
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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商、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，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。

本通函僅供參考用途，並不構成邀請或提出建議收購、購買或認購證券。



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)

有關建議分拆香港酒店產業信託 在聯交所主板上市 之非常重大出售事項

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
股東之獨立財務顧問



Kingsway Group

滙富融資有限公司

獨立董事委員會向股東發出之推薦建議函件及滙富融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件分別載於本通函第56頁及第57頁至第85頁。

本公司謹訂於二零零八年二月四日上午十時三十分假座香港灣仔皇后大道東389-397號麗都酒店1樓La Maison de l'Orient舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第218頁至第219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，惟無論如下須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）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分處，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。

二零零八年一月十八日

預期時間表

二零零八年

連優先發售配額股份的

最後買賣日期 一月二十八日(星期一)

除優先發售配額股份的

開始買賣日期 一月二十九日(星期二)

遞交連優先發售配額股份

過戶文件的最後期限 一月三十日(星期三)下午四時三十分

本公司暫停辦理股份

一月三十一日(星期四)至

過戶登記手續日期 二月四日(星期一)

交回股東特別大會適用

代表委任表格的最後期限 二月二日(星期六)上午十時三十分

確定優先發售配額的

記錄日期 二月四日(星期一)

股東特別大會 二月四日(星期一)上午十時三十分

本公司重新辦理股份過戶

登記手續日期 二月五日(星期二)

所有時間均指香港本地時間。

請注意上述時間表乃可予修改。如上述時間表作出修改，本公司將於實際可行情況下儘快刊登公佈。

目 錄

	頁次
預期時間表	i
董事會函件	
緒言	19
重組	20
分拆香港酒店產業信託	25
有關香港酒店產業信託之資料	27
進行分拆之原因及好處	44
所得款項用途	45
分拆本集團之財務影響	46
餘下集團之管理層討論及分析	46
餘下集團之財務及業務前景	52
上市規則之含義	52
本公司暫停辦理股份過戶登記手續	53
股東特別大會	53
推薦意見	54
其他資料	55
獨立董事委員會函件	56
滙富融資函件	57
附錄一 — 本集團之財務資料	86
附錄二 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	188
附錄三 — 該等酒店之估值報告	199
附錄四 — 一般資料	211
股東特別大會通告	218

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：

- 「收購費用」 指 不超過香港酒店產業信託直接或間接購買任何房地產之收購價(或按香港酒店產業信託持有所收購房地產之權益比例(倘適用))之1.0%或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之收購費用
- 「經調整總收入」 指 總收入減由有關酒店實際收取及計入總收入之下列收益：
- (a) 於有關酒店之日常業務過程中向客戶、客人或顧客作出之任何進賬、回佣或退款；
 - (b) 承租人就遺失或損壞商品(下文第(f)及(g)段並無涵蓋)收取之任何金額及進賬；
 - (c) 有關酒店之客人或顧客承擔及由有關酒店代表任何政府或稅務機關徵收之間接稅項，包括任何銷售稅、增值稅、貨物稅、收益稅、入場稅、娛樂稅、旅遊稅或類似費用(如適用)，惟僅該等稅項乃由承租人向該等政府或稅務機關實際支付或列賬；
 - (d) 銷售或其他出售變動承租人之貿易裝置、傢俱及設備或其他資本資產之任何所得款項；
 - (e) 就資本重置基金收取之任何利息；
 - (f) 任何罰款；
 - (g) 任何火險及附加承保範圍所得款項；
 - (h) 有關酒店之融資或再融資之任何所得款項；

釋 義

- (i) 有關酒店經營銀行賬目之任何利息；及
- (j) 承租人來自外匯活動之任何收益或虧損。

「經調整總額」

指 相當於基金單位(即於上市日期全部將發行及於市場流通之基金單位)乘以發售價之總額(可能為正數、零或負數):

- (a) 減根據香港公開發售應付每份基金單位之最低發售價(有關詳情將載於發售通函內),乘以於上市日期將發行及於市場流通之基金單位數目;及
- (b) (i) (倘經調整總額於計及第(b)項前為正數)減香港酒店產業信託或產業信託管理人因發售價按根據香港公開發售應付每份基金單位之最低發售價以上水平釐定而支付之費用、佣金及開支(包括但不限於任何及全部包銷佣金及額外獎勵費)之額外金額(有關詳情將載於發售通函內);或
- (ii) (倘經調整總額於計入第(b)項前為負數)加削減香港酒店產業信託或產業信託管理人應付之費用金額、佣金及開支總額,乃因發售價按香港公開發售應付每份基金單位之最低發售價下之水平最後釐定(其詳情將載於發售通函)

「協定收購價值」

指 就各酒店而言,賣方、受託人(作為香港酒店產業信託之受託人)及產業信託管理人根據產業信託控股公司買賣協議而協定該等酒店及相關預付租賃款項及傢俱、裝置及設備之收購價值,「協定收購價值」指協定收購價值總額

釋 義

「協定價值」	指	協定收購價值與經調整總額之總和
「評估值」	指	由獨立物業估值師對酒店及有關預付租賃款項及傢俱、裝置及設備於二零零七年十一月三十日評估之價值，載於本通函附錄三，而「評估值」指評估總值
「保證配額」	指	合資格股東有權申請優先發售之保留基金單位之配額
「認可」	指	根據證券及期貨條例第104條對香港酒店產業信託作出之認可
「平均房租」	指	期內酒店客房收益(包括有關服務費)除以同期內該等酒店之客房獲入住數目
「基本費用」	指	不超過於有關時間向產業信託管理人支付物業價值每年0.3%或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之基本費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般營業之日子(不包括星期日、公眾假期及於工作日上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至中午十二時正之任何時間在香港懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子)
「認購期權」	指	根據期權契約，本公司(代表本集團)將向產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)授出之認購期權，以要求餘下集團根據期權契約之條款向香港酒店產業信託出售各保留酒店(或有關保留酒店持有之公司之股份及股東貸款)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及經營之中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統操作步驟」	指	香港結算有關中央結算系統之操作步驟，包含有關中央結算系統之操作及功能之常規、步驟及行政規定，經不時經修訂者為準
「完成」	指	受託人(代表香港酒店產業信託)根據產業信託控股公司買賣協議完成買賣產業信託控股公司
「彌償保證契約」	指	由本公司以受託人為受益人(作為香港酒店產業信託之受託人)、產業信託控股公司及香港蘭桂坊酒店有限公司將訂立之承諾及彌償保證契約。
「稅務契約」	指	由賣方與FEC以受託人為受益人(代表香港酒店產業信託)及產業信託控股公司將訂立之稅務契約
「商標許可契約」	指	Dorsett Hotels & Resorts International Limited、產業信託管理人、出租人、產業信託控股公司及融資公司就擬授予產業信託管理人、各出租人、產業信託控股公司及融資公司之商標及服務標記許可權而將訂立之契約
「董事」	指	本公司之董事
「出售變現費用」	指	不超過香港酒店產業信託直接或間接出售或出售變現任何房地產之銷售價(或按香港酒店產業信託持有出售房地產之權益比例(倘適用))之0.5%或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之出售變現費用
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准分拆及其他有關事項
「現有借貸」	指	債務總額，不論為產業信託控股公司集團於緊隨完成前自身或所欠本集團(不包括產業信託控股集團)之未償還本金、利息或其他款項

釋 義

「融資」	指	擬批予融資公司之建議已抵押信貸融資合共港幣20億元(須於分拆完成前落實)，包括定期貸款融資及循環信貸融資
「FEC」或「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，一間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
「融資公司」	指	Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited，一間於香港註冊成立之公司
「固定租金」	指	承租人就各租約向有關出租人支付之固定租金，而「固定租金」指承租人就全部租約向出租人支付之固定租金總額
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「中央結算系統一般規則」	指	中央結算系統之一般規則，經不時經修訂者為準
「全球發售」	指	香港公开发售及國際發售（包括優先發售）
「經營毛利」	指	任何有關期間之經調整總收入超出相應期間之總經營成本之金額（如有）
「經營毛利率」	指	按經營毛利除以經調整總收入計算之百分比

釋 義

- 「總收入」 指 用於酒店管理協議及租約，指直接或間接來自有關酒店或使用或經營有關酒店任何性質之所有收益、收據及收入，包括但不限於總客房銷售、食品及飲料銷售、洗衣及乾衣服務收入、電話、互聯網、其他電訊服務、傳真服務、租金(包括營業額(如適用))或來自許可合約持有人、分承租人及許可專櫃商之其他款項，乃根據准許分租約及許可經營協議應付承租人(視情況而定)(但並非總收款)，而業務中斷所得款項、公眾負債、汽車負債、汽車的表面損毀、員工薪酬、僱員負債、忠誠(僱員之不誠實行為)、金錢及證券及其他類似營運保險及並無損害上述一般性之情況乃包括：
- (a) 來自該酒店或收取或接受訂單而已收或應收之所有款項，儘管於有關酒店或任何其他地方作出交付或表現；
 - (b) 由承租人就作出服務或已售貨物或由客戶、客人或主顧出售及支付而收取或徵收之所有服務費用，惟於計算總收益金額時並無扣除呆壞賬。
- 「本集團」 指 本公司及其附屬公司
- 「乙級高價酒店」 指 根據香港旅遊發展局之分類體系綜合評分介乎2.00至2.99之酒店，而評分乃根據設施、地點、員工房間比率、已收取酒店之房租及業務組合，各方面均以不同比重評估，而該組酒店根據此分類為香港第二最優質酒店之組合

釋 義

「香港酒店產業信託」	指	香港酒店產業信託，為一項將作為基金單位信託構成之集合投資計劃，並受證監會根據證券及期貨條例第104條及不時適用之其他條件發出之認可所規限
「香港酒店產業信託集團」	指	香港酒店產業信託及將由香港酒店產業信託根據房地產投資信託基金守則擁有及控制之公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，以當時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「香港公開發售」	指	按照及受發售通函及申請表格將進一步說明之條款及條件規限下，於香港向公眾人士發售基金單位
「酒店公司」	指	該等酒店於完成時各自之直接擁有人((i)與蘭桂坊酒店有關之香港蘭桂坊酒店有限公司；(ii)與中環麗栢酒店有關之Caragis Limited及Vicsley Limited；(iii)與麗都酒店有關之麗都大酒店有限公司；(iv)與麗悅酒店有關之駿宏有限公司；(v)與帝豪海景酒店有關之捷彩有限公司；(vi)與帝豪奧運酒店有關之瑞益實業有限公司；(vii)與遠東帝豪酒店有關之Complete Delight Limited，而「酒店公司」指香港蘭桂坊酒店有限公司、Caragis Limited、Vicsley Limited、麗都大酒店有限公司、駿宏有限公司、捷彩有限公司、瑞益實業有限公司及Complete Delight Limited)之任何一間酒店，其於最後實際可行日期各自為本公司之間接全資附屬公司
「酒店管理協議」	指	承租人、酒店管理人、各出租人及本公司將訂立之協議，乃有關就所有該等酒店提供若干酒店管理及市場推廣服務

釋 義

「酒店管理人」	指	Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited，FEC之 間接全資附屬公司
「該等酒店」	指	麗都酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店、中環麗栢酒 店、遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒 店，而「酒店」指以上任何一間
「收入」	指	產業信託管理人根據香港公認會計原則諮詢核數 師有關收入性質後考慮之所有租金（包括固定租金 及浮動租金）、利息、股息、分派、許可使用合約 費、服務費、營業額租金、廣告收益及該等其他收 費（包括稅項回扣）
「獨立董事委員會」	指	本公司成立由全體獨立非執行董事（即江劍吟先 生、陳國偉先生及王敏剛先生）組成之獨立董事委 員會，就有關分拆之條款及條件向股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「滙富融資」	指	滙富融資有限公司，一間根據證券及期貨條例經營 證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規 管業務之持牌法團，並為獨立董事委員會及股東有 關分拆之獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司
「國際發售」	指	建議向機構、專業及其他投資者發售基金單位
「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月十四日，即本通函大量付印前為確 定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租約」	指	各出租人與承租人將就租賃各酒店訂立之各租約
「租賃擔保」	指	由本公司（以各出租人為受益人作為擔保人）及受 託人（作為香港酒店產業信託之受託人）將就各租 約訂立之租賃擔保

釋 義

- 「承租人」 指 Ondella International Limited，為該等酒店之建議唯一承租人及本公司之全資附屬公司
- 「承租人成本」 指 包括：
- (a) 根據有關酒店管理協議，酒店管理人之費用；
 - (b) 承租人之貿易裝置、傢俱及設備之折舊；
 - (c) 所有稅項及評估（包括（為免生疑）任何商品及服務稅，但不包括酒店管理人費用之收入及／或預扣稅，該等營業稅被視為經營成本）；
 - (d) 資本重置之開支；
 - (e) 審核費用；
 - (f) 與有關酒店無關合理產生之法律、其他專業及其他費用；
 - (g) 合理產生保險承保範圍之保費，不包括業務中斷、公眾負債、汽車負債、汽車的表面損毀、員工薪酬、僱員負債、忠誠（僱員之不誠實行為）、金錢及證券及其他類似營運保險，乃覆蓋有關酒店之營運方面，並由各訂約方協定以組成酒店管理協議之經營成本之一部分；
 - (h) 承租人根據有關租約之條款支付之固定租金及任何其他款項（不包括浮動租金）；及
 - (i) 與經營有關酒店有關之承租人之任何融資成本

釋 義

「承租人之貿易裝置、傢俱及設備」	指	所有承租人之傢俱，乃經修補、提升、裝修或取代，及承租人於有關租約期內不時安裝、建於其上或添置之任何新裝置、傢俱及動產
「出租人」	指	(該等)酒店公司
「承租人之傢俱」	指	於有關租約期開始時在有關酒店安裝、建於其上、添置及裝設之散裝及固定傢俬、裝置、傢俱裝備、動產、電器及設備，以按指定標準及該酒店之經營量維持有關酒店，並由承租人不時維修，該等(承租人之傢俱)包括但不限於門口、燈光裝置、吊頂天花、雲石及木地板、牆紙、油漆、壁紙及所有裝潢、辦公室機器、設備及設施、廚具、清潔設備、工作間機器、電訊設備、電腦設備及汽車
「上市批准」	指	聯交所上市委員會批准所有基金單位於聯交所主板上市及准許買賣
「上市日期」	指	基金單位首次上市之日期，自該日起基金單位獲准在聯交所進行買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要構築物」	指	結構橫樑、結構支柱、結構地台、承重牆、屋頂包括主要屋頂、天台及平台、連接該酒店各層之後樓梯
「中價酒店」	指	根據香港旅遊發展局之分類體系綜合評分介乎1.00至1.99之酒店，而評級乃根據設施、地點、員工房間比率、已收取酒店房租及業務組合，各方面均以不同比重評估，而該組酒店根據此分類為香港第三最優質酒店之組合

釋 義

「資產淨值」	指	計算為總資產減總負債之資產淨值
「酒店純利」	指	經營毛利減承租人成本
「物業收入淨額」	指	於任何時間收入減物業開支
「不競爭契約」	指	本公司、產業信託管理人及受託人(代表香港酒店產業信託)將訂立之不競爭契約
「可供出租客房夜數」	指	酒店可供出租之客房數目
「入住率」	指	期內酒店入住客房數目除以同期內該等酒店可提供之住宿晚數
「發售價」	指	將於發售通函進一步說明，根據全球發售將發行及分配之基金單位之每基金單位最終港元價格(不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費)
「發售通函」	指	產業信託管理人就有關全球發售將刊發之發售通函
「經營成本」	指	經營有關酒店之全部成本及開支，為免生疑，包括： (a) 酒店管理人代表承租人根據有關酒店管理協議於經營及管理有關酒店時支付之所有開支； (b) 營運設備及營運用品之成本、水電能源費用、營運牌照及准許、用地及園景保養費用； (c) 與有關酒店之僱員相關，工資、薪金、僱員福利、補償金、廣告及宣傳開支、員工培訓計劃成本及該等酒店僱員之所有附屬成本；

釋 義

- (d) 酒店管理人或其聯屬公司僱員產生之若干交通及生活開支；
- (e) 用作保養及維修以維持有關酒店(不包括主要構築物)處於良好狀況及維修之所有開支；及
- (f) 業務中斷、公眾負債、汽車負債、汽車的表面損毀、員工薪酬、僱員負債、忠誠(僱員之不誠實行為)、金錢及證券及其他類似營運保險之保金，保障有關酒店之營運方面，並由各訂約方協定以組成酒店管理協議之經營成本之一部分，

但不包括承租人成本

「營運設備」	指	用於租約及酒店管理協議，指所有非資本項目，如瓷器、玻璃器皿、亞麻布、銀器、其他服務設備、毛巾、制服、工具、用具、設置及配件及足夠零件，乃與經營有關酒店有關，而「營運設備」包括承租人於租約或酒店管理協議期內(如適用)就上述者作出之所有代替物
「營運用品」	指	用於或持作經營有關酒店之消耗用途之用品，包括食品、飲料、燃料、肥皂、清潔物料、火柴、文具、廁紙、廚房用品、紙製品、菜單及其他類似項目，而「營運用品」包括承租人於租約或酒店管理協議期內(如適用)就上述者作出之所有代替物
「期權契約」	指	本公司、產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)及受託人(代表香港酒店產業信託)將就有關認購期權訂立之期權契約

釋 義

「超額配售權」	指	擬由本公司根據國際包銷協議向聯席全球協調人授出之配售權，以要求本公司(或如其所指示之附屬公司)提供最多達若干基金單位作為國際發售之一部分向投資者提呈發售，該等基金單位乃純粹為補足基金單位之超額配發(如有)
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時本公司股東名冊所示登記地址位於香港以外地區，而經董事根據相關地區法律之法律限制或該地區的相關監管機構或證券交易所的規定作出查詢後，認為不將之包括在「合資格股東」的定義內乃屬必需或權宜的股東
「許可分租約」	指	有關該酒店任何部分獲許可根據租約訂立之分租約(該詞彙包括分租協議或許可使用協議或其他類似協議)
「第 15 項應用指引」	指	上市規則第 15 項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國，及只就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「優先發售」	指	按照及受發售通函及藍色申請表格將進一步說明之條款及條件規限下，建議向合資格股東作出優先發售
「指定標準」	指	與乙級高價酒店或中價酒店類別(視情況而定)相等之標準或有關酒店管理協議所有訂約方不時以書面協定之該等其他標準
「備考完成賬目」	指	產業信託控股集團於完成經採納同樣於香港普遍採用之會計政策、常規及原則而編製之備考綜合資產負債表，乃採納與產業信託控股集團於往年採用之會計政策、常規及原則相符

釋 義

「物業開支」	指	直接物業有關開支，包括但不限於香港酒店產業信託承擔之物業保險開支(包括但不限於與房地產有關之稅項(包括印花稅)、登記費及營業稅)、與保養及維修該等酒店之主要構築物有關之開支及與收益有關之呆賬開支
「物業價值」	指	香港酒店產業信託應佔受託人直接持有或受託人透過一個或以上特設公司間接持有所有房地產物業之權益之價值
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊內為持有股份之股東，不包括海外股東
「記錄日期」	指	二零零八年二月四日(或董事會可能釐定之其他日期)，為確定保證配額及於股東特別大會投票權利之記錄日期
「股份過戶登記處」	指	本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒布之《房地產投資信託守則》，經不時更改、修訂、修改或取代，或經已頒有指引、政策、守則條文、有關房地產投資信託之常問問題或證監會頒布之其他指引，或於任何特別情況下，就回應產業信託管理人及受託人經證監會頒布之指定書面指引所補充
「產業信託控股公司」	指	Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期由賣方持有，並於完成後由香港酒店產業信託直接全資擁有。於完成後，產業信託控股公司將透過酒店公司擁有該等酒店之全部權益
「產業信託控股公司集團」	指	產業信託控股公司及其不時之附屬公司

釋 義

「產業信託控股公司買賣協議」	指	將由(其中包括)賣方、本公司(作為擔保人)及受託人(代表香港酒店產業信託)訂立之協議,乃有關買賣產業信託控股公司股份
「產業信託控股公司股份」	指	產業信託控股公司全部已發行股本中每股面值1.00美元之股份
「產業信託管理人」	指	香港酒店資產管理有限公司,香港酒店產業信託之建議管理人及FEC之全資附屬公司
「產業信託管理人費用」	指	基本費用、浮動費用、收購費用及分拆出售費用之統稱
「餘下集團」	指	分拆後之本集團
「保留基金單位」	指	根據優先發售提呈及將從根據國際發售提呈之基金單位中撥出之基金單位
「保留酒店」	指	帝豪香港酒店、麗悅九龍酒店、帝豪觀塘酒店,分別位於香港堅尼地城、大角咀及觀塘,及另外兩間酒店,分別位於中國成都玉龍西街124至177號及中國湖北省武漢江岸區江漢街118號
「平均客房收益」	指	期內酒店客房收益(包括有關服務費)除以同期內該等酒店可提供之住宿晚數
「馬幣」	指	馬來西亞林吉特,馬來西亞之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣,中國之法定貨幣
「獨立上市」	指	基金單位於聯交所主板建議獨立上市
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章),以經修訂、補充或不時修改者為準

釋 義

「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「特設公司」	指	用於信託契約中，指首要目的為就香港酒店產業信託持有或擁有房地產或安排融資之實體
「分拆」	指	建議分拆香港酒店產業信託，包括全球發售及獨立上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司或其任何繼承人
「認購協議」	指	本公司及產業信託管理人將訂立之認購協議，據此本公司將或將促使其附屬公司按發售價認購基金單位
「商標」	指	Dorsett Hotels & Resorts International Limited 擁有之若干商標或服務標記，並於商標許可契約日期註冊或申請註冊
「信託契約」	指	產業信託管理人與受託人將訂立構成香港酒店產業信託之信託契約
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，香港酒店產業信託之建議受託人
「包銷協議」	指	產業信託管理人、本公司、聯席全球協調人與包銷商就有關全球發售將訂立之包銷協議
「基金單位」	指	香港酒店產業信託之基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位之持有人
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「浮動費用」	指	向產業信託管理人支付物業收入淨額每年2.5% (於扣除浮動費用前) 或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之浮動費用

釋 義

「浮動租金」 指 就各租約而言，承租人向有關出租人應付之浮動租金按下列方式計算：

- (i) 經營毛利率少於或等於 50%，應付浮動租金之金額為有關財政年度之酒店純利（如有）。為免生疑，倘於本文第(i)段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金；

或

- (ii) 倘經營毛利率超過 50%：

(1)及(2)之總和，惟以下(1)之金額為負數，則該金額將就計算以下(2)而計為零：

- (1) 有關財政年度之經調整總收入之 50% 金額超過於相應有關財政年度之承租人成本（如有）。

$(50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本}$

- (2) 酒店純利超過上文第(ii)(1)段計算金額之額外金額之 50%（如有）。

$50\% \times \{ \text{酒店純利} - [(50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本}] \}$

為免生疑，倘於本文第(ii)段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金

而「浮動租金」指承租人就全部租約向出租人應付之浮動租金總額

釋 義

「賣方」	指	Ample Bonus Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本通函已採用1.00美元兌港幣7.8元、人民幣1.00元兌港幣1.05元及馬來西亞林吉特兌港幣2.11元之匯率，僅供參考。



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：

邱德根先生(主席)
丹斯里拿督邱達昌(副主席兼行政總裁)
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：

邱裘錦蘭女士
邱達強先生

主要辦事處：

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

獨立非執行董事：

江劍吟先生
陳國偉先生
王敏剛先生

敬啟者：

**有關建議分拆香港酒店產業信託
在聯交所主板上市
之非常重大出售事項**

緒言

誠如本公司於二零零八年一月十五日所公佈，董事已提呈有關分拆之建議供股東考慮。本公司根據第15項應用指引，有關分拆之建議已提呈聯交所及待其批准。此外，本公司將向證監會就批准作出正式申請，並將向聯交所申請基金單位在聯交所上市及買賣。

董事會函件

根據上市規則第14章，分拆構成本公司之非常重大出售事項，因此須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。根據第15項應用指引，分拆亦須取得股東批准。

本通函為閣下提供(其中包括)(i)有關分拆之資料；(ii)本集團之會計師報告；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)獨立董事委員會之推薦建議及滙富融資就分拆提供之意見；(v)該等酒店之估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

分拆乃視乎多項因素而定並受多項條件所限，該等條件可能會但未必會達成。因此，概無確保將進行分拆。故此，股東及／或有意投資本公司者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

重組

成立香港酒店產業信託

產業信託管理人(本公司之全資附屬公司)及受託人將訂立信託契約，以構成及成立香港酒店產業信託。

就董事會所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，受託人為獨立於本公司及關連人士之第三者，而其主要業務為提供受託人及行政服務。

內部重組

(i) 註冊成立產業信託控股公司

於二零零七年一月二十三日，產業信託控股公司於開曼群島註冊成立，而於重組過程中，為本公司間接控股公司持有融資公司及所有酒店公司，而後者持有該等酒店。

(ii) 重組本集團

於完成前，本集團將採取多項步驟，重組香港酒店產業信託就全球發售透過收購產業信託控股公司股份將收購之該等酒店及公司實體之擁有權架構，當中將主要涉及以下事項：

- (a) 本集團將內部轉讓或註冊成立有關酒店公司(視乎情況而定)，致使所有酒店公司將由產業信託控股公司直接全資擁有；

董事會函件

- (b) 本集團將轉讓有關酒店公司將持有之若干該等酒店，致使每間酒店將由其有關酒店公司全資擁有，或倘為中環麗柏酒店，則其各自酒店公司；及
- (c) 於上述重組過程中，透過集團內轉讓或清算（視乎情況而定）本集團若干附屬公司，致使只有融資公司及酒店公司將繼續由產業信託控股公司直接擁有。

上述內部重組本集團將完成，致使香港酒店產業信託就全球發售將收購之所有資產，包括酒店公司、該等酒店及融資公司將於緊隨完成前由產業信託控股公司持有。透過酒店公司，於緊隨完成前，產業信託控股公司之重大資產及負債預期包括該等酒店及其相關預付租賃款項及傢俱、裝置及設備、酒店公司之應付稅項（「應付稅項」）（於二零零七年九月三十日約為港幣20,000,000元）、酒店公司之遞延稅項負債淨額（「遞延稅項」）（於二零零七年九月三十日約為港幣67,000,000元）現有借款（於二零零七年九月三十日約為港幣7.03億元）及該等酒店其中兩間之按揭貸款（「貸款」）。於緊接完成後，貸款面值預期為數約港幣2.48億元。香港酒店產業信託將不會收購之其他資產及負債，包括（其中包括）存貨；應收賬款、按金及預付款項；銀行結餘及現金；及應付賬款、已收按金及應計款項，將於餘下集團保留。

(iii) 香港酒店產業信託收購產業信託控股公司

香港酒店產業信託將根據產業信託控股公司買賣協議以收購產業信託控股公司股份之方式，向本集團收購該等酒店之擁有權。透過產業信託控股公司，香港酒店產業信託將對融資公司及所有酒店公司擁有完全直接擁有權，據此擁有該等酒店。產業信託控股公司買賣協議將規定產業信託管理人及受託人（代表香港酒店產業信託）須促使悉數償還現有借貸予本集團。產業信託控股公司買賣協議（包括償還現有借貸）完成預期於上市日期發生。

收購產業信託控股公司股份及償還現有借貸完成，須待達成多項條件，包括（但不限於）以下各項，始可作實：

- (a) 本公司按照上市規則於股東大會取得其股東所需批准以准許執行及實施產業信託控股公司買賣協議及文件及據此預計進行之交易；

董事會函件

- (b) 取得聯交所之所有批准，包括(但不限於)上市批准；
- (c) 取得證監會之所有批准，包括(但不限於)認可，及批准發售通函及有關之申請表格；
- (d) 包銷協議已成為無條件(包括因豁免任何條件)，及在任何情況下並無按照有關條款及任何適用規則及法律終止；
- (e) 融資於完成時可供動用；
- (f) 並無改變或影響該等酒店或經營酒店業務之重大不利事況，亦無重大違反產業信託控股公司買賣協議之保證；
- (g) 按照產業信託控股公司買賣協議之條款，取得轉讓任何產業信託控股公司股份及／或償還現有借貸必須之所有有關第三方同意或批准；及
- (h) 根據產業信託控股公司買賣協議向產業信託管理人交付備考完成賬目。

倘若任何條件於上市日期或產業信託控股公司買賣協議各訂約方協定(日期將載於發售通函)之日期(以較早發生者為準)未能達成(或在其他情況下豁免)，產業信託控股公司買賣協議將不再有效及終止，且並無其他效力。於最後實際可行日期，概無達成上文任何條件。

根據產業信託控股公司買賣協議，收購產業信託控股公司股份之總代價將基於產業信託控股公司集團於完成日期之有形資產淨額釐定，其中酒店之帳面值及其相關預付租金、傢俱、裝置及設備將由協定收購價值及經調整總額之和(即協定價值)替代。包含經調整總額之目的是為反映根據全球發售所實現之發售價水平而應付予賣方之實際代價。協定價值將不少於港幣40億元。根據最低協定價值港幣40億元、於二零零七年九月三十日之現有借貸約港幣7.03億元、應付稅項約為港幣20,000,000元及於完成日期之預期貸款面值約為港幣2.48億元，產業信託控股公司股份之總代

董事會函件

價將約為港幣30.29億元(「說明性代價」)，僅供說明用途。誠如上文所述，產業信託管理人及受託人(作為香港酒店產業信託受託人)亦將須促使現有借貸於完成時悉數償還予本集團。

本公司將竭盡所能達致超過港幣40億元之協定價值。最低協定價值港幣40億元乃參考該等酒店之評估值港幣49.53億元及香港酒店物業之市場前景釐定。評估值乃由獨立物業估值師透過採納直接比較法及收入法而編製(詳情載於本通函附錄三之估值報告)。

(iv) 稅務契約

賣方與本公司於完成時將訂立稅務契約，對受託人(代表香港酒店產業信託)及產業信託控股公司有利，承諾就產業信託控股公司、酒店公司及／或融資公司之若干稅務負債支付予產業信託控股公司及受託人(代表香港酒店產業信託)，其中包括：—

- (a) 包括有關利息及罰款之任何稅務責任(如有)(不包括下文第(b)及(c)項所提供者)，乃產生自或經參考於完成時或之前賺取、累計或收取的任何收入、溢利或收益，或發生或執行的任何交易、事件、事宜或事項，包括任何稅務責任(包括有關利息及罰款(如有))，乃產生自或經參考於完成時或之前進行任何轉讓或交換的印花稅或其他徵稅金額；
- (b) 就出售任何有關酒店或任何部分回撥已授出直至完成前之商業樓宇抵免或資本抵免產生之任何稅務責任，包括有關利息及罰款(如有)；及
- (c) 任何稅務責任包括就溢利之有關利息及罰款(如有)(不包括上文第(b)項所載者)，乃產生自有關酒店公司於未來任何銷售任何酒店或任何部分，惟就計算該稅務責任而言，產生自該銷售之溢利將計算猶如銷售所得款項相等於以下較低者：(i)根據產業信託控股公司買賣協議釐定有關酒店應佔之協定價值該部分；及(ii)產生自該銷售有關酒店之實際銷售所得款項。

就此而言，賣方可指示在(其中包括)賣方彌償成本及其他條文規限下，進行任何稅務程序。上文第(a)及(c)段申索限將於由完成之日期起計七年提出。上文第(b)

董事會函件

段申索限於發生造成稅務責任之事件後七年提出。根據該稅務契約提出申索之權利將不受有關稅務責任(申索之主題事宜)未能於適用限期屆滿前最終解決造成之任何稅務行動或程序所不利影響。

倘發生以下情況，賣方及本公司根據稅務契約將概無責任：

- (a) (i) 產業信託控股公司於截至完成日期止期間之經審核綜合財務報表就稅項或申索而作出特定撥備或儲備或準備(有關遞延稅項負債者(如有)除外)，惟倘任何該等撥備或儲備最終釐定為超額撥備或超額儲備，則賣方及本公司有關該等稅項或申索之責任將減少不超過該等超額之數額；或(ii)於完成前已支付或解除稅項或申索；
 - (b) 因法律任何變動而產生的稅務或申索或因利率增加而增加者，連同完成後的追溯影響或產業信託控股公司集團的會計政策或常規變動，惟於完成後為遵守公認會計原則或適用法律、監管、財務申報或其他規則私追溯影響除外；
 - (c) 稅項或申索為賣方或本公司根據產業信託控股公司買賣協議所涵蓋及經已符合申索的主要事項；或
 - (d) 除非於完成日期後以產業信託控股公司集團身份因自願行動、遺漏或交易才產生但原可合理地避免或進行及並非於日常業務過程中之責任，除非(1)根據於完成日期或之前制訂之合法具約束力承擔；(2)為遵守任何法律、法規或規則或任何適用於酒店公司之公認會計原則；或(3)在賣方或本公司要求或同意下，惟此責任限制將不適用於上文「稅務契約」第一段第(b)及(c)段所載賣方及本公司之責任。
- (v) 彌償保證契約

本公司擬於完成時就受託人(香港酒店產業信託之受託人)、產業信託控股公司及香港蘭桂坊酒店有限公司(蘭桂坊酒店註冊擁有人)的利益訂立彌償保證契約，據此，本公司將保證(其中包括)(a)由其承擔成本與費用觀察、完成、履行及遵守政府批准蘭桂坊酒店有關文件之條款與條件之責任，並向香港政府提供有關該等必要之資料、材料及保證；及(b)保證香港蘭桂坊酒店有限公司、產業信託控股公司及香港產業信託之受託人之要求下毋須承擔因履行慣例或不利條件或與任何不守規或不遵守該等事宜而出現的所有法律責任及所有行動、訴訟、成本、申索、開支、費用、要求、損失及損壞。

(vi) 本集團認購基金單位

本公司與產業信託管理人將訂立認購協議，據此本公司將或將促使其附屬公司按發售價認購基金單位。

緊隨分拆完成後，預期本公司將於香港酒店產業信託持有約50.0%至75.0%之權益(假設超額配售權並無行使)或42.5%至71.3%(假設超額配售權已獲悉數行使)。本公司計劃持有本集團將認購之基金單位作長期投資。認購款項將完全由自根據產業信託控股公司買賣協議收取之所得款項所融資。認購款項的最終金額因應發行價及本集團將認購之基金單位數目有所不同。根據最低協定價值港幣40億元及假設本集團將認購及保留於香港酒店產業信託之權益最高達75.0%，而香港酒店產業信託將於分拆後擁有初步債務港幣19億元(須於分拆完成前落實)，認購款項將為港幣15.75億元，僅供說明用途。認購款項將於完成後以現金方式支付。本項說明並無計入香港酒店產業信託將發行以支付上市開支及融資安排費用之額外基金單位。

分拆香港酒店產業信託

分拆將包括全球發售及獨立上市。全球發售將包括以公開發售方式於香港提呈發售以供認購基金單位，以及向專業、機構及其他投資者作出國際配售。作為全球發售之部分，將進行向合資格股東提出之優先發售。

香港酒店產業信託獨立上市

本公司根據第15項應用指引，有關分拆之建議已提呈聯交所及獲得其批准。本公司將向證監會就批准作出申請，並將向聯交所申請基金單位在聯交所上市及買賣。

待授出認可及上市批准，以及遵守香港結算之證券收納規定，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，由上市日期起或香港結算可能釐定之其他日期起，可供於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日訂立之交易須於其後第二個交易日經中央結算系統進行交收。中央結算系統之所有活動受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統操作程序所規限。

於實行分拆後，股份將繼續於聯交所上市。

優先發售

按照第15項應用指引有關保證配額之規定，董事已充分考慮到股東之權益，而倘若產業信託管理人決定進行分拆，將安排產業信託管理人以優先發售之方式，向合資格股東提供保證配額，認購若干數目之保留基金單位。

現時建議根據全球發售可供認購之基金單位約5%將分配為保留基金單位。合資格股東將有權按該合資格股東於記錄日期所持有的股份數目認購保留基金單位。配發保留基金單位之配額機制之詳情將於該機制獲釐定後並按照上市規則以公佈形式宣佈。

根據優先發售將發行之任何基金單位將為繳足，就根據全球發售將發行之其他基金單位在所有方面享有同等權益。

股東務請注意，保留基金單位之配額可能相當於並非一手基金單位整數倍數之基金單位，而買賣不足一手基金單位可能低於當時市價。合資格股東之保證配額不可轉讓，而不會於聯交所買賣未繳款配額。股東務請進一步注意，在優先發售下可認購之基金單位實際總數將視乎於記錄日期已發行股份實際數目而有所不同。

凡作為代名人、受託人或任何其他身分登記持有人持有股份之任何合資格股東將不會與任何其他登記持有人享有不同對待。凡以代名人、受託人或任何其他身分登記持有人登記股份之任何股份實益擁有人，應與有關保證配額之代名人、受託人或任何其他登記持有人作出安排。任何該等人士可能考慮是否欲於記錄日期前安排以實益擁有人之名義登記有關股份。

海外股東將以郵件獲通知彼等根據優先發售認購基金單位之有關配額。

禁售安排

在若干例外情況規限下，建議本集團將與全球發售之包銷商訂立禁售安排，由上市日期(包括該日在內)起計為期180日。

先決條件

完成分拆及獨立上市須待(其中包括)以下各項達成後，始可作實：

- (a) 股東於股東大會上通過普通決議案批准分拆及其他有關事宜；

董事會函件

- (b) 聯交所上市委員會授出上市批准；
- (c) 證監會發出認可；
- (d) 包銷協議下包銷商之責任成為及一直為無條件，而包銷協議並無按照有關條款或在其他情況下於包銷協議內將指定之日期及時間或之前終止（包銷協議之詳情將載於發售通函內）；
- (e) 發售價已正式釐定；
- (f) 認購協議根據其條款成為及維持無條件；及
- (g) 產業信託控股公司買賣協議按照其條款成為及維持無條件，

除非及以任何有關條件獲有效地豁免為限。

倘若上文所述及任何其他適用條件於發售通函內將指定之日期及時間或之前未獲達成或豁免（視乎情況而定），全球發售將失效，而本公司及／或香港酒店產業信託將於失效後在實際可行之情況下盡快作出公佈。

分拆須視乎上文所述及其他適用條件，始可作實，並視乎多項因素（包括但不限於就全球發售訂立具體包銷協議及其他法律文件以及有關時間之市況）。股東務請特別注意，於最後實際可行日期並未簽署包銷協議。該等包銷協議，如獲簽署，將須待（其中包括）慣常先決條件達成，始可作實。故此，分拆可能或未必會進行。

有關香港酒店產業信託之資料

背景

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託之形式組成，主要投資於賺取收入之房地產資產，並以收入向其基金單位持有人提供回報。投資者購買房地產投資信託基金之基金單位，可分攤房地產投資信託基金持有之房地產資產之利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金之基金單位，主要受房地產投資信託基金守則所規管。

香港酒店產業信託為擁有初步位於香港之酒店物業投資組合而成立。產業信託管理人相信，成立香港酒店產業信託乃跟隨將酒店擁有權與酒店營運分開之全球趨

董事會函件

勢，讓酒店管理人及許可營運商可專注於酒店營運及提升知名度，而酒店產業信託則專注於資產擁有權及發展機會。香港酒店產業信託將專注於酒店擁有權並物色酒店管理人及許可營運商管理其酒店物業。

香港酒店產業信託之主要目標為向基金單位持有人提供定期及穩定之分派及在分派及每基金單位資產淨值方面有潛力達致長遠之資本增值。產業信託管理人擬以下列方式達成上述目標：(i) 透過資產增值機會及改善營運達致內部增長；(ii) 透過進行符合產業信託管理人投資標準之潛在收購達致外部增長；及(iii) 透過合適債權及股本融資政策進行融資。

於緊隨分拆完成後，香港酒店產業信託將擁有七間酒店，即麗都酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店、中環麗栢酒店、遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒店，全部初步為承租人租賃，及由酒店管理人管理。下表載列該等將由香港酒店產業信託於上市日期擁有之酒店各自之詳情：

酒店	地點	開始運作 ⁽¹⁾	建築 樓面面積 平方呎	客房數目	截至二零零七年三月三十一日止年度			
					入住率 %	平均房租 港幣	平均 客房收益 港幣	評估值 港幣百萬元
乙級高價酒店								
麗都酒店	灣仔	二零零四年十二月	172,469	454	89	828	735	1,873
麗悅酒店	灣仔	二零零五年十月	61,140	142	88	769	678	547
蘭桂坊酒店	中環	二零零六年三月	60,773	162	71	1,098	780	939
中價酒店								
中環麗栢酒店	中環	二零零五年四月	51,183	142	83	661	548	412
遠東帝豪酒店	荃灣	二零零六年十月	46,386	240	90	396	354	352
帝豪奧運酒店	大角咀	二零零五年五月	34,552	141	98	458	449	265
帝豪海景酒店	油麻地	二零零一年一月 ⁽²⁾	59,884	268	99	469	462	565
總計/平均數/整體			<u>486,387</u>	<u>1,549</u>	<u>89</u>	<u>680</u>	<u>605</u>	<u>4,953</u>

附註：

- (1) 除附註2所指，開始運作指該酒店開業之日期。
- (2) 帝豪海景酒店於二零零一年一月獲本集團收購，而該酒店自一九九四年起開始營運。
- (3) 遠東帝豪酒店計入一幢樓宇中，乃包括酒店部分及非酒店部分。只有遠東帝豪酒店(即該樓宇之酒店部分)將由香港酒店產業信託收購，而非酒店部分將由餘下集團保留。遠東帝豪酒店就建築樓面面積而言代表整幢樓宇超過50%。本公司在香港酒店產業信託中不計入樓宇非

董事會函件

酒店部分之其中一個原因為非酒店部分之估值，如獲計入香港酒店產業信託，將代表香港酒店產業信託整體估值之重大部分，因此剔除非酒店部分讓香港酒店產業信託之潛在投資者及融資人評估香港酒店產業信託為純粹酒店產業信託。

除該等酒店外，本集團亦於香港擁有下列三間保留酒店，並簽訂協議收購於中國之其餘兩間酒店，分別為

- (i) 香港大角咀麗悅九龍酒店，現正發展為一間擁有約280間客房之乙級高價酒店，與現時帝豪奧運酒店只有咫尺之隔。預計於二零零八年年底落成；
- (ii) 香港堅尼地城帝豪香港酒店，計劃發展為一間擁有約220間客房之乙級高價酒店。預計於二零零九年年中落成；
- (iii) 香港觀塘帝豪觀塘酒店，計劃發展為一間擁有約390間客房之中價酒店。位於觀塘鴻圖道84號的用地於二零零六年九月由本集團收購。該項目預期於二零一零年落成；
- (iv) 一項位於中國成都的物業，計劃發展為一間擁有約420間客房之四星級酒店。該用地位於中國四川省成都西玉龍街124至177號。本集團計劃於二零零八年年底完成該項目；及
- (v) 一間位於中國武漢的酒店，本集團準備為其進行整修工程及於完成整修後，該酒店將為一間擁有約350間客房之四星級酒店。該用地位於中國湖北省武漢江岸區江漢路118號。本集團計劃於二零零八年完成該項目。

根據房地產投資信託基金守則第7.1條附註(2)，倘收購未佔用及並無產生收入或正進行重大開發、重建或翻新之樓宇之未落成單位之合約總值超過房地產投資信託基金於收購時之資產淨值總額之10%，房地產投資信託基金不會收購該等房地產。因此，香港酒店產業信託於上市日期將不會擁有任何保留酒店。然而，如下所載，認購期權將授予產業信託管理人及受託人(兩者均代表香港酒店產業信託)以收購每間保留酒店。

董事會函件

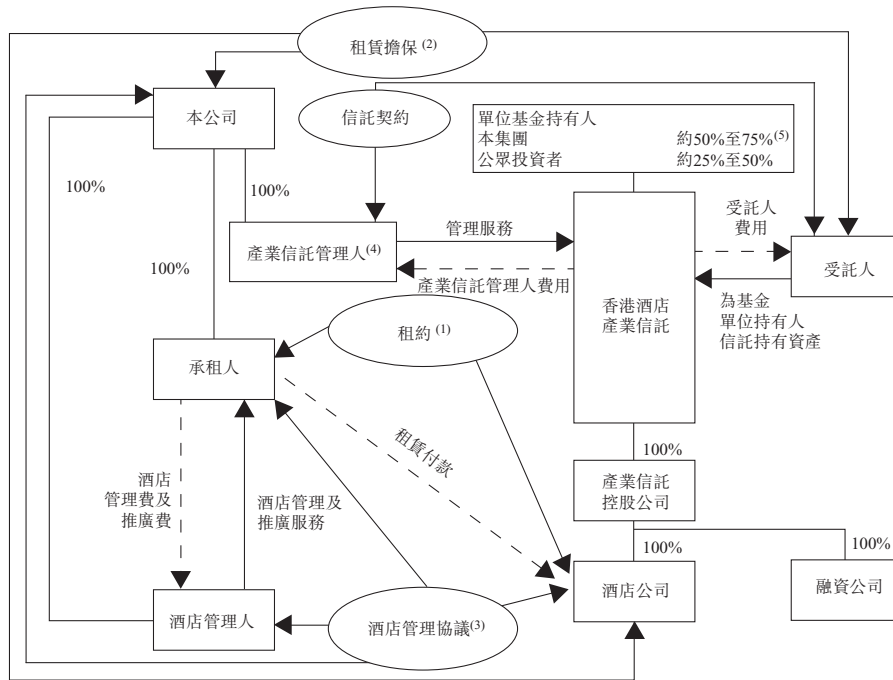
下文所載為根據香港財務報告準則截至二零零七年三月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核合併營業額、除稅前溢利／(虧損)及該等酒店之控股公司權益持有人應佔溢利／(虧損)：

	截至			
	九月三十日止		截至三月三十一日止年度	
	六個月			
	二零零七年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	180	297	169	15
除稅前(虧損)／溢利	37	91	30	(9)
權益持有人應佔(虧損)／溢利	26	87	21	(31)

該等酒店之控股公司於二零零七年九月三十日之未經審核合併資產淨值約為港幣3.49億元。於二零零七年九月三十日，該等酒店之未經審核合併賬面總值及其相關預付租金及傢俱、裝置及設備(將由香港酒店產業信託收購)約為港幣16.09億元，而該等酒店於二零零七年十一月三十日之評估值為港幣49.53億元。

董事會函件

下文所載為於獨立上市時，香港酒店產業信託及與(其中包括)本公司、產業信託管理人、承租人、酒店管理人及受託人之關係之簡化建議結構：



圖例

—— 權益

——> 根據信託契約、租約、租賃擔保及酒店管理協議倘出現此情況及據此將提供服務之合約關係

- - -> 根據信託契約、租約及酒店管理協議之合約關係付款

附註：

- (1) 承租人將與出租人各自訂立個別租約。承租人將向出租人支付固定租金及浮動租金。
- (2) 本公司將與受託人(代表香港酒店產業信託)及出租人各自訂立個別租賃擔保，據此本公司將擔保承租人之合約責任(包括，但不限於根據租約支付固定租金及浮動租金)。
- (3) 酒店管理人將根據酒店管理協議向承租人提供酒店管理及推廣服務。酒店管理人將因此從承租人收取管理費及推廣費。
- (4) 產業信託管理人將向香港酒店產業信託提供管理服務。產業信託管理人將因此就該等服務從香港酒店產業信託收取費用。
- (5) 假設超額配售權並無行使。

產業信託管理人

產業信託管理人香港酒店資產管理有限公司為本公司之全資附屬公司，並已向證監會申請發牌，按房地產投資信託基金守則之規定經營資產管理之受規管活動。

根據信託契約，產業信託管理人將對香港酒店產業信託之資產具有全面管理權力。產業信託管理人之主要責任為為基金單位持有人之利益管理香港酒店產業信託之資產，而產業信託管理人將無涉及管理任何其他產業信託。產業信託管理人將按照投資策略，就收購、出售變現或改良香港酒店產業信託之資產，制定香港酒店產業信託之策略導向及風險管理政策（其詳情將於發售通函披露）。

產業信託管理人將有權從香港酒店產業信託收取以下費用：

- (i) 基本費用擬為每年物業價值高達0.3%；
- (ii) 浮動費用擬為物業收入淨額每年2.5%（扣除有關浮動費用前）；
- (iii) 收購費用擬為已收購房地產之收購價最高達1.0%（不包括上文「重組－內部重組」一節第(iii)段所載之收購事項）；及
- (iv) 出售變現費用擬為已出售變現房地產出售價最高達0.5%。

餘下集團及香港酒店產業信託業務之分水嶺

本集團主要從事物業發展及投資、酒店營運及財資管理。

於分拆後，餘下集團及香港酒店產業信託業務之分水嶺將清晰可見。儘管保留酒店如未根據期權契約獲香港酒店產業信託收購，可能繼續由餘下集團擁有，餘下集團將集中於物業發展及投資、財資管理、酒店營運、酒店發展、酒店重建及僅於香港與中國以外之酒店擁有業務，而香港酒店產業信託將集中於香港及中國之酒店擁有業務。

就收購酒店，以及於香港及中國市場內之酒店業務，可能出現情況香港酒店產業信託直接與本公司及／或其附屬公司或聯營公司競爭，原因為本公司、其附屬公司及聯營公司為於香港、中國及其他地區從事及／或可能從事（其中包括）投資、發展及管理酒店業之物業。

董事會函件

此外，本公司及香港酒店產業信託就有關該等酒店或香港酒店產業信託可能收購之其他物業履行之物業管理服務，可能存在利益衝突，原因為產業信託管理人、承租人及酒店管理人各自為本公司之附屬公司，而產業信託管理人董事會之兩名成員為本公司聯屬公司之董事（產業信託管理人除外）。

產業信託管理人將制定程序，處理利益衝突事項，例如：

- (i) 產業信託管理人將為香港酒店產業信託指派一名管理人，及將不會管理任何其他房地產投資信託基金或涉及酒店業之任何其他方面；
- (ii) 產業信託管理人之董事會大部分成員與本公司無關，而產業信託管理人之獨立非執行董事將以香港酒店產業信託之利益獨立行事。再者，產業信託管理人之管理結構將包括審核委員會、披露委員會、財務及投資委員會，以及薪酬及提名委員會，以推動高水平之企業管治，及處理與本公司之任何潛在利益衝突。此外，產業信託管理人將採納遵例手冊，制定有關其營運之遵例步驟及可能存在利益衝突；
- (iii) 產業信託管理人將擁有一隊全職高級管理人員及僱員，乃獨立於本公司運作；及
- (iv) 本集團與香港酒店產業信託之所有關連人士交易將按照香港酒店產業信託之守規手冊、房地產投資信託基金守則及發售通函所載之步驟管理。

為了防止任何利益衝突或任何競爭，本公司亦將與產業信託管理人及受託人（同時代表香港酒店產業信託）訂立不競爭契約，據此本集團可能收購現有酒店，以供更新及重建，或將其他類別物業改建為酒店，惟已落成酒店（定義見下文）如位於香港或中國，將受以產業信託管理人及受託人（同時代表香港酒店產業信託）為受益人之優先取捨權所規限。此外，產業信託管理人及受託人（同時代表香港酒店產業信託）已各自就五間保留酒店獲授認購期權。請參閱下文董事會函件「香港酒店產業信託將訂立之重要協議及其他文件」下「(v) 不競爭契約」一段。

餘下集團無意於香港或中國從事酒店擁有權業務。然而，若干情況可導致餘下集團於緊隨位於香港或中國之酒店物業開發或重建工程完成後擁有酒店資產。董事

有意於完成分拆後，按合理價格及條款在適當時間內出售保留酒店及完成酒店（定義見下文）予香港酒店產業信託或任何其他訂約方。董事認為僅在該等開發或重建酒店物業不可按合理價格及條款出售或不可因法律或規管限制而出售之極端情況下，餘下集團將保留該等開發或重建酒店物業之擁有權及透過獨立酒店管理團隊予以經營。

儘管上述者，作為其中一個主要業務活動，餘下集團可管理及提供市場推廣服務予並非由香港酒店產業信託集團擁有之任何酒店（倘認購權並無行使，則包括保留酒店），惟香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統獨立於並非由香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統，乃獲產業信託管理人合理信納。

香港酒店產業信託之分派政策

產業信託管理人之建議政策為向基金單位持有人分派各財政年度可供分派收入總額（定義見下文）100%（須受信託契約及房地產投資信託基金守則或證監會之規定所限）。根據信託契約，香港酒店產業信託將被要求向基金單位持有人分派各財政年度香港酒店房產信託可供分派收入總額至少90%（或房地產投資信託基金守則容許之其他最低限額）。因撥資項目如資本開支之緣故，基金單位持有人應計之可供分派收入總額可能超過可供香港酒店產業信託分派之現金總額。故此，分派可能須由除經營溢利以外之來源撥資，包括根據房地產投資信託基金守則所作出之借貸。

「可供分派收入總額」指有關財政年度為香港酒店房產信託及各特設公司綜合經審核除稅後純利，可根據撤銷已於有關財政年度之收益表記錄之若干調整（定義見下文）之影響予以調整。經撤銷此等調整後，可供分派收入總額可能於有關財政年度記錄之純利不同。

「調整」指於有關年度或有關分派期間（視乎情況而定）扣除或進賬之重大調整，包括：

- (i) 未變現物業重估收益，包括撥回減值撥備；
- (ii) 商譽減值虧損／確認負商譽；
- (iii) 現金及會計財務成本之差別；
- (iv) 出售物業之已變現收益；

- (v) 就物業估值波動、金融工具公平值變動及已申索商業樓宇抵免／資本抵免作出之遞延稅項支出／進賬；
- (vi) 根據信託契約提供將以基金單位形式支付產業信託管理人酬金之部分；
- (vii) 透過收益表支銷任何新發行基金單位之成本，但以發行該等基金單位之所得款項撥資；
- (viii) 就自香港酒店產業信託(或受託人或產業信託管理人代表香港酒店產業信託)所控制之任何實體之收益表扣除並計入綜合之任何重大非現金開支或虧損，根據香港公認會計原則於相關財政年度之綜合收益表中之任何撥回影響，惟就該財政年度，相關非現金開支或虧損耗損向香港酒店產業信託匯寄現金應計款項或該實體應計之現金；及
- (ix) 其他重大非現金收益。

此外，產業信託管理人亦有酌情權，分派任何額外金額(包括資本)。於釐定是否分派任何額外金額(包括資本)時，產業信託管理人將考慮一系列因素，包括，但不限於香港酒店產業信託之融資規定、香港酒店產業信託之財務狀況，遵守有關法例，規例及契諾(包括房地產投資信託基金規定現有之借貸限制)、其他資本管理考慮因素、分派之整體穩定性及現行行業常規)。特別是，產業信託管理人將考慮行使酌情權，考慮到上述情況後，派發任何相等於任何物業減值虧損之任何金額。然而，並無房地產重估盈餘於收入進賬、或出售房地產之收益(不論直接或間接透過任何特設公司出售)，將組成向基金單位持有人作出之任何分派之部分，除非產業信託管理人已取得受託人事先同意。

香港酒店產業信託將訂立之重要協議及其他文件

(i) 租約

就每間酒店，有關出租人及承租人將於上市日期訂立租約。每間酒店之租約由上市日期起(包括該日)計將為期15年，而每份租約將需要現金按金，金額相等於六個月固定租金，將於簽署租約時由承租人支付予相關出租人。

董事會函件

每間酒店之租金將包括固定租金及浮動租金。所有酒店之固定租金於二零零九年財政年度將為港幣2.8億元，並自二零一零年財政年度起將根據緊隨年報所列有關調整年度統計署公佈之消費者物價指數，就各租約期內各有關財政年度開始日期之通脹或通縮向上或向下作出調整。自上市日期至二零零八年三月三十一日期間之固定租金將根據固定租金佔截至二零零九年止財政年度(經不時調整)之適當比例釐定。

根據現時建議，每間個別酒店於二零零九年財政年度之固定租金將為以下每年應付之固定金額(有待確定)及將於租約期內一月、四月、七月及十月首日每季預先支付：

	每年固定租金 (港幣百萬元)
乙級高價酒店	
麗都酒店.....	114.6
麗悅酒店.....	31.3
蘭桂坊酒店.....	53.4
中價酒店	
中環麗栢酒店.....	23.6
遠東帝豪酒店.....	13.9
帝豪奧運酒店.....	15.0
帝豪海景酒店.....	28.2
	<hr/>
	280.0
	<hr/> <hr/>

每間個別酒店之二零零九財政年度固定租金有待確定，而最終數額或會或不會與上表所載者相同。然而，所有酒店之每年固定租金總額預期將為港幣2.8億元。

就任何有關財政年度之浮動租金將於緊隨有關財政年度底後90日內每年支付一次。就各租約期內各有關財政年度，將以逐間酒店之基準計算之浮動租金為：

- (i) 倘經營毛利率少於或等於50%，應付浮動租金之金額為有關財政年度之酒店純利(如有)。為免生疑，倘於本文第(i)段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金；

或

(ii) 倘經營毛利率超過 50%，(1) 及 (2) 之總和，惟以下 (1) 之金額為負數，則該金額將就計算以下 (2) 而計為零：

(1) 有關財政年度之經調整總收入之 50% 金額超過於相應有關財政年度之承租人成本 (如有)。

$$(50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本}$$

(2) 酒店純利超過上文第 (ii)(1) 段計算金額之額外金額之 50% (如有)。

$$50\% \times \{ \text{酒店純利} - [(50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本}] \}$$

為免生疑，倘於本文第 (ii) 段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金。

以下列示浮動租金計算法制之例子。本公司股東及有意投資人士應留意例子不擬概括所有情況及僅作說明用途，且並無作出有關浮動租金可達致例子所示之水平或任何其他水平或真正之聲明：

(i) 情況一

倘經營毛利率超過 50% 及酒店純利大於零 (60% 之經營毛利率僅供說明)。

	參考	港幣百萬元
經調整總收入		100
經營毛利	60	
固定租金	40	
承租人成本 (不包括固定租金)	5	
酒店純利	15	

董事會函件

	參考	港幣百萬元
經調整總收入之 50% 金額 超過承租人成本 (如有)	A	$(100 \times 50\%) - 40 - 5 = 5$, A = 5
酒店純利超過上文 A 計算金額之 額外金額之 50% (如有)	B	$50\% \times (15 - 5) = 5$, B = 5
浮動租金		A + B = 5 + 5 = 10

(ii) 情況二

倘經營毛利率超過 50% 及酒店純利為負數 (60% 之經營毛利率僅供說明)。

	參考	港幣百萬元
經調整總收入		100
經營毛利		60
固定租金		40
承租人成本 (不包括固定租金)		25
酒店純利		(5)
經調整總收入之 50% 金額 超過承租人成本 (如有)	A	$(100 \times 50\%) - 40 - 25 = (15)$, A = 0
酒店純利超過上文 A 計算金額之 額外金額之 50% (如有)	B	$50\% \times ((5) - 0) = (2.5)$, B = (2.5)
浮動租金		A + B = 0 + (2.5) = (2.5) , 浮動租金 = 0

(iii) 情況三

倘經營毛利率少於或相等於 50% (50% 之經營毛利率僅供說明)。

	港幣百萬元
經調整總收入	100
經營毛利	50
固定租金	40
承租人成本 (不包括固定租金)	5
酒店純利	5
浮動租金	浮動租金相等於酒店純利， 浮動租金 = 5

承租人將 (或將促使酒店管理人) 負責改良、保養及維修該酒店之所有非結構組件、裝修及裝置，費用由承租人負責。承租人將 (或將促使酒店管理人) 於租約期內保養該酒店之主要構築物，費用由出租人負責。

除非獲取出租人之事先書面同意及受出租人可能酌情實施授出該等同意之任何條件所限，承租人將不會出讓、轉讓、按揭、押記、分租、許可為另一部分信託持有，或在其他情況下與該酒店之管有權或其任何部分分開，惟於該酒店正常業務過程中，以轉租、分租、借出、攤分或其他方式入住酒店客房之協議，據此並非租約一方之任何人士 (一名或多名) 就租約全期或任何部分，取得該酒店之使用權或管有權或其任何部分除外，且不論就該用途或管有權須支付任何租金或其他代價。

就租約或其各對手方支付之印花稅及註冊費將絕對由承租人支付。

(ii) 租賃擔保

為了保障香港酒店房產信託不能收取固定租金及浮動租金之可能性，由本公司作為有關出租人及受託人 (作為香港酒店房產信託之受託人) 之擔保人，於上市日期訂立個別租賃擔保。根據租賃擔保之條款，本公司將擔保承租人履行及遵守在租約下之所有合約義務，包括，但不限於向出租人支付租金之義務。

(iii) 酒店管理協議

就香港酒店產業信託各酒店而言，酒店管理人將獲委任以管理該等酒店之日常業務及市場推廣。就該等酒店而言，Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited 將獲委任為酒店管理人。為確保將該等酒店營運持續性之干擾減至最低，於獨立上市後，酒店管理人將繼續聘用現有酒店管理團隊管理該等酒店。根據酒店管理協議，酒店管理人(作為該等酒店之唯一及獨有經營商及管理人)將為該等酒店提供酒店管理及市場推廣服務。

以下為酒店管理人根據各酒店管理協議預期收取之費用概要：

(a) 酒店管理服務

1. 基本管理費用，相等於有關酒店每月於期末應付經調整總收入 2.0%；
及
2. 獎勵管理費，相等於有關酒店每月於期末應付經營毛利 4.0%。

(b) 推廣服務

就酒店管理人將提供之推廣服務，預期有關承租人將向酒店管理人支付推廣費，相等於有關酒店每月於期末應付經營毛利 1%。

(iv) 商標許可契約

根據商標許可契約，本公司之全資附屬公司 Dorsett Hotels & Resorts International Limited 將向產業信託管理人、有關出租人、產業信託控股公司及融資公司授予非獨家免除任何專利權費或其他付款，及授予不可轉讓權利及許可，使用相關商標，以說明有關酒店之擁有權及／或就有關酒店之業務使用。

此外，Dorsett Hotels & Resorts International Limited 將不反對產業信託管理人或任何出租人或產業信託控股公司或融資公司於任何司法管轄區使用 (a) 商標，以說明各有關酒店之擁有權及／或有關各有關酒店之業務；(b) 商標，作為其公司、業務及域名名稱之一部分；及 (c) Dorsett Hotels & Resorts International Limited 可能就有關該等酒店使用之任何其他標記、標誌或式樣之任何知識產權。

Dorsett Hotels & Resorts International Limited 將保留權利，向其他人士授予使用該等商標或服務標記之許可。倘 Dorsett Hotels & Resorts International Limited 於商標許可契約之日期後，就有關該等酒店之業務除商標外之任何其他標記、標誌或

風格取得任何商標登記，Dorsett Hotels & Resorts International Limited將須以與商標許可契約大致上相同之格式盡快訂立一項契約，以就新登記之商標，向產業信託管理人、出租人、產業信託控股公司及融資公司授予許可。

每項許可預期由上市日期起計，並預期一直完全生效，直至以下各項任何一項終止為止：(a) 就向各出租人授出之許可，有關酒店管理協議，(b) 就向產業信託管理人、產業信託控股公司及融資公司授予「Dorsett」標記以外之商標授出之許可，有關酒店管理協議，及(c) 就遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒店而言，向產業信託管理人、產業信託控股公司及融資公司授予「Dorsett」標記之許可(包括有關裝置)，為酒店管理協議。在不影響授予產業信託管理人、產業信託控股公司及融資公司之許可提早終止之情況下，Dorsett Hotels & Resorts International Limited將不會反對 (a) 產業信託管理人使用商標或服務標記，作為香港酒店產業信託之公司、業務及域名名稱之一部分或(b) 產業信託控股公司及融資公司使用商標或服務標記，作為香港酒店產業信託之公司、業務及域名名稱之一部分，直至產業信託管理人決定更改該等名稱之日期。

(v) 不競爭契約

本公司將與產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)訂立不競爭契約。

不競爭契約將一直有效，直至以下最早發生之日期：

(a) 基金單位終止在聯交所上市之日期；及

(b) 本集團不再實益擁有及／或控制於市場流通之基金單位10%或以上之日期，

惟倘本集團不再實益擁有及／或控制於市場流通之基金單位10%或以上，本公司將繼續授出優先取捨權(於下文詳述)，由終止日期起計，為期12個月。

本公司將向產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)承諾不會及將促使及確保並無本集團成員公司，將直接或間接參與持有任何權利或權益或參與涉及香港或中國酒店業務及物業擁有權之酒店項目，惟不受不競爭契約之條文所限。

根據不競爭契約，本公司將代表本集團按期權契約之條款，就各保留酒店授予產業信託管理人及受託人(同時代表香港酒店產業信託)認購期權。

董事會函件

根據不競爭契約，本集團可能收購現有酒店，以供翻新及重建，或將其他類別物業改建為酒店，惟已落成酒店如位於香港或中國（「已落成酒店」），將按下述條款，受優先取捨權所規限：

- (a) 倘若本集團任何成員公司根據(i)第三方準買家或(ii)本集團任何成員公司向第三方準買家之要約或真誠表示提出要約，欲出售於任何已落成酒店任何大多數擁有權及控制權（或容許香港酒店產業信託不時收購之水平）（「**FEC現有權益**」），其將於接獲或提出要約後七個營業日內，以書面知會產業信託管理人（代表香港酒店產業信託），並要約或促使代表香港酒店產業信託以向本公司建議之相同或更佳條款，並在保密限制或可能適用或合理需要之規定規限下，向產業信託管理人作出要約或促使作出要約、產業信託管理人（代表香港酒店產業信託）提供產業信託管理人（代表香港酒店產業信託）要求可能合理規定以評估該要約之有關**FEC現有權益**及要約之所有資料及文件。
- (b) 倘若產業信託管理人（代表香港酒店產業信託）以書面知會本公司，其將不接納要約，或未能於接獲所有有關資料後於兩個月內提供任何書面接納，本集團將於隨後120個營業日（「**FEC現有權益要約期**」），按本集團向產業信託管理人（代表香港酒店產業信託）要約之相同條款（或不會較向買方提出之該等條款有利者）自由向任何買家出售**FEC現有權益**。
- (c) 在不影響上文所述之情況下，
 - 1. 本集團不可以較向產業信託管理人（代表香港酒店產業信託）提出之條款較有利向任何買方出售**FEC現有權益**，除非已按照上文第(a)及(b)項之程序，向香港酒店產業信託提出收購該權益之優先取捨權；及
 - 2. 於**FEC現有權益要約期**屆滿時向準買家提出任何新要約之條款，必須按照上文第(a)及(b)項之程序，首先向香港酒店產業信託提出。
- (d) 倘若有關**FEC現有權益**由**FEC**或其附屬公司透過任何合夥商號、合營企業或其他持股或合約安排持有，或受其規限，**FEC**將竭盡所能取得任何所需同意。

產業信託管理人就考慮是否代表香港酒店產業信託行使優先取捨權而召開之任何董事會會議，將有於交易中並無擁有權益之至少一名產業信託管理人之獨立非執

董事會函件

行董事出席(除非產業信託管理人全體獨立非執行董事於交易中擁有權益)，而於交易中並無擁有權益之產業信託管理人全體董事(包括產業信託管理人之獨立非執行董事)將有權出席該會議及於會上投票。根據產業信託管理人之組織章程文件，是否代表香港酒店產業信託行使各優先取捨權之決定，乃由出席有關正式召開及妥為召開之董事會會議之產業信託管理人之董事大多數票數決定。

本集團可能管理及提供市場推廣服務予並非由香港酒店產業信託集團擁有之任何酒店，惟香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統獨立於並非由香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統，乃獲產業信託管理人合理信納。

(vi) 期權契約

本公司將與產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)訂立期權契約，據此本公司代表本集團將按照期權契約之條款，授予產業信託管理人及受託人(同時代表香港酒店產業信託)認購期權，要求本集團向香港酒店產業信託集團出售每間保留酒店(或持有有關保留酒店之公司之股份及股東貸款(「期權股份及貸款」))。

期權契約將一直有效，直至以下最早發生之日期：

- (a) 基金單位終止在聯交所上市之日期；及
- (b) 本公司不再實益擁有及／或控制於市場流通之基金單位10%或以上之日期。

產業信託管理人或受託人(均代表香港酒店產業信託)可由本公司知會產業信託管理人及受託人位於香港之有關保留酒店發出入伙紙及根據旅館業條例(香港法例第349章)授出酒店牌照(以較後發生者為準)之日期(而就位於中國之保留酒店，則為根據中國法律發出同等或類似許可)起計兩年內隨時行使就每間保留酒店及有關保留酒店之期權股份及貸款之認購期權，之後就保留酒店之認購期權將失效。根據期權契約，本公司將向產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)承諾，其將就有關保留酒店(i)發出入伙紙；及(ii)授出酒店牌照，於其知悉該發行或授出後(視情況而定)將於實際可行之情況下盡快(及於該事件後七個營業日內任何情況下)以書面知會產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)。

香港酒店產業信託就以下各項應付之代價：(a)就每間保留酒店，將為兩名獨立估值師（一名由本公司委任，而另一名由受託人（代表香港酒店產業信託）委任）釐定之價值平均數；及(b)（如適用）就期權股份及貸款，將為有關公司全部已發行股本之資產淨值（已考慮到兩名獨立估值師釐定有關保留酒店之平均價值），連同（如適用）向有關公司作出之有關股東貸款之面值（如有）。

根據認購期權完成買賣有關保留酒店或（如適用）有關保留酒店之期權股份及貸款須待遵守上市規則之有關規定及房地產投資信託基金守則，包括（其中包括）股東（需要放棄投票之股東除外）於本公司之股東大會上通過批准有關買賣之普通決議案（倘若上市規則有所規定），而基金單位持有人（需要根據房地產投資信託基金守則放棄投票之基金單位持有人除外）於基金單位持有人大會上通過批准有關買賣之普通決議案（倘若房地產投資信託基金守則有所規定）。

進行分拆之原因及好處

董事認為分拆有以下好處：

- (i) 股東將受惠於本集團因分拆導致資產淨值提升。本公司將確認自獨立上市之重大收益。
- (ii) 將酒店發展／重建及管理分拆自酒店所有權為國際酒店行業中較常見之做法，因此對國際投資者而言較熟悉。分拆亦讓本公司更接近全球最佳常規。
- (iii) 就本集團之香港及中國業務，建議架構實質上將房地產發展業務（包括酒店發展／重建及管理）與酒店所有權及租賃業務分開。該等分拆讓投資者及金融家可分開評估兩項業務之策略、功能性風險、風險及回報，並因此作出其投資決定。投資將可選擇投資於一項或兩項業務。
- (iv) 香港酒店產業信託（作為獨立上市實體）將擁有其本身分開集中於酒店物業投資之管理架構，以確保把握此範疇之商機。

董事會函件

- (v) 獨立上市將為香港酒店產業信託提供獨立集資平台，以為其未來擴充提供資金。董事相信，香港酒店產業信託正準備就緒實現重大增長，乃對香港酒店產業信託為有效及審慎，以透過獨立上市獨立支持此增長。
- (vi) 本公司有意持有基金單位不少於50.0% (假設超額配售權並無行使)，並透過與香港酒店產業信託分佔根據達致若干經營毛利率指標計算之浮動租金，繼續受惠於香港酒店產業信託賺取之穩定固定租金 (及因此讓香港酒店產業信託作出穩定分派) 及香港酒店產業信託持有之酒店物業之任何上升潛力。
- (vii) 本集團將向香港酒店產業信託收取產業信託管理人費用、酒店管理費及市場推廣費。

所得款項用途

以下載列 (僅供說明用途) 分拆之預期現金流入淨額 (按照說明性代價)：

說明性代價	港幣 30.29 億元
減：	
分拆將產生之預期交易成本	港幣 8,000,000 元
	<hr/>
分拆之預期所得款項淨額	港幣 30.21 億元
加：	
香港酒店產業信託償還現有借貸 (按於二零零七年九月三十日之金額計算)	港幣 7.03 億元
	<hr/>
分拆之預期現金流入淨額	港幣 37.24 億元
	<hr/> <hr/>

假設本集團將認購及保留於香港酒店產業信託之權益最高達 75.0%，而香港酒店產業信託將於緊隨分拆完成後擁有初步債務港幣 19 億元 (須於分拆前落實)，本公司將動用約港幣 15.75 億元作認購基金單位、約港幣 5.74 億元償還若干酒店之按揭貸款、約港幣 7 億元供中國可能進行物業項目之用、約港幣 7 億元供香港、中國及其他東南亞國家可能進行酒店項目之用，而餘額則作一般營運資金。

分拆本集團之財務影響

根據信託契約，產業信託管理人將有權管理香港酒店產業信託之財務及經營政策。儘管產業信託管理人為本公司之全資附屬公司，本公司將無單向權力保留或罷免產業信託管理人。因此，本公司被視為無單向權力管理香港酒店產業信託之財務及經營政策，因此香港酒店產業信託之財務報表不應綜合計入本公司之財務報表。然而，餘下集團被認為對香港酒店產業信託具有重大影響力，因此將根據香港會計準則第28條運用權益法對其於香港酒店產業信託之投資列賬。

本通函附錄二載列餘下集團之未經審核備考財務資料，說明分拆對餘下集團之業績及現金流量造成之財務影響，乃假設分拆於二零零七年四月一日完成，以及分拆對餘下集團之資產及負債造成之財務影響，乃假設分拆於二零零七年九月三十日完成。

根據餘下集團之未經審核備考收益表，餘下集團將因分拆確認收益約港幣12.17億元。預期收益約為港幣12.17億元乃根據本通函附錄二所載一系列假定計算並僅供說明用途，餘下集團確認分拆帶來之實際收益將取決於(其中包括)發售價及本集團將認購之基金單位之數量日。

根據餘下集團之未經審核備考資產負債表，於二零零七年九月三十日，基於分拆，餘下集團之總資產將由約港幣94.6億元增至約港幣101.99億元，增加約7.8%，而其總負債將由約港幣47.7億元減至約港幣42.83億元，減少約10.2%。

餘下集團之管理層討論及分析

業務回顧

(i) 物業發展部－中國

儘管上海物業市場整體市況疲弱，錦秋加州花園之物業銷售成績理想。截至二零零七年九月三十日止，約1,100個住宅單位已售出。除錦秋加州花園外，餘下集團於廣州亦有三個物業發展項目，即新時代廣場、甘棠苑及花地家園，應佔總建築樓面面積超過1,300,000平方呎。所有三個項目由住宅及商業發展部分組成，並預計於二零零八年及二零零九年完工。

(ii) 物業發展部－香港

於二零零七年九月三十日，餘下集團擁有發展項目項下之六個物業項目，總建築樓面面積約為2,400,000平方呎。

(iii) 物業發展部－澳洲

餘下集團於墨爾本有兩個物業發展項目，即Royal Domain Tower及Northbank Place。

Royal Domain Tower為合共133個單位之42層高豪華住宅綜合式發展項目，總建築樓面面積約700,000平方米。建築工程於二零零六年初完成。截至二零零七年九月三十日止，該等133個單位已售出超過83%。本集團擁有此項目90%權益。

Northbank Place由一座辦公大樓（淨可供出租面積約110,000平方呎，已預售予一名投資者）組成。於二零零七年九月三十日，兩座包括384個住宅單位之住宅大廈已全部售出。本集團擁有此項目45%權益。

(iv) 酒店部

餘下集團於香港經營七間酒店，分別為麗都酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店、中環麗栢酒店、遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒店，合共1,549間客房。餘下集團亦擁有均位於馬來西亞之Sheraton Subang Hotel、Dorsett Regency Hotel及Grand Dorsett Labuan Hotel（前稱Sheraton Labuan Hotel）。餘下集團亦經營位於馬來西亞之Dorsett Penang Hotel。

於二零零七年九月三十日，餘下集團於香港擁有三間發展中酒店、於馬來西亞兩間及於中國兩間。當所有此等酒店已於未來兩年內完成，酒店組合規模將就客房數目而言將超過一倍。除擴大酒店組合外，董事亦集中於建立酒店品牌。舉例而言，蘭桂坊酒店獲TravelWeekly二零零七年亞洲旅遊業大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」之美譽。

財務回顧

(i) 經營業績

餘下集團截至二零零七年三月三十一日止三個年度之收益約為港幣5.46億元、港幣6.84億元及港幣8.75億元，增長率分別約25%及28%。餘下集團截至二零零七年九月三十日止六個月之收益約為港幣6.93億元，較去年同期增長約43%。收益於回顧期內增加乃主要因酒店業務之強勁表現、物業銷售及金融工具銷售增加。

董事會函件

餘下集團截至二零零七年三月三十一日止三個年度之毛利約為港幣1.85億元、港幣3.41億元及港幣4.62億元，增長率分別約84%及35%。餘下集團截至二零零七年九月三十日止六個月之毛利約為港幣4.02億元，較去年同期增長約76%。毛利於回顧期內顯著增加乃主要因酒店業務之強勁營運表現及餘下集團酒店組合擴充。

(ii) 財務資源及流動資金

(a) 借貸

以下載列餘下集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之借貸：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
按公平值計入損益之				
金融負債	—	914,969	838,336	491,995
財務租約之債務	726	1,068	1,836	1,750
可換股債券	765,134	—	—	—
銀行及其他借貸	1,267,121	1,516,394	2,042,226	2,191,602
銀行透支	2,898	285	6,582	186
	<u>2,035,879</u>	<u>2,432,716</u>	<u>2,888,980</u>	<u>2,685,533</u>
分析為：				
已抵押	1,184,579	1,506,269	2,050,644	2,193,538
無抵押	851,300	926,447	838,336	491,995
	<u>2,035,879</u>	<u>2,432,716</u>	<u>2,888,980</u>	<u>2,685,533</u>
上述借貸須於下列				
期間償還：				
於要求時或一年內	1,344,037	1,805,128	1,970,267	1,756,914
一年以上	691,842	627,588	918,713	928,619
	<u>2,035,879</u>	<u>2,432,716</u>	<u>2,888,980</u>	<u>2,685,533</u>

(b) 或然負債

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，餘下集團有以下或然負債：

- (i) 於二零零五年及二零零六年三月三十一日，餘下集團就一間接受投資公司獲授港幣102,536,000元及港幣154,322,000元之銀行及其他融資向銀行提供擔保。本集團於二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日並無作出擔保。由於董事認為二零零五年及二零零六年發出擔保之公平值應該並不重大，故未有確認其公平值。
- (ii) 餘下集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，受擔保之未償還按揭總額為港幣115,539,000元、港幣2,769,000元、港幣40,406,060元及港幣198,706,000元。基於短期擔保，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等擔保在二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日其公平值並不重大。
- (iii) 於過往年度，本公司一間附屬公司（「該附屬公司」）被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對餘下集團財政狀況產生重大不利影響。

董事會函件

(c) 資本承擔

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
就下列項目已訂約 但未作出撥備之 資本開支：				
供銷售之發展中物業	1,015,761	469,271	1,136,198	1,562,649
酒店物業	6,826	2,781	–	4,510
其他	–	–	4,329	889
	<u>1,022,587</u>	<u>472,052</u>	<u>1,140,527</u>	<u>1,568,048</u>
就下列項目已批准 但未訂約之資本開支：				
發展中酒店物業	–	–	426,090	–
酒店物業	–	8,400	11,315	11,400
	<u>–</u>	<u>8,400</u>	<u>437,405</u>	<u>11,400</u>
總額	<u>1,022,587</u>	<u>480,452</u>	<u>1,577,932</u>	<u>1,579,448</u>

(d) 資本負債比率

餘下集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之資本負債比率(按公平值計入損益之金融負債、財務租約之債務、可換股債券、銀行及其他借貸及銀行透支除以股東權益計算)分別為66%、72%、78%及62%。

(e) 流動比率

餘下集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之流動比率分別為1.52、1.15、1.10及1.13。

(f) 匯率風險

餘下集團集團於回顧期內並無面臨重大匯率變動。

董事會函件

(g) 資產抵押

於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，

- (i) 餘下集團已抵押下列資產，連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予餘下集團之往來銀行及貸款債權人，以令餘下集團及其一間聯營公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣1,986,480,000元、港幣2,256,947,000元、港幣3,228,548,000元及港幣3,824,828,000元，而於二零零五年及二零零六年三月三十一日授予聯營公司之銀行及貸款融資分別約港幣5,000,000元及港幣5,000,000元。而於二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日並無授予聯營公司之往來銀行及貸款融資上述保證。

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
物業	1,178,048	2,265,233	2,762,572	3,131,103
銀行存款	6,901	50,585	76,662	60,138
持作買賣之投資	1,556	1,576	731	748
	<u>1,186,505</u>	<u>2,317,394</u>	<u>2,839,965</u>	<u>3,191,989</u>

- (ii) 於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，餘下集團以賬面總值分別約港幣237,746,000元、港幣414,182,000元、港幣365,640,000元及港幣355,478,000元之餘下集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產以及存款抵押予財務機構，以令餘下集團取得約港幣37,613,000元、港幣645,095,000元、港幣1,011,087,000元及港幣1,028,304,000元有關證券交易之保證金買賣信貸，其中分別港幣32,449,000元、港幣54,427,000元、港幣83,621,000元及港幣413,049,000為已用資金。
- (iii) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予餘下集團之部份抵押品。

董事會函件

(iv) 於回顧期間內，餘下集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣 119,995,000 元抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

餘下集團之財務及業務前景

於分拆後，儘管保留酒店如未獲香港酒店產業信託根據不競爭契約收購，可能繼續由餘下集團擁有，餘下集團將集中於物業發展及投資、酒店經營、酒店發展、酒店重建、財資管理及酒店擁有業務（僅指香港與中國以外）。

董事認為，由於國內中等階層休閒及商務旅客之增長龐大，中級四星級酒店之需求將顯著增加。因此，餘下集團致力於中國發展其四星級連鎖酒店。基於中國土地及工資成本偏低，董事認為餘下集團將能控制發展成本及長遠獲得較高的邊際利潤。

上海錦秋加州花園之對象為中產及中上階層市場，儘管中國貨幣政策從緊，並於近期推行宏觀經濟調控措施，物業銷售仍然強勁。錦秋加州花園尚有超過 6,000 個住宅單位有待推出，董事認為此項目將於未來四至五年繼續對餘下集團之盈利提供重大貢獻。此外，本集團於廣州之三個住宅及商用項目正在發展中，並將如期完成。

餘下集團亦已決定積極透過於馬來西亞進行收購擴大該國家之酒店組合。

上市規則之含義

根據上市規則第 14 章，分拆構成本公司之非常重大出售事務，因此須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。根據第 15 項應用指引，分拆亦須取得股東批准。就董事所知悉，概無股東於分拆中擁有與其他股東權益不同之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准分拆及其他有關事項之建議普通決議案放棄投票。

於分拆後，香港酒店產業信託可能為或可能並非本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，董事確認倘香港酒店產業信託於分拆後因任何原因而成為本公司之關連人士，則本公司承諾其將不時遵守上市規則之有關規定，尤其是上市規則第 14A 章。

本公司暫停辦理股份過戶登記手續

根據預期時間表，本公司將由二零零八年一月三十一日(星期四)至二零零八年二月四日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定保證配額及於股東特別大會上投票之配額。暫停辦理股份過戶登記手續期間將不辦理任何股份過戶登記手續。為確保享有保證配額及於股東特別大會上投票，所有股份過戶表格連同有關股票，必須於二零零八年一月三十日(星期三)下午四時三十分前遞交予過戶登記處，而本公司尚未發行可換股債券隨附行使任何換股權及／或行使本公司購股權計劃項下購股權之所有文件附帶有關可換股債券股票及／或行使通知，必須於二零零八年一月三十日(星期三)下午四時正前遞交予本公司。

連保證配額股份的最後買賣日期預期為二零零八年一月二十八日(星期一)，而股份屆時將由二零零八年一月二十九日(星期二)除保證配額買賣。然而，倘全球發售及獨立上市予以延誤，則董事會可能另行釐定本公司，供釐定保證配額及於股東特別大會上投票配額之暫停辦理股份過戶登記手續日期，而本公司將於適當時候向股東及其他投資者作出進一步公佈。

股東須注意，優先發售之實行須待上文董事會函件「香港酒店產業信託分拆一條件」分節所載之分拆條件獲達成後，方可作實。倘任何該等條件於所載該等時間仍未達成，則優先發售將不會作出，而於該等情況下，概無合資格股東可認購任何保留基金單位。

股東特別大會

本公司將於股東特別大會上向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准分拆及其他有關事項，大會通告載列於本通函第218頁至第219頁。

無論閣下擬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代表委任表格，並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，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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並在會上投票。

董事會函件

根據本公司之組織章程細則第71條，提呈股東大會之每項事宜須首先由出席股東以舉手方式表決，除非根據聯交所規則不時規定須進行投票表決，否則大會主席或以下人士可於宣佈舉手表決結果之前或之時要求進行投票表決：

- (i) 不少於三名親身出席且有權在會上投票之股東或受委代表；或
- (ii) 親身出席且代表有權在會上投票之全體股東之總投票權不少於十分一之一名或多名股東或受委代表；或
- (iii) 親身出席且所持有有權在會上投票之股份之已繳足股款總額，不少於賦有該權利之所有股份之全部已繳股款十分一之一名或多名股東或受委代表。

除非已按照上述條文規定正式要求投票表決，否則大會主席宣佈決議案通過或不予通過，或以某一大多數通過或不予通過，並登記於載述本公司會議紀錄冊內，則有關結果即為該事實之確證，而毋須提出投票贊成或反對該決議案之數目、比數或法律效力之證明。

推薦意見

董事（獨立非執行董事除外，其意見另外載於下文所指的獨立董事委員會函件）認為分拆的條款對股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成以批准分拆及有關分拆之其他事項之普通決議案。

本公司已成立獨立董事委員會，由全部三名獨立非執行董事組成，以就分拆向股東提供意見。務請閣下垂注本通函第56頁刊載之推薦建議函件。

滙富融資已獲委任以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。務請閣下垂注本通函第57頁至第85頁刊載之意見函件。

董事會函件

其他資料

分拆乃視乎多項因素而定並受多項條件所限，該等條件可能會但未必會達成。因此，概無確保將進行分拆。故此，股東及／或有意投資本公司者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

謹請閣下垂注本通函各附錄刊載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

及本公司購股權持有人及本公司可換股債券持有人 參照

承董事會命

Far East Consortium International Limited

副主席兼行政總裁

邱達昌

謹啟

二零零八年一月十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會發出之推薦建議函件全文，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：

有關香港酒店產業信託在 聯交所主板建議分拆 之非常重大出售事項

謹提述本公司於二零零七年一月十八日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就分拆之條款向閣下提供意見。滙富融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。有關意見之詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素及原因載於本通函第57頁至第85頁。務請閣下垂注載於通函之董事會函件及滙富融資函件，以及載於通函各附錄內之其他資料。

經考慮分拆之條款及計及滙富融資之獨立意見後，尤其是通函第57頁至第85頁各函件刊載之主要因素、原因及推薦建議，吾等認為(i)分拆之條款對股東而言乃公平合理；及(ii)分拆乃符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准分拆及其他有關事項。

此 致

列位股東 台照

Far East Consortium International Limited

獨立董事委員會

江劍吟先生

陳國偉先生

王敏剛先生

獨立非執行董事

謹啟

二零零八年一月十八日

以下為滙富融資向獨立董事委員會及股東發出之意見函件全文，以供載入本通函：



香港
中環夏慤道10號
和記大廈5樓

敬啟者：

**有關建議分拆香港酒店產業信託
在聯交所主板上市
之非常重大出售事項**

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就分拆向獨立董事委員會及股東提供意見。分拆詳情載於 貴公司於二零零八年一月十八日致股東之通函（「通函」），本函件為其中一部份。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司於二零零八年一月十五日宣佈，董事已提呈有關分拆之建議供股東考慮，並將就認可向證監會提出正式申請及將就基金單位於聯交所上市及買賣向聯交所提出申請。此外，有關分拆之建議已根據第15項應用指引提呈聯交所及待其批准。

根據上市規則第14章，分拆構成 貴公司之非常重大出售事項，因此須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。根據第15項應用指引，分拆亦須取得股東批准。就董事所知悉，概無股東於分拆中擁有與其他股東權益不同之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准分拆及其他有關事項之建議普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會全部均由三名獨立非執行董事組成，包括江劍吟先生、陳國偉

先生及王敏剛先生，乃成立以就分拆之條款是否公平合理及符合股東及 貴公司之整體利益提供意見。吾等已獲委任以就此方面向獨立董事委員會及股東提供意見。

吾等意見之基準

於達致吾等就分拆向獨立董事委員會及股東提出之意見及推薦建議時，吾等依賴董事提供予吾等且董事認為完整及相關之資料及聲明。

吾等亦依賴通函所載之資料及聲明，並假設董事於通函所作有關於信念陳述、意見及意向於作出時為真實、準確及完整，且直至通函日期仍為真實、準確及完整。吾等假設董事於通函所作所有關於信念陳述、意見及意向乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等已獲董事告知，通函所提供及所述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

然而，吾等並無對 貴公司管理層及董事所提供之資料進行任何獨立核實，吾等亦無對 貴集團或香港酒店產業信託或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮之主要原因及因素

於達致吾等就分拆向獨立董事委員會及股東提出之推薦意見時，吾等已考慮下列主要理由及因素：

A. 建議分拆之背景及原因

1. 貴集團之業務

貴集團主要從事物業發展及投資、酒店營運及財富管理。截至二零零七年三月三十一日止三個財政年度及截至二零零七年九月三十日止六個月， 貴集團已錄得收益分別約港幣5.46億元、港幣6.84億元、港幣8.75億元及港幣6.93億元，以及股東應佔溢利分別約港幣4.05億元、港幣3.35億

滙富融資函件

元、港幣5.39億元及港幣2.55億元。下表載列 貴集團截至二零零七年三月三十一日止三個財政年度及截至二零零七年九月三十日止六個月按業務分部劃分之收益細明：

	截至三月三十一止財政年度						截至九月三十日	
	二零零五年		二零零六年		二零零七年		止六個月	
	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	總收益	
	收益 百分比 港幣百萬元	收益 百分比 港幣百萬元	收益 百分比 港幣百萬元	收益 百分比 港幣百萬元	收益 百分比 港幣百萬元	收益 百分比 港幣百萬元	收益 百分比 港幣百萬元	
銷售物業	318,501	58.33	270,081	39.47	339,420	38.78	312,119	45.05
酒店營運	59,108	10.82	204,041	29.82	342,901	39.18	265,024	38.26
酒店貸款融資收入	61,560	11.27	70,178	10.26	63,580	7.26	—	—
金融工具之利息收入	12,623	2.31	68,862	10.07	60,441	6.91	79,104	11.42
租金收入及管理費收入	68,609	12.56	51,515	7.53	59,315	6.78	36,226	5.23
其他	25,719	4.71	19,467	2.85	9,519	1.09	286	0.04
合計	<u>546,120</u>	<u>100</u>	<u>684,144</u>	<u>100</u>	<u>875,176</u>	<u>100</u>	<u>692,759</u>	<u>100</u>

如上表所示，酒店營運分部佔 貴集團截至二零零七年三月三十一日止三個財政年度及截至二零零七年九月三十日止六個月之總收益分別約10.8%、29.8%、39.2%及38.3%。

除保留酒店外，緊隨分拆完成後，餘下集團將不再擁有於香港及中國之酒店物業，但將繼續從事物業發展及投資、財資管理、酒店營運、酒店發展、酒店重建及(香港及中國以外而已)酒店擁有業務。根據將於上市日期生效之租約條款，承租人(貴公司之全資附屬公司)應付之租約租金將成為餘下集團之新開支。另一方面，餘下集團將根據其持有基金單位從香港酒店產業信託及該等酒店收取產業信託管理人費用及香港酒店產業信託之分派，此等合併新收入來源將減低因租約租金導致溢利減少之影響。

2. 分拆之原因及好處

董事認為分拆有以下好處：

- (i) 股東將受惠於 貴集團因分拆導致資產淨值提升。 貴公司將自獨立上市確認重大收益。
- (ii) 酒店發展／重建及管理分拆與酒店擁有權分開，為國際酒店行業中常見之做法，因此對國際投資者而言較熟悉。分拆亦讓 貴公司與全球最佳常規看齊。
- (iii) 就 貴集團之香港及中國業務，建議架構實質上將房地產發展業務(包括酒店發展／重建及管理)與酒店擁有權及租賃業務分開。該等分開讓投資者及金融家可各別評估兩項業務之策略、功能性風險、風險及回報，並因此作出其投資決定。投資將可選擇投資於一項或兩項業務模式。
- (iv) 香港酒店產業信託(作為獨立上市實體)將擁有其本身集中於酒店物業投資而分開之管理架構，以確保把握此範疇之商機。
- (v) 獨立上市將讓香港酒店產業信託為其未來擴充提供資金。董事相信，香港酒店產業信託已準備就緒實現重大增長，而獨立透過獨立上市支持此增長對香港酒店產業信託為有效及審慎。
- (vi) 貴公司有意持有基金單位不少於50%(假設超額配售權並無行使)，並透過與香港酒店產業信託分佔根據達致若干經營毛利率指標計算之浮動租金，繼續受惠於香港酒店產業信託賺取之穩定固定租金(及因此讓香港酒店產業信託作出穩定分派)及香港酒店產業信託持有之酒店物業之任何上升潛力。
- (vii) 貴集團將向香港酒店產業信託收取產業信託管理人費用、酒店管理費及市場推廣費。

3. 所得款項用途

誠如通函之董事會函件所述，根據產業信託控股公司供說明用途之股份代價港幣30.29億元(按協定價值不少於港幣40億元減於二零零七年九月三十日之現有借貸貸款於完成日期之預期面值及應付稅項計算)、香港酒店產業信託於二零零七年九月三十日就悉數償還現有借貸及減去將產生之預期交易成本所收取之現金約為港幣7.03億元，餘下集團將收取所得款項約港幣37.24億元。假設香港酒店產業信託將於緊隨分拆完成後擁有初步債務港幣19億元(須於分拆完成前落實)，餘下集團將動用約港幣15.75億元作認購基金單位、約港幣5.74億元作償還若干該等酒店之按揭貸款、約港幣7億元供中國可能進行物業項目之用、約港幣7億元供香港、中國及其他東南亞國家可能進行酒店項目之用，而餘額則作營運資金。

緊隨分拆完成後，預計 貴公司將於香港酒店產業信託持有約50%至約75%權益(假設並無行使超額配售權)。誠如董事所建議， 貴公司計劃持有其於香港酒店產業信託之權益作長期投資。

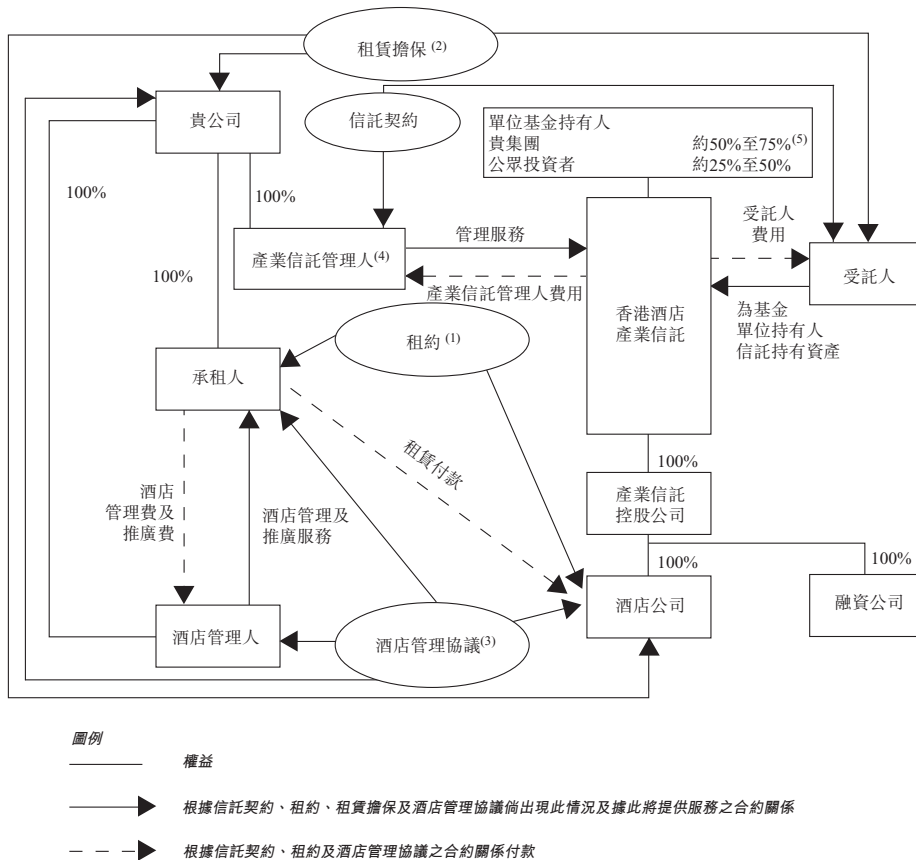
吾等明白，酒店擁有權與酒店營運分開乃全球趨勢，此舉讓酒店管理人可專注於酒店營運及品牌擴充，而酒店經營人可專注於資產擁有權及增長機會，吾等認為分拆將讓 貴公司就酒店發展／重建及管理與酒店擁有權分開之全球常規看齊。經考慮(i)香港酒店業之增長及未來前景；(ii)分拆之好處；(iii) 貴公司將自上述分拆收取之估計所得款項淨額約港幣37.24億元；(iv) 貴公司有意持有基金單位不少於50%(假設超額配售權並無行使)，故此繼續受惠於香港酒店產業信託持有之酒店物業之任何上升潛力；及(v)香港酒店產業信託之管理安排後，吾等認為分拆乃符合 貴公司及股東之整體利益。

B. 香港酒店產業信託之業務及與 貴集團之關係

1. 香港酒店產業信託

香港酒店產業信託將為擁有初步位於香港之酒店物業投資組合而成立。香港酒店產業信託將專注於酒店擁有權及物色酒店管理人及許可營運商以管理其酒店物業。香港酒店產業信託之主要目標為以下列方式向基金單位持有人提供定期及穩定之分派及在每基金單位資產淨值方面達致長遠之潛在資本增值：(i) 透過資產增值機會及改善營運達致內部增長；(ii) 透過進行符合產業信託管理人投資標準之潛在收購達致外部增長；及(iii) 透過合適債權及股本融資政策進行融資。

下文所載為於獨立上市後香港酒店產業信託及與(其中包括) 貴公司、產業信託管理人、承租人、酒店管理人及受託人之關係之簡化建議結構：



附註：

- (1) 承租人將與出租人各自訂立個別租約。承租人將支付固定租金及浮動租金。有關詳情，請參閱通函之董事會函件「有關香港酒店產業信託之資料」一節。
- (2) 貴公司將與受託人(代表香港酒店產業信託)及出租人各自訂立個別租賃擔保，據此 貴公司將擔保承租人之合約責任(包括，但不限於根據租約支付固定租金及浮動租金)。有關詳情，請參閱通函之董事會函件「有關香港酒店產業信託之資料」一節。
- (3) 酒店管理人將根據酒店管理協議向承租人提供酒店管理及推廣服務。酒店管理人將因此從承租人收取管理費及推廣費。有關詳情，請參閱通函之董事會函件「有關香港酒店產業信託之資料」一節。
- (4) 產業信託管理人將向香港酒店產業信託提供管理服務。產業信託管理人將因此就該等服務從香港酒店產業信託收取費用。有關詳情，請參閱通函之董事會函件「有關香港酒店產業信託之資料」一節。
- (5) 假設超額配售權並無行使。

於分拆完成後，香港酒店產業信託將於香港擁有七間酒店物業，其詳情載於下文「2. 該等酒店」分段。該等酒店將租賃予承租人，自上市日期起開始為期15年。承租人為 貴公司之間接全資附屬公司。香港酒店產業信託(作為該等酒店之最終擁有人)將透過出租人收取固定租金及浮動租金。固定租金及浮動租金之詳情載於下文「香港酒店產業信託將訂立之其他重大協議」一節「1. 租約」分段。

2. 該等酒店

於分拆完成後，香港酒店產業信託將擁有七項香港酒店物業，分別為麗都酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店、中環麗栢酒店、遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒店。香港酒店產業信託亦將擁有選擇權，收購由 貴集團於香港及中國重建、翻新或轉型之保留酒店。

該等酒店策略地分佈於香港不同地區之地點，目前擁有合共1,549間客房。該等酒店提供不同種類之住宿，以滿足市場上不同之需要。下表載列該等酒店之詳情：

酒店	地點	開始運作 ⁽²⁾	截至二零零七年三月止年度					於二零零七年十一月三十日之評估值 港幣百萬元
			建築樓面 面積 平方呎	客房數目	入住率 %	平均房租 港幣	平均客房 收益 港幣	
乙級高價酒店⁽¹⁾								
麗都酒店	灣仔	二零零四年十二月	172,469	454	89	828	735	1,873
麗悅酒店	灣仔	二零零五年十月	61,140	142	88	769	678	547
蘭桂坊酒店	中環	二零零六年三月	60,773	162	71	1,098	780	939
中價酒店⁽¹⁾								
中環麗栢酒店	中環	二零零五年四月	51,183	142	83	661	548	412
遠東帝豪酒店	荃灣	二零零六年十月	46,386	240	90	396	354	352
帝豪奧運酒店	大角咀	二零零五年五月	34,552	141	98	458	449	265
帝豪海景酒店	油麻地	二零零一年一月 ⁽³⁾	59,884	268	99	469	462	565
總計/平均			486,387	1,549	89	680	605	4,953

附註：

- (1) 香港旅遊發展局將酒店分類為甲級高價、乙級高價、中價及無分類，乃按照酒店之設施、地點、員工客房比率、達致房租及業務組合而劃分。
- (2) 根據下文附註3，開始運作指該酒店開業之日期。
- (3) 該酒店於二零零一年一月獲 貴集團收購，而該酒店自一九九四年起開始營運。
- (4) 遠東帝豪酒店計入一幢樓宇中，乃包括酒店部分及非酒店部分。只有遠東帝豪酒店(即該樓宇之酒店部分)將由香港酒店產業信託收購，而非酒店部分將由餘下集團保留。

3. 產業信託管理人

產業信託管理人香港酒店資產管理有限公司僅就管理香港酒店產業信託之資產而於香港註冊成立，並為 貴公司之全資附屬公司。

產業信託管理人將對香港酒店產業信託之資產具有全面管理權力。產業信託管理人之主要責任將為基金單位持有人之利益管理香港酒店產業信託之資產。產業信託管理人將無涉及管理任何其他產業信託。產業信託管理人將按照投資策略，就收購、出售變現或改良香港酒店產業信託之資產，制定香港酒店產業信託之策略導向及風險管理政策。

產業信託管理人將負責確保遵守房地產投資信託基金守則、證監會及所有其他有關法例、上市規則、信託契約及所有有關合約之適用條文。產業信託管理人亦將負責香港酒店產業信託與其基金單位持有人之間之所有定期溝通。

以下為香港酒店產業信託應付產業信託管理人費用之概要：

- (i) 基本費用擬為每年物業價值高達0.3%；
- (ii) 浮動費用擬為物業收入淨額每年2.5%（扣除有關浮動費用前）；
- (iii) 收購費用擬為已收購房地產之收購價最高達1.0%（不包括通函之董事會函件「重組－內部重組」一節第(iii)段所載之收購事項）；及
- (iv) 出售變現費用擬為已出售變現房地產出售價最高達0.5%。

產業信託管理人將須於每年選擇以現金及基金單位及（倘適用）將以現金及／或基金單位支付有關費用各自的比例，支付產業信託管理人基本費用及浮動費用。收購費用及分拆出售費用將以現金方式，或（倘產業信託管理人選擇並事先取得基金單位持有人批准）全部以基金單位方式，或部分以現金及部分以基金單位方式，向產業信託管理人支付。

滙富融資函件

為評估香港酒店產業信託應付產業信託管理人費用之合理性，吾等已將該等費用與其他可比較產業信託之產業信託管理人之有關費用比較（「可比較產業信託」）。此等可比較產業信託乃按以下基準篩選：(i) 於聯交所或吾等認為市場狀況類似之新加坡證券交易所（「新加坡證券交易所」）上市；(ii) 其市值為最少3億美元，乃與香港酒店產業信託之預期市值類似；及(iii) 其相關資產主要包括酒店或酒店業相關物業。由於香港酒店產業信託將於聯交所上市，吾等亦已將香港酒店產業信託與亦於聯交所上市之其他房地產投資信託基金比較（「香港產業信託」），從而提供更全面分析。

據吾等所悉，吾等已識別出三個可比較產業信託（其中兩個於新加坡證券交易所上市及一個於聯交所上市）及六個香港產業信託（不包括亦為可比較產業信託之富豪產業信託），其詳情載於下表：

房地產投資信託基金	基本費用	表現／浮動費用	收購費用	分拆出售費用
可比較產業信託				
富豪產業信託（於香港上市）	每年0.3%，惟所有資產總值之每年最高限額0.5%	每年0.3%，惟物業收入淨額之每年最高限額5.0%	所收購物業之購買價1.0%	所分拆出售物業之銷售價0.5%
Ascott Residence Trust（於新加坡證券交易所上市）	物業價值之每年0.3%	毛利之每年4.0%	所收購物業之購買價1.0%，倘付款乃向第三方代理人或經紀作出，則0.5%	所分拆出售物業之銷售價0.5%
CDL Hospitality Trusts（於新加坡證券交易所上市）	存置財產價值之每年0.25%	物業收入淨額之每年5.0%	所收購物業之收購價1.0%	所分拆出售物業之銷售價0.5%
香港產業信託				
冠君	無	物業收入淨額之每年12.0%	所收購物業之收購價1.0%	所分拆出售物業之銷售價0.5%

滙富融資函件

房地產投資信託基金	基本費用	表現／浮動費用	收購費用	分拆出售費用
越秀	存置財產價值之 每年0.3%	物業收入淨額之 每年3.0%	所收購物業之 收購價1.0%	所分拆出售物業 之銷售價0.5%
領匯	無	相等於管理人於管 理領匯所合理產生 之成本及費用之金 額，惟每月最低港 幣15,000,000元	無	無
泓富	物業價值之每年 0.4% (物業價值之 每年最高0.4%)	物業收入淨額之 每年3.0%	所收購物業之 收購價1.0%	所分拆出售物業 之銷售價0.5%
睿富中國商業房地產投 資信託基金	每年0.4% (物業價值 之每年最高0.4%)	物業收入淨額之 每年3.0%	所收購任何房 地產之收購價 1.0%	所出售或分拆出 售任何房地產 之銷售價最高 0.5%
陽光	物業價值之每年 0.4% (物業價值之 每年最高0.4%)	物業收入淨額之 每年3.0%	所收購物業之 收購價1.0%	所分拆出售物業 之銷售價0.5%
香港酒店產業信託	物業價值之 每年0.3%	物業收入淨額之 每年2.5%	所收購物業之 收購價1.0%	所分拆出售物業 之銷售價0.5%

股東須注意，香港酒店產業信託將主要於香港擁有酒店物業，而上列之可比較香港產業信託(富豪產業信託除外)主要擁有並非酒店之物業，故未必可直接與香港酒店產業信託比較。因此，此等香港產業信託之有關數據擬列載僅作參考之用。

吾等從上表注意到，產業信託管理人之基本費用、收購費用及分拆出售費用與可比較產業信託之產業信託管理人收取之各費用看齊，並介乎香港產業信託之產業信託管理人收取之各費用範圍內。吾等亦注意到，應

付產業信託管理人之浮動費用低於可比較產業信託及香港產業信託之浮動費用。吾等已與董事討論及已得知，浮動費用主要旨在獎勵產業信託管理人，以提升香港酒店產業信託之表現，而可比較產業信託及香港產業信託之浮動費用較低，乃基於盡量提高基金單位持有人之權益而釐定，與此同時旨在獎勵產業信託管理人。

經考慮上述者，吾等相信產業信託管理人之薪酬將不會過低。就此方面，香港酒店產業信託應付產業信託管理人之費用為公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 酒店管理人

酒店管理人 Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited 於一九九二年七月二日在香港註冊成立，並為 貴公司的全資附屬公司。

酒店管理人(作為該等酒店之唯一及獨有經營商及管理人)為該等酒店提供酒店管理及推廣服務，惟須受產業信託管理人整體管理及監管。酒店管理人亦將就維修及保養評估該等酒店之需要，並提呈年度營運預算，包括估計該等維修及保養，待承租人及出租人批准。酒店管理人將於預算獲批准時負責進行該等維修及保養。

就酒店管理服務而言，承租人預期將向酒店管理人支付：

- (i) 相當於每月就有關酒店支付經調整總收入每月 2.0% 之基本管理費用；及
- (ii) 相當於每月就有關酒店支付經營毛利每月 4.0% 之獎勵管理費用。

就酒店管理人提供的市場推廣服務而言，有關承租人預期將向酒店管理人支付相等於每月就有關酒店支付經營毛利每月 1% 之市場推廣費。

滙富融資函件

為分析應付酒店管理人費用之公平性及合理性，吾等已將該等費用與可比較產業信託及香港產業信託應付有關物業／酒店管理費之該等費用作比較，其詳情載於下表：

房地產投資信託基金	物業／酒店管理費
可比較產業信託	
富豪產業信託（於香港上市）	(i) 物業總收入之酒店管理基本費用1%至2% (ii) 相等於經營毛利加物業租金收入淨額餘額1%至5%之酒店管理獎勵費 (iii) 不多於物業收入總額1%之市場推廣費
Ascott Residence Trust（於新加坡證券交易所上市）	(i) 物業收入總額之每年2%至3% (ii) 每項物業經營毛利每年5%至10%之獎勵管理費
CDL Hospitality Trusts（於新加坡證券交易所上市）	(i) 除利息及稅項前之溢利10%
香港產業信託	
冠君	(i) 總物業收入之每年3% (ii) 浮動市場推廣服務費（一個月或一個半月之基本租金，視乎租期及性質） (iii) 總牌照費之10%，以取得為期少於12個月之牌照
越秀	(i) 來自其中三項物業項目之租金費用收入每年4% (ii) 來自其中一項物業項目之租金費用收入每年3%

滙富融資函件

房地產投資信託基金	物業／酒店管理費
領匯	不適用
泓富	(i) 總物業收入之每年3% (ii) 浮動市場推廣服務費(一個月或一個半月之基本租金，視乎租期及性質) (iii) 總牌照費之10%，以取得為期少於12個月之牌照
睿富中國商業房地產投資信託基金	(i) 該物業營運開支每年6.0%之物業管理費，惟最低為每月人民幣40,000元(相當於約港幣42,000元)
陽光	(i) 總物業收入之每年3% (ii) 浮動市場推廣服務費(一個月或一個半月之基本租金，視乎租期及性質) (iii) 總牌照費之10%，以取得為期少於12個月之牌照
香港酒店產業信託	(i) 相等於經調整總收入2%之基本管理費 (ii) 相等於經營毛利4%之獎勵管理費 (iii) 相等於經營毛利1%之市場推廣費

如上表所示，吾等注意到，與市場常規相似，酒店管理人將收取酒店管費及市場推廣費。然而，可比較產業信託及香港產業信託之酒店／物業管理費及市場推廣費之基準乃按不同情況而釐定，因此並非直接與酒店管理人收取之有關費用比較。然而，承租人及酒店管理人均為 貴公司之全資附屬公司，而有關酒店管理費及市場推廣費乃屬餘下集團之集團內交易性質，吾等因此認為該酒店管理費及市場推廣費將不會對 貴集團整體之

收益及溢利造成影響。酒店管理人於酒店管理協議期內之建議薪酬乃與市場水平看齊。

鑑於上述者，吾等認為應付酒店管人之費用為公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

C. 重組 貴集團及香港酒店產業信託收購產業信託控股公司

1. 重組

產業信託管理人(貴公司之全資附屬公司)及受託人將訂立信託契約，以構成及成立香港酒店產業信託。

於二零零七年一月二十三日，產業信託控股公司於開曼群島註冊成立，而在重組過程中，由貴公司間接持有，作為持有該等酒店之融資公司及所有酒店公司之控股公司。

於香港酒店產業信託預備收購產業信託控股公司股份時，貴集團內之該等酒店及公司實體之擁有權架構將予以重組，當中主要涉及以下步驟：

- (i) 貴集團將內部轉讓或註冊成立有關酒店公司(視乎情況而定)，致使所有酒店公司將由產業信託控股公司直接全資擁有；
- (ii) 貴集團將轉讓有關酒店公司將持有之若干該等酒店，致使每間酒店將由其各自酒店公司或(倘為中環麗栢酒店)其各酒店公司全資擁有；及
- (iii) 於上述重組過程中，透過集團內轉讓及清算(視乎情況而定)貴集團若干附屬公司，致使只有融資公司及酒店公司將繼續由產業信託控股公司直接擁有。

基於上述貴集團內部重組，致使香港酒店產業信託就全球發售將收購之資產，包括酒店公司、該等酒店及融資公司將於緊隨完成前由產業信託控股公司持有。

2. 香港酒店產業信託收購產業信託控股公司

香港酒店產業信託將根據產業信託控股公司買賣協議以收購產業信託控股公司股份之方式，向 貴集團收購該等酒店之擁有權。透過產業信託控股公司，香港酒店產業信託將對融資公司及所有酒店公司擁有完整直接擁有權，據此擁有該等酒店。

收購產業信託控股公司股份及償還現有借貸完成，須待達成多項條件，包括(但不限於)以下各項，始可作實：

- (i) 貴公司按照上市規則於股東大會取得其股東所需批准以准許執行及實施產業信託控股公司買賣協議及文件及據此預計進行之交易；
- (ii) 取得聯交所之所有批准，包括(但不限於)上市批准；
- (iii) 取得證監會之所有批准，包括(但不限於)認可香港酒店產業信託，及批准發售通函及有關之申請表格；
- (iv) 包銷協議已成為無條件(包括由於豁免其下之任何條件所致)，及在任何情況下並無按照有關條款及任何適用規則及法律終止；
- (v) 於完成時動用融資；
- (vi) 並無改變或影響該等酒店或經營酒店業務之重大不利事況，亦無重大違反產業信託控股公司買賣協議之保證；
- (vii) 按照產業信託控股公司買賣協議之條款，已取得必須之所有有關第三方同意或批准，以轉讓任何產業信託控股公司股份及／或償還現有借貸；及
- (viii) 根據產業信託控股公司買賣協議向產業信託管理人交付備考完成賬目。

根據產業信託控股公司買賣協議收購產業信託控股公司股份之協定價值將不少於港幣40億元，於完成後以現金支付惟須於完成日期扣除貸款面值現有借貸及應付稅項。誠如董事所建議， 貴公司將竭盡所能實現超過港

滙富融資函件

幣40億元之協定價值。誠如通函之董事會函件所述，該代價乃參考該等酒店之評估值港幣49.53億元及香港酒店業之市場前景釐定。

出於香港酒店產業信託將於香港上市，於評估香港酒店產業信託代價之公平性及合理性時，吾等認為處於相同市場環境下及面臨相同市場狀況之香港產業信託乃最佳比較者。吾等已審閱估值參數，包括(i)估值相關物業於香港產業信託各首次上市日期代價之溢價／折讓；及(ii)香港產業信託之市賬率(「市賬率」)，乃由其各基金單位於最後實際可行日期之收市價所代表；及其各自之最新經審核資產淨值，乃被視為適用於從事投資物業控股業務公司之方法。於最後實際可行日期，只有富豪產業信託有相關物業，包括酒店物業，吾等致力包括所有香港產業信託作為可比較者，從而形成更全面分析。下表載列香港產業信託之上述估值參數：

房地產投資信託基金	相關物業之估值		估值之	於最後
	(港幣百萬元)	代價 (港幣百萬元)	溢價／(折讓) (附註3)	實際可行日期 之市賬率 (倍)
冠君	22,670	19,301 (附註1)	(14.9)	0.80
越秀	4,005	4,089 (附註2)	2.1	0.96
領匯	33,802	34,185 (附註2)	1.1	1.54
泓富	4,538	4,193 (附註2)	(7.6)	0.73
富豪產業信託	15,900	12,500 (附註2)	(21.4)	1.01
睿富中國商業房地產 投資信託基金	3,978	3,875 (附註1)	(2.1)	0.72
陽光	9,090	7,275 (附註2)	(20.0)	0.78

附註：

- (1) 此等可比較香港產業信託各自之代價乃按其各招股章程所載引伸購買價之比例計算(乃按最低及最高發售價計算)。
- (2) 此等可比較香港產業信託各自之代價乃按各比較香港產業信託之發售價計算而摘錄。
- (3) 溢價／折讓指估值相關物業於香港產業信託各首次上市日期代價之溢價／折讓。

根據最低協定價值港幣40億元，乃相當於該等酒店之評估值及該等酒店於二零零七年九月三十日之未經審核合併賬面值之折讓約19.2%，市賬率約為2.5倍。

吾等已考慮相關物業就預備其各自上市而注資香港房地產投資信託基金之折讓／溢價，乃介乎折讓21.4%至溢價2.1%。該等酒店將注資香港酒店產業信託之代價之折讓較觀察自香港產業信託最高折讓為少，並介乎上表所示折讓範圍之較高額內。代價及全球發售之定價必須為按評估值之折讓，從而架構全球發售之條款，尤其是基金單位之穩定分派，以讓全球發售成功於資本市場推出。

上述可比較者之市賬率介乎約0.72倍至1.54倍，平均約0.93倍。香港酒店產業信託將收購之該等酒店之市賬率高於可比較者之平均及最高市賬率。首次公開發售之牽頭經理人及包銷商將就物業控股公司之較低市賬率進行磋商乃普遍現象，從而提升吸引投資者。倘於香港酒店產業信託之情況下，較高市賬率將顯示 貴公司已成功取得較佳價格，乃將有利於 貴公司及其股東。鑑於上述者及同時計及上述者，分拆將餘下集團帶來若干利益及大大加強其財務狀況，如下文「E. 分拆對 貴集團之財務影響」一節所分析。根據該基準，吾等認為較高市賬率為可接受。

經考慮上述者及分拆對 貴集團整體而言之整體利益，吾等認為折讓為可接受，而香港酒店產業信託將收購該等酒店之市賬率為公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

D. 香港酒店產業信託將訂立之其他重大協議

1. 租約

誠如通函之董事會函件所載，有關出租人及承租人(貴公司之全資附屬公司)將於上市日期就每間酒店訂立租約。每間酒店之租約由上市日期(包括該日)起計將為期15年。每間酒店之租金將包括固定租金及浮動租金。

滙富融資函件

下列為目前建議二零零九年財政年度之固定租金。應付之固定金額將於租約期內一月、四月、七月及十月首日每季預先支付：

	每年固定租金 (港幣百萬元)
乙級高價酒店	
麗都酒店	114.6
麗悅酒店	31.3
蘭桂坊酒店	53.4
中價酒店	
中環麗栢酒店	23.6
遠東帝豪酒店	13.9
帝豪奧運酒店	15.0
帝豪海景酒店	28.2
	<hr/>
	280.0
	<hr/> <hr/>

自二零一零年財政年度起，固定租金將根據緊隨年報所列有關調整年度統計署公佈之消費者物價指數，就各租約期內各有關財政年度開始日期之通脹或通縮向上或向下作出調整。

浮動租金為：

- (i) 倘經營毛利少於或等於50%，應付浮動租金應為有關財政年度之酒店純利(如有)。倘根據本(i)段計算之浮動租金與負數，則就有關財政年度毋須向出租人支付浮動租金；或
- (ii) 倘經營毛利超過50%，(1)有關財政年度之經調整總收入50%超過相應有關財政年度間之承租人成本之差額(如有)及(2)酒店純利超過上文第(1)項計算金額之額外金額之50%(如有)之總和；倘上文第(1)項計算之金額為負數，則該金額將就計算第(2)項而計為零。

倘第(ii)段所計算之浮動租金金額為負數，則承租人毋須就有關財政年度向出租人支付浮動租金。

就任何有關財政年度之浮動租金將由承租人於緊隨有關財政年度底後90天內每年向出租人支付。浮動租金乃以逐間酒店之基準就各租賃期各有關財政年度計算。

誠如董事所示，初步預期固定租金將達港幣2.8億元，即每間酒店於二零零九年財政年度之固定租金，乃經根據產業信託管理人認為應根據其評估相關酒店資產表現而達致之最低收入進行公平磋商後釐定。根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等明白產業信託管理人於評估相關酒店資產之表現時，已參考(i)酒店業之預期增長及酒店客房需求；(ii)每間酒店之地點及其營運環境；(iii)每間酒店之入住率、平均房租及平均客房收益之預測；及(iv)每間酒店之競爭酒店之平均房租。吾等亦已獲產業信託管理人建議，上述用於評估該等酒店表現之基準乃與一般市場常規相符。經考慮上述者，吾等認為產業信託管理人就預測該等酒店收入所用之基準及假設為公平合理。

吾等進一步從董事得知，浮動租金實際上為香港酒店產業信託與承租人訂立之溢利攤分機制，獎勵承租人及酒店管理人於優化水平履行義務，而浮動租金方程式乃經公平磋商後釐定。浮動租金之影響為經營毛利率少於或等於50%，香港酒店產業信託在支付固定租金後收取之任何盈餘。只要錄得額外溢利(即於經營毛利超過50%時)，就可以攤分溢利。

經考慮產業信託管理人釐定固定租金之基準，尤其是，(i) 固定租金及浮動租金方程式乃以公平原則釐定；(ii) 產業信託管理人評估該等酒店之表現之基準乃符合一般市場常規；(iii) 預計該等酒店之收入之基準及假設乃屬公平合理；(iv) 浮動租金實質上是溢利分享機制，以激勵承租人之表現達致最理想水平，吾等認為，產業信託管理人在釐定固定租金及浮動租金時所採納之基準及假設為公平合理，而浮動租金應激勵承租人／酒店管理人，以增加該等酒店之經營毛利率，為香港酒店產業信託及承租人增加所產生之收入。透過提供相關酒店資產所產生以固定租金及浮動租金形式之收入， 貴公司將僅可於分拆後取得其於基金單位持有之分派及產業信託管

理人費用，此安排符合分拆之描述。吾等亦認為於二零零九年財政年度後之固定租金將公平地調整，乃根據緊隨有關統計處刊發消費物價指數之年報所載調整有關年度前年度之綜合消費物價指數作出。鑑於上述者，吾等認為按上述合理基準之假設釐定之租約項下之固定租金及浮動租金為公平合理。

在評估租賃年期是否公平及合理，吾等已將香港酒店產業信託與擁有類似之租賃安排之可比較產業信託比較。吾等已在擁有類似租賃安排之可比較產業信託內識別兩個酒店產業信託，而下表列載該等可比較產業信託之租賃協議期間：

房地產投資信託基金	租賃協議期間
香港	
富豪產業信託	約9年
新加坡	
CDL Hospitality Trusts	20年

吾等從上表留意到，各酒店之租約年期15年乃在可比較產業信託之租賃協議期間內。故此，吾等認為，租約年期為公平合理。

2. 租賃擔保

誠如通函之董事會函件所述，為了保障香港酒店房產信託不能收取固定租金及浮動租金之可能性，貴公司須就承租人履行及遵守其於租約下一切之合約責任作出擔保，包括但不限於向出租人支付租金之責任。

吾等自董事得悉，就擁有類似之租賃安排之其他房地產投資信託基金而言，承租人提供類似性質之擔保並非不尋常。吾等已審閱有關可比較產業信託之有關通函，並留意到CDL Hospitality Trusts及富豪產業信託擁有類似之租賃結構，據此，承租人或承租人之母公司已就向有關出租人支付租金而作出或已作出擔保。經考慮 (i) 承租人向出租人應付之合約租金金額；(ii) 承租人乃新成立之單一目的工具；及(iii) 有關可比較產業信託之承租人之酒店資產租賃相似，據此，承租人或承租人之母公司已向各出租

人作出或已作出類似性質之擔保，吾等同意董事之意見，該安排並非不尋常，而吾等認為租賃擔保乃可接受。

3. 商標許可契約

根據商標許可契約，貴公司之全資附屬公司 Dorsett Hotels & Resorts International Limited 將免除任何專利權費或其他付款，向產業信託管理人、有關出租人、產業信託控股公司及融資公司授予非獨家及不可轉讓權利及許可，使用有關商標，以說明每間有關酒店之擁有權及／或就有關酒店之業務使用。

此外，Dorsett Hotels & Resorts International Limited 將不反對產業信託管理人或任何出租人或產業信託控股公司或融資公司於任何司法管轄區使用 (a) 商標，以說明各有關酒店之擁有權及／或有關各有關酒店之業務；(b) 商標，作為其公司、業務及域名名稱之一部分；及 (c) Dorsett Hotels & Resorts International Limited 可能就有關該等酒店使用之任何其他標記、標誌或式樣之任何知識產權。有關商標許可契約之進一步詳情乃載於通函之董事會函件內。

誠如從董事得知，貴公司計劃透過分拆促使分開酒店業務之酒店擁有權，讓酒店管理人專注於酒店經營及開拓品牌。各承租人、酒店管理人、出租人及貴公司將訂立酒店管理協議，內容有關就位於香港之香港酒店產業信託之所有酒店提供之若干酒店管理及市場推廣服務；而商標許可契約乃符合酒店管理協議，據此，酒店管理人將負責管理該等酒店。經考慮上述者，吾等認為訂立商標許可契約乃符合貴公司及股東之整體利益。

4. 不競爭契約

誠如通函之董事會函件所述，貴公司將與產業信託管理人及受託人（均代表香港酒店產業信託）訂立不競爭契，據此，貴集團可能收購現有酒店，以供更新及重建，或將其他類別物業改建為酒店，惟已落成酒店如位於香港或中國將受優先取捨權所規限，受益人為產業信託管理人及受託人（均代表香港酒店產業信託）。有關不競爭契約之詳情，請參閱通函之董事會函件。

吾等從董事得知，訂立不競爭契約不僅有助確立餘下集團及香港酒店產業信託之業務分水嶺，同時亦減少任何利益衝突或任何競爭。雖然吾等明白，倘優先取捨權及認購期權（有關詳情載於下文「5. 期權契約」）未獲產業信託管理人及受託人因任何原因而行使，貴公司及香港酒店產業信託存有潛在利益衝突及／或競爭，吾等認為不競爭契約(i)符合確立餘下集團及香港酒店產業信託業務間之分水嶺之用；及(ii)減低貴公司與香港酒店產業信託間之潛在業務競爭及衝突。

5. 期權契約

貴公司將與產業信託管理人及受託人（均代表香港酒店產業信託）訂立期權契約，據此貴公司代表貴集團將按照期權契約之條款，授予產業信託管理人及受託人（同時代表香港酒店產業信託）認購期權，要求貴集團向香港酒店產業信託集團出售每間保留酒店（或持有有關保留酒店之公司之股份及股東貸款（「期權股份及貸款」）。

產業信託管理人或受託人（均代表香港酒店產業信託）可由貴公司知會產業信託管理人及受託人位於香港之有關保留酒店發出入伙紙及根據旅館業條例（香港法例第349章）授出酒店牌照（以較後發生者為準）之日期（而就位於中國之保留酒店，則為根據中國法律發出同等或類似許可）起計兩年內隨時行使就每間保留酒店及有關保留酒店之期權股份及貸款之認購期權，之後就保留酒店之認購期權將失效。根據期權契約，貴公司將向產業信託管理人及受託人（代表香港酒店產業信託）承諾，其將就有關保留酒店(i)發出入住准許；及(ii)授出酒店牌照，於其知悉該發行或授出後（視情況而定）將於實際可行之情況下儘快（及於該事件後七個營業日內任何情況下）以書面通知產業信託管理人（代表香港酒店產業信託）有關事項。吾等自董事得悉，該行使期乃按公平磋商後釐定，以給予產業信託管理人及受託人（均代表香港酒店產業信託）合理時間以觀察保留酒店之營運及表現，從而釐定是否行使認購期權。此時間範圍亦賦予貴公司彈性以經營保留酒店及提供保留酒店之實際往績記錄。於分拆後，香港酒店產業信託將由來自貴公司之管理團隊經營，吾等認為產業信託管理人及受託人（均代表香港酒店產業信託）將需要相當時間以作出決定行使認購期權及該行使期被視為合理。

香港酒店產業信託就以下各項應付之代價：(a)就每間保留酒店，將為兩名獨立估值師(一名由 貴公司委任，而另一名由受託人(作為香港酒店產業信託之受託人)委任)釐定之價值平均數；及(b)(如適用)就期權股份及貸款，將為有關公司全部已發行股本之資產淨值(已考慮到兩名獨立估值師釐定有關保留酒店之平均價值)，連同(如適用)向有關公司作出之有關股東貸款之面值(如有)。

根據認購期權完成買賣有關保留酒店或(如適用)有關保留酒店之期權股份及貸款須待遵守上市規則之有關規定及房地產投資信託基金守則，包括股東(其中包括)(需要放棄投票之股東除外)於上市規則所規定之 貴公司股東大會上通過批准買賣之必需決議案。

誠如從董事得知，授予認購期權主要因為保留酒店在此階段不能注入香港酒店產業信託，因為其現時處於實際或計劃發展／重新發展階段。吾等進一步獲董事告知，認購期權之行使期(貴公司通知產業信託管理人及受託人有關就位於香港之有關保留酒店根據旅館業條例而頒發之佔用許可證及授予酒店牌照日期(以較後者為準)起計兩年內任何時間)乃基於予以有關保留酒店足夠時間以證明其有能力產生定期收入而釐定。

吾等留意到根據房地產投資信託基金守則，房地產投資信託基金不得投資於空置土地或從事或參與物業發展活動；房地產投資信託基金可能收購並未佔用、並無產生收入或處於主要發展、重新發展或翻生過程中樓宇之未竣工單位，唯一之條件為該房地產合約總額不超過該計劃於收購時間之資產淨值總額之10%。經考慮(i)根據房地產投資信託基金守則之投資規限；(ii)授予認購期權主要因為保留酒店在此階段不能注入香港酒店產業信託，因為其現時處於實際或計劃發展階段；(iii)認購期權之行使期乃基於予以有關保留酒店足夠時間以證明其有能力產生定期收入而釐定；及(iv)認購期權可能為香港酒店產業信託帶來增長機會，將促進全球發售之吸引力，並有可能增加自其產生之所得款淨額，吾等認為，授予認購期權乃可接受，並符合分拆之原因，故此，吾等認為，訂立期權契約乃符合貴公司及股東之整體利益。

由於各保留酒店應付價格將為有關保留酒店價值之平均數(由兩名獨立估值師(其中一名由受託人所委任及另一名由 貴公司所委任)所釐定), 吾等同意董事, 該價格將為公平且客觀。此外, 倘任何認購期權獲行使, 完成買賣有關保留酒店須待(其中包括)股東(需要放棄投票之股東除外)於上市規則所規定之 貴公司股東大會上通過批准買賣之必需決議案。故此, 股東之權益可獲保障。

E. 分拆對貴集團之財務影響

1. 對資產淨值之影響

由於該等酒店於二零零七年九月三十日之賬面總值約為港幣16.09億元, 以及協定價值將不少於港幣40億元。根據通函附錄二所載餘下集團未經審核備考綜合資產負債表, 餘下集團之未經審核綜合資產淨值預期由二零零七年九月三十日約港幣46.90億元增至分拆後約港幣59.15億元, 因為貴集團將會從出售產業信託控股公司獲得重大利益。就此而言, 吾等相信股東將會自因分拆提高每股資產淨值而受惠。

2. 對盈利之影響

誠如通函附錄二所載之餘下集團未經審核備考綜合收益表所列載, 假設分拆於二零零七年四月一日完成, 截至二零零七年九月三十日止六個月, 餘下集團股東應佔溢利將由約港幣2.55億元增至約18.21億元。該增加主要由於來自分拆之收益約港幣12.17億元(乃為一次性項目)。此外, 於分拆後, 貴集團將解除該等酒店應佔銀行借貸, 預期將會減少利息開支。此外, 餘下集團將於分拆後, 自其持有之基金單位中收取分派以及產業信託管理人之管理費用收入。誠如通函之董事會函件所述, 產業信託管理人目前之建議政策乃向基金持有人分派100%(受限於信託契約及房地產投資信託基金守則或證監會之規定)之可供分派收入總額(定義見通函董事會函件)作為每個財政年度之股息。然而, 餘下集團將會放棄綜合該等酒店業務之業績, 同時向出租人支付租賃租金, 此舉將會減少 貴集團之溢利。

就此基準而言並考慮貴集團於建議全球發售後之資產淨值情況有所改善，總的來說，吾等認為上文所示之股東應佔貴集團溢利之可能減少乃可為接受。

3. 對負債之影響

誠如貴公司截至二零零七年止三個年度之年報所披露，貴集團截至二零零七年三月三十一日止過去三個年度之負債率（即銀行及其他借貸總額及按公平值計入損益之金融負債及股東權益之可換股債券）由二零零五年之77%攀升至二零零七年之87%。參照通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表，餘下集團之負債率將於解除銀行借貸後以及因分拆而增加餘下集團之資產淨值而減少。吾等認為，負債較低以及利息支出較低乃為有利，並符合貴公司及股東之整體利益。

F. 分拆之其他特色及香港酒店產業信託之獨立上市

1. 優先發售

按照第15項應用指引有關保證配額之規定，董事已充分考慮到股東之權益，而倘若產業信託管理人決定進行分拆，將安排產業信託管理人以優先發售之方式，向合資格股東提供保證配額，認購若干數目之保留基金單位。

現時建議根據全球發售可提供的基金單位約5%將配發為保留基金單位。合資格股東將有權按該合資格股東於記錄日期所持有的股份數目認購保留基金單位。配發保留基金單位之配額機制之詳情將於該機制獲釐定後並按照上市規則以公佈形式宣佈。

滙富融資函件

吾等已審核香港產業信託，並在香港產業信託中，識別了五個房地產投資信託基金，當中涉及分拆及獨立上市。有關詳情載於下表：

股份代號	香港 產業信託	母公司	發售總額 (港幣百萬元)	保證配額佔 發售總額 之百分比	
				保證配額 (港幣百萬元)	
2778	冠君	鷹君集團有限公司	6,294	274	4.4%
405	越秀	越秀投資有限公司	1,793	52	2.9%
808	泓富	長江實業(集團) 有限公司	1,918	96	5.0%
435	陽光	恒基兆業地產 有限公司	2,718	164	6.0%
1881	富豪	富豪酒店國際控股 有限公司	2,330	134	5.7%
		平均	3,011	144	4.8%
	香港酒店 產業信託	貴公司	1,000	50	5.0%

與其他涉及獨立上市之香港產業信託之保證配額相比，分拆之保證配額乃介乎百份比範圍，並相對吾等已考慮之其他發行而言，金額較大。

股東務請注意，保留基金單位之配額可能相當於並非基金單位完整買賣單位整數倍數之基金單位，而買賣不足一手基金單位可能低於當時市價。保留基金單位之配額不可轉讓，及將不會於聯交所買賣未繳款配額。股東務請進一步注意，在優先發售下可認購之保留基金單位實際總數將視乎於記錄日期已發行股份實際數目有所不同。

2. 禁售安排

在若干例外情況規限下，建議貴集團將與全球發售之包銷商訂立禁售安排，由上市日期(包括該日在內)起計為期180日。吾等注意到，該禁售安排乃與香港首次公開發售之市場常規一致，並超過所有於聯交所之新上市申請人之控股股東必須遵守之事宜(被視為減輕貴集團於緊隨全球發售完成後之賣壓)。故此，吾等認為，該禁售安排乃與上市規則一致，並就首次公開發售(倘適用)而言，為包銷商及上市發行人間之一般安排。

3. 認購基金單位

貴公司與產業信託管理人將訂立認購協議，據此 貴公司將或將促使其附屬公司按發售價認購基金單位。緊隨分拆完成後，預期 貴公司將於香港酒店產業信託持有約50.0%至75.0%之權益(假設超額配售權並無行使)。吾等注意到該認購安排乃符合分拆或房地產投資信託基金於香港上市之市場慣例，而所有香港產業信託擁有類似認購安排，乃被視為房地產投資信託基金於聯交所上市之其中一個特色。吾等認為 貴公司認購基金單位為合適。

4. 分拆之先決條件

務請股東留意通函之董事會函件「先決條件」一段，當中載有完成分拆之條件。故此，在先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)之情況下，分拆及全球發售可能或未必進行。

推薦建議

在達致吾等意見時，吾等已考慮上述主要因素及原因，尤其是已考慮下列因素：

- 分拆將為貴集團帶來之利益；
- 餘下集團及香港酒店產業信託業務之清楚分水嶺；
- 將向香港酒店產業信託轉讓產業信託控股公司之代價乃屬公平合理；
- 租約項下預期之固定租金及浮動租金乃屬合宜、公平及合理；
- 貴公司根據租賃擔保所提供之有關擔保並非不尋常；
- 香港酒店產業信託所支付之產業信託管理費用乃屬公平合理；
- 根據酒店管理協議向酒店管理人所支付之費用乃屬公平合理；及
- 分拆對貴集團之整體財務影響為正面。

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為分拆乃屬公平合理及符合 貴公司及其股東整體之利益。因此，吾等建議股東，及建議獨立董事委員會向股東建議，於股東特別大會上投票贊成批准分拆之決議案。

此 致

Far East Consortium International Limited

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表

滙富融資有限公司

投資銀行部主管

兼董事總經理

陳毅凱

執行董事

朱達凱

謹啟

二零零八年一月十八日

1. 本集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函：

Deloitte.

德勤

敬啟者：

下文載列為吾等就Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之財務資料而編製之報告，當中包括截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零零七年九月三十日止六個月期間(「有關期間」)之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之綜合資產負債表及其附註，以供載入 貴公司就香港酒店產業信託(計劃於香港聯合交易所有限公司之主板上市)之若干附屬公司之全部權益之有條件非常重大出售事項(「非常重大出售事項」)於二零零八年一月十八日刊發之通函(「通函」)內。

貴公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。 貴公司之主要業務為投資控股，而載於第II節之附屬公司之主要業務乃物業發展及投資、酒店業務、貸款融資及財庫管理。

於本報告日期， 貴公司分別於載於第II及第III節之主要附屬公司及聯營公司中擁有直接及間接權益。

於整個有關期間內，吾等一直擔任 貴公司之核數師。有關主要附屬公司及聯營公司之核數師詳情分別載於第II及第III節內。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引3.340「招股章程及申報會計師」之規定審閱 貴集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個年

度各年之經審核綜合財務報表及 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合管理賬目(此後統稱為「相關財務報表」)。

載於本報告之 貴集團於每一個有關期間的財務資料，是根據有關期間之相關財務報表(經作出吾等就編製以供載入通函之報告為適合之該等調整後)的基準而編製。

編製相關財務報表乃批准其刊發之董事之責任。 貴公司董事亦對載入本報告之通函之內容負責。吾等之責任為按照相關財務報表編撰載於本報告之財務資料，根據吾等之審閱及檢討，對財務資料提供獨立意見，並向 閣下報告。

就本報告而言，吾等認為財務資料連同其所提供之附註真實而公平的反映了 貴集團於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之狀況及 貴集團於截至二零零七年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年九月三十日止六個月之綜合業績及綜合現金流量。

貴集團截至二零零六年九月三十日止六個月之可比較綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同相關附註乃摘錄自 貴公司董事僅為本報告而編製之 貴集團同期之未經審核綜合財務資料。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱二零零六年九月三十日財務資料作出分析，並據此評估所採納的會計政策及列報形式是否一致及貫徹地運用(除非已另作披露)。審閱工作並不包括核數程序(如測試監控系統及核實資產、負債及交易活動)。由於審閱之工作範圍遠較核數為小，故所提供之保證程度變較核數為低。因此，吾等不會對二零零六年九月三十日財務資料發表核數意見。根據吾等進行的審閱(其並不構成審核工作)，吾等並未察見有任何應對二零零六年九月三十日財務資料作出之重大修訂。

(I) 財務資料

綜合收益表

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月		
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	
					(未經審核)	
營業額	6	546,120	684,144	875,176	483,097	692,759
酒店物業及設備之折舊		(5,294)	(15,835)	(30,045)	(12,956)	(25,469)
其他銷售成本		(363,953)	(346,058)	(412,384)	(255,885)	(283,709)
毛利		176,873	322,251	432,747	214,256	383,581
其他收入		92,533	15,475	20,236	13,923	11,396
已收回應收有問題貸款	46(b)	–	–	57,443	–	–
行政支出		(164,937)	(166,245)	(294,120)	(64,808)	(127,468)
出售可供出售投資之收益		–	25,895	113,755	19,140	40,998
按公平值計入損益之						
金融資產增加／(減少)		–	2,067	(12,926)	5,978	4,146
按公平值計入損益之						
金融負債(增加)／減少		–	(113,160)	68,839	52,809	(67,754)
衍生金融工具公平值變動		–	(40,281)	10,402	(56,857)	221
持作買賣之						
投資公平值變動		–	1,898	7,916	17,521	35,480
買賣證券之						
變現及未變現淨額		1,081	–	–	–	–
投資物業公平值增加		368,314	414,740	59,841	–	4,440
收購之折讓	46(a)	–	–	44,208	–	66,140
出售一間附屬						
公司之收益	47	–	–	225,200	–	–
分佔聯營公司業績		12,154	6,818	28,970	9,217	7,934
分佔共同控制實體業績		(792)	1,379	(771)	(1,789)	6,285
融資成本	8	(38,741)	(52,759)	(67,917)	(31,385)	(61,137)

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
					(未經審核)	
除稅前溢利		446,485	418,078	693,823	178,005	304,262
稅項	9	(36,814)	(85,867)	(157,394)	(27,054)	(49,488)
本年度／期間溢利	10	<u>409,671</u>	<u>332,211</u>	<u>536,429</u>	<u>150,951</u>	<u>254,774</u>
可歸屬於：						
－貴公司股權持有人		404,562	335,124	538,955	152,878	255,199
－少數股東權益		5,109	(2,913)	(2,526)	(1,927)	(425)
		<u>409,671</u>	<u>332,211</u>	<u>536,429</u>	<u>150,951</u>	<u>254,774</u>
股息	12					
－中期，已付		41,766	42,926	58,196	–	–
－末期，已付		35,053	70,929	86,533	–	126,496
		<u>76,819</u>	<u>113,855</u>	<u>144,729</u>	<u>–</u>	<u>126,496</u>
每股盈利	13	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
－基本		<u>32.3</u>	<u>23.6</u>	<u>37.2</u>	<u>10.6</u>	<u>16.9</u>
－攤薄		<u>31.0</u>	<u>23.4</u>	<u>27.6</u>	<u>6.4</u>	<u>16.8</u>

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日		於九月三十日	
		二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	14	800,955	1,297,427	1,371,722	1,382,302
物業、廠房及設備	15	1,140,138	1,210,504	2,040,663	2,159,447
預付租賃款項	16	299,958	374,965	680,236	831,767
負商譽		(23,081)	–	–	–
聯營公司權益	17	144,286	141,694	165,094	164,642
共同控制實體權益	18	73,238	74,617	73,846	80,131
證券投資	19	452,805	–	–	–
可供出售之投資	21	–	598,758	245,289	124,718
按公平值計入損益 之金融資產	22	–	99,783	673,188	645,636
購買物業之按金		–	–	12,146	448,006
應收聯營公司款項	23	129,178	129,559	78,542	79,460
應收接受投資公司款項	24	119,995	119,995	119,995	119,995
應收少數股東款項	25	563	563	563	563
應收貸款	26	364,167	417,257	7,480	3,334
已抵押銀行存款	32	3,000	2,765	3,165	–
		<u>3,505,202</u>	<u>4,467,887</u>	<u>5,471,929</u>	<u>6,040,001</u>
流動資產					
存貨	27	894	1,581	1,269	1,472
已落成待售物業		197,210	181,046	710,922	584,211
待售發展中物業	28	1,349,278	1,729,107	1,428,063	1,687,029
證券投資	19	446,494	–	–	–
持作買賣之投資	20	–	7,724	50,764	95,019
可供出售之投資	21	–	103,611	171,615	144,942
按公平值計入損益 之金融資產	22	–	171,697	180,825	106,770
衍生金融工具	29	–	5,319	2,411	–
應收貸款	26	2,576	3,679	1,022	844
應收賬款、按金及預付款項	30	238,824	241,415	138,266	158,005
預付租賃款項	16	7,468	8,239	11,904	12,449
應收共同控制實體款項	31	2,936	9,652	12,270	13,077
應收聯營公司款項	23	3,040	3,437	2,331	1,343
可收回稅項		9,257	7,995	11,194	9,593
已抵押銀行存款	32	3,901	52,338	98,656	62,191
投資銀行存款	32	106,143	31,000	154,891	208,554
銀行結餘及現金	32	361,625	114,581	264,024	334,511
		<u>2,729,646</u>	<u>2,672,421</u>	<u>3,240,427</u>	<u>3,420,010</u>

	附註	於三月三十一日		於九月三十日	
		二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動負債					
應付賬款及應計賬款	33	306,736	285,468	401,153	295,798
已收客戶按金		19,078	14,492	171,785	622,206
應付董事款項	34	11,825	12,468	7,070	2,539
應付關聯公司款項	35	13,635	38,854	162,867	148,015
應付聯營公司款項	36	24,785	23,479	11,885	12,049
應付少數股東款項	36	28,124	28,326	28,763	29,057
按公平值計入損益 之金融負債	37	–	914,969	838,336	491,995
衍生金融工具	29	–	63,551	1,925	780
應繳稅項		56,130	33,124	151,730	164,076
財務租約之債務	38	268	352	766	816
可換股債券	39	765,134	–	–	–
銀行及其他借貸	40	612,102	999,925	1,233,225	1,434,170
銀行透支，有抵押		2,898	285	6,582	186
		<u>1,840,715</u>	<u>2,415,293</u>	<u>3,016,087</u>	<u>3,201,687</u>
流動資產淨值		<u>888,931</u>	<u>257,128</u>	<u>224,340</u>	<u>218,323</u>
總權益減少流動負債		<u>4,394,133</u>	<u>4,725,015</u>	<u>5,696,269</u>	<u>6,258,324</u>
股本及儲備					
股本	41	141,426	144,108	146,761	159,988
儲備		3,047,030	3,400,425	3,875,187	4,502,591
貴公司股權持有人 應佔股本權益		3,188,456	3,544,533	4,021,948	4,662,579
少數股東權益		31,789	27,250	26,148	27,591
總權益		3,220,245	3,571,783	4,048,096	4,690,170
非流動負債					
應付少數股東款項	43	35,964	35,240	43,079	29,301
應付共同控制實體款項	43	10,801	10,801	12,552	12,552
遞延稅項	44	50,147	124,395	188,206	194,120
財務租約之債務	38	458	716	1,070	934
銀行及其他借貸	40	1,076,518	982,080	1,403,266	1,331,247
		<u>1,173,888</u>	<u>1,153,232</u>	<u>1,648,173</u>	<u>1,568,154</u>
總權益及非流動負債		<u>4,394,133</u>	<u>4,725,015</u>	<u>5,696,269</u>	<u>6,258,324</u>

綜合權益變動報表

	貴公司股權持有人應佔												少數股東權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	特別儲備	其他儲備	滙兌儲備	投資重估儲備	購股權儲備	保留溢利	總額	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	港幣千元
於二零零四年四月一日	116,846	863,783	253	-	869,357	169,352	(102,513)	(39,963)	-	440,589	2,317,704	26,593	2,344,297	
重估增值	-	-	-	-	-	-	-	16,856	-	-	16,856	-	16,856	
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	1,992	-	-	-	1,992	87	2,079	
直接於權益內確認之收益總額	-	-	-	-	-	-	1,992	16,856	-	-	18,848	87	18,935	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	404,562	404,562	5,109	409,671	
直接於權益內確認之收益淨額	-	-	-	-	-	-	1,992	16,856	-	404,562	423,410	5,196	428,606	
以股代息計劃發行之股份	1,916	37,942	-	-	-	-	-	-	-	-	39,858	-	39,858	
行使購股權發行之股份	50	987	-	-	-	-	-	-	-	-	1,037	-	1,037	
可換股債券兌換發行之股份	22,614	460,664	-	-	-	-	-	-	-	-	483,278	-	483,278	
發行股份開支	-	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)	
可換股債券之遞延開支攤銷	-	(2,814)	-	-	-	-	-	-	-	2,814	-	-	-	
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,819)	(76,819)	-	(76,819)	
於二零零五年三月三十一日	141,426	1,360,550	253	-	869,357	169,352	(100,521)	(23,107)	-	771,146	3,188,456	31,789	3,220,245	
會計政策變動之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,081	23,081	-	23,081	
- 負商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,366)	(51,366)	-	(51,366)	
- 可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,285)	(28,285)	-	(28,285)	
於二零零五年四月一日	141,426	1,360,550	253	-	869,357	169,352	(100,521)	(23,107)	-	742,861	3,160,171	31,789	3,191,960	
重估增值	-	-	-	8,761	-	-	-	105,941	-	-	114,702	-	114,702	
資產重估之遞延稅項負債	-	-	-	(1,533)	-	-	-	-	-	-	(1,533)	-	(1,533)	
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(23,709)	-	-	-	(23,709)	(1,626)	(25,335)	
直接於權益內確認之收益(支出)淨額	-	-	-	7,228	-	-	(23,709)	105,941	-	-	89,460	(1,626)	87,834	
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335,124	335,124	(2,913)	332,211	
年內已確認收益及支出總額	-	-	-	7,228	-	-	(23,709)	105,941	-	335,124	424,584	(4,539)	420,045	
以股代息計劃發行之股份	1,806	53,189	-	-	-	-	-	-	-	-	54,995	-	54,995	
行使購股權發行之股份	197	3,891	-	-	-	-	-	-	-	-	4,088	-	4,088	
可換股債券兌換發行之股份	679	14,126	-	-	-	-	-	-	-	-	14,805	-	14,805	
發行股份開支	-	(255)	-	-	-	-	-	-	-	-	(255)	-	(255)	
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,855)	(113,855)	-	(113,855)	
於二零零六年三月三十一日	144,108	1,431,501	253	7,228	869,357	169,352	(124,230)	82,834	-	964,130	3,544,533	27,250	3,571,783	

	貴公司股權持有人應佔											少數股東權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	特別儲備	其他儲備	滙兌儲備	投資重估儲備	購股權儲備	保留溢利	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
重估增加	-	-	-	-	-	-	-	173,249	-	-	173,249	-	173,249
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	84,071	-	-	-	84,071	1,424	85,495
直接於權益內確認之收益總額	-	-	-	-	-	-	84,071	173,249	-	-	257,320	1,424	258,744
轉撥至可供出售之投資之損益	-	-	-	-	-	-	-	(256,308)	-	-	(256,308)	-	(256,308)
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	538,955	538,955	(2,526)	536,429
年內已確認收益及支出總額	-	-	-	-	-	-	84,071	(83,059)	-	538,955	539,967	(1,102)	538,865
以股代息計劃發行之股份	2,002	65,180	-	-	-	-	-	-	-	-	67,182	-	67,182
行使購股權發行之股份	278	5,491	-	-	-	-	-	-	-	-	5,769	-	5,769
可換股債券兌換發行之股份	373	7,420	-	-	-	-	-	-	-	-	7,793	-	7,793
發行股份開支	-	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	-	1,464	-	1,464	-	1,464
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,729)	(144,729)	-	(144,729)
於二零零七年三月三十一日	146,761	1,509,561	253	7,228	869,357	169,352	(40,159)	(225)	1,464	1,358,356	4,021,948	26,148	4,048,096
重估增值	-	-	-	-	-	-	-	5,809	-	-	5,809	-	5,809
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	36,365	-	-	-	36,365	1,868	38,233
直接於權益內確認之收益總額	-	-	-	-	-	-	36,365	5,809	-	-	42,174	1,868	44,042
轉撥至出售可供出售之投資之損益	-	-	-	-	-	-	-	(7,447)	-	-	(7,447)	-	(7,447)
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,199	255,199	(425)	254,774
期內已確認收益及支出總額	-	-	-	-	-	-	36,365	(1,638)	-	255,199	289,926	1,443	291,369
以股代息計劃發行之股份	1,868	58,054	-	-	-	-	-	-	-	-	59,922	-	59,922
行使購股權發行之股份	130	2,568	-	-	-	-	-	-	-	-	2,698	-	2,698
可換股債券兌換發行之股份	11,229	402,866	-	-	-	-	-	-	-	-	414,095	-	414,095
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	-	486	-	486	-	486
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,496)	(126,496)	-	(126,496)
於二零零七年九月三十日	159,988	1,973,049	253	7,228	869,357	169,352	(3,794)	(1,863)	1,950	1,487,059	4,662,579	27,591	4,690,170

	貴公司股權持有人應佔												
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	特別儲備	其他儲備	滙兌儲備	投資重估儲備	購股權儲備	保留溢利	總額	少數股東權益	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
未經審核													
於二零零六年四月一日	144,108	1,431,501	253	7,228	869,357	169,352	(124,230)	82,834	-	964,130	3,544,533	27,250	3,571,783
重估增值	-	-	-	-	-	-	-	58,280	-	-	58,280	-	58,280
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	10,809	-	-	-	10,809	(372)	10,437
直接於權益內確認之收益(支出)淨額	-	-	-	-	-	-	10,809	58,280	-	-	69,089	(372)	68,717
轉撥至出售可供出售之投資之損益	-	-	-	-	-	-	-	(33,205)	-	-	(33,205)	-	(33,205)
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152,878	152,878	(1,927)	150,951
期內已確認收益(支出)總額	-	-	-	-	-	-	10,809	25,075	-	152,878	188,762	(2,299)	186,463
行使購股權發行股份	113	2,232	-	-	-	-	-	-	-	-	2,345	-	2,345
發行股份開支	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	-	639	-	639	-	639
於二零零六年九月三十日	<u>144,221</u>	<u>1,433,703</u>	<u>253</u>	<u>7,228</u>	<u>869,357</u>	<u>169,352</u>	<u>(113,421)</u>	<u>107,909</u>	<u>639</u>	<u>1,117,008</u>	<u>3,736,249</u>	<u>24,951</u>	<u>3,761,200</u>

特別儲備乃 貴公司所發行之股本面值及根據一九九一年集團重組所收購之附屬公司之股本及股份溢價總值兩者之差額。

其他儲備乃指根據一九九一年集團重組附屬公司應佔股份溢價。

綜合現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務						
除稅前溢利		446,485	418,078	693,823	178,005	304,262
按下列各項調整：						
應佔共同控制實體業績		792	(1,379)	771	1,789	(6,285)
應佔聯營公司業績		(12,154)	(6,818)	(28,970)	(9,217)	(7,934)
折舊		11,670	20,987	35,884	14,562	27,625
上市投資股息收入		(1,262)	(2,304)	(4,307)	(3,078)	(2,311)
利息收入		(1,448)	(4,115)	(4,645)	(4,516)	(4,393)
利息支出		40,110	57,670	72,007	33,807	61,086
呆壞賬撥備		12,084	5,009	36,193	—	3,071
應收貸款準備		5,810	11,004	3,088	—	3,900
應收一間聯營公司 款項準備		16,000	—	51,923	—	—
投資物業公平值增加		(368,314)	(414,740)	(59,841)	—	(4,440)
出售可供出售投資之收益		—	(25,895)	(113,755)	(19,140)	(40,998)
收回應收有問題貸款		—	—	(57,443)	—	—
計入損益之金融負債 公平值(減少)增加		—	113,160	(68,839)	(52,809)	67,754
出售一間附屬公司之收益	47	—	—	(225,200)	—	—
出售一間聯營公司之收益		(451)	—	—	—	—
收購之折讓		—	—	(44,208)	—	(66,140)
確認股份付款		—	—	1,464	639	486
預付租賃款項攤銷		2,009	5,223	6,609	2,675	5,162
收購聯營公司所 產生商譽攤銷		582	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備 之(收益)虧損		(37,182)	(225)	16	—	—
解除負商譽		(7,693)	—	—	—	—
外匯影響		(1,008)	4,569	(24,113)	(10,020)	(1,925)

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務					
營運資金變動前之					
經營現金流量	106,030	180,224	270,457	132,697	338,920
已完成待出售物業之					
減少(增加)	28,944	16,164	(399,814)	(95,992)	162,230
待銷售發展中之物業					
(增加)減少	(587,534)	(414,273)	342,807	91,872	(218,187)
應收賬款、按金及					
預付款項減少(增加)	153,982	(7,600)	82,968	7,422	(19,232)
持作買賣之投資(增加)減少	(438,983)	13,316	(43,040)	(15,589)	(44,255)
計入損益之金融資產公平值					
(增加)減少	-	(6,655)	(582,533)	(7,022)	101,607
衍生金融工具增加(減少)	-	58,232	(58,718)	52,088	1,266
應收貸款減少(增加)	(61,123)	(65,197)	(62,978)	(37,419)	424
存貨(增加)減少	1,130	(687)	1,016	631	242
應收聯營公司款項					
(增加)減少	(4,334)	(397)	200	-	70
應收共同控制實體款項					
增加	(2,936)	(6,716)	(2,618)	(1,969)	(807)
應付賬款及應計賬款					
增加(減少)	47,188	(21,267)	175,233	143,088	(109,939)
已收客戶訂金增加					
增加(減少)	2,909	(4,586)	151,201	1,318	441,447
應付共同控制實體款項增加	-	-	1,751	-	-
應付聯營公司款項					
(減少)增加	(8)	(1,306)	(11,594)	(13,476)	164
經營業務(動用)產生之現金	(754,735)	(206,748)	(135,662)	257,649	653,950
已繳付香港利得稅	(919)	(2,530)	(14,783)	(3,481)	(16,358)
其他司法權區已繳付稅項	(29,825)	(32,366)	(4,289)	-	(16,167)
已退回稅款	4,284	-	-	-	2,898
經營業務所得(動用)之現金淨額	(781,195)	(295,644)	(154,734)	254,168	624,323

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資活動						
收購物業、廠房及設備		(132,124)	(166,336)	(163,326)	(43,993)	(31,274)
收購投資物業		(2,015)	-	-	-	-
收購附屬公司， 扣除收購銀行結餘 及現金等值物	46(a)	(239,844)	-	(252,478)	-	(70,099)
收購業務，扣除所收購 銀行結餘及現金	46(b)	-	-	555	-	-
出售一間附屬公司所得 款項，扣除銀行結餘 及現金存款	47	-	-	294,834	-	-
共同控制實體投資		(1,500)	-	-	-	-
出售一間聯營公司 之所得款項		3,306	-	-	-	-
收購證券投資		(327,628)	-	-	-	-
出售投資物業之所得款項		481,599	10,689	-	-	-
出售物業、廠房及 設備所得款項		144,153	470	130	-	178
收購可供出售之投資		-	(525,534)	(609,297)	(107,556)	(957,035)
出售可供出售之 投資所得款項		-	568,435	855,824	228,590	1,143,639
預付租賃款項增加		(3,785)	(81,000)	(194,871)	(141,938)	(130,405)
墊付予聯營公司		(4,482)	(381)	-	-	-
收購物業之已付按金		-	-	(12,146)	-	(429,218)
已抵押存款減少(增加)		1,583	(48,202)	(46,718)	44,810	39,630
已收聯營公司股息		6,577	9,410	5,570	2,018	8,386
已收上市投資股息		1,262	2,304	4,307	3,078	2,311
已收利息		1,448	4,115	4,645	4,516	4,393
投資活動所用之現金淨額		(71,450)	(226,030)	(112,971)	(10,475)	(419,494)

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
融資活動					
發行可換股債券					
所得款項，					
扣除發行的支出	1,240,991	-	-	-	-
發行股份之所得款項，					
扣除發行的支出	1,025	3,833	5,738	2,315	2,942
銀行及其他借貸中					
籌得新貸款	646,449	839,446	1,489,354	382,034	5,245,373
償還銀行及其他貸款	(603,654)	(534,770)	(887,261)	(505,738)	(5,152,960)
償還財務租約之部份	(580)	(268)	(362)	-	(339)
(償還) 墊款董事款項	225	643	(5,398)	(445)	(4,531)
墊款(償還) 少數股東款項	23,068	22,710	8,276	42	(13,484)
墊款共同控制實體款項	3,067	-	-	-	-
(償還) 墊款關連公司款項	(16,312)	1,987	117,610	(8,475)	(14,852)
已付股息	(36,961)	(58,860)	(77,547)	-	(66,574)
已付利息	(58,878)	(72,603)	(120,723)	(33,807)	(76,351)
	<u>1,198,440</u>	<u>202,118</u>	<u>529,687</u>	<u>(164,074)</u>	<u>(80,776)</u>
融資活動所得(所用)					
之現金淨額	1,198,440	202,118	529,687	(164,074)	(80,776)
現金及現金等值物增加					
(減少)淨額	345,795	(319,556)	261,982	79,619	124,053
承前之現金及					
現金等值物	119,426	464,870	145,296	145,296	412,333
滙率變動之影響	(351)	(18)	5,055	1,287	6,493
	<u>464,870</u>	<u>145,296</u>	<u>412,333</u>	<u>226,202</u>	<u>542,879</u>
結轉之現金及					
現金等值物	464,870	145,296	412,333	226,202	542,879
現金及現金等值物					
結餘分析					
投資銀行存款	106,143	31,000	154,891	31,120	208,554
銀行結餘及現金	361,625	114,581	264,024	195,288	334,511
銀行透支	(2,898)	(285)	(6,582)	(206)	(186)
	<u>464,870</u>	<u>145,296</u>	<u>412,333</u>	<u>226,202</u>	<u>542,879</u>

財務資料附註

1. 編製基礎

財務資料以港元列示，港元為貴公司的功能貨幣。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，按公平值計量，惟若干物業及財務報表除外，詳情載於下文所載的會計政策。

2. 採用香港財務報告準則

財務資料乃根據附註3所載遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之主要會計政策。

於有關期間內，貴集團首次採納多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈而於有關期間內生效的新訂準則、修訂及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）。新訂香港財務報告準則已於有關期間內一直追溯及貫徹採用，惟香港財務報告準則第2號「股份付款」及3號「業務合併」、香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」除外，而香港會計準則「香港會計準則」第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）「財務擔保合約」及香港會計準則第39號（修訂）「公平值選擇」。

股份付款

於截至二零零六年三月三十一日止年度，貴集團應用香港財務申報準則第2號股份付款，該準則規定倘貴集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務，或以其他等值資產換取指定數目股份或股份權利，則須確認開支。香港財務申報準則第2號對貴集團的主要影響與本公司董事及僱員購股權按購股權授出日期釐定的公平價值於歸屬期間支銷相關。應用香港財務申報準則第2號前，貴集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。就於二零零五年四月一日前授出的購股權而言，貴集團根據有關的過渡性條文並無就二零零二年十一月七日或之前授出的購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日前已歸屬的購股權採用香港財務申報準則第2號。由於於二零零二年十一月七日之後授出但於二零零五年四月一日前並未歸屬之購股權之有關款額並不重大，故根據香港財務報告準則第2號，貴集團不會確認相關股份付款。

業務合併

自二零零五年四月一日起，貴集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。採用香港財務報告準則第3號對貴集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，於二零零五年一月一日前因收購產生之商譽則撥作資本，並按其估計可使用年期攤銷。貴集團已採用香港財務報告準則第3號之有關過渡條文，其中貴集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷商譽，而商譽將最少每年於收購進行之財務期間進行減值檢測。在二零零五年一月一日後因收購產生之商譽乃於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計量。比較數字仍未重列。

貴集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出成本之差額(前稱「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，貴集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本之任何差額(「收購折讓」)，於進行收購之期間即時於損益中確認。於過往期間，二零零五年一月一日前因收購產生之負商譽則根據產生有關結餘之情況分析，列為資產扣減並撥回為收入。根據香港財務報告準則第3號之有關過渡條文，貴集團已於二零零五年四月一日剔除確認所有負商譽港幣23,081,000元，以往乃呈列為資產扣減，而保留溢利亦已作出相應調升。

金融工具

自二零零五年四月一日起，貴集團已採用香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，乃於二零零五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並一般不允許按追溯基準確認、剔除確認或計量金融資產與負債。實施香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

以美元及港元列值之可換股債券

兩份以美元及港元之可換股債券以往分類為負債，並按已收所得款項(經扣除就贖回應付之溢價及直接發行成本)於資產負債表入賬。該等可換股債券包括負債部分及內含換股權，乃須根據香港會計準則第39號分開列賬。於二零零五年四月一日，貴集團根據香港會計準則第39號之過渡條文將該等可換股債券整體列作「按公平值計入損益之金融負債」。於二零零五年四月一日列作「按公平值計入損益之金融負債」之可換股債券之公平值為港幣816,500,000元，而於二零零五年三月三十一日之可換股債券港幣765,134,000元與於二零零五年四月一日之公平值港幣51,366,000元之差額已於二零零五年四月一日調整至貴集團之保留溢利。

金融資產及金融負債之分類及計量

貴集團已在符合香港會計準則第39號之範疇內，就金融資產及金融負債之分類及計量應用香港會計準則第39號之有關過渡條文。

於二零零五年三月三十一日前，貴集團根據會計實務準則(「會計實務準則」)第24號「證券投資」之其他處理方法，將其債券及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，於債券及股本證券之投資按適用情況分類作「買賣證券」及「非買賣證券」。「買賣證券」及「非買賣證券」乃按公平值計量。「買賣證券」之未變現收益或虧損乃於產生收益或虧損之期間內之損益中申報。「非買賣證券」之未變現收益或虧損乃於權益中申報，直至證券被出售或釐定為減值為止，屆時先前於權益確認之累計收益或損益乃計入該期間內之損益內。自二零零五年四月一日起，貴集團根據香港會計準則第39號將其債券及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類作「按公平值計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。「按公平值計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平值列賬，而公平值之變動則分別於損益或權益內確認。「貸款及應收款項」乃於初步確認後以實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年四月一日，貴集團指定賬面值為港幣340,836,000元並先前被分類為會計實務準則第24號「非買賣證券」之所有股票掛鈎票據為「按公平值計入損益之金融資產」。先前於二零零五年四月一日在權益申報之該等權益掛鈎票據之累計未變現收益或虧損港幣23,107,000元持續於權益中持有。其後於投資解除確認或減值時，留於權益之未變現收益或虧損將轉撥至損益。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年四月一日開始，貴集團根據香港會計準則第39號之規定將債務及股本證券以外之金融資產及負債(過往並非會計實務準則第24號之範疇)分類及計量。如上文所述，香港會計準則第39號項下之金融資產乃分類作「按公平值計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。金融負債一般可分類作「按公平值計入溢利或虧損之金融負債」或「其他金融負債」。「按公平值計入損益之金融負債」按公平值計量，公平值之變動直接於損益確認。其他金融負債則於初步確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。

衍生工具

自二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號範疇內所有衍生工具均須按於各結算日之公平值列賬，而不論是否被視作持作買賣用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具(包括與非衍生主合同分開列賬之內含衍生工具)均被視作持作買賣之金融資產或金融負債，除非有關衍生工具合資格且指定為有效對沖工具則作別論。公平值變動之相應調整將視乎衍生工具是否指定為有效對沖工具以及(如是有有效對沖工具)對沖項目之性質。就被視為持作買賣之衍生工具而言，該等衍生工具之公平值於其產生之期間之損益中確認。

財務擔保合約

於截至二零零七年三月三十一日止年度，貴集團已採用香港會計準則第39號及香港財務申報準則第4號(修訂)「財務擔保合約」，於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

財務擔保合約乃由香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」定義為「因指定債務人未能按債務工具之原定或經修訂條款如期付款時，發出者需支付指定金額給持有人以補償其蒙受虧損之合約」。

採納此修訂不會對貴集團於有關期間之業績造成重大影響。

公平值選擇

於截至二零零七年三月三十一日止年度，貴集團已採用香港會計準則第39號(修訂)「公平值選擇」，於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

於二零零六年四月一日前，貴集團將若干金融工具列作按公平值計入損益的金融工具。此修訂只有在符合若干條件下防止將金融資產或金融負債列作按公平值計入損益的金融資產或金融負債。採納此修訂不會對貴集團於有關期間之業績造成重大影響。

於本報告日期，以下香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）」）已頒佈但尚未生效。貴公司董事預計，採用此等準則及詮釋將不會對貴集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列方式 ¹
香港會計準則第23號(修訂)	借款費用 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務專營權安排 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定利益資產之限制、最低資金要求和兩者之互相關係 ²

¹ 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效

² 由二零零七年三月一日或以後開始的年度期間起生效

³ 由二零零八年一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 由二零零八年七月一日或以後開始的年度期間起生效

3. 主要會計政策

採納的主要會計政策如下：

綜合賬目之基準

財務資料包括貴公司及其附屬公司(由貴公司控制之實體)之財務資料。在貴公司擁有控制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(選適用者)計入綜合收益表。

如附屬公司之會計政策不同於貴集團內其他成員公司所採用之會計政策，應將附屬公司之財務報表調整至與貴集團所採用之會計政策一致。

所有在貴集團內各公司之間之交易、結餘、收入及費用於綜合時抵銷。

少數股東於合併附屬公司之淨資產與集團之股本權益分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超越少數股東於附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

商譽

倘協議日期為二零零五年一月一日前，收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所產生之商譽乃指收購成本超出貴集團在收購日期於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體之可識別資產及負債之公平值權益之差額，乃入賬為資本及於其可使用經濟年前內按直線基準攤銷。

貴集團由二零零五年四月一日起不再進行商譽攤銷，及每年或與商譽有關之現金產生單位有減值跡象時進行減值測試。

倘協議日期為二零零五年一月一日或之後，收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所產生之商譽乃指收購成本超出貴集團在收購日期於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債之公平值權益之差額，乃按成本減任何累計減值虧損列值。

收購附屬公司產生之資本化商譽獨立呈列於資產負債表。收購聯營公司或共同控制實體產生之資本化商譽乃計為有關聯營公司或共同控制實體之投資成本。

負商譽

負商譽指貴集團於附屬公司、聯營公司或共同控制實體於收購日期之公平值之權益高於收購成本之差額。

於在二零零五年一月一日之前之協議日期自收購事項產生之負商譽呈列為資產扣減額。倘負商譽來自於收購日期所預計之虧損或支出，負商譽獲解除至該等虧損或支出產生之期間之收益。餘下負商譽按直線基準在可識別收購資產之餘下平均可用年期確認為收益。倘該負商譽超過收購已識別非貨幣資產之公平值總額，其即時於收益確認。

收購聯營公司或共同控制公司產生之負商譽乃自該聯營公司或共同控制實體之賬面值扣除。

收購方於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出成本之差額（「收購折現」）

倘協議日期為二零零五年一月一日或之後，收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所產生之折現乃指於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出業務合併成本之差額。收購折現乃即時於損益中確認。收購聯營公司或共同控制公司產生之折現乃計為釐定投資者於投資被收購期間應佔聯營公司或共同控制公司業績之收入。

業務合併

收購附屬公司之事項使用購買法列賬。收購成本按所給予資產、所產生或承擔負債及貴集團所發行以換取被收購公司控制權之股本工具於交換日期之公平值總額，加業務合併直接應佔之任何成本。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購日期之公平值確認。

少數股東於被收購公司之權益首次按少數股東所持已確認資產、負債與或然負債公平值淨額之比例計量。

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。

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法合併入此等財務資料。根據權益法，於聯營公司的投資於綜合資產負債表內按成本（就於貴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。倘貴集團應佔聯

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 貴集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)， 貴集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當 貴集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時， 貴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 貴集團於收購日期確認聯營公司之已識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額，均確認為商譽。商譽包括投資之賬面金額，並就評估減值，作為投資之一部分。

集團實體與 貴集團聯營公司交易時，未變現溢利及虧損將按 貴集團於有關聯營公司的權益對銷，惟未實現損失之程度達到資產減值需確認金額之損失則除外。

共同控制實體的權益

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各經營者均擁有其中權益的合營安排。

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財務資料。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合資產負債表內按成本(就 貴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 貴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(包括任何實質上構成 貴集團於共同控制實體淨投資的部分的長期權益)時， 貴集團不再確認其應佔的進一步虧損。只有當 貴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， 貴集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

集團實體與其貴集團的共同控制實體交易時，未變現的溢利與虧損將按 貴集團於該合營企業的權益對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外，於該情況下，將確認全數虧損。

共同控制資產的投資

當集團內的公司直接以合營項目協議形式進行活動時， 貴集團在共同控制資產所佔的權益及任何與其他合營者共同承擔的負債均會在財務資料中予以確認，並按照他們的性質作出分類。各項為共同控制資產權益而直接產生的支出均會以應計基準進行核算。

從銷售或使用 貴集團在共同控制資產的產生所佔部份而產生的收入及 貴集團在合營項目支出中所佔的部份，將按有關交易的經濟利益能可靠地計量之基準，而予以確認流入／流出 貴集團之收入。

投資物業

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。

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。因取消確認該資為產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該資產的年度在綜合收益表中列賬。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業則轉撥至物業、機器及設備。根據營租賃持有之物業權益於過往分類為投資物業，並列作融資租賃及根據公平值模式計算。貴集團將繼續將租賃列作融資租賃，即使其後發生事件致使物業權益性質轉變而不再分類為投資物業。

物業、廠房及設備

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備的折舊，按可於其可使用年期撇銷其成本的比率，並計入除樓宇以外的物業、廠房及設備項目的估計剩餘價值後採用直線基準撇銷其成本。

按財務租約持有的資產與自置資產按相同的基準釐定可使用年期。根據該可使用年期與租約年期的比較，取兩者中較短者釐定折舊年期。

物業、廠房及設備於出售時或預期該資產的持續使用不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生的任何損益(按該項目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計入綜合收益表。

當物業、廠房及設備以公平值轉至投資物業時，如賬面值因於轉換日重估而減少，該物業賬面值任何減少確認為損益；如賬面值增加至已沖減以前年度該物業之減值虧損，該增加確認為損益，該確認至損益之數額不得超過假設物業並無出現減值虧損而原應計算之賬面值(扣除折舊)，增加之餘額直接轉入儲備(資產重估儲備)之貸方。隨後出售該投資物業，包括於權益內之重估增值可能轉至累計溢利，並不會經過損益。

供自用的發展中樓宇

供自用的發展中樓宇按成本減已確認的任何減值虧損列賬。成本包括發展成本，當中包括於發展期間計撥充資本的應佔權益及專業費用。

概無就為自用目的持有的發展中樓宇作出任何折舊。樓宇於可供使用時(即達到所需之地點及狀況以具備可按管理層擬定之方式營運之條件)開始計算折舊。

當位於租賃土地之樓宇正在發展作生產、租賃或行政用途時，租賃土地部分乃於租賃期內按直線基準攤銷。租賃土地之攤銷支出乃計為建築期內在建樓宇之部分成本。

預付租賃款項

預付租賃款項就土地使用權支付的首期付款，租賃土地初步按成本確認，並按直線基準於租賃期內撥回收益表。

待售發展中物業

待售發展中物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值相當於在日常業務過程中之估計售價減估計建築成本及估計銷售費用。

待售發展中物業之成本值包括土地成本，建築成本，資本化利息支出及其他直接發展支出。

供售落成物業

供售落成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銷售所得款項減估計出售支出之數額後釐定。

證券投資

於二零零五年四月一日前，證券投資乃按交易日之基準確認，並初步按成本值計算。所有證券(除持至到期之債務證券外)均於其後申報日期按公平值計量。倘證券就交易目的而持有，未變現收益及虧損乃計入本年度損益總額內。就其他證券而言，未變現收益及虧損於權益中處理，直至該證券被出售或釐定為減值，屆時先前於權益確認之累計收益或虧損計入期內損益淨額內。

金融工具

自二零零五年四月一日起，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資產負債表中確認。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表確認。

金融資產

貴集團金融資產分為三類，包括「貸款及應收賬款」、「按公平值計入損益的金融資產」及「可供出售投資」。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常規所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。就每一類別金融資產採用的會計政策載述如下。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為沒有於活躍市場報價附有固定或可釐定付款的非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收聯營公司、共同控制實體、參股公司及少數股東款項、應收貸款、應收賬款及存於銀行或投資銀行的存款)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。減值虧損乃當可有客觀證據

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確實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會計期間予以撥回，惟該資產於減值被撥回之日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

按公平值計入損益的金融資產

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

金融資產除金融資產持作交易外，可於初始確認為通過損益以反映公平值之金融資產如組成一合約內含一種或多種穩含嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號容許整份合約（資產及負債）指定為通過損益以反映公平值之金融資產。

於首次確認後的每一結算日，按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，而公平值的變動在彼等產生的期間內直接在損益中確認。

可供出售金融資產

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結算日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值變動在權益中確認，直至該金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認的累積損益會從權益中移除，並在損益中確認。可供出售之金融資產的任何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。就可供銷售的債務投資而言，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，以及與這種無報價股本工具掛鉤及須通過交付這種股本工具進行結算的衍生工具而言，此等投資於首次確認後的每一結算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其後的期間撥回。

金融資產減值

金融資產（除按公平值計入損益之金融資產）於各結算日獲評估是否存有減值跡象。倘出現客觀性證據，即因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項，投資估計未來現金流量受到影響，則金融資產為減值。

就分類為可供出售之非上市股份，倘證券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。

就所有其他金融資產而言，包括分類為可供出售之可贖回票據及融資租約，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

- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言,不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款組合出現減值之客觀證據包括貴集團過往收款紀錄、組合內逾期超過60日平均信貸期之還款數目上升,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。

就按攤銷成本計值之金融資產而言,減值金額資產之賬面值與估計未來現金流之現值(以金融資產之現有實際利率折算)間之差異。

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,惟貿易應收賬款除外,其賬面值會透過撥備賬作出扣減。當貿易應收賬款被視為不可收回時,其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前註銷之金額計入撥備賬。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。

除可供出售的股本證券外,倘於隨後期間減值虧損的數額發生減少,而此項減少可客觀地與確認減值後的某一事件發生聯繫,則原先確認的減值虧損於損益中予以撥回,惟於撥回減值當日的投資賬面值不得超逾假設未確認減值時的攤銷成本。

就可供出售股本證券而言,先前於損益確認之減值虧損並無透過損益撥回。在減值虧損後之任何公平值增加於權益直接確認。

金融負債及股本

貴集團發行的金融負債及股本工具乃根據合同安排的性質以及金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具為證明 貴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。貴集團的金融負債一般分為按公平值計入損益的金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

按公平值計入損益的金融負債

並非透過以固定現金金額或其他金融工具交換固定數目股權工具以外之方式償付之 貴集團所發行可換股債券之轉換權均為與可換股債券負債部份並無密切關係之轉換權衍生工具,貴集團已將全部工具列賬為按公平值計入損益之金融負債。於初步入賬及其後期間內,可換股債券按按公平值計入損益,而有關公平值變動將直接於出現變動之期間內直接於損益內確認。

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、聯營公司及一名少數股東、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。

股本工具

貴集團發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

衍生工具

自二零零五年一月一日起,香港會計準則第39號範圍內的所有衍生工具,不論是否被視為持作買賣或指定作為有效對沖工具,均須於結算日按公平值列賬。根據香港會計準則第39號,衍生工具(包括獨立於非衍生主體合約列賬的內含衍生工具)被視為持有作買賣的金融資產或金融負債,除非它們符合作為及指定作為有效對沖工具。對公平價值的變動作出相應的調整,將會視乎衍生工具是否指定作為有效對沖工具而定,如是,將須視乎所對沖項目的性質而定。就視為持作買賣衍生工具而言,該等衍生工具公平值的變動將於其產生的期間的損益中確認。

所發出之財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具之條款於到期時付款而蒙受之損失而向持有人支付特定款項之合約。

倘 貴集團發出財務擔保,該擔保之公平值(即交易價格,除非該公平值能確實地估計)最初確認為貿易應付賬款及應計賬款內之遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價,該代價則根據適用於有關資產之 貴集團政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取,於最初確認任何遞延收入時,即時開支於損益內確認。

最初確認為遞延收入之擔保款額,按擔保年期於損益內攤銷為所發出之財務擔保收入。此外,倘及當(i)擔保持有人有可能根據貴集團已作出之財務擔保向集團提出索償通知時;及(ii)貴集團之申索款額預期超過現時列於該擔保之應付賬款及應計賬款(即最初確認之金額)減累計攤銷,便確認並作出撥備。

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貴集團已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移,則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時,金融資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認的累計損益總和之間的差額,於損益中確認。

金融負債乃從 貴集團的資產負債表中移除(即當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時)。取消確認的金融負債賬面值與已付代價之間的差額乃於損益中確認。

於二零零五年四月一日實施及採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致的主要影響概述如下:

可換股債券

於二零零五年四月一日之前，可換股債券乃歸類為負債，並按已收所得款項減贖回時應付溢價及直接發行成本後列入資產負債表。於採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號時，該等可換股債券包含一負債部分以及根據香港會計準則第39號需作獨立列賬之一項內含換股權的購股權。於二零零五年四月一日，貴集團根據香港會計準則第39號的過渡性條文，把該等可換股債券整體列作「按公平值計入損益的金融負債」(財務影響見附註2)。

減值

於每個結算日，貴集團會審核其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之跡象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過有關資產在未扣除過往年度之減值虧損之面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。

來自日常業務過程中出售物業的收益(包括於二零零五年一月一日或之後就銷售發展物業訂立之完工前合約之收益)於符合所有下列準則時確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 不保留就該物業而通常與所有權有關的程度的持續管理參與或實質控制權；
- 收入的金額可以可靠地計算；
- 與交易有關的經濟利益可能流入貴集團；及
- 交易已產生或將產生的成本可以可靠地計算。

貨物銷售的收入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。

經營租賃下的物業的租金收入於各自租賃期內按直線基準確認入賬。

樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

金融資產的利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用的比率)累計。

當 貴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。

租約

如租賃之條款為大部份資產擁有權之風險及回報轉嫁予承租人，該租約會被列為財務租約。所有其他租約為經營租約。

按融資租約持有之資產按租約開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租約付款之現值確認為貴集團資產。出租人之相應負債於資產負債表列作融資租約承擔。租約付款按比例於融資費用及減少租約承擔之間作出分配，從而使該等負債之應付餘額之息率固定。融資費用於損益中扣除。

經營租賃下的應付租金於有關租約期間按直線基準於損益中扣除。作為訂立經營租賃的獎勵的已收及應收利益按直線基準於租約期間確認為租金開支扣減。

借貸成本

與合資格資產之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。於資產大致上可提供作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。以擬用作合資格資產的開支的特定借貸作短期投資所賺取的投資收入自符合作資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

退休福利計劃

固定供款退休福利計劃的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。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以並非該實體的功能貨幣(外幣)進行的交易按交易當日的匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)列賬。於每一結算日，以外幣計值的貨幣項目按結算日當日的匯率重新折算。以外幣結算的按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新折算。按歷史成本及以外幣計量的非貨幣項目不予重新折算。

因結算貨幣項目及兌換貨幣項目產生的滙兌差額，於產生的期間在損益中確認。因重新折算按公平值列賬的非貨幣項目產生的滙兌差額計入期內的損益，惟因重新折算非貨幣項目產生的差額的損益直接於權益中確認則除外，在該種情況下，滙兌差額亦直接於權益中確認。

就呈列財務資料而言，貴集團的外國業務的資產與負債按結算日當日的匯率兌換為貴公司的呈列貨幣（即港元），而該等業務的收益及開支則按年內平均匯率兌換，除非於該期間匯率大幅波動。在該種情況下則採用交易當日的匯率換算。產生的滙兌差額（如有）確認為權益下的獨立部分（滙兌儲備）。該等滙兌差額於該出售該外國業務的期間在損益賬內確認。

稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表所報溢利不同，此乃由於其不包括在其他期間應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括永不須課稅或扣減之收益表項目。貴集團的即期稅項負債採用於結算日已實施或基本實施的稅率計量。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利的相應稅基兩者的差額，而預期須支付或可收回的稅項，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產的確認額度，則限於可用作抵銷可能將會產生應課稅溢利的可扣減暫時差異。若暫時差異因商譽或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易（業務合併除外）而開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

倘集團能夠控制來自附屬公司、聯營公司及合營項目投資的應課稅暫時性差異，令其不會在可見將來撥回，該等暫時性差異將不被確認；否則，有關暫時性差異將被確認。

遞延稅項資產的賬面值將於每個結算日接受審閱，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。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會於收入報表中計入或扣除，惟若其屬直接於股本權益中計入或扣除之項目，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。

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，並以直線基準於歸屬期間列作開支，並相應增加權益（購股權儲備）。

於各結算日，貴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。

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權，或於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日之前歸屬。

已授出購股權之財務影響並無於綜合財務報表中記賬，直至購股權獲行使之該等時間為止，且並無就已授出購股權價值於綜合收益表中確認支出。於行使購股權後，產生之股份乃按股份面值記賬為額外股本，而每股行使價超出股份面值之差額乃記賬為股份溢價。於其行使日期前失效或註銷之購股權乃自尚未行使購股權登記中刪除。

4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於結算日有重大風險導致對下個財政年度資產及負債的賬面金額重大調整的估計不確定因素的其他主要來源載列如下。

呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，貴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比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（包括每名債權人現時的信譽和過往付款情況）時，董事需作出大量判斷。倘貴集團的債權人的財務狀況下降，導致其付款能力減損及因此影響估計未來現金流量，可能需就此作出額外撥備。

稅收

變現該遞延稅項資產主要視乎是否有足夠未來溢利或將來可供利用之應課稅暫時差額而定。貴公司董事乃根據已頒佈或大致上已頒佈之稅率及法律及貴集團就遞延稅項資產預期獲使用之來年內對溢利預測之認知而釐定。貴公司董事將審閱各結算日之假設及溢利預測。倘產生之未來實際溢利高於或低於預期，可能產生額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回發生期間在收益表內確認。

5. 金融工具

財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括債項、應收貸款、持作交易投資、可供出售投資、按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具、應收少數股東款項、應收共同控制實體款項、接受投資公司及聯營公司、銀行或投資銀行存款債務、應付賬款、應付董事款項、有關聯公司、聯營公司、共同控制實體及少數股東款項、按公平值計入損益的金融負債及銀行及其他借款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

根據香港會計準則第39號之金融工具類別

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
金融資產			
按公平值計入損益			
持作買賣	7,724	50,764	95,019
列作按公平值計入損益	271,480	854,013	752,406
衍生金融工具	5,319	2,411	—
可供出售投資	702,369	416,904	269,660
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	1,126,241	881,205	981,877
金融負債			
攤銷成本			
銀行及其他借貸	2,431,418	3,482,227	3,917,120
按公平值計入損益			
列作按公平值計入損益	914,969	838,336	491,995
衍生金融工具	63,551	1,925	780
按公平值計入損益之金融負債			
	於三月三十一日		於九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
信貸風險變動應佔之累積			
公平值變動	175	15,520	18,605
年/期內確認信貸風險變動			
應佔之公平值變動	152	15,345	3,085
賬面值與到期金額之差額			
按公平值之可換股債券	914,969	838,336	491,995
到期應付款項	763,742	755,948	411,228
	<u>151,227</u>	<u>82,388</u>	<u>80,767</u>

資本風險

貴集團政策為維持強勁資本基礎，以保障貴集團有能力繼續持續經營及維持貴集團業務之未來發展。貴集團定義擁有人權益為貴集團資本。

貴集團積極及定期審閱及管理其資本架構，並鑑於經濟狀況就資本架構作出調整。

貴集團之整體策略於有關期間維持不變。

利率風險

貴集團承受之現金流量利率風險主要與貴集團之浮動利率借貸及應收貸款有關。貴集團並無利率對沖政策。然而，管理層緊密監管相關現金流量利率風險，並將在有需要時考慮對沖重大現金流量利率風險。由於固定存款為短期，銀行存款之公平值利率風險並非重大。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮動利率借貸及應收貸款之利率釐定。編製該分析乃假設利率變動已於各結算日發生及已採用於該日出現之金融資產及負債之利率風險。200點代表利率於期內直至下個結算日可能變動之最佳估計。

於各結算日，倘利率已增加／減少200點而所有其他變數維持不變，貴集團截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月之除稅後溢利將減少／增加約港幣27,388,000元、港幣39,252,000元、港幣39,044,000元及港幣52,284,000元。

外幣風險

貴集團進行以外幣列值之若干交易，故產生外匯波動風險。貴集團之可換股票據亦承受該外幣風險。貴集團現時並無任何衍生工具合約以對沖其貨幣風險。貴集團透過緊密監管外匯變動管理其外幣風險。

貴集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債於各結算日之賬面值如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產				
美元	217,777	354,306	200,650	60,823
澳元	52	50	52	31,413
日元	179	14,109	13,908	5,091
負債				
美元	153,902	7,608	52,574	319,952
歐元	—	—	—	2,788
日元	—	178	176	6,735

外幣敏感度分析

下表詳細載列 貴集團就港元兌相關外幣敏感度上升及下降1%之影響，而所有其他變數維持不變。敏感度分析包括以外幣列值之未償還貨幣項目及於年／期終以外幣匯率1%之變動進行換算調整。呈報管理層對以外幣匯率合理地可能變動進行評估時採用之敏感度率為1%。

年度／期間溢利增加(減少)

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
—倘港元兌外幣疲弱	9,959	3,616	2,670	(2,315)
—倘港元兌外幣強勁	(9,959)	(3,616)	(2,670)	2,315

其他價格風險

由於 貴集團之可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持作買賣投資、衍生金融工具及按公平值計入損益之金融負債須以公平值列值， 貴集團承受股本價格風險市場價格風險。上述金融資產及負債之詳情載於各附註。

貴集團亦承受因 貴公司本身股價變動而產生之市場價格風險，以致 貴公司本身之股本工具處於貴集團衍生工具負債之公平值下。於各結算日， 貴集團透過貴公司已發行可換股票據隨附之換股權承受此風險，詳情於承註37披露。

下表顯示會計實務準則第24號之可供出售投資及根據香港會計準則第39號之持作買賣投資於各結算日之股本價格風險之敏感度，而所有其他變數維持不變。呈報管理層對以股本價格合理地可能變動進行評估時採用之敏感度率為5%。

年度／期間溢利增加(減少)

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
－因股本價格增加	1,052	386	2,538	4,751
－因股本價格減少	(1,052)	(386)	(2,538)	(4,751)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

股本其他部分增加(減少)

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
－因股本價格增加	8,361	31,659	20,844	13,483
－因股本價格減少	(8,361)	(31,659)	(20,844)	(13,483)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

下表顯示按公平值透過損益列賬之金融資產及按香港會計準則第39號劃分之衍生金融工具(資產)於各結算日之市場價格風險之敏感度。敏感度率5%乃表示管理層對市場價格合理地可能變動之詳估。

年度／期間溢利增加(減少)

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
－因市場價格增加	13,840	42,821	37,620
－因市場價格減少	(13,840)	(42,821)	(37,620)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

下表顯示按公平值列作損益之金融負債及按香港會計準則第39號劃分之衍生金融工具(負債)於各結算日之市場價格風險之敏感度。敏感度率5%乃表示管理層對市場價格合理地可能變動之詳估。

年度／期間之溢利增加／(減少)

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
- 因市場價格增加	(48,926)	(42,013)	(24,639)
- 因市場價格減少	<u>48,926</u>	<u>42,013</u>	<u>24,639</u>

若干可供出售投資及衍生金融工具乃由 貴集團以外幣持有，因此產生匯率波動風險。該等以外幣持有之金融工具於各結算日之面值載列如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產				
美元	136,176	161,946	1,080,448	745,827
日圓	-	10,269	64,521	7,196
歐元	-	-	2,334	21,150
英鎊	-	-	7,611	-
負債				
美元	-	27,284	-	-
日圓	-	<u>2,839</u>	-	-

下表詳列 貴集團對港元與相關外幣之敏感度具1%增加及減少，而所有其他變數維持不變。呈報管理層對以外幣匯率合理地可能變動進行評估時採用之敏感度率為1%。

年度／期間溢利增加(減少)

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
- 倘港元兌外幣疲弱	73	4,199	10,831	7,879
- 倘港元兌外幣強勁	<u>(73)</u>	<u>(4,199)</u>	<u>(10,831)</u>	<u>(7,879)</u>

其他股本部分增加(減少)

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
- 倘港元兌外幣疲弱	6,751	2,903	2,143	1,898
- 倘港元兌外幣強勁	<u>(6,751)</u>	<u>(2,903)</u>	<u>(2,143)</u>	<u>(1,898)</u>

信貨風險管理

於各結算日，倘交易對方未能履行彼等之承擔，則貴集團就於綜合資產負債表所載之每類已確認金融工具及附註52所披露之或然負債金額而須承受之最大信貨風險。為了將信貨風險降至最低，貴集團管理層已委聘團隊負責釐定信貨限制、信貨批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回過期債務。

基於交易對方及客戶數目，故貴集團並無重大集中信貨風險。貴集團審閱每項個別債項於各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。就此而言，貴公司董事認為貴集團之信貨風險已大幅降低。

由於該等交易對方均為獲高信貨評級之銀行或財務機構，故此銀行存款及投資銀行存款之信貨風險有限。

流動資金風險

貴集團之流動資金狀況及其遵守借貸契約乃由貴公司管理層緊密監管，以確保其維持充足現金儲備及來自主要財務機構之足夠資金來源，以達致其短期及長期之流動資金規定。貴集團透過營運及銀行及其他借貸所產生之合併資金為其營運資金要求提供資金。

下表詳細載列貴集團之金融負債之合同到期日。該表乃根據貴集團於可被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。調整欄表示於各結算日未計入金融負債賬面值包括在到期期限分析中之有關工具應佔之未來可能之現金流量。

	加權平均 實際利率 %	0至18日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	超過三年 港幣千元	合計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零五年 三月三十一日							
不計息	不適用	392,635	11,548	10,801	35,964	450,948	414,984
定息工具	3.58	159	136	389	39,591	40,275	36,690
浮息工具	2.95	258,236	421,129	528,106	649,317	1,856,788	1,691,518
可換股債券	不適用	—	—	—	843,274	843,274	765,134
		<u>651,030</u>	<u>432,813</u>	<u>539,296</u>	<u>1,568,146</u>	<u>3,191,285</u>	<u>2,908,326</u>
於二零零六年 三月三十一日							
不計息	不適用	313,167	81,286	10,801	7,566	412,820	412,820
定息工具	3.32	214	204	798	40,123	41,339	36,308
浮息工具	4.9	155,876	1,090,448	293,742	710,739	3,250,805	1,982,290
衍生金融工具	不適用	63,551	—	—	—	63,551	63,551
按公平值計入損益之 金融負債	不適用	—	—	—	843,274	843,274	914,969
		<u>532,808</u>	<u>1,171,938</u>	<u>305,341</u>	<u>1,601,702</u>	<u>3,611,789</u>	<u>3,409,938</u>

	加權平均 實際利率 %	0至18日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	超過三年 港幣千元	合計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零七年							
三月三十一日							
不計息	不適用	705,273	82,996	13,809	–	802,078	794,239
定息工具	4.57	539	328	1,141	47,114	49,122	44,915
浮息工具	6.2	666,478	835,699	644,082	937,245	3,083,504	2,643,073
衍生金融工具	不適用	1,925	–	–	–	1,925	1,925
按公平值計入損益之 金融負債	不適用	–	–	843,274	–	843,274	838,336
		<u>1,374,215</u>	<u>919,023</u>	<u>1,502,306</u>	<u>984,359</u>	<u>4,779,903</u>	<u>4,322,488</u>
於二零零七年							
九月三十日							
不計息	不適用	1,028,938	77,188	14,340	–	1,120,466	1,120,466
定息工具	4.82	485	399	1,017	31,829	33,730	31,051
浮息工具	5.96	914,922	690,012	595,949	894,015	3,094,898	2,765,603
衍生金融工具	不適用	–	780	–	–	780	780
按公平值計入損益之 金融負債	不適用	–	–	457,739	–	457,739	491,995
		<u>1,944,345</u>	<u>768,379</u>	<u>1,069,045</u>	<u>925,844</u>	<u>4,707,613</u>	<u>4,409,895</u>

金融工具之公平值

以下金融資產及金融負債之公平值乃釐定如下：

- 擁有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。
- 透過投資銀行買賣按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值分別參考最新市場買入及賣出價釐定。
- 衍生金融工具之公平值乃按現行市場取得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折算現金流量分析之公認定價模式或以可知當前市場交易價格進行釐定。

董事認為，於財務資料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。

6. 營業額

營業額乃指年／期內來自出售物業、租金總額及管理費收入、酒店經營收入、貸款利息收入、出售金融工具及其利息收入的所得款項總額減退貨及折扣，如下所示：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (未經審核)
出售物業	318,501	270,081	339,420	254,236	312,119
酒店經營	59,108	204,041	342,901	137,967	265,024
酒店貸款融資收入	61,560	70,178	63,580	34,563	—
金融工具利息收入	12,623	68,862	60,441	23,989	79,104
租金收入及管理費收益	68,609	51,515	59,315	26,258	36,226
其他業務	25,719	19,467	9,519	6,084	286
	<u>546,120</u>	<u>684,144</u>	<u>875,176</u>	<u>483,097</u>	<u>692,759</u>

7. 業務及地域分部資料

業務分部

就管理而言，貴集團之業務目前可分為四個業務分部—物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款與財務管理。該等分部乃貴集團申報其主要分部資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

主要業務分部呈列如下：

物業發展及投資	—	物業發展、物業租賃及銷售
酒店業務	—	酒店經營及管理
財務貸款	—	酒店業務及相關之財務貸款
財務管理	—	證券投資及買賣

截至二零零五年三月三十一日止年度

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額							
外部銷售	387,110	59,108	61,560	12,623	25,719	—	546,120
業務分部間之銷售	33,090	—	—	—	—	(33,090)	—
營業總額	420,200	59,108	61,560	12,623	25,719	(33,090)	546,120

業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。

業績							
分部業績	364,060	39,387	59,281	7,363	3,323		473,864
分佔聯營公司之業績	21,240	—	—	—	(9,086)		12,154
分佔共同控制實體 之業績	—	—	—	—	(792)		(792)
融資成本							(38,741)
除稅前溢利							446,485
稅項							(36,814)
本年度溢利							409,671

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分部資產	4,131,006	769,054	340,623	421,065	197,340	5,994,242
聯營公司之權益	100,018	—	—	—	44,268	144,286
共同控制實體之權益	—	—	—	—	73,238	73,238
應收聯營公司款項	60,267	—	—	—	71,951	132,218
應收共同控制公司款項					2,936	2,936
可收回稅項						9,257
未分配之公司資產						13,825
綜合資產總值						6,234,848
負債						
分部負債	272,185	23,860	35,048	34,292	5,310	370,695
應付聯營公司款項	24,687	—	—	—	98	24,785
應付共同控制公司款項	—	—	—	—	10,801	10,801
借貸						2,457,378
應付稅項						56,130
遞延稅項						50,147
未分配之公司負債						44,667
綜合負債總值						3,014,603
其他資料						
資本添置	5,564	190,809	—	—	99	196,472
折舊及攤銷	6,936	6,123	—	—	620	13,679

截至二零零六年三月三十一日止年度

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額							
外部銷售	321,596	204,041	70,178	68,862	19,467	—	684,144
業務分部間之銷售	35,517	—	—	—	—	(35,517)	—
營業總額	357,113	204,041	70,178	68,862	19,467	(35,517)	684,144

業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。

業績							
分部業績	379,230	83,673	67,851	63,020	(17,974)		575,800
按公平值計入損益之 金融負債增值							(113,160)
分佔聯營公司之業績	5,741	—	—	—	1,077		6,818
分佔共同控制實體之 業績	—	—	—	—	1,379		1,379
融資成本							(52,759)
除稅前溢利							418,078
稅項							(85,867)
本年度溢利							332,211

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分部資產	1,534,938	1,426,508	408,744	575,114	2,813,730	6,759,034
聯營公司之權益	1,839	—	—	—	139,855	141,694
共同控制實體之權益	—	—	—	—	74,617	74,617
應收聯營公司款項	60,658	—	—	—	72,338	132,996
應收一間共同控制公司款項	—	—	—	—	9,652	9,652
可收回稅項						7,995
未分配之公司資產						14,320
綜合資產總值						7,140,308
負債						
分部負債	222,302	25,940	59,943	92,090	52,522	452,797
應付聯營公司款項	23,315	—	—	—	164	23,479
應付一間共同控制公司款項	—	—	—	—	10,801	10,801
借貸						2,898,327
應付稅項						33,124
遞延稅項						124,395
未分配之公司負債						25,602
綜合負債總值						3,568,525
其他資料						
資本添置	16,500	233,395	—	—	63	249,958
折舊及攤銷	5,816	20,085	—	—	309	26,210

截至二零零七年三月三十一日止年度

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額							
外部銷售	394,217	347,419	63,580	60,441	9,519	—	875,176
業務分部間之銷售	29,237	654	88,490	—	—	(118,381)	—
營業總額	423,454	348,073	152,070	60,441	9,519	(118,381)	875,176

業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。

業績							
分部業績	79,999	202,912	59,377	182,956	(129,950)	—	395,294
收購之折讓	—	44,208	—	—	—	—	44,208
按公平值計入損益之 金融負債減值	—	—	—	—	—	—	68,839
出售附屬公司 之溢利	—	—	—	—	225,000	—	225,200
分佔聯營公司之業績	26,475	—	—	—	2,495	—	28,970
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	—	(771)	—	(771)
融資成本	—	—	—	—	—	—	(67,917)
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	693,823
稅項	—	—	—	—	—	—	(157,394)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	536,429

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分部資產	3,914,257	2,631,717	—	1,543,112	174,071	8,263,157
聯營公司之權益	31,864	—	—	—	133,230	165,094
共同控制實體之權益	—	—	—	—	73,846	73,846
應收聯營公司款項	160	—	—	—	80,713	80,873
應收一間共同控制公司款項	—	—	—	—	12,270	12,270
可收回稅項	—	—	—	—	—	11,194
未分配之公司資產	—	—	—	—	—	105,922
綜合資產總值						8,712,356
負債						
分部負債	602,033	41,519	—	112,935	15,438	771,925
應付聯營公司款項	11,787	—	—	—	98	11,885
應付共同控制公司款項	—	—	—	—	12,552	12,552
借貸	—	—	—	—	—	3,483,245
應付稅項	—	—	—	—	—	151,730
遞延稅項	—	—	—	—	—	188,206
未分配之公司負債	—	—	—	—	—	44,717
綜合負債總值						4,664,260
其他資料						
資本添置	71,649	1,076,393	—	—	—	1,148,042
折舊及攤銷	5,899	36,442	—	152	—	42,493

截至二零零六年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額							
外部銷售	278,475	139,986	34,563	23,989	6,084	—	483,097
業務分部間之銷售	15,962	—	—	—	—	(15,962)	—
營業總額	<u>294,437</u>	<u>139,986</u>	<u>34,563</u>	<u>23,989</u>	<u>6,084</u>	<u>(15,962)</u>	<u>483,097</u>

業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。

業績	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
分部業績	59,755	60,177	35,609	1,539	(7,927)	149,153
按公平值計入損益之 金融負債減值						52,809
分佔聯營公司之業績	7,768	—	—	—	1,449	9,217
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	—	(1,789)	(1,789)
融資成本						<u>(31,385)</u>
除稅前溢利						178,005
稅項						<u>(27,054)</u>
本期間溢利						<u>150,951</u>

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
其他資料						
資本添置	914	39,936	—	—	1,690	42,540
折舊及攤銷	3,062	13,836	—	—	339	<u>17,237</u>

截至二零零七年九月三十日止六個月

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額							
外部銷售	345,163	268,206	—	79,104	286	—	692,759
業務分部間之銷售	14,618	—	—	—	—	(14,618)	—
營業總額	<u>359,781</u>	<u>268,206</u>	<u>—</u>	<u>79,104</u>	<u>286</u>	<u>(14,618)</u>	<u>692,759</u>

業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。

業績							
分部業績	96,101	102,377	—	163,028	(8,712)	—	352,794
收購之折讓	—	66,140	—	—	—	—	66,140
按公平值計入損益之 金融負債增值	—	—	—	—	—	—	(67,754)
分佔聯營公司之業績	7,889	—	—	—	45	—	7,934
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	—	6,285	—	6,285
融資成本	—	—	—	—	—	—	(61,137)
除稅前溢利							304,262
稅項							(49,488)
本期間溢利							<u>254,774</u>

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分部資產	4,217,910	2,938,406	—	1,352,608	133,819	8,642,743
收購物業之儲備	—	448,006	—	—	—	448,006
聯營公司之權益	37,580	—	—	—	127,062	164,642
共同控制實體之權益	—	—	—	—	80,131	80,131
應收聯營公司款項	60,704	—	—	—	20,099	80,803
應收一間共同控制公司款項	—	—	—	—	13,077	13,077
可收回稅項	—	—	—	—	—	9,593
未分配之公司資產	—	—	—	—	—	21,016
綜合資產總值						<u>9,460,011</u>
負債						
分部負債	1,016,599	29,195	—	20,557	15,955	1,082,306
應付聯營公司款項	11,952	—	—	—	97	12,049
應付共同控制公司款項	—	—	—	—	12,552	12,552
借貸	—	—	—	—	—	3,259,348
應付稅項	—	—	—	—	—	164,076
遞延稅項	—	—	—	—	—	194,120
未分配之公司負債	—	—	—	—	—	45,390
綜合負債總值						<u>4,769,841</u>
其他資料						
資本添置	15,482	270,108	—	—	628	286,218
折舊及攤銷	4,109	28,339	—	—	339	32,787

地域分部

下表按地理位置劃分之 貴集團營業額之分析：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
香港	211,396	381,245	456,753	191,535	399,969
澳洲	206,440	227,189	302,167	194,349	180,086
馬來西亞	34,694	37,507	50,703	20,657	89,679
中華人民共和國(「中國」)					
其他地區	80,454	24,728	50,211	69,307	14,294
新加坡	13,136	13,475	15,342	7,249	8,731
	<u>546,120</u>	<u>684,144</u>	<u>875,176</u>	<u>483,097</u>	<u>692,759</u>

下表乃按資產所在地地理位置劃分之分部資產賬面值以及資本添置之分析：

	分部資產賬面值				資本添置				
	於三月三十日		於九月三十日		截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	3,705,814	4,193,771	5,147,700	4,969,202	419,151	155,750	526,340	42,452	32,216
馬來西亞	387,092	406,106	723,874	920,394	419	240	301,299	66	108,656
中國其他地區	541,082	797,197	1,363,226	2,172,399	159	105	599	—	575
澳洲	752,771	882,140	558,846	570,189	99	864	53	22	4,230
美國	210,628	207,913	141,431	155,122	—	—	—	—	—
新加坡	246,822	252,366	305,228	298,638	55	17	7	—	4
其他	14,879	19,541	22,852	4,805	—	11,982	4,199	—	74
	<u>5,859,088</u>	<u>6,759,034</u>	<u>8,263,157</u>	<u>9,090,749</u>	<u>419,883</u>	<u>168,958</u>	<u>832,497</u>	<u>42,540</u>	<u>145,755</u>

8. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
下列融資項目之利息：					
銀行貸款及透支					
— 須於五年內悉數償還	33,602	30,762	29,917	32,304	44,376
— 毋須於五年內悉數償還	24,733	36,501	71,296	15,162	18,390
其他貸款					
— 須於五年內悉數償還	1,496	2,679	18,071	12,650	13,501
— 毋須於五年內悉數償還	459	2,635	1,416	709	70
財務租約	32	26	23	11	14
可換股債券之遞延開支攤銷	2,814	—	—	—	—
贖回可換股債券之應付本金	4,460	—	—	—	—
其他	910	125	113	165	51
	<u>68,506</u>	<u>72,728</u>	<u>120,836</u>	<u>61,001</u>	<u>76,402</u>
總借貸成本					
減：資本化金額					
— 待出售發展中物業	(20,361)	(12,921)	(41,763)	(26,074)	(11,004)
— 發展中樓宇	(7,125)	(2,012)	—	—	—
— 發展中酒店物業	—	—	(6,953)	(955)	(4,261)
	<u>41,020</u>	<u>57,795</u>	<u>72,120</u>	<u>33,972</u>	<u>61,137</u>
分析為：					
計入銷售成本之金額	2,279	5,036	4,203	2,587	—
計入融資成本之金額	38,741	52,759	67,917	31,385	61,137
	<u>41,020</u>	<u>57,795</u>	<u>72,120</u>	<u>33,972</u>	<u>61,137</u>

9. 稅項

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
稅項支出包括：					
本年度：					
香港	—	11,872	64,473	9,075	36,804
其他司法權區	857	263	10,110	3,859	1,525
	<u>857</u>	<u>12,135</u>	<u>74,583</u>	<u>12,934</u>	<u>38,329</u>
過往年度不足(超額)撥備：					
香港	6,823	553	15,183	6,275	3,410
其他司法權區	(171)	464	46,317	(454)	1,835
	<u>6,652</u>	<u>1,017</u>	<u>61,500</u>	<u>5,821</u>	<u>5,245</u>
遞延稅項(附註44)	<u>29,305</u>	<u>72,715</u>	<u>21,311</u>	<u>8,299</u>	<u>5,914</u>
	<u><u>36,814</u></u>	<u><u>85,867</u></u>	<u><u>157,394</u></u>	<u><u>27,054</u></u>	<u><u>49,488</u></u>

截至二零零七年三月三十一日止年度，貴集團就港幣60,000,000元之土地增值稅(「土地增值稅」)作撥備。中國國家稅務總局(「稅務總局」)於二零零六年十二月二十八日發出，並於二零零七年二月一日生效之國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序。為減低因額外土地增值稅責任風險於賬目之不明朗因素，儘管有關地方稅局並無頒佈詳細實行規則及程序，貴集團已於截至二零零七年三月三十一日止年度完全根據稅務總局之規定就土地增值稅作撥備。

香港利得稅乃根據有關期間估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。產生自中國其他地區或其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

有關期間之稅項支出可與綜合收益表內之除稅前溢利數據對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零五年三月 三十一日止年度 除稅前溢利(虧損)	410,572	16,982	20,318	18,195	(19,582)	446,485
適用所得稅稅率	17.5%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率計算 之稅項	71,850	5,604	5,689	5,459	(7,362)	81,240
不可扣稅開支之稅務影響	28,823	12,510	(526)	6,171	10,513	57,491
毋須課稅收益之稅務影響	(64,627)	(10,993)	(2,960)	(7,072)	(3,236)	(88,888)
未確認稅項虧損之稅務影響	7,756	328	—	—	25	8,109
使用過往未確認之稅項虧損	(7,864)	(6,556)	(3,203)	(3,413)	—	(21,036)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(2,127)	—	—	—	—	(2,127)
過往年度不足(超額)撥備	6,823	—	(219)	—	48	6,652
於其他司法權區經營之 附屬公司不同稅率之影響	—	—	—	(448)	—	(448)
其他	(4,511)	(893)	1,044	55	126	(4,179)
本年度稅項支出(抵免)	36,123	—	(175)	752	114	36,814

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零六年三月 三十一日止年度 除稅前溢利(虧損)	415,885	(8,056)	9,662	4,018	(3,431)	418,078
適用所得稅稅率	17.5%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率計算 之稅項	72,780	(2,659)	2,705	1,205	(1,116)	72,915
不可扣稅開支之稅務影響	20,083	1,705	1,245	2,937	1,070	27,040
毋須課稅收益之稅務影響	(411)	—	(981)	—	(255)	(1,647)
未確認稅項虧損之稅務影響	4,485	1,501	—	—	—	5,986
使用過往未確認之稅項虧損	(8,613)	—	(20)	(4,129)	—	(12,762)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(1,444)	—	—	—	—	(1,444)
分佔共同控制實體業績 之稅務影響	—	(455)	—	—	—	(455)
過往年度不足撥備	553	464	—	—	—	1,017
其他	(4,989)	(556)	(219)	601	380	(4,783)
本年度稅項支出	82,444	—	2,730	614	79	85,867

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零七年三月 三十一日止年度						
除稅前溢利(虧損)	705,246	(48,331)	52,913	24,358	(40,363)	693,823
適用所得稅稅率	17.5%	33%	27%	30%		
按適用所得稅稅率計算 之稅項	123,418	(15,949)	14,286	7,307	(4,793)	124,269
不可扣稅開支之稅務影響	15,852	14,883	1,495	559	10,697	43,486
毋須課稅收益之稅務影響	(68,231)	(548)	(12,099)	(879)	(6,229)	(87,986)
土地增值稅						
— 過往年度不足撥備	—	50,000	—	—	—	50,000
— 本年度撥備	—	10,000	—	—	—	10,000
土地增值稅之稅務影響	—	(19,800)	—	—	—	(19,800)
未確認稅項虧損之稅務影響	17,729	21,655	15	—	—	39,399
使用過往未確認之稅項虧損	(4,770)	—	—	(5,610)	189	(10,191)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(5,070)	—	—	—	—	(5,070)
稅率變動之稅務影響	—	—	248	—	—	248
分佔共同控制實體業績 之稅務影響	263	(241)	—	—	—	22
過往年度(超額)不足撥備	15,183	5	3	(454)	(3,237)	11,500
其他	2,670	—	20	(1,378)	205	1,517
本年度稅項支出(計入)	97,044	60,005	3,968	(455)	(3,168)	157,394

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零六年九月三十日 止六個月(未經審核)						
除稅前溢利(虧損)	123,908	35,466	4,363	14,551	(283)	178,005
適用所得稅稅率	17.5%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率計算 之稅項	21,684	11,704	1,222	4,365	(57)	38,918
不可扣稅開支之稅務影響	10,553	2,031	1,145	1,908	1,507	17,144
毋須課稅收益之稅務影響	(13,330)	(9,282)	(21)	—	(1,450)	(24,083)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,852	—	—	—	—	3,852
使用過往未確認之稅項虧損	(1,604)	—	(2,235)	(6,296)	—	(10,135)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(1,613)	—	—	—	—	(1,613)
稅率變動之稅務影響	—	—	—	—	—	—
分佔共同控制實體業績 之稅務影響	—	(590)	—	—	—	(590)
過往年度(起額)不足撥備	6,275	—	—	(454)	—	5,821
其他	(2,395)	206	(94)	23	—	(2,260)
本期間稅項支出(計入)	23,422	4,069	17	(454)	—	27,054

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零七年九月 三十日止六個月						
除稅前溢利(虧損)	157,842	(1,824)	83,459	64,693	92	304,262
適用所得稅稅率	17.5%	33%	27%	30%		
按適用所得稅稅率計算 之稅項	27,622	(602)	22,534	19,408	23	68,985
不可扣稅開支之稅務影響	23,923	3,935	903	1,812	253	30,826
毋須課稅收益之稅務影響	(11,994)	(576)	(20,811)	(19,925)	(169)	(53,475)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,800	—	91	—	—	2,891
使用過往未確認之稅項虧損	(766)	—	—	(1,172)	(94)	(2,032)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(1,388)	—	—	—	—	(1,388)
稅率變動之稅務影響	—	—	—	—	—	—
分佔共同控制實體業績 之稅務影響	—	(2,074)	—	—	—	(2,074)
過往年度(超額)不足撥備	3,410	—	4	—	1,831	5,245
其他	3,215	4	(2,574)	(123)	(12)	510
本期間稅項支出	46,822	687	147	—	1,832	49,488

遞延稅項之詳情載於附註44。

10. 本年度／期間溢利

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
本年度／期間溢利已扣除下列各項：					
於收購聯營公司商譽之攤銷	582	-	-	-	-
於一間共同控制實體投資之攤銷	2,904	2,904	2,904	1,452	1,452
預付租賃款項之攤銷	2,009	5,223	6,609	2,675	5,162
呆壞賬準備	12,084	5,009	36,193	-	3,071
應收貸款準備	5,810	11,004	3,088	-	3,900
應收聯營公司款項準備	16,000	-	51,923	-	-
核數師酬金	2,071	2,850	4,538	352	1,647
已落成待售物業之成本確認為支出	292,418	253,431	290,150	203,812	188,240
存貨成本確認為支出	21,285	14,659	5,716	1,127	9,675
折舊	11,670	20,987	35,884	14,562	27,625
董事酬金及其他僱員費用	40,930	57,102	108,931	49,130	85,175
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	16	-	-
汽車之經營租賃租金	18	-	-	-	-
應佔聯營公司稅項 (已於分佔聯營公司業績列賬)	4,240	1,431	69	-	427
已計入下列各項：					
上市投資之股息收入	1,262	2,304	4,307	3,078	2,311
銀行利息收入	1,448	4,115	4,645	4,516	4,393
滙兌收益淨額	7,378	484	4,187	1,248	3,910
應佔聯營公司稅項 (已於分佔聯營公司業績列賬)	-	-	-	5,304	-
出售物業、廠房及設備之收益	37,182	225	-	-	-
租金收入，分別扣除截至 二零零五年、二零零六年、 二零零七年三月三十一日 止年度及截至二零零六年 及二零零七年九月三十日 止六個月開支港幣19,685,000元、 港幣10,342,000元、 港幣11,908,000元、 港幣3,774,000元及 港幣4,250,000元	40,488	36,019	40,950	21,105	28,844
解除負商譽	7,693	-	-	-	-
出售聯營公司之收益	451	-	-	-	-

11. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

貴公司已支付或須支付每名董事之酬金如下：

截至二零零五年三月三十一日止年度

	丹斯里拿督		Craig	邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	朱机良	總額
	邱德根	邱達昌	Grenfell Williams								
	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
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	25	17	25	242
其他酬金											
薪金及其他福利	2,040	2,280	1,220	—	500	—	—	—	—	—	6,040
退休福利計劃供款	—	12	—	—	5	—	—	—	—	—	17
總酬金	2,065	2,317	1,245	25	530	25	25	25	17	25	6,299

截至二零零六年三月三十一日止年度

	丹斯里拿督		Craig	邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	朱机良	總額
	邱德根	邱達昌	Grenfell Williams									
	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
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	38	25	22	10	270
其他酬金												
薪金及其他福利	1,788	2,280	1,437	594	510	—	—	—	—	—	—	6,609
退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12
總酬金	1,813	2,317	1,462	619	535	25	25	38	25	22	10	6,891

截至二零零七年三月三十一日止年度

	丹斯里拿督		Craig	邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	總額
	邱德根	邱達昌	Grenfell Williams								
	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
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	150	25	150	500
其他酬金											
薪金及其他福利	2,055	2,530	1,535	557	520	—	—	—	—	—	7,197
退休福利計劃供款	—	12	—	—	—	—	—	—	—	—	12
總酬金	2,080	2,567	1,560	582	545	25	25	150	25	150	7,709

截至二零零六年九月三十日止六個月(未經審核)

	丹斯里拿督 邱德根		Craig Grenfell Williams		邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元								
董事袍金	13	13	13	13	13	13	13	75	13	75	254	
其他酬金												
薪金及其他福利	894	1,140	734	272	255	-	-	-	-	-	3,295	
退休福利計劃供款	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6	
總酬金	907	1,159	747	285	268	13	13	75	13	75	3,555	

截至二零零七年九月三十日止六個月

	丹斯里拿督 邱德根		Craig Grenfell Williams		邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	王敏剛	陳國偉	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元									
董事袍金	13	13	13	13	13	13	13	38	13	62	75	279	
其他酬金													
薪金及其他福利	1,027	1,270	1,708	291	260	-	-	-	-	-	-	4,556	
退休福利計劃供款	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	
總酬金	1,040	1,289	1,721	304	273	13	13	38	13	62	75	4,841	

於有關期間並無董事放棄任何酬金。

附註：

- (a) 陳國偉先生於二零零五年十一月十八日獲委任為貴公司董事。
- (b) 朱機良先生於二零零五年八月十九日退任貴公司董事。
- (c) 王敏剛先生於二零零七年五月二日獲委任為貴公司董事。
- (d) 羅國貴先生於二零零七年七月三日退任貴公司董事。

貴集團五名最高薪酬人士中，三名為貴公司董事，彼等於有關期間之酬金已於上文披露，另兩名人士之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及其他福利	1,548	1,526	1,693	742	852
退休福利計劃供款	23	24	24	12	12
	1,571	1,550	1,717	754	864

上述兩名人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

於有關期間，並無向董事及兩名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入貴集團或已加入後之獎勵或作為離職之補償。

12. 股息

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
已付於二零零五年、二零零六年及 二零零七年中期股息每股港幣3仙、 港幣3仙及港幣4仙：					
現金	23,112	18,418	30,193	-	-
根據以股代息計劃之股份選擇	18,654	24,508	28,003	-	-
	<u>41,766</u>	<u>42,926</u>	<u>58,196</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已付二零零四年、二零零五年、 二零零六年及二零零七年末期股息 每股港幣3仙、港幣5仙、港幣6仙 及港幣8仙：					
現金	13,849	40,442	47,354	-	66,574
根據以股代息計劃之股份選擇	21,204	30,487	39,179	-	59,922
	<u>35,053</u>	<u>70,929</u>	<u>86,533</u>	<u>-</u>	<u>126,496</u>
	<u><u>76,819</u></u>	<u><u>113,855</u></u>	<u><u>144,729</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>126,496</u></u>

13. 每股盈利

公司股權持有人的每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
盈利：					
計算每股基本盈利之盈利	404,562	335,124	538,955	152,878	255,199
可攤薄潛在普通股之影響					
— 可換股債券之遞延開支攤銷	2,322	—	—	—	—
— 贖回可換股債券之溢價	3,679	—	—	—	—
按公平值計入損益之金融負債 減值之影響	—	—	(68,839)	(52,809)	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>410,563</u>	<u>335,124</u>	<u>470,116</u>	<u>100,069</u>	<u>255,199</u>
	千股	千股	股份數目 千股	千股	千股
股份數目：					
計算每股基本盈利之普通股 加權平均數	1,251,268	1,419,558	1,450,102	1,441,917	1,505,868
可攤薄潛在普通股之影響					
— 可換股債券	66,815	—	245,051	121,987	—
— 購股權	7,103	11,894	10,433	10,456	9,228
計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數	<u>1,325,186</u>	<u>1,431,452</u>	<u>1,705,586</u>	<u>1,574,360</u>	<u>1,515,096</u>

截至二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利之計算方法並無假設轉換 貴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。

14. 投資物業

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
公平值				
於年／期初	1,064,481	800,955	1,297,427	1,371,722
滙兌調整	2,744	3,779	23,240	6,140
收購附屬公司時收購	239,875	—	—	—
添置	2,015	—	—	—
出售	(280,237)	(10,689)	—	—
移撥至(自)物業發展及設備	(394,875)	88,642	(8,786)	—
公平值增值	166,952	414,740	59,841	4,440
於年／期末	<u>800,955</u>	<u>1,297,427</u>	<u>1,371,722</u>	<u>1,382,302</u>

投資物業賬面值之分析如下：

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
在香港之投資物業：				
長期租約	165,650	205,270	204,485	207,524
中期租約	362,831	814,746	835,746	837,146
在香港以外之投資物業：				
永久業權	40,940	40,786	45,731	47,022
長期租約	231,534	236,625	285,760	290,610
	<u>800,955</u>	<u>1,297,427</u>	<u>1,371,722</u>	<u>1,382,302</u>

於各結算日在香港、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值，按與 貴公司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. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Limited 於該日之估值釐定。該等公司具有相關之資格，亦具備近期在相關地點就同類物業進行估值之經驗。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

15. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	發展中 樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展中 酒店物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
成本							
於二零零四年四月一日	125,596	72,029	4,128	426,859	17,944	57,070	703,626
滙兌調整	-	(706)	-	(1,601)	-	(227)	(2,534)
添置	-	99	1,976	76,946	52,267	7,686	138,974
轉撥至投資物業	-	-	-	117,958	276,917	-	394,875
轉撥自發展中物業	-	-	-	74,712	-	-	74,712
出售	-	-	-	(110,483)	-	(3,971)	(114,454)
於二零零五年三月三十一日	125,596	71,422	6,104	584,391	347,128	60,558	1,195,199
滙兌調整	-	2,117	-	1,042	-	692	3,851
添置	-	-	12,977	42,669	98,500	14,812	168,958
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(79,881)	-	(79,881)
重新分類	-	-	-	259,770	(259,770)	-	-
出售	-	(303)	-	-	-	(818)	(1,121)
於二零零六年三月三十一日	125,596	73,236	19,081	887,872	105,977	75,244	1,287,006
滙兌調整	4,148	2,628	-	18,353	-	2,772	27,901
添置	-	-	67,428	51,166	43,121	9,694	171,409
透過業務合併收購	53,033	-	-	599,016	-	9,039	661,088
轉撥自投資物業	-	8,786	-	-	-	-	8,786
重新分類	-	-	-	125,359	(125,359)	-	-
出售	-	-	-	-	-	(1,970)	(1,970)
於二零零七年三月三十一日	182,777	84,650	86,509	1,681,766	23,739	94,779	2,154,220
滙兌調整	(5)	2,105	-	302	-	453	2,855
添置	-	-	13,833	-	15,818	7,576	37,227
透過業務合並收購	-	-	-	104,000	-	4,528	108,528
出售	-	-	-	-	-	(792)	(792)
於二零零七年九月三十日	182,772	86,755	100,342	1,786,068	39,557	106,544	2,302,038

	永久 業權土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	發展中 樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展中 酒店物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
折舊							
於二零零四年四月一日	-	6,846	-	-	-	40,515	47,361
滙兌調整	-	(133)	-	-	-	(446)	(579)
年度撥備	-	3,812	-	3,933	-	3,925	11,670
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(3,391)	(3,391)
於二零零五年三月三十一日	-	10,525	-	3,933	-	40,603	55,061
滙兌調整	-	435	-	358	-	537	1,330
年度撥備	-	3,162	-	13,280	-	4,545	20,987
出售時抵銷	-	(58)	-	-	-	(818)	(876)
於二零零六年三月三十一日	-	14,064	-	17,571	-	44,867	76,502
滙兌調整	-	749	-	548	-	1,698	2,995
年度撥備	-	3,287	-	25,546	-	7,051	35,884
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(1,824)	(1,824)
於二零零七年三月三十一日	-	18,100	-	43,665	-	51,792	113,557
滙兌調整	-	1,619	-	17	-	387	2,023
期內撥備	-	1,686	-	20,736	-	5,203	27,625
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(614)	(614)
於二零零七年九月三十日	-	21,405	-	64,418	-	56,768	142,591
賬面價值							
於二零零五年三月三十一日	<u>125,596</u>	<u>60,897</u>	<u>6,104</u>	<u>580,458</u>	<u>347,128</u>	<u>19,955</u>	<u>1,140,138</u>
於二零零六年三月三十一日	<u>125,596</u>	<u>59,172</u>	<u>19,081</u>	<u>870,301</u>	<u>105,977</u>	<u>30,377</u>	<u>1,210,504</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>182,777</u>	<u>66,550</u>	<u>86,509</u>	<u>1,638,101</u>	<u>23,739</u>	<u>42,987</u>	<u>2,040,663</u>
於二零零七年九月三十日	<u>182,772</u>	<u>65,350</u>	<u>100,342</u>	<u>1,721,650</u>	<u>39,557</u>	<u>49,776</u>	<u>2,159,447</u>

以上物業、廠房及設備項目按下列折舊年率以直線基準折舊：

持有之樓宇：

永久業權土地或長期租約持有之土地	2%
中期租約持有之土地	租賃期或50年，以較短者為準
其他資產	10% - 20%

並無就永久業權土地作出折舊。

上述貴集團物業權益之分析如下：

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
在香港之物業：				
長期租約	13,885	13,843	45,084	58,942
中期租約	788,243	834,358	1,306,416	1,304,454
在香港以外地區之物業：				
永久業權	274,585	274,686	586,105	578,243
長期租約	—	—	—	108,528
中期租約	43,470	57,240	60,071	59,504
	<u>1,120,183</u>	<u>1,180,127</u>	<u>1,997,676</u>	<u>2,109,671</u>

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，其他項下賬面值合共港幣871,000元、港幣653,000元、港幣2,584,000元及港幣1,837,000元之項目乃按財務租約持有之資產。

16. 預付租約款項

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
貴集團之預付租約款項分析如下：				
在香港之租賃土地：				
中期租約	294,182	370,933	680,842	805,174
在香港以外地區之租賃土地：				
中期租約	13,244	12,271	11,298	10,770
長期租約	—	—	—	28,272
	<u>307,426</u>	<u>383,204</u>	<u>692,140</u>	<u>844,216</u>
就報告目的之分析如下：				
流動資產	7,468	8,239	11,904	12,449
非流動資產	299,958	374,965	680,236	831,767
	<u>307,426</u>	<u>383,204</u>	<u>692,140</u>	<u>844,216</u>

17. 於聯營公司權益

	於三月三十一日 二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	於三月三十一日 二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
非上市投資，以成本值列值	86,761	86,761	86,761	86,761
分佔收購後儲備，扣除 已收股息	57,525	54,933	78,333	77,881
	<u>144,286</u>	<u>141,694</u>	<u>165,094</u>	<u>164,642</u>

貴集團主要聯營公司於本報告日期之詳情載於附註第III節。

於聯營公司投資成本中包括於各結算日收購聯營公司產生之商譽港幣10,601,000元。

有關 貴集團聯營公司之財務資料概要列載如下：

	於三月三十一日 二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	於三月三十一日 二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
資產總額	943,588	961,860	1,067,163	1,068,834
負債總額	(623,025)	(646,525)	(671,236)	(672,669)
	<u>320,563</u>	<u>315,335</u>	<u>395,927</u>	<u>396,165</u>
貴集團應佔淨資產	<u>133,685</u>	<u>131,093</u>	<u>154,493</u>	<u>154,041</u>

	截至三月三十一日止年度 二零零五年 港幣千元	截至三月三十一日止年度 二零零六年 港幣千元	截至三月三十一日止年度 二零零七年 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 港幣千元
收入	<u>349,095</u>	<u>347,935</u>	<u>404,036</u>	<u>199,712</u>
本年度／期間溢利	<u>91,966</u>	<u>34,759</u>	<u>95,757</u>	<u>39,070</u>
年／期內貴集團應 佔聯營公司業績	<u>12,154</u>	<u>6,818</u>	<u>28,970</u>	<u>7,934</u>

貴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如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	三十日止六個月 二零零七年 港幣千元
本年度／期間未確認 應佔聯營公司之虧損	136	24	23	14
	於三月三十一日 二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
累積未確認應佔聯營 公司之虧損	50,077	50,101	50,124	50,138

18. 於共同控制實體權益

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市證券，以成 本值減攤銷列值 應佔收購後儲備，扣除 已收股息	47,968	45,064	42,160	40,708
	25,270	29,553	31,686	39,423
	73,238	74,617	73,846	80,131

於本報告日期 貴集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊／營運 國家	貴集團持有之		主要業務
		註冊／普通股本 面值比例		
商丘永遠公路有限 公司	中國	68%		興建及經營收費公路
帝域酒店餐飲有限 公司	香港	60%		餐飲業務

雖然 貴集團持有上述實體超過 50% 之股權，其根據各合營協議被分類為共同控制實體，所有經營及財務決定須由 貴集團及合營企業共同批准。

根據與中介訂立之一項合營協議，貴集團須對商丘永遠公路有限公司之資本總額68%出資，該公司為位於中國之合資經營企業，其主要業務為興建及經營收費公路，合營期限由一九九七年七月三十一日起為期21年。建築工程完成後，貴集團有權收取所賺溢利之85%，直至所收回股息相等於其全部注資額為止。其後，貴集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴有權收取其餘75%，直至其實質收回股息相等於其於有關公路之議定估值之所有注資額。此後，貴集團及其他合營企業將按其注資比例分佔共同控制實體之溢利。於合營期限第21年後，合營企業將會解散，而貴集團於合營企業之權益將以無代價方式轉予合營企業。故此，貴集團為數港幣60,990,000元於共同控制實體權益之投資成本每年需於合營企業期間予以攤銷。截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月，貴集團應佔合營企業項目溢利約港幣2,112,000元、港幣4,283,000元、港幣2,133,000元及港幣7,737,000元。

有關貴集團共同控制實體之財務資料概要(使用權益法列賬)列載如下：

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總額	131,094	134,604	104,470	111,188
負債總額	(6,779)	(6,151)	(7,266)	(12,967)
	<u>124,315</u>	<u>128,453</u>	<u>97,204</u>	<u>98,221</u>
貴集團應佔淨資產	<u>2,583</u>	<u>6,866</u>	<u>8,999</u>	<u>16,736</u>
	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	11,705	8,206	37,324	27,165
開支	(9,220)	(3,168)	(35,549)	(25,286)
本年度/期間溢利	<u>2,485</u>	<u>5,038</u>	<u>1,775</u>	<u>1,879</u>
年/期內貴集團應佔 共同控制實體業績	<u>2,112</u>	<u>4,283</u>	<u>2,133</u>	<u>7,737</u>

19. 證券投資

於二零零五年三月三十一日之證券投資列載如下：

	交易證券 港幣千元	非交易證券 港幣千元	總額 港幣千元
股本證券：			
上市－香港	13,784	64,819	78,603
上市－海外	7,256	102,403	109,659
非上市	—	69,549	69,549
	<u>21,040</u>	<u>236,771</u>	<u>257,811</u>
債務證券：			
非上市	—	83,094	83,094
股票掛鈎票據：			
非上市	—	340,836	340,836
上市基金：			
非上市	—	217,558	217,558
	<u>21,040</u>	<u>878,259</u>	<u>899,299</u>
上市證券市值	<u>21,040</u>	<u>167,222</u>	<u>188,262</u>
賬面值分析呈列如下：			
非流動	—	452,805	452,805
流動	21,040	425,454	446,494
	<u>21,040</u>	<u>878,259</u>	<u>899,299</u>

於二零零五年四月一日採用香港會計準則第39號時，根據香港會計準則第39號，證券投資乃全新分類至適用類別：

	港幣千元
持作買賣之投資	21,040
按公平值計入損益之金融資產	340,836
可供出售之投資	537,423
	<u>899,299</u>

20. 持作買賣之投資

	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
按公平值呈列之上市股本證券：			
於香港上市	7,724	24,428	79,697
於海外上市	—	26,336	15,322
	<u>7,724</u>	<u>50,764</u>	<u>95,019</u>

21. 可供出售之投資

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
上市股本證券：			
於香港上市	164,947	91,834	93,009
於海外上市	304,782	98,863	65,579
	<u>469,729</u>	<u>190,697</u>	<u>158,588</u>
非上市證券：			
股本證券(附註)	69,194	26	—
定息債務證券	93,400	70,166	5,434
上市基金	70,046	156,015	105,638
	<u>232,640</u>	<u>226,207</u>	<u>111,072</u>
	<u>702,369</u>	<u>416,904</u>	<u>269,660</u>
分析呈列如下：			
非流動資產	598,758	245,289	124,718
流動資產	103,611	171,615	144,942
	<u>702,369</u>	<u>416,904</u>	<u>269,660</u>

除非上市證券按成本減減值列值外，上述可供出售之投資以公平值列值，因為董事認為合理公平值估計範圍為重大，故其公平值難以可靠地計量。

附註：於二零零六年三月三十一日之款項代表於美國成立之有限伙伴Hudson Waterfront Associates, L.P. (「Hudson」) 注資之5%股權投資。Hudson為主要於美國紐約從事物業發展及投資之投資公司。於截至二零零七年三月三十一日止年度內，此投資已透過出售附屬公司Shelborn Enterprises, Inc. 售出(見附註47)。

22. 按公平值計入損益之金融資產

該款項代表非上市股本掛鈎票據投資，包含與主債項合約並不密切相關之轉換權及按公平值計量。

股本掛鈎票據乃根據各票據到期日而分類為流動及非流動部分。

23. 應收聯營公司欠款

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押 免息墊款(扣除撥備)	132,218	132,996	80,873	80,803
減：一年內列作流動 資產之款項	(3,040)	(3,437)	(2,331)	(1,343)
一年後到期款項	<u>129,178</u>	<u>129,559</u>	<u>78,542</u>	<u>79,460</u>

該款項為無抵押、免息及 貴集團將不要求該款項於各結算日後十二個月內償還，惟須於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日要求時分別償還之港幣3,040,000元、港幣3,437,000元、港幣2,331,000元及港幣1,343,000元除外。

呆賬撥備之變動

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
年／期初之結餘	–	16,000	16,000	–
就應收款項確認之 減值虧損	16,000	–	51,923	–
撇銷呆賬之金額	–	–	(67,923)	–
年／期末結餘	<u>16,000</u>	<u>16,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

於釐定能否收回應收聯營公司之款項時， 貴集團已評估聯營公司所持有之相關資產。因所持有之資產於未來不能產生正現金流量，因此，已確認減值虧損。

24. 應收接受投資公司款項

應收接受投資公司款項為無抵押及免息。由於 貴集團將不要求該款項於各結算日後十二個月內償還，故將之列作非流動資產。

25. 應收少數權益股東款項

應收少數權益股東款項為無抵押及免息。由於 貴集團將不要求該款項於各結算日後十二個月內償還，故將之列作非流動資產。

26. 應收貸款

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收貸款(已抵押及按商業 利率計算利息)	366,743	420,936	8,502	4,178
減：一年內列作流動 資產之款項	(2,576)	(3,679)	(1,022)	(844)
一年後到期之款項	<u>364,167</u>	<u>417,257</u>	<u>7,480</u>	<u>3,334</u>

應收貸款以借款人之若干物業抵押。於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之應收貸款港幣28,177,000元、港幣12,192,000元、港幣8,502,000元及港幣4,178,000元利率為5.88%、7.63%、7.75%及7.73%而餘下結餘於各年之實際利率為12.88%、14.38%、15.01%及15.23%。

已到期但未減值之賬齡

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
31至60日	-	481	79	11
61至90日	468	1,126	33	5
超過90日	942	380	1,850	1,208
	<u>1,410</u>	<u>1,987</u>	<u>1,962</u>	<u>1,224</u>

呆賬撥備之變動

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年／期初之結餘	164,872	170,299	181,303	19,914
就應收款項確認 之減值虧損	6,113	11,004	3,970	3,900
撇銷為呆賬之金額	(383)	-	(107,034)	-
年／期內收回之金額	(303)	-	(58,325)	-
年／期末之結餘	<u>170,299</u>	<u>181,303</u>	<u>19,914</u>	<u>23,814</u>

於釐定能否收回應收貸款時，貴集團考慮應收貸款自首次獲授信貸當日至呈報日期之任何變化。由於應收貸款由借款人之若干物業抵押，故風險集中有限，而董事相信毋須就超逾呆賬撥備之差額作出額外信貸撥備。

27. 存貨

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
原料	345	392	282	10
在製品	346	612	—	—
製成品	203	577	987	1,462
	<u>894</u>	<u>1,581</u>	<u>1,269</u>	<u>1,472</u>

28. 待售發展中物業

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日之待售發展中物業分別包括港幣254,453,000元、港幣876,264,000元、港幣662,564,000元及港幣765,457,847之賬面值，此代表預計自結算日起十二個月內不會變現。

29. 衍生金融工具

該金額乃指介乎3個月至1年之海外上市股本證券認購期權／認沽期權，並於各結算日按公平值計量。

30. 應收賬款、按金及預付款項

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，應收賬款、按金及預付款項分別包括港幣43,300,000元、港幣26,624,000元、港幣56,191,000元及港幣49,202,000元之應收賬款。貴集團之商業客戶平均享有60日之除賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款之賬齡分析：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至60日	34,236	24,094	48,081	34,881
61至90日	287	931	2,062	2,564
超過90日	8,777	1,599	6,048	11,757
	<u>43,300</u>	<u>26,624</u>	<u>56,191</u>	<u>49,202</u>

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，應收賬款、按金及預付款項包括港幣45,877,000元、港幣41,658,000元、港幣681,000元之少數股東欠款。此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

於釐定能否收回應收賬款時，貴集團考慮應收賬款自首次獲授信貸當日至呈報日期之任何變化。因此，董事相信毋須就超逾呆賬撥備之差額作出額外信貸撥備。貴集團並無持有此等結餘之任何抵押品。

已到期但未減值之賬齡

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
61至90日	208	709	350	1,054
超過90日	2,077	1,518	3,806	5,436
	<u>2,285</u>	<u>2,227</u>	<u>4,156</u>	<u>6,490</u>

呆賬撥備之變動

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年／期初之結餘	21,953	33,721	33,275	69,165
就應收款項確認之 減值虧損	12,084	5,009	36,193	3,071
撇銷為呆賬之金額	(316)	(5,455)	(303)	—
年／期末之結餘	<u>33,721</u>	<u>33,275</u>	<u>69,165</u>	<u>72,236</u>

31. 應收共同控制實體款項

此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

32. 已抵押銀行存款、投資銀行存款及銀行結餘及現金

包括於非流動資產之已抵押銀行存款包括定期存款，於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日之固定利率分別介乎0.05%至2.46%、0.7%至4.49%及0.02%至5.21%，到期日介乎1至6個月，並抵押予須於一年後償還之銀行借貸。

包括於流動資產之已抵押銀行存款包括定期存款，於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及截至二零零七年九月三十日之固定利率分別介乎0.05%至2.46%、0.7%至4.49%、0.02%至5.21%及0.64%至5.83%，到期日介乎1至6個月，並抵押予須於一年後償還之銀行借貸。

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及截至二零零七年九月三十日之投資銀行存款包括定期存款其到期日介乎1至6個月，固定利率分別介乎6%至6.75%、2.83%至8.6%、2.25%至5.2%及0.32%至5.4%。

於截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日之銀行結餘及現金包括港幣158,119,000元、港幣96,635,000元、港幣148,990,000元及港幣132,958,000元之定期存款，該等存款之固定平均利率介乎1.12%至2.29%、1.35%至4.58%、2.5%至5.14%及1.82%至5.67%。於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及截至二零零七年九月三十日港幣203,506,000元、港幣17,946,000元、港幣115,034,000元及港幣201,553,000元之其他存款浮動平均市場利息率為0.1%、0.3%、2.5%及2.75%。

33. 應付賬款及應計賬款

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，應付賬款及應計賬款包括應付賬款港幣76,931,000元、港幣109,911,000元、港幣292,260,000元及港幣191,766,000元。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至60日	52,344	87,724	123,890	29,702
61至90日	867	995	5,959	3,210
超過90日	23,720	21,192	162,411	158,854
	<u>76,931</u>	<u>109,911</u>	<u>292,260</u>	<u>191,766</u>

34. 應付董事款項

除於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日按每年5%計息之計息結餘港幣7,797,000元、港幣7,797,000元及港幣3,726,000元外，該等款項為無抵押、須於要求時償還及免息。計息結餘於截至二零零七年九月三十日止六個月期間內悉數償還。

35. 應付關聯公司之款項

應付關聯公司之款項為無抵押、免息並須於要求時償還。若干董事於此等公司持有實益權益。

36. 應付聯營公司及少數股東之款項

該等款項為無抵押、免息並須於要求時償還。

37. 按公平值計入損益之金融負債

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
以下為按貨幣列值之可換股債券：			
— 港幣 (附註 i)	905,280	836,388	490,047
— 美元 (附註 ii)	9,689	1,948	1,948
	<u>914,969</u>	<u>838,336</u>	<u>491,995</u>

- (i) 於二零零四年十二月，貴公司發行本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券（「港元債券」）。港元債券持有人有權於自二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元（之後調整為港幣3元）將可換股債券轉換為貴公司之普通股份，或要求貴公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零五年六月十日之後至二零零九年十二月十日之前之任何時間，貴公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港元債券將於二零零九年十二月十日按其本金額之111.84%被贖回。港元債券於聯交所上市。

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度內，港元債券持有人並無行使換股權。於截至二零零七年九月三十日止六個月內，港元債券本金額港幣344,720,000元已轉換為 貴公司普通股。

- (ii) 於二零零四年四月，貴公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券（「美元債券」）。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元（之後調整為港幣2.02元）將可換股債券轉換為 貴公司之普通股份，或要求 貴公司於二零零六年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零六年四月十三日之後至二零零九年四月十三日之前之任何時間，貴公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按其本金額之105.10%贖回。美元債券於聯交所上市。

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日內，本金額合共63,839,000美元、1,900,000美元及1,000,000美元（相當於約港幣497,453,000元、港幣14,805,000元及港幣7,793,000元）之可換股債券被轉換為貴公司之普通股份。於截至二零零七年九月三十日止六個月內，美元債券持有人並無行使換股權。

38. 財務租約之債務

	最低繳付租金				最低繳付租金之現值			
	於三月三十一日		於九月三十日		於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
財務租約債務分析呈列如下：								
須於一年內償還	295	374	785	886	268	352	766	816
須於兩年至五年內償還	499	735	1,071	971	458	716	1,070	934
	794	1,109	1,856	1,857	726	1,068	1,836	1,750
減：將來財務租約費用	(68)	(41)	(20)	(107)	-	-	-	-
財務租約現值	<u>726</u>	<u>1,068</u>	<u>1,836</u>	<u>1,750</u>	<u>726</u>	<u>1,068</u>	<u>1,836</u>	<u>1,750</u>
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)					(268)	(352)	(766)	(816)
一年後到期之款項					<u>458</u>	<u>716</u>	<u>1,070</u>	<u>934</u>

在 貴集團的租務政策中，財務租約包括汽車、傢俬及設備，其平均租期為一至三年。於有關期間內，其實際平均租借率年息率為3%至8%，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，其並未就或然租賃付款訂定任何安排。

貴集團之財務租約債務之公平值乃根據估計未來現金流採用於結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

39. 可換股債券

	於 二零零五年 三月三十一日 港幣千元
二零零九年到期之零票息可換股債券3,150,000美元	24,538
二零零九年到期之零票息可換股債券港幣754,400,000元	754,400
	<hr/>
	778,938
加：於最後贖回可換股債券時應付之溢價	4,460
	<hr/>
	783,398
減：未攤銷遞延開支(附註)	(18,264)
	<hr/>
	765,134
	<hr/> <hr/>

附註：遞延開支代表與發行可換股債券有關產生之開支及分析如下：

	港幣千元
成本值	
於年內產生之開支	35,253
就轉換可換股債券撇銷	(14,175)
	<hr/>
於二零零五年三月三十一日	21,078
攤銷	
年度支出及於二零零五年三月三十一日	2,814
	<hr/>
未攤銷金額	
於二零零五年三月三十一日	18,264
	<hr/> <hr/>

由於採用香港會計準則第39號，分別以美元及港元為單位之兩種可換股債券如附註37所述自二零零五年四月一日起被指定為按公平值計入損益之金融負債。

40. 銀行及其他借貸

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
貸款包括：				
銀行貸款	1,487,272	1,622,087	1,866,801	2,341,673
按揭貸款	142,348	348,440	456,282	3,960
其他貸款	59,000	11,478	313,408	419,784
	<u>1,688,620</u>	<u>1,982,005</u>	<u>2,636,491</u>	<u>2,765,417</u>
呈列分析為：				
已抵押	1,602,454	1,970,527	2,636,491	2,765,417
無抵押	86,166	11,478	—	—
	<u>1,688,620</u>	<u>1,982,005</u>	<u>2,636,491</u>	<u>2,765,417</u>

貴集團之銀行借貸及按揭貸款為浮息，按現行市場利率計息。截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月，貴集團之銀行借貸之實際利率分別介乎1%至4.9%、2.75%、7%及4.64%至7.25%及4.89%至7%。

截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月，其他貸款為已抵押，浮動利率分別為每年界乎5%、5%、5.6%至5.85%及4.6%至5.85%。

	二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
以上貸款須於下列期間償還：				
應要求償還或一年以內	612,102	999,925	1,233,225	1,434,170
一年以上但不超過兩年	197,337	189,767	307,130	221,266
兩年以上但不超過三年	273,209	97,424	224,646	311,089
三年以上但不超過四年	100,609	170,824	107,052	198,702
四年以上但不超過五年	140,359	288,577	206,583	136,183
五年以上	365,004	235,488	557,855	464,007
	<u>1,688,620</u>	<u>1,982,005</u>	<u>2,636,491</u>	<u>2,765,417</u>
減：一年內到期列作流動 負債之款項	<u>(612,102)</u>	<u>(999,925)</u>	<u>(1,233,225)</u>	<u>(1,434,170)</u>
一年後到期款項	<u>1,076,518</u>	<u>982,080</u>	<u>1,403,266</u>	<u>1,331,247</u>

41. 股本

	股份數目				股本			
	於三月三十一日 二零零五年	於三月三十一日 二零零七年	於九月三十日 二零零六年	於九月三十日 二零零七年	於三月三十一日 二零零五年 港幣千元	於三月三十一日 二零零六年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元	於九月三十日 二零零七年 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股								
法定股本：								
年初	1,500,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	150,000	200,000	200,000	200,000
於二零零四年十月 十二日增加	500,000,000	-	-	-	50,000	-	-	-
年終	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：								
年初	1,168,457,601	1,414,262,017	1,441,087,989	1,467,608,319	116,846	141,426	144,108	146,761
根據以股代息計劃發行	19,165,231	18,064,519	20,011,957	18,677,554	1,916	1,806	2,002	1,868
兌換可換股債券時發行	226,139,185	6,791,453	3,728,373	112,286,644	22,614	679	373	11,229
行使購股權時發行	500,000	1,970,000	2,780,000	1,300,000	50	197	278	130
年終	<u>1,414,262,017</u>	<u>1,441,087,989</u>	<u>1,467,608,319</u>	<u>1,599,872,517</u>	<u>141,426</u>	<u>144,108</u>	<u>146,761</u>	<u>159,988</u>

貴公司已發行股本於有關期間之變動如下：

- (a) 於二零零四年九月三十日及二零零五年二月二十一日，貴公司向根據貴公司分別於二零零四年七月十五日及二零零四年十二月九日宣佈之以股代息計劃，選擇收取貴公司股份作為二零零四年末期股息及二零零五年中期股息之股東，以每股港幣1.648元及港幣2.96元發行及配發貴公司合共12,864,461股及6,300,770股每股面值港幣0.10元之股份。

於二零零五年五月十四日及二零零六年三月六日，貴公司向根據貴公司分別於二零零四年九月三十日及二零零五年二月二十一日宣佈之以股代息計劃，選擇收取貴公司股份作為二零零五年末期股息及二零零六年中期股息之股東，以每股港幣3.33元及港幣2.75元發行及配發貴公司合共9,153,769股及8,910,750股每股面值港幣0.10元之股份。

於二零零六年九月二十五日及二零零七年二月八日，貴公司向根據貴公司分別於二零零六年九月十二日及二零零七年一月二十二日宣佈之以股代息計劃，選擇收取貴公司股份作為二零零六年末期股息及二零零七年中期股息之股東，以每股港幣3.28元及港幣3.47元發行及配發貴公司合共11,943,420股及8,068,537股每股面值港幣0.10元之股份。

於截至二零零七年九月三十日止六個月內，貴公司向根據貴公司於二零零七年八月二十四日宣佈之以股代息計劃，選擇收取貴公司股份作為二零零七年末期股息之股東，以每股港幣3.22元發行及配發貴公司合共18,677,554股每股面值港幣0.10元之股份。

- (b) 如附註37所提述，於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月內，貴公司在兌換可換股債券後已發行及配發貴公司合共226,139,185股、6,791,453股、3,728,373股及112,286,644股每股面值港幣0.10元之股份。

- (c) 於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月內，按認購價每股港幣2.075元行使購股權後，貴公司已發行500,000股、1,970,000股、2,780,000股及1,300,000每股面值港幣0.10元之股份。

於有關期間內，已發行之所有股份與當時之現有股份在所有方面享有同等權益。

有關期間內 貴公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回 貴公司任何上市證券。

42. 購股權計劃

貴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 貴公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對 貴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， 貴公司董事會可向合資格僱員（包括貴公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購 貴公司股份。

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之股份數目分別為30,000,000股、28,030,000股、27,500,000股及26,200,000股，佔 貴公司於該日已發行股份之2.12%、1.95%、1.87%及1.64%。在未獲得 貴公司股東事先批准前，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 貴公司任何時候已發行股份之10%。在未獲得 貴公司股東事先批准前，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 貴公司任何時候已發行股份之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年內之任何時間行使。行使價由 貴公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i) 貴公司股份於授出日期之收市價；(ii) 貴公司股份於緊隨授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii) 貴公司股份之面值。

有關期間內授出之購股權僅可於所需服務期完成後行使。於二零零四年十月二十一日按初步行使價每股港幣2.075元及於二零零六年八月二十五日按初步行使價每股港幣3.290元授出之購股權之詳情如下。購股權之特定類別詳情如下：

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	可行使期	行使價 港幣
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 至二零一零年十二月三十一日	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 至二零一零年十二月三十一日	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 至二零一零年十二月三十一日	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 至二零一零年十二月三十一日	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 至二零一零年十二月三十一日	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	可行使期	行使價 港幣
第一批	二零零六年八月二十五日 至二零零六年八月三十一日	二零零六年九月一日 至二零一零年十二月三十一日	3.290
第二批	二零零六年八月二十五日 至二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日 至二零一零年十二月三十一日	3.290
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 至二零一零年十二月三十一日	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 至二零一零年十二月三十一日	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 至二零一零年十二月三十一日	3.290

於有關期間內購股權之變動如下：

承授人 類別	於 二零零四年 四月一日		於 二零零五年 三月三十一日		於 二零零六年 三月三十一日		於 二零零七年 三月三十一日		於 二零零七年 九月三十日		行使期	行使價		
	年內 授出	年內 行使	年內 授出	年內 行使	年內 授出	年內 行使	年內 授出	年內 行使	期內 行使	期內 行使				
陳志興	-	1,200,000	-	1,200,000	(600,000)	600,000	-	(600,000)	-	-	二零零四年十一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075		
	-	1,400,000	-	1,400,000	-	1,400,000	-	(400,000)	-	1,000,000	(600,000)	400,000	二零零六年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	1,600,000	-	1,600,000	-	1,600,000	-	-	-	1,600,000	-	1,600,000	二零零七年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	1,800,000	-	1,800,000	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	1,800,000	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	8,000,000	-	8,000,000	(600,000)	7,400,000	-	(1,000,000)	-	6,400,000	(600,000)	5,800,000		
莫貴標	-	1,200,000	-	1,200,000	-	1,200,000	-	-	-	1,200,000	-	1,200,000	二零零五年四月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	1,400,000	-	1,400,000	-	1,400,000	-	-	-	1,400,000	-	1,400,000	二零零六年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	1,600,000	-	1,600,000	-	1,600,000	-	-	-	1,600,000	-	1,600,000	二零零七年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	1,800,000	-	1,800,000	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	1,800,000	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	8,000,000	-	8,000,000	-	8,000,000	-	-	-	8,000,000	-	8,000,000		
其他僱員 合計	-	1,650,000	(500,000)	1,150,000	(650,000)	500,000	-	(250,000)	-	250,000	-	250,000	二零零四年十一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	100,000	-	100,000	(100,000)	-	-	-	-	-	-	-	二零零五年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	2,325,000	-	2,325,000	(620,000)	1,705,000	-	(830,000)	-	875,000	(300,000)	575,000	二零零六年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	-	-	-	-	-	450,000	-	-	450,000	-	450,000	二零零八年九月一日至 二零一零年十二月三十一日	3,290
	-	2,975,000	-	2,975,000	-	2,975,000	-	(700,000)	(200,000)	2,075,000	(400,000)	1,675,000	二零零七年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075
	-	-	-	-	-	-	525,000	-	-	525,000	-	525,000	二零零七年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3,290
	-	3,475,000	-	3,475,000	-	3,475,000	-	(250,000)	3,225,000	-	3,225,000	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075	
	-	-	-	-	-	-	600,000	-	-	600,000	-	600,000	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3,290
	-	3,975,000	-	3,975,000	-	3,975,000	-	(300,000)	3,675,000	-	3,675,000	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2,075	
	-	-	-	-	-	-	675,000	-	-	675,000	-	675,000	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3,290
	-	-	-	-	-	-	750,000	-	-	750,000	-	750,000	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3,290
	-	14,500,000	(500,000)	14,000,000	(1,370,000)	12,630,000	3,000,000	(1,780,000)	(750,000)	13,100,000	(700,000)	12,400,000		
	-	30,500,000	(500,000)	30,000,000	(1,970,000)	28,030,000	3,000,000	(2,780,000)	(750,000)	27,500,000	(1,300,000)	26,200,000		

於授出日期根據二項式模式釐定截至二零零七年三月三十一日止年度內所授出購股權之估計公平值約為港幣2,961,000元。貴集團確認截至二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月之開支總額約港幣1,464,000元及港幣486,000元，乃有關貴公司授出之購股權。

以下假設乃用於計算於二零零六年八月二十五日授出之購股權之公平值：

行使價	港幣3.290元
購股權之預計年期	2.7年至4.1年
預計波幅	45%
預計股息率	3.9%
無風險利率	4.079%

購股權公平值採用二項式模式估計，用於計算購股權公平值之變數及假設乃根據董事之最佳估計。購股權價值按若干主觀假設之不同變數而有所差異。

截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月，貴集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣1,038,000元、港幣4,088,000元、港幣5,769,000元及港幣2,698,000元。

截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月，緊隨購股權行使日期前貴公司股份之加權平均收市價為港幣3.60元、港元3.24元、港幣3.45元及港幣3.62元。

43. 應付一名少數股東及一間共同控制實體之款項

除於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日未償還應付一名少數股東港幣35,964,000元、港幣35,240,000元、港幣43,079,000元及港幣29,301,000元之於二零一三年十一月到期之款項按6.55%、7.05%、7.05%及7.05%計息外，該等款項為無抵押及免息。此外，共同控制實體已確認不會自結算日起計12個月內要求償還該等款項。因此，該等款項均列為非流動項目。

44. 遞延稅項

貴集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於相關期間之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	業務合併之 公平值調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年四月一日	11,264	37,296	—	(27,718)	20,842
自本年度綜合收益表扣除(計入)	27,412	20,766	—	(18,873)	29,305
於二零零五年三月三十一日	38,676	58,062	—	(46,591)	50,147
自本年度綜合收益表扣除(計入)	3,108	71,091	—	(1,484)	72,715
自本年度權益扣除	—	1,533	—	—	1,533
於二零零六年三月三十一日	41,784	130,686	—	(48,075)	124,395
收購業務	—	—	42,500	—	42,500
自本年度綜合收益表扣除	332	5,728	—	15,251	21,311
於二零零七年三月三十一日	42,116	136,414	42,500	(32,824)	188,206
自本期間綜合收益表扣除	5,454	858	(516)	118	5,914
於二零零七年九月三十日	<u>47,570</u>	<u>137,272</u>	<u>41,984</u>	<u>(32,706)</u>	<u>194,120</u>

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，貴集團未使用遞延稅項虧損為港幣306,501,000、港幣561,609,000、港幣618,660,000元及港幣653,906,000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224,351,000元、港幣226,853,000元、港幣143,856,000元及港幣142,926,000元。由於於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日未來溢利難以預測，故餘下之未動用稅損分別港幣82,150,000元、港幣334,756,000元、港幣474,804,000元及港幣510,980,000元並無作遞延稅項資產確認入賬。未確認之稅損可無限期結轉。

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，與遞延稅項負債尚未確認之附屬公司未分配盈利有關之暫時差額分別為港幣65,596,000元、港幣138,346,000元、港幣149,322,000元及港幣155,252,000元。由於貴公司可控制撥回暫時差異之時間且該等差異於可預見之將來不會被撥回之可能性很高，故並無就該等差異確認負債。

貴集團於有關期間內並無任何其他重大未撥備遞延稅項。

45. 共同控制資產

貴集團與第三方訂立一項合營合約以發展一項多層樓宇、零售樓宇、住宅公寓及辦公室樓宇。貴集團在此共同控制資產佔50%權益。

於結算日，有關該共同控制資產於綜合資產負債表上各項確認之資產負債總值如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
待售發展中物業	38,138	986	36,799	85,918
應收賬款、按金及預付款項	1,325	27	597	2,162
銀行結餘	1,377	5,974	6,227	10,313
應付賬款及應計賬款	(232)	(22)	(11,554)	(2,946)
銀行貸款	—	—	—	(83,881)
	<u>40,608</u>	<u>6,965</u>	<u>32,069</u>	<u>11,566</u>

46. 收購附屬公司／業務

(a) 收購附屬公司

收購資產淨值於截至二零零五年及二零零七年三月三十一日止年度之公平值呈列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收購資產淨值：		
投資物業	239,875	—
預付租金	—	—
物業、廠房及設備	—	301,013
存貨	—	595
應收賬款、按金及預付款項	767	8,927
銀行結餘及現金	—	9,122
應付賬款及應計賬款	798	(13,849)
銀行貸款	(89,122)	—
股東貸款	(201,294)	(283,176)
	<u>(50,572)</u>	<u>22,632</u>
股東貸款及銀行貸款轉讓	290,416	283,176
	<u>239,844</u>	<u>305,808</u>
於綜合收益表確認之收購之折讓	—	(44,208)
	<u>239,844</u>	<u>261,600</u>

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
支付方式：		
現金代價	<u>239,844</u>	<u>261,600</u>
收購時產生之現金流出淨額：		
現金代價	(239,844)	(261,600)
所收購銀行結餘及現金	<u>—</u>	<u>9,122</u>
	<u>(239,844)</u>	<u>(252,478)</u>

被收購公司於截至二零零五年及二零零七年三月三十一日止年度之資產淨值之賬面值與收購之資產淨值相若。

收購資產淨值於截至二零零七年九月三十日止六個月之公平值呈列如下：

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	資產淨值 之公平值 港幣千元
收購之資產淨值：			
物業、廠房及設備	108,528	—	108,528
預付租賃款項	12,403	15,869	28,272
存貨	445	—	445
應收賬款、按金及預付款項	3,578	—	3,578
銀行結餘及現金	2,861	—	2,861
應付賬款及應計賬款	(4,584)	—	(4,584)
遞延稅項	<u>(321,239)</u>	<u>—</u>	<u>(321,239)</u>
	<u>(198,008)</u>	<u>15,869</u>	(182,139)
股東貸款轉讓			<u>321,239</u>
			139,100
於綜合收益表確認之收購之折讓			(66,140)
支付方式：			
現金代價			<u>72,960</u>
收購時產生之現金流入淨額：			
現金代價			(72,960)
所收購銀行結餘及現金			<u>2,861</u>
			<u>(70,099)</u>

於二零零五年二月，貴集團分別收購 Caragis Limited、Vicsley Limited 及駿宏有限公司之已發行股本 100% 及股東貸款，總現金代價為港幣 239,844,000 元。所收購附屬公司對貴集團截至二零零五年三月三十一日止年度之業務並無任何重大影響。

於二零零七年三月，貴集團收購從事酒店業務之 Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd (「SJHDSB」) 之全部已發行股本，代價為港幣 261,600,000 元。

於二零零七年九月，貴集團收購從事酒店業務之 Merlin Labuan Sdn Bhd (「MLSB」) 之全部已發行股本，代價為港幣 72,960,000 元。

收購已採用購買法列賬。

截至二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月由收購產生之折讓代表收購人於議價應佔之資產公平淨值之權益超出被收購公司賣方之差額。

自收購日期至二零零七年三月三十一日，SJHDSB 已為貴集產生港幣 1,151,000 元之溢利。倘收購事項已於二零零六年四月一日完成，貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度之溢利將為港幣 585,471,000 元 (未經審核) 及集團營業總額將為港幣 1,003,150,000 元 (未經審核)。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六年四月一日完成，貴集團實際可達致之營利及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績預測。

自收購日期至二零零七年九月三十日，MLSB 已為貴集團產生港幣 121,000 元之溢利。倘收購事項已於二零零七年四月一日完成，貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之溢利將為港幣 257,545,000 元 (未經審核) 及集團營業總額將為港幣 713,802,000 元 (未經審核)。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零七年四月一日完成，貴集團實際可達致之營利及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績預測。

(b) 收購業務

於二零零七年一月三十一日，貴集團已收購一項酒店業務，代價為港幣 443,507,000 元。該收購事項已採用會計法列賬。

酒店業務於收購日期之資產淨值如下：

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	資產淨值 之公平值 港幣千元
收購之資產淨值：			
物業、廠房及設備	118,075	242,000	360,075
預付租賃款項	120,674	—	120,674
存貨	109	—	109
應收賬款、按金及預付款項	7,085	—	7,085
銀行結餘及現金	555	—	555
應付賬款及應計賬款	(2,491)	—	(2,491)
遞延稅項	—	(42,500)	(42,500)
	<u>244,007</u>	<u>199,500</u>	<u>443,507</u>
支付方式：			
應收貸款			<u>443,507</u>
收購時產生之現金流入淨額：			
所收購銀行結餘及現金			<u>555</u>

基於收購事項，貴集團有收回應收呆賬貸款及應收利息港幣57,443,000元，乃計入截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合收益表內。收回款項乃參考所收購資產淨值之公平值而釐定。

截至二零零七年三月三十一日止年度之所收購酒店業務於收購日期與二零零七年三月三十一日期間為貴集團產生港幣4,039,000元之溢利。倘收購事項已於二零零六年四月一日完成，截至二零零七年三月三十一日止年度之集團營業總額將為港幣924,056,000元(未經審核)及截至二零零七年三月三十一日止年度之溢利將為港幣555,572,000元(未經審核)。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六年四月一日完成貴集團實際可達致之營利及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績預測。

47. 出售附屬公司

於二零零七年一月二十四日，貴集團出售其於Hudson投入資本所佔之5%股本證券，Hudson為一間透過出售附屬公司Shelborn Enterprises, Inc.之股權而於美國成立之有限合伙公司。於出售日期所出售附屬公司之資產淨值如下：

	港幣千元
出售之資產淨值：	
可供出售投資	69,634
銀行結餘及現金	6
	<u>69,640</u>
出售附屬公司之收益	225,200
	<u>225,200</u>
總代價之支付方式：	
現金	294,840
	<u><u>294,840</u></u>
出售時產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	294,840
所出售銀行結餘及現金	(6)
	<u><u>294,834</u></u>

48. 重大非現金交易

於截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月內，貴集團簽署之資產財務租約安排於開始時資本值為港幣1,088,000元、港幣610,000元、港幣1,130,000元、港幣1,234,000元及港幣253,000元。

參照附註12及41，就貴公司已發行股份而言，貴公司截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零七年九月三十日止六個月所派發的股息合共港幣39,858,000元、港幣54,995,000元、港幣67,182,000元及港幣59,922,000。

參照附註37，於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止年度，一筆本金總額為港幣497,453,000元、港幣14,805,000元及港幣7,793,000元之美元可換股債券已悉數轉換為貴公司之普通股股份，而於截至二零零七年九月三十日止六個月內，港元債券本金額港幣344,720,000元已轉換為貴公司普通股。

參照附註46(b)，貴集團已收購一項酒店業務，並於收購日期抵銷收購人所欠金額港幣86,260,000元後，代價為其來自賣方之應收貸款及應收利息港幣443,507,000元。

49. 資產抵押

- (a) 貴集團已抵押下列資產，連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予貴集團之往來銀行及貸款債權人，以令 貴集團於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣2,572,480,000元、2,822,947,000元、港幣3,854,548,000元及港幣4,450,828,000元，而於二零零五年及二零零六年三月三十一日授予聯營公司之銀行及貸款融資分別約港幣5,000,000元及港幣5,000,000元。而於二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日並無就授予聯營公司之往來銀行及貸款融資作出上述保證。

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
物業	2,074,641	3,399,431	4,205,899	4,561,275
銀行存款	6,901	55,103	101,821	62,191
持作買賣之投資	1,556	1,576	731	748
	<u>2,083,098</u>	<u>3,456,110</u>	<u>4,308,451</u>	<u>4,624,214</u>

- (b) 於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，貴集團以賬面總值分別約港幣237,746,000元、港幣414,182,000元、港幣365,640,000元及港幣355,478,000元之 貴集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產以及存款抵押予財務機構，以令 貴集團取得約港幣37,613,000元、港幣645,095,000元、港幣1,011,087,000元及港幣1,028,304,000元有關證券交易之保證金買賣信貸，其中分別港幣32,449,000元、港幣54,427,000元、港幣83,621,000元及港幣413,049,000為已用資金。
- (c) 於 貴公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予 貴集團之部份抵押品。
- (d) 於有關期間內，貴集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

50. 資本承擔

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務資料中 作出撥備之資本開支：				
供售發展中物業	1,015,761	469,271	1,136,198	1,562,649
酒店物業	86,902	32,074	7,652	9,101
其他	—	—	4,329	889
	<u>1,102,663</u>	<u>501,345</u>	<u>1,148,179</u>	<u>1,572,639</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：				
發展中酒店物業	—	—	426,090	—
酒店物業	—	8,400	11,315	11,400
	<u>—</u>	<u>8,400</u>	<u>437,405</u>	<u>11,400</u>
	<u>1,102,663</u>	<u>509,745</u>	<u>1,585,584</u>	<u>1,584,039</u>

51. 營運租約安排

貴集團為出租人：

於二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，賬面值港幣800,955,000元、港幣1,111,016,000元、港幣1,333,225,000元及港幣1,343,504,400元之投資物業及港幣11,765,000元、港幣95,503,000元、港幣98,672,000元及港幣97,290,000元之已落成待售物業均按經營租約租用。

於截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月內，租金收入總額為港幣60,173,000元、港幣46,361,000元、港幣52,858,000元、港幣24,878,000元及港幣33,095,000元其中包括投資物業之租金港幣53,196,000元、港幣38,176,000元、港幣42,689,000元、港幣18,463,000元及港幣22,459,000元。該等物業仍與租客訂有一至三年租約。

於結算日，貴集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

	於三月三十一日			於九月三十日
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內	38,852	28,564	50,237	43,884
於第二年至第五年 (首尾兩年包括在內)	49,506	14,869	26,042	31,403
超過五年	2,968	—	—	—
	<u>91,326</u>	<u>43,433</u>	<u>76,279</u>	<u>75,287</u>

租約屬可商議，租賃年期固定為一年至三年。

貴集團為承租人：

於有關期間內根據經營租約已付之最低繳付租金為

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
房屋	5,078	6,754	8,193	1,127	3,801
汽車	18	-	118	59	47
	<u>5,096</u>	<u>6,754</u>	<u>8,311</u>	<u>1,186</u>	<u>3,848</u>

於結算日，貴集團在不可撤銷經營租約下之未來最低租約付款承擔如下：

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
房屋：					
— 一年內		859	5,921	12,001	3,402
— 第二至第五年 (首尾兩年包括在內)		450	9,545	636	184
		<u>1,309</u>	<u>15,466</u>	<u>12,637</u>	<u>3,586</u>
汽車：					
— 一年內		18	-	-	-
		<u>1,327</u>	<u>15,466</u>	<u>12,637</u>	<u>3,586</u>

租約期及租金額固定租期為兩年。

52. 或然負債

於各結算日，貴集團有以下或然負債：

- (a) 於二零零五年及二零零六年三月三十一日，貴集團就一間接受投資公司獲授港幣102,536,000元及港幣154,322,000元之銀行及其他融資向銀行提供擔保。貴集團於二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日並無作出擔保。由於董事認為二零零六年發出擔保之公平值應該並不重大，故未有確認其公平值。
- (b) 貴集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日，受擔保之未償還按揭總額為港幣115,539,000元、港幣2,769,000元、港幣40,406,060元及港幣198,706,000元。基於短期擔保，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等擔保在開始確認時其公平值並不重大。

- (c) 於過往年度，貴公司一間附屬公司（「該附屬公司」）被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對貴集團財政狀況產生重大不利影響。

53. 關聯方交易

於有關期間內，貴集團與關聯方訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
董事及其聯繫人士	利息開支	371	371	311	311	99
聯繫人士	股息收入	6,577	9,410	5,570	5,139	6,750
	樓宇管理費支出	2,699	3,855	4,459	985	1,950
	管理費退款	-	-	12,500	3,500	-
共同控制實體	租金收入	-	1,964	2,179	999	1,200
	利息收入	-	-	654	-	-

於截至二零零五年三月三十一日止年度內，貴集團確認來自附屬公司少數股東之補償收入約港幣28,000,000元，以終止貴集團與少數股東訂立之廠房租約。

此等交易乃按有關訂約各方所協定之條款訂立。

於結算日，與關聯方之結餘詳情載於綜合資產負債表及綜合財務資料附註。

主要管理人員補償金

董事及其他主要管理人員於有關期間內之薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
短期福利	8,305	8,941	10,097	4,297	5,693
受僱期後福利	52	48	36	18	17
	<u>8,357</u>	<u>8,989</u>	<u>10,133</u>	<u>4,315</u>	<u>5,710</u>

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢釐定。

54. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之貴集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產與貴集團之資產分開處理，並交由信託人管理。供款金額乃參與該計劃之僱員於貴集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於到期應繳時在綜合收益賬中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月，綜合收益表中扣除港幣2,102,000元、港幣4,092,000元、港幣5,086,000元及港幣1,799,000元及港幣1,695,000元之退休福利供款金額。

根據中國有關之規例及規定，中國附屬公司在中國政府管理退休福利計劃之供款金額需要按僱員之薪金一定的百分比計算。貴集團只需承擔關於此退休福利計劃之供款金額。截至二零零五年、二零零六年、二零零七年三月三十一日止年度及截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月，綜合收益表中扣除港幣268,000元、港幣251,000元、港幣213,000元、港幣258,000元及港幣419,000元之退休福利計劃供款金額。

(II) 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	附註	已發行股本			貴集團持有 已發行股本/ 註冊資本面值比例	主要業務
		股數	每股註冊資本面值	所持股份類別		
Accord Rise Investments Limited (iii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
Ample Bonus Limited (iii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
Far East Consortium (B.V.I.) Limited (iii)	1	50,000	1 美元	普通	100	投資控股
間接附屬公司名稱						
Accessway Profits Limited (iii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited (iii)	6	1	1 美元	普通	100	物業投資
Amphion Investment Limited (v)	2	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Aniwell Investment Limited (v)	4	10,000	港幣1元	普通	100	酒店發展
Annick Investment Limited (v)	4	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Arvel Company Limited (v)	2	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資
Asia Land Pty Ltd. (前稱FEC Property Services Pty Ltd.) (vi)	5	1	澳幣1元	普通	100	財務貸款
Best Hoover Limited (v)	6	1	港幣1元	普通	100	物業投資
Billion Century Holdings Limited (v)	14	1	港幣1元	普通	100	投資控股
Bonus Gain Investments Ltd. (iii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
Bournemouth Estates Limited (v)	2	2	港幣10元	普通	100	物業發展
Bradney Proprietary Ltd. (vi)	5	2	澳幣1元	普通	100	投資控股
吉豐投資有限公司 (v)	6	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資
Caragis Limited (v)	4	2	港幣1元	普通	100	酒店經營
Cathay General Inc. (viii)	6	1	無	普通	100	投資控股及股票投資
Complete Delight Limited (iii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
捷彩有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	酒店經營
置順國際有限公司 (v)	6	2	港幣1元	普通	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司 (v)	4	500	港幣100元	普通	100	物業發展
錦秋物業管理(上海)有限公司 (i)	7	不適用	9,000,000美元	不適用	100	物業管理

間接附屬公司名稱	附註	已發行股本			貴集團持有 已發行股本/ 註冊資本面值比例	主要業務
		股數	每股註冊資本面值	所持股份類別		
振華集團有限公司 (v)	4	200	港幣1元	普通	100	物業發展
麗都大酒店有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	酒店經營
遠東發展(大連)地產有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	物業發展
帝豪酒店管理有限公司 (v)	6	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Ltd (v)	6	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. (ix)	8	5,000,000	馬幣1元	普通	100	酒店投資及經營
瑞益實業有限公司 (iii)	1	1	1美元	普通	100	投資控股
登博有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	物業投資
登樂有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited (iii)	1	1	1美元	普通	100	投資控股
Eldonstead Investments Limited	14	1	1美元	普通	100	投資控股
Elliott Investment Corporation (x)	6	2	無	普通	100	投資控股及股票投資
嘉誼管理有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
Excel Chinese International Limited	14	1	港幣1元	普通	100	物業投資
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd. (ix)	8	2	馬幣1元	普通	100	物業投資
遠勤發展有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	物業發展
遠東發展中國基建有限公司 (v)	6	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司 (v)	4	6,000	港幣100元	普通	100	物業發展及貿易
遠東發展中國地產有限公司 (v)	4	1,000	港幣100元	普通	100	物業發展
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited (vi)	5	12 235	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100 100	投資控股
遠東發展有限公司 (v)	4	830,650,000	港幣1元	普通	100	投資控股, 物業投資 及酒店經營
遠東發展機械有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司 (v)	6	2	港幣1元	普通	100	投資控股

間接附屬公司名稱	附註	已發行股本			貴集團持有 已發行股本/ 註冊資本面值比例	主要業務
		股數	每股註冊資本面值	所持股份類別		
Far East Consortium Properties Pty Limited (vi)	5	12 225	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100 100	投資控股及物業投資
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited (vi)	5	1	澳幣1元	普通	100	物業發展
Far East Dorsett Hotel Mgt (Cheng Du) Co. Ltd. (i)	14	不適用	5,000,000 美元	不適用	100	物業發展
遠東物業代理(香港)有限公司(v)	4	60,000	港幣100元	普通	100	投資控股及財務貸款
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited (vi)	5	12 375	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100	投資控股
Far East Rockman Investments Pty Limited (vi)	5	12 125	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100	投資控股
Far East Supermarket Limited (v)	2	500,000	港幣1元	普通	100	物業投資
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd. (ix)	8	2	馬幣1元	普通	100	投資控股
FEC Development Pty Ltd. (vi)	5	1	澳幣1元	普通	100	融資
FEC Financing Solutions Pty. Ltd. (vi)	5	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FEC Projects Sdn Bhd (ix)	8	1	馬幣1元	普通	100	投資控股
Focus Venue Sdn. Bhd. (ix)	8	90	馬幣1元	普通	90	物業投資
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd. (ix)	8	935,000	馬幣1元	普通	100	物業投資
FECFW 1 Pty Ltd. (vi)	5	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd. (vi)	5	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FEH Strategic Investment Pte Limited (xiii)	11	10	1 新加坡元	普通	100	物業投資
Full Benefit Limited (vii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
Garden Resort Development Ltd. (v)	4	100	港幣1元	普通	100	物業發展
Grand Expert Limited (v)	4	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
Grandco Investment Limited (xi)	1	1	1 美元	普通	100	物業投資

間接附屬公司名稱	附註	已發行股本			貴集團持有 已發行股本/ 註冊資本面值比例	主要業務
		股數	每股註冊資本面值	所持股份類別		
廣州勁馬鍋爐實業有限公司 (ii)	3	不適用	港幣 50,000,000 元	不適用	51	經營鍋爐廠
Hamsher International Ltd. (xi)	1	29,805,065	1 美元	普通	100	酒店投資
亨力投資有限公司 (v)	2	2	港幣 1 元	普通	100	物業投資
Hero Housing Limited (v)	4	880	港幣 1,000 元	普通	100	物業投資
Hong Kong Hotel Asset Mgt Limited (v)	4	1	港幣 1 元	普通	100	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited (v)	14	1	港幣 1 元	普通	100	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Holdings Ltd (viii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
Kuala Lumpur Land Holdings Limited (xii)	1	100	1 英鎊	普通	100	投資控股
Leedon Investments Pte Ltd (xiii)	12	2	1 新加坡元	普通	100	投資控股
Madison Lighters and Watches Company Limited (v)	4	4	港幣 1 元	普通	100	投資控股
Merlin Labuan Sdn Bhd (ix)	10	10,002	馬幣 1 元	普通	100	酒店經營
Multi Yield Limited (v)	6	1	港幣 1 元	普通	100	物業投資
NCH Technology Services Ltd (iii)	1	1	1 美元	普通	100	投資控股
新時代廣場發展有限公司 (v)	4	1,000	港幣 1 元	普通	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司 (v)	4	300	港幣 1 元	普通	100	投資控股
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited (v)	4	2	港幣 100 元	普通	100	物業投資
Oi Tak Enterprises Limited (v)	2	1,000,000	港幣 1 元	普通	75	投資控股
Pansy Development Limited (v)	2	2	港幣 1 元	普通	100	物業投資
Peacock Management Services Limited (v)	4	2	港幣 1 元	普通	100	行政服務
寶田物業有限公司 (v)	4	2	港幣 1 元	普通	100	物業投資
Proven Status Holdings Ltd (iii)	6	1	1 美元	普通	100	投資控股
Ready Town Limited (v)	4	2	港幣 1 元	普通	100	物業及股票投資
Regency Hotels Proprietary Limited (vi)	5	100	澳幣 1 元	普通	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited (xv)	1	10	1 美元	普通	70	投資控股
麗生投資有限公司 (v)	4	2	港幣 1 元	普通	100	投資控股及股票投資

間接附屬公司名稱	附註	已發行股本			貴集團持有 已發行股本/ 註冊資本面值比例	主要業務
		股數	每股註冊資本面值	所持股份類別		
Roseville Enterprises Limited (v)	4	6,000	港幣100元	普通	100	物業投資
Royal Domain Plaza Pty. Ltd. (vi)	5	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Limited (vi)	5	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Ruby Way Limited (v)	4	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Scarborough Development Limited (v)	2	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Sea Wave Properties Limited (v)	6	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
上海錦秋房地產有限公司 (ii)	7	不適用	9,000,000美元	不適用	98.2	物業發展、銷售及租賃
瑞益實業有限公司 (v)	13	2	港幣1元	普通	100	酒店經營
Singford Holdings Limited (iii)	13	1	1美元	普通	100	庫務管理
Smartland Assets Ltd (iii)	1	1	1美元	普通	100	物業投資
Sovereign Land Company Limited (v)	2	2	港幣100元	普通	100	物業投資
Southsino Development Limited (v)	4	100	港幣1元	普通	100	物業發展
星僑發展有限公司 (v)	6	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Stoneline Sdn. Bhd. (ix)	8	100	馬幣1元	普通	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd (ix)	10	245,000,000	馬幣1元	普通	100	酒店投資及經營
Tang City Holdings Pte Ltd (xiii)	11	1,000,000	1新加坡元	普通	100	物業買賣及投資
Tang City Parkway Pte Ltd (xiii)	11	10	1新加坡元	普通	100	物業投資
Tang City Properties Pte Ltd (xiii)	11	2,600,000	1新加坡元	普通	100	物業買賣及投資
Tang Development Ptd (xiii)	11	2	1新加坡元	普通	100	物業發展
Teampearl Company Ltd (v)	2	5,001 4,999	港幣1元 港幣1元	A股 B股	100	物業發展
Telbrook Nominees Pty Ltd (vi)	5	1	澳幣1元	普通	100	融資
The 265 Exhibition Street Unit Trust (vi)	5	44,444,455	澳幣1元	普通	100	物業投資
The 360 St Kilda Road Unit Trust (vi)	5	8,000,000	澳幣1元	特別優先股	63	物業發展
The 370 St Kilda Road Unit Trust (vi)	5	4,000,000	澳幣1元	特別優先股	80	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司 (前稱洋立發展有限公司) (v)	13	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
The Northleisure Unit Trust (vi)	5	392	澳幣1元	普通	80	物業投資
The Regency Hotel Unit Trust (vi)	5	755,760,749	澳幣0.1元	普通	100	非貿易受託人公司
Tomarta Sdn. Bhd. (ix)	8	1,000,000	馬幣1元	普通	100	物業買賣
Turbulent Limited (v)	4	2	港幣10元	普通	100	投資控股
登藝發展有限公司 (v)	6	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Vicsley Limited (v)	4	2	港幣1元	普通	100	酒店經營
Victoria Land Pty. Ltd. (vi)	5	12	澳幣1元	普通	100	管理服務

間接附屬公司名稱	附註	已發行股本			貴集團持有 已發行股本/ 註冊資本面值比例	主要業務
		股數	每股註冊資本面值	所持股份類別		
穎高發展有限公司 (v)	4	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Virgobee Limited (v)	4	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Wanchope Limited (iii)	1	1	1美元	普通	100	投資控股

- (i) 中國註冊之外資投資企業。
- (ii) 中國註冊之中外合資企業。
- (iii) 於英屬處女群島註冊成立及於香港經營。
- (iv) 於加拿大註冊成立及經營。
- (v) 於香港註冊成立及經營。
- (vi) 於澳洲註冊成立及經營。

- (vii) 於開曼群島註冊成立及於香港經營。
 - (viii) 於賴比瑞亞共和國註冊成立及於香港經營。
 - (ix) 於馬來西亞註冊成立及經營。
 - (x) 於巴拿馬註冊成立及於香港經營。
 - (xi) 於英屬處女群島註冊成立及於美國經營。
 - (xii) 於海峽群島註冊成立及於馬來西亞經營。
 - (xiii) 於新加坡註冊成立及經營。
 - (xiv) 於英屬處女群島註冊成立及於馬來西亞經營。
 - (xv) 於英屬處女群島註冊成立及於菲律賓經營。
 - (xvi) 於英屬處女群島註冊成立及於中國經營。
 - (xvii) 於新加坡註冊成立及經營。
1. 由於該等公司註冊成立之國家並無法定審核規定，因此該等公司並無編製經審核財務報表。
 2. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由 Tse Lo CPA Limited 審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。
 3. 該等公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由廣州市華穗會計師事務所有限公司審核，而經審核財務報表乃根據中國內地公認會計原則（「中國公認會計原則」）而編製。
 4. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表或為管理用途之經審核財務報表乃由吾等審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製。
 5. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表或為管理用途之經審核財務報表乃由墨爾本羅兵咸永道會計師事務所審核，而經審核財務報表乃根據澳洲會計準則（「澳洲會計準則」）而編製。

6. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由 Peter W.H.Ma & Co. 審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製。
7. 該等公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由上海瑞和會計師事務所有限公司審核，而經審核財務報表乃根據中國內地公認會計原則（「中國公認會計原則」）而編製。
8. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由 Wong Weng Foo & Co. 審核，而經審核財務報表乃根據有關非私人企業之馬來西亞認可會計準則而編製。
9. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由 BDO Dunwoody 審核，而經審核財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。
10. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由安永會計師事務所審核，而經審核財務報表乃根據有關非私人企業之馬來西亞認可會計準則而編製。
11. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表或為管理用途之經審核財務報表乃由 Foo Koo Tan Grant Thornton 審核，而經審核財務報表乃根據新加坡財務報告準則而編製。
12. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由 L Y Leong & Company 審核，而經審核財務報表乃根據新加坡財務報告準則而編製。
13. 該等公司截至二零零五年三月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃由 Peter W.H. Ma & Co. 審核及截至二零零七年三月三十一日止兩個年度乃由德勤·關黃陳方會計師事務所審核。經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製。
14. 概無就於截至二零零七年九月三十日止期內註冊成立之該等公司編製經審核財務報表。

概無附屬公司於有關期間底已發行任何債務證券。

(III) 主要聯營公司詳情

間接聯營公司名稱	附註	所持股份類別	已發行股本		主要業務
			貴集團持有之已發行股本／註冊資本	面值比例	
Bermuda Investments Limited (i)	1	普通		25	物業投資
Gold Coin (Hong Kong) Limited (i)	2	普通		26	投資控股
廣東新時代房地產有限公司 (iii)	3	不適用		45	物業發展
佳力物業管理有限公司 (i)	1	普通		50	屋宇管理
柳州環宇壓縮機有限公司 (iii)	4	不適用		25.24	經營壓縮機廠
Naples Investments Limited (iv)	5	普通		35	投資控股
Omicron International Limited (vi)	1	普通		30	投資控股
Peacock Estates Limited (i)	6	普通		25	物業投資
Philippine Dream Company, Inc. (v)	5	普通		25.2	投資控股

(i) 於香港註冊成立及經營。

(ii) 於澳洲註冊成立及經營。

(iii) 於中國註冊成立及經營。

(iv) 於英屬處女群島註冊成立及於菲律賓經營。

(v) 於菲律賓註冊成立及經營。

(vi) 於英屬處女群島註冊成立及於香港經營。

1. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表或為管理用途之經審核財務報表乃由 C.T. Lung & Co. 審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製。
2. 該等公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由香港羅兵咸永道會計師事務所審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製。

3. 該等公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由廣州正德會計師事務所有限公司審核，而經審核財務報表乃根據中國公認會計原則而編製。
4. 該等公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由 Guangxi Tianhua Certified Public Accountants 審核，而經審核財務報表乃根據中國公認會計原則而編製。
5. 由於該等公司註冊成立之國家並無法定審核規定，因此該等公司並無編製經審核財務報表。
6. 該等公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之法定經審核財務報表乃由 K.S. Li & Co. 審核，而經審核財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則而編製。

(IV) 結算日後事件

於二零零七年九月三十日後，貴集團正在進行重組及擬訂立有關出售事項之不同有條件協議。非常重大出售事項之總代價將參考該等酒店及其相關預付租賃款項及傢俱、裝置及設備之潛在價值不低於港幣40億元而釐定。然而，出售須待於完成日期或之前批准香港酒店產業信託基金單位於香港聯交所上市後，方可作實。酒店物業之財務資料及將向香港酒店產業信託出售若干附屬公司之全部權益（「已出售附屬公司」）載列下文。

(i) 貴集團之綜合資產負債表包括已出售附屬公司於各日期之應佔資產及負債：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	721,846	856,962	1,248,500	1,238,826
預付租金	253,400	248,279	366,235	362,130
	<u>975,246</u>	<u>1,105,241</u>	<u>1,614,735</u>	<u>1,600,956</u>
流動資產				
存貨	90	421	1,048	902
應收賬款、按金及預付款項	5,671	19,622	32,519	30,700
預付租金	5,121	5,121	8,210	8,210
已抵押銀行存款	—	4,518	25,159	2,053
銀行結餘及現金	4,154	9,423	25,342	15,720
	<u>15,036</u>	<u>39,105</u>	<u>92,278</u>	<u>57,585</u>
流動負債				
應付賬款及應計款項	15,988	12,738	14,213	18,008
應付稅項	—	437	11,529	20,498
銀行借貸	24,265	97,703	108,642	170,253
	<u>40,253</u>	<u>110,878</u>	<u>134,384</u>	<u>208,759</u>
流動負債淨值	<u>(25,217)</u>	<u>(71,773)</u>	<u>(42,106)</u>	<u>(151,174)</u>
總資產減流動負債	<u>950,029</u>	<u>1,033,468</u>	<u>1,572,629</u>	<u>1,449,782</u>
非流動負債				
銀行借貸	293,434	276,208	485,623	403,562
應付關聯公司款項	523,832	527,562	702,788	630,497
遞延稅項負債	19,501	28,786	64,176	66,938
	<u>836,767</u>	<u>832,556</u>	<u>1,252,587</u>	<u>1,100,997</u>
資產淨值總額	<u><u>113,262</u></u>	<u><u>200,912</u></u>	<u><u>320,042</u></u>	<u><u>348,785</u></u>

(ii) 貴集團之綜合收益表包括已出售附屬公司於有關期間內之應佔業績：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
				(未經審核)	
營業額	15,369	169,014	296,824	117,860	180,026
酒店物業及設備折舊	(5,857)	(49,395)	(80,450)	(35,719)	(18,378)
其他銷售成本	(1,884)	(12,502)	(25,492)	(11,282)	(51,471)
毛利	7,628	107,117	190,882	70,859	110,177
其他收入	47	732	1,154	141	596
行政開支	(6,948)	(32,873)	(51,663)	(19,195)	(31,781)
融資成本	(9,449)	(44,485)	(49,771)	(29,798)	(41,519)
除稅前溢利	(8,722)	30,491	90,602	22,007	37,473
稅項	(22,018)	(9,722)	(3,983)	(5,243)	(11,730)
年度／期間(虧損)溢利	<u>(30,740)</u>	<u>20,769</u>	<u>86,619</u>	<u>16,764</u>	<u>25,743</u>

(iii) 貴集團之綜合現金流量表包括已出售附屬公司於有關期間內之應佔現金流量：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 港幣千元
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(8,722)	30,491	90,602	22,007	37,473
就下列各項所作調整：					
折舊	1,884	12,502	25,492	11,282	18,378
預付租金攤銷	828	3,690	5,635	1,420	4,105
利息收入	—	(12)	(1,155)	(141)	(417)
利息開支	—	20,007	30,571	14,721	21,793
營運資金變動前的 經營現金流量	(6,010)	66,678	151,145	49,289	81,332
存貨(增加)/減少	(90)	(331)	(517)	37	146
應收賬款、按金及預付 款項(增加)/減少	(4,414)	(13,951)	(5,813)	(3,080)	1,820
應付賬款、已收按金及應計 款項增加(減少)	7,292	(3,250)	(1,016)	(559)	3,795
經營業務所得(所用)現金	(3,222)	49,146	143,799	45,687	87,093
已付利息	(14,278)	(26,028)	(30,571)	(14,721)	(21,793)
經營活動所得(所用)現金淨額	(17,500)	23,118	113,228	30,966	65,300
投資活動					
增添酒店物業及發展 中酒店物業	(393,799)	(107,734)	(35,260)	(32,807)	(5,752)
收購業務所需銀行結餘 與現金淨額	—	—	(237,445)	—	—
購買傢俱、裝置及設備	(5,694)	(11,007)	(5,250)	(2,090)	(2,952)
銷售傢俱、裝置及 設備所得款項	—	—	123	—	—
已抵押銀行存款(增加)/減少	—	(4,518)	(20,641)	(9,845)	23,106
已收利息	—	12	435	141	417

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月期間	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
投資活動(所用)所得現金淨額	(399,493)	(123,247)	(298,038)	(44,601)	14,819
融資活動					
預付(償還)關連公司	382,157	49,186	13,535	29,368	(69,291)
已籌得的新銀行借貸	62,365	80,013	249,213	3,283	-
償還銀行借貸	(23,495)	(23,801)	(28,859)	(11,178)	(20,450)
已付股息	-	-	(33,160)	-	-
融資活動所得(所用)現金淨額	421,027	105,398	200,729	21,473	(89,741)
現金及現金等值物淨增加/(減少)	4,034	5,269	15,919	7,838	(9,622)
年/期初的現金及現金等值物	120	4,154	9,423	25,342	25,342
年/期末的現金及現金等值物	<u>4,154</u>	<u>9,423</u>	<u>25,342</u>	<u>33,180</u>	<u>15,720</u>
由以下代表					
銀行結餘及現金	<u>4,154</u>	<u>9,423</u>	<u>25,342</u>	<u>33,180</u>	<u>15,720</u>

(V) 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司概無就二零零七年九月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

Far East Consortium International Limited
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零八年一月十八日

2. 債務

借貸

於二零零七年十一月三十日(即於付印本通函前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還已抵押銀行及其他借貸港幣2,413,890,000元、應付董事、關聯公司及少數股東款項分別約港幣2,236,000元、港幣17,124,000元及港幣29,219,000元及融資租約責任約港幣1,569,000元。

資產抵押及擔保

於二零零七年十一月三十日營業時間結束時,由本集團若干資產抵押之已抵押借貸約為港幣3,745,812,000元。

於二零零七年十一月三十日營業時間結束時,本公司已就其附屬公司所動用之信貸融資發行企業擔保予若干銀行及財務機構約為港幣2,473,630,000元。此外,本集團已就提供予由其附屬公司持有物業發展項目之房屋買家之按揭貸款作出擔保約港幣254,093,000元。

債務證券

於二零零七年十一月三十日營業時間結束時,本集團有未償還按公平值計入損益之金融負債約港幣546,138,000元。

承諾

於二零零七年十一月三十日,本集團於此等財務報表有未撥備法定資本開支約港幣1,072,396,000元,其中約港幣1,060,996,000元已訂約。

除上文所披露者及集團間負債外,本集團於二零零七年十一月三十日營業時間結束時概無任何已發行及未償還或同意將發行之貸款資本、銀行透支、貸款及其他類似債務、承兌負債、按揭、抵押、融資租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及餘下集團之現有內部財政資源、可動用銀行信貸融資、最低協定收購價值港幣40億元及基金單位之預計應付認購金額港幣15.75億元（假設本公司將認購基金單位最低50%但不超過75%），餘下集團於本通函日期起至少12個月內擁有足夠之營運資金應付目前所需。

以下載列餘下集團之未經審核備考財務資料，僅供說明用途而已。

該資料乃根據本集團截至二零零七年九月三十日止六個月之經審核財務資料而編製，乃摘錄自本通函附錄一所載之本集團會計師報告，並就分拆影響及本集團之相關事宜予以調整。未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29(1)及14.68(2)(a)(ii)條而編製，以說明分拆對本集團財務資料造成之影響。

(A) 未經審核備考綜合資產負債表

以下為本集團之未經審核備考綜合資產負債表概要，乃假設分拆已於二零零七年九月三十日完成，旨在說明分拆如何影響本集團之財務狀況。

未經審核備考綜合資產負債表乃編製以提供本集團於分拆完成後之財務資料。由於其乃供說明用途，其未必真實反映本集團於分拆實際完成之財務狀況。

	本集團 港幣千元	備考調整		餘下集團 港幣千元
		港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	
非流動資產				
投資物業	1,382,302			1,382,302
物業、廠房及設備	2,175,316	(1,238,826)		936,490
預付租賃款項	816,085	(362,130)		453,955
聯營公司權益	164,642			164,642
共同控制實體權益	80,131			80,131
可供出售之投資	124,718			124,718
按公平值計入損益之金融資產	645,636			645,636
購買物業之按金	448,006			448,006
應收聯營公司款項	79,460			79,460
應收接受投資公司款項	119,995			119,995
應收少數股東款項	563			563
應收貸款	3,334			3,334
	<u>6,040,188</u>			<u>4,439,232</u>

	本集團 港幣千元	備考調整		餘下集團 港幣千元
		港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	
流動資產				
存貨	1,472			1,472
已落成待售物業	584,211			584,211
待售發展中物業	1,687,029			1,687,029
持作買賣之投資	95,019			95,019
可供出售之投資	144,942			144,942
按公平值計入損益之金融資產	106,770			106,770
應收貸款	844			844
應收賬款、按金及預付款項	158,005			158,005
預付租賃款項	12,262	(8,210)		4,052
應收共同控制實體款項	13,077			13,077
應收聯營公司款項	1,343			1,343
可收回稅項	9,593			9,593
已抵押銀行存款	62,191			62,191
投資銀行存款	208,554			208,554
銀行結餘及現金	334,511	3,397,687	(1,050,000)	2,682,198
	<u>3,419,823</u>			<u>5,759,300</u>
流動負債				
應付賬款及應計賬款	295,798			295,798
已收客戶按金	622,206			622,206
應付董事款項	2,539			2,539
應付關聯公司款項	148,015			148,015
應付聯營公司款項	12,049			12,049
應付少數股東款項	29,057			29,057
按公平值計入損益之金融負債	491,995			491,995
衍生金融工具	780			780
應繳稅項	164,076	(20,498)		143,578
財務租約之債務	816			816
銀行及其他借貸	1,434,170	(170,253)		1,263,917
銀行透支，無抵押	186			186
	<u>3,201,687</u>			<u>3,010,936</u>
流動資產淨值	<u>218,136</u>			<u>2,748,364</u>
	<u>6,258,324</u>			<u>7,187,596</u>

	本集團 港幣千元	備考調整		餘下集團 港幣千元
		港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	
股本及儲備				
股本	159,988			159,988
儲備	4,502,591	2,449,772	(1,224,886)	5,727,477
本公司股權持有人				
應佔股本權益	4,662,579			5,887,465
少數股東權益	27,591			27,591
	4,690,170			5,915,056
非流動負債				
應付少數股東款項	29,301			29,301
應付共同控制實體款項	12,552			12,552
遞延收益	—		174,886	174,886
遞延稅項	194,120	(66,938)		127,182
財務租約之債務	934			934
銀行及其他借貸	1,331,247	(403,562)		927,685
	1,568,154			1,272,540
	6,258,324			7,187,596

附註：

- 調整反映出售產業信託控股公司對餘下集團之影響：
 - 記賬就出售產業信託控股公司予香港酒店產業信託之淨現金收支，將參照不少於港幣40億元的酒店相關價值（最低協議收購價值）扣除(i)將由分拆產生之估計開支約港幣8,000,000元、(ii)產業信託控股公司集團之若干按揭貸款約港幣573,815,000元及(iii)根據產業信託控股公司買賣協議產業信託控股公司集團之應付稅項約港幣20,498,000元之後釐定。現有借貸（包括餘下集團將於完成前以產業信託控股公司集團償還若干銀行借貸之形式向產業信託控股公司集團預付之款項）將在出售產業信託控股公司之最終代價中扣除，然而，根據產業信託控股公司買賣協議，現有借貸將於出售完成後由香港酒店產業信託全數償還予餘下集團；
 - 撤銷表示根據產業信託控股公司買賣協議，由香港酒店產業信託認購之產業信託控股公司集團之資產及負債（即該等酒店及其相關預付租賃款項及該等酒店之傢俱、裝置及設備，應付稅項及遞延稅項）（「產業信託控股公司資產淨值」）；及
 - 基於向香港酒店產業信託出售產業信託控股公司之最低協定價值減去產業信託控股公司之資產淨值以及分拆將產生之估計開支，確認出售產業信託控股公司之收益港幣2,449,772,000元。
- 調整表示餘下集團以認購基金單位之認購款項之港幣1,050,000,000元（即最低協定收購價值之50%減預期最初債務港幣1,900,000,000元）及於餘下集團將予認購單位應佔向香港酒店產業信託出售產業信託控股公司之未變現溢利之港幣1,224,886,000元撤銷餘下集團於香港酒店業信託（將作為餘下集團之聯繫人士計算在內）之投資成本。出售產業信託控股公司之任何上述額外未實現收益之港幣174,886,000元將被計入於非流動負債中之遞延收益內。本集團有意認購不超過將發行基金單位總額之不少於50.0%但不超過75.0%。於編製備考財務資料時，已認購50.0%。

(B) 未經審核備考綜合收益表

以下為本集團之未經審核備考綜合收益表概要，乃假設分拆已於二零零七年四月一日完成，旨在說明分拆如何影響本集團之業績。

未經審核備考綜合收益表乃編製以提供本集團於分拆完成後之財務資料。由於其乃供說明用途，其未必真實反映本集團截至二零零七年九月三十日止六個月或任何未來期間之業績。

	本集團 港幣千元	備考調整				餘下集團 港幣千元
		港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
出售物業	312,119					312,119
酒店業務	265,024		10,930			275,953
物業租金收入及管理服務收入	36,226					36,226
金融工具之利息收入	79,104					79,104
貸款利息收入	286					286
	692,759					703,689
酒店物業及其他設備之折舊	(25,469)	18,378				(7,091)
租賃費用	—		(140,000)			(140,000)
其他銷售成本	(283,709)					(283,709)
毛利	383,581					272,889
其他收入	11,396					11,396
行政支出	(127,468)	4,105				(123,363)
出售可供出售投資之收益	40,998					40,998
按公平值計入損益之						
金融資產增加	4,146					4,146
按公平值計入損益之						
金融負債增加	(67,754)					(67,754)
衍生金融工具公平值增加	221					221
持作買賣之投資公平值增加	35,480					35,480
投資物業公平值增加	4,440					4,440
收購之折讓	66,140					66,140
出售附屬公司之收益	—			1,216,616		1,216,616
分佔聯營公司業績	7,934				418,923	426,857
分佔共同控制實體業績	6,285					6,285
融資成本	(61,137)	21,793				(39,344)

	本集團 港幣千元	備考調整				餘下集團 港幣千元
		港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
除稅前溢利	304,262					1,855,007
稅項	(49,488)	(7,748)	22,587			(34,649)
本期間溢利	<u>254,774</u>					<u>1,820,358</u>
可歸屬於：						
— 本公司股權持有人	255,199	36,528	(106,483)	1,216,616	418,923	1,820,783
— 少數股東權益	(425)					(425)
	<u>254,774</u>					<u>1,820,358</u>

附註：

3. 調整表示撥回該等酒店之折舊及攤銷及其相關預付租賃款項及傢俱、裝置及設備，以及若干該等酒店之按揭貸款之融資成本。
4. 調整反映訂立信託契約及租約對餘下集團之影響：
 - (a) 確認餘下集團應付香港酒店產業信託之固定租金港幣140,000,000元（基於半年固定租金港幣280,000,000元計算）。根據該等酒店之表現，由於在截至二零零七年九月三十日止六個月內並無應付之浮動租金，故並無計及浮動租金；
 - (b) 確認餘下集團應收香港酒店產業信託之產業信託管理人費用約港幣10,930,000元，即基本費用約港幣7,430,000元及浮動費用約港幣3,500,000元。基本費用乃按物業價值港幣4,953,000,000元之0.15%（每年0.3%）計算及浮動費用乃按物業收入淨額港幣140,000,000元之2.5%計算；及
 - (c) 確認上文附註(a)及(b)之所得稅影響。
5. 調整表示向香港酒店產業信託出售產業信託控股公司之收益及撇銷餘下集團收購的單位應佔的未變現溢利。
6. 調整表示本集團所佔香港酒店產業信託當期之除稅後溢利之50%。香港酒店產業信託當期之溢利來自(a)期內固定租金港幣140,000,000元減去產業信託管理人費用約港幣10,930,000元，預期融資成本港幣66,500,000元及其所得稅影響；及(b)物業公平值超出收購成本之部份港幣953,000,000元（為評估值之港幣4,953,000,000元及最低協定價值之港幣4,000,000,000元間之差額），已扣除遞延稅項港幣166,775,000元。該等物業於二零零七年九月三十日之公平值乃根據參考二零零七年十一月三十日之評估值之董事估值釐定。

調整固定租金；產業信託管理之費用及有關稅務影響以及應佔香港酒店產業信託之溢利將對餘下集團造成持續影響，而其他調整將不會造成持續影響。

(C) 未經審核備考綜合現金流量表

以下為本集團之未經審核備考綜合現金流量表概要，乃假設分拆已於二零零七年四月一日完成，旨在說明分拆如何影響本集團之現金流量。

未經審核備考綜合現金流量表乃編製以提供本集團於分拆完成後之財務資料。由於其乃供說明用途，其未必真實反映本集團截至二零零七年九月三十日止六個月或任何未來期間之現金流量。

	本集團	備考調整				餘下集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		附註7	附註8	附註9	附註10	
經營業務						
除稅前溢利	304,262	44,276	(129,070)	1,216,616	418,923	1,855,007
按下列各項調整：						
應佔共同控制實體業績	(6,285)					(6,285)
應佔聯營公司業績	(7,934)				(418,923)	(426,857)
折舊及攤銷	27,625	(22,483)				5,142
上市投資股息	(2,311)					(2,311)
利息收入	(4,393)					(4,393)
利息支出	61,086	(21,793)				39,293
呆壞賬撥備	3,071					3,071
應收貸款準備	3,900					3,900
投資物業公平值增加	(4,440)					(4,440)
出售可供出售投資之收益	(40,998)					(40,998)
計入損益之金融負債						
公平值減少	67,754					67,754
出售附屬公司之收益	—			(1,216,616)		(1,216,616)
收購之折讓	(66,140)					(66,140)
確認股份付款	486					486
預付租賃款項攤銷	5,162					5,162

	本集團		備考調整		餘下集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
		附註7	附註8	附註9	附註10
營運資金變動前之					
經營現金流量	340,845				211,775
已完成待出售物業之減少	162,230				162,230
待銷售發展中之物業增加	(176,762)				(176,762)
應收賬款、按金及					
預付款項增加	(19,232)				(19,232)
持作買賣之投資增加	(44,255)				(44,255)
計入損益之金融資產增加	101,607				101,607
衍生金融工具增加	1,266				1,266
應收貸款減少	424				424
存貨減少	242				242
應收聯營公司款項減少	70				70
應收共同控制實體款項增加	(807)				(807)
應付賬款及應計賬款減少	(109,939)				(109,939)
已收客戶訂金增加	441,447				441,447
應付聯營公司款項增加	164				164
經營業務產生之現金	697,300				568,230
已繳付香港利得稅	(16,358)				(16,358)
已繳付海外利得稅	(16,167)				(16,167)
已退回稅款	2,898				2,898
經營業務所得之現金淨額	667,673				538,603
投資活動					
收購物業、廠房及設備	(31,274)	8,704			(22,570)
收購業務，扣除所收購銀行					
結餘及現金	(70,099)				(70,099)
出售附屬公司所得款項	-		3,980,471		3,980,471
於香港酒店產業信託之投資	-		(1,050,000)		(1,050,000)

	本集團	備考調整				餘下集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		附註7	附註8	附註9	附註10	
出售物業、廠房及 設備所得款項	178					178
收購可供出售之投資	(957,035)					(957,035)
出售可供出售之 投資所得款項	1,143,639					1,143,639
預付租賃款項增加	(130,405)					(130,405)
收購物業之已付按金	(435,860)					(435,860)
已抵押存款減少	39,630					39,630
已收聯營公司股息	8,386					8,386
已收上市投資股息	2,311					2,311
已收利息	4,393					4,393
投資活動(所用)所得之現金淨額	(426,136)					2,513,039
融資活動						
發行股份所得款項， 扣除發行的支出	2,942					2,942
銀行及其他借貸中 籌得新貸款	5,245,373					5,245,373
償還銀行及其他貸款	(5,152,960)			(594,265)		(5,747,225)
償還財務租約之部份	(339)					(339)
償還董事款項	(4,531)					(4,531)
償還少數股東款項	(13,484)					(13,484)
償還關聯公司款項	(14,852)					(14,852)
已付股息	(66,574)					(66,574)
已付利息	(76,351)	21,793				(54,558)
融資所用之現金淨額	(80,776)					(653,248)
現金及現金等值物增加淨額	160,761	30,497	(129,070)	2,336,206		2,398,394
於二零零七年四月一日之 現金及現金等值物	412,333					412,333
滙率變動之影響	(30,215)					(30,215)
於二零零七年九月三十日之 現金及現金等值物	<u>542,879</u>					<u>2,780,512</u>

附註：

7. 調整反映期間之撥回(a)該等酒店及相關預付租賃款項及傢俱、裝置及設備之折舊；(b)若干酒店按揭貸款之融資成本；及(c)若予該等酒店購置物業、工廠及設備。
8. 調整表示支付固定租金及收取產業信託管理人費用，詳情已載於備考收益表附述4。
9. 調整表示(a)向香港酒店產業信託出售產業信託控股公司之收益；(b)因出售而產生之收益(詳情已載於備考收益表附述5)；(c)產業信託控股公司集團之若干銀行借貸之償還款項；及(d)基金單位之認購。
10. 調整反映香港酒店產業信託於期內所佔之溢利，詳情已載於備考收益表附述6。

調整固定租金、產業信託管理人費用及有關稅務影響以及應佔香港酒店產業信託之溢利將對餘下集團造成持續影響，而其他調整將不會造成持續影響。

(B) 未經審核備考財務資料會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函：

**未經審核備考財務資料會計師報告**

吾等就 Far East Consortium International Limited (「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作出報告，惟僅作說明用途，此等財務資料由 貴公司董事編製，旨在為有關建議分拆香港酒店產業信託在聯交所主板上市之非常重大出售事項如何影響所呈列的財務資料而提供資料，以供載入於二零零八年一月十八日刊發的通函(「通函」) 附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載列於本通函第 188 頁至第 196 頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須對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」編製之未經審核備考財務資料負上全責。

吾等之責任為按照上市規則第 4 章第 29(7) 段就未經審核備考財務資料達成意見並向 閣下匯報。對於吾等過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於發出日期所指明的收件人負責外，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「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、審閱用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論，並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準編製，且該基準與 貴集團的會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司董事所作之判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其假定性質所限，不能作為日後發生的任何事項的保證或指標，亦未必能為以下事項提供指標：

- 貴集團於二零零七年九月三十日或往後任何日期之財務狀況；及
- 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月期間或往後任何期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據上列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

Far East Consortium International Limited

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
謹啟

二零零八年一月十八日

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司發出之函件及估值證書全文，乃有關該等酒店於二零零七年十一月三十日之估值，以供載入本通函：

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

Suite 3401 Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

關於：於香港之中環麗栢酒店、麗悅酒店、麗都酒店、遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店、帝豪海景酒店及蘭桂坊酒店（統稱或個別稱為「酒店物業」）之估值

吾等茲遵照 Far East Consortium International Limited（「遠東集團」）對世邦魏理仕有限公司（以下稱為「吾等」或「世邦魏理仕」）發出的近期指示，以就上述七間酒店進行估值（詳情載於隨附之估值概要）。吾等確認曾進行有關視察及作出查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對酒店物業租賃權益於二零零七年十一月三十日（「估值日」）的市值的意見。

吾等的估值乃根據「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」作出及符合香港聯合交易所有限公司頒布之證券及期貨條例（「交易所上市規則」）第5章所載規定。

吾等的估值乃吾等對該等物業權益市值的意見。所謂市值，就香港測量師學會所下定義而言，乃「自願買家與自願賣家就有關權益經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。

在評估各酒店物業的市值時，吾等已採納直接比較法及收入法。吾等已作出調整以反映銷售日期、位置、物業質素、市場定位、房間設置及分佈、提供零售及其他設施、土地租賃年期、政府租金及其他影響價值的因素之差異。吾等概無根據收入法採納任何溢利預測要素。

吾等已將市值的定義獨立地應用於各項物業權益。

本估值報告所列示之建築樓面面積與建築物(規劃)規例所定義者相同。惟根據建築物條例(香港法例第123章)之建築物(規劃)規例一般獲豁免為組成建築樓面面積之該等面積除外，樓宇之建築樓面面積為按每層(包括地層以下任何樓層)計算之樓宇外牆面積及樓宇外牆厚度，但未必計及純粹為停泊汽車、上落汽車、棄置相關設施及其他機械及電力服務而建築之任何樓面面積。

在吾等之估值中，吾等已參考法律顧問Wo Kwan Lee & Lo就業權提供之法律意見。吾等並不知悉權屬瑕疵、地役權或影響酒店物業之權利，而吾等之估值假設上述事項並不存在(僅另有說明除外)。

吾等假設酒店物業已按所有條例全面落成、佔用及使用，且並無違反有關條例(僅另有說明除外)。吾等亦進一步就隨附報告根據酒店物業之任何用途假設已取得任何及所有必須之牌照、許可證、證書及授權(僅另有說明除外)。

吾等的估值並無考慮該等物業的抵押、按揭或拖欠的款項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等並無按重新發展的基準進行評估，而對其他可能的發展方式及相關經濟資料進行研究並不屬於吾等的工作範圍。

吾等已就本估值對物業進行視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試樓宇設施。

世邦魏理仕已於本函件就各項酒店物業提供估值證書。該等估值須與以下項目一併閱讀：

- 依據各該等報告中列出的事實資料得出各酒店物業估計價值之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料的準確性，但吾等並沒有獨立地核實所有提供予吾等的資料（主要是該等物業相關的租約和財務資料副本以及與市場狀況和人口相關的統計資料）。
- 當吾等在吾等之估值中採納來自其他方面之資料時，彼等在達致其數據所採納之假設及知會備忘亦採用於吾等之估值中。吾等已作出之程序並不提供審核之憑據，而由於吾等並無進行審核，因此吾等並無發表審核意見。
- 吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性，而吾等亦無理由相信資料並非公平合理。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且無理由懷疑已保留任何重要資料。
- 該等報告乃根據直至二零零七年十一月所得之資料編製。世邦魏理仕對在此日期後的收入、開支或市場情況等變動不負上任何責任。毋須對吾等之估值作出修訂，以反映其後發生之事項或狀況。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

Far East Consortium International Limited 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
資深董事
陳志華
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零零八年一月十八日

附註：陳先生為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及英國皇家許可測量師學會會員。彼於香港、澳門以及中華人民共和國擁有逾16年酒店估值經驗。

估值概要

物業權益

於二零零七年
十一月三十日的資本值

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| 1. 中環麗栢酒店
香港荷李活道263號 | 港幣412,000,000元 |
| 2. 麗悅酒店
香港皇后大道東375號 | 港幣547,000,000元 |
| 3. 麗都酒店
香港皇后大道東387號 | 港幣1,873,000,000元 |
| 4. 遠東帝豪酒店
新界荃灣青山公路135、137/143 | 港幣352,000,000元 |
| 5. 帝豪奧運酒店
九龍晏架街48號 | 港幣265,000,000元 |
| 6. 帝豪海景酒店
九龍上海街268號 | 港幣565,000,000元 |
| 7. 蘭桂坊酒店
香港九如坊3號 | 港幣939,000,000元 |

合計：港幣4,953,000,000元

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
1. 中環麗栢酒店 香港荷李活道 263號 內地段第568號及內地段第8412號A段之餘下部分	於二零零五年四月開張之中環麗栢酒店為擁有142間客房24層高之中價酒店。其亦包括閣樓之行政酒廊、會議室及餐廳。 該物業之建築樓面面積為51,183平方呎(4,755.00平方米)。 該物業乃根據政府租契持有，為期999年，由一八五八年三月八日開始，及根據賣地規約編號11265持有，為期75年，可續約75年，由一九七八年十月三十日開始。該物業之政府年租為港幣1,038元。	該酒店現時由Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited經營。 該物業之零售部分乃根據租約出租，為期3年，於二零零九年五月十九日屆滿。零售部分之現行估用率為100%。所產生之基本月租總額為港幣48,000元。	港幣 412,000,000元 (港幣肆億壹仟貳佰萬元正)

附註：

- i. 該物業之登記業主為 Vicsley Limited。
- ii. 該物業有下列產權負擔：
 - a. 日期為二零零四年九月二十七日向恒生銀行有限公司簽訂之按揭，以取得一般銀行信貸，見契約備忘錄編號UB9348972；
 - b. 日期為二零零四年九月二十七日向恒生銀行有限公司簽訂以轉讓租金及銷售所得款項，見契約備忘錄編號UB9348973；及
 - c. 日期為二零零四年九月二十七日Sung, Dicky作出之法定聲明，見契約備忘錄編號UB9359370。
- iii. 該物業位於日期為二零零六年三月十七日的現行西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/21指定為「商業／住宅」之地區內。
- iv. 經已向地政總署尋求豁免及許可，以鑒於牌照第4條之限制准許現有出租。倘未能及時取得該項豁免及許可，貴公司將終止現有出租。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
2. 麗悅酒店 香港皇后大道東375號 內地段第1578號A段分段1	<p>於二零零五年開張之麗悅酒店為擁有142間客房25層高之乙級高價酒店。其亦包括酒吧、露台及零售面積約8,087.3平方呎。</p> <p>該物業之建築樓面面積為61,140平方呎(5,680.00平方米)。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，為期75年，可另外續約75年，由一九零零年二月五日開始，年租為港幣359,280元。</p>	<p>該酒店現時由Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited經營。</p> <p>該物業之零售部分乃根據租約出租，為期2年，於二零零八年一月三十一日屆滿。零售部分之現行估用率為30%。所產生之基本月租總額為港幣80,000元。</p> <p>一個旅遊及交通櫃檯乃根據租約出租，為期2年，於二零零九年九月三十日屆滿。所產生之基本月租總額為港幣10,000元。</p> <p>不同流動電話基地及天線及招牌空地乃根據4個牌照租賃及產生每月牌照費港幣141,800元。最後屆滿日期為二零零九年四月三十日。</p>	港幣 547,000,000元 (港幣伍億肆仟柒佰萬元正)

附註：

- i. 該物業之登記業主為駿宏有限公司。
- ii. 該物業有下列產權負擔：
 - a. 日期為一九五二年三月十二日向H. E. The Governor簽訂之露台承諾，見契約備忘錄編號UB209930；
 - b. 日期為二零零零年十一月三十日由九龍西區地政專員發出之香港特別行政區政府no-objection letter，見契約備忘錄編號UB8281602；
 - c. 日期為二零零五年二月二十二日向恒生銀行有限公司簽訂之按揭，見契約備忘錄編號05030201850333；及

- d. 日期為二零零五年二月二十二日向恒生銀行有限公司簽訂以轉讓租金及銷售所得款項，見契約備忘錄編號05030201850343。
- iii. 該物業位於日期為二零零七年十一月二日的黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/13指定為「商業」之地區內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
3. 麗都酒店 香港皇后大道東387號 內地段第1578號餘下部分	於二零零四年開張之麗都酒店為擁有454間客房23層高之乙級高價酒店。其亦包括餐廳、內置酒吧、6間會議室、大型實用室及健身室。 該物業之建築樓面面積為172,469平方呎(16,022.78平方米)。 該物業乃根據政府租契持有，為期75年，可另外續約75年，由一九零零年二月五日開始，年租為港幣82,800元。	該酒店現時由Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited經營。 該物業之零售部分乃根據一份租約出租，為期3年，屆滿分別為二零零九年九月三十日。零售部分之現行佔用率為100%。所產生之基本月租總額為港幣200,000元。 一個旅遊及交通櫃檯乃根據租約出租，為期2年，於二零零九年九月三十日屆滿。所產生之基本月租總額為港幣30,000元。 一個廣告牌乃根據一個牌照租賃及產生每月牌照費港幣115,000元。屆滿日期為二零零八年八月三十一日。	港幣1,873,000,000元(港幣拾捌億柒仟參佰萬元正)

附註：

- i. 該物業之登記業主為麗都大酒店有限公司。
- ii. 該物業有下列產權負擔：
 - a. 日期為一九三六年一月十三日向H. E. The Governor簽訂之露台承諾，見契約備忘錄編號UB149278；及
 - b. 日期為二零零三年二月二十四日向香港上海滙豐銀行有限公司簽訂之債權證及按揭，見契約備忘錄編號UB8890915。
- iii. 該物業位於日期為二零零七年十一月二日的黃泥涌分區計劃大綱圖則編號S/H7/13指定為「商業」之地區內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
4. 遠東帝豪酒店 新界荃灣青 山公路135、 137/143 丈量約份第449 號內地段第 2158號若干未 分配部分。	於二零零六年開張之遠東帝豪酒店為擁有240間客房9層高之酒店(包括17層高之樓宇最高9層)。該樓宇之較低部分並不組成標的物業之一部分。 該物業之建築樓面面積為46,386平方呎(4,309.39平方米)。 根據新界土地契約(續期)條例,該物業之租期已延長至二零四七年六月三十日。該物業之政府年租金相當於該物業當時應課差餉租值之3%。	該酒店現時由Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited經營。 該物業並不受任何其他租約或牌照協議所限。	港幣 352,000,000元 (港幣參億伍仟 貳佰萬元正)

附註:

- i. 該物業之登記業主為 Far East Consortium Limited。
- ii. 該物業有下列產權負擔:
 - a. 於一九六五年十月四日註冊之修訂,見契約備忘錄編號TW78720;
 - b. Colonial Treasurer Incorporated於一九八五年四月二十九日註冊之承諾關於(部分)3樓及4樓,見契約備忘錄編號TW342692;
 - c. 日期為一九八六年五月八日之平邊契據,見契約備忘錄編號TW381302;及
 - d. 日期為一九九七年二月十日向南洋商業銀行有限公司簽訂之按揭,以取得一般銀行信貸,見契約備忘錄編號TW1117836。
- iii. 該物業位於日期為二零零七年七月六日的荃灣分區計劃大綱圖則編號S/TW/24指定為「住宅(A組)」之地區內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
5. 帝豪奧運酒店 九龍晏架街48號 九龍內地段第6374號	於二零零五年開張之帝豪奧運酒店為擁有141間客房23層高(包括一層地庫)之中價酒店。其亦包括餐廳。 該物業之建築樓面面積為34,552平方呎(3,210.00平方米)。 該物業乃根據政府租契持有，為期75年，可另外續約75年，由一九五三年三月十六日開始，年租為港幣176元。	該酒店現時由Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited經營。 該物業並不受任何其他租約或牌照協議所限。	港幣 265,000,000元 (港幣貳億陸仟伍佰萬元正)

附註：

- i. 該物業之登記業主為瑞益實業有限公司。
- ii. 該物業有下列產權負擔：
 - a. 日期為一九六八年十一月六日向H. E. The Governor簽訂之露台承諾，見契約備忘錄編號UB649759；
 - b. 日期為二零零一年五月二十二日由九龍西區地政專員發出之香港特別行政區政府之豁免函件，見契約備忘錄編號UB8398193；
 - c. 日期為二零零二年六月二十一日由九龍西區地政專員發出之香港特別行政區政府之豁免函件，見契約備忘錄編號UB8718360；
 - d. 日期為二零零三年二月十七日由九龍西區地政專員發出之香港特別行政區政府之豁免函件，見契約備忘錄編號UB8882301；
 - e. 日期為二零零四年一月二十六日之修訂函件，見契約備忘錄編號UB9117778；及
 - f. 日期為二零零四年九月二十四日向中信嘉華銀行有限公司簽訂之樓宇按揭，見契約備忘錄編號UB9341546。
- iii. 該物業位於日期為二零零六年五月十九日的旺角分區計劃大綱圖則編號S/K3/24指定為「住宅(E組)」之地區內。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
6. 帝豪海景酒店 九龍上海街268號 九龍內地段第9944、9701、9705、9727、9769及7429號	於一九九四年開張之帝豪海景酒店為擁有268間客房21層高(包括一層地庫)之中價酒店。其亦包括酒廊及水療館。 該物業之建築樓面面積為59,884平方呎(5,563.40平方米)。 該物業乃根據各項續批條件持有，為期150年，由一八九八年六月二十日或一八八五年二月二日開始。該物業之政府年租為港幣372元。	該酒店現時由Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited經營。 該物業之零售部分乃根據一項租約出租，為期3年，屆滿日期為二零零八年八月三十一日。零售部分之現行佔用率為100%。所產生之基本月租總額為港幣160,000元。	港幣 565,000,000元 (港幣伍億陸仟伍佰萬元正)

附註：

- i. 該物業之登記業主為 Rich Lord International Limited。
- ii. 該物業有下列產權負擔：
 - a. 日期為一九九一年十月二十一日向香港政府簽訂之撥供契據關於KIL部分9944、9701、9705、9727、9769及7429，見契約備忘錄編號UB5052523；
 - b. 日期為一九九二年一月二十七日之修訂函件，見契約備忘錄編號UB5170451；
 - c. 日期為一九九四年十二月二十九日由China Joy Investments Limited & Rich Lord International Limited向金城銀行發出之後償契據，見契約備忘錄編號UB6222438；
 - d. 日期為一九九五年四月十一日向瑪高財務有限公司發出之法定押記，見契約備忘錄編號UB6285234；
 - e. 日期為二零零一年一月二十九日由瑪高財務有限公司向Far East Real Estate & Agency (H.K.) Limited「承讓人」轉讓按揭，見契約備忘錄編號UB8302255；
 - f. 日期為二零零一年一月二十九日由瑪高財務有限公司向Far East Real Estate & Agency (H.K.) Limited簽訂更替契約，見契約備忘錄編號UB8311377；
 - g. 日期為二零零七年一月三十一日向南洋商業銀行有限公司簽訂之按揭關於帝豪海景酒店，見契約備忘錄編號07022801440089；及
 - h. 日期為二零零七年一月三十一日向南洋商業銀行有限公司簽訂之轉讓租金銷售所得款項及應收款項關於帝豪海景酒店，見契約備忘錄編號07022801440092。
- iii. 該物業位於日期為二零零七年八月三十一日的油麻地分區計劃大綱圖則編號S/K2/19指定為「住宅(A組)」之地區內。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下的資本值
7. 蘭桂坊酒店 香港九如坊3號 內地段第8852號之餘下部分 8,188/8,545未分配部分。	於二零零六年開張之蘭桂坊酒店為擁有162間客房36層高之乙級高價酒店。其亦包括會議室、酒廊、為客人提供早餐之地區、酒樓、健身室及商業中心。 該物業之建築樓面面積為60,773平方呎(5,645.94平方米)。 該物業乃根據換地條件UB12569持有，為期50年，由二零零零年四月二十七日開始，年租為該物業當時應課差餉租值之3%。	該酒店現時由Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited經營。 該物業並不受任何其他租約或牌照協議所限。	港幣 939,000,000元 (港幣玖億參仟玖佰萬元正)

附註：

- i. 該物業之登記業主為香港蘭桂坊酒店有限公司。
- ii. 該物業有下列產權負擔：
 - a. 日期為二零零三年七月三十日向永亨銀行有限公司發出之樓宇法定押記關於IL 8852，見契約備忘錄編號UB8991402；
 - b. 日期為二零零三年七月三十日向永亨銀行有限公司簽訂之轉讓租金及銷售應收款項關於IL 8852，見契約備忘錄編號UB8991403；
 - c. 日期為二零零四年九月八日之修訂函件，見契約備忘錄編號UB9329230；及
 - d. 日期為二零零五年十二月三十日之入伙紙正本編號HK121/2005，見契約備忘錄編號06042000560026。
- iii. 該物業位於日期為二零零六年三月十七日的西營盤及上環分區計劃大綱圖則編號S/H3/21指定為「商業／住宅」之地區內。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而編製，以提供有關本集團之資料。各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，確認就彼等所深知及確信，本通函內表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後作出，並概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事之權益

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好倉及淡倉之權益：

(a) 股份及相關股份之好倉

董事姓名	所持股份數目			佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	公司權益	總額	
邱德根	11,121,966	121,323,130 (1)	132,445,096	8.25%
邱達昌	676,563	348,434,352 (2)	349,110,915	21.74%
邱達成	8,457	5,093,924 (3)	5,102,381	0.32%
邱裘錦蘭	1,387,241	—	1,387,241	0.09%
邱達強	41,606	3,877,218 (4)	3,918,824	0.24%

附註：

- (1) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (2) 此等股份由 Sumptuous Assets Limited 持有。Sumptuous Assets Limited 由丹斯里拿督邱達昌控制。
- (3) 此等股份由邱達成先生控制之 Chiu Capital N. V. 以及邱達成先生與邱達強先生控制之 First Level Holdings Limited 持有。
- (4) 此等股份由邱達成先生與邱達強先生控制之 First Level Holdings Limited 持有，並已重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 購股權

於最後實際可行日期，本公司概無根據於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃向董事授予任何購股權。

(c) 於相聯法團之股份

於最後實際可行日期，各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	所持普通股數目
邱德根	佳力物業管理有限公司	2
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000

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好倉及淡倉之權益。

(d) 服務合約

於最後實際可行日期，各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。

(e) 於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，董事自二零零七年九月三十日（即本集團最近公佈的經審核綜合財務報表的結算日）以來概無於本集團任何成員公司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

於最後實際可行日期，在就本集團業務而言屬重大而於最後實際可行日期存續之合約或安排中，董事並無擁有重大權益。

(g) 於具競爭性質業務之權益

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。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵照《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部及第336條之規定備存之好倉及淡倉權益登記冊，並據董事所知，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好倉或淡倉，或直接或間接擁有權利於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

股東名稱	身份	所持普通股數目	本公司已發行股本百分比
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	348,434,352(L)	21.70%
Zwaanstra John	於受控制法團之權益	450,151,397(L)	28.03%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	450,151,397(L)	28.03%
Mercurius GP LLC	成立酌情信託之人士	178,265,591(L)	11.10%
Zwaanstra Todd	受託人	178,265,591(L)	11.10%
Penta Asia Fund, Ltd.	於受控制法團之權益	178,265,591(L)	11.10%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	29,123,343(L)	1.81%
	實益擁有人	8,998,552(S)	0.56%
	於股份中擁有擔保權益之人士	83,312,094(L)	5.19%
	於股份中擁有擔保權益之人士	30,826,327(S)	1.92%
Sky Investment Counsel Inc.	投資經理	87,847,252(L)	5.47%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	80,514,665(L)	5.01%

附註：「L」指該實體所持有之股份之長倉，而「S」指該實體所持有之股份之淡倉。

除上文所披露者外，本公司董事或行政總裁概不知有任何人士（本公司董事或行政總裁除外）於股份及相關股份中，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權益或短倉，或直接或間接地擁有任何附帶權利可在任何情況下於集團任何成員公司之股東大會上投票之類別股本之10%面值或以上權益。

4. 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，而據董事所知悉，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。

5. 專家及同意

下列為已於本通函提出其建議或意見之專家資格：

名稱	資格
滙富融資	一家根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）	執業會計師
世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）	獨立專業估值師

滙富融資、德勤及世邦魏理仕已各自就本通函的刊發發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，滙富融資、德勤及世邦魏理仕概無擁有本集團任何成員公司股本權益，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利（不論可否依法執行），亦自二零零七年九月三十日（即本集團最近公佈的經審核綜合財務報表的結算日）以來自本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用的資產中，概無直接或間接擁有權益。

6. 重大合約

下列合約(並非日常業務中訂立之合約)為本集團於緊隨本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大合約：

- (i) Jeram Bintang Sdn Bhd(作為賣方)與本公司之全資附屬公司Wanchope Limited(作為買方)於二零零六年九月六日訂立協議，以買賣Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd(「**Subang**」)之全部已發行股本(「**銷售股份**」)，而Subang不時結欠賣方之債項(「**公司間債項**」)於日期為二零零六年九月六日之該協議之完成日期仍尚未償還，銷售股份之代價為1零吉(相當於約港幣2元)及120,000,000零吉(相當於約港幣2.53億元)作為代表Subang償還公司間債項。
- (ii) 鄭家純博士(作為買方)、本公司之全資附屬公司Far East Consortium Limited(「**FECL**」)(作為賣方)及FECL之全資附屬公司Shelborn Enterprises, Inc.(「**Shelborn**」)於二零零六年十二月十四日訂立股份買賣協議，以買賣Shelborn之全部已發行股本及Shelborn之全部資產及負債，代價為37,800,000美元(相當於約港幣294,800,000元)。
- (iii) 本公司之全資附屬公司Far East Consortium Limited(作為買方)與邱達昌先生(作為賣方)於二零零六年十二月二十一日訂立協議，以買賣Jade River Profits Limited之全部已發行股本，代價為港幣331,445,000元。
- (iv) 北京東方偉龍國際拍賣有限公司(作為拍賣代理)與本公司之全資附屬公司遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(作為買方)於二零零七年四月二十二日訂立協議，購買一項建築項目，乃主要包括(i)成都市玉龍西街124至177號一幅面積5,738.81平方米土地(「**土地**」)之土地使用權；及(ii)座落該土地上稱為成都銀座大廈之不動產，代價為人民幣279,000,000元(相當於約港幣281,818,182元)。
- (v) 本公司之間接全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(作為買方)與武漢江龍房地產建築開發有限公司(作為賣方)於二零零七年六月二十九日訂立協議，以買賣一幢綜合大樓，乃主要包括(i)位於武漢市江岸區江漢路118號一幅面積約5,409平方米土地之土地使用權；及(ii)座落於該地塊上名為港澳中心之物業之物業業權，代價為人民幣420,000,000元(相當於約港幣432,600,000元)。

7. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何周日(不包括公眾假期)之正常辦公時間內,在本公司位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓之主要辦事處可供查閱:

- (i) 本公司之章程大綱及組織章程細則;
- (ii) 本公司截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止兩個年度各年之年報;
- (iii) 本公司截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告;
- (iv) 獨立董事委員會之推薦意見函件,全文載於本通函第56頁;
- (v) 滙富融資之意見函件,全文載於本通函第57頁至第85頁;
- (vi) 本集團之會計師報告,全文載於本通函附錄一;
- (vii) 德勤•關黃陳方會計師行發出餘下集團之未經審核備考財務資料及信心保證書,全文載於本通函附錄二;
- (viii) 世邦魏理仕有限公司就該等酒店作出之物業估值,全文載於本通函附錄三;
- (ix) 本附錄「專家及同意」一節之同意書;
- (x) 本附錄「重大合約」一節之重大合約;及
- (xi) 本公司自二零零七年九月三十日(即本集團最近公佈的經審核綜合財務報表的結算日)以來根據上市規則第14章及/或14A條所載規定發出之各通函副本。

8. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師及公司秘書為莫貴標, *MBA, AICPA, HKICPA*。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分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。
- (c) 本通函之中英文版如有任何歧義, 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」) 定於二零零八年二月四日上午十時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店1樓La Maison de l'Orient 召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 建議分拆(定義見下文)，以及與其有關或其項下或為施加相同影響用途而訂立之全部文件或協議獲得批准；及
- (b) 本公司董事應獲授權代表本公司批核及實施建議分拆上市及所有附帶事宜，並採取所有彼等認為適當之或與建議分拆上市有關之措施(包括但不限於(i)代表本公司簽署、蓋章、執行、完善及交付與建議分拆相關或根據其項下之任何文件、工具及協議；及(ii)行使所有彼等認為必要、適當及有利之可對建議分拆施加影響之該等權利及採取所有措施)。

「全球發售」指(a)向香港公眾發售基金單位(定義見下文)及(b)向機構、專業人士及其他投資者發售基金單位(包括向本公司合資格股東提供之認購保留基金單位之優先發售)，惟須遵守(i)發售通函及(ii)就此等發售刊發之申請表格之條款及條件；

「香港酒店產業信託」指香港酒店房地產投資信託；

「建議分拆」指香港酒店產業信託之建議分拆，包括全球發售及獨立上市；

股東特別大會通告

「獨立上市」指基金單位在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市；

「基金單位」指香港酒店產業信託之基金單位。」

承董事會命

Far East Consortium International Limited

財務總監兼公司秘書

莫貴標

香港，二零零八年一月十八日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席大會及於投票表決時代其投票，受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，必須在大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份登記處，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，股東仍可親自出席大會及投票。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。
4. 如為聯名股東，任何一位親自或委派代表出席之股東均可在大會上投票，但如一位以上之聯名股東親自或委派代表出席會議，則排名較前之股東投票後，其他聯名股東之投票均不獲接納，就此而言，排名以聯名股東在股東名冊之排名為準。