

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)

可能出售  
泛海國際集團有限公司  
之股份而導致  
非常重大出售事項

財務顧問

財務顧問有限公司  
美高

滙漢控股有限公司謹訂於二零零五年一月六日(星期四)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150至151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。

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
可能出售泛海股份 .....	3
銷售泛海股份之原因及影響 .....	5
有關滙漢之資料 .....	6
有關泛海之資料 .....	6
股東特別大會 .....	7
推薦建議 .....	7
其他資料 .....	8
附錄一 — 會計師報告 .....	9
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	76
附錄三 — 有關本集團之其他資料 .....	86
附錄四 — 物業估值報告 .....	91
附錄五 — 一般資料 .....	142
股東特別大會通告 .....	150
<b>隨附文件</b>	
— 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	滙漢於二零零四年十一月二十九日刊發之公佈
「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	滙漢及其附屬公司
「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
「泛海集團」	指	泛海及其附屬公司
「泛海股份」	指	泛海之股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其之涵義
「董事會」	指	董事會
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	可能出售本集團所持約40,000,000股泛海股份
「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
「最後可行日期」	指	二零零四年十二月十六日，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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門
「九方」	指	九方科技控股有限公司
「餘下集團」	指	本集團 (不包括泛海)

---

## 釋 義

---

「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	本公司將召開以批准出售事項之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司



**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

獨立非執行董事：

張國華先生

黃之強先生

洪日明先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

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

可能出售  
泛海國際集團有限公司  
之股份而導致  
非常重大出售事項

**緒言**

於二零零四年十一月二十九日，董事宣佈，本公司透過其全資附屬公司，擬出售本集團所持約40,000,000股泛海股份，相當於其已發行股本約1.0%。

**可能出售泛海股份**

董事擬出售本集團所持約40,000,000股泛海股份，相當於其已發行股本約1.0%。目前，本公司透過全資附屬公司持有2,090,469,712股泛海股份，相當於泛海現有已發行股本約50.9%。

\* 僅供識別

## 董事會函件

本公司並未就可能出售泛海股份而訂立任何合約安排，原因是董事認為，本公司應先就出售事項取得其股東批准，以致能夠在市況理想之情況下，盡快進行股份銷售。根據上市規則，若出售泛海股份會導致泛海不再成為附屬公司，則有關出售事項將構成本公司之一項非常重大出售事項，並須經股東批准。

現並未物色到投資者，故可能透過場內交易或一連串交易進行股份銷售。然而，本公司不會向本集團任何成員公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人或本公司之任何關連人士銷售股份。因此，出售事項將不會成為關連交易，概無股東須就批准出售事項而放棄投票。

本公司透過其全資附屬公司持有2,090,469,712股泛海股份，相當於泛海之現有已發行股本4,109,249,990股約50.9%。

正預先尋求股東批准之出售事項，在以下情況下方會進行：

- 售價相等於或超出泛海股份於緊接銷售任何泛海股份(已取得股東批准)前十個交易日之平均收市價之90%；
- 據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，所有泛海股份將出售予獨立於本公司及本集團任何成員公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人或本公司之關連人士之人士；及
- 出售事項於取得股東批准當日起計六個月(董事認為此乃出售泛海股份之合理期間)內完成。

於出售事項後，本公司於泛海之間接股權將降至約49.9%。董事已與本公司之申報會計師商討有關於完成出售事項後，於滙漢賬目中對泛海進行之會計處理，並已表示，泛海將不再是本公司之附屬公司，卻成為本公司之聯營公司。待售股份將不附帶任何留置權或第三者權利而予以銷售。於出售事項完成後，本公司目前擬保留於泛海之餘下權益。

由於並未釐定實際售價，故不可能計算出進行出售事項將產生之溢利或虧損。根據泛海股份於緊接該公佈刊發日期前十個交易日之平均收市價0.396港元，以及建議出售之約

## 董事會函件

40,000,000股泛海股份計算，出售事項將導致本集團錄得估計虧損約10,000,000港元，且本公司將變現之所得款項總額約為15,800,000港元。現計劃將所得款項淨額約15,700,000港元，用以削減本集團之債務。

上文就說明用途而提供每股泛海股份0.396港元之價格，與二零零四年三月三十一日之經審核資產淨值每股泛海股份0.84港元作比較時，相當於市價對賬面值比率約0.47倍。

完成出售事項後，本公司將進一步發表公佈。

於最後可行日期，以及於完成出售事項後，泛海主要股東之披露股權為及將為如下：

	於最後可行日期		緊隨完成出售事項後	
	泛海股份數目	股權概約 百分比 %	泛海股份數目	股權概約 百分比 %
滙漢集團	2,090,469,712	50.9	2,050,469,712	49.9
GAML (附註)	613,530,000	14.9	613,530,000	14.9

附註：GAML亦持有泛海本金額290,000,000港元之可換股債券，相當於在轉換時將予發行之644,444,444股泛海股份之相關權益。因此，GAML於泛海之總權益，為經因轉換而將予發行之泛海股份擴大後之泛海股本約26.5%。此外，於轉換及完成出售事項後，滙漢集團之權益將攤薄至約43.1%。

### 銷售泛海股份之原因及影響

建議出售事項之主要原因是減少本公司於泛海之間接權益，以致於完成出售事項後，泛海將不再是本公司之附屬公司。就普通股股東應佔資產淨值及市值而言，泛海乃一間規模遠較滙漢為大之公司，且概無一群密切聯繫之股東持有滙漢普通股50%以上。因此，視乎交易之規模及性質而定，交易（泛海根據上市規則之規定毋須取得股東批准或以書面同意方式取得其絕大多數股東之批准之情況下訂立）可能須取得滙漢股東之批准（僅可於股東大會上取得）。此項於滙漢層面之額外批准一直降低泛海訂立及締結交易之靈活性，尤其是假若將

須有利地收購或出售資產而講求簽署速度之交易。倘若泛海不再是滙漢之附屬公司，將免除此項額外批准要求規定。董事相信，儘管泛海將不再成為滙漢之附屬公司，滙漢仍然身為泛海之單一最大股東，而透過其於泛海持有之餘下股權，將可從出售事項完成後泛海之靈活性增加而獲益。

於完成出售事項後，預期泛海之董事會組成將不會出現任何變動。目前，泛海董事會包括十一名董事，當中六名亦為董事。緊隨完成出售事項後，本公司將仍是泛海之單一最大股東。作為最大股東，本公司將對泛海構成重大影響力(透過於股東大會上行使其投票權)。

於完成出售事項後，泛海將按權益會計法，被視為本公司之聯營公司，故將不再是本公司之附屬公司。根據本公司之年報所示，本集團於二零零四年三月三十一日之綜合資產淨值約為2,090,500,000港元，而截至二零零四年三月三十一日止年度之股東應佔綜合虧損約為228,200,000港元。根據本通函附錄二之未經審核備考財務資料，於出售事項完成後，未經審核備考綜合資產值將約為2,032,100,000港元，相當於減少約2.8%。同樣地，於出售事項完成後，股東應佔未經審核備考綜合虧損將約為252,500,000港元，相當於增加約10.7%。董事相信，本公司之業務不會因泛海不再綜合於其賬目中而受到重大不利影響。

### 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，滙漢亦參與物業發展及投資、酒店經營、旅行社及飲食業務。

除核心業務外，滙漢於聯營公司九方(於聯交所創業板上市)持有32%權益。九方主要從事設計及推廣供電訊及其他電子應用設備使用之嶄新中文輸入法。滙漢亦投資於業務範圍包括提供刊載於互聯網上有關中國之資料及內容、保健及環保之公司。

### 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，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。



## 董事會函件

以下為泛海集團截至二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合業績概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	百萬港元	百萬港元
營業額	725.7	1,056.9
除稅前虧損	(150.6)	(280.6)
稅收抵免	2.3	2.3
除稅後虧損	(148.3)	(278.3)
少數股東權益	6.3	1.7
股東應佔虧損	(142.0)	(276.6)

泛海集團於二零零四年三月三十一日之經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為7,308,400,000港元及3,467,600,000港元。

### 股東特別大會

於二零零四年三月三十一日，泛海集團之綜合資產總值，相當於滙漢集團於二零零四年三月三十一日之綜合資產總值約94.7%。因此，根據上市規則，出售事項構成滙漢之非常重大出售事項，故須獲股東批准通過，始可作實。

股東特別大會將於二零零五年一月六日(星期四)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150至151頁。將於股東特別大會上提呈普通決議案以取得股東批准出售事項。

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，出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之普通決議案。

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

二零零四年十二月二十一日

以下為滙漢控股有限公司之核數師兼申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本文件。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

敬啟者：

以下為吾等就滙漢控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月期間(「有關期間」)之財務資料所編製之報告，以供載入 貴公司於二零零四年十二月二十一日就根據於二零零四年十一月二十九日刊發之公佈建議可能出售於 貴集團一間上市附屬公司泛海國際集團有限公司之約40,000,000股股份而刊發之通函(「通函」)。

貴公司於一九九六年六月二十八日於百慕達註冊成立為有限公司。於本報告刊發日期， 貴公司於下文第1節附註14所載列之主要附屬公司中擁有直接及間接權益。

組成 貴集團之所有公司已採納三月三十一日為其財務年結日。

吾等擔任 貴公司及組成 貴集團之所有其他公司截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個年度各年之核數師。就本報告而言， 貴公司之董事已根據香港公認會計原則編製 貴集團截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月期間之綜合財務報表(「綜合財務報表」)。吾等亦已審核 貴集團截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月之綜合財務報表。

就本報告而言，吾等已審閱 貴集團於有關期間之經審核賬目及綜合財務報表，亦已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行必須之額外程序。

下文第I至第III節所載之財務資料（「財務資料」）乃按香港公認會計原則以 貴集團截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個年度之經審核綜合賬目及 貴集團截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月期間之綜合財務報表為基準編製，並經已作出適當調整。 貴公司之董事須負責編製該等真實及公平之賬目，及有關期間之綜合財務報表。在編製該等賬目及有關期間之綜合財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

貴公司之董事亦須對財務資料負責。吾等之責任乃根據吾等之審閱對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料足以真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日之財務狀況，以及 貴集團於有關期間之業績及現金流量。

## (I) 財務資料

## 綜合損益賬

	附註	截至六月三十日				
		截至三月三十一日止年度			止三個月	
		二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
營業額	3	866.9	1,214.3	767.4	155.6	157.0
銷售成本		(645.1)	(957.8)	(583.0)	(121.5)	(100.2)
毛利		221.8	256.5	184.4	34.1	56.8
行政開支		(147.6)	(137.6)	(127.1)	(24.1)	(29.8)
撥備及其他支出及收入	5	(147.8)	(274.9)	(84.7)	(25.5)	(11.3)
經營(虧損)/溢利	6	(73.6)	(156.0)	(27.4)	(15.5)	15.7
融資成本	7	(117.3)	(139.1)	(117.9)	(30.0)	(24.8)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體		(72.0)	(59.9)	(45.2)	(6.2)	202.9
聯營公司		(95.8)	(150.2)	(111.5)	(11.6)	(7.7)
除稅前(虧損)/溢利		(358.7)	(505.2)	(302.0)	(63.3)	186.1
稅項抵免/(支出)	10	41.5	0.7	0.9	—	(40.2)
除稅後(虧損)/溢利		(317.2)	(504.5)	(301.1)	(63.3)	145.9
少數股東權益		189.9	130.8	72.9	17.1	(78.1)
股東應佔(虧損)/溢利		<u>(127.3)</u>	<u>(373.7)</u>	<u>(228.2)</u>	<u>(46.2)</u>	<u>67.8</u>
每股(虧損)/溢利	12					
基本		<u>(0.84)港元</u>	<u>(2.49)港元</u>	<u>(1.49)港元</u>	<u>(0.31)港元</u>	<u>0.39港元</u>
攤薄						<u>0.30港元</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日			於六月三十日
		二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
固定資產	13	4,879.5	4,423.9	4,643.0	4,632.0
共同控制實體	15	326.3	276.6	263.4	148.7
聯營公司	16	675.7	660.4	456.3	448.3
長期投資	17	1.0	1.6	1.6	—
商譽	18	26.4	37.3	30.9	29.3
應收按揭貸款	19	52.6	34.3	40.2	36.2
遞延稅項資產	30	42.1	48.4	62.5	59.9
流動資產					
持有作發展／發展中之					
待售物業	20	1,224.1	992.1	1,029.1	1,066.4
待售已落成物業	20	867.9	729.5	608.1	588.9
酒店及餐廳存貨		3.7	2.9	2.6	2.8
應收賬款及預付款項	21	377.7	280.9	329.0	384.4
其他投資	22	400.3	155.9	91.9	79.7
可退回稅項		1.7	0.8	0.3	0.3
銀行結餘及現金	23	340.3	268.8	157.4	346.6
		3,215.7	2,430.9	2,218.4	2,469.1
流動負債					
應付賬款及應計項目	24	272.4	245.5	305.9	306.1
短期銀行貸款及透支					
有抵押		282.8	195.3	158.1	166.2
無抵押		33.0	30.0	31.9	15.5
可換股票據	28	60.0	—	77.6	77.6
長期貸款之即期部份	29	314.1	316.0	118.4	125.6
稅項		12.1	10.3	9.5	9.4
		974.4	797.1	701.4	700.4
流動資產淨值		2,241.3	1,633.8	1,517.0	1,768.7
資產總值減流動負債		8,244.9	7,116.3	7,014.9	7,123.1
資金來源：					
股本	25	37.5	15.0	17.4	17.4
儲備	26	2,742.3	2,226.8	2,073.1	2,138.4
股東權益		2,779.8	2,241.8	2,090.5	2,155.8
可換股債券	27	290.0	290.0	290.0	290.0
可換股票據	28	—	60.0	—	—
長期貸款	29	2,453.3	2,195.2	2,229.2	2,196.7
遞延稅項負債	30	36.1	38.7	53.3	53.6
少數股東權益及貸款	31	2,685.7	2,290.6	2,351.9	2,427.0
		8,244.9	7,116.3	7,014.9	7,123.1

## 資產負債表

	附註	於三月三十一日			於六月三十日
		二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
附屬公司	14	<u>4,376.7</u>	<u>3,730.2</u>	<u>3,617.8</u>	<u>3,618.1</u>
遞延稅項資產	30	<u>0.3</u>	<u>0.3</u>	<u>0.2</u>	<u>0.1</u>
流動資產					
應收賬款及預付款項		<u>0.9</u>	<u>1.2</u>	<u>0.6</u>	<u>0.4</u>
流動負債					
應付賬款及應計項目		1.0	1.2	0.9	1.1
可換股票據	28	<u>60.0</u>	<u>—</u>	<u>31.6</u>	<u>31.6</u>
		<u>61.0</u>	<u>1.2</u>	<u>32.5</u>	<u>32.7</u>
流動負債淨值		<u>(60.1)</u>	<u>—</u>	<u>(31.9)</u>	<u>(32.3)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,316.9</u>	<u>3,730.5</u>	<u>3,586.1</u>	<u>3,585.9</u>
資金來源：					
股本	25	37.5	15.0	17.4	17.4
儲備	26	<u>4,279.4</u>	<u>3,655.5</u>	<u>3,568.7</u>	<u>3,568.5</u>
股東權益		4,316.9	3,670.5	3,586.1	3,585.9
可換股票據	28	<u>—</u>	<u>60.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>4,316.9</u>	<u>3,730.5</u>	<u>3,586.1</u>	<u>3,585.9</u>

## 綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日				
		截至三月三十一日止年度			止三個月	
		二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
<b>來自經營業務之現金流量</b>						
經營所產生／(所用)之						
現金淨額	35(a)	151.7	454.8	5.9	(147.7)	(44.0)
已(支付)／退還稅項淨額		(8.0)	(2.8)	0.4	0.2	(0.1)
已付利息		(202.6)	(149.8)	(124.6)	(44.7)	(17.7)
<hr/>						
經營業務(所用)／所產生之						
現金淨額		(58.9)	302.2	(118.3)	(192.2)	(61.8)
<hr/>						
<b>來自投資活動之現金流量</b>						
已收利息		44.1	29.2	38.1	23.6	1.4
已收股息						
共同控制實體		—	—	—	—	165.3
聯營公司		5.9	—	—	—	—
其他投資		0.9	2.7	1.2	0.9	0.1
出售其他投資收益		59.3	356.7	90.5	—	2.1
購入其他投資		(195.5)	(197.9)	(50.5)	(0.3)	(4.6)
被投資公司墊款增加		(1.0)	(0.6)	—	—	—
增添固定資產		(114.4)	(1.9)	(0.3)	—	(0.1)
出售固定資產所得款項		0.1	—	—	—	—
收購附屬公司	35(b)	(190.5)	(44.0)	—	—	—
出售附屬公司	35(c)	107.7	—	—	—	—
出售上市附屬公司權益之						
所得款項		—	—	6.6	—	—
上市附屬公司購回本身股份		—	—	(0.9)	(0.9)	—
出售聯營公司所得款項		—	—	2.0	—	—
墊予聯營公司款項						
(增加)／減少		(13.5)	(10.2)	90.8	(8.6)	—



## 綜合現金流量表(續)

	附註	截至六月三十日				
		截至三月三十一日止年度			止三個月	
		二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
收購聯營公司		—	(139.5)	(4.0)	—	—
收購一間共同控制實體		—	—	(11.6)	—	—
墊予共同控制實體款項						
減少／(增加)		12.1	(10.1)	17.6	(2.4)	115.9
(用於)／來自投資活動之						
現金淨額		(284.8)	(15.6)	179.5	12.3	280.1
融資活動前(所用)／						
所產生之現金淨額		(343.7)	286.6	61.2	(179.9)	218.3
<b>來自融資活動之現金流量</b>						
受限制銀行結餘之減少／(增加)		41.4	(25.6)	1.3	2.4	6.0
提取長期銀行貸款		933.2	178.4	295.7	20.0	580.0
償還長期銀行貸款		(881.2)	(447.2)	(476.4)	(69.7)	(629.5)
發行可換股票據		—	60.0	46.0	46.0	—
償還可換股票據		—	(60.0)	—	—	—
發行可換股債券		290.0	—	—	—	—
償還可換股債券		(251.3)	—	—	—	—
短期銀行貸款之增加／(減少)		68.3	(101.1)	(9.6)	1.2	6.8
附屬公司少數股東貸款						
(減少)／增加		(14.1)	0.1	(4.4)	0.8	0.8
行使認股權證		0.1	—	—	—	—
融資活動所產生／(所用)之						
現金淨額	35(d)	186.4	(395.4)	(147.4)	0.7	(35.9)

## 綜合現金流量表(續)

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
現金及現金等價物之(減少)/ 增加淨額	(157.3)	(108.8)	(86.2)	(179.2)	182.4
年/期初現金及現金等價物	374.6	219.7	111.1	111.1	24.8
匯率變動	2.4	0.2	(0.1)	(2.6)	—
	<u>219.7</u>	<u>111.1</u>	<u>24.8</u>	<u>(70.7)</u>	<u>207.2</u>
年/期終現金及現金等價物	<u>219.7</u>	<u>111.1</u>	<u>24.8</u>	<u>(70.7)</u>	<u>207.2</u>
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)	302.3	204.3	92.3	40.7	287.6
銀行透支	(82.6)	(93.2)	(67.5)	(111.4)	(80.4)
	<u>219.7</u>	<u>111.1</u>	<u>24.8</u>	<u>(70.7)</u>	<u>207.2</u>

## 綜合權益變動報表

	附註	截至六月三十日				
		截至三月三十一日止年度			止三個月	
		二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
年／期初結餘		2,877.5	2,779.8	2,241.8	2,241.8	2,090.5
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	26	(0.2)	7.0	10.1	6.6	(2.5)
投資物業之重估減值						
附屬公司	26	(35.4)	(58.8)	—	—	—
聯營公司	26	(3.5)	(13.0)	—	—	—
酒店物業之重估增值／ (減值)，扣除稅項	26	62.0	(94.1)	44.6	—	—
其他物業之重估減值	26	(7.6)	(5.4)	—	—	—
轉換可換股票據	26	—	—	26.0	—	—
於出售上市附屬公司權益 時解除之儲備	26	—	—	(6.2)	—	—
於視為出售聯營公司時 商譽之解除	26	9.4	—	—	—	—
於附屬公司清盤解除之 滙兌儲備	26	4.9	—	—	—	—
並無於損益賬內確認之 溢利／(虧損)淨額		29.6	(164.3)	74.5	6.6	(2.5)
轉換可換股票據時發行股本	25	—	—	2.4	—	—
本年度／期間股東應佔 (虧損)／溢利	26	(127.3)	(373.7)	(228.2)	(46.2)	67.8
年／期終結餘		2,779.8	2,241.8	2,090.5	2,202.2	2,155.8

## 財務資料附註

## 1 公司最新資料

根據 貴集團於二零零四年十一月二十九日發表之公佈，董事會宣佈擬出售泛海國際集團有限公司（「泛海」）股份約40,000,000股，相當於其於公佈日期之已發行股本之約1.0%。

於本報告刊發日期， 貴集團於泛海持有約50.9%之權益。於出售完成後， 貴集團於泛海之權益將降至約49.9%，其後，泛海將不再作為 貴集團之附屬公司，而是作為 貴集團之聯營公司列賬。

泛海於有關期間之財務資料概述於附註4。

## 2 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）及依照香港普公認會計原則編製。

## (b) 綜合賬目基準

貴集團綜合賬目包括 貴公司及各附屬公司計至相應有關期間末止之賬目，與 貴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。

於有關期間所收購或出售附屬公司之業績，分別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 貴集團有權控制其財政及營運政策之公司。

於 貴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。

## 財務資料附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

## (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 貴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。 貴集團於共同控制實體之投資，乃按 貴集團應佔之資產淨值列於綜合資產負債表內。 貴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 貴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 貴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， 貴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。 貴集團於聯營公司之投資，乃按 貴集團應佔之資產淨值計入綜合資產負債表內。 貴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 貴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 貴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 貴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，並於產生時計入損益賬內。

## 財務資料附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

## (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 貴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。倘於個別基準上儲備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 貴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

## 財務資料附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

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重列。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之一部份，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。

## 財務資料附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

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 貴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 貴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， 貴集團會作出撥備。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

貴集團供款予為僱員提供之若干界定供款退休福利計劃。計劃之資產與 貴集團資產分開持有，並由獨立基金管理。 貴集團於該等計劃之供款在產生時作為費用支銷。



## 財務資料附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

## (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。

## (o) 確認收入

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

## (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服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。

## 財務資料附註(續)

## 2 主要會計政策(續)

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

外幣交易乃按交易日之匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債，按結算日之匯率換算。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匯率換算，而資產負債表則按結算日之匯率換算。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。

## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料

貴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

貴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，貴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。物業銷售分類就提供予酒店及旅遊分類之建築服務(於分類收益中抵銷)截至二零零二年三月三十一日止年度扣除收益4,000,000港元及截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月並無扣除任何收益。根據貴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。

截至二零零二年三月三十一日止年度：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	貴集團 百萬港元
收益分類	253.9	61.3	424.9	60.2	66.6	866.9
分類業績貢獻	(25.7)	51.7	45.4	23.1	43.9	138.4
撥備及其他支出及收入	(131.1)	—	(7.0)	(8.9)	(0.8)	(147.8)
未能分類公司開支						(64.2)
經營虧損						(73.6)
融資成本						(117.3)
應佔業績						
共同控制實體	(67.9)	—	—	(4.1)	—	(72.0)
聯營公司	(94.8)	6.0	—	(7.0)	—	(95.8)
除稅前虧損						(358.7)
稅項抵免						41.5
除稅後虧損						(317.2)
少數股東權益						189.9
股東應佔虧損						(127.3)
折舊	0.7	0.5	1.4	—	4.4	7.0
資本開支	—	0.7	157.5	—	—	158.2

## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	貴集團 百萬港元
收益分類	<u>470.2</u>	<u>60.7</u>	<u>448.2</u>	<u>133.3</u>	<u>101.9</u>	<u>1,214.3</u>
分類業績貢獻	48.2	54.3	66.1	(25.2)	28.3	171.7
撥備及其他支出及收入	(136.1)	(59.0)	(2.4)	(65.0)	(12.4)	(274.9)
未能分類公司開支						<u>(52.8)</u>
經營虧損						(156.0)
融資成本						(139.1)
應佔業績						
共同控制實體	(33.0)	—	—	(26.9)	—	(59.9)
聯營公司	(108.2)	(7.9)	(1.2)	(32.9)	—	<u>(150.2)</u>
除稅前虧損						(505.2)
稅項抵免						<u>0.7</u>
除稅後虧損						(504.5)
少數股東權益						<u>130.8</u>
股東應佔虧損						<u>(373.7)</u>
折舊	0.2	3.3	5.3	—	1.0	9.8
資本開支	—	1.1	0.8	—	—	1.9

## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料(續)

截至二零零四年三月三十一日止年度：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	貴集團 百萬港元
收益分類	<u>167.8</u>	<u>53.2</u>	<u>426.0</u>	<u>18.6</u>	<u>101.8</u>	<u>767.4</u>
分類業績貢獻	(3.1)	47.6	42.1	2.6	24.1	113.3
撥備及其他支出及收入	(20.1)	35.0	(11.5)	(25.5)	(62.6)	(84.7)
未能分類公司開支						<u>(56.0)</u>
經營虧損						(27.4)
融資成本						(117.9)
應佔業績						
共同控制實體	(3.2)	—	—	(42.0)	—	(45.2)
聯營公司	(16.0)	13.0	(0.7)	(107.7)	(0.1)	<u>(111.5)</u>
除稅前虧損						(302.0)
稅項抵免						<u>0.9</u>
除稅後虧損						(301.1)
少數股東權益						<u>72.9</u>
股東應佔虧損						<u><u>(228.2)</u></u>
折舊	—	0.2	3.2	—	0.6	4.0
資本開支	—	—	0.2	—	0.1	0.3

## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料(續)

截至二零零三年六月三十日止三個月：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	貴集團 百萬港元
收益分類	70.5	13.3	64.2	1.0	6.6	155.6
分類業績貢獻	3.2	11.2	(1.1)	1.0	4.1	18.4
撥備及其他支出及收入	(1.8)	—	(0.6)	(16.3)	(6.8)	(25.5)
未能分類公司開支						(8.4)
經營虧損						(15.5)
融資成本						(30.0)
應佔業績						
共同控制實體	(0.8)	—	—	(5.4)	—	(6.2)
聯營公司	0.1	1.8	(0.3)	(13.2)	—	(11.6)
除稅前虧損						(63.3)
稅項						—
除稅後虧損						(63.3)
少數股東權益						17.1
股東應佔虧損						(46.2)
折舊	—	0.2	1.2	—	0.1	1.5

## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料(續)

截至二零零四年六月三十日止三個月：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	貴集團 百萬港元
收益分類	1.2	12.8	135.1	2.2	5.7	157.0
分類業績貢獻	(0.4)	11.0	23.2	0.1	3.7	37.6
撥備及其他支出及收入	(6.9)	—	(0.6)	(14.7)	10.9	(11.3)
未能分類公司開支						(10.6)
經營虧損						15.7
融資成本						(24.8)
應佔業績						
共同控制實體	208.3	—	—	(5.4)	—	202.9
聯營公司	(0.1)	1.9	—	(9.5)	—	(7.7)
除稅前溢利						186.1
稅項						(40.2)
除稅後溢利						145.9
少數股東權益						(78.1)
股東應佔溢利						67.8
折舊	—	—	0.2	—	0.1	0.3
資本開支	—	—	0.1	—	—	0.1

於二零零二年三月三十一日：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	總計 百萬港元
資產分類	1,660.4	2,219.0	3,432.7	400.3	250.1	7,962.5
共同控制實體及聯營公司	556.1	245.9	—	197.0	3.0	1,002.0
未能分類資產						254.8
						9,219.3
負債分類	1,100.2	781.6	1,426.9	—	17.4	3,326.1
少數股東權益及貸款						2,685.7
未能分類負債						427.7
						6,439.5

## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料(續)

於二零零三年三月三十一日：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	總計 百萬港元
資產分類	1,353.8	1,887.6	3,119.7	156.1	198.6	6,715.8
共同控制實體及聯營公司	463.5	170.0	11.8	291.6	0.1	937.0
未能分類資產						260.6
						<u>7,913.4</u>
負債分類	861.2	720.5	1,342.1	—	66.2	2,990.0
少數股東權益及貸款						2,290.6
未能分類負債						391.0
						<u>5,671.6</u>

於二零零四年三月三十一日：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	總計 百萬港元
資產分類	1,271.3	1,975.2	3,301.9	92.0	176.0	6,816.4
共同控制實體及聯營公司	373.0	188.1	—	147.7	10.9	719.7
未能分類資產						180.2
						<u>7,716.3</u>
負債分類	654.1	883.8	1,356.8	—	69.5	2,964.2
少數股東權益及貸款						2,351.9
未能分類負債						309.7
						<u>5,625.8</u>



## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料(續)

於二零零四年六月三十日：

	物業銷售 百萬港元	物業租賃 百萬港元	酒店及旅遊 百萬港元	投資 百萬港元	其他業務 百萬港元	總計 百萬港元
資產分類	1,305.5	1,959.3	3,295.0	79.7	212.4	6,851.9
共同控制實體及聯營公司	263.2	189.6	—	133.2	11.0	597.0
未能分類資產						374.6
						<u>7,823.5</u>
負債分類	642.5	861.1	1,342.7	—	70.2	2,916.5
少數股東權益及貸款						2,427.0
未能分類負債						324.2
						<u>5,667.7</u>

## 財務資料附註(續)

## 3 營業額及分類資料(續)

## 次要呈報形式 — 按地域劃分

貴集團之業務主要位於香港，現按地域分類概述如下：

	收益分類 百萬港元	經營 溢利／(虧損) 百萬港元	資產總值 百萬港元	資本開支 百萬港元
截至二零零二年				
三月三十一日止年度：				
香港	741.2	(118.3)	8,751.9	157.1
中國大陸	58.2	24.0	118.7	0.1
加拿大	67.5	20.7	348.7	1.0
	<u>866.9</u>	<u>(73.6)</u>	<u>9,219.3</u>	<u>158.2</u>
截至二零零三年				
三月三十一日止年度：				
香港	1,141.5	(159.1)	7,182.5	1.8
中國大陸	13.9	(13.2)	350.2	0.0
加拿大	58.9	16.3	380.7	0.1
	<u>1,214.3</u>	<u>(156.0)</u>	<u>7,913.4</u>	<u>1.9</u>
截至二零零四年				
三月三十一日止年度：				
香港	685.6	(40.4)	6,964.7	0.2
中國大陸	22.6	(0.6)	320.9	0.1
加拿大	59.2	13.6	430.7	—
	<u>767.4</u>	<u>(27.4)</u>	<u>7,716.3</u>	<u>0.3</u>
截至二零零三年				
六月三十日止三個月：				
香港	121.2	(20.5)		
中國大陸	17.8	(0.5)		
加拿大	16.6	5.5		
	<u>155.6</u>	<u>(15.5)</u>		
截至二零零四年				
六月三十日止三個月：				
香港	137.3	9.1	7,091.0	0.1
中國大陸	2.0	0.2	308.8	—
加拿大	17.7	6.4	423.7	—
	<u>157.0</u>	<u>15.7</u>	<u>7,823.5</u>	<u>0.1</u>

## 財務資料附註(續)

## 4 泛海之財務資料

泛海為一間於香港之上市公司，從事物業發展及投資、酒店、旅行代理及飲食業務。以下為泛海於有關期間之營業額、業績、現金流量及資產淨值之概要：

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
<b>業績</b>					
營業額	838.9	1,056.9	725.7	150.2	150.5
經營成本	(1,006.4)	(1,074.2)	(754.8)	(158.1)	(130.1)
經營(虧損)／溢利	(167.5)	(17.3)	(29.1)	(7.9)	20.4
融資成本	(107.8)	(128.3)	(106.8)	(27.4)	(22.9)
應佔溢利減虧損					
共同控制實體	(67.9)	(33.0)	(3.2)	(0.9)	208.3
聯營公司	(88.8)	(102.0)	(11.5)	1.6	1.8
除稅前(虧損)／溢利	(432.0)	(280.6)	(150.6)	(34.6)	207.6
稅項抵免／(支出)	37.6	2.3	2.3	2.7	(40.1)
除稅後(虧損)／溢利	(394.4)	(278.3)	(148.3)	(31.9)	167.5
少數股東權益	10.6	1.7	6.3	5.1	1.7
股東應佔(虧損)／溢利	<u>(383.8)</u>	<u>(276.6)</u>	<u>(142.0)</u>	<u>(26.8)</u>	<u>169.2</u>
<b>現金流量</b>					
經營業務(所用)／					
所產生之現金淨額	(52.4)	303.5	6.2	(64.6)	(31.8)
投資活動(所用)／所產生					
之現金淨額	(46.9)	(12.0)	130.1	(6.8)	280.1
融資活動所產生／(所用)					
之現金淨額	70.7	(368.5)	(137.8)	2.1	(39.7)
現金及現金等價物					
之(減少)／增加淨額	<u>(28.6)</u>	<u>(77.0)</u>	<u>(1.5)</u>	<u>(69.3)</u>	<u>208.6</u>

## 財務資料附註(續)

## 4 泛海之財務資料(續)

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
<b>資產淨值</b>				
固定資產	4,879.5	4,423.6	4,643.0	4,632.0
其他非流動資產	917.1	740.4	685.8	569.2
流動資產	2,697.2	2,159.4	1,979.6	2,229.8
資產總值	8,493.8	7,323.4	7,308.4	7,431.0
負債總額	(3,537.5)	(3,148.3)	(3,070.0)	(3,030.5)
少數股東權益	(811.9)	(740.7)	(770.8)	(768.0)
資產淨值	4,144.4	3,434.4	3,467.6	3,632.5

## 5 撥備及其他支出及收入

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
<b>減值撥備淨額</b>					
發展中／持作待售物業	(122.3)	(136.1)	(20.1)	(1.8)	(6.9)
其他物業	—	(5.3)	—	—	—
投資物業重估(減值)／增值	—	(59.0)	35.0	—	—
其他投資之未變現虧損	(35.4)	(65.0)	(25.5)	(16.3)	(14.7)
視為出售於					
共同控制實體權益之收益	26.5	—	—	—	—
出售於Panyu development					
權益之虧損	(8.8)	—	—	—	—
出售飲食業務部份權益之收益	4.1	—	—	—	—
九龍皇悅酒店營業前虧損	(4.1)	—	—	—	—
呆賬(撥備)／撥備撥回	—	(5.1)	(51.4)	(6.8)	11.9
出售一間聯營公司之虧損	—	—	(9.1)	—	—
出售一間上市附屬公司之虧損	—	—	(8.2)	—	—
於一間附屬公司清盤時					
變現之滙兌儲備	(4.9)	—	—	—	—
已確認之負商譽	—	—	1.0	1.0	—
商譽攤銷	(2.9)	(4.4)	(6.4)	(1.6)	(1.6)
	(147.8)	(274.9)	(84.7)	(25.5)	(11.3)

## 財務資料附註(續)

## 6 經營(虧損)/溢利

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
經營(虧損)/溢利					
已計入及扣除下列各項：					
計入					
沒收訂金	1.6	0.4	0.2	—	—
租金收入淨額(附註(a))	51.7	52.4	46.0	10.8	11.4
利息收入					
債務證券	8.2	5.9	0.2	—	—
其他	36.3	22.7	12.9	3.4	2.7
上市投資之股息	0.9	2.1	1.2	1.0	0.1
其他投資之已變現					
收益/(虧損)淨額	22.1	(22.3)	1.5	—	—
扣除					
墊予一間被投資公司之撥備	—	—	—	—	1.6
土地及樓宇之經營租約租金開支	5.6	6.2	6.2	1.3	1.3
商譽攤銷	2.9	4.4	6.4	1.6	1.6
員工成本，包括董事酬金(附註9)	101.0	100.9	91.5	18.4	24.3
折舊	7.0	9.8	4.0	1.5	0.3
核數師酬金	3.9	3.5	3.3	0.6	1.1
出售固定資產之虧損	1.1	—	0.1	—	—
其他投資之未變現虧損淨額	35.4	65.0	25.5	16.3	14.7

## 財務資料附註(續)

## 6 經營(虧損)/溢利(續)

## (a) 租金收入淨額

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
租金收入總額					
投資物業	39.9	39.0	34.3	8.7	8.1
持作待售物業	21.3	21.7	18.8	4.6	4.7
	<u>61.2</u>	<u>60.7</u>	<u>53.1</u>	<u>13.3</u>	<u>12.8</u>
開支	(9.5)	(8.3)	(7.1)	(2.5)	(1.4)
	<u>51.7</u>	<u>52.4</u>	<u>46.0</u>	<u>10.8</u>	<u>11.4</u>

## 7 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
利息開支					
長期銀行貸款	147.9	90.6	66.7	20.2	12.0
可換股債券	21.7	30.9	31.0	7.7	7.7
可換股票據	3.0	3.0	5.0	1.2	1.0
附屬公司少數股東之貸款	3.8	3.1	3.5	0.8	0.8
短期銀行貸款及透支	14.9	18.4	18.9	4.2	4.6
其他相關之借貸成本	13.9	7.4	7.6	1.5	1.5
	<u>205.2</u>	<u>153.4</u>	<u>132.7</u>	<u>35.6</u>	<u>27.6</u>
資本化作為發展中物業之成本					
利息開支	(83.4)	(13.4)	(13.7)	(5.5)	(2.7)
其他相關之借貸成本	(4.5)	(0.9)	(1.1)	(0.1)	(0.1)
	<u>117.3</u>	<u>139.1</u>	<u>117.9</u>	<u>30.0</u>	<u>24.8</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截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月分別為每年6.2%、5.9%、5.5%、5.7%及5.1%。

## 財務資料附註(續)

## 8 董事及高級管理人員之酬金

(a) 年內已付及應付予 貴公司董事之酬金總額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
袍金(i)	0.2	0.2	0.2	—	—
薪金、房屋津貼及 實物利益(ii)	19.5	25.1	23.7	2.9	6.7
	<u>19.7</u>	<u>25.3</u>	<u>23.9</u>	<u>2.9</u>	<u>6.7</u>

(i) 貴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附屬公司於截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月分別支付之 11,500,000 港元、12,700,000 港元、13,000,000 港元、2,200,000 港元及 5,200,000 港元及泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)附屬公司於截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月分別支付之 2,000,000 港元、8,500,000 港元、5,700,000 港元、700,000 港元及 1,500,000 港元，該兩間公司均為 貴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	數目				
	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
零港元－1,000,000港元	2	2	2	6	6
1,000,001港元－1,500,000港元	—	—	—	1	—
1,500,001港元－2,000,000港元	1	—	—	—	—
2,000,001港元－2,500,000港元	2	2	2	—	—
3,000,001港元－3,500,000港元	1	—	2	—	—
3,500,001港元－4,000,000港元	—	1	—	—	—
4,000,001港元－4,500,000港元	—	1	—	—	—
4,500,001港元－5,000,000港元	—	—	—	—	1
9,500,001港元－10,000,000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	—	—	—

於有關期間，各董事概無放棄收取其酬金之權利。

## 財務資料附註(續)

## 8 董事及高級管理人員之酬金(續)

(b) 於有關期間，貴集團五位最高酬金人士亦為董事，彼等之酬金已於上述分析中反映。

## 9 員工成本

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日	
				止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
工資及薪金	103.1	100.4	90.0	18.3	24.1
退休福利成本(附註(a))	3.0	3.0	2.9	0.5	0.5
	106.1	103.4	92.9	18.8	24.6
資本化作為發展中物業	(5.1)	(2.5)	(1.4)	(0.4)	(0.3)
	101.0	100.9	91.5	18.4	24.3

員工成本於列賬時包括董事酬金。

附註：

## (a) 退休福利成本

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日	
				止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
供款總額	3.5	3.4	3.1	0.5	0.6
已動用之沒收供款	(0.5)	(0.4)	(0.2)	—	(0.1)
供款淨額	3.0	3.0	2.9	0.5	0.5

貴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」)。

貴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，僱員及貴集團雙方均須按僱員月薪5%供款。貴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。



## 財務資料附註(續)

## 9 員工成本(續)

貴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，截至二零零二年三月三十一日止年度、截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月，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4.7%、5%及4.95%。

貴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貴集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

於二零零二年三月三十一日，沒收供款300,000港元可供減少貴集團對職業退休條例計劃之未來供款。於二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，並無沒收供款。

## (b) 購股權

貴公司及其上市附屬公司泛海設有購股權計劃，據此，可向貴集團僱員(包括執行董事)授出購股權分別認購貴公司及泛海之股份。並無就該等購股權於賬目中確認任何成本。除另有所指外，該等購股權由各自之授出日期起至各自之屆滿日期已獲歸屬及可予行使。每次授出購股權之代價為1港元至10港元不等。

所持有之購股權詳情載列如下：

承授人	授出日期	屆滿日期	行使價	截至六月三十日				
				截至三月三十一日止年度			止三個月	
				二零零二年 數目	二零零三年 數目	二零零四年 數目	二零零三年 數目	二零零四年 數目
貴公司								
董事	二零零零年三月十四日	二零一零年二月十三日	17.33港元	1,200,000	1,200,000	-	1,200,000	-
董事	二零零四年二月十二日	二零一四年二月十一日	3.3港元	-	-	6,872,000	-	6,872,000
前任泛海								
董事	二零零零年三月十四日	二零零四年一月二十一日	17.33港元	300,000	300,000	-	300,000	-
僱員	二零零零年三月十四日	二零一零年二月十三日	17.33港元	3,750,000	3,750,000	-	3,750,000	-
				<u>5,250,000</u>	<u>5,250,000</u>	<u>6,872,000</u>	<u>5,250,000</u>	<u>6,872,000</u>
泛海								
董事	一九九五年二月二十七日 <sup>†</sup>	二零零五年三月二十七日	0.384港元	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000

<sup>†</sup> 購股權由一九九五年三月二十七日起可予行使。

截至二零零四年三月三十一日止年度分別有6,872,000、4,950,000及300,000份可認購貴公司股份之購股權獲授出、註銷及失效，除此之外，於有關期間，概無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 財務資料附註(續)

## 10 稅項(抵免)／支出

截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度、截至二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月，香港利得稅乃根據本年度／期間估計應課稅溢利按稅率16%及17.5%撥備。除截至二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零四年六月三十日止三個月外，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%，於有關期間，利得稅稅率並無任何變動。海外溢利之稅項乃根據本年度／期間估計應課稅溢利按 貴集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
即期稅項					
香港利得稅	0.4	0.1	0.2	—	0.1
海外稅項	2.3	—	—	—	—
往年(超額撥備)／撥備不足	(0.8)	1.8	(0.9)	(0.2)	(0.1)
遞延稅項					
涉及暫時差異之產生及撥回	(44.4)	(3.8)	0.1	1.9	3.5
因稅率提高而產生	—	—	(2.2)	(2.2)	—
	(42.5)	(1.9)	(2.8)	(0.5)	3.5
應估稅項					
共同控制實體	—	—	0.3	0.2	36.4
聯營公司	1.0	1.2	1.6	0.3	0.3
	(41.5)	(0.7)	(0.9)	—	40.2

貴集團有關除稅前(虧損)／溢利之稅項與採用 貴公司本土國家之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

## 財務資料附註(續)

## 10 稅項(抵免)/支出(續)

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
除稅前(虧損)/溢利	(358.7)	(505.2)	(302.0)	(63.3)	186.1
以稅率16%(截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度)及17.5%(截至二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月)計算	(57.4)	(80.8)	(52.9)	(11.1)	32.6
往年(超額撥備)/撥備不足	(0.8)	1.8	(0.9)	(0.2)	(0.1)
其他國家不同稅率之影響	(2.4)	(0.4)	(0.8)	0.6	—
毋須課稅之收入	(15.7)	(7.9)	(15.2)	(1.2)	(4.1)
不可扣稅之支出	35.6	73.1	55.7	10.3	7.4
未確認之稅損	17.9	15.4	18.6	5.2	4.9
使用早前未有確認之稅損	(3.4)	(3.2)	(5.2)	(0.8)	(0.1)
確認早前未有確認之稅損	(14.3)	(0.4)	(1.8)	(1.6)	—
不再確認之遞延稅項資產	—	—	3.8	0.3	—
稅率提高產生之期初遞延稅項 資產淨額之增加	—	—	(2.0)	(2.0)	—
其他	(1.0)	1.7	(0.2)	0.5	(0.4)
稅項(抵免)/支出	(41.5)	(0.7)	(0.9)	—	40.2

## 11 股息

於有關期間並無宣派或擬派股息。

## 12 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃按截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年六月三十日止三個月股東應佔虧損分別127,300,000港元、373,700,000港元、228,200,000港元及46,200,000港元，及截至二零零四年六月三十日止三個月股東應佔溢利67,800,000港元，以及截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年及二零零四年六月三十日止三個月已發行股份之加權平均數149,800,000股、149,800,000股、153,200,000股、149,800,000股及173,500,000股計算。

由於行使附於購股權之認購權及轉換可換股票據及債券不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零三年六月三十

## 財務資料附註(續)

## 12 每股(虧損)/盈利(續)

日止三個月每股攤薄虧損。截至二零零四年六月三十日止三個月，每股攤薄盈利乃按股東應佔溢利67,800,000港元加除稅後利息節省6,800,000港元減少重數股東應佔溢利15,600,000港元至59,000,000港元，以及期內已發行股份之加權平均數173,500,000股加假設可換股票據及債券已獲轉換而視為已發行之26,300,000股至199,800,000股計算。

## 13 固定資產

	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元	發展中 物業 百萬港元	其他 固定資產 百萬港元	總額 百萬港元
<b>貴集團</b>						
<b>成本值或估值</b>						
於二零零一年						
三月三十一日	1,534.7	1,838.0	151.1	1,139.7	66.3	4,729.8
滙兌差額	—	(5.2)	—	—	(0.3)	(5.5)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	2.4	2.4
添置	0.7	1.0	—	152.9	3.6	158.2
出售	—	—	—	—	(1.7)	(1.7)
出售附屬公司	—	—	—	—	(6.4)	(6.4)
於完成時轉讓	—	1,249.5	—	(1,249.5)	—	—
重估(減值)/增值	(66.4)	137.7	(14.3)	—	—	57.0
	<u>1,469.0</u>	<u>3,221.0</u>	<u>136.8</u>	<u>43.1</u>	<u>63.9</u>	<u>4,933.8</u>
於二零零二年						
三月三十一日	1,469.0	3,221.0	136.8	43.1	63.9	4,933.8
	<u>1,469.0</u>	<u>3,221.0</u>	<u>136.8</u>	<u>43.1</u>	<u>63.9</u>	<u>4,933.8</u>
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零一年						
三月三十一日	—	—	1.4	—	48.6	50.0
滙兌差額	—	—	—	—	(0.2)	(0.2)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	1.9	1.9
本年度折舊及減值	—	—	0.3	—	6.7	7.0
出售	—	—	—	—	(0.5)	(0.5)
出售附屬公司	—	—	—	—	(3.9)	(3.9)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1.7</u>	<u>—</u>	<u>52.6</u>	<u>54.3</u>
於二零零二年						
三月三十一日	—	—	1.7	—	52.6	54.3
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1.7</u>	<u>—</u>	<u>52.6</u>	<u>54.3</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零二年						
三月三十一日	1,469.0	3,221.0	135.1	43.1	11.3	4,879.5
	<u>1,469.0</u>	<u>3,221.0</u>	<u>135.1</u>	<u>43.1</u>	<u>11.3</u>	<u>4,879.5</u>
於二零零一年						
三月三十一日	1,534.7	1,838.0	149.7	1,139.7	17.7	4,679.8
	<u>1,534.7</u>	<u>1,838.0</u>	<u>149.7</u>	<u>1,139.7</u>	<u>17.7</u>	<u>4,679.8</u>

## 財務資料附註(續)

## 13 固定資產(續)

	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元	發展中 物業 百萬港元	其他 固定資產 百萬港元	總額 百萬港元
<b>貴集團</b>						
<b>成本值或估值</b>						
於二零零二年						
三月三十一日	1,469.0	3,221.0	136.8	43.1	63.9	4,933.8
滙兌差額	—	29.6	—	—	—	29.6
重新分類	32.4	—	(32.4)	—	—	—
添置	1.1	0.6	—	—	0.2	1.9
出售	—	—	—	—	(5.9)	(5.9)
成本調整	—	(6.7)	—	(0.6)	—	(7.3)
重估時成本對銷	—	—	(3.3)	—	—	(3.3)
重估減值	(220.7)	(233.9)	(15.4)	—	—	(470.0)
	<u>1,281.8</u>	<u>3,010.6</u>	<u>85.7</u>	<u>42.5</u>	<u>58.2</u>	<u>4,478.8</u>
於二零零三年						
三月三十一日	<u>1,281.8</u>	<u>3,010.6</u>	<u>85.7</u>	<u>42.5</u>	<u>58.2</u>	<u>4,478.8</u>
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零二年						
三月三十一日	—	—	1.7	—	52.6	54.3
本年度折舊及減值	—	—	3.6	—	6.2	9.8
出售	—	—	—	—	(5.9)	(5.9)
重估時成本對銷	—	—	(3.3)	—	—	(3.3)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2.0</u>	<u>—</u>	<u>52.9</u>	<u>54.9</u>
於二零零三年						
三月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2.0</u>	<u>—</u>	<u>52.9</u>	<u>54.9</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零三年						
三月三十一日	<u>1,281.8</u>	<u>3,010.6</u>	<u>83.7</u>	<u>42.5</u>	<u>5.3</u>	<u>4,423.9</u>
於二零零二年						
三月三十一日	<u>1,469.0</u>	<u>3,221.0</u>	<u>135.1</u>	<u>43.1</u>	<u>11.3</u>	<u>4,879.5</u>

## 財務資料附註(續)

## 13 固定資產(續)

	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元	發展中 物業 百萬港元	其他 固定資產 百萬港元	總額 百萬港元
<b>貴集團</b>						
<b>成本值或估值</b>						
於二零零三年						
三月三十一日	1,281.8	3,010.6	85.7	42.5	58.2	4,478.8
滙兌差額	—	44.5	—	—	—	44.5
重新分類	75.0	—	(75.0)	—	—	—
添置	—	—	—	—	0.3	0.3
出售	—	—	—	—	(8.1)	(8.1)
成本調整	—	0.9	—	(0.2)	—	0.7
重估時成本對銷	—	—	(0.2)	—	—	(0.2)
重估增值	66.2	111.5	—	—	—	177.7
	<u>1,423.0</u>	<u>3,167.5</u>	<u>10.5</u>	<u>42.3</u>	<u>50.4</u>	<u>4,693.7</u>
於二零零四年						
三月三十一日	1,423.0	3,167.5	10.5	42.3	50.4	4,693.7
	<u>1,423.0</u>	<u>3,167.5</u>	<u>10.5</u>	<u>42.3</u>	<u>50.4</u>	<u>4,693.7</u>
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零三年						
三月三十一日	—	—	2.0	—	52.9	54.9
本年度折舊及減值	—	—	0.4	—	3.6	4.0
出售	—	—	—	—	(8.0)	(8.0)
重估時成本對銷	—	—	(0.2)	—	—	(0.2)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.2)</u>
於二零零四年						
三月三十一日	—	—	2.2	—	48.5	50.7
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2.2</u>	<u>—</u>	<u>48.5</u>	<u>50.7</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零四年						
三月三十一日	1,423.0	3,167.5	8.3	42.3	1.9	4,643.0
	<u>1,423.0</u>	<u>3,167.5</u>	<u>8.3</u>	<u>42.3</u>	<u>1.9</u>	<u>4,643.0</u>
於二零零三年						
三月三十一日	1,281.8	3,010.6	83.7	42.5	5.3	4,423.9
	<u>1,281.8</u>	<u>3,010.6</u>	<u>83.7</u>	<u>42.5</u>	<u>5.3</u>	<u>4,423.9</u>

## 財務資料附註(續)

## 13 固定資產(續)

	投資物業 百萬港元	酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元	發展中 物業 百萬港元	其他 固定資產 百萬港元	總額 百萬港元
<b>貴集團</b>						
<b>成本值或估值</b>						
於二零零四年						
三月三十一日	1,423.0	3,167.5	10.5	42.3	50.4	4,693.7
滙兌差額	—	(10.8)	—	—	—	(10.8)
添置	—	—	—	—	0.1	0.1
於二零零四年						
六月三十日	<u>1,423.0</u>	<u>3,156.7</u>	<u>10.5</u>	<u>42.3</u>	<u>50.5</u>	<u>4,683.0</u>
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零四年						
三月三十一日	—	—	2.2	—	48.5	50.7
期內折舊及減值	—	—	0.1	—	0.2	0.3
於二零零四年						
六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2.3</u>	<u>—</u>	<u>48.7</u>	<u>51.0</u>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零四年						
六月三十日	<u>1,423.0</u>	<u>3,156.7</u>	<u>8.2</u>	<u>42.3</u>	<u>1.8</u>	<u>4,632.0</u>
於二零零四年						
三月三十一日	<u>1,423.0</u>	<u>3,167.5</u>	<u>8.3</u>	<u>42.3</u>	<u>1.9</u>	<u>4,643.0</u>

- (a) 於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，投資物業包括位於香港分別價值1,469,000,000港元、1,281,800,000港元、1,423,000,000港元及1,423,000,000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分別於二零零二年、二零零三年及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於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，分別價值1,480,000,000港元、1,350,000,000港元、1,400,000,000港元及1,400,000,000港元之長期租約土地及樓宇，位於香港於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，分別價值1,400,000,000港元、1,290,000,000港元、1,350,000,000港元及1,350,000,000港元之中期租約土地及樓宇，以及位於加拿大於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，分別價值341,000,000港元、370,600,000港元、417,500,000港元及406,700,000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萊坊(香港)有限公司及Grant Thornton Management Consultants分別於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日按公開市場基準重估。

## 財務資料附註(續)

## 13 固定資產(續)

- (c) 其他物業包括按於二零零二年及二零零三年三月三十一日分別121,000,000港元及75,200,000港元估值列值之長期租約物業。物業由獨立估值師行威格斯香港有限公司以分別於二零零二年及二零零三年三月三十一日之公開市值為基準重新估值。倘若按成本值減累計折舊列賬，則賬面值應分別為89,300,000港元及70,500,000港元。於二零零四年三月三十一日，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。其他物業亦包括於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日分別價值4,600,000港元、2,800,000港元、2,400,000港元及2,400,000港元之長期租約土地及樓宇，以及於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日分別價值9,500,000港元、5,700,000港元、5,900,000港元及5,800,000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於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日分別價值43,100,000港元、42,500,000港元、42,300,000港元及42,300,000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於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日分別為4,868,200,000港元、4,418,600,000港元、4,638,700,000港元及4,627,800,000港元。

## 14 附屬公司

	貴公司			
	二零零二年	於三月三十一日		於六月三十日
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
非上市股份，按成本值	2,823.6	2,823.6	2,823.6	2,823.6
應收附屬公司款項減撥備	1,553.1	906.6	794.2	794.5
	<u>4,376.7</u>	<u>3,730.2</u>	<u>3,617.8</u>	<u>3,618.1</u>

一間附屬公司之股份已作抵押，以為 貴集團取得貸款融資。

應收款項之金額為無抵押、免息及並無固定還款期。



## 財務資料附註(續)

## 14 附屬公司(續)

於二零零四年六月三十日，貴公司於以下主要附屬公司擁有直接及間接權益：

(除另有註明者外，下列均為私人公司，由貴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	貴集團持有 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

## 財務資料附註(續)

## 14 附屬公司(續)

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	貴集團持有 股本百分比 %
於香港註冊成立			
滙漢實業有限公司	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
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

## 財務資料附註(續)

## 14 附屬公司(續)

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	貴集團持有 股本百分比 %
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
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

+ 於香港上市

\* 貴公司直接附屬公司

# 在加拿大經營

## 財務資料附註(續)

## 15 共同控制實體

	貴集團			
	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
應佔負債淨值	(139.8)	(175.0)	(130.4)	(124.1)
商譽減攤銷及減值	101.1	80.9	40.7	35.6
墊予共同控制實體款項減撥備	369.4	375.1	357.5	241.6
應付一間共同控制實體款項	(4.4)	(4.4)	(4.4)	(4.4)
	<u>326.3</u>	<u>276.6</u>	<u>263.4</u>	<u>148.7</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。於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，墊予共同控制實體之230,800,000港元、265,700,000港元、261,000,000港元及零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。

## 財務資料附註(續)

## 15 共同控制實體(續)

於二零零四年六月三十日，主要共同控制實體之詳情如下：

(除另有註明者外，下列為於香港註冊成立及經營之私人公司，由 貴集團間接持有。)

名稱	除另作說明外， 已發行及 繳足普通股本	主要業務	貴集團所持有之 股本百分比 %
Auburntown Limited	1,000港元	物業發展	15.8
百滙地產有限公司*	1,000港元	投資控股	12.4
隆海發展有限公司*	1,000,000港元	投資控股	26.4
中國資訊行有限公司*	27,000,000港元	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)	4,750,000美元	出租娛樂廣場	25.0
旋風有限公司	10,000港元	投資控股	25.0
Fresh Outlook Property Limited* (於英屬處女群島註冊成立)	2美元	投資控股	50.0
Goldmax International Limited (於英屬處女群島註冊成立)	1,000美元	投資控股	26.5
海洋發展有限公司	10,000港元	物業發展	26.4
潤利企業有限公司	10,000港元	物業發展	26.4
洋星企業有限公司	2港元	物業發展	26.5
樺威有限公司	2港元	財務服務	26.4
北京康標科技有限公司†* (於中國註冊成立)	人民幣1,311,923元	投資及分銷醫療設備	34.5
漁陽房地產開發(深圳)有限公司 (Yuyang Property Development (Shenzhen) Co., Limited)†*△ (於中國註冊成立)	人民幣40,000,000元	物業發展	13.9

\* 並非由羅兵咸永道會計師事務所核數

# 在中國經營之合作合營企業

† 在中國經營之外商獨資企業

△ 英文名稱僅供識別

## 財務資料附註(續)

## 16 聯營公司

	貴集團			
	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
應佔資產／(負債)淨值	94.2	(70.1)	(92.1)	(91.6)
商譽減攤銷及減值	65.5	82.2	88.2	79.7
墊予聯營公司款項減撥備	537.9	578.5	511.3	511.4
收購一間聯營公司之按金	—	121.0	—	—
應付聯營公司款項	(21.9)	(51.2)	(51.1)	(51.2)
	<u>675.7</u>	<u>660.4</u>	<u>456.3</u>	<u>448.3</u>
上市股份市值	<u>58.0</u>	<u>12.0</u>	<u>42.0</u>	<u>20.0</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。於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，墊予聯營公司之款項分別372,600,000港元、416,800,000港元、345,700,000港元及零港元，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於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日分別3,000,000港元、100,000港元、8,600,000港元及8,700,000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。

## 財務資料附註(續)

## 16 聯營公司(續)

於二零零四年六月三十日，主要聯營公司之詳情如下：

(除另有註明者外，下列均為於香港註冊成立及經營之私人公司，由 貴集團間接持有。)

名稱	除另作說明外， 已發行及繳足 普通股本	主要業務	貴集團所持有之 股本百分比 %
百滙集團有限公司*	100港元	投資管理	18.5
精寶集團有限公司	2港元	物業發展	26.4
Gallop Worldwide Limited* (於英屬處女群島註冊成立)	2美元	投資控股	26.4
海健企業有限公司	2港元	物業發展	26.4
海康實業有限公司	2港元	物業發展	26.4
順彩有限公司*	11,000港元	物業投資	17.4
泛華財務有限公司	2港元	財務服務	26.4
霸方有限公司	2港元	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)	12,463,500港元	投資控股	32.0
維達生命素(亞洲)有限公司*	10,000港元	分銷保健及美容產品	17.5
美聲節能科技(珠海)有限公司 (American Velocity of Sound Energy Save Technology (Zhuhai) Limited)#* <sup>△</sup> (於中國註冊成立)	2,000,000港元	分銷節能設備	20.0

+ 於香港上市

\* 並非由羅兵咸永道會計師事務所核數

# 在中國經營之外商獨資企業

△ 英文名稱僅供識別

## 財務資料附註(續)

## 17 長期投資

	貴集團			
	於三月三十一日	於六月三十日		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
非上市股份，按成本值	—	—	—	—
墊予被投資公司款項，減撥備	1.0	1.6	1.6	—
	<u>1.0</u>	<u>1.6</u>	<u>1.6</u>	<u>—</u>
	<u><u>1.0</u></u>	<u><u>1.6</u></u>	<u><u>1.6</u></u>	<u><u>—</u></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。

## 18 商譽

	貴集團			
	於三月三十一日	於六月三十日		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>成本</b>				
年／期初	—	29.3	44.6	44.6
收購一間附屬公司	33.5	20.0	—	—
成本調整(附註)	(4.2)	(4.7)	—	—
	<u>29.3</u>	<u>44.6</u>	<u>44.6</u>	<u>44.6</u>
於年／期終	29.3	44.6	44.6	44.6
<b>累積攤銷</b>				
年／期初	—	2.9	7.3	13.7
本年度／期間扣減	2.9	4.4	6.4	1.6
	<u>2.9</u>	<u>7.3</u>	<u>13.7</u>	<u>15.3</u>
於年／期終	2.9	7.3	13.7	15.3
<b>賬面淨值</b>	<u>26.4</u>	<u>37.3</u>	<u>30.9</u>	<u>29.3</u>

附註：

於二零零一年四月六日，貴集團向Hong Kong Enterprise International Limited(由貴公司董事潘政先生擁有之公司)收購JBC Travel Company Limited(「JBC」)之全部股本，代價為36,000,000港元。

潘政先生已向貴集團提供擔保，指JBC截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之經審核賬目所述之JBC之除利息及稅前純利於各該有關年度不會少於5,000,000港元。JBC截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之除利息及稅前純利分別為900,000港元及300,000港元。因此，潘政先生須分別向貴集團支付相等於差額4,200,000港元及4,700,000港元之金額。應收款項4,100,000港元及4,600,000港元分別列於二零零二年及二零零三年三月三十一日債務人項下(附註21)。



## 財務資料附註(續)

## 19 應收按揭貸款

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，合共分別40,800,000港元、16,400,000港元、14,500,000港元及14,100,000港元之應收按揭貸款已用作 貴集團長期貸款之抵押。

## 20 持有作發展／發展中之待售物業及待售已落成物業

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，價值1,343,500,000港元、1,478,600,000港元、1,416,400,000港元及1,421,000,000港元之物業已抵押予銀行，作為 貴集團若干銀行融資之抵押。

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，按可變現淨值列賬之物業分別為842,300,000港元、830,500,000港元、721,700,000港元及716,200,000港元，而於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，持作經營租賃調配之物業分別為611,500,000港元、516,200,000港元、538,200,000港元及522,200,000港元。

## 21 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，以及於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日提供予董事關堡林先生(於一九九五年三月授與)之住房貸款分別1,200,000港元、1,200,000港元、1,100,000港元及1,100,000港元。該筆貸款乃以有關物業之法定按揭作為抵押，並於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日以低於最優惠利率2%之年率計息，本金每年須按季分期償還，每期為17,000港元。截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至二零零四年六月三十日止三個月，年／期內之最高未償還餘額分別1,300,000港元、1,200,000港元、1,200,000港元及1,100,000港元。於二零零二年及二零零三年三月三十一日，另有一筆應收董事潘政先生之款項分別4,100,000港元及4,600,000港元，該款項乃與潘先生就 貴集團向其收購之一間附屬公司之扣除利息及稅項前純利作出之擔保有關(附註18)。

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，應收貿易賬款分別為56,000,000港元、33,300,000港元、37,900,000港元及50,400,000港元，當中分別87%、81%、100%及100%之賬款，其賬齡均少於六個月。 貴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。 貴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。

## 財務資料附註(續)

## 22 其他投資

	貴集團			
	於三月三十一日	於六月三十日		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
股本證券				
於香港上市	174.9	139.2	78.4	69.1
於海外上市	16.2	4.0	7.3	5.2
非上市	51.9	8.2	1.7	0.9
	<u>243.0</u>	<u>151.4</u>	<u>87.4</u>	<u>75.2</u>
債務證券	157.3	4.5	4.5	4.5
	<u>400.3</u>	<u>155.9</u>	<u>91.9</u>	<u>79.7</u>

## 23 銀行結餘及現金

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，該結餘包括已抵押予銀行以為 貴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分別為8,300,000港元、33,900,000港元、32,600,000港元及26,600,000港元。此外，於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，銀行結餘29,700,000港元、30,600,000港元、32,500,000港元及32,400,000港元乃就 貴集團代表第三者管理之樓宇以信託方式持有。

## 24 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。於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，應付貿易賬款分別為48,600,000港元、30,800,000港元、26,000,000港元及65,400,000港元，當中分別100%、100%、100%及99%之賬款，其賬齡均少於六個月。

## 25 股本

	股份數目 (以百萬計)	金額 百萬元
每股面值0.005港元(於二零零二年三月三十一日)及 每股面值0.1港元(於二零零三年及二零零四年 三月三十一日及二零零四年六月三十日)之股份		
法定股本：		
於二零零一年及二零零二年三月三十一日	15,000	75
因股份合併產生之減少(附註(a))	(14,250)	—
	<u>750</u>	<u>75</u>
於二零零三年及二零零四年三月三十一日及 二零零四年六月三十日	<u>750</u>	<u>75</u>

## 財務資料附註(續)

## 25 股本(續)

	股份數目(以百萬計)				金額			
	於三月三十一日		於六月三十日		於三月三十一日		於六月三十日	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
					百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
已發行及已繳足股本：								
於年/期初	7,491.3	7,491.3	149.8	173.5	37.5	37.5	15.0	17.4
因股份合併產生之減少								
(附註(a))	-	(7,341.5)	-	-	-	(22.5)	-	-
轉換可換股票據								
(附註(b))	-	-	23.7	-	-	-	2.4	-
	<u>7,491.3</u>	<u>149.8</u>	<u>173.5</u>	<u>173.5</u>	<u>37.5</u>	<u>15.0</u>	<u>17.4</u>	<u>17.4</u>
於年/期底	<u>7,491.3</u>	<u>149.8</u>	<u>173.5</u>	<u>173.5</u>	<u>37.5</u>	<u>15.0</u>	<u>17.4</u>	<u>17.4</u>

## 附註：

(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) 貴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 貴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) 截至二零零四年三月三十一日止年度， 貴公司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 貴公司股份。

## 財務資料附註(續)

## 26 儲備

	股份溢價 百萬港元	資本儲備 百萬港元	投資物業 百萬港元	重估儲備		繳入盈餘 百萬港元	收益儲備 百萬港元	總額 百萬港元
				酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元			
<b>貴集團</b>								
於二零零一年三月三十一日	1,391.3	476.5	100.7	108.1	23.0	980.2	(239.8)	2,840.0
滙兌差額	—	—	—	(0.3)	—	—	0.1	(0.2)
於視作出售一間聯營公司時								
解除之商譽	—	9.4	—	—	—	—	—	9.4
於一間附屬公司清盤時								
解除之滙兌儲備	—	—	—	—	—	—	4.9	4.9
重估盈餘/(虧絀)								
貴公司及附屬公司								
總額	—	—	(35.4)	60.9	(7.6)	—	—	17.9
稅額	—	—	—	1.1	—	—	—	1.1
聯營公司	—	—	(3.5)	—	—	—	—	(3.5)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(127.3)	(127.3)
	<u>1,391.3</u>	<u>485.9</u>	<u>61.8</u>	<u>169.8</u>	<u>15.4</u>	<u>980.2</u>	<u>(362.1)</u>	<u>2,742.3</u>
於二零零二年三月三十一日	1,391.3	485.9	61.8	169.8	15.4	980.2	(362.1)	2,742.3
貴公司及附屬公司	1,391.3	485.9	48.8	169.8	15.4	980.2	(100.1)	2,991.3
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(117.0)	(117.0)
聯營公司	—	—	13.0	—	—	—	(145.0)	(132.0)
	<u>1,391.3</u>	<u>485.9</u>	<u>61.8</u>	<u>169.8</u>	<u>15.4</u>	<u>980.2</u>	<u>(362.1)</u>	<u>2,742.3</u>
於二零零二年三月三十一日	1,391.3	485.9	61.8	169.8	15.4	980.2	(362.1)	2,742.3

## 財務資料附註(續)

## 26 儲備(續)

	股份溢價 百萬港元	資本儲備 百萬港元	投資物業 百萬港元	重估儲備		繳入盈餘 百萬港元	收益儲備 百萬港元	總額 百萬港元
				酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元			
<b>貴集團</b>								
於二零零二年三月三十一日	1,391.3	485.9	61.8	169.8	15.4	980.2	(362.1)	2,742.3
滙兌差額	—	—	—	0.3	—	—	6.7	7.0
因股份合併產生之增加 (附註25(a))	—	—	—	—	—	22.5	—	22.5
重新分類	—	—	10.0	—	(10.0)	—	—	—
重估虧絀								
貴公司及附屬公司								
總額	—	—	(117.8)	(94.0)	(5.4)	—	—	(217.2)
稅額	—	—	—	(0.1)	—	—	—	(0.1)
聯營公司	—	—	(28.2)	—	—	—	—	(28.2)
轉撥至損益賬之重估虧絀								
貴公司及附屬公司	—	—	59.0	—	—	—	—	59.0
聯營公司	—	—	15.2	—	—	—	—	15.2
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(373.7)	(373.7)
於二零零三年三月三十一日	<u>1,391.3</u>	<u>485.9</u>	<u>—</u>	<u>76.0</u>	<u>—</u>	<u>1,002.7</u>	<u>(729.1)</u>	<u>2,226.8</u>
貴公司及附屬公司	1,391.3	485.9	—	76.0	—	1,002.7	(254.1)	2,701.8
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(178.5)	(178.5)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(296.5)	(296.5)
於二零零三年三月三十一日	<u>1,391.3</u>	<u>485.9</u>	<u>—</u>	<u>76.0</u>	<u>—</u>	<u>1,002.7</u>	<u>(729.1)</u>	<u>2,226.8</u>

## 財務資料附註(續)

## 26 儲備(續)

	股份溢價 百萬港元	資本儲備 百萬港元	投資物業 百萬港元	重估儲備			收益儲備 百萬港元	總額 百萬港元
				酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元		
<b>貴集團</b>								
於二零零三年三月三十一日	1,391.3	485.9	—	76.0	—	1,002.7	(729.1)	2,226.8
滙兌差額	—	—	—	0.5	—	—	9.6	10.1
轉換可換股票據	26.0	—	—	—	—	—	—	26.0
出售一間上市附屬公司權益	—	(6.2)	—	(0.9)	—	—	0.9	(6.2)
重估盈餘								
貴公司及附屬公司								
總額	—	—	35.0	44.8	—	—	—	79.8
稅項	—	—	—	(0.2)	—	—	—	(0.2)
聯營公司	—	—	7.7	—	—	—	—	7.7
轉撥至損益賬之重估盈餘								
貴公司及附屬公司	—	—	(35.0)	—	—	—	—	(35.0)
聯營公司	—	—	(7.7)	—	—	—	—	(7.7)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(228.2)	(228.2)
	<u>1,417.3</u>	<u>479.7</u>	<u>—</u>	<u>120.2</u>	<u>—</u>	<u>1,002.7</u>	<u>(946.8)</u>	<u>2,073.1</u>
於二零零四年三月三十一日	1,417.3	479.7	—	120.2	—	1,002.7	(313.2)	2,706.7
貴公司及附屬公司	—	—	—	—	—	—	(224.0)	(224.0)
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(409.6)	(409.6)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>1,417.3</u>	<u>479.7</u>	<u>—</u>	<u>120.2</u>	<u>—</u>	<u>1,002.7</u>	<u>(946.8)</u>	<u>2,073.1</u>

## 財務資料附註(續)

## 26 儲備(續)

	股份溢價 百萬港元	資本儲備 百萬港元	投資物業 百萬港元	重估儲備		繳入盈餘 百萬港元	收益儲備 百萬港元	總額 百萬港元
				酒店物業 百萬港元	其他物業 百萬港元			
<b>貴集團</b>								
於二零零四年三月三十一日	1,417.3	479.7	—	120.2	—	1,002.7	(946.8)	2,073.1
滙兌差額	—	—	—	(0.1)	—	—	(2.4)	(2.5)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	67.8	67.8
於二零零四年六月三十日	<u>1,417.3</u>	<u>479.7</u>	<u>—</u>	<u>120.1</u>	<u>—</u>	<u>1,002.7</u>	<u>(881.4)</u>	<u>2,138.4</u>
貴公司及附屬公司	1,417.3	479.7	—	120.1	—	1,002.7	(240.7)	2,779.1
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	(222.9)	(222.9)
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(417.8)	(417.8)
於二零零四年六月三十日	<u>1,417.3</u>	<u>479.7</u>	<u>—</u>	<u>120.1</u>	<u>—</u>	<u>1,002.7</u>	<u>(881.4)</u>	<u>2,138.4</u>

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，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37,700,000港元。

	股份溢價 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	收益儲備 百萬港元	總額 百萬港元
<b>貴公司</b>				
於二零零一年三月三十一日	1,391.3	2,815.8	78.4	4,285.5
本年度虧損	—	—	(6.1)	(6.1)
於二零零二年三月三十一日	1,391.3	2,815.8	72.3	4,279.4
因股份合併產生之增加 (附註25(a))	—	22.5	—	22.5
本年度虧損	—	—	(646.4)	(646.4)
於二零零三年三月三十一日	1,391.3	2,838.3	(574.1)	3,655.5
轉換可換股票據	26.0	—	—	26.0
本年度虧損	—	—	(112.8)	(112.8)
於二零零四年三月三十一日	1,417.3	2,838.3	(686.9)	3,568.7
期內虧損	—	—	(0.2)	(0.2)
於二零零四年六月三十日	<u>1,417.3</u>	<u>2,838.3</u>	<u>(687.1)</u>	<u>3,568.5</u>

收益儲備可供分派，而根據百慕達公司法及貴公司之公司組織章程細則，繳入盈餘亦可供分派。因此，貴公司於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，可供分派儲備分別合共2,888,100,000港元、2,264,200,000港元、2,151,400,000港元及2,151,200,000港元。

## 財務資料附註(續)

## 27 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。

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，貴集團已於賬目內作出應付溢價撥備分別2,400,000港元、13,100,000港元、23,700,000港元及26,400,000港元，以便按債券年期計算出固定費用，並由損益賬中扣除。

## 28 可換股票據

於二零零一年一月十六日，貴公司發行60,000,000港元可換股票據，年利率5厘，每年期末支付。該等票據持有人可選擇以下列價格將票據轉換為貴公司每股面值0.005港元之繳足股份(i)於二零零二年一月十六日或之前每股股份0.088港元，及(ii)於二零零二年一月十六日之後0.090港元，於二零零一年一月十六日至二零零三年一月十六日期間任何時間可予調整。貴公司須於二零零三年一月十六日償還可換股票據之未償還本金額及累計利息。

於二零零三年一月十六日，貴公司發行60,000,000港元新可換股票據，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貴公司每股面值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。貴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。於二零零三年三月三十一日，可換股票據60,000,000港元尚未償還。截至二零零四年三月三十一日止年度，該等可換股票據其中28,400,000港元已以每股1.20港元之價格轉換為貴公司繳足股份，該等可換股票據餘下31,600,000港元於二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日尚未兌換。於二零零四年九月至十一月期間，餘下31,600,000港元之可換股票據其後已悉數轉換為貴公司之繳足股份。

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年利率計息，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。其後，於二零零四年七月至十月期間，泛海酒店已悉數贖回可換股票據之全部未償還本金額。



## 財務資料附註(續)

## 29 長期貸款

	貴集團			
	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
銀行貸款：				
有抵押	2,767.4	2,511.2	2,347.6	2,294.3
無抵押	—	—	—	28.0
	<u>2,767.4</u>	<u>2,511.2</u>	<u>2,347.6</u>	<u>2,322.3</u>
銀行貸款之分析如下：				
須於一年內償還	314.1	316.0	118.4	125.6
須於一年至二年內償還	313.7	509.4	145.2	147.2
須於兩年至五年內償還	936.0	660.2	751.4	771.1
須於五年後償還	1,203.6	1,025.6	1,332.6	1,278.4
	<u>2,767.4</u>	<u>2,511.2</u>	<u>2,347.6</u>	<u>2,322.3</u>
計入流動負債之即期部份	(314.1)	(316.0)	(118.4)	(125.6)
	<u>2,453.3</u>	<u>2,195.2</u>	<u>2,229.2</u>	<u>2,196.7</u>

於各個年結日後但於批准二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日賬目前各日及於截至二零零四年六月三十日止期間後但於本報告刊發日期前，貴集團就未償還銀行貸款分別約125,000,000港元、118,000,000港元、1,469,000,000港元及120,000,000港元再行融資。該等銀行貸款之償還年期已根據新訂貸款協議予以重新分類。因此，於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，負債數額約15,000,000港元、115,000,000港元、65,000,000港元及81,000,000港元並無計入流動負債中。

## 財務資料附註(續)

## 30 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時性差異按主要稅率16%(於二零零二年及二零零三年三月三十一日)及17.5%(於二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日)作全數撥備。

年/期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:

## 貴集團

## 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			
	於三月三十一日		於六月三十日		於三月三十一日		於六月三十日		於三月三十一日		於六月三十日		於三月三十一日		於六月三十日		百萬元	百萬元		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零二年			二零零三年	二零零四年
於年/期初	(49.0)	(76.4)	(87.4)	(105.6)	(4.8)	(2.0)	(2.2)	(3.0)	(1.3)	(1.2)	(0.9)	(0.7)	(19.4)	(57.3)	(46.2)	(51.3)	(246.5)	(136.9)	(136.7)	(160.6)
在損益賬(扣除)/記賬	(27.4)	(10.6)	(15.7)	(2.5)	-	-	-	-	0.1	0.3	0.2	0.1	14.9	11.1	(5.1)	2.0	(12.4)	0.8	(20.6)	(0.4)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119.2	-	-	-	119.2	-	-	-
在股本中扣除	-	-	-	-	-	(0.2)	(0.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.2)	(0.5)
匯兌差額	-	(0.4)	(2.5)	0.5	2.8	-	(0.3)	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	2.8	(0.4)	(2.8)	0.6
於年/期末	(76.4)	(87.4)	(105.6)	(107.6)	(2.0)	(2.2)	(3.0)	(2.9)	(1.2)	(0.9)	(0.7)	(0.6)	(57.3)	(46.2)	(51.3)	(49.3)	(136.9)	(136.7)	(160.6)	(160.4)

## 財務資料附註(續)

## 30 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

	加速會計折舊		撥備		稅損		總額	
	於三月三十一日	於六月三十日	於三月三十一日	於六月三十日	於三月三十一日	於六月三十日	於三月三十一日	於六月三十日
	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
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於年/期初	0.1	0.3	0.3	0.6	85.8	145.8	142.9	146.4
在損益賬記賬								
/ (扣除)	-	0.1	-	0.3	56.7	22.3	3.0	22.7
滙兌差額	-	-	-	-	-	0.7	0.5	0.7
於年/期終	0.1	0.4	0.3	0.6	142.5	168.8	146.4	169.8

## 財務資料附註(續)

## 30 遞延稅項(續)

## 貴公司

## 遞延稅項資產

	稅損			
	於三月三十一日	於六月三十日		
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於年／期初	0.3	0.3	0.3	0.2
在損益賬扣除	—	—	(0.1)	(0.1)
於年／期終	<u>0.3</u>	<u>0.3</u>	<u>0.2</u>	<u>0.1</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。於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，貴集團有未確認稅損分別322,000,000港元、345,500,000港元、433,900,000港元及472,700,000港元可結轉以抵銷未來應課稅收入。於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，分別281,000,000港元、294,000,000港元、364,000,000港元及404,300,000港元之稅損並無屆滿日期，其餘額將於截至二零零九年(於二零零二年三月三十一日)、二零一零年(於二零零三年三月三十一日)、二零一一年(於二零零四年三月三十一日)及二零一二年(於二零零四年六月三十日)(包括該年在內)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，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在資產負債表內列賬：

## 貴集團

	於三月三十一日				於六月三十日	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年	二零零四年	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
遞延稅項資產	42.1	48.4	62.5		59.9	
遞延稅項負債	(36.1)	(38.7)	(53.3)		(53.6)	
	<u>6.0</u>	<u>9.7</u>	<u>9.2</u>		<u>6.3</u>	

## 財務資料附註(續)

## 30 遞延稅項(續)

## 貴公司

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
遞延稅項資產	0.3	0.3	0.2	0.1

## 31 少數股東權益及貸款

## 貴集團

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
少數股東權益	2,574.5	2,179.3	2,245.0	2,319.3
附屬公司少數股東貸款， 無抵押	111.2	111.3	106.9	107.7
	<u>2,685.7</u>	<u>2,290.6</u>	<u>2,351.9</u>	<u>2,427.0</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。於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，為數分別80,400,000港元、83,500,000港元、86,600,000港元及87,300,000港元貸款之利息為最優惠利率加1.5厘，餘下款項免息。

## 32 資本承擔

## 貴集團

	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
已訂約但未撥備	21.3	19.2	—	—
已核准但未訂約	—	—	—	—
	<u>21.3</u>	<u>19.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日及二零零四年六月三十日，貴公司並無重大承擔。

## 財務資料附註(續)

## 33 經營租約安排

## (a) 出租者

貴集團按經營租約出租若干物業，租賃期限一般為1至10年。

根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金總額如下：

	貴集團			
	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
土地及樓宇：				
一年內	63.9	56.8	56.8	57.4
第二年至第五年期間 (包括首尾兩年)	63.3	48.6	60.0	56.6
五年之後	9.0	10.0	7.9	6.9
	<u>136.2</u>	<u>115.4</u>	<u>124.7</u>	<u>120.9</u>

## (b) 承租者

根據不可撤銷經營租約未來應付最低租金總額如下：

	貴集團			
	於三月三十一日			於六月三十日
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
土地及樓宇：				
一年內	7.7	6.4	3.1	5.2
第二年至第五年期間 (包括首尾兩年)	13.1	8.7	6.9	11.8
五年之後	3.1	0.9	—	—
	<u>23.9</u>	<u>16.0</u>	<u>10.0</u>	<u>17.0</u>

於二零零四年三月三十一日後，一間附屬公司延續租約協議。因此，於二零零四年三月三十一日，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2,100,000港元及5,800,000港元。

## 財務資料附註(續)

## 34 或然負債

## (a) 擔保

	貴集團				貴公司			
	於三月三十一日		於六月三十日		於三月三十一日		於六月三十日	
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
為下列公司								
提供銀行								
信貸及借貸								
之擔保：								
附屬公司	—	—	—	—	109.0	102.4	135.2	140.2
共同控制								
實體	163.9	211.0	146.7	—	—	—	—	—
聯營公司	219.7	269.1	97.1	136.4	—	—	—	—
第三方	32.0	1.9	1.8	1.8	—	—	—	—
	<u>415.6</u>	<u>482.0</u>	<u>245.6</u>	<u>138.2</u>	<u>109.0</u>	<u>102.4</u>	<u>135.2</u>	<u>140.2</u>

- (b) 於二零零三年五月，貴集團接獲一份傳票，原告為於一九九七年購入貴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。案件其後於二零零四年六月三十日後和解(第II節)。

## 財務資料附註(續)

## 35 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前(虧損)/溢利與經營所產生/(所用)現金淨值之對賬

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
除稅前(虧損)/溢利	(358.7)	(505.2)	(302.0)	(63.3)	186.1
應佔溢利減虧損					
共同控制實體	72.0	59.9	45.2	6.2	(202.9)
聯營公司	95.8	150.2	111.5	11.6	7.7
折舊	7.0	9.8	4.0	1.5	0.3
商譽攤銷	2.9	4.4	6.4	1.6	1.6
視作出售一間共同控制實體 之權益之收益	(26.5)	—	—	—	—
視作出售Panyu development 之權益之虧損	8.8	—	—	—	—
一間附屬公司清盤時變現 之滙兌儲備	4.9	—	—	—	—
部份出售飲食業務之收益	(4.1)	—	—	—	—
出售固定資產之虧損	1.1	—	0.1	—	—
出售一間聯營公司之虧損	—	—	9.1	—	—
出售一間上市附屬公司權益之虧損	—	—	8.2	—	—
其他投資之已變現及 未變現虧損淨額	13.3	87.3	24.0	16.3	14.7
減值撥備淨額					
發展中/持有作待售物業	122.3	136.1	20.1	1.8	6.9
其他物業	—	5.3	—	—	—
墊支予一間被投資公司之撥備	—	—	—	—	1.6
投資物業之重估虧絀/(盈餘)	—	59.0	(35.0)	—	—
已確認之負商譽	—	—	(1.0)	(1.0)	—
其他投資之股息	(0.9)	(2.6)	(1.2)	(1.0)	(0.1)
利息收入	(44.5)	(28.6)	(13.1)	(3.4)	(2.7)
利息開支	107.9	132.6	111.4	28.6	23.4
未計營運資本變動前之					
經營溢利/(虧損)	1.3	108.2	(12.3)	(1.1)	36.6
應收按揭貸款之減少/(增加)	40.7	13.2	(12.8)	(2.7)	4.0
持有作發展/發展中之 待售物業之減少/(增加)					
(不包括已資本化之利息開支)	118.1	247.7	111.1	52.3	(22.2)
酒店及餐廳存貨之(增加)/減少	(0.3)	0.8	0.3	—	(0.1)
應收賬款及預付款項之(增加)/減少	(12.0)	101.7	(110.6)	(218.9)	(54.2)
應付賬款及應計項目之 增加/(減少)	3.9	(16.8)	30.2	22.7	(8.1)
經營所產生/(所用)之 現金淨值	151.7	454.8	5.9	(147.7)	(44.0)



## 財務資料附註(續)

## 35 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 收購附屬公司

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日	
				止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
購入之資產淨值					
固定資產	0.5	—	—	—	—
於共同控制實體之投資	101.2	—	—	—	—
於聯營公司之投資	65.7	29.9	—	—	—
應收賬款及預付款項	12.7	—	—	—	—
銀行結餘及現金	20.7	—	—	—	—
銀行透支	(8.4)	—	—	—	—
應付款項及應計項目	(23.0)	(5.9)	—	—	—
稅項	(0.1)	—	—	—	—
	<u>169.3</u>	<u>24.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
商譽	<u>33.5</u>	<u>20.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
以現金支付之代價	<u><u>202.8</u></u>	<u><u>44.0</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析：

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日	
				止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
已支付現金代價	202.8	44.0	—	—	—
所收購之銀行結餘及現金	(20.7)	—	—	—	—
所收購之銀行透支	8.4	—	—	—	—
	<u>190.5</u>	<u>44.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 財務資料附註(續)

## 35 綜合現金流量表附註(續)

## (c) 出售附屬公司

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
購入之資產淨值					
固定資產	2.5	—	—	—	—
持有作發展／發展中之 待售物業	523.7	—	—	—	—
應收款項及預付款項	5.7	—	—	—	—
銀行結餘及現金	5.5	—	—	—	—
應付款項及應計項目	(30.9)	—	—	—	—
稅項	(10.4)	—	—	—	—
遞延稅項	(119.2)	—	—	—	—
長期貸款	(12.8)	—	—	—	—
少數股東權益	(242.1)	—	—	—	—
	<u>122.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售Panyu development 之權益之虧損	(8.8)	—	—	—	—
	<u>113.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已收現金代價	<u>113.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

出售附屬公司之現金等價物流出淨額之分析：

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日 止三個月	
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
已收現金代價	113.2	—	—	—	—
已出售之銀行結餘及現金	(5.5)	—	—	—	—
	<u>107.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 財務資料附註(續)

## 35 綜合現金流量表附註(續)

## (d) 融資變動分析

	股本(包括 股份溢價)	長期貸款	短期 銀行貸款	可換 股債券	可換 股票據	少數	受限制 銀行結餘	總額
						股東權益 及貸款		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零一年三月三十一日	1,428.8	2,731.1	164.9	251.3	60.0	3,145.3	(49.7)	7,731.7
少數股東應佔重估儲備	—	—	—	—	—	36.2	—	36.2
少數股東應佔虧損及								
附屬公司之滙兌儲備	—	—	—	—	—	(235.5)	—	(235.5)
於附屬公司權益之減少淨額	—	—	—	—	—	(4.2)	—	(4.2)
出售一間附屬公司	—	(12.8)	—	—	—	(242.1)	—	(254.9)
滙兌差額	—	(2.9)	—	—	—	—	—	(2.9)
來自/(用於)融資活動之 現金淨額	—	52.0	68.3	38.7	—	(14.0)	41.4	186.4
於二零零二年三月三十一日	1,428.8	2,767.4	233.2	290.0	60.0	2,685.7	(8.3)	7,456.8
少數股東應佔重估儲備	—	—	—	—	—	(272.1)	—	(272.1)
少數股東應佔虧損及								
附屬公司之滙兌儲備	—	—	—	—	—	(123.1)	—	(123.1)
因股份合併								
產生之減少	(22.5)	—	—	—	—	—	—	(22.5)
滙兌差額	—	12.6	—	—	—	—	—	12.6
(用於)/來自融資 活動之現金淨額	—	(268.8)	(101.1)	—	—	0.1	(25.6)	(395.4)
於二零零三年三月三十一日	1,406.3	2,511.2	132.1	290.0	60.0	2,290.6	(33.9)	6,656.3
轉換票據	28.4	—	—	—	(28.4)	—	—	—
少數股東應佔重估儲備	—	—	—	—	—	105.3	—	105.3
少數股東應佔虧損								
及附屬公司之滙兌儲備	—	—	—	—	—	(58.6)	—	(58.6)
於上市附屬公司權益								
之減少淨額	—	—	—	—	—	19.0	—	19.0
滙兌差額	—	17.1	—	—	—	—	—	17.1
(用於)/來自融資 活動之現金淨額	—	(180.7)	(9.6)	—	46.0	(4.4)	1.3	(147.4)
於二零零四年三月三十一日	1,434.7	2,347.6	122.5	290.0	77.6	2,351.9	(32.6)	6,591.7

## 財務資料附註(續)

## 35 綜合現金流量表附註(續)

	股本(包括 股份溢價) 百萬港元	長期貸款 百萬港元	短期 銀行貸款 百萬港元	可換 股債券 百萬港元	可換 股票據 百萬港元	少數	受限制 銀行結餘 百萬港元	總額 百萬港元
						股東權益 及貸款 百萬港元		
於二零零三年三月三十一日	1,406.3	2,511.2	132.1	290.0	60.0	2,290.6	(33.9)	6,656.3
少數股東應佔虧損及								
附屬公司之滙兌儲備	—	—	—	—	—	(9.4)	—	(9.4)
滙兌差額	—	12.8	—	—	—	—	—	12.8
(用於)/來自融資活動 之現金淨額	—	(49.7)	1.2	—	46.0	0.8	2.4	0.7
於二零零三年六月三十日	<u>1,406.3</u>	<u>2,474.3</u>	<u>133.3</u>	<u>290.0</u>	<u>106.0</u>	<u>2,282.0</u>	<u>(31.5)</u>	<u>6,660.4</u>
	股本(包括 股份溢價) 百萬港元	長期貸款 百萬港元	短期 銀行貸款 百萬港元	可換 股債券 百萬港元	可換 股票據 百萬港元	少數	受限制 銀行結餘 百萬港元	總額 百萬港元
						股東權益 及貸款 百萬港元		
於二零零四年三月三十一日	1,434.7	2,347.6	122.5	290.0	77.6	2,351.9	(32.6)	6,591.7
少數股東應佔溢利及								
附屬公司之滙兌儲備	—	—	—	—	—	74.3	—	74.3
滙兌差額	—	(3.8)	—	—	—	—	—	(3.8)
(用於)/來自融資活動 之現金淨額	—	(21.5)	(21.2)	—	—	0.8	6.0	(35.9)
於二零零四年六月三十日	<u>1,434.7</u>	<u>2,322.3</u>	<u>101.3</u>	<u>290.0</u>	<u>77.6</u>	<u>2,427.0</u>	<u>(26.6)</u>	<u>6,626.3</u>

## 財務資料附註(續)

## (II) 結算日後事項

- (a) 於二零零四年十月十八日，泛海之全資附屬公司泛海發展(集團)有限公司與泛海之主要股東Grosvenor Asset Management Limited(「GAML」)就向GAML出售一間附屬公司(間接擁有油柑頭發展項目50%權益)訂立協議，代價為72,000,000港元。交易已於二零零四年十二月八日完成。
- (b) 於二零零四年十一月，貴集團出售泛海80,000,000股股份，代價合共為27,100,000港元，虧損約為25,000,000港元。其後，貴集團於泛海之股權由52.8%減少至50.9%。
- (c) 誠如第I節附註34(b)所披露，於二零零三年五月，貴集團收到一項有關原訴人(貴集團於一九九七年所發展之物業之買家)尋求損失索償及撤銷買賣交易之令狀，所聲稱之理據為上述物業代價之總額定價過高。於二零零四年十一月，雙方訂立協議，據此，原訴人撤銷其申索，並同意不再就上述事宜向貴集團展開新法律程序。

## (III) 結算日後之財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製二零零四年六月三十日以後任何期間之經審核財務報表。

此致

滙漢控股有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零四年十二月二十一日

## A. 未經審核備考財務資料

## I. 未經審核備考綜合資產負債表

以下為滙漢控股有限公司(「滙漢」)之未經審核備考綜合資產負債表，假設按代價每股股份0.396港元(即該公佈刊發日期前，泛海國際集團有限公司(「泛海」)股份之十日平均收市價)出售於泛海40,000,000股股份已於二零零四年三月三十一日進行。由於出售事項，滙漢於泛海之權益將由50.9%減少至49.9%，其後，泛海將不再是滙漢之附屬公司，而是聯營公司。未經審核備考綜合資產負債表乃以本通函附錄一有關滙漢之會計師報告所載滙漢於二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表為基準編製。

未經審核備考綜合資產負債表乃僅供說明用途而編製，由於其性質之緣故，未必能反映滙漢於任何未來日期之財務狀況之真實情況。

	滙漢於 二零零四年 三月三十一日 之經審核綜 合資產負債表					備考調整(第IV節)					滙漢於 出售事項後 之未經審核 備考綜合 資產負債表
	百萬港元	(a) 百萬港元	(c) 百萬港元	(d) 百萬港元	(e) 百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
固定資產	4,643.0		(4,643.0)								—
共同控制實體	263.4		(214.0)								49.4
聯營公司	456.3		(357.9)	1,730.0							1,828.4
長期投資	1.6		62.3								63.9
商譽	30.9		(16.9)								14.0
應收按揭貸款	40.2		(40.2)								—
遞延稅項資產	62.5		(55.4)								7.1
流動資產											
持有作發展／											
發展中之待售物業	1,029.1		(1,029.1)								—
待售已落成物業	608.1		(608.1)								—
酒店及餐廳存貨	2.6		(2.6)								—
應收賬款及 預付款項	329.0		(176.1)								152.9
其他投資	91.9		(70.2)								21.7
可退回稅項	0.3		(0.2)								0.1
銀行結餘及現金	157.4	27.1	(93.3)				15.7				106.9
	2,218.4										281.6

## I. 未經審核備考綜合資產負債表(續)

	滙漢於 二零零四年 三月三十一日 之經審核綜 合資產負債表		備考調整(第IV節)			滙漢於 出售事項後 之未經審核 備考綜合 資產負債表	
	百萬元	(a) 百萬元	(c) 百萬元	(d) 百萬元	(e) 百萬元	百萬元	百萬元
流動負債							
應付賬款及 應計項目	305.9		(268.7)				37.2
短期銀行貸款 及透支							
有抵押	158.1		(23.0)				135.1
無抵押	31.9		(31.9)				—
可換股票據	77.6		(46.0)				31.6
長期貸款之 即期部份	118.4		(118.4)				—
稅項	9.5		(9.5)				—
	701.4						203.9
流動資產淨值	1,517.0						77.7
資產總值減流動負債	7,014.9						2,040.5
可換股票據	290.0		(290.0)				—
長期貸款	2,229.2		(2,229.2)				—
遞延稅項負債	53.3		(53.3)				—
少數股東權益及貸款	2,351.9	67.5	(2,411.0)				8.4
資產淨值	2,090.5						2,032.1
股本	17.4						17.4
收益儲備	(946.8)	(17.4)			(6.5)		(970.7)
其他儲備	3,019.9	(23.0)			(11.5)		2,985.4
股東資金	2,090.5						2,032.1

## II. 未經審核備考綜合損益賬

以下為假設出售事項已於二零零三年四月一日進行之滙漢之未經審核備考綜合損益賬。未經審核備考綜合損益賬乃以本通函附錄一有關滙漢之會計師報告所載滙漢截至二零零四年三月三十一日止年度之綜合損益賬為基準編製。

未經審核備考綜合損益賬乃僅供說明用途而編製，由於其性質之緣故，未必能反映滙漢於任何未來財政期間之業績之真實情況。

	滙漢截至 二零零四年 三月三十一日 止年度之 經審核綜合 損益賬				備考調整(第IV節)		滙漢於 出售事項後之 未經審核備考 綜合損益賬
	(b)	(c)	(d)	(f)			
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
營業額	767.4		(725.7)			41.7	
銷售成本	(583.0)		543.7			(39.3)	
毛利	184.4					2.4	
行政開支	(127.1)		116.1			(11.0)	
撥備及其他支出 及收入	(84.7)	(20.7)	95.0		(8.2)	(18.6)	
經營虧損	(27.4)					(27.2)	
融資成本	(117.9)		106.8			(11.1)	
應佔溢利減虧損							
共同控制實體	(45.2)		3.2			(42.0)	
聯營公司	(111.5)		11.5	(72.0)		(172.0)	
除稅前虧損	(302.0)					(252.3)	
稅項	0.9		(2.3)	1.2		(0.2)	
除稅後虧損	(301.1)					(252.5)	
少數股東權益	72.9		72.9			—	
股東應佔虧損	(228.2)					(252.5)	



## III. 未經審核備考綜合現金流量表

以下為假設出售事項已於二零零三年四月一日進行之滙漢之未經審核備考綜合現金流量表。未經審核備考綜合現金流量表乃以本通函附錄一有關滙漢之會計師報告所載滙漢截至二零零四年三月三十一日止年度之綜合現金流量表為基準編製。

未經審核備考綜合現金流量表乃僅供說明用途而編製，由於其性質之緣故，未必能反映滙漢於任何未來財政期間之現金流量之真實情況。

	滙漢截至 二零零四年 三月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表					備考調整(第IV節)		滙漢於 出售事項後 之未經審核 備考綜合 現金流量表
	(b)	(c)	(d)	(f)	(b)	(c)		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
來自經營業務之 現金流量								
除稅前虧損	(302.0)	(20.7)	150.6	(72.0)	(8.2)		(252.3)	
應佔溢利減虧損								
共同控制實體	45.2		(3.2)				42.0	
聯營公司	111.5		(11.5)	72.0			172.0	
折舊	4.0		(3.9)				0.1	
商譽攤銷	6.4		(2.4)				4.0	
出售固定資產之虧損	0.1		(0.1)				—	
出售一間聯營公司之虧損	9.1		(9.1)				—	
出售上市附屬公司								
權益之虧損	8.2	20.7			8.2		37.1	
其他投資之已變現及								
未變現虧損淨額	24.0		—				24.0	
發展中／待售物業之								
減值撥備淨額	20.1		(20.1)				—	
投資物業之重估增值	(35.0)						(35.0)	
已確認負商譽	(1.0)						(1.0)	

## III. 未經審核備考綜合現金流量表(續)

滙漢截至 二零零四年 三月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 百萬港元	備考調整(第IV節)				滙漢於 出售事項後 之未經審核 備考綜合 現金流量表 百萬港元
	(b) 百萬港元	(c) 百萬港元	(d) 百萬港元	(f) 百萬港元	
其他投資之股息	(1.2)	0.6			(0.6)
利息收入	(13.1)	5.6			(7.5)
利息開支	111.4	(101.7)			9.7
<hr/>					
未計營運資金變動前					
之經營虧損	(12.3)				(7.5)
應收按揭貸款增加	(12.8)	12.8			—
持有作發展/發展中之 待售物業減少 (不包括資本化 利息開支)	111.1	(111.1)			—
酒店及餐廳存貨減少	0.3	(0.3)			—
應收賬款及 預付款項增加	(110.6)	5.0			(105.6)
應付賬款及 應計款項增加	30.2	(21.3)			8.9
<hr/>					
經營所產生/(所用)					
現金淨額	5.9				(104.2)
已退回稅項淨額	0.4	(0.4)			—
已付利息	(124.6)	104.3			(20.3)
<hr/>					
經營業務 所用現金淨額	(118.3)				(124.5)
<hr/>					

## III. 未經審核備考綜合現金流量表(續)

滙漢截至 二零零四年 三月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 百萬港元	備考調整(第IV節)				滙漢於 出售事項後 之未經審核 備考綜合 現金流量表 百萬港元
	(b) 百萬港元	(c) 百萬港元	(d) 百萬港元	(f) 百萬港元	
來自投資活動 之現金流量					
已收利息	38.1	(6.8)			31.3
已收其他投資股息	1.2	(0.6)			0.6
出售其他投資收益	90.5	(72.5)			18.0
購入其他投資	(50.5)	50.2			(0.3)
固定資產增加	(0.3)	0.3			—
出售一間上市附屬公司 權益之所得款項	6.6	27.1		15.7	49.4
一間上市附屬公司 購回本身股份	(0.9)	0.9			—
出售一間聯營公司所得款項	2.0	(2.0)			—
墊予聯營公司款項減少	90.8	(90.8)			—
收購聯營公司	(4.0)				(4.0)
收購一間共同控制實體 墊予共同控制實體款項 減少/(增加)	(11.6)	11.6			—
	17.6	(19.5)			(1.9)
來自投資活動之 現金淨額	179.5				93.1
融資活動前所產生 /(所用)之現金淨額	61.2				(31.4)

## III. 未經審核備考綜合現金流量表(續)

滙漢截至 二零零四年 三月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 百萬港元	備考調整(第IV節)				滙漢於 出售事項後 之未經審核 備考綜合 現金流量表 百萬港元
	(b) 百萬港元	(c) 百萬港元	(d) 百萬港元	(f) 百萬港元	
<b>來自融資活動之現金流量</b>					
受限制銀行結餘之減少	1.3		(1.2)		0.1
提取長期銀行貸款	295.7		(295.7)		—
償還長期銀行貸款	(476.4)		476.4		—
發行可換股票據	46.0		(46.0)		—
短期銀行貸款減少	(9.6)		(1.0)		(10.6)
附屬公司少數股東 之貸款減少	(4.4)		4.4		—
	<u>          </u>				<u>          </u>
<b>融資活動所用</b>					
之現金淨額	(147.4)				(10.5)
	<u>          </u>				<u>          </u>
<b>現金及現金等價物</b>					
之減少淨額	(86.2)				(41.9)
年初現金及現金等價物	111.1		(58.4)		52.7
滙率變動	(0.1)		0.1		—
	<u>          </u>				<u>          </u>
年終現金及現金等價物	<u>24.8</u>				<u>10.8</u>
<b>現金及現金等價物</b>					
<b>結餘分析</b>					
<b>銀行結餘</b>					
(不包括已抵押存款及 信託持有之結餘)	92.3	27.1	(60.7)	15.7	74.4
銀行透支	(67.5)		3.9		(63.6)
	<u>          </u>				<u>          </u>
	<u>24.8</u>				<u>10.8</u>

## IV. 備考財務資料附註

- (a) 於二零零四年十一月，本集團出售泛海80,000,000股每股面值0.01港元之股份（「十一月出售事項」），代價合共為27,100,000港元，導致於二零零四年三月三十一日本集團於泛海之股權由52.8%減少至50.9%。就備考財務資料而言，由於十一月出售事項及出售事項之累計影響會導致不再綜合泛海，故十一月出售事項乃作為備考調整列賬。假設十一月出售事項已於二零零四年三月三十一日進行，該項調整反映十一月出售事項之虧損及對其他儲備之相關影響。
- (b) 假設十一月出售事項已於二零零三年四月一日進行，該項調整反映十一月出售事項所產生之虧損及對其他儲備之相關影響。
- (c) 該項調整反映於出售事項後滙漢不再綜合泛海，滙漢屆時於泛海之股權由50.9%減少至49.9%，而泛海由附屬公司被重新分類為聯營公司。
- (d) 該項調整反映泛海將以權益會計法作為滙漢持有49.9%權益之聯營公司列賬。
- (e) 假設出售事項已於二零零四年三月三十一日按代價每股0.396港元（以該公佈刊發日期前泛海股份十日平均收市價為基礎計算，或會與最終代價不同）進行，該項調整反映現金代價扣減出售事項直接應佔之開支、出售事項所產生之虧損及對其他儲備之相關影響。最終售價將相等於或超過緊接銷售任何股東已授出批准之泛海股份前十個交易日泛海股份之平均收市價之90%。
- (f) 假設出售事項已於二零零三年四月一日進行，該項調整反映現金代價扣減出售事項直接應佔之開支及出售事項所產生之虧損。

**B. 有關未經審核備考財務資料之函件**

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所發出函件之全文，以備載入本通函。鑒於香港會計師公會頒布之核數指引並未對備考財務資料之報告作出特定指引，此報告乃參照英國核數實務委員會頒布之投資通函報告準則及1998/8「依照上市規則申報備考財務資料」指引編製而成。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

敬啟者：

吾等就滙漢控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）有關建議可能出售於泛海國際集團有限公司之約40,000,000股股份（「出售事項」）而於二零零四年十二月二十一日發行之通函第76至第83頁附錄二「未經審核備考財務資料」章節中刊載之未經審核之備考財務資料呈交報告。未經審核備考財務資料已由 貴公司董事編製，僅供說明之用，並提供資料說明出售事項對 貴集團之有關財務資料可能產生之影響。

**責任**

貴公司董事對根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）第4.29段編製未經審核備考財務資料負全責。

根據上市規則第4.29段之要求，吾等之責任是就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對因編製未經審核備考財務資料而應用之任何財務資料，而吾等曾對該財務資料發表報告，吾等不會承擔於該等報告日期對報告對象已有之責任以外之其他任何責任。

## 意見之基礎

吾等乃參照英國核數實務委員會頒布之投資通函報告準則及1998/8「依照上市規則申報備考財務資料」指引(如適用)進行吾等之工作。吾等之工作範圍並不涉及獨立查核任何有關之財務資料，而主要是包括對未經調整之財務資料與原始文件進行比較、考慮作出調整之憑證、以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之審核準則進行之審核或審閱，故此，吾等並不就未經審核備考財務資料作出任何此等保證。

未經審核備考財務資料已根據第76至第83頁刊載之基準編製，並僅作為說明用途；而由於其性質之緣故，未必能反映：

- 貴集團於任何未來日期之財務狀況，或
- 貴集團於任何未來期間之財務業績及現金流量。

## 意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已經根據所載之基準適當地編製未經審核備考財務資料；
- b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致，以及
- c) 就根據上市規則第4.29段所披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整為適當。

此致

滙漢控股有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零零四年十二月二十一日

## 1. 債務

以下為滙漢控股有限公司（「滙漢」）於二零零四年十一月三十日之未經審核債務聲明。

於二零零四年十一月三十日（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3,087,900,000港元，包括為數約2,688,500,000港元之銀行貸款及透支（其中有抵押銀行貸款約佔2,653,400,000港元，而無抵押銀行透支及銀行貸款則分別約佔10,400,000港元及24,700,000港元）、由Asia Standard International Capital Limited發行於二零零七年一月七日期滿為數290,000,000港元之可換股債券、為數約109,000,000港元之附屬公司少數股東貸款以及為數合共約400,000,000港元之融資租賃承擔。於二零零四年十一月三十日，應償還之總金額載列如下：

	百萬港元
於一年內或於要求時應償還之銀行透支	10.4
應償還之銀行貸款	
一年內	245.1
一年至兩年	277.6
兩年至五年	942.8
五年後	1,212.6
	2,678.1
應償還可換股債券	
兩年至五年	290.0
附屬公司少數股東之貸款	
於要求時償還	109.0
根據融資租賃應償還之責任	
一年內	0.1
一年至兩年	0.1
兩年至五年	0.2
	0.4
	3,087.9



目前，本集團之銀行貸款以於二零零四年十一月三十日總賬面值約6,513,400,000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1,033,000,000港元之上市附屬公司股份（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。

於二零零四年十一月三十日營業時間結束時，本集團已就銀行貸款向第三方及本集團之聯營公司提供約達136,700,000港元之公司擔保。

除上文所述者外，於二零零四年十一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十一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，自二零零四年十一月三十日起，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. 餘下集團之管理層討論及分析

### 餘下集團之業務

餘下集團將於泛海持有約49.9%權益，泛海國際集團有限公司從事投資及發展商業及住宅物業。泛海亦於泛海酒店集團有限公司持有約70%權益。

本集團於泛海酒店集團有限公司擁有約3%直接權益，透過泛海持有之70%權益，本集團於泛海酒店集團有限公司擁有約37.9%（直接及間接）權益。

泛海酒店集團有限公司為一間於聯交所上市之公司，擁有三間酒店，當中兩間位於香港，一間位於加拿大。其亦經營旅行社JBC Travel Company Limited，該旅行社從事機票及酒店房間套票銷售業務。其亦於香港及上海投資於及經營兩間專營餐館TGI星期五餐館。

本集團於九方（一間於聯交所創業板上市之公司）持有約32%權益。九方集團主要從事設計及推廣供電訊及其他電子應用設備使用之嶄新中文輸入法。

本集團亦向商業及住宅樓宇提供物業管理及清潔服務。其亦於資訊科技、保健及環保之業務發展持有其他投資。

## 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，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。

## 5. 會計政策之未來變動

目前，酒店物業每年按照以公開市值為基準之獨立專業估值重估，並無就折舊作出撥備。於二零零四年十月發出會計實務準則 (「會計實務準則」) 詮釋第23號「酒店物業的適當政策」，於二零零五年一月一日或之後開始的會計期起，擁有人經營的酒店物業須根據會計實務準則第17號「物業、廠房及設備」(或香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」(如適用)) 入賬，而折舊則須追溯性地應用。本集團將於截至二零零六年三月三十一日止下一個財政年度採納此新會計政策。

以下為威格斯資產評估顧問有限公司所編製之報告全文。誠如附錄五「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  
九龍  
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之估值**

吾等根據閣下之指示，對泛海國際集團有限公司及其附屬公司（統稱「泛海集團」）於上述物業權益進行估值，吾等確認，吾等已就物業進行視察，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其於二零零四年九月三十日之價值之意見。

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進行交易。」

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，以抬高或降低物業之價值。

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。吾等估值持有作投資之物業時，適當計算現有租金及租約期滿後可收取之租金收入後將物業之租金收入淨值資本化。

吾等在頗大程度上依賴閣下所提供之資料，並接納閣下給予吾等有關規劃圖則批文或法定通告、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之資料。所有尺寸、量度及面積均為約數。

就估值香港之物業而言，吾等於有關之土地註冊處進行查冊。就估值中華人民共和國之物業而言，吾等知悉該等物業並無取得房地產所有權證。吾等就該等於中國之物業獲提供若干有關文件。吾等於估值該等中國之物業時乃假設該等物業已取得適當之所有權並可予轉讓。然而，吾等並無就擁有權之有效性獲提供法律意見。

吾等須強調吾等並無獲提供所有文件之正本以茲核實。倘所披露之資料與提供予吾等之資料出現任何差異，吾等於任何情況下保留修訂本估值之權利。

吾等已就物業進行外部視察。然而，吾等並無進行任何結構調查，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腐朽、蟲蛀或任何其他損毀作出報告。

吾等並無進行任何實地測量，以釐定該等物業之丈量約份。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。



吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業之興建過程中有否使用富礬土水泥或氯化鈣添加劑或粉飛灰或任何其他有害物料。因此，吾等未能就該等物業有否此方面之風險作出報告。就本估值而言，吾等假設於興建該等物業時並無使用有害物料。

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，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。

本估值證書屬機密性質，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，本證書乃供列明之收件人所用，吾等概不就此證書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  
滙漢控股有限公司  
董事會 台照

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

二零零四年十二月二十一日

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有逾十五年經驗及於中華人民共和國物業之估值方面擁有逾十年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零四年 九月三十日		於二零零四年 九月三十日	
	現況下之資本值	泛海集團 應佔之權益	泛海集團 應佔之資本值	泛海集團 應佔之資本值
<b>第一類：泛海集團於香港持有作投資之物業權益</b>				
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	874,000,000港元	100%	874,000,000港元	
2. 香港 銅鑼灣 軒尼詩道502號 黃金廣場	869,000,000港元	33%	286,770,000港元	
3. 香港 灣仔 駱克道33號 中央廣場 滙漢大廈	578,000,000港元	100%	578,000,000港元	
4. 香港 銅鑼灣 永興街8號整幢	314,000,000港元	100%	314,000,000港元	
5. 香港 中環 砵典乍街 22號整幢	15,500,000港元	100%	15,500,000港元	
	小計：		2,650,500,000港元	2,068,270,000港元



物業	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值	泛海集團 應佔之權益	於二零零四年 九月三十日 泛海集團 應佔之資本值
<b>第二類：泛海集團於香港持有發展中之物業權益</b>			
6. 香港 九龍 油塘 四山街19號	433,000,000港元	100%	433,000,000港元
7. 香港 香港仔 香港仔大道 238-242號	151,000,000港元	100%	151,000,000港元
8. 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	256,000,000港元	80%	204,800,000港元
9. 香港 新界 元朗 屏山 丈量約份第122號 第1738號地段	57,800,000港元	100%	57,800,000港元
10. 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	43,000,000港元	100%	43,000,000港元
	小計：		889,600,000港元
	940,800,000港元		889,600,000港元

物業	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值	泛海集團 應佔之權益	於二零零四年 九月三十日 泛海集團 應佔之資本值
<b>第三類：泛海集團於香港持有作未來發展之物業權益</b>			
11. 香港 新界 元朗 錦田南 丈量約份第106號 第114號地段餘段	2,750,000港元	100%	2,750,000港元
12. 香港 新界 元朗夏村 丈量約份第125號 第706、732、710、755、 759、97及120號地段	9,500,000港元	100%	9,500,000港元
13. 香港 新界 西貢 沙下 丈量約份第221號之多塊地段	93,700,000港元	7.5%	7,027,500港元
14. 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
15. 香港 新界 荃灣油柑頭 丈量約份第354號 第259號地段餘段	236,000,000港元	16.7%	39,412,000港元
小計：	<u>390,340,000港元</u>		<u>73,206,500港元</u>

物業	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值	泛海集團 應佔之權益	於二零零四年 九月三十日 泛海集團 應佔之資本值
<b>第四類：泛海集團於香港持有未出售之物業權益</b>			
16. 香港 北角 馬寶道28號 華滙中心多個單位	218,000,000港元	80%	174,400,000港元
17. 香港 九龍 旺角 太子道西157號 別樹華軒3樓E室及30樓E室	4,250,000港元	50%	2,125,000港元
18. 香港 新界 上水 新成路88號 海禧華庭1樓2號及6號舖	2,100,000港元	100%	2,100,000港元
19. 香港 香港仔 香港仔大道244號 海峰華軒多個住宅單位及停車位	24,860,000港元	90%	22,374,000港元
20. 香港 灣仔 李節街1號 李節花園31樓B、C及E室	5,000,000港元	100%	5,000,000港元
21. 香港 銅鑼灣 加寧街13至15號 美亞美大廈11樓B室	3,500,000港元	100%	3,500,000港元

物業	於二零零四年	泛海集團 應佔之權益	於二零零四年
	九月三十日 現況下之資本值		九月三十日 泛海集團 應佔之資本值
22. 香港 新界 屯門 華發街6號 錦暉花園1座5樓A室	770,000港元	100%	770,000港元
23. 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
24. 香港 筲箕灣 耀興道88號 星灣峰地下 G01-G03、G05-G11之車位及 1樓第112號、110號、111號及 116號之車位	3,900,000港元	100%	3,900,000港元
25. 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、 80號、81號、95號及 97號之車位	2,600,000港元	100%	2,600,000港元
小計：	266,080,000港元		217,869,000港元

物業	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值	泛海集團 應佔之權益	於二零零四年 九月三十日 泛海集團 應佔之資本值
<b>第五類：泛海集團於中國持有之未出售物業權益</b>			
26. 中華人民共和國 北京市朝陽區 雅寶路京華豪園 38個停車位	2,660,000港元	100%	2,660,000港元
27. 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 B座33樓B單位、 C座33樓A、 B及C單位及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	285,510,000港元	26.3%	75,089,130港元
	小計：		288,170,000港元
	總計：		3,326,694,630港元

## 估值證書

## 第一類：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	於二零零四年 九月三十日 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)。	根據泛海集團所提供之資料，於二零零四年九月三十日，除總建築樓面面積約為1,725.29平方米(18,571平方呎)之物業部份為空置外，該物業之餘下面積已租賃予多名租戶，最遲之租約將於二零零七年十一月三十日屆滿。於二零零四年九月三十日，月租總額為1,864,778.00港元，不包括差餉及管理費。	874,000,000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：		
	<b>建築樓面面積 (平方呎)</b>		
	零售	26,976*	
	辦公室	<u>106,193</u>	
	總計	<u><u>133,169</u></u>	
	* 實用面積為20,692平方呎。		
	該物業乃根據多項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. 該物業乃受制於以東亞銀行有限公司為受益人之債權證作為有期貸款融資額之抵押。
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。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	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)。	根據泛海集團所提供之資料，於二零零四年九月三十日，除總建築樓面面積約為7,219.90平方米(77,715平方呎)之物業部份為空置外，該物業之餘下面積已租賃予多名租戶，最遲之租約將於二零零七年五月四日屆滿。於二零零四年九月三十日，月租總額為1,676,272.00港元，不包括差餉及管理費但包括牌照費。	869,000,000港元 (泛海集團應佔之 33%權益： 286,770,000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：		
	<b>建築樓面面積 (平方呎)</b>		
	零售	49,949*	
	辦公室	<u>56,621</u>	
	總計	<u><u>106,570</u></u>	
	* 實用面積為29,472平方呎。		
	該物業乃根據兩項租約從政府得到而持有，各自由一九八四年十二月二十一日起為期75年(可再重續75年)(內地段第8584號)及由一八四三年六月二十六日起為期999年(內地段第81號Q段)。目前就地段應付之地租總額約為每年1,012港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為泛海國際集團有限公司擁有33%之聯營公司順彩有限公司(99/100股股份)及地鐵有限公司(1/100股股份)。
2. 該物業乃受制於以花旗銀行為受益人之法定押記作為貸款融資額之抵押。
3. 根據二零零四年五月二十八日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/13號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	578,000,000港元
3. 香港 灣仔 駱克道33號 中央廣場 滙漢大廈	該物業由一幢約於一九九三年落成建於6層高平台之24層高相連商業大廈其中一幢組成。	根據泛海集團所提供之資料，於二零零四年九月三十日，除總建築樓面面積約為844.30平方米(9,088平方呎)之物業部份為空置及約1,376.25平方米(14,814平方呎)為自用外，該物業之餘下面積均租賃予多名客戶，而最遲之租約將於二零零七年十二月三十一日屆滿。於二零零四年九月三十日，月租總額為1,418,513.50港元，不包括差餉及管理費。	578,000,000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：		
	<b>建築樓面面積 (平方呎)</b>		
	零售	3,120*	
	辦公室(自用)	19,472	
	辦公室(租出)	<u>90,996</u>	
	總計	<u><u>113,588</u></u>	
	* 實用面積為1,891平方呎。		
	該物業亦包括35個私家停車位。		
	該物業乃根據五項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。
3. 根據二零零四年五月二十八日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/22號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。



於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
4. 香港 銅鑼灣 永興街 8號整幢  內地段 第2372號 A段餘段及 餘段、內地段 第5386號 A、B、C及 D段餘段、 B段1分段 餘段及餘段	<p>該物業由一幢於二零零零年落成之28層高辦公大廈組成。該大廈並無4樓、14樓及24樓。地下指定作零售用途、入口大堂、汽車升降機位及裝貨間。一樓作零售用途。地下、二樓及三樓部份指定作停車場，提供24個泊車位。餘下上層作辦公室用途。</p> <p>根據泛海集團提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為10,050.62平方米（108,184平方呎），劃分如下：</p>	<p>根據泛海集團所提供之資料，於二零零四年九月三十日，除總建築樓面面積約為908.49平方米（9,779平方呎）之物業部份為空置，該物業之餘下面積已租賃予多名租戶，而最遲之租約將於二零零六年七月三十一日屆滿。於二零零四年九月三十日，月租總額為983,487.89港元，不包括差餉及管理費。</p>	314,000,000港元

**建築樓面面積**  
(平方呎)

零售	10,264*
辦公室	<u>97,920</u>
總計	<u><u>108,184</u></u>

\* 實用面積為6,398平方呎。

該物業乃根據八項租約從政府得到而持有，由一九二二年二月十三日起為期75年（可再重續75年）。地段應付之釐定租金約為每年341,596港元。

附註：

1. 該物業之登記擁有人為全亞企業有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業受制於以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭、租賃轉讓及按揭變更契據及租賃轉讓之進一步押記及補充文件。
3. 根據二零零四年三月十九日之北角分區計劃大綱圖第S/H8/18號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
5. 香港 中環 砵典乍街22號 整幢	該物業建於地盤面積70.23平方米 (756平方呎) 之3層高戰前商業／住宅樓宇。	根據泛海集團所提供之資料，該物業租期由二零零二年一月十六日至二零零四年一月十五日，為期2年，月租為70,000港元，不包括差餉及管理費。	15,500,000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：		
	<b>層數</b>	<b>實用面積 (平方呎)</b>	
	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)	
	<b>總計</b>	<b>191.6平方米 (2,063平方呎)</b>	
	該物業乃根據政府契約從政府得到而持有，由一八四三年六月二十六日起為期999年。每年地租為14港元。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為德聯有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業受制於以工商國際金融有限公司為受益人之法定押記。
3. 該物業位於二零零三年五月七日之中區分區計劃大綱圖第S/H4/12號之「商業」用途區域內。

## 第二類：泛海集團於香港持有發展中之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
6. 香港 九龍 油塘 四山街19號 油塘內地段 第21號	<p>該物業為一塊發展土地，其地盤面積為2,461.93平方米(26,500平方呎)。</p> <p>該項發展將為39層高之商業／住宅大廈。地面及一樓作零售店舖用途，而其餘上層則為住宅用途，提供合共210個單位。</p> <p>附屬設施包括會所、戶外泳池、網球場、健康舞室、健身室及園林花園。另外有62個私家車車位及5個訪客車位，以及5個電單車車位。</p> <p>該項發展預計於二零零六年六月落成。</p>	於二零零四年九月三十日，建築工程仍在進行，地基工程已經完工。	433,000,000港元
	<p>根據泛海集團提供之資料，該項發展之核准總建築樓面面積將合共為14,891.73平方米(160,295平方呎)，劃分如下：</p>		
	<b>面積</b>		
	非住宅： 2,452.32平方米 (26,398平方呎)		
	住宅： 12,439平方米 (133,898平方呎)		
	合共： 14,891.74平方米 (160,295平方呎)		
	<p>該物業乃以賣地條件第10361號從政府得到而持有，為期99年，並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>		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為Barinet Company Limited，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於以東亞銀行有限公司為受益人之債權證及按揭，以及債權證及按揭之補充文件。
3. 該物業位於日期為二零零二年六月二十一日之油塘分區計劃大綱圖第S/K15/14號下「住宅(戊類)」之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
7. 香港 香港仔 香港仔大道 238-242號  香港仔內地段 第365號	<p>該物業為一塊發展土地，其地盤面積為1,507.80平方米(16,230平方呎)。</p> <p>該項建議發展將為41層高之商業／住宅大廈。地面作零售店舖用途，而其餘上層則為住宅單位，提供180個單位。</p> <p>該項發展預計於二零零六年六月落成。</p> <p>附屬設施包括會所、室外泳池、兒童遊樂處、健身室及園林花園。另外有38個車位。</p>	於二零零四年九月三十日，建築工程仍在進行，而地基工程已完工。	151,000,000港元
	<b>面積</b>		
	非住宅： 6,978.43平方米 (75,116平方呎)		
	住宅： 12,356.98平方米 (133,011平方呎)		
	合共： 19,335.41平方米 (208,127平方呎)		
	<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。</p> <p>地租相等於每年1,000港元。</p>		

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. 該物業位於日期為二零零四年五月二十八日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/20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。

3. 根據政府租約，該物業不得用作工業或倉庫用途以外之其他用途。
4. 地政總署已於二零零三年七月二十九日就住宅發展及商業與康樂用途授出建議租約修訂之主要條件，以准許該物業作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途。其他條件(其中包括)如下：

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

5. 擁有人於估值日期正提出補價之上訴。吾等明白，發展仍正進行，而補價款項仍未支付。該物業之估值並無包括補價。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值																		
8. 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	<p>該物業為位於丈量約份124號之3塊房屋地段及16塊農地，總地盤面積為5,274.5平方米(56,775平方呎)。</p> <p>該物業乃以集體政府租契自政府持有，於一九九七年六月三十日屆滿，並已按新界土地契約(續期)條例予以延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	256,000,000港元 (泛海集團應佔80%權益： 204,800,000港元)																		
附註：																					
<p>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。</p> <p>2. 該物業位於日期為二零零四年六月十一日之屏山分區計劃大綱圖第S/YL-PS/10號下「住宅(甲類)2」之區域內。</p> <p>3. 地政總署已於二零零四年八月二日授出建議換地之主要條件。該等條件(其中包括)如下：</p> <table data-bbox="159 1439 1246 1776"> <tr> <td>交回面積：</td> <td>5,274平方米(56,774.7平方呎)</td> </tr> <tr> <td>批地面積：</td> <td>9,199平方米(99,018平方呎)</td> </tr> <tr> <td>租期：</td> <td>協議日期起計50年</td> </tr> <tr> <td>用途：</td> <td>最低三層作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途 餘下幾層作私人住宅用途</td> </tr> <tr> <td>最低總建築樓面面積：</td> <td>26,697平方米(287,367平方呎)</td> </tr> <tr> <td>最高總建築樓面面積(私人住宅)：</td> <td>12,145平方米(130,728平方呎)</td> </tr> <tr> <td>總地盤覆蓋面：</td> <td>最高為地段(不包括最低三層作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途)之42%</td> </tr> <tr> <td>最多之層數：</td> <td>12層</td> </tr> <tr> <td>最高樓宇高度：</td> <td>平均地基水平線以上36米</td> </tr> </table> <p>4. 擁有人於估值日期正提出補價上訴。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。</p>	交回面積：	5,274平方米(56,774.7平方呎)	批地面積：	9,199平方米(99,018平方呎)	租期：	協議日期起計50年	用途：	最低三層作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途 餘下幾層作私人住宅用途	最低總建築樓面面積：	26,697平方米(287,367平方呎)	最高總建築樓面面積(私人住宅)：	12,145平方米(130,728平方呎)	總地盤覆蓋面：	最高為地段(不包括最低三層作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途)之42%	最多之層數：	12層	最高樓宇高度：	平均地基水平線以上36米			
交回面積：	5,274平方米(56,774.7平方呎)																				
批地面積：	9,199平方米(99,018平方呎)																				
租期：	協議日期起計50年																				
用途：	最低三層作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途 餘下幾層作私人住宅用途																				
最低總建築樓面面積：	26,697平方米(287,367平方呎)																				
最高總建築樓面面積(私人住宅)：	12,145平方米(130,728平方呎)																				
總地盤覆蓋面：	最高為地段(不包括最低三層作非工業(不包括倉庫、加油站及酒店)用途)之42%																				
最多之層數：	12層																				
最高樓宇高度：	平均地基水平線以上36米																				

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
9. 香港 新界 元朗 屏山 丈量約份 第122號 第1738號地段	該物業為一塊發展土地，其 地盤面積為 3,290平方米 (35,431平方呎)。	於二零零四年九月三 十日，地基工程仍在 進行中。	57,800,000港元
	該項發展將為5層高之住宅大 廈及停車間，提供合共49個 單位。		
	附屬設施包括會所、室外泳 池、網球場、健康舞室、健 身室及園林花園。有49個私 家車車位及5個訪客車位，以 及5個電單車車位。		
	該項發展預計於二零零六年 七月落成。		
	根據泛海集團提供之資料， 該項發展之核准總建築樓面 面積將合共為 3,290平方米 (35,431平方呎)。		
	該物業乃以新批第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%。		

## 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. 該物業位於日期為二零零四年六月十一日之屏山分區計劃大綱圖第S/YL-PS/10號下「綜合發展區」之區域內。



於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
10. 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>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	43,000,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為海翔投資有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業受制於收地通告（根據鐵路條例第519章S.19）之土地（備註：GN.4958之有關收地計劃第WRM0051號），亦受限於設定權利通知（根據鐵路條例第519章S.21）（備註：臨時佔用土地G.N.4961之有關計劃第WRM0052）。
3. 該物業位於日期為二零零四年六月四日之藍地及亦園分區計劃大綱圖第S/TM-LTYYY/4號下「商業」之區域內。城市規劃委員會已於二零零二年六月二十八日就根據城市規劃條例第16條就該物業及鄰近政府土地之「商業」區域內提出建議住宅發展計劃加零售設施之申請發出批准。
4. 根據計劃批文，擁有人已就建議租約修訂／換地向地政總署提出申請，以准許住宅發展，於該物業提供商業及附屬康樂設施及泊車位，以及鄰近政府土地面積831.5平方米。建議換地之主要條款（其中包括）如下：

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

向地政總署提出之換地申請仍正進行。修訂／換地之批准將須支付補價。於吾等之估值中，吾等已考慮該換地計劃之主要計劃已原則上被城市規劃委員會批准，預期將獲批准，惟須支付補價。吾等之估值乃按該主要計劃為基礎作出，而估值並不包括補價。

## 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	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
11. 香港 新界 元朗 錦田南 丈量約份 第106號 第114號 地段餘段	<p data-bbox="310 379 662 530">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 data-bbox="310 580 662 808">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 data-bbox="310 858 662 927">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	2,750,000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為，持有分權共有份額。
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/7號下「綜合發展區」之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
12. 香港 新界 元朗夏村 丈量約份 第125號 第706、 732、710、 755、759、 97及120號地段	<p data-bbox="307 298 662 445">該物業為位於丈量約份125號之6塊農地，土地總面積為4,370.59平方米（47,045平方呎）。</p> <p data-bbox="307 499 662 727">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>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	9,500,000港元
	<p data-bbox="307 778 662 846">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. 該物業位於日期為二零零四年三月二十八日之下村分區計劃大綱圖第S/YL-HT/4號下「綜合發展區」之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
13. 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，泛海集團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>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	93,700,000港元 (泛海集團應佔7.5%權益： 7,027,500港元)

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號地段二份之一、第132號地段二份之一、第137號、第89號、第91號、第92號、第95號、第96號、第106號、第114號、第115號、第119號、第121號、第122號、第125號、第127號、第129號、第141號、第146號、第151號、第161號、第164號、第167號、第173號、第183號、第188號、第207號、第209號、第210號、第216號、第222號、第1373號、第1419號、第1420號、第1422號地段、第131號地段餘段、第133號第B分段地段、第1374號地段餘段、第1377號地段餘段、第138號第A分段地段、第138號地段餘段、第1415號地段餘段、第1423號地段餘段、第1427號地段餘段、第158號第B分段地段、第189號第B分段地段、第205號第B分段地段、第98號地段餘段、第90號地段四份之一、第153號地段四份之一、第154號地段四份之一、第157號第B分段地段四份之一、第133號第C分段地段四份之三。

2. 位於丈量約份第221號第80號、第88號、第97號、第99號、第103號、第109號、第110號、第116號、第126號、第128號、第130號、第140號、第142號、第143號、第144號、第145號、第147號、第148號、第150號、第160號、第162號、第166號、第169號、第171號、第174號、第175號、第180號、第181號、第182號、第186號、第192號、第194號、第195號、第196號、第198號、第200號、第201號、第202號、第204號、第206號、第208號、第213號、第215號、第217號、第220號、第223號、第224號、第233號、第269號、第270號、第1372號、第1376號、第1417號、第1418號地段、第102號地段餘段、第112號地段餘段、第1362號地段餘段、第1371號地段餘段、第1383號地段餘段、第1406號地段餘段、第1407號第C分段地段餘段、第1416號第C分段地段餘段、第1434號地段餘段、第157號第A分段地段、第158號地段第A分段、第178號地段第A分段、第189號第A分段地段以及第271號地段餘段之登記擁有人為新希望有限公司(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)。

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

位於丈量約份221號第1429號第B分段地段、第190號、第191號、第117號及第123號地段之登記擁有人為新希望有限公司及凱添投資有限公司(泛海國際集團有限公司擁有其7.5%之權益)。

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

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

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

3. 該物業並不屬於法定分區計劃大綱內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
14. 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>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	48,390,000港元 (泛海集團 應佔30%權益： 14,517,000港元)

## 附註：

- 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二零零四年六月二十五日之白沙灣分區計劃大綱圖第S/SK-HH/4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。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
15. 香港 新界 荃灣油柑頭 丈量約份 第354號 第259號 地段餘段	<p data-bbox="307 304 662 409">該物業包括一塊位於新界荃灣油柑頭之建築物及花園土地。</p> <p data-bbox="307 459 662 647">該物業之總地盤面積約66,769平方呎(6,202.99平方米)。該物業包括一座住宅、車房、游泳池、花園及車道。</p>	於二零零四年九月三十日，該物業現空置。	236,000,000港元 (泛海集團應佔之 16.7%權益)： 39,412,000港元
	<p data-bbox="307 701 662 889">該物業根據兩項新批地段第3344號從政府得到而持有，並根據新界土地契約(續期)條例以相同年期延至二零四七年六月三十日。</p>		
	<p data-bbox="307 943 662 1008">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

附註：

1. 根據荃灣土地註冊處之記錄，該物業之登記擁有人如下：

大量約份第354號第259號地段之餘段

擁有人	應佔份數	備註
Master Venture Limited	24/144	
馮新聰	26/144	
馮明聰	26/144	
馮詠聰	26/144	分權共有人
馮鎮聰	26/144	
陳韻如	12/144	
馮悅光	2/144	
馮伊蘭	2/144	
總計：	144/144	

2. 該物業之登記擁有人為Master Venture Limited，為泛海國際集團有限公司擁有其16.7%之權益。



3. 該物業受以下重大產權負擔所規限：
  - (i) 於二零零二年一月二十八日之建築物條例S.27A條之第DH2/NT/02/C號命令，有關之備忘編號為1450072；及
  - (ii) 於二零零二年一月二十八日之建築物條例S.27A條之第DH1/NT/02/C號命令，有關之備忘編號為1450073。
4. 根據政府租約之條件，該物業受限於一九三四年第364號政府公告（經一九四零年第50號之政府公告所修訂）之特殊情況第2(a)及(b)項、第三項及第四項。該等情況簡述如下：
  - (i) 第2(a)項：「該建於有關地段之建築物不得用作齋堂或類似性質。」
  - (ii) 第2(b)項：「任何建築物之高度不得超逾25呎或兩層。每層高度不得少於十呎；任何新建建築物前之街道或公眾地區不得少於25呎；各新建建築物之背後須提供公眾地區，而有關地區之面積最少相等於該建築物有蓋面積之一半；並應設有闊六呎之後巷。」
  - (iii) 第3項：「根據條例計劃增添或更改建於該地段之任何建築物毋須經合資格建築師審閱，惟倘按一九零三年公眾衛生及房屋條例第6(39)條定義之該等增添或更改整幢建築物，或該等增添或更改涉及使用加固混凝土則除下。」
5. 根據兩份政府租約，該物業僅獲准用作建築及綠化用途。
6. 該物業位於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號下「住宅(乙類)」之區域內。與此同時，於該塊指定為「住宅(乙類)」之土地上，任何新發展項目、或加建、更改及/或修葺或發展現有建築物均不能使總發展項目及/或重新發展項目超出最高之地積比率2.1倍或現有建築物之地積比率(以較高者為準)。

## 第四類：泛海集團於香港持有未出售物業權益

			於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 香港 北角 馬寶道28號 華滙中心多個 單位  內地段3504號 之A段之2分 段、A段之3分 段之B段、A段 之3分段之餘 段、A段之3分 段之A段、A 段之5分段、A 段之4分段、A 段之餘段、A 段之1分段之A 段之餘段、A 段之1分段A段 之5分段、A段 之1分段之A段 之3分段、A段 之1分段之A段 之2分段、A段 之1分段之A段 之4分段、A段 之1分段之A段 之6分段之 23400份 之 5123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、15樓全層、16樓01-05室及08-11室、20樓、21樓、22樓、23樓及26樓全層辦公室單位組成。</p> <p>根據泛海集團提供之資料，該物業之總建築樓面面積約為7,066.5平方米(76,064平方呎)。</p> <p>該物業乃以賣地條件第3369號持有，由一九三二年十月十七日起，為期75年(可再重續75年)。地段應付之釐定租金約為每年334港元。</p>	<p>根據泛海集團提供之資料，於二零零四年九月三十日，該物業已全部佔用及租賃予多名租戶，最遲之租約將於二零零六年十二月三十一日屆滿。月租總額為695,784.00港元，不包括差餉及管理費，但包括牌照費。</p>	<p>218,000,000港元 (泛海集團應佔之 80%權益： 174,400,000港元)</p>

## 附註：

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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
17. 香港 九龍 旺角 太子道西157號 別樹華軒3樓 E室及30樓E室	該物業由一幢擁有3層平台之 28層高住宅大廈2個住宅單位 組成。該物業於二零零三年 落成。該大廈並無4樓、14樓 及24樓。	於二零零四年九月三 十日，該物業為空 置。	4,250,000港元 (泛海集團應佔之 50%權益： 2,125,000港元)
九龍內地段第 9274號之餘段 之100,000份及 之1,242份	地下及一樓撥作零售用途。 二樓設計為住客會所。上層 餘下部份作住宅用途。	該物業之總建築樓面面積約 為112.69平方米(1,213平方 呎)。	
	該物業乃以續批條件第8893 號持有，由一八九九年六月 二十六日起，為期150年。地 段應付之釐定租金約為每年 342港元。		

## 附註：

1. 該物業之登記擁有人為海洋發展有限公司，為泛海國際集團有限公司擁有50%之聯營公司。
2. 根據二零零四年三月七日之旺角分區計劃大綱圖第S/K3/21號，該物業目前位於一個劃作「商業」用途之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
18. 香港 新界 上水 新成路88號 海禧華庭1樓2 號及6號舖	該物業由海禧華庭4層平台1 樓2個商舖組成。海禧華庭由 兩幢約21層高之住宅大廈連 同4層平台組成。該發展項目 於二零零一年落成。該大廈 並無4樓及14樓。	於二零零四年九月三 十日，該物業為空 置。	2,100,000港元
粉嶺上水市地 段第183號之 51,424份之 215份	地下及一樓撥作零售用途。 二樓設計為停車場。三樓設 計為住客會所。上層餘下部 份作住宅用途。		
	該物業之總建築樓面面積約 為121.05平方米(1,303平方 呎)。		
	該物業乃以新批契約第13219 號持有，由一九九八年四月 二十二日起，為期50年。		
	每年地租相等於該物業當時 應課差餉租值之3%。		

附註：

1. 該物業之登記擁有人為喜豐集團有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 根據二零零四年十月五日之粉嶺／上水分區計劃大綱圖第S/FSS/12號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
19. 香港 香港仔 香港仔大道 244號 海峰華軒 多個住宅單位 及停車位  香港仔內地段 第287號及 其延展部分 6168份之 528份	<p>該物業由海峰華軒8個住宅單位，包括9樓D室、12樓B室、15樓B室、16樓A室、19樓C室、21樓D室、22樓D室及26樓A室；及12個停車位，包括1樓102號、105號、106號及107號車位及5樓505號、506號及597號車位及6樓601號、603號、605號、606號及607號車位組成。海峰華軒由一幢38層高住宅大廈連同7層平台組成。該發展項目於二零零零年落成。該大廈並無4樓、14樓、24樓及34樓。</p> <p>地下設計為入口及大堂。1樓至6樓撥作停車場。7樓設計為住客會所。上層餘下部份作住宅用途。</p> <p>該物業之總建築樓面面積(住宅)約為565.77平方米(6,090平方呎)。</p> <p>該物業乃以換地條件第7987號持有，由一九六三年三月十四日起，為期75年(可重續75年)。目前就地段應付之地租總額約為每年1,000港元。</p>	<p>於二零零四年九月三十日，該物業的住宅單位為空置。</p> <p>所有車位之租約為期2年，月租11,368港元，並將於二零零五年八月三十一日期滿。</p>	<p>24,860,000港元            (泛海集團應佔之            90%權益：            22,374,000港元)</p>

附註：

1. 該住宅單位及車位之登記擁有人分別為標譽有限公司及滙凌集團有限公司，兩者均為泛海國際集團有限公司擁有90%之附屬公司。
2. 該物業之停車場部份乃受制於以交通銀行為受益人之按揭作為抵押。
3. 住宅單位受多項買賣協議所限。該等買家共同向高等法院採取司法行動。根據高等法院原訴庭法官張舉能於二零零四年六月三十日發出的高等法院裁決，法官已下令聲明撤銷所有該等買賣協議。
4. 根據二零零四年五月二十八日之香港仔／鴨脷洲分區計劃大綱圖第S/H15/20號，該物業目前位於一個劃作「住宅(戊類)」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
20. 香港 灣仔 李節街1號 李節花園 31樓B、C 及E室 內地段 第8797號 10370份之151	<p data-bbox="307 298 662 449">該物業由李節花園31樓3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="307 499 662 606">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="307 657 662 808">該物業乃以換地條件第12307號持有，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>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	5,000,000港元
	<p data-bbox="307 858 662 925">每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

1. B、C及E室之登記擁有人分別為Mark-Gold Limited、Kenfair Limited及Winpact Limited，均為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於以交通銀行為受益人之法定押記。
3. 根據二零零四年五月二十八日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/22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	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
21. 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="310 304 662 451">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="310 506 662 570">地下撥作零售用途。上層餘下部份作住宅用途。</p> <p data-bbox="310 624 662 727">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="310 782 662 965">該物業乃以政府租約持有，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>	於二零零四年九月三十日，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. 根據二零零四年五月二十八日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/13號，該物業目前位於一個劃作「商業／住宅」用途之區域內。



於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
22. 香港 新界 屯門 華發街6號 錦暉花園1座 5樓A室	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。	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	770,000港元
屯門市地段 第244號 6400份之12份	該物業之建築樓面面積約為59.46平方米(640平方呎)。	該物業乃以新批契約第2727號持有，由一八九八年七月一日起，為期99年，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。	
	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

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. 該物業受屋宇署建築物條例S.28(3)條建築令第DR02645/NT/03/TCW/TE所規限(有關：排水渠)。
3. 根據二零零四年三月十二日之屯門分區計劃大綱圖第S/TM/19號，該物業目前位於一個劃作「住宅(乙類)」用途之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
23. 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	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。	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	1,100,000港元
粉嶺上水市 地段第64號 555份之11份	每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。		

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. 該物業乃受制於以交通銀行為受益人之按揭抵押。
3. 根據二零零四年十月五日之粉嶺／上水分區計劃大綱圖第S/FSS/12號，該物業目前位於一個劃作「住宅(丙類)1」用途之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
24. 香港 筲箕灣 耀興道88號 星灣峰地下 G01-G03、 G05-G11之車位 及1樓112號、 110號、111號 及116號之 車位  筲箕灣內地段 第845號 19954份之 273份	該物業由星灣峰地下及4層平台1樓13個停車場泊位組成，星灣峰由一幢約34層高之住宅大廈連同4層平台組成。該發展項目於二零零三年落成。該物業並無4樓、14樓、24樓及34樓。  地下至2樓撥作停車場用途。3樓設計為住客會所。上層餘下部份作住宅用途。  該物業乃以賣地條件第12561號持有，由二零零零年二月二十九日起，為期50年。  每年地租相等於該物業當時應課差餉租值之3%。	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	3,900,000港元

附註：

1. 該物業之登記擁有人為銳采有限公司，為泛海國際集團有限公司之全資附屬公司。
2. 該物業乃受制於耀迅集團有限公司為受益人之買賣協議。耀迅集團有限公司為泛海國際集團有限公司全資附屬公司。
3. 該物業乃受制於以交通銀行為受益人之按揭之抵押。
4. 根據二零零四年二月二十七日之筲箕灣分區計劃大綱圖第S/H9/13號，該物業目前位於一個劃作「住宅(甲類)」用途之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
25. 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、80號、 81號、95號及 97號之車位  粉嶺上水市地 段第130號 18,230份之 390份	<p>該物業由豪峰嶺地下13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層平台組成。該發展項目於一九九九年落成。該物業並無4樓。</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>於二零零四年九月三十日，該物業為空置。</p>	<p>2,600,000港元</p>

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. 除地下第97號停車場外，該物業乃受制於以交通銀行為受益人之按揭抵押。
3. 根據二零零四年十月五日之粉嶺上水分區計劃大綱圖第S/FSS/12號，該物業目前位於一個劃作「住宅(丙類)2」用途之區域內。

## 第五類：泛海集團於中國持有之未出售物業權益

			於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
26. 中華人民共和國北京市朝陽區雅寶路京華豪園38個停車位	<p>該物業包括一個名為京華豪園之住宅發展項目之38個停車位。</p> <p>根據授與有關土地之土地使用證市朝中外國用(98)字第00444號，作商業用途之土地使用權由一九九四年四月二十六日開始至二零六四年四月二十五日，為期40年。作住宅用途之土地使用權由一九九四年四月二十六日開始至二零六四年四月二十五日，為期70年。</p>	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	2,660,000港元

## 附註：

- 有關停車車位包括地面B1及B2車位、地庫1層17、21及37號車位及地庫2層D68、D69、D70、D71、D72、D73、D75、D76、D77、D86、D87、D88、D89、D90、D91、D92、D93、D95、D96、D97、D98、D99、D100、D101、D102、D103、D106、D107、D108、D115、D116、D117及D131車位。
- 根據土地使用證市朝中外國用(98)字第00444號，有關土地之土地使用權已授與京華豪園之發展商北京恒潤房地產開發有限公司。有關泊車位並無房地產所有權證。吾等獲知會，該等泊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。
- 吾等獲泛海集團通知有關停車車位可予轉讓出售。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
27. 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B座33樓	該物業包括位於東悅名軒四個住宅單位、所有位於地庫一樓至地庫三樓之停車位及商場裙樓。東悅名軒落成於二零零四年整項發展包括三幢多層住宅塔樓矗立於四層高之商業裙樓之上	於二零零四年九月三十日，該物業為空置。	285,510,000港元 (泛海集團應佔之 26.3%權益： 75,089,130港元)
B單元、C座33樓A、B及C單元及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	該物業住宅及商場之建築樓面面積如下：  住宅： 529.65平方米 (5,701平方呎)  商場： 12,725.75平方米 (136,980平方呎)		
宗地號： H212-28	根據授與有關土地之土地使用權出讓合同書深地合字(2002)1027號，土地使用權由二零零二年四月十八日開始至二零七二年四月十七日，為期70年。		

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26.3%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。

以下萊坊(香港)有限公司編製之報告全文。誠如附錄五「可供查閱之文件」一節所述，以下估值報告可供查閱。



萊坊國際物業顧問

香港灣仔  
港灣道1號會展廣場  
辦公大樓29樓  
+852 2810 8123  
+852 2845 0649 傳真

[www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

敬啟者：

吾等按照閣下指示對泛海國際集團有限公司(「泛海」)及其附屬公司(以下統稱「泛海集團」)所持有之物業權益進行估值。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權益於二零零四年九月三十日之公開市值之意見。

吾等對各項物業權益之估值乃指其公開市值。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「個別物業權益於估值日在下列假定情況下無條件出售換取現金代價而估計可取得之最高價值，假設：

- (a) 有自願賣家；
- (b) 在估值日前有一段合理時間(視乎物業性質及市況而定)在市場適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成出售；
- (c) 在任何較早前之假設交換合約日期之市況、價值水平及其他因素均與估值日相同；
- (d) 不考慮有特殊興趣可能買家之任何追加出價；及

(e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主在公開市場按現況出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值。

吾等於估值泛海集團持有作為全面啟用酒店營運之該物業時，已計入與營運有關之裝修及設備。

吾等在頗大程度上依賴泛海集團所提供之資料，並採納泛海集團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、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。吾等並無理由懷疑泛海集團提供予吾等而對估值重要之資料之真實及準確程度。吾等亦獲泛海集團知會所提供之資料並無遺漏重大事實。

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

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

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  
滙漢控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊(香港)有限公司  
執行董事  
劉振權  
MHKIS MRICS RPS(GP)  
謹啟

二零零四年十二月二十一日

附註：劉振權先生為皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業)，彼於香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾11年經驗。



## 估值概要

物業	於二零零四年 九月三十日		於二零零四年 九月三十日
	現況下之資本值	泛海集團 應佔之權益	泛海集團 應佔現況下之 資本值
1. 香港 灣仔 軒尼詩道33號 皇悅酒店	1,400,000,000港元	70.04%	980,560,000港元
2. 九龍 尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店	1,350,000,000港元	70.04%	945,540,000港元
			總計：1,926,100,000港元

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零四年 九月三十日 現況下之資本值
1. 香港 灣仔 軒尼詩道33號 皇悅酒店  內地段 第8399號	<p>該物業由一幢位於地盤面積約為10,613平方呎之24層高(包括三層地庫)酒店大廈組成。該大廈約於一九九零年落成。</p> <p>酒店大廈之第三層地庫用作大廈後勤設施、第二層地庫設有中國餐館、第一層地庫設有西餐廳、地下設有酒店大堂及大堂酒廊、閣樓設有另一間西餐廳及平台層設有一個商業中心。1樓至18樓(頂樓)設有360間客房(包括36間套房)。頂樓設有一間健身室及游泳池。</p> <p>現有酒店大廈之總建築面積約為184,000平方呎。</p> <p>根據泛海集團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。擴建部分之總建築面積約為9,450平方呎。</p> <p>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>該物業應付之政府地租每年為1,000港元。</p>	<p>除第二層地庫及閣樓租賃予兩名租戶外,該物業由泛海集團作為酒店經營。</p> <p>第二層地庫由二零零零年三月二日起按下列月租出租,為期六年:</p> <p>第一至 第二年: 140,000港元 第三至 第四年: 150,000港元 第五至 第六年: 160,000港元</p> <p>以上租金並不包括差餉及其他服務費用。</p> <p>第二層地庫之租戶亦同意於各個會計期以經營純利之10%為基準支付額外租金。</p> <p>閣樓由二零零一年六月四日起按月租75,000港元或銷售營業額之10%(以較大者為準)出租,為期三年。租戶已同意按月租82,500港元(不包括管理費、地租、差餉及經營開支)重續租約,由二零零四年六月四日起,為期兩年。租戶可選擇進一步重續租約兩年。</p> <p>上述租金不包括按照該月銷售營業額之10%減上述月租82,500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82,500港元,該月將毋須支付營業額租金。</p>	1,400,000,000港元 (泛海集團應佔之 70.04%權益: 980,560,000港元)

## 附註:

- (1) 該物業之登記擁有人為堅柱有限公司,泛海於其擁有70.04%應佔權益。
- (2) 該物業乃受制於以中信嘉華銀行有限公司為受益人日期為二零零四年四月三十日之債權證(以契約備忘錄9210421號登記)。
- (3) 根據二零零四年五月二十八日之灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/22號,該物業位於一個劃作「商業/住宅」用途之區域內。

於二零零四年  
九月三十日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之資本值
2. 九龍 尖沙咀 金巴利道62號 九龍皇悅酒店  九龍內地段第 11070號	<p>該地段由一幢位於不規則形狀地盤面積約為11,424平方呎之26層高(包括一個地庫及低層地下)酒店大廈組成。該大廈約於二零零一年落成。</p> <p>酒店設有315間客房(或328間房間單位)、多間餐廳及宴會廳。此外，發展項目內設有健身室及游泳池。</p> <p>該物業之總建築面積約為220,000平方呎。</p> <p>該物業乃以換地條件第12392號持有，由一九九六年四月二十七日開始至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該物業應付之每年地租為一筆相等於該物業當時應課差餉租值之3%之金額。</p>	<p>該物業由泛海集團作為酒店經營，但2樓由二零零四年九月一日起，為期三年租賃予一名租戶，租金為每月180,000港元(不包括差餉及地租但包括管理費及空調支出)，並可選擇進一步重續租約為期三年。除應付之月租外，租戶須於租期內支付每月的推廣宣傳開支如下：</p> <p>第一年： 20,000港元 第二至 三年： 15,000港元</p> <p>該物業亦就按每月牌照費14,000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，受於二零零五年十一月三十日屆滿之牌照協議所規限。</p> <p>該物業整個地庫1及2受由二零零四年二月一日起為期兩年之租約所規限，月租為138,000港元，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>	<p>1,350,000,000港元 (泛海集團應佔之 70.04%權益： 945,540,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為肯達發展有限公司，泛海於其擁有70.04%應佔權益。
- (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(契約備忘錄9275856號登記)。
- (3) 根據二零零四年七月二十三日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/19號，該物業位於一個劃作「商業」用途之區域內。

以下為均富會計師行編製之報告全文。誠如附錄五「可供查閱之文件」一節所述，以下估值報告可供查閱。

Grant Thornton LLP  
特許會計師  
管理顧問

Grant Thornton 

敬啟者：

吾等根據閣下之指示，對泛海國際集團有限公司（「泛海」）及其附屬公司（統稱「泛海集團」）於Empire Landmark Hotel之物業權益進行估值，吾等確認曾進行實地視察及作出有關查詢，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二零零四年九月三十日之公開市值之意見。

《專業評估執業統一準則》所載列投資價值之定義（經修改以於加拿大使用）為：

投資價值對一名投資者來說，代表一項特定投資之價值。用於委託進行之估值工作，投資價值是根據一名投資者之投資要求，得出一項對該投資者之投資價值。相對於市值，投資價值是對於個人而言之價值，而並非於市場之價值。

投資價值反映一名投資者，與一項特定投資之間之主觀關係。雖然投資價值與市值指標可能相近，但兩者在市值概念方面有所不同。以金額計算時，投資價值是一名投資者，就一項投資對於滿足該投資者之願望、需要或投資目標之預期能力，而願意為其付出之價格。估計投資價值時，必須知道特定之投資條件。個別投資者並不需要制定評估一項房地產投資之條件。該等條件可由一名房地產及其價值之專家，即估值師設定。

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二零零四年九月三十日之估值及吾等於該九月份日期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，並已接納泛海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。

根據吾等之估值，吾等估計於二零零四年九月三十日，泛海集團應佔Empire Landmark Hotel之投資價值為49,000,000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  
滙漢控股有限公司  
列位董事 台照

均富會計師行  
Doug Bastin, CMC  
合夥人  
謹啟

二零零四年十二月二十一日

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	於二零零四年	泛海集團 應佔權益	於二零零四年	報告日期
	九月三十日 之預計資本值 加元		九月三十日 泛海集團 應佔之 預計資本值 加元	
1. The Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street Vancouver, B.C, Canada V6G 1B9	70,000,000元	70.04%	49,000,000元	(按二零零四年 九月三十日 之估值報告)

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情
<p>The Empire Landmark Hotel 1400 Robson Street Vancouver, B.C., Canada V6G 1B9</p>	<p>該物業於一九七二年落成，42層高及擁有3層地下停車場，為溫哥華其中一幢最高之大廈。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為40,965平方呎，包括一個城市區段。該目標物業被劃為C6商業；該酒店為符合該區域劃分。</p> <p>酒店目前擁有357間客房。</p> <p>該物業擁有12間會議室，合共14,000平方呎；主要房間為佔地4,588平方呎之大型宴會廳。</p> <p>該物業包括備有210個座位之餐廳及休息室、一個有43個座位之酒吧，以及一個有36個座位之咖啡室。</p> <p>該物業亦設有健身室、商務中心、零售場地及10,000平方呎商業出租場地。</p>	<p>此酒店之登記擁有人為力福基業有限公司，已租賃予Global Gateway Corp. (為泛海酒店國際有限公司之全資附屬公司)。</p>
<p>法定描述： PID # 003-511-138 區地段185 計劃15341 44區塊地段1</p>		

## 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	2,090,469,712*	2,094,915,362*	50.98	
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(均為董事)各自獲授可按每股17.33港元之行使價認購300,000股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泛海股份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—九方

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：1. 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。
- \* 2. 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)	11,590,886	5.80
Palin Holdings Limited(附註4)	11,590,886	5.80
中渝實業有限公司(附註4)	11,590,886	5.80
渝港國際有限公司(附註4)	11,590,886	5.80
Yugang International (BVI) Limited(附註4)	11,590,886	5.80
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股股份中擁有權益。
4. 張松橋先生透過其於Yugang International (BVI) Limited之間接股權被視為於股份中擁有權益。Yugang International (BVI) Limited透過其於Worthwell Investments Limited(其擁有9,630,666股股份)及Bookman Properties Limited(其擁有1,960,220股股份)之間接股權被視為於股份中擁有權益。Yugang International (BVI) Limited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) 最少由三位股東親身或其正式授權之公司代表或代表提出；或
- (c) 由任何股東或股東親身或其正式授權之公司代表或代表合共持有不少於十分之一之股東總表決權提出；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任何股東或股東親身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十分之一。

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
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
萊坊(香港)有限公司	專業測量師及估值師
均富會計師行	專業評值及估值師

羅兵咸永道會計師事務所、威格斯、萊坊(香港)有限公司及均富會計師行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。

羅兵咸永道會計師事務所、威格斯、萊坊(香港)有限公司及均富會計師行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，羅兵咸永道會計師事務所、威格斯、萊坊(香港)有限公司及均富會計師行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

下列文件於直至二零零五年一月六日（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；
- 羅兵咸永道會計師事務所發出之會計師報告，載有本集團之財務資料，其全文載於本通函附錄一；
- 羅兵咸永道會計師事務所之函件，載有有關本集團之備考財務資料，載於本通函附錄二；
- 威格斯之估值報告，載於本通函附錄四；
- 萊坊（香港）有限公司之估值報告，載於本通函附錄四；
- 均富會計師行之估值報告，載於本通函附錄四；

- 本附錄「專業人士之資格」一節所提及之同意書；
- 本公司截至二零零三年及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；
- 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；及
- 本公司於二零零四年十一月十九日所刊發有關向GAML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」)謹定於二零零五年一月六日(星期四)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**

「動議謹此授權及批准本公司董事酌情不時按相等於或超過緊接銷售前十個交易日泛海股份平均市場收市價90%之價格，銷售本公司於泛海國際集團有限公司(「泛海」)持有不超過40,000,000股股份(「泛海股份」)(相當於泛海已發行股本約1.0%)(「銷售」)予獨立於(a)本公司、(b)本公司或其附屬公司之任何董事、高級行政人員或主要股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))或其各自任何聯繫人(定義見上市規則)或(c)本公司任何關連人士(定義見上市規則)之人士，惟銷售須於本決議案獲接納日期起計六(6)個月內完成及動議謹此授權本公司董事以進行任何行動或，按彼等酌情認為適當及符合本公司權益簽署任何文件，以進行及執行銷售。

承董事會命

秘書

趙玉貞

香港，二零零四年十二月二十一日

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。

\* 僅供識別



## 股東特別大會通告

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)

將於二零零五年一月六日(星期四)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<sup>1</sup> \_\_\_\_\_

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<sup>2</sup>之持有人，

茲委任大會主席<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

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二零零五年一月六日(星期四)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(「大會」)(或其任何續會)，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 <sup>4</sup>	反對 <sup>4</sup>
普通決議案		

日期： \_\_\_\_\_ 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