

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Pine Care Group Limited
松齡護老集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1989)

主要及持續關連交易：

1. 租賃總協議
2. 管理服務總協議

財務顧問

TRINITY

Trinity Corporate Finance Limited

於2020年11月24日(交易時段後)，本公司與授予人訂立(1)租賃總協議及(2)管理服務總協議，以載列分別規管(i)授予人向本公司出租該等物業以經營業務及／或作其他辦公或業務用途及(ii)本公司提供管理服務以為授予人管理及經營機構的主要條款。

於本公告日期，授予人為本公司的主要股東或該等股東的聯繫人，並因此為本公司的關連人士或本公司關聯人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，租賃總協議、管理服務總協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於參考上市規則第14.07條計算有關租賃總協議、管理服務總協議及其項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故該等交易亦構成上市規則第14章項下的主要交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已根據上市規則第14A章成立，以就租賃總協議、管理服務總協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司須遵守上市規則第14及14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

總協議詳情

於2020年11月24日(交易時段後)，本公司與授予人訂立(1)租賃總協議及(2)管理服務總協議，以載列分別規管(i)授予人向本公司出租該等物業以經營業務及／或作其他辦公或業務用途及(ii)本公司提供管理服務以為授予人管理及經營機構的主要條款。

1. 租賃總協議

簽署日期	:	2020年11月24日
生效日期	:	所有先決條件(載於下文)獲達成的日期
訂約方	:	本公司及授予人
期限	:	除非根據租賃總協議的條款及條件提前終止，否則租賃總協議的年期將為自生效日期起計十(10)個財政年度。
先決條件	:	租賃總協議須待以下條件獲達成後，方告作實： (a) 獨立股東於股東特別大會上正式通過批准租賃總協議的條款、條件及簽立以及其項下擬進行的所有交易的普通決議案； (b) 第三方(包括聯交所及其他政府或官方機構)已授出所有必要同意及批准；及

- (c) 聯交所或任何其他政府或官方機構概無建議、頒佈或採取將會禁止、限制或嚴重延誤實施該協議項下建議條款的法規、規例或決定。

租賃協議及費用

： 於租賃總協議年期內，本公司可不時按協定條款就授予人向本公司出租該等物業以經營業務及／或作其他辦公或業務用途分別與授予人訂立個別租賃協議，惟須遵守以下條件：

- (a) 各租賃協議項下擬進行的交易將於本公司及授予人的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 租賃協議將按一般商業條款或較一般商業條款更佳訂立；
- (c) 租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守租賃總協議、各租賃協議、本公司內部租賃評估政策、上市規則及所有適用法律的所有適用條文；
- (d) 於租賃總協議年期內任何一年，所有租賃協議項下的租金總額不得超過租賃總協議項下的相關年度上限金額；
- (e) 已正式取得第三方（包括聯交所及任何其他政府或官方機構）的所有必要同意及批准；及
- (f) 聯交所或任何其他政府或官方機構概無建議、頒佈或採取將會禁止、限制或嚴重延誤實施各租賃協議項下建議條款的法規、規例或決定。

終止

： 倘出現(其中包括)以下情況，租賃總協議的任何一方可向另一方發出至少一(1)個月的事先書面通知終止租賃總協議，或向另一方發出書面通知即時終止租賃總協議：

- (a) 另一方未能於付款到期日支付根據租賃總協議或任何租賃協議應付的任何款項，且於接獲書面通知作出有關付款後不少於三十(30)日仍違約；
- (b) 另一方未能於接獲書面通知後三十(30)日內就嚴重違反租賃總協議任何條款作出補救；
- (c) 另一方屢次違反租賃總協議的任何條款，合理證明其行為與其意圖或能力使租賃總協議的條款生效不一致；或
- (d) 另一方須進行任何清盤、無力償債、清算、管理或類似程序。為免生疑問，於租賃總協議終止或屆滿後，當時有效及存續的租賃協議將根據其各自的條款維持有效及具約束力。

聲明及保證

： 授予人共同及個別保證、聲明及承諾，就該等物業及各租賃協議項下擬進行的交易而言：

- (a) 彼等共同、個別及／或彼等的家庭成員及／或彼等控制的公司是該等物業的註冊擁有人；
- (b) 彼等已支付及解除現時或日後將由香港政府或其他合法機關對該等物業進行評估、施加或收取的所有差餉、稅項、評估、關稅、收費、徵稅及年度或經常性質的支出；

(c) 彼等已根據或憑藉相關公契及其管理協議支付及解除彼等應付的所有服務管理及保養費用；及

(d) 彼等已支付該等物業應佔或應付的所有地租及物業稅。

為免生疑問，於租賃總協議終止或屆滿後，當時有效及存續的租賃協議將根據其各自的條款維持有效及具約束力。

2. 管理服務總協議

簽署日期	:	2020年11月24日
生效日期	:	所有先決條件(載於下文)獲達成的日期
訂約方	:	本公司及授予人
期限	:	除非根據其條款及條件提前終止，否則管理服務總協議的期限將自生效日期起計三(3)個財政年度。
先決條件	:	管理服務總協議須待以下條件達成後，方可作實： (a) 獨立股東於股東特別大會上正式通過批准管理服務總協議的條款、條件及簽立以及其項下擬進行的所有交易的普通決議案； (b) 第三方(包括聯交所或政府或官方機構)已授出所有必要同意及批准；及 (c) 聯交所或任何其他政府或官方機構概無建議、頒佈或採取將會禁止、限制或嚴重延誤實施該協議項下建議條款的法規、規例或決定。

管理服務協議

： 於管理服務總協議年期內，本公司可不時按協定條款分別與授予人訂立個別管理服務協議，為授予人管理及經營有關機構的相關業務，惟須遵守以下條件：

- (a) 各管理服務協議項下擬進行的交易將於本公司及授予人的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 管理服務協議將按一般商業條款或較一般商業條款更佳訂立；
- (c) 管理服務協議及其項下擬進行的交易須遵守管理服務總協議、各管理服務協議、上市規則及所有適用法律的所有適用條文；
- (d) 於管理服務總協議期限內任何一年，所有管理服務協議項下的管理費總額不得超過管理服務總協議項下的相關年度上限金額；
- (e) 已正式取得第三方（包括聯交所及任何其他政府或官方機構）的所有必要同意及批准；及
- (f) 聯交所或任何其他政府或官方機構概無建議、頒佈或採取將會禁止、限制或嚴重延誤實施各管理服務協議項下建議條款的法規、規例或決定。

本公司將定期監察行業慣例，以確保根據各管理服務協議向授予人提供的條款將相等於或優於現時市場提供的條款，包括「價格」。

- 管理費
- :
- 於管理服務總協議期限內，各管理服務協議項下擬進行交易的管理費將包括：
- (a) 基本管理費；
 - (b) 市場推廣費用；及
 - (c) 獎勵管理費(僅適用於相關機構錄得經營毛利)。
- 獎勵管理費的標準費率(可予調整，將由本公司與授予人根據機構的不同地點協定)根據各管理服務協議項下擬進行交易項下本公司管理的各機構的經營毛利的2%至8%計算。
- 許可費
- :
- 倘機構以或將以授予人擁有的品牌或集團經營及／或倘本公司於其經營機構時使用機構的任何註冊商標或商譽，授予人可單獨收取許可費。
- 終止
- :
- 倘出現(其中包括)以下情況，管理服務總協議的任何一方可透過向另一方發出至少一(1)個月的事先書面通知終止管理服務總協議，或透過向另一方發出書面通知即時終止管理服務總協議：
- (a) 另一方未能於付款到期日支付根據管理服務總協議或任何管理服務協議應付的任何款項，且於接獲書面通知作出有關付款後不少於三十(30)日仍違約；
 - (b) 另一方未能於接獲書面通知後三十(30)日期間內就嚴重違反管理服務總協議任何條款作出補救；

- (c) 另一方屢次違反管理服務總協議的任何條款，合理證明其行為與其意圖或能力使管理服務總協議的條款生效不一致；或
- (d) 另一方須進行任何清盤、無力償債、清算、管理或類似程序。

為免生疑問，於管理服務總協議終止或屆滿後，當時有效及存續的管理服務協議將根據其各自條款維持有效及具約束力。

年度上限金額

1. 租賃總協議

截至2030年3月31日止十個財政年度各年，所有租賃協議項下的租金費用總額不得超過年度上限金額76,500,000港元。

租賃總協議項下的年度上限金額乃根據及參考(其中包括)以下各項釐定：

- (i) 本集團根據可能租賃協議就本公司業務的物業應付的預期年度租金金額；及
- (ii) 本集團管理層預測租賃協議數目的預期增加。

2. 管理服務總協議

各財政年度所有管理服務協議項下的管理費總額不得超過下列年度上限金額：

- (i) 截至2021年3月31日止財政年度：7,800,000港元；
- (ii) 截至2022年3月31日止財政年度：36,100,000港元；及
- (iii) 截至2023年3月31日止財政年度：87,300,000港元。

管理服務總協議項下的年度上限金額乃根據及參考(其中包括)以下各項釐定：

- (i) 未來三個財政年度的估計費用架構及建議機構的收益及毛利預測；及
- (ii) 授予人現有管理服務合約所訂明的費用架構、機構收益及毛利預測(經參考其未來三年的經營預算)

訂立總協議的理由及裨益

總協議項下擬進行的交易屬經常性質，並將於本公司一般及日常業務過程中定期及持續進行。

為規管(其中包括)有關本公司與授予人之間各項個別協議的相關交易，及為方便行政管理，總協議(據此協定各年度上限金額)為訂立進一步個別協議(如有)及/或重續各項現有個別協議(包括現有租賃協議及現有管理服務協議)提供靈活性，被視為對本公司及授予人有利。

總協議亦旨在透過提供單一基準精簡授予人與本公司擬進行的交易，據此，本公司可遵守上市規則第14A章項下適用的申報、公告及獨立股東批准規定，從而減輕本公司遵守該等規定的行政負擔及成本。

本集團將根據管理服務總協議經營的第一建議機構預期將覆蓋的地理位置包括荃灣西、荃灣汀九、屯門及銅鑼灣，本集團目前於該等地區尚無經營場所。預期將在第一批建議機構中運營約450個安老院舍宿位、200個生活輔助公寓及130個日間護理名額。

透過利用本集團的品牌及專業知識為授予人提供上述管理服務，將使本集團能夠以更快的速度在各個市場分部複製業務。本集團亦可制定類似的輕資產模式，為香港及大灣區的不同物業業主提供管理服務。

建議租賃及管理服務期限為本集團提供充足時間，以恢復其初始投資及管理工工作，同時減少物業可用性的不明朗因素，以供新安老項目的業務營運之用。因此，本集團可制定長遠計劃範圍內與新安老項目有關的策略。

授予人(即總協議的對手方)於物業及酒店板塊擁有豐富經驗及良好聲譽，且財務狀況穩健。彼等亦證明彼等多年來為本公司的可靠業務夥伴(蔚盈軒的營運可見一斑)。董事相信，與授予人維持戰略業務關係不僅可實現協同效應及規模經濟，亦將繼續為本公司的長遠增長帶來持續貢獻。

董事(包括獨立非執行董事)認為，總協議的條款及其項下擬進行交易的年度上限金額屬公平合理，乃參考現行市況按一般商業條款訂立，並於本公司一般及日常業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的規定

授予人鄧耀昇先生及鄧成波先生為本公司的主要股東。鄧成波先生亦為董事鄧耀邦博士及鄧耀昇先生的父親。因此，授予人被視為本公司的關連人士(定義見上市規則)，因此，根據上市規則第14A章，總協議及其項下擬進行的任何交易構成本公司的持續關連交易。

由於參考上市規則第14.07條計算有關總協議及其項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故該等交易亦構成上市規則第14章項下的主要交易。

本公司須遵守上市規則第14及14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已根據上市規則第14A章成立，以就總協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

本公司將委任獨立財務顧問，以就總協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

展望未來，本公司於總協議年期內將不會就授予人與本公司訂立租賃協議或管理服務協議的每次情況另行刊發公告，惟須達成各總協議規定的條款及／或條件且並無超出年度上限金額。

一般資料

松齡護老集團有限公司主要於香港從事經營安老院舍。授予人鄧耀昇先生及鄧成波先生為本公司的主要股東。鄧成波先生亦為董事鄧耀邦博士及鄧耀昇先生的父親。因此，授予人被視為本公司的關連人士(定義見上市規則)。

董事鄧耀昇先生及鄧耀邦博士於總協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就本公司批准總協議及其項下擬進行的任何交易的相關董事會決議案放棄投票。其他董事(包括獨立非執行董事)認為，總協議及其項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中經參考現行市況後按一般商業條款訂立，總協議的條款(包括年度上限總額)屬公平合理，且其項下擬進行的交易符合本公司及其股東的整體利益。

本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限金額)。授予人(即鄧耀昇先生及鄧成波先生)及彼等的聯繫人(包括Starcorp Limited、Smartbase Investments Limited、Century Fortress Limited、Great Canton Investments Limited及鄧耀邦博士)於本公告日期合共擁有本公司已發行股本總額58.40%權益，彼等將於股東特別大會上就該建議放棄投票。建議將以普通決議案方式通過，並根據上市規則的規定以投票方式表決。除本公告所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，於本公告日期，概無其他股東須就決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)董事會函件，當中載有總協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)上市規則項下規定的其他資料；及(v)召開股東特別大會的通告預期將於本公告日期起計15個營業日內寄發予股東。

本公告所用詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|----------|---|---------------------------|
| 「年度上限金額」 | 指 | 本公告「總協議詳情」一段所指明的總協議年度上限總額 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |

「業務」	指	本公司開展的安老業務
「本公司」	指	松齡護老集團有限公司(股份代號：1989)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括(如有))總協議的條款、條件及簽立以及總協議項下擬進行的所有交易
「機構」	指	任何授予人不時共同或個別擁有及／或經營的任何一處或以上的安老院、安老設施、服務式住宅、酒店、賓館、餐廳、會所及任何其他機構(包括發展中機構)
「授予人」	指	鄧耀昇先生、鄧成波先生、鄧耀邦博士及鄧氏家族任何其他成員及／或鄧氏家族控制或擁有30%或以上權益的任何基金、基金經理、公司、合營企業或其他實體及／或鄧氏家族擁有重大權益的任何基金、基金經理、公司、合營企業或其他實體及／或鄧氏家族的任何聯繫人(定義見上市規則)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司根據上市規則成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就總協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	將予委任的獨立財務顧問，以就總協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司股東(授予人及其聯繫人除外)

「內部租賃評估政策」	指	本公司的內部租賃評估政策，據此，本公司財務部須於訂立任何相關租賃協議前就租賃類似物業(包括但不限於類似面積、地點、可用設施、質素及租期)取得三份可資比較報價，以確保所提供的條款乃按一般商業條款訂立，而最終代價將由本公司與授予人公平磋商協定
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理費」	指	具有本公告「總協議詳情」一段所述的涵義
「管理服務協議」	指	授予人與本公司可能不時訂立的管理服務總協議項下的管理服務協議
「總協議」	指	租賃總協議及管理服務總協議，載於本公告「總協議詳情」一段
「管理服務總協議」	指	本公司與授予人於2020年11月24日訂立的管理服務總協議，當中載列本公司不時為授予人管理及經營機構的主要條款及條件
「租賃總協議」	指	本公司與授予人於2020年11月24日訂立的租賃總協議，以載列有關不時向本公司出租授予人持有的物業的主要條款及條件
「物業」	指	任何授予人不時共同或個別擁有的任何一處或以上物業
「安老院」	指	香港法例第459章《安老院條例》規管的安老院舍
「股東」	指	本公司的股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	授予人與本公司根據租賃總協議可能不時訂立的租賃協議

承董事會命
松齡護老集團有限公司
主席兼執行董事
鄧耀昇

香港，2020年11月24日

於本公告日期，董事會包括九名董事：執行董事鄧耀昇先生、陳業強先生、楊家榮先生及鄭維政先生；非執行董事鄧耀邦博士；及獨立非執行董事阮德添先生、林章偉先生、黃錦沛先生及黃傑龍先生。