

---

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格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)

非常重大出售事項  
及  
關連交易  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。本公司謹訂於二零一二年七月二十三日(星期一)下午三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4號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第100至101頁。

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，務請按照代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並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17M樓，及無論在任何情況下，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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年六月二十九日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
董事服務協議 .....	6
有關本集團之資料 .....	11
有關出售集團之資料 .....	11
訂立董事服務協議之原因 .....	12
購股權之財務影響 .....	12
所得款項用途 .....	13
上市規則涵義 .....	14
股東特別大會 .....	14
推薦建議 .....	15
附加資料 .....	16
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>17</b>
<b>獨立財務顧問函件 .....</b>	<b>19</b>
<b>附錄一 一 財務資料 .....</b>	<b>47</b>
<b>附錄二 一 該等目標公司之財務資料 .....</b>	<b>67</b>
<b>附錄三 一 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....</b>	<b>75</b>
<b>附錄四 一 一般資料 .....</b>	<b>92</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>100</b>

---

## 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：

「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(前稱Quality HealthCare Asia Limited卓健亞洲有限公司*)，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)
「澳元」	指	澳洲元，澳洲法定貨幣
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「董事服務協議」	指	亞洲聯合財務與長原先生於二零一二年五月九日所訂立的董事服務協議
「出售集團」	指	新公司及中國附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司就批准董事服務協議及其項下擬進行之交易而將予舉行之股東特別大會
「行使期」	指	購股權之行使期
「行使價」	指	購股權之行使價
「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

\* 僅供識別

## 釋 義

「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，以就董事服務協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」／ 「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司，可從事證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，乃獲本公司委任之獨立財務顧問，以就董事服務協議及其項下擬進行之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
「最後實際可行日期」	指	二零一二年六月二十二日，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
「長原先生」	指	長原彰弘先生，亞洲聯合財務之董事及行政總裁
「新公司」	指	亞洲聯合財務就重組而將予註冊成立之新公司
「購股權」	指	具本通函所載「董事會函件」中「購股權」一節內所賦予之涵義
「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)
「中國業務」	指	於中國之借貸業務
「中國發展獎勵」	指	具本通函所載「董事會函件」中「中國發展獎勵」一節內所賦予之涵義
「中國發展項目」	指	亞洲聯合財務集團發展中國業務之項目
「中國附屬公司」	指	亞洲聯合財務於中國已註冊成立或將註冊成立之所有附屬公司，其直接或間接從事中國業務

## 釋 義

「餘下集團」	指	緊接悉數行使購股權後之集團
「重組」	指	建議註冊成立新公司以持有中國附屬公司之所有股權，以及由亞洲聯合財務、其附屬公司或代理股東於中國附屬公司持有並將轉移至新公司之所有直接及間接股權權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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53.78%
「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
「目標公司」或「該等目標公司」	指	下列中國附屬公司： <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；</li><li>(ii) 深圳亞聯財行銷顧問有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；</li><li>(iii) 深圳市亞聯財小額信貸有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；</li><li>(iv) 瀋陽金融商貿開發區亞聯財小額貸款有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；</li><li>(v) 重慶市渝中區亞聯財小額貸款有限責任公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；</li><li>(vi) 天津亞聯財小額貸款有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；</li></ul>

---

## 釋 義

---

(vii) 成都亞聯財小額貸款有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；

(viii) 大連保稅區亞聯財小額貸款有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；

(ix) 雲南省亞聯財小額貸款有限公司(由亞洲聯合財務全資擁有)；及

(x) 北京亞聯財小額貸款有限公司(由亞洲聯合財務擁有80%)

「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)

「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，為新鴻基之非全資附屬公司，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，亞洲聯合財務由新鴻基實益擁有約58.18%

「亞洲聯合財務集團」 指 亞洲聯合財務及其不時之附屬公司

「估值師」 指 普敦國際評估有限公司

「%」 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

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：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非常重大出售事項  
及  
關連交易  
及  
股東特別大會通告

緒言

董事會宣佈，誠如新鴻基告知及確認，於二零一二年五月九日，亞洲聯合財務與長原先生訂立董事服務協議，由董事服務協議日期起計10年年期。

## 董事服務協議

董事服務協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一二年五月九日

### 訂約方

亞洲聯合財務： 本公司之間接非全資附屬公司。

長原先生： 亞洲聯合財務之董事及行政總裁長原先生透過其全資擁有之 Icapital City Limited 間接持有亞洲聯合財務 9.46% 股權。除上文所述者外，長原先生並非本公司之董事、主要股東或任何關連人士之聯繫人士。

### 年期

在下文所載的提前終止及先決條件條文的規限下，亞洲聯合財務由董事服務協議日期起委聘長原先生，為期 10 年。

### 終止

亞洲聯合財務可於發生若干事件時終止董事服務協議，該等事件包括長原先生超過 6 個月無法履行其職務、嚴重或持續違反董事服務協議、觸犯任何不誠實行為、重大不當行為或故意疏忽職守之罪行、破產、患有精神病或神志失常、未經休假申請連續 3 個月缺席亞洲聯合財務之董事會會議、與其債權人達成安排或債務重組協議、遭法律禁止擔任董事、就任何刑事罪行或將會嚴重損害其履行職務的任何罪行被定罪或根據不時生效的任何有關內幕交易的成文法則或法規被識辨為內幕交易者。

### 先決條件

誠如新鴻基告知及確認，董事服務協議須待下列條件獲達成後，方為有效：

- (a) 根據上市規則之規定，聯合集團、本公司及新鴻基各自己取得彼等各自之股東對董事服務協議及其項下擬進行交易之批准；
- (b) 聯合集團、本公司及新鴻基各自己就董事服務協議及其項下擬進行交易遵守上市規則之所有規定，且獲聯交所信納；及



---

## 董事會函件

---

- (c) 取得有關董事服務協議及其項下擬進行交易所需之所有其他必要同意及批准。

### 中國發展獎勵

誠如新鴻基告知及確認，根據董事服務協議，亞洲聯合財務將就中國發展項目向長原先生授出一項獎勵（「中國發展獎勵」），由截至二零一二年十二月三十一日止財政年度起計10年期間，每年派發。每個財政年度的中國發展獎勵金額上限為20,000,000港元。

中國發展獎勵金額須計算如下：

$$A = 20\% \times (B - C)$$

其中：

- A = 某一財政年度之中國發展獎勵
- B = 亞洲聯合財務股東就有關財政年度應佔中國附屬公司之除稅後合併溢利淨額
- C = 亞洲聯合財務集團就其於中國附屬公司之合併權益投資之資本成本（即按每月結束時亞洲聯合財務股東應佔亞洲聯合財務集團於中國附屬公司之合併權益投資乘以香港上海滙豐銀行有限公司於相關財政年度各月份結束時採納之港元最優惠貸款利率（以每月百分比列示）計算之亞洲聯合財務集團於相關財政年度各月之資本成本總額）

於董事服務協議於某一財政年度屆滿時，長原先生有權按董事服務協議屆滿日期前已屆滿之日數的比例收取有關中國發展獎勵之金額。

### 購股權

誠如新鴻基告知及確認，根據董事服務協議，亞洲聯合財務將向長原先生授出購股權（「購股權」），以(i)認購不多於新公司經擴大已發行股本的20%（相當於新公司於緊接行使購股權日期前之日已發行股本的25%）；或(ii)根據董事服務協議條款及其規限下，向亞洲聯合財務或其附屬公司購買不多於行使購股權當日新公司當時現有已發行股本的20%，惟長原先生於悉數行使購股權後不應持有超過新公司當時已發行股本的20%。長原先生於轉讓任何新公司之股份予第三方前須取得亞洲聯合財務董事會之事先書面批准（有關批准不應無理不給予）。

## 董事會函件

於行使購股權時所配發之新公司股份須待長原先生完成辦理登記成為上述股份之持有人後方具有投票權。於該行使時所發行之新公司股份將享有行使日期或之後派付或作出之所有股息或其他分派，惟之前就該行使日期前之記錄日期宣派或建議或決議派付或作出之任何股息或其他分派除外。在上述之規限下，於行使購股權時所配發之新公司股份在各方面與於行使日期（惟倘行使日期為新公司暫停辦理股份過戶登記之日，則新公司重新辦理股份過戶登記之首個營業日）已發行之新公司股份享有同等權利，並須遵從新公司當時有效之組織章程大綱及細則之所有條文。

誠如新鴻基告知及確認，行使價將按照長原先生根據其行使購股權將認購之股權比例應佔之股東權益及股東貸款（均為於行使購股權時）之總額釐定並將計算如下：

(i) 倘長原先生認購新公司之新股份，

$$A = \frac{B}{C} \times D + \left[ \frac{B + F}{B + C} \times E - G \right]$$

其中：

A = 行使價

B = 將予發行之新公司新股份數目

C = 於緊接行使購股權日期前之日新公司已發行之股份總數

D = 基於截至緊接行使購股權日期前之月份結束時編製之每月管理賬目，於緊接行使購股權日期前之月份結束時新公司股東應佔綜合權益（新公司附屬公司之非控股權益除外）

E = 新公司於緊接行使購股權日期前之日欠付其股東之貸款總額

F = 長原先生於緊接行使購股權日期前之日持有新公司已發行之股份總數

G = 新公司於緊接行使購股權日期前之日欠付長原先生之貸款總額

---

## 董事會函件

---

(ii) 倘長原先生向亞洲聯合財務或其附屬公司購買新公司已發行之股份，

$$A = \frac{B}{C} \times D + \frac{B}{C} \times E$$

其中：

A = 行使價

B = 將予購買之新公司股份數目

C = 於緊接行使購股權日期前之日新公司已發行之股份總數

D = 基於截至緊接行使購股權日期前之月份結束時編製之每月管理賬目，於緊接行使購股權日期前之月份結束時新公司股東應佔綜合權益(新公司附屬公司之非控股權益除外)

E = 新公司於緊接行使購股權日期前之日欠付其股東之貸款總額

新公司股東應佔綜合權益計算如下：

$$H = I + J - K - L$$

其中：

H = 新公司股東應佔綜合權益

I = 新公司已發行股本繳足或入賬列作繳足之總額

J = 新公司及其附屬公司綜合收益及資本儲備中進賬總額(新公司附屬公司非控股權益應佔之任何金額除外)。收益儲備應包括新公司及其附屬公司之綜合保留損益賬

K = 新公司已宣派、建議或作出但未派付之股息或其他分派總額

## 董事會函件

L = 新公司及其附屬公司綜合收益及資本儲備扣減之總額(新公司附屬公司非控股權益應佔之任何金額除外)。收益儲備應包括新公司及其附屬公司之綜合保留損益賬

倘亞洲聯合財務與長原先生就行使價持不同意見，亞洲聯合財務就行使價之決定應為最終決定及對亞洲聯合財務及長原先生具約束力(在無明顯錯誤的情況下)。

誠如亞洲聯合財務向新鴻基以及新鴻基向本公司告知及確認，亞洲聯合財務目前有意於行使購股權前部分透過股東貸款方式撥資新公司收購中國附屬公司，惟就有關貸款金額及詳情(包括有關貸款是否計息)尚未有確實計劃。

於支付行使價後亞洲聯合財務及長原先生將被視為按彼等各自於新公司之股權比例持有新公司欠付其股東之貸款之有關金額。亞洲聯合財務與長原先生將就有關長原先生於完成辦理登記成為有關行使購股權之相關股份之持有人前將認購之有關股東貸款金額訂立轉讓書。亞洲聯合財務及長原先生須同時促使按彼等於新公司之股權比例獲償還新公司所欠付彼等之貸款。有關還款時間及方法尚未有確實計劃。

行使期將由董事服務協議日期起計為期10年。

行使購股權須於達成下列條件後，方可作實：(1)取得中國有關政府審批機關就重組發出之所須批准；及(2)重組完成。上述條件僅為亞洲聯合財務之利益而設，亞洲聯合財務可全權酌情及隨時豁免任何或所有該等條件。有關豁免可按亞洲聯合財務認為合理條款及條件下作出。本公司或長原先生概無擁有豁免任何或全部該等條件之權利。直至最後實際可行日期，亞洲聯合財務無意豁免任何條件。

根據中國多個省市(如深圳、重慶及天津)適用於貸款公司之規例及法規，並無溢利往績之純粹投資控股公司概無資格作為於該等地點成立從事放貸業務之公司之主要股東或創辦人。因此，取得中國有關政府機關就重組發出之所須批准之條件僅於獲適用於放貸業務之中國規例及法規允許時方可獲達成，而完成重組所需時間無法估計。

---

## 董事會函件

---

根據中國銀行業監督管理委員會及中國人民銀行(「人民銀行」)於二零零八年五月四日頒佈之《關於小額貸款公司試點的指導意見》，目標公司必須符合(其中包括)下列條件以從事放貸業務：

- (a) 有限責任公司之資本下限不得低於人民幣5百萬元；
- (b) 其董事、監事和高級管理人員並無任何刑事犯罪記錄或不良信用記錄；
- (c) 其主要資金來源必須為註冊資本、捐贈資金及來自不超過兩間銀行之借款，而銀行借款之餘額不得超過其資本淨額之50%；
- (d) 同一借款人之貸款未償還金額不得超過其資本淨額之5%；及
- (e) 就貸款收取之利率不得超過相關司法部門規定之上限，下限為人民銀行公佈之當前貸款基準利率之0.9倍。

該等目標公司已符合上述條件。

於亞洲聯合財務達成上述兩項條件或豁免有關條件後，購股權將成為可予行使，而長原先生可於行使期屆滿前隨時行使全部或部分購股權。一旦購股權成為可予行使，中國發展獎勵將終止支付。為免產生疑問，於購股權成為可予行使之財政年度，長原先生將有權按購股權成為可予行使日期前已屆滿之日數的比例收取有關中國發展獎勵之金額。長原先生亦有權保留過往財政年度已收取之中國發展獎勵。

### 有關本集團之資料

本集團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。

### 有關出售集團之資料

誠如新鴻基告知及確認，新公司擬成立以持有直接或間接從事或將從事中國業務之中國附屬公司之所有股權，惟現不擬直接持有任何物業權益。於二零一二年五月九日，中國附屬公司持有組成彼等物業業務一部分之物業權益佔中國附屬公司不足1%的總資產。

## 董事會函件

中國附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度應佔合併溢利淨額(除稅及非經常性項目前後)如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (港元)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (港元)
除稅及非經常性項目前之溢利淨額	184,290,850	64,577,765
除稅及非經常性項目後之溢利淨額	141,335,262	47,595,348

於二零一一年十二月三十一日，出售集團之資產淨值為3,224.7百萬港元。

於二零一二年三月三十一日，估值師使用柏力克-舒爾斯期權定價模式進行的購股權市值估值為265.2百萬港元。

### 訂立董事服務協議之原因

誠如亞洲聯合財務向新鴻基以及新鴻基向本公司告知及確認，長原先生自一九九三年九月一日起獲亞洲聯合財務委聘。在其領導下，亞洲聯合財務已成為香港領先之私人財務公司。其於近年錄得可觀溢利並已成為新鴻基之主要溢利來源。其對新鴻基二零零九年、二零一零年及二零一一年的除稅前貢獻分別達375.0百萬港元、751.2百萬港元(經重列)及854.3百萬港元。其除稅前貢獻分別佔新鴻基二零零九年、二零一零年及二零一一年的除稅前溢利總額的23%、47%及53%。長原先生一直被視為中國業務之主要創辦人以及對其發展及擴充非常重要。然而，其過往及現時之薪酬方案(包括薪金及按亞洲聯合財務董事會酌情決定派發之年度表現花紅)被視為與其對亞洲聯合財務集團之成功作出之貢獻不相稱。因此，為確保其留任及向其提供足夠獎勵以繼續發展中國業務，亞洲聯合財務與長原先生訂立董事服務協議。

經考慮訂立董事服務協議之原因以及新鴻基之建議，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)認為董事服務協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事被視為於董事服務協議中擁有權益，因此，彼等並無就擬提呈批准董事服務協議之董事會決議案放棄投票。

### 購股權之財務影響

由於行使價將參考上述新公司股東應佔綜合權益以及新公司欠付其股東之貸款金額計算，本公司無法估計悉數行使購股權之收益或虧損。

## 董事會函件

行使價將按照長原先生將認購之股權比例應佔之股東權益及股東貸款(均為於行使購股權時)之總額釐定。因此，行使價減新公司股份之賬面淨值(相等於出售集團之賬面淨值比例)之差額將為長原先生按股權比例將認購之股東貸款(於行使購股權時)之金額，有關安排符合本公司之會計準則或會計政策並經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行同意。新公司欠付其股東(包括長原先生)之股東貸款總額將同時由新公司向其股東按彼等於新公司之股權比例償還，惟有關還款時間及方法尚未有確實計劃。

於悉數行使購股權時，新公司將成為亞洲聯合財務擁有80%之附屬公司。

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，購股權對本集團之財務影響概述如下：

1. 假設購股權已於二零一一年一月一日獲授出及行使，本公司股東應佔溢利將由約1,888.3百萬港元減至約1,793.7百萬港元，此乃根據(i)確認購股權公平價值為本集團應佔開支約82.5百萬港元；(ii)確認本集團應佔股息預扣稅約1.8百萬港元；(iii)確認本集團應佔重組開支約1.5百萬港元；及(iv)因行使購股權所產生之額外非控股權益應佔年度溢利減少約8.8百萬港元計算。
2. 假設交易已於二零一一年十二月三十一日進行，本集團資產總值將由約38,436.1百萬港元增至約39,038.1百萬港元，相等於增加約602.0百萬港元。有關增加乃行使購股權所收取之代價減股息預扣稅及重組開支之結果。

在向新公司之股東貸款條款及條件(包括還款時間及條款)尚未有確實計劃之情況下，按照新公司全部或部分透過股東貸款收購該等目標公司之基準，釐定購股權之公平價值並不切實可行。因此，倘新公司全部或部分透過股東貸款收購該等目標公司，則評估對餘下集團之未經審核備考財務資料之量化影響並不切實可行。然而，估值師認為，倘新公司全部或部分透過股東貸款收購該等目標公司，購股權之公平價值將會於償還股東貸款時下跌，原因是新公司之估計總價值將會因此而下跌。

### 所得款項用途

亞洲聯合財務董事目前擬將行使購股權所得款項用作亞洲聯合財務集團之一般營運資金。



### 上市規則涵義

誠如新鴻基告知及確認，董事服務協議為期超過三年。根據上市規則第13.68條，董事服務協議須取得股東之事先批准。

由於中國發展獎勵佔本公司之各相關百分比率少於5%，故向長原先生授出中國發展獎勵在根據上市規則第14章下毋須遵守通知、刊登公告及股東批准之規定。

於根據董事服務協議授出購股權時，行使價、相關資產的價值及該等資產應佔的溢利及收益各自的實際幣值尚未確定，故就上市規則第14.76(1)條要求須予公佈交易之分類而言，本公司無法提供令聯交所信納的最高可能出現的幣值。本公司視授出購股權為上市規則第14.76(1)條項下的一項非常重大出售事項，因此，須待(其中包括)股東於股東大會上批准後，方可作實。

盡董事會所知、所悉及所信，長原先生為本公司之間接非全資附屬公司亞洲聯合財務之董事及行政總裁，因此，其為本公司之關連人士。

向長原先生授出中國發展獎勵構成一項關連交易，但由於其構成上市規則第14A.31(6)條項下上市發行人的董事訂立之服務合約一部分，故此可獲豁免遵守關連交易規定。

亞洲聯合財務向長原先生授出購股權構成本公司之關連交易。由於行使價、相關資產的價值及該等資產應佔的收益各自的實際幣值於授出購股權時尚未確定，故就上市規則第14A.71條項下的關連交易之分類而言，本公司無法提供令聯交所信納的最高可能出現的幣值。因此，授出購股權須遵守上市規則第14A章申報、公告及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，長原先生本人連同其聯繫人士持有3,573,061股股份。彼等將會就任何將於股東特別大會上提呈以批准董事服務協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第100至101頁。股東特別大會將於二零一二年七月二十三日(星期一)下午三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4號宴會廳舉行，以考慮及酌情批准董事服務協議及其項下擬進行之交易。



---

## 董事會函件

---

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東投票須以股數投票方式進行。擬於股東特別大會提呈之決議案並非純粹有關程序或行政事宜。因此，股東特別大會通告所載之決議案將於股東特別大會上以股數投票方式表決。股數投票結果將由本公司於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條所述之方式公佈。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並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17M樓，及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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦建議

由Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生(彼等均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮及就董事服務協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任，以就董事服務協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會就董事服務協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之函件全文載於本通函第17至18頁。經考慮載於本通函第19至46頁獨立財務顧問就董事服務協議及其項下擬進行之交易之意見，獨立董事委員會認為，董事服務協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成董事服務協議及其項下擬進行之交易。

董事會(獨立非執行董事除外)認為，董事服務協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成擬於股東特別大會提呈之決議案。

---

## 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

二零一二年六月二十九日



**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：

**非常重大出售事項及關連交易**  
**董事服務協議**

茲提述本公司於二零一二年六月二十九日刊發之通函(「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，以就董事服務協議及其項下擬進行之交易向閣下提供意見，並以吾等之意見，就董事服務協議之條款及其項下擬進行之交易對獨立股東是否公平合理，向閣下提供意見。董事服務協議及其項下擬進行之交易詳情載於通函內「董事會函件」。盛百利已獲委任為獨立財務顧問，以就董事服務協議之條款及其項下擬進行之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」。

經考慮董事服務協議之條款及其項下擬進行之交易，以及通函所載之資料及盛百利之意見，吾等認為董事服務協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，且屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益。

---

獨立董事委員會函件

---

吾等建議獨立股東投票贊成董事服務協議及其項下擬進行之交易。

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

二零一二年六月二十九日

## 獨立財務顧問函件

以下為盛百利於二零一二年六月二十九日向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函：



### CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED 盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House      香港中環      電話：(852) 2525 2128  
14-24 Wellington Street      威靈頓街 14-24號      (852) 2525 6026  
Central, Hong Kong      威靈頓公爵大廈 7樓      傳真：(852) 2537 7622

敬啟者：

### 非常重大出售事項 及 關連交易

#### 緒言

吾等已獲委聘為獨立財務顧問就根據董事服務協議授出購股權之條款及條件，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一二年六月二十九日致股東之通函（「通函」）第5頁至第16頁所載之「董事會函件」內，而本函件為通函一部分。

吾等已獲委任就根據董事服務協議授出購股權之條款及條件及其項下擬進行之相關交易是否遵照正常商業條款訂立，該等交易條款是否公平合理，以及是否符合貴公司及其股東整體之利益提供意見。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司與聯合集團及新鴻基聯合公佈，誠如新鴻基告知及確認，於二零一二年五月九日，長原先生與亞洲聯合財務訂立董事服務協議，據此，亞洲聯合財務向長原先生授出購股權。誠如「董事會函件」所載，於根據董事服務協議授出購股權時，行使價、相關資產之價值及該等資產應佔之溢利及收益各自之實際幣值尚未確定，故就上市規則第14.76(1)條要求須予公佈交易之分類而言，貴公司無法提供令聯交所信納之最高可能出現之幣值。因此，貴公司視授出購股權為上市規則第14.76(1)條項下之一項非常重大出售事項，須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

此外，由於長原先生為 貴公司之間接非全資附屬公司亞洲聯合財務之董事及行政總裁並因此為 貴公司之關連人士，亞洲聯合財務向長原先生授出購股權構成 貴公司之關連交易。由於行使價、相關資產之價值及該等資產應佔之收益各自之實際幣值於授出購股權時尚未確定，故就上市規則第14A.71條項下之關連交易之分類而言， 貴公司無法提供令聯交所信納之最高可能出現之幣值。因此，授出購股權須遵守上市規則第14A章申報、公告及獨立股東批准之規定。

誠如「董事會函件」所載，(i)由於董事服務協議為期超過三年，而該10年期根據上市規則第13.68條僅須遵守股東於股東特別大會上事先批准之規定；及(ii)中國發展獎勵根據上市規則第14章毋須遵守通知、刊登公告及股東批准之規定。由於董事服務協議之10年期為購股權可能獲行使之行使期之一部分，吾等亦於下文就該10年期作出評論。

批准董事服務協議及其項下擬進行之交易之決議案將於股東特別大會上以股數投票方式進行表決。誠如「董事會函件」所載，除長原先生及其聯繫人士外，概無股東須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。就此而言，進一步詳情請參閱「董事會函件」所載「股東特別大會」一節。

由Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生(彼等均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮及就董事服務協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

吾等於構思意見及推薦意見時，依賴通函及其他文件(包括但不限於董事服務協議及估值師對購股權估值報告之正確性)所載之資料、意見及聲明之準確性，該等資料、意見及聲明乃由執行董事提供予吾等，且彼等須就此負全責(「董事會函件」所載者除外)。董事已於通函附錄四所載之責任聲明內聲明，彼等就通函所載資料之準確性共同及個別負全責。吾等亦已假設通函所作出或引述之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時乃真實，且於本通函日期仍為真實。吾等亦已假設董事於通函作出之一切信念、意見及意向陳述乃經周詳審慎查詢後方始合理作出。

關於 貴集團、亞洲聯合財務集團、中國附屬公司、出售集團及餘下集團各自之財務資料及備考財務資料，吾等主要依賴其各自之經審核及／或未經審核財務報表(包括未經審核備考財務報表)，該等財務報表乃由 貴公司編製，且董事須就此負全責(「董

## 獨立財務顧問函件

事會函件]所載者除外)。吾等亦已尋求並取得董事有關確認就彼等作出所有合理查詢後所知及所信，通函所提供及／或引述之資料並無遺漏任何重大事實之確認書。

吾等並無理由懷疑董事所提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等認為已審閱足夠財務資料並已作出上市規則所規定之合理步驟，以使吾等達致知情意見，及合理依賴通函所載資料之準確性，為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團、亞洲聯合財務集團、中國附屬公司、出售集團及餘下集團或其各自之任何附屬公司、聯營公司或母公司各自之業務、事務或前景(包括備考財務影響)，或估值師對購股權估值之任何公式或假設之正確性進行任何形式之獨立或深入調查，且吾等亦無獨立核證所獲提供之任何資料。

### 經考慮之主要因素及理由

吾等於構思推薦意見時，已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

貴集團之主要業務活動為物業投資及發展、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，亞洲聯合財務由新鴻基實益擁有約58.18%，而新鴻基由 貴公司實益擁有約53.78%。下文為 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度按活動劃分來自持續經營業務之分部收入明細概覽，乃摘錄自 貴公司日期為二零一二年三月二十九日之年報(「二零一一年年報」)：

表A：截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度分別來自 貴集團持續經營業務之分部收入及除稅前溢利

截至十二月三十一日止年度	二零一一年		二零一零年	
	(百萬港元)	(以百分比列示)	(百萬港元)	(以百分比列示)
來自持續經營業務之外部客戶之分部收入				
投資、經紀及金融	1,542.6	38.1%	1,443.3	41.3%
私人財務	2,084.3	51.5%	1,659.5	47.5%
護老服務	133.5	3.3%	107.0	3.1%
物業租賃、酒店業務及管理服務	287.5	7.1%	283.8	8.1%
出售物業及與物業有關之投資	—	—	—	—
	<u>4,047.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,493.6</u>	<u>100.0%</u>

## 獨立財務顧問函件

截至十二月三十一日止年度	二零一一年 (以百分 比列示)		二零一零年 (以百分 比列示)	
	(百萬港元)		(百萬港元)	
<b>來自持續經營業務之分部業績</b>				
投資、經紀及金融	761.0	29.6%	820.3	31.0%
私人財務	879.1	34.1%	776.6	29.4%
護老服務	14.5	0.6%	12.5	0.5%
物業租賃、酒店業務及管理服務	885.0	34.4%	969.6	36.6%
出售物業及與物業有關之投資	35.1	1.3%	67.1	2.5%
	<u>2,574.7</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,646.1</u>	<u>100.0%</u>
融資成本	(77.7)		(72.1)	
應佔聯營公司業績	337.1		612.4	
應佔共同控制企業業績	<u>166.7</u>		<u>135.9</u>	
<b>除稅前溢利</b>	<u><u>3,000.8</u></u>		<u><u>3,322.3</u></u>	

資料來源：貴公司日期為二零一二年三月二十九日之二零一一年年報

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團來自持續經營業務之分部業績(不包括應佔聯營公司及共同控制企業業績)約為2,574.7百萬港元，其中約879.1百萬港元(或34.1%)為應佔私人財務分部。此代表與去年截至二零一零年十二月三十一日止年度貴集團來自持續經營業務之分部業績約2,646.1百萬港元(其中約776.6百萬港元(或29.4%)為應佔私人財務分部)相比，私人財務分部之溢利貢獻增加約13.2%。

亞洲聯合財務於近年錄得可觀溢利。其對新鴻基集團經審核綜合業績二零零九年、二零一零年及二零一一年的除稅前貢獻分別達375.0百萬港元、751.2百萬港元(經重列)及854.3百萬港元，並已成為新鴻基集團之主要溢利來源。其除稅前貢獻分別佔新鴻基集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年的經審核除稅前溢利總額的23%、47%及53%。

## 2. 亞洲聯合財務集團及其中國附屬公司之背景資料

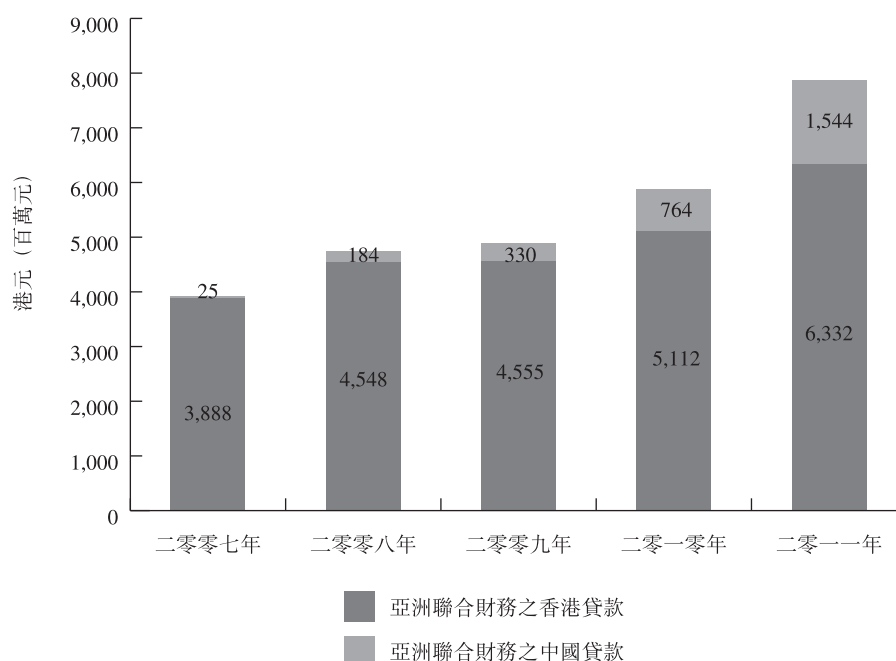
亞洲聯合財務集團之主要業務活動為私人財務。於最後實際可行日期，亞洲聯合財務由貴公司之附屬公司新鴻基實益擁有約58.18%。長原先生為亞洲聯合財務之董事及行政總裁，透過其全資擁有之Icapital City Limited間接持有亞洲聯合財務9.46%股權。



亞洲聯合財務集團於香港之私人財務業務須遵守《放債人條例》項下規管放債人業務之條文，所發出之放債人牌照每年可續期。誠如亞洲聯合財務管理層所告知，中國附屬公司於中國之私人財務業務須受根據中國銀行業監督管理委員會及中國人民銀行頒佈之《關於小額貸款公司試點的指導意見》獲授貸款牌照之規限。該等中國貸款牌照年期由10至30年不等。吾等自亞洲聯合財務之管理層瞭解，亞洲聯合財務集團過往並無於香港或中國遭受任何懲處或有任何不當行為。

在新鴻基集團於二零零六年向聯合集團系公司收購亞洲聯合財務後，亞洲聯合財務集團於二零零七年或前後開始擴展至中國，而誠如新鴻基日期為二零一二年三月二十六日之二零一一年年報（「新鴻基二零一一年年報」）所載，至二零一一年底，亞洲聯合財務集團分行網絡擴充至99家分行，其中54家位於中國。下圖概述二零零七年至二零一一年財政年度亞洲聯合財務集團的放款賬及中國附屬公司於中國的有關貸款增長明細。

表B：二零零七年至二零一一年財政年度亞洲聯合財務集團貸款本金增長圖及其中國放款賬明細



資料來源：新鴻基年報及亞洲聯合財務管理層之確認書

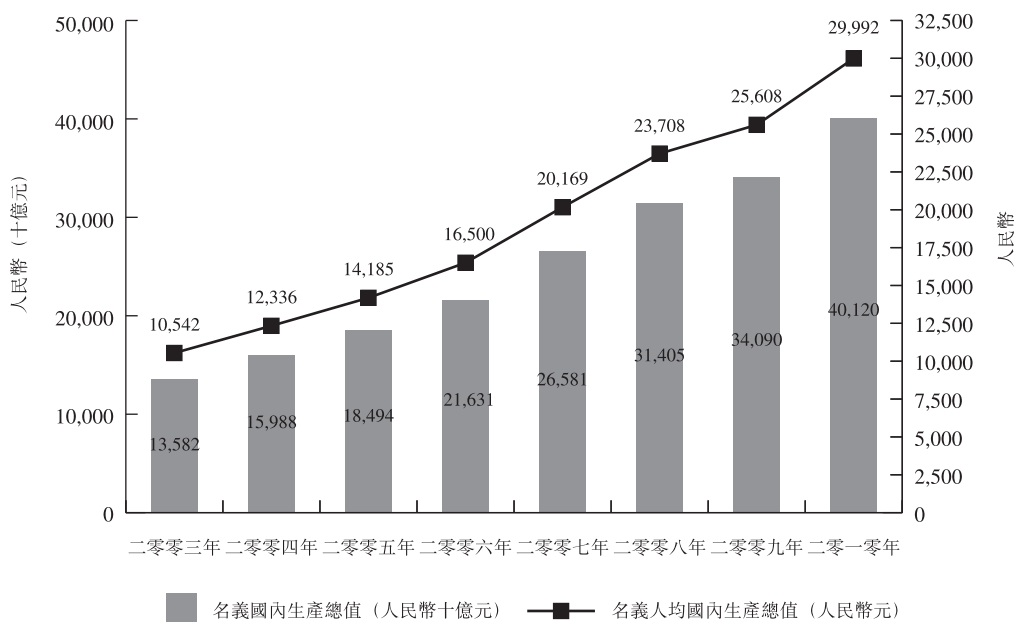
自上圖明顯可見，中國附屬公司進軍中國僅五年，其放款賬由二零零七年約25百萬港元增至二零一一年十二月三十一日約1,544百萬港元。以單一年度計，中國放款賬佔亞洲聯合財務集團私人財務貸款總額之比例，自二零一零年之13%增至

二零一一年之20%。此處以數量說明瞭私人財務業務於中國市場之增長前景，而吾等認為此為授出購股權之相關原因。

吾等自亞洲聯合財務瞭解，其並無委聘進行任何中國私人財務業務之正式市場研究，吾等亦自亞洲聯合財務之管理層瞭解(i)平安銀行於深圳頗具規模之私人財務業務被視為中國附屬公司於深圳之主要競爭對手，而至二零一一年底，亞洲聯合財務集團在深圳之總分行網絡為37家，為其於中國最大之地區網絡；及(ii)中國由非銀行企業成立之其他私人財務放債業務數量相當龐大，因此，中國私人財務市場看似分散。

故此，由於中國經濟持續錄得迅速增長，而與香港相比較欠成熟之中國私人財務市場整體預期會以快於香港之速度增長，有關詳情於以下兩個圖表載列。下圖列示二零零三年至二零一零年中國名義國內生產總值及名義人均國內生產總值：

表C： 二零零三年至二零一零年中國名義國內生產總值及名義人均國內生產總值

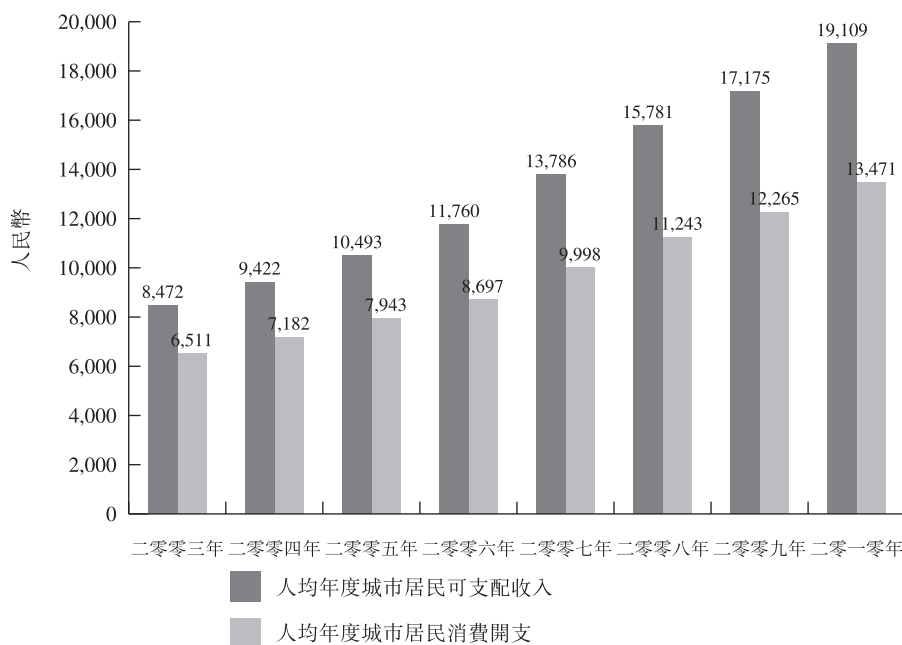


附註：二零一零年為最新公佈資料

資料來源：中國國家統計局出版之二零一一年中國統計年鑒

此外，由於人均國內生產總值增長，人均年度城市居民可支配收入及消費開支按年度基準計算亦各自錄得可觀年增長，有關詳情於下文涵蓋二零零三年至二零一零年期間之圖表載列：

**表D： 二零零三年至二零一零年中國人均年度城市居民可支配收入及消費開支**



附註：二零一零年為最新公佈資料

資料來源：中國國家統計局出版之二零一一年中國統計年鑒

該等人均年度城市居民可支配收入及消費開支之過往增長率亦說明上文所述中國附屬公司放款賬於過往年度大幅增長之速率。下表概述二零零三年至二零一零年向中國私人企業及自僱人士之貸款。

## 獨立財務顧問函件

表E： 二零零三年至二零一零年之中國貸款總額及向私人企業及自僱人士之貸款

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣 十億元	人民幣 十億元	人民幣 十億元	人民幣 十億元	人民幣 十億元	人民幣 十億元	人民幣 十億元	人民幣 十億元
中國貸款總額	15,900	17,820	19,469	22,535	26,169	30,340	36,969	47,920
向私人企業及 自僱人士之 貸款	146	208	218	267	351	422	712	不適用 (附註1)

附註：二零一零年為最新公佈資料

附註1：自二零一零年起，短期貸款之分類不再按個別基準公佈。

資料來源：中國國家統計局出版之二零一一年中國統計年鑒

所有上述資料及分析均說明，中國私人財務市場很可能以可觀之速度持續增長，而亞洲聯合財務集團將中國附屬公司定位為透過注資、取得貸款牌照及擴展分行網絡之方式，進一步把握該等增長機遇。

### 3. 長原先生之背景資料

作為亞洲聯合財務之董事總經理及行政總裁，長原先生設計、規劃及執行亞洲聯合財務集團之發展策略。吾等自亞洲聯合財務管理層瞭解，在長原先生之領導下，根據環聯資訊有限公司編撰之貸款數據，於二零一一年十二月三十一日之未償還無抵押貸款價值計，亞洲聯合財務集團於香港所有市場競爭對手(包括銀行)中排名第五，市場份額約為6.8%，並於香港私人財務公司(不包括銀行)中排名第一。環聯資訊有限公司為於香港之信貸資料機構及正面信貸資料庫服務供應商。長原先生與其管理層合作，致力建立亞洲聯合財務集團之可靠企業形象及強大品牌身份，使其從市場競爭對手中脫穎而出。亞洲聯合財務管理層相信，「亞洲聯合財務」品牌備受香港私人財務客戶廣泛肯定。

到二零零七年中，長原先生領導亞洲聯合財務於深圳創立首間中國企業。於云云香港私人財務公司之中，亞洲聯合財務為成功於中國設立貸款業務之先驅。自此起，亞洲聯合財務拓展其貸款業務至重慶、天津、瀋陽、成都、雲南、大連、北京及武漢。

長原先生之履歷詳情乃摘錄自新鴻基二零一一年年報並載列如下：

「長原彰弘，71歲，為亞洲聯合財務之董事總經理及行政總裁，以及本公司不同附屬公司的董事。彼持有台灣國立大學法律學位及日本國立一橋大學法院碩士學位，並於該大學完成其博士課程。彼為香港知名私人財務專家，並因

成功創辦大眾財務有限公司(前稱日本信用保證財務有限公司)而備受讚譽。彼亦為香港持牌放債人公會有限公司自1999年成立至今之主席，而該公司為香港持牌放債人之唯一業界代表機構。」

誠如上文所述，由於長原先生成功創辦日本信用保證財務有限公司(「日本信用保證」)而備受讚譽，吾等對日本信用保證進行內部研究，結果於下文載列。

誠如日本信用保證日期為一九九一年九月十六日之招股章程所披露，日本信用保證乃於一九七七年十月二十日在香港註冊成立，並根據香港法例《銀行業條例》登記為接受存款公司。日本信用保證於一九九一年已設立擁有31家分行之網絡，為當時全港最大的接受存款公司(於一九九零年十二月三十一日，共有191家接受存款公司)。為擴展其財務服務，日本信用保證於一九八一年開始發行本身之日本信用保證信用卡，為當時香港唯一一家提供該類信用卡服務之接受存款公司。

在獲大眾銀行收購前，截至一九八八年及一九八九年三月三十一日止兩個年度各年，日本信用保證分別錄得除稅後但除非經常性項目前純利約33百萬港元。日本信用保證於一九九零年一月十二日獲大眾銀行收購前曾面臨財務困難，而大眾銀行以股東資金計為馬來西亞當時第三大銀行，其香港辦事處在收購日本信用保證時乃作為有限牌照銀行經營。日本信用保證當時作為接受存款公司獲准許接納當時不少於100,000港元之存款，為期僅最少三個月，顯然，日本信用保證依賴(其中包括)該等接受存款撥資其尚未清償之私人貸款。吾等瞭解，當時日本信用保證面臨之財務困難主要來自其無力為其尚未清償之私人貸款吸引足夠的新定期存款及／或即將到期定期存款轉存或安排其他替代的資金。務請注意，在一九八零年代後期，由於本地經濟及政治的不確定因素，除日本信用保證外，不少本地小型銀行及接受存款公司均面臨同類的資金困難，有關詳情如下。

銀行業監理處根據當時之《銀行業條例》刊發之一九八六年年報指出，股市及樓市暴跌是撤回八間知名接受存款公司登記及兩間銀行擠提之原因。於銀行業監理處刊發之一九八六年及一九八七年年報內，面臨財務困難或由政府接管之本地銀行包括永安銀行、嘉華銀行、遠東銀行、友聯銀行、康年銀行、恆隆銀行、海外信託銀行及香港工商銀行。誠如銀行業監理處刊發之一九九零年年報所載，接受存款公司數目於一九八零年代持續下降。一九八七年十月十九日全球股市暴跌，至一九八七年十月二十六日(本地股市停市四天後的首個交易日)本地上市發行人總市值已蒸發約33%，銀行業監理處於其一九八七年年報指出有關影響大大削弱了上述其中一家銀行。吾等瞭解，面臨財務困難的日本信用保證乃於此等情況下被出售。

### 吾等意見

基於上述資料，長原先生似乎擁有遠自一九七七年成立及經營私人財務業務方面之長久及成功往績記錄。而吾等認為其現時於亞洲聯合財務集團旗下之工作，再一次印證其早年於日本信用保證之成功。吾等明瞭，由於長原先生在該等日本私人財務業務方面饒富經驗，故此日本信用保證之模式乃沿用當時日本私人財務業務模式(日本信用保證指「Japan Credit Guarantee Co. Ltd.」)，因此，長原先生亦被視為香港私人財務業務方面之業界先驅。

總括而言，吾等認同新鴻基於新鴻基二零一一年年報內之上述披露，長原先生為香港私人財務業務方面公認之專家。

#### 4. 董事服務協議項下之購股權

誠如「董事會函件」所載及新鴻基所告知，於二零一二年五月九日，亞洲聯合財務與長原先生訂立董事服務協議，由董事服務協議日期起為期10年(誠如該協議所載受提前終止之條文所規限)。根據董事服務協議，亞洲聯合財務將委聘長原先生而長原先生將為亞洲聯合財務制定、監督及實施中國發展項目及完成重組。

董事服務協議之主要條款載列如下：

##### 日期

二零一二年五月九日

##### 訂約方

亞洲聯合財務： 貴公司之間接非全資附屬公司

長原先生： 亞洲聯合財務之董事及行政總裁長原先生透過其全資擁有之Icapital City Limited間接持有亞洲聯合財務9.46%股權。除上文所述者外，長原先生並非 貴公司之董事、主要股東或任何關連人士之聯繫人士。

##### 年期

在下文所載的提前終止及先決條件條文的規限下，亞洲聯合財務由董事服務協議日期起委聘長原先生，為期10年。

### 終止

亞洲聯合財務可於發生若干事件時終止董事服務協議，該等事件包括長原先生超過6個月無法履行其職務、嚴重或持續違反董事服務協議、犯了任何不誠實行為、重大不當行為或故意疏忽職守、破產、患有精神病或神志失常、未經休假申請連續3個月缺席亞洲聯合財務董事會會議、與其債權人達成安排或債務重組協議、遭法律禁止擔任董事、就任何刑事罪行或將會嚴重損害其履行職務的任何罪行被定罪或根據不時生效的任何有關內幕交易的成文法則或法規被識辨為內幕交易者。

### 先決條件

誠如新鴻基告知及確認，董事服務協議須待下列條件獲達成後，方為有效：

- (a) 根據上市規則之規定，貴公司、聯合集團及新鴻基各自己取得彼等各自之股東對董事服務協議及其項下擬進行交易之批准；
- (b) 貴公司、聯合集團及新鴻基各自己就董事服務協議及其項下擬進行交易遵守上市規則之所有規定，且獲聯交所信納；及
- (c) 取得有關董事服務協議及其項下擬進行交易所需之所有其他必要同意及批准。

### 中國發展獎勵

誠如新鴻基告知及確認，根據董事服務協議，亞洲聯合財務將就中國發展項目向長原先生授出中國發展獎勵，由截至二零一二年十二月三十一日止財政年度起計10年期間，每年派發。每個財政年度的中國發展獎勵金額上限為20,000,000港元。



## 獨立財務顧問函件

中國發展獎勵金額須計算如下：

$$A = 20\% \times (B - C)$$

其中：

A = 某一財政年度之中國發展獎勵

B = 亞洲聯合財務股東就有關財政年度應佔中國附屬公司之除稅後合併溢利淨額

C = 亞洲聯合財務集團就其於中國附屬公司之合併權益投資之資本成本(即按每月結束時亞洲聯合財務股東應佔亞洲聯合財務集團於中國附屬公司之合併權益投資乘以香港上海滙豐銀行有限公司於相關財政年度各月份結束時採納之港元最優惠貸款利率(以每月百分比列示)計算之亞洲聯合財務集團於相關財政年度各月之資本成本總額)

於董事服務協議於某一財政年度屆滿時，長原先生有權按董事服務協議屆滿日期前已屆滿之日數的比例收取有關中國發展獎勵之金額。

### 購股權

誠如新鴻基告知及確認，根據董事服務協議，亞洲聯合財務將向長原先生授出購股權，以(i)認購不多於新公司經擴大已發行股本的20%(相當於新公司於緊接行使購股權日期前之日已發行股本25%)；或(ii)根據董事服務協議條款及在其規限下，向亞洲聯合財務或其附屬公司購買不多於行使購股權當日新公司當時現有已發行股本的20%，惟長原先生於悉數行使購股權後不應持有超過新公司當時已發行股本的20%。長原先生於轉讓任何新公司之股份予第三方前須取得亞洲聯合財務董事會之事先書面批准(有關批准不應無理不給予)。

誠如新鴻基告知及確認，於行使購股權時所配發之新公司股份須待長原先生完成辦理登記成為上述股份之持有人後方具有表決權。於該行使時所發行之新公司股份將享有行使日期或之後派付或作出之所有股息或其他分派，惟之前就該行使日期前之記錄日期宣派或建議或決議派付或作出之任何股息或其他分派除外。在上述之規限下，於行使購股權時所配發之新公司股份在各方面與於行使日期(惟倘行使日期為新公司暫停辦理股份過戶登記之日，則新公司重新



辦理股份過戶登記之首個營業日)已發行之新公司股份享有同等權利，並須遵從新公司當時有效之組織章程大綱及細則之所有條文。

誠如新鴻基告知及確認，行使價將按照長原先生根據其行使購股權將認購之股權比例應佔之股東權益及股東貸款(均為於行使購股權時)之總額釐定並將計算如下：

(i) 倘長原先生認購新公司之新股份，

$$A = \frac{B}{C} \times D + \left[ \frac{B + F}{B + C} \times E - G \right]$$

其中：

A = 行使價

B = 將予發行之新公司新股份數目

C = 於緊接行使購股權日期前之日新公司已發行之股份總數

D = 基於截至緊接行使購股權日期前之月份結束時編製之每月管理賬目，於緊接行使購股權日期前之月份結束時新公司股東應佔綜合權益(新公司附屬公司之非控股權益除外)

E = 新公司於緊接行使購股權日期前之日欠付其股東之貸款總額

F = 長原先生於緊接行使購股權日期前之日持有新公司已發行之股份總數

G = 新公司於緊接行使購股權日期前之日欠付長原先生之貸款總額

---

## 獨立財務顧問函件

---

(ii) 倘長原先生向亞洲聯合財務或其附屬公司購買新公司已發行之股份，

$$A = \frac{B}{C} \times D + \frac{B}{C} \times E$$

其中：

A = 行使價

B = 將予購買之新公司股份數目

C = 於緊接行使購股權日期前之日新公司已發行之股份總數

D = 基於截至緊接行使購股權日期前之月份結束時編製之每月管理賬目，於緊接行使購股權日期前之月份結束時新公司股東應佔綜合權益(新公司附屬公司之非控股權益除外)

E = 新公司於緊接行使購股權日期前之日欠付其股東之貸款總額

新公司股東應佔綜合權益計算如下：

$$H = I + J - K - L$$

其中：

H = 新公司股東應佔綜合權益

I = 新公司已發行股本繳足或入賬列作繳足之總額

J = 新公司及其附屬公司綜合收益及資本儲備中進賬總額(新公司附屬公司非控股權益應佔之任何金額除外)。收益儲備應包括新公司及其附屬公司之綜合保留損益賬

K = 新公司已宣派、建議或作出但未派付之股息或其他分派總額

L = 新公司及其附屬公司綜合收益及資本儲備扣減之總額(新公司附屬公司非控股權益應佔之任何金額除外)。收益儲備應包括新公司及其附屬公司之綜合保留損益賬

倘亞洲聯合財務與長原先生就行使價持不同意見，亞洲聯合財務就行使價之決定應為最終決定及對亞洲聯合財務及長原先生具約束力(在無明顯錯誤的情況下)。

誠如亞洲聯合財務向新鴻基以及新鴻基向 貴公司告知及確認，亞洲聯合財務目前有意於行使購股權前部分透過股東貸款方式撥資新公司收購中國附屬公司，惟就有關貸款金額及詳情(包括有關貸款是否計息)尚未有確實計劃。

於支付行使價後亞洲聯合財務及長原先生將被視為按彼等各自於新公司之股權比例持有新公司欠付其股東之貸款之有關金額。亞洲聯合財務與長原先生將就有關長原先生於完成辦理登記成為有關行使購股權之相關股份之持有人前將認購之有關股東貸款金額訂立轉讓書。亞洲聯合財務及長原先生須同時促使按彼等於新公司之權益比例獲償還新公司所欠付彼等之貸款。有關還款時間及方法尚未有確實計劃。

行使期將由董事服務協議日期起計為期10年。

行使購股權須於達成下列條件後，方可作實：(1)取得中國有關政府審批機關就重組發出之所須批准；及(2)重組完成。上述條件僅為亞洲聯合財務之利益而設，亞洲聯合財務可全權酌情及隨時豁免任何或所有該等條件。有關豁免可按亞洲聯合財務認為合理條款及條件下作出。誠如新鴻基告知及確認，(i)新鴻基或長原先生概無擁有豁免任何或全部該等條件之權利；及(ii)直至最後實際可行日期，亞洲聯合財務無意豁免任何條件。

根據中國多個省市(如深圳、重慶及天津)適用於貸款公司之規例及法規，並無溢利往績之純粹投資控股公司概無資格作為於該等地點成立從事放貸業務之公司之主要股東或創辦人。因此，取得中國有關政府機關就重組發出之所須批准之條件僅於獲適用於放貸業務之中國規例及法規允許時方可獲達成，而完成重組所需時間無法估計。

## 獨立財務顧問函件

根據中國銀行業監督管理委員會及中國人民銀行(「人民銀行」)於二零零八年五月四日頒佈之《關於小額貸款公司試點的指導意見》，目標公司必須符合(其中包括)下列條件以從事放貸業務：

- (a) 有限責任公司之資本下限不得低於人民幣5百萬元；
- (b) 其董事、監事和高級管理人員並無任何刑事犯罪記錄或不良信用記錄；
- (c) 其主要資金來源必須為註冊資本、捐贈資金及來自不超過兩間銀行之借款，而銀行借款之餘額不得超過其資本淨額之50%；
- (d) 同一借款人之貸款未償還金額不得超過其資本淨額之5%；及
- (e) 就貸款收取之利率不得超過相關司法部門規定之上限，下限為人民銀行公佈之當前貸款基準利率之0.9倍。

該等目標公司已符合上述條件。

於亞洲聯合財務達成上述兩項條件或豁免有關條件後，購股權將成為可予行使，而長原先生可於行使期屆滿前隨時行使全部或部分購股權。一旦購股權成為可予行使，中國發展獎勵將終止支付。為免產生疑問，於購股權成為可予行使之財政年度，長原先生將有權按購股權成為可予行使日期前已屆滿之日數的比例收取有關中國發展獎勵之金額。長原先生亦有權保留過往財政年度已收取之中國發展獎勵。

誠如亞洲聯合財務向新鴻基及新鴻基向 貴公司告知及確認，亞洲聯合財務目前擬將自行行使購股權所收取之所得款項應用作亞洲聯合財務集團之一般營運資金。

### 吾等意見

如上所述，務請注意行使價將按照長原先生根據其行使購股權將認購之股權比例應佔之股東權益及股東貸款(均為於行使購股權時)之總額釐定。就此而言，獨立股東務須注意，誠如通函附錄三「未經審核備考財務資料」一節附註(1)及(4)所載，當中所載未經審核備考財務資料乃按照新公司有足夠權益及以發行股份但不使用股東貸款之方式為收購中國附屬公司(於附錄三中稱為該

等目標公司)付款之基準而編製。儘管有該假設，倘新公司實際上有需要動用股東貸款，吾等認為，上述將由長原先生認購之股東貸款(如適用，未必一定計息)轉讓誠屬公平合理，原因是其需長原先生認購其就中國附屬公司注入新公司(作為重組之一部分)所產生之按比例應佔之股東貸款(假設新公司乃以最低權益成立且不會有足夠資源支付該注入)。

釐定行使價之資產淨值基準法符合私人財務業務，原因是有關業務公認屬資本密集性質。亞洲聯合財務管理層認為，儘管有其他估值方法，但釐定行使價之資產淨值法最為適合，原因是中國附屬公司尚處於發展階段，通常帶有風險更高、資本密集及需投放更大管理層注意力之特徵。儘管吾等認為有其他估值方法，例如市盈率及／或EBITDA(指除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)比率方法，但經考慮中國附屬公司過往之盈利能力及其相對較高之資產淨值(詳情於下文載述)，吾等認同釐定行使價之資產淨值法誠屬公平合理。就中國附屬公司而言，基於其最近期之過往財務資料，吾等認為，該資產淨值法與其他市場可作比較公司(詳情載於下文「出售集團、購股權及市場可作比較公司」)相比誠屬合理。

行使期將由董事服務協議日期起計為期10年，董事服務協議年期亦為10年。吾等認為，該10年年期容許購股權之行使有合理時間成為無條件，即(1)取得中國有關政府審批機關就重組發出之所須批准；及(2)重組完成。吾等認為，此等條件之達成非常依賴中國附屬公司持續取得成功，因此，基於中國附屬公司目前處於發展階段之狀況，上市規則第13.68條規定董事服務協議之年期為三年或以下很可能被訂約方視為過短。吾等亦考慮到不時有聯交所上市發行人公佈董事服務協議超過三年之先例。

概括而言，吾等認為該董事服務協議之10年年期(及行使期)就擬行使購股權(乃於若干中國附屬公司尚處於發展階段時授出)而言屬必要。鑒於該10年年期乃亞洲聯合財務及長原先生經公平磋商後達成之協議之一部分。而長原先生清楚相信，作為購股權持有人，該10年年期相對比較短年期乃較為合適，故基於吾等其他發現及本函件所載推薦意見，吾等認為該10年年期誠屬公平合理。

吾等亦認為，鑒於長原先生已年屆71歲（誠如新鴻基二零一一年年報所公佈），董事服務協議項下於發生若干事件（包括長原先生超過6個月無法履行其職務）時之終止條款符合 貴集團之利益。儘管有該終止條款，亞洲聯合財務董事會清楚預期長原先生有能力繼續於董事服務協議10年年期內作出貢獻，而吾等也認同此點。

## 5. 購股權之原因

如「董事會函件」所述，誠如亞洲聯合財務向新鴻基以及新鴻基向 貴公司告知及確認，長原先生自一九九三年九月一日起獲亞洲聯合財務委聘。在其領導下，亞洲聯合財務已成為香港領先之私人財務公司。其於近年錄得可觀溢利並已成為新鴻基之主要溢利來源。長原先生一直被視為中國業務之主要創辦人以及對其發展及擴充非常重要。然而，其過往及現時之薪酬方案（包括薪金及按亞洲聯合財務董事會酌情決定派發之年度表現花紅）被視為與其對亞洲聯合財務集團之成功作出之貢獻不相稱。因此，為確保其留任及向其提供足夠獎勵以繼續發展中國業務，亞洲聯合財務與長原先生訂立董事服務協議。

經考慮訂立董事服務協議之原因、新鴻基之建議以及聯合地產同意新鴻基之建議，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」）認為董事服務協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

除中國發展獎勵及購股權外，長原先生有權獲得薪金及年末酌情花紅。

概無董事被視為於董事服務協議中擁有權益，因此，彼等並無就擬提呈批准董事服務協議之董事會決議案放棄投票。

## 吾等意見

長原先生乃行內公認之專家，而據亞洲聯合財務管理層表示，亞洲聯合財務被肯定為香港放債人之典範。長原先生憑藉其於日本信用保證及亞洲聯合財務之經驗複製成功業務模式至中國。長原先生為亞洲聯合財務之首，於領導中國附屬公司擴展之發展進程中扮演重要角色。

基於：(i)長原先生被視為中國業務之主要創辦人以及被視為對其發展及擴充非常重要；及(ii)購股權乃根據董事服務協議授出，而董事服務協議乃由訂約方經審



慎周詳考慮後方始訂立以確保長原先生留任及向其提供足夠獎勵以繼續發展中國業務，吾等認為董事服務協議及其項下擬進行之交易（包括授出購股權）屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 6. 有關購股權之一般資料

儘管吾等注意到近期並無任何於聯交所證券上市之發行人公佈之可資比較購股權先例，但以購股權作為推動行政人員之鼓勵乃非常普遍之做法。本地購股權大多根據預先批准之僱員購股權計劃授出，而行使該等購股權可換取上市發行人之新股份。就本次情況而言，購股權涉及新公司（亞洲聯合財務之非上市未來附屬公司）之新股份或現有股份。基於上述情況，日後完全有可能考慮新公司於認可證券交易所上市，而上市（如及當進行）更可被視為有利於中國附屬公司／新公司持續增長所產生之日後龐大資金需要。

購股權乃發行公司之開支，而就此而言，吾等注意到，於二零一二年三月三十一日，估值師使用柏力克-舒爾斯期權定價模式進行之購股權市值估值為265.2百萬港元。柏力克-舒爾斯期權定價模式乃由Fischer Black先生及Myron Scholes先生於一九七三年在美國建立之統計公式（資料來源：Donald P. Delves著《Stock Options & The New Rules of Corporate Accountability》第5頁），該模式自此以後廣泛用於不同市場之購股權定價。購股權估值及購股權於未經審核備考財務報表之支銷詳情載於附錄三。

為使獨立股東在瞭解購股權之財務及會計影響以外更全面瞭解以購股權作為行政人員報酬方案之事宜，吾等敦請獨立股東垂注董事服務協議（包括購股權）背後之目的。與其他服務協議相似，董事服務協議涵蓋多個方面，而購股權僅為此整體報酬計劃其中一個組成部分（儘管是主要部分）。

吾等認為，總體而言，購股權乃企業用作推動個人創造財富之需要以達致既定企業目標之有效及合適工具，從而使行政人員與股東價值之利益趨向一致。本文下一節內容說明基於中國附屬公司最近期之過往盈利，與可作比較公司之市盈率、股本回報率及總資產回報率比較下，購股權對長原先生而言相對昂貴。吾等認為，這表示行使購股權於財務上尚未達至有所回報（一般稱為「價外」）。為「賺取」該「價內」購股權，長原先生及其團隊須(i)大幅增加中國附屬公司之淨盈利；及(ii)確保購股權之行使就取得中國有關政府審批機關就重組及成立新公司發出之所須批准而言能夠成為無條件。

吾等已向亞洲聯合財務集團管理層作出查詢，並瞭解到如無購股權，亞洲聯合財務集團將需依賴額外現金支付長原先生之報酬方案。長原先生被視為亞洲聯合財務集團（無疑包括中國附屬公司）取得成功之關鍵。如上所述，購股權乃長原先生之報酬方案一部分，而該報酬方案明顯按照公平基準磋商，且乃為向其提供足夠鼓勵以繼續發展中國業務而設，過程中亦需承擔可能出現之合理及必須之業務風險。於中國之私人財務業務預期將面臨唯中國市場獨有之信貸風險，尤其是對有意借方之信貸參考審查透明度較低或有所限制，以及收回不良貸款方面之困難。吾等相信，購股權乃使長原先生之利益與亞洲聯合財務集團其他持份者之利益趨向一致之有效工具。

董事會（其獨立非執行董事除外，獨立非執行董事之意見載於「獨立董事委員會函件」）認為董事服務協議之條款（包括授出購股權）屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

### 7. 出售集團、購股權及市場可作比較公司

誠如亞洲聯合財務向新鴻基告知及確認，新公司擬成立以持有直接或間接從事或將從事中國業務之中國附屬公司之所有股權，惟現不擬直接持有任何物業權益。於最後實際可行日期，中國附屬公司持有組成彼等物業業務一部分之物業權益佔中國附屬公司（或該等目標公司（僅就本部分而言））不足1%之總資產。



## 獨立財務顧問函件

該等目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度應佔合併溢利淨額（除稅及非經常性項目前後）以及摘錄自通函附錄二之合併財務狀況表之其他財務摘要如下：

**表F：** 該等目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之合併溢利淨額（除稅及非經常性項目前後）以及分別於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之合併財務狀況表之其他財務摘要

	截至 二零一一年十二月 三十一日 止年度 (百萬港元)	截至 二零一零年十二月 三十一日 止年度 (百萬港元)	截至 二零零九年十二月 三十一日 止年度 (百萬港元)
<b>合併收益賬摘要</b>			
總收入	547.0	247.7	129.3
除稅及非經常性項目前 之溢利淨額	184.3	64.6	46.7
除稅及非經常性項目後 之溢利淨額	141.3	47.6	33.0
<b>合併財務狀況表摘要</b>	於二零一一年 十二月三十一日 (百萬港元)	於二零一零年 十二月三十一日 (百萬港元)	於二零零九年 十二月三十一日 (百萬港元)
<b>資產</b>			
中國私人財務客戶貸款及墊款 (已扣除減值撥備)	1,518.8	745.1	326.1
現金、存款及現金等價物	1,650.8	1,122.3	251.6
其他資產	329.0	184.1	145.0
<b>總資產</b>	<u>3,498.6</u>	<u>2,051.5</u>	<u>722.7</u>
<b>負債及權益</b>			
負債總額	273.9	510.7	411.6
亞洲聯合財務應佔權益總額	3,102.2	1,540.8	311.1
非控股權益應佔權益總額	122.5	—	—
<b>負債及權益總額</b>	<u>3,498.6</u>	<u>2,051.5</u>	<u>722.7</u>

資料來源：通函附錄二

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於以上所述，該等目標公司於二零一一年十二月三十一日之資產淨值為3,224.7百萬港元，而亞洲聯合財務應佔之其資產淨值為3,102.2百萬港元。

於悉數行使購股權時，新公司將成為亞洲聯合財務擁有80%之附屬公司。

於二零一二年三月三十一日，估值師使用柏力克-舒爾斯期權定價模式進行之購股權市值估值為265.2百萬港元。

儘管本獨立意見函件所載吾等之推薦意見並不依賴購股權估值之結果，但吾等須審閱有關估值所採用之基準及假設。就此而言，吾等已與估值師就其於其使用之預訂程式柏力克-舒爾斯期權定價模式中採用以釐定上述購股權估值之基準及假設進行討論。吾等認為，該等可客觀地審閱之基準及假設乃由估值師合理得出。

倘購股權根據於二零一一年十二月三十一日之資產淨值3,102.2百萬港元獲行使，按照行使購股權時釐定行使價之公式表示，向長原先生之行使價將約為620.4百萬港元。根據上述於二零一一年十二月三十一日之財務資料及下表，這相當於過往市盈率約22倍，而由於行使價以資產淨值為基準，相當於市賬率1倍。按相同基準，股本回報率及總資產回報率將分別為4.6%及4.0%。

儘管吾等認為香港上市發行人當中並無與中國附屬公司相同之市場可作比較之公司，但香港亦有從事(其中包括其他貸款業務)私人財務業務之發行人，而就中國而言，亦有從事其他形式私人財務業務(例如典當貸款營運及其他抵押短期私人融資)之發行人。吾等認為，此等類似貸款業務乃選擇下列可作比較公司之合理選擇準則。吾等相信，此等公司可以並應該被視為中國附屬公司之合理可作比較公司，故此，下表概述此等於香港及／或中國擁有私人財務業務之發行人。

## 獨立財務顧問函件

表G： 吾等認為合理地與中國附屬公司可作比較之聯交所上市公司

公司	股份代號	於	於	市盈率	市賬率	經審核股東權益回報率	經審核總資產回報率
		二零一二年五月九日之收市股價 (港元)	二零一二年五月九日之收市股價) (百萬港元)				
AEON信貸財務 (亞洲)有限公司	900	6.600	2,764	9.173	1.348	14.7%	5.5%
中國信貸控股有限公司	8207	0.900	1,595	9.095	1.985	21.7%	13.8%
大新銀行集團 有限公司	2356	7.930	9,698	9.011	0.649	7.2%	0.7%
第一信用控股 有限公司	8215	0.385	385	14.808	1.507	2.2%	2.1%
大眾金融控股 有限公司	626	3.400	3,733	9.971	0.594	6.0%	0.9%
黃河實業有限公司	318	0.045	264	不適用	0.756	不適用	不適用
			最高	<b>14.808</b>	<b>1.985</b>	<b>21.7%</b>	<b>13.8%</b>
			最低	<b>9.011</b>	<b>0.594</b>	<b>2.2%</b>	<b>0.7%</b>
			平均	<b>10.412</b>	<b>1.140</b>	<b>10.4%</b>	<b>4.6%</b>
			中位數	<b>9.173</b>	<b>1.052</b>	<b>7.2%</b>	<b>2.1%</b>
新鴻基	86	3.960	8,308	8.115	0.687	8.5%	4.6%
中國附屬公司 (附註：基於附錄 二所載該等目標 公司之未經審核 合併財務報表)				<b>21.85</b>	<b>1.000</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.0%</b>

資料來源：發行人之年度報告

務請注意，上表所載之可作比較公司中國信貸控股有限公司及黃河實業有限公司於中國從事私人財務業務，且其各自從事典當貸款營運或其他以資產為基礎之私人財務借貸營運，因此與中國附屬公司之無抵押個人貸款業務模式稍有不同。上列其餘可作比較公司主要從事於香港之私人財務業務。此外，吾等並無將中國平安保險(集團)股份有限公司納入上述分析內，原因是儘管其擁有於深圳之平安銀行旗下之大型私人財務網絡，但其銀行收入(其中包括私人財務收入)僅佔其二零一一年總收入16%。

按照上述可作比較公司，其市賬率之平均及中位數約1.1倍與行使價項下之1.0倍，基於上述假設情況屬可資比較。吾等認為，私人財務業務模式屬資本密集性質，而有關業務之成功很大程度上依靠市場參與者之融資能力推動。就此而言，相比獨立營運之私人財務參與者，較大型企業及銀行機構尤其在以相對較低成本取得融資方面具備優勢。按此基準，誠如其約1.1倍之平均市賬率所示，上表確實證明瞭私人財務上市發行人之市價普遍與其各自之賬面值趨向一致。

在相同之購股權行使情況下，儘管中國附屬公司22倍之較高市盈率相比上述市盈率之平均及中位數屬於甚高，惟此乃由於中國附屬公司現時處於發展階段所致。就此而言，務請注意誠如上文表F所載，於二零一一年十二月三十一日，合共約1,651百萬港元乃中國附屬公司之定期存款或銀行結餘，佔其總資產約47%。此較高現金水平乃由於近期向中國附屬公司注資以應付其就放貸業務牌照之資金需要所致。假使將該等現金用於撥資私人財務貸款，回報率將遠高於上述者，因此中國附屬公司之市盈率亦很可能會相應下降。值得注意的是，私人財務業務屬高回報業務，一旦能夠調動資金支持良好的私人財務貸款，投資應相對較快獲得回報。

#### 8. 購股權可能造成之財務影響

就如本函件所述將購股權之公平價值支銷而言，該公平價值僅於購股權授出日期(即股東特別大會日期)方會按照市場資訊落實。

務請同時注意，誠如附錄三所載：

編製下文呈列之未經審核備考財務資料乃供說明 貴集團於二零一一年十二月三十一日之經備考調整後財務狀況，猶如購股權已於二零一一年十二月三十一日授出。此外，下文呈列之未經審核備考財務資料說明 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經備考調整後業績及現金流量，猶如購股權已於二零一一年一月一日授出。

此外，提供進一步未經審核備考財務資料乃供說明假設通函所定義之重組及購股權之最終行使於緊隨授出購股權後進行(即使不大可能即時完成重組及行使購股權之時間乃由長原先生全權釐定)，將對 貴集團於二零一一年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量造成之後續影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

編製上述未經審核備考財務資料僅作說明用途，而由於其假定性質，未必可表述 貴集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之真實財務狀況。未經審核備考財務資料乃根據摘錄自二零一一年年報之 貴集團於二零一一年十二月三十一日或截至該日止年度之經審核綜合報表，並經作出附錄三「未經審核備考財務資料附註」所述之備考調整後編製而成。未經審核備考財務資料亦按照新公司僅以發行新股份之方式為收購該等目標公司（或日後為中國附屬公司）付款之基準而編製，原因是倘新公司部分或全部透過股東貸款收購該等目標公司，編製未經審核備考財務資料所用之購股權之公平價值可能受到重大影響。更多詳情請參閱附錄三。

務請同時注意誠如「董事會函件」所載，在向新公司之股東貸款條款及條件（包括還款時間及條款）尚未有確實計劃之情況下，按照新公司全部或部分透過股東貸款收購該等目標公司之基準，釐定購股權之公平價值並不切實可行。因此，假設新公司全部或部分透過股東貸款收購該等目標公司，則評估對餘下集團之未經審核備考財務資料之量化影響並不切實可行。然而，估值師認為，如償還股東貸款，購股權之公平價值將會下跌，原因是新公司之估計總價值將會因此而下跌。

誠如「董事會函件」所載，行使價將按照長原先生將認購之股權比例應佔之股東權益及股東貸款（均為於行使購股權時）之總額釐定。因此，行使價超出新公司股份賬面淨值（即總資產減總負債）之部分（相等於出售集團之賬面淨值比例）將為長原先生按股權比例將認購之股東貸款（於行使購股權時）之金額，有關安排符合 貴公司之會計準則或會計政策並經 貴公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行同意。新公司所欠付其股東（包括長原先生）之股東貸款總額將同時按彼等於新公司之股權比例由新公司向其股東償還，惟有關還款時間及方法尚未有確實計劃。

前段所述表示，根據重組將中國附屬公司注入新公司之後及倘新公司只有名義實繳資本（及因此並無現金）支付該注入，將須向新公司提供股東貸款，其金額將相等於該注入規模（該注入規模亦須由相關人士適時釐定）。於行使購股權時，該股東貸款將於屆時按長原先生於新公司之股權比例及按實際款額基準轉讓予長原先生。該股東貸款未必一定計息，並為行使購股權之一部分及其部分。

### 8.1 可能對盈利造成之影響

根據 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益賬，及從該收益賬得出之餘下集團之未經審核備考綜合收益賬，按照備考基準及假設購股權已於二零一一年一月一日授出及行使，股東應佔溢利將由約1,888.3百萬港元減少至約1,793.7百萬港元，此乃根據(i)確認購股權公平價值為 貴公司股東應佔費用約82.5百萬港元；(ii)確認 貴公司股東應佔估計股息預扣稅及重組費用分別約1.8百萬港元及1.5百萬港元；及(iii)扣減因行使購股權而產生之額外非控制股權益應佔年度溢利約8.8百萬港元計算所得。

### 8.2 可能對資產造成之影響

根據 貴集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，及從該財務狀況表得出之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表，按照備考基準及假設購股權已於二零一一年十二月三十一日授出， 貴集團之總資產將由約38,436.1百萬港元增加約602.0百萬港元至約39,038.1百萬港元。該增加來自行使購股權所得之假設代價減估計股息預扣稅及重組費用。然而， 貴公司股東應佔資產淨值將由約19,640.1百萬港元減少約88.3百萬港元至約19,551.8百萬港元，此乃主要由於假設將予支銷之購股權公平價值及 貴公司股東應佔部分所致。

### 8.3 可能對資產負債比率造成之影響

根據 貴集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，及從該財務狀況表得出之餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表，按照備考基準及假設購股權已於二零一一年十二月三十一日授出， 貴集團之資產負債比率(定義為負債總額除以 貴集團股東應佔權益)將由約53.1%增至約53.3%，此乃由於假設將予支銷之購股權公平價值及 貴集團股東應佔部分，以致 貴公司股東應佔權益稍為輕微減少所致。

### 8.4 可能對現金流量造成之影響

根據 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表，及從該現金流量表得出之餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表，按照備考基準，截至二零一一年十二月三十一日止年度之現金及現金等價物將由約2,962.3百萬港元增加至約3,260.4百萬港元。該增加乃由於備考調整及假設所



致，包括假設將就假設於二零一一年一月一日行使購股權收取308.2百萬港元之所得款項(按照於二零一零年十二月三十一日亞洲聯合財務應佔該等目標公司之合併權益之20%，即1,540.8百萬港元)。

概括而言，按上述備考基準，行使購股權會對 貴集團之盈利、資產負債比率和 貴公司股東應佔資產淨值各自造成輕微及微不足道的影響。

### 吾等意見

授出購股權乃 貴集團之開支，而上述可能造成之財務影響乃為說明對該等成本之影響，儘管其乃按備考基準及根據購股權之估值報告作出。然而，獨立股東應注意上述影響僅供說明用途，因新公司之現實情況或會大相逕庭。吾等認為，尤其是鑒於中國附屬公司於過去數年於中國取得之成功及增長，準確量化新公司之未來前景實屬不可能。上文按備考基準載述購股權獲行使時對 貴公司及股東產生之成本。明顯地，新鴻基董事會已審慎考慮購股權項下對成本之影響，而其最終分析認為購股權之利益高於其成本。因此，根據董事服務協議授出購股權乃新鴻基董事會妥為達致之商業決定。

### 總結

長原先生為亞洲聯合財務之董事及行政總裁，擁有自一九七七年經營私人財務業務方面之成功往績紀錄。長原先生為亞洲聯合財務集團(無疑包括中國附屬公司)取得成功之關鍵。購股權乃長原先生之報酬方案一部分，而該報酬方案明顯按照公平基準磋商，且乃為向其提供足夠鼓勵以使其留任亞洲聯合財務集團及繼續發展中國業務而設。行使價將按照長原先生根據及於其行使購股權之前將認購之股權比例應佔之股東權益及股東貸款之總額釐定。此資產淨值基準法符合私人財務業務，原因是有關業務公認屬資本密集性質，並依靠財務狀況所推動。

總體而言，購股權乃企業用作推動個人創造財富之需要以達致既定企業目標之有效及合適工具，從而使行政人員與其股東價值之利益更為趨向一致。就此而言，雖然中國附屬公司進軍中國僅五年，但其貸款賬由二零零七年約25百萬港元增至二零一一年十二月三十一日約1,544百萬港元。倘若該增長能夠持續，將符合 貴公司及股東整體之利益。基於中國附屬公司最近期之過往盈利及與其他市場可作比較公司比較，購股權尚未達「價內」。為「賺取」該「價內」購股權，長原先生及其團隊須大幅增加中國附屬公司之淨盈利。此乃以購股權作為達致該等成就之動力之企業目標。購股權乃長原先生之補償方案一部分以代替全部現金。吾等同時注意到，一旦購股權成為可予行使，中國發展獎勵將不再支付予長原先生。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，長原先生之補償方案之非現金部分(即購股權)可被視為支付獎勵與保留現金之平衡方法，且視乎中國附屬公司未來前景之結果，預期將會更有效使新公司全部持份者之利益趨向一致。

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為根據董事服務協議授出購股權之條款及條件、其10年年期及其項下擬進行之交易(包括可能轉讓上述股東貸款予長原先生)乃按正常商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會上投票贊成批准董事服務協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

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  
及列位認股權證持有人 參照

代表  
盛百利財務顧問有限公司  
董事總經理  
李僑生  
謹啟

二零一二年六月二十九日



## 1. 有關本集團之財務資料

本集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之財務資料分別披露於本公司二零零九年、二零一零年及二零一一年年報，有關財務資料均刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.alliedproperties.com.hk](http://www.alliedproperties.com.hk))。

## 2. 餘下集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析

### (I) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 餘下集團之財務回顧

##### 財務業績

餘下集團二零一一年來自持續經營業務之收入為4,047.9百萬港元，較二零一零年增加554.3百萬港元。收入上升主要由於私人財務業務的收入有所增加。

本公司股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為1,879.5百萬港元，而二零一零年則為2,999.6百萬港元。每股盈利(包括持續及已終止經營業務)為26.13港仙(二零一零年：45.06港仙)。

導致本公司股東應佔溢利下跌的主要原因如下：

1. AOL及天安均缺乏特殊收入項目，而該等特殊收入項目對二零一零年業績作出重大貢獻；
2. 天安出售非核心資產的步伐放緩；及
3. 新鴻基的貢獻較少。

#### 重大收購及出售事項

於二零一一年九月十四日，本公司全資附屬公司China Elite Holdings Limited(「China Elite」)作出自願性有條件部分換股要約(「部分換股要約」)，向天安獨立股東收購103,180,000股天安股份，佔天安現有已發行股本約6.85%。部分換股要約已於二零一一年十二月二十三日完成。於完成後，餘下集團於天安之實益權益增大至約46.85%。合共412,720,000股股份已獲發行及配發，作為向已接納部分換股要約之獨立天安股東支付的代價。

有關部分換股要約之詳情，載於本公司、聯合集團及天安共同刊登日期為二零一一年九月十四日之聯合公佈，本公司及天安共同刊登日期為二零一一年十二月二十三日之聯合公佈以及日期為二零一一年十一月十八日之綜合要約文件內。

除上述者外，期內概無任何附屬公司、聯營公司或共同控制企業之重大收購或出售。

#### 財務資源、流動資金及股本結構

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.9倍，與上年年底之2.9倍一樣。

於年內，亞洲聯合財務(新鴻基之私人財務附屬公司)向第三方發行人民幣債券，債券年期為三年，於二零一一年十二月三十一日之賬面值為555.8百萬港元。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之借貸淨額為4,315.1百萬港元(二零一零年：2,546.3百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項、強制性可換股票據(「強制性可換股票據」)之金融負債部分(即應計實際利息)及債券合共8,314.8百萬港元(二零一零年：6,900.8百萬港元)減銀行存款、銀行結餘、國庫券及現金3,999.7百萬港元(二零一零年：4,354.5百萬港元)及餘下集團之本公司股東應佔權益為19,447.1百萬港元(二零一零年：17,247.0百萬港元)。因此，餘下集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益之資本負債比率為22.2%(二零一零年：14.8%)。

於二零一一年四月七日，董事會建議按每持有5股股份獲發行1份認股權證之基準發行紅利認股權證，1,390,623,317份認股權證已於二零一一年六月十三日發行。認股權證持有人有權由二零一一年六月十三日至二零一六年六月十三日(包括首尾兩天)，隨時以現金認購繳足股份，初步認購價為每股2.00港元(可予調整)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，1,783份認股權證已轉換為1,783股普通股，認購價為每股2.00港元。據此，於二零一一年十二月三十一日，1,390,621,534份認股權證尚未轉換。倘未轉換之認股權證獲悉數轉換，將導致額外發行1,390,621,534股股份，總認購值為約2,781.2百萬港元。

於本年度，合共412,720,000股股份已獲發行及配發，作為向已接納部分換股要約之獨立天安股東支付的代價。緊隨完成部分換股要約後，已發行股份數目已增加至7,365,838,368股。

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
銀行貸款及透支償還期限如下：		
要求時償還或一年內	2,128.1	1,625.4
一年以上但不超過兩年	2,474.9	522.6
兩年以上但不超過五年	930.5	2,167.8
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	588.6	851.3
一年以上但不超過兩年	35.2	41.8
兩年以上但不超過五年	<u>314.7</u>	<u>180.5</u>
	<u>6,472.0</u>	<u>5,389.4</u>
其他借貸按要求時償還或一年內	8.6	8.3
具有按要求償還條文之其他借貸償還期限如下：		
一年內	23.1	143.9
一年以上但不超過兩年	—	23.6
欠同系附屬公司款項	1,255.3	757.1
一間同系附屬公司持有之債券，須於五年內償還	—	500.0
人民幣債券，須於五年內償還	<u>555.8</u>	<u>—</u>
	<u>1,842.8</u>	<u>1,432.9</u>
	<u><u>8,314.8</u></u>	<u><u>6,822.3</u></u>

餘下集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足餘下集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

於二零一一年十二月三十一日強制性可換股票據之金融負債部分(即應計實際利息)：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
即期部分	—	32.6
非即期部分	—	45.9
	<u>—</u>	<u>78.5</u>

除強制性可換股票據及人民幣債券外，餘下集團大部分銀行及其他借貸、欠一間同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有之債券均按浮動利率計息。餘下集團借貸組合並無已知季節性因素。

#### 外幣匯兌波動風險

餘下集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此亦表示餘下集團會承受一定程度之匯率風險。然而，餘下集團將按需要密切監控所承擔之風險。

#### 或然負債

有關或然負債之詳情載於本公司二零一一年年報內截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註50。

#### 資產抵押

有關資產抵押之詳情載於本公司二零一一年年報內截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註54。

### 餘下集團之業務回顧

#### 物業

##### 香港

- 餘下集團的香港物業組合的租金收入維持穩定。
- 餘下集團有275個房間的宜必思世紀軒酒店，於年內錄得破紀錄的收入及溢利。
- 計及新鴻基持有之投資物業，餘下集團之物業組合價值全年之增加淨額為912.7百萬港元，而二零一零年為871.3百萬港元。
- 餘下集團間接持有50%之Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)較二零一零年之溢利增長22%，該公司擁有聯合鹿島大廈、世紀香港酒店(「世紀香港」)及Sofitel Philippine Plaza Hotel(「SPPH」)等多項物業。雖然Allied Kajima旗下投資物業錄得較高的重估收益，世紀香港亦錄得破紀錄的表現，但SPPH的業務則受到二零一一年九月的嚴重颱風影響，令當時的住客撤離酒店，也引致泛濫，淹浸了酒店的底層，破壞了一些餐廳及其他設施。

##### 中國內地

- 天安股東應佔溢利為868.9百萬港元(二零一零年：1,432.5百萬港元)，較二零一零年減少39%。
- 儘管內地物業市場維持疲弱，天安的數碼城單位產生的貢獻有所增加。華南之數碼城進展良好。位於深圳、番禺、龍崗及佛山之項目表現均符合天安預期。就華東及華北之數碼城而言，天安預期南京天安數碼城(一期)及常州天安數碼城(一期第三批及四批)之建造工程於二零一二年內竣工。無錫天安智慧城、南通天安數碼城、江陰天安數碼城、重慶天安數碼城及天津天安數碼城(於西青區)的建造工程已經開始，並正在按計劃進行。
- 天安亦利用中央及地區政府於中國內地推行市區重建之優勢，在深圳龍崗區華為新城片區推出其首個項目。此為50/50之合營企業，將為深圳中心附近2.8百萬平方米之業務、商業及住宅發展項目。第一期約400,000平方米將於二零一二年第二季動工。

- 天安先前宣佈的水泥業務分拆及以聯合水泥控股有限公司(股份代號：1312)於聯交所主板分拆上市已於二零一二年一月十八日完成，籌得總額165百萬港元的款項。天安相信，以獨立單位分拆上市將能更好的反映其價值。

### 金融服務

#### 經紀及金融

- 餘下集團的經紀及金融分部新鴻基錄得其股東應佔溢利1,015.9百萬港元(二零一零年：1,081.5百萬港元)。
- 新鴻基擁有均衡而多元化的業務及客戶組合，因此可抵擋動盪不安的全球市場，在二零一一年交出可喜的表現。
- 於二零一一年，財富管理及經紀業務表現超乎預期。證券放款業務的增長抵銷了佣金收入的減少。新鴻基亦進一步投資於基礎設施和產品平台，包括「新鴻基尊尚資本管理」(「SHK Private」)及新鴻基「名智」全權委託投資組合管理服務等，為高資產值客戶提供服務。最近推出並獲獎的流動平台「SHKF eMO!」，則以喜愛自主投資的客戶為對象。
- 資本市場業務於二零一一年繼續取得優秀的業績。該業務在市場較疲弱的集資環境下，依然能在香港及中國內地的中小企業市場發展方面，取得顯著的進展。
- 新鴻基同時強化了高級管理層團隊及榮獲多個獎項，包括《星島日報》的「星鑽服務品牌獎2011—證券公司」，以及《資本雜誌》的「第十二屆資本傑出企業成就獎」及「資本卓越銀行及金融大獎」等殊榮。

#### 私人財務

- 亞洲聯合財務在二零一一年有良好表現，中國貸款業務錄得強勁增長，加上消費開支增長及較低的失業率，帶動香港本地業務也有穩健增幅。
- 年末的貸款結餘大幅增加34%至約79億港元，此乃由於香港貸款組合上升24%，以及中國內地的貸款結餘倍增所帶動。
- 亞洲聯合財務於中國內地的分行網絡規模超越香港。於二零一一年底，亞洲聯合財務的分行網絡總數為99間，中國內地有54間，香港有45間。

- 以「新鴻基財務」品牌進行之按揭業務表現超越預期，利用銀行收緊可用按揭借貸環境而促進需求日益增長。
- 二零一二年，亞洲聯合財務將繼續擴大旗下中國內地業務，在目前已有業務的現有省市的網絡覆蓋，並將繼續在其相信有光明增長前景的省市申請放貸牌照。香港方面，亞洲聯合財務將繼續推出更多貸款計劃及廣告活動，維持貸款增長勢頭。
- 本年業績包括無形資產攤銷費用174百萬港元，其自新鴻基於二零零六年收購亞洲聯合財務權益產生。於二零一一年末，可攤銷無形資產之結餘減少至39百萬港元。因此，其將於二零一一年度後成為餘下集團一項大幅減少成本項目。

## 投資

### AOL

- AOL股東本年度應佔持續經營業務之溢利由二零一零年之12.7百萬港元增至二零一一年14.7百萬港元，增幅16%。
- AOL的現有業務包括安老院舍及新成立之醫療及美學設備分銷之業務。
- 收購亞太資源有限公司約27.71%股本權益的建議收購事項由於其中一項先決條件未能於最後截止日期前達成而已失效。
- AOL目前有大量現金及流動資產，包括上市債券，當確認機遇時將物色有優厚前景的投資機遇。

## 僱員

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之僱員總人數為4,726名(二零一零年：4,009名)。總僱員成本(包括持續經營業務及已終止經營業務)(包括董事酬金)金額為756.5百萬港元(二零一零年：983.7百萬港元)。餘下集團不時檢討薪酬福利。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌情花紅計劃。



### 重大投資或資本資產之未來計劃

概無重大投資或重大資本資產收購之特定計劃。

## (II) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 餘下集團的財務回顧

#### 財務業績

餘下集團於二零一零年之收入(包括持續及已終止經營業務)為4,589.2百萬港元，較二零零九年略為增加2.6%。

本公司股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為2,999.6百萬港元，相比二零零九年之1,837.9百萬港元。每股盈利(包括持續及已終止經營業務)為45.06港仙(二零零九年：31.16港仙)。

本公司股東應佔溢利增加主要由於：

1. AOL出售醫療及保健相關服務業務產生溢利。本公司股東應佔溢利為736.3百萬港元；
2. 投資、經紀及金融分部及私人財務分部貢獻增加；及
3. 上市聯營公司天安之溢利增加，以及年內於天安之應佔股權百分比增加。

#### 重大收購及出售事項

- (a) 於二零一零年四月，新鴻基出售一間從事槓桿式外匯交易業務之全資附屬公司其中49%擁有權益，代價為141.1百萬港元。餘下集團於該項出售確認收益29.3百萬港元。
- (b) 於二零一零年六月二十八日，China Elite完成收購新鴻基於一間聯營公司天安之全部權益，相當於天安已發行股本約38.06%。收購事項之代價為股份權益票據(「股份權益票據」)，該票據賦予可要求發行2,293,561,833股已繳足本公司股份(「股份」)之權利。緊隨收到股份權益票據後，新鴻基以實物分派之方式分派特別股息，即每股新鴻基股份獲分派股份權益票據項下之1.309股已繳足股份。於新鴻基作出分派時，本公司及其附屬公司共同擁有將分派之2,293,561,833股股份中合共1,429,277,678股股份之權利，而該等股份於分派股份權益票據時即時註銷。因此，只有864,284,155股股份發

行及分配予新鴻基股東(本公司、China Elite或本公司任何其他附屬公司除外)。緊接China Elite完成收購天安及本公司根據股份權益票據發行股份後，餘下集團於天安之實際股權由約23.72%增加至約38.06%。

由於出售天安之交易屬於集團內公司間之交易，故新鴻基錄得出售天安虧損159.3百萬港元於餘下集團層面撥回，而新鴻基錄得之虧損於餘下集團層面被視為未變現。代價與餘下集團應佔聯營公司之實際權益增加之差額177.3百萬港元(非控股權益已據此作出調整)於本公司股東應佔權益中直接確認。

有關收購事項及發行股份之詳情載於本公司日期為二零一零年五月二十四日之通函。

- (c) 於二零一零年十月八日，AOL就出售一組附屬公司的全部股權(為AOL於醫療及保健相關服務業務之全部權益)訂立股份銷售協議(「出售事項」)。出售事項於二零一零年十一月三十日完成。更多出售事項詳情載於AOL二零一零年十一月二日刊發之通函內。

除上述者外，年內概無任何附屬公司、聯營公司或共同控制企業之重大收購或出售。

#### 財務資源、流動資金及股本結構

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之流動比率(流動資產／流動負債)由上年年底之1.5倍增加至2.9倍。

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之借貸淨額為2,546.3百萬港元(二零零九年：4,476.1百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項、強制性可換股票據的金融負債部份(即應計實際利息)及一間同系附屬公司持有之債券合共6,900.8百萬港元(二零零九年：6,300.5百萬港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金4,354.5百萬港元(二零零九年：1,824.4百萬港元)及餘下集團的本公司股東應佔權益為17,247.0百萬港元(二零零九年：12,618.7百萬港元)。因此，餘下集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益的資本負債比率為14.8%(二零零九年：35.5%)。

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
銀行貸款及透支償還期限如下：		
要求時償還或一年內	1,625.4	2,153.0
一年以上但不超過兩年	522.6	252.6
兩年以上但不超過五年	2,167.8	155.0
具有按要求償還條文的銀行貸款償還期限如下：		
一年內	851.3	780.9
一年以上但不超過兩年	41.8	253.2
兩年以上但不超過五年	<u>180.5</u>	<u>447.8</u>
	<u>5,389.4</u>	<u>4,042.5</u>
其他借貸按要求時償還或一年內	8.3	8.5
具有按要求償還條文的其他借貸償還期限如下：		
一年內	143.9	156.3
一年以上但不超過兩年	23.6	10.2
兩年以上但不超過五年	—	22.8
欠同系附屬公司款項	757.1	1,560.2
一間同系附屬公司持有須於五年內償還之債券	<u>500.0</u>	<u>500.0</u>
	<u>1,432.9</u>	<u>2,258.0</u>
	<u><u>6,822.3</u></u>	<u><u>6,300.5</u></u>

餘下集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足餘下集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

於二零一零年十二月三十一日，強制性可換股票據之金融負債部分(即應計實際利息)：

	百萬港元
即期部分	32.6
非即期部分	<u>45.9</u>
	<u><u>78.5</u></u>

除強制性可換股票據外，餘下集團大部分銀行及其他借貸、應付一間同系附屬公司款項及同系附屬公司持有之債券均按浮動利率計息。餘下集團借貸分析概無已知季節性因素。

#### 外幣匯兌波動風險

餘下集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此亦表示餘下集團會承受一定程度之匯率風險。然而，餘下集團將按需要密切監控所承擔之風險。

#### 或然負債

有關或然負債之詳情載於本公司二零一零年年報內截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註49。

#### 資產抵押

有關資產抵押之詳情載於本公司二零一零年年報內截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註53。

### 餘下集團之業務回顧

#### 物業

##### 香港

- 餘下集團物業組合之總租金收入錄得輕微升幅。
- 受惠於旅遊業於二零零九年後復甦，酒店業務得以改善。
- 餘下集團物業組合價值之全年增加淨額為871.3百萬港元，而二零零九年為994百萬港元。
- 餘下集團間接持有50%之Allied Kajima較二零零九年之溢利增長29%，該公司擁有聯合鹿島大廈、世紀香港及SPPH多項物業。增長主要由於投資物業重估及世紀香港之出租率及平均房租錄得顯著增長帶動下之優秀表現。

##### 中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,432.5百萬港元(二零零九年：1,067.4百萬港元)，較二零零九年增長34%。
- 天安之租金收入增長60%。
- 天安繼續出售非核心資產。出售附屬公司收益為613.7百萬港元。
- 天安股東應佔上海聯合水泥廠房搬遷補償金產生之溢利(經扣除所得稅及非控股權益應佔收入)為192.6百萬港元。上海聯合水泥廠房將於政府確認場地面積後於上海浦東區重建。
- 天安目前擁有應佔土地儲備之總樓面面積約為6,597,200平方米，其中包括已落成投資物業333,900平方米及在建及待發展物業6,263,300平方米。
- 天安將繼續藉收購與出售調整土地儲備之質素，並銷售已落成物業以平衡短期回報及長期資本增值之需要。

## 金融服務

### 經紀及金融

- 餘下集團之經紀及金融分部新鴻基錄得股東應佔溢利1,082.2百萬港元(二零零九年：1,254.6百萬港元)。
- 新鴻基向本公司一間全資附屬公司出售於天安之全部38.06%權益。已收取全數代價為38億港元之本公司股票，並已分發予其股東。謹請注意此集團重組屬集團內公司間之交易，新鴻基出售天安之虧損已按餘下集團層面撥回。
- 雖然業務環境面對不明朗因素，新鴻基之五項核心業務，即財富管理及經紀業務、資產管理、企業融資(於二零一一年易名為資本市場)、私人財務及主要投資業務，於二零一零年繼續錄得良好表現。
- 新鴻基繼續透過選擇性策略關係進行投資及建立業務平台。近期與國際上其中一間最大型私募股權公司CVC Capital Partners之聯盟為新鴻基提供財務資本，以及廣闊行業網絡及投資經驗。
- 與景鴻移民顧問有限公司建立戰略夥伴關係及成立獨立品牌SHK Private，目標同樣為迎合來自中國並希望移居香港及外國之高資產淨值個人客戶，以及尋求高端服務需求之客戶。
- 與澳洲麥格理銀行成為外匯策略合作聯盟後，新鴻基推出一系列新外匯業務，包括於二零一零年九月推出FX Trader Pro。
- 新鴻基於二零一一年一月完成搬遷各辦公室至銅鑼灣利園。將大部分業務單位集中於同一大樓內促進提升生產力與效率。

### 私人財務

- 亞洲聯合財務再次錄得破紀錄財務表現。於二零一零年十二月三十一日之私人財務總貸款本金額結餘上升20%至59億港元(二零零九年：49億港元)，增長步伐於年底開始加快。
- 亞洲聯合財務於中國內地之貸款業務為增長之主要動力。亞洲聯合財務深圳經營三年後成為利潤增長之來源，年內於深圳增設8間分行，於深圳之分行總數為28間。

- 亞洲聯合財務已取得牌照於另外六個城市或省份營運，為擴展至全國邁進重要一步。瀋陽及重慶分行於二零一零年上半年開業，而天津及成都分行則於同年下半年開業。擴展於二零一一年繼續，將會於昆明及大連開設分行。
- 香港借貸業務於二零一零年錄得健康增長。香港經濟受惠於強勁零售消費及消費者信心上升。於二零一零年年底，亞洲聯合財務於香港合共有43間分行。
- 亞洲聯合財務於二零一零年第四季度再次推出「新鴻基財務」品牌，對象為按揭貸款業務。位於旺角朗豪坊的新服務中心經已開業，批出貸款之表現令人滿意。
- 中國將繼續成為主要增長動力，而亞洲聯合財務將繼續鞏固於香港市場之領導地位。
- 亞洲聯合財務之業績內包括無形資產之非現金攤銷開支174.7百萬港元(二零零九年：181.1百萬港元)，乃來自新鴻基於二零零六年收購亞洲聯合財務之權益。若單獨計算，亞洲聯合財務之除稅後溢利達794百萬港元之新紀錄，但仍低於新鴻基於二零零六年收購亞洲聯合財務時所預測的1,001.5百萬港元。儘管於二零一零年錄得良好表現，與預測之差額反映低利率回報、貸款之高減值撥備及亞洲聯合財務之中國業務急速擴展產生之額外開業成本導致之經營間接成本增加。然而餘下集團對亞洲聯合財務之長遠增長前景及業務均充滿信心。

## 投資

### AOL

- AOL股東應佔溢利為1,463.4百萬港元，而二零零九年則為75.9百萬港元。溢利顯著增長乃包括出售醫療及相關保健服務業務之收益1,428.3百萬港元。
- AOL現時繼續於香港經營及發展護老業務，以及在中國及其他地區收購或發展保健業務及護老業務，同時將業務拓展至香港、中國及其他地方之其他商業領域。

## 僱員

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之僱員總人數為4,009名(二零零九年：4,270名)。總僱員成本(包括持續及已終止經營業務)(包括董事酬金)金額為983.7百萬港元(二零零九年：949.5百萬港元)。餘下集團不時檢討薪酬福



利。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌情花紅計劃。

### (III) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

#### 餘下集團之財務回顧

##### 財務業績

於二零零九年，餘下集團之收入約為4,473.7百萬港元，較二零零八年增加27.1%。收入增加，主要是由於經紀及金融業務的表現強勁，私人財務和保健分部的收入有所提高所致。

本公司股東應佔溢利為1,837.9百萬港元，而二零零八年股東應佔虧損則為144.5百萬港元。每股盈利為31.16港仙（二零零八年：每股虧損2.56港仙）。

表現改善主要是由於以下各項所致：

- 餘下集團經紀及金融業務的貢獻大幅增加；及
- 隨著樓價回升，餘下集團之物業組合錄得淨公平價值重估收益994.0百萬港元，而二零零八年則錄得淨虧損633.0百萬港元。

##### 重要收購及出售事項

年內，概無附屬公司、聯營公司及共同控制企業作出重大收購或出售。

##### 財務資源、流動資金及股本結構

年內，43,739,691份認股權證已獲行使，致使須按認購價每股1.00港元發行437,396,910股普通股。餘下35,593,638份尚未行使之認股權證已於二零零九年六月五日到期。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之流動比率（流動資產／流動負債）由上年年底之1.9倍減少至1.7倍。

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之借貸淨額為4,476.1百萬港元（二零零八年：4,773.8百萬港元），相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有之債券合共6,300.5百萬港元（二零零八年：6,940.6百萬港元）減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,824.4百萬港元（二零零八

年：2,166.8百萬港元)及餘下集團的本公司股東應佔權益為12,618.7百萬港元(二零零八年：10,287.1百萬港元)。因此，餘下集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益的資本負債比率為35.5%(二零零八年：46.4%)。

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銀行貸款及透支償還期限如下：		
要求時償還或一年內	2,933.9	1,305.3
一年以上但不超過兩年	505.8	238.0
兩年以上但不超過五年	602.8	2,194.1
五年以上	—	39.3
	<u>4,042.5</u>	<u>3,776.7</u>
其他借貸償還期限如下：		
要求時償還或一年內	164.8	98.5
一年以上但不超過兩年	10.2	—
兩年以上但不超過五年	22.8	7.9
欠同系附屬公司款項	1,560.2	2,157.5
一間同系附屬公司持有須於五年內償還之債券	<u>500.0</u>	<u>900.0</u>
	<u><u>6,300.5</u></u>	<u><u>6,940.6</u></u>
列為：		
須於一年內償還之款項	4,658.9	3,561.3
於一年後到期之款項	<u>1,641.6</u>	<u>3,379.3</u>
	<u><u>6,300.5</u></u>	<u><u>6,940.6</u></u>

欠一間同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有之債券及餘下集團之大部分銀行及其他借貸均以浮動利率計息。餘下集團之借貸組合概無已知季節性因素。

餘下集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足餘下集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

#### 外幣匯兌波動風險

餘下集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此亦表示餘下集團會承受一定程度之匯率風險。然而，餘下集團將按需要密切監控所承擔之風險。

### 或然負債

有關或然負債之詳情載於本公司二零零九年年報內截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註49。

### 資產抵押

有關資產抵押之詳情載於本公司二零零九年年報內截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註53。

## 餘下集團之業務回顧

### 物業

#### 香港

餘下集團之香港物業組合的租金收入維持水平。今年上半年，由於豬流感蔓延，以及全球經濟放緩，香港遊客和商務旅客有所減少，但隨著下半年全球經濟開始復甦，酒店業已逐漸好轉。年內，宜必思世紀軒酒店及世紀閣服務公寓的整體表現亦相應受到影響。

香港地產市場下半年出現反彈。餘下集團之物業組合價值全年之增加淨額為994百萬港元。

餘下集團間接持有50%之Allied Kajima旗下酒店的貢獻有所減少，該公司擁有聯合鹿島大廈、世紀香港及SPPH等多項物業。特別是，香港酒店業務也在上文所述的原因下受到影響。然而，Allied Kajima的業績受惠於其投資物業的公平價值收益，並錄得盈利，而二零零八年則錄得輕微虧損。

#### 中國內地

回顧年度內，餘下集團的主要聯營公司天安展露了堅實的表現。天安的收入增加至1,083.5百萬港元(二零零八年：473.3百萬港元)，較二零零八年飆升129%。天安股東應佔溢利為1,067.4百萬港元(二零零八年：711.1百萬港元)，較二零零八年增長50%。

天安在二零零九年的應佔總樓面面積(「總樓面面積」)銷售額略降至91,700平方米(二零零八年：93,400平方米)。年內完成的住宅和商業物業應佔總樓面面積約為34,700平方米，較二零零八年減少81%。然而，截至二零零九年年底，應佔總樓面面積約550,400平方米正在興建，較去年同期增長36%。天安目前擁有應佔總樓面面積之土地儲備約為5,763,100平方米，其中包括已落成投資物業366,800平方米及持作發展物業5,396,300平方米。

在二零零九年，中國政府大幅放寬貨幣政策從而刺激經濟增長，而各大銀行亦增加其在所有經濟環節中的放款活動。天安把握因此所致的活躍市場氣氛，出售了現有之庫存和非核心項目。雖然中國政府已採取若干初步措施收緊政策，但中國房地產市場的長遠前景仍表現良好。天安管理團隊將繼續為公司充分把握每一個機遇。

### 金融服務

#### 經紀及金融

- 餘下集團之經紀及金融分部新鴻基錄得收入為3,097.6百萬港元，較二零零八年增加11.2%。新鴻基股東應佔溢利達1,254.6百萬港元，較二零零八年之346.4百萬港元增加262%。
- 大部分部門的營業額及表現較去年錄得顯著改善。
- 管理、託管及／或顧問下之資產超過600億港元。
- 於二零零九年十二月三十一日，證券放款為3,343.6百萬港元，較去年增加48.8%。

#### 私人財務

- 餘下集團之私人財務分部亞洲聯合財務受惠於香港經濟復甦及內地業務持續擴張，雖然上半年經營困難，但在年內創出紀錄佳績。於二零零九年十二月三十一日，亞洲聯合財務之貸款總額約為49億港元。
- 亞洲聯合財務於年內分別在深圳及香港增加8間及1間分行。分行網絡總數增加至62間，其中香港佔42間及深圳佔20間。
- 獲授予於瀋陽及重慶經營貸款業務之執照。
- 亞洲聯合財務將繼續於中國物色進一步增長機會。
- 當餘下集團於二零零六年收購亞洲聯合財務時，預計其二零零九年股東應佔溢利為880.2百萬港元，對比年度實際業績519.7百萬港元。該差額主要反映利息收入較預期下跌、貸款之減值撥備較高，以及營運開支的增加，當中包括有關亞洲聯合財務中國業務擴展之開立成本。這些影響可能持續導致二零一零年之溢利低於本集團在收購時作出的預測。

## 投資

### AOL

- AOL在報告年度之收入和淨溢利均達致增長。AOL截至二零零九年十二月三十一日止年度的收入由二零零八年978.3百萬港元增加12.5%至1,100.8百萬港元。AOL於二零零九年的股東應佔溢利為75.9百萬港元，較二零零八年的64.5百萬港元攀升17.7%。
- 二零零九年核心醫療中心透過收購及內部增長由42間增至58間。
- AOL現時之定位，正好支持香港政府為促使公私營醫療服務取得較佳平衡及建立長遠可行之醫療融資方案而推行之醫療改革工作。
- AOL繼續開拓發展香港及中國醫療業務的商機。

## 僱員

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之僱員總人數為4,270名(二零零八年：3,966名)。總僱員成本(包括董事酬金)金額為949.5百萬港元(二零零八年：835.8百萬港元)。餘下集團不時檢討薪酬福利。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌情花紅計劃。

### 3. 餘下集團之財務及經營前景

於悉數行使購股權後，新公司將仍然為亞洲聯合財務擁有80%之附屬公司，而新公司及其附屬公司之業績及財務狀況將繼續綜合計入餘下集團之內。餘下集團業務概無重大變動。

世界經濟依然不穩定。美國的經濟復甦仍然勉強緩慢進展，而歐元區債務問題陰霾始終不散，威脅經濟穩定。餘下集團將密切監察市況波動及風險管理，將餘下集團的金融服務業務可能蒙受的不利影響減至最低。

香港和中國內地已推出的控制住宅物業價格增長的各種措施繼續生效，但餘下集團對香港和內地物業市場的長遠前景仍具有信心。

#### 4. 負債聲明

於二零一二年五月三十一日(即就本負債聲明而言於付印本通函前之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借貸約為8,186.2百萬港元,包括有抵押銀行貸款約2,526.6百萬港元、無抵押銀行貸款約4,487.9百萬港元、非上市無抵押債券約527.9百萬港元、欠一間同系附屬公司無抵押借貸約529.3百萬港元、欠聯營公司無抵押借貸約32.0百萬港元、欠一間共同控制企業無抵押借貸約50.0百萬港元、欠投資公司無抵押借貸約0.2百萬港元以及其他無抵押借貸約32.3百萬港元。本集團之有抵押借貸乃由其資產(包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、待出售物業、銀行存款以及屬於本集團及證券放款客戶之上市投資,連同本集團所持之一間上市附屬公司之若干證券)作抵押。非上市無抵押債券乃由本集團一間非全資附屬公司作擔保。

此外,本集團就授予一間共同控制企業銀行信貸之擔保、一間結算所及監管機構所獲銀行擔保作出賠償擔保及其他擔保之或然負債約為13.3百萬港元。本集團亦已訂立稅項契約,以就於完成出售該等附屬公司前之稅項負債向前附屬公司買方作出彌償保證。稅項契約項下之索償有效期為完成後起計七年。有關長州電力發展有限公司法律程序之訴訟亦可能產生索償,詳情載於本通函附錄四「訴訟」一節。

外幣已按二零一二年五月三十一日營業時間結束時適用之匯率換算為港元。

除上文所述者及集團間之負債外,本集團於二零一二年五月三十一日營業時間結束時概無任何尚未償還按揭、抵押、債券、其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他相類似負債、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

#### 5. 營運資金

董事認為,經考慮本集團現有財務資源,包括可動用之信貸融資及內部產生之資金,本集團有充裕營運資金應付其由本通函日期起計未來十二個月之目前需要。

#### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期,本集團之財務或經營狀況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)以來概無重大不利變動。

## 財務資料概要

下文載列該等目標公司於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日的未經審核合併財務狀況表及該等目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度的未經審核合併收益賬、未經審核合併全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表(統稱「該等目標公司的未經審核合併財務資料」)，乃由新鴻基董事根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條所編製。

本公司的核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照由香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表的委聘」對該等目標公司的未經審核合併財務資料進行審閱，並確認核數師並無發現任何事項，令核數師相信該等目標公司的未經審核合併財務資料在各重大方面並無根據與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度期間各年度之綜合財務報表所使用之一致之會計政策，以及該等目標公司之未經審核合併財務資料附註2所載之基準編製。

## 該等目標公司之合併收益賬

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收入	547.0	247.7	129.3
其他收入	<u>13.7</u>	<u>4.5</u>	<u>7.7</u>
總收入	560.7	252.2	137.0
行政費用	(273.5)	(128.0)	(66.1)
匯兌虧損淨額	(41.8)	(19.2)	(0.1)
呆壞賬	(52.7)	(36.5)	(23.2)
融資成本	<u>(8.4)</u>	<u>(3.9)</u>	<u>(0.9)</u>
除稅前溢利	184.3	64.6	46.7
稅項	<u>(43.0)</u>	<u>(17.0)</u>	<u>(13.7)</u>
本年度溢利	<u>141.3</u>	<u>47.6</u>	<u>33.0</u>
應佔溢利方：			
亞洲聯合財務	142.0	47.6	33.0
非控股權益	<u>(0.7)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>141.3</u>	<u>47.6</u>	<u>33.0</u>

## 該等目標公司之合併全面收益表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度溢利	<u>141.3</u>	<u>47.6</u>	<u>33.0</u>
<b>其他全面收益</b>			
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	<u>96.3</u>	<u>33.2</u>	<u>0.2</u>
本年度全面收益總額	<u><u>237.6</u></u>	<u><u>80.8</u></u>	<u><u>33.2</u></u>
應佔全面收益總額方：			
亞洲聯合財務	237.5	80.8	33.2
非控股權益	<u>0.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>237.6</u></u>	<u><u>80.8</u></u>	<u><u>33.2</u></u>



## 該等目標公司之合併財務狀況表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	32.8	45.3	60.6
預繳地價	5.3	5.2	5.2
物業及設備	102.6	61.7	29.7
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	76.5	44.4	9.7
遞延稅項資產	27.3	17.0	4.6
收購物業及設備之按金及其他應收款項	7.0	3.4	1.6
	<u>251.5</u>	<u>177.0</u>	<u>111.4</u>
<b>流動資產</b>			
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	1,442.3	700.7	316.4
貿易及其他應收款項	19.8	9.8	3.2
一間控股公司欠款	97.2	6.3	6.0
一間同系附屬公司欠款	37.0	35.4	34.1
現金、存款及現金等價物	1,650.8	1,122.3	251.6
	<u>3,247.1</u>	<u>1,874.5</u>	<u>611.3</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸	44.4	79.0	19.3
貿易及其他應付款項	54.3	24.9	13.9
欠一間控股公司款項	—	0.9	0.8
欠一間控股公司之一間聯營公司款項	24.7	—	—
欠同系附屬公司款項	118.8	337.1	362.8
應付稅項	22.2	14.9	9.9
	<u>264.4</u>	<u>456.8</u>	<u>406.7</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>2,982.7</u>	<u>1,417.7</u>	<u>204.6</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,234.2</u>	<u>1,594.7</u>	<u>316.0</u>

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
<b>股本及儲備</b>			
股本	2,752.1	1,428.2	279.3
儲備	<u>350.1</u>	<u>112.6</u>	<u>31.8</u>
亞洲聯合財務應佔權益	3,102.2	1,540.8	311.1
非控股權益	<u>122.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>3,224.7</u>	<u>1,540.8</u>	<u>311.1</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	9.5	6.7	4.9
欠一間控股公司之一間聯營公司款項	<u>—</u>	<u>47.2</u>	<u>—</u>
	<u>9.5</u>	<u>53.9</u>	<u>4.9</u>
	<u><u>3,234.2</u></u>	<u><u>1,594.7</u></u>	<u><u>316.0</u></u>

## 該等目標公司之合併權益變動表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	亞洲聯合財務應佔					
	股本	匯兌儲備	(累計虧損)／ 保留溢利	總計	非控股 權益	權益 總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零九年一月一日	67.2	5.7	(7.1)	65.8	—	65.8
本年度溢利	—	—	33.0	33.0	—	33.0
本年度其他全面收益	—	0.2	—	0.2	—	0.2
本年度全面收益總額	—	0.2	33.0	33.2	—	33.2
資本增加	212.1	—	—	212.1	—	212.1
於二零零九年 十二月三十一日	279.3	5.9	25.9	311.1	—	311.1
本年度溢利	—	—	47.6	47.6	—	47.6
本年度其他全面收益	—	33.2	—	33.2	—	33.2
本年度全面收益總額	—	33.2	47.6	80.8	—	80.8
資本增加	1,148.9	—	—	1,148.9	—	1,148.9
於二零一零年 十二月三十一日	1,428.2	39.1	73.5	1,540.8	—	1,540.8
本年度溢利	—	—	142.0	142.0	(0.7)	141.3
本年度其他全面收益	—	95.5	—	95.5	0.8	96.3
本年度全面收益總額	—	95.5	142.0	237.5	0.1	237.6
資本增加	1,323.9	—	—	1,323.9	122.4	1,446.3
於二零一一年 十二月三十一日	2,752.1	134.6	215.5	3,102.2	122.5	3,224.7

## 該等目標公司之合併現金流量表

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利	184.3	64.6	46.7
調整項目：			
利息收入	(544.2)	(244.5)	(126.1)
呆壞賬	52.7	36.5	23.2
投資物業公平價值增加	(13.5)	(4.5)	(7.7)
預繳地價攤銷	0.1	0.1	0.1
物業及設備折舊	14.1	8.7	4.8
利息費用	8.4	3.9	0.9
匯兌差額	32.9	18.7	—
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	(265.2)	(116.5)	(58.1)
私人財務客戶貸款及墊款增加	(765.4)	(437.6)	(164.2)
貿易及其他應收款項增加	(12.6)	(8.1)	(2.2)
貿易及其他應付款項增加	27.6	12.8	8.4
經營所用之現金	(1,015.6)	(549.4)	(216.1)
已收利息	535.0	245.8	122.0
已付利息	(8.5)	(3.8)	(0.9)
已付稅項	(43.4)	(22.6)	(3.1)
經營業務所用之現金淨額	(532.5)	(330.0)	(98.1)
<b>投資業務</b>			
購入物業及設備	(23.5)	(17.6)	(9.4)
存入銀行定期存款	(653.5)	(282.3)	—
墊款予一間控股公司	(89.4)	(0.1)	(0.3)
投資業務所用之現金淨額	(766.4)	(300.0)	(9.7)

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
<b>融資業務</b>			
資本注資所得款項	1,323.9	1,148.9	212.1
非控股權益注資股本	122.4	—	—
(償還)籌集所得短期銀行及其他借貸淨額	(37.3)	57.5	19.3
(償還)籌集所得欠同系附屬公司短期貸款	(227.5)	(38.1)	90.4
籌集所得欠一間控股公司之一間聯營公司貸款	—	47.1	—
償還欠一間控股公司之一間聯營公司貸款	(24.1)	—	—
融資業務所產生之現金淨額	<u>1,157.4</u>	<u>1,215.4</u>	<u>321.8</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(141.5)	585.4	214.0
於一月一日的現金及現金等價物	840.0	251.6	37.5
匯率變動之影響	<u>11.3</u>	<u>3.0</u>	<u>0.1</u>
	<u>709.8</u>	<u>840.0</u>	<u>251.6</u>
於十二月三十一日的現金及現金等價物			
現金及現金等價物	<u>709.8</u>	<u>840.0</u>	<u>251.6</u>

## 該等目標公司之合併財務資料附註

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司、深圳亞聯財行銷顧問有限公司、深圳市亞聯財小額信貸有限公司、瀋陽金融商貿開發區亞聯財小額貸款有限公司、重慶市渝中區亞聯財小額貸款有限責任公司、天津亞聯財小額貸款有限公司、成都亞聯財小額貸款有限公司、大連保稅區亞聯財小額貸款有限公司、雲南省亞聯財小額貸款有限公司及北京亞聯財小額貸款有限公司(統稱「該等目標公司」)為亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)的附屬公司，而亞洲聯合財務則為聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)的非全資附屬公司。

於二零一二年五月九日，亞洲聯合財務與其董事兼行政總裁長原彰弘先生(「長原先生」)訂立董事服務協議，據此將分別作出中國發展獎勵及授出購股權，以(i)認購不多於一間新成立的公司(「新公司」，其將為亞洲聯合財務旗下所有於中華人民共和國從事借貸業務的附屬公司的控股公司)經擴大已發行股本的20%(相當於新公司於緊接行使購股權日期前之日已發行股本25%)；或(ii)向亞洲聯合財務或其附屬公司購買不多於新公司當時現有已發行股本的20%。董事服務協議須待下列條件獲達成後，方為有效：

- (a) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之規定，本公司、聯合集團有限公司(「聯合集團」)及新鴻基有限公司(「新鴻基」)各自已取得彼等各自之股東對董事服務協議及其項下擬進行交易之批准；
- (b) 本公司、聯合集團及新鴻基各自已就董事服務協議及其項下擬進行交易遵守上市規則之所有規定，且獲香港聯合交易所有限公司信納；及
- (c) 取得有關董事服務協議及其項下擬進行交易所需之所有其他必要同意及批准。

### 2. 合併財務資料的呈報基準

該等目標公司的未經審核合併財務資料乃按照上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司、聯合集團及新鴻基就長原先生的董事服務協議將予刊發之通函。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度(「有關期間」)的未經審核合併財務資料載列之金額乃根據本公司於編製其於有關期間各年度的綜合財務報表時採納之相同會計政策而編製，該等會計政策與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。

未經審核合併財務資料並不包含構成香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表之足夠資料。

### 3. 有關期間結束後事項

亞洲聯合財務之全資附屬公司武漢亞聯財小額貸款有限公司以人民幣500百萬元的註冊資本註冊成立。亞洲聯合財務於二零一二年二月二十二日注資人民幣75百萬元作為繳足資本，而餘下人民幣425百萬元將於二零一三年十二月二十二日或之前注入。武漢亞聯財小額貸款有限公司將從事中國業務。

## 未經審核備考財務資料之會計師報告

### 致聯合地產(香港)有限公司董事

吾等就聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。該等財務資料由 貴公司董事僅為說明之用而編製，以提供有關 貴公司之一間間接非全資附屬公司亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)與長原彰弘先生(「長原先生」)於二零一二年五月九日訂立的董事服務協議條款中所載向長原先生授出購股權可能對所呈列財務資料構成的影響的資料，以供載入日期為二零一二年六月二十九日的通函(「通函」)附錄三。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函附錄三。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段規定就未經審核備考財務資料達致意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就用作編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所作出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告委聘工作準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整的憑證以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該委聘並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理地確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。



未經審核備考財務資料乃以 貴公司董事之判斷及假設為基準，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不能為未來發生的任何事件提供任何保證或指標，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況（因授出購股權而造成）；或
- 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

### 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已根據所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年六月二十九日

## 餘下集團之未經審核備考財務資料

下文呈列之未經審核備考財務資料乃編製以供說明本集團於二零一一年十二月三十一日的經備考調整後財務狀況，猶如購股權（誠如亞洲聯合財務與長原先生於二零一二年五月九日所訂立的董事服務協議所載）已於二零一一年十二月三十一日授出。購股權乃供(i)誠如「董事會函件」所述，認購不多於一間新成立的公司（「新公司」，其將為亞洲聯合財務旗下所有於中華人民共和國從事借貸業務的附屬公司的控股公司）經擴大已發行股本的20%（相當於新公司於緊接行使購股權日期前之日已發行股本25%）；或(ii)誠如「董事會函件」所述，向亞洲聯合財務或其附屬公司購買不多於新公司當時現有已發行股本的20%。此外，下文呈列的未經審核備考財務資料說明本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經備考調整後業績及現金流量，猶如購股權已於二零一一年一月一日授出。

此外，提供進一步未經審核備考財務資料乃供說明假設日期為二零一二年六月二十九日的通函所定義的重組及購股權的最終行使於緊隨授出購股權後進行（即使不大可能即時完成重組及行使購股權的時間乃由長原先生而非本集團全權釐定），將對本集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績及現金流量造成的後續影響。

編製上述兩個情況下的本未經審核備考財務資料僅作說明用途，而由於其假定性質，未必可反映本集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期的真實財務狀況，亦未必可反映本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。未經審核備考財務資料乃根據摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度年報的本集團於二零一一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益賬、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表，並經作出隨附附註所述的備考調整後編製而成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團的 備考調整前 綜合財務狀況表 (於二零一一年 十二月三十一日) 百萬元 (經審核)	顯示購股權的 授出及即時歸屬 影響的備考調整 百萬元 (附註1)	假設購股權 已於二零一一年 十二月三十一日 授出並即時歸屬 的未經審核備考 綜合財務狀況表 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註2)	備考重組 費用 百萬元 (附註3)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註4)	假設購股權 已於二零一一年 十二月三十一日 授出及歸屬 的未經審核備考 綜合財務狀況表 百萬元
<b>非流動資產</b>							
投資物業	6,192.2	—	6,192.2	—	—	—	6,192.2
物業、廠房及設備	594.8	—	594.8	—	—	—	594.8
預繳地價	10.0	—	10.0	—	—	—	10.0
商譽	2,490.3	—	2,490.3	—	—	—	2,490.3
無形資產	1,027.2	—	1,027.2	—	—	—	1,027.2
於聯營公司之權益	6,226.2	—	6,226.2	—	—	—	6,226.2
於共同控制企業之權益	1,387.9	—	1,387.9	—	—	—	1,387.9
可供出售金融資產	316.2	—	316.2	—	—	—	316.2
法定按金	26.9	—	26.9	—	—	—	26.9
聯營公司欠款	51.3	—	51.3	—	—	—	51.3
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	2,972.6	—	2,972.6	—	—	—	2,972.6
收購物業、廠房及設備之預付按金及其他應收資產	36.5	—	36.5	—	—	—	36.5
遞延稅項	92.7	—	92.7	—	—	—	92.7
透過損益按公平價值處理之金融資產	642.1	—	642.1	—	—	—	642.1
	<u>22,066.9</u>	<u>—</u>	<u>22,066.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,066.9</u>
<b>流動資產</b>							
待出售物業及其他存貨	441.8	—	441.8	—	—	—	441.8
透過損益按公平價值處理之金融資產	547.1	—	547.1	—	—	—	547.1
預繳地價	0.4	—	0.4	—	—	—	0.4
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	4,583.5	—	4,583.5	—	—	—	4,583.5
貿易及其他應收款項	6,397.4	—	6,397.4	—	—	—	6,397.4
聯營公司欠款	373.6	—	373.6	—	—	—	373.6
共同控制企業欠款	8.6	—	8.6	—	—	—	8.6
可收回稅項	17.1	—	17.1	—	—	—	17.1
短期銀行存款	96.5	—	96.5	—	—	—	96.5
現金、存款及現金等價物	3,903.2	—	3,903.2	(13.9)	(4.5)	620.4	4,505.2
	<u>16,369.2</u>	<u>—</u>	<u>16,369.2</u>	<u>(13.9)</u>	<u>(4.5)</u>	<u>620.4</u>	<u>16,971.2</u>

	本集團的 備考調整前 綜合財務狀況表 (於二零一一年 十二月三十一日) 百萬元 (經審核)	顯示購股權的 授出及即時歸屬 影響的備考調整 百萬元 (附註1)	假設購股權 已於二零一一年 十二月三十一日 授出並即時歸屬 的未經審核綜合 財務狀況表 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註2)	備考重組 費用 百萬元 (附註3)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註4)	假設購股權 已於二零一一年 十二月三十一日 授出及即時歸屬 的未經審核綜合 財務狀況表 百萬元
流動負債							
貿易及其他應付款項	(1,104.6)	—	(1,104.6)	—	—	—	(1,104.6)
應付賬款	(15.0)	—	(15.0)	—	—	—	(15.0)
應付其他賬項	(3.9)	—	(3.9)	—	—	—	(3.9)
按公平價值處理之金融負債	(1,255.3)	—	(1,255.3)	—	—	—	(1,255.3)
欠附屬公司款項	(32.7)	—	(32.7)	—	—	—	(32.7)
欠聯營公司款項	(50.1)	—	(50.1)	—	—	—	(50.1)
欠共同控制企業款項	(102.0)	—	(102.0)	—	—	—	(102.0)
應付稅項	(3,098.3)	—	(3,098.3)	—	—	—	(3,098.3)
一年內到期之銀行及其他借貸	(48.0)	—	(48.0)	—	—	—	(48.0)
撥備	(5,709.9)	—	(5,709.9)	—	—	—	(5,709.9)
流動資產淨值	10,659.3	—	10,659.3	(13.9)	(4.5)	620.4	11,261.3
總資產減流動負債	32,726.2	—	32,726.2	(13.9)	(4.5)	620.4	33,328.2

	本集團的 備考調整前 綜合財務狀況表 (於二零一一年 十二月三十一日) 百萬元 (經審核)	顯示購股權的 影響及即時歸屬 調整 百萬元 (附註1)	假設購股權 已於二零一一年 十二月三十一日 授出並經審核 綜合財務狀況表 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註2)	備考重組 費用 百萬元 (附註3)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註4)	假設購股權 已於二零一一年 十二月三十一日 授出時使用的 未經審核備考 綜合財務狀況表 百萬元
股本及儲備	1,473.2	—	1,473.2	—	—	—	1,473.2
股份溢價及儲備	18,166.9	(82.5)	18,084.4	(4.3)	(1.5)	—	18,078.6
本公司股東應佔權益	19,640.1	(82.5)	19,557.6	(4.3)	(1.5)	—	19,551.8
非控股權益	8,377.8	82.5	8,460.3	(9.6)	(3.0)	620.4	9,068.1
權益總額	28,017.9	—	28,017.9	(13.9)	(4.5)	620.4	28,619.9
非流動負債	3,405.4	—	3,405.4	—	—	—	3,405.4
一年後到期之銀行及其他借貸	555.8	—	555.8	—	—	—	555.8
債券	732.4	—	732.4	—	—	—	732.4
遞延稅項負債	14.7	—	14.7	—	—	—	14.7
撥備	4,708.3	—	4,708.3	—	—	—	4,708.3
	32,726.2	—	32,726.2	(13.9)	(4.5)	620.4	33,328.2

## 餘下集團之未經審核備考綜合收益賬

	本集團 截至二零一一年 十二月三十一日止 年度的備考調整前 綜合收益賬 百萬元 (經審核)	顯示購股權的 授出及即時歸屬 影響的備考調整 百萬元 (附註5)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出 並即時歸屬的考 核綜合收益賬 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註6)	備考重組 費用 百萬元 (附註7)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註8)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出及 歸屬的未經審核 備考綜合收益賬 百萬元
持續經營業務							
收入	4,047.9	—	4,047.9	—	—	—	4,047.9
其他收入	57.9	—	57.9	—	—	—	57.9
總收入	4,105.8	—	4,105.8	—	—	—	4,105.8
銷售成本及其他直接成本	(228.8)	—	(228.8)	—	—	—	(228.8)
經紀費及佣金費用	(214.4)	—	(214.4)	—	—	—	(214.4)
銷售及市場推廣費用	(103.7)	—	(103.7)	—	—	—	(103.7)
行政費用	(1,254.0)	(265.2)	(1,519.2)	—	—	—	(1,519.2)
物業價值變動	912.7	—	912.7	—	—	—	912.7
金融工具虧損淨額	(147.0)	—	(147.0)	—	—	—	(147.0)
匯兌虧損淨額	(45.2)	—	(45.2)	—	—	—	(45.2)
呆壞賬	(169.3)	—	(169.3)	—	—	—	(169.3)
其他經營費用	(281.4)	—	(281.4)	(5.6)	(4.5)	—	(291.5)
融資成本	(77.7)	—	(77.7)	—	—	—	(77.7)
應佔聯營公司業績	337.1	—	337.1	—	—	—	337.1
應佔共同控制企業業績	166.7	—	166.7	—	—	—	166.7
除稅前溢利	3,000.8	(265.2)	2,735.6	(5.6)	(4.5)	—	2,725.5
稅項	(398.0)	—	(398.0)	—	—	—	(398.0)
來自持續經營業務之年度溢利	2,602.8	(265.2)	2,337.6	(5.6)	(4.5)	—	2,327.5
已終止經營業務	(1.5)	—	(1.5)	—	—	—	(1.5)
來自已終止經營業務之年度虧損	(1.5)	—	(1.5)	—	—	—	(1.5)
本年度溢利	2,601.3	(265.2)	2,336.1	(5.6)	(4.5)	—	2,326.0

	本集團 截至二零一一年 十二月三十一日止 年度的備考調整前 綜合收益賬 百萬元 (經審核)	顯示購股權的 授出及即時歸屬 影響的備考調整 百萬元 (附註5)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出 並即時歸屬的 未經審核備考 綜合收益賬 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註6)	備考重組 費用 百萬元 (附註7)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註8)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出及 歸屬的未經審核 的未審核備考 綜合收益賬 百萬元
應佔方：							
本公司股東							
來自持續經營業務之年度溢利	1,889.3	(82.5)	1,806.8	(1.8)	(1.5)	(8.8)	1,794.7
來自已終止經營業務之年度虧損	(1.0)	—	(1.0)	—	—	—	(1.0)
	<u>1,888.3</u>	<u>(82.5)</u>	<u>1,805.8</u>	<u>(1.8)</u>	<u>(1.5)</u>	<u>(8.8)</u>	<u>1,793.7</u>
非控股權益							
來自持續經營業務之年度溢利	713.5	(182.7)	530.8	(3.8)	(3.0)	8.8	532.8
來自已終止經營業務之年度虧損	(0.5)	—	(0.5)	—	—	—	(0.5)
	<u>713.0</u>	<u>(182.7)</u>	<u>530.3</u>	<u>(3.8)</u>	<u>(3.0)</u>	<u>8.8</u>	<u>532.3</u>
	<u>2,601.3</u>	<u>(265.2)</u>	<u>2,336.1</u>	<u>(5.6)</u>	<u>(4.5)</u>	<u>—</u>	<u>2,326.0</u>



餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至二零一一年 十二月三十一日止 年度的備考調整前 綜合全面收益表 (經審核)	顯示購股權的 授出及 即時歸屬影響的 備考調整 百萬元 (附註5)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出並 即時歸屬的 未經審核備考 綜合全面收益表 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註6)	備考重組 費用 百萬元 (附註7)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註8)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出及 歸屬的未經審核 備考綜合全面收益表 百萬元
本年度溢利	2,601.3	(265.2)	2,336.1	(5.6)	(4.5)	—	2,326.0
其他全面收益：							
可供出售金融資產							
— 本年度公平價值變動淨額	(19.2)	—	(19.2)	—	—	—	(19.2)
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(4.3)	—	(4.3)	—	—	—	(4.3)
於一間共同控制企業清盤時重新分類調整 至損益賬	(23.5)	—	(23.5)	—	—	—	(23.5)
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物 業時之重估收益	(0.3)	—	(0.3)	—	—	—	(0.3)
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物 業時之重估收益產生之遞延稅項	146.0	—	146.0	—	—	—	146.0
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(24.0)	—	(24.0)	—	—	—	(24.0)
應佔聯營公司其他全面收益	111.3	—	111.3	—	—	—	111.3
應佔共同控制企業其他全面收益	250.8	—	250.8	—	—	—	250.8
	0.1	—	0.1	—	—	—	0.1
本年度其他全面收益，已扣除稅項	460.4	—	460.4	—	—	—	460.4
本年度全面收益總額	3,061.7	(265.2)	2,796.5	(5.6)	(4.5)	—	2,786.4
應佔方：							
本公司股東	2,243.7	(82.5)	2,161.2	(1.8)	(1.5)	(8.8)	2,149.1
非控股權益	818.0	(182.7)	635.3	(3.8)	(3.0)	8.8	637.3
	3,061.7	(265.2)	2,796.5	(5.6)	(4.5)	—	2,786.4

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至二零一一年 十二月三十一日止 年度的備考調整前 綜合現金流量表 (經審核)	顯示購股權的 授出及 即時歸屬影響的 備考調整 百萬元 (附註5)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出並 即時歸屬的 未經審核備考 綜合現金流量表 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註6)	備考重組 費用 百萬元 (附註7)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註9)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出及 歸屬的未經審核 備考綜合現金流量表 百萬元
營業務							
本年度溢利	2,601.3	(265.2)	2,336.1	(5.6)	(4.5)	—	2,326.0
調整項目：							
稅項	398.0	—	398.0	—	—	—	398.0
金融工具公平價值虧損	221.3	—	221.3	—	—	—	221.3
無形資產攤銷	198.9	—	198.9	—	—	—	198.9
呆壞賬	176.5	—	176.5	—	—	—	176.5
融資成本	77.7	—	77.7	—	—	—	77.7
折舊	60.8	—	60.8	—	—	—	60.8
匯兌虧損淨額	60.4	—	60.4	—	—	—	60.4
就新鴻基股份擁有計劃確認之費用	9.0	—	9.0	—	—	—	9.0
就授出購股權確認之費用	—	265.2	265.2	—	—	—	265.2
確認為聯營公司之權益之減值虧損	5.4	—	5.4	—	—	—	5.4
聯營公司欠款之減值虧損	4.9	—	4.9	—	—	—	4.9
出售物業、廠房及設備以及無形資產虧損淨額	4.2	—	4.2	—	—	—	4.2
出售酒店物業之減值虧損	4.0	—	4.0	—	—	—	4.0
出售從事已終經營業務之附屬公司之虧損	1.5	—	1.5	—	—	—	1.5
可供出售金融資產之減值虧損	0.5	—	0.5	—	—	—	0.5
預繳地價攤銷	0.4	—	0.4	—	—	—	0.4
投資物業公平價值增加淨額	(889.0)	—	(889.0)	—	—	—	(889.0)
應佔聯營公司業績	(337.1)	—	(337.1)	—	—	—	(337.1)
應佔共同控制企業業績	(166.7)	—	(166.7)	—	—	—	(166.7)
撥回待出售物業之減值虧損	(27.7)	—	(27.7)	—	—	—	(27.7)
出售投資物業之溢利	(20.8)	—	(20.8)	—	—	—	(20.8)
出售聯營公司之已變現溢利淨額	(13.4)	—	(13.4)	—	—	—	(13.4)
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額	(5.3)	—	(5.3)	—	—	—	(5.3)
一間共同控制企業清盤之溢利	(0.1)	—	(0.1)	—	—	—	(0.1)

	本集團 截至二零一一年 十二月三十一日止 年度的備考調整前 綜合現金流量表 百萬元 (經審核)	顯示購股權的 即時歸屬影響的 備考調整 百萬元 (附註5)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出並 即時歸屬的 未經審核備考 綜合現金流量表 百萬元	備考已付 股息預扣稅 百萬元 (附註6)	備考重組 費用 百萬元 (附註7)	行使購股權 的影響 百萬元 (附註9)	假設購股權 已於二零一一年 一月一日授出及 歸屬的未經審核 綜合現金流量表 百萬元
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	2,364.7	—	2,364.7	(5.6)	(4.5)	—	2,354.6
私人財務客戶貸款及墊款增加	(2,165.6)	—	(2,165.6)	—	—	—	(2,165.6)
透過出售物業及其他存貨增加	(1.4)	—	(1.4)	—	—	—	(1.4)
透過出售物業及其他存貨增加	(354.2)	—	(354.2)	—	—	—	(354.2)
貿易及其他應收款項減少	278.4	—	278.4	—	—	—	278.4
透過出售物業及其他應收款項減少	(345.4)	—	(345.4)	—	—	—	(345.4)
應付控股公司及其他負債增加	8.7	—	8.7	—	—	—	8.7
撥備及其他負債減少	(19.2)	—	(19.2)	—	—	—	(19.2)
應付稅項	(16.8)	—	(16.8)	—	—	—	(16.8)
經營所用之現金	(250.8)	—	(250.8)	(5.6)	(4.5)	—	(260.9)
已付利息	(69.4)	—	(69.4)	—	—	—	(69.4)
已付稅項	(319.6)	—	(319.6)	—	—	—	(319.6)
經營業務所用之現金淨額	(639.8)	—	(639.8)	(5.6)	(4.5)	—	(649.9)
投資活動所得現金	83.5	—	83.5	—	—	—	83.5
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	76.0	—	76.0	—	—	—	76.0
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	24.0	—	24.0	—	—	—	24.0
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	13.4	—	13.4	—	—	—	13.4
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	10.0	—	10.0	—	—	—	10.0
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	8.2	—	8.2	—	—	—	8.2
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	3.0	—	3.0	—	—	—	3.0
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	1.0	—	1.0	—	—	—	1.0
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	0.2	—	0.2	—	—	—	0.2
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	0.1	—	0.1	—	—	—	0.1
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	0.1	—	0.1	—	—	—	0.1
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	(653.5)	—	(653.5)	—	—	—	(653.5)
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	(395.8)	—	(395.8)	—	—	—	(395.8)
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	(318.2)	—	(318.2)	—	—	—	(318.2)
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	(79.5)	—	(79.5)	—	—	—	(79.5)
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	(52.9)	—	(52.9)	—	—	—	(52.9)
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	(46.9)	—	(46.9)	—	—	—	(46.9)
出售物業、設備及附屬公司資產所得款項	(34.0)	—	(34.0)	—	—	—	(34.0)

	本集團 截至二 零一零 年三 月三 十一 日止 年度 綜合 現金 流量 表 (經審 核)	顯示購 出及 授出 權益 之影 響 及 調整 的 影響 及 調整 的 影響 (附註5)	假設購 出及 授出 權益 之影 響 及 調整 的 影響 及 調整 的 影響 (附註9)	假設購 出及 授出 權益 之影 響 及 調整 的 影響 及 調整 的 影響 (附註9)	已於二 零一零 年一 月一 日 歸屬 的未 經審 核的 綜合 現金 流量 表 (百 萬港 元)	已於二 零一零 年一 月一 日 歸屬 的未 經審 核的 綜合 現金 流量 表 (百 萬港 元)
收購物業、廠房及設備之預付按金增加	(16.3)	—	(16.3)	—	(16.3)	(16.3)
墊款予一間共同控制企業	(8.9)	—	(8.9)	—	(8.9)	(8.9)
添置投資物業	(0.9)	—	(0.9)	—	(0.9)	(0.9)
<b>投資業務所用之現金淨額</b>	<b>(1,387.4)</b>	<b>—</b>	<b>(1,387.4)</b>	<b>—</b>	<b>(1,387.4)</b>	<b>(1,387.4)</b>
<b>融資業務</b>						
籌集所得	1,710.2	—	1,710.2	—	1,710.2	1,710.2
一間附屬公司發行債券及其他借貸	590.9	—	590.9	—	590.9	590.9
同系附屬公司墊款	550.0	—	550.0	—	550.0	550.0
非控股權益注資股本	122.4	—	122.4	—	122.4	122.4
一間共同控制企業墊款	50.0	—	50.0	—	50.0	50.0
聯營公司墊款	0.1	—	0.1	—	0.1	0.1
償還銀行及其他借貸	(758.4)	—	(758.4)	—	(758.4)	(758.4)
償還債券	(500.0)	—	(500.0)	—	(500.0)	(500.0)
附屬公司向非控股權益派付股息及還款	(282.6)	—	(282.6)	—	(282.6)	(282.6)
支付予權益股東之額外權益	(208.6)	—	(208.6)	—	(208.6)	(208.6)
收購附屬公司之額項	(86.7)	—	(86.7)	—	(86.7)	(86.7)
收購附屬公司之額項	(50.7)	—	(50.7)	—	(50.7)	(50.7)
償還同系附屬公司款項	(44.2)	—	(44.2)	—	(44.2)	(44.2)
附屬公司購回及註銷股份所支付款項	(24.0)	—	(24.0)	—	(24.0)	(24.0)
償還聯營公司款項	(14.7)	—	(14.7)	—	(14.7)	(14.7)
就新鴻基僱員股份擁有計劃收購股份	—	—	—	308.2	—	308.2
行使購股權所得款項	—	—	—	—	—	—
<b>融資業務所產生之現金淨額</b>	<b>1,053.7</b>	<b>—</b>	<b>1,053.7</b>	<b>308.2</b>	<b>1,361.9</b>	<b>1,361.9</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(973.5)</b>	<b>—</b>	<b>(973.5)</b>	<b>(4.5)</b>	<b>(675.4)</b>	<b>(675.4)</b>
匯率變動之影響	13.2	—	13.2	—	13.2	13.2
於年初之現金及現金等價物	3,922.6	—	3,922.6	—	3,922.6	3,922.6
於年末之現金及現金等價物	2,962.3	—	2,962.3	(4.5)	3,260.4	3,260.4
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>	<b>2,962.3</b>	<b>—</b>	<b>2,962.3</b>	<b>(4.5)</b>	<b>3,260.4</b>	<b>3,260.4</b>
現金及現金等價物	2,962.3	—	2,962.3	(4.5)	3,260.4	3,260.4

## 未經審核備考財務資料附註

- (1) 此項調整乃假設亞洲聯合財務與長原先生於二零一二年五月九日所訂立之董事服務協議所述之購股權已於二零一一年十二月三十一日授出而作出。並進一步假設購股權於假設授出日期(假設所有歸屬條件於假設授出日期已獲達成)即時歸屬。因此，就編製本未經審核備考財務資料而言，購股權之備考公平價值乃假設將於假設授出日期即時支銷。

就編製本未經審核備考財務資料而言，基於新公司僅透過發行股份收購該等目標公司之假設，購股權於假設授出日期二零一一年十二月三十一日之備考公平價值乃假設為相等於購股權公平價值之金額(誠如本公司、聯合集團及新鴻基日期為二零一二年五月九日之聯合公佈所載，乃於二零一二年三月三十一日由亞洲聯合財務委聘之外聘估值師釐定)，即相等於265.2百萬港元。亞洲聯合財務將於授出購股權時釐定購股權於授出日期之公平價值，而此公平價值可能與編製未經審核備考綜合財務狀況表所用之購股權備考公平價值有所不同。此外，購股權之備考公平價值乃基於新公司僅透過發行股份收購該等目標公司之假設。倘新公司全部或部分透過股東貸款收購該等目標公司，購股權之公平價值可能受到重大影響，因而與編製未經審核備考綜合財務狀況表所用之購股權備考公平價值有所不同。

購股權之備考公平價值265.2百萬港元乃假設將於假設授出日期即時支銷，並於本公司股東與非控股權益之間分配如下：

	百萬港元
購股權於二零一一年十二月三十一日之備考公平價值	265.2
減：非控股權益應佔金額(附註a)	(182.7)
本公司股東應佔金額	82.5

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，亞洲聯合財務31.1%實際權益由本公司持有。該金額指68.9%非控股權益應佔之購股權公平價值。
- (2) 此項調整乃假設購股權於假設授出日期已即時行使而作出。根據董事服務協議之條款，購股權於(a)取得中國有關政府審批機構就重組發出之所須批准，及(b)重組完成時可予行使。重組假設將於假設授出日期(即二零一一年十二月三十一日)完成。並進一步假設該等目標公司之保留溢利(如有)將於轉讓該等目標公司之20%股權予長原先生前分派予亞洲聯合財務及其附屬公司。在此項假設下，備考股息預扣稅(被視為重組之直接應佔成本)於假設重組日期確認為費用。

就編製本未經審核備考財務資料而言，於假設重組完成日期之備考股息預扣稅乃按照各個別目標公司於二零一一年十二月三十一日之保留溢利(如有)乘以《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》第10條所載之稅率釐定。重組完成時之股息預扣稅可能與編製未經審核備考綜合財務狀況表所用之備考股息預扣稅有所不同。

備考股息預扣稅13.9百萬港元乃按照各個別目標公司於二零一一年十二月三十一日之保留溢利總額(如有)277.4百萬港元以備考預扣稅稅率5%計算，並假設將於假設重組完成日期即時支銷，並於本公司股東與非控股權益之間分配如下：

	百萬港元
於二零一一年十二月三十一日之備考股息預扣稅	13.9
減：非控股權益應佔金額(附註a)	<u>(9.6)</u>
本公司股東應佔金額	<u><u>4.3</u></u>

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，亞洲聯合財務31.1%實際權益由本公司持有。該金額指68.9%非控股權益應佔之備考股息預扣稅。
- (3) 此項調整乃假設重組已於二零一一年十二月三十一日完成而作出。因此，就編製未經審核備考財務資料而言，屬於重組直接應佔成本之估計重組費用乃於假設重組完成日期支銷。

就編製本未經審核備考財務資料而言，於假設重組完成日期之備考重組費用乃由新鴻基董事估計所得。於重組完成時之重組費用可能與編製未經審核備考綜合財務狀況表之備考重組費用有所不同。

	百萬港元
新鴻基董事估計由亞洲聯合財務產生於二零一一年十二月三十一日之備考重組費用	4.0
新鴻基董事估計由新鴻基產生於二零一一年十二月三十一日之備考重組費用	0.5
減：非控股權益應佔金額(附註a)	<u>(3.0)</u>
本公司股東應佔金額	<u><u>1.5</u></u>

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，亞洲聯合財務及新鴻基分別31.1%實際權益及53.5%權益由本公司持有。該金額分別指68.9%及46.5%非控股權益應佔之重組費用。
- (4) 此項調整指假設購股權於二零一一年十二月三十一日獲行使，本集團將於二零一一年十二月三十一日收取之假設代價。於二零一二年五月九日訂立之董事服務協議載列有關如何釐定行使價之條款。就編製本未經審核備考財務資料而言，備考行使價假設為二零一一年十二月三十一日之合併財務狀況表所載之亞洲聯合財務應佔該等目標公司於二零一一年十二月三十一日之合併權益之20%，即3,102.2百萬港元(請參閱本通函附錄二)。

此項調整進一步假設新公司僅透過發行股份成立，原因是股東貸款金額及詳情尚未有確實計劃。

亞洲聯合財務將於購股權獲行使時釐定購股權之行使價，而此行使價可能與編製未經審核備考綜合財務狀況表所用之購股權備考行使價有所不同。

- (5) 此項調整乃假設亞洲聯合財務與長原先生於二零一二年五月九日所訂立之董事服務協議所述之購股權已於二零一一年一月一日授出而作出。並進一步假設購股權於假設授出日期（假設所有歸屬條件於假設授出日期已獲達成）即時歸屬。因此，就編製本未經審核備考財務資料而言，購股權之備考公平價值乃假設將於假設授出日期即時支銷。

就編製本未經審核備考財務資料而言，基於新公司僅透過發行股份收購該等目標公司之假設，購股權於假設授出日期二零一一年一月一日之備考公平價值乃假設為相等於購股權公平價值之金額（誠如本公司、聯合集團及新鴻基日期為二零一二年五月九日之聯合公佈所載，乃於二零一二年三月三十一日由亞洲聯合財務委聘之外聘估值師釐定），即相等於265.2百萬港元。亞洲聯合財務將於授出購股權時釐定購股權於授出日期之公平價值，而此公平價值可能與編製未經審核備考綜合收益賬、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所用之購股權備考公平價值有所不同。此外，購股權之備考公平價值乃基於新公司僅透過發行股份收購該等目標公司之假設。倘新公司全部或部分透過股東貸款收購該等目標公司，購股權之公平價值可能受到重大影響，因而與編製未經審核備考綜合收益賬、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所用之購股權備考公平價值有所不同。

購股權之備考公平價值265.2百萬港元乃假設將於假設授出日期即時支銷，並於本公司股東與非控股權益之間分配如下：

	百萬港元
於二零一一年一月一日之購股權備考公平價值	265.2
減：非控股權益應佔金額（附註a）	(182.7)
本公司股東應佔金額	82.5

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，亞洲聯合財務31.1%實際權益由本公司持有。該金額指68.9%非控股權益應佔之購股權公平價值。
- (6) 此項調整乃假設購股權於假設授出日期已即時行使而作出。根據董事服務協議之條款，購股權於(a)取得中國有關政府審批機構就重組發出之所須批准，及(b)重組完成時可予行使。重組假設將於假設授出日期（即二零一一年一月一日）完成。並進一步假設該等目標公司之保留溢利（如有）將於轉讓該等目標公司之20%股權予長原先生前分派予亞洲聯合財務及其附屬公司。在此項假設下，備考股息預扣稅（被視為重組之直接應佔成本）於假設重組日期確認為費用。

就編製本未經審核備考財務資料而言，於假設重組完成日期之備考股息預扣稅乃按照各個別目標公司於二零一一年一月一日之保留溢利（如有）乘以《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》第10條所載之稅率釐定。重組完成時之股息預扣稅可能與編製未經審核備考綜合收益賬、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之備考股息預扣稅有所不同。



備考股息預扣稅5.6百萬港元乃按照各個別目標公司於二零一一年一月一日之保留溢利總額（如有）111.5百萬港元以備考預扣稅稅率5%計算，並假設將於假設重組完成日期即時支銷，並於本公司股東與非控股權益之間分配如下：

	百萬港元
於二零一一年一月一日之備考股息預扣稅	5.6
減：非控股權益應佔金額（附註a）	<u>(3.8)</u>
本公司股東應佔金額	<u><u>1.8</u></u>

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，亞洲聯合財務31.1%實際權益由本公司持有。該金額指68.9%非控股權益應佔之備考股息預扣稅。
- (7) 此項調整乃假設重組已於二零一一年一月一日完成而作出。因此，就編製未經審核備考財務資料而言，屬重組直接應佔成本之估計重組費用乃於假設重組完成日期支銷。

就編製本未經審核備考財務資料而言，於假設重組完成日期之備考重組費用乃由新鴻基董事估計所得。於重組完成時之重組費用可能與編製未經審核備考綜合收益賬、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之備考重組費用有所不同。

	百萬港元
新鴻基董事估計由亞洲聯合財務產生於二零一一年一月一日之備考重組費用	4.0
新鴻基董事估計由新鴻基產生於二零一一年一月一日之備考重組費用	0.5
減：非控股權益應佔金額（附註a）	<u>(3.0)</u>
本公司股東應佔金額	<u><u>1.5</u></u>

附註：

- (a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，亞洲聯合財務及新鴻基分別31.1%實際權益及53.5%權益由本公司持有。該金額分別指68.9%及46.5%非控股權益應佔之重組費用。

- (8) 此項調整顯示購股權於二零一一年一月一日獲行使將如何影響本公司股東與非控股權益之間之分配。計算如下：

	百萬港元
截至二零一一年十二月三十一日止年度該等目標公司之溢利 (誠如本通函附錄二所載)	142.0
長原先生所擁有之20%權益應佔之該等目標公司年度溢利	20%
亞洲聯合財務股東應佔之該等目標公司年度溢利減少	28.4
非控股權益應佔之溢利減少(附註a)	(19.6)
對本公司股東應佔之該等目標公司年度溢利減少之淨影響	8.8

附註：

- (a) 該金額指68.9%非控股權益應佔之溢利淨額減少，乃歸因於長原先生行使購股權後擁有之20%權益應佔之該等目標公司年度溢利。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，亞洲聯合財務31.1%實際權益由本公司持有。因此，19.6百萬港元乃分配予非控股權益。

- (9) 該項調整指本集團將於二零一一年一月一日收取之假設代價，乃假設購股權於二零一一年一月一日獲行使。於二零一二年五月九日訂立之董事服務協議載列有關如何釐定行使價之條款。就編製本未經審核備考財務資料而言，備考行使價假設為二零一零年十二月三十一日之合併財務狀況表所載之亞洲聯合財務應佔該等目標公司於二零一一年一月一日之合併權益之20%，即1,540.8百萬港元(請參閱本通函附錄二)。

亞洲聯合財務將於購股權獲行使時釐定購股權之行使價，而此行使價可能與編製未經審核備考綜合現金流量表所用之購股權備考行使價有所不同。

## 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，致使本通函所載之任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

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士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及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)	0.06%	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：

- 該權益包括持有(i)5,101,211,521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63.88%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. 上述所有權益均屬好倉。

### (b) 主要股東權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事或本公司之最高行政人員知悉，下列人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何股本類別面值10%或以上之權益：

股東名稱	持有股份及 相關股份數目	佔有關已發行股本 之概約百分比	附註
聯合集團	6,107,217,730	89.76%	1
Lee and Lee Trust	6,107,217,730	89.76%	2,3
Penta Investment Advisers Limited	671,311,323	9.86%	4

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「CapScore」) 持有之1,973,216,190股股份及394,643,238份認股權證之權益；(ii) 開鵬投資有限公司(「開鵬」) 持有之45,903,120股股份及9,180,624份認股權證之權益；(iii) 陽山投資有限公司(「陽山」) 持有之2,113,737,331股股份及408,511,371份認股權證之權益；及(iv) 聯合集團持有之968,354,880股股份及193,670,976份認股權證之權益。由CapScore、開鵬、陽山及聯合集團所持有之認股權證可產生合共1,006,006,209股相關股份之權益。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及相關股份之權益。
2. 該權益指聯合集團於5,101,211,521股股份及1,006,006,209份認股權證之相同權益。
3. 董事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63.88%權益(包括李成輝先生之個人權益)，因此，彼等被視作擁有聯合集團擁有之股份及相關股份之權益。
4. 該權益包括(i) 227,029,739股股份之權益；及(ii) 76,002,629份上市以實物交收之衍生工具及368,278,955份非上市以現金交收之衍生工具之權益，合共相當於444,281,584股相關股份之權益。
5. 上述所有權益均屬好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司之最高行政人員所知悉，概無其他人士（董事或本公司之最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何股本類別面值10%或以上之權益。

### 3. 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
- (vi) 狄亞法先生為Tanami Gold之董事，王大鈞先生為狄亞法先生之替任董事，該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。

#### 4. 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賬目結算日）(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。

#### 5. 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。

#### 6. 訴訟

除下文所披露外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無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。

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」），要求新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）（現稱為新鴻基金融有限公司）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：

- (a) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited（「GBA」）、LPI及Walton Enterprises Limited（「WE」）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，
  - (i) 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；



- (ii) LPI就其聲稱新鴻基證券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及
- (iii) WE根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基證券索償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證券申索損害賠償。GBA、LPI及WE亦向新鴻基證券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、費用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證券。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證券遭受任何申索，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，及同意向新鴻基證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，並向新鴻基證券頒回上訴費用及讓新鴻基證券取得針對GBA及LPI的剔除申請。其後GBA、LPI及WE尋求修訂申索，而遭新鴻基證券所反對及等待法院裁定。

- (b) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基證券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲湖北省武漢市中級人民法院(「中級人民法院」)[(2008)武民商外初字第8號](「國內訴訟」)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。中級人民法院於二零零九年七月十六日判決天安及新鴻基證券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。於二零一零年十一月二十四日，湖北省高級人民法院裁定該案發回中級人民法院重審。中級人民法院其後根據張女士單方面申請頒令長江動力開發(香港)有限公司的清盤人成為國內訴訟的第三人，重審聆訊於二零一二年三月二十九日，並等待法院裁定。

## 7. 重大合約

下列重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)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：

- (a) 於二零一二年三月十六日，Attractive Gain Limited(「Attractive Gain」，AOL之全資附屬公司)與Action Best Limited訂立一份協議(「該協議」)。根據該協議，Attractive Gain已有條件同意購入由FKP Limited發行、本金額21百萬澳元之二零一六年到期8厘息擔保可換股票據(「FKP票據」)，總代價18.9百萬澳元。FKP Limited乃於澳洲註冊成立之公司，其股份於澳洲證券交易所上市。有關該協議之更多詳情載於AOL刊登日期為二零一二年三月十六日之公佈。

- (b) 於二零一一年九月十四日，本公司全資附屬公司China Elite Holdings Limited作出自願性有條件部分換股要約（「部分換股要約」），向天安獨立股東收購103,180,000股天安股份。部分換股要約已於二零一一年十二月二十三日完成。

有關部分換股要約之詳情，載於聯合集團、本公司及天安共同刊登日期為二零一一年九月十四日之聯合公佈，本公司及天安共同刊登日期為二零一一年十二月二十三日之聯合公佈以及日期為二零一一年十一月十八日之綜合要約文件內。

- (c) 於二零一一年五月二十四日，AOL及其全資附屬公司New Able Holdings Limited（「New Able」）與Besford International Limited（「賣方」）及中國網絡資本有限公司訂立收購協議（「收購協議」）。根據收購協議，New Able同意自賣方收購Rise Cheer Investments Limited（「Rise Cheer」）與Taskwell Limited（「Taskwell」）之全部已發行股本以及Rise Cheer與Taskwell欠付賣方的所有股東貸款（「收購事項」），總代價約為1,330.7百萬港元。

由於未能達成若干條件，故收購協議於其後終止。有關收購協議及其終止之更多詳情載於AOL日期為二零一一年七月二十八日之通函及AOL、聯合集團及本公司日期為二零一一年十月二十四日之聯合公佈內。

- (d) 於二零一零年十月八日，AOL及其直接全資附屬公司Cautious Base Limited（「CBL」）與Altai Investments Limited及RHC Holding Private Limited（統稱「買方」）訂立股份銷售協議（「股份銷售協議」）。根據股份銷售協議，AOL及CBL已同意出售若干公司之100%已發行股本予買方，代價總額相當於(i) 1,521.0百萬港元；(ii) 基礎營運資金（即20.0百萬港元）及(iii) 估計營運資金調整（即自基礎營運資金扣除約0.6百萬港元），惟可因應營運資金調整而改變。股份銷售協議之更多詳情載於AOL日期為二零一零年十一月二日之通函內。

除上文披露者外，概無其他重大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。



## 8. 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
盛百利	獨立財務顧問，可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
普敦國際評估有限公司(「普敦」)	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

上述專家已就刊發本通函發出彼等之同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義載入其函件及報告，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(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目結算日)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。

## 9. 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。

**10. 備查文件**

以下文件之文本自本通函日期起至二零一二年七月二十三日(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) 本附錄四「重大合約」一段中提述之重大合約；
- (c) 董事服務協議；
- (d) 估值師出具之估值函件；
- (e) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之年度報告；
- (f) 該等目標公司之合併財務資料；
- (g) 本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (h) 本附錄四「專家及同意書」提述之盛百利、德勤及普敦之同意書；及
- (i) 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」)謹訂於二零一二年七月二十三日(星期一)下午三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4號宴會廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(經修訂或未經修訂)下列普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認亞洲聯合財務有限公司與長原彰弘先生於二零一二年五月九日訂立之董事服務協議(「董事服務協議」，其副本已提呈大會及由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易；
- (b) 授權本公司董事在其全權酌情認為屬必要、合宜或權宜之情況下，作出董事服務協議項下擬進行或與之有關之事宜所附帶、附屬或有關之行動及／或事宜及／或簽立所有文件，以使董事服務協議生效及實行其項下擬進行之所有交易。」

承董事會命  
聯合地產(香港)有限公司  
公司秘書  
劉冬妮

香港，二零一二年六月二十九日

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. 凡有權出席大會及於會上投票之股東有權委任一名或以上代表代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。隨函附奉適用於本大會之代表委任表格。無論閣下會否親自出席大會，務請儘快將代表委任表格按照其上印列之指示填妥並交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。倘閣下於交回代表委任表格後出席大會，代表委任表格將視作撤回。
2. 代表委任表格連同據以簽署該代表委任表格的授權書或其他特許書(如有)，或該授權書或特許書由公證人核證後的核證副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48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之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。