

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

閣下如已售出或轉讓所有名下之聯合地產(香港)有限公司證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，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)

**主要交易**

**配售**

**新鴻基有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

**現有股份及認購新股份**

聯合地產(香港)有限公司董事會函件載於本通函第4至19頁。

聯合地產(香港)有限公司謹訂於二零零六年八月一日(星期二)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza 4舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第31及32頁。無論閣下能否出席大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並交回聯合地產(香港)有限公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年七月十四日

|   | 頁次        |
|---|-----------|
| 釋義 .....  | 1         |
| <b>董事會函件</b>  |           |
| 緒言 .....  | 4         |
| 配售 169,000,000 股現有股份 (第一次配售事項) .....                        | 6         |
| 配售 79,000,000 股現有股份 (第二次配售事項)<br>及認購 248,000,000 股新股份 ..... | 8         |
| 第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項之影響 .....                               | 12        |
| 有關聯合集團、本公司及新鴻基之資料 .....                                     | 14        |
| 進行第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項之理由及益處 ....                           | 15        |
| 於過去十二個月之籌集資金活動 .....  | 17        |
| 上市規則含意 .....  | 17        |
| 股東特別大會 .....  | 17        |
| 要求以股數投票方式表決之程序 .....  | 18        |
| 推薦意見 .....  | 18        |
| 其他資料 .....  | 19        |
| <b>附錄 — 一般資料</b> .....                                      | <b>20</b> |
| <b>股東特別大會通告</b> .....                                       | <b>31</b> |

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「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   |
| 「聯繫人士」     | 指 | 上市規則賦予之涵義   |
| 「董事會」      | 指 | 本公司董事會  |
| 「加元」       | 指 | 加元，加拿大法定貨幣  |
| 「本公司」      | 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   |
| 「董事」       | 指 | 本公司之董事  |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司將於二零零六年八月一日(星期二)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza 4舉行之股東特別大會，藉以根據上市規則考慮並酌情批准第二次配售協議及認購協議 |
| 「經擴大集團」    | 指 | 完成買賣UAF Holdings Limited全部已發行股本後之本集團，詳情載於本公司日期為二零零六年六月三十日之通函中                             |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「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  |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零六年七月十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期  |

## 釋 義

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「上市規則」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「證監會」     | 指 | 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)   |
| 「股東」      | 指 | 本公司股東  |
| 「股份」      | 指 | 新鴻基已發行股本中每股面值0.20港元之普通股股份  |
| 「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                                       |
| 「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  |
| 「新鴻基投資服務」 | 指 | 新鴻基投資服務有限公司，獲准經營證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，並為新鴻基之間接全資附屬公司 |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「認購事項」    | 指 | 賣方根據認購協議而認購認購股份  |
| 「認購協議」    | 指 | 賣方及新鴻基於二零零六年五月十二日就認購事項而訂立之認購協議(經二零零六年五月十七日補充)                            |
| 「認購股份」    | 指 | 賣方根據認購協議將予認購之248,000,000股新股份   |
| 「美元」      | 指 | 美元，美國法定貨幣  |

## 釋 義

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「賣方」      | 指 | AP Emerald Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司及新鴻基之控股股東 |
| 「第一次公佈」   | 指 | 聯合集團、本公司及新鴻基於二零零六年五月十七日刊發之聯合公佈                                |
| 「第一次配售事項」 | 指 | 根據第一次配售協議以每股股份7.00港元之價格配售第一批配售股份                              |
| 「第一次配售協議」 | 指 | 賣方及富益證券於二零零六年五月十二日就第一次配售事項而訂立之配售協議(經二零零六年五月十七日補充)             |
| 「第一批配售股份」 | 指 | 賣方透過富益證券根據第一次配售協議配售之169,000,000股股份                            |
| 「第二次公佈」   | 指 | 聯合集團、本公司及新鴻基於二零零六年五月十八日刊發之聯合公佈                                |
| 「第二次配售事項」 | 指 | 根據第二次配售協議以每股股份7.00港元之價格配售第二批配售股份                              |
| 「第二次配售協議」 | 指 | 賣方及新鴻基投資服務於二零零六年五月十八日就第二次配售事項而訂立之配售協議                         |
| 「第二批配售股份」 | 指 | 賣方透過新鴻基投資服務根據第二次配售協議擬配售之79,000,000股股份                         |
| 「富益證券」    | 指 | 富益證券有限公司，獲准經營證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團        |



**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)

執行董事：

李成偉 (行政總裁)

李志剛

非執行董事：

賴顯榮

李兆忠

獨立非執行董事：

麥尊德

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

敬啟者：

## 主要交易

### 配售

#### 新鴻基有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：86)

#### 現有股份及認購新股份

### 緒言

於二零零六年五月十七日，透過第一次公佈，聯合集團董事、董事及新鴻基董事聯合公佈，賣方及富益證券於二零零六年五月十二日簽立第一次配售協議，據此，賣方同意透過富益證券為配售代理，以每股股份7.00港元之價格向獨立投資者配售248,000,000股股份。於完成後，賣方將根據認購協議以相同價格認購248,000,000股新股份。

誠如第一次公佈中所述，於二零零六年五月十七日，整體配售架構有所變更，而一份補充說明書已因應作出簽立以修訂第一次配售協議。根據第一次配售協議將予配售之248,000,000股股份分為兩部份：169,000,000股股份已透過第一次配售事項配售，而餘下79,000,000股股份擬透過第二次配售事項作配售。因此，一份補充說明書亦已因應於二零零六年五月十七日簽立以修訂認購協議。根據認購協議將予認購之248,000,000股新股份分為兩部份：賣方於第一次配售事項完成後僅將認購169,000,000股新股份，而倘進行第二次配售事項，賣方僅將認購餘下79,000,000股新股份。

誠如第二次公佈中所述，於二零零六年五月十八日，第二次配售事項經已進行，並成為具法律約束力之額外79,000,000股股份之配售事項。賣方及新鴻基投資服務經已簽立第二次配售協議，據此，賣方同意透過新鴻基投資服務(作為配售代理)按每股股份7.00港元之價格向獨立投資者配售79,000,000股股份。因此，於認購協議項下，賣方將於第二次配售事項完成時，按每股股份7.00港元之同樣價格進行認購額外79,000,000股新股份。

第一次配售事項介乎本公司代價比率計算之5%至25%之間，因而構成本公司之須予披露交易。本公司日期為二零零六年六月八日之通函已派發予股東參閱。

基於本公司代價比率計算介乎25%至75%之間，第二次配售事項連同第一次配售事項構成本公司之主要交易，故第二次配售協議須獲股東批准。

此外，根據上市規則第14.29條，緊隨上市發行人附屬公司配售新股份後持股百分比之減少可被視為該上市發行人一項視作出售，從而可被視為就上市規則第14章而言之須予披露之交易。在第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項完成後，賣方及與其一致行動之人士於新鴻基之持股百分比將由約74.99%攤薄至約62.55%。因此，該持股百分比之減少將被視作本公司出售其於新鴻基之12.44%股權，以及本公司主要附屬公司新鴻基權益之重大攤薄。

基於本公司代價比率計算介乎25%至75%之間，因而視作出售及重大攤薄於新鴻基之權益亦構成本公司之主要交易，故根據上市規則第14.40條及第13.36(1)(a)(ii)條，認購協議須獲股東批准。

本通函旨在根據上市規則之規定(i)向股東提供第一次配售協議、第二次配售協議及認購協議之條款詳情；及(ii)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

**配售169,000,000股現有股份(第一次配售事項)**

賣方與富益證券於二零零六年五月十二日訂立之配售協議(經二零零六年五月十七日補充)

第一次配售協議已於二零零六年五月十二日簽立，據此，賣方同意透過富益證券以每股股份7.00港元之價格向獨立投資者配售248,000,000股股份。誠如第一次公佈中所述，於二零零六年五月十七日，整體配售架構有所變更，而一份補充說明書已因應作出簽立以修訂第一次配售協議。根據第一次配售協議將予配售之248,000,000股股份分為兩部份：169,000,000股股份已透過第一次配售事項配售，而餘下79,000,000股股份擬透過第二次配售事項作配售。

- 賣方：** 賣方，為新鴻基之控股股東。
- 第一批配售股份數目：** 169,000,000股已配售之股份，佔新鴻基於最後實際可行日期之已發行股本約13.56%。
- 包銷：** 第一次配售事項已由富益證券全面包銷。
- 配售價：** 每股股份7.00港元，有關價格乃經公平磋商後釐定及：
- (i) 較股份在二零零六年五月十一日(即緊接第一次公佈刊發日期前股份之最後交易日)於聯交所所報之收市價每股股份7.85港元(按附息及連認股權證基準)折讓約10.83%，或較7.755港元(即按除息基準計算之收市價)折讓約9.74%；



- (ii) 較股份於緊接第一次公佈日期前之最後十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份7.63港元(按付息及連認股權證基準)折讓約8.26%，或較7.535港元(即按除息基準計算之平均收市價)折讓約7.10%；及
- (iii) 較股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股股份6.85港元溢價約2.19%。

**配售代理：**

富益證券。

富益證券及其最終擁有人全為：

- (i) 獨立於賣方及與其一致行動之人士，且並非與彼等一致行動；及
- (ii) 與新鴻基或其附屬公司或彼等各自之聯繫人士並無關連之獨立第三方，或與新鴻基或其附屬公司或彼等各自之聯繫人士之關連人士並無關連。

**配售佣金：**

富益證券已收取按第一次配售事項所得款項總額2.5%計算之配售佣金。

**承配人：**

第一批配售股份已配售予不少於六名承配人(為個人、公司或機構投資者或彼等之結合)。

承配人及彼等各自之最終擁有人全為：

- (i) 獨立於賣方及與其一致行動之人士，且並非與彼等一致行動；及
- (ii) 與新鴻基或其附屬公司或彼等各自之聯繫人士並無關連之獨立第三方，或與新鴻基或其附屬公司或彼等各自之聯繫人士之關連人士並無關連。

除本公司於二零零六年五月二十九日接獲通知，Penta Investment Advisers Limited因第一次配售事項而成為新鴻基之主要股東外，該等承配人概無因第一次配售事項而成為新鴻基之主要股東。

根據本公司所獲取之資料，Penta Investment Advisers Limited於英屬處女群島註冊成立，並由John Zwaanstra先生實益擁有。其於第一次配售事項前實益擁有新鴻基已發行股本約1.41%之權益，而緊隨第一次配售事項完成後，實益擁有新鴻基已發行股本約11.45%之權益。

**完成：** 第一次配售協議為無條件，第一次配售事項已於二零零六年五月二十二日完成。

第一次配售事項毋須待賣方進行第二次配售事項後方可完成。

**配售79,000,000股現有股份(第二次配售事項)及認購248,000,000股新股份**

**賣方與新鴻基投資服務於二零零六年五月十八日訂立之配售協議**

誠如第二次公佈中所述，於二零零六年五月十八日，第二次配售事項經已進行，並成為具法律約束力之額外79,000,000股股份之配售事項。賣方及新鴻基投資服務經已簽立第二次配售協議，據此，賣方同意透過新鴻基投資服務(作為配售代理)按每股股份7.00港元之價格向獨立投資者配售79,000,000股股份。因此，於認購協議項下，賣方將於第二次配售事項完成時，按每股股份7.00港元之同樣價格進行認購額外79,000,000股新股份。

**賣方：** 賣方，為新鴻基之控股股東。

**第二批配售股份數目：** 79,000,000股將予配售之股份，佔新鴻基於最後實際可行日期之已發行股本約6.34%及佔新鴻基於最後實際可行日期經配發及發行認購股份(即賣方根據認購協議同意將予認購之新股份合共248,000,000股)擴大後之已發行股本約5.29%。

- 包銷： 第二次配售事項由新鴻基投資服務全面包銷。
- 配售價： 每股股份7.00港元，有關價格乃經公平磋商後釐定及：
- (i) 較股份在緊接第二次公佈刊發日期前之最後交易日於聯交所所報之收市價每股股份7.85港元折讓約10.83%；
  - (ii) 較股份在緊接第二次公佈刊發日期前十個交易日於聯交所所報之平均收市價每股股份7.63港元折讓約8.26%；及
  - (iii) 較股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股股份6.85港元溢價約2.19%。
- 配售代理： 新鴻基投資服務，為新鴻基之間接全資附屬公司。
- 配售佣金： 新鴻基投資服務將收取按第二次配售事項所得款項總額2.5%計算之配售佣金。
- 承配人： 第二批配售股份將配售予不少於六名承配人（將為個人、公司或機構投資者或彼等之結合）。
- 承配人及彼等各自之最終擁有人全為：
- (i) 獨立於賣方及與其一致行動之人士，且並非與彼等一致行動；及
  - (ii) 與新鴻基或其附屬公司或彼等各自之聯繫人士並無關連之獨立第三方，或與新鴻基或其附屬公司或彼等各自之聯繫人士之關連人士並無關連。
- 預期該等承配人概不會因第二次配售事項而成為新鴻基之主要股東。

條件： 第二次配售事項須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 聯合集團及本公司之股東根據上市規則之所有適用規定批准第二次配售協議；
- (ii) 新鴻基之獨立股東批准第二次配售協議（包括由賣方委任新鴻基投資服務出任第二次配售事項之配售代理）；及
- (iii) 完成第一次配售事項。

上述任何條件均不得豁免。

第二次配售事項為有條件及可能會或可能不會進行。因此，股東及有意投資者於買賣聯合集團、本公司及新鴻基之證券時務請審慎行事。

完成： 第二次配售事項須於二零零六年八月十六日（或在符合上市規則之情況下賣方與新鴻基投資服務可能同意之較後日期）或之前完成，否則第二次配售事項將告失效及終止。

賣方與新鴻基於二零零六年五月十二日訂立之認購協議（經二零零六年五月十七日補充）

由於第一次配售協議於二零零六年五月十七日作出修訂，故一份補充說明書亦因應於二零零六年五月十七日簽訂以修訂認購協議。根據認購協議將予認購之248,000,000股新股份分為兩部份：於第一次配售事項完成時，賣方將會認購169,000,000股新股份，並於第二次配售事項完成時，賣方將會認購79,000,000股新股份。

隨著第二次配售協議之簽立，於第二次配售事項完成時，賣方將根據認購協議項下擬進行之以每股股份7.00港元之相同價格認購額外79,000,000股新股份亦將進行。

認購人： 賣方。

認購股份數目： 248,000,000股新股份，佔新鴻基於最後實際可行日期之已發行股本約19.90%，及於最後實際可行日期經配發及發行認購股份而擴大之新鴻基已發行股本約16.60%。

- 認購價：** 每股認購股份7.00港元，相當於第一批配售股份及第二批配售股份之配售價。
- 認購股份之地位：** 認購股份將於配發及發行認購股份時與其他已發行股份享有同等地位。
- 所得款項用途：** 新鴻基集團擬將認購事項之所得款項淨額約為1,685,500,000港元(相等於就第一次配售事項來自認購169,000,000股新股份之款項約1,148,500,000港元(即每股股份配售淨價約6.80港元)及就第二次配售事項來自認購79,000,000股新股份之款項約537,000,000港元(即每股股份配售淨價約6.80港元))，用作提供就UAF Holdings Limited全部已發行股本之建議收購事項(於聯合集團、本公司及新鴻基於二零零六年六月十九日刊發之聯合公佈中公佈並進一步詳述於本公司日期為二零零六年六月三十日之通函中)之資金，或倘該項收購並無進行，則於商機出現及在有需要時用作進行日後之新投資及收購活動，以及用作一般營運資金。
- 條件：** 認購事項須待下列條件達成後方可作實：
- (i) 聯合集團及本公司股東根據上市規則之所有適用規定批准認購協議；
  - (ii) 新鴻基獨立股東根據上市規則之所有適用規定批准認購協議；
  - (iii) 新鴻基獨立股東根據上市規則之所有適用規定批准就配發及發行認購股份而授出特定授權；
  - (iv) 聯交所批准認購股份之上市及買賣；及
  - (v) 完成第一次配售事項及第二次配售事項。
- 上述任何條件均不得豁免。

已向聯交所申請批准認購股份之上市及買賣。

認購事項為有條件及可能會或可能不會進行。因此，股東及有意投資者於買賣聯合集團、本公司及新鴻基之證券時務請審慎行事。

完成：認購事項須於二零零六年八月十六日(或在符合上市規則之情況下新鴻基與賣方可能同意之較後日期)或之前完成，否則認購事項將告失效及終止。

#### 成本及費用

倘認購事項得以完成，新鴻基將承擔有關第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項之一切成本及費用，預計約為50,500,000港元。賣方就第一次配售事項及第二次配售事項完成日期與認購事項完成日期之間從第一次配售事項及第二次配售事項所得款項之利息收益將支付予新鴻基。

#### 第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項之影響

於緊接第一次配售事項完成前及緊隨第一次配售事項完成後但認購事項完成前，新鴻基之股權架構分佈如下：

| 各方人士             | 新鴻基概約股權百分比 (附註1)        |                          |
|------------------|-------------------------|--------------------------|
|                  | 緊接第一次<br>配售事項及<br>認購事項前 | 緊隨第一次<br>配售事項後惟<br>認購事項前 |
| 賣方及與其一致行動之人士     | 74.99<br>(附註2)          | 61.43<br>(附註3)           |
| 第一次配售事項承配人 (附註4) | —                       | 13.56                    |
| 其他新鴻基公眾股東        | 25.01                   | 25.01                    |
| 合共               | <u>100.00</u>           | <u>100.00</u>            |

## 董事會函件

附註：

1. 該等數字假設由最後實際可行日期後直至認購事項完成之日期間，除認購股份外，新鴻基並無發行或購買新股份，及除第一批配售股份外，賣方及與其一致行動之人士並無出售或購買任何股份。
2. 該等權益包括934,239,892股股份，其中賣方持有並實益擁有934,198,892股股份，而董事Steven Samuel Zoellner先生全資擁有之公司則持有並實益擁有41,000股股份。
3. 該等權益包括765,248,092股股份，其中賣方持有並實益擁有765,198,892股股份，而董事Steven Samuel Zoellner先生全資擁有之公司則持有並實益擁有49,200股股份。
4. 於第一次配售事項前，其中一承配人Penta Investment Advisers Limited實益擁有17,516,000股股份之權益，佔新鴻基已發行股本約1.41%。於第一次配售事項後，其持股量增加至142,623,000股股份，佔新鴻基已發行股本約11.45%。此外，根據本公司所獲取之資料，於最後實際可行日期，其持有152,198,000股股份（佔新鴻基已發行股本約12.22%）之權益及3,808,200份新鴻基認股權證而產生之3,808,200股相關股份之權益。

於緊接第二次配售事項完成前、緊隨第二次配售事項完成後但認購事項完成前，以及緊隨第二次配售事項及認購事項均完成後，新鴻基之股權架構分佈如下：

### 新鴻基概約股權百分比 (附註1)

| 各方人士                                       | 緊接第二次<br>配售事項及<br>認購事項前 | 緊隨第二次<br>配售事項後<br>惟認購事項前 | 緊隨第二次<br>配售事項及<br>認購事項後 |
|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 賣方及與其一致行動之人士                               | 61.43<br>(附註2)          | 55.09<br>(附註3)           | 62.55<br>(附註4)          |
| Penta Investment Advisers Limited<br>(附註5) | 12.22                   | 12.22                    | 10.19                   |
| 第二次配售事項承配人                                 | —                       | 6.34                     | 5.29                    |
| 其他新鴻基公眾股東                                  | 26.35                   | 26.35                    | 21.97                   |
| 合共   | <u>100.00</u>           | <u>100.00</u>            | <u>100.00</u>           |

附註：

1. 該等數字假設由最後實際可行日期後直至認購事項完成之日期間，除認購股份外，新鴻基並無發行或購買新股份，及除第二批配售股份外，賣方及與其一致行動之人士並無出售或購買任何股份。
2. 該等權益包括765,248,092股股份，其中賣方持有並實益擁有765,198,892股股份，而董事Steven Samuel Zoellner先生全資擁有之公司則持有並實益擁有49,200股股份。
3. 該等權益包括686,248,092股股份，其中賣方持有並實益擁有686,198,892股股份，而董事Steven Samuel Zoellner先生全資擁有之公司則持有並實益擁有49,200股股份。
4. 該等權益包括934,248,092股股份，其中賣方將持有並實益擁有934,198,892股股份，而董事Steven Samuel Zoellner先生全資擁有之公司則將持有並實益擁有49,200股股份。
5. 於第一次配售事項前，Penta Investment Advisers Limited實益擁有17,516,000股股份之權益，佔新鴻基已發行股本約1.41%。於第一次配售事項後，其持股量增加至142,623,000股股份，佔新鴻基已發行股本約11.45%。此外，根據本公司所獲取之資料，於最後實際可行日期，其持有152,198,000股股份(佔新鴻基已發行股本約12.22%)之權益及3,808,200份新鴻基認股權證而產生之3,808,200股相關股份之權益。

緊隨第一次配售事項完成後，賣方及與其一致行動之人士於新鴻基已發行股本之總實益權益已由約74.99%減至約61.43%。

緊隨第二次配售事項完成後，賣方及與其一致行動之人士於新鴻基已發行股本之總實益權益將由約61.43%減至約55.09%，但將於緊隨認購事項完成後升至約62.55%。

倘認購事項並無完成，賣方及與其一致行動之人士於新鴻基已發行股本之總實益權益將由約61.43%減至約55.09%，惟將不會升至約62.55%。

### 有關聯合集團、本公司及新鴻基之資料

#### 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。聯合集團主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。



## 本公司

本公司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。

本公司之主要業務為控股投資。本公司主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

於最後實際可行日期，聯合集團實益擁有本公司約74.93%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。新鴻基主要附屬公司之主要業務為證券、槓桿外匯、黃金、商品、期貨及期權經紀、提供網上金融服務及網上財經資訊、證券放款及結構性借款、財務策劃及財富管理、資產管理、企業融資、策略性投資及保險經紀。

於最後實際可行日期，本公司實益擁有新鴻基約61.42%之權益。

## 進行第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項之理由及益處

第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項乃新鴻基先舊後新配售安排之不同階段。

鑑於目前市況，新鴻基董事認為先舊後新之配售安排乃新鴻基籌集額外營運資金以及同時擴大其股東及股本基礎之良機。

新鴻基集團擬將認購事項之所得款項淨額約1,685,500,000港元（相等於就第一次配售事項來自認購169,000,000股新股份之款項約1,148,500,000港元（即每股股份配售淨價約6.80港元）及就第二次配售事項來自認購79,000,000股新股份之款項約537,000,000港元（即每股股份配售淨價約6.80港元）），用作提供就UAF Holdings Limited全部已發行股本之建議收購事項（於聯合集團、本公司及新鴻基於二零零六年六月十九日刊發之聯合公佈中公佈並進一步詳述於本公司日期為二零零六年六月三十日之通函中）之資金，或倘該項收購並無進行，則於商機出現及在有需要時用作進行日後之新投資及收購活動，以及用作一般營運資金。

截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，本公司出售其於新鴻基之6.34%股權之應佔純利為：

- (i) 截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，約26,174,000港元(除稅及非經常項目前)或約24,043,000港元(除稅及非經常項目後)；及
- (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，約27,677,000港元(除稅及非經常項目前)或約25,510,000港元(除稅及非經常項目後)。

於二零零五年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日)，本公司出售之新鴻基6.34%股權之賬面值約為370,312,000港元(按新鴻基於二零零五年十二月三十一日之綜合資產淨值6.34%計算)。本公司將產生之估計收益約為166,688,000港元。

本公司出售之新鴻基6.34%股權之市值將約為612,645,000港元(按每股股份7.755港元計算(按除息基準))。

在第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項完成後，賣方及與其一致行動之人士於新鴻基之持股百分比將由約74.99%攤薄至約62.55%。根據上市規則，該持股百分比之減少將當被視作本公司出售其於新鴻基之12.44%股權。有關之被視作出售於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之應佔純利為：

- (i) 截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，約51,357,000港元(除稅及非經常項目前)或約47,175,000港元(除稅及非經常項目後)；及
- (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，約54,306,000港元(除稅及非經常項目前)或約50,054,000港元(除稅及非經常項目後)。

於二零零五年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日)，本公司被視作出售之新鴻基12.44%股權之賬面值約為726,605,000港元。本公司將產生之估計收益約為327,675,000港元(為本公司應佔新鴻基於二零零五年十二月三十一日之綜合資產淨值5,840,879,000港元之74.99%，與應佔經認購事項所得款項淨額調整後之新鴻基綜合資產淨值7,526,379,000港元之62.55%之間之差額)。

在第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項完成後，本公司被視作出售之新鴻基12.44%股權之市值將約為1,441,008,000港元(按每股股份7.755港元計算(按除息基準))。本集團資產將增加約1,685,500,000港元。於第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項完成後，本集團負債及盈利將保持不變。

### 於過去十二個月之籌集資金活動

除本公司日期為二零零六年五月十一日之通函所述之發行紅利認股權證外，於緊接最後實際可行日期前十二個月本公司並無透過發行任何股本證券以籌集資金。

### 上市規則含意

第一次配售事項介乎本公司代價比率計算之5%至25%之間，因而構成本公司之須予披露交易。本公司日期為二零零六年六月八日之通函已派發予股東，供股東參考。

基於本公司代價比率計算介乎25%至75%之間，第二次配售事項連同第一次配售事項構成本公司之主要交易，故第二次配售協議須獲股東批准。

此外，根據上市規則第14.29條，緊隨上市發行人附屬公司配發新股後持股百分比之減少可被視為該上市發行人一項視作出售，從而可被視為就上市規則第14章而言之須予披露之交易。在第一次配售事項、第二次配售事項及認購事項完成後，賣方及與其一致行動之人士於新鴻基之持股百分比將由約74.99%攤薄至約62.55%。因此，該持股百分比之減少將被視作本公司出售其於新鴻基之12.44%股權，以及本公司主要附屬公司新鴻基權益之重大攤薄。

由於本公司代價比率計算介乎25%至75%之間，因而視作出售及重大攤薄於新鴻基之權益亦構成本公司之主要交易，故根據上市規則第14.40條及第13.36(1)(a)(ii)條，認購協議須獲股東批准。

### 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第31及32頁。有關第二次配售協議及認購協議之普通決議案將於股東特別大會上提呈。

適用於股東特別大會之代表委任表格亦隨函附奉。無論閣下能否出席大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回聯合集團有限公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會並於會上投票。

### 要求以股數投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第75條，於任何股東大會上提呈表決之任何決議案，除非於宣佈以舉手方式表決之結果當時或之前或於撤回另一以投票表決之要求時下列人士要求以投票表決，否則均須以舉手方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席並於當時有權於會上投票之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表；或
- (iii) 一位或多位親身出席之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表，彼或彼等代表全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一；或
- (iv) 一位或多位親身出席之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表，彼等須持有獲賦予權利於會上投票之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

### 推薦意見

董事會認為第二次配售協議及認購協議符合本公司及股東之整體利益，而就股東而言，第二次配售協議及認購協議之條款屬公平合理。因此，董事建議全體股東就股東特別大會通告所載之普通決議案投贊成票。

其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照  
及本公司認股權證持有人 參照

承董事會命  
聯合地產(香港)有限公司  
行政總裁  
李成偉  
謹啟

二零零六年七月十四日

## 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，本通函所載意見乃經審慎周詳考慮方作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

## 2. 本集團財務資料

### 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下，計及先舊後新配售248,000,000股新鴻基股份、建議收購UAF Holdings Limited之全部已發行股本（「建議收購事項」）及由新鴻基集團發行債券（「債券」）（建議收購事項及債券之詳情載於本公司日期為二零零六年六月三十日之通函內）、經擴大集團之流動現金結餘及資源，以及其可動用銀行信貸，經擴大集團由本通函刊發日期起計至少十二個月內具備充裕之營運資金。

### 債項聲明

計及於建議收購事項中將被收購之UAF Holdings Limited及其附屬公司之債項，於二零零六年四月三十日（即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期）營業結束時，經擴大集團有尚未償還貸款約2,574,700,000港元，包括有抵押銀行貸款及透支約1,548,900,000港元、無抵押銀行貸款及透支約755,700,000港元、4%非上市貸款票據約65,000,000港元、來自一間共同控制企業之無抵押借款約91,100,000港元、來自聯營公司之無抵押借款約62,900,000港元、來自一間同系附屬公司之無抵押借款約39,600,000港元、來自所投資公司之無抵押借款約2,500,000港元、來自少數股東之無抵押借款約1,000,000港元及其他無抵押借款約8,000,000港元。經擴大集團銀行貸款乃以其資產作抵押，包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價、持作銷售物業、短期銀行存款、經擴大集團及證券放款客戶上市投資，連同經擴大集團所持有之一間上市附屬公司之若干證券。

此外，經擴大集團就一間所投資公司獲授之銀行信貸額作出擔保，就向一間結算所及監管機構所屬銀行擔保作出賠償擔保以及其他擔保之或然負債合共約20,800,000港元。亦有新世界發展有限公司及Shanghai Finance Holdings Limited訴訟所產生之索償，進一步詳情載於本附錄「訴訟」一節。

外幣金額已按二零零六年四月三十日營業結束時之現行匯率換算為港元。

除上文所述及集團間負債外，經擴大集團於二零零六年四月三十日營業結束時概無任何未償還之按揭、抵押、債券或其他借貸資本、或銀行透支、貸款或其他類似債項或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

### 財務及經營前景

鑒於目前市況，董事認為第一次配售事項及第二次配售事項連同認購事項乃新鴻基籌集更多營運資金以及同時擴大其股東及股本基礎之良機。新鴻基集團擬將認購事項之所得款項淨額約1,685,500,000港元，用作提供就UAF Holdings Limited全部已發行股本之建議收購事項（於聯合集團、本公司及新鴻基於二零零六年六月十九日刊發之聯合公佈中公佈並進一步詳述於本公司日期為二零零六年六月三十日之通函中）之資金，或倘該項收購並無進行，則於商機出現及在有需要時用作進行日後之新投資及收購活動，以及用作一般營運資金。

誠如二零零五年年報所載，預期香港經濟將繼續從本地穩定之經濟環境及內地經濟起飛中受惠。隨著失業情況改善、工人收入上升及與泛珠三角地區之經濟合作提升，本地經濟受惠於私人開支增長。然而，全球油價及利息持續高企，或會對二零零六年市場之氣氛造成負面影響。

本集團預期本身之辦公室及住宅組合將繼續受惠於本地興旺之房地產市場，本集團投資物業之佔用率預期將維持於高水平。香港旅遊業蓬勃發展，將有利於本集團之酒店業務。撇除未可預期之外部因素，本集團對於二零零六年本地業務之前景抱樂觀看法。然而，鑑於油價及利息高企，預期經濟增長率將較去年減慢。本集團將透過維持穩健之現金管理、平衡之資本結構，秉承其審慎策略，但亦將尋求長遠可為股東帶來持續價值之可行業務機會。

## 3. 權益披露

## (a) 董事權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)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相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉（如有））；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於證券及期貨條例之相關條文所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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                                  | 持有之<br>股份及相關<br>股份數目 | 佔有關已發行<br>股本之概約<br>百分比 | 權益性質                     |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 李成偉                       | 本公司                                   | 324,000<br>(附註1)     | 0.06                   | 個人權益<br>(以實益擁有人<br>身份持有) |
|                           | 聯合集團<br>(附註2)                         | 550,000<br>(附註3)     | 0.22                   | 個人權益<br>(以實益擁有人<br>身份持有) |
| 李志剛                       | 上海聯合水泥<br>股份有限公司<br>(「上聯水泥」)<br>(附註2) | 600,000<br>(附註4)     | 0.08                   | 個人權益<br>(以實益擁有人<br>身份持有) |
| Steven Samuel<br>Zoellner | 新鴻基 (附註2)                             | 49,200<br>(附註5)      | 0.00                   | 個人權益<br>(以實益擁有人<br>身份持有) |
|                           | 卓健亞洲有限<br>公司 (「卓健」)<br>(附註2)          | 102,000<br>(附註6)     | 0.05                   | 個人權益<br>(以實益擁有人<br>身份持有) |



附註：

1. 該股數指於本公司270,000股股份之權益，及於54,000份本公司認股權證之權益而產生之本公司54,000股相關股份之權益。上述本公司認股權證（「二零零九年認股權證」）賦予其持有人權利，可於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日（包括首尾兩日）期間內隨時可按初步認購價每股股份10港元（可予調整）認購繳足股份。
2. 聯合集團乃本公司之最終控股公司。新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司，並擁有卓健已發行股本超過20%之間接權益。本公司之一間受控法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）直接擁有上聯水泥超過20%已發行股本。因此，聯合集團、卓健、新鴻基及上聯水泥為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）
3. 該等股數指於聯合集團550,000股股份之權益。
4. 該股數指於上聯水泥600,000份購股權之權益而產生之上聯水泥600,000股相關股份之權益。該等購股權於二零零三年七月二十八日以代價10港元授出，並可於二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日（包括首尾兩日）期間內隨時可按行使價0.70港元予以行使。
5. 該股數指於49,200股股份之權益。
6. 該股數指於卓健102,000股股份之權益。
7. 上述所有權益均屬好倉。

## (b) 主要股東權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並未知悉任何人士於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須作出披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接及間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

### (i) 於本公司股份及相關股份之權益

| 股東名稱              | 持有之本公司股份<br>及相關股份數目 | 佔已發行股本<br>之概約百分比 | 附註   |
|-------------------|---------------------|------------------|------|
| 聯合集團              | 483,048,065         | 89.92            | 1    |
| Lee and Lee Trust | 483,048,065         | 89.92            | 2, 3 |

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「CapScore」) 持有之 167,061,619 股股份及 33,412,323 份二零零九年認股權證之權益；(ii) 開鵬投資有限公司 (「開鵬」) 持有之 4,186,632 股股份及 837,324 份二零零九年認股權證之權益；(iii) 陽山投資有限公司 (「陽山」) 持有之 134,953,783 股股份及 26,990,756 份二零零九年認股權證之權益；及 (iv) 聯合集團持有之 96,338,025 股股份及 19,267,603 份二零零九年認股權證之權益。由 CapScore、開鵬、陽山及聯合集團所持上述二零零九年認股權證導致於合共 80,508,006 股相關股份擁有權益。二零零九年認股權證賦予持有人於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日 (包括首尾兩日) 期間隨時可按初步認購價每股股份 10 港元 (可予調整) 認購繳足股份。CapScore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有 CapScore、開鵬及陽山所持股份及相關股份之權益。
2. 該數字指聯合集團於本公司 402,540,059 股股份及於 80,508,006 份二零零九年認股權證之權益中所擁有之相同權益。
3. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生乃全權信託 Lee and Lee Trust 之信託人。彼等合共於聯合集團已發行股本中擁有約 40.83% 之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團所持股份之權益。
4. 上述權益均屬好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第 336 條規定所存放之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(ii) 於本集團其他成員公司股份之權益

| 本公司非全資<br>附屬公司之名稱                    | 股東名稱               | 持有<br>股份數目 | 佔有關已發行<br>股本之概約<br>百分比 |
|--------------------------------------|--------------------|------------|------------------------|
| Best Decision<br>Investments Limited | 李建平                | 17,500     | 35                     |
| 大連聯勝金融大廈<br>有限公司                     | 大連商業集團<br>總公司      | 不適用        | 30                     |
| 大連聯華商城開發<br>有限公司                     | 大連民興房地產<br>發展有限公司  | 不適用        | 20                     |
| Hardy Wall Limited                   | Betterhuge Limited | 35         | 35                     |
| 新鴻基財經資訊<br>有限公司                      | 日新資訊有限公司           | 49         | 49                     |

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務合約。

#### 5. 董事在構成競爭性業務中之權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事(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任何競爭性業務中擁有權益：

- (a) 李成偉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業務及物業投資；
- (b) 李志剛先生為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事借貸業務；
- (c) 李成偉先生及李志剛先生均為天安中國投資有限公司(「天安」)之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及
- (d) 李成偉先生及李志剛先生均為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業租賃、管理服務以及酒店相關業務。

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。

#### 6. 訴訟

除下文所披露外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦未知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償：

- (a) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展有限公司(「新世界發展」)與Stapleton Developments Limited(「SDL」)向新鴻基直接全資附屬公司新鴻基證券有限公司(「新鴻基證券」)提出之法律訴訟(高等法院民事訴訟1999年第3191宗)作出之裁決(「裁決」)，新鴻基證券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，連同本金金額80,117,652.72港元

由一九九八年十二月十六日至付款日期按裁決息率(根據法院認定之一份口頭協議內訂明之條款)計算之利息。於二零零四年六月十七日(即支付判定金額當日)，判定總額為150,115,681.54港元(即105,534,018.22港元連同利息44,581,663.32港元)。新鴻基証券已支付判定金額，而新鴻基証券已向上訴法庭就裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決(「上訴法庭裁決」)，判令新鴻基証券可獲償付依照高等法院原有向新鴻基証券作出之裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償付之金額為14,783,090.86港元，該金額經已償付。新鴻基証券現已獲批准就上訴法庭裁決向終審法院提出上訴(「最終上訴」)。最終上訴已於二零零六年六月十九日、二十日及二十一日作出聆訊。於二零零六年七月十日，終審法院作出裁決(「最終上訴裁決」)，駁回最終上訴，惟裁定新世界發展可獲得之本金額應減少629,448.15港元(利息亦因而相應減少)。根據最終上訴裁決，上訴費用將由新鴻基証券承擔。

新鴻基証券現正就最終上訴裁決對下列文件所載之新索償之影響尋求法律意見：(a) 新世界發展於二零零四年四月發出之載有申索之傳票(「HCA 813/2004」)，索償金額27,237,489.51港元及7,697,418.42港元連同該等金額分別由二零零零年三月一日及二零零一年一月二日起計之利息(按法院認為適當之利率計算)，儘管於最後實際可行日期，HCA 813/2004之傳票尚未送達新鴻基証券；及(b) 新世界發展及SDL就新世界發展宣稱代表新鴻基証券向股東貸款按比例出資墊付之款項而於二零零六年二月發出之申索陳述書(「HCA 376/2006」)。HCA 376/2006索償37,498,011.41港元(即向新鴻基証券索償之注資總額)連同按法院認為適當之利率及期間計算之相關利息，儘管於最後實際可行日期，傳票尚未送達新鴻基証券。雖然HCA 813/2004之傳票並無列明索償基準，但從兩張傳票之數目看來，HCA 813/2004及HCA 376/2006之索償有大量重疊情況。

- (b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited(「SFHL」)向新泰昌授信有限公司(「新泰昌授信」)及新鴻基投資服務(同為新鴻基之間接全資附屬公司)發出索償傳票(「200/2004」)，要求(其中包括)撤銷新泰昌授信(作為新鴻基投資服務之受讓人)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服務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額外支付總額不多於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有關新泰昌授信就順隆股份所獲取

之金額之總額。此項索償正被極抗辯。新泰昌授信及新鴻基投資服務在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。

- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團(統稱為「呈請人」)(同為新鴻基之間接全資附屬公司)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，由於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令其清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理200/2004司法程序期間不提出上訴。
- (d) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資服務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(作為被告人)發出傳訊令狀(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。此訴訟仍處於初步階段。
- (e) 新鴻基投資服務於二零零四年六月八日在加拿大提呈一份訴訟通知書，向宋秦(「宋」)、Song Lei(「Song」)及蒙特利爾銀行(作為被告人)發出傳票，要求宋及Song償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同訟費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資服務終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法院向新鴻基投資服務作出簡易判決(「簡易判決」)，判予獲取一筆相等於10,533,000港元之加幣金額(連同裁決前後之利息)。於二零零六年一月二十四日，新鴻基投資服務已收回經高等法院保管之14,070.99加元及1,288,555.31美元(合共10,008,867.89港元)，作為簡易判決命令之部份償付。
- (f) 新鴻基投資服務於二零零四年七月二十三日在香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited(「Sellon」)、宋及Song等(作為被告人)提出訴訟，要求法庭判令聲明Sellon持有之財產全部或部份是為新鴻基投資服務所託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

## 7. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 由Chilatin Pte Ltd.作為賣方及AP Sapphire Limited（為本公司一間間接全資附屬公司）作為買方訂立日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議。協議有關銷售Gilmore Limited已發行股本中兩股每股1.00港元之股份，以及聯營公司總值34,909,446港元之貸款，總代價為124,887,296港元。進一步詳情載於由聯合集團及本公司刊登日期為二零零四年十月二十八日之聯合公佈，以及各自日期為二零零四年十一月十八日之有關通函內披露。
- (b) 由(i)捷橋財務有限公司（「捷橋」）作為貸款人；(ii)正景發展有限公司（「正景」）作為借款人；及(iii)天安作為擔保人訂立日期為二零零五年三月二日之貸款協議，內容有關最多達100,000,000.00港元之一項循環備用貸款額，為期36個月，按最優惠利率加1厘之年率計息。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。
- (c) 由(i)捷橋作為貸款人；(ii)正景作為借款人；及(iii)天安、天滿企業有限公司與天安中國代理（中國）有限公司共同為擔保人訂立日期為二零零五年十一月七日之補充貸款協議，內容有關修訂日期為二零零五年三月二日之貸款協議，以及將備用貸款增加至280,000,000.00港元。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。
- (d) 由(i)CLSA Capital Limited（「CLSA」）作為授出人；及(ii)Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited（「Wah Cheong」）作為承授人訂立日期為二零零六年四月三日之認購權協議（於二零零六年五月十八日修訂），內容有關CLSA向Wah Cheong授出之認購權。該認購權賦予Wah Cheong權利，可要求CLSA按行使價合共99,908,248.05港元出售CLSA所持有之全部卓健股份；以及要求CLSA行使全部或部份行使由CLSA所持有之卓健認股權證，如獲行使，將引致以經調整認購價每股卓健股份2.46港元認購7,056,232股卓健股份。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零六年四月七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈及各自日期為二零零六年六月二十九日之通函。
- (e) 第一次配售協議。
- (f) 認購協議。

- (g) 第二次配售協議。
- (h) 由(i)AG Capital Holding Limited作為賣方；(ii)Swan Islands Limited作為買方；(iii)聯合集團作為保證人；及(iv)新鴻基作為擔保人就條件買賣UAF Holdings Limited之全部已發行股本而於二零零六年六月十三日訂立之買賣協議。進一步詳情載於聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零六年六月十九日之聯合公佈及各自日期為二零零六年六月三十日之通函。

## 8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於在該日期仍然生效且對本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期已公佈經審核賬目結算日）(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般資料

- (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) 本公司之公司秘書為劉美儀女士，彼為香港特許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胡君逸先生。彼於二零零一年取得香港理工大學之專業會計碩士學位，現為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (d) 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1712-1716室。
- (e) 本通函以英文及中文編製，如有任何歧異，概以英文文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件副本於本通函日期起至股東特別大會日期止(包括當日)期間之任何營業日之一般辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓。

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零四年十二月三十一日及截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) (i)本公司於二零零六年六月八日就第一次配售事項之須予披露交易而刊發之通函；(ii)本公司於二零零六年六月二十九日就有條件授出卓健之股份及認股權證之主要交易而刊發之通函；(iii)本公司於二零零六年六月三十日就有條件買賣UAF Holdings Limited之全部已發行股本之非常重大收購及關連交易而刊發之通函；及(iv)本通函。





**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)

茲通告聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年八月一日(星期二)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza 4舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論作出修訂與否)下列本公司之決議案：

**普通決議案**

「茲動議：

- (a) 批准、確認及追認AP Emerald Limited(「APE」)(作為賣方)及新鴻基投資服務有限公司(作為配售代理)於二零零六年五月十八日就以每股股份7.00港元之價格配售新鴻基有限公司(「新鴻基」)79,000,000股股份而訂立之配售協議(「第二次配售協議」，註有「A」字樣之副本已於大會上提呈，並由大會主席簡簽以資識別)，以及批准第二次配售協議項下擬進行之交易，並授權本公司董事於就彼等認為對執行第二次配售協議或使該協議生效或其他與該協議有關之行動屬必須、合宜或權宜之情況下，採取有關行動或簽立有關文件；及
- (b) 批准、確認及追認APE及新鴻基於二零零六年五月十二日就認購新鴻基248,000,000股新股份而訂立之認購協議(「認購協議」，經二零零六年五月十七日之說明書補充(「補充說明書」))，註有「B」字樣之副本已於大會上提呈，並由大會主席簡簽以資識別，以及批准認購協議項下擬進行之交易，並授權本公司董事於就彼等認為對執行認購協議(經補充說明書補充)或使該協議生效或其他與該協議有關之行動屬必須、合宜或權宜之情況下，採取有關行動或簽立有關文件。」

承董事會命  
聯合地產(香港)有限公司  
公司秘書  
劉美儀

香港，二零零六年七月十四日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈22樓

附註：

- 一. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，將有權委派超過一位代表出席及投票，並於以股數投票表決時代為投票，所委任之代表無須為本公司股東。
- 二. 隨附大會代表委任表格乙份。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘速交回。
- 三. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之副本，須於大會或其任何續會召開時間四十八小時前交回香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
- 四. 如屬股份之聯名持有人，任何一位此等聯名持有人均可親自或委派代表在會上就此等股份投票，猶如彼有全權投票；惟倘超過一位此等聯名持有人親自或委派代表出席，則此等出席之人士中，只有在股東名冊內排名於首之聯名持有人方有權就該等股份投票。