
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**，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之聯合地產(香港)有限公司證券，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，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

授予金新集團有限公司短期貸款

二零零七年五月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
貸款協議	4
有關金新之資料	5
有關聯合集團、本公司、新鴻基及百達利之資料	5
貸款協議之理由及裨益	6
該交易之財務影響	6
上市規則之涵義	6
其他資料	7
附錄 — 一般資料	8

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「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，並為本公司之最終控股公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「百達利」	指	百達利財務有限公司，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
「董事會」	指	董事會
「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
「可換股債券」	指	本公司之可換股債券，賦予其持有人權利，可於二零零九年七月一日起至緊接二零一一年十一月九日前十個營業日之營業日止期內任何時間，按初步換股價每份可換股債券10港元(可予調整)將全部或任何可換股債券兌換為繳足股款之股份
「董事」	指	本公司之董事
「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	二零零七年五月二十三日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「貸款協議」	指	百達利、金新與林先生就授予該貸款融資而訂立日期為二零零七年五月四日之貸款協議
「該貸款融資」	指	一項最多達1,000,000,000港元之短期貸款融資
「林先生」	指	林旭明先生，為金新全部已發行股本之最終實益擁有人
「金新」	指	金新集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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	本公司之股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值2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，並為本公司之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「認股權證」	指	本公司之認股權證，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）任何時間內，按初步認購價每股股份10港元（可予調整）認購繳足股款之股份



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：

狄亞法 (主席)

賴顯榮

李兆忠

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

獨立非執行董事：

麥尊德

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

敬啟者：

須予披露交易

授予金新集團有限公司短期貸款

緒言

於二零零七年五月四日，百達利（為新鴻基之間接全資附屬公司）與金新訂立貸款協議，據此，百達利同意向金新提供該貸款融資（為一項最多達1,000,000,000港元之短期貸款融資），據金新表示，此貸款融資乃作其一般營運資金用途。該貸款融資乃由金新向百達利以金新之銀行賬戶設立之第一固定押記及林先生（為金新全部已發行股本之最終實益擁有人）就金新於貸款協議及該押記下之責任給予之個人擔保作抵押。

董事會函件

貸款協議項下之本金及其他款項(包括安排費)已於二零零七年五月七日全數償還。

根據上市規則第14章，基於本公司所計算之代價比率介乎5%至25%之間，故授予該貸款融資已構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向股東提供有關該貸款融資之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

貸款協議

日期：二零零七年五月四日

訂約方：

- (1) 百達利作為貸款人
- (2) 金新作為借款人
- (3) 林先生作為擔保人

該貸款融資：一項最多達1,000,000,000港元之短期貸款融資

該貸款融資之目的：供金新作一般營運資金

期限：由貸款協議日期起計14日，而貸款協議項下之本金及其他應付款項須於二零零七年五月十八日或之前(或百達利與金新可能協定之其他較後日期)償還

安排費及利息：安排費為4,500,000港元(相等於該貸款融資之0.45%)，但不計利息。此乃經百達利與金新公平磋商後達成，並為一般之商業條款

抵押品：

- (1) 金新向百達利以金新之銀行賬戶(乃持有該貸款融資款項之賬戶)設立之第一固定押記
- (2) 林先生(為金新全部已發行股本之最終實益擁有人)就金新於貸款協議及該第一固定押記下之責任給予之個人擔保

董事會函件

就本公司董事所深知，金新及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司之任何附屬公司或其任何聯繫人士，或與本公司任何關連人士、其任何附屬公司或其任何聯繫人士概無關連。

貸款協議項下之本金及其他款項(包括安排費)已於二零零七年五月七日全數償還。

有關金新之資料

董事獲知金新為一間於香港註冊成立之有限公司。其主要業務為在中國內地進行投資。

有關聯合集團、本公司、新鴻基及百達利之資料

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、提供金融服務及提供保健服務。

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。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、提供金融服務及提供保健服務。

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。其主要附屬公司之主要業務為財富管理及經紀、資產管理、資本市場、私人財務以及主要投資。

於最後實際可行日期，本公司實益擁有新鴻基約65.17%之權益。

百達利

百達利為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。

百達利主要從事借貸業務，並根據香港法例第163章放債人條例持有放債人牌照。

貸款協議之理由及裨益

百達利為持牌放債人。授予該貸款融資乃百達利日常業務過程中進行之其中一項交易。該貸款融資已產生約4,500,000港元收入，為百達利在短時間內帶來重大收入。

考慮到該貸款融資之條款、抵押品及授予該貸款融資所帶來之裨益，董事相信該貸款融資之條款乃公平合理及符合股東之整體利益。

該交易之財務影響

董事認為，貸款協議項下之交易提供了就該貸款融資收取安排費所產生之溢利之機會，可增加本集團之收益、盈利及資產淨值。

此外，董事認為，授予該貸款融資於二零零七年五月四日至二零零七年五月七日期間對本集團之資產及負債造成短期影響，導致本集團之資產及負債於此段期間增加。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，基於本公司所計算之代價比率介乎5%至25%之間，故授予該貸款融資已構成本公司之須予披露交易。

董事會函件

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及僅供認股權證持有人 參照

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
主席
狄亞法
謹啟

二零零七年五月二十八日

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，就彼等所知及確信，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. 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））；(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10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	持有股份 及相關股份 之數目	佔有關已發行 股本之概約 百分比	權益性質
李成偉	本公司	337,500 (附註1)	0.06	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	聯合集團 (附註2)	550,000 (附註3)	0.22	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
Steven Samuel Zoellner	新鴻基 (附註2)	49,200 (附註4)	0.00	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	卓健亞洲有限 公司（「卓健」） (附註2)	102,000 (附註5)	0.048	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

1. 該權益包括持有(i)於270,000股股份之權益；及(ii)於54,000份認股權證以及13,500份可換股債券之權益而產生之67,500股相關股份之權益。
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，而卓健則為新鴻基之間接非全資附屬公司。因此，聯合集團、卓健及新鴻基為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 該權益指於聯合集團550,000股股份之權益。
4. 該權益指於新鴻基49,200股股份之權益。
5. 該權益指於卓健102,000股股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。

(b) 主要股東及其他人士之權益

除下文及上文(a)段所披露外，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) 本公司根據證券及期貨條例第336條之規定而存置之登記冊所記錄於股份及相關股份之權益

股東名稱	持有股份 及相關股份 之數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比	附註
聯合集團	508,097,789	94.56	1
Lee and Lee Trust	508,097,789	94.56	2, 3
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	27,383,600	5.10	4
John Zwaanstra	27,383,600	5.10	5

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「CapScore」) 持有之167,061,619股股份、33,412,323份認股權證及8,353,080份可換股債券之權益；(ii)開鵬投資有限公司(「開鵬」)持有之4,186,632股股份、837,324份認股權證及5,022,057份可換股債券之權益；(iii)陽山投資有限公司(「陽山」)持有之135,063,783股股份、26,990,756份認股權證及6,747,688份可換股債券之權益；及(iv)聯合集團持有之96,338,025股股份、19,267,603份認股權證及4,816,899份可換股債券之權益。由CapScore、開鵬、陽山及聯合集團所持有之認股權證及上述可換股債券產生合共105,447,730股相關股份之權益。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. 該權益指聯合集團於402,650,059股股份、於80,508,006份認股權證及於24,939,724份可換股債券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42.07%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團所持股份之權益。
4. 該等包括(i)19,428,000股股份之權益；(ii)可產生4,916,000股相關股份權益之本公司非上市現金結算衍生工具權益；及(iii)可產生3,039,600股相關股份權益之3,039,600份認股份權證權益。
5. John Zwaanstra先生被視作透過彼於Penta 100%之權益擁有Penta所持股份及相關股份之權益。
6. 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條規定存置之登記冊所載，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 附屬公司之名稱	股東名稱	持有 股份之數目	佔有關 已發行股本 之概約百分比
Best Decision Investments Limited	李建平	17,500	35.00
大連聯勝金融 大廈有限公司	大連商業 集團總公司	不適用	30.00
大連聯華商城 開發有限公司	大連民興房地產 發展有限公司	不適用	20.00
GFIA - SHK Managers Limited ([GFIA])	LOTE Limited ([LOTE])	49	49.00 (附註)
Hardy Wall Limited	Betterhuge Limited	35	35.00
新鴻基財經 資訊有限公司	日新資訊 有限公司	49	49.00
亞洲聯合 財務有限公司	ITOCHU Hong Kong Limited	25,625,000	18.64

附註：雖然本集團持有GFIA 51%之權益，惟其由本集團及LOTE共同控制，其損益由本集團及LOTE各佔一半。

3. 董事之服務合約

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。

4. 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被視為根據上市規則於任何構成競爭性業務中擁有權益：

- (a) 狄亞法先生為聯合集團之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 李成偉先生及李志剛先生均為天安中國投資有限公司之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及
- (e) 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。

5. 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」)向新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)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」)，法院裁定新鴻基証券在新世界發展與IGB Corporation Berhad所成立各佔一半權益以購買馬來西亞吉隆坡一幅地皮及興建兩幢國際級酒店另加一幢有200個單位的服務式住宅樓房的合營企業(「合營企業」)中擁有12.5%權益，包括(其中包括)(i)就新鴻基証券於Great Union Properties Sdn. Bhd.(「GUP」)的權益而言，SDL(一間由新世界發展最終全資擁有之公司)以信託形式代新鴻基証券持有GUP已發行股份(「GUP股份」)的12.5%，而新鴻基証券在向新世界發展支付若干款項後，有權將GUP股份的法定所有權轉讓至其名下；(ii)就若干股東貸款而言，新鴻基証券實益擁有由SDL墊付予GUP本金額相等於114,904,023.60港元的貸款的25%權益。根據法官認定的口頭協議(「口頭協議」)內訂明之條款，新鴻基証券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元以及直至付款期間的利息。新鴻基証券已正式支付裁決金額。新鴻基証券進一步向上訴法院及終審法院就裁決上訴，兩次上訴皆實質上被駁回，惟新鴻基証券應付之金額獲作出調整。根據終審法院裁決，新鴻基証券被判須支付上訴之訴訟費。新鴻基証券就新世界發展的訟費及支出費用的最終金額迄今尚未確定。新鴻基証券亦已接獲新世界發展進一步索償之通知，索償金額為新世界發展代新鴻基証券按比例墊付股東貸款之金額37,498,011.41港元連同利息。新鴻基証券現已支付有關該等進一步索償之所有到期應付予新世界發展的本金額及利息。新鴻基証券已向新世界發展及SDL發出通知，(其中包括)註明其要求將GUP股份的法定權益轉讓至其名下，同時將新鴻基証券所屬股東貸款部分轉讓至其名下。

- (b) 於二零零六年六月，新鴻基接獲中國湖北省高級人民法院就二零零一年判令通知，判令凍結新鴻基証券達3百萬美元的資金(或等值之資產)，據此，新鴻基証券於中國長州電力發展有限公司的股份(「長州股份」)(價值3百萬美元)遭受凍結。新鴻基証券已於一九九八年出售長州股份。新鴻基繼續就此事件作出調查。

6. 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李志剛先生。李志剛先生為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。彼現為本公司之執行董事。

- (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。