
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有泛海國際集團有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函之副本連同本通函附錄三「送呈公司註冊處文件」一段所指明之文件已按照香港法例第32章公司條例第342C條之規定向香港公司註冊處登記。本通函之副本經已或將於切實可行情況下儘快根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)向百慕達公司註冊處存檔。香港公司註冊處、香港證券及期貨事務監察委員會及百慕達公司註冊處對本通函之內容概不負責。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

(泛海國際集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

發 行 紅 利 認 股 權 證 之 建 議

及

清 洗 豁 免

財 務 顧 問

獨 立 財 務 顧 問



VC CAPITAL LIMITED

滙盈融資有限公司

本公司謹訂於二零零七年八月三十一日(星期五)上午十時十五分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零七年八月三十一日上午十時正在同一地點召開之股東週年大會(或其續會)結束後(以較遲者為準))舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第159至第161頁。隨函附上股東特別大會代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥有關表格及盡快交回本公司總部及於香港之主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零七年八月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	5
董事會函件	6
緒言	6
發行紅利認股權證之建議	7
認購價	7
所得款項用途	8
於行使認股權證時將予發行股份之地位	9
海外股東	9
發行紅利認股權證之條件	10
暫停辦理股東登記	10
發行紅利認股權證之理由	10
有關泛海國際之資料	11
收購守則之涵義及清洗豁免	11
股東特別大會	12
推薦意見	13
其他資料	13
獨立董事委員會函件	14
滙盈融資函件	15
附錄一 — 本集團之財務資料	23
附錄二 — 物業估值	79
附錄三 — 一般資料	134
附錄四 — 認股權證之條款及條件概要	149
股東特別大會通告	159
隨附文件	
— 代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之涵義
「公佈」	指	本公司於二零零七年七月十九日刊發之公佈，載有(其中包括)發行紅利認股權證及清洗豁免之詳情
「滙漢實業」	指	滙漢實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為滙漢之全資附屬公司
「滙漢」	指	滙漢控股有限公司(股份代號：214)，一家於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，為泛海國際之控股股東
「泛海酒店」	指	泛海酒店集團有限公司(股份代號：292)，一家於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，為泛海國際擁有67.03%權益之附屬公司
「泛海國際」或 「本公司」	指	泛海國際集團有限公司(股份代號：129)，一家於百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，為泛海酒店之控股公司
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事局會議
「發行紅利認股權證」	指	建議於記錄日期發行認股權證予於該日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(不包括除外股東)，發行基準為股東當時每持有五股股份，可獲授一份認股權證
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(不包括星期六及星期日)
「加元」	指	加拿大元

釋 義

「一致行動群體」	指	採取一致行動之股東，包括潘政先生、滙漢及彼等任何一人控制之公司及彼等任何一人之一致行動人士，就此而言不包括本公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「除外股東」	指	不獲准參與發行紅利認股權證之海外股東，董事於作出查詢後認為，根據相關地區法例之法律限制或該等地區之相關監管機構或交易所之規定，剔除彼等乃必要或權宜之舉，詳情載於本通函「海外股東」一節
「理事」	指	證監會企業融資部執行理事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定流通貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就清洗豁免向獨立股東提供意見而成立之董事會獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事管博明先生、梁偉強先生、黃之強先生及非執行董事梁尚立先生
「獨立股東」	指	一致行動群體以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零七年八月六日，即本通函付印前為確定載入本通函之若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則
「潘先生」	指	潘政先生

釋 義

「股東特別大會通告」	指	本通函所載召開股東特別大會之通告
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，本公司股東名冊所示登記地址位於香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣
「記錄日期」	指	二零零七年八月三十一日
「重設調整」	指	於認股權證發行日期起每六個月期間結束時及認股權證到期前第十個營業日對認購價所作之調整；據此，認購價會重設至以下較低者：(a)緊接重設調整前當時之有效認購價；及(b)緊接重設調整日期前五個交易日聯交所所報之每股股份平均收市價之95%
「人民幣」	指	中國人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零七年八月三十一日(星期五)上午十時十五分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零七年八月三十一日上午十時正在同一地點召開之股東週年大會(或其續會)結束後(以較遲者為準))舉行之股東特別大會及其任何續會，召開該大會之通告載於本通函尾頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	就每份認股權證而言，每股股份0.29港元(可予調整)
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(買賣證券)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「認股權證」	指	本公司將發行之認股權證，賦予其持有人權利，可於發行日期起至緊接發行日期一週年當日前一天止隨時按初步認購價每股股份0.29港元(可予調整)認購繳足股款之股份
「清洗豁免」	指	理事根據收購守則第26條豁免註釋附註1授出之豁免，免除一致行動群體因行使其所持之任何認股權證所附帶之認購權而可能引致須就一致行動群體尚未擁有之全部股份提出強制性全面收購建議之責任
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，金額已按下列滙率換算：

人民幣1.00元	:	1.00港元
1.00加元	:	7.34港元

預期時間表

二零零七年

以附帶認股權證權益方式買賣股份之最後限期 八月二十四日星期五

以不附帶認股權證權益方式買賣股份之首日 八月二十七日星期一

遞交股份過戶文件以符合獲取

認股權證資格之最後時間 八月二十八日星期二下午四時三十分

暫停辦理股東登記日期

(包括首尾兩日) 八月二十九日星期三至八月三十一日星期五

遞交股東特別大會之代表委任表格之最後時間 八月二十九日星期三上午十時十五分

計算認股權證權益之記錄日期 八月三十一日星期五

股東特別大會日期 八月三十一日星期五上午十時十五分

於聯交所網站刊登股東特別大會結果的公佈 八月三十一日星期五

於報章公佈股東特別大會結果的日期 九月三日星期一

重新開始辦理股東登記 九月三日星期一

寄發認股權證證書 九月七日星期五

本通函內就上述事件所指之日期或最後限期僅供說明，並可予延長或更改。本公司將於適當時間公佈預期時間表之任何變更。所有時間及日期均指香港本地時間。



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED
(泛海國際集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

馮兆滔先生 (主席)

林迎青博士 (副主席)

潘政先生 (董事總經理兼行政總裁)

倫培根先生

關堡林先生

Loup, Nicholas James 先生

非執行董事：

歐逸泉先生

梁尚立先生

獨立非執行董事：

管博明先生

梁偉強先生

黃之強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總部及香港主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈

30樓

發行紅利認股權證之建議
及
清洗豁免

緒言

於二零零七年七月十九日，董事宣佈本公司擬向股東發行紅利認股權證。本通函旨在向股東提供有關將於就發行紅利認股權證及清洗豁免而召開之股東特別大會上提呈之決議案之進一步資料，並向股東發出股東特別大會通告，會上將省覽及批准上述建議之決議案並就此進行表決。

* 僅供識別

發行紅利認股權證之建議

本公司於二零零七年七月十八日宣佈本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績，同日，董事會建議，待達成以下條件後，按於記錄日期每持有五股股份可獲發一份認股權證之基準，向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東發行紅利認股權證。

認購價

認股權證將賦予其持有人權利，於認股權證發行日期起至緊接發行日期一週年當日前一天止(包括首尾兩日)隨時按初步認購價每股0.29港元(可予調整)以現金認購新股份。認股權證之零碎部分將不會發行予股東。倘本公司股本變動(包括股份合併或拆細、溢利或儲備撥充資本、現金或實物資本分派或本公司其後發行證券)而發生一般調整事件，則認購價可予調整。除因發生一般調整事件而作出調整外，由認股權證發行日期起計之每六個月期間結束時，認購價須作出重設調整，據此，認購價將調整至以下較低者：(a)緊接重設調整前當時之有效認購價；及(b)緊接重設調整日期前五個交易日聯交所所報之每股股份平均收市價之95%。認購價亦可於認股權證屆滿日期前第十個營業日作出最後重設調整。待調整認購價後，本公司將另行刊發公佈。

初步認購價0.29港元較：

- 截至二零零七年七月十七日(即緊接董事會批准發行紅利認股權證之建議日期前之最後一個交易日)聯交所所報之每股股份平均收市價0.300港元折讓約3%；
- 截至二零零七年七月十七日(即緊接董事會批准發行紅利認股權證之建議日期前之最後一個交易日)前五個交易日聯交所所報之每股股份平均收市價0.306港元折讓約5%；
- 於公佈刊發日期(即二零零七年七月十九日)在聯交所所報之每股股份收市價0.320港元折讓約9%；及
- 於最後實際可行日期聯交所所報之每股股份收市價0.285港元溢價約2%。

董事會函件

以最後實際可行日期已發行7,185,145,935股股份為基礎，並假設於記錄日期或之前本公司不會發行或購回其他股份，則擬發行1,437,029,187份認股權證。倘透過重設調整調整認購價，擬發行認股權證之最高數目將維持不變。

下表說明於(a)僅一致行動群體悉數行使及(b)所有認股權證持有人悉數行使認股權證附帶之認購權後本公司之股權架構變動：

	於最後實際可行日期		緊隨僅一致行動群體 悉數轉換認股權證後 (附註)		緊隨認股權證 獲悉數轉換後	
	股數	%	股數	%	股數	%
一致行動群體	3,093,594,276	43.06	3,712,313,131	47.57	3,712,313,131	43.06
其他	4,091,551,659	56.94	4,091,551,659	52.43	4,909,861,991	56.94
合計	<u>7,185,145,935</u>	<u>100</u>	<u>7,803,864,790</u>	<u>100</u>	<u>8,622,175,122</u>	<u>100</u>

附註：緊隨僅一致行動群體悉數轉換認股權證後，本公司之公眾持股量將約為43.13%。

所得款項用途

於悉數行使該1,437,029,187份認股權證時，本公司將於扣除開支前收取約416,700,000港元，並將發行1,437,029,187股新股份(假設認購價並未調整)，佔本公司現有已發行股本約20%及經發行該等股份擴大後本公司已發行股本約16.67%。假設於認股權證發行日期前之已發行股份數目維持不變，該1,437,029,187股新股份將佔認股權證發行時間之本公司已發行股本約20%。本公司擬將發行紅利認股權證籌得之所得款項用於在未來於香港、澳門及中國進行收購、支付香港住宅物業之地價及作為本集團之一般營運資金。

於行使認股權證時將予發行股份之地位

於行使認股權證時可能須予發行之股份將可獲得本公司作出之任何股息及其他分派，及／或其他證券要約，有關記錄日期為相關認購日期當日或之後，而在此規限下，可在各方面與於相關認購日期之當時現有已發行股份享有同等權利。認股權證將可以當其時之認購價之全數或整倍數轉讓。本公司將不會申請認股權證在聯交所或任何其他交易所上市。本公司已向聯交所申請批准於行使認股權證所附帶之認購權時可能須予發行之新股份上市及買賣。

海外股東

誠如公佈所述，倘董事於作出查詢後認為，根據相關地方法例下之法律限制或該等地方之相關監管機構或交易所之規定，豁除海外股東乃必要或權宜之舉，則不會向除外股東(如有)授出認股權證。

根據董事所獲資料，截至最後實際可行日期，確有海外股東於本公司股東名冊上所示之地址位於加拿大、澳門、馬來西亞及新加坡。董事已就在上述司法權區向海外股東發行紅利認股權證所涉及之法律限制或監管規定以及遵守相關限制及正式手續之情況作出查詢。於進行有關查詢後，董事會認為，基於遵守海外規定很可能帶來額外金錢及時間成本、除外股東(即於記錄日期於本公司股東名冊所示地址於馬來西亞之海外股東)之持股量不多，而遵守海外規定之成本將超過讓除外股東參與發行紅利認股權證為本公司及股東帶來之整體利益，故將除外股東排除於發行紅利認股權證之外乃必要及權宜之舉。因此，將不會根據發行紅利認股權證向除外股東配發認股權證。

在此情況下，本公司將在切實可行情況下儘快安排透過本公司或其代理提供之私人對盤服務，出售原應發行予該等除外股東之認股權證(如有)，惟僅會在扣除開支後獲利之情況下方予進行。扣除開支後之任何銷售所得款項將按除外股東(如有)之股權比例以港元分派予除外股東，因此會向彼等郵寄匯票，風險由彼等自行承擔；倘須分派予任何該等人士之款額少於100港元，則會保留作本公司利益。

於記錄日期於本公司股東名冊所示地址位於加拿大、澳門及新加坡之海外股東將可參與發行紅利認股權證。

發行紅利認股權證之條件

發行紅利認股權證須待達成以下條件方可作實：

- 股東於股東特別大會上根據上市規則之規定，通過普通決議案批准發行認股權證及於行使認股權證所附帶之認購權時可能須予發行之新股份；
- 獨立股東於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案批准清洗豁免；
- 理事向一致行動群體授出清洗豁免；及
- 聯交所上市委員會批准於行使認股權證所附帶之認購權時可能須予發行之新股份上市及買賣。

除發行紅利認股權證外，本公司並無其他已發行股本證券有待於行使任何其他認購權(受上市規則第十五章所規限)時予以發行。

暫停辦理股東登記

本公司之股東名冊將於二零零七年八月二十九日星期三至二零零七年八月三十一日星期五(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，以確認有權參與發行紅利認股權證之股東之身份，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合參與發行紅利認股權證資格，股東務須確保所有股份過戶文件連同相關股票，必須於二零零七年八月二十八日(星期二)下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

發行紅利認股權證之理由

董事會相信，認股權證可讓股東有機會以一項預期極倚賴股份價格變動之證券，進一步參與本集團之未來發展。一旦認股權證所附帶之認購權獲行使，發行紅利認股權證亦可加強本公司之股本基礎及增加本公司之營運現金。

按本公司之意向，全體股東應獲賦予機會透過發行紅利認股權證增加彼等於本公司之股權，與此同時保存彼等於本公司之持股比例。若不獲授清洗豁免，一致行動群體不能實際行使其所持認股權證之認購權而不觸發收購守則第26條所規定提出全面收購建議之責任，除非該認購權之行使與獨立股東之行使同時進行，致使一致行動群體於本公司之持股

董事會函件

比例增幅不多於2%。儘管悉數行使認股權證所附帶之認購權後一致行動群體於本公司之持股比例將維持不變，惟董事會相信，若清洗豁免不獲授出，一致行使群體將會不公平地被阻止行使其所持認股權證之認購權，因而被剝奪維持其於本公司股權比例之機會。

有關泛海國際之資料

泛海國際在香港及中國從事投資及開發商業、零售及住宅物業。本公司亦經由其上市附屬公司泛海酒店參與酒店營運、旅遊代理及餐館業務。

收購守則之涵義及清洗豁免

一致行動群體現時合共持有3,093,594,276股股份，佔本公司總投票權約43.06%。誠如收購守則第26.1條附註10所載，一般而言，收購認股權證不會引致收購守則第26條項下之全面收購責任，但就收購守則第26條而言，行使任何認購權將被視為收購投票權。因此，發行紅利認股權證本身於認股權證所附帶之認購權獲行使前將不會導致任何收購守則後果。

根據收購守則第26條，倘一致行動群體之成員行使認股權證所附帶之認購權導致一致行動群體於本公司之股權，由一致行動群體於緊接行使日期前十二個月期間所持之最低百分比增加超過2%，則一致行動群體通常須因行使上述認購權而就一致行動群體尚未擁有之全部股份提出無條件現金收購建議。

根據最後實際可行日期之本公司已發行股本，倘一致行動群體於最後實際可行日期悉數行使認股權證所附帶之認購權，而同時概無其他認股權證持有人行使認股權證所附帶之認購權，則一致行動群體於本公司之總投票權將由約43.06%增至約47.57%，增幅約4.51%。因此，在未獲清洗豁免之情況下，一致行動群體悉數行使認股權證在此情況下將須就一致行動群體尚未擁有之全部其他股份提出全面收購建議。然而，倘所有股東於同一天悉數行使彼等於認股權證下之認購權，則一致行動群體所持投票權之百分比將維持不變，且不會產生全面收購建議之責任。

倘取得清洗豁免，一致行動群體悉數行使認股權證所附帶之認購權將不會導致須根據收購守則第26條提出強制性全面收購建議之責任。

董事會函件

一致行動群體已根據收購守則第26條豁免註釋附註1，向理事申請有關彼等任何一人行使認股權證所附帶之認購權之清洗豁免。本通函所述之發行紅利認股權證須待(其中包括)獲理事授出清洗豁免及其獲獨立股東批准後，方可作實。理事已表示，待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准後，其將授出清洗豁免。

於二零零七年二月十四日，滙漢及潘政先生分別獲發行52,918,868股及111,980股以股代息股份。於二零零七年三月五日至二零零七年六月六日(包括首尾兩日)期間，滙漢共購入134,472,000股股份。於公佈刊發日期前六個月內但於與董事就有關發行紅利認股權證之建議進行磋商、討論或達成共識或協議(包括非正式討論)前，概無一致行動群體成員購入任何股份，而本公司於該期間亦無購回任何股份。

本公司已成立由獨立非執行董事管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生和非執行董事梁尚立先生組成之獨立董事委員會，以就清洗豁免向獨立股東提供意見，並建議彼等應如何以行動作出回應。由於非執行董事歐逸泉先生向潘政先生控制之公司提供核數服務產生潛在利益衝突，故其並無獲委任為獨立董事委員會成員。滙盈融資已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零零七年八月三十一日(星期五)上午十時十五分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零七年八月三十一日上午十時正在同一地點召開之股東週年大會(或其續會)結束後(以較遲者為準))舉行股東特別大會，召開大會之通告已載於本通函第159至第161頁，大會上將提呈及(如適用)(a)由股東以投票表決形式批准發行紅利認股權證以及發行於行使認股權證所附帶之認購權時可能須予發行之新股份；及(b)由獨立股東以投票表決形式批准清洗豁免。

適用於股東特別大會之股東代表委任表格已隨本通函附奉。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及於會上投票，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥有關表格及盡快交回本公司總部及於香港之主要辦事處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在上述大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

推薦意見

董事會相信發行紅利認購權證及清洗豁免乃符合本公司及股東之整體利益。

務請閣下注意(i)載於本通函第14頁之獨立董事委員會函件，載有其向獨立股東作出之意見；及(ii)載於本通函第15至第22頁之滙盈融資函件，載有其向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見、達致其意見之主要考慮因素及原因。

其他資料

其他資料請參閱本通函附錄。

此致

列位股東 台照

承董事會命
泛海國際集團有限公司
主席
馮兆滔

二零零七年八月九日



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED

(泛海國際集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

**發行紅利認股權證之建議
及
清洗豁免**

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，就清洗豁免(其詳情載本通函(「通函」)之董事會函件中)向閣下提供意見。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙具有通函所界定之相同涵義。

務請閣下垂注載於通函第15至22頁之「滙盈融資函件」有關其就(其中包括)清洗豁免向吾等提供之意見。經考慮滙盈融資之建議及推薦意見後，吾等認為清洗豁免符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准清洗豁免。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

管博明

獨立非執行董事

梁偉強

獨立非執行董事

黃之強

獨立非執行董事

梁尚立

非執行董事

謹啟

二零零七年八月九日

* 僅供識別

滙盈融資函件

以下為滙盈融資於二零零七年八月九日就獨立董事委員會及獨立股東所編製之意見函件全文，以供載入本通函。



VC CAPITAL LIMITED A member of the Melco Group
滙盈融資有限公司 新濠集團成員

敬啟者：

發行紅利認股權證之建議 及 清洗豁免

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就清洗豁免提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零七年八月九日刊發之通函（「通函」，本函件組成其中部分）董事會函件內。除文義另有所指外，本函件使用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零零七年七月十八日， 貴公司宣佈 貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度業績，同日，董事會建議向除外股東以外之股東（「合資格股東」）發行紅利認股權證，基準為於記錄日期每持有五股股份，可獲授一份認股權證。發行紅利認股權證須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准以及獲理事授予清洗豁免及獲獨立股東於股東特別大會上批准。

於最後實際可行日期，一致行動群體於合共3,093,594,276股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行總股本約43.06%。倘一致行動群體悉數行使於其認股權證隨附之權利，而概無獨立股東行使彼等之認股權證隨附之權利，則一致行動群體於 貴公司之總持股量將由約43.06%增加約4.51%至47.57%，超逾2%自由增購容許的限制。根據收購守則第26條，一致行動群體須就所有尚未由其持有之股份作出無條件強制全面收購。因此，一致行動群體已向理事申請授予清洗豁免。理事已表明其將授出清洗豁免，惟須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

滙盈融資函件

貴公司已成立獨立董事委員會，就清洗豁免及獨立股東就此應採取之行動向獨立股東提供意見，而獨立董事委員會之成員包括就清洗豁免而言視為獨立之所有獨立非執行董事（即管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生）及非執行董事梁尚立先生。

吾等之意見基礎

吾等身為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，須就清洗豁免就獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益而提供獨立意見。

滙盈融資與 貴公司及其主要股東或任何與彼等一致行動或假設一致行動各方並無關連，滙盈融資因此將視為合資格就清洗豁免提供獨立意見。吾等除就此項委聘而應收之一般專業費用外， 貴公司或其主要股東或與彼等一致行動或假設一致行動各方並無訂立任何安排將向滙盈融資支付任何費用或利益。

吾等達致意見時，已依賴 貴集團執行董事及高級管理層所提供之資料及事實以及所表達之意見。吾等亦假設通函所載或所指之資料及陳述於其編製或編撰時直至股東特別大會舉行當日均屬正確無誤。吾等並無理由懷疑 貴集團執行董事及高級管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完備性。吾等亦已獲執行董事確認，通函及吾等所獲提供之資料均無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已審閱足夠資料達致知情意見，證明通函所載資料可加以倚賴，以及就吾等作出之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團之業務及財政狀況或未來前景進行獨立查核，亦無對所獲提供之資料進行獨立核證。

所考慮之主要因素及理由

於考慮清洗豁免就獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 建議向股東發行紅利認股權證之好處

截至二零零七年三月三十一日止年度，由於 貴集團之物業銷售及發展業務以及其分開上市附屬公司泛海酒店之酒店業務表現理想， 貴集團分別錄得1,374,000,000港元及300,000,000港元之收益及純利，分別較去年增加85%及84%。誠如 貴公司於截至二零零七年三月三十一日止年度之年報所披露， 貴集團對香港物業市場之長遠前景充滿信心，

滙盈融資函件

除其現時於香港仔之住宅發展項目所作投資外，將繼續物色有潛力之投資項目。除此，貴集團已批出總值329,000,000港元之新界汀九住宅發展項目上層結構工程合約。貴集團之酒店業務受惠於酒店業增長，而泛海酒店之總經營溢利則增加18%至約161,000,000港元。泛海酒店將進一步加強其於香港酒店業之市場佔有率並已開始將位於香港銅鑼灣之新收購物業改建為一幢包括280間客房之酒店，該酒店將於二零零八年落成。展望將來，貴集團將繼續在香港、澳門及中國物色有潛力之住宅發展項目，而貴集團認為發行紅利認股權證將為貴集團未來發展提供額外資金來源。

由於貴集團及其投資項目於截至二零零七年三月三十一日止年度之財務及業務表現理想，貴公司已建議向股東宣派每股0.35港仙之末期股息及發行紅利認股權證。吾等認為末期股息可讓股東就其投資享有現金回報，發行紅利認股權證可給予股東均等機會，以優惠價格參與貴集團之未來發展，有關詳情將於下文「認股權證之條款」一段討論。就此，吾等認為發行紅利認股權證之建議符合貴公司及其股東整體利益。

2. 認股權證之條款

(i) 認股權證之認購價及重設調整

認股權證獲行使後每股新股份之初步認購價為0.29港元，乃經參考緊接發行紅利認股權證之建議獲董事會批准當日前五個交易日之每股平均收市價而釐定，並較：

- (a) 二零零七年七月十九日(即公佈刊發日期)聯交所所報之每股收市價0.32港元折讓約9%；
- (b) 二零零七年七月十七日(即緊接發行紅利認股權證之建議獲董事會批准前之最後一個交易日)聯交所所報之每股收市價0.30港元折讓約3%；
- (c) 截至及包括二零零七年七月十七日(即緊接發行紅利認股權證之建議獲董事會批准前之最後一個交易日)止最後五個交易日聯交所所報之每股平均收市價0.306港元折讓約5%；及
- (d) 最後實際可行日期聯交所所報之每股收市價0.285港元溢價約2%。

滙盈融資函件

誠如董事會函件所述，初步認購價視乎重設調整而定以及可因 貴公司股本變動而予以一般調整，而 貴公司之股本變動則包括綜合或分拆股份、資本化溢利或儲備、以現金或實物形式作出股本分派或本公司於其後發行證券。根據重設調整機制，於認股權證發行日期起各六個月期間完結時，認購價將予重設，故其將為(a)緊接該等重設調整前之當時有效認購價；及(b)緊接該等重設調整日期前五個交易日聯交所所報股份平均收市價95%之較低者。認購價亦將視乎認股權證到期日前十個營業日之最終重設調整而定。重設調整機制確保股東得以按低於緊隨重設調整後股份當時市價之認購價行使其認股權證。

有鑑於重設調整乃為確保認購價可維持低於股份於發行認股權證後各六個月期間完結時之當時市價，吾等同意董事會意見，認為發行紅利認股權證之建議為股東提供良機，以較優惠價格水平參與 貴集團未來增長。

3. 股權變動

誠如董事會函件所述，倘發行紅利認股權證之建議將會進行，則會向所有合資格股東作出。下表列載 貴公司因(1)認股權證隨附之權利僅獲一致行動群體悉數行使；及(2)認股權證隨附之權利獲所有合資格股東悉數行使而出現之股權架構變動：

	於最後實際可行日期		緊隨認股權證隨附之 權利僅獲一致行動 群體悉數行使後		緊隨認股權證隨附之 權利獲所有合資格 股東悉數行使後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
一致行動群體	3,093,594,276	43.06	3,712,313,131	47.57	3,712,313,131	43.06
獨立股東	4,091,551,659	56.94	4,091,551,659	52.43	4,909,861,991	56.94
總計	<u>7,185,145,935</u>	<u>100</u>	<u>7,803,864,790</u>	<u>100</u>	<u>8,622,175,122</u>	<u>100</u>

誠如上表所示，倘所有股東悉數行使其於認股權證隨附之權利，彼等於 貴公司之股權將保持不變，且並不會對任何股東於 貴公司之權益造成攤薄影響。倘僅由一致行動群

體悉數行使其於認股權證隨附之權利，則獨立股東於 貴公司之權益將會攤薄約4.51%，而吾等認為該等攤薄並不重大。此外，一致行動群體表示，發行紅利認股權證將不會導致 貴公司之控制權有變，有關詳情將於下文「申請清洗豁免」一節進一步討論。

4. 對 貴集團之財務影響

現金流量

根據初步認購價0.29港元及於最後實際可行日期已發行7,185,145,935股股份計算，悉數行使認股權證隨附之權利可為 貴公司帶來約416,738,464港元(扣除開支前)之額外現金流入。根據 貴集團於二零零七年三月三十一日之經審核綜合資產負債表，貴集團於二零零七年三月三十一日擁有現金及銀行存款約221,000,000港元。董事認為因行使認股權證隨附之權利而所得之資本將進一步鞏回 貴集團之現金水平，繼而讓 貴集團於任何未來投資商機湧現時能更靈活融資。

資產淨值

行使所有認股權證可提高 貴集團之資產淨值(「資產淨值」)，因額外股本權益將注入 貴公司。由於初步認購價0.29港元低於每股資產淨值0.68港元(即 貴集團於二零零七年三月三十一日之資產淨值4,736,000,000港元除以二零零七年三月三十一日已發行之6,971,288,795股股份)，故行使認股權證將導致每股資產淨值減少。

緊隨認股權證隨附之權利獲悉數行使後之資產淨值增加以及每股資產淨值減少主要由於發行紅利認股權證之初步認購價較二零零七年三月三十一日之每股資產淨值有折讓所致。經考慮發行紅利認股權證將擴大 貴集團之股本基礎而合資格股東將可按約為每股資產淨值50%之價格認購股份，吾等認為發行紅利認股權證對資產淨值及每股資產淨值之整體影響對 貴公司及股東整體有利。

此外，吾等亦已考慮於二零零七年五月三十一日(或於二零零七年六月三十日，視乎情況而定)作出之物業估值(載於通函附錄二)可能對 貴集團於二零零七年三月三十一日之資產淨值帶來之影響。吾等已獲 貴公司告知，持有作發展用途之物業權益、持有作未來發展之物業權益以及 貴集團持有之待售物業將按成本入賬至 貴集團賬目，而 貴集團持有之酒店物業已按成本減土地攤銷及折舊入賬至 貴集團賬目，故該等物業之物業估值結果與 貴集團之資產淨值概無關連。

滙盈融資函件

就 貴集團之其他物業(即 貴集團持有作長期收租之持作投資物業權益)而言，吾等已獲 貴公司告知，該等物業權益已按公平值入賬至 貴集團賬目。吾等已比較該等物業於二零零七年三月三十一日(即 貴公司最新近經審核賬目編製完成之日)之相關市值與其於二零零七年五月三十一日之各別市值(即編製該等物業之估值報告所用者)，並注意到該等物業之市值於二零零七年三月三十一日至二零零七年五月三十一日止期間並無變動。有見及此，吾等認為於二零零七年五月三十一日(或於二零零七年六月三十日，視乎情況而定之物業估值毋須就 貴集團於二零零七年三月三十一日之資產淨值作出重大調整。

資本負債率

按 貴集團於二零零七年三月三十一日之經審核綜合資產負債表計算，於二零零七年三月三十一日之總債項及借款約達1,731,000,000港元(即 貴集團之可換股債券／票據及銀行貸款)。經計及二零零七年三月三十一日約4,736,000,000港元之股東資金，資本負債率約36.55%，而資本負債率之定義為總債項及借款除以股東資金。悉數行使認股權證將可進一步改善 貴集團之資本負債率。吾等認為改善資本負債率後可提高 貴集團之議價能力，於未來借款時爭取較佳財務條款，且符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 其他考慮因素

截至二零零七年三月三十一日止年度， 貴公司向股東宣派每股0.35港仙之末期股息。連同已向股東支付每股0.35港仙之中期股息，二零零六年／零七年財政年度之總股息達每股份0.70港仙，較去年向股東支付之0.60港仙總股息增加約17%。發行紅利認股權證並不影響 貴公司向其股東按每股基準作出之現金股息分派。此舉亦為所有合資格股東提供平等機會，藉行使彼等於發行紅利認股權證項下所獲之認股權證隨附之權利，進一步投資 貴公司。吾等認為 貴公司此項籌集資金之方法對合資格股東而言，較 貴公司向獨立第三方配售股份為佳，因為後者將導致合資格股東於 貴公司之現有權益即時攤薄。

此外，吾等認為發行紅利認股權證較發行紅利股份或以股代息建議為佳，因該等建議並不會為 貴公司提供機會向股東籌集資金(倘合資格股東行使彼等於認股權證隨附之權益，則 貴公司可向合資格股東籌集資金)。

滙盈融資函件

經考慮上述各項，吾等同意董事意見，認為發行紅利認股權證符合 貴公司及股東之整體最佳利益，因此舉可為所有合資格股東提供平等機會，增加彼等於 貴公司之股本權益。

6. 申請清洗豁免

於最後實際可行日期，一致行動群體於合共3,093,594,276股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行總股本約43.06%。倘一致行動群體悉數行使其隨附於認股權證之權益，而概無獨立股東行使認股權證隨附之權益，則一致行動群體於 貴公司之總權益將由約43.06%增加約4.17%至47.57%，超逾2%自由增購容許的限制。根據收購守則第26條，一致行動群體須就所有尚未由其持有之股份作出無條件強制全面收購。

儘管對獨立股東股權之可能攤薄影響可能達最高約4.51%，而一致行動群體於 貴公司之股權可能達最高約47.57%，惟獨立股東務請注意，倘發行紅利認股權證進行的話，發行紅利認股權證將不會導致 貴公司之控制權有變。一致行動群體表示，其於發行紅利認股權證發出之認股權證獲行使後，並不擬改變董事會之成員及／或 貴集團之高級管理層及／或對 貴集團業務及／或任何其他方面作出重大轉變（惟倘於持續經營業務、調配固定資產及僱用 貴集團僱員方面遇到重大限制則除外），惟 貴集團經營業務過程中不論有否發行紅利認股權證均可能會產生之一般及正常轉變（如有）則除外。因此，一致行動群體因發行紅利認股權證而於 貴公司之潛在股權增加將不會導致 貴集團之經營出現任何重大變動。

一致行動群體不擬作出強制全面收購，而一致行動群體已根據收購守則第26條豁免註釋附註1向理事就行使其持有隨附於認股權證之權益正式申請授予清洗豁免。理事已表示將會授出清洗豁免，惟須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准清洗豁免。涉及清洗豁免或於其中擁有權益之一致行動群體成員將就相關決議案放棄投票。

滙盈融資函件

推薦意見

清洗豁免為發行紅利認股權證之先決條件之一，而理事已表明授出清洗豁免，惟須獲獨立股東於股東特別大會上批准。倘清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，則發行紅利認股權證將不會進行。經考慮上述各項主要因素及理由後，吾等認為清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准清洗豁免。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
滙盈融資有限公司
董事
劉 明
謹啓

二零零七年八月九日

1. 綜合收益表概要

以下載列本集團之綜合業績至二零零七年、二零零六年及二零零五年三月三十一日止三個財政年度各年之財務狀況(摘錄自本公司截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止財政年度之已刊發年報)。羅兵咸永道會計師事務所為本集團核數師，對截止二零零七年、二零零六年及二零零五年三月三十一日之任何該等財務報表並無保留意見。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該等準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，並引到本集團之若干會計政策之變動。

截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，本集團已採納新訂香港財務報告準則，而截至二零零五年三月三十一日止年度之數據僅在新訂及經修訂香港財務報告準則之規定下方予重列。該等經重列數據乃為本概要而採納。

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
營業額	1,374,113	744,390	706,602
除稅前溢利	359,107	201,646	307,534
稅項支出	(58,463)	(38,084)	(22,449)
年內溢利	<u>300,644</u>	<u>163,562</u>	<u>285,085</u>
以下人士應佔：			
股東	287,596	167,860	278,707
少數股東	13,048	(4,298)	6,378
股息	<u>49,095</u>	<u>30,462</u>	<u>28,526</u>
每股盈利			
基本(附註)	<u>4.89港仙</u>	<u>3.21港仙</u>	<u>6.61港仙</u>
攤薄(附註)	<u>4.72港仙</u>	<u>3.21港仙</u>	<u>6.26港仙</u>
每股股息	<u>0.70港仙</u>	<u>0.60港仙</u>	<u>0.60港仙</u>

附註：每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算方法載於附錄一「經調整綜合財務報表」一節項下本集團之財務報表附註14。

2. 經審核綜合財務報表

以下摘錄為本集團截至二零零七年三月三十一日止兩年之經審核綜合資產負債表、本集團於二零零六年及二零零七年三月三十一日之經審核綜合資產負債表、截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度之綜合股益變動表及綜合現金流量報表連同隨附之附註，乃摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核賬目。本集團於截至二零零七年三月三十一日止兩年之會計政策並無重大變動。

綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	5, 7	1,374,113	744,390
銷售成本	7	(908,980)	(474,251)
毛利		465,133	270,139
銷售開支		(15,608)	(11,510)
行政開支	7	(133,721)	(112,656)
其他收入及支出	6	126,031	141,809
經營溢利		441,835	287,782
融資成本	8	(111,727)	(116,963)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		562	(6,372)
聯營公司		28,437	37,199
除所得稅前溢利		359,107	201,646
所得稅開支	11	(58,463)	(38,084)
年內溢利		300,644	163,562
應佔：			
本公司股東	12	287,596	167,860
少數股東權益		13,048	(4,298)
		300,644	163,562
股息	13	49,095	30,462
每股盈利			
基本	14	4.89 港仙	3.21 港仙
攤薄	14	4.72 港仙	3.21 港仙

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	868,125	856,586
投資物業	16	1,776,150	2,046,470
租賃土地	17	1,765,542	1,378,106
共同控制實體	19	228,900	134,817
聯營公司	20	504,997	473,867
商譽	21	8,651	8,651
應收按揭貸款	22	10,647	9,800
遞延所得稅資產	34	64,517	98,820
		5,227,529	5,007,117
流動資產			
持作發展／發展中待售物業	23	796,759	1,182,333
已落成待售物業	23	463,471	196,690
應收按揭貸款	22	339	420
酒店及餐廳存貨		2,190	2,566
貿易及其他應收款項	24	178,148	156,460
以公平價值計入損益賬之財務資產	25	67,318	84,458
衍生財務工具	26	6,156	5,716
可退回所得稅		507	213
銀行結餘及現金	27	221,346	348,220
		1,736,234	1,977,076
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	144,453	147,167
應付一間聯營公司款項	20	51,150	51,150
已收預售物業按金		—	212,068
短期銀行貸款及透支，有抵押	33	186,000	50,000
可換股債券	31	—	218,265
衍生財務工具	26	2,717	459
長期貸款之即期部份，有抵押	33	14,073	58,312
應付少數股東款項	35	109,964	105,509
應付所得稅		21,067	23,896
		529,424	866,826

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動資產淨值		<u>1,206,810</u>	<u>1,110,250</u>
資產總值減流動負債		<u>6,434,339</u>	<u>6,117,367</u>
非流動負債			
可換股票據	32	89,768	—
長期貸款，有抵押	33	1,441,175	1,880,954
遞延所得稅負債	34	167,763	141,502
		<u>1,698,706</u>	<u>2,022,456</u>
資產淨值		<u>4,735,633</u>	<u>4,094,911</u>
權益			
股本	29	69,173	50,769
儲備	30	3,935,050	3,385,251
本公司股東應佔權益		4,004,223	3,436,020
少數股東權益		731,410	658,891
		<u>4,735,633</u>	<u>4,094,911</u>

資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
附屬公司	18	4,226,059	3,896,286
遞延所得稅資產	34	110	110
		4,226,169	3,896,396
流動資產			
貿易及其他應收款項		406	354
以公平價值計入損益賬之財務資產	25	6,570	22,500
衍生財務工具	26	—	127
銀行結餘及現金	27	545	52,636
		7,521	75,617
流動負債			
貿易及其他應付款項		1,620	1,301
短期銀行貸款及透支，有抵押	33	—	20,000
長期貸款之即期部份，有抵押	33	1,480	1,360
		3,100	22,661
流動資產淨值		4,421	52,956
資產總值減流動負債		4,230,590	3,949,352
非流動負債			
長期貸款，有抵押	33	18,520	6,707
資產淨值		4,212,070	3,942,645
權益			
股本	29	69,173	50,769
儲備	30	4,142,897	3,891,876
		4,212,070	3,942,645

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營產生之現金	39	202,101	305,137
(已付) / 已退回所得稅淨額		(1,023)	11
已付利息		(112,212)	(129,733)
		<u>88,866</u>	<u>175,415</u>
來自投資活動之現金流量			
已收利息		9,435	13,019
已收以公平價值計入損益賬之 財務資產股息		671	1,976
出售以公平價值計入損益賬之 財務資產所得款項		35,845	29,024
購入以公平價值計入損益賬之財務資產		(35,791)	(11,550)
增添物業、廠房及設備		(14,323)	(23,000)
收購一間上市附屬公司之額外權益		—	(18,500)
墊予聯營公司款項(增加) / 減少		(2,693)	6,470
墊予共同控制實體款項(增加) / 減少		(93,520)	3,445
		<u>(100,376)</u>	<u>884</u>
投資活動(動用) / 產生之現金淨額		<u>(100,376)</u>	<u>884</u>
融資活動前(動用) / 產生之現金淨額		<u>(11,510)</u>	<u>176,299</u>

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資活動前(動用)／產生之現金淨額		(11,510)	176,299
來自融資活動之現金流量			
提取長期銀行貸款		696,903	119,157
償還長期銀行貸款		(1,188,464)	(566,144)
發行可換股票據		94,000	—
贖回可換股債券		(222,580)	(115,542)
已付股息		(26,620)	(19,951)
短期銀行貸款增加		136,000	50,000
供股股份所得款項淨額		295,491	—
附屬公司少數股東貸款增加		4,455	3,928
少數股東認購供股股份		120,217	—
向少數股東分派一間上市附屬公司之股息		(19,377)	—
行使一間上市附屬公司之購股權		—	53,382
一間上市附屬公司配售新股		—	193,175
融資活動動用之現金淨額		(109,975)	(281,995)
現金及現金等價物減少淨額		(121,485)	(105,696)
年初現金及現金等價物		319,008	424,149
匯率變動		(697)	555
年終現金及現金等價物		196,826	319,008
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘(不包括有限制銀行結餘)	27	196,826	319,008

綜合權益變動報表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司股東	少數 股東權益	總額
	千港元	千港元	千港元
於二零零五年四月一日	3,272,954	401,515	3,674,469
直接於權益中確認之匯兌差額及收入淨額	5,182	1,060	6,242
年內溢利／(虧損)	167,860	(4,298)	163,562
年內確認收入／(虧損)總額	173,042	(3,238)	169,804
以股代息	353	—	353
二零零五年末期股息	(20,304)	—	(20,304)
	(19,951)	—	(19,951)
收購一間上市附屬公司之額外權益	—	(12,144)	(12,144)
視為出售一間上市附屬公司之權益	—	265,233	265,233
一間上市附屬公司授出之購股權	9,975	7,525	17,500
於二零零六年三月三十一日	3,436,020	658,891	4,094,911
於二零零六年四月一日	3,436,020	658,891	4,094,911
直接於權益中確認之匯兌差額及收入淨額	1,109	658	1,767
年內溢利	287,596	13,048	300,644
年內確認收入總額	288,705	13,706	302,411
發行供股股份	295,491	—	295,491
發行可換股票據	5,805	—	5,805
以股代息	27,789	—	27,789
二零零六年末期股息	(30,462)	—	(30,462)
二零零七年中期股息	(23,947)	—	(23,947)
	274,676	—	274,676

	本公司股東	少數 股東權益	總額
	千港元	千港元	千港元
分派一間上市附屬公司之二零零六年末期股息	—	(13,079)	(13,079)
分派一間上市附屬公司之二零零七年中期股息	—	(10,627)	(10,627)
一間上市附屬公司之以股代息	—	1,052	1,052
發行一間上市附屬公司之供股股份	—	120,217	120,217
兌換一間上市附屬公司之可換股債券	—	(41,608)	(41,608)
一間上市附屬公司授出之購股權	4,822	2,858	7,680
	<u>4,822</u>	<u>58,813</u>	<u>63,635</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>4,004,223</u>	<u>731,410</u>	<u>4,735,633</u>

財務報表附註

1 編製基準

本財務報表乃採用歷史成本原則(惟投資物業、以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生財務工具以公平價值重估而修改)，並依照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而管理人員在應用本集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或有關假設及估計對財務報表有重大影響之領域載於附註4。

編製此等綜合財務報表所用之主要會計政策列示於下文。除另有說明外，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

2 主要會計政策

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與其營運有關之香港財務報告準則之修訂及詮釋。

香港會計準則第21號(修訂)	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	預期集團內公司間交易之 現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值期權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第4號(修訂)	財務擔保合同
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

本集團已評估因採納該等修訂及詮釋而造成之影響，並認為採納該等修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

尚未生效之準則、詮釋及對現有準則之修訂

以下為已頒佈與本集團營運及財務報表有關之若干新準則、修訂及對現有準則之詮釋，於本集團由二零零七年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制應用：

由二零零七年一月一日起生效

香港會計準則第1號(修訂)	財務報告之呈報：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期報告及減值

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號
香港財務報告準則第7號

香港財務報告準則第2號
－集團與庫存股份交易
金融工具：披露

由二零零九年一月一日起生效

香港財務報告準則第8號
經營分類

本集團並無提早採納以上準則、修訂及詮釋，預期本集團之會計政策及財務報表之呈報將不會出現重大變動。

(b) 綜合賬目基準

本集團之綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起全面綜合入賬，在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團收購附屬公司採用收購會計法入賬。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債之公平價值計量，另加收購直接應佔之成本。在企業合併中所收購之可辨識資產及所承擔之負債及或然負債，初步按於收購日期之公平價值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超出本集團應佔所收購可辨識資產淨值公平價值之數額列為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平價值，該差額(即負商譽)直接在損益賬確認。

出售附屬公司、共同控制實體或聯營公司之溢利或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，有關資產淨值包括應佔未攤銷商譽之數額及任何相關匯兌儲備。

集團內公司間之交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

少數股東權益指外界股東於附屬公司經營業績及資產淨值所佔權益。

本集團將與少數股東之交易視為與本集團外部人士之交易。向少數股東作出之出售引致之本集團收益及虧損均列入損益賬。向少數股東作出之收購會引致商譽，即任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值有關部份之差額。

(c) 附屬公司

附屬公司指本集團有權規管其財政及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權之股權。評定本集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(d) 共同控制實體

共同控制實體為合營企業之一種，由參與之投資者達成合約安排，本集團及其他投資者據此共同控制其經濟活動，而任何一位投資者均無單方面之控制權。於共同控制實體之投資，乃採用權益會計法列賬，初步按成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔共同控制實體收購後溢利或虧損於損益賬確認，應佔收購後儲備變動於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後儲備變動作出調整。如本集團應佔共同控制實體之虧損等於或超過其在共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代共同控制實體承擔責任或作出付款。

本集團與其共同控制實體間交易之未變現收益，按本集團於共同控制實體之權益數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。共同控制實體之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

(e) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權之實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔其聯營公司之收購後溢利或虧損於損益賬確認，應佔收購後儲備變動於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後儲備變動作出調整。如本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其在聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，惟本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款則除外。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益，按本集團於聯營公司之權益數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團所用政策一致。

(f) 商譽

商譽是指收購成本超出於收購日本集團應佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司可辨識資產淨值公平價值之差額。收購海外業務時產生之商譽視作該項海外業務之資產，按結算日之匯率換算。

收購附屬公司產生之商譽撥入無形資產。收購共同控制實體及聯營公司之商譽分別撥入於共同控制實體及聯營公司之投資。商譽至少每年及當有減值跡象時進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

出售實體之損益包括所出售實體相關商譽之賬面值。

商譽乃分配至現金產生單位，以作減值測試。已確認之商譽減值虧損不予轉回。

(g) 財務資產

本集團將其投資分為下列類別：以公平價值計入損益賬之財務資產及貸款及應收款項。分類視乎收購投資之目的而定。管理層於初步確認時釐定其投資分類，並於每個報告日期對該劃分進行重新評估。

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產

此類別有兩個次分類：持有作買賣用途之財務資產，及於訂立時以公平價值計入損益賬之財務資產。倘購入之主要目的為於短期內出售或由管理層指定作此目的，則財務資產會列入此類別。衍生工具除被指定用作對沖外，亦分類為持有作買賣用途。倘資產乃持有作買賣用途或預期會於結算日起計12個月內變現，此類別之資產將列作流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具備固定或可釐定付款額且不在活躍市場報價之非衍生財務資產。該等款項於本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意買賣應收款項之情況下產生。該等款項列入流動資產，惟屆滿期限超過結算日後12個月者列為非流動資產。

投資之買賣於交易日確認，交易日指本集團承諾買賣資產之日期。所有並非以公平價值計入損益賬之財務資產之投資初步按公平價值加交易成本確認。以公平價值計入損益賬之財務資產初步按公平價值確認，交易成本於損益賬內列支。當該等投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，及本集團已實質上轉移一切所有權風險及回報時，則不再確認該等投資。以公平價值計入損益賬之財務資產其後以公平價值入賬。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬。「以公平價值計入損益賬之財務資產」類別之公平價值變動所產生盈虧於其產生之期間列入損益賬。

在活躍市場買賣之財務工具之公平價值按結算日之市場報價列賬。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價；而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。

並非在活躍市場買賣之財務工具之公平價值採用估值技術釐定。本集團採用多種方法，並根據每個結算日當時之市況作出假設。長期債務採用類似工具之市場報價或交易商

報價。其他技術，例如估計折現現金流量，用以釐定其餘財務工具之公平價值。利率掉期之公平價值按估計未來現金流量之現值計算。外匯遠期合約之公平價值乃按結算日之外匯遠期市場利率釐定。

貿易應收款項及應付款項之賬面值減估計信貸調整，被假定與其公平價值相若。就披露而言，財務負債公平價值之估計按未來合約現金流量以本集團類似財務工具可得之現有市場利率折現計算。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示某項或某組財務資產有所減值。已於損益賬就股本工具確認之減值虧損不在損益賬轉回。

衍生工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。

若干衍生工具不符合採用對沖會計方式之資格。衍生工具公平價值之變動即時於損益賬內確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能可靠計算時，方會把項目其後產生之成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。所有其他維修保養費用於產生之財政期間於損益賬中扣除。

物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其剩餘價值：

酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下契約年期(以較短者為準)
其他設備	3 $\frac{1}{3}$ 年至10年

永久業權土地並無計提折舊。

於每個結算日均會覆核資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，立即將該資產之賬面值減至其可收回金額。

(i) 資產減值

無確定可使用年期之資產毋須折舊／攤銷，但每年均須接受至少一次減值測試。如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，亦會檢討資產之減值情況。至於須折舊／攤銷之資產，如發生任何可能導致未能收回資產賬面值之事項或環境變化，將檢討資產之減值

情況。減值虧損按資產賬面值超越其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產公平價值減出售成本後之價值與其使用價值兩者之較高者。為評估資產減值，按可獨立辨識其現金流量之最低水平(現金產生單位)劃分資產類別。出現減值之非財務資產(商譽除外)於各報告日期均會檢討可能之減值轉回。

(j) 投資物業

投資物業指綜合後集團內公司為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有、但並不佔用之物業。投資物業包括按經營租賃持有之土地及按財務租賃持有之樓宇。按經營租賃持有之土地如能符合投資物業之其他定義，亦按投資物業入賬及處理。有關經營租賃視同財務租賃入賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。此後，投資物業按公平價值列賬，至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃根據有關各個別物業之公開市值評估，土地與樓宇不分別估值。現正重新發展以持續作投資物業用途之投資物業，繼續以公平價值計量。

投資物業之公平價值反映(其中包括)現有租約之租金收入及基於當時市況對未來租約租金收入之假設。公平價值之變動於損益賬內確認。

僅於資產相關之未來經濟利益可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算之情況下，其後開支方於資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於其產生之財政期間在損益賬內列作開支。

如投資物業由業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公平價值即為其於入賬時之成本。擬建或擬發展作未來投資物業用途之物業分類為物業、廠房及設備，按成本列賬，直至建築或發展工程完成為止，屆時則重新分類為及列作投資物業。

(k) 持作發展／發展中待售物業

持作發展／發展中待售物業乃列於流動資產內，包括租賃土地攤銷成本、建築成本、利息及該等物業應佔之其他直接成本，以及任何可預見虧損之準備。

(l) 已落成待售物業

已落成待售物業按成本值與可變現淨值之較低者列賬。成本值包括租賃土地攤銷成本、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃由董事根據當前市況釐定。

如已落成待售物業項目因用途改變而成為投資物業，根據香港會計準則第40號，該項目於轉移日期之賬面值與公平價值間之差額於損益賬確認為溢利或虧損。

(m) 酒店及餐廳存貨

酒店及餐廳存貨包括消耗品，乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃日常業務過程中估計售價減銷售開支。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平價值確認，隨後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。貿易及其他應收款項之減值撥備於有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原定期限收回全部應收款項時確立。資產負債表內呈列之貿易及其他應收款項已扣除該等撥備。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

(p) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律性或推定性責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確立撥備。

(q) 借貸

借貸初步以公平價值扣除發生之交易成本確認。交易成本為開立借貸直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費，以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在損益賬確認。除非本集團有無條件權利將負債之清償遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

可換股債券／票據負債部份之公平價值按等值非可換股債券／票據之市場利率釐定。此數額按攤銷成本基準入賬列作負債，直至債券／票據於轉換或到期後消除為止。所得款項餘額分配至可換股選擇權。有關款項於除稅後在股東權益確認。

(r) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利責任

本集團供款予為僱員提供之多項界定供款退休計劃。計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立基金管理。本集團於該等計劃之供款在產生時作為費用支銷。

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有多項以股權結算、以股份支付之薪酬計劃。授出購股權以換取僱員服務之公平價值乃確認為開支。於享有期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公平價值而釐定，當中不包括任何非市場享有條件之影響。非市場享有條件乃納入預期可享有之購股權數目之假設內。於各結算日，本集團修訂預期可享有購股權之估計數目，並於損益賬確認修訂原來估計數目之影響(如有)，且對權益進行相關調整。

於行使購股權時，已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃列入股本(面值)及股份溢價中。

(s) 遞延所得稅

遞延所得稅乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於財務報表內之賬面值兩者之暫時差異作全面撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清付時應用之稅率(及法律)釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自進行交易(不包括企業合併)時不影響會計或應課稅溢利或虧損之資產或負債之首次確認，則不會計入遞延所得稅。

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利之幅度確認入賬。

遞延所得稅乃按附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異轉回之時間受本集團控制及暫時差異於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

(t) 股本

普通股乃列為權益。直接歸屬於發行新股之新增成本(除稅後)在權益中列為所得款項之扣減。

(u) 分類呈報

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分類。地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報有別於在其他經濟環境經營之分類。

(v) 確認收益

收益包括於本集團正常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值，按以下方式確認：

(i) 物業

物業之出售收益於物業落成及完成買賣合約時(以較後者為準)予以確認。

(ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按相關租約期限以直線法確認。

(iii) 酒店、旅遊代理及管理服務業務

酒店及飲食業務之收益在服務提供後予以確認。

出售機票及酒店預訂業務之收益乃在相關服務提供後予以確認。

管理費收入在服務提供後予以確認。

(iv) 投資及其他

利息收入按時間比例，採用實際利率法確認。

股息收入在確定收取款項之權利時予以確認。

(w) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能及呈報貨幣為港元。綜合財務報表以港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益賬確認。

非貨幣性項目中諸如以公平價值計入損益賬之股本工具之匯兌差額，呈列為公平價值損益一部份。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不一致之所有集團實體(其中並無任何實體持有嚴重通脹經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況均按以下方式換算為呈報貨幣：

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均匯率換算，除非此平均匯率未能合理反映各交易日適用匯率之累積影響，則於各交易日換算有關收入及開支；及
- (c) 由此產生之一切匯兌差異均確認為權益之一個分項。

綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及借貸產生之匯兌差異，均列入股東權益。當出售海外業務時，列入權益之匯兌差異於損益賬內確認為出售損益之一部份。

因收購海外實體而產生之商譽及公平價值調整，均視為該海外實體之資產及負債處理，按結算日之匯率換算。

(x) 借貸成本

凡必需經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所涉及之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生年度自損益賬中確認。

(y) 經營租約

凡擁有權之大部份風險及回報由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據經營租約作出之付款扣除出租者所給予之優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(z) 租賃土地

為租賃土地支付之預付款項採用直線法按租賃期攤銷，並於損益賬內扣除。若出現減值，則於損益賬中支銷。

(aa) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、原定屆滿期限不超過三個月之其他短期高流動性投資，及銀行透支。

(ab) 關連人士

關連人士指個人及公司(包括附屬公司、同系附屬公司、共同控制實體及聯營公司)及主要管理人員(包括其近親)，而該名人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上向另一方行使重大影響力。

3 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括貨幣風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之總體風險管理乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生財務工具對沖若干風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港經營業務，海外業務之未來商業交易、已確認資產及負債以及投資淨額產生之外匯風險有限。

本集團若干海外業務投資位於加拿大及中國內地，其資產淨值承受外幣匯兌風險。本集團於加拿大之海外業務之資產淨值所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

(ii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表列為以公平價值計入損益賬之財務資產，因此本集團須承受股本證券價格風險。本集團並不承受商品價格風險。

(b) 信貸風險

本集團並無重大集中信貸風險。物業乃售予具有適當按揭安排之客戶。其他銷售乃以現金或透過主要信用卡作出，或售予信貸記錄良好之客戶。現金交易乃限於高信貸質素之財務機構。

(c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理包括持有充足之現金、可銷售證券、從已承諾信貸額度之足夠金額獲得資金，及有能力將市場持倉進行平倉。本集團透過維持適當之可用信貸額度以維持資金之靈活性。

(d) 利率風險

本集團之利率風險來自應收按揭貸款及按浮動利率發行之長期借貸。

本集團透過限制使用浮動利率轉為定息利率掉期以管理其長期借貸之部份利率風險。該等利率掉期對借貸由浮動利率轉為固定利率具有經濟影響。

4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對日後事件之合理預測）為基礎，並會不斷進行評估。本集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際業績。該

等評估及假設包括有關投資物業、資產減值及所得稅之部份，當中存在相當風險，足以導致須於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。

(a) 對投資物業之公平價值估計

公平價值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，本集團將按合理之公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮來自各種途徑之資料：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)之物業當時在活躍市場上之價格(可予調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場之類似物業之最近期價格(可予調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況之任何變動)；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計而作出之折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約之條款，以及(如有可能)外在因素(如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金等)而作出，並採用可反映當時市場對不確定之現金流量金額及時間之評估之折現率計算。

倘無法取得有關投資物業當時或最近期價格之資料，則採用折現現金流量估值技巧釐定投資物業之公平價值。所採用假設主要以各結算日之市況為依據。

預計未來市場租金乃根據相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金釐定。

(b) 資產減值

本集團至少每年進行一次減值測試，以測試商譽有否出現任何減值。當有任何事件或情況變動顯示其他資產之賬面值超逾可收回金額時，即會對資產進行減值審核。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值之計算結果而釐定。該等計算需採用估計。

(c) 所得稅

本集團須繳納香港及其他司法管轄權區之所得稅。在就所得稅作出若干撥備時須作出判斷，而在日常業務過程中最終稅項釐定不能確定。本集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項風險之負債。倘有關事項之最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定有關數額期間之即期及遞延所得稅撥備。

遞延稅項資產之確認主要與稅務虧損有關，視乎管理層預期稅務虧損可用以抵銷多少日後之應課稅溢利。有關實際利用額之結果可能不同。

5 收益及分類資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅遊代理及飲食業務。收益指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊代理、管理服務、投資及利息收入之總收益。

主要呈報形式－按業務劃分

本集團經營三大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃及酒店和旅遊。除此之外，本集團並無其他重大可辨識獨立業務範疇。來自外部客戶之分類收益已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。分類資產主要包括物業、廠房及設備、租賃土地、投資物業、其他非流動資產、酒店存貨、物業、貿易及其他應收款項及投資。分類負債主要包括貿易及其他應付款項、應計費用、銀行及其他貸款。

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
二零零七年(千港元)					
分類收益	652,240	57,681	617,279	46,913	1,374,113
分類業績之貢獻	133,839	52,814	160,696	12,040	359,389
其他收入／(支出)	(12,101)	191,365	(81,041)	27,808	126,031
未能分類公司開支					(43,585)
經營溢利					441,835
融資成本					(111,727)
應佔業績					
共同控制實體	574	—	—	(12)	562
聯營公司	(5,936)	35,690	—	(1,317)	28,437
除所得稅前溢利					359,107
所得稅開支					(58,463)
年內溢利					300,644

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
二零零六年 (千港元)					
分類收益	<u>74,531</u>	<u>55,332</u>	<u>569,792</u>	<u>44,735</u>	<u>744,390</u>
分類業績之貢獻	(8,200)	50,582	135,703	3,426	181,511
其他收入／(支出)	(11,052)	257,535	(108,757)	4,083	141,809
未能分類公司開支					<u>(35,538)</u>
經營溢利					287,782
融資成本					(116,963)
應佔業績					
共同控制實體	(6,361)	—	—	(11)	(6,372)
聯營公司	(7,633)	45,832	—	(1,000)	<u>37,199</u>
除所得稅前溢利					201,646
所得稅開支					<u>(38,084)</u>
年內溢利					<u><u>163,562</u></u>
二零零七年 (千港元)					
分類資產	1,354,892	1,909,314	2,634,044	138,708	6,036,958
共同控制實體及聯營公司	380,046	352,637	—	1,214	733,897
未能分類資產					<u>192,908</u>
					<u><u>6,963,763</u></u>
分類負債	450,791	713,180	751,397	26,093	1,941,461
未能分類負債					<u>286,669</u>
					<u><u>2,228,130</u></u>
資本開支	—	—	13,927	396	14,323
折舊	—	—	52,273	667	52,940
租賃土地攤銷	9,321	—	21,088	316	30,725

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	其他業務	本集團
二零零六年 (千港元)					
分類資產	1,277,064	2,316,675	2,250,307	158,297	6,002,343
共同控制實體及聯營公司	290,702	316,947	—	1,035	608,684
未能分類資產					373,166
					<u>6,984,193</u>
分類負債	754,788	911,835	940,679	26,027	2,633,329
未能分類負債					255,953
					<u>2,889,282</u>
資本開支	—	—	22,656	344	23,000
折舊	—	—	51,287	2,364	53,651
租賃土地攤銷	8,977	—	20,040	316	29,333

次要呈報形式 – 按地域劃分

本集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	分類收益	經營溢利	資產總值	資本開支
二零零七年 (千港元)				
香港	1,272,026	423,171	6,597,170	11,627
中國內地	9,296	2,455	56,533	44
加拿大	92,791	16,209	310,060	2,652
	<u>1,374,113</u>	<u>441,835</u>	<u>6,963,763</u>	<u>14,323</u>
二零零六年 (千港元)				
香港	657,403	276,936	6,620,027	20,216
中國內地	9,412	2,327	56,190	57
加拿大	77,575	8,519	307,976	2,727
	<u>744,390</u>	<u>287,782</u>	<u>6,984,193</u>	<u>23,000</u>

6 其他收入及支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業重估盈餘	184,125	252,540
折舊	(52,940)	(53,651)
租賃土地攤銷	(30,725)	(29,333)
以公平價值計入損益賬之財務資產之		
公平價值(虧損)/收益淨額	(12,957)	9,380
持作發展/發展中待售物業之減值撥備撥回	4,460	2,920
呆賬撥備	(3,137)	(2,618)
一間上市附屬公司之購股權開支	(7,680)	(17,500)
收購一間上市附屬公司額外權益/ 視作出售一間上市附屬公司權益之負商譽/(虧損)	44,885	(19,929)
	<u>126,031</u>	<u>141,809</u>

7 按性質劃分之收入及開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
租金收入淨值(附註(a))	52,814	50,654
利息收入	9,889	13,055
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	671	1,976
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	972	—
	<u>64,346</u>	<u>66,685</u>
開支		
土地及樓宇營運租賃租金開支	5,275	4,986
僱員福利開支，包括董事酬金(附註10)	115,330	113,222
核數師酬金	4,119	3,437
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	—	12,286
	<u>124,724</u>	<u>133,931</u>

附註：

(a) 租金收入淨值

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金總收入		
投資物業	50,368	42,431
持作待售物業	7,313	12,901
	<u>57,681</u>	<u>55,332</u>
開支	(4,867)	(4,678)
	<u>52,814</u>	<u>50,654</u>

8 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	101,079	109,886
可換股債券	10,898	29,750
可換股票據	4,880	—
來自附屬公司少數股東之貸款 (附註35)	4,454	3,928
短期銀行貸款及透支	1,103	1,576
利率掉期之公平價值虧損／(收益)	7,373	(5,257)
	<u>129,787</u>	<u>139,883</u>
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(18,060)	(22,920)
	<u>111,727</u>	<u>116,963</u>

就有關籌建若干發展中物業之一般用途貸款而言，用作釐定符合資本化之借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部份成本之資本化比率為每年5.9% (二零零六年：7.3%)。

9 董事及高級管理層之酬金

- (a) 截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度之已付及應付予本公司董事之酬金總額載列如下：

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益 (附註)	購股權	僱主向退休 福利計劃 作出之供款	酬金總額
二零零七年 (千港元)					
執行董事					
馮兆滔先生	—	4,174	2,560	42	6,776
林迎青博士	—	3,878	—	60	3,938
潘政先生	—	12,815	—	12	12,827
倫培根先生	—	2,420	—	95	2,515
關堡林先生	—	3,100	—	53	3,153
Loup, Nicholas James先生	100	—	—	—	100
	<u>100</u>	<u>26,387</u>	<u>2,560</u>	<u>262</u>	<u>29,309</u>
非執行董事					
梁尚立先生	140	—	—	—	140
歐逸泉先生	120	—	—	—	120
	<u>260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>260</u>
獨立非執行董事					
管博明先生	120	—	—	—	120
梁偉強先生	200	—	—	—	200
黃之強先生	100	—	—	—	100
	<u>420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>420</u>
	<u>780</u>	<u>26,387</u>	<u>2,560</u>	<u>262</u>	<u>29,989</u>

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益 (附註)	購股權	僱主向退休 福利計劃 作出之供款	酬金總額
二零零六年 (千港元)					
<i>執行董事</i>					
馮兆滔先生	—	2,564	—	42	2,606
林迎青博士	—	1,832	3,500	60	5,392
潘政先生	—	10,847	—	12	10,859
倫培根先生	—	2,139	3,500	96	5,735
關堡林先生	—	2,942	3,500	53	6,495
Loup, Nicholas James先生	100	—	—	—	100
	<u>100</u>	<u>20,324</u>	<u>10,500</u>	<u>263</u>	<u>31,187</u>
<i>非執行董事</i>					
梁尚立先生	140	—	—	—	140
歐逸泉先生	120	—	—	—	120
	<u>260</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>260</u>
<i>獨立非執行董事</i>					
管博明先生	120	—	—	—	120
梁偉強先生	200	—	—	—	200
黃之強先生	100	—	—	—	100
	<u>420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>420</u>
	<u>780</u>	<u>20,324</u>	<u>10,500</u>	<u>263</u>	<u>31,867</u>

附註：結餘包括由泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）（本集團一間獨立上市之附屬公司）之附屬公司支付之11,500,000港元（二零零六年：6,800,000港元）。

- (b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位（二零零六年：五位）董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。
- (c) 年內，本集團並無支付或應付予任何上述董事或五位最高酬金人士之酬金，作為彼等加入本集團之獎勵或離職補償。

10 僱員福利開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
工資及薪金	106,134	93,486
退休福利成本 (附註(a))	3,413	3,165
一間上市附屬公司之購股權開支 (附註(b))	7,680	17,500
	<u>117,227</u>	<u>114,151</u>
資本化作為發展中物業	(1,897)	(929)
	<u>115,330</u>	<u>113,222</u>

員工成本於列賬時包括董事酬金。

購股權開支列入其他支出。員工成本餘額列入銷售及行政開支成本。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
供款總額	3,454	3,203
已動用之沒收供款	(41)	(38)
供款淨額	<u>3,413</u>	<u>3,165</u>

本集團為僱員設有多類界定供款計劃，分別為香港之強制性公積金（「強積金」）計劃及職業退休計劃條例（「職業退休條例」）計劃、加拿大之加拿大退休金計劃（「加拿大退休金計劃」）以及中國內地之退休計劃。

本集團於香港根據職業退休條例設有多項界定供款計劃，提供予二零零零年十二月一日前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪5%供款。本集團之供款可隨僱員於完成供款前退出該等計劃所被沒收之供款而遞減。

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員設有強積金計劃，並為所有加拿大僱員參與加拿大政府設立之加拿大退休金計劃。根據當地法律規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關收入之5%及4.95%（二零零六年：5%及4.95%）。

本集團亦為其於中國內地之僱員就退休計劃供款，供款乃按工資之適用百分比計算，以符合中國內地有關市政府之規定。

本集團於所有該等計劃之供款均於產生時作為費用支銷。所有該等退休計劃之資產均與本集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

於二零零七年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後職業退休條例計劃供款之沒收款項(二零零六年：無)。

(b) 購股權

本公司及泛海酒店(一間上市附屬公司)設有購股權計劃，據此，本集團可向其僱員(包括執行董事)批授購股權以分別認購本公司及泛海酒店之股份。每次授出本公司及泛海酒店購股權須支付之代價為1港元。

於二零零七年三月三十一日，根據購股權計劃所持購股權之詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零七年 數目	二零零六年 數目
本公司				
董事	二零一五年三月二十九日	0.315港元	108,264,245	105,000,000
僱員	二零一五年三月二十九日	0.315港元	56,709,841	60,000,000

年內，概無任何購股權獲授出、行使或註銷(二零零六年：無)。一名僱員辭職後，5,000,000份(二零零六年：無)購股權失效。本公司供股後，年內行使價由0.325港元調整至0.315港元，購股權數目亦作出相應調整。

泛海酒店

董事	二零一五年十月三十一日	0.19436港元	4,465,909	4,000,000
董事	二零一七年三月二十九日	0.12960港元	80,000,000	—
僱員	二零一七年三月二十九日	0.12960港元	160,000,000	—

泛海酒店供股後，購股權之行使價已由每股0.217港元調整為每股0.19436港元，而購股權數目亦已作出相應調整。

年內，240,000,000份購股權獲授出，概無購股權獲行使、註銷或失效。二零零六年，250,000,000份及246,000,000份購股權分別獲授出及行使，並無購股權獲註銷或失效。

本年度授出及歸屬之購股權之公平價值乃採用二項式購股權定價模式釐定，為7,680,000港元(二零零六年：17,500,000港元)，已於損益賬確認。

二零零六年，股份於緊接行使購股權之日前之加權平均收市價為0.228港元、0.235港元、0.232港元、0.222港元及0.217港元。

以下假設已分別用於計算二零零七年三月及二零零五年十月授出購股權之公平價值：

	二零零七年 三月	二零零五年 十月
授出日之股份收市價(港元)	0.13	0.215
行使價(港元)	0.1296	0.217
購股權預期有效期(年)	1.6	0.8
預期波幅(%) (附註(i))	51.71	96.24
無風險息率(%)	4.302	4.302

附註：

- (i) 以預期股價回報之標準差計算之波幅乃根據緊接授出日期前一年每日股價之統計分析計算。
- (ii) 上述計算假設購股權於整個有效期內之預期波幅與股份之歷史波幅並無重大差異。

11 所得稅開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	587	3,980
過往年度超額撥備	(2,688)	—
	<u>(2,101)</u>	<u>3,980</u>
遞延所得稅	60,564	34,104
	<u>58,463</u>	<u>38,084</u>

本集團於本年度按照估計應課稅溢利之17.5% (二零零六年：17.5%)，就香港利得稅已經計提撥備。海外溢利之所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為抵免1,000港元 (二零零六年：開支17,000港元) 及開支7,593,000港元 (二零零六年：開支9,861,000港元)，在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

本集團有關除所得稅前溢利之所得稅與假若採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除所得稅前溢利	359,107	201,646
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(28,999)	(30,827)
	<u>330,108</u>	<u>170,819</u>
按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算之稅項	57,769	29,893
過往年度超額撥備	(2,688)	—
其他國家不同稅率之影響	(1,263)	(1,320)
毋須繳納所得稅之收入	(8,887)	(2,039)
不可扣稅之支出	6,791	11,549
未確認稅損	9,439	5,370
使用早前未有確認之暫時差異	—	(465)
確認早前未有確認之暫時差異	—	90
確認早前未有確認之稅損	(11)	(2,041)
其他	(2,687)	(2,953)
	<u>58,463</u>	<u>38,084</u>

12 本公司股東應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利為554,000港元(二零零六年：38,181,000港元)。

13 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已派付中期股息每股0.35港仙(二零零六年：無)	23,947	—
建議派付末期股息每股0.35港仙(二零零六年：0.60港仙)	25,148	30,462
	<u>49,095</u>	<u>30,462</u>

附註：於二零零七年七月十八日舉行之會議上，董事會提議派發末期股息每股0.35港仙(附以股代息選擇權)。此擬派股息並無於財務報表內列作應付股息，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

14 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利287,596,000港元(二零零六年：167,860,000港元)除以年內已發行股份之加權平均數5,883,550,830股(二零零六年：5,234,219,004股(已就二零零六年十一月供股事項之影響而調整))計算。

截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按291,622,000港元(相等於本公司股東應佔溢利287,596,000港元加除稅後節省利息4,026,000港元)及6,177,875,683股股份(相等於年內已發行股份之加權平均數5,883,550,830股加假設可換股票據已獲兌換後被視為已發行之潛在股份294,324,853股)計算。本公司餘下之購股權不會對每股盈利產生攤薄影響。

於二零零六年行使購股權所附認購權及兌換可換股債券將不會對每股盈利造成攤薄影響，二零零六年之每股基本及攤薄盈利相同。

15 物業、廠房及設備

本集團	加拿大 一間酒店之				總額 千港元
	永久業權土地 千港元	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	
成本值					
於二零零五年三月三十一日	65,512	1,127,937	19,501	48,643	1,261,593
匯兌差額	2,653	14,939	—	186	17,778
成本調整	—	—	(501)	—	(501)
添置	—	22,162	—	838	23,000
出售	—	(23,629)	—	(90)	(23,719)
於二零零六年三月三十一日	<u>68,165</u>	<u>1,141,409</u>	<u>19,000</u>	<u>49,577</u>	<u>1,278,151</u>
累積折舊					
於二零零五年三月三十一日	—	335,368	2,832	47,352	385,552
匯兌差額	—	5,899	—	182	6,081
本年度支出	—	50,493	2,182	976	53,651
出售	—	(23,629)	—	(90)	(23,719)
於二零零六年三月三十一日	<u>—</u>	<u>368,131</u>	<u>5,014</u>	<u>48,420</u>	<u>421,565</u>
賬面淨值					
於二零零六年三月三十一日	<u>68,165</u>	<u>773,278</u>	<u>13,986</u>	<u>1,157</u>	<u>856,586</u>
成本值					
於二零零六年三月三十一日	68,165	1,141,409	19,000	49,577	1,278,151
匯兌差額	995	5,642	—	418	7,055
轉撥自投資物業	—	45,605	—	—	45,605
添置	—	12,856	—	1,467	14,323
出售	—	(3,281)	—	(862)	(4,143)
於二零零七年三月三十一日	<u>69,160</u>	<u>1,202,231</u>	<u>19,000</u>	<u>50,600</u>	<u>1,340,991</u>
累積折舊					
於二零零六年三月三十一日	—	368,131	5,014	48,420	421,565
匯兌差額	—	2,089	—	415	2,504
本年度支出	—	51,632	376	932	52,940
出售	—	(3,281)	—	(862)	(4,143)
於二零零七年三月三十一日	<u>—</u>	<u>418,571</u>	<u>5,390</u>	<u>48,905</u>	<u>472,866</u>
賬面淨值					
於二零零七年三月三十一日	<u>69,160</u>	<u>783,660</u>	<u>13,610</u>	<u>1,695</u>	<u>868,125</u>

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	783,660	773,278
酒店之永久業權土地	69,160	68,165
酒店租賃土地 (附註17)	1,688,681	1,300,929
	<u>2,541,501</u>	<u>2,142,372</u>

酒店物業估值之補充資料：

位於香港及加拿大之酒店物業公開市值分別根據由獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants進行之估值計算，總計4,075,614,000港元(二零零六年：3,537,540,000港元)。

酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16及17號之披露規定。

(b) 已作貸款抵押之物業、廠房及設備之賬面淨值總額為860,537,000港元(二零零六年：853,057,000港元)。

16 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	2,046,470	1,475,310
轉撥自己落成待售物業	—	318,620
轉撥往酒店物業	(454,445)	—
重估盈餘	184,125	252,540
	<u>1,776,150</u>	<u>2,046,470</u>

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零七年三月三十一日按公開市值基準重新估值。投資物業位於香港之長期租賃土地上。

已作貸款抵押之投資物業之賬面淨值總額為1,776,150,000港元(二零零六年：2,046,470,000港元)。

17 租賃土地

本集團	酒店物業 千港元	發展中物業 千港元	自用物業 千港元	總額 千港元
成本值				
於二零零五年及二零零六年 三月三十一日	1,527,516	46,099	35,865	1,609,480
轉撥自投資物業	408,840	—	—	408,840
於二零零七年三月三十一日	<u>1,936,356</u>	<u>46,099</u>	<u>35,865</u>	<u>2,018,320</u>
累積攤銷				
於二零零五年三月三十一日	206,547	544	3,927	211,018
本年度攤銷	20,040	54	262	20,356
於二零零六年三月三十一日	226,587	598	4,189	231,374
本年度攤銷	21,088	54	262	21,404
於二零零七年三月三十一日	<u>247,675</u>	<u>652</u>	<u>4,451</u>	<u>252,778</u>
賬面淨值				
於二零零七年三月三十一日	<u>1,688,681</u>	<u>45,447</u>	<u>31,414</u>	<u>1,765,542</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>1,300,929</u>	<u>45,501</u>	<u>31,676</u>	<u>1,378,106</u>
本集團預付租賃付款包括：				
			二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港之租賃土地				
長期租賃			1,175,803	773,623
中期租賃			589,739	604,483
			<u>1,765,542</u>	<u>1,378,106</u>

已作貸款抵押之租賃土地之賬面淨值總額為1,765,542,000港元(二零零六年：1,378,106,000港元)。

18 附屬公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本值	1,229,076	1,229,076
應收附屬公司款項減撥備	2,996,983	2,667,210
	<u>4,226,059</u>	<u>3,896,286</u>

一間附屬公司之股份已作抵押，以為本集團取得貸款融資。

主要附屬公司之詳情載於附註42。

該等應收款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19 共同控制實體

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔負債淨值	(172,576)	(173,139)
墊予共同控制實體款項	436,359	342,839
墊予共同控制實體款項撥備	(34,883)	(34,883)
	<u>228,900</u>	<u>134,817</u>

若干共同控制實體之股份已作抵押，以為該等實體取得貸款融資。墊予共同控制實體之192,172,000港元(二零零六年：98,865,000港元)款項乃在該等實體之貸款償還後方獲得償還。

墊予共同控制實體之款項用作物業發展項目之融資。該等款項為無抵押、免息且無固定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註42。

本集團應佔共同控制實體之資產及負債和業績

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
非流動資產	471,966	284,378
流動資產	25,735	31,193
	<u>497,701</u>	<u>315,571</u>
負債		
非流動負債	205,324	104,053
流動負債	464,953	384,657
	<u>670,277</u>	<u>488,710</u>
負債淨值	<u>(172,576)</u>	<u>(173,139)</u>
收入	987	1,550
開支	(426)	(7,905)
除所得稅前溢利／(虧損)	561	(6,355)
所得稅抵免／(開支)	1	(17)
年內溢利／(虧損)	<u>562</u>	<u>(6,372)</u>

20 聯營公司

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔負債淨值	(144,341)	(172,778)
墊予聯營公司款項	653,444	650,751
墊予聯營公司款項撥備	(4,106)	(4,106)
	<u>504,997</u>	<u>473,867</u>
列入流動負債之應付聯營公司款項	(51,150)	(51,150)
聯營公司之賬面總值	<u>453,847</u>	<u>422,717</u>

若干聯營公司之股份已作抵押，以為該等公司取得貸款融資。

墊予聯營公司之款項用作物業發展項目之融資。除應收一間聯營公司之908,000港元(二零零六年：905,000港元)款項乃按最優惠利率計息外，其餘應收及應付款項均無抵押、免息且無固定還款期。

主要聯營公司之詳情載於附註42。

本集團應佔聯營公司之資產及負債和業績

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產	626,459	580,623
負債	(770,800)	(753,401)
負債淨值	<u>(144,341)</u>	<u>(172,778)</u>
收益	13,934	12,319
年內溢利	<u>28,437</u>	<u>37,199</u>

21 商譽

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
賬面淨值，於年初	8,651	3,548
添置	—	6,356
出售一間上市附屬公司之部份權益	—	(1,253)
賬面淨值，於年終	<u>8,651</u>	<u>8,651</u>

22 應收按揭貸款

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收按揭貸款	10,986	10,220
減：列入流動資產之即期部份	(339)	(420)
	<u>10,647</u>	<u>9,800</u>

應收按揭貸款每年按最優惠年利率加1.5厘至2厘(二零零六年：最優惠年利率加1.5厘至2厘)計息。於二零零七年三月三十一日之實際利率為每年7.9厘(二零零六年：每年7.9厘)。應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

23 持作發展／發展中待售物業及已落成待售物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持作發展／發展中待售物業		
租賃土地	445,289	903,187
發展成本	351,470	279,146
	<u>796,759</u>	<u>1,182,333</u>
已落成待售物業		
租賃土地	261,422	99,264
發展成本	202,049	97,426
	<u>463,471</u>	<u>196,690</u>

於二零零七年三月三十一日，價值941,672,000港元(二零零六年：1,267,742,000港元)之物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行融資之抵押。

24 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、公用事業及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項。

本集團之應收貿易賬款為44,847,000港元(二零零六年：43,779,000港元)。本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0天至60天	42,126	41,656
61天至120天	2,071	2,001
120天以上	650	122
	<u>44,847</u>	<u>43,779</u>

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

25 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港上市之股本證券	32,796	84,458	6,570	22,500
已抵押美國國庫債券	34,522	—	—	—
	<u>67,318</u>	<u>84,458</u>	<u>6,570</u>	<u>22,500</u>

26 衍生財務工具

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
遠期外匯合約	5,556	—	—	—
利率掉期	600	2,717	5,716	459
	<u>6,156</u>	<u>2,717</u>	<u>5,716</u>	<u>459</u>

於二零零七年三月三十一日，未到期外匯遠期合約之名義本金額為100,000,000美元(二零零六年：無)。

於二零零七年三月三十一日，本集團及本公司未到期利率掉期合約之名義本金額分別為650,000,000港元(二零零六年：760,000,000港元)及零港元(二零零六年：50,000,000港元)。

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
利率掉期	—	127
	<u>—</u>	<u>127</u>

27 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及手頭現金	109,263	49,025	545	997
有限制銀行結餘	24,520	29,212	—	—
短期銀行存款	87,563	269,983	—	51,639
	<u>221,346</u>	<u>348,220</u>	<u>545</u>	<u>52,636</u>

有限制銀行結餘之實際年利率為3.5厘(二零零六年：2.8厘)。該等結餘已抵押予銀行以為本集團取得若干銀行融資或須作特別用途。

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為3.2厘(二零零六年：3.0厘)及3.9厘(二零零六年)。本集團及本公司該等存款之平均屆滿期限分別為72天(二零零六年：45天)及8天(二零零六年)。

28 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計項目。本集團之應付貿易賬款為30,360,000港元(二零零六年：18,407,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0天至60天	29,656	17,309
61天至120天	406	32
120天以上	298	1,066
	<u>30,360</u>	<u>18,407</u>

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

29 股本

每股面值0.01港元	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零六年及二零零七年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000

	股份數目		金額	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	5,076,925,957	5,075,999,990	50,769	50,760
發行供股股份 (附註(a))	1,710,518,044	—	17,105	—
以股代息 (附註(b)及(c))	129,844,794	925,967	1,299	9
	<u>6,917,288,795</u>	<u>5,076,925,957</u>	<u>69,173</u>	<u>50,769</u>

附註：

- (a) 於二零零六年十一月，本公司按發行價每股0.175港元發行1,710,518,044股供股股份，基準為每持有三股現有股份可獲發一股供股股份。所得款項淨額約295,000,000港元用於償還本集團之可換股債券及銀行貸款。
- (b) 於二零零六年十月，本公司按每股0.2446港元配發及發行54,628,177股新股份，代替派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息。
- (c) 於二零零七年二月，本公司按每股0.1918港元配發及發行75,216,617股新股份，代替派發截至二零零七年三月三十一日止年度之中期股息。

30 儲備

	股份溢價 千港元	可換股 票據 千港元	資本贖回 千港元	購股權 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本集團							
於二零零五年							
三月三十一日	884,110	—	43,868	—	2,670,292	(376,076)	3,222,194
匯兌差額	—	—	—	—	—	5,182	5,182
年內溢利	—	—	—	—	—	167,860	167,860
末期股息 (附有以 股代息選擇權)	344	—	—	—	—	(20,304)	(19,960)
一間上市附屬公司 發行購股權	—	—	—	9,975	—	—	9,975
一間上市附屬公司 行使購股權	—	—	—	(9,815)	—	9,815	—
	<u>884,454</u>	<u>—</u>	<u>43,868</u>	<u>160</u>	<u>2,670,292</u>	<u>(213,523)</u>	<u>3,385,251</u>
於二零零六年							
三月三十一日	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(213,523)	3,385,251
包括：							
建議派付二零零六年 末期股息	—	—	—	—	—	30,462	30,462
其他	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(243,985)	3,354,789
	<u>884,454</u>	<u>—</u>	<u>43,868</u>	<u>160</u>	<u>2,670,292</u>	<u>(213,523)</u>	<u>3,385,251</u>
於二零零六年							
三月三十一日	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(213,523)	3,385,251

	股份溢價 千港元	可換股 票據 千港元	資本贖回 千港元	購股權 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零六年							
三月三十一日	884,454	—	43,868	160	2,670,292	(213,523)	3,385,251
匯兌差額	—	—	—	—	—	1,109	1,109
年內溢利	—	—	—	—	—	287,596	287,596
二零零六年末期股息 (附有以股代息 選擇權)	12,816	—	—	—	—	(30,462)	(17,646)
二零零七年中期股息 (附有以股代息 選擇權)	13,674	—	—	—	—	(23,947)	(10,273)
權益部份	—	5,805	—	—	—	—	5,805
發行供股股份 (扣除開支)	278,386	—	—	—	—	—	278,386
一間上市附屬公司 發行購股權	—	—	—	4,822	—	—	4,822
於二零零七年							
三月三十一日	<u>1,189,330</u>	<u>5,805</u>	<u>43,868</u>	<u>4,982</u>	<u>2,670,292</u>	<u>20,773</u>	<u>3,935,050</u>
包括：							
建議派付二零零七年 末期股息	—	—	—	—	—	25,148	25,148
其他	<u>1,189,330</u>	<u>5,805</u>	<u>43,868</u>	<u>4,982</u>	<u>2,670,292</u>	<u>(4,375)</u>	<u>3,909,902</u>
於二零零七年							
三月三十一日	<u>1,189,330</u>	<u>5,805</u>	<u>43,868</u>	<u>4,982</u>	<u>2,670,292</u>	<u>20,773</u>	<u>3,935,050</u>

	股份溢價 千港元	可換股 票據 千港元	資本贖回 千港元	購股權 千港元	繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
本公司							
於二零零五年							
三月三十一日	882,959	—	43,868	—	2,684,451	262,377	3,873,655
末期股息(附有以 股代息選擇權)	344	—	—	—	—	(20,304)	(19,960)
年內溢利	—	—	—	—	—	38,181	38,181
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年							
三月三十一日	883,303	—	43,868	—	2,684,451	280,254	3,891,876
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
包括：							
建議派付二零零六年 末期股息	—	—	—	—	—	30,462	30,462
其他	883,303	—	43,868	—	2,684,451	249,792	3,861,414
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年							
三月三十一日	883,303	—	43,868	—	2,684,451	280,254	3,891,876
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年							
三月三十一日	883,303	—	43,868	—	2,684,451	280,254	3,891,876
二零零六年末期股息 (附有以股代息 選擇權)	12,816	—	—	—	—	(30,462)	(17,646)
二零零七年中期股息 (附有以股代息 選擇權)	13,674	—	—	—	—	(23,947)	(10,273)
年內溢利	—	—	—	—	—	554	554
發行供股股份 (扣除開支)	278,386	—	—	—	—	—	278,386
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年							
三月三十一日	1,188,179	—	43,868	—	2,684,451	226,399	4,142,897
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
包括：							
建議派付二零零七年 末期股息	—	—	—	—	—	25,148	25,148
其他	1,188,179	—	43,868	—	2,684,451	201,251	4,117,749
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年							
三月三十一日	1,188,179	—	43,868	—	2,684,451	226,399	4,142,897
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司細則，繳入盈餘及資本贖回儲備亦可供分派。因此，本公司於二零零七年三月三十一日之可供分派儲備總額為2,954,718,000港元(二零零六年：3,008,573,000港元)。

31 可換股債券

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可換股債券	—	190,000
應付溢價撥備	—	28,265
	—	218,265
	—	218,265

於二零零二年一月七日，本公司之全資附屬公司Asia Standard International Capital Limited (「ASICL」) 發行290,000,000港元可換股債券予本公司主要股東Westrata Investment Limited (「Westrata」)。該等債券之年利率為七厘，每半年期末支付，由本公司擔保。於二零零三年三月，該等債券由Westrata轉讓予Grosvenor Limited (「Grosvenor」)，一間由Grosvenor Group Limited間接持有之附屬公司。

債券持有人可選擇於二零零二年一月七日至二零零七年一月七日期間之任何時間，以兌換價每股0.44港元(可予以調整)兌換該等債券為本公司每股面值0.01港元之已繳足股款股份。ASICL可於二零零二年一月七日或以後任何時間，購買所有或部份債券連同累計利息，惟須視乎若干情況而定。除非先前已獲兌換或購買，否則該等債券連同累計利息將於二零零七年一月七日按相等於本金額118.3%之贖回價贖回。

負債部份及權益轉換部份之公平價值於債券發行時釐定。負債部份之公平價值(已計入長期貸款內)按同等不可換股債券之市場利率計算，餘下金額即權益轉換部份之價值獲釐定為並不重大。

年內，ASICL購回本金額190,000,000港元(二零零六年：100,000,000港元)之全部餘下可換股債券，連同應計利息。

32 可換股票據

於二零零六年五月十五日，本集團發行本金額94,000,000港元之可換股票據，按年率四厘計息，每半年期末支付。各票據持有人可選擇按初步換股價每股0.305港元(根據二零零六年十一月之供股調整為0.28港元)將票據兌換為股份(可予以調整)。本公司可於二零零七年五月十五日當日或其後任何時間，按賬面值加上累計利息購買／贖回全部或部份票據。

負債部份及權益轉換部份之公平價值於票據發行時釐定。負債部份之公平價值按同等不可換股票據之市場利率計算。餘下金額即為權益轉換部份之價值。

於二零零七年三月三十一日後，本金總額75,000,000港元之可換股票據兌換為本公司之普通股，餘下本金額19,000,000港元之可換股票據連同應計利息被購回。

33 借貸

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期銀行貸款及透支，有抵押	186,000	50,000	—	20,000
長期銀行貸款，有抵押	1,455,248	1,939,266	20,000	8,067
	<u>1,641,248</u>	<u>1,989,266</u>	<u>20,000</u>	<u>28,067</u>
長期銀行貸款之期限如下：				
銀行貸款，有抵押				
須於一年內償還	14,073	58,312	1,480	1,360
須於一年至兩年內償還	254,778	291,011	2,960	1,360
須於兩年至五年內償還	336,735	470,916	8,880	4,080
	<u>605,586</u>	<u>820,239</u>	<u>13,320</u>	<u>6,800</u>
須於五年內全部還清	605,586	820,239	13,320	6,800
須於五年後償還	849,662	1,119,027	6,680	1,267
	<u>1,455,248</u>	<u>1,939,266</u>	<u>20,000</u>	<u>8,067</u>
計入流動負債之即期部份	(14,073)	(58,312)	(1,480)	(1,360)
	<u>1,441,175</u>	<u>1,880,954</u>	<u>18,520</u>	<u>6,707</u>

於結算日，借貸之實際年利率介乎4.5厘與7.0厘之間（二零零六年：5.0厘至6.5厘）。借貸利率不可以合約重新議定。

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

34 遞延所得稅

當有法定權力可將現有所得稅資產與現有所得稅負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延所得稅資產	64,517	98,820	110	110
遞延所得稅負債	(167,763)	(141,502)	—	—
	<u>(103,246)</u>	<u>(42,682)</u>	<u>110</u>	<u>110</u>

年內遞延所得稅資產及負債之變動(未考慮同一徵稅地區之結餘抵銷)如下：

本集團

遞延所得稅負債

	加速稅項折舊		物業重估		公平價值調整		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	(49,479)	(44,328)	(139,011)	(94,817)	(92,197)	(98,052)	(280,687)	(237,197)
於損益賬確認	(2,315)	(5,151)	(27,847)	(44,194)	7,811	5,855	(22,351)	(43,490)
於年終	<u>(51,794)</u>	<u>(49,479)</u>	<u>(166,858)</u>	<u>(139,011)</u>	<u>(84,386)</u>	<u>(92,197)</u>	<u>(303,038)</u>	<u>(280,687)</u>

遞延所得稅資產

	減速稅項折舊		撥備		稅損		物業成本 基準差異		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	392	406	181	185	143,004	147,596	94,428	80,433	238,005	228,620
於損益賬確認	(392)	(14)	(181)	(4)	(24,980)	(4,592)	(12,660)	13,995	(38,213)	9,385
於年終	<u>-</u>	<u>392</u>	<u>-</u>	<u>181</u>	<u>118,024</u>	<u>143,004</u>	<u>81,768</u>	<u>94,428</u>	<u>199,792</u>	<u>238,005</u>

本公司

遞延所得稅資產

	稅損	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於年初	110	1,637
於損益賬確認	-	(1,527)
於年終	<u>110</u>	<u>110</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損517,000,000港元(二零零六年：409,000,000港元) 確認遞延稅項資產100,000,000港元(二零零六年：81,000,000港元)。除為數462,000,000港元(二零零六年：347,000,000港元)之稅損並無屆滿日期外，餘額將於截至二零二六年(包括該年在內)(二零零六年：二零二六年)止期間之不同時間屆滿。

35 應付少數股東款項

少數股東貸款乃為附屬公司物業項目融資，並無指定還款期。為數98,043,000港元(二零零六年：93,589,000港元)之貸款按最優惠年利率加1.5厘(二零零六年：1.5厘)計息，餘下款項免息。

36 資本承擔

結算日之資本承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	1,300	—
已授權但未訂約	96,700	—
	<u>98,000</u>	<u>—</u>

37 經營租約安排

(a) 出租者

本集團按經營租約出租若干物業，租賃期限一般為1至6年。

於二零零七年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	69,672	62,147
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	78,527	74,892
五年之後	—	2,895
	<u>148,199</u>	<u>139,934</u>

上文已計入下列泛海酒店根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金總額：

	泛海酒店	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	11,173	10,578
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	19,129	24,726
五年之後	—	2,895
	<u>30,302</u>	<u>38,199</u>

(b) 承租者

於二零零七年三月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應付最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	5,418	5,457
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	7,650	3,400
	<u>13,068</u>	<u>8,857</u>

38 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
為下列公司提供銀行貸款及 借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	927,225	1,099,988
共同控制實體	168,340	68,150	168,340	68,150
聯營公司	65,010	71,610	65,010	71,610
第三方	1,229	1,306	—	—
為一間附屬公司發行之 可換股票據／債券 提供擔保	—	—	94,000	190,000
	<u>234,579</u>	<u>141,066</u>	<u>1,254,575</u>	<u>1,429,748</u>

39 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營產生之現金之對賬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除所得稅前溢利	359,107	201,646
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(562)	6,372
聯營公司	(28,437)	(37,199)
折舊	52,940	53,651
租賃土地攤銷	30,725	29,333
以公平價值計入損益帳之財務資產之		
已變現及未變現公平價值虧損淨額	11,985	2,906
重估投資物業之盈餘	(184,125)	(252,540)
收購一間上市附屬公司之額外權益之負商譽	(44,885)	—
視為出售一間上市附屬公司權益之虧損	—	19,929
一間上市附屬公司之購股權開支	7,680	17,500
持作發展／發展中待售物業之減值撥備撥回	(4,460)	(2,920)
以公平價值計入損益帳之上市財務資產之股息	(671)	(1,976)
利息收入	(9,889)	(13,055)
利息開支	111,727	116,963
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營溢利	301,135	140,610
應收按揭貸款(增加)／減少	(766)	2,914
持作發展／發展中待售物業減少／(增加)		
(不包括已資本化之利息開支)	131,128	(26,400)
酒店及餐廳存貨減少	376	124
貿易及其他應收款項增加	(21,688)	(52,937)
受限制銀行結餘減少／(增加)	4,692	(396)
預售物業已收按金(減少)／增加	(212,068)	212,068
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(708)	29,154
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金	202,101	305,137

40 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之滙漢控股有限公司（「滙漢」），以及於盧森堡註冊成立之Grosvenor International S.A.（「Grosvenor」），兩者分別擁有本公司股份之42.90%及14.62%。其餘42.48%股份分散持有。

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

銷售及購買貨品及服務	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／（開支）		
租金收入（附註(a)）	269	259
管理費開支（附註(b)）	(1,044)	(1,011)
清潔費用（附註(c)）	(881)	(728)
來自滙漢聯營公司之租金收入（附註(a)）	—	664
來自共同控制實體之利息收入	—	282
來自聯營公司之利息收入	3	3
支付少數股東之利息開支	(4,455)	(3,928)

附註：

- (a) 租金收入按訂約方協定之條款計算，為定額月租。
- (b) 管理費開支按互相協定之費用提供管理服務而支付。
- (c) 清潔費用按訂約方協定之條款計算，為每月支付之定額費用。

41 結算日後事項

- (a) 於二零零七年四月，本公司之附屬公司兌換泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之可換股債券150,000,000港元，已發行合共1,428,574,427股股份。本集團於泛海酒店之權益由62.78%增至67.03%，而預計兌換帶來收益約33,000,000港元。
- (b) 於二零零七年五月及六月，由本公司之附屬公司Asia Standard International Capital Limited發行之可換股票據合共75,000,000港元獲行使，並兌換為267,857,140股本公司股份。其餘19,000,000港元獲購回，並附有應計利息。

42 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

根據董事會之意見，以下為主要影響本集團業績及／或資產淨值之主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司。

附屬公司

(除另有註明者外，下列公司均由本集團間接全資擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之 普通股股本
於香港註冊成立		
泛海(北京)有限公司	投資控股	2港元
泛海發展(集團)有限公司	投資控股	10港元及無投票權遞延股本362,892,949港元
泛海發展(地產代理)有限公司	房地產代理服務	2港元
泛海財務有限公司	財務服務	1,000,000港元
泛海國際有限公司*	投資控股	1,214,916,441港元
Asia Standard Management Services Limited	管理服務	2港元
Asia Standard Project Management Company Limited	項目管理	2港元
豐聯發展有限公司	物業發展	2港元
添潤企業有限公司(擁有80%)	物業發展	2港元
德聯有限公司	物業發展	2港元
遠鴻企業有限公司(擁有62.8%)	餐廳經營	2港元
海澤置業有限公司	物業投資	10港元及無投票權遞延股本2港元
鴻悅工程有限公司(擁有80%)	建築工程	100港元
日本信用旅運有限公司(擁有62.8%)	旅行代理	2,500,000港元
麒邦興業有限公司	物業發展	2港元
標譽有限公司(擁有90%)	物業發展	100港元
全亞企業有限公司(擁有62.8%)	酒店持有	10,000港元
銳采有限公司	物業發展	2港元
善濤有限公司(擁有62.8%)	餐廳經營	2港元
堅柱有限公司(擁有62.8%)	酒店持有	10港元
Tilpifa Company Limited	物業投資	10港元及無投票權遞延股本10,000港元
同樂有限公司	物業發展	1,000港元
貿易有限公司	物業發展	2港元
滙利資源有限公司(擁有80%)	物業發展	2港元
肯達發展有限公司(擁有62.8%)	酒店持有	2港元
獲利威有限公司	物業持有	100港元
匯凌集團有限公司(擁有90%)	物業買賣	2港元
永快工程有限公司	建築工程	2港元

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之 普通股股本
於百慕達註冊成立		
泛海酒店集團有限公司(擁有62.8%)	投資控股	126,162,000港元
於英屬處女群島註冊成立		
Enrich Enterprises Ltd(擁有62.8%) **	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.(擁有62.8%) **	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc.(擁有62.8%) **	酒店持有	1美元
Greatime Limited(擁有62.8%)	證券投資	1美元
於開曼群島註冊成立		
Asia Standard International Capital Limited*	財務服務	2美元

* 本公司之直接附屬公司

** 於加拿大營業

聯營公司

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之 普通股股本	本集團 所佔權益
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	2美元	50%
順彩有限公司	物業投資	11,000港元	33%
泛華財務有限公司	財務服務	2港元	50%

共同控制實體

(除另有註明者外，下列公司均在香港註冊成立及營業。)

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之 普通股股本	本集團 所佔權益
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	1,000美元	50.1%
高富諾泛海(中國)有限公司 (於英屬處女群島註冊成立)	於中華人民共和國 (「中國」)從事物業發展	1,500美元	50%
祥新投資有限公司	物業發展	1港元	50%
海祥發展有限公司	物業發展	10,000港元	50%

名稱	主要業務	已發行及 繳足股款之 普通股股本	本集團 所佔權益
百曜有限公司	物業發展	2港元	50%
潤利企業有限公司	物業發展	10,000港元	50%
洋星企業有限公司	物業發展	2港元	50.1%
漁陽房地產開發(深圳)有限公司# (於中國註冊成立)	物業發展	人民幣40,000,000元	41.32%

在中國營業之外商獨資企業

43 財務報表之通過

本財務報表已於二零零七年七月十八日由董事會通過。

3. 重大合約

於最後實際可行日期，除下列各項，本集團自二零零七年三月三十一日（即完成編製本集團最新近已刊發經審核賬目之日）起之貿易或財務狀況或前景概無出現重大變動：

- 於二零零七年四月，本公司之附屬公司兌換泛海酒店之可換股債券150,000,000港元，已發行合共1,428,574,427股股份。本集團於泛海酒店之權益由62.78%增至67.03%，而預計兌換帶來收益約33,000,000港元；及
- 於二零零六年五月十五日，本集團發行本金額為94,000,000港元之可換股票據，其按4厘計息，於每半年後應付。於二零零七年三月三十一日後，本金總額75,000,000港元已轉換為本公司普通股，而剩餘本金額19,000,000則以應計利息購回。

4. 債務

於二零零七年六月三十日（即本通函付印前本債務報表之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有約1,723,000,000港元之借款（包括約1,612,800,000港元之有抵押銀行貸款）、110,100,000港元之應付少數股東款項及融資租約項下100,000,000港元之責任。

本集團上述尚未償還貸款乃由賬面總值約5,331,600,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、租賃土地、持作發展／發展中之待售物業及已落成待售物業及於二零零七年六月三十日約8,900,000港元之銀行存款所抵押。於二零零七年六月三十日營業時間結束時，本集團有關給予第三方、聯營公司及共同控制實體之銀行融資擔保之或然負債約為175,800,000港元。

除上述者，以及集團內公司間之負債及正常貿易應付債項外，本集團於二零零七年六月三十日營業時間結束時概無任何尚未清償之按揭、抵押、債券、借貸資本或透支或其他同類債項、融資租約或租購責任、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

以外幣計算之金額已按二零零七年六月三十日營業時間結束時通行之匯率兌換為港元。

第一部份

以下為獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零七年五月三十一日進行之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函內。

威格斯資產評估顧問有限公司

香港

九龍

觀塘

觀塘道398號

嘉域大廈10樓



敬啟者：

有關：於香港及中華人民共和國多項物業權益之估值

吾等遵照閣下之指示，對泛海國際集團有限公司及其附屬公司（統稱「泛海集團」）擁有所述物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察，作出有關查詢並取得吾等認為所需之該等資料，以便向閣下提供吾等對其於二零零七年五月三十一日（「估值日」）之價值之意見。

吾等之估值乃吾等對該等物業公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值。」

吾等之估值乃按照香港測量師學會頒布之「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版」、公司條例之相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）進行估值。

吾等進行估值時，假設業主將物業於公開市場求售，而並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業之價值。此外，有關或影響該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權並未計算在內。

吾等以直接比較法並參考市場上之可資比較交易，對有關物業進行估值，並已就可資比較項目與物業之差異作調整。在適當時，吾等亦透過從該物業所獲取之租金收入淨額資本化，同時計及租賃期滿後租金增加之潛力而對持作投資之物業作估值。

吾等在頗大程度上依賴提供予吾等之資料，並接納等有關規劃審批或法定通告、地役權、佔用年期、租賃及租金、潛在發展、發展計劃及進度、地盤及樓面面積及所有其他有關事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性， 貴集團亦已向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

就所有位於香港之物業而言，吾等於有關之土地註冊處進行查冊。就第24項物業而言，吾等依賴中國律師W&H Law Firm就1樓至4樓之商場平台所提供之法律意見。中國法律意見確認管理及使用停車場之權利但非合法擁有權。吾等並無就第23項物業取得中國法律意見。吾等未能評核中國停車場任何商業價值。

吾等須強調吾等並無獲提供所有文件之正本以核實其真確性。倘所披露之資料與提供予吾等之資料出現任何差異，吾等保留修訂本估值之權利。

吾等曾視察物業之外部。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無查驗該等物業結構內遭覆蓋、遮蔽或不可通達之木工或其他部份。因此，吾等未能就該等物業是否毫無任何結構性或非結構性損毀作出報告。

吾等並無進行任何實地測量，以釐定該等物業之地界。吾等於估值發展中及持有作未來發展之物業時，亦無進行任何測試或調查，以釐定基本狀況之穩定程度或適用程度，或可導致延期完成開發項目的因素，如文物、污染、生態或環保考慮因素等。除另行獲通知者外，吾等於估值時假設該地盤乃完好無缺、興建進度將不會因該地盤之相關考慮因素而有所延誤，以及該幅土地並無受到污染。

吾等之估值並無考慮該等物業有否任何未償還之抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因銷售而可能涉及之開支或稅款。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無任何可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

根據泛海集團提供之資料，出售位於香港之第II、III及IV類物業權益之潛在稅項負債為印花稅及17.5%之利得稅，而出售位中國之第V類物業權益之潛在稅項負債則為中國營業稅(代價之5%)、中國土地增值稅(增值額之30%)及中國企業所得稅(純利之15-33%)。現時預

期相關稅項將於未來具體化，因物業乃持作銷售。誠如泛海集團所告知，貴集團現時並不擬出售持作投資之第I類物業權益，而該等權益須於出售時就純利繳付17.5%所得稅，惟因自然資本化而扣減之任何溢利則除外。因此，產生該等稅項負債之機會較微。根據吾等之慣例，吾等於估值時並無核實或計入該等稅項負債。

除另有說明者外，所有貨幣金額乃以港元計算。於二零零七年五月三十一日估值中國物業權益所用之匯率為1港元兌人民幣1元。

隨函奉附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場滙漢大廈
30樓
泛海國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
源國民
註冊專業測量師
英國皇家特許測量師
香港測量師學會會員
謹啟

二零零七年八月九日

附註：源國民先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中華人民共和國物業估值方面分別擁有超過二十年及十五年經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值		於二零零七年 五月三十一日 貴集團 應佔之權益	
			貴集團 應佔之資本值	
第一類：泛海集團於香港持有作投資之物業權益				
1. 香港中環 皇后大道中59-65號及 利源西街2-10號泛海大廈	1,144,000,000港元		100%	1,144,000,000港元
2. 香港銅鑼灣軒尼詩道502號 黃金廣場	1,207,000,000港元		33%	398,310,000港元
3. 香港灣仔駱克道33號 中央廣場滙漢大廈	710,000,000港元		100%	710,000,000港元
4. 香港中環砵典乍街 22號整幢	21,000,000港元		100%	21,000,000港元
	小計：	3,082,000,000港元		2,273,310,000港元
第二類：泛海集團於香港持有發展中之物業權益				
5. 香港香港仔 香港仔大道238-242號	452,500,000港元		100%	452,500,000港元
6. 香港新界 元朗洪水橋丈量約份第124號 第2328號地段餘段、 第2340A1號地段、 第2340A2號地段、 第2340A3號地段、 第2340A4號地段餘段、 第2340A5號地段餘段、 第2340A6號地段餘段、 第2340號地段餘段、 第2341號地段、第2342A號地段、 第2342B1號地段、 第2342B號地段餘段、 第2342C號地段餘段、 第2342D號地段餘段、 第2343A1號地段、 第2343A號地段餘段、 第2343B號地段餘段	330,000,000港元		80%	264,000,000港元

物業	於二零零七年 五月三十一日		貴集團 應佔之權益	於二零零七年 五月三十一日 貴集團 應佔之資本值	
	現況下之資本值				
7. 香港新界屯門藍地 丈量約份第130號 第531號地段餘段、 第532號地段第D分段 餘段及第532號地段餘段	50,000,000港元		100%	50,000,000港元	
8. 香港新界荃灣油柑頭 荃灣市第367號地段	850,000,000港元		50%	425,000,000港元	
	小計：			1,682,500,000港元	
				1,191,500,000港元	

第三類：泛海集團於香港持有作未來發展之物業權益

9. 香港新界元朗錦田南 丈量約份第106號 第114號地段餘段	3,000,000港元		50%	1,500,000港元	
10. 香港新界元朗夏村 丈量約份第125號 第706、732、734、710、 755、759、97及120號地段	13,000,000港元		100%	13,000,000港元	
11. 香港新界西貢沙下 丈量約份第221號之多塊地段	100,000,000港元		7.5%	7,500,000港元	
12. 香港新界西貢苗田 丈量約份第232號之多塊地段	48,390,000港元		30%	14,517,000港元	
	小計：			164,390,000港元	
				36,517,000港元	

物業	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔之權益	於二零零七年 五月三十一日 貴集團 應佔之資本值
第四類：泛海集團於香港持有未出售之物業權益			
13. 香港新界元朗屏山 屏興里1號芙蓉園多個單位	31,950,000港元	100%	31,950,000港元
14. 香港九龍油塘崇信街8號 鯉灣天下多個單位	455,000,000港元	100%	455,000,000港元
15. 香港北角馬寶道28號 華滙中心多個單位	118,000,000港元	80%	94,400,000港元
16. 香港九龍旺角 太子道西157號 別樹華軒3樓E室	2,380,000港元	50%	1,190,000港元
17. 香港灣仔李節街1號 李節花園31樓C室及E室	6,550,000港元	100%	6,550,000港元
18. 香港銅鑼灣加寧街13至15號 美亞美大廈11樓B室	6,000,000港元	100%	6,000,000港元
19. 香港新界屯門華發街6號 錦暉花園1座5樓A室	900,000港元	100%	900,000港元
20. 香港新界粉嶺粉嶺圍 新運路68號 海燕花園地下12-17號、 19號、26號、27號、29號及 34號車位	1,650,000港元	100%	1,650,000港元
21. 香港筲箕灣耀興道88號 星灣峰地下 G05-G11號之車位及 1樓第110號車位	2,120,000港元	100%	2,120,000港元

物業	於二零零七年	貴集團	於二零零七年
	五月三十一日		五月三十一日
	現況下之資本值	應佔之權益	貴集團
			應佔之資本值
22. 香港 新界 粉嶺 置榮徑2號 豪峰嶺 地下1-3號、58號、67號、 68號、75號、77號、78號、 81號、95號及 97號車位	2,160,000港元	100%	2,160,000港元
	小計：		601,920,000港元
第五類：泛海集團於中國持有之未出售物業權益			
23. 中華人民共和國 北京市朝陽區 雅寶路京華豪園 50個停車位	無商業價值	100%	無商業價值
24. 中華人民共和國 深圳市 羅湖區 東門中路 及童樂路之交界 東悅名軒 1樓至4樓之 商場裙樓及地庫一樓至 地庫三樓之163個停車位	300,000,000港元	41.32%	123,960,000港元
	小計：		123,960,000港元
	總計：		4,103,247,000港元

估值證書

泛海集團於香港持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 中環 皇后大道中 59-65號及 利源西街 2-10號 泛海大廈	該物業由一幢約於一九七七年落成23層高連同低層地下之商業大廈組成。大廈之地盤面積約為727.09平方米(7,826.36平方呎)。	根據由泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，除約為606平方米(6,523平方呎)之物業部份為空置外，該物業之餘下面積已租賃予多名租戶，最遲之租約將於二零一零年四月三十日屆滿。月租總額為3,238,525.1港元，不包括差餉及管理費。	1,144,000,000港元
內地段第 5148、5149、 5150、5151、 5152號及其延 展部分、內地 段第5153號餘 段及其延展部 分、內地段第 5185、5186、 5187、5188及 5189號	根據泛海集團提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為12,371.80平方米(133,169平方呎)，劃分如下：	建築樓面面積 (平方呎)	
	零售	26,976*	
	辦公室	106,193	
	總計	<u>133,169</u>	
	* 實用面積為20,692平方呎。		
	該物業乃根據多項政府租約從政府得到而持有，各自由一八四三年六月二十六日起為期999年。目前就地段應付之地租總額約為每年144港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為海澤置業有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於以中國銀行(香港)有限公司為受益人之一項抵押、租金轉讓及賬戶押記及一項第二抵押。
3. 根據二零零三年二月十八日之中區分區計劃大綱圖第S/H4/12號，該物業目前位於一個劃作「商業」用途之區域內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
2. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道 502號 黃金廣場	該物業由一幢約於一九八七年落成24層高連同兩個地庫之商業大廈組成。大廈之地盤面積約為581.94平方米(6,264平方呎)。	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，除總建築樓面面積約為3,074.79平方米(33,097平方呎)之零售面積及2,465.81平方米(26,542平方呎)之物業部份為空置外，該物業之餘下面積已租賃予多名租戶，最遲之租約將於二零一零年五月四日屆滿。月租總額為2,394,896.5港元，不包括差餉及管理費。此外，亦有來自side wall Q Board及North Flank Wall A+B廣告站之收入，平均每月收入總額於二零零六年一月至十二月期間分別為每月4,452,000港元及3,697,000港元。	1,207,000,000港元 (貴集團應佔之 33%權益： 398,310,000港元)
內地段 第8584號及 內地段 第81號Q段	根據泛海集團提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為9,900.59平方米(106,570平方呎)，劃分如下：		
	建築樓面面積 (平方呎)		
	零售	49,949*	
	辦公室	<u>56,621</u>	
	總計	<u>106,570</u>	
	* 實用面積為29,472平方呎。		
	該物業乃根據兩項政府租約從政府得到而持有，各自由一九八四年十二月二十一日起為期75年(可再重續75年)(內地段第8584號)及由一八四三年六月二十六日起為期999年(內地段第81號Q段)。目前就地段應付之地租總額約為每年1,012港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為泛海國際集團有限公司擁有33%之聯營公司順彩有限公司(99/100股股份)及地鐵有限公司(1/100股股份)。
2. 該物業乃受制於以恒生銀行有限公司為受益人之法定押記(99/100股股份)。
3. 根據二零零五年九月十三日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/14號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
3. 香港 灣仔 駱克道33號 中央廣場 滙漢大廈	該物業由一幢約於一九九三年落成建於6層高平台之24層高相連商業大廈其中一幢組成。	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，除約992.47平方米(10,683平方呎)之物業部份為空置及約1,376.25平方米(14,814平方呎)為自用外，該物業之餘下面積均租賃予多名客戶，而最遲之租約將於二零一零年三月十四日屆滿。月租總額為1,887,538.5港元，不包括差餉及管理費，包括自用部份及停車場租金。	710,000,000港元
內地段 第2821號A段 第1、2及 4分段餘段、 A段第3分段 A段及 A段餘段	根據泛海集團提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為10,552.67平方米(113,588平方呎)，劃分如下：	建築樓面面積 (平方呎)	
	零售	3,120*	
	辦公室(自用)	19,472	
	辦公室(租出)	90,996	
	總計	<u>113,588</u>	
	* 實用面積為1,891平方呎。		
	該物業亦包括35個私家停車車位。		
	該物業乃根據五項政府租約從政府得到而持有，由一九二九年五月二十五日起為期99年(可再重續99年)。內地段第2821號A段應付之釐定地租為每年144港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為Tilpifa Company Limited，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於以恒生銀行有限公司為受益人之債權證及修訂及額外費用契約。
3. 根據二零零六年十月二十七日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/24號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
4. 香港 中環 砵典乍街22號 整幢	該物業建於地盤面積為70.23平方米(756平方呎)之3層高戰前商業/住宅樓宇。	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業租期由二零零五年四月一日至二零零八年三月三十一日，為期3年，月租為138,000港元，不包括差餉及管理費，可按不多於月租15%之增幅續期2年。	21,000,000港元
內地段 第5158號	根據泛海集團提供之資料，該物業之總實用面積約為191.6平方米(2,063平方呎)，劃分如下：		
	層數	實用面積 (平方呎)	
	地面	52.3平方米 (563平方呎)	
	閣樓	37.9平方米 (408平方呎)	
	1樓	50.7平方米 (546平方呎)	
	2樓	50.7平方米 (546平方呎)	
	總計	191.6平方米 (2,063平方呎)	
	該物業乃根據政府契約從政府得到而持有，由一八四三年六月二十六日起為期999年。每年地租為14港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為德聯有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業受制於以工商國際金融有限公司為受益人之法定押記。
3. 該物業位於二零零三年二月十八日之中區分區計劃大綱圖第S/H4/12號之「商業」用途區域內。

第二類：泛海集團於香港持有發展中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
5. 香港 香港仔 香港仔大道 238-242號 香港仔內地段 第365號	<p>該物業為一塊發展土地，其地盤面積為1,507.80平方米(16,230平方呎)。</p> <p>該項建議發展將為41層高之商業／住宅大廈。地面作零售店舖用途，而其餘上層則為住宅單位，提供180個單位。附屬設施包括會所、室外泳池、兒童遊樂處、健身室及園林花園。另外有38個車位。</p> <p>該項發展預計於二零零八年四月落成。</p> <p>該物業乃以賣地條件第10793號從政府得到而持有，由一九七五年七月四日起為期75年，可重續75年。政府地租相等於每年1,000港元。</p>	<p>根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，建築工程仍在進行。</p>	452,500,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為豐聯發展有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於以恒生銀行有限公司為受益人之債權證。
3. 該物業位於日期為二零零六年十二月十九日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/24號下「住宅(戊類)」之區域內。城市規劃委員會已於二零零零年二月十八日就根據城市規劃條例第16條提出建議住宅發展計劃之申請發出批准。
4. 政府租約已修訂，以准許該物業作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途，主要發展條件如下：

最低總建築樓面面積：	7,287平方米(78,437平方呎)
最高總建築樓面面積：	12,145平方米(130,728平方呎)
最高總建築樓面面積(私人住宅)：	12,007平方米(129,243平方呎)
最高總建築樓面面積(私人住宅以外)：	138平方米(1,485平方呎)

5. 該物業於二零零七年五月三十一日之總建築開支總數為72,220,000港元(不包括撥充資本之利息)，其將反映於現有狀況下之資本值。預測完成發展項目所須之額外成本為77,000,000港元。
6. 發展項目於完成時以二零零七年五月三十一日之價值計算之估計資本值為670,000,000港元。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
6. 香港新界元朗洪水橋丈量約份第124號第2328號地段餘段、第2340A1號地段、第2340A2號地段、第2340A3號地段、第2340A4號地段餘段、第2340A5號地段餘段、第2340A6號地段餘段、第2340A號地段餘段、第2340號地段餘段、第2341號地段、第2342A號地段、第2342B1號地段、第2342B號地段餘段、第2342C號地段餘段、第2342D號地段餘段、第2343A1號地段、第2343A號地段餘段、第2343B號地段餘段	<p>該物業為位於丈量約份124號之18塊農地，總地盤面積為5,274.5平方米（56,775平方呎）。</p> <p>該物業乃以集體政府租契自政府持有，於一九九七年六月三十日屆滿，並已按新界土地契約（續期）條例予以延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	330,000,000港元 (貴集團 應佔80%權益： 264,000,000港元)
附註：			
1. 該物業之登記擁有人為滙利資源有限公司，為泛海國際集團有限公司擁有80%之附屬公司。			
2. 該物業乃受制於以恒生銀行有限公司為受益人之按揭。			
3. 該物業位於日期為二零零五年二月一日之屏山分區計劃大綱圖第S/YL-PS/11號下「住宅(甲類)2」之區域內。城市規劃委員會已於二零零五年二月二十五日就根據城市規劃條例第16條提出輕微放寬樓宇高度限制之申請發出批准。			
4. 城市規劃委員會已就建議換地提出主要條件，並由業主於二零零七年七月三日接納，其主要條件(其中包括)如下：			
交回面積：	5,274平方米(56,774.7平方呎)		
批地面積：	9,420平方米(101,397平方呎)		
租期：	協議日期起計50年		
用途：	私人住宅用途		
最低總建築樓面面積：	27,363平方米(287,367平方呎)		
最高總建築樓面面積(私人住宅)：	45,605平方米(490,892平方呎)		
總地盤覆蓋面：	最高為粉紅色地段(如地盤圖則所示約9,121平方米之地盤面積)之42%		
最多之層數：	12層		
最高樓宇高度：	平均地基水平線以上47.5米		

5. 於吾等之估值中，吾等已假設租約將獲批准，惟須支付補價，而估值已按換地後授出之條件為基礎作出。估值並不包括補價。
6. 該物業於二零零七年五月三十一日之總建築開支總數為2,300,000港元(不包括撥充資本之利息)，其將反映於現有狀況下之資本值。預測完成發展項目所須之額外成本為638,000,000港元，不包括補價。
7. 發展項目於完成時以二零零七年五月三十一日之價值計算之估計資本值為1,530,000,000港元。
8. 發展項日期於二零一零年落成。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
7. 香港 新界 屯門藍地 丈量約份 第130號之 第531號 地段餘段、 第532號地段 第D分段 餘段及 第532號地段 餘段	<p>該物業為位於丈量約份第130號之3塊農地，總地盤面積為1,004.4平方米（10,811平方呎）。</p> <p>該物業乃以新批契約第356號從政府得到而持有，年期於一九九七年六月三十日屆滿，並已按新界土地契約（續期）條例，予以延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	50,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為海翔投資有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業受制於收地通告（根據鐵路條例第519章S.19）之土地（備註：GN.4958之有關收地計劃第WRM0051號），亦受限於設定權利通知（根據鐵路條例第519章S.21）（備註：臨時佔用土地G.N.4961之有關計劃第WRM0052）。
3. 該物業位於日期為二零零六年三月十四日之藍地及亦園分區計劃大綱圖第S/TM-LTY/6號下「商業」之區域內。城市規劃委員會已於二零零二年六月二十八日就根據城市規劃條例第16條就該物業及鄰近政府土地之「商業」區域內提出建議住宅發展計劃加零售設施之申請發出批准。
4. 根據計劃批文，擁有人已就建議租約修訂／換地向地政總署提出申請，以准許住宅發展，於該物業提供商業及附屬康樂設施及泊車位，以及鄰近政府土地面積831.5平方米。建議換地之主要條款（其中包括）如下：

交回面積：	1,004.4平方米（10,811平方呎）
批地面積：	1,835.9平方米（19,761平方呎）
地積比率：	3.6倍
建築樓面面積：	住宅—6,557.49平方米（70,585平方呎） 非住宅—51.75平方米（557平方呎）
地面覆蓋面：	住宅—40.99% 非住宅—88.84%
樓宇高度：	36米（12層）

5. 向地政總署提出之換地申請仍正進行。修訂／換地之批准將須支付補價。於吾等之估值中，吾等已考慮該換地計劃之主要計劃已原則上被城市規劃委員會批准，預期將獲批准，惟須支付補價。吾等之估值乃按該主要計劃為基礎作出，而估值並不包括補價。
6. 預測完成發展項目所須之成本總數為60,000,000港元，不包括補價。
7. 發展項目於完成時以二零零七年五月三十一日之價值計算之估計資本值為202,000,000港元。
8. 預計落成日期為二零一零年。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
8. 香港 新界 荃灣油柑頭 荃灣市 第367號地段	<p data-bbox="461 398 815 506">該物業包括一塊發展土地，地盤面積為7,700平方米(82,883平方呎)。</p> <p data-bbox="461 539 815 647">該項發展將為32層高之住宅大廈，提供59個複式單位及7層高之停車裙樓。</p> <p data-bbox="461 680 815 831">附屬設施包括設有戶外游泳池、網球場、健身室及園林花園之會所。有184個私家車車位，以及8個電單車車位。</p> <p data-bbox="461 864 815 927">該項發展預計於二零零八年十二月落成。</p> <p data-bbox="461 960 815 1111">根據泛海集團提供之資料，該項發展之核准總建築面積合共為16,317平方米(175,636平方呎)。</p> <p data-bbox="461 1144 815 1294">該物業乃以新批契約第20228號從政府得到而持有，由二零零六年七月七日起，為期50年。</p> <p data-bbox="461 1328 815 1386">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，建築工程仍在進行。	850,000,000港元 (貴集團應佔之50%權益)： 425,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為Lucky New Investment Limited，為泛海國際集團有限公司擁有其50%之權益。
2. 該物業乃受制於以恒生銀行有限公司為受益人之一項抵押及一項第二抵押。
3. 該物業位於日期為二零零五年十二月九日之荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/23號下「住宅(乙類)」之區域內。
4. 該物業於二零零七年五月三十一日之總建築開支總數為38,500,010港元(不包括撥充資本之利息)，其將反映於現有狀況下之資本值。預測完成發展項目所須之額外成本為361,500,000港元。
5. 發展項目於完成時以二零零七年五月三十一日之價值計算之估計資本值為1,535,000,000港元。

第三類：泛海集團於香港持有作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
9. 香港 新界 元朗 錦田南 丈量約份 第106號 第114號 地段餘段	<p>該物業為位於丈量約份第106號之一塊農地，土地面積為2,256.95平方米（27,523平方呎）。</p> <p>該物業乃以集體政府租契從政府得到而持有，於一九九七年六月三十日屆滿，並已按新界土地契約（續期）條例予以延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	3,000,000港元 (貴集團應佔之 50%權益： 1,500,000港元)

附註：

1. 泛海國際集團有限公司之全資附屬公司翠裕有限公司為該物業之共同登記擁有人，持有二份之一分權共有份額。
2. 該物業位於日期為二零零四年六月四日之錦田南分區計劃大綱圖第S/YL-KTS/10號下「綜合發展區」之區域內。
3. 於二零零七年五月三十一日，物業並無發展計劃。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
10. 香港 新界 元朗夏村 丈量約份 第125號 第706、 732、734、 710、755、 759、97及 120號地段	<p data-bbox="461 414 817 562">該物業為位於丈量約份120號之8塊農地，土地總面積為1.08英畝，即4,370.59平方米(47,045平方呎)。</p> <p data-bbox="461 611 817 840">該物業乃以集體政府租契從政府得到而持有，於一九九七年六月三十日屆滿，並已按新界土地契約(續期)條例予以延長至二零四七年六月三十日為止。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	13,000,000港元
	<p data-bbox="461 891 817 956">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為貿易有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於以廣通集團有限公司為受益人之法定押記。
3. 該物業位於日期為二零零六年十月三十一日之夏村分區計劃大綱圖第S/YL-HT/8號下「綜合發展區」之區域內。
4. 於二零零七年五月三十一日，物業並無發展計劃。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
11. 香港 新界 西貢 沙下 丈量約份 第221號之 多塊地段	<p>該物業包括位於丈量約份第221號之144塊農地，總土地面積為34,813.70平方米(374,734.64平方呎)。</p> <p>該等地段中，貴集團附屬公司各分別擁有其中兩塊地段(總土地面積為303.51平方米(3,267平方呎))之二份之一份；其中四塊地段(總面積為979.83平方米(9,147.6平方呎))之四份之一份；及其中一塊地段(面積為1,214平方米(1,306.8平方呎))之四份之三。</p> <p>該物業乃以集體政府租契從政府得到而持有，於一九九七年六月三十日屆滿，並已按新界土地契約(續期)條例予以延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。</p>	<p>100,000,000港元 (貴集團應佔 7.5%權益： 7,500,000港元)</p>

附註：

- 該等地段包括第80號、第88號、第97號、第103號、第107號、第109號、第110號、第116號、第126號、第128號、第130號、第140號、第142號、第143號、第144號、第145號、第147號、第148號、第150號、第160號、第162號、第166號、第169號、第171號、第174號、第175號、第180號、第181號、第182號、第186號、第189號、第192號、第194號、第195號、第196號、第198號、第200號、第201號、第202號、第204號、第206號、第208號、第213號、第215號、第217號、第220號、第223號、第224號、第233號、第269號、第270號、第1372號、第1376號、第1417號、第1418號地段、第1429號第B分段地段、第190號、第191號地段、第102號地段餘段、第112號地段餘段、第1362號地段餘段、第1371號地段餘段、第1383號地段餘段、第1406號地段餘段、第1407號第C分段地段餘段、第1416號第C分段地段餘段、第1434號地段餘段、第157號第A分段地段、第158號第A分段地段、第178號第A分段地段、第189號第A分段地段、第271號地段餘段、第117號、第123號、第93號、第104號、第135號、第165號、第168號、第184號、第211號、第212號、第214號、第218號、第219號、第221號地段、第101號地段餘段、第1375地段餘段、第1407號第D分段地段餘段、第1416號第D分段地段餘段、第199號第D分段、第124號地段二份之一、第132號地段二份之一、第137號、第89號、第91號、第92號、第95號、第96號、第106號、第114號、第115號、第119號、第121號、第122號、第125號、第127號、第129號、第141號、第146號、第151號、第161號、第164號、第167號、第173號、第183號、第188號、第207號、第209號、第210號、第216號、第222號、第1373號、第1419號、第1420號、第1422號地段、第131號地段餘段、第133號第B分段地段、第1374號地段餘段、第1377號地段餘段、第138號第A分段地段、第138號地段餘段、第1415號地段餘段、第1423號地段餘段、第1427號地段餘段、第158號第B分段地段、第189號第B分段地段、第205號第B分段地段、第98號地段餘段、第90號地段四份之一、第153號地段四份之一、第154號地段四份之一、第157號第B分段地段四份之一、第133號第C分段地段四份之三。
- 位於丈量約份第221號第80號、第88號、第97號、第99號、第103號、第109號、第110號、第116號、第126號、第128號、第130號、第140號、第142號、第143號、第144號、第145號、第147號、第148號、第150號、第160號、第162號、第166號、第169號、第171號、第

174號、第175號、第180號、第181號、第182號、第186號、第192號、第194號、第195號、第196號、第198號、第200號、第201號、第202號、第204號、第206號、第208號、第213號、第215號、第217號、第220號、第223號、第224號、第233號、第269號、第270號、第1372號、第1376號、第1417號、第1418號地段、第102號地段餘段、第112號地段餘段、第1362號地段餘段、第1371號地段餘段、第1383號地段餘段、第1406號地段餘段、第1407號第C分段地段餘段、第1416號第C分段地段餘段、第1434號地段餘段、第157號第A分段地段、第158號地段第A分段、第178號地段第A分段、第189號第A分段地段以及第271號地段餘段之登記擁有人為新希望有限公司(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)。

位於丈量約份221號第95號、第104號、第135號、第165號、第168號、第184號、第211號、第212號、第214號、第218號、第219號、第221號地段、第101號地段餘段、第1375號地段餘段、第1407號第D分段地段餘段、第1416號第D分段地段餘段、第199號第D分段地段之登記擁有人為凱添投資有限公司(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)。

位於丈量約份221號第1429號第B分段地段、第190號、第191號、第117號及第123號地段之登記擁有人為新希望有限公司及泛海國際集團有限公司擁有其7.5%權益之凱添投資有限公司，各持有二份之一分權共有份額。

位於丈量約份第221號第89號、第91號、第92號、第95號、第96號、第106號、第114號、第115號、第119號、第121號、第122號、第125號、第127號、第129號、第141號、第146號、第151號、第161號、第164號、第167號、第173號、第183號、第188號、第207號、第209號、第210號、第216號、第222號、第1373號、第1419號、第1420號、第1422號地段、第131號地段餘段、第133號第B分段地段、第1374號地段餘段、第1377號地段餘段、第138號第A分段地段、第138號地段餘段、第1415號地段餘段、第1423號地段餘段、第1427號地段餘段、第158號第B分段地段、第189號第B分段地段、第205號第B分段地段、第98號地段餘段之登記擁有人為Shingo Development Limited(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)。

位於丈量約份第221號第132號及第137號地段二份之一分權共有份額由凱添投資有限公司擁有(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)。

位於丈量約份221號第90號、第153號、第154號地段及第157號第B分段地段四份之一分權共有份額以及第133號第C分段地段四份之三分權共有份額由Shingo Developments Limited擁有(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)。

3. 該物業位於日期為二零零六年十二月十九日之西貢市分區計劃大綱圖第S/SK-SKT/4號下「綜合發展區1」之區域內。
4. 於二零零七年五月三十一日，並無發展計劃。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年
			九月三十一日 現況下之資本值
12. 香港 新界 西貢 苗田 丈量約份 第232號之 多塊地段	<p>該物業包括位於丈量約份第232號之162塊農地，總土地面積為15.87英畝，即64,223.07平方米（691,297平方呎）。</p> <p>該物業乃以集體政府租契從政府得到而持有，於一九九七年六月三十日屆滿，並已按新界土地契約（續期）條例予以延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。</p>	<p>48,390,000港元 (貴集團 應佔30%權益： 14,517,000港元)</p>

附註：

1. 該等地段包括第1號、第2號、第5號、第6號、第7號、第8號、第9號、第10號、第11號、第14號、第15號、第20號、第22號、第23號、第24號、第25號、第26號、第27號地段、第28號第A分段地段、第28號第B分段地段、第28號第C分段地段、第28號第D分段地段、第28號第E分段地段、第28號第F分段地段、第28號第G分段地段、第28號地段餘段、第29號第A段1分段、第29號第A段2分段、第29號第A段3分段、第29號第A段4分段、第29號第A段5分段、第29號第A段6分段、第29號第A段7分段、第29號第A段8分段、第29號第A段9分段、第29號第A段10分段、第29號第A段11分段、第29號第A段12分段、第29號第A段13分段、第29號第A段14分段、第29號第A段15分段、第29號第A段16分段、第29號第A段17分段、第29號第A段18分段、第29號第A段19分段、第29號第A段20分段、第29號第A段21分段、第29號第A段22分段、第29號第A段23分段、第29號第A段24分段、第29號第A段25分段、第29號第A段26分段、第29號第A段27分段、第29號第A段28分段、第29號第A段29分段、第29號第A段30分段、第29號第A段31分段、第29號第A段32分段、第29號第A段33分段、第29號第A段34分段、第29號第A段35分段、第29號第A段36分段、第29號第A段37分段、第29號第B段25分段、第29號第B段26分段、第29號第B段27分段、第29號第B段28分段、第29號第B段29分段、第29號第B段30分段、第29號第B段31分段、第29號第B段32分段、第29號第B段33分段、第29號第B段34分段、第29號第B段35分段、第29號第B段36分段、第29號第B段37分段、第29號第B段38分段、第29號第B段39分段、第29號第B段40分段、第29號第B段41分段、第29號第B段42分段、第29號第B段43分段、第29號第B段44分段、第29號第B段45分段、第29號第B段46分段、第29號第C段1分段、第29號第C段2分段、第29號第C段3分段、第29號第C段4分段、第29號第C段5分段、第29號第C段6分段、第29號第C段7分段、第29號第C段8分段、第29號第C段9分段、第29號第C段10分段、第29號第C段11分段、第29號第C段12分段、第29號第C段13分段、第29號第C段14分段、第29號第C段15分段、第29號第C段16分段、第29號第C段17分段、第29號第C段18分段、

第29號第C段19分段、第29號第C段20分段、第29號第C段21分段、第29號第C段22分段、第29號第C段23分段、第29號第C段24分段、第29號第C段25分段、第29號第C段26分段、第29號第C段27分段、第29號第C段28分段、第29號第C段29分段、第29號第C段30分段、第29號第C段31分段、第29號第A段餘段、第29號B段餘段、第29號C段餘段、第29號餘段、第30號、第31號、第32號、第35號、第36號、第37號、第38號、第39號、第40號、第41號、第42號、第43號、第44號、第45號地段、第46號第A段、第46號第B段、第46號餘段、第48號、第49號、第50號、第51號、第52號、第54號、第55號、第56號、第58號、第59號、第60號、第62號、第63號、第64號、第65號、第66號、第67號、第69號、第71號、第72號、第73號、第75號、第76號、第77號地段。

2. 該物業之登記擁有人為Auburntown Limited (泛海國際集團有限公司擁有30%之聯營公司)。
3. 大部份該等地段均位於日期為二零零六年三月十四日之白沙灣分區計劃大綱圖第S/SK-HH/6號劃為「保護區」之區域內，而若干該等地段則位於下「海岸保護區」之區域內。
4. 於二零零七年五月三十一日，並無發展計劃。

第四類：泛海集團於香港持有未出售物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
13. 香港 新界 元朗 屏山 屏興里1號 芙蓉園 多個單位 丈量約份 第1738號之 餘段之 2019份及 之548份	<p data-bbox="461 472 820 1137">該物業包括10個住宅單位，其個中7單位位於第一座包括地下之A、B及E室、3樓之D室、5樓之D、E及F室；3個單位位於第2座包括1樓之B室、2樓之B室及5樓之E室，以及位於芙蓉園地下之33個私家車車位第1-10號、第13-18號、第20-21號、第23號、第27-28號、第35號、第37號、第40-41號、第43號、第45-53號及4個電單車車位包括第M1、M2、M5及M6號。芙蓉園為一項住宅發展項目，包括兩幢5層高之住宅大廈，地下設有停車場。發展項目於二零零六年竣工。</p> <p data-bbox="461 1189 820 1294">該物業之住宅單位之總建築樓面面積約866.59平方米(9,328平方呎)。</p> <p data-bbox="461 1346 820 1496">該物業乃以新批契約第YL4668號從政府得到而持有，由二零零四年七月十四日起，為期50年。</p> <p data-bbox="461 1547 820 1612">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	31,950,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為麒邦興業有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 根據日期為二零零五年二月一日之屏山分區計劃大綱圖第S/YL-PS/11號，該物業目前位於「綜合發展區」之區域內。

3. 各單位之總建築樓面面積如下：

單位	總建築樓面面積	花園	屋頂
第1座地下A室	1406	558	—
第1座地下B室	1376	597	—
第1座地下E室	1109	1013	—
第1座3樓D室	891	—	—
第1座5樓D室	891	—	506
第1座5樓E室	624	—	422
第1座5樓F室	575	—	368
第2座1樓B室	913	—	—
第2座2樓B室	913	—	—
第2座5樓E室	630	—	419

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
14. 香港 九龍 油塘 崇信街8號 鯉灣天下 多個單位 油塘內地段 第21號之餘段 6,051份之 2,624份	<p data-bbox="464 387 818 562">該物業由鯉灣天下地下及1樓所有商業單位、6樓至42樓77個住宅單位及1樓及2樓48個私家車車位及5個電單車車位組成。</p> <p data-bbox="464 595 818 882">鯉灣天下為一幢39層高之商業/住宅大廈之發展項目。該大廈於二零零六年落成，並無4樓、14樓、24樓及34樓。商業單位位於地下及1樓，停車場位於1樓及2樓、會所及游泳池位於3樓，而住宅單位則位於5樓至42樓。</p> <p data-bbox="464 916 818 1167">根據泛海集團提供之資料，該物業商業單位及住宅單位之總建築樓面面積分別約3,716.09平方米(40,000平方呎)及4,656.82平方米(50,126平方呎)。(單位之面積分配詳情請參閱下文附註4。)</p> <p data-bbox="464 1200 818 1406">該物業乃以賣地條件第UB10361號從政府得到而持有，於一九九七年六月三十日屆滿，因新界土地契約(續期)條例延長至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="464 1440 818 1500">每年政府地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	455,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為Tonlok Limited，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 根據日期為二零零二年六月二十一日之茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/15號，該物業目前位於下「住宅(戊類)」之區域內。
3. 所有商業單位(地下之多廳1、2、3、4、5及1樓之多廳7及8均受制於東亞銀行有限公司為受益人之一項抵押。

4. 該物業包括以下各項：

商業單位－位於地下之餐廳1、餐廳2、餐廳3、餐廳5及餐廳6，位於1樓之餐廳7及餐廳8；

住宅單位－位於6樓之B室及E室；位於15樓之A室及F室；位於16樓之F室、位於18樓之F室、位於19樓之F室、位於21樓之F室、位於22樓之A室、B室及F室、位於23樓之F室、位於25樓之A室及F室、位於26樓之A室及F室、位於27樓之C室、E室及F室、位於28樓之C室及F室、位於29樓之A室及C室、位於30樓之A室、C室、D室及F室、位於31樓之A室、C室、D室及F室、位於32樓之C室、D室及F室、位於33樓之A室及F室、位於35樓之C室、D室、E室及F室、位於36樓之A室、C室、D室、E室及F室、位於37樓之A室、C室、D室、E室及F室、位於38樓之A室、B室、C室、D室、E室及F室、位於39樓之C室、D室、E室及F室、位於40樓之A室、B室、C室、D室、E室及F室、位於41樓之A室、B室、C室、D室、E室及F室及位於42樓之A室、B室、C室、D室及F室；

私家車車位－位於1樓之C101、C102、C103、C105、C106、C107、C108、C109、C110、C111及C112、R101、R102、R103；位於2樓之R201、R202、R211、R213、R216、R217、R218、R219、R220、R221、R222、R223、R225、R226、R227、R228、R229、R231、R232、R233、R235、R236、R237、R238、R239、R240、R241、R242、R243、R245、R246、R247、R248、R249、R250、R253、R255及R256；

電單車車位－位於1樓之M101、M102、M103、M105及M106

5. 根據泛海集團提供之資料，商業單位之總建築樓面面積如下：

餐廳1	－	4,823平方呎
餐廳2	－	5,143平方呎
餐廳3	－	5,513平方呎
餐廳5	－	5,525平方呎
餐廳6	－	7,380平方呎
餐廳7	－	5,628平方呎
餐廳8	－	5,988平方呎

該物業一般單位之總建築樓面面積為

A室	－	621平方呎 (屋頂為327平方呎，只限42樓)
B室	－	890平方呎 (屋頂為405平方呎，只限42樓)
C室	－	601平方呎
D室	－	589平方呎
E室	－	863平方呎
F室	－	584平方呎 (屋頂為299平方呎，只限42樓)

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
<p>15. 香港 北角 馬寶道28號 華滙中心多個 單位</p> <p>內地段3504號 之A段之2分 段、A段之3分 段之B段、A段 之3分段之餘 段、A段之3分 段之A段、A 段之5分段、A 段之4分段、A 段之餘段、A 段之1分段之A 段之餘段、A 段之1分段A段 之5分段、A段 之1分段之A段 之3分段、A段 之1分段之A段 之2分段、A段 之1分段之A段 之4分段及A段 之1分段之A段 之6分段之 23,400份之 1,988份及 23,400份之 727份中之727 份之457份。</p>	<p>該物業由一幢於一九九七年落成之31層高(包括地庫及機房樓層)商業/辦公室大廈之10樓02室、16樓01室及03-05室及08-09室、20樓05-11室及21樓01及11室、22樓01-03室及05-09室及23樓全層辦公室單位組成。</p> <p>根據泛海集團提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為3,387.59平方米(36,464平方呎)。</p> <p>該物業乃以賣地條件第3369號持有，由一九三二年十月十七日起，為期75年(可再重續75年)。地段應付之釐定租金約為每年334港元。</p>	<p>根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，除1601室為空置外，該物業已租賃予多名租戶，最遲之租約將於二零零九年六月一日屆滿。月租總額為359,425港元，不包括差餉及管理費，但包括牌照費。</p>	<p>118,000,000港元 (貴集團應佔之80% 權益：94,400,000 港元)</p>

附註：

1. 該物業之登記擁有人為添潤企業有限公司，為泛海國際集團有限公司擁有80%之附屬公司。
2. 該物乃受制於以恒生銀行有限公司為受益人之按揭。
3. 根據二零零四年三月十九日之北角分區計劃大綱圖第S/H8/18號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
16. 香港 九龍 旺角 太子道西157號 別樹華軒3樓 E室	該物業由一幢擁有3層平台之 28層高住宅大廈3樓之1個住 宅單位組成。該大廈於二零 零三年落成。該大廈並無4 樓、14樓及24樓。	於二零零七年五月三 十一日，該物業為空 置。	2,380,000港元 (貴集團應佔之50% 權益：1,190,000港 元)
九龍內地段第 9274號之餘段 之100,000份及 之607份	地下及一樓撥作零售用途。 二樓設計為住客會所。上層 餘下部份作住宅用途。	該物業之總建築樓面面積約 為 56.39平方米 (607平方 呎)。	
	該物業乃以續批條件第8893 號持有，由一八九九年六月 二十六日起，為期150年。地 段應付之釐定租金約為每年 342港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為海祥發展有限公司，為泛海國際集團有限公司擁有50%之聯營公司。
2. 根據二零零六年五月九日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/24號，該物業目前位於一個劃作「商業」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
17. 香港 灣仔 李節街1號 李節花園 31樓C室 及E室 內地段 第8797號 10370份之 101份	<p data-bbox="461 414 815 562">該物業由李節花園31樓2個住宅單位組成。李節花園由一幢於一九九四年落成之18層高住宅大廈組成。</p> <p data-bbox="461 611 815 719">該物業之總建築樓面面積約為160.35平方米(1,726平方呎)。</p> <p data-bbox="461 768 815 920">該物業乃以換地條件第12307號從政府得到而持有，由一九九四年四月二十八日起至二零四七年六月三十日止。</p> <p data-bbox="461 969 815 1037">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	6,550,000港元

附註：

1. C室及E室之登記擁有人分別為Mark-Gold Limited、Kenfair Limited及Winpact Limited，均為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於以交通銀行為受益人之法定押記。
3. 根據二零零六年十月二十七日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/24號，該物業目前位於一個劃作「政府／機構／社區」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
18. 香港 銅鑼灣 加寧街 13至15號美亞 美大廈11樓B 室	該物業由美亞美大廈11樓1個住宅單位組成。美亞美大廈由一幢約於一九六四年落成之12層高綜合大廈組成。 地下撥作零售用途。上層餘下部份作住宅用途。	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	6,000,000港元
海旁地段第 231號OO段及 其延展部分之 49份之1份	該物業之建築樓面面積約為128.21平方米（1,380平方呎）。	該物業乃以政府租約從政府得到而持有，由一八六九年十二月二十五日起，為期999年。地段應付之釐定租金約為每年34港元。	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為標志有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 根據二零零五年九月十三日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/14號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
19. 香港 新界 屯門 華發街6號 錦暉花園1座 5樓A室 屯門市地段 第244號 6400份之12份	<p data-bbox="461 416 815 607">該物業由錦暉花園1座5樓1個住宅單位組成。錦暉花園由四幢約16層高之住宅大廈連同2層停車場平台組成。該發展項目於一九八七年落成。</p> <p data-bbox="461 651 815 723">該物業之建築樓面面積約為59.46平方米(640平方呎)。</p> <p data-bbox="461 768 815 1003">該物業乃以新批契約第2727號從政府取得而持有，為期99年，於二零四七年六月三十日屆滿，並因新界土地契約(續期)條例延長至二零四七年六月三十日。</p> <p data-bbox="461 1048 815 1120">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	900,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為獲利威有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 根據二零零六年十月二十七日之屯門分區計劃大綱圖第S/TM/22號，該物業目前位於一個劃作「住宅(乙類)」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
20. 香港 新界 粉嶺 粉嶺圍 新運路68號 海燕花園地下 12-17號、 19號、26號、 27號、29號及 34號車位 粉嶺上水市 地段第64號 555份之11份	該物業由海燕花園地下12個車位組成，海燕花園由一幢約5層高之住宅大廈連同地下停車場組成。該發展項目於一九九二年落成。 該物業乃以新批契約第12463號從政府取得而持有，由一九九零年十二月二十八日起至二零四七年六月三十日止。 每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	1,650,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為成域發展有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 根據二零零七年三月二十七日之粉嶺／上水分區計劃大綱圖第S/FSS/14號，該物業目前位於一個劃作「住宅(丙類)1」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
21. 香港 筲箕灣 耀興道88號 星灣峰地下 G05-G11號 車位 及1樓110號 車位 筲箕灣內地段 第845號 19,954份之 168份	<p data-bbox="464 416 815 640">該物業由星灣峰地下及4層平台1樓8個停車場泊位組成，星灣峰由一幢約34層高之住宅大廈連同4層平台組成。該發展項目於二零零三年落成。</p> <p data-bbox="464 696 815 801">地下至2樓撥作停車場用途。3樓設計為住客會所。上層餘下部份作住宅用途。</p> <p data-bbox="464 857 815 1003">該物業乃以賣地條件第12561號從政府取得而持有，由二零零零年二月二十九日起，為期50年。</p> <p data-bbox="464 1059 815 1120">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	2,120,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為銳采有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於一項以耀迅集團有限公司為受益人之買賣協議。耀迅集團有限公司為泛海國際有限公司之全資附屬公司。
3. 根據二零零五年一月四日之筲箕灣分區計劃大綱圖第S/H9/14號，該物業目前位於一個劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
22. 香港 新界 粉嶺 置榮徑2號 豪峰嶺地下 1-3號、58號、 67號、68號、 75號、77號、 78號、81號、 95號及 97號車位 粉嶺上水市地 段第130號 18,230份之 360份	<p data-bbox="464 416 815 640">該物業由豪峰嶺地下12個停車場泊位組成。豪峰嶺由兩幢13層高之住宅大廈連同1層平台及低層停車場組成。該發展項目於一九九九年落成。</p> <p data-bbox="464 696 815 801">高層地下及低層撥作停車場用途。1樓設計為住客會所。上層餘下部份作住宅用途。</p> <p data-bbox="464 857 815 1039">該物業乃以新批契約第13082號從政府得到而持有，年期由一九九六年九月十二日起至二零四七年六月三十日止。</p> <p data-bbox="464 1095 815 1158">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	2,160,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為同樂有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 根據二零零七年三月二十七日之粉嶺上水分區計劃大綱圖第S/FSS/14號，該物業目前位於一個劃作「住宅(丙類)2」用途之區域內。

第五類：泛海集團於中國持有之未出售物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
23. 中華人民共和國北京市朝陽區雅寶路京華豪園50個停車位	<p>該物業包括一個名為京華豪園之住宅發展項目之50個停車位。</p> <p>根據授與有關土地之土地使用證市朝中外國用(98)字第00444號，作商業用途之土地使用權由一九九四年四月二十六日開始至二零六四年四月二十五日，為期40年。作住宅用途之土地使用權由一九九四年四月二十六日開始至二零六四年四月二十五日，為期70年。</p>	根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，該物業為空置。	無商業價值

附註：

- 有關停車位包括地面B1、B2、B3、B5、B6、B7、B8、B9、B10、B11、B12、F1、F2、F3、F5、F6、F7、F8、F9、N1及N2車位、地庫1層17號車位及地庫2層D68、D69、D70、D71、D72、D75、D76、D77、D86、D87、D89、D90、D91、D92、D93、D95、D96、D97、D98、D100、D101、D102、D103、D108、D115、D116、D117及D131車位。
- 根據土地使用證市朝中外國用(98)字第00444號，有關土地之土地使用權已授與京華豪園之發展商北京恒潤房地產開發有限公司。
- 有關停車位並無房地產所有權證。吾等獲知會，該等停車位已分配予泛海國際集團有限公司之全資附屬公司泛海(北京)有限公司。由於不確定停車場能否轉讓，故吾等未能賦予該物業任何商業價值。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
24. 中華人民共和國深圳市羅湖區東門中路及童樂路之交界東悅名軒1樓至4樓之商場裙樓及地庫一樓至地庫三樓之163個停車位	<p>該物業包括東悅名軒4層商場裙樓以及地庫一樓至地庫三樓之所有停車位。東悅名軒於二零零四年落成，由三幢建於一個4層高商場裙樓之多層住宅大廈組成。</p> <p>該物業商場裙樓之建築樓面面積為12,850.30平方米(138,320平方呎)。</p> <p>根據授與有關土地之土地使用權出讓合同書深地合字(2002)1027號，土地使用權由二零零二年四月十八日開始至二零七二年四月十七日，為期70年。</p>	<p>根據泛海集團提供之資料，於二零零七年五月三十一日，商業裙樓1樓至3樓已經租出，由二零零五年七月一日起至二零零六年六月三十日止，為期10年，月租已列於下文附註8。</p> <p>商場裙樓4樓及地庫停車處均為空置。</p>	<p>300,000,000港元 (貴集團應佔之 41.32%權益： 123,960,000港元)</p>

附註：

- 根據於二零零二年五月十七日登記之房地產所有權證深房地字第2000100613號，宗地號H212-28之聯名擁有人為深圳市漁陽房地產投資有限公司(95%) (其為泛海國際集團有限公司擁有41.32%之聯營公司) 及深圳市輕工業(集團)股份有限公司(5%)。
- 據泛海集團所知會，深圳市輕工業(集團)股份有限公司持有之5%權益已被深圳市漁陽房地產投資有限公司收購。
- 中國法律意見指出，根據深圳經濟特區房地產登記條例，裙樓1樓至4樓乃以漁陽房地產開發(深圳)有限公司之名義註冊，而裙樓乃用於商業用途，總樓面面積為12,850.3平方米。漁陽房地產開發(深圳)有限公司乃本裙樓之業主。
- 根據漁陽房產開發(深圳)有限公司之細則，深圳市漁陽房地產投資有限公司乃於一九九五年九月二十一日成立，並由陳偉強及鄭漢分別擁有60%及40%。於二零零二年，Best Globe Developments Limited及Goldrite Investments Limited(均為於英屬處女群島註冊成立之公司)收購陳偉強及鄭漢於深圳市漁陽房地產投資有限公司擁有之所有100%股份，並將公司名稱由深圳市漁陽房地產投資有限公司改為漁陽房地產開發(深圳)有限公司。該公司因此成為外商獨資企業，其中Best Globe Developments Limited擁有73.68%，而Goldrite Investments Limited(其為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司)擁有26.32%。

5. 根據日期為二零零五年九月二十三日由Best Globe Developments Limited與Goldrite Investments Limited訂立之股份轉讓合同，Best Globe Developments Limited將漁陽房地產開發(深圳)有限公司之15%股份轉至Goldrite Investments Limited。其後，Best Globe Developments Limited及Goldrite Investments Limited分別持有漁陽房地產開發(深圳)有限公司之68.68%及41.32%股份。
6. 中國法律意見指出，根據深圳市經營性停車場許可證，地庫1樓至3樓之停車位使用權乃屬於漁陽房地產開發(深圳)有限公司名下。
7. 由於不確定停車場能否轉讓，故吾等未能賦予停車場任何商業價值。
8. 以下為1樓至3樓之月租，不包括管理費及水電費：

租期	月租
二零零五年七月一日至二零零六年六月三十日	人民幣820,684元
二零零六年七月一日至二零零七年六月三十日	人民幣943,787元
二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日	人民幣1,085,355元
二零零八年七月一日至二零零九年六月三十日	人民幣1,247,440元
二零零九年七月一日至二零一零年六月三十日	人民幣1,384,904元
二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日	人民幣1,481,848元
二零一一年七月一日至二零一二年六月三十日	人民幣1,585,561元
二零一二年七月一日至二零一三年六月三十日	人民幣1,696,559元
二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日	人民幣1,815,353元
二零一四年七月一日至二零一五年六月三十日	人民幣1,942,456元

9. 吾等獲泛海集團告知，該物業於出售時之金額按其於二零零七年五月三十一日之市值將須繳付營業稅、土地增值稅及企業所得稅。實際繳付之稅項乃根據出售當時現行之條款及法規計算。作指示用途並根據、現行法例及於最後實際可行日期所得之資料，出售此物業所產生之潛在稅項負債估計為溢利之15% (企業所得稅)、收益之30% (土地增值稅) 及銷售所得款項之5% (營業稅)。潛在稅項負債將於出售物業時產生。

第二部份

以下為獨立估值師萊坊(香港)有限公司於二零零七年五月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

吾等按照泛海國際集團有限公司(「貴公司」)指示就隨附之估值報告所載物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零七年五月三十一日之公開市值之意見。

吾等對各項物業之估值乃指其市值。所謂「市值」，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等已按溢利估值法，考慮在該物業經進行經營之潛力，向第1項及第2項物業進行估值，該等物業由 貴公司持作經營全面啟用之酒店。根據此估值基準，該物業按全面啟用之酒店估值(包括與經營有關之固定裝置及設備)。吾等之估值亦包括管理權價值，並無就管理開支作出撥備。

於對第3項物業進行估值時，吾等已參考市場上可得之銷售情況及(如適用)吾等所持之附表上所示之收入淨額價值。吾等已考慮開支及(在適當情況下)就潛在撥回收入撥備。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並採納 貴公司給予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、佔用年期、營運賬目、發展建議、佔用情況、租賃時間表、經批核建築計劃、預期財產轉換成本、地盤及樓面面積及所有其他有關之資料。吾等並未獲提供有關物業之所有權文件摘錄，而向土地註冊處進行查冊。吾等並無細察正本文件以核證所有權或確認文件是否有任何修改。所有文件及租約僅供參考，而一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察物業之外部，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因而無法呈報有關物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面令人滿意，且於建築期內不會產生非經常開支及延誤。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

根據 貴公司所提供之資料，出售 貴集團於香港之物業權益可能產生之唯一潛在稅項負債為代價3.75%印花稅。根據吾等之慣例，吾等於估值時並無核實或計入出售物業可能產生之稅項負債。誠如 貴公司所告知， 貴公司現時並不擬出售物業。因此，產生該等潛在稅項負債之機會極微。

吾等根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)之規定估價物業。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓
泛海國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零零七年八月九日

附註：吳紹林，M.R.I.C.S, M.H.K.I.S., R.P.S. (GP)自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，擁有二十年香港及中華人民共和國物業估值工作經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港 灣仔 軒尼詩道33號 皇悅酒店	1,620,000,000港元
2. 九龍 尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店	1,510,000,000港元
3. 香港 北角 永興街8號	480,000,000港元
	<hr/>
	總計： <u><u>3,610,000,000港元</u></u>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之市值
1. 香港 灣仔 軒尼詩道33號 皇悅酒店	該物業由一幢位於地盤面積約為10,613平方呎之24層高(包括三層地庫)酒店大廈組成。該大廈約於一九九零年落成。	除第二層地庫及閣樓租賃予兩名租戶外，該物業由 貴公司作為酒店經營。	1,620,000,000港元
內地段 第8399號	酒店大廈之第三層地庫用作大廈後勤設施、第二層地庫設有中國餐館、第一層地庫設有西餐廳、地下設有酒店大堂及大堂酒廊、閣樓設有另一間西餐廳及平台層設有一個商業中心。1樓至18樓(頂樓)設有360間客房(包括36間套房)。頂樓設有一間健身室及游泳池。	第二層地庫由二零零五年七月十五日起按月租200,000港元，為期三年，並不包括管理費、地租及差餉。	
	現有酒店大廈之總建築面積約為184,000平方呎。	第二層地庫之租戶亦同意於總收益超過3,300,000港元之月份以總收益之10%為基準支付額外租金。	
	根據 貴公司所提供之一套樓層平面圖，屋宇署已批准在現有酒店大廈頂層擴建兩層，提供33間新客房。擴建部分之總面積約為9,450平方呎。	閣樓由二零零六年六月四日起按月租92,500港元出租，為期兩年，不包括管理費、地租、差餉及經營開支。租戶可選擇進一步重續租約兩年。	
	該物業乃以換地條件第11851號持有，由一九八七年七月九日起，為期75年(可續期75年)。	上述租金不包括按照該月銷售營業額之10%減上述月租92,500港元計算之營業額租金。倘若任何一個月銷售營業額之10%低於92,500港元，該月將毋須支付營業額租金。	
	該物業應付之政府地租每年為1,000港元。		

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 貴公司全資附屬公司堅柱有限公司。
- (2) 該物業乃受制於以中國銀行(香港)有限公司為受益人日期為二零零七年三月十四日之債權證(以契約備忘錄07041101780287號登記)。
- (3) 根據二零零六年十月二十七日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/24號，該物業目前位於一個劃作「商用／住宅」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之市值
2. 九龍 尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店 九龍內地段第 11070號	<p>該物業由一幢位於不規則形狀地盤面積約為11,424平方呎之26層高(包括一個地庫及低層地下)酒店大廈組成。該大廈約於二零零一年落成。</p> <p>酒店設有315間客房(或328間房間單位)、多間餐廳及宴會廳。此外，發展項目內設有游泳池及健身室。</p> <p>該物業之總建築面積約為220,000平方呎。</p> <p>該物業乃以換地條件第12392號持有，由一九九六年四月二十七日開始至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業應付之每年地租為一筆相等於該物業當時應課差餉租值之3%之金額。</p>	<p>該物業由 貴公司作為酒店經營，但下列各方租出或向其他第三方發出許方者除外。</p> <p>該物業之2樓由二零零四年九月一日起，為期三年租賃予一名租戶，租金為每月180,000港元(不包括差餉及地租但包括管理費及空調支出)，並可選擇進一步重續租約為期三年。除應付之月租外，租戶須於租期內支付每月的推廣宣傳開支如下：</p> <p>第一年： 20,000港元 第二至 三年： 15,000港元</p> <p>該物業亦就按每月牌照費12,600港元(包括差餉、地租及管理費)於地庫第一層空位裝置射頻設備及於3樓外牆設置4組天線，受於二零零八年十一月三十日屆滿為期3年之牌照協議所規限。</p> <p>該物業整個地庫1及2受由二零零六年二月起為期兩年之租約所規限，月租為138,000港元，不包括管理費、地租及差餉及水電費。</p> <p>1樓及6樓之部份受由二零零六年二月一日起為期兩年之租約所規限，月租為10,000港元，包括管理費、差餉及支出。租戶可選擇按當時之公開市場租金進一步重續租約兩年。</p>	1,510,000,000港元

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 貴公司全資附屬公司肯達發展有限公司。
- (2) 該物業乃受制於以中國銀行(香港)有限公司為受益人日期為二零零四年七月六日之債權證及日期為二零零六年八月十五日之第二按揭(契約備忘錄UB9275856號及06091402450019號登記)。
- (3) 根據二零零六年十月二十七日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/22號，該物業目前位於一個劃作「商用」用途之區域內。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 五月三十一日 現況下之資本值
3 香港 銅鑼灣 永興街8號	該物業為一幢28層之商業大廈，於一九九九年二月落成。	該物業之商場部份根據兩項租約出租，為期2年，最遲之租約於二零零八年二月屆滿，月租總額約為88,000港元，不包括差餉及管理費。	480,000,000港元
內地段第2372號A段餘段及餘段，以及內地段第5386號地段餘段、D段餘段、C段餘段、B段餘段、B段第1分段餘段及A段餘段	該大廈包括4家商舖／2個車位／1個停車場入口／1個位於1樓專為餐廳而設的入口。大廈2樓及3樓設計為停車場，共有22個車位，備有2部車用升降機，而5樓至30樓（並無4樓、14樓及24樓）則設計為辦公室用途。 該物業包括下列總建築面積：	該物業辦公室部份根據27項租約出租，大部份租期為2年，最遲之租約於二零零八年二月屆滿，月租總額376,000港元，不包括差餉及管理費。 該物業停車場部份乃按月租予個別人士或以二零零七年十二月為到期日租予獨立經營商，於二零零七年三月月租總額約為34,700港元。	
	用途	概約總建築面積	
	辦公室	9,096.99 97,920 平方米 平方呎	
	商舖	953.55 10,264 平方米 平方呎	
	總計	10,050.54 108,184 平方米 平方呎	
	內地段2372號及5386號各以政府租約持有，由一九二二年二月十三日起為期75年，可再續期75年。		

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為全亞企業有限公司，為貴公司之全資附屬公司。
- (2) 該物業受制於日期為一九九八年十二月三十一日受益人為香港上海匯豐銀行有限公司之一項按揭及租賃轉讓（以契約備忘錄UB7657993號及UB7657994號登記）。
- (3) 該物業受制於日期為二零零零年七月二十四日以香港上海匯豐銀行有限公司為受益人之按揭變更契據M/N 7657993及租賃轉讓之進一步押記及補充文件M/N 7657994。
- (4) 該物業受制於日期為二零零七年一月二十六日以香港上海匯豐銀行有限公司為受益人之按揭變更契據及租賃轉讓之進一步押記及補充文件（以契約備忘錄07020801930466號登記）。

- (5) 吾等獲提供建議，以轉換該物業為酒店，建議之用途、房間數目、儲物室數目、轉換成本等如下：

用途	房間數目	儲物室數目	轉換成本
酒店	280	28	81,000,000港元

假設轉換建議獲批准，尤如根據建議於二零零七年五月三十一日完成及作酒店用途之相關許可證已授出，於二零零七年五月三十一日該物業之市值約610,000,000港元。

第三部份

以下為獨立物業估值師均富會計師行就其於二零零七年六月三十日進行之估值編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。除另有所示指外，本報告之物業估值以加元列值。本報告所涵蓋之物業之市值及本集團應佔物業之市值按46,000,000加元相等於約337,600,000港元之匯率計算，僅供參考。

Grant Thornton LLP
特許會計師
管理顧問

Grant Thornton 
均富會計師行

敬啟者：

吾等根據閣下之指示，對泛海國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於Empire Landmark Hotel之物業權益進行估值，吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供該等物業權益於二零零七年六月三十日之公開市值之意見。

《專業評估執業統一準則》所載列市值之定義（經修改以於加拿大使用）為：

一項物業在競爭及公開之市場上並在滿足所有公平買賣條件情況下之最可能價格，買方及賣方行動謹慎，有從事有關買賣之常識，並假定價格不受非正常刺激因素影響。該定義之暗含意思為完成一項有明確日期並使所有權從賣方向買方轉移之買賣依賴如下條件：

- 買方和賣方有常見的買賣動機。
- 各方消息靈通，或有充分諮詢並按彼等本身認為符合其最佳利益行事。

- 有合理時間在公開市場上待售。
- 以加元或美元現金，或以由此可比之財務安排之有關條款支付費用。
- 價格反映各方在售出物業上之正常考慮，不受與買賣有關任何人給予之特殊或額外融資或銷售優惠影響。

吾等對該物業作為一間全面啟用酒店(連同營運之裝修及設備)進行估值。吾等之估值乃以吾等於二零零七年六月三十日之估值報告及吾等於六月三十日估值日前對該物業之財務表現之審閱為基準。

吾等在很大程度上依賴Empire Landmark Hotel所提供之資料，並已接納 貴集團向吾等提供有關規劃圖則批准、法定通知、地役權、年期、發展建議、發展計劃、已動用建築成本、未償還建築成本、地盤及建築樓面面積及所有其他有關事項之意見。吾等並未對正本文件進行審查以證實該等物業之所有權，亦未確認對可能不包括在吾等所獲文件內之任何租賃修正進行審查。所有文件及租賃協議僅用作參考，而所有的尺寸、度量及面積均為約數。

吾等曾視察物業之外部，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因而無法呈報有關物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查，以決定地塊狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面令人滿意，且於建築期內不會產生非經常開支及延誤。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。吾等假設物業權益概無涉及可能影響其價值之繁重負擔、限制及開銷。

根據 貴集團所編製之資料，任何出售可能產生之潛在稅務負債如下。

以下為關於Landmark Trust(「Trust」)及Global Gateway(「Global」)就Trust出售Empire Landmark Hotel土地及樓宇及Global出售有關酒店業務之固定資產、租賃權益及商譽之加拿大稅務事宜。

倘Trust出售土地及樓宇，收益(如有)將須以21.46%之實際稅率課稅。倘可收回先前已追索之稅項貶值，則收回之數額將須以42.92%之稅率課稅。適用於收益之稅率可能藉於銷

售前轉讓Trust之資產至一個或全部公司受益人作為資本分派而減至16.06%之實際非本地註冊企業稅率。收回稅項貶值之稅率將減至32.12%。

Global出售與酒店業務有關之固定資產、租賃權益及商譽時，收益(如有)將須以17.06%實際稅率課稅。倘可收回先前已追索之稅項貶值，則收回之數額將須以34.12%之稅率課稅。Global亦須繳付普遍稱為「分支稅」(branch tax)，一般可與股息預扣稅作比較。一般而言，分支稅將按銷售固定資產、租賃及商譽及收回稅項貶值之總收益(如有)之25%減已付所得稅而繳付。Global或可以藉追索其他年度可得到之非資本及淨資本虧損而減低其應課稅收入。

根據吾等之慣例，吾等於估值時並無核實或計入該等稅項負債。誠如 貴集團所告知， 貴集團現時並不擬出售該等物業。因此，產生該等潛在稅項負債之機會極微。

根據吾等之估值，吾等估計於二零零七年六月三十日，泛海集團應佔Empire Landmark Hotel之市值為46,000,000元。隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓
泛海國際集團有限公司
董事會 台照

均富會計師行
Doug Bastin, CMC
Grant Thornton Consulting 合夥人
謹啟

二零零七年八月九日

*Doug Bastin*先生為執業管理顧問(CMC)，於加拿大之酒店物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 六月三十日 之預計資本值	貴集團 應佔權益(67.0%)	報告日期
1. The Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street Vancouver. B.C. Canada V6G 1B9	68,700,000加元	於二零零七年 六月三十日 貴集團應佔之 預計資本值為 46,000,000加元	(按二零零七年 六月三十日 之估值報告)

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情
<p>The Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street Vancouver, B.C., Canada V6G 1B9</p> <p>法定描述： Lot 1, Block 44 Plan 15341, District Lot 185 PID#003-511-138</p>	<p>該物業乃於一九七二年落成，高42層及有3層地下停車場。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約40,956平方呎，包括一幢城市大廈。該物業被劃定為C6商業區；而該酒店已符合此項劃區分類之用途。</p> <p>酒店現有358間客房。</p> <p>該物業有12間會議室，平方面積合共14,000平方呎，其主室為4,588平方呎之舞廳。</p> <p>該物業包括一間具210座位之餐廳及會客廳，一間具43座位之大堂酒吧及一間具36座位之咖啡室。</p> <p>該物業亦包括一個健身中心、一個商業中心、零售空間及一個10,000平方呎之商業租賃空間。</p>	<p>該酒店之註冊業主為泛海酒店集團有限公司之全資附屬公司Liford Limited。</p>

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及收購守則之規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就本通函內所載之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函內所發表之意見乃經審慎考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何聲明有所誤導。

2. 股本及權益

(a) 股本

於最後實際可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>400,000,000,000</u>	股股份	<u>4,000,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
<u>7,185,145,935</u>	股股份	<u>71,851,459.35</u>

所有已發行股份將與其他各股股份於所有方面享有相同地位，包括投票、獲派股息及資本回報等權利。

除267,857,140股股份因本公司於二零零六年五月十五日發行本金額為75,000,000港元之可換股債券完成轉換後而發行外，本公司之法定股本及已發行股本自本公司上個財政年度完結時(即二零零七年三月三十一日)起概無變動。

(b) 購股權

於最後實際可行日期，尚未行使之購股權詳情如下：

承授人	根據尚未行使 購股權而發行 之相關 股份數目
馮兆滔	20,621,761
林迎青	20,621,761
潘政	5,155,440
倫培根	20,621,761
關堡林	20,621,761
Nicholas James Loup	20,621,761
僱員	56,709,841

該等購股權於二零零五年三月三十日授出，可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日按行使價每股0.315港元（經調整）行使。

於最後實際可行日期，除本分節「購股權」所披露者外，本公司概無任何可影響股份之購股權、認股權證或換股權。

3. 董事權益之披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文，被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊內，並須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所，或根據收購守則規定須於本通函披露之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉

(a) 本公司

董事	個人權益	所持股份數目		總計	股權百分比 (%)
		公司權益			
潘政	6,248,502	3,087,345,774		3,093,594,276	43.06

(附註)

附註：由於潘政先生擁有滙漢控股權益(31.92%)，故被視作擁有由滙漢之附屬公司持有之股份之權益。

(b) 附屬公司

董事	附屬公司	所持股份數目		總計	股權百分比 (%)
		個人權益	公司權益		
潘政	泛海酒店	383,434	8,711,059,638	8,711,443,072	69.64
潘政及 馮兆滔	會才投資 有限公司 (「會才」)	—	20 (附註1)	20	20
潘政	會才	—	80 (附註2)	80	80
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	9

附註1：本公司及翹益投資有限公司（「翹益」）分別擁有會才80%及20%權益。潘政先生及馮兆滔先生各持有翹益50%權益。由於潘先生及馮先生擁有翹益之權益，故此均被視作擁有翹益所持20股股份之權益，兩者權益重疊。

附註2：由於潘政先生透過滙漢而擁有本公司之權益，故被視作擁有本公司之附屬公司及相聯法團之股份權益。

(ii) 於相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事姓名	涉及尚未 行使購股權之 相關股份數目
馮兆滔	20,621,761
林迎青	20,621,761
潘政	5,155,440
倫培根	20,621,761
關堡林	20,621,761
Nicholas James Loup	20,621,761

購股權可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間以行使價每股股份0.315港元（經調整）行使。

(b) 泛海酒店

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期	涉及尚未行使購股權 之相關泛海酒店 股份數目
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	0.1296	二零零七年 三月二十九日 至二零一七年 三月二十八日	80,000,000
林迎青	二零零七年 四月二日	0.130	二零零七年 四月二日 至二零一七年 四月一日	80,000,000
倫培根	二零零七年 四月二日	0.130	二零零七年 四月二日 至二零一七年 四月一日	80,000,000
關堡林	二零零七年 四月二日	0.130	二零零七年 四月二日 至二零一七年 四月一日	80,000,000

除本節「董事權益之披露」所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員(包括其配偶及未滿十八歲之子女)概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份、債券、購股權、認股權證及有關股份之可換股證券及衍生工具中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文，被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊內，並須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所或根據收購守則之規定須於本通函作出披露之權益或淡倉。

4. 服務協議

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等合約乃(a)於公佈刊發日期前六個月內訂立或修訂；或(b)通知期為期12個月或以上之持續生效合約；或(c)可自動續期12個月以上(不考慮通知期)之固定任期合約。

5. 重大合約

以下合約並非本集團日常業務之合約，乃由本公司或其附屬公司於公佈刊發日期前兩年起至最後實際可行日期止期間訂立之重大或可能屬於重大合約：

- (a) 本公司全資附屬公司泛海國際有限公司(「泛海國際」)(作為賣方)與結好投資有限公司(「結好」)就每股泛海酒店股份0.195港元之價格配售1,010,000,000股泛海酒店股份於二零零五年十一月十五日訂立之配售協議；
- (b) 泛海酒店(作為發行人)與泛海國際(作為認購人)於二零零五年十一月十五日訂立之先舊後新認購協議，據此泛海酒店同意發行而泛海國際同意以每股0.195港元認購1,010,000,000股泛海酒店股份；
- (c) 泛海酒店及結好就包銷及若干其他涉及泛海酒店按每股泛海酒店供股股份0.09港元之價格就每兩股泛海酒店現有股份獲發一股泛海酒店供股股份之安排而於二零零六年三月二十二日訂立之包銷協議；
- (d) 本公司、Asia Standard International Capital Limited(「AS Capital」，本公司之全資附屬公司，作為發行人)與英高財務顧問有限公司(作為配售代理)就配售「A」系列於二零零九年到期，未償還本金額為94,000,000港元之4%可換股債券於二零零六年五月二日訂立之配售協議；

- (e) 本公司、AS Capital及Grosvenor Asset Management Limited(「Grosvenor」)就Grosvenor認購於二零零九年到期「B」系列未償還本金額為41,000,000港元之4%可換股債券於二零零六年五月二日訂立之認購協議；
- (f) 本公司、AS Capital及滙漢實業就滙漢實業認購於二零零九年到期「B」系列未償還本金額為140,000,000港元之4%可換股債券於二零零六年五月二日訂立之認購協議；
- (g) 本公司及AS Capital於二零零六年五月二日構成於二零零九年到期，本金總額為275,000,000港元之4%可換股債券之平邊契據；及
- (h) 本公司與大福證券有限公司就包銷本公司按每股供股股份0.175港元以每兩股股份發行一股供股股份之基準所發行之股份而於二零零六年九月二十五日訂立之包銷協議。

6. 有關本公司權益之進一步披露

- (a) 於最後實際可行日期，滙漢及一致行動人士(即潘政先生及滙漢實業)於3,093,594,276股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約43.06%。

滙漢及其一致行動人士之個人權益如下：

	擁有權益之 股份數目	股權 百分比 (%)
潘政(附註1)	3,093,594,276	43.06
滙漢(附註2)	3,087,345,774	42.97
滙漢實業	2,967,345,774	41.30

附註1：潘政先生亦為滙漢董事。彼為6,248,502股股份之實益擁有人。此外，由於潘政先生擁有滙漢之31.92%控股權益，故被視為於滙漢之附屬公司所持股份中擁有權益。

附註2：滙漢被視為於發行予其附屬公司之以股代息股份中擁有權益。

- (b) 滙漢董事於本公司擁有之權益：

除「董事權益之披露」一節所披露之潘政先生及馮兆滔先生於本公司之權益外，概無滙漢董事於本公司擁有權益。

- (c) 於最後實際可行日期，概無任何持有本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士擁有不可撤回之承諾須投票贊成或反對批准滙漢實業進行之認購事項或清洗豁免。
- (d) 於最後實際可行日期，滙漢或其任何一致行動人士概無就本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具訂立收購守則第22條附註8所述之任何安排。
- (e) 於最後實際可行日期，(i)本公司任何附屬公司；(ii)本集團任何退休金基金；及(iii)本公司任何顧問(於「聯繫人」之釋義第(2)類所指明者)概無於本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (f) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或身為本公司聯繫人之任何人士(以收購守則中聯繫人定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之身份)就本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具訂立收購守則第22條附註8所述之任何安排。
- (g) 於最後實際可行日期，本公司概無任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之持有權乃由與本公司有關之基金經理以酌情基準管理。
- (h) 本公司執行董事及主要股東潘政先生須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，概無其他董事持有股份。

7. 買賣本公司股份

一致行動群體於公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期完結止期間買賣股份之詳情如下：

日期	姓名	購入股份數目	價格 (港元)
二零零七年二月十四日 (附註1)	滙漢及其 全資附屬公司 (附註2)	52,918,868	0.1918
二零零七年二月十四日 (附註1)	潘政先生	111,980	0.1918
二零零七年三月五日	滙漢實業	4,500,000	0.212
二零零七年三月五日	滙漢實業	500,000	0.211
二零零七年三月五日	滙漢實業	2,000,000	0.208
二零零七年三月五日	滙漢實業	200,000	0.207
二零零七年三月六日	滙漢實業	3,100,000	0.215
二零零七年三月六日	滙漢實業	266,000	0.214
二零零七年三月六日	滙漢實業	500,000	0.212
二零零七年三月八日	滙漢實業	1,140,000	0.215
二零零七年三月九日	滙漢實業	2,266,000	0.214
二零零七年六月六日	滙漢	120,000,000	0.27

附註1：於二零零七年二月十四日，滙漢及潘政先生分別獲發行52,918,868股及111,980股以股代息股份。

附註2：滙漢被視為於發行予其附屬公司之以股代息股份中擁有權益。

除上文所披露一致行動群體買賣本公司之股份外，概無董事或任何滙漢董事於公佈日期前六個月起至最後實際可行日期止期間買賣任何本公司股份。

8. 滙漢股權及買賣滙漢股份

- (a) 於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本公司或任何董事於公佈刊發前六個月起至最後實際可行日期完結止期間概無於滙漢股份、可換股證券、認購權證、購股權或衍生工具中擁有權益或買賣任何該等證券：

(i) 董事於滙漢股份之權益

董事	由該董事持有之滙漢股份數目				總計	概約股權 百分比 (%)
	個人權益	公司權益	家族權益			
潘政	92,761,366	88,677,414	3,257,939	184,696,719	31.92	
馮兆滔	9,278,770	—	—	9,278,770	1.60	

(ii) 董事於滙漢購股權之權益

董事名稱	身份	根據尚未行使 購股權而發行 之相關股份數目
馮兆滔	實益擁有人	2,126,301
林迎青	實益擁有人	2,126,301
倫培根	實益擁有人	2,126,301
關堡林	實益擁有人	2,126,301

購股權於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按每股滙漢股份1.4315港元(經調整)之行使價行使。

(b) 於公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，董事買賣滙漢股份之詳情如下：

日期	姓名	滙漢 股份數目	價格 (港元)
二零零七年一月二十三日	潘政	960,000	1.68
二零零七年一月二十四日	潘政	750,000	1.67
二零零七年一月二十四日	潘政	100,000	1.66
二零零七年二月十四日	潘政及其聯繫人	2,221,406 (附註1及3)	1.66
二零零七年二月十四日	馮兆滔	116,989 (附註1)	1.66
二零零七年六月十三日	潘政及其聯繫人	61,565,571 (附註2及3)	1.30
二零零七年六月十三日	馮兆滔	3,092,923 (附註2)	1.30

附註1：於二零零六年二月十四日，潘政及其聯繫人以及馮兆滔分別獲發行2,221,406股及116,989股滙漢股份。

附註2：指由潘政及其聯繫人以及馮兆滔作出不可撤回承諾以認購或促使認購之供股股份（於二零零七年六月十三日公佈之供股建議）。供股於二零零七年七月三十日完成。

附註3：潘政先生及其聯繫人進行之買賣包括潘先生進行之買賣、其全資擁有公司進行之買賣及其配偶黃美玲女士進行之買賣。

除上文所述潘政及馮兆滔於買賣滙漢之權益外，於公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，概無董事買賣任何滙漢股份。

9. 與發行紅利認股權證及／或清洗豁免有關之安排

於最後實際可行日期，概無認股權證及將予發行股份將發行予一致行動群任何成員之可換股票據將可轉讓、抵押或質押予任何其他人士。

於最後實際可行日期，概無就任何董事因發行紅利認股權證及／或清洗豁免而失去職位或蒙受其他損失而須向其作出或須予作出之任何賠償。

於最後實際可行日期，滙漢及其一致行動人士及與發行紅利認股權證及清洗豁免有關或依賴發行紅利認股權證及清洗豁免之本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東之間，概無任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。

於最後實際可行日期，概無任何由董事與任何其他人士訂立之協議或安排須以發行紅利認股權證或清洗豁免之結果或與其相關之事項為條件，或須視乎其結果或與其相關之事項而定。

於最後實際可行日期，概無董事於滙漢訂立之任何重大合約中擁有重大個人權益。

10. 有關滙漢及其一致行動群體主要成員之資料

滙漢之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM 12, Bermuda而其總部及香港主要營業地點則位於香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。滙漢之董事會包括馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生及關堡林先生、陳仕鴻先生、張國華先生、洪日明先生及黃之強先生。潘政先生乃滙漢之控股股東，與一致行動人士於滙漢擁有約31.92%權益。

與滙漢一致行動人士之主要成員為：—

- (a) 潘政先生，其地址為香港新界Section J, Lot 951, N.T.D.D. 381；及
- (b) 滙漢實業，其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。滙漢實業之董事包括潘政先生、馮兆滔先生、倫培根先生、關堡林先生及林迎青博士。

11. 有關本集團之意向

滙漢及其一致行動人士之現時意向為繼續經營本集團現有業務且不擬作出任何重大變動，例如重新調配本集團之固定資產。此外，滙漢及其一致行動人士亦無任何計劃導致本集團僱員之現時受僱狀況出現重大變動。

12. 股份之市價

下表列示股份於(a)股份於刊發公佈前之最後交易日(即二零零七年七月十八日)；(b)公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間各歷月完結時；及(c)最後實際可行日期當日在聯交所之收市價：

日期	收市價 港元
二零零七年一月三十一日	0.239
二零零七年二月二十八日	0.242
二零零七年三月三十日	0.248
二零零七年四月三十日	0.255
二零零七年五月三十一日	0.29
二零零七年六月二十九日	0.28
二零零七年七月十八日	0.32
二零零七年七月三十一日	0.315
最後實際可行日期	0.285

股份於公佈刊發前六個月起至最後實際可行日期完結止期間在聯交所錄得之最高及最低收市價分別為於二零零七年六月十一日之每股股份0.335港元及於二零零七年三月五日之每股股份0.208港元。

13. 專家資格及同意

以下為提供本通函所載意見或顧問服務之專家資格：

名稱	資格
滙盈融資	根據證券及期貨條例持牌從事第一類(買賣證券)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師兼估值師
萊坊(香港)有限公司	專業測量師兼估值師
均富會計師行	專業評值師兼估值師

滙盈融資、威格斯資產評估顧問有限公司、萊坊(香港)有限公司及均富會計師行已各就本通函之刊發發出同意書，同意以所示之形式及涵義分別收錄其函件及報告(視情況而定)並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，滙盈融資、威格斯資產評估顧問有限公司、萊坊(香港)有限公司及均富會計師行各：

- (a) 自二零零七年三月三十一日(即完成編製本公司最新近已刊發經審核賬目之日)起概無於任何獲本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無任何權利(不論在法律上能否強制執行)認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券。

14. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及於本公司或其任何附屬公司任何尚未了結或蒙受威脅之任何重大訴訟或仲裁或索償。

15. 於股東特別大會上要求以投票形式表決之程序

根據本公司之細則，於任何股東大會中對決議案進行表決將以舉手形式進行，除非(於公佈舉手結果之際或之前或其他進行點票之要求已被撤銷之際)以投票形式表決之要求：

- (a) 由大會之主席提出；或
- (b) 不少於三位有權投票並出席大會之股東或其正式授權之公司代表或代表提出；或
- (c) 由合共持有不少於在會議上有權投票之所有股東達百分之十之總表決權並出席大會之股東或其正式授權之公司代表或代表提出；或
- (d) 由持有附予權利可於大會投票之股份並出席大會之股東或其正式授權之公司代表或代表提出，有關股份之已繳足股款總值相等於不少於所有賦予該權利之繳足股份總值之百分之十。

如有要求投票表決，必須以主席指示之方式、時間和地點進行(就選出會議主席或有關續會之問題而正式要求進行投票表決時，有關投票表決須在該大會上進行而不得押後)，惟不可於要求以投票方式表決之會議或續會當日起計三十天後進行。經要求以投票方式表決之結果將會被視作大會決議案。於有關會議結束或進行投票方式表決(以較早者為準)前之任何時間，如獲主席同意，該投票表決要求可被撤回。

16. 一般資料

- (a) 執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生及 Nicholas James, Loup 先生；非執行董事為歐逸泉先生及梁尚立先生；獨立非執行董事管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。
- (b) 本公司之公司秘書為趙玉貞小姐，香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為倫培根先生，香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為 Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda，而本公司之股份登記及過戶分處則為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。
- (e) 本公司總辦事處及於香港之主要營業地點位於香港灣仔駱克道 33 號中央廣場滙漢大廈 30 樓。
- (f) 本公司之財務顧問為英高財務顧問有限公司，地址為香港干諾道中 8 號交易廣場 2 座 40 樓。
- (g) 獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問為滙盈融資有限公司，地址為香港中環雲咸街 60 號中央廣場 28 樓。
- (h) 本通函之英文本與中文本如有歧義，概以英文本為準。

17. 送呈公司註冊處文件

本通函之副本連同本附錄「專家資格及同意」一節所述之同意書已根據香港法例第 32 章公司條例第 342C 節規定於香港公司註冊處註冊。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本通函之副本已經或將儘快於百慕達公司註冊處存檔。

18. 備查文件

以下文件可於本通函刊發後至截至二零零七年九月三日(包括當日)期間(星期六及公眾假期除外)之正常辦公時間(上午九時正至下午五時正)在本公司總部及香港主要營業地點以及股東特別大會上可供查閱，該等文件亦會上載至本公司網站(www.asiastandard.com)及香港證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)至截至股東特別大會(包括當日)止，以供查閱。

- (a) 本公司之組織章程及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 滙盈融資、威格斯資產評估顧問有限公司、萊坊(香港)有限公司及均富會計師行發出之書面同意書；
- (d) 本公司截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第14頁；
- (f) 滙盈融資函件，全文載於本通函第15至第22頁；及
- (g) 威格斯資產評估顧問有限公司發出之函件全文、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (h) 萊坊(香港)有限公司發出之函件全文、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄二；及
- (i) 均富會計師行發出之函件全文、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄二。

於本附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「細則」	指	本公司細則；
「行使款項」	指	就任何認股權證而言，指就有關認股權證發出之認股權證證書上所列金額，即有關認股權證之認股權證持有人於行使認股權證所代表之認購權時有權認購之現金金額，並不時根據文據之條款作出調整；
「文據」	指	構成認股權證的文據（不時根據認股權證條款更新），包括根據有關文據之條文簽立之任何補充文據（如上文所述不時更新）；
「過戶登記處」	指	就存置於百慕達之認股權證持有人登記冊而言，指 Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited ；就存置於香港之認股權證持有人登記分冊而言，指香港中央證券登記有限公司；或當時存置於百慕達之本公司股東名冊或存置於香港之本公司股東名冊分冊（視乎情況而定）（及／或存置於董事釐定之其他地點之本公司股東名冊）上所示之其他人士、單位或公司；
「認購期」	指	認股權證發行日期起至緊接認股權證發行日期一週年當日前一天（或倘該日並非營業日，則該日前之最後一個營業日）下午四時正止（首尾兩天包括在內）；
「認購權」	指	認股權證所代表之認股權證持有人權利，可根據認股權證認購最多合共416,738,464.23港元之股份，而就每份認股權證而言，則指相關認股權證持有人有權按照認股權證之條款及條件以行使款項按初步認購價0.29港元認購股份；及
「認股權證持有人」	指	就任何認股權證而言，指根據認股權證之條款及條件須置存之認股權證持有人登記冊當時登記為該份認股權證之持有人或聯名持有人之一名或多名人士。

認股權證將以記名方式發行，並受限及受惠於一份平邊契據式獨立文據。

認股權證將賦予權利按初步認購價每股股份0.29港元（可予調整）認購最多合共416,738,464.23港元之股份。

於發行紅利認股權證成為無條件持，如文據所述，認股權證將代表本公司對認股權證持有人之直接責任。以下為文據之主要條文概要以及認股權證證書所載之認股權證條款及條件。認股權證持有人將有權受惠於、受約束於及被視為已知悉文據之所有條款及條件和條文，其副本將可於本公司總部及於香港之主要營業地點索取。

1. 認購權

- (a) 認股權證持有人將有權按初步認購價每股股份0.29港元（可按下文所述調整）認購最多合共416,738,464.23港元之股份。認股權證所附帶之認購權可於認購期內隨時全部或部分行使。於認購期後，任何尚未行使之認購權將失效，而認股權證將不再具有任何效力。
- (b) 每份認股權證證書均包含一份認購表格。如欲行使認購權，認股權證持有人必須填妥及簽署認購表格（將不可撤回）並將認股權證證書（倘並非使用認股權證證書所簽註之認購表格，則連同獨立之認購表格）連同行使款項（或倘僅部分行使，則行使款項相關部分）之匯款，交回過戶登記處。在各情況下均須遵守當時適用之任何外匯管制、財政或其他法律或規例。除另得董事同意，否則認購表格必須交回香港之過戶登記處。
- (c) 將不會配發碎股，於行使認股權證證書所代表之認購權時已付之行使款項之任何餘款將保留作為本公司利益。
- (d) 於行使認股權證所代表之認購權時將予發行之股份將與於相關認購日期之已發行及繳足股款股份享有同等權利，因此將賦予認股權證持有人權利收取所有於相關認購日期宣派、派付或作出之股息或其他分派，除非已根據認股權證之條款及條

件規定作出有關調整，而倘有關記錄日期適逢相關認購日期當日或之前，則不包括先前宣派、建議或議決將予派付或作出之任何股息或其他分派，並須於相關認購日期前向聯交所發出有關款項及記錄日期之通知。

- (e) 將於股份之相關配發及發行後於切實可行情況下儘快（並於認購日期後21天內或（倘認購日期適逢將根據文據之條款及條件對認購價及／或行使款項作出調整之時間，且於該21天期間內並無成為無條件）有關調整成為無條件後14天內）免費向認股權證持有人發出：
- (i) 以有關認股權證持有人名義發出之相關股份之一份（或多份）股票；及
 - (ii) （如適用）就任何仍未行使之認股權而以有關認股權證持有人名義發出之記名認股權證餘額證書。

因行使認股權及認股權證餘額證書（如有）而產生之股份股票，將按有關認股權證持有人或（倘為聯名持有人）於認股權證持有人登記冊上排名首位者之地址郵寄予有關認股權證持有人，郵誤風險由有關認股權證持有人承擔。倘本公司同意，有關股票可經事先安排由過戶登記處保留，以待相關認股權證持有人領取。

2. 調整認購價及行使款項

文據詳載有關調整認購價及行使款項之條文。以下為文據之調整條文概要，並受其本身所規限：

- (a) 除如下文(b)及(c)分段所述者外，認購價將在下列各情況下，而行使款項將在下文(a)(viii)分段之情況下根據文據作出調整，惟於根據文據之條款及條件維持認購權儲備（定義見文據）前，認購價將不會調整至低於股份面值：
- (i) 股份面值金額因任何合併或拆細而變動；
 - (ii) 本公司以溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金）撥充資本方式發行入賬列作繳足股份（以代替現金股息除外）；

- (iii) 本公司向股東(作為股東)進行資本分派(定義見文據)，不論是削減資本或以其他方式，惟根據本公司購入其任何本身股份進行者除外(乃上市規則所容許，並遵照百慕達法律條文及本公司組織章程大綱及細則)；
- (iv) 本公司以供股、認股權或認股權證方式向股東提呈發售或授出任何新股份以按低於市價90%(計算方法見文據)之價格認購股份；惟倘本公司於同一時間向各認股權證持有人作出類似提呈發售或授予(視乎情況而定)(受董事就零碎權利或考慮到法律或任何認可規管機構或任何交易所之規定而認為必要或權宜之例外情況或其他安排所規限)則不會作出調整，猶如其已於緊接有關提呈發售或授予之記錄日期前一天悉數行使其認股權證證書所代表之認購權；
- (v) 本公司或任何其他公司發行可轉換或交換為或附帶權利認購新股份之證券以全部換取現金，倘在任何情況下每股股份之總實際代價(定義見文據)低於市價之90%(計算方式見文據)，或任何有關發行之條款更改以致上述總實際代價低於市價之90%；
- (vi) 按低於市價之90%之價格(計算方式見文據)發行股份以全部換取現金，惟根據僱員股份計劃(定義見文據)；
- (vii) 本公司購買其任何股份或可轉換為股份之證券或購買股份之任何權利(不包括於聯交所或獲證監會或聯交所認可之任何證券交易所進行之任何購買)，而董事認為有關情況適宜對認購價作出調整；及
- (viii) 截至認股權證發行日期起計每六個月期間結束時及於緊接認購期結束前之第十個營業日。

- (b) 除下文(c)分段所述者外，不會就以下情況作出上文(a)分段作出之調整：
- (i) 於行使可全部或部分可轉換為股份之證券所附帶之任何轉換權或於行使任何購買股份之權利(包括認購權)時發行繳足股款股份；
 - (ii) 根據僱員股份計劃發行股份或本公司或任何附屬公司之可全部或部分贖回或附帶權利購買股份之其他證券；
 - (iii) 本公司發行股份或本公司或任何附屬公司發行可全部或部分轉換為或附帶權利以認購股份之證券，在上述任何情況下均作為購入任何其他證券、資產或業務之代價或部分代價；
 - (iv) 根據文據所載之條款及條件，透過把將在若干情況下予以設立之認購權儲備(或任何已經或可能根據可全部或部分轉換為或附帶權利購買股份之任何其他證券之條款設立之類似儲備)全部或部分撥充資本之方式發行繳足股款股份；或
 - (v) 根據以股代息計劃發行股份以代替現金股息，據此，將以此方式發行之不少於股份面值之金額撥充資本。
- (c) 不論上文(a)及(b)分段所述條文有何規定，在下列任何情況下：董事認為不應根據上述條文之規定調整認購價，或應按另一基準計算，或應對認購價作出調整(即使上述條文並無規定作出調整)，或調整應於有別於所規定之另一時間或日期始生效，則本公司可委任核數師(定義見文據)或認可商人銀行(定義見文據)或認可財務顧問(定義見文據)考慮是否有任何原因致使將作出(或不作出)之調整將無法或可能無法公平及恰當地反映受影響人士之相對權益及(倘有關核數師或有關認可商人銀行或有關認可財務顧問)對此表示認同，則調整將作修訂或失效或按核數師或有關認可商人銀行或有關認可財務顧問認可為恰當之方式(包括但不限於按另一計算基準作出調整及/或使調整於其他時間及/或日期生效)作出調整(而非不作出調整)。

- (d) 對認購價作出之任何調整將四捨五入至三個小數位之港元數額，使任何0.0005港元以下之數額往下調整及任何0.0005港元或以上之數額往上調整。倘往下調整之數額少於0.001港元，則不會對認購價作出調整，而原應作出之調整將不予結轉。概不會將認購價往上調整（股份合併除外）。
- (e) 對認購價作出之每次調整（上文(2)(a)(viii)分段所述之調整除外）將由核數師或認可商人銀行或認可財務顧問核證為公平合適。認股權證持有人將獲發出每次調整認購價（而就上文(2)(a)(viii)分段所述之調整，則為行使款項）之通知書，載列相關詳情。核數師及／或認可商人銀行及／或認可財務顧問發出之有關證書副本將可於本公司於香港之主要營業地點索取。於發出任何證書或對其作出任何調整時，核數師或認可商人銀行或認可財務顧問將被視為以專家身份行事，而非以仲裁人身份行事，而在無明顯錯失之情況下，該決定將為最終定論，且對本公司及認股權證持有人及透過彼等或根據彼此之指示提出申索之所有人士具有約束力。

3. 記名認股權證

認股權證將以記名形式發行。本公司將有權將記名認股權證持有人看待為認股權證之全權擁有人，因此無須確認任何其他人士於有關認股權證之任何公平權益或對認股權證作出之其他申索或於其中之權益（不論有否明確通知或以其他方式作出通知），惟由具司法管轄權之法院下令或法律規定者除外。

4. 登記、過戶及傳送

認股權證證書所代表之認購權可透過任何慣常或一般過戶文件或董事認可之任何其他表格，按認購權之認購價（或董事不時釐定之其他金額）之完全數額或整倍數轉讓。倘轉讓人或承讓人為香港中央結算（代理人）有限公司或其繼任公司（或董事就此認可之其他公司），則過戶文件可由獲授權人士簽字或以機印簽名代其本身或有關人士（視乎情況而定）代表香港中央結算（代理人）有限公司簽立。就此而言，本公司將存置認股權證持有人登記冊，而當時有關登記、過戶及傳送股份之細則條文將適用（經必要變通後）認股權證之登記、過戶及傳送並將具十足效力，猶如該等條文已載入本條款及條件。除另獲董事同意，所有認股權證之過戶及其他所有權文件必須送交香港之過戶登記處並由其進行登記。

5. 購買及註銷

本公司或其任何附屬公司可隨時

- (a) 在公開市場或以競標方式(所有認股權證持有人均可參與)按任何價格；或
- (b) 透過私人條約按任何價格

購買認股權證，惟不得以其他方式購買認股權證。按以上方式購買之所有認股權證將即時予以註銷，且不得重新發行或轉售。

6. 認股權證持有人會議及權利之修訂

- (a) 文據載有召開認股權證持有人會議之條文，會上將省覽任何影響彼等權益之事宜，包括以特別決議案(定義見文據)方式修訂文據條文及／或認股權證證書所批註之條款及條件。於有關會議上正式通過之特別決議案將對認股權證持有人具有約束力(不論其有否出席會議)。
- (b) 認股權證當時所附帶之所有及任何權利(包括文據之任何條文)可不時(不論本公司當時是否正在清盤)修改或廢除(包括但不限於透過豁免遵守認股權證證書及／或文據所批註之條款及條件之任何條文，或豁免或授權任何過往或建議違反該等條文)，而批准特別決議案乃必須並足以使有關修改或廢除生效，對文據作出之任何修訂可以由本公司簽立平邊契據並明示為文據之補足之方式執行。

倘認股權證持有人為認可結算所(定義見證券及期貨條例)或其代名人，則其可授權其認為合適之一名或多名人士於任何認股權證持有人會議上擔任其代表或委任代表，惟倘獲授權人士多過一人，則授權或委任表格必須指明每名獲授權人士所代表之認股權證數目及類別。獲授權人士將有權代表有關認可結算所行使該結算所或其代名人所行使之同等權力，猶該名人士為個別認股權證持有人。

7. 補領認股權證證書

倘認股權證證書被毀壞、塗污或銷毀，可由董事酌情准許於香港之過戶登記處之主要辦事處(除非董事另有指示)補領，並須繳付有關補領費用以及提供董事可能要求之證據、彌償保證及／或擔保，另須繳付董事釐定之費用不超過2.50港元(或聯交所不時批准之較高收費)。毀壞或塗污之認股權證證書必須交回方予補領。

倘遺失認股權證證書，香港法例第32章公司條例第71A條將適用，猶如其中所述之「股份」包括認股權證。

8. 認購權之保障

文據載有本公司作出之若干承諾及本公司所受之限制，乃為保障認購權而設。

9. 贖回

倘於任何時間，倘未行使之認股權證所附帶之行使款項總額少於根據文據發行之所有認股權證之行使款項金額之10%，則本公司可透過發出不少於一個月通知，要求認股權證持有人行使其認購權或讓認購權失效。於有關通知期屆滿後，所有尚未行使之認股權證將自動註銷而不向認股權證持有人作出賠償。

10. 日後發行

本公司可自由地根據其認為合適之方式及條款發行更多認購認股權證。

11. 本公司之承諾

除本公司就發出及行使認購權及保障認購權作出之承諾外，本公司於文據承諾其：

- (a) 將向各認股權證持有人寄發（於向股東寄發之同一時間）其經審核賬目以及其一般寄發予股東之所有其他通告、報告及通訊；
- (b) 將支付與簽立文據、設立及首次發行記名認股權證、行使認購權及於認購權獲行使時發行股份有關之所有百慕達及香港印花稅、登記費或類似收費（如適用）；
- (c) 將竭盡所能促使於認股權證獲行使時配發之所有股份於配發時或於其後切實可行情況下儘快於聯交所買賣（惟倘於提呈發售所有或任何股份（認股權證持有人可參與類似發售）後股份於聯交所撤回上市，則此責任將失效）；
- (d) 將如文據所述確保已獲取百慕達及香港可能規定有關認股權證及根據認股權證將予發行之股份之一切所需同意書；及

(e) 將維持充裕之普通股本以供發行之用，以全面滿足所有尚未行使之認購權。

12. 通知

文據載有有關將向認股權證持有人發出之條文。

13. 本公司清盤

倘於認購期內通過有關本公司自願清盤之有效決議案，則倘清盤旨在根據認股權證持有人或彼等就特別決議案指定之部分人士為參與方之安排計劃進行重組或合併，或同時向認股權證持有人提出建議並經特別決議案批准，則有關安排計劃之條款或(視乎情況而定)建議將對所有認股權證持有人均具約束力。

倘本公司向其股東發出召開股東大會以省覽及酌情通過有關本公司自願清盤之決議案之通告，本公司將即時向各認股權證持有人發出該通告，而每名認股權證持有人均有權不可撤回地向本公司交回其認股權證證書(須於上述擬舉行之股東大會前兩個營業日內交回)，連同填妥之認購表格及行使款項或其相對部分之付款，以行使有關認股權證所代表之認購權，而本公司將儘快及無論如何不遲於緊接擬舉行股東大會日期前一天，向認股權證持有人配發於行使認股權證所附帶之認購權持須予發行之股份數目。本公司將於有關決議案獲通過後之七個營業日內向認股權證持有人發出通知。

在上文規限下，倘本公司清盤，於開始清盤時尚未行使之所有認購權將失效，而各份認股權證將全面失效。

14. 海外認股權證持有人

倘某一認股權證持有人在任何地方(香港除外)之登記地址，使董事認為於行使任何認購權持向該名認股權證持有人配發股份，根據當地法律會或可能(在無須遵守當地之登記或任何其他特別手續之情況下)屬非法或不切實際，則本公司將以該名認股權證持有人之代理人之身份，於該名認股權證持有人行使任何認購權後，在切實可行情況下儘快進行以下事項之一：

- (a) 向本公司選定之一名或多名第三方配發原應配發予該名認股權證持有人之股份；
- 或

- (b) 向該名認股權證持有人配發有關股份，然後代其向本公司選定之一名或多名第三方出售該等股份。

在各情況下均以本公司當時合理所得之最佳代價配發。本公司將於進行任何該等配發或(視乎情況而定)配發及出售後之合理可行情況下，儘快透過郵寄相關匯票方式向相關認股權證持有人付款，款額相等於本公司就此收取之代價(但經扣除本公司就有關付款及(如屬上述配發及出售，則就出售)引致之任何經紀費、佣金、印花稅、暫扣稅及任何其他付款、收費或稅項)，風險由認股權證持有人承擔。本公司就此被視為獲授權根據本條件以有關認股權證持有人之代理人之身份執行任何上述交易，就此而言，本公司可委任一名或多名人士代表相關認股權證持有人簽立可能須簽立之有關過戶、放棄或其他文件，並一般或會作出董事就此認為必要或適當之一切安排。

15. 規管法律

文據及認股權證受香港法律規管並將根據香港法律理解。

股東特別大會通告



ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED (泛海國際集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

股東特別大會通告

茲通告泛海國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年八月三十一日(星期五)上午十時十五分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零七年八月三十一日上午十時正在同一地點召開之股東週年大會(或其續會)結束後(以較遲者為準))舉行股東(「股東」)特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議待(a)獨立股東(定義見本公司於二零零七年八月九日致本公司股東(「股東」)之通函(「通函」))，本通告為其中一部分，通函副本已標註「A」字樣並由本會議主席簽署已資識別)通過召開本會議之通告(本決議案為其中一部分)所載之第2項決議案；及(b)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准於認股權證(定義見下文)所附帶之認購權獲行使時可能須予發行之本公司股本中每股0.01港元之股份(「股份」)上市及買賣後，授權董事：

(A) 透過按當時每持有五股股份可獲發一份認股權證之比例向於二零零七年八月三十一日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東發行紅股之方式，增設及發行可於認股權證發行日期起至緊接發行日期一週年當日前一天止(包括首尾兩天)期間，隨時根據構成認股權證之平方契據式文據(「認股權證文據」)之條件及條款，按初步認購價每股股份0.29港元(可予調整)認購新股份之認股權證(「認股權證」)(認股權證文據之草擬本(待再作修訂)已標註「B」字樣並由本會議主席簽署已資識別)，**惟(a)除外股東(定義見通函)將不會獲發認股權證，但會透過本公司或其代理將提供之私人對盤服務出售，扣除開支後之銷售所得款項將按除外股東(如有)之股權比例以港元分派予除外股東，因此會向彼等郵寄匯票，風險由彼等自行承擔；倘**

* 僅供識別

股東特別大會通告

須分派予任何該等人士之款額少於100.00港元，則會保留作本公司利益；及(b)零碎權益將不獲配發並將合併出售，利益歸本公司所有；

(B) 於認股權證所附帶之認購權獲妥善行使時向認股權證持有人發行及配發適當數目之新股份；及

(C) 作出彼等認為適當或權宜之一切事宜及行動及簽署一切文件，以實施本決議案所擬進行之任何或所有交易及／或使其生效。」

2. 「動議待(a)召開本會議之通告(本決議案為其中一部分)所載之第1項決議案獲通過後；及(b)理事(定義見通函)向滙漢(定義見通函)及其一致行動人士授出清洗豁免並達成理事對清洗豁免施加之任何附帶條件後，由獨立股東根據收購守則(定義見通函)第26條豁免註釋附註1批准清洗豁免，豁免因根據滙漢及／或其一致行動人士行使認股權證所附帶之認購權向滙漢及／或其一致行動人士配發及發行任何股份，而導致滙漢及其一致行動人士根據收購守則第26.1條須就滙漢及其一致行動人士尚未擁有之本公司股份及其他可換股證券，向股東提出全面收購建議之任何責任，並授權董事作出彼等認為適當或權宜之一切事宜及行動及簽署一切文件，以實施與清洗豁免有關或就其而言之任何事宜及／或使其生效。」

承董事會命
秘書
趙玉貞

香港，二零零七年八月九日

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

總部及香港主要營業地點：
香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓

股東特別大會通告

附註：

1. 各有權出席上述大會並於會上投票之股東可委任一名或以上之代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附上述大會使用之代表委任表格。
3. 如屬聯名股東，則任何一名親身或委派代表或正式授權公司代表(定義見公司細則)出席大會之聯名股東均可就所持之股份在會上投票，猶如可單獨全權投票之股東，惟如超過一名上述聯名股東親身或委派代表或正式授權公司代表出席大會，則只有在股東名冊排名首位之聯名股東方可就上述股份投票。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本或正式副本，必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前交回本公司總部及於香港之主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，方為有效。
5. 股東務請參閱載有有關本通告所提呈決議案資料之本公司通函。

於本通函刊發日期，執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生及Nicholas James Loup先生；非執行董事為梁尚立先生及歐逸泉先生；及獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。