

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Kato (Hong Kong) Holdings Limited

嘉濤(香港)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2189)

**須予披露交易
租賃協議**

租賃協議

於二零一九年十一月二十五日，本公司的全資附屬公司東方中醫藥(作為租戶)與中商置業(作為業主)就經營輝濤中西安老院之該等場所訂立租賃協議，固定期限為三年，自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(包括首尾兩天)，並具有兩次續租權，首次可續期三年，自二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止(包括首尾兩天)，屆滿後可進一步續期三年，自二零二六年八月一日起至二零二九年七月三十一日止。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將要求本集團將該等場所租賃費用的固定部分確認為使用權資產(於初步確認時的成本約為84.1百萬港元)及相應的租賃負債(指未來租賃付款的現值)。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團對資產的收購。

由於根據上市規則第14章計算之有關租賃協議的其中一項百分比率超過5%但低於25%，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

租賃協議

於二零一九年十一月二十五日，本公司的全資附屬公司東方中醫藥(作為租戶)與中商置業(作為業主)就經營輝濤中西安老院之該等場所訂立租賃協議，固定期限為三年，自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(包括首尾兩天)(「**固定期限**」)，並具有兩次續租權，首次可續期三年，自二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止(包括首尾兩天)(「**首次續租期限**」)，屆滿後可進一步續期三年，自二零二六年八月一日起至二零二九年七月三十一日止(「**第二次續租期限**」)，連同首次續租期限，統稱「**續租期限**」。

租賃協議A的主要條款概述如下：

日期： 二零一九年十一月二十五日

訂約方： (1) 東方中醫藥，本公司全資附屬公司(作為租戶)；及
(2) 中商置業(作為業主)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中商置業及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

該等場所： 九龍馬坑涌道3A-3C、5、5A-5F號及炮仗街55至65號中華大廈及僑盛大廈地下室部分、地下1號舖、1字樓及2字樓以及中華大廈A棟3字樓1、2、7室及毗鄰平台。

用途： 該等場所目前用於經營本集團的輝濤中西安老院。

期限： 固定期限為三年，自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(包括首尾兩天)，並具有兩次續租權，首次可續期三年，自二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止(包括首尾兩天)，屆滿後可進一步續期三年，自二零二六年八月一日起至二零二九年七月三十一日止。中商置業已就各續租期限的續約向東方中醫藥授出優先權。東方中醫藥可酌情在有關期限屆滿前發出六個月的書面通知行使續租期限。

- 租金：** 每月基本租金：
- 於固定期限內，715,000港元(包括管理費)；
 - 於首次續租期限內，810,000港元(包括管理費)；
 - 於第二次續租期限內，925,000港元(包括管理費)。

租金釐定基準： 租賃協議A項下的租金乃由本公司與業主經考慮場所A附近類似場所的現行市場租金及租賃條款後公平磋商釐定。租金預期將透過本集團內部資源撥付。

租賃協議B的主要條款概述如下：

日期： 二零一九年十一月二十五日

訂約方： (1) 東方中醫藥，本公司全資附屬公司(作為租戶)；及
(2) 中商置業(作為業主)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中商置業及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

該等場所： 九龍馬坑涌道3A-3C、5、5A-5F號及炮仗街55至65號中華大廈及僑盛大廈2字樓1室。

用途： 該等場所目前用於經營本集團的輝濤中西安老院。

期限： 固定期限為三年，自二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(包括首尾兩天)，並具有兩次續租權，首次可續期三年，自二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止(包括首尾兩天)，屆滿後可進一步續期三年，自二零二六年八月一日起至二零二九年七月三十一日止。中商置業已就各續租期限的續約向東方中醫藥授出優先權。東方中醫藥可酌情在有關期限屆滿前發出六個月的書面通知行使續租期限。

租金： 每月基本租金：

- 於固定期限內，85,000港元(不包括管理費)；
- 於首次續租期限內，90,000港元(不包括管理費)；
- 於第二次續租期限內，95,000港元(不包括管理費)。

租金釐定基準： 租賃協議B項下的租金乃由本公司與業主經考慮場所B附近類似場所的現行市場租金及租賃條款後公平磋商釐定。租金預期將透過本集團內部資源撥付。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團於香港從事安老院舍的經營。

自二零零零年起，該等場所一直由東方中醫藥租用，以運營本集團的輝濤中西安老院。該等場所的現有租賃協議將於二零二零年七月三十一日到期。因此，董事認為，訂立租賃協議將節省因安老院舍搬遷而產生的不菲費用。

基於上文所述，董事認為租賃協議的條款及條件屬公平合理，且租賃該等場所符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方之資料

本集團及東方中醫藥

本集團為香港歷史悠久的安老院舍運營商，為長者提供各式各樣的安老服務，包括：(i)提供住宿、專業護理及照料服務、營養管理、醫療服務、物理治療及職業治療服務、心理及社會關懷服務、個人護理計劃及康樂服務；及(ii)銷售保健及醫療產品及提供額外保健服務予院友。

東方中醫藥為本公司的全資附屬公司，乃本集團輝濤中西安老院的經營實體。

業主

業主為一間於香港註冊成立的有限公司。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：

- (i) 業主主要從事物業投資；及
- (ii) 業主及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將要求本集團將該等場所租賃費用的固定部分確認為使用權資產(於初步確認時的成本約為84.1百萬港元)及相應的租賃負債(指未來租賃付款的現值)。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團對資產的收購。

由於根據上市規則第14章計算之有關租賃協議的其中一項百分比率超過5%但低於25%，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「護理安老院」	指	為一些健康欠佳、身體殘疾、認知能力稍為欠佳及在安老服務統一評估機制下被評為中度缺損而難以自我照顧日常起居，但在精神上適合群體生活的長者提供住宿照顧、膳食、個人護理及有限度護理服務的護理安老院；
「中商置業」	指	中商置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司；
「本公司」	指	嘉濤(香港)控股有限公司，一間於二零一八年四月十九日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「董事」	指	本公司董事；
「輝濤中西安老院」	指	輝濤中西結合安老院，安老院牌照事務處號碼為0923的護理安老院，經營地址為香港九龍土瓜灣馬坑涌道(3A-3C)、5A-5F號及炮仗街55至65號地下1號舖部分、1字樓及2字樓；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒布的準則及詮釋；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「業主」	指	中商置業；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

「安老院牌照事務處」	指	安老院牌照事務處由社會福利署成立，根據安老院條例、安老院規例及安老院實務守則管理發牌計劃；
「東方中醫藥」	指	東方中醫藥有限公司，一間於二零零零年三月一日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司及輝濤中西安老院的牌照持有人；
「場所A」	指	九龍馬坑涌道3A-3C、5、5A-5F號及炮仗街55至65號中華大廈及僑盛大廈地下室部分、地下1號舖、1字樓及2字樓以及中華大廈A棟3字樓1、2、7室及毗鄰平台；
「場所B」	指	九龍馬坑涌道3A-3C、5、5A-5F號及炮仗街55至65號中華大廈及僑盛大廈2字樓1室；
「該等場所」	指	場所A及場所B；
「安老院條例」	指	《安老院條例》(香港法例第459章)；
「安老院規例」	指	《安老院規例》(香港法例第459A章)；
「安老院實務守則」	指	社會福利署根據安老院條例第22條發出的與安老院的經營有關的實務守則；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「社會福利署」	指	香港政府社會福利署；
「租賃協議A」	指	東方中醫藥(作為租戶)與中商置業(作為業主)就場所A訂立之日期為二零一九年十一月二十五日之租賃協議；

- 「租賃協議B」 指 東方中醫葯(作為租戶)與中商置業(作為業主)就場所B訂立之日期為二零一九年十一月二十五日之租賃協議；
- 「該等租賃協議」 指 租賃協議A及租賃協議B；及
- 「%」 指 百分比。

承董事會命
嘉濤(香港)控股有限公司
主席兼非執行董事
鄺啟濤

香港，二零一九年十一月二十五日

於本公告日期，執行董事為魏嘉儀女士及魏仕成先生；非執行董事為鄺啟濤先生；及獨立非執行董事為趙麗娟女士、柯衍峰先生及王賢誌先生。