

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之聯合集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分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。

本通函僅供參考，並不構成出售、處置、收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



聯合集團有限公司  
(ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

主要交易

要約人建議  
根據公司條例第673條  
以協議安排方式  
私有化聯合地產

要約人之財務顧問



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

除文義另有所指外，本封面頁所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

該建議已根據上市規則第14.44條接獲由一組有密切聯繫之股東之書面批准而獲得批准，以代替召開本公司股東大會。本通函僅寄發予股東以供參考之用。

二零二零年六月八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 聯合地產之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 一般資料 .....	IV-1

## 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：

「一致行動」	指	具收購守則所賦予之涵義；
「聯合集團豁免」	指	本公司、開鵬、Capscore及要約人以聯合地產為受益人所簽立日期為二零二零年四月九日之豁免契據，以不可撤回及無條件豁免並放棄彼等享有計劃股息之權利；
「該公佈」	指	本公司、聯合地產及要約人聯合刊發日期為二零二零年四月二十日之公佈，內容有關(其中包括)該建議；
「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)，為本公司之非全資附屬公司；
「聯合地產董事會」	指	聯合地產董事會；
「聯合地產董事」	指	聯合地產董事；
「聯合地產股東大會」	指	將緊隨法院會議後召開並舉行，以考慮並酌情批准實行該建議(包括該計劃及計劃股息)之所有必要決議案之聯合地產之股東大會；
「聯合地產集團」	指	聯合地產及其附屬公司；
「聯合地產股份」	指	聯合地產普通股；
「聯合地產股東」	指	聯合地產股份持有人；

## 釋 義

「該等授權」	指	與該建議相關之一切必需通告、登記、申請、存檔、授權、命令、認可、授予、豁免與同意、特許、確認、批核、允許、暫不採取行動寬免、豁免寬免命令及批准(包括但不限於根據或關乎任何適用法例及規例或者聯合地產之任何特許、許可或合約責任而屬必要或合宜之任何前述各項)，以及所有適當之等候期(包括其延展期)；
「董事會」	指	董事會；
「Capscore」	指	Capscore Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司；
「開鵬」	指	開鵬投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司；
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)；
「本公司」	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)；
「條件」	指	該建議(包括該計劃及計劃股息)之條件，載於本通函董事會函件「該建議—該建議之條件」一節及「該建議—計劃股息」一節內；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「法院會議」	指	將按照高等法院之指令召開，以就該計劃(不論有否修改)進行投票之計劃股份持有人會議(或其任何續會)；

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事；
「無利害關係計劃股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以外之聯合地產股份持有人；
「無利害關係股份」	指	具公司條例第674(3)條所賦予之涵義；
「生效日期」	指	該計劃按照公司條例生效當日；
「經擴大集團」	指	該建議完成後之本集團及聯合地產集團；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力的人；
「該融資」	指	李先生根據融資協議授出為期一年之無抵押及免息貸款融資最多達250百萬港元，其唯一目的乃為該建議項下要約人應付之計劃代價提供部分資金；
「融資協議」	指	李先生(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就該融資所訂立日期為二零二零年四月九日之融資協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「高等法院」	指	香港高等法院；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「聯合地產獨立董事委員會」	指	組成以就該建議向無利害關係計劃股東提供意見之聯合地產獨立董事委員會；

## 釋 義

「聯合地產獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獲委任以就該建議向聯合地產獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供意見之獨立財務顧問；
「最後交易日」	指	二零二零年四月九日，即聯合地產股份於刊發該公佈前之最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日，或要約人、本公司及聯合地產可能協定或(在適用之範圍內)執行人員可能同意及/或高等法院可能指示之較後日期；
「李先生」	指	李成輝先生，為本公司及聯合地產各自之行政總裁兼執行董事；
「要約人」	指	陽山投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司；
「要約人一致行動人士」	指	與要約人就聯合地產進行一致行動之人士(包括但不限於本公司、開鵬及Capscore)；
「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；
「該建議」	指	私有化聯合地產之建議，包括該計劃及計劃股息；

## 釋 義

「記錄日期」	指	將於計劃文件公佈之適當記錄日期，以釐定計劃股份持有人收取該建議項下計劃代價及計劃股息之權利。記錄日期將於高等法院就認許該計劃之呈請進行聆訊後確認；
「公司註冊處處長」	指	根據公司條例委任之公司註冊處處長；
「該計劃」	指	根據公司條例第673條就實行該建議而將予提呈之協議安排；
「計劃代價」	指	根據該計劃要約人須以現金應付計劃股東之每股計劃股份0.42港元，以註銷計劃股份；
「計劃股息」	指	待(其中包括)該計劃根據其條款及條件成為具約束力及效力以及無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上批准後，聯合地產將宣佈以現金方式向於記錄日期名列聯合地產股東名冊之聯合地產股東派付建議特別股息每股聯合地產股份1.50港元；
「計劃文件」	指	將向聯合地產股東發出之要約人、本公司及聯合地產綜合計劃文件，其中包括該建議之詳情；
「計劃股東」	指	於記錄日期之計劃股份登記持有人；
「計劃股份」	指	除要約人、本公司、開鵬及Capscore持有以外之聯合地產股份；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司普通股；

## 釋 義

「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「總價格」	指	計劃代價及計劃股息合計之現金總額，即1.92港元；
「交易日」	指	聯交所開放進行證券買賣業務之日子；
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問；及
「%」	指	百分比。



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)

執行董事：

李成輝(行政總裁)

勞景祐

麥伯雄

非執行董事：

狄亞法(主席)

李淑慧

獨立非執行董事：

白禮德

Alan Stephen Jones

楊麗琛

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

主要交易

要約人建議  
根據公司條例第673條  
以協議安排方式  
私有化聯合地產

緒言

茲提述本公司、聯合地產及要約人聯合刊發日期為二零二零年四月二十日之該公佈，內容有關(其中包括)該建議。

## 董事會函件

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

於最後交易日，本公司直接及間接持有聯合地產已發行股份總數約74.996%，其中(i)約31.141%乃透過要約人(為本公司之直接全資附屬公司)持有；(ii)約29.640%乃透過開鵬及Capscore(均為本公司之直接全資附屬公司)持有；及(iii)約14.215%乃由本公司直接持有。

於該建議完成後，

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

### 該建議

#### 計劃代價及計劃股息

該建議將規定計劃股份被註銷，作為交換，計劃股東獲支付：

總價格..... 每股計劃股份1.92港元

## 董事會函件

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

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

計劃代價及計劃股息將不會提高，而要約人及聯合地產亦無保留如此行事之權利。

### 價值對比

總價格每股計劃股份1.92港元較：

- 聯合地產股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.43港元溢價約34.3%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.41港元溢價約36.2%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.38港元溢價約39.1%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.44港元溢價約33.3%；
- 聯合地產股份按截至最後交易日(包括該日)止180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算所得之平均收市價每股1.56港元溢價約23.1%；
- 聯合地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.88港元溢價約2.1%；及
- 於二零一九年十二月三十一日之聯合地產股東應佔經審核綜合資產淨值每股聯合地產股份約5.70港元折讓約66.3%。

## 董事會函件

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

### 最高價及最低價

於最後交易日前六個月期間，聯合地產股份於聯交所所報之最高收市價為二零一九年十月十四日及十五日之每股1.63港元，而聯合地產股份於聯交所所報之最低收市價為二零二零年三月十六日之1.29港元。

### 總代價

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

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

### 財務資源

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

由於李先生為本公司之行政總裁兼執行董事，故根據上市規則，提供該融資構成本公司之關連交易。由於該融資乃按一般商業條款或更佳條款進行，且不會以本集團之資產作抵押，故根據上市規則第14A.90條，其構成本公司之全面豁免關連交易。

誠如聯合地產所告知及確認，聯合地產根據該計劃支付之計劃股息將由聯合地產集團之內部現金資源提供資金。

## 董事會函件

### 該建議之條件

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

- (i) 親身或委派代表出席法院會議並於會上進行表決，且代表計劃股份持有人之表決權至少75%之該等持有人於法院會議上批准(以投票方式表決)該計劃，且於法院會議上就該計劃所投之反對票數(以投票方式表決)並不超過全部無利害關係股份所附總表決權之10%，惟前提是：
  - (a) 無利害關係計劃股東所持而就此親身或委派代表於法院會議上投票之計劃股份所附票數中的至少75%批准(以投票方式表決)該計劃；及
  - (b) 於法院會議上就批准該計劃之決議案所投之反對票數(以投票方式表決)，並不超過無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附票數之10%；
- (ii) 特別決議案獲親身或委派代表出席聯合地產股東大會並於會上進行表決之聯合地產股東以至少75%之大多數票通過(且在其他方面遵從公司條例第564條中之程序規定)，以批准並落實該計劃，包括批准透過註銷並終絕計劃股份而削減聯合地產已發行股本，以及向要約人發行數目與已註銷之計劃股份數目相等之新聯合地產股份(已入賬列作繳足)；
- (iii) 高等法院允許該計劃(無論有否修改)及確認該計劃所涉及之聯合地產已發行股本削減，且公司註冊處處長根據公司條例第2部登記高等法院之命令文本；
- (iv) 公司條例第230及231條以及第673及674條中分別有關聯合地產已發行股本削減及該計劃之程序規定獲得遵從；
- (v) 無利害關係計劃股東於聯合地產股東大會上通過普通決議案，以批准宣派及派付計劃股息；

## 董事會函件

- (vi) 已取得(或視乎情況而定，已完成)與該建議或按其條款實行該建議相關之所有該等授權(如有)，且所有該等授權在不經修改之情況下仍具有十足效力及作用；
- (vii) 任何司法權區之政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾採取或提起任何行動、法律程序、訟案、調查或研訊(亦未曾頒佈、作出或建議，且持續並無尚未了結之任何法規、規例、索求或命令)，而會(在各情況下)導致該建議或按其條款實行該建議屬無效、不可強制執行、非法或不切實可行(或會就該建議或按其條款實行該建議而施加任何重大條件或責任)；
- (viii) 就該建議或按其條款實行該建議而言，於所有有關司法權區之所有必要法律或監管責任均已獲得遵從，且未曾施加有關法例或規例中並無明文規定之(或屬於有關法例或規例中明文規定之要求之上的)任何法律或監管要求；
- (ix) 實行該建議不會引致下列各項，且未曾發生任何事件或出現任何情況而會或預期可能會引致下列各項：
  - (a) 聯合地產集團之任何成員公司之任何負債(實際或者或然)立即或在其所列到期日或還款日前須予償還，或者變成(或可被宣佈為)立即或在其所列到期日或還款日前須予償還；
  - (b) 聯合地產集團之任何成員公司為一方的(或者任何前述成員公司或其任何資產可能受之約束、享有或受之規限的)任何協議、安排、特許、許可證或文書(或聯合地產集團之任何成員公司在前述各項下之任何權利、法律責任、責任或權益)予以終止或遭受不利修改(或聯合地產集團之任何成員公司就此產生任何重大責任或法律責任)；或
  - (c) 對聯合地產集團之任何成員公司之全部或任何部分業務、財產或資產設立或強制執行任何抵押權益，或任何前述抵押(不論在何時設立)變成可強制執行，

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

## 董事會函件

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

要約人保留整體上或就任何特定事宜而豁免所有或任何上述條件(惟(i)至(v)項條件除外)之權利。聯合地產概無豁免任何上述條件之權利。所有上述條件將須於最後截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議將告失效。倘該建議被撤回、不獲批准或失效，則聯合地產股份於聯交所之上市地位將不獲撤銷。

經參考(vi)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何對該等授權之要求((i)至(v)段之條件所載者除外)。

經參考(vii)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何有關之行動、法律程序、訟案、調查、法規、規例、索求或命令。

經參考(viii)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何有關之不遵從情況或監管要求((i)至(v)段之條件所載者除外)。

經參考(ix)段之條件，於最後實際可行日期，要約人並不知悉有任何有關事件或情況。

根據收購守則規則30.1註釋2，只有在產生援引任何上述條件之權利之情況就該建議而言是對要約人極為重要之情況下，要約人方可援引任何或所有上述條件，作為不繼續進行該建議之依據。

## 董事會函件

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

計劃股東根據該建議收取計劃代價及計劃股息之權利將於記錄日期釐定。

假設上述條件於最後截止日期或之前獲達成或有效豁免(如適用)，現時預期該計劃將於二零二零年九月或前後成為具約束力及效力。詳細預期時間表將載於計劃文件。

### 計劃股息

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

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

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

誠如聯合地產所告知及確認，聯合地產董事會意識到計劃股息為該建議不可或缺之一部分，因此建議派發計劃股息每股聯合地產股份1.50港元，惟計劃股息之條件須於最後截止日期或之前獲達成後，方可作實。

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

## 董事會函件

一份將載有計劃股息進一步詳情，包括但不限於有關派付計劃股息之安排、海外股東權利及計劃股息之預期時間表之計劃文件將於適當時候寄發予聯合地產股東。

### 聯合地產股權架構

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

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

附註：

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

## 董事會函件

誠如聯合地產所告知及確認，根據公司條例、收購守則、上市規則及聯合地產之組織章程細則，概無聯合地產股東(包括要約人及要約人一致行動人士)被禁止就於聯合地產股東大會上提呈以批准並落實該計劃之特別決議案進行投票，包括批准透過註銷並終絕計劃股份而削減聯合地產已發行股本，以及向要約人發行數目與已註銷之計劃股份數目相等之新聯合地產股份(已入賬列作繳足)，詳情載於上文「該建議—該建議之條件」一節(ii)段之條件。

然而，要約人及要約人一致行動人士將就於聯合地產股東大會上將予提呈以批准宣派及派付計劃股息之普通決議案放棄投票。

要約人及要約人一致行動人士指出，倘該計劃於法院會議上獲得批准，要約人及要約人一致行動人士將就於聯合地產股東大會上提呈之特別決議案投贊成票。

待該計劃生效後，本公司將持有聯合地產已發行股份總數100%，其中(i)約56.145%將透過要約人(為本公司之直接全資附屬公司)間接持有；(ii)約29.640%將透過開鵬及Capscore(均為本公司之直接全資附屬公司)間接持有；及(iii)約14.215%將由本公司直接持有。

### 該建議之財務影響

#### 資產及負債

誠如本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所說明，假設該建議已於二零一九年十二月三十一日完成，經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之資產總值按備考基準計將約65,564.7百萬港元，而經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之負債總額按備考基準計將約20,053.2百萬港元。

#### 盈利

於該建議完成後，本公司於聯合地產之實益權益將由約74.996%增加至100%，故聯合地產將成為本公司之全資附屬公司，而非本公司之非全資附屬公司。聯合地產之財務業績將繼續計入本集團之綜合財務報表。本集團並無於綜合收益表確認來自該建議之收益或虧損，原因為現有附屬公司所有權權益之有關變動(並無導致失去對該附屬公司之控制權)入賬為股權交易。

## 實行該建議之理由及裨益

### 就計劃股東而言

該建議為計劃股東提供機會，可就彼等之計劃股份收取較現行市價溢價之總價格。儘管總價格較於二零一九年十二月三十一日聯合地產股東應佔經審核綜合資產淨值折讓66.3%，總價格分別較聯合地產股份於直至該公佈日期(包括該日)止過去兩年之最低收市價及最高收市價高出48.8%及1.1%。由於聯合地產股份交投淡靜，計劃股東可能無法按其意願，將彼等於聯合地產股份之股權投資轉換為具有更佳前景或股份流通量更高之其他公司證券。鑒於現時經濟狀況及復甦時間之不確定性，該建議可能對部分計劃股東而言尤為及時。

基於上述理由，董事(不包括在董事會中放棄投票之董事，即李先生、狄亞法先生、李淑慧女士、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生)認為，該建議之條款及總價格就計劃股東而言屬公平合理，並符合計劃股東之利益。

### 就股東而言

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

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

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

## 董事會函件

### 本公司及要約人就聯合地產之意向

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

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

### 有關要約人及本公司之資料

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

本公司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。

本公司之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

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

### 有關聯合地產之資料

聯合地產為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

聯合地產之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，聯合地產由本公司實益擁有約74.996%權益。

## 董事會函件

### 聯合地產集團之財務資料

根據聯合地產之經審核綜合財務報表，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之綜合除稅前及除稅後純利以及聯合地產股東應佔綜合溢利，以及聯合地產於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之綜合資產淨值(按聯合地產股東應佔權益列示)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
持續經營業務之綜合除稅前純利	4,229.0	3,492.3
持續經營業務之綜合除稅後純利	3,993.8	3,248.4
聯合地產股東應佔綜合溢利	2,880.3	2,343.4
	於十二月三十一日	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
綜合資產淨值	38,804.1	36,737.7

### 撤銷聯合地產股份之上市地位

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

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

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

## 董事會函件

### 上市規則涵義

由於有關該建議之一個或多個適用百分比率超逾25%但低於100%，根據上市規則第14章，實行該建議構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，除Steven Samuel Zoellner先生(為聯合地產之獨立非執行董事，因此為本公司附屬公司層面之關連人士)持有計劃股份約0.001%之權益外，董事(經作出一切合理查詢後)所知、所悉及所信，計劃股份持有人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘本公司須就批准該建議召開股東大會，概無股東須就批准該建議之決議案放棄投票。

倘本公司須就批准該建議召開股東大會，董事會將建議股東於有關股東大會上就批准該建議之決議案投贊成票。

本公司已接獲一組密切聯繫之股東(包括由Lee and Lee Trust之信託人及其信託人全資控制之公司，即Cashplus Management Limited及Minty Hongkong Limited，分別持有55,861,688股股份及75,844,692股股份，因此持有合共131,706,380股股份(於最後實際可行日期佔本公司已發行股份總數約74.938%))就該建議發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，上市規則第14章項下有關該建議之股東批准規定已獲達成，以代替本公司之股東大會。

### 計劃文件

一份載有(其中包括)該建議之進一步詳情(包括該計劃及計劃股息)、說明函件、有關該建議之預期時間表、聯合地產獨立董事委員會之推薦建議、聯合地產獨立財務顧問之意見函件以及法院會議及聯合地產股東大會通告之計劃文件，將於切實可行且符合收購守則以及適用法例及規例規定之情況下盡快寄發予聯合地產股東。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

## 董事會函件

### 警告通知

本公司股東及潛在投資者務請注意，該建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實，故該建議可能會或可能不會實行，且該計劃可能會或可能不會生效。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
聯合集團有限公司  
執行董事  
勞景祐  
謹啟

二零二零年六月八日

## 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料載於刊登在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.alliedgroup.com.hk/>)之本公司相關年報。

另請參閱以下相關年報之快速鏈接：

- 於二零一八年四月二十日刊登之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報：

<http://doc.irasia.com/listco/hk/alliedgroup/annual/ar192887-cw00373ar.pdf>

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420862\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420862_c.pdf)

- 於二零一九年四月十七日刊登之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報：

<http://doc.irasia.com/listco/hk/alliedgroup/annual/ar210194-cw00373.pdf>

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417855\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417855_c.pdf)

- 於二零二零年四月二十七日刊登之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報：

<http://doc.irasia.com/listco/hk/alliedgroup/annual/ar228736-cw00373.pdf>

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701217\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701217_c.pdf)

## 本集團之債務狀況

於二零二零年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約20,188.4百萬港元，當中包括：(i)有抵押及有擔保之銀行貸款約3,581.2百萬港元；(ii)無抵押及有擔保之銀行貸款約1,693.9百萬港元；(iii)無抵押及無擔保之銀行貸款約6,936.6百萬港元；(iv)無抵押及無擔保之其他借貸約62.1百萬港元；(v)無抵押及無擔保之一間聯營公司貸款約5.7百萬港元；(vi)無抵押及無擔保之一間合營公司貸款約40.0百萬港元；(vii)無抵押及有擔保之票據約7,786.6百萬港元及(viii)無抵押及有擔保之商業票據約82.3百萬

港元。本集團之有抵押借貸由以下本集團資產押記作抵押，包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、債券、銀行存款及銀行結餘以及本集團所持一間上市附屬公司之若干證券。

本集團已確認使用權資產及與所有租賃有關之相關租賃負債，除非符合低價值或短期租賃則另作別論。租賃負債指繳付使用相關資產權利之租賃款項之責任。於二零二零年四月三十日，本集團之租賃負債約185.7百萬港元，當中(i)約40.1百萬港元由租賃按金作抵押及有擔保；(ii)約126.2百萬港元由租賃按金作抵押及無擔保及(iii)約19.4百萬港元為無抵押及無擔保。

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

外幣金額已按於二零二零年四月三十日營業時間結束時的現行匯率換算為港元。

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

### 營運資金充足性

經考慮其可動用之現有現金及銀行結餘、信貸融資及其他內部資源，以及基於該建議已完成之假設，董事認為，在無不可預見之情況下，經擴大集團將具備充足營運資金，以應付由本通函刊發日期起計最少未來十二個月之目前需求。

### 本集團財務及貿易前景

誠如本公司二零一九年年報所述，二零二零年爆發新型冠狀病毒(COVID-19)對全球及本地經濟以及本集團主要業務造成重大壓力。儘管香港近期每日錄得單位數或零宗COVID-19個案，本集團認為其難以估計COVID-19於全球受遏制所需之時間，以及全球及本地經濟復甦需要之時間。本集團預期，基於目前狀況，本集團之核心經常性收入於二零二零年將很可能受影響，惟尚未得悉其規模。儘管如

此，亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」）於中國內地之多間分行均已根據隔離措施關閉，故其業務於有關期間受到影響。於該等分行重開後，亞洲聯合財務之業務及貸款賬簿均受到輕微影響。另一方面，就亞洲聯合財務於香港之業務而言，外遊禁令、社交距離限制及強制性暫停營業均可能令失業率上升，從而影響消費者貸款之信貸質素，此可能導致貸款償還之拖欠率上升及新增貸款放緩，繼而對本集團之消費金融業務構成壓力。

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

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

### 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本附錄「本集團財務及貿易前景」一節所披露者外，董事並不知悉本集團自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）之財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

## 聯合地產集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料

聯合地產集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之綜合財務資料連同隨附之財務報表附註分別於聯合地產截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第114至289頁、聯合地產截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第123至337頁及聯合地產截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第147至369頁予以披露，而該等年報均刊登在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及聯合地產網站(<http://www.alliedproperties.com.hk>)。

請參閱以下有關聯合地產相關年報之快速鏈接：

- 於二零一八年四月二十日刊登之聯合地產截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報：

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

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420758\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420758_c.pdf)

- 於二零一九年四月十七日刊登之聯合地產截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報：

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

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417769\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417769_c.pdf)

- 於二零二零年四月二十七日刊登之聯合地產截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報：

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

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701083\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042701083_c.pdf)

## 聯合地產集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下為聯合地產集團之管理層討論及分析，其乃摘錄自聯合地產截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報，以提供有關聯合地產集團於該期間之財務狀況及經營業績之進一步資料。該摘錄乃於有關年報日期(即於最後實際可行日期前)編製，並為截至有關年報日期之情況。下文所用詞彙應與上述年報所界定者具有相同涵義。

### 簡介

本公司及其附屬公司及聯營公司之核心業務為地產投資、地產發展、酒店相關業務、金融服務及護老服務。本公司為聯合集團有限公司(「聯合集團」)之附屬公司。本公司主要透過其全資附屬公司或擁有50%權益之Allied Kajima Limited(「AKL」)持有在香港及海外於地產投資及發展、酒店相關業務以及護老服務之權益。本公司持有之聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)於中華人民共和國從事地產投資及發展以及地產管理業務，而天安之附屬公司亞證地產有限公司主要於香港從事地產投資及發展、投資控股及地產管理業務。本公司主要透過擁有57.29%股權之新鴻基有限公司(「新鴻基」)及新鴻基實際持有58.18%股權之亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)經營金融服務業務。

### 財務摘要

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	4,374.3	3,974.6
本公司股東應佔年度溢利	3,991.1	4,352.9
本公司股東應佔權益	35,019.2	30,983.0
本公司股東應佔權益回報率	11.4%	14.0%
每股盈利	58.59港仙	63.88港仙
	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
每股資產淨值	5.1港元	4.5港元
資本負債比率	26.7%	12.2%

## 財務回顧

### 財務業績

本集團年內之收入為4,374.3百萬港元(二零一六年：3,974.6百萬港元)。增幅主要由於來自新鴻基的收入增加、租金收入及樓宇服務收入增加以及於二零一六年下半年所收購護老業務所取得的全年收入。

本公司股東應佔年度溢利為3,991.1百萬港元(二零一六年：4,352.9百萬港元)，減少361.8百萬港元。

本公司股東應佔溢利主要由以下各項的綜合影響導致：—

- 聯營公司天安的貢獻減少；
- 新鴻基私人財務業務及主要投資的良好表現；及
- 投資物業重估的公平價值收益增加。

### 每股盈利

每股盈利為58.59港仙(二零一六年：63.88港仙)。

### 重大收購及出售事項

本年度概無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

### 資本管理及庫務政策

本集團管理資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的資本架構包括債務(包括銀行及其他借貸及票據)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)。本集團管理層運用資本負債比率持續檢討資本架構，而資本負債比率即債務淨額(包括本集團的銀行及其他借貸及已發行票據減短期抵押銀行存款、銀行存款與現金及現金等價物)除以本公司股東應佔權益。

此外，本集團之庫務政策旨在確保能滿足本集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求，並能管理其流動資金，以確保能調配資金流入以支付所有到期還款之責任，使現金流量管理達致最協調之目標。本集團會不時審視信貸融資並會借入新信貸融資或重續信貸額。本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率。本集團相關集團公司管理層以高透明度及集體方式進行監察。

#### 財務資源、流動資金及股本結構

於二零一七年九月十一日，根據擔保中期票據發行計劃，Sun Hung Kai & Co. (BVI) Limited 進一步發行550百萬美元(包括集團間持有之4.4百萬美元)4.65%美元票據(「4.65%票據」)，代價淨額為4,289.0百萬港元。4.65%票據已於香港聯合交易所有限公司上市。4.65%票據將於二零二二年九月八日到期。年內，本集團於市場上購買部分總面值4.8百萬美元的4.65%票據，總代價為37.7百萬港元。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.65%票據之面值為540.8百萬美元或相當於4,228.0百萬港元。

於二零一七年十一月二十日，根據擔保中期票據發行計劃，Sun Hung Kai & Co. (BVI) Limited 以折讓價進一步發行447.5百萬港元2.8%港元票據(「2.8%票據」)，代價淨額為446.7百萬港元。2.8%票據將於二零一八年十一月二十日到期。

6.375%美元票據及3%美元票據已分別於二零一七年九月及十二月到期，且尚未償還之結餘已得到償還。

於報告期末，本集團之借貸淨額達9,334.1百萬港元(二零一六年：3,784.9百萬港元)，相當於銀行及其他借貸以及已發行票據合共12,532.7百萬港元(二零一六年：10,874.5百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金3,198.6百萬港元(二零一六年：7,089.6百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為35,019.2百萬港元(二零一六年：30,983.0百萬港元)。因此，本集團借貸淨額與本公司股東應佔權益之資本負債比率為26.7%(二零一六年：12.2%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產/流動負債)為3.7倍，高於對上一年年底之3.5倍。

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	1,752.9	2,004.9
一年以上但不超過兩年	1,395.8	1,753.4
兩年以上但不超過五年	309.6	1,074.2
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	1,018.0	260.8
一年以上但不超過兩年	14.0	450.8
兩年以上但不超過五年	—	9.2
	<u>4,490.3</u>	<u>5,553.3</u>
其他借款償還期限如下：		
一年內	—	24.0
超過五年	35.0	35.0
	<u>35.0</u>	<u>59.0</u>
人民幣票據償還期限如下：		
一年內	536.5	6.3
一年以上但不超過五年	—	551.5
美元票據償還期限如下：		
一年內	92.3	2,257.7
一年以上但不超過五年	6,930.4	2,446.7
港元票據償還期限為一年內	448.2	—
	<u>8,007.4</u>	<u>5,262.2</u>
	<u><u>12,532.7</u></u>	<u><u>10,874.5</u></u>

本集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足本集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

除人民幣票據、美元票據以及港元票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸均按浮動利率計息。本集團之借貸組合並無已知季節性因素。

於報告期末，本集團之銀行及其他借貸為4,525.3百萬港元，以港元、英鎊及美元計值。本集團之銀行存款、銀行結餘及現金為3,198.6百萬港元，主要以港元、歐元、人民幣及美元計值。

### 分部資料

各分部所組織及管理的業務營運，乃代表提供不同產品及服務以供本公司執行董事分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。本集團之可報告及營運分部如下：

- 投資及金融—投資及提供有期貸款融資。
- 私人財務—提供私人貸款財務產品。
- 物業租賃、酒店業務及管理服務—由第三方管理之物業租賃、酒店業務及提供物業管理服務。
- 其他—護老服務、發展及出售物業及與物業有關之投資。

本集團已於二零一七年度財務報表將其「出售物業及與物業有關之投資」及「其他」業務分部合併為「其他」。概無因業務分部出現該等變動而對本年度及過往年度計入該等業務分部之確認金額造成影響。董事認為分部呈報之該等變動與於二零一七年經主要經營決策者審閱之內部呈報之變動一致。其他分部之比較數字已予重列。

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

## 分部收入及業績

本集團之收入及業績分析如下：

	投資及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	二零一七年 物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
分部收入	701.9	3,122.2	488.8	80.0	4,392.9
減：分部間之收入	(6.3)	-	(12.3)	-	(18.6)
來自外部客戶之 分部收入	<u>695.6</u>	<u>3,122.2</u>	<u>476.5</u>	<u>80.0</u>	<u>4,374.3</u>
分部業績	1,444.3	1,444.7	1,040.7	3.9	3,933.6
撥回於一間聯營公司之權益 之減值虧損					107.6
於一間聯營公司之權益之減 值虧損					(4.1)
融資成本					(384.3)
應佔聯營公司業績					1,277.3
應佔合營公司業績	(28.7)	-	688.1	-	659.4
除稅前溢利					5,589.5
稅項					(322.0)
本年度溢利					<u>5,267.5</u>

## 外幣匯兌波動風險

本集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此亦表示本集團會承受一定程度之匯率風險。然而，本集團將按需要密切監控所承擔之風險。

本集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉狀況以及外幣列值之貸款及墊款，主要為澳元、英鎊及人民幣。外匯風險由有關集團公司高級管理層作出管理及監察。就外幣未平倉合約產生之外匯風險須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報。由於本集團之大部分資產及投資均以港元及美元計值，風險相對較低。如本集團認為其外匯風險波動情況適宜進行對沖，本集團可能使用遠期合約或對沖合約降低風險。

## 或然負債

於報告期末，本集團作出之保證如下：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
對給予合營公司的銀行保證所作的擔保	112.7	104.7
貸款保證業務之財務保證*	19.2	81.9
	<u>131.9</u>	<u>186.6</u>

- \* 本集團提供保證予貸款保證客戶之貸方，以保證貸款保證客戶償還所欠其貸方之債務。於二零一七年十二月三十一日，該等保證之結餘為19.2百萬港元(二零一六年：81.9百萬港元)。

## 資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值7,766.9百萬港元(二零一六年：6,827.4百萬港元)之若干投資物業、土地及樓宇及待出售物業，連同一間上市附屬公司投資成本276.6百萬港元(二零一六年：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達2,388.5百萬港元(二零一六年：1,762.3百萬港元)授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額990.0百萬港元(二零一六年：840.8百萬港元)。

於報告期末，銀行存款1.2百萬港元(二零一六年：無)已作銀行為一間附屬公司向第三方發出的多達1.2百萬港元(二零一六年：無)的擔保之抵押。

## 業務回顧

## 物業

## 香港

- 本集團來自香港物業的組合租金收入較二零一六年有輕微增加。
- 計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合年內之價值增加淨額為982.3百萬港元，較二零一六年增加402.2百萬港元。
- 酒店分部錄得平均房租及入住率增加，故貢獻增加。

- 本集團擁有50%權益之合營公司AKL持有多項物業，包括聯合鹿島大廈、香港諾富特世紀酒店、Sofitel Philippine Plaza Hotel及灣仔謝斐道酒店重建，貢獻溢利增加176%，主要由於其物業組合於本年度公平價值增加所致。謝斐道酒店地盤的地基工程現正進行。

#### 中國內地

- 天安股東應佔溢利為2,054.1百萬港元(二零一六年：5,713.0百萬港元)。
- 天安溢利減少乃主要由於出售非核心資產的貢獻減少及缺少大型一次性的議價收購一間香港上市附屬公司(亞證地產有限公司)之收益。於二零一七年，出售非核心資產貢獻1,634.0百萬港元(二零一六年：3,937.7百萬港元)。以賬面資產淨值的折讓，透過增持於一間澳洲上市公司(Tian An Australia Limited)的股份，天安於二零一七年亦錄得60.9百萬港元之收益(二零一六年：1,588.6百萬港元)。
- 共有15個數碼城，分佈在12個城市。受大部分數碼城的銷售及租賃之改善，天安數碼城業務的整體貢獻上升。位於珠江三角洲的數碼城作出大部分貢獻，天安將在其擁有充足的人力及營銷資源的該區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。
- 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目天安雲谷的第二期，樓面面積約為599,400平方米，正在建設當中，並預期於二零一八年竣工。
- 亞證地產有限公司錄得其股東應佔溢利169.2百萬港元(二零一六年：61.8百萬港元)。

#### 金融服務

#### 投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為1,824.3百萬港元(二零一六年：1,109.6百萬港元)。年內取得較好的業績有賴於新鴻基於各主要業務之表現改善。

- 新鴻基的主要投資分部(包括結構性融資業務)對其盈利作出除稅前收益1,082.3百萬港元(二零一六年：472.6百萬港元)之貢獻。亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)之表現改善及於光大新鴻基有限公司(前稱新鴻基金融有限公司)的30%股權之估值收益淨額108.6百萬港元(二零一六年：203.5百萬港元)之貢獻亦為重要。
- 新鴻基信貸有限公司(「新鴻基信貸」)年內作出除稅前溢利貢獻35.0百萬港元(二零一六年：1.8百萬港元)。新鴻基信貸的貸款總額目前超過20億港元，根據來自土地註冊處的最新資料，以第一按揭的新貸款宗數計，其於非銀行按揭供應商中位踞首位。

### 私人財務

- 年內，新鴻基擁有58%股權的附屬公司亞洲聯合財務的除稅前溢利為1,444.7百萬港元，較二零一六年增加99%。
- 表現改善乃主要由於其中國內地的業務轉虧為盈所致，錄得除稅前溢利302.6百萬港元，而亞洲聯合財務香港業務的盈利能力繼續維持穩定增長。
- 於年末，綜合私人財務貸款結餘總額為98億港元，較二零一六年底增加15%。利用科技提高網貸及生產力讓亞洲聯合財務於年內可關閉於中國內地的23家表現欠佳分行及於香港的1家分行。目前，亞洲聯合財務於內地及香港分別有84家分行及49家分行在營運。

### 投資

- 於二零一七年十二月，本集團的聯營公司亞太資源有限公司(「亞太資源」)完成其股份購回要約。因此，於二零一七年年末，本集團於亞太資源的權益增至33.91%(二零一六年：28.44%)。亞太資源於本年度為集團貢獻溢利207.5百萬港元(二零一六年：118.3百萬港元)。

## 僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總人數為5,005名(二零一六年：5,271名)。員工數目淨額減少，主要因為亞洲聯合財務重整在中國內地的分行網絡所致。總僱員成本(包括董事酬金)金額為960.9百萬港元(二零一六年：877.9百萬港元)。本集團不時檢討薪酬福利。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌情花紅計劃。本集團深明持續專業教育及發展的重要性，定期為僱員安排合適課程並向報讀職業相關課程的僱員提供津貼。

## 長期企業策略

本集團從事投資、結構性融資、私人財務、物業及相關業務、護老服務及其他投資業務。本集團之政策採取以下長期策略：

1. 維持其核心業務之自然增長；
2. 在短期回報及長期資本增值之間取得平衡；及
3. 物色投資機會，協助增強及擴大其盈利基礎。

## 聯合地產集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下為聯合地產集團之管理層討論及分析，其乃摘錄自聯合地產截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報，以提供有關聯合地產集團於該期間之財務狀況及經營業績之進一步資料。該摘錄乃於有關年報日期(即於最後實際可行日期前)編製，並為截至有關年報日期之情況。下文所用詞彙應與上述年報所界定者具有相同涵義。

### 簡介

本公司及其附屬公司及聯營公司之核心業務為地產投資、地產發展、酒店相關業務、金融服務及護老服務。本公司為聯合集團有限公司(「**聯合集團**」)之附屬公司。本公司主要透過其全資附屬公司或擁有50%權益之Allied Kajima Limited(「**AKL**」)持有在香港及海外於地產投資及發展、酒店相關業務以及護老服務之權益。本公司持有之聯營公司天安中國投資有限公司(「**天安**」)於中華人民共和國從事地產投資及發展以及地產管理業務，而天安之附屬公司亞證地產有限公司主要於香港從事地產投資及發展、投資控股及地產管理業務。本公司主要透過擁有61.48%股權之新鴻基有限公司(「**新鴻基**」)及新鴻基實際持有58.18%股權之亞洲聯合財務有限公司(「**亞洲聯合財務**」)經營金融服務業務。本公司持有之聯營公司亞太資源有限公司(「**亞太資源**」)從事商品貿易、資源投資及主要投資及金融服務業務。

### 財務摘要

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	4,915.4	4,374.3
本公司股東應佔年度溢利	2,343.4	3,991.1
本公司股東應佔權益	36,737.7	35,019.2
本公司股東應佔權益回報率	6.4%	11.4%
每股盈利		
— 基本	34.40港仙	58.59港仙
— 攤薄	34.39港仙	58.58港仙
	於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	5.4港元	5.1港元
資本負債比率	32.1%	26.7%

## 財務回顧

### 財務業績

本集團之年內收入為4,915.4百萬港元(二零一七年：4,374.3百萬港元)。增幅乃主要由於來自消費金融業務及貸款業務的利息收入增加以及樓宇服務的管理及服務費提高。

本公司股東應佔本年度溢利為2,343.4百萬港元(二零一七年：3,991.1百萬港元)，減幅為1,647.7百萬港元。

本公司股東應佔溢利減少乃主要由以下各項的綜合影響：

- 聯營公司天安及亞太資源的貢獻減少；
- 新鴻基的消費金融業務及主要投資的溢利貢獻減少；及
- 重估投資物業的公平價值收益減少。

### 每股盈利

每股基本盈利為34.40港仙(二零一七年：58.59港仙)。

### 重大收購及出售事項

年內，新鴻基集團出售其兩間全資附屬公司SWAT Securitisation Fund及Maple Shade Limited，代價為312.9百萬港元。本集團向亞太資源礦業有限公司(亞太資源之全資附屬公司)出售一間聯營公司Tanami Gold NL的38.09%權益，代價為119.8百萬港元。交易的進一步財務詳情載於綜合財務報表附註13。

### 資本管理及庫務政策

本集團管理資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的資本架構包括債務(包括銀行及其他借貸及應付票據)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)。本集團管理層運用資本負債比率持續檢討資本架構，而資本負債比率即債務淨額(包括本集團的銀行及其他借貸及應付票據減短期抵押銀行存款及銀行結餘、銀行存款與現金及現金等價物)除以本公司股東應佔權益。

此外，本集團之庫務政策旨在確保能滿足本集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求，並能管理其流動資金，以確保能調配資金流入以支付所有到期還款之責任，使現金流量管理達致最協調之目標。本集團會不時審視信貸融資並會借入新信貸融資或重續信貸額。本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率。本集團相關集團公司管理層以高透明度及集體方式進行監察。

#### 財務資源、流動資金及股本結構

4.75%美元票據(「**4.75%票據**」)已於香港聯合交易所有限公司上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.75%票據之面值為354.9百萬美元或相當於2,779.0百萬港元(二零一七年：354.9百萬美元或相當於2,774.6百萬港元)。

4.65%美元票據(「**4.65%票據**」)已於香港聯合交易所有限公司上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.65%票據之面值為540.8百萬美元或相當於4,234.7百萬港元(二零一七年：540.8百萬美元或相當於4,228.0百萬港元)。

於報告期末，本集團之借貸淨值為11,802.5百萬港元(二零一七年：9,334.1百萬港元)，指銀行及其他借貸及應付票據合共17,207.6百萬港元(二零一七年：12,532.7百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金5,405.1百萬港元(二零一七年：3,198.6百萬港元)，本集團有本公司股東應佔權益36,737.7百萬港元(二零一七年：35,019.2百萬港元)。因此，本集團之借貸淨額及本公司股東應佔權益之資本負債比率為32.1%(二零一七年：26.7%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.3倍，低於對上一年年底之3.7倍。

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	3,767.0	1,752.9
一年以上但不超過兩年	1,899.7	1,395.8
兩年以上但不超過五年	–	309.6
具有按要求償還條文之銀行貸款償還 期限如下：		
一年內	3,300.8	1,018.0
一年以上但不超過兩年	56.0	14.0
兩年以上但不超過五年	446.0	–
	<u>9,469.5</u>	<u>4,490.3</u>
其他借貸於五年後償還	<u>62.1</u>	<u>35.0</u>
人民幣票據償還期限為一年內	–	536.5
美元票據償還期限如下：		
一年內	113.3	92.3
一年以上但不超過五年	6,926.5	6,930.4
港元票據償還期限為一年內	<u>636.2</u>	<u>448.2</u>
	<u>7,676.0</u>	<u>8,007.4</u>
	<u><u>17,207.6</u></u>	<u><u>12,532.7</u></u>

本集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足本集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

除人民幣票據、美元票據以及港元票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸均按浮動利率計息。本集團之借貸組合並無已知季節性因素。

於報告期末，本集團之銀行及其他借貸為9,531.6百萬港元，以港元、英鎊、人民幣及美元計值。本集團之銀行存款、銀行結餘及現金為5,405.1百萬港元，主要以港元、澳元、人民幣及美元計值。

### 分部資料

各分部所組織及管理的業務營運，乃代表提供不同產品及服務以供本公司執行董事分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。本集團之可報告及營運分部如下：

- 投資及金融—投資及提供按揭貸款以及有期貸款融資。
- 消費金融—提供私人貸款財務產品。
- 物業租賃、酒店業務及管理服務—由第三方管理之物業租賃、酒店業務及提供物業管理服務。
- 其他—護老服務、發展及出售物業及與物業有關之投資。

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

分部業績指各策略性業務單位所賺取業績，並無分配撥回於聯營公司之權益之減值虧損、於一間聯營公司之權益之減值虧損、融資成本、應佔聯營公司業績及應佔合營公司業績。

## 分部收入及業績

本集團之收入及業績分析如下：

	二零一八年				總額 百萬港元
	投資及金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	其他 百萬港元	
分部收入	877.0	3,422.1	544.3	92.6	4,936.0
減：分部間之收入	<u>(5.0)</u>	<u>-</u>	<u>(15.6)</u>	<u>-</u>	<u>(20.6)</u>
來自外部客戶之分部收入	<u>872.0</u>	<u>3,422.1</u>	<u>528.7</u>	<u>92.6</u>	<u>4,915.4</u>
分部業績	1,097.1	1,207.9	754.4	7.8	3,067.2
撥回於聯營公司之權益 之減值虧損					77.6
融資成本					(455.8)
應佔聯營公司業績					498.5
應佔合營公司業績	3.8	-	332.4	-	<u>336.2</u>
除稅前溢利					3,523.7
稅項					<u>(247.5)</u>
本年度溢利					<u>3,276.2</u>

	二零一七年				總額 百萬港元
	投資及金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	其他 百萬港元	
分部收入	701.9	3,122.2	488.8	80.0	4,392.9
減：分部間之收入	(6.3)	-	(12.3)	-	(18.6)
來自外部客戶之分部收入	<u>695.6</u>	<u>3,122.2</u>	<u>476.5</u>	<u>80.0</u>	<u>4,374.3</u>
分部業績	1,444.3	1,444.7	1,040.7	3.9	3,933.6
撥回於一間聯營公司之權益 之減值虧損					107.6
於一間聯營公司之權益之減 值虧損					(4.1)
融資成本					(384.3)
應佔聯營公司業績					1,277.3
應佔合營公司業績	(28.7)	-	688.1	-	<u>659.4</u>
除稅前溢利					5,589.5
稅項					<u>(322.0)</u>
本年度溢利					<u><u>5,267.5</u></u>

### 外幣匯兌波動風險

本集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此亦表示本集團會承受一定程度之匯率風險。然而，本集團將按需要密切監控所承擔之風險。

本集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉狀況及以外幣列值之貸款及墊款，主要為澳元、英鎊及人民幣。外匯風險由有關集團公司高級管理層作出管理及監察。就外幣未平倉合約產生之外匯風險須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報。由於本集團之大部分資產及投資均以港元及美元計值，風險相對較低。如本集團認為其外匯風險波動情況適宜進行對沖，本集團可能使用遠期合約或對沖合約降低風險。

## 或然負債

於報告期末，本集團作出之保證如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
對給予合營公司的銀行信貸額之彌償		
於一月一日	112.7	104.7
匯兌調整	(5.7)	8.0
於十二月三十一日	<u>107.0</u>	<u>112.7</u>

## 資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值8,896.5百萬港元(二零一七年：7,766.9百萬港元)之若干投資物業及土地及樓宇、銀行存款及銀行結餘20.0百萬港元(二零一七年：無)，連同一間上市附屬公司投資成本276.6百萬港元(二零一七年：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達3,735.7百萬港元(二零一七年：2,251.5百萬港元)授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額3,137.3百萬港元(二零一七年：990.0百萬港元)。

於報告期末，銀行存款零港元(二零一七年：1.2百萬港元)已用作銀行為一間附屬公司向第三方發出的多達零港元(二零一七年：1.2百萬港元)的擔保之抵押。

## 業務回顧

## 物業

## 香港

- 本集團來自香港物業的組合租金收入在其大部分組合中較二零一七年有輕微增加。
- 於二零一八年，計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合之價值增加淨額為756.5百萬港元，較二零一七年減少225.8百萬港元。
- 酒店分部繼續錄得平均房租及入住率增加，故貢獻增加。

- 本集團擁有50%權益之合營公司AKL持有多項物業，包括聯合鹿島大廈、香港諾富特世紀酒店、Sofitel Philippine Plaza Hotel及灣仔謝斐道酒店重建，錄得溢利減少52%，主要由於其物業組合於本年度公平價值增幅減少所致。謝斐道酒店地盤的地基工程已完成及上蓋建築工程現正進行。

#### 中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,251.2百萬港元(二零一七年：2,054.1百萬港元)。
- 天安溢利減少乃主要由於缺少二零一七年錄得的出售一間附屬公司所得的一次性收益1,634.0百萬港元。儘管並無由該出售帶來一次性收益，天安自其持續進行之發展項目仍錄得重大銷售及貢獻。
- 租金收入較二零一七年上升9%，因陸續增加投資物業所致。
- 天安共有15個數碼城，分佈在12個城市。天安數碼城業務年內的整體貢獻上升。位於珠江三角洲的數碼城作出大部分貢獻，天安將在其擁有充足的人力及營銷資源的該區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。
- 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目天安雲谷的第二期，正在建設當中，並預期於二零一九年竣工。
- 天安的上市附屬公司亞證地產有限公司錄得其股東應佔溢利112.7百萬港元(二零一七年：169.2百萬港元)。

#### 金融服務

#### 投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為1,183.8百萬港元(二零一七年：1,824.3百萬港元)。

- 新鴻基的主要投資分部(包括結構性融資業務)對其盈利作出除稅前貢獻360.6百萬港元(二零一七年：1,082.3百萬港元)。此分部的投資產品組合受二零一八年下半年的按市價虧損所影響。
- 新鴻基信貸有限公司年內錄得股東應佔年內溢利95.2百萬港元(二零一七年：29.4百萬港元)。其貸款組合由二零一七年末的21億港元達至二零一八年末的39億港元。

### 消費金融

- 亞洲聯合財務的年內股東應佔溢利為1,000.4百萬港元(二零一七年：1,162.6百萬港元)，減少162.2百萬港元。
- 年內，有見信貸環境疲弱，亞洲聯合財務於中國採取保守的貸款政策。透過引入嶄新的自動信貸評分系統、繼續發展網上平台及提高中國的實體分行的效率，亞洲聯合財務專注建立更精簡及更有效的業務模型。
- 亞洲聯合財務於香港的業務，取得令人滿意的增長，貸款總賬按年增長19%，並維持穩健的盈利能力。
- 年末，綜合消費金融貸款總額結餘達104億港元，較二零一七年末增加6%。於二零一八年末，亞洲聯合財務於15個中國城市及香港分別經營46間及49間分行。

### 投資

- 於二零一八年末，本集團於亞太資源持有約35.78%權益。本集團應佔亞太資源二零一八年業績132.9百萬港元虧損(二零一七年：207.5百萬港元溢利)。亞太資源錄得虧損主要由於其金融投資公平價值變動產生未變現虧損。

## 僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總人數為4,262名(二零一七年：5,005名)。員工數目淨額減少，主要因為業務進一步遷移線上發展，導致亞洲聯合財務整合位於中國內地的分行。總僱員成本(包括董事酬金)金額為988.3百萬港元(二零一七年：960.9百萬港元)。本集團不時檢討薪酬福利。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌情花紅計劃。本集團深明持續專業教育及發展的重要性，定期為僱員安排合適課程並向報讀職業相關課程的僱員提供津貼。

## 長期企業策略

本集團從事投資、結構性融資、消費金融、物業及相關業務、護老服務及其他投資業務。本集團之政策採取以下長期策略：

1. 維持其核心業務之自然增長；
2. 在短期回報及長期資本增值之間取得平衡；及
3. 物色投資機會，協助增強及擴大其盈利基礎。

## 聯合地產集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下為聯合地產集團之管理層討論及分析，其乃摘錄自聯合地產截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報，以提供有關聯合地產集團於該期間之財務狀況及經營業績之進一步資料。該摘錄乃於有關年報日期(即於最後實際可行日期前)編製，並為截至有關年報日期之情況。下文所用詞彙應與上述年報所界定者具有相同涵義。

## 簡介

本公司及其附屬公司及聯營公司之核心業務為物業投資、物業發展、酒店相關業務及金融服務。本公司為聯合集團有限公司(「聯合集團」)之附屬公司。本公司主要透過其全資附屬公司或擁有50%權益之Allied Kajima Limited(「AKL」)持有在香港及海外於物業投資及發展以及酒店相關業務之權益。本公司持有之聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)於中華人民共和國從事物業投資及發展以及物業管理業務，而天安之附屬公司亞證地產有限公司(「亞證地產」)主要於香港從事物業投資、物業租賃及物業管理業務。本公司主要透過擁有62.39%股權之新鴻基有限公司(「新鴻基」)及新鴻基實際持有62.74%股權之亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)經營金融服務業務。本公司持有之聯營公司亞太資源有限公司(「亞太資源」)從事商品貿易、資源投資及主要投資及金融服務業務。

## 財務摘要

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入(來自持續經營業務)	4,735.9	4,585.2
本公司股東應佔年度溢利 (持續及已終止經營業務)	2,880.3	2,343.4
本公司股東應佔權益	38,804.1	36,737.7
本公司股東應佔權益回報率	7.4%	6.4%
每股盈利(來自持續及已終止經營業務)		
—基本	42.28港仙	34.40港仙
—攤薄	42.25港仙	34.39港仙
	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	5.7港元	5.4港元
資本負債比率	29.8%	32.1%

## 財務回顧

### 財務業績

本集團來自持續經營業務之年度收入為4,735.9百萬港元(二零一八年：4,585.2百萬港元)。增幅乃主要由於來自消費金融及貸款融資業務的利息收入增加。

本公司股東應佔年度溢利(包括持續及已終止經營業務)為2,880.3百萬港元(二零一八年：2,343.4百萬港元)，增幅為536.9百萬港元。

本公司股東應佔溢利增加乃主要由以下各項的綜合影響所致：

- 聯營公司天安及亞太資源的貢獻增加；
- 新鴻基的投資管理業務的溢利貢獻增加；
- 出售物業管理及護老服務業務的收益82.7百萬港元；及
- 重估投資物業的公平價值收益減少。

### 每股盈利

每股基本盈利為42.28港仙(二零一八年：34.40港仙)。

### 資本管理及庫務政策

本集團管理資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的資本架構包括債務(包括銀行及其他借貸及應付票據)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)。本集團管理層運用資本負債比率持續檢討資本架構，而資本負債比率即債務淨額(包括本集團的銀行及其他借貸及應付票據減短期抵押銀行存款及銀行結餘、銀行存款與現金及現金等價物)除以本公司股東應佔權益。

此外，本集團之庫務政策旨在確保能滿足本集團在資本承諾、投資及營運方面之資金需求，並能管理其流動資金，以確保能調配資金流入以支付所有到期還款之責任，使現金流量管理達致最協調之目標。本集團會不時審視信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額。本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率。本集團相關集團公司管理層以高透明度及集體方式進行監察。

#### 財務資源、流動資金及股本結構

於二零一九年十一月，本集團展開收購於二零二一年到期之4.75%美元中期票據(「4.75%票據」)及於二零二二年到期之4.65%美元中期票據(「4.65%票據」)。本集團最終於二零一九年十一月中旬回購112百萬美元(包括集團間持有之7百萬美元)之4.75%票據及105百萬美元(包括集團間持有之7百萬美元)之4.65%票據。同時，本集團新發行於二零二四年到期之350百萬美元5.75%美元中期票據(「5.75%票據」)。

4.75%票據已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.75%票據之面值為249.8百萬美元或相當於1,944.9百萬港元(二零一八年：354.9百萬美元或相當於2,779.0百萬港元)。

4.65%票據已於聯交所上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.65%票據之面值為442.7百萬美元或相當於3,447.0百萬港元(二零一八年：540.8百萬美元或相當於4,234.7百萬港元)。

5.75%票據已於聯交所上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，5.75%票據之面值為333.4百萬美元或相當於2,596.2百萬港元(二零一八年：無)。

於報告期末，本集團之借貸淨值為11,552.5百萬港元(二零一八年：11,802.5百萬港元)，指銀行及其他借貸及應付票據合共17,782.0百萬港元(二零一八年：17,207.6百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金6,229.5百萬港元(二零一八年：5,405.1百萬港元)，本集團之本公司股東應佔權益38,804.1百萬港元(二零一八年：36,737.7百萬港元)。因此，本集團之借貸淨額及本公司股東應佔權益之資本負債比率為29.8%(二零一八年：32.1%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.6倍，高於對上一年年底之2.3倍。

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	4,473.6	3,767.0
一年以上但不超過兩年	1,488.4	1,025.1
兩年以上但不超過五年	1,081.7	874.6
具有按要求償還條文之銀行 貸款償還期限如下：		
一年內	1,775.6	3,300.8
一年以上但不超過兩年	446.0	56.0
兩年以上但不超過五年	—	446.0
	<u>9,265.3</u>	<u>9,469.5</u>
其他借貸於五年後償還	<u>62.1</u>	<u>62.1</u>
美元票據償還期限如下：		
一年內	116.2	113.3
一年以上但不超過五年	5,301.2	6,926.5
美元優先票據償還期限如下：		
一年內	19.5	—
一年以上但不超過五年	2,585.1	—
港元票據於一年內償還	<u>432.6</u>	<u>636.2</u>
	<u>8,454.6</u>	<u>7,676.0</u>
	<u><u>17,782.0</u></u>	<u><u>17,207.6</u></u>

除美元票據、美元優先票據以及港元票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸均按浮動利率計息。本集團之借貸組合並無已知季節性因素。

於報告期末，本集團之銀行及其他借貸為9,327.4百萬港元，以港元、澳元、英鎊及美元計值。本集團之銀行存款、銀行結餘及現金為6,229.5百萬港元，主要以港元、澳元、人民幣及美元計值。

本集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足本集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

### 重大收購及出售事項

於二零一九年四月二十五日，本公司之一間間接全資附屬公司Allied Properties Investments (1) Company Limited(「API」)根據本公司之聯營公司亞太資源之供股獲配發145,557,338股亞太資源供股股份，代價為160.1百萬港元。此外，API於年內從市場額外購入21,545,616股亞太資源股份，代價為22.5百萬港元。因此，本集團於亞太資源之實益權益由二零一八年十二月三十一日之35.78%增至二零一九年十二月三十一日之37.56%。

於二零一九年六月二十七日，亞洲聯合財務完成向歐力士亞洲資本有限公司回購普通股，該公司當時為持有亞洲聯合財務當時已發行普通股7.27%的少數權益股東，交易現金代價為100億日圓(相當於730.4百萬港元)。於回購後，本集團於亞洲聯合財務之實益股權由58.18%增至62.74%。更多詳情於本公司、聯合集團及新鴻基日期為二零一九年六月二十日及二十七日之聯合公佈內披露。

於二零一九年十月十八日，本公司訂立一項買賣協議，出售其於AP Elderly Care Limited之所有權益(「出售事項」)予聯合集團之一間間接全資附屬公司Allied Services Hong Kong Limited(「Allied Services」)，代價為260.0百萬港元。出售事項於二零一九年十二月十七日完成，出售收益為82.7百萬港元。出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十月十八日、二零一九年十一月八日、二零一九年十二月十日及二零一九年十二月十七日之公佈以及日期為二零一九年十一月二十日之通函。

### 分部資料

各分部所組織及管理的業務營運，乃代表提供不同產品及服務以供本公司執行董事分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。本集團之可報告及營運分部如下：

- 投資及金融—投資及提供按揭貸款以及有期貸款融資。

- 消費金融—提供消費中小企及其他金融信貸。
- 物業銷售、物業租賃、酒店業務及管理服務—物業銷售、由第三方管理之物業租賃、酒店業務及提供物業管理服務。

年內，如附註15所述，由於出售一組附屬公司，在過往年度分別計入「物業租賃、酒店業務及管理服務」分部及「其他」分部提供已終止業務的營運已經終止。仍存於「其他」分部的業務活動為開發及出售物業和以物業為基礎的投資，在二零一九年及二零一八年兩者並無業績、資產及負債。因此，「其他」分部並無因應分部資料而另行列示。此外，「物業租賃、酒店業務及管理服務」分部重新命名為「物業銷售、物業租賃、酒店業務及管理服務」，其業務活動包括物業銷售、物業租賃、由第三方管理的酒店業務及提供管理服務。過往年度之分部披露已重新呈列以與本年度呈列一致。

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

分部業績指各策略性業務單位所賺取業績，並無分配撥回於聯營公司之權益之減值虧損、於一間聯營公司之權益之減值虧損、融資成本、應佔聯營公司業績及應佔合營公司業績。

## 分部收入及業績

本集團來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	二零一九年			總額 百萬港元
	投資及金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業銷售、 物業租賃、 酒店業務 及管理服務 百萬港元	
分部收入	961.6	3,504.7	286.7	4,753.0
減：分部間之收入	<u>(3.2)</u>	<u>-</u>	<u>(13.9)</u>	<u>(17.1)</u>
來自持續經營業務之外部客戶之分部收入	<u>958.4</u>	<u>3,504.7</u>	<u>272.8</u>	<u>4,735.9</u>
分部業績	2,169.8	1,276.0	314.6	3,760.4
於一間聯營公司之權益之減值虧損				(135.9)
融資成本				(494.9)
應佔聯營公司業績				1,005.9
應佔合營公司業績	1.9	-	91.6	<u>93.5</u>
除稅前溢利				4,229.0
稅項				<u>(235.2)</u>
來自持續經營業務之年度溢利				<u>3,993.8</u>

	二零一八年			總額 百萬港元 (經重列)
	投資及金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業銷售、 物業租賃、 酒店業務 及管理服務 百萬港元 (經重列)	
分部收入	877.0	3,422.1	304.5	4,603.6
減：分部間之收入	(5.0)	-	(13.4)	(18.4)
來自持續經營業務之外部客戶之分部收入	<u>872.0</u>	<u>3,422.1</u>	<u>291.1</u>	<u>4,585.2</u>
分部業績	1,097.1	1,207.9	732.0	3,037.0
撥回於聯營公司之權益之減值虧損				77.6
融資成本				(455.8)
應佔聯營公司業績				497.3
應佔合營公司業績	3.8	-	332.4	<u>336.2</u>
除稅前溢利				3,492.3
稅項				<u>(243.9)</u>
來自持續經營業務之年度溢利				<u><u>3,248.4</u></u>

### 外幣匯兌波動風險

本集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此亦表示本集團會承受一定程度之匯率風險。然而，本集團將按需要密切監控所承擔之風險。

本集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉狀況以及外幣列值之私募股本投資、貸款及墊款及銀行及其他借款，主要為澳元、英鎊、歐元、加拿大元及人民幣。外匯風險由有關集團公司高級管理層作出管理及監察。就外幣未平倉合約產生之外匯風險須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報。由於本集團之大部分資產及投資均以港元及美元計值，風險相對較低。如本集團認為其外匯風險波動情況適宜進行對沖，本集團可能使用遠期或對沖合約降低風險。

## 或然負債

於報告期末，本集團向一間合營公司及一名獨立第三方分別提供105.2百萬港元(二零一八年：107.0百萬港元)及389.3百萬港元(二零一八年：無)擔保，其變動如下：

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
於一月一日	107.0	112.7
新增	387.7	-
匯兌調整	(0.2)	(5.7)
	<u>494.5</u>	<u>107.0</u>
於十二月三十一日	<u>494.5</u>	<u>107.0</u>

## 資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值9,900.0百萬港元(二零一八年：8,896.5百萬港元)之若干投資物業、酒店物業及土地及樓宇、銀行存款及銀行結餘33.2百萬港元(二零一八年：20.0百萬港元)，連同一間上市附屬公司投資成本277.4百萬港元(二零一八年：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達5,014.4百萬港元(二零一八年：3,735.7百萬港元)授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額1,597.8百萬港元(二零一八年：3,137.3百萬港元)。

## 業務回顧

## 物業

## 香港

- 本集團來自香港物業的組合租金收入與二零一八年維持相若水平。
- 於二零一九年，計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合之價值增加淨額為112.1百萬港元(二零一八年：756.5百萬港元)。
- 酒店分部錄得平均房租及入住率下跌，因為二零一九年下半年香港示威活動使訪港旅客減少，故貢獻減少。

- 本集團擁有50%權益之合營公司AKL持有多項物業，包括聯合鹿島大廈、香港諾富特世紀酒店、Sofitel Philippine Plaza Hotel及灣仔謝斐道酒店重建，錄得溢利減少72.5%，主要由於其物業組合於本年度公平價值收益減少及香港諾富特世紀酒店(其於二零一九年下半年的表現受社會示威活動影響)的溢利貢獻減少所致。謝斐道酒店地盤的上蓋工程現正進行。酒店預期於二零二一年竣工。

#### 中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,345.9百萬港元(二零一八年：1,251.2百萬港元)。
- 天安溢利增加乃主要由於應佔其合營公司業績增加，惟被年內已確認竣工物業銷售減少及其投資物業之公平價值收益減少所部分抵銷。
- 天安共有16個數碼城，分佈在12個城市。天安數碼城業務的整體貢獻上升。位於珠江三角洲的數碼城作出大部分貢獻，天安將在其擁有充足的人力及營銷資源的該區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。
- 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目天安雲谷第二期一批及二批，於二零一九年已竣工樓面面積(「樓面面積」)約456,100平方米，而第二期剩餘部分樓面面積約143,300平方米已於二零二零年三月竣工。
- 天安的上市附屬公司亞證地產錄得其股東應佔溢利58.0百萬港元(二零一八年：112.7百萬港元)。

## 金融服務

### 投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為2,085.2百萬港元(二零一八年：1,183.8百萬港元)。
- 新鴻基的投資管理分部對其盈利作出除稅前貢獻1,083.2百萬港元(二零一八年：83.2百萬港元)。
- 新鴻基之特殊融資業務為企業、投資基金及高淨值人士提供度身訂製的融資解決方案，其錄得除稅前貢獻64.8百萬港元(二零一八年：241.7百萬港元)。貸款結餘總額由二零一八年的26億港元減至二零一九年底的21億港元，由於二零一九年內貸款償還及新增貸款減少所致。考慮中美貿易局勢緊張及香港社會運動對經濟造成的不利影響，對信貸審批採取保守方針。
- 新鴻基信貸有限公司的除稅前貢獻為121.4百萬港元(二零一八年：114.1百萬港元)，按年增加6%。其貸款結餘總額於二零一九年末為36億港元(二零一八年：39億港元)。

### 消費金融

- 亞洲聯合財務的年內股東應佔溢利為1,057.8百萬港元(二零一八年：1,000.4百萬港元)。
- 年內，亞洲聯合財務於中國內地的營運繼續採取審慎態度，專注於通過減少人力及分行網絡以減低經營成本以及採取較保守的借貸方針。亞洲聯合財務中國將繼續開發其信貸評分系統，以加強其貸款組合的效率及改善信貸質素。
- 香港社會運動及中美貿易長期糾紛令香港2019年下半年的經濟表現受挫。因此，亞洲聯合財務香港因預期信貸虧損撥賬增加而受到不利影響。然而，對盈利貢獻的負面影響被貸款組合增長帶來的收入增加部分抵銷。

- 年末，綜合消費金融貸款結餘總額達111億港元，較二零一八年末增加7%。於本年度，16間中國內地分行已關閉。於二零一九年末，亞洲聯合財務於15個中國內地城市經營30間分行及香港經營48間分行。
- 於二零一九年六月，亞洲聯合財務完成向歐力士亞洲資本有限公司(當時持有亞洲聯合財務當時已發行普通股7.27%的少數股東)回購其普通股，現金代價為100億日圓。因此，新鴻基於亞洲聯合財務的實益權益由58%增至63%。回購有助增加本集團盈利。

## 投資

- 於二零一九年末，本集團於亞太資源持有37.56%權益。應佔亞太資源二零一九年業績302.2百萬港元溢利(二零一八年：132.9百萬港元虧損)。亞太資源貢獻的溢利主要包括其金融投資公平價值變動產生未變現收益及撥回於其聯營公司權益的減值虧損。
- 於年內，本集團已向聯合集團的間接全資附屬公司Allied Services出售其於AP Elderly Care Limited的全部權益，代價為260.0百萬港元。AP Elderly Care Limited及其附屬公司的主要業務為提供物業管理服務及護老服務。出售已於二零一九年十二月十七日完成及出售收益為82.7百萬港元。

## 僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團之員工總數為2,402名(二零一八年：4,262名)。員工數目淨額減少，主要因為亞洲聯合財務於中國內地的業務進一步遷移線上而實施持續分行整合及持續推動成本效益的努力成果，以及出售AP Elderly Care Limited的全部權益。包括持續及已終止經營業務的總僱員成本(包括董事酬金)金額為972.5百萬港元(二零一八年：988.3百萬港元)。本集團不時檢討薪酬福利。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌情花紅計劃。本集團深明持續專業教育及發展的重要性，定期為僱員安排合適課程並向報讀職業相關課程的僱員提供津貼。

## 重大投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有天安733,269,096股(二零一八年：733,269,096股)，佔天安48.86%(二零一八年：48.66%)權益，投資成本為3,027.8百萬港元(二零一八年：3,027.8百萬港元)。天安之業績、資產及負債乃使用權益法於本集團的綜合財務報表中入賬。於二零一九年十二月三十一日，於天安權益的賬面值為11,206.9百萬港元(二零一八年：10,979.4百萬港元)，佔本集團總資產的16.0%(二零一八年：16.2%)，根據聯交所證券上市規則構成本集團的一項重大投資。於二零一九年十二月三十一日，於天安的投資的市值為2,544.4百萬港元(二零一八年：3,043.1百萬港元)，佔本集團總資產的3.6%(二零一八年：4.5%)。

天安在中國內地從事物業投資及開發和物業管理業務，而其上市附屬公司亞證地產主要在香港從事物業投資和物業管理業務。本集團在中國內地房地產投資及發展中的權益主要通過其對天安的投資來持有，而本集團投資於天安的投資策略是長期策略目的。

本年度天安股東應佔溢利為1,345.9百萬港元(二零一八年：1,251.2百萬港元)。本集團應佔天安之本年度溢利為655.0百萬港元(二零一八年：608.8百萬港元)。年內，本集團自天安收取股息146.7百萬港元(二零一八年：146.7百萬港元)。於天安之權益之進一步資料載於綜合財務報表附註25。

## 長期企業策略

本集團從事投資、結構性融資、消費金融、物業及相關業務及其他投資業務。本集團之政策採取以下長期策略：

1. 維持其核心業務之自然增長；
2. 在短期回報及長期資本增值之間取得平衡；及
3. 物色投資機會，協助增強及擴大其盈利基礎。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

下文呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃編製以說明假設該建議已於二零一九年十二月三十一日完成，對本集團財務狀況之財務影響。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，僅作說明用途，且由於其假設性質使然，其未必旨在真實反映於該建議在二零一九年十二月三十一日或任何未來日期完成時，對本集團財務狀況之財務影響。

未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，以說明假設該建議已於二零一九年十二月三十一日完成，該建議之影響。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報)編製，並已就該建議作出(i)直接歸因於該建議及(ii)具有事實憑據之備考調整，猶如該建議已於二零一九年十二月三十一日完成。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## B. 未經審核備考綜合資產負債表

該建議於二零一九年十二月三十一日完成

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 百萬港元 (經審核) (附註1)	備考調整			經擴大集 團之未經 審核備考 綜合資產 負債表 百萬港元
		百萬港元 (附註2)	百萬港元 (附註3)	百萬港元 (附註4)	
<b>非流動資產</b>					
投資物業	9,972.7				9,972.7
物業、廠房及設備	1,071.2				1,071.2
使用權資產	212.3				212.3
融資租賃投資淨額	6.2				6.2
商譽	132.9				132.9
無形資產	32.5				32.5
於聯營公司之權益	13,738.9				13,738.9
於合營公司之權益	3,753.6				3,753.6
透過其他全面收益按公平價值處理之 金融資產	363.5				363.5
聯營公司欠款	284.7				284.7
消費金融客戶貸款及墊款	2,770.5				2,770.5
按揭貸款	1,270.7				1,270.7
遞延稅項資產	788.7				788.7
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	8,020.0				8,020.0
有期貸款	84.0				84.0
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	39.8				39.8
	<u>42,542.2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,542.2</u>
<b>流動資產</b>					
其他存貨	0.2				0.2
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	5,151.6				5,151.6
消費金融客戶貸款及墊款	7,643.0				7,643.0
按揭貸款	2,356.2				2,356.2
有期貸款	2,812.9				2,812.9
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	571.7				571.7
經紀欠款	462.1				462.1
聯營公司欠款	242.1				242.1
合營公司欠款	8.8				8.8
透過其他全面收益按公平價值處理之 金融資產	8.0				8.0
可收回稅項	4.4				4.4
儲稅券	7.1				7.1
短期抵押銀行存款及銀行結餘	33.2				33.2
銀行存款	68.1				68.1
現金及現金等價物	6,931.6	(715.4)	(2,554.9)	(8.2)	3,653.1
	<u>26,301.0</u>	<u>(715.4)</u>	<u>(2,554.9)</u>	<u>(8.2)</u>	<u>23,022.5</u>

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 百萬港元 (經審核) (附註1)	備考調整			經擴大集 團之未經 審核備考 綜合資產 負債表
		百萬港元 (附註2)	百萬港元 (附註3)	百萬港元 (附註4)	百萬港元
<b>流動負債</b>					
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	477.4				477.4
回購協議下出售之金融資產	386.2				386.2
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	715.8				715.8
欠聯營公司款項	5.7				5.7
欠合營公司款項	40.1				40.1
應付稅項	368.1				368.1
一年內到期之銀行及其他借貸	6,695.2				6,695.2
應付票據	566.4				566.4
租賃負債	136.5				136.5
撥備	154.7				154.7
	9,546.1	-	-	-	9,546.1
<b>流動資產淨值</b>	16,754.9	(715.4)	(2,554.9)	(8.2)	13,476.4
<b>總資產減流動負債</b>	59,297.1	(715.4)	(2,554.9)	(8.2)	56,018.6
<b>非流動負債</b>					
一年後到期之銀行及其他借貸	2,632.2				2,632.2
應付票據	7,635.1				7,635.1
租賃負債	77.1				77.1
遞延稅項負債	157.8				157.8
撥備	4.9				4.9
	10,507.1	-	-	-	10,507.1
<b>資產淨值</b>	48,790.0	(715.4)	(2,554.9)	(8.2)	45,511.5

## 附註：

- 該結餘乃摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表。
- 該調整指要約人向計劃股東支付計劃代價。於二零一九年十二月三十一日，聯合地產有6,812,201,460股已發行聯合地產股份，而約74.996%之聯合地產股份乃由本公司及本公司之三間直接全資附屬公司持有。1,703,289,939股計劃股份之計劃股東獲以現金支付計劃代價每股計劃股份0.42港元，而該等股份相當於聯合地產已發行股份總數約25.004%。
- 該金額指作為該建議之一部分向計劃股東支付之計劃股息。於二零一九年十二月三十一日，聯合地產有6,812,201,460股已發行聯合地產股份，而約74.996%之聯合地產股份乃由本公司及本公司之三間直接全資附屬公司持有。1,703,289,939股計劃股份之計劃股東獲以現金支付計劃股息每股計劃股份1.5港元，而該等股份相當於聯合地產已發行股份總數約25.004%。
- 該調整指根據該建議之交易成本。
- 概無作出任何調整以反映本集團於二零一九年十二月三十一日後之任何交易業績或於該日後訂立之其他交易。

### C. 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團未經審核備考財務資料編製之報告全文，以供載入本通函。



#### 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料發出之核證報告

致聯合集團有限公司各董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就聯合集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議 貴公司直接全資附屬公司陽山投資有限公司以協議安排方式私有化 貴公司非全資附屬公司聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)(「該建議」)刊發日期為二零二零年六月八日之通函(「通函」)附錄三第III-1至III-3頁所載於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。

董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三第III-1至III-3頁。董事編製未經審核備考財務資料以說明該建議對 貴集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如該建議已於二零一九年十二月三十一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表(已就其刊發核數師報告)。

#### 董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師之操守守則」之獨立性及其他操守要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港品質控制標準第1號「進行財務報表審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之品質控制」，並相應維持全面的品質控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與法規規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過去發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新刊發任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函載列未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易已於就說明用途所選定之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於二零一九年十二月三十一日之事件或交易之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及執程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否提供合理基準呈列事件或交易之直接重大影響，並獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件或交易及其他有關工作情況之理解。

- 有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。
- 吾等相信，吾等已獲得充分及恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所陳述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29 (1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年六月八日

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別地承擔全部責任)乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事及最高行政人員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)之任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作由彼等擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於當中所述之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	擁有股份之數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比	權益性質
李成輝	本公司	131,729,301	74.95%	22,921股屬個人權益 (以實益擁有人身份持有)及131,706,380股屬 其他權益 (附註1)
李淑慧	本公司	131,706,380	74.93%	其他權益 (附註1)

附註：

- 李先生及李淑慧女士為間接持有本公司131,706,380股股份之Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。
- 上述所有權益均為好倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或相聯法團已訂立任何不可由僱主於一年內終止且毋須支付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

### 4. 董事在構成競爭業務中之權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事(不包括獨立非執行董事)及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)根據上市規則被視為與本集團業務競爭或有可能的競爭業務中擁有權益：

- (a) 狄亞法先生及李先生為聯合地產之董事，該公司透過其若干附屬公司及一間緊密聯繫人部分從事借貸業務，並部分參與投資及買賣資源和相關行業之證券及金融工具；
- (b) 李先生及李淑慧女士為Lee and Lee Trust之其中兩名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合地產、新鴻基有限公司(「新鴻基」)、新工投資有限公司(「新工投資」)、天安中國投資有限公司(「天安」)、亞證地產有限公司(「亞證地產」)、亞太資源有限公司(「亞太資源」)、Tanami Gold NL(「Tanami Gold」)及龍資源有限公司(「龍資源」)各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司及／或一間緊密聯繫人部分從事下列業務：
  - 聯合地產透過一間附屬公司部分從事借貸業務；
  - 聯合地產透過其若干附屬公司及一間緊密聯繫人部分參與投資及買賣資源和相關行業之證券及金融工具；
  - 新鴻基透過其若干附屬公司部分從事借貸及物業投資業務；
  - 新工投資透過其若干附屬公司部分參與證券買賣及金融工具投資業務；
  - 天安透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業發展及投資以及物業管理業務；

- 亞證地產透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業投資及物業管理業務；
  - 亞太資源透過其若干附屬公司部分從事借貸業務及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
  - Tanami Gold透過其若干附屬公司參與金礦石勘探、開採及加工及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；及
  - 龍資源透過其若干附屬公司參與金礦石勘探、開採及加工及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券。
- (c) 李先生為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事物業租賃及酒店相關業務；
- (d) 李先生為新鴻基一間非全資附屬公司之董事，該公司從事借貸業務；
- (e) 李先生及勞景祐先生為天安之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業發展及投資以及物業管理業務；
- (f) 勞景祐先生為亞證地產之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業投資及物業管理業務；
- (g) 李先生及狄亞法先生為亞太資源之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事借貸業務及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
- (h) 李先生為Mount Gibson Iron Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
- (i) 狄亞法先生為新工投資之董事，該公司透過其若干附屬公司部分參與證券買賣及金融工具投資業務；

- (j) 狄亞法先生為Tian An Australia Limited之非執行董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事物業發展；及
- (k) 狄亞法先生為Tanami Gold及龍資源各自之非執行董事。Tanami Gold及龍資源透過其若干附屬公司參與金礦石勘探、開採及加工及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職或擁有股權而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受信責任，以確保彼等於任何時候均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

## 5. 董事在資產、合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)起，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除融資協議外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續，且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。以下所述僅供參考：

- (a) 山栢置業有限公司(「山栢」，本公司之非全資附屬公司)(作為業主)與三泰集運有限公司(勞景祐先生(「勞先生」)可於股東大會行使超過50%投票權的公司)(作為租戶)訂立一份日期為二零一六年七月十二日之租賃協議(「租賃協議一」)，租期為二零一六年七月一日至二零一九年六月三十日。租賃協議一其後於二零一九年三月二十五日重續，由二零一九年七月一日至二零一九年九月三十日為期三個月，並於二零一九年九月三十日再次重續，由二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日為期三年；及

- (b) 山栢(作為業主)與中匯亞洲集團有限公司(勞先生可於股東大會行使超過50%投票權的公司)(作為租戶)訂立一份日期為二零一六年十一月四日之租賃協議(「租賃協議二」,連同租賃協議一統稱「該等租賃協議」),租期為二零一六年四月一日至二零一九年三月三十一日。租賃協議二其後於二零一九年三月二十五日重續,由二零一九年四月一日至二零一九年九月三十日為期六個月,並於二零一九年九月三十日再次重續,由二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日為期三年。

截至二零一九年十二月三十一日止年度根據該等租賃協議(包括其重續)之租金總額15.1百萬港元對本集團業務而言屬不重大。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期,本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁,且據董事所知,亦無任何待決或將會對本公司或其任何附屬公司構成威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載的意見或建議之專家的資格:

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師 註冊公眾利益實體核數師

上述專家已就刊發本通函發出其書面同意書,表示同意以本通函所載形式及內容刊載其函件、報告及/或建議,以及引述其名稱,且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期,上述專家:

- (a) 自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)起,概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益;及
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權,或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可合法地執行)。

## 8. 重大合約

除下文所披露之交易外，本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立任何重大合約(即本集團進行或擬進行日常業務以外訂立之合約)：

- (a) 佳紀有限公司(「佳紀」，本公司之全資附屬公司)、浩倫農業科技集團有限公司(清盤中)(「浩倫農業科技」，現稱大禹金融控股有限公司)及浩倫農業科技之共同及個別清盤人訂立日期分別為二零一六年八月二十四日、二零一七年二月七日、二零一七年十一月十三日、二零一八年十月二日及二零一八年十二月二十八日之協議及其四份補充協議，據此，佳紀有條件同意出售，而浩倫農業科技有條件同意購買禹銘之全部已發行股本，代價為400百萬港元，有關詳情於本公司日期為二零一六年八月二十四日、二零一七年二月七日、二零一七年十一月十三日、二零一八年十月二日、二零一八年十二月二十八日及二零一九年七月二十五日之公佈內披露；
- (b) Asia Financial Services Company Limited (「Asia Financial Services」)以新鴻基(為本公司之間接非全資附屬公司)為受益人訂立日期為二零一八年五月四日之承諾契據，據此，Asia Financial Services向新鴻基作出不可撤回的承諾，倘新鴻基要求，則Asia Financial Services(作為賣方)與新鴻基(作為買方)簽訂一份股份回購合約(「回購合約」)，內容有關新鴻基就Asia Financial Services所持有之145,000,000股新鴻基股份(「購回股份」)進行場外股份回購，回購價為每股購回股份4.75港元，有關詳情分別載於新鴻基日期為二零一八年五月四日之公佈、新鴻基日期為二零一八年六月二十五日之通函以及本公司及聯合地產日期為二零一八年五月四日及二零一八年六月二十五日之聯合公佈；
- (c) Asia Financial Services(作為賣方)與新鴻基(作為買方)所訂立日期為二零一八年七月二十日之回購合約，內容有關新鴻基就Asia Financial Services所持有之145,000,000股購回股份進行場外股份回購，回購價為每股購回股份4.75港元，有關詳情分別載於日期為二零一八年七月二十四日及二零一八年九月十七日之新鴻基之公佈以及本公司及聯合地產之聯合公佈；

- (d) 歐力士亞洲資本有限公司(「歐力士」)(作為賣方)與亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」,為本公司之間接非全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零一九年六月二十日之有條件買賣協議,據此,歐力士有條件同意出售而亞洲聯合財務有條件同意回購亞洲聯合財務資本中之12,500,000股已發行及已繳足普通股(相當於亞洲聯合財務當時全部已發行股份約7.27%),代價為100億日圓,將由亞洲聯合財務之可供分派溢利支付,有關詳情分別載於本公司、聯合地產及新鴻基日期為二零一九年六月二十日及二十七日之聯合公佈;
- (e) 融資協議;及
- (f) 聯合集團豁免。

## 9. 公司及其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- (c) 本公司之公司秘書為劉冬妮女士,彼為英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會之資深會士。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義,概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日內於任何營業日之一般辦公時間內於本公司之註冊辦事處(地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程細則;
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約;
- (c) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之年報;

- (d) 德勤•關黃陳方會計師行發出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述德勤•關黃陳方會計師行發出之同意書；及
- (f) 本通函。