
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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

本公司謹訂於二零零八年八月二十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零八年八月二十七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N-1至第N-3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

二零零八年八月五日

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	10
於行使認股權證時將予發行股份之地位	10
海外股東	10
發行紅利認股權證之條件	11
暫停辦理股東登記	11
發行紅利認股權證之理由	12
有關泛海國際之資料	12
收購守則之涵義及清洗豁免	12
股東特別大會	14
推薦意見	15
其他資料	15
獨立董事委員會函件	16
滙盈融資函件	17
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二A – 威格斯之物業估值報告	IIA-1
附錄二B – 萊坊之物業估值報告	IIB-1
附錄二C – 均富之物業估值報告	IIC-1
附錄三 – 一般資料	III-1
附錄四 – 認股權證之條款及條件概要	IV-1
股東特別大會通告	N-1
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，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「公佈」	指	本公司於二零零八年七月十五日刊發之公佈，載有(其中包括)發行紅利認股權證及清洗豁免之詳情
「滙漢」	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67.7%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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「發行紅利認股權證」	指	建議向合資格股東發行認股權證，發行基準為於記錄日期每持有五股股份可獲發一份認股權證
「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
「一致行動群體」	指	滙漢及與其一致行動之人士，包括潘政先生及滙漢及潘政先生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

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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	港元
「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、梁偉強先生及黃之強先生
「獨立股東」	指	一致行動群體以外之股東及於清洗豁免擁有利益之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零八年八月一日，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	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「潘先生」	指	潘政先生
「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
「舊認股權證」	指	本公司於二零零七年九月七日發行並將於二零零八年九月六日到期之認股權證

釋 義

「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
「合資格股東」	指	除外股東以外之股東
「記錄日期」	指	二零零八年八月二十六日
「重設調整」	指	於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三個交易日聯交所所報之每股股份平均收市價之97%
「供股」	指	如本公司於二零零八年一月九日所公佈，按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之基準，以供股方式發行3,625,274,773股供股股份並於二零零八年三月十日完成
「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	本公司謹訂於二零零八年八月二十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零八年八月二十七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

釋 義

「認購價」	指	就每份認股權證而言之初步認購價，釐定為較每股股份於緊接記錄日期（包括該日）前連續三個交易日之平均收市價溢價5%，可予調整
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「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認購價（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，金額已按下列匯率換算：

人民幣1.00元	：	1.1494港元
1.00加元	：	7.85港元

預期時間表

二零零八年

以附帶認股權證權益方式買賣股份之最後限期	八月十九日星期二
以不附帶認股權證權益方式買賣股份之首日	八月二十日星期三
遞交股份過戶文件以符合獲取 認股權證資格之最後時間	八月二十一日星期四下午四時三十分
暫停辦理股東登記日期 (包括首尾兩日)	八月二十二日星期五至八月二十六日星期二
遞交股東特別大會之代表委任表格之最後時間	八月二十五日星期一上午十時三十分
計算認股權證權益之記錄日期	八月二十六日星期二
股東特別大會日期	八月二十七日星期三上午十時三十分
於聯交所網站刊登股東特別大會結果的公佈	八月二十七日星期三
重新開始辦理股東登記	八月二十七日星期三
寄發認股權證證書	九月八日星期一

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

Nicholas James Loup先生

非執行董事：

歐逸泉先生

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

於二零零八年七月十五日，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

董事會函件

發行紅利認股權證之建議

於二零零八年七月十日，董事公佈本公司截至二零零八年三月三十一日止年度業績。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，向合資格股東發行紅利認股權證。

認購價

每份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認股權證發行日期一週年當日之前日期(包括首尾兩日)期間隨時以認購價認購一股新股份。

認購價將按緊接記錄日期(包括該日)之前連續三個交易日之每股股份平均收市價溢價5%而釐定，於發生因本公司股本變動(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)而產生之一般調整事件時可予調整。除因發生一般調整事件而作出調整外，認購價於認股權證到期日之前10個營業日須作出重設調整，從而將認購價調整至以下較低者：(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三個交易日聯交所報之每股股份平均收市價之97%。認購價及重設調整乃經考慮(其中包括)股價之過往表現及鼓勵於到期前行使認股權證後釐定。董事認為，發行紅利認股權證(包括認購價及重設調整)之條款為公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

認股權證之零碎部分將不會發行予股東。

按最後實際可行日期已發行10,875,834,822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，則建議發行不超過2,175,166,964份認股權證。

董 事 會 函 件

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		緊隨認股權證 獲悉數轉換後	
	股數	%	股數	%	股數	%
一致行動群體						
滙漢	4,888,401,048	44.94	5,866,081,257	49.48	5,866,081,257	44.94
潘政先生	9,397,533	0.09	11,277,039	0.10	11,277,039	0.09
小計	4,897,798,581	45.03	5,877,358,296	49.58	5,877,358,296	45.03
公眾人士	5,978,036,241	54.97	5,978,036,241	50.42	7,173,643,489	54.97
合計	10,875,834,822	100.00	11,855,394,537	100.00	13,051,001,785	100.00

於最後實際可行日期，1,624,271,741份舊認股權證仍然發行在外，其中730,572,117份由一致行動群體持有。倘於記錄日期前舊認股權證附帶之所有認購權獲行使，已發行股份數目將為12,500,106,563股，因而將予發行2,500,021,312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。

董 事 會 函 件

下表說明倘於記錄日期前舊認股權證附帶之認購權獲行使，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：

	於記錄日期前 轉換舊認股權證		緊隨僅一致行動群體 悉數轉換認股權證後		緊隨認股權證 獲悉數轉換後	
	股數	%	股數	%	股數	%
一致行動群體						
滙漢	5,617,557,490	44.94	6,741,068,988	49.47	6,741,068,988	44.94
潘政先生	10,813,208	0.09	12,975,849	0.10	12,975,849	0.09
小計	5,628,370,698	45.03	6,754,044,837	49.57	6,754,044,837	45.03
公眾人士	6,871,735,865	54.97	6,871,735,865	50.43	8,246,083,038	54.97
合計	12,500,106,563	100.00	13,625,780,702	100.00	15,000,127,875	100.00

根據收購守則，一致行動群體不可於公佈刊發日期至完成發行紅利認股權證期間內購入或出售投票權。為避免其於本公司之比例投票權因舊認股權證之其他持有人行使舊認股權證附帶之認購權而被攤薄，儘管舊認股權證之其他持有人行使舊認股權證附帶之認購權，一致行動群體可考慮行使其舊認股權證附帶之認購權，以致其於本公司之比例投票權將不時維持於公佈刊發日期之相同水平。本公司已作出申請以尋求理事同意而理事已同意由一致行動群體行使舊認股權證之有關建議將不會構成收購守則項下之不合資格交易。除上述者外，一致行動群體在未得理事之事先同意下，將不會於公佈刊發日期至認股權證發行日期期間內購入或出售本公司之投票權。

於最後實際可行日期，共有149,507,765份購股權尚未行使。根據本公司之購股權計劃，發行紅利認股權證之建議將不會導致所授出購股權之現有行使價出現任何調整。

董事會函件

所得款項用途

僅供說明用途，假設認購價定於0.1337港元（按緊接最後實際可行日期（包括該日）前最後三個交易日的每股股份平均收市價溢價5%的基準計算），以悉數行使2,175,166,964份認股權證為基準，本公司將收取約290,800,000港元（未扣除開支）及（假設認購價不予調整）發行2,175,166,964股新股份，相當於本公司現時已發行股本約20%及發行該等股份後本公司經擴大已發行股本約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，2,175,166,964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%。發行紅利認股權證之所得款項將用作本集團一般營運資金。

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

誠如公佈所載，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12名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加拿大及馬來西亞之海外股東，合共持有164,740股股份，佔本公司全部已發行股本0.0015%）之持股量不多，而遵守海外規

董事會函件

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，因此會向彼等郵寄滙票，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：

- (a) 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之認購權時可能須予發行之新股份；
- (b) 已發行之舊認股權證於二零零八年九月六日到期；
- (c) 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；
- (d) 理事向一致行動群體授出清洗豁免；及
- (e) 聯交所上市委員會批准於行使認股權證所附之認購權時可能須予發行之新股份上市及買賣。

上述條件概不可獲得豁免。除已發行之舊認股權證外，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。此外，本公司將就發行紅利認股權證遵守上市規則第15.02(1)條之規定。

暫停辦理股東登記

本公司之股東名冊將於二零零八年八月二十二日(星期五)至二零零八年八月二十六日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，以確定有權參與發行紅利認股權證之股

董事會函件

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，必須於二零零八年八月二十一日(星期四)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所附帶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

於最後實際可行日期，一致行動群體合共持有4,897,798,581股股份，佔本公司總投票權約45.03%。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。

董事會函件

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之認購權，因而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之認購權，則一致行動群體於本公司之總投票權將由約45.03%增至約49.58%，增幅約4.55%。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。

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之認購權之清洗豁免。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。

滙漢及潘政先生於二零零八年三月十日分別以每股股份0.18港元之價格收購彼等各自之保證配額1,629,467,010股及3,132,511股本公司供股股份。供股詳情載於本公司於二零零八年一月九日刊發之公佈內。除上文所披露者外，於公佈刊發日期(包括該日)前六個月起至最後實際可行日期止期間，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。根據收購守則，一致行動群體不可於公佈刊發日期至完成發行紅利認股權證期間內購入或出售投票權。為避免其於本公司之比例投票權因舊認股權證之其他持有人行使舊認股權證附帶之認購權而被攤薄，儘管舊認股權證之其他持有人行使舊認股權證附帶之認購權，一致行動群體可考慮行使其舊認股權證項下之認購權，以致其於本公司之比例投票權將不時維持於公佈刊發日期之相同水平。本公司已作出申請以尋求理事同意而理

董事會函件

事已同意由一致行動群體行使舊認股權證之有關建議將不會構成收購守則項下之不合資格交易。除上述者外，一致行動群體在未得理事之事先同意下，將不會於公佈刊發日期至認股權證發行日期期間內購入或出售本公司之投票權。

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組成之獨立董事委員會，以向獨立股東就清洗豁免及彼等應如何以行動作出回應提供意見。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以就清洗豁免提供意見。滙盈融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問(其委任已獲獨立董事委員會批准)以向獨立董事委員會就清洗豁免提供意見。

股東特別大會

概無股東須於股東特別大會上就批准發行紅利認股權證放棄投票。一致行動群體須於股東特別大會上就批准清洗豁免放棄投票。

本公司將於二零零八年八月二十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零八年八月二十七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N-1至第N-3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

務請閣下垂注(i)載於本通函第16頁之獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東作出之意見；及(ii)載於本通函第17至第28頁之滙盈融資函件，當中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

二零零八年八月五日



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17至28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	梁偉強	黃之強
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
	謹啟	

二零零八年八月五日

* 僅供識別

滙盈融資函件

以下為滙盈融資於二零零八年八月五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。



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 貴公司於二零零八年八月五日刊發之通函（「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。

於二零零八年七月十五日，董事會宣佈 貴公司建議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，向合資格股東發行紅利認股權證。如公佈所披露，發行紅利認股權證須待（其中包括）(a)股東於股東特別大會上批准發行認股權證及於行使認股權證隨附之認購權時可能須予發行之新股份；(b)已發行之舊認股權證於二零零八年九月六日到期；(c)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；及(d)理事向一致行動群體授出清洗豁免後，方可作實。

於最後實際可行日期，一致行動群體於合共4,897,798,581股股份中擁有權益，佔 貴公司總投票權約45.03%。倘一致行動群體悉數行使認股權證隨附之權利，而概無獨立股東行使認股權證隨附之權利，則一致行動群體於 貴公司之總投票權將由約45.03%增加約4.55%至約49.58%，較緊接行使日期前12個月期間一致行動群體之最低持股百分比增加超過2%。根據收購守則第26條，一致行動群體須就所有尚未由其擁有之股份作出無條件強制性

滙盈融資函件

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。

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被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。

吾等之意見基礎

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，須就清洗豁免對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，滙盈融資因此被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以達致知情意見，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. 貴集團之背景資料及前景

截至二零零八年三月三十一日止年度，得益於其物業銷售及發展業務以及其獨立上市附屬公司泛海酒店業務之強勁表現， 貴集團分別錄得經審核營業額及純利為1,554,900,000港元及504,500,000港元，分別較上年增長13.2%及67.8%。如 貴公司截至二零零八年三月三十一日止年度之業績公佈所披露， 貴集團認為暢旺熾熱的旅遊業、強勁的內地經濟及二零零八年奧運會(有助提高中國在世界上的形象並引起對中國文化的更廣泛關注)均可為 貴集團之酒店業務帶來有力支持，然而隨著美國次級按揭貸款問題出現及影響不斷擴大，加上近期能源價格急升及全球利率趨升， 貴集團對營商環境抱持謹慎樂觀態度。同時， 貴集團繼續在香港、澳門及中國內地物色投資機會。董事認為中國中央政府對經濟採取的降溫措施已為長期投資者提供更為吸引之環境。 貴集團將審慎考慮有關投資以捕捉該等機遇。董事認為發行紅利認股權證將(於認股權證所附之認購權獲行使時)加強 貴公司之股本基礎及增加 貴公司之營運資本。

吾等認為，發行紅利認股權證將為所有股東提供一個參與 貴集團未來發展之均等機會。吾等亦認為，發行紅利認股權證將為 貴公司提供一個籌集資金的渠道，以作 貴集團未來發展之用。吾等認為發行紅利認股權證之建議符合 貴公司及股東整體利益。

2. 認股權證之條款

認股權證之認購價及重設調整

行使認股權證時每股新股份之認購價將釐定為較每股股份於緊接記錄日期(包括該日)前連續三個交易日之平均收市價溢價5%，可於 貴公司股本發生變動(包括合併或分拆股份、溢利或儲備撥充資本、以現金或實物形式作出股本分派或於其後發行 貴公司證券)所導致之一般調整事件發生時作出調整。

就吾等所知，吾等已發現以下涉及向該等上市公司當時合資格股東發行認股權證之交易(「可比較認股權證發行」)，作為下表一所示之比較用途。可比較認股權證發行乃主板上市公司由二零零七年九月七日(即發行舊認股權證之日期)直至最後實際可行日期(包括該

滙盈融資函件

日)以來向該等公司當時合資格股東發行之認股權證(包括純粹發行認股權證、附帶認股權證之公開發售及附帶認股權證之供股)。該等主板上市公司為從事與 貴公司、其附屬公司及聯營公司類似之物業投資或發展或酒店及旅遊業務，或擁有與 貴公司類似之1,000,000,000港元至2,000,000,000港元之間市值(貴公司於最後實際可行日期之市值約為1,381,200,000港元)。就吾等研究所知，可比較認股權證發行乃吾等從已公佈資料中根據上述標準所能搜集到的完整清單。

表一：可比較認股權證發行

公司	股份代號	核心業務	於最後 實際可行 日期之市值 (約百萬港元)	交易	公佈日期	認股權證 之認購價 (港元)	緊接公佈 日期前之 收市價/ 理論 除權價 (港元)	較收市價/ 理論 除權價之 溢價/ (折讓) (%)
從事與 貴集團相類似行業之公司								
百利保控股 有限公司	617	物業發展及 投資、建設及 成立相關業務、 酒店經營及 提供酒店管理 服務	1,783.9	為所認購 公開發售 股份附帶 紅利認股權證 之公開發售	二零零七年 九月二十八日	0.21	0.28	(25.0)
香港華人 有限公司	655	物業投資及 發展、房地產 管理、證券經紀 及買賣、國債 投資及銀行 相關服務	1,690.9	為所認購供股 股份附帶紅利 認股權證之 供股	二零零八年 五月十七日	1.25	1.29	(3.10)
力寶有限 公司	226	物業投資及 發展、基金管理、 證券經紀及投資、 國債投資、貸款 及銀行業	2,141.6	為所認購供股 股份附帶紅利 認股權證之 供股	二零零八年 五月十七日	4.70	4.79	(1.88)
德祥地產 集團有限 公司	199	物業發展及 投資及經營高球 渡假及休閒業務	953.4	為所認購供股 股份附帶紅利 認股權證之供股	二零零八年 六月六日	0.105	0.0995	5.53

滙盈融資函件

公司	股份代號	核心業務	於最後 實際可行 日期之市值 (百萬港元)	交易	公佈日期	認股權證 之認購價 (港元)	緊接公佈	較收市價／
							日期前之 收市價／ 理論 除權價	理論 除權價之 溢價／ (折讓)
天安中國 投資有限 公司	28	在中國發展高檔 公寓、別墅、 辦公室大廈及 商業物業、物業 投資、物業管理 及酒店管理	7,842.4	為所認購公開 發售股份附帶 紅利認股權證 之公开发售	二零零七年 十月二日	10.00	8.92	12.11
於不同行業但與 貴公司有類似市值之公司								
冠軍科技 集團有限 公司	92	銷售及租賃系統 產品、提供服務 及軟件特許、 投資電信網絡	1,935.0	發行紅利 認股權證	二零零七年 十月二十六日	1.60	1.78	(10.11)
中國網絡 資本有限 公司	383	證券買賣及 投資、金融服務 及物業投資	1,131.4	為所認購公開 發售股份附帶 紅利認股權證 之公开发售	二零零七年 十一月三十日	8.00	5.28	51.52
黃金集團	1031	酒店經營	1,998.0	發行紅利 認股權證	二零零八年 四月二十九日	0.35	0.31	12.90
保華集團 有限公司	498	項目及設施 管理、港口及 基礎設施發展 及物流	1,538.6	發行紅利 認股權證	二零零八年 七月二十三日	1.00	1.07	(6.54)
							中位數	(1.88)%
							簡單平均值	3.94%
							最低	(25.00)%
							最高	51.52%

資料來源：聯交所網站

如上表一所示，各認購價對可比較認股權證發行之各自收市價／理論除權價之溢價／折讓由折讓約25.00%至溢價約51.52%不等。吾等認為，上述各認購價對可比較認股權證發行之各自收市價／理論除權價之溢價／折讓差距太過廣闊，無法作為認股權證發行之任何

滙盈融資函件

市場走勢指標。儘管如此，吾等留意到，認股價對緊接記錄日(包括該日)前連續三個交易日之每股平均收市價之5%溢價較股份於緊接公佈刊發日期前直至及包括最後實際可行日期(「回顧期間」)之股價波動(由二零零七年七月十九日之最高價0.34港元至二零零八年七月三日之最低價0.123港元)相對較小。雖然無法確定日後之股價表現將可保持於回顧期間之股價表現，但鑑於回顧期間股價波幅之大以及釐定認購價之相對較少溢價，可讓合資格股東有空間可當股價升至高於認購價水平時於適當時候行使附於其所持認股權證之供股權。此外，所有股東將會以平等基準及按相同條款獲授認股權證，包括所有認股權證將按相同認購價授予股東。因此吾等認為認購價公平合理。

為進行比較及分析，吾等假設認購價釐定為0.1337港元(「假定認購價」)，乃根據較緊接最後實際可行日期(包括該日)前最後三個交易日每股股份之平均收市價溢價5%計算)。然而，股東務請注意，假定認購價並不反映認購價，認購價將參考緊接記錄日期(包括該日)前連續三個交易日之每股平均收市價設定。然而，吾等認為，本意見函件採納假定認購價，乃呈列吾等對發行紅利認股證之分析以供獨立股東考慮之可能最佳選擇。

假定認購價：

- (a) 較二零零八年七月十日(即董事會批准發行紅利認股權證當日)聯交所所報之每股股份收市價0.127港元溢價約5.28%；
- (b) 較二零零八年七月十四日(即緊接公佈日期前之最後交易日)聯交所所報之每股股份收市價0.137港元折讓約2.41%；
- (c) 較截至二零零八年七月十四日(即緊接公佈日期前之最後交易日)(包括該日)止五個交易日聯交所所報之每股股份之平均收市價0.131港元溢價約2.06%；及
- (d) 較最後實際可行日期聯交所所報之每股股份收市價0.127港元溢價約5.28%。

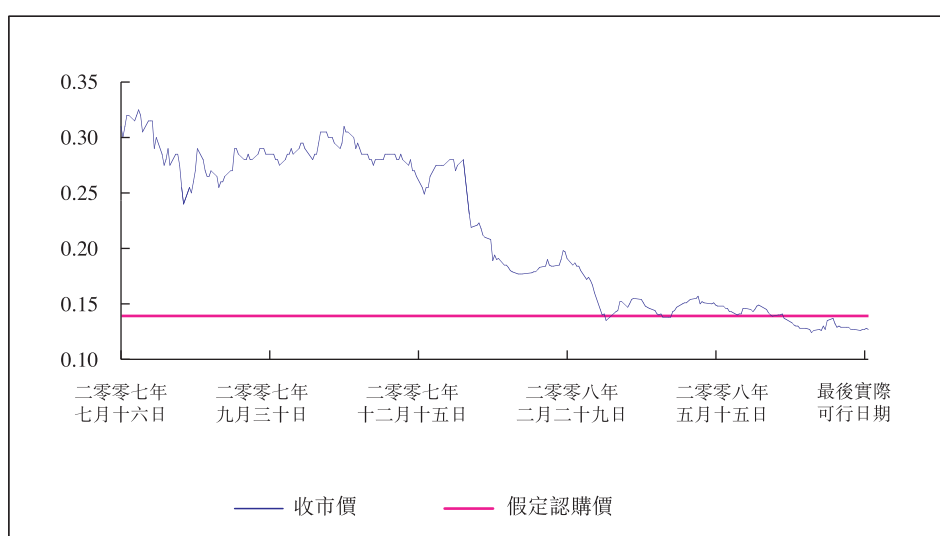
滙盈融資函件

如董事會函件所述，除因發生一般調整事件而作出調整外，認購價於認股權證到期日之前10個營業日須作出重設調整，從而將認購價調整至以下之較低者：(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三個交易日聯交所所報之每股股份平均收市價之97%。

經考慮下列因素後，吾等認為發行紅利認股權證及認購價對獨立股東而言屬公平合理：

(a) 吾等已回顧於回顧期間股份過往之價格表現：

圖表一：每股收市價與假定認購價之比較



如上圖所示，於回顧期間，每股股份收市價大部份時間均高於假定認購價。假定認購價較回顧期間之每股股份平均收市價0.2156港元折讓約37.99%，亦較回顧期間之每股股份最高收市價0.325港元大幅折讓約58.86%。倘每股價格可維持高於認購價（為回顧期間大部份時間之水平），則合資格股東將可透過於適當時間行使附於其所持認股權證之發行紅利認股權而獲利；

滙盈融資函件

- (b) 於認股權證到期日期前10個營業日內，股東將可通過重設調整獲得機會以低於緊接有關重設調整日期前一日股份市價之認購價行使其認股權證；
- (c) 所有股東將按平等基準及相同條款(包括認股權證將以相同認購價授予所有股東)獲授予認股權證；及
- (d) 儘管認股權證不會於聯交所或任何其他交易所上市，然而認股權證可自由轉讓，而認股權證持有人可於發行認股權證當日起至緊接發行認股權證日期一周年當日之前日期止一年內(包括首尾兩日)隨時將認股權證變現。

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。下表說明(1)於最後實際可行日期；及(2)所有舊認股權證所附之認購權於記錄日期前獲行使，以及在各情況下認股權證所附之認購權(a)僅獲一致行動群體悉數行使；及(b)獲所有認股權證持有人悉數行使後 貴公司之股權架構變動：

第一種情況

	於最後實際 可行日期		緊隨僅一致行動 群體悉數轉換認股 權證隨附之權利後		緊隨認股 權證隨附之 權利獲所有 持有人悉數轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
一致行動群體						
滙漢	4,888,401,048	44.94	5,866,081,257	49.48	5,866,081,257	44.94
潘政先生	9,397,533	0.09	11,277,039	0.10	11,277,039	0.09
小計	4,897,798,581	45.03	5,877,358,296	49.58	5,877,358,296	45.03
公眾人士	5,978,036,241	54.97	5,978,036,241	50.42	7,173,643,489	54.97
總計	10,875,834,822	100.00	11,855,394,537	100.00	13,051,001,785	100.00

滙盈融資函件

第二種情況

	倘於記錄日期前 悉數行使 舊認股權證 所附之權利		緊隨僅一致行動 群體悉數轉換認股 權證隨附之權利後		緊隨認股 權證隨附之 權利獲所有 持有人悉數轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
一致行動群體						
滙漢	5,617,557,490	44.94	6,741,068,988	49.47	6,741,068,988	44.94
潘政先生	10,813,208	0.09	12,975,849	0.10	12,975,849	0.09
小計	5,628,370,698	45.03	6,754,044,837	49.57	6,754,044,837	45.03
公眾人士	6,871,735,865	54.97	6,871,735,865	50.43	8,246,083,038	54.97
總計	12,500,106,563	100.00	13,625,780,702	100.00	15,000,127,875	100.00

於第一種情況下，倘認股權證所附之權利僅獲一致行動群體悉數行使，則一致行動群體於 貴公司之權益將由約45.03%增至約49.58%，而獨立股東於 貴公司之權益將由約54.97%攤薄約4.55%至約50.42%。

於第二種情況下，倘所有舊認股權證所附之認購權於記錄日期前獲所有舊認股權證持有人(包括一致行動群體)行使，且倘認股權證所附之權利僅獲一致行動群體悉數行使，則一致行動群體於 貴公司之權益將由約45.03%增至約49.57%，而獨立股東於 貴公司之權益將由約54.97%攤薄約4.54%至約50.43%。

倘所有股東均悉數行使認股權證所附之權利，則彼等於 貴公司之股權將維持不變，任何股東於 貴公司之權益均不會出現攤薄。

鑒於獨立股東於 貴公司之權益之最大攤薄不超過約4.55%，吾等認為有關攤薄並不重大。此外，一致行動群體悉數行使認股權證將不會導致一致行動群體作為控股股東之地位發生變化，有關詳情將於下文「申請清洗豁免」一段作進一步討論。

4. 對 貴集團之財務影響

股東務請注意，認購價將參考緊接記錄日期(包括該日)前連續三個交易日每股股份平均收市價釐定，並將於認股權證到期前第十個營業日作出調整；據此，認購價將會調整至以下之較低者：(i)緊接重設調整前當時之有效認購價；及(ii)緊接重設調整日期前三個交易日聯交所所報之每股股份平均收市價之97%。由於以下分析基於假定認購價，因此可能有別於釐定認購價時之實際情況。然而吾等認為，本意見函件採納假定認購價，乃呈列吾等對發行紅利認股權證之分析以供獨立股東考慮之可能最佳選擇。

現金流量及流動資金

假設2,175,166,964份認股權證將以假定認購價獲悉數行使，悉數行使認股權證所附之權利可為 貴公司帶來約290,800,000港元(扣除開支前，並假設認購價未獲調整)之額外現金流入。根據 貴集團於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產負債表， 貴集團於二零零八年三月三十一日擁有現金及銀行結餘約619,200,000港元。董事認為，發行紅利認股權證可於認股權證所附之認購權獲行使時增強 貴公司之股本基礎及增加 貴公司之營運資金。吾等同意董事會對此之意見。

股東應佔權益

行使所有認股權證可提高股東應佔權益，因額外股本權益將注入 貴公司。由於假定認購價低於每股股東應佔權益約0.47港元(即於二零零八年三月三十一日之股東應佔權益約5,111,200,000港元除以於最後實際可行日期已發行之10,875,834,822股股份)，故行使認股權證將導致每股股東應佔權益減少。

緊隨認股權證所附之權利獲悉數行使後之每股股東應佔權益減少主要由於發行紅利認股權證之假定認購價較於二零零八年三月三十一日之每股股東應佔權益有折讓所致。經考慮發行紅利認股權證將擴大 貴集團之股本基礎並向合資格股東提供權利以相當於每股股東應佔權益約28.4%之價格(根據假定認購價計算)認購股份，吾等認為發行紅利認股權證對股東應佔權益及每股股東應佔權益之整體影響對 貴公司及股東整體有利。

資產負債比率

根據 貴集團於二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產負債表， 貴集團於二零零八年三月三十一日之銀行借款淨額（總銀行借款減銀行存款及現金）約為1,199,700,000港元。經考慮於二零零八年三月三十一日之資產淨值約5,800,800,000港元後，資產負債比率（界定為銀行借款淨額除以 貴集團之資產淨值）約為20.7%。認股權證獲悉數按假定認購價行使將會使 貴集團之資產負債比率由約20.7%改善為約14.9%（分子為銀行借款淨額約1,199,700,000港元減去悉數行使認股權證所附之權利時之現金流入約290,800,000港元，分母為資產淨值約5,800,800,000港元加上悉數行使認股權證所附之權利時之現金流入約290,800,000港元）。吾等認為，有關資產負債比率之改善將增強 貴集團之議價能力，以就任何未來借貸取得更有利之融資條款，因此發行紅利認股權證符合 貴公司及股東整體之利益。

5. 其他考慮因素

吾等認為透過發行紅利認股權證籌集資金對股東而言，較 貴公司向獨立第三方配售股份為佳，皆因後者將導致股東於 貴公司之現有權益即時攤薄。吾等亦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，皆因該等建議並不會為 貴公司提供向股東籌集資金的機會（倘合資格股東行使彼等於認股權證隨附之權益，則 貴公司可向股東籌集資金）。

此外，吾等進一步認為重設調整給予股東機會以低於緊接認股權證到期前股份當時之市價之認購價行使認股權證，為股東提供了一個受惠於投資收益的好機會。

經考慮上述各項，吾等與董事一致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，進一步投資及增加彼等於 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4,897,798,581股股份中擁有權益，佔 貴公司總投票權約45.03%。倘一致行動群體悉數行使認股權證所附之權利，而概無獨立股東行使認股權證所附之權利，則一致行動群體於 貴公司之總投票權將由約45.03%增加約4.55%至約49.58%，較緊接行使日期前12個月期間一致行動群體之最低持股百分比增加超過

滙盈融資函件

2%。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性全面收購。

儘管對獨立股東總投票權之可能攤薄影響可能達最高約4.55%，而一致行動群體於 貴公司之投票權可能達最高約49.58%，惟獨立股東務請注意，倘發行紅利認股權證進行，發行紅利認股權證將不會導致一致行動群體作為控股股東之地位發生變化。一致行動群體確認，其於發行紅利認股權證發出之認股權證獲行使後，並不擬更改董事會之成員及／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 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正常及一般之轉變(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。

發行紅利認股權證須待(其中包括)理事授出清洗豁免後方可作實。一致行動群體已根據收購守則第26條豁免註釋附註1，正式向理事申請就行使其持有之認股權證隨附之權利授予清洗豁免。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。一致行動群體成員將就將於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之相關決議案放棄投票。

推薦意見

經考慮上文所述之主要因素及理由後，吾等認為清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。股東務請注意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，方可作實。倘清洗豁免未能於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。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

董事總經理

執行董事

周景輝

劉明

謹啓

二零零八年八月五日

1. 綜合收益表概要

以下載列本集團之綜合業績及截至二零零八年、二零零七年及二零零六年三月三十一日止三個財政年度各年之財務狀況(摘錄自本公司截至二零零八年及二零零七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，對截至二零零八年、二零零七年及二零零六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。

	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	1,554,855	1,374,113	744,390
除稅前溢利	558,497	359,107	201,646
稅項支出	(53,956)	(58,463)	(38,084)
年內溢利	<u>504,541</u>	<u>300,644</u>	<u>163,562</u>
以下人士應佔：			
股東	471,471	287,596	167,860
少數股東	33,070	13,048	(4,298)
股息	<u>47,129</u>	<u>49,095</u>	<u>30,462</u>
每股盈利			
基本(附註)	6.35港仙	4.90港仙	3.21港仙
攤薄(附註)	<u>6.31港仙</u>	<u>4.73港仙</u>	<u>3.21港仙</u>
每股股息	<u>0.55港仙</u>	<u>0.70港仙</u>	<u>0.60港仙</u>

附註：每股基本及攤薄盈利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二零零八年三月三十一日止兩年之經審核綜合資產負債表、本集團於二零零七年及二零零八年三月三十一日之經審核綜合資產負債表、截至二零零七年及二零零八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二零零八年三月三十一日止年度之經審核賬目。本集團於截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	5,7	1,554,855	1,374,113
收益	5,7	1,119,925	1,339,240
銷售成本	7	(659,130)	(874,107)
毛利		460,795	465,133
銷售開支		(12,478)	(15,608)
行政開支		(142,415)	(136,858)
其他收入及支出	6	179,467	129,168
經營溢利		485,369	441,835
融資成本	8	(75,581)	(111,727)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		477	562
聯營公司		148,232	28,437
除所得稅前溢利		558,497	359,107
所得稅開支	11	(53,956)	(58,463)
年內溢利		504,541	300,644
應佔：			
本公司股東		471,471	287,596
少數股東權益		33,070	13,048
		504,541	300,644
股息	13	47,129	49,095
每股盈利			
基本	14	6.35港仙	4.90港仙
攤薄	14	6.31港仙	4.73港仙

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	879,962	868,125
投資物業	16	1,953,380	1,776,150
租賃土地	17	1,738,896	1,765,542
共同控制實體	19	506,539	228,900
聯營公司	20	665,572	504,997
可供出售投資	25	326,656	—
商譽		5,103	8,651
應收按揭貸款	21	25,022	10,647
遞延所得稅資產	34	45,808	64,517
		<u>6,146,938</u>	<u>5,227,529</u>
流動資產			
持作發展／發展中之待售物業	22	898,242	796,759
已落成待售物業	22	217,402	463,471
應收按揭貸款	21	2,388	339
酒店及餐廳存貨		2,268	2,190
貿易及其他應收款項	23	196,313	178,148
以公平價值計入損益賬之財務資產	24	106,524	67,318
衍生金融工具	26	—	6,156
可退回所得稅		566	507
銀行結餘及現金	27	619,223	221,346
		<u>2,042,926</u>	<u>1,736,234</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	115,330	144,453
應付一間聯營公司款項	20	51,150	51,150
衍生金融工具	26	26,289	2,717
認股權證負債	29(a)	19,654	—
短期銀行及其他貸款及透支，有抵押	33	358,295	186,000
短期銀行貸款，無抵押	33	20,000	—
長期貸款之即期部份，有抵押	33	331,068	14,073
應付少數股東款項	35	114,071	109,964
應付所得稅		26,277	21,067
		<u>1,062,134</u>	<u>529,424</u>
流動資產淨值		<u>980,792</u>	<u>1,206,810</u>
資產總值減流動負債		<u>7,127,730</u>	<u>6,434,339</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
可換股票據	32	—	89,768
認股權證負債	29(b)	16,909	—
長期貸款，有抵押	33	1,109,535	1,441,175
遞延所得稅負債	34	200,467	167,763
		<u>1,326,911</u>	<u>1,698,706</u>
資產淨值		<u>5,800,819</u>	<u>4,735,633</u>
權益			
股本	30	108,758	69,173
儲備	31	5,002,488	3,935,050
		<u>5,111,246</u>	<u>4,004,223</u>
本公司股東應佔權益		5,111,246	4,004,223
少數股東權益		<u>689,573</u>	<u>731,410</u>
		<u>5,800,819</u>	<u>4,735,633</u>

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
附屬公司	18	4,801,256	4,226,059
遞延所得稅資產	34	110	110
		<u>4,801,366</u>	<u>4,226,169</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		730	406
以公平價值計入損益賬之財務資產	24	18,415	6,570
銀行結餘及現金	27	100,592	545
		<u>119,737</u>	<u>7,521</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		2,047	1,620
認股權證負債	29(a)	19,654	—
長期貸款之即期部份，有抵押	33	2,960	1,480
		<u>24,661</u>	<u>3,100</u>
流動資產淨值		<u>95,076</u>	<u>4,421</u>
資產總值減流動負債		4,896,442	4,230,590
非流動負債			
長期貸款，有抵押	33	15,560	18,520
資產淨值		<u>4,880,882</u>	<u>4,212,070</u>
權益			
股本	30	108,758	69,173
儲備	31	4,772,124	4,142,897
		<u>4,880,882</u>	<u>4,212,070</u>

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自經營活動之現金流量			
經營所產生之現金淨額	39	347,495	202,155
已付所得稅淨額		(58)	(1,023)
已付利息		(83,850)	(112,212)
經營活動產生之現金淨額		<u>263,587</u>	<u>88,920</u>
來自投資活動之現金流量			
已收利息		10,601	9,435
已收以公平價值計入損益賬之財務資產股息		1,725	671
購入可供出售投資		(218,224)	—
增添物業、廠房及設備		(19,441)	(14,323)
出售物業、廠房及設備所得款項		587	—
於一間共同控制實體之投資		(268,110)	—
墊予聯營公司款項增加		(12,342)	(2,693)
墊予共同控制實體款項增加		(9,052)	(93,520)
投資活動動用之現金淨額		<u>(514,256)</u>	<u>(100,430)</u>
融資活動前動用之現金淨額		<u>(250,669)</u>	<u>(11,510)</u>
來自融資活動之現金流量			
提取長期銀行貸款		706,039	696,903
償還長期銀行貸款		(738,869)	(1,188,464)
發行可換股票據		—	94,000
贖回可換股債券		(19,000)	(222,580)
轉換認股權證		925	—
已付股息		(34,969)	(26,620)
短期銀行貸款之增加		99,111	136,000
供股股份所得款項淨額		644,262	295,491
附屬公司少數股東貸款增加		4,107	4,455
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		(16,760)	(19,377)
融資活動產生／(動用)之現金淨額		<u>644,846</u>	<u>(109,975)</u>
現金及現金等價物之淨額增加／(減少)		394,177	(121,485)
年初現金及現金等價物		196,826	319,008
匯率變動		1,946	(697)
年終現金及現金等價物		<u>592,949</u>	<u>196,826</u>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金(不包括有限制銀行結餘)		<u>592,949</u>	<u>196,826</u>

綜合權益變動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股東 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
於二零零六年四月一日	3,436,020	658,891	4,094,911
匯兌差額	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	120,217	415,708
發行可換股票據	5,805	—	5,805
以股代息	27,789	1,052	28,841
二零零六年末期股息	(30,462)	(13,079)	(43,541)
二零零七年中期股息	(23,947)	(10,627)	(34,574)
增加一間上市附屬公司股權	—	(41,608)	(41,608)
一間上市附屬公司授出之購股權	4,822	2,858	7,680
	279,498	58,813	338,311
於二零零七年三月三十一日	4,004,223	731,410	4,735,633
於二零零七年四月一日	4,004,223	731,410	4,735,633
匯兌差額	13,013	6,459	19,472
可供出售投資之公平價值收益	10,436	4,812	15,248
減：遞延稅項撥備	(1,826)	(842)	(2,668)
年內溢利	471,471	33,070	504,541
年內確認收入總額	493,094	43,499	536,593
發行供股股份	644,262	—	644,262
發行認股權證	(83,491)	(38,519)	(122,010)
轉換認股權證	1,111	—	1,111
轉換及贖回可換股票據	71,012	—	71,012
以股代息	15,556	4,773	20,329
二零零七年末期股息	(25,148)	(10,725)	(35,873)
二零零八年中期股息	(25,377)	(10,808)	(36,185)
增加一間上市附屬公司股權	—	(36,453)	(36,453)
一間上市附屬公司授出之購股權	16,004	6,396	22,400
	613,929	(85,336)	528,593
於二零零八年三月三十一日	5,111,246	689,573	5,800,819

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、可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產及財務負債(包括認股權證及衍生金融工具)以公平價值重估而修訂)，並依照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，而管理層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範疇載於附註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兩個年度。

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經營有關之香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列：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	重新評估勘入式衍生工具
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2號－集團與庫存 股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

除根據香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號的要求分別對有關資金管理及金融工具所作出之額外披露外，本集團已評估因採納該等準則、修訂及詮釋而造成之影響，並認為採納該等準則、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

自二零零八年一月一日起生效

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之 限制、最低資金需要及其相互關係

自二零零八年七月一日起生效

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
------------------------	--------

自二零零九年一月一日起生效

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第8號	經營分部

自二零零九年七月一日起生效

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併

本集團並無提早採納以上準則、修訂及詮釋，並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，而不論任何少數權益之數額。收購成本超出本集團應佔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在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

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產生商譽，即任何已付代價與所收購公司資產淨值看有關部分之差額。倘收購成本低於應佔所收購附屬公司資產淨值的賬面值，有關差額(即負商譽)在綜合損益賬中確認。

(c) 附屬公司

附屬公司為本集團有權規管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

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權之所有實體。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)。

本集團應佔聯營公司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，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

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／負債

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、貸款及應收款項以及可供出售投資。分類視收購投資之目的而定。管理層於首次確認時釐定其投資分類並於每個報告日期對該劃定進行重新評估。

(i) 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起初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，此類別列作財務資產。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。

(ii) 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金融資產。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。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為指定劃分為此類別或非歸入任何其他類別之非衍生工具。可供出售投資劃分為非流動資產。

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及可供出售投資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。以公平價值計入損益賬之財務資產所產生的已收股息，在本公司收取付款的權利確立時，於損益賬確認。可供出售投資之公平價值變動於權益確認。當分類可供出售之證券被出售或出現減值時，則先前於權益內確認之公平價值調整乃成為投資之損益計入損益賬內。

在活躍市場買賣之金融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。

未在活躍市場買賣之金融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金融工具之公平價值。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遠期外匯市場利率釐定。

本集團會於結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。倘若為歸類為可出售之股本證券，於釐定證券有否出現減值時，會考慮證券公平價值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可出售財務資產出現減值，則其累積虧損(按收購成本與當時公平價值之差額，減該財務資產以往於損益賬內確認之任何減值虧損計量)會自權益中撤銷，並於損益賬內確認。於損益賬內就權益性工具確認之減值虧損不會透過損益賬撥回。應收賬款之減值測試載於附註2(n)。

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。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：

於香港之酒店及其他樓宇	50年或樓宇所在土地之餘下契約年期(以較短者為準)
於海外之酒店樓宇	25年
其他設備	3年至10年

發展中樓宇並無計提折舊撥備。

永久業權土地並無進行攤銷。

於每個結算日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

出售資產產生之盈虧乃按銷售所得淨額與相關資產之賬面值兩者之差額計算，並於損益賬中入賬。

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撇減至其可收回金額。

(i) 資產減值

無確定可使用年期及尚可使用之資產毋須折舊／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，本集團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約持有之土地及按財務租約持有之樓宇。按經營租約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。有關經營租約視同財務租約入賬。

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。估值乃按有關各個項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。建設中或發展中以供未來用作投資物業之物業，列作發展中物業，並以成本列賬，直至建設或發展工作完成，將重新分類為投資物業，按此入賬。

(k) 持作發展／發展中之待售物業

持作發展／發展中之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(附註2(aa))、建築成本、於發展期間資本化之利息及其他直接開支。可變現淨值乃根據預期銷售所得收益減估計銷售開支釐定。

(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。可變現淨值為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。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款(逾期三十日以上)，均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額在損益賬內的行政開支中確認，如一項貿易應收款無法收回，其會與貿易應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益賬中的行政開支內。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) 應付賬款

應付賬款初步按公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

(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，並在責任金額可靠地作出估算之情況下，需確立撥備。撥備金額於損益賬內確認。未來經營虧損則不予確認撥備。

(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債務結算日期遞延至結算日後最少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

可換股票據負債部分之公平價值乃按等值之不可兌換票據之市場利率為基準釐定。該類額乃以攤銷成本基準列為負債，直至轉換股份時註銷或票據到期，所得款項淨額之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) 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

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預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結算時應用之稅率(及法例)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) 認股權證負債

認股權證負債最初按公平價值於授出之日確認，其後按其公平價值重新計量。認股權證負債之公平價值變動於損益賬中確認。

(u) 股本

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

(v) 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。

(w) 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(以較後者為準)時予以確認，物業之風險及回報轉讓至買方。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於合併資產負債表流動負債項下。

(ii) 投資物業

投資物業之租金收入乃按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提供相關服務後予以確認。

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。

(x) 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。

以外幣為單位並被分類為可供出售之貨幣性證券之公平價值變動以該證券之已攤銷成本變動產生之匯兌差額及該證券賬面值之其他變動之間作出分析。有關攤銷成本變動之匯兌差額在損益賬確認，而賬面值之其他變動則在權益中確認。

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。

非貨幣性財務資產及負債（例如以公平價值計入損益賬之股本工具）之匯兌差額作為公平價值盈虧之一部份於損益賬確認。非貨幣性財務資產（例如分類為可供出售之股本證券）之匯兌差額包括在權益內之公平價值儲備之內。

(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，按結算日之收市匯率換算。

(y) 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。

(z) 經營租約

凡擁有權之大部份回報及風險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。

(aa) 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。物業開工前及竣工後期間之攤銷在損益賬列為開支。未攤銷預付款項於銷售有關物業時確認為銷售成本或於竣工時轉撥至物業成本。若出現減值，則於損益賬內扣除。

(ab) 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。

(ac) 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。

(ad) 股息分派

向本公司股東作出之股息分派於股息獲本公司股東或董事（按適用者）批准期間在本集團之財務報表內確認為一項負債。

3 財務風險管理

i) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理重點放在對難以預測之金融市場，務求盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具以對沖若干風險。

(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。

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有尚未償還20,110,000港元(二零零七年：無)之日圓貸款，倘港元兌日圓升值／貶值1%而所有其他變量保持不變，則稅後溢利將增加／減少166,000港元(二零零七年：無)。

(ii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表獲分類為可供出售投資或以公平價值計入損益賬之財務資產及購買上市證券之衍生金融工具，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。

本集團對其他實體之股本投資乃於香港聯交所公開交易。本集團以公平價值計入損益賬之財務資產及可供出售投資之市價每增加／減少1%，則稅後溢利及可供出售投資儲備將分別增加／減少879,000港元(二零零七年：271,000港元)及2,695,000港元(二零零七年：無)。

本集團購入上市證券之衍生金融工具及認股權證並無於香港聯交所公開買賣。倘相關股份之價格每升高／降低1%，而所有其他變量保持不變，則稅後溢利將分別增加／減少424,000港元(二零零七年：無)及1,189,000港元(二零零七年：無)。

(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。

本集團會基於客戶信用質素，並考慮到其財務狀況、過往經驗及其他因素對客戶評估及評級。管理層設定個別風險額度並定期監控其使用。年內未有超逾風險額度，且管理層預計不會因該等相關方不執行該等額度而產生重大損失。

就銀行結餘及現金而言，本集團通過將可選擇之金融機構限制為具有良好信貸評級及聲譽卓著之銀行以限定其信貸風險。

報告日期之最大信貸風險為綜合資產負債表內之未減值貿易及其他應收賬款、應收按揭貸款以及銀行結餘及現金之賬面值。

(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、從已承諾足夠信貸額度獲得資金，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。

已訂約未折現現金流量之有關到期組別乃根據結算日至本集團及本公司之財務負債及以淨額基準結算之衍生財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務報表內分析。由於折現影響非屬重大，故於十二個月內到期之餘額等於彼等之賬面餘額。

(d) 利率風險

本集團之利率風險來自應收貸款及按浮動利率發行之借貸。

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。

ii) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持有者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團利用針對淨資產及重估淨資產之資產負債比率監察其資本。淨資產（「淨資產」）指根據香港財務報告準則編製之綜合資產負債表所示之淨資產，而重估淨資產（「重估淨資產」）乃經計及除淨資產以外之酒店物業之公平價值（扣除有關遞延稅項）後予以編製。根據本集團之會計政策，概無物業（投資物業除外）乃以估值列賬。酒店物業估值詳情（僅為向讀者提供資料而編製）載於財務報表附註15(a)。

針對淨資產之資產負債比率乃按債務淨額除以淨資產而計算，而針對重估淨資產之資產負債比率乃按債務淨額除以重估淨資產而計算。債務淨額乃按借貸總額（包括如綜合資產負債表所示之流動及非流動借貸）減銀行結餘及現金計算。

於二零零八年及二零零七年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
借貸 (附註33)	1,818,898	1,641,248
可換股票據 (附註32)	—	89,768
借貸總額	1,818,898	1,731,016
減：銀行結餘及現金 (附註27)	(619,223)	(221,346)
債務淨額	1,199,675	1,509,670
資產淨值	5,800,819	4,735,633
資產淨值之資產負債比率	21%	32%
重估資產淨值	7,378,000	6,205,000
重估資產淨值之資產負債比率	16%	24%

iii) 公平價值估計

於活躍市場買賣之金融工具(如買賣證券及可供出售投資)之公平價值乃根據於結算日期之市場報價計算。本集團持有之財務資產所採用之市場報價為現行之市場買入價。

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外衍生工具)之公平價值乃採用估值技巧計算。本集團採用多種不同方法及根據於各結算日當時之市況作出假設。市場報價或同類金融工具之交易商報價適用於長期債務。其他技巧(例如估計折現現金流量)乃用於釐定其他金融工具之公平價值。利率掉期之公平價值乃按估計日後現金流量之現值計算。遠期外匯合約之公平價值乃使用結算日所報之遠期匯率釐定。

貿易及其他應收款項、以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具、銀行結餘及現金以及貿易及其他應付款項的賬面值與其公平價值相若。作為披露目的，財務資產及負債的公平價值估計則按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

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結果。該等評估及假設當中存在相當風險，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。所採用之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(其主要與稅務虧損有關)取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

(d) 衍生金融工具及認股權證之公平價值

並非於活躍市場買賣之衍生金融工具及認股權證之公平價值乃通過使用估值技巧釐定。倘使用估值技巧釐定公平價值，則須定期審閱有關公平價值。就實務而言，模型僅使用可見數據，而無論任何領域(例如信貸風險、波動性及相互關係)均須管理層作出估計。有關上述因素之假設出現變動可影響衍生金融工具及認股權證之公平價值。

(e) 以股份支付之款項

所授出期權之公平價值乃根據對波動性、期權期限、股息支付率及無風險年利率之不同假設(不包括任何非市場歸屬條件之影響)進行評估，其一般指於授出日期對購股權公平價值之最佳估計。

5 營業額及分類資料

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以及投資。營業額包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務及股息收入及利息收入，連同投資所得款項總額。收益包括物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務收益、股息收入及利息收入以及出售以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益／虧損淨額。

主要呈報形式－按業務劃分

本集團經營四大主要業務範疇，包括物業銷售、物業租賃、酒店和旅遊及投資。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。由於在二零零七年投資並非為單獨之業務分類且包含於其他業務內，故比較數字獲重新分類以符合本年度之呈列方式。分類資產主要包括物業、廠房及設備、租賃土地、投資物業、衍生金融工具、可供出售投資、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、衍生金融工具、銀行及其他貸款，並剔除認股權證負債、本期應付所得稅及遞延所得稅負債。

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	投資	其他業務	本集團
二零零八年(千港元)						
營業額	378,595	64,957	628,378	472,323	10,602	1,554,855
分類收益	<u>378,595</u>	<u>64,957</u>	<u>628,378</u>	<u>37,393</u>	<u>10,602</u>	<u>1,119,925</u>
分類業績之貢獻	80,471	62,671	163,230	37,393	10,602	354,367
其他收入及支出	6,736	177,230	(92,619)	(32,590)	120,710	179,467
未能分類公司開支						<u>(48,465)</u>
經營溢利						485,369
融資成本						(75,581)
應佔業績						
共同控制實體	490	—	—	—	(13)	477
聯營公司	(5,588)	154,548	—	—	(728)	<u>148,232</u>
除所得稅前溢利						558,497
所得稅開支						<u>(53,956)</u>
年內溢利						<u><u>504,541</u></u>
二零零七年(千港元)						
營業額	652,240	57,681	617,279	36,516	10,397	1,374,113
分類收益	<u>652,240</u>	<u>57,681</u>	<u>617,279</u>	<u>1,643</u>	<u>10,397</u>	<u>1,339,240</u>
分類業績之貢獻	133,839	52,814	160,696	1,643	10,397	359,389
其他收入及支出	(12,101)	191,365	(81,041)	(12,957)	43,902	129,168
未能分類公司開支						<u>(46,722)</u>
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)	<u>28,437</u>
除所得稅前溢利						359,107
所得稅開支						<u>(58,463)</u>
年內溢利						<u><u>300,644</u></u>

	物業銷售	物業租賃	酒店及旅遊	投資	其他業務	本集團
二零零八年(千港元)						
分類資產	1,139,409	2,010,358	2,708,481	433,484	170,815	6,462,547
共同控制實體及 聯營公司 未能分類資產	663,799	507,185	—	—	1,127	1,172,111
						<u>555,206</u>
						<u>8,189,864</u>
分類負債	359,773	579,184	1,048,454	13,395	22,782	2,023,588
未能分類負債						<u>365,457</u>
						<u>2,389,045</u>
資本開支	—	—	23,784	—	899	24,683
折舊	—	—	45,583	—	688	46,271
租賃土地攤銷	9,321	—	21,088	—	316	30,725
	<u>9,321</u>	<u>—</u>	<u>21,088</u>	<u>—</u>	<u>316</u>	<u>30,725</u>
二零零七年(千港元)						
分類資產	1,354,892	1,909,314	2,634,044	67,318	71,390	6,036,958
共同控制實體及 聯營公司 未能分類資產	380,046	352,637	—	—	1,214	733,897
						<u>192,908</u>
						<u>6,963,763</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>2,228,130</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
	<u>9,321</u>	<u>—</u>	<u>21,088</u>	<u>—</u>	<u>316</u>	<u>30,725</u>

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：

	營業額	分類收益	經營溢利	資產總值	資本開支
二零零八年(千港元)					
香港	1,444,671	1,009,741	465,988	7,552,004	23,113
中國內地	8,744	8,744	2,079	326,731	—
加拿大	101,440	101,440	17,302	311,129	1,570
	<u>1,554,855</u>	<u>1,119,925</u>	<u>485,369</u>	<u>8,189,864</u>	<u>24,683</u>
二零零七年(千港元)					
香港	1,272,026	1,237,153	423,171	6,597,170	11,627
中國內地	9,296	9,296	2,455	56,533	44
加拿大	92,791	92,791	16,209	310,060	2,652
	<u>1,374,113</u>	<u>1,339,240</u>	<u>441,835</u>	<u>6,963,763</u>	<u>14,323</u>

6 其他收入及支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業重估盈餘	177,230	184,125
折舊	(46,271)	(52,940)
租賃土地攤銷	(30,725)	(30,725)
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現公平價值虧損淨額	(32,590)	(12,957)
待售物業之減值撥備撥回	16,057	4,460
認股權證負債之公平價值增值淨額	85,261	—
上市附屬公司之購股權開支	(22,400)	(7,680)
商譽減值	(3,548)	—
收購一間上市附屬公司額外權益之負商譽	36,453	44,885
	<u>179,467</u>	<u>129,168</u>

7 按性質劃分之收入及開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
租金收入淨值 (附註(a))	61,420	52,814
利息收入	10,601	9,889
股息收入	1,725	671
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	35,668	972
	<u> </u>	<u> </u>
開支		
土地及樓宇經營租約租金開支	6,111	5,275
僱員福利開支，包括董事酬金 (附註10)	139,160	115,330
核數師酬金	4,603	4,119
已撇銷呆壞賬撥備 (淨額)	459	7,225
已售物業及貨物成本	516,960	713,689
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

(a) 租金收入淨值

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金總收入		
投資物業	59,593	50,368
持作待售物業	5,364	7,313
	<u> </u>	<u> </u>
開支	64,957	57,681
	(3,537)	(4,867)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>61,420</u>	<u>52,814</u>

8 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	75,335	101,079
可換股債券	—	10,898
可換股票據	842	4,880
來自附屬公司少數股東之貸款 (附註35)	4,107	4,455
短期銀行貸款及透支	9,989	1,102
利率掉期之公平價值虧損	10,777	7,373
	<u>101,050</u>	<u>129,787</u>
資本化作為發展中物業之成本利息開支	<u>(25,469)</u>	<u>(18,060)</u>
	<u>75,581</u>	<u>111,727</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4.5% (二零零七年：5.9%)。

9 董事及高級管理層之酬金

- (a) 截至二零零八年及二零零七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(i))	購股權 (附註(ii))	僱主向退休 福利計劃 作出之供款	酬金總額
二零零八年(千港元)					
執行董事					
馮兆滔先生	—	6,110	—	42	6,152
林迎青博士	—	2,127	2,560	60	4,747
潘政先生	—	15,319	—	12	15,331
倫培根先生	—	2,426	2,560	95	5,081
關堡林先生	—	1,070	2,560	53	3,683
Loup, Nicholas James 先生	100	—	—	—	100
	100	27,052	7,680	262	35,094
非執行董事					
梁尚立先生	300	—	—	—	300
歐逸泉先生	120	—	—	—	120
	420	—	—	—	420
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
	420	—	—	—	420
	940	27,052	7,680	262	35,934

董事姓名	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益 (附註(i))	購股權 (附註(ii))	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>

附註：

- (i) 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9,700,000 港元(二零零七年：11,500,000 港元)。
- (ii) 由泛海酒店支付。
- (b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位(二零零七年：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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
工資及薪金	114,580	106,134
退休福利成本 (附註(a))	3,675	3,413
一間上市附屬公司之僱員購股權開支 (附註(b))	22,400	7,680
	<u>140,655</u>	<u>117,227</u>
資本化作為發展中物業	(1,495)	(1,897)
	<u>139,160</u>	<u>115,330</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成本及行政開支。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
供款總額	3,675	3,454
已動用之沒收供款	—	(41)
	<u>3,675</u>	<u>3,413</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%（二零零七年：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。

於二零零八年三月三十一日，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(二零零七年：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。

於二零零八年三月三十一日，根據購股權計劃所持購股權之詳情載列如下：

本公司

承授人	屆滿日期	行使價	二零零八年 數目	二零零七年 數目
董事	二零一五年三月二十九日	0.315港元	108,264,245	108,264,245
僱員	二零一五年三月二十九日	0.315港元	41,243,520	56,709,841

年內，概無任何購股權獲授出、行使或註銷(二零零七年：無)。一名僱員過世後，15,466,321份(二零零七年：5,000,000份購股權於一名僱員辭職後失效)購股權失效。在本公司於二零零八年三月進行供股後，毋須對現行行使價及購股權數目作出調整，原因為供股不會對價格造成攤薄。

泛海酒店

	屆滿日期	行使價	二零零八年 數目	二零零七年 數目
僱員	二零一五年十月三十一日	0.19436港元	—	4,465,909
董事	二零一七年三月二十八日	0.12960港元	80,000,000	80,000,000
僱員	二零一七年三月二十八日	0.12960港元	80,000,000	160,000,000
董事	二零一七年四月一日	0.13港元	240,000,000	—
僱員	二零一七年四月一日	0.13港元	460,000,000	—

二零零七年，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，700,000,000份購股權獲授出，84,465,909份購股權於一名僱員過世後失效，及概無購股權獲行使或註銷。於二零零七年，240,000,000份購股權獲授出，及概無購股權獲行使、註銷或失效。

二零零八年，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22,400,000港元(二零零七年：7,680,000港元)，已於損益賬確認。

以下假設已分別用於計算二零零七年三月及四月授出購股權之公平價值：

	二零零七年四月	二零零七年三月
授出日之股份收市價(港元)	0.13	0.13
行使價(港元)	0.1296	0.1296
購股權預期有效期(年)	1.6	1.6
預期波幅(%) (附註(i))	51.71	51.71
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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	2,466	587
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,745	(2,688)
	5,211	(2,101)
遞延所得稅	48,745	60,564
	53,956	58,463

本集團於本年度按照估計應課稅溢利之17.5% (二零零七年：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開支29,000 港元 (二零零七年：抵免1,000 港元) 及開支32,643,000 港元 (二零零七年：開支7,593,000 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	558,497	359,107
應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損	(148,709)	(28,999)
	<u>409,788</u>	<u>330,108</u>
按稅率17.5% (二零零七年：17.5%) 計算之稅項	71,713	57,769
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,745	(2,688)
其他國家不同稅率之影響	(1,381)	(1,263)
毋須繳納所得稅之收入	(22,483)	(8,887)
不可扣稅之支出	9,432	6,791
未確認稅損	3,058	9,439
確認早前未有確認之稅損	(5,350)	(11)
使用早前確認之稅損	(1,507)	—
其他	(2,271)	(2,687)
	<u>53,956</u>	<u>58,463</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66,900,000 港元(二零零七年：554,000 港元)。

13 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已派付中期股息每股0.35 港仙(二零零七年：0.35 港仙)	25,377	23,947
建議派付末期股息每股0.20 港仙(二零零七年：0.35 港仙)	21,752	25,148
	<u>47,129</u>	<u>49,095</u>

於二零零八年七月十日舉行之會議上，董事會提議派發末期股息每股0.20 港仙(以紅利股派發)。此建議股息並無於財務報表內列反映，但將列作為截至二零零九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471,471,000 港元(二零零七年：287,596,000 港元)除以年內已發行股份之加權平均數7,430,223,474 股(二零零七年：5,872,615,953 股，已就二零零八年三月之供股之影響作出調整)計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按472,165,000 股股份(相等於本公司股東應佔溢利471,471,000 港元加除稅後詳省利息694,000 港元)除以7,483,238,697 股(相等於年內已發行股份之加權平均數7,430,223,474 股加因假設可換股票據在年初已獲兌換後增加被視為將予發行之潛在股份53,015,223 股)計算。本公司與其上市附屬公司尚未行使之購股權及認股權證不會對每股盈利產生攤薄影響。

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 港元加除稅後詳省利息4,026,000 港元)及6,166,393,789 股股份(已就二零零八年三月之供股之影響作出調整，相等於年內已發行股份之加權平均數5,872,615,953 股加假設可換股票據已獲兌換後被視為將予發行之潛在股份293,777,836 股)計算。本公司與其上市附屬公司尚未行使之購股權不會對每股盈利產生攤薄影響。

15 物業、廠房及設備

	加拿大 一間酒店之				
	永久業權土地	酒店樓宇	其他樓宇	其他設備	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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>
成本值					
於二零零七年三月三十一日	69,160	1,202,231	19,000	50,600	1,340,991
匯兌差額	8,099	46,236	—	876	55,211
添置	—	23,784	—	899	24,683
出售	—	—	—	(707)	(707)
於二零零八年三月三十一日	<u>77,259</u>	<u>1,272,251</u>	<u>19,000</u>	<u>51,668</u>	<u>1,420,178</u>
累積折舊					
於二零零七年三月三十一日	—	418,571	5,390	48,905	472,866
匯兌差額	—	20,929	—	852	21,781
本年度支出	—	45,183	376	712	46,271
出售	—	—	—	(702)	(702)
於二零零八年三月三十一日	<u>—</u>	<u>484,683</u>	<u>5,766</u>	<u>49,767</u>	<u>540,216</u>
賬面淨值					
於二零零八年三月三十一日	<u>77,259</u>	<u>787,568</u>	<u>13,234</u>	<u>1,901</u>	<u>879,962</u>

附註：

(a) 酒店物業之賬面總值包括：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
酒店物業		
酒店樓宇	787,568	783,660
酒店之永久業權土地	77,259	69,160
酒店租賃土地 (附註17)	1,662,351	1,688,681
	<u>2,527,178</u>	<u>2,541,501</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4,455,139,000 港元(二零零七年：4,075,614,000 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872,325,000 港元(二零零七年：860,537,000 港元)。

16 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	1,776,150	2,046,470
轉撥往酒店物業	—	(454,445)
重估盈餘	177,230	184,125
	<u>1,953,380</u>	<u>1,776,150</u>

投資物業由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零八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1,953,380,000 港元(二零零七年：1,776,150,000 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
於二零零七年及 二零零八年三月三十一日	<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	247,675	652	4,451	252,778
於損益賬確認	21,088	54	262	21,404
已於物業、廠房及設備中資本化	5,242	—	—	5,242
本年度攤銷	26,330	54	262	26,646
於二零零八年三月三十一日	<u>274,005</u>	<u>706</u>	<u>4,713</u>	<u>279,424</u>
賬面淨值				
於二零零八年三月三十一日	<u>1,662,351</u>	<u>45,393</u>	<u>31,152</u>	<u>1,738,896</u>
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>
本集團預付租賃付款包括：			二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港之租賃土地				
長期租賃			1,163,900	1,175,803
中期租賃			574,996	589,739
			<u>1,738,896</u>	<u>1,765,542</u>

已作貸款抵押之租賃土地之賬面淨值總額為1,738,896,000 港元(二零零七年：1,765,542,000 港元)。

18 附屬公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 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	3,572,180	2,996,983
	<u>4,801,256</u>	<u>4,226,059</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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產／(負債)淨值	96,011	(172,576)
墊予共同控制實體款項	445,411	436,359
墊予共同控制實體款項撥備	(34,883)	(34,883)
	<u>506,539</u>	<u>228,900</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202,752,000港元(二零零七年：192,172,000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及業績

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
非流動資產	715,515	471,966
流動資產	94,716	25,735
	<u>810,231</u>	<u>497,701</u>
負債		
非流動負債	234,991	205,324
流動負債	479,229	464,953
	<u>714,220</u>	<u>670,277</u>
資產／(負債)淨值	<u>96,011</u>	<u>(172,576)</u>
收入	13,530	987
開支	(13,024)	(426)
除所得稅前溢利	506	561
所得稅(開支)／抵免	(29)	1
年內溢利	<u>477</u>	<u>562</u>

20 聯營公司

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔資產／(負債)淨值	3,892	(144,341)
墊予聯營公司款項	665,786	653,444
墊予聯營公司款項撥備	(4,106)	(4,106)
	<u>665,572</u>	<u>504,997</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>614,422</u>	<u>453,847</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911,000 港元(二零零七年：908,000 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及業績

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產	807,935	626,459
負債	(804,043)	(770,800)
	<u>3,892</u>	<u>(144,341)</u>
收益	182,976	13,934
年內溢利	<u>148,232</u>	<u>28,437</u>

21 應收按揭貸款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收按揭貸款	27,410	10,986
減：列入流動資產之即期部份	(2,388)	(339)
	<u>25,022</u>	<u>10,647</u>

應收按揭貸款每年按最優惠年利率加1.5 厘至2.0 厘(二零零七年：最優惠年利率加1.5 厘至2.0 厘) 計息。於二零零八年三月三十一日之實際利率為每年7.5 厘(二零零七年：每年7.9 厘)。應收按揭貸款以港元計值。應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

22 持作發展／發展中之待售物業及已落成待售物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持作發展／發展中之待售物業		
租賃土地	635,353	634,956
發展成本	262,889	161,803
	<u>898,242</u>	<u>796,759</u>
已落成待售物業		
租賃土地	117,957	243,120
發展成本	99,445	220,351
	<u>217,402</u>	<u>463,471</u>

於二零零八年三月三十一日，價值923,482,000 港元(二零零七年：941,672,000 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。

23 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款		
全數獲得履行	47,039	110,079
已逾期但無減值	10,379	11,473
已減值且計提撥備	115	129
	<u>57,533</u>	<u>121,681</u>
減：應收款項減值撥備	(115)	(129)
應收貿易賬款，淨值	57,418	121,552
預付款項	9,228	6,036
公用事業及其他按金	7,293	6,484
其他應收款項	122,374	44,076
	<u>196,313</u>	<u>178,148</u>

於二零零八年三月三十一日，其他應收款項包括應收貸款95,540,000 港元(二零零七年：11,100,000 港元)，按每年利率由5% 至最優惠利率加2% 計息，且須於一年內償還(二零零七年：每年5% ，且須於兩年內償還)。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 天至60 天	56,321	118,831
61 天至120 天	1,082	2,071
120 天以上	15	650
	<u>57,418</u>	<u>121,552</u>

大多數已逾期但無減值的應收貿易賬款的賬齡均少於120天。該等賬款關乎許多近期無拖欠記錄的獨立客戶。該等應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 天至60 天	10,135	10,045
60 天以上	244	1,428
	<u>10,379</u>	<u>11,473</u>

截至二零零八年三月三十一日，應收貿易賬款115,000 港元(二零零七年：129,000 港元)已減值。

給予客戶之信貸條款各異，一般根據個別客戶之財務實力釐定。為了有效管理有關應收賬款之信貸風險，本公司會定期進行客戶的信貸評估。

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

本集團應收貿易賬款賬面值按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	54,490	118,072
加拿大元	2,861	3,423
人民幣	67	57
	<u>57,418</u>	<u>121,552</u>

24 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之股本證券	106,524	32,796	18,415	6,570
已抵押美國國庫債券	—	34,522	—	—
	<u>106,524</u>	<u>67,318</u>	<u>18,415</u>	<u>6,570</u>

25 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港上市之股本證券	<u>326,656</u>	<u>—</u>

26 衍生金融工具

	本集團			
	二零零八年		二零零七年	
	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	—	12,894	600	2,717
用於購買上市證券 之衍生金融工具	—	13,395	—	—
	<u>—</u>	<u>26,289</u>	<u>6,156</u>	<u>2,717</u>

於二零零七年三月三十一日，未到期遠期外匯合約之名義本金額為100,000,000美元。

於二零零八年三月三十一日，未到期利率掉期合約之名義本金額為600,000,000港元（二零零七年：650,000,000港元）。

用於購買上市證券之衍生金融工具由本集團之定期存款予以抵押。

27 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及手頭現金	77,940	109,263	580	545
有限制銀行結餘	26,274	24,520	—	—
短期銀行存款	515,009	87,563	100,012	—
	<u>619,223</u>	<u>221,346</u>	<u>100,592</u>	<u>545</u>

有限制銀行結餘之實際年利率為2.3厘(二零零七年：3.5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定用途。

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為1.5厘(二零零七年：3.2厘)及2.0厘(二零零七年：3.9厘)。本集團及本公司該等存款之平均屆滿期限分別為6天(二零零七年：72天)及6天(二零零七年：8天)。

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款項。本集團之應付貿易賬款為23,870,000港元(二零零七年：34,318,000港元)。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0天至60天	23,524	33,614
61天至120天	33	406
120天以上	313	298
	<u>23,870</u>	<u>34,318</u>

29 認股權證負債

(a) 本公司

於二零零七年九月七日，本公司按每持有五股本公司股份獲發一份認股權證之基準向股東發行紅利認股權證。初步認購價為每股0.29港元及該等認股權證可自其獲發行日期起計一年內任何時間予以行使。除因一般調整事項之發生而進行之調整外，認購價自該等認股權證獲發行日期起六個月結束時及於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日可予以重設調整。供股發行(附註30(a))導致認購價於二零零八年二月十三日由0.29港元調整至0.256港元。重設調整安排之後，認購價於二零零八年三月六日進一步由每股0.256港元調整至0.179港元。認股權證負債之公平價值採用點陣模式釐定。

期內認股權證負債之變動如下：

	千港元
於發行日期認股權證之公平價值	83,492
計入損益賬之公平價值收益	(63,652)
轉換認股權證時與儲備抵銷	(186)
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	<u>19,654</u>

計算二零零八年三月三十一日之認股權證公平價值時採用以下假設：

於二零零八年三月三十一日之股份收市價(港元)	0.147
行使價(港元)	0.179
認股權證估計剩餘年期(年)	0.4
預期波幅(%)	47.13
無風險利率(%)	0.80

(b) 上市附屬公司

於二零零七年九月七日，上市附屬公司泛海酒店按每持有五股泛海酒店股份獲發一份認股權證之基準向股東發行紅利認股權證。初步認購價為每股0.146港元及該等認股權證可自其獲發行日期起計三年內任何時間予以行使。除因一般調整事項之發生而進行之調整外，認購價自該等認股權證獲發行日期起每六個月結束時及於該等認股權證屆滿日期前第十個營業日可予以重設調整。重設調整安排之後，認購價於二零零八年三月六日由每股0.146港元調整至0.084港元。認股權證負債之公平價值採用點陣模式釐定。

期內認股權證負債之變動如下：

	千港元
於發行日期認股權證之公平價值	38,523
計入損益賬之公平價值收益	(21,609)
轉換認股權證時與少數股東權益抵銷	(5)
	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	<u>16,909</u>

計算二零零八年三月三十一日之認股權證公平價值時採用以下假設：

於二零零八年三月三十一日之股份收市價(港元)	0.076
行使價(港元)	0.084
認股權證估計剩餘年期(年)	2.4
預期波幅(%)	43.85
無風險利率(%)	1.39

30 股本

每股面值0.01港元

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零七年及二零零八年三月三十一日	400,000,000,000	4,000,000

	股份數目		金額	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已發行及繳足：				
於年初	6,917,288,795	5,076,925,957	69,173	50,769
發行供股股份 (附註(a))	3,625,274,773	1,710,518,044	36,253	17,105
以股代息 (附註(b))	62,223,578	129,844,794	622	1,299
轉換可換股票據 (附註(c))	267,857,140	—	2,678	—
轉換認股權證 (附註(d))	3,190,301	—	32	—
於年終	10,875,834,587	6,917,288,795	108,758	69,173

附註：

(a) 於二零零八年三月，本公司按發行價每股0.18港元發行3,625,274,773股供股股份，基準為每持有兩股現有股份可獲發一股供股股份。所得款項淨額約643,600,000港元擬用於日後收購香港、澳門及中國之發展項目(包括發展成本)，支付現有項目之發展成本及作營運資金用途。

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) 於二零零七年十月，本公司按每股0.25港元配發及發行62,223,578股新股份，以派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息。

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，以派發截至二零零七年三月三十一日止年度之中期股息。

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，以派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息。

(c) 於二零零七年五月，本金額為75,000,000港元之可換股票據獲兌換為267,857,140股普通股，剩餘本金額19,000,000港元已連同應計利息由本公司贖回。

(d) 於二零零七年九月，1,437,029,187份認股權證獲發行，而年內3,190,301份認股權證以每股0.29港元獲轉換。

31 儲備

	股份溢價	可換股票據	資本贖回	購股權	認股 權證儲備	可供出售 投資儲備	繳入盈餘	收益儲備	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團									
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 授出之購股權	—	—	—	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>—</u>	<u>—</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>—</u>	<u>—</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>—</u>	<u>—</u>	<u>2,670,292</u>	<u>20,773</u>	<u>3,935,050</u>
於二零零七年三月三十一日	1,189,330	5,805	43,868	4,982	—	—	2,670,292	20,773	3,935,050
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	13,013	13,013
可供出售投資公平價值收益	—	—	—	—	—	10,436	—	—	10,436
減：遞延稅項撥備	—	—	—	—	—	(1,826)	—	—	(1,826)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	471,471	471,471
贖回可換股票據	—	(5,805)	—	—	—	—	—	1,818	(3,987)
兌換可換股票據	72,321	—	—	—	—	—	—	—	72,321
發行供股股份(扣除開支)	608,009	—	—	—	—	—	—	—	608,009
發行認股權證	—	—	—	—	(83,491)	—	—	—	(83,491)
轉換認股權證	893	—	—	—	185	—	—	1	1,079
二零零七年末期股息 (附有以股代息選擇權)	14,934	—	—	—	—	—	—	(25,148)	(10,214)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(25,377)	(25,377)
一間上市附屬公司授出之購股權	—	—	—	13,164	—	—	—	2,840	16,004
於二零零八年三月三十一日	<u>1,885,487</u>	<u>—</u>	<u>43,868</u>	<u>18,146</u>	<u>(83,306)</u>	<u>8,610</u>	<u>2,670,292</u>	<u>459,391</u>	<u>5,002,488</u>
包括：									
建議派付二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	21,752	21,752
其他	<u>1,885,487</u>	<u>—</u>	<u>43,868</u>	<u>18,146</u>	<u>(83,306)</u>	<u>8,610</u>	<u>2,670,292</u>	<u>437,639</u>	<u>4,980,736</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>1,885,487</u>	<u>—</u>	<u>43,868</u>	<u>18,146</u>	<u>(83,306)</u>	<u>8,610</u>	<u>2,670,292</u>	<u>459,391</u>	<u>5,002,488</u>

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	認股 權證儲備 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						
於二零零六年						
三月三十一日	883,303	43,868	—	2,684,451	280,254	3,891,876
年內溢利	—	—	—	—	554	554
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)
發行供股股份 (扣除開支)	278,386	—	—	—	—	278,386
於二零零七年 三月三十一日	<u>1,188,179</u>	<u>43,868</u>	<u>—</u>	<u>2,684,451</u>	<u>226,399</u>	<u>4,142,897</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
於二零零七年 三月三十一日	<u>1,188,179</u>	<u>43,868</u>	<u>—</u>	<u>2,684,451</u>	<u>226,399</u>	<u>4,142,897</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
年內溢利	—	—	—	—	66,900	66,900
轉換可換股票據	72,321	—	—	—	—	72,321
發行供股股份 (扣除開支)	608,009	—	—	—	—	608,009
發行認股權證	—	—	(83,491)	—	—	(83,491)
轉換認股權證	893	—	185	—	1	1,079
二零零七年末期股息 (附有以股 代息選擇權)	14,934	—	—	—	(25,148)	(10,214)
二零零八年中期股息	—	—	—	—	(25,377)	(25,377)
於二零零八年 三月三十一日	<u>1,884,336</u>	<u>43,868</u>	<u>(83,306)</u>	<u>2,684,451</u>	<u>242,775</u>	<u>4,772,124</u>
包括：						
建議派付二零零八年 末期股息	—	—	—	—	21,752	21,752
其他	1,884,336	43,868	(83,306)	2,684,451	221,023	4,750,372
於二零零八年 三月三十一日	<u>1,884,336</u>	<u>43,868</u>	<u>(83,306)</u>	<u>2,684,451</u>	<u>242,775</u>	<u>4,772,124</u>

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司組織章程細則，繳入盈餘及贖回資本儲備均可供分派。本公司於二零零八年三月三十一日之可供分派儲備總額為2,887,788,000 港元(二零零七年：2,954,718,000 港元)。

32 可換股票據

於二零零六年五月十五日，本集團發行本金金額達94,000,000港元之可換股票據，年利率為4厘，每半年期末支付。每名票據持有人可選擇以初步兌換價每股股份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或其後任何時間，按面值連同累計利息購買/贖回全部或部份票據。

可換股票據的負債部份及權益部份之公平價值於票據發行時確定。負債部份之公平價值按同等之不可換股票據之市場利率確定，所餘部份即為權益部份之價值。

年內，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期銀行及其他貸款及透支				
有抵押	358,295	186,000	—	—
無抵押	20,000	—	—	—
長期銀行貸款，有抵押	1,440,603	1,455,248	18,520	20,000
	<u>1,818,898</u>	<u>1,641,248</u>	<u>18,520</u>	<u>20,000</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	331,068	14,073	2,960	1,480
須於一至年兩年內償還	13,942	254,778	2,960	2,960
須於兩至年五年內償還	185,828	336,735	8,880	8,880
	<u>530,838</u>	<u>605,586</u>	<u>14,800</u>	<u>13,320</u>
須於五年內償還	530,838	605,586	14,800	13,320
須於五年後償還	909,765	849,662	3,720	6,680
	<u>1,440,603</u>	<u>1,455,248</u>	<u>18,520</u>	<u>20,000</u>
計入流動負債之即期部份	(331,068)	(14,073)	(2,960)	(1,480)
	<u>1,109,535</u>	<u>1,441,175</u>	<u>15,560</u>	<u>18,520</u>

於結算日，借貸之實際年利率介乎1.3厘與5.0厘之間（二零零七年：4.5厘至7.0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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延所得稅資產	45,808	64,517	110	110
遞延所得稅負債	(200,467)	(167,763)	—	—
	<u>(154,659)</u>	<u>(103,246)</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

	可供出售投資		加速稅項折舊		物業重估		公平價值調整		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	—	—	(51,794)	(49,479)	(166,858)	(139,011)	(84,386)	(92,197)	(303,038)	(280,687)
於損益賬確認	—	—	(1,223)	(2,315)	(28,565)	(27,847)	(41)	7,811	(29,829)	(22,351)
於權益確認	(2,668)	—	—	—	—	—	—	—	(2,668)	—
於年終	<u>(2,668)</u>	<u>—</u>	<u>(53,017)</u>	<u>(51,794)</u>	<u>(195,423)</u>	<u>(166,858)</u>	<u>(84,427)</u>	<u>(84,386)</u>	<u>(335,535)</u>	<u>(303,038)</u>

遞延所得稅資產

	加速賬目折舊		撥備		稅損		物業成本基準差異		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初	—	392	—	181	118,024	143,004	81,768	94,428	199,792	238,005
於損益賬確認	296	(392)	—	(181)	(29,335)	(24,980)	10,123	(12,660)	(18,916)	(38,213)
於年終	<u>296</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>88,689</u>	<u>118,024</u>	<u>91,891</u>	<u>81,768</u>	<u>180,876</u>	<u>199,792</u>

本公司

	稅損	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年初及年終	<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548,000,000港元(二零零七年：517,000,000港元) 確認遞延稅項資產104,000,000港元(二零零七年：100,000,000港元)。除為數446,000,000港元(二零零七年：462,000,000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)(二零零七年：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102,151,000港元(二零零七年：98,043,000港元)之貸款按最優惠利率加1.5厘(二零零七年：最優惠利率加1.5厘)計息，餘下款項免息。

36 資本承擔

結算日尚未產生之資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	115,013	1,300
已授權但未訂約	31,827	96,700
	<u>146,840</u>	<u>98,000</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。

於二零零八年三月三十一日，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	78,500	69,672
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	62,008	78,527
	<u>140,508</u>	<u>148,199</u>

(b) 承租者

於二零零八年三月三十一日，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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	4,284	5,418
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	3,250	7,650
	<u>7,534</u>	<u>13,068</u>

38 財務擔保

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
為下列公司提供銀行貸款 及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	817,125	927,225
共同控制實體	197,840	168,340	197,840	168,340
聯營公司	—	65,010	—	65,010
第三方	—	1,229	—	—
為一間附屬公司發行之 可換股票據提供擔保	—	—	—	94,000
	<u>197,840</u>	<u>234,579</u>	<u>1,014,965</u>	<u>1,254,575</u>

39 綜合現金流量報表附註

除所得稅前溢利與經營所產生之現金淨額之對賬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前溢利	558,497	359,107
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	(477)	(562)
聯營公司	(148,232)	(28,437)
折舊	46,271	52,940
租賃土地攤銷	30,725	30,725
商譽減值	3,548	—
以公平價值計入損益賬之財務資產之 已變現及未變現公平價值增值淨額	(3,078)	11,985
投資物業重估盈餘	(177,230)	(184,125)
認股權證負債之公平價值增值淨額	(85,261)	—
收購一間上市附屬公司之額外權益之負商譽	(36,453)	(44,885)
一間上市附屬公司之購股權開支	22,400	7,680
出售物業、廠房及設備之收益	(582)	—
待售物業之減值撥備撥回	(16,057)	(4,460)
股息收入	(1,725)	(671)
利息收入	(10,601)	(9,889)
利息開支	75,581	111,727
未計營運資金變動前之經營溢利	257,326	301,135
應收按揭貸款增加	(16,424)	(766)
持作發展／發展中之待售物業減少(不包括已資本化之利息開支)	171,544	131,128
酒店及餐廳存貨(增加)／減少	(78)	376
貿易及其他應收款項增加	(18,165)	(21,688)
以公平價值計入損益賬之財務資產(增加)／減少	(22,734)	54
衍生金融工具減少	5,556	—
有限制銀行結餘(增加)／減少	(1,754)	4,692
預售物業已收按金增加	—	(212,068)
貿易及其他應付款項減少	(27,776)	(708)
經營產生之現金淨額	<u>347,495</u>	<u>202,155</u>

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」）。

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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自滙漢附屬公司之收入／(開支)		
租金收入 (附註(a))	407	269
管理費開支 (附註(b))	(1,027)	(1,044)
清潔費用 (附註(c))	(809)	(881)
來自滙漢聯營公司之租金收入 (附註(a))	313	186
來自聯營公司之利息收入 (附註20)	3	3
支付少數股東之利息開支 (附註35)	<u>(4,107)</u>	<u>(4,455)</u>

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 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年呈列。

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67.7%)	飲食經營	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67.7%)	旅行代理	2,500,000港元
麒邦興業有限公司	物業發展	2港元
善濤有限公司(擁有67.7%)	飲食經營	2港元
堅柱有限公司(擁有67.7%)	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67.7%)	酒店持有	2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
於百慕達註冊成立		
泛海酒店集團有限公司(擁有67.7%)	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67.7%)**	酒店持有	1美元
Global Gateway Corp.(擁有67.7%)**	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc.(擁有67.7%)**	酒店持有	1美元
Greatime Limited(擁有67.7%)	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
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%
百謹有限公司	物業發展	2港元	50%
於中國註冊成立			
漁陽房地產開發(深圳)有限公司 #	物業發展	人民幣40,000,000元	41.32%
北京黃海房地產開發有限公司 #	物業發展	人民幣240,000,000元 (已付人民幣232,138,000元)	44%
上海鴻華星期五餐廳有限公司 #	飲食經營	人民幣17,384,640元	64.3%

於中國營業

43 財務報表之通過

本財務報表已於二零零八年七月十日由董事會通過。

3. 重大變動

於最後實際可行日期，本集團自二零零八年三月三十一日(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。

4. 債務

於二零零八年六月三十日(即本通函付印前就本債務報表而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有約1,631,800,000港元之借款(包括約1,488,500,000港元之有抵押銀行貸款)、28,200,000港元之無抵押銀行貸款、115,000,000港元之應付少數股東款項及融資租約項下100,000港元之責任。

本集團上述尚未償還貸款乃由於二零零八年六月三十日賬面總值約5,489,700,000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銀行存款約3,000,000港元所抵押。於二零零八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215,200,000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，本集團於二零零八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二零零八年六月三十日營業時間結束時通行之匯率兌換為港元。

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零零八年五月三十一日所作估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

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（統稱為「泛海集團」）擁有之上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二零零八年五月三十一日（「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23項物業而言，吾等依賴中國律師煒衡律師事務所就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21項物業取得中國法律意見。吾等對中國停車場並無賦予任何商業價值。就第24項物業而言，吾等亦信賴煒衡律師事務所之法律意見。該法律意見確認合營企業所獲授之土地使用及管理權。

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類及第VI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。於二零零八年五月三十一日估值中國物業權益所用之匯率為100港元兌人民幣87元。

就第一類之第1、2、3及4項物業以及第四類之第15、16及17項物業而言，吾等已對該等物業於二零零八年三月三十一日之權益作出評估，以載入資產負債表。該等物業權益於估值日之估值數字實際上與吾等於二零零八年三月三十一日之評估相同。

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

二零零八年八月五日

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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值		於二零零八年 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	1,250,000,000港元		100%	1,250,000,000港元
2. 香港銅鑼灣軒尼詩道502號 黃金廣場	1,750,000,000港元		33%	577,500,000港元
3. 香港灣仔駱克道33號 中央廣場滙漢大廈	790,000,000港元		100%	790,000,000港元
4. 香港中環砵典乍街 22號整幢	34,000,000港元		100%	34,000,000港元
	小計：	3,824,000,000港元		2,651,500,000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	397,000,000港元		80%	317,600,000港元

物業	於二零零八年 五月三十一日		貴集團 應佔之權益	於二零零八年 五月三十一日 貴集團 應佔之資本值	
	現況下之資本值				
6. 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	58,500,000港元		100%	58,500,000港元	
7. 香港新界荃灣油柑頭 荃灣市第367號地段	1,265,000,000港元		50%	632,500,000港元	
	小計：			1,008,600,000港元	
	1,720,500,000港元				

第三類：泛海集團於香港持有作未來發展之物業權益

8. 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	
9. 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	
10. 香港新界西貢沙下 丈量約份第221號之多塊地段	130,000,000港元		7.5%	9,750,000港元	

物業	於二零零八年 五月三十一日		貴集團 應佔之權益	於二零零八年 五月三十一日 貴集團 應佔之資本值	
	現況下之資本值				
11. 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：	194,390,000	港元		38,767,000	港元

第四類：泛海集團於香港持有未出售之物業權益

12. 香港新界元朗屏山 屏興里1號芙蓉園多個單位	3,500,000	港元	100%	3,500,000	港元
13. 香港九龍油塘崇信街8號 鯉灣天下多個單位	199,800,000	港元	100%	199,800,000	港元
14. 香港 香港仔大道238號 南灣御園	1,054,000,000	港元	100%	1,054,000,000	港元
15. 香港北角馬寶道28號 華滙中心多個單位	79,000,000	港元	80%	63,200,000	港元
16. 香港灣仔李節街1號 李節花園31樓C室及E室	7,500,000	港元	100%	7,500,000	港元
17. 香港銅鑼灣加寧街13至15號 美亞美大廈11樓B室	6,600,000	港元	100%	6,600,000	港元

物業	於二零零八年	貴集團 應佔之權益	於二零零八年
	五月三十一日 現況下之資本值		五月三十一日 貴集團 應佔之資本值
18. 香港新界屯門華發街6號 錦暉花園1座5樓A室	1,200,000港元	100%	1,200,000港元
19. 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	1,100,000港元	100%	1,100,000港元
20. 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：		1,339,060,000港元

第五類：泛海集團於中國持有未出售之物業權益

21. 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
--	-------	------	-------

物業	於二零零八年	貴集團	於二零零八年
	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. 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	320,000,000港元	41.32%	132,224,000港元
小計：	320,000,000港元		132,224,000港元
第六類：泛海集團於中國持有作未來發展之物業權益			
23. 中華人民共和國 北京市通州區 永順鎮 永順西街72號	364,370,000港元	44%	160,322,800港元
小計：	364,370,000港元		160,322,800港元
總計：	<u>7,778,120,000港元</u>		<u>5,330,473,800港元</u>

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	於二零零八年 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)。	根據泛海集團提供之資料，於二零零八年五月三十一日，除約為975.57平方米(10,501平方呎)之物業部份為空置外，該物業之餘下面積已租予多名租戶，最遲之租約將於二零一零年九月十四日屆滿。總月租為3,655,149.2港元，不包括差餉及管理費。	1,250,000,000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：	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築樓面面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>26,976*</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>106,193</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>133,169</u></td> </tr> </tbody> </table>		建築樓面面積 (平方呎)	零售	26,976*	辦公室	106,193	總計	<u>133,169</u>	
	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. 該物業乃受制於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之一項抵押。
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	於二零零八年 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，於二零零八年五月三十一日，除總建築樓面面積約為1,721.01平方米(18,525平方呎)之零售面積及1,692.68平方米(18,220平方呎)辦公室之部份為空置外，該物業之餘下面積已租予多名租戶，最遲之租約將於二零一一年五月十一日屆滿。總月租為3,336,954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二零零七年一月至十二月期間分別為每月4,722,000港元及4,690,000港元。	1,750,000,000港元 (貴集團應佔之 33%權益： 577,500,000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	56,621	
	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(佔99/100份額)及地鐵有限公司(佔1/100份額)。
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(佔99/100%份額)。
3. 建築事務監督根據房屋條例備註S.24(1)及24(2)(C)(II)就二樓至三樓面向軒尼詩道之外牆之日期為二零零八年一月八日之第UBZ/U07-60/0001/06號法令以契約備忘錄08031401980016號登記。
4. 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	於二零零八年 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層高平台上之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，於二零零八年五月三十一日，除約1,482.07平方米(15,953平方呎)之辦公室面積為空置及約1,376.25平方米(14,814平方呎)辦公室面積為自用外，該物業之餘下面積均租予多名租戶，而最遲之租約將於二零一一年一月三十一日屆滿。總月租為2,357,769.4港元，不包括差餉及管理費，包括自用部份及停車場租金。	790,000,000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)	<u>90,996</u>	
	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. 根據二零零七年十一月七日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/25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	於二零零八年 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。	根據貴集團提供之資料，該物業租期由二零零七年九月七日至二零一零年九月六日，為期3年，月租為168,000港元，不包括差餉及管理費，可按市場租金續期3年。	34,000,000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)	
	該物業乃根據政府租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物業之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
5. 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約自政府持有，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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	397,000,000港元 (貴集團應佔80%權益： 317,600,000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抵押。			
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。			
4. 地政署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：	僅私人住宅用途		
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. 該物業於二零零八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657,000,000港元，不包括補價。
7. 發展項目於完成時以二零零八年五月三十一日之價值計算之估計資本值為1,738,000,000港元。
8. 預計落成日期為二零一零年。

			於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	58,500,000港元

附註：

- 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。
- 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）。
- 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二零零七年八月二十四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，發展特點如下：

面積（包括政府土地）：	1,800平方米（19,375平方呎）
地積比率：	3.6
建築樓面面積：	住宅 — 6,428平方米（69,191平方呎） 非住宅 — 52平方米（560平方呎）
樓宇層數／高度：	9層，裙樓3層
- 為根據上述規劃許可進行發展，已向地政總署提出換地申請。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獲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。
- 預計完成發展項目所需之成本總數為67,000,000港元，不包括補價。

6. 發展項目於完成時以二零零八年五月三十一日之價值計算之估計資本值為227,000,000港元。
7. 預計落成日期為二零一零年。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
7. 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">該項發展將包括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。設有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，該項發展之核准建築樓面面積合共為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，於二零零八年五月三十一日，建築工程仍在進行。	1,265,000,000港元 (貴集團應佔之50%權益)： 632,500,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為Lucky New Investment Limited，由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樓宇抵押及一項補充樓宇抵押。
3. 該物業位於日期為二零零八年四月十一日之荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/24號下「住宅(乙類)」之區域內。
4. 該物業於二零零八年五月三十一日之總建築開支總數為127,800,000港元(不包括撥充資本之利息)，其已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273,750,000港元。
5. 發展項目於完成時以二零零八年五月三十一日之價值計算之估計資本值為1,850,000,000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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
8. 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，於二零零八年五月三十一日，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，持有二分之一分權共有份額。
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. 於二零零八年五月三十一日，物業並無發展計劃。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
9. 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="461 416 815 562">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="461 613 815 837">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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	13,000,000港元
	<p data-bbox="461 891 815 956">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. 該物業位於日期為二零零八年一月二十五日之夏村分區計劃大綱圖第S/YL-HT/9號下「綜合發展區」之區域內。
4. 於二零零八年五月三十一日，物業並無發展計劃。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
10. 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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。</p>	<p>130,000,000港元 (貴集團應佔 7.5%權益： 9,750,000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號地段二分之一、第132號地段二分之一、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號地段四分之一、第153號地段四分之一、第154號地段四分之一、第157號第B分段地段四分之一、第133號第C分段地段四分之一。
- 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泛海國際集團有限公司實益擁有其7.5%權益之新希望有限公司及凱添投資有限公司，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號地段二分之一分權共有份額由凱添投資有限公司(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)擁有。

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分段地段四分之一分權共有份額以及第133號第C分段地段四分之三分權共有份額由Shingo Developments Limited(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)擁有。

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. 於二零零八年五月三十一日，物業並無發展計劃。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
11. 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>	根據泛海集團提供之資料，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	48,390,000港元 (貴集團 應佔30%權益： 14,517,000港元)

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. 於二零零八年五月三十一日，該物業並無發展計劃。

第四類：泛海集團於香港持有未出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
12. 香港 新界 元朗 屏山 屏興里1號 芙蓉園 多個單位 丈量約份 122號之 第1738號之 餘段之 2019份及 之148份	該物業包括24個私家車車位 (第3、5、6、10、13、15、 16、17、18、20、23、37、 40、41、43、45、46、47、 48、49、50、51、52、53號) 及4個電單車車位(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。 該物業乃以新批契約第YL 4668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。 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，於二零零八年 五月三十一日，該物 業為空置。	3,500,000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。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
13. 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 1,122份	<p data-bbox="461 405 815 591">該物業由鯉灣天下多個層數之6個住宅單位，地下及1樓所有商業單位、1樓及2樓23個私家車車位及5個電單車車位組成。</p> <p data-bbox="461 629 815 936">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，不設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="461 974 815 1240">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325.53平方米(3,504平方呎)。(單位之面積分配詳情請參閱下文附註4。)</p> <p data-bbox="461 1279 815 1509">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="461 1547 815 1612">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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	199,800,000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. 根據日期為二零零八年五月二十三日之茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖第S/K15/16號，該物業目前位於下「住宅(戊類)」之區域內。
3. 所有商業單位(地下之餐廳1、2、3、5、6及1樓之餐廳7及8均受制於以聯合銀行為受益人之一項抵押及銷售所得款項及租金收入安排。

4. 該物業包括以下各項：

住宅單位 — 位於21樓、30樓、32樓、33樓、35樓及37樓之F室；

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；

私家車車位 — 位於1樓之C101、C102、C103、C105、C106、C107、C108、C109、C110；位於1樓之R101、R102及R103；位於2樓之R201、R211、R219、R223、R225、R226、R227、R231、R235、R242及R249；

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，F室一般單位之建築樓面面積為584平方呎，商業單位之建築樓面面積如下：

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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
14. 香港 香港仔大道 238號 南灣御園 香港仔內地段 第365號	<p>該物業包括南灣御園整個發展項目，為一幢41層高之商業/住宅大廈，於二零零八年落成。地下設有兩間商舖，6樓至45樓為住宅單位，共提供180個單位。不設4樓、14樓、34樓及44樓。附屬設施包括一個會所，設有戶外游泳池、兒童遊樂處、健身室及園林花園。地下至3樓共有39個私家車車位及5個電單車車位。</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>	根據泛海集團提供之資料，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	1,054,000,000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一項樓宇抵押及一項補充樓宇抵押。
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. 根據泛海集團提供之資料，住宅單位之建築樓面面積如下：

	A室	B室	C室	D室	E室
6樓	908	899	697	707	637
7樓至43樓	937	964	747	762	687
45樓	937	964	747	762	687

地下商舖之建築樓面面積如下：

- 1號舖 — 1,277平方呎
2號舖 — 1,315平方呎

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
15. 香港 北角 馬寶道28號 華滙中心多個 單位 內地段3504號 之2分段、3分 段之B段、3分 段之餘段、3 分段之A段、5 分段、4分 段、餘段、1 分段之A段之 餘段、5分 段、3分段、2 分段、4分段 及6分段之 23,400份之 892份及 23,400份之 727份中之727 份之457份。	<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03至05室、20樓05至11室及23樓全層辦公室單位組成。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為1,881.46平方米(20,252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)。</p>	<p>根據泛海集團提供之資料，於二零零八年五月三十一日，該物業已全部租予多名租戶，最遲之租約將於二零一零年十月一日屆滿。總月租為226,047港元，不包括差餉及管理費，但包括牌照費。</p>	<p>79,000,000港元 (貴集團應佔之 80%權益： 63,200,000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. 該物業乃受制於以恒生銀行有限公司為受益人之抵押。
3. 根據二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱圖第S/H8/21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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
16. 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="461 416 815 562">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="461 613 815 719">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="461 770 815 920">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="461 972 815 1037">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	根據 貴集團提供之資料，於二零零八年五月三十一日，該物業用作員工宿舍。	7,500,000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. 根據二零零七年十一月六日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/25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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
17. 香港 銅鑼灣 加寧街 13至15號美亞 美大廈11樓B 室 海旁地段第 231號OO段及 其延展部分之 49份之1份	<p data-bbox="461 416 815 562">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。</p> <p data-bbox="461 613 815 719">該物業之建築樓面面積約為128.21平方米（1,380平方呎）。</p> <p data-bbox="461 770 815 958">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。</p>	根據 貴集團提供之資料，於二零零八年五月三十一日，該物業用作員工宿舍。	6,600,000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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
18. 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="461 416 815 600">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="461 651 815 719">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="461 770 815 999">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 1050 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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	1,200,000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/23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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
19. 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11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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	1,100,000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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
20. 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>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>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>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>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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。</p>	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未出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
21. 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 data-bbox="461 506 815 611">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 data-bbox="461 667 815 1048">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，而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，於二零零八年五月三十一日，該物業為空置。	無商業價值

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
22. 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 宗地號： H212-28	<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12,850.3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，於二零零八年五月三十一日，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>人民幣 278,400,000元 (等於320,000,000 港元) (貴集團應 佔之41.32%權益： 132,224,000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%。
- 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58.68%及41.32%股份。
- 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二零零八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。

第六類：泛海集團於中國持有作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之資本值
23. 中華人民共和國 北京通州區 永順鎮永順西街72號	該物業包括一塊地盤面積為51,390.5平方米(根據土地使用權證)之發展用地。 根據目標土地獲授予之日期為二零零五年三月二十八日之京通國用(2005)第005號土地使用權證，用於商業、地庫停車場及住宅用途之土地使用權分別於二零四四年八月三十日、二零五四年八月三十日及二零七四年八月三十日到期。	根據泛海集團提供之資料，於二零零八年五月三十一日，該物業用作分散住宅及本地商舖。	人民幣 317,000,000元 (等於364,370,000 港元) (貴集團應 佔之44%權益： 160,322,800港元)

附註：

- 根據北京市人民政府於二零零五年三月二十八日發出之京通國用(2005)第005號國有土地使用權證，一幅位於通州區永順鎮永順村之地盤面積為51,390.5平方米之地塊之土地使用權獲授予北京黃海房地產開發有限公司。
- 根據北京市國土資源局與北京黃海房地產開發有限公司於二零零四年八月三十一日訂立之京地出(合)字(2004)第0818號國有土地使用權合約，該土地之用途及發展受制於(其中包括)以下條件：

土地面積	:	52,493,075平方米
用途	:	住宅、商業及地庫停車場用途
土地使用年期	:	商業 — 由二零零四年八月三十一日起40年 住宅 — 由二零零四年八月三十一日起70年 停車場 — 由二零零四年八月三十一日起50年
建築樓面面積	:	總許可建築樓面面積為113,761.48平方米，如下所示： 地上層： 83,834.35平方米(住宅) 5,968.03平方米(商業) 地下層： 1,500平方米(商業) 9,959平方米(地庫停車場)
- 根據北京市規劃委員會於二零零四年四月十六日發出之規(通)地字0007號建設用地規劃許可證，一塊位於通州區永順西街之面積為53,752.935平方米之土地許可由北京黃海房地產開發有限公司使用。

4. 中國法律意見指出，北京黃海房地產開發有限公司為俊星公司(56%)與廣佳發展有限公司(44%)之間之中外合營企業。
5. 根據泛海集團之資料，廣佳發展有限公司為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
6. 中國法律意見指出，北京黃海房地產開發有限公司擁有該物業之土地使用權及開發權。
7. 吾等於進行估值時，作出下列假設：
 - (i) 泛海集團有權將該物業土地使用權之餘下年期轉讓予任何第三方，而毋須向任何政府機關支付額外地價或其他繁重開支。
 - (ii) 所有地價及地盤拆遷之附屬成本已經支付。
8. 於二零零八年五月三十一日，該物業並無經批准之發展計劃。
9. 吾等獲泛海集團告知，該物業以二零零八年五月三十一日之市值出售時須繳納營業稅、土地增值稅及中國企業所得稅。準確稅務涵義受制於出售時之現行規則及規例。作指示用途，根據於最後實際可行日期之現行規則及可獲得之資料，因出售該物業而產生之潛在稅項責任估計為溢利之15%之企業所得稅、收益之30%之土地增值稅及銷售所得款項之5%之營業稅。潛在稅項責任將於出售該物業時產生。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就其於二零零八年五月三十一日所作估值而發出的函件全文、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：

吾等遵照泛海國際集團有限公司（「貴公司」）之指示，就 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）持有之物業進行估值。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二零零八年五月三十一日之公開市值之意見，以供載入一份公開通函。

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取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、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，對第1項及第2項物業進行估值，該等物業乃由 貴公司持作經營，並已全面運作之酒店。根據此估值基準，該物業按全面運作之酒店估值（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(該物業正由辦公室大樓轉為全面運作之酒店大樓，包括與經營有關之固定裝置及設備)進行估值時，吾等已參考市場上可得之銷售情況及吾等獲提供之改建建議。吾等亦已採納閣下就未支付之改建成本及完成改建估計所需時間之意見。吾等假設已經取得建築規劃之所有批准，及已就酒店佔用及經營從相關政府部門取得所有必要批准。

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、租賃明細表、經批核之建築計劃、預計改建成本、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，以決定地盤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，出售貴公司於香港之物業權益可能產生之潛在稅項負債僅為代價3.75%之印花稅，該稅項須順由買方支付。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，支付該稅項乃買方之責任。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。

吾等進一步披露，於二零零八年六月十八日，吾等已為同一等物業編製另一份截至二零零八年三月三十一日以證書形式之估值報告。就第1及第2項物業而言，於二零零八年三月三十一日及二零零八年五月三十一日之估值並無分別。就第3項物業而言，由於改裝工程之進度加快，吾等於二零零八年五月三十一日之估值為770,000,000港元，較吾等於二零零八年三月三十一日之估值750,000,000港元高出20,000,000港元，此乃反映了改建之進度。

吾等根據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)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章之條文中所載列之所有規定對物業進行估值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

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

代表
萊坊測計師行有限公司
董事
張淑慧
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零零八年八月五日

附註：吳紹林，M.R.I.C.S.、M.H.K.I.S.、R.P.S. (GP) 自一九九五年起為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，擁有二十三年香港及中華人民共和國物業估值工作經驗。

張淑慧，M.R.I.C.S.、M.H.K.I.S.、R.P.S. (GP) 為一名合資格估值師，擁有逾十五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	於二零零八年 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	1,649,000,000港元
2. 九龍尖沙咀金巴利道62號九龍皇悅酒店	1,536,000,000港元
3. 香港銅鑼灣永興街8號	<u>770,000,000港元</u>
	總計： <u><u>3,955,000,000港元</u></u>

估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 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 內地段 第8399號	<p data-bbox="461 504 817 689">該物業由一幢位於地盤面積約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。</p> <p data-bbox="461 741 817 1128">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、地面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。</p> <p data-bbox="461 1180 817 1249">現有酒店大廈之總建築面積約為184,000平方呎。</p> <p data-bbox="461 1301 817 1525">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。</p> <p data-bbox="461 1576 817 1727">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)。</p> <p data-bbox="461 1778 817 1843">該物業應付之政府地租每年為1,000港元。</p>	<p data-bbox="852 504 1129 651">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。</p> <p data-bbox="852 703 1129 889">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。</p> <p data-bbox="852 940 1129 1126">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。</p> <p data-bbox="852 1178 1129 1447">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。</p>	1,649,000,000港元

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 五月三十一日 現況下之市值
		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。	

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) 根據二零零七年十一月十六日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/25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	於二零零八年 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 data-bbox="461 416 815 600">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 data-bbox="461 656 815 920">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。該物業第二層(原用作餐廳)亦劃用作大廈後勤設施。現有後勤設施將轉為21間客房。</p> <p data-bbox="461 976 815 1043">該物業之總建築面積約為220,000平方呎。</p> <p data-bbox="461 1099 815 1245">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 data-bbox="461 1301 815 1395">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 data-bbox="852 416 1129 562">該物業由 貴公司作為酒店經營,但下列向其他第三方租出或發出許方者除外。</p> <p data-bbox="852 618 1129 965">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 data-bbox="852 1021 1129 1357">該物業整個地庫1及2受由二零零八年二月起為期兩年之租約所規限,月租為178,000港元,不包括管理費、地租及差餉及水電費。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>	1,536,000,000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) 根據二零零八年四月二十五日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/23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	於二零零八年 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層高之商業大廈，於一九九九年二月落成。	該物業現為空置，改建為酒店單位之工程正在進行。	770,000,000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。該物業現正進行改建工程，將改為擁有280間客房之酒店。		
	於完成後，地下及第一層將設有主入口、酒店大堂、快餐店。第二層將設有停車場，樓上餘下層數將為客房。第三層將用作大廈後勤設施。第五層將設有水療按摩中心，第三十層將設有健身室。改建工程預計於二零零八年底完成。		
	該物業之建築面積為10,050.54平方米（108,184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 貴公司告知，估計總改建成本約為126,800,000港元。假設改建已獲批准，並根據建議於二零零八年五月三十一日完成及作酒店用途之相關牌照已授出，該物業於二零零八年五月三十一日之市值估計為970,000,000港元。
- (6) 截至二零零八年五月三十一日，已支出之裝修成本約為21,300,000港元。
- (7) 根據二零零七年七月二十七日之北角分區計劃大綱圖第S/H8/21號，該物業目前位於一個劃作「商用/住宅」用途之區域內。

以下為獨立物業估值師均富會計師行就其於二零零八年五月三十一日所作估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。除非文義另有所指，否則本報告所用物業價值均以加幣列值。本報告所涵蓋之物業之市值及本集團應佔物業之市值按46,500,000加元相等於約365,000,000港元之匯率計算，僅供參考。



Grant Thornton LLP
Suite 1600, Grant Thornton Place
333 Seymour Street
Vancouver, BC
V6B 0A4
T (604) 687-2711
F (604) 685-6569
www.GrantThornton.ca

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二零零八年五月三十一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二零零八年七月十五日之估值研究報告(估值日期為二零零八年五月三十一日)及吾等於五月三十一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。

在對物業權益進行估值時，吾等已根據香港測量師學會所公佈之「香港測量師學會物業估值標準第一版」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章編製報告。

吾等已完成物業於二零零八年三月三十一日之估值作為財務報告之用。物業於二零零八年五月三十一日之估值與吾等於二零零八年三月三十一日之估值相同。

在對現有酒店進行估值時，吾等使用該等酒店截至二零零八年五月三十一日止年度之實際純利，然後將實際溢利之物業升值資本化以達至酒店之市值。吾等於估值中並無使用任何溢利預測。

根據吾等之估值，吾等估計於二零零八年五月三十一日，泛海集團應佔Empire Landmark Hotel之市值為46,500,000加元。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

二零零八年七月十五日

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	於二零零八年 五月三十一日 之預計資本值	貴集團 應佔權益(67.7%)
1. The Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street Vancouver. B.C. Canada V6G 1B9	68,700,000加元	於二零零八年 五月三十一日 貴集團應佔之 預計資本值為 46,500,000加元

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40,965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. 股本及購股權

(a) 股本

於最後實際可行日期，本公司之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>10,875,834,822</u>	股股份	<u>108,758,348.22</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。

除因一名股東於二零零八年四月十七日行使舊認股權證而發行的235股股份外，本公司之已發行股本自本公司上個財政年度完結時（即二零零八年三月三十一日）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	30,932,640
其他	10,310,880
	149,507,765

該等購股權(經調整)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。

(c) 認股權證

於最後實際可行日期，尚未行使之認股權證詳情如下：

承授人	認購價 (可予調整) 港元	根據尚未行使 之舊認股權證 而發行之 股份數目
滙漢	0.179	729,156,442
潘政	0.179	1,415,675
公眾人士	0.179	893,699,624
		1,624,271,741

該等認股權證可由二零零七年九月七日至二零零八年九月六日按每股0.29港元之初步認購價行使。於進行供股後，認購價已由0.29港元調整為0.256港元。經根據舊認股權證之條款進行重設調整後，認股購價已於二零零八年三月六日進一步由每股股份0.256港元調整為每股股份0.179港元。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，本公司概無任何可影響股份之購股權、認股權證、衍生工具或換股權。

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(定義見證券及期貨條例第XV部)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	9,397,533	4,888,401,048		4,897,798,581	45.03

(附註)

附註：由於潘政先生擁有滙漢控股權益(37.77%)，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	403,383	9,121,284,139	9,121,687,522	70.67
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（經調整）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

認股權證權益

(a) 本公司

董事姓名	所持認股權證數目		
	個人權益	公司權益	合計
潘政	1,415,675	729,156,442	730,572,117

(附註)

附註：由於其於滙漢之控股權益(37.77%)，潘政先生被視為於滙漢所持之舊認股權證中擁有權益。

該等認股權證可由二零零七年九月七日至二零零八年九月六日按每股股份0.29港元之初步認購價行使。經本公司按股東於二零零八年二月十三日所持每兩股股份獲一股供股股份之基準進行供股後，認購價已由每股股份0.29港元調整為每股股份0.256港元。經根據舊認股權證之條款進行重設調整後，認股購價已於二零零八年三月六日由每股股份0.256港元調整為每股股份0.179港元。

(b) 泛海酒店

董事姓名	所持認股權證數目		
	個人權益	公司權益	合計
潘政	76,686	1,742,211,916	1,742,288,602

該等認股權證可由二零零七年九月七日至二零一零年九月六日按每股0.146港元之初步認購價行使。經根據泛海酒店認股權證之條款進行重設調整後，認股購價已於二零零八年三月六日由每股股份0.146港元調整為每股股份0.084港元。

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. 有關一致行動群體之額外披露

- (a) 一致行動群體之主要成員為滙漢及潘先生。

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、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39.58%權益。

潘政先生之地址為香港新界Section J, Lot 951, N.T.D.D. 381。

- (b) 除「董事權益之披露」一節披露之潘政先生及馮兆滔先生之權益外，概無滙漢董事於本公司擁有任何權益。
- (c) 於最後實際可行日期，一致行動群體於4,897,798,581股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約45.03%。

一致行動群體成員於本公司之個人權益如下：

- (i) 於股份之權益

	擁有權益之 股份數目	股權 百分比 (%)
潘政 (附註1)	4,897,798,581	45.03
滙漢 (附註2)	4,888,401,048	44.94

附註1：潘政先生亦為滙漢董事。彼為9,397,533股股份之實益擁有人。此外，由於潘政先生擁有滙漢之37.77%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：滙漢被視為於由滙漢實業有限公司(滙漢之全資附屬公司)所持有之股份中擁有權益。

(ii) 於購股權及認股權證之權益

	購股權 數目	舊認股權證 數目
潘政	5,155,440	1,415,675
滙漢	—	729,156,442
馮兆滔	20,621,761	—

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，一致行動群體概無持有任何股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券以及可影響股份之供股權。

- (d) 除滙漢及潘政先生於二零零八年三月十日分別以每股股份0.18港元之價格收購彼等各自之保證配額1,629,467,010股及3,132,511股本公司供股股份外，於本公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，概無一致行動群體成員(包括滙漢之董事)買賣任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具。
- (e) 於本公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，概無一致行動群體成員(包括滙漢董事)曾借入或借出股份。
- (f) 一致行動群體之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，包括重新調配本集團之固定資產。此外，一致行動群體亦無任何計劃導致本集團僱員之受僱狀況出現變動。

5. 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、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益：

(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	123,873,694	107,619,384	3,953,852	235,446,930	37.77	
馮兆滔	11,260,763	—	—	11,260,763	1.81	

(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) 除潘政先生於二零零八年一月二十五日以每股滙漢股份1.35港元之價格從公開市場購買416,000股滙漢股份外，於公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，本公司或任何董事概無買賣滙漢之任何證券。

6. 與發行紅利認股權證及／或清洗豁免有關之安排

- (a) 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。
- (b) 於最後實際可行日期，概無持有本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士已不可撤銷地承諾投票贊成或反對批准發行紅利認股權證或清洗豁免。
- (c) 於最後實際可行日期，滙漢或任何與其一致行動之人士概無與任何人士就本公司之股份、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。
- (d) 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)。
- (e) 於最後實際可行日期，(i)本公司之附屬公司；(ii)本集團任何退休金基金；及(iii)按聯繫人定義第(2)類所指本公司之任何顧問概無於本公司股份、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，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)，概無與任何人士就本公司股份、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) 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。
- (i) 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。

- (j) 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。
- (k) 於本公佈刊發日期前六個月起至最後實際可行日期止期間，概無董事曾借入或借出任何股份。

7. 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(即二零零八年七月十五日)；(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
二零零八年一月三十一日	0.180
二零零八年二月二十九日	0.191
二零零八年三月三十一日	0.147
二零零八年四月三十日	0.151
二零零八年五月三十日	0.146
二零零八年六月三十日	0.128
二零零八年七月十五日	0.132
二零零八年七月三十一日	0.128
最後實際可行日期	0.127

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二零零八年二月二十七日之每股股份0.198港元及於二零零八年七月三日之每股股份0.124港元。

8. 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
萊坊測計師行有限公司	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、萊坊測計師行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、萊坊測計師行有限公司及均富會計師行各：

- (a) 自二零零八年三月三十一日(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。

9. 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。

10. 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。

11. 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) 本公司與大福證券有限公司於二零零六年九月二十五日訂立之包銷協議，內容有關按每持有三股股份獲發一股供股股份之基準以每股供股股份0.175港元之價格發行供股股份之包銷；
- (b) 本公司於二零零七年八月三十一日訂立並構成舊認股權證之平邊契據；
- (c) 泛海酒店於二零零七年八月三十一日訂立並構成認股權證之平邊契據，據此，持有人可由發行日期起至緊接發行日期三週年當日前隨時按初步認購價0.146港元(可予調整)認購泛海酒店之繳足股份；及
- (d) 本公司與大福證券有限公司及結好投資有限公司於二零零八年一月七日訂立之包銷協議，內容有關按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準以每股供股股份0.18港元之價格發行供股股份之包銷。

12. 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。

13. 一般資料

- (a) 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。
- (b) 本通函之英文本與中文本如有歧義，概以英文本為準。
- (c) 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。

14. 備查文件

以下文件可於本通函刊發日期起至截至二零零八年八月二十七日(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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (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、萊坊測計師行有限公司及均富會計師行發出之書面同意書；
- (d) 本公司截至二零零七年三月三十一日及二零零八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16頁；
- (f) 滙盈融資函件，全文載於本通函第17至第28頁；
- (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) 萊坊測計師行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）；
「最大認股權證款項」	指	認股權證之最大總款項，即本公司按照於記錄日期每持有五股股份可獲發一份認股權證乘以認購價
「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為最大認股權證款項之股份，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認購價認購股份；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認購價(可予調整)最多認購最大認股權證款項(可予調整)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認購價(可按下文所述調整)認購最多合共為最大認股權證款項港元之股份。認股權證所附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括一份認購表格。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) 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視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，倘尚未行使之認股權證所附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」)謹訂於二零零八年八月二十七日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫1層(或緊隨本公司於二零零八年八月二十七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(定義見本公司於二零零八年八月五日致本公司股東(「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二零零八年八月二十六日(「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，按認購價(定義見通函)(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

* 僅供識別

股東特別大會通告

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

倫培根

香港，二零零八年八月五日

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。