

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函、股份購回或清洗豁免任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部 **Far East Consortium International Limited** 股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券之邀請或要約。

---



### FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

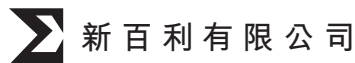
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

- (1) 建議場外股份購回及  
關連交易；  
及  
(2) 申請清洗豁免

Far East Consortium International Limited之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及無利益股東之  
獨立財務顧問



Investec

---

獨立董事委員會就股份購回協議及清洗豁免向無利益股東發出之推薦建議函件及天達融資就此向獨立董事委員會及無利益股東發出之意見函件分別載於本通函第14頁及第15頁至第27頁。

本公司謹訂於二零一二年七月二十日(星期五)上午十一時三十分或緊隨本公司於同日上午十一時正舉行的股東特別大會結束後(詳情載於本公司於二零一二年六月二十六日刊發的通函)假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥並交回代表委任表格，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一二年六月二十七日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	14
天達融資函件 .....	15
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 本集團之備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本集團之估值報告	
(A) 位於香港、中國、澳洲(除Care Park集團持有之該等物業外) 及英國之物業 .....	III-A-1
(B) 位於馬來西亞之物業 .....	III-B-1
(C) 位於新加坡之物業 .....	III-C-1
(D) 位於澳洲之物業(由Care Park集團持有) .....	III-D-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零一二年四月十六日有關股份購回及清洗豁免之公佈
「董事會」	指	董事會
「Care Park集團」	指	本集團之非全資附屬公司 Care Park Group Pty Ltd，以及其附屬公司
「邱氏家族」	指	丹斯里拿督邱達昌及其家族成員，包括(其中包括)邱達成先生及邱達強先生(彼等均為董事)
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年法例3，經綜合及經修訂)
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited (股份代號：35)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股份購回協議之條款及條件完成股份購回
「董事」	指	本公司董事
「無利益股東」	指	(i) Sumptuous、Penta 以及彼等各自一致行動人士；以及(ii) 於股份購回及清洗豁免擁有利益或參與其中之股東以外之股東
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年七月二十日(星期五)上午十一時三十分或緊隨本公司於同日上午十一時正舉行的股東特別大會結束後(詳情載於本公司於二零一二年六月二十六日刊發的通函)召開之股東特別大會，以批准股份購回協議及其項下擬進行之交易(包括股份購回及清洗豁免)
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

## 釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全部三名獨立非執行董事陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生組成之董事委員會，以就股份購回及清洗豁免向無利益股東提供意見及推薦建議
「天達融資」	指	天達融資亞洲有限公司，就股份購回協議及清洗豁免擔任獨立董事委員會及無利益股東之獨立財務顧問，為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「麗悅」	指	麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266)，本公司之非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市
「最後交易日」	指	二零一二年四月十六日，為該公佈日期
「最後實際可行日期」	指	二零一二年六月二十五日，即為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Penta」	指	Penta Investment Advisers Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司
「有關期間」	指	該公佈日期前六個月起至最後實際可行日期止期間
「購回守則」	指	香港公司股份購回守則
「購回價」	指	每股購回股份之建議購回價港幣1.23元
「購回股份」	指	由Penta出任投資顧問之基金及管理賬戶所擁有之230,000,000股股份並根據股份購回協議之條款將於完成時轉讓予本公司以供註銷
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股份購回」	指	建議由本公司根據股份購回協議向 Penta 購回及註銷購回股份，而根據購回守則規則2，其構成本公司之場外股份購回
「股份購回協議」	指	本公司與 Penta 就股份購回訂立日期為二零一二年四月十六日之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Sumptuous」	指	Sumptuous Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，且為丹斯里拿督邱達昌全資擁有，該公司的唯一董事為丹斯里拿督邱達昌
「Sumptuous 一致行動集團」	指	Sumptuous 及與其一致行動之人士，就本通函而言，包括丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及邱達強先生(彼等均為執行董事)，但不包括 Penta
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「英國」	指	英國
「清洗豁免」	指	豁免 Sumptuous 因股份購回導致可能須向 Sumptuous 一致行動集團尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性收購建議之責任，有關豁免將根據收購守則規則26之豁免註釋之註釋1向執行人員提出申請
「%」	指	百分比

僅供說明用途，1.00澳元兌港幣7.8元之匯率經已採納。此並不表示任何上述貨幣金額本應或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。



**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

**執行董事：**

丹斯里拿督邱達昌

(主席兼行政總裁)

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS 先生

**註冊辦事處：**

P.O. Box 1043, Ground Floor

Caledonian House, Mary Street

George Town,

Grand Cayman, Cayman Islands

British West Indies

**非執行董事：**

邱達強先生

**主要營業地點：**

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

**獨立非執行董事：**

陳國偉先生

王敏剛先生

林廣兆先生

敬啟者：

**(1) 建議場外股份購回及  
關連交易；  
及  
(2) 申請清洗豁免**

**緒言**

於二零一二年四月十六日，本公司宣佈並於同日與Penta訂立股份購回協議，據此，本公司同意收購而Penta同意出售230,000,000股股份，總代價為港幣282,900,000元，相當於每股購回股份港幣1.23元。

本通函旨在向閣下提供(i)股份購回協議及清洗豁免之詳細資料；(ii)獨立董事委員會就股份購回協議及清洗豁免作出之推薦建議及天達融資就此作出之意見；(iii)本集團財務資料及備考財務資料；(iv)本集團物業估值報告；及(v)股東特別大會之通告。

### 股份購回協議

日期：二零一二年四月十六日

訂約方：(i) 本公司  
(ii) Penta

除作為本公司主要股東外，Penta及其最終實益擁有人 John Zwaanstra 先生為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

### 購回股份數目

230,000,000股股份，為Penta作為投資顧問的基金及管理賬戶所擁有之股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約11.7%，包括所有於股份購回協議日期或之後所宣派、作出或支付的任何股息或其他分派的權利。

### 代價

股份購回的總代價為港幣282,900,000元，相當於每股購回股份港幣1.23元，並以現金支付。購回價乃經本公司與Penta公平商業磋商，並參考於一段期間內股份的價格變動及現時市況後釐定。

購回價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣1.40元折讓約12.1%；
- (b) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所每日所報收市價計算之平均收市價每股約港幣1.36元折讓約9.6%；
- (c) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續十個交易日在聯交所每日所報收市價計算之平均收市價每股約港幣1.37元折讓約10.2%；
- (d) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續20個交易日在聯交所每日所報收市價計算之平均收市價每股約港幣1.38元折讓約10.9%；
- (e) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續30個交易日在聯交所每日所報收市價計算之平均收市價每股約港幣1.40元折讓約12.1%；
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣1.41元折讓約12.8%；及
- (g) 於二零一二年三月三十一日股東應佔之每股經審核資產淨值約港幣3.80元折讓約67.6%。

---

## 董事會函件

---

就Penta作為投資顧問之基金及管理賬戶中，每股購回股份之原平均購買成本約為港幣2.08元。

### 完成之條件

完成須待以下條件獲達成後方可作實：

- (a) 執行人員授出清洗豁免並批准股份購回；
- (b) 於股東特別大會通過(以按股數投票表決方式取得所需的大多數票且根據法律、本公司之組織章程細則、上市規則、收購守則及／購回守則之規定須放棄投票的有關人士須放棄投票)決議批准(i)股份購回協議及其項下擬進行之交易；及(ii)清洗豁免之決議案；
- (c) 本公司具備充足儲備以落實股份購回；
- (d) 香港任何相關政府機構或其他相關監管機構就訂立及執行股份購回協議規定Penta須取得之一切同意或批准已經取得；
- (e) 香港任何相關政府機構或其他相關監管機構就訂立及執行股份購回協議規定本公司須取得之一切同意或批准已經取得；及
- (f) 並無收取任何表示，表示尚未取得香港和開曼群島有關政府或監管機構給予任何所需同意或批准(如需要)以執行股份購回協議項下擬進行之交易。

就上文第(b)項條件而言，根據購回守則及收購守則，(i)股份購回必須獲親身或委派代表出席股東特別大會之無利益股東，以按股數投票表決方式所投最少四分之三之票數投票批准；及(ii)清洗豁免須獲無利益股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准。

Penta或本公司一概不得豁免上述條件。倘以上之先決條件未能於二零一二年八月三十一日或之前獲達成，除非Penta與本公司另行協定，否則股份購回協議將告作廢並失效。截至最後實際可行日期，以上條件概無獲達成。

### 完成

完成將於股份購回協議項下之先決條件獲達成後第三個營業日(或Penta與本公司協定之其他日期)落實。



### 股份購回資金

本公司將以本公司之現金儲備撥付股份購回。根據公司法，本公司進行之任何股份購回僅可自本公司溢利、就此目的發行之新股份、本公司股份溢價賬中撥付、或如獲得其組織章程細則授權並受公司法所規範，則以股本撥付。任何贖回或購買之款項超過須予購回股份之面值而應付之溢價須從本公司之溢利或本公司之股份溢價賬撥付，或倘獲本公司組織章程細則授權並受公司法條文所規範，則以股本撥付。本公司具備公司法規定之可用充裕資金以落實股份購回。

### 股份購回之理由及裨益

於考慮進行股份購回時，本公司已計及下列事項：

- (i) 股份購回乃本公司運用其盈餘現金以提高每股盈利及資本回報率之良機；
- (ii) 購回價較股份於最後交易日收市價每股港幣1.40元折讓約12.1%；
- (iii) 基於股份交投淡薄，股份購回是本公司可以在不影響股份之正常股價及成交量之情況下購回大批股份之良機；及
- (iv) 根據本公司於二零一一年九月三十日未經審核資產負債表，股份購回可改善每股資產淨值約8.5%。

鑒於上文所述，董事會相信，股份購回之條款屬公平合理及股份購回符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構的影響

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成(假設 Sumptuous 一致行動集團及Penta之股權以及本公司由最後實際可行日期至完成期間之已發行股本概無變動)後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Sumptuous <sup>(1)</sup>	685,849,880	35.0%	685,849,880	39.7%
丹斯里拿督邱達昌 <sup>(1)</sup>	14,176,570	0.7%	14,176,570	0.8%
邱氏家族其他成員 <sup>(1)</sup>	163,399,458	8.4%	163,399,458	9.4%
Sumptuous一致行動集團	863,425,908	44.1%	863,425,908	49.9%
Penta <sup>(2)</sup>	559,505,933	28.5%	329,505,933	19.1%
公眾人士	536,825,235	27.4%	536,825,235	31.0%
合計	<u>1,959,757,076</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,729,757,076</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- 根據相關人士所提交的權益披露表所載的資料，於邱氏家族持有之863,425,908股股份中，
  - (a) 1,267,654股股份由 Chung Kui Associates Ltd 持有，45,138股股份由 Cornhill Enterprises Ltd 持有，73,556,253股股份由 Far East Intercontinental Ltd 持有，16,083,416股股份由 Far East International Investment & Finance Ltd 持有，19,692,426股股份由 Goldmate Development Ltd 持有，82,698股股份由 Interhotel Finance NV 持有，12,626,209股股份由 Parma Investment Ltd 持有，2,168,949股股份由 Partner Joy Ltd 持有，516,943股股份由 Shui On Loong Company Development Ltd 持有，5,614,458股股份由 Sonia Development Ltd 持有及9,288,549股股份由 Tenland Investment Ltd 持有，所有公司均由本公司執行董事、主席兼行政總裁丹斯里拿督邱達昌之父邱德根先生全權控制，而13,022,647股股份由邱德根先生直接持有。Chung Kui Associates Ltd.的董事為邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達偉先生(丹斯里拿督邱達昌之弟)及邱達生先生(丹斯里拿督邱達昌之兄)；Cornhill Enterprises Ltd.的董事為邱德根先生、邱裘錦蘭女士(邱德根先生之配偶)、邱達生先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生(丹斯里拿督邱達昌之弟及為執行董事)及邱達偉先生；Far East Intercontinental Ltd.的董事為邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達生先生及Hui Yin Fun, Eva女士；Far East International Investment & Finance Ltd.的董事為邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達偉先生、邱達強先生(丹斯里拿督邱達昌之弟及為非執行董事)、邱達文先生及Hui Yin Fun, Eva女士；Goldmate Development Ltd.的董事為丹斯里拿督邱達昌及Hui Yin Fun, Eva女士；Interhotel Finance NV.的董事為丹斯里拿督邱達昌及邱德根先生；Parma Investment Ltd.的董事為邱達根先生(丹斯里拿督邱達昌之弟)及邱德根先生；Partner Joy Ltd.的董事為Hui Yin Fun, Eva女士及陳志興先生；Shui On Loong Company Development Ltd.的董事為邱德根先生、Hui Yin Fun, Eva女士及丹斯里拿督邱達昌；Sonia Development Ltd.的董事為Ho Wing Yi, Magdalene 女士及Hui Yin Fun, Eva女士，以及Tenland Investment Ltd.的董事為邱德根先生及丹斯里拿督邱達昌；及(b)1,624,301股股份由邱裘錦蘭女士持有；
  - (ii) (a) 685,849,880股股份由 Sumptuous 持有及12,321股股份由 Modest Secretarial Services Limited 持有，兩家公司均由丹斯里拿督邱達昌全權控制，而13,607,249股股份由丹斯里拿督邱達昌直接持有。Modest Secretarial Services Limited 的董事為賴偉強先生及陳志興先生；及(b) 557,000股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有；

## 董事會函件

- (iii) 1,424,631股股份由丹斯里拿督邱達昌之弟兼執行董事邱達成先生全權控制之公司 Chiu Capital N.V. 持有，而 Chiu Capital N.V. 的董事為邱達成先生及邱達強先生，而10,373股股份由邱達成先生直接持有；
  - (iv) 3,877,218股股份由邱達成先生及邱達強先生全權控制之公司 First Level Holdings Limited 持有。First Level Holdings Limited 的董事為邱達成先生及邱達強先生；
  - (v) 44,561股股份由邱達強先生持有；
  - (vi) 1,035,863股股份由邱達生先生持有；
  - (vii) 630,396股股份由邱達偉先生持有；
  - (viii) 727,985股股份由丹斯里拿督邱達昌之妹邱美琪小姐持有；及
  - (ix) 58,790股股份由邱達根先生持有。
2. 根據收購守則，於最後實際可行日期，Penta 為邱氏家族之假定一致行動人士；且由於完成時其股權將佔本公司經削減已發行股本減少至約19.1%，其將根據收購守則終止為邱氏家族之假定一致行動人士。據董事所悉，於最後實際可行日期，Penta為投資顧問之基金及管理賬戶於559,505,933股股份及相當於13,515,764股相關股份之衍生權益中擁有權益。

緊隨完成後，本公司會繼續遵守上市規則的公眾持股量要求。

### 股份購回及清洗豁免之財務影響

本通函附錄二載列本集團於完成後之未經審核備考綜合財務資料，列示股份購回及清洗豁免對本集團之資產及負債造成之財務影響。

根據本通函附錄二所載本集團之未經審核備考綜合財務狀況表且假設完成已於二零一二年三月三十一日落實，由於完成，(i)資產總值將由約港幣16,393,300,000元減少約1.8%至約港幣16,103,400,000元；(ii)負債總值將維持約港幣7,893,300,000元不變；(iii)股東應佔之資產淨值(即不包括非控股權益)將由約港幣7,451,600,000元減少約3.9%至約港幣7,161,700,000元；及(iv)營運資金(即流動資產淨值)將由約港幣3,369,000,000元減少約8.6%至約港幣3,079,100,000元。然而，由於已發行股份的數目將由1,959,757,076股減少至1,729,757,076股，股東應佔之每股資產淨值將由約港幣3.80元增加約8.9%至約港幣4.14元。

從備考基準來看，預期股份購回及清洗豁免將不會對本集團的業績造成財務影響，而截至二零一二年三月三十一日止年度之股東應佔純利將維持在約港幣448,100,000元不變。從每股基準來看，由於已發行股份的數目將由1,959,757,076股減少至1,729,757,076股，故每股盈利將由約港幣0.2287元增加約13.3%至約港幣0.2591元。

---

## 董事會函件

---

基於以上所述並經考慮為股份購回提供資金，本公司認為其對本集團的每股盈利、每股淨資產、負債及營運資金並無重大不利影響。

### 有關本公司之資料

本集團主要從事(i)物業發展；(ii)酒店投資及營運；(iii)停車場投資及管理及物業投資。

本公司及其非全資附屬公司麗悅酒店集團有限公司(股份代號：2266)分別於一九七二年九月二十一日及二零一零年十月十一日在聯交所主板上市。

截至二零一二年三月三十一日止兩個年度，本公司之除稅及非控股權益前經審核綜合溢利分別約為港幣555,000,000元及港幣717,700,000元。同期，本公司股東應佔之除稅及非控股權益後經審核綜合溢利分別約為港幣394,200,000元及港幣448,100,000元。

### 有關PENTA之資料

Penta為管理基金及管理賬戶之投資顧問。

### 有關本集團物業之一般市場資料

於最後實際可行日期，本集團於香港、中國、馬來西亞、新加坡、澳洲及英國擁有物業。

在中國，住宅市場因政府實施有關政策抑制市場過熱而面臨壓力。信貸緊縮亦已整體上影響物業市場。本集團於上海及廣州擁有若干住宅發展項目。本集團亦於上海及武漢經營酒店及於成都及中山擁有發展中酒店。本集團於國內採取謹慎部署。大部分土地及資產均於多年前購入，成本相對較低。

在香港，儘管市場氣氛審慎，住宅物業之價格今年至今仍然上揚。低利率環境及流動資金充裕為市場提供大量支持。本集團於住宅發展項目中擁有權益。此外，本集團於香港擁有投資物業及酒店組合。市場中最近的酒店交易及本集團最近出售位於堅尼地城的帝盛酒店錄得巨額收益，顯示市場對酒店資產的熱切需求。

在澳洲，整體住宅市場屬疲軟。然而，本集團相信，澳洲中央銀行最近調低利率，將有助於改善市場。本集團於墨爾本擁有屬住宅發展項目的Upper West Side項目，份量舉足輕重。本集團於Upper West Side項目的第一階段及第二階段預售表現理想。本集團亦於澳洲擁有停車場權益。

---

## 董事會函件

---

在馬來西亞，整體市場活躍，新項目的預售相對穩定。本集團於馬來西亞的權益大部分為酒店方面。本集團亦於馬來西亞擁有發展項目及停車場資產。

在新加坡，整體物業市場於過往年度發展良好。政府已採取措施防止市場過熱。本集團已於該國預售若干服務式公寓並擁有一間發展中酒店。本集團亦於新加坡擁有投資物業且最近出售一項商業物業權益。

在英國，二零一二年第一季度的經濟數據證實英國的經濟已陷入技術性衰退。於二零一二年三月，所有物業三個月的資本增值進一步下跌至負值。本集團利用疲弱的市場，去年在倫敦投資一個重建地盤，並將於該地盤興建一間酒店。

本集團物業的詳細資料載於通函附錄三的估值報告。

### SUMPTUOUS 一致行動集團與本集團有關之意圖

Sumptuous 一致行動集團擬繼續經營現有業務及僱用本集團僱員。Sumptuous 一致行動集團無意對本集團業務進行任何重大調整，包括重新部署本集團之固定資產。

### 監管規定

#### 購回守則

股份購回構成購回守則項下本公司之場外股份購回。本公司根據購回守則規則2向執行人員申請批准股份購回。倘執行人員授出批准，一般將待(其中包括)無利益股東親身或受委代表出席就該等目的而舉行的會議而按股數投票所投的最少四分三票數批准股份購回後，方可作實。

鑒於執行人員批准股份購回乃股份購回協議之條件，故此，除非執行人員根據購回守則規則2批准股份購回，否則本公司將不會落實完成。然而，概無法保證有關批准將獲授出，或股份購回協議之所有先決條件將獲達成。

#### 收購守則

#### 申請清洗豁免

倘股東於本公司投票權比例因股份購回而增加，該增加將視為收購守則規則32項下的收購投票權。於最後實際可行日期，Sumptuous 一致行動集團擁有863,425,908股股份中之權益，相當於本公司已發行股本約44.1%。除上文所述外，Sumptuous 一致行動集團概無於任何現時持有投票權或權利之股份中擁有權益。假設由最後實際可行日期起至完成期間，Sumptuous 一致行動集團的股權及本公司已發行股本並無變動，Sumptuous一致行動集團的

---

## 董事會函件

---

持股比例將於緊隨完成後增至佔本公司因股份購回之經削減已發行股本約49.9%。在此情況下，Sumptuous 一致行動集團可能因股份購回而有責任向 Sumptuous 一致行動集團尚未擁有或同意收購之全部股份提出全面收購建議。Sumptuous 已向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，亦將待(其中包括)無利益股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。

股份購回協議條件之一乃清洗豁免須獲執行人員授出並於股東特別大會上獲無利益股東批准。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲無利益股東批准，則股份購回協議將不會成為無條件，且不能進行。

### 上市規則

股份購回協議項下擬進行之股份購回構成上市規則項下本公司的關連交易(因Penta為本公司主要股東)，因此須待無利益股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

### 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)股份購回協議及據其擬進行之交易及清洗豁免。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

於最後實際可行日期，Penta作為投資顧問的基金及管理賬戶擁有559,505,933股股份中之權益，相當於本公司已發行股本約28.5%。Sumptuous 一致行動集團合共持有863,425,908股股份，相當於本公司已發行股本約44.1%。基於購回守則、收購守則及上市規則的規定，Penta及其一致行動人士以及 Sumptuous 一致行動集團將於股東特別大會上放棄投票。除上文所述外，概無其他股東須放棄就批准股份購回及清洗豁免之決議案投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥並交回代表委任表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

### 推薦建議及進一步資料

根據本通函所載之資料，執行及非執行董事認為股份購回及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益。因此，執行及非執行董事建議無利益股東投票贊成載於股東特別大會通告

---

## 董事會函件

---

之該等決議案。董事丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及邱達強先生於股份購回及清洗豁免中擁有重大權益，故已放棄就有關股份購回及清洗豁免之董事會決議案投票。

本公司現有一名非執行董事邱達強先生及三名獨立非執行董事陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。由於邱達強先生為與 Sumptuous 一致行動之人士，彼已被排除在獨立董事委員會之外。本公司已成立由全部三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就股份購回協議及清洗豁免向無利益股東提供意見及推薦建議。天達融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及無利益股東提供建議。獨立董事委員會已批准委任天達融資。務請閣下垂注本通函所載獨立董事委員會及天達融資函件。

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

首席財務總監兼公司秘書

**張偉雄**

謹啟

二零一二年六月二十七日

# 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致無利益股東有關股份購回協議及清洗豁免的建議函件全文，以供載入本通函。



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

敬啟者：

### (1) 建議場外股份購回及 關連交易； 及 (2) 申請清洗豁免

吾等謹此提述本公司於二零一二年六月二十七日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所採用之詞彙與通函所採用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就吾等認為股份購回協議及據其擬進行之交易及清洗豁免對無利益股東而言是否屬公平合理及是否按一般商業條款進行以及是否符合本公司及股東整體利益，向閣下提供意見。天達融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及無利益股東提供意見。有關意見之詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素，載於本通函第15頁至第27頁。

務請閣下亦垂注載於通函第4頁至第13頁之董事會函件及載於通函各附錄內之其他資料。

經考慮天達融資之意見後，吾等認為，股份購回協議及清洗豁免對無利益股東而言屬公平合理及按一般商業條款進行且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議無利益股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准股份購回協議及清洗豁免。

此致

列位無利益股東 台照

**Far East Consortium International Limited**

獨立董事委員會

陳國偉先生 王敏剛先生 林廣兆先生

獨立非執行董事

謹啟

二零一二年六月二十七日



---

# 天達融資函件

---

以下為天達融資就建議場外股份購回及申請清洗豁免而向獨立董事委員會及無利益股東發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



Investec Capital Asia Limited  
Room 3609–3613, 36/F, Two International Finance Centre  
8 Finance Street, Central, Hong Kong  
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609–3613室  
Tel/電話: (852) 3187 5000  
Fax/傳真: (852) 2501 0171  
www.investec.com

敬啟者：

## 建議場外股份購回及申請清洗豁免

### I. 緒言

茲提述吾等就股份購回協議及其項下擬進行之交易（詳情載於日期為二零一二年六月二十七日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），而本函件為其中一部分）獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及無利益股東提供意見。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年四月十六日，貴公司宣佈與Penta訂立股份購回協議，據此，貴公司同意收購而Penta同意出售230,000,000股股份，總代價為港幣282,900,000元，相當於每股購回股份港幣1.23元。

根據購回守則規則2，股份購回將構成場外股份購回，並必須獲得執行人員批准。倘執行人員授出批准，將待（其中包括）無利益股東親身或受委代表出席股東特別大會而按股數投票所投的最少四分三票數批准股份購回後，方可作實。貴公司已根據購回守則規則2向執行人員申請股份購回的批文。根據購回守則的規定，Penta及其一致行動人士以及Sumptuous一致行動集團將於股東特別大會上放棄就批准(i)股份購回協議及其項下擬進行之交易；及(ii)清洗豁免之決議案投票。

### II. 獨立董事委員會

貴公司擁有三名執行董事（即丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell Williams先生）；一名非執行董事（即邱達強先生）及三名獨立非執行董事（即陳國偉先生、王敏剛太平紳士及林廣兆先生）。根據收購守則第2.1及2.8條，董事會已成立由全部三名獨立非執行董

---

## 天達融資函件

---

事組成之獨立董事委員會，以就股份購回協議及清洗豁免向無利益股東提供意見及推薦建議。由於邱達強先生為與Sumptuous一致行動之人士，彼已被排除在獨立董事委員會之外。

作為獨立董事委員會及無利益股東之獨立財務顧問，吾等之職責乃就(a)股份購回是否符合 貴公司及股東之整體利益；(b)股份購回協議之條款是否公平合理；及(c)無利益股東應否於股東特別大會上投票贊成批准(i)股份購回協議及其項下擬進行之交易；及(ii)清洗豁免之決議案，向獨立董事委員會及無利益股東提供獨立意見。

### III. 意見基準及假設

在達致吾等之意見時，吾等僅倚賴通函所載有關 貴公司事宜之陳述、資料、意見及聲明，以及由 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述或 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事以其他方式提供或作出或發出而其／彼等須全權負責的所有該等陳述、資料、意見及聲明於作出及發出時屬真實、準確及有效，且於通函日期仍屬真實及有效。吾等已假設 貴公司的董事及／或高級管理人員於通函內作出或提供有關 貴公司事宜的一切意見及聲明乃經周詳及審慎查詢後始合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事查詢並獲得確認，通函所載及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱現有的一切資料及文件以達致知情意見，並為吾等依賴所獲提供之資料提供理據，藉以為吾等之建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所載之資料有所遺漏或隱瞞重大資料。然而，吾等並無對所獲資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行任何獨立調查。

### IV. 主要考慮因素

就達致推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 背景及理據

##### a) 貴公司之資料

貴公司主要從事物業發展及投資、酒店業務、經營停車場及財資管理。

## 天 達 融 資 函 件

以下載列 貴集團摘錄自 貴公司已刊發之中期、年度報告及日期為二零一二年六月二十日的截至二零一二年三月三十一日止年度業績公佈(「二零一二年業績公佈」)的經營業績及財務狀況概要：

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	1,760,951	1,654,446	827,041	782,424
毛利	847,602	755,644	391,604	374,011
其他收入	18,181	18,055	10,490	11,762
行政支出	(480,342)	(417,719)	(224,218)	(174,874)
除稅前溢利	717,656	555,029	139,211	284,163
本期間溢利	614,525	446,481	110,867	215,456
可歸屬於：				
貴公司擁有人	448,102	394,212	84,458	212,133
非控股權益	166,423	52,269	26,409	3,323
	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一二年	二零一一年	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產	10,017,209	9,624,084	9,957,872	9,395,150
流動資產	5,957,178	5,465,002	5,191,205	3,944,902
分類為持作出售之				
非流動資產	418,928	79,648	214,479	—
總資產	16,393,315	15,168,734	15,363,556	13,340,052
非流動負債	4,886,236	4,434,612	4,074,745	4,832,773
流動負債	3,004,076	2,815,329	3,476,806	2,143,247
分類為持作出售之				
資產有關負債	2,994	—	95	—
總負債	7,893,306	7,249,941	7,551,646	6,976,020
流動資產淨值	3,369,036	2,729,321	1,714,399	1,801,655
權益總額	8,500,009	7,918,793	7,811,910	6,364,032

誠如二零一二年業績公佈所載者，截至二零一二年三月三十一日止年度(「二零一二年財政年度」)的收益為港幣1,761.0百萬元，較上一個財政年度(「二零一一年財政年度」)同期報告之港幣1,654.4百萬元增加約6.4%； 貴公司之擁有人應佔純利為港幣448.1百萬元，較二零一一年財政年度報告之港幣394.2百萬元增加約13.7%。 貴公司之擁有人應佔純利增加主要是由於投資物業、酒店業務及停車場營運業務(「經常收入業務」)等多項業務持續增長，帶來穩定及持續的回報所致。

## 天達融資函件

下表乃摘錄自 貴公司已刊發的中期、年度報告及二零一二年業績公佈有關 貴集團的分部收益明細：

表一： 貴集團的分部收益

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
麗悅(酒店業務)	1,096,097	867,100	498,990	384,162
停車場	537,067	464,256	259,009	210,813
投資物業	66,496	60,569	32,484	29,670
經常收入業務合計	<u>1,699,660</u>	<u>1,391,925</u>	<u>790,483</u>	<u>624,645</u>
物業發展及其他	<u>61,291</u>	<u>262,521</u>	<u>36,558</u>	<u>157,779</u>
貴集團的綜合收益	<u>1,760,951</u>	<u>1,654,446</u>	<u>827,041</u>	<u>782,424</u>

如上文所示，經常收入業務所產生的收益比重有所增加。就二零一二年財政年度而言，經常收入業務的收益總額為港幣1,699.7百萬元，佔 貴集團綜合收益約96.5%或較二零一一年財政年度增加約22.1%。截至二零一一年九月三十日止六個月，經常收入業務的收益總額為港幣790.5百萬元，佔 貴集團綜合收益約95.6%或較二零一零年同期增加約26.5%。

二零一二年財政年度之經常收入業務收益較二零一一年財政年度有所增加，此乃主要由於(a) 貴集團的酒店業務麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)在房租及入住率方面均錄得強勁增長；及(b) 貴集團管理之停車位數目增加令停車場業務增長。

如二零一二年業績公佈所述， 貴公司預期麗悅管理之酒店房間數目將於未來三個財政年度增加至約7,000間，且管理組合於二零一二年財政年度新添3,000個車位，經常收入業務將繼續為 貴集團帶來穩定收入及現金流量。

此外， 貴公司之物業發展業務相當穩健，預期在未來數年為 貴公司之增長動力。如二零一二年業績公佈所述，於二零一二年三月三十一日， 貴集團預售發展中物業的累計總額為港幣48億元，據此(i)於澳洲墨爾本的Upper West Side第一期及第二期的物業預售金額已達港幣40億元，(ii)香港寶御錄得預售金額港幣311百萬元；及(iii)新加坡 Dorsett Regency Residences 錄得預售金額港幣500百萬元。

---

## 天達融資函件

---

鑒於上述的經常收入業務持續增長及物業發展相當穩健，貴公司的管理層認為貴公司的未來發展前景樂觀。

### b) 股份購回之理由及裨益

如董事會函件中「股份購回之理由及裨益」一節所述，貴公司管理層相信股份購回將令無利益股東得益，原因為此乃貴公司運用其剩餘現金以在不影響股份正常股價及成交量之情況下購回大批股份之良機，加上貴公司之股份總數減少可能導致按每股基準計算的財務表現得以改善。

股份購回為貴公司帶來於指定期限內按預先協定的價格購回其股份的機會。此交易方式相比類似規模的場內交易而言可能令無利益股東受惠。吾等已進行流動資金分析，評估貴公司進行場內股份購回及假設Penta透過於市場上進行第二次配售出其股份的情況的理論可行性。截至二零一二年四月十六日（即貴公司訂立股份購回協議當日）止一年內，股份平均每日成交量相等於貴公司已發行股份總數約0.025%<sup>1</sup>，即倘Penta於市場上向公眾出售其所持的230,000,000股股份的已協定部分，或貴公司根據其購回授權於市場上購買相若的股份數目，則理論上須約468個交易日方可完成。此規模的交易可能導致股價大幅及持續波動，未必符合無利益股東的利益。因此，場外交易（即購回價經公平商業磋商後釐定）被視為較佳方式，並減低對市場的影響。

另外，購回股份將於完成後註銷。由於貴公司已發行股本中的股份數目將由於最後實際可行日期的1,959,757,076股減少至完成後的1,729,757,076股，故貴公司預期股份購回將增加其每股盈利。詳情請參閱董事會函件中「股份購回及清洗豁免之財務影響」一節。

總括而言，吾等與董事一致認為股份購回減少已發行股份的數目，其可能帶來正面的財務影響及提高每股價值，且基於股份交投淡薄，場外交易乃屬適當股份購回之舉。

<sup>1</sup>資料來源：Bloomberg；自二零一一年四月十八日至二零一二年四月十六日（包括該日）止期間之每日平均成交量為491,542股股份。

## 2. 股份購回

於二零一二年四月十六日，貴公司宣佈，其與Penta訂立股份購回協議，據此，貴公司同意購買而Penta同意出售230,000,000股股份。於完成後，購回股份將被註銷，而已發行股份數目亦將相應減少。

### a) 購回價分析

董事指出，每股港幣1.23元之購回價乃經貴公司與Penta公平商業磋商，並計及於一段期間內股份的價格變動及現時市況後釐定。按貴公司根據股份購回協議將予購回合共230,000,000股股份計算，購回股份的總代價為港幣282,900,000元。

每股港幣1.23元之購回價較：

- a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣1.40元折讓約12.1%；
- b) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續5個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約港幣1.36元折讓約9.6%；
- c) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續10個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約港幣1.37元折讓約10.2%；
- d) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續20個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約港幣1.38元折讓約10.9%；
- e) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續30個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約港幣1.40元折讓約12.1%；
- f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣1.41元折讓約12.8%；及
- g) 於二零一二年三月三十一日股東應佔之每股經審核資產淨值約港幣3.80元折讓約67.6%。

# 天達融資函件

就上述分析而言，吾等注意到購回價較截至最後交易日(包括該日)前連續30個交易日及最後實際可行日期之過往平均股價有所折讓。購回價亦較於二零一二年三月三十一日股東應佔之每股經審核資產淨值折讓67.6%。因此，吾等認為購回價對無利益股東而言屬公平合理。

### 3. 股份購回之影響

吾等透過比較下列各項審閱股份購回的財務影響：(a)每股盈利；(b)股東應佔之每股資產淨值(「資產淨值」)；(c)資產負債比率及(d)截至二零一二年三月三十一日止年度之股份購回前之流動資產淨值及於完成後之相對備考數據。吾等已就 貴集團截至二零一二年三月三十一日止年度之財務資料進行下列分析，其反映 貴集團最近期的財務表現及狀況。下文載列的股份購回財務影響已按 貴公司將以其剩餘銀行結餘及現金支付股份購回代價的基準編製。

#### a) 每股盈利

表二：完成前及完成後每股盈利

	購回股份前	完成後	增加
每股基本盈利	港幣0.23元	港幣0.26元	13.04%

資料來源：二零一二年業績公佈

如上表二所示，按備考基準計算，股份購回應導致截至二零一二年三月三十一日止年度持續經營業務之綜合每股基本盈利提升約13.04%。

根據通函附錄二「本集團未經審核備考財務資料」一節，有關股份購回及清洗豁免之法律費、財務顧問費及其他專業費約港幣7百萬元將從 貴公司股份溢價賬(而非收益表)扣除。因此，股份購回並未對股東應佔 貴集團淨利潤造成影響。

然而，緊隨完成後，於最後實際可行日期之已發行股份數目將由1,959,757,076股減至1,729,757,076股。因此， 貴集團之每股基本盈利將由港幣0.23元增加約13.04%至港幣0.26元。

## 天達融資函件

### b) 每股資產淨值

**表三a：完成前及完成後每股資產淨值**

	購回股份前	完成後	增加
每股資產淨值	港幣3.80元	港幣4.14元	8.95%

資料來源：董事會函件內「股份購回及清洗豁免之財務影響」一節及通函附錄二「本集團未經審核備考財務資料」一節

如上表三a所示，按備考基準計算，股份購回應導致於二零一二年三月三十一日的每股資產淨值提升約8.95%。

如董事會函件內「股份購回及清洗豁免之財務影響」一節中所示，由於完成股份購回後註銷購回股份，隨後股本及儲備減少約港幣 289.90百萬元，股東應佔 貴公司資產淨值將由約港幣7,451.62百萬元減少約3.89%至約港幣7,161.72百萬元。然而，由於已發行股份數目將由1,959,757,076股減少至1,729,757,076股，每股資產淨值將由約港幣3.80元增加約8.95%至約港幣4.14元。

此外，如二零一二年業績公佈所述，麗悅錄得超過其酒店組合於二零一二年三月三十一日之賬面值之重估盈餘港幣77.50億元（「重估盈餘」）。有關盈餘並無於 貴公司綜合財務狀況表確認。經計及有關盈餘，吾等重新計算 貴集團之每股資產淨值如下：

**表三b：完成前及完成後資產淨值**

	根據 貴集團 未經審核 備考財務資料 貴公司 擁有人 應佔權益 港幣百萬元	貴集團 應佔重估盈餘 的相關部分 港幣百萬元	經計及 重估盈餘及 購回股份前 貴公司 擁有人 應佔權益 港幣百萬元	經計及 重估盈餘及 完成後 貴公司 擁有人 應佔權益 港幣百萬元
貴公司擁有人 應佔權益	7,452	5,665 <sup>(附註1)</sup>	13,117	12,827

資料來源：通函附錄二「本集團未經審核備考財務資料」

附註1：貴集團應佔重估盈餘的相關部分乃以 貴集團於麗悅的73.1%股權乘以重估盈餘的全數金額所得。



## 天達融資函件

	購回股份前	完成後	增加
每股資產淨值*	港幣6.69元	港幣7.42元	10.91%

\* 酒店資產於二零一二年三月三十一日之重估盈餘港幣77.50億元並無於 貴公司綜合財務報表確認，惟已就計算每股資產淨值作出調整。

如上表三b所示，按備考基準計算，經計及重估盈餘，每股資產淨值之升幅將更為可觀，每股資產淨值據此應由港幣6.69元增加約10.91%至港幣7.42元。

### c) 資產負債比率

表四a：完成前及完成後資產負債比率

	購回股份前	完成後	增加
負債總額／權益總額	92.86%	96.14%	3.28%

資料來源：董事會函件內「股份購回及清洗豁免之財務影響」一節及通函附錄二「本集團未經審核備考財務資料」一節

如上表四a所示，假設股份購回於二零一二年三月三十一日進行，按備考基準計算， 貴集團之資產負債比率(定義為負債總額除以權益總額)將會因股份購回而由92.86%增加至96.14%或增加約3.28%，主要由於完成股份購回後註銷購回股份後，股本及儲備減少約港幣 289.90百萬元。

## 天達融資函件

經計及重估盈餘，吾等重新計算 貴集團之資產負債比率如下：

**表四b：完成前及完成後資產負債比率**

	根據貴集團未經審核備考財務資料權益總額 港幣百萬元	重估盈餘 港幣百萬元	經計及重估盈餘及購回股份前權益總額 港幣百萬元	經計及重估盈餘及完成後權益總額 港幣百萬元
權益總額	8,500	7,750	16,250	15,960

資料來源：通函附錄二「本集團未經審核備考財務資料」

	購回股份前	完成後	增加
負債總額／權益總額*	48.57%	49.46%	0.89%

\* 酒店資產於二零一二年三月三十一日之重估盈餘港幣77.50億元並無於 貴公司綜合財務報表確認，惟因計算資產負債比率而已作調整。

就上表四b而言，吾等注意到資產負債比率的增幅並不重大，而計及 貴集團於二零一二年三月三十一日之銀行結餘及現金港幣13.7億元，吾等同意 貴公司之觀點，即資產負債比率增加對 貴公司之營運並無即時不利影響，因 貴公司能夠應付未償付短期還款責任(假設 貴公司將以剩餘銀行結餘及現金就支付股份購回之代價撥資)。

### d) 流動資產淨值

**表五：完成前及完成後流動資產淨值**

	購回股份前 港幣千元	完成後 港幣千元	減少
流動資產減流動負債 每股	3,369,036	3,079,136	8.60%

資料來源：董事會函件內「股份購回及清洗豁免之財務影響」一節及通函附錄二「本集團未經審核備考財務資料」一節

---

## 天達融資函件

---

如上表五所示，按備考基準計算，流動資產淨值(定義為流動資產減流動負債)將因股份購回而減少約8.60%。

假設股份購回於二零一二年三月三十一日進行，貴公司於二零一二年三月三十一日之流動資產淨值將由港幣3,369.04百萬元減少港幣289.90百萬元，至港幣3,079.14百萬元，原因是調動銀行結餘及現金港幣289.90百萬元以為股份購回撥資。鑒於貴集團於二零一二年三月三十一日之銀行結餘及現金(約港幣13.7億元)，以及基於貴集團之信貸往績能來自其他國內銀行及其他金融機構之可動用資金來源，吾等認為因調動銀行結餘及現金作為股份購回之資金而對流動資產淨值造成之有關跌幅屬可以接受。

### e) 股權架構

於完成後，購回股份將被註銷，而參考董事會函件「對本公司股權架構之影響」一節，Penta之股權將由28.5%減少至19.1%。所有其他股東在貴公司已發行股本中所持股權的百分比，將於購回股份註銷並因而導致已發行股份數目減少後按比例增加。

由於股份購回，公眾股東於貴公司已發行普通股總額之權益將由約27.4%增加至約31.0%。因此，有意保留其於貴公司股權的無利益股東將受惠於完成後其於貴公司之股權比例升幅。

## 4. 其他考慮

### a) 資金

如董事會函件「股份購回資金」一段所述，貴公司將以貴公司之現金儲備為股份購回撥資。

吾等已考慮貴公司資產負債表的實力(於二零一二年三月三十一日，其銀行結餘及現金總計為港幣13.7億元)以及假設貴公司將以剩餘銀行結餘及現金支付股份購回代價而編製股份購回之財務影響。由於貴公司表示股份購回可提升每股綜合基本盈利及按備考基準計算之每股資產淨值，加上貴公司可供動用的龐大銀行結餘及現金，吾等認為貴公司調動剩餘銀行結餘及現金以為股份購回撥資屬可接受。

### **b) 股息**

貴公司於截至二零一一年三月三十一日止年度支付末期股息每股港幣0.05元，而董事已建議於截至二零一二年三月三十一日止年度派付末期股息每股港幣0.05元。

如 貴公司確認，其現時並無因股份購回而計劃或意圖去改變現時的股息政策。

### **c) 印花稅**

就股份購回協議產生的所有成本及開支以及其作為其中一方的交易文件須由產生該等成本及開支的該方支付。

就買賣購回股份應付的任何香港印花稅（包括利息及罰款）須由 貴公司及Penta各承擔一半。

就吾等所知，市場上通常有兩種支付場外股份交易的印花稅慣例，即印花稅由股份買方悉數支付或由買方及賣方各自分擔一半，而最終安排按商業磋商而定。吾等認為目前安排乃(a)由有關各方之間的商業磋商而決定，(b)與市場慣例一致。因此，吾等認為股份購回整體而言對無利益股東屬公平合理。

## **V. 清洗豁免**

緊隨完成，Sumptuous一致行動集團於 貴公司已發行股本之權益將由最後實際可行日期約44.41%增加至佔 貴公司經削減已發行股本約49.9%。因此，根據收購守則第26條，股份購回將使Sumptuous一致行動集團產生就Sumptuous一致行動集團尚未擁有或同意收購之全部股份提出強制性收購建議責任。Sumptuous已向執行人員提出申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，亦將須待（其中包括）無利益股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。

基於吾等對 貴公司業務和財務表現及前景、購回價及上文所載股份購回的影響的分析，吾等認為股份購回符合 貴公司及股東整體之長期利益，對無利益股東而言屬公平合理。倘執行人員不授出清洗豁免或倘清洗豁免不獲無利益股東批准，股份購回協議將根據其條款終止協議， 貴公司將失去成功完成股份購回所預期帶來的全部裨益。

---

## 天達融資函件

---

### VI. 推薦意見

就達致吾等向獨立董事委員會及無利益股東作出的推薦意見時，吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其是下列各項：

- a) 貴公司理想的營運表現及穩健的財務狀況；
- b) 無利益股東於 貴公司的按比例計算的股權有所增加，原因是購回股份將於完成後註銷，致使該等欲保留於 貴公司所持股權的人士可從中受惠；
- c) 每股港幣1.23元的股份購回價乃由 貴公司與Penta經過公平商業磋商後釐定，較股份於最後交易日的收市價折讓12.1%，及較 貴公司於二零一二年三月三十一日的經審核每股資產淨值折讓67.6%；
- d) 假設 貴公司將運用其剩餘銀行結餘及現金支付股份購回的代價而編製股份購回對 貴集團截至二零一二年三月三十一日止年度帶來的正面備考財務影響。

鑒於上文所述原因，吾等認為股份購回符合 貴公司的利益，而股份購回協議的條款對無利益股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦無利益股東於股東特別大會上投票贊成批准(i)股份購回協議及其項下擬進行之交易；及(ii)清洗豁免之決議案。

此致

*Far East Consortium International Limited*  
獨立董事委員會及無利益股東 台照

代表  
天達融資亞洲有限公司  
總裁 執行董事  
林懷漢 鍾建舜  
謹啟

二零一二年六月二十七日

## 1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年之綜合財務資料，乃摘錄自本公司有關年報及年度業績公佈。

	截至三月三十一日止年度			
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
業績				
收益	<u>1,760,951</u>	<u>1,654,446</u>	<u>2,342,235</u>	<u>1,732,841</u>
除稅前溢利	717,656	555,029	492,856	221,947
所得稅開支	<u>(103,131)</u>	<u>(108,548)</u>	<u>(134,484)</u>	<u>(116,847)</u>
本年度溢利	<u>614,525</u>	<u>446,481</u>	<u>358,372</u>	<u>105,100</u>
可歸屬於：				
本公司擁有人	448,102	394,212	323,805	85,540
非控股權益	166,423	52,269	34,567	19,560
每股盈利	<u>港幣23仙</u>	<u>港幣21仙</u>	<u>港幣18仙</u>	<u>港幣5.3仙</u>
已付股息				
中期	19,496	38,167	37,993	16,213
末期	<u>95,913</u>	<u>76,093</u>	<u>37,663</u>	<u>161,176</u>
	<u>115,409</u>	<u>114,260</u>	<u>75,656</u>	<u>177,389</u>
擬派股息				
中期	19,496	38,167	37,993	16,213
末期(附註1)	<u>86,488</u>	<u>95,913</u>	<u>76,093</u>	<u>32,440</u>
	<u>86,507</u>	<u>134,080</u>	<u>114,086</u>	<u>48,653</u>
擬派每股股息				
中期	港幣1仙	港幣2仙	港幣2仙	港幣1仙
末期	<u>港幣5仙</u>	<u>港幣5仙</u>	<u>港幣4仙</u>	<u>港幣2仙</u>

	於三月三十一日			
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>資產及負債</b>				
資產總值	16,393,315	15,168,734	13,135,051	10,514,725
負債總值	<u>(7,893,306)</u>	<u>(7,249,941)</u>	<u>(6,913,272)</u>	<u>(5,631,389)</u>
	8,500,009	7,918,793	6,221,779	4,883,336
非控股權益	<u>(1,048,389)</u>	<u>(892,205)</u>	<u>(95,780)</u>	<u>(30,456)</u>
股東資金	<u><u>7,451,620</u></u>	<u><u>7,026,588</u></u>	<u><u>6,125,999</u></u>	<u><u>4,852,880</u></u>

附註：

1. 截至二零一二年三月三十一日止年度之建議末期股息乃按建議末期股息每股股份港幣5仙乘以於最後實際可行日期發行在外股份與購回股份之間的數目差異估計。截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息總額僅會於最後實際可行日期後確定。
2. 截至二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止四個財政年度各年並無特殊項目或非經常性項目。
3. 本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行並無就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個財政年度各年發表保留意見。
4. 於截至二零一二年三月三十一日止四個年度，本公司於每年均有派付股息，而本公司並無計劃改變其股息政策。

## 2. 最近期刊發之財務資料

以下分別載列本集團截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度之最近期刊發之經審核財務資料，乃分別摘錄自本公司截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度之年度業績公佈及年報。

## (A) 截至二零一二年三月三十一日止六年度之經審核財務資料

## 綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益		1,760,951	1,654,446
銷售及服務成本		(778,045)	(787,867)
折舊及攤銷		(135,304)	(110,935)
毛利		847,602	755,644
其他收入		18,181	18,055
行政支出		(480,342)	(417,719)
麗悅首次公開發售開支		—	(22,506)
出售物業、廠房及設備之收益		380,799	1,285
出售一間附屬公司之收益		—	81,385
其他收益及虧損	4	87,038	287,037
分佔聯營公司業績		23,843	33,231
分佔共同控制實體業績		7,014	4,742
融資成本	5	(166,479)	(186,125)
除稅前溢利		717,656	555,029
所得稅開支	6	(103,131)	(108,548)
本年度溢利	7	614,525	446,481
可歸屬於：			
本公司擁有人		448,102	394,212
非控股權益		166,423	52,269
		614,525	446,481
每股盈利	8		
基本(港幣仙)		23	21
攤薄(港幣仙)		23	21



## 綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	<u>614,525</u>	<u>446,481</u>
其他全面收益(支出)：		
換算海外業務之滙兌差額	41,379	222,040
可供出售投資公平值(減少)增加	(17,763)	8,857
預付租賃款項轉撥至投資物業所產生重估增加	—	3,176
預付租賃款項重估增加之遞延稅項	—	(794)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	<u>15,027</u>	<u>(37,591)</u>
本年度其他全面收益	<u>38,643</u>	<u>195,688</u>
本年度全面收益總額	<u><u>653,168</u></u>	<u><u>642,169</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	468,578	570,237
非控股權益	<u>184,590</u>	<u>71,932</u>
	<u><u>653,168</u></u>	<u><u>642,169</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,456,469	2,581,274
物業、廠房及設備		5,988,002	5,442,801
預付租賃款項		597,485	586,070
商譽		68,400	68,400
其他無形資產		2,100	4,672
聯營公司權益		256,158	209,010
共同控制實體權益		90,966	63,441
可供出售投資		16,190	175,919
按公平值計入損益之金融資產		7,750	4,671
購買物業、廠房及設備之按金		149,315	121,357
應收聯營公司款項		70,784	96,650
應收共同控制實體款項		26,936	—
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		141,407	136,896
已抵押存款		25,252	12,928
		<u>10,017,209</u>	<u>9,624,084</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		100,699	132,490
待發展／發展中物業		3,797,152	2,718,531
其他存貨		10,719	8,225
預付租賃款項		18,867	13,636
應收賬款、按金及預付款項	10	280,570	229,326
應收聯營公司款項		—	4,863
可收回稅項		11,386	13,352
可供出售投資		18,694	23,566
按公平值計入損益之金融資產		458	69,708
衍生金融工具		10	398
已抵押存款		342,672	261,870
有限制銀行存款		971	2,690
銀行結餘及現金		1,374,980	1,986,347
		<u>5,957,178</u>	<u>5,465,002</u>
分類為持作出售之資產		<u>418,928</u>	<u>79,648</u>
		<u>6,376,106</u>	<u>5,544,650</u>

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	606,298	406,976
財務租約承擔		218	474
應付關連公司款項		46,165	44,803
應付聯營公司款項		12,877	17,950
應付附屬公司之非控股股東款項		30,070	30,233
已收客戶按金		197,140	176,100
衍生金融工具		1,245	751
應繳稅項		345,774	308,266
可換股債券		—	716,785
有抵押銀行及其他借貸		1,764,289	1,112,991
		<u>3,004,076</u>	<u>2,815,329</u>
分類為持作出售之資產有關負債		2,994	—
		<u>3,007,070</u>	<u>2,815,329</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,369,036</u>	<u>2,729,321</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>13,386,245</u>	<u>12,353,405</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行及其他借貸		4,620,800	4,139,282
財務租約承擔		474	84
衍生金融工具		—	68,615
遞延稅項負債		234,888	226,631
可換股債券		30,074	—
		<u>4,886,236</u>	<u>4,434,612</u>
<b>資產淨值</b>		<u>8,500,009</u>	<u>7,918,793</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		195,976	191,826
股份溢價		2,822,611	2,770,185
儲備		4,433,033	4,064,577
		<u>7,451,620</u>	<u>7,026,588</u>
本公司擁有人應佔權益		7,451,620	7,026,588
非控股權益		1,048,389	892,205
		<u>8,500,009</u>	<u>7,918,793</u>
<b>權益總額</b>		<u>8,500,009</u>	<u>7,918,793</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。此外，綜合財務報表已包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號（修訂）	最低資金規定之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對現時或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露 — 轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂）	呈列其他全面收益項目 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 自二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 自二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 自二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 自二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 自二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

除下文所披露可能相關之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋外，本公司董事預期應用此等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)包含有關金融負債及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號之最重大改變乃與因金融負債(指定為按公平值計入損益計算)之信貸風險變動而引致該負債公平值變動之會計處理方法有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因金融負債的信貸風險變動而引致有關負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期香港財務報告準則第9號將會於本集團於二零一五年四月一日開始財政期間之財務報表中獲採納，或會對就本集團之權益及目前按成本列賬之可供出售投資(將按公平值計量)所申報之金額造成影響。然而，在詳細審閱完成前提供有關該影響之合理估計並不可行。

**有關合併、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則**

於二零一一年六月，五項有關合併、合營安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)。

該等五項準則的主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報表」有關綜合財務報表之部分及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「合併—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號對控制權的新定義，包含三項內容：(a)對被投資方之權力，(b)介入被投資方而獲得可變回報之風險或權利，及(c)向被投資方行使權力以影響投資方回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已加入廣泛指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司的權益」及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合營方作出的非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營公司及合營經營，取決於各方於該安排之權利及責任。相比而言，根據香港會計準則第31號，合營安排則分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司需採用權益法核算，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可使用權益法或比例法核算。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非合併範圍內實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則之規定更為詳盡。

此五項準則乃於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有此五項準則須同時提早應用。

本公司董事預期，該等準則將於本集團於二零一三年四月一日開始的財政期間採用。然而，應用該等準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號建立一個有關公平值計量及相關披露之單一指引。該準則定義公平值，建立計量公平值的框架及要求就公平值計量作出披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，這應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及相關披露的金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求為更詳盡。香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期香港財務報告準則第13號將於本集團於二零一三年四月一日開始的財政期間獲採納，而應用該新準則可能會導致須在綜合財務報表作更廣泛的披露。

### 3. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、酒店業務及管理以及停車場業務、證券與金融產品投資及其他業務(主要包括提供工程服務及次按貸款)。

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及若干融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	3,533	85,425	(6,843)	(3,023)
— 香港	13,632	5,994	(13,719)	3,231
— 馬來西亞	736	922	2,354	(549)
— 中華人民共和國 (不包括香港) (「中國」)	28,391	153,413	2,955	88,762
	46,292	245,754	(15,253)	88,421
物業投資				
— 香港	28,365	24,436	155,673	241,922
— 中國	12,215	11,651	(3,914)	(245)
— 新加坡	25,916	24,482	35,552	110,802
	66,496	60,569	187,311	352,479
酒店業務及管理				
— 香港	707,866	517,073	660,284	287,837
— 馬來西亞	294,162	266,323	48,149	60,029
— 中國	94,069	83,704	(28,120)	(1,667)
— 新加坡	—	—	(6,229)	(8,505)
— 英國	—	—	(717)	—
	1,096,097	867,100	673,367	337,694
停車場業務				
— 澳洲	518,496	446,091	42,433	42,482
— 馬來西亞	18,571	18,165	8,427	9,314
	537,067	464,256	50,860	51,796
證券及金融產品投資	12,583	15,739	(41,769)	4,120
其他業務	2,416	1,028	1,948	(6,068)
分部收益／分部溢利	<u>1,760,951</u>	<u>1,654,446</u>	856,464	828,442
未分配企業開支			(63,032)	(87,288)
融資成本			(75,776)	(186,125)
除稅前溢利			717,656	555,029
所得稅開支			(103,131)	(108,548)
本年度溢利			<u>614,525</u>	<u>446,481</u>

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金)持有之資產。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	1,513,133	688,946
— 香港	730,396	664,244
— 馬來西亞	382,398	368,904
— 中國	1,772,613	1,581,883
	4,398,540	3,303,977
物業投資		
— 香港	1,730,192	1,554,886
— 中國	3,671	4,515
— 新加坡	605,411	579,693
	2,339,274	2,139,094
酒店業務及管理		
— 香港	3,592,814	3,024,830
— 馬來西亞	1,071,588	1,048,077
— 中國	1,927,506	1,561,550
— 新加坡	694,845	531,397
— 英國	261,043	—
	7,547,796	6,165,854
停車場業務		
— 澳洲	707,176	702,202
— 馬來西亞	155,996	153,941
	863,172	856,143
證券及金融產品投資	50,763	340,019
其他業務	352,437	377,300
分部資產	15,551,982	13,182,387
未分配企業資產	841,333	1,986,347
資產總值	16,393,315	15,168,734

概無分部透過與其他分部交易產生任何收益。

並無來自任何單一客戶之收益佔本集團總收益超過10%。



## 4. 其他收益及虧損

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業公平值增加	148,302	312,796
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	145	421
出售可供出售投資之(虧損)收益	(15,027)	37,591
持作買賣投資之公平值變動	(9,975)	5,863
衍生金融工具公平值變動	(34,403)	(64,482)
物業存貨轉撥為投資物業之虧損	(2,004)	—
應收一間共同控制實體款項撥備	—	(5,152)
	<u>87,038</u>	<u>287,037</u>

## 5. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	172,730	151,765
— 毋須於五年內悉數償還	40,203	38,002
須於五年內悉數償還之其他貸款	785	1,070
可換股債券	35,709	49,001
財務租約	29	21
前期費用攤銷	16,889	15,381
其他	2,025	2,387
	<u>268,370</u>	<u>257,627</u>
總利息成本		
減：發展中物業資本化金額：		
— 待售物業	(76,360)	(50,463)
— 業主佔用物業	(23,787)	(19,755)
— 投資物業	(1,744)	(1,284)
	<u>166,479</u>	<u>186,125</u>

## 6. 所得稅開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	53,922	36,499
中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)	5,390	20,324
中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,652	31,295
澳洲所得稅	16,975	10,106
馬來西亞所得稅	12,481	3,821
新加坡所得稅	132	926
	<u>92,552</u>	<u>102,971</u>
遞延稅項	<u>10,579</u>	<u>5,577</u>
	<u>103,131</u>	<u>108,548</u>

香港利得稅乃按組成本集團之各獨立公司估計應課稅溢利減承前未動用稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

「企業所得稅」乃根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅就已售物業的土地增值按累進稅率介乎30%至60%，經扣除可扣稅項目後徵收。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

## 7. 本年度溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	14,761	131,041
核數師酬金	11,569	8,511
折舊	138,392	121,480
預付租賃款項攤銷	9,537	10,359
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(1,094)	(8,116)
	8,443	2,243
無形資產攤銷	2,572	2,572
於一間共同控制實體投資之攤銷(已於分佔共同控制實體業績列賬)	2,904	2,904
員工成本	423,377	365,228
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	869	872
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣20,033,000元 (二零一一年：港幣15,915,000元)	93,389	77,508
出售物業、廠房及設備之收益：		
— 酒店物業	380,288	—
— 其他	511	1,285
	380,799	1,285
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資		
— 上市	1,847	697
可供出售投資		
— 上市	2,244	622
— 非上市	21	103
	4,112	1,422
呆壞賬撥回	528	1,336
銀行利息收入	3,808	2,123

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司擁有人應佔綜合溢利港幣448,102,000元(二零一一年：港幣394,212,000元)及股份數目計算如下：

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,932,776	1,907,404
可攤薄潛在普通股之影響		
— 購股權	—	2,610
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,932,776</u>	<u>1,910,014</u>

計算截至二零一二年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之未償還可換股債券，乃因其行使將導致每股盈利增加。此外，計算時並無假設本公司及其附屬公司之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於本公司及其附屬公司股份年內之平均市價。

計算截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之未償還可換股債券，乃因其行使將導致每股盈利增加。此外，計算時並無假設其附屬公司之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於其附屬公司股份之平均市價。

## 9. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣1仙(二零一一年：中期股息港幣2仙)	19,496	38,167
已付二零一一年末期股息—港幣5仙		
(二零一一年：已付二零一零年末期股息—港幣4仙)	<u>95,913</u>	<u>76,093</u>
	<u>115,409</u>	<u>114,260</u>

董事建議就截至二零一二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5仙(二零一一年：港幣5仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以現金收取年內建議派發及派付之股息代替獲發本公司新股份方式。

**10. 應收賬款、按金及預付款項**

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款港幣73,300,000元(二零一一年：港幣73,079,000元)。

應收貿易賬款主要包括出租物業之應收款項。本集團不准許向物業租戶給予信貸期。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之信貸期為30至60日。

出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
零至60日	63,441	62,688
61至90日	4,192	5,431
超過90日	5,667	4,960
	<u>73,300</u>	<u>73,079</u>

**11. 應付賬款及應計費用**

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣255,372,000元(二零一一年：港幣116,385,000元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
零至60日	162,478	46,978
61至90日	5,747	10,880
超過90日	87,147	58,527
	<u>255,372</u>	<u>116,385</u>

## (B) 截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核財務報表

## 綜合收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
收益	8	1,654,446	2,342,235
折舊及攤銷		(110,935)	(74,251)
其他銷售及服務成本		<u>(787,867)</u>	<u>(1,468,833)</u>
毛利		755,644	799,151
其他收入		19,340	16,874
其他收益及虧損	9	368,422	85,607
行政支出		(417,719)	(328,081)
麗悅首次公開發售開支		(22,506)	—
分佔聯營公司業績		33,231	28,592
分佔共同控制實體業績		4,742	410
融資成本	10	<u>(186,125)</u>	<u>(109,697)</u>
除稅前溢利		555,029	492,856
所得稅開支	11	<u>(108,548)</u>	<u>(134,484)</u>
本年度溢利	12	<u>446,481</u>	<u>358,372</u>
可歸屬於：			
本公司擁有人		394,212	323,805
非控股權益		<u>52,269</u>	<u>34,567</u>
		<u>446,481</u>	<u>358,372</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	13		
基本		<u>21</u>	<u>18</u>
攤薄		<u>21</u>	<u>18</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>446,481</u>	<u>358,372</u>
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	222,040	296,995
可供出售投資重估增加	8,857	59,580
物業、廠房及設備以及預付租賃款項 轉撥至投資物業所產生重估增加	3,176	8,843
重估增加之遞延稅項	(794)	(2,211)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	<u>(37,591)</u>	<u>4,394</u>
本年度其他全面收益	<u>195,688</u>	<u>367,601</u>
本年度全面收益總額	<u><u>642,169</u></u>	<u><u>725,973</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	570,237	677,526
非控股權益	<u>71,932</u>	<u>48,447</u>
	<u><u>642,169</u></u>	<u><u>725,973</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	16	2,581,274	2,179,330	1,943,061
物業、廠房及設備	17	5,442,801	5,448,882	4,345,518
預付租賃款項	18	586,070	741,144	307,488
商譽	19	68,400	68,400	—
無形資產	20	4,672	7,244	—
聯營公司權益	21	209,010	181,620	163,276
共同控制實體權益	22	63,441	75,291	72,112
可供出售投資	23	175,919	308,056	83,282
按公平值計入損益之金融資產	24	4,671	4,574	6,903
購買物業、廠房及設備之按金		121,357	109,009	73,450
應收聯營公司款項	25	96,650	90,443	90,318
應收一間接受投資公司款項	45	119,995	119,995	119,995
其他應收款項	26	136,896	1,947	1,885
已抵押存款	27	12,928	12,397	11,768
		<u>9,624,084</u>	<u>9,348,332</u>	<u>7,219,056</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	28			
已落成物業		132,490	198,363	488,890
待發展／發展中物業		2,718,531	1,688,234	1,705,278
其他存貨		8,225	6,452	4,431
預付租賃款項	18	13,636	19,116	9,295
應收賬款、按金及預付款項	29	229,326	229,387	151,676
應收聯營公司款項	25	4,863	3,628	4,718
應收一間共同控制實體款項	45	—	5,152	15,234
可收回稅項		13,352	15,082	13,454
可供出售投資	23	23,566	20,897	163,751
按公平值計入損益之金融資產	24	69,708	19,561	28,351
衍生金融工具	30	398	1,708	8,255
已抵押存款	27	261,870	17,368	14,404
有限制銀行存款	27	2,690	269,829	9,024
銀行結餘及現金	27	1,986,347	1,291,942	678,908
		<u>5,465,002</u>	<u>3,786,719</u>	<u>3,295,669</u>
持作出售之非流動資產	31	<u>79,648</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>5,544,650</u>	<u>3,786,719</u>	<u>3,295,669</u>

		二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
	附註			
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	32	406,976	423,593	379,626
財務租約承擔	33	474	1,256	1,015
應付董事款項	45	—	892	933
應付關連公司款項	45	44,803	46,061	41,910
應付聯營公司款項	45	17,950	17,952	15,894
應付少數股東款項	45	30,233	29,462	28,367
已收客戶按金		176,100	81,811	81,505
衍生金融工具	30	751	208	—
按公平值計入損益之金融負債		—	—	121,845
應繳稅項		308,266	249,473	192,619
可換股債券	36	716,785	—	—
有抵押銀行及其他借貸	34	1,112,991	1,235,783	1,009,219
		<u>2,815,329</u>	<u>2,086,491</u>	<u>1,872,933</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,729,321</u>	<u>1,700,228</u>	<u>1,422,736</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>12,353,405</u>	<u>11,048,560</u>	<u>8,641,792</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	35	191,826	190,638	162,200
股份溢價		2,770,185	2,746,668	2,041,906
儲備		4,064,577	3,188,693	2,648,774
本公司擁有人應佔權益		<u>7,026,588</u>	<u>6,125,999</u>	<u>4,852,880</u>
非控股權益		<u>892,205</u>	<u>95,780</u>	<u>30,456</u>
<b>權益總額</b>		<u>7,918,793</u>	<u>6,221,779</u>	<u>4,883,336</u>
<b>非流動負債</b>				
衍生金融工具	30	68,615	44,266	—
可換股債券	36	—	751,013	228,995
應付一名少數股東款項	45	—	—	5,175
遞延稅項	37	226,631	208,323	142,435
財務租約承擔	33	84	505	1,236
有抵押銀行及其他借貸	34	4,139,282	3,822,674	3,380,615
		<u>4,434,612</u>	<u>4,826,781</u>	<u>3,758,456</u>
		<u>12,353,405</u>	<u>11,048,560</u>	<u>8,641,792</u>

第I-16至第I-92頁之綜合財務報表於二零一一年六月二十七日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱德根  
董事

丹斯里拿督邱達昌  
董事



## 綜合權益變動報表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可換股債券 權益儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (附註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年四月一日， 如原先呈列	162,200	2,041,906	253	7,228	(36,560)	(60,648)	2,784	95,049	1,038,709	1,492,623	4,743,544	30,456	4,774,000
會計政策變動之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	109,336	109,336	—	109,336
於二零零九年四月一日， 重列	162,200	2,041,906	253	7,228	(36,560)	(60,648)	2,784	95,049	1,038,709	1,601,959	4,852,880	30,456	4,883,336
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	323,805	323,805	34,567	358,372
可供出售投資重估增加	—	—	—	—	59,580	—	—	—	—	—	59,580	—	59,580
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	283,115	—	—	—	—	283,115	13,880	296,995
因出售可供出售投資 而重新分類至損益	—	—	—	—	4,394	—	—	—	—	—	4,394	—	4,394
轉撥投資物業時物業、 廠房及設備重估增加 減就此產生之遞延稅項	—	—	—	6,632	—	—	—	—	—	—	6,632	—	6,632
本年度其他全面收益	—	—	—	6,632	63,974	283,115	—	—	—	—	353,721	13,880	367,601
本年度全面收益總額	—	—	—	6,632	63,974	283,115	—	—	—	323,805	677,526	48,447	725,973
發行股份代替現金股息， 扣除開支	2,325	44,298	—	—	—	—	—	—	—	—	46,623	—	46,623
發行二零一五年債券	—	—	—	—	—	—	—	39,410	—	—	39,410	—	39,410
二零一五年債券權益部分之 遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	(6,042)	—	—	(6,042)	—	(6,042)
就兌換二零一三年債券 發行之股份	7,708	340,768	—	—	—	—	—	(113,831)	—	—	234,645	—	234,645
二零一三年債券權益部分之 遞延稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	18,782	—	—	18,782	—	18,782
收購資產	8,172	141,330	—	—	—	—	—	—	—	—	149,502	—	149,502
收購業務	10,233	179,075	—	—	—	—	—	—	—	—	189,308	52,944	242,252
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	2,353	—	—	—	2,353	—	2,353
股份發行開支	—	(709)	—	—	—	—	—	—	—	—	(709)	—	(709)
可換股債券發行開支	—	—	—	—	—	—	—	(2,623)	—	—	(2,623)	—	(2,623)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(75,656)	(75,656)	—	(75,656)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(36,067)	(36,067)
於二零一零年三月三十一日	190,638	2,746,668	253	13,860	27,414	222,467	5,137	30,745	1,038,709	1,850,108	6,125,999	95,780	6,221,779

## 本公司權益持有人應佔

	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	購股權儲備	可換股債券權益儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	394,212	394,212	52,269	446,481
可供出售投資重估增加	—	—	—	—	8,857	—	—	—	—	—	8,857	—	8,857
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	203,020	—	—	—	—	203,020	19,020	222,040
因出售可供出售投資而重新分類至損益	—	—	—	—	(37,591)	—	—	—	—	—	(37,591)	—	(37,591)
轉撥至投資物業時預付租賃款項重估增加減就此產生之遞延稅項	—	—	—	1,739	—	—	—	—	—	—	1,739	643	2,382
本年度其他全面收益	—	—	—	1,739	(28,734)	203,020	—	—	—	—	176,025	19,663	195,688
本年度全面收益總額	—	—	—	1,739	(28,734)	203,020	—	—	—	394,212	570,237	71,932	642,169
發行股份代替現金股息，扣除開支	1,595	32,410	—	—	—	—	—	—	—	—	34,005	—	34,005
購回本身股份	(407)	(8,893)	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,300)	—	(9,300)
購回二零一五年債券	—	—	—	—	—	—	—	(8,206)	—	1,956	(6,250)	—	(6,250)
購回部分二零一五年債券權益部分之遞延稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	1,428	—	—	1,428	—	1,428
減持麗悅權益	—	—	—	—	—	—	—	—	417,926	—	417,926	723,060	1,140,986
重新分類先前就麗悅分拆確認過往收購後儲備	—	—	—	(1,791)	—	(20,475)	—	—	64,097	(41,831)	—	—	—
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	6,803	—	—	—	6,803	3,299	10,102
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(114,260)	(114,260)	—	(114,260)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,866)	(1,866)
於二零一一年三月三十一日	191,826	2,770,185	253	13,808	(1,320)	405,012	11,940	23,967	1,520,732	2,090,185	7,026,588	892,205	7,918,793

## 附註：

其他儲備乃(a)於一九九一年集團重組時產生，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值；及(b)減持麗悅權益之收益，詳情載於附註38(a)。

## 綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	555,029	492,856
按下列各項調整：		
分佔共同控制實體業績	(4,742)	(410)
分佔聯營公司業績	(33,231)	(28,592)
折舊及攤銷	123,723	81,320
上市投資股息	(1,422)	(7,130)
利息收入	(2,123)	(3,679)
利息支出	186,125	109,697
應收共同控制實體款項撥備	5,152	13,200
無形資產攤銷	2,572	1,756
出售一間附屬公司之收益	(81,385)	—
投資物業公平值增加	(312,796)	(166,197)
可換股債券發行開支攤銷	2,690	3,443
出售可供出售投資之(收益)虧損	(37,591)	4,394
持作買賣之投資公平值變動	(5,863)	(7,367)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(421)	(3,731)
衍生金融工具公平值變動	64,482	61,441
按公平值計入損益之金融負債公平值變動	—	7,725
確認股份付款	10,102	2,353
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(1,285)	9
出售一間聯營公司之虧損	—	4,928
清償應收次按貸款	635	23,019
營運資金變動前之經營現金流量	469,651	589,035
待售物業(增加)減少	(626,055)	609,958
其他存貨增加	(1,773)	(1,747)
應收賬款、按金及預付款項增加	(1,638)	(76,890)
應收共同控制實體款項增加	—	(3,118)
持作買賣之投資(增加)減少	(43,649)	6,787
衍生金融工具增加	(38,280)	(26,070)
應付賬款及應計賬款減少	(10,969)	(1,992)
已收客戶訂金增加(減少)	85,386	(302)
應收聯營公司墊款(增加)減少	(3,332)	1,090
經營業務(所用)所得之現金	(170,659)	1,096,751
已繳所得稅	(50,237)	(85,131)
<b>經營業務(所用)所得之現金淨額</b>	<b>(220,896)</b>	<b>1,011,620</b>

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
<b>投資活動</b>			
收購物業、廠房及設備		(372,644)	(608,406)
增添預付租賃款項		(24,509)	(402,106)
增添投資物業		(7,854)	(15,338)
出售一間附屬公司之現金流入淨額	38(b)	289,044	—
收購附屬公司，扣除所收購銀行結餘及現金	38(c)	—	6,835
於一間共同控制實體之注資		—	(1,562)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,945	3,925
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		7,721	78,248
購買按公平值計入損益之金融資產		(8,032)	(62,818)
出售投資物業所得款項		14,200	108,639
收購可供出售投資		(122,666)	(87,514)
出售可供出售投資所得款項		260,991	60,780
收購物業、廠房及設備之已付按金		(12,348)	(34,909)
已抵押存款增加		(245,033)	(1,956)
有限制銀行存款減少(增加)		273,112	(259,582)
(向聯營公司墊款)聯營公司償還款項		(1,235)	—
共同控制實體資金退回		10,276	—
已收聯營公司股息		5,841	5,320
已收一間共同控制實體股息及分派		6,927	1,130
已收上市投資股息		1,422	7,130
已收銀行利息		2,123	3,679
<b>投資活動所得(所用)之現金淨額</b>		<b>81,281</b>	<b>(1,198,505)</b>

附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
<b>融資活動</b>		
股份發行開支	(47,014)	(749)
可換股債券發行開支	—	(2,041)
購回本身股份	(9,376)	—
購回可換股債券	(59,173)	(10,607)
贖回可換股債券	—	(118,963)
發行可換股債券所得款項	—	800,000
向非控股股東提呈發售麗悅股份所得款項	1,188,000	—
新籌得銀行及其他借貸	600,941	1,131,329
償還銀行及其他借貸	(559,858)	(795,431)
償還財務租約之責任	(1,399)	(1,228)
償還款項予一名董事	(892)	(41)
(償還款項予關連公司)關連公司墊款	(3,160)	3,773
(償還款項予聯營公司)聯營公司墊款	(2)	2,058
已付股息	(80,255)	(29,033)
少數股東墊款(償還款項予少數股東)	771	(4,080)
已付一名非控股股東股息	(1,866)	(36,067)
已付利息	(224,432)	(157,192)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>	<u>802,285</u>	<u>781,728</u>
<b>現金及現金等值物增加淨值</b>	662,670	594,843
<b>承前現金及現金等值物</b>	1,291,942	678,908
<b>匯率變動之影響</b>	<u>31,735</u>	<u>18,191</u>
<b>結轉之現金及現金等值物</b>	<u><u>1,986,347</u></u>	<u><u>1,291,942</u></u>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	<u><u>1,986,347</u></u>	<u><u>1,291,942</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一一年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年報「公司資料」一節內披露。

本集團主要從事物業發展與投資、酒店業務、經營停車場及財資管理。

於本年度，本公司連同一間附屬公司麗悅酒店集團有限公司（「麗悅」，前稱 Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited）向公眾提呈出售麗悅合共540,000,000股普通股。自此，麗悅於二零一零年十月十一日在聯交所獨立上市，而本公司於麗悅之權益由100%減少至73%。有關交易詳情載於附註38(a)。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

## 本年度應用之新訂及經修訂準則及詮釋

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂）	修訂香港財務報告準則第5號作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進一部分
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團以現金結算以股份為基礎付款之交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港— 詮釋第5號	財務報表呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款的有期貸款的分類

除下文披露者外，於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則對現時或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

**(a) 香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）及香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）**

本集團已就收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併提前應用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）「業務合併」。本集團亦已於二零一零年四月一日或之後提早應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）「綜合及獨立財務報表」有關於取得控制權後於附屬公司擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理規定。

於應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）時，已於權益確認分拆麗悅所得收益港幣417,926,000元。詳情載於附註38(a)。倘已應用前會計政策，收益應已於損益確認。

**(b) 香港會計準則第17號之修訂**

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務

狀況表呈列為預付租賃款項。該修訂刪除此項規定。取以代之，該修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即根據租賃資產擁有權所附風險及回報歸承租人或承租人所有之程度。

根據香港會計準則第17號「租賃」之過渡條文，本集團按有關租約開始時存在之資料，重新評估於二零一零年四月一日未屆滿之租賃土地分類。符合財務租約分類之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日先前賬面值分別為港幣1,203,562,000元及港幣1,208,997,000元之預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。因此，物業、廠房及設備之賬面值分別由二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之港幣3,141,956,000元及港幣4,239,885,000元增加至港幣4,345,518,000元及港幣5,448,882,000元，而於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日，預付租賃款項則分別由港幣1,520,345,000元及港幣1,969,257,000元減少至港幣316,783,000元及港幣760,260,000元。有關租賃土地於二零一零年三月三十一日之賬面值港幣1,056,220,000元已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號之修訂對現時及過往時期之已報告損益並無影響。

**(c) 香港詮釋第5號**

香港詮釋第5號「財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類」(「香港詮釋第5號」)釐清，借款人應將包含給予貸款人無條件權利隨時要求償還貸款之條款(「可隨時要求償還條款」)之有期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已更改其有關包含可隨時要求償還條款之有期貸款之分類之會計政策。以往，該等有期貸款之分類乃根據貸款協議所載協定之預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，包含可隨時要求償還條款之有期貸款應分類為流動負債。

於報告期末，包含可隨時要求償還條款之銀行貸款總賬面值為港幣87,381,000元，已由非流動負債重新分類為流動負債。該有期貸款已於金融負債到期分析內最早時限中呈列(詳情見附註6b「流動資金風險」一節)。於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日，本集團並無任何可即時要求償還之非流動銀行貸款，因此毋須重新分類。應用香港詮釋第5號對已報告損益概無影響。

**(d) 香港會計準則第12號之修訂**

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂項下「遞延稅項：收回相關資產」已於強制生效日期(即二零一二年一月一日或之後開始年度期間)之前應用。根據此修訂，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量的投資物業是假設可透過出售收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

因此，為計量遞延稅項負債及遞延稅項資產，本集團採用公平值模式計量的投資物業均假設可透過出售收回。於香港及新加坡投資物業遞延稅項之重新計量令二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的遞延稅項負債分別減少港幣109,336,000元及港幣128,870,000元，而相應調整已於保留溢利中確認。遞延稅項已不再為某些投資物業公平值增加撥備，因而應用修訂令年度溢利增加港幣44,813,000元。

## 財務影響概要

因(a)應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則；及(b)落實過往年度業務合併之最終計算商譽(詳見附註38(c))，以致會計政策變動而對本集團現時及過往年度業績各項目及每股盈利之影響載述如下：

	二零一一年		二零一零年	
	對溢利 之影響 港幣千元	對每股 基本及攤薄 盈利之影響 港幣仙	對溢利 之影響 港幣千元	對每股 基本及攤薄 盈利之影響 港幣仙
香港會計準則第12號「所得稅」之 修訂產生之遞延稅項開支減少	44,813	2	19,534	1
無形資產公平值調整產生之遞延稅 項開支減少	772	—	527	—
無形資產攤銷開支增加	(2,572)	—	(1,756)	—
已於權益確認之麗悅分拆之收益	(417,926)	(22)	—	—
調整總額	<u>(374,913)</u>	<u>(20)</u>	<u>18,305</u>	<u>1</u>

上述變動對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的財務狀況影響如下：

	於二零零九年四月一日			於二零一零年三月三十一日			
	原來呈列 港幣千元	調整(i) 港幣千元	重列 港幣千元	原來呈列 港幣千元	調整(i) 港幣千元	調整(ii) 港幣千元	重列 港幣千元
物業、廠房及設備	3,141,956	1,203,562	4,345,518	4,239,885	1,208,997	—	5,448,882
預付租賃款項	1,520,345	(1,203,562)	316,783	1,969,257	(1,208,997)	—	760,260
商譽	—	—	—	73,047	—	(4,647)	68,400
無形資產	—	—	—	—	—	7,244	7,244
遞延稅項負債	(251,771)	109,336	(142,435)	(335,020)	128,870	(2,173)	(208,323)
對資產及負債之 影響總額		<u>109,336</u>			<u>128,870</u>	<u>424</u>	
保留溢利	1,492,623	109,336	1,601,959	1,722,467	128,870	(1,229)	1,850,108
非控股權益	30,456	—	30,456	94,127	—	1,653	95,780
對權益之影響總額		<u>109,336</u>			<u>128,870</u>	<u>424</u>	

(i) 因香港會計準則第12號及香港會計準則第17號之修訂而作出調整。

(ii) 調整暫時商譽、就此確認無形資產及遞延稅項以及非控股權益。



## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

除上文所披露香港會計準則第12號「所得稅」之修訂外，本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—轉讓金融資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂)	最低資金要求之預付款項 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>2</sup>

- 1 自二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視適用情況而定)或以後開始之年度期間生效。
- 2 自二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 3 自二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。
- 4 自二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。
- 5 自二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(二零一零年十一月經修訂)增設有關於金融負債及取消確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。
- 就金融負債而言，重大變動與指定為按公平值計入損益之金融負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，除非於其他全面收益中呈列負債信貸風險變動之影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因負債的信貸風險變動而引致金融負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

董事預期，應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團將按公平值計量之可供出售投資之計量及分類造成影響。然而，於詳細審閱完成前，提供該影響的合理估計，並不切實可行。

董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟不包括若干以公平值計量的若干投資物業及金融工具，於會計政策中的解釋載列如下。歷史成本一般於貨品或服務交易所給予代價的公平值計量。

採納的主要會計政策如下：

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(由本公司控制之實體)之財務報表。在本公司有權支配一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲益時，即表示存在控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止(視適用情況而定)計入綜合全面收益表。

倘有需要，附屬公司之財務報表予以調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間之所有交易、結餘及收支均已於綜合賬目內對銷。

附屬公司之非控股權益乃與本集團之權益分開呈列。

#### 向非控股權益分配全面收益總額

附屬公司之全面收益及開支總額會歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此會導致非控股權益出現虧絀結餘。於二零一零年四月一日之前，適用於非控股權益之虧損超過於附屬公司權益之非控股權益之差額按本集團權益予以分配，惟非控股權益有具約束力之責任並有能力作出額外投資以彌補該等虧損之情況則除外。

#### 本集團於二零一零年四月一日或之後在現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權時，出售損益按下列兩項之差額計算：(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之總和；及(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值。倘該附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額按猶如本集團已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，視為就其後會計處理而言初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體投資之初步確認成本。

**本集團於二零一零年四月一日前在現有附屬公司之擁有權益變動**

於現有附屬公司之權益增加與收購附屬公司的處理方法一致，於適當情況下確認商譽或議價購買收益。就於附屬公司之權益減少而言，無論有關出售是否導致本集團失去附屬公司之控制權，已收代價與非控股權益調整間之差額於損益確認。

**業務合併****於二零一零年四月一日或之後進行之業務合併**

收購業務時按購買法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團對被收購公司原擁有人之所承擔負債及本集團為交換被收購公司控制權而已發行股本工具於收購當日之公平值總和計算。收購相關成本於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債於收購當日按公平值確認。

商譽按所轉讓代價、於被收購公司之任何非控股權益之金額及收購公司早前持有被收購公司股權(如有)之公平值總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘(經評估後)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日之淨額超出所轉讓代價、於被收購公司任何非控股權益金額及收購公司早前持有被收購公司權益(如有)之公平值總和，則超出部份即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔被收購公司可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準之選擇乃按每次交易為基礎。其他類別非控股權益乃按其公平值或按另一項準則要求之另一項計量基準計量。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之暫時金額。該等暫時金額會於計量期間予以調整，或確認額外資產或負債，以反映就於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認金額之事實與情況所取得之新資訊。

**於二零一零年四月一日前進行之業務合併**

收購業務乃按收購法入賬。收購成本按交換當日本集團為取得被收購公司控制權而已給予之資產、已產生或承擔負債及已發行股本工具之公平值總和，另加業務合併直接應佔成本計量。被收購公司符合相關確認條件之可識別資產、負債及或然負債一般按收購當日之公平值確認。

收購所產生之商譽乃確認為資產，並初步按成本(即收購成本超出本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債之已確認金額部份)計量。倘於評估後，本集團所佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債之已確認金額高於收購成本，則該超出部份即時於損益確認。

於被收購公司之非控股權益初步按非控股權益應佔被收購公司資產、負債及或然負債之已確認金額比例計量。

或然代價倘及僅會於有可能產生或然代價及或然代價能可靠估計情況下方會確認。或然代價之往後調整予以確認以抵銷收購成本。

分階段進行之業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別確定。任何新增收購均不會影響過往已確認之商譽。

### 商譽

收購業務產生之商譽按成本減除任何累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表中分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至各預期將因合併而獲得協同效益之現金產生單位或現金產生單位組別。

獲分配商譽之現金產生單位將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。就某一於報告期間因收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位將於該報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益表內確認。商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，並指在日常業務過程中所售出貨物及提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項如下：

- 來自日常業務銷售物業之收入乃於相應物業已落成及交付買方時確認。於達到收益確認條件前自買方收取之訂金及分期付款項乃記錄於流動負債項下之銷售訂金。貨物銷售(物業除外)於交付及擁有權轉移時確認入賬。
- 酒店業務產生的收入於提供有關服務時確認入賬。
- 停車場業務之收益於提供有關設施時確認入賬。
- 經營租約項下物業之租金收入於相關租賃期內按直線法確認。
- 樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

金融資產之利息收入按時間基準，參考未償還本金及適用利率(即於初步確認時金融資產預計年期內將其估計未來現金收入切實折現至其賬面淨值所用比率)累計。

當本集團收取付款之權利獲確立時，投資之股息收入將予以確認。

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業，包括就此目的在建中的物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該項目的年度在損益列賬。

當業主開始佔用而證明用途已有所轉變，則自投資物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值一如物業、廠房及設備般，於其後會計處理上視作成本。

#### 物業、廠房及設備

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備項目的折舊，均以直線法按估計可使用年期，以將其成本撇減至剩餘價值，同時已考慮其估計剩餘價值計算。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準計及估計出現任何變動之影響。

按財務租約持有的資產按與自置資產相同的基準，於預計可使用年期或租賃年期(以較短者為準)計算折舊。

物業、廠房及設備於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何損益，出售所得款項與資產賬面值的差額乃於損益確認。

倘物業、廠房及設備項目因業主佔用完結而證明用途有變時轉撥至投資物業，則該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之差額，於其他全面收益內確認，並於資產重估儲備內累計。其後出售或報廢該資產，則資產重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

#### 待發展／發展中物業

持有作自用的發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括專業費用及於發展期間撥充資本的利息。於酒店業務開始前，不會就樓宇成本作出折舊撥備。

當租賃土地上的樓宇正在發展作生產、而租賃土地部分乃入賬列作經營租約，則租賃土地之攤銷開支乃於建設期間計入在建中樓宇部分成本內。倘租賃土地列作財務租約，則土地成本計入發展中酒店物業內。

擬作銷售用途之物業於完成發展後乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支、已撥充資本之借貸成本及有關物業之其他直接應佔成本。由於該等物業預期將於一年內變現，或擬於本集團一般營運週期內出售，故記錄為流動資產項下之待售物業。可變現淨值指估計售價減所有預計落成成本以及推廣及銷售物業將產生之成本。

#### 聯營公司的權益

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。重大影響力乃參與制訂受投資者財務及營運政策決定之權力，而非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資於綜合財務狀況表內按成本(就於本集團應佔損益的收購後變動及於聯營公司權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)，本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司之可識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額，均確認為商譽。商譽計入投資賬面值，並評估減值，作為投資其中部分。

任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超逾收購成本，於重新評估後，即時於損益確認。

已採用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份。有關減值虧損之任何回撥於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生的損益僅會在相關聯營公司的權益與本集團無關的情況下，方會在本集團的綜合財務報表確認。

#### 合營企業

#### 共同控制實體

共同控制實體乃涉及設立獨立實體之合營安排，而各合營方均可共同控制該實體的經濟活動。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法綜合於綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合財務狀況表內按成本(就本集團應佔損益收購後的變動及於共同控制實體權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該共同控制實體作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團應佔共同控制實體於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之差額，乃確認為商譽，並計入投資賬面值內。

任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額超逾收購成本，於重新評估後，即時於損益確認。

已採用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值一部分。有關減值虧損之任何回撥於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與其共同控制實體交易，與該共同控制實體交易所產生的損益僅會在相關共同控制實體的權益與本集團無關的情況下，方會在本集團的綜合財務報表確認。

**於業務合併中收購之無形資產**

於業務合併中收購之無形資產乃與商譽分開確認，並初步按於收購日期之公平值(乃視作其成本)確認。

初步確認後，具有限可用年期之無形資產乃按成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，即其於重估日期之公平值減其後之累計攤銷及任何累計減值虧損。具有限可用年期之無形資產攤銷乃按直線法於其估計可用年期內計提。

**非流動待售資產**

如非流動資產主要透過銷售交易而非持續使用而收回其賬面值，該資產將被分類為待售資產。只有當該銷售很可能發生及該資產可以現狀立即出售時，視為符合此條件。管理層必須承諾此銷售，並預期於分類日起一年內合資格確認為完成此銷售。

分類為待售資產之非流動資產(投資物業除外)以該資產過往賬面值及公平值(以較低者計算)，減去銷售成本計量。

**資產減值**

本集團於每個報告期間結算日檢討其資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。倘資產之可回收金額估計低於其賬面值時，則該資產之賬面值乃減至其可收回金額。

除減值或商譽及金融資產外(詳情於各自附註中說明)所有其他資產之減值虧損乃即時於損益確認。倘減值虧損在其後撥回，該資產賬面值會增加至其重新估計之可收回金額；但增加後之賬面值不得超過該資產於過往年度未確認減值虧損時應確定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

**存貨****待售物業**

待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參照估計售價減銷售開支之數額後釐定。

擬於完成發展後出售之待售或發展中物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值乃參考估計售價減完成發展之預計建築成本以及推廣及出售該落成物業產生之成本釐定。

物業成本包括令物業達致配況產生之土地成本、發展成本、其他發展直接應佔成本及於發展期間內撥充資本之借貸成本。

**其他存貨**

其他存貨包括食物與飲料，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本按先入先出法計算。

## 金融工具

當一群實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債）而直接應佔的交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接應佔的交易成本即時於損益確認。

## 金融資產

本集團金融資產分為「按公平值計入損益的金融資產」、「可供出售投資」及「貸款及應收賬款」。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括應收聯營公司、受投資公司、共同控制實體及應收賬款、已抵押存款、受限制銀行存款及銀行結餘）均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當有客觀證據證明資產減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。當資產的可收回數額增加乃客觀上與於確認減值後所引致的事件有關時，則減值虧損會於隨後期間予以撥回，惟該資產於減值被撥回之日的賬面值不得超過倘無確認減值的攤銷成本。

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預計年期切實貼現估計日後現金付款或初步確認時按較短期間貼現金融資產之賬面淨值（倘適用）之比率。利息收入以債務工具的實際利率確認。

### 按公平值計入損益之金融資產（「按公平值計入損益之金融資產」）

按公平值計入損益之金融資產分為兩類，包括持作買賣金融資產及於初步確認時被指定按公平值計入損益之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成本集團一併管理的金融工具已識別組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

除持作買賣金融資產外，金融資產如組成內含一種或多種嵌入式衍生工具之合約，及香港會計準則第39號容許整份合併合約（資產或負債）指定按公平值計入損益，則可於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。

於初步確認後的每個報告日期，按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而公平值變動在其產生的期間內直接在損益中確認。在損益中確認的損益淨值包括就金融資產賺取之任何股息或利息。



### 可供出售投資

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別(上文所載)的非衍生工具。於首次確認後的每一呈報日,可供出售的金融資產按公平值計量。公平值變動在其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計,直至該金融資產出售或釐定為減值為止,屆時,先前在投資重估儲備中累計的累積損益會重新分類至損益,而該資產的任何進一步減值虧損會在損益中確認。可供出售股本投資的減值虧損不會在其後的期間撥回。就可供出售的債務投資而言,如果其後投資的公平值增加客觀上可與確認減值虧損之後發生的事項連繫,則有關的減值虧損將予撥回。

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資而言,此等投資於首次確認後的每一報告日按成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據顯示資產已發生減值,減值虧損在損益中確認。減值虧損的金額按資產的賬面值與按類似的金融資產當時的市場回報率折現預計未來現金流量的現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損不會在往後期間撥回。

### 金融資產減值

金融資產(不包括指定按公平值計入損益的金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項,使該等金融資產之估計未來現金流量受到影響,則該金融資產為已減值。

就可供出售股本投資而言,倘投資之公平值嚴重地或持續地低於其成本,其則被視為減值之客觀證據。

減值之客觀證據可包括:

- 發行人或對手方出現重大財政困難;或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金;或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組;或
- 因財政困難以致金融資產失去活躍市場。

就若干類別之金融資產(如應收賬款)而言,並無單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期之逾期還款數目上升,以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,如有客觀證據顯示出現資產減值,則於損益確認減值虧損,並按資產賬面值與按金融資產之原有實際利率折現之估計未來現金流現值間之差異計量。

就按成本列賬之金融資產而言,減值虧損按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減,惟應收賬款除外,其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當該等應收賬款被視為不可收回時,其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入損益。

倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與於確認減值虧損後所發生之事件相連，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟減值被撥回當日之資產賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於日後期間於損益中撥回。減值虧損後任何公平值增加於其他全面收益中直接確認及於投資重估儲備中累計。

### 金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排的性質以及金融負債及股本工具的定義分類。

#### 股本工具

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

購回本公司本身股本工具所支付之代價乃直接從權益中扣除。不會就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本工具而於損益確認任何收益或虧損。

#### 金融負債

本集團的金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

#### 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債乃按成本計量，而於重新計量時產生之公平值變動，則於產生期間直接在損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額乃與就金融負債支付之任何利息一併計算。

#### 可換股債券

本集團所發行之可換股債券如其轉換權乃透過交換固定現金金額或本公司本身股本工具之固定數目之方式償付，乃分為兩個部分：負債及權益部分。該可換股債券乃於初步確認為獨立分類為相關項目。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似但不可換股之債務之現行市場利息釐定。發行可換股債券之所得款項總額與劃撥至負債部分之公平值的差額，即持有人將債券轉換為股權之轉換權，乃列入權益下之可換股債券權益儲備。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃採用實際利息法以攤銷成本列賬。權益部分，即可將負債部分轉換為本公司普通股之期權將保留於可換股債券權益儲備，直至所附轉換權獲行使為止。在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘轉換權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥回保留溢利。選擇權轉換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

與發行可換股債券有關之交易成本按於所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接自權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並使用實際利息法在可換股債券期內攤銷。

當實體於到期前透過購回註銷可換股工具，且原定換股特權維持不變，則實體會將購回所付之代價及交易成本將於交易當日分配至有關工具之負債及權益部分。分配所付代價及交易成本至個別部分之方法與發行可換股工具當時分配所得款項至個別部分之原定方法一致。

一經分配代價，因而產生之收益或虧損乃根據有關部分適用之會計原則處理如下：

- (a) 有關負債部分之收益或虧損金額於損益確認；及
- (b) 有關權益部分之代價金額於權益確認。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付董事、有關連公司、聯營公司、少數股東及共同控制實體的款項，以及銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃用於計算金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息支出的方法。實際利率乃於金融負債預計年期或較短期間(倘適用)切實貼現估計日後現金付款至初步確認時金融負債之賬面淨值之比率。利息開支按實際利率法確認。

#### 衍生金融工具

衍生工具(包括與非衍生主體合約分開入賬之內含衍生工具)乃視為持作買賣金融資產或金融負債，除非其合資格並指定為實際對沖工具則作別論。就視為持作買賣之衍生工具而言，該衍生工具任何公平值變動乃於產生期間內在損益確認。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團已發行及並非劃分為「按公平值計入損益之金融資產」之財務擔保合約首次以其公允價值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本確認。於首次確認後，本集團以(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收益確認的累計攤銷，兩者中以較高者計算財務擔保合約。

#### 取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。

於取消確認整項金融資產時，金融資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他全面收益確認的累計損益總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債乃當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益中確認。

#### 租約

如租約之條款將絕大部分所有權風險及回報轉嫁予承租人，則租約分類為財務租約。所有其他租約分類為經營租約。

**本集團作為出租人**

經營租約下之租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益確認。

**本集團作為承租人**

經營租約項下租金付款按直線法在租約期內確認為開支，惟另一系統基準為更能代表時間模式除外，在此情況下，租賃資產產生之經濟利益於該時間段內消耗。

**租賃土地及樓宇**

倘租約包括土地及樓宇部分，本集團根據對附於各部分所有權的絕大部份風險及回報是否轉讓至本集團之評估，分別將各部分的分類評估為融資或經營租約。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次過預付款)在租賃開始時，按租約土地部分及樓宇部分的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇項目之間分配。

倘租賃付款能可靠分配，列賬為經營租約的租賃土地權益應在綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線法於租期內攤銷，惟按公平值模式分類及列賬為投資物業者除外。倘租賃款項無法於土地與樓宇間可靠分配，則整項租約一般分類為財務租約，並作為物業、機器及設備列賬，除非該等項目均清楚地屬於經營租約，則整項租約分類為經營租約。

**外幣**

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)列賬。於每一呈報期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按財務狀況表日期適用匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額，於產生之期間在損益中確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益，惟因重新換算損益直接於其他全面收益中確認之非貨幣項目產生之差額則除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按呈報期間結算日當日之匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而該等業務之收益及開支則按年內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認，並於權益中累計。該等匯兌差額於出售該外國業務之期間在損益內確認。

由二零一零年一月一日起，於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權之出售、涉及喪失對某一包含海外業務共同控制實體共同控制權之出售，或涉及喪失對某一包含海外業務聯營公司重大影響力之出售)時，與該業務相關並歸屬於本公司擁有人之所有於權益中累計匯兌差額均重新分類至損益。此外，就不導致本集團喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權之部分出售而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新歸屬於非控股權益，而不於損益內確認。就所有其他部分出售(即不導致本集團喪失重大影響力或共同控制權之部分出售聯營公司或共同控制實體)而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整視作該海外業務之資產及負債處理，並按於呈報期結算日之匯率重新換算。所產生之匯兌差額於換算儲備中確認。

#### 借貸成本

與合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售的資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部分成本。於資產大致上可提供作擬定用途或銷售時，該等借貸成本便不再撥作資本。以擬用作合資格資產之開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合作資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

#### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支扣除。

#### 股本結算之股份付款

##### 於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

所獲服務之公平值乃按所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。

於呈報期間結算日，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目估計。修訂對原有估計之影響(如有)乃於餘下歸屬期內在損益內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至保留溢利。

本集團修改先前授出之購股權條款及條件時，倘修改增加緊接修改前及緊隨其後計量之已授出股本工具之公平值，實體應將已授出之公平值增幅計入就已收取之服務所確認金額的計量之中，作為已授出股本工具之代價。已授出公平值增幅為經修改股本工具之公平值與原有股本工具之差額，兩者均於修改日期作出估計。倘修改於歸屬日期後作出，已授出公平值增幅即時予以確認。

##### 於二零零二年十一月七日或之前授予僱員或於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日前歸屬之購股權

所授出購股權之財務影響並不會於綜合財務報表列賬，直至購股權獲行使時為止，且並不就所授出購股權之價值於綜合全面收益表確認費用。於購股權獲行使時，就此發行之股份按股份面值列為額外股本，而每股行使價超出股份面值之部分列為股份溢價。於行使日期前失效或被註銷之購股權從未行使購股權之登記冊中剔除。

#### 發行股本工具以交換資產

為購買資產發行之股本工具按已收資產之公平值計量，惟無法可靠計量公平值者除外，在此情況下，已收資產乃參考所授出股本工具之公平值計量。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入及支出項目，亦不包括毋須課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率計量。

遞延稅項指於財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額確認，並以財務狀況表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產之確認，則限於將有可用作抵銷可扣減暫時差異之應課稅溢利之情況。若暫時差異因商譽或因開始確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易（業務合併除外）之其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體權益之應課稅暫時性差異確認，除非倘本集團能夠控制及其不會在可見將來撥回，則該等暫時性差異將不被確認。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差異產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差異及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值將於每個財務狀況表結算日審閱，當全部或部分遞延稅項資產，因將來不可能再產生足夠應課稅溢利而不獲應用，該等資產賬面值將被扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率（及稅項法例）計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值所產生稅務責任。遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目，則遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

就根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業遞延稅項負債而言，該等物業假設可以透過出售收回。

#### 4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於呈報期結算日有重大風險導致須對下個財政年度資產及負債的賬面金額作出重大調整的估計不確定因素的其他主要來源討論如下。

##### 投資物業之公平值

投資物業乃根據獨立專業估值師之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已根據涉及若干市況假設之估值方法計算。依據估值報告，本公司董事已作出判斷，並信納該估值方法可反映出目前市況。

##### 衍生金融工具之公平值

本集團依據財務機構提供之估值釐定利率掉期之公平值，有關公平值乃採用工具之餘下年期適用之收益曲線，根據貼現現金流量分析釐定。於達致該等公平值所用變數時需作出判斷。相關假設如有任何變動，或會嚴重影響溢利及虧損。

#### 呆壞賬撥備

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，本集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於首次確認時計算的實際利率折現的估計未來現金流量的現值釐定。在評估該等應收賬款的最終變現程度(包括每名債務人現時的信譽和過往付款情況)時，董事需作出判斷。倘本集團客戶的財務狀況轉壞，導致其付款能力減低及因此影響估計未來現金流量，可能需就此作出額外撥備。

#### 遞延稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於將來是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事就預期動用遞延稅項資產之未來年度本集團之溢利預則及預期撥回應課稅暫時差額，釐定是否確認遞延稅項資產。本公司董事將於各財政期間結算日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行該確認或撥回之期間於損益中確認。

#### 商譽減值

釐定商譽是否減值要求估計已分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值要求本集團估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及適用折現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生重大減值虧損。於二零一一年三月三十一日，商譽之賬面值為港幣68,400,000元(二零一零年：港幣68,400,000元)。有關可收回金額計算方法之詳情於附註19中披露。

#### 無形資產減值

釐定無形資產是否減值須估計營運若干停車場的管理權產生之使用價值。使用價值計算要求本集團估計預期產生自該權利之日後現金流量及合適之折現率以計算現值。倘實際現金流量少於預期，或會產生減值虧損。

## 5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持未來業務發展。本集團之資本架構包括賬款淨額，當中包括借貸減現金及現金等值物以及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本集團定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。

本集團整體策略與去年維持不變。

## 6. 金融工具

### a. 金融工具分類

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產		
持作買賣之投資	61,689	12,177
指定為按公平值計入損益	12,690	11,958
衍生金融工具	398	1,708
可供出售之投資	199,485	328,953
貸款及應收賬款	2,791,998	2,030,396
	<u>3,066,260</u>	<u>2,385,192</u>
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益之金融負債		
衍生金融工具	69,366	44,474
按攤銷成本列賬之其他金融負債	6,453,175	6,304,286
	<u>6,522,541</u>	<u>6,348,760</u>

### b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及相關附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(外幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

管理層透過內部風險評估(按風險程度及幅度進行分析)監控及管理本集團之財務風險。下文載有如何降低該等風險的政策。

#### 利率風險

由於銀行存款、計息應收款項以及浮息銀行及其他借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低本集團因日後須就按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行法定借貸利率(「中國人民銀行法定借貸利率」)、新加坡掉期拆息(「新加坡元掉期拆息」)、馬來西亞基本借貸利率(「基本借貸利率」)及澳洲銀行票據掉期參考利率(「銀行票據掉期參考利率」)計息的銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。



本集團有關金融負債的利率風險於流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於來自本集團銀行借貸之香港銀行同業拆息、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行法定借貸利率、新加坡元掉期拆息、基本借貸利率及銀行票據掉期參考利率波動。

#### 利率敏感度分析

以下敏感度分析乃根據以浮動利率計息之借貸及應收款項承受之利率風險釐定。有關敏感度分析只考慮唯一對財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃假設於呈報期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還而編製。50個基點為利率於期內直至下一個呈報期結算日可能之轉變之最佳估計。

倘利率上調／下調50基點(二零一零年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少／增加港幣15,301,000元(二零一零年：港幣12,964,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣7,039,000元(二零一零年：港幣9,283,000元)。

管理層認為，敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為年末承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

#### 外幣風險

本公司若干附屬公司進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於呈報日本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>資產</b>		
澳元	70,137	24,594
日圓	6,874	3,698
人民幣	6,293	4,745
加拿大元	4,970	6,197
美元	139,281	13,277
歐元	—	15,107
新加坡元	443	902
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>負債</b>		
歐元	26,960	—
馬幣	8,762	—
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 外幣敏感度分析

下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港元兌有關外幣升值10%（二零一零年：10%）之敏感度。由於港元兌美元維持聯繫匯率制度，管理層預期港元與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險。本集團承受之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港元兌相關外幣於年結日升值10%時調整其換算率。

	除稅後溢利(減少)增加	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
澳元	(5,856)	(2,053)
日圓	(574)	(309)
人民幣	(525)	(397)
加拿大元	(415)	(518)
歐元	2,251	(1,262)
新加坡元	(37)	(75)
馬幣	732	—

倘港元兌相關外幣貶值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

## 價格風險

本集團承受因投資股本證券及其他歸類於可供出售投資的金融產品，被持作買賣之投資及衍生金融工具所產生之股本價格風險及市場價格風險。

## 價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報期結算日所承受股本價格風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調／下調10%（二零一零年：10%）：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣5,821,000元（二零一零年：增加／減少港幣1,017,000元）。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加港幣16,631,000元（二零一零年：港幣26,696,000元）。

## 信貸風險

於各呈報期結算日，本集團就交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之承擔以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值及附註41(a)所披露有關本集團所作出財務擔保有關之或然負債。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收受投資公司與聯營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之10%以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於每個呈報期結

算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方均為獲高信貸評級之銀行或財務機構，故此銀行存款及已抵押存款之信貸風險有限。

### 流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其遵守借貸契約由本公司管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要財務機構之足夠承諾資金來源，從而應付其短期及較長期之流動資金需要。本集團透過結合營運以及外部借貸產生之資金撥付其營運資金需要。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。尤其是，附帶按要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率 %	應要求或 0至180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一一年三月三十一日								
不計息	不適用	483,559	—	—	—	—	483,559	483,559
定息工具	5.94	13,622	13,370	54,586	55,301	30,969	167,848	134,720
浮息工具	2.55	750,560	471,663	3,530,892	419,972	285,369	5,458,456	5,117,553
可換股債券	3.63	13,449	751,538	—	—	—	764,987	716,785
財務租約之債務	2.7	237	237	86	—	—	560	558
財務擔保合約(附註)	不適用	123,426	—	—	—	—	123,426	—
		<u>1,384,853</u>	<u>1,236,808</u>	<u>3,585,564</u>	<u>475,273</u>	<u>316,338</u>	<u>6,998,836</u>	<u>6,453,175</u>
於二零一零年三月三十一日								
不計息	不適用	493,055	—	—	—	—	493,055	493,055
定息工具	5.84	17,387	17,409	69,873	60,277	59,487	224,433	184,554
浮息工具	2.40	793,731	534,026	931,068	2,682,575	361,127	5,302,527	4,873,903
可換股債券(重列)	3.63	13,449	13,376	764,988	—	—	791,813	751,013
財務租約之債務	2.6	606	671	507	—	—	1,784	1,761
財務擔保合約(附註)	—	127,006	—	—	—	—	127,006	—
		<u>1,445,234</u>	<u>565,482</u>	<u>1,766,436</u>	<u>2,742,852</u>	<u>420,614</u>	<u>6,940,618</u>	<u>6,304,286</u>

附註：計入之金額為本集團可能須償還之最高負債。然而，有關金額將因應交易對方違約而對本集團提出索償之可能性而出現變動。根據呈報期間結算日之預期，本集團認為不大可能須支付任何款項。

附帶應要求還款條款而賬面值港幣87,381,000元之銀行貸款在上述到期日分析計入「應要求或0至180日」之時間範圍內。計及本集團之財務狀況後，董事相信銀行將行使酌情權要求即時還款，而該等定期貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。按此基準，於二零一一年三月三十一日在以上未償付金額之分析中，就此類銀行貸款利息及本金現金流量將如下：

應要求或 0至180日 港幣千元	181至365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
3,371	3,003	93,028	1,389	752	101,543	87,381

倘利率之變動與上述計算方法所採納於呈報期結算日之利率有所不同，上述就浮息金融負債所呈報之現金流量須作出變動。

### c. 金融工具之公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方式釐定：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市可供出售投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定。
- 按公平值計入損益之其他金融資產公平值乃按公認定價模式以當前市場交易價格或比率進行折算現金流量分析釐定。
- 按公平值計入損益之金融負債乃按折算現金流量模式及柏力克 — 舒爾斯模式以類似工具之價格或比率，並計入重要輸入數據，例如加權平均股價、預期波幅、無風險比率及預期股息率釐定。
- 衍生金融工具之公平值乃按現行市場交易取得之數據或交易商就類似工具所報之數據根據公認定價模式釐定。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式以觀察所得當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

下表提供初步按公平值確認後計量之金融工具分析，按照公平值觀察所得程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接（即價格）或間接（自價格衍生）觀察所得輸入數據得出。
- 第三級公平值計量乃自計入並非根據觀察所得市場數據（無法觀察輸入數據）之資產或負債估值方法得出。

於財務狀況表中確認按不同級別計量之金融資產公平值如下：

	二零一一年三月三十一日			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
衍生金融資產	—	398	—	398
持作買賣之非衍生金融資產	61,689	—	—	61,689
指定按公平值計入損益之金融資產	—	—	12,690	12,690
	<u>61,689</u>	<u>398</u>	<u>12,690</u>	<u>74,777</u>
<b>可供出售金融資產</b>				
上市股本證券	78,454	—	—	78,454
非上市債務證券	—	64,292	—	64,292
投資基金	—	23,566	—	23,566
總計	<u>78,454</u>	<u>87,858</u>	<u>—</u>	<u>166,312</u>
<b>按公平值計入損益之金融負債</b>				
衍生金融負債	—	69,366	—	69,366
二零一零年三月三十一日				
<b>按公平值計入損益之金融資產</b>				
衍生金融資產	—	1,708	—	1,708
持作買賣之非衍生金融資產	12,177	—	—	12,177
指定按公平值計入損益之金融資產	—	—	11,958	11,958
	<u>12,177</u>	<u>1,708</u>	<u>11,958</u>	<u>25,843</u>
<b>可供出售金融資產</b>				
上市股本證券	198,522	—	—	198,522
非上市債務證券	—	48,009	—	48,009
投資基金	—	20,432	—	20,432
總計	<u>198,522</u>	<u>68,441</u>	<u>—</u>	<u>266,963</u>
<b>按公平值計入損益之金融負債</b>				
衍生金融負債	—	44,474	—	44,474

於本年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

按公平值計入損益之金融資產第三級公平值計量之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於四月一日	11,958	23,657
於損益確認之公平值變動收益	421	3,731
購入	8,032	62,818
出售	<u>(7,721)</u>	<u>(78,248)</u>
於三月三十一日	<u>12,690</u>	<u>11,958</u>

#### 7. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、酒店業務、停車場業務以及證券與金融產品投資。其他業務主要包括提供工程服務及次按貸款。

以下為按可報告分部劃分之本集團收益及業績之分析。編製分部溢利(虧損)所採納會計政策與附註3所述本集團之會計政策相同。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金、按公平值計入損益之金融負債公平值變動及融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。此乃就分配資源及評估表現向主要經營決策者報告之方法。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	85,425	916,495	(3,023)	54,761
— 香港	5,994	62,363	3,231	43,324
— 中華人民共和國(「中國」)其他地區	153,413	397,547	88,762	220,095
— 馬來西亞	—	—	(549)	(20)
	244,832	1,376,405	88,421	318,160
物業投資				
— 香港	24,436	25,934	241,922	136,939
— 中國	11,651	10,725	(245)	3,722
— 新加坡	24,482	21,098	110,802	57,697
	60,569	57,757	352,479	198,358
酒店業務				
— 香港	517,073	339,913	287,837	101,747
— 馬來西亞	266,323	241,782	60,029	55,032
— 中國	83,704	34,558	(1,667)	612
— 新加坡	—	—	(8,505)	(405)
	867,100	616,253	337,694	156,986
停車場業務				
— 澳洲	446,091	270,881	42,482	29,482
— 馬來西亞	18,165	7,997	9,314	3,629
	464,256	278,878	51,796	33,111
證券及金融產品投資	15,739	6,348	4,120	(40,149)
其他業務	1,950	6,594	(6,068)	3,572
分部收益/分部溢利	<u>1,654,446</u>	<u>2,342,235</u>	828,442	670,038
未分配企業開支			(87,288)	(59,760)
按公平值計入損益之金融負債公平值減少			—	(7,725)
融資成本			(186,125)	(109,697)
除稅前溢利			555,029	492,856
所得稅開支			(108,548)	(134,484)
本年度溢利			<u>446,481</u>	<u>358,372</u>

以下為本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金)持有之資產。

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
物業發展		
— 中國	1,581,883	1,701,343
— 香港	664,244	472,180
— 澳洲	688,946	527,185
— 馬來西亞	368,904	241,823
	3,303,977	2,942,531
物業投資		
— 香港	1,554,886	1,271,166
— 新加坡	579,693	421,950
— 中國	4,515	2,604
	2,139,094	1,695,720
酒店業務		
— 香港	3,024,830	2,839,156
— 中國	1,561,550	1,443,151
— 馬來西亞	1,048,077	1,000,083
— 新加坡	531,397	419,092
	6,165,854	5,701,482
停車場業務		
— 澳洲	702,202	635,552
— 馬來西亞	153,941	151,004
	856,143	786,556
證券及金融產品投資	340,019	423,401
其他業務	377,300	293,419
分部資產	13,182,387	11,843,109
未分配企業資產	1,986,347	1,291,942
	<u>15,168,734</u>	<u>13,135,051</u>



## 其他資料

	截至二零一一年三月三十一日止年度						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部溢利或虧損或 分部資產計量之金額：							
呆壞賬撥回(撥備)	—	754	(575)	—	—	1,157	1,336
折舊及攤銷	(5,912)	(2,108)	(98,166)	(14,895)	—	(2,642)	(123,723)
無形資產攤銷	—	—	—	(2,572)	—	—	(2,572)
按公平值計入損益之							
金融資產公平值增加	—	—	—	—	421	—	421
持作買賣之投資公平值變動	—	—	—	—	5,863	—	5,863
投資物業公平值增加	9,319	300,865	2,612	—	—	—	312,796
出售可供出售投資之收益	—	(464)	—	—	38,055	—	37,591
衍生金融工具公平值減少	—	—	(1,949)	—	(62,533)	—	(64,482)
聯營公司權益	32,339	166,687	—	—	—	9,984	209,010
共同控制實體權益	1,974	—	—	—	—	61,467	63,441
分佔聯營公司業績	(101)	33,695	—	—	—	(363)	33,231
分佔共同控制實體業績	5,962	—	—	—	—	(1,220)	4,742
應收一間共同控制實體 款項撥備	—	(5,152)	—	—	—	—	(5,152)
添置非流動資產(附註)	14,293	9,888	386,392	23,696	—	38	434,307

	截至二零二零年三月三十一日止年度						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部溢利或虧損或 分部資產計量之金額：							
呆壞賬(撥備)/撥回	—	(1,322)	1,322	—	—	—	—
折舊及攤銷	(6,938)	(260)	(68,325)	(5,131)	—	(666)	(81,320)
無形資產攤銷	—	—	—	(1,756)	—	—	(1,756)
按公平值計入損益之 金融資產公平值變動之 收益	—	—	—	—	3,731	—	3,731
持作買賣之投資 公平值變動收益	—	—	—	—	7,367	—	7,367
投資物業公平值增加	—	162,711	3,486	—	—	—	166,197
出售可供出售投資之虧損	—	—	—	—	(4,394)	—	(4,394)
衍生金融工具 公平值變動虧損	—	—	(6,577)	—	(54,864)	—	(61,441)
按公平值計入損益之 金融負債公平值變動虧損	—	—	—	—	—	(7,725)	(7,725)
聯營公司權益	32,440	137,030	—	—	—	12,150	181,620
共同控制實體權益	9,666	—	—	—	—	65,625	75,291
分佔聯營公司業績	(579)	27,229	—	—	—	1,942	28,592
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	410	410
應收一間共同控制 實體款項撥備	—	(13,200)	—	—	—	—	(13,200)
出售聯營公司虧損	—	—	—	—	—	(4,928)	(4,928)
添置非流動資產(附註)	6,474	23,329	945,930	698,208	—	5,269	1,679,210

附註：非流動資產不包括金融工具。

由於主要經營決策者並無定期審閱分部負債，故並無就此作出披露。

## 地區資料

下表載列(i)本集團按經營所在地釐定來自外部客戶之收益及(ii)按資產所在地劃分之本集團非流動資產之地區資料。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	564,270	440,603	4,103,116	3,976,915
中國	248,768	442,830	1,939,879	1,808,367
澳洲	531,516	1,187,376	687,295	621,647
馬來西亞	285,410	250,328	1,198,029	1,154,253
新加坡	24,482	21,098	876,255	834,509
美利堅合眾國(「美國」)	—	—	—	140,078
其他	—	—	—	18,240
	<u>1,654,446</u>	<u>2,342,235</u>	<u>8,804,574</u>	<u>8,554,009</u>

## 附註：

- (i) 概無分部透過與其他分部交易產生任何收益。
- (ii) 年內或相應年度並無來自客戶之收益佔本集團總收益超過10%。
- (iii) 非流動資產不包括聯營公司及共同控制實體權益、可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產、應收聯營公司、受投資公司款項、其他應收款項以及已抵押存款。

## 8. 收益

收益乃指來自出售物業所得款項總額、酒店業務收入、出租物業之租金總額、停車場業務、提供物業管理服務、金融工具之利息收入及其他業務，載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售物業	235,772	1,367,344
酒店業務	825,533	577,489
出租物業	93,423	88,755
停車場業務	463,727	279,822
提供物業管理服務	19,745	22,368
金融工具之利息收入	15,739	5,203
其他業務	507	1,254
	<u>1,654,446</u>	<u>2,342,235</u>

## 9. 其他收益及虧損

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資物業公平值增加	312,796	166,197
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	421	3,731
出售可供出售投資之收益(虧損)	37,591	(4,394)
持作買賣投資之公平值變動	5,863	7,367
出售一間附屬公司之收益(附註38(b))	81,385	—
衍生金融工具公平值變動	(64,482)	(61,441)
按公平值計入損益之金融負債公平值變動	—	(7,725)
應收一間共同控制實體款項撥備	(5,152)	(13,200)
出售聯營公司之虧損	—	(4,928)
	<u>368,422</u>	<u>85,607</u>

## 10. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	151,765	122,116
— 毋須於五年內悉數償還	38,002	27,936
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	1,070	1,625
可換股債券	49,001	9,805
財務租約	21	71
首次認購費攤銷	15,381	13,495
其他	<u>2,387</u>	<u>975</u>
總利息成本	257,627	176,023
減：就以下各項資本化金額：		
— 待發展／發展中以供銷售物業	(50,463)	(44,926)
— 業主佔用發展中物業	(19,755)	(20,241)
— 發展中投資物業	<u>(1,284)</u>	<u>(1,159)</u>
	<u>186,125</u>	<u>109,697</u>

## 11. 所得稅開支

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	36,499	13,301
中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)	20,324	40,525
中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)	31,295	73,267
澳州所得稅	10,106	9,415
馬來西亞所得稅	3,821	830
新加坡所得稅	926	235
	<u>102,971</u>	<u>137,573</u>
遞延稅項(附註37)		
本年度	5,577	(2,807)
稅率變動應佔	—	(282)
	<u>5,577</u>	<u>(3,089)</u>
	<u>108,548</u>	<u>134,484</u>

香港利得稅乃按組成本集團之各獨立公司估計應課稅溢利減承前未動用稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例計算。自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

本年度之所得稅開支與綜合全面收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一一年						
除稅前溢利	344,549	38,585	52,878	25,141	93,876	555,029
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	17%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	56,851	9,646	13,220	7,542	15,234	102,493
不可扣稅開支之稅務影響	16,662	10,098	2,545	206	1,456	30,967
毋須課稅收益之稅務影響	(26,267)	(2,330)	(141)	(946)	(9,373)	(39,057)
土地增值稅	—	31,295	—	—	—	31,295
土地增值稅之稅務影響	—	(7,824)	—	—	—	(7,824)
動用未確認可扣稅暫時差額	(320)	—	—	—	—	(320)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	—	3,333	—	1,981	—	5,314
未確認稅項虧損之稅務影響	5,294	6,473	—	1,485	1,724	14,976
使用過往未確認之稅項虧損	(6,830)	—	(11,859)	(251)	(5,216)	(24,156)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(5,484)	—	—	—	—	(5,484)
分佔共同控制實體業績之稅務影響	—	(421)	—	(917)	—	(1,338)
過往年度不足撥備(超額撥備)	318	—	374	—	(86)	606
其他	2,288	(426)	91	1,005	(1,882)	1,076
本年度所得稅開支	42,512	49,844	4,230	10,105	1,857	108,548
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一零年						
除稅前溢利	111,736	209,668	44,582	75,454	51,416	492,856
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	16%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	18,436	52,417	11,146	22,636	8,047	112,682
不可扣稅開支之稅務影響	12,394	4,026	1,616	4,106	1,390	23,532
毋須課稅收益之稅務影響	(31,597)	—	(1,979)	(17,526)	(280)	(51,382)
土地增值稅	—	73,267	—	—	—	73,267
土地增值稅之稅務影響	—	(18,317)	—	—	—	(18,317)
未確認稅項虧損之稅務影響	11,825	3,227	643	—	—	15,695
使用過往未確認之稅項虧損	(2,974)	—	(9,567)	(975)	—	(13,516)
經營遞延稅項負債因調低適用稅率而減少	—	—	—	—	(282)	(282)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(4,718)	—	—	—	—	(4,718)
分佔共同控制實體業績之稅務影響	—	103	—	—	—	103
過往年度(超額撥備)不足撥備	(194)	—	43	—	(152)	(303)
其他	(2,680)	1,443	29	(7)	(1,062)	(2,277)
本年度所得稅開支	492	116,166	1,931	8,234	7,661	134,484

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

## 12. 本年度溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	131,041	1,006,628
核數師酬金	8,511	6,366
折舊	121,480	76,236
預付租賃款項攤銷	10,359	10,769
減：就發展中酒店物業撥充資本之款項	(8,116)	(5,685)
	2,243	5,084
無形資產攤銷	2,572	1,756
於一間共同控制實體投資之攤銷(已於分佔 共同控制實體業績列賬)	2,904	2,904
員工成本	365,228	263,798
出售物業、廠房及設備之虧損	—	9
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	872	4,315
	<u>          </u>	<u>          </u>
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣15,915,000元 (二零一零年：港幣14,820,000元)	77,508	73,935
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	697	1,044
可供出售投資	725	6,086
	1,422	7,130
出售物業、廠房及設備之收益	1,285	—
呆壞賬撥回	1,336	—
銀行利息收入	2,123	3,679
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司擁有人應佔綜合溢利港幣394,212,000元(二零一零年：港幣323,805,000元)及股份數目計算如下：

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數		
可攤薄潛在普通股之影響	1,907,404	1,801,413
— 購股權	<u>2,610</u>	<u>1,682</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,910,014</u>	<u>1,803,095</u>

由於行使可換股債券將導致每股盈利增加，故計算截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司尚未行使可換股債券獲行使。

## 14. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣2仙(二零一零年：港幣2仙)	38,167	37,993
已付二零一零年末期股息每股港幣4仙 (二零一零年：已付二零零九年末期股息：港幣2仙)	76,093	37,663
	<u>114,260</u>	<u>75,656</u>

董事建議就截至二零一一年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5仙(二零一零年：港幣4仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。年內按股東選擇收取股份而發行的股份載於附註35。

## 15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

## (a) 董事酬金

已支付及須支付本公司每名董事之酬金如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
<i>執行董事</i>				
邱德根	25	3,100	—	3,125
丹斯里拿督邱達昌	25	2,565	12	2,602
邱達成	25	1,136	49	1,210
Craig Grenfell WILLIAMS	25	2,434	148	2,607
<i>非執行董事</i>				
邱裘錦蘭	25	650	—	675
邱達強	25	—	—	25
<i>獨立非執行董事</i>				
江劍吟	25	—	—	25
陳國偉	150	—	—	150
王敏剛	150	—	—	150
	<u>475</u>	<u>9,885</u>	<u>209</u>	<u>10,569</u>



截至二零一零年三月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>				
邱德根	25	2,203	—	2,228
丹斯里拿督邱達昌	25	3,713	12	3,750
邱達成	25	1,519	43	1,587
Craig Grenfell WILLIAMS	25	8,048	119	8,192
<b>非執行董事</b>				
邱裘錦蘭	25	650	—	675
邱達強	25	—	—	25
<b>獨立非執行董事</b>				
江劍吟	25	—	—	25
陳國偉	150	—	—	150
王敏剛	150	—	—	150
	<u>475</u>	<u>16,133</u>	<u>174</u>	<u>16,782</u>

附註：計入表現掛鈎獎勵付款的金額乃按本集團截至二零一一年三月三十一日止兩個年度的營業額百分比釐定。

**(b) 僱員酬金**

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零一零年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露，另三名人士(二零一零年：兩名)之酬金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金及其他福利	5,451	2,686
退休福利計劃供款	40	24
購股權	<u>5,330</u>	<u>1,028</u>
	<u>10,821</u>	<u>3,738</u>

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一一年 僱員數目	二零一零年 僱員數目
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	—

於該兩年內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入本集團或加入時之獎勵或作為離職之補償。於該兩年內，並無董事放棄任何酬金。

## 16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年四月一日	1,943,061	—	1,943,061
根據香港會計準則第40號之 修訂重新分類至投資物業	—	171,659	171,659
添置	3,941	12,556	16,497
自物業、廠房及設備以及 預付租賃款項重新分類	31,727	—	31,727
重新分類至物業、廠房及 設備以及預付租賃款項	(89,219)	—	(89,219)
出售	(108,639)	—	(108,639)
公平值增加	166,197	—	166,197
匯兌調整	48,047	—	48,047
於二零一零年三月三十一日	1,995,115	184,215	2,179,330
添置	6,658	2,480	9,138
自物業、廠房及設備以及 預付租賃款項重新分類	8,155	—	8,155
出售	(14,200)	—	(14,200)
公平值增加	237,207	75,589	312,796
匯兌調整	86,055	—	86,055
於二零一一年三月三十一日	2,318,990	262,284	2,581,274
		二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元

位於下列地區土地按公平值列賬之投資物業賬面值：

在香港：		
長期租約	411,894	302,360
中期租約	786,326	704,214
在香港以外地區：		
永久業權	53,271	49,302
長期租約	574,728	419,780
中期租約	755,055	703,674
	2,581,274	2,179,330

於二零一一年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞、新加坡及澳洲之已落成投資物業公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki+Partners Sdn. Bhd.、Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd. 及 CB Richard Ellis (V) Pty Ltd 於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員，而Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd.及CB Richard Ellis (V) Pty Ltd為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考類似地點同類物業之市場交易價後達致。

於過往期間，發展中投資物業之公平值不能可靠計量，因此，此等物業乃按成本扣除減值計量。年內，已獲

土地審裁處批准向本集團尚未擁有的餘下物業單位現有業主進行強拍。因此，有關物業於二零一一年三月三十一日的公平值能可靠釐定為港幣262,284,000元。本集團於本年度確認該等物業的公平值增加港幣75,589,000元。

發展中投資物業的估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備。另亦已計及就完成發展項目將會支銷的建設成本、財務成本及專業費用以及發展商溢利，以反映與發展物業有關的風險。

年內，本集團更改酒店／商業綜合樓宇若干樓層的用途，因而自酒店物業(分類為物業、廠房及設備以及預付租賃款項)，按於轉撥日期的公平值港幣8,155,000元(二零一零年：港幣31,727,000元)轉撥至投資物業。

賬面值港幣2,080,862,000元(二零一零年：港幣1,719,894,000元)的投資物業乃受一項法定押記規限，以就有關集團實體的銀行借貸作抵押。

於報告期間結算日，發展中物業的賬面值包括已撥充資本的利息開支港幣4,748,000元(二零一零年：港幣3,464,000元)。

## 17. 物業、廠房及設備

	酒店		其他樓宇		停車場 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元			
<b>成本</b>							
於二零零九年四月一日							
原先呈列	2,382,578	632,139	90,360	138,123	—	139,183	3,382,383
會計政策變動之影響	377,164	676,239	—	177,318	—	—	1,230,721
重列	2,759,742	1,308,378	90,360	315,441	—	139,183	4,613,104
根據香港會計準則第40號之 修訂重新分類至投資物業	—	—	—	(171,659)	—	—	(171,659)
添置	58,691	465,997	—	3,991	216,697	39,674	785,050
發展完成後重新分類	204,575	(204,575)	—	—	—	—	—
透過業務合併收購	—	—	—	—	374,971	23,186	398,157
轉撥至投資物業後重估增加	3,422	—	—	—	—	—	3,422
重新分類至投資物業	(13,799)	—	—	—	—	—	(13,799)
自投資物業重新分類	33,900	—	—	—	—	—	33,900
出售	—	—	—	—	—	(14,551)	(14,551)
匯兌調整	88,370	1,075	703	—	59,264	13,123	162,535
於二零一零年三月三十一日							
(重列)	3,134,901	1,570,875	91,063	147,773	650,932	200,615	5,796,159
添置	—	282,438	5,070	7,630	2,957	102,565	400,660
發展完成後重新分類	446,491	(504,632)	—	—	—	58,141	—
重新分類至投資物業	(2,126)	—	—	—	—	—	(2,126)
重新分類至持作出售 非流動資產	—	—	—	(79,648)	—	—	(79,648)
出售	(135,172)	—	(2,047)	—	—	(5,301)	(142,520)
出售一間附屬公司	(178,699)	—	—	—	—	(34,870)	(213,569)
匯兌調整	71,732	9,369	3,617	—	61,209	12,144	158,071
於二零一一年三月三十一日	3,337,127	1,358,050	97,703	75,755	715,098	333,294	5,917,027
<b>折舊及減值</b>							
於二零零九年四月一日							
原先呈列	142,854	—	28,461	—	—	69,112	240,427
會計政策變動之影響	27,159	—	—	—	—	—	27,159
重列	170,013	—	28,461	—	—	69,112	267,586
年度撥備	52,635	—	3,668	—	2,021	17,912	76,236
重新分類至投資物業時抵銷	(1,485)	—	—	—	—	—	(1,485)
出售時抵銷	—	—	—	—	—	(10,617)	(10,617)
匯兌調整	8,253	—	314	—	—	6,990	15,557
於二零一零年三月三十一日							
(重列)	229,416	—	32,443	—	2,021	83,397	347,277
年度撥備	78,799	—	4,962	—	7,988	29,731	121,480
重新分類至投資物業時抵銷	(206)	—	—	—	—	—	(206)
出售時抵銷	—	—	—	—	—	(3,885)	(3,885)
出售一間附屬公司時抵銷	(543)	—	—	—	—	—	(543)
匯兌調整	4,461	—	1,781	—	972	2,889	10,103
於二零一一年三月三十一日	311,927	—	39,186	—	10,981	112,132	474,226
<b>賬面值</b>							
於二零一一年三月三十一日	3,025,200	1,358,050	58,517	75,755	704,117	221,162	5,442,801
於二零一零年三月三十一日							
(重列)	2,905,485	1,570,875	58,620	147,773	648,911	117,218	5,448,882
於二零零九年四月一日							
(重列)	2,589,729	1,308,378	61,899	315,441	—	70,071	4,345,518

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (重列)
在香港之租賃土地及樓宇：			
長期租約	142,057	479,360	374,925
中期租約	2,688,927	2,455,105	2,420,977
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	1,500,743	1,578,620	835,144
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇：			
長期租約	137,557	127,756	93,090
中期租約	<u>752,355</u>	<u>690,823</u>	<u>551,311</u>
	<u>5,221,639</u>	<u>5,331,664</u>	<u>4,275,447</u>

租賃土地於租賃土地期間折舊。已落成樓宇按其可用年期介乎50至99年或租賃土地餘下年期(以較短者為準)以直線法計算折舊。物業、廠房及設備等其他項目按年利率10厘至20厘以直線法計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計算折舊。

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣45,940,000元(二零一零年：港幣42,996,000元)。

本集團正取得位於馬來西亞賬面值為港幣318,317,000元(二零一零年：港幣312,337,000元)之若干酒店物業之擁有權。

其他資產已計入賬面值合共港幣2,402,000元(二零一零年：港幣5,915,000元)之按財務租約持有之資產。

賬面值為港幣4,625,700,000元(二零一零年：港幣4,240,223,000元)之物業已用作抵押相關集團實體銀行借款。

## 18. 預付租賃款項

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
於四月一日		
原先呈列	1,969,257	1,520,345
會計政策變動之影響	<u>(1,208,997)</u>	<u>(1,203,562)</u>
重列	760,260	316,783
轉撥自投資物業	—	55,319
轉撥至持作出售物業—作發展用途／發展中	(180,608)	—
轉撥至投資物業	(6,235)	(19,413)
轉撥至投資物業後重估增加	3,176	5,421
添置	24,509	402,106
攤銷	(10,359)	(10,769)
匯兌調整	<u>8,963</u>	<u>10,813</u>
於三月三十一日	<u>599,706</u>	<u>760,260</u>
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期介乎83至99年之長期租賃	297,439	436,119
租賃期介乎33至37年之中期租賃	<u>302,267</u>	<u>324,141</u>
	<u>599,706</u>	<u>760,260</u>
就報告目的之分析如下：		
流動資產	13,636	19,116
非流動資產	<u>586,070</u>	<u>741,144</u>
	<u>599,706</u>	<u>760,260</u>

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已就若干用作酒店發展及住宅發展之租賃土地落實發展計劃，後者應佔之土地成本部分為港幣180,608,000元能可靠釐定並分配至待售物業。

根據附註16所披露之一幢樓宇若干樓層之用途改變，該等樓層應佔之租賃土地公平值已按公平值港幣6,235,000元(二零一零年：港幣19,413,000元)轉撥至投資物業。該等樓層應佔重估收益為港幣3,176,000元(二零一零年：港幣5,421,000元)，扣除遞延稅項港幣794,000元(二零一零年：港幣1,355,000元)，乃於轉撥至投資物業時在物業重估儲備中確認。

賬面值為港幣592,361,000元(二零一零年：港幣749,760,000元)之租賃土地已用作抵押相關集團實體銀行借款。

## 19. 商譽

截至二零一零年三月三十一日止年度，收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

管理層根據停車場業務產生之估計未來現金流入釐定商譽賬面值並無減值，此乃按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按10%折現率計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

## 20. 無形資產

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
<b>成本</b>		
於年初	9,000	—
已收購資產之公平值	<u>—</u>	<u>9,000</u>
於年終	<u>9,000</u>	<u>9,000</u>
<b>攤銷</b>		
於年初	1,756	—
年度撥備	<u>2,572</u>	<u>1,756</u>
於年終	<u>4,328</u>	<u>1,756</u>
<b>賬面值</b>		
於年終	<u><u>4,672</u></u>	<u><u>7,244</u></u>

無形資產與管理若干停車場營運之權利有關。根據獨立特許會計師Nexia ASR Pty Ltd於年內完成對停車場營運業務進行之估值，管理停車場權利於收購日期的公平值按收益法釐定為港幣9,000,000元。於綜合財務報表作出調整，以反映有關管理權之價值。上一期間之比較數字因而重列。

管理層根據停車場營運所產生現金之估計可收回金額，確定無形資產賬面值並無減值，此乃按現金流量預測，基於管理層批准涵蓋五年期之財政預算，按10%折現率計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致無形資產賬面值超過其可收回金額。

無形資產以直線法按其估計使用年期3½年攤銷。

## 21. 聯營公司權益

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
非上市投資，按成本	69,900	69,900
分佔收購後儲備，扣除已收股息／分派	<u>139,110</u>	<u>111,720</u>
	<u><u>209,010</u></u>	<u><u>181,620</u></u>

本集團主要聯營公司於報告期間結算日之詳情載於附註49。

於聯營公司投資成本中包括以往年度收購聯營公司產生之商譽港幣10,601,000元(二零一零年：港幣10,601,000元)。

有關本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
資產總值	883,767	770,067
負債總額	<u>(154,215)</u>	<u>(161,230)</u>
	<u>729,552</u>	<u>608,837</u>
本集團應佔資產淨值	<u>198,409</u>	<u>171,019</u>
收益	560,065	510,385
本年度溢利	<u>120,138</u>	<u>116,744</u>
本集團應佔本年度業績	<u>33,231</u>	<u>28,592</u>

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認應佔該等聯營公司虧損之金額(包括年內及累計數字)如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	<u>16</u>	<u>19</u>
累計未確認應佔虧損	<u>50,226</u>	<u>50,210</u>

## 22. 共同控制實體權益

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
非上市投資，按成本	30,543	43,113
分佔收購後儲備，扣除已收股息／分派	<u>32,898</u>	<u>32,178</u>
	<u>63,441</u>	<u>75,291</u>



於報告期間結算日本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊／註冊 成立及 營運國家	本集團持有之 註冊資本／ 普通股股本面值比例		主要業務
		二零一一年	二零一零年	
帝域酒店餐飲有限公司(附註a)	香港	60%	60%	餐廳營運及自二零一一年 二月起並無業務
商丘永遠公路有限公司 (「商丘永遠」)(附註a、b)	中國	68%	68%	經營收費公路
Jarra Estate (Bundoora) Joint Venture	澳洲	25%	25%	物業開發

附註：

- (a) 由於本集團與其他權益擁有人根據合約安排共同控制該實體之營運及財務政策，故即使本集團擁有逾50%權益，該等實體被視為共同控制實體。
- (b) 該實體乃根據一項合營協議，為興建及經營收費公路而成立，由一九九七年七月三十一日起為期21年。本集團有權收取來自該公路經營之溢利85%，直至本集團已從該實體之分派中悉數收回其投資成本為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴則有權收取其餘75%，直至該合營夥伴已悉數收回投資成本(相當於給予該實體之土地之協定公平值)。其後，雙方分佔溢利之權益乃按彼等各自之注資比例釐定。於合營期屆滿時，該合營企業將會解散，而所有餘下未分派資產將交還國內合營夥伴。因此，本集團於共同控制實體之投資成本乃於合營期內攤銷。

有關本集團於共同控制實體之權益(使用權益法列賬)之財務資料概要載列如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產	53,570	57,707
流動資產	45,821	73,615
流動負債	(8,480)	(33,418)
收益	78,923	18,155
開支	(74,181)	(17,745)

## 23. 可供出售投資

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
上市股本證券：		
香港	40,956	193,230
海外	<u>37,498</u>	<u>5,292</u>
	<u>78,454</u>	<u>198,522</u>
非上市：		
股本證券	33,173	61,990
債務證券	64,292	48,009
投資基金	<u>23,566</u>	<u>20,432</u>
	<u>121,031</u>	<u>130,431</u>
	<u>199,485</u>	<u>328,953</u>
就申報用途之分析：		
非流動資產	175,919	308,056
流動資產	<u>23,566</u>	<u>20,897</u>
	<u>199,485</u>	<u>328,953</u>

除了非上市股本證券因董事認為其公平值不能可靠地計量而按成本減去減值列賬外，上述可供出售投資以公平值列賬。

於本年度，本集團出售若干賬面值為港幣38,950,000元之非上市證券，已於出售前按成本減去減值。出售收益為港幣10,350,000元已於本年度在損益表中確認。

上市股本證券之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於折現現金流量之公認訂價模式採用市場利率釐定。投資基金之公平值根據對手方之買入報價釐定，其中基於相關上市證券之市值計算。

## 24. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	29,844	9,040
於海外上市之股本證券	31,845	3,137
按公平值計入損益之金融資產		
債務證券	8,019	—
結構性投資	4,671	4,574
股本掛鈎票據	—	7,384
	<u>74,379</u>	<u>24,135</u>
就申報用途之分析：		
非流動資產	4,671	4,574
流動資產	<u>69,708</u>	<u>19,561</u>
	<u>74,379</u>	<u>24,135</u>

持作買賣投資之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券、股本掛鈎票據及結構性投資之公平值乃根據公認定價模式，按採用可觀察現行市場交易之價格或利率之貼現現金流量釐定。主要假設包括相關上市股份價格及市場利率。

## 25. 應收聯營公司款項

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款	101,513	94,071
減：列作流動資產之一年內到期款項	<u>(4,863)</u>	<u>(3,628)</u>
一年後到期款項	<u>96,650</u>	<u>90,443</u>

於釐定應收聯營公司款項之可收回性時，本集團考慮聯營公司相關資產之公平值，以及該等聯營公司之未來業務及現金流量。

## 26. 其他應收款項

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
應收承兌票據	135,975	—
第二按揭貸款及應收利息	<u>24,134</u>	<u>26,482</u>
	160,109	26,482
減：已確認第二按揭貸款減值虧損	<u>(22,101)</u>	<u>(23,814)</u>
	138,008	2,668
減：一年內到期並列作流動資產之款項	<u>(1,112)</u>	<u>(721)</u>
一年後到期款項	<u>136,896</u>	<u>1,947</u>

本金總額為17,500,000美元(相等於港幣135,975,000元)之承兌票據相當於出售若干香港境外物業代價之餘額付款。該等票據首年年利率為2厘，其後年利率為4厘，並於二零一四年二月到期。該等票據由已出售物業之優先按揭留置權及質押買方於已收購實體之股本權益作抵押。

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之若干物業作抵押，並按優惠利率計息，本年度之實際利率為5.00%(二零一零年：5.00%)，且須根據其各自之還款期分期償還。

已逾期但未減值之第二按揭貸款及應收利息之賬齡如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
31至60日	52	54
61至90日	50	54
90日以上	1,810	2,506
	<u>1,912</u>	<u>2,614</u>

兩個年度內均無進一步確認呆賬撥備。年內就收回債務撥回呆賬為港幣1,713,000元(二零一零年：無)。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素及按揭項下相關物業價值之任何變動。董事相信，毋須進一步計提撥備。

## 27. 銀行存款、銀行結餘及現金

包括在非流動資產之已抵押存款之固定年利率介乎0.001%至6.0%(二零一零年：0.001%至0.01%)，到期日介乎1至6個月。存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

包括於流動資產之已抵押存款包括定期存款港幣2,728,000元(二零一零年：港幣17,368,000元)，該等存款之固定年利率介乎0.001%至0.5%(二零一零年：0.001%至0.68%)，餘下結餘之平均市場利率為2.72%(二零一零年：0.06%)，到期日介乎1至6個月。存款已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

受限制銀行存款僅可用作結算指定物業項目之發展成本。

包括到期日為三個月或以下之短期定期存款港幣497,386,000元(二零一零年：港幣292,010,420元)之銀行結餘及存款之固定年利率介乎0.001%至4.47%(二零一零年：0.001%至3.25%)，而餘下結餘之市場利率為0.01%(二零一零年：0.01%)。

## 28. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣2,658,204,000元(二零一零年：港幣1,499,932,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

## 29. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	73,079	105,831
預付承包商墊款	28,796	26,272
公用事業及其他按金	38,402	31,833
預付款項及其他應收款項	89,049	65,451
	<u>229,326</u>	<u>229,387</u>

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0至60日	62,688	94,054
61至90日	5,431	4,926
90日以上	4,960	6,851
	<u>73,079</u>	<u>105,831</u>

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要包括銷售及出租物業之應收款項。出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。本集團不准許向物業租戶給予信貸期。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之信貸期為30至60日。

本集團已就所有已逾期且一般不能收回之應收款項悉數計提撥備。

於釐定應收貿易賬款及其他應收賬款之可收回性時，本集團考慮其後結算及債務人由首次獲授信貸當日至報告日期結束時之信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。因此，董事相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

就來自應收貿易賬款之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
年初結餘	6,990	9,534
確認(撥回)減值虧損	261	(842)
撤銷無法收回之金額	(164)	(1,702)
年終結餘	<u>7,087</u>	<u>6,990</u>

就來自其他應收款項之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
年初結餘	16,064	15,091
確認減值虧損	116	863
撤銷無法收回之金額	(14,390)	—
匯兌調整	785	110
年終結餘	<u>2,575</u>	<u>16,064</u>

## 30. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
利率掉期(附註i)	376	1,678	(61,824)	(37,908)
指數掉期(附註ii)	—	—	(7,471)	(6,358)
上市股本證券之認購/認沽期權(附註iii)	22	30	(71)	(208)
	<u>398</u>	<u>1,708</u>	<u>(69,366)</u>	<u>(44,474)</u>

就報告目的之分析如下：

流動資產	398	1,708	—	—
流動負債	—	—	(751)	(208)
非流動負債	—	—	(68,615)	(44,266)
	<u>398</u>	<u>1,708</u>	<u>(69,366)</u>	<u>(44,474)</u>

附註：

(i) 本集團就減低其按浮動利率計息之銀行借貸之利率波動風險而訂立之利率掉期合約之主要條款載於下文。該等衍生工具並無根據對沖會計處理。

- (a) 合約日期： 二零零九年一月十五日  
 生效日期： 二零一零年三月二十五日  
 名義款額： 港幣1,900,000,000元  
 到期日： 二零一三年九月  
 應付利息： 由三個月香港銀行同業拆息至固定年利率2.395厘
- (b) 合約日期： 二零零八年九月二十五日  
 名義款額： 合共港幣1,900,000,000元  
 到期日： 二零一三年九月，可由本集團提早終止  
 應付利息： 支付三個月香港銀行同業拆息，年利率最高為7.5厘及收取三個月香港銀行同業拆息連同預付款項港幣19,900,000元
- (c) 合約日期： 二零一零年七月二十八日  
 生效日期： 二零一零年十月七日  
 名義款額： 10,000,000新加坡元  
 到期日： 二零一三年十二月  
 應付利息： 支付固定利率1.46厘及按三個月新加坡元掉期拆息收取利息

利率掉期合約之公平值採用工具之餘下年期適用之孳息曲線，根據折現現金流量分析釐定。

(ii) 與日經平均225指數(「日經225指數」)掛鈎合約之主要條款如下：

- 合約日期： 二零零六年一月二十六日  
 生效日期： 二零零六年二月二日  
 名義款額： 1,734,750,000日圓  
 到期日： 二零一八年二月，可由往來銀行提早終止  
 應付利息： 每半年支付6個月日圓倫敦銀行同業拆息附有按20年日圓固定期限掉期計算之額外票據一倘於相關定息日期，日經225指數收市高於11,000點則2年日圓固定期限掉期加0.60厘，或倘日經225指數相等於或低於11,000點則每年0.10厘。

指數掉期之公平值乃根據當前市場交易取得之數據及適用之孳息曲線以及工具之餘下年期，根據貼現現金流量分析釐定。

(iii) 認購及認沽期權指於到期時購買或出售具預定價格之上市股本證券之權利。該等合約年期介乎一至三個月。

認購及認沽期權之公平值乃按對手方就類似工具之報價根據公認定價模式釐定。

### 31. 持作出售非流動資產

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司決定出售根據中期租約持有之若干香港物業。先前計劃作業主佔用之該等物業自物業、廠房及設備重新分類為持作出售之非流動資產，其賬面值為港幣79,648,000元。該等物業現為固定押記以作為相關集團實體之銀行借款之抵押。

## 32. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	116,385	131,586
建築成本及應付保固金	62,692	25,230
預訂按金及預先收取墊款	19,080	22,507
其他應付款項及應計費用	208,819	244,270
	<u>406,976</u>	<u>423,593</u>

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
0至60日	46,978	57,736
61至90日	10,880	30,528
90日以上	58,527	43,322
	<u>116,385</u>	<u>131,586</u>

## 33. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	476	1,277	474	1,256
須多於一年但不多於兩年內償還	84	507	84	505
	560	1,784	558	1,761
減：將來財務費用	(2)	(23)	—	—
租約承擔現值	<u>558</u>	<u>1,761</u>	558	1,761
減：一年內到期償還之款項(列作流動負債)			(474)	(1,256)
一年後到期之款項			<u>84</u>	<u>505</u>

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。實際平均租借貸年利率為2.7%(二零一零年：2.7%)。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

本集團之財務租約承擔之公平值乃根據估計未來現金流採用於報告期間結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。



## 34. 有抵押銀行及其他借貸

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 四月一日 港幣千元
貸款包括：			
銀行貸款	5,261,099	5,111,693	4,448,158
其他貸款	32,267	2,288	4,857
	5,293,366	5,113,981	4,453,015
減：前期費用	(41,093)	(55,524)	(63,181)
	<u>5,252,273</u>	<u>5,058,457</u>	<u>4,389,834</u>
就報告目的之分析如下：			
流動負債	1,112,991	1,235,783	1,009,219
非流動負債	4,139,282	3,822,674	3,380,615
	<u>5,252,273</u>	<u>5,058,457</u>	<u>4,389,834</u>
借貸須於下列期間償還：			
應要求償還或一年以內	1,025,610	1,235,783	1,009,219
一年以上但不超過兩年	977,502	422,711	404,058
兩年以上但不超過三年	2,492,099	404,120	403,187
三年以上但不超過五年	417,000	2,668,379	2,207,176
五年以上	293,774	382,988	429,375
	<u>5,205,985</u>	<u>5,113,981</u>	<u>4,453,015</u>
上述包括須於一年以上償還但包含流動負債 項下應要求償還條款之借款之賬面值	87,381	—	—
	<u>5,293,366</u>	<u>5,113,981</u>	<u>4,453,015</u>

按固定利率或浮動利率計息之銀行貸款(以不同貨幣列值)概述如下：

計值貨幣	利率	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
港元	香港銀行同業拆息加0.8%至港元優惠借貸利率減1% (二零一零年：香港銀行同業拆息加0.8%至港元優惠 借貸利率減0.75%)	3,299,486	3,179,220
人民幣	1年中國人民銀行指定利率至1至3年中國人民銀行指定利率 120%(二零一零年：1年中國人民銀行指定利率至1至3年 中國人民銀行指定利率110%)	762,406	905,388
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85%(二零一零年：新加坡元 掉期拆息加1.25%至1.75%)	370,375	359,780
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.5%至馬來西亞基本借貸利率加 1.5%(二零一零年：馬來西亞基本借貸利率加1.25%至 1.5%)	390,602	260,491
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1%至1.5%(二零一零年： 澳洲銀行票據掉期參考利率加1%)	303,510	222,260
港元	固定利率介乎5.75%至5.94%(二零一零年：5.75%至7.00%)	134,720	184,554
		<u>5,261,099</u>	<u>5,111,693</u>

其他貸款為有抵押、應要求償還及按每年介乎0.63%至11.41%(二零一零年：0.63%至8.5%，二零零九年：1.07%至8.25%)之浮動利率計息。

## 35. 股本

	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
於二零零九年四月一日	1,622,001,940	162,200
就收購業務發行股份(下文附註a)	102,328,571	10,233
就收購資產發行股份(下文附註a)	81,714,285	8,172
以每股港幣4.30元兌換二零一三年債券時發行股份 (下文附註b)	77,080,232	7,708
以每股港幣1.80元發行股份代替現金股息	16,546,626	1,655
以每股港幣2.51元發行股份代替現金股息	6,706,613	670
於二零一零年三月三十一日	1,906,378,267	190,638
以每股港幣2.28元發行股份代替現金股息	6,051,909	605
以每股港幣2.04元發行股份代替現金股息	9,902,383	990
購回股份(下文附註c)	(4,070,000)	(407)
於二零一一年三月三十一日	1,918,262,559	191,826

## 附註：

- (a) 於二零零九年七月十七日及二零零九年八月二十七日，本公司分別按港幣1.85元及港幣1.83元之價格發行及配發102,328,571股及81,714,285股每股面值港幣0.1元之普通股，分別以總代價港幣189,308,000元及港幣149,502,000元收購附註38(c)及38(d)所載業務及資產。股價分別根據股份於完成日期之公平值及所收購資產之公平值釐定。
- (b) 於二零零九年七月二十七日，本公司就按兌換價港幣4.30元兌換本金額為港幣331,445,000元之二零一三年可換股債券而配發77,080,232股每股面值港幣0.1元之普通股(詳情載於附註36(b))。
- (c) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回其本身若干股份如下：

購回股份	購回 普通股數目	每股價格		合共 已付代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一零年三月	2,250,000	2.31	2.24	5,119,120
二零一零年四月	1,540,000	2.38	2.18	3,529,110
二零一零年五月	280,000	2.23	2.19	618,050

該等股份已於二零一零年五月註銷，因此，已發行股本及股份溢價已分別按該等股份之面值及購回時所付之溢價予以削減。

截至二零一一年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

除上文披露者外，年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 36. 可換股債券

	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
於四月一日	751,013	228,995
發行二零一五年債券，重列	—	760,590
於損益扣除之攤銷利息	49,001	9,805
支付票據利息	(32,996)	(2,066)
攤銷(支付)發行費用	2,690	(11,666)
兌換二零一三年債券	—	(234,645)
購回及註銷二零一五年債券	(52,923)	—
	<u>716,785</u>	<u>751,013</u>
於三月三十一日	<u>716,785</u>	<u>751,013</u>
就報告目的之分析如下：		
流動負債	716,785	—
非流動負債	—	751,013
	<u>716,785</u>	<u>751,013</u>

- (a) 於報告期間結算日之賬面值指本金額為港幣740,000,000元(二零一零年：港幣800,000,000元)於二零一五年三月五日期滿按攤銷成本列賬之可換股債券(「二零一五年債券」)負債部分。

二零一五年債券按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣3.41元兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股，並於截至二零一五年二月二十八日止期間可予進一步調整。債券持有人可要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分二零一五年債券連同應計利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日及到期前按本金額贖回未償還二零一五年債券連同應計利息。任何餘下未償還債券將於到期日按面值贖回。

二零一五年債券包含三個部分，分別為負債、股本部分與提早贖回選擇權。由於提早贖回選擇權與主合約關係密切，其並無與主合約分開入賬。根據威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值，負債部分之公平值初步估計為港幣760,590,000元，並假設債券持有人可要求於二零一二年三月五日贖回。餘額港幣39,410,000元於權益確認，並於可換股債券權益儲備呈列。負債部分以實際年利率6.29厘計息。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司購回本金額港幣60,000,000元，賬面值港幣61,129,000元之二零一五年債券，代價為港幣59,173,000元。購回之債券已於其後註銷。有關購回之收益港幣1,956,000元已於保留溢利確認。

- (b) 於二零一三年到期本金額為港幣331,445,000元於二零零九年四月一日未償還之零息可換股債券(「二零一三年債券」)之賬面值可按持有人選擇，按兌換價每股港幣4.30元兌換為本公司普通股，或由本公司於到期日按面值贖回。截至二零一零年三月三十一日止年度，二零一三年債券已全部兌換為本公司普通股。

## 37. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	投資 物業重估 港幣千元	資產重估 港幣千元	業務 合併之 公平值調整 港幣千元	可換股債券 港幣千元	無形資產 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年四月一日									
— 原先呈列	35,031	180,321	—	38,058	18,782	—	(20,421)	—	251,771
— 上一年度調整	—	(113,059)	—	—	—	—	3,723	—	(109,336)
— 重列	35,031	67,262	—	38,058	18,782	—	(16,698)	—	142,435
自損益扣除(入賬)	521	718	—	(1,037)	—	(527)	(2,482)	—	(2,807)
自其他全面收入扣除	—	2,211	—	—	—	—	—	—	2,211
二零一五年債券股本部分 之遞延稅項	—	—	—	—	6,042	—	—	—	6,042
二零一三年債券股本部分 之遞延稅項撥回	—	—	—	—	(18,782)	—	—	—	(18,782)
透過業務合併獲得	—	—	68,036	7,110	—	—	—	—	75,146
匯兌調整	—	—	4,360	—	—	—	—	—	4,360
稅率變動之影響	—	(479)	—	—	—	—	197	—	(282)
於二零一零年 三月三十一日	35,552	69,712	72,396	44,131	6,042	(527)	(18,983)	—	208,323
自損益扣除(入賬)	4,985	10,641	(1,701)	(1,155)	—	(772)	(5,076)	(1,345)	5,577
自其他全面收入扣除	—	794	—	—	—	—	—	—	794
部分二零一五年 債券股本部分之 遞延稅項撥回	—	—	—	—	(1,428)	—	—	—	(1,428)
匯兌調整	—	—	13,365	—	—	—	—	—	13,365
於二零一一年 三月三十一日	40,537	81,147	84,060	42,976	4,614	(1,299)	(24,059)	(1,345)	226,631

於二零一一年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,059,768,000元(二零一零年：港幣1,103,125,000元；二零零九年：港幣1,075,521,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣177,173,000元(二零一零年：港幣120,618,000元；二零零九年：港幣104,630,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣882,595,000元(二零一零年：港幣982,507,000元；二零零九年：港幣970,891,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

於二零一一年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣281,678,000元(二零一零年：港幣263,679,000元)。由於並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣418,274,000元(二零一零年：港幣369,187,000元)之暫時差額及其分派作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

## 38. 業務／資產收購／出售

## (a) 視作出售附屬公司之權益

年內，為精簡酒店發展及經營業務籌備麗悅股份上市，若干附屬公司進行企業重組。企業重組涉及向麗悅轉讓本公司若干全資附屬公司，及透過以認購價每股港幣1.075元認購1,730,000,000股麗悅普通股，將麗悅及其附屬公司欠本集團之款項港幣1,859,812,000元撥充資本。本公司於此等股份其中270,000,000股之權益，連同麗悅新發行之270,000,000股普通股已提呈向公眾發售。股份發售已於二零一零年十月十一日完成，而本公司於麗悅之權益由100%減少至73%。

由於本公司並無失去麗悅之控制權，故分拆麗悅之收益為港幣417,926,000元，即發售所得款項淨額港幣1,140,986,000元（發行開支淨額為港幣47,014,000元）與已確認之麗悅非控股權益港幣723,060,000元之差額，已直接於權益確認。

## (b) 出售附屬公司

於二零一一年三月三十一日，麗悅出售其於卓雄國際有限公司（「卓雄」）之全部權益，代價為港幣290,000,000元。卓雄為The Mercer by Kosmopolito之擁有人，於二零一一年四月報告期間結算日後已開始營業。

以下為麗悅失去卓雄控制權之資產及負債分析：

	港幣千元
物業、廠房及設備	213,026
按金及預付款項	2,090
銀行結餘及現金	171
應付賬款及應計款項	<u>(7,457)</u>
所售出資產淨值	<u>207,830</u>
出售收益：	
代價，扣除開支	289,215
所售出資產淨值	<u>(207,830)</u>
出售收益	<u>81,385</u>
出售產生現金流入淨額：	
已收代價	289,215
所售出銀行結餘及現金	<u>(171)</u>
	<u>289,044</u>

## (c) 收購附屬公司

於二零零九年七月十七日，本集團收購於澳洲註冊成立之公司 Care Park Group Pty (「Care Park」) 已發行股本73.75%。收購總額中，其中84%為向本公司一名董事兼本公司一名主要股東收購，並以發行102,328,571股本公司普通股支付代價。餘下7%及9%則分別向本公司另一名董事及獨立第三方收購，並以現金支付。Care Park之主要業務為經營停車場。收購以收購法入賬。

	於被收購人 財務記錄 之賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元 (重列)	資產淨值之 公平值 港幣千元 (重列)
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	383,456	14,701	398,157
無形資產	—	9,000	9,000
應收賬款、按金及預付款項	23,902	—	23,902
存貨	274	—	274
銀行結餘及現金	34,675	—	34,675
應付賬款及應計款項	(48,362)	—	(48,362)
應繳稅款	(2,784)	—	(2,784)
銀行借貸	(138,023)	—	(138,023)
遞延稅項	(68,036)	(7,110)	(75,146)
	<u>185,102</u>	<u>16,591</u>	<u>201,693</u>
非控股權益			(52,944)
已確認收購商譽			<u>68,400</u>
			<u>217,149</u>
總代價支付方式：			
現金			27,841
發行每股港幣1.85元之股份			<u>189,308</u>
			<u>217,149</u>
收購時產生之現金流入淨額			
現金代價			(27,840)
所收購銀行結餘及現金			<u>34,675</u>
			<u>6,835</u>

過往年度收購 Care Park 所產生之商譽於收購日期按暫時基準釐定，原因為所收購已識別資產之公平值未能可靠計算。於本年度，無形資產公平值港幣9,000,000元已按照獨立估值落實。由於確認無形資產，已就商譽作出相應調減，由港幣73,047,000元減少港幣4,647,000元至港幣68,400,000元，而遞延稅項負債則由港幣4,410,000元增加港幣2,700,000元至港幣7,110,000元，非控股權益則由港幣51,291,000元增加港幣1,363,000元至港幣52,944,000元。截至二零一零年三月三十一日止年度，由於額外攤銷無形資產港幣1,756,000元及相關遞延稅項之影響港幣527,000元，擁有人應佔溢利亦減少港幣1,229,000元。

自收購日期至二零一零年三月三十一日，Care Park 已為本集團帶來港幣15,476,000元之溢利。倘收購於二零零九年四月一日進行，本集團該年度可獲得港幣345,414,000元之溢利及集團總收益可達港幣2,423,061,000元。備考資料僅作說明用途，並不一定顯示倘收購於二零零九年四月一日完成本集團應已達致之實際收益及營運業績，或擬用作未來業績之預測。

**(d) 收購資產**

於二零零九年八月二十七日，本集團向本公司一名董事兼本公司主要股東收購於馬來西亞擁有若干停車場且公平值合共港幣149,502,000元之Best Impact Limited全部已發行股本，代價以發行81,714,285股本公司普通股支付。

停車場之公平值按獨立估值師進行之估值，以直接比較法參考市場所得可資比較銷售交易釐定。

**39. 重大非現金交易**

年內，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣145,000元(二零一零年：港幣738,000元)。

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣34,005,000元(二零一零年：港幣46,623,000元)。

**40. 資產抵押**

於報告期間結算日，賬面值合共港幣5,293,366,000元(二零一零年：港幣5,113,981,000元)之未償還銀行貸款乃以賬面值合共港幣8,970,185,000元(二零一零年：港幣7,674,835,000元)之本集團物業(按項目呈列作待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及持作待售非流動資產)之固定押記，及存款港幣274,798,000元(二零一零年：港幣29,765,000元)之抵押，連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。

其他貸款融資以本集團賬面值合共港幣81,651,000元(二零一零年：港幣8,764,000元)之投資證券(分類為持作買賣投資、可供出售投資)及存放於有關方之存款作抵押。

**41. 或然負債**

- (a) 本集團就提供予本集團中國物業住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零一一年三月三十一日，受擔保之未償還按揭貸款總額為港幣123,426,000元(二零一零年：港幣127,006,000元)。基於該等財務擔保合約於短期屆滿，且按揭貸款之拖欠率較低，故董事會認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。
- (b) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出港幣25,841,000元之反索償。本公司附屬公司之律師認為，該訴訟勝數甚大，因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

**42. 資本承擔**

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之資本開支：		
酒店收購、開發及翻新	595,557	315,527
其他	1,528	2,311
	<u>597,085</u>	<u>317,838</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店開發及翻新	28,177	271,948
其他	22,933	21,883
	<u>51,110</u>	<u>293,831</u>
	<u>648,195</u>	<u>611,669</u>

## 43. 經營租約安排

## 本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,318,990,000元(二零一零年：港幣1,995,115,000元)之投資物業及港幣80,352,000元(二零一零年：港幣80,846,000元)之已落成待售物業按經營租約租出。年內，租金收入總額為港幣93,423,000元(二零一零年：港幣88,755,000元)，其中包括投資物業之租金港幣87,958,000元(二零一零年：港幣77,447,000元)。該物業仍與租客訂有一至十二年租約。

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約已與租客訂立於下列期間到期支付之最低租金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	144,637	115,865
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	275,099	233,317
超過五年	120,655	90,001
	<u>540,391</u>	<u>439,183</u>

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定(二零一零年：一至二十年)。

## 本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租金為：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
房屋	230,598	143,199
設備	21	297
	<u>230,619</u>	<u>143,496</u>

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之房屋未來最低租約款項承擔如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	75,330	46,794
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	166,941	125,106
	<u>242,271</u>	<u>171,900</u>

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金額亦於期內訂定。



## 44. 關連方交易

(i) 年內，本集團與關聯實體訂立下列重大交易：

關連方	交易性質	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
關連公司	收購業務(附註38(c))	—	217,149
關連公司	收購資產(附註38(d))	—	149,502
聯繫人士	獲取物業管理服務	3,950	4,420
共同控制實體	租金收入	2,200	2,400
		<u>2,200</u>	<u>2,400</u>

關連公司為該名身兼本公司主要股東之董事控制之公司

一名董事已就本集團銀行借款港幣33,522,000元(二零一零年：港幣38,248,000元)提供個人擔保，該借款於報告期間結算日尚未償還。

(ii) 年內向董事及其他主要管理人員已付及應付之薪酬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期福利	21,141	19,902
受僱期後福利	245	198
	<u>21,386</u>	<u>20,100</u>

董事及主要行政人員之薪酬乃經參考彼等之個人表現及市場趨勢釐定。

## 45. 應收／應付關聯方款項

應收／應付聯繫人士、共同控制實體、受投資公司、董事、關聯公司及少數股東之款項載於綜合財務狀況表及有關附註。該款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。

本集團並不預期會於報告期間結算日起計未來十二個月期間內，要求受投資公司償還其結欠之款項，故該等款項分類為非流動資產。

關聯公司為董事控制之公司。

## 46. 購股權計劃

## (a) 遠東購股權計劃

於二零零二年八月二十八日，本公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)已獲批准，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

在未獲得本公司股東事先批准前，根據遠東購股權計劃可發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之10%，及於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及及已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

授出購股權之要約可由承授人支付象徵式代價港幣1元後自要約日期起計30日內接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

本公司於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日及二零零九年五月八日分別按初步行使價每股港幣2.075元、每股港幣3.290元及每股港幣1.50元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。該等購股權之歸屬期分別為二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日、二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日及二零零九年五月八日至二零一二年九月十五日。年內，本公司已通過決議案，進一步延長於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日發行之購股權行使期多五年。

於二零一一年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使購股權數目為24,650,000份(二零一零年三月三十一日：24,650,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.30%(二零一零年三月三十一日：1.29%)。

於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日及二零零九年五月八日分別按初步行使價每股港幣2.075元、每股港幣3.290元及每股港幣1.50元授出購股權之歸屬期分別為二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日、二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日及二零零九年五月八日至二零一二年九月十五日。年內，本公司已通過決議案，進一步延長授出之購股權行使期多五年。有關詳情如下：

#### 於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075

#### 於二零零六年八月二十五日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
第三批	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290

#### 於二零零九年五月八日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
第一批	二零零九年五月八日至 二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至 二零一零年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至 二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至 二零一零年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至 二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至 二零一一年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至 二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至 二零一一年九月十五日	1.500

截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止兩個年度內購股權之變動如下：

承授人	於 二零零九年		於 二零一零年		年內 授出/ 失效	於 二零一一年		授出日期	購股權 類別
	四月一日	年內授出	年內失效	三月 三十一日		三月 三十一日	授出日期		
其他僱員合計	250,000	—	—	250,000	—	250,000	二零零四年十月二十一日	第一批	
	425,000	—	—	425,000	—	425,000	二零零四年十月二十一日	第二批	
	2,775,000	—	—	2,775,000	—	2,775,000	二零零四年十月二十一日	第三批	
	5,875,000	—	—	5,875,000	—	5,875,000	二零零四年十月二十一日	第四批	
	7,275,000	—	(300,000)	6,975,000	—	6,975,000	二零零四年十月二十一日	第五批	
	<u>16,600,000</u>	<u>—</u>	<u>(300,000)</u>	<u>16,300,000</u>	<u>—</u>	<u>16,300,000</u>			
其他僱員合計	125,000	—	(125,000)	—	—	—	二零零六年八月二十五日	第三批	
	675,000	—	(225,000)	450,000	—	450,000	二零零六年八月二十五日	第四批	
	750,000	—	(250,000)	500,000	—	500,000	二零零六年八月二十五日	第五批	
	<u>1,550,000</u>	<u>—</u>	<u>(600,000)</u>	<u>950,000</u>	<u>—</u>	<u>950,000</u>			
其他僱員合計	—	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第一批	
	—	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第二批	
	—	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第三批	
	—	1,850,000	—	1,850,000	—	1,850,000	二零零九年五月八日	第四批	
	<u>—</u>	<u>7,400,000</u>	<u>—</u>	<u>7,400,000</u>	<u>—</u>	<u>7,400,000</u>			
	<u>18,150,000</u>	<u>7,400,000</u>	<u>(900,000)</u>	<u>24,650,000</u>	<u>—</u>	<u>24,650,000</u>			
加權平均行使價	<u>2.179</u>	<u>1.50</u>	<u>—</u>	<u>1.569</u>	<u>—</u>	<u>1.569</u>			

年內，與由本公司授出的購股權有關的已確認購股權開支總額為港幣6,803,000元(二零一零年：港幣2,353,000元)。

年內，本公司將於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日授出購股權之行使期延長至二零一四年十月二十日(二零零四年計劃)及二零一六年八月二十四日(二零零六年計劃)。由於在歸屬期間後作出修訂，於修訂日期採用二項式模式釐定之購股權公平值增加為港幣5,776,000元(計及上述數額)，已即時於損益確認。

計算購股權公平值所用變數及假設乃以管理層最佳估計為基準。購股權價值因不同變數及多項主觀假設而各有不同。就此採納變數如有任何變動，或會對購股權公平值之估計造成重大影響。

於修訂日期代入模式之主要數據如下：

	於以下日期發行之購股權	
	二零零四年 十月二十一日	二零零六年 八月二十五日
預計波幅	47.0%	47.0%
預計年期	4年	6年
無風險利率	1.538%厘	1.941%厘
股息收益	4.428%	3.830%

無風險利率乃於修訂日期參考香港外匯基金票據(「外匯基金票據」)之回報作出。本公司之股價波幅乃參考過往股價並假設於整個購股權年期不變而釐定。

概無購股權於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度內獲行使。

## (b) 麗悅購股權計劃

於二零一零年九月十日，麗悅之購股權計劃（「麗悅購股權計劃」）獲麗悅批准，旨在鼓勵及獎賞本公司及麗悅或其任何附屬公司之董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）以及將會或曾經對本公司及麗悅或其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。根據麗悅購股權計劃，麗悅董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購麗悅股份。

在未獲得麗悅購股權股東事先批准前，(i)根據麗悅購股權計劃項下購股權可發行之股份總數，不得超過麗悅當時已發行股份之10%；(ii)於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及及已發行及將予發行之股份數目，不得超過麗悅當時已發行股份之1%。

授出購股權之要約可由承授人支付象徵式代價港幣1元後自要約日期起計28日內接納。購股權可於其獲接納當日起計10年期內之任何時間行使。行使價由麗悅董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)麗悅股份於授出日期之收市價；(ii)麗悅股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)麗悅股份之面值。

於二零一一年三月三十一日，根據麗悅購股權計劃尚未行使之購股權數目為29,699,990份，倘全數獲行使，則相當於麗悅經擴大股本之1.46%。

於二零一零年十月十一日按初步行使價為每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權 類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	年內授出	年內失效	於
						二零一一年 三月 三十一日
第一批	二零一零年十月十一日至 二零一一年十月十日	二零一一年十月十一日至 二零一四年十月十日	2.20	6,826,353	(181,818)	6,644,535
第二批	二零一零年十月十一日至 二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日至 二零一五年十月十日	2.20	6,826,353	(181,818)	6,644,535
第三批	二零一零年十月十一日至 二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日至 二零一六年十月十日	2.20	7,530,899	(181,818)	7,349,081
第四批	二零一零年十月十一日至 二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日至 二零一七年十月十日	2.20	4,712,717	(181,818)	4,530,899
第五批	二零一零年十月十一日至 二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日至 二零一八年十月十日	2.20	<u>4,712,758</u>	<u>(181,818)</u>	<u>4,530,940</u>
				<u>30,609,080</u>	<u>(909,090)</u>	<u>29,699,990</u>

於年內就麗悅所授出購股權確認之購股權開支總額為港幣3,299,000元。

購股權公平值於授出當日採用二項式模式釐定為港幣18,001,000元。年內，本集團就非控股權益應佔權益確認總開支約港幣3,299,000元。

計算購股權公平值所用變數及假設乃以管理層最佳估計為基準。購股權價值因不同變數及多項主觀假設而各有不同。就此採納變數如有任何變動，或會對購股權公平值之估計造成重大影響。

於授出日期代入模式之主要數據如下：

於授出日期股份價格	港幣1.88元
行使價	港幣2.20元
預計波幅	41%–43%
預計年期	5年
無風險利率	0.886%–1.739%
股息收益	1.5%
觸發價倍數	2.75倍

無風險利率乃於授出日期參考香港外匯基金票據之回報作出。麗悅之股價波幅乃參考與麗悅業務類似公司之股價波幅並假設於整個購股權年期不變而釐定。

#### 47. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃（「該計劃」）。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。供款金額乃參與該計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於根據該計劃之規則到期應繳時在損益中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃中按僱員薪金之一定百分比供款。本集團只需承擔關於此退休福利計劃作出所需供款之責任。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金計劃作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體給予定額供款。本集團概無任何法定或推定責任，須作進一步供款，以補足基金資產之任何缺額，藉此就所有僱員向本集團提供服務補償彼等之福利。

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之若干百分比，向獨立退老退休金供款。本集團就該退休福利計劃之唯一責任為作出所需供款。

於本年度自綜合全面收益表之損益支銷之退休福利開支為港幣22,879,000元（二零一零年：港幣16,962,000元）。

#### 48. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	股份數目	已發行股份 每股面值/ 註冊資本	股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
					二零一一年	二零一零年	
<b>直接附屬公司</b>							
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/ 香港	101	美金1元	普通	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元	普通	100	100	投資控股
<b>間接附屬公司</b>							
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣 0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣 0.012178元	普通	73.75	73.75	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	股份數目	已發行股份 每股面值/ 註冊資本		股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
						二零一一年	二零一零年	
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	不適用		不適用	73.75	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用		不適用	73.75	73.75	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	不適用		不適用	73.75	73.75	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	100	100	物業投資
Amphion Investment Limited	香港	2	港幣1元		普通	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2	港幣1元		普通	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000	港幣1元		普通	100	100	物業投資
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元		普通	73.75	73.75	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1	港幣1元		普通	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	100	100	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2	港幣10元		普通	100	100	物業發展
Bradney Proprietary Ltd	澳洲	2	澳幣1元		普通	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2	港幣1元		普通	100	100	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000	港幣1元		普通	73.10	100	酒店經營
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	投資控股
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	1,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	投資控股
Care Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣 0.012178元		普通	73.75	73.75	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	100	100	投資控股
捷彩有限公司	香港	2	港幣1元		普通	73.10	100	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2	港幣1元		普通	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	不適用	美金 8,800,000元		不適用	73.10	100	酒店管理
錦秋物業管理(上海) 有限公司(i)	中國	不適用	美金 700,000元		不適用	64.29	100	物業管理
振華集團有限公司	香港	200	港幣1元		普通	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	73.10	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元		普通	73.10	100	酒店經營
Dorsett Imbi Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元		普通	100	100	物業發展
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000	馬幣1元		普通	73.10	100	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	73.10	100	酒店經營
倍添有限公司	香港	1	港幣1元		普通	100	100	行政服務
登樂有限公司	香港	2	港幣1元		普通	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元		普通	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2	港幣1元		普通	73.10	100	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2	港幣1元		普通	73.10	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/ 香港	50,000	美金1元		普通	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2	港幣1元		普通	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000	美金1元		普通	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2	港幣1元		普通	100	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	股份數目	已發行股份 每股面值/ 註冊資本	股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
					二零一一年	二零一零年	
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	235	澳幣42.55元	可贖回優先	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展機械有限公司	香港	830,650,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股及 物業投資
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股及 物業投資
遠東高爾夫國際有限公司	香港	225	澳幣44.44元	可贖回優先	100	100	物業投資
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	5	港幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東超級市場有限公司	香港	60,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股及 融資借貸
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Care Park Holdings Pte Ltd	新加坡	375	澳幣10,000元	可贖回優先	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	500,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場經營
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100	馬幣1元	普通	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
駿宏有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	中國	不適用	港幣 50,000,000元	不適用	51	51	經營鍋爐廠
亨力投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1	港幣1元	普通	73.10	100	融資借貸
香港(特區)酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	100	物業發展
Kosmopolito Hotels International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2	港幣1元	普通	73.10	—	投資控股
Kosmopolito Hotels International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.10	100	酒店管理及 顧問服務
麗悅酒店集團有限公司 (於二零一零年十月十一日於 聯交所上市，股份代號：2266)	開曼群島/香港	2,000,000,000	港幣0.1元	普通	73.10	100	投資控股
Kosmopolito Hotels International Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	73.10	100	酒店管理
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	香奈爾群島/香港	100	英鎊1元	普通	100	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	股份數目	已發行股份 每股面值/ 註冊資本	股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
					二零一一年	二零一零年	
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Mass Perfect Limited	香港	1	港幣1元	普通	73.10	—	投資控股
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
振盈(香港)有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2	港幣100元	普通	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300	港幣1元	普通	100	100	投資控股
愛德企業有限公司	香港	1,000,000	港幣1元	普通	75	75	投資控股
泛倡有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
栢倡有限公司	香港	1	港幣1元	普通	73.10	100	物業發展
Pansy Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	行政服務
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	10	美金1元	普通	70	70	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1	港幣1元	普通	73.10	100	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	73.75	73.75	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Roseville Enterprises Limited	香港	6,000	港幣100元	普通	100	100	物業發展
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(i)	中國	不適用	美金 35,000,000元	不適用	98.2	98.2	物業發展及投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050	澳幣 0.17093元	普通	73.75	73.75	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	73.75	73.75	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元	普通	100	100	財務管理
南華發展有限公司	香港	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
星僑發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	馬來西亞	245,000,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Tang City Holdings Ltd.	新加坡	1,000,000	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	新加坡	2,600,000	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Development Pte Limited	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2	新加坡幣1元	普通	73.10	100	投資控股及 物業發展
Tang Strategic Investment Pte. Ltd.	新加坡	10	新加坡幣1元	普通	100	100	物業投資
Tang Suite Pte. Ltd.	新加坡	1	新加坡幣1元	普通	73.10	100	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展



附屬公司名稱	註冊成立/ 經營地點	股份數目	已發行股份 每股面值/ 註冊資本	股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
					二零一一年	二零一零年	
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
Turbulent Limited	香港	2	港幣10元	普通	100	100	投資控股
登藝發展有限公司	香港	1,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
遠弘有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
穎高發展有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000	港幣1元	普通	73.10	100	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元	普通	100	—	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2	港幣1元	普通	100	100	工程服務
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/ 香港	1	美金1元	普通	73.10	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理 有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣 500,000元	不適用	73.10	100	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理 有限公司(i)	中國	不適用	美金 29,800,000元	不適用	73.10	100	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都) 有限公司(i)	中國	不適用	美金 38,000,000元	不適用	73.10	100	物業發展
麗悅酒店管理(上海) 有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣 500,000元	不適用	73.10	100	酒店經營

(i) 在中國註冊的外國投資企業。

(ii) 在中國註冊的中外合資合營企業。

(iii) 中國註冊之內地獨資企業。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券。

上表列載之本集團附屬公司乃董事認為主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

#### 49. 主要聯營公司詳情

於年結日之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	股份類別	本集團持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零一一年	二零一零年	
Bermuda Investments Limited	香港	普通	25	25	物業投資
廣東新時代房地產有限公司	中國	不適用	45	45	物業發展
佳力物業管理有限公司	香港	普通	50	50	樓宇管理
Omicron International Limited	英屬處女群島/ 香港	普通	30	30	投資控股
喜樂地產投資有限公司	香港	普通	25	25	物業投資

上表列載之本集團聯營公司乃董事認為主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。

### 3. 債務

#### 債務證券

於二零一二年五月七日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有賬面值約港幣30百萬元之未行使可換股債券。

#### 借貸

於二零一二年五月七日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約港幣6,739百萬元，包括有抵押銀行及其他借貸約港幣6,662百萬元、來自關連公司及非控股權益之借貸分別約港幣46百萬元及港幣30百萬元以及融資租賃承擔約港幣1百萬元。

有抵押借貸乃以本集團總賬面值約港幣10,142百萬元之若干資產作為抵押。

#### 或然負債

於二零一二年五月七日營業時間結束時，因附屬公司不滿其表現而遭提起法律訴訟之承包商就該附屬公司所擁有的一間酒店的建築工程提出反申索，涉及金額港幣26百萬元。我們的董事認為反申索將對我們的財務狀況造成重大不利影響。

#### 承擔

於二零一二年五月七日營業時間結束時，本集團有已批准但未於該等財務報表內撥備之資本開支約港幣697百萬元，其中約港幣359百萬元已訂約。

#### 免責聲明

除本節上文「3. 債務」所披露者及集團間負債外，於二零一二年五月七日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、按揭、押記、財務租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 4. 財務及業務前景

本集團為一個核心業務集中於物業發展、酒店投資及營運、停車場投資及管理以及物業投資之企業集團。

本集團於上個財政年度推出多項物業發展項目以供預售。於二零一二年三月三十一日，本集團自香港寶御及澳洲 Upper West Side 錄得發展中物業累計預售額約743,000平方呎（樓面面積（「樓面面積」））及港幣43億元（價值）。連同麗悅錄得的累計預售額港幣500百萬元，本集團於二零一二年三月三十一日的累計預售額為港幣48億元。於財政年度結束後，本集團推出其上海加州花園項目的288間住房進行預售。本集團將於未來二十四個月推出的其他新住宅發展項目／項目分期包括廣州、上海、香港及馬來西亞的項目。可供出售及預售的物業的總樓面面積為約3.5百萬平方呎。從目前預售及預期將會推出的新項目來看，本集團預期物業發展業務於未來幾年將有強勁的財務表現。

本集團將繼續專注在其現有的業務所在之地區發展日後之項目。本集團業務所在地區的多樣性可使本集團利用不同市場的物業週期的優勢，並因此降低週期風險的影響。於二零一二年三月三十一日，本集團現有的發展中項目連同其土地儲備的總樓面面積約為10百萬平方呎，足以應付未來六至七年的物業發展需要。本集團將繼續尋求具有吸引力的發展機遇以滿足我們日後的發展項目需求。

本集團酒店業務乃由我們的上市附屬公司麗悅經營。麗悅乃酒店開發商、擁有人及營運商，其業務覆蓋香港、中國、馬來西亞、新加坡及英國。於二零一二年財政年度期間，麗悅繼續於房租及入住率方面取得強勁增長，平均每日可出租客房收入為港幣663元，較去年增加23.9%。麗悅目前擁有／管理16間酒店，客房約4,000間，並預期將於未來數年增加至逾7,000間客房。

涉及出售香港堅尼地城帝盛酒店的近期交易已再次證明本集團為股東創造價值的能力。本集團將繼續通過實施其出售小型酒店並投資於擁有更多客房的大型酒店的策略實現資金再利用。從最近公佈的出售事宜以及本集團的酒店發展計劃及來自銷售新加坡（即 Dorsett Regency Residence）及馬來西亞（即 Dorsett Place Waterfront, Subang）的服務式公寓的預期貢獻來看，預期麗悅將於未來幾年保持高速增長。

本集團的停車場收益繼續增長，截至二零一二年三月三十一日止年度之收益達港幣537百萬元，較去年增加15.7%。業務的穩健增長已提高經常性現金流量。於二零一二年三月三十一日，本集團管理逾250個停車場，包括約49,000個停車位的停車場管理組合。於該組合中，私人停車位合共佔20個停車場的約5,600個停車位。該等停車場位於澳洲及馬來西亞。於二零一二年財政年度期間，本集團將其管理的約3,000個車場增至該組合。隨著所管理停車位數目的穩健增加，停車場業務預期將繼續為本集團貢獻穩定的收入及現金流量。

投資物業主要包括位於上海、香港、墨爾本、新加坡及馬來西亞的零售及辦公樓宇。該等投資物業為本集團提供租金收入。於二零一二年三月三十日，本集團宣佈出售位於新加坡的一項投資物業（即 Parkway Centre 的51個分層單位）。該銷售將為本集團的未來擴充提供額外資金。物業投資業務將繼續為本集團提供穩定的現金流。

由於總資產約為港幣241億元(包括並無計入綜合財務報表的酒店資產估值盈餘港幣77.50億元)，於二零一二年三月三十一日的現金淨值的資產負債比率為28.8%。本集團相信其擁有的強大融資能力足以應對其未來發展並把握可能出現的新商機。

展望未來，本集團將繼續奉行擴展酒店組合及優化發展項目的策略。儘管全球市場面臨重重挑戰，加上中國大陸經濟增長放緩以及歐洲經濟危機，本集團仍然看好亞洲房地產業務的長遠前景。本集團相信其已作出充份準備，於來年再創高峰。

## 5. 重大變動

麗悅、麗悅之全資附屬公司及本公司之非全資附屬公司 Havena Holdings Limited (「賣方」) 與作為本公司獨立第三方之買方(「買方」) 於二零一二年五月二十五日訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方同意出售而買方同意按總代價港幣800,000,000元購買香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)之全部已發行股本及有關股東貸款(「出售」)，而麗悅已同意擔保賣方妥為履行其於買賣協議下之義務及責任。香港特區酒店之主要活動為經營及管理香港帝盛酒店及相關設施，且香港特區酒店為上述酒店之登記及實益擁有人。本集團預期可自出售錄得收益約港幣329百萬元。該收益金額乃參考出售之條款及本公司賬目所列之香港特區酒店賬面值計算。有關該出售的進一步詳情載於由本公司與麗悅於二零一二年五月二十五日共同刊發的公佈。

除以上所述及股份購回外，董事確認本集團之財務或交易狀況或前景自二零一二年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起並無任何重大變動(無論是否不利)。

## 1. 本集團未經審核備考財務資料

以下為本公司根據本通函附錄一載列之截至二零一二年三月三十一日止年度之初步業績公佈所載之經審核綜合財務狀況表編製的本集團未經審核備考綜合財務狀況表，並已就根據上市規則第4.29(1)條編製的股份購回的影響作出調整（假設股份購回已於二零一二年三月三十一日完成），以說明股份購回對本集團的財務狀況的造成的影響。因僅作說明用途，其未必能真實反映本集團於股份購回實際完成時的財務狀況。

	股份	備考調整		股份
	購回前	(i)	(ii)	購回後
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	2,456,469			2,456,469
物業、廠房及設備	5,988,002			5,988,002
預付租賃款項	597,485			597,485
商譽	68,400			68,400
其他無形資產	2,100			2,100
聯營公司權益	256,158			256,158
共同控制實體權益	90,966			90,966
可供出售投資	16,190			16,190
按公平值計入損益之金融資產	7,750			7,750
購買物業、廠房及設備之按金	149,315			149,315
應收聯營公司款項	70,784			70,784
應收共同控制實體款項	26,936			26,936
應收一間接受投資公司款項	119,995			119,995
其他應收款項	141,407			141,407
已抵押存款	25,252			25,252
	<u>10,017,209</u>			<u>10,017,209</u>

	股份	備考調整		股份
	購回前 港幣千元	(i) 港幣千元	(ii) 港幣千元	購回後 港幣千元
<b>流動資產</b>				
待售物業				
已落成物業	100,699			100,699
待發展／發展中物業	3,797,152			3,797,152
其他存貨	10,719			10,719
預付租賃款項	18,867			18,867
應收賬款、按金及預付款項	280,570			280,570
可收回稅項	11,386			11,386
可供出售投資	18,694			18,694
按公平值計入損益之金融資產	458			458
衍生金融工具	10			10
已抵押存款	342,672			342,672
有限制銀行存款	971			971
銀行結餘及現金	1,374,980	(289,900)		1,085,080
	5,957,178			5,667,278
分類為持作出售資產	418,928			418,928
	<u>6,376,106</u>			<u>6,086,206</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	606,298			606,298
財務租約承擔	218			218
應付關連公司款項	46,165			46,165
應付聯營公司款項	12,877			12,877
應付附屬公司之非控股股東款項	30,070			30,070
已收客戶按金	197,140			197,140
衍生金融工具	1,245			1,245
應繳稅項	345,774			345,774
有抵押銀行及其他借貸	1,764,289			1,764,289
	<u>3,004,076</u>			<u>3,004,076</u>
分類為持作出售無資產有關負債	2,994			2,994
<b>流動資產淨值</b>	<u>3,369,036</u>			<u>3,079,136</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>13,386,245</u>			<u>13,096,345</u>

	股份	備考調整		股份
	購回前 港幣千元	(i) 港幣千元	(ii) 港幣千元	購回後 港幣千元
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行及其他借貸	4,620,800			4,620,800
財務租約承擔	474			474
遞延稅項負債	234,888			234,888
可換股債券	30,074			30,074
	<u>4,886,236</u>			<u>4,886,236</u>
<b>資產淨值</b>	<u>8,500,009</u>			<u>8,210,109</u>
<b>資金及儲備</b>				
股本	195,976		(23,000) <sup>(a)</sup>	172,976
股份溢價	2,822,611	(7,000)	(259,900) <sup>(b)</sup>	2,555,711
儲備	4,433,033		(23,000) <sup>(c)</sup>	4,433,033
			23,000 <sup>(c)</sup>	
本公司擁有人應佔權益	7,451,620			7,161,720
非控股權益	1,048,389			1,048,389
<b>權益總額</b>	<u>8,500,009</u>			<u>8,210,109</u>

備考調整：

- (i) 以反映按每股港幣1.23元的價格購回230,000,000股股份的應付現金代價港幣282,900,000元及股份購回直接產生的估計開支港幣7,000,000元。該等開支包括法律費用、財務顧問費及其他專業費用，乃因權益交易而產生，並入賬計作權益的減項。
- (ii) 通過下列方式反映註銷購回股份：
- (a) 按購回股份的面值港幣23,000,000元調減股本；
- (b) 按支付購回股份的溢價(即超過購回股份面值港幣23,000,000元的總代價港幣282,900,000元)調減股份溢價；及
- (c) 根據開曼群島公司法，自保留溢利轉撥與購回股份面值相等的金額至資本贖回儲備。

## 2. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為接獲自德勤•關黃陳方會計師行的有關本集團未經審核備考財務資料的會計師報告全文，乃為載入本通函而編製。

# Deloitte.

## 德勤

### 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

#### 致Far East Consortium International Limited董事

吾等就Far East Consortium International Limited (「貴公司」)董事僅為說明用途編製的日期為二零一二年六月二十七日的有關以每股股份港幣1.23元的價格建議場外購回230,000,000股 貴公司股份及註銷所購回股份(「股份購回」)的通函(「通函」)附錄二所載 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料發表報告，以提供有關股份購回可能對所呈列財務資料造成影響的資料，以供載入通函附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第II-1頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對吾等於發出日期所指定的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行有關工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持各項調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，吾等的工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。



吾等計劃及執行工作時，以取得吾等認為必要的資料及解釋為目標，藉以獲得充分的憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，且該等基準與 貴集團的會計政策一致，而所作調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用，而基於其假設性質，不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零一二年三月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港，二零一二年六月二十七日

以下為獨立估值師就本集團於二零一二年三月三十一日持有的物業估值的函件全文及估值證書，以供載入本通函。

**(A) 位於香港、中國、澳洲(除 Care Park 集團持有之該等物業外)及英國之物業**



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

**關於：組合估值**

**指示、目的及估值日**

茲提述 閣下指示吾等評估 Far East Consortium International Limited (「貴公司」) 及／或其附屬公司及聯營公司(統稱為「貴集團」)於香港、中華人民共和國(「中國」)、澳洲及英國(「英國」)之若干物業權益之市值。吾等確認吾等已進行視察、作有關查詢及調查，並取得吾等認為需要之進一步資料，以向 閣下提供吾等有關該等物業於二零一二年三月三十一日(「估值日」)之估值之意見。

**估值基準及假設**

吾等對各物業之評估乃指其市值，根據香港測量師學會的物業估值標準，市值乃定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

吾等對各物業的評估並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

除另有說明外，吾等之估值乃根據100%權益基準進行及列值。

吾等進行估值時，並無計入所估物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入完成出售所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，否則吾等的估值乃假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負債、限制及支出。就中國物業而言，吾等乃依賴 貴集團之法律顧問向吾等提供之法律意見。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項、證券及期貨事務監察委員會公司收購、合併及股份購回守則及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴集團提供之資料及 貴集團法律顧問廣東正大聯合律師事務所、上海吳坤律師事務所、湖北安格律師事務所及國浩律師成都事務所提供之意見，業權及主要證書、批文及執照之授出情況載於各估值證書附註。

### 估值方法

除另有說明外，吾等一般以直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售交易，或在適用情況下採用現有租約所得的收入撥充為資本作基準，並考慮該等物業的可逆轉收入潛力為物業進行估值。

經參考市場上可獲得的可供比較證據，於香港之第8至15項各物業及於中國第35項及第36項各物業之酒店部分已按全面營運酒店估值。此外，吾等已按照該等物業已取得進行酒店經營所需的一切相關法定及／或強制許可、許可證、批准及執照進行估值。

就 貴集團分別於香港、中國及澳洲持有之第五、十一及十七類發展中物業及 貴集團於英國持有之第十八類作發展用途之物業而言，吾等已根據該等物業將按 貴集團向吾等提供之最新發展方案發展及落成而對該物業進行估值。吾等假設已就發展方案獲得有關政府機關之所有同意書、批文及執照，而不附帶任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設發展項目之設計及興建乃符合當地規劃規定，並已獲得有關機關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可供比較之銷售交易，並已考慮已支付之建築成本及完成發展項目將需支付之建築成本，以反映完成發展項目之質素。「於估值日完成之資本價值」指假設其於估值日完成的情況下吾等對該發展項目總銷售價格的意見。

於評估第十三類 貴集團於中國訂約收購的物業時，吾等自 貴集團獲悉，該等物業尚未取得國有土地使用證，吾等因此並無對該等物業賦予商業價值。

根據 貴集團提供之資料，因出售位於香港之該等物業而產生之潛在稅務負債為按出售純利16.5%計算之利得稅(扣除任何性質資本溢利除外)。就第一類、第二類及第三類第8至14項物業項下 貴集團持作自用、投資或 貴集團持有及營運之該等物業之潛在稅務負債而言，由於 貴集團尚無計劃出售該等物業，故須支付有關稅務負債之可能性微乎其微。就 貴集團第15項物業及第四類下之持作出售物業而言，於出售時須支付有關稅務負債之可能性極高。據 貴集團所告知，有關於截至最後實際可行日期已售或在市場上待售的第15、16、17及18項物業的估計潛在稅項負債金額分別約為零、港幣21.5百萬元、港幣5.6百萬元及港幣1.0百萬元。就根據第五類及第六類物業項下 貴集團持作發展及未來發展之物業而言，由於 貴集團將於發展項目完成後將該等物業持作投資或於目前階段尚無計劃出售該等物業，故須支付有關稅務負債之可能性微乎其微。

就第七至十三類項下 貴集團位於中國的物業而言，吾等自 貴集團獲悉，潛在稅務負債包括按漸進稅率30%至60%計算之土地增值稅，按銷售額5%計算之營業稅，按營業稅11%計算之相關附加稅，以及按除稅前溢利25%計算之所得稅。於變現中國相關物業時須支付之具體稅務金額將按於呈報相關交易文件時按出售相關物業時相關稅務機關頒佈之正式稅務通知徵收。由於 貴集團並無計劃出售該等物業，故須支付有關稅務負債之可能性微乎其微。就第十類項下持作出售之物業而言，由於 貴集團表示將於發展項目完成後出售該物業，因此須支付有關稅務負債之可能性極高。據 貴集團所告知，有關第十類項下於截至最後實際可行日期已售或在市場上待售的第37項物業的估計潛在稅項負債金額約為港幣17.7百萬元。就第七至九類及第十一至十三類項下 貴集團持作自用、投資、 貴集團分別持有及營運、發展中、未來發展及訂約收購之物業而言，由於 貴集團尚無計劃出售該等物業，須支付有關稅務負債之可能性微乎其微。

倘該等澳洲物業按估值出售，則總額變現的銷售稅將按十一分之一予以評估，及可就物業擁有人可課稅收入按30%現有企業稅率徵收所得稅。如 貴集團告知，由於第十四類中第46項物業計劃予以出售，因此可能須就該等物業支付有關稅務負債。據 貴集團所告知，有關第十四類項下於截至最後實際可行日期已售或在市場上待售的第46項物業的估計潛在稅項負債金額約為港幣0.9百萬元。然而，由於 貴集團於目前階段並無計劃出售第十五、十六及十七類項下之第47、48及49項物業，故就該等物業支付有關稅務負債的可能性微乎其微。

根據 貴集團提供的資料，就出售有關第十八類位於英國之第50項物業之開發權利及權益將產生的潛在稅務負債主要包括按交易時有關情況的適用稅率收取的公司稅、增值稅及資本收益稅。由於 貴集團將於發展項目完成後將該等物業持作投資之用，故須支付有關稅務負債之可能性微乎其微。

### 資料來源

吾等在一定程度上頗依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團在規劃批准或法定通知、地段權、租住權、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期、租用權、佔用詳情、物業鑒定、開發計劃、樓面規劃及面積、佔地規劃及面積、停車位數量及客房、建造計劃及成本、物業擁有人與 貴集團之關係 貴集團應佔權益及所有其他有關事項上給予吾等的意見(倘適用)。

### 土地年期

吾等對官契年期於一九九七年六月三十日前屆滿之香港物業權益進行估值時，已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題簽訂之聯合聲明附件三所載規定及新界土地契約(續期)條例，據此，該等租約毋須經補地價而獲續期至二零四七年六月三十日，惟須由續期當日起每年繳付相等於該物業之應課差餉租值3%之地租。

於對中國物業進行估值時，吾等假設有關於物業已按象徵式土地使用費就各自特定年期獲授可轉讓土地使用權，且所有必需應付之土地出讓金均已全額支付。吾等亦假設該等物業之業主擁有物業之可執行業權，並於已獲授出之各未屆滿年期之整段期間擁有自由及不受干預之權利以使用、佔用或出讓物業。

### 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已向香港及英國的土地註冊處及澳洲的Landata查冊。就位於中國之物業而言，貴集團已向吾等提供文件摘錄之副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或核實任何租約修訂。所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴貴集團及其法律顧問廣東正大律師事務所、上海吳坤律師事務所、湖北安格律師事務所及國浩律師成都事務所就於中國物業之業權提供之資料。

### 物業調查

戴德梁行香港辦事處估值師何曉樺、彭華寬及郭佩虹、廣州辦事處估值師區夢夏、上海辦事處估值師鄧羽及戚姬妍、成都辦事處估值師郭大衛、武漢辦事處估值師徐露、澳洲辦事處估值師 Ashley Shepherd 及倫敦辦事處的 Richard Dawes 已於二零一二年三月及二零一二年六月對物業的外部及於可能情況下視察其內部。然而並無進行結構測量，惟在檢查過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。就該等用作或持作未來發展之物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及設施是否適合用作未來發展。此外，吾等並無就物業進行任何環境調查。吾等之估值乃假定該等方面均為滿意，並假定在建築時將不會產生非經常開支或延誤。

### 貨幣及匯率

除另有說明者外，第一類至第六類物業市值均以港幣（「港幣」）列值。第七類至第十三類物業市值以人民幣（「人民幣」）列值。第十四類至第十七類物業市值以澳元（「澳元」）列值。第十八類物業市值以英鎊（「英鎊」）列值。

吾等隨函付奉估值概要和估值證書。

此致

香港  
中環  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
Far East Consortium International Limited  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
資深董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
(產業測量)  
中國房地產估價師  
英國皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
謹啟

二零一二年六月二十七日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港及中國物業估值方面擁有逾二十五年經驗且於澳洲及英國物業估值方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

<u>物業</u>	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值 <u>港幣</u>
<b>第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業</b>	
1. 香港中環德輔道中121號遠東發展大廈第18樓1801-4室、19樓及20樓(包括各樓層的廁所)	167,000,000
2. 九龍尖沙咀彌敦道204至206號遠東發展大廈	450,000,000
3. 新界元朗馬田路88號華翠豪園地庫1層第14、16、17、24、26、27、29、30、34、35、40、41、44至46、51、53至56、58、62至71、75、77、85、86、90、91、94、96及97號泊車位以及地庫2層第98、99、114、124、125、129、139至141、144至147、149至152、154至157、159至162、164及167號泊車位	10,000,000
4. 新界荃灣青山道135至143號遠東中心地庫至5樓	270,000,000
5. 新界西貢碧翠路38號麗莎灣別墅4座一樓及地下低層61及62號泊車位	14,000,000
6. 新界荃灣青山道15至23號荃灣花園單位A商業平台地下低層1至7、9至11、14、21、26至33、38、39、44、49、52、56、58至60、66至70、76至80號、86及87號商舖及地下高層2至5、7、20至27、29、30、35、36、40至42、48、49、52、54、55、62至64、68及73號商舖及單位A頂層平台外牆	82,000,000
小計：	<u>993,000,000</u>
<b>第二類 — 貴集團於香港持作業主自用之物業</b>	
7. 香港中環德輔道中121號遠東發展大廈第16樓、18樓1805-6室及24樓(包括各樓層的廁所及第24樓平台)	114,000,000
小計：	<u>114,000,000</u>
<b>第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業</b>	
8. 香港灣仔皇后大道東387號麗都酒店	2,245,000,000
9. 香港灣仔皇后大道東375號麗悅酒店	607,000,000
10. 香港中環九如坊3號蘭桂坊(九如坊)酒店	1,024,000,000
11. 九龍大角咀晏架街48號西九龍絲麗酒店	372,000,000
12. 九龍油麻地上海街268號海景絲麗酒店	745,000,000
13. 新界荃灣青山道135-143號香港遠東絲麗酒店	519,000,000
14. 九龍大角咀埃華街35-43號旺角麗悅酒店(現稱為大角咀道88號)	824,000,000
15. 香港堅尼地城爹核士街12-22號香港帝盛酒店	800,000,000
小計：	<u>7,136,000,000</u>

## 估值概要

<u>物業</u>	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值 <u>港幣</u>
<b>第四類 — 貴集團於香港持作銷售之物業</b>	
16. 新界西貢清水灣道684號	220,000,000
17. 九龍紅磡必嘉街66號東海雅園多個單位	105,000,000
18. 新界西貢上洋109及110號地下(連花園)及一樓(連露台)	<u>12,000,000</u>
小計：	337,000,000
<b>第五類 — 貴集團於香港持有之發展中物業</b>	
19. 九龍深水埗西洋菜北街287-293號	212,000,000
20. 九龍紅磡新圍街1、3、5、7、9、11及11A號	523,000,000
21. 九龍觀塘鴻圖道84號名為「觀塘帝盛酒店」的發展中項目	862,000,000
22. 新界葵涌青山道659號名為「葵涌、帝盛酒店」的在建項目	<u>594,000,000</u>
小計：	2,191,000,000
<b>第六類 — 貴集團在香港持有作未來發展之物業</b>	
23. 香港薄扶林山道90-100號寶山大廈及整個山道106號	349,000,000
24. 新界荃灣川龍丈量約份360號地段102、190、194號、地段196號餘下部分、地段 203、205、209、210、212、234、270、273、279、280、282-284、306、307、311、318、319、393、492、493、641、642、697、701、722、733、738、740-743、745-747、760、762、764、766、769-771、774-782、800、801、804、809、810、816、818、829、830、1024、1038、1040、1042、1044、1045、1047、1050、1051、1054、1058、1059、1063、1065、1067、1070、1071、1081、1084、1086、1087、1115、1117-1121、1216、1218號餘下部分、丈量約份433號地段385、386號餘下部分、387-389、392、394-396、400、404、406、407、442、494、510、513、515、522、540、543、565、566、571、574及591號及丈量約份435號地段37、39、79、93、170、279、281、283、303、307、308、310、311、312、320、324、325、330、335 及336號以及荃灣市地段389號100,000份之86,925份	80,000,000
25. 新界西貢北港丈量約份222號地段1134號餘下部分、地段1137號餘下部分、地段1138號及地段1139號餘下部分	1,400,000
26. 新界荃灣油柑頭丈量約份354號地段232號餘下部分	6,500,000
27. 新界西貢上洋丈量約份225號地段746號A段、B段、C段、D段、E段、F段、G段、H段、J段、K段、L段及餘下部分	3,410,000

## 估值概要

<u>物業</u>	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值 <u>港幣</u>
28. 新界元朗丹桂村丈量約份124號地段3927號B段餘下部分及B段1分段	20,800,000
29. 新界葵涌和宜合道119號橙色空間 — 葵涌	214,000,000
小計：	<u>675,110,000</u>
於香港之物業總計(第一至六類)：	11,446,110,000

<u>物業</u>	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值 <u>人民幣</u>
<b>第七類 — 貴集團於中國持作投資之物業</b>	
30. 中國上海寶山區錦秋路809弄錦秋新天地	308,000,000
31. 中國上海浦東新區花木路796號及800號麗悅酒店平台商場部份(1、3及4層)	30,000,000
32. 中國湖北省武漢市江岸區江漢路118號港澳中心零售部份(1層部份、1層夾層、2層、2層夾層及3層至7層及9層部份)及辦公部份(10層部份以及17及18層全層)	300,000,000
小計：	<u>638,000,000</u>
<b>第八類 — 貴集團於中國持作業主自用之物業</b>	
33. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路錦秋花園錦秋學校、俱樂部及幼稚園及17I區附屬部分	160,000,000
34. 中華人民共和國廣東省廣州市越秀區建設三馬路11號新時代大廈4樓全層	10,000,000
小計：	<u>170,000,000</u>
<b>第九類 — 貴集團於中國持有及營運之物業</b>	
35. 中國上海浦東新區花木路796號及800號上海麗悅酒店酒店部份(花木路796號1至18層及花木路800號2層)及地庫停車場	450,000,000
36. 中國湖北省武漢市江岸區江漢路118號武漢麗悅酒店(港澳中心地庫部份及1層、8層全部及10層部份、11層至16層及停車場(地庫部份))	380,000,000
小計：	<u>830,000,000</u>



## 估值概要

<u>物業</u>	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值 <u>人民幣</u>
<b>第十類 — 貴集團於中國持作銷售之物業</b>	
37. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園未出售部分	63,000,000
小計：	63,000,000
<b>第十一類 — 貴集團在中國持有之發展中物業</b>	
38. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園9B、16、17II區	1,450,000,000
39. 中國四川省成都青羊區西玉龍路124-177號名為「成都市中心麗悅酒店」之在建項目	750,000,000
40. 中國廣東省越秀區建設橫馬路南、建設三馬路西擬開發之新時代大廈	234,000,000
小計：	2,434,000,000
<b>第十二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業</b>	
41. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園商業中心B	78,000,000
42. 中華人民共和國廣東省廣州市荔灣區茶窖廟前街北10號地段花地家園項目	397,000,000
43. 中華人民共和國廣東省廣州市荔灣區芳村花地地段甘棠苑項目	211,000,000
小計：	686,000,000
<b>第十三類 — 貴集團於中國訂約收購之物業</b>	
44. 中國廣東省中山市西區中山一路107號新鐵城酒店A座中山商業區帝盛酒店	無商業價值
45. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園12至15區及18區	無商業價值
小計：	無商業價值
於中國之物業總計(第七至十三類)：	4,821,000,000

## 估值概要

<u>物業</u>	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值 <u>澳元</u>
第十四類 — 貴集團於澳洲持作銷售之物業	
46. 11 Gem Place and 5 Norval Place, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	790,000
小計：	790,000
第十五類 — 貴集團於澳洲持作業主自用之物業	
47. Lots 501-508, 7C, 14C, 46C, 47C, 58C, 75C, 95C, 109C, 110C and 111C, Domain Tower, 370 St Kilda Road, Melbourne Victoria 3000, Australia	1,880,000
小計：	1,880,000
第十六類 — 貴集團於澳洲持作投資物業	
48. 2-92 Rebecca Walk, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	1,750,000
小計：	1,750,000
第十七類 — 貴集團於澳洲持有之發展中物業	
49. Upper West Side, 313-349 Lonsdale Street, Melbourne Victoria 3000, Australia	192,000,000
小計：	192,000,000
於澳洲之物業總計(第十四至十七類)：	196,420,000
<u>物業</u>	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值 <u>英鎊</u>
第十八類 — 貴集團於英國持作未來發展之物業	
50. 58 Shepherd's Bush Green, London, W12 8QE, the UK	17,350,000
小計：	17,350,000
於英國之物業總計(第十八類)：	17,350,000

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
1. 香港中環德輔道中121號遠東發展大廈第18樓1801-4室、19樓及20樓(包括各樓層的廁所)	該物業包括一幢於一九七六年落成的25層高商業大廈的第18樓的一部分以及19樓及20樓全層。  該物業總樓面面積約1,457.82平方米(15,692平方呎)。	該物業已按不同年期出租予多名租戶，最近的一份租約將於二零一五年二月屆滿，每月總租金約港幣392,600元。	港幣 167,000,000元
位於內地段2198號、2200號、2201號、內地段2199號A段及餘下部分、海傍地段299號A段、B段及C段	該物業位於香港中環德輔道中。該區普遍為商業發展性質。  該物業乃根據多項政府租契持有，有以下年期：		
	<u>地段編號</u>	<u>租賃年期</u>	
	內地段2198號	由一九零三年十一月二十日起為期999年	
	內地段2199號A段、2199號餘下部分、2200號及2201號	由一九零三年十一月十八日起為期999年	
	海傍地段299號A段、B段及C段	由一九零三年七月二十四日起為期999年	
	該等地段(內地段2198、2199、2200、2201號及海傍地段299號)現時應付政府地租總額為每年港幣244元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Annick Investment Limited。
- (2) 該物業須受就取得一般銀行信貸以恒生銀行有限公司為受益人的按揭(關於：18樓、19樓及20樓)所規限。
- (3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/26號，該物業劃為「商業」用途。
- (4) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣167,000,000元。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
2. 九龍尖沙咀彌敦道204至206號遠東發展大廈	該物業包括一幢於一九八七年落成的14層高商業大廈(包括閣樓)，建於登記地盤面積約313.64平方米(3,376平方呎)的地盤上。地庫、底層及閣樓層作零售用途而高層作辦公用途。	該物業已按不同租期租予多個租戶，最近的一份租約將於二零一四年二月屆滿，每月總租金約港幣1,366,800元。	港幣 450,000,000元
九龍內地段 10467號餘下部分及九龍內地段10468號餘下部分	該物業總樓面面積約3,548.60平方米(38,197平方呎)。  該物業位於九龍尖沙咀彌敦道。該區普遍為商業及住宅發展性質。  該物業乃根據續批條件10955及10956號持有，年期由一九零一年十月八日起為期150年。該等地段(九龍內地段10467號及10468號)現時應付政府地租總額為每年港幣2,000元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited。
- (2) 該物業須受均以恒生銀行有限公司為受益人的一項按揭所規限。
- (3) 該物業須受就取得一般銀行融資的全數款額而以恒生銀行的受益人的第二按揭所規限。
- (4) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/26號，該物業劃為「商業」用途。
- (5) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣450,000,000元。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
3. 新界元朗馬田路88號華翠豪園地庫1層第14、16、17、24、26、27、29、30、34、35、40、41、44至46、51、53至56、58、62至71、75、77、85、86、90、91、94、96及97號泊車位以及地庫2層第98、99、114、124、125、129、139至141、144至147、149至152、154至157、159至162、164及167號泊車位	<p>該物業包括於一九九八年落成的住宅發展項目內地庫1層及2層之67個泊車位。</p> <p>該物業位於新界元朗馬田路。該區普遍為住宅發展性質。</p> <p>該物業乃根據新批地契4163號持有，年期由一九九三年十一月二十九日起至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	有47個泊車位閑置，其餘已租予多個租戶，最近的一份租約將於二零一三年二月屆滿，每月總租金約港幣18,050元，包括差餉及管理費。	港幣 10,000,000元
位於元朗市地段419號			

## 附註：

- 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Action Fulfilled Assets Limited (關於：地庫1層之14、16、17、24、26、27、29、45、46、51、53至56、85、86、90、91、94、96及97號泊車位及地庫2層之98、99、114、124、125、129、139、157、159至162、164及167號泊車位) 及 貴集團之附屬公司 Far East Supermarket Limited (關於：地庫1層之30、34、35、40、41、44、58、62至71、75及77號泊車位及地庫2層之140、141、144至147、149至152及154至156號泊車位)。
- 該物業須受均以永亨信用財務有限公司為受益人的十項按揭所規限。
- 根據元朗分區計劃大綱圖第S/YL/21號，該物業劃為「住宅(乙類)」用途。
- 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣10,000,000元。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
4. 新界荃灣青山道135至143號遠東中心地庫至5樓  位於丈量約份449號地段2158號	<p>該物業包括於一九六六年落成的一幢17層高大廈的地庫至5樓全部(包括閣樓)。</p> <p>該物業的商業部分總樓面面積約為3,562.43平方米(38,346平方呎)。</p> <p>該物業位於新界荃灣青山公路。該區普遍為商業及住宅發展性質。</p> <p>該物業乃根據新批地契3915號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後的三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	樓面面積約24,400平方呎已出租，租約將於二零一五年十月屆滿，每月租金為港幣494,500元。該物業餘下部分目前閑置。	港幣 270,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Far East Consortium Limited。
- (2) 該物業須受就取得一般銀行信貸而訂立的按揭及一項租金轉讓(均以南洋商業銀行有限公司為受益人)(關於：閣樓、地庫、1樓、2樓、3樓及5樓)所規限。
- (3) 該物業須受另一項就取得一般銀行信貸的按揭及租金轉讓(均以南洋商業銀行有限公司為受益人)(關於：地面)所規限。
- (4) 該物業須受一份批約修訂書所規限。
- (5) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業劃為「住宅(甲類)13」用途。
- (6) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣270,000,000元。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
5. 新界西貢碧翠路38號麗莎灣別墅4座一樓及地下低層61及62號泊車位  位於丈量約份253號地段1124號	<p>該物業包括於一九七九年落成的住宅發展項目第4座1樓的1個住宅單位及2個非露天私人泊車位。</p> <p>該住宅單位樓面面積(不包括泊車位的面積)約157.93平方米(1,700平方呎)。</p> <p>該物業位於新界西貢碧翠路。該區普遍為住宅發展性質。</p> <p>該物業乃根據新批地契5577號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前閑置。	港幣 14,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司亨力投資有限公司。
- (2) 該物業須受就取得一般銀行信貸而以永亨銀行有限公司為受益人的法定押記所規限。
- (3) 該物業受建築事務監督根據建築物條例第24(1)節所頒發的第CWP/S1/100897/10/NT號令(關於：僅限於公用部分)所規限。吾等於估值過程中尚未計及因遵守上述號令而產生的任何補救工程成本。
- (4) 根據井欄樹分區計劃大綱圖第S/SK-TLS/8號，該物業劃為「住宅(丙類)2」用途。
- (5) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣14,000,000元。

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
6. 新界荃灣青山道15至23號荃灣花園單位A商業平台地下低層1至7、9至11、14、21、26至33、38、39、44、49、52、56、58至60、66至70、76至80號、86及87號商舖及地下高層2至5、7、20至27、29、30、35、36、40至42、48、49、52、54、55、62至64、68及73號商舖及單位A頂層平台外牆	<p>該物業包括於一九八零年落成的發展項目A部份一幢5層高商業／泊車平台地下低層及高層多個商舖單位及A部份外牆。</p> <p>該物業總樓面面積約3,822.19平方米(41,142平方呎)。</p> <p>該物業位於新界荃灣青山公路。該區普遍為商業及住宅發展性質。</p> <p>該物業乃根據新批地契5525號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業由業主佔用，亦向多個租戶出租，最近的一份租約將於二零一五年十二月屆滿，每月總租金港幣232,600元(大部分包括差餉、管理費及政府地租)。	港幣 82,000,000元
位於荃灣市地段241號			

## 附註：

- 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Far East Consortium Limited (關於：地下低層之2-5、7、11、14、31-33、38、39、44、58-60、66-70、76-80、86及87號商舖及地下高層22、25-27、29、30、35、36、40-42、54、55、63、64、68及73號商舖)及 貴集團之附屬公司 Arvel Company Limited (關於：地下低層1、6、9、10、21、26-30、49、52及56號商舖及地下高層2-5、7、20、21、23、24、48、49、52及62號商舖以及A部份頂層平台外牆)。
- 該物業須受就取得一般銀行信貸而訂立的按揭及租金轉讓(均以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人)(關於：該物業除A部份頂層平台外牆以外的全部)所規限。
- 該物業須受涉及荃灣花園註冊擁有人(作為「原告人」)、Far East Consortium Limited (作為「第一被告人」)及 Arvel Company Limited (作為「第二被告人」)(關於：一九九六年S.C.訴訟第A8855號)之令狀蓋印副本(待註冊契據)所規限。
- 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。
- 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣82,000,000元。



## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港持作業主自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
7. 香港中環德輔道中121號遠東發展大廈第16樓、18樓1805-6室及24樓(包括各樓層的廁所及第24樓平台)	<p>該物業包括一幢於一九七六年落成的25層高商業大廈的第16樓及24樓全層以及18樓的一部分。</p> <p>該物業總樓面面積約1,015.98平方米(10,936平方呎)。</p> <p>該物業位於香港中環德輔道中。該區普遍為商業發展性質。</p> <p>該物業乃根據多項政府租契持有，有以下年期：</p>	<p>該物業已按不同租期出租予多名租戶，最近的一份租約將於二零一二年十一月屆滿，每月總租金約港幣287,800元。</p>	港幣 114,000,000元
位於內地段2198號、2200號、2201號、內地段2199號A段及餘下部分、海傍地段299號A段、B段及C段	<p><b>地段編號</b></p> <p>內地段2198號</p> <p>內地段2199號A段、2199號餘下部分、2200號及2201號</p> <p>海傍地段299號A段、299號B段及299號C段</p> <p>該等地段(內地段2198號、2199號、2200號、2201號及海傍地段299號)現時應付政府地租總額為每年港幣244元。</p>	<p><b>租賃年期</b></p> <p>由一九零三年十一月二十日起為期999年</p> <p>由一九零三年十一月十八日起為期999年</p> <p>由一九零三年七月二十四日起為期999年</p>	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Annick Investment Limited。
- (2) 該物業須受就取得所有款項(包括獲授的一般銀行信貸)而以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人的按揭(關於：16樓及24樓)所規限。
- (3) 該物業須受用以向恒生銀行有限公司擔保一般銀行信貸的按揭(關於：18樓)所規限。
- (4) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/26號，該物業劃為「商業」用途。
- (5) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣114,000,000元。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
8. 香港灣仔皇后大道東387號麗都酒店  內地段1578號餘下部分	<p>該物業包括一幢22層高酒店，有454間客房、一間餐廳及一間咖啡廳。該物業於一九七八年落成並於二零零四年翻新。</p> <p>該物業總樓面面積約15,895.10平方米(171,095平方呎)。</p> <p>該物業地盤面積約1,092.73平方米(11,762平方呎)。</p> <p>該物業位於香港灣仔皇后大道東。該區普遍為商業發展性質。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九零零年二月五日起為期75年，並已續期75年。該物業現時應付的政府地租為每年港幣82,800元。</p>	<p>該物業1樓已出租，租賃年期由二零一一年三月一日起至二零一六年二月二十九日止為期5年，每月現時基本租金港幣222,000元。</p> <p>一個櫃枱已出租，租賃年期由二零一一年十月一日至二零一三年九月三十日止為期2年，每月租金港幣28,000元。</p> <p>一個廣告位及一個流動電話基台已以特許形式出租，最近一項租約於二零一四年一月二十一日屆滿，每月總費用約港幣153,000元。</p> <p>該物業餘下部分乃由貴集團作為酒店經營。</p>	港幣2,245,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司麗都酒店有限公司。
- (2) 該物業須受一份批約修訂書所規限。
- (3) 該物業須受就取得全數款額而以德意志銀行香港分行為受益人之一份債權證規限。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予有效期為二零一二年一月二十日至二零一九年一月十九日之酒店／旅館牌照。
- (5) 根據 貴公司所委任的建築師於二零一零年九月二十日發出之證書，物業由辦公室用途改為酒店用途乃按照經建築事務監督批准之有關更改及加設圖則以及建築物條例及相關規例之規定而進行，且而建築事務監督已於二零零二年十二月九日批准物業由辦公室改為酒店用途。
- (6) 根據黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/16號，該物業劃為「商業」用途。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
9. 香港灣仔皇后大道東375號麗悅酒店	該物業包括一幢25層(包括地下低層)高酒店,提供142間客房及一間酒廊。該物業於一九九七年落成並於二零零五年翻新。	該物業地下部分及1樓全層已按三份租約出租,最近一份將於二零一三年九月三十日屆滿,每月總租金港幣250,000元。	港幣 607,000,000元
內地段1578號A段1分段	該物業總樓面面積約5,546.17平方米(59,699平方呎)。  該物業登記地盤面積約380.32平方米(4,093.80平方呎)。  該物業位於香港灣仔皇后大道東。該區普遍為商業發展性質。  該物業根據政府租契持有,年期由一九零零年二月五日起為期75年,可再續期75年。該物業現時應付的政府地租為每年港幣359,280元。	一個櫃位已出租,租賃年期由二零一一年十月一日至二零一三年九月三十日止為期2年,每月租金港幣8,500元。  多個流動電話基台及天綫已以特許形式出租,最近一項於二零一三年四月三十日屆滿,每月總費用港幣82,800元。  該物業餘下部分乃由貴集團作為酒店經營。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司駿宏有限公司。
- (2) 該物業須受不反對修訂公函所規限。
- (3) 該物業須受一份批約修訂書所規限。
- (4) 該物業亦須受就取得全數款額而以德意志銀行香港分行為受益人之一份債權證規限。
- (5) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予有效期為二零零七年十月十六日至二零一二年十月十五日之酒店／旅館牌照。
- (6) 根據 貴公司所委任的認可人士於二零一零年八月三十一日發出之證書,該物業已進行改造。將該物業由辦公室用途轉為酒店用途乃按建築事務監督於二零零五年三月九日批准之更改及加設圖則以及建築物條例及相關規例之規定進行。
- (7) 根據黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/16號,該物業劃為「商業」用途。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
10. 香港中環九如坊3號蘭桂坊(九如坊)酒店	該物業包括一幢36層高酒店，有162間客房、一間餐廳及一間酒廊。該物業於二零零五年落成。	一個流動電話基台已以特許形式出租，租賃年期由二零一一年九月一日至二零一三年八月三十一日止為期2年，每月費用港幣32,000元。	港幣1,024,000,000元
內地段8852號餘下部分之部份	該物業登記地盤面積約為377平方米(4,058平方呎)。  該物業位於香港中環九如坊。該區普遍為商業及住宅發展性質。  該物業乃根據換地條件第12569號持有，年期由二零零零年五月二十七日起為期50年。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	該物業餘下部分乃由貴集團作為酒店經營。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司香港蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業須受一份批約修訂書所規限。
- (3) 該物業須受就取得全數款額而以德意志銀行香港分行為受益人之一份債權證規限。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予有效期為二零一一年五月七日至二零一四年五月六日之酒店／旅館牌照。
- (5) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/27號，該物業劃為「住宅(甲類)10」用途。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
11. 九龍大角咀晏架街48號，九龍絲麗酒店  九龍內地段6374號	<p>該物業包括一幢23層高酒店，有141間客房及一間餐廳，於二零零五年落成。</p> <p>該物業總樓面面積約為3,210平方米(34,554平方呎)。</p> <p>該物業之登記地盤面積約為356.74平方米(3,840平方呎)。</p> <p>該物業位於九龍大角咀晏架街。該區普遍為住宅及工業發展性質。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，年期由一九五三年三月十六日起為期75年，可再續期75年。該物業現時應付之政府地租為每年港幣176元。</p>	<p>廣播台及天線已以特許形式出租，租期於二零一二年七月屆滿，每月費用港幣18,000元。</p> <p>該物業餘下部分乃由貴集團作酒店經營。</p>	港幣 372,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Double Advance Group Limited。
- (2) 該物業須受就取得全數款額而以德意志銀行香港分行為受益人之一份債權證規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予有效期為二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日之酒店／旅館牌照。
- (4) 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/29號，該物業劃為「住宅(戊類)」用途。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
12. 九龍油麻地上海街268號海景絲麗酒店	該物業包括21層(包括一層地庫)高酒店, 提供合共268間客房及一間餐廳。該物業於一九九三年落成並於二零零九年翻新。	該地庫已出租, 租賃年期由二零一一年九月一日起至二零一四年八月三十一日止為期3年, 每月租金港幣130,000元。	港幣 745,000,000元
九龍內地段第7429號、9701號、9705號、9727號、9769號及9944號	該物業總樓面面積約為6,065.26平方米(65,286平方呎)。 該物業登記地盤面積約為501.86平方米(5,402平方呎)。  該物業位於九龍油麻地上海街。 該區普遍為商業及住宅發展性質。  九龍內地段第7429號乃根據續批條件第6282號持有, 年期由一八八五年二月二日起為期150年。餘下地段乃根據續批條件第9594、9613、9814、9835號及第10170號持有, 年期均由一八九八年六月二十日起為期150年。該等地段現時應付之政府地租總額為每年港幣372元。	一個櫃位已出租, 租賃年期由二零一一年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期一年, 每月租金港幣8,800元。  一個流動電話基台已以特許形式出租, 於二零一三年六月十五日屆滿, 每月租金港幣24,500元。  該物業餘下部分由 貴集團作為酒店經營。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Charter Joy Limited。
- (2) 該物業須受一份批約修訂書所規限(僅關於：九龍內地段第9944號)。
- (3) 該物業須受就取得全數款額而以德意志銀行香港分行為受益人之一份債權證規限。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予有效期為二零一一年七月一日至二零一四年六月三十日之酒店／旅館牌照。
- (5) 根據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/21號, 該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
13. 新界荃灣青山道135-143號香港遠東絲麗酒店	該物業包括一幢設有240間客房的17層高大廈的地下部分及6-17樓。該物業於一九六六年落成，並於二零零六年翻新。	多個流程電話基台及天線已以多種特許形式出租，最近一份租約將於二零一四年九月三十日屆滿，每月總租金港幣6,300元。	港幣 519,000,000元
丈量約份449號地段2158號之部分	該物業總樓面面積約為5,180.32平方米(55,761平方呎)。  該物業登記地盤面積約為631.74平方米(6,800平方呎)。  該物業位於新界荃灣青山公路。該區普遍為商業及住宅發展性質。  該物業乃根據新批地契第3915號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後的三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	該物業餘下部分乃由貴集團作酒店經營。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Complete Delight Limited。
- (2) 該物業須受就取得全數款額而以德意志銀行香港分行為受益人之一份債權證規限。
- (3) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一零年十月一日至二零一三年九月三十日之酒店／旅館牌照。
- (4) 根據 貴公司所委任的建築師於二零一零年八月三十日發出之證書，建築事務監督已於二零零五年十月批准有關更改及加設圖則及已於二零零五年十一月簽發施工同意書。有關更改及加設工程乃按建築物條例及相關規例之規定完成。於二零零六年九月十二日，建築事務監督並無對已竣工的工程有異議。
- (5) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
14. 九龍大角咀埃華街35-43號旺角麗悅酒店(現稱為大角咀道88號)	該物業為一幢於二零一零年落成的25層高酒店，提供285間客房及一間餐廳。  該物業總樓面面積約為6,224.62平方米(67,002平方呎)。	該物業第2層已出租，租期由二零一一年七月一日至二零一六年六月三十日止，為期5年，月租港幣100,000元。	港幣 824,000,000元
九龍內地段8050號	該物業登記地盤面積約為513.56平方米(5,528平方呎)。  該物業位於九龍大角咀大角咀道。該區普遍為住宅及工業發展性質。  該物業乃根據賣地規約第6812號持有，由一九六一年八月二十八日起為期75年，並可進一步續期75年。該地段現時應付政府地租為每年港幣254元。	該物業餘下部分乃由貴集團作酒店經營。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團附屬公司 Ruby Way Limited。
- (2) 該物業須受一份批約修訂書規限。
- (3) 該物業受限於就取得一般銀行融資之全數款項而以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債權證及抵押。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一一年七月十六日至二零一六年七月十五日之酒店／旅館牌照。
- (5) 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/29號，該物業劃為「其他指定用途(業務)」用途。



## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於香港持有及營運之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
15. 香港堅尼地城 爹核士街12-22 號香港帝盛酒 店	該物業為一幢二零一一年落成的30層高 酒店，提供209間客房及一間餐廳。  該物業總樓面面積約為6,818.63平方米 (73,396平方呎)。	多個流動電話，基台及天 線以多種特許形式出租， 所有租約將於二零一三 年八月屆滿，每月總租金 60,000元。	港幣 800,000,000元
內地段905號A 段7分段餘下部分、A段7分段D 段、A段7分段C 段、A段7分段B 段、A段7分段A 段、A段12分段	該物業登記地盤面積約為461.35平方米 (4,966平方呎)。  該物業位於香港堅尼地城爹核士街。該 區普遍為住宅發展性質。  該物業乃根據政府租契持有，年期由 一八八三年九月二十四日起為期999 年。該等地段現時應付政府地租為每年 港幣72元。	該物業餘下部分乃由 貴 集團作酒店經營。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司附屬公司香港(特區)酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於均以恒生銀行有限公司為受益人而作出之債權證、擔保文件之補充文件及擔保文件的第二次補充文件。
- (3) 該物業受限於移除厭惡性行業條文牌照。
- (4) 該物業獲旅館業監督根據第349章旅館業條例授予二零一一年六月二十三日至二零一二年六月二十二日之酒店／旅館牌照。
- (5) 根據堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖第S/H11/19號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。
- (6) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就作出公開披露而為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣800,000,000元。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於香港持作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
16. 新界西貢清水灣道684號  丈量約份229號地段236號	<p>該物業包括四棟於一九九六年落成及於二零一零年翻新的三層高(包括停車庫)半獨立式/獨立式住房。</p> <p>該物業總樓面總面積約1,152.17平方米(12,402平方呎)。</p> <p>該物業的登記地盤面積為約1,860平方米(20,021平方呎)。</p> <p>該物業位於新界西貢清水灣道。該區普遍為住宅發展性質。</p> <p>該物業乃根據新批地契7812號持有，年期由一九九零年十月二十三日起至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前閑置。	港幣 220,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Far East Golf International Limited。
- (2) 該物業須受以廖創興銀行有限公司(現為創興銀行有限公司)為受益人的一項按揭所規限。
- (3) 根據清水灣半島北分區計劃大綱圖第S/SK-CWBN/4號，該物業劃為「住宅(丙類)5」用途。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於香港持作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
17. 九龍紅磡必嘉街66號東海雅園多個單位	該物業包括一幢於二零零二年落成的33層高綜合大廈的地下及1樓全層、高層28個住宅單位及地下至3樓及5樓之泊車位。	除有4個單位閑置外，該物業已租予多個租戶，最近租期將於二零一四年一月屆滿，每月總租金港幣345,700元。	港幣 105,000,000元
位於紅磡內地段235號B段餘下部分及C段、D段、E段、I段一分段餘下部分、I段二分段餘下部分及I段三分段餘下部分	該物業總樓面面積(不包括泊車區)約2,027.50平方米(21,824平方呎)。  該物業位於九龍紅磡必嘉街。該區普遍為住宅發展性質。  該物業乃根據政府租契持有，年期由一九零一年一月一日起為期75年，可再續期75年。該等地段現時應付政府地租為每年港幣3,486元。		

## 附註：

- (1) 該物業包括地下及1樓商舖，停車場及下述28個住宅單位：
 

13A、17A、18D、20D、25C、25D、26C、26D、27C、27D、28D、29B、29C、30B、30C、30D、31B、31C、31D、32B、32C、33B、33C、33D、35A、35B、35C及35D。
- (2) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Charter National International Limited。
- (3) 該物業須受就全數款額而以永亨銀行有限公司為受益人之法定押記所規限。
- (4) 根據紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/24號，該物業劃為「住宅(甲類)4」用途。

## 估值證書

## 第四類 — 貴集團於香港持作銷售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
18. 新界西貢上洋 109及110號地 下(連花園)及 一樓(連露台)	該物業包括西貢上洋區域內兩間於二零 零四年落成的3層高住房的底層及1樓。  該物業的可售面積如下：	該物業目前閑置。	港幣 12,000,000元
位於丈量約份 225號地段89號 A段及C段	<u>丈量約份225號地段89號A段</u>		
		<u>平方呎</u> <u>平方米</u>	
	地下	680	63.15
	1樓	632	59.61
	<u>丈量約份225號地段89號C段</u>		
		<u>平方呎</u> <u>平方米</u>	
	地下	648	60.19
	1樓	610	56.66
	該物業的附屬面積如下：		
	<u>丈量約份225號地段89號A段</u>		
		<u>平方呎</u> <u>平方米</u>	
	地下花園	78	7.20
	1樓露台	80	7.43
	<u>丈量約份225號地段89號C段</u>		
		<u>平方呎</u> <u>平方米</u>	
	地下花園	272	25.26
	1樓露台	80	7.44
	該物業位於新界西貢上洋。該區普遍為 村屋性質。		
	該物業乃根據政府租契持有，年期由 一八九八年七月一日起為期75年，可再 續期24年減最後三天。該年期已法定延 長至二零四七年六月三十日。該物業現 時應付之政府地租相當於每年該物業當 時應課差餉租值之3%。		

## 附註：

(1) 該物業登記業主如下：

丈量約份	地段	樓層	擁有人
225	89號A段	地下	貴集團之附屬公司 Multi Yield (HK) Ltd
225	89號A段	1樓	貴集團之附屬公司 Best Hoover Limited
225	89號C段	地下	貴集團之附屬公司 Multi Yield (HK) Ltd
225	89號C段	1樓	貴集團之附屬公司 Best Hoover Limited

(2) 根據清水灣半島北分區計劃大綱圖第S/SK-CWBN/4號，該物業劃為「鄉村式發展」用途。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
19. 九龍深水埗西 洋菜北街287- 293號	該物業包括一塊登記地盤面積約為 501.30平方米(5,396平方呎)的地塊，正 開發為一幢住宅樓。	該物業正在進行地面平整 工作。	港幣 212,000,000元
新九龍內地段 317號H段1分 段、新九龍內 地段317號H段 2分段、新九龍 內地段317號H 段3分段及新九 龍內地段317號 H段餘下部分	於竣工時，該物業將包括一幢31層(包 括較低底層)高的住宅樓。該發展項目 計劃將於二零一四年二月完成。  該擬進行之發展項目總樓面面積將約為 3,759.66平方米(40,469平方呎)。  該物業位於九龍深水埗西洋菜北街。該 區普遍為住宅發展性質。  該物業根據多份政府租契持有，各年期 均由一八九八年七月一日起為期75年， 可再續期24年。應付政府地租總額為每 年港幣3,610元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Pandix Limited。
- (2) 該物業須受以南洋商業銀行有限公司為受益人作出的一項按揭所規限。
- (3) 據 貴集團告知，總估計建設成本約港幣69,700,000元，包括開發物業的專業費用。截至二零一二年三月三十一日止，已支出之建設成本總額約為港幣9,000,000元。吾等於估值時已計及該等成本。
- (4) 於二零一二年三月三十一日落成時該物業的資本值為港幣323,000,000元。
- (5) 根據長沙灣分區計劃大綱圖第S/K5/33號，該物業劃為「住宅(甲類)7」用途。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
20. 九龍紅磡新圍街1、3、5、7、9、11及11A號	該物業的登記地盤面積為680.79平方米(7,328平方呎)，正開發為一幢綜合大廈。	該物業正在興建中。	港幣 523,000,000元
九龍內地段7488號、7489號(前稱九龍內地段4321號T段二分段)、7490號(前稱九龍內地段4321號T段餘下部份)、7491號、7492號、7493號及7494號	<p>竣工後，該物業將包括一個4層高的商業／康樂平台及位於其上的一幢22層高的住宅區。該發展項目計劃於二零一四年六月竣工。</p> <p>該擬發展項目的總樓面面積將約為6,108.05平方米(65,747平方呎)。</p> <p>該物業位於九龍紅磡新圍街。該區普遍為住宅發展性質。</p> <p>該物業根據多份政府租契持有，各租期均由一九四一年九月二十九日起為期75年，可再續期75年。該等地段(九龍內地段7488號、7491號、7492號、7493號7494號及九龍內地段4321號T段)現時應付政府地租總額為每年港幣146.35元。</p>		

## 附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 貴集團之附屬公司聲聯有限公司。
- (2) 該物業附須受一份有關九龍內地段7490號之確認函(要約及接納函之副本附於本報告)規限。
- (3) 該物業須受地政局總署署長就九龍內地地段7489號發出之確認函規限。
- (4) 該物業須受以恒生銀行有限公司為受益人的一份債權證(包括首次樓宇按揭及首份浮動押記，擔保一般銀行信貸全數款額的二次按揭及一份補充債權證)所規限。
- (5) 據 貴集團告知，總估計建設成本約港幣132,000,000元，包括開發物業的專業費用。截至二零一二年三月三十一日止，已支出之建設成本總額約為港幣35,000,000元。吾等於估值時已計該等成本。
- (6) 於二零一二年三月三十一日落成時該物業的資本值為港幣830,000,000元。
- (7) 根據日期為二零一零年十月十五日的紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/24號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
21. 九龍觀塘鴻圖道84號名為「觀塘帝盛酒店」的發展中項目	該物業該物業包括一幢30層高酒店，提供361間客房。該物業將於二零一二年六月全面投入營運。	該物業正在進行裝潢及裝修。	港幣 862,000,000元
九龍內地段162號	竣工後，該物業的總樓面面積將約為11,147.16平方米(119,988平方呎)。  該等物業登記地盤面積約為929.02平方米(10,000平方呎)。  該物業位於九龍觀塘鴻圖道。該區普遍為工業發展性質。  該物業乃根據政府租契持有，年期由一九五九年七月一日起為期21年，並已續期17年減最後3天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該地段現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司遠勤發展有限公司。
- (2) 該物業須受均以永亨銀行有限公司為受益人的一份債權證及浮動押記、一份收益轉讓、一份對其他金融文件的補充文件及一份對其他金融文件二次補充文件規限。
- (3) 該物業須受一份批約修訂書所限規。
- (4) 據 貴集團告知，總估計建設成本約港幣210,600,000元，包括開發物業的專業費用。截至二零一二年三月三十一日止，已支出之總建設成本約為港幣196,000,000元。吾等於估值時已計入該等成本。
- (5) 該物業於二零一二年三月三十一日落成時的資本值為港幣885,000,000元。
- (6) 根據觀塘南部分區計劃大綱圖第S/K25S/16號，該物業劃為「其他特別用途(商務)」用途。

## 估值證書

## 第五類 — 貴集團於香港持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
22. 新界葵涌青山道659號名為「葵涌、帝盛酒店」的在建項目	<p>該物業包括一幢建於一塊登記地盤面積約為2,322.56平方米(25,000平方呎)土地上的工業大廈。</p> <p>該物業於一九八一年落成，目前尚在進行重建。根據貴集團，該物業擬再發展為一家可提供565間客房的酒店。該物業計劃將於二零一二年十月竣工。</p> <p>竣工後，該物業的總樓面面積將約為21,249.72平方米(228,732平方呎)。</p> <p>該物業位於新界葵涌青山公路。該區普遍為工業發展性質。</p> <p>該物業乃根據新批地契4841號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後3天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業尚在進行重建。	港幣 594,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為貴集團之附屬公司 Panley Limited。
- (2) 該物業須受以永亨銀行有限公司為受益人的法定押記所規限。
- (3) 據貴集團告知，總估計建設成本約港幣284,800,000元，包括開發物業的專業費用。截至二零一二年三月三十一日止，已支出之總建設成本約為港幣156,500,000元。吾等於估值時已計入該等成本。
- (4) 該物業於二零一二年三月三十一日落成時的資本值為港幣1,345,000,000元。
- (5) 貴集團已申請修改政府租契以將該業務重建為擬建酒店。
- (6) 根據葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/25號，該物業劃為「其他特別用途(商務)」用途。



## 估值證書

## 第六類 — 貴集團在香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
23. 香港薄扶林山道90-100號寶山大廈及整個山道106號	該物業包括一幢建於登記地盤總面積約為535.40平方米(5,763平方呎)上的9層高(包括閣樓)綜合樓宇。	該物業目前閑置。	港幣349,000,000元
內地段1095號A段餘下部分及內地段1095號E段全部餘下部分	<p>根據 貴集團提供的資料， 貴集團正計劃將該物業重建為一幢多層住宅樓，總樓面面積約為4,195.59平方米(45,161平方呎)。樓宇竣工日期估計為二零一四年。</p> <p>該物業位於香港薄扶林山道。該區普遍為住宅發展性質。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十日起為期999年。該等地段現時應付之政府地租為每年港幣34元。</p>		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Vennex Limited。
- (2) 該物業須受均以南洋商業銀行有限公司為受益人的四項按揭所規限。
- (3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/26號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。
- (4) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣349,000,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團在香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
24. 新界荃灣川龍丈量約份360號地段102、190、194號、地段196號餘下部分、地段203、205、209、210、212、234、270、273、279、280、282-284、306、307、311、318、319、393、492、493、641、642、697、701、722、733、738、740-743、745-747、760、762、764、766、769-771、774-782、800、801、804、809、810、816、818、829、830、1024、1038、1040、1042、1044、1045、1047、1050、1051、1054、1058、1059、1063、1065、1067、1070、1071、1081、1084、1086、1087、1115、1117-1121、1216、1218號餘下部分、丈量約份433號地段385、386號餘下部份、387-389、392、394-396、400、404、406、407、442、494、510、513、515、522、540、543、565、566、571、574及591號及丈量約份435號地段37、39、79、93、170、279、281、283、303、307、308、310、311、312、320、324、325、330、335及336號以及荃灣市地段389號100,000份之86,925份	<p>該物業包括位於荃灣區川龍的多塊農地、四塊房屋地段及一塊康樂用地。</p> <p>該等農地及房屋地段的登記地盤面積分別約為21,552.86平方米(231,995平方呎)及161.84平方米(1,742平方呎)。</p> <p>康樂用地(荃灣市地段389號)登記地盤面積約為13,500平方米(145,314平方呎)。在該地段的任何發展項目許可總樓面面積約為5,400平方米(58,126平方呎)。</p> <p>一幢3層的總樓面面積約為1,991.08平方米(21,432平方呎)的高爾夫俱樂部建築建於荃灣市地段389號。該物業於二零零九年竣工。</p> <p>該物業位於新界荃灣川龍。該區普遍為郊野公園及康樂中心。</p> <p>該農地及房屋地段乃根據三份政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，並已續期24年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。荃灣市地段389號乃根據新批地契7217號持有，年期由二零零三年五月二十三日起為期50年。</p> <p>所有地段現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前閑置。	港幣80,000,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為邱德根(關於：丈量約份360號地段102、273、279、280、282-284、306、307、311、318、319、641、642、697、701、722、733、740-743、745-747、760、762、764、766、769-771、774-782、800、801、804、809、810、816、818、829、830、1024、1038、1040、1042、1044、1045、1047、1050、1051、1054、1058、1059、1063、1065、1067、1070、1071、1081、1084、1086、1087、1115、1117-1121、1216 號及地段1218號餘下部分、丈量約份433號地段385、388、442及540號及丈量約份435號地段79、93、170、279、281、283、303、307、308、310-312、320、324、325、330、335及336號以及荃灣市地段389號100000份之46781份)及Tat Fung Enterprises Company Limited(關於：丈量約份360號地段190、194號、地段196號餘下部分、地段203、205、209、210、212、234、270、393、492、493及738號、丈量約份433號地段386號餘下部分、地段387、389、392、394-396、400、404、406、407、494、510、513、515、522、543、565、566、571、574及591號、丈量約份435號地段37及39號，以及荃灣市地段389號100000份之40144份)。
- (2) 如 貴集團告知， 貴集團正計劃開發另一座度假村，樓面面積約為3,408.64平方米(36,691平方呎)，惟仍須修訂契約。
- (3) 該物業並無根據任何現有分區計劃大綱及發展審批地區圖進行分區。
- (4) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣80,000,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團在香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
25. 新界西貢北港 丈量約份222號 地段1134號餘 下部分、地段 1137號餘下部 分、地段1138 號及地段1139 號餘下部分	<p data-bbox="453 480 871 608">該物業包括位於西貢北港的四塊農地。 該物業登記地盤面積約3,524.43平方米 (37,937平方呎)。</p> <p data-bbox="453 651 871 715">該物業位於新界西貢北港。該區普遍夾 雜村屋，鄰近為天然郊區。</p> <p data-bbox="453 757 871 955">該物業乃根據政府租契持有，年期由 一八九八年七月一日起為期75年，並已 續期24年減最後三天。該年期已法定延 長至二零四七年六月三十日。該物業現 時應付之政府地租相當於每年該物業當 時應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前閑置。	港幣1,400,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Bournemouth Estates Limited。
- (2) 根據北港及沙角尾分區計劃大綱圖第S/SK-PK/11號，該物業劃為「保育區」用途。
- (3) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣1,400,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團在香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
26. 新界荃灣油柑頭丈量約份354號地段232號餘下部分	<p data-bbox="453 480 863 538">該物業包括一塊位於荃灣油柑頭的農地。</p> <p data-bbox="453 583 863 640">該物業登記地盤面積約5,940.26平方米(63,941平方呎)。</p> <p data-bbox="453 685 863 742">該物業位於新界荃灣油柑頭。該區普遍夾雜住宅發展，鄰近為天然郊區。</p> <p data-bbox="453 787 863 989">該物業乃根據新批地契2723號持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，並已續期24年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前閑置。	港幣6,500,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Scarborough Development Limited。
- (2) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/29號，該物業劃為「綠化地帶」用途。
- (3) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為 貴公司之物業進行估值，其估值為港幣6,500,000元。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團在香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
27. 新界西貢上洋 丈量約份225 號地段746號 A段、B段、 C段、D段、 E段、F段、 G段、H段、J 段、K段、L段 及餘下部分	<p>該物業包括位於西貢上洋的12個地段。</p> <p>該物業登記地盤面積約1,861.2平方米 (20,034平方呎)。</p> <p>該物業位於新界西貢上洋。該區普遍夾 雜村屋，鄰近為天然郊區。</p> <p>該物業乃根據新批地契2838號持有，年 期由一八九八年七月一日起為期75年， 並已續期24年減最後三天。該年期已法 定延長至二零四七年六月三十日。該物 業現時應付之政府地租相當於每年該物 業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業目前閑置。	港幣3,410,000元

附註：該物業之登記業主及根據清水灣半島北分區計劃大綱核准圖第S/SK-CWBN/4號之分區如下：

丈量約份	地段	擁有人	分區
*225	第746號A段	Shing Ming Kee，獨立第三方	鄉村式住房
225	第746號B段	振華集團有限公司，貴集團之附屬公司	保育區
225	第746號C段	振華集團有限公司，貴集團之附屬公司	保育區
225	第746號D段	振華集團有限公司，貴集團之附屬公司	保育區
*225	第746號E段	Wong San Pui，獨立第三方	鄉村式住房
*225	第746號F段	Shing Wai Yip，獨立第三方	鄉村式住房
225	第746號G段	振華集團有限公司，貴集團之附屬公司	保育區
225	第746號H段	振華集團有限公司，貴集團之附屬公司	保育區
*225	第746號J段	Shing Shek Ying，獨立第三方	鄉村式住房
*225	第746號K段	Sing Chi Hung，獨立第三方	鄉村式住房
225	第746號L段	振華集團有限公司，貴集團之附屬公司	保育區
225	第746號餘下部分	振華集團有限公司，貴集團之附屬公司	保育區

\* 丈量約份225號地段第746號A段、E段、F段、J段及K段受日期分別為一九九四年十二月三十日、一九九五年一月十九日、一九九五年十一月三十日、一九九五年一月十九日及一九九四年十一月三十日的五份信託契約所規限，該等契約分別由各地段業主與貴集團之附屬公司振華集團有限公司（「振華」）訂立。該等契約內各自聲明振華為各地段的實益擁有人，而各業主代表振華以信託形式持有該等地段。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團在香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
28. 新界元朗丹桂村丈量約份124號地段3927號B段餘下部分及B段1分段	<p data-bbox="453 478 863 538">該物業包括位於元朗丹桂村的兩個地段。</p> <p data-bbox="453 580 863 644">該物業登記地盤面積約4,853.80平方米(52,246平方呎)。</p> <p data-bbox="453 687 863 751">該物業位於新界元朗丹桂村。該區普遍夾雜住宅發展及村屋。</p> <p data-bbox="453 793 863 885">該物業乃根據大埔新批地契6364號持有，新批地契未能確定其租賃年期、起始日期及政府地租。</p>	該物業目前閑置。	港幣20,800,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Garden Resort Development Limited。
- (2) 如 貴集團告知，貴集團正計劃開發多幢樓宇，樓面面積約為4,486.7平方米(48,383平方呎)，惟仍須修訂契約。
- (3) 根據唐人新村分區計劃大綱圖第S/YL-TYST/10號，該物業劃為「住宅(乙類)1」用途。

## 估值證書

## 第六類 — 貴集團在香港持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
29. 新界葵涌和宜 合道119號橙色 空間 — 葵涌  葵涌市地段167 號	<p data-bbox="453 480 874 540">該物業包括一幢於一九七四年竣工的14層高工業樓宇。</p> <p data-bbox="453 583 874 642">該物業的總樓面面積約為14,591.82平方米(157,066平方呎)。</p> <p data-bbox="453 685 874 744">該物業的登記地盤面積約為1,311.78平方米(14,120平方呎)。</p> <p data-bbox="453 787 874 846">該物業位於新界葵涌和宜合道。該區普遍為工業及住宅發展性質。</p> <p data-bbox="453 889 874 1093">該物業乃根據新批地契4787號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該地段現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="911 480 1177 746">一個面積約為102,400平方呎的區域及3個泊車位已出租予多名租戶，最近租約屆滿時間為二零一二年十二月，總租金為每年港幣202,300元(大部分包括服務開支、政府地租及差餉)。</p> <p data-bbox="911 789 1177 853">該物業餘下部份目前閑置。</p>	港幣214,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司Novel Orient Investment Limited。
- (2) 該物業須受就取得所有款項而以南洋商業銀行有限公司為受益人的一項按揭所規限。
- (3) 根據葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/25號，該物業劃為「其他特別用途(商務)」用途。



## 估值證書

## 第七類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
30. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路809弄錦秋新天地	<p>該物業包括於二零零六年落成的133個零售單位，總樓面面積約為23,446.10平方米。</p> <p>該物業位於上海寶山區錦秋路，地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。該物業作商業用途。</p> <p>該物業已獲授70年的土地使用權作以住宅用途，分別由一九九八年六月三日至二零六八年六月二日及一九九七年六月十七日至二零六七年六月十六日。</p>	<p>總樓面面積為8,289.09平方米的該物業部分已租予多名租戶，租期最快於二零二四年十月十六日屆滿，每月總租金約為人民幣429,000元。</p>	<p>人民幣 308,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年八月八日發出的上海市房地產權證第(2006)032123號，位於錦秋路809弄第1至119號及第121號及錦秋路第729至735號、741至769號、787至803號、815至831號、837至865號及869至875號(包括總地盤面積74,599平方米及總樓面面積28,259.47平方米)之土地使用權和房屋所有權為上海錦秋房地產有限公司(貴集團之附屬公司)所有，歸屬期為一九九八年六月三日至二零六八年六月二日，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年九月六日發出的上海市房地產權證第(2006)033439號，位於錦秋路809弄第51至57號及第123至139號及錦秋路第717至725號(包括總地盤面積112,396平方米及總樓面面積1,717.91平方米)之土地使用權和房屋所有權為上海錦秋房地產有限公司所有，歸屬期為一九九七年六月十七日至二零六七年六月十六日，作住宅用途。

- (2) 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (3) 吾等最近於二零一二年三月三十一日就年度審核為貴公司之物業進行估值，其估值為人民幣308,000,000元。
- (4) 吾等獲提供由貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
- (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
- (iii) 該物業的土地使用權已按揭予上海銀行股份有限公司浦東分行、上海浦東建信村鎮銀行有限責任公司及中國工商股份有限公司上海市寶山支行。根據該等按揭合同，上海錦秋房地產有限公司在獲得上海銀行股份有限公司浦東分行、上海浦東建信村鎮銀行有限責任公司及中國工商股份有限公司上海市寶山支行的同意後可出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及

(iv) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況概述如下：

房地產權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第七類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
31. 上海市浦東新區花木路796及800號上海麗悅酒店部分零售平台(1、3及4層)	<p>該物業包括一個發展項目(包括分別於二零零零年及二零零八年落成的一個4層零售平台及一幢18層酒店樓宇)的多個部分。</p> <p>該物業包括1、3及4層零售平台，總樓面面積約1,779.76平方米。</p> <p>該物業位於浦東新區花木路800號，地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。該物業作綜合用途。</p> <p>該物業的土地使用權已作商業(酒店)用授出，由二零零九年二月二十四日至二零四四年九月二十八日。</p>	<p>總樓面面積為1,073.29平方米的該物業部分已租予3名租戶，租期最快於二零一九年十月三十日屆滿，每月總租金約為人民幣127,000元。</p>	<p>人民幣 30,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產所有權證滬房地浦字(2009)第012208號，貴集團之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展之土地使用權及房屋所有權，總地盤面積約為3,990平方米及總建築面積約為18,149.49平方米，年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日，作商業(酒店)用途。

按貴集團表示，該物業包括上述上海市房地產所有權證所述樓面面積約1,779.36平方米之發展項目內的多個部分。

- (2) 根據上海建華房地產開發經營有限公司(甲方)與錦秋(上海)置業發展有限公司(乙方)於二零零八年六月三日訂立的五份上海商品房預售合同第200800193699號、第200800193353號、第200800193517號、第200800193593號及第200800193655號，甲方同意向乙方轉讓地盤面積約3,990平方米及樓面面積為17,998.28平方米的物業，總代價為人民幣280,000,000元。
- (3) 根據營業執照第310000400231020號，錦秋(上海)置業發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為16,000,000美元，有效營運期為二零零零年一月二十日至二零三零年一月十九日。
- (4) 吾等獲提供由貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
- (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；及

(iii) 該物業已按揭予中國農業銀行上海市奉賢支行，抵押期由二零零九年三月六日至二零一七年三月五日。根據該按揭合同，錦秋(上海)置業發展有限公司獲得中國農業銀行上海市奉賢支行同意後可出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的情況概述如下：

房地產權證	有
上海商品房預售合同	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第七類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
32. 中華人民共和國湖北省武漢市江岸區江漢路118號港澳中心的零售商舖部分(1層、1層閣樓、2層、2層閣樓及3層至7層及9層部分)及辦公部分(10層部分及17及18層全層)	<p>港澳中心包括一幢有地庫的19層綜合大廈，所佔土地之地盤面積為5,338.89平方米，於二零零零年竣工。</p> <p>該物業包括總樓面面積為39,305.49平方米的零售及辦公部分。</p> <p>該物業位於武漢市江岸區江漢路，地處武漢市城市中心區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。根據貴公司，該物業作商業用途。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作綜合用途，使用年期於二零四三年七月十五日屆滿。</p>	<p>總樓面面積為34,375.40平方米的該物業部分租予多名租戶，最快於二零一七年七月十九日屆滿。</p> <p>該物業的其餘部分目前閑置。</p>	人民幣 300,000,000元

## 附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出的13份房屋所有權證，位於江岸區江漢路118號港澳中心的物業的房屋所有權為貴公司之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司所有。該物業之樓面面積之詳情如下：

證書編號	樓層	樓面面積(平方米)
武第2007029525號	1(1001單元)	393.00
武第2007029527號	1(1002單元)	2,794.45*
	一層閣樓	1,524.38
武第2007029529號	2	3,596.64
	二層閣樓	3,056.98
武第2007029530號	3	3,931.16
武第2007029531號	4	3,928.40
武第2007029536號	5	3,928.40
武第2007029516號	6	3,928.40
武第2007029517號	7	3,556.98
武第2007029519號	9	3,663.57
武第2007029521號	10	3,634.63
武第2007029546號	17	1,084.47
武第2007029547號	18	589.40

該物業包括1層總樓面面積為2,489.08平方米的一部分(1002單元)。

- (2) 根據武漢市人民政府於二零零八年二月二十八日發出的國有土地使用權證武(2008)第88號，位於江岸區江漢路118號，地盤面積約5,338.89平方米的第A14050007號地塊獲授的使用年期於二零四三年七月十五日屆滿，由武漢遠東帝豪酒店管理有限公司持有。
- (3) 根據營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為29,800,000美元，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (iii) 該物業已按揭予星展銀行(中國)有限公司。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 房地產權證    | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

## 估值證書

## 第七類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
33. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路錦秋花園錦秋學校、俱樂部、幼稚園及17 I區的配套部分	<p>該物業包括4幢學校樓宇、一幢2層會所，一幢2層幼稚園及17 I區的配套設施。</p> <p>該物業的總樓面面積約為21,942.87平方米。</p> <p>該物業位於上海寶山區錦秋路，地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。該物業作綜合用途。</p> <p>該物業已獲授70年的土地使用權作住宅用途，由一九九七年六月十七日至二零六七年六月十六日、由二零零二年七月二日至二零七二年七月一日、由一九九八年六月三日至二零六八年六月二日及由二零零五年九月八日至二零七五年九月七日。</p>	<p>該物業部分按多項租約出租，總月租約為人民幣82,462元。</p> <p>該物業其餘部分現時由貴集團佔用作學校、銷售辦事處及配套設施。</p>	人民幣 160,000,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局分別於二零零二年六月十日、二零零五年三月二十二日、二零零六年九月二十七日及二零一零年十一月三日發出的三份上海市房地產權證第(2002) 025337號、(2005) 012554號、(2006) 036777號及(2010) 046066號，該物業的土地使用權和房屋所有權為貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司所有。
- (2) 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (3) 吾等獲提供由貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (i) 上海錦秋房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 所有土地金、公共設施費用及配套基建費已全數付清。
- (4) 根據貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況概述如下：

房地產權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第八類 — 貴集團於中國持作業主自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
34. 中華人民共和國廣東省廣州市越秀區建設三馬路11號新時代大廈4樓全層	<p>該物業包括於一九八一年落成的一幢8層高商業和辦公綜合大樓的第4層全層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,001.73平方米。</p> <p>該物業位於越秀區建設三馬路以西，地處廣州市市區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。根據 貴公司，該物業作住宅及商業用途。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作商業用途部分的年期為40年，作辦公室用途部分的年期為50年，由一九九六年二月六日起計。</p>	該物業由 貴集團估用。	人民幣 10,000,000元

## 附註：

- (1) 根據廣州市土地管理局於二零零零年十二月一日發出的廣州市房地產權屬證明書第108025號，該物業總樓面面積7,680.64平方米的土地使用權為廣東新時代房地產有限公司所有，作商業用途部分的年期為40年，作辦公室用途部分的年期為50年，由一九九六年二月六日起計。
- (2) 根據廣東新時代房地產有限公司於二零零八年四月八日發出的樓盤單元明細表，廣州市越秀區建設三馬路11號新時代大廈4樓全層總樓面面積1,001.73平方米的業權為廣東新時代房地產有限公司所有。
- (3) 根據營業執照第0324066號(註冊號440000400006719)，廣東新時代房地產有限公司於一九九四年十月十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣68,000,000元。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣東新時代房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 廣東新時代房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 所有土地金、公共設施費用及配套基建費已全數付清。



(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第九類 — 貴集團於中國持有及營運之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
35. 中國上海浦東 新區花木路796 號及800號上海 麗悅酒店酒店 部份(花木路 796號1至18層 及花木路800號 2層)及地庫停 車場	<p>該物業包括一個發展項目(包括分別於二零零零年及二零零八年落成的一幢4層高零售平台及一幢18層高酒店大樓)的多個部分。</p> <p>該物業包括二樓零售平台、一樓商場、地庫停車場及該發展項目之酒店部分(樓面面積為14,014.27平方米,提供264間客房,於二零零八年落成)。</p> <p>該物業位於浦東新區花木路800號,地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。該物業作綜合用途。</p> <p>該物業已獲授出土地使用權,年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日,作商業(酒店)用途。</p>	該物業現由 貴集團作酒店經營。	人民幣 450,000,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月九日發出之上海市房地產所有權證滬房地浦字(2009)第012208號, 貴集團之全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司獲授予該發展之土地使用權及房屋所有權,總地盤面積約為3,990平方米及總建築面積約為18,149.49平方米,年期由二零零九年二月二十四日起至二零四四年九月二十八日,作商業(酒店)用途。

按 貴集團表示,該物業包括上述上海市房地產所有權證所述樓面面積14,014.27平方米之發展項目內的多個部分。

- (2) 根據上海建華房地產開發經營有限公司(甲方)與錦秋(上海)置業發展有限公司(乙方)於二零零八年六月三日訂立的五份上海商品房預售合同第200800193699號、第200800193353號、第200800193517號、第200800193593號及第200800193655號,甲方同意向乙方轉讓地盤面積約3,990平方米及樓面面積為17,998.28平方米的物業,總代價為人民幣280,000,000元。
- (3) 根據營業執照第310000400231020號,錦秋(上海)置業發展有限公司成立為一家有限責任公司,註冊資本為16,000,000美元,有效營運期為二零零零年一月二十日至二零零三年一月十九日。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見,當中載列(其中包括)以下資料:
- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動;
- (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限;及

(iii) 該物業已按揭予中國農業銀行上海市奉賢支行，抵押期由二零零九年三月六日至二零一七年三月五日。根據該按揭合同，錦秋(上海)置業發展有限公司獲得中國農業銀行上海市奉賢支行同意後可出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

(5) 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況概述如下：

房地產所有權證	有
上海商品房預售合同	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第九類 — 集團於中國持有及營運之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
36. 中國湖北省武漢市江岸區江漢路118號武漢麗悅酒店(港澳中心地庫部份及1層、8層全部及10層部份、11層至16層及停車場(地庫部份))	港澳中心為一幢19層高(連地庫)綜合大樓，建於一幅地盤面積為5,338.89平方米之土地上，於二零零零年落成。  該物業包括大樓內樓面面積為28,001.16平方米、提供384間客房之酒店部分。  該物業位於武漢市江岸區江漢路，地處武漢市城市中心區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。根據 貴公司，該物業作商業用途。  該物業已獲授土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。	該物業現由 貴集團作為酒店經營。	人民幣 380,000,000元

## 附註：

- (1) 根據10份由武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出之房屋所有權證， 貴公司之全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號港澳中心之物業之房屋所有權。該物業之樓面面積詳情如下：

證書編號	樓層	樓面面積 (平方米)
武房權證市字第2007029523號	地庫	3,422.82
武房權證市字第2007029527號	1樓(1002室)	2,794.45*
武房權證市字第2007029518號	8樓	3,589.41
武房權證市字第2007029534號	11樓	3,447.26
武房權證市字第2007029541號	13樓	3,447.26
武房權證市字第2007029539號	14樓	3,447.26
武房權證市字第2007029538號	12樓	3,447.26
武房權證市字第2007029542號	15樓	3,447.26
武房權證市字第2007029544號	16樓	3,447.26

該物業包括1樓樓面面積為305.37平方米之部分(1002室)。

- (2) 根據武漢市人民政府所發出日期為二零零八年二月二十八日之國有土地使用權證武國用(2008)第88號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司已獲授予位於江岸區江漢路118號第A14050007號地塊(地盤面積約5,338.89平方米)之土地使用權，年期至二零四三年七月十五日屆滿，作綜合用途。

- (3) 根據營業執照第420100400000141號，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司以註冊資本29,800,000美元成立，有效營運期為二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
  - (ii) 該物業已按揭予星展銀行(中國)有限公司。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供之資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況概述如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第十類 — 貴集團於中國持作銷售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年								
			三月三十一日 現況下之資本值								
37. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園未出售部分	<p>該物業包括於一九九九年至二零零七年期間落成的錦秋花園的未出售部分。</p> <p>該物業包括多個住宅和零售單位，總樓面面積約為3,175.71平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,112.73</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td><u>62.98</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>3,175.71</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於上海寶山區錦秋路，地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。該物業作商業及住宅用途。</p> <p>貴集團獲授該物業的土地使用權為70年（自一九九八年六月三日至二零六八年六月二日、一九九七年六月十七日至二零六七年六月十六日、二零零四年四月九日至二零七四年四月八日及二零零二年七月二日至二零七二年七月一日），作住宅用途。</p>	用途	樓面面積 (平方米)	住宅	3,112.73	零售	<u>62.98</u>	總計	3,175.71	該物業目前閑置。	人民幣 63,000,000元
用途	樓面面積 (平方米)										
住宅	3,112.73										
零售	<u>62.98</u>										
總計	3,175.71										

## 附註：

- 根據由上海市房屋土地資源管理局於一九九九年六月二十八日至二零零八年一月二十五日發出之五項上海市房地產權證第(2002)025337號，(1999)009983號，(2008)003694號，(2008)004026號及(2008)003693號，該物業的土地使用權和房屋所有權已授予 貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司。
- 根據 貴集團於二零一二年三月三十一日提供的銷售記錄，總樓面面積約602.34平方米的多個單位已以總代價約人民幣10,575,000元出售但未交付予買主。在吾等的估值過程中，吾等已計及該等代價。
- 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。

- (4) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 所有土地金、公共設施費用及配套基建費已全數付清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第十一類 — 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
38. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園9B、16、17II區	該物業包括總地盤面積396,458.40平方米的一幅土地上的錦秋花園9B、16、17II區。	該物業目前正在興建中。	人民幣 1,450,000,000元
	竣工後，該物業之總樓面面積將約為155,548.34平方米且發展計劃概述如下：		
	區域	大約總樓面面積(平方米)	
	9B	29,313.89	
	16	74,388.42 (包括未計入容積率的16,712.02平方米的區域)	
	17II	51,846.03 (包括未計入容積率的3,587.34平方米的區域)	
	該物業預計於二零一三年落成。		
	該物業位於上海寶山區錦秋路，地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。		
	該物業已獲授70年的土地使用權以作住宅用途，年期分別為二零零五年九月八日至二零七五年九月七日及二零零六年一月十八日至二零七六年一月十七日及二零零四年四月九日至二零七四年四月八日。		



附註：

- (1) 根據寶山區房屋土地管理局(甲方)與 貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)訂立的四份國有土地使用權出讓合同第(1998)1號、(2005)086號、(2004)048號、及(2006)012號，甲方同意出讓該物業的土地使用權予乙方，詳情如下：

合同編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	土地用途	容積率	土地出讓金 (人民幣)
(1998)1	222,950.00	70年	住宅	≤0.8	17,836,000
(2005)086	97,051.00	70年	住宅	≤0.99	9,705,100
(2004)048	169,628.50	70年	住宅	≤1, ≤1.5	16,962,850
(2006)012	<u>55,179.90</u>	70年	住宅	≤1.05	5,517,990
總計：	<u>544,809.40</u>				

- (2) 根據由上海市房屋土地資源管理局發出之四份上海房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬予上海錦秋房地產有限公司，詳情如下：

合同編號	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	土地用途
(2005)006172	169,628.50	二零零四年四月九日至二零七四年四月八日	住宅
(2005)036873	97,051.00	二零零五年九月八日至二零七五年九月七日	住宅
(2006)007537	55,179.90	二零零六年一月十八日至二零七六年一月十七日	住宅
(2006)0036777	<u>74,599.00</u>	一九九八年六月三日至二零六八年六月二日	住宅
總計：	<u>396,458.40</u>		

- (3) 根據寶山區規劃局發出的三份建設用地規劃許可證第(2004)0083號、(2003)0126號及(2005)13050429E00347號，錦秋花園總地盤面積約345,547.40平方米的建設用地符合城市規劃規定，准予開發。
- (4) 根據寶山區規劃局分別於二零零九年四月二十四日、二零零八年二月二十二日及二零零七年八月十三日發出的三份建設工程規劃許可證第(2008)13080227F00436號、(2009)FA31011320090846號及(2007)13070814F02281號，該物業總樓面面積約155,547.45平方米的建設工程符合城市規劃規定，准予開發。
- (5) 根據日期分別為二零零八年三月二十七日、二零零五年六月二十二日及二零零九年四月二十九日的三份建設工程施工許可證第0702BS0135D02號、0902BS0036D01號及0502BS0049D01號，該物業總樓面面積107,675.42平方米的建設工程符合工程施工的規定。
- (6) 據 貴集團告知，於二零一二年三月三十一日已支銷的總建築成本約為人民幣214,000,000元，估計直至完成為止還需支銷的建築成本約為人民幣198,200,000元。吾等於估值時已計及該款項。
- (7) 於二零一二年三月三十一日該建議發展項目竣工後之資本價值約為人民幣2,530,000,000元。
- (8) 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期為一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。

- (9) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司擁有該物業的妥善法定業權，有權按土地使用權剩餘年期轉讓該物業，而不涉及額外土地金或其他應付政府的繁重支出；
  - (ii) 所有土地金、公共設施費用及配套基建費已全數付清；
  - (iii) 該物業可自由出售予買家而不涉及任何產權負擔；
  - (iv) 部分物業已按揭予中國建設銀行股份有限公司上海寶鋼寶山支行及上海中國浦東發展銀行股份有限公司寶山支行，抵押期分別二零零九年四月二十九日至二零一二年四月二十八日以及二零一一年三月二十一日至二零一四年三月二十二日。
  - (v) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；及
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第十一類 — 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年								
			三月三十一日 現況下之資本值								
39. 中華人民共和國四川省成都青羊區西玉龍路124-177號名為「成都市中心麗悅酒店」的發展中項目	<p>該物業包括一幢將於一幅總地盤面積約為5,865.62平方米的地塊上開發的酒店。</p> <p>該物業的總規劃樓面面積約為67,616.94平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面</td> <td>51,478.41</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>16,138.53</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>67,616.94</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴集團表示，該物業預計於二零一二年第三季度落成。</p> <p>該物業位於青羊區，地處廣州市市區。附近的發展項目主要為商業及辦公發展項目。據 貴公司稱，該物業計劃作商業(酒店)用途。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零四七年九月二十二日屆滿，作酒店及餐廳用途。</p>	規劃部分	概約規劃樓面面積 (平方米)	地面	51,478.41	地下	16,138.53	<b>總計：</b>	<b>67,616.94</b>	該物業目前正在興建中。	人民幣 750,000,000元
規劃部分	概約規劃樓面面積 (平方米)										
地面	51,478.41										
地下	16,138.53										
<b>總計：</b>	<b>67,616.94</b>										

## 附註：

- 根據日期為二零零九年二月十九日之國有土地使用權證成國用(2009)第156號， 貴公司之全資附屬公司遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司獲授予一幅地盤面積約為5,865.62平方米之土地之土地使用權，年期至二零四七年九月二十二日止，作酒店及餐廳用途。
- 根據中國工商銀行股份有限公司四川省分行(甲方)與遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(乙方)於二零零七年四月二十六日訂立的銀座大廈轉讓合約，甲方同意向乙方轉讓正在興建的分攤地盤面積約5,738.81平方米及樓面面積為67,616.94平方米的物業，代價為人民幣279,000,000元。

- (3) 根據四川研究技術服務中心編製的房地產研究報告，該物業的樓面面積約為67,616.94平方米。
- (4) 根據成都市規劃局於二零零零年八月十四日發出之建設用地規劃許可證成規管(2000)第1522號，該物業之建議建設土地用途符合城鎮規劃規定，故獲授建設許可。
- (5) 根據成都市規劃局於二零零零年七月十四日發出之建設工程規劃許可證成規管(2000)第1544號，樓面面積為85,000平方米之建設工程符合工程施工規定，並已獲許可。
- (6) 根據成都市建設委員會於二零零零年九月十八日發出之成都市建設工程施工許可證成建設建字(1998)0206號，樓面面積為85,000平方米之建設工程符合工程施工規定，並已獲許可。
- (7) 根據營業執照第004095號，遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為38,000,000美元，有效營運期為二零零六年十月三十日至二零三六年十月二十九日。
- (8) 根據 貴集團提供之資料，於二零一二年三月三十一日之估計建築成本共約為人民幣208,370,000元，而截至二零一二年三月三十一日已用成本約為人民幣180,120,000元。吾等已於估值中計及此款項。
- (9) 該物業於二零一二年三月三十一日落成時之資本值為人民幣900,000,000元。
- (10) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。
  - (iii) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列的所有土地金已妥為支付及清繳。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 轉讓合同     | 有 |
| 營業執照     | 有 |

## 估值證書

## 第十一類 — 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值																												
40. 中華人民共和國廣東省廣州市越秀區建設三馬路以西、建設橫馬路以南地段新時代大廈項目	<p>該物業座落於一幅總地盤面積約2,963平方米的規則形狀土地上。</p> <p>根據吾等獲提供的開發計劃，於完成後，該物業將包括一幢28層的綜合大樓。該物業計劃於二零一四年竣工。</p> <p>該物業總規劃樓面面積約為21,343.2平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>概約規劃樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>12,231.10</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,143.10</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>644.30</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>344.40</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,247.90</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>19,610.80</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>505.10</td> </tr> <tr> <td>設施</td> <td>949.30</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>278.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>1,732.40</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>21,343.20</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於越秀區建設三馬路以西，地處廣州市城區。附近的發展項目為商業及住宅開發項目據 貴公司，該物業計劃作住宅及商業用途。</p> <p>此外，建議開發項目於完成後將提供合共56個地面停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，從二零零四年十二月二十日起為期70年作住宅用途，從二零零四年十二月二十日起為期40年作商業及旅遊用途。</p>	規劃部分	概約規劃樓面面積 (平方米)	地面		住宅	12,231.10	辦公	4,143.10	商業	644.30	其他	344.40	停車位	2,247.90	小計：	19,610.80	地下		商業	505.10	設施	949.30	停車位	278.00	小計：	1,732.40	<b>總計：</b>	<b>21,343.20</b>	該物業目前正在興建中。	人民幣 234,000,000元
規劃部分	概約規劃樓面面積 (平方米)																														
地面																															
住宅	12,231.10																														
辦公	4,143.10																														
商業	644.30																														
其他	344.40																														
停車位	2,247.90																														
小計：	19,610.80																														
地下																															
商業	505.10																														
設施	949.30																														
停車位	278.00																														
小計：	1,732.40																														
<b>總計：</b>	<b>21,343.20</b>																														

附註：

- (1) 根據日期為二零零六年六月十八日的國有土地使用權證第(2005)419號，一幅地盤面積約2,963平方米土地的土地使用權已授予 貴集團之聯營公司廣東新時代房地產有限公司。
- (2) 根據日期為一九九九年九月十日的廣州市國有土地使用權出讓合同第(99)499號，該開發項目(該物業所在地，地盤面積約3,059平方米)的土地使用權已授予廣東新時代房地產有限公司，代價為人民幣14,809,587元。
- (3) 根據廣州市城市規劃局於一九九四年二月三十一日發出的建設用地規劃許可證第(1994)91號之詳情概述如下：

建設單位： 廣東省建設發展公司

工程名稱： 商業、辦公、公寓、市場，為拆遷房建造重置房

建設位置： 東山區建設橫馬路以南、建設三馬路以西

建設規模： 3,948平方米(馬路佔12平方米)

- (4) 根據廣州市城市規劃局於一九九八年二月十六日發出的覆函，建設用地規劃許可證第(1994)91號所列的建設單位名稱將由廣東省建設發展公司變更為廣東新時代房地產有限公司。
- (5) 根據廣州市城市規劃局於二零零七年十一月二十二日發出的建設工程規劃許可證第(2007)5070號之詳情概述如下：

建設單位： 廣東新時代房地產有限公司

工程名稱： 一幢住宅、商業及辦公大樓的地庫

建設位置： 越秀區建設三馬路以西、建設橫馬路以南

規模： 規劃總樓面面積為1,732平方米的2層地庫

(6) 根據廣州市城市規劃技術服務部門於二零零七年八月十三日發出的建築面積核算資料第20070008001192號之詳情概述如下：

- (i) 規劃總樓面面積為21,343.2平方米，規劃地積比率樓面面積為20,020.7平方米；
- (ii) 規劃地面樓面面積為19,610.8平方米，規劃地下樓面面積為1,732.4平方米；
- (iii) 規劃公共設施詳情如下：

	樓面面積 (平方米)
地面	
住宅	12,231.10
辦公	4,143.10
商業	644.30
停車位	2,247.90
其他	249.20
樓頂及電梯	95.20
小計：	<u>19,610.80</u>
地下	
停車位	25.00
其他停車位	253.00
商業	505.10
設施	949.30
小計：	<u>1,732.40</u>
<b>總計：</b>	<b><u><u>21,343.20</u></u></b>

- (7) 根據廣州市越秀區建設局於二零零八年三月十三日發出的建設工程施工許可證第440102200803131501號，建議開發項目的基礎開挖建設工程符合建設施工的規定，獲准進行。
- (8) 根據廣州市越秀區建設局於二零零八年十一月十七日發出的建設工程施工許可證第440102200811175401號，建議開發項目的總樓面面積約1,732平方米的基礎建設工程符合建設施工的規定，獲准進行。
- (9) 根據廣東省建設發展公司(甲方)、香港新聯投資(中國)有限公司(乙方)、香港東偉投資貿易公司(丙方)與香港達康國際有限公司(丁方)於一九九三年十二月十八日訂立的合作經營廣東新時代房地產有限公司合同，所有訂約方同意合作開發位於建設橫馬路以南，建設三馬路以西的新時代大廈項目地塊。
- (10) 根據廣東省建設發展公司(甲方)、香港新聯投資(中國)有限公司(乙方)與香港東偉投資貿易公司(丙方)於一九九七年九月十九日訂立的合作經營廣東新時代房地產有限公司補充合同，所有訂約方同意合作開發位於建設橫馬路以南，建設三馬路以西的新時代大廈項目地塊。
- (11) 據 貴集團表示，截至二零一二年三月三十一日止，已支銷的總建築成本約為人民幣26,830,000元。估計直至完成該開發項目有關部分的未支銷的建築成本約為人民幣66,920,000元。吾等於估值過程中已計及該款項。

- (12) 建議開發項目落成後於二零一二年三月三十一日的資本值約為人民幣450,000,000元。
- (13) 根據企業法人營業執照註冊第440000400006719號，廣東新時代房地產有限公司於一九九四年十月十八日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣68,000,000元。
- (14) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 廣東新時代房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 廣東新時代房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 所有土地金、公共設施費用及配套基建費已全數付清。
- (15) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況概述如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有



## 估值證書

## 第十二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
41. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園商業中心B	該物業包括一幅地盤面積約11,667平方米的土地。整幅土地的地盤面積約74,599平方米。	該物業現時正進行清理及拆卸工程。	人民幣 78,000,000元
	根據 貴集團提供的資料，該物業規劃開發為商業開發項目，總規劃樓面面積約為9,334平方米。		
	該物業位於上海寶山區錦秋路，地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。根據 貴公司，該物業計劃作商業用途。		
	該物業的土地使用權已授出作住宅用途，為期70年，由一九九八年六月三日至二零六八年六月二日。		

## 附註：

- (1) 根據寶山區房屋土地管理局(甲方)與 貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)訂立的國有土地使用權出讓合同第(1998)1號，甲方同意出讓該物業的土地使用權予乙方，詳情如下：

地盤面積	: 222,950平方米
土地用途	: 住宅
土地使用年期	: 70年
土地金	: 人民幣17,836,000元
地積比率	: 不多於0.8

- (2) 根據由上海市房屋土地資源管理局發出之上海房地產權證第(2006)036777號，該物業的土地使用權已歸屬予上海錦秋房地產有限公司作住宅用，年期為一九九八年六月三日至二零六八年六月二日。
- (3) 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。

- (4) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 上海錦秋房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 所有土地金、公共設施費用及配套基建費已全數付清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

## 估值證書

## 第十二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值																				
42. 中國廣東省廣州荔灣區茶窖廟前街北10號地段建議開發項目花地家園	<p>該物業包括一幅總地盤面積約24,359平方米的規則形狀用地。</p> <p>根據吾等獲提供的開發計劃，於完成後，該物業將包括6幢住宅及商業綜合大樓。該物業預計將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業的總規劃樓面面積約為94,748平方米之詳情如下：</p>	該物業現時正進行清理及拆卸工程。	人民幣 397,000,000元																				
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 859 552 887">規劃部分</th> <th data-bbox="772 795 871 923">概約 規劃樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="453 938 504 966"><u>地面</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 976 504 1004">住宅</td> <td data-bbox="807 976 871 1004">63,790</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1015 504 1042">商業</td> <td data-bbox="815 1015 871 1042">3,157</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1053 504 1081">配套</td> <td data-bbox="815 1053 871 1081"><u>6,955</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1112 504 1140">小計</td> <td data-bbox="807 1112 871 1140">73,902</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="453 1172 504 1200"><u>地下</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1210 528 1238">停車位</td> <td data-bbox="807 1210 871 1238"><u>22,916</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1283 504 1310">小計</td> <td data-bbox="807 1283 871 1310"><u>22,916</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1347 504 1374"><b>總計</b></td> <td data-bbox="807 1347 871 1374"><b><u><u>96,818</u></u></b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約 規劃樓面 面積 (平方米)	<u>地面</u>		住宅	63,790	商業	3,157	配套	<u>6,955</u>	小計	73,902	<u>地下</u>		停車位	<u>22,916</u>	小計	<u>22,916</u>	<b>總計</b>	<b><u><u>96,818</u></u></b>		
規劃部分	概約 規劃樓面 面積 (平方米)																						
<u>地面</u>																							
住宅	63,790																						
商業	3,157																						
配套	<u>6,955</u>																						
小計	73,902																						
<u>地下</u>																							
停車位	<u>22,916</u>																						
小計	<u>22,916</u>																						
<b>總計</b>	<b><u><u>96,818</u></u></b>																						
	此外，建議開發項目於完成後將提供合共467個地下停車位。																						
	該物業位於荔灣區茶窖廟前街北，地處廣州市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。根據 貴公司，該物業計劃作住宅及商業用途。																						
	該物業已獲授土地使用權，自二零零五年四月六日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，及為期50年作其他用途。																						

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年七月二十三日的國有土地使用證第(2008)1100114號，一幅地盤面積約24,359平方米土地的土地使用權已授予 貴集團之附屬公司廣州市星僑房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為二零零四年八月三十一日的廣州市國有土地使用權出讓合同第(2000)400號，該開發項目(該物業所在地，佔地面積約35,517平方米)的土地使用權已授予廣州市建材房地產開發有限公司及廣州市建材水磨石廠，代價為人民幣16,281,455元。
- (3) 根據日期為二零零五年九月十六日的廣州市國有土地使用權出讓合同變更協議(穗國(2000)400號)，由於須就自用的樓面面積支付額外款項，土地出讓金被調整至人民幣16,574,874元。
- (4) 根據廣州市建材房地產開發有限公司及廣州市玻璃鋼總廠(乙方)與廣州市星僑物業管理有限公司(乙方)於二零零五年九月十九日訂立的廣州市國有土地使用權轉讓合同書第(2005)10049號，甲方同意轉讓該物業建於其上的地盤面積約24,359平方米的該發展項目的土地使用權予乙方，代價為人民幣70,000,000元。
- (5) 根據廣州市城市規劃局於一九九五年七月四日發出的建設用地規劃許可證(穗城規南片地字(1995)第61號)，詳情概述如下：

建設單位： 廣州市建材房地產開發有限公司  
                  廣州市建材水磨石廠

工程名稱： 商業及住宅綜合大樓

建設位置： 芳村茶窖廟前街北10號

建設規模： 35,517平方米(其中10,103平方米作馬路用及375平方米作河道用)
- (6) 根據廣州市城市規劃局於二零零六年八月二十六日發出的關於申請變更建設用地單位名稱函的覆函穗規函(2006)6044號，建設用地規劃許可證(穗城規南片地字(1995)第61號)所列的承建方名稱將由廣州建材房地產開發有限公司及廣州市建材水磨石廠變更為廣州市星僑物業管理有限公司。
- (7) 根據廣州市城市規劃局於二零零八年九月二十二日發出的關於變更建設用地單位名稱的覆函穗規函(2008)7991號，建設用地規劃許可證(穗城規南片地字(1995)第61號)所列的承建方名稱將變更為廣州市星僑房地產開發有限公司。
- (8) 根據廣州市城市規劃局於二零零八年三月十二日發出的關於同意修建性詳細規劃的覆函的總規劃覆函穗規批(2008)86號之詳情概述如下：
  - (i) 地積比率為3.18(地盤面積為23,668平方米)，規劃地積比率樓面面積為75,200平方米，規劃住宅樓面面積為70,790平方米，規劃公共設施樓面面積為4,410平方米；
  - (ii) 建築密度為24%(地盤面積23,668平方米)；
  - (iii) 綠化比率為30.1%(地盤面積23,668平方米)；

(iv) 規劃公共設施之詳情列示如下：

設施	地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)
小學	2,120	不適用
幼稚園	1,800	1,440
文化活動中心	0	250
長者服務中心	0	120
洗手間	0	50
社區委員會	0	100
物業管理	0	150
市場	0	2000
社區體育設施中心	800	300

(9) 根據《企業法人營業執照》(企獨粵穗總字第007976號)營業執照第0491743號，廣州市星僑房地產開發有限公司於二零零四年九月二十九日成立為一間有限公司，註冊資本為280,000,000美元。

(10) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

- (i) 廣州市星僑房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
- (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
- (iii) 廣州市星僑房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
- (iv) 所有土地金、公共設施費用及配套基建費已全數付清。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
總規劃計劃覆函	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第十二類 — 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值																				
43. 中國廣東省廣州市荔灣區芳村花地地段建議開發項目甘棠苑	<p>該物業包括一幅總地盤面積約7,687平方米的規則形狀用地。</p> <p>根據吾等獲提供的開發計劃，於完成後，該物業將包括2幢住宅及商業綜合大樓。該物業預計將於二零一六年竣工。</p> <p>該物業的總規劃樓面面積約為47,080平方米之詳情如下：</p>	現時該物業上有一幢2層的臨時商業綜合大樓。	人民幣 211,000,000元																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 885 552 912">規劃部分</th> <th data-bbox="772 817 871 944">概約 規劃樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="453 959 504 987"><u>地面</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1002 504 1029">住宅</td> <td data-bbox="807 1002 871 1029">39,270</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1044 504 1072">商業</td> <td data-bbox="836 1044 871 1072">600</td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1087 552 1115">公共設施</td> <td data-bbox="820 1087 871 1115"><u>1,710</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1129 520 1157">小計：</td> <td data-bbox="807 1129 871 1157">41,580</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="453 1172 504 1200"><u>地下</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1215 528 1242">停車位</td> <td data-bbox="820 1215 871 1242"><u>5,500</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1257 520 1285">小計：</td> <td data-bbox="820 1257 871 1285"><u>5,500</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="453 1300 520 1327"><b>總計：</b></td> <td data-bbox="807 1300 871 1327"><b><u><u>47,080</u></u></b></td> </tr> </tbody> </table>	規劃部分	概約 規劃樓面 面積 (平方米)	<u>地面</u>		住宅	39,270	商業	600	公共設施	<u>1,710</u>	小計：	41,580	<u>地下</u>		停車位	<u>5,500</u>	小計：	<u>5,500</u>	<b>總計：</b>	<b><u><u>47,080</u></u></b>		
規劃部分	概約 規劃樓面 面積 (平方米)																						
<u>地面</u>																							
住宅	39,270																						
商業	600																						
公共設施	<u>1,710</u>																						
小計：	41,580																						
<u>地下</u>																							
停車位	<u>5,500</u>																						
小計：	<u>5,500</u>																						
<b>總計：</b>	<b><u><u>47,080</u></u></b>																						
	此外，建議開發項目於完成後將提供合共138個地下停車位。																						
	該物業位於荔灣區茶窖廟，地處廣州市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。根據 貴公司，該物業計劃作住宅及商業用途。																						
	該物業已獲授土地使用權，自一九九八年六月十九日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，及為期50年作其他用途。																						

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2004)105號，一幅地盤面積約7,687平方米土地的土地使用權已授予 貴集團之附屬公司廣東省信託房產開發公司。
- (2) 根據日期為二零零三年十一月二十五日的廣州市國有土地使用權出讓合同第(2003)378號，該開發項目(該物業所在地，地盤面積約9,496平方米)的土地使用權已授予廣東省信託房產開發公司，代價為人民幣322,468元。
- (3) 根據廣州市城市規劃局於二零零三年十月十四日發出的建設用地規劃許可證第(2003)92號之詳情概述如下：

建設單位： 廣東省信託房產開發公司

工程名稱： 商業及住宅用地(R1)

建設位置： 芳村區花地

建設規模： 9,496平方米(其中1,1809平方米作馬路用及7,687平方米作建設用)

- (4) 根據廣州市城市規劃局於一九九四年四月二十日發出的建設工程規劃許可證第(1993)348號之詳情概述如下：

建設單位： 廣東省信託房產開發有限公司

工程名稱： 2幢甘棠苑住宅房屋(第A26及A35號)

建設位置： 花地灣

建設規模： 25層，總樓面面積為41,700平方米(3層作若干部分用)

- (5) 根據廣東省信託房產開發公司(「甲方」)與星僑發展有限公司(「乙方」)訂立的合作經營廣州市東僑房地產開發有限公司合同，甲方與乙方同意合作開發建議甘棠苑項目位於芳村區花地大道以東地盤面積約5,500平方米的土地。各訂約雙方的責任概述如下：

(i) 甲方責任：

- (a) 甲方將向合作經營公司提供建議甘棠苑項目位於芳村區花地大道以東地盤面積約5,500平方米的土地，作為開發用途及；
- (b) 甲方將負責向合作經營公司轉讓開發地塊的土地使用權，並支付有關費用及；
- (c) 甲方將負責建議開發項目的公共設施建設及；
- (d) 甲方將負責檢查建議開發項目。

(ii) 乙方責任：

- (a) 乙方將負責建議開發項目的建設及乙方應支付所有相關成本及；
- (b) 乙方應自有關機構授予建設工程施工許可證日期起2.5年內完成建議開發項目的建設及；
- (c) 乙方將負責申請合作經營公司的營業執照，並承擔有關費用。

附註：

- (1) 合作經營公司的註冊資本為5,000,000美元。甲方將出資750,000美元，而餘下的4,250,000美元將由乙方負責。
  - (2) 總投資金額為12,500,000美元。
- (6) 根據《企業法人營業執照》第0720320號(企作粵穗總字第007103號)，廣州市東僑房地產開發有限公司於二零零三年二月十三日成立為一間有限公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (7) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的土地使用權由廣州中級人民法院依法佔有。根據廣州仲裁委員會，廣州市東僑房地產開發有限公司妥為擁有該物業的法定業權。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
合作經營廣州市東僑房地產 開發有限公司合同	有
營業執照	有



## 估值證書

## 第十三類 — 貴集團在中國訂約收購之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值												
44. 中國廣東省中山市西區中山一路107號新鐵成酒店A座中山商業區帝盛酒店	<p>該物業為一幢31層高之酒店，建於9層商業樓之上。該物業正進行裝修並預計於二零一三年開業。</p> <p>裝修後，該物業之總樓面面積將約為42,463.00平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>13,607.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>26,103.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,108.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td><u>1,645.00</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>42,463.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於西區中山一路，地處中山市城區。附近的發展項目主要為辦公及商業開發項目。根據 貴公司，該物業計劃作酒店用途。未完成的內部裝潢工作按計劃將於二零一三年完成。</p> <p>該物業之土地使用權已同意轉讓予 貴集團。</p>	部分	樓面面積 (平方米)	商業	13,607.00	酒店	26,103.00	其他	1,108.00	地庫	<u>1,645.00</u>	<b>總計：</b>	<b>42,463.00</b>	該物業目前正在興建中。	無商業價值
部分	樓面面積 (平方米)														
商業	13,607.00														
酒店	26,103.00														
其他	1,108.00														
地庫	<u>1,645.00</u>														
<b>總計：</b>	<b>42,463.00</b>														

## 附註：

- 於估值過程中，由於 貴集團尚未取得房地產所有權證，故吾等評定該物業為無商業價值。倘 貴集團已獲發有效房地產所有權證，且已悉數支付發出權證之所有土地出讓金及相關費用，則該物業於估值日之市值將為人民幣220,000,000元。
- 根據廣東省人民政府於一九九七年四月三十日所發出之廣東省房地產所有權證4851081號，中國工商銀行中山分行獲授予總樓面面積約為42,635.336平方米之該物業之土地使用權及房屋所有權。

- (3) 根據佛山市法建拍賣有限公司(甲方)與 貴公司之全資附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)所訂立日期為二零零八年一月二十九日之佛山市成交確認書08-02, 房地產所有權證4851081號所指總樓面面積為42,635.336平方米之房屋所有權(中山新鐵城酒店A座)由甲方拍賣並同意按人民幣121,500,000元售予乙方。該物業之土地使用權仍屬中國工商銀行中山分行所有。
- (4) 根據營業執照第310000400231020號, 上海錦秋房地產有限公司成立為有限責任公司, 註冊資本為16,000,000美元, 有效營運期為二零零零年一月二十日至二零三零年一月十九日。
- (5) 吾等獲提供由 貴集團之中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見, 當中載列(其中包括)以下資料:
- (i) 部分拍賣價款人民幣95,000,000元已支付。拍賣價款的餘額人民幣26,500,000元尚未清償; 及
- (ii) 上海錦秋房地產有限公司將向錦秋(上海)置業發展有限公司轉讓物業。於取得房地產權證後, 錦秋(上海)置業發展有限公司將擁有該物業的房屋所有權且有權佔用、使用、租賃、轉讓及按揭該物業或透過其他合法手段出售該物業。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料, 業權以及授出主要批文及牌照的情況概述如下:
- |       |   |
|-------|---|
| 成交確認書 | 有 |
| 營業執照  | 有 |

## 估值證書

## 第十三類 — 貴集團於中國訂約收購之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
45. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路錦秋花園12至15區及18區	<p>該物業包括3幅總地盤面積255,647平方米的土地。</p> <p>據 貴集團表示，該物業將發展為住宅項目。</p> <p>該物業位於上海寶山區錦秋路，地處上海市城區。附近的發展項目主要為商業及住宅開發項目。</p> <p>貴集團未獲授該物業的土地使用權。</p>	該物業現時為空置，待拆卸及重遷。	無商業價值

## 附註：

- (1) 於吾等估值中，由於尚未取得有關業權文件，吾等並未賦予該物業任何商業值。
- (2) 根據寶山區土地儲備中心(甲方)與 貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)訂立的三項土地增值稅合同第(2004)005號、(2004)006號及(2006)001號，該物業的總地盤面積約為255,647平方米，土地增值稅總額約人民幣95,298,175元。
- (3) 根據寶山區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證第(2003)0241號、(2003)0339號，該物業的建設用地總地盤面積約211,228平方米符合城市規劃的規定，准予開發。
- (4) 根據營業執照第310000400169600號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為35,000,000美元，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (5) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (i) 上海錦秋房地產有限公司自有關政府部門獲得上海市房地產權證並無法律障礙。
- (6) 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文和牌照的授出情況概述如下：

國有土地使用權出讓合同	無
上海市房屋土地資源管理局	無
建設用地規劃許可證	有(部分)
企業法人營業執照	有

## 估值證書

## 第十四類 — 貴集團於澳洲持作銷售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
46. 11 Gem Place及 5 Norval Place, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	該物業包括約於二零零九年落成的兩幢不同的綜合大樓的兩個地面零售單位。  該物業的可出租總面積為約139.30平方米。  該物業根據永久擁有權持有。	該物業目前閑置。	790,000澳元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 Far East consortium (Australia) Pty Ltd (1/4)、Royal Domain Towers Pty Ltd (1/4) (均為 貴集團之全資附屬公司) 及 Oceanis NB Pty Ltd (2/4) (獨立第三方)。
- (2) 該物業並無任何產權負擔。
- (3) 該物業屬於「首府城市區」。

## 第十五類 — 貴集團於澳洲持作業主自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
47. Lots 501-508, 7C, 14C, 46C, 47C, 58C, 75C, 95C, 109C, 110C and 111C, Domain Tower, 370 St Kilda Road, Melbourne Victoria 3000, Australia	該物業包括建於二層地庫停車場上一幢七層高辦公室大樓第5層的8個辦公單位、地庫停車場7個汽車泊車位及3個電單車泊車位，並約於一九六五年落成。  該物業的可出租面積約為496.50平方米。  該物業乃根據永久擁有權持有。	該物業目前由 貴集團估用。	1,880,000澳元

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團之全資附屬公司 Royal Domain Towers Pty Ltd。
- (2) 該物業並無任何產權負擔。
- (3) 該物業屬「商業5區」。

## 估值證書

## 第十六類 — 貴集團於澳洲持作投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
48. 2-92 Rebecca Walk, Northbank Place, Melbourne Victoria 3000, Australia	<p>該物業包括7幢單層可移動樓宇，於2000年代末期落成。</p> <p>該物業可出租面積約為734平方米。</p> <p>該物業根據來自 Hon. Tim Pallas MP 的一項租賃權益持有，首次租期由二零零七年四月五日至二零四七年十一月十二日，可選擇續約二十一年加二十一年，加七年，直至二零九六年十一月十二日。應付地租為每年1澳元。</p>	<p>該物業目前按多項租約出租，最近屆滿時間為二零二五年，總租金為每年165,360澳元。</p>	1,750,000 澳元

## 附註：

- (1) 該租賃權益的註冊擁有人為 Far East Consortium (Australia) Pty Ltd、Royal Domain Towers Pty Ltd (均為 貴集團之全資附屬公司) 及 Oceanis NB Pty Ltd (獨立第三方)。
- (2) 該物業並無任何產權負擔。
- (3) 該物業屬於「首府城市區」。

## 估值證書

## 第十七類 — 貴集團於澳洲持有之發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
49. Upper West Side, 313-349 Lonsdale Street, Melbourne Victoria 3000, Australia	<p>該物業包括11幅土地，總地盤面積為9,195平方米，且擬開發為4幢住宅大廈以及一幢6層樓宇，名為「Upper West Side」。</p> <p>該物業擬開發總樓面面積約為81,446平方米。</p> <p>該物業根據永久物權持有。</p>	該物業目前為在建及預計將於二零一二年至二零一四年期間分階段竣工。	192,000,000澳元

## 附註：

- (1) 該租賃權益的註冊擁有人為 貴集團之全資附屬公司 Far East Consortium (Australia) Pty Ltd。
- (2) 該物業並無任何產權負擔。
- (3) 該物業位於「首府城市區」。
- (4) 據 貴集團告知，總預算建設成本約為470,000,000澳元。截至二零一二年三月三十一日，已花費合共192,500,000澳元。於估值過程中，吾等已計及此兩項金額。
- (5) 該擬開發項目於竣工後於估值日期的資本值約為606,000,000澳元。

## 估值證書

## 第十八類 — 貴集團於英國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
50. 58 Shepherd's Bush Green, London, W12 8QE, the UK	<p>該物業包括一幅0.3公頃的土地，擬再開發為一幢酒店大樓。</p> <p>該物業可開發總面積約為15,000平方米，擁有逾242間酒店客房。</p> <p>該物業根據永久物權持有。</p>	該物業正在拆除現有舊樓宇及構築物，以準備進行再開發。	17,350,000英鎊

## 附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為 貴集團之間接持有附屬公司Marvel Green Limited。
- (2) 該物業並無任何產權負擔。
- (3) 該物業擁有規劃同意書，可用作一間設有242間房間的酒店。
- (4) 於估值日期，該物業於扣除收購成本(如法律費、代理費及印花稅)前之總值為18,350,000英鎊。

**(B) 位於馬來西亞之物業**

敬啟者：

關於：

- A) 名為 **GRAND DORSETT SUBANG HOTEL, MALAYSIA** 包括三(3)層商場連同八(8)層及十四(14)層高之酒店大樓以及一間雙層餐廳及四(4)層停車場樓宇之五星級酒店大樓；
- B) 名為 **GRAND DORSETT LABUAN HOTEL, MALAYSIA** 之九(9)層高五星級酒店大樓(178間客房)連同半地庫停車場；
- C) 名為 **DORSETT REGENCY HOTEL** 之三十(30)層高四星級酒店大樓(郵寄地址為 **DORSETT REGENCY HOTEL, 172, JALAN IMBI, 55100 KUALA LUMPUR**)連同三(3)層地庫停車場；
- D) 名為 **SILKA MAYTOWER HOTEL & SERVICED RESIDENCES** 之三十三(33)層高酒店及服務式公寓大樓(郵寄地址為 **NO. 7, JALAN MUNSHI ABDULLAH, 50100 KUALA LUMPUR**)之21樓至30樓設有179間客房之四星級酒店及大堂部分區域；
- E) 名為 **SILKA JOHOR HOTEL, MALAYSIA**之十(10)層高酒店／服務式公寓大樓內設有248間客房之三星級酒店；
- F) 十(10)層高住宅大樓25個住宅單位及27個停車場連同兩(2)層停車場(郵寄地址為 **SRI JATI, JALAN JATI, OFF JALAN IMBI, 55100, KUALA LUMPUR**)；



- G) 分別根據業權編號 GRN 47373 及 27523 持有之位於 MUKIM KERLING, DISTRICT OF ULU SELANGOR, STATE OF SELANGOR 之地段 600 及 619；
- H) 八(8)間雙層半獨立式住房及十四(14)間雙層排房(郵寄地址為 NOS. 4 TO 7, 32 TO 40, 43 TO 46 AND 48 TO 52, JALAN OKK DAUD, TAMAN SEH HUAT, 87000 WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN)；
- I) 位於 PLAZA DAMAS JALAN SRI HARTAMAS 1 SRI HARTAMAS 50480 KUALA LUMPUR 1期及2期之1,750個停車位(1,688個停車位位於地庫，另外62個停車位位於首層(附屬單位)；
- J) 根據業權編號GRN 36268 持有之 TOWN AND DISTRICT OF KUALA LUMPUR, WILAYAH PERSEKUTUAN KL之地段470之0067分段；
- K) 一幢十四(14)層高服務式公寓大樓內之一間首層商舖連同其附屬單位(郵寄地址為 UNIT K-0-7, DORCHESTER SERVICE APARTMENT BLOCK K, PLAZA DAMAS JALAN SRI HARTAMAS 1, 50480 KUALA LUMPUR)；
- L) 位於二十一層的一個服務式公寓單位(郵寄地址為 UNIT NO. B-21-15, WINDSOR TOWER SERVICE APARTMENT, NO. 62, JALAN SRI HARTAMAS 1, SRI HARTAMAS, 50480 KUALA LUMPUR)；
- M) 位於 WINDSOR AND WALDORF TOWER SERVICE APARTMENTS, PLAZA DAMAS, JALAN SRI HARTAMAS 1, SRI HARTAMAS, 50480 KUALA LUMPUR 之合共420個停車位及一處七(7)層高的停車區。

## 1. 指示

為履行吾等所接獲之有關就上述由 Far East Consortium International Limited (「貴公司」) 及其附屬公司(統稱「貴集團」)於馬來西亞持有之物業進行市場估值之指示，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以呈報該等物業於二零一二年三月三十一日(「估值日」)之市值。

## 2. 估值基準

吾等所用估值基準為吾等對市值之意見，而根據香港測量師學會物業估值準則之定義，市值指「經適當推銷後，自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下於估值日交易某項物業之估計金額」。

### 3. 估值方法

在計算有關物業之市值時，吾等已採納**比較估值法**為主要方法。

此估值方法為採納涉及鄰近其他類似物業之近期交易及銷售實例加以比較，從而釐定被評值物業之價值，並會充分考慮包括地點、地塊面積、裝修工程(如有)、周邊發展、設施及配套等因素。

### 4. 假設

吾等之估值另按該等物業可在公開市場出售，而並無可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何類似安排之假設作出。

吾等假設已就使用及佔用該等物業之權利自相關政府取得所有同意、批文及許可證，且維持有效。

吾等亦已假設上述物業可在毋須向相關政府支付額外土地出讓金或重大費用下自由轉讓及租賃。

於評估該等物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

### 5. 業權調查

吾等已獲提供有關物業之業權文件摘要。此外，吾等已於適當之政府物業登記機關進行查冊，惟並無查證文件正本，以核實擁有權或確定是否存在任何未有載於吾等所獲提供文本之租約修訂。所有文件均僅作參考用途，且本報告概不就該等物業之業權承擔任何責任。

### 6. 限制條件

吾等已視察該等物業，惟並無進行任何實地測量，以確定土地狀況或設施是否適合作發展。所有尺寸、量度及面積均以 貴公司所提供資料為基準，並於可能情況下由吾等參照吾等所獲提供文件進行核實。

儘管於視察過程中已妥為留意任何樓宇缺陷，然而，並無進行任何結構測量或視察構建物中遭遮蓋或不能接近之木建部分或其他部分，故吾等並無呈報該等物業部分是否確無任何隱藏缺陷或隱蔽蟲蛀。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供資料，並接納就法定通告、租期、佔用詳情、地盤及樓面面積以及物業辨識等事宜所獲提供之意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，並信賴 貴公司就所提供資料並無遺漏任何重要事實作出之確認。

吾等之估值並無計及任何物業權益之任何押記、抵押或欠款或就出售成交可能產生之開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 7. 貨幣

上述所有物業之市值均以馬來西亞令吉呈示。吾等之估值所採用匯率為1令吉兌港幣2.5271元，即於估值日之概約匯率。

## 8. 稅項

根據 貴集團提供的資料，因出售物業G及J而產生有關位於馬來西亞的物業的潛在稅務責任為25%入息稅，而出售物業I、K、L及M產生的潛在稅務責任則為5%不動產盈餘稅。出售其餘物業毋須繳納任何稅項。由於 貴集團並無計劃出售有關物業，故須支付有關稅務責任之可能性微乎其微。

## 9. 備註

該等物業權益之價值如下：

<u>物業權益</u>	<u>於二零一二年 五月三十一日之市值</u>
<b>A. GRAND DORSETT SUBANG HOTEL</b> Jalan SS 12/1, Section SS 12, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan.	*303,940,000.00令吉 **340,940,000.00令吉
<b>B. GRAND DORSETTE LABUAN HOTEL</b> No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Wilayah Persekutuan Labuan.	73,000,000.00令吉
<b>C. 吉隆坡 DORSETT REGENCY HOTEL</b> 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur.	150,000,000.00令吉
<b>D. SILKA MAYTOWER HOTEL &amp; SERVICED RESIDENCES</b> No.7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur.	80,500,000.00令吉
<b>E. SILKA JOHOR HOTEL</b> Lot 101375, Jalan Masai Lama, Mukim Plentong, 81750 Masai, Johor Darul Takzim.	78,000,000.00令吉
<b>F. SRI JATI</b> 一幢十(10)層高公寓大樓(設有兩(2)層停車場)的25個公寓單位及27個停車位。	17,000,000.00令吉
<b>G. KERLING</b> 兩(2)幅相鄰的農業用地。	9,000,000.00令吉
<b>H. TAMAN SEH HUAT</b> 八(8)間雙層半獨立式住房及十四(14)間雙層排房。	4,330,000.00令吉
<b>I. PHASE 1 AND PHASE 2, PLAZA DAMAS</b> 1,750個停車位(1,688個停車位位於地庫,另外62個停車位位於首層(附屬單位))。	52,500,000.00令吉
<b>J. JALAN IMBI</b> 一幅閑置的發展項目用地。	32,500,000.00令吉
<b>K. DORCHESTER SERVICE APARTMENT, BLOCK K, PLAZA DAMAS</b> 一幢十四(14)層高服務式公寓大廈內的一間首層商舖連同其附屬單位。	380,000.00令吉
<b>L. WINDSOR TOWER SERVICE APARTMENTS</b> 位於一幢二十九(29)層高服務式公寓大廈二十一樓的一個服務式公寓單位。	660,000.00令吉
<b>M. WINDSOR AND WALDORF TOWER SERVICE APARTMENTS, PLAZA DAMAS</b> 位於一處高層停車區首五層的合共四百二十(420)個停車位。	12,600,000.00令吉
<b>總市值</b>	
i) 按「現況」基準計算酒店(400間客房)連同部分多餘土地(5.945英畝)之總市值。	*814,410,000.00令吉
ii) **經假設位於九樓、十樓及十一樓之78間翻新新設客房全面落成及獲認可為合適作估用後得出之酒店(478間客房)連同部分多餘土地(5.945英畝)之總市值。	**851,410,000.00令吉

「由於所呈報價值乃按有關價值尚未或未完全實現之假設計算,故倘任何人士擬依賴按上述假設計算的估值,則應諮詢適當專業意見」。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

Far East Consortium International Limited

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

列位董事 台照

代表

**Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.**

**Perpetual 99,**

**Jalan Raja Muda Abdul Aziz,**

**50300 Kuala Lumpur**

**Noraini Binti Jaafar Sidek**

註冊估值師(MIS)

註冊編號V-523

謹啟

二零一二年六月二十七日

附註：Noraini Binti Jaafar Sidek 為馬來西亞測量師學會會員、馬來西亞註冊專業產業測量師，於馬來西亞上市公司的物業估值方面擁有逾18年的經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 五月三十一日 現況下之資本值
A. 三(3)層商場連同八(8)層及十四(14)層高之酒店大樓以及一間雙層餐廳及四(4)層停車場樓宇之五星級酒店大樓(郵寄地址為 Grand Dorsett Subang Hotel, Jalan SS 12/1, Section SS 12, 47500 Subang Jaya, Selangor Darul Ehsan)	該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。  地盤面積： 地段4244：19,474平方米(209,616平方呎)  地段4245：18,308平方米(197,065平方呎)  該大廈之總樓面面積約為43,264.10平方米(465,691平方呎)，現有400間客房。  該大廈之樓齡約為15年。  該土地為永久業權，僅可作商業大廈用途。	該物業由業主 Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd. 管理。  該物業現時之入住率約為60.70%。  該酒店現時正進行內部裝修。	*303,940,000.00 令吉  **340,940,000.00 令吉
Subang Jaya 為位於 Selangor 一個繁華的商業、住宅及制度化鄉鎮內的一個綜合多功能發展項目。	該土地乃根據地段4244及4245，業權編號GRN 38842及38843, Mukim of Damansara, District of Petaling, State of Selangor  每年政府地租： 地段4244：38,734.00令吉  地段4245：36,415.00令吉		

## 附註：

- \* 按「現況」基準計算酒店(400間客房)連同部分多餘土地(5.945英畝)之總市值。
- \*\* 經假設位於九樓、十樓及十一樓之78間翻新新設客房全面落成及獲認可為合適作估用後得出之酒店(478間客房)連同部分多餘土地(5.945英畝)之總市值。  
「由於所呈報價值乃按有關價值尚未或未完全實現之假設計算，故倘任何人士擬依賴按上述假設計算的估值，則應諮詢適當專業意見」。
- (i) 該物業由 Hafizah Binti Che Omar (B.Sc.物業管理)於二零一二年四月六日視察。
- (ii) 該物業之業主為 貴公司之非全資附屬公司 Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd.(公司編號：4419-A)。
- (iii) 兩幅土地已抵押予 AFFIN BANK BERHAD，註冊日期為二零零八年三月二十八日。
- (iv) PUBLIC BANK BERHAD 已就該兩幅土地登錄知會備忘(參見於二零一一年十二月二十二日登記之匯報第67832/2011號)
- (iv) 地段4245  
該土地已部分租予 TENAGA NASIONAL BERHAD，年期由一九八七年二月一日起至二零一七年一月三十一日止為期30年。
- (v) 該物業位於劃分作商業用途之區域內。
- (vi) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 房地產所有權證  | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |

- (vii) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權已按揭予 AFFIN BANK BERHAD。根據該等按揭，Subang Jaya Hotel Development Sdn. Bhd 在獲得 AFFIN BANK BERHAD 的同意後可出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
  - (c) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。

## 估值證書

於二零一二年  
三月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之資本值
B. 九(9)層高五星級酒店大樓 (182間客房) 連同半地庫停車場 (郵寄地址為 Grand Dorsett Labuan Hotel, No. 462, Jalan Merdeka, 87029 Wilayah Persekutuan Labuan.)。	該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。	該物業現時由業主 Merdeka Labuan Sdn. Bhd. (前稱 Merlin Labuan Sdn. Bhd.) 管理。	73,000,000.00 令吉
該酒店位於 Town of Labuan 內，沿靠 Jalan Merdeka (連接 Labuan 鎮中心與 Jalan Tun Mustapa 商業發展項目的主要道路) 南路。	地盤面積： 6,071平方米 (65,348平方呎)	該物業之入住率約為 80.60%。	
附近的發展項目性該上主要為多功能發展項目。	該大廈之總樓面面積約為21,564.98平方米 (232,123平方呎)。  該大廈之樓齡約為16年。  該土地按99年租賃權益持有，年期至二零九零年十二月三十一日屆滿。租約餘下年期約為78年，將用作興建酒店。  該土地為地段2075331888，業權編號為 PN 347, Bandar Labuan, District and State of W. Persekutuan Labuan。  每年政府地租： 12,141.00令吉		

## 附註：

- (i) 該物業由 Azlina Mat Rahim (B.Sc.房地產管理) 於二零一二年四月九日視察。
- (ii) 該物業之業主為 貴公司之非全資附屬公司 Merlin Labuan Sdn. Bhd. (公司編號：109695-U)。
- (iii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iv) 該物業位於劃分作商業用途之區域內。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有
- (vi) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) Merlin Labuan Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；



## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
C. 設有320間客房之三十(30)層高四星級酒店大廈連三(3)層地庫停車場(郵寄地址為吉隆坡Dorsett Regency Hotel Lumpur, 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur)。  該物業面向Jalan Imbi。Jalan Imbi為Kuala Lumpur市中心商業區內的主要商業街之一。	該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。  地盤面積：1,270平方米(13,670平方呎)  該大廈之總樓面面積約為27,752.58平方米(298,726平方呎)。  該大廈之樓齡約為15年。  該土地為永久業權，僅可作商業大廈用途。  該土地乃根據地段1300之0067分段持有，業權編號GRN 49963, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。  每年政府地租為5,842.00令吉。	該物業現時由業主Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.管理。  該物業之入住率約為88.1%。	150,000,000.00 令吉

## 附註：

- (i) 該物業由 Azlina Mat Rahim (B.Sc.房地產管理) 於二零一二年四月六日視察。
- (ii) 該物業之業主為 貴公司之非全資附屬公司 Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. (公司編號：199686-K)。
- (iii) 該土地現時已根據日期為二零一一年十二月五日之文據抵押予 PUBLIC BANK BERHAD。
- (iv) 該土地其中部分(360平方呎)已租予 Tenaga Nasional Berhad，年期由二零零零年二月八日起至二零三零年二月七日止為期30年，作變電站用途。
- (v) 該物業位於劃分作商業用途之區域內。
- (vi) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 房地產所有權證  | 有 |
| 企業法人營業執照 | 有 |
- (vii) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
- (b) 該物業的土地使用權已按揭予PUBLIC BANK BERHAD。根據該等按揭，Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.在獲得PUBLIC BANK BERHAD的同意後可出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (c) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
D. 三十三層高酒店及服務式公寓大樓21樓至30樓設有179間客房之四星級酒店及大堂部分區域(郵寄地址為Silka Maytower Hotel & Serviced Residences, No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur) 該物業面向Jalan Munshi Abdullah, Kuala Lumpur, Kuala Lumpur市中心內連接Jalan Dang Wangi與Jalan Ampang發展項目的主要道路。 上述Jalan Munshi Abdullah設有市內最為優質的商業大廈及專用辦公室。	該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。 地盤面積：2,162平方米(23,271平方呎) 酒店樓面面積：5,158.17平方米(55,522平方呎) 大堂面積：465平方米(5,007平方呎) 該大廈包括十一(11)層服務式公寓、十(10)層四星級酒店及服務式公寓、一(1)層商場、一(1)層閣樓、一(1)層大堂、兩(2)層辦公室及七(7)層停車場。 該大廈之樓齡約為4年。 該土地為一塊指定作商業用途的大廈用地。 該土地乃根據地段301之40分段持有，業權編號GRN 54118, Town and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan KL(其附有永久業權)。 每年政府地租為9,946.00令吉。	該物業現時由擁有人Venue Summit Sdn. Bhd. 管理。 該物業之入住率約為85.6%。	80,500,000.00 令吉

附註：

(i)

編號	分層業權編號	單位編號	樓層	總樓面面積 (平方米)
1.	Geran 54118/M1/22	321,323,334,337,345,347	22	230
2.	Geran 54118/M1/23	350,351,353,364,365,367-369,375	23	350
3.	Geran 54118/M1/24	379,386,392,393,396-400,403	24	358
4.	Geran 54118/M1/25	405-407,410,411,415,419,420,423-428,431	25	555
5.	Geran 54118/M1/26	432-434,437,439,440,447-452,454-456,459	26	587
6.	Geran 54118/M1/27	463,471,472,478-481,483,485,487	27	391
7.	Geran 54118/M1/28	488,489,491,496,498,500-505	28	482
8.	Geran 54118/M1/29	507,509,513-516,518-523	29	540
9.	Geran 54118/M1/30	524,528,530-532,534-541	30	583
10.	Geran 54118/M1/31	542-559	31	669

(ii) 該物業之分層業權以 Mayland Boulevard Sdn Bhd (並非為 貴公司之附屬公司) 名義登記，惟現時正就向 貴公司一間附屬公司(即Venue Summit Sdn Bhd) 轉讓該物業之分層業權辦理手續。

(iii) 該物業由 Hafizah Binti Che Omar (B.Sc.物業管理) 於二零一二年四月六日視察。

(iv) 該物業位於劃分作商業用途之區域內。

(v) Venue Summit Sdn. Bhd. 為於二零零六年四月七日在馬來西亞註冊成立之有限公司，為 貴公司之非全資附屬公司。

(vi) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照的情況概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有

(vii) 吾等獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：

(a) Mayland Boulevard Sdn Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；

(b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
E. 名為 SILKA JOHOR HOTEL, MALAYSIA 之十(10)層高酒店／服務式公寓大樓內設有248間客房之三星級酒店。	該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。  地盤面積：56,723平方米(610,561.3平方呎)  已建地盤面積：4,370平方米(47,038.24平方呎)	該物業現時由擁有人 Success Range Sdn. Bhd. 管理。  平均入住率為57.7%。	78,000,000.00 令吉
該物業位於 Lebuhraya Pasir Gudang 西南面及沿靠 Jalan Masai Baru, Johor Bahru。	酒店樓面面積：8,804.06平方米(94,766.00平方呎)  該大廈之樓齡約為8年。	該土地為永久業權，將按照經地方機關批准之計劃興建為服務式公寓大廈，當中包括住宅／商舖／會所。	
附近的發展項目性質上主要為住宅及商業項目。	該土地乃根據主地段66270持有，業權編號 GRN 358714, Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor。		
	每年政府地租為238,560.00令吉。		

## 附註：

- (i) 該物業由 Azlina Mat Rahim (B.Sc.房地產管理) 於二零一二年四月十二日視察。
- (ii) 該物業之總業權以該項目之物業發展商 Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd. (公司編號：478695-T) (並非為貴公司之附屬公司) 名義登記。該物業之總業權已提交予地方機關以便發出分層業權。在獲發分層業權及進行轉讓和登記前，Success Range Sdn Bhd 為該物業之實益擁有人。
- (iii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
- (iv) 該物業位於劃分作商業用途之區域內。
- (v) Success Range Sdn. Bhd. 為於二零零六年四月十八日在馬來西亞註冊成立之有限公司，為貴公司之非全資附屬公司。
- (vi) 根據貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：

房地產所有權證	有
企業法人營業執照	有
- (vii) 吾等已獲提供由貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之市值
F. 名為Sri Jati之十(10)層高住宅大樓25個住宅單位及27個停車場連同兩(2)層停車場。	該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。  已建總面積：28,639平方呎。  該大廈之樓齡約為15年。	該物業現時為閑置並按天或月的基準出租。	16,500,000.00 令吉
該物業面向Jalan Jati, Off Jalan Imbi, Kuala Lumpur。	該土地為永久業權並指定作住宅用途。  該土地根據母地段1292之0067分段持有，主業權編號GRN 49606, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan KL。		
Jalan Imbi 為 Kuala Lumpur 市中心商業區內的主要商業街之一。	每年政府地租為638.00令吉。		

## 附註：

- (i) 該物業由 Hazrul Affardi Bin Abd Wahab (B.Sc.房地產管理) 於二零一二年四月六日視察。
  - (ii) 該物業之業主為 貴公司之全資附屬公司 Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.。
  - (iii) 該土地概不附帶任何產權負擔。
  - (iv) 該物業位於劃分作多用途發展用途之區域內，容積率為1：4。
  - (iv) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
  - (v) 將土地用途由住宅改為商業之申請已於二零一二年四月五日提交。
- 房地產所有權證 有
- (vi) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
    - (a) Fortune Plus (M) Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
    - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之市值
G. 兩(2)幅相鄰的農業用地。	該等物業並未接駁電力、主要用水供應及通訊線路等公共設施。	該等物業為閑置、未開發並已長滿灌木、矮樹及野樹。	9,000,000.00 令吉
該等物業位於名為 Kerling, Selangor 的地區。	總地盤面積：42.29公頃/104.50英畝。  減去提供予河流及河流保留地的面積後，該等物業的總淨地盤面積約38.11公頃／94.16英畝。		
Kerling 的該部分分別位於 Kuala Kubu Bharu 鎮中心及 Pekan Kerling 西南方向約18公里及11公里。	該等物業為永久業權且並無附帶產權負擔。  該兩(2)幅相鄰土地分別根據地段600及619持有，業權編號分別為 GRN 47373 及27523, Mukim Kerling, District of Ulu Selangor, State of Selangor。		
	地段600及619號的每年政府地租分別為652.00令吉及677.00令吉。		

## 附註：

- (i) 該物業由 Hazrul Affardi Bin Abd Wahab (B.Sc.房地產管理)於二零一二年四月六日視察。
- (ii) 該等物業之業主 貴集團之全資附屬公司 Focus Avenue Sdn Bhd. (公司編號109695-U)。
- (iii) 該等土地概不附帶任何產權負擔。
- (iv) 該等物業劃作農業用途。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
 

房地產所有權證	有
---------	---
- (vi) 吾等已獲提供由 貴集團馬來西亞法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) Focus Avenue Sdn Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之市值
H. 八(8)間雙層半獨立式住房及十四(14)間雙層排房(郵寄地址為 NOS. 4 TO 7, 32 TO 40, 43 TO 46 AND 48 TO 52, JALAN OKK DAUD, TAMAN SEH HUAT, 87000 WILAYAH PERSEKUTUAN LABUAN)	<p>該物業獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>雙層半獨立式住房：</p> <p>地盤面積：每處約190.00平方米(2,045平方呎)。</p> <p>雙層排房：</p> <p>地盤面積：每處為183.76平方米(1,978平方呎)至200.00平方米(2,155平方呎)。</p> <p>該等住房之房齡約為16年。</p> <p>該等物業之租期為99年，於二零一五年六月二十二日屆滿。租約餘下年期約為45年，僅可用作住宅樓宇。</p> <p>該土地根據地205325373、205325382、205325391、205325408、205325659、205325668、205325677、205325686、205325695、205325702、205325711、205325720、205325739、205325766、205325775、205325784、205325793、205325819、205325828、205325837、205325846及205325855持有，業權編號分別為PN 2844、PN 2843、PN 2842、PN 2841、PN 675、PN 673、PN 672、PN 671、PN 668、PN 670、PN 667、PN 666、PN 665、PN 792、PN 791、PN 790、PN 789、PN 785、PN 786、PN 836、PN 783、PN 781、Town of Labuan, District and State of W. Persekutuan Labuan。</p> <p>每年政府地租總額為1,628.80令吉。</p>	<p>該等物業為閑置並由業主的員工佔有。</p>	4,420,000.00 令吉

## 附註：

- (i) 該物業由 Azlina Mat Rahim (B.Sc.物業管理) 於二零一二年四月九日視察。
- (ii) 該等物業之業主為 貴公司之非全資附屬公司 Merlin Labuan Sdn. Bhd. (公司編號109695 U)。
- (iii) 該等物業均無附帶任何產權負擔。
- (iv) 該等物業位於劃分作住宅用途之區域內。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
 

房地產所有權證	有
---------	---
- (vi) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) Merlin Labuan Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十一日 現況下之市值
I. 位於 PLAZA DAMAS JALAN SRI HARTAMAS 1 SRI HARTAMAS 50480 KUALA LUMPUR 1期及2期之1,750個停車位(1,688個停車位位於地庫,另外62個停車位位於首層(附屬單位))。	該物業已獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。  合共1,750個停車位,包括:  位於 Plaza Damas 1期的兩(2)層地庫停車場(即B1及B2)的1,099個停車位。  樓齡約為8年。  其根據地段56228 Hakmilik Strata 持有,業權編號 Geran 59225/M1/B1/1,附屬部分編號 Tiada, Mukim of Kuala Lumpur and State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。	該物業按季節開放且每日租金按小時為基準計算。	52,500,000.00 令吉
Plaza Damas, Sri Hartamas 為位於 Kuala Lumpur 一個繁華的住宅及商業鄉鎮內的一個綜合商業發展項目。	位於 Plaza Damas 2期的七(7)層地庫分層停車場(即P1a, P1,P2a, P2, P3a, P3及 P3b)的589個停車位。其根據地段56228 Hakmilik Strata 持有,業權編號 Geran 59225/M1/1/2,附屬部分編號 Tiada, Mukim of Kuala Lumpur and State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。  位於 Plaza Damas 1期及2期首層的62個附屬單位(停車位)。其根據地段56228 Hakmilik Strata 持有,業權編號 Geran 59225/M1-C/3/48,附屬部分編號:A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11,A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37, A38, A39, A40, A41, A42, A43, A44, A45, A46, A47, A48, A49, A50, A51, A52, A53, A54, A55, A56, A57, A58, A59, A60, A61, A62 及 A63(均位於 Mukim of Kuala Lumpur and State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur)。		
	該土地附帶永久業權權益。		

## 附註:

- (i) 該物業由 Mohamad Hasbie Chalo (B.Sc.物業管理)於二零一二年四月九日視察。
- (ii) 該物業之業主為 貴集團之全資附屬公司 Target Term Sdn. Bhd. (公司編號109695-U)。
- (iii) 該物業位於劃分作商業用途之區域內。
- (iv) 根據 貴集團所提供資料,業權及牌照情況概述如下:  
房地產所有權證 有
- (v) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
  - (a) Target Term Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動;
  - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限;

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之市值
J. 一幅閑置的發展項目用地	該物業已獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。	該物業為閑置，現時被用作停車場。	32,500,000.00 令吉
該物業面向 Jalan Imbi， 緊鄰 Dorsett Regency 酒店， Kuala Lumpur 的西南側。	該物業為一幅矩形且地形平坦的發展項目用地。  地盤面積： 1,643.982平方米(17,696平方呎)。	該土地為永久業權及尚未說明土地用途的類別。	
Jalan Imbi 為 Kuala Lumpur 市中心商業區 內的主要商業 街之一。	該土地根據地段470之0067分段持有，業權編號 GRN36268, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan KL。		
	每年政府租金：7,563.00令吉。		

## 附註：

- (i) 該物業由 Hazrul Affandi Bin Abd Wahab (B.Sc.房地產管理)於二零一二年四月六日視察。
- (ii) 該物業之業主為 貴集團之全資附屬公司 DORSETT IMBI SDN BHD. (公司編號109695 U)。
- (iii) 該土地根據一份日期為二零一一年三月二十三日之文據抵押予 PUBLIC BANK BERHAD。
- (iv) 該物業位於劃分作商業用途之區域內，容積率為1：7。
- (v) 該物業已於二零一二年三月二十七日獲授有條件的發展令以進行下列發展項目：
- (vi) 一幢包括兩層地庫及平台停車場、五層附帶電梯的停車場、首層大堂、七至二十九層的酒店套房及樓頂一個游泳池的30層高大廈(299間客房)。
- (vii) 該物業於二零一零年十月二十五日以31,852,476.00令吉被購買。
- (viii) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
 

房地產所有權證	有
---------	---
- (ix) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) DORSETT IMBI SDN BHD. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權已按揭予 PUBLIC BANK BERHAD。根據該等按揭，SubangJaya Hotel Development Sdn. Bhd. 在獲得 PUBLIC BANK BERHAD 的同意後可出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
  - (c) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。



## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年三月三十一日現況下之市值
K. 一幢十四(14)層高服務式公寓大樓內之一間首層商舖連同其附屬單位(郵寄地址為 UNIT K-0-7, DORCHESTER SERVICE APARTMENT BLOCK K, PLAZA DAMAS JALAN SRI HARTAMAS 1, 50480 KUALA LUMPUR)。	<p>該物業已獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。</p> <p>該物業的總樓面面積為31平方米(333平方呎)。</p> <p>該幢大樓的樓齡約為8年。</p> <p>該物業乃根據地段56228 Hakmilik Strata 持有，業權編號 Geran 59225/M1-C/3/48，附屬編號 A99, Mukim and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur。</p> <p>年期為永久持有業權。</p>	租戶佔用至二零一二年四月三十日。	380,000.00 令吉
Plaza Damas, Sri Hartamas 為位於 Kuala Lumpur 一個繁華的住宅及商業鄉鎮內的一個綜合商業發展項目。			

## 附註：

- (i) 該物業由 Mohamad Hasbie Chalo (B.Sc.物業管理) 於二零一二年四月九日視察。
- (ii) 該物業之業主為 貴集團之全資附屬公司 Target Term Sdn. Bhd.。
- (iii) 該物業概無附帶任何產權負擔。
- (iv) 該物業被劃分作商業用途。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
 

房地產所有權證 有
- (vi) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) Target Term Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年三月三十一日現況下之市值
L. 位於二十九(29)層的服務式公寓大樓的一幢二十一層服務式公寓單位(郵寄地址為 UNIT NO. B-21-15, WINDSOR TOWER SERVICE APARTMENT, NO. 62, JALAN SRI HARTAMAS 1, SRI HARTAMAS, 50480 KUALA LUMPUR)	該物業已獲提供電力供應、供水及其他公用設施等基本公用服務。  樓面面積為114.27平方米(1,230平方呎)。  該幢大樓之樓齡約為8年。  根據買賣協議，吾等注意到該物業為 Windsor Tower Service Apartment (B-21-03)。  吾等注意到，該物業乃根據地段56229持有，業權編號 Geran 59219 Mukim and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan (其附有永久業權)。	該物業現時未被估用，並持作業主自用。	660,000.00令吉

Plaza Damas, Sri Hartamas 為位於 Kuala Lumpur 一個繁華的住宅及商業鄉鎮內的一個綜合商業發展項目。

## 附註：

- (i) 該物業由 Mohamad Hasbie Chalo (B.Sc.物業管理)於二零一二年四月九日視察。
- (ii) 該物業之業主為 貴集團之全資附屬公司 Target Term Sdn. Bhd. (公司編號109695-U)。
- (iii) 該物業概無附帶任何產權負擔。
- (iv) 該物業被劃分作商業用途。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權情況概述如下：
 

房地產所有權證	有
---------	---
- (vi) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) Target Term Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
  - (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之市值
M. 位於 WINDSOR AND WALDORF TOWER SERVICE APARTMENTS, PLAZA DAMAS, JALAN SRI HARTAMAS 1, SRI HARTAMAS, 50480 KUALA LUMPUR 之合共四百二十(420)個停車位佔用第一個5層高的停車區。	<p>該物業已接駁電力及主要水供應等公共設施。</p> <p>該物業尚未獲發有效的分層業權文件。</p> <p>該幢大樓之樓齡約為8年。</p> <p>該物業位於地段56229一部分之上，業主編號 Geran 59219, Mukim of Kuala Lumpur, District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan (其附有永久業權)。</p>	該物業按季節開放且每日租金按小時為基準計算。	12,600,000.00 令吉

Plaza Damas, Sri Hartamas 為位於 Kuala Lumpur 一個繁華的住宅及商業鄉鎮內的一個綜合商業發展項目。

## 附註：

- (i) 該物業由 Mohamad Hasbie Chalo (B.Sc.物業管理) 於二零一二年四月九日視察。
- (ii) 根據於二零零九年三月十八日訂立之買賣協議，該物業之業主為 貴集團之全資附屬公司 Target Term Sdn. Bhd. (公司編號109695-U)。
- (iii) 該物業概無附帶任何產權負擔。
- (iv) 該物業位於劃分作商業用途之區域內，容積率為1:7。
- (v) 根據 貴集團所提供資料，業權及牌照情況概述如下：
- 房地產所有權證 有
- (vi) 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問發出有關物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) Target Term Sdn. Bhd. 合法擁有該物業的土地使用權且現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或有仲裁程序或行動；
- (b) 該物業的土地使用權不受任何查封、任何其他權利及第三方權利限制所規限；

**(C) 位於新加坡之物業**

敬啟者：

對下列各項之估值：

- 1) 位於新加坡 EU TONG SEN STREET, NO 100 PEARL'S CENTRE 第5至11層之現有382個停車位，郵政編碼：059812**
- 2) 1 MARINE PARADE CENTRAL (51個分層單位) PARKWAY CENTRE SINGAPORE 449408**
- 3) 100A EU TONG SEN STREET PEARL'S CENTRE OFFICE PODIUM SINGAPORE 059813**

茲遵照閣下最近之指示，根據現有租賃及佔用安排對上述物業（「該等物業」）於二零一二年三月三十一日（「估值日」）之市值進行估值，吾等確認曾視察有關物業，並進行吾等認為必要之相關查詢及查證，以向閣下提供吾等有關該等物業市值之意見。

吾等之估值（其副本隨附於本報告）乃根據「編製估值及報告所採納之一般原則」編製。

吾等之估值根據「香港測量師學會物業估值準則」（二零零五年第一版）編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所上市規則」）第5章及證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港公司收購及合併守則所載之要求。

吾等對物業之估值即吾等對市值之意見。所謂「市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下，預期以現金代價無條件完成出售可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願買方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）對物業作適當推銷、協商價格及條款以及完成該項銷售；
- (c) 在任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；及
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價。
- (e) 交易各方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

吾等之估值乃根據鄰近地區內及其他地區可資比較物業最近進行之交易而作出直接比較，並就該等物業與可資比較物業在地點、年期、面積、形狀、設計及平面圖、大廈之樓齡及情況、交易日期、現行市況及其他可影響其價值之因素等方面之差異作出調整。

吾等亦以收入法交叉檢查吾等之估值。該方法包括對總租金收入減空置及維修及服務收費等必要開支、物業稅及所有其他相關開支進行估計，以得出淨收入。淨收入其後於租賃剩餘期間內按適當市場利率進行資本化，以達致公開市值。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行實地查證，以釐定土地狀況及現有發展設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值以該等方面均令人滿意為基礎。

未經吾等書面同意將刊載之形式及內容前，本報告全部或任何部分不可載於任何文件、通函或聲明內，亦不得在其中提述。

最後，依據吾等之標準慣例，本估值僅供 Far East Consortium International Limited 之用，概不就其全部或任何部分內容向任何其他第三方負上責任。

吾等之估值概要及有關該等物業之詳情載於下文。

此致

**Far East Consortium International Limited**

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

列位董事 台照

**仲量聯行**

Tan Keng Chiam  
B.Sc. (Est.Mgt.) MSISV  
地區董事

二零一二年六月二十七日

附註：Tan 先生為新加坡國內稅務局 (IRAS) 之持牌評值師、新加坡測量師及估值師協會 (SISV) 會員。彼於新加坡物業市場擁有逾18年估值經驗，亦於印尼、越南、毛里求斯及上海進行估值工作。

仲量聯行位於9 Raffles Place #39-00 Republic Plaza Singapore 048619。

## 估值概要

<u>持作投資之物業權益</u>		於二零一二年 三月三十一日 之資本值
1	<b>Pearl's Centre Carpark</b> 100 Eu Tong Sen Street Singapore 059812	5,400,000新加坡元
2	<b>Parkway Centre (51個分層單位)</b> 1 Marine Parade Central Singapore 449408	53,300,000新加坡元
3	<b>Pearl's Centre Office Podium</b> 100A Eu Tong Sen Street Singapore 059813	39,000,000新加坡元
		總計
		<u>97,700,000新加坡元</u>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
1 Pearl's Centre Carpark 100 Eu Tong Sen Street Singapore 059812	Pearl's Centre Carpark 位於一幢22層高 大樓內第5樓至11樓 (合共382個停車位)，該大樓包括3層零 售商舖(內有在平台位置的多觀眾廳電 影院)及大廈內的住宅。  該物業的分層樓面面積為151,170平方呎 (14,044平方米)。  該發展項目的樓齡約36年。  該物業持有年期為99年，由一九六九年 十月十五日起計。	停車場物業已出租予 K.C. Park Safe (Singapore) Sdn Bhd，租期由二零 一一年八月一日起計，為 期三年。根據租戶與業主 所提交的上個月每月損益 賬每月應訂租金為總經營 收益的70%。	5,400,000 新加坡元／一 (五百四十萬新加 坡元整)

## 附註：

- i. Tang Weiming (B. Sc. 房地產) 已於二零一二年四月四日視察該物業。
- ii. 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司 Tang Development Pte Ltd (前稱 Waldorf Development Pte Ltd)。
- iii. 該物業受下列產權負擔規限：
  - (a) 香港上海滙豐銀行有限公司的按揭。
- iii. 根據總分區規劃(二零零八年版)，該物業位於指定為「商業」的地區，容積率為5.6。
- iv. 吾等依賴客戶所提供的資料(如租賃協議)，並對該物業進行業權查冊。
- v. 吾等已知悉 貴集團尚無計劃出售該物業權益。然而，倘該物業以估價出售，則由於其資本性質，將並無任何潛在負債。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
2. <b>Parkway Centre</b> 1 Marine Parade Central (51個 分層單位) Singapore 449408	<p>Parkway Centre 為一幢13層高的L型辦公室發展項目。</p> <p>該物業為有關發展項目內的51個分層辦公室單。</p> <p>大廈內設有3部載客升降機、2條樓梯及1部消防升降機，以供上落。大廈的防火設備包括：自動灑水器、消防乾喉、消防喉及警報器。</p> <p>供大廈使用者使用的停車位設於與大廈相連的6層高HDB停車場內，共有約600個泊車位，該停車場以設於二樓的架空行人天橋連接該大廈。</p> <p>該物業的總分層樓面面積為51,193平方呎(4,756平方米)。</p> <p>該發展項目的樓齡約28年。</p> <p>該物業持有年期為99年，由一九八一年七月二十三日起計。</p>	<p>除業主佔用的04-05個單位外，該物業租予多名租客，每月總租金為210,576.92新加坡元。</p>	<p>53,300,000 新加坡元／一 (五千三百 三十萬 新加坡元整)</p>

## 附註：

- i. Tang Weiming (B. Sc. 房地產) 已於二零一二年四月九日視察該物業。
- ii. 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司 Tang City Parkway Pte Ltd。
- iii. 該物業受下列產權負擔規限：
  - (a) 香港上海滙豐銀行有限公司的按揭。
  - (b) Parkway Investment Holdings Pte Ltd 於二零一二年三月三十日就該物業提出之知會備忘第IC/835028J及IC/835025L號。
- iv. 根據總分區規劃(二零零八年版)，該物業位於指定為「商業」的地區，容積率為3.2。
- v. 吾等依賴客戶所提供的資料(如租賃協議)，並對該物業進行業權查冊。
- vi. 吾等明白 貴集團已計劃出售該物業權益。吾等已知悉，倘該物業以估值出售，則潛在稅項負債為出售收益之17%，而首10,000新加坡元獲豁免75%而緊隨的290,000新加坡元則獲50%寬免。吾等並無將潛在稅項負債計入估值之中。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之資本值
3 Pearl's Centre Office Podium 100A Eu Tong Sen Street Singapore 059813	<p>Pearl's Centre Office Podium 為一幢8層高商業式娛樂中心大樓，包括美食廣場、辦公室及毗鄰的作為 Pearl's Centre 平台一部分的 Yangtze Cinema。</p> <p>該物業的分層樓面面積為86,187平方呎(8,007平方米)。</p> <p>該物業的總淨可出租面積為41,108平方呎(3,819.03平方米)。</p> <p>該發展項目的樓齡約36年。</p> <p>該物業持有年期為99年，由一九六九年十月十五日起計。</p>	<p>該物業部分由業主佔用，部分用以出租，每月總租金為133,871.60新加坡元。</p>	<p>39,000,000 新加坡元／一 (三千九百萬新加坡元整)</p>

## 附註：

- i. Tang Weiming (B. Sc. 房地產) 已於二零一二年四月四日視察該物業。
- ii. 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司 Tang City Holdings Pte Ltd (前稱 Waldorf Holdings Pte Ltd)。
- iii. 該物業受下列產權負擔規限：
  - (a) 香港上海滙豐銀行有限公司的按揭。
- iv. 根據總分區規劃(二零零八年版)，該物業位於指定為「商業」的地區，容積率為5.6。
- v. 吾等依賴客戶所提供的資料(如租賃協議)，並對該物業進行業權查冊。
- vi. 吾等已知悉 貴集團尚無計劃出售該物業權益，然而，倘該物業按估值出售，則由於其屬資本性質，將並無任何潛在負債。

## 編製估值及報告所採納之一般原則

下文為吾等編製估值及報告時慣常採用之一般原則；除非吾等另有特別指明，否則此等原則將應用於本報告之文本內。

### 1) 估值準則

所有估值工作乃遵照新加坡測量師與估值師學會(SISV)估值準則及指引以及國際估值準則(IVS)而進行，且已視乎情況而作出更改，以符合當地之法例、習俗、慣例及市況。

### 2) 估值基準

吾等所進行之估值乃按市值基準進行，新加坡測量師與估值師學會將其界定如下：

*「市值乃自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣該物業之估計價值。」*

### 3) 機密

吾等之估值及報告乃機密文件，僅向有關估值及報告內所列名之收件人或彼等提述可就特別目的而收取文件之其他專業顧問發出。吾等不會對上述人士以外之任何其他人士承擔責任，而在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前，本估值及報告之全部或任何部份或其中之任何引述均不得轉載於任何已刊印之文件、聲明或通函，或以任何形式刊印，且亦不得轉載於任何與第三方作出之通訊。

### 4) 資料來源

倘本報告內指明有關資料乃由所指之資料來源所提供，吾等相信此等資料實屬可靠，而吾等對資料之準確性概不負責，亦不對該等資料之準確性作出任何保證或發表任何聲明。所有其他資料(並無指明直接與任何另一方有關)乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關機構而取得。

### 5) 文件

吾等通常並無審閱租約或所有權文件，而在適當之情況下，吾等會建議應就此等事宜尋求律師之意見。除非知悉具有相反意思，否則吾等假設所有已草擬之文件均已妥善地編製，並可出示有效業權文件，且無附帶可影響受估值之物業權益價值之繁重負擔、限制、地役權或其他支銷。

### 6) 城市規劃及其他法定規定

吾等從有關主管機構編製之總規劃(Master Plan)、開發指導規劃(Development Guide Plans)及文告(Written Statement)中取得有關城市規劃之資料。除非另有指示，否則吾等一般不會向各有關公共機構查詢，以確定該物業並無受到任何公共計劃(例如道路及渠務改善工程)之不利影響。如需得到確認，吾等建議應向閣下之律師取得有關之核實證明。

吾等之估值乃根據所述之處所及任何改善工程均遵守所有有關法定規定之基準而編製。吾等假設有關於主管機構已經或將會向該等處所及任何改善工程發出法定完工證書。

## 7) 租戶

除非特別要求，否則吾等概不會查核實際或潛在租戶之財務狀況。倘該等物業乃因出租而進行估值，因此吾等將假設各租戶均有能力履行租約項下之責任，且並無出現欠租或並無披露違反契諾之情況。

## 8) 結構測量

吾等並無進行樓宇測量或對任何設施進行測試，且亦無視察物業內未能到達之該等部分。吾等未能對未經視察之部分之情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何隱含的陳述或聲明。倘在視察期間發現任何損毀或未經修整之處，吾等不會就腐朽、白蟻或過往之蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

## 9) 地盤狀況

就一般情況而言，吾等概不會進行實地調查，以釐定地面情況及設施是否適合現有或任何新發展項目，亦不會進行任何考古、生態或環境調查。除非吾等獲另行通知，否則吾等之估值乃按上述有關方面之情況均屬滿意之基準進行，而假使建議進行有關發展項目，亦不會在有關建築期間內產生任何特殊開支或出現任何延誤。

## 10) 尚未償還債項

吾等在估值在建中之樓宇或剛落成之樓宇時，一般不會考慮已完成工程所涉及任何已產生但尚未解除之負債，亦不會考慮承建商、分包商或專業人員或設計隊伍之任何成員須承擔之責任。

## 11) 保險價值

吾等對保險價值之意見為吾等就保險而言對回復原狀之成本之評估，該等成本包括將予投保之物業完成重建後涉及之總成本，連同就通脹、拆卸及清除瓦礫、專業費用、現行銷售稅及(倘適用)遵守現有之規定及細則而作出之撥備。

估值報告

為 Far East Consortium International Limited  
編製

331 & 333 New Bridge Road

Singapore 088764 & 088765

(Land Lots 777W & 782P of Town Subdivision 5)

二零一二年六月二十七日



SAVILLS VALUATION AND PROFESSIONAL SERVICES (S) PTE LTD  
編製

## 目錄

1.	介紹.....	III-C-11
1.1	緒言.....	III-C-11
1.2	估值師資格.....	III-C-11
1.3	估值基準.....	III-C-11
1.4	市值定義.....	III-C-12
1.5	指示日期.....	III-C-12
1.6	視察日期.....	III-C-13
1.7	估值日期.....	III-C-13
2.	位置.....	III-C-13
3.	主要業權詳情.....	III-C-14
4.	詳情.....	III-C-15
4.1	地盤.....	III-C-15
4.2	建議發展項目.....	III-C-17
4.2.1	建設、裝潢及裝修.....	III-C-18
4.2.2	建議住宿設施.....	III-C-19
4.2.3	建議總建築面積.....	III-C-19
4.2.4	銷售狀況.....	III-C-19
4.2.5	發展階段／預期竣工日期.....	III-C-20
5.	城市規劃.....	III-C-20
5.1	目前總規劃.....	III-C-20
5.2	書面許可.....	III-C-20
5.3	道路及鐵路預留區.....	III-C-20
6.	環保事宜.....	III-C-21
7.	稅項.....	III-C-21
8.	酒店及住宅物業市場概要.....	III-C-21
8.1	酒店.....	III-C-21
8.2	住宅.....	III-C-24
9.	估值方法.....	III-C-26
9.1	殘值法.....	III-C-26
9.2	收益資本化法.....	III-C-26
9.3	市場比較法.....	III-C-26
10.	向吾等提供的資料.....	III-C-27
11.	免責聲明.....	III-C-27
12.	估值意見.....	III-C-28

參考編號：MOR/2012/C-FECL/LS/0317

SAVILLS VALUATION AND  
PROFESSIONAL SERVICES (S) PTE LTD  
註冊編號：200402411G

30 Cecil Street  
#20-03 Prudential Tower  
Singapore 049712

電話：(65) 6836 6888  
傳真：(65) 6536 8611

savills.com

敬啟者：

## **331 & 333 NEW BRIDGE ROAD SINGAPORE 088764 & 088765 ON LAND LOTS777W & 782P OF TOWN SUBDIVISION 5 (「該等物業」) 的估值**

### **1. 緒言**

#### **1.1 指示**

吾等獲 Far East Consortium International Limited (「FEC」) 指示就EFC的建議股份購回交易而向閣下提供吾等有關該等物業之租賃權益於二零一二年三月三十一日之市價之意見。吾等確認本報告可載入FEC向其股東刊發之通函內。

吾等之估值乃按照《香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)》編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載之規定。

#### **1.2 估值師資格**

吾等確認進行該項估值之估值師：

- a) 具合適資格進行該等估值，並擁有至少五年適當經驗及尤其是具備對此類物業估值及相關領域的必要專業知識及技能；
- b) 獲進行估值國家或地區法律之批准以估值師執業；
- c) 不屬FEC、任何顧問或EFC訂立之其他方之關連企業亦與其存在關係(惟非FEC信納其不會干擾估值師對該等物業進行獨立、專業估值的能力)。

#### **1.3 估值基準**

本估值根據一項自二零零九年十二月七日起計為一項99年期的租賃權益為基準。吾等向閣下提供該物業之租賃權益於二零一二年三月三十一日之市價之意見如下：

- A) 於二零一二年三月三十一日之現況之資本值。

B) 於該物業之建議酒店／住宅發展的總發展值(於妥為完成及發出臨時入伙紙(「臨時入伙紙」)及法定竣工證書(「法定竣工證書」)後)(假設其並無附帶產權負擔及該住宅發展項目可於公開市場單獨自由出售)。吾等將根據下列部份提供名義細分價值：

- i) 酒店，包括285間客房
- ii) 住宅，包括68間住房
- iii) 商業，包括1,076.35平方米之空間

#### 1.4 市值定義

國際評估準則委員會定義及新加坡測量及估值師協會倡導的「市值」如下：

「市值定義為物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

此外，「市值」假設：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況)對物業作適當推銷、協商價格及條款以及完成該項銷售；
- (c) 在任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。

吾等並無考慮出售物業時可能會產生之任何開支或變現或稅項。該物業均被視為不附帶任何按揭或以物業抵押之其他質押。

#### 1.5 指示日期

二零一二年四月二十五日。

### 1.6 視察日期

二零一二年四月二十六日，視察人為楊春蓮

### 1.7 估值日期

二零一二年三月三十一日

本估值取決於該物業於視察日期及估值日期之間並無重大差異。

## 2. 位置

該物業位於 New Bridge Road 及 Cantonment Road 的主十字路口，且正處於中心商務區的交通限制區域。New Bridge Road 為一條擁有四道的主幹道，承擔由城市中心向西南方向的交通，並且與承擔流入城區交通的 Eu Tong Sen Street 平行。Cantonment Road 為一條連接向北的 Central Expressway 及向更南的 Ayer Rajah Expressway 及 East Coast Parkway 的雙向車道。

其位於歷史悠久的唐人街地區的邊緣，與位於 Raffles Place 的主要金融區迫在直呎，距北面的新加坡最主要購物、酒店及娛樂帶 Orchard Road 約3公里。

臨近有多間由戰前臨街店屋改建而成的中小型酒店，例如附近的 New Majestic Hotel、Hotel 1929、The Keong Saik Hotel、Chinatown Hotel、G Hotel 及 Hotel 81 Cosy。

稍遠一點為於近年在 Tiong Bahru 一帶新建的酒店區。在 Tiong Bahru Road, Seng Poh Road 及 Outram Road 範圍內的有 Link Hotel、New Cape Inn、Wangz Hotel 及 Nostalgia Hotel。

在該物業東北面約1公里內有類似的4星級酒店，例如 Furama City Centre、Park Regis Singapore、Swissotel Merchant Court Singapore、Novotel Singapore Clarke Quay、ParkRoyal on Pickering（在建中）。

所述地點包括在連接 New Bridge Road 至 Neil Road 的多條支道上樹立的多幢受保護戰前店屋。除酒店外，該等臨街店屋亦是鄉親會的所在地，也用於其他商業用途及服務，例如水療、婚禮及美容／美髮沙龍；餐飲設施；KTV娛樂室及酒吧；遊客免稅商店；瑜伽、音樂及一間酒店學校；以及若干辦公室。

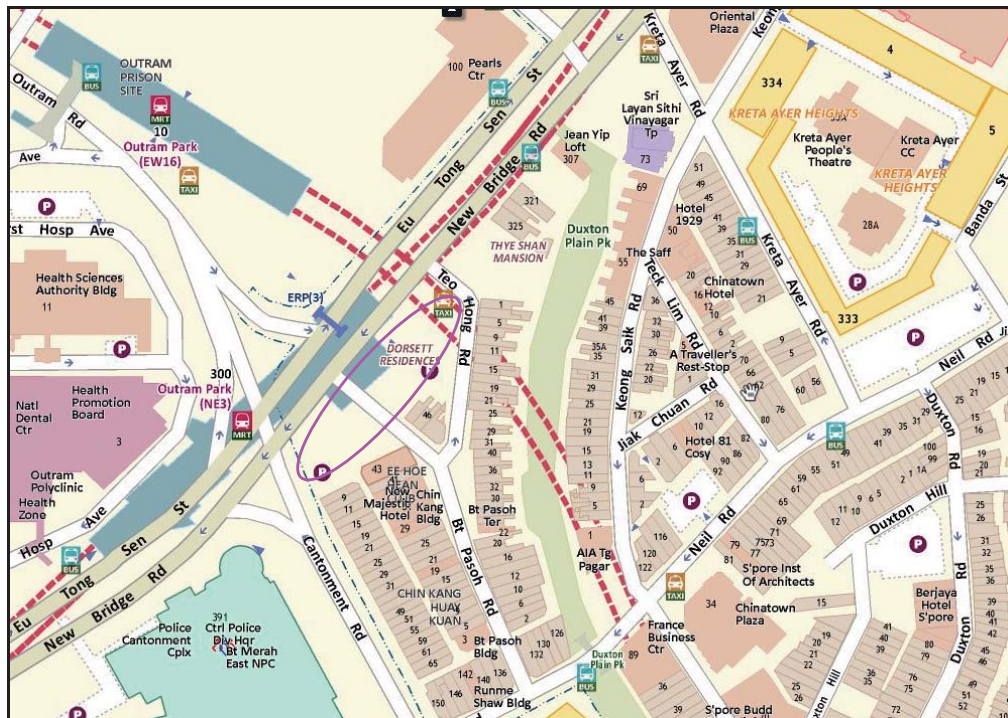
著名地標包括該物業西面的 Singapore General Hospital 及 Health Sciences Authority 及 Health Promotion Board 的總部；其西南方的 Police Cantonment Complex；以及其東北方的 Pearl's Centre，而更遠的區域有更多購物設施，即 People's Park Complex、Lucky Chinatown、Yue Hwa Building、OG Building、People's Park Centre 及 Chinatown Point。

該物業地點方便，多項交通工具可達通；主幹道路沿線有多條巴士路線途經東北線及東西線的地鐵轉換站 Outram Park Mass Rapid Transit（「MRT」）則位於西北面，越過 New Bridge



Road / Eu Tong Sen Street 即達。因其臨近主要高速公路，例如 Central Expressway, Ayer Rajah Expressway 及 East Coast Parkway，其與新加坡其他部份的聯繫得以進一步提高。

位置圖  
331 & 333 NEW BRIDGE ROAD  
SINGAPORE 088764 & 088765



### 3. 主要業權詳情

該物業業權詳情摘錄自一項網上業權查冊，如下：

法定詳情 / 土地面積	:	所有城市5號 分段地段編號	土地面積 (平方米)
		777W號地段	4,482
		782P號地段	168.4
		總土地面積	<b>4,650.4</b> (約50,506平方呎 <sup>1</sup> )

年期 : 租賃年期為99年，自二零零九年十二月七日起生效。餘下租期約為96+年。

登記持有人 : Tang Hotel Investments Pte Ltd (「THI」)，FEC 的非全資附屬公司

抵押 : 香港上海滙豐銀行有限公司

地租 : 並無應付地租。

<sup>1</sup> ~1平方米 = 約10.7639平方呎(細微差異由於入整所致)。

## 4. 詳情

## 4.1 地盤

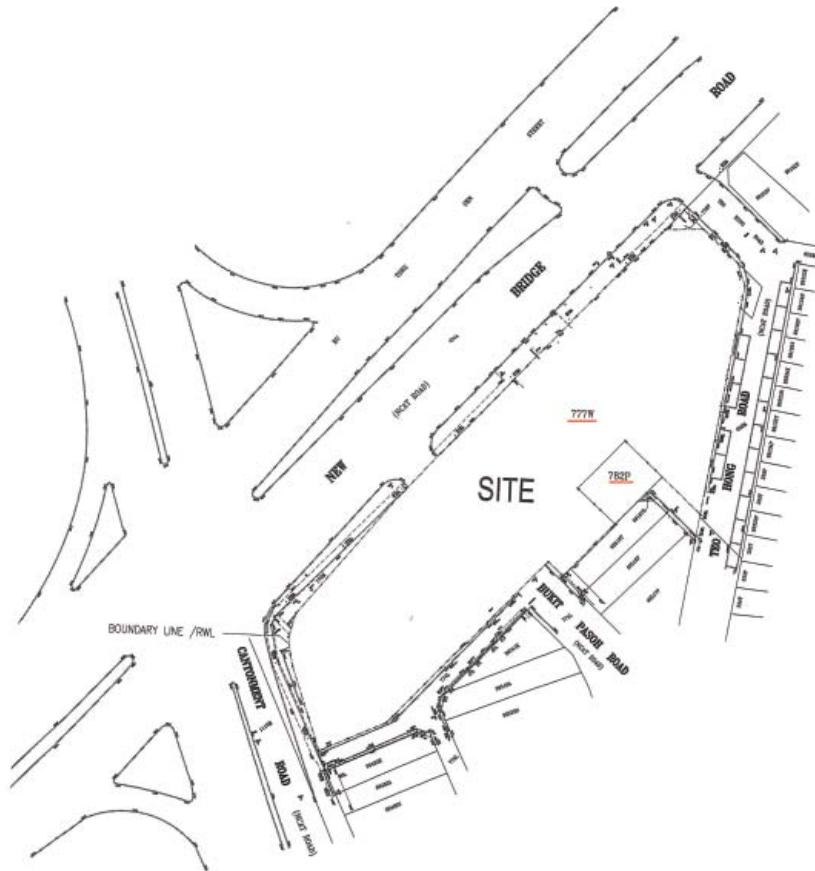
該物業包括2塊毗鄰地塊，總土地面積為4,650.4平方米，兩面均朝向主幹道，即 New Bridge Road 及 Cantonment Road。該地盤近似延長的梯形，地形平整，且比周圍路面稍高。其後面區域部份與服務臨近受保護臨街店屋的後排道路相鄰。

## 臨街面積

北及西北面	New Bridge Road (主道)	117.5 米*
東北及東面	Teo Hong Road (支道)	68.5 米*
南面	Bukit Pasoh Road (支道 — 回旋處)	15.3 米*
西南面	Cantonment Road (主道)	32.0 米*

\* — 據該物業的地籍圖估計的約數。

**地盤圖**  
**331 & 333 NEW BRIDGE ROAD**  
**SINGAPORE 088764 & 088765**



非實際比例

東北部份為 Outram Park MRT Station 入口／出口，並且將被納入建議發展。一個巴士站將直接設於 MRT Station 入口／出口面向 New Bridge Road 的面向位置，而的士將設於面向 Teo Hong Road 的入口／出口。



未來巴士站



現有  
Outram  
Park MRT  
station  
入口／  
出口

建議發展項目停車站出入口面向 Teo Hong Road，而酒店的長途汽車、出租車及轎車的上落客設施則位於連接建議酒店發展項目與住宅發展項目直通 Bukit Pasoh Road 的一條單行線街道。



#### 4.2 建議發展項目

根據THI向吾等提供之 Aedas Pte Ltd 於二零一一年五月十二日草擬之計劃，該建議發展項目將包括位於該地塊西南部份的一幢10層高的酒店大樓及位於東北段的一幢6層高的住宅大樓。兩幢大樓第2至第6層相連。兩幢大樓第一層均設有若干臨街開設的餐飲店舖，且亦將與現有 Outram Park MRT 入口／出口結合及巴士站相連。將予提供的設施包括附設按摩浴的游泳池、木質游泳池平台、室內健身房、位於第3層設有池塘及亭臺的風景花園；位於第7層的屋頂花園及位於第2層的擁有99個泊車位的停車場(包括2個殘疾人停車位)。

每幢大廈將擁有單獨的電梯系統，住宅大樓擁有一部由 Outram Park MRT Station 的第一層通往底層的專用電梯，方便路人可於營業時間通行。



整個發展業務之鳥瞰圖



*New Bridge Road/Outram Road/  
Cantonment Road 交叉路口的面貌*

#### 4.2.1 建設、裝潢及裝修

該目標樓宇乃為鋼筋混凝土框架結構、鋼筋混泥土地面、鋼筋混泥土屋頂及磚塊填充牆。建築外部正面一般以陶瓷凹凸瓷磚／鋁製隔板／鍍鋁／玻璃幕牆方式裝潢。

根據發展商手冊，住宅單位的內部裝潢一般將包括大理石及花崗石地板；石膏及油漆牆面；纖維石膏板屋頂。所有單位一般將裝有鋁製框平開窗；木框及鋁製框玻璃門；天然石豪華櫃檯、配有鏡子的櫥櫃（位於櫃檯以上）、淋浴屏、衣櫃、高低層廚房櫥櫃、爐灶、抽油煙機、內置烤箱、管道分流式空調系統、熱水器及對講電話系統。亦將為所有單位提供額外設備，例如冰箱及洗衣機。

就本估值而言，吾等已假設該項酒店發展的裝潢及裝修標準將為一項適合於市內4星級酒店的合理良好標準。

#### 4.2.2 建議住宿設施

建議酒店將有285間客房，房間平均大小為22平方米，而住宅大樓將有68套公寓。

住宅發展項目有三種基本類型設計，合稱為 Dorsett Residences。公寓類型及規模的詳細分析如下：

類型	單位數目	可出售建築面積* ／單位 (平方米)	可出售建築總面積* (平方米)
1-睡房	25	45-63	1,171
2-睡房	40	64-101	2,729
2+1睡房	4	112-150	486
<b>總計</b>	<b>68</b>		<b>4,386</b> (約47,210平方呎)

\* 包括陽台及平台空間

#### 4.2.3 建議總建築面積

根據THI提供予吾等之資料，建議建築面積(「建築面積」)按樓層及用途分類的分析載列如下表：

樓層	建築面積(平方米)			
	酒店 (285間房間)	商業	住宅 (68個單位)	總計
底層	—	28.74	—	28.74
第1層	559.82	1,047.61	591.51	2,198.94
第2層	807.76	—	150.79	958.55
第3層	1,038.78	—	1,159.73	2,198.51
第4至6層	984.88 x 3	—	1,127.77 x 3	6,337.95
第7層	1,015.93	—	126.49	1,142.42
第8至10層	1,015.93 x 3	—	—	3,047.79
屋頂	313.10	—	—	313.10
<b>總計</b>	<b>9,737.82</b> (60.0%)	<b>1,076.35</b> (6.6%)	<b>5,411.83</b> (33.4%)	<b>16,226.00</b> (約174,655 平方呎)

#### 4.2.4 銷售狀況

住宅部分 Dorsett Residences 乃開發作出售用途。吾等獲悉除1個住宅單位(#06-02)外，所有物業已預售及來自67個已售單位的銷售所得款項總計為80,269,280新加坡元。

吾等已獲告知酒店部分將由 貴集團持作投資及營運。

#### 4.2.5 發展階段／預期竣工日期

於吾等視察時，吾等注意到該10層高的酒店大樓的建築結構已竣工，而住宅大樓已建至第6層。

提供之資料，截至二零一二年三月三十一日的建築成本為27,004,783新加坡元。

該物業乃根據政府土地銷售計劃購入，政府規定完工期限為72個月，自接受招標日期(二零零九年九月七日)起。吾等獲悉該項目預計將於二零一二年年底竣工，完全處於要求的完工期限內。

### 5. 城市規劃

#### 5.1 目前總規劃

基於總規劃(二零零八年版本)，該物業被劃分為「酒店」，最高許可總容積率為3.5。

根據總規劃(二零零八年版本)書面聲明，酒店區域主要用於或擬用於酒店發展，其中至少60%的總建築面積須用於酒店客房樓層及規劃(發展責任)規則所界定之相關酒店用途。主管機構可能認為商業及住宅用途可能須受主觀機關所釐訂的使用量限制，其不得超過總建築面積的40%。

#### 5.2 書面許可

市區重建局(「市區重建局」)於二零一零年八月五日通過就擬新建一項10層酒店及6層(68個單位)的發展項目的書面許可。

Town Subdivision 5第777W及782P地段的建議發展項目獲批准為一項獨立綜合發展項目，總建築面積不超過16,226平方米(包括額外陽台的建築面積296.55平方米)。按兩個地段結合計算，獨立綜合發展項目的整體容積比率不得超過3.5529。獲許可的68個住宅單位於獲得主管機構的規劃許可前不得用作任何其他用途(包括酒店式公寓、酒店、旅館等)。

物業的計劃用途與現有區域及發展監管一致。

#### 5.3 道路及鐵路預留區

基於吾等獲得的路線規劃，填為紅色的路綫預留區處於物業周邊。

鐵路保護計劃載列鐵路安全區域內的全部站點。位於該區域內的任何建議發展項目、建築或工程活動須受相關機構的嚴格監管以保證現行鐵路的安全。

就所有市區重建局批准的發展項目而言，吾等明白，該物業的興建計劃已為道路、鐵路、排水、下水道或其他公共服務的建造或推遲建造作出必要的準備。按此基準，該物業的建議發展項目已(其中包括)得規劃許可。因此，吾等確認上述路線及鐵路線並無對該物業的估值造成不良影響。

## 6. 環保事宜

該物業為根據二零零九年政府出售土地計劃於公開招標則入的一幅空置土地。

於吾等視察時，吾等並無注意到該土地存在可能影響該物業價值的環境風險的任何用途。

然而，吾等謹此指出吾等並無資格對環保事宜進行偵查及作出呈報，且吾等就是次估值的目的是而假設該物業並無受到任何程度的污染。

## 7. 稅項

就物業稅而言，新加坡稅務局已對該物業的年度價值評定為5,679,000元及應付物業稅為5,679,000元的10%。

就企業稅而言，貴公司的課稅收入的現行稅率為17%（無論是否為本地或外國公司）。

如FEC所告知，由於貴集團已預售或在市場上出售該等物業的住宅單位，故出售有關住宅部分極有可能產生潛在稅務負債。該等物業的住宅部分的估計潛在稅務負債金額約為4,400,000元。由於FEC現階段尚無計劃出售酒店及商業部分，故須支付有關稅務負債的可能性微乎其微。

## 8. 酒店及住宅物業市場概要

### 8.1 酒店

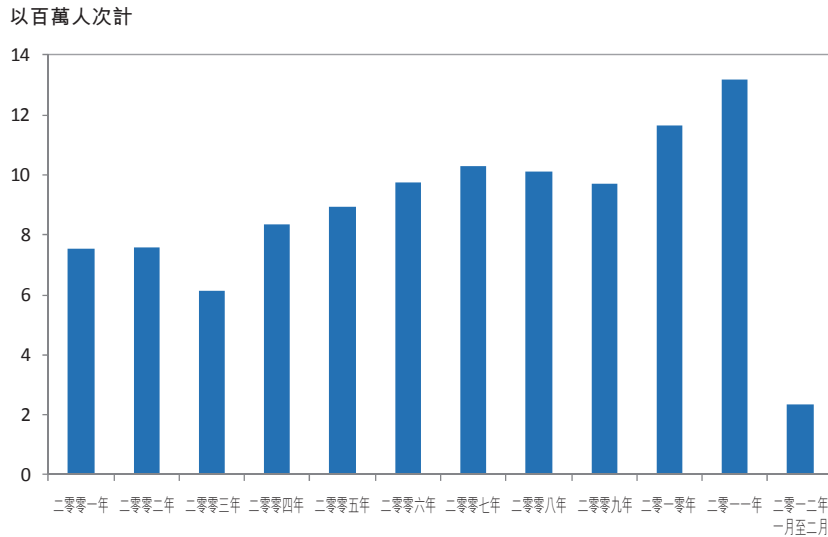
作為持續積極推廣新加坡共和國為一個旅遊及商務勝地的部署的一部份，新加坡政府於二零零五年推出一項長期旅遊業總體計劃二零一五年旅遊業，以於二零一五年前吸引遊客17百萬人次及旅遊業收入300億元。該計劃旨在鞏固新加坡作為一個亞洲領先的會展城市、亞洲渡假勝地及亞洲一流的醫療及教育服務中心的旅遊業地位。新加坡已設立旅遊發展基金20億元以吸引大型活動並開發戰略旅遊產品。

隨着綜合度假村濱海灣金沙及聖淘沙名勝世界開幕及一系列大型活動，例如首屆青少年奧運會及一級方程式大獎賽以及烏節路的許多新時尚商品，新加坡過往兩年的



到訪遊客錄得兩位數的增長。到訪遊客錄得歷史新高，於二零一零年達致11.6百萬人次及於二零一一年的13.2百萬人次。其中於本年度一月及二月到訪新加坡海岸的遊客達2.3百萬人次，佔同期增長13.9%。同樣地，二零一一年的旅遊收入上升17%至222億元。

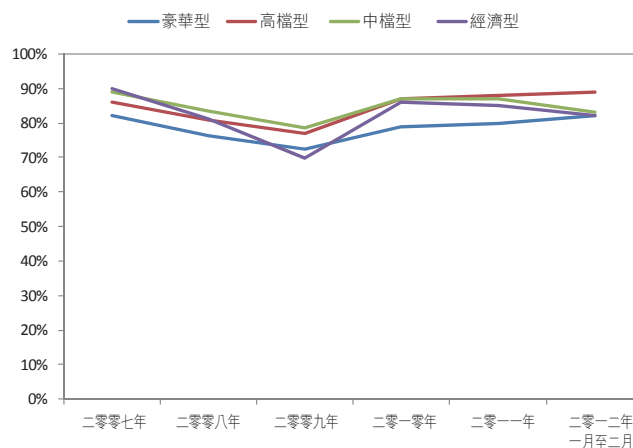
二零零一年至二零一二年的到訪遊客



資料來源：新加坡旅遊局、Savills 研究及顧問諮詢部

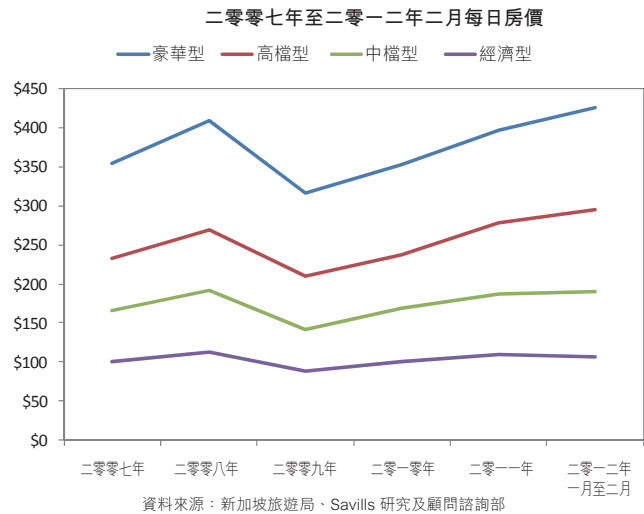
高檔及中檔酒店於近年一直保持最高的入住率。於二零一一年，其入住率分別為88%及87%。豪華及經濟型酒店的入住率較低，分別平均80%及85%。於本年度首兩個月，高檔酒店的入住率增至89%但中檔分部的入住率則跌至83%。

二零零七年至二零一二年二月的入住率

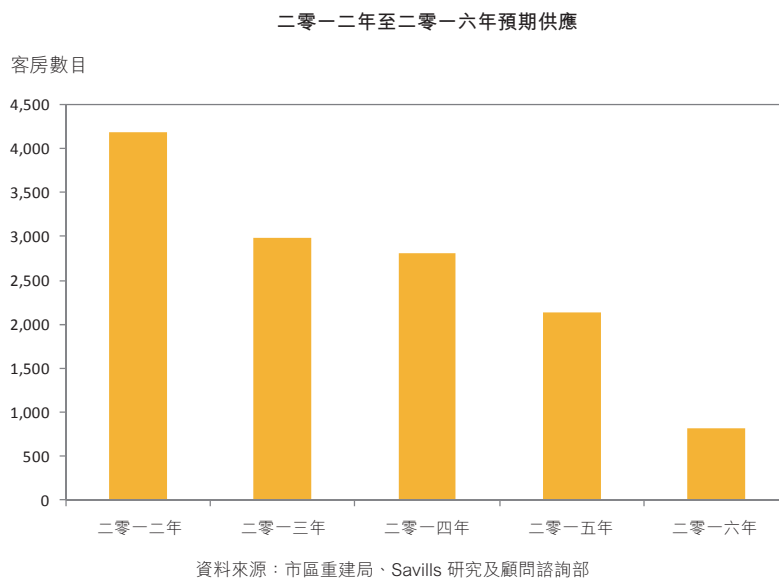


資料來源：新加坡旅遊局、Savills 研究及顧問諮詢部

自二零零九年的低谷後，高檔及中檔酒店的每日房租增幅。於二零一一年，其每日房租分別平均278元及187元，而豪華酒店則為平均399元及經濟型酒店登記的平均房租為109元。於二零一二年首兩個月，豪華酒店的每日房租增至426元，高檔酒店則為296元，中檔酒店為190元但經濟型酒店則下降至106元。



根據新加坡旅遊局公佈的有關數據，截至二零一一年末的酒店房間總數為49,719<sup>2</sup>間。於二零一一年第四個季度結束時，額外有12,907間酒店房間正在興建中並預期於二零一二年至二零一六年間投入使用。主要將落成的項目位於烏節路及商業中心區。計劃將於該物業的鄰近地區新建8間酒店，預計2,579間客房將於二零一二年至二零一六年間投入市場。



資料來源：市區重建局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

儘管不明朗的經濟，在兩個綜合度假村、繁榮的 MICE 行業及零售旅遊推動下，旅遊行業及酒店業的發展前景相當樂觀。海灣公司推出一系列新旅遊產品(如 Marine Life Park 及 Gardens by the Bay)及最近新推出萬眾期待的時尚品牌(如 Abercrombie & Fitch、H&M 及 Michael Kors)，均將繼續推動旅遊業的發展。新加坡旅遊局預期於二零一二年的游客達致13.5百萬至14.5百萬人次，較往年高2%至10%。經考慮新加坡旅遊局於二零一五年前的游客達17百萬人次的目標，須於未來五年進一步供應約12,907間房間，方可符合預期的需求。

<sup>2</sup> ~日期為二零一二年三月十五的 Business Times 報告。

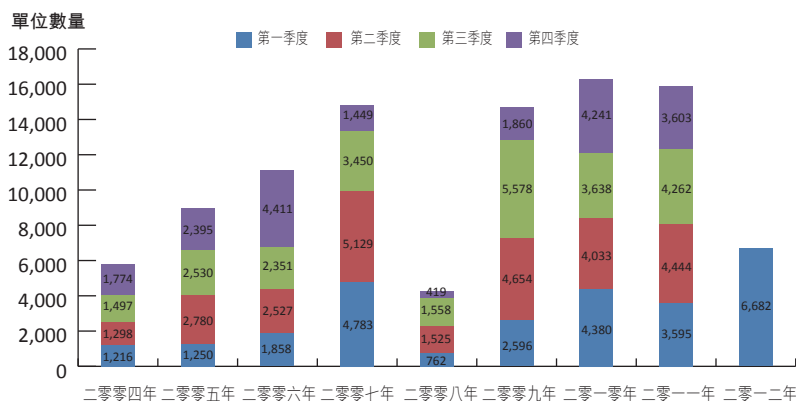
## 8.2 住宅

儘管不斷傳來有關美國經濟及歐洲債務危機的負面消息及，以及日本及中國等主要經濟體增長發展緩慢，新加坡的私人住宅市場的房屋銷售於二零一一年繼續表現強勁，乃主要由於大眾市場的居所部分推動所致。由於地區內的流動資金過剩，對私人房屋的投資需求亦有所增長，促使政府實施一系列新的房地產措施以保證本土居民負能負擔。於二零一一年十二月八日生效的額外買方印花稅(「額外買方印花稅」)包括法人實體及外籍人士購買私人住宅物業須支付額外的10%的印花稅，而永久居民購買其第二套及其後的住宅物業，以及新加坡人購買其第三套及其後的住宅物業則須支付額外的3%的印花稅。

然而，與二零一一年十二月相比，購買意欲於本年一月份提升，成交量增長三倍。新居所銷售額的增長於二零一二年的首三個月創新高，飆升至6,682套，甚至超過二零零四年及二零零八年全年的銷售額。該激增乃主要由佔主要銷售總額的85%的大眾市場分部帶動。強勁的增長反映首次購房者及公共住房的換樓人士的潛在需求力量。

另一方面，額外買方印花稅令國外買家的購買量減少，按季比較下跌10個百分點。由於高端住宅市場一般由國外買家推動，故奢華或高端市場的交易活動於二零一二年第一季度未見活躍。

於主要市場的銷售量(不包括共管公寓)  
於二零零四年第一季度至二零一二年第一季度

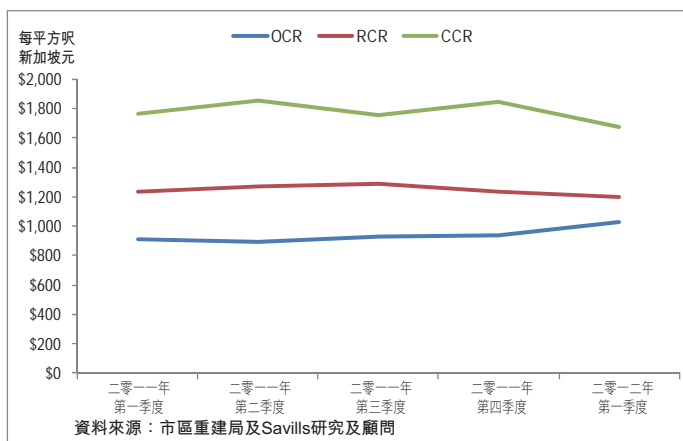


資料來源：市區重建局及 Savills 研究及顧問諮詢部

<sup>3</sup> 共管公寓根據房屋發展委員會的條款為介於公共住房及大眾市場私人住房之間的住房形式。所有權受若干限制的規限，主要為只有月總收入不超過12,000新加坡元的新加坡居民才有資格購買。

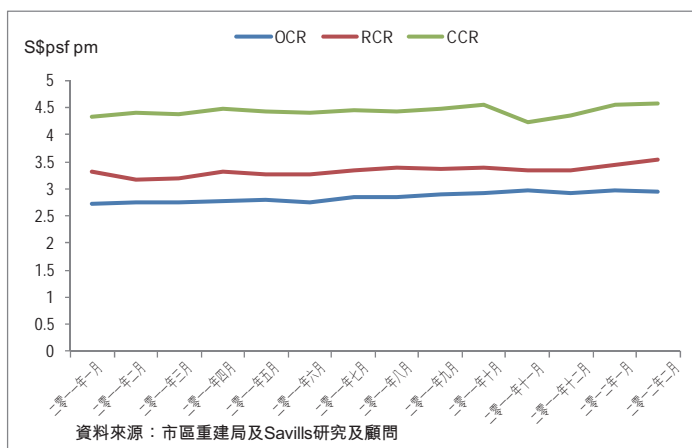
根據 Savills 研究，二零一二年第一季度非有地中層房屋(RCR<sup>4</sup>)的中位數按季比較略微下降3%至每平方呎1,197新加坡元，而其於私人大眾市場分部(OCR<sup>5</sup>)的相應房屋的中位數則按季比上升10%至每平方呎1,027新加坡元。

於二零一一年第一季度至二零一二年第一季度  
市場分部的非有地房屋中間價（不包括共管公寓）



於二零一二年二月非有地中層房屋的每月租金中位數按月上升3%至每平方呎3.54元而私人大眾市場房屋的每月租金中位數按月下降1%至每平方呎2.94元。

於二零一一年一月至二零一二年二月  
市場分部的非有地房屋中間價（不包括共管公寓）



<sup>4</sup> ~其他中央地區(RCR)為代表私人住宅市場的中層分部的規劃區域。

<sup>5</sup> ~外部中央地區(OCR)為代表大眾市場私人住宅分部的規劃區域。

## 9. 估值方法

### 9.1 殘值法

在殘值法中，假設物業已按載列於市區重建局書面許可的條件中的計劃參數全面開發。

該方法估計經市區重建局批准擬建的酒店、餐飲服務點及住宅單位的總開發估值（「總發展估值」）及假設其已完全建成並達合理的良好標準／質量。

酒店及餐飲服務點的總發展估值乃通過採用收益資本化法得出而住宅單位的總開發估值按市場比較法計算，為67個預售單位的實際出售所得款項和吾等的剩餘單位的推算價值之總和。

從該等估值中扣除完成開發的估計成本（約50百萬新加坡元），以及融資成本及因從事該等開發而對開發商的盈利作出的津貼，得出於二零一二年三月三十一日該物業現況下的殘值。

### 9.2 收益資本化法

吾等以收益資本化法計算擬建酒店及餐飲部分的總開發估值，據此吾等估計其可持續總收入，其後以吾等預計可實現的平均租金、每日房價及入住率以及非住房設施收入而定，其後須扣除營運成本及開支以及未分配營運開支如行政、宣傳、推廣及一般開支；管理及獎勵費；維護、修理及保險費；及物業稅。

計算所得物業收益淨額於租期的剩餘期限內按適用收益率撥作資本反映市場對物業相關的增長或抵押及機遇的看法。因此所得出的資本價值指審慎買家將為物業支付的款項。

### 9.3 市場比較法

市場比較法乃主要用於住宅部分的總開發估值，經考慮同類（最好是同一地點）物業的近期成交量評估該物業的市值。已作出適當調整以解釋租期、地點、大小、使用年限、狀況等差異。

該方法乃以替代原則為基準，計算就特定物業所支付不多於市場上購買同樣令人滿意的替代物業。該方法亦考慮了影響物業市場的現行經濟狀況。

吾等亦會採用市場比較法用於反覆核查酒店及餐飲部份的總發展估值。

## 10. 吾等獲提供之資料

為編製本報告，吾等已獲THI提供下列資料：

- (a) 市區重建局於二零一零年八月五日授出的書面許可計劃
- (b) 地盤及樓面計劃
- (c) 日期為二零一二年三月十五日的建築師臨時證書
- (d) 日期為二零零九年十一月二十五日的道路及鐵路保護計劃的副件
- (e) 該項目的建造及相關成本，以及於二零一二年三月三十一日支付的金額

## 11. 免責聲明

茲包含之價值及市場資料之意見並非保證或預測，且閱讀時須考慮以下因素：

- 本估值基於可靠機構及資料來源THI及其他相關提供或彼等之事實資料。SAVILLS VALUATION AND PROFESSIONAL SERVICES (S) PTE LTD (「Savills」) 致力確保該等信息準確，其並未獨立核實THI提供的所有資料以及THI或政府機構聘用之獨立顧問編製之報告(例如有關市況及統計之數據資料)。Savills並不就所提供的不準確數據及有關該等數據導致的結論承擔任何責任。
- 本報告根據二零一二年三月可用資料編製。Savills並不就有關成本、收益、開支或市況之資料之日後變動承擔任何責任。
- Savills用於評估物業的方法，即殘值法、收益資本化法及市場比較法，基於吾等對日後業績之意見及估計而並非預測。各項方法載於對該等物業之收益及開支以及影響該等物業的經濟狀況及其他有關因素的假設。計算所得值為吾等之最佳估計，完全依賴於有關收益、開支及市況之假設之準確性，且不可解釋為一項保證或預測。所使用的估值方法及基本假設於估值法下概述。
- 本估值指吾等對估值日期價值之意見。吾等須確認房地產市場波動會帶來內部及外部影響且本估值因而應進行定期審查。
- 每位有意投資於FEC的投資者應審查本報告，以便瞭解估值所使用的方法及假設且彼等應自行對投資風險進行評估。

- 本報告分析、意見及結論僅受報告假設及限制條件所限且屬吾等個人、公正專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現時或潛在利益，且並非FEC、顧問或訂立物業信託的其他方的關連企業或與彼等有有關連。估值師薪酬並非取決於呈報有利於THI動機的預定價值或估值方向、估值的金額、獲得既定結果或隨後發生的事件。
- 本估值不包括銷售稅。

吾等謹此認證吾等負責本估值之估值師為認可之執業估值師，並擁有所需之專業知識及對相類物業進行估值之經驗。

## 12. 估值意見

合理考慮以上因素及考慮現行市況及其他有關因素後，吾等認為該物業的租賃權益於二零一二年三月三十一日的市值如下：

### A) 現狀下資本值：

**193,000,000新加坡元(一百九十三百萬新加坡元整)**

### B) 待竣工及發行臨時入伙紙及法定竣工證後，建議酒店／住宅發展的總開發估值包括285間客房、1,076.35平方米的商業空間及68套公寓：

**254,000,000新加坡元(二百五十四百萬新加坡元整)**

包括：

- i) 酒店：149,500,000新加坡元
- ii) 商業：22,000,000新加坡元
- iii) 住宅：82,500,000新加坡元

此致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

**Far East Consortium International Limited**

**SAVILLS VALUATION AND PROFESSIONAL SERVICES (S) PTE LTD**

謹啟

二零一二年六月二十七日

**楊春蓮**

*B.Sc. (Estate Management), MSISV*

估價人牌照編號：AD041-2002061K

執行董事

附註：

楊女士為 *Lands and Buildings with Inland Revenue of Singapore (IRAS)* 的持牌估價人、為新加坡測量師及估值師學會 (*Singapore Institute of Surveyors & Valuers*) 會員。彼擁有25年有關新加坡物業市場的估價經驗，並於越南及柬埔寨進行估價工作。

**(D) 位於澳洲之物業(由 Care Park 集團持有)**

敬啟者：

**澳洲17個停車場物業(物業)於二零一二年三月三十一日的估值**

茲提述 Far East Consortium International Limited (「貴公司」)最近作出的指示，要求 Urbis Valuations Pty Ltd (Urbis) 對位於澳洲的17個永久業權物業及租賃物業(主要用作商業停車場)進行估值。各物業的地址載於本報告第III-D-11頁之清單。

吾等表示，吾等已對有關物業之各項事宜進行調查，亦已對有關物業之物業市場狀況進行調查，以向閣下提供吾等有關該等物業之永久業權或租賃權益於二零一二年三月三十一日(估值日)之市值之意見。

**1 估值基準****1.1 澳洲**

本估值乃根據 AASB 第116號「物業、廠房及設備」及 AASB 第140號「投資物業」所載的公平值定義編製。根據 AASB 第116號，公平值指：

*「知情、自願人士在公平交易中用於交易資產的金額。」*

由於吾等認為該等有關物業資產均屬非專用性資產，故各物業之公平值乃透過參閱可資比較物業的市場交易而釐定。按此基準，公平值及市值擁有相同的實際意義。

亦須指出的是，各物業乃透過假設以單個基準出售及假設訂有有序的出售計劃而評估。此外，儘管吾等已充分考慮擁有實體 Care Park Pty Ltd (「Care Park」) 或有關公司於各物業進行的業務活動，惟吾等並無賦予各物業與停車場業務經營有關的業務任何價值。

因此，吾等表示，吾等的估值已假設各物業於估值日或前後按單個基準出售，且不包括任何業務或商譽部分。



## 1.2 香港

吾等的估值亦根據「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」編製且符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的要求。

吾等之估值乃以市值為基準而編製。香港測量師學會將市值定義為「在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業所涉及之估計款項」。

吾等於評估各物業之市值時採用直接比較法，並以收入法對該估值反覆核實。於對各物業應用該等方法時，吾等已參考可資比較物業的近期市場交易，並作出適度調整，以適度反映銷售日期、位置、物業質素、競爭狀況、土地租賃或樓宇租賃年期等因素及吾等於達致市值時認為合適之任何其他因素的差異。

收入法在澳洲常常用作對產生收入的物業進行估值的方法。該方法的原理為對物業於估值日的淨收入應用收益率(資本化率)。該淨收入乃透過參閱其他可資比較物業所付租金水平核實。收入法並無應用溢利預測因素。

## 2 一般及限制條件

### 2.1 法律地位

吾等最近已對永久業權或土地租賃進行查冊，以確立所有該等物業的法人實體所有權，以及確認是否存在可能對各物業的價值造成重大影響的地役權、產權負擔或契約等任何業權限制。倘任何物業涉及對外租賃(如商舖租賃)，吾等已取得有關租約之副本，或已向業主核實相關租賃資料。

有影響力之地役權之概述載列於各獨立估值證書。

### 2.2 污染

於吾等視察各物業時，吾等對有關物業及物業周邊環境進行全面視察，以確認土地是否可能會出現污染或有所改善。上述物業均處於商業或零售位置，且並不存在其周邊物業在使用過程中會造成污染的明顯跡象。

然而，Urbis 並非探測污染材料的專家且吾等並無獲提供土壤或房屋污染的調查。

因此，本估值並無考慮任何過往或現時環境危害對有關物業價值之實際或可能影

響，包括污染、污染物、有害物質排放或消除或清理任何環境危害所需之成本或必需品。

### 2.3 現場公共設施

就吾等所提述之可用公共設施(例如電、水、排污、燃氣及電話)而言，Urbis 已依賴樓宇業主、佔用者或管理方提供之資料，或參考該等公共設施各供應者口頭提供之資料。除另有指明外，Urbis 並無進行正式調查，以確定該等公共設施是否可用或與有關物業有關。

### 2.4 物業用途

就所有該等物業而言，吾等已審閱由有關物業所在的當地機構編製的現有規劃計劃。就有關物業(如停車場、零售店舖)須就當前用途取得規劃許可證之情況而言，Urbis 並無取得任何規劃許可證的副本，並依賴相關規劃計劃之條文以確定當前用途是否為許可用途。

因此，倘任何有關物業之當前用途為規劃許可證應用或有關規劃計劃所禁止之用途時，吾等並不承擔任何責任。

吾等並不知悉任何興建、翻新、裝修或開發任何該等物業的計劃(定期維修及重新裝飾除外)。

吾等亦不知悉任何出售或改變任何該等物業用途的計劃。

### 2.5 結構及環境問題

於吾等視察時，樓宇裝修基本符合其現時之用途。然而，Urbis 並非樓宇監管領域(包括職業健康及安全標準)之專家。因此，Urbis 對業主或佔用者進行樓宇裝修或改建工程以符合樓宇標準及職業健康和規定之要求對有關物業的價值造成的任何影響概不負責。

雖然吾等已視察該等裝修以編製本估值，吾等並無進行結構調查。因此，無法保證該等裝修及公共設施不存在石棉、蟲害或任何其他結構性或非結構性的潛在或顯著的缺陷。

### 2.6 租賃清單／業務報表

進行估值時，吾等已依賴業主向吾等提供有關現時淨收入及總收入之租賃清單及業務報表。吾等已盡可能以其他可資比較停車場之定價及佔用率檢測 Care Park 向吾等提供的總收入及淨收入。謹請注意，吾等並無參考支票收據或其他審核程序以核實該資料。Urbis 對因現金流的正式審核與 Care Park 向吾等提供之租賃清單／業務報表所述有重大差異而對價值造成的任何重大影響概不負責。

## 2.7 按揭或其他抵押

所有物業均受限於向 Bank of Western Australia Limited 作出的第一按揭。

吾等之估值並無就該等物業之任何按揭、抵押或其他欠款，或出售任何該等物業的過程中可能產生之任何開支或稅項作出撥備。因此，吾等之估值乃假設任何該等物業乃在不附帶可能影響其市值之任何按揭、抵押或欠款的狀況下出售。

## 2.8 稅項負債

吾等認為，有關物業極有可能根據澳洲現行的銷售稅（「銷售稅」）法規的相關條文被定義為屬「持續」性質。因此，本報告對假定權益出售所作出之估值已假設毋須繳納銷售稅，且吾等之估值並無考慮任何銷售稅。Urbis 對本報告估值之權益之假設出售產生的銷售稅責任或須繳付的銷售稅概不負責。

此外，除非另有指明，否則吾等已假設任何市場租金、現有租賃的過往租金及支出款項亦不包括銷售稅。

依據 貴公司編製的資料，按吾等估值之金額出售本報告內所述之開發權利及物業權益將產生之潛在稅務負債主要為資本收益稅，稅率為30%。據 貴公司告知，於本報告中 貴公司尚無計劃出售發展權及物業權益，須支付有關稅務責任之可能性微乎其微。

## 2.9 估用

除第2及11號物業部分持作業主自用及部分持作投資外，所有物業均持作業主自用。因此，所有物業均被分類為「持作業主自用」。

## 2.10 重新開發

概無該等物業現時正由現有業主進行重新開發或積極考慮進行重新開發。雖然若干該等物業可能有潛力在未來某一時間進行重新開發，吾等之估值並無基於任何特定的重新開發計劃。

## 2.11 市場數據

於達致各物業之市值時，吾等已取得有關各物業的市場活動資料。該資料包括可資比較或類似物業的銷售及租賃交易詳情、有關市場活動的資料及可能影響各物業的現有價值的因素。

該資料乃透過多種渠道獲得，包括可公開取得的資料（報章、上市公司報表等）、訂閱資料數據庫及房地產代理、物業管理人、物業估值師及顧問等其他人士一般以口頭提供的資料。在很多情況下，吾等並無取得銷售合約或所簽署租約的資料原件。雖然吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之有效性，且吾等是按真誠基準依賴該資料，惟吾等無法確定吾等所依賴之資料是否與相關訂約方之間之合約安排一致。

## 2.12 集團內租賃

吾等獲所有該等物業之業主告知，母公司並無就任何該等物業向附屬公司授出集團內租賃。

## 2.13 相關日期

本估值乃於二零一二年三月三十一日作出，並以當日吾等可取得之資料為依據。Urbis 對有關物業的收入或開支或市場狀況等資料的日後變動概不負責。

## 3 交易概覽

所有有關物業現時均作為公共停車場經營。該等物業中的15處物業僅作停車場用途，而就 Bank Street, Adelaide 及 Quadrant Plaza, York Street, Launceston 而言，該等物業除作停車場用途外亦已將其中多處租予外部第三方作零售用途。

現時的停車場物業組合乃於約15年期間內穩步形成。17處物業中約八處乃於過去七年內購得。

由於該收購計劃乃穩步實行，因而無法提供長期交易歷史。

儘管獨立停車場須承受競爭壓力（例如於二零一零年年末在 Roper Street, Adelaide 停車場正對面建造的一個685泊位的停車場），惟整體而言，物業組合之收入得以實現穩步增長，並於若干情況下出現強勁增長，例如得益於墨爾本中心商業區商業市場強大實力的 Watergate, Melbourne。

此外，儘管主要城市（尤其是墨爾本）存在與私人交通通道有關的若干問題，但有關停車場的需求仍未出現大幅下降。就此而言，儘管墨爾本中心商業區及周邊地區於二零零六年引入的交通堵塞徵費對位於該等區域內的若干物業的停車場收入產生抑制作用，但市場力量現已普遍適應此項徵費，而 St Kilda Road, Melbourne 等最初受此項徵費嚴重影響之區域又再一次出現淨收入增長。

## 4 市場概覽

### 4.1 投資市場

如其他類別的物業資產受地方及國際經濟條件影響一樣，持作投資之停車場之價值亦受物業市場之波動影響。

自二零零九年達到低谷後，澳洲商業投資物業已於信心及活躍性方面穩步反彈。儘管該反彈甚至並未涉及所有行業，惟商業辦公行業較，尤其是零售行業（對於一般靜態支出水平及在綫零售可能產生的影響的質疑仍然存在）已整體出現較高程度的反彈。

尤其是，由強勁的市場根基支撐的墨爾本於二零一一年上半年實現相對強勁的增長。投資者對商業辦公市場的信心自此擴散至對辦公空間有強勁需求且整體空置率較低的布里斯本及珀斯。

儘管因貸款機構仍持審慎態度且貸款與價值比仍較為保守而於某種程度上受限於持續的融資限制，但私人投資者市場的需求水平仍整體保持平穩。此外，投資者信心自二零一一年年中起有所下降，主要由對全球金融市場的持續顧慮所致。

概括來說，澳洲的非住宅物業市場普遍穩定，且儘管不同位置及行業存在不同變數，其仍普遍預期儘管未來增長很可能會受到抑制，但預計短期內需求或活躍水平幾乎不會或根本不會出現下滑趨勢。

#### 4.2 停車場市場

於任何既定時間，出售獨立或分層停車場的情況較為罕見。就此而言，由於主要城市的大部分商業停車場均為較大型綜合物業的構成部分，因此不可進行單獨出售。或者，倘停車場歸屬於獨立的業權，其通常由私人投資者按長期基準持有，僅有少數停車場由較大的機構投資者擁有。

於過去約12個月內，維多利亞州共進行四項商業停車場交易，其中三項在墨爾本中心商業區。有關該等出售及於塔斯馬尼亞島進行的三項交易之評論載列如下。

- **224–250 Latrobe Street, Melbourne, VIC** — 一個包括提供689個泊位的十層永久停車場及從屬於墨爾本中心的多個零售租位。停車場受益於連接 Latrobe Street 與墨爾本中央購物中心的地下人行通道。該停車場連同附近的墨爾本中心停車場均由 Wilson Parking 根據一份三年期管理協議經營，有效期至二零一二年六月三十日止。該停車場主要服務於墨爾本中央購物中心，因此所產生之收入低於市場水平。於二零一一年九月，該停車場由一名地方投資者／土地銀行以29.2百萬澳元之代價購買，即每個泊位42,380澳元，經分析後所得之市場收益率為5.10%。
- **Exo, Collins Street, Docklands, Melbourne, VIC** — 位於 Collins Street 及 Merchant Street 與 Docklands 的 Victoria Harbour 專區西北角的 Lend Lease Exo發展項目內的60個分層停車位。60個停車位已全部出租予 Aurecon，年期為10+5+5年，費用為每個泊位425澳元／月（不包括銷售稅及停車場徵費及4%的年度審核費）。於二零一一年十月，該等停車位由 CIMB Trust Capital 在購買附近的辦公樓時以3.66百萬澳元之代價一併購買，即每個泊位61,000澳元，經分析後所得之淨收益率為7.11%。
- **300 Flinders Street, Melbourne, VIC** — 一個從屬於一個辦公及零售發展項目的提供574個泊位的九層停車場。於出售時的過往淨收入約為每年2,143,000澳元，即過往收益率為7.59%。估計市場淨收入約為2,350,000澳元。於二零一一年十一月，該停車場（包括閑置部分）由一位私人投資者根據 GreenCo Parking 的一份月度管理協議以28.2百萬澳元之代價購買，即每個泊位49,129澳元，經分析後所得之市場收益率為8.30%。

- **5 South Centre Road, Tullamarine, VIC** — 於二零零九年建成，由 Jetport Security Parking 透過一份月度許可證經營。過往淨收入約每年650,000澳元，高於淨收入之平均增長，而隨着業務逐漸成熟，預期未來仍可實現這一淨收入水平。於二零一一年四月，該物業(包括閑置部分)由一位私人投資者以8.05百萬澳元之代價購買，即每個泊位12,385澳元，經分析後所得之市場收益率為8.07%。
- **44 Argyle Street, Hobart, TAS** — 包括一個提供545個泊位的多層停車場，位於一個多功能辦公／零售及 Woolworths 超市發展項目內，位於 Royal Hobart Hospital 對面。該發展項目即將完成，銷售仍待解決。該物業於二零零九年訂約出售，訂約價(尚未結算)相當於每個泊位31,500澳元。
- **179-183 Collins Street, Hobart, TAS** — 包括一個內含七個電影院、遊戲廳、甲級辦公室及260個停車位的多功能商業綜合大樓。該物業於二零一零年八月全部租賃出售，停車場根據管理協議經營。銷售價格反映約10.4%的初步收益率。銷售價格的分析反映每個停車位約25,385澳元的價格。
- **82-84 Bathurst Street, Hobart, TAS** — 包括位於 Hobart 中心商業區內的一個提供32泊位的露天停車場。該停車場於二零一零年九月出售，售價為每個泊位31,250澳元，或每平方米1,018澳元。

經參閱上述停車場交易後可注意到，維多利亞州內的銷售活動所對應的收益率一般介乎7.0%至8.5%(不包括由於中短期發展潛力較小而以較低收益率購入的 224-250 Latrobe Street)，但位於 179-183 Collins Street, Hobart 的多功能物業則較高，約為10.4%。

作為與其他物業投資類別比較的基準，吾等已考慮位於墨爾本及阿德萊德 (Care Park 的大部分較高價值物業的所在地)的辦公及零售投資物業的近期及現時收益率：

#### 投資收益率

#### CARE PARK 投資組合

	二零一一年三月		二零一二年三月	
	墨爾本	阿德萊德	墨爾本	阿德萊德
辦公：				
甲級	6.75%–7.50%	7.75%–9.00%	6.50%–7.50%	7.50%–9.00%
次級	8.00%–8.75%	9.00%–10.00%	8.00%–9.00%	9.00%–10.00%
零售：				
居民區中心	7.50%–9.50%	7.50%–9.50%	7.00%–9.00%	7.00%–9.00%

資料來源：Urbis

經參照上文所述後可注意到在截至二零一二年三月止12個月內墨爾本及阿德萊德的辦公及零售物業的投資收益率有小幅提高，整體投資收益穩步增長25至50個基點。

吾等認為，來自停車場的穩定現金流可使其產生整體接近零售而非辦公行業水平的收益率，然而，由於停車場(尤其是位於中心商業區的停車場)的競爭通常較為激烈，故其產生的收益率一般達不到高級零售物業所產生的水平。

### 4.3 地方市場

- **阿德萊德** — 與澳洲的其他中心商業區首府城市一樣，較大型機構投資物業的價值自二零零八年中起開始萎縮，直至二零零九年年末才趨於穩定。於二零零九年，商業辦公樓銷售活動的收益率整體介乎8.5%至10.5%之間，許多機構投資者藉出讓資產來降低資產負債比率的需求以及市場群體或買家數量有限的情況從中可見一斑。

吾等從與地方代理進行的討論中發現，目前投資者對穩妥出租的零售物業及擁有良好交易歷史的停車場等能產生穩定、牢固現金流的物業趨之若鶩。自二零零八年九月進行的阿德萊德市中心停車場大型出售活動至今，阿德萊德並無已知的停車場物業銷售活動。

於二零一零年及二零一一年，辦公投資的銷售回到更為傳統的水平，阿德萊德中心商業區內最近記錄的銷售活動如下：

- 111 Gawler Place, Adelaide (二零一二年一月) — 15.6百萬澳元，收益率為10.3%
- 77 Grenfell Street, Adelaide, (二零一一年七月) — 91.7百萬澳元，收益率為7.6%
- 55 Currie Street, Adelaide (二零一一年五月) — 79.0百萬澳元，收益率為9.2%
- 41 Currie Street, Adelaide (二零一一年四月) — 10.8百萬澳元，收益率為9.58%

- **大墨爾本地區** — 由於維多利亞州良好的經濟條件及持續強勁的人口增長，大墨爾本地區市場的大部分行業於二零一一年表現良好。

墨爾本中心商業區(包括 Docklands)的辦公空置率持續走低，由二零一一年七月的5.8%降至二零一二年一月的5.3%。由於二零一二年上半年缺少新增供應，故空置率很可能會維持在5.0%至5.5%之間，而於二零一二年下半年，空置率會隨着新存量及後續供應的上綫而有所上升。

墨爾本中心商業區甲級辦公樓的近期交易包括：

- 120 Collins Street, Melbourne (二零一一年十二月) — 255百萬澳元，收益率為6.50%
- 661 Bourke Street, Melbourne (二零一一年十二月) — 100百萬澳元，收益率為7.16%
- 452 Flinders Street, Melbourne (二零一一年十一月) — 201.5百萬澳元，收益率為7.41%
- 850 Collins Street, Docklands, Melbourne (二零一一年十一月) — 115百萬澳元，收益率為7.11%

在郊區市場，二零一一年新建辦公空間的顯著減少導致出現短期供應匱乏。於二零一一年全年，近郊地區的租賃需求比遠郊區的需求更強勁，惟仍有多宗預先承諾交易。

- **維多利亞區** — 維多利亞區商業市場相對較小的規模及有限的銷售活動使其更難以按季度基準評估價格趨勢。然而，吾等從與謝伯頓、巴拉瑞特及本迪戈等中心城市的代理討論中發現，投資者對位置優越及／或容易出租的零售／商業物業的需求強勁。
- **塔斯馬尼亞** — 塔斯馬尼亞的經濟狀況於二零一一年繼續下滑。隨季節變化的零售營業額自二零零九年年末起持續下降。零售行業的低迷態勢導致空置率飆升，租金面臨下調壓力，且租賃優惠的使用率提高。於二零一二年三月，全國失業率由二零零八年十月的較低水平3.8%升至7.2%，高於全國的長期平均水平6.2%。國家政府出台的重大成本削減措施、數量減少的建設活動、製造及零售行業的艱難困境以及林業的重大重組均為失業率上升的誘因，中短期就業前景不容樂觀。

儘管當前的經濟及市場條件如前文所述，但零售物業行業於二零一一年全年一直較為活躍，共進行約30項物業交易，涉及金額1,000,000澳元加價款部分。有關銷售活動包括多個大型購物中心及改建項目地塊。近期的銷售活動顯示零售物業的收益率已由0.25%至1.5%的市場峰值逐漸緩和，位於二級零售區域的物業所受的負面影響最為嚴重。發展項目地塊的銷售活動亦反映價值正在縮水。地方代理稱到目前為止，二零一二年的需求極為頹弱。

- **布裏斯班** — 布裏斯班及昆士蘭州的經濟於過去兩到三年如同坐過山車一樣急轉突變，部分由於受自然災害(包括於布裏斯班的大面積洪災)導致的經濟活動整體放緩及亞恩號熱帶風暴的影響。由於受資源行業的影響，雖然採礦業迅速發展的態勢尚未惠及昆士蘭州其他地方的經濟，但預期昆士蘭州的經濟將於二零一三年財政年度迅猛增長。

布裏斯班中心商業區的辦公空置率於二零一零年一月達到峰值11.3%，惟其後至今，辦公市場藉助採礦行業的需求增長而表現強勁。於二零一二年一月，空置率已下降至6.2%，所錄得最大的12個月淨吸納量為92,140平方米。隨着將於未來六個月內進入市場的111 Eagle Street 等大型優質資產的推出，此空置率很可能會於短期內上升。

從二零一一年年內進行的若干大型投資組合購買活動可以看出，投資者正慢慢迴歸布裏斯班市場。55 Elizabeth Street 及 1 Eagle Street 為該市場內最大的投資，分別價值169.5百萬澳元及216.375百萬澳元(部分出售)。

## 5 估值方法

相關組合的所有物業包括產生收入的公共停車場設施，其中兩項物業自單獨的租賃零售租戶取得額外收入。大部分物業擁有多年的良好交易歷史，主要的例外為僅於二零零九年九月開始交易的 Northbank Place, Melbourne。

於進行估值時，吾等已獲提供截至二零一一年十二月三十一日止年度的所有物業的現金收據及開支。吾等於過往亦曾獲提供過往交易年度的類似收益及開支項目。為進行估值，吾等已採納截至二零一一年十二月三十一日止年度的交易數據。



雖然在絕大多數情況下吾等已採納截至二零一一年十二月三十一日止年度的年均數據以指示可維持的未來收益，但吾等已根據適當的情況作出若干調整。

## 6 估值

經考慮吾等指示的特殊性質以及本報告中所概述的假設及條件，吾等估計有關物業於二零一二年三月三十一日的總值為74,680,000澳元。

個別物業的估值載列於下表，隨表附有各物業的估值證書。

吾等須告知該報告及估值僅供收信方使用，且概不會就本報告的全部或任何部分內容對任何第三方負責。

此致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
Far East Consortium International Ltd  
列為董事 台照

**Urbis Valuations Pty Ltd**

**R J Scrivener, FAPI**  
董事兼執業估值師  
澳洲地產協會第633號會員  
Level 12, 120 Collins Street  
MELBOURNE, VICTORIA, AUSTRALIA  
謹啟

二零一二年六月二十七日

附註1：Scrivener先生為澳洲物業學會資深會員。該學會為澳洲物業估值師的專業機構。於一九七五年至二零零八年，彼為英國皇家特許測量師學會會員。彼於評估澳洲的停車場、零售及其他商業物業方面擁有逾30年經驗。

附註2：本報告中的所有金額均以澳元(澳元)呈列。

## 物業詳情

Care Park 於二零一二年三月三十一日之停車場組合

## 估值概要

物業／州	於二零一二年 三月三十一日 之估值
South Australia	
1 11-19 Roper St, Adelaide	23,100,000 澳元
2 13-19 Bank St, Adelaide	15,300,000 澳元
Victoria	
3 Northbank Place, Melbourne	10,100,000 澳元
4 Watergate, Docklands, Melbourne	4,750,000 澳元
5 360 St Kilda Road, Melbourne	1,850,000 澳元
6 Dana St, Ballarat	2,450,000 澳元
7 2-6 Mundy Street, Bendigo	1,100,000 澳元
8 15-23 Langhorne St, Dandenong	1,250,000 澳元
9 14-40 Stewart St, Shepparton	1,950,000 澳元
10 521 Toorak Road, Toorak	1,050,000 澳元
Tasmania	
11 Quadrant Plaza, 94-98 York St, Launceston	4,350,000 澳元
12 124 York St, Launceston	1,800,000 澳元
13 Willis St, Launceston	540,000 澳元
14 131-141 Melville St, Hobart	690,000 澳元
15 9-23 Watchorn Street, Hobart	1,100,000 澳元
16 9 Fenton Street, Devonport	250,000 澳元
Queensland	
17 344 Queen St, Brisbane	3,050,000 澳元
<b>總計</b>	<b>74,680,000 澳元</b>

## 估值證書

## 1. 11-19 ROPER STREET, ADELAIDE, SA, AUSTRALIA

位置：	位於阿德萊德中心商業區東南部，Roper Street 以西，與 Flinders Street 相會向南約30米。		
物業概況：	多層停車場，包括八層高及一層單獨地下區域內合共715個停車位。於一九八九年進行裝修。佔地面積約2,057平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 5335 Folio 342, 詳述於 Allotment 5, Deposited Plan 25203 產權負擔 — 無。		
永久業權業主：	Roper Street Car Park Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無		
城市規劃：	阿德萊德(市) — 「中心商業區」區塊		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	23,100,000 澳元	市場收益率	8.25%
		每個停車位的租金估值	32,308 澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十日進行		

## 2. 13-19 BANK STREET, ADELAIDE, SA, AUSTRALIA

位置：	位於阿德萊德中心商業區北部，與 Bank Street 及 Blyth Street 相對。		
物業概況：	著名的多層停車場，包括面對 Blyth Street 的約330個停車位，連同正對 Bank Street 的獨立樓層零售商場，可出租總面積1,679平方米。於一九八零年前後進行裝修工程。佔地面積約1,888平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 5234 Folio 147、Volume 5234 Folio 148 及 Volume 5215 Folio 282 產權負擔 —		
	a) Carrington Gardens (SA) Pty Ltd 及 Makemo Pty Ltd (就規定的股份而言)。		
	b) 通道地役權 (供行人透過零售商舖進入)。		
永久業權業主：	19 Bank Street Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無		
城市規劃：	阿德萊德(市) — 「中心商業區」區塊		
現有用途：	商業停車場及零售商舖。		
外部租賃：	Colour Photo Express、Cellarbrations、Modka Café、City West Newsagent、Savings & Loans Credit Union ATM、Manila Trading、Australia Post (Post Boxes only)、Games Quest 及 Ausdance。		
	平均租賃年期：	2至5年	
	檢討租金方法：	根據消費者價格指數 每年變動	
	過往租金收入	每曆月23,955澳元	
	減不可收回開支	每曆月10,802澳元	
	過往(及市場)淨收入	每曆月13,153澳元	
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	15,300,000澳元	市場收益率	8.50%
		每個停車位的租金估值	41,515澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十日進行		

**3. NORTHBANK PLACE, FLINDERS STREET, MELBOURNE, VIC, AUSTRALIA**

位置：	位於 Flinders Street 南側墨爾本中心商業區西南部，緊鄰 Spencer Street 東側。		
物業概況：	所述停車位構成一項名為 Northbank Place 的多用途發展項目的一部分。該發展項目包括385個住宅公寓，約10,000平方米的辦公空間，若干零售商舖／餐館店舖，以及432個停車位。其中196個停車位作為公共停車場經營，並構成本估值的基準。停車場部分已於二零零九年九月完成。		
業權概況：	永久業權 — 139個停車地塊構成 Volume 11131 Folio 008部分。 租賃業權 — 57個停車位位於租賃自維多利亞州政府的土地之上，租期38年，自二零零八年起，附有兩項21年選擇權年期。 產權負擔 — 各種通行及服務地役權權利。		
永久業權業主：	Care Park Group Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司) (139個永久業權停車位)		
土地／政府地租：	每年1.00澳元 (57個租賃停車位)		
城市規劃：	墨爾本規劃計劃 — 「中心城區1，零售核心區外部」		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	10,100,000 澳元	市場收益率	8.00%
		每個停車位的租金估值	51,531 澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十八日進行		

**4. WATERGATE, 767 BOURKE STREET, DOCKLANDS, VIC, AUSTRALIA**

位置：	位於 Melbourne Docklands 轄區的 Batman's Hill，若干最近竣工的主要辦公室樓宇的步距以內，及位於 Etihad Stadium 對面。		
物業概況：	特別建造的包括114個停車位(113個分段)的分層公共停車場，位於一幢於二零零五年初落成的擁有約315個房間以及約1,300平方米的底層零售空間的20層公寓大樓的首層以下。		
業權概況：	永久業權 — Volume 10925 Folios 766–878 (包括首尾在內)，詳述於分段計劃501391P的地段1C–12C、15C–43C、46C–49C及54C–121C。 產權負擔 — 有關使用僅作為停車場用途的物業的第173節協議。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無		
城市規劃：	墨爾本規劃計劃 — 「Docklands 3」區		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	4,750,000 澳元	市場收益率	7.50%
		每個停車位的租金估值	41,667 澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十八日進行		

**5. 360 ST KILDA ROAD, MELBOURNE, VIC, AUSTRALIA**

位置：	位於著名 St Kilda Road 商業／住宅區，在 St Kilda Road 西側的 Royal Domain Plaza 住宅開發項目之下，距墨爾本中心商業區以南約1.5公里。該停車場可經 Wells Street 進入，周邊為各種商業、住宅及零售物業。		
物業概況：	86個獨立業權停車位。於一九七五年進行裝修工程。		
業權概況：	永久業權 — Volume 10600 Folios 089-175 (包括首尾在內)，詳述於分段計劃419703E地段1D至86D。 產權負擔 — 可進入鄰近停車場的通行權。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無		
城市規劃：	菲臘港規劃計劃 — 「商業5」區。		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	1,850,000澳元	市場收益率	8.00%
		每個停車位的租金估值	21,512澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十七日進行		

**6. CENTRAL SQUARE, DANA STREET, BALLARAT, VIC, AUSTRALIA**

位置：	所述物業位於區域城市巴拉瑞特的 Dana Street 及 Doveton Street 西北角落。巴拉瑞特位於墨爾本以西約100公里。		
物業概況：	所述物業包括著名的多層停車場，包括12層約502個停車位，該物業鄰近 Central Square Shopping Centre，內有 Myer Department Store 及約40個特產商舖。於一九八一年進行裝修工程。佔地面積約2,898平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 10951 Folio 752，詳述於分段計劃529677N地段1業權負擔 —		
	a) 鄰近停車場的通行權。		
	b) 第173節協議規定須進行的工程(現已進行)。		
永久業權業主：	Ballarat Central Car Park Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無		
城市規劃：	巴拉瑞特規劃計劃 — 「商業1」區		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	2,450,000澳元	市場收益率	9.00%
		每個停車位的租金估值	4,880澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十二日進行		



**7. 2-6 MUNDY STREET, BENDIGO, VIC, AUSTRALIA**

位置：	位於班地戈區域城市中心商業區內的 Mundy Street。班地戈位於墨爾本中心商業區西北約130公里。		
物業概況：	所述物業包括一個擁有44個停車位的不規則瀝青露天停車場。佔地面積約1,359平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 10488 Folio 371-374 (包括首尾在內)，詳述於業權計劃16318R地段1-4。 永久業權 — Volume 8294 Volume 508，詳述於業權計劃583703V地段1。 產權負擔 — 無。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無		
城市規劃：	大班地戈規劃計劃 — 「商業1」區		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每平方米土地面積(潛在開發地點)的租金估值。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	1,100,000澳元	土地價值 每個停車位的租金估值	800澳元每平方米 25,000澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十二日進行		

**8. 15-23 LANGHORNE STREET, DANDENONG, VIC, AUSTRALIA**

位置：	所述物業包括位於丹頓農市中心 Hub Arcade 內的分層停車場。		
物業概況：	位於一項寫字樓及零售開發項目第2層及第3層的合共165個露天停車位及有蓋停車位。約於一九七五年進行裝修工程。佔地面積約4,596平方米。		
業權概況：	永久業權 — 詳述於分層地權圖32395Q Volume 9902 Folio 822, Unit 67 (116個停車位)。 租賃業權 — 自 Body Corporate 租賃99年，租賃於二零八八年屆滿(49個停車位) 產權負擔 — 各種地役權，包括通行權、給排水及排污。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司) (永久業權停車位)		
土地／政府地租：	每年1.00澳元(租賃停車位)。		
城市規劃：	大丹頓農規劃計劃 — 「綜合開發區」 — 表2		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	1,250,000澳元	市場收益率	9.00%
		每個停車位的租金估值	7,576澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十七日進行		

**9. 14-40 STEWART STREET, SHEPPARTON, VIC, AUSTRALIA**

位置：	位於 Stewart Street 南側，距謝珀頓中心商業區內 Maude Street Mall 以東約250米。		
物業概況：	所述物業包括一個多層停車場，在地庫、首層及以上六層提供326個停車位。於一九七一年進行裝修工程。佔地面積約2,716平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 4963 Folio 501、Volume 4281 Folio 195、Volume 4437 Folio 356、Volume 8800 Folio 444、Volume 8632 Folio 508 產權負擔 — 第173節協議有關繼續作為停車場營運及進行升級工作。		
永久業權業主：	Shepparton Car Park Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	大謝珀頓規劃計劃 — 「商業1」區		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	1,950,000 澳元	市場收益率 每個停車位的租金估值	8.50% 5,821 澳元
視察：	R Scrivener, FAPI 於二零一二年四月十四日進行		

**10. 521 TOORAK ROAD, TOORAK, VIC, AUSTRALIA**

位置：	位於 Toorak 一個名為 Toorak Place 的多用途發展項目內，距墨爾本中心商業區東南約6公里。停車場部分正對通過 Toorak Place 後面的 Jackson Street，與 Toorak Road 平行。該區為著名混合多用途區，包括沿 Toorak Road 的流行零售商業區及相關零售設施，包括 Toorak Place 開發項目內的 Safeway 超級市場。		
物業概況：	一個擁有60個停車位的商業停車場內的48個單獨業權停車位。於二零零六年進行裝修工程。		
業權概況：	永久業權 — Volume 10896, Folios 196–230, 328–330 及394–403 (包括首尾在內)，詳述於分段規劃527035的地段12–49 及58–67。 產權負擔 — 第173節協議有關物業用作停車場用途。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	斯多寧頓規劃計劃 — 「商業用途1」區		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	1,050,000澳元	市場收益率	8.00%
		每個停車位的租金估值	21,875澳元
視察：	T Preece, AAPI 於二零一二年四月十七日進行		

**11. QUADRANT PLAZA, 94-98 YORK STREET, LAUNCESTON, TAS, AUSTRALIA**

位置：	位於朗塞斯頓中心商業區東南部，毗鄰零售區，與 York Street 及 Coulter Court 相對。		
物業概況：	該有關物業包括一個帶有地下零售店舖的八層分層停車場建築。該停車場有合共396個大部分有蓋的停車位。零售商場現時包括10項租賃，涉及合共約1,690平方米，包括 Care Park 管理辦事處。於一九八七年前後進行裝修工程。佔地面積約3,333.8平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 31824 Folio 1，詳述於計劃31824地段1。永久業權 — Volume 34252 Folio 2，詳述於圖表34252地段2。 產權負擔 — 各種須承擔義務及受益的地役權，包括通行權及提供電力服務。		
永久業權業主：	Quadrant Plaza Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無		
城市規劃：	朗塞斯頓市規劃計劃 — 「中心商業區」區		
現有用途：	商業停車場及零售商舖。		
外部租賃：	The Grain Grocer、Gemeni Medical Services、Petrach's Bookshop、Work Solutions Australia、NNT Uniforms、Artistry Hairdresser、Muffin Kitchen 及 Toyworld。		
	平均租賃年期：	2.6年	
	檢討租金方法：	根據消費者價格指數每年變動	
	過往租金收入：	每曆月17,555澳元	
	減不可收回開支：	每曆月6,714澳元	
	過往(及市場)淨收入：	每曆月10,841澳元	
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	4,350,000澳元	市場收益率	8.50%
		每個停車位的租金估值 (不包括零售)	7,859澳元
視察：	G Lippelgoes, AAPI 於二零一二年四月五日進行		

**12. 124 YORK STREET, LAUNCESTON, TAS, AUSTRALIA**

位置：	位於朗塞斯頓中心商業區南部 York Street 北面。該物業毗鄰朗塞斯頓的主要零售中心 Brisbane Street Mall。		
物業概況：	瀝青露天停車場，可為約50部標準尺寸車輛提供停車位。佔地面積約1,252平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 33521 Folio 1，詳述於圖表33521地段1。 產權負擔 — 無。		
永久業權業主：	124 York Street Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	朗塞斯頓市規劃計劃 — 「中心商業區」區		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃	無。		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	1,800,000澳元	市場收益率	8.00%
		每個停車位的租金估值	36,000澳元
		每平方米土地的租金估值	1,437澳元
視察：	G Lippelgoes, AAPI 於二零一二年四月五日進行		

**13. WILLIS STREET, LAUNCESTON, TAS, AUSTRALIA**

位置：	位於朗塞斯頓中心商業區東北部，毗鄰零售及商業區。		
物業概況：	36個瀝青露天停車位。		
業權概況：	永久業權 — Volume 156397 Folio 1，詳述於分層地權圖下156397地段1。 產權負擔 — 無。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	朗塞斯頓市規劃計劃 — 「商業」區。		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃	無。		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	540,000澳元	市場收益率	7.50%
		每個停車位的租金估值	15,000澳元
視察：	G Lippelgoes, AAPI 於二零一二年四月五日進行		

**14. MELVILLE STREET, HOBART, TAS, AUSTRALIA**

位置：	位於霍巴特中心商業區綜合區 Melville Street 西北側，距霍巴特中心零售區西側約500米。		
物業概況：	該物業包括一幅矩形地塊，擁有可提供40個停車位的瀝青露天停車場。佔地面積約890平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 242159 Folio 1，詳述於計劃242159地段1。 產權負擔 — 無。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	霍巴特市規劃計劃，「住宅1」區。		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	690,000澳元	市場收益率	7.00%
		每個停車位的租金估值	17,250澳元
視察：	R Steedman, AAPI 於二零一二年四月四日進行		



**15. 9-23 WATCHORN STREET, HOBART, TAS, AUSTRALIA**

位置：	位於霍巴特中心商業區 Watchorn Street 東北側，在 Liverpool Street 以南及 Bathurst Street 以北之間，距霍巴特中心零售區西南側約200米。		
物業概況：	該物業為一幅矩形地塊，包括可容納36個停車位的瀝青露天停車場。佔地面積約820平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 29586 Folio 4，詳述於計劃29586地段4。 產權負擔 — 進入鄰近物業的車道地役權。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	霍巴特市規劃計劃，「中央商業及行政」區。		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無。		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	1,100,000澳元	市場收益率	7.50%
		每個停車位的租金估值	31,429澳元
視察：	R Steedman, AAPI 於二零一二年四月四日進行		

**16. 9 FENTON STREET, DEVONPORT, TAS, AUSTRALIA**

位置：	位於 Fenton Street 與 Stewart Street 西北部，鄰近 Devonport 中心商業區。		
物業概況：	瀝青水泥停車場，為約23部標準尺寸車輛提供停車位。佔地面積約615平方米。		
業權概況：	永久業權 — Volume 129295 Folio 1，詳述於計劃129295地段1。 產權負擔 — 無。		
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	Devonport 及 Environs 規劃計劃，「封閉式住宅」區。		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無。		
估值方法：	以直接比較法按每平方米土地的租金估值。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	250,000澳元	每平方米土地的租金估值 每個停車位的租金估值	406澳元每平方米 10,870澳元
視察：	G Lippelgoes, AAPI 於二零一二年四月四日進行		

**17. 344 QUEEN STREET, BRISBANE, QLD, AUSTRALIA**

位置：	該物業位於與布里斯本GPO距離200米的辦公區內。該物業位於一幢21層辦公大廈內的地下層。首層零售設施可提供予 Queen Street。		
物業概況：	位於一幢辦公大樓地庫分層停車場，提供18個單位停車位及35個多位停車位（最多停泊4輛車），連同停車場管理員辦事處。於一九六七年進行裝修工程。初始佔地面積約1,290平方米。		
業權概況：	永久業權 — Title Reference 18071152，詳述於 Lot 1BUP 10464 產權負擔 — 無。		
永久業權業主：	344 Queen Car Park Pty Ltd (貴公司之非全資附屬公司)		
土地／政府地租：	無。		
城市規劃：	多用途中心MP1 — 城市中心		
現有用途：	商業停車場。		
外部租賃：	無。		
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。		
估值日：	二零一二年三月三十一日		
市值：	3,050,000 澳元	市場收益率 每個停車位的租金估值	8.00% 57,547 澳元
視察：	I Hill, AAPI 於二零一二年四月十七日進行		

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則、購回守則及收購守則之規定而編製，以提供有關本集團之資料。

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關發行人之資料；董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他未載於本通函內之事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有誤導成份。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本通函表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，並概無遺漏任何其他未載於本通函內之事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨完成後之法定及已發行股本如下：

法定： 港幣

<u>4,000,000,000</u>	股，於最後實際可行日期及於完成時	<u>400,000,000.00</u>
----------------------	------------------	-----------------------

已發行及繳足：

1,959,757,076	股，於最後實際可行日期	195,975,707.60
<u>230,000,000</u>	股，將予購回	<u>23,000,000.00</u>

<u>1,729,757,076</u>	股股份，於完成時	<u>172,975,707.60</u>
----------------------	----------	-----------------------

所有已發行股份在所有方面(包括有關投票、股息及退回資本之權利)相互間具有同等地位。

自二零一二年三月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)至最後實際可行日期，本公司概無發行或購回任何股份。

於該公佈日期前兩個財政年度，本公司資本並無進行重組。

於二零一零年三月，本公司發行本金額為港幣800,000,000元之3.625厘可換股債券（「二零一五年債券」）。二零一五年債券持有人有權於截至二零一五年二月二十八日止期間按初步換股價每股港幣3.41元（可因發生日期為二零一零年二月二十六日之本公司發售通函所述之事件而予以調整，例如(1)股份合併、拆細或重新分類；(2)溢利或儲備資本化；(3)向股東作出分派；(4)就股份進行供股；(5)就其他證券進行供股；(6)以低於當前市價之代價發行股份；(7)因轉換而發行其他證券或以低於當前市價之代價發行其他證券；(8)修訂換股權；(9)向股東提呈其他發售事項或(10)其他被視為屬適用之事件）將可換股債券轉換為股份。債券持有人可要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分二零一五年債券連同應計利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日後及到期前按本金額贖回未償還二零一五年債券連同應計利息。任何餘下未償還債券將於到期日按面值贖回。於最後實際可行日期，換股價調整為每股港幣3.3元。

二零一五年債券於聯交所上市（股份代號：4317）。發行二零一五年債券之詳情於本公司日期為二零一零年二月二十六日之通函中披露。於最後實際可行日期，發行在外之二零一五年債券之本金為港幣33.5百萬元。

本公司根據二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行董事及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權，以認購股份。

於最後實際可行日期，根據購股權計劃尚未行使之購股權之股份數目為24,650,000股，佔該日已發行股份之約1.26%。未經股東事先批准，根據購股權計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超過於任何時間之已發行股份之10%。在未獲得股東事先批准前，於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及之已發行及將予發行之股份數目，不得超過任何時間之已發行股份之1%。

接納所授出之購股權須支付每份購股權港幣1元。購股權可於其獲接納當日起計10年內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份之面值。

於二零零四年十月二十一日按初步行使價每股港幣2.075元、於二零零六年八月二十五日按初步行使價每股港幣3.290元及於二零零九年五月八日按初步行使價每股港幣1.500元授出之購股權之詳情如下：

承授人類別	授出日期	行使價 港幣	於最後實際 可行日期 發行在外	行使期
<i>高級管理層</i>				
孔祥達	二零零九年五月八日	1.500	1,850,000	二零零九年九月十六日至二零一九年九月十五日
			1,850,000	二零一零年九月十六日至二零一九年九月十五日
			1,850,000	二零一一年九月十六日至二零一九年九月十五日
			<u>1,850,000</u>	二零一二年九月十六日至二零一九年九月十五日
			<u>7,400,000</u>	
陳志興	二零零四年十月二十一日	2.075	500,000	二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			1,800,000	二零零八年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			<u>2,000,000</u>	二零零九年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			<u>4,300,000</u>	
莫貴標	二零零四年十月二十一日	2.075	1,200,000	二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			1,800,000	二零零八年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			<u>2,000,000</u>	二零零九年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			<u>5,000,000</u>	
其他僱員(合共)	二零零四年十月二十一日	2.075	250,000	二零零四年十一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			425,000	二零零六年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			1,075,000	二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			2,275,000	二零零八年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			<u>2,975,000</u>	二零零九年一月一日至二零一四年十月二十日 <sup>(1)</sup>
			<u>7,000,000</u>	
其他僱員(合共)	二零零六年八月二十五日	3,290	450,000	二零零九年一月一日至二零一六年八月二十四日 <sup>(2)</sup>
			<u>500,000</u>	二零一零年一月一日至二零一六年八月二十四日 <sup>(2)</sup>
			<u>950,000</u>	
			<u>24,650,000</u>	

附註：

- (1) 將到期日由二零一零年十二月三十一日延遲至二零一四年十月二十日已獲股東於二零一零年八月四日舉行之股東週年大會上批准。
- (2) 將到期日由二零一零年十二月三十一日延遲至二零一六年八月二十四日已獲股東於二零一零年八月四日舉行之股東週年大會上批准。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無影響股份之任何其他購股權、認股證及其他可換股證券或權利。

於緊接公佈日期前兩年期間，本公司因作出以股代息分派而發行新股份。下表載列新股份的發行詳情：

發行日期	已發行 股份數目	每股發行價 (港幣)	總值 (港幣百萬元)
二零一零年九月六日	6,051,909	2.28	13.8
二零一一年二月十六日	9,902,383	2.04	20.2
二零一一年十月三十一日	31,330,600	1.452	45.6
二零一二年二月十日	10,163,917	1.09	11.1

### 3. 市價

下表列示股份於(i)最後實際可行日期前之有關期間聯交所各曆月最後一個交易日；(ii)該公佈日期前之最後營業日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股股份 收市價 港幣
二零一一年十月三十一日	1.37
二零一一年十一月三十日	1.04
二零一一年十二月三十日	1.10
二零一二年一月三十一日	1.21
二零一二年二月二十九日	1.51
二零一二年三月三十日	1.39
二零一二年四月十三日(為該公佈日期前之最後營業日)	1.38
二零一二年四月三十日	1.42
二零一二年五月三十一日	1.35
最後實際可行日期	1.41

於有關期間在聯交所記錄之每股最高及最低收市價分別為二零一一年二月二十九日之港幣1.51元及二零一一年十一月三十日與二零一一年十二月十九日之港幣1.04元。

#### 4. 董事權益

於最後實際可行日期，以下本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下(a)須遵照證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須遵照證券及期貨條例第352條之規定載入該條例所述之登記冊；或(c)須遵照本公司採納之董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之長倉及短倉之權益：

##### (a) 股份及相關股份之長倉

董事姓名	身份	佔相關	
		所持普通股 數目	已發行股本 概約百分比*
丹斯里拿督邱達昌	實益擁有人	13,607,249	0.69%
	配偶權益	557,000 <sup>(i)</sup>	0.03%
	受控法團權益	685,862,201 <sup>(i)</sup>	35.00%
邱達成	實益擁有人	10,373	0.00%
	受控法團權益	5,301,849 <sup>(ii)</sup>	0.27%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	受控法團權益	3,877,218 <sup>(iii)</sup>	0.20%

附註：

- (i) 685,849,880股及12,321股股份分別由丹斯里拿督邱達昌全權控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有及557,000股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 1,424,631股及3,877,218股股份分別由邱達成先生全權控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生全權控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iii) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生全權控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於最後實際可行日期之已發行股份數目。

##### (b) 購股權

於最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃向董事授予任何購股權。



## (c) 於相聯法團之權益

於最後實際可行日期，董事於本公司之相聯法團股本中之權益如下：

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
丹斯里拿督邱達昌	麗悅	配偶權益	8,355 <sup>(i)</sup>	0.00%
		受控法團權益	1,469,773,254 <sup>(i)</sup>	73.49%
	愛德企業有限公司	受控法團權益	250,000 <sup>(ii)</sup>	25.00%
邱達成	麗悅	實益擁有人	30	0.00%
		受控法團權益	78,423 <sup>(iii)</sup>	0.00%
邱達強	麗悅	受控法團權益	58,158 <sup>(iv)</sup>	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之受益人	825 <sup>(v)</sup>	8.25%

附註：

- (i) 7,773,254股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,462,000,000股麗悅股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約35.7%權益，因此被視作擁有該等麗悅股份權益。8,355股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。
- (iii) 20,265股及58,158股麗悅股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iv) 此等麗悅股份由邱達成先生及邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之受控法團權益內。
- (v) 此等Care Park Group Pty. Ltd.股份由Chartbridge Pty Ltd以The Craig Williams Family Trust之信託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為The Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以相關法團各自於最後實際可行日期之已發行股份數目。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有(a)須遵照證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(b)須遵照證券及期貨條例第352條載入該條例所述的登記冊；或(c)須遵照本公司採納之董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之長倉及短倉之權益。

#### (d) 服務合約

於最後實際可行日期，本公司之附屬公司Care Park Pty Ltd（「Care Park」）與Robert Belteky（「Belteky先生」）於二零零九年七月二十七日訂立之僱傭合約（「股務合約」）仍然有效。根據服務合約，Belteky先生獲委任為Care Park及其附屬公司的董事總經理，自二零零九年七月二十七日起為期10年。Belteky先生目前根據服務合約收取年薪300,000澳元（相等於約港幣2,340,000元），惟須每年接受檢討。此外，倘達到Care Park董事會（「CP董事會」）定下的表現、財務及經營目標，Belteky先生每年可獲CP董事會酌情授出表現獎金最多100,000澳元（相等於約港幣780,000元）。

於最後實際可行日期，除服務合約外，本集團各董事或建議董事與本集團任何成員公司之間並無現有或建議訂立之服務合約，但不包括於一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須作出補償（法定補償除外）之合約。

於最後實際可行日期，董事概無與本集團或本公司之聯營公司訂立任何有效之服務合約，(i)有關服務合約（包括持續及固定任期合約）於該公佈日期前六個月內訂立或修訂；(ii)有關服務合約為持續合約，通知期達12個月或以上；或(iii)有關服務合約屬固定任期合約，有效期為12個月以上（不論通知期長短）。

#### (e) 於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

#### (f) 於合約及安排之權益

除本文件所披露者外，董事概無在就本集團業務而言屬重大而於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排中擁有重大權益。

誠如本公司與麗悅於二零一一年十月十一日刊發的聯合公佈，於二零一一年十月十一日，麗悅之全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd（「Subang Jaya」）與Mayland Valiant Sdn Bhd（「Mayland Valiant」）訂立協議，內容有關聯合發展本集團之Grand Dorsett Subang Hotel所位於的地塊之若干部分。Mayland Valiant負責發展活動及於

其後銷售1,989個單位。Subang Jaya將有關收取發展項目的50%損益。Mayland Valiant由Malaysia Land Properties Sdn Bhd (「**Mayland Properties**」)全資擁有，而Mayland Properties則為由丹斯里拿督邱達昌(本公司之執行董事、主席兼行政總裁及麗悅之非執行董事兼主席)擁有大部分權益的公司Prestige Aspect Sdn Bhd之全資附屬公司。丹斯里拿督邱達昌亦為Mayland Properties之行政總裁。

**(g) 於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

**5. 主要股東**

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有須遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之長倉或短倉。

主要股東姓名	身份	擁有權益之普通股數目	佔相關已發行股本概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	685,849,880 <sup>(i)</sup> (長倉)	35.00%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	559,505,933 <sup>(ii)</sup> (長倉)	28.5%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.65%
	受控法團權益	141,060,351 <sup>(iii)</sup> (長倉)	7.20%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(iii)</sup> (長倉)	0.08%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事權益」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 根據收購守則，於最後實際可行日期，Penta為邱氏家族之假定一致行動人士，但由於完成時其股權將減少至本公司經削減已發行股本約19.1%，根據收購守則，其將於完成後不再為邱氏家族之假定一致行動人士。據董事所悉，於最後實際可行日期，由Penta擔任投資顧問之基金及管理賬戶於559,505,933股股份及相當於13,515,764股相關股份之衍生權益中擁有權益。

(iii) 141,060,351股股份由邱德根先生控制的多間公司持有，1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於最後實際可行日期之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司作出披露之長倉或短倉。

## 6. 買賣

(a) 於二零一一年六月二十七日及二零一一年十一月二十四日，本公司分別宣佈，董事會決議向股東建議派發／宣派截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣5仙（「末期股息」）及截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1仙（「中期股息」），將以繳足新股份（「代息股份」）方式派付，股東可選擇收取現金以代替全部或部分應得代息股份。根據以股代息計劃，代息股份乃分別於二零一一年十月三十一日及二零一二年二月十日按實際發行價每股代息股份港幣1.452元及每股代息股份港幣1.09元配發予股東（包括邱氏家族之部分成員，如丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及邱達強先生）。邱氏家族各成員認購代息股份之詳情載於下表。

邱氏家族成員姓名	於二零一一年 十月三十一日 認購之代息 股份數目	於二零一二年 二月十日 認購之代息 股份數目
邱德根先生	4,655,701	1,283,089
邱裘錦蘭女士	53,578	14,765
丹斯里拿督邱達昌	23,072,918	6,358,806
吳惠平女士	0	0
邱達成先生	48,515	13,045
邱達強先生	0	0
邱達生先生	34,169	9,416
邱達偉先生	0	0
邱美琪小姐	24,013	6,618
邱達根先生	1,957	0
<b>總計</b>	<b>27,890,851</b>	<b>7,685,739</b>

- (b) 本公司已於有關期間內兩個交易日場內購回若干本金總額為港幣30,000,000元之二零一五年債券(「可換股債券購回」)。於二零一五年債券持有人於二零一二年三月五日行使認沽期權後，本公司已於二零一二年三月五日贖回本金總額為港幣649,500,000元之部分二零一五年債券(「可換股債券贖回」)。可換股債券購回及可換股債券贖回乃依據二零一五年債券之條款作出。可換股債券購回及可換股債券贖回之詳情載於下表。

購回日期	有關金額 (港幣)
二零一一年十一月三日	10,000,000
二零一一年十二月十二日	20,000,000
<b>總計</b>	<b>30,000,000</b>

贖回日期	有關金額 (港幣)
二零一二年三月五日	649,500,000

- (c) 新百利有限公司(「新百利」)為本公司有關股份購回及清洗豁免方面的財務顧問。The CorporActive Fund Limited(「該基金」)之投資經理為新百利之同系附屬公司，該基金於最後實際可行日期擁有585,000股股份。

## 7. 額外權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，Sumptuous一致行動集團並無取得就投票贊成或反對批准股份購回協議及據此擬進行之交易及／或清洗豁免之決議案作出之不可撤回承諾。
- (b) 於最後實際可行日期，並無涉及Sumptuous一致行動集團之任何成員公司訂立之本公司有關證券之已發行衍生工具。
- (c) 於最後實際可行日期，並無就有關股份或Sumptuous一致行動集團任何成員公司之股份作出可能對股份購回或清洗豁免而言屬重大之安排(不論以選擇權、彌償或其他方式)。
- (d) 於最後實際可行日期，Sumptuous一致行動集團或Sumptuous一致行動集團任何成員公司並無訂立涉及彼可能或不可能援用或尋求援用股份購回協議或清洗豁免之前提條件或條件情況之其他協議或安排。
- (e) 於最後實際可行日期，Sumptuous一致行動集團之任何成員公司並無借入或借出本公司有關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

- (f) 於最後實際可行日期，Sumptuous一致行動集團與其他人士之間概無就股份購回及／或清洗豁免有關之股份轉讓、抵押或質押而訂立任何協議、安排或協定。
- (g) 除於本附錄四「董事權益」及「買賣」各節所披露者外，Sumptuous一致行動集團、Sumptuous之唯一股東及唯一董事及董事及任何代表董事行事之一致行動人士於最後實際可行日期概無持有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具，且於有關期間，Sumptuous一致行動集團、Sumptuous之唯一股東及唯一董事及董事及任何代表董事行事之一致行動人士概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具以換取價值。
- (h) 於最後實際可行日期，概無任何人士已不可撤回地承諾將投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案。
- (i) 於最後實際可行日期，Sumptuous一致行動集團與任何人士之間概無任何屬收購守則第22條附註8所指類型之安排，且於有關期間，有任何屬收購守則第22條附註8所指類型之安排之人士概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具以換取價值。
- (j) 本公司於最後實際可行日期並未持有亦未於有關期間買賣Sumptuous任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (k) 於有關期間，概無董事買賣Sumptuous任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (l) 除本附錄四所披露者外，於最後實際可行日期，概無(i)本公司之附屬公司；(ii)本公司或本公司附屬公司之退休金基金；及(iii)本公司之任何顧問(如收購守則第(2)類「聯繫人士」之定義所規定)於本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (m) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或任何按收購守則項下第(1)、(2)、(3)及(4)類「聯繫人士」之定義屬本公司聯繫人士之人士之間有任何屬收購守則第22條附註8所指類型之安排。
- (n) 基於收購守則、購回守則及上市規則的規定，丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及邱達強先生(均為董事及Sumptuous一致行動人士)須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，概無其他董事持有任何股份，並因此將無資格於股東特別大會上投票。
- (o) 於有關期間，概無本公司、任何董事或任何董事之一致行動人士已借入或借出本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (p) 本公司將不會就失去於本集團任何成員公司擔任之職務或就股份購回協議及／或清洗豁免向任何董事提供任何利益作為補償。

- (q) 於最後實際可行日期，任何董事概無與任何其他人士訂立以股份購回及／或清洗豁免之結果為條件或對其加以依賴或以其他方式與股份購回及／或清洗豁免有關連之協議或安排。
- (r) 於最後實際可行日期，除本附錄第4(f)項所披露者外，Sumptuous一致行動集團之任何成員公司並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。
- (s) 於最後實際可行日期，Sumptuous一致行動集團之任何成員公司與和股份購回及／或清洗豁免有任何關連或對其加以依賴之任何董事、近期董事、股東或近期股東並無訂立任何協議、安排或協定(包括任何補償安排)。
- (t) 除本附錄「買賣」一節所披露者外，於最後實際可行日期，與本公司有關連之基金經理並無酌情管理本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司均無涉及任何重大訴訟或仲裁或可能成為任何重大訴訟之一方，且據董事所知悉，本公司或其任何附屬公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

下列合約(並非本集團從事或擬從事的日常業務中訂立之重大或可能屬重大之合約)為本集團於緊隨該公佈日期前兩年之日期至最後實際可行日期止期間訂立之合約：

- (a) 就本公司之附屬公司遠東發展有限公司(「遠東發展」)以代價港幣1.00元向 Havena Holdings Limited (「Havena」) 轉讓一股 Excel Chinese International Limited 股份所訂立日期為二零一零年五月五日之買賣單據；
- (b) 就遠東發展以代價港幣10,000.00元向 Havena 轉讓10,000股 Hong Kong (SAR) Hotel Limited 股份所訂立日期為二零一零年五月二十八日之買賣單據；
- (c) 就本公司之附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司以代價人民幣240,000元向本公司之附屬公司上海錦秋房地產有限公司轉讓 Ching Chu Shanghai Trading Market Operations and Management Co., Ltd. 之48%股權所訂立日期為二零一零年六月七日之股權轉讓協議；
- (d) 就遠東發展以代價港幣2.00元向 Havena 轉讓兩股嘉誼管理有限公司股份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之買賣單據；
- (e) 就遠東發展以代價港幣1.00元向 Havena 轉讓一股 Panley Limited 股份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之買賣單據；
- (f) 就遠東發展以代價港幣2.00元向 Havena 轉讓兩股 Ruby Way Limited 股份所訂立日期為二零一零年八月二十七日之買賣單據；

- (g) 就本公司之附屬公司 Madison Lighters & Watches Company Limited 以代價1.00新加坡元向本公司之附屬公司 Tang Hotel Investments Pte. Ltd. 轉讓一股 Tang Hotel Pte. Ltd. 股份所訂立日期為二零一零年八月三十日之股份過戶表格；
- (h) 麗悅、周大福代理人有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司(「瑞士信貸」)、摩根士丹利亞洲有限公司(「摩根士丹利」)及蘇格蘭皇家銀行香港分行(「蘇格蘭皇家銀行」)於二零一零年九月二日訂立之企業投資者協議，據此，周大福代理人有限公司同意以代價港幣100百萬元認購麗悅之發售股份；
- (i) Ample Bonus Limited與本公司以麗悅為受益人而於二零一零年九月十日簽訂之彌償保證契據。根據彌償保證契據，本公司及Ample Bonus Limited同意(其中包括)向麗悅及其公司集團提供彌償保證，並確保彼等可就由於或就有關於麗悅股份的全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或利潤及／或收購的資產的索償而導致其資產貶值或減值，或負債增加、或麗悅任何公司集團的稅項的任何濟助、社會保障責任及／或退休福利有任何損失或減損獲得彌償保證；
- (j) 丹斯里拿督邱達昌與本公司以麗悅為受益人而於二零一零年九月十日簽訂之不競爭承諾契據。根據不競爭承諾契據，本集團及丹斯里拿督邱達昌同意(其中包括)不會從事或涉及任何直接或間接與麗悅的業務構成或可能構成競爭的業務，且於特定限制期內不會直接或間接招攬及僱用任何麗悅的人員、供應者及管理人員離職；
- (k) 就遠東發展以代價港幣2.00元向 Havena 轉讓兩股遠東發展有限公司股份所訂立日期為二零一零年九月十三日之買賣單據；
- (l) 就麗悅以代價1.00美元向遠東發展轉讓一股 Giovanna Holdings Limited 股份所訂立日期為二零一零年九月十四日之轉讓文據；
- (m) 就遠東發展以代價1.00美元向麗悅轉讓一股 Full Benefit Limited 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (n) 就遠東發展以代價1.00美元向麗悅轉讓一股 Havena 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (o) 就遠東發展以代價1.00美元向麗悅轉讓一股 Wonder China Investments Limited 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (p) 就遠東發展以代價2.00美元向麗悅轉讓兩股 Jade River Profits Limited 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (q) 就遠東發展以代價1.00美元向麗悅轉讓一股Rosicky Limited股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之轉讓文據；
- (r) 就 FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd. 以代價人民幣5,000,000.00元向麗悅轉讓5,000,000股 Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之證券過戶表格；
- (s) 就 Madison Lighters & Watches Company Limited 以代價2.00新加坡元向麗悅轉讓兩股 Tang Hotel Investments Pte. Ltd. 股份所訂立日期為二零一零年九月十七日之股份過戶表格；



- (t) 麗悅、本公司、Ample Bonus Limited、瑞士信貸、摩根士丹利、蘇格蘭皇家銀行、中國光大證券(香港)有限公司、大福證券有限公司及新鴻基國際有限公司於二零一零年九月二十七日就麗悅股份之香港公開發售訂立之包銷協議；
- (u) 股份購回協議；及
- (v) (i)本公司非全資附屬公司 Care Park Group Pty Ltd.、(ii)本公司全資附屬公司 FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Limited (「遠展澳洲」)、(iii) Warmlink Pty Limited (「Warmlink」)、Chartbridge Pty Limited (「Chartbridge」)、Deanne Pointon (統稱「少數股東」)及(iv) Far East Consortium (Australia) Pty Limited (為其本身及作為360 St Kilda Road Unit Trust 之受託人行事)、Royal Domain Towers Pty Limited (為其本身及作為370 St Kilda Road Unit Trust 之受託人行事)、Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited 及 Bradney Proprietary Limited (為其本身及作為265 Exhibition Street Unit Trust 之受託人行事)(均為本公司之間接全資附屬公司)於二零一二年五月十六日訂立之更改契據(「更改契據」)。根據更改契據，訂約方同意更改其於二零零九年五月七日訂立之股東協議之若干條款。更改之條款包括(其中包括)(i)將 Warmlink 及 Deane Pointon 之認沽權及遠展澳洲之認購權的行使期從二零一三年延長至二零一六年及(ii)分別取消 Chartbridge 及遠展澳洲對第四週年認沽權及二零一三年認購權之行使權。

## 10. 專家及同意書

- (a) 以下為已提供意見或函件並載入本通函之專家(「專家」)，包括其各自之資格：

名稱	資格
天達融資	一間根據證券及期貨條例進行第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	獨立專業估值師
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. (「RHI」)	獨立專業估值師
Jones Lang LaSalle Property Consultant Pte Ltd (「JLL」)	獨立專業估值師
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd (「Savills」)	獨立專業估值師
Urbis Valuations Pty Ltd (「Urbis」)	獨立專業估值師
廣東正大聯合律師事務所	中國法律顧問

- | 名稱                  | 資格       |
|---------------------|----------|
| 上海吳坤律師事務所           | 中國法律顧問   |
| 湖北安格律師事務所           | 中國法律顧問   |
| 國浩律師成都事務所           | 中國法律顧問   |
| Syed Alwi, Ng & Co. | 馬來西亞法律顧問 |
- (b) 於最後實際可行日期，概無專家直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無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（不論是否可依法強制執行）。
- (c) 於最後實際可行日期，專家已各自就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按各自所載之形式及內容於本通函收錄其各自之意見或函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 備查文件

以下文件自本通函日期至股東特別大會日期（包括該日），(i)於正常營業時間內（星期六、星期日及公眾假期除外），在本公司位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓之主要辦事處；(ii)證監會之網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii)本公司之網站([www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk))，可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及組織章程細則；
- (b) Sumptuous之章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度之年報，以及本公司截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 天達融資函件，載有其致獨立董事委員會及無利益股東之意見，全文載於本通函「天達融資函件」一節；
- (f) 德勤•關黃陳方會計師行有關本集團未經審核備考財務資料之函件，全文載於本通函附錄二；

- (g) 戴德梁行、RHI、JLL、Savills及Urbis有關本集團之物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (i) 本附錄「服務合約」一段所載之服務合約；及
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (b) 新百利有限公司之註冊地址為香港中環遮打道3A號香港會所大廈10樓。
- (c) 天達融資之註冊地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室。
- (d) Sumptuous 及 Sumptuous 一致行動集團之其他成員公司(本通函董事會函件「對本公司股權架構的影響」一節列表附註一所載者)之地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，Sumptuous 之唯一股東兼董事為邱達昌。
- (e) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

# 股東特別大會通告



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

茲通告 Far East Consortium International Limited (「本公司」) 謹定於二零一二年七月二十日(星期五)上午十一時三十分或緊隨本公司於同日上午十一時正舉行的股東特別大會結束後(詳情載於本公司於二零一二年六月二十六日刊發的通函)假座香港灣仔皇后大道東387至397號麗都酒店一樓新華廳召開股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案為本公司之決議案(不論有否修訂)：

### 特別決議案

#### 1. 「動議

- (a) 確認、批准及追認 Penta Investment Advisers Limited (「Penta」) 與本公司就本公司以建議總代價港幣282,900,000元向Penta建議購買(「股份購回」)本公司已發行股本中230,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股(「購回股份」)訂立之日期為二零一二年四月十六日之股份購回協議(「股份購回協議」)(其副本註有「A」字樣且已提呈予股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)；
- (b) 批准股份購回及股份購回協議項下擬進行之交易；及
- (c) 授權本公司董事(「董事」)採取彼等認為屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜及簽立彼等認為屬必要、適宜或權宜之一切有關文件，藉以落實股份購回協議及其項下擬進行之交易並使上述各項生效。

### 普通決議案

2. 「動議根據香港收購及合併守則規則26豁免註釋1，批准豁免 Sumptuous Assets Limited 及與其一致行動之人士(「Sumptuous 一致行動集團」)因股份購回可能導致須向 Sumptuous 一致行動集團尚未擁有之本公司全部股份提出強制性收購建議之

# 股東特別大會通告

責任(「清洗豁免」)之有關條款，並授權董事採取彼等認為屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜及簽立彼等認為屬必要、適宜或權宜之一切有關文件，藉以落實與清洗豁免有關之任何事項並使之生效。

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

香港，二零一二年六月二十七日

註冊辦事處：

P.O. Box 1043, Ground Floor  
Caledonian House, Mary Street  
George Town  
Grand Cayman, Cayman Islands  
British West Indies

香港主要辦事處：

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

附註：

1. 為釐定本公司股東出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司自二零一二年七月十八日(星期三)至二零一二年七月二十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，未登記的股份持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年七月十七日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席以代表股東。
3. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須在股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並在會上投票。
4. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於大會就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人出席股東特別大會或其任何續會，則排名最先者方有權投票(不論親身或委派代表)。就此而言，排名先後乃以於本公司股東名冊中就有關聯名持有股份名列首位者為準。
5. 本通告所載決議案將於股東特別大會以投票方式表決。