

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本文件各方面的內容有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下的聯邦地產有限公司股份全部售出，應立即將本文件及隨附的委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不刊發任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



REALTY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
(聯 邦 地 產 有 限 公 司)

(於香港註冊成立的有限公司)

新 亞 置 業 信 託 有 限 公 司

(於香港註冊成立的有限公司)

根據公司條例第166條
透過協議安排
進行私有化的建議
涉及註銷計劃股東(定義見本文件)
所持有聯邦地產有限公司
每股面值港幣0.20元的全部已發行股份
新亞置業信託有限公司的財務顧問

HSBC 滙豐

香港上海滙豐銀行有限公司

聯邦地產有限公司
獨立董事委員會(定義見本文件)的獨立財務顧問

 **新 百 利 有 限 公 司**

聯邦地產有限公司董事會函件載於本文件第8至15頁。有關該建議(定義見本文件)的說明函件載於本文件第40至54頁。載有獨立董事委員會致獨立少數股東(定義見本文件)有關該建議的意見函件，載於本文件第16及17頁。載有獨立財務顧問新百利有限公司致獨立董事委員會有關該建議的意見函件，載於本文件第18至39頁。

獨立少數股東及聯邦地產股東(定義見本文件)將採取的行動，載於本文件第53及54頁。

法院指令會議(定義見本文件)及股東特別大會(定義見本文件)將於二〇〇三年二月二十一日(星期五)舉行，有關通告載於本文件第128至131頁。無論閣下能否親自出席會議(定義見本文件)，務請閣下按照隨附的法院指令會議的粉紅色委任代表表格及股東特別大會的白色委任代表表格上印備的指示填妥及簽署，並將有關表格盡快交回聯邦地產有限公司的股份過戶登記處登捷時有限公司(地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下)，及在任何情況下，最遲於有關會議指定舉行時間前不少於四十八小時交回。就粉紅色委任代表表格而言，倘未於上述時間交回，亦可於法院指令會議上交予法院指令會議主席。

二〇〇三年一月二十四日

	頁次
概要	1
釋義	2
預期時間表	6
聯邦地產董事會函件	8
獨立董事委員會函件	16
新百利致獨立董事委員會函件	18
說明函件	
緒言	40
該建議概要	40
該建議的條件	41
該建議的財務影響	43
該建議的背景及原因	44
有關聯邦地產集團的資料	45
未來意向	49
有關除外人士權益的資料	49
聯邦地產董事於該計劃的權益及所受的影響	50
股票、買賣及上市	50
登記及付款	50
計劃股份的海外持有人	51
未能聯絡上的計劃股份持有人	51
稅項	52
會議	52
獨立少數股東及聯邦地產股東將採取的行動	53
其他資料	54
附錄一 — 有關聯邦地產集團的財務資料	55
附錄二 — 物業估值	102
附錄三 — 信託契據的概要	111
附錄四 — 一般資料	114
協議安排	120
法院(指令)會議通告	128
股東特別大會通告	130

概 要

本文件載有新亞置業信託有限公司將聯邦地產有限公司私有化建議的詳情。

根據該建議，閣下獲給予：

每股計劃股份 現金港幣3.20元

此較：

- 聯邦地產股份於二〇〇二年十二月六日(即聯邦地產股份暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股港幣2.500元溢價28.00%；
- 聯邦地產股份於截至二〇〇二年十二月六日(包括該日)止三個月期間根據在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價約每股港幣2.030元溢價約57.64%；
- 聯邦地產股份於二〇〇二年十月七日在聯交所所報截至該公告刊發之日止十二個月期間內的最低收市價每股港幣1.810元溢價約76.80%；
- 聯邦地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣3.125元溢價2.40%；及
- 每股聯邦地產股份的經調整資產淨值約港幣3.94元折讓約18.78%。

為清楚起見，謹請注意，截至二〇〇二年九月三十日止六個月的中期股息每股聯邦地產股份為港幣0.03元，已於二〇〇三年一月二十三日派付予於二〇〇三年一月十日名列於股東名冊上的聯邦地產股東。

該建議的詳細條款及條件，以及獨立董事委員會及新百利建議獨立少數股東投票贊成該建議的意見載於本文件，務請閣下仔細閱讀。

釋 義

本文件(不包括該計劃及會議的通告)內,除文義另有所指外,下列詞語具有下列涵義:

「經調整資產淨值」	指	按聯邦地產集團於二〇〇二年三月三十一日的經審核綜合資產淨值,並就本文件所載的說明函件附錄一第7節所示的若干項目作出調整後而計算的聯邦地產集團備考經調整綜合資產淨值
「該公告」	指	會德豐、新亞置業及聯邦地產於二〇〇二年十二月十七日聯合發表有關該建議的公告,並於二〇〇二年十二月十八日在英文虎報及信報刊登
「授權」	指	與該建議有關的一切必要的授權、登記、存案、裁決、同意、准許及批准
「銀行業條例」	指	香港法例第155章銀行業條例
「註銷價」	指	新亞置業應付計劃股份持有人的註銷價每股聯邦地產股份港幣3.20元
「卓德」	指	卓德測計師行有限公司,獨立專業物業估值師
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「條件」	指	該建議受規限的條件或任何條件,詳情載於本文件第41及42頁的說明函件內
「法院指令會議」	指	將按高等法院指令,就批准該計劃而召開的少數股東會議(有關通告載於本文件第128及129頁)及其任何續會
「生效日期」	指	該計劃(如獲批准)的生效日期,預期為二〇〇三年三月十九日
「除外人士」	指	新亞置業、Pomeroy及Frexon(根據收購守則,被視為與新亞置業及Pomeroy一致行動人士),共同實益擁有聯邦地產已發行股本合共約74.17%

釋 義

「說明函件」	指	本文件第40至54頁所載的說明函件，並根據公司條例第166A條而發出
「股東特別大會」	指	聯邦地產批准及執行該計劃而舉行的股東特別大會(有關通告載於本文件第130及131頁)及其任何續會
「Frexon」	指	Frexon Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為會德豐的間接全資附屬公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「高等法院」	指	香港高等法院
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」及「仙」	分別指	香港法定貨幣港元及仙
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為證券條例的獲豁免交易商及銀行業條例的持牌銀行，就該建議而擔任新亞置業的財務顧問
「獨立董事委員會」	指	聯邦地產董事會的獨立委員會，成員為由聯邦地產董事會委任的聯邦地產獨立非執行董事余灼強先生，以就該建議向獨立少數股東提供意見
「獨立少數股東」	指	少數股東，不包括Frexon
「最後實際可行日期」	指	二〇〇三年一月二十一日，即本文件付印前為確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市地位」	指	聯邦地產股份在聯交所的上市地位
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「會議」	指	法院指令會議及股東特別大會，或其中任何一個會議(視情況而定)
「少數股東」	指	聯邦地產股東，不包括新亞置業及Pomeroy

釋 義

「新亞置業」	指	新亞置業信託有限公司，為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，及為會德豐擁有約74.22%權益的附屬公司
「新亞置業董事」	指	新亞置業的董事
「新亞置業股份」	指	新亞置業股本中每股面值港幣0.20元的普通股
「資產淨值」	指	聯邦地產集團於二〇〇二年九月三十日的綜合資產淨值，乃按照聯邦地產於二〇〇二年十二月二十四日寄發予聯邦地產股東的中期報告所載聯邦地產集團截至二〇〇二年九月三十日止六個月的中期未經審核財務報表計算
「Pomeroy」	指	Pomeroy Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為新亞置業的間接全資附屬公司
「該建議」	指	新亞置業透過該計劃，將聯邦地產私有化的建議
「聯邦地產」	指	聯邦地產有限公司，為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，及為新亞置業擁有約72.42%權益的附屬公司
「聯邦地產董事會」	指	聯邦地產的董事會
「聯邦地產董事」	指	聯邦地產的董事
「聯邦地產集團」	指	聯邦地產及其附屬公司
「聯邦地產股份」	指	聯邦地產股本中每股面值港幣0.20元的普通股
「聯邦地產股東」	指	聯邦地產股份的登記持有人，及包括透過轉移登記為擁有該等股份的人士及聯名持有人
「記錄時間」	指	緊接生效日期前之日，香港時間下午四時正
「股東名冊」	指	聯邦地產存置的股東名冊
「過戶處」	指	聯邦地產的過戶處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下
「有關當局」	指	有關的政府、政府或監管部門、法院或機構

釋 義

「該計劃」	指	根據公司條例第166條進行的協議安排，當中涉及註銷所有計劃股份，包括或受制於其任何修訂或增訂或由高等法院批准或施加的條件，詳情載於本文件第120至127頁
「計劃股份」	指	於記錄時間已發行的聯邦地產股份，不包括新亞置業及Pomeroy實益擁有的股份
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「證券條例」	指	香港法例第333章證券條例
「新加坡」	指	新加坡共和國
「新百利」	指	新百利有限公司，獨立董事委員會的獨立財務顧問，及為根據證券條例註冊的獲豁免交易商
「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
「交易日」	指	聯交所開放進行業務交易之日
「信託契據」	指	新亞置業與受託人於二〇〇三年一月二十三日就(其中包括)未能聯絡上的計劃股份持有人根據該計劃應得的註銷價權利訂立的信託契據，有關概要載於本文件所載的說明函件附錄三內
「受託人」	指	HSBC Trustee (Hong Kong) Limited 或信託契據當時的受託人
「會德豐」	指	會德豐有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「會德豐股份」	指	會德豐股本中每股面值港幣0.50元的普通股
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分率

預期時間表

二〇〇三年

就有權出席法院指令會議及股東特別大會，

並於會上投票而交回聯邦地產股份

過戶文件的最後時間 二月十八日(星期二) 下午四時正

暫停辦理股份過戶登記手續，以決定有權

出席法院指令會議，並於會上投票的獨立少數股東，以及

有權出席股東特別大會，並於會上投票的聯邦地產股東 二月十九日(星期三) 至

二月二十一日(星期五)

(包括首尾兩日)

就以下會議交回委任代表表格的最後時間：

法院指令會議(附註1) 二月十九日(星期三) 上午九時十五分

股東特別大會(附註1) 二月十九日(星期三) 上午九時三十分

暫停買賣聯邦地產股份及新亞置業股份 二月二十一日(星期五) 上午九時三十分

法院指令會議 二月二十一日(星期五) 上午九時十五分

股東特別大會 二月二十一日(星期五) 上午九時三十分

於英文虎報、信報及香港經濟日報公告會議的結果 二月二十四日(星期一)

恢復買賣聯邦地產股份及新亞置業股份 二月二十四日(星期一) 上午九時三十分

聯邦地產股份買賣的最後日期 三月十一日(星期二)

停止買賣聯邦地產股份 三月十二日(星期三) 上午九時三十分

交回聯邦地產股份過戶文件以確定合資格獲得

該計劃的註銷價的最後時間 三月十七日(星期五) 下午四時正

預期時間表

二〇〇三年

高等法院聆訊批准該計劃的呈請	三月十八日(星期二)
記錄時間	三月十八日(星期二)下午四時正
生效日期(附註2)	三月十九日(星期三)
撤銷上市地位(附註2)	三月十九日(星期三)下午四時正
於英文虎報、信報及香港經濟日報 公告生效日期及撤銷上市地位	三月二十日(星期四)
寄發註銷價的支票的日期	三月二十八日(星期五)

聯邦地產股東務須注意，上述時間表(主要視乎高等法院可聆訊有關該計劃的法律呈請的日期而定)可能有所改動。若上述時間表有任何改動，聯邦地產將另行發表公告。

附註：

1. 委任代表表格須盡快及在任何情況下，按上述日期及時間交回過戶處，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下。法院指令會議的粉紅色委任代表表格，倘未於上述時間交回，可在法院指令會議上交予法院指令會議的主席。股東特別大會的白色委任代表表格不得遲於上文所列日期及時間交回，方為有效。填妥及交回會議的委任代表表格後，獨立少數股東屆時仍可親自出席法院指令會議，或聯邦地產股東屆時仍可出席股東特別大會，並在會上按其意願投票，在此情況下，交回的委任代表表格將視作已遭撤銷。
2. 該計劃將於高等法院批准(無論有否修訂)時生效，而高等法院指令的正式文本，連同載有公司條例第61條規定的詳情的會議記錄，將會送呈香港公司註冊處處長登記。登記手續預期於二〇〇三年三月十九日(星期三)辦理。務請少數股東留意本文件第41及42頁說明函件所載的條件。若該計劃生效，則預期上市地位將於二〇〇三年三月十九日(星期三)撤銷。



REALTY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
(聯邦地產有限公司)

(於香港註冊成立的有限公司)

洪承禧先生(主席)

吳梓源先生

周明權先生

余灼強先生

註冊辦事處：

香港

中環

畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

敬啟者：

新亞置業信託有限公司
根據公司條例第166條
透過協議安排
將聯邦地產有限公司
私有化的建議

緒言

於二〇〇二年十二月十三日，新亞置業(連同其間接全資附屬公司Pomeroy現時合共控制833,873,273股聯邦地產股份，佔聯邦地產已發行股本約72.42%)要求聯邦地產董事會向少數股東提出有關新亞置業根據公司條例第166條透過協議安排，將聯邦地產私有化的建議，當中涉及註銷及取消所有計劃股份，代價為獲支付註銷價。

於該計劃生效後，聯邦地產將成為新亞置業的間接全資附屬公司。緊隨生效日期後，聯邦地產將向聯交所申請撤銷上市地位。新亞置業擬於聯邦地產私有化後，繼續從事聯邦地產集團的現有業務。

為清楚起見，謹請注意，截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間的中期股息每股聯邦地產股份為港幣0.03元，已於二〇〇三年一月二十三日派付予於二〇〇三年一月十日名列於股東名冊上的聯邦地產股東。

Frexon為會德豐集團的成員公司，並為新亞置業的同系附屬公司，目前擁有20,067,506股聯邦地產股份，佔聯邦地產的已發行股本約1.75%。根據收購守則，Frexon就該建議被視為與新亞置業及Pomeroy一致行動，因此，將無權在為批准該計劃而舉行的法院指令會議上投票。

新亞置業已經委任滙豐為該建議的財務顧問。

聯邦地產董事會由四名聯邦地產非執行董事組成，包括洪承禧先生、吳梓源先生、周明權先生及余灼強先生。洪承禧先生為會德豐的前常務董事及九龍倉集團有限公司(會德豐集團的成員公司)的前執行董事，擁有10,000股會德豐股份，因此被視為無獨立身分就該建議向獨立少數股東發表意見。吳梓源先生持有70,000股會德豐股份，為新亞置業的董事，亦為會德豐集團的僱員及(其中包括)不時代表會德豐發展有限公司(會德豐集團的成員公司)履行根據聯邦地產與會德豐發展有限公司訂立的管理協議的職責，有關管理協議的概要載於本文件所載的說明函件附錄四「重大合約」一節內，因此，其被視為無獨立身分就該建議向獨立少數股東發表意見。周明權先生為核准人士及註冊結構工程師，為會德豐集團履行若干顧問服務，因此亦被視為無獨立身分就該建議向獨立少數股東發表意見。因此，聯邦地產獨立非執行董事余灼強先生已獲聯邦地產董事會委任為獨立董事委員會的唯一成員，向獨立少數股東提供有關該建議的推薦建議。

聯邦地產董事會已委任新百利為獨立財務顧問，向獨立董事委員會提供有關該建議的意見。

聯邦地產的股權架構

下表載列於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後，按已發行的聯邦地產股份相同數目計算，聯邦地產的股權架構：

	於最後實際可行日期		計劃股份數目	緊隨該建議完成後	
	聯邦地產 股份數目	百分率		聯邦地產 股份數目	百分率
新亞置業	505,473,223	43.90	—	822,989,590	71.48
Pomeroy	328,400,050	28.52	—	328,400,050	28.52
Frexon	20,067,506	1.75	20,067,506	—	—
除外人士小計	853,940,779	74.17	20,067,506	1,151,389,640	100.00
公眾人士	297,448,861	25.83	297,448,861	—	—
合共	<u>1,151,389,640</u>	<u>100.00</u>	<u>317,516,367</u>	<u>1,151,389,640</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 百分率的數字均為約數。
2. 根據該計劃，計劃股份將被註銷，及將增設相等於已註銷計劃股份數目的該等新聯邦地產股份，並入賬列為繳足股份，以配發及發行予新亞置業或按其可能發出的指示而予以配發及發行。

該建議概要

本文件旨在向閣下提供有關該建議的其他資料，並給予會議的通告。閣下務須留意獨立董事委員會函件、新百利致獨立董事委員會函件、說明函件及該計劃(均為本文件的一部分)。

現建議待條件獲達成或(如適用)豁免後，方會透過該計劃執行該建議，其中將涉及透過註銷及取消所有計劃股份而削減聯邦地產的法定及已發行股本。緊隨是次削減股本後，聯邦地產的法定股本，將藉增設相等於已註銷計劃股份數目的新聯邦地產股份而增加至其之前的款額港幣三億元。聯邦地產因是次股本削減而產生的賬面進賬額，將用以按面值繳

足所增設的新聯邦地產股份。該等新聯邦地產股份將入賬列為繳足股份，以配發及發行予新亞置業，或按新亞置業可能發出的指示而配發及發行該等新聯邦地產股份。該計劃亦規定，就註銷及取消計劃股份而言，於記錄時間名列股東名冊的計劃股份持有人，將有權向新亞置業收取註銷價作為代價。

註銷價將以支票方式支付，並根據該計劃的條款而獲悉數支付，但並無附帶任何留置權、抵銷權、反索償或其他相類似權利，以致聯邦地產可以或聲稱可以對計劃股份的任何持有人行使有關權利。

根據註銷價，以及現時已發行的1,151,389,640股聯邦地產股份，按該建議計，聯邦地產全部已發行股本的價值約為港幣三十六億八千四百四十萬元。根據該計劃應付的註銷價總額約現金港幣十億一千六百一十萬元。新亞置業已表示擬以其為此而安排的銀行借款撥付這筆款項。該等借款為無抵押，而支付該等借款的利息及償還該等借款在很大程度上將不會視乎聯邦地產集團的業務而定。滙豐對新亞置業有充足的財務資源可供挪用作執行該建議表示滿意。

該建議須待條件獲達成或(如適用)豁免後，方為有效，並對新亞置業、Pomerooy、聯邦地產及所有少數股東具約束力。條件載於本文件第40至54頁說明函件「該建議的條件」一節內。

若該計劃未能於二〇〇三年四月三十日或之前(或高等法院可能准許的較後日期)生效，則告失效，據此，聯邦地產將刊發報章公告知會少數股東。聯邦地產將於適當時候另行發表有關該建議的公告。

假設該計劃於二〇〇三年三月十九日(星期三)生效，則預期將於二〇〇三年三月二十八日(星期五)或之前向少數股東寄發註銷價的支票。

該建議的財務影響

股價

註銷價較：

- 聯邦地產股份於二〇〇二年十二月六日(即聯邦地產股份暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股港幣2.500元溢價28.00%；

- 聯邦地產股份於截至二〇〇二年十二月六日(包括該日)止五個交易日根據在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣2.500元溢價28.00%；
- 聯邦地產股份於截至二〇〇二年十二月六日(包括該日)止一個月期間根據在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價約每股港幣2.283元溢價約40.17%；
- 聯邦地產股份於截至二〇〇二年十二月六日(包括該日)止三個月期間根據在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價約每股港幣2.030元溢價約57.64%；
- 聯邦地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣3.125元溢價2.40%；及
- 聯邦地產股份於二〇〇二年十月七日在聯交所所報截至該公告刊發之日止十二個月期間內的最低收市價每股港幣1.810元溢價約76.80%。

本文件所載的說明函件附錄四第2節載有聯邦地產股份的過往股價資料。

誠如上文闡釋，截至二〇〇二年九月三十日止六個月的中期股息每股聯邦地產股份為港幣0.03元，已於二〇〇三年一月二十三日派付予於二〇〇三年一月十日名列於股東名冊上的聯邦地產股東。

資產淨值

註銷價較：

- (i) 於二〇〇二年九月三十日，聯邦地產股份的賬面資產淨值約每股港幣4.32元折讓約25.93%；及
- (ii) 聯邦地產股份的經調整資產淨值約每股港幣3.94元折讓約18.78%。

盈利

誠如本文件所載的說明函件附錄一第2節聯邦地產集團的綜合損益賬所示，截至二〇〇二年三月三十一日止年度，聯邦地產股東應佔聯邦地產集團的經審核綜合虧損約為港幣八千一百三十萬元，相當於每股聯邦地產股份虧損約7.1仙。相對於截至二〇〇一年三月三十一日止上個財政年度，聯邦地產股東應佔聯邦地產集團的經審核綜合盈利約為港幣六千二百六十萬元(相當於每股聯邦地產股份盈利約5.4仙)。

股息率

根據註銷價及截至二〇〇二年三月三十一日止年度的股息計算，聯邦地產股份的股息率約為2.81%。

該建議的背景及原因

閣下務須留意本文件第44及45頁說明函件內「該建議的背景及原因」一節。

有關聯邦地產集團的資料及未來意向

閣下亦務須留意本文件第45至49頁說明函件內的「有關聯邦地產集團的資料」及「未來意向」兩節。

會議及獨立少數股東及聯邦地產股東將採取的行動

誠如 閣下從本文件第128至131頁的會議通告所知，會議將分別於二〇〇三年二月二十一日(星期五)上午九時十五分及上午九時三十分，假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行。

高等法院已指示舉行法院指令會議，以考慮及酌情通過批准該計劃的決議案(不論有否修訂)。就由高等法院批准該計劃的法定要求而言，若大多數股東(即相當於親自或委派代表出席法院指令會議，並於會上投票的少數股東所持聯邦地產股份價值的四分之三)投票贊成該計劃，則批准該計劃的決議案將被視為已被通過。

然而，根據收購守則第2.10條，須(i)在法院指令會議上，該計劃獲得連附於為親身或委派代表投票的獨立少數股東所持有而有用以作出投票所涉及的聯邦地產股份，其中最少75%的票數所批准；及(ii)在法院指令會議上投票反對該決議案的票數，不多於全體獨立少數股東所持全部聯邦地產股份的10%；該決議案方被視為已被通過。根據獨立少數股東目前所持有的297,448,861股聯邦地產股份計算，該等聯邦地產股份的10%，相當於29,744,886股聯邦地產股份。

緊隨法院指令會議後，將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過一項批准及使該計劃生效的特別決議案。

新亞置業及Pomeroy合共擁有833,873,273股聯邦地產股份，佔聯邦地產已發行股本約72.42%。雖然新亞置業及Pomeroy均將會向高等法院承諾受該計劃約束，但該等聯邦地產股份將不會構成計劃股份的一部分，因此將無權在法院指令會議上作投票之用。此外，Frexon（會德豐集團的成員公司）持有20,067,506股聯邦地產股份，佔聯邦地產的已發行股本約1.75%。根據收購守則，Frexon被視為與新亞置業及Pomeroy一致行動，而鑒於新亞置業於該建議中有利益衝突，Frexon將於法院指令會議上，放棄就該計劃投票。然而，新亞置業、Pomeroy及Frexon將會各自出席股東特別大會及於會上投票，以批准及使該計劃生效。他們均有意以所持的聯邦地產股份，在股東特別大會上，投票贊成將予提呈的特別決議案。

無論獨立少數股東能否親自出席會議，務請按照隨附的法院指令會議的粉紅色委任代表表格及務請聯邦地產股東按照股東特別大會的白色委任代表表格上印備的指示填妥及簽署，並將有關表格盡快交回過戶處（地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下），惟在任何情況下，交回的時間不得遲於下列各時間：

- (a) 就法院指令會議適用的粉紅色委任代表表格而言，獨立少數股東務請於二〇〇三年二月十九日（星期三）上午九時十五分前交回此委任代表表格，倘未於上述時間交回，可於法院指令會議上交予法院指令會議主席；及
- (b) 聯邦地產股東必須於二〇〇三年二月十九日（星期三）上午九時三十分前交回股東特別大會適用的白色委任代表表格，方為有效。

隨附一個預付郵資的回郵信封，方便閣下填妥委任代表表格後，將表格寄回（僅供香港郵寄之用）。填妥及交回會議的委任代表表格後，閣下仍可親自出席有關會議，並按閣下意願於會上投票。若閣下遞交有關委任代表表格後出席會議，則交回的委任代表表格將被視作撤銷論。

為決定有權出席法院指令會議並於會上投票的獨立少數股東，及決定有權出席股東特別大會，並於會上投票的聯邦地產股東，由二〇〇三年二月十九日（星期三）至二〇〇三年二月二十一日（星期五）（包括首尾兩日），將暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，任何聯邦地產股份的過戶手續均不受理。為符合資格於法院指令會議或股東特別大會上投票，所有有關股票隨附的過戶文件，均須於二〇〇三年二月十八日（星期二）下午四時正前，交回過戶處（地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下）。

假設條件獲達成或(如適用)豁免，則該計劃將於生效日期生效，即預期為二〇〇三年三月十九日(星期三)。聯邦地產將另行發表報章公告，提供有關會議結果，以及若全部有關決議案於會議上獲得通過，則公佈買賣聯邦地產股份的最後日期、記錄時間、高等法院就批准該計劃的呈請的聆訊結果、生效日期，以及撤銷上市地位的日期詳情。

股票、買賣、上市、登記及付款

閣下務須留意本文件第50及51頁說明函件內「股票、買賣及上市」及「登記及付款」兩節。

其他資料

本文件第16至39頁載有獨立董事委員會致獨立少數股東的函件，以及新百利致獨立董事委員會的函件。閣下就該建議採取任何行動前，務請細閱該等函件。

在考慮採取有關該建議的行動前，閣下應考慮本身的稅務狀況，閣下如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

閣下亦務須細閱本文件第40至119頁的說明函件及說明函件所有附錄、本文件第120至127頁的該計劃，以及本文件第128至131頁的會議通告。

此致

列位聯邦地產股東 台照

代表聯邦地產董事會
主席
洪承禧先生
謹啟

二〇〇三年一月二十四日



REALTY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
(聯邦地產有限公司)

(於香港註冊成立的有限公司)

敬啟者：

新亞置業信託有限公司
根據公司條例第166條
透過協議安排
將聯邦地產有限公司
私有化的建議

新亞置業於二〇〇二年十二月十七日宣佈，已要求聯邦地產董事向少數股東提呈該建議，以透過該計劃，按註銷價每股計劃股份港幣3.20元，收購其於聯邦地產的權益。有關該建議的詳情載於本文件第8至15頁聯邦地產董事會函件及本文件第40至54頁的說明函件內。本人已就該建議而獲聯邦地產董事會委任為獨立董事委員會的唯一成員，向獨立少數股東提供有關他們應如何對該計劃作出投票的推薦建議。新百利已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會提供有關該建議的意見。

經考慮該建議的條款及新百利的意見，尤其是本文件第18至39頁新百利致獨立董事委員會函件載述的各項因素、原因及推薦建議(本人懇請獨立少數股東特別留意)後，本人認為，就獨立少數股東而言，該建議的條款均屬公平合理。

因此，本人推薦獨立少數股東於法院指令會議上，投票贊成批准該計劃的決議案。本人亦推薦獨立少數股東於股東特別大會上，投票贊成批准及使該計劃生效的特別決議案。

獨立董事委員會函件

本人亦務請閣下留意(i)聯邦地產董事會函件、(ii)說明函件，以及(iii)組成說明函件一部分的各附錄，本人尤請閣下留意說明函件附錄二的物業估值。

此致

列位獨立少數股東 台照

獨立非執行董事

余灼強先生

謹啟

二〇〇三年一月二十四日

以下為新百利致獨立董事委員會以供收錄於本文件內的函件全文：



新百利有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座3108室

敬啟者：

新亞置業信託有限公司
根據公司條例第166條
透過協議安排
將聯邦地產有限公司
私有化的建議

緒言

我們獲委聘就根據公司條例第166條透過協議安排將聯邦地產私有化的建議，向獨立董事委員會提供意見。該計劃的詳情載於二〇〇三年一月二十四日致聯邦地產股東的文件（「該文件」，本函件為其中一部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該文件所用者具相同涵義。本函件所提及的「附錄」是指該文件所載的說明函件的各附錄。

聯邦地產董事會由四名聯邦地產非執行董事組成，包括洪承禧先生、吳梓源先生、周明權先生及余灼強先生。主席洪承禧先生為會德豐的前常務董事及會德豐集團成員公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的前執行董事，擁有10,000股會德豐股份。吳梓源先生（持有70,000股會德豐股份）為新亞置業董事。吳先生亦是會德豐集團的僱員及（其中包括）不時代會德豐發展有限公司（會德豐集團成員公司）履行根據聯邦地產與會德豐發展有限公司訂

立的管理協議的職責，有關管理協議的概要載於附錄四「重大合約」一節。周明權先生為核准人士及註冊結構工程師，為會德豐集團提供若干顧問服務。因此，洪承禧先生、吳梓源先生及周明權先生就該建議而言不被視為獨立人士。餘下的聯邦地產董事余灼強先生，為聯邦地產獨立非執行董事，已獲聯邦地產董事會委任為獨立董事委員會的唯一成員，就該建議向獨立少數股東提供推薦建議。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就該建議的條款是否公平合理向獨立董事委員會提供意見。

新百利與新亞置業或聯邦地產或其各自的主要股東或與其一致或假定為一致行動的人士概無任何關連，因此，被視為合資格就該建議給予獨立意見。除就此項委任應支付予我們的一般專業費用外，現時概無任何安排，使我們將會向新亞置業或聯邦地產及其各自的主要股東或與其一致或假定為一致行動的人士收取任何費用或利益。

於編製我們的意見及推薦建議時，我們已依賴聯邦地產董事給予的資料及事實，以及所表達的意見，而我們已假設該等資料、事實及意見均為真實、準確及完整。我們曾與聯邦地產董事討論他們對聯邦地產的財務及經營狀況，以及前景的意見。聯邦地產集團本身並無聘請任何僱員，所有管理、行政及有關服務乃由會德豐集團的同系附屬公司提供予聯邦地產集團。特別是，一般管理工作是由會德豐發展有限公司承擔，我們已與其代表及會德豐集團的其他有關行政人員討論聯邦地產集團的表現。我們已與卓德商討其對聯邦地產集團於二〇〇二年十一月三十日的物業權益的估值所採用的基準及假設，有關估值載於附錄二。

我們已向聯邦地產董事尋求及獲取確認，他們所提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。我們認為，我們已獲得足夠資料，以達致本函件所載的意見及推薦建議，及確認我們依賴該等資料為合理。我們並無理由懷疑我們所獲提供的資料的真實及準確性，或有任何重大事實遭遺漏或隱瞞。我們亦已假設該文件所載或所述的一切聲明於該文件刊發日期為真實及於會議舉行日期將依然真實。我們並無對聯邦地產集團的業務及事務進行任何獨立調查。

該建議的條款

概括而言，該建議涉及下列主要步驟：

- (i) 計劃股份持有人所持有的所有計劃股份將被註銷，而該等持有人將就其所持有的每股計劃股份向新亞置業收取港幣3.20元（較附錄一所載經調整資產淨值每股聯邦地產股份港幣3.94元折讓約18.8%），作為代價；及

- (ii) 聯邦地產將成為新亞置業的全資附屬公司，而聯邦地產股份在聯交所的上市地位將被撤銷。

有關該建議的條款及條件的其他詳情，包括支付註銷價予計劃股份持有人的方式及時間，載於該文件的說明函件及該計劃內。該等款項在正常情況下毋須繳納香港稅項，但計劃股份持有人如對他們手頭上從該建議所得的款項應否課稅有任何疑問，應尋求他們本身的稅務意見。

該計劃受多項條件限制，包括高等法院批准該計劃及代表不少於四分之三出席法院指令會議及在會上投票的大多數獨立少數股東，以書面點票方式投票表決批准該計劃，及獨立少數股東在法院指令會議上以書面點票方式投票表決反對該計劃的數目不得超過全體獨立少數股東所持有的全部聯邦地產股份價值的10%。於最後實際可行日期，獨立少數股東持有297,448,861股聯邦地產股份，而該等股份的10%相當於29,744,886股聯邦地產股份。

所考慮的主要因素及原因

我們就該建議釐定給予獨立董事委員會的推薦建議時，我們已考慮下列主要因素及原因：

1. 進行該建議的原因及背景

聯邦地產集團主要在香港從事地產投資及發展，亦持有上市證券作為投資。聯邦地產集團的業務集中於香港。於賬目中所示的營業額少量是來自新加坡，與在新加坡上市的證券股息有關。

如眾多香港上市地產公司般，聯邦地產股份以相關資產淨值的大幅折讓價買賣。由二〇〇一年一月一日至二〇〇二年十二月六日（即聯邦地產股份於該公告刊發之日前的最後一個交易日（「最後交易日」）），聯邦地產股份的收市價介乎每股聯邦地產股份港幣1.66元至港幣2.70元之間，平均收市價每股聯邦地產股份約港幣2.10元。該等平均收市價較附錄一所載的每股聯邦地產股份的經調整資產淨值港幣3.94元折讓約46.7%。

聯邦地產自一九七二年以來，一直並無在股本市場集資。鑒於市價較每股聯邦地產股份的資產淨值大幅折讓，我們認為，聯邦地產實難以在毋須大幅攤薄每股聯邦地產股份的經調整資產淨值的情況下，在股本市場集資。由於聯邦地產的發展計劃最活躍的項目是透過聯營公司獨立撥資，所以在任何情況下，聯邦地產現時並無急切的資金需要。此外，聯

邦地產集團的資產負債表屬穩健，於二〇〇二年十一月三十日，經調整資產淨值為港幣四十五億三千五百七十萬元及有抵押銀行貸款為港幣二億七千六百萬元，資本負債比率為6.1%。因此，在可預見未來，維持聯邦地產上市的開支將不會讓為聯邦地產籌集新股本帶來任何相關利益。

聯邦地產董事已確認，於聯邦地產私有化後，他們並無計劃對聯邦地產集團的現有業務作任何重大改變，或在不久將來大幅出售其資產，但於日常業務過程中進行者除外。新亞置業及聯邦地產亦已確認，他們現時並無就出售聯邦地產集團的主要資產與任何第三者進行磋商。

假如該計劃生效，待聯交所批准後，聯邦地產將撤銷聯邦地產股份在聯交所的上市地位。然而，假如該計劃不獲批准或被撤銷或失效，則聯邦地產將維持聯邦地產股份在聯交所的上市地位。

2. 聯邦地產集團過往的業績及未來前景

截至二〇〇二年三月三十一日止三個年度，聯邦地產集團的經審核綜合業績，及截至二〇〇二年及二〇〇一年九月三十日止六個月，聯邦地產集團的未經審核綜合業績的概要載於附錄一。

新百利致獨立董事委員會函件

下表載列聯邦地產集團於截至二〇〇二年三月三十一日止三個年度及截至二〇〇二年及二〇〇一年九月三十日止六個月的營業額、盈利能力及股息：

截至該等 日期止期間	年度經審核			六個月未經審核	
	二〇〇〇年	二〇〇一年	二〇〇二年	二〇〇二年	二〇〇一年
	三月三十一日	三月三十一日	三月三十一日	九月三十日	九月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額					
地產發展	224.9	130.2	239.8	387.4	201.2
地產投資	144.8	135.9	142.7	72.7	68.0
投資及其他	155.4	179.3	121.1	45.8	65.4
	<u>525.1</u>	<u>445.4</u>	<u>503.6</u>	<u>505.9</u>	<u>334.6</u>
盈利能力					
地產發展	150.6	51.3	11.6	1.2	19.2
地產投資	92.7	89.9	102.5	53.4	44.9
投資及其他	170.7	361.3	78.7	43.1	48.3
	<u>414.0</u>	<u>502.5</u>	<u>192.8</u>	<u>97.7</u>	<u>112.4</u>
未分配開支	—	(14.2)	(13.1)	(5.0)	(7.4)
	<u>414.0</u>	<u>488.3</u>	<u>179.7</u>	<u>92.7</u>	<u>105.0</u>
營業盈利	414.0	488.3	179.7	92.7	105.0
借貸成本	(67.6)	(87.1)	(34.0)	(7.0)	(25.5)
物業減值撥備	(30.7)	(338.7)	(217.8)	(434.5)	—
所佔聯營公司盈利減虧損	9.3	15.7	(0.2)	2.3	2.0
除稅及少數股東					
權益前盈利／(虧損)	325.0	78.2	(72.3)	(346.5)	81.5
稅項及少數股東權益	(166.1)	(15.6)	(9.0)	(6.4)	(3.6)
	<u>158.9</u>	<u>62.6</u>	<u>(81.3)</u>	<u>(352.9)</u>	<u>77.9</u>
股息					
已宣布及支付的股息	103.6	103.6	103.6	34.5	34.5
	<u>103.6</u>	<u>103.6</u>	<u>103.6</u>	<u>34.5</u>	<u>34.5</u>
每股聯邦地產股息(港幣)	0.09	0.09	0.09	0.03	0.03
	<u>0.09</u>	<u>0.09</u>	<u>0.09</u>	<u>0.03</u>	<u>0.03</u>

營業額及邊際毛利

誠如上表所示，聯邦地產集團的營業額包括(a)地產發展、(b)地產投資及(c)投資及其他所產生的收益。以下載有於上述期間各分部表現的簡要回顧。

(a) 地產發展

地產發展分部佔截至二〇〇〇年、二〇〇一年、二〇〇二年三月三十一日止三個年度及截至二〇〇二年九月三十日止六個月的營業總額分別約43%、29%、48%及77%。來自物業發展的營業額按其性質，須視乎主要項目的竣工時間，受大幅轉變。務請注意，聯邦地產集團的最大發展項目權益現時透過聯營公司持有，該聯營公司的營業額不會計入聯邦地產集團的營業額內。

物業銷售額由二〇〇〇年的港幣二億二千四百九十萬元減至二〇〇一年的港幣一億三千零二十萬元。銷售額下跌主要是因爵士花園及雅麗居的住宅單位銷量減少所致。於此段期間內，邊際毛利亦主要因售價疲弱而從67%跌至39%。

截至二〇〇二年三月三十一日止年度，營業額回升至港幣二億三千九百八十萬元，主要是來自銷售The Primrose、雅麗居、倚龍山莊、爵士花園及萬能閣項目的住宅單位。然而，主要由於市況艱困，邊際毛利進一步由二〇〇一年的39%跌至二〇〇二年的5%。

截至二〇〇二年九月三十日止六個月，地產發展分部錄得的收益為港幣三億八千七百四十萬元。這數目較二〇〇一年的港幣二億零一百二十萬元大幅上升，主要是由於預售在二〇〇二年三月推出的翠濤居二百六十個單位其中的一百九十四個住宅單位，以及其他發展項目，包括倚龍山莊、爵士花園及碧麗花園所致。然而，邊際盈利在此期間下跌至0.3%，這主要是由於土地賬目成本較高及住宅物業市場的售價持續疲弱所致。

(b) 地產投資

地產投資分部佔截至二〇〇〇年、二〇〇一年及二〇〇二年止三個年度及截至二〇〇二年九月三十日止六個月的營業總額分別約28%、31%、28%及14%。地產投資收入較地產發展收入日趨平穩。由於管理租賃投資組合的成本較適中，故邊際毛利亦因而較高。

收入是來自出租中環會德豐大廈的商舖及辦公室、北角健威花園商場及停車位，以及堅尼地城卑路乍街的購物商場。於二〇〇一年三月三十一日，會德豐大廈的出租率達98%，健威花園的出租率由61%上升至76%。會德豐大廈的出租率高企及健威花園的出租率上升，卻受該期間內的租金下跌所抵銷，因此租金收入由一九九九／二〇〇〇年度的港幣一億四千四百八十萬元減至二〇〇〇／〇一年度的港幣一億三千五百九十萬元。截至二〇〇〇年及二〇〇一年三月三十一日止年度，分部的邊際毛利分別約為64%及66%。

二〇〇一／〇二年的租金收入上升5%至港幣一億四千二百七十萬元。上升主要是由於出租率進一步改善所致。於二〇〇二年三月三十一日，會德豐大廈及健威花園的出租率分別達99%及94%。出租率增加，提高了成本效益，因此該分部的邊際毛利上升6%至72%。

此分部於截至二〇〇二年九月三十日止六個月的收益稍為增加7%至港幣七千二百七十萬元，而二〇〇一年同期則為港幣六千八百萬元。邊際毛利亦由二〇〇一年的66%上升至二〇〇二年的73%。

(c) 投資及其他

投資及其他收入佔截至二〇〇〇年、二〇〇一年及二〇〇二年三月三十一日止三個年度及截至二〇〇二年九月三十日止六個月的營業額分別約30%、40%、24%及9%。由於此分部主要包括利息及股息收入，故相關成本低及對利潤的分析的意義不大。

收取持有作投資的股份的利息收入及股息（主要為滙豐控股有限公司、九龍倉（均於聯交所上市）及Hongkong Land Holdings Limited（在新加坡證券交易所上市）），於二〇〇〇／〇一年增加15%至港幣一億七千九百三十萬元，於二〇〇一／〇二年減少32%至港幣一億二千一百一十萬元。截至二〇〇二年九月三十日止六個月，利息及股息收入下跌至港幣四千五百八十萬元，而二〇〇一年同期則為港幣六千五百四十萬元。收入下跌主要是由於二〇〇一／〇二年內的利率下調，以及出售若干投資所致。

誠如上文所闡釋，聯邦地產集團的業務非常集中在香港。在香港內，營業額及收入平均分布在發展、租金及投資收入。然而，雖然聯邦地產集團的營業額上升，但邊際毛利一直下挫，特別是地產發展分部。地產發展的邊際盈利以往佔聯邦地產集團營業額的最大部

分，卻由一九九九／二〇〇〇年的67%大幅下降至截至二〇〇二年九月三十日止六個月的約0.3%。因此，整體邊際毛利由一九九九／二〇〇〇年的79%下挫至截至二〇〇二年九月三十日止六個月的19%。

營業盈利

儘管聯邦地產集團於回顧期間內的營業盈利保持穩健，但卻由二〇〇〇／〇一年的港幣四億八千八百三十萬元大幅下跌至二〇〇一／〇二年的港幣一億七千九百七十萬元。二〇〇〇／〇一年的強勁表現，原因為計及其他收入港幣一億九千二百二十萬元，此乃主要來自出售香港及新加坡上市的投資證券的盈利。二〇〇一／〇二年的營業盈利則計及其他虧損港幣三千七百四十萬元，此主要是出售香港及新加坡上市的投資證券所產生的虧損，誠如上文所討論，來自地產發展的盈利貢獻減少港幣三千九百七十萬元。

資產減值撥備

聯邦地產就物業於二〇〇一年及二〇〇二年三月三十一日及截至二〇〇二年九月三十日止六個月的減值分別作出港幣三億三千八百七十萬元、港幣二億一千七百八十萬元及港幣四億三千四百五十萬元的撥備。於二〇〇一年及二〇〇二年三月三十一日作出的撥備，主要為屯門及葵涌的發展項目及持有作發展用途的土地，這正反映當時的物業市場情況。

經內部審議後，聯邦地產集團決定為聯邦地產集團物業權益於二〇〇二／〇三年財政年度上半年作出減值撥備港幣四億三千四百五十萬元。於二〇〇二年十一月三十日的獨立估值載於附錄二，反映進一步虧蝕約港幣四億七千萬元，而聯邦地產集團於二〇〇二年十一月三十日的物業權益的賬面值為港幣四十九億六千二百萬元。

所佔聯營公司盈利／虧損

雖然聯邦地產集團所佔預售擎天半島第一期確認的業績的20%已計算在內，但聯營公司的盈利由截至二〇〇一年三月三十一日止年度的港幣一千五百七十萬元下降至截至二〇〇二年三月三十一日止年度虧損港幣二十萬元，此乃主要來自聯營公司所作出的物業撥備。

聯邦地產股東應佔的盈利／虧損

聯邦地產集團的業績由二〇〇〇／〇一年的盈利港幣六千二百六十萬元下跌至二〇〇一／〇二年虧損港幣八千一百三十萬元。於撥備後，二〇〇二／〇三年財政年度上半年產生虧損港幣三億五千二百九十萬元。上述下跌的原因主要為邊際毛利減少、資產減值及所佔聯營公司虧損。

聯邦地產集團的前景

於聯邦地產集團截至二〇〇二年九月三十日止六個月的中期報告內，聯邦地產董事表示，聯邦地產集團擁有土地儲備（主要為其於擎天半島及京士柏發展項目的20%權益），已蓄勢以待，把握他們預計香港經濟逐漸復甦所帶來的機遇。

我們同意，這兩項項目的前景穩定，按我們發出的函件第3節所載的基準計，這兩項項目佔聯邦地產集團的資產總值約21%。擎天半島項目的預售情況良好，第一期單位已售出超過八成，第二期單位則已售出約三成。餘下單位將於二〇〇三／〇四年推出發售。擎天半島項目應視乎市況，在適當時候為聯邦地產集團產生龐大的現金流入，但到目前為止，只帶來少量盈利。京士柏發展項目處於早期發展階段，地基工程正展開，及於未來數月可推出預售。預售是否踴躍，將視乎未來數月住宅物業市場的氣氛。

餘下土地儲備主要包括新界農地合共約五百三十萬平方呎的地段，誠如附錄二物業估值所載，該等土地儲備主要按公開市場基準，並參考於市場上可獲得的銷售證據進行估值。由於所有地段並非互相鄰近，所以於展開商業上可行的發展項目前，必須收購額外地段。發展項目的其他先決條件包括申請重劃分區用途及支付土地補價予政府。鑒於新界住宅物業市場涉及的費用及手續，以及其現況，聯邦地產現時並無計劃在可預見未來開發該等地段。

至於聯邦地產集團的其他主要盈利來源，會德豐大廈及健威花園的商業租金或會在租約期屆滿時呈現呆滯，而持有作投資用途的證券的貢獻增加，在很大程度上將視乎香港及新加坡股票市場的表現。

整體來說，我們認為聯邦地產集團的前景穩健，但非常倚重香港的經濟情況，特別是香港中價住宅物業市場當時的氣氛，近期部分項目大受市場歡迎，但地產分析員亦留意到，可能會出現供過於求的情況。

我們認為，獨立少數股東應緊記，於考慮該建議時，應注意聯邦地產集團的營業額及盈利來源。由於聯邦地產集團在過去整個財政年度及截至二〇〇二年九月三十日止六個月錄得聯邦地產股東應佔的重大虧損，所以我們不認為，採用市盈率計算評估註銷價為切實可行，對獨立少數股東而言是否公平合理。

支付予聯邦地產股東的股息

雖然聯邦地產股東近期應佔主要虧損，但聯邦地產派付二〇〇一／〇二年財政年度的股息為每股聯邦地產股份港幣0.09元，與上年度不變。聯邦地產亦宣布，於截至二〇〇二年九月三十日止六個月的中期股息為每股聯邦地產股份港幣0.03元（二〇〇一年－每股聯邦地產股份港幣0.03元），並已於二〇〇三年一月二十三日派付。

假設維持股息每股聯邦地產股份港幣0.09元，按註銷價每股計劃股份港幣3.20元計，聯邦地產股份的股息率約為2.8%。聯邦地產集團於二〇〇二年三月三十一日的經審核收益儲備已超過港幣五十億元。鑒於聯邦地產的資產負債狀況穩健，我們認為，聯邦地產於可預見未來可繼續維持派付股息，而不論會否進一步申報近期出現的虧損。因此，我們認為聯邦地產是為聯邦地產股東產生可靠收入來源的投資。

根據恒指服務有限公司刊發的統計數據，恒生綜合指數－建築及地產業分類指數，以及恒生地產分類指數的成分股計算，二〇〇二年十一月底的加權平均股息率分別為3.5%及3.4%。這兩項指數於二〇〇二年首十一個月的平均股息率為3.1%。根據上述，獨立少數股東將可把接納該建議的所得款項，用作再投資香港地產股，藉以維持或增加收入。

3. 聯邦地產集團的資產、資本負債比率及經調整資產淨值

資產

聯邦地產集團於二〇〇二年九月三十日的未經審核綜合資產負債表載於附錄一。於該日為止資產總值及資產淨值分別為港幣六十億八千七百一十萬元及港幣四十九億七千零四十萬元，有關分析如下：

	港幣百萬元	百分率
投資物業	1,737.9	28.5
待沽物業	277.4	4.6
發展中並擬作出售的物業	1,039.5	17.1
透過聯營公司持有的物業(附註)	1,306.1	21.4
	<u>4,360.9</u>	<u>71.6</u>
上市投資	991.2	16.3
其他資產	735.0	12.1
	<u>6,087.1</u>	<u>100.0</u>
減：流動負債	(635.1)	
長期銀行貸款	(476.0)	
少數股東權益	(5.6)	
	<u>(635.1)</u>	
資產淨值	<u><u>4,970.4</u></u>	

附註：主要為擎天半島(九龍機鐵站)及京士柏(何文田)住宅發展項目。

新百利致獨立董事委員會函件

聯邦地產集團於二〇〇二年十一月三十日的物業權益載於附錄二的物業估值內。所有物業權益均位於香港，其按估值計算的應佔價值分析如下：

	持有的權益 %	應佔價值 港幣百萬元	佔總值比例 %
投資物業			
— 會德豐大廈	100	966	21
— 其他	100	658	15
		<u>1,624</u>	<u>36</u>
持有待沽落成物業			
— 各項不同物業	100	585	13
發展中物業			
— 葵喜街	100	120	3
— 擎天半島	20	1,538 (附註)	34
— 京士柏	20	477 (附註)	11
		<u>2,135</u>	<u>48</u>
持有未來發展的土地	100	148	3
		<u>148</u>	<u>3</u>
物業權益總額		<u>4,492</u>	<u>100</u>

附註：上述擎天半島與京士柏物業的合計價值的差額港幣二十億一千五百萬元及透過聯營公司持有的物業的賬面值港幣十三億零六百一十萬元（於聯邦地產集團在二〇〇二年九月三十日的資產負債表中列示），主要來自銀行借款及持有該等物業的聯營公司的其他負債。

我們已與獨立物業估值師卓德討論物業估值的基準及假設，並同意他們所採納的方針。

新百利致獨立董事委員會函件

聯邦地產集團亦持有九龍倉、滙豐控股有限公司、Hongkong Land Holdings Limited 及有線寬頻通訊有限公司的股份，於最後實際可行日期的市值約為港幣十億九千一百一十萬元。下表載列聯邦地產於該等公司的股權的詳情：

聯邦地產持有的上市投資	上市地點	持有的股份數目 千股	於最後 實際可行 日期的市價	於最後 實際可行 日期的市值 港幣百萬元
九龍倉	香港	33,243.6	港幣15.75元	523.6
滙豐控股有限公司	香港	1,031.6	港幣87.00元	89.7
Hongkong Land Holdings Limited	新加坡	43,732.8	1.40美元	477.6
有線寬頻通訊有限公司	香港	77.1	港幣2.675元	0.2
				1,091.1

附註：美元按1美元兌港幣7.8元折換為港幣，僅供說明之用。

資本負債比率

聯邦地產集團於二〇〇二年十一月三十日的債務載於附錄一第5節，主要包括有抵押銀行貸款港幣二億七千六百萬元。此外，於該日，聯邦地產集團為發展擎天半島及京士柏項目的聯營公司的銀行備用信貸提供的擔保為港幣六億二千一百萬元，其中港幣二億六千六百萬元已於二〇〇二年十一月三十日提取。聯邦地產及會德豐集團的其他成員公司已共同及個別保證，就擎天半島項目(預計於二〇〇四年二月完成)履行發展協議。

按債項港幣二億七千六百萬元與經調整資產淨值港幣四十五億三千五百七十萬元的比率計算，資本負債比率約為6.1%，我們認為這比率偏低。經計及聯營公司的債務及緊記於二〇〇二年十一月三十日的現金結餘約港幣二億一千萬元後，我們認為聯邦地產集團的資產負債表屬穩健。

經調整資產淨值

聯邦地產集團的經調整資產淨值報表載於附錄一第7節。概括而言，經調整資產淨值為：

	港幣百萬元
於二〇〇二年九月三十日的未經審核資產淨值	4,970.4
作出下列調整	
• 上述物業估值虧絀	(469.8)
• 上述上市投資市值盈餘	69.6
• 已付二〇〇二／〇三年中期股息	(34.5)
	<u>4,535.7</u>
每股聯邦地產股份 (按於最後實際可行日期的 已發行聯邦地產股份1,151,389,640股計算)	<u>港幣3.94元</u>

比較數據

聯邦地產集團的經調整資產淨值與計劃股份持有人應收取的註銷價比較如下：

註銷價	每股聯邦地產股份 經調整資產淨值	折讓
港幣3.20元	港幣3.94元	18.8%

在考慮就該建議而言，上述折讓對獨立少數股東是否公平合理時，我們列出下列比較項目：

- 自二〇〇一年初以來，聯邦地產股份的成交價較資產淨值的折讓；
- 同期間，香港同類上市地產公司的成交價較資產淨值的折讓；
- 同期間，香港上市地產公司近期曾進行的私有化建議的價值較資產淨值的折讓。

市價較資產淨值的歷史折讓

我們已比較聯邦地產股份收市價與當時最近期刊發的聯邦地產股份的綜合資產淨值，而我們已假設市場一般可從聯邦地產的全年或中期業績公告取得有關資料。根據下列分析，聯邦地產股份由二〇〇一年一月一日至最後交易日期間按相關資產淨值大幅折讓買賣，於整段回顧期間的折讓幅度則超過40%。我們認為，倘不進行該建議，該折讓不大可能會收窄至按註銷價計較每股聯邦地產股份的經調整資產淨值折讓約18.8%。

期間	已刊發的每股 聯邦地產股份 綜合資產淨值# 港幣	每股聯邦地產 股份的收市價		較資產淨值折讓	
		最高 港幣	最低 港幣	最低	最高
二〇〇一年一月一日至 二〇〇一年六月十七日	5.89	2.50	1.66	57.6%	71.8%
*二〇〇一年六月十八日至 二〇〇一年十一月十九日	5.56	2.70	1.78	51.4%	68.0%
*二〇〇一年十一月二十日至 二〇〇二年六月六日	5.17	2.40	1.95	53.6%	62.3%
*二〇〇二年六月七日至 二〇〇二年十一月十八日	5.19	2.25	1.81	56.6%	65.1%
*二〇〇二年十一月十九日至 最後交易日	4.32	2.50	2.075	42.1%	52.0%

附註

* 於聯邦地產刊發全年或中期業績公告之日。

摘錄自聯邦地產年度或中期報告的資產淨值。

由二〇〇一年一月一日至最後交易日期間內，聯邦地產股份的收市價介乎每股聯邦地產股份港幣1.66元至港幣2.70元之間，平均收市價約為每股聯邦地產股份港幣2.10元。該平均收市價較每股聯邦地產股份的經調整資產淨值港幣3.94元折讓約46.7%。

同類上市公司的折讓

我們已識別六家上市地產公司（「可資比較公司」），其主要業務包括物業投資及發展，其資產主要位於香港。於最後實際可行日期，已挑選的可資比較公司的市值介乎港幣九億七千八百八十萬元至港幣五十三億四千三百五十萬元之間。

新百利致獨立董事委員會函件

下表闡釋可資比較公司及聯邦地產的股價與資產淨值的折讓水平：

	於最後實際 可行日期的 股份收市價 (港幣)	最近期經 審核每股 資產淨值 (港幣)	最近期經 審核綜合 資產淨值 (港幣百萬元)	股價較 每股資產 淨值的折讓	於最後 實際可行 日期的市值 (港幣百萬元)
合和實業有限公司	6.10	15.75	13,814.7	61.3%	5,343.5
中華汽車有限公司	47.9	85.43	3,907.5	43.9%	2,187.6
九龍建業有限公司	3.55	6.50	3,147.1	45.4%	1,717.4
香港興業國際集團有限公司	1.34	5.45	6,716.8	75.4%	1,550.9
聯合地產(香港)有限公司	0.237	1.15	7,164.0	79.4%	1,159.8
泛海國際集團有限公司	0.238	1.01	4,859.4	76.4%	978.8
聯邦地產	2.5 (附註a)	3.94 (附註b)	4,535.7 (附註b)	36.5%	2,878.5 (附註a)
註銷價較資產淨值的折讓	3.2 (附註c)	3.94 (附註b)	不適用	18.8%	不適用

附註：

- (a) 我們已選取聯邦地產股份於最後交易日的價格，作為釐定聯邦地產的市值。我們於釐定聯邦地產市值時，不採用聯邦地產股份於最後實際可行日期的價格，是由於我們認為，假如該建議撤銷或失效，聯邦地產股份近期的較高價格水平不可能會繼續下去。
- (b) 每股聯邦地產股份的經調整資產淨值為港幣3.94元。
- (c) 註銷價為每股計劃股份港幣3.20元。

可資比較公司按資產淨值的折讓約43.9%至79.4%買賣。所有可資比較公司的簡單平均折讓約為63.6%。折讓約18.8%是按註銷價較每股聯邦地產股份的經調整資產淨值計算，被視為較可資比較公司的平均折讓約63.6%為低。

新百利致獨立董事委員會函件

假如不進行該建議及根據聯邦地產的基本數據，以及可資比較公司的股價與資產淨值的折讓水平，我們認為，聯邦地產股份近期維持的資產淨值折讓36.5%，將如該計劃的條款，收窄至折讓18.8%。

私有化先例

我們已審閱自二〇〇一年一月一日以來，在聯交所上市及主要業務為物業投資及發展的公司所提出合共五項私有化建議。下文概述提出該等建議時較資產淨值的折讓：

進行私有化的日期	公司	主要業務	收購價較每股經審核已調整綜合資產淨值的折讓
二〇〇二年十一月	恒基兆業發展有限公司	物業投資及發展、投資控股、基建、經營百貨商店、零售及酒店業務	27.8% (附註1)
九月	菱電發展有限公司	在香港及中國從事物業投資及發展	29.0%
二〇〇一年八月	愛美高中國集團有限公司 (附註2)	在中國從事物業投資及發展、投資控股及融資	78.1%
二月	協和建設有限公司 (附註2)	在香港及中國從事物業發展	77.9%
一月	名力集團有限公司	主要投資及開發高科技公司及物業投資	33.3%
	該建議		18.8%

資料來源：有關上述建議已刊發的通函。

附註：

1. 綜合資產淨值已就恒基兆業發展有限公司所持有的相關上市資產的市值作出調整。
2. 涉及股份交換建議。

註銷價港幣3.20元較每股聯邦地產股份的經調整資產淨值港幣3.94元折讓約18.8%。上述先例附帶條款，折讓幅度較註銷價更高。

4. 股價及成交量

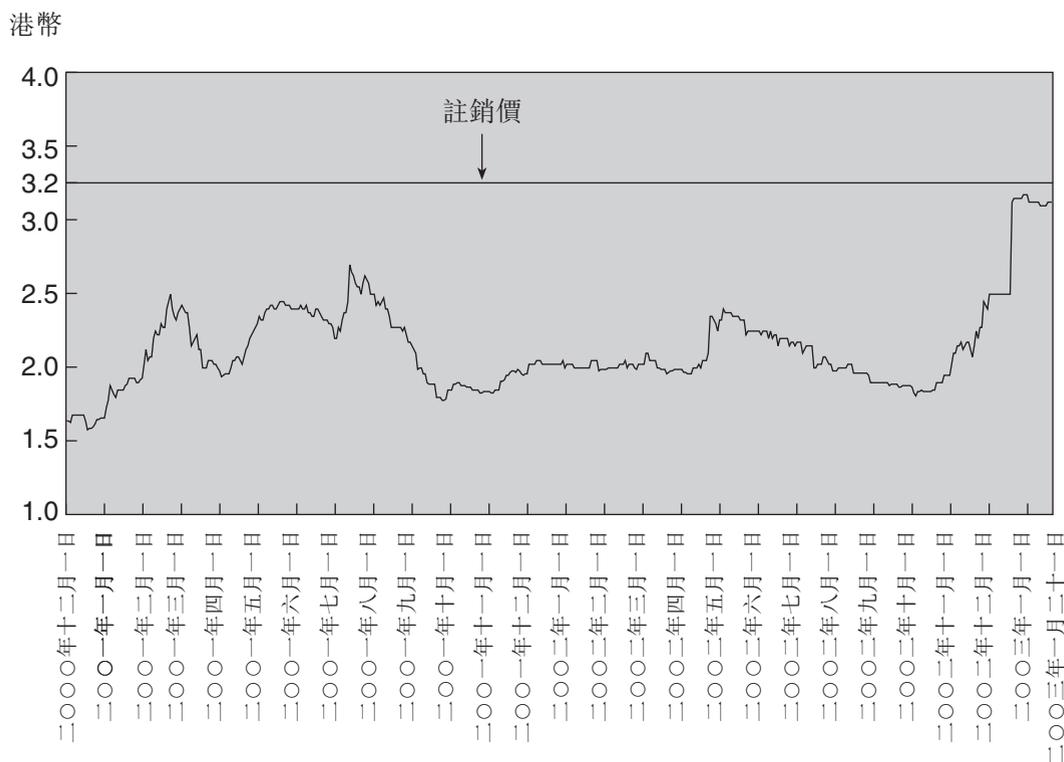
(i) 股價

下表載列聯邦地產股份每月的最高及最低成交價及聯邦地產股份由二〇〇一年十二月一日(即最後交易日前十二個月)起至最後交易日止期間(「該期間」)每月的平均收市價。

月份	每股聯邦地產 股份的成交價		每股聯邦地產 股份的平均收市價
	最高 港幣	最低 港幣	港幣
二〇〇一年 十二月	2.05	1.93	2.02
二〇〇二年 一月	2.05	1.92	2.02
二月	2.05	1.96	2.01
三月	2.10	1.96	2.02
四月	2.10	1.96	2.00
五月	2.40	2.15	2.33
六月	2.40	2.15	2.23
七月	2.20	1.96	2.11
八月	2.025	1.95	1.99
九月	1.90	1.83	1.89
十月	1.95	1.81	1.87
十一月	2.475	1.95	2.19
二〇〇二年十二月一日至 最後交易日	2.50	2.35	2.50

於刊發該公告前十二個月，每股聯邦地產股份的最高及最低成交價分別為港幣2.5元(由二〇〇二年十二月二日至二〇〇二年十二月六日)及港幣1.81元(於二〇〇二年十月七日)。註銷價每股計劃股份港幣3.20元分別較每股聯邦地產股份於該期間內的最高及最低成交價溢價約28%及約76.8%。

下圖闡釋每股聯邦地產股份由二〇〇〇年十二月一日至最後實際可行日期(包括首尾兩天)在聯交所所報的每日收市價：



資料來源：彭博資訊

誠如上列股價圖所闡釋，聯邦地產股份的收市價於回顧期間任何時候均低於註銷價。於過去兩年，在該等市況下，聯邦地產股份的成交模式相對平穩，並無大幅上落。由二〇〇一年初開始，聯邦地產股份有所升值，與香港經濟及地產市場的一般預期復甦情況相若。隨着二〇〇一年九月恐怖份子襲擊後，聯邦地產股份大幅下挫，反映市場的負面情緒。由二〇〇一年十月起，聯邦地產股份穩定下來，至二〇〇二年底情況依然穩定。於該公告刊發前，聯邦地產股份的市價近期飆升，我們認為這主要是由於市場預測會德豐集團的架構可能會出現變動所致。

註銷價每股計劃股份港幣3.20元較：

- 按於截至最後交易日(包括該日)止十個交易日在聯交所所報的每日收市價計算，每股聯邦地產股份的平均收市價約港幣2.433元溢價約31.5%；
- 按於截至最後交易日(包括該日)止一個月期間在聯交所所報的每日收市價計算，每股聯邦地產股份的平均收市價約港幣2.283元溢價約40.2%；
- 按於截至最後交易日(包括該日)止三個月期間在聯交所所報的每日收市價計算，每股聯邦地產股份的平均收市價約港幣2.030元溢價約57.6%；及
- 按於二〇〇二年十月七日在聯交所所報，每股聯邦地產股份於截至該公告刊發日期止十二個月期間的最低收市價港幣1.810元溢價約76.8%；

聯邦地產股份於最後實際可行日期的收市價為港幣3.125元，稍低於註銷價每股計劃股份港幣3.20元。於二〇〇二年十二月十八日刊發該公告後，聯邦地產股份價格上升，於最後實際可行日期收市報港幣3.125元。我們認為，近期股價上升反映該建議的條款，及假如該建議撤銷或失效，聯邦地產股份的市價將不太可能維持在現有水平。

(ii) 聯邦地產股份的成交量

下表分別載列由二〇〇一年十二月一日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間，聯邦地產股份每月的成交量總數、聯邦地產已發行股本的每月成交量百分比及公眾人士持有的聯邦地產股份每月成交量百分比：

	聯邦地產股份 的每月成交量	已發行聯邦地產 股份的每月成交量 (附註1)	公眾持股量的 每月成交量 (附註2)
二〇〇一年十二月	382,580	0.03%	0.13%
二〇〇二年一月	758,600	0.07%	0.26%
二〇〇二年二月	310,000	0.03%	0.10%
二〇〇二年三月	822,781	0.07%	0.28%
二〇〇二年四月	1,252,835	0.11%	0.42%
二〇〇二年五月	856,645	0.07%	0.29%
二〇〇二年六月	473,306	0.04%	0.16%
二〇〇二年七月	1,025,485	0.09%	0.34%
二〇〇二年八月	166,880	0.01%	0.06%
二〇〇二年九月	309,743	0.03%	0.10%
二〇〇二年十月	770,937	0.07%	0.26%
二〇〇二年十一月	1,529,600	0.13%	0.51%
二〇〇二年十二月	9,963,962	0.87%	3.35%
二〇〇三年一月一日至 最後實際可行日期	15,629,062	1.36%	5.25%

附註：

- (1) 根據已發行聯邦地產股份1,151,389,640股計算。
- (2) 根據公眾持股量297,448,861股聯邦地產股份計算。

由二〇〇一年十二月至二〇〇二年十一月期間，聯邦地產股份的每月成交量相對較少，於二〇〇二年十一月錄得的最高每月成交量為相當於聯邦地產已發行股本約0.13%或公眾人士持有的聯邦地產股份約0.51%。由該公告刊發之日起直至最後實際可行日期(包括該日)止，聯邦地產股份的成交量大幅上升，於二〇〇二年十二月的每月成交量佔聯邦地產已發行股本約0.87%或佔公眾人士持有的聯邦地產股份約3.35%。根據上年全年的成交量計，我們認為，聯邦地產股份缺乏流通量。二〇〇二年十二月成交量上升，但我們認為，於此段期間錄得成交量相對活躍是由於該建議引起注意所致。

誠如上表所闡釋，於該公告刊發前，聯邦地產股份的每月成交量佔公眾人士持有的聯邦地產股份的0.6%或以下。我們認為，此流通量水平將不足以讓獨立少數股東在市場上出售大量的聯邦地產股份，同時不會對聯邦地產股份的市價造成任何下調壓力。該建議給予計劃股份持有人機會，如他們願意則以註銷價出售他們的全部持股量。

總結及推薦建議

聯邦地產在過去三十年並無從股本市場集資，及在可預見未來，亦無任何明顯需要，在股本市場發售股份籌集資金。我們認為，按在過去兩年聯邦地產股份以較資產淨值持續的折讓價格進一步發行股份，並不符合聯邦地產股東的利益。我們認為，專責物業及投資的集團管理層的首要目標之一，應是將每股資產淨值提升至最高水平。

截至二〇〇二年三月三十一日止最近一個財政年度及截至二〇〇二年九月三十日止最近六個月，聯邦地產已產生重大虧損(扣除物業撥備後)。聯邦地產董事認為，聯邦地產蓄勢以待，把握香港經濟復甦所帶來的機遇。然而，我們認為，現時按市盈率評估該建議實為不可行。雖然出現虧損，但在過去三年派付股息維持在每股聯邦地產股份港幣0.09元，以及由於資產負債表穩健，我們相信，假如聯邦地產董事決意維持，股息可維持在該水平。按註銷價港幣3.20元計算，收益率為2.8%，稍低於二〇〇二年恒生地產分類指數的平均收益率。

註銷價較經調整資產淨值的折讓為18.8%，而收市價較聯邦地產股份的資產淨值的兩年平均折讓為46.7%。我們認為可與聯邦地產比較的香港中型地產公司的股份，在市場上乃按其相關資產淨值折讓43.9%至79.4%買賣。

收購價較近期香港地產界進行的其他私有化建議的資產值的折讓幅度約為27.8%至78.1%。我們認為，與該等其他近期建議比較，該建議的條款對計劃股份持有人有利。

註銷價每股計劃股份港幣3.20元大幅高出較該公告刊發前十二個月聯邦地產股份的成交價港幣1.81元至港幣2.5元。該建議較該公告刊發前三個月的平均價格溢價58%。此外，聯邦地產股份的成交量一直處於低水平，一般每月的成交量為聯邦地產股份的公眾持股量少

新百利致獨立董事委員會函件

於1%。因此，我們認為，該建議可為獨立少數股東以具吸引力的方式變現其投資，而獨立少數股東可透過該建議以近期市價大幅溢價的價格出售其所持有的全部於聯邦地產股份。

根據上述主要因素及原因，我們認為該建議的條款，特別是註銷價對獨立少數股東而言屬公平合理。因此，我們建議獨立董事委員會建議獨立少數股東投票贊成於會議上提呈批准及執行該計劃的決議案。

此致

香港
中環
畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
聯邦地產有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
新百利有限公司
主席
邵斌
謹啟

二〇〇三年一月二十四日

本說明函件構成公司條例第166A條規定作出的陳述。

註銷計劃股份 及 支付註銷價的 協議安排

緒言

於二〇〇二年十二月十七日，新亞置業及聯邦地產公告，新亞置業已要求聯邦地產董事會向少數股東提呈將聯邦地產私有化的該建議，以供他們考慮。

新亞置業，連同其間接全資附屬公司Pomeroy為合共833,873,273股聯邦地產股份（佔聯邦地產已發行股本約72.42%）的實益擁有人。

本說明函件旨在闡述該建議（將透過該計劃執行）的條款及影響，以及向少數股東提供其他有關資料。

本文件第8至15頁載有聯邦地產董事會函件。本文件第16至39頁載有獨立董事委員會函件，連同新百利致獨立董事委員會有關該建議的函件。本文件第120至127頁載有該計劃的條款。

該建議概要

現建議待條件獲達成或（如適用）豁免後，方會透過該計劃實行該建議，當中將涉及透過註銷及取消所有計劃股份以削減聯邦地產的法定及已發行股本。緊隨是次削減股本後，聯邦地產的法定股本，將藉增設相等於已註銷計劃股份數目的新聯邦地產股份而增加至其之前的款額港幣三億元。聯邦地產因是次股本削減而產生的賬面進賬額，將用以按面值繳足所增設的新聯邦地產股份。該等新聯邦地產股份將入賬列為繳足股份，並配發及發行予新亞置業，或按其可能發出的指示予以配發及發行。該計劃亦規定，就註銷及取消計劃股份而言，計劃股份持有人（須於記錄時間名列股東名冊）將有權向新亞置業收取註銷價作為代價。

註銷價將以支票方式支付，並根據該計劃的條款而獲悉數支付，但並無附帶任何留置權、抵銷權、反索償或其他相類似權利，以致新亞置業可以或聲稱可以對計劃股份的任何持有人行使有關權利。

根據註銷價，以及現時已發行的合共1,151,389,640股聯邦地產股份，按該建議計，聯邦地產全部已發行股本的價值約為港幣三十六億八千四百四十萬元。根據該計劃應付的註銷價總額約現金港幣十億一千六百一十萬元。新亞置業已表示擬以其為此而安排的銀行借款撥付這筆款項。該等借款為無抵押，而支付該等借款的利息及償還該等借款在很大程度上將不會視乎聯邦地產集團的業務而定。滙豐對新亞置業有充足的財務資源可供挪用作執行該建議表示滿意。

該建議的條件

該建議須待下列條件達成或豁免(如適用)後方告生效，且對聯邦地產及全體聯邦地產股東具有約束力：

- (a) 該計劃獲得以聯邦地產股份價值計算，代表不少於四分之三的親身或委派代表出席法院指令會議及在會上投票的大多數獨立少數股東，以書面點票方式投票表決批准該計劃，且該計劃須並無被出席法院指令會議，並持有全體獨立少數股東所持有的全部聯邦地產股份價值10%以上的獨立少數股東所否決；
- (b) 於股東特別大會上，由不少於四分之三的親身或委派代表出席大會的聯邦地產股東，以書面點票方式投票表決通過特別決議案批准該計劃(包括註銷計劃股份，以及削減聯邦地產的已發行股本)及使其生效；
- (c) 該計劃(不論有否修訂)獲高等法院批准，並確認該計劃涉及的股本削減；
- (d) 向香港公司註冊處處長登記的高等法院頒令的正式文本(連同載有公司條例第61條規定的細節的會議記錄)；
- (e) 已經從或由(視情況而定)香港及任何其他有關司法權區的有關當局取得或發出授權；

- (f) 截至該計劃生效之前及當時，一切授權(在無修訂下)仍然具有全面效力及約束力，並已遵守一切有關司法權區的一切必需法定或規管性質的責任，且任何有關當局並無施加關於該建議(或與該建議有關的任何事宜、文件(包括通函)或事項)的有關法例、規則、規定或守則並無訂明的規定(或附加於已訂明規定的規定)；及
- (g) 已經取得聯邦地產基於現有合約性責任可能須取得的一切銀行同意及其他所需的同意。

(a)項條件乃公司條例第166條及收購守則第2.10條的綜合結果。就高等法院批准該計劃的法定要求而言，若大多數股東(即相當於親自或委派代表出席法院指令會議，及於會上投票的少數股東所持聯邦地產股份價值的四分之三)投票贊成該計劃，則批准該計劃的決議案將被視為已被通過。

然而，根據收購守則第2.10條，須(i)在法院指令會議上，該計劃獲得連附於為親身或委派代表投票的獨立少數股東所持有而用以作出投票所涉及的聯邦地產股份，其中最少75%的票數所批准；及(ii)在法院指令會議上投票反對該決議案的票數，不多於全體獨立少數股東所持聯邦地產股份的10%；該決議案方被視為已被通過。根據獨立少數股東目前所持有的297,448,861股聯邦地產股份計算，該等聯邦地產股份的10%，相當於29,744,886股聯邦地產股份。

新亞置業保留權利，可完全或就任何特定事件豁免(e)、(f)及(g)項或其中任何一項條件。由於(a)至(d)項條件為法定或監管規定的條件，所以不能豁免。所有上述條件須於二〇〇三年四月三十日或之前(或法院可能就該計劃批准的較後日期)達成或獲豁免(倘適用)，否則該計劃將告失效。

假設所有條件獲達成或豁免(如適用)，則該計劃將於生效日期生效，即預期為二〇〇三年三月十九日(星期三)。聯邦地產將另行發表報章公告，提供有關會議結果，以及若有關決議案於會議上獲得通過，則公佈買賣聯邦地產股份的最後日期、記錄時間、高等法院就批准該計劃的呈請的聆訊結果、生效日期，以及撤銷上市地位的日期詳情。

若該計劃未能二〇〇三年四月三十日或之前(或高等法院可能准許的較後日期)生效，則告失效。據此，聯邦地產將刊發報章公告通知計劃股份的持有人。

該建議的財務影響

股價

註銷價較：

- 聯邦地產股份於二〇〇二年十二月六日(即聯邦地產股份暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股港幣2.500元溢價28.00%；
- 聯邦地產股份於截至二〇〇二年十二月六日(包括該日)止五個交易日根據在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股港幣2.500元溢價28.00%；
- 聯邦地產股份於截至二〇〇二年十二月六日(包括該日)止一個月期間根據在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價約每股港幣2.283元溢價約40.17%；
- 聯邦地產股份於截至二〇〇二年十二月六日(包括該日)止三個月期間根據在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價約每股港幣2.030元溢價約57.64%；
- 聯邦地產股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣3.125元溢價2.40%；及
- 聯邦地產股份於二〇〇二年十月七日在聯交所所報截至該公告刊發之日止十二個月期間內的最低收市價每股港幣1.810元溢價約76.80%。

本說明函件附錄四第2節載有聯邦地產股份的過往股價資料。

誠如之前於聯邦地產董事會函件所闡述，截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間的中期股息每股聯邦地產股份為港幣0.03元，已於二〇〇三年一月二十三日派付予於二〇〇三年一月十日名列於股東名冊上的聯邦地產股東。

資產淨值

註銷價較：

- (i) 於二〇〇二年九月三十日，聯邦地產股份的賬面資產淨值每股約港幣4.32元折讓約25.93%；及
- (ii) 聯邦地產股份的經調整資產淨值每股約港幣3.94元折讓約18.78%。

盈利

誠如本說明函件附錄一第2節聯邦地產集團的綜合損益賬所示，截至二〇〇二年三月三十一日止年度，聯邦地產股東應佔聯邦地產集團的經審核綜合虧損約為港幣八千一百三十萬元，相當於聯邦地產股份每股虧損約7.1仙。相對於上個財政年度，聯邦地產股東應佔聯邦地產集團的經審核綜合盈利約港幣六千二百六十萬元，相當於每股聯邦地產股份盈利約5.4仙。

股息率

根據註銷價及截至二〇〇二年三月三十一日止年度的股息計算，聯邦地產股份的股息率約為2.81%。

該建議的背景及原因

就聯邦地產股東而言

於截至該公告刊發之日止十二個月期間內，每股聯邦地產股份在聯交所的最低及最高收市價分別為港幣1.81元及港幣2.50元，而簡單平均收市價則為港幣2.067元。於該期間內，聯邦地產股份的流通量一直受到局限，平均每日的成交量為68,865股聯邦地產股份。註銷價較於聯邦地產股份暫停買賣(以待刊發該公告)前的最後交易日的每股聯邦地產股份收市價溢價28.0%，另較上述簡單平均收市價溢價約54.8%。

聯邦地產股份過往通常以較其應佔資產淨值大幅折讓的價格買賣。自二〇〇〇年七月二十七日(即聯邦地產之前的「A」及「B」組股份重新定為普通股後當日)以來，每日收市價較最近刊發的聯邦地產資產淨值(按聯邦地產的年度及中期業績計算)的折讓幅度介乎約42.1%至73.1%之間。於緊接聯邦地產股份暫停買賣(以待刊發該公告)前的最後交易日，聯邦地產股份的收市價較每股聯邦地產股份的經調整資產淨值約港幣3.94元折讓約36.55%。與此比較，註銷價較每股聯邦地產股份的經調整資產淨值僅折讓約18.78%。

因此，該建議為計劃股份持有人提供機會，按較現行市價為高的價格出售他們的聯邦地產股份及收取現金。鑒於聯邦地產股份的低流通量，故該建議亦給予計劃股份持有人機會，按較上述聯邦地產股份收市價的大幅溢價變現他們於聯邦地產的投資，並按他們的意願，將根據該計劃收取的款項投資於其他較聯邦地產股份的流通量為高的投資項目或用作其他用途。

就新亞置業而言

該建議讓新亞置業撤銷一家附屬公司的上市地位。該附屬公司自一九七二年以來，並無在股本市場集資，且新亞置業董事經考慮聯邦地產手頭上的項目後，認為其在可預見未來無能力或無必要在股本市場集資。該建議亦將讓新亞置業增加其於聯邦地產集團業務中所持有的權益，而新亞置業的管理層相信，此舉亦可為新亞置業的股東提升價值。

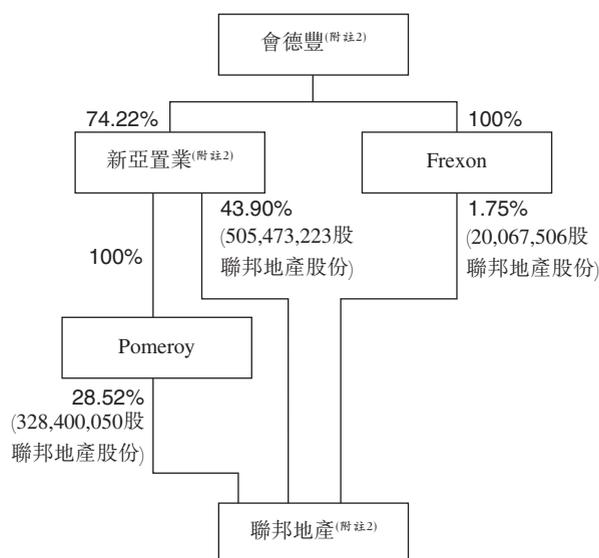
撤銷上市地位，以及將聯邦地產轉為新亞置業的一家間接全資附屬公司，亦令新亞置業及聯邦地產在共同進行物業發展或投資項目時，得以削減為遵守上市規則有關關連交易的規定而支付的開支。新亞置業無意於上市地位撤銷後，在可預見未來將聯邦地產股份在任何交易所重新上市。

有關聯邦地產集團的資料

聯邦地產為於香港註冊成立的有限公司，而聯邦地產股份自一九七〇年起一直在聯交所或其前身交易所上市。聯邦地產的主要業務為投資控股。

聯邦地產集團的架構

於該建議完成前，會德豐集團涉及該建議的架構部分概覽載列如下：



聯邦地產已發行股本總數－1,151,389,640股聯邦地產股份

附註：

1. 百分率的數字均為約數。
2. 在聯交所上市。
3. 上圖載列所涉及的主要公司，但並無列出全資擁有的居間控股公司。
4. 根據收購守則，會德豐、新亞置業及Pomeroy被假定為一致行動的人士。

聯邦地產持有的資產

以下為聯邦地產所持有的資產的主要類別(除另有指明外，下述所有資產均由聯邦地產全資擁有)：

- 在香港的投資物業(其他詳情載於本說明函件附錄二)：
 - 會德豐大廈三至二十四樓及C舖
 - 堅尼地城卑路乍街一百至一百四十二號商舖及貨倉
 - 北角英皇道五百六十號健威花園商場地庫至三樓商舖及停車位
- 在香港的發展中或待沽物業(其他詳情載於本說明函件附錄二)：
 - 應佔「擎天半島」的20%權益—在九龍機鐵站上蓋的五幢大廈共2,126個住宅單位，總樓面面積為二百五十萬平方呎。擎天半島第一期和第二期工程預計分別於二〇〇三年第一季及二〇〇四年第一季竣工。擎天半島第一期於二〇〇一年底已推出預售，而第二期亦於二〇〇二年十一月推出預售。於最後實際可行日期，第一期已售出1,043個單位(或約81%)，第二期則已售出273個單位(或約34%)
 - 應佔京士柏發展項目700個住宅單位，總樓面面積904,200平方呎的20%權益。京士柏發展項目的上蓋工程現正進行中，預期在二〇〇三年第一季開始預售，並預計項目在二〇〇四年第一季完成
 - 葵喜街三十八號—葵涌工業及寫字樓發展項目，總樓面面積為242,100平方呎，預計於二〇〇三年第三季竣工

作為聯邦地產市場策略的一部分，其附屬公司於二〇〇二年十一月三十日已就194個住宅單位授出第二份按揭，總值約港幣一億三千六百七十萬元。此外，聯邦地產的聯營公司於二〇〇二年十一月三十日已就412個住宅單位授出或給予買家選擇接受第二份按揭，總值約港幣四億九千六百五十萬元。

- 香港農地(其他詳情載於本說明函件附錄二)：
 - 多個不同地段，總地盤面積約為五百三十萬平方呎，該等地段在物業估值報告(有關報告的節錄載於本說明函件附錄二)中主要是按公開市場基準，並經參考市場上提供的銷售證據後作出估值。該等地段包括位於新界八個不同地點的零散地段，及該八個地點任何一個地段實際上與其他各地段並不靠近。因此，聯邦地產董事相信，該等地點可用作商業可行發展前，必須購買額外土地。現時仍未落實發展時間表或釐定發展成本。此外，由於該幅土地已劃為農地，所以於發展前必須取得更改土地用途的同意，並支付所需土地補價。鑒於新界住宅物業市場涉及的成本及手續，以及其現況，聯邦地產概無任何計劃在可預見未來發展該等地段。

- 未出售位於香港下列地點的單位／停車位：
 - 萬能閣 57,160平方呎／41個單位+25個停車位
 - 翠濤居 61,808平方呎／65個單位+390個停車位
 - 倚龍山莊 10,728平方呎／5個單位+5個停車位
 - 雅麗居 17,717平方呎／15個單位+27個停車位
 - 賀龍居 1,325平方呎／1個單位+2個停車位
 - 爵士花園 6,435平方呎／5個單位+36個停車位(+ 4個共同擁有的停車位)
 - 又一居第一及第三期 525個停車位
 - 又一居第二期 128個停車位
(應佔50%權益)
 - 富澤花園 2個停車位
 - 碧麗花園 10,472平方呎商舖／7個單位+118個停車位
 - 聚龍居 361個停車位
(應佔44%權益)

說明函件

- 於最後實際可行日期，香港及新加坡的上市投資：
 - 九龍倉集團有限公司(會德豐集團成員公司) — 持有其已發行股本約1.3%的權益，市值約為港幣五億二千三百六十萬元
 - 其他上市投資 — 市值總額約港幣五億六千七百五十萬元

財務資料

截至二〇〇二年三月三十一日止年度及截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間，聯邦地產的綜合業績概要載列如下：

	未經審核 截至 二〇〇二年 九月三十日 止六個月 港幣百萬元	經審核 截至 二〇〇二年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元
營業額	505.9	503.6
營業盈利	92.7	179.7
除稅前虧損	(346.5)	(72.3)
除稅後但未計少數股東權益前虧損	(352.8)	(81.2)
聯邦地產股東應佔的虧損	<u>(352.9)</u>	<u>(81.3)</u>

資產淨值

聯邦地產於二〇〇二年九月三十日的資產淨值約為港幣四十九億七千零四十萬元，或每股聯邦地產股份約港幣4.32元(按於該日已發行的1,151,389,640股聯邦地產股份計算)。資產淨值乃經重估而調低聯邦地產集團的物業及長期投資價值(載於本說明函件附錄一第3節的中期業績內)後釐定。

經調整資產淨值約為港幣四十五億三千五百七十萬元，或每股聯邦地產股份約港幣3.94元(按於該日已發行的1,151,389,640股聯邦地產股份計算)。經調整資產淨值的詳情載於本說明函件附錄一第7節。

股息

截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間的中期股息每股聯邦地產股份為港幣0.03元，已於二〇〇三年一月二十三日派付予於二〇〇三年一月十日名列於股東名冊上的聯邦地產股東。派發中期股息與該建議或該計劃的結果無關。

流動資金及財務資源

於二〇〇二年九月三十日，聯邦地產集團的股東權益由二〇〇二年三月三十一日的港幣五十九億七千四百六十萬元或每股聯邦地產股份約港幣5.19元減至總值港幣四十九億七千零四十萬元或每股聯邦地產股份約港幣4.32元，這主要是受到聯邦地產集團的物業及長期投資的重估值下跌所致。

於二〇〇二年九月三十日，聯邦地產集團的債務淨額為港幣五千二百三十萬元，即債務總額港幣四億七千六百萬元減存款及現金港幣四億二千三百七十萬元所致，較於二〇〇二年三月三十一日的港幣四億五千六百二十萬元減少港幣四億零三百九十萬元。因此，於二〇〇二年九月三十日，聯邦地產集團的債務淨額相當於其資產總值的0.9%（二〇〇二年三月三十一日：6.9%）。聯邦地產集團的債務淨額減少主要是由於在截至二〇〇二年九月三十日止六個月內，業務所產生的淨現金及出售若干長期投資所得的款項所致。

未來意向

新亞置業無意出售其於聯邦地產的權益，亦無意於執行該建議後，終止聯邦地產集團的任何業務。新亞置業擬於執行該建議後，維持聯邦地產集團的現有業務。

聯邦地產董事已確認，於聯邦地產私有化後，其無意於不久將來，對現有業務作任何重大改動，或大量出售聯邦地產的資產或聯營公司，或對其固定資產作出任何重大的重新調配，惟於正常業務範圍內進行者除外。

不論有否執行該建議，聯邦地產董事均無意對現有聯邦地產集團聘用員工的事宜作出任何重大變動。

若該計劃獲執行，則聯邦地產董事有意撤銷上市地位；若該計劃不獲批准或撤回或失效，則維持上市地位。

有關除外人士權益的資料

新亞置業實益擁有505,473,223股聯邦地產股份，佔聯邦地產已發行股本約43.90%。此外，新亞置業的間接全資附屬公司Pomeroy實益擁有328,400,050股聯邦地產股份，佔聯邦地產已發行股本約28.52%。該兩批聯邦地產股份合共佔聯邦地產已發行股本約72.42%，將不會構成計劃股份的一部分，因此不得在法院指令會議上作投票之用。該等聯邦地產股份將不會構成計劃股份的一部分，及因此將不會於法院指令會議上作投票之用。此外，Frexon（會德豐集團的成員公司）持有20,067,506股聯邦地產股份，佔聯邦地產的已發行股本約1.75%。根據收購守則，Frexon被視為與新亞置業及Pomeroy一致行動，鑒於新亞置業於

該建議中有利益衝突，故縱使Frexon所持有構成計劃股份一部分的聯邦地產股份將被註銷，Frexon亦將於法院指令會議上，放棄就該計劃投票。然而，新亞置業、Pomeroy及Frexon將會各自出席股東特別大會及於會上投票，以批准及使該計劃生效。他們均有意以所持的聯邦地產股份，在股東特別大會上，投票贊成將予提呈的特別決議案。

聯邦地產董事於該計劃的權益及所受的影響

就公司條例第166A(1)條而言，聯邦地產董事會確認，概無聯邦地產董事為聯邦地產的債權人或擁有聯邦地產股份的任何權益。因此，該計劃對聯邦地產董事（不論是董事或其他人士）將無任何影響。

股票、買賣及上市

該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及取消，而除未能聯絡上的計劃股份持有人，就根據信託契據的條款為其根據該計劃的權利（於本說明函件附錄三第3節闡釋）而設立受託人外，代表計劃股份的所有股票將不再作為有效文件或所有權的憑證。

緊隨生效日期（預期為二〇〇三年三月十九日（星期三））後，聯邦地產將向聯交所申請撤銷上市地位。在這情況下，於同日（預期為二〇〇三年三月十九日（星期三））撤銷上市地位。

聯邦地產將以報章公告形式通知計劃股份持有人該計劃生效，以及撤銷上市地位的確實日期。

倘該計劃不獲批准或遭撤回或失效，則維持上市地位。

登記及付款

倘該計劃生效，註銷價的支票將寄發予計劃股份持有人（其須於記錄時間名列股東名冊）。有關支票將於生效日期後十日內寄出。

建議於緊隨二〇〇三年三月十七日（星期一）下午四時正後（或以報章公告方式通知少數股東的其他日期）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定根據該計劃獲得註銷價的權利。少數股東或他們的繼承人應確保他們的聯邦地產股份，於二〇〇三年三月十四日（星期五）下午四時正前，以他們的名義或他們代名人的名義登記或送交聯邦地產的股份過戶登記處以作登記。聯邦地產的過戶處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下。

假設該計劃於二〇〇三年三月十九日(星期三)生效，則註銷價的支票預期於二〇〇三年三月二十八日(星期五)或之前寄發計劃股份持有人或他們指派的人士。根據該計劃，於寄出支票後第六個曆月當日或之後，新亞置業有權取消或撤銷仍未兌現或已退回但未兌現的支票的付款，並以聯邦地產的名義將該等支票所代表的所有款項存於一家由聯邦地產選定位於香港的持牌銀行的存款賬戶內。聯邦地產將保留該等款項至生效日期起計六年屆滿時，並可在該日期前，自該賬戶支付款項(連同根據該計劃第3(d)段該款項的利息)予聯邦地產確信其有權收取該等款項，且其為仍未兌現的支票的收款人的人士。自生效日期起計六年屆滿時，新亞置業將獲解除根據該計劃作出任何付款的任何進一步責任，而聯邦地產其後在扣除任何利息或預扣稅或其他稅項或法律規定的任何其他扣減項目，以及扣除任何開支後，應把其名下的存款賬戶內當時的款項餘額(如有)轉撥予新亞置業，包括其應計利息(倘適用)。

倘過戶處並無收到以書面作出的任何相反特定指示，則支票將寄予於記錄時間名列股東名冊的計劃股份持有人(不包括未能聯絡上的計劃股份持有人)各自的地址，倘為聯名人士，則寄予股東名冊就聯名股權名列首位的聯名持有人的登記地址。所有該等支票將寄發予有權收取該等支票的人士，風險由他們自行承擔。新亞置業及聯邦地產將不會對遺失或傳遞延誤承擔任何責任。

計劃股份的海外持有人

由於該建議，不是香港居民的少數股東，須受其他司法權區的法例規限。該等少數股東應了解及遵守任何適用的法律或監管規定。不是香港居民的少數股東均有責任完全遵守有關司法權區的有關法例，包括取得所需的任何政府批准、外匯管制或其他同意或辦理其他必要的正式手續，以及支付該等司法權區應付的任何發行、轉讓費用或其他稅項。

未能聯絡上的計劃股份持有人

根據該計劃，原應支付予未能聯絡上的計劃股份持有人的註銷價將支付予為該等人士以信託形式持有的受託人；就此而言，假如(i)計劃股份持有人於記錄時間在股東名冊上並無登記任何地址或(ii)於本文件寄發日期前最近連續三次，聯邦地產就應支付予該計劃股份持有人(或其他應得的人士)的現金股息的已付股息支票：(a)曾寄予該計劃股份持有人(或其他應得的人士)，但無法投遞及退回，或假如該支票並無兌現，或(b)因較早前應付的股息支票

無法投遞及退回，故此張支票並無寄予該計劃股份持有人(或其他應得的人士)，及在此情況下，過戶處並無接獲有關股息的書面有效申索，則該名計劃股份持有人將被視為無法聯絡上。受託人將按信託契據的條款持有註銷價，直至生效日期後十二年屆滿，於該段期間任何應得的人士有權申索該等款項，有關信託契據的概要載於本文件附錄三。於此段期間，假如註銷價或其任何部分仍未獲申索，則受託人可將註銷價投資於短期證券，包括債務負債、存款證及銀行存款，及任何應得的人士可向受託人申索該等款項，包括利息減任何費用、稅項及其他法律規定的扣減項目，以及開支。於生效日期後十二年屆滿時，受託人將就不獲作出及接納的申索的信託資產餘額，轉讓予新亞置業或新亞置業的代名人，其後將無權獲取該等款項。

稅項

香港或其他司法權區的少數股東如對該建議所涉及的稅項，尤其是收取註銷價會否令該等少數股東須支付香港或其他司法權區的稅項等事宜有任何疑問，應請諮詢他們的專業顧問。

會議

高等法院已指示舉行法院指令會議，以考慮及酌情通過批准該計劃的決議案(不論有否修訂)。就高等法院批准該計劃的法定要求而言，若大多數股東(即相當於親自或委派代表出席法院指令會議，及於會上投票的少數股東所持聯邦地產股份價值的四分之三)投票贊成該計劃，則批准該計劃的決議案將被視為已被通過。

然而，根據收購守則第2.10條，須(i)在法院指令會議上，該計劃獲得連附於為親身或委派代表投票的獨立少數股東所持有而有用以作出投票所涉及的聯邦地產股份，其中最少75%的票數所批准；及(ii)在法院指令會議上投票反對該決議案的票數，不多於全體獨立少數股東所持全部聯邦地產股份的10%；該決議案方被視為已被通過。根據獨立少數股東目前所持有的297,448,861股聯邦地產股份計算，該等聯邦地產股份的10%，相當於29,744,886股聯邦地產股份。

緊隨法院指令會議後，將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過一項批准及使該計劃生效的特別決議案。

誠如上文所述，新亞置業及Pomeroy合共擁有833,873,273股聯邦地產股份，佔聯邦地產已發行股本約72.42%。雖然新亞置業及Pomeroy將均會向高等法院承諾，受該計劃約束，但該等聯邦地產股份將不會構成計劃股份的一部分，及因此將無權在於法院指令會議上作投票之用。此外，Frexon (會德豐集團的成員公司) 持有20,067,506股聯邦地產股份，佔聯邦地產的已發行股本約1.75%。根據收購守則，Frexon被視為與新亞置業及Pomeroy一致行動，鑒於新亞置業於該建議中有利益衝突，故Frexon將於法院指令會議上，放棄就該計劃投票。然而，新亞置業、Pomeroy及Frexon將會各自出席股東特別大會及於會上投票，以批准及使該計劃生效。他們均有意以所持的聯邦地產股份，在股東特別大會上，投票贊成將予提呈的特別決議案。

會議的通告載於本文件第128至131頁。會議將於二〇〇三年二月二十一日(星期五)於該等通告各自所列的時間，假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行。

獨立少數股東及聯邦地產股東將採取的行動

本文件隨附適用於法院指令會議的粉紅色委任代表表格及適用於股東特別大會的白色委任代表表格。

無論獨立少數股東能否親自出席任何一個會議，務請按照隨附適用於法院指令會議的粉紅色委任代表表格上印備的指示填妥及簽署，亦務請聯邦地產股東按照隨附適用於股東特別大會的白色委任代表表格上印備的指示填妥及簽署，並將有關表格盡快交回過戶處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下，惟在任何情況下，交回的時間不得遲於下列各時間：

- (a) 就法院指令會議適用的粉紅色委任代表表格而言，務請獨立少數股東於二〇〇三年二月十九日星期三上午九時十五分前交回此委任代表表格，倘未於上述時間交回，可於法院指令會議上交予主席；及
- (b) 聯邦地產股東必須於二〇〇三年二月十九日星期三上午九時三十分前交回適用於股東特別大會的白色委任代表表格，方為有效。

隨附一個預付郵資的回郵信封，方便閣下填妥委任代表表格後，將表格寄回(僅供香港郵寄之用)。填妥及交回會議的委任代表表格後，閣下仍可親自出席有關會議，並按

閣下意願於會上投票。若閣下遞交有關委任代表表格後出席會議，則交回的委任代表表格將作為撤銷論。

為決定有權出席法院指令會議，並於會上投票的獨立少數股東以及決定有權出席股東特別大會，並於會上投票的聯邦地產股東，由二〇〇三年二月十九日(星期三)至二〇〇三年二月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)，將暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，任何聯邦地產股份的過戶手續均不受理。為符合資格於法院指令會議或股東特別大會上投票，所有有關股票隨附的過戶文件，均須於二〇〇三年二月十八日(星期二)下午四時正前交回過戶處，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下。

假設條件獲達成或(如適用)豁免，則該計劃將於生效日期生效，即預期為二〇〇三年三月十九日(星期三)。聯邦地產將另行發表報章公告，提供有關會議結果，以及若全部有關決議案於會議上獲得通過，則公佈買賣聯邦地產股份的最後日期、記錄時間、高等法院就批准該計劃的呈請的聆訊結果、生效日期，以及撤銷上市地位的日期詳情。

其他資料

有關該建議的其他資料載列於本文件的各附錄，全部均屬本說明函件的一部分。

1. 三年財務概要

載於下列為聯邦地產集團截至三月三十一日止最近三個財政年度各年的經審核綜合業績概要：

	二〇〇二年 港幣百萬元	二〇〇一年 港幣百萬元	二〇〇〇年 港幣百萬元
營業額	503.6	445.4	525.1
經營盈利	179.7	488.3	414.0
除稅前(虧損)／盈利	(72.3)	78.2	325.0
稅項	(8.9)	(15.3)	(165.9)
除稅後但未計少數股東(虧損)／盈利	(81.2)	62.9	159.1
少數股東權益	(0.1)	(0.3)	(0.2)
聯邦地產股東應佔年度(虧損)／盈利	(81.3)	62.6	158.9
股息	(103.6)	(103.6)	(103.6)
每股聯邦地產股份(虧損)／盈利(港仙)	(7.1)	5.4	13.8
每股聯邦地產股份的股息(港仙)	9.0	9.0	9.0

2. 聯邦地產集團截至二〇〇二年三月三十一日止年度的經審核綜合賬項

本第2節的資料乃節錄自聯邦地產集團截至二〇〇二年三月三十一日止年度經審核綜合賬項。就本第2節而言，以下相應列出與本文件釋義相關的詞彙：

「公司」	指	聯邦地產
「董事」	指	聯邦地產董事
「集團」	指	聯邦地產集團
「股份」或「普通股」	指	聯邦地產股份
「股東」	指	聯邦地產股東



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

致聯邦地產有限公司各股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第57頁至第86頁按照香港公認會計原則編製的賬項。

董事及核數師的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實與公平的賬項。在編製該等賬項時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對這些賬項提出獨立意見，並向股東報告。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒布的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬項所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等賬項時所作出的主要估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況、以及有否貫徹運用並足夠披露這些會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就賬項是否存在重大的錯誤陳述，作合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量賬項所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為上述的賬項均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇二年三月三十一日的財政狀況和 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港 二〇〇二年六月七日

綜合損益賬

截至二〇〇二年三月三十一日止年度

	附註	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
營業額	3	503.6	445.4
其他(虧損)／收入淨額	4	(37.4)	192.2
直接成本及營業費用		466.2	637.6
銷售及推銷費用		(249.9)	(113.2)
行政及公司費用		(15.6)	(7.2)
		(21.0)	(28.9)
營業盈利	3	179.7	488.3
借貸成本	5	(34.0)	(87.1)
物業減值撥備		(217.8)	(338.7)
所佔聯營公司盈利減虧損		(0.2)	15.7
除稅前(虧損)／盈利		(72.3)	78.2
稅項	6	(8.9)	(15.3)
除稅後(虧損)／盈利		(81.2)	62.9
少數股東權益		(0.1)	(0.3)
股東應佔的(虧損)／盈利	7	(81.3)	62.6
是年股息	8		
是年已宣布派發的中期股息		34.5	34.5
結算日後擬派發的末期股息		69.1	69.1
		103.6	103.6
每股(虧損)／盈利	9	(7.1)仙	5.4仙

第64至86頁的附註屬本賬項一部份。

綜合資產負債表

二〇〇二年三月三十一日

	附註	2002 港幣百萬元	2001 (重新編列) 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	11	2,059.0	2,146.5
聯營公司	13	1,278.9	1,551.1
長期投資	14	1,547.4	1,788.8
遞延應收賬項	15	43.9	57.4
		<u>4,929.2</u>	<u>5,543.8</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	16	1,243.3	1,290.5
待沽物業	16	332.6	550.6
貿易及其他應收賬項	17	61.6	155.4
銀行結存及存款		19.8	19.0
		<u>1,657.3</u>	<u>2,015.5</u>
流動負債			
銀行借款及透支	18	—	163.0
應付同母系附屬公司款項		1.1	5.5
貿易及其他應付賬項	19	125.3	159.3
稅項		4.0	8.8
		<u>130.4</u>	<u>336.6</u>
流動資產淨額		<u>1,526.9</u>	<u>1,678.9</u>
總資產減流動負債		<u>6,456.1</u>	<u>7,222.7</u>
資本及儲備			
股本	20	230.3	230.3
儲備	21	5,744.3	6,241.0
		5,974.6	6,471.3
少數股東權益		5.5	5.4
非流動負債			
長期銀行借款	22	476.0	746.0
股東權益及非流動負債		<u>6,456.1</u>	<u>7,222.7</u>

第64至86頁的附註屬本賬項一部份。

主席
洪承禧董事
吳梓源

公司資產負債表

二〇〇二年三月三十一日

	附註	2002 港幣百萬元	2001 (重新編列) 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	12	2,010.7	1,968.5
聯營公司	13	(0.8)	(0.8)
		<u>2,009.9</u>	<u>1,967.7</u>
流動資產			
待沽物業		0.1	0.1
貿易及其他應收賬項		0.1	0.1
銀行結存及存款		3.9	0.1
		<u>4.1</u>	<u>0.3</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項		<u>41.9</u>	<u>42.6</u>
流動負債淨額		<u>(37.8)</u>	<u>(42.3)</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,972.1</u></u>	<u><u>1,925.4</u></u>
資本及儲備			
股本	20	230.3	230.3
儲備	21	<u>1,741.8</u>	<u>1,695.1</u>
股東權益		<u><u>1,972.1</u></u>	<u><u>1,925.4</u></u>

第64至86頁的附註屬本賬項一部份。

主席
洪承禧董事
吳梓源

綜合已確認損益報表

截至二〇〇二年三月三十一日止年度

	附註	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
投資物業重估虧損	21(a)	(85.1)	(368.9)
非交易證券重估(虧損)／盈餘	21(a)	(223.7)	263.8
		<u> </u>	<u> </u>
未確認在綜合損益賬的淨虧損		(308.8)	(105.1)
股東應佔(虧損)／盈利		(81.3)	62.6
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：	21(a)		
非交易證券		—	(73.7)
投資物業		(3.0)	—
撥回為非交易證券所作的撥備淨額	21(a)	—	(11.0)
		<u> </u>	<u> </u>
已確認虧損總額		<u>(393.1)</u>	<u>(127.2)</u>

第64至86頁的附註屬本賬項一部份。

綜合現金流量表

截至二〇〇二年三月三十一日止年度

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
業務的現金流入淨額(附註a)	192.6	8.7
投資收入及財務收支		
已收利息	47.1	100.4
已付利息	(27.3)	(83.9)
已收上市證券的股息	79.9	66.9
已收一聯營公司的股息	1.1	3.9
已付股東股息	(103.6)	(103.6)
投資收入及財務收支的現金 流出淨額	(2.8)	(16.3)
稅項		
已付香港利得稅	(12.3)	(5.3)
退回稅項	—	60.5
(已付)／退回稅項	(12.3)	55.2
投資業務		
出售非交易證券所得款項	398.5	1,296.7
出售投資物業所得款項	2.5	—
購入非交易證券	(410.5)	(951.6)
購入聯營公司	—	(31.3)
增添投資物業	(1.0)	(6.4)
減少／(增加)應收聯營公司 款項淨額	266.8	(382.5)
投資業務的現金流入／(流出)淨額	256.3	(75.1)
融資前的現金流入／(流出)淨額	433.8	(27.5)

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
融資 (附註b)		
(償還)／新增長期銀行借款淨額	(270.0)	776.0
償還短期銀行借款淨額	(30.0)	(598.0)
	<u> </u>	<u> </u>
融資的現金 (流出)／流入淨額	(300.0)	178.0
	<u> </u>	<u> </u>
增加現金及現金等值	133.8	150.5
於四月一日的現金 及現金等值結存	(114.0)	(264.5)
	<u> </u>	<u> </u>
於三月三十一日的現金及 現金等值結存	19.8	(114.0)
	<u> </u>	<u> </u>
於三月三十一日的現金及 現金等值結存分析		
三個月內可提取的銀行 結存及存款	19.8	19.0
須於三個月內償還的銀行 借款及透支	—	(133.0)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>19.8</u>	<u>(114.0)</u>

綜合現金流量表附註

(a) 除稅前(虧損)／盈利與業務的現金流入淨額對賬

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
除稅前(虧損)／盈利	(72.3)	78.2
所佔聯營公司盈利減虧損	0.2	(15.7)
利息收入	(46.9)	(93.6)
利息支出	27.6	83.0
上市證券的股息收入	(74.2)	(85.7)
出售非交易證券的虧損／(盈利)淨額	32.4	(181.2)
物業減值撥備	217.8	338.7
撥回為非交易證券所作的撥備淨額	—	(11.0)
出售投資物業盈利	(2.1)	—
減少遞延應收賬項	13.5	33.6
增加發展中並擬作出售的物業	(155.0)	(117.8)
減少待沽物業	202.4	108.1
減少／(增加)貿易及其他應收賬項	87.9	(102.5)
減少應付同母系附屬公司款項	(4.4)	(12.3)
減少貿易及其他應付賬項	(34.3)	(13.1)
	<u>192.6</u>	<u>8.7</u>
業務的現金流入淨額	<u>192.6</u>	<u>8.7</u>

(b) 融資變動分析

	長期銀行借款 港幣百萬元	短期銀行借款 港幣百萬元	少數股東權益 港幣百萬元
二〇〇〇年四月一日結存	—	598.0	5.1
有關融資的現金流入／(流出)	776.0	(598.0)	—
少數股東應佔儲備	—	—	0.3
重新分類	(30.0)	30.0	—
	<u>746.0</u>	<u>30.0</u>	<u>5.4</u>
二〇〇一年三月三十一及 二〇〇一年四月一日結存	746.0	30.0	5.4
有關融資的現金流出	(270.0)	(30.0)	—
少數股東應佔儲備	—	—	0.1
	<u>476.0</u>	<u>—</u>	<u>5.5</u>
二〇〇二年三月三十一日結存	<u>476.0</u>	<u>—</u>	<u>5.5</u>

賬項附註

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒布所有適用的《會計實務準則》及註釋、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團所採用的主要會計政策概要。

(b) 賬項編製基準

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬(見下文會計政策)外,本賬項是以原值成本作為編製基準。

(c) 綜合賬的基本原則

(i) 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》的規定,附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本,或控制其過半數投票權,或控制其董事會組成的公司。被視為受本公司控制的附屬公司是指公司有權直接或間接管轄其財務及經營政策,以透過其活動從中取得利益。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合賬項中綜合計算。然而,如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售,或是在嚴格而長期的限制下運作,以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值列入綜合資產負債表及確認其公允價值的變動。

集團公司間結存及交易和集團公司間交易所產生的任何未變現收益,均在編製綜合賬項時悉數抵銷。集團公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同,但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

在公司的資產負債表中,於附屬公司的投資均按成本值減去任何減值虧損(參閱附註第1(f)條)後入賬。然而,如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售,或是在嚴格而長期的限制下運作,以致其向公司轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層的決策發揮重大的影響力,並可參與其財務及經營決策的一間公司,但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並且先以成本值入賬，然後就集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。損益賬反映年內集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註第1(c)(iii)條在本年度列支或撥入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

(iii) 商譽／負商譽

商譽會確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷。對於關乎已在收購計劃中確定及可以可靠地計算，但尚未確認其預計未來虧損和支出的負商譽，概將在其虧損和支出於未來予以確認時，在損益賬內確認。任何尚餘的負商譽(但以所收購非貨幣資產的公允價值為限)則按可予折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年限，在損益賬內確認。如負商譽的數額高於所收購非貨幣資產的公允價值，便會立即在損益賬內確認。

在出售受控制附屬公司或聯營公司時，以往尚未在損益賬內攤銷或以往撥作集團儲備變動處理的任何應佔購入商譽的數額，均會在計算出售的盈利或虧損時包括在內。

集團在每個結算日對商譽的賬面金額作出審閱，以決定有否出現任何減值跡象。如有減值跡象，便會將減值虧損在損益賬內確認為支出。

(d) 物業

(i) 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業，此等物業乃根據專業測計師每年的公開市價估值列入資產負債表內。投資物業的價值變動乃計入投資物業重估儲備項下。就整個投資組合而言，倘此儲備的總額不足以抵銷價格的虧損，不足之數則於損益賬內扣除。如整個投資物業組合在其後的重估中出現盈餘，便會計入損益賬內；但以先前已在損益賬扣除的重估虧損為限。

於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘或虧損。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以包括撥作資產成本的有關借貸成本加上應佔盈利及可變現淨值兩者的較低額報值。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

發展中並擬作出售的物業在建築未完成前先行出售的盈利，乃按照建築期間每年估計至建成時的總利潤以比例計算；所採用的比例為在結算日已支出的建築費用與估計總建築費用的比例或在結算日已收及應收的樓價與已出售單位總樓價的比例，以兩者較低為準。

有關於發展中並擬作出售的物業的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

(iii) 待沽物業

待沽物業被分類為流動資產，並以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

(e) 折舊

投資物業的地契剩餘年期如超過二十年，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備，因進行估值時已考慮估值當日每一物業的個別狀況。持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業，則用其剩餘年期作出折舊準備。

(f) 資產減值

除按重估金額列賬的物業外，本集團會在每個結算日審閱資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。每當賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。減值虧損在損益賬內確認為支出。

(i) 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

(ii) 減值虧損逆轉

就資產(商譽除外)而言,倘若用以釐定可收回數額的估計資料有變,便會將以往之減值虧損撥回。至於商譽的減值虧損,倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成,而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素消失有關,才會將以往減值虧損撥回。

所撥回以往的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認上述逆轉的年度內計入損益賬。

(g) 證券投資

- (i) 非交易證券被分類為長期投資並以公允價值記入資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認,直至出售、贖回或以其他方式處理該等證券,又或有客觀證據顯示該等證券已減值,期間所累積盈餘或虧損將由投資重估儲備轉往損益賬內確認。

當引致減值的情況及事項不再存在,並有具說服力的證據顯示新的情況及事項在可預見的將來持續下去,因減值而由投資重估儲備撥入損益賬的數額均需撥回。

出售非交易證券的損益乃根據淨出售所得及賬面值的差額計算,確認在損益賬內。而已確認於投資重估儲備內的相關盈餘或虧損,亦於出售非交易證券時轉往損益賬內。

- (ii) 交易證券被分類為短期投資並以公允價值記入資產負債表的流動資產內。交易證券的公允價值所產生的變動,會在損益賬內確認。

(h) 外幣伸算

是年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的賬目,均按照結算日的市匯率折算為港幣。除海外附屬公司及聯營公司結算時所產生的外幣滙兌差額已置於資本儲備賬目內,其他外幣交易項目的差異均計算在損益賬內。如出售海外附屬公司及聯營公司,便須在計算出售的盈利或虧損時計及該海外附屬公司及聯營公司的相關累計兌換差額。因尚未結算的外滙期貨合約所產生的盈利或虧損乃參照資產負債表結算日的期滙率計算,並列入損益賬內。

(i) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其性質列入資產負債表，並在適當的情況下，按上文附註第1(e)條所載集團的折舊政策計算折舊。經營租賃所產生的收入則根據下文附註第1(j)(i)條所載集團確認收入的政策確認。

(j) 營業收入之確定

(i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及激勵措施所產生的收入均在損益賬中確認為總租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 出售落成物業的收入乃於簽署買賣契約時確認，預售發展中並擬作出售的物業的收入乃參照賬項附註第1(d)(ii)條於建築期內確認。

(iii) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。

(iv) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(k) 遞延稅項

遞延稅項按預期在可見將來有合理的可能性而產生因時間差異所引起的稅務後果，按現行稅率以負債法計算。

(l) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其他的借貸成本均計算在產生的期間的損益賬內。

當資產支出及借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

(m) 連繫人士

就本賬目而言，倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面可對另一方發揮重大影響力者，則該名人士被視為集團的有連繫人士，反之亦然；又或倘集團及另一方受制於共同控制或共同重大影響，則該名人士亦被視為集團的有連繫人士。有連繫人士可屬個人或其他公司。

(n) 準備

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就不肯定時間或數額的負債確認準備。

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

(o) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未計在綜合計算過程中須抵銷的集團公司間結存及交易；但同屬一個分部的集團公司間結存及交易則除外。分部之間的定價基準與給其他外界人士的條款相若。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、附息借款及企業和融資支出。

2. 分部資料

(a) 業務分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
地產發展	239.8	130.2	11.6	51.3
地產投資	142.7	135.9	102.5	89.9
投資及其他	121.1	179.3	78.7	361.3
	<u>503.6</u>	<u>445.4</u>	192.8	502.5
未能作出分配的費用			(13.1)	(14.2)
營業盈利			179.7	488.3
借貸成本			(34.0)	(87.1)
物業減值撥備			(217.8)	(338.7)
聯營公司				
地產發展			(1.3)	13.4
投資及其他			1.1	2.3
除稅前(虧損)/盈利			<u>(72.3)</u>	<u>78.2</u>

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
地產發展	2,861.8	3,487.1	85.7	92.1
地產投資	2,059.0	2,146.5	29.0	27.0
投資及其他	1,645.9	1,906.7	10.6	40.2
分部資產及負債	<u>6,566.7</u>	<u>7,540.3</u>	125.3	159.3
未能作出分配的項目	<u>19.8</u>	<u>19.0</u>	481.1	923.3
總資產及負債	<u>6,586.5</u>	<u>7,559.3</u>	<u>606.4</u>	<u>1,082.6</u>

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資費用。

本集團並無重大的資本支出和折舊及攤銷。

(b) 地區分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業務	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
香港	468.8	394.0	163.6	260.5
新加坡	34.8	51.4	16.1	227.8
	<u>503.6</u>	<u>445.4</u>	<u>179.7</u>	<u>488.3</u>

(ii) 資產及負債

於本年度內，本集團的資產及負債按以上地區分部劃分，逾90%乃在香港。

3. 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為物業銷售、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
地產發展	239.8	130.2
地產投資	142.7	135.9
投資及其他	121.1	179.3
	<u>503.6</u>	<u>445.4</u>

(b) 營業盈利

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
營業盈利的產生：		
已扣除：		
已出售物業成本	208.6	71.0
核數師酬金	0.8	0.9
	<u> </u>	<u> </u>
已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	104.2	96.1
(上述之租金收入包括投資物業租金毛額 港幣一億三千二百九十萬元 (二〇〇一年：港幣一億二千五百五十萬元) 其中港幣五百四十萬元 (二〇〇一年：港幣六百三十萬元) 為或有租金)		
存款及墊款的利息收入	46.9	93.6
上市證券的股息	74.2	85.7
	<u> </u>	<u> </u>

(c) 董事酬金

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
袍金	0.1	0.1
薪金及其他福利	—	—
退休金計劃供款	—	—
非硬性及／或按業績而定的花紅	—	—
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	<u> </u>	<u> </u>

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞(包括就彼等履行本公司董事職責而須支付或歸還予彼等的任何開支)合共港幣四萬元(二〇〇一年：港幣四萬元)，而此數額全數皆為董事袍金。

有關截至二〇〇一年三月三十一日及二〇〇二年三月三十一日止兩個財政年度，本公司及／或其附屬公司就本公司於該兩年內任何時間在任的董事已付或應付予彼等按每一位計算的酬金總額皆為港幣一百萬元以下。

(d) 五位最高薪僱員

本集團並沒有僱用受薪僱員，集團的管理服務由總經理根據董事會報告書中「管理合約」一節提及的總經理協議所提供。

4. 其他(虧損)／收入淨額

	集團	
	2002	2001
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售非交易證券的(虧損)／盈利淨額	(32.4)	181.2
撥回為非交易證券所作的撥備淨額	—	11.0
其他	(5.0)	—
	<u>(37.4)</u>	<u>192.2</u>

以上截至二〇〇一年三月三十一日止年度的出售非交易證券的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘，為數港幣七千三百七十萬元。

5. 借貸成本

	集團	
	2002	2001
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出：		
銀行借款及透支	27.6	75.7
於五年內償還的其他借款	—	7.3
	<u>27.6</u>	<u>83.0</u>
其他借貸成本	6.4	4.1
	<u>34.0</u>	<u>87.1</u>

6. 稅項

香港利得稅撥備乃按照本年度內為課稅而作出調整的盈利以16% (二〇〇一年：16%) 稅率計算。稅項支出的組成如下：

	集團	
	2002	2001
	港幣百萬元	港幣百萬元
公司及附屬公司		
本年香港利得稅	7.5	13.6
聯營公司		
本年香港利得稅	1.4	1.7
	<u>8.9</u>	<u>15.3</u>

本公司及其附屬公司並無因時間差異而需要進行大量遞延稅項準備。

7. 股東應佔的(虧損)/盈利

股東應佔的(虧損)/盈利包括已列入本公司賬內的盈利港幣一億五千零三十萬元(二〇〇一年：港幣一億五千零四十萬元)。

8. 股息

(a) 是年股息

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
已宣布派發及已付的中期股息每股3.0仙 (二〇〇一年：3.0仙)	34.5	34.5
結算日後擬派發的末期股息每股6.0仙 (二〇〇一年：6.0仙)	69.1	69.1
	<u>103.6</u>	<u>103.6</u>

結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 上年度股息於是年批准及派發

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發 每股6.0仙(二〇〇一年：6.0仙)	69.1	69.1

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本年度的虧損港幣八千一百三十萬元(二〇〇一年：盈利港幣六千二百六十萬元)及本年度與上年度已發行的十一億五千一百四十萬股普通股計算。

10. 會計政策變動

(a) 擬派股息

在以往年度，於結算日後的擬派股息會在結算日確認為負債。由二〇〇一年四月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第9號(經修訂)－「結算日後事項」的規定，於結算日後的擬派股息不會在其相關的會計報告期確認為一項負債。本集團已追溯採

用此新會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇一年四月一日的股東權益已重報並增加港幣六千九百一十萬元（二〇〇〇年四月一日：港幣六千九百一十萬元），亦即截至二〇〇一年三月三十一日止年度擬派末期股息的數額。

由於採用第9號準則及重報以往年度的儲備，本集團於二〇〇二年三月三十一日的股東權益增加了港幣六千九百一十萬元（二〇〇一年：港幣六千九百一十萬元）。

(b) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）的組成部分。而每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分部有別。分部之間的定價基準與給予其他外界人士的條款相若。

在賬項附註第2條中，集團已按照香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第26號—「分部匯報」的定義，披露分部收入和業績。按照集團的內部財務匯報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

11. 投資物業

	位於香港的 長期租約的 投資物業 港幣百萬元
集團	
估值	
二〇〇一年四月一日	2,146.5
增添	1.0
出售	(3.4)
重估虧損	(85.1)
	<hr/>
二〇〇二年三月三十一日	<u>2,059.0</u>
二〇〇一年三月三十一日	<u>2,146.5</u>

(a) 上列投資物業的估值分析如下：

二〇〇二年三月三十一日估值	<u>2,059.0</u>
二〇〇一年三月三十一日估值	<u>2,146.5</u>

(b) 物業重估

本集團的投資物業於二〇〇二年三月三十一日由一從事專業估值事務的同母系附屬公司「Harriman Realty Company, Limited」，根據物業淨收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

重估時產生的盈餘或虧損已計入投資物業重估儲備。

(c) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣二十億五千九百萬元（二〇〇一年：港幣二十一億四千六百五十萬元）。

(d) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為兩年至五年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

(e) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而在未來應收的最低租約收入總額如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
於一年內	106.5	90.5
於一年以後至五年內	117.5	157.9
於五年後	7.2	11.1
	<u>231.2</u>	<u>259.5</u>

12. 附屬公司

	公司	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
非上市股份的原值	1,469.7	1,469.7
應收附屬公司款項	541.0	498.8
	<u>2,010.7</u>	<u>1,968.5</u>

於二〇〇二年三月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第86頁。

13. 聯營公司

	集團		公司	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
非上市股份的原值	—	—	0.5	0.5
應佔的淨資產值	64.1	69.5	—	—
	64.1	69.5	0.5	0.5
應收聯營公司款項	1,225.9	1,492.7	—	—
應付聯營公司款項	(11.1)	(11.1)	(1.3)	(1.3)
	1,278.9	1,551.1	(0.8)	(0.8)

(a) 應收聯營公司款項中，包括貸款港幣九億零一百九十萬元(二〇〇一年：港幣十一億八千一百四十萬元)予一聯營公司用作物業發展項目。而利率乃由聯營公司的股東根據市場利率而定，是年該利率介乎3.5%至7.1%之間(二〇〇一年：6.7%至8.2%之間)。截至二〇〇二年三月三十一日止年度，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣五千零九十萬元(二〇〇一年：港幣八千一百六十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

(b) 本集團的一重要聯營公司「Hopfield Holdings Limited」的附加財務資料披露如下：

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
綜合資產負債表		
流動資產	8,387.8	6,009.7
流動負債	(3,237.4)	(102.7)
非流動負債	(5,113.7)	(5,907.0)
綜合損益賬		
營業額	1,760.6	—
是年盈利	36.7	—

於二〇〇二年三月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第86頁。

14. 長期投資

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	957.3	1,055.4
在海外上市	590.1	733.4
	<u>1,547.4</u>	<u>1,788.8</u>

15. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為一年以上到期的應收賬。

16. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

- (a) 以可變現淨值報值的發展中並擬作出售的物業及待沽物業為數港幣十三億五千六百三十萬元(二〇〇一年：港幣十億二千一百六十萬元)。
- (b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣六億八千一百三十萬元(二〇〇一年：港幣十二億九千零五十萬元)，預期會在一年後始會完成。
- (c) 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣四億三千三百萬元(二〇〇一年：無)。

17. 貿易及其他應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

於二〇〇二年三月三十一日的貿易及其他應收賬項內，包括以下的貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
即期	13.1	15.2
三十一日至六十日	0.2	0.2
六十一日至九十日	0.2	0.2
九十日以上	0.9	0.4
	<u>14.4</u>	<u>16.0</u>

18. 銀行借款及透支

	集團	
	2002	2001
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款及透支		
有抵押	—	133.0
無抵押	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	133.0
於一年內償還的長期銀行借款(有抵押)	—	30.0
	<u>—</u>	<u>30.0</u>
	—	163.0
	<u><u>—</u></u>	<u><u>163.0</u></u>

19. 貿易及其他應付賬項

於二〇〇二年三月三十一日的貿易及其他應付賬項內，包括以下的貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2002	2001
	港幣百萬元	港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	18.8	9.4
三十一日至六十日	0.9	14.5
六十一日至九十日	15.4	12.9
九十日以上	30.9	5.6
	<u>66.0</u>	<u>42.4</u>
	<u><u>66.0</u></u>	<u><u>42.4</u></u>

20. 股本

	2002	2001	2002	2001
	股數	股數	港幣百萬元	港幣百萬元
	百萬	百萬		
法定股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>1,500.0</u>	<u>1,500.0</u>	<u>300.0</u>	<u>300.0</u>
已發行及全數繳足股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>1,151.4</u>	<u>1,151.4</u>	<u>230.3</u>	<u>230.3</u>

21. 儲備

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 (重新編列) 港幣百萬元
(a) 集團						
公司及附屬公司						
二〇〇一年四月一日結存						
以往呈報	0.5	881.1	(349.7)	392.0	5,217.7	6,141.6
前期調整 (附註10a)	—	—	—	—	69.1	69.1
重新編列	0.5	881.1	(349.7)	392.0	5,286.8	6,210.7
已批准之上年度						
末期股息 (附註8b)	—	—	—	—	(69.1)	(69.1)
重估虧損	—	(85.1)	(221.0)	—	—	(306.1)
出售所兌現的儲備	—	(3.0)	—	—	—	(3.0)
是年保留虧損	—	—	—	—	(78.6)	(78.6)
是年已宣布派發之 中期股息 (附註8a)	—	—	—	—	(34.5)	(34.5)
二〇〇二年三月三十一日						
結存	0.5	793.0	(570.7)	392.0	5,104.6	5,719.4
聯營公司						
二〇〇一年四月一日結存						
重估虧損	—	—	7.4	—	22.9	30.3
是年保留虧損	—	—	(2.7)	—	—	(2.7)
是年保留虧損	—	—	—	—	(2.7)	(2.7)
二〇〇二年三月三十一日						
結存	—	—	4.7	—	20.2	24.9
二〇〇二年三月三十一日						
儲備總額	0.5	793.0	(566.0)	392.0	5,124.8	5,744.3

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 (重新編列) 港幣百萬元
公司及附屬公司						
二〇〇〇年四月一日結存						
以往呈報	0.5	1,250.0	(493.9)	392.0	5,376.6	6,525.2
前期調整(附註10a)	—	—	—	—	69.1	69.1
重新編列	0.5	1,250.0	(493.9)	392.0	5,445.7	6,594.3
已批准之上年度						
末期股息(附註8b)	—	—	—	—	(69.1)	(69.1)
重估(虧損)/盈餘	—	(368.9)	256.4	—	—	(112.5)
出售所兌現的儲備	—	—	(73.7)	—	—	(73.7)
重新分類	—	—	(27.5)	—	(107.8)	(135.3)
撥回非交易證券所作的撥備淨額	—	—	(11.0)	—	—	(11.0)
是年保留盈利	—	—	—	—	52.5	52.5
是年已宣布派發之中期股息(附註8a)	—	—	—	—	(34.5)	(34.5)
二〇〇一年三月三十一日結存	0.5	881.1	(349.7)	392.0	5,286.8	6,210.7
聯營公司						
二〇〇〇年四月一日結存	—	—	(27.5)	—	(95.0)	(122.5)
重新分類	—	—	27.5	—	107.8	135.3
重估盈餘	—	—	7.4	—	—	7.4
是年保留盈利	—	—	—	—	10.1	10.1
二〇〇一年三月三十一日結存	—	—	7.4	—	22.9	30.3
二〇〇一年三月三十一日儲備總額	0.5	881.1	(342.3)	392.0	5,309.7	6,241.0

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 (重新編列) 港幣百萬元
(b) 公司						
二〇〇一年四月一日結存						
以往呈報	0.5	—	—	156.6	1,468.9	1,626.0
前期調整 (附註10a)	—	—	—	—	69.1	69.1
重新編列	0.5	—	—	156.6	1,538.0	1,695.1
已批准之上年度						
末期股息 (附註8b)	—	—	—	—	(69.1)	(69.1)
是年保留盈利	—	—	—	—	150.3	150.3
是年已宣布派發之						
中期股息 (附註8a)	—	—	—	—	(34.5)	(34.5)
二〇〇二年三月三十一日						
儲備總額	0.5	—	—	156.6	1,584.7	1,741.8
二〇〇〇年四月一日結存						
以往呈報	0.5	—	—	156.6	1,422.1	1,579.2
前期調整 (附註10a)	—	—	—	—	69.1	69.1
重新編列	0.5	—	—	156.6	1,491.2	1,648.3
已批准之上年度						
末期股息 (附註8b)	—	—	—	—	(69.1)	(69.1)
是年保留盈利	—	—	—	—	150.4	150.4
是年已宣布派發之						
中期股息 (附註8a)	—	—	—	—	(34.5)	(34.5)
二〇〇一年三月三十一日						
儲備總額	0.5	—	—	156.6	1,538.0	1,695.1

本公司可供分派給股東的儲備為港幣十五億八千四百七十萬元(二〇〇一年：重新編列—港幣十五億三千八百萬元)。股本贖回儲備的用途均受香港《公司條例》第49H條所管轄。已經設立的重估儲備及其他資本儲備，將會根據本集團所採用的會計政策處理。

於結算日後董事會建議派發末期股息每股6.0仙(二〇〇一年：6.0仙)，派息總額為港幣六千九百一十萬元(二〇〇一年：港幣六千九百一十萬元)。該項股息於結算日並沒有確認為一項負債。

22. 長期銀行借款

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
銀行借款(有抵押)		
於一年以後至兩年內償還	—	28.0
於兩年以後至五年內償還	476.0	718.0
	<u>476.0</u>	<u>746.0</u>

(a) 於二〇〇二年三月三十一日，集團的債務淨額(代表借款總額減存款和現金)分析如下：

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
短期銀行借款	—	163.0
長期銀行借款	476.0	746.0
	<u>476.0</u>	<u>909.0</u>
銀行結存及存款	(19.8)	(19.0)
	<u>456.2</u>	<u>890.0</u>

(b) 為使外匯波動所帶來的風險可減至最低，集團的借貸主要是以港幣為本位。外幣匯價波動對本集團並無重大影響。

23. 或然負債

	集團		公司	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
(a) 為下列公司作出的有關 銀行備用信貸擔保：				
附屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,840.0</u>	<u>1,426.0</u>
聯營公司	<u>800.2</u>	<u>1,180.8</u>	<u>800.2</u>	<u>1,180.8</u>

本公司及本集團為聯營公司作出銀行備用信貸擔保，於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣三億七千二百四十萬元(二〇〇一年：港幣二億五千一百萬元)。

(b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，本公司、一同母系附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

24. 承擔

	集團	
	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
收購物業及有關物業的未來發展費用：		
已簽約但未撥出準備	379.0	356.7

25. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇二年三月三十一日止年度，本集團及本公司並無參與任何重大的連繫人士之間的交易。

(a) 擎天半島項目

- (i) 如賬項附註第13條所披露，應收聯營公司款項已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣九億零一百九十萬元（二〇〇一年：港幣十一億八千一百四十萬元）。有關該貸款的利息收入已詳述於賬項附註第13條。
- (ii) 本公司、一同母系附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，就一聯營公司「Hopfield Holdings Limited」旗下一附屬公司的銀行備用借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作擎天半島項目。公司應佔該備用借貸擔保為數港幣二億九千九百四十萬元（二〇〇一年：港幣六億八千萬）。
- (iii) 如賬項附註第23(b)條所披露，本公司、一同母系附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照發展擎天半島項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

以上貸款及擔保被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(b) 京士柏發展項目

如賬項附註第13條所披露，應收聯營公司款項已包括本集團向參與何文田京士柏發展項目的聯營公司貸款港幣二億八千四百三十萬元（二〇〇一年：港幣二億六千六百八十萬元）。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，而目前仍未決定該等利息水平。

集團連同其他股東已就一聯營公司「佳誌有限公司」的銀行備用借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作發展京士柏項目。集團應佔該備用借貸擔保為數港幣五億零八十萬元（二〇〇一年：港幣五億零八十萬元）。根據上市規則，以上交易不會構成關連交易。

- (c) 由於本集團於本年度錄得虧損，所以並無(二〇〇一年：港幣四百一十萬元)總經理費用支付予一連繫人士作為提供管理服務。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日及二〇〇〇年三月三日所定的管理合約支付。而上述費用足以構成上市規則所定的關連交易，惟本公司根據第14.24(2)段的上市規則豁免遵守有關關連交易的規定。

26. 年結後事項

於年結日後董事建議派發末期股息，詳情已於賬項附註第8條內披露。

27. 比較數字

由於擬派股息及分部匯報的會計政策出現變動，故若干比較數字已作出調整，以符合會計實務準則第9號及第26號的規定。有關詳情已於賬項附註第10條內詳述。

28. 最終控股公司

最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。

29. 賬項通過

此賬項已於二〇〇二年六月七日經董事會通過並批准發出。

主要附屬及聯營公司

二〇〇二年三月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行股本 (全為普通股 及全數繳足)	集團所佔 股本的 百分率	主要業務
Grannis Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Janeworth Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	100	融資
Lynchpin Limited	英屬處女群島/國際	500股每股1美元	100	投資
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股 每股港幣1元	100	地產
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Python Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Rusticana Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Warhol Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
齊歐有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
		本公司的附屬機 構在下述的級別 股份中所持股 本的百分率	集團所佔 股本的 百分率	主要業務
聯營公司	註冊成立/ 經營地方			
Dramstar Company Limited (附註a)	香港	100 (「B」股)	44	地產
佳誌有限公司(附註a)	香港	20(普通股)	20	地產
Hopfield Holdings Limited	英屬處女群島	20(普通股)	20	控股公司
Kowloon Properties Company Limited	香港	20(普通股)	20	地產

附註：

- (a) 此等聯營公司的賬項非由畢馬威會計師事務所所審核。
- (b) 附屬公司及聯營公司皆為本公司間接持有。
- (c) 上表所列为董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬公司及聯營公司。
- (d) 以上聯營公司均為非上市法人公司。

3. 未經審核綜合賬項

截至二〇〇二年九月三十日止六個月

本第3節的資料是摘錄自聯邦地產集團截至二〇〇二年九月三十日止六個月的未經審核綜合賬項。就本第3節而言，以下相應列出與本文件釋義相關的詞彙：

「公司」	指	聯邦地產
「董事」	指	聯邦地產董事
「集團」	指	聯邦地產集團
「股份」或「普通股」	指	聯邦地產股份
「股東」	指	聯邦地產股東

綜合損益賬

截至二〇〇二年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
營業額	3	505.9	334.6
其它虧損淨額	4	(0.9)	(13.7)
		505.0	320.9
直接成本及營業費用		(384.5)	(187.9)
銷售及推銷費用		(19.6)	(12.7)
行政及公司費用		(8.2)	(15.3)
營業盈利	3	92.7	105.0
物業減值撥備	5	(434.5)	—
借貸成本	6	(7.0)	(25.5)
所佔聯營公司盈利減虧損		2.3	2.0
除稅前(虧損)／盈利		(346.5)	81.5
稅項	7	(6.3)	(3.5)
除稅後(虧損)／盈利		(352.8)	78.0
少數股東權益		(0.1)	(0.1)
股東應佔的(虧損)／盈利		(352.9)	77.9
於結算日後擬派的中期股息	8	34.5	34.5
每股(虧損)／盈利	9	(30.6)仙	6.8仙

綜合資產負債表

二〇〇二年九月三十日

	附註	未經審核 二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	經審核 二〇〇二年 三月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		1,737.9	2,059.0
聯營公司		1,326.9	1,278.9
長期投資		991.2	1,547.4
遞延應收賬項		106.5	43.9
		<u>4,162.5</u>	<u>4,929.2</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		1,039.5	1,243.3
待沽物業		277.4	332.6
貿易及其它應收賬項	10	184.0	61.6
銀行結存及存款		423.7	19.8
		<u>1,924.6</u>	<u>1,657.3</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	11	167.7	125.3
出售物業定金		457.3	—
應付同母系附屬公司款項		1.6	1.1
稅項		8.5	4.0
		<u>635.1</u>	<u>130.4</u>
流動資產淨額		<u>1,289.5</u>	<u>1,526.9</u>
總資產減流動負債		<u>5,452.0</u>	<u>6,456.1</u>
資本及儲備			
股本		230.3	230.3
儲備	12	4,740.1	5,744.3
		<u>4,970.4</u>	<u>5,974.6</u>
少數股東權益		5.6	5.5
非流動負債			
長期銀行借款		476.0	476.0
股東權益及非流動負債		<u>5,452.0</u>	<u>6,456.1</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇二年九月三十日止六個月

		未經審核 二〇〇二年 九月三十日	未經審核 二〇〇一年 九月三十日 (重新編列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
營業的現金流入淨額		282.8	278.2
投資業務的現金流入淨額		190.2	59.3
融資的現金流出淨額		(69.1)	(329.7)
增加現金及現金等值		403.9	7.8
於四月一日的現金及現金等值結存	1(c)	19.8	19.0
於九月三十日的現金及現金等值結存		423.7	26.8
現金及現金等值結存分析			
存款及現金		423.7	26.8

綜合權益轉變報表

截至二〇〇二年九月三十日止六個月

	未經審核 二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
於四月一日的股東權益	5,974.6	6,471.3
重估虧損：		
投資物業	(316.7)	—
非交易證券	(274.6)	(529.8)
未確認在綜合損益賬的淨虧損	(591.3)	(529.8)
股東應佔(虧損)／盈利	(352.9)	77.9
已批准之上年度末期股息	(69.1)	(69.1)
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
投資物業	(7.5)	—
非交易證券	16.6	—
於九月三十日的股東權益	<u>4,970.4</u>	<u>5,950.3</u>

中期賬項附註

1. 賬項的編製基準

未經審核的綜合中期賬項乃根據香港會計實務準則第二十五條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六而編製。除如下所述的會計政策變動外，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇二年三月三十一日止年度的賬項一致。

(a) 會計實務準則第一條(經修訂)《財務報表的呈報》

綜合權益轉變報表取代了綜合已確認損益報表。

(b) 會計實務準則第十一條(經修訂)《外幣換算》

海外業務的業績以是期內的加權平均兌換率折算為港幣。在以往年度，海外業務的業績以結算日兌換率折算為港幣。上述轉變對綜合賬項並無造成重大的影響。

(c) 會計實務準則第十五條(經修訂)《現金流量表》

現金流量的分類已作出修訂。

由二〇〇二年四月一日起，為了符合會計實務準則第十五條(經修訂)《現金流量表》的規定，本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、銀行和其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為已預知金額的現金的投資。就編製現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團現金管理中的銀行透支。本集團已追溯採用此會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇一年四月一日的現金及現金等值項目已重報並增加港幣一億三千三百萬元。此外，若干呈報分類已作出調整，以符合會計實務準則第十五條的規定。

2. 分部資料

	分部收入		分部業績	
	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
(a) 業務分部				
地產發展	387.4	201.2	1.2	19.2
地產投資	72.7	68.0	53.4	44.9
投資及其它	45.8	65.4	43.1	48.3
	<u>505.9</u>	<u>334.6</u>	<u>97.7</u>	<u>112.4</u>
未能作出分配的費用			(5.0)	(7.4)
營業盈利			92.7	105.0
物業減值撥備			(434.5)	—
借貸成本			(7.0)	(25.5)
聯營公司				
地產發展			1.6	1.3
投資及其它			0.7	0.7
			<u>0.7</u>	<u>0.7</u>
除稅前(虧損)/盈利			<u>(346.5)</u>	<u>81.5</u>
(b) 地區分部				
香港	494.0	321.1	80.8	92.2
新加坡	11.9	13.5	11.9	12.8
	<u>505.9</u>	<u>334.6</u>	<u>92.7</u>	<u>105.0</u>

3. 營業額及營業盈利

(a) 營業額

本集團的主要業務為物業銷售、地產投資、財務及投資。茲將本集團的營業額分析列述如下：

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
地產發展	387.4	201.2
地產投資	72.7	68.0
投資及其它	45.8	65.4
	<u>505.9</u>	<u>334.6</u>

(b) 營業盈利

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
營業盈利的產生已扣除：		
已出售物業成本	<u>364.7</u>	<u>166.3</u>
及計入：		
上市證券的股息	<u>30.4</u>	<u>35.5</u>

4. 其它虧損淨額

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
出售非交易證券的虧損淨額	(2.1)	(13.7)
其它	<u>1.2</u>	<u>—</u>
	<u>(0.9)</u>	<u>(13.7)</u>

5. 物業減值撥備

由於地產市道蕭條，經內部審議後，本集團已作出為數港幣四億三千四百五十萬元的撥備，主要為預留作發展用途的土地儲備減值。

6. 借貸成本

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
銀行借款及透支利息	5.8	20.5
其它借貸成本	1.2	5.0
	<u>7.0</u>	<u>25.5</u>

本集團在是期六個月的平均借貸成本的年息率為2.4% (二〇〇一年：5.0%)。

7. 稅項

香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以16% (二〇〇一年：16%) 稅率計算。
稅項支出的組成如下：

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
公司及附屬公司 是期香港利得稅	5.7	3.4
聯營公司 是期香港利得稅	0.6	0.1
	<u>6.3</u>	<u>3.5</u>

8. 股息

(a) 是期股息

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息 每股3.0仙 (二〇〇一年：3.0仙)	<u>34.5</u>	<u>34.5</u>

結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 上年度股息於是期內批准及派發

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇一年 九月三十日 港幣百萬元
上年度的末期股息於是期內批准及派發， 每股6.0仙(二〇〇一年：6.0仙)	69.1	69.1

9. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按是期虧損港幣三億五千二百九十萬元(二〇〇一年：盈利港幣七千七百九十萬元)及在截至二〇〇二年九月三十日止的財政期間與上年同期一直皆已發行的十一億五千一百四十萬股普通股而計算。

10. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

於二〇〇二年九月三十日的貿易及其它應收賬項內，包括以下的貿易應收賬項及其賬齡的分析如下：

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇二年 三月三十一日 港幣百萬元
即期	16.4	13.1
三十一至六十日	2.3	0.2
六十一至九十日	0.4	0.2
九十日以上	0.7	0.9
	<u>19.8</u>	<u>14.4</u>

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇二年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括以下的貿易應付賬項及其賬齡的分析如下：

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇二年 三月三十一日 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	17.3	18.8
三十一至六十日	0.3	0.9
六十一至九十日	17.3	15.4
九十日以上	44.4	30.9
	<u>79.3</u>	<u>66.0</u>

12. 儲備

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司及附屬公司						
二〇〇二年四月一日結存	0.5	793.0	(570.7)	392.0	5,104.6	5,719.4
已批准之上年度股息(附註8b)	—	—	—	—	(69.1)	(69.1)
重估虧損	—	(316.7)	(269.4)	—	—	(586.1)
出售所兌現的儲備	—	(7.5)	16.6	—	—	9.1
是期保留虧損	—	—	—	—	(358.4)	(358.4)
	<u>0.5</u>	<u>468.8</u>	<u>(823.5)</u>	<u>392.0</u>	<u>4,677.1</u>	<u>4,714.9</u>
聯營公司						
二〇〇二年四月一日結存	—	—	4.7	—	20.2	24.9
重估虧損	—	—	(5.2)	—	—	(5.2)
是期保留盈利	—	—	—	—	5.5	5.5
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.5)</u>	<u>—</u>	<u>25.7</u>	<u>25.2</u>
二〇〇二年九月三十日儲備總額	<u>0.5</u>	<u>468.8</u>	<u>(824.0)</u>	<u>392.0</u>	<u>4,702.8</u>	<u>4,740.1</u>
二〇〇二年三月三十一日儲備總額	<u>0.5</u>	<u>793.0</u>	<u>(566.0)</u>	<u>392.0</u>	<u>5,124.8</u>	<u>5,744.3</u>

13. 或然負債

- (a) 本集團給予聯營公司有關銀行備用信貸的擔保為數港幣六億二千零八十萬元(二〇〇二年三月三十一日：港幣八億零二十萬元)。於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣二億六千三百二十萬元(二〇〇二年三月三十一日：港幣三億七千二百四十萬元)。
- (b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，本公司、一同母系附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

14. 承擔

	二〇〇二年 九月三十日 港幣百萬元	二〇〇二年 三月三十一日 港幣百萬元
收購物業及有關物業的未來發展費用：		
已簽約但未撥出準備	207.0	379.0

15. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇二年九月三十日止期間內，本集團並無參與任何重大的連繫人士之間的交易。

(a) 擎天半島項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣九億五千四百四十萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣九億零一百九十萬元）。而利率乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，是期該利率介乎年息3.0%至3.5%之間（二〇〇一年：5.8%至7.1%之間）。截至二〇〇二年九月三十日止期間，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣一千五百六十萬元（二〇〇一年：港幣三千三百三十萬元）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 本公司、一同母系附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，就一聯營公司「Hopfield Holdings Limited」旗下一附屬公司的銀行備用信貸作出個別擔保，該融資安排乃用作擎天半島項目。本集團應佔該備用信貸擔保為數港幣一億二千萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣二億九千九百四十萬元）。
- (iii) 如賬項附註第13(b)條所披露，本公司、一同母系附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照發展擎天半島項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

以上貸款及擔保被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(b) 京士柏發展項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與何文田京士柏發展項目的聯營公司貸款港幣二億八千九百萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣二億八千四百三十萬元）。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，而目前仍未決定該等利息水平。
- (ii) 本集團連同其他股東已就一聯營公司「佳誌有限公司」的銀行備用信貸作出個別擔保，該融資安排乃用作發展京士柏項目。本集團應佔該備用信貸擔保為數港幣五億零八十萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣五億零八十萬元）。根據上市規則，以上交易不會構成關連交易。

- (c) 由於本集團於是期錄得虧損，所以並無支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用（二〇〇一年：港幣四百三十萬元）。以上的總經理費用乃分別根據一九九二年三月三十一日及二〇〇〇年三月三日所定的管理合約支付。而上述費用足以構成上市規則所定的關連交易，惟本公司根據上市規則第14.24(2)段獲豁免遵守有關關連交易的規定。

16. 比較數字

為分別符合會計實務準則第十五條（經修訂）及第一條（經修訂）的規定，若干比較數字已因應簡明綜合現金流量表內現金及現金等值項目的會計政策出現變動而作出調整，而綜合權益轉變報表亦已取代簡明綜合已確認損益報表，詳情載列於附註第1條內。

17. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇二年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，經已由本公司的審核委員會作出審閱。

4. 股本

聯邦地產於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

	聯邦地產股份的數目 百萬股	面值 港幣百萬元
法定股本		
每股面值港幣0.2元的聯邦地產股份	1,500.0	300.0
發行及繳足股本		
每股面值港幣0.2元的聯邦地產股份	1,151.4	230.3

於二〇〇二年九月三十日至最後實際可行日期的期間內並無股本變動。

每股聯邦地產股份於各方面，包括股息、投票及資本均享有同等權益。

除聯邦地產股份外，聯邦地產並無任何認股權證、購股權、可換股證券或其他已發行證券。未發行的聯邦地產股份並無受任何認股權證、購股權或換股權所規限，且亦無已有條件或無條件同意使任何尚未發行的聯邦地產股份受任何認股權證、購股權或換股權所規限。

5. 債務

於二〇〇二年十一月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，聯邦地產集團有未償還有抵押銀行貸款約港幣二億七千六百萬元。

於二〇〇二年十一月三十日，聯邦地產集團的銀行備用信貸合共約港幣四億六千萬元，由聯邦地產集團若干投資物業(按卓德進行的估值(載於本文件說明函件附錄二)計算，於二〇〇二年十一月三十日的總面值約港幣八億六千萬元)作抵押擔保。

於二〇〇二年十一月三十日，聯邦地產集團有或然負債約港幣六億二千一百萬元，作為聯邦地產集團給予聯營公司的銀行備用信貸的擔保。聯邦地產集團為聯營公司作出的銀行備用信貸擔保，於二〇〇二年十一月三十日聯營公司就該項信貸已提取約港幣二億六千六百萬元。

聯邦地產、新亞置業及會德豐連同九龍倉集團有限公司及海港企業有限公司(均為會德豐的聯營公司)，已共同及個別擔保履行及遵從就發展擎天半島項目與地鐵有限公司於一九九七年十月三十日訂立的協議的條款。

於二〇〇二年十一月三十日，聯邦地產集團對有關物業的收購及未來發展支出的承擔約港幣八千七百萬元，全部均已簽約但未撥備。

除上述及其他聯邦地產集團內公司間的負債外，於二〇〇二年十一月三十日營業時間結束時，聯邦地產或其任何附屬公司並無任何未償還按揭或抵押或公司債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款或其他類似債務、融資租約承擔、租購承擔、承兌負債或信貸或任何擔保或重大或然負債。

6. 重大變動

除聯邦地產截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間的中期報告、本附錄第3、5及7節所載的債務聲明及經調整資產淨值所載者外，聯邦地產董事認為，自二〇〇二年三月三十一日(聯邦地產集團編製最近經審核綜合賬項的結算日)以來，聯邦地產集團的財務狀況或營業狀況或前景，概無任何重大變動。

7. 經調整資產淨值報表

以下為經調整資產淨值報表，此乃按聯邦地產集團於二〇〇二年三月三十一日止經審核綜合資產淨值計算，並作以下調整：

	港幣百萬元
聯邦地產集團於二〇〇二年三月三十一日的經審核綜合資產淨值	5,974.6
截至二〇〇二年九月三十日止六個月的變動	
減：因重估投資物業產生的虧絀	(316.7)
減：上市證券投資公允價的變動	(274.6)
減：截至二〇〇二年九月三十日止六個月的未經審核綜合虧損淨值	(352.9)
減：截至二〇〇二年三月三十一日止年度已付的末期股息	(69.1)
加：其他儲備變動	9.1
聯邦地產集團於二〇〇二年九月三十日的 未經審核綜合資產淨值(資產淨值)	4,970.4
加：上市證券投資公允價的變動(附註1)	69.6
減：聯邦地產集團於二〇〇二年十一月三十日應佔 物業權益估值產生的虧絀(附註2及3)	(469.8)
未計支付中期股息前的備考未經審核經調整資產淨值	4,570.2
減：於二〇〇三年一月二十三日已付的中期股息	(34.5)
經調整資產淨值	4,535.7
	港幣
每股聯邦地產股份的經調整資產淨值 (根據於最後實際可行日期已發行的 1,151,389,640股聯邦地產股份計算)	3.94

附註1：此乃聯邦地產集團於最後實際可行日期持有的上市證券投資公允價變動產生的盈餘。

附註2：此乃聯邦地產集團於二〇〇二年十一月三十日持有的物業的價值變動產生的虧絀，物業的價值由卓德評估。卓德就本文件的指定目的編製的估值報告摘要，載於本文件說明函件附錄二。

附註3：估計稅務負債約港幣一千五百萬元將於聯邦集團出售其持有出售物業時變現，並預計按卓德的評估(其就本文件的指定目的編製的估值報告摘要，載於本文件說明函件附錄二)，於二〇〇二年十一月三十日，聯邦地產集團所持有的其他物業將不會變現稅務負債。

下文為卓德測計師行有限公司就評估聯邦地產集團的物業權益於二〇〇二年十一月三十日的價值而編製以供收錄於本文件的物業估值報告摘要，其中載有估值的基準：



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16樓

敬啟者：

遵照閣下對吾等發出的指示，就聯邦地產有限公司（「聯邦地產」）或其附屬公司（文內統稱為「聯邦地產集團」）持有的物業權益進行估值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對此等物業權益於二〇〇二年十一月三十日的公開市值的意見。

吾等的估值乃根據公開市值所作出的意見，所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值之日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售所取得的最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值之日前，有一段合理時間（視乎物業的性質及市況）可適當地在市場推銷該項權益、協商價格及條款，以及完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合約之日，則該物業的市況、價值水平及其他情況與估值之日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣的準買家的任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在知情、審慎及非強迫的情況下進行交易。」

吾等假定業主於公開市場將該等物業權益出售而概無任何憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高該等物業權益的價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益的選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式的強制出售情況。

根據本段下述的情況，第一、二及四類物業權益是按公開市場基準，並經參考市場可取得的銷售憑據後進行估值。該等出租物業權益的部分按聯邦地產集團交給我們的租約清單概要所示的現有租金收入淨額的資本值進行估值，並就復歸潛在收入作出適當撥備。

吾等已參考市場上可取得的銷售憑據，並按聯邦地產集團所提供的資料，包括發展建議書、發展計劃、估計建築成本及其他相關資料，對聯邦地產集團在發展中項目中持有的第三組物業權益進行估值。

吾等並無獲提供物業權益的業權文件摘要，但吾等曾往土地註冊署進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核證業權或證實是否存在任何並未載於提供予吾等的副本的修訂。吾等無合適資格向閣下提供關於該等物業權益業權的意見，關於這方面的意見應由閣下的法律顧問提供更為適當。就吾等的估值而言，吾等假設該等物業權益附有妥當業權。

在進行評估的過程中，吾等很大程度上依賴聯邦地產集團提供關於業權及有關該等物業權益其他法律事務的資料，吾等並已接納提供予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、租用情況、發展計劃及建議、地盤及樓面面積，以及其他一切有關資料的意見。估值證書內的尺寸、量度及面積，以聯邦地產集團提供予吾等的文件所載的資料為準，因此均為約數。吾等並無法進行實地量度，以核實該等物業權益的面積及樓面面積的準確性。吾等假設提供予吾等的文件所載的地盤及樓面面積均為準確。

吾等曾視察該等物業的外貌，在可能情況下亦曾視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量。惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報此等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等的報告並無考慮該等物業權益所欠負的任何抵押、按揭或款項或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉吾等的估值概要。

此致

香港
中環
畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
聯邦地產有限公司
列位董事 台照

代表
卓德測計師行有限公司
執行董事
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二〇〇三年一月二十四日

附註：陳超國為特許產業測量師，FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，自一九八七年六月起為卓德測計師行有限公司的合資格估值師，彼在評估香港物業方面擁有約十七年經驗，同時在評估中華人民共和國物業方面亦擁有豐富經驗。

估值概要

物業	於二〇〇二年 十一月三十日 現況下的資本值 (100% 權益)	聯邦地產集團 應佔的權益	於二〇〇二年 十一月三十日 聯邦地產集團 應佔的資本值
第一組—聯邦地產集團持有作投資的物業權益			
1. 香港 中環 畢打街二十號 會德豐大廈 三樓至二十四樓	港幣860,000,000元	100%	港幣860,000,000元
2. 香港 中環 畢打街二十號 會德豐大廈 地下C舖	港幣106,000,000元	100%	港幣106,000,000元
3. 香港 堅尼地城 爹核士街七至九C號、 卑路乍街一百 至一百四十二號、 士美非路四十三A 至五十一號、 科士街三十四 至四十號 Kennedy Town Estate 及多個部分	港幣185,000,000元	100%	港幣185,000,000元
4. 香港 北角 英皇道五百六十號 健威花園 地庫、地下低層及地下高層、 二樓及三樓	港幣470,000,000元	100%	港幣470,000,000元
5. 香港 堅尼地城 士美非路十二P號 祥興工業大廈七樓	港幣3,300,000元	100%	港幣3,300,000元
小計：	港幣1,624,300,000元		港幣1,624,300,000元

物業	於二〇〇二年 十一月三十日 現況下的資本值 (100% 權益)	聯邦地產集團 應佔的權益	於二〇〇二年 十一月三十日 聯邦地產集團 應佔的資本值
第二組—聯邦地產集團持有作出售的物業權益			
6. 九龍 何文田 亞皆老街一百八十號 雅麗居 多個部分	港幣77,000,000元	100%	港幣77,000,000元
7. 九龍 何文田 京士柏道三十三號 爵士花園 多個部分	港幣39,840,000元	於五個 住宅單位及 36個停車位的 100%權益	港幣38,440,000元
		於四個停車位的 40%權益	港幣560,000元
8. 新界 屯門 青山灣 青山公路一百六十八號 翠濤居 多個部分	港幣203,500,000元	100%	港幣203,500,000元
9. 新界 沙田 顯泰街八號 聚龍居 多個停車位	港幣54,000,000元	44%	港幣23,760,000元
10. 九龍 又一村 又一居道五號 又一居第一期 (一至二十座) 多個停車位	港幣82,000,000元	100%	港幣82,000,000元

物業	於二〇〇二年 十一月三十日 現況下的資本值 (100% 權益)	聯邦地產集團 應佔的權益	於二〇〇二年 十一月三十日 聯邦地產集團 應佔的資本值
11. 九龍 又一村 瑰麗路三十號 又一居第二期 (二十一至二十五座) 多個停車位	港幣27,000,000元	於128個停 車位的50%權益	港幣13,500,000元
12. 九龍 又一村 瑰麗路三十一號 又一居第三期 (二十六至三十三座) 多個停車位	港幣28,000,000元	100%	港幣28,000,000元
13. 香港 北角 炮台山道三十二號 富澤花園 兩個停車位	港幣300,000元	100%	港幣300,000元
14. 新界 屯門 海榮路九號 萬能閣 多個部分	港幣33,800,000元	100%	港幣33,800,000元
15. 九龍 紅磡 庇利街二十三號 碧麗花園 多個部分	港幣57,000,000元	100%	港幣57,000,000元
16. 九龍 何文田 何文田山道十九號 賀龍居 第二座 十九樓及二十樓 頂層C室及 第一層一千零三十二號及 一千零七十八號停車位	港幣6,600,000港元	100%	港幣6,600,000元

物業	於二〇〇二年 十一月三十日 現況下的資本值 (100% 權益)	聯邦地產集團 應佔的權益	於二〇〇二年 十一月三十日 聯邦地產集團 應佔的資本值
17. 新界 大埔 露輝路三十一號 倚龍山莊 多個部分	港幣21,000,000元	100%	港幣21,000,000元
小計：	<u>港幣630,040,000元</u>		<u>港幣585,460,000元</u>

第三組—聯邦地產集團於發展項目中持有的物業權益

18. 新界 葵涌 葵喜街三十八號	港幣120,000,000元	100%	港幣120,000,000元
19. 九龍 尖沙咀 柯士甸道西一號 擎天半島	港幣7,690,000,000元	20%	港幣1,538,000,000元
20. 位於九龍 何文田 公主道與 衛理道交界的地盤	港幣2,385,000,000元	20%	港幣477,000,000元
小計：	<u>港幣10,195,000,000元</u>		<u>港幣2,135,000,000元</u>

第四組—聯邦地產集團持有作日後發展的物業權益

21. 新界 屯門 丈量約份一百三十一號 第九百七十五號地段	港幣7,000,000元	100%	港幣7,000,000元
22. 新界 屯門 屏山內地段六號	港幣8,000,000元	100%	港幣8,000,000元

物業	於二〇〇二年 十一月三十日 現況下的資本值 (100% 權益)	聯邦地產集團 應佔的權益	於二〇〇二年 十一月三十日 聯邦地產集團 應佔的資本值
23. 新界 大埔 林錦公路 丈量約份十八及十九號 四百三十六個地段	港幣28,500,000元	100%	港幣28,500,000元
24. 新界 大埔 汀角路 丈量約份 十二及十四號 一百四十一個地段	港幣15,000,000元	100%	港幣15,000,000元
25. 新界 大埔 汀角路 丈量約份二十六號 二百五十三個地段	港幣23,105,000元	於二百五十二個 地段的100%權益 於一個地段 的50%權益	港幣22,895,000元 港幣105,000元
26. 新界 大埔 汀角路 丈量約份 二十三及二十六號 五百一十五個地段	港幣39,118,000元	於五百零九個地段 的100%權益 於四個地段 的75%權益 於兩個地段 的50%權益	港幣38,765,000元 港幣175,000元 港幣60,000元
27. 新界 大埔 汀角路 丈量約份 十七號 三百零四個地段	港幣17,000,000元	100%	港幣17,000,000元
28. 新界 大埔 汀角路 丈量約份二十六號 四十七個地段	港幣4,600,000元	100%	港幣4,600,000元

物業	於二〇〇二年 十一月三十日 現況下的資本值 (100% 權益)	聯邦地產集團 應佔的權益	於二〇〇二年 十一月三十日 聯邦地產集團 應佔的資本值
29. 新界 大埔 林錦公路 丈量約份 十九號 六十個地段	港幣4,500,000元	100%	港幣4,500,000元
30. 新界 屯門 丈量約份 三百七十六號 第四十五、 四十六、 四十七、 四十八B及 三百零三號地段	港幣1,000,000元	100%	港幣1,000,000元
小計：	<u>港幣147,823,000元</u>		<u>港幣147,600,000元</u>
總計：	<u><u>港幣12,597,163,000 元</u></u>		<u><u>港幣4,492,360,000 元</u></u>

以下是新亞置業與受託人在二〇〇三年一月二十三日訂立的信託契據詳情。誠如本文件附錄四第10節所述，信託契據乃可供查閱，並由生效日期起十二年期間內，仍可於新亞置業的註冊辦事處，以及受託人的註冊辦事處(地址為香港皇后大道中一號十三樓)查閱。

1 受託人

受託人是HSBC Trustee (Hong Kong) Limited。

2 信託資產

於新亞置業根據該計劃，向受託人支付有關註銷於記錄時間未能聯絡上(定義見該計劃)的計劃股份持有人所持計劃股份，並到期支付的現金代價總額(「原有繳款」)後，信託將告生效。就本文件而言，「信託資產」包括原有繳款及受託人就原有繳款或其任何部分，或來自原有繳款或其任何部分，或因投資原有繳款或其任何部分而可能收取的任何證券、現金或財產。

3 支付信託資產

受託人將根據該計劃第3(a)段向根據信託契據的條款有權申請原有繳款的人士(「未領取款項的股東」)從信託資產中完成付款。就此，各未領取款項的股東須向受託人遞交一份適當的申請書，連同其計劃股份的證書或其他證明文件。受託人則須於接納申請後六十日內，向未領取款項的股東支付原有繳款或其應得的其他信託資產。若於接獲該等證明文件後四十二日內，受託人不論因任何原因未接納申請書，則受託人須將實情告知申請人。根據信託契據完成支付信託資產涉及的風險，概由申請人承擔。

4 遺失或遭盜竊的計劃股份股票

若經新亞置業指示，則受託人有權從信託資產中撥資完成付款予其計劃股份股票已遺失或遭銷毀的未領取款項的股東。新亞置業若信納有關計劃股份股票已遺失或遭銷毀，則可作出該項指示。

5 受託人的責任

由生效日期起，受託人可根據信託契據的條款將仍未申索的原有繳款或其任何部分，投資於短期證券上，包括債務負債、存款證及銀行存款，直至生效日期後十二年屆滿為

止。在該期間內，應得原有繳款的所有人士，可向信託人索取該等款項，包括利息，減任何費用、稅項及其他法例規定的扣減項目，以及開支。

6 向新亞置業轉讓信託資產

於生效日期滿十二年，未領取款項的股東的信託資產權利將告終止，而其餘信託資產則將轉讓予新亞置業，或按其指示予以轉讓。

7 受託人在投資信託資產上的權力

除信託契據所述者外，受託人須將一切現金（可隨時包括在信託資產內，但不包括現時營運開支所需的現金）投資於(i)香港政府的債務負債，或任何指定銀行發出的港元存款證，或存放在任何指定銀行的港元存款。上述各項均不得由購買當日起計，超過十二個月到期，或(ii)受託人與新亞置業協定的經濟合作與發展組織國家或任何國際機關或半官方機關的任何債務負債，或經濟合作與發展組織國家或任何國際機關或半官方機關的任何政府、國家、地區或當局發出的港元存款證。上述各項均不得由購買當日起計，超過十二個月到期。

8 信託開支

受託人的酬金及開支將於信託資產內扣除，但新亞置業將在信託契據所述的若干情況下，繼續承擔有關款項。

9 繼承受託人

就受託人的職務於生效日期滿一年或之後屆滿而言，受託人可向新亞置業發出三個月書面通知後辭退職務，或新亞置業可向受託人發出三個月書面通知而免去其職務，或若受託人嚴重違反其於信託契據下的職責，則隨時通知受託人免去其職務，以致未領取款項的股東的權益不會因此而嚴重受損。儘管在若干情況下，退任的受託人可行使委任新受託人的權力，但新亞置業擁有該委任權。在若干情況下，受託人亦有權委任獨立受託人。

10 受託人的責任及彌償保證

信託契據載有若干條文，免除受託人及其代理履行及執行其於信託契據項下的信託、權力、授權及酌情權的責任。信託契據亦載有新亞置業就該等事宜所產生的負債及開支，給予受託人及其代理的彌償保證。

11 修訂信託契據

新亞置業可能認同受託人，對信託契據的各條文作出其認為適當的任何更改，但須在受託人信納有關更改不會嚴重損害未領取款項的股東的權益情況下進行。

12 發出通告

新亞置業已同意於生效日期後首六年內，每半年發出通告，以及於其後六年內每年發出通告，以知會未領取款項的股東關於索取部分信託資產的權利。信託契據規定的通告，將於香港一份流通的英文日報及一份流通的中文日報上刊登，或受託人可能同意的其他報章上刊登。

13 監管法律

信託契據是根據香港法例而予以管限及詮釋。新亞置業及受託人將就信託契據各方面，願受香港法院的非專有司法管轄權管轄。

1. 責任聲明

本文件內有關聯邦地產集團的資料乃由聯邦地產董事提供。聯邦地產董事已批准刊發本文件，並願就本文件所載有關聯邦地產集團的資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據他們所深知，本文件內所發表有關聯邦地產集團的意見乃經審慎考慮後作出。本文件並無遺漏任何其他有關聯邦地產集團的事實，以致本文件的任何聲明有任何誤導成分。

本文件內的資料(有關聯邦地產集團者除外)乃由新亞置業董事提供。新亞置業董事已批准本文件的內容(有關聯邦地產集團者除外)，並願就本文件所載資料(有關聯邦地產集團者除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據他們所深知，本文件內所發表的意見(有關聯邦地產集團者除外)乃經審慎考慮後作出。本文件並無遺漏任何其他事實(有關聯邦地產集團者除外)，以致本文件的任何聲明有誤導成份。

2. 市價

聯邦地產股份於聯交所買賣。

下表呈示了聯邦地產股份於(i)該公告日期前六個曆月每個月的最後交易日；(ii)二〇〇二年十二月六日(緊接該公告日期前的最後完整交易日)；及(iii)最後實際可行日期，在聯交所所報的各個收市價。

日期	每股聯邦地產股份價格 港幣
二〇〇二年六月二十八日	2.200
二〇〇二年七月三十一日	2.050
二〇〇二年八月三十日	1.950
二〇〇二年九月三十日	1.880
二〇〇二年十月三十一日	1.950
二〇〇二年十一月二十九日	2.400
二〇〇二年十二月六日	2.500
最後實際可行日期	3.125

由二〇〇二年六月七日(該公告刊發日期前六個月之日)至最後實際可行日期止期間內，每股聯邦地產股份在聯交所錄得的最低及最高收市價分別為港幣1.810元(於二〇〇二年十月七日)及港幣3.175元(二〇〇三年一月二日)。

3. 披露權益

在本節，「收購期間」乃指由二〇〇二年十二月十七日（即該公告刊發之日）至最後實際可行日期（包括首尾兩日）期間。「披露期間」則指由收購期間開始前六個月的日期起至最後實際可行日期（包括首尾兩日）期間。「擁有權益」及「權益」均分別含有披露權益條例所賦予的涵義。

(a) 於聯邦地產股份的股權、權益及買賣聯邦地產股份

(i) 於最後實際可行日期：

(aa) 新亞置業實益擁有505,473,223股聯邦地產股份；

(bb) Pomeroy實益擁有328,400,050股聯邦地產股份；及

(cc) Frexon實益擁有20,067,506股聯邦地產股份。

(ii) 於最後實際可行日期，除上文(i)所披露者外：

(aa) 新亞置業於披露期間並無買賣任何聯邦地產股份；

(bb) 新亞置業董事概無於披露期間內於任何聯邦地產股份中擁有權益或買賣任何聯邦地產股份；

(cc) 與新亞置業一致行動的人士概無於披露期間內擁有或控制任何聯邦地產股份或買賣任何聯邦地產股份；

(dd) 概無任何人士不可撤回地向他們承諾接納或拒絕接納該計劃；

(ee) 任何人士與新亞置業或任何與新亞置業一致行動的人士或因收購守則「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類屬新亞置業聯繫人的任何人士之間概無存在收購守則第22條附註8所述的該類安排；

(ff) 聯邦地產董事概無於披露期間內於任何聯邦地產股份中擁有權益或買賣任何聯邦地產股份；

(gg) 聯邦地產附屬公司或聯邦地產任何顧問概無於披露期間內擁有或控制任何聯邦地產股份或買賣任何聯邦地產股份的價值，及聯邦地產於最後實際可行日期並無退休金；

- (hh) 概無基金經理(受豁免的基金經理除外)於就聯邦地產酌情管理的任何聯邦地產股份中擁有任何權益，而概無基金經理於披露期間內買賣任何聯邦地產股份的價值；及
- (ii) 任何人士與聯邦地產或因收購守則「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類屬聯邦地產聯繫人的任何人士之間概無存在收購守則第22條附註8所述的該類安排。

(b) 持有新亞置業股份、於新亞置業股份的權益及買賣新亞置業股份

於最後實際可行日期：

- (i) 聯邦地產並無持有任何新亞置業股份，並概無於披露期間內買賣任何新亞置業股份；及
- (ii) 聯邦地產董事概無於任何新亞置業股份中擁有權益或於披露期間內買賣任何新亞置業股份。

(c) 其他事項

於最後實際可行日期：

- (i) 概無任何聯邦地產董事獲得或將會獲得任何利益，作為失去職位或與該計劃有關的其他事宜的賠償；
- (ii) 新亞置業或與新亞置業一致行動的人士，並無與聯邦地產董事、新任的聯邦地產董事、聯邦地產股東或新任的聯邦地產股東，訂立任何與該計劃有關連或視乎該計劃而定的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (iii) 聯邦地產董事與任何其他人士並無訂立任何受該計劃結果規限，或視乎該計劃結果而定，或與該計劃有關連的協議或安排；
- (iv) 新亞置業並無訂立任何聯邦地產董事於當中擁有重大個人權益的重大合約；及
- (v) 概無聯邦地產董事與聯邦地產集團任何成員公司或聯邦地產任何聯營公司訂立有效的服務合約(有效期超過十二個月，或於該公告前六個月內訂立或修訂)。

4. 重大合約

於緊接本文件刊發日期前兩年，聯邦地產並非於日常業務過程中訂立屬或可能屬重大的唯一合約為其與會德豐發展有限公司（「會德豐發展」）於二〇〇二年十二月三十一日訂立的協議，據此，會德豐發展獲委任為聯邦地產的總經理，由二〇〇三年一月一日起為期三年。會德豐發展有權收取聯邦地產及其附屬公司（不包括與會德豐發展已訂立管理協議的附屬公司及會德豐發展本身的附屬公司、同系附屬公司或控股公司）的純利5%及每月收取港幣二萬元，作為擔任聯邦地產總經理的代價。儘管上文所述，會德豐發展應收取的實際酬金最多限於聯邦地產於緊接上個財政年度完結時的經審核綜合有形資產淨值的3%以下。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，聯邦地產或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據任何聯邦地產董事所知，聯邦地產或其任何附屬公司亦概無涉及任何尚未了結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

6. 其他事項

- (a) 新亞置業的註冊辦事處位於香港中環畢打街二十號會德豐大廈二十三樓。
- (b) Pomeroy及Frexon的註冊辦事處位於P.O. Box 71, Craigmuir Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (c) 新亞置業、Pomeroy及Frexon的最終控股股東為會德豐。會德豐的董事為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、張培明先生、鍾士元爵士、李唯勇先生、徐耀祥先生、歐肇基先生及William Turnbull先生。新亞置業的董事為李唯仁先生、黃均乾先生、吳梓源先生及潘家鏐先生。
- (d) 滙豐的註冊辦事處位於香港皇后大道中一號。
- (e) 新亞置業將承擔該計劃的一切成本、費用及開支及所附帶的費用，以及有效進行該計劃的成本。
- (f) 本文件及委任代表表格的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。
- (g) 所有有關該建議的公告，將以付款公告形式刊登於最少一份主要英文報章及一份主要中文報章（兩者均須為每日出版及廣泛流通的香港報章）。

7. 專家

以下為於本文件內提供意見或建議的專家的專業資格：

名稱	專業資格
滙豐	持牌銀行及獲豁免交易商
新百利	註冊投資顧問及獲豁免交易商
卓德	物業估值師及香港測量師學會的會員
畢馬威	執業會計師

8. 同意書

滙豐、新百利、卓德及畢馬威已就本文件的刊發發出同意書，同意按本文件所載個別形式和文義，轉載其各自的意見、函件或估值報告(視情況而定)，及引述他們的名稱、意見、函件或估值報告，且他們迄今並無撤銷其同意書。

9. 融資安排

新亞置業與滙豐於二〇〇二年十二月十六日就執行該建議提供港幣十億一千七百萬元的融資信貸(「該信貸」)訂立一項協議。該信貸項下的款項獲准於二〇〇三年六月三十日前提取，而該計劃須獲高等法院批准，方可作實。任何款項提取可按滙豐的事先批准予以償還，惟須向滙豐發出四十八小時的事先書面通知。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至生效日期或該計劃失效或撤銷日期(以最早者為準)止的任何週日(公眾假期除外)的正常辦公時間內，可於聯邦地產的律師諾頓羅氏律師行辦事處(地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈三十八樓)查閱：

- (a) 新亞置業的公司組織章程大綱及細則；
- (b) 聯邦地產的公司組織章程大綱及細則；

- (c) 聯邦地產集團截至二〇〇〇年、二〇〇一年及二〇〇二年三月三十一日止年度各年的經審核綜合賬項；
- (d) 聯邦地產集團截至二〇〇二年九月三十日止六個月期間的未經審核綜合賬項；
- (e) 新百利致獨立董事委員會函件，全文載於本文件第18至39頁；
- (f) 信託契據，有關概要載於本說明函件附錄三；
- (g) 卓德的函件及估值概要（全文載於本說明函件附錄二），以及卓德的估值證書；
- (h) 本附錄第4節所述的重大合約；
- (i) 本附錄第8節所述的同意書；及
- (j) 有關本附錄第9節所述的該信貸函件副本。

香港特別行政區高等法院
原訟法庭
雜項聆訊二〇〇三年第184宗

關於
REALTY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
(聯邦地產有限公司)

及

關於
香港特別行政區法例第三十二章
《公司條例》

聯邦地產有限公司

與

計劃股份
(定義見本協議安排)持有人

之間訂立的

協議安排

(根據香港特別行政區法例第三十二章
公司條例第166條)

緒言

協議安排

(A) 於本協議安排內，除與主旨或文義不符者外，下列詞彙具有以下涵義：

「生效日期」	指	本計劃根據其第6段生效的日期
「Frexon」	指	Frexon Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「高等法院」	指	香港特別行政區高等法院
「持有人」	指	登記持有人，亦包括透過轉讓而有權登記成為持有人的人士及其聯名持有人
「新亞置業」	指	新亞置業信託有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「Pomeroy」	指	Pomeroy Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「聯邦地產」	指	聯邦地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「聯邦地產股份」	指	聯邦地產股本中每股面值港幣0.20元的普通股
「記錄時間」	指	緊接生效日期前之日，香港時間下午四時正
「股東名冊」	指	聯邦地產的股東名冊
「過戶處」	指	聯邦地產的過戶處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下
「本計劃」	指	按現時形式或經高等法院批准或指定予以修訂或增訂或附帶條件之根據公司條例第166條進行的本協議安排
「計劃股份」	指	於記錄時間已發行的聯邦地產股份，不包括新亞置業及Pomeroy實益擁有的聯邦地產股份
「信託契據」	指	本計劃第3項條款(a)分條所述的信託契據，不時或曾經補充信託契據或其他方式修訂

協議安排

「受託人」	指	HSBC Trustee (Hong Kong) Limited或信託契據當時的其他受託人
「無法聯絡上」	指	於記錄日期的計劃股份持有人，即指下列持有人： (i)於記錄時間在股東名冊上並無登記任何地址的持有人，或(ii)就該等計劃股份而言，於本計劃寄發日期前最近連續三次，應支付予該名持有人(或其他應得人士)的現金股息的已付股息支票：(a)曾寄予該名持有人(或其他應得人士)，但無法投遞及退回，或假如該支票並無兌現，或(b)因較早前應付的股息支票無法投遞及退回，故此張支票並無寄予該名持有人(或其他應得人士)，及在此情況下，過戶處並無接獲有關股息的書面有效申索
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣

- (B) 於本計劃日期，聯邦地產的法定股本為港幣三億元，分為1,500,000,000股聯邦地產股份，其中1,151,389,640股已發行及繳足。
- (C) 本計劃主要目的為註銷所有計劃股份，因此聯邦地產將成為新亞置業的間接全資附屬公司。
- (D) 聯邦地產並無實益擁有新亞置業或Pomeroy的任何股份。
- (E) 於本計劃日期，新亞置業實益擁有合共505,473,223股聯邦地產股份，該等股份乃以下列名稱登記：

持有人名稱	聯邦地產股份數目
新亞置業	63,542,183
Wheelock Nominees Limited	124,760,279
Granville Trust, Limited	7,170,758
Andrea Limited	1
W.E. Lock Limited	1
M. Arden Limited	1
香港中央結算(代理人)有限公司	310,000,000

新亞置業已承諾，就其實益擁有的聯邦地產股份而言，其將維持該等股份的實益權益及登記，並將不會出售、轉讓或以其他方式出售該等聯邦地產股份，直至本計劃生效、被撤回或無效之日為止。

- (F) 於本計劃日期，新亞置業的間接全資附屬公司Pomeroy實益擁有合共328,400,050股聯邦地產股份，該等股份乃以下列名稱登記：

持有人名稱	聯邦地產股份數目
Pomeroy	18,400,000
Granville Trust, Limited	10
Andrea Limited	10
W.E. Lock Limited	10
M. Arden Limited	10
Wharf (Nominees) Limited	10
香港中央結算(代理人)有限公司	310,000,000

Pomeroy已承諾，就其實益擁有的聯邦地產股份而言，其將維持該等股份的實益權益及登記，並將不會出售、轉讓或以其他方式出售該等聯邦地產股份，直至本計劃生效、被撤回或無效之日為止。

- (G) 於本計劃日期，Frexon (新亞置業及Pomeroy的同系附屬公司) 實益擁有20,067,506股聯邦地產股份，全部均以其名稱登記。根據公司收購及合併守則，Frexon被視為與新亞置業及Pomeroy一致行動人士，並已承諾，就其實益擁有的聯邦地產股份而言，其將維持該等股份的實益權益及登記，Frexon將不會出售、轉讓或以其他方式出售該等聯邦地產股份，直至本計劃生效、被撤回或無效之日為止，並將促使該等聯邦地產股份不會用出席高等法院就批准本計劃而指令召開的會議，亦不會作為投票之用。
- (H) 新亞置業及Pomeroy已同意委派大律師出席批准本計劃的申請聆訊，並且向高等法院承諾受其約束，以及簽署及作出及促使簽署及作出一切需要或必須的該等文件、行動及事宜，藉以使本計劃生效。

本計劃

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期：

- (a) 聯邦地產法定及已發行股本將透過註銷及撤銷計劃股份而被削減；
- (b) 在削減股本生效後，聯邦地產的法定股本隨即藉增設相等於所註銷計劃股份數目的新聯邦地產股份而增加至其之前的款額港幣三億元；及
- (c) 聯邦地產會將因根據第1段(a)分段削減股本所產生的賬面進賬額，用作按面值繳足上述將予增設的新聯邦地產股份。該等新聯邦地產股份將會入賬列作繳足而配發及發行予新亞置業，或按其可能發出的指示予以配發或發行。

第二部分

註銷計劃股份的代價

2. 作為註銷及撤銷計劃股份的代價，新亞置業須向：

- (a) 於記錄時間名列股東名冊的計劃股份持有人（不包括無法聯絡上的計劃股份持有人）；及
- (b) （就無法聯絡上的計劃股份持有人而言）受託人或其代名人，

就其所持有每股計劃股份支付或促使支付港幣3.20元。

第三部分

一般資料

3. (a) 於生效日期後不遲於十日內，新亞置業須根據本計劃第2段，以預付郵資的回郵信封經郵遞方式，將有關完成現金付款的支票送交或促使送交有權獲得付款的各有關人士：
- (i) 在下文第(iii)段的規限下及除向過戶處以書面說明外；倘為每名唯一持有人，寄予於記錄時間該名名列股東名冊上的持有人的登記地址；及
 - (ii) 在下文第(iii)段的規限下及除向過戶處以書面說明外；倘為聯名持有人，寄予於記錄時間就該名有關聯名持有股份而名列股東名冊上首位的聯名持有人的登記地址；及
 - (iii) 倘為根據本計劃第2段(b)分段須付予受託人或其代名人的現金付款，送交受託人的註冊辦事處，或如受託人要求，送交代名人，地址由受託人指示，該等現金款項將由受託人根據新亞置業與受託人於二〇〇三年一月二十三日訂立的信託契據的條款持有，其副本可由本計劃刊發日期起至生效日期十二年屆滿之日，於新亞置業的註冊辦事處及受託人在香港的註冊辦事處(地址為香港皇后大道中一號十三樓)可供查閱。
- (b) 支票須寄予收件人，郵誤風險概由收件人承擔，聯邦地產或新亞置業毋須負責傳送方面所引致的任何虧損或延誤。
- (c) 每張支票須根據本第3段(a)分段的規定按信封上收件人名稱的人士為抬頭人，而任何該等支票的兌現將被視為完全解除新亞置業就該等支票所代表的金額而須作出的付款責任。
- (d) 於根據第3段(a)分段寄發支票後六個曆月之日或以後，新亞置業有權註銷或取消任何當時並未被兌現或已退回未兌現的支票，並須將該等支票的所有款項存放在由聯邦地產挑選的香港持牌銀行並以聯邦地產名義開設的存款賬戶內。聯邦地產須持有該等款項直至自生效日期起計的六年屆滿止，並須於該日期之前，根據本計劃第2段從應付總金額中支付款項予該等令聯邦地產確信他們有權獲得上述付款的有關人士，而本第3段(a)分段所述由他們為抬頭人的支票並未被兌現。聯邦地產據

此而支付的任何款項，須包括就各有關人士根據本計劃第2段有權獲得的總金額應計的任何利息，並按當時存放款項的持牌銀行不時的年息率計算，(如適用)惟須扣除利息或預扣稅或根據法律所規定的任何其他扣減項目。聯邦地產須行使其絕對酌情權，決定是否確信任何人士有權獲得支票，而聯邦地產用以證明任何指定人士有權或無權獲得支票(視情況而定)的證書須為最終依據，並對索償有關款項的利息的所有人士具有約束力。

- (e) 於生效日期起六年屆滿時，新亞置業將解除任何根據本計劃付款的責任，而聯邦地產須於其後將本第3段(d)分段所述的存款賬戶內當時的進賬總金額餘款(如有)轉撥予新亞置業，當中包括應計利息，(如適用)惟須扣減任何利息或預扣稅或任何其他扣減項目及於進行轉讓時產生的任何開支。
- (f) 計劃股份持有人就其所持有的計劃股份，根據本第3段(a)分段第(iii)段完成向受託人或其代名人(或根據本計劃經傳送或其他方式享有該名持有人權利的任何其他人士)支付現金款項，該等持有人須向受託人書面申請將下列支付予其或其代名人應得的款項，連同有關計劃股份的股票或其他所有權文件，送交受託人根據信託契據不時指定的地址(須待完成受託人為此可能規定的該等形式後方可作實)：
 - (i) 就該名持有人於記錄時間所持有的計劃股份完成向受託人或其代名人的現金款項，及
 - (ii) (如適用)在本(f)分段第(i)段所述的現金款項中的權利(直接或間接)或藉該等現金款項取得，而已支付或轉讓予受託人或其代名人的其他款項，惟：
 - (1) 根據本(f)分段，計劃股份持有人(或上述其他人士)須受信託契據的條款及條文限制及特別是(在不損害前述的一般情況下)受該名持有人將因其他原因須承擔受託人產生的負債及開支(包括稅務負債)及在若干情況下，受託人的酬金，而從財產中付款的條款及條件限制；及
 - (2) 根據本(f)分段，向計劃股份持有人支付的一切現金款項，須根據信託契據的條款及條件作出，並受其限制。

- (g) 本第3段之前各分段須符合法例所施加的任何限制或條件方才生效。
- (h) 根據當時有效的信託契據訂立的本計劃的任何內容須不影響信託契據其後作出的任何修訂。
4. 在本計劃第3段(f)分段的規限下，於生效日期，有關持有任何數目的計劃股份，並於記錄日期仍有效的股票，將不再具有作為該等計劃股份股票的效力，而在聯邦地產提出要求時，每名該等股票持有人必須將計劃股份交回聯邦地產，予以註銷。
5. 就任何有關計劃股份於記錄時間有效的一切授權或其他指示，將不再具有有效授權或指示的效力。
6. 當高等法院根據香港特別行政區法例第32章公司條例第166條認可本計劃及確認根據該條例第60條削減本計劃規定的股本的指令的正本，連同有關聯邦地產股本的記錄(載有該條例第61條規定的資料)經公司註冊處處長正式註冊存檔後，本計劃即告生效。
7. 除非本計劃於二〇〇三年四月三十日或之前，或經法院批准的較後日期(如有)生效，否則本計劃將告失效。
8. 聯邦地產及新亞置業可共同代表全部有關人士表示同意高等法院就本計劃認為適當而批准或指定的任何修訂、增訂或附加的條件。
9. 本計劃的所有成本、費用與開支及所附帶的費用，以及有效進行本計劃的成本將由新亞置業承擔。

日期：二〇〇三年一月二十四日

香港特別行政區
高等法院
原訟法庭
雜項聆訊二〇〇三年第184宗

關於
REALTY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
(聯邦地產有限公司)
及
關於
香港特別行政區法例第32章
《公司條例》

會議通告

茲通告高等法院已於二〇〇三年一月二十一日就上述事項頒佈命令，指示持有Realty Development Corporation Limited (聯邦地產有限公司) (下文稱為「該公司」) 的股本中每股面值港幣0.20元普通股 (新亞置業信託有限公司及Pomeroy Investments Limited實益擁有的股份除外) 的人士舉行會議，藉以考慮並酌情批准 (不論是否作出修訂) 擬由該公司與該等每股面值港幣0.20元普通股的持有人訂立的一項安排計劃。會議訂於二〇〇三年二月二十一日星期五上午九時十五分假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行，持有該公司股本中每股面值港幣0.20元普通股 (新亞置業信託有限公司及Pomeroy Investments Limited實益擁有的股份除外) 的所有人士須應要求於該地點及時間出席會議。

根據上述條例第166A條須予提供的安排計劃及說明函件均隨附於本通告為其一部分的綜合文件內。

法院（指令）會議通告

上述持有該公司股本中每股面值港幣0.20元普通股的人士可親身於會議上投票，或可委任另一位人士（不論是否該公司成員）作為其代表，代其出席及投票。本文件附奉會議適用的粉紅色委任代表表格。

委任代表表格最遲須於會議指定舉行時間前不少於四十八小時送達公司過戶處－登捷時有限公司（地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下），倘不以此方式交回，則可於會議上將該等表格交予會議主席。

倘屬股份的聯名持有人，由較優先的聯名持有人所作出的表決，不論是親自或由代表作出，會被接受為代表其餘聯名持有人的唯一表決；而就此而言，上述的優先準則須按該公司成員登記冊內相關的聯名持有股份各姓名或名稱所排行的先後次序而決定。

法院已於上述命令委任余灼強擔任會議主席，或如其未能出席，則由Martin Nevil Sabine擔任會議主席，或如其未能出席，則由Leung Mei Han擔任會議主席，法院並指令主席須向法院呈報該會議的結果。

安排計劃須經法院日後批准。

日期：二〇〇三年一月二十四日

聯邦地產有限公司代表律師

諾頓羅氏律師行

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈三十八樓



REALTY DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED
(聯邦地產有限公司)

(於香港註冊成立的有限公司)

茲通告上述公司訂於二〇〇三年二月二十一日(星期五)上午九時三十分(或緊隨奉香港特別行政區高等法院的指令於同一地點及同一日召開持有本公司股本中每股面值港幣0.20元普通股的若干人士的會議或其休會後)假座香港九龍廣東道三號馬哥孛羅香港酒店地下百年廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列將提呈為特別決議案的決議案：

特別決議案

「動議：

- (A) 批准本公司與計劃股份(定義見該計劃)持有人於二〇〇三年一月二十四日訂立的協議安排(「該計劃」)，其形式依已提呈本會議的印本，而該印本經本會議主席簽署以資識別，惟仍須作出法院所指定或施加的任何修訂或增訂或附帶的條件；及
- (B) 為使該計劃得以生效，於生效日期(定義見該計劃)，
- (i) 註銷及取銷計劃股份，藉以削減本公司的法定及已發行股本；
- (ii) 在削減股本生效後，本公司的法定股本隨即藉增設相等於所註銷計劃股份數目的本公司股本中每股面值港幣0.20元的新普通股而增至其之前的款額港幣三億元；及
- (iii) 本公司會將因削減股本所產生的賬面進賬額，用作按面值繳足上述將予增設的本公司股本中每股面值港幣0.20元的新普通股，該等新股份將會入賬列作繳足而配發及發行予新亞置業信託有限公司，或按其可能發出的指示予以配發或發行，並因此無條件授權本公司董事配發及發行該等新股份。」

承董事會命
秘書
陳永生

日期：二〇〇三年一月二十四日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港
中環
畢打街二十號
會德豐大廈
二十三樓

附註：

- (i) 凡有權出席會議及投票的股東，均有權委任不超過兩名代表代其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東，惟必須親自代其出席會議。
- (ii) 隨附會議適用的白色委任代表表格。
- (iii) 會議適用的白色委任代表表格，連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本)必須在會議或其任何續會的指定舉行時間四十八小時前交回本公司的過戶處登捷時有限公司(地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下)，方為有效。股東填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可親自出席會議及於會上投票。倘股東於交回委任代表表格後出席會議，其委任代表表格將被視為作廢。
- (iv) 倘屬股份的聯名持有人，則任何一名持有人可就該等股份親自或委派代表出席會議，猶如其為唯一獲授權的人士。若超過一名聯名持有人親自或委派代表出席會議，則於股東名冊上排名較先的聯名持有人，方有權就有關股份在會議上投票。