



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)

聯合公佈

須予披露交易
AP SAPPHIRE LIMITED
(聯合地產(香港)有限公司之一間間接全資附屬公司)
收購 GILMORE LIMITED 全部
已發行股本及其借出之貸款

聯合集團及聯合地產之董事聯合公佈，於二零零四年十月十九日，買方(聯合地產之一間間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時買賣協議，由買方按總代價124,887,296港元(將按臨時買賣協議所載之修訂而作出調整)買入待售股份及聯營公司貸款。

根據上市規則第14章，臨時買賣協議項下擬訂之交易，分別構成聯合集團及聯合地產之須予披露交易。一份載述臨時買賣協議詳情之通函，將於本公佈刊登後二十一日內寄發予聯合集團及聯合地產之股東。

日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議

訂約各方：

- (1) 賣方：
Chilatin Pte Ltd.
- (2) 買方：
AP Sapphire Limited，聯合地產之一間間接全資附屬公司。

聯合集團及聯合地產確認，就彼等各自之董事所知、所得資料及確信，及經作出一切合理查詢後，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三者，與聯合集團及聯合地產、或聯合集團及聯合地產之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之附屬公司或聯繫人等(定義見上市規則)概無關連。

概要：

買方同意購買而賣方同意出售待售股份及促使出售聯營公司貸款，總代價為124,887,296港元(將按修訂而作出調整)。

正式買賣協議：

根據臨時買賣協議之條款，訂約各方及賣方之最終控股公司 OUB Centre Limited (作為多項保證之保證人及若干責任之擔保人)，須於二零零四年十月二十六日訂立正式協議。正式協議須載納臨時買賣協議之條款，及(經訂約各方同意後)須包含臨時買賣協議所訂類似交易一般常見之保證及陳述。倘訂約各方未能就正式協議之形式及條款達成共識，則臨時買賣協議須作為正式協議，而 OUB Centre Limited 須向買方簽立承諾書，以保證及擔保賣方履行臨時買賣協議內之若干責任。

於本公佈日期，訂約各方尚在磋商正式協議之條款，倘就正式協議內容無法取得協定，OUB Centre Limited 將簽立上述承諾書，而臨時買賣協議將成為正式協議。

完成：

完成之日須為二零零四年十二月十日。協議之一項條件為買方須促使 Gilmore 於完成時全數償還大華按揭之應付本金及利息。

代價：

待售股份及聯營公司貸款之總代價為124,887,296港元(可予修訂)並須以現金支付。於簽訂臨時買賣協議時買方已向賣方支付初步按金10,000,000港元。12,488,729.60港元減上述初步按金後之餘額須不遲於指定簽署正式協議日期下午十二時三十分支付，以作為按金及代價之部份付款，代價餘款須於完成時支付。大約30%的代價將由聯合地產內部資源提供融資及餘額將由貸款提供。

該代價乃經訂約各方按公平磋商基準釐定，並經參考獨立專業物業估值師第一太平戴維斯（香港）有限公司對物業於二零零四年十月十九日之公開市值，及Gilmore於二零零四年九月三十日未經審核管理賬目所示Gilmore於二零零四年九月三十日之未經審核資產淨值。

賣方、聯合集團、聯合地產、Gilmore及物業之資料

賣方之主要業務為投資控股及物業管理。聯合集團、聯合地產及彼等各自之附屬公司之核心業務為物業投資及發展、酒店相關業務及金融服務。

Gilmore是一間物業持有公司，於二零零零年七月十九日在香港註冊成立，並由二零零一年起為物業之唯一實益擁有人。物業之樓面總面積約13,742平方呎而物業可作商業用途。除物業外，Gilmore並無持有任何地產物業。

根據獨立專業物業估值師第一太平戴維斯（香港）有限公司進行之最新估值，物業於二零零四年十月十九日之估值為125,700,000港元。聯營公司貸款本金總額約34,909,466港元，為二零零四年九月三十日Gilmore結欠賣方及賣方相關公司之未償還總金額。聯營公司貸款乃須計息及須按要求償還。根據Gilmore於二零零四年九月三十日之最近期末經審核管理賬目，Gilmore於二零零四年九月三十日之未經審核流動負債淨額約366,097港元（按最近一次經審核賬目編製基準而已計入收取租戶之946,169港元按金之調整）。於二零零三年十二月三十一日，Gilmore之經審核股東資金虧拙淨額為35,883,593港元。截至二零零三年十二月三十一日止年度，Gilmore應佔經審核除稅後虧損淨額為19,325,537港元，而截至二零零二年十二月三十一日止年度，該金額為11,076,135港元。

收購之理由及利益

通過收購Gilmore，聯合地產將間接擁有物業，因而擴大聯合地產之物業投資組合。聯合地產現正購入物業作投資用途，並相信鑒於短期至中期內中環新寫字樓供應有限，而令物業之回報潛力增加，故此該項投資之價值將會上升。

董事相信臨時買賣協議之條款屬公平合理，並符合聯合集團及聯合地產全體股東之最佳利益。

一般資料

根據上市規則第14章，臨時買賣協議項下擬訂之交易，分別構成聯合集團及聯合地產之須予披露交易。一份載述臨時買賣協議詳情之通函，將於本公佈刊登後二十一日內寄發予聯合集團及聯合地產之股東。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「修訂」	指	出售待售股份及轉讓聯營公司貸款之總代價為124,887,296港元，將按以下調整：
	(a)	減：
	(i)	於完成日期應付及結欠之大華按揭之未償還貸款及利息；及
	(ii)	Gilmore之所有流動及或然負債（包括但不限於任何遞延稅項），列於完成賬目內之聯營公司貸款除外；
	(b)	加入一項金額，其相等於完成賬目內所示Gilmore之所有資產（除物業外）（主要包括公用服務按金、現金存款、預繳費用及應收款項）之價值；
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「聯合地產」	指	聯合地產（香港）有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，其證券於聯交所上市，並為聯合集團之一間非全資附屬公司；
「聯營公司貸款」	指	合計本金額約34,909,466港元，代表於二零零四年九月三十日Gilmore欠賣方及賣方相關公司之未償還貸款總額（包括於二零零四年九月三十日後賣方之有關公司及／或賣方不時向Gilmore墊支之該筆款項及相關利息）；
「董事會」	指	董事會；
「完成」	指	完成買賣待售股份及聯營公司貸款；

「完成賬目」	指 根據臨時買賣協議規定將完成之 Gilmore 之賬目；
「董事」	指 聯合集團及聯合地產之董事；
「正式協議」	指 賣方、買方及 OUB Centre Limited 就買賣待售股份及聯營公司貸款須訂立之正式買賣協議；
「Gilmore」	指 Gilmore Limited，根據香港法例註冊成立之有限公司，賣方之直接全資附屬公司；
「港元」	指 港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「物業」	指 香港皇后大道中9號22樓全層；
「臨時買賣協議」	指 賣方與買方訂立日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議，以買賣待售股份及聯營公司貸款；
「買方」	指 AP Sapphire Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，並為聯合地產之間接全資附屬公司；
「待售股份」	指 Gilmore 已發行股本中2股每股面值1.00港元之股份，乃 Gilmore 之全部已發行股本；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「大華按揭」	指 大華銀行有限公司承按物業之現有按揭；及
「賣方」	指 Chilatin Pte Ltd.，根據新加坡法例註冊成立之公司。

代表董事會
聯合集團有限公司
執行董事
勞景祐

代表董事會
聯合地產(香港)有限公司
執行董事
李志剛

香港，二零零四年十月二十八日

於本公佈日期，聯合集團之董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)及勞景祐先生，非執行董事李淑慧女士及狄亞法先生，以及獨立非執行董事麥蘊利爵士(非執行主席)、黃保欣先生、白禮德先生及麥尊德先生組成。

於本公佈日期，聯合地產之董事會由執行董事李成偉先生(行政總裁)及李志剛先生，非執行董事賴顯榮先生及李兆忠先生，以及獨立非執行董事麥蘊利爵士(非執行主席)，麥尊德先生及 Steven Samuel Zoellner 先生組成。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」