

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司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，並明確表示概不就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之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)

關連交易

有條件買賣禹銘投資有限公司之
已發行股本約22.428%

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



凱基金融亞洲有限公司

聯合地產(香港)有限公司之董事會函件載於本通函第4至14頁。

獨立董事委員會之函件載於本通函第15頁，當中載列其向聯合地產(香港)有限公司獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問凱基金融亞洲有限公司之函件載於本通函第16至25頁，當中載列其向聯合地產(香港)有限公司獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

聯合地產(香港)有限公司謹訂於二零零七年七月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳1號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第33至34頁。無論閣下能否出席該大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格，並儘快交回聯合地產(香港)有限公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於該大會或其任何續會之指定舉行時間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該大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零七年七月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
該協議	6
有關聯合集團、本公司、新鴻基、SHKVC、 Best Delta及晴輝之資料	9
有關禹銘之資料	10
禹銘之財務業績概要	11
買賣該等待售股份之原因及裨益	11
該交易之財務影響	12
上市規則之涵義	12
股東特別大會	12
要求以股數投票方式表決之程序	13
推薦意見	14
其他資料	14
獨立董事委員會函件	15
凱基函件	16
附錄 一 一般資料	26
股東特別大會通告	33

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「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，並為本公司之控股公司
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事
「該協議」	指	新鴻基、SHKVC、Best Delta、聯合集團及晴輝於二零零七年六月七日就買賣該等待售股份而訂立之買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「Best Delta」	指	Best Delta International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「晴輝」	指	晴輝有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或 「聯合地產」	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，並為聯合集團之非全資附屬公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「可換股債券」	指	本公司之可換股債券，賦予其持有人權利，可於二零零九年七月一日起至緊接二零一一年十一月九日前十個營業日之該營業日止期內任何時間，按初步換股價每份可換股債券10港元(可予調整)將全部或任何可換股債券兌換為繳足股款之股份

釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零七年七月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳I號舉行之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「本集團」或 「聯合地產集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會根據上市規則委任獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成之委員會，以就該協議之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須在批准該協議之股東特別大會上放棄投票權之股東(即除聯合集團及其各自之聯繫人士以外之股東)
「聯合公佈」	指	聯合集團、本公司及新鴻基於二零零七年六月十一日就買賣該等待售股份及該協議而刊發之聯合公佈
「凱基」	指	凱基金融亞洲有限公司，一間根據證券及期貨條例獲許可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就該協議之條款提供意見之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零零七年六月二十八日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該等待售股份」	指	379,291,800股禹銘股份

釋 義

「證監會」	指	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)
「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，其證券於聯交所主板上市，並為本公司之非全資附屬公司
「SHKVC」	指	Sun Hung Kai Venture Capital Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司
「新鴻基董事」	指	新鴻基之董事
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值2港元之普通股股份
「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
「認股權證」	指	本公司之認股權證，賦予其持有人權利，可於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日(包括首尾兩日)任何時間內，按初步認購價每股股份10港元(可予調整)認購繳足股款之股份
「禹銘投資管理」	指	禹銘投資管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為禹銘之投資經理
「禹銘」	指	禹銘投資有限公司，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：666)
「禹銘集團」	指	禹銘及其附屬公司
「禹銘股份」	指	禹銘已發行股本中每股面值0.10港元之普通股份
「%」	指	百分比



聯合地產(香港)有限公司
(ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

執行董事：

李成偉 (行政總裁)

李志剛

非執行董事：

狄亞法 (主席)

賴顯榮

李兆忠

獨立非執行董事：

麥尊德

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

關連交易

**有條件買賣禹銘投資有限公司之
已發行股本約22.428%**

緒言

謹此提述聯合集團、本公司及新鴻基之聯合公佈，該聯合公佈稱，於二零零七年六月七日，新鴻基、SHKVC (新鴻基之間接全資附屬公司)、Best Delta (SHKVC之直接全資附屬公司，因此為新鴻基之間接全資附屬公司)、聯合集團與晴輝 (聯合集團之間接全資附屬公司) 訂立該協議，據此，新鴻基、SHKVC及Best Delta已有條件同意出售該等待售股份 (即379,291,800股禹銘股份，相當於禹銘之已發行股本

董事會函件

約22.428%)，而晴輝已有條件同意購入該等待售股份，總代價為166,888,392港元(即每股禹銘股份0.44港元)。聯合集團則同意擔保該協議下晴輝之付款責任。

晴輝已於簽署該協議時向新鴻基、SHKVC及Best Delta支付初步按金16,688,839.20港元。總代價之餘額150,199,552.80港元將於該等待售股份買賣完成時以現金支付。

該等待售股份之買賣須待若干條件達成後方告完成。

由於晴輝為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團則為本公司之主要股東，並因此為本公司之關連人士，而新鴻基為本公司之附屬公司，及基於所計算之本公司代價比率逾2.5%，該協議下擬進行之交易遂構成本公司之關連交易。故此，該等交易須待獨立股東批准後方可作實。聯合集團及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議之普通決議案放棄投票權。

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮該協議之條款，並就獨立股東於股東特別大會上對批准該協議之普通決議案如何投票向其提供推薦建議。由於獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及麥尊德先生同時亦為聯合集團之獨立非執行董事，故彼等未獲任命為獨立董事委員會成員。餘下之一位獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生已獲董事會委任組成獨立董事委員會。

凱基已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則就該協議下擬進行之交易之公平性及合理性向獨立董事委員會提供意見。

本通函旨在(i)向股東提供該協議條款之詳情；(ii)載列凱基之意見，以及獨立董事委員會就該協議之條款作出之推薦建議；以及(iii)根據上市規則之要求向股東發出股東特別大會通告及提供其他資料。

該協議

日期

二零零七年六月七日

訂約方

- (1) 新鴻基、SHKVC及Best Delta，為賣方
- (2) 聯合集團，為擔保人
- (3) 晴輝，為買方

該等待售股份

該等待售股份(即379,291,800股禹銘股份)相當於禹銘於最後實際可行日期之已發行股本約22.428%。

於完成買賣該等待售股份時，該等待售股份將不附帶任何產權負擔。

聯合集團已同意擔保晴輝支付代價。

代價

該等待售股份之買賣總代價為166,888,392港元(即每股禹銘股份0.44港元)，包括：

- (i) 根據該協議，46,831,752港元作為新鴻基向晴輝出售106,435,800股禹銘股份之代價；
- (ii) 根據該協議，93,085,520港元作為SHKVC向晴輝出售211,558,000股禹銘股份之代價；及
- (iii) 根據該協議，26,971,120港元作為Best Delta向晴輝出售61,298,000股禹銘股份之代價。

代價是經新鴻基、SHKVC、Best Delta與晴輝按公平原則磋商，經考慮到禹銘於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值而釐定，並較：

- (i) 禹銘股份於緊接聯合公佈日期前之最後交易日在聯交所之收市價每股0.50港元折讓12%；

董事會函件

- (ii) 禹銘股份於緊接聯合公佈日期前之最後五個交易日在聯交所之平均收市價每股0.484港元折讓約9.09%；
- (iii) 禹銘股份於緊接聯合公佈日期前之最後十個交易日在聯交所之平均收市價每股約0.476港元折讓約7.56%；
- (iv) 禹銘股份於聯合公佈刊發前緊接禹銘股份暫停買賣前之最後一個月在聯交所之平均收市價每股約0.448港元折讓約1.79%；及
- (v) 禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所載之每股禹銘股份之綜合資產淨值0.43港元溢價約2.33%。

晴輝已於簽署該協議時向新鴻基、SHKVC及Best Delta支付初步按金16,688,839.20港元。總代價之餘額150,199,552.80港元將於該等待售股份買賣完成時以現金支付。

聯合集團將以內部資源撥付支付買賣該等待售股份之總代價。

條件

完成買賣該等待售股份須待若干條件達成後方可作實，尤其是：

- (i) 於完成買賣該等待售股份時，該等待售股份並無任何產權負擔；
- (ii) 於該協議日期及完成買賣該等待售股份時，該協議下作出之聲明及保證在各重大方面仍屬真實準確且無誤導，猶如在該協議日期至完成買賣該等待售股份期間所有時間所作出者；
- (iii) 完成買賣該等待售股份時或之前，新鴻基、SHKVC及Best Delta已全面遵守該協議下之所有責任，或已根據該協議正式履行及遵守彼等須履行及遵守之所有責任、承擔及保證；
- (iv) 就完成該協議下擬進行之交易，新鴻基、SHKVC、Best Delta及禹銘已獲得屬必要或合宜之政府部門、監管機構或任何其他第三方之所有批

董事會函件

准、授權、同意書、牌照、證書、許可、特許、協定或其他類型之許可，且仍全面具有效力；

- (v) 概無發生任何事項、事件、情況或變動，導致、將導致或可能導致對下列各項產生重大不利影響：
 - (a) 禹銘或其附屬公司之業務、營運、前景、財務狀況或物業或資產之主要部分；或
 - (b) 新鴻基、SHKVC及Best Delta在履行或遵守該協議下之任何責任、承擔或保證之能力；
- (vi) 禹銘維持其上市地位，其股份並未暫停買賣，惟屬例行性質者（包括（但不限於）就任何該協議所述之交易及事宜而令其股份暫停買賣）除外；
- (vii) 本公司及新鴻基根據上市規則遵守所有披露及股東批准之規定；及
- (viii) 佳紀有限公司（聯合集團之間接全資附屬公司）根據有關之收購協議之條款（尤其是（但不限於）已自證監會獲得所有必要批准）成功完成收購禹銘投資管理之全部權益，且（倘適用）禹銘已根據上市規則遵守所有適用之披露及股東批准之規定。（聯合集團董事、董事及新鴻基董事已獲告知，於二零零七年六月二十二日，(i)禹銘投資管理（作為禹銘之關連人士）已與禹銘訂立一項有條件投資管理協議（「該管理協議」），內容乃有關禹銘委任禹銘投資管理於二零零七年九月三十日或該管理協議獲禹銘之獨立股東批准之日兩者之較早日期（「開始日期」）起至二零零九年十二月三十一日止期間作為其投資經理；及(ii)禹銘投資管理與禹銘訂立一項過渡期投資管理協議，據此，禹銘已委任禹銘投資管理作為其於過渡期（即由二零零七年七月一日（緊隨上一項投資管理協議在二零零七年六月三十日到期後）至開始日期）之投資經理，以待禹銘之獨立股東批准該管理協議。詳情請見禹銘於二零零七年六月二十六日刊發之公佈。）

新鴻基、SHKVC及Best Delta將盡最大努力促使上述條件達成。倘於二零零七年九月三十日（或新鴻基、SHKVC、Best Delta及晴輝可能書面同意之較後日期）或

之前，上述任何條件未獲達成（或未獲晴輝豁免，惟不得豁免之條件(vi)及(vii)除外），則各方均無義務完成買賣該等待售股份，而新鴻基、SHKVC、Best Delta將各自向晴輝退還其先前收取之按金全額。

該等待售股份之買賣須待若干條件達成後方可作實，並可能會或不會進行。因此，股東及準投資者在買賣聯合集團、本公司、新鴻基及禹銘之證券時，務須特別審慎。

完成

待該協議所載之條件達成後，該等待售股份之買賣將於最後一項條件達成（或獲豁免）當日後第五個營業日（或新鴻基、SHKVC、Best Delta及晴輝可能書面同意之其他日期）於晴輝之律師之香港辦事處（或新鴻基、SHKVC、Best Delta及晴輝可能書面同意之其他地點）完成。

於該等待售股份之買賣完成時，晴輝將分別向新鴻基、SHKVC及Best Delta支付代價餘額合共150,199,552.80港元。

有關聯合集團、本公司、新鴻基、SHKVC、BEST DELTA及晴輝之資料

聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

聯合集團之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

於最後實際可行日期，聯合集團實益擁有本公司約74.93%之權益。

新鴻基

新鴻基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。

新鴻基之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為財富管理及經紀、資產管理、企業融資、私人財務以及主要投資。

於最後實際可行日期，本公司實益擁有新鴻基約65.16%之權益。

SHKVC

SHKVC為一間於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基之間接全資附屬公司。

SHKVC之主要業務為控股投資。

Best Delta

Best Delta為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新鴻基之間接全資附屬公司。

Best Delta之主要業務為控股投資。

晴輝

晴輝為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合集團之間接全資附屬公司。

晴輝之主要業務為控股投資。

有關禹銘之資料

禹銘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。

禹銘及其附屬公司之主要業務包括投資上市及非上市證券及物業。

於最後實際可行日期，新鴻基實益擁有禹銘約22.428%之權益。

禹銘之財務業績概要

禹銘截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核業績概要如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
收益	158,036	35,473
除稅前(虧損)溢利	(113,097)	149,929
除稅後(虧損)溢利	(115,596)	146,705
禹銘股權持有人應佔(虧損)溢利	(155,693)	144,662

禹銘於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為732,331,000港元。

買賣該等待售股份之原因及裨益

禹銘及其附屬公司之主要業務為於上市及非上市證券及物業進行策略性投資。就聯合系集團公司之策略性投資業務已制訂一項計劃以進行全面重組。此舉涉及買賣該等待售股份(現時由新鴻基集團持有以作為其主要投資)，目的在於將聯合系集團公司之策略性投資業務綜合於聯合集團內。預期此計劃將會取得持續之規模經濟效益及其他裨益。

新鴻基集團將繼續專注於其財富管理及經紀、資產管理、企業融資及私人財務之核心業務。出售該等待售股份將可把新鴻基集團於禹銘之資本投資變現。銷售該等待售股份將為新鴻基產生銷售款項淨額(扣除費用前)166,888,392港元。新鴻基會將所得款項用作降低其整體公司債務及作為一般營運資金。

完成買賣該等待售股份後，策略性投資將成為聯合集團之核心業務之一。

考慮到上述重組之性質及裨益後，董事認為買賣該等待售股份之條款為公平合理以及符合獨立股東之整體利益。

董事會函件

截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度，該等待售股份應佔之經審核綜合淨溢利(虧損)(未計少數股東權益)為：

- (i) 截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之溢利(除稅前)約33,626,000港元或溢利(除稅後)約32,903,000港元；及
- (ii) 截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之虧損(除稅前)約25,365,000港元或虧損(除稅後)約25,926,000港元。

於二零零六年十二月三十一日，該等待售股份之經審核綜合賬面淨值約為164,247,000港元。

緊隨完成買賣該等待售股份後，新鴻基、SHKVC及Best Delta各自將不再持有任何禹銘權益。

該交易之財務影響

本集團將於出售待售股份完成時確認出售待售股份盈利(扣除少數股東權益後)約4,400,000港元，而本集團之綜合資產淨值亦將因此增加相若金額。出售待售股份對本集團之負債並無影響。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，基於所計算之本公司之有關百分率並無超逾5%，故該協議下擬進行之交易並未構成本公司之須予公佈交易。

由於晴輝為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團則為本公司之主要股東，並因此為本公司之關連人士，而新鴻基為本公司之附屬公司，及基於所計算之本公司代價比率超逾2.5%，該協議下擬進行之交易遂構成本公司之關連交易。故此，該等交易須待獨立股東批准後方可作實。聯合集團及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議之普通決議案放棄投票權。

股東特別大會

股東特別大會之通告載於本通函第33至34頁。有關該協議之普通決議案將於股東特別大會上提呈。

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，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格，並儘快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間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大會或其任何續會，並於會上投票。

要求以股數投票表決之程序

根據本公司之組織章程細則第75條，於任何股東大會上，提呈於會上表決之決議案須以舉手方式表決，除非有以下人士要求（於宣佈舉手投票結果或之前或於撤回任何其他要求以股數投票方式時）以股數投票之方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 至少三名親自出席之股東（或如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或任何當時有權在大會上表決之委任代表；或
- (iii) 任何一名或多名親自出席之股東（或如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或其委任代表，及擁有於大會表決權之全部股東之總表決權不少於十分之一；或
- (iv) 一名或多名親自出席之股東（或，如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或委任代表，但其須持有賦予可於大會表決權之股份，惟該等股份已繳付之股款總額須不少於賦有該權利之所有股份已繳付股款總額之十分之一。

根據上市規則，將於股東特別大會上提呈以批准該協議之普通決議案須以股數投票方式表決。聯合集團及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議之決議案放棄投票權。

推薦意見

董事認為，該協議符合本公司及股東之整體利益，且其條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，董事建議所有獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告之普通決議案。

其他資料

敬請閣下留意載於本通函之獨立董事委員會函件、凱基函件及載於附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

僅供認股權證持有人 參照

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
狄亞法
主席

二零零七年七月三日

以下為獨立董事委員會就該協議致獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

關連交易

**有條件買賣禹銘投資有限公司之
已發行股本約22.428%**

本人已獲委任組成本獨立董事委員會，以考慮該協議之條款及就此向閣下提供意見。該協議之詳情載於本公司致股東日期為二零零七年七月三日之通函（「通函」）內，而本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本人謹請閣下垂注分別載於通函第4至14頁之董事會函件，以及第16至25頁之凱基意見函件。

經計及凱基所考慮之主要因素及理由，以及所作出之結論及意見後，本人同意凱基之見解，認為該協議之條款屬公平合理且符合本公司及獨立股東之整體利益。

因此，本人建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及據此擬進行交易之普通決議案。

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
謹啟

二零零七年七月三日

以下為獨立財務顧問凱基金融亞洲有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



凱基金融亞洲有限公司

香港

中環

花園道3號

萬國寶通廣場

中國工商銀行大廈27樓

電話：2878 6888

傳真：2970 0080

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就有關該協議之關連交易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二零零七年七月三日之致股東通函（「通函」，當中轉載本函件）中的「董事會函件」（「該函件」）。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函釋義一節所界定者具相同涵義。

於二零零七年六月七日，新鴻基、SHKVC（新鴻基之間接全資附屬公司）、Best Delta（SHKVC之直接全資附屬公司，因此為新鴻基之間接全資附屬公司）、聯合集團與晴輝（聯合集團之間接全資附屬公司）訂立該協議，據此，新鴻基、SHKVC及Best Delta已有條件同意出售該等待售股份（即379,291,800股禹銘股份，相當於禹銘之已發行股本約22.428%），而晴輝已有條件同意購入該等待售股份，總代價為166,888,392港元（即每股禹銘股份0.44港元），聯合集團則同意擔保該協議下晴輝之付款責任。

基於晴輝為聯合集團之間接全資附屬公司，（而聯合集團為聯合地產之主要股東），並因此為聯合地產之關連人士，而新鴻基為聯合地產之附屬公司及所計算之聯合地產代價比率超逾2.5%，該協議下擬進行之交易遂構成聯合地產之關連交易。故此，該等交易須待獨立股東批准後方可作實。聯合集團及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該協議之普通決議案放棄投票權。於最後實際可行日期，聯合集團實益擁有約聯合地產74.93%權益。

獨立董事委員會

獨立董事委員會經已成立，以考慮該協議之條款，並就獨立股東於股東特別大會上對批准該協議之普通決議案如何投票向其提供推薦建議。由於獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及麥尊德先生亦為聯合集團之獨立非執行董事，故彼等未獲委任為獨立董事委員會成員。餘下之一位獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生已獲董事會委任組成獨立董事委員會。

凱基已獲委聘就該協議項下擬進行之交易是否公平合理及是否符合聯合地產及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

凱基證券亞洲有限公司（凱基之同系附屬公司，其主要業務為證券經紀）在駿溢証券有限公司、順隆證券行有限公司及新鴻基投資服務有限公司（均為聯合地產之附屬公司）開有證券賬戶。Global Treasure Investments Limited（凱基之同系附屬公司）在新鴻基投資服務有限公司開有證券賬戶。凱基證券亞洲有限公司向駿溢証券有限公司、順隆證券行有限公司及新鴻基投資服務有限公司所支付之佣金開支總額佔凱基證券亞洲有限公司於二零零五年六月一日至二零零七年五月三十一日期間所支付佣金開支總額之百分比不超過0.50%。此外，於二零零五年六月一日至二零零七年五月三十一日期間Global Treasure Investments Limited並無向新鴻基投資服務有限公司支付佣金開支。

新鴻基投資服務有限公司在凱基證券亞洲有限公司開有證券賬戶。Sun Hung Kai International Commodities Limited及新鴻基期貨有限公司（聯合地產之附屬公司）在凱基期貨（香港）有限公司（凱基之同系附屬公司）開有期貨及期權賬戶。保利（香港）投資有限公司、HSBC International Trustee Limited及Argyle Street Management Limited（均為持有禹銘已發行股本5%以上之股東（此乃根據禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所披露資料））在凱基證券亞洲有限公司開有證券賬戶。HSBC International Trustee Limited及Argyle Street Management Limited在凱基期貨（香港）有限公司開有期貨及期權賬戶。自新鴻基投資服務有限公司、保利（香港）投資有限公司、HSBC International Trustee Limited及Argyle Street Management

Limited賺取之佣金收入總額佔凱基於二零零五年六月一日至二零零七年五月三十一日期間所賺取之佣金收入總額之百分比不超過0.01%。此外，自Sun Hung Kai International Commodities Limited、新鴻基期貨有限公司、HSBC International Trustee Limited及Argyle Street Management Limited賺取之佣金收入總額佔凱基期貨(香港)有限公司於二零零五年六月一日至二零零七年五月三十一日期間所賺取之佣金收入總額之百分比不超過0.01%。

有鑒於上述百分比甚少，吾等認為上文提及之該等關係不會影響凱基履行(根據上市規則)其作為獨立財務顧問職責之獨立性。

意見之基準

吾等於達致意見及推薦意見時，乃依賴聯合地產、其董事及聯合地產管理層向吾等提供之資料及事實以及向吾等作出之意見及陳述之準確性。吾等亦已假設董事於通函內就信念、意見及意向所作出之一切聲明乃經審慎周詳考慮後及以中肯意見為基礎而合理地作出。吾等並無理由懷疑通函內所提述以及由聯合地產、其董事及管理層提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等已獲董事告知，吾等獲提供及通函內所提述之資料並無遺漏任何重大事實。吾等亦已假設通函內所載聯合地產、其董事及管理層之所有意向聲明均會落實執行。吾等已假設通函內所作出或所提述及由聯合地產、其董事及管理層提供予吾等之所有資料及陳述(僅彼等須對此負全責)於作出時均為真實、完整及準確，且於股東特別大會當日仍為真實、完整及準確。

於達致吾等之意見時，吾等已取得並已審閱聯合地產、其董事及管理層就交易所提供之有關資料及文件，並已與聯合地產管理層討論，以評估該協議之條款是否公平合理。有關資料及文件包括(其中包括)該協議、聯合地產、新鴻基及禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報。吾等相信，吾等已審閱足夠資料以使吾等達致知情意見，為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據及為吾等就該協議之條款作出之意見奠定合理基礎。然而，吾等並無對聯合地產管理層及董事提供予吾等之資料及陳述進行任何獨立核實，亦無對聯合地產或新鴻基或聯合集團或禹銘或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務、財政狀況或前景進行任何形式之獨立調查。吾等並未研究、調查或核實該協議項下擬進行之交易全部法律方面及程序方面之合法性。

吾等之意見必須建基於最後實際可行日期之財政、經濟、市場、監管及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得之事實、資料、陳述及意見。吾等之意見在任何形式上並不牽涉聯合地產本身就訂立該協議作出之決定。吾等並無承諾亦無責任向任何人士知會吾等於最後實際可行日期後可能知悉或獲悉可影響吾等於本函件所表達意見之任何事實或事宜之變動。除載於通函內，若未經吾等事先書面同意，本函件全部或任何部份內容均不得就任何其他用途而轉載或引述。

主要考慮因素及理由

吾等於達致給予獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 該協議之背景

於二零零七年六月七日，新鴻基、SHKVC(新鴻基之間接全資附屬公司)、Best Delta(SHKVC之直接全資附屬公司，因此為新鴻基之間接全資附屬公司)、聯合集團與晴輝(聯合集團之間接全資附屬公司)訂立該協議，據此，新鴻基、SHKVC及Best Delta已有條件同意出售該等待售股份(即379,291,800股禹銘股份，相當於禹銘之已發行股本約22.428%)，而晴輝已有條件同意購入該等待售股份，總代價為166,888,392港元(即每股禹銘股份0.44港元)，聯合集團則同意擔保該協議下晴輝之付款責任。

2. 訂立該協議之理由及益處

貴集團之業務回顧

聯合地產之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。提供金融服務主要透過聯合地產於新鴻基之權益進行。於最後實際可行日期，聯合地產實益擁有新鴻基約65.16%之權益。

新鴻基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。新鴻基之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為財富管理及經紀、資產管理、企業融資、私人財務以及主要投資。

該等待售股份及禹銘之業務回顧

該等待售股份(即379,291,800股禹銘股份)，相當於禹銘於最後實際可行日期之已發行股本約22.428%。

禹銘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。禹銘及其附屬公司之主要業務包括投資上市及非上市證券及物業。根據聯合地產所提供資料及禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報，於二零零六年十二月三十一日禹銘集團所持之主要投資項目為亞洲國際博覽館(香港之展覽設施)、旺角及銅鑼灣之零售店鋪、新華航空控股有限公司(香港及中國之航空控股公司)，以及債務證券與股本投資之組合。

禹銘集團截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核業績概要如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	158,036	35,473
除稅前(虧損)溢利	(113,097)	149,929
除稅後(虧損)溢利	(115,596)	146,705
禹銘股權持有人應佔(虧損)溢利	(155,693)	144,662

根據禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報，截至二零零六年十二月三十一日止年度禹銘股權持有人應佔虧損為約155,700,000港元，主要由於取消確認其於中富航空有限公司(一間香港航空公司)之投資及原來所持應收款項合共約190,200,000港元所致。

禹銘於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為732,331,000港元，相當於每股禹銘股份約0.43港元。根據最新公佈，禹銘於二零零七年五月三十一日最新公佈之每股未經審核綜合資產淨值約為0.45港元。

訂立該協議之原因及裨益

根據該函件所述，就聯合系集團公司之策略性投資業務已制訂一項計劃以進行全面重組。此舉涉及買賣該等待售股份(現時由新鴻基集團持有)，目的在於將聯合系集團公司之策略性投資業務綜合於聯合集團內。預期此計劃將會取得持續之規模經濟效益及其他裨益。

根據該函件所述，新鴻基集團將繼續專注於其財富管理及經紀、資產管理、企業融資及私人財務之核心業務。出售該等待售股份將可把新鴻基集團於禹銘之資本投資變現。出售該等待售股份將為新鴻基產生銷售款項淨額(扣除費用前)約166,900,000港元。新鴻基集團會將銷售所得款項淨額用作降低其整體公司債務及作為一般營運資金。

董事確認於二零零六年十二月三十一日，該等待售股份在新鴻基集團賬目中之賬面值約為164,200,000港元。相對於新鴻基於二零零六年十二月三十一日之綜合經審核資產淨額約8,113,200,000港元，該等待售股份之賬面淨值僅相當於新鴻基集團綜合資產淨額之相對極小部分(約2%)。通過諮詢新鴻基董事後，吾等認為，鑑於金額相對極少，故出售該等待售股份對新鴻基集團之現有業務及資產組合將不會造成重大影響。

同樣地，相對於聯合地產於二零零六年十二月三十一日之綜合經審核資產淨額約8,368,400,000港元，該等待售股份之賬面淨值約164,200,000港元僅相當於聯合地產集團之綜合資產淨額之相對極小部分(約2%)。通過諮詢董事後，吾等認為，鑑於金額相對極少，故出售該等待售股份對聯合地產集團之現有業務及資產組合將不會造成重大影響。

最後，吾等認為出售該等待售股份可使新鴻基集團及聯合地產集團於禹銘之投資得以變現，而出售該等待售股份將使新鴻基集團(及聯合地產集團，透過其於新鴻基之權益)產生銷售所得款項淨額。如上所述，吾等認為出售該等待售股份不會對新鴻基集團及聯合地產集團之現有業務及資產組合造成重大影響。據董事告知，出售該等待售股份之銷售所得款項淨額將用作降低新鴻基集團之整體公司債務及作為一般營運資金。誠如吾等於下文「出售該等待售股份之財務影響」一節之分析，於出售待售股份完成後新鴻基集團之負債比率將有所下降而新鴻基集團之營運資金則有所增加。

3. 該協議之主要條款

根據該協議，新鴻基、SHKVC及Best Delta已有條件同意出售該等待售股份(即379,291,800股禹銘股份，相當於禹銘之已發行股本約22.428%)，而晴輝已有條件同意購入該等待售股份，總代價為166,888,392港元(即每股禹銘股份0.44港元)，包括：

- (i) 根據該協議，46,831,752港元作為新鴻基向晴輝出售106,435,800股禹銘股份之代價；

- (ii) 根據該協議，93,085,520港元作為SHKVC向晴輝出售211,558,000股禹銘股份之代價；及
- (iii) 根據該協議，26,971,120港元作為Best Delta向晴輝出售61,298,000股禹銘股份之代價。

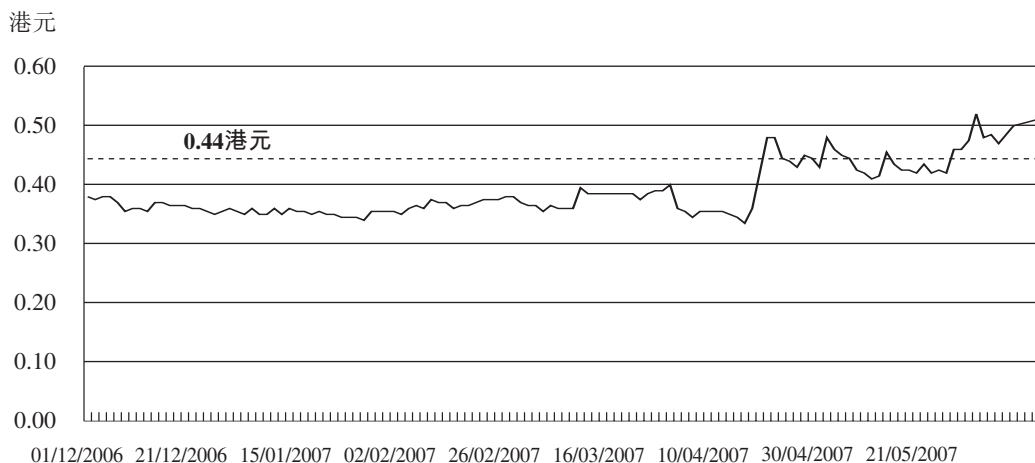
代價之基準

誠如該函件所述，董事確認每股禹銘股份0.44港元之代價是經新鴻基、SHKVC、Best Delta與晴輝按公平原則磋商，經考慮到禹銘於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值而釐定，並較：

- (i) 禹銘股份於緊接聯合公佈日期前之最後交易日在聯交所之收市價每股0.50港元折讓12%；
- (ii) 禹銘股份於緊接聯合公佈日期前之最後五個交易日在聯交所之平均收市價每股0.484港元折讓約9.09%；
- (iii) 禹銘股份於緊接聯合公佈日期前之最後十個交易日在聯交所之平均收市價每股約0.476港元折讓約7.56%；
- (iv) 禹銘股份於聯合公佈刊發前緊接禹銘股份暫停買賣前之最後一個月內之平均收市價每股約0.448港元折讓約1.79%；及
- (v) 禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所載之每股禹銘股份之綜合資產淨值約0.43港元溢價約2.33%。

下表顯示於聯合公佈日期前最後六個月（「回顧期間」）聯交所所報禹銘股份之歷史收市價。

緊接聯合公佈日期前之六個月期間禹銘股份之股價



來源：香港聯交所網站

誠如上圖所示，於二零零七年一月至二零零七年四月初禹銘股份之成交價介乎0.34港元至0.40港元之間，其後直至聯合公佈日期，成交價介乎0.40港元至0.52港元之間。於回顧期間，禹銘股份之最高及最低收市價分別為0.52港元（於二零零七年五月三十一日錄得）及0.34港元（於二零零七年一月二十六日錄得）。基於上述圖表，於回顧期間，吾等注意到每股禹銘股份0.44港元之代價通常高於二零零七年四月初之前買賣禹銘股份之市價，並很大程度上與緊接聯合公佈日期前之最後一個月禹銘股份之平均市場成交價相若，及一般低於緊接聯合公佈日期前之最後十日禹銘股份之成交價。每股禹銘股份0.44港元之代價較回顧期間每股禹銘股份之最高收市價0.52港元折讓約15.4%。

然而，吾等注意到於緊接聯合公佈日期前之六個月期間內，禹銘股份平均每日成交量約3,000,000股，或約佔禹銘已發行股份總數之0.18%。因此，吾等認為禹銘股份之成交量通常稀疏，可能限制了市場成交價對禹銘基本公平值之啟示作用。

評估企業實體價值最常用之參考方法之一為市盈率。倘若公司之盈利為正值並來自相對穩定之業務（例如貿易及製造業公司），則市盈率可為上市公司之估值提供一個有意義之對比。然而，鑑於(i)禹銘集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得經審核綜合虧損淨額；及(ii)禹銘集團之收益及溢利主要來自出售投資所

得銷售款項及來自投資之股息、利息收入及租金收入，因此，禹銘之表現主要取決於不斷轉變之股市狀況及禹銘集團所無法控制之投資環境，故吾等認為市盈率不適合用於評估禹銘。

鑑於禹銘集團之投資主要為物業、上市及非上市證券，再加上上文所述禹銘股份之流通量極低，吾等認為使用資產淨值可更適合地對禹銘價值作出指示。

每股禹銘股份0.44港元之代價較禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所載之每股禹銘股份之綜合資產淨值0.43港元溢價約2.33%及較禹銘股份於二零零七年五月三十一日之最近期公佈未經審核綜合資產淨值每股0.45港元折讓約2.22%。

鑑於每股禹銘股份0.44港元之代價與二零零六年十二月三十一日每股禹銘股份之最近期經審核綜合資產淨值及與二零零七年五月三十一日每股禹銘股份之最近期公佈未經審核綜合資產淨值相若，故吾等認為每股禹銘股份0.44港元之代價對聯合地產及獨立股東整體而言乃屬公平合理。

4. 出售該等待售股份之財務影響

對資產淨值之影響

於二零零六年十二月三十一日，聯合地產集團之經審核綜合資產淨值約為8,368,400,000港元。誠如下文「對盈利之影響」分節所述，聯合地產集團將於出售該等待售股份完成時確認出售該等待售股份盈利(扣除少數股東權益後)約4,400,000港元，而聯合地產集團之綜合資產淨值亦將因此相應增加概約金額。

對盈利之影響

根據禹銘截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報，截至二零零六年十二月三十一日止年度禹銘股權持有人應佔虧損約達155,700,000港元。緊接出售該等待售股份前，新鴻基集團持有禹銘約22.428%之股權，而禹銘集團之業績乃按權益法於新鴻基集團之財務報表入賬。於出售該等待售股份完成後，新鴻基集團(及聯合地產集團，透過其於新鴻基集團之權益)將不再擁有禹銘任何股權，而禹銘集團之業績亦不再於新鴻基集團及聯合地產集團之賬目入賬。因此，禹銘集團日後可能錄得之盈利或虧損不會對新鴻基集團及聯合地產集團造成任何影響。

凱基函件

董事確認聯合地產集團將於出售該等待售股份完成時確認出售盈利(扣除少數股東權益後)約4,400,000港元。

對資本負債比率及營運資金之影響

據董事告知，新鴻基集團會將出售該等待售股份所得款項淨額用作降低其整體公司債務及作為一般營運資金。因此，於出售該等待售股份完成時，新鴻基集團(及聯合地產集團，透過其於新鴻基之權益)之資產負債比率將有所下降，而新鴻基集團(及聯合地產集團，透過其於新鴻基之權益)之營運資金將有所增加。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為該協議之條款乃公平合理且符合聯合地產及獨立股東之整體利益。故此吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准該協議之普通決議案。

此致

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合地產(香港)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

凱基金融亞洲有限公司
董事 高級副總裁
梁健昌 陳俊傑

謹啟

二零零七年七月三日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載意見乃經審慎周詳考慮方始作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文披露外者，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉（如有））；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於證券及期貨條例之相關條文所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有股份 及相關股份 之數目	佔有關已 發行股本之 概約百分比	權益性質
李成偉	本公司	337,500 (附註1)	0.06%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	聯合集團 (附註2)	550,000 (附註3)	0.22%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
Steven Samuel Zoellner	新鴻基 (附註2)	49,200 (附註4)	0.00%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	卓健亞洲有限 公司(「卓健」) (附註2)	102,000 (附註5)	0.048%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

1. 該權益包括持有(i)於270,000股股份之權益；及(ii)於54,000份認股權證以及13,500份可換股債券之權益而產生之67,500股相關股份之權益。
2. 聯合集團乃本公司之最終控股公司。新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司，而卓健則為新鴻基之間接非全資附屬公司。因此，聯合集團、卓健及新鴻基為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）。
3. 該權益指於聯合集團550,000股股份之權益。
4. 該權益指於新鴻基49,200股股份之權益。
5. 該權益指於卓健102,000股股份之權益。
6. 上述所有權益均屬長倉。

(b) 主要股東及其他人士之權益

除下文及上文(a)段所披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並未知悉任何人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須作出披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接及間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

(i) 本公司根據證券及期貨條例第336條規定而存置之登記冊所記錄於股份及相關股份之權益

股東名稱	持有股份 及相關股份 之數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比	附註
聯合集團	508,097,789	94.55%	1
Lee and Lee Trust	508,097,789	94.55%	2,3
Penta Investment			
Advisers Ltd (「Penta」)	27,383,600	5.10%	4
JohnZwaanstra	27,383,600	5.10%	5

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「CapScore」) 持有之167,061,619股股份、33,412,323份認股權證及8,353,080份可換股債券之權益；(ii) 開鵬投資有限公司 (「開鵬」) 持有之4,186,632股股份、837,324份認股權證及5,022,057份可換股債券之權益；(iii) 陽山投資有限公司 (「陽山」) 持有之135,063,783股股份、26,990,756份認股權證及6,747,688份可換股債券之權益；及(iv) 聯合集團持有之96,338,025股股份、19,267,603份認股權證及4,816,899份可換

股債券之權益。由Capscore、開鵬、陽山及聯合集團所持有之認股權證及可換股債券產生合共105,447,730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402,650,059股股份、於80,508,006份認股權證及於24,939,724份可換股債券中所擁有之相同權益。
3. 李成輝先生、李淑慧女士及李成焯先生乃全權信託Lee and Lee Trust之信託人。彼等合共於聯合集團已發行股本中擁有約42.11%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團所持股份之權益。
4. 該等包括(i)19,428,000股股份之權益；(ii)可產生4,916,000股相關股份權益之本公司非上市現金結算衍生工具權益；及(iii)可產生3,039,600股相關股份權益之3,039,600份認股份權證權益。
5. John Zwaanstra先生被視作透過彼於Penta 100%之權益擁有Penta所持股份及相關股份之權益。
6. 上述權益均屬好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(ii) 於本集團其他成員公司股份之權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	股東名稱	持有 股份數目	佔有關 已發行股本 之概約百分比
Best Decision Investments Limited	李建平	17,500	35.00%
大連聯勝金融大廈 有限公司	大連商業集團 總公司	不適用	30.00%
大連聯華商城開發 有限公司	大連民興房地產 發展有限公司	不適用	20.00%
GFIA – SHK Managers Limited (「GFIA」)	LOTE Limited (「LOTE」)	49	49.00% (附註)
Hardy Wall Limited	Betterhuge Limited	35	35.00%
新鴻基財經資訊 有限公司	日新資訊有限公司	49	49.00%
亞洲聯合財務 有限公司	ITOCHU Hong Kong Limited	25,625,000	18.64%

附註：雖然本集團持有GFIA 51%之權益，惟其由本集團及LOTE共同控制，其損益由本集團及LOTE各佔一半。

3. 董事之服務合約

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

4. 董事在構成競爭性業務中之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事(獨立非執行董事除外)或彼等各自之聯繫人士被視為根據上市規則於任何構成競爭性業務中擁有權益：

- (a) 狄亞法先生為聯合集團之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；
- (b) 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸業務及物業投資；
- (c) 李志剛先生為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事借貸業務；
- (d) 李成偉先生及李志剛先生均為天安中國投資有限公司之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及
- (e) 李成偉先生及李志剛先生均為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業租賃、管理服務以及酒店相關業務。

鑑於董事會乃獨立於上述各公司之董事會，而上述各董事均未能控制董事會，本集團能獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，各董事於任何在最後實際可行日期仍然生效，並與本集團業務關係重大之合約或安排中概無擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事自二零零六年十二月三十一日(即本公司最新公佈經審核綜合財務報表之結算日)起於本集團任何成員公司購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

除下文所披露外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦未知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償：

- (a) 於二零零六年七月十日，終審法院維持香港原訟法庭於二零零四年四月一日之裁決（經上訴法院修訂），裁定新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）在新世界發展有限公司（「新世界發展」）與IGB Corporation Berhad所成立各佔一半權益以購買馬來西亞吉隆坡一幅地皮及興建兩幢國際級酒店另加一幢有200個單位的服務式住宅樓房的合營企業（「合營企業」）中擁有12.5%權益，及新鴻基証券因此須向新世界發展支付新世界發展代表新鴻基証券向合營公司Great Union Properties Sdn. Bhd（「GUP」）墊支之款項連同有關款項之利息（「裁決款項」）以及原訟法庭聆訊及兩次上訴之訴訟費。新鴻基証券已支付裁決款。新世界發展之訴訟費以及新鴻基証券須支付之償付金額之最終數目則尚未釐訂。新鴻基証券已接獲新世界發展代表新鴻基証券就合營企業墊支GUP之金額而作出進一步索償，而有關索償亦已支付。
- (b) 於二零零六年六月，新鴻基接獲中國湖北省高級人民法院就二零零一年判令發出之通知，判令凍結新鴻基証券達3百萬美元的資金（或等值之資產），據此，新鴻基証券於中國長州電力發展有限公司的股份（「長州股份」）（價值3百萬美元）遭受凍結。新鴻基証券已於一九九八年出售長州股份。新鴻基繼續就此事件作出調查。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知本集團之財政或經營狀況自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來概無任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為曾於本通函表達意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
凱基	從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(證券顧問)及第6類(企業融資顧問)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，凱基並無：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)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；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司任何股權或可認購或委派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)。

凱基已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告或函件(視情況而定)，以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

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李志剛先生。李志剛先生為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。彼亦為本公司之執行董事。
- (c) 本公司之合資格會計師為胡君逸先生。彼於二零零一年取得香港理工大學之專業會計碩士學位，現為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員。

- (d) 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。
- (e) 本通函以英文及中文編製，如有任何歧異，概以英文文本為準。

10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止（包括當日）期間任何營業日之正常辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 該協議；
- (b) 凱基之函件，全文載於本通函；及
- (c) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。



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」)謹訂於二零零七年七月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳I號舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論作出修訂與否)下列本公司之決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認(i)新鴻基有限公司(「新鴻基」)、Sun Hung Kai Venture Capital Limited(新鴻基之間接全資附屬公司)及Best Delta International Limited(新鴻基之間接全資附屬公司)作為賣方；(ii)聯合集團有限公司(「聯合集團」)作為擔保人；及(iii)晴輝有限公司(聯合集團之間接全資附屬公司)作為買方，按總代價166,888,932港元買賣合共379,291,800股禹銘投資有限公司(「禹銘」)之股份(佔禹銘之已發行股本約22.428%)而於二零零七年六月七日訂立之買賣協議(「該協議」)，而註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別；批准該協議項下擬進行之交易；及授權本公司董事作出彼等認為就使該協議生效或與之有關或與該協議相關事宜而必須、適宜或權宜採取之行動，以及簽署該等其他有關文件。」

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
公司秘書
李志剛

香港，二零零七年七月三日

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. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委派一名或多名代表出席，並於表決時代為投票。受委任之代表毋須為本公司股東。
2. 隨通函附奉代表委任表格。無論閣下能否親自出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡快交回。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書副本，須於大會或其任何續會召開時間48小時前交回香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名此等聯名持有人均可親自或委派代表在會上就此等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名此等聯名持有人親自或委派代表出席大會，則此等出席之聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。