

此乃要件 請即處理

閣下如對該建議、本計劃文件任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之聯合地產(香港)有限公司股份，應立即將本計劃文件及隨附代表委任表格送交買方或承讓人或經手出售或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購聯合地產(香港)有限公司證券的邀請或要約。



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)



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)

要約人
陽山投資有限公司
(SUNHILL INVESTMENTS LIMITED)
(於香港註冊成立之有限公司)

(1) 要約人建議
根據公司條例第673條
以協議安排方式
私有化聯合地產
(2) 建議宣派特別股息
及
(3) 建議撤銷聯合地產之上市地位

要約人之財務顧問



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

聯合地產之獨立財務顧問



PELICAN FINANCIAL
百利 頓 金 融

除定義另有所指外，本計劃文件(包括本封面頁)所用詞彙之定義見本計劃文件「釋義」一節。

聯合地產董事會函件載於本計劃文件第16至28頁。聯合地產獨立董事委員會函件(當中載有其就該建議致無利害關係計劃股東之意見)載於本計劃文件第29至30頁。聯合地產獨立財務顧問百利勤金融有限公司之函件(當中載有其就該建議致聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東之意見)載於本計劃文件第31至66頁。說明函件載於本計劃文件第67頁至93頁。

聯合地產股東應採取之行動載於本計劃文件第2至5頁。

召開分別將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十時正及上午十時三十分(或如屬聯合地產股東大會，則緊隨法院會議結束或休會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座舉行之法院會議及聯合地產股東大會之通告分別載於本計劃文件第NCM-1至NCM-4頁及第NGM-1至NGM-4頁。無論閣下能否親身出席法院會議及/或聯合地產股東大會或其任何續會，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格及隨附之聯合地產股東大會之白色代表委任表格按照其上印列之指示填妥及簽署，並盡快將該等表格交回聯合地產股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，但在任何情況下不得遲於本計劃文件第2至5頁「應採取之行動」一節所載之各別時間及日期。填妥及交回法院會議及/或聯合地產股東大會代表委任表格後，閣下仍可依照親身出席相關會議或其任何續會，並於會上投票。倘閣下在提交代表委任表格之後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將視作已被依法撤回。

法院會議及聯合地產股東大會預防措施

關於法院會議及聯合地產股東大會採取的措施以嘗試預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)蔓延，請見本計劃文件第1頁，其包括：

- 強制量度體溫
- 強制每名出席人士配戴外科口罩

任何不遵守上述預防措施或須遵守香港政府任何規定接受隔離的人士，可能會被拒絕進入場所。聯合地產亦鼓勵聯合地產股東考慮委任法院會議及/或聯合地產股東大會主席為其代表就相關決議案於法院會議及/或聯合地產股東大會上投票，以代替親身出席法院會議及/或聯合地產股東大會。

本計劃文件由要約人、聯合集團及聯合地產聯合刊發。本計劃文件及隨附代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二零年六月十九日

美國投資者須知

該建議乃以公司條例規定之協議安排方式註銷一間香港公司之證券，並須遵守有別於美國之香港披露規定。載於本計劃文件之財務資料(如有)乃按照香港財務報告準則編製，因而可能無法與美國公司或按照美國公認會計原則編製財務報表的公司之財務資料比較。

透過協議安排進行之交易並不受一九三四年美國證券交易法(經修訂)項下之收購要約規則所約束。因此，該建議受香港適用之披露規定及常規所規限，而有關協議安排進行之披露規定及常規有別於美國收購要約規則之披露規定。

本計劃文件並不構成在美國購買或認購聯合地產任何證券之要約或邀請。

計劃股份之美國持有人如根據該建議收取現金作為其計劃股份根據該計劃註銷之代價，就美國聯邦所得稅而言，可能根據適用之美國州及地方以及外國及其他稅法構成應納稅交易。各計劃股份持有人務必立即就該建議之潛在稅務後果徵詢其獨立專業顧問之意見。

由於要約人、聯合集團及聯合地產均位於美國以外之國家，而其部分或所有高級人員及董事可能為美國境外國家之居民，故計劃股份之美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及申索。計劃股份之美國持有人可能無法就違反美國證券法向非美國法院起訴一間非美國公司或其高級人員或董事，另外，可能難以強制一間非美國公司及其聯屬公司服從美國法院之判決。

目 錄

	頁次
法院會議及聯合地產股東大會預防措施	1
應採取之行動	2
釋義	6
預期時間表	13
聯合地產董事會函件	16
聯合地產獨立董事委員會函件	29
聯合地產獨立財務顧問函件	31
說明函件	67
附錄一 — 聯合地產集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
協議安排	S-1
法院會議通告	NCM-1
聯合地產股東大會通告	NGM-1

法院會議及聯合地產股東大會預防措施

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續及近期為預防及控制其蔓延而推出的規定，聯合地產將於法院會議及／或聯合地產股東大會實施以下預防措施：

- (i) 於大會場所入口強制為每名聯合地產股東、代表及其他出席人士量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能會被拒絕進入大會場所及被要求離開大會場所。
- (ii) 聯合地產股東如(a)於過去十四(14)日內任何時間離港外遊，或曾與符合此描述的任何人士有緊密接觸(根據香港政府發佈的指引www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html)；(b)正按香港政府任何規定接受強制隔離(包括家居隔離)，或曾與符合此描述的任何人士有緊密接觸；(c)確診COVID-19、COVID-19初步測試呈陽性反應或懷疑感染COVID-19，或曾與符合此描述的任何人士有緊密接觸；或(d)出現任何流感類似症狀，可能會被拒絕進入及被要求離開大會場所。
- (iii) 所有聯合地產股東、代表及其他出席人士於大會場所內須全程配戴外科口罩。座位之間亦建議保持安全距離。

在香港法例容許的情況下，聯合地產保留拒絕任何人士進入或要求任何人士離開大會場所的權利，以確保法院會議及／或聯合地產股東大會出席人士的安全。

為保障所有持份者的健康及安全以及與近期COVID-19的預防及控制指引保持一致，聯合地產提醒所有聯合地產股東就行使投票權而言毋須親身出席法院會議及／或聯合地產股東大會。作為親身出席法院會議及／或聯合地產股東大會的替代方案，鼓勵聯合地產股東可考慮委任法院會議及／或聯合地產股東大會主席為其代表，透過提交填妥投票指示的代表委任表格，就相關決議案於法院會議及／或聯合地產股東大會上投票。

本計劃文件隨附代表委任表格。代表委任表格亦可於聯合地產網站<http://www.alliedproperties.com.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>下載。閣下如非登記聯合地產股東(如閣下的聯合地產股份是通過銀行、經紀、託管人或香港結算所持有)，閣下應直接向閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)諮詢以協助閣下委任代表。

應採取之行動

聯合地產股東應採取之行動

為釐定計劃股份持有人有權出席法院會議並於會上投票之資格及聯合地產股東有權出席聯合地產股東大會並於會上投票之資格，聯合地產將於二零二零年七月九日(星期四)至二零二零年七月十五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，在此期間聯合地產股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席法院會議及聯合地產股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年七月八日(星期三)下午四時三十分前送交聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本計劃文件隨附供法院會議使用之粉紅色代表委任表格及供聯合地產股東大會使用之白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及/或聯合地產股東大會或其任何續會，如閣下為計劃股份之持有人，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格按照其上印列之指示填妥及簽署；如為聯合地產股東，則務請將隨附之聯合地產股東大會之白色代表委任表格按照其上印列之指示填妥及簽署，並交回聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

供法院會議使用之粉紅色代表委任表格須於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期之任何部分)(即二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(香港時間)或之前)交回；而供聯合地產股東大會使用之白色代表委任表格則須於聯合地產股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期之任何部分)(即二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(香港時間)或之前)交回，方為有效。

填妥及交回法院會議及/或聯合地產股東大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。倘閣下在提交代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將視作已被依法撤回。

以其本身名義於聯合地產股東名冊中登記(即持有以其本身名義發出之實物股票)之聯合地產股東如有意以電話會議方式出席法院會議及/或聯合地產股東大會，務請於本計劃文件日期(即二零二零年六月十九日(星期五))至二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(就法院會議而言)或二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(就聯合地產股東大會而言)期間，透過電郵至attendmeeting@aphk.com登記其出席意願並提供以下資料：

1. 全名及地址(如致聯合地產股東之本計劃文件信封上之郵寄標籤所示)；
及
2. 聯絡電話號碼(以便聯絡)。

應採取之行動

聯合地產股東另請注意，遞交已填妥代表委任表格之最後限期為二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(就法院會議而言)或二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(就聯合地產股東大會而言)。就有意以電話會議方式出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票之聯合地產股東而言，已填妥之代表委任表格須受相同最後限期及格式所限，並須送交聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

如閣下未委任代表，亦未出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票，閣下仍須受有關法院會議及／或聯合地產股東大會之結果約束。因此，閣下務必親身或委任代表出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票。

於法院會議及聯合地產股東大會上投票將根據上市規則及收購守則以股數投票方式進行。

要約人、聯合集團及聯合地產將就法院會議及聯合地產股東大會之結果刊發公佈。倘所有決議案已於該等會議上獲通過，將會根據收購守則及上市規則之規定就有關(其中包括)高等法院就認許該計劃之呈請進行聆訊之結果、生效日期及撤銷聯合地產股份於聯交所上市地位之日期，刊發進一步公佈。

聯合地產股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

聯合地產將不會承認通過任何信託持有任何聯合地產股份之任何人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義持有之聯合地產股份之實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人就閣下實益擁有之聯合地產股份於法院會議及／或聯合地產股東大會上應如何投票向其作出指示及／或與其作出安排。

如閣下為實益擁有人並依願親身出席法院會議及／或聯合地產股東大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或

應採取之行動

- (b) 安排將以登記擁有人名義登記之部分或全部聯合地產股份轉移至閣下名下(如閣下擬親身或委派代表於法院會議及/或聯合地產股東大會上投票)。

登記擁有人委派代表出席法院會議及/或聯合地產股東大會須根據聯合地產組織章程細則內的全部有關條文。

登記擁有人如欲委派代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件內所詳述之方式及不遲於遞交有關代表委任表格之最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及/或聯合地產股東大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。倘登記擁有人在提交代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將視作已被依法撤回。

向登記擁有人作出之指示及/或與其作出之安排應在遞交法院會議及/或聯合地產股東大會代表委任表格之相關最後期限前，以使登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於相關之限期前交回。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及/或聯合地產股東大會代表委任表格的相關最後期限前之指定日期或時間給予指示或作出安排，則該等實益擁有人應遵照該等登記擁有人的要求。

倘閣下為實益擁有人，且聯合地產股份存於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記，除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則閣下如欲就該計劃進行投票，須聯絡閣下之經紀、託管人、代名人或其他有關人士(彼為中央結算系統參與者或已將有關聯合地產股份存於中央結算系統參與者)，向彼等發出有關投票之指示；或安排將若干或全部該等聯合地產股份由中央結算系統撤回並轉移至閣下之名下。就以香港結算代理人之名義登記之聯合地產股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效之「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」作出有關該計劃之投票程序。

行使閣下之投票權

倘閣下為聯合地產股東或實益擁有人，則要約人、聯合集團及聯合地產強烈建議閣下，在法院會議及聯合地產股東大會上親身或委派代表行使閣下之投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。閣下如於股份借出計劃中持有任何聯合地產股份，要約人、聯合集團及聯合地產務請閣下收回任何已借出但未歸還之聯合地產股份，以避免市場參與者使用借入之股份投票。

倘閣下為代表實益擁有人持有聯合地產股份之登記擁有人，要約人、聯合集團及聯合地產務請閣下告知有關實益擁有人有關行使其投票權之重要性。

如獲批准，該建議將對所有計劃股東具有約束力(無論閣下是否出席法院會議或聯合地產股東大會或於會上投票)。

倘閣下對應採取之行動有任何疑問，務請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

釋 義

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義；
「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(股份代號：373)；
「聯合集團董事會」	指	聯合集團董事會；
「聯合集團董事」	指	聯合集團董事；
「聯合集團系公司」	指	聯合集團及其附屬公司；
「聯合集團股份」	指	聯合集團普通股；
「聯合集團股東」	指	聯合集團股份持有人；
「聯合集團豁免」	指	聯合集團、開鵬、Capscore及要約人以聯合地產為受益人所簽立日期為二零二零年四月九日之豁免契據，以不可撤回及無條件豁免並放棄彼等享有特別股息之權利；
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：56)，為聯合集團之非全資附屬公司；
「聯合地產董事會」	指	聯合地產董事會；
「聯合地產董事」	指	聯合地產董事；
「聯合地產股東大會」	指	將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或休會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座召開及舉行之聯合地產之股東大會或其任何續會，以批准實行該建議(包括該計劃及特別股息)之所有必要決議案；

釋 義

「聯合地產集團」	指	聯合地產及其附屬公司；
「聯合地產股份」	指	聯合地產普通股；
「聯合地產股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司；
「聯合地產股東」	指	聯合地產股份持有人；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「該等授權」	指	與該建議相關之一切必需通告、登記、申請、存檔、授權、命令、認可、授予、豁免與同意、特許、確認、批核、允許、暫不採取行動寬免、豁免寬免命令及批准(包括但不限於根據或關乎任何適用法例及規例或者聯合地產之任何特許、許可或合約責任而屬必要或合宜之任何前述各項)，以及所有適當之等候期(包括其延展期)；
「實益擁有人」	指	其聯合地產股份以登記擁有人名義而非其本身名義登記之任何聯合地產股份之實益擁有人；
「Capscore」	指	Capscore Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合集團之直接全資附屬公司；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統；
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統之人士，包括一名投資者戶口持有人；
「開鵬」	指	開鵬投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合集團之直接全資附屬公司；
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)；

釋 義

「條件」	指	該建議(包括該計劃及特別股息)之條件，載於本計劃文件第70至74頁；
「法院會議」	指	按照高等法院之指令將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座召開，以就該計劃(不論有否修改)進行投票之計劃股份持有人會議(或其任何續會)；
「無利害關係計劃股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以外之聯合地產股份持有人；
「無利害關係股份」	指	具公司條例第674(3)條所賦予之涵義；
「生效日期」	指	該計劃按照公司條例生效當日；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力的人；
「說明函件」	指	有關該計劃之說明函件，其全文載於本計劃文件第67至93頁；
「該融資」	指	李先生根據融資協議授出為期一年之無抵押及免息貸款融資最多達250百萬港元，其唯一目的乃為該建議項下要約人應付之計劃代價提供部分資金；
「融資協議」	指	李先生(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就該融資所訂立日期為二零二零年四月九日之融資協議；
「高等法院」	指	香港高等法院；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；

釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「聯合地產獨立董事委員會」	指	由聯合地產獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成，以就該建議向無利害關係計劃股東提供意見之聯合地產獨立董事委員會；
「聯合地產獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獲委任以就該建議向聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供意見之獨立財務顧問；
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士；
「聯合公佈」	指	聯合地產、要約人及聯合集團就該建議所刊發日期為二零二零年四月二十日之聯合公佈；
「日圓」	指	日本圓，日本法定貨幣；
「最後交易日」	指	二零二零年四月九日，即聯合地產股份於刊發聯合公佈前之最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月十六日，即本計劃文件付印前為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；
「最後截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日，或要約人、聯合集團及聯合地產可能協定或(在適用之範圍內)執行人員可能同意及/或高等法院可能指示之較後日期；

釋 義

「會議記錄日期」	指	二零二零年七月十五日，或應已向聯合地產股東公佈之其他日期，即就釐定計劃股份持有人有權出席法院會議並於會上投票的資格及聯合地產股東有權出席聯合地產股東大會並於會上投票的資格之記錄日期；
「李先生」	指	李成輝先生，為聯合集團及聯合地產各自之行政總裁兼執行董事；
「要約人」	指	陽山投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合集團之直接全資附屬公司；
「要約人一致行動人士」	指	與要約人就聯合地產進行一致行動之人士(包括但不限於聯合集團、開鵬及Capscore)；
「要約人股份」	指	要約人之普通股；
「其他中央結算系統參與者」	指	身為中央結算系統參與者或已將聯合地產股份存於中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他有關人士；
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「該建議」	指	私有化聯合地產之建議，包括該計劃及特別股息；
「登記擁有人」	指	以聯合地產股份持有人身份名列聯合地產股東名冊之任何人士或法團(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管人或第三方)；
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例委任之公司註冊處處長；
「相關期間」	指	自二零一九年十月二十日(即聯合公佈日期前六個月當日)起至最後實際可行日期止期間；

釋 義

「該計劃」	指	根據公司條例第673條就實行該建議而將予提呈之協議安排；
「計劃代價」	指	根據該計劃要約人須以現金應付計劃股東之每股計劃股份0.42港元，以註銷計劃股份；
「計劃文件」	指	要約人、聯合集團及聯合地產之本綜合計劃文件，其中包括該建議之詳情；
「計劃記錄日期」	指	釐定計劃股份持有人收取該建議項下計劃代價及特別股息之權利之日期，預期將為二零二零年八月二十六日(星期三)(或於高等法院就認許該計劃之呈請進行聆訊後確認及公佈之其他日期)；
「計劃股份」	指	除要約人、聯合集團、開鵬及Capscore持有以外之聯合地產股份；
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃股份登記持有人；
「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)；
「特別股息」	指	待(其中包括)該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力以及無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上批准後，聯合地產將宣佈以現金方式向於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊之聯合地產股東派付建議特別股息每股聯合地產股份1.50港元；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「總價格」	指	計劃代價及特別股息合計之現金總額，即1.92港元；
「交易日」	指	聯交所開放進行證券買賣業務之日子；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問；及
「%」	指	百分比。

除另有所指外，本計劃文件所提述之所有時間及日期均為香港時間及日期。

預期時間表

以下載列時間表僅作指示用途及可予變更。時間表之任何變更將由要約人、聯合集團及聯合地產聯合公佈。除另有所指外，所有時間及日期均指香港當地時間及日期。

遞交聯合地產股份過戶文件以符合
資格出席法院會議及／或聯合地產股
東大會並於會上投票之最後時間 二零二零年七月八日(星期三)
下午四時三十分

暫停辦理聯合地產股份過戶登記以
釐定有權出席法院會議及聯合地產股
東大會並於會上投票之權利(附註1) 二零二零年七月九日(星期四)
至二零二零年七月十五日(星期三)
(包括首尾兩日)

就以下會議遞交代表委任表格及
發送以電話會議方式出席會議之要求
之最後時間：

- 法院會議(附註2) 二零二零年七月十三日(星期一)
上午十時正
- 聯合地產股東大會(附註2) 二零二零年七月十三日(星期一)
上午十時三十分

會議記錄日期 二零二零年七月十五日(星期三)

法院會議(附註2及3) 二零二零年七月十五日(星期三)
上午十時正

聯合地產股東大會(附註2及3) 二零二零年七月十五日(星期三)
上午十時三十分
(或緊隨法院會議結束或休會後)

於聯交所網站登載法院會議及
聯合地產股東大會結果之公佈 不遲於二零二零年七月十五日(星期三)
下午七時正

聯合地產股份於聯交所
買賣之預期最後時間 二零二零年八月十四日(星期五)
下午四時十分

預期時間表

遞交聯合地產股份過戶文件 以符合資格享有該計劃項 下權利之最後時間	二零二零年八月二十一日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理聯合地產股份過戶登記 以釐定有權享有該計劃項下 之權利(附註4)	由二零二零年八月二十四日 (星期一)起
高等法院就認許該計劃之呈請 進行聆訊(附註5)	二零二零年八月二十六日(星期三) 上午十時正
計劃記錄日期	二零二零年八月二十六日(星期三)
於聯交所網站登載有關	
(1) 高等法院就認許該計劃之呈請 進行聆訊之結果；	
(2) 預期生效日期；及	
(3) 於聯交所撤銷聯合 地產股份上市地位之 預期日期之公佈	不遲於二零二零年八月二十六日(星期三) 下午七時正
於聯交所網站登載有關	
(1) 生效日期；及	
(2) 於聯交所撤銷聯合地產 股份上市地位之公佈	二零二零年八月二十八日(星期五) 上午八時三十分前
生效日期(附註5)	二零二零年八月二十八日(星期五)
於聯交所撤銷聯合地產股份上市地位生效	二零二零年八月三十一日(星期一) 上午九時正
寄發該建議項下現金 付款之支票(附註6)	二零二零年九月八日(星期二) 或之前

預期時間表

附註：

1. 聯合地產將於有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定計劃股份持有人有權出席法院會議並於會上投票的資格以及聯合地產股東有權出席聯合地產股東大會並於會上投資的資格。為免生疑問，此暫停辦理期間並非為釐定享有該計劃項下之權利。
2. 法院會議之粉紅色代表委任表格及聯合地產股東大會之白色代表委任表格須分別按所列印指示填妥及簽署，並須在上述時間及日期前交回至聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。法院會議適用之粉紅色代表委任表格及聯合地產股東大會適用之白色代表委任表格須在不遲於上述時間及日期前遞交，方為有效。填妥及交回法院會議及／或聯合地產股東大會代表委任表格後，股東仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。倘股東在提交代表委任表格之後出席相關會議或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將視作已被依法撤回。

以其本身名義於聯合地產股東名冊中登記(即持有以其本身名義發出之實物股票)之聯合地產股東如有意以電話會議方式出席法院會議及／或聯合地產股東大會，務請於本計劃文件日期(即二零二零年六月十九日(星期五))至二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(就法院會議而言)或二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(就聯合地產股東大會而言)期間，透過電郵至attendmeeting@aphk.com登記其出席意願並提供以下資料：

1. 全名及地址(如致聯合地產股東之本計劃文件信封上之郵寄標籤所示)；及
2. 聯絡電話號碼(以便聯絡)。

聯合地產股東另請注意，遞交已填妥代表委任表格之最後限期為二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(就法院會議而言)或二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(就聯合地產股東大會而言)。就有意以電話會議方式出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票之聯合地產股東而言，已填妥之代表委任表格須受相同最後限期及格式所限，並須送交聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

3. 倘若八號或更高熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於法院會議及聯合地產股東大會舉行當日上午八時正後之任何時間生效或預期生效，則法院會議及聯合地產股東大會將予延期。聯合地產將在聯交所及聯合地產之網站登載公佈，通知股東重新安排之會議日期、時間及地點。
4. 聯合地產將於有關期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定符合資格享有該計劃項下權利之計劃股東。
5. 高等法院聆訊將於高等法院進行，地址為香港金鐘道38號高等法院大樓。高等法院認許該計劃(不論有否修改)及確認削減該計劃所涉及之聯合地產股本，並根據公司條例第2部分向公司註冊處處長登記高等法院命令之正式文本後，該計劃方可生效。
6. 有關計劃股東權益(包括計劃代價及特別股息)之支票將盡快但無論如何自生效日期起7個營業日(定義見收購守則)內，置於預付郵資之信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期在聯合地產股東名冊內登記之地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列聯合地產股東名冊首位之聯名持有人於聯合地產股東名冊登記之地址。支票之郵誤風險概由收件人承擔，且要約人、聯合集團、聯合地產、禹銘、聯合地產獨立財務顧問及聯合地產股份過戶登記處及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他涉及該建議之人士概不會就傳送過程中出現之任何遺失或傳送延誤承擔任何責任。



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)

執行董事：

李成輝(行政總裁)

王大鈞

非執行董事：

狄亞法(主席)

李志剛

獨立非執行董事：

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

白禮德

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

(1) 要約人建議

根據公司條例第673條

以協議安排方式

私有化聯合地產

(2) 建議宣派特別股息

及

(3) 建議撤銷聯合地產之上市地位

緒言

於二零二零年四月二十日，要約人、聯合集團及聯合地產聯合公佈，於二零二零年四月九日(聯交所交易時段後)，要約人(為聯合集團之直接全資附屬公司)要求聯合地產董事會向計劃股東提呈該建議，當中將涉及(i)建議根據公司條例第673條以協議安排方式私有化聯合地產(即該計劃)；及(ii)待該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力後，聯合地產向於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊之計劃股東派付特別股息。

聯合地產董事會函件

於最後實際可行日期，聯合集團直接及間接持有聯合地產已發行股份總數約74.996%，其中(i)約31.141%乃透過要約人(為聯合集團之直接全資附屬公司)持有；(ii)約29.640%乃透過開鵬及Capscore(均為聯合集團之直接全資附屬公司)持有；及(iii)約14.215%乃由聯合集團直接持有。

於該建議完成後，

- (i) 計劃股東於生效日期持有之所有計劃股份將被註銷，作為交換，計劃股東將獲現金支付(a)要約人將就每股計劃股份以現金支付之計劃代價0.42港元；及(b)聯合地產將就每股聯合地產股份以現金支付之特別股息1.50港元；
- (ii) 聯合地產之已發行股本將於生效日期透過註銷及終絕計劃股份而削減。緊隨此削減後，聯合地產之已發行股本將透過向要約人發行數目與已註銷之計劃股份相等之已入賬列作繳足之新聯合地產股份，增加至其原先之數額；
- (iii) 聯合集團將直接及間接(透過要約人、開鵬及Capscore(全部均為聯合集團之直接全資附屬公司))擁有聯合地產已發行股份總數之100%；及
- (iv) 聯合地產將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷聯合地產股份在聯交所之上市地位，而預期有關撤銷將自二零二零年八月三十一日(即生效日期後一個營業日)起生效。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議(特別是該計劃)之進一步資料，並向閣下提供法院會議及聯合地產股東大會通告(連同相關代表委任表格)。閣下亦應垂注(i)載於本計劃文件第29至30頁之聯合地產獨立董事委員會函件；(ii)載於本計劃文件第31至66頁之聯合地產獨立財務顧問函件；(iii)載於本計劃文件第67至93頁之說明函件；及(iv)載於本計劃文件第S-1至S-9頁之該計劃條款。

該建議

待本計劃文件第70至74頁「該建議之條件」一節所述之條件獲達成或豁免(如適用)後，該建議(包括該計劃及特別股息)將生效並對聯合地產及所有計劃股東具有約束力。

計劃代價及特別股息

該建議規定計劃股份被註銷，作為交換，計劃股東獲支付：

總價格 每股計劃股份1.92港元

當中包括(i)要約人將就每股計劃股份以現金支付之計劃代價0.42港元；及(ii)聯合地產將就每股聯合地產股份以現金支付之特別股息1.50港元(不包括要約人、聯合集團、開鵬及Capscore，彼等已根據聯合集團豁免不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利)。

於最後實際可行日期，聯合地產有6,812,201,460股已發行聯合地產股份。聯合地產概無任何已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

不提價聲明

計劃代價及特別股息將不會提高，而要約人及聯合地產亦無保留如此行事之權利。

價值對比

總價格每股計劃股份1.92港元較：

- 聯合地產股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.43港元溢價約34.3%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.41港元溢價約36.2%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.38港元溢價約39.1%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.44港元溢價約33.3%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.56港元溢價約23.1%；
- 於二零一九年十二月三十一日之聯合地產股東應佔經審核綜合資產淨值每股聯合地產股份約5.70港元折讓約66.3%；

聯合地產董事會函件

- 聯合地產股東經計及本計劃文件附錄二所載之物業估值後應佔之經調整未經審核資產淨值每股聯合地產股份約5.62港元折讓約65.8%^(附註)；及
- 聯合地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.89港元溢價約1.6%。

附註：按於二零一九年十二月三十一日聯合地產股東應佔經審核資產淨值約388億港元計算，並就聯合地產股東應佔物業權益(包括投資物業及自用物業)於二零二零年四月三十日之最新估值約20.4百萬港元(連同相關稅項調整約0.1百萬港元)作出調整以及支付中期股息(以代替末期股息)約545.0百萬港元作出調整，再除以於最後實際可行日期之6,812,201,460股聯合地產股份。

總價格乃經計及(其中包括)聯合地產集團之財務資料及聯合地產股份於過去一年在聯交所之成交價後釐定。

假設該計劃於二零二零年八月二十八日(星期五)生效，有關該計劃項下權益(包括計劃代價及特別股息)之支票將會盡快寄發，且無論如何於生效日期後之7個營業日(定義見收購守則)內寄發。因此，支票預期將於二零二零年九月八日(星期二)或之前寄發。所有該等支票之郵誤風險概由有權收取支票之人士承擔，而要約人、聯合集團、聯合地產、禹銘、聯合地產獨立財務顧問及聯合地產股份過戶登記處以及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士，均毋須就支票遺失或傳送延誤承擔責任。

總代價

於最後實際可行日期，聯合地產有6,812,201,460股已發行聯合地產股份。1,703,289,939股計劃股份佔聯合地產已發行股份總數約25.004%。

假設聯合地產於該建議完成前之股權架構概無任何其他變動，實行該建議所需之現金代價總額將為3,270,316,683港元，其中(i) 715,381,774港元(相當於根據該計劃應付之總計劃代價)將由要約人提供資金；及(ii) 2,554,934,909港元(相當於應付計劃股東之全數特別股息)將由聯合地產提供資金。

財務資源確認

要約人根據該計劃支付之計劃代價將由(i)聯合集團系公司之內部現金資源；及(ii)李先生根據融資協議向要約人授出之無抵押及免息之該融資提供資金。

聯合地產董事會函件

聯合地產根據該計劃支付之特別股息將由聯合地產集團之內部現金資源提供資金。

禹銘(作為要約人之財務顧問)信納要約人及聯合地產具備充足財務資源，可用以償付實行該建議所需之計劃代價及特別股息最高金額。

該建議之條件

該建議(包括該計劃及特別股息)須待本計劃文件第70至74頁之說明函件內「該建議之條件」一節所述之條件獲達成或豁免(如適用)後，方會生效並對聯合地產及所有計劃股東具約束力。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，根據收購守則，日後作出要約將受到限制，除非經執行人員批准，否則要約人或進行該建議之過程中任何與其一致行動人士(或其後與其中任何人士一致行動之任何人士)將不得於自該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效之日起計12個月內就聯合地產公佈任何要約或可能要約。要約人已表示其不擬尋求有關批准。

如獲批准，該建議將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等是否出席法院會議或聯合地產股東大會或於會上進行表決)。

特別股息

根據該建議，聯合地產將以現金方式向於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊之所有聯合地產股東派付特別股息每股聯合地產股份1.50港元，惟須待本計劃文件第75至76頁說明函件中「特別股息」一節所述之條件獲達成後方告作實。

待該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力以及待無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上批准後，聯合地產將向聯合地產股東(除要約人、聯合集團、開鵬及Capscore外，彼等已根據聯合集團豁免不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利)支付特別股息，並將於要約人向計劃股東支付計劃代價之當日支付。

聯合地產董事會函件

聯合地產股東及聯合地產潛在投資者務請注意，該計劃及特別股息互為條件，而派付特別股息須待(其中包括)無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上批准，且該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力後，方可作實。該建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，故該建議可能會或可能不會實行，且該計劃可能會或可能不會生效。因此，特別股息可能會或可能不會落實。因此，聯合地產股東及聯合地產潛在投資者於買賣聯合地產證券時務請謹慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

特別股息每股聯合地產股份1.50港元為將從聯合地產之可供分派儲備中宣派及派付之特別股息，有別於要約人應付之計劃代價且並非其一部分。倘有關該建議(包括該計劃及特別股息)之相關決議案並未於法院會議及/或聯合地產股東大會上獲無利害關係計劃股東及/或聯合地產股東(視情況而定)批准，則不會向聯合地產股東派發特別股息。在有關情況下，聯合地產董事會將繼續奉行其現有股息政策，同時定期檢討股息政策，並在有必要或適當時對該政策作出必要修訂及/或修改。

聯合地產董事會函件

聯合地產股權架構

假設聯合地產股權架構於該建議完成前並無任何其他變動，下表載列聯合地產於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後之股權架構：

聯合地產股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議 完成後(附註1)	
	聯合地產 股份數目	概約 百分比	聯合地產 股份數目	概約 百分比
要約人(附註2)	2,121,437,331	31.141	3,824,727,270	56.145
要約人一致行動人士				
聯合集團(附註2)	968,354,880	14.215	968,354,880	14.215
Capscore(附註2)	1,973,216,190	28.966	1,973,216,190	28.966
開鵬(附註2)	45,903,120	0.674	45,903,120	0.674
要約人及要約人 一致行動人士持有之 聯合地產股份總數	5,108,911,521	74.996	6,812,201,460	100.000
計劃股東(附註3)	1,703,289,939	25.004	-	-
聯合地產股份總數	<u>6,812,201,460</u>	<u>100.000</u>	<u>6,812,201,460</u>	<u>100.000</u>

附註：

- 根據該計劃，聯合地產之已發行股本將透過註銷及終絕計劃股份於生效日期予以削減。假設聯合地產股權架構於該建議完成前並無變動，在有關削減後，要約人將隨即獲發行其數目與已註銷之計劃股份數目相等之已入賬列作繳足之新聯合地產股份，使聯合地產之已發行股本增至於計劃股份被註銷前之先前數額。聯合地產之賬冊內因削減資本而產生之儲備，將用於悉數繳足要約人就此獲發行之新聯合地產股份。
- Capscore及開鵬各自均為聯合集團之直接全資附屬公司及要約人之同系附屬公司。聯合集團、Capscore及開鵬擁有權益之聯合地產股份(i)不會構成計劃股份之一部分；(ii)不會於法院會議上進行表決；(iii)無權享有特別股息；及(iv)不會於該計劃生效後註銷。
- 聯合地產獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生於最後實際可行日期為22,402股聯合地產股份(佔計劃股份約0.001%)之持有人，亦為該計劃項下之計劃股東。
- 上表列示之所有百分比均為近似值。

於最後實際可行日期：

- (i) 聯合地產已發行股本包括6,812,201,460股聯合地產股份；
- (ii) 除6,812,201,460股聯合地產股份外，聯合地產概無任何已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (iii) 計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有之合共1,703,289,939股聯合地產股份，佔聯合地產已發行股份總數約25.004%；
- (iv) 要約人直接持有2,121,437,331股聯合地產股份，佔聯合地產已發行股份總數約31.141%；
- (v) 要約人一致行動人士對合共2,987,474,190股聯合地產股份(佔聯合地產已發行股份總數約43.855%)具有擁有權、控制權或指示權；
- (vi) 除上文(iv)及(v)段所披露者外，要約人及要約人一致行動人士於任何其他聯合地產股份中並無具有法定及實益擁有權、控制權或指示權；及
- (vii) 要約人或要約人一致行動人士並無任何涉及聯合地產股份之可換股證券、認股權證或購股權之持有權、控制權或指示權。

為免生疑問，所有計劃股份將於該計劃生效後註銷。

所有聯合地產股東將有權就於聯合地產股東大會上提呈之特別決議案進行投票，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷並終絕計劃股份而削減聯合地產已發行股本，以及向要約人發行數目與已註銷之計劃股份數目相等之新聯合地產股份(已入賬列作繳足)，詳情載於本計劃文件第70至74頁之說明函件內「該建議之條件」一節。要約人及要約人一致行動人士表示，倘該計劃於法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動人士將就於聯合地產股東大會上提呈之該特別決議案投贊成票。僅於會議記錄日期名列聯合地產股東名冊之無利害關係計劃股東將有權於聯合地產股東大會上就批准宣派及派付特別股息之普通決議案投票。

於該計劃生效後，聯合集團將持有聯合地產已發行股份總數100%，其中(i)約56.145%將透過要約人(為聯合集團之直接全資附屬公司)間接持有；(ii)約29.640%將透過開鵬及Capscore(均為聯合集團之直接全資附屬公司)間接持有；及(iii)約14.215%將由聯合集團直接持有。

實行該建議之理由及裨益

務請閣下細閱本計劃文件第80至82頁說明函件內「實行該建議之理由及裨益」一節。

要約人就聯合地產集團之意向

務請閣下細閱本計劃文件第82頁說明函件內「要約人就聯合地產集團之意向」一節。

聯合地產董事會已知悉要約人有關聯合地產集團及聯合地產集團僱員之意向，詳情於本計劃文件第82頁說明函件披露。

有關要約人及聯合集團之資料

要約人為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之直接全資附屬公司。要約人之主要業務為控股投資。

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。於最後實際可行日期，聯合集團董事會由執行董事李先生、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生及楊麗琛女士組成。

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、於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，聯合集團由Lee and Lee Trust(全權信託)實益擁有約74.95%權益(包括李先生之個人權益)。

有關聯合地產之資料

聯合地產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、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約74.996%權益。

聯合地產海外股東

倘閣下為計劃股份之海外持有人，務請垂注本計劃文件第86至87頁說明函件內「聯合地產海外股東」一節。

撤銷聯合地產股份之上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷(並向要約人發行同等數目之已繳足新聯合地產股份)，而計劃股份之股票將自此不再具有所有權文件或憑證之效力。聯合地產將根據上市規則第6.15條於緊隨生效日期後向聯交所申請撤銷聯合地產股份於聯交所之上市地位。

預期聯合地產股份將於二零二零年八月十四日(星期五)下午四時十分後不再於聯交所買賣，而聯合地產股份於聯交所之上市地位預期將於二零二零年八月三十一日(星期一)上午九時正撤銷。無利害關係計劃股東將透過公佈獲通知聯合地產股份之確切最後買賣日期，以及該計劃及聯合地產股份於聯交所撤銷上市地位之生效日期。

倘該計劃不獲批准或該建議失效

受收購守則之規定所限，倘任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，聯合地產股份於聯交所之上市地位將不獲撤銷。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，根據收購守則，日後作出要約將受到限制，除非經執行人員批准，否則要約人或進行該建議之過程中任何與其一致行動人士(或其後與其中任何人士一致行動之任何人士)將不得於自該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效之日起計12個月內就聯合地產公佈任何要約或可能要約。要約人已表示其不擬尋求有關批准。

法院會議及聯合地產股東大會

高等法院已指令召開法院會議，以考慮並酌情批准該計劃(不論有否修訂)。

聯合地產股東大會將於緊隨法院會議結束後舉行，以考慮並酌情通過(i)批准並落實該計劃之特別決議案；及(ii)批准宣派及派付特別股息之普通決議案。所有聯合地產股東將有權就於聯合地產股東大會上提呈之特別決議案進行投票，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷並終絕計劃股份而削減聯合地產已發行股本，以及向要約人發行數目與已註銷之計劃股份數目相等之新聯合地產股份(已入

賬列作繳足)。所有於會議記錄日期名列聯合地產股東名冊之聯合地產股東將有權出席聯合地產股東大會並於會上就批准並落實該計劃之特別決議案投票。要約人及要約人一致行動人士指出，倘該計劃於法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動人士將就於聯合地產股東大會上提呈之該特別決議案投贊成票。僅於會議記錄日期名列聯合地產股東名冊之無利害關係計劃股東將有權於聯合地產股東大會上就批准宣派及派付特別股息之普通決議案投票。

為在法院會議及聯合地產股東大會上行使閣下之表決權，務請閣下細閱本計劃文件第88至89頁說明函件內「法院會議及聯合地產股東大會」一節、本計劃文件第2至5頁「應採取之行動」一節，以及分別載於本計劃文件第NCM-1至NCM-4頁及第NGM-1至NGM-4頁之法院會議及聯合地產股東大會通告。

應採取之行動

閣下就該建議須採取之行動載於本計劃文件第2至5頁之「應採取之行動」一節及本計劃文件第89至92頁說明函件內「應採取之行動」一節。

根據收購守則規則2.1及2.8，接獲要約之董事會必須為股東利益成立獨立董事委員會，以就要約是否公平合理及應否接納要約或如何投票提供推薦建議，且獨立董事委員會成員必須包括於要約中並無直接或間接利益之所有非執行董事。

聯合地產董事會目前有兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。聯合地產主席兼非執行董事狄亞法先生亦為聯合集團主席兼非執行董事。聯合地產非執行董事李志剛先生亦為聯合集團之顧問。聯合地產獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及白禮德先生亦為聯合集團獨立非執行董事。為避免任何預期利益衝突，狄亞法先生、李志剛先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生並無加入聯合地產獨立董事委員會。

聯合地產董事會函件

僅由Steven Samuel Zoellner先生組成之聯合地產獨立董事委員會經已成立，以就該建議(包括該計劃及特別股息)向無利害關係計劃股東提供意見。百利勤金融有限公司已獲委任以就該建議(包括該計劃及特別股息)向聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供意見，而有關委任已獲聯合地產獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。

推薦建議

聯合地產獨立財務顧問已向聯合地產獨立董事委員會提供意見，表示其認為該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並因此建議聯合地產獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案，以批准及實行該建議(包括該計劃及特別股息)。

聯合地產獨立董事委員會經考慮該建議(包括該計劃及特別股息)之條款，並計及聯合地產獨立財務顧問之意見後，認為該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並建議無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案，以批准及實行該建議(包括該計劃及特別股息)。

務請閣下垂注本計劃文件第31至66頁「聯合地產獨立財務顧問函件」所載聯合地產獨立財務顧問就該建議致聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東之推薦建議。另請閣下垂注本計劃文件第29至30頁「聯合地產獨立董事委員會函件」所載聯合地產獨立董事委員會就該建議之推薦建議。

登記及付款

務請閣下垂注分別載於本計劃文件第84至85頁及第85至86頁說明函件內「撤銷聯合地產股份之上市地位」及「登記及付款」兩節。

稅務、影響及責任

謹此強調，要約人、聯合集團、聯合地產、禹銘、聯合地產獨立財務顧問及聯合地產股份過戶登記處以及彼等各自之任何董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士或參與該建議之任何其他人士概不就任何人士因批准或拒絕或實行該建議而產生之任何稅務或其他影響或責任承擔責任。因此，務請閣下閱讀本計劃文件第88頁說明函件內「稅務及獨立意見」一節，而閣下如對本計劃文件任何方面或應採取之行動存有任何疑問，建議諮詢具備適當資格之專業顧問。

根據收購守則規則2.3，倘該計劃不獲批准及該建議未獲聯合地產獨立董事委員會推薦或未獲聯合地產獨立財務顧問推薦為公平合理，則聯合地產及要約人就該建議產生之所有費用及開支將由要約人承擔。鑒於該建議已獲聯合地產獨立董事委員會推薦，亦已獲聯合地產獨立財務顧問推薦為公平合理，聯合地產及要約人已協定，聯合地產委任之顧問及律師(包括聯合地產獨立財務顧問)所產生之所有費用、收費及開支將由聯合地產承擔，而要約人委任之顧問及律師所產生之所有費用、收費及開支將由要約人承擔。至於該計劃及該建議之其他費用、收費及開支將由聯合地產及要約人平均分攤。

其他資料

務請閣下細閱分別載於本計劃文件第29至30頁及第31至66頁之聯合地產獨立董事委員會函件及聯合地產獨立財務顧問函件、載於本計劃文件第67至93頁之說明函件、本計劃文件各附錄、載於本計劃文件第S-1至S-9頁之該計劃條款、載於本計劃文件第NCM-1至NCM-4頁之法院會議通告及載於本計劃文件第NGM-1至NGM-4頁之聯合地產股東大會通告。此外，本計劃文件隨附法院會議之粉紅色代表委任表格及聯合地產股東大會之白色代表委任表格。

此致

列位聯合地產股東 台照

承聯合地產董事會命
聯合地產(香港)有限公司
執行董事
王大鈞
謹啟

二零二零年六月十九日



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：

(1) 要約人建議
根據公司條例第673條
以協議安排方式
私有化聯合地產
(2) 建議宣派特別股息
及
(3) 建議撤銷聯合地產之上市地位

本人提述要約人、聯合集團及聯合地產聯合刊發日期為二零二零年六月十九日之綜合計劃文件，內容有關該建議(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

本人已獲聯合地產董事會委任為聯合地產獨立董事委員會，以就該建議向無利害關係計劃股東作出推薦建議，詳情載於本計劃文件之「聯合地產董事會函件」及「說明函件」。

百利勤金融有限公司經本人批准獲委任為聯合地產獨立財務顧問，以就該建議向本人提供意見。其意見之詳情及達致其推薦建議所考慮之主要因素載於本計劃文件之「聯合地產獨立財務顧問函件」。

於本計劃文件之「聯合地產獨立財務顧問函件」中，聯合地產獨立財務顧問指出其認為該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並因此建議聯合地產獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案，以批准及實行該建議(包括該計劃及特別股息)。

聯合地產獨立董事委員會函件

聯合地產獨立董事委員會經考慮該建議(包括該計劃及特別股息)之條款，並計及聯合地產獨立財務顧問之意見(特別是其函件所載之因素、理由及推薦建議)後，認為該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，聯合地產獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案，以批准及實行該建議(包括該計劃及特別股息)。

聯合地產獨立董事委員會務請無利害關係計劃股東垂注本計劃文件所載(i)「聯合地產董事會函件」；(ii)「聯合地產獨立財務顧問函件」，當中載有達致其致聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東之推薦建議時所考慮之因素及理由；及(iii)「說明函件」。

此致

列位無利害關係計劃股東 台照

代表
聯合地產獨立董事委員會
聯合地產(香港)有限公司
獨立非執行董事
Steven Samuel Zoellner
謹啟

二零二零年六月十九日



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區電訊大廈15樓

敬啟者：

- (1) 要約人建議
根據公司條例第673條
以協議安排方式
私有化聯合地產
(2) 建議宣派特別股息
及
(3) 建議撤銷聯合地產之上市地位

緒言

吾等謹此提述吾等就該建議獲委任為聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東之獨立財務顧問，詳情載於日期為二零二零年六月十九日致聯合地產股東文件(「計劃文件」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公佈，內容有關(其中包括)該建議。於二零二零年四月九日(聯交所交易時段後)，要約人(為聯合集團之直接全資附屬公司)要求聯合地產董事會向計劃股東提呈該建議，當中將涉及(i)建議根據公司條例第673條以協議安排方式私有化聯合地產(即該計劃)；及(ii)待該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力後，聯合地產向於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊之計劃股東派付特別股息。

於該建議完成後，

- (i) 計劃股東於生效日期持有之所有計劃股份將被註銷，作為交換，計劃股東將獲現金支付(a)要約人將就每股計劃股份以現金支付之計劃代價0.42港元；及(b)聯合地產將就每股聯合地產股份以現金支付之特別股息1.50港元；
- (ii) 聯合地產之已發行股本將於生效日期透過註銷及終絕計劃股份而削減。緊隨此削減後，聯合地產之已發行股本將透過向要約人發行數目與已註銷之計劃股份相等之已入賬列作繳足之新聯合地產股份，增加至其原先之數額；
- (iii) 聯合集團將直接及間接(透過要約人、開鵬及Capscore(全部均為聯合集團之直接全資附屬公司))擁有聯合地產已發行股份數總之100%；及
- (iv) 聯合地產將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷聯合地產股份在聯交所之上市地位，而預期有關撤銷將自二零二零年八月三十一日(即生效日期後一個營業日)起生效。

於最後實際可行日期，聯合集團直接及間接持有聯合地產已發行股份總數約75.00%，其中(i)約31.14%乃透過要約人(為聯合集團之直接全資附屬公司)持有；(ii)約29.64%乃透過開鵬及Capscore(均為聯合集團之直接全資附屬公司)持有；及(iii)約14.22%乃由聯合集團直接持有。

聯合地產董事會現時由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。由Steven Samuel Zoellner先生(為聯合地產獨立非執行董事)組成之聯合地產獨立董事委員會已告成立，以就該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言是否屬公平合理向無利害關係計劃股東提供意見，以及就分別投票贊成或反對將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案向無利害關係計劃股東作出推薦建議。聯合地產主席兼非執行董事狄亞法先生因身為聯合集團主席兼非執行董事而並無參與組成聯合地產獨立董事委員會。聯合地產非執行董事李志剛先生因身為聯合集團之顧問而並無參與組成聯合地產獨立董事委員會。聯合地產獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及白禮德先生亦因身為聯合集團之獨立非執行董事而並無參與組成聯合地產獨立董事委員會。聯合地產獨立董事委員會已批准委任吾等為聯合地產獨立財務顧問，以就該等事宜向聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供意見。

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與聯合地產董事、聯合地產之最高行政人員或主要股東、要約人或聯合集團或彼等各自之任何聯繫人，或任何由彼等任何一方控制之公司，或任何與彼等任何一方一致行動(或被推定為一致行動)之人士概無關連，故被視為適合向聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，據吾等所知，百利勤與聯合地產及任何其他人士之間不存在任何可合理視為妨礙百利勤就該建議(包括該計劃及特別股息)擔任聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東之獨立財務顧問之獨立性之關係或利益。於過去兩年，除就聯合地產日期為二零一九年十一月二十日之通函所披露之須予披露及關連交易擔任聯合地產之獨立財務顧問外，聯合地產與吾等概無任何委聘關係。除就本次委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何百利勤將據此自聯合地產或聯合地產董事、聯合地產之最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益之安排，吾等亦不知悉存在任何情況或任何該等情況出現變動而影響吾等之獨立性。因此，吾等認為吾等符合資格就該建議(包括該計劃及特別股息)提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言是否屬公平合理；及(ii)無利害關係計劃股東分別應投票贊成或反對將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案向閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

意見基準

於達致向聯合地產獨立董事委員會提供之意見時，吾等已執行相關程序及吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟。有關程序包括(其中包括)審閱計劃文件所載或提述及／或聯合地產集團管理層提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上將之與相關公開資料、統計數字及市場數據、有關行業指引、規則及法規以及聯合地產、聯合地產董事及／或聯合地產集團管理層提供之資料、事實及聲明及表達之意見進行核實。已審閱之文件包括但不限於聯合地產截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一九年年報」)、聯合公佈及計劃文件。吾等假設聯合地產集團管理層提供之所有資料及聲明(聯合地產集團管理層就此個別及共同承擔責任)於作出時屬真實及準確並於最後實際可行日期保持真實及準確。吾等亦假設聯合地產董事於計劃文件所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述均於審慎查詢及周詳考慮後方合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，或質疑計劃文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性或聯合地產、其管理層及／或聯合地產董事向吾等所表達意見之合理性。

聯合地產獨立財務顧問函件

聯合地產董事願就計劃文件所載資料(不包括任何有關要約人及聯合集團之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，計劃文件所表達之意見(不包括要約人及聯合集團各自之董事所表達之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使計劃文件所載任何聲明產生誤導成份。

要約人之董事願就計劃文件所載資料(不包括任何有關聯合地產集團及聯合集團之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，計劃文件所表達之意見(不包括聯合地產及聯合集團各自之董事所表達之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使計劃文件所載任何聲明產生誤導成份。

聯合集團董事願就計劃文件所載資料(不包括任何有關聯合地產集團之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，計劃文件所表達之意見(不包括聯合地產董事所發表之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使計劃文件所載任何聲明產生誤導成份。

作為聯合地產獨立財務顧問，吾等僅對此意見函負責，對計劃文件任何部分之內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對計劃文件載列以及聯合地產董事及聯合地產集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦未對聯合地產及要約人或彼等各自之股東、附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。聯合地產將根據收購守則規則9.1盡快通知聯合地產股東有關於要約期(定義見收購守則)內之任何重大變動。無利害關係計劃股東亦將於要約期(定義見收購守則)內在切實可行情況下獲盡快通知有關該等所提供資料及吾等意見之任何重大變動。

所考慮之主要因素

於達致就該建議(包括該計劃及特別股息)之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 該建議之背景

於二零二零年四月九日(聯交所交易時段後)，要約人(為聯合集團之直接全資附屬公司)要求聯合地產董事會向計劃股東提呈該建議，當中將涉及(i)建議根據公司條例第673條以協議安排方式私有化聯合地產(即該計劃)；及(ii)待該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力後，聯合地產向於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊之計劃股東派付特別股息。

2. 該建議之主要條款

a. 計劃代價及特別股息

根據該計劃，倘該建議獲批准並予以實行，計劃股份將被註銷，而作為代價，各計劃股東將有權就每股已註銷計劃股份獲以現金支付1.92港元，當中包括(i)要約人將就每股計劃股份以現金支付之計劃代價0.42港元；及(ii)聯合地產將就每股聯合地產股份以現金支付之特別股息1.50港元(不包括要約人、聯合集團、開鵬及Capscore，彼等已根據聯合集團豁免不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利)。

於最後實際可行日期，聯合地產有6,812,201,460股已發行聯合地產股份。1,703,289,939股計劃股份佔聯合地產已發行股份總數約25.00%。聯合地產概無任何已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

假設聯合地產於該建議完成前之股權架構概無任何其他變動，實行該建議所需之現金代價總額將為3,270,316,683港元，其中(i) 715,381,774港元(相當於根據該計劃應付之總計劃代價)將由要約人以聯合集團系公司之內部現金資源以及李先生根據融資協議向要約人授出之無抵押及免息之該融資提供資金；及(ii) 2,554,934,909港元(相當於應付計劃股東之全數特別股息)將由聯合地產以聯合地產集團之內部現金資源提供資金。

b. 該建議之條件

該建議須待計劃文件第70至76頁說明函件內「該建議之條件」及「特別股息」兩節所述之條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實。所有條件將須於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議將告失效。倘該建議被撤回、不獲批准或失效，則聯合地產股份於聯交所之上市地位將不獲撤銷。

另一方面，如獲批准，該建議將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等是否出席法院會議或聯合地產股東大會或於會上進行表決)。

於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免。

有關該建議之條款詳情，請參閱計劃文件所載董事會函件及說明函件「該建議」一節。

3. 實行該建議之理由及裨益

誠如計劃文件所載之董事會函件「實行該建議之理由及裨益」一節，實行該建議之理由及裨益如下：

a. 就無利害關係計劃股東而言

該建議為無利害關係計劃股東提供機會，可就彼等之計劃股份收取較現行市價溢價之總價格(包括計劃代價及特別股息)。總價格分別較聯合地產股份於直至聯合公佈日期(包括該日)止過去兩年之最低收市價及最高收市價高出48.8%及1.1%。由於聯合地產股份交投淡靜，無利害關係計劃股東現時可能無法將彼等於聯合地產股份之股權投資轉換為具有更佳前景或股份流通量更高之其他公司證券，而該建議將讓無利害關係計劃股東能夠如此行事。此外，COVID-19病毒於二零二零年爆發，並正對全球經濟造成重大不利影響，而聯合地產集團預期將面臨對其業務活動造成影響之進一步不利因素。另外，鑒於現時經濟狀況及復甦時間之不確定性，該建議可能對部分無利害關係計劃股東而言尤為及時。

b. 就聯合地產而言

聯合地產股份一直按重大折讓價買賣。其成交價(i)於直至聯合公佈日期(包括該日)止過去兩年較其綜合資產淨值(「資產淨值」)(按聯合地產股份之最低及最高收市價除以於二零一九年十二月三十一日聯合地產股東應佔經審核綜合資產淨值(「每股聯合地產股份資產淨值」)每股聯合地產股份約5.7港元計算)折讓66.7%至77.4%；及(ii)於直至聯合公佈日期(包括該日)止過去兩年較其經調整未經審核資產淨值(按聯合地產股份之最低及最高收市價除以經計及本計劃文件附錄二所載物業估值後之聯合地產股東應佔經調整未經審核資產淨值每股聯合地產股份約5.62港元(「每股聯合地產股份經調整資產淨值」)¹計算)折讓66.2%至77.0%。儘管有許多原因能導致聯合地產股份之成交價較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值出現重大折讓，其中一個原因是市場普遍看淡聯合地產及聯合地產股份之表現。

聯合地產未能在聯合地產股東之權益不被攤薄之情況下籌集股本資金，而維持上市地位之成本(包括監管合規、披露及刊發財務報表)不斷上升，令上市失去其原意。聯合地產董事會相信，上市地位之意義已不大，倘該建議獲無利害關係計劃股東同意，則聯合地產能夠將管理層之時間及財務資源集中於其他範疇。

¹ 按於二零一九年十二月三十一日聯合地產股東應佔經審核資產淨值約388億港元計算，並就聯合地產股東應佔計劃文件附錄二所載物業權益(包括投資物業及自用物業)於二零二零年四月三十日之最新估值約20.4百萬港元(連同相關稅項調整約0.1百萬港元)作出調整以及支付中期股息(以代替末期股息)約545.0百萬港元作出調整，再除以於最後實際可行日期之6,812,201,460股聯合地產股份。

c. 吾等之觀點

考慮到(i)該建議為無利害關係計劃股東提供富吸引力之機會，可按高於現行市價之溢價套現彼等於聯合地產之投資，而此機會通常是無法通過市場獲得(特別是考慮到本函件以下一節所論述聯合地產股份於過去一年之流通性相對較低)；(ii)該建議讓無利害關係計劃股東能將彼等於聯合地產股份之股權投資轉換為具有更佳前景或股份流通量更高之其他公司證券；及(iii)聯合地產股份於過去兩年一直按低於其聯合地產股東應佔綜合資產淨值之重大折讓價買賣，意味著儘管聯合地產股份之價值被低估，無利害關係計劃股東可能無法很快從其投資獲利，吾等認為該建議就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

4. 聯合地產集團之背景資料

聯合地產為一間於香港註冊成立之有限公司，聯合地產股份於聯交所主板上市。聯合地產之主要業務為控股投資。聯合地產集團主要從事(i)金融服務，包括(a)涉及投資及提供按揭貸款以及有期貸款融資的投資及金融；及(b)涉及提供私人、中小企業及其他融資的消費金融；及(ii)物業及相關業務，當中涉及提供物業銷售、物業租賃、由第三方管理之酒店營運服務及提供管理服務。

於最後實際可行日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約75.00%權益。

a. 財務表現

以下為摘錄自二零一九年年報之聯合地產集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之財務業績概要。

聯合地產獨立財務顧問函件

表1：聯合地產集團之財務表現概要

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核及 重列)
分部收入		
(i) 投資及金融	958.4	872.0
(ii) 消費金融	3,504.7	3,422.1
(iii) 物業及相關業務	272.8	291.1
收入總額	4,735.9	4,585.2
本年度溢利	4,104.8	3,276.2
聯合地產股東應佔溢利	2,880.3	2,343.4

根據二零一九年年報，聯合地產集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收入總額約4,735.9百萬港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約4,585.2百萬港元增加約3.29%或約150.7百萬港元，主要由於聯合地產集團之消費金融及貸款融資業務之利息收入上升。截至二零一九年十二月三十一日止年度，聯合地產集團之本年度溢利由約3,276.2百萬港元增加至約4,104.8百萬港元，增幅約為25.29%，乃主要由於(i)聯營公司天安中國投資有限公司(其於中國從事物業投資及發展以及物業管理業務)及亞太資源有限公司(其從事商品貿易、資源投資及主要投資及金融服務業務)之貢獻增加；(ii)新鴻基有限公司之投資管理業務之溢利貢獻增加；(iii)出售物業管理及護老服務業務之收益約82.7百萬港元；及(iv)重估投資物業之公平價值收益減少。基於相同理由，聯合地產股東應佔溢利由二零一八年約2,343.4百萬港元增加至二零一九年約2,880.3百萬港元，增幅約為22.91%。

b. 財務狀況

摘錄自二零一九年年報之聯合地產集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之經審核綜合資產及負債概述如下：

表2：聯合地產集團之財務狀況概要

	於十二月三十一日	
	二零一九年 百萬港元 (經審核)	二零一八年 百萬港元 (經審核)
資產總值	69,989.3	67,782.9
非流動資產	45,574.6	43,673.7
流動資產	24,414.7	24,109.2
負債總額	20,299.7	19,902.1
非流動負債	10,848.8	9,225.4
流動負債	9,450.9	10,676.7
資產淨值	49,689.6	47,880.8
聯合地產股東應佔權益	38,804.1	36,737.7

於二零一九年十二月三十一日，聯合地產集團之資產總值約為69,989.3百萬港元，主要包括(i)於聯營公司之權益約13,737.6百萬港元；(ii)投資物業約10,500.7百萬港元；(iii)透過損益賬按公平價值處理之金融資產約11,981.3百萬港元；(iv)消費金融客戶貸款及墊款約10,413.5百萬港元；及(v)現金及現金等價物約6,128.2百萬港元。聯合地產集團於二零一九年十二月三十一日之負債總額約為20,299.7百萬港元，主要包括(i)一年後到期之應付票據約7,886.3百萬港元；(ii)一年內到期之銀行及其他借貸約6,695.2百萬港元；及(iii)一年後到期之銀行及其他借貸約2,632.2百萬港元。

由於(i)聯合地產集團之借貸淨值由二零一八年十二月三十一日約11,802.5百萬港元減少至二零一九年十二月三十一日約11,552.5百萬港元；及(ii)聯合地產股東應佔權益由二零一八年十二月三十一日約36,737.7百萬港元增加至二零一九年十二月三十一日約38,804.1百萬港元，聯合地產集團之借貸淨額及聯合地產股東應佔權益之資本負債比率由二零一八年十二月三十一日約32.1%下跌至二零一九年十二月三十一日約29.8%。

於二零一九年十二月三十一日，聯合地產股東應佔綜合資產淨值約為38,804.1百萬港元，而每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值分別為約5.7港元及約5.62港元。誠如本函件上一節所論述，直至聯合公佈日期(包括該日)止過去兩年，聯合地產股份一直按低於每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之重大折讓價(分別介乎66.7%至77.4%及66.2%至77.0%)(按聯合地產股份之最低及最高收市價分別除以每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值計算)買賣。

有關聯合地產集團之財務資料詳情，請參閱計劃文件附錄一。

c. 聯合地產集團業務之行業概覽及前景

根據二零一九年年報，截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度，投資及金融以及消費金融分部各自繼續貢獻聯合地產集團總分部業績的三分之一以上，物業及相關業務分部之貢獻則由截至二零一八年十二月三十一日止年度約24.10%下跌至截至二零一九年十二月三十一日止年度約8.37%，而吾等明白此乃主要由於物業價值變動之收益淨額於二零一九年減少所致。就資產貢獻而言，誠如二零一九年年報所述，投資及金融分部於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度貢獻聯合地產集團分部資產接近50%，而消費金融以及物業及相關業務分部則分別貢獻約30%及20%。通過與聯合地產董事進行討論，吾等了解到，消費金融分部產生之業績／溢利乃主要來自亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」，為聯合地產集團之間接非全資附屬公司)，而投資及金融分部產生之業績／溢利乃主要來自新鴻基有限公司(「新鴻基」，為聯合地產集團之直接非全資附屬公司)。根據二零一九年新鴻基年報，新鴻基之投資業務分部於截至二零一九年十二月三十一日止年度對聯合地產集團之盈利作出除稅前貢獻約1,292.7百萬港元，而其專業融資及按揭貸款業務分部則於同年作出除稅前貢獻約186.2百萬港元。鑒於聯合地產集團之投資及金融分部所貢獻之業績／溢利以及資產主要來自新鴻基之投資組合以及專業融資及按揭貸款之貸款組合，且新鴻基之專業融資及按揭貸款業務作出之貢獻與聯合地產集團之消費金融以及物業及相關業務分部作出之貢獻相比相對較低，經了解聯合地產集團經營所在之主要行業後，吾等已重點分析香港及中國(即聯合地產集團之主要市場)之消費金融行業及物業相關業務行業。

香港之消費金融行業

於吾等進行獨立研究後，吾等已審閱香港金融管理局於二零二零年三月三十日發表之最新貨幣與金融穩定情況半年度報告²、於二零二零年三月最新發佈之環聯二零一九年第四季信貸行業分析報告³及香港持牌放債人公會於二零二零年一月發佈之最新數據⁴，而吾等注意到以下因素可能會對消費金融業造成下行壓力，或對香港放債人造成不利影響。

- (i) 家庭貸款指向專業人士及個人貸款，惟不包括用作其他商業用途之貸款。家庭債務之半年度增長由二零一九年上半年約6.7%溫和放緩至下半年約5.6%。在家庭債務中，私人貸款增長顯著放緩；
- (ii) 同時，倘香港經濟狀況進一步惡化，以及未來失業率顯著上升，家庭償債能力可能會因家庭收入下降而大幅減弱。信用卡撇賬年率於二零一九年下半年微升至1.57%，而拖欠率則於二零一九年底微升至0.25%；
- (iii) 香港即將到來之衰退正在對消費貸款市場造成影響。經濟下滑已經將失業率推高至3.4%（已就二零一九年十一月至二零二零年一月期間作出季節性調整）。經濟衰退將繼續減慢香港消費貸款市場的增長；
- (iv) 無抵押私人貸款為一種市場規模不斷萎縮之產品。於二零一九年第四季，無抵押私人貸款之未償還結餘下跌至低於1,000億港元，按年下跌約3.1%。賬戶總數較去年同期下跌約2.4%，賬戶總數少於600,000個；

² 更多詳情請參閱以下超鏈接。https://www.hkma.gov.hk/media/eng/publication-and-research/quarterly-bulletin/qb202003/E_Half-yearly_202003.pdf

³ 更多詳情請參閱以下超鏈接。<https://www.transunion.hk/resources/transunion-hk/doc/campaign/IIR/INT-APAC-20-567240-Q42019-IIR/TU-IIR-Q4-2019-Report.pdf>

⁴ 二零零九年數字來自https://www.consumer.org.hk/sites/consumer/files/moneylender/Report_Final.pdf；而二零一九年數字則來自https://www.lmla.com.hk/statistical_highlights.aspx

- (v) 無抵押私人貸款為一種風險相對較高之產品，其中約77%之新增貸款來自近乎優質或低於優質之消費者。無抵押私人貸款之拖欠率於二零一九年持續上升，顯然是對放債人之警告信號。面對嚴峻的經濟寒冬，預期放債人之投資組合表現可能會轉差；
- (vi) 香港持牌放債人數目由二零零九年的779間增加至二零一九年底的2,324間，增幅約為198.3%，相等於約11.6%的年度增長率。這說明在香港消費金融業前景不明朗之情況下，競爭日趨激烈。

總括而言，受到上述因素所影響，再加上中美貿易戰及COVID-19疫情持續不斷，導致全球宏觀經濟下滑，家庭償債能力可能會因家庭收入下降而大幅減弱。此外，無抵押私人貸款之拖欠率可能進一步上升，因而令放債人之投資組合表現面臨風險。加上競爭日趨激烈，香港消費金融業之業務前景仍然存在不確定因素。

中國消費金融業

另一方面，根據國家金融與發展實驗室於二零一九年九月發佈之二零一九年中國消費金融發展報告，預期中國消費金融業將保持高速增长超過五年，而消費金融預期將佔總貸款規模25%以上。然而，監管環境預期亦將日趨嚴格，從而令整個消費金融業之運作日趨標準化。

自二零一七年以來，儘管中國對消費金融業的支持日增，行業之監管亦變得更加嚴格。以下為中國政府自二零一七年起推出以規管消費金融業之部分政策。⁵

- (i) 於二零一八年八月，中國銀行業監督管理委員會發佈《中國銀保監會辦公廳關於進一步做好信貸工作提升服務實體經濟質效的通知》，指出其將積極發展消費金融，並提高消費在推動經濟方面的作用；⁶
- (ii) 於二零一八年九月，中國共產黨中央委員會及國務院發佈《關於完善促進消費體制機制進一步激發居民消費潛力的若干意見》，提議進一步提高金融在支持消費、鼓勵消費金融創新及規範消費貸款發展方面的作用；⁷及
- (iii) 於二零一九年八月二十七日，國務院發佈《關於加快發展流通促進商業消費的意見》，鼓勵金融機構推出創新消費貸款產品及服務，以及促進消費金融組織的專業發展。⁸

總括而言，儘管中國內地消費金融業之前景仍然樂觀，預期日趨嚴格的法規將對放債人的營運帶來壓力。加上較早前討論之宏觀經濟下滑，中國消費金融業預期亦將如香港消費金融業般陷入困境。

⁵ 詳情請參閱<http://www.nifd.cn/Uploads/SeriesReport/667ce548-6606-4055-a395-370c30845f29.pdf>

⁶ 詳情請參閱http://www.fdi.gov.cn/1800000121_23_74456_0_7.html

⁷ 詳情請參閱http://www.gov.cn/zhengce/2018-09/20/content_5324109.htm

⁸ 詳情請參閱http://www.gov.cn/zhengce/content/2019-08/27/content_5424989.htm

中國及香港房地產業

就中國而言，受COVID-19病毒爆發所影響，房地產開發尚未恢復，房地產銷售額大幅下降，而房地產公司正面臨嚴峻的銷售及付款壓力。根據中國國家統計局發佈之最新數據，於二零二零年第一季度，全國房地產開發投資約為人民幣21,963億元，按年減少約7.7%。其中，住宅投資約為人民幣16,015億元，按年減少約7.2%。於二零二零年第一季度，全國商品房銷售總額約為人民幣20,365億元，按年減少約24.7%。⁹根據二零二零年第一季度國內生產總值(「國內生產總值」)之初步核算結果，中國房地產業之國內生產總值約為人民幣15,268億元，較去年同期下跌約6.1%。¹⁰

至於香港，根據仲量聯行於二零二零年四月發佈之最新房地產市場監測報告，¹¹在香港辦公室市場中，整體市場租金於二零二零年三月創下最大跌幅，按月下跌約3.3%。同時，辦公室空置率達7%，為二零零九年以來之最高水平。由於投資者在不明朗的經濟前景下保持謹慎態度，辦公室市場繼續保持淡靜。

在香港住宅市場中，二零二零年三月的每月房屋銷售額按月增加約8%，主要是由於業主更願意接受較市場水平有小幅折扣的出價，導致二手房屋銷售額上升。繼上一個月下跌約1.5%後，中小型住宅資本價值於二零二零年三月的按月跌幅收窄至0.5%。

⁹ 數據來自 http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202004/t20200417_1739330.html

¹⁰ 數據來自 http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202004/t20200417_1739602.html

¹¹ 詳情請參閱 <https://www.jll.com.hk/en/trends-and-insights/research/hong-kong-property-market-monitor-april-2020>

在香港的零售市場中，受旅遊限制及檢疫令所限，二零二零年二月之每月總入境人數下跌至約199,000人次的歷史低位，較去年同期暴跌約96.4%。零售銷售總額錄得有史以來最大的月度跌幅，於二零二零年二月按年下跌約44.0%。由於零售銷售額暴跌並導致零售店倒閉，核心區街舖租金於二零二零年第一季度按季大幅下跌約18.3%。

基於以上數據，吾等認為中國及香港房地產市場之前景仍然不明朗，並可能會進一步轉差。

聯合地產集團之業務展望

根據二零一九年年報內業務回顧一節所載之業務展望，由於COVID-19在截至二零一九年十二月三十一日止年度後的傳播及地域擴散，消費金融業務即時受到影響。亞洲聯合財務於中國內地的分行根據隔離措施暫時關閉，業務亦中斷。於最後實際可行日期，中國內地各地開始復工，聯合地產集團業務所受的整體影響尚未知悉。亞洲聯合財務認為，將更多業務轉移至線上及減少實體分行及總員工人數可減輕部分影響，並使業務在二零二零年的餘下時間更快重回正軌。就亞洲聯合財務的香港業務而言，亞洲聯合財務保持謹慎態度。即使在COVID-19爆發疫情前，本港經濟於二零一九年下半年已受到社會運動的影響。聯合地產集團的業務受外遊禁令及減少社交接觸的命令影響，預期會令失業率上升，從而將影響消費者貸款的信貸質素。初步跡象顯示貸款償還的拖欠率正開始上升，而新增貸款亦見放緩。

另外，根據二零一九年年報內業務回顧一節所載之業務展望，由於中美貿易糾紛持續不斷，加上本港於二零一九年下半年之示威活動，本地經濟下滑，物業市場受到不利影響。跨境旅遊限制、中國製造產能及全球供應鏈嚴重中斷，以及全球旅遊和消費者消費下跌，均對全球經濟及本地經濟造成重大壓力。現時難以估計各國何時方能控制COVID-19的擴散。聯合地產集團相信，全球經濟及本地經濟均需要若干時間恢復，而整體的影響尚未明確。在目前情況下，聯合地產董事會預期聯合地產集團於二零二零年的核心經常收入將有所影響。

鑒於上文所述，吾等同意中美貿易戰持續不斷、香港社會運動以及COVID-19爆發及蔓延已經及料將繼續對全球及本地經濟以及聯合地產集團業務造成下行壓力。

5. 有關要約人及聯合集團之資料

要約人為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之直接全資附屬公司。要約人之主要業務為控股投資。

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，聯合集團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、於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，聯合集團由Lee and Lee Trust (全權信託)實益擁有約74.95%權益(包括李先生之個人權益)。

6. 要約人就聯合地產集團之意向

根據董事會函件，要約人之意向為聯合地產集團於聯合地產私有化後維持其現有業務。要約人並無因該建議而計劃對聯合地產集團之業務及／或資產進行任何重大變更、重新部署固定資產或終止僱用聯合地產集團員工。

於最後實際可行日期，聯合集團無意(i)改變聯合地產於當中擁有權益之上市公司之上市地位；或(ii)尋求聯合地產及／或其資產於實行該建議後獨立上市。

7. 總價格之評估

誠如董事會函件所述，總價格乃經計及(其中包括)聯合地產集團之財務資料及聯合地產股份於過去一年在聯交所之成交價後釐定。於考慮總價格是否屬公平合理時，吾等已考慮下列因素：

a. 價值對比

總價格每股計劃股份1.92港元較：

- (i) 聯合地產股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.43港元溢價約34.3%；
- (ii) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.41港元溢價約36.2%；
- (iii) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.38港元溢價約39.1%；
- (iv) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.44港元溢價約33.3%；
- (v) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.56港元溢價約23.1%；
- (vi) 每股聯合地產股份資產淨值約5.70港元折讓約66.3%；
- (vii) 每股聯合地產股份經調整資產淨值約5.62港元折讓約65.8%；
及
- (viii) 聯合地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.89港元溢價約1.6%。

誠如上文所說明，總價格較聯合地產股份於聯交所之最近收市價大幅溢價，惟分別較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值折讓。

b. 過往股份價格分析

於分析總價格時，吾等已回顧聯合地產股份於二零一九年四月一日至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)在聯交所所報之每日收市價。吾等認為，在最後實際可行日期前約一年之採樣週期為整體觀察聯合地產股份近期股價表現之合理期間，因而該採樣週期屬適當。下圖載列聯合地產股份於回顧期間在聯交所所報之每日收市價：

圖1：聯合地產股份於回顧期間之過往每日收市價



資料來源：聯交所網站

誠如上表所示，於回顧期間，聯合地產股份收市價介乎1.29港元至1.94港元，平均值約為1.65港元。因此，總價格1.92港元高於聯合地產股份於回顧期間之平均值以及與聯合地產股份於回顧期間之最高收市價相若。

吾等亦注意到，於二零一九年四月一日至聯合公佈日期(即二零二零年四月二十日)(包括該日)期間(「該建議前期間」)，聯合地產股份價格一直呈下跌趨勢。於聯合地產在二零一九年六月二十日刊發有關亞洲聯合財務回購股份之公佈，令聯合地產之一間附屬公司於亞洲聯合財務之股權由約58.2%增加至約62.7%後，聯合地產股份價格逐步上升，並分別於二零一九年七月二十五日及八月十五日達到其高位1.75港元，而吾等認為此乃市場對利好消息之反應，原因是亞洲聯合財務之消費金融分部為聯合地產貢獻了可觀的收入及溢利。然而，於聯合地產在二零一九年八月二十一日刊發其截至二零一九年六月三十日止六個月之

中期業績公佈，顯示聯合地產集團之期間溢利較去年同期減少約16.1%後，聯合地產股份價格出現波動，惟其後於二零一九年十月十七日下跌至其低位1.56港元。聯合地產股份價格之跌勢於二零一九年十月十八日刊發有關出售一間附屬公司(該公司主要於香港從事提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務)之公佈後放緩，惟於二零二零年三月十六日繼續下跌至1.29港元之最低水平，原因是該建議前期間結束時市場普遍看淡。於聯合地產在二零二零年三月三十日刊發其截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，顯示聯合地產集團之年度溢利由上一年度約3,276.2百萬港元增加約828.6百萬港元至約4,104.8百萬港元後，聯合地產股份價格分別於二零二零年四月八日及九日回升至1.43港元，為刊發聯合公佈前之最後交易日。

應聯合地產要求，聯合地產股份於二零二零年四月十四日至二零二零年四月二十日短暫停止買賣，以待刊發聯合公佈。聯合地產股份於二零二零年四月二十一日(即刊發聯合公佈後之第一個交易日)之收市價為1.90港元，較短暫停止買賣前之最後收市價上升約32.9%，並較總價格折讓約1.0%。於刊發聯合公佈後及直至最後實際可行日期止，聯合地產股份之收市價介乎1.85港元至1.94港元，平均收市價為每股股份1.88港元。於最後實際可行日期，聯合地產股份之收市價為1.89港元，較總價格1.92港元折讓約1.6%。

c. 聯合地產股份價格較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之過往折讓

總價格每股聯合地產股份1.92港元分別較於二零一九年十二月三十一日之每股聯合地產股份資產淨值約5.7港元及每股聯合地產股份經調整資產淨值約5.62港元折讓約66.3%及約65.8%。於評估總價格是否屬公平合理時，吾等亦已回顧下表所載自二零二零年一月一日(即截至二零一九年十二月三十一日止最新經審核財政年度後首日)起至最後交易日，聯合地產股份每月平均收市價以及聯合地產股份之每月平均收市價分別較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之相應折讓。

表3：聯合地產股份價格較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之過往折讓

期間	聯合地產股份之 每月平均收市價	總價格每股聯合地產股份1.92港元	
		聯合地產股份 之每月平均 收市價較每股 聯合地產股份資產 淨值5.7港元折讓	聯合地產股份之 每月平均收市價 較每股聯合地產 股份經調整資產 淨值5.62港元折讓
二零二零年			
一月	1.55港元	72.8%	72.4%
二月	1.48港元	74.0%	73.7%
三月	1.37港元	76.0%	75.6%
由二零二零年四月一日至 最後交易日(包括該日)	1.39港元	75.6%	75.3%

資料來源：聯交所網站

誠如上表所載，於二零二零年一月一日至最後交易日期間，聯合地產股份之每月平均收市價一直較每股聯合地產股份資產淨值折讓約72.8%至約76.0%。因此，總價格每股聯合地產股份1.92港元較於二零一九年十二月三十一日之每股聯合地產股份資產淨值約5.7港元折讓約66.3%，乃低於上文所論述聯合地產股份之過往折讓。於同期，聯合地產股份之每月平均收市價一直較每股聯合地產股份經調整資產淨值折讓約72.4%至約75.6%。因此，總價格每股聯合地產股份1.92港元較每股聯合地產股份經調整資產淨值約5.62港元折讓約65.8%，乃低於上文所論述聯合地產股份之過往折讓。

d. 聯合地產股份之流通性

除上述分析外，吾等亦已回顧聯合地產股份於回顧期間之交易流通性。下表載列聯合地產股份於回顧期間在聯交所之成交量。

聯合地產獨立財務顧問函件

表4：聯合地產股份於回顧期間之過往每月成交量

月份／期間	交易天數	平均每日 成交量 (附註1)	平均每日 成交量佔 計劃股東所持 已發行聯合地 產股份總數之 百分比 (附註2)	平均每日 成交量佔已 發行聯合地產 股份總數之 百分比 (附註3)
二零一九年				
四月	19	2,175,593	0.128%	0.032%
五月	21	202,587	0.012%	0.003%
六月	19	303,104	0.018%	0.004%
七月	22	800,757	0.047%	0.012%
八月	22	499,371	0.029%	0.007%
九月	21	311,927	0.018%	0.005%
十月	21	146,454	0.009%	0.002%
十一月	21	360,377	0.021%	0.005%
十二月	20	148,774	0.009%	0.002%
二零二零年				
一月	20	183,550	0.011%	0.003%
二月	20	80,674	0.005%	0.001%
三月	22	303,537	0.018%	0.004%
四月一日至 最後交易日	7	530,857	0.031%	0.008%
四月二十一日至 四月三十日	7	6,511,661	0.382%	0.096%
五月	20	1,660,303	0.097%	0.024%
六月一日至最後 實際可行日期	12	980,489	0.058%	0.014%
最低			0.005%	0.001%
平均			0.056%	0.014%
最高			0.382%	0.096%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量乃按該月／期間內聯合地產股份總成交量除以該月／期間內交易天數計算。
2. 按聯合地產股份之平均每日成交量除以計劃股東於最後實際可行日期所持聯合地產股份總數(基於董事會函件「聯合地產股權架構」一節所載的資料)計算。
3. 按聯合地產股份之平均每日成交量除以聯合地產於各月底／期末(如適用)之已發行股份總數計算。

誠如上表所載，於回顧期間，聯合地產股份之平均每日成交量佔於各月份或期間已發行聯合地產股份總數之比例在約0.001%至0.096%之間波動，平均值約為0.014%，而估計劃股東所持已發行聯合地產股份總數之比例則在約0.005%至0.382%之間波動，平均值約為0.056%，而吾等認為有關比例相對較低。

於吾等進行審閱後，吾等亦注意到聯合地產股份於二零二零年四月底之成交量急升，主要是在二零二零年四月二十日刊發聯合公佈後發生，而吾等認為此乃由於市場對該建議之期望所致。

誠如本函件上文「聯合地產集團之背景資料」一節所述，截至二零一九年十二月三十一日止年度，聯合地產集團之收入主要包括消費金融分部以及投資及金融分部之收入。透過進一步了解聯合地產股份於該建議前期間之交易流通性，吾等已將聯合地產股份之流通性與聯合地產集團於投資及金融以及消費金融業之同業公司進行比較。就此而言，吾等已於聯交所主板上市之香港公司中搜尋以下公司：(i)主要從事之業務與聯合地產集團之消費金融、放債、按揭貸款及／或投資業務類似，而有關業務為其最近一個經審核財政年度之總收入／業績作出主要貢獻，並於香港或中國進行；(ii)市值超過10億港元，原因是聯合地產於最後實際可行日期之市值約為129億港元，且根據吾等之研究，吾等注意到大部分符合第(i)項標準之公司通常擁有少於10億港元或介乎10億港元至50億港元之市值；及(iii)並非聯合地產集團旗下之公司。

吾等已識別出以下12間符合上述標準之可資比較上市公司（「可資比較公司」），且吾等認為該等公司為公平及詳盡。於可資比較公司中，六間主要從事與消費金融、放債及／或按揭貸款相關之業務（「消費金融可資比較公司」），而其餘六間可資比較公司則主要從事投資業務（「投資可資比較公司」）。然而，應注意到可資比較公司之營運及前景與聯合地產集團並不相同，而吾等並未對可資比較公司之業務、營運及前景進行任何調查，故此可資比較公司僅用作交叉核對用途。下列為可資比較公司之資料。

表5：可資比較公司之資料

股份代號	公司名稱	主要業務
消費金融可資比較公司		
3848	富道集團有限公司 (「富道集團」)	主要於中國從事提供融資租賃、保理及顧問服務。
1290	中國匯融金融控股有限公司 (「中國匯融金融控股」)	主要從事提供金融服務，主要包括提供抵押貸款、信用貸款及互聯網匹配借貸平台。
2003	維信金科控股有限公司 (「維信金科」)	中國一家線上消費金融服務提供商。
335	美建集團有限公司 (「美建集團」)	該集團主要從事投資控股。其附屬公司之主要業務為提供廣泛種類金融服務，包括證券經紀、期貨經紀、證券孖展融資、貸款融資、企業融資顧問、資產管理、貴金屬買賣及物業投資。
900	AEON信貸財務(亞洲)有限公司 (「AEON信貸」)	主要從事提供金融服務。

聯合地產獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務
6878	鼎豐集團控股有限公司 (「鼎豐集團」)	主要從事提供擔保服務、快捷貸款服務、金融服務、融資租賃服務及資產管理服務。
投資可資比較公司		
622	威華達控股有限公司 (「威華達控股」)	主要從事證券買賣及投資。
612	中國鼎益豐控股有限公司 (「中國鼎益豐」)	主要從事投資業務。
1140	東英金融有限公司 (「東英金融」)	主要從事上市及非上市企業投資。
1051	國際資源集團有限公司 (「國際資源」)	主要從事投資業務。
133	招商局中國基金有限公司 (「招商局中國基金」)	主要從事金融投資。
165	中國光大控股有限公司 (「中國光大控股」)	主要從事投資業務及提供金融服務。

資料來源：聯交所網站

聯合地產獨立財務顧問函件

下表載列聯合地產與可資比較公司於該建議前期間的(i)平均每日成交量佔公眾於聯合公佈日期持有已發行股份總數之平均百分比；及(ii)平均每日成交量佔於聯合公佈日期已發行股份總數之平均百分比：

**表6：聯合地產股份與可資比較公司股份於該建議前期間之
平均成交量**

	平均每日成交量 佔公眾持有 已發行股份總數 之平均百分比 (附註1)	平均每日成交量 佔已發行股份總數 之平均百分比
中國鼎益豐	1.305%	0.957%
維信金科	1.300%	0.109%
中國光大控股	0.611%	0.264%
鼎豐集團	0.459%	0.160%
富道集團	0.328%	0.112%
威華達控股	0.171%	0.121%
東英金融	0.151%	0.040%
AEON信貸	0.137%	0.027%
招商局中國基金	0.132%	0.072%
中國匯融金融控股	0.101%	0.050%
國際資源	0.077%	0.055%
美建集團	0.015%	0.004%
聯合地產	0.027%	0.007%

資料來源：聯交所網站

附註：

- 公眾股東持有的股份乃基於可資比較公司最近刊發之有關披露或財務業績所披露之資訊以及董事會函件「聯合地產股權架構」一節所披露計劃股東於最後實際可行日期持有的聯合地產股份總數。

誠如上文所說明，聯合地產股份之流通性於可資比較公司中為第二低。因此，吾等認為聯合地產股份一般擁有相對較低之流通性，故此無利害關係計劃股東在不對聯合地產股份價格造成下行壓力之情況下於公開市場上變現彼等之聯合地產股份時料將遇到困難。因此，吾等認為該建議能為有意變現其於聯合地產股份之投資之無利害關係計劃股東提供退出機會。

e. 股份估值分析

吾等已進一步考慮可資比較公司之市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)作比較用途，兩項比率為比較公司股份估值最為常用之估值標準。根據二零一九年年報，聯合地產集團於二零一九年十二月三十一日約16.4%之資產總值為實體物業(包括投資物業約10,500.7百萬港元以及物業、廠房及設備約1,007.1百萬港元)，故此吾等認為市賬率將可提供總價格之指標性評估。同時，由於聯合地產集團於過去財政年度一直錄得盈利，吾等認為於評估聯合地產集團之價值時採用市盈率亦為恰當。

於評估聯合地產集團於該建議下之市盈率及市賬率時，吾等已考慮聯合地產集團於該建議下之隱含市值或總值約13,079.4百萬港元(「**隱含市值**」)，而隱含市值乃透過將總價格1.92港元乘以於最後實際可行日期之已發行聯合地產股份總數6,812,201,460股得出。於釐定該建議下之隱含市盈率(「**隱含市盈率**」)時，吾等已將隱含市值除以截至二零一九年十二月三十一日止年度之聯合地產股東應佔經審核溢利約2,880.3百萬港元，並得出隱含市盈率約4.54倍。於釐定該建議下之隱含市賬率(「**隱含市賬率**」)時，吾等已將隱含市值除以於二零一九年十二月三十一日之聯合地產股東應佔經審核總權益約38,804.1百萬港元，並得隱含市賬率約0.34倍。

下表載列(i)可資比較公司按其於最後實際可行日期之股份收市價及已刊發財務資料計算之市盈率及市賬率；及(ii)聯合地產集團按總價格及二零一九年年報計算之隱含市盈率及隱含市賬率。以下吾等有關市盈率及市賬率之分析僅供無利害關係計劃股東於考慮該建議時作額外參考之用及僅作說明用途。

聯合地產獨立財務顧問函件

表7：聯合地產集團及可資比較公司之市盈率及市賬率分析

公司	市值 (附註1) (百萬港元)	市盈率 (附註2) (倍)	市賬率 (附註3) (倍)
富道集團(附註4)	1,028.0	25.96	1.53
中國匯融金融控股(附註4)	1,044.3	18.97	0.53
維信金科(附註4)	1,981.8	28.02	0.59
美建集團	2,387.3	9.38	0.91
AEON信貸	2,303.2	6.22	0.70
鼎豐集團(附註4)	2,863.5	7.82	1.65
威華達控股	5,579.3	不適用 (附註5)	0.90
中國鼎益豐	5,082.1	不適用 (附註5)	57.80
東英金融	2,378.8	9.27	0.41
國際資源(附註6)	1,082.0	3.20	0.09
招商局中國基金(附註6)	1,377.1	1.75	0.27
中國光大控股	18,874.8	8.44	0.45
最高(附註7)	18,874.8	28.02	1.65
最低(附註7)	1,028.0	1.75	0.09
中位數(附註7)	2,303.2	8.85	0.59
平均(附註7)	3,718.2	11.90	0.73
聯合地產集團 (於該建議下隱含) (附註8)	13,079.4	4.54	0.34

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司之市值乃將股份總數(如最近期月報表或相關披露所披露)乘以最後實際可行日期股份於聯交所所報之收市價得出。
2. 市盈率乃將各自之市值除以摘錄自最近期刊發財務報表之公司股東應佔各自年度綜合溢利得出。
3. 市賬率乃將各自之市值除以摘錄自最近期刊發財務報表之公司股東應佔各自綜合權益得出。
4. 公司之申報貨幣為人民幣，匯率為人民幣1元兌1.0918港元。
5. 由於有關公司於最近財政年度錄得虧損，故其市盈率並不適用。

聯合地產獨立財務顧問函件

6. 公司之申報貨幣為美元，匯率為1美元兌7.751港元。
7. 由於吾等認為中國鼎益豐屬於離群值，故於釐定可資比較公司最高值、最低值、中位數及平均數時將其排除在外。
8. 該建議項下隱含市值乃將總價格1.92港元乘以於最後實際可行日期已發行聯合地產股份總數6,812,201,460股得出。隱含市盈率乃將隱含市值除以截至二零一九年十二月三十一日止年度聯合地產股東應佔經審核溢利得出。隱含市賬率乃將隱含市值除以截至二零一九年十二月三十一日止年度聯合地產股東應佔經審核總權益得出。

誠如上表所示，與其他可資比較公司相比，中國鼎益豐之市賬率特別高，吾等已細閱中國鼎益豐之詳細資料，並發現證監會已就市場操縱對該公司展開法律訴訟¹²，吾等因而認為，中國鼎益豐之股價不能代表該公司之價值，特別是有見該公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損約250.8百萬港元。因此，吾等認為，中國鼎益豐屬於離群值，而為免令吾等之數據出現偏差，吾等於釐定可資比較公司最高值、最低值、中位數及平均數時將其排除在外。排除離群值後，可資比較公司之市盈率界乎約1.75倍至28.02倍，而中位數及平均數分別約8.85倍及11.90倍。隱含市盈率約4.54倍因而處於可資比較公司市盈率範圍內，惟屬於該範圍之較低數值。

此外，據上表顯示，排除離群值後，可資比較公司之市賬率界乎約0.09倍至1.65倍，中位數及平均數分別約0.59倍及0.73倍。隱含市賬率約0.34倍因而處於可資比較公司市賬率範圍內，屬於該範圍之較低數值。

儘管隱含市盈率及隱含市賬率均接近可資比較公司市盈率及市賬率範圍之較低數值，而此情況或代表可資比較公司之股份價值被高估，或該建議項下聯合地產股份之價值被低估，然而，該分析主要為反復核對用途而呈列，並非釐定總價格是否公平合理之主要因素，特別是，有別於聯合地產，可資比較公司從事消費金融或投資業務，而非同時經營此兩項業務。尤其是，無利害關係計劃股東須注意，於回顧期間內聯合地產集團之平均市盈率及市賬率分別約3.89倍及0.29倍（乃分別將回顧

¹² 請參閱 <https://www.sfc.hk/edistributionWeb/gateway/TC/news-and-announcements/news/doc?refNo=20PR8>

期間內平均每日市值除以截至二零一九年十二月三十一日止年度聯合地產股東應佔綜合溢利約2,880.3百萬港元，及除以於二零一九年十二月三十一日聯合地產股東應佔綜合資產淨值約38,804.1百萬港元得出)，較隱含市盈率及隱含市賬率折讓分別約14.32%及14.71%。

鑒於隱含市盈率及隱含市賬率處於可資比較公司之市盈率及市賬率範圍內，及高於回顧期間內聯合地產集團之平均市盈率及平均市賬率，吾等認為，與聯合地產過往估值倍數及可資比較公司之估值倍數比較，就無利害關係計劃股東而言，總價格屬公平合理。

f. 成功的私有化先例

吾等亦已將該建議與自二零一八年一月一日起至最後實際可行日期(包括該日)止公佈之其他聯交所主板上市公司之私有化建議進行比較，惟不包括不獲批准或尚未獲批准(或(如適用)並未或尚未達到所需接納水平)或並無現金註銷代價/要約價之私有化建議(「私有化先例」)。下文所載私有化先例為吾等從聯交所網站識別且符合上述甄選標準之私有化建議之詳細列表。下表說明註銷代價/要約價較該等私有化建議各自於最後交易日以及(截至最後交易日(包括該日)止)最後5個、30個、60個及180個交易日平均股價及最新每股資產淨值或每股經調整資產淨值之溢價或折讓。下文所載私有化先例提供了成功的私有化建議之註銷代價/要約價與當時的現行市價及每股資產淨值之間的比較。儘管各公司之業務性質、財務表現及狀況以及規模不同，而定價的某些範疇可能是基於行業特定情況，吾等認為以下分析顯示於近期市場對私有化的取態下，香港股市內主板上市公司近期進行私有化之定價，而吾等認為此因素與評估在市場上成功進行私有化所需之合理註銷代價/要約價範圍有關。因此，吾等認為私有化先例為評估總價格是否屬公平合理之合適基礎。

聯合地產獨立財務顧問函件

表8：自二零一八年一月一日起之私有化先例

初始公佈日期	公司	較每股		註銷代價/要約價較每股收市價或平均收市價溢價				
		經調整資產 淨值溢價/ (折讓)	較每股資產 淨值溢價/ (折讓) <i>(附註1)</i>	於最後 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後5個 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後30個 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後60個 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後180個 交易日
二零一九年 十二月十二日	Joyce Boutique Group Limited (股份代號：647)	不適用	19.9%	91.8%	91.3%	82.2%	62.7%	32.2%
二零一九年 十一月二十八日	中國糧油控股有限公司 (股份代號：606)	(25.3)%	(33.9)%	34.1%	35.6%	53.2%	64.7%	70.0%
二零一九年 十一月一日	華地國際控股有限公司 (股份代號：1700)	(38.8)%	(18.1)%	63.1%	67.9%	56.8%	55.4%	48.6%
二零一九年 十月二十日	大昌行集團有限公司 (股份代號：1828)	不適用	(28.2)%	37.6%	37.6%	54.8%	56.1%	41.2%
二零一九年 十月三日	華能新能源股份有限公司 (股份代號：958)	不適用	(4.6)%	18.7%	18.4%	30.0%	40.3%	41.8%
二零一九年 八月十二日	冠捷科技有限公司 (股份代號：903)	不適用	(23.9)%	41.4%	46.8%	54.5%	75.0%	138.8%
二零一九年 六月二十七日	亞洲衛星控股有限公司 (股份代號：1135)	不適用	(24.8)%	23.4%	31.5%	44.4%	50.4%	71.0%
二零一九年 六月十八日	卜蜂蓮花有限公司 (股份代號：121)	不適用	10.0%	10.0%	11.3%	29.4%	30.3%	21.9%
二零一九年 六月十四日	中國自動化集團有限公司 (股份代號：569)	16.9%	16.0%	24.0%	27.3%	47.8%	47.5%	42.5%

聯合地產獨立財務顧問函件

初始公佈日期	公司	註銷代價/要約價較每股收市價或平均收市價溢價						
		較每股 經調整資產 淨值溢價/ (折讓)	較每股資產 淨值溢價/ (折讓) <i>(附註1)</i>	於最後 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後5個 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後30個 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後60個 交易日	截至最後 交易日 (包括該日) 止最後180個 交易日
二零一九年 四月四日	中國恒石基業有限公司 (股份代號: 1197)	不適用	42.1%	10.6%	15.6%	17.4%	19.1%	27.6%
二零一九年 三月二十八日	中國電力清潔能源發展有限公司 (股份代號: 735)	不適用	(35.1)%	41.9%	54.9%	78.1%	94.0%	88.8%
二零一八年 十二月五日	合和實業有限公司 (股份代號: 54)	(43.0)%	(35.6)%	46.7%	48.8%	55.5%	54.1%	45.1%
二零一八年 十月三十日	上海先進半導體製造股份有限公司 (股份代號: 3355)	不適用	89.9%	66.7%	85.6%	99.3%	93.4%	85.2%
二零一八年 九月二十七日	中外運航運有限公司 (股份代號: 368)	不適用	(25.2)%	50.0%	55.2%	42.9%	37.8%	28.0%
二零一八年 六月十日	香港飛機工程有限公司 (股份代號: 44)	42.30%	99.3%	63.6%	63.7%	62.9%	60.7%	50.4%
二零一八年 六月七日	寶國國際控股有限公司 (股份代號: 589)	不適用	(9.9)%	50.2%	51.6%	49.2%	45.2%	49.9%
	最高	42.3%	99.3%	91.8%	91.3%	99.3%	94.0%	138.8%
	最低	(43.0)%	(35.6)%	10.0%	11.3%	17.4%	19.1%	21.9%
	中位數	(25.3)%	(14.0)%	41.6%	47.8%	53.8%	54.7%	46.8%
	平均數	(9.6)%	2.4%	42.1%	46.4%	53.6%	55.4%	55.2%
二零二零年 四月二十日	聯合地產	(65.8)% <i>(附註2)</i>	(66.3)% <i>(附註3)</i>	34.3%	36.2%	39.1%	33.3%	23.1%

資料來源: 聯交所網站

附註：

1. 指註銷代價／要約價較每股資產淨值(按各私有化文件所報，惟未計及因(其中包括)重估該等文件所載物業產生之任何調整)之溢價／(折讓)。
2. 按每股聯合地產股份經調整資產淨值5.62港元計算。
3. 按每股聯合地產股份資產淨值5.7港元計算。

無利害關係計劃股東應注意，由於該等私有化先例之行業及業務均基本上有別於聯合地產，該等私有化先例可能無法提供有意義之比較。此外，無利害關係計劃股東應注意，由於私有化先例之註銷代價／要約價之溢價水平可能受當時市況所影響，此比較分析僅作參考之用，且並非評估該建議之條款是否屬公平合理之主要因素。

(i) 較現行股價之溢價

誠如上表所載，所有私有化先例之註銷代價／要約價較各自之最後交易日股價以及5個、30個、60個及180個交易日平均股價之溢價分別介乎約10.0%至91.8%、11.3%至91.3%、17.4%至99.3%、19.1%至94.0%及21.9%至138.8%，而平均溢價分別約為41.2%、46.4%、53.6%、55.4%及55.2%。

相比之下，總價格較聯合地產股份於最後交易日之收市價以及聯合地產股份之5個、30個、60個及180個交易日之平均收市價分別溢價約34.3%、36.2%、39.1%、33.3%及23.1%，並因此屬於私有化先例之相應溢價範圍內。儘管總價格較聯合地產股份收市價之溢價低於私有化先例之平均數及中位數，鑒於(i)總價格高於整個該建議前期間之聯合地產股份價格；(ii)聯合地產股份之交易流通性較可資比較公司為低，而無利害關係計劃股東於公開市場上大量出售聯合地產股份料將較為困難，並對聯合地產股份價格造成不利影響；及(iii)隱含市盈率及隱含市賬率較聯合地產集團於回顧期間之平均市盈率及市賬率分別約3.89倍及0.29倍溢價約16.71%及17.24%，吾等認為總價格之溢價與市場慣例一致，並就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

(ii) 較每股資產淨值之溢價／折讓

誠如上表所示，私有化先例之註銷代價／要約價與各自的每股資產淨值及每股經調整資產淨值相比存在很大範圍之差異，分別介乎折讓約35.6%至溢價約99.3%，平均溢價約2.4%，以及折讓約43.0%至溢價約42.3%，平均折讓約9.6%。另一方面，在合共16個私有化先例中，其中10個之註銷代價／要約價較各自的每股資產淨值折讓約4.6%至35.6%，低於總價格之66.3%折讓。

儘管總價格較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之折讓超出私有化先例之範圍，誠如本函件「總價格之評估」一節「聯合地產股份價格較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之過往折讓」分節所載，總價格之折讓低於過往聯合地產股份價格較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之折讓。因此，吾等認為總價格之折讓就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。

推薦建議

基於以上分析，儘管(i)聯合地產集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直錄得盈利；(ii)總價格每股聯合地產股份1.92港元分別較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值折讓約66.3%及65.8%；及(iii)該等折讓高於私有化先例之註銷代價／要約價較各自每股資產淨值之折讓；(iv)總價格較聯合地產股份收市價之溢價低於私有化先例之平均數及中位數；及(v)隱含市賬率及隱含市盈率處於可資比較公司範圍之較低水平，考慮到以下因素：

- (i) 由於中美貿易戰持續不斷，加上本港於二零一九年下半年之示威活動，以及近期之COVID-19爆發及傳播，本地及全球經濟一直受到嚴重不利影響。現時難以預測及確定經濟會否於不久將來好轉，因此聯合地產董事會預期聯合地產集團於二零二零年的核心經常收入將受到負面影響；

- (ii) 由於無利害關係計劃股東可能難以於公開市場上變現彼等之聯合地產股份(特別是當聯合地產股份於刊發聯合公佈前一直交投淡靜及交易流通性與可資比較公司相比相對較低時)，該建議為彼等提供可按高於近期市價之溢價套現彼等之投資；
- (iii) 總價格較聯合地產股份於最後交易日之收市價以及聯合地產股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續5個、30個、60個及180個交易日之平均收市價溢價，並高於聯合地產股份於回顧期間之平均收市價，並與聯合地產股份於回顧期間之最高收市價1.94港元相若；
- (iv) 總價格每股聯合地產股份1.92港元分別較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值折讓約66.3%及65.8%，低於過往聯合地產股份價格較每股聯合地產股份資產淨值及每股聯合地產股份經調整資產淨值之折讓(分別介乎約72.8%至76.0%及約72.4%至75.6%)；
- (v) 隱含市盈率及隱含市賬率屬於可資比較公司之範圍內，並高於聯合地產集團於回顧期間之平均市盈率及平均市賬率；及
- (vi) 總價格之溢價屬於私有化先例較最後交易日以及5個、30個、60個及180個交易日之平均股價之相應溢價範圍內，顯示總價格之基礎與市場慣例一致，

吾等認為該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦聯合地產獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東投票贊成法院會議及聯合地產股東大會上將予提呈之相關決議案，以批准及實行該建議(包括該計劃及特別股息)。儘管如此，吾等謹此提醒無利害關係計劃股東如欲套現其部分或全部於聯合地產股份的投資，應密切監察聯合地產股份於生效日期前的市價及流通性，並可在於公開市場上出售彼等之聯合地產股份之銷售所得款項(扣除所有交易成本)超出根據該建議應收之款項之情況下，考慮於公開市場上出售彼等之聯合地產股份，而非接納該建議。

聯合地產獨立財務顧問函件

由於各個別無利害關係計劃股東有不同的投資目標及／或情況，吾等亦建議聯合地產獨立董事委員會推薦可能需要就計劃文件之任何方面或應採取之行動尋求意見之無利害關係計劃股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

聯合地產獨立董事委員會

及聯合地產(香港)有限公司之無利害關係計劃股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二零年六月十九日

* 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

說明函件

本說明函件構成公司條例第671條所規定之陳述。

緒言

於二零二零年四月九日(聯交所交易時段後)，要約人(為聯合集團之直接全資附屬公司)要求聯合地產董事會向計劃股東提呈該建議，當中將涉及(i)建議根據公司條例第673條以協議安排方式私有化聯合地產(即該計劃)；及(ii)待該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力後，聯合地產向於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊之計劃股東派付特別股息。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士實益擁有、控制或已對之行使指示之聯合地產股份為5,108,911,521股，相當於聯合地產已發行股份總數約74.996%。

本說明函件旨在解釋該建議之條款及影響，具體而言，為計劃股份持有人提供有關該計劃之額外資料。

該建議

該建議將根據公司條例第673條以協議安排方式實行。

待條件獲達成或豁免(如適用)後，建議私有化聯合地產將透過聯合地產與計劃股東間之該計劃實行。

倘該建議獲批准並實行：

- (i) 計劃股東於生效日期持有之所有計劃股份將被註銷，作為交換，計劃股東將獲現金支付(a)要約人將就每股計劃股份以現金支付之計劃代價0.42港元；及(b)聯合地產將就每股聯合地產股份以現金支付之特別股息1.50港元；
- (ii) 聯合地產之已發行股本將於生效日期透過註銷及終絕計劃股份而削減。緊隨此削減後，聯合地產之已發行股本將透過向要約人發行數目與已註銷之計劃股份相等之已入賬列作繳足之新聯合地產股份，增加至其原先之數額；

說明函件

- (iii) 聯合集團將直接及間接(透過要約人、開鵬及Capscore(全部均為聯合集團之直接全資附屬公司))擁有聯合地產已發行股份數總之100%；及
- (iv) 聯合地產將根據上市規則第6.15條於緊隨生效日期後向聯交所申請撤銷聯合地產股份在聯交所之上市地位。

按該建議(涉及透過註銷計劃股份削減聯合地產股本及向要約人發行新聯合地產股份(其數目與已註銷及終絕計劃股份之數目相等))之結構，於該計劃生效後，要約人將直接持有聯合地產已發行股份總數約56.145%，而要約人一致行動人士則將直接或間接持有聯合地產已發行股份總數約43.855%。

該計劃

該計劃涉及透過註銷計劃股份削減聯合地產股本。於有關削減後，聯合地產之股本將透過向要約人發行數目與已註銷之計劃股份相等之已入賬列作繳足之新聯合地產股份，增加至其原先之數額。聯合地產之賬冊內因削減資本所產生之進賬，將用作悉數繳足要約人就此獲配發及發行已入賬列作繳足之新聯合地產股份。該建議規定計劃股份被註銷，作為交換，計劃股東獲支付：

總價格 每股計劃股份1.92港元

當中包括(i)要約人將就每股計劃股份以現金支付之計劃代價0.42港元；及(ii)聯合地產將就每股聯合地產股份以現金支付之特別股息1.50港元(不包括要約人、聯合集團、開鵬及Capscore，彼等已根據聯合集團豁免不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利)。

計劃股東根據該建議收取計劃代價及特別股息之權利將於計劃記錄日期釐定。

計劃代價及特別股息將不會提高，而要約人及聯合地產亦無保留如此行事之權利。

價值對比

總價格每股計劃股份1.92港元較：

- (i) 聯合地產股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.43港元溢價約34.3%；
- (ii) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.41港元溢價約36.2%；
- (iii) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.38港元溢價約39.1%；
- (iv) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.44港元溢價約33.3%；
- (v) 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.56港元溢價約23.1%；
- (vi) 於二零一九年十二月三十一日之聯合地產股東應佔經審核綜合資產淨值每股聯合地產股份約5.70港元折讓約66.3%；
- (vii) 聯合地產股東經計及本計劃文件附錄二所載之物業估值後應佔之經調整未經審核資產淨值每股聯合地產股份約5.62港元折讓約65.8%^(附註)；及
- (viii) 聯合地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.89港元溢價約1.6%。

附註：按於二零一九年十二月三十一日聯合地產股東應佔經審核資產淨值約388億港元計算，並就聯合地產股東應佔物業權益(包括投資物業及自用物業)於二零二零年四月三十日之最新估值約20.4百萬港元(連同相關稅項調整約0.1百萬港元)作出調整以及支付中期股息(以代替末期股息)約545.0百萬港元作出調整，再除以於最後實際可行日期之6,812,201,460股聯合地產股份。

總價格乃經計及(其中包括)聯合地產集團之財務資料及聯合地產股份於過去一年在聯交所之成交價後釐定。

最高價及最低價

於相關期間，聯合地產股份於聯交所所報之最高收市價為二零二零年四月二十七日及二零二零年四月二十九日之每股1.94港元，而聯合地產股份於聯交所所報之最低收市價為二零二零年三月十六日之每股1.29港元。

總代價及財務資源

於最後實際可行日期，聯合地產有6,812,201,460股已發行聯合地產股份。1,703,289,939股計劃股份佔聯合地產已發行股份總數約25.004%。

假設聯合地產於該建議完成前之股權架構概無任何其他變動，實行該建議所需之現金代價總額將為3,270,316,683港元，其中(i) 715,381,774港元(相當於根據該計劃應付之總計劃代價)將由要約人提供資金；及(ii) 2,554,934,909港元(相當於應付計劃股東之全數特別股息)將由聯合地產提供資金。

要約人根據該計劃支付之計劃代價將由(i)聯合集團系公司之內部現金資源；及(ii)李先生根據融資協議向要約人授出之無抵押及免息之該融資提供資金。

聯合地產根據該計劃支付之特別股息將由聯合地產集團之內部現金資源提供資金。

禹銘(作為要約人之財務顧問)信納要約人及聯合地產具備充足財務資源，可用以償付實行該建議所需之計劃代價及特別股息最高金額。

該建議之條件

該建議(包括該計劃及特別股息)須待下列條件及本說明函件「特別股息」一節所載之條件獲達成或豁免(如適用)後，方會生效並對聯合地產及所有計劃股東具約束力：

- (i) 親身或委派代表出席法院會議並於會上進行表決，且代表計劃股份持有人之表決權佔至少75%之該等持有人於法院會議上批准(以投票方式表決)該計劃，且於法院會議上就該計劃所投之反對票數(以投票方式表決)並不超過全部無利害關係股份所附總表決權之10%，惟前提是：
 - (a) 無利害關係計劃股東所持而就此親身或委派代表於法院會議上投票之計劃股份所附票數中的至少75%批准(以投票方式表決)該計劃；及

- (b) 於法院會議上就批准該計劃之決議案所投之反對票數(以投票方式表決)，並不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數之10%；
- (ii) 特別決議案獲親身或委派代表出席聯合地產股東大會並於會上進行表決之聯合地產股東以至少75%之大多數票通過(且在其他方面遵從公司條例第564條中之程序規定)，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷並終絕計劃股份而削減聯合地產已發行股本，以及向要約人發行數目與已註銷之計劃股份數目相等之新聯合地產股份(已入賬列作繳足)；
- (iii) 高等法院允許該計劃(無論有否修改)及確認該計劃所涉及之聯合地產已發行股本削減，且公司註冊處處長根據公司條例第2部登記高等法院之命令文本；
- (iv) 公司條例第230及231條以及第673及674條中分別有關聯合地產已發行股本削減及該計劃之程序規定獲得遵從；
- (v) 無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上通過普通決議案，以批准宣派及派付特別股息；
- (vi) 已取得或(視乎情況而定)完成與該建議或按其條款實行該建議相關之所有該等授權(如有)，且所有該等授權在不經修改之情況下仍具有十足效力及作用；
- (vii) 任何司法權區之政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾採取或提起任何行動、法律程序、訟案、調查或研訊(亦未曾頒佈、作出或建議，且持續並無尚未了結之任何法規、規例、索求或命令)，而會(在各情況下)導致該建議或按其條款實行該建議屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行(或者會就該建議或按其條款實行該建議而施加任何重大條件或責任)；
- (viii) 就該建議或按其條款實行該建議而言，於所有有關司法權區之所有必要法律或監管責任均已獲得遵從，且未曾施加有關法例或規例中並無明文規定之(或屬於有關法例或規例中明文規定之要求之上的)任何法律或監管要求；

說明函件

(ix) 實行該建議不會引致下列各項，且未曾發生任何事件或出現任何情況而會或預期可能會引致下列各項：

- (a) 聯合地產集團之任何成員公司之任何負債(實際或者或然)立即或在其所列到期日或還款日前須予償還，或者變成(或可被宣佈為)立即或在其所列到期日或還款日前須予償還；
- (b) 聯合地產集團之任何成員公司為一方的(或者任何前述成員公司或其任何資產可能受之約束、享有或受之規限的)任何協議、安排、特許、許可證或文書(或聯合地產集團之任何成員公司在前述各項下之任何權利、法律責任、責任或權益)予以終止或遭受不利修改(或聯合地產集團之任何成員公司就此產生任何重大責任或法律責任)；或
- (c) 對聯合地產集團之任何成員公司之全部或任何部分業務、財產或資產設立或強制執行任何抵押權益，或任何前述抵押(不論在何時出現)變成可強制執行，

而(在各情況下)就聯合地產集團整體而言或者就該建議或按其條款實行該建議而言屬重大；及

(x) 自聯合公佈日期起：

- (a) 聯合地產集團之任何成員公司之業務、資產、財務或經營狀況、利潤或前景概無發生就聯合地產集團整體而言或就該建議事項而言屬重大之不利變動；及
- (b) 任何前述成員公司為一方(不論是作為原告人、被告人或其他身份)之任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序(就聯合地產集團整體而言或者就該建議或按其條款實行該建議而言屬重大者)，均概無被提起、以書面形式被威脅進行或者仍未了結，且任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院針對或關乎任何前述成員公司或其所經營業務之調查(就聯合地產集團整體而言或者就該建議或按其條款實行該建議而言屬重大者)，亦概無以書面形式被威脅進行、展開或者仍未了結。

說明函件

要約人保留整體上或就任何特定事宜而豁免所有或任何上述條件(惟(i)至(v)項條件除外)之權利。聯合地產概無豁免任何條件之權利。

所有上述條件將須於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議將告失效。倘該建議被撤回、不獲批准或失效，則聯合地產股份於聯交所之上市地位將不獲撤銷。根據收購守則規則30.1註釋2，只有在產生援引任何上述條件之權利之情況就該建議而言是對要約人極為重要之情況下，要約人方可援引任何或所有上述條件，作為不繼續進行該建議之依據。

經參考(vi)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何對該等授權之要求((i)至(v)段之條件所載者除外)。經參考(vii)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何有關之行動、法律程序、訟案、調查、法規、規例、索求或命令。經參考(viii)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何有關之不遵從情況或監管要求((i)至(v)段之條件所載者除外)。經參考(ix)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何有關事件或情況。

該計劃受公司條例第674(2)條之規定所限，即該計劃必須由親身或委派代表出席法院會議並於會上投票之股東之表決權佔至少75%之股東所批准，且該計劃亦受收購守則規則2.10條之規定所限，該計劃必須由無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)持有人親身或委派代表於會議上投票之無利害關係股份所附票數中的至少75%批准該計劃。因此：

- (i) 就公司條例而言，75%之批准門檻將經參考親身或委派代表出席法院會議並於會上投票之計劃股份持有人之表決權後釐定。由於要約人及要約人一致行動人士於法院會議上均非計劃股份持有人，故於釐定是否達致公司條例項下75%之批准規定時將不會計及要約人及要約人一致行動人士所持有之相關聯合地產股份之表決權；及
- (ii) 就收購守則而言，75%之批准門檻將經參考親身或委派代表出席法院會議之無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數後釐定。

因此，為達致公司條例及收購守則之規定，75%之批准門檻將經參考出席法院會議並於會上投票之聯合地產股東持有之聯合地產股份(要約人及要約人一致行動人士持有或實益擁有之聯合地產股份除外)後釐定。

說明函件

該計劃亦受公司條例第674(2)條之規定所限，於法院會議上表決反對該計劃之票數不應超過所有無利害關係股份(定義見公司條例第674(3)條)所附之表決權的10%；而該計劃亦受收購守則規則2.10條之規定所限，於無利害關係股份(定義見收購守則規則2註釋6)持有人會議上表決反對批准該計劃之決議案之票數不應超過所有無利害關係股份所附之表決權的10%。因此：

- (i) 就公司條例而言，所有計劃股份(即除要約人及要約人一致行動人士以及彼等各自之聯繫人(定義見公司條例第13部第2分部)持有或實益擁有之任何聯合地產股份外之全部已發行聯合地產股份)將被視為無利害關係股份；及
- (ii) 就收購守則而言，所有計劃股份(要約人及要約人一致行動人士持有或實益擁有之任何聯合地產股份除外)將被視為無利害關係股份。

如獲批准，該建議將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等是否出席法院會議或聯合地產股東大會或於會上進行表決)。

於最後實際可行日期，概無以上條件獲達成或豁免。

於最後實際可行日期，要約人並無作為訂約一方訂立任何協議或安排，而當中與其可能會或可能不會援引或尋求援引條件之情況有關。

假設上述條件於最後截止日期或之前獲達成或有效豁免(如適用)，現時預期該計劃將於生效日期(預期為二零二零年八月二十八日(星期五))成為具約束力及效力，而聯合地產股份於聯交所之上市地位預期將於二零二零年八月三十一日(星期一)(即緊隨生效日期後之下一個營業日)上午九時正根據上市規則第6.15(2)條撤銷。

聯合地產、聯合集團及要約人將就法院會議及聯合地產股東大會之結果刊發公佈，而倘所有決議案已於該等會議上獲得通過，則將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)高等法院就認許該計劃之呈請而進行聆訊之結果、生效日期及撤銷聯合地產股份於聯交所上市地位之日期刊發進一步公佈。

特別股息

根據該建議，待下列條件(所有條件均不得豁免)獲達成後，聯合地產將以現金方式向所有於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊之聯合地產股東派付特別股息每股聯合地產股份1.50港元：

- (i) 無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上通過普通決議案，以批准宣派及派付特別股息；及
- (ii) 該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力。

於最後實際可行日期，概無以上條件獲達成。

根據聯合集團豁免，要約人、聯合集團、開鵬及Capscore已不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利(「豁除權利」)，因此並無將予支付或應付要約人、聯合集團、開鵬及Capscore之特別股息。豁除權利將由聯合地產予以保留，且於該建議完成後，聯合地產將由聯合集團直接及間接(透過要約人、開鵬及Capscore(全部均為聯合集團之直接全資附屬公司))全資擁有。

特別股息將於該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力且獲無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上批准後，由聯合地產以現金方式向聯合地產股東(不包括要約人、聯合集團、開鵬及Capscore，彼等已根據聯合集團豁免不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利)派付，且將於要約人向計劃股東支付計劃代價當日派付。

聯合地產股東及聯合地產潛在投資者務請注意，該計劃及特別股息互為條件，而派付特別股息須待(其中包括)無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上批准，且該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力後，方可作實。該建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，故該建議可能會或可能不會實行，且該計劃可能會或可能不會生效。因此，特別股息可能會或可能不會落實。因此，聯合地產股東及聯合地產潛在投資者於買賣聯合地產證券時務請謹慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

說明函件

聯合地產董事會已採納自二零一八年十一月三十日起生效的股息政策，旨在為其股東提供合理及可持續回報，同時維持財務狀況穩定，使聯合地產得以把握任何不時之投資及擴張機遇。聯合地產董事會可按年宣派或建議股息及／或宣派中期股息或特別股息。下表載列聯合地產於最近年度之股息記錄：

截至十二月三十一日止年度	每股聯合地產股份中期股息	每股聯合地產股份末期股息
二零一五年	6港仙	無
二零一六年	8港仙	無
二零一七年	8港仙	無
二零一八年	8港仙	無
二零一九年	8港仙	無

特別股息每股聯合地產股份1.50港元為將從聯合地產之可供分派儲備中宣派及派付之特別股息，有別於要約人應付之計劃代價且並非其一部分。倘有關該建議(包括該計劃及特別股息)之相關決議案並未於法院會議及／或聯合地產股東大會上獲無利害關係計劃股東及／或聯合地產股東(視情況而定)批准，則不會向聯合地產股東派發特別股息。在有關情況下，聯合地產董事會將繼續奉行其現有股息政策，同時定期檢討股息政策，並在有必要或適當時對該政策作出必要修訂及／或修改。

說明函件

聯合地產股權架構以及該建議及該計劃之影響

下表載列聯合地產於最後實際可行日期及緊隨該計劃生效後之股權架構(假設聯合地產股權架構於該建議完成前並無任何其他變動)。

聯合地產股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後(附註1)	
	聯合地產 股份數目	概約 百分比	聯合地產 股份數目	概約 百分比
要約人(附註2)	2,121,437,331	31.141	3,824,727,270	56.145
要約人一致行動人士				
聯合集團(附註2)	968,354,880	14.215	968,354,880	14.215
Capscore(附註2)	1,973,216,190	28.966	1,973,216,190	28.966
開鵬(附註2)	45,903,120	0.674	45,903,120	0.674
要約人及要約人 一致行動人士持有之 聯合地產股份總數				
	5,108,911,521	74.996	6,812,201,460	100.000
計劃股東(附註3)	1,703,289,939	25.004	-	-
聯合地產股份總數	6,812,201,460	100.000	6,812,201,460	100.000

附註：

- 根據該計劃，聯合地產之已發行股本將透過註銷及終絕計劃股份於生效日期予以削減。假設聯合地產股權架構於該建議完成前並無變動，在有關削減後，要約人將隨即獲發行其數目與已註銷之計劃股份數目相等之已入賬列作繳足之新聯合地產股份，使聯合地產之已發行股本增至於計劃股份被註銷前之先前數額。聯合地產之賬冊內因削減資本而產生之儲備，將用於悉數繳足要約人就此獲發行之新聯合地產股份。
- Capscore及開鵬各自均為聯合集團之直接全資附屬公司及要約人之同系附屬公司。聯合集團、要約人、Capscore及開鵬擁有權益之聯合地產股份(i)不會構成計劃股份之一部分；(ii)不會於法院會議上進行表決；(iii)無權享有特別股息；及(iv)不會於該計劃生效後註銷。
- 聯合地產獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生於最後實際可行日期為22,402股聯合地產股份(佔計劃股份約0.001%)之持有人，亦為該計劃項下之計劃股東。
- 上表列示之所有百分比均為近似值。

說明函件

於最後實際可行日期：

- (i) 聯合地產之已發行股本為6,812,201,460股聯合地產股份；
- (ii) 除6,812,201,460股聯合地產股份外，聯合地產概無任何已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (iii) 計劃股份包括計劃股東持有或實益擁有之合共1,703,289,939股聯合地產股份，佔聯合地產已發行股份總數約25.004%；
- (iv) 要約人直接持有2,121,437,331股聯合地產股份，佔聯合地產已發行股份總數約31.141%；
- (v) 要約人一致行動人士對合共2,987,474,190股聯合地產股份(佔聯合地產已發行股份總數約43.855%)具有擁有權、控制權或指示權；
- (vi) 除上文(iv)及(v)段所披露者外，要約人及要約人一致行動人士於任何其他聯合地產股份中並無具有法定及實益擁有權、控制權或指示權；及
- (vii) 要約人或要約人一致行動人士並無任何涉及聯合地產股份之可換股證券、認股權證或購股權之持有權、控制權或指示權。

為免生疑問，所有計劃股份將於該計劃生效後註銷。

所有聯合地產股東將有權就於聯合地產股東大會上提呈之特別決議案進行投票，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷並終絕計劃股份而削減聯合地產已發行股本，以及向要約人發行數目與已註銷之計劃股份數目相等之新聯合地產股份(已入賬列作繳足)，詳情載於上文「該建議之條件」一節(ii)段之條件。要約人及要約人一致行動人士指出，倘該計劃於法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動人士將就於聯合地產股東大會上提呈之該特別決議案投贊成票。僅於會議記錄日期名列聯合地產股東名冊之無利害關係計劃股東將有權於聯合地產股東大會上就批准宣派及派付特別股息之普通決議案投票。

公司條例第673條項下之協議安排及法院會議

根據公司條例第670條，倘安排是建議由公司與公司之成員或某類別成員訂立，在公司、任何成員或任何該類別成員提出申請之情況下，高等法院可命令該等成員或該類別成員(視情況而定)按高等法院指示的任何方式召開會議。

根據公司條例第673條，倘建議與成員或某類別成員訂立安排，而該等或該名人士同意該安排，高等法院可應公司、任何成員或任何該類別成員(視情況而定)提出之申請認許有關安排。獲高等法院按上述認許之安排對屬該安排建議訂立方之成員或某類別成員具有約束力。

該計劃構成公司條例第674條項下之收購要約。根據公司條例第674條，凡有關安排涉及收購要約，在上述按高等法院指示召開之會議上，出席該會議且作出表決(不論是親身出席及表決或委任代表出席及表決)之成員中，佔持有當中最少75%的表決權之成員或某類別成員(視情況而定)同意該安排，而在該會議上對該安排投下之反對票，佔該公司所有無利害關係股份(定義見公司條例第674(3)條)或該公司屬該類別之所有無利害關係股份(視情況而定)所附總表決權不超過10%，有關成員或某類別成員即屬同意該安排。

該計劃之約束力

儘管可能有佔少數之股東不同意，倘該計劃根據公司條例第673條及收購守則規則2.10之規定在法院會議上獲批准及獲高等法院認許，且其他條件均達成或(在允許的範圍內)獲豁免，則該計劃將對聯合地產及所有計劃股東具有約束力。

倘該計劃生效：

- (i) 所有計劃股份將予註銷，故此聯合地產股本將被削減，且該等已註銷計劃股份之所有股票將不再具有所有權憑證之效力；
- (ii) 聯合地產股本將透過發行數目與已註銷計劃股份數目相等之新聯合地產股份增加至其原先之數額；
- (iii) 聯合地產之賬冊內因上述資本減少產生之進賬將悉數用作繳足發行之新聯合地產股份，而該等新聯合地產股份將配發及發行(入賬列作繳足)予要約人；及

- (iv) 計劃股東將就計劃股東於計劃記錄日期持有之各計劃股份以現金收取總價格1.92港元，包括(a)要約人支付之計劃代價0.42港元；及(b)聯合地產支付之特別股息1.50港元。

根據收購守則規則2.3，倘該計劃不獲批准及該建議未獲聯合地產獨立董事委員會推薦或未獲聯合地產獨立財務顧問推薦為公平合理，則聯合地產及要約人就該建議產生之所有費用及開支將由要約人承擔。鑒於該建議已獲聯合地產獨立董事委員會推薦，亦已獲聯合地產獨立財務顧問推薦為公平合理，聯合地產與要約人已協定，聯合地產委任之顧問及律師(包括聯合地產獨立財務顧問)所產生之所有費用、收費及開支將由聯合地產承擔，而要約人委任之顧問及律師所產生的所有費用、收費及開支將由要約人承擔。至於該計劃及該建議的其他費用、收費及開支將由聯合地產與要約人平均分攤。

實行該建議之理由及裨益

就無利害關係計劃股東而言

該建議為無利害關係計劃股東提供機會，可就彼等之計劃股份收取較現行市價溢價之總價格。總價格分別較聯合地產股份於直至聯合公佈日期(包括該日)止過去兩年之最低收市價及最高收市價高出48.8%及1.1%。由於聯合地產股份交投淡靜，無利害關係計劃股東可能無法按其意願，將彼等於聯合地產股份之股權投資轉換為具有更佳前景或股份流通量更高之其他公司證券。鑒於現時經濟狀況及復甦時間之不確定性，該建議可能對部分無利害關係計劃股東而言尤為及時。

為免生疑問，如非因聯合集團豁免，則聯合地產將無法向計劃股東派付特別股息。此乃由於在並無聯合集團豁免之情況下，除向持有聯合地產已發行股份總數約25.004%之計劃股東派付特別股息外，聯合地產亦須另向要約人、聯合集團、開鵬及Capscore(於最後實際可行日期合共持有已發行聯合地產股份總數約74.996%)以現金派付特別股息約76.6億港元，因而令聯合地產就特別股息之現金流出總額約102.2億港元較根據該建議應付之特別股息約25.5億港元高出約四倍，而聯合地產集團於二零一九年十二月三十一日僅有約61.3億港元之現金及現金等價物。

就聯合地產而言

聯合地產股份一直按重大折讓價買賣。其成交價(i)於直至聯合公佈日期(包括該日)止過去兩年較其綜合資產淨值(按聯合地產股份之最低及最高收市價除以於二零一九年十二月三十一日聯合地產股東應佔經審核綜合資產淨值每股聯合地產股份約5.7港元計算)折讓66.7%至77.4%；及(ii)於直至聯合公佈日期(包括該日)止過去兩年較其經調整未經審核資產淨值(按聯合地產股份之最低及最高收市價除以經計及本計劃文件附錄二所載物業估值後之聯合地產股東應佔經調整未經審核資產淨值每股聯合地產股份約5.62港元計算)折讓66.2%至77.0%。

聯合地產未能在聯合地產股東之權益不被攤薄之情況下籌集股本資金，而維持上市地位之成本(包括監管合規、披露及刊發財務報表)不斷上升，令上市失去其原意。

聯合地產董事會(不包括在聯合地產董事會中放棄投票之聯合地產董事，即李先生(聯合集團及聯合地產各自之行政總裁兼執行董事)、狄亞法先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生，以及聯合地產獨立董事委員會成員Steven Samuel Zoellner先生，彼之意見載於本計劃文件「聯合地產獨立董事委員會函件」一節)認為，上市地位之意義已不大，倘該建議獲無利害關係計劃股東同意，則聯合地產能夠將管理層之時間及財務資源集中於其他範疇。

聯合地產獨立財務顧問已向聯合地產獨立董事委員會提供意見，表示其認為該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並因此建議聯合地產獨立董事委員會建議無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案，以批准及實行該建議(包括該計劃及特別股息)。

聯合地產獨立董事委員會經考慮該建議(包括該計劃及特別股息)之條款，並計及聯合地產獨立財務顧問之意見後，認為該建議(包括該計劃及特別股息)之條款就無利害關係計劃股東而言屬公平合理，並建議無利害關係計劃股東投票贊成將於法院會議及聯合地產股東大會上提呈之相關決議案，以批准及實行該建議(包括該計劃及特別股息)。

就聯合集團及聯合集團股東而言

由聯合集團系公司應付之計劃代價與聯合集團系公司已放棄之特別股息組成之總價格較聯合地產股份之最近成交價大幅溢價。每項私有化(如該建議)均存在一個兩難局面。此似乎對聯合集團系公司不公平。然而，交易須使雙方獲益方可達成。聯合集團系公司雖實際上為該建議之計劃股份支付較高價格，惟聯合集團於該建議完成後，將按較聯合地產之綜合資產淨值折讓之價格進一步收購聯合地產約25.004%之權益。

聯合地產股權於該建議完成後之全面合併將能為聯合集團帶來對聯合地產最大之營運及財務控制權，並使聯合集團之整體組織結構更為高效及更具成本效益。在聯合地產不具上市地位之情況下，聯合集團將能夠靈活地管理聯合地產之業務並將聯合地產若干現有業務納入聯合集團。鑒於維持聯合地產上市地位之行政及合規成本不斷增加，聯合集團董事會認為，實行該建議將有助聯合集團將管理層之時間及財務資源集中於聯合地產及聯合集團之核心業務。

鑒於上文所述，聯合集團董事(不包括在聯合集團董事會中放棄投票之聯合集團董事，即李先生、狄亞法先生、李淑慧女士、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生)認為，該建議之條款乃按一般商業條款訂立，且該建議屬公平合理，並符合聯合集團及聯合集團股東之整體利益。

要約人就聯合地產集團之意向

要約人之意向為聯合地產集團於聯合地產私有化後維持其現有業務。要約人並無因該建議而計劃對聯合地產集團之業務及／或資產進行任何重大變更、重新部署固定資產或終止僱用聯合地產集團員工。

於最後實際可行日期，聯合集團無意(i)改變聯合地產於當中擁有權益之上市公司之上市地位；或(ii)尋求聯合地產及／或其資產於實行該建議後獨立上市。

倘該計劃不獲批准或該建議失效

受收購守則之規定所限，倘任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，聯合地產股份於聯交所之上市地位將不獲撤銷。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，根據收購守則，日後作出要約將受到限制，除非經執行人員批准，否則要約人或進行該建議之過程中任何與其一致行動人士(或其後與其中任何人士一致行動之任何人士)將不得於自該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效之日起計12個月內就聯合地產公佈任何要約或可能要約。要約人已表明其不擬尋求有關批准。

有關要約人之資料

要約人為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之直接全資附屬公司。要約人之主要業務為控股投資。

概無要約人董事於該計劃及該建議中擁有重大權益，或根據要約人之組織章程細則之相關規定須就批准該計劃及該建議之要約人董事會決議案放棄投票。

有關聯合集團之資料

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、於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，聯合集團由Lee and Lee Trust(全權信託)實益擁有約74.950%權益(包括李先生之個人權益)。

聯合集團董事之權益

儘管李先生、狄亞法先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生於聯合集團及聯合地產均擁有董事職務，聯合集團董事會認為，聯合集團董事概無於該計劃及該建議中擁有重大權益，或根據聯合集團之組織章程細則之相關規定須就批准該計劃及該建議之聯合集團董事會決議案放棄投票。儘管如此，彼等已自願於聯合集團董事會之相關會議上放棄投票。

有關聯合地產之資料

聯合地產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、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約74.996%權益。

務請閣下垂注本計劃文件附錄一「聯合地產集團之財務資料」、附錄二「物業估值報告」及附錄三「一般資料」。

聯合地產董事之權益

聯合地產之獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生於最後實際可行日期持有22,402股聯合地產股份(佔計劃股份約0.001%)，亦為計劃股東，並將有權於法院會議及聯合地產股東大會上投票。

儘管彼於上文披露之聯合地產股份持股，聯合地產董事會認為Steven Samuel Zoellner先生與其他計劃股東以同一方式於該計劃及該建議中擁有權益，故毋須根據聯合地產之組織章程細則之相關規定就批准該建議之聯合地產董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，儘管李先生、狄亞法先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生於聯合集團及聯合地產均擁有董事職務，聯合地產董事會認為，聯合地產董事概無於該計劃及該建議中擁有重大權益，或根據聯合地產之組織章程細則之相關規定須就批准該建議之聯合地產董事會決議案放棄投票。儘管如此，彼等已自願於聯合地產董事會之相關會議上放棄投票。

撤銷聯合地產股份之上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷(並向要約人發行同等數目之已繳足新聯合地產股份)，而計劃股份之股票將自此不再具有所有權文件或憑證之效力。聯合地產將根據上市規則第6.15(2)條申請自二零二零年八月三十一日(星期一)上午九時正起撤銷聯合地產股份於聯交所之上市地位。

說明函件

無利害關係計劃股東將透過公佈獲通知聯合地產股份之確切最後買賣日期，以及該計劃及聯合地產股份於聯交所撤銷上市地位之生效日期。

登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二零年八月二十六日(星期三)，為釐定該計劃項下之權利，聯合地產擬於二零二零年八月二十四日(星期一)(或聯合地產股東可能以公佈方式獲通知之其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有該計劃項下之權利，計劃股份持有人應確保其聯合地產股份之過戶文件必須於二零二零年八月二十一日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前送達聯合地產股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以登記在其本人或其代名人之下。

於該計劃生效後，將盡快且無論如何於生效日期後之七(7)個營業日(定義見收購守則)內向於計劃記錄日期名列聯合地產股東名冊內之計劃股東支付總價格(包括計劃代價及特別股息)。倘該計劃於二零二零年八月二十八日(星期五)生效，支付總價格之支票預期將於二零二零年九月八日(星期二)或之前寄發。

支付總價格之支票將置於預付郵資之信封內，以平郵方式按有權收取支票人士各自的登記地址寄發予該等人士，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時名列聯合地產股東名冊首位之聯名持有人的登記地址。所有該等支票的郵誤風險概由有權收取支票之人士承擔，而要約人、聯合地產、聯合集團、禹銘、聯合地產獨立財務顧問及聯合地產股份過戶登記處以及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及該建議所涉及之任何其他人士，均毋須就支票寄發時之遺失或延誤負責。

於寄出與計劃代價及特別股息有關之支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人及聯合地產各自有權註銷或止付與計劃代價及/或特別股息(視情況而定)有關的任何屆時尚未兌現或已退回的該等支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項存入要約人及/或聯合地產(視情況而定)於香港持牌銀行內以彼等各自的個人名義開立之相關存款賬戶內。

要約人及聯合地產須持有該等款項直至生效日期起計滿六年為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人及聯合地產信納其為有權收取該等款項之各人士，在彼等為收款人之支票尚未獲兌現之情況下，支付根據該計劃應付之款項。要約人及聯合地產支付之任何款項均不包括就各有關人士根據該計劃有權收取之款項

而應計之任何利息。要約人及聯合地產可行使彼等的絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人及聯合地產證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)之證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人及聯合地產將獲解除該計劃項下支付任何款項之任何進一步責任，而要約人及聯合地產將絕對享有當時於以彼等各自的名義開立之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟(如適用)應扣除法例規定之利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣款或已產生之開支。

假設該計劃生效，聯合地產之股東名冊將據此更新，以反映註銷所有計劃股份，而代表計劃股份之所有現有股票將自生效日期(預期將為二零二零年八月二十八日(星期五))起不再具有所有權文件或憑證的效力。

在結算任何計劃股東在根據該計劃有權收取之總價格時，將會根據該建議之條款全面支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該計劃股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他相類似之權利。

聯合地產海外股東

本計劃文件已為遵守香港法律、收購守則及上市規則的目的編製，所披露資料或有別於若根據香港以外司法權區法例編製本計劃文件時會披露者。

本計劃文件並不構成向任何要約或招攬即屬違法的司法權區之人士提呈購買或出售聯合地產股份或招攬購買或認購聯合地產股份之要約。

向並非於香港居住之計劃股份持有人作出及實行該建議可能受該等計劃股份持有人所處有關司法權區之適用法律所影響。並非於香港居住之任何計劃股份持有人須自行了解並遵守其所在司法權區之任何適用法律、稅務及監管規定。要約人、聯合集團及聯合地產並不表示可藉遵守該等司法權區任何適用登記或其他規定或豁免有關規定合法派發本計劃文件，亦不就安排有關派發或發售承擔任何

說明函件

責任。具體而言，要約人、聯合集團及聯合地產概無於任何司法權區(香港除外)採取擬批准公開發售或分派本計劃文件所需之行動。因此，除非資料已以其他形式公開可得，否則禁止(i)於任何司法權區複製、分派或刊發本計劃文件之全部或部分或任何廣告或其他發售材料；(ii)披露其內容；或(iii)使用當中所載之資料作評估該建議以外之用途。

有意就該建議採取任何行動之任何海外計劃股份持有人有責任自行全面遵守相關司法權區與此相關之法律及法規，包括於該司法權區取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意、備案及／或登記或辦理必要手續及支付任何發行費、轉讓費或其他稅項或該等股東結欠之開支。要約人、聯合集團與聯合地產明確否認任何人士違反任何該等限制之任何責任。

於最後實際可行日期，93名聯合地產股東(佔聯合地產股東總數約1.73%)於聯合地產股東名冊所示之地址(「登記地址」)為於香港境外，而該等聯合地產股東合共持有281,311股聯合地產股份(佔聯合地產已發行股份總數約0.004%)。該93名聯合地產股東包括：登記地址位於澳洲之11名聯合地產股東、登記地址位於加拿大之22名聯合地產股東、登記地址位於中國之5名聯合地產股東、登記地址位於印度之1名聯合地產股東、登記地址位於澳門之18名聯合地產股東、登記地址位於馬來西亞之3名聯合地產股東、登記地址位於紐西蘭之2名聯合地產股東、登記地址位於新加坡之10名聯合地產股東、登記地址位於泰國之1名聯合地產股東、登記地址位於台灣之1名聯合地產股東、登記地址位於英國之4名聯合地產股東及登記地址位於美國之15名聯合地產股東。

要約人董事、聯合集團董事及聯合地產董事獲上述司法權區之當地律師告知，就禁止將該計劃自動擴展至該等聯合地產海外股東或寄發本計劃文件予該等聯合地產海外股東而言，該等司法權區之相關法律或法規概無任何限制。該計劃將適用於該等聯合地產海外股東，且本計劃文件將寄發予該等聯合地產海外股東。

任何計劃股份持有人之接納將被視為構成該等人士向要約人、聯合集團及聯合地產以及彼等各自之顧問(包括禹銘及聯合地產獨立財務顧問)作出聲明及保證，說明該等法例及監管規定均已獲遵守。閣下倘對自身之情況有任何疑問，謹請諮詢閣下之專業顧問。為免生疑問，香港結算及香港結算代理人均將不會作出或受限於上述任何聲明或保證。

稅務及獨立建議

由於該計劃生效後註銷計劃股份並無涉及買賣任何香港股票，故毋須就此根據香港法例第117章印花稅條例支付印花稅。

倘計劃股份持有人(無論在香港或其他司法權區)對於接納或拒絕該建議之稅務影響，尤其是彼等會否因收取計劃代價及／或特別股息而須繳付香港或其他司法權區之稅項有任何疑問，建議應諮詢彼等各自之專業顧問。

謹此強調，要約人、聯合集團、聯合地產、禹銘、聯合地產獨立財務顧問及聯合地產股份過戶登記處以及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士或參與該建議之任何其他人士概不就任何人士因批准或拒絕該建議或實行該建議而產生之任何稅務影響或責任承擔責任(自身責任除外，如適用)。

法院會議及聯合地產股東大會

高等法院已指令召開法院會議，以考慮並酌情批准該計劃(不論有否修訂)。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士實益擁有、控制或行使指示超過5,108,911,521股聯合地產股份，相當於聯合地產已發行股份總數約74.996%。要約人及要約人一致行動人士擁有權益之該等5,108,911,521股聯合地產股份將不會構成計劃股份之一部分，故不會於法院會議上進行投票。

於最後實際可行日期，聯合地產獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生持有22,402股聯合地產股份(相當於聯合地產已發行股份總數約0.001%)。Steven Samuel Zoellner先生亦為計劃股東，並將有權於法院會議上投票。

李先生為Lee and Lee Trust (全權信託)之其中一名信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.950%(包括李先生之個人權益)，故根據證券及期貨條例，李先生被視作擁有聯合集團於最後實際可行日期所持之5,108,911,521股聯合地產股份(相當於聯合地產已發行股份總數約74.996%)之權益。

除上文披露者外，聯合地產董事於最後實際可行日期概無於任何聯合地產股份中擁有權益。

說明函件

聯合地產股東大會將於緊隨法院會議結束後舉行，以考慮並酌情通過(i)特別決議案以批准並落實該計劃；及(ii)普通決議案以批准宣派及派付特別股息。

所有聯合地產股東將有權就於聯合地產股東大會上提呈之特別決議案進行投票，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷並終絕計劃股份而削減聯合地產已發行股本，以及向要約人發行數目與已註銷之計劃股份數目相等之新聯合地產股份(已入賬列作繳足)。所有於會議記錄日期名列聯合地產股東名冊之聯合地產股東將有權出席聯合地產股東大會並於會上就批准並落實該計劃之特別決議案進行投票。要約人及要約人一致行動人士指出，倘該計劃於法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動人士將就於聯合地產股東大會上提呈之該特別決議案投贊成票。僅於會議記錄日期名列聯合地產股東名冊之無利害關係計劃股東將有權於聯合地產股東大會上就批准宣派及派付特別股息之普通決議案投票。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士擁有權益之5,108,911,521股聯合地產股份將不會構成計劃股份之一部分，故不會於聯合地產股東大會上就批准宣派及派付特別股息之普通決議案進行投票。

法院會議通告載於本計劃文件第NCM-1頁至第NCM-4頁。法院會議將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十時正舉行，時間及地點已於通告中列明。

聯合地產股東大會通告載於本計劃文件第NGM-1頁至第NGM-4頁。聯合地產股東大會將於上午十時三十分(或於緊隨法院會議結束或休會後較後時間)在同一日期及同一地點舉行。

應採取之行動

聯合地產股東應採取之行動

為釐定計劃股份持有人有權出席法院會議並於會上投票的資格及聯合地產股東有權出席聯合地產股東大會並於會上投票的資格，聯合地產將於二零二零年七月九日(星期四)至二零二零年七月十五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，在此期間聯合地產股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席法院會議及聯合地產股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年七月八日(星期三)下午四時三十分前送交聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本計劃文件隨附供法院會議使用之粉紅色代表委任表格及供聯合地產股東大會使用之白色代表委任表格。

說明函件

無論閣下能否親身出席法院會議及／或聯合地產股東大會或其任何續會，如閣下為計劃股份的持有人，務請將隨附之法院會議之粉紅色代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署；如為聯合地產股東，務請將隨附之聯合地產股東大會之白色代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並交回聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。供法院會議使用之粉紅色代表委任表格須於法院會議或其任何續會指定舉行時間48小時前(公眾假期之任何部分不得計算在內)(即二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(香港時間)或之前)交回；而供聯合地產股東大會使用之白色代表委任表格則須於聯合地產股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(公眾假期之任何部分不得計算在內)(即二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(香港時間)或之前)交回，方為有效。填妥及交回法院會議及／或聯合地產股東大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。倘閣下在提交代表委任表格之後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將視作已被依法撤回。

以其本身名義於聯合地產股東名冊中登記(即持有以其本身名義發出之實物股票)之聯合地產股東如有意以電話會議方式出席法院會議及／或聯合地產股東大會，務請於本計劃文件日期(即二零二零年六月十九日(星期五))至二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(就法院會議而言)或二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(就聯合地產股東大會而言)期間，透過電郵至attendmeeting@aphk.com登記其出席意願並提供以下資料：

1. 全名及地址(如致聯合地產股東之本計劃文件信封上之郵寄標籤所示)；
及
2. 聯絡電話號碼(以便聯絡)。

聯合地產股東另請注意，遞交已填妥代表委任表格之最後限期為二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(就法院會議而言)或二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(就聯合地產股東大會而言)。就有意以電話會議方式出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票之聯合地產股東而言，已填妥之代表委任表格須受相同最後限期及格式所限，並須送交聯合地產股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

如閣下未委派代表，亦未出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票，閣下仍須受有關法院會議及／或聯合地產股東大會之結果約束。因此，閣下務必親身或委任代表出席法院會議及／或聯合地產股東大會並於會上投票。

於法院會議及聯合地產股東大會上投票將根據上市規則及收購守則以股數投票方式進行。

說明函件

聯合地產、聯合集團及要約人將就法院會議及聯合地產股東大會之結果刊發公佈。倘所有決議案已於該等會議上獲通過，將會根據收購守則及上市規則之規定就有關(其中包括)高等法院就認許該計劃之呈請進行聆訊之結果、生效日期及撤銷聯合地產股份於聯交所上市地位之日期，刊發進一步公佈。

聯合地產股份由登記擁有人持有或存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

聯合地產將不會承認通過任何信託持有任何聯合地產股份的任何人士。

如閣下為由代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方以其名義持有的聯合地產股份的實益擁有人，閣下應聯絡該等登記擁有人就閣下實益擁有的聯合地產股份於法院會議及/或聯合地產股東大會上應如何投票向其作出指示及/或與其作出安排。

如閣下為實益擁有人，並依願親身出席法院會議及/或聯合地產股東大會，閣下應該：

- (i) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及/或聯合地產股東大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (ii) 安排將以登記擁有人名義登記之部分或全部聯合地產股份轉移至閣下名下(如閣下擬親身或委派代表於法院會議及/或聯合地產股東大會上投票)。

登記擁有人委任代表出席法院會議及/或聯合地產股東大會須根據聯合地產組織章程細則內的全部有關條文。

登記擁有人如欲委派代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件內所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥和交回法院會議及/或聯合地產股東大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。如果登記擁有人在提交代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回的代表委任表格將視作已被依法撤回。

向登記擁有人作出的指示及／或與其作出的安排應在遞交法院會議及／或聯合地產股東大會代表委任表格的相關最後限期前，以使登記擁有人能夠有充裕時間準確填寫其代表委任表格並於相關限期前交回。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及／或聯合地產股東大會代表委任表格的相關最後限期前之指定日期或時間給予指示或作出安排，則該等實益擁有人應遵照該等登記擁有人的要求。

倘閣下為實益擁有人，且聯合地產股份存於中央結算系統並以香港結算代理人的名義登記，除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則閣下如欲就該計劃進行投票，則須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士(彼為中央結算系統參與者或已將有關聯合地產股份存於中央結算系統參與者)，向彼等發出有關投票的指示，或安排將若干或全部有關聯合地產股份由中央結算系統撤回並轉移至閣下的名下。就以香港結算代理人的名義登記的聯合地產股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」作出有關該計劃的投票程序。

行使閣下之投票權

倘閣下是聯合地產股東或實益擁有人，則要約人、聯合集團及聯合地產強烈建議閣下，在法院會議及聯合地產股東大會上親身或委派代表行使閣下之投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。閣下如於股份借出計劃中持有任何聯合地產股份，要約人、聯合集團及聯合地產務請閣下收回任何已借出但未歸還的聯合地產股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘閣下是代表實益擁有人持有聯合地產股份之登記擁有人，要約人、聯合集團及聯合地產務請閣下告知有關實益擁有人有關行使其投票權之重要性。

如獲批准，該建議將對所有計劃股東具有約束力(無論閣下有否出席法院會議或聯合地產股東大會或於會上投票)。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，務請諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

其他資料

有關該建議的其他資料載於本計劃文件的附錄，所有該等資料均屬本說明函件的一部分。

聯合地產股東及計劃股份持有人僅可依賴本計劃文件所載的資料。聯合地產、要約人、聯合集團、禹銘、聯合地產獨立財務顧問及聯合地產股份過戶登記處以及彼等各自的董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及該建議涉及的任何人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載的資料。

語言

本計劃文件及隨附代表委任表格之中，英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

下文為聯合地產集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料之概要，有關概要乃摘錄自聯合地產年報。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 百萬港元 (經審核)	二零一八年 百萬港元 (經審核)	二零一九年 百萬港元 (經審核)
來自持續經營業務之收入	<u>4,374.3</u>	<u>4,585.2</u>	<u>4,735.9</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利	5,589.5	3,492.3	4,229.0
來自持續經營業務之稅項	<u>(322.0)</u>	<u>(243.9)</u>	<u>(235.2)</u>
來自持續經營業務之年度溢利	<u>5,267.5</u>	<u>3,248.4</u>	<u>3,993.8</u>
來自已終止經營業務之年度溢利	<u>—</u>	<u>27.8</u>	<u>111.0</u>
本年度溢利	<u>5,267.5</u>	<u>3,276.2</u>	<u>4,104.8</u>
聯合地產股東應佔之年度溢利	3,991.1	2,343.4	2,880.3
非控股權益應佔之年度溢利	1,276.4	932.8	1,224.5
本年度其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>876.7</u>	<u>(746.6)</u>	<u>(415.9)</u>
本年度全面收益總額	<u>6,144.2</u>	<u>2,529.6</u>	<u>3,688.9</u>
聯合地產股東應佔之全面收益總額	4,559.3	1,862.8	2,536.5
非控股權益應佔之全面收益總額	<u>1,584.9</u>	<u>666.8</u>	<u>1,152.4</u>
	<u>6,144.2</u>	<u>2,529.6</u>	<u>3,688.9</u>
來自持續及已終止經營業務之每股聯合地產股份基本盈利(港仙)	58.59	34.40	42.28
來自持續及已終止經營業務之每股聯合地產股份攤薄盈利(港仙)	58.58	34.39	42.25
已宣派／已派付每股聯合地產股份之股息總額(港仙)	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

聯合地產集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及截至該等日期止三個年度各年之財務報表已經聯合地產核數師德勤•關黃陳方會計師行審核，並已出具無保留意見。聯合地產集團於有關財政年度及財政期間概無因規模、性質或事件而屬特殊之項目。

聯合地產集團核數師德勤•關黃陳方會計師行就聯合地產集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表發表之核數師報告並無載有任何保留意見、強調事項或與持續經營相關之重大不確定因素。

2. 綜合財務報表

聯合地產須於本計劃文件中載列或提述聯合地產集團截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年財務報表」)、截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年財務報表」)及截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年財務報表」)之經審核綜合財務報表所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料存在重大關係的相關已刊發賬目的附註。

二零一七年財務報表載於聯合地產集團於二零一八年四月二十日刊發之二零一七年年報(「二零一七年年報」)第114頁至第289頁。二零一七年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及聯合地產網站(<http://www.alliedproperties.com.hk>)，並於下列超連結可供查閱：

<https://doc.irasia.com/listco/hk/alliedproperties/annual/ar192883-cw00056ar.pdf>

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420758_c.pdf

二零一八年財務報表載於聯合地產集團於二零一九年四月十七日刊發之二零一八年年報(「二零一八年年報」)第123頁至第337頁。二零一八年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及聯合地產網站(<http://www.alliedproperties.com.hk>)，並於下列超連結可供查閱：

<https://doc.irasia.com/listco/hk/alliedproperties/annual/ar210201-cw00056.pdf>

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417769_c.pdf

二零一九年財務報表載於聯合地產集團於二零二零年四月二十七日刊發之二零一九年年報(「二零一九年年報」)第147頁至第369頁。二零一九年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及聯合地產網站(<http://www.alliedproperties.com.hk>)，並於下列超連結可供查閱：

<https://doc.irasia.com/listco/hk/alliedproperties/annual/ar228731-cw00056.pdf>

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701083_c.pdf

二零一七年財務報表、二零一八年財務報表及二零一九年財務報表(而非該等財務報表分別所屬之二零一七年年報、二零一八年年報及二零一九年年報之任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件並構成本計劃文件之一部分。

3. 債務聲明

於二零二零年四月三十日(即本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，聯合地產集團之未償還借貸約20,419.2百萬港元，當中包括：(i)有抵押及有擔保之銀行貸款約3,555.2百萬港元；(ii)無抵押及有擔保之銀行貸款約1,693.9百萬港元；(iii)無抵押及無擔保之銀行貸款約6,936.6百萬港元；(iv)無抵押及無擔保之其他借貸約62.1百萬港元；(v)無抵押及無擔保之一間聯營公司貸款約5.7百萬港元；(vi)無抵押及無擔保之一間合營公司貸款約40.0百萬港元；(vii)無抵押及有擔保之票據約8,043.4百萬港元；及(viii)無抵押及有擔保之商業票據約82.3百萬港元。聯合地產集團之有抵押借貸由以下聯合地產集團資產押記作抵押，包括投資物業、酒店物業、銀行存款及銀行結餘以及聯合地產集團所持一間上市附屬公司之若干證券。

聯合地產集團已確認使用權資產及與所有租賃有關之相關租賃負債，除非符合低價值或短期租賃則另作別論。租賃負債指繳付使用相關資產權利之租賃款項之責任。於二零二零年四月三十日，聯合地產集團之租賃負債約110.3百萬港元，當中(i)約102.0百萬港元由租賃按金作抵押及無擔保及(ii)約8.3百萬港元為無抵押及無擔保。

聯合地產集團之或然負債就有關向一間合營公司及一名獨立第三方分別提供約103.4百萬港元及約430.3百萬港元之擔保。

外幣金額已按於二零二零年四月三十日營業時間結束時的現行匯率換算為港元。

除上述者及集團內公司間負債及一般業務過程中的正常應付貿易款項外，於二零二零年四月三十日營業時間結束時，聯合地產集團並無已發行及未償還或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(除正常貿易票據外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

聯合地產董事確認，除下文所披露者外，自二零一九年十二月三十一日(即聯合地產集團最近期刊發之經審核綜合財務報表日期)起至最後實際可行日期(包括當日)止，聯合地產集團之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。

誠如二零一九年年報所述，二零二零年爆發新型冠狀病毒(COVID-19)對全球及本地經濟以及聯合地產集團主要業務造成重大壓力。儘管香港近期每日錄得單位數或零宗COVID-19個案，聯合地產董事會認為其難以估計COVID-19於全球受遏制所需之時間，以及全球及本地經濟復甦需要之時間。聯合地產董事會預期，基於目前狀況，聯合地產集團之核心經常性收入於二零二零年將很可能受影響，惟尚未得悉其規模。儘管如此，亞洲聯合財務有限公司(為聯合地產之間接非全資附屬公司，「亞洲聯合財務」)於中國內地之多間分行均已根據隔離措施關閉，故其業務於有關期間受到影響。於該等分行重開後，亞洲聯合財務之業務及貸款賬簿均受到輕微影響。另一方面，就亞洲聯合財務於香港之業務而言，外遊禁令、社交距離限制及強制性暫停營業均可能令失業率上升，從而影響消費者貸款之信貸質素，此可能導致貸款償還之拖欠率上升及新增貸款放緩，繼而對聯合地產集團之消費金融業務構成壓力。

聯合地產集團主要由新鴻基有限公司(為聯合地產之間接非全資附屬公司，「新鴻基」)進行之投資及金融業務亦已受到市場衰退所影響。於充滿挑戰之市場狀況下，新鴻基一直審慎管理其投資組合，並將繼續評估市場狀況及審慎地尋求把握機遇。

就其物業及相關業務而言，聯合地產董事會預期，COVID-19爆發所引致本地物業市場之住宅、商業及零售分部空置率上升以及香港租金率下降均可能對聯合地產集團於二零二零年之本地物業業務構成短期壓力。同時，雖然預期內地物業市場於短期內仍然疲弱，惟聯合地產董事會預期當COVID-19之傳播減慢時，中國內地之物業市場將轉趨穩定，繼而抵銷COVID-19於二零二零年第一季度對聯合地產集團物業業務構成之不利影響。

以下為獨立物業估值師Norton Appraisals Holdings Limited就其對本集團之物業權益於二零二零年四月三十日之價值之意見編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。



Norton Appraisals

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Advisers

香港北角
蜆殼街9-23號
秀明中心18樓F室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照聯合地產(香港)有限公司(下稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)指示，對 貴集團所持位於香港特別行政區(下稱「香港」)、中華人民共和國(下稱「中國」)及海外之物業(更多詳情載於隨附之估值概要)(下稱「該等物業」)進行估值，吾等確認曾進行視察以及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零二零年四月三十日(下稱「估值日」)之價值之意見，以供刊發文件之用。

吾等之估值乃按「市值」基準對該等物業價值發表之意見，而吾等對市值之定義為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅逼之情況下進行物業之公平交易而應取得之估計金額」。

吾等在對該等物業進行估值時，假設 貴集團對該等物業具有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於土地使用年期內使用該等物業，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付地價。

吾等之估值乃假設 貴集團在公開市場將該等物業出售，而並不涉及可影響該等物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排。

於吾等的估值過程中，吾等就位於中國之該等物業各自的業權倚賴 貴集團及其有關中國法律的法律顧問廣東瀛尊律師事務所(「中國法律顧問」)提供的意見。

對於香港、中國及海外持有作投資用途之第一、第四及第六類(不包括第30項物業)物業權益進行估值時，吾等採用投資法，將現有租賃產生之收入淨額按適當之資本化率予以資本化。單位租金指用途相若物業之相關可資比較租金證明(可予適當調整)。吾等於估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業之收益率而計算得出，當中包括但不限於位置、便利程度、樓齡、質素、面積、時間、配套及其他相關因素。吾等於估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業之市場收益率而計算得出。有關資本化率乃參考市場對用途相若之可資比較物業的一般預期收益率而估計得出。考慮到相關用途之可資比較交易中隱含的分析收益率，所採納之資本化率乃屬合理並與市場標準一致。吾等亦已透過參考相關市場上可得的可資比較銷售證據，對吾等之估值進行核對。

對於香港持有作自營之第二類、於香港及中國持有作自用之第三及第五類以及現為空置土地之第六類第30項物業之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，並參照可於有關市場獲得之可資比較交易。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃概況及建築面積等事項及辨別該等物業之所有其他相關事項以及吾等之顧問Whitney & Associates就位於美國之第30項物業提供之相關資料之意見。

吾等已視察各項物業之外觀，並在可能情況下視察各項物業之內部情況。對於香港及中國之物業之實地視察乃由吾等之香港辦事處之王明坤(香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國註冊房地產估價師)、潘毅(特許金融分析師、金融風險管理師)及王家熹(持有會計及金融學士學位)於二零二零年一月進行。對於英國及美國之物業之實地視察乃由王明坤及Whitney & Associates之Stephen L. Small(持有農業發展理學士學位及房地產副學士學位)分別於二零一九年十二月及二零二零年四月進行。吾等已向 貴公司確認，該等物業在吾等進行視察之日期與估值日之間並無重大變動。

吾等並無進行詳細量度，以證實該等物業面積之準確性，惟假設吾等獲提供之業權文件所示之面積為準確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量

度及面積僅為約數。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或存在任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或所欠負債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

誠如 貴集團所告知，按吾等所估值之金額直接出售 貴集團所持物業權益而將產生之潛在稅項負債主要包括：

香港物業

- 就收益按16.5%計算之利得稅
- 就交易金額按介乎1.5%至8.5%之累進稅率計算之印花稅

中國物業

- 就交易金額按5%計算之增值稅(「增值稅」)
- 就增值淨額按介乎30%至60%之稅率計算之土地增值稅
- 就收益按介乎15%至25%之稅率計算之企業所得稅
- 就交易金額按0.05%計算之印花稅
- 就應付增值稅按約12%計算之其他附加費

美國物業

- 就收益按約21%之稅率計算之聯邦及州政府企業所得稅

英國物業

- 就收益按19%之稅率計算之公司稅

就 貴集團所持有之物業(第一至第六類)而言，由於 貴集團現時並無計劃出售有關物業，故此相關潛在稅項負債落實之機會不大。

吾等確認，該等估值乃根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購合併守則、香港聯合交易所有限公司頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則之第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版本)所載之規定進行。

除另有說明者外，吾等之估值所載之所有金額均以港元列示。吾等之估值所採用之概約匯率為人民幣1元兌1.0997港元、1美元兌7.751港元及1英鎊兌9.693港元，與估值日之通行匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

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
列位董事 台照

代表

Norton Appraisals Holdings Limited

董事

王明坤

香港測量師學會會員

註冊專業測量師(產業測量)

中國註冊房地產估價師

謹啟

二零二零年六月十九日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於香港、澳門及中國之物業估值方面有逾29年經驗，並於海外之物業估值方面有15年經驗。

估值概要

物業	於二零二零年	於二零二零年	於二零二零年	
	四月三十日 現況下之市值 港元	貴集團應佔 之權益 (%)	四月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 港元	
第一類—貴集團於香港持作投資之物業權益				
1	香港港島南區大潭水塘道7號 雅柏苑A座1樓至10樓1號室及 1樓至6樓2號室，以及平台高層 34個車位	1,192,000,000	100	1,192,000,000
2	新界荃灣德士古道150-164號 丈量約份第446號地段第285號餘段 (亦稱為聯合貨運中心)	1,348,000,000	100	1,348,000,000
3	香港山頂種植道60號2號屋連花園、 陽台及泳池以及其他部份	506,000,000	100	506,000,000
4	香港大潭白筆山道18號 紅山半島D區棕櫚徑2號屋	81,400,000	100	81,400,000
5	香港大潭白筆山道18號 紅山半島第四期停車場1及2層 的79個車位	60,800,000	100	60,800,000
6	香港大潭白筆山道18號紅山半島B區 松柏徑168號屋(亦稱為T17號獨立屋)	84,000,000	100	84,000,000
7	香港灣仔駱克道333號中國網絡中心	2,908,000,000	100	2,908,000,000
8	九龍何文田窩打老道81號 聖佐治大廈49個住宅單位及 12個複式單位連同69個車位	1,699,000,000	100	1,699,000,000

物業	於二零二零年	貴集團應佔	於二零二零年
	四月三十日 現況下之市值 港元	之權益 (%)	四月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 港元
9 九龍油麻地東安街38號安蘭閣地下 1至5號舖，15樓、17樓及25樓A室， 21樓、22樓、26樓及27樓A、B及C室， 以及23樓及25樓C室	102,000,000	100	102,000,000
10 香港皇后大道中9號22樓全層	508,000,000	100	508,000,000
11 香港灣仔莊士敦道60號嘉蒼軒 33樓3306室	9,000,000	100	9,000,000
12 香港地利根德徑14號地利根德閣平台之 7樓、8樓及9樓的7個員工宿舍	31,800,000	100	31,800,000
13 香港金鐘夏慤道18號海富中心2座4樓 全層，包括部份平台天台	178,000,000	62.45	111,161,000
14 香港金鐘夏慤道18號海富中心2座8樓 全層	328,000,000	62.45	204,836,000
15 香港金鐘夏慤道18號海富中心 2座11樓全層	346,000,000	62.45	216,077,000
16 香港金鐘夏慤道18號海富中心 1座22樓2201、2201A及2202號辦公室	378,000,000	62.45	236,061,000
小計：	9,760,000,000		9,298,135,000

物業	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值 港元	貴集團應佔 之權益 (%)	於二零二零年 四月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 港元
第二類—貴集團於香港持作自營之物業權益			
17 香港北角渣華道138號宜必思香港北角酒店	455,000,000	100	455,000,000
小計：	455,000,000		455,000,000
第三類—貴集團於香港持作自用之物業權益			
18 香港半山地利根德徑14號地利根德閣 3座三層連天台屋C，及3樓第11、12及 13號車位	248,000,000	100	248,000,000
小計：	248,000,000		248,000,000
第四類—貴集團於中國持作投資之物業權益			
19 中國重慶大渡口區春暉路街道 翠柏路101號(重慶天安數碼城)2幢8個單位	27,500,000	39.18	10,774,500
20 中國天津西青區張家窩鎮 柳口路與利豐道交口東北側天安 數碼城二區2-2幢10個單位	15,200,000	39.18	5,955,360
小計：	42,700,000		16,729,860

物業	於二零二零年	貴集團應佔 之權益 (%)	於二零二零年
	現況下之市值 港元		四月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 港元
第五類—貴集團於中國持作自用之物業權益			
21 中國廣東省深圳福田區深圳天安數碼城 天安創新科技廣場2期8個單位	125,800,000	39.18	49,288,440
22 中國雲南省昆明五華區順城街 順城寫字樓B座6個單位	27,900,000	39.18	10,931,220
23 中國山東省青島城陽區正陽路160號6號樓 2個單位	23,900,000	39.18	9,364,020
24 中國重慶渝中區五一路99號15個單位	33,700,000	39.18	13,203,660
25 中國四川省成都成華區府青路二段25號1棟 12個單位	23,300,000	39.18	9,128,940
26 中國雲南省大理市創新工業園區雲嶺 大道耀鵬明珠1棟2個單位	6,000,000	39.18	2,350,800
27 中國湖北省武漢東湖高新技術開發區珞喻路 889號光谷國際廣場B座15個單位	19,500,000	39.18	7,640,100
28 中國遼寧省瀋陽瀋河區北站一路43號8個單位	29,100,000	39.18	11,401,380
29 中國山東省濟南曆下區山大路157號 華強廣場1座10個單位	29,000,000	39.18	11,362,200
小計：	318,200,000		124,670,760

物業	於二零二零年	貴集團應佔 之權益 (%)	於二零二零年
	四月三十日 現況下之市值 港元		四月三十日 貴集團應佔 現況下之市值 港元
第六類—貴集團於海外持作投資之物業權益			
30 位於美國德州哈里斯縣 Abstract 37, H. Jackson Survey, Tracts 1C-1, 1C-2, 4A, 5B, 5½, 6, 7, 10, 10A, 10B, 17C, 18, 18A, 19, 22, 40, 41, 41D 及 A-383, W. Wilson Survey, Tracts 1A, 1B, 1C 及 1N 之 3,428.650 英畝空置土地	272,400,000	100	272,400,000
31 英國倫敦坎農街 62-64 號 Cannongate House (郵編：EC4N 6AE)	197,700,000	100	197,700,000
	小計：		470,100,000
	總計：		<u>11,294,000,000</u>
			<u>10,612,635,620</u>

估值報告

第一類—貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
1 香港港島南區大潭水塘道7號雅柏苑A座1樓至10樓1號室及1樓至6樓2號室，以及平台高層34個車位	雅柏苑(「發展項目」)為一幢於一九八五年落成，建於2層高停車平台上之10層高住宅大廈。該物業包括發展項目的16個住宅單位及34個車位，總建築面積約為37,408平方英尺(3,475.29平方米)(不包括車位之建築面積)。	除建築面積為2,338平方英尺之1個住宅單位空置外，其餘住宅部份連同17個車位已租予不同租客，住宅租約最遲到期日為二零二二年四月十九日，每月租金共1,602,300港元。	1,192,000,000港元 (貴集團應佔100%權益： 1,192,000,000港元)
鄉郊建屋地段第1055號之若干部份或份數(「地段」)	該物業位於香港島之傳統豪華住宅區。 該地段按賣地章程第11536號持有，自一九八一年八月二十八日起，為期75年，可再續期75年。 該地段的應付政府地租為每年1,000港元。	14個車位訂有多份租約，月租共50,500港元，其餘車位空置。	

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Sierra Joy Limited，請參閱日期分別為一九八五年九月十日及一九八七年九月三十日註冊摘要編號UB2887556及UB3519234之文書。
- (ii) 該34個車位包括於發展項目平台高層之1至10號、11號、13號、15至17號、20號、34號、35號、39號、40號、42號、54至57號、61號、75號、80至85號及113號。
- (iii) 該物業有下列產權負擔：
- (a) 向富邦銀行(香港)有限公司作出法定押記以擔保一般銀行信貸之全數金額，請參閱日期為二零一一年十月二十八日註冊摘要編號11111602510466之文書。
- (b) 向富邦銀行(香港)有限公司簽訂轉讓所得租金款項，請參閱日期為二零一一年十月二十八日註冊摘要編號1111160251047之文書。
- (iv) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租約為每平方英尺45港元至47港元，並假設資本化年率為1.8%。

		於二零二零年 四月三十日 現況下之市值		
物業	概況及年期	佔用詳情		
2	<p>新界荃灣德士古道 150至164號 丈量約份第446 號地段第285號 餘段(亦稱為聯 合貨運中心)</p> <p>丈量約份446號 第285號地段之 餘段(「地段」)</p>	<p>聯合貨運中心為一幢26層 高貨倉大廈，連同分別 位於地下及1樓之9個貨 櫃泊位、14個貨車車位 及24個私家車／小型貨車 車位。該物業約於一九 九一年落成，樓底高16英 呎及樓面負荷量為每平 方英呎300磅。</p> <p>該物業之總建築面積 約為501,530平方英呎 (46,593.27平方米)，另加 天台約15,590平方英呎 (1,448.35平方米)。</p> <p>該物業位於荃灣區之傳統 工業區。</p> <p>285號地段乃根據新批地契 第3906號持有，自一八九 八年七月一日起，為期 99年(不計最後3天)，並 有法定權利再續期至二 零四七年六月三十日。</p> <p>該地段年地租金按當時應 課差餉租值3%計算。</p>	<p>該物業按不同租約及 許可租賃，月租共 4,369,230港元。大部 份租約之租期為三 年，最遲到期日為二 零二二年九月三十 日。</p>	<p>1,348,000,000港元 (貴集團應佔100% 權益： 1,348,000,000港元)</p>

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司山栢置業有限公司，請參閱日期為一九八九年三月一日註冊摘要編號TW571699之文書。
- (ii) 該物業向永亨銀行有限公司(更名為華僑永亨銀行有限公司)作出法定押記，請參閱日期為二零零二年一月十一日註冊摘要編號TW1450289之文書。
- (iii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租約為每平方英呎3港元至9港元，並假設資本化年率為4.25%。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
3 香港山頂種植道 60號2號屋連 花園、陽台及 泳池以及其他 部份	該物業包括一幢於一九九 三年落成的5層高獨立 屋。	該物業現為空置。	506,000,000港元
鄉郊建屋地段第 139號2份平均及 不可分割業權份 數之1份	該物業建築面積約為 6,882平方英尺(639.36 平方米)，連同車棚、花 園／陽台及天台分別約 2,967平方英尺(275.64平 方米)、5,064平方英尺 (470.46平方米)及787平方 英尺(73.11平方米)。		(貴集團應佔100% 權益： 506,000,000港元)
	鄉郊建屋地段第139號根據 政府租契持有，自一九 一六年八月二十一日起 為期75年，可再續期75 年。		
	該物業位於香港島之傳統 豪華住宅區。		
	鄉郊建屋地段第139號的 應付政府地租為每年 120,600港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Hillcrest Development Limited，請參閱日期為一九九零年二月二日註冊摘要編號UB4345735之文書。
- (ii) 該物業有下列產權負擔：
- (a) 向大眾銀行(香港)有限公司作出以獲得所有款項之日期為二零一八年八月二十九日之抵押；及
- (b) 向大眾銀行(香港)有限公司簽訂轉讓所得租金款項，請參閱日期為二零一八年八月二十九日之文書。
- (iii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租約為每平方英尺74港元，並假設資本化年率為1.2%。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
4 香港大潭白筆山道 18號紅山半島D 區棕櫚徑2號屋	該物業為於一九九零年落成之「紅山半島」發展項目中之一幢3層高半獨立屋。	該物業根據租約租用，為期兩年，於二零二零年八月三十一日屆滿，月租148,000港元。	81,400,000港元 (貴集團應佔100%權益： 81,400,000港元)
鄉郊建屋地段第 1050號A分段 9,100份平均及不可分割業權份數之60份	該物業建築面積約為3,082平方英尺(286.33平方米)，連同庭院、車棚及天台分別約2,192平方英尺(203.64平方米)、805平方英尺(74.79平方米)及207平方英尺(19.23平方米)。		
	該物業位於香港島之傳統豪華住宅區。		
	鄉郊建屋地段第1050號按賣地章程第11461號持有，自一九八一年一月二日起，為期75年，可再續期75年。		
	鄉郊建屋地段第1050號的應付地租為每年1,000港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Mightyton Limited，請參閱日期為二零零五年七月十六日註冊摘要編號05080401760011之文書。
- (ii) 該物業有下列產權負擔：
- (a) 向富邦銀行(香港)有限公司作出以獲得所有款項之法定押記，請參閱日期為二零零五年七月二十日註冊摘要編號05080401760036之文書；及
- (b) 向富邦銀行(香港)有限公司簽訂轉讓所得租金款項，請參閱日期為二零零五年七月二十日註冊摘要編號05080401760046之文書。
- (iii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英尺44港元，並假設資本化年率為2.0%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5 香港大潭白筆山道 18號紅山半島 第四期停車場1 及2層的79個 車位	該物業包括「紅山半島」發 展項目第四期之一個2 層停車場平台共79個車 位。該發展項目包括十 幢5至18層高住宅樓宇， 於一九九二年落成。	該物業之18個車位現 獲多個許可租賃，每 月停車許可費總額為 49,000港元，其餘車 位空置。	60,800,000港元 (貴集團應佔100% 權益： 60,800,000港元)
鄉郊建屋地段第 1050號餘段之若 干部份或份數	該物業位於香港島之傳統 豪華住宅區。		
	鄉效建屋地段第1050號按 賣地章程第11461號持 有，自一九八一年一月 二日起，為期75年，可再 續期75年。		
	鄉效建屋地段第1050號的 應付地租為每年1,000港 元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Mightyton Limited，請參閱日期為一九八九年五月二十二日註冊摘要編號為UB4089710之文書。
- (ii) 該物業包括發展項目的停車場1層第20、21、24至33、41至47、173至205、239至247以及271至276號車位，以及停車場2層第45至48、160、162、229、230、232、234、239及242號車位。
- (iii) 在對該物業進行估值時，吾等假設每車位月租約為2,400港元，並假設資本化年率為3.75%。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
6 香港大潭白筆山道 18號紅山半島 B區松柏徑168號 屋(亦稱為T17號 獨立屋)	該物業為於一九九零年落成之「紅山半島」發展項目之一幢3層高半獨立屋。	該物業按租約租賃，租期為兩年加一個月，於二零二零年七月九日屆滿，月租110,000港元。	84,000,000港元 (貴集團應佔100%權益： 84,000,000港元)
鄉郊建屋地段第 1050號C段3,580 份平均及不可分 割業權份數之60 份	該物業建築面積約為3,339平方英呎(310.20平方米)，附設花園、庭院、車棚及平台分別約1,395平方英呎(129.60平方米)、1,357平方英呎(126.07平方米)、277平方英呎(25.73平方米)及1,476平方英呎(137.13平方米)。		
	該物業位於香港島之傳統豪華住宅區。		
	鄉效建屋地段第1050號按賣地章程第11461號持有，租期由一九八一年一月二日起，為期75年，可再續期75年。		
	鄉效建屋地段第1050號的應付地租為每年1,000港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Kalix Investment Limited，請參閱日期為一九九七年八月六日註冊摘要編號UB7235892之文書。
- (ii) 該物業有下列產權負擔：
- (a) 向港基國際銀行有限公司(更名為富邦銀行(香港)有限公司)作出之法定押記以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零二年十二月六日註冊摘要編號UB8841112之文書；及
- (b) 向港基國際銀行有限公司(更名為富邦銀行(香港)有限公司)簽訂轉讓所得租金款項，請參閱日期為二零零二年十二月六日註冊摘要編號UB8841113之文書。
- (iii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英呎42港元，並假設資本化年率為2.0%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7 香港灣仔駱克道 333號中國網絡 中心	中國網絡中心為一幢47層 高，約於二零零零年落 成的綜合商業／辦公大 廈(不包括第4、13、14、 24、34及44層)，擁有60 個車位。	除總建築面積為34,980 平方英尺之若干辦 公室單位空置外，該 物業其餘部份按不 同租約租賃，月租共 6,355,355港元。大部 份租約為期兩至三 年，最遲到期日為二 零二三年十一月十 日。	2,908,000,000港元 (貴集團應佔100% 權益： 2,908,000,000港元)
海旁地段第439號A 段1分段之A段、 A段1分段之B段 餘段、A段1分段 之C段、A段1分 段之餘段及A段2 分段之餘段；海 旁地段第440號 A段1分段、A段 2分段、A段4分 段、B段1分段之 A段、B段1分段 之餘段、B段之 餘段、J段1分段 之餘段及A段3 分段之餘段(「地 段」)	該物業總建築面積約 為168,783平方英尺 (15,680.32平方米)，惟不 包括車位之建築面積。 該物業所在地點建有不同 樓齡之商業及住宅發展 項目。 該地段按兩份政府租契持 有，一般期限為99年，均 自一九二七年七月一日 起，可再續期99年。 該地段的應付政府地租為 每年112.59港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Jaffe Development Limited，請參閱日期為一九九五年五月三十日註冊摘要編號UB6328459及UB6328460之文書。
- (ii) 該物業向華僑永亨銀行有限公司作出法定押記，請參閱日期為二零一五年二月十一日註冊摘要編號15030602080041之文書。
- (iii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租約為每平方英尺35港元至43港元，並假設資本化年率為2.75%至3.00%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
8 九龍何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈49個 住宅單位及12個 複式單位連同 69個車位	該物業包括建於8層平台 (包括停車場、會所及隔 火層)上之一幢25層高住 宅大廈其中共61個住宅 單位及69個車位。該樓宇 於二零零二年落成。	除8個建築面積為 20,046平方英尺之住 宅單位空置外，該物 業其餘住宅部份連 同55個車位按不同租 約／許可租賃，月租 共2,480,800港元，最 遲到期日為二零二二 年八月六日。	1,699,000,000 港元 (貴集團應佔100% 權益： 1,699,000,000 港元)
九龍內地段第2657 號H段餘段之 若干部份或份數 (「地段」)	該物業總建築面積(不包括 車位)約為110,731平方英 呎(10,287.16平方米)。 該物業位於九龍之傳統住 宅區。 該地段按賣地章程第3121 號持有，自一九三一年 十一月十六日起，為期 75年，可再續期75年。 該地段之每年應付政府地 租為950,130港元。	5個車位按不同每月 租約租賃，月租共 15,000港元，其餘車 位空置。	

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司AP Diamond Limited，請參閱日期為一九九七年九月十二日註冊摘要編號UB7285549之文書。
- (ii) 該物業包括該樓宇9樓至12樓、15樓至22樓、25樓至27樓A室、9樓至12樓、15樓至20樓、22樓至23樓及27樓B室、15樓、18樓、20樓至23樓及25樓至27樓C室、12樓、15樓至23樓、26樓及27樓D室及28樓複式單位A、B、C及D室以及30樓及32樓複式單位A、B、C及D室之住宅單位。
- (iii) 該物業包括該樓宇第1層第P2至P4、P6至P19及P21；第2層第P1至P23及P25至P27；第3層第P1、P11至P16、P21至P23、P25及P27以及第4層第P1至P3及P5至P14之車位。
- (iv) 該物業有下列產權負擔：
- (a) 向中國銀行(香港)有限公司作出之按揭以擔保一般銀行信貸，請參閱日期為二零零二年五月二十九日註冊摘要編號UB8700783之文書；及
- (b) 向中國銀行(香港)有限公司簽訂轉讓所得租金款項，請參閱日期為二零一九年九月十七日註冊摘要編號19100402470106之文書。
- (v) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租約為每平方英尺27港元至31港元，並假設資本化年率為2.5%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9	九龍油麻地東安街38號安蘭閣地下1至5號舖，15樓、17樓及25樓A室，21樓、22樓、26樓及27樓A、B及C室，以及23樓及25樓C室	安蘭閣為於一九九七年落成之一幢25層高綜合大樓，連地下商舖、1樓平台花園及2至27樓每層3個住宅單位(4樓、14樓及24樓除外)。 該物業包括地面5個商舖(1至5號商舖)及17個住宅單位，總建築面積約為10,222平方英尺(949.65平方米)。	102,000,000 港元 (貴集團應佔100%權益： 102,000,000 港元)
	九龍海旁地段第84號E段1及3分段餘段之若干部份或份數、九龍海旁地段第84號G段1及2分段餘段及九龍海旁地段第84號E段餘段(「地段」)	該物業所在地點建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。 該地段按政府租契持有，自一八九九年九月十八日起，為期75年，可再續期75年。 該地段的應付地租為每年178,706 港元。	

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司Alaston Development Limited，請參閱日期為一九九四年四月二十一日註冊摘要編號UB6965159之文書。
- (ii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租約為每平方英尺23港元至35港元，並假設資本化年率為3.25%至3.50%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10 香港皇后大道中 9號22樓全層 海旁地段第102號A 段餘段若干部份 或份數、海旁地 段第103號C段、 內地段第514號 餘段、海旁地段 第101號A段、B 段及C段餘段以 及餘下部份 (「地段」)	「皇后大道中9號」為於一九 九一年落成之一幢34層 高甲級商業樓宇，連一 層地庫。 該物業包括該樓宇之22樓 全層，而該物業總建築 面積約為13,741平方英尺 (1,276.57平方米)。 該物業位於香港島之中央 商業區。 海旁地段第101、102及103 號根據三份政府租契持 有，均自一八五五年十 一月十六日起，為期999 年。 內地段第514號按政府租契 持有，自一八五七年一 月二十一日起，為期999 年。 該地段之應付政府地租為 97.47港元。	該物業按4份獨立租約 租賃，為期2至3年， 最遲到期日為二零二 二年二月二十日，月 租共1,130,154港元。	508,000,000港元 (貴集團應佔100% 權益： 508,000,000港元)

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司 Gilmore Limited，請參閱日期為二零零一年三月十五日註冊摘要編號 UB8351631 之文書。
- (ii) 該物業有下列產權負擔：
- (a) 向台北富邦商業銀行股份有限公司香港分行作出之抵押，請參閱日期為二零一九年六月二十六日註冊摘要編號 19071002470193 之文書；及
- (b) 向台北富邦商業銀行股份有限公司香港分行作出之租金及銷售所得款項轉讓，請參閱日期為二零一九年六月二十六日註冊摘要編號 19071002470200 之文書。
- (iii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英尺 77 港元，並假設資本化年率為 2.5%。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
11 香港灣仔莊士敦道 60號嘉薈軒33樓 3306室	該物業約於二零零七年落成，包括建於商業場地上之30層高住宅樓的一個住宅單位。	該物業訂有兩年期租約，於二零二二年二月四日屆滿，月租23,000港元。	9,000,000港元 (貴集團應佔100% 權益： 9,000,000港元)
內地段第8997號 23,005份平均及 不可分割業權 份數之39份(「地 段」)	該物業建築面積約為49.70平方米(535平方英尺)。 該物業所在地點建有不同樓齡之商業及住宅發展項目。	該地段按賣地章程第UB12663號持有，由二零零四年七月十三日起，為期50年。 該地段的年地租金按當時應課差餉租值3%計算。	

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司銘福投資有限公司，請參閱日期為二零零八年五月十九日註冊摘要編號08052800240125之文書。
- (ii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英尺42港元，並假設資本化年率為3.0%。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
12 香港地利根德徑14號地利根德閣平台之7樓、8樓及9樓的7個員工宿舍	地利根德閣(「發展項目」)包括3幢建於一個共用平台及停車平台上之住宅樓，分別於一九八一年(1座及2座)及一九九三年(3座)落成。該發展項目內設一個住戶會所及多項娛樂設施。	該物業其中2個單位現時須按月許可租賃，每月許可費共10,000港元，其餘單位空置。	31,800,000港元 (貴集團應佔100%權益： 31,800,000港元)
內地段第1929號12,659份平均及不可分割業權份數之7份、內地段第1627號以及其伸延部份、內地段第8306號餘段及內地段第1626號餘段	該物業包括發展項目平台之7樓、8樓及9樓的7個員工宿舍，總實用面積約為4,079.71平方英尺(379.01平方米)。		

面積明細詳情載列如下：

概約
實用面積
(平方英尺)

7樓	
1個員工宿舍	433.12
8樓	
2個員工宿舍	1,292.31
9樓	
4個員工宿舍	<u>2,354.28</u>
	<u>4,079.71</u>

該物業位於香港島之傳統豪華住宅區。

內地段1929號按政府租契持有，自一九一二年九月二日起，為期75年，再續期75年。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
	內地段1626及1627號及其伸 延部份按兩份政府租契 持有，自一九零一年二 月四日起，各為期75年， 再續期75年。		
	內地段8306號按政府租契 持有，自一八九八年五 月三十一日起，為期999 年。		
	內地段第1929號、內地段 第1626號及1627號以及其 伸延部份、內地段第8306 號的應付地租總額為每 年741,254港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司拓航有限公司，請參閱日期為一九九二年六月十六日註冊摘要編號UB5342853之文書。
- (ii) 根據建築事務監督於一九八一年六月十日發出之佔用許可證第H71/81號，該物業獲准作住宅用途。
- (iii) 該物業受公契規限，請參閱日期為一九八一年十月十三日註冊摘要編號UB2265643之文書。
- (iv) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租約為每平方英尺15港元至17港元，並假設資本化年率為2.5%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
13 香港金鐘夏慤道 18號海富中心 2座4樓全層， 包括部份平台 天台	海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓。	該物業按租約租賃，為期2年，於二零二二年六月十五日屆滿，月租311,100港元。	178,000,000港元
內地段第8423號 227,600份平均及 不可分割業權份 數之337份(「地 段」)	該物業包括發展項目2座4樓全部辦公室及部份平台天台部份。該物業實用面積約5,208平方英尺(483.84平方米)及平台天台面積約13,910平方英尺(1,292.28平方米)。 該物業位於香港島之傳統中央商業區。 內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，可再續期75年。 該地段之每年應付政府地租為1,000港元。		(貴集團應佔62.45% 權益： 111,161,000港元)

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司擁有62.45%權益之附屬公司Texgulf Limited，請參閱日期為一九八一年三月二十四日註冊摘要編號UB2059320之文書。
- (ii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英尺50港元，並假設資本化年率為2.1%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
14 香港金鐘夏慤道 18號海富中心 2座8樓全層	海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓。	該物業按租約租賃，為期3年，於二零二一年三月十六日屆滿，月租586,000港元。	328,000,000港元 (貴集團應佔62.45%權益： 204,836,000港元)
內地段第8423號 227,600份業權份 數之1,235份(「地段」)	該物業包括發展項目2座8樓全部辦公室。該物業實用面積約為8,880平方英尺(824.97平方米)。		
	該物業位於香港島之傳統中央商業區。		
	內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，可再續期75年。		
	該地段之應付政府地租為1,000港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司擁有62.45%權益之附屬公司Admiralty Eight Limited，請參閱日期為二零一六年六月一日註冊摘要編號16062901030039之文書。
- (ii) 該物業已抵押予大眾銀行(香港)有限公司，以獲取全部款項，請參閱日期為二零一六年八月三十一日註冊摘要編號16090901370095之文書。
- (iii) 該物業向大眾銀行(香港)有限公司作出所得租金款項轉讓，請參閱日期為二零一六年八月三十一日註冊摘要編號16090901370100之文書。
- (iv) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英尺54港元，並假設資本化年率為2.1%。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15 香港金鐘夏慤道 18號海富中心 2座11樓全層	海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓。	該物業按租約租賃，為期3年，於二零二一年六月三十日屆滿，月租611,000港元。	346,000,000港元 (貴集團應佔62.45%權益： 216,077,000港元)
內地段第8423號 227,600份業權份 數之1,246份(「地段」)	該物業包括發展項目2座11樓全部辦公室。該物業實用面積約為8,880平方英尺(824.97平方米)。		
	該物業位於香港島之傳統中央商業區。		
	內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，可再續期75年。		
	該地段之每年應付政府地租為1,000港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司擁有62.45%權益之附屬公司Admiralty Eleven Limited，請參閱日期為二零一六年六月一日註冊摘要編號16062901030060之文書。
- (ii) 該物業已抵押予大眾銀行(香港)有限公司，以獲取全部款項，請參閱日期為二零一六年八月三十一日註冊摘要編號16090901370116之文書。
- (iii) 該物業向大眾銀行(香港)有限公司作出所得租金款項轉讓，請參閱日期為二零一六年八月三十一日註冊摘要編號16090901370124之文書。
- (iv) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英尺57港元，並假設資本化年率為2.1%。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
16 香港金鐘夏慤道 18號海富中心 1座22樓2201、 2201A及2202號 辦公室	海富中心包括建於一座4層 高商業平台上之兩座辦 公大樓，於一九八零年 落成。	該物業按租約租賃， 為期3年，於二零二 二年三月三十一日 屆滿，月租646,800港 元。	378,000,000 港元 (貴集團應佔62.45% 權益： 236,061,000 港元)
內地段第8423號 227,600份業權份 數之1,390份(「地 段」)	該物業包括發展項目內 1座22樓的三個辦公室 單位。該物業總實用面 積約為9,002平方英尺 (836.32平方米)，詳細資 料載列如下：		
	單位	實用面積 (平方英尺)	
	2201	3,038	
	2201A	1,487	
	2202	4,477	
	總計：	<u>9,002</u>	
	該物業位於香港島之傳統 中央商業區。		
	內地段第8423號按批地 規約第11226號持有，自 一九七八年八月十八日 起，為期75年，可再續期 75年。		
	該地段之每年應付政府地 租為1,000港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司擁有62.45%權益之附屬公司億利高投資有限公司，請分別參閱日期為二零零零年九月五日註冊摘要編號UB8203614之文書、日期為二零零二年六月十日註冊摘要編號UB8723486之文書及日期為一九九三年七月二十八日註冊摘要編號UB5770117之文書。
- (ii) 該物業向永亨銀行有限公司(更名為華僑永亨銀行有限公司)作出法定押記以擔保(部份)一般銀行信貸，請參閱日期為二零零七年七月二十五日註冊摘要編號07082400990029之文書。
- (iii) 該物業受向華僑永亨銀行有限公司作出所得租金款項轉讓，請參閱日期為二零一六年九月二日註冊摘要編號16091501790040之文書。
- (iv) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方英尺64港元，並假設資本化年率為2.1%。

第二類—貴集團於香港持作自營之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
17 香港北角渣華道 138號宜必思香 港北角酒店	「宜必思香港北角酒店」為 一幢29層高酒店發展項 目，備有275間客房，分 別於二零零零年及二零 零四年分兩期落成。	該物業現時由AAPC Hotel Management Limited經營。	455,000,000港元 (貴集團應佔100% 權益： 455,000,000港元)
內地段第3540號 I段餘段、內地 段第3540號I段3 分段餘段、內地 段第3540號H段 餘段、內地段第 3540號H段4分段 餘段、內地段第 3540號H段5分段 餘段	該物業總建築面積約為 73,462平方英尺(6,824.79 平方米)。住房配套設備 之總建築面積約為2,539 平方英尺(235.88平方 米)。 該物業所在地點建有不同 樓齡之商業及住宅發展 項目。 內地段第3540號乃根據 政府租契持有，租期自 一九三三年六月十二日 起，為期75年，可再續期 75年。 內地段第3540號的應付地 租為每年61,932港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司安通建業有限公司。
- (ii) 根據安通建業有限公司與AAPC Hotel Management Limited(「經營者」)所訂立日期為二零一八年十二月三十一日之酒店管理協議(自二零一九年一月一日起為期15年)，經營者有權收取相等於經調整經營毛利4.4%之獎勵費，即該酒店一個財政年度之經營毛利減家具、固定裝置及設備、租金與差餉及保險一般儲備。
- (iii) (a) 向中國銀行(香港)有限公司作出日期為二零一九年一月二十八日之抵押；及
- (b) 向中國銀行(香港)有限公司作出於簽訂日期為二零一九年一月二十八日之租金及銷售所得款項轉讓。
- (iv) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方英尺約8,400港元至18,000港元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

第三類—貴集團於香港持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
18 香港半山地利根德徑14號地利根德閣3座三層連天台屋C，及3樓車位	地利根德閣3座(「發展項目」)為建於一個共用平台及停車平台上之56層高住宅樓宇，約於一九九三年落成。該發展項目內設一個住戶會所及多項娛樂設施。	該物業按租約租賃，為期兩年，於二零二二年二月十四日屆滿，月租326,000港元。	248,000,000港元 (貴集團應佔100%權益： 248,000,000港元)
內地段第1929號之若干部份或份數、內地段第1627號及其伸延部份、內地段第8306號餘段及內地段第1626號餘段	該物業包括一個三層公寓單位及3個車位，總建築面積約8,018平方英尺(744.90平方米)，連面積約1,178平方英尺(109.44平方米)之平台。 該物業位於香港島之傳統豪華住宅區。 內地段1929號按政府租契持有，自一九一二年九月二日起，為期75年，再續期75年。 內地段1626及1627號及其伸延部份按兩份政府租契持有，自一九零一年二月四日起，各為期75年，再續期75年。 內地段8306號按政府租契持有，自一八九八年五月三十一日起，為期999年。 內地段第1929號、內地段第1626號及1627號以及其伸延部份、內地段第8306號的應付地租總額為每年741,254港元。		

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司高韻發展有限公司，請參閱日期為二零零一年十二月三日註冊摘要編號UB8561783之文書。
- (ii) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方英尺約20,000港元至29,000港元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

第四類－貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
19 中國重慶大渡口區春暉路街道翠柏路101號(重慶天安數碼城)2幢8個單位	重慶天安數碼城(「發展項目」)之總地盤面積約為357,768平方米，包括一個總建築面積約894,881.91平方米之綜合住宅／工業／配套辦公室綜合發展項目。 該物業約於二零一二年落成，包括發展項目2幢8個工業單位(19-1室至19-4室及20-1室至20-4室)，總建築面積為2,977.54平方米。 該物業位於大渡口區，而周邊地區設有工業及商業發展項目。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零六一年二月二十八日屆滿，作工業用途。	該物業19-4室之建築面積為374.89平方米，現時按租約租賃，於二零二二年十一月三十日屆滿，月租人民幣11,246.70元，其餘部份空置。	27,500,000港元 (貴集團應佔39.18%權益： 10,774,500港元)

附註：

- (i) 根據日期為二零一四年六月二十五日之八份房地產權證第102號房地証2014字第07350、07351、07354、07357、07358、07340、07344及07348號，總建築面積2,977.54平方米之該物業之業權已授予外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作工業用途，並於二零六一年二月二十八日屆滿。
- (ii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號，亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房地產權證，亞聯財擁有該物業(總建築面積2,977.54平方米)之土地使用權，年期於二零六一年二月二十八日屆滿，作工業用途。
- (b) 亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (d) 現有租約為有效並具有法律約束力。
- (iv) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方米人民幣35元，並假設資本化年率為5.0%。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
20	中國天津西青區張家窩鎮柳口路與利豐道交口東北側天安數碼城二區2-2幢10個單位	<p>天安創新科技產業園(「發展項目」)之總地盤面積約為217,407.5平方米，包括一個綜合工業綜合發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目2-2幢10個單位(1001至1010室)，總建築面積為2,040.48平方米。</p> <p>該物業位於西青區，而周邊地區設有工業及商業發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零二零年十二月二十七日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業1005至1010室之總建築面積為1,204.34平方米，按兩份租約租賃，均於二零二五年八月三十一日屆滿，現時月租共人民幣6,022元，其餘部份空置。</p> <p>15,200,000港元 (貴集團應佔39.18%權益： 5,955,360港元)</p>

附註：

- (i) 根據十份房地產權證房地証津字第111021508263、111021508264、111021508170、111021508348、111021508265、111021508266、111021508267、111021508236、111021508268號及津(2016)西青區不動產權第1022386號，總建築面積2,040.48平方米之該物業之業權已授予外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作非住宅用途。
- (ii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號，亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房地產權證，亞聯財擁有該物業(總建築面積2,040.48平方米)之土地使用權，年期於二零二零年十二月二十七日屆滿，作工業用途。
- (b) 亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (d) 現有租約為有效並具有法律約束力。
- (iv) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位月租為每平方米人民幣28元，並假設資本化年率為4.75%。

第五類—貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
21 中國廣東省深圳福田區深圳天安數碼城天安創新科技廣場2期8個單位	<p>天安創新科技廣場(「發展項目」)之地盤面積為273,527平方米,包括工業/辦公室樓宇、數碼科技大樓、住宅物業、公寓、多功能會所及技術服務中心。</p> <p>該物業包括發展項目二期東座20樓4個工業單位(2001至2003室及2005室)及西座20樓4個工業單位(2001至2003室及2005室),總建築面積約為3,812.66平方米,於二零零五年落成。</p> <p>該物業位於福田區,而周邊地區設有工業及商業發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期自二零零二年九月十日至二零五二年九月九日,為期50年,作工業用途。</p>	該物業現時由貴集團持作自用用途。	125,800,000港元 (貴集團應佔39.18%權益: 49,288,440港元)

附註:

- (i) 根據日期為二零零八年四月八日之八份房地產權證深房地字第3000510323、3000510324、3000514858、3000514859、3000514860、3000514861、3000514862及3000514863號,總建築面積3,812.66平方米之該物業之業權歸屬於外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為貴公司之附屬公司,於二零二零年四月三十日由貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作工業用途。
- (ii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號,亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示:
- (a) 根據房地產權證,亞聯財擁有該物業(總建築面積3,812.66平方米)之土地使用權,自二零零二年九月十日起為期50年,作工業用途。
- (b) 亞聯財擁有該物業之正式合法業權,可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (iv) 在吾等進行估值之過程中,吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣28,000元至人民幣32,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後,所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
22 中國雲南省昆明五華區順城街順城寫字樓B座6個單位	<p>順城寫字樓B座(「發展項目」)包括一幢26層高辦公樓連同3層地庫。</p> <p>該物業包括發展項目10樓6個辦公室單位(1001至1006室)，總建築面積約為1,237.47平方米。</p> <p>該物業位於武漢區，而周邊地區設有工業及商業發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四六年八月三十一日屆滿，作商業／服務用途。</p>	<p>該物業現時由 貴集團 作自用用途。</p>	<p>27,900,000 港元</p> <p>(貴集團應佔39.18%權益： 10,931,220 港元)</p>

附註：

- (i) 根據日期為二零一三年十二月四日之六份房屋所有權證昆房權證(昆明市)字第2013103409、2013103474、2013103475、2013103476、2013103568及2013103569號，總建築面積1,237.47平方米之該物業之業權已授予外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為 貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由 貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作辦公室用途。
- (ii) 根據日期為二零一四年三月五日之六份國有土地使用權證昆五個國用(2014)第000010692至000010697號，總地盤面積119.41平方米之該物業之土地使用權歸屬於亞聯財作商服用途，於二零四六年八月三十一日屆滿。
- (iii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號，亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iv) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
 - (a) 根據房屋所有權證及國有土地使用權證，亞聯財擁有該物業(總建築面積1,237.47平方米)之土地使用權，年期於二零四六年八月三十一日屆滿，作商業／服務用途。
 - (b) 亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
 - (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (v) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣18,000元至人民幣28,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
23 中國山東省青島城陽區正陽路160號6號樓2個單位	該物業於二零一二年及二零一四年落成，包括正陽路160號6號樓2個商業單位(301及401室)，總建築面積為1,317.37平方米。	該物業現時由貴集團作自用用途。	23,900,000港元 (貴集團應佔39.18%權益： 9,364,020港元)
	該物業位於城陽區，而周邊地區設有工業及商業發展項目。		
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零四六年五月十一日屆滿，作服務／商業用途。		

附註：

- (i) 根據日期為二零一四年六月五日之房地產權證青房地權市字第201465131號，建築面積608.43平方米之該物業401室之業權已授予外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作商業用途，並於二零四六年五月十一日屆滿。
- (ii) 根據日期為二零一九年一月三十日之房地產權證魯(2019)青島市城陽區不動產權第0002970號，建築面積708.94平方米之該物業301室之業權已授予貴公司擁有39.18%權益之附屬公司青島亞聯財小額貸款有限公司(「青島亞聯財」)作服務／商業用途，土地使用權期限直至二零四六年五月十一日為止。
- (iii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號，亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iv) 根據日期為二零一五年十二月四日之營業執照第91370214086454176B號，青島亞聯財於二零一三年十二月二十三日成立，經營期限為二零一三年十二月二十三日至二零三三年十二月二十三日。
- (v) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房地產權證，亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司擁有該物業(總建築面積1,317.37平方米)之土地使用權，年期於二零四六年五月十一日屆滿，作商業用途。
- (b) 亞聯財及青島亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (vi) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣14,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

			於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
24 中國重慶渝中區五 一路99號15個單 位	SFC協信中心(「發展項 目」)之總地盤面積約為 14,455.4平方米，包括一 個綜合辦公室／商業綜 合發展項目。	該物業現時由 貴集團 作自用用途。	33,700,000港元 (貴集團應佔39.18% 權益： 13,203,660港元)
	該物業包括發展項目15 個辦公室單位(2101至 2115室)，總建築面積為 1,798.32平方米。		
	該物業位於渝中區，而周 邊地區主要設有商業發 展項目。		
	該物業已獲授土地使用 權，年期於二零二零年 四月八日屆滿，作商 業／服務用途。		

附註：

- (i) 根據日期為二零一五年八月六日及二零一五年八月七日之十五份房地產權證，總建築面積1,798.32平方米之該物業之業權已授予外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為 貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由 貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作辦公室用途，共有土地使用權期限於二零二零年四月八日屆滿。
- (ii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號，亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房地產權證，亞聯財擁有該物業(總建築面積1,798.32平方米)之土地使用權，年期於二零二零年四月八日屆滿，作商業／服務用途。
- (b) 亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (iv) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣17,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
25	中國四川省成都成 華區府青路二段 25號1棟12個單位	協信中心(「發展項目」)包 括一個綜合辦公室發展 項目。 該物業包括發展項目第1 棟12個辦公室單位(301 至312室)，總建築面積為 1,929.22平方米。 該物業位於成華區，而周 邊地區主要設有商業發 展項目。 該物業已獲授土地使用 權，年期於二零五一年 六月十六日屆滿，作辦 公室用途。	該物業現時由 貴集團 作自用用途。 23,300,000港元 (貴集團應佔39.18% 權益： 9,128,940港元)

附註：

- (i) 根據日期為二零一七年四月十日之十二份房地產權證，總建築面積1,929.22平方米之該物業之業權已授予外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為 貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由 貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作辦公室用途，共有土地使用權期限於二零五一年六月十六日屆滿。
- (ii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號，亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房地產權證，亞聯財擁有該物業(總建築面積1,929.22平方米)之土地使用權，年期於二零五一年六月十六日屆滿，作辦公室用途。
- (b) 亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (iv) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣10,000元至人民幣12,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
26 中國雲南省大理市 創新工業園區雲 嶺大道耀鵬明珠 1棟2個單位	耀鵬明珠(「發展項目」)之 總建築面積約為129,116 平方米，包括一個綜合 住宅／辦公室／商業綜合 發展項目。	該物業現時由 貴集團 作自用用途。	6,000,000 港元 (貴集團應佔39.18% 權益： 2,350,800 港元)
	該物業包括發展項目第1 棟2個辦公室單位(801及 807室)，總建築面積為 736.25平方米。		
	該物業位於創意產業園， 而周邊地區主要設有工 業發展項目。		
	該物業已獲授土地使用 權，年期自二零一二年 八月二十三日至二零四 六年八月一日，作商業 用途。		

附註：

- (i) 根據日期為二零一五年九月十六日之兩份房地產權證大理房權証開發區字第D20153966及D20153967號，總建築面積736.25平方米之該物業之業權歸屬於外商獨資企業亞聯財信息諮詢(深圳)有限公司(「亞聯財」)(為 貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由 貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作辦公室及服務用途。
- (ii) 根據日期為二零一四年二月十九日之營業執照第440301503286244號，亞聯財自二零零七年三月九日起成立。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房地產權證，亞聯財擁有該物業(總建築面積736.25平方米)之土地使用權，年期於二零四六年八月一日屆滿，作商業用途。
- (b) 亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (iv) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣8,000元至人民幣10,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
27 中國湖北省武漢東湖高新技術開發區珞喻路889號光谷國際廣場B座15個單位	<p>光谷國際廣場(「發展項目」)約於二零一二年左右落成，包括2幢高層辦公大樓。</p> <p>該物業包括發展項目B座11樓15個辦公室單位(1101至1115室)，總建築面積為1,535.29平方米。</p> <p>該物業位於東湖新技術開發區，而周邊地區主要設有工業發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期直至二零四三年十一月二十一日為止，作辦公室用途。</p>	<p>該物業現時由 貴集團作自用用途。</p>	<p>19,500,000 港元</p> <p>(貴集團應佔39.18%權益： 7,640,100 港元)</p>

附註：

- (i) 根據日期為二零一二年四月二十日之15份房屋所有權證，總建築面積1,535.29平方米之該物業之業權歸屬於外商獨資企業武漢亞聯財小額貸款有限公司(「武漢亞聯財」)(為 貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由 貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作辦公室用途。
- (ii) 根據日期均為二零一二年四月二十三日之15份國有土地使用權證，該物業之土地使用權已授予武漢亞聯財作其他用途，土地使用權期限於二零四三年十一月二十一日屆滿。
- (iii) 根據日期為二零一六年一月二十八日之營業執照第91420000585490905H號，武漢亞聯財於二零一一年十二月二十二日成立，經營期限為二零一一年十二月二十二日至二零三一年十二月二十一日。
- (iv) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房地產權證及國有土地使用權證，武漢亞聯財擁有該物業(總建築面積1,535.29平方米)之土地使用權，年期於二零四三年十一月二十一日屆滿，作辦公室用途。
- (b) 武漢亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (v) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣12,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
28 中國遼寧省瀋陽瀋 河區北站一路43 號8個單位	環球金融中心(「發展項 目」)約於二零一四年落 成，包括一幢37層高辦公 大樓連同4層地庫。 該物業包括發展項目9樓 8個辦公室單位(901至 908室)，總建築面積為 2,038.44平方米。 該物業位於沈河區，而周 邊地區主要設有工業發 展項目。 發展項目已獲授土地使用 權，年期於二零四四年 八月二十五日屆滿，作 商業用途。	該物業現時由 貴集團 作自用用途。	29,100,000 港元 (貴集團應佔39.18% 權益： 11,401,380 港元)

附註：

- (i) 根據8份房屋所有權證，總建築面積2,038.44平方米之該物業之業權歸屬於外商獨資企業沈陽金融商貿開發區亞聯財小額貸款有限公司(「沈陽亞聯財」)(為 貴公司之附屬公司，於二零二零年四月三十日由 貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作辦公室用途。
- (ii) 根據日期為二零二零年四月八日之營業執照第91210100696511879J號，沈陽亞聯財於二零零九年十一月二十三日成立，經營期限為二零零九年十一月二十三日至二零二九年十一月二十二日。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示：
- (a) 根據房屋所有權證及該物業日期為二零一四年四月八日之買賣協議，沈陽亞聯財擁有該物業(總建築面積2,038.44平方米)之土地使用權，年期於二零四四年八月二十五日屆滿，作商業用途。
- (b) 沈陽亞聯財擁有該物業之正式合法業權，可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (iv) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣11,000元至人民幣13,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
29 中國山東省濟南曆下區山大路157號華強廣場一座10個單位	華強廣場(「發展項目」)約於二零一二年左右落成,包括5幢建於商業平台之上之辦公大樓。	該物業現時由 貴集團作自用用途。	29,000,000 港元 (貴集團應佔39.18%權益: 11,362,200 港元)
	該物業包括發展項目一座18樓10個辦公室單位(1801至1810室),總建築面積為1,958.38平方米。		
	該物業位於歷下區,而周邊地區設有工業及商業發展項目。		
	該物業已獲授土地使用權,自二零一零年一月二十五日至二零二零年一月二十四日為期50年,作商業/融資用途。		

附註:

- (i) 根據日期為二零一八年八月二十日之10份房地產權證,該物業之業權歸屬於外商獨資企業濟南亞聯財小額貸款有限公司(「濟南亞聯財」)(為 貴公司之附屬公司,於二零二零年四月三十日由 貴公司實益擁有62.45%權益之新鴻基有限公司實益擁有62.74%權益)作辦公室用途。
- (ii) 根據日期為二零二零年一月六日之營業執照第91370100096667815號,濟南亞聯財於二零一四年四月二日成立,經營期限為二零一四年四月二日至二零三四年四月一日。
- (iii) 貴集團有關中國法律之法律顧問廣東瀛尊律師事務所之意見表示:
- (a) 根據房地產權證,濟南亞聯財擁有該物業(總建築面積1,958.38平方米)之土地使用權,自二零一零年一月二十五日起為期50年,作商業/融資用途。
- (b) 濟南亞聯財擁有該物業之正式合法業權,可以轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- (c) 該物業並無按揭及其他產權負擔。
- (iv) 在吾等進行估值之過程中,吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣14,000元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後,所採用之單價與相關可資比較物業一致。

第六類－貴集團於海外持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
30 位於美國德州哈里斯縣 Abstract 37, H. Jackson Survey, Tracts 1C-1, 1C-2, 4A, 5B, 5½, 6, 7, 10, 10A, 10B, 17C, 18, 18A, 19, 22, 40, 41, 41D 及 A-383, W. Wilson Survey, Tracts 1A, 1B, 1C 及 1N 之 3,428.650 英畝 空置土地	該物業包括 3,428.650 英畝 (149,351,994 平方英尺) 不規則空置土地。 該物業位於 FM2100 公路西線，FM1960 公路以南約 5.00 英里及休士頓湖東岸，並指定用作住宅發展。 該物業按永久產權遺產持有。	該物業樹木繁茂，現為空置。	272,400,000 港元 (貴集團應佔 100% 權益： 272,400,000 港元)

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司 Lakewood Development Corporation。
- (ii) 根據所提供資料及實地視察，整個地點均有一般公共設施地役權。該物業似乎並無任何其他不利之地役權而將對該地點之發展造成負面影響。
- (iii) 該物業位於哈里斯縣休斯敦市，現時並無透過採用分區條例規管發展，惟嚴格執行所有縣市規例及限制。
- (iv) 該物業之一部份位於休斯敦市，現時並無透過分區條例規管發展。該物業之一部份位於哈里斯縣，現時並無透過分區條例規管發展。因此，只要符合所有縣市規定，法律允許之用途將包括商業或住宅發展等多種可能用途。此外，概無任何已知的環境規例、過往區域管制或繁重的建築守則而將對該地點之用途造成不利影響。因此，該地點在法律上允許作住宅發展用途。
- (v) 在吾等進行估值之過程中，吾等已參考具有與該物業可資比較特點之各項相關可資比較物業。該等可資比較物業之單價介乎每平方英尺約 6,204 美元至 18,410 美元。於作出適當調整以反映該物業與可資比較物業之間的差異(包括位置、大小、質量、樓層差異及其他相關特點等)後，所採用之單價與相關可資比較物業一致。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下之市值
31 英國倫敦坎農街62-64號Cannongate House (郵編：EC4N 6AE)	Cannongate House包括兩幢時代風格建築，而該兩幢建築於一九八零年以保留外牆之方式連接及重建，並佔據坎農街南側一個0.096英畝(4,181.76平方英尺)之半島遺址，毗鄰College Hill及Cloak Lane。	該物業地下、1樓及5樓按獨立租約租賃，年租共770,902英鎊，最新的租約於二零二八年五月十七日屆滿，其餘部份現為空置。	197,700,000港元 (貴集團應佔100%權益： 197,700,000港元)

該物業位於城市核心區之南部，距離地鐵坎農街站不遠，為會計師事務所、律師事務所及金融服務公司之首選地區。

該物業樓面面積明細載列如下：

層數	用途	樓面面積 (平方英尺)
6樓	辦公室	2,100
5樓	辦公室	2,690
4樓	辦公室	3,034
3樓	辦公室	3,225
2樓	辦公室	3,215
1樓	辦公室	3,277
地下	醫療	1,156
地下A室	零售	288
地下B室	零售	250
地下底層 B室	倉儲	841
地下C室	零售	438
地下底層 C室	倉儲	911
總計：		<u>21,425</u>

該物業以永久業權持有。

附註：

- (i) 該物業之登記業主為 貴公司全資附屬公司 Gilbrook Holdings Limited。
- (ii) 經參考倫敦市法團網站上之UDP提案地圖，吾等注意到該物業並未被列出。然而，Laurence Pountney Hill Conservation Area 位於該物業以南，並位處 St. Paul's Height Consultation Area 內。僅根據此等政策便會限制任何不符合當地環境的任何外部改建工程，以及任何會使聖保羅大教堂的策略性視野受損之加高工程。
- (iii) 該物業亦受 Scheduled Ancient Monuments 及 Monument Views Setting 政策所影響。倘該物業須予重建，有關政策亦將對該物業施加各種限制。
- (iv) 該物業亦位於倫敦城市機場之保護諮詢區，並位處格林威治公園(地標橫向評估區)及櫻草花山(背景評估區)之保護視野範圍。此外，坎農街被指定為地區幹路，並位處交通擁擠收費區內。
- (v) 吾等了解，該物業一至六樓目前的合法用途為辦公室用途(即屬於 Use Class B1)，而地下目前的合法用途則為零售及醫療(即分別屬於 Use Class A1 及 Use Class D1)。
- (vi) 在對該物業進行估值時，吾等假設該建築乃按照其目前的合法用途使用，以及該建築符合當前的規劃法例及建築物規例，且該物業不受任何不利建議或可能的執法行動約束。
- (vii) 在對該物業進行估值時，吾等假設單位年租約為每平方英尺48英鎊至215英鎊，並假設資本化年率為4.75%至5.50%。

1. 責任聲明

本計劃文件乃遵照收購守則之規定提供有關該建議、要約人、聯合集團及聯合地產的資料。

要約人之董事已批准刊發本計劃文件，並就本計劃文件所載資料(有關聯合地產集團及聯合集團的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，且彼等在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本計劃文件所表達之意見(聯合地產及聯合集團各自之董事所發表之意見除外)乃經審慎及周詳考慮後發表，並確認本計劃文件並無遺漏其他事實，致使本計劃文件的任何聲明產生誤導成份。

聯合集團董事已批准刊發本計劃文件，並就本計劃文件所載資料(有關聯合地產集團的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，且彼等在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本計劃文件所表達之意見(聯合地產董事所發表之意見除外)乃經審慎及周詳考慮後發表，並確認本計劃文件並無遺漏其他事實，致使本計劃文件的任何聲明產生誤導成份。

聯合地產董事已批准刊發本計劃文件，並就本計劃文件所載資料(有關要約人及聯合集團的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，且彼等在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本計劃文件所表達之意見(要約人及聯合集團各自之董事所發表之意見除外)乃經審慎及周詳考慮後發表，並確認本計劃文件並無遺漏其他事實，致使本計劃文件的任何聲明產生誤導成份。

2. 聯合地產之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 聯合地產的已發行及繳足股本為6,812,201,460股聯合地產股份；
- (b) 所有現時已發行聯合地產股份於各方面(包括資本、股息及投票)享有同等權益；
- (c) 自二零一九年十二月三十一日(即聯合地產上一個財政年度結束日)起，聯合地產概無發行新聯合地產股份；及
- (d) 概無影響聯合地產股份之尚未行使購股權、認股權證或換股權。

3. 市場價格

- (a) 下表載列聯合地產股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)相關期間內各月月底在聯交所所報之收市價：

日期	每股聯合地產 股份收市價 港元
最後實際可行日期	1.89
最後交易日	1.43
於相關期間內各曆月月底：	
二零二零年五月二十九日	1.87
二零二零年四月二十九日	1.94
二零二零年三月三十一日	1.33
二零二零年二月二十八日	1.47
二零二零年一月三十一日	1.48
二零一九年十二月三十一日	1.55
二零一九年十一月二十九日	1.50
二零一九年十月三十一日	1.54

- (b) 於相關期間，聯合地產股份於聯交所所報之最高收市價為二零二零年四月二十七日及二零二零年四月二十九日之1.94港元，而聯合地產股份於聯交所所報之最低收市價為二零二零年三月十六日之1.29港元。
- (c) 每股計劃股份1.92港元之總價格較每股聯合地產股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.43港元溢價約34.3%。

4. 於聯合地產股份之權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除下文所披露者外，概無聯合地產董事於任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益：

董事姓名	身份／權益性質	聯合地產 股份數目	佔聯合地產 權益之 概約百分比
李成輝先生	其他權益	5,108,911,521 (附註1)	74.996%
Steven Samuel Zoellner 先生	法團權益 (受控法團之權益)	22,402	少於0.001%

附註：

- 該權益包括由：(i) Capscore 持有之 1,973,216,190 股聯合地產股份之權益；(ii) 開鵬持有之 45,903,120 股聯合地產股份之權益；(iii) 要約人持有之 2,121,437,331 股聯合地產股份之權益；及 (iv) 聯合集團持有之 968,354,880 股聯合地產股份之權益。CapScore、開鵬及要約人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、開鵬及要約人所持聯合地產股份之權益。李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。Lee and Lee Trust 控制聯合集團已發行股份總數約 74.950% (包括李先生之個人權益)，因此，Lee and Lee Trust 被視為擁有聯合集團所持有之 5,108,911,521 股聯合地產股份之權益。
 - 所有上述權益均屬好倉。
- (b) 聯合地產之附屬公司、聯合地產或聯合地產之附屬公司的退休金以及屬根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與聯合地產一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬聯合地產聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 聯合地產或根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與聯合地產一致行動或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬聯合地產聯繫人的人士概無與任何其他人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別的安排；

- (d) 與聯合地產有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無獲全權委託管理任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 聯合地產或任何聯合地產董事概無借入或借出任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 聯合集團直接及間接持有聯合地產已發行股份總數約74.996%，其中(i)約31.141%透過要約人(聯合集團之直接全資附屬公司)持有；(ii)約29.640%透過開鵬及Capscore(均為聯合集團之直接全資附屬公司)持有；及(iii)約14.215%由聯合集團直接持有；
- (g) 除上文所披露者外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有或控制任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (h) 要約人之董事概無於任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益；
- (i) 要約人或任何要約人一致行動人士概無接獲任何不可撤銷承諾投票贊成或反對該建議；
- (j) 要約人或任何要約人一致行動人士概無與任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之安排；及
- (k) 要約人或要約人一致行動人士概無借入或借出任何聯合地產股份或涉及聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

5. 聯合地產股份之買賣

於相關期間，聯合地產董事概無買賣任何聯合地產股份或涉及聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

於二零二零年四月二十日(即聯合公佈日期)至最後實際可行日期止期間，聯合地產之附屬公司、聯合地產或聯合地產之附屬公司的退休金或屬根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與聯合地產一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類別屬聯合地產聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無買賣任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

於二零二零年四月二十日(即聯合公佈日期)至最後實際可行日期止期間，訂有任何收購守則規則22註釋8所提述的性質的安排的人士或根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與聯合地產一致行動或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬聯合地產聯繫人的人士概無買賣任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

於二零二零年四月二十日(即聯合公佈日期)至最後實際可行日期止期間，與聯合地產有關連並獲全權委託管理任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

於相關期間，要約人、要約人之董事或要約人一致行動人士概無買賣任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

於相關期間，與要約人或任何要約人一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之安排的人士概無買賣任何聯合地產股份或涉及任何聯合地產股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

6. 於要約人股份及聯合集團股份之權益披露

於最後實際可行日期，聯合地產並無擁有任何要約人股份或涉及任何要約人股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後實際可行日期，要約人為聯合集團之直接全資附屬公司，而聯合集團則由Lee and Lee Trust實益擁有約74.950% (包括李先生之個人權益)。李先生為Lee and Lee Trust其中一名信託人，因此，彼被視為擁有Lee and Lee Trust所持有之聯合集團股份之權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，聯合地產董事概無於任何要約人股份或聯合集團股份或涉及任何要約人股份或聯合集團股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

7. 要約人股份及聯合集團股份之買賣

於相關期間，聯合地產或任何聯合地產董事概無買賣任何要約人股份或聯合集團股份或涉及任何要約人股份或聯合集團股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

8. 有關該建議之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人概無與任何其他人士就轉讓、押記或抵押根據該建議將予收購的聯合地產股份訂立任何協議、安排或諒解，而要約人無意向任何其他人士轉讓、押記或抵押根據該建議收購的任何聯合地產股份；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何聯合地產董事、近期聯合地產董事、聯合地產股東或近期聯合地產股東之間概不存在有關或取決於該建議之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (c) 要約人概無訂立有關其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議條件之情況之協議或安排；
- (d) 除該計劃下應就每股已註銷計劃股份支付之計劃代價外，要約人或要約人一致行動人士並無且將不會以任何形式向計劃股東或彼等之一致行動人士支付有關計劃股份之任何其他代價、補償或利益；

- (e) 要約人及要約人一致行動人士(作為一方)與計劃股東及與其一致行動人士(作為另一方)之間概無任何構成特別交易的諒解、安排或協議(定義見收購守則規則25)；及
- (f) (i)任何聯合地產股東(作為一方)；與(ii)聯合地產、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無任何構成特別交易的諒解、安排或協議(定義見收購守則規則25)。

9. 影響聯合地產董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何聯合地產董事將獲給予任何利益(根據適用法例規定之法定賠償除外)作為離職或其他與該建議有關損失之補償；
- (b) 概無任何聯合地產董事與任何其他人士訂有任何以該建議之結果為先決條件或取決於該建議之結果或在其他方面與該建議相關之協議或安排；及
- (c) 除融資協議外，要約人概無訂立任何聯合地產董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

10. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無聯合地產董事與聯合地產或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約(i)於相關期間內訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；(ii)該合約是通知期為12個月或以上之持續性合約；或(iii)該合約期限超過12個月(不論通知期為何)之固定期限合約。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，聯合地產及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及就聯合地產董事所知，聯合地產或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

12. 重大合約

除下文所披露之交易及聯合地產或其任何附屬公司於進行或擬進行日常業務過程中訂立之合約外，於二零二零年四月二十日(即聯合公佈日期)前兩年當日起至最後實際可行日期(包括該日)為止，聯合地產或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約：

- (a) Asia Financial Services Company Limited (「Asia Financial Services」)以新鴻基有限公司(「新鴻基」，為聯合地產之間接非全資附屬公司)為受益人訂立日期為二零一八年五月四日之承諾契據，據此，Asia Financial Services向新鴻基作出不可撤回的承諾，倘新鴻基要求，則Asia Financial Services(作為賣方)與新鴻基(作為買方)簽訂一份股份回購合約(「回購合約」)，內容有關新鴻基就Asia Financial Services所持有之145,000,000股新鴻基股份(「購回股份」)進行場外股份回購，回購價為每股購回股份4.75港元，有關詳情分別載於新鴻基日期為二零一八年五月四日之公佈、新鴻基日期為二零一八年六月二十五日之通函以及聯合地產及聯合集團日期為二零一八年五月四日及二零一八年六月二十五日之聯合公佈；
- (b) Asia Financial Services(作為賣方)與新鴻基(作為買方)所訂立日期為二零一八年七月二十日之回購合約，內容有關新鴻基就Asia Financial Services所持有之145,000,000股購回股份進行場外股份回購，回購價為每股購回股份4.75港元，有關詳情分別載於日期為二零一八年七月二十四日及二零一八年九月十七日之新鴻基之公佈以及聯合地產及聯合集團之聯合公佈；
- (c) 歐力士亞洲資本有限公司(「歐力士」)(作為賣方)與亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」，為聯合地產之間接非全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零一九年六月二十日之有條件買賣協議，據此，歐力士有條件同意出售而亞洲聯合財務有條件同意回購亞洲聯合財務資本中之12,500,000股已發行及繳足普通股(相當於亞洲聯合財務當時全部已發行股份約7.27%)，代價為100億日圓，將由亞洲聯合財務之可供分派溢利支付，有關詳情載於聯合地產、新鴻基及聯合集團日期為二零一九年六月二十日及二十七日之聯合公佈；及
- (d) 聯合地產(作為賣方)與Allied Services Hong Kong Limited(「Allied Services」，為聯合集團之間接全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零一九年十月十八日之買賣協議，據此，聯合地產有條件同意出售而Allied Services有條件同意收購AP Elderly Care Limited之兩股股份(相當於AP Elderly Care Limited之全部已發行股本)，代價為260.0百萬港元，有關詳情載於聯合地產日期為二零一九年十月十八日、二零一九年十一月八日、二零一九年十二月十日及二零一九年十二月十七日之公佈以及聯合地產日期為二零一九年十一月二十日之通函。

13. 專家及同意書

已提供本計劃文件所載意見之專家之資格如下：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
百利勤金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
Norton Appraisals Holdings Limited	獨立專業物業估值師

上述專家各自已就刊發本計劃文件發出書面同意書，同意以其各自刊載的形式及涵義刊載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其書面同意書。

14. 其他事項

- (a) 要約人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) 聯合集團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。
- (c) 聯合地產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。
- (d) 禹銘之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。
- (e) 百利勤金融有限公司之註冊辦事處位於香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區電訊大廈15樓。
- (f) 聯合地產及聯合集團之公司秘書為劉冬妮女士(特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會之資深會員)。

15. 備查文件

下列文件之文本自本計劃文件日期起直至生效日期或該計劃失效或撤銷當日(以較早者為準)期間於(i)一般營業時間上午九時正至下午五時三十分(星期六、星期日及香港公眾假期除外)於聯合地產之註冊辦事處(地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓)；(ii)聯合地產之網站(www.alliedproperties.com.hk)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 聯合地產之組織章程細則；
- (b) 要約人之組織章程細則；
- (c) 聯合集團之組織章程細則；
- (d) 聯合地產截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 聯合地產董事會函件，其全文載於本計劃文件第16至28頁；
- (f) 聯合地產獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第29至30頁；
- (g) 聯合地產獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第31至66頁；
- (h) Norton Appraisals Holdings Limited發出之函件、物業估值概要及物業估值報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (i) 本計劃文件附錄三內「專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- (j) 本計劃文件附錄三內「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (k) 本計劃文件。

協議安排

高院雜項案件二零二零年第657號

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項案件二零二零年第657號

有關

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

及

有關
香港特別行政區法例第622章
公司條例之事宜

根據香港特別行政區法例第622章
公司條例第673條之協議安排

緒言

(A) 於本計劃中，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|----------|---|---|
| 「一致行動」 | 指 | 具收購守則所賦予之涵義，且「一致行動人士」應據此詮釋； |
| 「聯合集團」 | 指 | 聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：373）； |
| 「聯合集團豁免」 | 指 | 聯合集團、開鵬、Capscore及要約人以本公司為受益人所簽立日期為二零二零年四月九日之豁免契據，以不可撤回及無條件豁免並放棄彼等享有特別股息之權利； |

協議安排

「Capscore」	指	Capscore Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合集團之直接全資附屬公司；
「開鵬」	指	開鵬投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合集團之直接全資附屬公司；
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)；
「本公司」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：56)，為聯合集團之非全資附屬公司；
「條件」	指	該建議(包括該計劃及特別股息)之條件，載於計劃文件之說明函件內「該建議之條件」一節及「特別股息」一節；
「法院會議」	指	按照高等法院之指令將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座召開，以就該計劃(不論有否修改)進行投票之計劃股份持有人會議(或其任何續會)；
「無利害關係計劃股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以外之股份持有人；
「生效日期」	指	該計劃按照本計劃第5段生效當日；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力的人；
「說明函件」	指	有關該計劃之說明函件，其全文載於計劃文件第67至93頁；

協議安排

「股東大會」	指	緊隨法院會議後將予召開及舉行之本公司股東大會，以考慮及酌情批准實行該建議(包括該計劃及特別股息)之所有必要決議案；
「高等法院」	指	香港高等法院原訟法庭；
「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	由本公司獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成，以就該建議向無利害關係計劃股東提供意見之本公司獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獲委任以就該建議向獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供意見之獨立財務顧問；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月十六日，即計劃文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「最後截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日，或要約人、聯合集團及本公司可能協定或(在適用之範圍內)執行人員可能同意及/或高等法院可能指示之較後日期；
「要約人」	指	陽山投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為聯合集團之直接全資附屬公司；
「要約人一致行動人士」	指	與要約人就本公司進行一致行動之人士(包括但不限於聯合集團、開鵬及Capscore)；

協議安排

「該建議」	指	私有化本公司之建議，包括該計劃及特別股息；
「股東名冊」	指	本公司股東名冊；
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例委任之公司註冊處處長；
「該計劃」	指	根據公司條例第673條以其當前形式之協議安排，其附帶或受限於高等法院可能批准或施加之任何修改或增補或任何條件；
「計劃代價」	指	根據該計劃要約人須以現金應付計劃股東之每股計劃股份0.42港元，以註銷計劃股份；
「計劃文件」	指	要約人、聯合集團及本公司於二零二零年六月十九日向股東聯合刊發之綜合計劃文件，其中包括該建議之詳情；
「計劃記錄日期」	指	釐定計劃股份持有人收取該建議項下計劃代價及特別股息之權利之日期，預期將為二零二零年八月二十六日(星期三)(或於高等法院就認許該計劃之呈請進行聆訊後確認及公佈之其他日期)；
「計劃股份」	指	除要約人、聯合集團、開鵬及Capscore持有以外之股份；
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期之計劃股份登記持有人；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；

協議安排

「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	本公司股本中之普通股；
「股份過戶登記處」	指	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，為本公司股份過戶登記處；
「股東」	指	股份之登記持有人；
「特別股息」	指	待(其中包括)該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力以及無利害關係計劃股東於股東大會上批准後，本公司將宣佈以現金方式向於計劃記錄日期名列股東名冊之股東派付建議特別股息每股股份1.50港元；
「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；
「總價格」	指	計劃代價及特別股息合計之現金總額，即1.92港元；
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問；及
「%」	指	百分比。

協議安排

- (B) 於最後實際可行日期，本公司之已發行股本為6,812,201,460股股份。
- (C) 於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士實益擁有、控制或已對之行使指示之股份為5,108,911,521股，相當於本公司已發行股份總數約74.996%，而有關股份如下：

股東名稱	股份數目
要約人	2,121,437,331
聯合集團	968,354,880
Capscore	1,973,216,190
開鵬	45,903,120

- (D) 要約人、聯合集團、Capscore及開鵬各自為於香港註冊成立之有限公司，並主要從事控股投資。於最後實際可行日期，要約人、Capscore及開鵬各自為聯合集團之直接全資附屬公司。
- (E) 本計劃之主要目的為透過註銷並終絕計劃股東於生效日期所持所有計劃股份而對本公司進行私有化，作為交換，各計劃股東將獲現金支付每股計劃股份之總價格。
- (F) 緊隨註銷並終絕計劃股份後，本公司之股本將透過向要約人發行數目與已註銷並終絕之計劃股份相等之已入賬列作繳足之股份，增加至其原先之數額。
- (G) 要約人及要約人一致行動人士擁有權益之5,108,911,521股股份不會構成計劃股份之一部分，並因此不會於法院會議上進行表決。要約人及要約人一致行動人士所持之股份於該計劃生效後將不會根據該計劃註銷，並將繼續由彼等持有。
- (H) 於該計劃生效後，要約人及要約人一致行動人士將於本公司全部已發行股本中擁有權益。
- (I) 要約人已同意向高等法院承諾，將會受其規限，並簽立、作出以及促使簽立及作出為使本計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或作出之所有文件、行動及事宜。

協議安排

該計劃

第一部分

註銷並終絕計劃股份

1. 於生效日期，
 - (a) 本公司之股本將透過註銷並終絕計劃股份而削減；
 - (b) 待有關股本削減生效後及緊隨其後，本公司之股本將透過向要約人發行數目與已註銷並終絕之計劃股份相等並已入賬列作繳足之本公司股本中之新股份，增加至其原先之數額；及
 - (c) 本公司須將其賬冊內因其股本削減而產生之所有進賬用作悉數繳足將向要約人配發及發行之已入賬列作繳足之新股份。

第二部分

註銷並終絕 計劃股份之代價

2. 作為註銷並終絕計劃股份之代價，計劃股東將就所持每股計劃股份收取總價格1.92港元，當中包括(i)要約人將就每股計劃股份以現金支付之計劃代價0.42港元；及(ii)本公司將就每股股份以現金支付之特別股息1.50港元(不包括要約人、聯合集團、開鵬及Capscore，彼等已根據聯合集團豁免不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利)。

第三部分

一般適用範圍

3.
 - (a) 盡快但無論如何於生效日期後之七(7)個營業日(定義見收購守則)內，要約人及本公司須向計劃股東郵寄或安排郵寄涉及根據本計劃第2段應付該等計劃股東款額之支票。
 - (b) 所有該等支票將放置在預付郵資之信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期股東名冊所示彼等各自之登記地址寄發予該等計劃股東，或如屬聯名持有人，則寄發予就有關聯名持股當時於股東名冊排名首位之聯名持有人於計劃記錄日期股東名冊所示之地址。

協議安排

- (c) 所有支票之抬頭人須為按照本計劃第3(b)段之條文於載有該支票之信封上所列之該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即有效解除要約人及本公司就該等支票所代表之款項所負之責任。
- (d) 所有支票之郵誤風險由收件人承擔，而要約人、聯合集團、本公司、禹銘、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自之董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及該建議所涉及之任何其他人士，均毋須就支票寄發時之遺失或延誤負責。
- (e) 於根據本計劃第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人及本公司各自有權註銷或止付與計劃代價及／或特別股息(視情況而定)有關的任何屆時尚未兌現或已退回的該等支票之付款，並將該等支票所代表之全部款項存入要約人及／或本公司(視情況而定)於香港持牌銀行內以彼等各自的個人名義開立之相關存款賬戶內。要約人及本公司須持有該等款項直至生效日期起計滿六年為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人及本公司信納其為有權收取該等款項之各人士，在本計劃第3(b)段所述彼等為收款人之支票尚未獲兌現之情況下，支付根據本計劃第2段應付之款項。要約人及本公司據此支付之任何款項均不包括就各有關人士根據本計劃第2段有權收取之款項而應計之任何利息。要約人及本公司可行使彼等的絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人及本公司證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)之證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人及本公司將獲解除本計劃項下支付任何款項之任何進一步責任，而要約人及本公司將絕對享有本計劃第3(e)段所述當時之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟(如適用)應扣除法例規定之利息、稅項或任何預扣稅或任何其他扣款或已產生之開支。
- (g) 上文第3(f)段之生效須受法律所施加之任何禁制或條件所規限。

協議安排

4. 自生效日期(包括當日)起：
 - (a) 計劃股份之所有股票將不再具有該等計劃股份所有權文件或憑證之效力，而其每名該等股票持有人須按本公司之要求，向本公司或本公司委任收取該等股票之任何人士交付該等股票以予註銷；
 - (b) 有關轉讓任何數目之計劃股份並於計劃記錄日期仍然有效之所有轉讓文件，將失去其所有作為轉讓文件用途之效力；及
 - (c) 於計劃記錄日期有效之所有就任何計劃股份向本公司作出之授權或其他指示將不再是有效力之授權或指示。
5. 待說明函件「該建議之條件」一節及「特別股息」一節項下之條件獲達成或豁免(如適用)後，本計劃將在認許本計劃(不論有否修改)及確認按本計劃減少本公司股本之高等法院命令之正式文本連同符合公司條例第230條第(2)及(3)分條之會議記錄及申報表交付香港公司註冊處處長並進行登記後立即生效。
6. 除非本計劃於最後截止日期或之前經已生效，否則本計劃將告失效。
7. 本公司及要約人可共同為及代表所有有關人士同意對本計劃作出高等法院可能認為合適而批准或施加之任何修改或增補或任何條件。
8. 根據收購守則規則2.3，倘該計劃不獲批准，以及該建議未獲獨立董事委員會推薦或未獲獨立財務顧問推薦為公平合理，則本公司與要約人就該建議而產生之所有費用及開支將由要約人承擔。鑒於該建議已獲獨立董事委員會推薦，亦已獲獨立財務顧問推薦為公平合理，本公司與要約人已協定，本公司委任之顧問及律師(包括獨立財務顧問)所產生之所有費用、收費及開支，將由本公司承擔，而要約人委任之顧問及律師所產生之所有費用、收費及開支，將由要約人承擔。至於該計劃及該建議之其他費用、收費及開支，將由本公司與要約人平均分攤。

二零二零年六月十九日

法院會議通告

高院雜項案件二零二零年第657號

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項案件二零二零年第657號

有關

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

及

有關
香港特別行政區法例第622章
公司條例之事宜

根據香港特別行政區法例第622章
公司條例第673條之協議安排

法院會議通告

茲通告根據日期為二零二零年六月十五日就上述事宜發出之命令(「命令」)，香港特別行政區高等法院(「高等法院」)指示召開計劃股份(定義見下文所述之該計劃)持有人會議，藉以考慮並酌情批准(不論有否修訂)建議由陽山投資有限公司、聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)及計劃股東(定義見該計劃)訂立之協議安排(「該計劃」)(「會議」)，而會議將於二零二零年七月十五日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座舉行。

法院會議通告

該計劃之副本及根據公司條例第671條之規定須予提供以闡釋該計劃之影響之說明函件(「說明函件」)之副本已納入日期為二零二零年六月十九日之綜合計劃文件(「計劃文件」)內(而本通告構成其一部分)，並寄發予本公司股東。任何有權出席會議之人士，亦可於上述會議指定舉行日期前任何平日(星期六、星期日或香港公眾假期除外)上午十時正至下午四時正，在(a)本公司(地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓)及(b)本公司之法律顧問之辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓)索取計劃文件之副本。計劃文件亦可於www.alliedproperties.com.hk查閱。

為符合香港公司收購及合併守則(「收購守則」)，由要約人及與其一致行動人士(定義見收購守則)持有之本公司股份不會在會議上進行投票。僅計劃股份持有人(不包括要約人及與其一致行動人士(定義見收購守則))(即計劃股東)所持有之本公司股份合資格在會議上進行投票。

計劃股東可親身於會議上投票，或可委任另一名人士(不論是否為本公司股東)為彼等之受委代表代其出席會議及投票。隨計劃文件附上會議適用之粉紅色代表委任表格。

以其本身名義於本公司股東名冊中登記(即持有以其本身名義發出之實物股票)之計劃股東如有意以電話會議方式出席會議，務請於計劃文件日期(即二零二零年六月十九日(星期五))至二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正期間，透過電郵至attendmeeting@aphk.com登記其出席意願並提供以下資料：

1. 全名及地址(如致本公司股東之計劃文件信封上之郵寄標籤所示)；及
2. 聯絡電話號碼(以便聯絡)。

計劃股東另請注意，遞交已填妥之粉紅色代表委任表格之最後限期為二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正。就有意以電話會議方式出席會議並於會上投票之計劃股東而言，已填妥之粉紅色代表委任表格須受相同最後限期及格式所限，並須送交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。

法院會議通告

代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本(如屬法團,則加蓋該法團之公章或由一名代理人或正式獲授權之高級人員代表該法團簽署並令本公司之董事信納),務請盡快及無論如何於會議或其任何續會指定舉行時間不遲於48小時前(公眾假期之任何部分不得計算在內)(即二零二零年七月十三日(星期一)上午十時正(香港時間)或之前)交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。以電子傳輸方式遞交之代表委任表格將不獲受理。

填妥及交回代表委任表格後,計劃股東仍可親身出席會議或其任何續會並於會上投票。倘計劃股東在提交代表委任表格之後出席會議或其任何續會並於會上投票,則代表委任表格將被視作依法撤回。

如任何本公司股份為聯名登記持有人持有,該等人士中任何一人均可親身或由委任代表在會議上就該股份表決,一如其為唯一有資格人士;但如有多於一名該等聯名登記持有人親身出席或由委任代表出席會議,則上述出席人士中,其姓名或名稱在本公司股東名冊中就該股份排行最先者為唯一有資格就該股份表決之人士。

為釐定出席會議並於會上投票之權利,本公司將由二零二零年七月九日(星期四)至二零二零年七月十五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記,在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席會議並於會上投票,須於二零二零年七月八日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前將所有過戶文件連同有關股票送交上述本公司之股份過戶登記處。

為協助預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)疫情蔓延及保障計劃股東的健康及安全,本公司鼓勵計劃股東考慮委任會議主席為其代表就相關決議案於會議上投票,以代替親身出席會議。

高等法院已根據上述命令委任王大鈞先生,或如彼未能出席,則委任李志剛先生(全部均為本公司董事)為會議主席,並已指示會議主席向高等法院報告會議之結果。

法院會議通告

誠如計劃文件內之說明函件所載，該計劃如在會議上獲批准，其須待高等法院其後批准後，方可作實。

日期：二零二零年六月十九日

聯合地產(香港)有限公司
之代表律師

胡百全律師事務所
香港
中環遮打道10號
太子大廈12樓

於本通告日期，本公司董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)及王大鈞先生，非執行董事狄亞法先生(主席)及李志剛先生，以及獨立非執行董事 *Steven Samuel Zoellner* 先生、*Alan Stephen Jones* 先生及白禮德先生組成。

另請參閱於二零二零年六月十九日《星島日報》所刊登的本通告印刷本。



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」)謹訂於二零二零年七月十五日(星期三)上午十時三十分(香港時間)(或緊隨在同一地點及日期按香港特別行政區高等法院指示召開之計劃股份(定義見下文所述該計劃)持有人會議(「法院會議」)結束或休會後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列特別決議案及普通決議案(不論有否修訂)：

特別決議案

1. 「動議」：

- (a) 批准由陽山投資有限公司、本公司及計劃股東(定義見該計劃)於二零二零年六月十九日根據公司條例(香港法例第622章)第673條訂立之建議協議安排(「該計劃」)，形式為載於日期為二零二零年六月十九日之綜合計劃文件(「計劃文件」)內之印刷本(該印刷本已提呈本大會，並由本大會主席簽署及註有「A」字樣以資識別)，其中可加上高等法院(定義見該計劃)可能批准或施加之任何修改或增補或任何條件；
- (b) 為使該計劃生效，於生效日期(定義見該計劃)：
 - (i) 本公司之股本將透過註銷並終絕計劃股份(定義見該計劃)而削減；
 - (ii) 有關股本削減生效後及緊隨其後，本公司之股本將透過向陽山投資有限公司(「要約人」)發行數目與已註銷並終絕之計劃股份(定義見該計劃)相等並已入賬列作繳足之本公司股本中之新股份，增加至其原先之數額；及

- (iii) 本公司須將其賬冊內因其股本削減而產生之所有進賬用作悉數繳足將向要約人配發及發行之已入賬列作繳足之本公司新股份，並無條件授權本公司董事配發及發行上述股份；
- (c) 待該計劃生效後，撤銷本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之上市地位；及
- (d) 無條件授權本公司任何一名董事作出其認為就實行該計劃而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切行動及事宜及／或簽署相關文件，包括（但不限於）(i)待該計劃生效後，向聯交所作出撤銷本公司股份於聯交所之上市地位之申請；(ii)削減本公司股本；(iii)配發及發行上文所述本公司股份；及(iv)代表本公司同意對該計劃作出高等法院（定義見該計劃）可能認為適宜施加之任何修改或增補，以及作出其認為就實行該計劃及就要約人以該計劃方式建議對本公司進行私有化整體而言屬必要或適宜之所有其他行動及事宜及／或簽署相關文件。」

普通決議案

2. 「動議待上文特別決議案(1)獲通過後：

- (a) 待該計劃獲批准並根據其條款及條件成為具約束力及效力後，按照計劃文件所載之條款宣派及批准派付特別股息每股本公司股份1.50港元（「特別股息」）予本公司股東（不包括要約人、聯合集團有限公司、Capscore Limited及開鵬投資有限公司，彼等已根據聯合集團豁免（定義見該計劃）不可撤回及無條件同意豁免並放棄彼等享有特別股息之權利）；及

聯合地產股東大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事作出其認為就使派付特別股息生效或就派付特別股息而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜以及採取相關步驟。」

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
公司秘書
劉冬妮

香港，二零二零年六月十九日

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

附註：

- 一、 除本通告另有界定或文義另有所指外，計劃文件所界定詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
- 二、 本大會通告所載之決議案將根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司收購及合併守則以股數投票方式表決，而股數投票結果將根據上市規則於聯交所及本公司網站登載。
- 三、 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，將有權委派一位或以上代表出席，並於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
- 四、 無論閣下能否親自出席大會，務請按照白色代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘速交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會並於會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席大會，該表格將被視作撤回。
- 五、 代表委任表格連同任何其他據以簽署該代表委任表格之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件由公證人核證後之核證副本，須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前(公眾假期之任何部分不得計算在內)(即二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分(香港時間)或之前)交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- 六、 如任何本公司股份為聯名登記持有人持有，該等人士中任何一人均可親身或由委任代表在大會上就該股份表決，一如其為唯一有資格人士；但如有多於一名該等聯名登記持有人親身出席或由委任代表出席大會，則上述出席人士中，其姓名或名稱在本公司股東名冊中就該股份排行最先者為唯一有資格就該股份表決之人士。

聯合地產股東大會通告

七、 以其本身名義於本公司股東名冊中登記(即持有以其本身名義發出之實物股票)之本公司股東如有意以電話會議方式出席大會，務請於計劃文件日期(即二零二零年六月十九日(星期五))至二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分期間，透過電郵至 attendmeeting@aphk.com 登記其出席意願並提供以下資料：

1. 全名及地址(如致本公司股東之計劃文件信封上之郵寄標籤所示)；及
2. 聯絡電話號碼(以便聯絡)。

本公司股東另請注意，遞交已填妥之白色代表委任表格之最後限期為二零二零年七月十三日(星期一)上午十時三十分。就有意以電話會議方式出席大會並於會上投票之本公司股東而言，已填妥之白色代表委任表格須受相同最後限期及格式所限，並須送交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。

八、 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二零年七月九日(星期四)至二零二零年七月十五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。本公司股東為符合資格出席大會並於會上投票，須於二零二零年七月八日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理股份過戶登記手續。

九、 為協助預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)疫情蔓延及保障本公司股東的健康及安全，本公司鼓勵其股東考慮委任大會主席為其代表就相關決議案於大會上投票，以代替親身出席大會。

於本通告日期，本公司董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)及王大鈞先生，非執行董事狄亞法先生(主席)及李志剛先生，以及獨立非執行董事 Steven Samuel Zoellner 先生、Alan Stephen Jones 先生及白禮德先生組成。