

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聯合公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公佈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。



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：373)

須予披露交易



聯合地產(香港)有限公司
(ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：56)

自願公佈

聯合公佈

出售勁鵬發展有限公司及銳騰投資有限公司之股份

誠如聯合地產所告知及確認，於二零一五年六月五日，聯合地產發展(聯合地產之直接全資附屬公司)(作為賣方)、聯合地產(作為賣方擔保人)及買方(作為買方)訂立買賣協議甲，據此，聯合地產發展已有條件同意按代價甲出售勁鵬銷售股份及出讓轉讓債務，而買方有條件同意按代價甲購買勁鵬銷售股份及接納出讓轉讓債務。

誠如聯合地產所告知及確認，於二零一五年六月五日，AP Jade(聯合地產之直接全資附屬公司)(作為賣方)、聯合地產(作為賣方擔保人)及買方(作為買方)訂立買賣協議乙，據此，AP Jade已有條件同意按代價乙出售銳騰銷售股份及買方有條件同意按代價乙購買銳騰銷售股份。

由於進行出售事項，勁鵬及銳騰均將不再為聯合集團及聯合地產之附屬公司。

由於有關出售事項之相關百分比率超過5%但低於25%，故出售事項根據上市規則第14章構成聯合集團之須予披露交易。誠如聯合地產所告知及確認，鑒於概無百分比率超過5%，故出售事項並不構成聯合地產之須予披露交易。

本聯合公佈乃由聯合地產自願作出。

勁鵬銷售股份(及出讓轉讓債務)及銳騰銷售股份之買賣為有條件及不一定會進行。因此，聯合集團及聯合地產之股東、聯合地產認股權證持有人及有意投資者於買賣聯合集團及聯合地產股份／證券時，務請審慎行事。

勁鵬出售事項

買賣協議甲

日期：二零一五年六月五日

訂約方：(1) 聯合地產發展作為買賣協議甲之賣方；
(2) 買方作為買賣協議甲之買方；及
(3) 聯合地產作為買賣協議甲之賣方擔保人。

將予出售之資產

誠如聯合地產所告知及確認，於二零一五年六月五日，聯合地產發展(聯合地產之直接全資附屬公司)(作為賣方)、聯合地產(作為賣方擔保人)及買方(作為買方)訂立買賣協議甲，據此，聯合地產發展已有條件同意出售勁鵬銷售股份及出讓轉讓債務，而買方有條件同意購買勁鵬銷售股份及接納出讓轉讓債務。

代價及付款條款

誠如聯合地產所告知及確認，代價甲初步為640,000,000港元(「初步代價」)(就分攤而言，轉讓債務之代價不會超過175,000,000港元而代價甲餘額將為勁鵬銷售股份之代價)，可予調整及應由買方按以下方式向聯合地產發展支付：

- (a) 於簽署買賣協議甲後，買方將向聯合地產發展之委任律師(作為託管人)支付按金64,000,000港元(「按金」)，買方會通過在香港之持牌銀行開出之支票方式付款，有關託管人可於完成甲後將該按金支付予聯合地產發展；及
- (b) 於完成甲時及待隨後調整，應付代價甲餘額之金額應按下列公式釐定(「經調整代價」)減按金，並以支票付款：

$$A=B+C+E-D$$

其中：

「A」指經調整代價；

「B」指初步代價；

「C」指誠如於完成甲日期及截至該日止期間將由聯合地產發展及勁鵬根據香港公認會計原則編製所草擬之勁鵬未經審核賬目（「備考完成賬目」）所示於完成甲日期勁鵬之所有流動資產之估計金額，其不會超過3,000,000港元。「C」未有包括以下「E」所載述的一切資本開支之估計金額；

「D」指誠如備考完成賬目所示於完成甲日期勁鵬之所有負債及撥備之估計金額，其不會超過1,000,000港元；及

「E」指勁鵬於二零一五年四月三十日至完成甲日期已經或將就該物業花費之所有資本開支（不論任何性質）之估計金額，其不會超過5,000,000港元。

- (c) 完成甲後六十(60)個營業日內（或聯合地產發展及買方另行書面協定者），聯合地產發展將促使勁鵬向買方提交經審核之備考完成賬目（「完成賬目」）及相關核數師報告（「勁鵬核數師報告」）。根據完成賬目，聯合地產發展及買方將根據以下公式計算最終經調整代價甲（「最終經調整代價」）：

$$A=B+C+E-D$$

其中：

「A」指最終經調整代價；

「B」指初步代價；

「C」指於完成賬目所示於完成甲日期勁鵬之所有流動資產金額，其不會超過3,000,000港元。「C」未有包括以下「E」所載述的一切資本開支之金額；

「D」指於完成賬目所示於完成甲日期勁鵬之所有負債及撥備金額，其不會超過1,000,000港元；及

「E」指勁鵬於二零一五年四月三十日至完成甲日期已經或將就該物業花費之所有資本開支（不論任何性質）之金額，其不會超過5,000,000港元。

買方或(視情況而定)聯合地產發展將於勁鵬核數師報告日期後七(7)個營業日內通過支票方式向另一方支付(a)按勁鵬核數師報告的最終經調整代價與(b)買方已支付聯合地產發展的代價之間的差額。

誠如聯合地產所告知及確認，代價甲乃由聯合地產發展及買方經公平磋商及參考該物業之市值、轉讓債務金額、勁鵬之資產淨值以及勁鵬銷售股份應佔額的規模而釐定。

先決條件

誠如聯合地產所告知及確認，完成甲須待(其中包括)以下條件於完成甲日期或之前達成後，方可作實：

- (a) 聯合地產發展須證實勁鵬擁有該物業之良好業權、免於所有產權負擔及勁鵬須騰空該物業；及
- (b) 買賣協議乙成為無條件(買賣協議乙以買賣協議甲成為無條件為條件除外)。

擔保

誠如聯合地產所告知及確認，聯合地產已同意保證買賣協議甲項下聯合地產發展之責任恰當及如期履行。

完成

誠如聯合地產所告知及確認，根據買賣協議甲之條款及條件，完成甲將於二零一五年六月二十五日(或聯合地產發展及買方以書面同意之任何其他日期)中午十二時正或之前進行並將以完成乙為條件及與之同時發生。

於完成甲時，聯合地產發展將提交或促使提交(其中包括)以下各項予買方：

- (a) 聯合地產發展(作為轉讓人)、買方(作為受讓人)及勁鵬(作為債務人)就有關轉讓債務簽署之轉讓契據；
- (b) 聯合地產發展(作為契諾人)及聯合地產(作為擔保人)以買方為受益人簽署之稅項彌償契據，其中聯合地產發展及聯合地產同意就勁鵬應付稅項以買方為受益人提供若干彌償；及
- (c) 有關該物業業權之所有業權契據及文件。

銳騰出售事項

買賣協議乙

日期：二零一五年六月五日

訂約方：(1) AP Jade作為買賣協議乙之賣方；
(2) 買方作為買賣協議乙之買方；及
(3) 聯合地產作為買賣協議乙之賣方擔保人。

將予出售之資產

誠如聯合地產所告知及確認，於二零一五年六月五日，AP Jade(聯合地產之直接全資附屬公司)(作為賣方)、聯合地產(作為賣方擔保人)及買方(作為買方)訂立買賣協議乙，據此，AP Jade已有條件同意出售銳騰銷售股份及買方有條件同意購買銳騰銷售股份。

代價及付款條款

誠如聯合地產所告知及確認，代價乙為3,000港元並應於完成乙後由買方通過支票方式向AP Jade或AP Jade所指示之任何其他人士支付，惟可作出如下調整：

完成乙後六十(60)個營業日內(或AP Jade與買方另行書面議定者)，AP Jade將促使銳騰向買方提交經AP Jade及銳騰根據香港公認會計原則所編製於完成乙日期及截至該日止期間的銳騰經審核賬目及相關核數師報告(「銳騰核數師報告」)。買方或AP Jade(視情況而定)應於向買方提交銳騰核數師報告日期後七(7)個營業日內以支票方式向另一方支付(a)根據銳騰核數師報告所載之資產淨值金額及(b)買方已付AP Jade的代價3,000港元之間的差額。

誠如聯合地產所告知及確認，代價乙乃由AP Jade及買方經公平磋商及參考銳騰之資產淨值以及於貸款資本化後銳騰銷售股份應佔額的規模而釐定。

先決條件

誠如聯合地產所告知及確認，完成乙須待(其中包括)以下條件於完成乙日期或之前達成後，方可作實：

(a) 銳騰於完成乙日期勁騰欠付、結欠或應付銳騰之全部本金、利息(如有)及其他金額及債務(指勁騰於該日結欠銳騰之所有款項)之所有權均完整及不存在一切產權負擔；

- (b) 買賣協議甲成為無條件(買賣協議甲以買賣協議乙成為無條件為條件除外)；
及
- (c) 貸款資本化已經進行，因此銳騰於完成乙之前不再結欠AP Jade債項。

擔保

誠如聯合地產所告知及確認，聯合地產已同意保證買賣協議乙項下AP Jade之責任恰當及如期履行。

完成

誠如聯合地產所告知及確認，根據買賣協議乙之條款及條件，完成乙將於二零一五年六月二十五日(或AP Jade及買方以書面同意之任何其他日期)中午十二時正或之前進行並將以完成甲為條件及與之同時發生。

於完成乙時，AP Jade應向買方交付並促使向買方交付(其中包括)AP Jade(作為契諾人)與聯合地產(作為擔保人)以買方為受益人簽署之稅項彌償契據，其中AP Jade及聯合地產同意就銳騰應付稅項以買方為受益人提供若干彌償。

勁鵬銷售股份(及出讓轉讓債務)及銳騰銷售股份之買賣為有條件及不一定會進行。因此，聯合集團及聯合地產之股東、聯合地產認股權證持有人及有意投資者於買賣聯合集團及聯合地產股份／證券時，務請審慎行事。

勁鵬及銳騰之財務資料

勁鵬

誠如聯合地產所告知及確認，勁鵬為一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合地產之間接全資附屬公司，主要從事持有物業。勁鵬為該物業(香港謝斐道239號一幅地塊連同其上樓宇(現稱世紀閣))之合法及實益擁有人。

以下載列勁鵬之財務資料，分別基於其截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表而編製：

	截至以下日期止年度	
	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
收入	12,759	9,809
除稅前溢利淨額	32,972	20,962
除稅後溢利淨額	32,972	20,962

於二零一四年十二月三十一日，勁鵬之經審核資產淨值為約66,113,000港元。

銳騰

誠如聯合地產所告知及確認，銳騰為一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合地產之間接全資附屬公司，主要從事證券投資。

以下載列銳騰之財務資料，分別基於其截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表而編製：

	截至以下日期止年度	
	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
收入	83	210
除稅前(虧損)溢利淨額	(4,813)	11,734
除稅後(虧損)溢利淨額	(4,813)	11,734

於二零一四年十二月三十一日，銳騰之經審核負債淨額為約53,940,000港元。

以上財務資料乃按香港公認會計原則編製。

有關聯合集團、聯合地產、聯合地產發展、AP JADE及買方之資料

聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

聯合集團之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務以及上市與非上市證券投資。

聯合地產

聯合地產為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

聯合地產之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務以及上市與非上市證券投資。

於本聯合公佈日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約74.99%權益。

聯合地產發展

誠如聯合地產所告知及確認，聯合地產發展為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合地產之直接全資附屬公司。聯合地產發展之主要業務為控股投資。

AP Jade

誠如聯合地產所告知及確認，AP Jade為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合地產之直接全資附屬公司。AP Jade之主要業務為控股投資。

買方

誠如聯合地產所告知及確認，買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合地產之合營公司Allied Kajima之間接全資附屬公司。買方之主要業務為控股投資。

進行出售事項之理由及裨益

誠如聯合地產所告知及確認，買賣協議甲之條款乃由聯合地產發展與買方經公平磋商後釐定。據聯合地產確認，由於進行勁鵬出售事項，Allied Kajima將透過勁鵬間接持有該物業（將於完成甲後重新發展為酒店物業），該物業與毗鄰並由Allied Kajima擁有的酒店之間便可實現市場推廣、管理及營運協同效應最大化。聯合地產董事亦認為勁鵬出售事項為聯合地產變現其部分投資之良機，尤其鑒於勁鵬出售事項後將帶來收益。此外，參考現行市況及勁鵬出售事項所得款項將即時增強聯合地產之整體財務狀況及提升其現金流量，聯合地產董事認為現時是勁鵬出售事項之成熟時機。鑒於上述理由，聯合地產董事認為，買賣協議甲之條款屬一般商業條款，及勁鵬出售事項是公平和合理，並符合聯合地產及其股東之整體利益。

誠如聯合地產所告知及確認，買賣協議乙之條款乃由AP Jade與買方經公平磋商後釐定。據聯合地產確認，買賣協議乙由AP Jade於考慮勁鵬出售事項及勁鵬欠付、結欠或應付銳騰之債項金額後訂立。鑒於上述理由，聯合地產董事認為，買賣協議乙之條款屬一般商業條款，及銳騰出售事項是公平和合理，並符合聯合地產及其股東之整體利益。

鑒於上述理由，聯合地產董事認為，買賣協議甲及買賣協議乙之條款屬一般商業條款，及出售事項是公平和合理，並符合聯合地產及其股東之整體利益。

基於聯合地產所提供之資料及確認，並據聯合集團董事所知、所悉及所信，聯合集團董事認為，根據買賣協議甲及買賣協議乙所進行之出售事項是公平和合理，並符合聯合集團及其股東之整體利益。

所得款項用途

誠如聯合地產所告知及確認，估計勁鵬出售事項所得款項總額為約640,000,000港元。估計勁鵬出售事項所得款項淨額（扣除估計印花稅470,000港元後）為約639,530,000港元。聯合地產擬將該等所得款項淨額用作其營運資金。

基於初步代價640,000,000港元、於二零一四年十二月三十一日勁鵬之投資賬面值約233,891,000港元、出讓轉讓債務約172,070,000港元及估計印花稅470,000港元，就透過出售勁鵬與Allied Kajima所產生之未變現溢利作出調整後，聯合地產可獲得之收益（扣除法律及專業費用前）將為約116,785,000港元。

誠如聯合地產所告知及確認，估計銳騰出售事項所得款項總額及淨額將為約3,000港元。聯合地產擬將該等所得款項淨額用作其營運資金。

基於銳騰銷售股份之代價3,000港元、於二零一四年十二月三十一日銳騰之投資賬面虧損淨值約53,940,000港元及銳騰結欠AP Jade約53,943,000港元的貸款資本化，聯合地產將不會產生任何收益或虧損(扣除法律及專業費用前)。

聯合集團應佔勁鵬出售事項之收益將為約87,577,000港元，乃基於聯合地產應佔收益約116,785,000港元計算，並就聯合地產之非控股權益約29,208,000港元作出調整。就銳騰出售事項而言，由於不會為聯合地產產生任何收益或虧損，故不會為聯合集團產生任何收益或虧損。

上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，誠如聯合地產所告知及確認及盡其(經作出一切合理查詢後)所知及所信並倚賴買方之確認，以及就聯合集團董事及聯合地產董事目前所知，(i)買方及其最終實益擁有人；及(ii)聯合集團、聯合地產與彼等之最終實益擁有人僅存在以下關係(「披露關係」)：

聯合地產之行政總裁兼執行董事李成輝先生亦為Allied Kajima之董事、聯合集團之行政總裁兼執行董事，及為Lee and Lee Trust(全權信託)之一名受託人，該信託連同李成輝先生之個人權益合共擁有聯合集團之已發行股份總數約70.21%權益。聯合集團直接及間接合共擁有聯合地產已發行股份總數約74.99%權益，聯合地產被視為透過Allied Kajima擁有買方(即出售事項之買方)之權益。

聯合地產之執行董事李志剛先生及王大鈞先生亦為聯合地產發展、AP Jade、Allied Kajima及買方各自之董事。聯合地產發展及AP Jade為聯合地產之全資附屬公司，而買方由Allied Kajima全資擁有，Allied Kajima則為聯合地產之合營公司。

根據聯合地產(作出一切合理查詢後並倚賴買方之確認)提供之資料及確認,以及就聯合集團董事及聯合地產董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,除披露關係外,買方及其最終實益擁有人為獨立於聯合集團、聯合地產及彼等各自關連人士之第三方。

計及披露關係及買方之確認,聯合集團董事及聯合地產董事均認為:

1. 根據上市規則第14A章,出售事項並非聯合集團及聯合地產各自之關連交易;及
2. 就訂立出售事項而言,買方之獨立性不受披露關係之影響,原因是(i)李志剛先生及王大鈞先生是由買方之董事會委任為其董事;及(ii) Lee and Lee Trust、聯合集團及聯合地產無法控制買方董事會之全部或大多數成員組成。

鑑於披露關係,李成輝先生、李志剛先生及王大鈞先生已於聯合集團及聯合地產(如適用)有關本聯合公佈之董事會會議放棄投票。

由於聯合地產發展及AP Jade均為聯合地產之直接全資附屬公司,而聯合地產則為聯合集團之非全資附屬公司,上市規則下「上市發行人」之定義應包含上市發行人之附屬公司,因此根據上市規則,聯合地產發展及AP Jade分別訂立之買賣協議甲及買賣協議乙各自亦須被視為聯合集團及聯合地產各自之交易。

由於有關出售事項之相關百分比率超過5%但低於25%,故出售事項根據上市規則第14章構成聯合集團之須予披露交易。誠如聯合地產所告知及確認,鑒於概無百分比率超過5%,故出售事項並不構成聯合地產之須予披露交易。

本聯合公佈乃由聯合地產自願作出。

釋義

於本聯合公佈內,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:373);
「聯合集團董事會」	指	聯合集團之董事會;
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事;
「Allied Kajima」	指	Allied Kajima Limited,一間於香港註冊成立之有限公司,聯合地產之合營公司;

「聯合地產發展」	指	聯合地產發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，聯合地產之直接全資附屬公司，為買賣協議甲之賣方；
「AP Jade」	指	AP Jade Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，聯合地產之直接全資附屬公司，為買賣協議乙之賣方；
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：56及認股權證代號：1183)，並為聯合集團之非全資附屬公司，為買賣協議甲及買賣協議乙之擔保人；
「聯合地產董事會」	指	聯合地產之董事會；
「聯合地產董事」	指	聯合地產之董事；
「聯合地產認股權證」	指	聯合地產發行之已上市認股權證，附帶認購聯合地產普通股之權利，其詳情披露於聯合地產日期為二零一一年六月八日之公佈(認股權證代號：1183)；
「轉讓債務」	指	聯合地產發展向勁鵬墊付之股東貸款，於完成甲後不會超過金額175,000,000港元；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)；
「資本化股份」	指	於銳騰股東貸款悉數資本化時銳騰將向AP Jade配發及發行之998股銳騰普通股；
「完成甲」	指	完成買賣協議甲項下擬進行之交易；
「完成乙」	指	完成買賣協議乙項下擬進行之交易；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價甲」	指	勁鵬出售事項之代價；
「代價乙」	指	銳騰出售事項之代價
「出售事項」	指	勁鵬出售事項及銳騰出售事項；

「現有股份」	指	於買賣協議乙日期由AP Jade實益擁有之2股銳騰普通股；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「勁鵬」	指	勁鵬發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，聯合地產之間接全資附屬公司；
「勁鵬出售事項」	指	聯合地產發展根據買賣協議甲出售勁鵬銷售股份及出讓轉讓債務；
「勁鵬銷售股份」	指	勁鵬之2股普通股，代表勁鵬之全部已發行股份；
「貸款資本化」	指	將全部銳騰股東貸款資本化為資本化股份；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「銳騰」	指	銳騰投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，聯合地產之間接全資附屬公司；
「銳騰出售事項」	指	AP Jade根據買賣協議乙出售銳騰銷售股份；
「銳騰銷售股份」	指	1,000股銳騰普通股，包括現有股份及資本化股份，於完成乙前均應由AP Jade實益擁有，將構成銳騰當時全部已發行股本；
「銳騰股東貸款」	指	AP Jade向銳騰墊付之免息股東貸款，於買賣協議乙日期不超過55,000,000港元；
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易類別之百分比率；

「該物業」	指	由勁鵬擁有之香港謝斐道239號的一幅地塊連同其上樓宇(現稱世紀閣)；
「買方」	指	Unified Partner Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為買賣協議甲及買賣協議乙之買方；
「買賣協議甲」	指	聯合地產發展(作為賣方)、買方(作為買方)與聯合地產(作為擔保人)之間就按代價甲有條件出售及購買勁鵬銷售股份以及出讓轉讓債務所訂立之日期為二零一五年六月五日之協議；
「買賣協議乙」	指	AP Jade(作為賣方)、買方(作為買方)與聯合地產(作為擔保人)之間就按代價乙有條件出售及購買銳騰銷售股份所訂立之日期為二零一五年六月五日之協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

承聯合集團董事會命
聯合集團有限公司
 執行董事
勞景祐

承聯合地產董事會命
聯合地產(香港)有限公司
 執行董事
李志剛

香港，二零一五年六月五日

於本聯合公佈日期，聯合集團董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生(主席)及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生及楊麗琛女士組成。

於本聯合公佈日期，聯合地產董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、李志剛先生及王大鈞先生；非執行董事狄亞法先生(主席)；以及獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生組成。