
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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)

主要交易

出售新鴻基金融集團有限公司
70% 股權

二零一五年二月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
緒言	5
該交易	5
買賣協議	6
其他安排	9
有關本公司、聯合集團、新鴻基、SHKFGL、 香港公司及SHKFGL集團之資料	11
光大證券金融之資料	14
該交易之理由及裨益	14
該交易之財務影響及所得款項用途	15
上市規則之涵義	15
推薦建議	16
其他資料	16
附錄一 — 本集團之財務資料	17
附錄二 — 一般資料	19

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：

「澳元」	指 澳元，澳洲聯邦之法定貨幣
「實際資產淨值」	指 於完成日期就香港公司及其附屬公司(不包括除外公司)根據買賣協議釐定之實際資產淨值
「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)
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港銀行於一般營業時間開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「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)，並為聯合集團之非全資附屬公司
「完成交易」	指 根據買賣協議完成買賣SHKFGL股份
「完成日期」	指 根據買賣協議之條款，最後一項該等條件獲達成或獲豁免之日(不遲於最後完成日期)後三(3)個營業日
「董事」	指 本公司董事
「光大證券」	指 光大證券股份有限公司，於上海證券交易所上市之公司(股份代號：601788)
「估計資產淨值」	指 3,000,000,000港元

釋 義

「光大證券金融」	指 光大證券金融控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為光大證券之全資附屬公司
「除外公司」	指 新鴻基結構融資有限公司、Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited、Fast Track Holdings Limited、百達利證券有限公司、志龍投資有限公司、猛龍投資諮詢(深圳)有限公司、中國新永安期貨有限公司、SHK Asset Management Holding Limited、KIMA Capital Management、KIMA Capital Management Limited 及 Plentiwind Limited
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港公司」	指 新鴻基金融有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為SHKFGL之全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「初步代價」	指 4,095,000,000港元
「最後實際可行日期」	指 二零一五年二月十八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「Lee and Lee Trust」	指 Lee and Lee Trust，為全權信託，於最後實際可行日期實益擁有聯合集團128,703,662股股份，佔聯合集團已發行股份總數約70.20%
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指 自買賣協議日期起六(6)個月，或自買賣協議日期起九(9)個月(倘新鴻基於買賣協議日期起六(6)個月屆滿當日或之前向光大證券金融發出延期通知)，或新鴻基與光大證券金融可能協定之較後日期

釋 義

「資產淨值」	指 香港公司股東應佔綜合權益
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「重組」	指 建議重組SHKFGL集團，擬(其中包括)出售除外公司之資產及業務
「買賣協議」	指 新鴻基與光大證券金融於二零一五年二月一日訂立之買賣協議
「證監會」	指 香港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 本公司普通股
「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)，為聯合集團及本公司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54.73%權益
「新鴻基董事會」	指 新鴻基董事會
「新鴻基集團」	指 新鴻基及其附屬公司(不包括SHKFGL集團)
「SHKFGL」	指 新鴻基金融集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之全資附屬公司
「SHKFGL集團」	指 SHKFGL及其附屬公司，不包括除外公司
「SHKFGL集團公司」	指 SHKFGL或其任何一間附屬公司，不包括任何除外公司

釋 義

「SHKFGL 股份」	指 SHKFGL 每股 1.00 美元之繳足普通股，數目相當於 SHKFGL 於完成交易時已發行股份之 70%
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認股權證」	指 本公司發行之上市認股權證，附有權利可認購股份，有關詳情於本公司日期為二零一一年六月八日之公佈中披露(認股權證代號：1183)
「%」	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(行政總裁)

李志剛

王大鈞

非執行董事：

狄亞法(主席)

獨立非執行董事：

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

白禮德

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

主要交易

出售新鴻基金融集團有限公司

70% 股權

緒言

茲提述聯合集團、本公司及新鴻基於二零一五年二月二日刊發之聯合公佈，內容有關該交易(定義見下文)。

該交易

於二零一五年二月一日，新鴻基與光大證券金融訂立買賣協議。

買賣協議

日期

二零一五年二月一日

訂約方

賣家： 新鴻基

買家： 光大證券金融

誠如新鴻基(經作出一切合理查詢及根據光大證券金融之確認)所告知及確認，及就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，光大證券金融及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事宜

買賣SHKFGL70%股權(「該交易」)。

代價

初步代價為4,095,000,000港元，須按以下方式以現金支付：

- (a) 按金為585,000,000港元，由光大證券金融於買賣協議日期後一(1)個營業日當日或之前以現金支付予新鴻基(「按金」)，並已於二零一五年二月二日妥為支付；及
- (b) 初步代價餘額3,510,000,000港元將由光大證券金融於完成日期以現金支付予新鴻基。

初步代價由新鴻基及光大證券金融釐定，經計及(a)市場上涉及金融機構集團之類似交易所用之市賬倍數；及(b)估計資產淨值之價值，金額由新鴻基及光大證券金融於磋商時經計及SHKFGL集團估計資產淨值及資本化新鴻基提供予SHKFGL之若干股東貸款後釐定。初步代價可於完成交易後予以調整(如下文所述)，幅度將根據於完成日期香港公司股東應佔之綜合權益釐定。

完成交易

該交易將於完成日期完成。

董事會函件

先決條件

完成交易須待(其中包括)以下條件(「該等條件」)達成或(倘適用)獲豁免後方告落實：

- (a) 新鴻基、聯合集團及本公司之股東各自已根據上市規則，於股東特別大會通過決議案或以書面決議案方式(倘適用)批准交易文件之條款及其項下擬進行之交易；
- (b) 光大證券金融及/或相關SHKFGL集團公司已取得以下就交易文件項下擬進行之交易之批准(倘適用，以書面批准)：
 - (i) 證監會批准光大證券金融成為香港公司之主要股東；
 - (ii) 中國證券監督管理委員會批准光大證券金融收購SHKFGL股份；及
 - (iii) 新鴻基及光大證券金融同意受相關司法權區負責機關強制規定之任何其他監管通知及批准；

(統稱「監管先決條件」)

- (c) 根據重組計劃之條款(或其他新鴻基及光大證券金融合理接受之條款)，重組已大致上完成或已經全部完成(視乎情況而定)；
- (d) 光大證券之股東已根據適用規則及監管規定，於股東特別大會通過決議案或以書面決議案方式(倘適用)批准交易文件之條款及其項下擬進行之交易(「光大證券決議案」)；及
- (e) 概無發生以下事項(及就第(ii)項而言，仍然有效)：(i) 一件或多件事件導致或將導致買賣協議日期至完成日期期間任何時間之資產淨值較二零一五年一月三十一日之資產淨值減少600,000,000港元(不包括重組之影響)；或(ii) 任何就SHKFGL集團經營業務而言屬重大之相關牌照(就此而言，即為於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，任何一間SHKFGL集團公司佔SHKFGL集團之收益超過20%者，其所持有之各個相關牌照)遭撤回、撤銷、註銷或吊銷或不獲及時重續(視乎情況而定)。

完成交易後調整

完成交易後調整將根據於完成日期香港公司股東應佔之綜合權益釐定。

倘實際資產淨值：

- (a) 超過估計資產淨值達40,950,000港元或以上，光大證券金融須向新鴻基支付相等於該超出金額70%之款項；或
- (b) 低於估計資產淨值達40,950,000港元或以上，新鴻基須向光大證券金融支付相等於有關差額70%之款項。

重組

於完成交易前，除外公司將轉移至新鴻基集團。除外公司大部分為SHKFGL集團之全資附屬公司，從事結構性貸款業務、投資控股或組成若干聯營及合營公司之權益。

不競爭承諾

新鴻基承諾其及新鴻基集團成員公司由買賣協議日期起三(3)年期間，將不會單獨或與任何人士共同直接經營與SHKFGL集團旗下公司受證監會規管業務直接或間接競爭之業務，該等受規管業務指於買賣協議日期於香港經營之經紀、財富管理、證券放款及資本市場(「競爭業務」)，惟在以下情況，新鴻基將不被視為違反該項承諾：(i)倘其並無投票贊成任何決議案，以批准任何除外公司及其不時之附屬企業從事競爭業務，或在其他情況下積極協助從事該等業務；及(ii)於完成交易時百達利證券有限公司進行之任何業務、活動或交易。

終止

倘任何該等條件於最後完成日期下午五時正尚未達成或(倘適用)未獲豁免，買賣協議將自動終止，即時生效。於終止時，新鴻基及光大證券金融之其他權利及責任即時停止，惟終止並不影響彼等於終止日期之前已產生之權利及責任。

倘買賣協議因(其中包括)以下原因而終止，新鴻基將有權保留全部按金：

- (a) 因光大證券金融未有作出合理努力，而未能取得監管先決條件下之任何批文；或
- (b) 光大證券金融未能取得光大證券決議案。

倘並非因光大證券金融未有作出合理努力而未能取得監管先決條件下之任何批文，以致買賣協議終止，則新鴻基應有權保留一半按金。

其他安排

股東協議

新鴻基及光大證券金融將於完成日期訂立股東協議，該股東協議將規管彼等於完成交易後作為SHKFGL股東之關係及SHKFGL之管治架構（「股東協議」）。

董事會代表

於完成交易時，SHKFGL之董事會將由六(6)名董事組成。新鴻基及光大證券金融分別有權委任兩(2)名及四(4)名SHKFGL董事。

除若干保留事項須經新鴻基或其於SHKFGL董事會之任何提名董事同意外，所有有關SHKFGL及SHKFGL集團日常營運及管理之決策將由SHKFGL董事會藉簡單多數票投票議決。該等保留事項包括但不限於股本架構變動、產生重大債務、重大收購或出售、股息派付及展開清盤。

認沽權

新鴻基可於購股權期間(即完成交易後第三週年起計六(6)個月期間)，或在發生若干觸發事件後行使其認沽權，要求光大證券金融購買其於SHKFGL持有之部分或全部股份，每股股份作價相當於相關期間向新鴻基支付每股股份之初步代價(經上述完成交易後調整後)，另加保證回報每年8.8%(包括任何股息)。該等觸發事件為：

- (a) 光大證券金融違反買賣協議或股東協議；
- (b) SHKFGL集團未能償還股東貸款(如下文「股東貸款」一節所述)；
- (c) 光大證券金融之控制權變動；及
- (d) SHKFGL、其任何重大資產或相關上市實體之上市。

兌換權

新鴻基可行使其兌換權要求光大證券金融將其於SHKFGL持有之部分或全部股份兌換為一間公司(其註冊成立目的為於聯交所尋求上市)的新股份，股份數目將根據股東協議釐定。

光大證券金融已向新鴻基承諾其將竭盡所能促使SHKFGL上市，或一間實體註冊成立，目的為促使SHKFGL任何重大資產或其任何母企業於買賣協議日期後起計三(3)年內上市。光大證券金融進一步承諾，倘進行上市，其將促使上市實體持有SHKFGL及中國光大證券國際有限公司之全部或絕大部分資產。

股東貸款

於二零一四年十二月三十一日，新鴻基集團已向SHKFGL集團墊付集團內公司間的股東貸款，總額約為5,341,500,000港元。部分現有集團內公司間的股東貸款將於完成交易時維持有效12個月，以及將由光大證券金融作為SHKFGL集團之新母公司作出擔保，並將會於完成交易時就此訂立股東貸款協議以作記錄。本公司將遵守上市規則第13章及14章項下之相關披露規定(如適用)。

銀行擔保、銀行保證及彌償協議

於本通函日期，新鴻基集團就三家商業銀行提供予多家SHKFGL集團公司之若干貸款融資，向該等銀行授出擔保。有關貸款本金總額約為500,000,000港元(「銀行擔保」)。此外，新鴻基集團亦就一家商業銀行提供予多家SHKFGL集團公司之若干貸款融資，向該銀行發出信心保證書。有關貸款本金總額約為867,000,000港元(「銀行保證」)。

於本通函日期，新鴻基集團多家成員公司(包括除外公司)與Perfect Win Properties Limited(「Perfect Win」)訂立擔保及彌償協議(「彌償協議」)，其有關香港公司與Perfect Win就香港公司租用若干辦公室物業訂立之租賃協議(「租賃協議」)。根據彌償協議，新鴻基集團之多家成員公司(包括除外公司)與香港公司已作出共同及個別之協定，彼等將(a)遵從、履行及符合租賃協議之條款及條件，及(b)就該辦公室物業之使用及佔用或因彌償協議遭違反、違約或抵觸而引致之任何損失，向Perfect Win作出彌償。

倘於完成交易前銀行擔保、銀行保證或彌償協議任何一者尚未解除，光大證券金融應促使任何該等銀行擔保、銀行保證或彌償協議於完成交易後盡早獲解除或取代。光大證券金融須就因任何該等銀行擔保、銀行保證或彌償協議自完成交易直至獲解除及/或取代之日為止持續生效，導致新鴻基集團相關成員公司或除外公司(視情況而定)產生任何責任或費用，按要求向新鴻基集團相關成員公司或除外公司(視情況而定)作出彌償。

商標特許

於完成交易時，新鴻基集團將與SHKFGL訂立商標特許，據此，新鴻基集團將同意把若干SHKFGL集團於現有業務營運所用之商標及域名之權利授予SHKFGL，期限為完成交易後三(3)年。

過渡服務

於完成交易時，新鴻基將與光大證券金融訂立過渡服務協議，據此，光大證券金融同意促使SHKFGL集團按成本價提供若干過渡服務予新鴻基集團，而新鴻基同意促使新鴻基集團按成本價提供若干過渡服務予SHKFGL集團，期限為完成交易後最少12個月，詳情將於較後日期協定。將提供之過渡服務為行政性質，包括但不限於SHKFGL集團向新鴻基集團提供資訊科技及行政服務，以及新鴻基集團聘用SHKFGL集團若干僱員。

董事會函件

有關本公司、聯合集團、新鴻基、SHKFGL、香港公司及SHKFGL集團之資料

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。

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、提供金融服務以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，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、提供金融服務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服務、資本市場、私人財務以及主要投資。

於最後實際可行日期，新鴻基由本公司實益擁有約54.73%權益。

SHKFGL、香港公司及SHKFGL集團

誠如新鴻基所告知及確認，SHKFGL為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之全資附屬公司。SHKFGL之主要業務為控股投資。

誠如新鴻基所告知及確認，香港公司(為SHKFGL之全資附屬公司)為香港最大的經紀及財富管理服務供應商之一，分行及辦事處網絡遍及香港、澳門及中國內地，為其零售、企業及機構客戶提供多元化及裁設合適的金融服務。

董事會函件

誠如新鴻基所告知及確認，SHKFGL集團包括SHKFGL及其附屬公司，惟不包括除外公司。

誠如新鴻基所告知及確認，下文概述SHKFGL集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩(2)個財政年度之未經審核綜合財務資料：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前溢利(虧損)	(8,000,000)	229,700,000
除稅後溢利(虧損)	(38,500,000)	174,300,000

SHKFGL集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利較截至二零一三年十二月三十一日止年度有所增加。增幅主要來自二零一四年出售澳門的商用物業的溢利，除稅前為139,900,000港元，而除稅後為123,100,000港元。此外，SHKFGL集團銷售財富管理產品產生的佣金及溢利於二零一四年增加，也促成SHKFGL集團的盈利能力於二零一四年增加。

誠如新鴻基所告知及確認，上述SHKFGL集團之未經審核綜合財務資料乃根據組成SHKFGL集團之成員公司之管理賬目編製，以供說明。此外，上述未經審核資料乃基於若干假設而編製，其中包括除外公司之溢利或虧損及賺取自或支付予除外公司之收入或開支不計入SHKFGL集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩(2)個財政年度之未經審核綜合財務資料。

誠如新鴻基所告知及確認，倘於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩(2)個財政年度賺取自或支付予除外公司之收入或開支均計入SHKFGL集團，則未經審核綜合財務資料將如下文所示：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前溢利	188,400,000	355,400,000
除稅後溢利	157,900,000	300,000,000

誠如新鴻基所告知及確認，於二零一四年十二月三十一日，香港公司之未經審核綜合資產淨值約為3,265,000,000港元。

香港公司於二零一三年至二零一四年之管理層討論及分析

二零一三年

二零一三年是香港及中國的金融市場動盪的一年。市場年初暢旺，但在年中因中國的利率上升，加上市場越趨關注信貸緊縮及經濟放緩，導致市況在年中急劇逆轉。香港的恒生指數跌至一年新低，在六月底跌至不足20,000點，全年則錄得2.9%升幅。

在這個背景下，香港公司繼續發展其財富管理能力，提供獨立的一站式投資服務。財富管理及經紀業務的業績理想，收入錄得雙位數字增長。

經紀及佣金收入於二零一三年增加約20%。香港市場方面，聯交所的日均成交量較二零一二年增加11%。香港公司來自經紀產品的佣金的增幅切合此比率。來自財富管理產品的佣金較二零一二年增加38%，佔佣金收入的比例越來越大。增幅因香港公司客戶基礎提升而推動，加上銷售人員的組合變動，也有利於專長於財富管理產品的投資顧問。

香港公司的證券放款結餘於二零一三年底增至約4,000,000,000港元。公司客戶的證券放款所佔比例較高，證券放款賬的利率收入略減。然而，壞賬較先前年度大減。

資本市場業務方面，香港的市場活動復甦，尤其是年底香港的新上市活動急劇上升。香港公司來自機構及公司經紀單位的收入亦較二零一二年增加。

二零一四年

香港金融市場在二零一四年保持平穩。恒生指數於年底報23,605點，較先前年度高1.3%。該指數的表現遠遜在二零一四年上海證券交易所綜合指數以及標準普爾500指數。聯交所的日均成交量為68,800,000,000港元，較先前年度高11%。

滬港通於二零一四年十一月十七日開通。於二零一四年底，滬股通北行的日均成交量為人民幣5,584,000,000元，而港股通南行的日均成交量則為929,000,000港元。滬港通為中港兩地的投資者開闢了新渠道，投資者可買賣對方市場裡的合資格股份。

年內，香港公司轉型為全方位服務財富管理公司的策略持續取得佳績，財富管理產品的佣金比例亦有所增長。市場中性產品(包括結構性產品和債券)表現尤佳，為客戶引進較理想的多元化投資。故此，香港公司於二零一四年的盈利能力增強。

證券放款賬維持於與二零一三年相若的水平，收入亦維持穩定。

資本市場業務整體的表現優於二零一三年，主要有賴企業銷售部門的改進所致。

光大證券金融之資料

誠如新鴻基所告知及確認，光大證券金融為光大證券(於上海證券交易所上市之公司)之全資附屬公司。光大證券為於中國提供全面證券服務的領先公司，擁有綜合業務平台、廣泛的分行網絡及龐大客戶基礎。

該交易之理由及裨益

誠如新鴻基所告知及確認，新鴻基董事會認為該交易將為SHKFGL提供協同效應。光大證券集團具有龐大的資本市場交易流量，對SHKFGL的財富管理業務起相輔相成作用。憑著光大證券集團在中國的多元化業務及廣闊網絡，SHKFGL期望可吸納光大證券集團對離岸財富管理服務感興趣的客戶，增加本身的客戶基礎。新鴻基董事會認為該交易符合其股東利益，可套現可觀收益及產生現金流入，藉此鞏固新鴻基之資本狀況及讓新鴻基於其他領域(如私人財務、結構融資及主要投資)爭取業務發展。與此同時，新鴻基能透過於SHKFGL保留之股權及根據股東協議與光大證券金融合作，繼續參與增長迅速之財富管理行業。

誠如新鴻基所告知及確認，新鴻基董事會認為，買賣SHKFGL之初步代價乃經光大證券金融及新鴻基經公平磋商後按一般商業條款釐定。因此，新鴻基董事會認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，而該交易誠屬公平合理，且符合新鴻基及其股東之整體利益。

基於新鴻基所提供之資料及確認，以及就董事會所知、所悉及所信，董事會認為該交易誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

該交易之財務影響及所得款項用途

完成交易後，SHKFGL將不再為本集團之附屬公司，而將成為本集團持有30%之聯營公司。

估計完成交易後，新鴻基將從該交易確認收益約2,864,000,000港元，金額參考以下步驟計算得出：(i)初步代價4,095,000,000港元；(ii)減估計資產淨值3,000,000,000港元；(iii)加新鴻基保留SHKFGL集團之30%股權之估計公平值約1,755,000,000港元；(iv)加釋出儲備及減該交易應佔估計交易成本及開支淨額約14,000,000港元。

本公司應佔該交易之收益將約為1,567,500,000港元，金額源自新鴻基應佔收益約2,864,000,000港元之基準並就於新鴻基的非控股權益約1,296,500,000港元作調整得出。

完成交易後，估計本集團之資產總值將減少約37,900,000港元，及本集團之負債總額將減少約2,883,900,000港元，較根據本集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核綜合財務報表計算之資產淨值淨增加2,846,000,000港元。資產淨值增加乃參考以下各項計算得出：(i)加初步代價；(ii)減終止SHKFGL集團之資產及負債作為附屬公司入賬之賬面值(假設新鴻基向SHKFGL借出之集團內公司間之股東貸款於完成交易或之前已撥付資本)；(iii)加新鴻基保留SHKFGL集團之30%股權之公平值；及(iv)減該交易應佔之交易成本及開支。

完成交易後，根據本集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核綜合財務報表，估計本集團之非控股權益將增加約1,288,400,000港元。

該交易之實際財務影響將按本集團於完成交易時之財務資料計算。

誠如新鴻基所告知及確認，新鴻基擬將所得款項淨額用作(i)私人財務、結構融資及主要投資之業務擴張；(ii)一般營運資金；及(iii)向其股東分派股息。

上市規則之涵義

新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司，而本公司則為聯合集團之非全資附屬公司。

由於該交易按上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過25%，但低於75%，故該交易構成本公司之主要交易，因此根據上市規則第14章，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

董事會函件

根據上市規則第14.44條，由於概無股東須於本公司就批准該交易而召開的股東大會上放棄投票，本公司已於二零一五年二月十三日向其控股股東聯合集團（於最後實際可行日期持有5,101,411,521股股份，佔當日已發行股份總數約74.99%）取得股東書面同意批准該交易，代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會就批准該交易而召開股東大會。

推薦建議

董事認為買賣協議之條款誠屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。倘召開股東大會以批准該交易，董事會建議股東於有關股東大會投票贊成批准該交易之決議案。

其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

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

二零一五年二月二十七日

1. 債務聲明

於二零一五年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還借貸約10,623,600,000港元,當中包括:(i)有抵押擔保銀行貸款約573,300,000港元;(ii)無抵押及無擔保銀行貸款約6,328,900,000港元;及(iii)無抵押及有擔保票據約3,721,400,000港元。本集團之有抵押借貸以下列資產作抵押:投資物業、酒店物業、土地及樓宇、待出售物業、本集團及本集團孖展客戶持有之上市投資品,連同本集團持有一間上市附屬公司之若干證券。

此外,本集團有或然負債總額約37,900,000港元,包括就一間監管機構所獲銀行擔保及就多元化個人客戶組合之借貸所獲擔保作出賠償擔保。本通函附錄二「訴訟」一節亦載有訴訟產生之潛在申索。

外匯金額已按二零一五年一月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

除上述者及本集團內公司間負債之外,於二零一五年一月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何未償還之按揭、抵押、債券、其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、租購承擔、承兌責任或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金聲明

董事認為,計及該交易之影響及本集團可動用之財務資源(包括可動用之貸款融資及內部產生之資金),本集團具備充裕的營運資金,在沒有不可預見情況下,可以滿足其於本通函日期起計之後至少12個月之需要。

3. 集團財務及經營前景

經紀及金融和私人財務

新鴻基之財務及經營表現延續二零一四年上半年的勢頭。香港的私人財務業務在信貸環境競爭持續激烈下表現平穩。在中國，亞洲聯合財務有限公司繼續審慎擴充業務，開設新增分行，及於更多城市擴大市場滲透率。由於中型企業物色靈活的集資選擇而帶動需求，新鴻基之結構性融資業務亦錄得理想增長及穩定利潤。全球貨幣寬鬆政策或會為投資業務締造更有利環境，然而新鴻基將會繼續審慎控制成本，維持穩健流動資金尋求增長。

物業

銀行利率減少，加上法定存款準備金率下調，以致近數月中國物業市場環境出現些許變動。短期氣氛可能令人鼓舞，惟市場是否會顯著回暖仍有待觀察。然而，預期中國物業市場的長期升勢將會持續。

由於需求持續，加上供應短缺，香港物業市場價格繼續溫和上升。

董事會將繼續在多元化收入來源及穩健財務狀況的支持下，審慎地落實本集團既定策略，讓本集團及全體股東得益。

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，就彼等所知及所信，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. 權益披露

董事之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司之最高行政人員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)根據上市規則附錄十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其他權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有 股份及相關 股份之數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比	權益性質
李成輝	本公司	6,384,281,730 (附註1)	93.85%	其他權益
Steven Samuel Zoellner	本公司	77,282 (附註3)	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4)	0.00%	個人權益(以實益 擁有人身份持有)

附註：

- 該等權益包括持有(i) 5,428,275,521股股份；及(ii) 956,006,209份認股權證，可產生956,006,209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)認購已繳足股份。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份總數約70.21%(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5,428,275,521股股份及956,006,209份認股權證之權益。

2. 新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司。因此，新鴻基為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 該權益指於64,402股股份及12,880份認股權證之權益。
4. 該權益指於新鴻基49,200股股份之權益。
5. 上述所有權益均為好倉。

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(1)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緊密聯繫人部分參與投資及買賣資源和相關行業之證券及金融工具；
- (ii) 李成輝先生為天安中國投資有限公司(「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、新工投資有限公司(「新工投資」)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；
 - 新工投資透過其若干附屬公司部分參與證券買賣及金融工具投資業務；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) 狄亞法先生及王大鈞先生均為新工投資(聯合集團之非全資附屬公司)之董事，該公司透過其若干附屬公司部分參與證券買賣及金融工具投資業務；
- (vi) 李成輝先生為亞太資源有限公司及Mount Gibson Iron Limited各自之董事，該等公司透過其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
- (vii) 狄亞法先生為Tanami Gold NL(「Tanami Gold」)之非執行董事，而王大鈞先生為狄亞法先生於Tanami Gold之替任董事。狄先生為Dragon Mining Limited之非執行董事。該兩間公司透過其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。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受託人的責任，以確保彼等於任何時候均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

5. 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屬重大之合約或安排中，擁有重大權益。以下所述僅供參考：李成輝先生(作為承租人)與本公司一間全資附屬公司(作為業主)於二零一三年十一月十九日訂立租賃協議。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度收取約3,900,000港元之租金對本集團業務而言屬不重大。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一三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；(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。

6. 訴訟

除下文所披露之訴訟外，緊接最後實際可行日期前，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦概不知悉任何待決或本集團任何公司可能面臨之重大訴訟或申索。

於二零一四年八月三十日，Global Bridge Assets Limited (「**GBA**」) 及 Long Prosperity Industrial Limited (「**LPI**」) 向香港公司發出香港高等法院一般申索註明的傳訊令狀(「**令狀**」)。這是GBA、LPI及Walton Enterprises Limited早前於香港高等法院向香港公司申索3,000,000美元、損害賠償、利息及訟費的一宗案件(HCA 317 of 2008)之延展，而該案件已於較早前被剔除。在令狀中，GBA及LPI (i)就一項聲稱發生於二零零一年八月含欺詐成份之失實陳述而向香港公司申索賠償；及(ii)要求撤銷日期均為二零零一年十月十二日及與位於中國湖北的一間發電廠有關的一份合約及一份契據。它們亦向香港公司申索應付之任何金額或損害賠償之利息、訟費以及法院認為合適之其他補償。令狀於二零一四年十月十一日送達香港公司，香港公司正反對該令狀。

7. 重大合約

除下文所披露之交易外，本集團任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內訂立任何重大合約(該等合約並非於本集團從事業務之日常過程中訂立)：

- (i) 日期為二零一三年十月十五日之買賣協議，由(其中包括)本公司之一間間接全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「**Wah Cheong**」)、天洋投資控股有限公司(「**SkyOcean**」)、本公司及周政先生(「**周先生**」)訂立，據此，SkyOcean有條件同意購買及Wah Cheong有條件同意出售166,165,776股Allied Overseas Limited (「**AOL**」，現稱為天洋國際控股有限公司)之股份及11,877,153份AOL發行之認股權證，總代價為1,473,563,853港元。更多詳情載於本公司及聯合集團日期為二零一三年十月三十日及二零一三年十二月五日之聯合公佈；
- (ii) 日期為二零一三年十月十五日之買賣協議，由(其中包括)勝邦控股有限公司(「**勝邦**」)、AOL及周先生訂立，據此，勝邦有條件同意出售及AOL有條件同意購買天葉控股有限公司全部已發行及悉數繳足股本，總代價為450,000,000港元。更多詳情載於本公司及聯合集團日期為二零一三年十月三十日及二零一三年十二月五日之聯合公佈；

- (iii) 本公司之間接全資附屬公司 Allied Properties Resources Limited (「**APRL**」) 與 Tanami Gold 訂立日期為二零一三年十一月十四日之包銷協議，據此，APRL 同意(其中包括)包銷認購及銷售 444,729,789 股 Tanami Gold 股份，APRL 應付之最高款項為 11,750,970 澳元(其時相等於約 85,430,000 港元)，即 APRL 全數認購該 444,729,789 股 Tanami Gold 股份連同其於 Tanami Gold 之直接股權獲得之配額 142,818,734 股 Tanami Gold 股份之申請款項總額。更多詳情載於聯合集團及本公司日期為二零一三年十一月十四日之聯合公佈；
- (iv) 周先生、勝邦及 AOL 訂立日期為二零一三年十二月四日之彌償契據，據此，周先生及勝邦同意共同及個別地向 AOL (為其本身及 AOL 集團各成員公司) 悉數彌償及一直彌償 AOL 集團任何成員公司可能就該幅土地的三(3)幅地塊承擔之任何虧損、負債及損失；
- (v) Chief Key Limited (「**Chief Key**」) 與本公司之全資附屬公司 Joy Club Enterprises Ltd. (「**Joy Club**」) 訂立日期為二零一四年四月十七日之買賣協議，據此，Joy Club 有條件同意購買及 Chief Key 有條件同意出售 (i) Chief Strategy Limited 及 Gold Lake Holdings Limited (統稱為「**目標公司**」)，均為 Chief Key 之全資附屬公司) 之全部已發行股本；及 (ii) 股東貸款，相當於目標公司及其附屬公司於二零一四年二月二十八日結欠 Chief Key 之全數款額 56,295,414 港元，總代價為 127,500,000 港元。於二零一四年九月十日，Chief Key 與 Joy Club 訂立終止協議，以終止有關出售。更多詳情載於本公司及聯合集團日期為二零一四年四月十七日、二零一四年七月三十一日及二零一四年九月十日之聯合公佈；
- (vi) AP Emerald Limited (「**AP Emerald**」)，為本公司之間接全資附屬公司及新鴻基之控股股東) 與新鴻基及配售代理 (「**配售代理**」) 訂立日期為二零一四年九月十二日之配售及認購協議，據此 (i) 配售代理同意向不少於六(6)名獨立承配人配售合共 160,000,000 股 AP Emerald 持有之新鴻基股份 (「**配售股份**」)，配售價為每股配售股份 6.30 港元；及 (ii) 新鴻基有條件同意向 AP Emerald 發行及配發，而 AP Emerald 有條件同意認購 160,000,000 股新鴻基新股份 (「**認購股份**」)，認購價為每股認購股份 6.30 港元。更多詳情載於聯合集團、本公司及新鴻基日期為二零一四年九月十二日及二零一四年九月二十二日之聯合公佈；及
- (vii) 買賣協議，其條款載於本通函。

8. 一般資料

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起至本通函日期後14天之一般辦公時間內在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)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (ii) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩(2)個財政年度之年報；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (iv) 本通函及任何自最近期刊發經審核賬目之日期以來發出之任何通函(如有)。