

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)

持續關連交易

總租賃協議

總租賃協議

本公司與聯合集團於二零二零年二月十四日訂立總租賃協議，以規管本集團與聯合集團系公司於共同框架協議項下之租賃交易。根據總租賃協議，本集團將不時向聯合集團系公司任何成員公司出租或分租物業。

上市規則之涵義

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，故聯合集團系公司為本公司之關連人士。因此，租賃交易構成本公司之持續關連交易。

由於超過一項本公司有關租賃交易之年度上限的相關百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，故租賃交易僅須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

總租賃協議

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十日有關出售事項之通函及本公司日期為二零一九年十二月十七日有關完成之公佈。本集團及聯合集團系公司(包括完成後已成為聯合集團之附屬公司的目標集團)之成員公司於過去已訂立若干租賃協議，而該等租賃協議於本公佈日期尚未屆滿。為精簡本集團與聯合集團系公司之間於共同框架協議項下的租賃交易(持續關連交易)，於二零二零年二月十四日，本公司與聯合集團訂立總租賃協議，以規管本集團與聯合集團系公司之間的租賃交易。

總租賃協議之主要條款如下：

日期

二零二零年二月十四日

訂約方

- (1) 聯合集團
- (2) 本公司

租賃交易的一般條款

根據總租賃協議，本集團將不時向聯合集團系公司任何成員公司出租或分租物業，作辦公室、倉儲或聯合集團行政總裁住宿之用。

根據遵照本集團相關成員公司與聯合集團系公司相關成員公司可能協定的總租賃協議之條款及條件及其規限下，本集團相關成員公司與聯合集團系公司相關成員公司可不時就任何租賃交易訂立獨立協議。本集團相關成員公司與聯合集團系公司相關成員公司之間就租賃交易訂立之所有現有協議，將被視為根據總租賃協議訂立之獨立協議。

就所有獨立協議而言：

- (i) 各獨立協議之期限均為固定期限，且於任何情況下不得超過三年。倘有關獨立協議的期限延長至二零二三年二月十三日（即總租賃協議之屆滿日期）之後，本公司與聯合集團將於相關時間重新遵守上市規則之適用規定；
- (ii) 租賃交易項下的應付租金將由訂約方在一般日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商及以定價機制達致及釐定，並參照鄰近地區可資比較物業的現行市場價格，且不得低於本集團向獨立第三方收取的鄰近地區可資比較物業的現行市場價格；及
- (iii) 本集團截至二零二三年十二月三十一日止四個年度各年應收的租金總額不得超過相關的年度上限。

租金

本集團應收聯合集團系公司之租金將包括租金、差餉、管理費及／或空調費（視情況而定）。該等租金將根據總租賃協議及相關獨立協議支付。

本公司與聯合集團進一步協定，自總租賃協議日期起，租賃交易將於一般日常業務過程中按一般商業條款進行，有關條款按公平原則磋商，對本公司及聯合集團而言屬公平合理，且價格及條款均不遜於向本集團獨立第三方（作為租戶）所收取及提供者。

年期

總租賃協議為期三年，自二零二零年二月十四日開始並於二零二三年二月十三日屆滿。

過往數據及年度上限

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度，聯合集團系公司或目標集團於出售事項前（視情況而定）有關租賃物業的租金總額分別約為3,200,000港元，6,900,000港元及8,100,000港元。

截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度之年度上限(即聯合集團系公司就租賃交易應付本集團之最高租金)分別為10,400,000港元、11,100,000港元、11,900,000港元及1,600,000港元。年度上限參考下列各項而釐定：

- (i) 聯合集團系公司相關成員公司或目標集團於出售事項前(視情況而定)向本集團相關成員公司支付的過往年度交易金額；
- (ii) 參照聯合集團系公司與本集團之間訂立的各現有協議的到期日，就現有協議項下應收租金之預計年度交易金額；
- (iii) 聯合集團系公司與本集團之間於總租賃協議年期期間可能訂立的獨立協議(包括重續現有協議)項下應收租金之預計年度交易金額，並考慮到聯合集團的預期增長；
及
- (iv) 市場租金之整體上升。

年度上限乃基於將不會出現可能對本集團及／或聯合集團系公司之業務造成重大影響的市況、經營及業務環境或政府政策之任何不利變動或干擾之主要假設而釐定。

進行租賃交易之理由及裨益

本公司主要附屬公司之主要業務包括物業投資及發展。由於預期租賃交易將於本集團之一般日常業務過程中恆常及持續發生，故本公司擬透過訂立總租賃協議規管與聯合集團系公司於共同框架協議項下之租賃交易，以精簡聯合集團系公司與本集團之間的持續關連交易。總租賃協議提供一個單一基準，本公司將據此遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定(如適用)，從而減輕本公司遵守有關租賃交易所涉及之協議簽立或續期之相關規定的行政負擔及成本。

本公司與聯合集團協定，租賃交易將於一般日常業務過程中按一般商業條款進行，有關條款按公平原則磋商，對本公司及聯合集團而言屬公平合理，且價格及條款均不遜於本集團向獨立第三方租戶所收取者。因此，董事(包括獨立非執行董事，惟不包括狄亞法先生、Alan Stephen Jones先生、白禮德先生及李成輝先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票)認為租賃交易乃於本集團一般日常業務過程中進行，而總租賃協議的條款(包括年度上限)乃經公平原則磋商及按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

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，故聯合集團系公司為本公司之關連人士。因此，租賃交易構成本公司之持續關連交易。

由於超過一項本公司有關租賃交易之年度上限的相關百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但低於5%，故租賃交易僅須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

狄亞法先生(為本公司之主席兼非執行董事)亦為聯合集團之主席兼非執行董事。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租賃交易中擁有重大利益，惟彼等已自願就本公司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，及為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人之一，Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.95%權益(包括李成輝先生之個人權益)。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租賃交易中擁有利益，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)於租賃交易中擁有任何重大利益，並須就批准租賃交易之董事會決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事，惟不包括狄亞法先生、Alan Stephen Jones先生、白禮德先生及李成輝先生，彼等已就相關董事會決議案放棄投票)認為租賃交易乃於本集團一般日常業務過程中進行，而總租賃協議的條款(包括年度上限)乃經公平原則磋商及反映一般商業條款訂立，就股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關租賃交易訂約方之資料

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、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。

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、於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於本公佈日期，聯合集團由Lee and Lee Trust(全權信託)實益擁有約74.95%權益(包括李成輝先生之個人權益)。

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)；
「聯合集團系公司」	指	聯合集團及其不時之附屬公司(本集團除外)；
「年度上限」	指	聯合集團系公司根據總租賃協議應向本集團支付之最高租金；
「董事會」	指	董事會；
「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	於二零一九年十二月十七日完成出售事項；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	本公司根據日期為二零一九年十月十八日之買賣協議向聯合集團之全資附屬公司Allied Services Hong Kong Limited出售目標公司的兩股股份(即目標公司的全部已發行股本)；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；

「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；
「獨立協議」	指	本集團相關成員公司與聯合集團系公司相關成員公司於總租賃協議年期內任何時間就任何租賃交易可能不時訂立之未來獨立協議，包括租約、租賃協議或特許使用協議；
「租賃交易」	指	本集團與聯合集團系公司就總租賃協議項下擬進行有關本集團出租或分租物業予聯合集團系公司之全部現有及未來租賃交易；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「總租賃協議」	指	本公司與聯合集團就本集團出租或分租物業予聯合集團系公司訂立日期為二零二零年二月十四日之協議；
「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；
「物業」	指	本集團不時擁有或任何業主分租予本集團之物業；
「租金」	指	聯合集團系公司根據租賃交易應付予本集團之費用，包括租金、差餉、管理費及／或空調費(視情況而定)；
「股東」	指	本公司普通股持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「附屬公司」	指	具公司條例(香港法例第622章)所賦予之涵義；
「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，並於完成後已成為聯合集團之間接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；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，二零二零年二月十四日

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。