
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對所要採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的太古股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。


香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。

太古股份有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股票代號：00019及00087)

收購又一城剩餘五成權益

關連及須予披露交易

獨立財務顧問： UBS

 太古公司

由獨立董事委員會發出並載有其給予獨立股東建議的函件載於本通函第九頁。由獨立財務顧問瑞士銀行發出並載有其給予獨立董事委員會及獨立股東意見的函件，載於本通函第十至十六頁。又一城估值報告載於本通函第十七至二十頁。

召開特別股東大會的通告載於本通函第二十八頁，該特別股東大會將於二零零六年三月一日上午十一時正，假座香港金鐘道八十八號太古廣場一座五樓太古廣場會議中心舉行。無論閣下能否出席特別股東大會，均請按照隨附的委任代表表格上印行的指示填妥該表格，並盡快於特別股東大會或其任何續會的指定舉行時間不少於四十八小時前交回公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。閣下將委任代表表格填妥並交回後，仍可親自出席特別股東大會或其任何續會，並可於表決時親自在會上投票，但在此情況下，該委任代表表格則被視為作廢。

二零零六年二月十三日

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「是項收購」	按照收購協議條款收購所售權益。
「收購協議」	由Newmarket、太古地產、中信泰富及太古公司就是項收購於二零零六年一月二十日簽訂的買賣協議。
「調整」	一項於收購協議完成時按又一城控股營運資金所作出的調整： (i) 如營運資金為正數，則在代價加上相等於營運資金的50%的金額；或 (ii) 如營運資金為負數，則從代價扣除相等於營運資金的50%的金額。
「中信泰富集團」	中信泰富及其附屬公司。
「中信泰富」	中信泰富有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市。
「公司條例」	香港法例第32章公司條例。
「董事」	太古公司的董事。
「特別股東大會」	太古公司為考慮並酌情通過收購協議及交易而舉行的特別股東大會。
「又一城」	位於九龍九龍塘、名為「又一城」的購物及商業綜合大樓。
「又一城控股」	又一城控股有限公司，其五成股權由太古地產擁有，其餘五成股權由Supreme Luck擁有，為又一城的擁有人。
「集團」	太古公司及其附屬公司。
「獨立董事委員會」	董事局轄下的一個獨立委員會，成員鄭海泉、郭敬文、利乾、施祖祥及楊敏德，均為獨立非常務董事。

釋義

「最後可行日期」	二零零六年二月八日，即本通函付印前確認其中若干資料的最後可行日期。
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「標準守則」	上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則。
「Newmarket」	Newmarket Holdings Limited，中信泰富旗下的全資附屬公司，持有Supreme Luck已發行股本的100%。
「所售權益」	Supreme Luck 已發行股本中一股普通股及由中信泰富借給Supreme Luck 的港幣三十二億五千二百萬元股東貸款。
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例。
「股東」	公司的股東。
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司。
「Supreme Luck」	Supreme Luck Investments Ltd.，中信泰富旗下的間接全資附屬公司，持有又一城控股已發行股本的50%。
「太古公司」或「公司」	太古股份有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市。
「太古地產」	太古地產有限公司，太古公司旗下的全資附屬公司。
「交易」	收購協議項下擬進行的交易。

董事局函件

太古股份有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)

常務董事：

白紀圖 (主席)

陳南祿

郭鵬 (財務董事)

何祖英

簡基富

註冊辦事處：

香港

金鐘道八十八號

太古廣場二座

三十五樓

非常務董事

鄧蓮如勳爵

何禮泰

容漢新

施雅迪爵士

獨立非常務董事

郭敬文

利乾

楊敏德

施祖祥

鄭海泉

各位股東：

收購又一城剩餘五成權益
關連及須予披露交易

緒言

謹此提述公司於二零零六年一月二十日就有關Newmarket、太古地產、中信泰富與太古公司因是項收購而簽訂收購協議所發出的公告。

本通函的目的如下：

- (a) 為閣下提供有關收購協議及交易的詳情，以及上市規則要求提供的其他資料；
- (b) 載列瑞士銀行致獨立董事委員會及獨立股東意見函件，以及獨立董事委員會根據瑞士銀行就收購協議及交易給予的意見而提出的建議及見解；

- (c) 載列有關又一城的獨立估值報告；及
- (d) 向閣下發出特別股東大會通告，該特別股東大會將考慮並酌情通過收購協議及交易。

收購協議

日期： 二零零六年一月二十日

- 訂約方：
- (1) Newmarket（作為出售Supreme Luck已發行股本中一股普通股〔所售權益的一部分〕的賣方）
 - (2) 太古地產（作為所售權益的買方）
 - (3) 中信泰富（作為出售其借給Supreme Luck的港幣三十二億五千二百萬元股東貸款〔所售權益的一部分〕的賣方及作為Newmarket的擔保人）
 - (4) 太古公司（作為買方的擔保人）

太古公司是一家投資控股公司。太古地產是太古公司旗下的全資附屬公司，主要從事物業發展及物業投資業務。

中信泰富集團在香港及中國內地從事多元化的業務，包括生產特種鋼材、物業發展及投資、基建（如發電、航空、隧道及通訊）和分銷汽車及消費品。

涉及的資產

中信泰富集團於又一城的全部五成權益，即Supreme Luck已發行股本中一股普通股及由中信泰富借給Supreme Luck的港幣三十二億五千二百萬元股東貸款。Supreme Luck是中信泰富旗下的間接全資附屬公司，持有又一城控股五成股本權益。太古地產（由太古公司全資擁有）擁有又一城剩餘五成權益。收購協議完成後，又一城將由太古地產全資擁有。

收購代價

是項收購的代價為港幣六十一億八千萬（於收購完成時以現金支付），但須參照完成時又一城控股的營運資金而作出調整。此代價乃經過各訂約方進行公平磋商，並考慮到戴德梁行有限公司對又一城於二零零五年十二月三十一日的獨立估值港幣一百二十三億三千八百萬元而釐定，是次估價是為編製太古公司於該日結算的經審核綜合賬目而進行。

完成

是項收購須待以下條件於二零零六年四月二十八日（或各訂約方可能同意的較後日期）或之前達成後方告完成：(a) 中信泰富取得上市規則所規定的所有批准及(b) 太古公司取得上市規則所規定的所有批准。

收購須於上述條件最後一項達成後三個工作天內完成。

有關SUPREME LUCK 及又一城控股的資料

Supreme Luck為中信泰富旗下的間接全資附屬公司，是一家投資控股公司。Supreme Luck持有又一城控股的五成股權。

又一城控股是名為「又一城」的購物及商業綜合大樓的擁有人，該物業位於九龍九龍塘，樓面總面積約為一百二十一萬平方呎。

根據Supreme Luck按香港公認會計原則編製的截至二零零四年十二月三十一日止年度經審核財務報表，所售權益於二零零四年十二月三十一日的賬面資產淨值為港幣三十一億零九百萬元。根據Supreme Luck按香港公認會計原則編製的經審核財務報表，該公司於緊接是項收購前兩個財政年度（在扣除稅項及非經常性項目前後）的純利摘錄如下：

<u>截至十二月三十一日</u> <u>止年度</u>	<u>除稅前溢利</u> (港幣 元)	<u>除稅後溢利</u> (港幣 元)
二零零四年	126,221,450	126,221,450
二零零三年	90,811,701	90,811,701

進行收購的理由及好處

又一城是香港領先的多用途物業發展項目之一，包括一個共有九十八萬平方呎的購物商場，內有真雪溜冰場及多廳影院，以及二十三萬平方呎寫字樓，可通往連接九廣鐵路與地鐵的運輸交匯處。該物業由太古地產發展，並且自一九九八年底啓用以來，一直由太古地產負責管理。又一城是太古地產投資物業組合中的核心資產，收購中信泰富集團所持的剩餘五成權益，可使太古公司以其認為合適的條件，取得這項資產的全部擁有權。

各董事認為，收購協議的條款為正常商業條款，屬公平合理，符合太古公司股東的整體利益。

交易的影響

交易所需資金將由商業銀行貸款、集團其他債務工具及／或由集團業務營運產生的現金提供。因此，交易將增加集團的固定資產及負債。交易亦可能引致集團的負債比率增加。然而，公司預期交易不會對集團的現金流量狀況或業務營運構成任何重大不利影響。交易完成後，集團所佔來自又一城的租金分額由50%增至100%。

除上文所述外，預期交易不會對集團的盈利、資產及負債構成任何重大影響。

各訂約方之間的關係

中信泰富是太古公司旗下附屬公司的主要股東。Newmarket 是中信泰富旗下的全資附屬公司。因此，中信泰富及 Newmarket 是太古公司的關連人士。

遵守上市規則

由於按上市規則第 14.07 條所界定就是項收購的適用百分率超過 5%但少於 25%，因此，是項收購構成太古公司一項關連及須予披露交易，並須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公告及獨立股東批准的規定以及上市規則第 14 章有關披露的規定。

獨立董事委員會現已組成，負責就通過收購協議及交易的決議案向獨立股東提供意見。瑞士銀行已獲委任為獨立財務顧問，就收購協議及交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

太古公司將召開特別股東大會，以考慮並酌情通過收購協議及交易。有關決議案將以投票方式表決。根據上市規則，於收購協議及交易中擁有重大權益的任何關連人士及於收購協議及交易中擁有重大權益的任何股東以及其聯繫人必須於特別股東大會上放棄表決。就公司所知，概無任何人士須於特別股東大會上放棄表決。

特別股東大會

第二十八頁載有召開特別股東大會的通告，該特別股東大會將於二零零六年三月一日上午十一時正，假座香港金鐘道八十八號太古廣場一座五樓太古廣場會議中心舉行，屆時將向獨立股東動議決議案，以通過收購協議及交易。獨立股東將於特別

董事局函件

股東大會上以投票方式進行表決。根據上市規則，於收購協議及交易中擁有重大權益的任何關連人士及於收購協議及交易中擁有重大權益的任何股東以及其聯繫人必須於特別股東大會上放棄表決。就公司所知，概無任何人士須於特別股東大會上放棄表決。

隨函附上供特別股東大會使用的委任代表表格。無論閣下能否出席特別股東大會，均請按照委任代表表格上印行的指示填妥該表格，並盡快於特別股東大會或其任何續會的指定舉行時間不少於四十八小時前交回表格。閣下將委任代表表格填妥並交回後，仍可親自出席特別股東大會或其任何續會，並可於表決時親自在會上投票，但在此情況下，該委任代表表格則被視為作廢。

推薦建議

敬請垂注(i) 本通函第九頁所載由獨立董事委員會發出的函件，其載有該委員會就收購協議及交易給予獨立股東的建議；(ii) 本通函第十至十六頁所載由瑞士銀行發出的函件，其載有該銀行就收購協議及交易給予獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及其表達意見時所考慮到的主要因素及理由；及(iii)本通函附錄一所載戴德梁行有限公司對整個又一城作出的獨立估值報告。

其他資料

此外，亦請垂注本通函附錄二所載資料及本通函內所載特別股東大會通告。

承董事局命
太古股份有限公司
主席
白紀圖

二零零六年二月十三日

獨立董事委員會函件

太古股份有限公司獨立股東：

收購又一城剩餘五成權益 關連及須予披露交易

謹此提述公司二零零六年二月十三日的通函(「通函」)，本函件為其一部分。除文意另有所指外，通函的釋義適用於本函件。

我們獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購協議及交易的條款，以及就各條款是否公平合理並符合太古公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。瑞士銀行已獲委任就收購協議及交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

請垂注通函第四至八頁所載的董事局函件，裏面載有包括有關收購協議及交易的資料，以及通函第十至十六頁所載由瑞士銀行發出的函件，裏面載有該銀行就收購協議及交易條款給予的意見。

經考慮過瑞士銀行的意見後，我們認為交易均於集團一般日常業務運作中進行，而收購協議及交易的條款乃屬正常商業條款且公平合理，並符合太古公司及股東的整體利益。故此，我們建議獨立股東對特別股東大會上動議的普通決議案投贊成票。

獨立董事委員會
獨立非常務董事
鄭海泉
郭敬文
利乾
施祖祥
楊敏德

二零零六年二月十三日

以下為瑞士銀行就收購協議及交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



太古股份有限公司
香港金鐘道八十八號
太古廣場二座三十五樓

獨立董事委員會及獨立股東：

**關連及須予披露交易
收購又一城剩餘五成權益**

1. 緒言

謹此提述我們獲委任為獨立財務顧問，就收購協議項下擬進行的交易條款向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。有關交易詳情載於太古股份有限公司於二零零六年二月十三日致股東通函（「通函」）內，而本函件為其一部分。除另有指明外，本函件所採用的詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

於二零零六年一月二十日，太古公司及中信泰富宣佈，中信泰富旗下的全資附屬公司 Newmarket、中信泰富、太古地產與太古公司已簽訂一份有條件協議，由太古地產收購中信泰富集團於又一城的全部五成權益，現金代價為港幣六十一億八千萬元，但須參照又一城控股於收購協議完成時的營運資金而作出調整。太古地產（由太古公司全資擁有）擁有又一城剩餘五成權益。收購協議完成後，又一城將由太古地產全資擁有。

於最後可行日期，中信泰富是太古公司旗下一家附屬公司的主要股東，而 Newmarket 則是中信泰富旗下的全資附屬公司，故根據上市規則，中信泰富及 Newmarket 均為太古公司的關連人士。因此，收購協議項下擬進行的交易須於太古公司特別股東大會上獲獨立股東批准。

瑞士銀行函件

由太古公司五位獨立非常務董事鄭海泉、郭敬文、利乾、施祖祥及楊敏德組成的獨立董事委員會經已成立，藉以考慮交易是否於貴集團一般日常業務運作中進行，而收購協議及交易的條款是否屬正常商業條款且公平合理，並符合太古公司及股東的整體利益。我們已獲委任就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

瑞士銀行獨立於太古公司或其任何主要股東、董事或行政總裁或其各自任何的聯繫人，並與上述各方概無關連，且符合資格向獨立董事委員會及獨立股東提出獨立意見。

我們並無參與貴集團就收購協議項下擬進行的交易而進行的磋商，亦無參與使董事決定訂立擬進行交易的磋商及籌算過程。我們並不以本函件擔保收購協議項下擬進行之交易的好處，而只是基於上市規則第14A章的規定，就交易是否於貴集團一般日常業務運作中進行，而收購協議及交易的條款是否屬正常商業條款且公平合理，並符合太古公司及股東的整體利益表達意見。

在達致我們的建議時，我們假設和依賴董事所提供的資料及事實，以及他們所發表的意見。此外，我們假設通函所列載及提述的資料及聲明（未經獨立核實）於作出時乃屬真實準確，且在刊發通函日期仍屬真實準確，並假設貴公司及董事所作的所有意向將會達成或展開（視乎情況而定）。董事已告知我們，在作出一切合理查詢後，就其所知及所信，並無遺漏任何重要事實，致使提供予我們的資料及向我們作出的聲明在任何重大方面失實、不準確或產生誤導。

此外，我們已與貴集團管理層就所提供的資料進行討論。貴集團管理層已告知我們，在作出一切合理查詢後，就其所知及所信，並無遺漏任何重要事實，致使提供予我們的資料及他們所作出的聲明在任何重大方面失實、不準確或產生誤導。

我們亦已審閱戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就又一城編製的獨立估值報告，報告載於通函附錄一（「估值報告」）。我們亦曾得與戴德梁行就其編製的又一城估值進行討論。我們假設戴德梁行提出的意見乃經審慎考慮後方才編製。

我們認為已審閱充分資料，足以達致知情意見，藉此作為我們建議的合理基礎。我們並無理由懷疑董事及貴集團管理層向我們提供的資料及聲明的真實性、準確性及完備性，亦不懷疑有所遺漏或隱瞞任何重要事實。然而，我們並無對又一城進行任何獨立估值，亦無對貴集團及其任何附屬公司或聯屬公司的業務及財務狀況進行任何獨立的深入調查。

2. 主要考慮因素及理由

在達致我們對交易條款的建議時，我們已考慮下列各項主要因素及理由：

策略理據

又一城是香港領先的多用途物業發展項目之一，包括一個合共九十八萬平方呎的購物商場，內有真雪溜冰場及多廳影院，以及二十三萬平方呎寫字樓，可通往連接九廣鐵路與地鐵的運輸交匯處。該物業由太古地產發展，並且自一九九八年底啓用以來，一直由太古地產負責管理。董事認為，又一城是太古地產投資物業組合中的核心資產，收購中信泰富集團所持的剩餘五成權益，可使太古公司以其認為合適的條件，取得這項資產的全部擁有權。

二零零四年及二零零五年，香港零售市場表現強勁。根據香港政府統計處刊發的統計數據顯示，二零零四年的零售業銷售額總值為港幣一千九百一十六億元，以價值計算，較二零零三年增長10.8%。二零零五年，零售市道持續強勁，零售業銷售額總值預計達港幣二千零四十六億元，以價值計算，較二零零四年同期增長6.8%。根據貴集團管理層所提供的資料顯示，於二零零四年及二零零五年間，又一城的零售業銷售額價值的增幅大致與香港整體零售市場的趨勢相符。因此，貴集團收購又一城剩餘五成權益，在香港零售市場增長之時，可透過增加對零售市場的投資而獲益。

我們已審閱又一城控股截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表以及又一城控股截至二零零五年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表。我們知悉其租金收入總額及營業溢利（未計財務費用、稅項及應佔聯屬公司之溢利前）於二零零二年至二零零五年間一直每年遞增，即使在二零零三年非典型肺炎疫潮對香港零售業造成不利影響時亦然。我們認為，這證明又一城能夠於二零零三年市場短暫回落之時仍有穩定的表現，同時亦證明又一城能夠抓緊二零零四年及二零零五年零售市場越漸強大所帶來的機遇。

我們在進行分析時，已假設貴集團進行收購協議項下擬進行的交易時，董事已全盤考慮該等策略理據。經考慮載於本通函的董事局函件所述的策略理據，並

根據我們對香港零售市場的了解以及經審閱董事向我們所提供有關又一城過往的財務表現（如上文所述）後，我們認為，收購協議項下擬進行的交易乃於貴集團一般日常業務運作中進行，並與貴集團現有業務策略及物業組合相符。

收購協議

代價

誠如載於本通函的董事局函件所述，是項收購的代價為港幣六十一億八千萬元（於收購完成時以現金支付），但須參照完成時又一城控股的營運資金而作出調整。董事告知我們，此代價乃經過公平磋商，並已考慮到戴德梁行對又一城於二零零五年十二月三十一日的獨立估值港幣一百二十三億三千八百萬元而釐定。我們與戴德梁行已就物業估值進行討論，以了解所採用的估值方法。

代價基準

誠如載於本通函的董事局函件所披露，根據收購協議收購的所售權益由以下項目所組成：(i) Supreme Luck已發行股本中一股普通股；及(ii)由中信泰富借給Supreme Luck的港幣三十二億五千二百萬元股東貸款。

根據估值報告，又一城於二零零五年十二月三十一日的估值為港幣一百二十三億三千八百萬元。因此，Supreme Luck應佔又一城五成權益價值港幣六十一億六千九百萬元，較是項收購的代價港幣六十一億八千萬元少0.2%，相差港幣一千一百萬元。誠如估值報告所述，戴德梁行已採用「投資估值法」進行估值，將自現有租賃產生的租金收入撥充資本，同時適當地估計可能產生的任何重訂租金收入後得出估值結果。根據我們對估值報告進行的審閱以及與戴德梁行進行討論後，我們認為，戴德梁行對又一城進行估值時所採用的方法，是一種常用的物業估值方法，此方法與所採用的估值參數均屬恰當。

調整

誠如收購協議所載，於完成時，倘若又一城控股的營運資金為正數，調整的方法是在是項收購的代價加上相等於該正數金額的50%；相反，於完成時，倘若又一城控股的營運資金為負數，調整的方法則為從是項收購的代價扣除相等於該負數金額的50%。此外，我們亦就是項收購於完成時對收購代價作出調整的基準、預期的重大結果及可能構成的影響與貴集團管理層進行討論。管理層已告知我們，於完成時作出的調整不大可能對是項收購的代價

及其相應的財務影響構成重大影響。我們認同貴集團管理層的意見，認為收購協議所載的調整實屬恰當。

遞延稅項負債

根據貴集團管理層所提供的資料，又一城控股於二零零五年十二月三十一日的未經審核資產負債表載列的遞延稅項負債結餘約為港幣十二億元，此數額主要因又一城的估值增加所致。根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第12號「所得稅」，遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與其綜合財務報表賬面值兩者的暫時差異全數撥備。在釐定是項收購的代價時，貴集團管理層認為遞延稅項負債的撥備為一項會計要求，但預期不會實現。因此，就貴集團而言，不會涉及任何大額的現金流量，故並無對代價作出任何調整。我們認同貴集團管理層的意見，認為此舉實屬恰當。

由於Supreme Luck應佔又一城五成權益的價值（以戴德梁行對又一城進行的獨立估值為基準）與是項收購的代價相若，並根據我們對收購協議進行的審閱，我們認為，代價港幣六十一億八千萬元對太古公司及股東整體而言屬公平合理，而收購協議亦按正常商業條款進行。

代價籌資及流動資金

誠如載於本通函的董事局函件所述，代價港幣六十一億八千萬元將由商業銀行貸款、貴集團其他債務工具及／或由貴集團業務營運產生的現金提供。現金代價將於是項收購完成時支付，而是項收購則須待中信泰富及太古公司根據上市規則的規定，於二零零六年四月二十八日（或雙方可能同意的較後日期）或之前各自取得股東批准後方告完成。根據我們與貴集團管理層進行的討論，知悉(a)貴集團資本淨負債比率屬低水平；及(b)可供使用的現金及銀行貸款融資的水平，我們認同董事的意見，認為貴集團應有能力透過商業銀行貸款、貴集團其他債務工具及／或由貴集團業務營運產生的現金為是項收購的全數現金代價籌措資金，而交易應不會對貴集團的現金流量狀況構成重大的不利影響。此外，誠如貴集團於二零零五年六月三十日的中期資產負債表所載，我們知悉貴集團的現金及現金等價物（扣除銀行透支）為港幣十二億四千八百萬元。

財務影響

損益賬

根據貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月的中期報告，貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月錄得股東應佔未經審核綜合溢利港幣七十三億二千六百萬元。根據貴集團管理層向我們提供截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核備考損益賬及有關調整，而編製有關賬目及作出有關調整時乃假設收購又一城剩餘五成權益已於二零零五年一月一日生效，是項收購將會輕微提高貴集團的純利。純利的增加主要由於中信泰富就其所持又一城五成權益應佔少數股東權益減少所致，其中部分獲除稅後財務費用增加所抵銷，該筆費用來自貴集團為是項收購的現金代價籌資時所作的對外借貸。根據我們所獲取的資料，我們認同貴集團管理層的意見，認為是項收購應不會對貴集團的純利構成任何重大影響。

資產淨值

根據貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月的中期報告，貴集團於二零零五年六月三十日的未經審核資產淨值為港幣八百四十七億五千一百萬元。根據貴集團管理層向我們提供於二零零五年六月三十日結算的未經審核備考資產負債表及有關調整，而編製有關賬目及作出有關調整時乃假設收購又一城剩餘五成權益已於二零零五年一月一日生效，是項收購將會輕微提高貴集團的資產淨值，原因為是項收購導致股東應佔純利增加，因而提升保留溢利儲備所致。根據我們所獲取的資料，我們認同貴集團管理層的意見，認為是項收購應不會對貴集團資產淨值構成任何重大影響。

資本淨負債比率

根據貴集團截至二零零五年六月三十日止六個月的中期報告，貴集團的資本淨負債比率約為9%（以貴集團借款淨額除以權益總額計算）。根據貴集團管理層向我們提供於二零零五年六月三十日結算的未經審核備考資產負債表及有關調整，而編製有關賬目及作出有關調整時乃假設收購又一城剩餘五成權益已於二零零五年一月一日生效，並假設現金代價港幣六十一億八千萬元將全數由對外借貸撥付，貴集團於二零零五年六月三十日結算的備考資本淨負債比率將約為17%。貴集團管理層認為，資本淨負債比率於是項收購後仍屬可接受的水平。

考慮到貴集團資本淨負債比率的水平於交易後提高而構成的影響，我們已按資本市值計算在香港經營的十大上市地產公司的資本淨負債比率，有關數據

瑞士銀行函件

乃根據該等公司所刊發於二零零五年六月三十日結算的財務報表，並知悉貴集團於二零零五年六月三十日結算的備考資本淨負債比率仍較上述香港地產公司於二零零五年六月三十日結算的資本淨負債平均比率為低。經考慮貴集團管理層向我們提供有關貴集團資本淨負債比率的資料及聲明，並考慮到我們對上述香港地產公司的資本淨負債比率所進行的分析，我們認同貴集團管理層的意見，認為貴集團的資本淨負債比率於是項收購後仍屬可接受的水平。

3. 推薦建議

經考慮上文的主要因素及理由後，我們認為交易均於貴集團一般日常業務運作中進行，而收購協議的條款乃屬正常商業條款且公平合理，並符合貴集團及股東的整體利益。故此，我們建議獨立股東對特別股東大會上動議的普通決議案投贊成票，批准收購協議項下擬進行的交易，並建議獨立董事委員會向獨立股東提出相同建議。

瑞士銀行授權代表

Stephen Gore
執行董事

Daniel Scamps
執行董事

二零零六年二月十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就有關又一城於二零零五年十二月三十一日的估值發出的函件全文連同估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈十樓

太古股份有限公司
香港金鐘道八十八號
太古廣場二座三十五樓

各位董事：

九龍又一村達之路八十號又一城

我們遵照閣下的指示，對太古股份有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）上述擁有權益的物業進行市場估值。我們證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並搜集我們認為必要的其他資料，以向閣下提供我們對該物業於二零零五年十二月三十一日（「估值日」）的市值的意見。

我們對該物業的估值指其市值。所謂市值，就香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就物業經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及自願情況下進行交易」。

我們的估值並不考慮因特殊條款或情況，例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而被抬高或貶低的估計金額。

我們的估值並無考慮該物業所結欠的任何抵押、按揭或拖欠款項或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

我們對該物業進行估值時已採用投資估值法，將自現有租賃產生的租金收入撥充資本，同時適當地估計可能產生的重訂租金收入後得出估值結果。

我們在相當程度上依賴貴集團提供的資料，並接納給予我們有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積及樓面面積、地盤平面圖及樓面平面

圖、泊車位數目、發展建議書、貴集團應佔權益及所有其他有關事宜的意見。尺寸及量度乃依據貴集團所提供的文件副本或其他資料計算，故僅為約數。我們並無實地量度物業之面積。

我們並無獲提供有關該物業的業權文件的副本，但我們已向土地註冊處進行查冊。然而，我們並無查閱文件正本以核實該物業的擁有權或確定任何的修改。我們所採用的所有文件僅作參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

我們曾視察該物業的外貌，但並無進行結構測量。惟我們在視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對任何設施進行測試。

除另有說明者外，我們無法實地量度物業之面積，以核實該物業的地盤面積及樓面面積，因此我們假設所獲文件上顯示的面積均屬正確。

隨函附上我們的估值證書，供閣下閱覽。

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.

二零零六年二月十三日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾二十年經驗。

估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零五年十二月三十一日現況下的資本值
九龍 又一村 達之路八十號 又一城 新九龍內地段 6181 號	<p>又一城包括七層零售空間，內有具備 1,916 個座位的電影院及真雪溜冰場、四層寫字樓以及三層座落地庫的停車場。整項發展項目連接九龍塘地鐵站／九廣鐵路車站，並於一九九八年落成。</p> <p>第一層至第三層地庫合共提供 830 個泊車位。其上七層包括 MTR 層、LG1 層、LG2 層、G 層、UG 層、1 層及 2 層提供購物中心，並包括電影院及真雪溜冰場，而 3 層至 6 層為寫字樓。</p> <p>該物業的租用面積合共約為 812,665 平方呎（75,498.42 平方米），包括可作零售用途的租用面積約 598,683 平方呎（55,619.01 平方米）及可作寫字樓用途的租用面積約 213,982 平方呎（19,879.41 平方米）、公共車輛總站及多層停車場。</p> <p>該物業的地盤面積約為 222,382 平方呎（20,660 平方米）。</p> <p>所持物業獲政府批出，年期自一九九三年三月三十日起至二零四七年六月三十日止。該物業現時每年應付的政府地租相等於該物業現時的應課差餉租值的3%。</p>	<p>所持物業乃作投資用途並全數按全內部修葺條款出租，年期主要介乎兩年至十年，最遲租約將於二零一零年十月十四日屆滿。</p> <p>大部分所持租約的年期為三年，須支付固定遞增租金，並須受營業額租金條文所限。</p> <p>電影院須受一份十年期的租約所限，由一九九八年八月十七日起至二零零八年八月十六日止，須支付固定遞增租金或按營業額條款支付租金（以較高者為準）。</p> <p>真雪溜冰場須受一份租約所限，由一九九八年十二月四日至二零零八年四月四日止，須按營業額條款支付租金。</p> <p>泊車位則按月租及時租出租。</p>	<p>港幣 12,338,000,000 元</p> <p>（貴集團應佔 50% 權益：港幣 6,169,000,000 元）</p>

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為又一城控股有限公司，其中貴集團應佔 50% 權益。
- (2) 該物業內合共 830 個泊車位，其中 400 個泊車位（組成多層停車場）全數計入樓面總面積內。其餘 430 個輔助泊車位，獲豁免計入樓面總面積內。貴集團毋須就該等輔助泊車位補地價。
- (3) 該物業座落於九龍規劃區第 4 區，並屬二零零五年十二月二十三日展示的石硤尾分區計劃大綱圖(編號 S/K4/20)內作「其他指定用途」下的「商業用途（包括公共車輛總站、多層停車場、郵政局）」。

責任聲明

本文件的資料是為遵照上市規則而刊載，旨在提供有關公司的資料。

各董事願意共同及個別就本文件所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本文件並無遺漏任何事實，足以令本文件所載任何內容產生誤導。

重大不利轉變

董事確認，於最後可行日期，董事並不知悉集團的財務或營業狀況自二零零四年十二月三十一日（即公司最近一次公佈的經審核賬目的編製結算日期）以來，曾出現任何重大不利轉變。

權益披露

(a) 董事及行政總裁的股份權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，公司董事或行政總裁並無在公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作持有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入有關條例所述的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會公司及聯交所的權益或淡倉。

於太古公司及相聯法團股份的權益 (全部均為好倉)

太古股份有限公司	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比(%)	附註
	實益		信託權益			
	個人	家族				
‘A’股						
陳南祿	-	2,000	-	2,000	0.0002	-
容漢新	10,000	-	1,500	11,500	0.0012	1
白紀圖	21,000	-	-	21,000	0.0023	-
施雅迪爵士	-	-	794,473	794,473	0.0854	2
‘B’股						
陳南祿	65,000	10,142	-	75,142	0.0025	-
何祖英	100,000	-	-	100,000	0.0033	-

容漢新	-	-	200,000	200,000	0.0067	1
利乾	750,000	-	21,405,000	22,155,000	0.7376	1
白紀圖	50,000	-	-	50,000	0.0017	-
施雅迪爵士	4,813,169	-	15,741,913	20,555,082	0.6844	2

英國太古集團有限公司	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比(%)	附註
	實益					
	個人	家族	信託權益			
每股一英鎊的普通股						
鄧蓮如勳爵	8,000	-	-	8,000	0.01	3
容漢新	8,000	-	-	8,000	0.01	3
施雅迪爵士	2,142,152	2,815,062	24,715,975	29,673,189	29.67	4
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
鄧蓮如勳爵	2,400	-	-	2,400	0.01	3
施雅迪爵士	1,186,758	843,411	7,332,727	9,362,896	31.21	4

國泰航空有限公司	實益(個人)	佔已發行股本百分比(%)
普通股		
陳南祿	9,000	0.00027

附註：

- 1 所有由此等董事在「信託權益」項下持有的太古股份有限公司「A」股及「B」股均以信託受益人身份持有。
- 2 所有由施雅迪爵士在「信託權益」項下持有的太古股份有限公司「A」股及「B」股均僅以受託人身份持有，其於該等股份中並無實益。
- 3 施雅迪爵士於鄧蓮如勳爵及容漢新各自持有的英國太古集團有限公司4,000股普通股，以及於鄧蓮如勳爵持有的1,200股優先股中均有剩餘實益。因此，此等持股量在施雅迪爵士的個人權益重複。
- 4 施雅迪爵士及其妻乃持有在「信託權益」項下所列的英國太古集團有限公司普通股及優先股的信託的受託人，在此等股份中並無任何實益。

包括在施雅迪爵士個人實益擁有的股份中有14,426股普通股及2,453股優先股為其他股東持有，此等股份已包括附註3所述施雅迪爵士擁有剩餘實益的股份在內。

(b) 主要股東

除下文所披露者外，就公司董事及行政總裁所知，概無任何人士於最後可行日期在公司的股份及相關股份（包括認股權）中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定作出披露：

於太古公司股份的權益

太古股份有限公司	股份數目	佔已發行股本 百分比(%)	好倉或淡倉	附註
‘A’股				
英國太古集團有限公司	52,250,015	5.62	好倉	1
Franklin Resources, Inc.	103,228,390	11.10	好倉	2
J.P. Morgan Chase & Company	120,905,656	12.99	好倉	3
The Capital Group Companies Inc.	65,604,421	7.05	好倉	4
‘B’股				
英國太古集團有限公司	2,035,480,765	67.77	好倉	1
Aberdeen Asset Management plc	240,303,900	8.00	好倉	5

附註：

1. 股份以實益擁有人身份持有。
2. 此通知乃根據已廢除的證券（披露權益）條例存檔，其持有身份並未註明。公司隨後接獲 Franklin Resources, Inc. 旗下的全資附屬公司 Templeton Global Advisors Ltd 通知，聲明於以投資經理人身份持有 55,761,220 股 ‘A’ 股權益（佔已發行股本的 5.99%）。
3. J.P. Morgan Chase & Company 所持的股份乃以下述身份持有：

持有身份	股份數目
實益擁有人	3,420,588
投資經理人	64,875,014
託管法團／借出代理人	52,610,054
4. 股份以投資經理人身份持有。
5. Aberdeen Asset Management plc 以其投資經理人身份於該等股份中擁有權益，其中包括 Aberdeen Asset Management plc 的全資擁有的受控法團擁有權益的股份。

(c) 公司旗下附屬公司的主要股東

就任何公司董事或行政總裁所知，截至最後可行日期，下述人士持有有權於以下公司旗下附屬公司的股東大會上投票的已發行股本10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	所持股份數目及類別	持股量百分率
又一城控股有限公司	Supreme Luck Investments Limited	50,000 股普通股	50%
杭州中萃食品有限公司	中糧飲料（杭州）有限公司	4,000,000 美元註冊資本	20%
	杭州合眾工業集團投資有限公司	4,000,000 美元註冊資本	20%
杭州中萃儲運有限公司	中糧飲料（杭州）有限公司	人民幣 330,000 元註冊資本	10%
	杭州合眾工業集團投資有限公司	人民幣 330,000 元註冊資本	10%
Hixburg Ltd.	顏潔齡	20 股普通股	20%
鷹邁有限公司	Pentland Industries Limited	3 股 'B' 股普通股	30%
Jade at Brickell Bay Associates Ltd	Suttonwood Holdings LC	無	37.5%
南京中萃食品有限公司	中糧飲料（南京）有限公司	3,800,000 美元註冊資本	20%
	南京香料總廠	3,800,000 美元註冊資本	20%
銳步香港有限公司	Reebok International Limited	5,000 股普通股	33.3%
Swire and Island Communication Developments Limited	Island Communication Enterprises Ltd.	1 股無投票權有股息股份 40 股 'B' 股普通股	40%
Swire Aviation Limited	Jade Wonder Limited	1,667 股普通股	33.3%
太古中萃發展有限公司	中信飲料（香港）有限公司	9,000,000 美元註冊資本	15%
合肥太古可口可樂飲料有限公司	中國中信集團公司	2,400,000 美元註冊資本	20%

廈門太古可口可樂飲料有限公司	廈門綠泉實業總公司	25,841,000 美元註冊資本	49%
鄭州太古可口可樂飲料有限公司	中國中信集團公司	2,315,364 美元註冊資本	12.9%
廣東太古可口可樂有限公司	中糧飲料（廣州）有限公司	人民幣 97,027,110 元註冊資本	19%
	廣東省食品進出口集團公司	人民幣 153,200,700 元註冊資本	30%
廣東太古可口可樂惠州有限公司	廣東省食品進出口集團公司	600,000 美元註冊資本	12%

(d) 其他董事權益

陳南祿、郭鵬、何禮泰、何祖英、簡基富及白紀圖均為英國太古集團有限公司（「太古」）集團的董事及僱員。鄧蓮如勳爵及容漢新為太古的股東、董事及僱員。施雅迪爵士為太古的股東。如上文所述，太古為公司的主要股東。

公司與香港太古集團有限公司（「香港太古集團」）訂有服務協議（「太古協議」），香港太古集團根據該協議提供的服務，包括由香港太古集團提供太古集團董事及高級行政人員所給予的意見及專業知識、太古集團職員提供的全職或兼職服務、其他行政管理及相類服務，以及不時由雙方協定的其他服務。

香港太古集團就該等服務收取年度服務費，按公司扣除稅項及少數股東權益前綜合溢利的2.5%計算，並經若干調整。公司亦須按成本價償付太古集團因提供服務所引致的一切開支。

太古協議由二零零五年一月一日開始生效，將於二零零七年十二月三十一日終止。除非協議任何一方於任何一年的十二月三十一日期滿前給予另一方不少於三個月通知終止協議，否則協議將於此後每三年續期一次。

陳南祿、郭鵬、何禮泰、何祖英、簡基富及白紀圖為太古集團的董事及僱員，在太古協議中有利益關係。鄧蓮如勳爵及容漢新為太古的股東、董事及僱員，在太古協議中有利益關係。施雅迪爵士為太古的股東，在太古協議中有利益關係。

(e) 資產權益

於最後可行日期，董事及在本附錄二內題為「同意書及專業人士」一段所提及的專業人士，概無並且未曾在集團任何成員公司自二零零四年十二月三十一日（即集團

最近一次公佈的經審核賬目的編製結算日期) 以來所購買、出售或租賃或建議購買、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(f) 服務合約

董事概無與公司訂有不可由公司免付賠償金（法定的賠償金除外）而於一年內終止的服務合約。

訴訟

於最後可行日期，集團成員公司概無涉及任何對集團有重大影響的訴訟或仲裁，而迄今就董事所知，集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟或索償要求。

同意書及專業人士

瑞士銀行已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

戴德梁行有限公司已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所示的形式及涵義轉載其函件及估值證書以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

專業人士的資格

以下為於本通函內提供意見或建議的專業人士的資格：

名稱	資格
瑞士銀行	銀行條例 (香港法例第155章) 的持牌銀行，及根據證券及期貨條例被視為獲准進行附件 5 的第 1 類（證券交易）、第 4 類（就證券提供意見）、第 6 類（就企業融資提供意見）、第 7 類（提供自動化交易服務）及第 9 類（資產管理）的受規管活動的持牌法團。
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師。

瑞士銀行向公司確認，於二零零六年二月七日（即本通函付印前確認本段所載資料的最後可行日期），瑞士銀行集團（為其本身及代表其客戶）持有少於公司全部已

發行股本的 5%。瑞士銀行及戴德梁行有限公司已各自（就其本身）向公司確認，於二零零六年二月七日，彼等並無於集團任何成員公司直接或間接擁有任何持股權益，亦無權（無論是否可依法執行的權利）認購或提名任何人士認購集團任何成員公司的證券，惟前段披露者則除外。

備查文件

由現時至二零零六年二月二十八日（包括該日）期間除公眾假期外各工作日的一般辦公時間內，股東可於公司的註冊辦事處（地址為香港金鐘道八十八號太古廣場二座三十五樓）查閱收購協議的副本。

投票程序

根據公司的公司章程，在任何股東大會上，每位親身出席的股東在舉手投票時可有一票，而每位親身出席或委派代表出席的股東在以投票方式表決時，每持有一股已全數繳付的股份可有一票。除非在宣佈舉手投票結果或宣佈撤回任何其他以投票方式表決的要求時或之前，正式提出以投票方式表決的要求，交由大會表決的決議案應以舉手投票方式表決。公司章程第72條規定，在符合公司條例的條文下，下列人士可要求以投票方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三位親身或委任代表出席，並有權在大會上投票的股東；或
- (iii) 任何一位或多位親身出席或委派代表出席的股東，其具總計不少於有權出席大會並在大會上投票的全體股東總投票權十分之一；或
- (iv) 任何一位或多位親身出席或委派代表出席的股東，持有賦予權利可出席大會並在大會上投票的股份，其已繳足股款相等於不少於所有賦予此等權利的已繳足股份總值的十分之一。

其他事項

1. 公司的公司秘書為傅溢鴻先生，他持有牛津大學文學碩士學位，現為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會士。
2. 公司的合資格會計師為郭鵬，他持有利物浦大學文學士（榮譽）學位，現為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。
3. 公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。

特別股東大會通告

太古股份有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股票代號：00019及00087)

會議通告

茲通告太古股份有限公司訂於二零零六年三月一日上午十一時正，假座香港金鐘道八十八號太古廣場一座五樓太古廣場會議中心舉行特別股東大會，以考慮並酌情通過或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

動議批准太古地產與太古公司訂立收購協議（協議副本已提呈大會，並由會議主席簽署以資識別）及交易（公司於二零零六年二月十三日發出的股東通函內的詞彙釋義與本決議案所載者相同）。

承董事局命
秘書
傅溢鴻

香港，二零零六年二月十三日

附註：

1. 有權出席上述通告所召開的會議及在會上投票的任何股東，可委任一位或以上的代表出席，並於投票表決時代其投票。代表毋須為公司股東。
2. 委任代表表格必須在本會議或任何續會召開時間不少於四十八小時前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心四十六樓。
3. 特別股東大會將以投票方式表決。