

此乃要件 請即處理

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、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新鴻基有限公司股份，應立即將本文件送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



新鴻基有限公司

SUN HUNG KAI & CO. LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

(I) 主要及關連交易

有關建議出售

天安中國投資有限公司之權益予
聯合地產(香港)有限公司且涉及
建議實物分派；

(II) 建議發行

於二零一三年到期年息2厘本金總額為
1,708,000,000港元之強制性可換股票據
(強制性可轉換成本公司普通股)；

及

面值為427,000,000港元之認股權證
(可認購本公司普通股)；

(III) 建議委任兩名非執行董事；及

(IV) 股東特別大會通告

財務顧問



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

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

本封面頁所採用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至43頁。獨立董事委員會就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)致獨立股東之函件載於本通函第44頁。盛百利函件載於本通函第45至71頁，當中載有其就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及建議。股東特別大會謹訂於二零一零年六月十八日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳舉行，召開大會之通告載於本通函第109至112頁。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並在實際可行情況下儘早交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。該適用於股東特別大會之代表委任表格亦登載於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shkf.com)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一零年五月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	44
盛百利函件	45
附錄一 — 本集團財務資料	72
附錄二 — 物業估值概要報告	74
附錄三 — 法定及一般資料	96
股東特別大會通告	109

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零九年認股權證」	指	令持有人有權按每股新鴻基股份之經調整認購價5.88港元認購新鴻基股份及已於二零零九年五月三十一日到期之認股權證
「收購協議」	指	買方、聯合地產及本公司就交易事項而於二零一零年四月十九日簽訂之有條件收購協議
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「聯合集團股東特別大會」	指	聯合集團股東特別大會
「聯合集團股份」	指	聯合集團股本中每股面值2.00港元之股份
「聯合集團股東」	指	聯合集團股份之持有人
「配發權」	指	股份權益票據持有人要求聯合地產向其發行固定數目之已繳足聯合地產股份而毋須支付任何款項之權利
「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，並為收購協議之擔保人
「聯合地產董事會」	指	聯合地產董事會
「聯合地產股東特別大會」	指	聯合地產為批准(其中包括)發行股份權益票據及發行股份權益票據項下將予發行之聯合地產股份而將予舉行之股東特別大會
「聯合地產集團」	指	聯合地產及其附屬公司
「聯合地產股份」	指	聯合地產股本中每股面值0.20港元之股份
「聯合地產股東」	指	聯合地產股份持有人
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

釋 義

「營業日」	指	就收購協議而言，指香港持牌銀行開門營運一般業務之日子(不包括星期六、星期日、公眾假期以及香港於上午九時正至下午五時正任何時間內懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子)；而就認購協議而言，指香港及開曼群島之商業銀行及外匯市場結算支付之日子(不包括於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子)
「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司，為證券及期貨條例項下之持牌法團，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，獲委任為獨立財務顧問，就交易事項及建議分派向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「截止日期」	指	已經或仍然符合或豁免符合(視乎適用情況而定)最後一項先決條件當日之後的第21日(不包括已經或維持符合或豁免符合最後一項先決條件當日)，若該日並非營業日，則為下一個營業日，惟該日不得遲於二零一零年十月三十一日或本公司與投資者根據認購協議可能書面協定之其他時間及／或日期
「本公司」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：86)，並為聯合集團及聯合地產之間接非全資附屬公司
「完成」	指	根據收購協議之條款完成買賣天安權益
「完成日期」	指	完成之日期，即條件獲達成或豁免後十個營業日，或收購協議訂約方可能協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載列於本通函「交易事項之完成及條件」一節
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義

釋 義

「綜合淨收入」	指	經扣除本集團於有關期間之任何少數股東權益後之收入(或虧損)淨額按綜合計算之總額，乃遵照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)釐定(惟不包括自截止日期起根據香港財務報告準則，對本公司賬目內之認股權證及／或強制性可換股票據之賬面成本作出之任何公平值調整之上調或下調影響(如有))
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「CVC」	指	CVC Capital Partners
「CVC AP」	指	CVC Asia Pacific Ltd.
「契諾契據」	指	構成強制性可換股票據的契諾契據及構成認股權證的契諾契據
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為批准(其中包括)(I)收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)；及(II)認購協議及發行文件以及根據認購協議及發行文件擬進行之該等交易(包括發行強制性可換股票據及認股權證)；及(III)建議委任兩名非執行董事加入董事會(在認購協議獲批准及其完成之前提下)而將予舉行之股東特別大會
「除外海外股東」	指	董事經查詢有關司法管轄區之法例之法律限制或該司法管轄區之相關監管機構或證券交易所之規定，經計及有關司法管轄區之法例之法律限制或該司法管轄區之相關監管機構或證券交易所之規定，認為不讓其參與建議分派項下將予配發或發行之聯合地產股份乃屬必要或權宜之海外股東
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事

釋 義

「資本負債比率」 指 資本負債比率乃按以下公式釐定：

$$\frac{A}{B}$$

倘：

A 為財務債項(不包括強制性可換股票據及任何用於首次公開發售之背對背證券放款或由任何本公司控股公司或本公司控股公司之任何附屬公司提供之任何其他類似融資)之金額；及

B 為總權益之金額(不包括強制性可換股票據)

「本集團」 指 本公司及其附屬公司

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「香港」 指 中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」 指 由Carlisle Caldwell Procter先生及王敏剛先生組成的本公司獨立董事委員會，以就交易事項及建議分派之條款及條件向獨立股東提供意見

「獨立股東」 指 除聯合地產及其聯繫人士之新鴻基股東

「投資基金」 指 本集團任何成員公司管理的任何基金

「投資者」 指 Asia Financial Services Company Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司

「發行文件」 指 強制性可換股票據條款及條件、認股權證條款及條件及契諾契據

「聯合公佈」 指 聯合集團、聯合地產、本公司及天安於二零一零年四月二十六日就交易事項及建議分派共同發出之公佈

「最後實際可行日期」 指 二零一零年五月十七日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「Lee and Lee Trust」	指	Lee and Lee Trust，一項全權信託，於最後實際可行日期，其實益擁有108,626,492股聯合集團股份(相當於聯合集團已發行股本約52.39%)之權益
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「強制性可換股票據」	指	根據認購協議將予發行之於二零一三年到期年息2厘本金總額1,708,000,000港元並可轉換成新鴻基股份之強制性可換股票據
「票據持有人」	指	強制性可換股票據之持有人
「海外股東」	指	於建議分派記錄日期名列本公司股東名冊為持有新鴻基股份之新鴻基股份持有人，其於記錄日期於該股東名冊之地址位於香港以外地區，而董事會經查詢有關地區之法例之法律限制或當地之相關監管機構或證券交易所之規定(如實際可行)，認為不讓該等持有人參與建議分派項下之聯合地產股份分派乃屬必要或權宜者
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率
「特許承讓人」	指	視情況而定： (a) 強制性可換股票據持有人不時以及有權利及可在遵守及根據強制性可換股票據及(於轉換後)新鴻基股份之條款及條件持有強制性可換股票據之人士之任何聯屬公司；或 (b) 認股權證持有人不時以及有權利及可在遵守及根據認股權證及(於轉換後)新鴻基股份之條款及條件持有認股權證之人士之任何聯屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)

釋 義

「建議分派」	指	於完成時，本公司建議就每股新鴻基股份而向新鴻基股東分派 1.309 股（按於最後實際可行日期已發行之 1,752,148,077 股新鴻基股份計算）股份權益票據項下將予配發之聯合地產股份
「買方」	指	China Elite Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司以及股份權益票據發行人之全資附屬公司
「餘下集團」	指	不包括天安集團之本集團
「股份權益票據」	指	股份權益票據發行人將於完成時向本公司發行（並由聯合地產擔保）之股份權益票據，股份權益票據將賦予要求發行固定數目之繳足聯合地產股份之權利（包括因任何轉讓該等股份權益票據而產生之任何股份權益票據）
「股份權益票據發行人」	指	Joy Club Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合地產之全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「新鴻基股東」	指	新鴻基股份持有人
「新鴻基股份」	指	本公司股本中每股面值 0.20 港元之股份
「新鴻基証券」	指	新鴻基証券有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	投資者根據認購協議擬進行認購強制性可換股票據及認股權證之認購事項
「認購協議」	指	本公司與投資者於二零一零年四月二十二日就擬向投資者發行及認購強制性可換股票據及認股權證而訂立之有條件認購協議
「附屬公司」	指	本公司附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「天安」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)
「天安董事會」	指	天安董事會
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安權益」	指	573,589,096股天安股份(相當於天安已發行股本總數約38.06%)，即在收購協議之條款及條件規限下，由本公司持有並將向買方出售之全部股權
「天安重組」	指	聯合地產之全資附屬公司建議向本公司收購天安已發行股本總數約38.06%，代價為向本公司發行股份權益票據及由本公司按實物分派方式向新鴻基股東分派股份權益票據，詳情載於本通函
「天安股份」	指	天安股本中每股面值0.20港元之股份
「總權益」	指	本公司之財務報表中「總權益」(或其他類似標題)所載本公司於任何時候之總權益(惟不包括自截止日期起根據香港財務報告準則，對本公司財務報表內之認股權證及／或強制性可換股票據之賬面成本作出之任何公平值調整之上調或下調累積影響(如有))
「交易事項」	指	買方根據收購協議向本公司收購天安權益
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，乃本公司之非全資附屬公司
「認股權證」	指	根據認購協議將予發行之面值427,000,000港元之認股權證，可加以行使藉以認購新鴻基股份
「%」	指	百分比



新鴻基有限公司

SUN HUNG KAI & CO. LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

執行董事：
李成煌(主席)
唐登

註冊辦事處：
香港中環
添美道1號
中信大廈12樓

非執行董事：
吳裕泉
Fevzi Timucin Engin
Joseph Kamal Eskandar
(為Fevzi Timucin Engin先生之替任董事)
李成偉
明程

獨立非執行董事：
白禮德
Alan Stephen Jones
Carlisle Caldow Procter
王敏剛

敬啟者：

(I) 主要及關連交易

有關建議出售
天安中國投資有限公司之權益予
聯合地產(香港)有限公司且涉及
建議實物分派；

(II) 建議發行

於二零一三年到期年息2厘本金總額為
1,708,000,000港元之強制性可換股票據
(強制性可轉換成本公司普通股)；

及

面值為427,000,000港元之認股權證
(可認購本公司普通股)；

(III) 建議委任兩名非執行董事；及

(IV) 股東特別大會通告

緒言

於二零一零年四月十九日，本公司(作為賣方)與買方(作為買方，聯合地產之間接全資附屬公司)及聯合地產(作為買方之擔保人)訂立收購協議，以出售天安權益(相當於天安已發行股本總數約38.06%，即本公司於天安持有之全部權益)。於完成後，(i)本

董事會函件

公司將更加專注於其金融服務業務；(ii)獨立股東將根據建議分派收取聯合地產股份；及(iii)聯合地產將直接持有(而非透過本公司(其擁有62.31%權益之附屬公司)持有)天安約38.06%股權。

交易事項之代價將以向本公司發行股份權益票據之方式支付，股份權益票據將賦予可要求發行2,293,561,833股繳足聯合地產股份之權利。

由於聯合地產為本公司之控股股東，而買方及股份權益票據發行人均為聯合地產之全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易事項構成本公司之關連交易。由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率超逾25%但低於75%，根據上市規則，交易事項亦構成本公司之主要交易。

於二零一零年四月二十二日，本公司(作為發行人)與投資者訂立一項認購協議，據此，本公司有條件性地同意發行及投資者有條件性地同意認購本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據及面值為427,000,000港元之認股權證，惟須待履行認購協議之先決條件後，方可作實。根據上市規則第13.36(1)(a)條，根據認購協議配發及發行強制性可換股票據及認股權證須待取得新鴻基股東批准後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)，(ii)認購協議及根據認購協議擬進行之該等交易，(iii)本集團財務資料，(iv)將予委任之兩名非執行董事(在批准認購協議及其完成之前提下)及(v)股東特別大會通告之進一步詳情。

(I) 收購協議

日期

二零一零年四月十九日

訂約方

買方：	買方(聯合地產間接全資擁有之附屬公司)
賣方：	本公司
擔保人：	聯合地產

交易事項

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

代價

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

根據交易事項之代價，天安權益之價值為每股天安股份約6.64港元，乃各訂約方經公平磋商及考慮(其中包括)(i)於二零零九年十二月三十一日天安權益於本公司財務報表之賬面值減除本公司應佔天安之儲備後約3,804,240,000港元；(ii)天安股份於二零一零年四月十六日之收市價每股天安股份5.10港元；及(iii)聯合地產股份於二零一零年四月十六日之收市價每股聯合地產股份1.66港元後而釐定。

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

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

聯合地產董事會對中國物業市場之長遠前景樂觀，並認為帶有溢價為必要，以足夠吸引獨立股東於股東特別大會上投票贊成交易事項，而聯合地產及其聯繫人士將須放棄表決。

董事會函件

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

股息

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

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

交易事項之完成及條件

完成須待下列條件達成（或在下述之若干情況獲豁免）後，方可在完成日期作實：

- (a) 就交易事項而言買方及聯合地產取得必需之所有有關第三方同意或批准；
- (b) 就交易事項而言本公司及天安取得必需之所有有關第三方同意或批准；
- (c) 於股東特別大會上就收購協議及根據收購協議預計進行之該等交易及建議分派取得獨立股東批准；
- (d) 於聯合地產股東特別大會上就收購協議及根據收購協議預計進行之該等交易及根據股份權益票據發行聯合地產股份取得聯合地產股東批准；
- (e) 於聯合集團股東特別大會上就收購協議及根據收購協議預計進行之該等交易取得聯合集團股東批准，或（若上市規則允許）以持有聯合集團已發行股本面值超過50%之聯合集團股東之書面決議案之形式取得聯合集團股東批准；
- (f) 聯交所批准或同意批准按照在聯合地產及本公司接受之條款及條件根據股份權益票據而可能發行之全部聯合地產股份的上市及買賣；及

董事會函件

- (g) 執行理事確認及/或根據收購守則第26.1條附註6授出豁免批准買方不會因完成根據收購協議預計進行之該等交易而根據收購守則須根據收購守則第26.1條就天安股份(不包括買方及其一致行動人士持有之天安股份)提出全面收購建議。

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

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

股份權益票據之條款

發行人： 股份權益票據發行人
擔保人： 聯合地產

權益

股份權益票據賦予持有人配發權。於完成時將發行予本公司之股份權益票據，將附有2,293,561,833股聯合地產股份之配發權。

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

股息之地位

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

可轉讓性及行使

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

有效期

股份權益票據於配發權獲行使或註銷或被視為獲行使或註銷前一直有效。

上市

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

根據股份權益票據發行聯合地產股份須獲聯合地產股東於聯合地產股東特別大會上批准方可作實。

其後銷售限制

除根據有關海外司法管轄區之任何法律及／或法規就其後銷售聯合地產股份(其將根據股份權益票據予以發行及配發)而可能施加於海外股東之任何限制外，聯合地產股份(將根據股份權益票據予以發行及配發)之其後銷售並無限制。有關海外股東務請就可能施加於其後銷售聯合地產股份(將根據股份權益票據予以發行及配發)之任何適用限制尋求獨立法律意見。亦請參閱本通函第21至第23頁「海外股東」及「稅項」各節。

董事會函件

建議作出之實物分派

董事會擬建議獨立股東於股東特別大會上批准，於完成後按於最後實際可行日期已發行之1,752,148,077股新鴻基股份為基準，在股份權益票據項下就每股新鴻基股份配發1.309股繳足聯合地產股份。假設完成作實，建議分派將按以下形式進行：

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

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

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

於股份權益票據項下將予發行之2,293,561,833股聯合地產股份中，按其現時持有1,091,885,163股新鴻基股份計算，聯合地產或其附屬公司將可擁有1,429,277,678股聯合地產股份(相當於聯合地產已發行股本總數約23.47%)之權益。該等權益將於向聯合地產或其附屬公司分派股份權益票據後註銷，而與股份權益票據有關之聯合地產股份將不予配發。因此，將只會向獨立股東配發最多864,284,155股聯合地產股份。該864,284,155股聯合地產股份佔聯合地產現有已發行股本約14.19%，或佔就發行股份權益票據而擴大後的聯合地產已發行股本約12.43%。

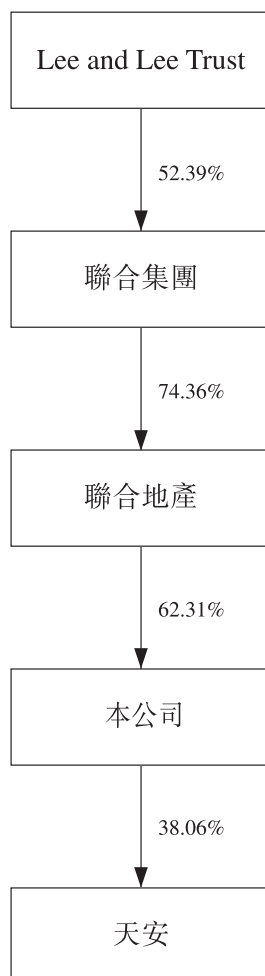
於完成後，天安將繼續按權益法列入聯合地產之綜合財務報表，天安之最終控制權不會因交易事項而發生變動。執行理事已授出豁免聯合地產因交易事項而須根據收購守則第26.1條附註6就天安股份提出全面收購建議之責任。

董事會函件

聯合地產股份之碎股權益將不會根據建議分派向新鴻基股東作出分派，但會轉換為聯合地產股份及由本公司於市場出售。根據建議分派，除外海外股東應佔之任何聯合地產股份權益(碎股權益除外)將會出售，其所得款項(扣除開支)將以現金支付予該等股東。有關海外股東權益之進一步資料，請參閱本通函第21至第23頁「海外股東」一節。

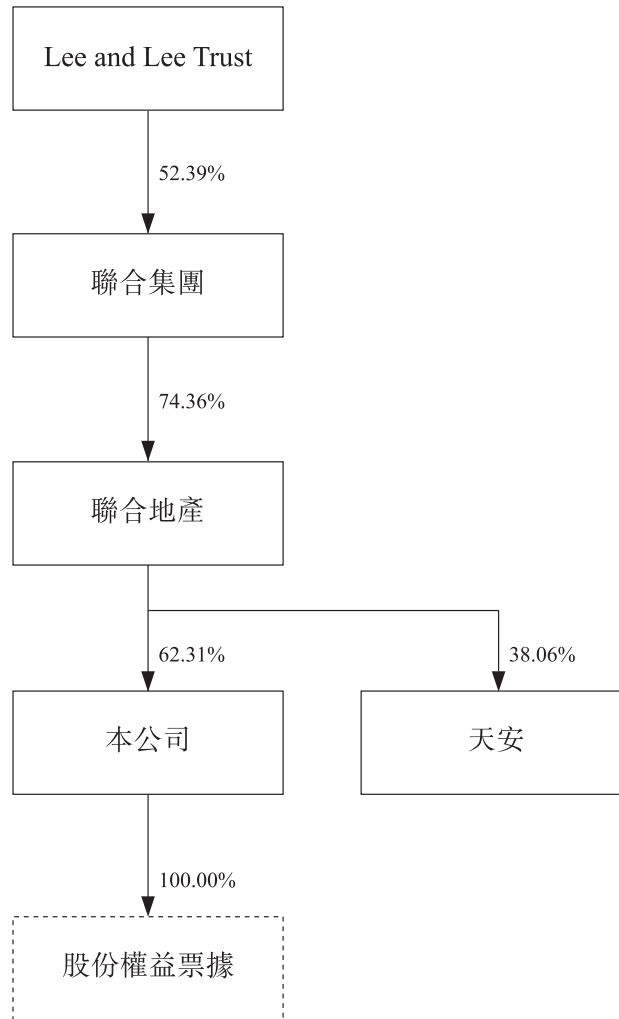
預期之股權變動

聯合集團、聯合地產、本公司及天安於最後實際可行日期之股權架構如下：



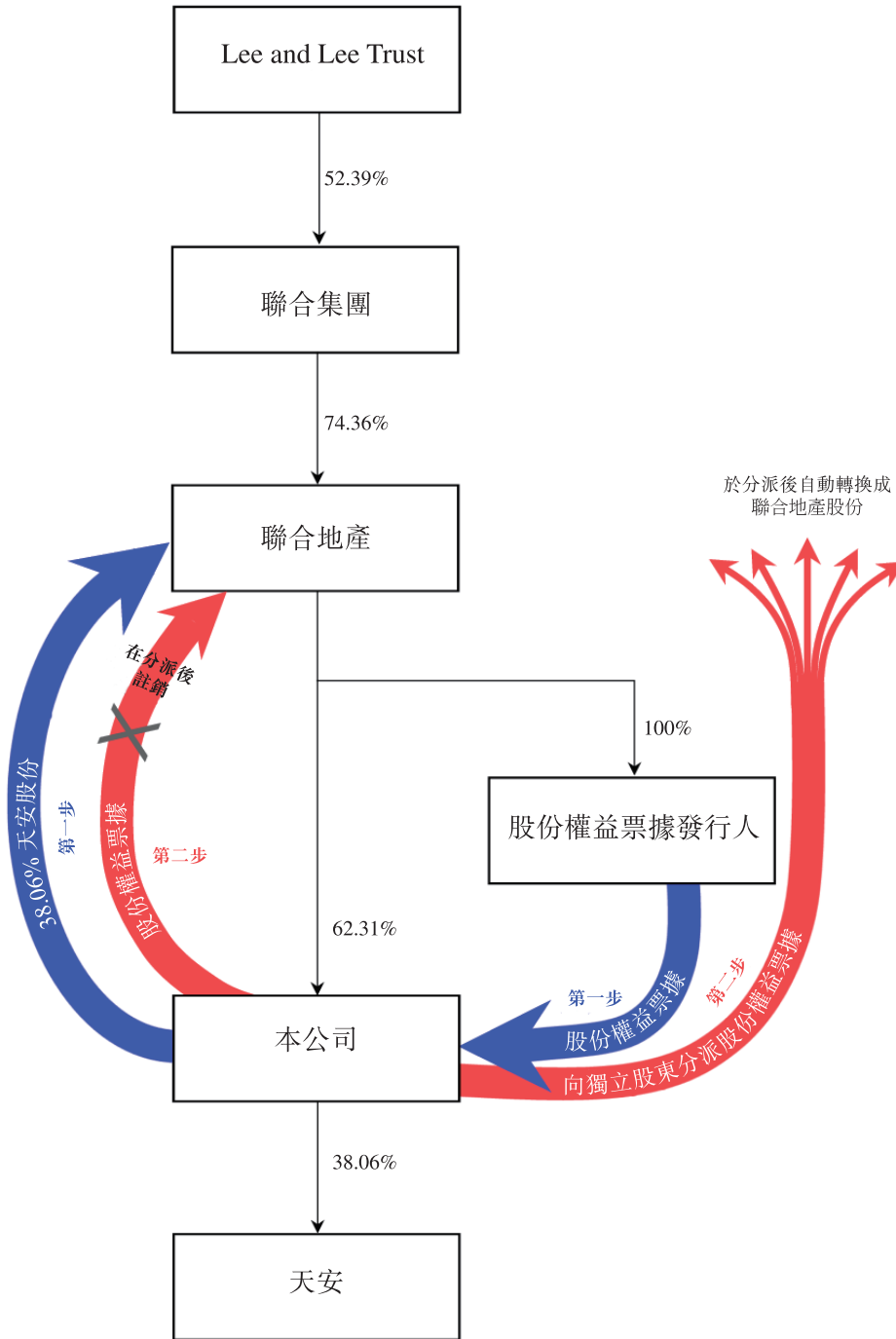
董事會函件

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



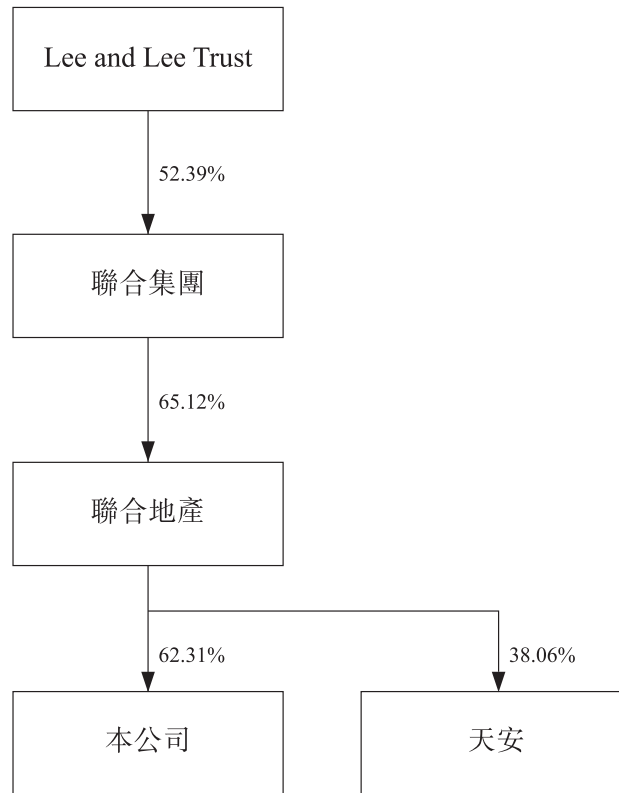
董事會函件

下圖描述交易事項及建議分派之流程：



董事會函件

相關公司於完成及建議分派後之股權將如下所示：



董事會函件

作為說明用途，聯合地產股份之權益變動如下所示：

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

附註：

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

董事會函件

有關天安之財務資料

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

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

交易事項之財務影響

於完成後，本公司將仍為上市公司及餘下集團之主要業務為提供金融服務。

根據本公司之二零零九年經審核綜合財務報表，本公司股東應佔溢利約為1,258,400,000港元。董事會估計，於完成後，本集團將於出售時確認盈利約34,100,000港元，是基於(i)按聯合地產股份於二零一零年四月十六日之收市價計算之代價價值3,807,300,000港元加本公司將予收取天安董事會建議分派之二零零九年末期股息40,100,000港元與(ii)天安權益(經扣除應佔天安之儲備後)於二零零九年十二月三十一日之賬面值3,804,200,000港元加所產生之估計開支(包括但不限於印花稅、相關文件及簽立交易事項之專業顧問費用)9,100,000港元之差額。

該出售盈利將會視乎聯合地產股份之股價波動而有所改變，並將按聯合地產股份於完成日期之股價及根據適用香港財務報告準則之規定計及本集團應佔天安二零一零年一月一日至完成日期止期間之業績之變動而釐定。

於完成天安重組後，本集團之資產將會減少約4,087,800,000港元，而本集團之負債將會增加約9,100,000港元。

交易事項之理由及裨益

買方之主要業務為控股投資。

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、提供醫療保健服務及提供金融服務。

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

董事會函件

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

於完成後，(i)本公司將更加專注於金融服務業務；(ii)獨立股東將根據建議分派收取聯合地產股份；及(iii)聯合地產將直接持有(而非透過本公司(其擁有62.31%權益之附屬公司)持有)天安約38.06%股權。

董事會認為，本公司於完成後應專注於其金融服務業務，亦認為交易事項將令投資者可將本公司與其他金融機構進行比較，因而可能會透過重估新鴻基股份以及透過建議分派而為新鴻基股東帶來更大價值。董事會認為，由於現有企業架構以及金融服務業務及物業發展業務之業務組合，新鴻基股份之現行市價並無充分反映其所持有之天安權益之價值，交易事項將會為新鴻基股東釋放價值，令彼等可藉於完成時在建議分派後以透過持有聯合地產股份持有天安權益之方式將其部分價值變現。

寄發聯合地產股票

在完成已發生的前提下，代表建議分派之聯合地產股份之股票目前預期會於二零一零年七月九日(星期五)或之前寄發予獨立股東。

倘於本公司暫停辦理股份過戶登記手續以釐定建議分派之權益前，本公司之股份過戶登記處未有收到任何書面形式之相反特定指示，代表建議分派之聯合地產股份之股票將會以普通郵遞方式寄往於建議分派之記錄日期名列本公司股東名冊之獨立股東各自之地址，如屬聯名持有人，則寄往本公司股東名冊內就有關聯名持股排名首位之聯名持有人之登記地址。寄發所有有關股票之郵誤風險概由有權收取該等股票之人士自行承擔，而本公司及聯合地產概不會就郵遞遺失或延誤承擔任何責任。

海外股東

向該等並非居於香港之新鴻基股東作出建議分派可能須遵守其他司法管轄區之法律及法規。該等新鴻基股東須自行遵守及了解彼等各自之司法管轄區之任何適用法律或監管規定。該等新鴻基股東有責任自行全面遵守有關司法管轄區在有關方面之法律及監管規定，包括獲取可能所需之任何政府或匯兌管制或其他同意，或遵守其他所需程序及妥為支付有關司法管轄區之任何發行、轉讓款項或其他稅項。於香港以外任何地區收取本通函文本之新鴻基股東不可視本通函為收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。如在

董事會函件

海外股東所居住之司法管轄區根據股份權益票據向彼等配發或發行聯合地產股份屬於非法，則該等海外股東將被視作收取本通函僅作參考用途。為免生疑問，本通函乃僅寄發予除海外股東以供彼等參考。

經作出有關相關地區法律之法律限制或當地之相關監管機構或證券交易所之規定(如實際可行)之查詢後，倘董事會認為不讓於建議分派之記錄日期在本公司股東名冊所示地址位於香港以外地區之新鴻基股東參與建議分派屬必要或權宜(例如倘董事會獲告知聯合地產向海外股東配發及發行聯合地產股份可能會被任何相關法律禁止或除遵守董事會因延誤、開支或其他原因而認為屬不必要之沉重負擔之條件或規定外遭禁止者)，董事會可能會轉讓股份權益票據項下之相關權益(碎股權益除外)予董事選定之人士，而相關聯合地產股份將會發行予該名人士，而該名人士將會在合理實際可行之情況下儘快在市場出售有關股份。銷售之所得款項淨額(扣除開支)將會以現金支付予相關海外股東，以全面履行償付其於建議分派項下原應享有之聯合地產股份之權利。由董事選定之人士將會於寄發聯合地產股份之股票予其他新鴻基股東當日(該日目前預期為二零一零年七月九日(星期五))或之後，在合理實際可行之情況下儘快按可在市場合理獲得之有關價格，在市場出售相關聯合地產股份。銷售所得款項淨額(經扣除開支後)將會於任何有關銷售後14日內(惟無論如何於完成當日後28日內)，以支票透過普通郵遞方式寄予相關海外股東，郵誤風險概由有關股東承擔。在並無任何不真誠或故意失責之情況下，概無本公司、聯合地產、本公司選定進行有關銷售之任何人士或彼等任何一方之任何經紀或代理須對於因任何有關銷售之進行時間或條款所產生之任何損失承擔任何責任。

根據已接獲之法律意見，董事會相信，遵守馬來西亞、澳洲、英國及美國之法律及監管規定以分派予聯合地產股份於建議分派之記錄日期在本公司股東名冊所示之地址位於馬來西亞、澳洲、英國及美國之新鴻基股東因難度、延誤、開支或其他因素而屬不必要之沉重負擔(包括但不限於按每個個案確定就新鴻基股東在相關司法管轄區遵守法律及監管規定之若干豁免是否適用所涉及之難度、延誤及開支)。前段所載之安排將因而適用於登記地址位於馬來西亞、澳洲、英國及美國之新鴻基股東。根據於最後實際可行日期之登記地址，現時並不預期前段所述之事宜將適用於任何其他海外股東。

屬於加拿大安大略省或魁北克省(「加拿大司法管轄區」)居民之海外股東務請注意，就根據股份權益票據分派聯合地產股份予彼等而言，章程之規定乃依照加拿大司法管轄區之證券法、文據及規則(「證券法」)獲得豁免，惟尚未自加拿大司法管轄區之相關省級證券監管機關獲得確認建議分派乃符合有關豁免之資格。根據證券法，該等海外股東根據建議分派獲得之證券將為加拿大之受限制證券。因此，如身為加拿大司法管轄區居民

之海外股東擬出售根據建議分派所獲得之聯合地產股份，其必須：(i)透過合適註冊之證券商或根據證券法項下之註冊規定之豁免進行該等股份之銷售；及(ii)符合證券法項下之章程規定或依照章程規定之豁免。屬於加拿大司法管轄區居民之海外股東應在出售聯合地產股份前，尋求法律意見。

本通函將不會於香港或任何其他司法管轄區登記。

稅項

倘新鴻基股東(不論位於香港或其他司法管轄區)對交易事項之稅務影響及(尤其是)收取建議分派會否令有關新鴻基股東須繳納香港或其他司法管轄區之稅項有任何疑問，建議彼等諮詢本身之專業顧問。

(II) 認購協議

發行及認購強制性可換股票據及認股權證

於二零一零年四月二十二日，本公司(作為發行人)與投資者訂立一項認購協議，據此，本公司有條件性地同意發行及投資者有條件性地同意認購本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據及面值為427,000,000港元之認股權證，惟須待履行認購協議之先決條件後，方可作實。

根據投資者之確認，董事會在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，投資者及其最終實益擁有人均為獨立於聯合集團、聯合地產及本公司以及彼等各自關連人士之第三方人士，且與該等人士概無關連。

先決條件

認購事項之完成須待達成以下多項先決條件後，方可作實，當中包括：

- (a) 本公司、聯合集團及聯合地產(如適用)之股東分別於股東特別大會上通過決議案或透過以書面決議案方式(如適用)，批准認購協議及發行文件之條款以及據此擬進行之交易事項；
- (b) 已就訂立認購協議及發行文件及履行本公司據此須承擔之義務而向相關機關作出所需之監管備案、通報及批准，且該等備案、通報及批准仍具有法律效力及有效；
- (c) 已就有關各投資基金(惟本集團之一位成員獲委任為該等投資基金之投資顧問)之投資經理及／或投資顧問之股權可能出現之變動(其依據是投資者將於

董事會函件

轉換強制性可換股票據及行使認股權證後將持有本公司之股份)取得任何適用監管機構(包括證監會、強制性公積金計劃管理局、聯交所、香港期貨交易所有限公司及香港保險顧問聯會)所有必需之同意及批准；

- (d) 聯交所已批准於轉換強制性可換股票據後及於行使認股權證後將予發行之新鴻基股份上市及買賣，且有關批准仍具有法律效力及有效；及
- (e) 天安重組根據其條款實質完成。

倘所有先決條件並無於二零一零年十月三十一日上午十時正前(或本公司與投資者可協定之較後日期)獲豁免或達成，認購協議將自動終止。

本公司之承諾

本公司已向投資者作出以下多項承諾，包括：

- (a) 本公司確認，倘天安重組獲批准並完成，除作為天安重組所承諾之一部份的實物建議分派及於二零一零年四月二十二日前宣派之任何股息外，概不會就截至二零零九年十二月三十一日止財政年度向其股東作出其他分派(不論以現金或以其他方式)。
- (b) 每當投資者持有：
 - (i) 不少於已發行新鴻基股份之15%，或新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證按轉換或行使後之基準合共佔不少於已發行新鴻基股份之15%，則投資者將有權：(A)提名委任兩名人士擔任董事會之非執行董事；(B)不時推薦一名人士以供董事會審議擔任獨立非執行董事；及(C)提名委任一名人士擔任亞洲聯合財務及新鴻基証券各自董事會之非執行董事，惟在各情況下該名人士須為適合及適當人選；及
 - (ii) 不少於已發行新鴻基股份之7.5%但不超過15%，或新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證按轉換或行使後之基準合共佔不少於已發行新鴻基股份之7.5%但不超過15%，則投資者將有權：(A)提名委任一名人士擔任董事會之非執行董事；及(B)不時推薦一名人士以供董事會審議擔任獨立非執行董事。

作為一項單獨承諾，本公司須於股東特別大會上就上文(b)(i)(A)段所述由投資者提名委任非執行董事向董事會提呈決議案。

董事會函件

強制性可換股票據及認股權證代表於本公司之重大投資。經悉數轉換強制性可換股票據及悉數行使認股權證後，投資者將持有本公司全數已攤薄股本約18.96%，使其成為繼聯合地產以後之本公司第二大股東。鑑於投資者於本公司之重大股權以及投資者可為本公司所帶來之投資規模及專長，本公司同意授予投資者一項董事會提名權，作為認購事項之其中一項經磋商商業條款。

務請注意，根據認購協議，投資者僅有權提名(而非委任)他人參選董事。所有新鴻基股東亦有權提名他人參選董事，惟該權利乃根據本公司組織章程細則授出。此外，根據香港法例第32章公司條例第113條，持有本公司可表決股份5%以上之新鴻基股東可要求舉行股東特別大會並作出建議，例如提名董事，而董事會於此後有責任召開股東特別大會以考慮該等建議。另一方面，投資者乃以其票據持有人之身份根據認購協議擁有董事提名權，而非根據組織章程細則，原因是組織章程細則乃本公司與新鴻基股東之間之合同。

董事會認為，在考慮認購事項之裨益之情況下，給予投資者有關提名權乃適當，而訂立認購協議及履行認購協議項下之責任乃符合本集團之利益。

新鴻基股份購回

於自截止日期起計三個月內，倘新鴻基股份之價格於該期間內任何時候低於5.00港元，於該日的五個營業日內，本公司將儘其最大努力根據現有股份購回授權之條款購回新鴻基股份，惟有關購回須按董事會全權釐定是否符合新鴻基股東之最佳利益及倘：

- (a) 該項購回並不會導致任何人士須根據收購及合併守則及股份購回向本公司提出一項全面收購建議之責任；
- (b) 該項購回並不會根據收購及合併守則及股份購回(如適用)透過全面收購建議構成一項購回；及
- (c) 該項購回並不會導致公眾持股量低於上市規則所規定者。

有關進一步發行證券之限制

由二零一零年四月二十二日至截止日期(包括該日)，本公司或其任何代表未經投資者事先書面同意將不會直接或間接採取任何將會構成或在合理預期下可造成或導致強制性可換股票據之轉換價或在行使認股權證時新鴻基股份之認購價作出調整之任何行動(轉換價及認購價可能作出調整之情況於下文強制性可換股票據及認股權證之主要條款及條件概述)。原因是認購事項將會於僅僅數個月後完成，惟強制性可換股票據之最初轉換價及認股權證之最初認購價經已釐定。因此，倘本公司按低於最初轉換價或最初認

購價之價格發行新鴻基股份，投資者之利益將會受到不利影響。此限制將會於根據認購協議完成後消除。故此，董事會認為，鑑於投資者於本集團之重大投資及參與，經考慮本集團之整體利益，有關暫時性限制乃屬合理。

違反認購協議

認購協議載有就違反認購協議的索償條款，包括最低及最高索償金額。

此外，倘投資者、任何特許承讓人或彼等各自之任何聯屬公司因本公司違反認購協議或發行文件或因該等文件項下擬進行之交易或有關該等交易而產生之索償，則本公司須於某一期限內，行使其權利按贖回價格贖回所有強制性可換股票據及註銷由投資者、任何特許承讓人或彼等各自之任何聯屬公司(視情況而定)所持有之認股權證，贖回價格相等於(a)該等強制性可換股票據之本金，加(b)任何應計但未支付利息及任何根據強制性可換股票據之條款及條件未付之金額，加(c)金額相等於將予贖回強制性可換股票據本金額3%，惟倘本公司並無於該期間內行使其權利，則投資者、任何特許承讓人或彼等各自之任何聯屬公司將毋須根據認購協議之條款採取補救措施。

終止認購協議

認購協議將會終止：

- (a) 由CVC AP所管理之任何基金(不論個別或共同)不再控制投資者或其持有新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證的任何聯屬公司；
- (b) 投資者及其任何聯屬公司不再合共持有已發行新鴻基股份不少於15%，或新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證按轉換或行使後之基準(如適用)合共佔已發行新鴻基股份不少於15%(「投資者權利上限」)之任何日期(「有關日期」)，惟倘於有關日期的45個營業日內，投資者及其任何聯屬公司合共所持有已發行新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證之數超過投資者權利上限，則認購協議將自投資者權利上限獲達致當日起重新生效；
- (c) 就違反認購協議或強制性可換股票據之條款及條件而贖回強制性可換股票據，各票據持有人可收取應付之全數金額；或

(d) 根據強制性可換股票據之條款及條件轉換所有強制性可換股票據。

倘認購協議因上文(b)或(d)段而被終止，上文所述投資者委任人士進入董事會以及取得本集團若干資料之權利將繼續有效並將僅根據認購協議所載之有關係款予以終止。

Lee and Lee Trust 信託人之承諾

誠如聯合集團知會及確認，就認購事項而言，Lee and Lee Trust之信託人已於二零一零年四月二十二日代表Lee and Lee Trust向投資者作出承諾，現概述如下：

- (a) 直至緊隨截止日期後當日，其將不會就其所有或任何聯合集團股份或其中任何權益出售、轉讓、押記、附加產權負擔、增設或按此授出任何購股權或以其他方式出售(或准許發生任何該等事項)，或訂立任何協議、安排或產生任何責任導致該等情況發生。
- (b) 就其於聯合集團所持有股份及其於聯合集團可行使(或控制行使)投票權的任何其他股份作出承諾，其將投票(或促使投票)贊成為批准認購協議項下擬進行之交易事項而於承諾日期後在各情況下舉行之聯合集團任何股東大會上提呈之任何決議案及以書面決議案形式(如適用)通過有關決議案。

聯合地產之承諾

誠如聯合地產知會及確認，就認購事項而言，聯合地產已於二零一零年四月二十二日向投資者作出承諾，現概述如下：

- (a) 除就任何延長現有貸款及相關現有押記外，直至緊隨截止日期後當日，聯合地產將不會把其所有或任何新鴻基股份或其中任何權益出售、轉讓、押記、附加產權負擔、增設或授出任何購股權或以其他方式出售(統稱「轉讓」)。
- (b) 聯合地產就其新鴻基股份及其所持有賦予聯合地產權利可不時行使(或控制行使)投票權之任何其他本公司股份承諾，投票(或促使投票)贊成於承諾日期後在各情況下舉行之任何本公司股東大會上提呈之任何決議案：
 - (i) 以批准認購協議項下擬進行之交易事項；及
 - (ii) 以根據認購協議批准投資者委任兩名非執行董事進入董事會。

董事會函件

- (c) 倘若聯合地產於截止日期後轉讓其任何新鴻基股份予由聯合地產控制之人士，聯合地產將儘其最大努力促使該等新鴻基股份之承讓人就上文第(b)(ii)段所述之事宜向投資者作出同等承諾。

強制性可換股票據之主要條款及條件

強制性可換股票據之條款及條件乃經本公司及投資者公平磋商後釐定。強制性可換股票據之主要條款及條件概述如下：

- 發行人： 本公司
- 發行： 於二零一三年到期年息2厘本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據(可強制性轉換成新鴻基股份)。
- 發行價： 強制性可換股票據本金額之100%。
- 地位： 強制性可換股票據構成發行人之直接、無擔保、無條件及無抵押債務，並將(a)較本公司不時之股本享有優先權利；及(b)至少與本公司之所有其他現行及未來無抵押及非後償債務享有同等權益。
- 可轉讓性： 除非向特許承讓人轉讓強制性可換股票據，否則強制性可換股票據僅可在滿足若干規定之情況下方可進行轉讓，包括本公司之事先書面同意(有關同意將由本公司全權審議)。
- 利息： 強制性可換股票據所付利息將從其根據認購協議而發行當日起按年息2厘計算，每半年(即每年於六月三十日及十二月三十一日)以港元支付一次。
- 到期日： 於發行強制性可換股票據當日三年後之日期。
- 轉換期： 自截止日期起至到期日止之期間。
- 轉換價： 每股新鴻基股份5.00港元(可根據強制性可換股票據之條款及條件作出調整)。

董事會函件

- 轉換價調整： 轉換價將在若干情況下作出調整，包括在發生對新鴻基股份價值造成攤薄或集中影響之若干指定事件時不時作出調整。該等事件包括溢利及儲備資本化、新鴻基股份分拆、合併及新鴻基股份之重新分類、供股、新鴻基股份之其他發行及以當時轉換價折讓之價格發行股本相關證券及修訂購股權或認股權證附帶之轉換或交換或認購權，惟倘進行供股、新鴻基股份之其他發行或發行股本相關證券，則將按低於當時市價之價格發行新股。
- 換股權及強制性換股： 票據持有人有權於轉換期內隨時將其強制性可換股票據轉換成新鴻基股份。對於先前未轉換或贖回之強制性可換股票據，於到期日，票據持有人將被視為已行使其權利以轉換所有未轉換之強制性可換股票據，該等強制性可換股票據將自動轉換成新鴻基股份。
- 參與分派之權利： 倘本公司通過分派（不論以現金還是以股代息）之方式，就緊隨上次利息支付日期後翌日起至下次利息支付日期（包括首尾兩天）分任何六個月期間分派超過綜合淨收入的50%，則票據持有人將有權按已轉換基準享有及收取數額相等於有關分派減票據持有人就該有關期間已收利息款項之金額。
- 將予發行之新鴻基股份： 於轉換後將予發行之新鴻基股份將至少與所有其他當時已發行之新鴻基股份享有同等權益，且並不附帶所有留置權、索償、押記、抵押、產權負擔或其他類似權益。
- 轉換後產生的零碎新鴻基股份將不予發行，且不會就此作出現金調整。
- 上市： 將不會尋求將強制性可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。

董事會函件

- 因違約事件而贖回： 於發生任何違約事件(定義見強制性可換股票據之條款及條件)後，票據持有人將有全權要求本公司於贖回日期按相等於強制性可換股票據本金額以及於贖回日期任何應計但未支付利息的金額贖回(「贖回金額」)所有而非部份強制性可換股票據。
- 倘票據持有人於發生違約事件後行使其權利贖回強制性可換股票據，所有票據持有人將被視為已就其持有之所有強制性可換股票據行使相同之權利，本公司將透過向各票據持有人支付有關贖回金額，於贖回日期贖回所有強制性可換股票據。
- 因違反認購協議或發行文件而贖回： 本公司可按贖回價格贖回由投資者及其任何特許承讓人持有之所有而非部份的強制性可換股票據，贖回價格相等於(a)該等強制性可換股票據之本金，加(b)任何應計但未支付之利息，加(c)任何未付予投資者之分派金額，加(d)相等於將予贖回強制性可換股票據本金額3%之金額。
- 一般承諾： 本公司向票據持有人作出若干一般承諾。倘投資者及特許承讓人合共至少持有強制性可換股票據(將於截止日期發行予投資者)之80%，則若干承諾將僅有利於投資者及其特許承讓人，該等承諾包括：
- (a) 其將不會並將促使亞洲聯合財務及新鴻基証券不會於二零一零年四月二十二日訂立任何與其各自業務之一般性質無關之業務；及
 - (b) 其將會促使資本負債比率維持在低於100%之水平。
- 形式及面值： 強制性可換股票據將以記名形式持有，每份強制性可換股票據之最低面值為1,000,000港元或其之整數倍。

誠如上文所列，投資者將只有有限權利參與本公司作出之分派，原因是可換股票據一般包括一項於向股東作出分派後調整轉換價之條文。強制性可換股票據之條款並不包括有關條文。因此，投資者將不會受惠於任何分派。為替代轉換價調整機制，作為其中

董事會函件

一項經磋商商業條款，本公司與投資者同意，投資者將有權參與本公司作出之分派。此參與分派之權利乃受到限制，而該權利將僅於分派金額超過本集團綜合淨收入之50%時方會產生。

認股權證之主要條款及條件

認股權證之條款及條件乃經本公司及投資者公平磋商後釐定。認股權證之主要條款及條件概述如下：

發行人：	本公司
發行規模：	面值427,000,000港元
發行價：	零
可轉讓性：	除轉讓予特許承讓人外，認股權證僅可經本公司事先同意（有關同意將由本公司全權審議）及於認股權證持有人取得所需之監管批准及同意後，方可進行轉讓。
認購權：	認股權證持有人有權於認購期內隨時認購新鴻基股份。於認購期到期時，任何尚未行使之認股權證將告失效並在任何用途上均為無效。
到期日：	於發行認股權證起計三年後之日期。
認購期：	自截止日期起至到期日止之期間。
認購價：	每股新鴻基股份6.25港元（需根據認股權證之條款及條件作出調整）。
認購價調整：	認購價將在若干情況下作出調整，包括： (a) 倘若並當本公司須向新鴻基股東支付或作出任何非按日常業務過程及過往慣例之任何分派時（包括但不限於本公司說明或董事會宣派的股本分派）；及

董事會函件

- (b) 在發生對新鴻基股份價值造成攤薄或集中影響之若干指定事件時不時作出調整。該等事件包括溢利及儲備資本化、新鴻基股份分拆、合併及新鴻基股份之重新分類、供股、新鴻基股份之其他發行及以當時市價折讓之價格發行股本相關證券及修訂購股權或認股權證附帶之轉換或交換或認購權，惟倘進行供股、新鴻基股份之其他發行或發行股本相關證券，則將按低於當時認股權證發行價之價格發行新股。

將予發行之新鴻基股份： 於行使後將予發行之新鴻基股份將至少與所有其他當時已發行之新鴻基股份享有同等權益，且並不附帶所有留置權、索償、押記、抵押、產權負擔或其他類似權益。

行使後產生之零碎新鴻基股份將不予發行，且不會就此作出現金調整。

上市： 將不會尋求將認股權證於聯交所或任何其他證券交易所上市。

持股形式及面值： 認股權證將以記名形式持有，每份認股權證之最低面值為20,000港元或其之整數倍。

概無任何銷售於轉換強制性可換股票據及於行使認股權證後將予發行之新新鴻基股份之限制。

董事會認為，經考慮現行市況後，建議發行強制性可換股票據及認股權證之條款乃屬公平合理且符合本公司及新鴻基股東之整體利益。

本公司之股權架構

於轉換強制性可換股票據時，根據每股新鴻基股份5.00港元的轉換價計算，當全數轉換強制性可換股票據本金數額時，將發行最多341,600,000股新鴻基股份，相當於本公司經發行該等新鴻基股份擴大後之已發行股份的16.32%。

於行使認股權證時，根據每股新鴻基股份6.25港元的認購價計算，當全數認股權證獲行使後，將發行最多68,320,000股新鴻基股份，相當於本公司於悉數轉換強制性可換股票據及悉數行使認股權證後經發行新鴻基新股擴大後之已發行股份的3.16%。

董事會函件

全數轉換強制性可換股票據及行使認股權證對本公司之股權架構影響如下：

新鴻基股東 (附註1)	於最後實際可行日期		假設按最初轉換價每股 新鴻基股份5.00港元將 強制性可換股票據 全數轉換成新鴻基股份		假設：(a)按最初轉換價 每股新鴻基股份5.00港元 將強制性可換股票據全數 轉換成新鴻基股份；及 (b)按每股新鴻基股份之 最初認購價6.25港元 全數行使認股權證以 換取新鴻基股份	
	新鴻基 股份數目	%	新鴻基 股份數目	%	新鴻基 股份數目	%
聯合地產 Dubai Group Limited (附註2)	1,091,885,163	62.31	1,091,885,163	52.15	1,091,885,163	50.50
Penta Investment Advisers Limited (附註2)	166,000,000	9.47	166,000,000	7.93	166,000,000	7.68
Lee Mei Wan Betty (附註2)	157,478,788	8.99	157,478,788	7.52	157,478,788	7.28
唐登(董事)	113,085,000	6.45	113,085,000	5.40	113,085,000	5.23
附屬公司董事	77,000	0.00	77,000	0.00	77,000	0.00
公眾股東	2,706,010	0.16	2,706,010	0.13	2,706,010	0.13
投資者	220,916,116	12.62	220,916,116	10.55	220,916,116	10.22
	0	0.00	341,600,000	16.32	409,920,000	18.96
合計	<u>1,752,148,077</u>	<u>100.00</u>	<u>2,093,748,077</u>	<u>100.00</u>	<u>2,162,068,077</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 新鴻基股東之權益乃摘錄自根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊及／或可提供予本公司之最新資料。
2. Dubai Group Limited及Goldlex Limited(Lee Mei Wan Betty擁有其100%權益)各自以其新鴻基股東身份提名董事加入董事會。Dubai Group Limited及Goldlex Limited並非如此提名之任何董事之聯繫人士。Dubai Group Limited之一間成員公司及Goldlex Limited亦在其一般及日常業務過程中於一間附屬公司開立證券賬戶。除本通函所披露之股權及關係外，據本公司所知，Dubai Group Limited、Penta Investment Advisers Limited(該等股份過往由John Zwaanstra持有，彼自二零一零年四月二十九日不再持有該等權益)及Lee Mei Wan Betty以及彼等之聯繫人士與本集團並無其他關係。
2. 包括於(i)74,408,824股新鴻基股份；及(ii)新鴻基之非上市以現金交收之衍生工具(導致擁有83,069,964股相關新鴻基股份之權益)之權益。
4. 本公司於最後實際可行日期及悉數轉換強制性可換股票據及行使認股權證後之公眾持股量為及將為不少於25%。

發行強制性可換股票據及認股權證之理由及裨益以及所得款項用途

由於本公司為聯合地產擁有62.31%權益的附屬公司，而聯合地產為聯合集團於最後實際可行日期擁有74.36%權益的附屬公司。聯合地產及聯合集團預期將透過各自於本公司的股權，受惠於本公司透過認購事項可獲的額外財務資源。由於所得款項將由本集團

董事會函件

用作促進未來發展、分派及／或提供私人財務所需之資金，以及在中期而言用作本集團之營運資金，故本公司預期將受惠於認購事項。

強制性可換股票據之發行價乃於發行人與投資者公平磋商後，根據認購事項之一部份以零代價發行之強制性可換股票據及認股權證之面值釐定。於轉換強制性可換股票據後每股新鴻基股份之轉換價，以及於行使認股權證後每股新鴻基股份之認購價，乃由本公司及投資者參考新鴻基股份之市價以及天安重組項下的建議分派後按公平基準磋商釐定。上述強制性可換股票據之轉換價及認股權證之認購價乃按分派後基準審議及磋商。強制性可換股票據將強制轉換為新新鴻基股份，而認股權證則可由其持有人酌情行使。因此，認股權證行使價經訂約方磋商後，將為強制性可換股票據之轉換價之25%溢價。根據於最後實際可行日期之已發行1,752,148,077股新鴻基股份為基準，建議分派涉及每持有1股新鴻基股份可獲分配1.309股聯合地產股份。作為說明之用，根據於二零一零年四月十六日（即收購協議日期前之最後交易日）之收市價每股聯合地產股份1.66港元計算，每股新鴻基股份之建議分派價值約為2.173港元。然而，新鴻基股東務請注意，每股新鴻基股份之分派價值會根據每股聯合地產股份於建議分派前不時之市價釐定。

由發行強制性可換股票據及認股權證所得款項總額將為1,708,000,000港元（扣除開支前），該等款項將由投資者於截止日期支付予本公司，倘認股權證獲悉數行使，新鴻基將另外收取427,000,000港元之金額。所有所得款項擬將用作發展、分派及／或本集團提供私人財務服務所需之資金（「特許業務」）。然而，董事會並未就特許業務最終落實及採納業務計劃。倘獲批准之業務計劃（可能按董事會認為適當而不時修訂）需要之資金少於所得款項，則董事會須按其認為符合本公司最佳利益之最佳方式釐定部署剩餘所得款項，並相應部署剩餘款項。倘資本因時間事宜而閒置，為盡量擴大本集團之回報，本公司可能會動用所得款項作本集團之一般營運資金用途，並將以負責任之方式管理所得款項，致使所得款項可於根據當前業務計劃之需要撥回以作特許業務之用。

認購事項不僅提供新資本以擴充本公司之私人財務業務，亦使本公司得以利用投資者之網絡及專長以發展本集團之業務。因此，儘管認購事項有攤薄影響，認購事項被視為符合新鴻基股東之利益。

董事會並不考慮按比例發行證券予新鴻基股東，因為其將不會累積認購事項之裨益予本公司，尤其是投資者之網絡及專長以發展本集團之業務。

於過往十二個月進行之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過往十二個月並無進行任何集資活動，惟於若干持有二零零九年認股權證之持有人行使認購權後，本公司於二零零九年六月三日配發50,014,915股新鴻基股份除外。根據每股新鴻基股份之經調整認購價5.88港元計算，由配發新鴻基股份所籌得之款項總額為294,087,700.20港元，該等所籌得之款項已按計劃被用作本集團之一般營運資金及減少本公司之債務。

有關投資者及CVC CAPITAL PARTNERS之資料

投資者

其根據投資者提供之確認，投資者是一家於二零一零年四月十五日在開曼群島註冊成立之有限公司。其主要業務為控股投資，及其註冊成立之特別目的是為本公司作出是次投資。投資者之最終擁有人為CVC AP(一間於香港註冊成立之公司)所管理之基金。

CVC Capital Partners

根據投資者提供之確認，CVC是全球最大私募基金之一，股本基金約450億美元。CVC於一九八一年創立，現有網絡有20個辦事處及超過220名僱員，遍佈歐洲、亞洲及美國。CVC目前的投資組合包括52家公司，總銷售額880億歐元，及超過300,000名僱員。自一九九九年，CVC已透過CVC AP於亞太地區完成32項投資。CVC先前在金融服務業的投資包括：

- IG Group：英國投機性投資產品的主要供應商
- Collins Stewart：英國主要的獨立財務諮詢集團
- Fraikin：歐洲主要的商用車輛經營租賃公司
- Acromas：英國主要的保險、金融及旅遊服務供應商

委任新董事

投資者已根據認購協議向本公司發出書面通知，提名何志傑先生及梁伯韜先生參選為非執行董事。根據本公司組織章程細則第105條，董事會向新鴻基股東推薦，建議委任何志傑先生及梁伯韜先生為非執行董事。在達成認購協議項下之先決條件下，該等委任將會於截止日期生效。何志傑先生已通知本公司，於其獲委任為董事後，建議委任管

董事會函件

文浩先生於彼缺席期間替任其職務。建議委任管文浩先生為何志傑先生之替任董事須經董事會批准方可作實。彼等之履歷如下：

何志傑

將獲委任為非執行董事

何志傑先生，47歲，為CVC AP之合夥人，而CVC AP為最終擁有投資者之投資基金之顧問。何先生持有曼尼托巴大學電腦科學榮譽學士學位及英屬哥倫比亞大學工商管理碩士學位。彼亦為特許財務分析師。何先生自一九九九年一直任職於CVC AP，現時負責CVC於香港及中國之投資活動。於加盟CVC AP之前，何先生曾任花旗光大中國基金之投資總監，彼帶領該基金積極於中國進行投資。此前，彼擔任花旗亞洲企業投資有限公司之聯席投資總監，並協助建立花旗於亞洲之區域投資組合。何先生現任珠海中富實業有限公司（一間於深圳證券交易所上市之中國公司）之副主席及鴻興印刷集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）之非執行董事。除本通函所披露者外，彼於最後實際可行日期前三年內並無在任何其他香港及海外上市公司擔任任何董事職務。

於最後實際可行日期，何先生並無擁有新鴻基股份之任何權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。除上文所披露者外，彼與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。何先生並無與本公司訂立任何董事服務合同。其委任須根據本公司組織章程細則輪席退任及重選。何先生有權享有之董事袍金乃經參考其他非執行董事之現有待遇，將會於本公司股東週年大會上提呈以供新鴻基股東批准。何先生確認，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露之其他資料，亦概無須知會新鴻基股東之事宜。

梁伯韜

將獲委任為非執行董事

梁先生，55歲，投身投資銀行界逾30年，尤其熟悉香港及中國之企業融資行業，包括集資、併購、公司重整及改組、投資及其他一般財務顧問活動。梁先生現任CVC AP之主席（大中華區）、隆源企業控股有限公司之副主席兼董事總經理、佑星資本有限公司之主席及上海實業控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事。梁先生於二零零七年十一月八日至二零一零年四月二十八日期間出任珠海中富實業有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司）之非執行董事。於二零零一年六月至二零零六年七月期間，梁先生曾出任Citigroup Global Markets之亞洲區主席。於加盟花旗集團之前，他曾出任法國巴黎百富勤有限公司之行政總裁及副主席。梁先生持有加拿大多倫多大學之工商管理碩士及學士學位。除本通函所披露者外，彼於最後實際可行日期前三年內並無在任何其他香港及海外上市公司擔任任何董事職務。

董事會函件

梁先生曾出任百富勤投資集團有限公司之董事，而該公司於一九九八年一月十三日清盤。梁先生亦曾為駿威汽車有限公司之董事，當時該公司曾違反上市規則，有關詳情載於聯交所於二零零三年八月七日刊發之新聞公佈。

於最後實際可行日期，梁先生並無擁有新鴻基股份之任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。除上文所披露者外，彼與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。梁先生並無與本公司訂立任何董事服務合同。其委任須根據本公司組織章程細則輪席退任及重選。梁先生有權享有之董事袍金乃經參考其他非執行董事之現有待遇，將會於本公司股東週年大會上提呈以供股東批准。梁先生確認，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露之其他資料，亦概無須知會新鴻基股東之事宜。

管文浩

將獲委任為何志傑先生之替任董事

管文浩先生，43歲，為CVC AP之管理合夥人及亞洲業務主管，而CVC AP為最終擁有投資者之投資基金之顧問。管先生自一九九六年起一直任職於CVC AP及其前身公司。於該期間，彼於大中華區、韓國、日本及東南亞完成或簽訂27項投資。彼曾於其中17間公司之董事會任職。管先生持有喬治城大學頒發之文學士學位以及賓夕法尼亞大學華頓學院頒發之工商管理碩士學位。管先生於二零零七年十一月八日至二零零八年十月二十日期間出任珠海中富實業有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司)之董事。除本通函所披露者外，彼於最後實際可行日期前三年內並無在任何其他香港及海外上市公司擔任任何董事職務。

管先生，連同Carlyle Group及PPM Ventures所委任之董事會成員，曾出任韓國之Mercury Corporation之董事，該公司於二零零四年三月根據韓國之企業重組法(Corporate Restructuring Act)申請企業重組。管先生，連同Francisco Partners及Court Square Capital之董事會代表曾為Magnachip Semiconductor LLC之董事，當時該公司於二零零九年六月於美國申請破產保護。

於最後實際可行日期，管先生並無擁有新鴻基股份之任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。除上文所披露者外，彼與本公司之任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。管先生確認，概無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露之其他資料，亦概無須知會新鴻基股東之事宜。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一零年六月十八日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳舉行，會上將會提呈(其中包括)普通決議案，以考慮並酌情批准(i)收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分

董事會函件

派)，(ii)認購協議及發行文件以及根據認購協議及發行文件擬進行之該等交易(包括發行強制性可換股票據及認股權證)及(iii)委任新董事(在批准認購協議及其完成之前提下)。

就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)而言，由於聯合地產乃(i)擁有本公司已發行股本約62.31%權益之關連人士；(ii)收購協議項下之擔保人；及(iii)買方及股份權益票據發行人之控股股東，聯合地產被視為擁有與其他新鴻基股東不同之重大利益，故聯合地產及其聯繫人士須於股東特別大會就批准收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)之決議案(即第1項決議案)放棄表決。於最後實際可行日期，據董事所知，聯合地產及其聯繫人士合共持有1,091,885,163股新鴻基股份(相當於本公司已發行股本約62.31%)。

Steven Samuel Zoellner先生為聯合地產之獨立非執行董事，亦為一名新鴻基股東，於最後實際可行日期持有49,200股新鴻基股份(相當於新鴻基已發行股本總數約0.00%)。假設建議分派獲得批准及完成，64,402股聯合地產股份將會根據建議分派在股份權益票據項下發行予Steven Samuel Zoellner先生。因此，Steven Samuel Zoellner先生被視為擁有利益衝突，並已於聯合地產董事會會議就批准交易事項放棄表決。由於Steven Samuel Zoellner先生將僅以其新鴻基股份之身份根據建議分派按比例在股份權益票據項下收取聯合地產股份，根據股份權益票據向其發行聯合地產股份並不被視為本公司或聯合地產之關連交易。經考慮Steven Samuel Zoellner先生已於聯合地產董事會會議放棄表決，後將有權於股東特別大會上表決。

就認購事項而言，董事、新鴻基股東或任何彼等之聯繫人士概無於認購協議及發行文件以及根據認購協議及發行文件擬進行之該等交易中擁有重大利益，故概無新鴻基須於股東特別大會上就批准(i)認購協議及發行文件以及根據認購協議及發行文件擬進行之該等交易(包括發行強制性可換股票據及認股權證)；及(ii)委任新董事(在批准認購協議及其完成之前提下)之決議案(即第2項、第3項及第4項決議案)放棄表決。

股東特別大會須以投票方式表決。本公司將於股東特別大會結束後就股東特別大會結果作出公佈。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。新鴻基股東務請細閱股東特別大會通告，並按照隨附之適用於股東特別大會之代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並在實際可行情況下儘早交回本公司之過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，新鴻基股東仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

暫停辦理本公司股份過戶登記

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利以及(倘收購事項及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)在股東特別大會獲得通過)建議分派之權利,本公司將於二零一零年六月十四日(星期一)至二零一零年六月十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。如欲得享出席股東特別大會並於會上投票資格以及(倘收購事項及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)在股東特別大會獲得通過)享有建議分派資格,所有填妥之過戶表格連同相關股票必須於二零一零年六月十一日(星期五)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。建議分派之記錄日期將為二零一零年六月十八日(星期五)。本公司將會就實際分派日期作出進一步公佈。

倘收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)在股東特別大會未獲得批准,支付本公司末期股息每股新鴻基股份0.16港元之記錄日期亦將為二零一零年六月十八日(星期五)。本公司將會就有關末期股息之實際付款日期(如有)作出進一步公佈。

上市規則之影響

由於聯合地產一方面為本公司之控股股東,而買方及股份權益票據發行人另一方面均為聯合地產之全資附屬公司,因此聯合地產、買方及股份權益票據發行人均為本公司之關連人士。因此,交易事項構成本公司之關連交易。由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率超逾25%但低於75%,交易事項亦構成本公司之主要交易。因此,交易事項須遵守上市規則第14及14A章之公告、申報及獨立股東批准規定。於本公司股東特別大會上,將會提呈單一決議案,以批准交易事項及建議分派。由於就交易事項而言,聯合地產被視為擁有與其他新鴻基股東不同之重大利益,故聯合地產及其聯繫人士須於股東特別大會就有關決議案放棄表決。

由於股份權益票據乃發行予本公司(其並非聯合集團及聯合地產之關連人士)以償付聯合地產根據交易事項應付之代價,故於本公司分派股份權益票據後根據股份權益票據向巧合為聯合集團及聯合地產關連人士之任何新鴻基股東發行及配發任何聯合地產股份將不會構成本公司之關連交易,原因是建議分派將由本公司按新鴻基股東以新鴻基股東身份按比例就證券之權益作出,而聯合集團及/或聯合地產與該等新鴻基股東之間並無進行任何交易。

聯合集團董事麥伯雄先生於最後實際可行日期作為新鴻基僱員股份計劃之信託受益人持有5,000股新鴻基股份。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49,200股新鴻基股份。除麥伯雄先生及Steven Samuel Zoellner先生外,概無新鴻基股東於最後實際可行日期為聯合集團及/或聯合地產之關連人士。根據

董事會函件

股份權益票據發行及配發聯合地產股份予麥伯雄先生及Steven Samuel Zoellner先生將不會構成聯合集團或聯合地產或本公司之關連交易，原因是彼等將僅以其新鴻基股東之身份按比例就聯合地產股份之權益收取聯合地產股份。

於最後實際可行日期，本公司有四位獨立非執行董事，即白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、Carlisle Caldwell Procter先生及王敏剛先生。白禮德先生亦為聯合集團之獨立非執行董事，而Alan Stephen Jones先生亦為聯合地產及聯合集團之獨立非執行董事，故彼等並不被視為具有充分獨立性可出任獨立董事委員會成員。因此，本公司已成立了由Carlisle Caldwell Procter先生及王敏剛先生組成的獨立董事委員會，以就交易事項及建議分派向獨立股東提供意見。盛百利已獲委任，以就交易事項及建議分派向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司為聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產則為聯合集團之非全資附屬公司。根據上市規則第14.29條，因上市發行人之附屬公司在配發新股後削減其持股百分比率可被視作由該上市發行人的一項被視作出售事項，該出售事項可被視為就上市規則第14章而言之須予公佈交易。認購事項構成聯合集團及聯合地產被視作出售本公司。就認購事項而言，且據董事所知，董事、新鴻基股東或任何彼等之聯繫人士概無於認購協議及根據認購協議擬進行之該等交易擁有重大權益，以及概無新鴻基股東須於股東特別大會就批准(i)認購協議及發行文件以及根據認購協議及發行文件擬進行之該等交易(包括發行強制性可換股票據及認股權證)；及(ii)委任新董事(在批准認購協議及其完成之前提下)之決議案放棄表決。

儘管持股百分比減少，本公司將繼續為聯合地產及聯合集團各自的附屬公司。

根據上市規則第13.36(1)(a)條，根據認購協議配發及發行強制性可換股票據及認股權證須待取得新鴻基股東批准後，方可作實。

本公司將向聯交所申請批准因轉換強制性可換股票據及行使認股權證而將予發行之新鴻基股份上市及買賣。

物業估值報告

本公司及聯合集團已向聯交所申請同意於彼等各自之通函載入有關本集團透過其持有之天安權益於二零一零年三月三十一日於中國之物業權益之估值報告概要(包括普敦國際評估有限公司編製之函件及估值概要全文)(「概要報告」)，以代替上市規則第14.66(11)條、第14A.59(6)條、第5.02條及第5.03條所規定之完整估值報告(包括函件、估

董事會函件

值概要及估值證書全文)(「完整報告」)。於二零一零年五月十四日，聯交所已授出豁免予本公司及聯合集團，豁免嚴格遵守上市規則第14.66(11)條、第14A.59(6)條、第5.02條及第5.03條之規定，條件為本公司及聯合集團將須：

- (1) 於本通函及聯合集團之通函載入概要報告；
- (2) 於本公司、聯合集團及聯交所網站刊登完整報告(中英文版本)，並於本通函及聯合集團之通函載入該等網站之適當引述；
- (3) 使完整報告可供公眾查閱；
- (4) 於股東書面要求下在10個營業日內向彼等寄發完整報告印刷本(中文或英文版本)；及
- (5) 披露聯交所授出豁免之詳情，包括施加於本通函及聯合集團通函之情況及條件。

為遵守聯交所所制定之條件，本公司已作出以下安排：

- (1) 於本通函載入概要報告；
- (2) 於本公司網站(www.shkf.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登完整報告；
- (3) 完整報告可於本通函附錄三「備查文件」一節所載之有關地點及時間可供查閱；
- (4) 於接獲名列本公司股東名冊之新鴻基股東(「已登記股東」)作出書面要求之10個營業日內，完整報告之印刷本將會寄發予有關已登記股東，詳細手續載列如下：
 - (a) 已登記股東可將書面通知(「通知」)寄至本公司註冊辦事處，地址為香港中環添美道1號中信大廈12樓(註明公司秘書黃霖春女士收啟)，要求一份英文或中文印刷本(而非兩者)，或如已登記股東為託管機構並以有關身份行事(「託管機構」)，則可要求合理數目之英文及／或中文完整報告印刷本；
 - (b) 就個別已登記股東而言：通知須註明(i)完整報告之語文選擇；及(ii)須予寄發完整報告之收件地址。各個別已登記股東僅可要求一份英文或中文完整報告；

董事會函件

- (c) 就託管機構而言：通知須註明(i)完整報告之語文選擇；(ii)須予寄發完整報告之收件地址；及(iii)指定語文之完整報告印刷本之有關合理數目；
- (d) 各已登記股東僅有權就完整報告作出一次要求；及於二零一零年六月十八日下午五時正後所接獲之任何通知將不會有效；
- (e) 於接獲通知後，本公司將於10個營業日內以普通郵遞方式寄發有關通知所要求或有關已登記股東有權獲取之有關數目完整報告予有關已登記股東，郵誤風險概由彼等承擔，而費用則由本公司承擔；
- (f) 倘已登記股東未有選擇完整報告之語文，則將僅向有關已登記股東寄發一份英文版完整報告；
- (g) 倘已登記股東未有註明收件地址或倘本公司合理認為有關收件地址為難以辨識，則將僅向本公司股東名冊所記錄之地址寄發完整報告；及
- (h) 倘屬託管機構之已登記股東未有註明完整報告印刷本之有關合理數目，則僅向有關已登記股東寄發一份完整報告印刷本。

推薦意見

謹請閣下垂注：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第44頁；
- (b) 盛百利函件，其全文載於本通函第45至第71頁。

獨立股東務請於決定在股東特別大會上如何表決之前細閱上述函件。

經考慮盛百利之意見後，獨立董事委員會認為收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)之條款及條件雖並非在本集團之日常業務過程中訂立，惟屬一般商業條款及屬公平合理，且符合本公司及新鴻基股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)。

董事會函件

經計及獨立董事委員會函件及上文整體所述之所有其他因素後，董事認為，收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易（包括建議分派）雖並非在本集團之日常業務過程中訂立，惟屬一般商業條款及屬公平合理，且符合本公司及新鴻基股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易（包括建議分派）。

此外，董事會相信，認購協議及根據認購協議擬進行之該等交易（包括發行強制性可換股票據及認股權證）之條款及建議委任新董事（在批准認購協議及其完成之前提下）並非在本公司之日常業務過程中訂立，惟屬一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及新鴻基股東整體利益。因此，董事會推薦新鴻基股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准(i)認購協議及根據認購協議擬進行之該等交易（包括根據特別授權在強制性可換股票據及認股權證項下配發及發行新鴻基股份）；及(ii)委任新董事（在批准認購協議及其完成之前提下）。

此致

列位新鴻基股東 台照

承董事會命
新鴻基有限公司
執行董事
唐登
謹啟

二零一零年五月二十四日



新鴻基有限公司
SUN HUNG KAI & CO. LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

敬啟者：

主及關連交易

建議出售
天安中國投資有限公司之權益予
聯合地產(香港)有限公司
及
建議實物分派

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)向閣下提供意見。收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)詳情載於本公司於二零一零年五月二十四日所刊發之通函(「通函」，本函件亦為其中一部份)之「董事會函件」。除文義另有所指外，通函已界定的詞彙在本函件具有相同涵義。

謹請閣下垂注通函第45頁至71頁之盛百利意見函，當中載有其就交易事項及建議分派向吾等及獨立股東發出之意見及建議，以及作出有關意見及建議的主要因素及理由。

經考慮盛百利之考慮因素及理由以及盛百利之意見(載於上述意見函)後，吾等認為收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)之條款及條件雖並非在本集團之日常業務過程中訂立，惟屬一般商業條款及屬公平合理，且符合本公司及新鴻基股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購協議、根據收購協議擬進行之該等交易及建議分派之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

新鴻基有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

Carlisle Caldwell Procter

王敏剛

謹啟

二零一零年五月二十四日

盛百利函件

以下為盛百利於二零一零年五月二十四日向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函全文，以供載入本通函：



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

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

敬啟者：

主要及關連交易

有關建議出售
天安中國投資有限公司之權益予
聯合地產(香港)有限公司且涉及
建議實物分派

緒言

吾等已獲委聘就收購協議項下之交易事項(包括建議分派)之條款及條件，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一零年五月二十四日寄發予新鴻基股東之通函(「通函」)第8至43頁所載之「董事會函件」內，而本函件為通函一部分。

吾等已獲委任就收購協議之條款及條件、根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)是否屬正常商業條款、是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及新鴻基股東整體利益提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司於二零一零年四月二十六日宣佈訂立收購協議，就「董事會函件」內所載原因，根據上市規則，根據收購協議擬進行之交易事項構成 貴公司之「主要及關連交易」。因此，交易事項須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決。就交易事項而言，由於聯合地產被視為擁有與其他新鴻基股東有別之重大權益，聯合地產及其聯繫人士將須於股東特別大會上就批准收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)之相關決議案放棄表決。就此而言，進一步詳情請參閱「董事會函件」內所載「上市規則之影響」一節。

貴公司已成立了由Carlisle Caldwell Procter先生及王敏剛先生組成之獨立董事委員會，以就交易事項及建議分派之條款及條件向獨立股東提供意見。 貴公司有四位獨立非執行董事，分別為白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、Carlisle Caldwell Procter先生及王敏剛先生。白禮德先生亦任聯合集團之獨立非執行董事，而Alan Stephen Jones先生亦任聯合地產及聯合集團之獨立非執行董事，故彼等不被視為具有出任獨立董事委員會成員之充分獨立性。

屬於海外股東之獨立股東務請注意，彼等參與建議分派之能力受限於彼等各自之司法管轄區之法律及法規且可能會受其限制。有關進一步詳情，請參閱「董事會函件」內所載「其後銷售限制」、「海外股東」及「稅項」各節。

吾等意見之基準

吾等於構思意見及推薦意見時，依賴通函及其他文件(包括但不限於收購協議)所載的資料、意見及聲明的準確性，該等資料、意見及聲明乃由 貴公司執行董事提供予吾等，且彼等須就此負全責。董事已於通函附錄三所載之責任聲明內表明，彼等就通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦已假設通函所作出或引述的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時乃真實，且於通函日期仍為真實。吾等亦已假設董事於通函作出的一切信念、意見及意向陳述乃經周詳審慎查詢後方始合理作出。

關於 貴集團、天安集團、聯合地產集團及聯合集團集團各自之財務資料，吾等主要依賴其各自之經審核及／或未經審核財務報表， 貴集團該等財務資料由 貴公司編製，且董事須就此負全責。吾等亦已尋求並取得董事確認，彼等經一切合理查詢後深知及確信，通函所提供及／或引述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等認為已審閱足夠財務資料，並已採取上市規則第13.90條下規定之合理步驟以使吾等達致知情意見，及合理依賴通函所載資料的準確性並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團、天安集團、聯合地產集團、聯合集團集團或其各自之任何附屬公司、聯營公司或母公司之業務及事務或前景進行任何形式的獨立或深入調查，且吾等亦無獨立核證所獲的任何資料。

經考慮的主要因素及理由

吾等於構思推薦意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景資料

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、酒店相關服務、提供醫療及保健服務及提供金融服務。

貴集團主要從事以下業務：(i) 財富管理及經紀業務；(ii) 資產管理；(iii) 企業融資；(iv) 私人財務；以及(v) 主要投資，即透過其於天安之權益提供策略性投資、物業投資及租賃。以下為 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度按業務分析之分項收益細目概覽，乃摘錄自 貴公司於二零一零年三月二十九日刊發之年報：

表A：貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之分項收益

	(百萬港元)	(%)
財富管理及經紀業務及證券放款	1,269.0	41.0
企業融資	185.4	6.0
資產管理	104.5	3.3
私人財務	1,511.7	48.8
主要投資—其他	<u>27.0</u>	<u>0.9</u>
	<u><u>3,097.6</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團自上述分項收益產生之分項業績約為1,170,500,000港元。該等分項收益及業績並不包括 貴集團應佔天安及其附屬公司之業績，有關業績以權益會計法入賬，詳情載於下文「6. 餘下集團」一節。

盛百利函件

天安主要從事在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運，以及生產及銷售建築物料。以下為天安及其附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度按業務分析之分部收入細目概覽，乃摘錄自其於二零一零年三月十九日刊發之年報：

表B：天安及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度分部收益

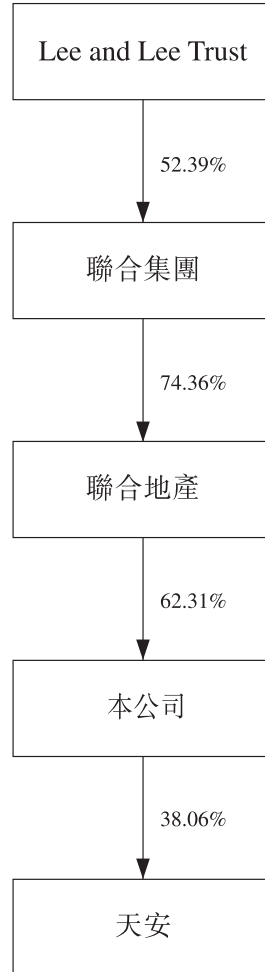
	(百萬港元)	(%)
銷售已竣工之物業	627.5	57.9
租金收入	216.8	20.0
銷售水泥、熟料及建築物料	150.0	13.9
高爾夫球場營運收入	25.1	2.3
酒店及物業管理收入	<u>64.1</u>	<u>5.9</u>
	<u><u>1,083.5</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

根據收購協議，買方同意收購，及 貴公司同意出售天安權益，即573,589,096股天安股份，佔天安現有已發行股本總數約38.06%。天安之最終控制權不會因交易事項而發生變動。執行理事已授出豁免聯合地產因交易事項而須根據收購守則第26.1條附註6就天安股份提出全面收購建議之責任。

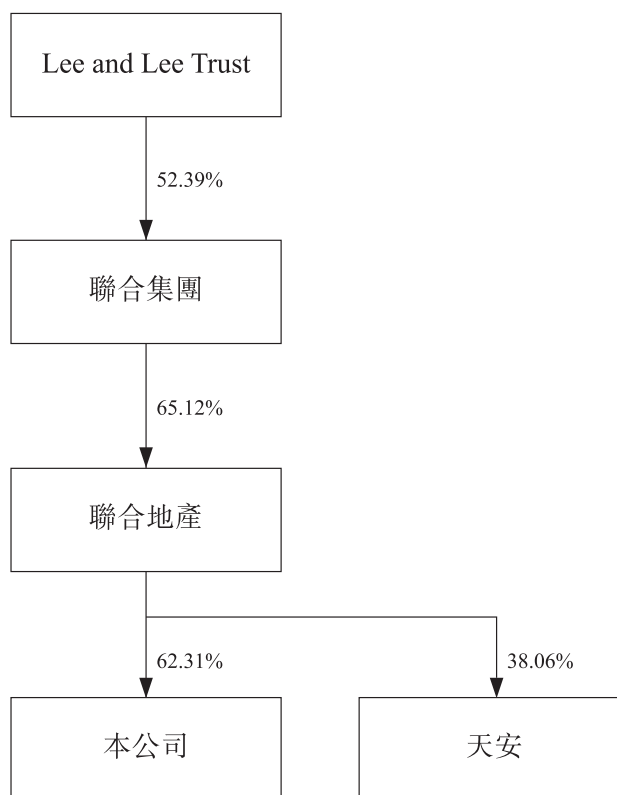
盛百利函件

於完成後，貴公司仍將為上市公司及餘下集團之主要業務為提供金融服務。於完成後，天安將繼續按權益列入聯合地產之綜合財務報表。聯合集團、聯合地產、貴公司及天安於通函日期及於完成前之概約股權架構之簡要概覽載列如下：

於通函日期：



相關公司於完成及建議分派後之股權如下：



2. 交易事項之原因

誠如「董事會函件」所載，於完成時，(i) 貴公司將更加專注於其金融服務業務；(ii)獨立股東將根據建議分派收取聯合地產股份；及(iii)聯合地產將直接持有(而非透過其擁有62.31%權益之附屬公司 貴公司持有)天安約38.06%股權。

董事會認為，貴公司於完成後應專注於其金融服務業務，亦認為交易事項將令投資者可將 貴公司與其他金融機構進行比較，因而可能會透過重估新鴻基股份以及透過建議分派而為新鴻基股東帶來更大價值。董事會認為，由於現有企業架構以及財經服務業務及物業發展業務之業務組合，新鴻基股份之現行市價並無充分反映其所持有之天安權益之價值，交易事項將會為新鴻基股東釋放價值，令彼等可藉於完成時在建議分派後以透過持有聯合地產股份持有天安權益之方式將其部分價值變現。

3. 天安

建議出售資產為天安權益，即573,589,096股天安股份，佔天安現有已發行股本總數約38.06%。以下為天安及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止五個年度之經審核綜合財務業績財務概要，乃摘錄自其於二零一零年三月十九日刊發之二零零九年年報：

表C：天安及其附屬公司五年財務概要

截至十二月三十一日 止年度	二零零五年 (千港元)	二零零六年 (千港元)	二零零七年 (千港元)	二零零八年 (千港元)	二零零九年 (千港元)
業績					
收入	1,397,100	889,302	863,188	473,329	1,083,528
貴公司股東應佔溢利	<u>202,540</u>	<u>51,496</u>	<u>702,976</u>	<u>711,087</u>	<u>1,067,379</u>
資產及負債					
總資產	9,900,964	10,864,898	14,846,012	14,936,023	18,985,033
總負債	4,827,973	4,513,721	5,582,904	4,797,702	7,599,516
少數股東權益	<u>416,889</u>	<u>407,173</u>	<u>390,549</u>	<u>291,234</u>	<u>501,201</u>
貴公司股東應佔之權益	<u>4,656,102</u>	<u>5,944,004</u>	<u>8,872,559</u>	<u>9,847,087</u>	<u>10,884,316</u>
按每股天安股份基準					
每股基本盈利(港仙)	23.1	4.39	54.55	46.98	70.84
每股股息(港仙)	—	2.5	10.0	3.0	7.0
每股資產淨值(港元)*	<u>5.3</u>	<u>5.3</u>	<u>6.1</u>	<u>6.7</u>	<u>7.6</u>

(*附註：摘錄自二零零九年年報，該等金額包括少數股東權益)

誠如其年報所載，於二零零九年，天安及其附屬公司藉著中國房地產市場復蘇的勢頭而收購了在上海的兩個已竣工物業項目(包括上海西庭網球俱樂部和公寓及上海森林溪谷別墅)。天安並且收購了上聯水泥集團有限公司的業務，該公司持有三間位於大陸的水泥廠。於二零零九年，天安及其附屬公司繼續出售其非核心資產。

天安及其附屬公司於二零零九年之應佔總銷售為91,700平方米，而二零零八年則為93,400平方米。於回顧年度內，已完成住宅／商業物業之應佔總建築面積約為34,700平方米(二零零八年：180,700平方米)，較上年下跌81%。截至二零零九年年末，在建工程之應佔總建築面積約為550,400平方米(二零零八年：403,800平方米)，較二零零八年增加36%。

天安及其附屬公司之租金收入較二零零八年增加27%。隨著二零零八年年底南京天安國際大廈商場之固定租金期結束後，此項物業已為天安及其附屬公司帶來顯著現金流量及溢利。

天安及其附屬公司亦繼續與當地機關商討，以增加位於東莞(1,450畝)、北京(500畝)、天津(1,960畝)、重慶(380畝)、無錫(375畝)及南通(280畝)之土地儲備，以擬作興建綜合商務園。截至二零零九年年底，目前，集團擁有約7,142,500平方米總建築面積之土地儲備(集團應佔總建築面積約為5,763,100平方米，包括已竣工投資物業366,800平方米及待發展物業5,396,300平方米)。

於二零零九年十二月三十一日，天安及其附屬公司之財政狀況穩健，銀行結餘及現金或現金等值項目總額超逾30億港元。

誠如天安去年之二零零八年年報所述，其股價相對集團賬面資產淨值出現重大的折讓。然而，誠如其二零零九年年報所載，天安的董事總經理指出(i)自天安明確回購股份之意向至今，其股價已上升約170%；及(ii)其將會繼續密切監察股價與賬面資產淨值之間之折讓，並於折讓擴大時將積極考慮回購股份作註銷。

4. 交易事項之代價

4.1 代價基準

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

根據上述交易事項之代價，天安權益之價值約為每股天安股份約6.64港元，乃各訂約方在考慮(其中包括)(i)於二零零九年十二月三十一日天安權益於 貴公司財務報表之賬面值減除 貴公司應佔天安之儲備約3,804,240,000港元；(ii)天安股份於二零一零年四月十六日之收市價每股天安股份5.10港元；及(iii)聯合地產股份於二零一零年四月十六日之收市價每股聯合地產股份1.66港元後經公平磋商釐定。

盛百利函件

誠如「董事會函件」所載，交易事項之代價之溢價乃經訂約方根據約4股聯合地產股份交換1股天安股份之比率釐定及協定，有關比率乃經比較以下聯合地產股份及天安股份各自之市值及於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值得出：

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

聯合地產董事會對中國物業市場之長遠前景樂觀，並認為帶有溢價為必要，以足夠吸引獨立股東於股東特別大會上投票贊成交易事項，而聯合地產及其聯繫人士將須放棄表決。

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

吾等已注意到上述交易事項之代價之「溢價」，並與董事會之意見一致，認為該代價屬公平合理。按每股天安股份6.64港元，該代價亦相當於：

- 根據截至二零零九年十二月三十一日止年度每股天安股份之經審核綜合盈利0.7084港元計算，過往市盈率（「市盈率」）約9.37倍；及
- 根據於二零零九年十二月三十一日天安股東應佔每股天安股份之經審核綜合資產淨值7.22港元計算，市價對過往經審核資產淨值（「市賬率」）約0.92倍。

在嘗試釐定該每股天安股份代價之公平性及合理性時，吾等曾考慮以下各項：

- (i) 誠如上文所述，交易事項項下之每股天安股份代價6.64港元乃參考每股天安股份收市價5.10港元及每股聯合地產股份收市價1.66港元（兩者均為二零一零年四月十六日）。參考該等市價的原因在於交易事項屬重組性質，以及完成後天安最終控制權並無因交易事項而變動。即聯合地產將直接持有（而非透過其擁有62.31%權益之附屬公司 貴公司持有）天安約38.06%股權。

- (ii) 鑑於上述各項，吾等認為市場可資比較公司涉及股份於聯交所上市並主要從事在中國擁有及發展物業之其他上市發行人，按其各自之股份市價計算，可能提供每股天安股份建議代價之合理比較基準。然而吾等應指出，不同的會計政策及規定、經營環境、業務模式、物業地點以及不同公司之其他個別特點可能對吾等以下之結論構成影響。

- (iii) 就下表的比較而言，吾等亦認為市值為相關因素，故此，為避免可資比較公司規模過小或過大，吾等已將該等可資比較公司之市值範圍限制於介乎3,000,000,000港元至不多於15,000,000,000港元，而吾等相信與天安比較應更具可比較性。

盛百利函件

表D：就市盈率／市賬率而言之市場可資比較公司

公司	股份代號	市值(根據		按最近期刊	
		於二零一零年 四月十六日之 股份收市價 (港元)	二零一零年 四月十六日之 股份收市價) (百萬港元)	發最近期刊發 之經審核業績 計算之市盈率 (倍)	發最近期刊 發經審核 資產淨值 計算之市賬率 (倍)
中國奧園地產集團股份有限公司	3883	1.35	3,527	9.4	0.55
建業地產股份有限公司	832	2.03	4,060	8.9	1.15
China Properties Group Limited	1838	2.51	4,541	0.5	0.16
百仕達控股有限公司	1168	1.31	4,639	3.6	0.77
湯臣集團有限公司	258	3.47	4,676	3.3	0.51
眾安房產有限公司	672	2.63	5,109	11.1	1.06
禹洲地產股份有限公司	1628	2.48	5,952	3.8	1.42
花樣年控股集團有限公司	1777	1.65	8,042	14.6	1.89
華南城控股有限公司	1668	1.35	8,100	10.7	1.04
深圳控股有限公司	604	2.68	9,472	9.1	0.76
寶龍地產控股有限公司	1238	2.50	10,219	2.4	1.10
廣州富力地產股份有限公司(H股)	2777	11.94	12,122	11.7	2.01
佳兆業集團控股有限公司	1638	2.66	13,300	17.1	1.77
越秀地產股份有限公司	123	1.96	13,990	不適用 (虧損)	1.05
明發集團(國際)有限公司	846	2.44	14,640	<u>11.4</u>	<u>2.80</u>
最高				<u>17.1</u>	<u>2.80</u>
最低				<u>0.5</u>	<u>0.16</u>
加權平均				<u>10.0</u>	<u>1.52</u>
天安	28	5.10	7,685	<u>7.2</u>	<u>0.71</u>

吾等之意見

根據上文所述，天安之市盈率及市賬率均低於加權平均，惟仍然介乎該等可資比較公司之高／低範圍之間。事實上天安股份成交價較其資產淨值存在重大折讓已一段時間，而事實上，此乃天安之二零零九年年報內董事總經理報告之討論事項之一，其亦確認近期股價已上升約170%，惟保留在該等折讓擴大時回購股份之選擇權。事實上天安市盈率低於上表市場可資比較公司之加權平均數亦與其市賬率之折讓一致。亦即平均而言，上述市場可資比較公司普遍支持每股天安股份建議代價的有關價值，原因在於該代價與其他市場可資比較公司的股價一致，該等公司之股份與天安股份同樣按市價為基準買賣。

4.2 天安股價

於二零一零年四月十六日（即收購協議日期前之最後交易日）每股天安股份5.10港元之收市價較：

- (i) 截至二零一零年四月十六日（包括該日）止10個交易日每股天安股份5.15港元之收市價折讓約1.0%；
- (ii) 截至二零一零年四月十六日（包括該日）止30個交易日每股天安股份4.94港元之平均收市價溢價約3.2%；
- (iii) 截至二零一零年四月十六日（包括該日）止60個交易日每股天安股份4.84港元之平均收市價溢價約5.4%；
- (iv) 截至二零一零年四月十六日（包括該日）止90個交易日每股天安股份4.85港元之平均收市價溢價約5.1%；
- (v) 截至二零一零年四月十六日（包括該日）止120個交易日每股天安股份4.82港元之平均收市價溢價約5.8%；
- (vi) 最後實際可行日期每股天安股份4.75港元之收市價溢價約7.4%；及
- (vii) 二零零九年十二月三十一日每股天安股份約7.22港元之經審核綜合資產淨值折讓約29.4%。

就本獨立意見函件而言，吾等已選定二零零九年四月一日（於收購協議日期前12個曆月之首個交易日）至最後實際可行日期作為天安股份（亦作為下述聯合地產股份）股價表現之回顧期間（「回顧期間」）。選擇該回顧期間乃由於該等時限足以覆蓋多個合理預期將會影響股份市價及成交量之近期重大事件。

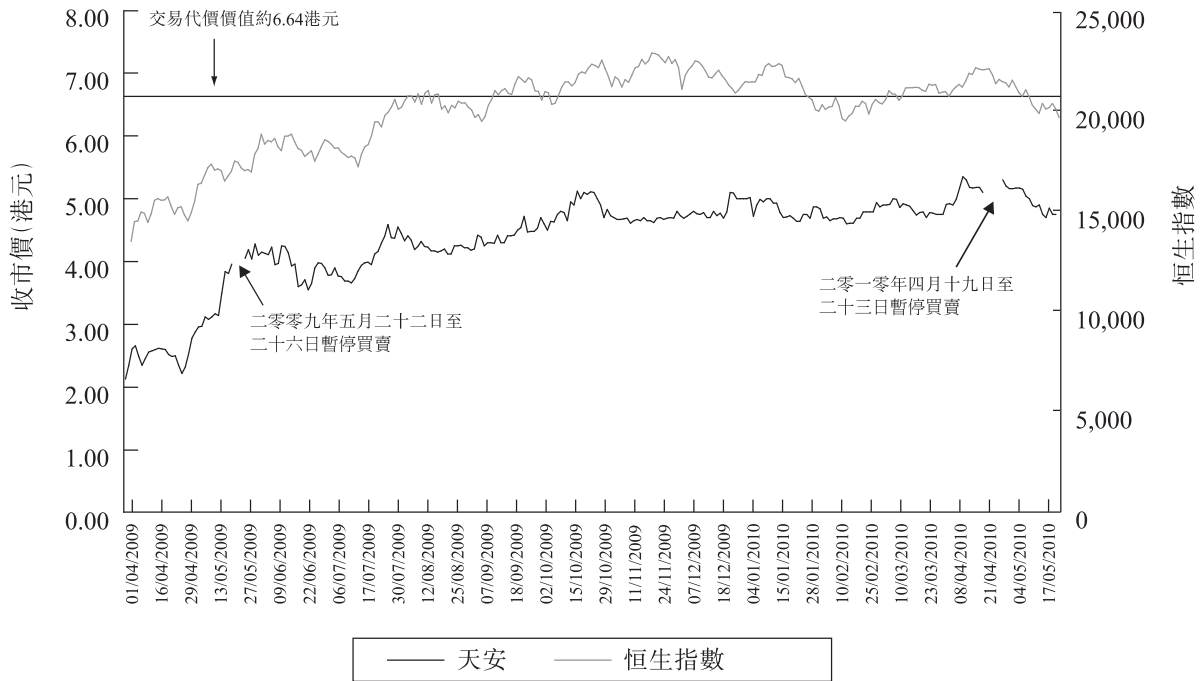
於回顧期間，天安股份之最高收市價為於二零一零年四月八日於聯交所所報之每股天安股份5.35港元，天安股份之最低收市價為於二零零九年四月一日於聯交所所報之每股天安股份2.13港元。獨立股東務請留意，由於二零零八年之全球金融危機，恆生指數於二零零八年十月二十七日以歷史低位11,015點收市，可解釋每股天安股份於二零零九年四月全球股票市場剛開始復甦時之低收市價。天安股份於回顧期間之上升趨勢很可能是市場氣氛普遍好轉，且中國房地產市場尤其蓬勃的反映。於二零一零年四月十六日之收市價每股天安股份5.10港元較二零零九年四月一日2.13港元之歷史低位上升139%。下表概述天安股份於回顧期間之最高及最低收市價：

表E：回顧期間最高及最低天安股份價格之比較

月份／期間	最高收市價 (港元)	最低收市價 (港元)	加權平均每 日收市價 (港元)
二零零九年			
四月	2.66	2.13	2.50
五月	4.19	2.78	3.46
六月	4.28	3.55	4.00
七月	4.59	3.66	4.12
八月	4.45	4.12	4.23
九月	4.72	4.18	4.41
十月	5.12	4.50	4.93
十一月	4.80	4.61	4.69
十二月	5.10	4.69	4.79
二零一零年			
一月	5.00	4.64	4.88
二月	4.94	4.60	4.75
三月	5.00	4.70	4.88
四月	5.35	4.99	5.21
五月(直至最後實際可行日期)	5.15	4.70	4.84

下表說明交易事項項下之代價(天安權益之價值約為每股天安股份6.64港元)與回顧期間天安股份在聯交所所報之每日收市價之比較：

表I：回顧期間天安股份收市價圖表



資料來源：數據摘錄自聯交所網站—www.hkex.com.hk

吾等之意見

回顧期間內，天安股份的成交價均低於每股天安股份建議代價約6.64港元，誠如上文所述，此乃二零零八年全球金融危機復甦之時，且誠如上文所闡述，該等復甦亦隨恆生指數在回顧期間因市場氣氛好轉而上升。按回顧期間天安股價表現，事實上天安股份價格自其低位回升並隨恆生指數上揚，惟仍然低於建議代價約6.64港元，支持吾等認為6.64港元之代價實屬公平合理此一觀點。

4.3 天安股份成交量

下表摘錄天安股份於回顧期間各曆月在聯交所的成交數目：

表F：回顧期間天安股份每月成交量

月份／期間	每月 總成交量 (股數)	平均每日 成交量 (股數)	每月 總成交量 佔已發行 股本總額 之百分比 (附註1) (%)	每月 總成交量 佔公眾 持股量 之百分比 (附註2) (%)
二零零九年				
四月	60,412,653	3,020,633	4.01	6.40
五月	60,375,900	3,177,679	4.01	6.40
六月	27,495,869	1,249,812	1.82	2.91
七月	30,705,760	1,395,716	2.04	3.25
八月	31,383,728	1,494,463	2.08	3.33
九月	16,971,379	771,426	1.13	1.80
十月	7,776,509	388,825	0.52	0.82
十一月	18,255,851	869,326	1.21	1.94
十二月	15,001,448	681,884	1.00	1.61
二零一零年				
一月	11,124,491	556,225	0.74	1.19
二月	6,296,885	349,827	0.42	0.67
三月	59,357,640	2,580,767	3.94	6.36
四月	11,677,652	834,118	0.78	1.25
五月(直至最後實際 可行日期)	5,531,366	502,851	0.37	0.59

附註1：按1,506,769,491股天安股份(即最後實際可行日期已發行天安股份總數)計算

附註2：按933,180,395股天安股份(即最後實際可行日期及二零零九年九月、十一月及十二月作為公眾持股量計算之獨立股東(即不包括 貴公司)持有之天安股份總數)，按獨立股東持有之實際天安股份數目以每日基準計算

上表顯示回顧期間每月於聯交所成交之天安股份數目，以及與公眾人士持有之已發行天安股份總數之比較(即不包括 貴集團持有之該等股權)，介乎0.67%至6.40%之間。天安股份成交量於二零零九年四月及五月之增加乃由於天安股份整體

成交量增加，尤其是二零零九年四月二、三、六日以及二零零九年五月七、十八及二十日。股份於二零零九年五月二十二日至二十六日暫停買賣，以待刊發主要交易及股價敏感資料公佈。成交量於二零零九年六月開始縮減。天安股份成交量於二零一零年三月再度增加，乃由於二零一零年三月三十一日天安股份成交量較高。就流通量而言，根據每月總成交量佔公眾持股量計算，天安股份於截至二零一零年三月三十一日止十二個月期間的總成交量約為37%。

4.4 價值釋放分析

吾等留意到董事會認為交易事項將會為新鴻基股東釋放價值，令彼等可藉透過建議分派持有聯合地產股份之方式將其部份價值變現。吾等已按「董事會函件」內「交易事項之財務影響」一節披露之新鴻基股東應佔餘下集團綜合資產淨值8,586,500,000港元除以已發行新鴻基股份總數審閱交易事項項下將會釋放之價值，結果如下：

表G：價值釋放分析

	每股新鴻基股份建議分派1.309股聯合地產股份 (港元) (港元) (港元) (港元) (港元)				
每股聯合地產股份收市價	1.50	1.60	1.66*	1.70	1.80
按收市價計算之聯合地產股份 建議分派價值 (1.309x每股聯合地產 股份收市價)	1.96	2.09	2.17	2.23	2.36
餘下集團資產淨值	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90
每股新鴻基股份總值(a)	6.86	6.99	7.07	7.13	7.26
二零一零年四月十六日之每股 新鴻基股份收市價(b)	6.60	6.60	6.60*	6.60	6.60
每股新鴻基股份 估計理論增值((a-b)/b)	<u>3.94%</u>	<u>5.91%</u>	<u>7.12%</u>	<u>8.03%</u>	<u>10.00%</u>

(*附註：於二零一零年四月十六日(即收購協議日期前之最後交易日)之收市價。其他收市價乃根據高於及低於1.66港元之兩個可能收市價(相差0.10港元)以提供「涵括」影響作說明用途。)

(資料來源：股份市場收市價摘錄自聯交所網站— www.hkex.com.hk)

聯合地產股份之分派價值以及餘下集團之每股新鴻基股份資產淨值分別摘錄自或衍生自通函及貴公司之二零零九年年報)

誠如上文所述，根據二零一零年四月十六日每股聯合地產股份之收市價，交易事項及建議分派將產生每股新鴻基股份估計理論增值約7.12%。由於實際宣佈之代價價值將取決於完成日期之聯合地產股份市價，故每股新鴻基股份之確切理論增值將僅可於完成日期獲悉。吾等已於上表加入每股聯合地產股份之可能收市價範圍，以為有關吾等之理論增值分析之其他情形作出整體概覽。

吾等之意見

以上結果說明該等理論增值相對每股聯合地產股份在上表假設的市場價值範圍內在多種情況下仍為正數。故吾等同意董事會的意見，交易事項將為新鴻基股東釋放價值，令彼等可藉透過建議分派之方式將其部份聯合地產股份價值變現。

5. 以聯合地產股份及建議分派進行實物支付

根據收購協議(其中包括)，買方同意收購，而 貴公司同意出售天安權益，即573,589,096股天安股份，佔天安現有已發行股本總數約38.06%。

交易事項之代價將以向 貴公司發行股份權益票據之方式支付，股份權益票據將賦予可要求發行2,293,561,833股繳足聯合地產股份予其持有人之權利。按聯合地產股份於二零一零年四月十六日之收市價每股聯合地產股份1.66港元以及 貴公司持有之573,589,096股天安股份計算，天安權益之價值約為3,807,310,000港元。交易事項之代價相當於以 貴公司持有之每1股天安股份換約4股聯合地產股份之交換比率計算。

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

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

股份權益票據賦予持有人配發權。於完成時將發行予 貴公司之股份權益票據，將附有涉及2,293,561,833股聯合地產股份之配發權。根據股份權益票據將予發行之任何聯合地產股份將入賬列作繳足股本，且各自及與於發行日期已發行之所有其他聯合地產股份在各方面享有同等權益，並享有一切於發行日期或之後所分派的所有股息及其他分派。

盛百利函件

董事會擬建議獨立股東於股東特別大會上批准，於完成後按於最後實際可行日期已發行之1,752,148,077股新鴻基股份為基準，在股份權益票據項下就每股新鴻基股份配發1.309股繳足聯合地產股份。假設完成作實，建議分派將按以下形式進行：

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

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

倘交易事項未獲獨立股東於股東特別大會上批准，或倘交易事項已於股東特別大會上獲得批准但並沒有完成，則 貴公司末期股息每股新鴻基股份0.16港元可以現金支付並隨附以股代息選項，而新鴻基股東可據此選擇獲配發新新鴻基股份，以收取全部或部分末期股息，以代替現金，在有關情況下， 貴公司將公佈進一步詳情。此外，倘有關決議案未有於股東特別大會上通過，董事會將於股東特別大會後召開之股東週年大會，向新鴻基股東尋求批准宣派 貴公司之末期股息。為免生疑問，吾等毋須就末期股息每股新鴻基股份0.16港元發表意見。

於股份權益票據項下將予發行之合共2,293,561,833股聯合地產股份中，按其現時持有1,091,885,163股新鴻基股份計算，聯合地產或其附屬公司將可擁有1,429,277,678股聯合地產股份(相當於聯合地產已發行股本總數約23.47%)之權益。該等權益將於向聯合地產或其附屬公司分派股份權益票據後註銷，而與股份權益票據有關之聯合地產股份將不予配發。因此，將只會向獨立股東配發最多864,284,155股聯合地產股份。該864,284,155股聯合地產股份佔聯合地產現有已發行股本約14.19%，或佔就發行股份權益票據項下而擴大後的聯合地產已發行股本約12.43%。

倘若獨立股東相信聯合地產股份的未來前景，尤其是由於交易事項，彼等可選擇繼續持有根據彼等之權益向彼等配發之聯合地產股份。

5.1 聯合地產股價

按二零一零年四月十六日(即收購協議日期前之最後交易日)每股聯合地產股份收市價1.66港元,該股價相當於:

- 根據截至二零零九年十二月三十一日止年度每股聯合地產股份之經審核綜合盈利0.312港元計算,過往市盈率約5.32倍;及
- 根據於二零零九年十二月三十一日聯合地產股東應佔每股聯合地產股份之經審核綜合資產淨值約2.08港元計算,過往市賬率約0.8倍。

於二零一零年四月十六日每股聯合地產股份1.66港元之收市價亦較:

- (i) 截至二零一零年四月十六日(包括該日)止10個交易日每股聯合地產股份1.64港元之收市價溢價約1.2%;
- (ii) 截至二零一零年四月十六日(包括該日)止30個交易日每股聯合地產股份1.52港元之平均收市價溢價約9.2%;
- (iii) 截至二零一零年四月十六日(包括該日)止60個交易日每股聯合地產股份1.43港元之平均收市價溢價約16.1%;
- (iv) 截至二零一零年四月十六日(包括該日)止90個交易日每股聯合地產股份1.41港元之平均收市價溢價約17.7%;
- (v) 截至二零一零年四月十六日(包括該日)止120個交易日每股聯合地產股份1.38港元之平均收市價溢價約20.3%;及
- (vi) 最後實際可行日期每股聯合地產股份1.58港元之收市價溢價約5.1%。

盛百利函件

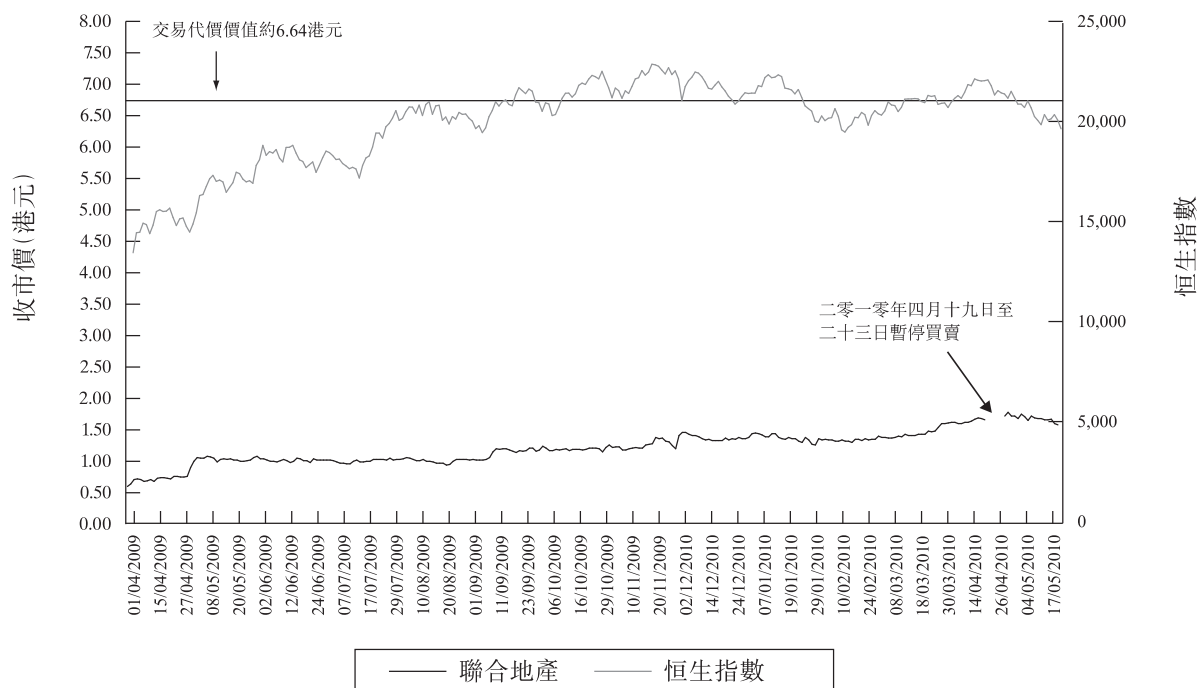
於回顧期間，聯合地產股份之最高收市價為於二零一零年四月二十七日於聯交所所報之每股聯合地產股份1.78港元，聯合地產股份之最低收市價為於二零零九年四月一日於聯交所所報之每股聯合地產股份0.60港元。獨立股東務請再度留意，由於二零零八年之全球金融危機，恆生指數於二零零八年十月二十七日以歷史低位11,015點收市，可解釋每股聯合地產股份於二零零九年四月一日全球股票市場剛開始復甦時之低收市價。於二零一零年四月十六日之收市價每股聯合地產股份1.66港元較二零零九年四月一日0.60港元之歷史低位上升177%。下表概述聯合地產股份於回顧期間之最高及最低收市價：

表H：回顧期間最高及最低聯合地產股份價格之比較

月份／期間	最高收市價 (港元)	最低收市價 (港元)	加權平均 每日收市價 (港元)
二零零九年			
四月	0.90	0.60	0.71
五月	1.08	0.99	1.04
六月	1.08	0.98	1.04
七月	1.05	0.96	1.01
八月	1.06	0.94	1.02
九月	1.24	1.02	1.17
十月	1.26	1.15	1.21
十一月	1.41	1.18	1.31
十二月	1.46	1.33	1.41
二零一零年			
一月	1.45	1.26	1.38
二月	1.40	1.30	1.37
三月	1.62	1.37	1.49
四月	1.78	1.60	1.71
五月(直至最後實際可行日期)	1.72	1.58	1.67

下表說明交易事項項下之代價(天安權益之價值約為每股天安股份6.64港元)與回顧期間聯合地產股份在聯交所所報之每日收市價之比較：

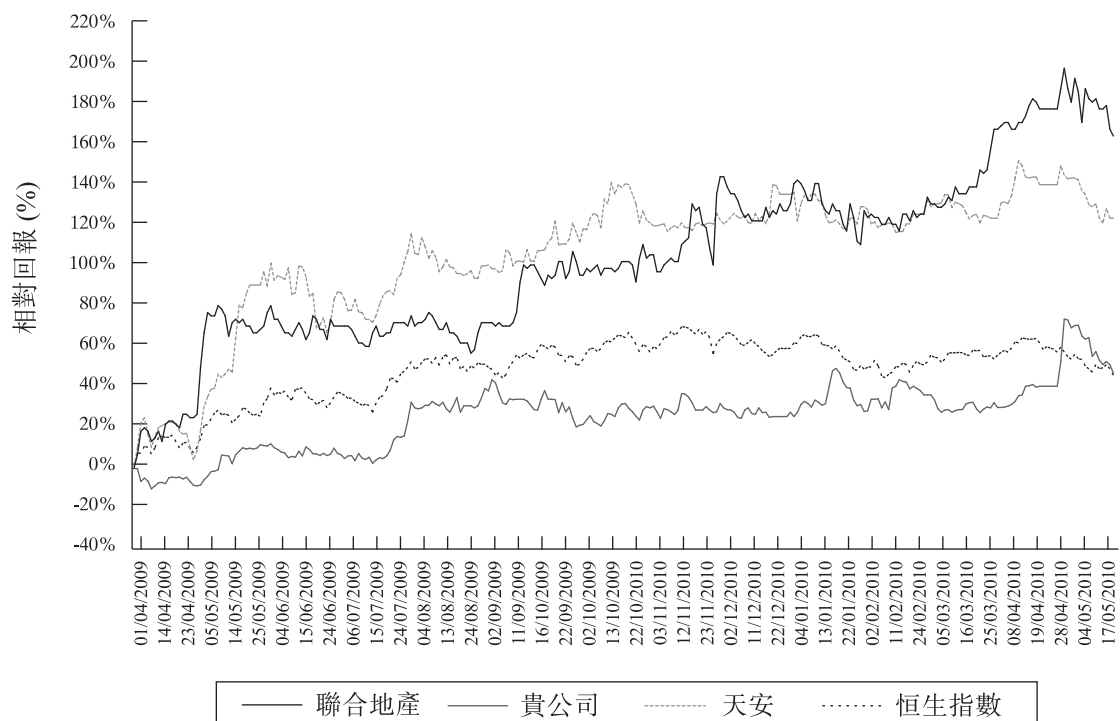
表II：回顧期間聯合地產股份收市價圖表



資料來源：數據摘錄自聯交所網站—www.hkex.com.hk

誠如上文表I所載，聯合地產股份價格亦已一直上升。就回顧期間內自最低價至二零一零年四月十六日之股份收市價絕對百分比增長而言，聯合地產股份價格表現177%之增長高於天安股份之139%。下表較好地說明聯合地產股份價格表現與天安及 貴公司之比較。

表III：聯合地產股份價格相對天安股份價格、新鴻基股份價格及恆生指數之變動



資料來源：數據摘錄自聯交所網站—www.hkex.com.hk

5.2 聯合地產股份成交量

下表摘錄聯合地產股份於回顧期間各曆月在聯交所的成交數目：

表I：回顧期間聯合地產股份每月成交量

月份／期間	每月 總成交量 (股數)	平均每日 成交量 (股數)	每月 總成交量 佔已發行 股本總額 之百分比 (附註1) (%)	每月 總成交量 佔公眾 持股量 之百分比 (附註2) (%)
二零零九年				
四月	65,789,320	3,289,466	1.16	8.11
五月	78,059,743	4,108,408	1.38	9.60
六月	55,782,452	2,535,566	0.94	5.26
七月	20,823,740	946,534	0.34	1.33
八月	17,481,110	832,434	0.29	1.12
九月	63,443,160	2,883,780	1.04	4.07
十月	16,865,720	843,286	0.28	1.08
十一月	24,229,710	1,153,796	0.40	1.55
十二月	20,875,810	948,900	0.34	1.34
二零一零年				
一月	6,319,357	315,968	0.10	0.40
二月	13,548,680	752,704	0.22	0.87
三月	20,713,200	900,574	0.34	1.33
四月	30,159,570	2,154,255	0.50	1.93
五月(直至最後實際 可行日期)	14,921,204	1,356,473	0.25	0.96

附註1：按6,088,832,430股聯合地產股份(即最後實際可行日期已發行聯合地產股份總數)計算

附註2：按1,560,712,120股聯合地產股份(即最後實際可行日期及二零零九年五月、六月作為公眾持股量計算之獨立股東(即不包括 貴集團)持有之聯合地產股份總數)，按獨立股東持有之實際聯合地產股份數目以每日基準計算

上表顯示回顧期間每月於聯交所成交之聯合地產股份數目，以及與公眾人士持有之已發行聯合地產股份總數之比較(即不包括 貴集團持有之該等股權)，介乎0.40%至9.60%之間。聯合地產股份成交量於二零零九年四月、五月、六月及九月之上升乃由於若干交易日成交量較高，尤其是二零零九年四月二日、五月二十九日、六月一日、九月九日及十日。根據每月總成交量佔公眾持股量計算，聯合地產

股份於截至二零一零年三月三十一日止十二個月期間的總成交量約為36%。因此，吾等認為，聯合地產股份的該等流通量，與天安股份於同一十二個月期間所錄得的佔公眾持股量37%的流通量可資比較。

6. 餘下集團

完成前，天安及其附屬公司之財務貢獻乃以權益會計法入賬，下表載有摘錄自 貴集團於二零一零年三月二十九日刊發之二零零九年年報所載之 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核收益表及附註之披露及 貴集團管理層提供之若干資料：

表J：貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合收益表摘要

	(百萬港元)
收益	<u>3,097.6</u>
分項業績	1,170.5
一上市聯營公司(天安)認股權證虧損	(1.2)
所佔聯營公司(天安)業績	425.4
所佔其他聯營公司業績	14.6
所佔共同控制實體業績	<u>1.3</u>
除稅前溢利	<u>1,610.6</u>

於完成後， 貴公司仍將為上市公司及餘下集團之主要業務將為提供金融服務。因此，天安及其附屬公司將不再由 貴集團入賬，且按完成已於二零零九年十二月三十一日前作實，上述天安業績425,400,000港元(以及認股權證虧損1,200,000港元)將不會由 貴集團以權益法入賬。

7. 交易事項之可能財務影響

由於代價之實際公佈價值將取決於聯合地產股份於完成日期之市價，因此，載於下文之交易事項對 貴公司產生之若干財務影響以及溢利或虧損將僅於完成日期方可確定。至於該等財務影響將僅於完成日期方可確定，下文所述僅供說明之用。

7.1 對盈利之可能影響

誠如「董事會函件」所載，根據 貴公司之二零零九年經審核綜合財務報表， 貴公司股東應佔溢利約為1,258,400,000港元。董事會估計，於完成後， 貴集團將於出售時確認盈利約34,100,000港元，是基於(i)按聯合地產股份於二零一零

年四月十六日之收市價3,807,300,000港元加 貴公司將予收取天安董事會建議分派之二零零九年末期股息40,100,000港元得出之代價價值與(ii)天安權益(經扣除應佔天安之儲備後)於二零零九年十二月三十一日之賬面值3,804,200,000港元加所產生之估計開支(包括但不限於印花稅、相關文件編撰及執行交易事項之專業顧問費用)9,100,000港元之差額。

該出售收益將會視乎聯合地產股份之股價波動而有所改變，並將按於完成日期之聯合地產股價及根據適用香港財務報告準則之規定計及 貴集團應佔天安二零一零年一月一日至完成日期止期間之業績之變動而釐定。

由於交易事項產生之實際財務影響以及溢利或虧損將僅於完成日期方可確定，下表進一步根據董事會估計該34,100,000港元收益之相同假設以及每股聯合地產股份(高於及低於1.66港元之兩個可能收市價(相差0.10港元))之市價之「涵括」影響對其他可能出現之盈利影響提供概覽。

表K：不同情況之盈利影響

每股聯合地產 股份收市價	1.50	1.60	1.66*	1.70	1.80
因交易事項產生 之一次性會計 收益或(虧損) 之可能影響	(332,800,000 港元)	(103,500,000 港元)	34,100,000 港元	125,900,000 港元	355,200,000 港元

7.2 資產之可能影響

根據 貴公司之二零零九年經審核綜合財務報表， 貴集團於二零零九年十二月三十一日之資產淨值約為12,683,400,000港元(扣除少數股東權益)。於完成天安重組後，餘下集團之資產淨值將會減至約8,586,500,000港元。就總資產及總負債而言， 貴集團之資產將會減少約4,087,800,000港元，而 貴集團之負債將會增加約9,100,000港元。該等影響乃由於交易事項及實物分派股份權益票據所致。然而，該等資產淨值減少並不受完成時聯合地產股份任何價格變動之影響。故該資產淨值下降之主要原因為建議分派。

吾等之意見

由於資產淨值之減少乃由於建議實物分派股份權益票據(以及其後之新鴻基股東應佔權益減少)，而該分派乃向全體新鴻基股東作出，事實上為是次涉及 貴集團、其母公司及附屬公司之聯合地產集團建議重組之一部分，吾等認為該等影響實屬公平合理。

7.3 資本負債比率影響

根據董事會釐定可能對 貴集團資產及負債之影響所估計之相同假設，按 貴集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況報表為基準計算，餘下集團之資本負債比率，定義為總計息負債除以股東應佔權益，將於建議分派後自35.6%增至52.6%。誠如上文表K所載，此52.6%之資本負債比率將在每股聯合地產股份不同市價情況下維持不變。

吾等之意見

由於資本負債比率之增加是由於建議實物分派股份權益票據(以及其後之新鴻基股東應佔權益減少)，而該分派乃向全體新鴻基股東作出，事實上為是次聯合地產集團建議重組之一部分，吾等認為該等影響實屬公平合理。

概要

交易事項是由於建議重組聯合集團於天安權益之權益產生。交易事項並無導致天安之最終控制權出現變動，而執行理事已豁免聯合地產因交易事項而須根據收購守則第26.1條附註6就天安股份提出全面收購建議之責任。完成後， 貴公司將更為專注於其金融服務業務，而聯合地產將直接持有，而非透過 貴公司持有，天安約38.06%股權。

根據吾等載於上文表G之結論，吾等同意董事會之意見，交易事項將通過變現其於天安之持股之市值為 貴公司落實價值，而交易事項將會為新鴻基股東釋放價值，令彼等可藉透過建議分派將其聯合地產股份之部份價值變現。此乃由於根據每股聯合地產股份收市價1.66港元計算，每股新鴻基股份的估計理論增值約為7.12%，當比較其於二零一零年四月十六日之收市價為6.60港元。

按交易事項之代價4股聯合地產股份計算，天安權益之價值約為每股天安股份6.64港元，高於天安股份於二零一零年四月十六日之收市價每股天安股份5.10港元。於二零零九年十二月三十一日，4股聯合地產股份之相關經審核資產淨值約為8.3港元(即上文「聯合地產股價」分節所載，每股聯合地產股份2.08港元)，高於上文「代價基準」分節所示每股天安股份經審核綜合資產淨值7.22港元。

聯合地產股份及新鴻基股份的股份市價及成交量於回顧期間分別追隨恒生指數之上升趨勢，故該兩家公司之股價均已自彼等各自之低位回升相當幅度。根據其各自於二零一零年四月十六日之收市價，聯合地產約10,100,000,000港元之市值略高於天安7,700,000,000港元之市值。二零一零年四月十六日之每股聯合地產股份收市價1.66港元較回顧期間直至二零一零年四月十六日止之記錄低位0.60港元上升177%。因此，該等價格表現與相同期間每股天安股份的139%增長相若。就聯合地產股份及天安股份各自而言，按成交量佔公眾持股量計量之流通量確認彼等具有相若之流通量特點，因此彼此之間可資比較。故吾等認為，如將會根據實物分派收取聯合地產股份之獨立股東相信聯合

地產之未來前景，並選擇繼續持有該等聯合地產股份，則與天安比較，聯合地產代表了一間與天安相若的地產公司。另一方面，獨立股東亦可出售彼等根據建議分派收取之聯合地產股份，倘若認為到天安股份代表之中國專門聚焦業務吸引，可將所得款項再投資於天安股份。

就交易事項之財務影響而言，吾等毋須就根據二零一零年四月十六日每股聯合地產股份之收市價1.66港元計算之一次性會計收益約34,100,000港元發表意見，其為一項會計收益(或虧損，如適用)。由於資產淨值之減少及資產負債比率之增加乃由於建議實物分派股份權益票據(以及其後之新鴻基股東應佔權益減少)，而該分派乃向全體新鴻基股東作出，吾等認為該等財務影響實屬公平合理。

推薦意見

經考慮上文所載之主要因素及理由，吾等認為收購協議、根據收購協議擬進行之該等交易，包括建議分派之條款及條件雖然並非在 貴集團之日常業務過程中訂立，惟屬一般商業條款、屬公平合理，以及符合 貴公司及新鴻基股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會上投票贊成批准收購協議以及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)之普通決議案。

此 致

新鴻基有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啟

二零一零年五月二十四日

1. 財務及貿易前景

本集團之財務及貿易表現延續其於二零零九年下半年之勢頭。經營環境目前仍然有利。就整體香港股市而言，本年度首三個月之每日平均成交量為650億港元，而二零零九年首三個月及二零零九年全年則分別為450億港元及620億港元。本集團之私人財務業務亦享有良好增長，此乃受惠於中國業務之大幅增長及撥備率因破產申請減少而整體下跌，加上香港經濟環境改善。然而，管理層已注意到經營環境可能帶來之挑戰，此乃由於利率低企及通脹上升之間存在微妙之平衡。倘通脹增幅超出預期，各國央行可能決定上調利率，因而打擊市場氣氛。

作為一個集團，我們將保持審慎，維持穩健、具流動性之資產及負債狀況，並持續集中於改善服務質素及經營效率。我們相信，有關專注將有助我們度過經濟週期所帶來之潛在波動。

2. 債務聲明

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零一零年三月三十一日營業時間結束時，本集團之未償還借款約5,399,800,000港元，當中包括有抵押銀行貸款及透支約916,200,000港元、無抵押銀行貸款約2,205,300,000港元、發行予同系附屬公司之有抵押非上市三年期債券500,000,000港元、來自同系附屬公司之無抵押借款約1,564,800,000港元、來自聯營公司之無抵押借款約8,400,000港元、來自投資公司之無抵押借款約6,400,000港元、來自少數股東之無抵押借款約400,000港元及無抵押其他借款約198,300,000港元。本集團之銀行融資以其資產作抵押，包括賬面值合共208,500,000港元之投資物業、土地及樓宇之租賃權益以及公平值4,841,200,000港元之本集團及證券放款客戶之上市投資。該有抵押三年期債券以賬面值4,359,600,000港元之一間附屬公司之全數已發行股本作抵押。

此外，本集團有或然負債總額約7,500,000港元，是向結算所及監管機構所作之銀行擔保以及其他擔保之彌償保證。本集團亦因與於中國長州電力發展有限公司有關之法律程序相關之訴訟而產生或然負債，訴訟之進一步詳情載於本通函附錄三「訴訟」一節。

外幣金額已按二零一零年三月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

除上述者及本集團內公司間負債外，於二零一零年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支、借款或其他類似債務或租購承擔、承兌責任或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事會經審慎周詳考慮後認為，計及本集團現有之現金及銀行結餘以及可動用之貸款融通，本集團將具備充裕營運資金以供本通函日期起計最少十二個月之用。

以下為摘錄自獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就新鴻基集團於中國之物業權益於二零一零年三月三十一日之估值發出之估值證書之函件及估值概要全文，以供載入本通函。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

茲遵照新鴻基有限公司及其附屬公司(以下統稱「新鴻基集團」)之指示，對天安中國投資有限公司及其附屬公司(以下統稱「天安集團」)於中華人民共和國(以下稱「中國」)所持之物業(詳述於隨附之估值概要)進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年三月三十一日(以下稱「估值日」)之市值之意見，以作公開文件。

吾等之估值乃吾等對該物業按「市值」的意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等在評估物業權益時，乃假設天安集團對物業權益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權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付地價。

吾等之估值乃假設天安集團在公開市場將物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等對該等物業權益進行估值時，吾等假設該等物業獲批出特定年期之可轉讓土地使用權，須支付象徵式年度土地使用費及任何應付之土地出讓金已悉數繳清。吾等

倚賴天安集團及其中國法律之法律顧問(「中國法律顧問」)福建天衡聯合律師事務所上海分所所提供有關於各物業權益之業權之意見。就估值而言，吾等已假設天安集團擁有第一類、第二類、第三類及第四類物業權益之法定及可強制執行業權。

於對第一類由天安集團於中國持有之發展中物業權益進行估值時，吾等乃以該等物業將按照天安集團提供予吾等之最新發展計劃發展及建成作為基準，對該等物業進行估值。吾等已假設發展項目已獲得所有有關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等乃採用直接比較法經參考當地可比較之交易及考慮完成發展項目所須之建築成本後進行估值，以反映該物業之發展潛力及該物業竣工時之品質。「於落成時之資本值」乃吾等對該物業之總售價之意見(假設該物業於估值日經已竣工)。

於對第二類由天安集團於中國持有作日後發展之物業權益進行估值時，吾等亦採用直接比較法(假設於現況下銷售該等物業權益時可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)對該等物業權益進行估值。

於對第三類由天安集團於中國持有作投資用途之物業權益(第71號物業除外)進行估值時，吾等乃採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平(或在適用情況下，採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)。

於對第71號物業(現為中國山東省棗莊市一家中國水泥製造廠)估值時，吾等已按其繼續現時用途之基準對物業權益進行估值。由於樓房及建築性質獨特，並無可供比較之已確認市場成交，故樓房及建築並不能按成本比較進行估值。折舊重置成本法乃總括吾等按其現有用途之土地價值及重建或翻新該等樓房及建築的建築成本(乃根據本地類似樓房及建築之現有建築成本)，已扣除應計折舊(出現可見之情況或腐朽之情況，無論是因自然、功能或經濟原因造成)。

於對第四類由天安集團於中國持有作銷售之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法(假設該等物業於現況下交吉分層出售，並已參照於有關市場上可供比較之類似物業成交)對該等物業進行估值。

吾等已視察各項物業之外貌並在可能情況下，亦視察各項物業之內部。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確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地質條件之適當性、是否受污染及為未來發展提供屋宇設備／或其適當性。吾等編製估值時乃假設該等方面令人滿意及於建築期內並無產生非經常性開支或延誤。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之面積乃屬正確。估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據天安集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴天安集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、大廈落成日期、佔用詳情、租賃概況、發展計劃、已投入之建築成本、估計未付建築成本、地盤及建築面積及在辨別物業中之所有其他相關事宜之意見。

吾等無理由懷疑天安集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲天安集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值並無考慮各物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，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，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及應用附註第12項之指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載之所有規則。

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為適用之1港元兌人民幣0.88元，與估值當日之匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要。

此致

香港
夏慤道18號
海富中心二座11樓
新鴻基有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤 MRICS, MHKIS
註冊專業測量師(G.P.)

二零一零年五月二十四日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾18年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
第一類 — 於中國持有之發展中物業權益				
1.	中國廣東省 江門市蓬江區 天安東湖花園	326,000,000 元	38.06 %	124,075,600 元
2.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第二期第一批	371,000,000 元	38.06 %	141,202,600 元
3.	中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與湖濱路交界 曼哈頓第一期	467,000,000 元	38.06 %	177,740,200 元
4.	中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 銷售辦公室	53,000,000 元	38.06 %	20,171,800 元
5.	中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 第一期第一批及第二批	623,000,000 元	38.06 %	237,113,800 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
6.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園 第四期第二批	152,000,000 元	38.06 %	57,851,200 元
7.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園第五期 第一批	138,000,000 元	38.06 %	52,522,800 元
8.	中國江蘇省常州市 武進區 天安別墅第二期第一批	217,000,000 元	38.06 %	82,590,200 元
9.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安數碼城第一期	232,000,000 元	19.03 %	44,149,600 元
10.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城第二期	423,000,000 元	19.03 %	80,496,900 元
11.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第五期	206,000,000 元	19.03 %	39,201,800 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
12.	中國上海長寧區 龍溪路 上海明苑別墅 第三期第二批	790,000,000 元	22.84 %	180,436,000 元
13.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第三期	101,000,000 元	17.13 %	17,301,300 元
小計：		4,099,000,000 元		1,254,853,800 元

第二類 一 於中國持有作日後發展之物業權益

14.	中國上海普陀區 莫干山路 上海天安陽光半島	1,852,000,000 元	38.06 %	704,871,200 元
15.	中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 餘下土地	1,497,000,000 元	38.06 %	569,758,200 元
16.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第二期 餘下土地	1,471,000,000 元	38.06 %	559,862,600 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
17.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城餘下土地	212,000,000元	38.06%	80,687,200元
18.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第四期	161,000,000元	22.84%	36,772,400元
19.	中國江蘇省無錫市 濱湖區太湖大道與 湖濱路交界 曼哈頓第二期	287,000,000元	38.06%	109,232,200元
20.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安別墅 餘下土地	323,000,000元	38.06%	122,933,800元
21.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城 餘下土地	281,000,000元	19.03%	53,474,300元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
22.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 餘下土地	374,000,000元	19.03%	71,172,200元
23.	中國江蘇省南通市 工農路 南通天安花園餘下土地	68,000,000元	38.06%	25,880,800元
24.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 餘下土地	90,000,000元	17.13%	15,417,000元
25.	中國江蘇省南京市 白下區石山村 光華路 南京白下高新技術 產業園區之發展地盤	838,000,000元	38.06%	318,942,800元
26.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安數碼城餘下土地	324,000,000元	19.03%	61,657,200元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
27.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區之 發展地盤	501,000,000元	38.06%	190,680,600元
28.	中國江蘇省無錫市 新區科浪路南側、 觀山路北側 無錫(太湖)國際科技園之 發展地盤	63,000,000元	38.06%	23,977,800元
小計：		8,342,000,000元		2,945,320,300元
第三類 — 於中國持有作投資之物業權益				
29.	中國廣東省惠州市 惠陽區淡水鎮之三幅土地	642,000,000元	38.06%	244,345,200元
30.	中國上海浦東區 錦繡路800弄第2-12號 上海天安花園之 81個車庫	18,000,000元	30.45%	5,481,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
31.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心之 未出售部份	1,308,000,000元	37.30%	487,884,000元
32.	中國北京朝陽區 朝陽公園西路5號 北京清鏡明湖之 7個住宅單位	18,000,000元	38.06%	6,850,800元
33.	中國江蘇省南京市 建邺區中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈 地庫B2層至12樓	782,000,000元	38.06%	297,629,200元
34.	中國遼寧省大連市 中山路／解放路／ 五州路／昆明路 大連天安國際大廈 多個部分	725,000,000元	38.06%	275,935,000元
35.	中國天津和平區 南京路75號 天津國際大廈	898,000,000元	9.25%	83,065,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
36.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 福田天安科技創業園 大廈多個部分	240,000,000元	19.03%	45,672,000元
37.	中國江蘇省無錫市 崇安區中山路270號 無錫天安大廈8至23樓之 未出售部分	12,100,000元	36.16%	4,375,360元
38.	中國江蘇省無錫市 崇安區中山路270號 無錫天安大廈之 80個車庫	10,000,000元	36.16%	3,616,000元
39.	中國江蘇省常州市 和平北路及新民里交界 常州天安城市廣場 1至8樓	122,000,000元	38.06%	46,433,200元
40.	中國江蘇省常州市 新北區長江路／珠江路 常州新城市花園 第五期商業部分	52,000,000元	38.06%	19,791,200元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
41.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 創新科技廣場 第一期A及B座 1及2樓全層	208,000,000元	19.03%	39,582,400元
42.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 多個部分	399,000,000元	19.03%	75,929,700元
43.	中國深圳羅湖區 人民南路 深圳天安國際大廈 多個部分	391,000,000元	19.03%	74,407,300元
44.	中國深圳羅湖區 人民南路 深圳天安國際大廈 A座20樓	10,170,000元	38.06%	3,870,702元
45.	中國深圳羅湖區 田貝一路之8個店鋪單位	13,200,000元	38.06%	5,023,920元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
46.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈主座 26樓全層	57,500,000元	38.06%	21,884,500元
47.	中國江蘇省南通市 崇川區青年西路15號 新海通大廈多個部分	4,050,000元	38.06%	1,541,430元
48.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一期多個部分	20,000,000元	38.06%	7,612,000元
49.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 深圳天安創新科技廣場 第二期東座及 西座多個單位	83,000,000元	19.03%	15,794,900元
50.	中國福建省福州市 晉安區登雲路388號 登雲哥爾夫球場及 登雲山莊	1,757,000,000元	25.90%	455,063,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
51.	中國廣東省 肇慶高要市迴龍鎮 肇慶高爾夫渡假村	701,900,000 元	33.48 %	234,996,120 元
52.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第一、第二及 第三期多個部分	82,000,000 元	19.03 %	15,604,600 元
53.	中國北京朝陽區 南湖路北京天安豪園之 76個住宅單位	555,000,000 元	38.06 %	211,233,000 元
54.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園底層部分	18,400,000 元	37.68 %	6,933,120 元
55.	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島 多個部分	17,100,000 元	36.16 %	6,183,360 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
56.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心5樓全層及 地庫B2層第41至43號車庫	85,000,000元	38.06%	32,351,000元
57.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心8樓全層	67,000,000元	38.06%	25,500,200元
58.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心16樓 全層及地庫B2層 第13至15號車庫	94,700,000元	38.06%	36,042,820元
59.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂28號別墅	65,700,000元	38.06%	25,005,420元
60.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂57號別墅	75,700,000元	38.06%	28,811,420元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
61.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第三期之12個住宅單位	25,700,000元	22.84%	5,869,880元
62.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第四a期多個部分	36,000,000元	19.03%	6,850,800元
63.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城 第一期多個部分	107,000,000元	19.03%	20,362,100元
64.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期多個部分	31,300,000元	17.13%	5,361,690元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
65.	中國上海徐匯區 漕寶路光大會展中心 公寓2002及2004號室	5,640,000元	19.02%	1,072,728元
66.	中國上海徐匯區 南丹東路228弄3號 金軒大廈1603室	2,630,000元	19.02%	500,226元
67.	中國上海閔行區 莘北路398弄 金城綠苑69號201及202室	3,740,000元	19.02%	711,348元
68.	中國北京朝陽區 大屯路金泉家園 3號樓2座1501室	3,530,000元	19.02%	671,406元
69.	中國上海閔行區 金豐路555號 上海西庭網球俱樂部 和公寓	1,627,000,000元	38.06%	619,236,200元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
70.	中國江蘇省南通市 崇川區濠南路 錦綉苑4號樓2樓	12,700,000元	38.06%	4,833,620元
71.	中國山東省棗莊市 台兒莊區澗頭集鎮 頓東村山東 聯合王晁水泥有限公司 廠房綜合項目之土地、 樓宇及構築物	110,000,000元	38.06%	41,866,000元
小計：		11,497,760,000元		3,551,784,870元

第四類 — 於中國持有作銷售之物業權益

72.	中國廣東省 佛山市南海區 簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期及第二期多個部分	168,000,000元	17.13%	28,778,400元
73.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園之 143個車庫	27,000,000元	37.68%	10,173,600元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
74.	中國深圳福田區 農軒路農科中心 俊安苑多個單位	220,000,000元	24.74%	54,428,000元
75.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第一至三期之未出售部分	54,200,000元	22.84%	12,379,280元
76.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第一期之 未出售單位	26,000,000元	38.06%	9,895,600元
77.	中國上海閔行區 昆陽路3388弄 中房森林別墅 多個部分	654,000,000元	38.06%	248,912,400元
78.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第一至四期多個部分	492,000,000元	19.03%	93,627,600元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
79.	中國上海閔行區 黃樺路369弄9-11號 嘉富麗苑會所	5,900,000元	38.06%	2,245,540元
80.	中國江蘇省南京市 建邺區中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈之 未出售單位	11,600,000元	38.06%	4,414,960元
81.	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島之 未出售部分	37,000,000元	36.16%	13,379,200元
82.	中國江蘇省常州市 新北區長江路／珠江路 常州新城市花園之 未出售部分	24,000,000元	38.06%	9,134,400元
83.	中國江蘇省常州市 和平北路及新民里交界 常州天安城市廣場之 未出售部分	5,117,000元	38.06%	1,947,530元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
84.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安別墅 第一期之未出售單位	9,700,000元	38.06%	3,691,820元
85.	中國江蘇省南通市 工農路 南通天安花園 之未出售部分	28,600,000元	38.06%	10,885,160元
86.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一至三期之未出售部分	77,800,000元	38.06%	29,610,680元
87.	中國北京朝陽區 南湖路北京天安豪園之 未出售單位	35,000,000元	38.06%	13,321,000元
88.	中國上海長寧區龍溪路 上海明苑別墅第三期 第一批之未出售單位	609,000,000元	22.84%	139,095,600元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
89.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 多個部分	2,900,000,000元	19.03%	551,870,000元
	小計：	<u>5,384,917,000元</u>		<u>1,237,790,770元</u>
	總計：	<u><u>29,323,677,000元</u></u>		<u><u>8,989,749,740元</u></u>

1. 責任聲明

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

2. 股本

假設已發行新鴻基股份數目自最後實際可行日期起至截止日期並無變動，本公司(a)於最後實際可行日期；及(b)於根據認購協議擬進行之該等交易完成後及經根據強制性可換股票據及認股權證配發及發行新鴻基股份後之法定及已發行股本將會如下：

法定：	港元	
<u>15,000,000,000</u>	股於最後實際可行日期之新鴻基股份	<u>3,000,000,000</u>

已發行及繳足或入賬列為繳足

1,752,148,077	股於最後實際可行日期之已發行新鴻基股份	350,429,615
341,600,000	股於轉換強制性可換股票據後將予發行之新鴻基股份(根據每股新鴻基股份5.00港元之轉換價)	68,320,000
68,320,000	股於行使認股權證後將予發行之新鴻基股份(根據每股新鴻基股份6.25港元之認購價)	13,664,000
<u> </u>		<u> </u>

於根據認購協議完成後及經根據強制性可換股票據及認股權證配發及發行新鴻基股份後之已發行新鴻基股份總數

<u>2,162,068,077</u>	股新鴻基股份	<u>432,413,615</u>
----------------------	--------	--------------------

3. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉

除下文披露外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡

倉(如有))；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於證券及期貨條例之相關條文所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

(i) 於新鴻基股份及新鴻基相關股份之權益

董事	身份	新鴻基股份及 新鴻基相關股份數目	佔已發行股本 之概約百分比
李成煌	受控法團之權益 (附註1)	1,091,885,163 (附註2)	62.31%
唐登	信託受益人	167,000 (附註3(a))	0.009%
	實益擁有人	77,000 (附註3(b))	0.004%

附註：

1. 李成煌先生(董事)，與李成輝先生及李淑慧小姐為全權信託Lee and Lee Trust的信託人。Lee and Lee Trust連同李成輝先生間接持有聯合集團股份約52.40%權益，彼因此被視作擁有聯合集團透過其擁有74.36%權益之附屬公司聯合地產所持新鴻基股份及新鴻基相關股份之權益。
2. 此為於1,091,885,163股新鴻基股份之權益。
3. (a) 此被視作擁有之權益包括：
 - (i) 根據新鴻基僱員股份擁有計劃(「僱員股份計劃」)於二零零八年四月十五日授予唐登先生(並於二零零八年四月十七日接納)的合共135,000股新鴻基股份中權益未被歸屬的45,000股新鴻基股份。該等新鴻基股份根據歸屬比例，三分之一之新鴻基股份(即45,000股新鴻基股份)從二零零九年四月十五日起被歸屬及變成不受限制及另外三分之一(即45,000股新鴻基股份)於二零一零年四月十五日被歸屬及變成不受限制(股份權益分別於二零零九年五月六日及二零一零年四月二十八日轉讓)；餘下之三分之一從二零一一年四月十五日起將被歸屬及變成不受限制；
 - (ii) 根據僱員股份計劃於二零零九年五月六日授予唐先生並獲彼接納的合共66,000股新鴻基股份中未被歸屬的44,000股新鴻基股份。該等新鴻基股份根據歸屬比例，三分之一之新鴻基股份(即22,000股新鴻基股份)從二零一零年四月十五日被歸屬及變成不受限制(股份權益於二零一零年五月三日轉讓)；另外三分之一從二零一一年四月十五日起將被歸屬及變成不受限制；餘下三分之一從二零一二年四月十五日起將被歸屬及變成不受限制；及

(iii) 根據僱員股份計劃於二零一零年五月五日授予唐先生(並於二零一零年五月十日接納)的78,000股新鴻基股份。該等新鴻基股份根據歸屬比例，三分之一之新鴻基股份從二零一一年四月十五日起將被歸屬及變成不受限制；另外三分之一從二零一二年四月十五日起將被歸屬及變成不受限制；及餘下三分之一從二零一三年四月十五日起將被歸屬及變成不受限制。

(b) 此為根據僱員股份計劃授予並於二零零九年四月十五日及二零一零年四月十五日被歸屬及變成不受限制的112,000股新鴻基股份中的77,000股新鴻基股份。

(ii) 於相聯法團股份、相關股份及債券之權益

董事	相聯法團	身份	股份及相關 股份數目	佔有關已發行 股本之概約 百分比	債券金額
李成煌 (附註1)	聯合集團	信託人(非被動信託人) (附註2)	108,626,492	52.39%	—
	聯合地產	受控法團之權益 (附註3)	4,528,120,310 (附註4)	74.36%	—
	新工投資有限公司 (「新工投資」)	受控法團之權益 (附註5)	2,632,535,606 (附註6)	70.40%	—
	卓健亞洲有限公司 (「卓健」)	受控法團之權益 (附註7)	144,385,776	64.16%	—
	天安	受控法團之權益 (附註8)	573,589,096	38.06%	—
	Swan Islands Limited	受控法團之權益 (附註9)	—	—	500,000,000港元 (附註9)
李成偉	聯合集團	實益擁有人	550,000 (附註10)	0.26%	—
	聯合地產	實益擁有人	2,700,000 (附註11)	0.04%	—

附註：

1. 基於李成煌先生於聯合集團及聯合地產之權益，彼亦被視作擁有聯合集團(及新工投資 — 聯合集團之上市附屬公司)及聯合地產(及卓健 — 聯合地產之上市附屬公司)之非上市附屬公司之股份權益，而根據證券及期貨條例之定義，該等附屬公司乃本公司之相聯法團。

本公司已向聯交所提交一項豁免申請，以豁免於本通函內披露李先生被視作於本公司此等相聯法團之股份權益，而聯交所已於二零一零年五月十三日授予該豁免。

2. 李成煌先生為全權信託Lee and Lee Trust之信託人之一，該信託間接持有108,626,492股聯合集團股份。
3. 此為聯合集團於聯合地產直接或間接持有之相同權益。

4. 此為於4,528,120,310股聯合地產股份之權益。
5. 此為聯合集團於新工投資間接持有之權益。
6. 此包括(i)於新工投資的2,324,288,032股股份；及(ii)可產生308,247,574股新工投資相關股份之權益之以實物交收之新工投資上市認股權證。新工投資之認股權證賦予其持有人權利，可於二零零九年四月二十三日至二零一一年四月二十二日(包括首尾兩天)之期間任何時間內按認購價每股0.10港元認購新工投資繳足股款之股份。
7. 此為聯合地產於卓健間接持有144,385,776股股份之權益。
8. 此為本公司於天安直接持有之權益。
9. 此為由本公司之全資附屬公司Swan Islands Limited向聯合集團之全資附屬公司AG Capital Holding Limited發行之債券的未贖回金額，以支付收購UAF Holdings Limited之部份代價，詳情已於本公司二零零六年六月三十日之通函中披露。
10. 此為於550,000股聯合集團股份之權益。
11. 此為於2,700,000股聯合地產股份之權益。

上述所有權益均屬長倉。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須記錄於證券及期貨條例第352條所規定存放之登記冊內或根據上市發行人董事進行上市規則附錄10所載之標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

(i) 於新鴻基股份及新鴻基相關股份之權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊（「證券及期貨條例登記冊」），記錄持有新鴻基股份及新鴻基相關股份權益之人士（董事及本公司最高行政人員除外），或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益之人士如下：

股東	身份	股份及相關 股份數目	佔已發行股本 之概約百分比
聯合地產	受控法團之權益 (附註1)	1,091,885,163 (附註2)	62.31%
聯合集團	受控法團之權益 (附註3)	1,091,885,163 (附註4)	62.31%
Lee and Lee Trust	受控法團之權益 (附註5)	1,091,885,163 (附註4)	62.31%
Dubai Ventures L.L.C (「Dubai Ventures」)	實益擁有人	166,000,000 (附註6)	9.44%
Dubai Ventures Group (L.L.C) (「DVG」)	受控法團之權益 (附註7及14)	171,462,000 (附註8及14)	9.75%
Dubai Group (L.L.C) (「Dubai Group」)	受控法團之權益 (附註9)	171,462,000 (附註8及14)	9.75%
Dubai Holding Investments Group LLC (「DHIG」)	受控法團之權益 (附註10)	171,462,000 (附註8及14)	9.75%
Dubai Holding (L.L.C) (「Dubai Holding」)	受控法團之權益 (附註11)	171,462,000 (附註8及14)	9.75%
Dubai Group Limited (「DGL」)	受控法團之權益 (附註12)	171,462,000 (附註8及14)	9.75%
HH Mohammed Bin Rashid Al Maktoum	受控法團之權益 (附註13)	171,462,000 (附註8及14)	9.75%
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	投資經理	157,478,788 (附註15)	8.99%
Goldlex Limited (「Goldlex」)	實益擁有人	113,085,000 (附註16)	6.42%
Lee Mei Wan Betty	實益擁有人 (附註17)	113,085,000	6.42%
Asia Financial Services Group Limited (「AFSG」)	受控法團之權益 (附註18)	409,920,000 (附註19)	23.40%
CVC Capital Partners Asia III Limited (「CVC Capital」)	受控法團之權益 (附註18)	409,920,000 (附註19)	23.40%

附註：

1. 該等權益由AP Jade Limited之全資附屬公司AP Emerald Limited（「AP Emerald」）持有，而AP Jade Limited則為聯合地產之全資附屬公司，因此，聯合地產被視作擁有AP Emerald所持之新鴻基股份及新鴻基相關股份之權益。
2. 此為聯合地產透過AP Jade Limited及AP Emerald持有1,091,885,163股新鴻基股份之權益。
3. 聯合集團持有聯合地產已發行股本約74.36%權益，因此，被視作擁有聯合地產所持之新鴻基股份之權益。
4. 此為由AP Emerald持有1,091,885,163股新鴻基股份之相同權益。
5. 李成輝先生、李淑慧小姐及李成煌先生（一名董事）為全權信託Lee and Lee Trust之信託人，彼等合共擁有聯合集團已發行股本約52.40%之權益，因此被視作擁有聯合集團透過其擁有74.36%權益之附屬公司聯合地產所持之新鴻基股份之權益。
6. 此為於166,000,000股新鴻基股份之權益。
7. DVG擁有Dubai Ventures已發行股本99%權益，因此被視作擁有Dubai Ventures所持新鴻基股份之權益。此外，DVG被視作擁有其全資附屬公司Dubai Ventures Group Limited（「DVGL」）所持有5,462,000股新鴻基股份之權益。
8. 此為由Dubai Ventures及DVGL分別持有166,000,000股新鴻基股份及5,462,000股新鴻基股份之權益。
9. Dubai Group擁有DVG已發行股本99%權益，因此被視作擁有DVG所持有新鴻基股份之權益。
10. DHIG擁有Dubai Group已發行股本51%權益，因此被視作擁有Dubai Group所持有新鴻基股份之權益。
11. Dubai Holding擁有DHIG已發行股本約99.66%權益，因此被視作擁有DHIG所持有新鴻基股份之權益。
12. DGL擁有Dubai Group已發行股本49%權益，因此被視作擁有Dubai Group所持有新鴻基股份之權益。
13. HH Mohammed Bin Rashid Al Maktoum擁有Dubai Holding已發行股本約97.40%權益，因此被視作擁有Dubai Holding所持有新鴻基股份之權益。
14. 本公司已獲知會，DVGL已出售其5,462,000股新鴻基股份，因此於最後實際可行日期，Dubai Group持有新鴻基股份權益為166,000,000股新鴻基股份，佔現時本公司已發行股本約9.47%。
15. 此包括(i)74,408,824股新鴻基股份；及(ii)可產生83,069,964股新鴻基相關股份權益之本公司非上市以現金交收之衍生工具之權益。
16. 此為於113,085,000股新鴻基股份之權益。
17. Lee Mei Wan Betty小姐擁有Goldlex已發行股本100%權益，因此被視作擁有Goldlex所持有新鴻基股份之權益。

18. 此為透過其兩間全資附屬公司Asia Financial Services Holdings Limited 及Asia Financial Services Company Limited (「AFSC」)擁有之權益。
19. CVC Capital透過一間全資附屬公司擁有AFSG之88%權益，因此被視作擁有AFSG擁有權益之新鴻基相關股份之權益。
20. 此為因根據本公司(作為發行人)與ASFC(作為投資者)於二零一零年四月二十二日訂立之認購協議而被視作擁有新鴻基相關股份之權益。根據該認購協議，本公司有條件性同意發行及ASFC有條件性同意認購(a)本金總額1,708,000,000港元之強制性可換股票據及(b)面值427,000,000港元之認股權證。

上述所有權益均屬好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例登記冊所載，並無淡倉記錄。

(ii) 於本集團其他成員公司股份之權益

本公司非全資附屬公司之名稱	股東名稱	持有 股份數目	佔有關已 發行股本之 概約百分比
Best Decision Investments Limited	李建平	17,500	35.00%
新鴻基財經資訊有限公司	日新資訊有限公司	49	49.00%
亞洲聯合財務有限公司	ITOCHU Hong Kong Limited	25,625,000	18.64%

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事並不獲悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)於新鴻基股份或新鴻基相關股份或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文之規定須作出披露之權益或淡倉，或擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或有關股本之任何購股權。

4. 董事之服務合約

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

5. 董事於競爭性業務之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（身為所從事業務與本公司構成或可能構成競爭之任何其他公司之獨立非執行董事者除外）或彼等各自之聯繫人士根據上市規則被視為於任何競爭性業務中擁有權益：

- (a) 李成煌先生為Lee and Lee Trust信託人之一，該信託被視為聯合集團、聯合地產及天安之主要股東，該等公司透過其附屬公司部份從事以下業務：
- 聯合集團透過其若干附屬公司部份從事借貸及物業投資之業務；
 - 聯合地產透過其若干附屬公司部份從事借貸及物業投資之業務；及
 - 天安透過其若干附屬公司部份從事借貸業務及於中國內地從事物業投資之業務。
- (b) 李成偉先生為聯合地產及天安之董事，聯合地產及天安透過其若干附屬公司部份從事借貸及物業投資之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行名下之信託責任，以確保彼等於任何時候均以新鴻基股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團能獨立於該等公司業務並按各自利益經營其本身業務。

6. 訴訟

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

- (a) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令（「二零零一年判令」）強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決（「判決」），要求新鴻基証券向中國內地合營公司長州電力發展有限公司（「合營公司」）支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予本公司之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益（「權益」）出售予Long Prosperity Industrial Limited（「LPI」）。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益（價值3百萬美元）

按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，(a)GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱違反一份附屬合約、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；(b)LPI聲稱就新鴻基証券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及(c)Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(作為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申索，並向新鴻基証券頒回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。由於已為法律費用作出撥備，故本公司認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。
- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院((二零零八年)武民商外初字第8號)受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。由於已為法律費用作出撥備，故本公司認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。
- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取自天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。香港令狀未曾

送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。本公司並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

- (b) 於二零零八年十月十四日，新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資服務」）於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited、林世榮之遺產代理人、陳吟揮（「陳女士」）及伍綺媚（「伍女士」）發出傳訊令狀，以尋求收回(a)50,932,876.64港元之金額、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在售出抵押品以收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日在香港高等法院存檔了一份申索陳述書，以申索(a)36,030,376.64港元、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆案官於二零零九年五月二十五日已作出判所有被告人敗訴之簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原來對陳女士及伍女士之簡易判決。新鴻基投資服務就該判決於上訴法院之上訴已於二零一零年五月六日進行聆訊，並已遭駁回。該審訊將於尚待決定之日期進行聆訊。

7. 專業人士資格及同意書

以下為名列本通函或其報告或意見載於或提述於本通函之專業人士之資格。

名稱	資格
普敦國際評估有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問
盛百利	證券及期貨條例項下之持牌法團，可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動

普敦國際評估有限公司及盛百利已就本通函之刊發而發出彼等各自之同意書，同意以本通函所載之形式及涵義載入彼等各自之報告於本通函內，以及引述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，普敦國際評估有限公司及盛百利概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或無權（不論可合法強制執行與否）認購或提名他人認購任何新鴻基股份或本集團任何成員公司之股份。

於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）起，普敦國際評估有限公司及盛百利概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

9. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已經訂立以下重大合約（於日常業務過程中訂立之合約不包括在內）：

- (a) 二零零八年五月七日，本公司（作為賣方）、Famestep Investments Limited（「Famestep」）（作為買方，為聯合地產之附屬公司）與聯合地產（作為買方之擔保人）訂立買賣協議，據此，(i) 本公司已有條件同意出售2,675,400股Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited（「Wah Cheong」）股份（相當於Wah Cheong全部已發行股本，而Wah Cheong則持有卓健已發行股本約51.15%），並轉授Wah Cheong欠付Famestep之股東貸款271,391,445港元；及(ii) Famestep已有條件同意購入Wah Cheong股份及接納股東貸款轉授，總代價為470,690,000港元。詳情已披露於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零八年五月十四日發出之聯合公佈及本公司、聯合集團及聯合地產於二零零八年六月四日分別刊發的通函內；
- (b) 二零零八年十二月二十四日，本公司兩家間接非全資附屬公司新鴻基策略資本及Itso Limited（作為賣方）與凱美有限公司（作為買方）訂立買賣協議；及新鴻基策略資本（作為賣方）分別與佳啟有限公司及澤潤有限公司（作為買方）訂立兩份買賣協議，以總代價371,090,393.66港元出售合共598,532,893股每股面值0.10港元之亞太資源有限公司（「亞太資源」）股份，合共約佔亞太資源已發行股本12.66%。根據買賣協議，各買方已同意向有關賣方提供股份抵押，作為支付有關購買價之擔保。各買賣協議及股份抵押之條款大致相同。詳情已披露於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零八年十二月三十一日發出的聯合公佈及本公司、聯合集團及聯合地產於二零零九年一月二十日刊發的通函內；
- (c) 收購協議，有關詳情披露於聯合公佈及本通函內；及
- (d) 二零一零年四月二十二日，本公司（作為發行人）及Asia Financial Services Company Limited（「投資者」）訂立認購協議，據此，本公司已有條件性地同意發行及投資者有條件性地同意認購(i) 強制性可換股票據及(ii) 認股權證，截止日期為已經或維持符合或豁免符合（視乎適用情況而定）最後一項先決條件當日

之後的第21日(不包括已經或維持符合或豁免符合最後一項先決條件當日,根據認購協議所載),或該日並非營業日,則為下一個營業日,惟該日不得遲於二零一零年十月三十一日或本公司與投資者可能書面協定之其他時間及/或日期。進一步詳情已披露於聯合集團、聯合地產及本公司於二零一零年四月二十六日就認購協議共同發出之聯合公佈及本通函。

除上文披露者外,緊接最後實際可行日期前兩年內,本集團成員公司並無訂立其他重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立之合約不包括在內)。

10. 董事於合約及資產之權益

董事李成煌先生為全權信託Lee and Lee Trust的信託人之一。於最後實際可行日期, Lee and Lee Trust間接擁有聯合集團約52.39%之權益,而後者則擁有聯合地產約74.36%之權益。聯合地產擁有新鴻基約62.31%之權益,而後者則持有天安權益。再者,董事李成偉先生擁有聯合地產約0.04%之權益。誠如本通函所披露,聯合地產及新鴻基均為有關買賣天安權益之收購協議之訂約方。

除本通函所披露外,於最後實際可行日期,概無董事於任何仍於最後實際可行日期存在且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

除本通函所披露外,於最後實際可行日期,概無董事或建議董事於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)起所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港中環添美道1號中信大廈12樓。
- (b) 本公司之公司秘書為黃霖春女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會之資深會員。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函備有中英文版本,兩者如有歧義,概以英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件之文本由本通函日期起直至二零一零年六月十八日(包括該日)之任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)之一般辦公時間內於本公司總部及主要營業地點(地址為香港中環添美道1號中信大廈12樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第44頁；
- (e) 普敦國際評估有限公司發出之概要報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 普敦國際評估有限公司發出之完整報告。亦請參閱本通函第40至42頁「物業估值報告」一節；
- (g) 盛百利致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，其全文載於本通函第45至71頁；
- (h) 本附錄「專業人士之資格及同意書」一段所述之盛百利及普敦國際評估有限公司各自發出之同意書；
- (i) 收購協議；
- (j) 認購協議；
- (k) 發行文件；及
- (l) 本通函。



新鴻基有限公司

SUN HUNG KAI & CO. LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

茲通告新鴻基有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年六月十八日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(經修訂或未經修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議」：

- A. (i) 批准、確認及追認由本公司、China Elite Holdings Limited及聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)就交易事項(定義及描述見日期為二零一零年五月二十四日寄發予本公司股東之通函(「通函」，其註有「B」字樣之副本已由股東特別大會主席簽署以資識別)，而召開本大會之通告組成通函一部份)而於二零一零年四月十九日訂立之有條件收購協議(「收購協議」，其註有「A」字樣之副本已由股東特別大會主席簽署以資識別)(包括協議項下擬進行之該等交易)；及
- (ii) 批准本公司董事(「董事」)採取一切行動及辦理一切事宜及簽立一切文件，以使收購協議執行、生效或完成，以及作出及授出及同意其認為必要或權宜之對收購協議條款之有關修改、修訂、改進、豁免或擴充；及
- B. 按董事之建議：
- (i) 宣派本公司股本中每股面值0.20港元之股份之末期股息0.16港元(就本公司所有股份應付之有關末期股息總金額稱為「最低金額」)，及
- (ii) 待完成收購協議及在此規限下，宣派相等於香港聯合交易所有限公司每日報價表於收購協議完成日期所載之聯合地產股本中每股面值0.20港元之股份(「聯合地產股份」)收市價乘以2,293,561,833再扣減最低金額之額外金額(「額外金額」)作為上述末期股息以外及計入末期股息之額外金額；

惟

- (a) 在完成收購協議之規限下，末期股息之總金額(即最低金額及額外金額)即時不以現金支付，惟按通函所述之條款及條件，以股份權益票據(定義見通函，為賦予權利促使發行繳足聯合地產股份之票據，以提供予本公司作為完成收購協議後之代價)為利益，向於董事所指定及釐定之日期(「記錄日期」)登記於股東名冊之本公司股東之實物分派償付，擬為股東之本公司每股股份將有權獲得聯合地產股本中1,309股繳足股份，惟儘管如此，董事可行使本公司組織章程細則第147條項下之任何及一切權利，包括處理碎股權益之權利(及尤其是出售碎股權益及保留銷售之所得款項淨額，收益撥歸本公司所有)或其他困難個案(及尤其是倘股東居住或登記地址所在的任何司法管轄區的法律或法規將致使其收取聯合地產之股份或股份權利屬不便或不實際可行)；及
- (b) 除非已根據本決議案(a)分段於過往進行實物支付，否則末期股息之最低金額(本公司股本中每股面值0.20港元之股份0.16港元)，會於董事會可能決定之日期，向於記錄日期登記於股東名冊之本公司股東，以現金支付並隨附以股代息選項，本公司股東可據此選擇獲配發本公司股本中每股面值0.20港元之新股份，以收取全部或部份末期股息，以代替現金。」

2. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認由本公司(作為發行人)及Asia Financial Services Company Limited(作為投資者，「投資者」)於二零一零年四月二十二日訂立之有條件認購協議(「認購協議」，其註有「C」字樣之副本已由股東特別大會主席簽署以資識別)，以及有關認購協議之一切文件(包括發行文件(定義及描述見通函))及認購協議項下擬進行之所有交易；
- (b) 批准本公司根據認購協議之條款及條件發行及配發強制性可換股票據及認股權證(定義及描述見通函)；

股東特別大會通告

- (c) 批准發行及配發因轉換強制性可換股票據及行使認股權證附帶之認購權而將予發行之本公司股本中之有關數目新普通股；及
- (d) 授權董事按彼所酌情認為必要、適當、合宜或權宜者，進行一切行動及事宜、簽署及簽立一切其他或進一步文件及採取有關步驟，藉以或就此實施認購協議及與此一切有關文件(包括發行文件)及使其條款生效，或實施根據認購協議及與此一切有關文件(包括發行文件)項下擬進行之該等交易，並同意作出董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免或事宜(包括強制性可換股票據及認股權證之條款及條件之任何修改、修訂或豁免)。」
3. 「動議受限於(a)本公司及投資者於完成根據認購協議擬進行之該等交易於截止日期根據認購協議之條款及條件分別發行及認購強制性可換股票據及認股權證(「截止日期」)；及(b)在投資者於截止日期持有(i)已發行新鴻基股份(定義及描述見通函)最少15%或(ii)合共相當於已發行新鴻基股份最少15%之新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證(按已轉換或已行使之基準)之前提下，選舉何志傑先生為非執行董事，自於截止日期發行及認購強制性可換股票據及認股權證起生效。」
4. 「動議受限於(a)本公司及投資者於完成根據認購協議擬進行之該等交易於截止日期分別發行及認購強制性可換股票據及認股權證；及(b)在投資者於截止日期持有(i)已發行新鴻基股份最少15%或(ii)合共相當於已發行新鴻基股份最少15%之新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證(按已轉換或已行使之基準)之前提下，選舉梁伯韜先生為非執行董事，自於截止日期發行及認購強制性可換股票據及認股權證起生效。」

承董事會命
新鴻基有限公司
執行董事
唐登

香港，二零二零年五月二十四日

總部及香港主要營業地點：

香港中環
添美道1號
中信大廈12樓

股東特別大會通告

附註：

1. 隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。
2. 代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之代理人書面簽署，或倘委任人為法團，則以其公司印鑑簽立或任何高級人員、代理人或獲正式授權之其他人士書面簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，可委任一名或以上代表代為出席大會並於表決時投票。代表毋須為本公司股東，惟必須親自代為出席大會。
4. 規定形式之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之副本，須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。股東特別大會之規定形式代表委任表格亦會刊載於香港聯合交易所有限公司披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shkf.com)。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，而在該情況下，代表委任表格將視作撤回。
6. 如屬股份之聯名登記持有人，任何一位此等聯名持有人均可親自或委派代表就此等股份出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，猶如彼有全權如此行事；惟倘超過一名此等聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），則只有排名首位之聯名持有人方有權親自或委派代表投票。就此而言，排名須按本公司股東名冊就聯名持股的排名次序釐定。