

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)

須予披露交易

聯合公佈

貸款交易

誠如新鴻基所告知及確認，於二零一三年五月二十八日，貸款人與借款人訂立累計承擔等於總承擔之融資協議，據此(其中包括)，貸款人已同意向各借款人提供融資作一般企業及營運資本用途。各借款人的負債按個別基準以股份押記契據作為抵押，由該借款人作為訂約方。

由於(i)貸款人為新鴻基之間接全資附屬公司，而新鴻基為聯合地產之非全資附屬公司，而聯合地產則為聯合集團之非全資附屬公司；及(ii)根據上市規則第14章下「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，該項交易須被視為聯合集團、聯合地產及新鴻基各自之交易。

由於相關百分比率超逾5%但低於25%，故該項交易構成聯合集團及聯合地產各自之須予披露交易。誠如新鴻基所告知及確認，由於概無適用百分比率超逾5%，故該項交易並不構成新鴻基根據上市規則第14章下之須予公佈交易。

誠如新鴻基所告知及確認，於二零一三年五月二十八日，貸款人與借款人訂立累計承擔等於總承擔之融資協議，據此(其中包括)，貸款人已同意向各借款人提供融資作一般企業及營運資本用途。各借款人的負債按個別基準以股份押記契據作為抵押，由該借款人作為訂約方。

誠如新鴻基所告知及確認，各融資協議之訂約方及主要條款如下：

融資協議的訂約方

融資協議A的訂約方	(1) SIL (作為貸款人)； (2) 借款人A；及 (3) 普通合夥人A
融資協議B的訂約方	(1) SIL (作為貸款人)； (2) 借款人B；及 (3) 普通合夥人B
融資協議C的訂約方	(1) Itso Limited (作為貸款人)；及 (2) 借款人C

於本聯合公佈日期，誠如新鴻基(經作出一切合理查詢後)所告知及確認，根據借款人及普通合夥人之確認書，並就聯合集團董事及聯合地產董事(經作出一切合理查詢後)所知、所悉及所信，除投資顧問於聯合地產持有約1.75%股權外，各借款人、普通合夥人及彼等各自之最終實益擁有人概無直接或間接地以任何類別具投票權股份持有或控制5%或以上權益，並為獨立於聯合集團、聯合地產及新鴻基以及彼等各自之關連人士之第三方。

各融資協議的主要條款

日期：	二零一三年五月二十八日。
融資：	總金額等於總承擔減先前分別根據各融資協議提取或將予提取任何金額之貸款融資。
用途：	一般企業及營運資本用途。
有效期：	從融資協議日期(包括當日)至終止日期(包括當日)止期間。
利息：	各貸款年利率為7.25%。
還款：	於終止日期悉數償還，惟受限於自願提前還款及強制提前還款規定。

誠如新鴻基所告知及確認，根據借款人及普通合夥人之確認書，根據各融資協議之條款，借款人承諾(其中包括)借款人不會直接或間接使用融資所得款項作收購於聯交所或任何其他聯交所上市的任何證券。

根據各融資協議的條款，借款人須根據下列各項向貸款人支付融資費用：

	融資協議A	融資協議B	融資協議C
前期融資費用：	411,840港元	203,710港元	684,450港元
年度融資費用：	1,300,000港元乘借款人A 之動用百分比率所得 數目	1,300,000港元乘借款人B 之動用百分比率所得 數目	1,300,000港元乘借款人C 之動用百分比率所得 數目

前期融資費用應於融資協議日期起計三個營業日內支付，而年度融資費用應從融資協議日期起計於終止日期(包括當日)之前每個週年支付。

誠如新鴻基所告知及確認，貸款人根據各融資協議所收取之利率及融資費用乃由貸款人與借款人經參考向借款人提供融資之成本及融資協議及股份押記契據之條款後按公平原則磋商釐定。

各股份押記契據的主要條款

誠如新鴻基所告知及確認，各借款人的負債按個別基準以股份押記契據作為抵押，由該借款人作為訂約方。

根據各股份押記契據下，相關借款人透過(其中包括)第一固定押記方式向相關貸款人抵押質押股份及股份及現金抵押賬戶。各貸款人對各融資提出之追索限於相關股份押記契據收回之金額。

於發生相關融資協議所訂明之強制執行事件前任何時間，借款人將有權於其認為適當時行使或指示行使任何質押股份附帶之投票權及其他權利，惟(a)其行使目的須與融資文件一致；及(b)行使或未行使該等權利將不會損害借款人於融資文件項下之權益。

該項交易之理由及裨益

誠如新鴻基所告知及確認，融資協議及股份押記契據之條款乃由貸款人與借款人按公平原則磋商後釐定。融資之總回報(以收取融資費用及利息之形式)為於首年總承擔之累計年利率7.5%(假設借款人有全數動用且未有提早償還款項)及於第二年總承擔之最高累計年利率7.75%(假設借款人有全數動用且未有提早償還款項)，經考慮同類交易之現行市場基準及向借款人提供融資涉及之成本，該累計年利率屬公平合理。鑑於訂立融資協議將會為貸款人帶來合理收入且借款人之負

債以股份押記契據作為抵押，新鴻基董事會之執行委員會認為該項交易之條款屬公平合理，符合一般商業條款，並符合新鴻基及其股東之整體利益，並已確認對聯合集團及聯合地產而言亦屬相同。

根據新鴻基所提供之資料及確認，以及據聯合集團董事及聯合地產董事所知、所悉及所信，聯合集團董事及聯合地產董事認為該項交易之條款屬公平合理，並符合聯合集團及聯合地產以及彼等各自股東之整體利益。

有關聯合集團、聯合地產、貸款人及借款人之資料

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、提供護老服務、醫療及美學設備分銷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、提供護老服務、醫療及美學設備分銷以及上市與非上市證券投資。

於本聯合公佈日期，聯合集團於聯合地產之全部已發行股本中實益擁有約74.98%權益。

SIL

誠如新鴻基所告知及確認，SIL為一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司，主要從事控股投資及證券買賣業務。

Itso Limited

誠如新鴻基所告知及確認，Itso Limited為一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司，主要從事提供貸款融資業務。

借款人A

誠如新鴻基(經作出一切合理查詢後)所告知及確認，且根據借款人A作出之書面確認書，借款人A為於英屬處女群島註冊之國際有限合夥企業，由普通合夥人A(為一間於英屬處女群島註冊之英屬處女群島商業公司)行事。借款人A之主要業務為投資於公司及房地產證券、商品和貨幣、債券及其他業務。

借款人B

誠如新鴻基(經作出一切合理查詢後)所告知及確認，且根據借款人B作出之書面確認書，借款人B為於英屬處女群島註冊之國際有限合夥企業，由普通合夥人B(為一間於英屬處女群島註冊之英屬處女群島商業公司)行事。借款人B之主要業務為投資於公司及房地產證券、商品和貨幣、債券及其他業務。

借款人C

誠如新鴻基(經作出一切合理查詢後)所告知及確認，且根據借款人C作出之書面確認書，借款人C為於英屬處女群島註冊成立之有限責任基金。借款人之主要業務為投資於公司及房地產證券、商品和貨幣、債券及其他業務。

上市規則之涵義

由於(i)貸款人為新鴻基之間接全資附屬公司，而新鴻基為聯合地產之非全資附屬公司，而聯合地產則為聯合集團之非全資附屬公司；及(ii)根據上市規則第14章下「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，該項交易須被視為聯合集團、聯合地產及新鴻基各自之交易。

由於相關百分比率超逾5%但低於25%，故該項交易構成聯合集團及聯合地產各自之須予披露交易。誠如新鴻基所告知及確認，由於概無適用百分比率超逾5%，故該項交易並不構成新鴻基根據上市規則第14章下之須予公佈交易。

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 聯合集團董事會；

「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事；
「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；
「聯合地產董事會」	指	聯合地產董事會；
「聯合地產董事」	指	聯合地產之董事；
「借款人」	指	借款人A、借款人B、借款人C及各「借款人」；
「借款人A」	指	融資協議A之借款人及股份押記契據A之訂約方；
「借款人B」	指	融資協議B之借款人及股份押記契據B之訂約方；
「借款人C」	指	融資協議C之借款人及股份押記契據C之訂約方；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「託管人」	指	新鴻基投資服務有限公司，為各股份押記契據之一訂約方，僅為同意及確認就股份押記契據產生之抵押品；
「融資」	指	就融資協議而言，即總金額等於總承擔(即520,000,000港元)減(如適用)先前分別根據各融資協議提取或將予提取任何金額之貸款融資；
「融資協議」	指	融資協議A、融資協議B及融資協議C以及各「融資協議」；
「融資協議A」	指	日期為二零一三年五月二十八日之520,000,000港元融資協議，由借款人A作為借款人、普通合夥人A作為普通合夥人及SIL作為貸款人；
「融資協議B」	指	日期為二零一三年五月二十八日之520,000,000港元融資協議，由借款人B作為借款人、普通合夥人B作為普通合夥人及SIL作為貸款人；

「融資協議C」	指	日期為二零一三年五月二十八日之520,000,000港元融資協議，由借款人C作為借款人及Itso Limited作為貸款人；
「融資文件」	指	就貸款人及借款人而言，即融資協議、股份押記契據、任何動用請求以及貸款人及借款人指定之任何其他文件；
「普通合夥人」	指	普通合夥人A及普通合夥人B；
「普通合夥人A」	指	一間於英屬處女群島註冊的商業公司，並作為借款人A之普通合夥人；
「普通合夥人B」	指	一間於英屬處女群島註冊的商業公司，並作為借款人B之普通合夥人；
「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；
「投資顧問」	指	借款人之投資顧問；
「貸款人」	指	Itso Limited及SIL以及各「貸款人」；
「負債」	指	就借款人而言，該借款人根據或因任何融資文件(由該借款人為訂約方)而結欠相關貸款人之所有到期之現有及未來款項、債務及負債；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	根據融資作出或將作出之貸款或該貸款當時尚未償還之本金額；
「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；
「質押股份」	指	就借款人而言，即該借款人於天安中國投資有限公司之已發行股本中持有之普通股份股數，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)，價值足以達到貸款與價值比率，即50%；

「股份及現金抵押賬戶」	指	以借款人之名義於託管人開立且目前或日後存置質押股份之股份及現金賬戶；
「股份押記契據」	指	股份押記契據A、股份押記契據B及股份押記契據C以及各「股份押記契據」；
「股份押記契據A」	指	借款人A(作為抵押方)及普通合夥人A於二零一三年五月二十八日設立之以SIL(作為受抵押方)及託管人為受益人之股份押記；
「股份押記契據B」	指	借款人B(作為抵押方)及普通合夥人B於二零一三年五月二十八日設立之以SIL(作為受抵押方)及託管人為受益人之股份押記；
「股份押記契據C」	指	借款人C(作為抵押方)於二零一三年五月二十八日設立之以Itso Limited(作為受抵押方)及託管人為受益人之股份押記；
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，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：86)，並為聯合地產之非全資附屬公司。於本聯合公佈日期，聯合地產實益擁有新鴻基全部已發行股本中55.94%之權益；
「SIL」	指	Scienter Investments Limited；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「終止日期」	指	就融資協議而言，借款人須悉數償還所有貸款及所有應計利息之日期，即首次動用融資之日起計滿24個月之當日或貸款人與借款人根據融資協議之條款及條件同意之其他較後日期；
「總承擔」	指	520,000,000港元，即倘貸款人並無根據任何融資協議或其他融資協議(如有)註銷、削減或轉讓，則指所有融資協議及其他融資協議(如有)項下之所有承諾總金額；
「該項交易」	指	融資協議及股份押記契據項下擬進行之交易；

「動用百分比率」 指 就借款人而言，即該借款人提取之所有貸款之未償還本金額，按該借款人及任何其他借款人於應付該款項之前一個月提取之所有貸款之未償還本金額總額所佔百分比計算；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，二零一三年五月二十八日

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黃保欣先生、白禮德先生及Alan Stephen Jones先生組成。

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。