

**此乃要件 請即處理**

**閣下如**對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如已出售或轉讓**所有名下之聯合集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

**主要交易**

**有條件買賣UAF HOLDINGS LIMITED之  
全部已發行股本**

聯合集團有限公司董事會函件載於本通函第4至17頁。

聯合集團有限公司謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plazas 1至3舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第73及74頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並交回聯合集團有限公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年六月三十日

# 目 錄

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
有條件買賣 .....	5
協議 .....	5
有關UAF Holdings及亞洲聯合財務之資料 .....	11
有關本公司、AG Capital、聯合地產、新鴻基及Swan Islands之資料 .....	12
買賣銷售股份之理由及益處 .....	15
過去十二個月曾進行之集資活動 .....	16
上市規則含意 .....	16
股東特別大會 .....	16
要求以股數投票方式表決之程序 .....	17
推薦意見 .....	17
其他資料 .....	17
<b>附錄一 — 溢利預測 .....</b>	<b>18</b>
<b>附錄二 — 亞洲聯合財務集團之業務估值報告 .....</b>	<b>20</b>
<b>附錄三 — 亞洲聯合財務集團之物業估值報告 .....</b>	<b>40</b>
<b>附錄四 — 一般資料 .....</b>	<b>62</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>73</b>

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「AG Capital」	指	AG Capital Holding Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間直接全資附屬公司
「協議」	指	於二零零六年六月十三日由AG Capital、本公司、Swan Islands及新鴻基訂立有關買賣銷售股份之買賣協議
「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
「聯合地產董事」	指	聯合地產之董事
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「債券」	指	Swan Islands根據協議同意設立及發行之債券
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	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
「加元」	指	加元，加拿大法定貨幣
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plazas 1至3舉行之股東特別大會，以考慮及酌情通過協議及據此擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港銀行同業拆息」	指	就債券支付利息之有關期間之第一日於上午十一時正（香港時間）或接近時間於德勵資訊機專頁9898，或於香港銀行公會之網頁所示，提供港元存款（適用於有關債券利息支付期之相關期間及相關金額）所收取之香港銀行同業拆息
「建屋貸款」	指	香港建屋貸款有限公司，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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月三十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	由AG Capital墊支予UAF Holdings之股東貸款，金額為39,590,815港元
「普敦」	指	普敦國際評估有限公司，一間獨立專業估值公司
「銷售股份」	指	UAF Holdings已發行股本中一股面值1.00美元之股份，為UAF Holdings之全部已發行股本
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值2.00港元之普通股股份
「股東」	指	本公司股東

## 釋 義

「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，其證券於聯交所主板上市
「新鴻基董事」	指	新鴻基之董事
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「新鴻基股份」	指	新鴻基股本中每股面值0.20港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「Swan Islands」	指	Swan Islands Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之一間直接全資附屬公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為UAF Holdings之一間直接非全資附屬公司
「亞洲聯合財務集團」	指	亞洲聯合財務及其附屬公司
「UAF Holdings」	指	UAF Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「UAF Holdings集團」	指	UAF Holdings及其附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣



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)

執行董事：

李成輝 (行政總裁)

勞景祐

麥伯雄

非執行董事：

李淑慧

狄亞法

獨立非執行董事：

黃保欣

白禮德

麥尊德

Alan Stephen Jones

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

敬啟者：

主要交易

有條件買賣UAF HOLDINGS LIMITED之  
全部已發行股本

緒言

於二零零六年六月十九日，董事、聯合地產董事及新鴻基董事聯合公佈，於二零零六年六月十三日，本公司、AG Capital (本公司一間直接全資附屬公司)、新鴻基與Swan Islands (新鴻基一間直接全資附屬公司) 訂立協議，據此，AG Capital有條件同意出售UAF Holdings之全部已發行股本及轉讓貸款，而Swan Islands有條件同意購買UAF Holdings之全部已發行股本及承擔轉讓貸款，總代價為4,328,000,000港元。

## 董事會函件

基於計算之代價比率介乎25%至75%之間，協議項下擬進行之交易（就透過AG Capital出售銷售股份方面）構成本公司之主要交易，因此，須獲股東批准。

本通函旨在(i)向股東提供協議條款之詳情；及(ii)向股東發出股東特別大會通告，及提供上市規則所規定之其他資料。

### 有條件買賣

於二零零六年六月十三日，本公司、AG Capital（本公司之一間直接全資附屬公司）、新鴻基與Swan Islands（新鴻基之一間直接全資附屬公司）訂立協議，據此，AG Capital有條件同意出售UAF Holdings之全部已發行股本及轉讓貸款，而Swan Islands有條件同意購買UAF Holdings之全部已發行股本及承擔轉讓貸款，總代價為4,328,000,000港元。

### 協議

#### 日期

二零零六年六月十三日

#### 訂約方

- (1) AG Capital作為賣方
- (2) 本公司作為保證人
- (3) Swan Islands作為買方
- (4) 新鴻基作為擔保人

### 銷售股份

於最後實際可行日期，銷售股份為UAF Holdings之全部已發行股本。

將予收購之銷售股份及貸款乃不附帶任何產權負擔，附有於協議訂立日期或之後所附帶或應有之所有權利及利益（包括但不限於從UAF Holdings或亞洲聯合財務截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利中或就該溢利將予宣派、派付或作出之任何股息、紅利及分派），惟AG Capital將仍可全面享有以下各項：—

- (i) 從亞洲聯合財務截至一九九五年十二月三十一日止年度經審核賬目所示除稅後溢利（經計及非經常項目及特殊項目）中或就該溢利已宣派、派付或作出或將予宣派、派付或作出之所有股息、紅利及分派；

## 董事會函件

- (ii) 亞洲聯合財務於截至二零零五年十二月三十一日止年度宣派之末期股息；及
- (iii) 亞洲聯合財務於截至二零零六年十二月三十一日止年度將會宣派之中期股息（如有）。

本公司同意就AG Capital及UAF Holdings集團作出若干聲明及保證，並就AG Capital須履行及遵守協議項下之責任及承擔作出擔保。

新鴻基同意擔保Swan Islands根據協議須履行支付現金之責任。

銷售股份於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之應佔純利為：—

- (i) 於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度約434,188,000港元（除稅前及未計非經常項目）或約356,413,000港元（除稅後及經計及非經常項目）；及
- (ii) 於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度約551,505,000港元（除稅前及未計非經常項目）或約455,200,000港元（除稅後及經計及非經常項目）。

### 代價

買賣銷售股份及轉讓貸款之總代價為4,328,000,000港元，其中4,288,409,185港元為銷售股份之代價，而39,590,815港元則為轉讓貸款之代價。

代價乃由AG Capital及Swan Islands經考慮普敦（一間獨立專業估值公司）就亞洲聯合財務集團之整體價值而編製之估值報告以及UAF Holdings於亞洲聯合財務所持有之50.91%權益後，按公平基準磋商而釐定。該估值報告（載述估值時採用之方法、基準及假設）載於本通函附錄二。按普敦編製之估值報告，亞洲聯合財務集團之整體市值介乎8,550,000,000港元至8,890,000,000港元之間。普敦於得出亞洲聯合財務集團公平市值時所使用之估值方法為：

1. 回歸分析—此方法為前瞻性，藉參考於一段長時間所獲得之主要比率達致之最近期預測從而確立公司估值。於確立亞洲聯合財務集團之市值時，普敦須確定適用之市賬率。



## 董事會函件

2. 貼現現金流量分析—此方法被廣泛應用及採納於釐定業務或公司之市值。此方法以簡單反向計算為基準，以公司股本成本為基本貼現率，重列所有未來現金流量之現值。

回歸分析及貼現現金流量分析之主要基準及假設如下：

- 於亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之所有相關法律批准及營業證書或執照將於到期時自動續期。
- 於所提供之財務資料之預測為合理、反映市場狀況及經濟基本因素。
- 所提供之財務預測將會實現。
- 亞洲聯合財務集團所經營行業將有充裕之技術人員供應。
- 亞洲聯合財務集團將具備有能力之管理人員、主要人員及技術員工以支援其持續業務及發展。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之現有稅法並無重大變動及應付稅率將維持不變，並會遵守所有適用法例及規例。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，以致對亞洲聯合財務集團應佔之收入及盈利能力造成不利影響。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之利率及匯率將不會與現行利率或匯率有重大不同。

代價將以下列方式支付：

- (i) 其中1,528,000,000港元於完成時以現金支付；及
- (ii) 餘額由Swan Islands於完成時以設立及發行債券予AG Capital (或其代理人) 之方式支付。

代價中以現金支付之部分將以配售及認購248,000,000股新鴻基股份所得之款項淨額 (詳情見本公司、聯合地產及新鴻基日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月

## 董事會函件

十八日之聯合公佈)全數撥付。Swan Islands將盡其所能於買賣銷售股份完成當日起計十二個月內贖回未償還本金額最多為500,000,000港元之債券。有關安排並非一項承諾。如贖回債券之任何未償還本金導致本公司須履行上市規則之任何責任，則本公司將遵守上市規則下之適用披露規定。

本公司及AG Capital已共同及個別向新鴻基及Swan Islands作出無條件及不可撤回聲明及保證，聲明及保證亞洲聯合財務集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利將不少於500,000,000港元。倘若與亞洲聯合財務集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利差額低於或超過500,000,000港元之5%，訂約各方概不得向任何其他協議訂約方提出索償。倘若亞洲聯合財務集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利低於500,000,000港元，協議項下就買賣銷售股份應付之代價將會調減，而調減幅度將由訂約各方以真誠商討。

### 債券

債券之主要條款如下：

- |        |                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 發行日期：  | 完成買賣銷售股份當日                                                                                      |
| 發行人：   | Swan Islands                                                                                    |
| 年期：    | 由發行日期起計三年                                                                                       |
| 本金總額：  | 2,800,000,000港元                                                                                 |
| 形式及面值： | 金額為2,800,000,000港元之記名債券，每張面值為100,000,000港元                                                      |
| 利息：    | 年息按香港銀行同業拆息加一厘以單息利率計算，由發行日期起每半年派息一次                                                             |
| 贖回：    | — Swan Islands可向AG Capital發出一個月事先書面通知，於債券年期(或經延長之期間)內任何時間選擇提早贖回部份債券，惟每次提早贖回之金額不得少於100,000,000港元 |

## 董事會函件

- 根據債券之條款及條件在發生失責事件（包括但不限於Swan Islands解散或清盤）時全部贖回，或在債券年期（或經延長之期間）屆滿時（倘債券仍未被贖回）全部贖回

續期選擇權：	新鴻基及Swan Islands可按合理之市場條款以高於當時之香港銀行同業拆息行使續期權，將債券初步年期之到期日延長三年
投票權：	債券持有人無權出席Swan Islands之任何股東會議或於會上投票
可轉讓性：	在雙方同意下可予轉讓
抵押：	以銷售股份之按揭作抵押
無追索權：	倘未能贖回任何債券，追索權僅限於銷售股份之按揭
上市：	將不會於任何交易所上市

本公司已向新鴻基承諾，在新鴻基之要求下，本公司將藉著促使聯合地產行使其於新鴻基之認股權證（按初步認購價每股新鴻基股份6港元（可予調整），行使之數目將引致須認購186,839,778股新新鴻基股份），或為其供股作包銷或安排包銷，或透過本公司及聯合地產全權酌情視為合適且符合彼等最佳利益之其他協定之集資安排，將債券未償還本金額最多為1,000,000,000港元撥充資本。如本公司及聯合地產議定之任何集資安排導致彼等須履行上市規則之任何責任，本公司及聯合地產將遵守上市規則下之所有適用披露規定。

### 條件

買賣銷售股份須待多項條件達成後，方告完成，尤其是以下各項：—

- 協議已根據上市規則之所有適用規定獲股東、聯合地產及新鴻基各自之獨立股東批准；
- 就建屋貸款之股份獲證監會確認因協議項下擬進行之交易不會引致須根據收購守則提出強制性全面收購建議之責任，或獲免除須提出之所有該等強制性全面收購建議之責任；

## 董事會函件

- (iii) 在本公司、聯合地產及新鴻基於二零零六年五月十七日及十八日作出之聯合公佈中所述，認購248,000,000股之新新鴻基股份已完成；
- (iv) 就協議項下擬進行之交易，AG Capital、Swan Islands及亞洲聯合財務集團成員公司取得及持有與彼等業務相關之執照之一切所需批准；
- (v) 已取得及持有履行協議項下擬進行之交易所需之所有相關政府或監管機關、機構或組織、或任何其他第三方（包括銀行）一切所需之執照、授權、同意及批准；及
- (vi) 概無發生任何事項、事件、情況或變動，以致在以下方面已造成、會造成或可能造成任何重大不利影響：—
  - (a) UAF Holdings集團任何成員公司之業務、經營、前景或財政狀況或物業或資產之重大部份；或
  - (b) AG Capital根據協議履行或遵守其任何責任、承擔或契據之能力。

本公司、AG Capital、新鴻基及Swan Islands將盡彼等各自之最大能力達成或促使達成條件（就各訂約方負責達成之條件而言）。倘任何條件於二零零六年九月十一日之前（或AG Capital及Swan Islands可能以書面協定之該較早或較遲日期）並未達成（或獲Swan Islands豁免，除條件(i)及(ii)不能獲豁免外），或任何訂約方無法完成，則各方均毋須完成買賣銷售股份，而協議就此將不再有效或具任何效力。

由於買賣銷售股份，本公司將就收購守則而言被視為收購或鞏固其於建屋貸款（亞洲聯合財務之上市附屬公司）之控制權，須根據收購守則就並未由本公司或與其一致行動之人士擁有之建屋貸款已發行股份提出全面收購建議。本公司將提出申請，尋求證監會確認，不會因協議項下擬進行之交易而有責任須根據收購守則就建屋貸款之股份提出強制性全面收購建議，或所有該等責任將獲免除。

將不會就建屋貸款股份提出全面收購建議。

## 董事會函件

買賣銷售股份乃有條件及可能會或可能不會進行。因此，股東及有意投資者在買賣本公司、聯合地產及新鴻基之證券時務請審慎行事。

完成

待協議所載條件達成後，買賣銷售股份將於二零零六年九月十五日或之前（或AG Capital及Swan Islands可能以書面協定之該較早或較遲日期）完成。

### 有關UAF HOLDINGS及亞洲聯合財務之資料

#### UAF Holdings及亞洲聯合財務

UAF Holdings為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之一間間接全資附屬公司及AG Capital之一間直接全資附屬公司。

亞洲聯合財務乃UAF Holdings之一間直接非全資附屬公司。於最後實際可行日期：

- (i) UAF Holdings擁有亞洲聯合財務約50.91%權益；
- (ii) 新鴻基透過Swan Islands間接擁有亞洲聯合財務約7.27%權益；及
- (iii) 四名其他股東擁有亞洲聯合財務之權益，惟彼等均並無於亞洲聯合財務擁有控股權益。

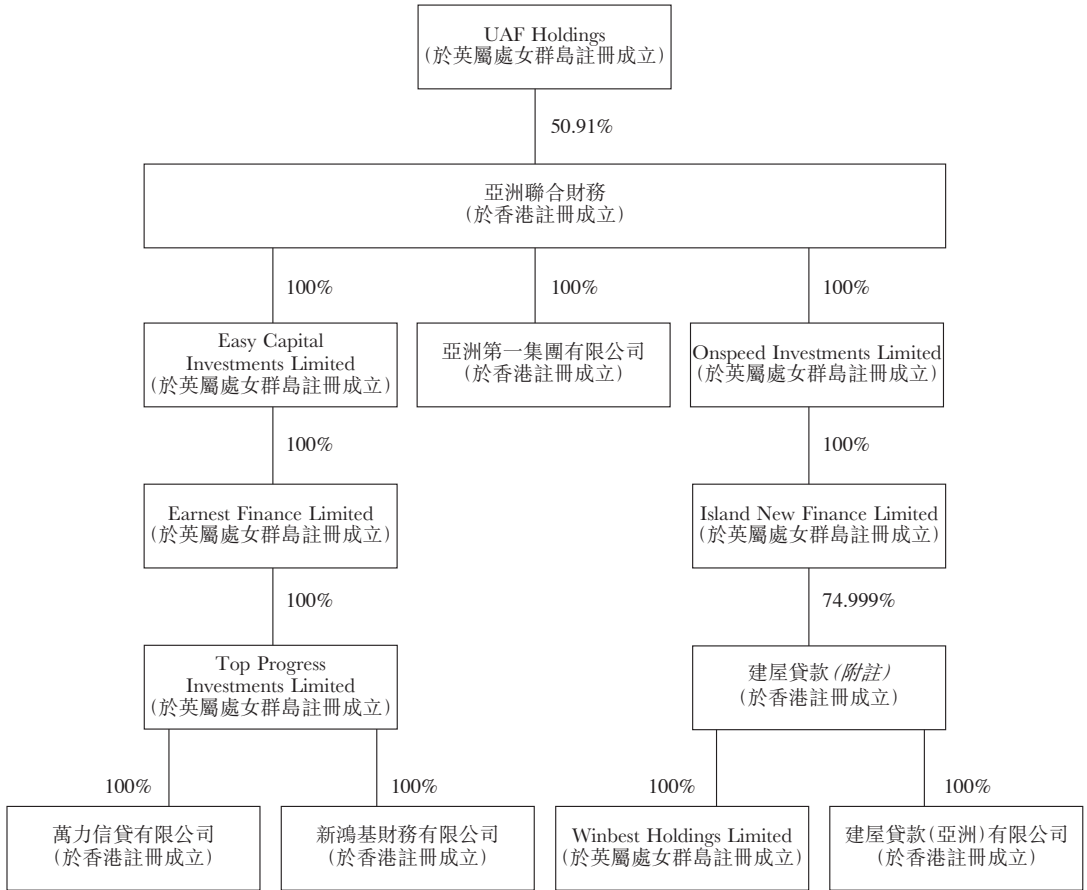
該四名其他股東及彼等各自之最終擁有人均為（在亞洲聯合財務之層面除外）與本公司、聯合地產、新鴻基或任何彼等各自之附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士概無關連，並為與本公司、聯合地產、新鴻基或任何彼等各自之附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士之任何關連人士概無關連之獨立第三者。

亞洲聯合財務集團之主要業務為於本港進行私人財務業務。亞洲聯合財務乃根據放債人條例（香港法例第163章）之持牌放債人，於最後實際可行日期在香港設有三十五間分行。亞洲聯合財務之上市附屬公司建屋貸款則從事提供按揭貸款、投資控股及資金投資之業務。

# 董事會函件

## 集團組織圖

於最後實際可行日期，UAF Holdings集團之企業架構概覽如下：—



附註：於聯交所上市 (股份代號:145)

## 有關本公司、AG CAPITAL、聯合地產、新鴻基及SWAN ISLANDS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。本公司主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

## AG Capital

AG Capital為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，AG Capital為UAF Holdings全部已發行股本之實益擁有人。

## 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。聯合地產主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

於最後實際可行日期，本公司實益擁有聯合地產約74.93%之權益。

## 新鴻基

新鴻基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。

新鴻基之主要業務為控股投資。新鴻基主要附屬公司之主要業務為證券、槓桿外匯、黃金、商品、期貨及期權經紀、提供網上金融服務及網上財經資訊、證券放款及結構性借款、財務策劃及財富管理、資產管理、企業融資、策略性投資及保險經紀。

於最後實際可行日期，聯合地產實益擁有新鴻基約61.42%之權益。

## Swan Islands

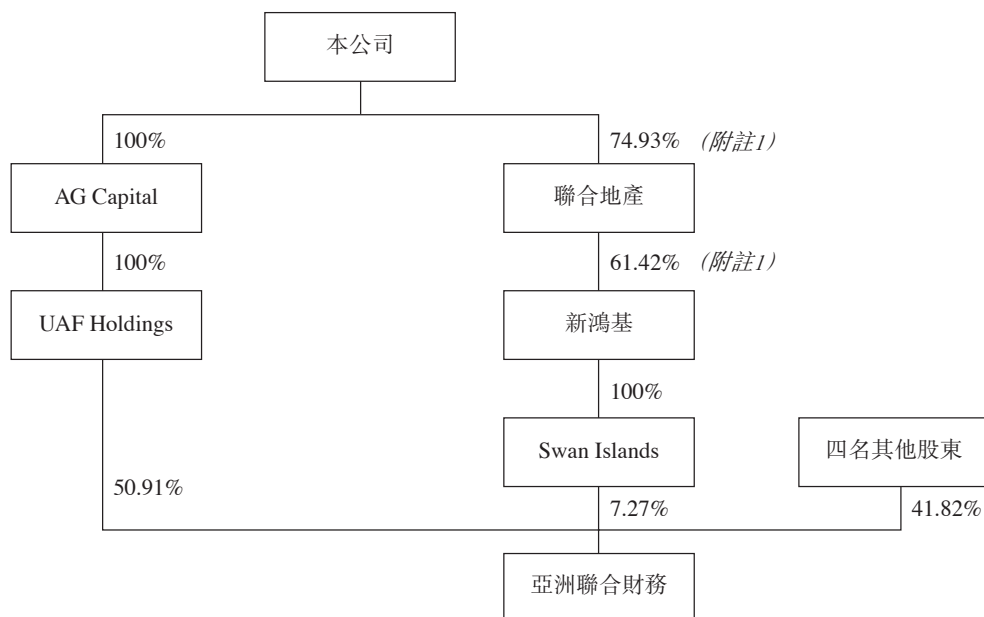
Swan Islands為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之一間直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，Swan Islands乃擁有亞洲聯合財務已發行股本約7.27%權益之實益擁有人。

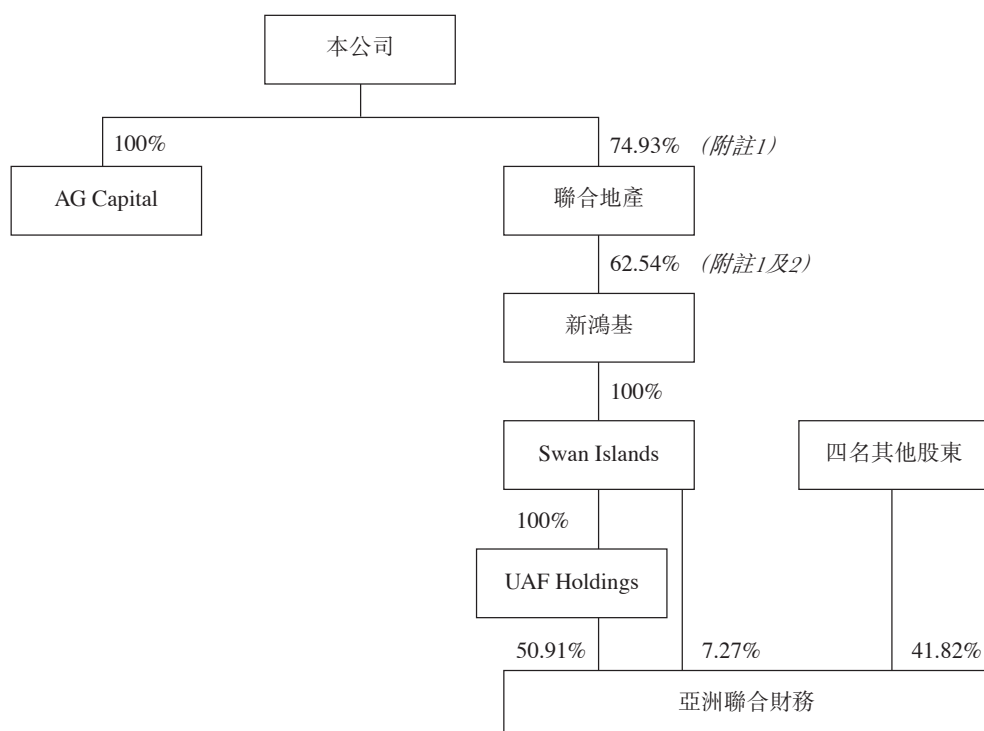
## 董事會函件

### 集團組織圖

於最後實際可行日期，本公司、AG Capital、聯合地產、新鴻基、Swan Islands、UAF Holdings及亞洲聯合財務之股權架構概覽如下：—



於完成買賣銷售股份後，本公司、AG Capital、聯合地產、新鴻基、Swan Islands、UAF Holdings及亞洲聯合財務之股權架構概覽如下：—





## 董事會函件

附註：

1. 此等權益由本公司及聯合地產本身，或透過彼等各自之全資附屬公司或上述兩種方式持有。
2. 此乃本公司、聯合地產及新鴻基於日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈中所述，配售79,000,000股新鴻基股份及認購248,000,000股新新鴻基股份後於新鴻基之股權比例。

### 買賣銷售股份之理由及益處

就本集團之貸款及金融服務業務已制定一項整體集團重組的計劃，其中涉及三間上市公司，即本公司、聯合地產及新鴻基。有關重組將透過買賣銷售股份方式進行，並有意將本集團之貸款及金融服務業務併入新鴻基，預期此舉將取得持續經營經濟效益及帶來其他好處。

就貸款及私人財務業務而言，新鴻基集團錄得：一

- (i) 截至二零零四年十二月三十一日止年度營業額約167,930,000港元，佔該年度新鴻基集團總營業額約20.81%；及
- (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度營業額約184,888,000港元，佔該年度新鴻基集團總營業額約23.30%。

新鴻基集團有意透過進一步擴充其貸款及私人財務業務，以進一步分享香港經濟持續增長的成果。此目標可藉著提高其於亞洲聯合財務集團之投資而達成。新鴻基目前擁有亞洲聯合財務集團約7.27%權益。

預期隨著買賣銷售股份完成後，新鴻基將可鞏固其貸款及金融服務業務，從而透過提供廣泛財務產品及其他相關服務擴大其整體市場佔有率。UAF Holdings將會由一間本公司之間接全資附屬公司轉變為本公司之間接非全資附屬公司（透過本公司於新鴻基之間接權益）。本公司將因此可繼續受惠於亞洲聯合財務集團的成果。

考慮到重組之性質及所帶來的益處，董事、聯合地產董事及新鴻基董事皆相信買賣銷售股份之條款乃公平合理及符合本公司、聯合地產及新鴻基股東之整體利益。

## 董事會函件

於二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之截數日期），對本公司而言，銷售股份及貸款之總賬面值約為1,073,272,000港元。因此，本公司將取得之估計收益約為3,254,728,000港元（未計出售開支）。此筆收益將於本公司之綜合賬內與因Swan Islands收購銷售股份而產生之商譽對銷。

本公司出售銷售股份所得款項淨額（未扣除開支）將為4,328,000,000港元，其中1,528,000,000港元以現金支付及2,800,000,000港元以發行債券方式支付。代價中之現金部份將可讓本公司於有需要時動用約805,000,000港元行使其於聯合地產之認股權證，及動用餘下款項減低其整體企業負債，並於商機出現時為新投資提供資金，及用作一般營運資金。以發行債券方式支付之代價部份（本公司並不即時要求現金）附有年息為香港銀行同業拆息加一厘並每半年支付之利息，將帶來穩定收入。

UAF Holdings於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產總值及未經審核綜合資產淨值分別約為2,951,010,000港元及2,074,966,000港元。

銷售股份之買賣乃本集團貸款及金融服務業務之整體集團重組。經計及誠如本公司、聯合地產及新鴻基日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈所載，配售及認購248,000,000股新鴻基股份及買賣銷售股份之影響後，本集團之資產淨值將會增加約1,685,500,000港元。本集團之負債及盈利將不會受重大影響。

### 過去十二個月曾進行之集資活動

於緊接最後實際可行日期前十二個月本公司並無透過發行任何股本證券籌集資金。

### 上市規則含意

基於計算之代價比率介乎25%至75%之間，協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此，須獲股東批准。

### 股東特別大會

本通函第73及74頁載有召開股東特別大會之通告。股東特別大會上將提呈有關協議之普通決議案。

## 董事會函件

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓，惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

### 要求以股數投票方式表決之程序

根據本公司之組織章程細則第75條，於任何股東大會上，提呈於會上表決之決議案須以舉手方式表決，除非以下人士要求（於宣佈舉手投票結果或之前或於撤回任何其他要求以股數投票方式時）以股數投票之方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 至少三名親自出席之股東（或如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或任何當時有權在大會上表決之委任代表；或
- (iii) 任何一名或多名親自出席之股東（或如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或其委任代表，及擁有於大會表決權之全部股東之總表決權不少於十分之一；或
- (iv) 一名或多名親自出席之股東（或，如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或委任代表，但其須持有賦予可於大會表決權之股份，惟該等股份已繳付之股款總額須不少於賦有該權利之所有股份已繳付股款總額之十分之一。

### 推薦意見

董事會認為，協議之條款符合本公司及股東整體利益，並對股東而言屬公平合理。因此，董事建議所有股東投票贊成股東特別大會通告所載之普通決議案。

### 其他資料

閣下務請垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
聯合集團有限公司  
執行董事  
勞景祐  
謹啟

二零零六年六月三十日

下文載列本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出予董事及董事會發出予聯交所以就載入本通函而編製之函件全文，內容有關截至二零零六年十二月三十一日止年度亞洲聯合財務集團股本持有人的應佔溢利預期。

(i) 德勤•關黃陳方會計師行函件

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

吾等已審閱就得出亞洲聯合財務有限公司（「該公司」）及其附屬公司（以下統稱「該集團」）於截至二零零六年十二月三十一日止年度權益持有人應佔溢利預測（「溢利預測備忘錄」）採納之會計政策及計算方法，而該公司董事須就此負全責。溢利預測備忘錄乃根據該集團於截至二零零六年四月三十日止四個月之未經審核管理賬目所示業績及截至二零零六年十二月三十一日止餘下八個月之業績預期編製。

吾等認為，就所用會計政策及計算方法而言，溢利預測備忘錄已按該公司董事所作出假設之基準妥為編製，並按與該集團日期為二零零六年三月二十七日之截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報表所載集團一般採納之會計政策所有重大方面一致之基準呈報。

此致

香港灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈  
22樓  
聯合集團有限公司  
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零六年六月十二日

(ii) 董事會函件

敬啟者：

有關：亞洲聯合財務有限公司溢利預測

吾等確認，載於本公司、聯合地產（香港）有限公司及新鴻基有限公司將於二零零六年六月二十日或前後發出之聯合公佈內之亞洲聯合財務有限公司及其附屬公司股東應佔溢利之預期，乃經過適當及審慎查詢。

此致

香港

港景街1號

國際金融中心一期

11樓

香港聯合交易所有限公司 台照

代表  
聯合集團有限公司  
執行董事  
勞景祐  
謹啟

二零零六年六月十九日



香港灣仔  
港灣道30號  
新鴻基中心3830-32室  
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

#### 關於：亞洲聯合財務集團企業之全部股本權益

吾等遵照閣下指示評估亞洲聯合財務有限公司及其附屬公司（以下統稱「亞洲聯合財務集團」）之全部企業股本權益之市值。吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，藉以向閣下提供有關亞洲聯合財務集團於二零零六年四月三十日（以下簡稱「估值日期」）之市值意見。

本報告載有估值目的及吾等之工作範圍、列明所評估業務、概述估值基準及方法、調查及分析、假設及限制條件與呈報估值意見。

#### 1.0 估值目的

本報告僅為供聯合集團有限公司及新鴻基有限公司（以下簡稱「該等公司」）之董事及管理層使用而編製，旨在評估建議買賣亞洲聯合財務集團已發行股份之50.91%之建議。此外，普敦國際評估有限公司（「普敦評估」）得悉，本報告可供該等公司之獨立財務顧問查閱，並由相關顧問用作資料來源之一，以編製其向該等公司之獨立董事及股東與（應要求）聯交所等監管機構提供之意見。

除該等公司之董事及管理層外，普敦評估不會就本報告內容向任何人士負責或就此產生任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

## 2.0 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述假設及亞洲聯合財務集團之管理層或其代表（以下統稱「管理層」）所提供資料編製。

編製本報告時，吾等曾與管理層及該等公司討論香港金融服務行業之發展及前景，以及亞洲聯合財務集團之發展、營運及其他相關資料。作為分析其中一環，吾等曾審閱吾等獲管理層及該等公司向吾等提供有關亞洲聯合財務集團之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可達到及合理。

吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞，然而，吾等不能保證吾等之調查已揭示經進行審計或更深入查核可能披露之一切事宜。

吾等不會就亞洲聯合財務集團業務營運之實際業績是否與預測情況相若提供意見，原因為就未來事件所作假設本質上難以獨立證實。

吾等運用該等預測評估亞洲聯合財務集團之市值時，並無發表任何表示將會成功擴充業務或實現市場增長及滲透率之聲明。

## 3.0 金融服務行業之市場概覽

### 3.1 金融服務行業

金融服務行業由三個主要界別組成：銀行、證券與商品及保險。在第3.3節中論述之銀行界由銀行業條例監管。非認可機構主要為放債人條例之持牌放債人。

於芸芸業務當中，銀行界之無抵押貸款市場正步向穩健增長期。於二零零五年底，無抵押貸款之市場規模為900億港元，約佔貸款市場12%。無抵押貸款市場包括總值400億港元之個人貸款市場、總值300億港元之信用卡循環貸款及估計總值100億港元之未申報金額。詳情將於下文討論。

### 3.2 消費信貸市場

消費信貸市場指按下列方式向客戶提供個人金融服務之統稱：

- 無抵押個人貸款，不論有否特別用途；

- 有抵押融資，如物業、汽車及證券等；及
- 信用卡及相關卡業務。

香港經濟於一九九七年後顯著改變，影響銀行業務體系之平衡。大部分銀行逐步將業務重點由商業物業發展融資及個人按揭貸款業務轉為更全面之業務範疇。這種做法無可避免地導致消費信貸市場長期被忽略，該市場因而成為新收益來源，可提供較高利潤並持續增長。

### 3.3 市場競爭對手

香港維持三層式銀行體系。所謂三層式機構指持牌銀行、有限制持牌銀行及接受存款公司，根據銀行業條例統稱為認可機構。香港金融管理局乃所有三類認可機構之發牌機構。於二零零四年十二月，共有133間持牌銀行、40間有限制持牌銀行及35間接受存款公司。除認可機構外，根據放債人條例，任何擬以放債人身份營業之人士須向審批牌照之法院申請發牌。此項條例不適用於銀行業條例之認可機構。

#### 3.3.1 直接競爭對手

於二零零四年底，共有748名持牌放債人，大多以較小規模營業或與證券業有聯繫。儘管亞洲聯合財務集團為市場主要營運商之一，仍然存在有直接競爭對手，包括Aeon信貸、GE Capital、邦民、安信信貸及大眾財務（前稱JCG）。

#### 3.3.2 間接競爭對手

認可機構大多為客戶提供更全面產品組合，甚至收取相對任何放債人更具競爭力之服務費。儘管如此，此等認可機構之客戶來源與放債人存有重大差異。

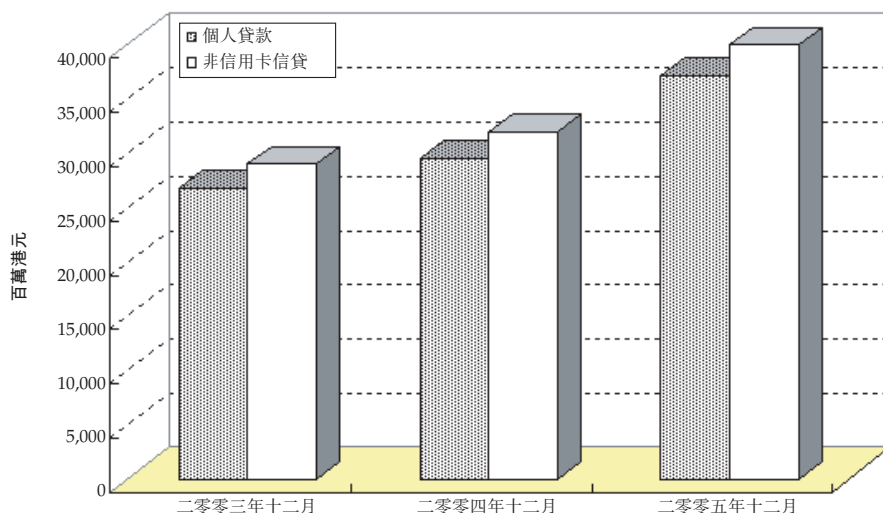
此等認可機構主要在個人貸款市場與亞洲聯合財務競爭，而此等機構或於信用卡業務等其他範疇與亞洲聯合財務之直接競爭對手競爭。

### 3.4 市場數據

共用正面個人信貸資料機制實行後，龐大低息產品市場應運而生，吸引借款人合併彼等之信用卡未償還金額。根據香港金融管理局二零零六年三月季報所引述TransUnion提供之統計數據顯示，非銀行金融機構於該等產品之市場佔有率由二零零三年十二月25%增加至二零零五年十二月30%。



非信用卡信貸市場迅速擴展，總額由二零零三年十二月之290億港元增加38%至二零零五年十二月之400億港元。



## 4.0 亞洲聯合財務集團

### 4.1 簡介

亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)於一九九一年一月二十九日註冊成立，根據第163章香港放債人條例註冊為香港持牌放債人。

亞洲聯合財務於一九九三年八月經聯合集團有限公司(「聯合集團」)及長原彰弘先生持有之合營企業收購後，成為聯合集團附屬公司。

### 4.2 股權及公司架構

AG Capital附屬公司UAF Holdings	50.91%
新鴻基有限公司附屬公司Swan Islands	7.27%
其他四名股東	41.82%
	100.00%

### 4.3 業務範疇

亞洲聯合財務集團為消費信貸市場領導企業，於香港擁有龐大分行網絡，二零零五年底分行數目達32間，員工人數達389人，並將繼續擴展分行網絡。亞洲聯合財務集團近年亦透過互聯網拓展業務

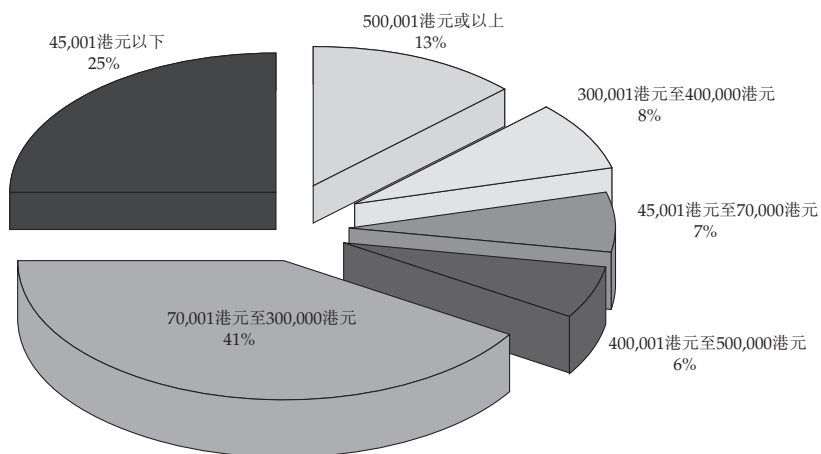
亞洲聯合財務集團作風創新，提供全面個人貸款產品，迎合客戶各種財務需要，其產品組合包括無抵押個人分期貸款、循環貸款及按揭貸款。亞洲聯合財務集團現時集中於香港營業，同時亦開始擴展香港及中國之業務，初步目標市場為上海及深圳。

### 4.4 業務營運

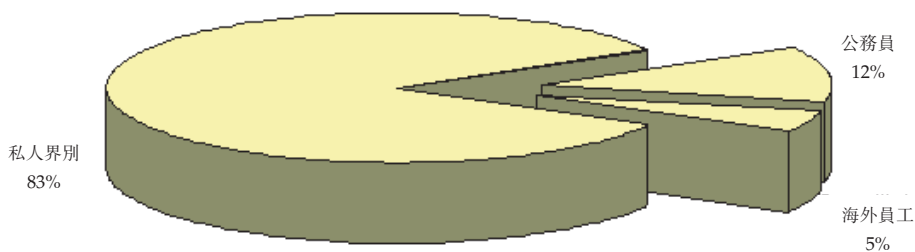
亞洲聯合財務集團客戶基礎龐大，除信用卡業務外，於消費信貸市場之現有市場佔有率為7.3%。

亞洲聯合財務集團向不同客戶提供各種規模之貸款，以配合彼等之獨特需要。下圖為按於二零零五年十二月三十一日向客戶提供之原本貸款規模所佔業務百分比之分析。

客戶大多要求300,000港元以下貸款，當中約26.3%客戶提取300,000港元以上貸款。



該等借款人當中約83%來自私人界別，其餘則為公務員、移居人士及海外員工。



#### 4.5 亞洲聯合財務集團之競爭優勢

亞洲聯合財務集團於消費信貸市場營運15年，專門從事快速提供小額私人貸款，旗下員工大多擁有介乎10至20年業界經驗，過往多年在提供個人化服務方面享負盛名，於處理主要客戶類別方面表現尤為突出。

亞洲聯合財務集團之市場推廣隊伍緊貼市場脈搏，掌握市場最新動態及市場氣氛。亞洲聯合財務集團亦可因應客戶需求，於有需要情況下按照靈活條款即時批核貸款。

小額貸款業務之特色在於可以平均分散壞賬風險，即使借款人無力還款，亦減少撇銷大額壞賬。儘管亞洲聯合財務集團面對較低風險，仍維持審慎之壞賬政策，減值準備維持於未償還貸款餘額6.4%之水平，並於年結日就未償還貸款餘額作出4.7%年度撇賬。

亞洲聯合財務集團實行符合業界最新標準之良好風險管理實務，務求爭取更多市場佔有率，同時令盈利能力於過往4年持續增強。

#### 4.6 資金來源

亞洲聯合財務集團內部財務資源充裕，其貸款主要由該等資源撥付。

就外來資金而言，亞洲聯合財務集團與富邦銀行、渣打銀行及作為銀團貸款主要安排人之瑞穗實業銀行維持良好業務關係。

資金成本與香港銀行同業拆息掛鈎，平均為香港銀行同業拆息加100基準點數計算。

倘亞洲聯合財務集團持續擴充其貸款組合，必然需要更多借款支持業務增長，而管理層相信能以類似條款安排借款。

#### 4.7 收益來源

亞洲聯合財務集團乃持牌放債人，集中於消費信貸業務。亞洲聯合財務集團於二零零五年之86.49%收入源自個人分期貸款（約40%）及循環貸款（約60%）產品，12.75%收入源自按揭貸款，其餘收入則來自其他來源，包括附屬公司貢獻之收入。

(千港元)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
放債所得收入淨額	750,018	784,756	848,542	966,092
其他經營收入	3,312	5,298	6,508	89,640
總經營收入	<u>753,330</u>	<u>790,054</u>	<u>855,050</u>	<u>1,055,732</u>

(資料來源：二零零三年至二零零五年經審核財務報表及二零零六年四個月實際數據加預測數據)

#### 4.8 亞洲聯合財務集團二零零三年至二零零五年實際表現

(千港元)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
總經營收入	753,330	790,054	855,050	1,055,732
經營開支	<u>425,483</u>	<u>355,862</u>	<u>303,540</u>	<u>429,423</u>
除稅前溢利	327,847	434,192	551,510	626,309
稅項	<u>56,211</u>	<u>77,775</u>	<u>96,305</u>	<u>108,902</u>
除稅後溢利	271,636	356,417	455,205	517,407
少數股東權益	—	—	843	1,700
股東應佔溢利	<u>271,636</u>	<u>356,417</u>	<u>454,362</u>	<u>515,707</u>
權益回報	15.04%	18.64%	22.04%	21.53%
相對去年收入增長	3.19%	4.87%	8.23%	23.47%
相對去年溢利增長	68.24%	31.21%	27.72%	13.66%

(資料來源：二零零三年至二零零五年經審核財務報表及二零零六年四個月實際數據加預測數據)

## 4.9 預測

根據管理層表示，亞洲聯合財務集團於截至二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之預計收益如下：

(千港元)	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
總經營收入	1,263,201	1,444,964	1,634,418	1,826,338
經營開支	<u>472,931</u>	<u>517,078</u>	<u>565,387</u>	<u>610,320</u>
除稅前溢利	790,270	927,886	1,069,031	1,216,018
稅項	<u>138,299</u>	<u>162,381</u>	<u>187,080</u>	<u>212,803</u>
除稅後溢利	651,971	765,505	881,951	1,003,215
少數股東權益	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>
股東應佔溢利	<u><u>650,271</u></u>	<u><u>763,805</u></u>	<u><u>880,251</u></u>	<u><u>1,001,515</u></u>
權益回報	22.90%	22.85%	22.47%	21.93%
相對去年收入增長	19.65%	14.39%	13.11%	11.74%
相對去年溢利增長	26.01%	17.41%	15.21%	13.75%

(資料來源：亞洲聯合財務集團管理層作出及提供之預測)

## 5.0 主要風險因素

## 5.1 融資成本

亞洲聯合財務集團目前並不倚重外界融資，然而，倘貸款組合持續增加，日後或會增加外界融資之規模。由於融資成本以香港銀行同業拆息為基準，可合理預計該等成本或因二零零六年下半年加息上調，並受到所有影響本地息率發展之外在因素影響。儘管涉及種種不明朗因素，市場預期息率或會於二零零六年內見頂，屆時息率將普遍呈下調趨勢。

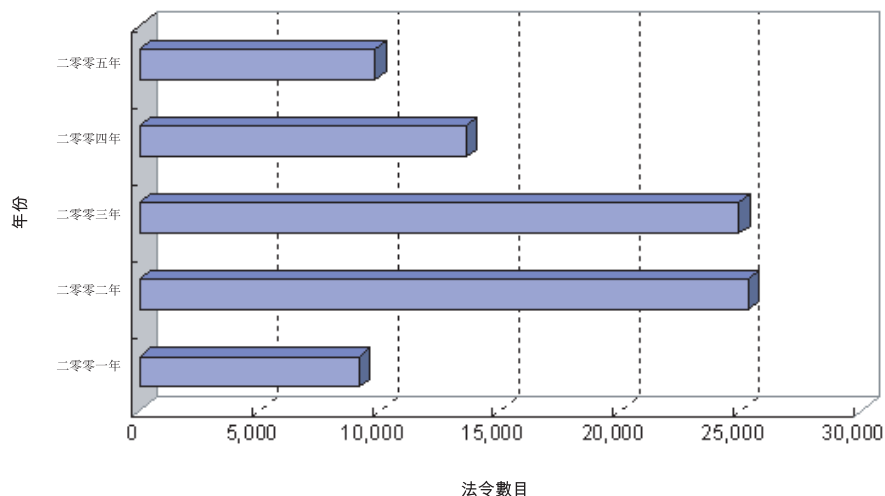
## 5.2 失業率

失業率上升或會增加壞賬風險，而就業率不足或會引致家庭對個人貸款需求增加，以應付困境。自二零零五年起，失業率介乎5%至6%，而就業不足率則介乎2%至3%。

### 5.3 破產數字

自亞洲金融風暴以來，香港經歷重重困境，過往數年逐步復甦。從所發出接管令／破產令數目於早年經濟不振時增加，並於近年復甦期減少便可見一斑。（資料來源：香港特別行政區政府破產管理署）

已發出接管令／破產令數目



### 6.0 估值定義

本報告所採用「市值」指自願買方及自願賣方於非被迫情況及公平交易下預期進行交易的業務的估計款額。

### 7.0 調查及分析

吾等進行之調查包括與亞洲聯合財務集團管理層成員討論香港金融服務業之發展及前景，以及亞洲聯合財務集團之發展、業務及其他相關資料。此外，吾等曾作出相關查詢，自外界公開資料取得吾等認為本估值所需有關金融服務業之進一步資料／統計數字。作為分析其中一環，吾等曾審閱管理層與該等公司向吾等提供有關亞洲聯合財務集團之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可獲得及合理。吾等亦曾參考其他財政及業務資料來源。

評估亞洲聯合財務集團權益時，需要考慮所有影響業務營運及賺取未來投資回報能力之相關因素。本估值所考慮因素包括但不限於下列各項：

- 亞洲聯合財務集團及其金融服務業務之性質及前景。
- 亞洲聯合財務集團財政狀況。
- 普遍經濟前景、個別經濟環境以及影響金融服務業務、行業及市場之市場因素。
- 專營權及協議。
- 按照業務計劃作出之假設，預計業務發展進度及未來業務經濟收入來源。
- 亞洲聯合財務集團之業務風險，如留聘技術員工及專業人員之能力。
- 投資回報及從事類似業務實體之市場交易。

## 8.0 一般估值法

評估亞洲聯合財務集團市值之公認方法共有三種，分別為市場法、資產法及收入法。每種方法均適用於一種或以上情況，部分情況或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某種方法取決於評估類似性質業務實體時最常用之方法而定。

### 8.1 市場法

市場法透過比較於公平交易轉手之其他類似業務性質公司或權益之價格，評估業務實體價值。市場法之相關理論為買方不會願意支付高於其他同等吸引選擇所值金額。透過採納此項方法，估值師會首先掌握近期出售其他同類公司或股本權益之價格，作為估值指標。

用於分析估值指標之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方獲提供充足資料，並非有特別推動或被迫進行買賣。

基於分析該等交易所衍生倍數最常用者為市盈、價格收入及市賬倍數，其後將該等倍數應用於有關業務實體之基本財務變數，以計算出其指標價值。

## 8.2 資產法

資產法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。

此方法假設各營運資金、有形與無形資產項目均個別估值，其總數相當於業務實體之價值，並相等於其投入資金（權益及長期債務）之價值。換言之，該業務實體之價值指可動用以購買所需業務資產之金額。

該金額源自購入該業務實體股份（權益）之投資者及向該業務實體貸款（債務）之投資者。收取源自權益及債務之總金額，並轉換成該業務實體多種營運資產後，其總額相等於該業務實體之價值。

從估值角度而言，估值師將自賬面值（即歷史成本減折舊）重列業務實體所有類別資產之價值至合適價值水平重列後，估值師可識別該業務實體之指標價值，或透過應用「資產減負債」會計原則計算出該業務實體之股本權益價值。

## 8.3 收入法

收入法集中於業務實體賺取收入能力所產生經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按該業務實體於可使用年期將收取經濟利益之現值計算。按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。此外，可透過按適用資本化比率將下一段期間將收取經濟利益撥充資本之方式計算。計算過程中假設該業務實體將繼續維持穩定經濟利益及增長率。



## 9.0 亞洲聯合財務集團之估值方法

為亞洲聯合財務集團估值時，吾等認為，資產法不適用於計算亞洲聯合財務集團之市值，原因為金融服務業價值並非僅由其有形資產釐定，而是由其經營業務之特質釐定，因此吾等認為應採納另外兩類常用估值法計算亞洲聯合財務集團之市值，即市場法及收入法。

### 9.1 市場法

#### 9.1.1 可資比較公司分析

可資比較公司分析為其中一種市場法，當中涉及若干判斷性。估值之有效性很大程度上取決於是否具備直接可資比較公司及數據。市值必須於可資比較公司已披露財務資料之基礎方可取得，或會因選擇不同會計政策而產生偏差。

為評估亞洲聯合財務集團之市值，可參考香港放債市場涉及之其他上市消費信貸公司及認可機構。

隨附此等公司之概要。此等數據亦將用於第9.1.3節及將進一步討論。

名稱	市價 二零零六年 六月八日	市值 (百萬港元)	價格相對以下 各項之百分比		價格相對以下各項：		資產淨值 回報率		與恒生指 數相對之 風險系數
			52週高位	52週低位	每股盈利 二零零五 財政年度	每股賬面值 二零零五 財政年度	二零零五 財政年度	二零零五 財政年度	
			最高	最低	(實際數字)	(實際數字)	(實際數字)	股息率	
<b>消費信貸</b>									
大眾金融控股有限公司， 不包括亞洲商業銀行	7.70(a)	5,615	86%	124%	12.58	2.35	18.6%	9.7%	不適用
大眾金融控股有限公司， 包括亞洲商業銀行	5.85	6,399	69%	101%	12.01	1.27	10.5%	12.8%	0.309
AEON信貸財務(亞洲) 有限公司	6.40	2,680	91%	134%	14.40	1.93	13.4%	2.8%	0.439
<b>以香港為基地之認可機構</b>									
滙豐銀行	134.00	1,538,023	94%	112%	13.07	2.13	16.3%	4.2%	0.794
渣打銀行	187.50	247,529	87%	132%	16.31	2.67	16.4%	2.7%	0.941
恒生銀行有限公司	96.05	183,632	89%	102%	16.19	4.31	26.6%	5.4%	0.620
中銀香港(控股)有限公司	14.85	157,006	88%	105%	11.64	1.98	17.0%	5.4%	0.932
東亞銀行有限公司	30.55	46,957	91%	137%	17.08	1.94	11.4%	4.1%	0.792
永亨銀行有限公司	69.90	20,556	90%	138%	15.24	2.47	16.2%	3.3%	0.795
永隆銀行有限公司	69.20	16,068	91%	128%	14.49	1.59	10.9%	3.9%	0.637
大新銀行集團有限公司	13.80	12,854	85%	110%	13.13	1.49	11.3%	4.4%	0.854
中信國際金融控股有限公司	4.43	14,166	89%	159%	12.84	1.50	11.7%	3.9%	0.689
廖創興銀行有限公司	15.95	6,938	86%	141%	17.43	1.19	6.8%	3.8%	0.703
富邦銀行(香港)有限公司	2.88	3,370	87%	114%	13.96	0.90	6.4%	5.9%	0.899

(a) 於二零零六年二月十四日之市價

最高	94%	159%	17.43	4.31	26.6%	12.8%	0.94
平均	87%	124%	14.31	1.98	13.8%	5.2%	0.72
中位	88%	126%	14.18	1.93	12.5%	4.2%	0.79
最低	69%	101%	11.64	0.90	6.4%	2.7%	0.31

(資料來源：香港交易所、有關公司所披露資料及www.bloomberg.com)

### 9.1.2 過往交易分析

另一種市場法為分析近期完成類似交易，並釐定適用價格倍數，以計算市值。吾等已搜尋香港交易所之披露資料數據庫，同時參考其他公開來源，並取得下列於最近三年來已完成之交易。

此等交易載列如下：

完成日期	對象名稱	所收購股份 百分比	代價 (百萬港元)	價格/過去 十二個月盈利	市賬率
二零零四年八月二十七日	Advantage Limited	100%	980	41.9倍	1.98倍
二零零四年十二月三十一日	利安達財務	100%	148	不適用	0.94倍
二零零五年九月三十日	怡泰富財務	100%	936	13.8倍	1.76倍
二零零六年五月三十日	亞洲商業銀行	100%	4,500	47.4倍	2.48倍

(資料來源：香港交易所及有關公司所披露資料)

## 9.1.3 回歸分析

前瞻估值法用於展望未來，藉參考一段較長期間所達致主要比率，得出最近期預測，以計算公司價值。為計算亞洲聯合財務集團之市值，吾等須釐定適當市賬倍數或市盈倍數。有關倍數可能是適當比較公司之市賬倍數之約數。

可以理解的是，價格對賬面值比率及價格對每股賬面值比率將因各公司以下各項不同而各異：日後權益回報或資產淨值回報；賬面值增長；及風險，此情況導致貼現率亦有所不同。

上述因素之中，吾等可使用不同貼現率，以反映經貼現現金流量分析之相關風險，惟難以估計增長項目及日後回報。因此，吾等採用十家選定可資比較公司最近期報告之財務資料，以測試價格對每股賬面值比率與資產淨值回報率之間是否存在關連。從上述研究，吾等發現，市賬倍數及市盈倍數均與資產淨值回報率（反映公司表現）有密切關連。

此現象符合一般理解及主張，認為倘一家公司之業績出色，則市賬差別可能反映溢價，而業績出色之指標為其盈利遠超出理性投資者一般預期之水平。

為核實吾等之假設，吾等按照下列數據進行兩項回歸分析：

名稱	市值 (百萬港元)	溢利 (百萬港元)	資產淨值 (百萬港元)	價格／每股	資產
				賬面值 (二零零五年 財政年度 實際數字)	淨值回報 (二零零五年 財政年度 實際數字)
中信國際	14,166	1,103	9,455	1.50	11.7%
恆生銀行	183,632	11,342	42,571	4.31	26.6%
東亞銀行	46,957	2,749	24,197	1.94	11.4%
大眾財務(附註)	5,615	446	2,393	2.35	18.6%
AEON信貸財務	2,680	186	1,390	1.93	13.4%
永亨銀行	20,556	1,349	8,316	2.47	16.2%
永隆銀行	16,068	1,109	10,136	1.59	10.9%
大新銀行集團	12,854	979	8,649	1.49	11.3%
廖創興銀行	6,938	398	5,833	1.19	6.8%
富邦銀行(香港)	3,370	241	3,749	0.90	6.4%

(附註：採用宣佈收購亞洲商業銀行前一日，即二零零六年二月十四日之收市價)

吾等分析時並無計及滙豐銀行、渣打銀行及中國銀行之數據，原因為與亞洲聯合財務相比，該等銀行之規模較大且市場亦大相逕庭，故不能作比較之用。經審慎考慮後，吾等計及恒生銀行，以便涵蓋更大範圍之資產淨值回報率，使其後之估計數字以內插值計算，而非以外推法計算。

按照回歸分析，吾等釐定市賬倍數為3.49倍。根據二零零六年年底之預測賬面淨值2,449,711,000港元計算，估計市值將為8,549,491,390港元。

## 9.2 收入法

### 9.2.1 貼現現金流量

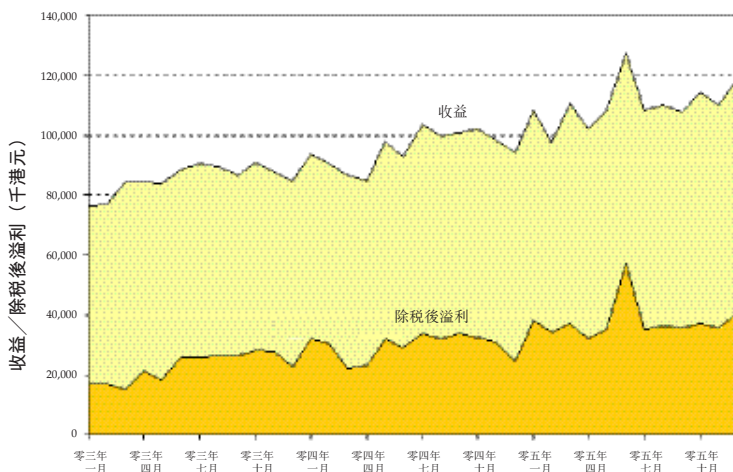
以收入法按一家公司之未來現金流量計算其現值，方法簡單兼容易理解，大部分分析員及從業員均廣泛使用。為計算一家公司真實價值，會設定不同基準。最新方法為研究非控股股東之觀點，即評估供權益持有人可用之自由現金流量。

此獲廣泛應用及接納之方法可釐定一項業務或一家公司之市值，乃按照簡單逆轉計算方法，重列所有日後現金流量之現值。然而，為採納此方法，吾等必須首先取得有關公司之權益成本作為基本貼現率。由於亞洲聯合財務集團並無上市，吾等僅可按照資本資產定價模式，採用同類公司之風險系數，以取得其權益成本。吾等曾考慮兩家公司：Aeon信貸財務及大眾財務之業務性質及風險等因素。

按照該兩家直接可資比較公司之風險系數估計，吾等計算出亞洲聯合財務集團之估計風險系數為0.2291。因此，吾等已計算出經資本資產定價模式風險調整之貼現率6.145%。

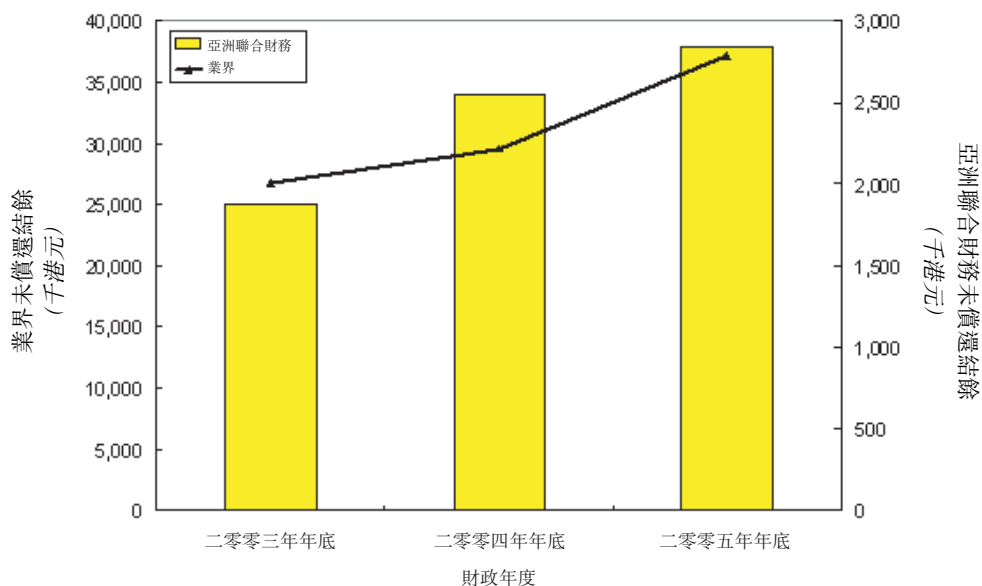
## 9.2.2 增長率

此方法最大困難為確定貼現率及增長率。儘管管理層宣稱穩定派息率為40%，過往派息模式顯示高於預測之派息率，此情況可能顯示管理層傾向保留較大部分盈利，以支持日後增長。往年達致之增長可參考下圖，下圖顯示二零零三年至二零零五年按月計算之收益及除稅後溢利走勢。

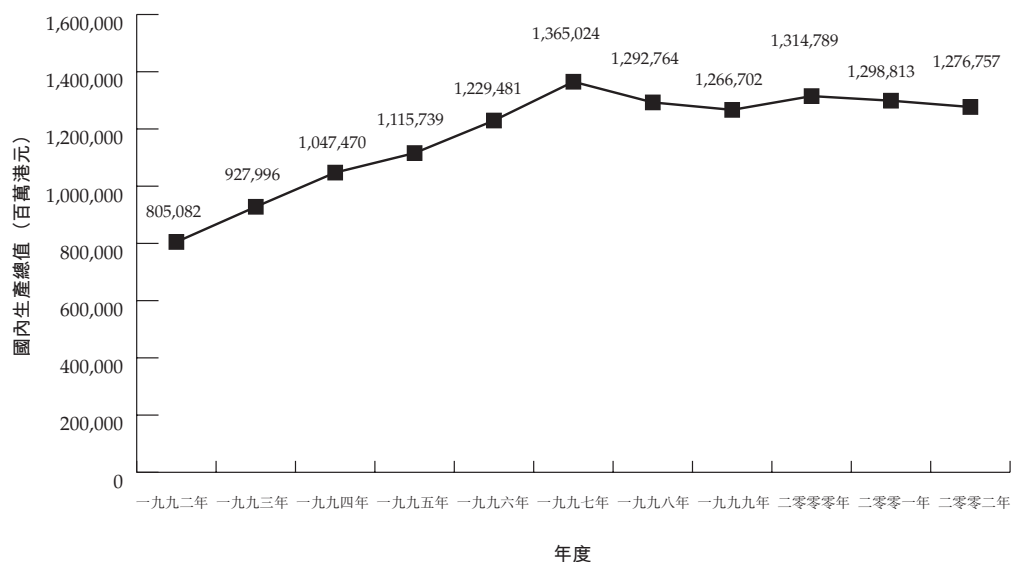


期內年增長率為9.88%。

亞洲聯合財務集團及非信用卡信貸市場未償還貸款之增長可進一步證實此理論。亞洲聯合財務集團之貸款組合年增長率為22.8%，而行業增長率為17.8%。下表顯示同期私人貸款市場之發展。

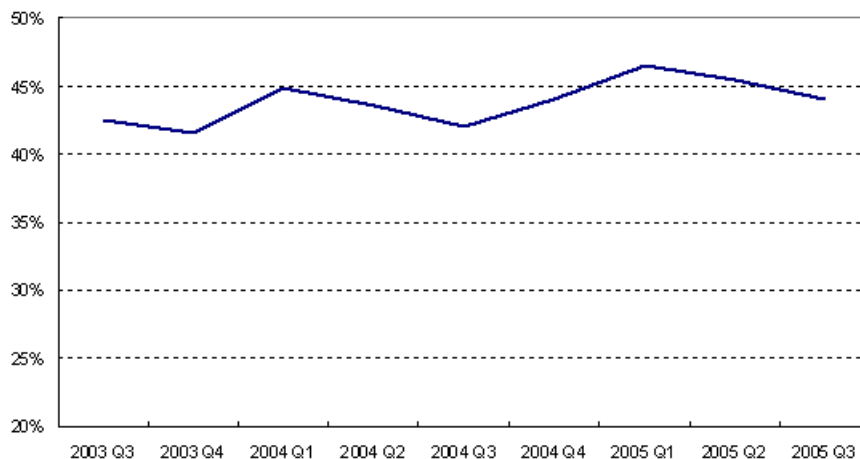


按照一九九二年至二零零二年十年期間過往本地生產總值之走勢，得出可持續增長率為4.72%（一九九二年：8,050億港元及二零零二年：12,770億港元），當中已包括面對好景與困境之年度。吾等於估計中並無計及二零零三至二零零五年，原因為吾等並不預期類似非典型肺炎之危機將再次出現及對日後造成相同影響。



經審慎考慮所獲取之此等增長率後，吾等採用本地生產總值相關之增長率，原因為該增長率較具代表性，且與經濟發展息息相關。香港金融管理局銀行業拓展部最近之研究以及其於二零零六年三月刊發之季度簡報，足以為此情況之憑證。下表顯示本地生產總值與私人貸款市場之緊密連繫。

#### 私人貸款總額對季度本地生產面值之比率



(按香港金融管理局二零零六年三月季度簡報第九頁圖九複製)

## 9.2.3 敏感度分析

吾等進行敏感度分析以研究此兩項變數變動所產生偏差，發現偏差屬合理範圍內。  
自由現金流量之貼現現金流量

自由現金流量之 貼現現金流量		增長率				
		4.50%	4.60%	4.72%	4.80%	4.90%
貼現率	6.000%	8,461,546,078	9,029,666,521	9,828,342,518	10,449,377,111	11,352,505,773
	6.100%	7,959,720,349	8,456,659,701	9,147,828,847	9,679,352,350	10,443,239,983
	6.145%	7,753,764,460	8,222,964,069	8,872,711,794	9,370,148,179	10,081,671,149
	6.200%	7,516,815,751	7,955,153,482	8,559,140,103	9,019,186,267	9,673,704,310
	6.300%	7,123,012,779	7,512,530,834	8,044,841,960	8,446,907,961	9,013,957,483
自由現金流量之 貼現現金流量		增長率變動百分比				
		-4.66%	2.54%	0.00%	1.69%	3.81%
貼現率變動百分比	-2.360%	-4.63%	1.77%	10.77%	17.77%	27.95%
	-0.732%	-10.29%	-4.69%	3.10%	9.09%	17.70%
	0.000%	-12.61%	-7.32%	0.00%	5.61%	13.63%
	0.895%	-15.28%	-10.34%	-3.53%	1.65%	9.03%
	2.522%	-19.72%	-15.33%	-9.33%	-4.80%	1.59%

## 10.0 估值假設

吾等作出本估值時曾採納若干特定假設，主要假設如下：

- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區經營業務所需一切相關法定批准及商業證書或牌照已正式取得及於屆滿後重續。
- 所提供財務資料所載預測屬合理且反映市況及基本經濟因素。
- 所提供財務預測將會實現。
- 亞洲聯合財務集團所經營行業之技術人員供應充裕。
- 亞洲聯合財務集團將留聘有才幹之管理人員、重要員工及技術人員，以支持其持續經營及發展。
- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區之現行稅務法例並無任何重大變動，而應付稅率將維持不變，且已遵守所有適用法例及規例。

- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區之政治、法律、經濟或財務情況並無任何重大轉變，而將對亞洲聯合財務集團所得收益及盈利能力構成不利影響。
- 亞洲聯合財務集團所營運地區之利率及匯率與現行水平並無重大差異。
- 亞洲聯合財務集團之經風險調整貼現率為6.145%。
- 亞洲聯合財務集團自二零零七年起之預計股息增長率為4.72%。
- 亞洲聯合財務集團之穩定派息率維持於每年40%。

## 11.0 限制條件

本估值反映估值日期存在之事實及情況。吾等並無考慮估值後發生事件，亦毋須就有關事件及情況更新本報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均屬合理及準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士提供之資料、意見或估計均來自可靠來源，然而吾等不會就該等資料之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上倚賴管理層及該等公司提供之資料。吾等無法核證所有獲提供資料之準確性。然而，吾等無理由懷疑獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供資料有任何重大事實隱瞞。吾等不會就並無獲提供之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等並無調查亞洲聯合財務集團任何所有權或法律責任，並不會就所評估企業之任何所有權承擔責任。

吾等特別強調，吾等之估值乃根據亞洲聯合財務集團向吾等提供之資料作出，例如公司背景、業務性質、市場佔有率、未來前景及尤其是現金流量預測。

吾等按公認估值程序及實務作出有關市值之結論，該等程序及實務很大程度上倚賴各項假設以及考慮大量難以量化及確定之不明朗因素。

除該等公司之董事及管理層外，吾等不會就本報告內容向任何人士負責或就此產生任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。



## 12.0 意見

除另有訂明者外，本估值報告所列出之貨幣金額均以港元為單位。

吾等謹此確認，吾等於亞洲聯合財務集團及其控股公司、附屬公司及聯營公司或本報告所呈列價值均無任何現有或預期權益。

## 13.0 結論

13.1 於第9節，吾等嘗試以各種方法計算亞洲聯合財務集團之市值。於第9.1.1及9.1.2節，吾等比較各家公司及其主要比率，惟大部分適用價格比率均未能成為明確指標。儘管如此，吾等於第9.1.3節發現市賬率與資產淨值回報率之間有密切關連。因此，吾等以市賬率3.49倍估計亞洲聯合財務集團之市值，得出價值為8,550,000,000港元。

13.2 為覆核上述數字之有效性，吾等於第9.2節採用另一方法得出價值為8,870,000,000港元，與第9.1.3節所作估值相若。

13.3 因此，亞洲聯合財務集團之市值將介乎8,550,000,000港元至8,870,000,000港元之間，中位數為8,710,000,000港元。

## 14.0 估值意見

基於上述調查及分析以及所採用估值方法，吾等認為，亞洲聯合財務集團全部股本權益於二零零六年四月三十日之市值總額為8,710,000,000港元（八十七億一千萬港元）。亞洲聯合財務集團已發行股份之50.91%於二零零六年四月三十日之算術細分市值為4,434,261,000港元（四十四億三千四百二十六萬一千港元）。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈22樓  
聯合集團有限公司  
董事會

香港  
金鐘  
太古廣場一座  
12樓  
新鴻基有限公司  
董事會

台照

代表

普敦國際評估有限公司

董事  
余德鳴  
FCMA, FCPA

董事  
王明坤  
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)  
謹啟

二零零六年六月三十日

附註：余德鳴先生為特許管理會計師及資深會計師，於業務估值方面擁有逾10年經驗。

王明坤先生為註冊專業測量師，於物業估值方面擁有13年經驗及於業務估值方面擁有逾8年經驗。

以下為普敦就亞洲聯合財務集團之物業權益估值發出之估值報告。



香港灣仔  
港灣道30號  
新鴻基中心3830-32室  
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對亞洲聯合財務有限公司及其附屬公司（以下統稱為「亞洲聯合財務集團」）於香港特別行政區（「香港」）持有之物業權益（物業詳情載於隨附之估值概要）進行估值，吾等證實曾視察該等物業，於有關土地註冊處進行查冊及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零六年四月三十日（以下統稱為「估值日」）之現況之價值。

吾等之估值乃吾等對該物業按「市值」的意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等評估該等物業權益時，乃個別考慮每項物業。吾等並無計及該等物業售予某單獨一方時之折扣，亦無考慮倘若該等物業同時整批發售時其價值所受之影響。

就亞洲聯合財務集團租用之物業權益而言，吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值，原因為該類物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

吾等進行估值時乃假設 貴集團在公開市場將該等物業以現況出售，而並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。此外，吾等並無考慮任何關於或影響出售該等物業之購買選擇或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

對於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契之香港物業權益進行估值時，吾等已考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府發表之聯合聲明附件三中關於香港及一九八八年新界土地契約（續期）條例之條文，列明該等租期可延長至二零四七年六月三十日而毋須補地價，以及於續期日起計每年按物業當時應課差餉租值之百分之三徵收地租。

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

吾等亦無進行實地測量以查證有關物業地盤及樓面面積之準確性，惟假設吾等提供之文件及正式圖則所載之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據亞洲聯合財務集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數根據吾等對類似物業權益之估值經驗，吾等認為所作出之假設乃屬合理。

吾等很大程度倚賴亞洲聯合財務集團所提供之資料，並信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租約概要及樓面面積及其他所有有關事宜。

吾等並無理由懷疑亞洲聯合財務集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲亞洲聯合財務集團通知，在所提供之資料中，並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供充足資料，以便在知情下得出意見，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料隱瞞。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載之所有規則。

除另有說明外，吾等之估值證書中所列款額均為港元。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈22樓  
聯合集團有限公司  
列位董事 台照

代表

普敦國際評估有限公司

董事

董事

王明坤

龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

謹啟

二零零六年六月三十日

附註：王明坤先生乃註冊專業測量師，於香港物業估值方面積逾13年經驗。

龔仲禮先生乃註冊專業測量師，於香港物業估值方面積逾14年經驗。

物業	於二零零六年	於二零零六年	於二零零六年
	現況下之 資本值 港元	亞洲聯合財務 集團應佔 權益百分比	亞洲聯合財務 集團應佔之 資本值 港元
亞洲聯合財務集團於香港租賃及佔用之物業權益			
1 香港銅鑼灣軒尼詩道475-481號 東南大廈3樓A- C室	無商業價值	100%	無商業價值
2 香港西灣河筲箕灣道100號地下	無商業價值	100%	無商業價值
3 香港中環皇后大道中77號 中旅大廈1-2樓	無商業價值	100%	無商業價值
4 香港灣仔軒尼詩道164-166號 亨寧商業大廈2樓辦公室A及B	無商業價值	100%	無商業價值
5 香港香港仔香港仔大道184號 港基大廈地下及閣樓	無商業價值	100%	無商業價值
6 香港西環德輔道西255號 地下及夾層	無商業價值	100%	無商業價值
7 香港北角英皇道255號 國都廣場2樓201-2號舖	無商業價值	100%	無商業價值
8 香港西環德輔道西410-424B號 太平洋廣場地下3號舖	無商業價值	100%	無商業價值
9 香港金鐘金鐘道95號統一中心 1樓1009B號舖	無商業價值	100%	無商業價值

物業	於二零零六年	於二零零六年	於二零零六年
	四月三十日 現況下之 資本值 港元	亞洲聯合財務 集團應佔 權益百分比	亞洲聯合財務 集團應佔之 資本值 港元
10 香港中環德輔道中39號 永傑商業大廈2樓	無商業價值	100%	無商業價值
11 香港灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈21樓	無商業價值	100%	無商業價值
12 香港灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈20樓	無商業價值	100%	無商業價值
13 香港灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈802室	無商業價值	100%	無商業價值
14 九龍旺角上海街595-599A號、 亞皆老街6A-6C號1樓	無商業價值	100%	無商業價值
15 九龍觀塘康寧道60號地下及閣樓	無商業價值	100%	無商業價值
16 九龍旺角彌敦道732號寬成樓1樓	無商業價值	100%	無商業價值
17 九龍新浦崗康強街51-65號 安強大樓地下	無商業價值	100%	無商業價值
18 九龍尖沙咀彌敦道72號 昌興大廈2樓	無商業價值	100%	無商業價值
19 新界葵涌葵富路7-11號 葵涌廣場1樓43號舖	無商業價值	100%	無商業價值

物業	於二零零六年	於二零零六年	於二零零六年
	現況下之 資本值 港元	亞洲聯合財務 集團應佔 權益百分比	四月三十日 亞洲聯合財務 集團應佔之 資本值 港元
20 九龍深水埗長沙灣道270號地下	無商業價值	100%	無商業價值
21 九龍紅磡馬頭圍道124號 地下、1樓及平台	無商業價值	100%	無商業價值
22 九龍佐敦佐敦道37A-37B號 德寶城商業中心1樓	無商業價值	100%	無商業價值
23 九龍長沙灣長沙灣道833號 長沙灣廣場1樓119室	無商業價值	100%	無商業價值
24 九龍旺角亞皆老街88-96號、染布房街19號、 黑布街104號 利豐大樓地下D舖	無商業價值	100%	無商業價值
25 九龍土瓜灣土瓜灣道 271號地下	無商業價值	100%	無商業價值
26 九龍九龍城龍崗道27號 地下包括庭院、1樓平台及頂蓬	無商業價值	100%	無商業價值
27 九龍油麻地彌敦道558-560號 譽發商業大廈地下A1號舖	無商業價值	100%	無商業價值
28 九龍油麻地彌敦道558-560號 譽發商業大廈地下A室	無商業價值	100%	無商業價值

物業	於二零零六年	於二零零六年	於二零零六年
	現況下之 資本值 港元	亞洲聯合財務 集團應佔 權益百分比	亞洲聯合財務 集團應佔之 資本值 港元
29 九龍大角咀埃華街56-58號 大有樓地下E4f號舖	無商業價值	100%	無商業價值
30 九龍觀塘開源道68號 觀塘廣場地下G13-14號舖	無商業價值	100%	無商業價值
31 九龍九龍灣常悅道20號 環球工商大廈地下1A號工場	無商業價值	100%	無商業價值
32 新界荃灣青山公路264-298號 南豐中心18樓1816B-1818A室	無商業價值	100%	無商業價值
33 新界沙田 橫壆街1-15號 好運中心1樓15B-D舖	無商業價值	100%	無商業價值
34 新界大埔廣福道51-59號 中嘉閣B2號舖	無商業價值	100%	無商業價值
35 新界元朗青山公路195號地下	無商業價值	100%	無商業價值
36 新界屯門屯門鄉事會路4-26號 明偉大樓地下12號舖	無商業價值	100%	無商業價值
37 新界屯門屯門鄉事會路4-26號 明偉大樓地下11號舖	無商業價值	100%	無商業價值



物業	於二零零六年	於二零零六年	於二零零六年
	現況下之 資本值 港元	亞洲聯合財務 集團應佔 權益百分比	四月三十日 亞洲聯合財務 集團應佔之 資本值 港元
38 新界上水石湖墟新豐路113-119號 新豐樓地下A室	無商業價值	100%	無商業價值
39 新界荃灣大河道49號 地下6號舖及閣樓	無商業價值	100%	無商業價值
40 新界將軍澳欣景路8號 新都城二期商場地下G31號舖	無商業價值	100%	無商業價值
41 新界天水圍 嘉湖銀座2期 1樓134A號舖	無商業價值	100%	無商業價值
總計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
1 香港銅鑼灣軒尼詩道 475-481號東南大廈3樓 A-C室	<p>東南大廈為一幢於一九六五年落成，16層高的商住大廈。</p> <p>該物業包括東南大廈3樓三個辦公室單位，建築面積約371.61平方米（4,000平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零六年四月九日起至二零零八年四月八日，為期兩年，月租98,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
2 香港西灣河筲箕灣道 100號地下	<p>該物業包括一幢12層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六七年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年二月十八日起至二零零七年二月十七日，為期兩年，月租28,750港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
3 香港中環皇后大道中 77號中旅大廈1-2樓	<p>該物業包括一幢13層高商業大廈的1樓及2樓全層，該大廈於一九七三年落成。</p> <p>該物業建築面積包括1樓約156.73平方米（1,687平方呎）及2樓約148.64平方米（1,600平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年十月二十一日起至二零零六年十月二十日，為期兩年，月租40,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
4 香港灣仔軒尼詩道 164-166號亨寧商業大 廈2樓辦公室A及B	<p>該物業包括一幢16層高商業大廈2樓的兩個辦公室單位，該大廈於一九七七年落成。</p> <p>該物業總建築面積約120.77平方米(1,300平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期兩年，月租14,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
5 香港 香港仔香港仔大道184 號港基大廈地下及閣 樓	<p>該物業包括一幢24層高綜合大廈的一個地舖及閣樓，該大廈於一九九零年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米(1,000平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租74,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
6 香港西環德輔道西255 號地下及夾層	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖及中層，該大廈於一九七九年落成。</p> <p>該物業建築面積約88.26平方米(950平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年五月十五日起至二零零七年五月十四日，為期兩年，月租20,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
7 香港北角英皇道255號 國都廣場2樓201-2舖	國都廣場於一九九九年落成，為一幢26層高的商業／辦公室大樓連3層地庫。  該物業包括國都廣場2樓兩個商舖單位，總建築面積約99.59平方米（1,072平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。  該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年六月十六日起至二零零七年六月十五日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)
8 香港西環德輔道西410- 412B號太平洋廣場地 下3號舖	太平洋廣場於一九九二年落成，為一幢於4層購物中心上的28層高商業／辦公室大樓。  該物業包括太平洋廣場一個地舖單位，建築面積約68.09平方米（733平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。  該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年二月十六日起至二零零七年二月十五日，為期兩年，月租27,854港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)
9 香港金鐘金鐘道95號 統一中心1樓1009B號 舖	統一中心於一九八一年落成，為一幢於6層購物中心上的36層高商業／辦公室大樓。  該物業包括統一中心1樓一個商舖單位，建築面積約53.42平方米（575平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。  該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年三月一日起至二零零七年二月二十八日，為期兩年，月租48,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
10 香港中環德輔道中39 號永傑商業大廈2樓	<p>該物業包括一幢24層高商業大廈的2樓全層，該大廈於一九九二年落成。</p> <p>該物業建築面積約248.98平方米(2,680平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年九月二十六日起至二零零七年九月二十五日，為期兩年，月租58,960港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
11 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈21樓	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈21樓全層，建築面積約833.13平方米(9,506平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年，月租216,736.80港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
12 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈20樓	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈20樓全層，建築面積約833.13平方米(9,506平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年七月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年半，月租216,736.80港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
13 香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈802室	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈8樓一個辦公室單位，建築面積約130.99平方米（1,410平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年二月一日起至二零零七年一月三十一日，為期兩年半，月租28,200港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>
14 九龍旺角上海街595-599A號、亞皆老街6A-6C號1樓	<p>該物業包括一幢16層高綜合大廈的1樓一個辦公室單位，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約244.52平方米（2,632平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>
15 九龍觀塘康寧道60號地下及閣樓	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖單位及閣樓，該大廈於一九六八年落成。</p> <p>該物業建築面積約86.40平方米（930平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年五月六日起至二零零七年五月五日，為期兩年，月租38,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
16 九龍旺角彌敦道732號 寬成樓1樓	<p>該物業包括一幢12層高綜合大廈的1樓全層，該大廈於一九七五年落成。</p> <p>該物業建築面積約148.83平方米(1,602平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年一月十六日起至二零零七年一月十五日，為期兩年，月租23,700港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
17 九龍新蒲崗康強街51- 65號安強大樓地下	<p>該物業包括一幢8層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六三年落成。</p> <p>該物業建築面積約111.48平方米(1,200平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年一月三日起至二零零八年一月二日，為期四年，月租30,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
18 九龍尖沙咀彌敦道72 號昌興大廈2樓	<p>該物業包括一幢13層高綜合大廈的2樓全層，該大廈於一九六四年落成。</p> <p>該物業建築面積約278.70平方米(3,000平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租51,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
19 新界葵涌葵富路7-11號 葵涌廣場1樓43號舖	葵涌廣場於一九九零年落成，為一幢4層高購物中心上的27層高商住大廈。  該物業包括葵涌廣場1樓一個商舖單位，建築面積約133.13平方米(1,433平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。  該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年十月十六日起至二零零六年十月十五日，為期兩年，月租41,392港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)
20 九龍深水埗長沙灣道 270號地下	該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六一年落成。  該物業建築面積約109.62平方米(1,180平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。  該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年二月八日起至二零零七年二月七日，為期三年，月租31,972.50港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)
21 九龍紅磡馬頭圍道124 號地下、1樓及平台	該物業包括一幢10層高綜合大廈的地下、一樓及平台全層，該大廈於一九八七年落成。  該物業總建築面積約172.80平方米(1,860平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。  該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年六月一日起至二零零七年五月三十一日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)



物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
22 九龍佐敦佐敦道37A-37B號德寶城商業中心1樓	<p>該物業包括一幢18層高商業大廈的1樓一個辦公室單位，該大廈於一九九一年落成。</p> <p>該物業建築面積約139.81平方米(1,505平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年九月九日起至二零零七年九月八日，為期兩年，月租40,700港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>
23 九龍長沙灣長沙灣道833號長沙灣廣場1樓119室	<p>長沙灣廣場於一九八九年落成，為一幢商業／辦公室大樓，3樓及4樓為停車場。</p> <p>該物業包括長沙灣廣場1樓一個商舖單位，建築面積約215.35平方米(2,318平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年六月一日起至二零零六年五月三十一日，為期兩年，月租51,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>
24 九龍旺角亞皆老街88-96號、染布房街19號、黑布街104號利豐大樓地下D舖	<p>該物業包括一幢13層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六零年落成。</p> <p>該物業建築面積約78.97平方米(850平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年二月一日起至二零零七年一月三十一日，為期兩年，月租75,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
25 九龍土瓜灣土瓜灣道 271號地下	<p>該物業包括一幢8層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六零年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租42,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
26 九龍九龍城龍崗道27 號地下包括庭院、1樓、 平台及頂蓬	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的地下包括庭院、1樓、平台及頂蓬，該大廈於一九七四年落成。</p> <p>該物業建築面積約185.80平方米（2,000平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年九月二十五日起至二零零七年九月二十四日，為期兩年，月租46,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
27 九龍油麻地彌敦道558- 560號譽發商業大廈地 下A1舖	<p>該物業包括一幢21層高商業大廈的一個地舖，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約95.69平方米（1,030平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零六年二月十八日起至二零零八年二月十七日，為期兩年，月租49,500港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
28 九龍油麻地彌敦道558-560號譽發商業大廈地下A室	<p>該物業包括一幢21層高商業大廈的一個地舖，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約6.50平方米（70.00平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零六年二月十八日起至二零零八年二月十七日，為期兩年，月租3,300港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（亞洲聯合財務集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>
29 九龍大角咀埃華街56-58號大有樓地下E4f號舖	<p>該物業包括一幢14層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七四年落成。</p> <p>該物業建築面積約130.06平方米（1,400平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年十一月十五日起至二零零七年十一月十四日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（亞洲聯合財務集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>
30 九龍觀塘開源道68號觀塘廣場地下G13-14號舖	<p>觀塘廣場於一九八六年落成，為一幢14層高（連夾層）的商業／辦公室大樓，1樓至3樓為購物中心，5樓至11樓為停車場。</p> <p>該物業包括觀塘廣場一個地舖，建築面積約46.08平方米（496平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零六年一月二十四日起至二零一一年一月二十三日，為期五年，月租98,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（亞洲聯合財務集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
31 九龍九龍灣常悅道20號環球工商大廈地下1A號工場	<p>該物業包括一幢12層高(包括地下停車場及一層地庫)工業大廈的地下一個工場,該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約89.19平方米(960平方呎),現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用,年期由二零零六年六月一日起至二零零八年十一月三十日,為期兩年半,月租68,000港元,不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔 100%權益: 無商業價值)</p>
32 新界荃灣青山公路264-298號南豐中心18樓1816B -1818A室	<p>南豐中心於一九八三年落成,為一幢2層高購物中心上的24層高商業/辦公室大樓。</p> <p>該物業包括南豐中心18樓兩個辦公室單位,建築面積約164.90平方米(1,775平方呎),現由亞洲聯合財務集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用,年期由二零零四年七月一日起至二零零六年六月三十日,為期兩年,月租22,075港元,不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔 100%權益: 無商業價值)</p>
33 新界沙田橫壆街1-15號好運中心1樓15B-D舖	<p>好運中心於一九八三年落成,為一幢3層高購物中心上的商住大樓。</p> <p>該物業包括好運中心1樓之B至D商舖單位,總建築面積約147.43平方米(1,587平方呎),現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用,年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日,為期兩年,月租95,200港元,不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔 100%權益: 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
34 新界大埔廣福道51-59號中嘉閣B2號舖	<p>中嘉閣於一九九一年落成，為一幢16層高的綜合大樓。</p> <p>該物業包括中嘉閣一個地舖，建築面積約120.77平方米(1,300平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年，月租34,500港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>
35 新界元朗青山公路195號地下	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約97.54平方米(1,050平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年七月三日起至二零零六年七月二日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>
36 新界屯門屯門鄉事會路4-26號明偉大樓地下12號舖	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米(800平方呎)，現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年九月一日起至二零零七年八月三十一日，為期兩年，月租45,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務集團應佔100%權益：無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
37 新界屯門屯門鄉事會 路4-26號明偉大樓地下 11號舖	<p>該物業包括一幢建於4層停車場上的6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米（800平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租32,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
38 新界上水石湖墟新豐 路113-119號新豐樓地 下A室	<p>該物業包括一幢4層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年十一月十日起至二零零七年十一月九日，為期兩年，月租50,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
39 新界荃灣大河道49號 地下6號舖及閣樓	<p>該物業包括一幢7層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約157.93平方米（1,700平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租66,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
40 新界將軍澳欣景路8號 新都城二期商場地下 G31號舖	<p>該物業包括一幢3層商業平台連地庫的一個地舖，該大廈於一九九九年落成。</p> <p>該物業建築面積約132.38平方米（1,425平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年一月六日起至二零零七年一月五日，為期兩年，月租32,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>
41 新界天水圍嘉湖銀座 2期1樓134A號舖	<p>該物業包括一幢25層商業／辦公室大廈1樓的一個地舖，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業建築面積約62.15平方米（669平方呎），現由亞洲聯合財務集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由亞洲聯合財務集團租用，年期由二零零五年十一月十六日起至二零零八年十一月十五日，為期三年，月租34,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（亞洲聯合財務 集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載意見乃經審慎周詳考慮方作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

## 2. 本集團之財務資料

### 營運資金

董事認為，在並無不可預見情況下，並經計及先舊後新方式配售248,000,000股新鴻基股份、新鴻基集團發行之債券、本集團現有銀行結餘及資源以及可動用銀行融資後，本集團具備充裕營運資金應付本通函日期起計未來十二個月內所需。

### 債務聲明

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零零六年四月三十日營業時間結束時，本集團之未償還借貸約2,707,800,000港元，當中包括有抵押銀行貸款及透支約1,678,900,000港元、無抵押銀行貸款及透支約755,700,000港元、4厘非上市貸款票據約65,000,000港元、2.25厘非上市貸款票據約42,700,000港元、來自一間共同控制企業之無抵押借款約91,100,000港元、來自聯營公司之無抵押借款約62,900,000港元、所投資公司之無抵押借款約2,500,000港元、少數股東無抵押借款約1,000,000港元及無抵押之其他借款約8,000,000港元。本集團之銀行融資以其資產作抵押，包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價、待出售物業、短期銀行存款、本集團及證券客戶所屬上市投資以及本集團所持上市附屬公司之若干證券。

此外，本集團就授予一間所投資公司之銀行融資擔保、向結算所及監管機構所獲銀行擔保作出之賠償擔保以及其他擔保產生之或然負債總額約20,800,000港元。本集團亦因與新世界發展有限公司及Shanghai Finance Holdings Limited之訴訟而產生索償，進一步詳情載於本附錄「訴訟」一節。



外幣金額已按二零零六年四月三十日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

除上述者及集團內公司間負債外，於二零零六年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款或其他類似債務或租購承擔、承兌責任或承兌信貸或其他重大或然負債。

### 財務及經營前景

誠如二零零五年年報所述，預期香港經濟將繼續從本地穩定之經濟環境及內地經濟起飛中受惠。隨著失業情況改善、工人收入上升及與泛珠三角地區之經濟合作提升，本地經濟受惠於私人開支增長。然而，全球油價及利息持續高企，或負面影響二零零六年市場之氣氛。

本集團將繼續維持其既定策略以本公司及其股東之整體利益，持續於香港及中國發展金融服務及物業投資與發展業務。

## 3. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉（如有））；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於證券及期貨條例之相關條文所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	持有股份數目	佔本公司 已發行 股本之概 約百分比	權益性質
李成輝	101,906,613	40.72	22,921股股份屬個人 權益(以實益擁有人 身份持有)及 101,883,692股股份 屬其他權益(附註1)
李淑慧	101,883,692	40.71	其他權益(附註1)

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有101,883,692股股份之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 上述所有權益均屬好倉。

#### (b) 主要股東權益

除下文及上文(a)段披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁並未知悉任何人士於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須作出披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

## (i) 於股份之權益

股東名稱	持有股份數目	佔已發行股本 之概約百分比	附註
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	26,039,000	10.40	—
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	26,039,000	10.40	1, 2
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	75,844,692	30.30	—
Lee and Lee Trust	101,883,692	40.71	3, 4
中國網絡資本有限公司 (「中國網絡」)	24,272,494	9.70	5

## 附註：

1. 此數字指Cashplus於26,039,000股股份中之相同權益。
2. Cashplus為Zealous之全資附屬公司，因此，Zealous被視作擁有Cashplus所持股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人全資擁有。
4. 李成輝先生及李淑慧女士 (均為董事) 與李成煌先生均為Lee and Lee Trust之信託人，因此，彼等被視作擁有Minty及Zealous所持股份之權益。
5. 該等權益包括由：(i) Honest Opportunity Limited (「Honest Opportunity」) 持有之16,817,170股股份；該公司為Classic Fortune Limited (「Classic Fortune」) 之全資附屬公司，而Classic Fortune則為中國網絡之全資附屬公司；及(ii) Focus Clear Limited (「Focus Clear」) 持有之7,455,324股股份，該公司為Besford International Limited (「Besford」) 之全資附屬公司，而Besford則為中國網絡之全資附屬公司。因此，中國網絡被視作擁有Honest Opportunity、Classic Fortune、Focus Clear及Besford所持股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。

## (ii) 於本集團其他成員公司股份所持之權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	股東名稱	持有股份數目	佔有關已發行 股本之 概約百分比
Best Decision Investments Limited	李建平	17,500	35
大連聯勝金融大廈 有限公司	大連商業集團 總公司	不適用	30
大連聯華商城 開發有限公司	大連民興房地產 發展有限公司	不適用	20
Hardy Wall Limited	Betterhuge Limited	35	35
新鴻基財經資訊 有限公司	日新資訊有限公司	49	49
亞洲聯合財務 有限公司	ITOCHU Hong Kong Limited	25,625,000	19

## 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂有或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而可予終止之服務合約。

## 5. 董事在構成競爭性業務中之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外）或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）被視為根據上市規則於任何構成競爭性業務中擁有權益：

- (a) 李成輝先生及李淑慧女士為Lee and Lee Trust之其中兩名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合地產、新鴻基、天安中國投資有限公司（「天安」）及力寶有限公司（「力寶」）各自之主要股東（釋義見上市規則），該等公司透過彼等之附屬公司部份從事下列業務：

- 聯合地產透過一間附屬公司部份從事借貸業務；

- 新鴻基透過其若干附屬公司部份從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；
  - 天安透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及
  - 力寶透過其附屬公司部份從事物業發展與投資、證券經紀、證券投資、借貸、提供金融服務及其他相關服務；
- (b) 李成輝先生為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業租賃、管理服務及酒店相關業務；
- (c) 狄亞法先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；及
- (d) 勞景祐先生為天安之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務。

鑑於董事會乃獨立於上述公司之董事會，而上述各董事均未能控制董事會，本集團得以按公平原則以獨立於有關公司業務之方式進行其本身之業務。

## 6. 訴訟

除下文披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦未知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償：

- (a) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展有限公司（「新世界發展」）與Stapleton Development Limited向新鴻基直接全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）提出之法律訴訟（高等法院民事訴訟1999年第3191宗）作出之裁決（「裁決」），新鴻基証券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，連同本金金額80,117,652.72港元由一九九八年十二月十六日至付款日期按裁決息率（根據法院認定之一份口頭協議內訂明之條款）計算之利息。於二零零四年六月十七日（即支付判定金額當日），判定總額為150,115,681.54港元（即105,534,018.22港元連同利息44,581,663.32港元）。新鴻基証券已支付判定金額，並已向上訴法庭就裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決（「上訴法庭裁決」），判令新鴻基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三

月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償付之金額為14,783,090.86港元，該金額現已償付。新鴻基証券獲批准向終審法院就上訴法院裁決提出上訴（「最終上訴」）。最終上訴已於二零零六年六月十九日、二十日及二十一日作出聆訊，以待終審法院裁決。

- (b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited（「SFHL」）向新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）（同為新鴻基之間接全資附屬公司）發出索償傳票（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司（「順隆集團」）股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付總額不多於15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索有關新泰昌授信就順隆股份獲取之金額。此項索償正被極力抗辯。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。
- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團（統稱為「呈請人」）（同為新鴻基之間接全資附屬公司）在二零零四年二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，由於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令其清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理200/2004司法程序期間不提出上訴。
- (d) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司（作為被告人）發出傳訊令狀（230/2004），申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及費用。此訴訟仍處於初步階段。
- (e) 新鴻基投資於二零零四年六月八日在加拿大提呈一份訴訟通知書，向宋秦（「宋」）、Song Lei（「Song」）及蒙特利爾銀行（作為被告人）發出傳票，要求宋及Song償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同訟費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法院向新鴻基投資作出簡易判決（「簡易判決」），判予獲取一筆相等於10,533,000港元之加幣金額（連同裁決前後之利息）。於二零零六年一月二十四日，新鴻基投資已收回經由最高法院保管的14,070.99加元及1,288,555.31美元（總共相當於10,008,867.89港元），作為簡易判決命令之部份償付。

- (f) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日於香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited (「Sellon」)、宋及Song等 (作為被告人) 提出訴訟，要求法庭判令聲明Sellon持有之財產全部或部份為新鴻基投資託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

## 7. 重大合約

下列合約 (非業務日常運作過程中訂立之合約) 由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，並屬或可能屬重大合約：

- (a) 由Chilatin Pte Ltd.作為賣方及AP Sapphire Limited (本公司一間間接非全資附屬公司) 作為買方訂立日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議。協議有關銷售Gilmore Limited股本中兩股每股面值1.00港元之股份，以及聯營公司總值約34,909,446港元之貸款，總代價為124,887,296港元。進一步詳情載於由本公司及聯合地產刊登日期為二零零四年十月二十八日之聯合公佈以及各自日期為二零零四年十一月十八日之通函。
- (b) 由(i)捷橋財務有限公司 (「捷橋」) 作為貸款人；(ii)正景發展有限公司 (「正景」) 作為借款人；及(iii)天安作為擔保人訂立日期為二零零五年三月二日之貸款協議，內容有關最多達100,000,000.00港元之一項循環備用貸款額，為期36個月，按最優惠利率加1厘之年率計息。進一步詳情載於由本公司、聯合地產及新鴻基刊登日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。
- (c) 由(i) HKCB Corporation Limited作為賣方；(ii)力寶華潤有限公司作為保證方；(iii) Island New Finance Limited (「INFL」) 作為買方；及(iv)亞洲聯合財務有限公司訂立日期為二零零五年六月十八日之買賣協議，內容有關有條件收購建屋貸款已發行股本中168,313,038股普通股，代價為184,000,000.00港元。進一步詳情載於由本公司及INFL所刊登日期為二零零五年七月六日之聯合公佈，以及本公司日期為二零零五年七月二十八日之通函。
- (d) 由(i)捷橋 (作為貸款人)；(ii)正景 (作為借款人)；及(iii)天安、天滿企業有限公司與天安地產代理 (中國) 有限公司共同為擔保人訂立日期為二零零五年十一月七日之補充貸款協議，內容有關修訂日期為二零零五年三月二日之貸款協議，以及將備用貸款額增加至280,000,000.00港元，進一步詳情載於由本公司、聯合地產及新鴻基發出日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。

- (e) 由CLSA Capital Limited (「CLSA」) 作為授出人及Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」) 作為承授人訂立日期為二零零六年四月三日之認購權協議 (於二零零六年五月十八日修訂), 內容有關CLSA授出認購權予Wah Cheong。該項認購權賦予Wah Cheong權利, 可要求CLSA按行使價合共99,908,248.05港元出售CLSA持有卓健亞洲有限公司 (「卓健」) 全部股份, 以及要求CLSA全部或部分行使由CLSA持有之卓健認股權證, 如獲行使, 將引致以經調整認購價每股卓健股份2.46港元認購7,056,232股卓健股份。進一步詳情載於本公司、聯合地產及新鴻基日期為二零零六年四月七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈以及各自日期為二零零六年六月二十九日之通函。
- (f) 由AP Emerald Limited (「APE」, 本公司之一間間接非全資附屬公司) 作為賣方及富益證券有限公司作為配售代理訂立日期為二零零六年五月十二日之配售協議 (於二零零六年五月十七日修訂), 內容有關以配售方式包銷169,000,000股新鴻基股份, 以及按每股7.00港元之價格向獨立投資者潛在配售79,000,000股新鴻基股份。進一步詳情載於由本公司、聯合地產及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十七日之聯合公佈, 以及本公司及聯合地產各自日期為二零零六年六月八日之通函。
- (g) APE作為認購者與新鴻基訂立日期為二零零六年五月十二日之認購協議 (於二零零六年五月十七日修訂), 根據APE及作為配售代理之富益證券有限公司在二零零六年五月十二日訂立之配售協議 (於二零零六年五月十七日修訂), APE向富益證券有限公司完成配售169,000,000股新鴻基新股份後, 按協議所載條件認購169,000,000股新鴻基新股, 並在進行潛在配售79,000,000股新鴻基股份時按每股7.00港元認購額外79,000,000股新鴻基新股。認購協議須待認購協議所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於由本公司、聯合地產及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈, 以及本公司及聯合地產各自所發出日期為二零零六年六月八日之通函。
- (h) APE作為賣方與作為配售代理之新鴻基投資訂立日期為二零零六年五月十八日之配售協議。內容有關按每股7.00港元之價格以配售方式包銷79,000,000股新鴻基股份。配售協議須待協議所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於由本公司、聯合地產及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十八日之聯合公佈, 以及本公司及聯合地產各自所發出日期為二零零六年六月八日之通函。
- (i) 協議。



## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財政或貿易狀況自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

## 9. 專家及同意書

以下為曾於本通函表達意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
普敦	專業物業估值師（為香港測量師學會及香港會計師公會會員）

於最後實際可行日期，普敦：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目結算日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無擁有本集團任何成員公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可依法執行與否）。

普敦已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告或函件，以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 10. 董事於合約之權益

董事概無於任何在最後實際可行日期仍然生效且與本集團業務關係重大之合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期已公佈經審核綜合財務報表結算日）(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之公司秘書為劉美儀女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為林錦榮先生。彼於一九九九年獲香港中文大學工商管理碩士學位，現為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函以英文及中文編製，如有任何歧義，概以英文文本為準。

## 12. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止（包括當日）期間任何營業日之正常辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段中提述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 亞洲聯合財務集團之業務估值報告，全文載於附錄二；
- (e) 亞洲聯合財務集團之物業估值報告，全文載於附錄三；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (g) (i)本公司於二零零六年六月八日就配售現有新鴻基股份及認購新新鴻基股份之須予披露交易所刊發之通函；(ii)本公司於二零零六年六月二十九日就有條件授出卓健股份及認股權證認購權之主要交易所刊發之通函；及(iii)本通函。

# 股東特別大會通告



## 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)

茲通告聯合集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plazas 1至3舉行股東特別大會(「大會」),藉以考慮並酌情通過(不論作出修訂與否)下列本公司之決議案:

### 普通決議案

「茲動議(i)批准、確認及追認AG Capital Holding Limited作為賣方、本公司作為保證人、Swan Islands Limited作為買方及新鴻基有限公司作為擔保人就按總代價4,328,000,000港元買賣UAF Holdings Limited全部已發行股本(連同轉讓股東貸款)所訂立日期為二零零六年六月十三日之買賣協議(「協議」,註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會,並由大會主席簽署以資識別);(ii)批准協議項下擬進行之交易;及(iii)授權本公司董事作出彼等認為就使協議生效或相關事宜而必須、適宜或權宜採取之行動,以及簽署該等其他有關文件。」

承董事會命  
聯合集團有限公司  
公司秘書  
劉美儀

香港,二零零六年六月三十日

註冊辦事處:

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

## 股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委派超過一名代表出席，並於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會代表委任表格。無論閣下能否親自出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡快交回。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之該等授權書副本，須於大會或其任何續會召開時間四十八小時前交回香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名此等聯名持有人均可親自或委派代表在會上就此等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名此等聯名持有人親自或委派代表出席大會，則此等出席之聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。