

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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公告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。

本報章公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(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)

聯邦地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

聯合公告

(1) (根據公司條例第166條)

透過協議安排

為聯邦地產有限公司

進行私有化的建議

(2) 會德豐有限公司

及

新亞置業信託有限公司

的關連交易

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

新亞置業及聯邦地產的董事聯合宣佈，於二〇〇二年十二月十三日，新亞置業要求聯邦地產董事向計劃股東提呈一項建議，建議根據公司條例第166條透過協議安排的方式將聯邦地產私有化。

新亞置業建議將所有計劃股份註銷，以每股計劃股份交換現金港幣3.20元。

於該計劃生效日期之後，聯邦地產股份在聯交所的上市地位將會被撤銷，而聯邦地產將成為新亞置業的一家全資附屬公司。該建議須待下文「該建議的條件」一節內所述的條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實。所有條件將須於二〇〇三年四月三十日(或新亞置業及聯邦地產可能協定的較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)。

於公告日期，計劃股東擁有317,516,367股聯邦地產股份，佔聯邦地產已發行股本約27.58%。該建議所需的現金款額約為港幣十億一千六百一十萬元。根據該計劃應付的代價將由新亞置業就此安排的銀行借款撥付。新亞置業的財務顧問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。於公告日期，聯邦地產並無已發行但尚未行使的購股權、認股權證或可換股證券。

於聯邦地產的股權

於公告日期，新亞置業擁有833,873,273股聯邦地產股份權益，佔聯邦地產已發行股本約72.42%。此外，會德豐的一家間接全資附屬公司及一家被視為與新亞置業一致行動的公司Frexon擁有20,067,506股聯邦地產股份權益，佔聯邦地產已發行股本約1.75%。

寄發計劃文件

根據收購守則的規定，一份載有(其中包括)該建議及該計劃的詳情、本公告下文標題為「一般資料」一節內所述的獨立董事委員會及獨立財務顧問的意見、法院指令會議通告及聯邦地產股東特別大會通告的計劃文件，將盡快寄予聯邦地產股東。

中期股息

截至二〇〇二年九月三十日止半年期間的中期股息每股聯邦地產股份為港幣0.03元，將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聯邦地產股東名冊上的聯邦地產股東。派付中期股息將不受該建議影響。

暫停買賣會德豐、新亞置業及聯邦地產股份

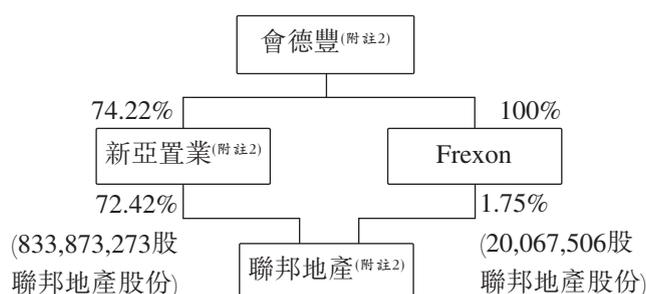
應會德豐、新亞置業及聯邦地產分別的要求，上述各公司的股份由二〇〇二年十二月九日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。會德豐、新亞置業及聯邦地產已分別向聯交所申請，於二〇〇二年十二月十八日上午九時三十分恢復各公司的股份買賣。

新亞置業及／或聯邦地產的股東及新亞置業及／或聯邦地產的準投資者應注意，執行該建議須待下文所載的條件達成或獲豁免(如適用)後，方可作實，因此不一定會生效。股東及準投資者於買賣新亞置業及聯邦地產股份時務須審慎。

根據聯邦地產董事的意向，倘計劃得以執行，則將撤銷聯邦地產股份在聯交所的上市地位，倘計劃不獲批准或終止，則維持聯邦地產股份於聯交所的上市地位。

概覽

緊接該建議開始執行前，會德豐集團涉及該建議的各部分架構概覽載列如下：



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. 會德豐、新亞置業及聯邦地產被假定為一致行動的人士。

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，且新亞置業認為，經考慮聯邦地產手頭上的項目後，其在可預見未來毋須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所持有的權益，而新亞置業的管理層相信，此舉亦可望為新亞置業的股東提升價值。與此同時，該建議讓聯邦地產的少數投資者，可以較現行市價大幅溢價的價格，變現其於該公司的投資，且毋須因聯邦地產股份流通量低，而使他們如尋求在市場變現其投資時受此限制。

緒言

於二〇〇二年十二月十三日，新亞置業要求聯邦地產董事向計劃股東提呈一項建議，該建議根據公司條例第166條透過涉及註銷所有計劃股份的協議安排的方式，把聯邦地產私有化。

該建議的條款

該計劃將規定計劃股份予以註銷，而每名計劃股東將有權就每持有一股計劃股份收取現金港幣3.20元作為代價。

於公告日期，已發行的聯邦地產股份共1,151,389,640股，計劃股東擁有317,516,367股聯邦地產股份權益，佔聯邦地產已發行股本約27.58%。該建議所需的現金款額約為港幣十億一千六百一十萬元。

現金代價每股計劃股份港幣3.20元較：

- 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本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元溢價約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約每股港幣2.500元溢價約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%；
- 聯邦地產股份根據於二〇〇二年十月七日在聯交所所報截至公告日期止十二個月期間內的最低收市價每股港幣1.810元溢價76.80%；及
- 每股聯邦地產股份於二〇〇二年九月三十日的賬面資產淨值(載於聯邦地產的中期業績內)約港幣4.320元折讓約25.93%。

每股計劃股份的代價港幣3.20元乃經計及上述各項後釐定，按此基準，該建議將聯邦地產全部已發行股本的價值訂為約港幣三十六億八千四百四十萬元。根據該計劃應付的代價為現金約港幣十億一千六百一十萬元，將由新亞置業就此安排的銀行借款撥付。新亞置業的財務顧問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。

截至二〇〇二年九月三十日止半年期間的中期股息每股聯邦地產股份港幣為0.03元，將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聯邦地產股東名冊上的聯邦地產股東。派付中期股息將不受該建議影響。

有關聯邦地產的資料

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。

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
除稅前盈利／(虧損)	(346.5)	(72.3)
除稅後但未計少數股東權益前盈利／(虧損)	(352.8)	(81.2)
聯邦地產股東應佔的盈利／(虧損)	(352.9)	(81.3)

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(如中期業績內所述)後釐定。

聯邦地產持有的資產

以下為聯邦地產持有資產的主要類別及其於各資產所佔權益(除另有指示外，下述所有資產皆由聯邦地產全資擁有)：

- 在香港的投資物業：
 - 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
- 在香港的發展中物業
 - 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。擎天半島第一期於上年底已推出預售，而第二期最近亦已推出預售

- 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。京士柏發展項目的地基工程現正進行中，預期在二〇〇三年第一季開始預售，並預計在二〇〇四年第一季落成
- 葵涌市地段448號 — 葵涌工業／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
- 香港農地
 - 多個不同地段，總地盤面積約為五百三十萬平方呎
- 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 + 6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)
- 上市投資—於二〇〇二年十二月十六日的市值：
 - 九龍倉集團有限公司 — 持有其已發行股本約1.3%的權益，市值約為港幣五億零三百萬元
 - 其他上市投資 — 市值總額約港幣五億八千九百五十萬元

聯邦地產的股權架構

聯邦地產於公告日期及緊隨該建議完成後的股權架構如下：

	於公告日期		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	833,873,273	72.42	—	1,151,389,640	100.00
Frexon	20,067,506	1.75	20,067,506	—	0.00
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	—	0.00
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。

- 根據該計劃，聯邦地產的股本將透過註銷及取消計劃股份而削減。緊隨是次削減後，聯邦地產的法定股本，將藉增設與已註銷計劃股份相同數目的新聯邦地產股份（「新聯邦地產股份」）而增加至其之前的數額。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而予以配發及發行。

於該計劃生效日期及撤銷聯邦地產股份在聯交所的上市地位後，聯邦地產將成為新亞置業的一家全資附屬公司。

於公告日期，聯邦地產並無已發行但尚未行使的購股權、認股權證或可換股證券。

新亞置業或聯邦地產概無董事或彼等各自之聯繫人（這詞語的定義見上市規則）持有任何聯邦地產股份。會德豐、新亞置業、會德豐董事或新亞置業董事概無於截至公告日期（包括該日）止六個月期間內買賣任何聯邦地產股份。

進行該建議的原因及好處

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，且新亞置業認為，經考慮聯邦地產手頭上的項目後，其在可預見未來毋須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。

撤銷聯邦地產在聯交所的上市地位，以及將聯邦地產轉為新亞置業的一家全資附屬公司，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。新亞置業無意在可預見未來將聯邦地產股份在任何交易所重新上市。

就聯邦地產股東而言

於截至公告日期止十二個月期間內，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。現金代價每股計劃股份港幣3.20元，較於聯邦地產股份暫停買賣(以待刊發本公告)前的最後交易日的每股聯邦地產股份收市價溢價約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42.1%至73.1%之間。於緊接聯邦地產股份為了刊發本公告而暫停買賣前的最後一個交易日，聯邦地產股份的收市價較於二〇〇二年九月三十日每股聯邦地產股份的賬面資產淨值港幣4.32元折讓42.1%。與此比較，註銷價較賬面資產淨值僅折讓25.9%。

因此，該建議為計劃股東提供機會，按較現行市價為高的價格出售聯邦地產股份及收取現金。鑒於聯邦地產股份的低流通量，故該建議亦使計劃股東有機會按較上述聯邦地產股份收市價的大幅溢價變現於聯邦地產的投資，並將套現所得的現金作其他較聯邦地產股份的流通量為高的投資用途或用作其他用途。

該建議的條件

該建議須待下列條件達成或獲豁免(如適用)後方告生效，且對聯邦地產及其全體股東具有約束力：

- (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，並持有獨立股東所持有的全部聯邦地產股份價值10%以上的獨立股東所否決；
- (b) 於聯邦地產股東特別大會上，由不少於四分之三的親身或由委派代表出席大會的聯邦地產股東，以書面點票形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)獲得香港法院批准，並確認該計劃涉及的股本削減；
- (d) 向香港公司註冊處登記香港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／或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。

新亞置業保留權利，可完全或就任何特定事件豁免(e)、(f)及／或(g)項或其中任何一項條件，而(a)至(d)項條件則在任何情況下皆不能予以豁免。所有該等條件須於二〇〇三年四月三十日或之前 (或新亞置業及聯邦地產可能協定的較後日期) 達成或獲豁免 (倘適用)，否則該建議將告失效。

警告：

新亞置業及／或聯邦地產的股東及該等公司的準投資者應注意，執行該建議須待上文所載的條件達成或獲豁免 (如適用) 後，方可作實，因此不一定會生效。股東及準投資者於買賣新亞置業及／或聯邦地產股份時務須審慎。

撤銷聯邦地產股份的上市地位

該計劃生效後，將註銷所有計劃股份。計劃股東所持聯邦地產股份的股票，將不再作為有效文件或所有權的憑證。緊隨該計劃的生效日期後，聯邦地產將向聯交所申請撤銷聯邦地產股份在聯交所的上市地位。聯邦地產將以報章公告形式通知計劃股東關於該計劃變為有效，及撤銷聯邦地產股份在聯交所的上市地位的確實日期。若該計劃未能於二〇〇三年四月三十日或之前或新亞置業及聯邦地產可能協定的較後日期生效，即告失效，據此，聯邦地產將以報章公告形式知會計劃股東有關事宜。計劃文件內將載列該建議的詳細時間表，以及 (其中包括) 有關該建議及該計劃的其他詳情。

倘計劃不獲批准或失效，則聯邦地產股份在聯交所的上市地位將不會撤銷。

聯邦地產的海外股東

向並非在香港居住的人士提呈該建議，可能會受到有關司法權區的法例規限。該等人士應留意及遵守任何適用的法律或監管規定。擬接納該建議的各聯邦地產海外股東有責任全面遵守有關司法權區的有關法例，包括取得任何可能需要的政府批准、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。

該等會議

於公告日期，新亞置業擁有833,873,273股聯邦地產股份的權益，佔聯邦地產的已發行股本約72.42%。該等聯邦地產股份於法院指令會議將不具投票權。鑒於新亞置業於該建議中擁有權益，與新亞置業一致行動人士(包括Frexon，其持有20,067,506股聯邦地產股份，佔聯邦地產已發行股本約1.75%)將於法院指令會議上，就該計劃放棄投票。

一般資料

新亞置業已委任滙豐為其有關該建議的財務顧問。

聯邦地產將組成一獨立董事委員會以向獨立股東提供有關該建議的意見。聯邦地產獨立董事委員會將委任一名獨立財務顧問，就有關該建議及／或該計劃向該委員會提供意見。於作出該項委任後，將盡快就該委任刊發公告。

計劃文件將盡快根據收購守則的規定寄予聯邦地產股東，當中載有(其中包括)有關該建議及該計劃的其他詳情、預期時間表、公司條例規定的說明文件、有關聯邦地產集團的資料、估值報告、聯邦地產獨立董事委員會就有關該建議的推薦建議、聯邦地產獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件、法院指令會議的通告及聯邦地產股東特別大會的通告。

關連交易

Frexon擁有權益的聯邦地產股份，按註銷價計算的價值約港幣六千四百二十萬元。根據上市規則，因註銷Frexon於聯邦地產的權益而向其支付的代價，對會德豐及新亞置業而言構成關連交易。然而，新亞置業將支付予Frexon的代價總值約為港幣六千四百二十萬元，按新亞置業於二〇〇二年九月三十日的中期業績計算，佔新亞置業於當日的有形資產淨值少於3%。因此，毋須經新亞置業的獨立股東批准。根據上市規則第14.25(1)條規定，有關該建議的詳情將載於新亞置業下年度刊發的年度報告及賬目內。與此同時，將支付的代價總值，按會德豐於二〇〇二年三月三十一日的經審核業績計算，佔會德豐於當日的有形資產淨值少於3%，因此亦毋須經會德豐的獨立股東批准。根據上市規則第14.25(1)條規定，有關該建議的詳情將載於會德豐下年度刊發的年度報告及賬目內。

根據上市規則的任何其他規定，本交易對新亞置業或會德豐而言並不構成須予公佈的交易。

暫停買賣會德豐、新亞置業及聯邦地產股份

應會德豐、新亞置業及聯邦地產各自的要求，上述各公司的股份由二〇〇二年十二月九日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。會德豐、新亞置業及聯邦地產已分別向聯交所申請，由二〇〇二年十二月十八日上午九時三十分起恢復各公司的股份買賣。

本公告所用的釋義

在本公告內，除文義另有說明外，下列詞彙具以下涵義：

「公告日期」	指	二〇〇二年十二月十七日，即刊發本公告的日期
「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
「註銷價」	指	新亞置業應付計劃股東的註銷價每股聯邦地產股份港幣3.20元
「法院指令會議」	指	將按香港法院指令而召開的獨立股東會議及其任何續會，會上將就該計劃進行投票
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「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
「港幣」	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
「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
「獨立股東」	指	聯邦地產的股東，不包括新亞置業及與其一致行動人士(包括Frexon)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，及為會德豐的附屬公司
「新亞置業董事」	指	新亞置業的董事
「資產淨值」	指	如聯邦地產於二〇〇二年十一月十九日的中期業績公告所載聯邦地產於二〇〇二年九月三十日的未經審核綜合資產淨值
「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
「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元的股份
「聯邦地產股東」	指	聯邦地產股份的持有人
「有關當局」	指	有關的政府及／或政府部門、監管部門、法院或機構
「該計劃」	指	根據公司條例第166條進行的協議計劃，當中涉及註銷所有計劃股份
「計劃文件」	指	將寄發予聯邦地產股東載有該計劃詳情的文件
「計劃股份」	指	計劃股東持有的聯邦地產股份
「計劃股東」	指	聯邦地產的股東，不包括新亞置業及其附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「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
「會德豐」	指	會德豐有限公司，為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐董事」	指	會德豐的董事
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「%」	指	百分率

代表

會德豐有限公司董事會

秘書

陳永生

代表

新亞置業信託有限公司董事會

秘書

陳永生

代表

聯邦地產有限公司董事會

秘書

陳永生

香港，二〇〇二年十二月十七日

會德豐董事願就本公告所載有關會德豐的資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達有關會德豐的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何有關會德豐的其他事實，以致本公告所載有關會德豐的內容有所誤導。

新亞置業董事願就本公告所載資料(不包括有關聯邦地產集團或會德豐的資料)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達的意見(不包括有關聯邦地產集團或會德豐的資料)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實(不包括有關聯邦地產集團或會德豐的資料)，以致本公告所載的內容有所誤導。

聯邦地產董事願就本公告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，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告所表達有關聯邦地產集團的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何有關聯邦地產集團的其他事實，以致本公告所載的內容有所誤導。