

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)

進一步公佈
須予披露及關連交易
出售一間附屬公司及
延遲寄發通函

茲提述本公司日期為二零一九年十月十八日之公佈，內容有關(其中包括)本公司與買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)訂立買賣協議(「該公佈」)。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。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

遵守上市規則

誠如該公佈所披露，買賣協議所載260,000,000港元之代價乃經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港元按一般商業條款公平磋商釐定。

由於估值師就編製與目標集團的估值有關日期為二零一九年十一月八日之估值報告(「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。因此，本公司遵照上市規則第14.62條披露以下估值詳情。

有關估值方法之溢利預測

根據估值師編製之估值報告，主要假設(包括溢利預測所依據之商業假設)之詳情如下：

- 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。
- 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。

本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已就彼等對估值師所編製日期為二零一九年十一月八日之估值報告所載與目標集團之估值有關之貼現未來估計現金流量之計算方式之審閱向董事報告。

本公司獨立財務顧問百利勤金融有限公司(「百利勤金融」)已考慮估值報告所載之預測及德勤•關黃陳方會計師行發出之上述報告。百利勤金融信納，估值報告所載之預測乃由董事經適當審慎查詢後作出。

上述德勤•關黃陳方會計師行之報告及百利勤金融之函件(與估值報告之預測有關)分別載於本公佈附錄一及附錄二。

提供本公佈所載結論或意見各專家之資格如下：

名稱	資格	結論或意見日期
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師	二零一九年十一月八日
百利勤金融有限公司	根據證券及期貨條例 (香港法例第571章)從事 第6類(就企業融資提供意見) 受規管活動之持牌法團	二零一九年十一月八日
Norton Appraisals Holdings Limited	獨立估值師	二零一九年十一月八日

於本公佈日期，各專家概無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生證券的權利(不論是否可依法執行)。

各專家已就本公佈之刊發及載於本公佈之報告、函件及/或行文中提及其名稱提供書面同意書，而該書面同意書並未撤回。

延遲寄發通函

誠如該公佈所披露，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(「通函」)預計將於二零一九年十一月八日或之前寄發予股東。然而，由於本公司需要額外時間落實及完成通函所載之資料，故董事會預期通函寄發予股東之日期將延遲至二零一九年十一月二十日或之前。

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
執行董事
王大鈞

香港，二零一九年十一月八日

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。

附錄一—德勤•關黃陳方會計師行報告

下文載列香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就AP Elderly Care Limited及其附屬公司之估值有關之貼現未來估計現金流量之計算方式出具之報告全文，以供載入本公佈。

Deloitte.

德勤

就AP ELDERLY CARE LIMITED及其附屬公司之估值有關之貼現未來估計現金流量之計算方式發出之獨立鑒證報告

致聯合地產(香港)有限公司董事

吾等已檢查Norton Appraisals Holdings Limited所編製日期為二零一九年十一月八日有關AP Elderly Care Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)於二零一九年八月三十一日之估值(「估值」)所依據之貼現未來估計現金流量之計算方式。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之控股投資公司，而其附屬公司於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，基於貼現未來估計現金流量所作出之估值被視為溢利預測，並載入聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)就出售目標公司全部股權而刊發之日期為二零一九年十一月八日之公佈(「該公佈」)。

董事就貼現未來估計現金流量預測承擔之責任

貴公司董事負責根據由其決定及載於該公佈之基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流量。此責任包括採取恰當之程序編製估值中所載之貼現未來估計現金流量預測，並採用恰當之編製基礎及作出合理之估計。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃按上市規則第14.62(2)條之規定，就估值所依據之貼現未來估計現金流量之計算方式於所有重大方面是否根據該等假設妥為編製發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告，且不作任何其他用途。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵守道德規範，並且計劃及執行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流量(就計算方式而言)是否已根據該等假設妥為編製取得合理保證。吾等之工作只限於向貴公司管理層作出查詢，考慮貼現未來估計現金流量所依據之分析及假設，以及檢查編製貼現未來估計現金流量之算術準確性。吾等之工作並不構成對目標集團之任何估值。

申報會計師之責任－續

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故在其編製時並無採用 貴公司之任何會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動之假定假設，該等未來事件及管理層行動可能會亦可能不會發生，故不能按與過往結果相同之方式確認及核實。即使所預期之事件及行動發生，但實際結果仍可能會與估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、考慮或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據以上所述，吾等認為，就計算方式而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面已根據該等假設妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年十一月八日

附錄二－百利勤金融函件

下文為本公司獨立財務顧問百利勤金融發出有關目標集團的估值之函件全文，以供載入本公佈。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38－40號東區機樓大廈15樓

敬啟者：

吾等茲提述Norton Appraisals Holdings Limited(「估值師」)就AP Elderly Care Limited(「目標公司」)，連同其附屬公司統稱「目標集團」全部已發行股本於二零一九年八月三十一日之估值(「估值」)所編製日期為二零一九年十一月八日之估值報告(「估值報告」)。

吾等注意到估值乃按照貼現現金流量法編製，其根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條被視為溢利預測(「溢利預測」)，而本函件乃根據上市規則第14.62(3)條之規定發出。估值所依據之主要假設載於聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年十一月八日之公佈(「該公佈」)，而本函件構成其中一部分。

吾等已審閱溢利預測(閣下作為 貴公司董事(「董事」)就此全權負責)，並就為達致估值而作出溢利預測所依據之基準及假設與 貴公司管理層及估值師進行討論。吾等亦已審閱該公佈附錄一所載 貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之日期為二零一九年十一月八日之報告，當中載有其對於貼現未來估計現金流量(就有關計算方式之算術準確性而言)是否已由董事根據基準及假設妥善編製之意見。

鑒於(i)估值師就溢利預測採納之假設及計算方法已由董事妥為審閱；及(ii)董事信納概無其他事項須提醒吾等注意，故吾等認為溢利預測(閣下作為董事就此全權負責)乃於適當審慎查詢後作出。然而，由於相關基準及假設與可能發生或未必發生之未來事件有關，因此目標集團各項業務之實際財務表現未必會如預期般實現。吾等對於實際現金流量最終會在何種程度上與溢利預測接近一致概不發表任何意見。

吾等有關溢利預測之工作乃純粹為嚴格遵守上市規則第14.62(3)條而進行，而無任何其他目的。

此致

聯合地產(香港)有限公司
香港
灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

董事會 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零一九年十一月八日

* 李德光根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動以及於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。