

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本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之任何損失承擔任何責任。



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

須予披露交易



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)

須予披露交易



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)

須予披露交易

聯合公佈

出售亞太資源有限公司之股份

聯合集團、聯合地產及新鴻基聯合公佈，於二零零八年十二月二十四日，賣方(均為新鴻基之間接全資附屬公司)分別就出售該等待售股份與三名買方訂立三份獨立買賣協議，該等待售股份合共佔亞太資源已發行股本約12.66%。根據買賣協議，各買方已同意向有關之賣方提供股份抵押，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。

根據上市規則第14.06(2)條，由於新鴻基、聯合地產及聯合集團各自之相關百分比率超過5%但低於25%，故訂立買賣協議分別構成新鴻基、聯合地產及聯合集團之須予披露交易。新鴻基、聯合地產及聯合集團各自將於實際可行情況下儘快向彼等各自之股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售該等待售股份之詳情。

I. 買賣協議

買賣協議之日期： 二零零八年十二月二十四日

訂約方：

- (i) 買賣協議 I 新鴻基策略資本與ITSO(作為賣方)及凱美(作為買方)
- (ii) 買賣協議 II 新鴻基策略資本(作為賣方)與佳啟(作為買方)
- (iii) 買賣協議 III 新鴻基策略資本(作為賣方)與澤潤(作為買方)

經作出一切合理查詢後，就新鴻基董事、聯合地產董事及聯合集團董事所知、所悉及所信，各買方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，與新鴻基、聯合地產、聯合集團及新鴻基、聯合地產及聯合集團之關連人士概無關連。據新鴻基董事所悉，買方相互之間先前可能曾合作進行其他項目。

根據新鴻基所提供之資料及就新鴻基董事、聯合地產董事及聯合集團董事所知，新鴻基、新鴻基策略資本、ITSO、聯合地產、聯合集團與各買方過往並無任何交易須根據上市規則第14.22條與出售該等待售股份合併計算(倘適用)。

出售該等待售股份

據新鴻基所提供之資料，根據買賣協議，

- (1) 就買賣協議I而言，新鴻基策略資本與ITSO同意出售及凱美同意購買合共148,532,893股待售股份，包括由新鴻基策略資本待售股份及ITSO待售股份組成；
- (2) 就買賣協議II而言，新鴻基策略資本同意出售及佳啟同意購買300,000,000股待售股份；及
- (3) 就買賣協議III而言，新鴻基策略資本同意出售及澤潤同意購買150,000,000股待售股份。

購買價

新鴻基表示，每股待售股份之購買價為0.62港元。買賣協議項下之購買價合共為371,090,393.66港元，該筆款項將由有關買方以下列方式支付：

買賣協議I

- (1) 買賣協議I項下之總購買價為92,090,393.66港元，包括由新鴻基策略資本待售股份之購買價85,233,193.66港元(「新鴻基策略資本購買價」)及ITSO待售股份之購買價6,857,200港元(「ITSO購買價」)；
- (2) 新鴻基策略資本購買價及ITSO購買價各自之三分之一款項為數28,411,064.55港元及2,285,733.33港元將由凱美於完成日期支付予新鴻基策略資本及ITSO；
- (3) 新鴻基策略資本購買價及ITSO購買價各自之三分之一款項為數28,411,064.55港元及2,285,733.33港元將由凱美於完成日期後12個月內支付予新鴻基策略資本及ITSO；及
- (4) 新鴻基策略資本購買價及ITSO購買價各自之餘下三分之一款項為數28,411,064.56港元及2,285,733.34港元將由凱美於完成日期後24個月內支付。

凱美於上述第(3)及(4)分段所載款項所承擔之付款責任乃由股份抵押擔保。

買賣協議II

- (1) 買賣協議II項下之總購買價為186,000,000港元；
- (2) 總購買價三分之一為數62,000,000港元之款項將由佳啟於完成日期支付予新鴻基策略資本；
- (3) 總購買價三分之一為數62,000,000港元之款項將由佳啟於完成日期後12個月內支付予新鴻基策略資本；及
- (4) 總購買價餘下三分之一為數62,000,000港元之款項將由佳啟於完成日期後24個月內支付。

佳啟於上述第(3)及(4)分段所載款項所承擔之付款責任乃由股份抵押擔保。

買賣協議III

- (1) 買賣協議III項下之總購買價為93,000,000港元；
- (2) 總購買價三分之一為數31,000,000港元之款項將由澤潤於完成日期支付予新鴻基策略資本；
- (3) 總購買價三分之一為數31,000,000港元之款項將由澤潤於完成日期後12個月內支付予新鴻基策略資本；及
- (4) 總購買價餘下三分之一為數31,000,000港元之款項將由澤潤於完成日期後24個月內支付。

澤潤於上述第(3)及(4)分段所載款項所承擔之付款責任乃由股份抵押擔保。

倘任何一名買方未能根據相關買賣協議支付任何應付款項，則須付按年利率10%就逾期款項支付到期日至償還該筆逾期款項之實際日期期間之利息（「利息」），並須按要求付款。倘到期未付任何利息，則將利息撥入逾期款項，而逾期款項與利息相加後之利息將按上文所披露之相同利率支付。

此外，倘任何一名買方未能根據交易文件向賣方支付任何應付款項，則有關賣方可根據股份抵押行使權利出售該等待售股份，以抵銷交易文件項下有關賣方之任何未償還款項。倘有關賣方根據股份抵押行使待售權力後出售該等待售股份之所得款項少於有關買方結欠有關賣方之到期款項，則有關買方須向有關賣方支付餘款，餘額相等於有關買方結欠之到期欠款扣除有關所得款項。

根據新鴻基所提供之資料，有關買賣協議I、買賣協議II及買賣協議III項下待售股份之購買價分別為92,090,393.66港元、186,000,000港元及93,000,000港元，乃按公平原則磋商後釐定，並已參考亞太資源股份之近期成交價及資產價值。誠如新鴻基董事告知，磋商各方於磋商購買價時亦已考慮股份批數龐大及買方於市場收購該數目之亞太資源股份對亞太資源股份之成交價可能造成之影響。為釐定出售該等待售股份之條款，新鴻基董事亦已考慮待售股份之平均原收購價每股待售股份0.61港元及買賣協議項下付款期之流動性，而後者乃吸引買方購買待售股份之因素。10%利率乃參考目前及過往市場利率水平以及融資成本而釐定。

先決條件

誠如新鴻基所表示及根據買賣協議，買賣協議均為無條件及買賣協議並非互為條件。

完成

出售該等待售股份將於簽訂買賣協議日期後三個營業日內或買賣協議各方可能同意之其他日期完成。於完成前，新鴻基、聯合地產、聯合集團與信託人被視為擁有亞太資源已發行股本約12.66%權益。除上述於亞太資源之12.66%權益外，新鴻基、聯合地產、聯合集團及信託人並無擁有任何亞太資源之其他權益。於完成及簽立股份抵押後，新鴻基、聯合地產、聯合集團與信託人仍會因股份抵押而被視為擁有待售股份權益(佔亞太資源已發行股本約12.66%)。於買方支付購買價之所有尚未支付款項及買方根據交易文件應付賣方之任何其他款項，以及股份抵押獲解除後，新鴻基、聯合地產、聯合集團及信託人將終止各自擁有待售股份之任何權益。

II. 亞太資源之財務資料

以下為亞太資源於截至二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合業績概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
收益	65,348	22,773
除稅前溢利	345,313	25,220
除稅後溢利	345,313	24,982
亞太資源股東應佔溢利	345,313	24,982

根據亞太資源最近期之中期報告，亞太資源於二零零八年六月三十日之未經審核資產淨值約為5,329,605,000港元，而待售股份應佔其未經審核資產淨值為674,896,000港元(即每股待售股份約為1.13港元)。

根據亞太資源截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告，上述財務資料概要已根據香港財務報告準則編製。

III. 出售待售股份之理由及裨益

誠如新鴻基所表示及根據買賣協議，每股待售股份之購買價0.62港元，為(i)較亞太資源股份於緊接買賣協議日期前最後十五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股亞太資源股份0.27港元之溢價約130%；及(ii)較亞太資源股份於二零零八年十二月二十三日在聯交所所報之收市價每股亞太資源股份0.27港元之溢價約130%。根據適用於按遞延基準應收之代價之相關會計準則，採用貼現未來現金流之公平值調整乃適用於總購買價。經計及5.25%（即渣打銀行（香港）有限公司所報之現行最優惠利率）之貼現未來現金流，總購買價現值被視為352,888,000港元（「淨現值」）。根據淨現值及待售股份於二零零八年十一月三十日載於新鴻基管理賬目之市場價值總額138,261,000港元，新鴻基董事預期出售該等待售股份將產生約213,956,000港元買賣收益（已支付印花稅及相關費用及開支）。出售該等待售股份所產生之實際收益將以完成日期為基準計算，並將記入新鴻基截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益賬內。於完成日期，收取買方之款項合共為123,696,797.88港元，相當於待售股份市價約77%（乃按上述平均收市價每股亞太資源股份0.27港元計算）。此外，根據股份抵押，新鴻基集團將持有待售股份作額外抵押，以確保買方履行買賣協議項下之付款責任。新鴻基有意將出售該等待售股份所得款項用於新鴻基正常業務過程中之其他投資機遇及視作鞏固其財務狀況。

為作說明，根據淨現值及經扣除待售股份之原收購成本及支付印花稅及相關費用及開支後，出售該等待售股份將導致新鴻基集團損失約12,909,000港元。然而，新鴻基董事認為，出售該等待售股份使新鴻基可重新調配其財務資源至其他投資商機及鞏固其財務狀況。

經考慮出售該等待售股份帶來之裨益後，新鴻基董事相信買賣協議之條款實屬公平合理，並符合新鴻基全體股東之利益。

根據新鴻基所提供之資料及所作出之聲明，聯合地產董事及聯合集團董事已接納聲明，因而認同新鴻基董事之意見，認為買賣協議之條款符合聯合地產及聯合集團各自全體股東之利益。

IV. 有關聯合集團、聯合地產、新鴻基、新鴻基策略資本、ITSO、亞太資源、凱美、佳啟及澤潤之資料

聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

聯合集團之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、健康管理、醫療計劃管理、提供醫療保健服務及提供金融服務。

聯合地產

聯合地產為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

聯合地產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、健康管理、醫療計劃管理、提供醫療保健服務及提供金融服務。

於本公佈日期，聯合集團實益擁有聯合地產約73.91%之權益。

新鴻基

新鴻基為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

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

於本公佈日期，聯合地產實益擁有新鴻基約63.42%之權益。

新鴻基策略資本

新鴻基策略資本為一間於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基之間接全資附屬公司。

新鴻基策略資本之主要業務為控股投資以及買賣證券、黃金、基金及場外股本衍生工具。

ITSO

ITSO為一間於香港註冊成立之有限公司，為新鴻基之間接全資附屬公司。

ITSO之主要業務為證券買賣、期權買賣、指數期權及場外股票買賣。

亞太資源

亞太資源為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

亞太資源集團之主要業務為(i)買賣基本金屬及主要專注於天然資源及相關行業之商品交易組合；(ii)布疋產品及其他商品貿易，並投資資源及相關行業；及(iii)買賣及投資資源及相關行業之上市證券。

凱美

凱美為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為控股投資。

佳啟

佳啟為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為控股投資。

澤潤

澤潤為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為控股投資。

V. 上市規則之規定

根據上市規則第14.06(2)條，由於新鴻基、聯合地產及聯合集團各自之相關百分比率超逾5%但低於25%，故訂立買賣協議分別構成新鴻基、聯合地產及聯合集團之須予披露交易。新鴻基、聯合地產及聯合集團各自將於實際可行情況下儘快向彼等各自之股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售該等待售股份之詳情。

VI. 董事

於本公佈日期，聯合集團董事為：

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

獨立非執行董事：

黃保欣先生、白禮德先生、麥尊德先生及Alan Stephen Jones先生

於本公佈日期，聯合地產董事為：

執行董事：

李成偉先生(行政總裁)及李志剛先生

非執行董事：

狄亞法先生(主席)、賴顯榮先生及李兆忠先生

獨立非執行董事：

麥尊德先生、Steven Samuel Zoellner先生及Alan Stephen Jones先生

於本公佈日期，新鴻基董事為：

執行董事：

李成煌先生(主席)及唐登先生

非執行董事：

Abdulhakeem Abdulhussain Ali Kamkar先生、Amin Rafie Bin Othman先生(亦為 Abdulhakeem Abdulhussain Ali Kamkar先生之替任董事)及李成偉先生

獨立非執行董事：

白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、Carlisle Caldw Procter先生及王敏剛先生

VII. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事；
「亞太資源」	指	亞太資源有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市；
「亞太資源集團」	指	亞太資源及其附屬公司；
「亞太資源股份」	指	亞太資源之股份；
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市，並為聯合集團之非全資附屬公司；
「聯合地產董事」	指	聯合地產之董事；
「營業日」	指	香港銀行營業之日(星期六及星期日除外)；
「完成」	指	完成買賣待售股份；
「完成日期」	指	自簽訂買賣協議日期起三個營業日內；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「ITSO」	指	Itso Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司；

「ITSO待售股份」	指	ITSO於完成日期實益擁有之11,060,000股亞太資源股份；
「佳啟」	指	佳啟有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由郭慶明擁有其全部已發行股本，並為買賣協議II之買方；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「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；
「買方」	指	凱美、佳啟及澤潤，亦可指其中一方；
「出售該等待售股份」	指	賣方根據買賣協議出售該等待售股份；
「待售股份」	指	賣方合共實益擁有亞太資源股本中每股面值0.10港元之598,532,893股股份；
「股份抵押」	指	買方於完成時就待售股份向賣方簽立之股份抵押；
「澤潤」	指	澤潤有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由梁春燕擁有其全部已發行股本，並為買賣協議III之買方；
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市，並為聯合集團及聯合地產之間接非全資附屬公司；
「新鴻基董事」	指	新鴻基之董事；
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司；
「新鴻基策略資本」	指	新鴻基策略資本有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為新鴻基之間接全資附屬公司；

「新鴻基策略資本待售股份」	指	新鴻基策略資本於完成日期實益擁有之137,472,893股亞太資源股份；
「買賣協議I」	指	新鴻基策略資本／ITSO與凱美就有關以代價92,090,393.66港元買賣148,532,893股待售股份於二零零八年十二月二十四日訂立之協議；
「買賣協議II」	指	新鴻基策略資本與佳啟就有關以代價186,000,000港元買賣300,000,000股待售股份於二零零八年十二月二十四日訂立之協議；
「買賣協議III」	指	新鴻基策略資本與澤潤就有關以代價93,000,000港元買賣150,000,000股待售股份於二零零八年十二月二十四日訂立之協議；
「買賣協議」	指	買賣協議I、買賣協議II及買賣協議III，亦可指其中一份協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易文件」	指	買賣協議及股份抵押；
「信託人」	指	李成輝先生、李成煌先生及李淑慧女士，為Lee & Lee Trust之信託人；
「賣方」	指	新鴻基策略資本及／或ITSO；
「凱美」	指	凱美有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由范玉芳擁有其全部已發行股本，並為買賣協議I之買方；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
聯合集團有限公司
執行董事
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
新鴻基有限公司
執行董事
唐登

香港，二零零八年十二月三十一日