

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

本聯合公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購聯合集團有限公司、聯合地產(香港)有限公司及天安中國投資有限公司之任何證券之邀請或要約。



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)



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

聯合公佈

(I) 禹銘投資管理有限公司代表
聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司
CHINA ELITE HOLDINGS LIMITED
向獨立天安股東提呈收購
天安中國投資有限公司之
已發行股本中**103,180,000**股天安收購股份之
自願性有條件部份換股要約

(II) 聯合地產(香港)有限公司
之須予披露交易

(III) 聯合集團有限公司
之須予披露交易及視作出售

及

(IV) 聯合集團有限公司及天安中國投資有限公司之
股份及聯合地產(香港)有限公司之
股份及認股權證恢復買賣

收購人之財務顧問



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

獨立董事委員會之獨立財務顧問

Huntington Asia
漢騰亞洲

部份換股要約

於二零一一年九月七日，收購人知會天安董事會，其確實有意作出自願性有條件部份換股要約以向獨立天安股東收購103,180,000股天安收購股份，於本聯合公佈日期佔天安現有已發行股本約6.85%。

於本聯合公佈日期，收購人擁有602,789,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約40.00%。

倘部份換股要約於完成時在所有方面成為無條件，聯合地產將透過收購人實益擁有705,969,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約46.85%。

禹銘將代表收購人向獨立天安股東作出部份換股要約，基準為每股交出之天安收購股份交換以供獨立天安股東接納之四股聯合地產交換股份。412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行以作代價，佔聯合地產於本聯合公佈日期之現有已發行股本約5.94%及於緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

按聯交所於最後交易日所報每股聯合地產股份收市價1.29港元之基準，部份換股要約項下每股天安收購股份的實際價格估值為每股天安收購股份5.16港元。收購價較截至及包括最後交易日止之最後五個連續交易日之平均收市價每股天安股份約4.28港元溢價約20.56%。獨立天安股東持有之103,180,000股天安收購股份(將根據部份換股要約被收購)，於最後交易日之估值約為532.41百萬港元。

部份換股要約乃按公平基準作出，而聯合地產董事(包括獨立非執行聯合地產董事)相信，部份換股要約之條款屬公平合理，並符合聯合地產及聯合地產股東之整體利益。

須予披露交易

根據上市規則第14.06(2)條，由於聯合地產之適用百分比率超過5%但低於25%，部份換股要約構成聯合地產之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關之公告及申報規定。聯合地產交換股份將根據聯合地產董事會於二零一一年六月一日舉行之聯合地產股東週年大會上取得之一般授權配發及發行。

聯合地產由聯合集團擁有約72.34%權益，因此為聯合集團之附屬公司。根據上市規則第14.06(2)條，由於聯合集團之適用百分比率超過5%但低於25%，部份換股要約構成聯合集團之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關公告及申報規定。根據部份換股要約發行聯合地產交換股份亦構成聯合集團之視作出售，基於適用百分比率，屬於須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關之公告及申報規定。

因此，聯合地產及聯合集團毋需舉行股東大會以批准部份換股要約。

一般資料

一份載有(其中包括)(a)部份換股要約之進一步詳情；(b)配發及發行聯合地產交換股份之進一步詳情；(c)獨立董事委員會致獨立天安股東之推薦意見函件；(d)獨立財務顧問就部份換股要約致獨立董事委員會之意見函件；及(e)聯合地產集團及天安集團之財務資料之綜合要約文件將根據收購守則於本聯合公佈日期起計35天內寄發予天安股東。

根據收購守則第2.1條，天安已成立獨立董事委員會，其成員包括一位非執行天安董事李樹賢先生以及獨立非執行天安董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士，以就部份換股要約向獨立天安股東提供意見。由於天安之主席兼非執行天安董事李成輝先生亦為聯合地產之行政總裁及執行聯合地產董事，以及聯合集團之行政總裁及執行聯合集團董事，李成輝先生將不會出任為獨立董事委員會之成員，並已就部份換股要約於聯合地產之董事會上放棄投票，以及已在聯合集團及天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見於有關書面決議案上簽署)。非執行天安董事鄭慕智博士為收購人之法律顧問之合夥人。儘管鄭慕智博士並未參與就部份換股要約向收購人提供法律意見，為避免產生任何可能之利益衝突，彼將不會出任為獨立董事委員會之成員，並已在天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見於有關書面決議案上簽署)。由於執行聯合集團董事勞景祐先生亦為執行天安董事，勞景祐先生已在聯合集團及天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見於有關書面決議案上簽署)，以避免產生任何可能之利益衝突。

漢騰亞洲已獲任為獨立財務顧問，以就部份換股要約向獨立董事委員會提供意見。

暫停及恢復買賣

應聯合集團、聯合地產及天安之要求，聯合集團、聯合地產及天安之股份以及聯合地產認股權證自二零一一年九月八日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本聯合公佈。聯合集團、聯合地產及天安已各自向聯交所申請自二零一一年九月十五日上午九時正起恢復其各自之股份及聯合地產認股權證之買賣。

警告:部份換股要約須待收購人收到獨立天安股東之若干接納及批准後，方告達成，因此可能成為或可能不會成為無條件，而完成可能會或可能不會發生。聯合集團、聯合地產及天安之股東及有意投資者及聯合地產認股權證持有人於買賣聯合集團、聯合地產及天安之證券時務須審慎行事，倘彼等對其情況存有任何疑問，彼等應諮詢其專業顧問。

緒言

於二零一一年九月七日，收購人知會天安董事會，其確實有意作出自願性有條件部份換股要約以向獨立天安股東收購103,180,000股天安收購股份，於本聯合公佈日期佔天安現有已發行股本約6.85%。

於本聯合公佈日期，公眾人士持有之天安股份總數佔天安現有已發行股本約31.85%，而收購人擁有602,789,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約40.00%。另一名並非與收購人一致行動之主要天安股東Penta Investment Advisers Limited(「Penta」)持有天安現有已發行股本約28.14%，根據上市規則，其不被視為公眾持股量之一部份。

天安收購股份數目乃由收購人按成功完成之基準釐定，不論任何主要天安股東是否接受部份換股要約，天安將仍可維持上市規則所規定不少於25%之公眾持股量。由於部份換股要約涉及之天安現有已發行股本僅為約6.85%，即使Penta不接納部份換股要約，天安於完成後之公眾持股量雖會低於現時約31.85%之水平，但仍將維持高於25%。於本聯合公佈日期，收購人及與其一致行動人士、聯合集團、聯合地產或天安概不知悉Penta會否接納部份換股要約。

倘部份換股要約於完成時在所有方面成為無條件，聯合地產將透過收購人實益擁有705,969,096股天安股份，佔天安現有已發行股本約46.85%，而至少25%之天安現有已發行股本將由公眾人士持有。

有條件部份換股要約

(a) 部份換股要約之條款

禹銘將代表收購人作出部份換股要約以收購103,180,000股天安收購股份，基準如下：

每股天安收購股份 四股聯合地產交換股份

於本聯合公佈日期，概無可兌換或交換為天安股份之尚未行使期權、衍生工具、認股權證或可換股證券。

(b) 部份換股要約之代價

按每股根據部份換股要約交出之天安收購股份予以發行四股聯合地產交換股份，以及聯交所於最後交易日所報每股聯合地產股份之收市價1.29港元之基準，每股天安收購股份之估價為5.16港元，而獨立天安股東持有之全部天安收購股份之估值約為532.41百萬港元。

按部份換股要約涉及103,180,000股天安收購股份之基準，合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行以作代價，佔聯合地產於本聯合公佈日期之現有已發行股本約5.94%及於緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

根據部份換股要約每股天安收購股份換取四股聯合地產交換股份之基準乃經參考天安已刊發之財務資料以及聯合地產股份及天安股份之最新收市價每股聯合地產股份1.29港元及每股天安股份4.27港元而釐定。

(c) 部份換股要約之條件

根據收購守則第28.5條，部份換股要約須待達成以下各項後，方可作實：

- (i) 執行理事就部份換股要約發出同意；
- (ii) 於首個截止日期下午四時正或之前(或收購人在執行理事批准下可能決定之較後時間及/或日期)就最少103,180,000股天安收購股份收到部份換股要約之有效接納；
- (iii) 部份換股要約獲於首個截止日期(或若於首個截止日期部份換股要約未能在所有方面成為無條件，則為最後截止日期)名列天安股東名冊及持有50%以上投票權之獨

立天安股東批准，以在接納表格所載單獨欄目內填寫註明之有關批准部份換股要約之天安收購股份數目為證；及

- (iv) 聯交所批准就部份換股要約而根據聯合地產董事會於二零一一年六月一日舉行之聯合地產股東週年大會上取得之一般授權配發及發行予接納天安股東之聯合地產交換股份上市及買賣。

概無以上部份換股要約之條件可獲豁免。

除非根據收購守則下首個截止日期獲延後，倘於首個截止日期所收到之有效接納涉及少於103,180,000股天安收購股份，部份換股要約將不會進行及將即時失效。

倘(i)於首個截止日期或之前收到涉及不少於103,180,000股天安收購股份之有效接納；及(ii)取得於首個截止日期持有50%以上天安投票權之獨立天安股東之批准，則收購人將於首個截止日期宣佈部份換股要約在所有方面成為無條件。

根據收購守則第15.3條，最後截止日期將為首個截止日期或部份換股要約被宣佈在所有方面為無條件(以較早者為準)後第14日。根據收購守則第28.4條，收購人不可將最後截止日期延至首個截止日期後第14日以後之日期。

不論獨立天安股東是否接納部份換股要約，彼等可批准部份換股要約及在接納表格中註明彼等批准部份換股要約所涉及之天安股份數目。每股天安股份僅有權投一票。就批准部份換股要約而言，有關相同天安股份之重複投票將不計算在內。

警告:部份換股要約須待收購人收到獨立天安股東之若干接納及批准後，方告達成，因此可能成為或可能不會成為無條件，而完成可能會或可能不會發生。聯合集團、聯合地產及天安之股東及有意投資者及聯合地產認股權證持有人於買賣聯合集團、聯合地產及天安之證券時務須審慎行事，倘彼等對其情況存有任何疑問，彼等應諮詢其專業顧問。

(d) 獨立天安股東於部份換股要約項下之按比例權益

獨立天安股東可能就其持有之部份或全部天安收購股份接納部份換股要約。倘收到之全部有效接納涉及103,180,000股天安收購股份，則所有有效接納之天安收購股份將獲認購。倘收到之有效接納涉及超過103,180,000股天安收購股份，收購人向個別接納天安股東認購的天安收購股份數目將按以下公式並根據交出以供接納之天安收購股份總數之比例計算：

$$\frac{A}{B} \times C$$

A: 103,180,000股天安收購股份(作出部份換股要約之天安收購股份總數)

B: 根據部份換股要約交出之天安收購股份總數

C: 相關個別接納天安股東根據部份換股要約交出之天安收購股份數目

因此，倘一名獨立天安股東根據部份換股要約向收購人交出其所有天安收購股份，收購人可能不會認購其所有天安收購股份。

根據部份換股要約之天安收購股份之碎股將不會被收購，因此，收購人將根據上述公式向各獨立天安股東認購之天安收購股份數目將由收購人酌情湊整至最接近之整數。

部份換股要約之條款和條件全文將載於綜合要約文件及隨附之接納表格。部份換股要約將遵從收購守則進行。

接納部份換股要約之影響

透過有效接納部份換股要約，接納天安股東將向收購人出售彼等交出之天安收購股份，並將最終由收購人根據以上公式認購，當中不附帶任何產權負擔及於任何時間應計之所有權利及利益(包括收取於最後截止日期或之後所宣派、作出或派付任何股息或其他分派之一切權利)。於最後截止日期前宣派、作出或派付之任何股息或其他分派將由天安向合資格收取該等股息或分派之天安股東派付。

部份換股要約之價值比較

於最後交易日，天安之市值約為6,433.91百萬港元。

自二零一一年三月八日(即二零一一年九月七日(即最後交易日)前六個月)至最後交易日(包括該日)止六個月期間，聯交所所報之天安股份之最高及最低收市價分別為二零一一年四月二十八日之每股天安股份5.19港元及二零一一年八月二十六日及二零一一年八月二十九日之每股天安股份4.07港元。

根據聯交所於最後交易日所報之收市價每股聯合地產股份1.29港元，部份換股要約項下每股天安股份之指定價值5.16港元較：

- (a) 聯交所於最後交易日所報之收市價每股天安股份4.27港元溢價約20.84%；
- (b) 截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日之平均收市價每股天安股份約4.28港元溢價約20.56%；
- (c) 截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日之平均收市價每股天安股份約4.24港元溢價約21.70%；
- (d) 截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日之平均收市價每股天安股份約4.42港元溢價約16.74%；及
- (e) 於二零一一年六月三十日天安股東應佔天安集團未經審核綜合淨資產值每股天安股份約8.84港元折讓約41.63%。

根據聯交所於最後交易日所報收市價每股天安股份4.27港元，部份換股要約項下之每股聯合地產股份之指定價值1.0675港元較：

- (a) 聯交所於最後交易日所報之收市價每股聯合地產股份1.29港元折讓約17.25%；
- (b) 截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日之平均收市價每股聯合地產股份約1.30港元折讓約17.88%；
- (c) 截至及包括最後交易日止最後十個連續交易日之平均收市價每股聯合地產股份約1.30港元折讓約17.88%；

- (d) 截至及包括最後交易日止最後三十個連續交易日之平均收市價每股聯合地產股份約1.36港元折讓約21.51%；及
- (e) 於二零一一年六月三十日聯合地產股東應佔聯合地產集團未經審核綜合淨資產值每股聯合地產股份約2.68港元折讓約60.17%。

根據部份換股要約項下聯合地產交換股份與天安收購股份之換股比率為4:1及於二零一一年六月三十日之每股聯合地產股份之未經審核綜合淨資產值為2.68港元，天安收購股份之指定淨資產值為每股天安股份約10.72港元，較於二零一一年六月三十日每股天安股份之未經審核綜合淨資產值約8.84港元溢價約21.27%。

海外天安股東

部份換股要約將擴及所有獨立天安股東。然而，為將綜合要約文件寄發至若干海外天安股東(除外天安股東)之海外地址，收購人及天安可能須因應該等國家之法律規定而須遵守過於煩瑣或繁重之法規及文件規定。於本聯合公佈日期，海外天安股東持有合共36,278股天安股份，佔天安現有已發行股本約0.002%。然而，收購人及天安將就有關寄發綜合要約文件至各海外地址之法規及文件規定尋求法律意見。對於該等要求過於煩瑣或繁重之法規及文件規定之司法權區，收購人將根據收購守則第8條附註3向執行理事申請豁免，致使於執行理事同意之情況下，綜合要約文件將不會寄發至於該等司法權區之除外天安股東之海外地址。

不論綜合要約文件會否寄發予除外天安股東，綜合要約文件將於天安及聯交所之網站刊發，並可於天安在香港之股份過戶登記處之辦事處取閱。除外天安股東接納部份換股要約可能須遵守相關司法權區之法律，且可能會或可能不會被禁止。有意接納部份換股要約之各相關除外天安股東須獨自負責確保本身就此完全遵守相關司法權區之法例，包括取得為遵守一切必要手續或法例規定而可能必須之任何政府、外匯管制或其他同意，及須支付相關司法權區任何過戶費用或應付之其他稅項。不論除外天安股東會否接納部份換股要約，彼等有權透過向天安之股份過戶登記處交回已簽署之接納表格之方式就部份換股要約投票。投票程序之詳情將載列於綜合要約文件。

任何獨立天安股東之任何接納將被視為構成該獨立天安股東向聯合地產或天安作出已遵守本地法例及規定之聲明和保證。獨立天安股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

印花稅

收購人將就接納部份換股要約產生之代價按每1,000.00港元或以下金額支付1.00港元之比率繳付買方及賣方之從價印花稅。

零碎股份

獨立天安股東務請注意，接納部份換股要約可能導致彼等持有零碎天安股份。因此，收購人擬於完成後之一段合理期間委任一名指定經紀為買賣市場上之零碎天安股份對盤，致使該等獨立天安股東可出售彼等之零碎股份，或補足零碎股份至完整買賣單位。有關安排之詳情將於綜合要約文件中披露。

交收

聯合地產之股票將盡快寄發予接納天安股東，惟無論如何不遲於部份換股要約截止後十日內。

買賣證券

於本聯合公佈日期，聯合地產合共擁有602,789,096股天安股份之權益，佔天安現有已發行股本約40.00%：

- (a) 除本聯合公佈所披露者外，截至本聯合公佈日期，收購人或與其一致行動人士概無持有、控制或管理任何天安股份或任何天安股份或可兌換為新天安股份之任何天安之尚未行使認股權證、期權或證券之權利，而收購人或其一致行動人士亦無就天安證券訂立任何尚未行使衍生工具；
- (b) 於自二零一一年三月十四日(即緊接本聯合公佈日期前六個月)至本聯合公佈日期(包括該日)六個月期間，收購人或與其一致行動人士概無取得天安任何投票權；
- (c) 收購人已確認，其並無訂立有關聯合地產股份或天安股份而根據收購守則第22條附註8就部份換股要約而言可能屬重大之安排(不論是透過期權、彌償保證或其他方式)；

- (d) 收購人已確認，其並無訂立收購人或與其一致行動人士為訂約方而與其可能會或可能不會援引或尋求援引部份換股要約之條件有關之協議或安排；
- (e) 於本聯合公佈日期，收購人或與其一致行動人士概無收到任何接納部份換股要約之不可撤銷之承諾；及
- (f) 於本聯合公佈日期，聯合地產、收購人或與任何彼等一致行動人士概無借入或借出收購守則第22條附註4所指之聯合地產或天安之相關證券。

有關天安之資料

天安為根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

天安集團之主要業務為於中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及生產、銷售及買賣水泥和熟料。截至本聯合公佈日期，天安由收購人實益擁有約40.00%。

以下為摘錄自天安截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表之天安財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	1,083,528	1,411,986	812,659
除稅及非經常性項目前之淨溢利	1,367,830	1,932,144	738,920
除稅及非經常性項目後之淨溢利	1,082,993	1,621,721	570,204
股東應佔淨資產	10,884,316	12,592,589	13,323,045

假設於自本聯合公佈日期直至完成，天安將不會發行或回購額外天安股份，下表顯示天安於(i)本聯合公佈日期；(ii)緊隨完成後(假設所有獨立天安股東(包括任何天安董事)悉數接

納部份換股要約)；及(iii)緊隨完成後(假設除天安主要股東Penta以外之所有獨立天安股東(包括任何天安董事)悉數接納部份換股要約)之股權架構：

股東	於本聯合公佈日期		緊隨完成後(假設所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)		緊隨完成後(假設除Penta以外之所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約) ⁴	
	天安股份數目	%	天安股份數目	%	天安股份數目	%
收購人及與其一致行動人士 ¹	602,789,096	40.00	705,969,096	46.85	705,969,096	46.85
Penta ²	424,045,476	28.14	375,645,076	24.93	424,045,476	28.14
馬申先生 ³	62,550	0.01	55,411	0.01	49,103	0.01
獨立天安股東 (Penta及馬申先生除外)	<u>479,872,369</u>	<u>31.85</u>	<u>425,099,908</u>	<u>28.21</u>	<u>376,705,816</u>	<u>25.00</u>
合計	<u>1,506,769,491</u>	<u>100.00</u>	<u>1,506,769,491</u>	<u>100.00</u>	<u>1,506,769,491</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 於本聯合公佈日期，收購人為聯合地產之間接全資附屬公司，聯合地產由聯合集團擁有約72.34%權益，而聯合集團由Lee and Lee Trust擁有約54.23%權益。
2. 根據聯交所網站所示Penta存檔之權益披露表，Penta於(i)424,045,476股天安股份；及(ii)相等於13,172,000股相關天安股份之非上市以現金交收之衍生工具持有好倉權益。然而，該等衍生工具並非由天安發行，而天安董事、聯合地產董事或聯合集團董事亦無有關轉換該等衍生工具為天安股份或其任何條款及條件之資料。因此，在上表完成後之股權架構中概無作出有關轉換該等衍生工具為天安股份之假設。就部份換股要約而言，Penta為獨立天安股東，但並未視為天安之公眾持股量之一部份。
3. 馬申先生為執行天安董事。就部份換股要約而言，馬申先生為獨立天安股東，但並未視為天安之公眾持股量之一部份。
4. 列示此情況之目的是計算完成後天安之最低公眾持股量以遵守上市規則下之25%公眾持股量。其並不表示及不應被視作表示Penta是否有意接納部份換股要約，天安董事、聯合地產董事或聯合集團董事概無任何相關資料。

就聯合地產董事會及聯合集團董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，儘管Penta於天安現有已發行股本中持有約28.14%股權及於聯合地產現有已發行股本中持有約7.51%股權，獨立天安股東及其各自之最終實益擁有人為獨立第三方，且並非聯合地產集團或聯合集團系公司任何一方之關連人士。

有關聯合地產及聯合集團之資料

收購人為聯合地產之間接全資附屬公司。聯合地產為根據香港法例註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。於本聯合公佈日期，聯合地產由聯合集團實益擁有約72.34%之權益。

聯合地產集團之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務及提供護老服務。

聯合集團系公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供金融服務、提供護老服務及投資於上市及非上市證券。

以下為摘錄自聯合地產截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表及聯合地產截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表之聯合地產財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	3,471,000	3,621,800	1,960,700
除稅及非經常性項目前之淨溢利	2,753,800	3,322,300	1,894,500
除稅及非經常性項目後之淨溢利	2,483,500	4,111,800	1,666,400
股東應佔淨資產	12,641,300	17,359,500	18,648,700

假設所有獨立天安股東接納部份換股要約，合共412,720,000股聯合地產交換股份將獲配發及發行，佔本聯合公佈日期聯合地產現有已發行股本約5.94%及緊隨配發及發行聯合地產交換股份後聯合地產經擴大之已發行股本約5.60%。

假設於自本聯合公佈日期直至完成，聯合地產將不會發行或回購額外聯合地產股份，下表顯示聯合地產於(i)本聯合公佈日期；(ii)緊隨完成後(假設所有獨立天安股東悉數接納部份

換股要約)；及(iii)緊隨完成後(假設除天安主要股東Penta以外之所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)之股權架構：

股東	於本聯合公佈日期		緊隨完成後(假設所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約)		緊隨完成後(假設除Penta以外之所有獨立天安股東悉數接納部份換股要約) ³	
	聯合地產		聯合地產		聯合地產	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
聯合集團 ¹	5,030,031,045	72.34	5,030,031,045	68.29	5,030,031,045	68.29
Penta ²	522,166,637	7.51	715,768,237	9.72	522,166,637	7.09
其他公眾聯合地產股東	<u>1,400,920,686</u>	<u>20.15</u>	<u>1,620,039,086</u>	<u>21.99</u>	<u>1,813,640,686</u>	<u>24.62</u>
合計	<u>6,953,118,368</u>	<u>100.00</u>	<u>7,365,838,368</u>	<u>100.00</u>	<u>7,365,838,368</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生皆為全權信託Lee and Lee Trust之信託人。彼等共同擁有聯合集團已發行股本約54.24%權益(包括李成輝先生之個人權益)，因此被視為於聯合集團擁有權益之聯合地產股份及相關聯合地產股份中擁有權益。
2. Penta於(i)522,166,637股聯合地產股份；及(ii)103,353,321份上市以實物交收之衍生工具及428,375,953份非上市以現金交收之衍生工具(合共相當於531,729,274股相關聯合地產股份)中擁有好倉權益。聯合地產董事並無有關該等Penta持有之衍生工具之轉換性、條款及條件之資料，因此，並無就Penta於完成或之前將該等衍生工具轉換為聯合地產股份之情況作出假設。就部份換股要約而言，Penta為獨立天安股東，但未被視為天安之公眾持股量之一部份。
3. 列示此情況以反映因就部份換股要約項下，為計算天安於完成時之公眾持股量而作出之天安股權架構變動假設而產生之聯合地產股權架構變動。其並不表示及不應被視作表示Penta是否有意接納部份換股要約，天安董事、聯合地產董事或聯合集團董事概無任何相關資料。

於本聯合公佈日期，除6,953,118,368股聯合地產股份及1,390,621,534份可兌換1,390,621,534股相關聯合地產股份之尚未行使聯合地產認股權證外，概無其他類別之已發行及流通之聯合地產證券。

部份換股要約之原因

聯合地產董事會認為，天安集團之主要業務為於中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業以及物業投資，可補助聯合地產集團於香港之物業投資及發展業務。

聯合地產董事會認為，部份換股要約令聯合地產集團可將於天安集團之股權由約40.00%增加至約46.85%，並可更有效地規劃和落實聯合地產集團於物業發展及投資市場之整體業務策略。此亦與聯合地產增加其於天安之股權之整體策略(分別於聯合地產日期為二零一零年四月二十六日之公佈及二零一零年五月二十四日之通函中披露)相符。

部份換股要約乃按公平基準作出，聯合地產董事(包括獨立非執行聯合地產董事)相信，部份換股要約之條款屬公平合理，並符合聯合地產及聯合地產股東之整體利益。

假設部份換股要約成為無條件，(i)聯合集團將擁有聯合地產約68.29%股本權益及聯合地產將於完成後仍是聯合集團之附屬公司；及(ii)聯合地產將擁有天安約46.85%股本權益及天安將於完成後仍是聯合地產之聯營公司。

收購人之意向

收購人擬繼續進行天安之現有業務和不擬對天安之現有業務策略和營運和天安集團之僱員作出任何變動或重新調配天安之資產或財務資源。

收購人擬於完成後維持天安於聯交所之上市地位。截至本聯合公佈日期，約31.85%之天安股份由公眾人士持有。假設所有獨立天安股東全面接納部份換股要約，於完成後，天安之公眾持股量將維持於約28.21%之水平。不論天安之主要股東Penta及其各自之一致行動人士接納或不接納部份換股要約，天安將於緊隨完成後維持不少於25.00%之公眾持股量，並將符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定。

執行理事同意

根據收購守則第28.1條，部份換股要約須獲執行理事同意。截至本聯合公佈日期已根據收購守則第28.1條向執行理事申請同意部份換股要約。

須予披露交易

根據上市規則第14.06(2)條，由於聯合地產之適用百分比率超過5%但低於25%，部份換股要約構成聯合地產之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關公告和申報規定。聯合地產交換股份將根據聯合地產董事會於二零一一年六月一日舉行之聯合地產股東週年大會上取得之一般授權配發及發行。

聯合地產由聯合集團擁有約72.34%權益，因此為聯合集團之附屬公司。根據上市規則第14.06(2)條，由於聯合集團之適用百分比率超過5%但低於25%，部份換股要約構成聯合集團之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關公告及申報規定。根據部份換股要約發行聯合地產交換股份亦構成聯合集團之視作出售，基於適用百分比率，屬於須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關公告及申報規定。

因此，聯合地產及聯合集團毋需舉行股東大會以批准部份換股要約。

一般資料

將根據部份換股要約發行之聯合地產交換股份與於配發日期已發行之所有其他聯合地產股份享有相同地位，並將向聯交所申請批准將根據部份換股要約發行之聯合地產交換股份上市及買賣。

一份載有(其中包括)(a)部份換股要約之進一步詳情；(b)配發及發行聯合地產交換股份之進一步詳情；(c)獨立董事委員會致獨立天安股東之推薦意見函件；(d)獨立財務顧問就部份換股要約致獨立董事委員會之意見函件；及(e)聯合地產集團及天安集團之財務資料之綜合要約文件將根據收購守則於本聯合公佈日期起計35天內寄發予天安股東。

根據收購守則第2.1條，天安已成立獨立董事委員會，其成員包括一位非執行天安董事李樹賢先生以及獨立非執行天安董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士，以就部份換股要約向獨立天安股東提供意見。由於天安之主席兼非執行天安董事李成輝先生亦為聯合地產之行政總裁及執行聯合地產董事，以及聯合集團之行政總裁及執行聯合集團董事，李成輝先生將不會出任為獨立董事委員會之成員，並已就部份換股要約於聯合地產

之董事會上放棄投票，以及已在聯合集團及天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見於有關書面決議案上簽署)。非執行天安董事鄭慕智博士為收購人之法律顧問之合夥人。儘管鄭慕智博士並未參與就部份換股要約向收購人提供法律意見，為避免產生任何可能之利益衝突，彼將不會出任為獨立董事委員會之成員，並已在天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見於有關書面決議案上簽署)。由於執行聯合集團董事勞景祐先生亦為執行天安董事，勞景祐先生已在聯合集團及天安就部份換股要約之董事會書面決議案中放棄投票(但為形式起見於有關書面決議案上簽署)，以避免產生任何可能之利益衝突。

漢騰亞洲已獲委任為獨立財務顧問，以就部份換股要約向獨立董事委員會提供意見。

禹銘已就部份換股要約獲委任為收購人之財務顧問。

暫停及恢復買賣

應聯合集團、聯合地產及天安之要求，聯合集團、聯合地產及天安之股份以及聯合地產認股權證自二零一一年九月八日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本聯合公佈。聯合集團、聯合地產及天安已各自向聯交所申請自二零一一年九月十五日上午九時正起恢復其各自之股份及聯合地產認股權證之買賣。

交易披露

根據收購守則第3.8條，務請天安及聯合地產之聯繫人士(包括持有一種類別或相關證券之5%或以上之人士)垂注，彼等須根據收購守則披露彼等於天安及聯合地產證券之交易情況。根據收購守則第3.8條，收購守則第22條附註11之全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人士之責任

代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人士均負有一般責任在彼等能力所及範圍內，確保客戶知悉收購守則第22條下聯繫人士及其他人士應有之披露責任，及此等客戶願意履行上述責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則之有關規則。然而，假如在任何7日期間內，代客進行之任何有關證券交易之總值(扣除印花稅及佣金)少於1,000,000港元，此項規定將不適用。

此項豁免不會改變主事人士、聯繫人士及其他人士自發地披露本身交易之責任，不論交易所涉及之總額為何。

對於執行理事就交易進行之查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易之人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行理事合作過程中，將會向執行理事提供該等交易之有關資料，包括客戶之身分。」

釋義

「接納天安股東」	指	有效接納部份換股要約之獨立天安股東
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「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	聯合集團股本中每股2.00港元之普通股
「聯合集團股東」	指	聯合集團股份持有人
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市(股份代號：56及認股權證代號：1183)
「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
「聯合地產交換股份」	指	將根據部份換股要約向接納天安股東配發及發行作為代價之聯合地產股本中412,720,000股每股0.20港元之聯合地產股份
「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0.20港元之普通股
「聯合地產股東」	指	聯合地產股份持有人

「聯合地產認股權證」	指	聯合地產發行之1,390,623,317份已上市認股權證，附有權利可認購最多合共1,390,623,317股聯合地產股份，相關詳情於日期為二零一一年六月八日之聯合地產公佈中披露（認股權證代號：1183）
「聯合地產認股權證持有人」	指	聯合地產認股權證持有人
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「完成」	指	完成部份換股要約
「綜合要約文件」	指	將由收購人與天安根據收購守則就部份換股要約向天安股東聯合刊發之綜合要約文件
「代價」	指	將根據部份換股要約向接納天安股東配發及發行作為總代價之412,720,000股聯合地產交換股份
「除外天安股東」	指	天安股東名冊所示其住址位於香港以外及所處司法權區之法例可能禁止向該天安股東作出部份換股要約或以其他方式要求天安遵守經考慮該司法權區所涉及之天安股東數目及彼等於天安之持股量後屬過份繁瑣和繁重（根據天安董事經考慮法律建議之意見，惟須獲執行理事事先同意）之額外規定之海外天安股東（如有）
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事或執行理事之任何代表
「最後截止日期」	指	屬(i)宣佈部份換股要約在接納方面成為無條件之日或首個截止日期（以較早者為準）後第十四日及(ii)刊發綜合要約文件之日後至少21日之日
「首個截止日期」	指	綜合要約文件所指為部份換股要約首個截止日期之日，須為刊發綜合要約文件後至少21日或收購人可能根據收購守則延長之較後日期
「接納表格」	指	綜合要約文件所附接納及轉讓部份換股要約之表格

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「漢騰亞洲」	指	漢騰亞洲有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第6類受規管活動（就企業融資提供意見）之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就部份換股要約向獨立董事委員會提供建議
「獨立董事委員會」	指	由一名非執行天安董事及全體獨立非執行天安董事組成之天安之獨立董事委員會，成立目的為就部份換股要約之條款向獨立天安股東提供意見
「獨立天安股東」	指	除收購人及其一致行動人士以外之天安股份持有人
「最後交易日」	指	二零一一年九月七日，即於二零一一年九月八日上午九時正起暫停於聯交所買賣聯合集團股份、天安股份、聯合地產股份及聯合地產認股權證以待刊發本聯合公佈前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板（不包括期權市場），乃獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「收購人」	指	China Elite Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合地產之間接全資附屬公司
「收購價」	指	部份換股要約項下天安收購股份之實際收購價，以每股交出之天安收購股份交換四股聯合地產交換股份之收購方案為基準
「海外天安股東」	指	天安股東名冊所示其住址位於香港以外之獨立天安股東
「部份換股要約」	指	由禹銘代表收購人作出之自願性有條件部份換股要約，涉及收購獨立天安股東持有之103,180,000股天安收購股份，基準為每股交出之天安收購股份交換四股聯合地產交換股份

「百分比率」	指	載於上市規則第14.07條應用以釐定交易類別之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「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
「天安」	指	天安中國投資有限公司，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
「天安董事」	指	天安董事
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安收購股份」	指	部份換股要約所涉及之103,180,000股天安股份
「天安股份」	指	天安股本中每股0.20港元之普通股
「天安股東」	指	天安股份之持有人
「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(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「%」	指	百分比

承董事會命
聯合集團有限公司
公司秘書
勞景祐

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
執行董事
李志剛

承董事會命
天安中國投資有限公司
執行董事
杜燦生

香港，二零一一年九月十四日

於本聯合公佈日期，聯合集團董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生，非執行董事狄亞法先生(主席)及李淑慧女士，以及獨立非執行董事黃保欣先生、白禮德先生及Alan Stephen Jones先生組成。

聯合集團董事願就本聯合公佈所載有關聯合集團之資料(不包括該等有關聯合地產及天安之資料)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定，就彼等所知，本聯合公佈所表達之意見(不包括該等由聯合地產及天安發表之意見)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本聯合公佈並無遺漏其他事實致使本聯合公佈所載之任何聲明產生誤導。

於本聯合公佈日期，聯合地產董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、李志剛先生及王大鈞先生，非執行董事狄亞法先生(主席)，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。

於本聯合公佈日期，收購人之董事會由李志剛先生及王大鈞先生組成。

聯合地產董事及收購人各董事願就本聯合公佈所載之資料(不包括該等有關聯合集團及天安之資料)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定，就彼等所知，本聯合公佈所表達之意見(不包括該等由聯合集團及天安發表之意見)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本聯合公佈並無遺漏其他事實致使本聯合公佈所載之任何聲明產生誤導。

於本聯合公佈日期，天安董事會由執行董事胡愛民先生(副主席)、宋增彬先生(副主席)、李成偉先生(董事總經理)、黃清海先生(副董事總經理)、馬申先生(副總裁)、勞景祐先生及杜燦生先生，非執行董事李成輝先生(主席)、鄭慕智博士及李樹賢先生，以及獨立非執行董事鄭鑄輝先生、金惠志先生、魏華生先生及楊麗琛女士組成。

天安董事願就本聯合公佈所載之資料(不包括該等有關聯合集團及聯合地產之資料)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定，就彼等所知，本聯合公佈所表達之意見(不包括該等由聯合集團及聯合地產發表之意見)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本聯合公佈並無遺漏其他事實致使本聯合公佈所載之任何聲明產生誤導。