

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本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)

**須予披露及關連交易**  
**出售一間附屬公司**

**出售事項**

於二零一九年十月十八日，本公司(作為賣方)與買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售待售股份，代價為260,000,000港元。

**上市規則之涵義**

由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

買方為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團為本公司控股股東並於本公佈日期實益擁有本公司已發行股份總數約74.99%之權益，故買方為本公司之關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%，故除申報及公告規定外，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之通函及獨立股東批准規定。

獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及白禮德先生亦為聯合集團之獨立非執行董事。雖然董事會並不視彼等於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，惟彼等並無獲委任為獨立董事委員會成員及已自願就相關董事會決議案放棄投票。

李成輝先生(為本公司之行政總裁兼執行董事)亦為聯合集團之行政總裁兼執行董事，亦為全權信託Lee and Lee Trust之信託人之一，連同其個人權益合共控制聯合集團已發行股份總數約74.95%權益。聯合集團則直接及間接合共擁有本公司已發行股份總數約74.99%權益。因此，李成輝先生被視為於買賣協議中擁有權益，並已就本公司相關董事會決議案放棄投票。

概無董事(除上文披露之李成輝先生外)於買賣協議中擁有任何重大權益，並須就批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

由餘下獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。此外，獨立財務顧問亦已獲委任，以就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之Alan Stephen Jones先生、白禮德先生及李成輝先生以及將於審閱獨立財務顧問之建議後提供意見之餘下獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生)認為，買賣協議之條款乃經公平磋商後訂立及反映一般商業條款，而買賣協議之條款對股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

就董事(經作出一切合理查詢後)所知及所信，除聯合集團及其聯繫人(包括買方)外，概無本公司其他股東於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大利益而致使其須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；及(iv)股東特別大會通告之通函預計將於二零一九年十一月八日或之前寄發予股東。

完成須待多項條件獲達成後方告作實，包括但不限於取得獨立股東有關出售事項之必要批准。因此，出售事項未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

## 出售事項

於二零一九年十月十八日，本公司(作為賣方)與買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)就出售事項訂立買賣協議。

## 買賣協議

### 日期

二零一九年十月十八日

### 訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)
- (2) 買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)

## 主題事項

根據買賣協議，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售待售股份。待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)將連同其於完成日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派之所有權利而不附帶任何產權負擔出售。

## 代價

買賣待售股份之代價將為260,000,000港元，並須由買方於完成後以現金向本公司支付。

代價乃由本公司與買方經參考估值師使用收入法所編製目標集團於二零一九年八月三十一日之初步估值260,000,000港元後按一般商業條款公平磋商釐定。

## 條件

完成須待達成或(如適用)買方或本公司(視情況而定)豁免以下條件後方可作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會通過批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；
- (ii) 取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有其他必要政府及監管批准、同意、豁免、授權、登記、備案及遵守上市規則以及其他適用法律及法規項下之所有規定，且於完成前並無撤回；
- (iii) 自任何相關第三方(如適用)取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有必要同意、豁免及／或授權，且於完成前並無撤回；

- (iv) 本公司於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份；及
- (v) 買方於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份。

本公司與買方不能豁免第(i)、(ii)及(iii)項條件。買方可隨時全權酌情豁免第(iv)項條件，而本公司則可隨時全權酌情豁免第(v)項條件。

倘買方或本公司(視情況而定)於最後完成日期前未能達成或豁免任何條件，(i)買賣協議將即時終止；(ii)本公司及買方所有權利、義務及責任將告終止及終結(惟終止前已產生之任何先前權利及義務除外)；及(iii)本公司及買方概不能向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反買賣協議者所產生之索償則除外。

於本公佈日期，概無條件已獲達成。

完成

完成將於所有條件獲達成(或豁免(如適用))後第五個營業日或本公司及買方可能書面協定之較後日期落實。

### **有關目標集團之財務資料**

下文所載為目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之若干財務資料概要。目標公司於二零一九年收購目標集團若干附屬公司及一間聯營公司。因此，下文提供之財務資料指目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合財務資料，猶如目標公司於二零一七年一月一日前已收購目標集團所有附屬公司及聯營公司。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 百萬港元 (未經審核)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 百萬港元 (未經審核)
收入	329.5	274.1
除稅前淨溢利	28.5	21.3
除稅後淨溢利	24.9	18.8

根據目標集團於截至二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合財務資料，目標集團之資產淨值約159,600,000港元。

## 估值

由於估值師就編製與目標集團的估值有關之估值報告時使用收入法，故有關估值構成上市規則第14.61條項下之溢利預測。作為盈利預測基礎之初步主要假設(包括商業假設)詳情載列如下：

- 將正式取得於目標集團營運或計劃營運地點經營業務之所有相關法律批准及業務證書或牌照，且可於屆滿後重續；
- 目標集團營運所在行業中將有充足技術員工供應，且目標集團將留聘有能力之管理層、主要人員及技術員工以支持其持續營運及發展；
- 目標集團營運或計劃營運地點之目前稅法並無重大變動，且應繳稅率將維持不變及將遵守所有適用法律及法規；

- 目標集團營運或計劃營運地點之政治、法律、經濟或財政狀況並無出現將對目標集團之應佔收入及盈利能力造成不利影響之重大變動；及
- 目標集團營運地點之利率及匯率與現行利率及匯率將不會有重大差異。

本公司將根據上市規則第14.60A條及第14.62條以及第14.62(3)條於本公佈刊發後15個營業日內另行作出公佈。

### **進行出售事項之理由及裨益**

本集團主要從事物業投資及金融服務。此外，本集團較次要之業務包括提供護老服務、清潔服務及物業管理服務。

董事認為，出售本集團較次要之業務將令行政人員及管理層可專注於管理及發展本集團之主要業務分部，而出售事項亦將透過出售非核心資產而提升本集團之營運資金。出售事項將不會對本集團核心業務及營運構成重大影響。

### **出售事項之財務影響及所得款項用途**

預計本集團將就出售事項錄得扣除交易成本前的收益約100,400,000港元(須待審核後方可作實)，其乃經參考260,000,000港元之代價及目標集團於截至二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合資產淨值約159,600,000港元計算。

於出售事項完成後，目標集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務報表將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

本公司擬將出售事項之所得款項用作本集團一般營運資金。

## 上市規則之涵義

由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

買方為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團為本公司控股股東並於本公佈日期實益擁有本公司已發行股份總數約74.99%之權益，故買方為本公司之關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%，故除申報及公告規定外，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之通函及獨立股東批准規定。

獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及白禮德先生亦為聯合集團之獨立非執行董事。雖然董事會並不視彼等於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，惟彼等並無獲委任為獨立董事委員會成員及已自願就相關董事會決議案放棄投票。

李成輝先生(為本公司之行政總裁兼執行董事)亦為聯合集團之行政總裁兼執行董事，亦為全權信託Lee and Lee Trust之信託人之一，連同其個人權益合共控制聯合集團已發行股份總數約74.95%權益。聯合集團則直接及間接合共擁有本公司已發行股份總數約74.99%權益。因此，李成輝先生被視為於買賣協議中擁有權益，並已就本公司相關董事會決議案放棄投票。

概無董事(除上文披露之李成輝先生外)於買賣協議中擁有任何重大權益，並須就批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。



由餘下獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。此外，獨立財務顧問亦已獲委任，以就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之Alan Stephen Jones先生、白禮德先生及李成輝先生以及將於審閱獨立財務顧問之建議後提供意見之餘下獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生)認為，買賣協議之條款乃經公平磋商後訂立及反映一般商業條款，而買賣協議之條款對股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

完成須待多項條件獲達成後方告作實，包括但不限於取得獨立股東有關出售事項之必要批准。因此，出售事項未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

## 有關本公司、買方及目標集團之資料

### 本公司

本公司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。

本公司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、護老服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於本公佈日期，本公司由聯合集團實益擁有約74.99%權益。

## 買方

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司。

買方之主要業務為控股投資。聯合集團之主要業務為控股投資，而其主要附屬公司之主要業務則為物業投資及發展、酒店相關業務、護老服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

## 目標集團

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。目標公司之主要業務為控股投資。

目標集團之主要業務為於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

就董事(經作出一切合理查詢後)所知及所信，除聯合集團及其聯繫人(包括買方)外，概無本公司其他股東於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大利益而致使其須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；及(iv)股東特別大會通告之通函預計將於二零一九年十一月八日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，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)；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務之日(不包括公眾假期、星期六及星期日)；
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：56)，為出售事項之賣方及聯合集團之非全資附屬公司；
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成出售事項；
「完成日期」	指	落實完成日期；
「條件」	指	買賣協議所載完成出售事項的先決條件，其須於最後完成日期或之前獲達成或豁免(如適用)；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	買方就待售股份應付本公司之代價，即260,000,000港元；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議向買方出售待售股份；
「股東特別大會」	指	本公司將召開以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易之股東特別大會；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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	已告成立之本公司獨立董事委員會，由獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	已獲委任之獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	根據上市規則無需於批准買賣協議及其項下擬進行交易之股東特別大會上放棄投票之股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指	二零二零年三月三十一日，或本公司及買方可能書面協定之其他日期；

「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率；
「買方」	指	Allied Services Hong Kong Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司；
「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一九年十月十八日之買賣協議；
「待售股份」	指	目標公司之兩股股份，即目標公司之全部已發行股本；
「股東」	指	本公司之普通股持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	AP Elderly Care Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於本公佈日期及緊接完成前為本公司之直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「估值師」	指	Norton Appraisals Holdings Limited，由本公司委聘以評估目標集團價值之獨立估值師；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
聯合地產(香港)有限公司  
執行董事  
王大鈞

香港，二零一九年十月十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)及王大鈞先生；非執行董事狄亞法先生(主席)及李志剛先生；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。