

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)

#### **須予披露及關連交易 重續現有租約**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



### **結好融資有限公司**

**GET NICE CAPITAL LIMITED**

#### **重續現有租約**

茲提述本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程「關連交易」及「與控股股東的關係」章節。

本集團於二零一九年六月十三日至二零二二年三月三十一日期間（「**初始租期**」）持續在香港向其控股股東租用多項物業，供本集團營運之用（統稱「**現有租約**」）。

根據現有租約的各項租賃協議，每項租賃協議均備有條款規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一項條款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，惟因相關物業的現行市價下跌而下調每月租金除外，條款亦規定自初始租期起計連續兩個租期屆滿後，業主可以一年事先通知終止租約。

於二零二二年五月十七日，本集團與其控股股東(作為業主)訂立重續函件，以按與現有租約相同的條款及條件重續現有租約供本集團營運之用，期限為二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日。

### 上市規則的涵義

現有租約的業主包括魏先生、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。

由於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，(i)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(ii)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)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。

由於魏先生、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)一直並將繼續按正常商業條款向本集團出租上述物業，因此，根據上市規則第十四A章，重續函件項下擬進行的交易被視為本公司的一次性關連交易。

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將現有租約項下的租約確認為使用權資產及租賃負債。截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本公司按十年期全面確認現有租約的使用權資產。就會計觀點而言，於訂立重續函件時，概不會就該等物業確認任何額外使用權資產。

為遵守上市規則第十四A章的規定，重續函件項下的交易被視為一次性關連交易，且現有租約的使用權資產於二零二二年三月三十一日的賬面值合共約103百萬港元已用作計算與重續函件項下擬進行交易有關的規模測試。

由於重續函件所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故重續函件項下的交易將構成本公司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**

獨立董事委員會已成立，以就重續函件條款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。重續函件項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.37至14A.40條之規定進行年度審閱。

結好融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就重續函件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。

### **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批准(如適用)重續函件及其項下擬進行的交易。

根據上市規則，本公司將於本公告日期後15個營業日內(即二零二二年六月三日或之前)向股東寄發載有(其中包括)：(i)重續函件的詳情(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)以及(ii)股東特別大會通告之通函。

## 背景

茲提述本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程「關連交易」及「與控股股東的關係」章節。

本集團於二零一九年六月十三日至二零二二年三月三十一日期間（「**初始租期**」）持續在香港向其控股股東租用多項物業，供本集團營運之用（統稱「**現有租約**」）。

根據現有租約的各項租賃協議，每項租賃協議均備有條款規定可於初始租期屆滿時重續租期三年，而另一項條款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，惟因相關物業的現行市價下跌而下調每月租金除外，條款亦規定自初始租期起計連續兩個租期屆滿後，業主可以一年事先通知終止租約。

於二零二二年五月十七日，本集團與其控股股東（作為業主）訂立重續函件，以按與現有租約相同的條款及條件重續現有租約供本集團營運之用，期限為二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日。

## 重續函件

各重續函件的主要條款如下。

### (1) 嘉濤安老(香港)與嘉濤宮訂立的重續函件(「嘉濤耆樂苑租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司嘉濤宮(作為租戶)已與嘉濤安老(香港)(作為業主)就租賃嘉濤耆樂苑的物業訂立嘉濤耆樂苑租賃重續函件，其主要條款載列如下：

**日期：** 二零二二年五月十七日

**訂約方：** (i) 嘉濤宮(作為租戶)  
(ii) 嘉濤安老(香港)(作為業主)

**物業位置：** 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

物業面積(實用樓面面積)： 約18,680平方呎

期限： 二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

### 過往租金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據嘉濤耆樂苑租賃協議(定義見招股章程)已付嘉濤安老(香港)的過往租金額分別為4,845,000港元、4,860,000港元及4,860,000港元。

### 年度租金額

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各年，本集團根據嘉濤耆樂苑租賃重續函件應付嘉濤安老(香港)的租金分別為4,860,000港元、4,860,000港元及4,860,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考嘉濤耆樂苑所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期嘉濤耆樂苑租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)嘉濤耆樂苑租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘嘉濤耆樂苑的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向嘉濤安老(香港)租賃嘉濤耆樂苑的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

(2) 嘉濤置業與嘉濤宮訂立的重續函件(「嘉濤耆康之家租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司嘉濤宮(作為租戶)已與嘉濤置業(作為業主)就租賃嘉濤耆康之家的物業訂立嘉濤耆康之家租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：二零二二年五月十七日

訂約方：(i) 嘉濤宮(作為租戶)  
(ii) 嘉濤置業(作為業主)

物業位置：香港新界屯門青菱徑3號東威閣1字樓

物業面積 約12,277平方呎  
(實用樓面面積)：

期限：二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

**過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據嘉濤耆康之家租賃協議(定義見招股章程)已付嘉濤置業的過往租金額分別為2,382,000港元、2,376,000港元及2,376,000港元。

**年度租金額**

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各年，本集團根據嘉濤耆康之家租賃重續函件應付嘉濤置業的租金分別為2,376,000港元、2,376,000港元及2,376,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考嘉濤耆康之家所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期嘉濤耆康之家租賃重續函件的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)嘉濤耆康之家租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘嘉濤耆康之家的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向嘉濤置業租賃嘉濤耆康之家的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

**(3) 嘉益與嘉豐國際訂立的重續函件(「輝濤護老院(安麗)租賃重續函件」)**

本公司間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)已與嘉益(作為業主)就租賃輝濤護老院(安麗)的物業訂立輝濤護老院(安麗)租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：二零二二年五月十七日

訂約方：(i) 嘉豐國際(作為租戶)  
(ii) 嘉益(作為業主)

物業位置：香港新界屯門青桃徑3號安麗大廈1字樓1-17號舖

物業面積(實用樓面面積)：約5,271平方呎

期限：二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

**過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據輝濤護老院(安麗)租賃協議(定義見招股章程)已付嘉益的過往租金額分別為1,228,800港元、1,236,000港元及1,236,000港元。

## 年度租金額

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各年，本集團根據輝濤護老院(安麗)租賃重續函件應付嘉益的租金分別為1,236,000港元、1,236,000港元及1,236,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考輝濤護老院(安麗)所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期輝濤護老院(安麗)租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)輝濤護老院(安麗)租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘輝濤護老院(安麗)的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向嘉益租賃輝濤護老院(安麗)的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。



**(4) 冠時與嘉豐國際訂立的重續函件(「輝濤護老院(屯門)租賃重續函件」)**

本公司間接全資附屬公司嘉豐國際(作為租戶)已與冠時(作為業主)就租賃輝濤護老院(屯門)的物業訂立輝濤護老院(屯門)租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：二零二二年五月十七日

訂約方：(i) 嘉豐國際(作為租戶)  
(ii) 冠時(作為業主)

物業位置：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)

物業面積(實用樓面面積)：約8,645平方呎

期限：二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

**過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據輝濤護老院(屯門)租賃協議(定義見招股章程)已付冠時的過往租金額分別為1,987,200港元、2,004,000港元及2,004,000港元。

**年度租金額**

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各年，本集團根據輝濤護老院(屯門)租賃重續函件應付冠時的租金分別為2,004,000港元、2,004,000港元及2,004,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考輝濤護老院(屯門)所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期輝濤護老院(屯門)租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)輝濤護老院(屯門)租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘輝濤護老院(屯門)的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向冠時租賃輝濤護老院(屯門)的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

**(5) 罡成與荃灣老人中心訂立的重續函件(「荃灣中心租賃重續函件」)**

本公司間接全資附屬公司荃灣老人中心(作為租戶)已與罡成(作為業主)就租賃荃灣中心的物業訂立荃灣中心租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期： 二零二二年五月十七日

訂約方： (i) 荃灣老人中心(作為租戶)  
(ii) 罡成(作為業主)

物業位置： 香港新界荃灣荃景圍87-105號荃灣中心商場1字樓C1舖

物業面積(實用樓面面積)： 約15,950平方呎

期限： 二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

**過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據荃灣中心租賃協議(定義見招股章程)已付罡成的過往租金額分別為2,923,200港元、2,904,000港元及2,904,000港元。

## 年度租金額

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各年，本集團根據荃灣中心租賃重續函件應付置成的租金分別為2,904,000港元、2,904,000港元及2,904,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃灣中心所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期荃灣中心租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)荃灣中心租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘荃灣中心的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向置成租賃荃灣中心的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

**(6) 仕茂(香港)與荃威訂立的重續函件(「荃威安老院租賃重續函件」)**

本公司間接全資附屬公司荃威(作為租戶)已與仕茂(香港)(作為業主)就租賃荃威安老院的物業訂立荃威安老院租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期： 二零二二年五月十七日

訂約方： (i) 荃威(作為租戶)  
(ii) 仕茂(香港)(作為業主)

物業位置： 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

物業面積(實用樓面面積)： 約15,729平方呎

期限： 二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

**過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據荃威安老院租賃協議(定義見招股章程)已付仕茂(香港)的過往租金額分別為2,832,200港元、2,724,000港元及2,724,000港元。

## 年度租金額

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各年，本集團根據荃威安老院租賃重續函件應付仕茂(香港)的租金分別為2,724,000港元、2,724,000港元及2,724,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃威安老院所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期荃威安老院租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)荃威安老院租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘荃威安老院的物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向仕茂(香港)租賃荃威安老院的物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

(7) 魏先生、林罡先生與荃灣老人中心訂立的重續函件(「荃灣員工宿舍租賃重續函件」)

本公司間接全資附屬公司荃灣老人中心(作為租戶)已與魏先生及林罡先生(作為業主)就租賃荃灣中心的員工宿舍物業訂立荃灣員工宿舍租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期： 二零二二年五月十七日

訂約方： (i) 荃灣老人中心(作為租戶)  
(ii) 魏先生及林罡先生(作為業主)

物業位置： 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

物業面積(實用樓面面積)： 約425平方呎

期限： 二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

**過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據荃灣員工宿舍租賃協議(定義見招股章程)已付魏先生及林罡先生的過往租金額分別為145,920港元、146,400港元及146,400港元。

## 年度租金額

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各年，本集團根據荃灣員工宿舍租賃重續函件應付魏先生及林罡先生的租金分別為146,400港元、146,400港元及146,400港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃灣中心的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期荃灣員工宿舍租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)荃灣員工宿舍租賃重續函件的應付租金等於或低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘荃灣中心的員工宿舍物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向魏先生及林罡先生租賃物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

**(8) 魏女士、嘉濤安老(香港)與嘉濤宮訂立的重續函件(「嘉濤員工宿舍租賃重續函件」)**

本公司間接全資附屬公司嘉濤宮(作為租戶)已與魏女士及嘉濤安老(香港)(作為業主)就租賃嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍物業訂立嘉濤員工宿舍租賃重續函件，其主要條款載列如下：

**日期：**                                二零二二年五月十七日

**訂約方：**                                (i) 嘉濤宮(作為租戶)  
  (ii) 魏女士及嘉濤安老(香港)(作為業主)

**物業位置：**                                香港新界屯門井財街7號力生大廈2樓C及D室及平台

**物業面積(實用樓面面積)：**                                約8,257平方呎

**期限：**  二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可予重續)

***過往租金額***

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據嘉濤員工宿舍租賃協議(定義見招股章程)已付魏女士及嘉濤安老(香港)的過往租金額分別為321,120港元、356,400港元及356,400港元。



## 年度租金額

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各年，本集團根據嘉濤員工宿舍租賃重續函件應付魏女士及嘉濤安老(香港)的租金分別為356,400港元、356,400港元及356,400港元，有關金額乃由訂約各方經參考嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期嘉濤員工宿舍租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)嘉濤員工宿舍租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘嘉濤耆樂苑及嘉濤耆康之家的員工宿舍物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向魏女士及嘉濤安老(香港)租賃物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。



## 年度租金額

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各年，本集團根據員工宿舍租賃重續函件應付魏女士的租金分別為254,400港元、254,400港元及254,400港元，有關金額乃由訂約各方經參考荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期員工宿舍租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)員工宿舍租賃重續函件的應付租金等於或低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘荃威安老院、康城松山府邸、輝濤中西安老院及荃灣中心的員工宿舍物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向魏女士租賃物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

**(10) 魏女士與東方中醫藥訂立的重續函件(「輝濤中西員工宿舍租賃重續函件」)**

本公司間接全資附屬公司東方中醫藥(作為租戶)已與魏女士(作為業主)就租賃輝濤中西安老院的員工宿舍物業訂立輝濤中西員工宿舍租賃重續函件，其主要條款載列如下：

日期：                                二零二二年五月十七日

訂約方：                                (i) 東方中醫藥(作為租戶)  
  (ii) 魏女士(作為業主)

物業位置：                            香港九龍浙江街22號同順興大廈3樓10室

物業面積(實用樓面                約266平方呎  
面積)：

期限：                                二零二二年四月一日至二零二五年三月三十一日(可  
  予重續)

**過往租金額**

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個年度，本集團根據輝濤中西員工宿舍租賃協議(定義見招股章程)已付魏女士的過往租金額分別為60,000港元、60,000港元及60,000港元。

**年度租金額**

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各年，本集團根據輝濤中西員工宿舍租賃重續函件應付魏女士的租金分別為60,000港元、60,000港元及60,000港元，有關金額乃由訂約各方經參考輝濤中西安老院的員工宿舍所在周邊地區同類物業現時市場租金的詳細清單按公平磋商原則釐定。

預期輝濤中西員工宿舍租賃重續函件項下的租金付款將由本集團於一般及日常業務過程中以其內部資源結付。

經考慮(i)輝濤中西員工宿舍租賃重續函件的應付租金低於該等物業的公平市場租金；及(ii)倘輝濤中西安老院的員工宿舍物業被獨立第三方出租的另一物業取代而可能令本集團招致的相關成本(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，以及將現有長者居所遷至其他護老院暫住的搬遷費用)後，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，繼續向魏女士租賃物業屬可取，並符合本公司及股東的整體利益。

## 定價政策

本集團將基於正常商業原則並參考租賃同類物業的現行市場租金、各業主就同類租賃向其他獨立第三方提供的歷史報價及其他因素(如樓面面積、設施及位置等)，與各業主經公平磋商後釐定各重續函件的應付租金。

為確保各重續函件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))與重續函件項下的應付租金比較；及
- (iii) 倘任何重續函件項下相關業主提出的應付租金高於有關物業的現行市場租金，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將現有租約項下的租約確認為使用權資產及租賃負債。截至二零二零年三月三十一日止財政年度，本公司按十年期全面確認現有租約的使用權資產。就會計觀點而言，於訂立重續函件時，概不會就該等物業確認任何額外使用權資產。

於截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司按十年期(包括三年不可取消期及七年可選期)確認現有租約使用權資產的價值的原因如下：

- (i) 現有租約的租賃協議包含可於現有租約屆滿時將租約重續三年的條款，及在無須與業主進一步磋商的情況下將租約再重續三年的另一項條款，連同業主終止租約所需的一年通知期。本集團可全權酌情決定重續該等租約。因此，倘本集團有意使用相關該等物業，本集團有權合共使用十年，惟須受適用上市規則規定所規限；
- (ii) 由於該等物業主要用作安老院，遷移長者(尤其是當彼等需要特別照料服務)實非理想之舉。因此，本集團按合理條款繼續租用該等物業，將安老院維持於現有位置符合商業利益且對本集團有利；及
- (iii) 本集團已向業主表明有意於三年不可取消期屆滿後按相同條款及條件重續三年，並於第二個期間再重續三年。

於二零二二年三月三十一日，重續函件項下的租賃相關使用權資產賬面總值約為103百萬港元，相當於本集團將就餘下七年租期作出的總租賃付款現值，乃按增量借款率貼現租賃付款計算得出。

股東應注意，上述披露的使用權資產賬面值為未經審核，可於日後予以調整。

## 訂立重續函件的理由及裨益

本集團自現有租約的相關生效日期以來一直佔用現有租約項下物業作業務營運。為確保本集團的業務營運於現有租約在二零二二年三月三十一日屆滿後不受影響，本集團已於二零二二年五月十七日與各業主訂立重續函件，自二零二二年四月一日起至二零二五年三月三十一日止為期三年。

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，且認為與獨立物業估值師所評值的公開市場租金相比，重續函件項下的租金付款屬公平合理。

本集團一直有意於初始租期屆滿前訂立重續函件。然而，於編製重續函件的相關文件時，本公司自二零二二年一月起與多方專業人士(包括本公司法律顧問及首次公開發售保薦人)多次討論是否採用使用權資產的剩餘價值就重續函件項下交易的規模測試進行計算。為確保全面遵守上市規則，本公司並無急於訂立重續函件，而是徵詢了聯交所的意見。業主已同意本集團繼續佔用該等物業，直至簽定重續函件為止，並容許本集團於簽定重續函件後方須繳付初始租期屆滿後產生的未付租金。

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，各重續函件的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理；以及各重續函件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

為確保各重續函件依循定價基準及重續函件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重續函件的建議租金，以確保有關租金乃由訂約各方經公平磋商而釐定，且租賃協議及／或重續函件的條款屬公平合理，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各重續函件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重續函件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，可確保重續函件項下的交易將按正常商業條款進行，並符合本集團及其股東的整體利益。



## 訂約方的資料

### 本集團

本集團是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。

魏先生及魏女士為本公司的執行董事及控股股東。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，其主要從事投資控股業務。

## 上市規則的涵義

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。

由於林罡先生為魏先生之胞兄，故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，(i)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(ii)嘉濤安老(香港)及嘉濤置業均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。作為魏女士(本公司董事兼控股股東)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。

由於魏先生、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)一直並將繼續按正常商業條款向本集團出租上述物業，因此，根據上市規則第十四A章，重續函件項下擬進行的交易被視為本公司的一次性關連交易。

現有租約的使用權資產於二零二二年三月三十一日的賬面值合共約103百萬港元已用作計算與重續函件項下擬進行交易有關的規模測試。

由於重續函件所涉及的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，故重續函件項下的交易將構成本公司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。

魏先生及魏女士為本公司執行董事及控股股東，彼被視為於重續函件項下擬進行的交易中擁有權益。因此，魏先生及魏女士均已就本公司批准重續函件的董事會決議案上投棄權票。

魏先生、魏女士及彼等各自的聯繫人均於重續函件擁有權益，因而須就批准重續函件的相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無任何股東因於重續函件及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，而須就相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

## 一般事項

獨立董事委員會已成立，以就重續函件條款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。重續函件項下擬進行的交易須根據上市規則第14A.37至14A.40條之規定進行年度審閱。

結好融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就重續函件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。

## 股東特別大會

股東特別大會將會召開，屆時獨立股東將考慮並批准(如適用)重續函件及其項下擬進行的交易。

根據上市規則，本公司將於本公告日期後15個營業日內(即二零二二年六月三日或之前)向股東寄發載有(其中包括)：(i)重續函件的詳情(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)以及(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，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
「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，藉以批准重續函件
「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(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
「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
「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	由所有獨立非執行董事，即趙麗娟女士、柯衍峰先生及王賢誌先生組成的董事會獨立董事委員會已告成立，旨在就重續函件及其項下擬進行的交易是否公允合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	結好融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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重續函件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屬獨立於本公司及其關連人士及與其並無關連之第三方人士
「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
「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
「魏先生」	指	魏仕成先生，為本公司的執行董事兼控股股東

「魏女士」	指	魏嘉儀女士，為本公司的執行董事兼控股股東
「東方中醫藥」	指	東方中醫藥有限公司，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	重續函件項下的物業
「招股章程」	指	本公司日期為二零一九年五月三十日的招股章程
「重續函件」	指	(i)嘉濤耆樂苑租賃重續函件、(ii)嘉濤耆康之家租賃重續函件、(iii)輝濤護老院(安麗)租賃重續函件、(iv)輝濤護老院(屯門)租賃重續函件、(v)荃灣中心租賃重續函件、(vi)荃威安老院租賃重續函件、(vii)荃灣員工宿舍租賃重續函件、(viii)嘉濤員工宿舍租賃重續函件、(ix)員工宿舍租賃重續函件及(x)輝濤中西員工宿舍租賃重續函件的統稱
「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

「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
「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字樓C1舖
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	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，二零二二年五月十七日

於本公告日期，執行董事為魏嘉儀女士及魏仕成先生；非執行董事為鄭文德先生及潘啟傑先生；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。