

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份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)

**須予披露交易**

**公佈**

**間接非全資附屬公司認購貸款票據**

誠如新鴻基告知及確認，於二零零九年十一月三日，認購方（為新鴻基之間接全資附屬公司）與發行人及擔保人訂立交易文件。

根據認購協議，認購方同意（其中包括）按照認購協議所載之條款及條件認購總面值為5,000,000美元（相等於約38,750,000港元）之貸款票據。誠如新鴻基告知及確認，貸款票據按利率計息，倘發生任何違約事件，須由發行人於到期日按贖回金額贖回。倘若首次公開招股於贖回日期前進行，則發行人可透過轉讓該等數量之建議上市公司股份予認購方而贖回由認購方認購之貸款票據。

誠如新鴻基告知及確認，根據與創辦人訂立之契據，各方將（其中包括）真誠聯手合作並盡力促使首次公開招股申請程序於二零一零年上半年末或之前開始。

誠如新鴻基確認，根據認購權契據，(i)一旦首次公開招股發生，認購方可於首次公開招股認購權期間行使首次公開招股認購權，以按行使價向發行人購買建議上市公司若干數量之股份；或(ii)倘首次公開招股未能於認購權契據日期起計12個月內進行，認購方可於非首次公開招股認購權期間行使非首次公開招股認購權，以向發行人購買附屬公司若干數量之股份。附屬公司間接擁有發行人集團之業務。

認購方為新鴻基之間接全資附屬公司，而新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司。根據上市規則上市發行人之定義須包括上市發行人之附屬公司，因此認購方訂立之該交易亦為本公司之交易。由於本公司之相關百分比比率超過5%但低於25%，該交易構成本公司之須予披露交易。

誠如新鴻基告知及確認，由於概無百分比比率超過5%，因此該交易並不構成新鴻基之須予公佈交易。

## 背景

誠如新鴻基告知，發行人現正透過發行貸款票據以籌集資金，用作重組發行人集團以準備其附屬公司（即建議上市公司）以首次公開招股方式於聯交所上市。於二零零九年十一月三日，認購方與發行人及擔保人訂立交易文件以作為籌集資金之一部分。

## 認購協議

誠如新鴻基告知及確認，根據認購協議，發行人及認購方分別同意按照認購協議所載之條款及條件發行及認購總面值為5,000,000美元（相等於約38,750,000港元）之貸款票據。

認購協議日期：                    二零零九年十一月三日

認購協議之各方：                    (1) 認購方  
  (2) 發行人  
  (3) 擔保人

根據新鴻基提供之資料及確認，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，發行人及其最終實益擁有人（即擔保人，為獨立第三方）均為與新鴻基、本公司及彼等各自之關連人士概無關連之獨立第三方。

## 貸款票據之主要條款

本金額                                    ： 每份貸款票據面值為500,000美元（相等於約3,875,000港元）。

認購方認購之貸款票據總面值為5,000,000美元（相等於約38,750,000港元）。

認購所得款項用途                    ： 認購所得款項將存入託管賬戶，並僅用於發行人為重組發行人集團之架構以準備建議上市公司以首次公開招股方式於聯交所上市，從第三者賣方收購附屬公司之股份。

倘收購事項完成後認購所得款項尚有餘款，發行人須將該等餘款用作附屬公司之貸款。墊支予附屬公司之所得款項須由附屬公司於到期日償還予發行人，而該還款可用作發行人於建議上市公司首次公開招股時認購新股。

- 利息 : 貸款票據自發行日期 (包括當日) 按利率單利計息, 並須於每年四月三十日及十月三十一日償還, 直至贖回日期 (包括當日) 為止。
- 誠如新鴻基告知及確認, 利率乃認購方、發行人及擔保人經參考於一般貸款交易下收取第三方借款人之利率後, 公平磋商釐定。
- 到期日 : 倘發生違約事件, 貸款票據將於二零一零年十一月五日期到。所有未行使之貸款票據須於到期日贖回。
- 違約事件 : 倘 (其中包括) 首次公開招股未能於二零一零年上半年末或之前進行, 則屬違約事件。
- 贖回 : 倘發生違約事件, 發行人須於到期日按贖回金額贖回貸款票據。
- 倘首次公開招股於贖回日期前進行, 發行人可按認購方及發行人議定之價格, 轉讓由發行人擁有該等數量之建議上市公司股份, 以支付贖回金額。
- 部分贖回 : 假設發行人以低於發行人及第三者賣方事前議定之代價 (「預期成本」) 完成收購事項, 則發行人可部分贖回貸款票據, 即發行人可運用預期成本和收購事項之實際成本之差額部分贖回貸款票據。

### 擔保及其他保證安排

誠如新鴻基告知及確認, 作為一項持續保證, 擔保人已無條件及不可撤回地向認購方承諾促使發行人適當及準時履行其於認購協議及貸款票據項下之所有責任。倘發行人未能適當及準時履行其於認購協議及貸款票據項下之責任, 認購方有權對擔保人 (作為主要義務人) 強制執行該等責任。

誠如新鴻基告知及確認, 根據與創辦人訂立之契據, 認購方有權委任一名觀察員進入附屬公司董事會。雖然該觀察員在附屬公司之董事會並無投票權, 但該觀察員有權接收有關附屬公司董事會會議、董事會決議案之資料及有關附屬公司業務及所有其他事務之文件。

## 先決條件

誠如新鴻基告知及確認，認購協議須待達成以下條件後方告完成：

- (1) 附屬公司其他股東已確認有關發行人之集團重組及建議首次公開招股之安排，並已放棄彼等於股東協議（據此管轄附屬公司之管理及運作）下彼等各自之優先購買權、追隨權，首先出價權及所有其他權利；及貸款票據之其他認購人各自確認伸延彼等各自之權利要求發行人或擔保人購買彼等各自之附屬公司股份；
- (2) 擔保人利用發行人欠彼之所有股東貸款（如有）用於認購發行人之新股及發行人向擔保人發行及配發發行人之新股；
- (3) 除發行人另行向認購方披露者外，並無發生任何事項為對發行人集團或擔保人之業務或財務狀況會有重大不利影響；及
- (4) 擔保人向認購方發出一張證書，附上發行人股東名冊之經證明真確副本，並證明由發行人擁有之附屬公司及建議上市公司全部已發行股本於證書日期並未遭押記及／或被按揭。

誠如新鴻基告知及確認，倘先決條件未能於二零零九年十一月七日（或認購方與發行人可能同意之其他較後日期）達成，認購協議須予作廢及停止任何效力，惟任何先前違反認購協議之情況除外。

## 完成

誠如新鴻基告知及確認，認購方將於認購協議所有先決條件獲達成或豁免後第三個營業日（或發行人與認購方可能同意之其他日期）完成認購貸款票據。

## 認購權契據

誠如新鴻基告知及確認，根據認購權契據，發行人已授出首次公開招股認購權及非首次公開招股認購權予認購方，代價為每份認購權1.00港元。

## 首次公開招股認購權

誠如新鴻基告知及確認，首次公開招股認購權僅於首次公開招股發生後方可由認購方行使。一旦首次公開招股發生，認購方即可於首次公開招股認購權期間（持續24個月）隨時行使首次公開招股認購權。

於首次公開招股認購權獲行使時，認購方可在認購權契據所載條款及條件之規限下按行使價向發行人購買建議上市公司若干數量之股份。



## 非首次公開招股認購權

誠如新鴻基告知及確認，非首次公開招股認購權僅於首次公開招股未能在認購權契據日期起計12個月內發生時方可由認購方行使。在該情況下，認購方可於非首次公開招股認購權期間（持續36個月）內隨時行使非首次公開招股認購權。

於非首次公開招股認購權獲行使時，認購方可按行使價向發行人購買附屬公司若干數量之股份。附屬公司間接擁有發行人集團業務。

誠如新鴻基告知及確認，行使價及認購權契據之代價乃認購方、擔保人及發行人經公平磋商釐定，新鴻基董事會執行委員會認為行使價公平合理。

## 擔保履行認購權契據

誠如新鴻基告知及確認，作為一項持續保證，擔保人已無條件及不可撤回地向認購方承諾促使發行人適當及準時履行其於認購權契據項下之所有責任。倘發行人未能適當及準時履行其於認購權契據項下之責任，認購方有權對擔保人（作為主要義務人）強制執行該等責任。

## 訂立該交易之理由及裨益

誠如新鴻基告知及確認，該交易乃在認購方（為持牌放債人）日常業務過程中訂立。該交易獲認購方同意，並經考慮(i)發行人及擔保人提供之資料；(ii)該交易之整體條款及條件；(iii)現行市況；及(iv)該交易產生之利息收入。因此，新鴻基董事會執行委員會認為交易文件之條款乃符合一般商業條款及屬公平合理，而該交易符合新鴻基及其股東之整體利益。

根據新鴻基提供之資料及確認，董事已接納新鴻基之確認並因而與新鴻基董事會執行委員會之意見一致，認為該交易符合本公司及股東之整體利益。

## 有關本公司、認購方及發行人之資料

### 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投資控股。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、健康管理、醫療計劃管理、提供醫療保健服務及提供金融服務。

## 認購方

認購方為一間於香港註冊成立之有限公司。

誠如新鴻基告知及確認，認購方之主要業務為提供貸款融資及投資控股。根據放債人條例（香港法例第163章），認購方持有放債人牌照。

於本公佈日期，認購方為新鴻基之間接全資附屬公司。

## 發行人

發行人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

誠如新鴻基告知及確認，發行人之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為（其中包括）研發、生產、推廣及銷售氨基酸保健產品及其他健康產品。

誠如新鴻基告知及確認，於本公佈日期，發行人之全部已發行股本由擔保人實益擁有。

## 上市規則之規定

認購方為新鴻基之間接全資附屬公司，而新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司。根據上市規則上市發行人之定義須包括上市發行人之附屬公司，因此認購方訂立之該交易亦為本公司之交易。由於本公司之相關百分比比率超過5%但低於25%，該交易構成本公司之須予披露交易。

誠如新鴻基告知及確認，由於概無百分比比率超過5%，因此該交易並不構成新鴻基之須予公佈交易。

## 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：

「收購事項」	指	發行人向第三者賣方收購附屬公司若干股份之事項；
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日（星期六、星期日或香港公眾假期或香港上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日除外）；

「認購權契據」	指	發行人（作為認購權之授予人）、擔保人（作為授予人之擔保人）及認購方（作為認購權之承授人）訂立之日期為二零零九年十一月三日之認購權契據，據此，發行人按每份認購權1.00港元之代價向認購方授出首次公開招股認購權及非首次公開招股認購權；
「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；
「先決條件」	指	認購協議項下之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「與創辦人訂立之契據」	指	認購方、擔保人及發行人簽立之日期為二零零九年十一月三日之契據，據此（其中包括）擔保人及發行人作出以認購方為受益人之若干承諾；
「董事」	指	本公司之董事；
「違約事件」	指	貸款票據所載之違約事件；
「行使價」	指	認購權契據所載之每份認購權之行使價；
「擔保人」	指	認購協議及認購權契據項下發行人之擔保人，亦為與創辦人訂立之契據之訂約方；
「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；
「利率」	指	貸款票據所載，對貸款票據未償還本金額收取利息之利率；
「首次公開招股」	指	建議上市公司將以首次公開招股方式於聯交所上市；
「首次公開招股認購權」	指	發行人授予認購方之認購權，於行使該認購權時，認購方可要求發行人按行使價出售建議上市公司若干數量之股份；
「首次公開招股認購權期間」	指	自首次公開招股日期後六個月屆滿起計至首次公開招股日期後30個曆月當日（包括該日）止之期間；
「首次公開招股日期」	指	首次公開招股日期；

「發行人」	指	認購協議項下貸款票據之發行人，亦為認購權契據項下認購權之授予人及與創辦人訂立之契據之訂約方；
「發行人集團」	指	發行人及其附屬公司，該指稱應包括附屬公司及建議上市公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「貸款票據」	指	發行人根據認購協議將向認購方發行之貸款票據，面值總額為5,000,000美元（相等於約38,750,000港元）；
「到期日」	指	二零一零年十一月五日，即貸款票據之到期日；
「非首次公開招股認購權」	指	發行人向認購方授出之認購權，於行使該認購權時，認購方可要求發行人按行使價出售附屬公司若干數量之股份；
「非首次公開招股認購權期間」	指	自緊隨認購權契據滿一周年之日起計至認購權契據日期後48個曆月當日（包括該日）止之期間；
「各方」	指	交易文件之各方；
「百分比比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比比率；
「建議上市公司」	指	建議以首次公開招股方式於聯交所上市之公司，即發行人之附屬公司；
「贖回金額」	指	該金額等於贖回日期之貸款票據未償還本金額加貸款票據未償還本金額之應計及未付利息；
「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，並為本公司之間接非全資附屬公司；
「新鴻基董事會執行委員會」	指	新鴻基董事會授權執行委員會；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；



「認購方」	指	新鴻基結構融資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基之間接全資附屬公司；
「認購協議」	指	發行人、擔保人及認購方於二零零九年十一月三日訂立之認購協議，據此，發行人及認購方分別同意按認購協議所載之條款及條件發行及認購貸款票據；
「認購所得款項」	指	認購所得款項5,000,000美元（相等於約38,750,000港元），即認購方就認購貸款票據應向發行人支付之總金額；
「附屬公司」	指	於英屬處女群島註冊成立之私人公司及發行人之非全資附屬公司，其間接擁有發行人集團之業務；
「該交易」	指	交易文件項下擬進行之交易；
「交易文件」	指	認購協議、認購權契據及與創辦人訂立之契據；
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比

承董事會命  
聯合地產（香港）有限公司  
執行董事  
李志剛

香港，二零零九年十一月五日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生（行政總裁）及李志剛先生；非執行董事狄亞法先生（主席）、賴顯榮先生及李兆忠先生；以及獨立非執行董事麥尊德先生、Steven Samuel Zoellner先生及Alan Stephen Jones先生組成。

就本公佈而言，以美元示列之金額均以1.00美元兌7.75港元之匯率換算成港元。