
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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地產(香港)有限公司證券，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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，概不對因本通函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)

須予披露交易
及
關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

洛爾達有限公司

董事會函件載於本通函第5至10頁。獨立董事委員會(定義見下文)致獨立股東(定義見下文)之函件載於本通函第11至12頁。獨立財務顧問(定義見下文)函件載於本通函第13至18頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議。

二零一三年一月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
融資協議	6
融資協議之主要條款	6
AFSCL根據融資協議提供之抵押品	6
本公司、聯合集團、新鴻基、新鴻基結構融資、 新鴻基投資服務及AFSCL之資料	6
是項交易之理由及裨益	8
上市規則之涵義	8
獨立董事委員會及獨立財務顧問	9
推薦建議	9
附加資料	10
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	13
附錄 – 一般資料	19

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義均載於右方：

「AFSCL」	指	Asia Financial Services Company Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，即融資協議之借款人，及新鴻基之主要股東
「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)
「AOL」	指	Allied Overseas Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：593及認股權證代號：664)
「安排費用」	指	12,000,000港元的安排費用減新鴻基投資服務及AFSCL有關貸款融資的費用、成本及開支總額，將由AFSCL根據融資協議的條款支付予新鴻基投資服務
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「承諾費用」	指	36,000,000港元的承諾費用，將由AFSCL根據融資協議的條款支付予新鴻基結構融資
「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，其證券於聯交所主板上市(股份代號：56及認股權證代號：1183)，為聯合集團之非全資附屬公司。於最後實際可行日期，本公司由聯合集團實益擁有約74.97%
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「提取日期」	指	提取貸款融資之日期

釋 義

「貸款融資」	指	有期貸款之貸款融資，總金額等於600,000,000港元(倘並無根據融資協議註銷、削減或轉讓)
「融資協議」	指	新鴻基結構融資(為貸款人)、新鴻基投資服務(為安排人)及AFSCL(為借款人)訂立之融資協議，日期為二零一三年一月二日
「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
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事(即Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生)組成之獨立董事委員會，以就交易文件及是項交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」/ 「洛爾達」	指	洛爾達有限公司，可根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃獲本公司委任之獨立財務顧問，以就交易文件及是項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「該利率」	指	融資協議下收取之定額年息率6.5%
「最後實際可行日期」	指	二零一三年一月十八日，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	聯交所證券上市規則
「質押證券」	指	質押股份及質押認股權證

釋 義

「質押股份」	指	已存入或將存入股份及現金抵押賬戶之341,600,000股新鴻基普通股(包括關於該等股份之任何相關權利)，以及因任何質押認股權證獲行使而發行予AFSCL並且存入股份及現金抵押賬戶的任何新鴻基普通股，或在新鴻基結構融資對有關新鴻基普通股擁有任何權利、所有權或權益的情況下，轉讓予或由任何人士持有之任何新鴻基普通股
「質押認股權證」	指	AFSCL持有之面值427,000,000港元之認股權證，可行使以認購新鴻基普通股，詳情披露於新鴻基日期為二零一零年四月二十六日之公佈
「擔保契約」	指	由AFSCL(抵押人)以新鴻基結構融資(承押人)為受益人，以包括AFSCL持有之質押證券及股份及現金抵押賬戶之全部權利及權益在內之第一固定押記方式設立，日期為二零一三年一月二日之擔保契約
「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0.20港元之普通股
「股份及現金抵押賬戶」	指	AFSCL之股份及現金賬戶，當中已存入或將存入質押證券及關於質押證券之所有股息、利息及其他付款
「股東」	指	股份持有人
「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)，並為本公司及聯合集團各自之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，新鴻基由本公司實益擁有約55.26%

釋 義

「新鴻基投資服務」	指	新鴻基投資服務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，可根據證券及期貨條例從事第1類(買賣證券)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，並為新鴻基之間接全資附屬公司，亦為融資協議之安排人
「新鴻基結構融資」	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，為放債人條例(香港法例第163章)下之持牌放債人，並為新鴻基之間接全資附屬公司，亦為融資協議之貸款人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「天安」	指	天安中國投資有限公司，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：28)
「是項交易」	指	交易文件項下擬進行之交易
「交易文件」	指	融資協議及擔保契約
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

李成輝先生(行政總裁)

李志剛先生

王大鈞先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

狄亞法先生(主席)

獨立非執行董事：

Steven Samuel Zoellner先生

Alan Stephen Jones先生

白禮德先生

敬啟者：

須予披露交易
及
關連交易

緒言

董事會宣佈，誠如新鴻基所告知及確認，於二零一三年一月二日，新鴻基結構融資(為貸款人)及新鴻基投資服務(為安排人)及AFSCL(為借款人)訂立融資協議，據此，新鴻基結構融資同意提供有抵押有期貸款融資予AFSCL，金額為600,000,000港元。

融資協議

融資協議之主要條款載列如下：

日期：二零一三年一月二日

訂約方：

- (1) 新鴻基結構融資，為貸款人；
- (2) 新鴻基投資服務，為安排人；及
- (3) AFSCL，為借款人

融資協議之主要條款

誠如新鴻基所告知及確認，新鴻基結構融資同意提供有抵押有期貸款融資予AFSCL，金額為600,000,000港元，將供AFSCL用作一般企業用途，由提取日期起計為期四十八個月，並須遵循融資協議所載之條款及受限於當中之條件，計有(其中包括)新鴻基、本公司及聯合集團各自己通過股東決議案批准是項交易。貸款融資下貸款之累計利息將按該利率收取，並須根據融資協議之條款由AFSCL於每季末支付。根據融資協議，AFSCL須將貸款融資下貸款連同所有累計利息於提取日期起計滿四十八個月當日悉數償還，並受限於融資協議所載之條款及條件。此外，誠如新鴻基所告知及確認，(i)將以貸款融資提取之所得款項，分別向新鴻基投資服務和新鴻基結構融資支付安排費用及承諾費用；及(ii)於提取日期，貸款融資提取之所得款項中之32,000,000港元將存放於股份及現金抵押賬戶，作為根據貸款融資支付利息開支之用。

AFSCL根據融資協議提供之抵押品

誠如新鴻基所告知及確認及根據融資協議之條款，貸款融資之貸款由AFSCL(為抵押人)以新鴻基結構融資(為承押人)為受益人，以包括質押證券及股份及現金抵押賬戶在內之第一固定押記方式設立之擔保契約作為抵押。

倘發生融資協議下的違約事件且持續，新鴻基結構融資(為擔保契約之承押人)有權(其中包括)出售或以其他方式處置已抵押於彼之質押證券，並管有股份及現金抵押賬戶。

本公司、聯合集團、新鴻基、新鴻基結構融資、新鴻基投資服務及AFSCL之資料

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

董事會函件

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、提供金融服務、提供護老服務以及醫療及美學設備分銷。

於最後實際可行日期，本公司由聯合集團實益擁有約74.97%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、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。

新鴻基

新鴻基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。

新鴻基之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為財富管理及經紀業務、資本市場、私人財務及主要投資。

於最後實際可行日期，新鴻基由本公司實益擁有約55.26%。

新鴻基結構融資

誠如新鴻基所告知及確認，新鴻基結構融資的主要業務為提供貸款融資。新鴻基結構融資根據放債人條例(香港法例第163章)持有放債人牌照。

新鴻基投資服務

誠如新鴻基所告知及確認，新鴻基投資服務的主要業務包括控股投資、證券經紀及證券放款。新鴻基投資服務為根據證券及期貨條例從事第1類(買賣證券)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團。

AFSCL

誠如新鴻基所告知及確認，AFSCL的主要業務為控股投資。

董事會函件

於最後實際可行日期，新鴻基由AFSCL實益擁有約15.86%。

是項交易之理由及裨益

誠如新鴻基所告知及確認，融資協議之條款乃經新鴻基結構融資、新鴻基投資服務及AFSCL公平磋商後達成。根據新鴻基之確認，新鴻基結構融資與新鴻基投資服務訂立之融資協議已考慮：(i)根據貸款融資提供貸款予AFSCL之借貸成本；(ii)根據貸款融資提供貸款產生之利息收入；及(iii)相關抵押品。

考慮到訂立融資協議的原因及新鴻基的推薦建議後，董事會(其獨立非執行董事除外，彼等意見載於本通函「獨立董事委員會函件」內)認為融資協議符合正常商業條款，並屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事被視為於交易文件中擁有權益，因此，彼等並無就擬提呈批准交易文件之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於新鴻基結構融資及新鴻基投資服務均為新鴻基(本公司之間接非全資附屬公司)之間接全資附屬公司，而上市發行人(定義見上市規則第14A.10條)包括上市發行人之附屬公司，故此根據上市規則，是項交易須被視為本公司之交易。由於是項交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超出5%，但所有相關比率均低於25%，因此根據上市規則第14章，是項交易亦構成本公司的須予披露交易。

由於AFSCL為新鴻基(本公司之間接非全資附屬公司)之主要股東，根據上市規則第14A.11條，AFSCL為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，是項交易構成本公司之關連交易。由於是項交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超出5%，而代價超過10,000,000港元，因此是項交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

據董事所知、所悉及所信，倘本公司就批准是項交易召開股東大會，概無股東及其聯繫人(定義見上市規則)須就此放棄投票。再者，根據上市規則第14A.43條，本公司已取得聯合集團就是項交易發出的書面批准(聯合集團為本公司的控股股東，透過其本身、CapScore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公

董事會函件

司持有合共5,101,211,521股股份，佔本公司全部已發行股本約74.97%)及Capscore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司就是項交易發出的書面批准(於書面批准日期分別為1,973,216,190股、45,903,120股及2,113,737,331股股份的登記股東)。基於上述，已符合上市規則第14A.43條之條件。

根據上市規則第14A.43條，本公司已向聯交所申請並獲得豁免，可由聯合集團、Capscore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司以書面批准代替舉行實際股東大會以批准是項交易。因此，股東批准之規定由聯合集團、Capscore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司之書面批准取代，而批准是項交易之股東大會將不會召開。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，包括Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生，以考慮交易文件及是項交易並就此向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問，以就交易文件及是項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

董事會(獨立非執行董事除外)認為交易文件之條款及是項交易屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，若召開股東大會，董事會會建議獨立股東投票贊成提呈之相關決議案，以批准交易文件及是項交易。

獨立董事委員會就交易文件及是項交易致獨立股東之函件全文載於本通函第11至12頁。經考慮載於本通函第13至18頁獨立財務顧問就交易文件及是項交易提供的意見，獨立董事委員會認為交易文件之條款及是項交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，若召開股東大會，獨立董事委員會會建議獨立股東投票贊成提呈之相關決議案，以批准交易文件及是項交易。

由於獲聯交所授予豁免嚴格遵守股東會議之規定，本公司將不會召開股東大會，以批准是項交易。

董事會函件

附加資料

閣下務請垂注本通函之附錄所載之附加資料。

此致

列位股東 台照

及列位本公司認股權證持有人 參照

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
執行董事
李志剛
謹啟

二零一三年一月二十三日



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)

敬啟者：

須予披露交易
及
關連交易

茲提述本公司於二零一三年一月二十三日刊發之通函(「通函」)，而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就交易文件及是項交易向閣下提供意見，並以吾等之意見，就交易文件之條款及是項交易對獨立股東是否公平合理，向閣下提供意見。交易文件及是項交易詳情載於通函內「董事會函件」。洛爾達已獲委任為獨立財務顧問，以就交易文件之條款及是項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。其意見詳情及達致其推薦意見所考慮之主要因素載於通函內「獨立財務顧問函件」。

經考慮交易文件之條款及是項交易，以及通函所載資料及洛爾達之意見，吾等認為交易文件之條款及是項交易乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益。

若召開股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成提呈之相關決議案，以批准交易文件及是項交易。

獨立董事委員會函件

如董事會函件所述，聯交所已批准，可由聯合集團、Capscore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司以書面批准代替舉行實際股東大會以批准是項交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
聯合地產(香港)有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
Steven Samuel Zoellner

獨立非執行董事
Alan Stephen Jones

獨立非執行董事
白禮德

謹啟

二零一三年一月二十三日

以下為獨立財務顧問於二零一三年一月二十三日編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：

洛爾達有限公司

19th Floor, BLINK, 111 Bonham Strand
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環文咸東街 111 號 BLINK 19 字樓

敬啟者：

有關是項交易之須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等就是項交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一三年一月二十三日之通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，本函件為其中一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年一月二日，新鴻基結構融資（為貸款人）及新鴻基投資服務（為安排人）與 AFSCCL（為借款人）訂立融資協議，據此，新鴻基結構融資同意提供有抵押有期貸款融資予 AFSCCL，金額為 600,000,000 港元，將供 AFSCCL 用作一般企業用途，由提取日期起計為期四十八個月。貸款融資以擔保契約作為抵押。

由於新鴻基結構融資及新鴻基投資服務均為新鴻基之間接全資附屬公司，而新鴻基為 貴公司之間接非全資附屬公司，因上市發行人（定義見上市規則第 14A.10 條）應包含上市發行人之附屬公司，故此根據上市規則，是項交易須被視為 貴公司之交易。

由於 AFSCCL 為新鴻基之主要股東，根據上市規則第 14A.11 條，AFSCCL 為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，是項交易構成 貴公司之關連交易。

由於是項交易的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5%，而代價超過 10,000,000 港元，因此，是項交易須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於是項交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超出5%，但所有相關比率均低於25%，因此根據上市規則第14章，是項交易亦構成 貴公司的須予披露交易。

據董事所知、所悉及所信，倘 貴公司就批准是項交易召開股東大會，概無股東及其聯繫人(定義見上市規則)須就此放棄投票。再者，根據上市規則第14A.43條， 貴公司已取得聯合集團就是項交易發出的書面批准(聯合集團為 貴公司之控股股東，透過自身、Capscore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司持有合共5,101,211,521股股份，佔 貴公司全部已發行股本約74.97%)及Capscore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司就是項交易發出的書面批准(於書面批准日期分別為1,973,216,190股、45,903,120股及2,113,737,331股股份的登記股東)。基於上述，已符合上市規則第14A.43條之條件。

貴公司已成立獨立董事委員會，由Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生(彼等皆為獨立非執行董事)組成，以就是項交易向獨立股東提供意見。吾等(洛爾達有限公司)已獲 貴公司委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見基準

於達致意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述以及 貴集團、 貴集團管理層及董事向吾等提供之資料、意見及聲明之準確性。吾等假設通函所載或提述之所有資料、意見及聲明以及 貴集團、 貴集團管理層及董事所提供之所有資料、意見及聲明在作出時且於通函日期仍屬真實、準確及完整， 貴集團、 貴集團管理層及董事願就此個別及共同承擔責任。

因此，吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料、意見及聲明之真實性、準確性及完整性或 貴集團管理層及董事向吾等所發表意見之合理性。董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後達致，亦並無遺漏其他事項，致使通函所載任何聲明產生誤導。此外，吾等依賴 貴集團向吾等提供足夠資料以達致知情之見解，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等依賴該等資料及意見，惟並無獨立深入調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景，亦無考慮訂立是項交易對 貴公司或股東造成之稅務影響。

所考慮之主要因素及理由

吾等就融資協議條款之公平性及合理性達致意見時，曾考慮以下因素及理由：

1. 背景

於二零一三年一月二日，新鴻基結構融資(為貸款人)及新鴻基投資服務(為安排人)與AFSCL(為借款人)訂立融資協議，據此，新鴻基結構融資同意提供有抵押有期貸款融資予AFSCL，金額為600,000,000港元，將供AFSCL用作一般企業用途，由提取日期起計為期四十八個月。貸款融資以擔保契約作為抵押。

吾等獲新鴻基告知，AFSCL由CVC Capital Partners(「CVC」)系內公司擔任顧問的多個基金所控制，而CVC是世界最大私募股權商號之一，代世界各地約三百間機構、政府及私人投資者管理資金。歷年來，CVC已獲其投資者投入500億美元之資金。CVC於一九八一年創立，現有網絡有二十一間辦事處及超過270名僱員，遍佈歐洲、亞洲及美國。CVC目前的投資組合包括世界各地超過六十家公司，僱用超過400,000人，產生合併年度銷售額約1300億美元。基於CVC業務之規模，吾等認為AFSCL誠屬信譽良好，故此AFSCL對融資協議違約的風險屬於低。

新鴻基結構融資之主要業務為提供貸款融資，並根據放債人條例(香港法例第163章)持有放債人牌照；而新鴻基投資服務之主要業務包括控股投資、證券經紀及證券放款，並為根據證券及期貨條例從事第1類(買賣證券)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團。新鴻基結構融資及新鴻基投資服務均為新鴻基之間接全資附屬公司，而新鴻基為貴公司之間接非全資附屬公司。

根據上文所述，吾等知悉提供貸款融資與貴集團的日常及一般業務經營相符一致。

2. 融資協議之主要條款

為了評估是項交易是否公平合理，吾等會集中分析融資協議以下的條款：

(i) 質押證券

根據融資協議，將以質押股份及質押認股權證作為抵押品予以質押。質押股份指341,600,000股新鴻基普通股及根據任何質押認股權證的行使發行予AFSCL的任何新鴻基普通股。於融資協議日期及最後實際可行日期，質押股份的市值分別約為1,749,000,000港元及1,930,000,000港元。

質押認股權證指AFSCL持有的認股權證，面值為427,000,000港元，可供行使以認購新鴻基普通股。該等認股權證將於二零一三年七月十三日到期。鑑於認股權證的到期日及內在價值，吾等認為質押認股權證並不被視為重要。

吾等亦已審視擔保契約，並認為概無特別條款，須敦請股東注意，並認為擔保契約之條款屬於正常商業條款，誠屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為，一旦融資協議發生違約，質押證券可為 貴公司提供合理擔保。

(ii) 該利率、承諾費用及安排費用

根據融資協議，貸款融資的利率為每年6.5%，並將累計及由AFSCL於每季末支付予新鴻基結構融資。作為根據貸款融資支付利息開支之用，於提取日期，貸款融資提取之所得款項中之32,000,000港元，將存放於股份及現金抵押賬戶，該金額佔貸款融資下之利息付款總額156,000,000港元(即根據貸款額600,000,000港元，以年率6.5%及四年到期計算)約20%。

吾等已與新鴻基管理層商討及審視新鴻基結構融資提供之現有貸款組合(「現有貸款組合」)，吾等注意到新鴻基結構融資並無類似安排，藉扣起貸款部分所得款項，作為其他獨立借款人之抵押品。雖然現有貸款組合中並無出現類似安排，吾等認為在放款業務中，該項額外要求屬於正常商業條款，可就貸款融資之利息付款或違約事件，向新鴻基結構融資提供額外保障，故此，有利於亦符合 貴公司及股東之整體利益。

除貸款融資的總利息(「利息」)外，待根據融資協議提取貸款融資後，AFSCL須支付(i) 36,000,000港元予新鴻基結構融資作為承諾費用，相當於貸款額之6%；及(ii) 12,000,000港元予新鴻基投資服務作為安排費用，相當於貸款額之2%。

假設600,000,000港元之貸款按照融資協議於到期日償還，貸款融資產生的收入總額(只包括利息、承諾費用及安排費用)合共將達204,000,000港元。

誠如上文「背景」一段所討論，吾等注意到，提供貸款融資為貴集團主要業務之一。為評估該利息、承諾費用及安排費用是否公平合理，吾等認為應當參考現有貸款組合之利率、承諾費用及安排費用。

吾等已就新鴻基結構融資的現有放款政策與其管理層商討及已檢查現有貸款組合，並且得悉，該公司提供予其他獨立第三方的貸款所收取的利率及安排費用，會逐個項目決定，並會考慮借款人之信貸能力、抵押品價值及市場狀況等因素。

根據現有貸款組合，吾等注意到新鴻基結構融資並非經常向其他獨立借款人收取承諾費用。吾等認為在本次之承諾費用應被視為貸款融資下新鴻基結構融資之利息收入。據此，貸款融資之利息回報應為每年8%（根據該年利率6.5%及4年承諾貸款金額之6%，即每年1.5%）。

根據現有貸款組合，向其他獨立借款人提供的利率及安排費用分別介乎年利率6.25%至24.0%與0.5%至2.5%。根據上文所述：(i)貸款融資的每年利息回報（即每年8%）屬於利率範圍的低端；及(ii)安排費用釐定為安排費用範圍的高端。

根據現有貸款組合，吾等注意到融資協議的利息回報為每年8%，接近新鴻基結構融資向其他獨立借款人提供的最低利息。然而，吾等認為該利息回報（即利息及承諾費用）乃經參考AFSCL的信貸能力、融資協議的違約風險及質押證券的價值而釐定，實屬合理。

基於：(i)上文「背景」一段所討論AFSCL之背景；(ii)「質押證券」一段所討論的質押證券價值；及(iii)以上段落所討論之該利率、承諾費用及安排費用與現有貸款組合之比較，吾等認為該利率、承諾費用及安排費用切合新鴻基之現有放款政策，屬於正常商業條款，對股東而言誠屬公平合理，符合貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

根據上市規則第14A.43條，貴公司已向聯交所申請並獲得豁免，可由聯合集團、CapScore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司以書面批准代替舉行實際股東大會以批准是項交易。因此，股東批准之規定由聯合集團、CapScore Limited、開鵬投資有限公司及陽山投資有限公司之書面批准取代，而批准是項交易之股東大會將不會召開。

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為是項交易乃於貴集團之日常及一般業務過程中進行，而交易文件的條款及是項交易以正常商業條款為基準，誠屬公平合理，同時亦符合貴公司及股東的整體利益。因此，倘召開股東大會，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東及(ii)獨立股東投票贊成批准是項交易的相關決議案。

此致

聯合地產(香港)有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

洛爾達有限公司

董事
陳家良

副總裁
王志超

謹啟

二零一三年一月二十三日

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，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事項，致使本通函或其所載之任何聲明產生誤導。

2. 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事、本公司之最高行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)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其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文任何有關董事或本公司之最高行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司登記冊之任何其他權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司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其他權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有股份及 相關股份數目	佔有關	
			已發行股本之 概約百分比	權益性質
李成輝	本公司	6,107,217,730 (附註1)	89.76%	其他權益
王大鈞	AOL (附註2)	143,043 (附註3)	0.07%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
Steven Samuel Zoellner	本公司	77,282 (附註4)	0.00%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	新鴻基 (附註2)	49,200 (附註5)	0.00%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	AOL (附註2)	223,200 (附註6)	0.10%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

1. 該權益包括持有(i) 合共5,101,211,521股股份(包括本身持有的968,354,880股股份、透過Capscore Limited(「Capscore」)持有的1,973,216,190股股份、透過開鵬投資有限公司(「開鵬」)持有的45,903,120股股份及透過陽山投資有限公司(「陽山」)持有的2,113,737,331股股份)及(ii) 1,006,006,209份本公司認股權證(「認股權證」)，可產生1,006,006,209股相關股份之權益。認股權證賦予其持有人權利，可於二零一一年六月十三日至二零一六年六月十三日(包括首尾兩日)期間之任何時間內按初步認購價每股2.00港元(可予調整)認購繳足股款股份。李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。彼等共同擁有聯合集團已發行股本約65.01%權益(包括李成輝先生之個人權益)，因此，彼等被視為擁有聯合集團擁有之5,101,211,521股股份及1,006,006,209份認股權證之權益。
2. 新鴻基及AOL均為本公司之間接非全資附屬公司。因此，新鴻基及AOL為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 該權益指於AOL 119,203股股份及23,840份認股權證之權益。
4. 該權益指於64,402股股份及12,880份認股權證之權益。
5. 該權益指於新鴻基49,200股股份之權益。
6. 該權益指於AOL 186,000股股份及37,200份認股權證之權益。
7. 本公司執行董事兼行政總裁李成輝先生，亦為聯合集團的執行董事兼行政總裁；非執行董事狄亞法先生亦為聯合集團的非執行董事；獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及白禮德先生，亦為聯合集團的獨立非執行董事；及執行董事李志剛先生亦為聯合集團的集團財務總監，以及為Capscore、開鵬及陽山各自的董事，該等公司於股份擁有權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部予以披露。
8. 上述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益之公司之董事或僱員。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內到期或本集團該成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予以終止之服務合約。

4. 董事在構成競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，據董事所知悉，根據上市規則第8.10條，以下董事（獨立非執行董事除外）被視為於直接或間接與本集團業務競爭或有可能競爭的業務（非本集團業務）中持有權益：

- (i) 狄亞法先生及李成輝先生均為聯合集團之董事，該公司透過一間附屬公司部分從事借貸業務及透過其若干附屬公司及聯營公司部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
- (ii) 李成輝先生為天安之董事及Lee and Lee Trust之其中一名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、新鴻基及天安各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部分從事下列業務：
 - 聯合集團透過一間附屬公司部分從事借貸業務；
 - 新鴻基透過其若干附屬公司部分從事借貸及物業投資業務；及
 - 天安透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業發展及投資業務；
- (iii) 李成輝先生、李志剛先生及王大鈞先生均為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事物業租賃及酒店相關業務；
- (iv) 李志剛先生為聯合融資有限公司（一間聯合集團之附屬公司）之董事，該公司部分從事借貸業務；
- (v) 李成輝先生為亞太資源有限公司、Mount Gibson Iron Limited及Tanami Gold NL（「Tanami Gold」）各自之董事，該等公司透過彼等若干附屬公司部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；及
- (vi) 狄亞法先生為Tanami Gold之董事及Eurogold Limited（「Eurogold」）之非執行董事（王大鈞先生為其於Tanami Gold及Eurogold之替任董事），該等公司透過彼等若干附屬公司部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券。

5. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利轉變。

6. 董事在合約及資產中之權益

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二零一一年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家及同意書

以下為曾於本通函表達意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	可根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

從上述專家所得之函件、報告及／或意見，乃於本通函日期供載入本通函。上述專家已就刊發本通函發出彼等之同意書，表示同意按本通函及／或報告所載形式及涵義載入其函件，以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接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)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來購入、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。

8. 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冬妮女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (c) 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。
- (d) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

以下文件之文本自本通函日期起至其後14天之任何營業日之一般辦公時間內在胡百全律師事務所之辦事處香港中環遮打道10號太子大廈12樓可供查閱：

- (a) 融資協議；
- (b) 擔保契約；
- (c) 本附錄「專家及同意書」提述之由洛爾達發出之同意書；及
- (d) 本通函。