

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



主要交易
收購 LORIENT HOLDINGS LTD.
全部已發行股本

更改所得款項用途

收購事項

董事會欣然宣佈，於2017年10月13日(交易時段後)，賣方與買方(本公司的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)賣方有條件同意促使轉讓而買方有條件同意接納轉讓銷售貸款，代價380,000,000港元(可予調整)須由買方根據買賣協議的條款及條件支付。

上市規則的涵義

由於收購事項其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有適用百分比率均低於100%，買賣協議項下擬進行的收購事項構成上市規則第14章所界定本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲本公司控股股東Pine Active Care Limited（持有604,800,000股股份，相當於本公告日期的已發行股份總數約66.99%）就收購事項所發出日期為2017年10月13日的書面批准。因此，本公司不會就批准收購事項召開股東特別大會。

載有（其中包括）收購事項進一步詳情的通函預期於2017年11月3日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於2017年10月13日（交易時段後），賣方與買方（本公司的間接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)賣方有條件同意促使轉讓而買方有條件同意接納轉讓銷售貸款，代價380,000,000港元（可予調整）須由買方根據買賣協議的條款及條件支付。

買賣協議

買賣協議的主要條款概列如下：

日期

2017年10月13日（交易時段後）

訂約方

- (i) Prominent Investment S.A.（作為賣方）；及
- (ii) One Affinity Limited，本公司的間接全資附屬公司（作為買方）。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予收購資產

賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本）及銷售貸款（不附帶任何產權負擔但連同所附一切權利，包括但不限於有權收取於完成日期或之後派付、宣派或作出的全部股息）。

賣方須促使飛騰財務有限公司出售銷售貸款(不附帶任何產權負擔但連同所附一切權利)。

於本公告日期，目標公司亦為相關處所的合法實益擁有人。目標公司將出售相關處所，並可望於完成前完成出售。完成出售相關處所後，該物業將構成目標公司持有的唯一固定資產。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款的代價將為380,000,000港元，惟可根據買賣協議的條款予以調整。銷售貸款的代價將為銷售貸款於完成日期的面值，而銷售股份的代價則為代價扣除銷售貸款於完成日期的面值。

代價由賣方與買方經公平磋商後釐定，當中參考(i)該物業的協定物業價值；(ii)目標公司於2017年9月30日的未經審核資產淨值；及(iii)於完成日期的銷售貸款金額。董事已計及獨立物業估值師所評估該物業於2017年9月30日的市值。本集團將以上市所得款項淨額、內部資源及銀行融資撥付代價。

支付代價

代價須由買方以下列方式支付：

- (a) 初步訂金38,000,000港元須於簽署買賣協議時支付；
- (b) 相當於代價餘額的款項將於完成時支付；及
- (c) 任何按目標公司截至完成日期止經審核賬目最終釐定的代價調整，將由買方於確定調整金額後七(7)個營業日內支付予賣方。

先決條件

完成須待買方信納以下各項後，方可作實：

- (a) 所有保證於完成時在各重大方面維持真實準確且於任何重大方面不具誤導成份，亦無發生任何事件將導致目標公司及／或賣方嚴重違反任何保證或買賣協議條文；

- (b) 賣方在買方信納下證明目標公司擁有該物業的妥善業權，且目標公司擁有並能夠證明及提供該物業的有關業權（不附帶任何產權負擔），惟買賣協議所規定4樓部分則除外；
- (c) 賣方已協助買方就該物業及目標公司進行法律盡職審查，且買方信納有關盡職審查結果；
- (d) 該物業或其主要部分未遭損毀或毀壞或嚴重損壞，致使該物業全部或大部分不適合使用或佔用；
- (e) 目標公司已根據買賣協議之條款完成出售相關處所；
- (f) 建議拆細及分割完成並已編製所有建議拆細及分割文件；
- (g) 租約已妥為加蓋釐印；及
- (h) 於完成時目標公司擁有地下高層及地下若干部分（按買賣協議所指定）。

賣方向買方承諾，其將竭誠盡力促使條件在合理可行情況下及無論如何於完成日期前達成。倘任何條件未能於完成日期或之前達成（或獲買方以書面豁免），則買方可向賣方發出通知以於10個營業日內作出補救行動，惟倘於最後完成日期或之前未能作出買方滿意的補救行動，則賣方須向買方悉數退還買方根據買賣協議支付予賣方的一切款項（不計任何利息或費用），而買賣協議將隨之終止，任何一方毋須再承擔任何責任。

倘因賣方違約而未能完成，則(i)賣方須即時向買方悉數退還買方根據買賣協議支付予賣方的一切款項（不計任何利息或費用）；及(ii)買方有權向賣方追討因賣方違約而可能承擔的其他損失及／或特定履約責任。

倘因買方違約而未能完成，則(i)賣方有權悉數沒收訂金；及(ii)除沒收訂金外，賣方有權向買方追討因買方違約而可能承擔的其他損失及／或特定履約責任。

完成

除買賣協議的條款及條件另有規定外，完成將於完成日期落實。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事物業投資業務，於本公告日期的主要資產為該物業及相關處所。於本公告日期，目標公司為該物業的唯一合法實益擁有人。

該物業位於九龍深水埗區，包括香港九龍南昌街223-237號名都廣場地下G1b舖前座及G2舖部分、地下高層U2B舖(亦稱為U2b舖)部分(包括地下高層樓梯平台下方空間)連同通往地下的樓梯、1樓至3樓全層及4樓部分，總建築面積約為43,400平方呎。

該物業的G1b舖前座及1樓至3樓全層現時租予一名獨立第三方作中式酒樓用途。G1b舖扶手電梯下若干空間構成該物業的一部分，現時租予一名獨立第三方作保健及美容零售店用途。目標公司將連同該物業現有租約售予買方。

據獨立物業估值師所評估，該物業於2017年9月30日的市值為382百萬港元。

目標公司於2017年9月30日的未經審核資產淨值約為91.7百萬港元。

根據目標公司的未經審核財務報表，目標公司於截至2017年6月30日止兩個年度各年的除稅前後但未計非經常項目(即投資物業的公平值收益)前溢利載列如下：

	截至2016年 6月30日 止年度 (概約千港元)	截至2017年 6月30日 止年度 (概約千港元)
除稅及非經常項目前溢利	3,986	6,368
除稅後但未計非經常項目前溢利	3,348	5,337

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將合併計入本公司財務報表內。

有關賣方的資料

賣方為根據巴拿馬共和國法律註冊成立的公司，並為新鴻基地產發展有限公司（根據香港法例註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：16））的全資附屬公司。賣方主要從事投資控股業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知，全悉及確信，根據上市規則，買賣協議項下擬進行收購並無構成新鴻基地產發展有限公司的須予公佈交易。

有關本集團及買方的資料

本集團於香港營運護理安老院舍。

買方為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事投資控股業務。

進行收購事項的理由及裨益

於完成時，目標公司的主要資產將為該物業。董事認為，本集團可透過收購事項購入物業，待相關現有租約終止後於九龍深水埗區設立及營運新護理安老院舍。

買賣協議的條款經訂約各方公平磋商後釐定。董事認為，買賣協議的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

更改所得款項用途

茲提述本公司日期為2017年1月27日的招股章程（「招股章程」），當中載列（其中包括）本公司計劃於上市後動用上市所得款項淨額約77.7%收購港島區物業。

董事會議決將其中約106.8百萬港元（「所得款項淨額相關部分」），相當於上市所得款項淨額約77.7%）的用途由收購港島區物業更改為收購位於九龍區的該物業（「建議更改」）。

截至本公告日期，本集團並無於港島區覓得任何合適物業，故尚未動用任何所得款項淨額相關部分。然而，董事會經考慮該物業的位置及總建築面積後認為，收購位於九龍深水埗區的該物業可為本集團提供具吸引力的機會，可擴展旗下分佈

全港的護理安老院網絡。董事會相信，建議更改令本集團更有效善用財務資源，進一步配合本集團目前需要。董事會亦認為，建議更改符合本公司及其股東整體最佳利益。

上市規則的涵義

由於收購事項其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有適用百分比率均低於100%，買賣協議項下擬進行的收購事項構成上市規則第14章所界定本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已獲本公司控股股東Pine Active Care Limited(持有604,800,000股股份，相當於本公告日期的已發行股份總數約66.99%)就收購事項所發出日期為2017年10月13日的書面批准。因此，本公司不會就批准收購事項召開股東特別大會。

載有(其中包括)收購事項進一步詳情的通函預期於2017年11月3日或之前寄發予股東。

最新時間表

招股章程披露(其中包括)目標物業的買賣協議預期於2017年4月訂立，而據此進行的收購事項(倘落實)將於2017年8月完成。由於訂立買賣協議的時間較招股章程「業務－我們的策略－繼續擴大我們在香港的護理安老院網絡－橫向擴張」一節所載指示性時間表指定的時間延遲數月，董事預期上述指示性時間表所載其餘關鍵事件將相應順延。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據買賣協議的條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「本公司」	指	松齡護老集團有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1989)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款
「完成日期」	指	2018年1月31日或賣方與買方可能書面協定的任何其他日期
「條件」	指	本公告「先決條件」一節所載完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「代價」	指	買方就買賣協議項下銷售股份及銷售貸款應付賣方的代價，初步釐定為380,000,000港元，惟可根據買賣協議的條款及條件調整
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事

「建議拆細及分割文件」	指	<p>以下有關出售相關處所以及建議拆細及分割的文件：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 經認可人士核證以(其中包括)識別該物業及相關處所有關部分的計劃； (ii) 認可人士發出的證書，確認(其中包括)分配該物業及相關處所有關部分的不可分割份數及管理份數所依循基準； (iii) 就建議拆細及分割正式簽立的三份平邊契據； (iv) 相關處所買賣協議的諒解備忘錄獲有關訂約方正式簽立並蓋章以待審裁； (v) 相關處所的出讓契據獲有關訂約方正式簽立並蓋章以待審裁；及 (vi) 有關訂約方正式簽立形式獲買方批准(有關批准不應遭無理拒絕)的通行權批約契據。
「4樓部分」	指	名都廣場位於4樓的戲院部分
「通行權批約」	指	<p>U2B舖(亦稱為U2b舖)的擁有人及佔有人以及其租戶、受僱人、承建商、工人、訪客、代理、特許持有人及經上述各方授權的其他人士隨時免費使用及通過位於地下高層的樓梯及若干範圍以往返相關處所U2B舖(亦稱為U2b舖)的合理非獨家通行權</p>
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市」	指	股份於2017年2月15日在聯交所上市

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	指	2018年2月28日或賣方與買方可能書面協定的其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港九龍南昌街223-237號名都廣場地下G1b舖前座及G2舖部分、地下高層U2B舖(亦稱為U2b舖)部分(包括地下高層樓梯平台下方空間)連同通往地下的樓梯、1樓至3樓全層及4樓部分
「建議拆細及分割」	指	建議拆細及分割該物業有關部分與相關處所有關部分
「買方」	指	One Affinity Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「相關處所」	指	由香港九龍南昌街223-237號名都廣場地下G1b舖後座、G2舖部分及樓梯平台下方空間以及地下G3舖、地下高層部分及21樓天台組成的物業，於本公告日期由目標公司擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2017年10月13日的買賣協議
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠或應付飛騰財務有限公司的本金、利息(如有)及其他應付款項及債務總額
「銷售股份」	指	1股目標公司股份，相當於目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Lorient Holdings Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「賣方」	指	Prominent Investment S.A.，根據巴拿馬共和國法律註冊成立的公司
「保證」	指	買賣協議所載賣方作出的聲明、保證、彌償保證及承諾
「%」	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
 嚴定國

香港，2017年10月13日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事：嚴定國先生(董事會主席)、曹詠妍女士、嚴沛基先生(行政總裁)、陳業強先生及嚴沛軒先生；三名非執行董事：吳國富先生、馬永華先生及林逸漢先生；及四名獨立非執行董事：廖廣生先生、黃平山醫生、廖育成博士及劉偉德先生。