

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



有關租賃該等物業的須予披露交易

租約

董事會宣佈，於2021年5月21日，租戶(本公司的間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)就租賃該等物業訂立租約，該等物業會根據本公告下文概述的主要條款及條件，於期限內(包括固定期限、首次續租期限及第二次續租期限)用作經營護理安老院或由本集團用作其他相關合法商業用途。

上市規則的涵義

根據於2019年1月1日生效的香港財務報告準則第16號，倘本集團以承租人身份訂立租賃交易，則應在本公司綜合財務報表確認使用權資產。因此，租約項下擬進行的交易根據上市規則第14.04(1)(a)條所載的交易定義將被視為資產收購。

由於租約下使用權資產於期限(包括固定期限、首次續租期限及第二次續租期限)的總價值的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租約項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

租約

日期： 2021年5月21日

訂約方： (i) Lyton Investment Limited (業主)，獨立第三方
(ii) 雅登有限公司 (租戶)，本公司的間接全資附屬公司

該等物業： 香港銅鑼灣禮頓道1號地面大堂，以及1樓、2樓及3樓前排 (或南面) 部份。

期限及租金： 固定期限

根據租約的條款及條件，固定期限由2021年8月7日開始至2025年8月6日屆滿 (包括首尾兩天)，為期四(4)年 (「固定期限」)，租金為每個曆月1,700,000港元 (「固定期限租金」)。

續租期限的續租選擇權

(a) 首次續租選擇權

根據租約的條款及條件，租戶有權選擇 (「首次續租選擇權」) 於固定期限屆滿日期後另行重續租約三(3)年，期限由2025年8月7日開始至2028年8月6日 (包括首尾兩天) (「首次續租期限」)。

租戶應於不遲於固定期限屆滿日期前六個月以書面方式通知業主其有意行使首次續租選擇權。首次續租期限的續租租金將為每月2,040,000港元 (「首次續租租金」)，即固定期限租金的120%。

(b) 第二次續租選擇權

倘租戶行使首次續租選擇權，根據租約的條款及條件，租戶有權選擇(「第二次續租選擇權」)於首次續租期限屆滿日期後另行重續租約三(3)年，期限由2028年8月7日開始至2031年8月6日(包括首尾兩天)(「第二次續租期限」)。

租戶應於不遲於首次續租期限屆滿日期前六個月以書面方式通知業主其有意行使第二次續租選擇權。第二次續租期限的續租租金將為每月2,448,000港元(「第二次續租租金」)，即首次續租租金的120%。

概無需就授予首次續租選擇權或第二次續租選擇權支付任何代價，並且倘租戶未有行使首次續租選擇權或第二次續租選擇權，租戶將無須承擔任何罰款。

應付租金總值： 租約期限內應付租金總值約為232,968,000港元(即(i)固定期限的71,400,000港元；(ii)首次續租期限的73,440,000港元及(iii)第二次續租期限的88,128,000港元)，將以本集團的內部資源償付。

租約項下固定期限、首次續租期限及第二次續租期限的租金乃經訂約方公平磋商後釐定，當中已考慮鄰近該等物業的可資比較物業的公開市場租金／價格(連同就首次續租期限及第二次續租期限因通脹或其他因素而允許的合理上調)。

免租期： 由開始日期起計六(6)個月期間為免租期。於免租期內，租戶應全額承擔政府差餉、管理費及其他開支及公共設施費用，例如租戶使用與該等物業直接相關的水電費。

付款期： 租金應於每個曆月第一日預先支付。

保證金： 於簽訂租約時，租戶應向業主支付相當於四個月租金及管理費，以及兩個季度政府差餉的保證金金額，即7,050,497.20港元。

公司擔保： 於簽訂租約時，本公司向業主提供公司擔保及彌償保證，以保證租戶妥善及準時履約，以及遵守租約的條款、條件、義務及契諾。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司根據租約確認的使用權資產價值約為203,073,000港元，為總租賃付款現值(假設本集團將行使首次續租選擇權及第二次續租選擇權)。

有關業主的資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：(i)業主為一間於巴哈馬註冊成立的公司，主要從事投資控股的業務；(ii)業主為長城環亞控股有限公司的全資附屬公司，該公司為一間於百慕達註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：583)；及(iii)業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關本集團的資料

本公司的主要業務為投資控股。本集團(包括租戶)主要於香港經營護理安老院。

訂立租約的理由及裨益

本集團主要於香港從事護理安老院的營運。

香港人口老化為長者護理添增了空前需求。為了把握該潛在業務增長，並加強本集團在安老行業的實力，董事會認為，(i)該等物業位處於便利且適合進行安老業務的黃金地段；(ii)按穩定或可預測的租金承諾較長的租約期限(連同本集團因可酌情行使其獲授的續租選擇權而取得其所須的彈性)對本集團安老業務的營運(包括成本控制)及長期發展有利。

該等物業的總樓面面積約為35,400平方呎，可讓本集團為長者設立及營運一個嶄新的先進社區，提供達到甲一級標準的高端奢華住宿護理服務。由(包括但不限於)護士、社工、職業治療師及物理治療師組成的跨專業團隊將提供醫療及專業看護支援。該社區位於港島黃金地段，距離香港五間頂尖的私家醫院及公立醫院僅10分鐘車程。新設施將會聘用專業保健人員，運用各種老年醫學及先進的技術，改善及照料院友的身心健康。

此項先進護老的獨特概念與本集團的擴張策略一致，預計可為本集團品牌，以及招攬及挽留院友方面帶來正面影響。

因此，董事會(包括獨立非執行董事)認為，該等物業的租賃乃於本集團的日常業務過程中訂立，而租約條款(包括租金)乃與業主公平磋商後釐定，並按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據於2019年1月1日生效的香港財務報告準則第16號，倘本集團以承租人身份訂立租賃交易，則應在本公司綜合財務報表確認使用權資產。因此，租約項下擬進行的交易根據上市規則第14.04(1)(a)條所載的交易定義將被視為資產收購。

由於租約下使用權資產於期限(包括固定期限、首次續租期限及第二次續租期限)的總價值的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，租約項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

釋義

| | | |
|------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「開始日期」 | 指 | 2021年8月7日，即租約固定期限的開始日期 |
| 「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，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「甲一級」 | 指 | 甲一級(屬香港法例第459A章安老院規例下的分類) |
| 「首次續租期限」 | 指 | 於固定期限屆滿日期後，由2025年8月7日開始至2028年8月6日(包括首尾兩天)為期三年的期間租賃該等物業 |
| 「固定期限」 | 指 | 由2021年8月7日開始至2025年8月6日屆滿(包括首尾兩天)為期四年的固定期限租賃該等物業 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方 |
| 「業主」 | 指 | Lyton Investment Limited，即租約下的業主，為獨立第三方 |
| 「租約」 | 指 | 業主與租戶訂立日期為2021年5月21日的租約，內容有關租賃該等物業 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「該等物業」 | 指 | 該等物業，更多詳情載於本公告中「租約」一節「該等物業」分節 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「續租選擇權」 | 指 | 根據租約條款，租戶可酌情行使續租選擇權，以於首次續租期限及(倘租戶行使首次續租選擇權)第二次續租期限續租該等物業 |
| 「續租期限」 | 指 | 首次續租期限及(倘租戶行使首次續租選擇權)第二次續租期限 |
| 「租金」 | 指 | 租戶根據租約條款應付業主的固定期限租金、首次續租租金或第二次續租租金(視乎情況而定)(不包括政府差餉及管理費但包括地租) |
| 「第二次續租期限」 | 指 | 於首次續租期限屆滿日期後，由2028年8月7日開始至2031年8月6日(包括首尾兩天)為期三年的期間租賃該等物業 |
| 「股東」 | 指 | 本公司每股面值0.01港元的股份的持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租戶」 | 指 | 雅登有限公司(即租約下的租戶)，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「期限」 | 指 | 租約期限(包括固定期限、首次續租期限及第二次續租期限) |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

代表董事會
松齡護老集團有限公司
 主席兼執行董事
鄧耀昇

香港，2021年5月21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。