

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**聯合集團有限公司**  
**(ALLIED GROUP LIMITED)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

**主要交易**

**WAH CHEONG DEVELOPMENT (B.V.I.) LIMITED**

**出售 ALLIED OVERSEAS LIMITED 約 74.52% 權益**

**及**

**須予披露交易**

**ALLIED OVERSEAS LIMITED**

**收購天葉控股有限公司**

---

本封頁所使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至31頁。

由於概無股東於股份協議及項目收購協議及其項下所擬進行之交易中擁有任何重大權益，以及倘本公司就考慮及批准股份協議及項目收購協議及其項下所擬進行之交易召開股東特別大會，概無股東須放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條，取得一名股東的書面批准，批准股份協議及項目收購協議及其項下所擬進行之交易，以代替舉行股東特別大會，因此本公司將不會舉行股東特別大會。

二零一三年十二月六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言.....	7
股份協議 .....	8
AOL的資料 .....	15
AOL集團之管理層討論及分析 .....	16
股份交易之財務影響及所得款項擬定用途 .....	22
項目收購協議.....	22
有關天葉集團的資料.....	26
有關本公司、聯合地產、AOL、Wah Cheong、 SkyOcean、勝邦及周先生的資料.....	27
進行該等交易的理由及對本公司的裨益.....	29
上市規則之涵義.....	29
股東書面批准 .....	30
附加資料 .....	31
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「AOL」	指 Allied Overseas Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行證券於聯交所主板上市(股份代號：593及認股權證代號：664)
「AOL公佈」	指 AOL與SkyOcean聯合刊發之公佈，日期為二零一三年十月三十日，內容關於(其中包括)據股份協議及項目收購協議擬進行之交易，以及收購要約
「AOL董事會」	指 AOL董事會
「AOL集團」	指 AOL及其附屬公司
「AOL股份」	指 AOL股本中每股面值0.10港元之已發行普通股
「AOL股東」	指 AOL股份持有人
「聯合地產」	指 聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：56及認股權證代號：1183)，並為本公司之非全資附屬公司
「Attractive Gain」	指 Attractive Gain Limited，AOL之間接全資附屬公司
「澳元」	指 澳元，澳洲聯邦法定貨幣
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港銀行一般公開營業日子(不包括(i)星期六或星期日；或(ii)於上午九時正至下午五時正任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子)
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島

---

## 釋 義

---

「本公司」	指 聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義
「建設工程規劃許可證」	指 由中國的地方建設委員會或對等機構發出的建設工程規劃許可證
「該筆按金」	指 根據股份協議，SkyOcean已支付予Wah Cheong之按金，金額為147,356,385港元
「董事」	指 本公司董事
「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 本公司與聯合地產於二零一三年十月三十日之聯合公佈，內容關於(i)建議出售Wah Cheong於AOL約74.52%權益；(ii)建議AOL收購天葉；及(iii)恢復買賣本公司及聯合地產之證券
「該幅土地」	指 天洋地產持有之五幅地塊，位於中國河北省遷安市，西至燕山大路，東至豐慶路，南至惠昌大街，北至惠興大街
「最後實際可行日期」	指 二零一三年十二月四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「Lee and Lee Trust」	指 Lee and Lee Trust，為全權信託，於最後實際可行日期，其實益擁有本公司已發行股本約68.14%之權益
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「重大保證」	指 股份協議所載Wah Cheong作出的保證，內容有關(1)待售股份及待售認股權證；(2)AOL之股本；(3)訴訟；及(4)AOL之現金狀況
「周先生」	指 周政先生
「收購要約」	指 根據收購守則由建銀國際金融有限公司代表SkyOcean(及其一致行動人士)就要約股份及要約認股權證可能提出之強制性無條件現金要約
「要約股份」	指 現有已發行AOL股份及收購要約截止前任何認股權證獲行使後將發行之AOL股份，但不包括待售股份及SkyOcean及其一致行動人士(定義見收購守則)於購股完成日期持有，及／或SkyOcean及其一致行動人士於收購要約維持可供接納時，已收購或同意收購之任何其他AOL股份
「要約認股權證」	指 現有及未行使之認股權證(數目視乎認股權證持有人於收購要約截止前是否行使認股權證所附之認購權而定)，但不包括待售認股權證，以及SkyOcean及其一致行動人士(定義見收購守則)於購股完成日期擁有，及／或SkyOcean及其一致行動人士於收購要約維持可供接納時，已收購或同意收購之任何其他認股權證
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指 天葉集團就該幅土地之物業發展項目

---

## 釋 義

---

「項目收購協議」	指 由勝邦、AOL及周先生就買賣項目收購股份於二零一三年十月十五日訂立之有條件買賣協議
「項目收購完成」	指 根據項目收購協議完成買賣項目收購股份
「項目收購代價」	指 根據項目收購協議，AOL須就項目收購股份向勝邦支付的代價450,000,000港元
「項目收購股份」	指 天葉已發行股本中一股股份，由勝邦合法實益擁有，代表天葉之全部已發行及悉數繳足股本
「項目收購交易」	指 據項目收購協議擬進行之交易
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣
「待售股份」	指 Wah Cheong將根據股份協議出售予SkyOcean之166,165,776股AOL股份，相當於AOL於最後實際可行日期之現有已發行股本約74.52%，惟可因應認股權證之行使而變動
「待售認股權證」	指 Wah Cheong將根據股份協議售予SkyOcean之11,877,153份認股權證
「第一太平戴維斯」	指 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為AOL就項目收購交易委任之獨立物業估值師
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指 本公司股本中每股面值2.00港元之普通股

---

## 釋 義

---

「股份協議」	指 由Wah Cheong、SkyOcean、聯合地產及周先生就買賣待售股份及待售認股權證於二零一三年十月十五日訂立的有條件買賣協議
「購股完成」	指 根據股份協議，完成買賣待售股份及待售認股權證
「購股完成日期」	指 購股完成之日期
「股份代價」	指 買賣待售股份及待售認股權證之代價，即1,473,563,853港元
「股份要約」	指 根據收購守則規則26.1，由建銀國際金融有限公司代表SkyOcean就全部AOL股份(SkyOcean已經擁有或同意收購者除外)可能提出之強制性無條件現金要約
「股份交易」	指 據股份協議擬進行之交易
「股東」	指 股份持有人
「勝邦」	指 勝邦控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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)，並為本公司及聯合地產各自之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，新鴻基由聯合地產實益擁有約55.99%
「天葉」	指 天葉控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「天葉集團」	指 於最後實際可行日期，天葉及其附屬公司，即天洋國際、天洋地產及唐山管理
「SkyOcean」	指 天洋投資控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

---

## 釋 義

---

「天洋國際」	指 天洋國際控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「天洋國際集團」	指 天洋國際及其附屬公司、天洋地產及唐山管理
「天洋地產」	指 天洋地產(唐山)有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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
「唐山管理」	指 唐山天洋商業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「美元」	指 美元，美國之法定貨幣
「Wah Cheong」	指 Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為聯合地產之間接全資附屬公司
「認股權證要約」	指 由建銀國際金融有限公司代表SkyOcean就購入認股權證(SkyOcean已經擁有或將予收購者除外)可能提出之強制性無條件現金要約
「認股權證」	指 AOL按AOL董事會於二零一一年二月七日批准的基準每持有五股普通股獲發一份認股權證，發行認股權證，賦予持有人權利可按初步認購價每股普通股5.00港元以現金認購新普通股(可作出正常股本調整)，並於二零一六年三月四日屆滿
「%」	指 百分比

就本通函而言，除非另有指明外，人民幣兌港元已按人民幣1.00元兌1.255港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為人民幣；美元兌港元已按1.00美元兌7.80港元之匯率換算，而港元亦按相同匯率換算為美元。該等匯率(倘適用)僅供參考之用，並不構成任何款額已經、可能曾經或將會按該等或任何其他匯率兌換或曾作兌換之聲明。





**聯合集團有限公司**  
**(ALLIED GROUP LIMITED)**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

執行董事：

李成輝先生(行政總裁)

勞景祐先生

麥伯雄先生

非執行董事：

狄亞法先生(主席)

李淑慧女士

獨立非執行董事：

白禮德先生

Alan Stephen Jones 先生

楊麗琛女士

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

主要交易

**WAH CHEONG DEVELOPMENT (B.V.I.) LIMITED**

出售**ALLIED OVERSEAS LIMITED**約**74.52%**權益

及

須予披露交易

**ALLIED OVERSEAS LIMITED**

收購天葉控股有限公司

緒言

茲提述AOL公佈及聯合公佈。

---

## 董事會函件

---

### 股份協議

於二零一三年十月十五日，根據股份協議，SkyOcean有條件同意購買及Wah Cheong有條件同意出售待售股份及待售認股權證，總代價為1,473,563,853港元。於最後實際可行日期，待售股份相當於AOL現有已發行股本約74.52%，惟可因應認股權證之行使而變動。

### 項目收購協議

於二零一三年十月十五日，根據項目收購協議，勝邦有條件同意出售及AOL有條件同意購買項目收購股份，總代價為450,000,000港元。項目收購股份相當於天葉全部已發行及繳足股本。

股份協議及項目收購協議之間互為條件。購股完成擬與項目收購完成同時進行。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關Wah Cheong出售AOL約74.52%權益及AOL收購天葉之更多資料。

### 股份協議

#### 日期

二零一三年十月十五日

#### 訂約方

賣方： Wah Cheong

買方： SkyOcean

賣方擔保人： 聯合地產

買方擔保人： 周先生

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，SkyOcean及其最終實益擁有人以及周先生均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 主體事宜

根據股份協議，SkyOcean有條件同意購買及Wah Cheong有條件同意出售待售股份及待售認股權證。於最後實際可行日期，待售股份相當於AOL現有已發行股本約74.52%，惟可因應認股權證之行使而變動。

股份代價

股份代價為每股待售股份8.61港元及每份待售認股權證3.61港元，總計為1,473,563,853港元。

每股待售股份8.61港元之代價為：

- (i) AOL股份於二零一三年十月十一日(即訂立股份協議前AOL股份之最後交易日(「最後交易日」))之每股收市價7.40港元溢價約16.35%；
- (ii) AOL股份於緊接及包括最後交易日前最後五個交易日之每股平均收市價約7.29港元溢價約18.11%；
- (iii) AOL股份於緊接及包括最後交易日前最後十個交易日之每股平均收市價約7.23港元溢價約19.09%；
- (iv) AOL股份於緊接及包括最後交易日前最後三十個交易日之每股平均收市價約6.80港元溢價約26.62%；
- (v) AOL股份於二零一二年十二月三十一日之經審核資產淨值約每股7.60港元溢價約13.29%及AOL股份於二零一三年六月三十日之未經審核資產淨值約每股6.93港元溢價約24.24%；及
- (vi) AOL股份於最後實際可行日期之每股收市價8.59港元溢價約0.23%。

AOL股份之收市價由最後交易日之每股AOL股份7.40港元，增至緊隨刊發聯合公佈後當日之每股AOL股份8.48港元，以及最後實際可行日期之每股AOL股份8.59港元，分別較前述期間上升約14.59%及16.08%。

股份代價乃由Wah Cheong與SkyOcean按公平原則磋商釐定，並已考慮多項因素，包括但不限於AOL集團於訂立股份協議前之財務狀況(包括資產淨值)及表現，以及現行市價。

股份代價將由SkyOcean按下列方式支付予Wah Cheong：

- (i) 於緊隨股份協議日期之下一個營業日，SkyOcean已支付該筆按金予Wah Cheong，該款項將於購股完成時用作支付部分股份代價；及
- (ii) 於購股完成時，倘Wah Cheong已履行其於購股完成下之責任，股份代價餘額1,326,207,468港元將支付予Wah Cheong。

---

## 董事會函件

---

倘購股完成因任何條件未獲達成(或獲豁免(倘適用))，或因Wah Cheong不遵守購股完成之責任而未告落實，Wah Cheong將於考慮有關情況後盡快向SkyOcean以現金退還該筆按金，連同由股份協議日期起累計的利息。上述利息按年利率0.001%累計，並按年度基礎計算。

### 先決條件

購股完成須待以下各項達成後，方可作實，其中包括：

- (i) 除根據股份協議所披露者外，於股份協議日期及購股完成日期作出之重大保證維持真實及準確且並無誤導成份；
- (ii) Wah Cheong及AOL已取得完成股份協議項下擬進行之交易所需由任何政府當局、監管機構或其他第三方出具或作出之一切批文、授權、同意、牌照、證書、許可證、特許權、協議或任何其他許可，且一直保持十足效力及效用；
- (iii) AOL、Wah Cheong、聯合地產及本公司就買賣待售股份及待售認股權證以及據股份協議及項目收購協議項下擬進行之交易，已取得所有必須同意及批文(包括股東批准，其中有關股東按照上市規則規定放棄投票)；
- (iv) 概無任何適用之法例或規例禁止、限制或合理預期將禁止、限制完成根據股份協議擬進行之任何交易或對其施加或合理預期將對其施加條件或限制；
- (v) 於購股完成時，概無正在進行、尚未了結或據Wah Cheong、SkyOcean、聯合地產及周先生所知確實面臨之任何具司法管轄權之法院、審裁處或仲裁人或任何政府機關之真正法律、行政或仲裁行動、訟案、投訴、檢控、聆訊、強制令、問訊、調查或法律程序，乃涉及禁止或限制根據股份協議擬進行之任何交易或對其施加任何條件或限制或有其他質疑；
- (vi) 並無撤銷AOL股份之上市地位，AOL股份於購股完成日期前仍可於聯交所買賣(惟不超過十個連續交易日或SkyOcean可能書面同意之其他期間或與根據股份協議擬進行之交易有關之停牌則除外)，且聯交所及證監會概無表示彼等任何一方將會因有關根據股份協議擬進行之交易或由其所引致之原因而反對AOL股份持續上市；

---

## 董事會函件

---

- (vii) 聯交所及證監會並無任何規則，列明據股份協議及項目收購協議擬進行之交易將被視為或視作上市規則下之反收購；
- (viii) 聯交所及證監會告知，彼等對於就據股份協議擬進行之交易發佈之AOL公佈及於聯交所網站公佈之有關AOL公佈並無進一步意見；
- (ix) AOL獨立股東通過必需決議案，批准項目收購協議及據此擬進行之交易；
- (x) 項目收購協議之先決條件已達成或獲豁免(有關股份協議須成為無條件之條件及項目收購協議及股份協議同時完成之所需條件除外)；
- (xi) 項目收購完成根據其條款與購股完成同時完成；及
- (xii) 於購股完成時，AOL於香港持牌銀行之銀行戶口之現金總額不少於487,399,000港元，且不附產權負擔。

Wah Cheong及SkyOcean須盡各自最大努力促使於二零一四年一月三十一日(或Wah Cheong與SkyOcean可能書面協定之其他較後日子)或之前達成上述條件，惟上文第(xi)及(xii)段所載之條件將與購股完成同時進行或達成則另作別論。

SkyOcean可全權酌情豁免上述任何條件，惟第(iii)、(iv)、(viii)、(ix)、(x)及(xi)項條件不得豁免。

倘上述任何條件未能於二零一四年一月三十一日或之前，或Wah Cheong與SkyOcean可能書面議定之較後日期達成(或獲豁免(如適用))(除上文第(xi)及(xii)段所載之條件與購股完成同時進行或達成外)，股份協議將告失效及終止，且不再具有效力，惟當中指定之若干條文除外，而股份協議訂約方之間毋需承擔其項下之任何責任及債務，惟任何先前違反條款者及股份協議訂明之持續條文產生之任何索償除外。

### 賣方擔保

鑑於SkyOcean訂立股份協議，聯合地產無條件及不可撤回地向SkyOcean擔保，聯合地產將促使Wah Cheong按照或根據股份協議妥善及準時履行和遵守其所有責任、承擔、承諾、保證、彌償及契諾，並同意彌償SkyOcean由或因Wah Cheong違反其任何責任、承擔、保證、承諾、彌償或契諾可能蒙受之一切損失(包括法律成本及開支)。

倘及當Wah Cheong因任何理由失責而並無履行按照或根據股份協議承諾或表示將承諾之任何義務或責任，聯合地產將於要求時立即無條件促使Wah Cheong履行該等責任及根據股份協議規定的方式達成(或促使達成)有關失責而引致之責任，以及致使SkyOcean可享有假若Wah Cheong已妥善履行及達成該等義務或責任應有之同等利益。

### 賣方保證

為了釐定待售股份及待售認股權證之代價，SkyOcean及Wah Cheong已考慮Attractive Gain所持債券之當時估計市值，連同現金，即約630,668,000港元。就此而言，SkyOcean要求Wah Cheong作出保證，表示債券將能維持在此價值水平一段時間。據此，Wah Cheong已作出保證，指Attractive Gain將能於股份協議日期起計12個月內，向AOL、Attractive Gain與AOL之中介控股公司LHY Limited及Cautious Base Limited，或其任何一方指示的AOL集團任何其他成員公司，支付不少於630,668,000港元之現金，方式為償還股東貸款、向股東作出貸款、股息分派、削減資本或其他合適的方法。

### 買方擔保

鑑於Wah Cheong訂立股份協議，周先生無條件及不可撤回地向Wah Cheong擔保，SkyOcean按照或根據股份協議妥善及準時履行和遵守其所有責任、承擔、承諾、保證、彌償及契諾，並同意彌償Wah Cheong由或因SkyOcean違反其任何責任、承擔、保證、承諾、彌償或契諾可能蒙受之一切損失(包括法律成本及開支)。

倘及當SkyOcean因任何理由失責而並無履行按照或根據股份協議承諾或表示將承諾之任何義務或責任，周先生將於要求時立即無條件根據股份協議規定的方式履行(或促使履行)及達成(或促使達成)有關失責而引致之義務或責任，致使Wah Cheong可享有假若SkyOcean已妥善履行及達成該等義務或責任應有之同等利益。

## 購股完成

待上述條件獲達成或豁免(倘適用)後，購股完成須於上述最後一項先決條件(上文第(xi)及(xii)段所載須與購股完成同時發生或達成之條件除外)獲達成或獲豁免當日起計第五個營業日上午十時正，或Wah Cheong與SkyOcean可能書面協定之其他日期，與項目收購完成同時發生(股份協議訂約方另有協定者除外)。

購股完成後，AOL將不再為本公司的附屬公司，而本公司將不會再持有任何AOL剩餘權益。

在不影響SkyOcean享有之任何其他補償的情況下，倘Wah Cheong於購股完成日期，未有遵守其於任何方面的任何責任，則SkyOcean須知會Wah Cheong有關違規事項，且Wah Cheong可將購股完成延遲至購股完成日期起計不超過5個營業日，並於購股完成日期起計5個營業日內就任何有關違規事項作出補救，倘未能作出上述行動，則SkyOcean可：

- (i) 將購股完成延遲至購股完成日期後不超過30日之日期；
- (ii) 於切實可行情況下進行購股完成(在不影響SkyOcean於股份協議之權利下)；或
- (iii) 撤銷其於股份協議下的責任，而Wah Cheong須立即以現金全數退還該筆按金及當中所有累計利息予SkyOcean，並向SkyOcean支付相當於該筆按金的款額(違反若干責任除外，該等責任之達成並非Wah Cheong直接控制)，股份協議訂約方確認該款額屬SkyOcean可能產生的潛在虧損的真正估計數額，而非罰款。

在不影響Wah Cheong享有之任何其他補償的情況下，倘(a) SkyOcean於購股完成日期，未有遵守其任何責任；或(b)倘項目收購協議下之所有先決條件已獲達成(或根據當中之條款獲豁免)，且AOL願意及作好準備，促成項目收購完成，惟有關項目收購完成因勝邦違約而沒有落實，而購股完成則因項目收購完成之條件未有根據項目收購協議之條款與購股完成同時發生而沒有落實，則Wah Cheong須知會SkyOcean有關違規事項，而SkyOcean可將購股完成延遲至購股完成日期起計不超過5個營業日，並於購股完成日期起計5個營業日內就任何有關違規事項作出補救，倘未能作出上述行動，則Wah Cheong可：

- (i) 沒收及扣留SkyOcean根據股份協議支付予Wah Cheong該筆按金全數的獨家利益及當中所有累計利息；據此，股份協議訂約方之所有權利、責任



---

## 董事會函件

---

及負債將由該日起失效，而股份協議訂約方不得就股份協議向任何其他方提出申索，惟就任何先前違反股份協議之申索(如有)除外；或

- (ii) 在不影響Wah Cheong於股份協議或適用法律下之其他權利(包括其追求特定表現的權利)的情況下，延長購股完成之時限至較後日期。

### 收購要約

SkyOcean向Wah Cheong承諾，待購股完成後，遵守其於收購守則下之責任，尤其是按下列主要條款及條件向要約股份及要約認股權證持有人提出收購要約：

- (i) SkyOcean須就根據收購要約接納的每股要約股份以現金向要約股份持有人支付最少每股要約股份8.61港元之金額；
- (ii) SkyOcean須就根據收購要約接納的每份要約認股權證以現金向要約認股權證持有人支付最少每份要約認股權證3.61港元之金額；
- (iii) 賣家從價印花稅將由接納要約股份及要約認股權證持有人支付，並將由SkyOcean就接納相關收購要約應支付予要約股份及要約認股權證持有人之代價中扣除；及
- (iv) 要約股份及要約認股權證獲收購時將不附帶任何類型之產權負擔，並連同附帶之一切權利，包括收取所有於提出收購要約當日後所宣派、作出或支付的股息及分派的權利。

Wah Cheong向SkyOcean承諾，會竭盡所能促使AOL及其董事遵守其各自於收購守則下的責任，並遵守其作為AOL股東於收購守則下的責任。購股完成後，根據收購守則，股份協議訂約方須竭盡所能促使於收購守則規定之有關日期前將要約文件及受要約人董事會通函寄發予所有AOL股份持有人。

股份協議及項目收購協議之間互為條件。購股完成擬與項目收購完成同時進行。



## AOL的資料

AOL為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。

AOL集團之主要業務為提供護老服務、分銷醫療設備及投資。

於最後實際可行日期，AOL由聯合地產實益擁有約74.52%權益。

下表載列AOL集團之主要財務資料，有關資料分別基於其截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務報表：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
<b>持續經營業務</b>		
除稅前溢利	14,765	96,910
除稅後溢利	14,724	95,990
來自持續經營業務之年度溢利	14,724	95,990
<b>已終止經營業務</b>		
來自已終止經營業務之年度虧損	(1,493)	-
<b>本年度溢利</b>	<b>13,231</b>	<b>95,990</b>
	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產淨值	1,509,457	1,553,102

於二零一二年，AOL集團錄得收入約153.9百萬港元，較二零一一年約133.1百萬港元(經重列)增加15.7%。收入增加主要由於利息及投資收入攀升，及醫療設備分銷業務的銷售提高所致。AOL集團的純利由二零一一年約13.2百萬港元，增加至二零一二年的約96.0百萬港元。年內純利增加，主要源於透過損益按公平值列賬之金融工具的公平值收益約54.3百萬港元，相比二零一一年錄得公平值虧損約9.9百萬港元，再加上利息和投資收入之增加所致。護老服務則繼續取得適度溢利。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，AOL集團錄得持續經營業務收入約98.5百萬港元，較二零一零年約100.9百萬港元，下跌2.3%。營業額減少主要由於善頤之護老院入住率下降，以及葵星護老院於二零一一年四月停辦所致。儘管營業額下跌及新設醫療及美學設備部門產生開設成本，AOL集團持續經營業務之年度溢利由二零一零年約12.7百萬港元，增加至二零一一年約14.7百萬港元，增幅約16.4%。盈利之改善主要反映AOL集團債券相關投資及銀行存款之利息及投資收入增加。因AOL集團已於二零一零年末出售AOL集團之醫療及相關保健服務業務，AOL擁有人應佔溢利，由二零一零年約1,463.4百萬港元減至二零一一年約13.2百萬港元。

### AOL集團之管理層討論及分析

#### (1) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析概要，主要摘錄自AOL截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。於本節「AOL集團之管理層討論及分析」內所用之詞彙及定義，與該年報所界定者具有相同涵義。

#### 財務回顧

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約153.9百萬港元，較二零一一年約133.1百萬港元(經重列)增加15.7%。收入增長主要由於較高的利息及投資收入，及醫療設備分銷業務的銷售上升所致。

本集團本年度純利由二零一一年約13.2百萬港元，增至二零一二年的約96.0百萬港元。年內純利增加主要源於透過損益按公平值列賬之金融工具的公平值收益約54.3百萬港元，相比二零一一年之公平值虧損約9.9百萬港元。利息及投資收入於過去十二個月亦有攀升。

### 業務回顧

#### 企業及其他

本集團的債券組合由二零一一年十二月三十一日約405.4百萬港元，增至二零一二年十二月三十一日的約626.4百萬港元。據此，現金及銀行結餘由二零一一年十二月三十一日約1,095.7百萬港元，減至二零一二年十二月三十一日約920.7百萬港元。調整債券與現金之間的組合平衡，有助改善本集團流動資金儲備的整體利息回報。是次組合調整的時機亦很合適，若干債券之公平值自收購後已大幅上升。於二零一二年，透過損益按公平值列賬之金融工具的公平值收益約為54.3百萬港元。投資組合的利息及投資收入，由二零一一年約18.9百萬港元，增至二零一二年約41.4百萬港元。

#### 護老服務－善頤

善頤的收入由二零一一年約98.3百萬港元，稍微減少至二零一二年的約93.9百萬港元。安老院的入住率由二零一一年十二月三十一日的77.1%，增加至二零一二年十二月三十一日的81.9%。收入減少主要因為永發和恆英護老院於二零一二年第四季結業。

善頤於二零一二年及二零一一年的分部業績均約為0.6百萬港元。

善頤於二零一二年面對勞工及租金成本上漲的困難。專業醫護人員人手持續短缺，而恆英及永發護老院的租約不獲業主續約，導致兩所護老院於二零一二年十月結業。善頤已成功安排約80名私家宿位院友，連同23名根據社會福利署（「社會福利署」）改善買位計劃（「改善買位計劃」）入住的院友，遷往其他善頤護老院。善頤目前經營四間護老院，有934個宿位，當中350個宿位是根據改善買位計劃簽訂合約的宿位。

於二零一二／一三年財政年度，社會福利署制訂若干措施，減輕護老院營辦商面對的部分成本重擔。社會福利署向改善買位計劃的營辦商增撥照顧腦退化症患者補助金，此補助金令我們能夠增聘專業人員，為患有腦退化症的長者提供更佳服務。社會福利署亦於二零一二／一三年財政年度將改善買位計劃下的宿位價格增加5.7%。

#### 醫療及美學設備分銷－凌睿科技（「凌睿科技」）

年內，凌睿科技錄得收入約4.6百萬港元，經營虧損約3.9百萬港元。由於凌睿科技於二零一一年七月方成立，故此與二零一一年的業績作對比並無意義。大部分產品系列僅於本年度第一季招攬旗下。若干作為市場推廣及宣傳之用的示範用器材，於二零一二年六月底始運抵香港。

採購新產品的進度較慢，因製造商需要更多時間來解決新產品的技術問題。

由於取得能產生經常性收入之產品代理權遇上困難，凌睿科技尚未能達至收支平衡。

### 財務資源及流動資金

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為1,553.1百萬港元，較二零一一年十二月三十一日增加43.6百萬港元。截至二零一二年十二月三十一日止十二個月，本公司已回購及註銷2,650,000股普通股股份，總代價(連開支)約為11.3百萬港元。

本集團之現金及銀行結餘為920.7百萬港元(二零一一年十二月三十一日：1,095.7百萬港元)。本集團之目標為確保有足夠資金應付短期及較長期流動資金之需要。

為提高股東回報，本集團增加債券投資代替銀行存款。本集團購入的債務證券以特定期限或屬永續形式發行，可於各自的到期日贖回，或在適用情況下於指定通知日期要求贖回。

二零一二年四月三日，本集團完成購入由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」)，總代價為18.9百萬澳元。FKP Limited為於澳洲註冊成立的公司，其股份於澳洲證券交易所上市。有關收購FKP票據的其他詳情，請參閱本公司於二零一二年三月十六日的公佈。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的債券相關投資總值為626.4百萬港元(二零一一年十二月三十一日：405.4百萬港元)。該等債券相關投資歸類為透過損益按公平值列賬之金融資產。截至二零一二年十二月三十一日止十二個月，本集團已確認利息及投資收入約41.4百萬港元，及透過損益按公平值列賬之金融工具的公平值淨收益約54.3百萬港元。

由於本集團並無任何銀行及其他借貸，故比較債項淨額(扣除可動用現金及銀行結餘的借貸)與權益的資本負債比率於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日並不適用。

(2) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析概要，主要摘錄自AOL集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。於本節「AOL集團之管理層討論及分析」所用之詞彙及定義，與該年報所界定者具有相同涵義。

*財務回顧*

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團自持續經營業務錄得收入約98.5百萬港元，較二零一零年之約100.9百萬港元減少2.3%。收入減少主要由於善頤護老院入住率下跌及葵星護老院於二零一一年四月結業所致。

本集團年內來自持續經營業務之溢利，由二零一零年約12.7百萬港元增加約16.4%，至二零一一年約14.7百萬港元。儘管收入減少，加上本集團新成立之醫療設備分部產生之開設成本，但盈利續有改善，主要有賴利息及投資收入增加。本集團的利息及投資收入來自本集團債券相關投資及銀行存款，其由二零一零年約6.0百萬港元，增至二零一一年約34.5百萬港元。

計入綜合全面收益表「其他開支淨額」之數額，包括透過損益列賬之金融資產公平值虧損約9.9百萬港元。錄得公平值虧損之主要原因為，一項非上市證券之分派約10.6百萬港元，已計入利息及投資收入。

年內來自已終止經營業務之虧損約為1.5百萬港元，為來自二零一零年後期本集團出售醫療及相關保健業務之收益，在確定營運資金調整後之合約性調整。

上述出售事項導致本公司擁有人應佔年內溢利，由二零一零年約1,463.4百萬港元，減至二零一一年約13.2百萬港元。

*業務回顧*

護老服務－善頤

善頤來自外部客戶之收入，由二零一零年約100.9百萬港元，下跌2.5%，至二零一一年約98.3百萬港元。收入減少主要由於善頤護老院入住率下跌，及葵星護老院停辦所致。分部溢利自二零一零年約8.2百萬港元，減少至二零

---

## 董事會函件

---

一一年約0.5百萬港元。善頤的業績受葵星護老院停辦之相關成本、最低工資立法之影響、食品及用品成本上漲及租金上調造成負面影響。

善頤目前經營六間護老院，有1,299個宿位，當中367個宿位乃根據改善買位計劃（「改善買位計劃」）與社會福利署（「社會福利署」）簽訂合約之宿位。於二零一一年十二月三十一日，入住率約為77.1%。

最低工資立法於二零一一年五月一日生效，令本集團大部分助理員及個人護理員之薪金獲提升，並須對未提取年假作一筆過額外撥備。私立醫院市場擴大，形成對物理治療師以及註冊和登記護士之需求大增，並導致市場上保健專業人員短缺，其薪金因而水漲船高。

二零一一年四月，葵星護老院因租約期滿而停辦。業主提出加租，加上食品、用品及薪金等各項經營成本上漲，繼續經營該護老院將無利可圖。

由於大部分入住之長者為領取綜合社會保障援助（「綜援」）之人士，本集團難以將所增加之費用轉嫁予用家，因有關增幅乃超逾政府公佈之通脹率。儘管如此，社會福利署已為二零一一／一二財政年度制訂若干措施，減輕護老院營辦商面對之部分成本重擔。

社會福利署向改善買位計劃之營辦商增撥照顧腦退化症患者補助金，此補助金令我們能夠增聘職業治療師及社工等專業人員，為患有腦退化症之長者提供更佳服務。社會福利署亦將改善買位計劃下每個甲一級宿位之每月買位價格增加911港元，資助提供長者之物理治療及復康訓練，進一步提升私營安老院舍之服務質素。

本集團旗下之恆英護老院、大華護老院及屯門護老院，均符合香港生產力促進局頒發之「優質長者服務計劃」之評估標準，我們對此深感欣慰。

醫療及美學設備分部—凌睿科技（「凌睿科技」）

二零一一年七月，本集團成立新分部凌睿科技，專責經銷先進科技醫療器材予香港及澳門的醫院、醫療中心及其他保健設施。凌睿科技亦分銷美學激光及護膚產品予身體美學市場。本集團先前曾經營醫療器材經銷業務超過十年，後因二零零二年重組業務而出售有關業務。

---

## 董事會函件

---

年內，凌睿科技產生收益約0.2百萬港元，經營虧損約為1.6百萬港元。

年內，凌睿科技出席了位於新加坡及德國的海外醫學展覽，作為搜羅新產品系列的渠道之一。

### 財務資源及流動資金

於二零一一年十二月三十一日，本公司擁有人應佔權益為1,509.5百萬港元，較二零一零年十二月三十一日減少193.7百萬港元。減少之主要原因為於二零一一年二月派發二零一零年特別股息約207.0百萬港元。

年內，本公司之已發行股本並無任何變動。

本集團之現金及銀行結餘為1,095.7百萬港元(二零一零年十二月三十一日：1,644.0百萬港元)。本集團之目標為確保有足夠資金應付短期及較長期流動資金之需要。

身處超低息環境，本集團財資部門已將資金分散至債券相關投資，冀可在銀行存款以外，為股東帶來更佳回報。該等債券相關投資歸類為透過損益按公平值列賬之金融資產。

本集團購入的債務證券均由香港及中國聲譽昭著的機構發行，該等債務證券具有特定期限或屬永續形式，可於各自的到期日贖回，或在適用情況下於指定通知日期要求贖回。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之債券相關投資總值為405.4百萬港元(二零一零年十二月三十一日：64.5百萬港元)。於二零一一年，本集團確認透過損益按公平值列賬之金融資產淨收益(利息及投資收入減公平值虧損)約9.0百萬港元。

由於本集團並無任何銀行及其他借貸，故比較債項淨額(扣除可動用現金及銀行結餘之借貸)與權益之資本負債比率於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日並不適用。



## 股份交易之財務影響及所得款項擬定用途

股份交易對本集團之盈利、資產及負債之財務影響列載如下：

### 盈利

根據股份代價1,473,563,853港元、聯合地產未經審核綜合財務報表上於AOL之投資賬面值於二零一三年六月三十日約1,152,498,000港元及估計印花稅1,430,687港元，聯合地產應計之收益(扣除法律及專業費用和稅項前)將約為319,635,000港元。

本公司之應佔收益將約為239,694,000港元，乃基於聯合地產之應佔收益319,635,000港元及因應聯合地產之非控股權益約79,941,000港元調整後計算得出。

### 資產及負債

購股完成後，根據本集團截至二零一三年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表，本集團總資產將減少約112,600,000港元及本集團總負債將減少約16,000,000港元。

購股完成後，根據本集團截至二零一三年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表，本集團非控股權益將減少約336,300,000港元。

於購股完成時，來自股份交易之實質財務影響將基於AOL集團之財務資料計算。

聯合地產擬應用股份代價之所得款項償還借貸及作為營運資金。

## 項目收購協議

### 日期

二零一三年十月十五日

### 訂約方

賣方： 勝邦

買方： AOL

賣方擔保人： 周先生



---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，勝邦及周先生為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

勝邦確認，訂立項目收購協議時，AOL依賴勝邦作出的有關保證及承諾，該等保證及承諾亦作為聲明，旨在吸引AOL訂立項目收購協議。

### 主體事宜

根據項目收購協議，AOL將予收購的資產包括項目收購股份，即天葉全部股權。

天葉所持有之主要資產為其於天洋國際所持有之全部股權，而天洋國際則持有天洋地產的全部股權。天洋地產持有該幅土地及該項目的權益，以及唐山管理的全部股權。

天葉集團及該幅土地的更多詳情載於下文「有關天葉集團的資料」一段。

### 項目收購代價

根據項目收購協議，項目收購代價為450,000,000港元。

項目收購代價將由AOL以香港持牌銀行開出之本票支付予SkyOcean。項目收購代價乃由AOL與勝邦經公平磋商後釐定，當中主要參考(i)該項目於二零一三年八月三十一日之估計市值人民幣1,148,900,000元(相當於約1,441,870,000港元)；(ii)周先生於二零一三年九月四日對天洋國際注資8,220,000美元(相當於約64,116,000港元)；(iii)天洋國際集團(不包括待售發展中物業)於二零一三年六月三十日之資產總值人民幣23,159,000元(相當於約29,074,000港元)；(iv)天洋國際集團於二零一三年六月三十日之負債總額為人民幣767,941,000元(相當於約964,084,000港元)；及(v)該項目於截至二零一三年八月三十一日止兩個月產生之額外成本約人民幣74,247,000元(相當於約93,180,000港元)。

上述估值以AOL委聘之第一太平戴維斯編製之估值報告擬定本為依據。天葉集團所持各物業之估值乃第一太平戴維斯對二零一三年八月三十一日之市價之意見。

## 董事會函件

就天葉集團於中國持有作發展之物業，第一太平戴維斯基於該物業將根據天葉集團提供之最新發展方案發展及落成而對該物業進行評估。於達致其估值意見時，第一太平戴維斯假設方案已經或將在沒有繁重條件的情況下獲得批准。第一太平戴維斯採用直接比較法，參考於相關市場上可供比較的銷售交易，並記入完成發展項目將支銷的建築成本，以反映已完成發展項目的建築質量。

就天葉集團在中國持有作未來發展之物業，第一太平戴維斯採用直接比較法，對照市場可供比較的銷售交易而對該等物業進行評估(假設該等物業以交吉方式出售)。

AOL將以內部資源為項目收購代價撥資。

### 先決條件

項目收購完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) AOL於項目收購協議日期起計4個星期內，完成對天葉集團各成員公司的盡職審查，並合理信納天葉於二零一三年八月三十一日的未經審核綜合資產淨值不少於450,000,000港元，該金額乃根據天洋國際集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合資產負債表，以及於二零一零年八月十九日至二零一三年六月三十日止期間之未經審核綜合損益表釐定，並已就周先生於二零一三年九月四日對天洋國際注資8,220,000美元及該項目之估計市值作出調整；
- (ii) AOL就天洋地產、唐山管理及該幅土地取得其中國法律顧問以AOL合理信納之形式及內容編製的法律意見；
- (iii) (i) AOL(根據上市規則或其他適用法律及法規須放棄投票的有關股東除外)；(ii)聯合地產(倘規定)之股東通過必要之決議案，批准項目收購協議及據此擬進行之交易；及(iii)本公司(倘規定)之股東通過必要之決議案，批准項目收購協議及據此擬進行之交易；
- (iv) 截至項目收購協議日期及於項目收購完成時，項目收購協議中的保證在所有方面屬真確及準確且並無誤導成份，尤如其於項目收購協議日期與項目收購完成期間所有時間作出；

## 董事會函件

- (v) AOL股東(根據上市規則或其他適用法律及法規須放棄投票的有關股東除外)通過必要之決議案，批准(倘規定)持續關連交易，包括周先生或周先生實益擁有之公司向天葉集團借出之現有貸款，以及天葉集團以周先生或周先生實益擁有之公司為受益人提供之財務資助；
- (vi) 股份協議下之先決條件已達成或獲豁免(有關項目收購協議須成為無條件之條件及股份協議及項目收購協議須同時完成之條件除外)；及
- (vii) 根據股份協議之條款，股份協議之完成與項目收購完成同時發生。

AOL可豁免上述條件(除上文第(iii)、(v)、(vi)及(vii)段所載條件外)。AOL及勝邦均不得豁免上文第(iii)、(v)、(vi)及(vii)段所載任何條件。

倘任何上述條件未能於二零一四年一月三十一日(或項目收購協議之訂約方可能書面協定之其他日子)或之前達成或獲豁免(視乎情況而定)，項目收購協議將會終止，而任何訂約方不再對另一方承擔有關協議項下之任何其他責任，惟先前違反條款者除外。

於最後實際可行日期，上文第(i)段所載之先決條件已獲AOL董事會信納。

### 項目收購完成

待上述條件達成或豁免(視乎情況而定)後，項目收購完成將於購股完成日期進行。於項目收購完成時，天葉集團之各成員公司將成為AOL之全資附屬公司及其財務業績將綜合入賬至AOL集團。

### 賣方擔保

鑑於AOL訂立項目收購協議，周先生無條件及不可撤回地向AOL擔保，勝邦按照或根據項目收購協議妥善及準時履行和遵守所有責任、承擔、承諾、保證、彌償及契諾，並同意彌償AOL由或因勝邦違反其任何責任、承擔、保證、承諾、彌償或契諾可能蒙受之一切損失(包括法律成本及開支)。

倘及當勝邦因任何理由失責而並無履行按照或根據項目收購協議承諾或表示將承諾之任何義務或責任或彌償，周先生將於要求時立即無條件根據項目收購協議規定的方式履行(或促使履行)及達成(或促使達成)有關失責而引致之義務或責任或彌償，致使AOL可享有假若勝邦已妥善履行及達成該等義務或責任或彌償應有之同等利益。

### 有關天葉集團的資料

#### 天葉集團

誠如勝邦所告知，天葉為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，註冊成立日期為二零一三年八月八日，由勝邦全資擁有。天葉之主要資產為其於天洋國際的投資項目，而天洋國際則為於二零一零年八月十九日在香港註冊成立之投資控股有限公司，並持有天洋地產之100%股權。

誠如勝邦所告知，天洋地產於二零一一年十二月十二日在中國成立為外商獨資企業。天洋地產的註冊股本及繳足股本均為25.1百萬美元。周先生為天洋地產的法定代表人。天洋地產持有該幅土地及該項目的權益，其業務範疇涵蓋開發、興建及營運該幅土地上之住宅物業及輔助商業設施及提供物業管理服務。

誠如勝邦所告知，唐山管理為於二零一三年五月八日在中國成立的有限公司。唐山管理的註冊股本及繳足股本均為人民幣5百萬元。周先生為唐山管理的法定代表人。唐山管理的擬定業務為物業管理，惟截至最後實際可行日期為止，該公司尚未投入營運。

#### 該幅土地及該項目

該幅土地位於遷安市，西至燕山大路，東至豐慶路，南至惠昌大街，北至惠興大街，由五幅地塊組成，總土地面積約202,000平方米。根據勝邦提供的資料，「天洋城4代」商業項目(第一期)包括兩幅地塊，總土地面積約106,000平方米，規劃總建築面積約163,000平方米，將建成六座商業大廈，現正進行開發。「天洋城4代」第二期及第三期分別包括一幢及兩幢商用／公寓樓宇，將分別於二零一四年及二零一六年開始發展。鑑於天洋地產取得的建設工程規劃許可證容許其發展共25幢樓宇，天洋地產將檢視市場需求及狀況，並於稍後敲定餘下樓宇的開發時間表。

## 董事會函件

誠如勝邦所告知，截至二零一三年八月三十一日，就「天洋城4代」第一至第三期的總資本承擔約為人民幣649百萬元，而總資本開支將約為人民幣1,563百萬元。天洋地產以內部資源及借貸支付建築成本，並將動用來自第一期售樓收益之一部分作為「天洋城4代」第二及第三期之建築成本。

誠如勝邦所告知，該項目第一期的六幢商廈現正進行內部裝修工程，稍後將申請竣工證。待獲發竣工證後，預計將於二零一四年第二季進行該項目第一期的最後檢驗，並於臨近二零一四年年底開展銷售。預期第二及第三期將分別於二零一五年及二零一六年落成。

### 天洋國際集團之財務資料

根據天洋國際提供之資料，天洋國際由二零一零年八月十九日(即天洋國際註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間、截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之綜合虧損淨額(除稅前)分別為零元、約人民幣31,000元、人民幣12.4百萬元及人民幣5.2百萬元，而天洋國際於相同期間之綜合虧損淨額(除稅後)分別為零元、約人民幣31,000元、人民幣9.4百萬元及人民幣4百萬元。

天洋國際於二零一三年六月三十日之綜合資產淨值為人民幣94.8百萬元。

由於天葉於二零一三年八月八日註冊成立，因此上文並無涵蓋該公司的資料。

股份協議及項目收購協議之間互為條件。購股完成擬與項目收購完成同時進行。

有關本公司、聯合地產、AOL、WAH CHEONG、SKY OCEAN、勝邦及周先生的資料

#### (1) 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，本公司由Lee and Lee Trust實益擁有約68.14%。李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生為Lee and Lee Trust之信託人。

本公司的主要業務為控股投資。其主要附屬公司的主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務、提供護老服務、醫療及美學設備分銷以及上市及非上市證券投資。

**(2) 聯合地產**

聯合地產為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

聯合地產的主要業務為控股投資。其主要附屬公司的主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務、提供護老服務、醫療及美學設備分銷以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，聯合地產由本公司實益擁有約74.99%權益。

**(3) AOL**

AOL為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。

AOL集團之主要業務為提供護老服務、分銷醫療設備及投資。

於最後實際可行日期，AOL由聯合地產實益擁有約74.52%權益。

**(4) Wah Cheong**

Wah Cheong為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為聯合地產之間接全資附屬公司。其主要業務為控股投資。

**(5) SkyOcean**

根據SkyOcean提供的資料，SkyOcean為於二零一三年八月十二日根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。該公司為一間投資控股公司，並由周先生及周先生之胞妹周金女士實益擁有80%及20%。

**(6) 勝邦**

根據勝邦提供的資料，勝邦為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由周先生實益全資擁有。勝邦之主要業務為投資控股。

**(7) 周先生**

根據周先生提供的資料，周先生，42歲，為勝邦之唯一實益擁有人及唯一董事。周先生之主要工作經驗涉及於中國物業開發、商業零售及財務投資行業。彼目前為天洋控股有限公司之股東、主席兼總裁，該公司為於中國成立之公司，主要從事物業開發、商業零售、財務投資及文化產業。



### 進行該等交易的理由及對本公司的裨益

AOL為聯合地產的一項長期投資。然而，董事認為，根據股份交易達成待售股份及待售認股權證的售價極具吸引力，故聯合地產應把握此機會，套現其AOL投資的資本收益。股份交易的所得款項將強化本公司及聯合地產的財務狀況，並提升彼等之現金流。

AOL集團主要從事護老服務、分銷醫療設備及投資業務。自二零一零年出售保健業務以來，AOL已向AOL股東派發股息約337.2百萬港元，並一直發掘投資項目(包括債券投資)，以善用其盈餘現金。美國於二零一二年推行寬鬆貨幣政策，令AOL集團之債券投資受惠，惟二零一三年的美國貨幣政策搖擺不定，導致AOL集團債券價值波動不穩。AOL董事會認為，項目收購協議將致使AOL從事新業務領域，即物業開發業務，從而擴大其現有業務組合，預期可以為AOL集團帶來新收入來源。待項目收購完成後，AOL集團現有業務將會加入物業開發業務。

經考慮上述因素，董事會同意並接納AOL董事會之意見，認為股份協議及項目收購協議之條款誠屬公平合理，而據股份協議及項目收購協議擬進行之交易亦符合股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

#### 股份交易

由於股份交易的一項或多項適用百分比率超過25%，但低於75%，故根據上市規則第14章，股份交易構成本公司一項主要交易。

#### 項目收購交易

由於項目收購交易的一項或多項適用百分比率超過5%，但低於25%，故根據上市規則第14章，項目收購交易構成本公司一項須予披露交易。

根據上市規則第14.24條，由於股份交易及項目收購交易之間互為條件，該等交易將被視為一宗同時涉及收購及出售之交易。有關交易將會參照股份交易或項目收購交易(為一項主要交易)之百分比率(以較大者為準)進行分類，並須遵守適用於主要交易之申報、披露及/或股東批准規定。就本通函而言，股份交易及項目收購交易將受適用於彼等各自之交易分類資料之要求所限。

## 股東書面批准

除Lee and Lee Trust透過本公司之被視作權益及陳禹嘉先生(Lee and Lee Trust之其中一名信託人李淑慧女士之配偶)擁有400,000股AOL股份及80,000份認股權證之權益外，Lee and Lee Trust及其聯繫人並無於聯合地產及AOL持有任何直接／間接權益。雖然Lee and Lee Trust透過持有本公司之權益被視為於聯合地產及AOL中擁有權益，而陳禹嘉先生擁有股權及認股權證權益，加上聯合地產為股份交易之訂約方，但並無賦予Lee and Lee Trust或其聯繫人享有其他股東並無的利益(不論屬經濟或其他性質)，上述乃基於：

- (a) 倘股份交易根據其條款及條件完成，將觸發SkyOcean(作為股份交易買方)根據收購守則規則26.1，就全部要約股份提出強制性無條件全面現金收購要約之責任；
- (b) 根據收購守則規則13.5，SkyOcean亦將於股份要約截止前之期間，向尚未行使認股權證之持有人提出認股權證收購要約；及
- (c) 每股待售股份及每份待售認股權證之價格分別與股份要約下之每股要約價及認股權證要約下之每份認股權證要約價相同。

因此，由於Lee and Lee Trust及其聯繫人與其他股東之間的權益一致，故Lee and Lee Trust並無於股份交易中擁有重大權益，以致其須就項目收購交易之有關決議案放棄投票。

根據AOL董事會之意見，董事認為股份協議及項目收購協議及據此擬進行之交易之條款誠屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。因此，如召開股東大會，董事將推薦建議股東投票贊成決議案，以批准股份交易及項目收購交易。

於二零一三年十月三十日，本公司已就股份協議及項目收購協議及據此擬進行之交易，接獲Lee and Lee Trust之信託人及該等信託人的控制公司發出的書面批准，Lee and Lee Trust持有本公司於最後實際可行日期之已發行股本約68.14%，有資格出席本公司的股東大會，並於會上投票，及概無股東須於股東特別大會上就批准股份交易及項目收購交易提呈的決議案放棄投票。因此，概不會根據上市規則第14.44條，就股東批准股份交易及項目收購交易而舉行股東大會。



---

## 董事會函件

---

股東及潛在投資者請注意，股份交易及項目收購交易可能會或可能不會進行，原因是其各自受多項條件所限，而該等條件可能會或可能不會達成。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 附加資料

閣下務請垂注本通函附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
聯合集團有限公司  
執行董事  
勞景祐  
謹啟

二零一三年十二月六日

## 債務

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零一三年十月三十一日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約11,067.1百萬港元，當中包括有抵押擔保銀行貸款約1,956.1百萬港元、無抵押擔保銀行貸款約238.7百萬港元、無抵押及無擔保銀行貸款5,241.0百萬港元、有抵押及無擔保債券約137.0百萬港元、無抵押擔保票據約3,461.9百萬港元，以及無抵押及無擔保其他借貸約32.4百萬港元。本集團之有抵押借貸以其資產作抵押，包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、待出售物業、銀行存款及銀行結餘、屬於本集團及孖展客戶之上市投資，連同本集團持有一間上市附屬公司之若干證券。此外，有抵押及無擔保債券以本集團所持另一套由新加坡上市公司發行之人民幣債券作為資產支持。

此外，本集團有或然負債總額約4.5百萬港元，乃就向一間結算所及監管機構提供的銀行擔保的彌償。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的稅項負債，向若干前附屬公司之買方作出彌償。根據稅項契約，有效索償期為二零一零年十一月三十日完成起計七年。

外匯金額已按二零一三年十月三十一日營業時間結束時適用之匯率換算為港元。

除上述者及本集團內公司間負債之外，於二零一三年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何未償還之按揭、抵押、債券、其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、租購承擔、承兌責任或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

## 營運資金

董事認為，計及股份交易之影響及本集團可動用之財務資源(包括可動用之貸款融資及內部產生之基金)，本集團具備充裕的營運資金，在沒有不可預見情況下，可以滿足其於該通函日期起計之後至少十二個月之需要。

## 財務及貿易前景

股份交易及項目收購交易完成後，AOL集團將被出售，而其業績及資產及負債將不再於聯合地產及本公司綜合入賬。因此，護老服務分部會被終止。股份交易所得款項將鞏固聯合地產及本集團的財務狀況及提升現金流。股份交易對本集團之盈利、資產及負債造成的財務影響載於第22頁。除上述者外，本集團的業務及財務狀況並無重大變動。

## AOL集團

### AOL集團之現有業務

誠如AOL截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報所披露，AOL集團護老服務業務之經營環境嚴峻，原因是新最低工資法例實施後，AOL集團大部分助理員及個人護理員的薪金提升。AOL集團其中兩間護老院的租賃協議於二零一三年下半年獲得續租，租金分別提升20%及37.5%。法定最低工資由二零一三年五月一日起生效，由時薪28港元增至30港元。租金上漲及員工成本增加之全年影響，勢將收窄AOL集團未來之經營邊際利潤，原因為AOL集團不大可能將增加成本完全轉嫁至AOL集團護老院之入住者。由於不少私立醫院已縮減擴建計劃的規模並暫緩落實新的資本開支，AOL集團醫療設備分銷業務亦面臨挑戰。由於醫療設備分銷業務的收益低微，因此AOL集團或會逐步削減其規模。美國於二零一二年推行寬鬆貨幣政策，令AOL集團之債券投資受惠，惟二零一三年的美國貨幣政策搖擺不定，導致AOL集團債券價值波動不穩。AOL將於二零一四年內對營運及投資組合進行詳盡之審查，以制定可持續的企業策略，增加其收入來源，當中可能包括於合適機會出現時，重新協調AOL資源之分配方式。

### 物業發展業務

項目收購完成後，AOL及其附屬公司(包括天葉集團)(統稱為「AOL經擴大集團」)將從事發展「天洋城4代」商業項目，該項目位於中國河北省遷安市。「天洋城4代」為城市綜合項目，在該幅土地上發展多用途城市綜合體，集商業、辦公室、公寓、旅遊、文化、飲食、娛樂及購物於一身，附設購物中心、商業區、特色主題遊樂場、辦公室、飲食區及公寓單位。

根據SkyOcean提供的資料，該項目第一期涉及兩幅土地，總土地面積約106,000平方米，規劃總建築面積約163,000平方米，以及六座商業大廈。該項目第一期現正進行內部裝修工程，預計將於二零一四年第二季進行該項目第一期的最後檢驗。

目前預計發展項目將於二零一四年開始產生收入，主要來自接近年底時間進行之物業銷售。鑑於附帶租約之商用物業對於潛在買家一般較具適銷性，故天洋地產計劃於開售前為旗下商用物業尋找租戶，並預期此舉將為AOL經擴大集團帶來部分租金收入。

## 本集團

### 經紀及金融

二零一三年餘下時間及二零一四年全年預期仍需在艱險中奮進。美國聯邦儲備局尋求量化寬鬆政策退市的方法和時機尚未明確，這繼續對全球金融市場構成壓力。新鴻基(本集團的經紀及金融分部)將繼續奉行其策略，轉型為一家向客戶提供獨立一站式服務的財富管理公司。

### 私人財務

預期香港的競爭持續激烈，而中國的經濟狀況將更具挑戰。本公司附屬公司亞洲聯合財務有限公司將繼續專注於香港及中國的私人貸款，並將繼續爭取在具有潛力之中國城市的貸款業務牌照，並擴展其現有城市內的分行網絡。

### 物業

內地政府仍然十分關注國內房地產價格高企的問題，預期緊縮措施在短期內不會紓緩。本公司之上市聯營公司天安中國投資有限公司將繼續開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業以及物業投資及物業管理。天安中國投資有限公司對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。在政府將實施多項措施的影響下，我們認為本地物業市場可能在現水平鞏固。

在這環境下，市場仍會瀰漫審慎警惕的氣氛。董事會將繼續在穩健財務狀況及多元化收入來源的支持下，審慎地落實本集團既定策略，讓本集團及全體股東得益。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事項，致使本通函或其所載之任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事、本公司之最高行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文任何有關董事或本公司之最高行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司登記冊之任何其他權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有股份及 相關股份數目	佔有關		權益性質
			已發行股本之 概約百分比		
李成輝	本公司	125,257,413	68.16%		22,921股股份屬個人權益 (以實益擁有人身份持有) 及125,234,492股股份 屬其他權益(附註1)
李淑慧	本公司	125,234,492	68.14%		其他權益(附註1)
麥伯雄	新鴻基(附註2)	5,000	0.00%		個人權益(以實益擁有人 身份持有5,000股股份) (附註3)

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有125,234,492股股份之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 新鴻基為聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產則為本公司之非全資附屬公司。故此，新鴻基為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 該權益指根據新鴻基僱員股份擁有計劃於二零零八年四月二十八日正式授予麥伯雄先生之15,000股新鴻基股份之餘下三分之一。該等股份已從二零一一年四月十五日被歸屬及變成不受限制。
4. 上述所有權益均為好倉。

### (b) 主要股東之權益

除下文及上文第(a)段所披露者外，就董事或本公司之最高行政人員於最後實際可行日期所知悉，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉：

股東名稱	持有股份數目	佔有關 已發行股本之		附註
		概約百分比		
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	48,389,800	26.87%		-
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	48,389,800	26.87%		1, 2
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	75,844,692	41.27%		-
Lee and Lee Trust	125,234,492	68.14%		3, 4

附註：

1. 該權益指Cashplus於48,389,800股股份中之相同權益。
2. Cashplus為Zealous之全資附屬公司，因此，Zealous被視作擁有Cashplus所持股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人全資擁有。
4. 李成輝先生及李淑慧女士(彼等為董事)與李成焯先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人，因此，彼等被視作擁有Minty及Zealous所持股份之權益。
5. 上述所有權益均屬好倉。

### 3. 董事之服務合約

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

### 4. 董事在構成競爭業務中之權益

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

- (i) 狄亞法先生及李成輝先生為聯合地產之董事，該公司透過其若干附屬公司及聯營公司部分從事借貸，並部分參與投資及買賣資源和相關行業之證券及金融工具；
- (ii) 李成輝先生及李淑慧女士為Lee and Lee Trust之其中兩名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合地產、新鴻基、新工投資有限公司(「新工投資」)、AOL及天安中國投資有限公司(「天安」)(本公司之聯營公司)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：
  - 聯合地產透過一間附屬公司部分從事借貸業務；
  - 聯合地產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證券及金融工具；
  - 新鴻基透過其若干附屬公司部分從事借貸及物業投資業務；
  - 新工投資及AOL透過其若干附屬公司部分參與金融工具投資業務；及
  - 天安透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業發展及投資業務；
- (iii) 李成輝先生為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) 李成輝先生及勞景祐先生為天安之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業發展及投資業務；
- (v) 李成輝先生為亞太資源有限公司及Mount Gibson Iron Limited各自之董事，該等公司透過其若干附屬公司部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
- (vi) 狄亞法先生為新工投資及AOL各自之董事，該等公司透過其若干附屬公司部分參與金融工具投資；及
- (vii) 狄亞法先生為Tanami Gold NL (「Tanami Gold」) 之非執行董事，並為Eurogold Limited之非執行董事。該兩間公司透過其若干附屬公司部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券。

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

## 5. 董事在合約及資產中之權益

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

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司涉及任何尚未了結或可能面臨任何重大訴訟或申索。



## 7. 重大合約

除下文所披露之交易外，本集團任何成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(該等合約並非於本集團從事業務之日常過程中訂立)：

- (a) 股份協議；
- (b) 項目收購協議；
- (c) 包銷協議(「包銷協議」)，日期為二零一三年十一月十四日，由本公司之間接全資附屬公司Allied Properties Resources Limited (「APRL」)與Tanami Gold NL (「Tanami Gold」，一間以澳洲為註冊地之公司，其證券於澳洲證券交易所上市)訂立，據此，APRL同意(其中包括)包銷認購及銷售444,729,789股Tanami Gold股份，APRL應付之最高款項為11,750,970澳元(相等於約85,430,000港元)，即APRL認購444,729,789股Tanami Gold股份連同其於Tanami Gold之直接股權獲得之配額142,818,734股Tanami Gold股份之申請款項。包銷協議之詳情載於本公司及聯合地產日期為二零一三年十一月十四日之聯合公佈；
- (d) 分包銷協議(「分包銷協議」)，日期為二零一三年二月一日，由本公司之間接全資附屬公司APRL與Patersons Securities Limited訂立，據此，倘Tanami Gold供股出現認購不足，則APRL同意(其中包括)分包銷最多125,000,000股Tanami Gold股份，總額為25,000,000澳元。分包銷協議之詳情載於本公司及聯合地產日期為二零一三年二月一日之聯合公佈；
- (e) 融資協議(「融資協議」)，日期為二零一三年一月二日，由新鴻基結構融資有限公司(「新鴻基結構融資」)、新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資服務」)(新鴻基結構融資及新鴻基投資服務均為本公司之間接非全資附屬公司)及Asia Financial Services Company Limited (「AFSCL」)訂立，據此，新鴻基結構融資同意提供有抵押有期貸款融資予AFSCL，金額為600,000,000港元，按固定年利率6.5%計息，為期四十八個月。融資協議之詳情載於本公司、聯合地產及新鴻基日期為二零一三年一月二日之聯合公佈及本公司、聯合地產及新鴻基各自之日期為二零一三年一月二十三日之通函；
- (f) 董事服務協議，日期為二零一二年五月九日，由本公司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」)訂立，內容有關與長原先生之董事服務及亞洲聯合財務就提供服

務向長原先生授出購股權，有關詳情載於本公司、聯合地產及新鴻基日期為二零一二年五月九日之聯合公佈，以及本公司、聯合地產及新鴻基各自之日期為二零一二年六月二十九日之通函；

- (g) 一份協議（「該協議」），日期為二零一二年三月十六日，由 Attractive Gain 與 Action Best Limited 訂立，據此，Attractive Gain 已有條件同意購入由 FKP Limited（一間於澳洲註冊成立之公司，其股份於澳洲證券交易所上市）發行本金額 21,000,000 澳元之二零一六年到期 8 厘息擔保可換股票據，總代價為 18,900,000 澳元。該協議之詳情載於 AOL 日期為二零一二年三月十六日之公佈；及
- (h) 周先生、勝邦及 AOL 訂立日期為二零一三年十二月四日之彌償契據，據此，周先生及勝邦同意共同及個別地向 AOL（為其本身及 AOL 集團各成員公司）悉數彌償及一直彌償 AOL 集團任何成員公司可能就該幅土地的三幅地塊承擔之任何虧損、負債及損失。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道 138 號聯合鹿島大廈 22 樓。
- (b) 本公司之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。
- (c) 本公司之公司秘書為曹詠嫻女士。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。
- (d) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

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

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之各份年報；及
- (d) 本通函及任何自最近期刊發經審核賬目之日期以來發出之任何通函（如有）。