

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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滙漢控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本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。



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED
(滙漢控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

重大及關連交易

向 GROSVENOR ASSET MANAGEMENT LIMITED

出售百曜有限公司之50%權益

訂立合營企業安排

及

向合營企業提供財務資助

財務顧問



滙漢控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司
(新濠集團成員)

滙漢控股有限公司謹訂於二零零四年十二月六日(星期一)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2層舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第83至84頁。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之香港主要辦事處，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。

二零零四年十一月十九日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
於二零零四年十月十八日訂立之買賣協議	4
百曜之股東協議	5
項目管理協議	6
進行出售及設立合營企業之原因及益處	6
就GAML於合營企業之參與進行磋商之基準	6
有關GAML之資料	7
有關滙漢之資料	7
有關泛海之資料	7
股東特別大會	7
推薦建議	8
其他資料	8
獨立董事委員會函件	9
滙盈融資函件	10
附錄一 — 財務資料	18
附錄二 — 有關本集團之其他資料	64
附錄三 — 物業估值報告	68
附錄四 — 一般資料	74
股東特別大會通告	83
隨附文件	
— 代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「公佈」	指	滙漢及泛海於二零零四年十月二十八日刊發之公佈
「滙漢」或「本公司」	指	滙漢控股有限公司，其證券於聯交所上市之公司
「滙漢集團」或「本集團」	指	滙漢及附屬公司
「泛海」	指	泛海國際集團有限公司，其股份於聯交所上市之公司
「泛海發展」	指	泛海發展(集團)有限公司，泛海之間接全資附屬公司
「泛海集團」	指	泛海及其附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其之涵義
「董事會」	指	董事會
「董事」	指	本公司之董事
「GAML」	指	Grosvenor Asset Management Limited為Grosvenor Group Limited(一間以英國為基地之國際物業集團)之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由張國華先生、黃之強先生及洪日明先生組成(各自為獨立非執行董事)
「獨立股東」	指	股東
「最後可行日期」	指	二零零四年十一月十六日，即本通函刊發前為確認當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地段1」	指	丈量約份第354號第259號地段餘段於香港新界油柑頭荃灣新界土地註冊處登記之地盤

釋 義

「地段2」	指	丈量約份第354號第262號地段於香港新界油柑頭荃灣新界土地註冊處登記之地盤
「祥新投資」	指	祥新投資有限公司，泛海之間接全資附屬公司，並持有於地盤之全部權益
「百曜」	指	百曜有限公司，泛海之間接全資附屬公司並間接持有祥新投資之全部權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門
「買賣協議」	指	泛海、泛海發展與GAML於二零零四年十月十八日訂立之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東協議」	指	於買賣協議完成後，將由泛海、泛海發展、GAML、友亞發展有限公司與百曜訂立之股東協議
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准買賣協議及股東協議之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司之股份
「地盤」	指	地段1及地段2，泛海集團已一併收購
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例被視為持牌法團，及獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「Viewell Investments」	指	Viewell Investments Limited，泛海之間接全資附屬公司，並間接持有於百曜之50%權益
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司
「英鎊」	指	英國法定貨幣



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

(滙漢控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

董事：

馮兆滔先生
林迎青先生
潘政先生
倫培根先生
關堡林先生
陳仕鴻先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

獨立非執行董事：

張國華先生
黃之強先生
洪日明先生

香港主要辦事處：

香港灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈
30樓

敬啟者：

向 GROSVENOR ASSET MANAGEMENT LIMITED

出售百曜有限公司之50%權益

訂立合營企業安排

及

向合營企業提供財務資助

緒言

於二零零四年十月二十八日，滙漢及泛海之董事聯合宣佈，於泛海集團收購地盤後，已協定GAML將透過收購百曜（其間接持有地盤）之50%權益參與發展物業。

* 僅供識別

董事會函件

於二零零四年十月十八日訂立之買賣協議

主要訂約方：

泛海作為就Viewell Investments及其附屬公司及聯營公司根據買賣協議提供之聲明及保證之保證人

泛海發展(泛海之全資附屬公司)作為出售其於Viewell Investments全部權益之賣方

GAML作為Viewell Investments全部權益之買方

協議之主要條款：

受達致下文所述之若干條件所規限，泛海發展同意出售，而GAML已同意以面值代價收購Viewell Investments(其唯一資產為於百曜已發行股本之50%間接權益)之全部已發行股本，及於完成時收購賣方墊支予Viewell Investments之所有未償還股東貸款。百曜之餘下50%權益由泛海發展持有。GAML就收購股東貸款將支付之總金額預期約為現金75,000,000港元，即泛海集團收購地盤之協定購買價之50%加按最優惠利率應計之利息減有關銀行貸款加開支。於二零零四年十一月四日，GAML已向泛海集團支付可退還按金合共30,000,000港元。地盤佔地約73,969平方呎，目前之地積比率為1.33。泛海之全資附屬公司祥新投資已就地盤就支付總購買代價約261,000,000港元。地盤之購買代價由百曜及其附屬公司之股東貸款及銀行貸款(分別為數131,000,000港元及130,000,000港元)撥付。

請參閱附錄三之物業估值，物業估值將地盤估值為261,000,000港元。

百曜目前是泛海之附屬公司，於買賣協議完成時，將作為共同控制實體以權益會計法列賬。百曜於一九九七年為物業發展而成立。

協議之條件：

協議須待完成(其中包括)下列各項後，始可作實：

- 一 祥新投資(百曜之間接全資附屬公司)完成收購地盤；

- 泛海、泛海發展、GAML、友亞發展有限公司及百曜簽署股東協議(見下文)；
- 獲得滙漢及泛海兩間公司之獨立股東之批准；及
- 上市規則可能規定之任何其他批准。

預期協議將於協議之條件達成後三個營業日內完成。

百曜之股東協議

主要訂約方：

泛海

泛海發展

GAML

友亞發展有限公司(一間持有百曜50%股份之公司)，目前由Viewell Investments全資擁有

百曜(目前為泛海之間接全資附屬公司)透過其全資附屬公司祥新投資已同意收購地盤，而其本身將成為一間由泛海集團及GAML各自擁有50%權益之合營企業公司

協議之主要條款：

於買賣協議完成後，上述訂約方將訂立股東協議。透過其於百曜之權益，泛海集團及GAML已同意共同重建地盤作為住宅物業。百曜之董事會將包括六名董事，泛海集團及GAML各自將提名三名董事。除地盤及為數約7,900,000港元之遞延稅項資產(由早期發展及出售住宅發展項目出現虧損所導致)外，百曜或其任何附屬公司概無擁有任何重大資產。泛海集團及GAML各自將為重建地盤按比例向百曜作出股東貸款各自約75,000,000港元(如上文「於二零零四年十月十八日訂立之買賣協議」等段所載列)，及將按其股權比例擔任銀行融資額之擔保人。泛海及GAML之董事估計，總額約為580,000,000港元以銀行融資額形式提供之財務資助將由泛海集團及GAML以重建地盤之估計建築成本、地價及融資成本及地盤之購買價為基準提供個別擔保。銀行融資額獲批准為期4.5年，及按香港銀行同業拆息加年利率0.9厘計息。預期地盤重建將於二零零九年完工。

將向香港政府申請提高其獲准許地積比率，目前為1.33。地盤現時之用途分區容許最高之地積比率為2.1倍。於取得該項批准前，暫未能準確估計發展項目之總成本。

項目管理協議

待簽署股東協議後，百曜之間接全資附屬公司祥新投資(其直接擁有地盤)，及泛海之間接全資附屬公司Asia Standard Project Management Company Limited將訂立項目管理協議。泛海之董事估計，每年將向Asia Standard Project Management Company Limited支付之管理費將不超過660,000港元。根據上市規則第14A.33(3)(b)條，項目管理協議儘管屬於泛海之持續關連交易，將獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

進行出售及設立合營企業之原因及益處

該交易將為泛海集團提供機會，與其策略性夥伴GAML共同參與另一個發展項目。透過與GAML訂立合營企業，泛海集團可在Grosvenor集團之經驗及聲譽中獲益，以及降低其本身對重建地盤之財務承擔。這是繼於二零零零年五月十六日宣佈並於本年初與Grosvenor集團成功完成淺水灣豪宅合營企業發展項目後之另一舉措。

雖然買賣協議及股東協議乃兩項交易，但股東協議實際上是買賣協議之一個組成部份(股東協議之簽署為買賣協議之一項條件)。

於買賣協議及股東協議完成後，百曜將作為共同控制實體以權益會計法列賬。份額應佔百曜及其附屬公司所產生之開支將由截至緊隨協議完成後財務期間起列作應佔共同控制實體業績反映於滙漢集團之綜合損益賬中。地盤已按成本記錄於百曜之賬目中，同樣地，滙漢集團之份額將列作於共同控制實體之權益反映於其綜合資產負債表中。

就GAML於合營企業之參與進行磋商之基準

GAML將收購地盤之間接權益之協定基準為，泛海集團已同意以招標方式向地段1及地段2之賣方收購地盤之收購成本261,000,000港元(連同相關交易費用)之50%。地段1之賣方(合共擁有地段1六分之五之權益)為若干個別人士(獨立第三方)，並非滙漢及泛海之關連人士(定義見上市規則)。地段1餘下之六分之一之權益由Master Venture Limited持有，該公司為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司。地段2之

賣方為若干個別人士(獨立第三方)，並非滙漢及泛海之關連人士(定義見上市規則)。收購已於二零零四年十一月六日完成。由於地盤乃由泛海集團以招標方式收購，因此，GAML之參與成本乃按根據完全公平基準所達致之價格釐定。

有關GAML之資料

GAML為Grosvenor Group Limited(一間以英國為基地之國際物業集團)之附屬公司，由Grosvenor家族以信託形式擁有。GAML為Grosvenor Group Limited於亞洲之主要投資控股公司。

有關滙漢之資料

滙漢為一間投資控股公司。其主要業務為物業投資、投資控股及物業發展。透過上市附屬公司、泛海及泛海酒店集團有限公司，滙漢亦參與酒店經營、旅行社及飲食業務。

有關泛海之資料

泛海於香港及中國從事商業、零售及住宅物業之投資及發展項目。透過其上市附屬公司(泛海酒店集團有限公司於其中持有70%股權)，泛海亦間接擁有及經營三間酒店(其中兩間位於香港，一間位於加拿大)；於香港擁有及經營一間旅行社；及於香港及上海擁有及經營兩間專營餐館。

股東特別大會

由於GAML於泛海(本公司之附屬公司)擁有約14.93%股權，故為泛海之主要股東，因此，根據上市規則，建議由泛海出售於百曜之間接權益，並由滙漢集團及GAML訂立及履行涉及重建地盤之股東協議，及由滙漢集團向百曜提供股東貸款，並為百曜及其附屬公司取得之銀行融資額提供擔保作抵押，構成滙漢之關連交易，故須獲獨立股東以投票方式批准通過，始可作實。概無任何股東須於考慮通過有關收購之決議案之股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則，建議進行之交易亦構成滙漢之重大交易，故須獲獨立股東批准通過，始可作實。滙漢持有泛海之已發行股本約52.82%。

董事會函件

股東特別大會將於二零零四年十二月六日(星期一)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2層舉行。召開股東特別大會之通告載於本通函第83至84頁。將於股東特別大會上提呈普通決議案以取得股東批准買賣協議及股東協議。

隨附股東特別大會上適用之代表委任表格。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之香港主要辦事處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須於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。

推薦建議

董事會認為，買賣協議及股東協議符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及股東協議項下預計進行之交易之普通決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函件附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
滙漢控股有限公司
主席
馮兆滔
謹啟

二零零四年十一月十九日



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED
(滙漢控股有限公司) *

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

敬啟者：

向 GROSVENOR ASSET MANAGEMENT LIMITED
出售百曜有限公司之 50% 權益
訂立合營企業安排
及
向合營企業提供財務資助

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，就買賣協議及股東協議(其詳情載於日期為二零零四年十一月十九日致股東之通函(「通函」)(本函件為其一部份)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10至17頁之「滙盈融資函件」有關其就買賣協議及股東協議之條款及條件是否公平合理而向吾等提供之意見。務請閣下同時垂注通函第3至8頁的董事會函件及通函附錄所載列之其他資料。

經考慮滙盈融資之建議及推薦意見後，吾等認為買賣協議及股東協議之條款及條件對獨立股東而言乃屬公平合理，而交易亦符合本公司及其股東之利益。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，以批准買賣協議及股東協議項下預計進行之交易。

此致

獨立股東 台照

滙漢控股有限公司
獨立董事委員會
張國華 黃之強 洪日明
謹啟

二零零四年十一月十九日

* 僅供識別

以下為滙盈融資有關主要及關連交易之函件全文，以供載入本通函。



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

敬啟者：

向 GROSVENOR ASSET MANAGEMENT LIMITED
出售百曜有限公司之50%權益
訂立合營企業安排
及
向合營企業提供財務資助

緒言

吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就買賣協議及股東協議之條款向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零四年十一月十九日刊發予股東之通函（「通函」）內，本函件屬通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞語具有通函所界定者之涵義。

於二零零四年十月二十八日， 貴公司及泛海聯合宣佈，於泛海集團收購地盤後，已協定GAML將透過收購百曜（其間接持有地盤）之50%權益參與發展物業。因此，泛海集團與GAML於二零零四年十月二十八日訂立買賣協議，並將於在股東特別大會上獲獨立股東批准後訂立股東協議。

買賣協議及股東協議項下預計進行之交易（「交易」）包括（其中包括），(i)根據買賣協議，由泛海發展建議出售於百曜之50%股本權益予GAML；(ii)根據股東協議，由泛海集團

及GAML透過百曜聯合重建地盤；及(iii)就重建地盤而言，泛海集團及GAML根據股東協議按比例提供股東貸款予百曜，並個別就百曜及／或其附屬公司取得之銀行融資提供擔保。

有關交易之詳情載於通函內。由於 貴公司實益擁有泛海之全部已發行股本之52.82%，而GAML因於泛海擁有約14.93%股權為泛海之主要股東，故GAML為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，交易構成 貴公司之關連交易。根據上市規則第14A.18條之規定，交易須於股東特別大會上獲獨立股東以投票方式批准，始可作實。概無任何股東須於股東特別大會上放棄投票。根據上市規則，該等建議交易亦構成滙漢之重大交易，須受獨立股東批准所限。

張國華先生、黃之強先生及洪日明先生(全部均為獨立非執行董事)已獲委任加入獨立董事委員會，以考慮買賣協議及股東協議之條款及據此向獨立股東提供推薦建議。

吾等身為獨立董事委員會之獨立財務顧問之責任，是就買賣協議及股東協議之條款對 貴公司及其股東整體而言是否公平合理一事而提供意見。

吾等構思有關推薦建議時，乃信賴通函所載之資料及聲明之準確性，該等資料及聲明由執行董事提供，執行董事認為其真實、完整、準確及有關。吾等獲執行董事通知，向吾等提供之資料及表達之聲明並無遺漏重要事實，而吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致有關資料及聲明成為失實、不準確或有所誤導。

吾等已假設通函內所載資料及所作出或引述之聲明，於提供時及直至通函寄發日期為止均為完整、真實及準確，亦假設 貴公司及執行董事之全部計劃將視乎情況而定而達致或進行。

吾等亦已與執行董事及 貴集團管理層就買賣協議及股東協議之條款進行磋商，認為吾等已審閱充份資料以使吾等達致知情意見，且無理由懷疑吾等獲提供之資料及事實及向

吾等作出之聲明之完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴公司、 貴集團、 GAML及彼等各自之聯繫人士之業務及事務或將來前景進行獨立深入調查，亦無對所獲提供之資料進行任何獨立核實。

所考慮之主要因素及原因

在評估買賣協議及股東協議之有關條款是否公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 貴集團之背景

滙漢為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及物業發展。滙漢持有泛海之已發行股本約52.82%之權益。

2. 買賣協議之主要條款

根據買賣協議，於完成買賣協議時，泛海發展同意出售及GAML同意以面值代價收購(i)Viewell Investments之全部已發行股本，及(ii)由賣方墊支予Viewell Investments之所有未償還股東貸款。

買賣協議之完成，須待達致若干條件後，始可作實，有關詳情載於通函「董事會函件」一節（包括簽署股東協議）。

3. 將予出售之資產

Viewell Investments

Viewell Investments於一九九七年六月十一日於英屬處女群島註冊成立，為泛海之間接全資附屬公司。經執行董事確認，Viewell Investments為一間投資控股公司，其唯一資產是其於百曜（其間接持有地盤）已發行股本中50%權益之間接權益，而其負債僅包括泛海發展所墊支之股東貸款，即地盤之按比例收購成本再加相關開支。執行董事目前估計，於買賣協議完成時，該金額將達到約75,000,000港元。經執行董事確認，除收購地盤所產生之股東貸款及相關開支外，Viewell Investments並無其他重大負債。

地盤

地盤包括地段1及地段2。於二零零四年九月，地段1及地段2之有關賣方以私人投標方式將相關地段出售。於二零零四年九月三十日，祥新投資向有關賣方遞交標書，以代價235,589,472港元競投地段1及以代價25,405,128港元競投地段2。有關賣方分別於二零零四年九月三十日及二零零四年十月二日接納地段1及地段2之出價。因此，地盤之總購買代價約為261,000,000港元。就祥新投資支付約261,000,000港元之總代價而言，約130,000,000港元乃以祥新投資籌集之銀行貸款支付，而餘額131,000,000港元則以泛海發展墊支之股東貸款支付。在該股東貸款中，50% (即65,500,000港元) 乃透過Viewell Investments墊支。

於賣方接納地盤後，祥新投資已根據投標支付有關賣方總代價之10%，而餘下90%已於二零零四年十一月六日向有關賣方全數支付。於二零零四年十一月六日，已完成收購地盤，而祥新投資已成為地盤之唯一實益擁有人。

4. 訂立買賣協議之原因

(a) 與GAML之策略性夥伴關係

GAML為Grosvenor Group Limited (「Grosvenor」，連同其附屬公司稱為「Grosvenor集團」) 之附屬公司，為一個國際物業發展及投資集團，權益遍佈四個主要經營地區，即(1)英國及愛爾蘭、(2)美國、(3)歐洲大陸及(4)澳洲亞太區，涵蓋如辦公室、商業停車場、購物中心及住宅等多個物業行業範疇。Grosvenor集團由為Grosvenor家族成員而設之信託所擁有，在房地產方面擁有逾三百年之悠長歷史。其物業業務之起源可追溯至一六七七年，當時倫敦地區 (現時稱為Mayfair及Belgravia) 歸Grosvenor家族所有。據Grosvenor Group Limited二零零三年年報之資料所得，截至二零零三年十二月三十一日止年度，其擁有逾24億英鎊之物業資產、逾18億英鎊之股東資金及除稅後日常業務溢利約60,000,000英鎊。

貴集團由一九九九年八月起已與GAML建立策略性夥伴關係，當時GAML認購泛海之股權，成為泛海之主要股東 (定義見上市規則)。自此之後，貴集團與GAML不時就物業發展業務之合作機會進行磋商。吾等認為，訂立買賣協議乃符合邏輯之做法，可增進泛海集團與GAML在發展物業發展業務上之策略性夥伴關係。

(b) 透過合作憑Grosvenor集團之專業知識獲益

貴集團與Grosvenor集團於二零零零年首次合作，當時 貴集團於二零零零年三月自獨立第三者收購一幅位於淺水灣之地盤，其後連同Grosvenor集團及另一名夥伴(獨立第三者)將該地盤聯合發展成豪宅(「淺水灣項目」)。該個發展項目由泛海於二零零零年五月十六日公佈，於二零零一年動工及於二零零三年九月成功落成。誠如泛海二零零四年年報所述，淺水灣項目下之樓宇(即Grosvenor Place)乃首個榮獲國際房地產交易會獎之亞洲住宅發展項目，國際房地產交易會乃法國康城最舉足輕重之國際房地產博覽會，而國際房地產交易會獎乃房地產業界極具榮譽之獎項。該年報亦稱，整幢樓宇已於二零零四年四月以總代價940,000,000港元售出。執行董事認為，在淺水灣項目上與Grosvenor集團合作屬相當成功。

鑑於與Grosvenor集團合作發展淺水灣項目之成功經驗，執行董事相信，GAML參與聯合重建地盤作住宅項目，將使 貴集團得以憑Grosvenor集團於物業發展業務之專業知識及經驗獲益，尤其是在國際層面上，執行董事認為，這將為地盤之重建帶來新意念及使之增值。

(c) 降低 貴集團之資本承擔

誠如「董事會函件」所述，將向香港政府申請將地盤獲批准之地積比率由目前之1.33倍提高至最高之2.1倍。雖然泛海集團及GAML估計，重建地盤之財務資助(以授予百曜及／或其附屬公司之銀行融資額之形式)為580,000,000港元，但執行董事認為，於取得地積比率之申請前，現時無法準確估計發展之總成本。儘管如此，Grosvenor集團參與重建地盤將降低 貴集團在單一項目上之資本承擔，同時可藉著保留其財務資源運用於未來物色到之其他合適項目上，使 貴集團提高財務靈活性。此外，GAML將於買賣協議完成後以現金向泛海集團退還一筆相等於授予Viewell Investments之股東貸款之金額(目前預期為於買賣協議完成時約為75,000,000港元)，因而將改善 貴集團之營運資金狀況。

鑑於上述各項，吾等同意執行董事之看法，認為買賣協議項下預計進行之交易將為泛海集團提供機會與其策略性夥伴GAML合作重建地盤，以憑Grosvenor集團之經驗及聲譽獲益，以及降低其本身對重建地盤之財務承擔。因此，吾等認為訂立買賣協議乃符合 貴公司及股東整體之利益。

5. 釐定代價之基準

根據買賣協議，總代價包括兩個部份，即(i)Viewell Investments之全部已發行股本之代價，即兩美元(相當於其全部繳足股本)；及(ii)於買賣協議完成日期轉讓(「轉讓」)由泛海發展墊支之全部未償還股東貸款予Viewell Investments之代價，即面值加由有關墊款日期起至買賣協議完成日期止(包括首尾兩日)應計之利息(「應計利息」)。

根據獨立估值師威格斯對地盤作出之估值，地盤於二零零四年十月三十日被估值為261,000,000港元，相等於泛海集團所支付之總收購成本。

經考慮威格斯所作出之估值後及考慮到(i) Viewell Investments為一間擁有一名義資產之投資控股公司(其於百曜已發行股本之50%權益之間接權益除外)；(ii) Viewell Investments之所有股東貸款乃為收購地盤而產生；及(iii)股東貸款之面值與應計利息之總和正相當於地盤按比例之收購成本，吾等認為買賣協議所釐定之代價乃公平合理。

6. 有關百曜之股東協議

買賣協議之完成，須待(其中包括)簽署股東協議(受於股東特別大會上獲股東批准所限)，始可作實。執行董事目前預期，於股東批准後，股東協議將於買賣協議完成日期簽署。股東務請注意，根據買賣協議及股東協議兩者之條款，股東協議實際上是買賣協議之一個組成部份。因此，謹建議股東於評估交易時，考慮買賣協議及股東協議整體之條款。

目前，百曜為泛海之全資附屬公司。於買賣協議及股東協議完成時，百曜將成為聯合重建地盤為住宅物業之合營企業公司，由泛海集團及GAML各持有一半。股東協議之主要條款概述如下：

- 百曜之董事會將包括六名董事，泛海集團及GAML各自將提名三名董事
- 泛海集團及GAML各自將為重建地盤按比例向百曜及／或其附屬公司作出股東貸款，及將按其於百曜之股權比例個別擔任銀行融資額之擔保人

滙盈融資函件

誠如「董事會函件」所述，泛海及GAML之董事估計，向百曜及／或其附屬公司提供之財務資助（以為數580,000,000港元之銀行融資額形式）將由泛海及GAML個別提供擔保。按照該基準，將由泛海集團提供擔保之銀行貸款金額將為290,000,000港元，根據 貴公司二零零四年年報，相當於 貴集團於二零零四年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值約1,997,000,000港元之約14.5%。

誠如「董事會函件」所述，銀行融資額580,000,000港元獲批准為期4.5年，按香港銀行同業拆息加年利率0.9厘計息。根據執行董事所提供之意見，在該580,000,000港元之銀行融資額中，130,000,000港元乃用作為地盤之部份收購成本提供資金，餘額預期將用作為應付香港政府之地價及於未來有融資需要時，為地盤之建築及發展成本提供資金。

就上述安排而言，吾等已與執行董事商討，並獲提供意見，指訂立買賣協議之目的乃為使泛海集團及GAML可以公平基準參與聯合重建地盤，而訂立股東協議及據此規定有關財務資助之建議安排，可協助GAML參與重建地盤之50%權益，使項目之風險及回報將由泛海集團與GAML平分。鑑於上文所述，吾等認為股東協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

目前，百曜為泛海之全資附屬公司。誠如「董事會函件」所述，於買賣協議及股東協議完成後，百曜將作為共同控制實體以權益會計法列賬。權益份額應佔百曜及其附屬公司所產生之開支將由截至緊隨協議完成後財務期間起列作應佔共同控制實體業績反映於滙漢集團之綜合損益賬中。地盤已按成本記錄於百曜之賬目中，同樣地，滙漢集團之權益份額將列作於共同控制實體之權益反映於其綜合資產負債表中。

推薦建議

考慮到上述主要因素及原因，尤其是

- (i) 交易將容許 貴集團與其策略性夥伴GAML進一步合作，聯合重建地盤，並可於過程中自GAML之國際聲譽及經驗中獲益；
- (ii) 交易將降低 貴集團在單一項目上之資本承擔，同時可藉著保留其財務資源運用於未來物色到之其他合適項目上，使 貴集團提高財務靈活性；

滙盈融資函件

(iii) 股東協議及據此規定有關財務資助之建議安排，可協助GAML參與重建地盤之50%權益，使項目之風險及回報將由泛海集團與GAML平分；及

(iv) 代價正相當於由泛海集團按比例支付地盤之收購成本，

吾等認為，買賣協議及股東協議之條款屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈以批准買賣協議及股東協議項下預計進行之決議案。

此致

香港灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈
30樓
滙漢控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
滙盈融資有限公司
企業融資
董事
劉明
謹啓

二零零四年十一月十九日

1. 財務摘要

以下為本集團截至二零零四年三月三十一日止三個年度之經審核綜合損益賬及簡明綜合資產負債表概要，有關資料摘錄自本集團之有關年報。

	截至三月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
業績			
營業額	767,390	1,214,263	866,888
銷售成本	(582,988)	(957,740)	(645,087)
毛利	184,402	256,523	221,801
行政開支	(127,234)	(137,633)	(147,564)
撥備及其他開支	(84,651)	(274,889)	(178,211)
經營虧損	(27,483)	(155,999)	(103,974)
融資成本	(117,843)	(139,139)	(117,336)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體	(45,296)	(59,873)	(72,013)
聯營公司	(111,486)	(150,170)	(95,790)
除稅前虧損	(302,108)	(505,181)	(389,113)
稅項抵免	908	746	(2,948)
除稅後虧損	(301,200)	(504,435)	(392,061)
少數股東權益	72,955	130,781	238,011
股東應佔虧損	(228,245)	(373,654)	(154,050)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產與負債			
資產總值	7,716	7,914	9,179
負債總額	(3,381)	(3,493)	(3,829)
少數股東權益	(2,245)	(2,179)	(2,580)
股東權益	2,090	2,242	2,770

附註：

本集團於二零零四年採納經修訂會計實務準則第12號「所得稅」，該準則改變了確認遞延稅項資產及負債之基準，二零零三年之數字已根據該準則之變動重列。由於董事認為重列二零零二年之數字可能導致產生不適當之延誤及開支，因此並無重列二零零二年之數字。

2. 財務業績

下表載列本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，有關資料摘錄自本公司之年報。

綜合損益賬

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	767,390	1,214,263
銷售成本		(582,988)	(957,740)
毛利		184,402	256,523
行政開支		(127,234)	(137,633)
撥備及其他支出	3	(84,651)	(274,889)
經營虧損	4	(27,483)	(155,999)
融資成本	5	(117,843)	(139,139)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(45,296)	(59,873)
聯營公司		(111,486)	(150,170)
除稅前虧損		(302,108)	(505,181)
稅項抵免	8	908	746
除稅後虧損		(301,200)	(504,435)
少數股東權益		72,955	130,781
股東應佔虧損	9	(228,245)	(373,654)
每股虧損	11	1.49港元	2.49港元

綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
固定資產	12	4,643,036	4,423,865
共同控制實體	14	263,382	276,572
聯營公司	15	456,294	660,443
長期投資	16	1,601	1,601
商譽	17	30,887	37,300
應收按揭貸款	18	40,160	34,277
遞延稅項資產	29	62,517	48,383
流動資產			
持有作發展／發展中之待售物業	19	1,029,149	992,134
待售已落成物業	19	608,082	729,515
酒店及餐廳存貨		2,615	2,910
應收賬款及預付款項	20	329,043	280,904
其他投資	21	91,933	155,931
可退回稅項		321	827
銀行結餘及現金	22	157,409	268,843
		<u>2,218,552</u>	<u>2,431,064</u>
流動負債			
應付賬款及應計項目	23	305,877	245,565
短期銀行貸款及透支			
有抵押		158,150	195,274
無抵押		31,941	30,002
可換股票據	27	77,600	—
長期貸款之即期部份	28	118,446	316,085
稅項		9,452	10,301
		<u>701,466</u>	<u>797,227</u>
流動資產淨值		<u>1,517,086</u>	<u>1,633,837</u>
		<u>7,014,963</u>	<u>7,116,278</u>

綜合資產負債表(續)

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資金來源：			
股本	24	17,349	14,983
儲備	25	2,073,074	2,226,780
股東權益		2,090,423	2,241,763
可換股債券	26	290,000	290,000
可換股票據	27	—	60,000
長期貸款	28	2,229,216	2,195,176
遞延稅項負債	29	53,401	38,728
少數股東權益及貸款	30	2,351,923	2,290,611
		<u>7,014,963</u>	<u>7,116,278</u>

資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
附屬公司	13	3,617,785	3,730,228
遞延稅項資產	29	196	291
流動資產			
應收賬款及預付款項		583	1,159
銀行結餘及現金		3	3
		586	1,162
流動負債			
應付賬款及應計項目		885	1,192
可換股票據	27	31,600	—
		32,485	1,192
流動負債淨值		(31,899)	(30)
		3,586,082	3,730,489
資金來源：			
股本	24	17,349	14,983
儲備	25	3,568,733	3,655,506
股東權益		3,586,082	3,670,489
可換股票據	27	—	60,000
		3,586,082	3,730,489

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
來自經營業務之現金流量			
經營所產生之現金淨額	34(a)	5,864	454,784
已退還／(支付) 稅項淨額		433	(2,796)
已付利息		(124,649)	(149,810)
經營業務(所用)／所產生之現金淨額		(118,352)	302,178
來自投資活動之現金流量			
已收利息		38,103	29,240
已收聯營公司股息		—	19
已收其他投資股息		1,207	2,676
出售其他投資收益		90,528	356,690
購入其他投資		(50,484)	(197,886)
被投資公司墊款增加		—	(600)
增添固定資產		(258)	(1,854)
收購附屬公司	34(b)	—	(44,000)
出售上市附屬公司權益之所得款項		6,570	—
上市附屬公司購回本身股份		(867)	—
出售聯營公司所得款項		2,000	—
墊予聯營公司款項減少／(增加)		90,754	(10,203)
收購聯營公司		(4,000)	(139,500)
收購一間共同控制實體		(11,631)	—
墊予共同控制實體款項減少／(增加)		17,608	(10,126)
來自／(用於) 投資活動之現金淨額		179,530	(15,544)
融資活動前所產生之現金淨額		61,178	286,634

綜合現金流量表(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
融資活動前所產生之現金淨額		61,178	286,634
來自融資活動之現金流量			
受限制銀行結餘之減少／(增加)		1,228	(25,560)
提取長期銀行貸款		295,600	178,300
償還長期銀行貸款		(476,351)	(447,151)
發行可換股票據		46,000	60,000
償還可換股票據		—	(60,000)
短期銀行貸款之減少		(9,452)	(101,200)
附屬公司少數股東貸款(減少)／增加		(4,412)	174
融資活動所用之現金淨額	34(c)	(147,387)	(395,437)
現金及現金等價物之減少淨額		(86,209)	(108,803)
年初現金及現金等價物		111,152	219,733
滙率變動		(145)	222
年終現金及現金等價物		24,798	111,152
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘(不包括已抵押存款及信託持有之結餘)		92,291	204,378
銀行透支		(67,493)	(93,226)
		24,798	111,152

綜合權益變動報表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初結餘			
如前呈報		2,229,939	2,769,551
有關遞延稅項之會計政策變動	25	11,824	10,195
重新呈報		<u>2,241,763</u>	<u>2,779,746</u>
換算海外附屬公司、共同控制實體 及聯營公司賬目所產生之滙兌差額	25	10,105	6,953
投資物業之重估減值			
附屬公司	25	—	(58,848)
聯營公司	25	—	(12,954)
酒店物業之重估增值／(減值) (扣除稅項)	25	44,580	(94,081)
其他物業之重估減值	25	—	(5,399)
轉換可換股票據	25	26,033	—
出售上市附屬公司權益	25	(6,179)	—
並無於損益賬內確認之溢利／(虧損) 淨額		<u>74,539</u>	<u>(164,329)</u>
轉換可換股票據時發行股本	24	<u>2,366</u>	—
本年度股東應佔虧損	25	<u>(228,245)</u>	<u>(373,654)</u>
年終結餘		<u><u>2,090,423</u></u>	<u><u>2,241,763</u></u>

賬目附註

1 主要會計政策

(a) 編製基準

賬目乃採用歷史成本原則(惟經重估投資物業、酒店物業及若干其他物業而修改)及依照香港普遍採納之會計原則編製。

於本年度,本集團採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則「(會計實務準則)」第12號「所得稅」,並於二零零三年一月一日或以後之會計期間生效。

本集團之會計政策轉變及採納該經修訂政策之影響如下所列。

(b) 綜合賬目基準

本集團綜合賬目包括本公司及各附屬公司計至三月三十一日止之賬目,與本集團應佔共同控制實體及聯營公司之收購後溢利減虧損及儲備。

年度內所收購或出售附屬公司之業績,按收購及出售之生效日期於綜合損益賬中列賬。

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仍未攤銷之商譽/負商譽數額及先前已撥入儲備之商譽/負商譽。

集團內部所有重大交易及結餘已於綜合賬目中對銷。

(c) 附屬公司

附屬公司乃本集團有權控制其財政及營運政策之公司。

於本公司之資產負債表內,於附屬公司之投資乃按成本值列賬。在董事認為有長期減值之情況下,會作出撥備。

(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,而為本集團及其他投資者共同控制其經濟活動,任何一位投資者均無單方面之控制權。本集團於共同控制實體之投資,乃按本集團應佔之資產淨值列於綜合資產負債表內。本集團繼續承擔共同控制實體超過及高於投資賬面值之虧損,惟以本集團就該等共同控制實體已作出之擔保負債或其他承擔為限。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資乃按成本值列賬。在董事會認為有長期減值之情況下，會作出撥備。

(e) 聯營公司

聯營公司乃附屬公司或共同控制實體以外，本集團長期持有其股本權益，且對其管理有重大影響力之公司。本集團於聯營公司之投資，乃按本集團應佔之資產淨值計入綜合資產負債表內。本集團繼續承擔聯營公司超過及高於投資賬面值之虧損，惟以本集團就該等聯營公司已作出之擔保負債或其他承擔為限。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值列賬，並在董事會認為有長期減值之情況下，會作出撥備。

(f) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購生效日期佔所收購附屬公司、共同控制實體及聯營公司資產淨值之公平價值之數額。

於二零零一年三月三十一日或之前因收購產生之商譽乃直接撥入儲備。商譽之賬面值(包括先前已直接撥入儲備之商譽)會每年進行審閱，撥備僅在董事認為出現長期減值時方會作出。

於二零零一年三月三十一日後因收購產生之商譽，乃於資產負債表內列為獨立資產，並按其估計可使用不超過二十年之年期以直線法攤銷。

倘資產淨值之公平價值超出購買代價，有關差額乃於收購年度或按所收購非貨幣資產之加權平均可使用年期在綜合損益賬中確認。

(g) 其他投資

其他投資在資產負債表內乃按公平價值列賬。於每年結算日，因公平價值改變而產生之未變現收益或虧損淨額將在損益賬內確認。出售該等投資之溢利或虧損，乃根據出售所得款項淨額與資產賬面值兩者間之差額而計算，並計入損益賬內。

(h) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃於該等建築及發展工程經已完成，並持有作投資用途之土地及樓宇中所持之權益。

租賃期長於二十年之投資物業按估值列賬。獨立專業估值由獨立估值師每隔不超過三年估值一次，而期間各年度則由獨立專業估值師或本集團具專業資格之行政人員估值。估值乃按個別物業之公開市值為基準，土地及樓宇並無分別列算。估值如有增加，則撥入投

資物業重估儲備；如有減值，則首先從物業組合較早前之估值增加中抵銷，倘不足者再從損益賬中扣除。出售投資物業時，有關之重估增值會從投資物業重估儲備中扣除，並列入計算出售之損益中。

持有租賃期逾二十年之投資物業並無予以折舊。

(ii) 酒店物業

酒店物業為土地及樓宇之權益及一併用於經營酒店業務之整體固定設施、設備及裝置。酒店營運設備(布製品、銀器及瓷器)之最初成本列於酒店物業成本內，其後之添置或更換在支出時於損益賬中扣除。酒店物業每年乃按採用公開市值基準進行之獨立專業估值重估。酒店物業價值變更於酒店物業重估儲備中列為變動處理。倘於個別基準上此項不足以彌補重估減值，則超逾減值之差額自損益賬中扣除。

持有租賃期逾二十年之酒店物業並無予以折舊。由於本集團之一貫政策乃經常維持對酒店樓宇進行維修及改善，因此，鑑於該等酒店物業之估計壽命，董事認為由於其剩餘價值頗高，故不會出現任何重大之折舊支出。有關酒店物業之維修及保養費用在支出時於損益賬中扣除。

(iii) 其他物業

其他物業即於投資物業或酒店物業以外持有之土地及樓宇權益，並以成本值減去累積折舊及重大減值撥備或按估值列賬。

至於按估值列賬之土地及樓宇權益，獨立專業估值由獨立估值師每隔不超過三年估值一次，而期間各年度，則由董事每年檢討其他物業之賬面價值，並在出現重大轉變時，調整其估值。估值如有增加，則撥入其他物業重估儲備；如有減值，則首先從同一物業較早前之估值增加中抵銷，倘不足者再從經營溢利中扣除。其後估值之任何增加，均撥入經營溢利，惟最高以先前扣除之數額為限。在出售其他物業時，先前估值已變現之重估儲備之有關部份，由重估儲備中撥往收益儲備。

其他物業乃按其估計可使用年期以直線法撇銷成本值或估值折舊，詳情如下：

租約土地	按未屆滿租約期
建築物	50年

當其他物業重新估值時，重新估值當日之累積折舊與其他物業之成本值對銷，所得之

淨額在其他物業之重估值中調整。對銷累積折舊所得之調整額列作其他物業之賬面值因重新估值而出現之變動，其處理方法與上文所載重估其他物業價值轉變之基準相同。

(iv) 持作投資之發展中物業

持作投資之發展中物業按成本值入賬，並列為固定資產。成本值包括土地成本、建築成本、資本化之利息及其他直接費用。在董事會認為有長期性減值之情況下，會作出撥備。物業於落成後分別轉為投資物業或酒店物業。

持作投資之發展中物業並無予以折舊。

(v) 其他固定資產

其他固定資產按成本值減去累積折舊及重大減值撥備入賬。其他固定資產乃按其估計可使用四至十年之年期以直線法撇銷成本值折舊。

出售其他固定資產之溢利或虧損，乃根據出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額而計定，並計入損益賬內。

(vi) 固定資產減值

按成本值減累計折舊入賬之其他固定資產及物業之賬面值會定期進行審閱，若其估計可收回金額已永久性下跌至低於其賬面值，其賬面值將撇減至其估計可收回金額。釐定可收回金額時，預期未來現金流量已作出折讓。

(i) 持有作發展／發展中之待售物業

持有作發展／發展中之待售物業乃列於流動資產內，包括該等物業應佔之土地成本、建築成本、利息及其他直接成本，以及計至結算日止之應佔溢利，減去已收取之出售分期款項及任何可預見虧損之準備。

當一項發展物業在完成前出售，其溢利在建築過程中已予以確認，並每年按所佔直至完工時估計溢利總額之百分比計算；所用之百分比為於結算日之已完成建築量佔總建築量之百分比與於結算日已收取及應收取之出售收益佔總出售收益之百分比，兩者以較低者為準。

買家倘因未能繳付樓價餘額而未能完成交易，而本集團行使其重售物業之權利，則在完成交易前收取之訂金將予沒收，並撥入經營溢利賬內，而在完成交易前已確認之利潤將會撥回。

(j) 持有之落成待售物業

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

(k) 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。

(l) 撥備

在本集團因已發生的事件而負有現行法律或推定責任，從而有可能須撥出資源以履行有關責任，且有關數額亦能可靠估算之情況下，本集團會作出撥備。倘撥備預期會獲償付，則償付數額將僅會在實際落實後確認為獨立資產。

(m) 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

僱員可享有之年假及長期服務假期乃於應計予僱員時確認。僱員於截至結算日止已提供服務而享有年假及長期服務假期所產生之估計負債已作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時，方予以確認。

(ii) 退休金責任

本集團供款予為僱員提供之界定供款退休計劃。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。

(n) 遞延稅項

遞延稅項乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於賬目內之賬面值兩者間之暫時性差額作全面撥備。遞延稅項乃採用當時已頒佈或於結算日實質上已頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產按可用於抵銷暫時性差額之未來應課稅溢利確認入賬。

遞延稅項乃按附屬公司、共同控制實體及聯營公司投資所產生之暫時性差額計提撥備，惟倘暫時性差額轉回之時間可予以控制及暫時性差額於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

於過往年度，遞延稅項之入賬方法，乃在預期於可見將來須予支付或可收回一項負債或資產時，以當時稅率就評稅用之溢利與賬目所列溢利之時差計算。採納經修訂會計實務準則第12號乃一項會計政策變動，且該項準則已追溯應用，因此，所載之比較數字已予以重列，以符合變動後之會計政策。

於二零零三年及二零零二年四月一日之期初收益儲備分別增加12,724,000港元及11,023,000港元，而於二零零三年及二零零二年四月一日之期初酒店物業重估儲備則分別減少900,000港元及828,000港元，即未經撥備之遞延稅項資產及負債淨額。此項變動導致二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加48,383,000港元及38,728,000港元。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損已減少1,701,000港元。

(o) 確認收入

當日後之經濟收益可能流向本集團，而此等收益可按下列基準可靠地計算，則本集團會確認收入：

(i) 持有作發展／發展中之待售物業

待售之發展物業之出售收入乃按上述附註(i)所列之方式確認。

(ii) 持有之落成待售物業

持有之落成待售物業之出售收入於完成買賣合約時予以確認。

(iii) 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。

(iv) 酒店、旅行代理及管理業務

酒店及飲食業務之收入在服務提供後予以確認。

出售機票及酒店預訂業務之收入乃在客戶確認預訂後予以確認。

管理費收入亦在服務提供後予以確認。

(v) 投資及其他

出售證券之收入於該等投資擁有權之重大風險及回報已轉移予買家後予以確認。

利息收入按時間比例，計及未償還本金及實際適用利率予以確認。

投資所得股息收入在確定股東收取款項之權利時予以確認。

(p) 外幣換算

外幣交易乃按交易日之滙率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債，按結算日之滙率換算。該等換算所產生之滙兌差額均計算在損益賬內。

附屬公司、共同控制實體及聯營公司以外幣計算之損益賬按年內之加權平均滙率換算，而資產負債表則按結算日之滙率換算。在此等附屬公司、共同控制實體及聯營公司之投資淨額之換算所產生之滙兌差額撥作儲備變動處理。

(q) 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扣除。

(r) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險主要由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據有關經營租約應付之租金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。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本值列於資產負債表內。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、自投資日起計屆滿期限不超過三個月之現金投資及銀行透支。

2 營業額及分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店經營、旅行代理及管理服務。營業額指來自物業銷售、物業租賃、酒店及旅行代理、管理服務及投資之收益，以及利息收入。

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，本集團概無其他重大可識別之獨立業務範疇。來自外部客戶之收益分類已對銷各業務範疇間之收益。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。分類資產主要由固定資產、其他非流動資產、酒店存貨、物業、應收賬款、預付款項及其他應收款項及投資組成。分類負債主要包括應付賬款、應計項目、銀行及其他貸款。

	物業銷售 二零零四年 千港元	物業租賃 二零零四年 千港元	酒店及旅遊 二零零四年 千港元	投資 二零零四年 千港元	其他業務 二零零四年 千港元	本集團 二零零四年 千港元
收益分類	167,813	53,155	425,966	18,580	101,876	767,390
分類業績貢獻	(3,132)	47,557	42,067	2,689	24,136	113,317
撥備及其他支出	(20,074)	34,990	(11,542)	(25,436)	(62,589)	(84,651)
未能分類公司開支						(56,149)
經營虧損						(27,483)
融資成本						(117,843)
應佔業績						
共同控制實體	(3,189)	—	—	(42,107)	—	(45,296)
聯營公司	(15,972)	12,977	(713)	(107,606)	(172)	(111,486)
除稅前虧損						(302,108)
稅項抵免						908
除稅後虧損						(301,200)
少數股東權益						72,955
股東應佔虧損						(228,245)
	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元
收益分類	470,191	60,691	448,217	133,246	101,918	1,214,263
分類業績貢獻	48,158	54,303	66,128	(25,214)	28,351	171,726
撥備及其他支出	(136,048)	(59,010)	(2,413)	(64,994)	(12,424)	(274,889)
未能分類公司開支						(52,836)
經營虧損						(155,999)
融資成本						(139,139)
應佔業績						
共同控制實體	(33,031)	—	—	(26,842)	—	(59,873)
聯營公司	(108,142)	(7,979)	(1,158)	(32,908)	17	(150,170)
除稅前虧損						(505,181)
稅項抵免						746
除稅後虧損						(504,435)
少數股東權益						130,781
股東應佔虧損						(373,654)

	物業銷售 二零零四年 千港元	物業租賃 二零零四年 千港元	酒店及旅遊 二零零四年 千港元	投資 二零零四年 千港元	其他業務 二零零四年 千港元	本集團 二零零四年 千港元
資產分類	1,271,340	1,975,133	3,301,942	92,027	175,959	6,816,401
共同控制實體及聯營公司	372,959	188,052	—	147,759	10,906	719,676
未能分類資產						180,352
						<u>7,716,429</u>
負債分類	654,102	883,794	1,356,818	—	69,522	2,964,236
少數股東權益及貸款						2,351,923
未能分類負債						309,847
						<u>5,626,006</u>
資本開支	25	—	154	—	79	258
折舊	40	246	3,243	—	518	4,047
	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元	二零零三年 千港元
資產分類	1,353,823	1,887,619	3,119,716	156,111	198,544	6,715,813
共同控制實體及聯營公司	463,521	169,859	11,842	291,629	164	937,015
未能分類資產						260,677
						<u>7,913,505</u>
負債分類	861,192	720,505	1,342,090	—	66,285	2,990,072
少數股東權益及貸款						2,290,611
未能分類負債						391,059
						<u>5,671,742</u>
資本開支	8	1,059	764	—	23	1,854
折舊	207	3,338	5,283	—	968	9,796

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：

	經營		資產總值	資本開支
	收益分類	溢利／(虧損)		
	二零零四年	二零零四年	二零零四年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	685,621	(40,557)	6,964,852	237
中國大陸	22,594	(560)	320,920	21
加拿大	59,175	13,634	430,657	—
	<u>767,390</u>	<u>(27,483)</u>	<u>7,716,429</u>	<u>258</u>
	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	1,141,535	(159,106)	7,182,498	1,840
中國大陸	13,899	(13,192)	350,293	—
加拿大	58,829	16,299	380,714	14
	<u>1,214,263</u>	<u>(155,999)</u>	<u>7,913,505</u>	<u>1,854</u>

3 撥備及其他支出

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
減值撥備淨額		
發展中／持作待售物業	(20,074)	(136,048)
其他物業	—	(5,307)
投資物業重估增值／(減值)	34,990	(59,010)
其他投資之未變現虧損	(25,436)	(64,994)
呆賬撥備	(51,400)	(5,117)
出售一間聯營公司之虧損	(9,129)	—
出售一間上市附屬公司之虧損	(8,220)	—
已確認之負商譽	1,031	—
商譽攤銷	(6,413)	(4,413)
	<u>(84,651)</u>	<u>(274,889)</u>

4 經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
--	--------------	--------------

經營虧損已計入及扣除下列各項：

計入

沒收訂金	217	487
租金收入淨額(附註(a))	46,039	52,405
利息收入		
債務證券	226	5,875
其他	12,878	22,701
上市投資之股息	1,207	2,130
其他投資之已變現收益／(虧損)淨額	1,482	(22,297)

扣除

土地及樓宇之經營租約租金開支	6,235	6,187
商譽攤銷	6,413	4,413
員工成本，包括董事酬金(附註7)	91,493	100,843
折舊	4,047	9,796
核數師酬金	3,343	3,458
出售固定資產之虧損	68	—
其他投資之未變現虧損淨額	25,436	64,994

(a) 租金收入淨額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
--	--------------	--------------

租金收入總額		
投資物業	34,295	39,012
持作待售物業	18,860	21,679
開支	53,155	60,691
	(7,116)	(8,286)
	46,039	52,405

5 融資成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	66,623	90,613
可換股債券	30,999	30,914
可換股票據	5,027	3,008
附屬公司少數股東之貸款	3,443	3,116
短期銀行貸款及透支	19,001	18,431
其他相關之借貸成本	7,551	7,375
	<u>132,644</u>	<u>153,457</u>
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	(13,671)	(13,443)
其他相關之借貸成本	(1,130)	(875)
	<u>(14,801)</u>	<u>(14,318)</u>
	<u>117,843</u>	<u>139,139</u>

有關籌建若干發展中物業之一般用途貸款，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分成本之資本化比率為每年5.5% (二零零三年：5.9%)。

6 董事及高級管理人員之酬金

(a) 年內已付及應付予本公司董事之酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金(i)	220	220
薪金、房屋津貼及實物利益(ii)	23,660	25,176
	<u>23,880</u>	<u>25,396</u>

(i) 本公司支付予獨立非執行董事之袍金。

(ii) 支付予執行董事之其他酬金包括泛海國際集團有限公司(「泛海」)附屬公司支付之12,960,000港元(二零零三年：12,676,000港元)及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)附屬公司支付之5,700,000港元(二零零三年：8,500,000港元)，該兩間公司均為本公司之上市附屬公司。

個別董事之酬金組別分類如下：

酬金組別	人數	
	二零零四年	二零零三年
零港元－1,000,000港元	2	2
2,000,001港元－2,500,000港元	2	2
3,000,001港元－3,500,000港元	2	—
3,500,001港元－4,000,000港元	—	1
4,000,001港元－4,500,000港元	—	1
12,000,001港元－12,500,000港元	1	—
12,500,001港元－13,000,000港元	—	1
	—	1

各董事概無放棄收取其酬金之權利。

(b) 本年度本集團五位最高酬金人士包括五位(二零零三年：五位)董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

7 員工成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
工資及薪金	89,969	100,352
退休福利成本(附註(a))	2,915	3,028
	92,884	103,380
資本化作為發展中物業	(1,391)	(2,537)
	91,493	100,843

員工成本於列賬時包括董事酬金。

附註：

(a) 退休福利成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
供款總額	3,069	3,407
已動用之沒收供款	(154)	(379)
	2,915	3,028

本集團為僱員設有三類界定供款退休計劃，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，以及加拿大之加拿大退休金計劃（「加拿大退休金計劃」）。

本集團於香港根據職業退休條例設有多項界定供款退休計劃，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入息之5%及4.95%（二零零三年：5%及4.95%）。

本集團於該等計劃之供款在產生時作為費用支銷。所有該等退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

於二零零四年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後向職業退休條例計劃供款之沒收供款（二零零三年：31,000 港元）。

(b) 購股權

本公司及其上市附屬公司泛海設有購股權計劃，據此，可向本集團僱員（包括執行董事）授出購股權分別認購本公司及泛海之股份。每次授出購股權之代價為1 港元至10 港元不等。泛海之購股權計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿。

根據現有及已屆滿之計劃持有之購股權詳情載列如下：

承授人	屆滿日期	行使價	二零零四年 數目	二零零三年 數目
本公司				
董事	二零一零年二月十三日	17.33港元	—	1,200,000
董事	二零一四年二月十一日	3.3港元	6,872,000	—
前任泛海董事	二零零四年一月二十一日	17.33港元	—	300,000
僱員	二零一零年二月十三日	17.33港元	—	3,750,000
			<u>6,872,000</u>	<u>5,250,000</u>
泛海				
董事	二零零五年三月二十七日	0.384港元	<u>1,750,000</u>	<u>1,750,000</u>

年內，分別有6,872,000、4,950,000及300,000份可認購本公司股份之購股權獲授出、註銷及失效（二零零三年：無）。年內概無行使任何購股權（二零零三年：無）。

8 稅項抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：16%) 撥備。於本年度，香港政府已將二零零三／二零零四財政年度之利得稅稅率由16%提升至17.5%。海外溢利之稅項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。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	(140)	(70)
往年超額撥備／(撥備不足)	915	(1,793)
遞延稅項		
涉及暫時差異之產生及撥回	(117)	3,845
因稅率提高而產生	2,168	—
	<u>2,826</u>	<u>1,982</u>
應佔稅項		
共同控制實體	(287)	—
聯營公司	(1,631)	(1,236)
	<u>908</u>	<u>746</u>

本集團有關除稅前虧損之稅項與假若採用本公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	<u>302,108</u>	<u>505,181</u>
以稅率17.5% (二零零三年：16%) 計算	52,869	80,829
往年超額撥備／(撥備不足)	918	(1,793)
其他國家不同稅率之影響	844	393
毋須課稅之收入	15,188	7,878
不可扣稅之支出	(55,661)	(73,105)
未確認之稅損	(18,643)	(15,381)
使用早前未有確認之暫時差異	5,226	3,191
確認早前未有確認之稅損	1,775	450
不再確認之遞延稅項資產	(3,777)	—
稅率提高產生之期初遞延稅項資產淨額之增加	1,998	—
其他	171	(1,716)
稅項抵免	<u>908</u>	<u>746</u>

9 股東應佔虧損

在本公司賬目中處理之股東應佔虧損為112,806,000港元(二零零三年：646,403,000港元)。

10 股息

年內並無宣派或擬派股息(二零零三年：無)。

11 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損228,245,000港元(二零零三年：373,654,000港元)及年內已發行股份之加權平均數153,152,913股(二零零三年：149,826,429股)計算。

由於行使附於購股權之認購權及轉換可換股票據不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄虧損。

12 固定資產

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元	發展中 物業 千港元	其他 固定資產 千港元	總額 千港元
本集團						
成本值或估值						
於二零零三年						
三月三十一日	1,281,800	3,010,620	85,707	42,470	58,193	4,478,790
滙兌差額	—	44,544	—	—	(16)	44,528
重新分類	74,954	—	(74,954)	—	—	—
添置	—	—	—	—	258	258
出售	—	—	—	—	(8,083)	(8,083)
成本調整	—	854	—	(144)	—	710
重估時成本對銷	—	—	(246)	—	—	(246)
重估增值	66,246	111,532	—	—	—	177,778
於二零零四年						
三月三十一日	<u>1,423,000</u>	<u>3,167,550</u>	<u>10,507</u>	<u>42,326</u>	<u>50,352</u>	<u>4,693,735</u>
累積折舊及減值						
於二零零三年						
三月三十一日	—	—	1,995	—	52,930	54,925
滙兌差額	—	—	—	—	(12)	(12)
本年度折舊及減值	—	—	461	—	3,586	4,047
出售	—	—	—	—	(8,015)	(8,015)
重估時成本對銷	—	—	(246)	—	—	(246)
於二零零四年						
三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,210</u>	<u>—</u>	<u>48,489</u>	<u>50,699</u>
賬面淨值						
於二零零四年						
三月三十一日	<u>1,423,000</u>	<u>3,167,550</u>	<u>8,297</u>	<u>42,326</u>	<u>1,863</u>	<u>4,643,036</u>
於二零零三年						
三月三十一日	<u>1,281,800</u>	<u>3,010,620</u>	<u>83,712</u>	<u>42,470</u>	<u>5,263</u>	<u>4,423,865</u>

- (a) 投資物業乃位於香港價值1,423,000,000港元(二零零三年：1,281,800,000港元)之長期租約土地及樓宇，並由獨立專業估值行香港威格斯有限公司於二零零四年三月三十一日按公開市值基準重新估值。
- (b) 酒店物業包括位於香港價值1,400,000,000港元(二零零三年：1,350,000,000港元)之長期租約土地及樓宇，位於香港價值1,350,000,000港元(二零零三年：1,290,000,000港元)之中期租約土地及樓宇，以及位於加拿大價值417,550,000港元(二零零三年：370,620,000港元)之永久業權土地及樓宇。位於香港及加拿大之酒店物業已分別由獨立專業估值行簡福飴測量師行及Grant Thornton Management Consultants於二零零四年三月三十一日按公開市場基準重估。

- (c) 本年度，一項長期租約物業供內部使用之樓面建築面積減少至佔該物業總樓面建築面積不足15%。因此，早前分類為其他物業之部份已重新歸類為投資物業。其他物業亦包括價值2,440,000港元(二零零三年：2,782,000港元)之長期租約土地及樓宇，以及價值5,857,000港元(二零零三年：5,730,000港元)之中期租約土地及樓宇，均按成本值減累積折舊及減值列賬。所有此等物業均位於香港。
- (d) 發展中物業乃位於香港價值42,326,000港元(二零零三年：42,470,000港元)之長期租約土地及樓宇，並按成本值列賬。
- (e) 已作貸款抵押之固定資產之賬面淨值總額為4,638,733,000港元(二零零三年：4,418,602,000港元)。

13 附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	2,823,639	2,823,639
應收附屬公司款項減撥備	794,146	906,589
	<u>3,617,785</u>	<u>3,730,228</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36。

14 共同控制實體

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔負債淨值	(130,359)	(175,010)
商譽減攤銷及減值	40,699	80,932
墊予共同控制實體款項減撥備	357,464	375,072
應付一間共同控制實體款項	(4,422)	(4,422)
	<u>263,382</u>	<u>276,572</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261,027,000港元(二零零三年：265,697,000港元)款項乃在該等實體之貸款償還後方獲得償還。

墊款乃用作物業發展項目之融資及該等共同控制實體之營運資金。有關應收及應付款項並無抵押、免息且無固定還款期。

主要共同控制實體之詳情載於附註36。

15 聯營公司

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔負債淨值	(92,071)	(70,082)
商譽減攤銷及減值	88,237	82,166
墊予聯營公司款項減撥備	511,293	578,543
收購一間聯營公司之按金	—	121,000
應付聯營公司款項	(51,165)	(51,184)
	<u>456,294</u>	<u>660,443</u>
上市股份市值	<u>42,021</u>	<u>12,006</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345,700,000港元(二零零三年：416,796,000港元)款項乃在該等公司之貸款償還後方獲得償還。

墊予聯營公司之款項主要用作物業發展項目之融資。除應收一間聯營公司款項8,565,000港元(二零零三年：125,000港元)以最優惠利率計算利息外，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36。

16 長期投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	1	1
墊予被投資公司款項	<u>1,600</u>	<u>1,600</u>
	<u>1,601</u>	<u>1,601</u>

墊予一間被投資公司之款項乃無抵押、免息且無固定還款期。

17 商譽

	本集團 千港元
成本	
於二零零三年及二零零四年三月三十一日	44,647
累積攤銷	
於二零零三年三月三十一日	7,347
本年度扣減	6,413
於二零零四年三月三十一日	13,760
賬面淨值	
於二零零四年三月三十一日	30,887
於二零零三年三月三十一日	37,300

18 應收按揭貸款

於二零零四年三月三十一日，合共14,518,000港元(二零零三年：16,438,000港元)之應收按揭貸款已用作本集團長期貸款之抵押。

19 持有作發展／發展中之待售物業及待售已落成物業

於二零零四年三月三十一日，價值1,416,374,000港元(二零零三年：1,478,614,000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。

於二零零四年三月三十一日，按可變現淨值列賬之物業價值達721,712,000港元(二零零三年：830,539,000港元)，而持有作為經營租賃用途之物業為538,212,000港元(二零零三年：516,212,000港元)。

20 應收賬款及預付款項

應收賬款及預付款項包括應收貿易賬款、公用事業及其他按金、保證金賬戶、利息及其他應收款項，以及於一九九五年三月提供予董事關堡林先生之住房貸款1,088,000港元(二零零三年：1,156,000港元)。該筆貸款乃以有關物業之法定按揭作為抵押，並以低於最優惠利率2%之年率(二零零三年：低於最優惠利率2%)計息，本金每年須按季分期償還，每期為17,000港元。年內之最高未償還餘額為1,156,000港元(二零零三年：1,224,000港元)。二零零三年，另有一筆應收董事潘政先生之款項4,605,000港元，該筆款項乃與潘先生就本集團向其收購之一間附屬公司之扣除利息及稅項前溢利淨額作出之擔保有關。

應收貿易賬款為37,905,000港元(二零零三年：33,260,000港元)，全部賬款(二零零三年：81%)賬齡均少於六個月。本公司給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本公司定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

21 其他投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股本證券		
於香港上市	78,418	139,239
於海外上市	7,327	3,997
非上市	1,688	8,195
	<hr/>	<hr/>
	87,433	151,431
債務證券	4,500	4,500
	<hr/>	<hr/>
	91,933	155,931
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

22 銀行結餘及現金

該結餘包括已抵押予銀行以為本集團取得若干銀行融資或須作特別用途之受限制銀行結餘32,625,000港元(二零零三年：33,853,000港元)。此外，銀行結餘32,493,000港元(二零零三年：30,612,000港元)乃就本集團代表第三者管理之樓宇以信託方式持有。

23 應付賬款及應計項目

應付賬款及應計項目包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、利息及其他應付款項、建築成本應付保留款項及多項應計項目。應付貿易賬款為26,012,000港元(二零零三年：30,812,000港元)，全部賬款(二零零三年：100%)賬齡均少於六個月。

24 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.1港元之股份		
法定股本：		
於二零零二年三月三十一日	15,000,000,000	75,000
因股份合併產生之減少(附註(a))	(14,250,000,000)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零三年及二零零四年三月三十一日	750,000,000	75,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	股份數目		金額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已發行及已繳足股本：				
於年初	149,826,429	7,491,321,498	14,983	37,457
因股份合併產生之減少 (附註(a))	—	(7,341,495,069)	—	(22,474)
轉換可換股票據 (附註(b))	23,666,665	—	2,366	—
於年底	<u>173,493,094</u>	<u>149,826,429</u>	<u>17,349</u>	<u>14,983</u>

附註：

本公司：

(a) 根據於二零零二年十一月十一日通過之普通及特別決議案：

- (i) 本公司已發行及未發行每股面值0.005港元之股本，按每50股合併為1股之基準合併為每股面值0.25港元之股份（「合併股份」）；
- (ii) 透過註銷每股已發行合併股份之繳足股本0.15港元，將所有已發行合併股份之繳足股本及面值，由每股已發行合併股份0.25港元削減至每股新股0.10港元；
- (iii) 根據已發行7,491,321,498股股份計算（該等股份已合併為149,826,429股新股），股本削減所得22,474,000港元，將轉撥至本公司之繳入盈餘賬目；及
- (iv) 150,173,570股每股未發行合併股份分拆為2.5股新股；及透過增設224,739,646股未發行新股，法定股本已由52,526,000港元（分為525,260,354股新股）回復至75,000,000港元（分為750,000,000股新股）。

(b) 年內，本公司28,400,000港元可換股票據之持有人行使附於票據之轉換權，以每股1.20港元之價格將該等票據轉換為本公司股份。

附屬公司：

年內，泛海以總代價866,780港元（二零零三年：10,394港元）於香港聯合交易所有限公司購回其3,356,000股（二零零三年：42,000股）股份。所有購回之股份隨後予以註銷。相等於已註銷股份面值33,560港元（二零零三年：420港元）之款項已由收益儲備轉撥至資本贖回儲備。

25 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備			繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
			投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元			
本集團								
於二零零二年三月三十一日								
如前呈報	1,391,348	485,917	61,803	170,547	15,398	980,201	(373,120)	2,732,094
遞延稅項之會計政策變動	—	—	—	(828)	—	—	11,023	10,195
如重新呈報	1,391,348	485,917	61,803	169,719	15,398	980,201	(362,097)	2,742,289
滙兌差額	—	—	—	335	—	—	6,618	6,953
因股份合併產生之增加 (附註24(a))	—	—	—	—	—	22,474	—	22,474
重新分類	—	—	9,999	—	(9,999)	—	—	—
重估減值								
本公司及附屬公司								
總額	—	—	(117,858)	(94,010)	(5,399)	—	—	(217,267)
稅額	—	—	—	(71)	—	—	—	(71)
聯營公司	—	—	(28,198)	—	—	—	—	(28,198)
轉撥至損益賬之重估減值								
本公司及附屬公司	—	—	59,010	—	—	—	—	59,010
聯營公司	—	—	15,244	—	—	—	—	15,244
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(373,654)	(373,654)
於二零零三年三月三十一日	<u>1,391,348</u>	<u>485,917</u>	<u>—</u>	<u>75,973</u>	<u>—</u>	<u>1,002,675</u>	<u>(729,133)</u>	<u>2,226,780</u>
本公司及附屬公司	1,391,348	485,917	—	75,973	—	1,002,675	(254,095)	2,701,818
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(178,461)	(178,461)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(296,577)	(296,577)
於二零零三年三月三十一日	<u>1,391,348</u>	<u>485,917</u>	<u>—</u>	<u>75,973</u>	<u>—</u>	<u>1,002,675</u>	<u>(729,133)</u>	<u>2,226,780</u>

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	重估儲備			繳入盈餘 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
			投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他物業 千港元			
於二零零三年三月三十一日								
如前呈報	1,391,348	485,917	—	76,873	—	1,002,675	(741,857)	2,214,956
遞延稅項之會計政策變動	—	—	—	(900)	—	—	12,724	11,824
如重新呈報	1,391,348	485,917	—	75,973	—	1,002,675	(729,133)	2,226,780
滙兌差額	—	—	—	499	—	—	9,606	10,105
轉換可換股票據	26,033	—	—	—	—	—	—	26,033
出售一間上市附屬公司權益	—	(6,179)	—	(896)	—	—	896	(6,179)
重估增值								
本公司及附屬公司								
總額	—	—	34,990	44,784	—	—	—	79,774
稅項	—	—	—	(204)	—	—	—	(204)
聯營公司	—	—	7,669	—	—	—	—	7,669
轉撥至損益賬之重估增值								
本公司及附屬公司	—	—	(34,990)	—	—	—	—	(34,990)
聯營公司	—	—	(7,669)	—	—	—	—	(7,669)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(228,245)	(228,245)
於二零零四年三月三十一日	<u>1,417,381</u>	<u>479,738</u>	<u>—</u>	<u>120,156</u>	<u>—</u>	<u>1,002,675</u>	<u>(946,876)</u>	<u>2,073,074</u>
本公司及附屬公司	1,417,381	479,738	—	120,156	—	1,002,675	(313,138)	2,706,812
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(224,044)	(224,044)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(409,694)	(409,694)
於二零零四年三月三十一日	<u>1,417,381</u>	<u>479,738</u>	<u>—</u>	<u>120,156</u>	<u>—</u>	<u>1,002,675</u>	<u>(946,876)</u>	<u>2,073,074</u>

於二零零四年三月三十一日，資本儲備包括於二零零一年三月三十一日前因收購事項而產生之商譽37,721,000港元(二零零三年：37,721,000港元)。

	股份溢價 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				
於二零零二年三月三十一日				
如前呈報	1,391,348	2,815,750	72,046	4,279,144
遞延稅項之會計政策變動	—	—	291	291
如重新呈報	1,391,348	2,815,750	72,337	4,279,435
因股份合併產生之增加	—	22,474	—	22,474
本年度虧損	—	—	(646,403)	(646,403)
於二零零三年三月三十一日	<u>1,391,348</u>	<u>2,838,224</u>	<u>(574,066)</u>	<u>3,655,506</u>
於二零零三年三月三十一日				
如前呈報	1,391,348	2,838,224	(574,357)	3,655,215
遞延稅項之會計政策變動	—	—	291	291
如重新呈報	1,391,348	2,838,224	(574,066)	3,655,506
轉換可換股票據	26,033	—	—	26,033
本年度虧損	—	—	(112,806)	(112,806)
於二零零四年三月三十一日	<u>1,417,381</u>	<u>2,838,224</u>	<u>(686,872)</u>	<u>3,568,733</u>

收益儲備可供分派，而根據百慕達公司法及本公司之公司組織章程細則，繳入盈餘亦可分派。因此，本公司於二零零四年三月三十一日有可供分派儲備合共2,151,352,000港元(二零零三年：2,264,158,000港元)。

26 可換股債券

於二零零二年一月七日，泛海之全資附屬公司Asia Standard International Capital Limited(「ASICL」)發行290,000,000港元可換股債券予Westrata Investment Limited(「Westrata」，泛海主要股東之一)。該等債券之年利率為七厘，每半年期末支付，由泛海擔保。於二零零三年三月，該等債券由Westrata轉讓予Grosvenor Limited(「Grosvenor」)，一間由Grosvenor Group Limited(前稱Grosvenor Group Holdings Limited)間接持有之附屬公司。

Grosvenor可選擇於二零零二年一月七日至二零零七年一月七日期間之任何時間，以兌換價每股0.45港元(可予以調整)兌換該等債券為泛海每股面值0.01港元之已繳足股款股份。ASICL可於二零零二年一月七日或以後任何時間，贖回所有或部份債券連同累計利息，惟須視乎若干情況而定。除非先前已獲兌換或贖回，否則該等債券將於二零零七年一月七日按相等於本金額118.3%之贖回價連同累計利息贖回。

本集團已於賬目內就應付溢價作出23,700,000港元(二零零三年：13,057,000港元)之撥備，以便按債券年期計算出固定費用，並由損益賬中扣除。

27 可換股票據

於二零零三年一月十六日，本公司發行60,000,000港元可換股票據，年利率5厘，每年期末支付。各該等票據持有人可選擇以下列價格將票據轉換為本公司每股面值0.10港元之繳足股份：(a)由發行可換股票據日期起每股1.10港元，及(b)於可換股票據發行日期後一年至第二週年屆滿前最後一個營業日，每股1.20港元。本公司須於可換股票據發行日期第二週年屆滿前最後一個營業日，償還可換股票據之未償還本金額及累計利息，除於到期日償還外，該等可換股票據不得贖回。年內，該等票據其中28,400,000港元(二零零三年：零)已以每股1.20港元之價格轉換為本公司繳足股份，該等票據餘下31,600,000港元(二零零三年：60,000,000港元)於二零零四年三月三十一日尚未兌換。

於二零零三年四月十五日，泛海酒店完成配售本金額為46,000,000港元之可換股票據，該等票據按香港最優惠利率計息，每半年期末支付。該等票據之持有人均可選擇於發行日期至自發行日期起計十八個月到期日前最後一個營業日期間之任何時間，以兌換價每股0.25港元(可予以調整)兌換該等票據為每股面值0.02港元之泛海酒店之繳足股份。泛海酒店須於到期日贖回仍未兌換或贖回可換股票據之未償還本金額連同累計利息。

28 長期貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有抵押銀行貸款		
須於一年內償還	118,446	316,085
須於一年至二年內償還	145,220	509,317
須於兩年至五年內償還	751,362	660,233
須於五年後償還	1,332,634	1,025,626
	<u>2,347,662</u>	<u>2,511,261</u>
計入流動負債之即期部份	(118,446)	(316,085)
	<u>2,229,216</u>	<u>2,195,176</u>

於年結日後，本集團就於二零零四年三月三十一日之未償還銀行貸款約1,469,000,000港元(二零零三年：118,000,000港元)再行融資。該等銀行貸款於二零零四年三月三十一日之償還年期已根據新訂貸款協議予以重新分類。因此，負債數額約65,000,000港元(二零零三年：115,000,000港元)並無計入流動負債中。

29 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫性差異按主要稅率17.5%(二零零三年：16%)作全數撥備。

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

本集團

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		物業重估		遞延資產		收購事項 之公平價值調整		總額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	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	千港元
於年初	(87,404)	(76,387)	(2,218)	(2,041)	(878)	(1,177)	(46,195)	(57,343)	(136,695)	(136,948)
在損益賬 (扣除)/記賬	(15,671)	(10,617)	—	—	229	299	(5,162)	11,148	(20,604)	830
在權益扣除	—	—	(509)	(177)	—	—	—	—	(509)	(177)
匯兌差額	(2,543)	(400)	(266)	—	—	—	—	—	(2,809)	(400)
於年終	<u>(105,618)</u>	<u>(87,404)</u>	<u>(2,993)</u>	<u>(2,218)</u>	<u>(649)</u>	<u>(878)</u>	<u>(51,357)</u>	<u>(46,195)</u>	<u>(160,617)</u>	<u>(136,695)</u>

遞延稅項資產

	加速會計折舊		撥備		稅損		總額	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年初	290	83	310	310	145,750	142,542	146,350	142,935
在損益賬記賬	138	207	310	—	22,207	2,808	22,655	3,015
匯兌差額	—	—	—	—	728	400	728	400
於年終	<u>428</u>	<u>290</u>	<u>620</u>	<u>310</u>	<u>168,685</u>	<u>145,750</u>	<u>169,733</u>	<u>146,350</u>

本公司

遞延稅項資產

	稅損	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於年初	291	291
在損益賬扣除	(95)	—
於年終	<u>196</u>	<u>291</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。本集團有未確認稅損434,000,000港元(二零零三年：346,000,000港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。除為數364,000,000港元(二零零三年：294,000,000港元)之稅損並無屆滿日期外，其餘額將於截至二零一一年(包括該年在內)(二零零三年：二零一零年)止期間之不同時間屆滿。

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，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。在計入適當抵銷後，下列金額在資產負債表內列賬：

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
遞延稅項資產	62,517	48,383	196	291
遞延稅項負債	(53,401)	(38,728)	—	—
	<u>9,116</u>	<u>9,655</u>	<u>196</u>	<u>291</u>

30 少數股東權益及貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
少數股東權益	2,245,000	2,179,276
附屬公司少數股東貸款，無抵押	106,923	111,335
	<u>2,351,923</u>	<u>2,290,611</u>

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86,570,000港元(二零零三年：83,482,000港元)貸款之利息為最優惠利率加1.5厘(二零零三年：最優惠利率加1.5厘)，餘下款項免息。

31 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約但未撥備	—	19,207	—	—
已核准但未訂約	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>19,207</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>19,207</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

32 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10年。

於二零零四年三月三十一日，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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
土地及樓宇		
一年內	56,795	56,807
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	59,968	48,621
五年之後	7,915	10,031
	<u>124,678</u>	<u>115,459</u>

(b) 承租者

於二零零四年三月三十一日，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	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
土地及樓宇		
一年內	3,110	6,386
第二年至第五年期間(包括首尾兩年)	6,898	8,746
五年之後	—	864
	<u>10,008</u>	<u>15,996</u>

於年結日後，一間附屬公司延續租約協議。因此，於一年內及第二至第五年期間(包括首尾兩年)之未來應付最低租金總額分別增加2,082,000港元及5,814,000港元。

33 或然負債

(a) 擔保

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
為下列公司提供銀行 信貸及借貸之擔保：				
附屬公司	—	—	135,150	102,360
共同控制實體	146,693	211,027	—	—
聯營公司	97,068	269,080	—	—
第三方	1,785	1,886	—	—
	<u>245,546</u>	<u>481,993</u>	<u>135,150</u>	<u>102,360</u>

- (b) 於二零零三年五月，本集團接獲一份傳票，原告為於一九九七年購入本集團發展之一項物業之買家，彼聲稱上述物業之代價估值過高，要求賠償並取消該項買賣交易。管理層已聘請法律代表就上述訴訟提出積極抗辯。該訴訟仍處於初步階段，董事徵求專業人士之建議後認為，該訴訟對本集團之整體財務狀況將不會造成任何重大不利影響。

34 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營所產生現金淨值之對賬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前虧損	(302,108)	(505,181)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	45,296	59,873
聯營公司	111,486	150,170
折舊	4,047	9,796
商譽攤銷	6,413	4,413
出售固定資產之虧損	68	—
出售一間聯營公司之虧損	9,129	—
出售一間上市附屬公司權益之虧損	8,220	—
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	23,954	87,291
減值撥備淨額		
發展中／持有作待售物業	20,074	136,048
其他物業	—	5,307
投資物業之重估(增值)／減值	(34,990)	59,010
其他投資之股息	(1,207)	(2,676)
已確認之負商譽	(1,031)	—
利息收入	(13,104)	(28,576)
利息開支	111,422	132,639
未計營運資本變動前之經營(虧損)／溢利	(12,331)	108,114
應收按揭貸款之(增加)／減少	(12,839)	13,209
持有作發展／發展中之待售物業之減少 (不包括已資本化之利息開支)	111,089	247,751
酒店及餐廳存貨之減少	295	791
應收賬款及預付款項之(增加)／減少	(110,572)	101,667
應付賬款及應計項目之增加／(減少)	30,222	(16,748)
經營所產生之現金淨值	5,864	454,784

(b) 收購附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
購入之資產淨值		
於聯營公司之投資	—	29,926
應付款項及應計項目	—	(5,930)
	<hr/>	<hr/>
商譽	—	23,996
	<hr/>	<hr/>
以現金支付之代價	—	44,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析：		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已支付現金代價	—	44,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(c) 融資變動分析

	股本 (包括股份溢價) 千港元	長期 貸款 千港元	短期銀行 貸款 千港元	可換股 債券 千港元	可換股票據 千港元	少數股東 權益及貸款 千港元	受限制 銀行結餘 千港元	總額 千港元
於二零零二年								
三月三十一日	1,428,805	2,767,478	233,250	290,000	60,000	2,685,717	(8,293)	7,456,957
少數股東應佔重估儲備	—	—	—	—	—	(272,108)	—	(272,108)
少數股東應佔虧損及 附屬公司之滙兌儲備	—	—	—	—	—	(123,172)	—	(123,172)
因股份合併 產生之減少	(22,474)	—	—	—	—	—	—	(22,474)
滙兌差額	—	12,634	—	—	—	—	—	12,634
來自/(用於)融資 活動之現金淨額	—	(268,851)	(101,200)	—	—	174	(25,560)	(395,437)
於二零零三年								
三月三十一日	1,406,331	2,511,261	132,050	290,000	60,000	2,290,611	(33,853)	6,656,400
轉換票據	28,399	—	—	—	(28,400)	—	—	(1)
少數股東應佔重估儲備	—	—	—	—	—	105,291	—	105,291
少數股東應佔虧損 及附屬公司之滙兌儲備	—	—	—	—	—	(58,638)	—	(58,638)
於上市附屬公司權益 之減少淨額	—	—	—	—	—	19,071	—	19,071
滙兌差額	—	17,152	—	—	—	—	—	17,152
來自/(用於)融資 活動之現金淨額	—	(180,751)	(9,452)	—	46,000	(4,412)	1,228	(147,387)
於二零零四年								
三月三十一日	1,434,730	2,347,662	122,598	290,000	77,600	2,351,923	(32,625)	6,591,888

35 結算日後事項

於過往年度，本集團一間附屬公司所發展之一項物業之若干買家因該物業延期落成向該附屬公司採取法律行動，要求取消該項於一九九七年及一九九八年以53,800,000港元之總代價達成之交易並提出索償。另一方面，該附屬公司已向11位上述買家發出傳票，以彼等共同阻礙物業發展之工程進度為理由提出反索償。法院已於二零零四年六月三十日裁定買家勝訴。由於法院作出上述裁判，本集團已就此作出為數16,000,000港元之額外撥備。

36 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

根據董事之意見，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擁有及以香港為主要營業地點。)

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
於百慕達註冊成立			
泛海酒店集團有限公司	101,042,000港元	投資控股	40.2
泛海國際集團有限公司	41,093,000港元	投資控股	52.8
於英屬處女群島註冊成立			
Asia Orient Holdings (BVI) Limited *	100美元	投資控股	100
Bondax Holdings Limited	1美元	投資控股	52.8
Enrich Enterprises Ltd #	1美元	酒店控股	40.2
Finnex Limited	1美元	證券投資	100
Global Gateway Corp. #	1美元	酒店經營	40.2
Glory Venture Enterprises Inc. #	1美元	酒店控股	40.2
Goldrite Investments Limited	1美元	投資控股	52.8
Greatime Limited	1美元	證券投資	40.2
Impetus Holdings Limited	1美元	投資控股	100
Innovision Gateway Limited	1美元	投資控股	100
Jetcom Capital Limited	1美元	投資控股	100
Master Venture Limited	1美元	物業發展	52.8
Mega Fusion Limited	1美元	投資控股	100
New Day Holdings Ltd.	1美元	投資控股	100
Persian Limited	49,050美元	投資控股	100
Sunrich Holdings Limited	1美元	證券投資	100
Superise Limited	1美元	研發保健食品及飲料	100
Telemail Group Inc.	1美元	投資控股	100
United Resources Associates Limited	6美元	投資控股	83.3
於開曼群島註冊成立			
Asia Standard International Capital Limited	2美元	財務服務	52.8
於香港註冊成立			
漢實業有限公司	26,964,837美元	投資控股	100
康英工程有限公司	2港元	工程及維修服務	100
Hitako Limited	20港元	投資控股	100

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
海運投資有限公司	2港元	投資控股	100
泛朗投資有限公司	20港元	投資控股	100
泛盟投資有限公司	2港元	投資控股	100
泛賢投資有限公司	20港元	投資控股	100
泛啟投資有限公司	20港元	投資控股	100
泛珍投資有限公司	20港元	投資控股	100
泛泉投資有限公司	20港元	投資控股	100
豐寧清潔服務有限公司	100港元及 無投票權遞延 股本100港元	清潔服務	100
豐寧物業管理有限公司	150港元及無投 票權遞延股本 1,500,000港元	物業管理	100
潤康發展有限公司	2港元	投資控股	100
泛海(北京)有限公司	2港元	投資控股	52.8
泛海發展(集團)有限公司	10港元及 無投票權遞延股本 362,892,949港元	投資控股	52.8
泛海發展(地產代理)有限公司	2港元	房地產代理服務	52.8
泛海財務有限公司	1,000,000港元	財務服務	52.8
泛海國際有限公司	1,214,916,441港元	投資控股	52.8
Asia Standard Management Services Limited	2港元	管理服務	52.8
Asia Standard Project Management Company Limited	2港元	項目管理	52.8
Barinet Company Limited	1,000港元	物業發展	52.8
翠裕有限公司	2港元	物業發展	52.8
海翔投資有限公司	2港元	物業發展	52.8
豐聯發展有限公司	2港元	物業發展	52.8
添潤企業有限公司	2港元	物業發展	42.3
德聯有限公司	2港元	物業發展	52.8
耀迅集團有限公司	2港元	物業買賣	52.8
遠鴻企業有限公司	2港元	投資控股	40.2
海澤置業有限公司	10港元及 無投票權 遞延股本2港元	物業投資	52.8
鴻悅工程有限公司	100港元	建築工程	42.3
喜豐集團有限公司	2港元	物業發展	52.8
日本信用旅運有限公司	2,500,000港元	旅行代理業務	40.2
麒邦興業有限公司	2港元	物業發展	52.8
標譽有限公司	10港元	物業發展	47.5

名稱	已發行及繳足 股款之普通股股本 (除另有註明者外)	主要業務	本集團持有 股本百分比 %
全亞企業有限公司	10,000港元	物業發展	52.8
銳采有限公司	2港元	物業發展	52.8
曉嘉投資有限公司	100港元	物業發展	52.8
海富利投資有限公司	2港元	物業買賣	52.8
百曜有限公司	2港元	物業發展	52.8
善濤有限公司	2港元	餐廳經營	40.2
裕景豪有限公司	2港元	物業發展	52.8
堅柱有限公司	10港元	酒店控股	40.2
Tilpifa Company Limited	10港元及 無投票權遞延 股本10,000港元	物業投資	52.8
貿易有限公司	2港元	物業發展	52.8
滙利資源有限公司	2港元	物業發展	42.3
肯達發展有限公司	2港元	酒店控股	40.2
獲利威有限公司	100港元	物業持有	52.8
滙凌集團有限公司	2港元	物業買賣	47.5
永快工程有限公司	2港元	建築工程	52.8
於利比里亞註冊成立 Bassindale Limited	500美元	投資控股	100

* 本公司直接附屬公司

在加拿大經營

共同控制實體

(除另有註明者外，所有共同控制實體均於香港註冊成立及經營。)

名稱	主要業務	本集團所佔權益 %
Auburntown Limited	物業發展	15.8
百滙地產有限公司	投資控股	12.4
隆海發展有限公司	投資控股	26.4
中國資訊行有限公司	互聯網內容供應商	40.0
民族宮娛樂城有限公司# (於中華人民共和國(「中國」)註冊成立)	出租娛樂廣場	25.0
旋風有限公司	投資控股	25.0
Fresh Outlook Property Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	50.0
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	26.5
海祥發展有限公司	物業發展	26.4
潤利企業有限公司	物業發展	26.4
洋星企業有限公司	物業發展	26.5
樺威有限公司	財務服務	26.4
北京康標科技有限公司## (於中國註冊成立)	投資及分銷醫療設備	34.5

在中國經營之合作合營企業

在中國經營之外商獨資企業

聯營公司

(除另有註明者外，所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。)

名稱	主要業務	本集團所佔權益 %
Allwin Assets Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	10.6
百滙集團有限公司	投資管理	18.5
精寶集團有限公司	物業發展	26.4
Gallop Worldwide Limited (於英屬處女群島註冊成立)	投資控股	26.4
海健企業有限公司	物業發展	26.4
海康實業有限公司	物業發展	26.4
順彩有限公司	物業投資	17.4
泛華財務有限公司	財務服務	26.4
霸方有限公司	物業發展	26.4
九方科技控股有限公司 (於開曼群島註冊成立)	投資控股	32.0
維達生命素(亞洲)有限公司	分銷保健及美容產品	17.5
美聲節能科技(珠海)有限公司# (於中國註冊成立)	分銷節能設備	20.0
漁陽房地產開發(深圳)有限公司# (於中國註冊成立)	物業發展	13.9

在中國經營之外商獨資企業

37 賬目之批准

有關賬目已於二零零四年七月十九日獲得董事會批准。

1. 債務

以下為滙漢控股有限公司（「滙漢」）於二零零四年九月三十日之未經審核債務聲明。

於二零零四年九月三十日（即本通函付印前確定本債務聲明所載內容之最後可行日期）營業時間結束時，本集團有未償還之借款約3,032,600,000港元，包括為數約2,592,500,000港元之銀行貸款及透支（其中有抵押銀行貸款約佔2,557,500,000港元，而無抵押銀行透支及銀行貸款則分別約佔8,100,000港元及26,900,000港元）、為數約331,200,000港元之可換股票據及債券（其中約29,600,000港元之可換股票據及債券由滙漢發行，於二零零五年一月十六日到期；約290,000,000港元之可換股票據及債券由Asia Standard International Capital Limited發行，於二零零七年一月七日期到期；及約11,600,000港元由泛海酒店集團有限公司發行，於二零零四年十月十四日期到期）、為數約108,500,000港元之附屬公司少數股東貸款以及為數合共約400,000港元之融資租賃承擔。

目前，本集團之銀行貸款以總賬面值約6,220,700,000港元之若干投資及酒店物業、持有作發展／發展中之待售物業及持作待售之落成物業；總市值約905,500,000港元之若干流通股份（於聯交所報價）；以及約4,000,000港元之銀行存款作出之法定抵押作抵押。

於二零零四年九月三十日營業時間結束時，本集團已就銀行貸款向第三方、本集團之聯營公司及共同控制實體提供約達138,200,000港元之公司擔保。

除上文所述者外，於二零零四年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何尚未結清之按揭、抵押、債券、其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務，或任何融資租賃或租購承擔，或任何擔保或其他重大或然負債。

外幣款額已按於二零零四年九月三十日營業時間結束時適用之匯率換算為港元。

除本通函披露者外，董事確認，自二零零四年九月三十日起，本集團之債務或或然負債概無任何重大變動。

2. 營運資金

董事認為，以內部產生資金及可動用銀行貸款為基礎，本集團將有充裕營運資金應付集團目前所需。

3. 重大變動

據董事所知，於最後可行日期，本集團自二零零四年三月三十一日（即本集團完成編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）起，本集團之財政狀況或營運狀況或前景概無任何重大不利變動。

4. 管理層討論及分析

業績

截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額為767,000,000港元，較去年下跌37%。股東應佔虧損由去年374,000,000港元下跌至228,000,000港元。

業務回顧

物業銷售及租賃

於二零零四年三月三十一日，本集團於泛海之持股量稍微下降0.6%至52.8%。儘管受到非典型肺炎爆發所影響，泛海錄得股東應佔虧損142,000,000港元，較去年之股東應佔虧損277,000,000港元顯著改善。

泛海售出物業合共178,000平方呎，而二零零三年共售出150,200平方呎。於二零零四年財政年度下半年，物業市場顯著復甦。主要銷售乃來自本集團擁有50%權益之肇輝臺8號豪宅及另一項擁有50%權益之住宅發展項目別樹華軒。該兩個項目之總收益分別達700,000,000港元及213,000,000港元。儘管如此，根據會計慣例該等聯營公司之營業額不得計入綜合財務報表內，物業銷售之營業額由去年之470,000,000港元下降至168,000,000港元。年內亦有出售待售物業，包括筲箕灣星灣峰及薄扶林豪峰二期餘下之單位。另一項本集團擁有50.1%權益之淺水灣合資豪宅發展項目Grosvenor Place已於二零零四年四月出售，售價為940,000,000港元。應佔溢利約90,000,000港元將於下個財政年度入賬。泛海應佔之租金收入較去年下降10%至65,000,000港元，主要由於二零零四年財政年度之租賃市場回落所致。出租率仍然高企，平均為86%。鑑於市場正逐步復甦，本集團相信該等租約續期後租金收入將會有所改善。

隨著市場氣氛好轉，本集團已完成位於屏山及油塘兩個總樓面面積合共約233,000平方呎住宅發展項目地盤之補地價磋商。建築工程將於短期內動工，預期有關項目可於本財政年度末期開始預售。

本集團將繼續就另外三個總樓面面積合共約760,000平方呎發展項目地盤之土地契約修訂及補地價進行磋商。此外，本集團亦正積極就收購若干住宅發展項目地盤進行磋商，藉以補充其土地儲備。

酒店

自一九九四年開展業務以來，酒店業務經歷了最艱困之經營環境。繼二零零四年財政年度初期爆發非典型肺炎後，入住率急跌至歷史新低，令中期業績之營業額比去年同期下跌26%，並錄得虧損19,000,000港元，而去年同期則錄得溢利9,000,000港元。

隨著非典型肺炎疫症告一段落，加上政府大力協助，包括簽訂更緊密經貿關係安排，以及內地支持自由行計劃等，旅遊及公幹之訪港人士均顯著增加。香港兩家酒店之入住率自本財政年度上半年之41%及51%，分別上升至下半年之84%及88%。溫哥華Empire Landmark之業務亦有所下降，惟有關影響因加元強勢而部份抵銷。及至二零零四年財政年度末，酒店附屬公司全年虧損減少至12,000,000港元。

投資

本集團擁有32%權益之聯營公司九方科技控股有限公司，於二零零三年九月首月錄得經營溢利，成功扭轉自創業板上市以來之虧損趨勢。二零零三年之營業額較二零零二年增加126%，而且來自流動電話、固網電話及數碼機頂盒等原設備製造商之訂單亦穩步上升。於二零零四年首季，九方簽訂另外兩份原設備製造商特許使用權協議，錄得之營業額較去年同期上升75%，而同期之虧損則減少80%。該公司為未來一年奠定了良好開始。

於二零零四年財政年度，本集團其他投資行業之醫療保健及節能業務因爆發非典型肺炎受阻。發展進度較原定業務計劃落後。為審慎起見，本集團已就該等投資之減值作出合共67,000,000港元之撥備。

財務回顧

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產淨值為2,090,000,000港元，於二零零三年三月三十一日則為2,240,000,000港元。年內，本公司28,400,000港元之可換股票據獲轉換為

普通股，致使其已發行股份數目增加15.8%。每股資產淨值自二零零三年三月三十一日之14.96港元下跌至二零零四年三月三十一日之12.05港元。

資產負債比率為62%（二零零三年：62%），負債淨額為2,748,000,000港元（二零零三年：2,818,000,000港元），而股東資金加少數股東權益則為4,442,000,000港元（二零零三年：4,532,000,000港元）。由於利率進一步下降，融資成本較去年減少15%。

除溫哥華酒店之按揭貸款以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。該筆貸款之償還乃由來自該酒店之加元收入支付，因此，本集團承受之外匯風險得以減少。本集團86%（二零零三年：82%）以上借貸將於一年以後到期償還，而還款期長達超逾十年。

於二零零四年三月三十一日，賬面淨值合共6,055,000,000港元之物業（二零零三年：5,897,000,000港元）已予質押，作為本集團銀行融資之抵押。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三者為數246,000,000港元（二零零三年：482,000,000港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團共聘有635名全職僱員，當中超過54%於酒店附屬集團工作，36%提供樓宇管理服務。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資而釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。

展望

物業市場最終於二零零三年第三季度跌至谷底，並於第四季漸見起色。於二零零四年首季之增長勢頭進一步加強，當中以豪宅及零售方面之升勢尤其顯著。求職市場明顯好轉，市場資金充裕，加上按揭利率處於低位，繼續推動市場需求上升。現行之年度新住宅物業供應減少，意味日後樓價將會上升。有見及此，本集團透過多種方式積極補充所持土地儲備，並加快其現有項目之進度。中國經濟增長突飛猛進，追求高質素產品及居所之階層迅速增長，反映市場正講求更高之生活水平。本集團將於不久將來進一步進軍此內地市場範疇。

藉中國開放更多城市加入自由行，有助促進本港之零售業及旅遊業。如無不可預見之情況，預計未來數年酒店客房供應有限，為酒店業帶來理想回報。

以下為摘錄自泛海國際集團有限公司於二零零四年十一月十九日刊發之通函，並由威格斯資產評估顧問有限公司所編製之報告全文，供載入本通函內。誠如附錄四「可供查閱之文件」一節所述，下列估值報告之印製本可供查閱。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

有關：新界荃灣油柑頭丈量約份第354號第259號地段餘段及第262號地段之估值

吾等按照閣下之指示，按上述物業之現況及就交吉作銷售及出售之目的而言，評估該物業於二零零四年十月三十日之公開市值。

吾等確認，吾等已就物業進行外部視察，並作出有關查詢及取得吾等認為所需之該等資料，以便向閣下提供吾等對價值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業權益於估值日期在下列假定情況下無條件完成出售而可取得之最高現金代價：

(a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日期前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況)適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況與估值日期相同；
- (d) 不考慮具特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方均在知情、審慎及自願之情況下審慎交易。」

吾等已接納提供予吾等有關租期、地盤面積等事宜及所有其他有關事宜之意見。然而，吾等概無驗證該等文件之正本，以核實物業所有權，或確定是否存在吾等所得副本未有顯示之任何租約修訂。所有文件僅作為參考而已。所有尺吋、計量結果及面積均為約數而已。

吾等並無進行結構調查，亦無查驗該等結構內遭覆蓋、遮蔽或不可通達之木工或其他部份，因此，吾等未能就該物業之任何該部份是否毫無損毀作出報告。

吾等並無進行實地測量，以釐定該物業之丈量約份。吾等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物業權益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，本行假設有關於物業概無任何可能影響其價值之繁重權責、限制及費用。

本報告屬機密性質，僅供客戶作其指定之用途。此報告可供披露予就該用途而正在協助客戶之其他專業顧問，然而客戶不得向任何其他人士披露本報告內容。

根據吾等之標準慣例，本報告乃供列明之收件人所用，吾等概不就此報告之全部或任何部份內容向任何第三方負責。

隨函奉附吾等之估值證書。

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
董事
源國民
香港測量師學會會員
英國皇家特許測量師
謹啟

日期：二零零四年十一月十九日

附註：源國民先生為特許測量師、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師，於香港物業之估值方面擁逾十五年經驗。

估值證書

於二零零四年
十月三十日
現況下之
公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情									
1. 新界荃灣油柑頭丈量約份第354號第259號地段(「地段1」)餘段及第262號地段(「地段2」)之估值	<p>該物業由兩幅位於新界荃灣油柑頭之樓宇及花園土地組成。</p> <p>該物業之總地盤面積約73,969平方呎(6,871.89平方米)。有關詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段編號</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地段1</td> <td>66,769平方呎</td> </tr> <tr> <td>地段2</td> <td>7,200平方呎</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>73,969平方呎</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業現建有兩間住宅房屋，並附設車房、一個游泳池、一座花園及車行道</p> <p>該物業乃根據新界土地契約(續期)條例一九八八年版，按兩份契約(第3344號及第3476號)持有，契約年期均延至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>政府租金相等於該物業之應課差餉租值之3%。</p>	地段編號	面積	地段1	66,769平方呎	地段2	7,200平方呎	總計：	73,969平方呎	該物業現時空置。	261,000,000港元
地段編號	面積										
地段1	66,769平方呎										
地段2	7,200平方呎										
總計：	73,969平方呎										

附註：

1. 根據荃灣新界土地註冊處之記錄顯示，該物業之登記業主名單如下：

於丈量約份第354號的地段1			附註
業主	份數		
Master Venture Limited	24/144		
馮新聰	26/144		
馮明聰	26/144		
馮咏聰	26/144		共同業主
馮鎮聰	26/144		
陳韻如	12/144		
馮悅先	2/144		
馮伊蘭	2/144		
總計：	144/144		

於丈量約份第354號地段2

業主	份數	附註
李馮可容	1/2	
馮咏聰	1/2	—
總計：	2/2	

2. 該物業附帶以下重大之產權負擔：

- (i) 日期為二零零二年一月二十八日，建築物條例契約備忘錄第1450072號第27A條項下之指令第DH2/NT/02/C號(有關：第259號地段餘段及第262號地段)。
- (ii) 日期為二零零二年一月二十八日，建築物條例契約備忘錄第1450073號第27A條項下之指令第DH1/NT/02/C號(有關：第259號地段餘段)。

3. 該物業受下列等待註冊契約所限：

- (i) 日期為二零零四年十月二日有關祥新投資有限公司契約備忘錄第1602243號之招標出售細則及條件。

4. 根據兩份政府租約之條件，該物業受一九三四年政府通知書第364號(經一九四零年政府通知書第50號修訂)之特別條件第2(a)及(b)、3及4條所限。該等條件之概要如下：

- (i) 第2(a)條：「於地段上建設之樓宇不應作為「齋堂」或用作類似用途。」
- (ii) 第2(b)條：「任何樓宇之高度不應超過25呎或兩層高。各層不應低於10呎；任何新樓宇正面朝向之街道或空地至少應有25呎闊；各新樓宇樓背必須備有空地，其面積應至少相等於該樓宇之有蓋面積之一半；及應設有六呎闊之後巷。」
- (iii) 第3條：「根據條件於該地段加建或改建任何樓宇之計劃，毋須由授權建築師編製，除非該加建或改建計劃會導致整座樓宇改建後成為新樓宇(定義見公眾衛生及建築物條例一九零三年版第6(39)條)，或該加建或改建涉及使用鋼筋混凝土則除外。」

5. 根據兩份政府租約，該物業僅可用作興建樓宇及花園用途。

6. 該物業位處日期為二零零四年九月十七日之荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/20號之涵蓋範圍內，並區別為「住宅(乙類)」。同時，於指定為「住宅(乙類)」之土地上，概無任何新開發計劃，亦無任何現有樓宇之加建、改建及/或修葺或開發工程，將導致總開發及/或重建比例超出地積比率2.1倍之上限，或現有樓宇之地積比率(以較高者為準)。

7. 在吾等進行估值之過程中，吾等已作出下列假設：
- (i) 吾等知悉建築事務監督發出兩份日期為二零零二年一月二十八日之建築物指令 (DH2/NT/02/C) 及 (DH1/NT/02/C)，惟概無就上述建築物指令錄得或註冊任何合約完成證明書或清償債務備忘錄。然而，吾等於估值過程中已假設上述建築物指令已經完成、其水平獲建築事務監督認可並符合有關規例。
 - (ii) 該物業可予以重建。根據分區計劃大綱圖，地積比率之上限為2.1倍，較現有租約條件所准許之地積比率為高，故須就修訂租約提出申請，並支付有關土地溢價，該土地溢價應相等於作出修訂後該物業之價值與作出修訂前該物業之價值兩者之間之差價。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規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文件內所載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，就彼等所深知及深信，本通函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. 董事權益之披露

於最後可行日期，董事及本公司高級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該等規定，彼等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條須記入根據該條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目				佔已發行股份	
	個人權益	法團權益	家族權益	總額	之百分比(%)	
潘政	31,714,396	38,011,695	1,396,520	71,122,611	35.59	
馮兆滔	3,949,400	—	—	3,949,400	1.98	

(b) 附屬公司

董事	附屬公司	所持股份數目			佔已發行股份	
		個人權益	法團權益	總額	之百分比	
潘政	泛海	4,445,650	2,170,469,712*	2,174,915,362*	52.93	
潘政	泛海酒店集團有限公司 （「泛海酒店」）	248,937	3,699,148,774*	3,699,397,711*	73.22	
潘政及馮兆滔	會才投資有限公司	—	20	20	20	
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	9	

* 潘政先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司各附屬公司所持有泛海及泛海酒店之股份中擁有權益。

此外，潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司各附屬公司之股份中擁有權益。

於相關股份之好倉

於購股權之權益

(a) 本公司

於二零零四年三月二十六日，馮兆滔先生、林迎青先生、關堡林先生及倫培根先生（均為本公司董事）各自獲授可按每股17.33港元之行使價認購300,000股本公司股份之購股權被註銷。於二零零四年二月十二日，本公司分別向馮兆滔先生、林迎青先生、關堡林先生及倫培根先生批授購股權，按行使價每股3.3港元認購1,718,000股本公司股份。該等購股權可自二零零四年二月十二日至二零一四年二月十一日期間行使。於最後可行日期，馮兆滔先生、林迎青先生、關堡林先生及倫培根先生各自持有可認購1,718,000股本公司股份之購股權。

(b) 附屬公司—泛海

於一九九五年二月二十七日，倫培根先生獲授可認購1,750,000股泛海股份之購股權。該等購股權可自一九九五年三月二十七日至二零零五年三月二十七日期間按每股0.384港元之行使價行使。於最後可行日期，倫培根先生持有可認購1,750,000股泛海股份之購股權。

(c) 聯營公司一九方科技控股有限公司

於最後可行日期，根據購股權計劃授予董事之購股權詳情如下：

董事姓名	行使期*	首次公開售股 前之購股權計劃	於二零零一年 五月七日採納 之購股權計劃
林迎青	見附註1	84,480,000	
馮兆滔	見附註2	2,560,000	
倫培根	見附註2	1,920,000	
	二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日		3,000,000
關堡林	二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日		1,000,000

附註：首次公開售股前之購股權計劃項下之購股權乃於二零零一年五月五日按每股0.36港元之行使價授出，而於二零零一年五月七日採納之購股權計劃項下之購股權乃於二零零一年五月十八日按每股0.45港元之行使價授出。

* 除各欄另有說明外，行使期為購股權批授日期二零零一年五月五日（僅限於該等已歸屬購股權，詳情載於下文）至二零一一年五月四日，自批授日期起計十年。購股權之歸屬日期及於該等日期已歸屬或正歸屬購股權之百分比載列如下。

購股權之歸屬批授日期 (即購股權成為／已成為可予行使之日期)	於該等日期已歸屬／ 於歸屬期內購股權之百分比	
	(附註1)	(附註2)
a. 二零零一年十一月十八日	10%	10%
b. 二零零二年五月十八日	10%	20%
c. 二零零二年十一月十八日	10%	20%
d. 二零零三年五月十八日	20%	20%
e. 二零零三年十一月十八日	20%	20%
f. 二零零四年五月十八日	20%	10%
g. 二零零四年十一月十八日	10%	—

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司高級行政人員（包括其配偶及未滿十八歲之子女）概無於本公司或其任何相聯法團（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該等規定，彼等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條須記入根據該條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後可行日期，概無任何董事：

- (a) 自二零零四年三月三十一日（即本集團完成編製最近期刊發之經審核賬目當日）以來於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於本集團任何成員公司所訂立且於本通函日期仍然有效，並對本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，據董事或本公司高級行政人員所知，以下人士於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下均有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

(a) 於股份之好倉

名稱	所持股份數目	百分比 (%)
潘政 (附註1及2)	71,122,611	35.59
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	15,856,581	7.94
Heston Holdings Limited (「Heston」)	13,209,717	6.61
劉鑾鴻 (附註3)	13,428,180	6.72
張松橋 (附註4)	20,031,412	10.02
Palin Holdings Limited (附註4)	20,031,412	10.02
中渝實業有限公司 (附註4)	20,031,412	10.02
渝港國際有限公司 (附註4)	20,031,412	10.02
Yugang International (BVI) Limited (附註4)	20,031,412	10.02
Regulator Holdings Limited (附註4)	16,666,666	8.34
確利達國際控股有限公司 (附註4)	16,666,666	8.34
Qualipak Development Limited (附註4)	16,666,666	8.34
Worthwell Investments Limited (附註4)	16,666,666	8.34
港通控股有限公司 (附註5)	12,500,000	6.26

附註：

1. 潘政先生、其家族權益及其全資擁有公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有71,122,611股股份。
2. 潘政先生於本公司之權益與Teddington及Heston之權益重複。
3. 劉鑾鴻先生於5,928,180股本公司股份中擁有個人權益及持有Swarkin Assets Ltd. (「Swarkin」) 50%之控制權益，Swarkin持有7,500,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Swarkin持有之7,500,000股本公司股份中擁有權益。
4. 張松橋先生透過其於Worthwell Investments Limited之間接股權被視為於本公司之股份中擁有權益。Worthwell Investments Limited為Qualipak Development Limited之全資附屬公司。Qualipak Development Limited為確利達國際控股有限公司之全資附屬公司，而確利

達國際控股有限公司受Regulator Holdings Limited控制(59.71%)。Regulator Holdings Limited為Yugang International (BVI) Limited之全資附屬公司，而Yugang International (BVI) Limited則為渝港國際有限公司之全資附屬公司。中渝實業有限公司持有渝港國際有限公司已發行股本37.79%。中渝實業有限公司由全權信託控制。張松橋先生為上述全權信託之創辦人，而由張松橋先生控制之Palin Holdings Limited為上述全權信託之信託人。

5. 港通控股有限公司透過全資附屬公司Wingspan Limited持有Gold Faith Investments Limited全部控制權益。港通控股有限公司及Wingspan Limited被視為擁有Gold Faith Investments Limited持有12,500,000股本公司股份之權益，兩者重複。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務之權益

董事確認，彼等及彼等之聯繫人概無於任何可直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 股東要求以投票方式表決之程序

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) 最少由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本公司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。

6. 重大合同

本集團之成員公司於本通函刊發日期前兩年內概無訂立任何屬於或可能屬於重大的合同(在日常業務過程中訂立者除外)。

7. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或訟裁或索償，就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或蒙受威脅之重大訴訟或索償。

8. 專業人士之資格

以下為其名稱載於本通函或提供本通函內所載意見或建議之專業人士之資格：

名稱	資格
滙盈融資有限公司	按證券及期貨條例被視為持牌公司
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師

滙盈融資及威格斯已分別就以本通函現時刊行之形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

滙盈融資及威格斯並無於本集團之任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否具法定效力)。

自二零零四年三月三十一日(即本集團完成編製最近期公佈之經審核賬目當日)以來，滙盈融資及威格斯並無於本集團任何成員公司收購或出售或租予本集團任何成員公司或建議收購或出售或租予本集團任何成員公司之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

10. 一般資料

- 本公司之秘書為趙玉貞小姐，ACIS。
- 本公司之合資格會計師為倫培根先生，ACCA。
- 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda，而本公司之股份登記及過戶分處則為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- 董事之營業地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。
- 本通函之英文本與中文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 可供查閱之文件

下列文件於直至二零零四年十二月六日(包括該日在內)止，在正常辦公時間內於本公司之主要辦事處可供查閱，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓：

- 本公司組織章程大綱及細則；
- 買賣協議及股東協議；
- 本通函所載滙盈融資之函件；
- 威格斯之估值報告，載於本通函附錄三；
- 本附錄「專業人士之資格」一節所提及之同意書；

- 本公司截至二零零四年三月三十一日止兩個年度各年之年報；
- 本公司於二零零四年七月三十日所刊發有關發行股份及購回股份之一般授權、重選董事以及修訂公司細則之通函；及
- 本公司於二零零四年八月十一日就泛海採納新購股權計劃而刊發之通函。



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

(滙漢控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

茲通告滙漢控股有限公司(「本公司」)定於二零零四年十二月六日(星期一)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2層舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列本公司之決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 授權、確認、追認及批准本公司之附屬公司泛海國際集團有限公司(「泛海」)透過泛海之間接全資附屬公司泛海發展(集團)有限公司(「泛海發展」)，向本公司之關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則) Grosvenor Asset Management Limited (「GAML」) 出售 Viewell Investments Limited (「Viewell」) 之全部已發行股本之權益(「股份買賣協議」)，以換取名義代價2美元(US\$2)；及泛海發展根據泛海發展、GAML及泛海於二零零四年十月十八日訂立之股份買賣協議(「買賣協議」)之條款及條件，向GAML出售泛海發展於股份買賣完成後墊支予Viewell之未清償股東貸款(「股東貸款」)，代價相等於股東貸款之本金額，再加上截至本通函日期按香港上海滙豐銀行有限公司港元優惠利率應計之單利之和，即約七千五百萬港元(75,000,000港元)；
- (b) 授權、確認、追認及批准泛海及其附屬公司(「泛海集團」)及GAML透過按照泛海發展、GAML、友亞發展有限公司、百曜有限公司(「百曜」)及泛海所訂立有關百曜之股東協議(「股東協議」)條款訂立合營企業，將Viewell之全資附屬公司祥新投資有限公司(「祥新」)所擁有位於香港新界油柑頭之兩幅土地之地盤(「地盤」)聯合重建成為住宅物業；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 授權、確認、追認及批准泛海集團就重建地盤以下列形式向百曜提供財政資助：
- (i) 按買賣協議所預定按比例作出股東貸款約七千五百萬港元 (75,000,000港元) 及
 - (ii) 按股東協議所預定就百曜及其附屬公司取得之銀行融資以個別基準提供擔保約二億九千萬港元 (290,000,000港元)。」

承董事會命
秘書
趙玉貞

香港，二零零四年十一月十九日

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票之本公司股東可委任另一位人士代其出席大會，並代其投票，代表毋須為本公司股東。
2. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或委派代表於大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則上述持有人中只有於本公司股東名冊內排名首位之該名人士方有權就有關股份投票。
3. 股東於填妥並交回代表委任表格後，仍可親自出席上述大會或其任何續會及於會上投票。如此情況發生，彼之委任表格將視作被撤回。
4. 按代表委任表格印備之指示填妥及簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件 (如有) 或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或任何續會之舉行時間至少四十八小時前，交回本公司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)，方為有效。



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

(滙漢控股有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

將於二零零四年十二月六日(星期一)上午十時三十分
舉行之股東特別大會適用之代表委任表格

本人/吾等¹ _____

地址為 _____

為滙漢控股有限公司(「本公司」)股本中每股面值0.10港元之股份 _____ 股²之持有人，

茲委任大會主席³ _____

或 _____

地址為 _____

為本人/吾等之代表，代表本人/吾等出席本公司謹訂於二零零四年十二月六日星期一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2層舉行之股東特別大會(或其任何續會)(「大會」)，尤其是(但不限於)於大會上以本人/吾等名義代表本人/吾等按下列指示，就召開股東大會之通告所載決議案投票，或如無指示，則本人/吾等之代表可酌情自行投票表決。

	贊成 ⁴	反對 ⁴
普通決議案		

日期：二零零四年 _____ 月 _____ 日 簽署： _____

附註：

- 請以正楷填上全名及地址。
- 請填上與本代表委任表格有關而登記於閣下名下之股份數目。如無填上數目，則本代表委任表格將被視為與閣下名義登記之所有該等本公司股份有關。
- 閣下如欲委任大會主席以外之人士為代表，請刪去「大會主席」字樣，並在空欄內填上擬委任代表之姓名及地址。本代表委任表格之任何更改，必須由簽署人簡簽示可。
- 重要提示：**閣下如欲投票贊成決議案，請在有關決議案之「贊成」欄內加上「√」號。閣下如欲投票反對決議案，請在有關決議案之「反對」欄內加上「√」號。閣下如未有在欄內作出任何表示，則閣下之代表可酌情投票。閣下之代表亦有權就大會上正式提出之決議案(召開大會通告所載者以外之決議案)酌情投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或閣下正式書面授權之代理人簽署，或如委任人為一家公司，則須加蓋公司印鑑或由高級職員或正式授權之代理人或其他人士親筆簽署。
- 本代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等文件副本，必須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之主要辦事處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，方為有效。
- 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該股份親自或委派代表於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟如有一位以上之聯名持有人親自或委派代表出席大會，則唯獨本公司股東名冊內就該股份排名首位之出席者，方有權就有關股份投票。
- 受委代表毋須為本公司股東，但必須親自出席大會以代表閣下。
- 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可出席大會及於會上投票。

* 僅供識別