

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)

**有關**

**(1)重續現有租約；**

**及**

**(2)訂立新租賃協議**

**之須予披露及關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問**



**中毅資本有限公司**  
**Grand Moore Capital Limited**

### **背景**

茲提述本公司日期為二零二二年五月十七日的公告以及日期為二零二二年六月二日的通函，內容有關重續與本公司控股股東及其聯繫人訂立的若干租約。

於二零二四年十二月三日，本集團與本公司控股股東及其聯繫人訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議，內容有關為本集團營運租賃若干物業，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日。

### **上市規則的涵義**

第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的業主為魏先生、魏女士、林罡先生、嘉益、嘉濤安老(香港)、嘉濤置業、冠時、罡成及仕茂(香港)。

由於魏先生及魏女士為本公司執行董事兼控股股東，因此亦為本公司的關連人士。林罡先生為魏先生之胞兄，彼被視為魏先生之聯繫人，因此為本公司的關連人士。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)嘉益、冠時、罡成及仕茂(香港)均為於香港註冊成立的有限公司，並由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)全資擁有；及(b)嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均由科林置業代理有限公司擁有60%權益。作為魏女士(本公司董事兼控股股東之一)的聯繫人，嘉益、冠時、罡成、仕茂(香港)、嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均為本公司關連人士。

根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易全部均於十二個月期間內進行或互相關連，則該等交易將予合併計算，並視作一項交易處理。本集團與本公司控股股東及其聯繫人訂立低額租約，內容有關於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議日期前十二個月期間租賃日間護理中心、貨倉及員工宿舍。因此，低額租約項下根據第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議進行的交易因性質類似而合併計算。

由於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下租約為固定租期，根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易被視為本公司的一次性關連交易。

截至二零二四年十二月三日，本公司將予確認(i)第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議；及(ii)第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約項下使用權資產的價值(未經審核)分別約為65.7百萬港元及68.7百萬港元。

由於第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的交易將構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

## 一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議條款以及其項下擬進行的交易之公平性及合理性，以及如何在股東特別大會中投票向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易中擁有任何權益。

中毅資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以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。獨立董事委員會將於取得及考慮獨立財務顧問的意見後，就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易達成意見。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，屆時獨立股東將考慮並(如適用)批准重續函件第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易。所有於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上放棄投票。該等決議案將根據上市規則的規定通過為普通決議案並以投票方式進行表決。

根據上市規則，本公司將於本公告日期後15個營業日內(即二零二四年十二月二十四日或之前)向股東寄發一份載有(其中包括)：(i)第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的詳情(連同獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件)；及(ii)股東特別大會通告之通函。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年五月十七日的公告以及日期為二零二二年六月二日的通函，內容有關重續與本公司控股股東及其聯繫人訂立的若干租約。

於二零二四年十二月三日，本集團與本公司控股股東及其聯繫人訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議，內容有關為本集團營運租賃若干物業，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日。

## 第二份重續函件

本集團自二零一九年起一直在香港向本公司控股股東及其聯繫人租用多項物業，供本集團營運之用。

根據日期為二零一九年五月二十日就營運(i)嘉濤耆樂苑、(ii)嘉濤耆康之家、(iii)輝濤護老院(安麗)、(iv)輝濤護老院(屯門)、(v)荃灣中心、(vi)荃威安老院、(vii)荃灣中心的員工宿舍、(viii)嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍、(ix)荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心的員工宿舍及(x)輝濤中西安老院的員工宿舍而租賃物業之原租賃協議(「原租賃協議」)，各份租賃協議均備有條文規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一條文則規定可於第二個租期屆滿時按相同條款及條件再重續租期三年，惟因相關物業的當前市價下跌而下調每月租金除外。

本集團與本公司控股股東於二零二二年五月十七日訂立第一份重續函件，以按相同條款及條件重續原租賃協議，租期由二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日。

於二零二四年十二月三日，本集團與本公司控股股東訂立第二份重續函件，以按相同條款及條件第二次重續原租賃協議，租期由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日。

下表載列各第二份重續函件的主要條款。

	租戶	業主	地址	面積(實用樓面面積)	物業用途	過往年度租金 金額(截至三月 三十一日止年度)	年度租金金額 (截至三月 三十一日止年度)	租期
1	嘉濤耆樂苑第二份租賃重續函件	嘉濤宮 嘉濤安老 (香港)	香港新界屯門井財街7號力生大廈地下8-12號舖及1字樓	約18,680 平方呎	嘉濤耆樂苑	二零二三年： 4,860,000港元 二零二四年： 4,860,000港元 二零二五年： 4,860,000港元	二零二六年： 4,860,000港元 二零二七年： 4,860,000港元 二零二八年： 4,860,000港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
2	嘉濤耆康之家第二份租賃重續函件	嘉濤宮 嘉濤置業	香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓	約12,277 平方呎	嘉濤耆康之家	二零二三年： 2,376,000港元 二零二四年： 2,376,000港元 二零二五年： 2,376,000港元	二零二六年： 2,376,000港元 二零二七年： 2,376,000港元 二零二八年： 2,376,000港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
3	輝濤護老院(安麗)第二份租賃重續函件	嘉豐國際 嘉益	香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖	約5,271 平方呎	輝濤護老院(安麗)	二零二三年： 1,236,000港元 二零二四年： 1,236,000港元 二零二五年： 1,236,000港元	二零二六年： 1,236,000港元 二零二七年： 1,236,000港元 二零二八年： 1,236,000港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
4	輝濤護老院(屯門)第二份租賃重續函件	嘉豐國際 冠時	香港新界屯門4B區青菱徑6號富麗大廈一樓(包括地下入口)	約8,645 平方呎	輝濤護老院(屯門)	二零二三年： 2,004,000港元 二零二四年： 2,004,000港元 二零二五年： 2,004,000港元	二零二六年： 2,004,000港元 二零二七年： 2,004,000港元 二零二八年： 2,004,000港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
5	荃灣中心第二份重續函件	荃灣老人中心 罡成	香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1樓C1舖	約15,950 平方呎	荃灣中心	二零二三年： 2,904,000港元 二零二四年： 2,904,000港元 二零二五年： 2,904,000港元	二零二六年： 2,904,000港元 二零二七年： 2,904,000港元 二零二八年： 2,904,000港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日

	租戶	業主	地址	面積(實用樓面面積)	物業用途	過往年度租金 金額(截至三月三十一日止年度)	年度租金金額 (截至三月三十一日止年度)	租期	
6	荃威安老院第二份租賃重續函件	荃威	仕茂(香港)	香港新界荃灣荃景圍187-195號及安逸街2-22號荃威花園第一期商場2字樓	約15,729平方呎	荃威安老院	二零二三年： 2,724,000港元 二零二四年： 2,724,000港元 二零二五年： 2,724,000港元	二零二六年： 2,724,000港元 二零二七年： 2,724,000港元 二零二八年： 2,724,000港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
7	荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件	荃灣老人中心	魏先生及林罡先生	香港新界荃灣荃景圍89號荃灣中心第9座(南京樓)24樓C室	約425平方呎	荃灣中心的員工宿舍	二零二三年： 146,400港元 二零二四年： 146,400港元 二零二五年： 146,400港元	二零二六年： 146,400港元 二零二七年： 146,400港元 二零二八年： 146,400港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
8	嘉濤員工宿舍第二份租賃重續函件	嘉濤宮	魏女士及嘉濤安老(香港)	香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台	約8,257平方呎(包括平台面積7,427平方呎)	嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍	二零二三年： 356,400港元 二零二四年： 356,400港元 二零二五年： 356,400港元	二零二六年： 356,400港元 二零二七年： 356,400港元 二零二八年： 356,400港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
9	員工宿舍第二份租賃重續函件	荃威、頤樂居、東方中醫藥及荃灣老人中心	魏女士	香港旺角花園街11號四海大廈3樓	約799平方呎	荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心的員工宿舍	二零二三年： 254,400港元 二零二四年： 254,400港元 二零二五年： 254,400港元	二零二六年： 254,400港元 二零二七年： 254,400港元 二零二八年： 254,400港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日
10	輝濤中西安老院員工宿舍第二份租賃重續函件	東方中醫藥	魏女士	香港九龍浙江街22號同順興大廈3樓10室及平台	約266平方呎(連同280平方呎的平台)	輝濤中西安老院的員工宿舍	二零二三年： 60,000港元 二零二四年： 60,000港元 二零二五年： 60,000港元	二零二六年： 60,000港元 二零二七年： 60,000港元 二零二八年： 60,000港元	二零二五年 四月一日至 二零二八年 三月三十一日

## 年度租金金額

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年三月三十一日止三個年度各年，第二份重續函件項下年度租金總額分別為16,921,200港元、16,921,200港元及16,921,200港元。

各第二份重續函件的租金金額乃由訂約方經參考訂立原租賃協議時周邊地區同類物業當前市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期第二份重續函件項下的所有租金金額將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

經考慮(i)全部第二份重續函件項下應付的租金金額均低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘第二份重續函件項下該等物業由向獨立第三方租用其他物業取代，而可能令本集團產生的相關成本(包括但不限於拆卸費用、新物業的裝修費用、現有傢具、設施及設備的搬運費用)，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，根據第二份重續函件繼續向本公司控股股東及其聯繫人租用該等物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

## 荃灣貨倉租賃協議

於二零二四年十二月三日，本公司的間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)與林罡先生(作為業主)訂立荃灣貨倉租賃協議，內容有關租賃位於荃灣的貨倉及辦公室，主要條款載列如下：

**日期：** 二零二四年十二月三日

**訂約方：** (i) 嘉豐國際(作為租戶)；及

(ii) 林罡先生(作為業主)

**物業位置：** 香港新界荃灣柴灣角街30-32號京華工廠貨倉大廈3樓B室

**物業面積(實用樓面面積)：**約5,800平方呎

**租期：**二零二五年四月一日至二零二八年三月三十一日

### **過往租金金額**

嘉豐國際與林罡先生訂立短期租約，由二零二四年十一月一日至二零二五年三月三十一日，每月租金為55,000港元，以作貨倉用途。截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度，本集團就租賃貨倉所支付予嘉豐國際的過往租金金額分別為零、零及275,000港元。

### **年度租金金額**

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年三月三十一日止三個年度各年，根據荃灣貨倉租賃協議本集團應付林罡先生的租金分別為660,000港元、660,000港元及660,000港元，乃由訂約方經參考貨倉及辦公室周邊地區同類物業當前市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期根據荃灣貨倉租賃協議的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

經考慮荃灣貨倉租賃協議項下應付租金低於物業的公平市場租金，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為向林罡先生租用貨倉及辦公室屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

### **定價政策**

本集團基於正常商業原則並參考租賃可資比較物業的當前市場租金、各業主就同類租賃向其他獨立第三方提供的過往報價及其他因素(如樓面面積、設施及位置)，與各業主經公平磋商後釐定第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自的應付租金。

為確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自項下的應付租金屬公平合理，且不遜於就相同或同類物業應付獨立第三方的租金，本公司管理層將遵循以下程序：

- (i) 搜尋相同物業、同一樓宇內物業及鄰近地區物業的實際租賃交易(倘並無相關交易，則參考描述相關地區價格趨勢的房地產行業出版物)；
- (ii) 將上述市場租金(或價格趨勢(如適用))與租賃協議項下的應付租金比較；及
- (iii) 倘任何第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下相關業主提出的應付租金高於有關物業的當前市場租金，要求有關業主降低應付租金。

### **使用權資產**

根據香港財務報告準則第16號，本集團(作為租戶)須於本集團綜合財務狀況表內確認第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的使用權資產。

截至二零二四年十二月三日，本公司將予確認(i)第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議；及(ii)第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約項下使用權資產的價值(未經審核)分別約為65.7百萬港元及68.7百萬港元。使用權資產的價值(未經審核)指整個租期內租賃付款的現值，根據香港財務報告準則第16號按增額借款利率折讓。

股東應注意，上述披露的使用權資產賬面值乃未經審核，日後可予調整。

### **訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的理由及裨益**

本集團一直佔用第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的該等物業作業務營運。為確保本集團的業務營運於現有租約屆滿後不受影響，本集團已與各業主訂立第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議。

本集團亦已委聘獨立物業估值師評估該等物業的公平市場租金，且認為與各該等物業鄰近的同類物業之公開市場租金相比，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的租金付款屬公平合理。

鑒於上述原因，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理；以及各租賃協議及其項下擬進行的交易均於本集團一般及日常業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立，且符合本集團及其股東的整體利益。

## 內部監控措施

為確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自依循定價基準且第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的關連交易符合上市規則的規定，本公司已採納以下內部監控措施：

- (i) 本集團相關營運部門與管理層已審視第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的建議租金，以確保有關租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定，且第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的條款屬公平合理，按正常商業條款及不遜於獨立第三方提供予本集團的條款訂立；
- (ii) 本集團財務部已審閱第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議各自項下的建議應付租金是否符合定價政策；
- (iii) 本集團已遵守上市規則關連交易規則的規定，由獨立核數師及獨立非執行董事就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下擬進行的交易進行年度審查；及
- (iv) 本公司的責任管理層在外聘法律、會計或其他專業顧問的協助下，持續監察並監督本公司就本集團的租賃安排持續遵守上市規則的情況。

透過落實執行上述措施，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於聽取獨立財務顧問的建議後方提供意見)認為，本集團設有恰當內部監控程序，可確保第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的交易將按正常商業條款進行，並符合本集團及股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

### 本集團

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及日間護理服務，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；(ii)銷售保健及醫療產品及提供額外醫療保健服務予院友；及(iii)提供長者社區護理服務。

### 業主

魏先生及魏女士為本公司的執行董事兼控股股東。林罡先生為魏先生之胞兄。

嘉益、冠時、罡成及仕茂(香港)均為於香港註冊成立的有限公司，由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)全資擁有。嘉益、冠時、罡成及仕茂(香港)主要從事物業投資控股。

嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均為於香港註冊成立的有限公司，由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)擁有60%權益。嘉濤安老(香港)及嘉濤置業主要從事物業投資控股。

科林置業代理有限公司為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

## 上市規則的涵義

第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的業主為魏先生、魏女士、林罡先生、嘉益、嘉濤安老(香港)、嘉濤置業、冠時、罡成及仕茂(香港)。

由於魏先生及魏女士為本公司執行董事兼控股股東，因此亦為本公司的關連人士。林罡先生為魏先生之胞兄，彼被視為魏先生之聯繫人，因此為本公司的關連人士。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)嘉益、冠時、罡成及仕茂(香港)均為於香港註冊成立的有限公司，並由科林置業代理有限公司(一間由魏女士間接全資擁有的公司)全資擁有；及(b)嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均由科林置業代理有限公司擁有60%權益。作為魏女士(本公司董事兼控股股東之一)的聯繫人，嘉益、冠時、罡成、仕茂(香港)、嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均為本公司關連人士。

根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易全部均於十二個月期間內進行或互相關連，則該等交易將予合併計算，並視作一項交易處理。本集團與本公司控股股東及其聯繫人訂立低額租約，內容有關於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議日期前十二個月期間租賃日間護理中心、貨倉及員工宿舍。因此，低額租約項下根據第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議進行的交易因性質類似而合併計算。

低額租約的概要載列如下：

	租戶	業主	地址	物業用途	每月租金	租期	
1	日期為二零二四年十月七日的屯門員工宿舍租賃協議	嘉濤耆康之家、嘉濤耆樂苑、輝濤護老院(安麗)、輝濤護老院(屯門)、荃灣老人中心及荃威安老院	魏震生先生(魏先生的舅父)	香港新界屯門青榕街2號屯門閣20樓A室	嘉濤耆康之家、嘉濤耆樂苑、輝濤護老院(安麗)、輝濤護老院(屯門)、荃灣老人中心及荃威安老院的員工宿舍	每月30,000港元	二零二四年十月一日至二零二六年九月三十日
2	日期為二零二四年一月二十七日的輝濤護老院(屯門)員工宿舍租賃協議	輝濤護老院(屯門)	林韻方女士(魏先生的姪女)	香港新界屯門青菱徑6號富麗大廈14樓D室	輝濤護老院(屯門)的員工宿舍	每月15,000港元	二零二四年四月一日至二零二六年三月三十一日
3	日期為二零二四年十一月二十八日的土瓜灣貨倉租賃協議	東方中醫藥	罡成	香港九龍土瓜灣浙江街22號同順興大廈地下7號舖	貨倉	每月20,000港元	二零二四年十二月一日至二零二六年十一月三十日
4	日期為二零二四年四月二十二日的嘉瑞園租賃協議	嘉瑞園	罡成	香港新界荃灣荃景園87-105號荃灣中心地下高層C2及C4舖	嘉瑞園日間護理中心	每月40,000港元	二零二四年四月一日至二零二六年三月三十一日
5	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議I	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號四海大廈6樓A室	嘉瑞園護養院的員工宿舍	每月8,000港元	二零二四年十二月一日至二零二六年十一月三十日
6	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議II	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號四海大廈6樓B室	嘉瑞園護養院的員工宿舍	每月8,000港元	二零二四年十二月一日至二零二六年十一月三十日
7	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議III	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號四海大廈6樓C室	嘉瑞園護養院的員工宿舍	每月12,000港元	二零二四年十二月一日至二零二六年十一月三十日
8	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園員工宿舍租賃協議IV	嘉瑞園護養院	魏先生	香港九龍旺角花園街11A號四海大廈6樓D室	嘉瑞園護養院的員工宿舍	每月8,000港元	二零二四年十二月一日至二零二六年十一月三十日

	租戶	業主	地址	物業用途	每月租金	租期	
9	日期為二零二四年七月十五日的荃威員工宿舍租賃協議	荃威安老院	林韻月女士(魏先生的姪女)	香港新界荃灣安逸街20號G座10樓01室	荃威安老院的員工宿舍	每月18,000港元	二零二四年七月一日至二零二六年六月三十日
10	日期為二零二四年十一月二十八日的嘉瑞園(紅磡)租賃協議	家宜到戶服務	罡成	香港九龍土瓜灣浙江街22號同順興大廈地下1及2號舖	嘉瑞園(紅磡)日間護理中心	每月30,000港元	二零二四年四月一日至二零二四年十一月三十日

由於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下租約為固定租期，根據上市規則第十四A章，其項下擬進行的交易被視為本公司的一次性關連交易。

截至二零二四年十二月三日，本公司將予確認(i)第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議；及(ii)第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約項下使用權資產的價值(未經審核)分別約為65.7百萬港元及68.7百萬港元。

由於第二份重續函件、荃灣貨倉租賃協議及低額租約所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的交易將構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、年度審閱、通函及獨立股東批准規定。

本公司的執行董事兼控股股東魏先生及魏女士被視為於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下擬進行的交易中擁有權益。因此，魏先生及魏女士已就批准第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的本公司董事會決議案放棄投票。

魏先生、魏女士及彼等各自的聯繫人均於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議中擁有權益，因而須就批准第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的相關股東特別大會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無股東因於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，而須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

## 一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議條款以及其項下擬進行的交易之公平性及合理性，以及如何在股東特別大會中投票向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易中擁有任何權益。

中毅資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以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。獨立董事委員會將於取得及考慮獨立財務顧問的意見後，就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易達成意見。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，屆時獨立股東將考慮並(如適用)批准重續函件第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易。所有於第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上放棄投票。該等決議案將根據上市規則的規定通過為普通決議案並以投票方式進行表決。

根據上市規則，本公司將於本公告日期後15個營業日內(即二零二四年十二月二十四日或之前)向股東寄發一份載有(其中包括)：(i)第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議的詳情(連同獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件)；及(ii)股東特別大會通告之通函。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業的日子，不包括星期六或星期日
「嘉益」	指	嘉益有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人
「本公司」	指	嘉濤(香港)控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「嘉豐國際」	指	嘉豐國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「低額租約」	指	(i)屯門員工宿舍租賃協議、(ii)輝濤護老院(屯門)員工宿舍租賃協議、(iii)土瓜灣貨倉租賃協議、(iv)嘉瑞園租賃協議、(v)嘉瑞園員工宿舍租賃協議I、(vi)嘉瑞園員工宿舍租賃協議II、(vii)嘉瑞園員工宿舍租賃協議III及(viii)嘉瑞園員工宿舍租賃協議IV之統稱
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，藉以批准第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議

「輝濤護老院(安麗)」	指	輝濤護老院(安麗分院)，安老院牌照事務處號碼為0584的護理安老院，經營地址為香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖(包括地下入口)
「輝濤護老院(安麗)第二份租賃重續函件」	指	嘉益與嘉豐國際所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃輝濤護老院(安麗)的物業
「輝濤護老院(屯門)」	指	輝濤護老院屯門分院，安老院牌照事務處號碼為0077的護理安老院，經營地址為香港新界屯門4B區青菱徑6號富麗大廈一樓(包括地下入口)
「輝濤護老院(屯門)員工宿舍租賃協議」	指	林韻方女士(作為業主)與輝濤護老院(屯門)(作為租戶)所訂立日期為二零二四年一月二十七日的租賃協議，內容有關為輝濤護老院(屯門)租賃員工宿舍
「輝濤護老院(屯門)第二份租賃重續函件」	指	冠時與嘉豐國際所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃輝濤護老院(屯門)的物業
「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55-65號地下1號舖部分、1字樓及2字樓
「輝濤中西安老院員工宿舍第二份租賃重續函件」	指	魏女士與東方中醫葯所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為輝濤中西安老院租賃員工宿舍物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「荃威」	指	荃威安老院有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司

「荃威安老院」	指	荃威安老院有限公司，安老院牌照事務處號碼為1331的護理安老院，經營地址為香港新界荃灣荃景圍187-195號及安逸街2-22號荃威花園第一期商場2字樓
「荃威安老院第二份租賃重續函件」	指	仕茂(香港)與荃威所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃荃威安老院的物業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即柯衍峰先生、王賢誌先生及胡穎芳女士組成的董事會獨立董事委員會，以就第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行的交易之公平性及合理性向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	中毅資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議以及其項下擬進行交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	魏先生、魏女士及彼等各自的聯繫人，以及與魏先生、魏女士有關連或以其他方式與彼等有聯繫或於租賃協議擁有權益的股東以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士及與其並無關連之第三方的人士

「頤樂居」	指	頤樂居有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「嘉瑞園」	指	嘉瑞園(荃灣)日間中心有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「嘉瑞園日間護理中心」	指	嘉瑞園日間護理中心，一間安老日間護理中心，經營地址為香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1樓C1舖
「嘉瑞園(紅磡)日間護理中心」	指	嘉瑞園日間護理中心(紅磡)，一間安老日間護理中心，經營地址為香港九龍土瓜灣浙江街22號同順興大廈地下1及2號舖
「嘉瑞園租賃協議」	指	罡成(作為業主)與嘉瑞園(作為租戶)所訂立日期為二零二四年四月二十二日的租賃協議，內容有關租賃嘉瑞園日間護理中心的物業
「嘉瑞園護養院」	指	嘉瑞園護養院，一間護養院，經營地址為香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心地下高層C2及C4舖
「嘉瑞園員工宿舍租賃協議I」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓A室的員工宿舍物業
「嘉瑞園員工宿舍租賃協議II」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓B室的員工宿舍物業

「嘉瑞園員工宿舍租賃協議III」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓C室的員工宿舍物業
「嘉瑞園員工宿舍租賃協議IV」	指	魏先生(作為業主)與嘉瑞園護養院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關為嘉瑞園護養院租賃位於四海大廈6樓D室的員工宿舍物業
「嘉濤安老(香港)」	指	嘉濤安老有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接擁有60%權益，並為魏女士的聯繫人
「嘉濤耆樂苑」	指	嘉濤耆樂苑，安老院牌照事務處號碼為0787的護理安老院，經營地址為香港新界屯門井財街7號力生大廈地下8-12號舖及1字樓
「嘉濤耆樂苑第二份租賃重續函件」	指	嘉濤安老(香港)與嘉濤宮所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃嘉濤耆樂苑的物業
「嘉濤耆康之家」	指	嘉濤耆康之家，安老院牌照事務處號碼為0668的護理安老院，經營地址為香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓
「嘉濤耆康之家第二份租賃重續函件」	指	嘉濤置業與嘉濤宮所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃嘉濤宮的物業
「嘉濤宮」	指	嘉濤宮有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「嘉濤置業」	指	嘉濤置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接擁有60%權益，並為魏女士的聯繫人

「嘉濤員工宿舍第二份租賃重續函件」	指	魏女士、嘉濤安老(香港)與嘉濤宮所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家租賃員工宿舍物業
「家宜到戶服務」	指	家宜到戶服務(一隊)有限公司(前稱嘉瑞園(紅磡)安養有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「林罡先生」	指	林罡先生，為魏先生的胞弟，並為魏先生的聯繫人
「林韻方女士」	指	林韻方女士，為魏先生的姪女，並為魏先生的聯繫人
「林韻月女士」	指	林韻月女士，為魏先生的姪女，並為魏先生的聯繫人
「魏先生」	指	魏仕成先生，為本公司的執行董事兼控股股東
「魏霞生先生」	指	魏霞生先生，為魏先生的舅父，並為魏先生的聯繫人
「魏女士」	指	魏嘉儀女士，為本公司的執行董事兼控股股東
「東方中醫葯」	指	東方中醫葯有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團間接全資附屬公司
「冠時」	指	冠時投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人
「康城松山府邸」	指	康城松山府邸，安老院牌照事務處號碼為1310的護理安老院，經營地址為香港新界將軍澳康城路首都5字樓部分

「該等物業」	指 第二份重續函件及荃灣貨倉租賃協議項下的物業
「第二份重續函件」	指 (i)嘉濤耆樂苑第二份租賃重續函件、(ii)嘉濤耆康之家第二份租賃重續函件、(iii)輝濤護老院(安麗)第二份租賃重續函件、(iv)輝濤護老院(屯門)第二份租賃重續函件、(v)荃灣中心第二份重續函件、(vi)荃威安老院第二份租賃重續函件、(vii)荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件、(viii)嘉濤員工宿舍第二份租賃重續函件、(ix)員工宿舍第二份租賃重續函件及(x)輝濤中西安老院員工宿舍第二份租賃重續函件之統稱
「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司股本中每股0.01港元的普通股
「罡成」	指 罡成有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人
「仕茂(香港)」	指 仕茂有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由魏女士間接全資擁有，並為魏女士的聯繫人
「員工宿舍第二份租賃重續函件」	指 魏女士、荃威、頤樂居、東方中醫葯與荃灣老人中心所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心租賃員工宿舍物業
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「土瓜灣貨倉租賃協議」	指 罡成(作為業主)與東方中醫葯(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十一月二十八日的租賃協議，內容有關租賃位於土瓜灣的貨倉

「荃灣中心」	指	荃灣老人中心有限公司，安老院牌照事務處號碼為1223的護理安老院，經營地址為香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1樓C1舖
「荃灣中心第二份重續函件」	指	罷成與荃灣老人中心所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關租賃荃灣中心的物業
「荃灣老人中心」	指	荃灣老人中心有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本集團的間接全資附屬公司
「荃灣員工宿舍第二份租賃重續函件」	指	魏先生、林罷先生與荃灣老人中心所訂立日期為二零二四年十二月三日的第二份重續函件，內容有關為荃灣中心租賃員工宿舍物業
「荃灣貨倉租賃協議」	指	嘉豐國際與林罷先生所訂立日期為二零二四年十二月三日的租賃協議，內容有關租賃位於荃灣的貨倉及辦公室
「屯門員工宿舍租賃協議」	指	魏霞生先生(作為業主)與嘉濤耆康之家、嘉濤耆樂苑、輝濤護老院(安麗)、輝濤護老院(屯門)、荃灣老人中心及荃威安老院(作為租戶)所訂立日期為二零二四年十月七日的租賃協議，內容有關租賃位於屯門的員工宿舍
「%」	指	百分比

承董事會命  
**嘉濤(香港)控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**魏仕成**

香港，二零二四年十二月三日

於本公告日期，執行董事為魏嘉儀女士、魏仕成先生及劉國和先生；及獨立非執行董事為柯衍峰先生、王賢誌先生及胡穎芳女士。