

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、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(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算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

建議向

新鴻基有限公司收購

天安中國投資有限公司之權益且涉及

根據股份權益票據

在特別授權項下發行新股份

股東特別大會通告

財務顧問



禹銘投資管理有限公司  
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

---

本公司董事會函件載於本通函第5頁至18頁。

本公司謹訂於二零一零年六月十八日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1號及2號宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第26頁及27頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並在實際可行情況下儘早交回本公司之股份過戶登記處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，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。該適用於股東特別大會之代表委任表格亦登載於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.alliedproperties.com.hk](http://www.alliedproperties.com.hk))。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年五月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄 一 一般資料 .....	19
股東特別大會通告 .....	26

## 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：

「收購協議」	指	買方、本公司及新鴻基就交易事項而於二零一零年四月十九日簽訂之有條件收購協議
「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)
「聯合集團股東特別大會」	指	聯合集團股東特別大會
「聯合集團股份」	指	聯合集團股本中每股面值2.00港元之股份
「聯合集團股東」	指	聯合集團股份之持有人
「配發權」	指	股份權益票據持有人要求本公司向其發行固定數目之已繳足股份而毋須支付任何款項之權利
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營運一般業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期以及香港於上午九時正至下午五時正任何時間內懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)
「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(股份代號：56)，為聯合集團之非全資附屬公司，並為收購協議之擔保人
「完成」	指	根據收購協議之條款完成買賣天安權益
「完成日期」	指	完成之日期，即條件獲達成或豁免後十個營業日，或收購協議訂約方可能協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載列於本通函「交易事項之完成及條件」一節

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年六月十八日(星期五)上午十一時三十分舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)交易事項、發行股份權益票據及發行股份權益票據項下將予發行之股份，大會通告載於本通函第26頁及27頁
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事
「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	中國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	本公司、聯合集團、新鴻基及天安於二零一零年四月二十六日就交易事項及建議分派共同發出之公佈
「最後實際可行日期」	指	二零一零年五月十七日，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
「Lee and Lee Trust」	指	Lee and Lee Trust，一項全權信託，於最後實際可行日期，其實益擁有108,626,492股聯合集團股份(相當於聯合集團已發行股本約52.39%)之權益
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「海外新鴻基股東」	指	於建議分派記錄日期名列新鴻基股東名冊為持有新鴻基股份之新鴻基股份持有人，其於記錄日期於該股東名冊之地址位於香港以外地區，而新鴻基董事會經查詢有關地區之法例之法律限制或當地之相關監管機構或證券交易所之規定(如實際可行)，認為不讓該等持有人參與建議分派項下之股份分派乃屬必要或權宜者

---

## 釋 義

---

「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言,不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「建議分派」	指	於完成時,新鴻基建議就每股新鴻基股份而向新鴻基股東分派1.309股(按於最後實際可行日期已發行之1,752,148,077股新鴻基股份計算)股份權益票據項下將予配發之股份
「買方」	指	China Elite Holdings Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司以及股份權益票據發行人之全資附屬公司
「餘下集團」	指	除天安集團以外之新鴻基集團
「股份權益票據」	指	股份權益票據發行人將於完成時向新鴻基發行(並由本公司擔保)之股份權益票據,股份權益票據將賦予要求發行固定數目之已繳足股份之權利(包括因任何轉讓該等股份權益票據而產生之任何股份權益票據)
「股份權益票據發行人」	指	Joy Club Enterprises Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為本公司之全資附屬公司
「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	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之股份
「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之間接非全資附屬公司
「新鴻基董事會」	指	新鴻基董事會

---

## 釋 義

---

「新鴻基股東特別大會」	指	新鴻基為批准(其中包括)收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)而將予舉行之股東特別大會
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「新鴻基獨立股東」	指	除本公司及其聯繫人士之新鴻基股東
「新鴻基股份」	指	新鴻基股本中每股面值0.20港元之股份
「新鴻基股東」	指	新鴻基股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「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)
「天安董事會」	指	天安董事會
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安權益」	指	573,589,096股天安股份(相當於天安已發行股本總數約38.06%)，即在收購協議之條款及條件規限下，由新鴻基持有並將向買方出售之全部股權
「天安股份」	指	天安股本中每股面值0.20港元之股份
「交易事項」	指	買方根據收購協議向新鴻基收購天安權益
「%」	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：

李成偉(行政總裁)

李志剛

非執行董事：

狄亞法(主席)

賴顯榮

李兆忠

獨立非執行董事：

麥尊德

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

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

須予披露交易

建議向

新鴻基有限公司收購

天安中國投資有限公司之權益且涉及

根據股份權益票據

在特別授權項下發行新股份

緒言

茲提述聯合公佈，本公司、聯合集團、新鴻基及天安在當中共同公佈，於二零一零年四月十九日，買方(作為買方，本公司之間接全資附屬公司)及本公司(作為買方之擔保人)與新鴻基(作為賣方)訂立收購協議，以收購天安權益(相當於天安已發行股本總

## 董事會函件

數約38.06%，即新鴻基於天安持有之全部權益)。於完成後，(i)新鴻基將更加專注於其金融服務業務；(ii)新鴻基獨立股東將根據建議分派收取股份；及(iii)本公司將直接持有(而非透過其擁有62.31%權益之附屬公司新鴻基持有)天安約38.06%股權。

本通函旨在向股東提供(i)交易事項；(ii)建議發行股份權益票據以及建議根據行使股份權益票據發行及配發股份；及(iii)股東特別大會通告(當中載有供閣下批准交易事項、發行股份權益票據以及根據股份權益票據在特別授權項下發行及配發股份之決議案)之進一步詳情。

### A. 收購協議

#### 日期

二零一零年四月十九日

#### 訂約方

買方：買方(本公司間接全資擁有之附屬公司)  
賣方：新鴻基  
擔保人：本公司

#### 交易事項

根據收購協議，買方同意在條件達成後(其中包括)收購，及新鴻基同意(其中包括)出售天安權益，即573,589,096股天安股份，佔天安現有已發行股本總數約38.06%。本公司已同意就買方履行收購協議下之義務提供擔保。

#### 代價

交易事項之代價將以向新鴻基發行股份權益票據之方式支付，股份權益票據將賦予可要求發行2,293,561,833股繳足股份之權利。按股份於二零一零年四月十六日(收購協議日期前之最後交易日)之收市價每股股份1.66港元以及新鴻基持有之573,589,096股天安股份計算，天安權益之價值約為3,807,310,000港元。交易事項之代價相當於以新鴻基持有之每1股天安股份換約4股股份之交換比率計算。

根據交易事項之代價，天安權益之價值約為每股天安股份6.64港元，乃各訂約方經公平磋商及考慮(其中包括)(i)於二零零九年十二月三十一日天安權益於新鴻基財務報表之賬面值減除新鴻基應佔天安之儲備約3,804,240,000港元；(ii)天安股份於二零一零年四月十六日之收市價每股天安股份5.10港元；及(iii)股份於二零一零年四月十六日之收市價每股股份1.66港元後而釐定。



## 董事會函件

交易事項之代價之溢價乃經訂約方根據約4股股份兌換1股天安股份之比率釐定及協定，有關比率乃經比較以下股份及天安股份各自之市值及於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值得出：

	每四股股份	每股天安股份	溢價
於二零一零年四月十六日之市值	6.64 港元	5.10 港元	30.2%
於二零零九年十二月三十一日之 經審核綜合資產淨值	8.32 港元	7.22 港元	15.2%

董事會對中國物業市場之長遠前景樂觀，並認為帶有溢價為必要，以足夠吸引新鴻基獨立股東於新鴻基股東特別大會上投票贊成交易事項，而本公司及其聯繫人士將須放棄表決。

然而，交易事項之代價之實際價值（即根據股份權益票據將予發行之2,293,561,833股已繳足股份）將取決於股份於完成日期之市價，且可能會亦可能不會代表天安股份之價值於完成日期之溢價。根據上文，董事認為交易事項之代價屬公平合理。

### 股息

就股份權益票據項下獲發行及配發之股份之持有人將為有權收取於完成後建議或宣派之股息。為免生疑問，該等就股份權益票據發行及配發之股份之持有人將無權收取董事會於二零一零年四月一日建議分派截至二零零九年十二月三十一日止財政年度每股股份0.015港元之末期股息。

各方協定，在完成之前，天安所宣派、派付或作出或天安權益已計入或應計入之股息、分派及資本回報之全部權利及權益（包括但不限於天安董事會於二零一零年三月十九日建議派發截至二零零九年十二月三十一日止財政年度每股天安股份0.07港元之末期股息）將完全歸屬新鴻基所有。

### 交易事項之完成及條件

完成須待下列條件達成（或在下述之若干情況獲豁免）後，方可在完成日期作實：

- (a) 就交易事項而言買方及本公司取得必需之所有有關第三方同意或批准；
- (b) 就交易事項而言新鴻基及天安取得必需之所有有關第三方同意或批准；

---

## 董事會函件

---

- (c) 於新鴻基股東特別大會上就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易及建議分派取得新鴻基獨立股東批准；
- (d) 於股東特別大會上就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易及根據股份權益票據發行股份取得股東批准；
- (e) 於聯合集團股東特別大會上就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易取得聯合集團股東批准，或(若上市規則允許)以持有聯合集團已發行股本面值超過50%之聯合集團股東之書面決議案之形式取得聯合集團股東批准；
- (f) 聯交所批准或同意批准按照令本公司及新鴻基滿意之條款及條件根據股份權益票據而可能發行之全部股份上市及買賣；及
- (g) 執行理事確認及／或根據收購守則第26.1條附註6授出豁免批准買方不會因完成根據收購協議擬進行之該等交易而根據收購守則須根據收購守則第26.1條就天安股份(不包括買方及其一致行動人士持有之天安股份)提出全面收購建議。

新鴻基可隨時以書面方式全部或部份豁免上文(b)項所載之條件(惟只涉及新鴻基之同意及批准而言)，而該豁免僅可依據新鴻基可能規定之該等條款及條件授出。買方及本公司可隨時以書面方式全部或部份豁免上文(a)項所載之條件，而該豁免僅可依據買方及/或本公司可能規定之該等條款及條件授出。收購協議之訂約方可一起以書面方式協定全部或部份豁免上文(b)項所載之條件(涉及新鴻基之同意及批准者除外)，而該豁免僅可依據彼等可能同意之該等條款及條件授出。上文(g)項所載之條件不得豁免。於最後實際可行日期，(e)項及(g)項所載之條件已經達成。

倘若任何條件未能於二零一零年七月三十一日或之前(或各方以書面方式協定之較後日期)達成或獲豁免，收購協議將會終止及再無效力，而任何一方均無權根據或就收購協議擁有任何權利或利益或須履行任何義務，或須對其他人士負上任何責任(就任何先前違反而須負責者除外)。

## B. 股份權益票據之條款

發行人： 股份權益票據發行人  
擔保人： 本公司

### 權益

股份權益票據賦予持有人配發權。於完成時將發行予新鴻基之股份權益票據，將附有2,293,561,833股股份之配發權。

根據股份權益票據將予發行之任何股份將入賬列作已繳足股本，且各自及與於發行日期已發行之所有其他股份在各方面享有同等權益，並享有一切於發行日期或之後所分派的所有股息及其他分派。

### 股息之地位

根據股份權益票據發行及配發之股份之持有人將有權收取於完成後宣派之股息。為免生疑問，根據股份權益票據發行及配發之股份之持有人將無權收取董事會於二零一零年四月一日建議分派截至二零零九年十二月三十一日止財政年度每股股份0.015港元之末期股息。

### 可轉讓性及行使

股份權益票據僅可根據建議分派轉讓一次，而其隨附之配發權於轉讓時被視為已自動行使，故此有關新鴻基股東將自動獲發行有關股份。新鴻基股東將不會收取股份權益票據，但將會根據建議分派直接收取股份。然而，轉讓予本公司或其任何附屬公司之任何股份權益票據將會自動註銷，而其隨附之配發權將會自動喪失，故本公司或其任何附屬公司將不會根據建議分派收取任何股份。根據股份權益票據將予發行之任何股份，將按與於完成日期聯交所每日報價表所報股份之收市價相等之發行價發行。作為參考，於二零一零年四月十六日（收購協議日期前之最後交易日），聯交所每日報價表所報之股份收市價為每股股份1.66港元。

### 有效期

股份權益票據於配發權獲行使或註銷或被視為獲行使或註銷前一直有效。

### 上市

本公司將不會申請將股份權益票據上市。本公司將會向聯交所上市委員會申請批准因行使股份權益票據項下之配發權而可能發行之任何新股份上市及買賣。概不會申請將任何新股份於任何其他證券交易所上市。

## 董事會函件

根據股份權益票據發行股份須獲股東於股東特別大會上批准方可作實。

### 其後銷售限制

除根據有關海外司法管轄區之任何法律及／或法規就股份之其後銷售(其將根據股份權益票據予以發行及配發)而可能施加於海外新鴻基股東之任何限制外，股份(將根據股份權益票據予以發行及配發)之其後銷售並無限制。有關海外新鴻基股東務請就可能施加於股份之其後銷售(將根據股份權益票據予以發行及配發)之任何適用限制尋求獨立法律意見。

### C. 新鴻基建議作出之實物分派

新鴻基董事會擬建議新鴻基獨立股東於新鴻基股東特別大會上批准，於完成後按於最後實際可行日期已發行及結餘之1,752,148,077股新鴻基股份為基準，在股份權益票據項下就每股新鴻基股份配發1.309股已繳足股份。假設完成作實，建議分派將按以下形式進行：

分派形式	金額	分派類型
新鴻基建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度分派末期股息每股新鴻基股份0.16港元(附註)	約280,000,000港元	股份權益票據
特別股息	價值取決於每股股份於完成日期之市價	股份權益票據

附註：建議末期股息已參照於二零一零年三月二十九日已發行之新鴻基股份數目計算得出(0.16港元 x 於二零一零年三月二十九日之1,752,148,077股已發行新鴻基股份=約280,000,000港元)。

新鴻基股東特別大會上將會提呈一項決議案，以批准收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)。倘交易事項未獲新鴻基獨立股東於新鴻基股東特別大會上批准，或倘交易事項已於新鴻基股東特別大會上獲得批准但完成並未作實，則新鴻基末期股息每股新鴻基股份0.16港元可以現金支付並隨附以股代息選項，而新鴻基股東可據此選擇獲配發新新鴻基股份，以收取全部或部分末期股息，以代替現金，在有關情況下，新鴻基將會公佈進一步詳情。此外，倘有關決議案未有於新鴻基股東特別大會上通過，新鴻基董事會將於新鴻基股東特別大會後由新鴻基召開之股東週年大會，向新鴻基股東尋求批准宣派新鴻基之末期股息。

於股份權益票據項下將予發行之2,293,561,833股股份中，按其將現時持有1,091,885,163股新鴻基股份計算，本公司或其附屬公司可擁有1,429,277,678股股份之權益(相當於本公司已發行股本總數約23.47%)。該等權益將於向本公司或其附屬公司分派股份權益票據後註銷，而有關股份權益票據之股份將不予配發。因此，本公司將只會向新

## 董事會函件

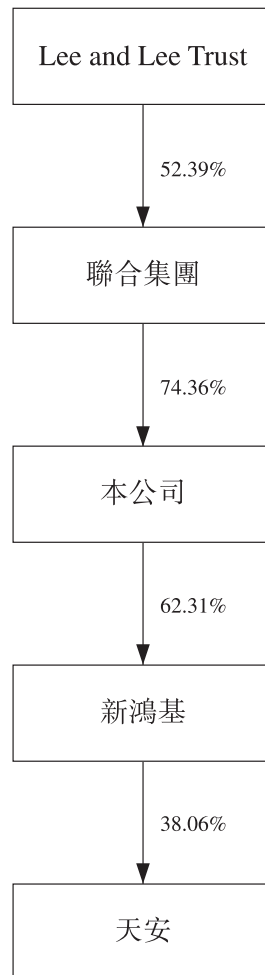
鴻基獨立股東配發最多864,284,155股股份。該864,284,155股股份佔本公司現有已發行股本約14.19%，或佔就發行股份權益票據而擴大後的本公司已發行股本約12.43%。

於完成後，天安將繼續按權益列入本公司之綜合財務報表，天安之最終控制權不會因交易事項而發生變動。執行理事已授出豁免本公司因交易事項而須根據收購守則第26.1條附註6就天安股份提出全面收購建議之責任。

股份之碎股權益將不會根據建議分派向新鴻基股東作出分派，但會兌換為股份及由新鴻基於市場出售。有關海外新鴻基股東之權益之進一步資料將於新鴻基日期為二零一零年五月二十四日之通函內披露。

### 預期之股權變動

本公司、聯合集團、新鴻基及天安於最後實際可行日期之股權架構如下：

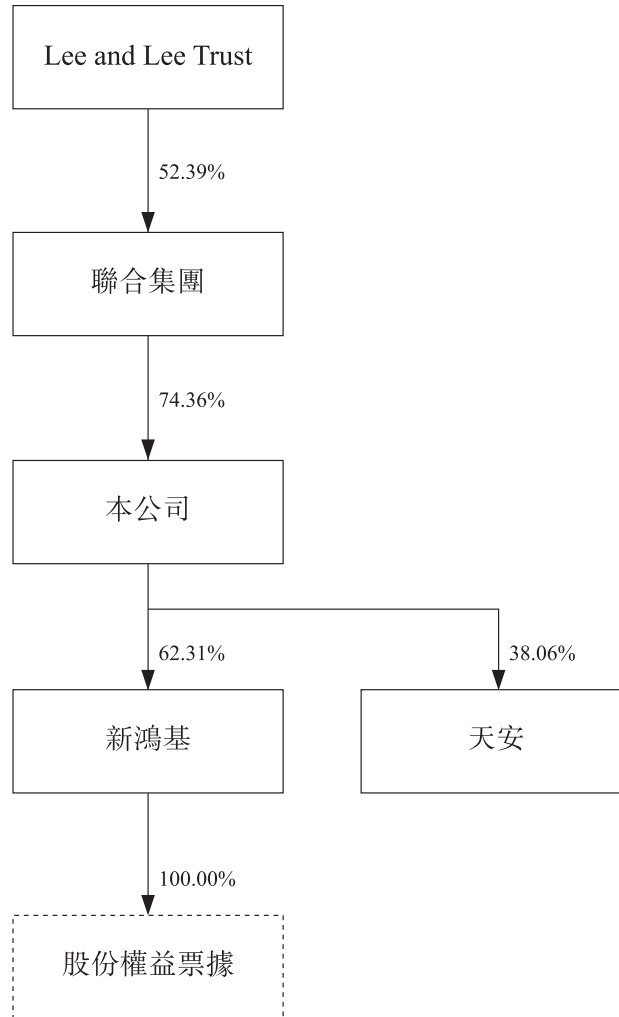


---

## 董事會函件

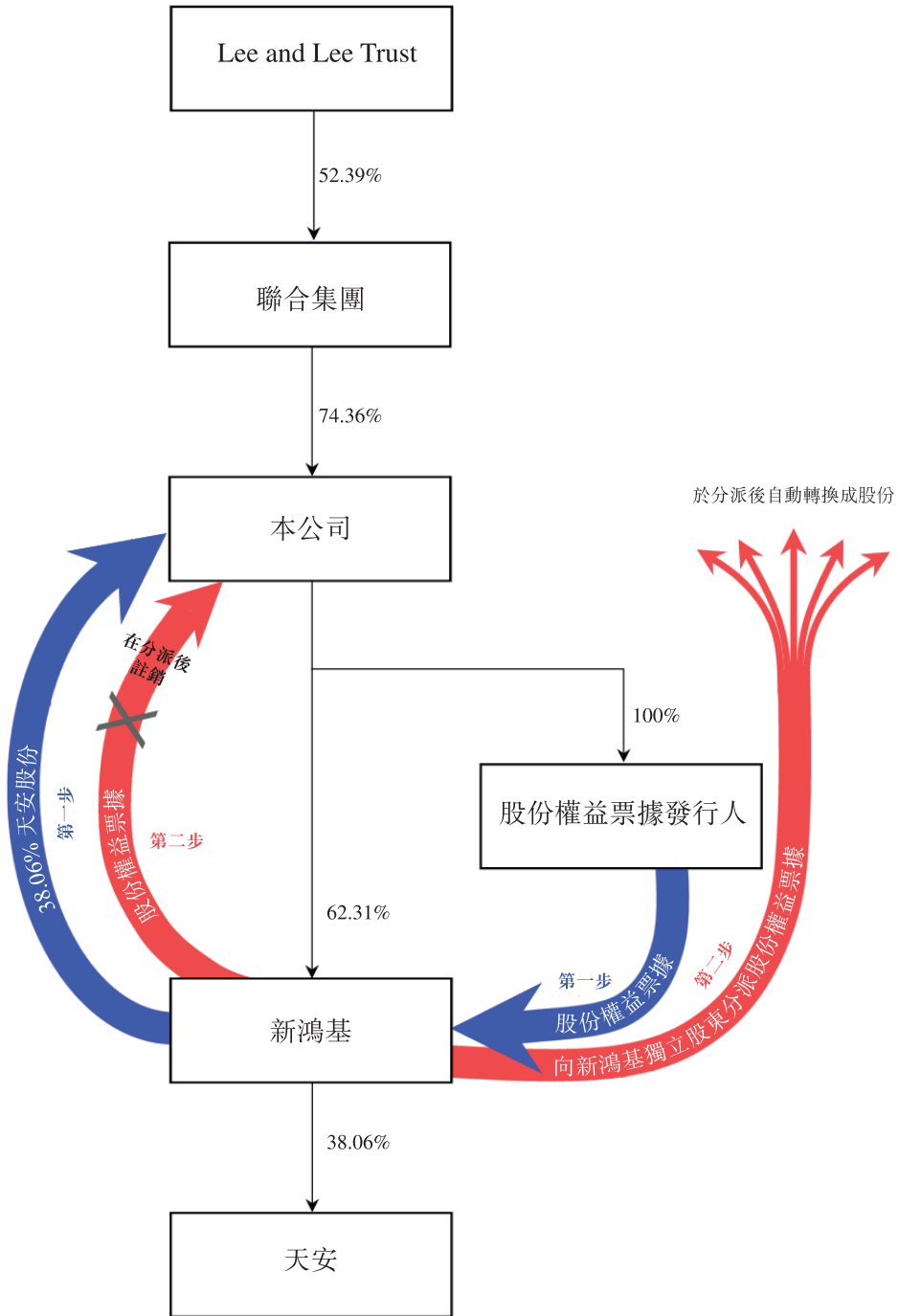
---

於完成後但建議分派前，本公司將持有天安約38.06%權益，新鴻基將持有股份權益票據。本公司、聯合集團、新鴻基及天安於完成後但建議分派前之股權架構如下：



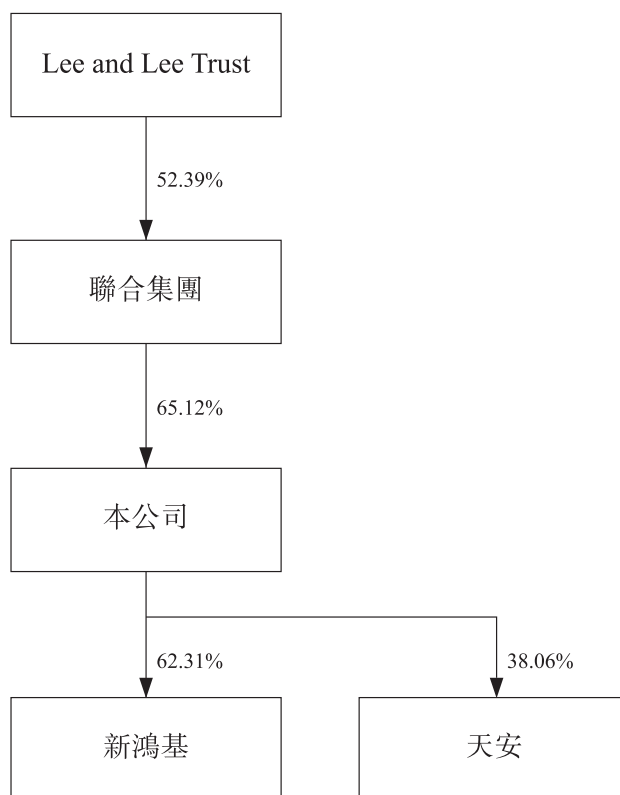
# 董事會函件

下圖描述交易事項及建議分派之流程：



## 董事會函件

相關公司於完成及建議分派後之股權將如下所示：



作為說明用途，股份之權益變動如下所示：

實益股東 (附註1)	於最後實際可行日期		於向新鴻基獨立股東 作出分派及股份權益 票據獲悉數轉換後	
	股份 (附註1)	%	股份	%
Lee and Lee Trust (附註2)	4,528,120,310	74.36	4,528,120,310	65.12
Penta Investment Advisers Limited (附註3、4及5)	306,798,000	5.04	512,937,733	7.38
莊舜而女士 (附註5)	375,082,000	6.16	375,082,000	5.40
李成偉先生 (附註6)	2,700,000	0.04	2,700,000	0.04
公眾股東	876,132,120	14.40	876,132,120	12.60
新鴻基獨立股東 (附註3及4)	—	—	658,144,422	9.46
總計	<u>6,088,832,430</u>	<u>100.00</u>	<u>6,953,116,585</u>	<u>100.00</u>



## 董事會函件

附註：

1. 上表所用之股權數據乃摘錄自股東根據證券及期貨條例第XV部於聯交所網站存檔之最新權益披露表格。上表所提及之股東為有關股份之最終實益擁有人。
2. 4,528,120,310股股份由聯合集團直接及間接持有，聯合集團分別由Cashplus Management Limited(為Zealous Developments Limited(「Zealous」)之全資附屬公司)擁有約15.81%權益及由Minty Hongkong Limited(「Minty」)擁有約36.58%權益，Minty及Zealous均由Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人全資擁有，因此，Lee and Lee Trust被視為根據證券及期貨條例第XV部項下擁有股份之權益。
3. 新鴻基獨立股東Penta Investment Advisers Limited擁有157,478,788股新鴻基股份之權益(相當於新鴻基已發行股本總數約8.99%)，按此基準，Penta Investment Advisers Limited將根據建議分派按比例在股份權益票據項下收取將予配發及發行之206,139,733股股份。因此，假設其於建議分派之記錄日期之權益維持不變，於完成後，Penta Investment Advisers Limited將擁有512,937,733股股份。
4. 經計及上文所述根據股份權益票據將向Penta Investment Advisers Limited配發及發行之206,139,733股股份，根據股份權益票據將向新鴻基獨立股東配發及發行之股份總數將為864,284,155股股份。
5. 除本通函所披露者外，Penta Investment Advisers Limited、莊舜而女士及彼等各自之聯繫人士與本公司並無任何其他關係及均並非本公司之關連人士。
6. 李成偉先生為本公司之行政總裁兼執行董事。
7. 本公司於最後實際可行日期以及交易事項及建議分派完成後之公眾持股量預期分別約為25.6%及34.8%。

### D. 有關天安之財務資料

根據天安於二零零九年十二月三十一日之經審核財務報表，天安之收入、溢利淨額及資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元
收入	473,329	1,083,528
除稅及非經常項目前溢利	689,250	1,367,830
除稅及非經常項目後溢利	689,307	1,082,993
資產淨值	9,847,087	10,884,316

### 交易事項之財務影響

於完成後，新鴻基仍將為上市公司及餘下集團之主要業務為提供金融服務。

交易事項代價之實際價值將取決於股份於完成日期之市價，因此，因有關本公司之交易事項而產生之財務影響以及溢利或虧損將僅於完成日期方可確定。

### 交易事項之理由及裨益

買方之主要業務為控股投資。

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、提供醫療及保健服務及提供金融服務。

新鴻基集團之主要業務為財富管理、經紀及證券放款、企業融資、資產管理、私人財務以及透過其於天安之權益提供策略性投資、物業投資及租賃。

天安之主要業務為控股投資。天安集團主要經營範圍包括：在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運，以及生產及銷售建築物料。

於完成後，(i)新鴻基將更加專注於金融服務業務；(ii)新鴻基獨立股東將根據建議分派收取股份；及(iii)本公司將直接持有(而非透過其擁有62.31%權益之附屬公司新鴻基持有)天安約38.06%股權。

### 本公司交易事項之理由及裨益

交易事項將透過整合本公司於香港及中國內地持有之所有物業權益，令本公司可維持其於天安之更大直接控股權及可改善本公司之企業架構。此外，交易事項之裨益為，其將增加本公司於天安之實際權益，由應佔天安全部已發行股本約23.72%增加至約38.06%。

董事會認為，交易事項之條款乃屬公平合理及符合本公司及股東之整體裨益。

### 於過往十二個月發行之股份

本公司於過往十二個月曾發行以下證券：

日期 (二零零九年)	發行	已發行 股份數目	發行價 (港元)	所得 款項總額 (港元)	款項用途
六月十日或 以前	行使認股權證	437,396,870	1.00	437,396,870	按計劃作一般營運 資金及減少本公司 整體之債項

### 上市規則之影響

由於有關交易事項之最少一項適用百分比率超逾5%但低於25%，交易事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之公告及申報規定。於股東特別大會上，將會向股東提呈一項普通決議案，以批准交易事項、發行股份權益票據以及配發及發行根據特別授權在股份權益票據項下之將予配發及發行之股份。

Steven Samuel Zoellner先生為獨立非執行董事，亦為新鴻基股東，於最後實際可行日期持有49,200股新鴻基股份（相當於新鴻基已發行股本總數約0.00%）。假設建議分派獲得批准及完成，64,402股股份將會根據建議分派在股份權益票據項下發行予Steven Samuel Zoellner先生。因此，Steven Samuel Zoellner先生被視為擁有利益衝突，並須於本公司董事會會議就批准交易事項放棄表決。經考慮Steven Samuel Zoellner先生已於本公司董事會會議放棄表決，彼將有權於新鴻基股東特別大會上表決。

由於股份權益票據乃發行予新鴻基（其並非本公司及聯合集團之關連人士）以償付本公司根據交易事項應付之代價，故於新鴻基分派股份權益票據後根據股份權益票據向巧合為本公司及／或聯合集團關連人士之任何新鴻基股東發行及配發任何股份將不會構成一項本公司及／或聯合集團之關連交易，原因是建議分派將由新鴻基按新鴻基股東以新鴻基股東身份按比例就股份之權益作出，而本公司及／或聯合集團與該等新鴻基股東之間並無進行任何交易。

聯合集團執行董事麥伯雄先生於最後實際可行日期作為新鴻基僱員股份擁有計劃之信託受益人持有5,000股新鴻基股份。除Steven Samuel Zoellner先生及麥伯雄先生外，概無新鴻基股東於最後實際可行日期為本公司及／或聯合集團之關連人士。根據股份權益票據發行及配發股份予麥伯雄先生及Steven Samuel Zoellner先生將不會構成本公司及／或聯合集團之關連交易，原因是彼等將僅以其新鴻基股東之身份按比例就股份之權益收取股份。

由於概無股東於交易事項（包括根據股份權益票據發行股份）中擁有重大權益，概無股東將須於股東特別大會上放棄表決。

### 推薦意見

董事會認為收購協議之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體裨益，並推薦股東就將於股東特別大會提呈以批准交易事項、發行股份權益票據以及配發及發行根據特別授權在股份權益票據項下之將予配發及發行之股份之決議案投贊成票。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

閣下務請垂注載於本通函之附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
聯合地產(香港)有限公司  
執行董事  
李志剛  
謹啟

二零一零年五月二十四日

## 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。董事願就本通函所載有關本公司之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，就彼等所知及確信，本通函所載有關之意見乃經審慎周詳考慮方始作出，且無遺漏其他有關之事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

假設已發行股份數目自最後實際可行日期起至完成日期並無變動，本公司(a)於最後實際可行日期；及(b)於完成後及經根據股份權益票據配發及發行股份後之法定及已發行股本將會如下：

法定：		港元
<u>30,000,000,000</u>	股於最後實際可行日期之股份	<u>6,000,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足		
6,088,832,430	股於最後實際可行日期之已發行股份	1,217,766,486
<u>864,284,155</u>	股於轉換股份權益票據後將予發行之股份	<u>172,856,831</u>
已發行股份總數		
<u>6,953,116,585</u>	股股份	<u>1,390,623,317</u>

## 3. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉

除下文披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司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及第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))；(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所載之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	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
李成偉	本公司	2,700,000 (附註 1)	0.04%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
	聯合集團(附註 2)	550,000 (附註 3)	0.26%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
Steven Samuel Zoellner	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)
	卓健亞洲有限公司 (「卓健」)(附註 2)	186,000 (附註 5)	0.08%	個人權益(以實益擁有人身份持有)

附註：

1. 該股數指於2,700,000股股份之權益。
2. 聯合集團乃本公司之最終控股公司。新鴻基及卓健均為本公司之間接非全資附屬公司，因此，聯合集團、新鴻基及卓健為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 該股數指於550,000股聯合集團股份之權益。
4. 該股數指於49,200股新鴻基股份之權益。
5. 該股數指於卓健186,000股股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。

#### (b) 主要股東及其他人士之權益

除於下文及上文(a)段披露外，董事及本公司最高行政人員於最後實際可行日期並不獲悉任何人士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及間接擁有附帶權利可於任何

情況下在本集團其他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。

股東名稱	持有股份及相關股份數目	佔本公司有關已發行股本之概約百分比	附註
聯合集團	4,528,120,310	74.36%	1
Lee and Lee Trust	4,528,120,310	74.36%	2, 3
Penta Investment Advisers Limited	550,950,000	9.05%	4
中國網絡資本有限公司 (「中國網絡資本」)	375,082,000	6.16%	5
Vigor Online Offshore Limited (「Vigor」)	375,082,000	6.16%	6
China Spirit Limited (「China Spirit」)	375,082,000	6.16%	7
莊舜而 (「莊女士」)	375,082,000	6.16%	8

附註：

- 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「CapScore」) 持有之1,973,216,190股股份之權益；(ii) 開鵬投資有限公司 (「開鵬」) 持有之45,903,120股股份之權益；(iii) 陽山投資有限公司 (「陽山」) 持有之1,540,646,120股股份之權益；及(iv) 聯合集團持有之968,354,880股股份之權益。CapScore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有CapScore、開鵬及陽山所持股份之權益。
- 該權益指聯合集團於4,528,120,310股股份中所擁有之相同權益。
- 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生乃Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人。彼等合共於聯合集團已發行股本中擁有約52.40%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團所持股份之權益。
- 該等權益包括(i) 306,798,000股股份及(ii) 可產生244,152,000股相關股份權益之本公司非上市現金結算衍生工具權益。
- 該權益包括由：(i) Honest Opportunity Limited (「Honest Opportunity」) 持有之66,260,000股股份；及(ii) Sparkling Summer Limited (「Sparkling Summer」) 持有之308,822,000股股份之權益。Honest Opportunity及Sparkling Summer均為中國網絡資本之間接全資附屬公司。因此，中國網絡資本被視作擁有Honest Opportunity及Sparkling Summer所持股份之權益。
- Vigor於中國網絡資本已發行股本中擁有約62.33%之權益，因此，Vigor被視作擁有中國網絡資本所持股份之權益。
- Vigor為China Spirit之全資附屬公司，因此，China Spirit被視作擁有Vigor所持股份之權益。
- 莊女士因擁有China Spirit之100%權益而視作擁有股份之權益。
- 上述所有權益均屬好倉。

10. 非執行董事狄亞法先生亦為聯合集團之非執行董事；獨立非執行董事麥尊德先生及Alan Stephen Jones先生亦為聯合集團之獨立非執行董事；執行董事李志剛先生亦為聯合集團之集團財務總監。

#### 4. 董事之服務合約

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立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. 董事於競爭性業務之權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事（於所從事業務與本公司構成或可能構成競爭之公司出任獨立非執行董事者除外）或彼等各自之聯繫人士根據上市規則被視為於任何競爭性業務中擁有權益：

- (a) 狄亞法先生為聯合集團之董事，該公司透過附屬公司部份從事借貸業務；
- (b) 李成偉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及物業投資業務；
- (c) 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，該公司部份從事借貸業務；
- (d) 李成偉先生為天安之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展及投資業務；及
- (e) 李成偉先生及李志剛先生均為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以及酒店相關業務。

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本公司及股東之整體最佳裨益行事。在批准本公司與上述公司或任何其他公司（當中董事擔任共同董事職務及／或擁有個人權益（視情況而定））擬進行之任何交易時，董事將會於有關與該公司擬進行之交易或有關該公司之董事會會議或董事會決議時，宣佈其權益性質及範疇，包括但不限於其擔任共同董事職務及／或擁有個人權益（視情況而定），而倘該權益之性質屬個人及／或重大，相關董事須於董事會會議或董事會決議時放棄表決，同時根據本公司組織章程細則之相關條文簽署放棄表決以使其具有效力。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。



## 6. 訴訟

除下文所披露外，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) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令（「二零零一年判令」）強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決（「判決」），要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）向中國內地合營公司長州電力發展有限公司（「合營公司」）支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益（「權益」）出售予Long Prosperity Industrial Limited（「LPI」）。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益（價值3百萬美元）按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：
- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited（「GBA」）、LPI及Walton Enterprises Limited（「Walton」）向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀（「二零零八年令狀」）（「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」）。於二零零八年令狀中，(a)GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱違反一份附屬合約、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；(b)LPI聲稱就新鴻基証券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及(c)Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索損害賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI（作為GBA之代名人）已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申索，並向新鴻基証券頒回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。
- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜（「張女士」）已向天安及新鴻基証券發出一項令狀（「國內令狀」），並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院（（二零零八年）武民商外初字第8號）受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七

年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。

- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀（「香港令狀」）以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償（包括相關開支及費用）。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。
- (b) 於二零零八年十月十四日，新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資服務」）於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited、林世榮之遺產代理人、陳吟揮（「陳女士」）及伍綺媚（「伍女士」）發出傳訊令狀，以尋求收回(a)50,932,876.64港元之金額、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在售出抵押品以收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日在香港高等法院存檔了一份申索陳述書，以申索(a)36,030,376.64港元、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆案官於二零零九年五月二十五日已作出判所有被告人敗訴之簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原來對陳女士及伍女士之簡易判決。新鴻基投資服務就該判決於上訴法院之上訴已於二零一零年五月六日進行聆訊，並已遭駁回。該審訊將於尚待決定之日期進行聆訊。

## 7. 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) 本公司之公司秘書及財務總監為李志剛先生。彼為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。
- (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。

## 8. 備查文件

以下文件自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日(星期六及公眾假期除外)之一般辦公時間上午九時正至下午五時正在本公司之註冊辦事處香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 收購協議；及
- (d) 本通函。



**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)

茲通告聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年六月十八日(星期五)上午十一時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1號及2號宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(經修訂或未經修訂)為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 批准、追認及確認由China Elite Holdings Limited(作為買方)、新鴻基有限公司(「新鴻基」，作為賣方)及本公司(作為擔保人)就(其中包括)有條件買賣573,589,096股股份(相當於天安中國投資有限公司(「天安」)於本決議案日期之已發行股本總數約38.06%)(「收購事項」)，按代價以由Joy Club Enterprises Limited向新鴻基發行賦予權利可要求發行2,293,561,833股已繳足本公司股份之股份權益票據(「股份權益票據」)支付而於二零一零年四月十九日訂立之協議(「收購協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)；及本公司日期為二零一零年五月二十四日之通函(其註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)所載之進一步詳情以及其項下擬進行之所有交易以及當中附帶及有關之所有其他事宜；
- (b) 批准發行股份權益票據予新鴻基，作為收購事項之代價，以及因根據股份權益票據之條款及條件行使股份權益票據而發行及配發2,293,561,833股已繳足本公司股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司(其中包括)簽署、蓋章、執行、完成、交付、辦理或授權簽署、執行、完成及交付及辦理彼酌情認為發行股份權益票據、根據股份權益票據所載之條款行使股份權益票據發行及配發2,293,561,833股已繳足本公司股份，以及使收購協議及股份權益票據生效及實施其條款所必

## 股東特別大會通告

要、權宜或合宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事件，並在彼酌情認為合宜及符合本公司及其股東整體利益之情況下，對收購協議及股份權益票據作出或同意作出有關修改、修訂、豁免(包括對有關文件之任何修改、修訂或豁免，而有關修改、修訂或豁免不會在基本上有別於收購協議及股份權益票據項下所規定者)。

承董事會命  
聯合地產(香港)有限公司  
公司秘書  
李志剛

香港，二零二零年五月二十四日

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈22樓

附註：

1. 隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。
2. 代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之代理人簽署，或倘委任人為法團，則以其公司印鑑簽立或獲正式授權之任何高級人員、代理人或其他人士書面簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任他人為其代表代為出席及投票。股東如為兩股或以上股份之持有人，可委任不多於兩名代表(其必須為一名或多名人士)代為出席該大會並於會上投票。代表毋須為本公司股東，惟必須親自代為出席股東特別大會。
4. 規定形式之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之副本，須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)召開時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處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，方為有效。股東特別大會之規定形式代表委任表格亦會刊載於香港聯合交易所有限公司披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.alliedproperties.com.hk](http://www.alliedproperties.com.hk))。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤回。
6. 如屬股份之聯名登記持有人，任何一位此等聯名持有人均可親自或委派代表就此等股份出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，猶如彼有全權如此行事；惟倘超過一名此等聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，則只有排名首位之聯名持有人方有權親自或委派代表投票。就此而言，排名須按本公司股東名冊就聯名持股的排名次序釐定。