
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何內容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商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有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，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函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

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

已發行股本及向其借出之貸款

二零零四年十一月十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	4
日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議.....	5
賣方、本公司、聯合地產、Gilmore及物業之資料.....	6
收購之理由及利益.....	7
附錄 — 一般資料.....	8

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：

「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，並為本公司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；
「本公司」	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；

釋 義

「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	本公司之董事；
「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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年十一月十二日，即本通函付印前為確定其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；
「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，並為聯合地產之一間間接全資附屬公司；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「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；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值2.00港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，其亦為聯合地產之一間非全資附屬公司；
「大華按揭」	指	大華銀行有限公司承按物業之現有按揭；
「賣方」	指	Chilatin Pte Ltd.，根據新加坡法例註冊成立之公司；
「%」	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

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

李淑慧

狄亞法

獨立非執行董事：

麥蘊利爵士 (非執行主席)

黃保欣

白禮德

麥尊德

敬啟者：

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

已發行股本及向其借出之貸款

緒言

本公司於二零零四年十月二十八日發表公佈，宣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。於該項收購後，Gilmore將成為聯合地產之一間間接全資附屬公司。根

董事會函件

據上市規則第14章，臨時買賣協議項下擬訂之交易，構成本公司之須予披露交易，本公司須就此寄發本通函以向閣下提供有關該收購之進一步詳情。

日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議

臨時買賣協議概述如下：

日期：二零零四年十月十九日

訂約各方：

(1) 賣方：
Chilatin Pte Ltd.

(2) 買方：
AP Sapphire Limited，本公司之一間間接全資附屬公司。

就董事所知、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，與本公司、本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等之聯繫人士（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。

於最後實際可行日期，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： 完成之日期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。一項為數2,488,729.60港元之金額(為代價之10%減上述初步按金)，已由買方於二零零四年十月二十六日支付予賣方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、本公司、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。本公司、聯合地產及其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

董事會函件

貸款總金額。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未經審核管理賬目，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，從而擴大聯合地產之物業投資組合。聯合地產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，因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，並符合全體股東之最佳利益。

預期收購對本集團之綜合盈利以及資產與負債並無重大影響。

務請 閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
聯合集團有限公司
主席
麥蘊利爵士
謹啟

二零零四年十一月十八日

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，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載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，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

2. 董事權益

除下文所披露者外，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、相關股份及債券中擁有任何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及淡倉（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）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則內《上市公司董事進行證券交易之標準守則》須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有 股份數目	佔已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成輝	本公司	101,906,613	39.00%	22,921股股份屬 個人權益 (以實益擁有人 身份持有) 及 101,883,692股 股份屬其他權益 (附註1)
李淑慧	本公司	101,883,692	38.99%	其他權益 (附註1)

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有101,883,692股股份之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 上述所有權益均為好倉。

3. 董事於構成競爭業務中之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外）或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）被視為根據上市規則於構成任何競爭業務中擁有任何權益：

- (a) 李成輝先生及李淑慧女士乃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、天安中國投資有限公司（「天安」）及力寶有限公司（「力寶」）之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部份從事下列業務：
- 聯合地產透過一間附屬公司，部份從事借貸業務；
 - 新鴻基透過其若干附屬公司，部份從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；
 - 天安透過一間附屬公司，部份從事借貸業務；及
 - 力寶透過其附屬公司，部份從事物業發展與投資、證券經紀、證券買賣、借貸、提供金融、保險與其他相關服務業務；
- (b) 狄亞法先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司，部份從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；及
- (c) 勞景祐先生為天安之董事。天安透過一間附屬公司，部份從事借貸業務。

鑑於董事會乃獨立於上述公司之董事會，而上述各董事均未能控制董事會，本集團得以按公平原則以獨立於有關公司業務之方式進行其本身之業務。

4. 主要股東權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，概無任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	持有 股份數目	佔已發行股本 概約百分比	附註
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	26,039,000	9.96%	—
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	26,039,000	9.96%	1, 2
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	75,844,692	29.02%	—
Lee and Lee Trust	101,883,692	38.99%	3, 4
中國網絡資本有限公司 (「中國網絡」)	23,792,494	9.10%	5

附註：

1. 此數字指Cashplus於260,039,000股股份之相同權益。
2. Cashplus為Zealous之全資附屬公司，因此Zealous被視作擁有Cashplus持有之股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人全資擁有。
4. 李成輝先生及李淑慧女士 (本公司之董事) 與李成煌先生均為Lee and Lee Trust之信託人。因此，彼等被視作擁有Minty 及Zealous 持有之股份之權益。
5. 該等權益包括由：(i) Honest Opportunity Limited (「Honest Opportunity」) 持有之16,337,170股股份；該公司為Classic Fortune Limited (「Classic Fortune」) 之全資附屬公司，而Classic Fortune則為中國網絡之全資附屬公司；及(ii) Focus Clear Limited (「Focus Clear」) 持有之7,455,324股股份；該公司為Besford International Limited (「Besford」) 之全資附屬公司，而Besford則為中國網絡之全資附屬公司。因此，中國網絡被視作擁有Honest Opportunity、Classic Fortune、Focus Clear及Besford持有之股份之權益。
6. 上述所有權益均代表好倉。

5. 服務合約

董事概無與本集團任何成員公司訂立任何服務合約 (不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須賠償，除法定賠償外，而可予以終止之合約)。

6. 訴訟

除下文所披露者外，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及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償：

- (a) 於二零零二年九月九日，深圳市建材集團有限公司（一間在中華人民共和國深圳市註冊之公司）向新鴻基之間接全資附屬公司及本公司之間接附屬公司新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出索償傳票，要求退還若干深圳國際控股有限公司之股份（於二零零四年六月三十日值38,031,000港元），並索償涉及之利息、費用及有關損失。新鴻基投資採取之行動是基於一名有名望之法律顧問所提出之深思熟慮意見，而緊遵執行。此訴訟仍處於初步階段，正進行非正審事項。原訴人就其索償只採取少量法律行動。
- (b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited（「SFHL」）向新鴻基之間接全資附屬公司及本公司之間接附屬公司新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資發出索償傳票（編號為「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司（「順隆集團」）股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後支付額外15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並深信有關索償毫無理據。新泰昌授信及新鴻基投資已申請剔除此宗索償。此項訴訟之司法程序正暫停辦理。
- (c) 本集團知悉新世界發展有限公司（「新世界」）於二零零四年四月向新鴻基之全資附屬公司及本公司之間接附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）（作為被告）發出另一索償傳票，要求索償27,237,490港元及7,697,418港元，以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此索償傳票並未送達至新鴻基証券。如獲送達，集團將極力否定此索償。
- (d) 新鴻基之全資附屬公司及本公司之間接附屬公司順隆財務有限公司及順隆集團（統稱為「呈請人」），在二零零四年二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，基於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令SFHL清盤。鑑於需要等候上文第6(b)段所述之香港司法程序編號為200/2004之結果，現時英屬處女群島之司法程序正暫停辦理。

- (e) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司（作為被告）發出傳票（編號為230/2004），申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及費用。此訴訟正處於初步階段。
- (f) 新鴻基証券已就香港高等法院於二零零四年四月一日判新世界勝訴之裁決提出上訴。此上訴是根據資深法律顧問所提出之深思熟慮意見而作出，預期上訴聆訊將於二零零五年七月進行。

7. 其他

- (a) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (b) 本公司之公司秘書為劉美儀小姐，彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為林錦榮先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中英文文本如有任何歧異，概以英文文本為準。