

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
總服務協議

總服務協議

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。於完成後，目標集團(現為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團為本公司之控股股東)與本集團之間的若干持續交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於預期有關持續交易將於完成後繼續進行，故本公司與聯合集團於二零一九年十二月十七日訂立總服務協議，以規管本集團與聯合集團系公司於共同框架協議項下之服務交易。根據總服務協議，聯合集團系公司將就本集團任何成員公司(作為租戶)佔用之處所及本集團任何成員公司不時全部或部分擁有之物業向本集團提供該等服務。

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，故目標集團(因出售事項而成為聯合集團之間接全資附屬公司)為本公司之關連人士。因此，該等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該等交易之年度上限的相關百分比率(溢利比率除外)超過0.1%但低於5%，故該等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。

總服務協議

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。於完成後，目標集團(現為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團為本公司之控股股東)與本集團之間的若干持續交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於預期有關持續交易將於完成後繼續進行，故本公司與聯合集團於二零一九年十二月十七日訂立總服務協議，以規管本集團與聯合集團系公司於共同框架協議項下之服務交易。根據總服務協議，聯合集團系公司將就本集團任何成員公司(作為租戶)佔用之處所及本集團任何成員公司不時全部或部分擁有之物業向本集團提供該等服務。

總服務協議之主要條款如下：

日期

二零一九年十二月十七日

訂約方

(1) 聯合集團

(2) 本公司

服務交易的一般條款

根據總服務協議，本公司委任聯合集團及其附屬公司就本集團任何成員公司（作為租戶）佔用之處所及本集團任何成員公司不時全部或部分擁有之物業向本集團提供該等服務。

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服務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服務交易訂立獨立協議。本集團相關成員公司與目標集團相關成員公司之間就服務交易訂立之所有現有協議，將被視為根據總服務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二零二二年十二月十六日（即總服務協議之屆滿日期）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；及

- (ii) 於適用情況下，該等服務之條款、條件及應付費用將按以下方式釐定：(a)透過本集團進行之公開招標過程釐定，於及當公開招標過程完成時，本集團相關成員公司選擇聯合集團系公司提供該等服務時，聯合集團系公司作為向本集團提供該等服務之服務供應商之委聘方僅會生效；或(b)透過向聯合集團系公司相關成員公司獲取報價釐定，而本集團相關成員公司可基於在市場上就類似服務向獨立第三方獲取的其他報價，考慮接納報價及繼續交易，或拒絕報價及終止交易。

費用

本集團作為接受聯合集團系公司提供相關該等服務之接受方而應付之費用將包括(i)應付予聯合集團系公司(作為該等服務之服務供應商)之酬金；及(ii)償付聯合集團系公司於提供該等服務時產生之成本，包括就提供該等服務按公平及一般商業條款與第三方服務供應商訂立之合約項下產生之成本。有關費用將根據各獨立協議或總服務協議項下擬進行之獨立交易支付。

本公司與聯合集團進一步協定，自總服務協議日期起，該等服務將於一般日常業務過程中按一般商業條款提供，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聯合集團系公司獨立第三方客戶所收取及提供者。

年期

總服務協議為期三年，自二零一九年十二月十七日開始並於二零二二年十二月十六日屆滿。

過往數據及年度上限

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年十一月三十日止十一個月，目標集團向本集團提供該等服務之總交易金額分別約為25,900,000港元、26,800,000港元及25,500,000港元。

截至二零一九年、二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之年度上限（即本集團就提供該等服務向聯合集團系公司應付之最高費用）分別約為1,300,000港元、34,500,000港元、35,900,000港元及35,800,000港元。年度上限參考下列各項而釐定：

- (i) 目標集團相關成員公司及本集團相關成員公司就提供該等服務之過往年度交易金額；
- (ii) 本集團相關成員公司於未來三年（即總服務協議之年期）就該等服務之需求之預計年度交易金額；
- (iii) 預期通漲率每年約4%；及
- (iv) 就聯合集團系公司產生之成本之任何不可預見變動及／或本集團就該等服務之需求之任何無法預料金額增幅之合理緩衝。

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。

進行該等交易之原因及裨益

本公司主要附屬公司之主要業務包括物業投資及發展，於出售事項前不時需要目標集團提供之該等服務。於完成後，目標集團（現為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團為本公司之控股股東）與本集團之間就提供該等服務的持續交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

由於預期提供該等服務將屬經常性質，並將於本集團與聯合集團系公司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服務協議規管與聯合集團系公司於共同框架協議項下之服務交易，以精簡聯合集團系公司與本集團之間的持續關連交易。總服務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提供服務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，該等服務將於一般日常業務過程中按一般商業條款提供，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聯合集團系公司獨立第三方客戶所收取及提供者。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)認為該等交易乃於本集團一般日常業務過程中進行，而總服務協議的條款(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，故目標集團(因出售事項而成為聯合集團之間接全資附屬公司)為本公司之關連人士。因此，該等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該等交易之年度上限的相關百分比率(溢利比率除外)超過0.1%但低於5%，故該等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該等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該等交易中擁有利益，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)於該等交易中擁有任何重大利益，並須就批准該等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)認為該等交易乃於本集團一般日常業務過程中進行，而總服務協議的條款(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。

有關該等交易訂約方之資料

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；
「年度上限」	指	本集團根據總服務協議應向聯合集團系公司支付之最高費用；
「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根據買賣協議之條款完成出售事項；
「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	本公司董事；
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議向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)；

「費用」	指	本集團作為接受聯合集團系公司所提供相關該等服務之接受方而應付予聯合集團系公司之費用，包括(i)應付予聯合集團系公司(作為該等服務之服務供應商)之酬金；及(ii)償付聯合集團系公司於提供該等服務時產生之成本，包括就提供該等服務按公平及一般商業條款與第三方服務供應商訂立之合約項下產生之成本；
「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服務協議年期內任何時間就任何服務交易可能不時訂立之未來獨立協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「總服務協議」	指	本公司與聯合集團就聯合集團系公司向本集團提供該等服務訂立日期為二零一九年十二月十七日之協議；
「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；
「買賣協議」	指	本公司(作為賣方)與Allied Services Hong Kong Limited(作為買方)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；

「該等服務」	指	聯合集團系公司根據總服務協議向本集團提供之服務，包括(i)清潔、廢物處置、蟲鼠害防治及雲石地板打蠟服務；(ii)維修及保養服務；(iii)護衛服務；(iv)物業管理服務；及(v)項目物業維修工作的管理及行政服務；
「服務交易」	指	本集團與聯合集團系公司就總服務協議項下擬進行有關聯合集團系公司向本集團提供該等服務之全部現有及日後交易；
「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；
「該等交易」	指	總服務協議項下擬進行之交易；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，二零一九年十二月十七日

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。