

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下之全部**Far East Consortium International Limited**之股份售出或轉讓，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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份或其他證券之邀請或要約。

---



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

### 關於收購停車場權益之須予披露及關連交易、 建議轉換可換股債券、 清洗豁免 及 建議增加法定股本

Far East Consortium International Limited 之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

Access  
Capital

卓怡融資

---

獨立董事委員會就 Care Park 執行協議及其項下擬進行之該等交易之條款、Best Impact 協議及其項下擬進行之該等交易之條款以及清洗豁免向獨立股東發出之推薦建議函件及卓怡融資有限公司就此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 44 頁至第 45 頁及第 46 頁至第 74 頁。

本公司謹訂於二零零九年六月十九日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東 387-397 號麗都酒店閣樓新華廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第 EGM-1 頁至第 EGM-6 頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥並交回代表委任表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記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。

二零零九年六月三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	12
獨立董事委員會函件.....	44
卓怡融資函件.....	46
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – CP交易實體之估值報告.....	II-1
附錄三 – Best Impact集團之估值報告.....	III-1
附錄四 – 本集團之估值報告	
(A) 位於香港及中國之物業.....	IV-A-1
(B) 位於馬來西亞之物業.....	IV-B-1
(C) 位於新加坡之物業.....	IV-C-1
(D) 位於澳洲之物業.....	IV-D-1
(E) 位於美國之物業.....	IV-E-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，就Care Park執行協議及其項下擬訂立之該等協議及交易之條款、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易之條款以及清洗豁免擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「收購事項」	指	Care Park執行協議及Best Impact協議各自項下擬進行之該等交易
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「該等協議」	指	Care Park執行協議及Care Park執行協議所指或其項下擬進行之所有協議以及Best Impact協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零零九年五月七日有關(其中包括)收購事項、建議轉換、清洗豁免及增資之公佈
「Apexwill」	指	Apexwill Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「不良離職者」	指	Care Park Pty Ltd基於以下情況終止僱用之人士：該人士之僱用已被Care Park基於欺詐、嚴重瀆職或故意行為失當而有效終止，或該人士根據彼等之僱傭合約於任何固定期限屆滿前自願終止僱傭（惟上述自願終止乃因該人士身故、永久傷殘或無行為能力或因該人士之配偶或子女身故、永久傷殘或無行為能力以致其須離職予以照顧之情況則除外）；或僱主採取之行動構成廢除僱傭合約
「Belteky 僱傭合約」	指	Care Park Pty Ltd (CP交易實體之一) 與Robert Belteky 將予訂立之建議僱傭合約
「Best Impact」	指	Best Impact Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由邱達昌全資擁有
「Best Impact 協議」	指	Apexwill與邱達昌於二零零九年五月七日就MC收購事項訂立之有條件協議
「Best Impact 集團」	指	Best Impact 及其附屬公司
「Best Impact 待售貸款」	指	邱達昌授予Best Impact集團成員公司且於MC完成日仍未償付之貸款及其所有應計利息（如有），以及邱達昌與此相關之所有權利及利益
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「增資」	指	建議將本公司之法定股本由港幣200,000,000元增至港幣400,000,000元
「Care Park」	指	Care Park Group Pty Ltd，於澳洲維多利亞州註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本集團之全資附屬公司
「Care Park 集團」	指	於CP完成後之Care Park及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「Care Park 執行協議」	指	邱達昌、本公司、Robert Belteky、Craig Williams 及 Deanne Pointon 就 (其中包括) CP 重組、CP 收購事項及訂立各 CP 交易協議於二零零九年五月七日訂立之有條件契約
「Chartbridge」	指	Chartbridge Pty Limited，於澳洲註冊成立之有限公司，由 Craig Williams 作為 Craig Williams Family Trust 之受託人而實益全資擁有
「邱氏 CP 售股協議」	指	邱達昌、Care Park 及遠展擔保公司就互換由邱達昌持有之 CP 交易實體之股份與本公司將予發行之 CP 代價股份而於二零零九年五月七日訂立之售股協議
「邱氏家族」	指	邱達昌及其家族成員，包括 (其中包括) 邱德根先生、邱達成先生、邱裘錦蘭女士及邱達強先生 (均為董事)
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	CP 代價股份及 MC 代價股份
「轉換股份」	指	本公司根據建議轉換將予發行之 77,080,232 股股份
「可換股債券」	指	以換股價每股轉換股份港幣 4.30 元計算本金額為港幣 331,445,000 元之零息可換股債券
「CP 收購事項」	指	遠展澳洲自 CP 賣方收購其於 CP 交易實體之權益

---

## 釋 義

---

「CP 認購權」	指	第二週年認購權、第四週年認購權、第五週年認購權、離職認購權、遠展澳洲爭議認沽權及控制權變動認購權（各自定義見本通函董事會函件內「CP 認沽權及CP 認購權」一節）
「CP 上限金額」	指	Warmlink、Chartbridge 及 Deanne Pointon 分別根據 CP 認沽權向遠展澳洲出售所有 CP 股份之最高代價 5,306,000 澳元、3,470,000 澳元及 1,224,000 澳元（分別約相當於港幣 30,800,000 元、港幣 20,100,000 元及港幣 7,100,000 元）
「CP 完成」	指	Care Park 執行協議項下擬進行之該等交易及協議之完成
「CP 完成日」	指	CP 完成之日期
「CP 代價」	指	CP 收購事項及 CP 股份互換協議、邱氏 CP 售股協議及 CP 售股協議項下擬進行之該等交易之代價 29,500,000 澳元（約相當於港幣 171,100,000 元），以本通函董事會函件內「CP 代價」一節所述之方式支付
「CP 代價股份」	指	為支付部分 CP 代價而按發行價將予配發及發行之 102,328,571 股新股
「CP Holdings」	指	Care Park Holdings Pty Ltd，於澳洲維多利亞州註冊成立之公司，為 CP 交易實體之一
「CP New Zealand」	指	Care Park New Zealand Ltd，於紐西蘭註冊成立之公司，為 CP 交易實體之一
「CP Properties」	指	Care Park Properties Pty Ltd，於澳洲維多利亞州註冊成立之公司，為 CP 交易實體之一

---

## 釋 義

---

「CP認沽權」	指	第二週年認沽權、第四週年認沽權、第五週年認沽權、離職認沽權及爭議認沽權(各自定義見本通函董事會函件內「CP認沽權及CP認購權」一節)
「CP重組」	指	重組涉及(其中包括)Warmlink及Chartbridge根據CP股份互換協議以其於CP交易實體之股份交換CP股份及邱先生根據邱氏CP售股協議以其於CP交易實體之股份交換CP代價股份
「CP股東」	指	CP股份之持有人
「CP股東協議」	指	遠展澳洲、Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon(各自於CP完成後作為Care Park之股東)與遠展擔保公司(作為遠展澳洲之擔保人)於二零零九年五月七日訂立之股東協議
「CP股份」	指	Care Park已發行股本中之普通股
「CP售股協議」	指	Warmlink(作為賣方)、Chartbridge(作為賣方)、遠展澳洲(作為買方)、邱達昌(作為保證人)、Deanne Pointon(作為保證人)與遠展擔保公司(作為遠展澳洲之擔保人)就向遠展澳洲出售由Warmlink持有之500股CP股份及由Chartbridge持有之500股CP股份而於二零零九年五月七日訂立之售股協議
「CP股份互換協議」	指	Warmlink、Chartbridge及Care Park就(i)Warmlink以其於CP交易實體所持有之所有股份交換1,900股CP股份；及(ii)Chartbridge以其於CP交易實體所持有之所有股份交換1,425股CP股份而於二零零九年五月七日訂立之股份互換協議
「CP終止協議」	指	Care Park Pty Ltd(CP交易實體之一)與CP賣方就終止Care Park Pty Ltd與CP賣方之間之顧問及其他付費安排而於二零零九年五月七日訂立之終止協議

---

## 釋 義

---

「CP交易協議」	指	邱氏CP售股協議、CP股份互換協議、CP受託銷售協議、Pointon選擇權協議、Pointon認購選擇權協議、CP售股協議、CP股東協議、Belteky僱傭合約及Care Park Pty Ltd與Deanne Pointon將予訂立之建議僱傭合約之統稱
「CP交易實體」	指	Care Park執行協議所載於CP完成時或之前由Care Park將予收購之各實體
「CP受託公司」	指	各自為Shepparton Car Park Pty Ltd ACN 079 932 924 (作為Shepparton Car Park Trust之受託人)、344 Queen Carpark Pty Ltd ACN 069 163 239 (作為344 Queen Carpark Trust之受託人)、19 Bank Street Pty Ltd ACN 063 393 582 (作為19 Bank Street Trust之受託人)、Roper Street Carpark Pty Ltd ACN 070 040 069 (作為Roper Street Carpark Unit Trust之受託人)、Quadrant Plaza Pty Ltd ACN 059 404 045 (作為Quadrant Plaza Unit Trust之受託人)、124 York Street Pty Ltd ACN 069 881 447 (作為Launceston York Carpark Trust之受託人)、13 Roper St Pty Ltd ACN 069 600 817 (作為KC Roper Street Trust之受託人)、Roper Debt Pty Ltd ACN 069 881 465 (作為Ficon Roper Street Trust之受託人)及124 York Street Pty Ltd ACN 069 881 447 (作為94 York Street Trust之受託人)
「CP受託銷售協議」	指	邱達昌、Warmlink、Chartbridge與CP Properties就CP賣方將其於CP受託公司之所有股份轉讓予CP Properties而於二零零九年五月七日訂立之售股協議
「CP賣方」	指	邱達昌、Warmlink及Chartbridge
「董事」	指	本公司之董事

---

## 釋 義

---

「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（其中包括）Care Park 執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議（包括 CP 股東協議（其中載有 CP 認沽權之條款）及 Belteky 僱傭合約）、Best Impact 協議及其項下擬進行之該等交易、清洗豁免及增資
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「公平市值」	指	由 CP 股東根據 CP 股東協議委任之專家不時釐定之 CP 股份之價值
「遠展澳洲」	指	FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Limited，於澳洲維多利亞州註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「遠展擔保公司」	指	Far East Consortium (Australia) Pty Limited（為其本身及作為 360 St Kilda Road Unit Trust 之受托人）、Royal Domain Towers Pty Limited（為其本身及作為 370 St Kilda Road Unit Trust 之受托人）、Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited 及 Bradney Proprietary Limited（為其本身及作為 265 Exhibition Street Unit Trust 之受托人），均為本公司之間接全資附屬公司，並就邱氏 CP 售股協議、CP 售股協議及 CP 股東協議作為遠展澳洲之擔保人而行事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全部三名獨立非執行董事江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生組成之獨立董事委員會，以就Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議之條款、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易之條款以及清洗豁免向獨立股東提供意見及推薦建議，由於兩名非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達強先生為與邱達昌先生一致行動之人士，彼等被排除在獨立董事委員會之外
「獨立股東」	指	除(i)邱氏家族及與其一致行動之人士(包括邱氏家族之假定一致行動人士Penta)；(ii)(倘於舉行股東特別大會時持有股份)Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon以及彼等各自之聯繫人士；(iii)孔祥達先生(本公司之董事總經理)及與其一致行動之人士；及(iv)涉及或於收購事項、建議轉換及／或清洗豁免中擁有權益之人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「發行價」	指	每股代價股份港幣1.40元之發行價
「最後實際可行日期」	指	二零零九年五月二十九日，即確定本通函中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馬來西亞停車場」	指	Best Impact集團於MC完成前持有之停車場及其他物業
「Mayland」	指	Malaysia Land Berhad，根據馬來西亞公司法註冊成立之公司，並由邱達昌控制
「Mayland Universal」	指	Mayland Universal Sdn Bhd.，根據馬來西亞公司法註冊成立之公司，並由邱達昌控制

---

## 釋 義

---

「MC 收購事項」	指	Apexwill 自邱達昌收購MC待售股份
「MC 完成」	指	Best Impact 協議項下擬進行之該等交易之完成
「MC 代價」	指	MC 收購事項之代價馬幣 52,000,000 元(約相當於港幣 114,400,000 元)
「MC 代價股份」	指	為支付MC代價按發行價將予配發及發行之 81,714,285 股新股
「MC 待售股份」	指	Best Impact 之 1 股每股面值 1.00 美元之普通股
「Penta」	指	Penta Investment Advisers Ltd.，為邱氏家族之假定一致行動人士，並於 469,074,397 股股份(相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約 28.92%) 中擁有權益
「Plaza Damas 選擇權協議」	指	Mayland Universal 與 Target Term 就 Mayland 向 Target Term 授予優先購買權以收購 Plaza Damas Phase 3 之停車場而於二零零九年三月十三日訂立之選擇權協議
「Pointon 選擇權協議」	指	Deanne Pointon、CP New Zealand、CP Properties、CP Holdings、遠展澳洲及 Care Park 於二零零九年五月七日訂立之選擇權撤銷及新選擇權契約
「Pointon 認購選擇權協議」	指	Deanne Pointon 與 Care Park 將予訂立之認購選擇權協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議轉換」	指	邱達昌以每股轉換股份港幣 4.30 元之換股價建議悉數轉換可換股債券
「有關期間」	指	該公佈日期前六個月起至最後實際可行日期止之期間

---

## 釋 義

---

「服務協議」	指	Target Term與Mayland就停車場規劃及馬來西亞停車場之營運及管理之管理專業服務而於二零零九年三月十三日訂立之有條件協議
「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)，以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Sumptuous」	指	Sumptuous Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並由邱達昌全資擁有，其唯一董事為邱達昌
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「邱達昌」	指	丹斯里拿督邱達昌，本公司副主席、行政總裁兼執行董事
「Target Term」	指	Target Term Sdn. Bhd.，根據馬來西亞公司法註冊成立之有限公司，為Best Impact之全資附屬公司
「Warmlink」	指	Warmlink Pty Limited，於澳洲註冊成立之有限公司，並由Robert Belteky作為Belteky Investments Trust之受託人實益全資擁有
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條之豁免註釋1授予之豁免，豁免因分別發行CP代價股份、MC代價股份及轉換股份而由邱達昌對由邱達昌及與其一致行動之人士所持有之股份以外之所有股份提出強制性全面收購要約之責任

---

## 釋 義

---

「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「馬幣」	指	馬來西亞林吉特，馬來西亞法定貨幣
「紐元」	指	紐元，紐西蘭法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

僅作為說明目的，採用之匯率為1.00澳元兌港幣5.80元、馬幣1.00元兌港幣2.20元及1.00紐元兌港幣4.44元。概不表示任何該等貨幣金額可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

執行董事：

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：

**關於收購停車場權益之須予披露及關連交易、  
建議轉換可換股債券、  
清洗豁免  
及  
建議增加法定股本**

**緒言**

董事於二零零九年五月七日宣佈，本集團正擴展其業務至停車場業務。透過收購事項，本集團將成為亞太地區最大的獨立停車場營運商之一，於澳洲、紐西蘭和馬來西亞的多個策略性地點管理200個停車場，超過42,600個停車位，其中18個停車場逾5,200個停車位將會由本集團擁有。

本通函旨在向閣下提供(i)Care Park執行協議及Best Impact協議以及該等協議項下各自擬進行之該等交易及協議之進一步資料；(ii)建議轉換之進一步資料；(iii)清洗豁免之進一步資料；(iv)增資之進一步資料；(v)獨立董事委員會及卓怡融資分別就該等協議及該等協議項下擬進行之該等交易之條款以及清洗豁免作出之推薦建議及意見；(vi)本集團、CP交易實體及Best Impact集團之物業估值報告；及(vii)股東特別大會通告。

## (1) CARE PARK 執行協議

日期

二零零九年五月七日

訂約方

本公司、邱達昌、Robert Belteky、Craig Williams及Deanne Pointon。

邱達昌為本公司董事、副主席兼行政總裁。Craig Williams為一名董事。董事確認，據彼等於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Robert Belteky和Deanne Pointon為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項

Care Park執行協議的訂約方已促使或將促使(視乎情況而定)有關訂約方於Care Park執行協議日期訂立CP交易協議，以於CP完成時：

- CP交易實體將成為Care Park(於最後實際可行日期為遠展澳洲之全資附屬公司)的全資附屬公司；及
- 於Care Park的股份將分別由遠展澳洲(本公司之全資附屬公司)、Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon擁有73.75%、14%、9.25%及3%。

邱達昌、Warmlink(由Robert Belteky及其聯繫人士控制之公司)及Chartbridge(由Craig Williams控制之公司)現時分別擁有CP交易實體65%、20%和15%權益。根據Care Park執行協議、邱氏CP售股協議、CP股份互換協議、CP售股協議及CP受託銷售協議，Care Park及CP交易實體將進行CP重組，包括(其中包括)：

## 董事會函件

1. Care Park 將向遠展澳洲發行額外 6,374 股 CP 股份；
2. 邱達昌將會履行其於 Care Park 執行協議下之責任，包括將其於各 CP 交易實體的權益轉讓予 Care Park，並將取得本公司將向邱達昌或其代名人發行之合共 102,328,571 股 CP 代價股份；
3. Warmlink 將履行其於 Care Park 執行協議下之責任，包括將其於各 CP 交易實體的權益轉讓予 Care Park，以換取 1,900 股 CP 股份；及 Chartbridge 將履行其於 Care Park 執行協議下之責任，包括將其於各 CP 交易實體的權益轉讓予 Care Park，以換取 1,425 股 CP 股份；及
4. Warmlink 及 Chartbridge 將分別向遠展澳洲出售 500 股 CP 股份，以分別換取 2,000,000 澳元（約相當於港幣 11,600,000 元），並以現金支付。

於最後實際可行日期，Deanne Pointon 有一項選擇權可分別收購 CP New Zealand、CP Properties 和 CP Holdings 經擴大股本的 5%（「現有 Pointon 選擇權」）。根據 Pointon 選擇權協議，於 CP 完成後，Deanne Pointon 將取消現有 Pointon 選擇權，換取 (i) 遠展澳洲向其支付 800,000 澳元（約相當於港幣 4,600,000 元）；及 (ii) Care Park 與其訂立 Pointon 認購選擇權協議，據此，Deanne Pointon 將有一項選擇權，可認購最多達 Care Park 經擴大後股本的 3%，預期於行使時將為 300 股 CP 股份。Deanne Pointon 預期於緊隨 CP 完成後行使 Pointon 認購選擇權協議下的選擇權。

下表所載為 Care Park 的股權：

	於最後 實際可行 日期		於 CP 重組完成後		Deanne Pointon 根據 Pointon 認購選擇權協議 行使購股權後		Warmlink 和 Chartbridge 各自 根據 CP 售股協議向 遠展澳洲 出售 CP 股份後	
遠展澳洲	1	100%	6,375	65.72%	6,375	63.75%	7,375	73.75%
Warmlink	—	0%	1,900	19.59%	1,900	19.00%	1,400	14.00%
Chartbridge	—	0%	1,425	14.69%	1,425	14.25%	925	9.25%
Deanne Pointon	—	0%	—	0%	300	3.00%	300	3.00%
	<u>1</u>	<u>100%</u>	<u>9,700</u>	<u>100%</u>	<u>10,000</u>	<u>100%</u>	<u>10,000</u>	<u>100%</u>

CP 交易實體主要在澳洲及紐西蘭從事擁有、管理和營運停車場業務。

### CP代價

合共29,500,000澳元(約相當於港幣171,100,000元)須於CP完成後按以下方式支付：

1. 其中4,000,000澳元(約相當於港幣23,200,000元)由遠展澳洲根據CP售股協議以現金支付(其中2,000,000澳元(約相當於港幣11,600,000元)將支付予 Warmlink以換取500股CP股份及2,000,000澳元(約相當於港幣11,600,000元)將支付予 Chartbridge以換取500股CP股份)；
2. 其中800,000澳元(約相當於港幣4,600,000元)根據Pointon選擇權協議以現金支付予 Deanne Pointon；及
3. 其中24,700,000澳元(約相當於港幣143,300,000元)將透過由本公司就邱達昌於CP交易實體的權益及邱氏CP售股協議項下訂明的其他事項發行合共102,328,571股CP代價股份予邱達昌或其代名人的方式支付。

CP代價乃經Care Park執行協議的訂約方按公平原則磋商，並參考以下各項：(i) Care Park集團於二零零八年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值約41,600,000澳元(約相當於港幣241,300,000元)；(ii)CP交易實體的往績增長記錄；(iii)「Care Park」商標的商譽；(iv)Care Park集團的日後前景；及(v)Care Park集團所產生的現金流的質素。

CP賣方已作出保證，於CP完成後，Care Park集團的綜合資產淨值將不少於40,000,000澳元(約相當於港幣232,000,000元)。

CP代價股份擬發行予Sumptuous。CP代價的現金部分及相關成本建議由本集團內部資源撥付。

### 先決條件

CP完成須待以下條件獲達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

1. 取得澳洲外商投資審查委員會的批准，包括(i)遠展澳洲、Care Park及CP Properties獲澳洲聯邦財政部長或代表澳洲聯邦財政部長根據一九七五年外國併購法發出的書面通知，說明聯邦政府不反對Care

Park 執行協議項下擬進行的該等交易，不論是無條件或受不會對本公司、遠展澳洲、Care Park 及 CP Properties 施加不必要的繁重責任的條款規限；或 (ii) 澳洲聯邦財政部長根據一九七五年外國併購法不能作出與 Care Park 執行協議及其項下擬進行的該等交易的主體事項有關的命令；或 (iii) 如根據一九七五年外國併購法就 Care Park 執行協議項下擬進行的該等交易作出臨時命令，其後至作出最終命令禁止 Care Park 執行協議項下擬進行的該等交易的期限已過而並無作出最終命令；

2. CP 賣方及 Deanne Pointon 獲 BOS International Ltd (若干 CP 交易實體的獨立貸款人) 就 CP 交易協議項下擬進行之該等交易按不附帶不必要的繁瑣條款發出書面批准；
3. CP 賣方及 Deanne Pointon 向遠展澳洲交付首三十項獲利最高的停車場租賃或停車場管理協議 (由 CP 交易實體訂立) 的 90% 交易對手就 Care Park 集團相關成員公司的控制權變動發出的同意書；
4. 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，以批准、確認及追認 Care Park 執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議；
5. 獨立股東於股東大會上以投票表決方式通過普通決議案，以批准有關 CP 收購事項之清洗豁免；
6. 執行人員已授出有關 CP 收購事項之清洗豁免；
7. 聯交所上市委員會批准 CP 代價股份上市及買賣；
8. 遠展澳洲獲得其律師的法律意見，內容並不包含澳洲相關的土地業權辦事處 (或澳洲相關各州的同等政府部門) 的公共登記冊就 CP 交易實體所擁有的永久業權物業所記錄的產權負擔有任何重大不利事項，惟因遠展澳洲的律師知悉的事實發生變動或遠展澳洲的律師已知悉有關於 Care Park 執行協議日期存在的產權負擔的事實或法律變動而包括在法律意見之內的重大的不利事項僅會在決定本條件是否已達成時予以考慮；

---

## 董事會函件

---

9. 由 Care Park 執行協議日期至 CP 完成日期間，並無發生對 Care Park 及 CP 交易實體（整體而言）的財務狀況和經營表現有重大不利影響之任何事情，且於 CP 完成日 Care Park 及 CP 交易實體（整體而言）的財務狀況和經營表現並無存在任何重大不利變動；
10. 簽訂 CP 終止協議，終止 CP 賣方與 Care Park Pty Ltd 之間的所有顧問及其他費用支付安排；
11. 向遠展澳洲交付各 CP 賣方及 Deanne Pointon 正式簽立的完成證書，向遠展澳洲聲明及保證 (i) 彼等各自作出的保證於 Care Park 執行協議日期及於 CP 完成日仍為真實準確且並無誤導成份，且猶如是在 Care Park 執行協議日期至 CP 完成日期間一直作出；及 (ii) 各 CP 賣方已於 CP 完成日或之前履行根據各 CP 交易協議彼等須履行的所有契諾和協議；及
12. 遠展澳洲向 CP 賣方的代表及 Deanne Pointon 交付一份完成證書，分別向彼等聲明及保證 Care Park 及遠展擔保公司根據各 CP 交易協議作出的保證於 Care Park 執行協議日期及於 CP 完成日仍為真實準確且並無誤導成份，且猶如是在 Care Park 執行協議日期至 CP 完成日期間一直作出；及於 CP 完成日或之前遠展澳洲已履行根據 CP 售股協議其須履行的所有契諾和協議，且 Care Park 已履行根據邱氏 CP 售股協議其須履行的所有契諾和協議。

遠展澳洲及 CP 賣方各自須合理地竭盡全力確保該等條件盡快獲達成，並無論如何須在 Care Park 執行協議訂立日期起計 90 日內達成。第 1、4、5、6 及 7 段的條件不得豁免。第 2、3、9、10、11 及 12 段的條件只可由 CP 賣方與本公司之間透過書面協議的方式豁免。第 8 段的條件可由遠展澳洲按其絕對酌情權豁免。於最後實際可行日期，第 10 段之條件已獲達成。

### CP股東協議

於Care Park執行協議同日，遠展澳洲、Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon(於CP完成及行使Pointon認購選擇權協議之選擇權後，彼等各自將成為CP股東)、Care Park及遠展擔保公司(作為遠展澳洲的擔保人)亦將訂立CP股東協議。

### 董事會構成及股權

根據CP股東協議，Care Park董事會將由五名董事組成，其中三名將由遠展澳洲委任，一名將由Warmlink委任，一名將由Chartbridge委任。如遠展澳洲的股權降至Care Park已發行股本50%以下，其將只有權委任兩名董事加入Care Park。如遠展澳洲的股權降至Care Park已發行股本25%以下，其將只有權委任一名董事加入Care Park。如CP股東各自的股權降至Care Park已發行股本5%以下，彼等將失去委任任何董事的權利。Care Park的主席將由遠展澳洲委任，而首任主席將為邱達昌。Care Park將分別委任Robert Belteky及Deanne Pointon為Care Park的首任董事總經理和首任財務總監。在Robert Belteky和Deanne Pointon各自獲聘期間，彼等各自須分別繼續持有Care Park已發行股本至少9%及1.5%。Robert Belteky和Deanne Pointon在停車場營運業務方面擁有豐富經驗，自Care Park Pty Ltd(CP Holdings的全資附屬公司，為主要的CP交易實體之一)成立以來，彼等分別一直擔任CP交易實體的董事總經理和財務總監。本集團擬留任彼等繼續擔任Care Park的管理層，負責Care Park集團的日後發展。

遠展擔保公司將無條件及不可撤回地向彼此擔保，於提出要求時將妥善和準時地履行遠展澳洲(或Care Park的任何主要股東，其為本公司的另一家全資附屬公司)於CP股東協議下的責任。

CP股東協議亦載列有關各CP股東權利的若干其他條文：

*CP認沽權及CP認購權*

於CP完成的第二週年，Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon將各自有權按公平市值向遠展澳洲出售最多達於CP完成日彼等所持的CP股份的25%（「第二週年認沽權」），而遠展澳洲將有權按公平市值分別向Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon收購最多達彼等於CP完成日各自所持有的CP股份的25%（「第二週年認購權」）。

於CP完成的第四週年，Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon將各自有權按公平市值向遠展澳洲出售最多達於CP完成日彼等各自所持有的CP股份（減去已根據第二週年認沽權或第二週年認購權出售的任何股份）的50%（「第四週年認沽權」），而遠展澳洲將有權按公平市值分別向Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon收購最多達彼等於CP完成日各自所持有的CP股份（減去已根據第二週年認沽權或第二週年認購權出售的任何股份）的50%（「第四週年認購權」）。

於CP完成的第五週年，Chartbridge將有權按公平市值向遠展澳洲出售其全部或部分CP股份（「第五週年認沽權」），而遠展澳洲將有權按公平市值收購Chartbridge所持有的全部或部分CP股份（「第五週年認購權」）。倘遠展澳洲行使有關Chartbridge的第五週年認購權，其須按相同比例及相同基準對Warmlink及Pointon的CP股份行使相關認購權。

於Robert Belteky終止受聘為Care Park Pty Ltd董事總經理及Deanne Pointon終止受聘為Care Park Pty Ltd財務總監之日，彼等各自將可選擇向遠展澳洲出售全部或部分彼等各自於CP股份之權益（「離職認沽權」），金額根據CP股東協議釐定（將不會超過其公平市值），而遠展澳洲屆時亦將有權收購分別由Warmlink和Deanne Pointon持有的全部或部分CP股份（「離職認購權」），金額根據CP股東協議釐定（將不會超過其公平市值）。

如Robert Belteky或Deanne Pointon各自被認定為不良離職者，Warmlink及Deanne Pointon將不可行使其各自的第二週年認沽權、第四週年認沽權或離職認沽權。

於CP完成的第三週年及由該年度起，如發生Care Park董事之間的董事會決議陷入僵局的情況，而CP股東又未能解決該僵局，Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon將各自有權按公平市值的50%向遠展澳洲出售彼等分別持有的全

部(但非部分)CP股份(「爭議認沽權」)，而遠展澳洲將有權按公平市值的50%向 Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon出售其持有的全部(但非部分)CP股份(「遠展澳洲爭議認沽權」)。

如本集團成員公司以外之任何人士(其之前從無如此行事)直接或間接收購(i)附帶遠展澳洲投票權或經濟利益40%或以上的遠展澳洲股份；(ii)控制委任或罷免遠展澳洲大多數董事的權力；或(iii)控制遠展澳洲的財務及經營政策或管理的能力(「控制權變動」)，則 Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon各自將可選擇按公平市值收購由遠展澳洲持有的全部(但非部分)CP股份。然而，如任何人士(其之前從無如此行事)直接或間接收購(i)本公司或其最終控股公司(如適用)的股份；(ii)控制委任或罷免本公司或其最終控股公司(如適用)大多數董事的權力；或(iii)控制本公司或其最終控股公司(如適用)財務及經營政策或管理的能力，此等將不會成為遠展澳洲控制權變動。由於控制權變動受本公司控制，倘本公司採取將會導致控制權變動的任何措施，其將遵守上市規則的相關規定。

如任何人士(其之前從無如此行事)直接或間接收購(i)附帶 Warmlink或Chartbridge投票權或經濟利益40%或以上的 Warmlink或Chartbridge股份的法定或實益權益；(ii)控制委任或罷免 Warmlink或Chartbridge大多數董事的權力；(iii)控制 Warmlink或Chartbridge財務及經營政策或管理的能力；(iv) Warmlink信託或Chartbridge信託的分派，而該人士並非 Robert Belteky或Craig Williams或彼等各自的直系家庭成員；或(v)委任 Warmlink信託或Chartbridge信託的受託人的權利，則各其他CP股東將可選擇按公平市值收購 Warmlink或Chartbridge(如適用)所持有的全部(但非部分)CP股份(「控制權變動認購權」)。

如任何CP股東(i)嚴重違反CP股東協議的重大條款；或(ii)涉及無力償債事件，則各其他CP股東將可選擇按公平市值收購該人士持有的全部(但非部分)CP股份。

Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon(視乎情況而定)各自行使第二週年認沽權、第四週年認沽權、第五週年認沽權、離職認沽權及爭議認沽權並非由遠展澳洲酌情決定，及須受以下條件規限：

- CP上限金額；及

- Care Park集團成員公司取得任何必須的同意或豁免，以避免嚴重違反或觸發Care Park集團成員公司所訂立的任何重大貸款協議或相關抵押文件下的重大貸款人權利。

倘遠展澳洲根據CP認沽權應付的金額超過CP上限金額，本公司將就超過CP上限金額的任何部分遵守上市規則的相關規定及／或根據相關認沽權向遠展澳洲轉讓的CP股份數目將予減少，以確保遠展澳洲應付的金額將不會超過CP上限金額。

本公司將於行使其第二週年認購權、第四週年認購權、第五週年認購權、離職認購權、遠展澳洲爭議認沽權及控制權變動認購權時遵守上市規則的相關規定。

### 優先購買權、領售權和要求跟隨權

CP股東於自CP完成日起計首三年期間不得向第三方出售其任何CP股份。如CP股東其後欲出售其全部或部分CP股份，其他CP股東將各自對該等CP股份享有優先購買權。如只有一名其他CP股東行使其權利，該CP股東將收購所有可供購買的CP股份。如兩名或全部CP股東行使其權利，將按彼等當時的現有股權比例向彼等分配CP股份。本公司將於遠展澳洲行使CP股東協議下的優先購買權時遵守上市規則的相關規定。

如遠展澳洲欲向第三方出售其全部CP股份，而該等CP股份並無由其他CP股東根據CP股東協議下的優先購買權收購，遠展澳洲將有權強制其他CP股東以相同條款向同一買方出售彼等所持有的CP股份（「領售權」）。

如遠展澳洲欲向第三方出售其全部CP股份及並無行使其領售權，其他CP股東將擁有一項「要求跟隨權」，可要求遠展澳洲竭盡所能確保其CP股份亦出售予該買方。如任何CP股東行使要求跟隨權（「要求跟隨股東」），遠展澳洲將不可向該買方出售其CP股份，除非該等要求跟隨股東的CP股份亦以相同條款出售予該買方。

### 業務機會

如任何CP股東（「引薦CP股東」）知悉任何業務機會，包括但不限於在澳洲和紐西蘭擁有、營運或管理公共商業停車場的機會（「業務機會」），引薦CP股東必須在合理可行的情況下盡快向Care Park提供書面通知，當中載列向該引薦CP股

東提呈的業務機會的條款。如Care Park欲把握該業務機會，該引薦CP股東須盡其所能向Care Park引薦該業務機會。

如(i)Care Park選擇放棄該業務機會；(ii)Care Park於收到引薦CP股東就業務機會發出通知的30日內並無作出選擇表明其是否擬把握該業務機會；或(iii)該業務機會不可提呈予Care Park，則該引薦CP股東可把握該業務機會，但只可按整體對該引薦CP股東而言不優於向Care Park提呈的條款行事。

縱有上文所述，如任何CP股東或其聯繫人士在澳洲及紐西蘭購買或建設包含公共商業停車場的樓宇，該CP股東須向Care Park提呈可按公平商業條款購買該停車場的權利；或按公平商業條款管理該停車場的權利。本公司將於該等情況發生時遵守上市規則的有關規定。

### **Belteky 僱傭合約**

於CP完成時或之前，根據Care Park執行協議的規定，Care Park Pty Ltd (CP交易實體之一)及Robert Belteky將訂立Belteky僱傭合約。

根據Belteky僱傭合約，Robert Belteky將自CP完成日起獲委任為Care Park Pty Ltd及其所有附屬公司的董事總經理，為期十年(「Belteky僱傭期間」)。倘Robert Belteky(a)涉嫌欺詐或故意行為失當；(b)嚴重及長期違反Belteky僱傭合約；(c)經考慮Care Park Pty Ltd的業務性質後，作出Robert Belteky的僱傭範圍以外的行為，導致Care Park Pty Ltd的聲譽受損；(d)無法履行其職務的內在要求；或(e)犯罪並被判處監禁，則Care Park Pty Ltd可於Belteky僱傭期間在未發出通知的情況下終止Belteky僱傭合約。

Care Park Pty Ltd將向Robert Belteky初步支付其服務各年的薪金300,000澳元(約相當於港幣1,700,000元)，並代其支付退休金供款。退休金供款費率將不低於9%(或一九九二年澳洲退休金保證(管理)法第S.19(2)條可能規定的其他較高百分比)。

Robert Belteky亦將有權視Care Park集團的表現而享有不超過250,000澳元(約相當於港幣1,500,000元)的首年表現花紅。於Belteky僱傭期間的後續年度,待滿足表現要求及Care Park Pty Ltd董事會設定的財務及營運目標後,經Care Park Pty Ltd董事會全權酌情決定,Robert Belteky可有權於各後續年度享有最多達100,000澳元(約相當於港幣600,000元)的表現花紅。

於最後實際可行日期,訂約方並未訂立Belteky僱傭合約。

## (2) BEST IMPACT 協議

日期

二零零九年五月七日

訂約方

賣方:邱達昌

買方:Apexwill Limited,本公司之全資附屬公司

邱達昌為本公司之董事、副主席兼行政總裁。

將予收購之資產

MC待售股份,相當於Best Impact之全部已發行股本及於Best Impact待售貸款之利益及權益。於最後實際可行日期,Best Impact待售貸款為馬幣1,610,000元(約相當於港幣3,540,000元)。於MC完成後,Best Impact之主要資產將為於馬來西亞停車場(即位於馬來西亞之若干停車場)之間接權益。

代價

馬幣52,000,000元(約相當於港幣114,400,000元),須於MC完成後透過由本公司發行81,714,285股MC代價股份予邱達昌或其代名人之方式悉數支付。

MC代價乃由Apexwill及邱達昌按公平原則磋商,並參考以下各項:(i)位於馬來西亞吉隆坡的停車場的近期交易價格;(ii)Best Impact集團之日後前景;及(iii)馬來西亞停車場產生之現金流量之質素。

MC代價股份擬發行予Sumptuous。

先決條件

MC 完成須待下列條件獲達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方可作實：

1. Best Impact 協議所載之保證於 MC 完成時在所有重大方面仍屬真實準確及無誤導成份，猶如該等保證乃於 Best Impact 協議日期及 MC 完成日作出以及於 Best Impact 協議日期至 MC 完成日期間一直作出；
2. Apexwill 以書面通知邱達昌，信納對 Best Impact 集團進行有關 (i) Best Impact 集團各成員公司之財務、法律、合約、稅務及經營狀況；及 (ii) 馬來西亞停車場業權之盡職審查；
3. 邱達昌已於 MC 完成日或之前履行 Best Impact 協議項下其須予履行之所有契諾及協議；
4. 已就邱達昌完成 Best Impact 協議項下擬進行之該等交易獲得第三方（包括聯交所及有關政府或官方機構）授予邱達昌之所有必要同意，而就買賣 MC 待售股份而言，有關同意書仍具十足效力，且並無任何政府或官方機構於 MC 完成後建議、實行或採取可禁止、限制或嚴重阻延買賣 MC 待售股份或 Best Impact 集團任何成員公司之業務營運之適用成文法、規例或決定；
5. 並無任何主管司法管轄權之法院或被任何有關政府機構之真正調查、行動、訴訟、禁令、命令或程序於 MC 完成日時仍然生效、待決或確實地受威脅，而其為尋求限制、禁止、施加限制或條件或以其他方式反對 Best Impact 協議項下擬進行之該等交易；
6. 邱達昌已向 Apexwill 提供令其信納之證據，顯示已完成買賣馬來西亞停車場及 Target Term 已成為馬來西亞停車場之唯一實益擁有人並取得馬來西亞停車場之不附帶一切產權負擔之獨有空置佔有權；

---

## 董事會函件

---

7. Apexwill收到馬來西亞之合資格律師事務所就Best Impact協議之主體事項作出之於形式及內容均令Apexwill信納之法律意見，該等事項包括(但不限於)Target Term妥為註冊成立、具有良好地位及有效存續，以及Best Impact擁有馬來西亞停車場之良好及可予買賣之實益權益，且Apexwill於收購馬來西亞停車場及將其作為停車場經營方面將不會涉及馬來西亞法例下之法律障礙；
8. Apexwill收到可令Apexwill接受之獨立估值師行就馬來西亞停車場編製之估值報告，並按可令Apexwill接受之正常假設及基準，顯示馬來西亞停車場於二零零九年三月三十一日之市值合共不少於馬幣52,000,000元(約相當於港幣114,400,000元)；
9. 於Best Impact協議日期起至MC完成日止期間內，並無有關Best Impact集團之整體財務狀況及經營表現的任何重大不利影響，或Best Impact集團之整體財務狀況及經營表現於MC完成日亦不存在任何重大不利變動；
10. 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，以批准Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易；
11. 聯交所批准MC代價股份上市及買賣；
12. 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，以批准有關MC收購事項之清洗豁免；
13. 執行人員已授出有關MC收購事項之清洗豁免；及
14. (如需要)有關之馬來西亞政府機構批准Best Impact協議項下之交易。

邱達昌將盡力促使上述條件於Best Impact協議日期起計滿六個月或之前(或Apexwill與邱達昌可能協定之該較後日期)獲達成。倘上述任何條件未能於Best Impact協議日期起計滿六個月或之前(或Apexwill與邱達昌可能協定之該較後日期)獲達成(或未獲Apexwill以書面方式豁免，惟第10、11、12、13及14項條件不可豁免)，則Apexwill毋須購買MC待售股份，而Best Impact協議亦不再具有任何效力，惟任何先前違反Best Impact協議產生之索償除外。於最後實際可行

日期，第8段之條件已獲達成。董事預期Target Term將於Best Impact協議日期起計四至五個月內成為馬來西亞停車場之唯一及實益擁有人。

### Plaza Damas 選擇權協議

於二零零九年三月十三日，Mayland Universal與Target Term訂立Plaza Damas選擇權協議，據此，Mayland Universal授予Target Term有關於Plaza Damas 3內停車位之優先購買權，價格將由Mayland Universal釐定。Target Term不必收購有關停車位，但擁有收購該等停車位之優先購買權。Target Term已就Plaza Damas選擇權協議向Mayland Universal支付馬幣10元(約相當於港幣22.0元)。

本公司將會就行使Plaza Damas選擇權協議下之優先購買權而遵守上市規則的相關規定。

### (3) 代價股份

代價股份將按發行價每股港幣1.40元發行，並較：

- (i) 於二零零九年五月六日(即該公佈日期前之最後營業日)在聯交所所報之收市價每股港幣1.21元溢價約15.7%；
- (ii) 於二零零九年五月七日(即該公佈日期)在聯交所所報之收市價每股港幣1.29元溢價約8.5%；
- (iii) 截至二零零九年五月七日(包括該日)止最後十個交易日之平均收市價每股約港幣1.10元溢價約27.3%；
- (iv) 截至二零零九年五月七日(包括該日)止最後三十個交易日之平均收市價每股約港幣0.99元溢價約41.4%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣1.78元折讓約21.3%；  
及
- (vi) 於二零零八年九月三十日本公司權益持有人應佔未經審核綜合每股資產淨值約港幣3.0元(以於二零零八年九月三十日本公司權益持有人應佔權益約港幣4,828,348,000元及於二零零八年九月三十日之流通股份數目1,607,014,952股為基準計算，均摘錄自本公司二零零八年至零九年中期報告)折讓約53.3%。

當配發及發行時，CP代價股份將相當於：

- (i) 本公司現有已發行股本約6.31%；
- (ii) 經CP代價股份擴大後但於配發及發行MC代價股份及轉換股份前之本公司已發行股本約5.93%；
- (iii) 經代價股份擴大後但於配發及發行轉換股份前之本公司已發行股本約5.67%；及
- (iv) 經代價股份及轉換股份擴大後之本公司已發行股本約5.43%。

當配發及發行時，MC代價股份將相當於：

- (i) 本公司現有已發行股本約5.04%；
- (ii) 經MC代價股份擴大後但於配發及發行CP代價股份及轉換股份前之本公司已發行股本約4.80%；
- (iii) 經代價股份擴大後但於配發及發行轉換股份前之本公司已發行股本約4.52%；及
- (iv) 經代價股份及轉換股份擴大後之本公司已發行股本約4.34%。

代價股份將由本公司根據特別授權予以發行。代價股份於繳足時將在所有方面與於各自完成日期之所有已發行股份享有同等地位。本公司將向聯交所申請代價股份上市及買賣。

#### **(4) 有關CARE PARK集團之資料**

為促成CP收購事項，Care Park於二零零九年四月二十七日註冊成立，以收購CP交易實體之權益。於CP完成後，Care Park集團將主要在澳洲及紐西蘭從事停車場管理及營運業務。Care Park Pty Ltd (CP Holdings之全資附屬公司，為主要CP交易實體之一)於一九九八年創立，是澳洲及紐西蘭之主要停車場管理營運商之一，在整個澳洲及紐西蘭經營約200個停車場。CP交易實體除作為停車場之營運商及管理人外，亦擁有15個停車場物業組合之所有權權益。CP交易實體亦提供臨街停車管理

---

## 董事會函件

---

服務，以及以執行泊車罰款和當地法律服務形式為當地機關代收現款、代收停車咪表及售票機收入以及設備保養，涵蓋逾2,000個停車咪表。

以下所載乃於CP完成後Care Park集團將擁有之主要停車場：

地點	車位數目	於二零零九年	
		三月三十一日之估值	港幣百萬元
		百萬澳元	等值
11-19 Roper Street, Adelaide, SA, Australia	715	21.9	127.0
13-19 Bank Street, Adelaide, SA, 5000, Australia	330	14.0	81.2
Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, Victoria, Australia (CP交易實體之一已訂立協議收購該停車場。預期該協議將於二零零九年六月底完成。)	194	6.2	36.0
Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Tasmania, Australia	370	4.2	24.4
344 Queen Street, Brisbane, Qld, Australia	54	4.1	23.8

Care Park集團於CP完成後將擁有的停車場的進一步詳情載列於本通函附錄二。

以下所載乃由Care Park集團管理之主要停車場：

地點	車位數目
Victoria Gardens Shopping Centre, Richmond, Australia	3,000
Wellington International Airport, Stewart Duff Drive, Wellington, New Zealand	1,750
Mackay Airport, Boundary Road, Mackay, Australia	1,500
Auckland University, Grafton Road, Auckland, New Zealand	1,200
Courtenay Central, 190 Wakefield Street, Wellington, New Zealand	1,050
333 Exhibition Street, Melbourne, Australia	697

## 董事會函件

CP交易實體所管理之停車場數目於過去數年一直保持快速增長。以下所載乃CP交易實體於過去三年管理之停車場數目：

	於六月三十日		
	二零零八年	二零零七年	二零零六年
CP交易實體所管理之停車場數目	190	155	129

以下所載乃根據澳洲會計準則編製之CP交易實體(CP New Zealand除外)截至二零零七年及二零零八年六月三十日止兩個年度各年之經審核合併財務業績概要。於評估CP交易實體的表現時，股東須知悉(i)有關顧問及擔保費用的安排將於CP完成時根據終止協議予以終止；及(ii)CP交易實體並無單獨母公司有權控制財政及經營政策，以自CP交易實體的業務獲得利益，因此，各CP交易實體的溢利分派乃基於其各自財務狀況(而非合併後的財務狀況)，尤其是，折舊及攤銷—物業翻修並未於相關單獨CP交易實體的賬目中確認，且被視為可分派溢利：

	截至六月三十日止年度			
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千澳元	千澳元	港幣千元 等值	港幣千元 等值
收入	<b>35,452.7</b>	31,586.6	<b>205,625.7</b>	183,202.3
除所得稅、利息、折舊以及 顧問及擔保費用前溢利	<b>6,324.1</b>	5,077.8	<b>36,679.8</b>	29,451.2
利息	<b>1,752.8</b>	1,496.9	<b>10,166.2</b>	8,682.0
折舊及攤銷				
—物業翻修	<b>1,731.7</b>	1,418.3	<b>10,043.9</b>	8,226.1
—傢私、設備、汽車及其他	<b>519.9</b>	441.9	<b>3,015.4</b>	2,563.0
顧問及擔保費用(附註1)	<b>1,048.3</b>	453.8	<b>6,080.1</b>	2,632.0
除所得稅前溢利	<b>1,271.4</b>	1,266.9	<b>7,374.1</b>	7,348.0
除所得稅後溢利	<b>724.9</b>	760.2	<b>4,204.4</b>	4,409.2
資產淨值	<b>39,667.7</b>	34,268.0	<b>230,072.7</b>	198,754.4
財務負債總額減現金	<b>15,436.7</b>	15,803.7	<b>89,532.9</b>	91,661.5

## 董事會函件

以下所載乃根據紐西蘭公認會計慣例編製之CP New Zealand截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年之經審核財務業績概要(附註2)：

	截至三月三十一日止年度			
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千紐元	千紐元	港幣千元 等值	港幣千元 等值
除所得稅前溢利	186.5	205.7	828.1	913.3
除所得稅後純利	107.6	127.8	477.7	567.4
資產淨值	565.4	457.8	2,510.4	2,032.6

附註：

- 顧問及擔保費用乃於回顧期間內就CP賣方向Care Park Pty Ltd (CP交易實體之一) 提供顧問及擔保服務而由CP賣方或其聯繫人士向Care Park Pty Ltd收取。根據CP終止協議，CP賣方將不會於CP完成後向Care Park Pty Ltd. 收取該等顧問及擔保費用。於回顧期間內，CP賣方並無向CP New Zealand收取顧問及擔保費用。
- CP New Zealand之核數師已刊發具保留意見之核數師報告。以下所載乃摘錄自CP New Zealand核數師報告之有關段落：

「貴公司所呈報之收入包括來自須受管理合約(據此 貴公司實際上擔任代理)規限之停車場收入總額。相關之應收賬款及應付賬款(指向停車場所有人支付代收現款之責任)均記錄於年終之財務狀況報表。該處理之結果是收入總額及開支總額均包括此代理收入及開支，而所呈報之淨盈餘未受影響。同樣地，應收賬款及應付賬款結餘包括應收自及應付予停車場所有人之代理收入，而所呈報之淨資產狀況未受影響。所採納之處理與紐西蘭特許會計師公會所頒佈之「一般用途財務報告之概念聲明」中對收入及資產及相應之開支及負債之定義有所偏差。」

CP交易實體(包括CP New Zealand)於截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核合併營業額為25,300,000澳元(約相當於港幣146,700,000元)。根據(i) CP交易實體(包括CP New Zealand)於二零零八年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值為41,600,000澳元(約相當於港幣241,300,000元)；及(ii)Care Park集團於CP完成後所擁有之停車場(不包括價值為6,200,000澳元(約相當於港幣36,000,000元)之Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, Victoria, Australia (「Northbank Carpark」))於二零零九年三月三十一日之估值為57,390,000澳元(約相當於港幣332,900,000元)，CP交易實體之未經審核合併資產淨值(已就Care Park集團於CP完成後將擁有之停車場之估值(Northbank Carpark除外)作出調整)為41,200,000澳元(約相當於港幣239,000,000元)。由於二零零八年十二月三十一日未完成收購Northbank Carpark，故於計算CP交易實體於二零零八年十二月三十一日之經調整合併資產淨值時未計入Northbank Carpark之估值。CP交易實體之一已訂立協議收購Northbank Carpark。該協議預期於二零零九年六月底前完成。

**(5) 有關 BEST IMPACT 集團之資料**

為促成 MC 收購事項，Best Impact 及 Target Term 分別於二零零九年一月七日及二零零八年十一月十二日註冊成立。於完成收購馬來西亞停車場後，Best Impact 集團將主要從事投資及經營馬來西亞停車場。

以下所載乃馬來西亞停車場之詳情：

概要	車位數目	於二零零九年	
		三月三十一日之估值	
		馬幣百萬元	港幣百萬元等值
位於 Phase 1 及 Phase 2, Plaza Damas 之 1,688 個停車位連同 62 個 附屬單位 (停車位) (合共 1,750 個停車位)	1,750	52.9	116.4
位於 Windsor 及 Waldorf Tower Service Apartments, Plaza Damas 及 Parcel No. B-2-03, (Type C), Storey No. 21, Windsor Tower Service Apartment, Plaza Damas 之 7 層高停車區內之 420 個停車位	420	13.2	29.0
位於名為 Maytower 之 33 層酒店及服務式公寓 大樓內第 7 樓合共 64 個停車位	64	1.9	4.2

有關馬來西亞停車場之進一步詳情載於本通函附錄三。

Plaza Damas 為一個位於馬來西亞吉隆坡 Sri Hartamas 之綜合商業發展項目，包括商場、商務寫字樓、高層公寓、服務式公寓及多層購物中心 (Hartamas Shopping Centre)。Windsor 及 Waldorf 大廈為位於 Plaza Damas 之其中兩幢高層公寓樓。Plaza Damas 與 Windsor 及 Waldorf 大廈之停車場可予以連接，有利於為該區域帶來協同效應及更高市場佔有率。此外，加上最近開設之大學校園及在 Plaza Damas 對面新設的購物中心正帶來交通流量，從而為 Plaza Damas 以及 Windsor 及 Waldorf 大廈各自之停車場創造更多商機。Windsor 及 Waldorf 大廈之停車場僅自二零零八年第四季度才開始商業營運。Maytower 為一幢位於馬來西亞吉隆坡市中心之高層建築，包括辦公室、酒店及服務式公寓。

---

## 董事會函件

---

由於 Best Impact 集團自其註冊成立以來除收購馬來西亞停車場外並無進行任何經營業務，故 Best Impact 集團自其註冊成立日期至最後實際可行日期並無編製財務報表。除以下事項外：(i) Target Term 就收購馬來西亞停車場向邱達昌控制之該等公司支付按金馬幣 1,610,000 元（約相當於港幣 3,540,000 元）。Target Term 將於 MC 完成日前支付收購馬來西亞停車場之餘下代價；及 (ii) 邱達昌向 Target Term 授出股東貸款馬幣 1,610,000 元（約相當於港幣 3,540,000 元）以為上述 (i) 所述之按金提供資金，於最後實際可行日期，Best Impact 集團並無任何重大資產及負債。

為僅供說明之用，馬來西亞停車場於二零零八年十二月三十一日之重估前未經審核合併賬面資產總值約為馬幣 13,800,000 元（約相當於港幣 30,400,000 元），以及馬來西亞停車場於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核合併停車收入約為每年馬幣 5,000,000 元（約相當於港幣 11,000,000 元）。如本通函附錄三所載，馬來西亞停車場於二零零九年三月三十一日之估值約為馬幣 68,000,000 元（約相當於港幣 149,600,000 元）。

由於馬來西亞停車場於 MC 完成前為由邱達昌控制之若干公司（「邱達昌之該等公司」）持有之資產且並非獨立法人實體，故邱達昌並無就其編製經審核財務報表。邱達昌之該等公司持有除馬來西亞停車場外之資產，而由於修理及維護費用及若干薪金及工資等若干費用無法在馬來西亞停車場與邱達昌之該等公司持有之其他資產之間進行分離，故該等公司並無就馬來西亞停車場編製單獨財務報表。因此，本通函僅披露可直接自邱達昌之該等公司之未經審核管理賬目摘錄之資產淨值及馬來西亞停車場應佔之營業額。

### (6) 進行收購事項之理由及好處

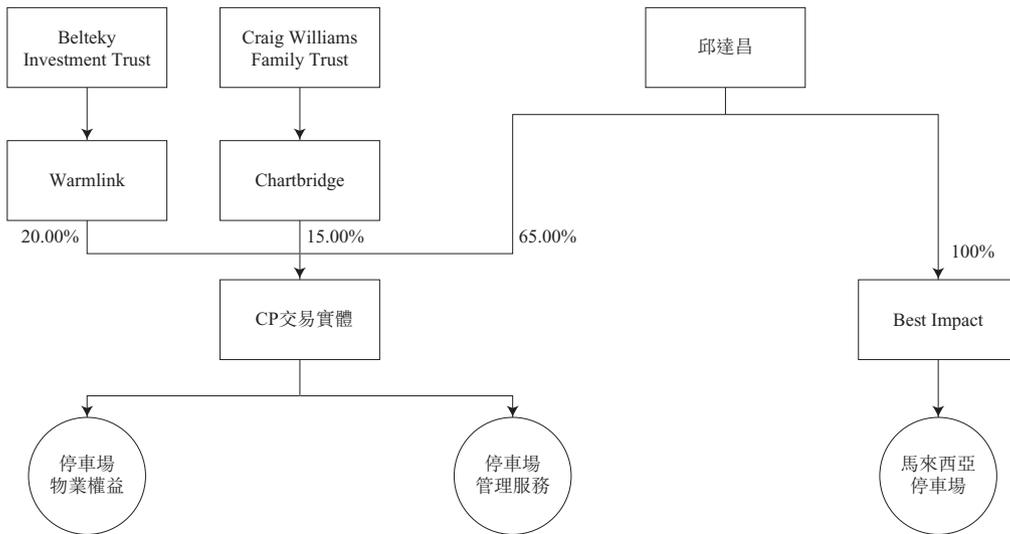
本集團現時之主要業務為酒店投資及經營、物業發展以及物業投資及租賃。

本集團一直考慮其策略性計劃，以增加其具備穩定及經常性現金流量之房地產業務比重。經考慮 CP 交易實體及 Best Impact 集團之業務性質以及彼等各自之前景及往績記錄後，董事會認為，收購事項非常符合該目標。CP 交易實體及 Best Impact 集團之收入及現金流一直相對穩定。透過收購事項，本集團將成為亞太地區最大的獨立停車場營運商之一，於澳洲、紐西蘭及馬來西亞等策略性地點管理約 200 個停車

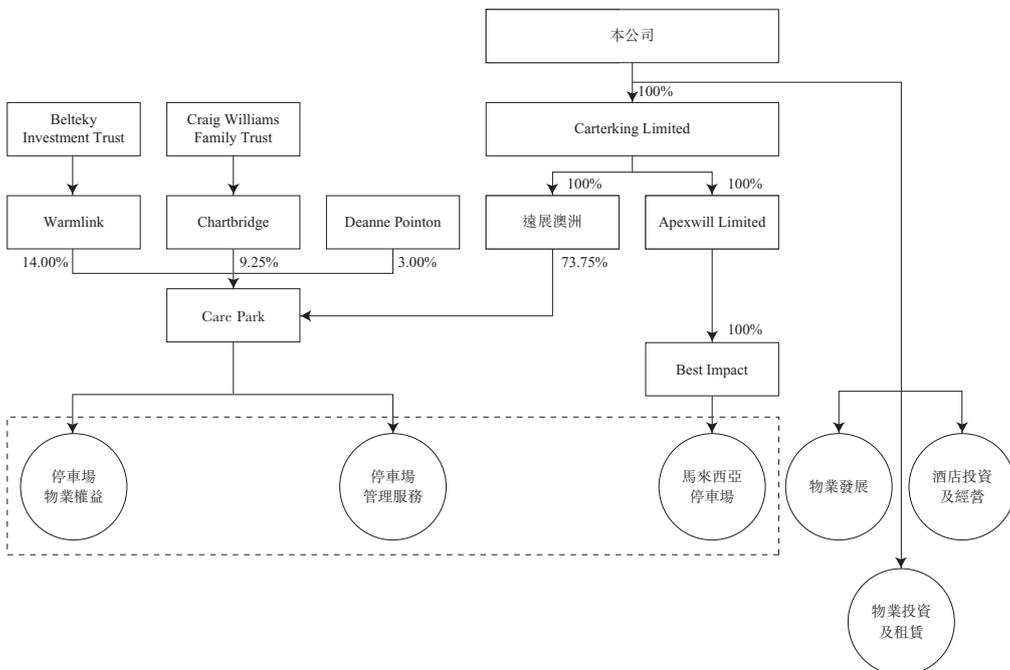
場，超過42,600個停車位，其中18個停車場逾5,200個停車位將會由本集團所擁有。此舉將為本集團提供一個賴以發展之堅實平台。董事認為，本集團將從新停車場業務帶來之強大、穩定及經常性現金流中獲益，從而使本集團一直專注之物業資產多樣化。

以下所載乃本集團、Care Park集團及Best Impact集團於緊接CP完成及MC完成前後之簡明架構圖：

緊接CP完成及MC完成前



緊隨CP完成及MC完成後



---

## 董事會函件

---

於CP完成及MC完成後，本集團亦致力於加強其新增停車場經營業務。Care Park集團將會繼續物色新停車場管理合約及收購澳洲及紐西蘭之新停車場，而Best Impact集團將透過調整泊車費等措施尋求進一步提升其業務表現以盡量提高Best Impact集團之溢利。例如，位於Plaza Damas之有蓋停車場之泊車費（為馬來西亞停車場貢獻大部分溢利）自二零零九年三月一日起，首兩小時泊車費由每小時馬幣1.5元（約相當於港幣3.3元）提高至馬幣2.0元（約相當於港幣4.4元）。本公司認為，基於Plaza Damas之停車位需求強勁，Best Impact集團產生之溢利將會因變動每小時停車費而增加。為促成MC收購事項，Target Term與邱達昌所控制之公司Mayland已訂立服務協議。根據服務協議，馬來西亞停車場將於緊隨MC完成後由Mayland管理，其過渡期不超過一年。Mayland將予收取之管理費將按實際償付基準計算，並將僅相當於Mayland為Target Term管理馬來西亞停車場而將會產生之成本。鑒於Target Term根據服務協議將支付之總額少於1,000,000港元，預期服務協議項下擬進行之該等交易構成本公司之最低豁免交易。

長遠而言，除可加強本集團於馬來西亞、澳洲及紐西蘭之營運外，本集團擬借助Care Park集團之管理專業知識，將其停車場業務拓展至亞洲其他國家。董事認為，透過將Care Park集團於停車場管理、經營及收購方面之專業知識與本集團於亞洲物業市場方面之知識相結合，本集團可進一步橫跨亞洲發展停車場業務。

董事之意向為本集團繼續其現有業務。董事現時無意對本集團現有業務或其僱員的持續僱用作出任何重大變動或重新調配本集團的固定資產。

董事認為，Care Park執行協議及Best Impact協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### (7) 收購事項對本集團之財務影響

於CP完成及MC完成後，Care park集團及Best Impact集團各自之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。該等收購事項於緊隨其各自完成後將不會對本集團之總資產及總負債產生任何重大影響。

**(B) 建議轉換可換股債券**

為進一步加強本集團之流動資金及資本基礎，降低本集團之資產負債比率及顯示控股股東之持續支持，邱達昌建議按每股轉換股份港幣4.30元之換股價全數轉換本金額為港幣331,445,000元之可換股債券。可換股債券乃就本公司於二零零六年十二月二十一日宣佈之收購Jade River Profits Limited之已發行股本及有關股東貸款而發行予邱達昌。

每股港幣4.30元之換股價較：

- (i) 於二零零九年五月六日(即該公佈日期前之最後營業日)在聯交所所報之收市價每股港幣1.21元溢價約255.4%；
- (ii) 於二零零九年五月七日(即該公佈日期)在聯交所所報之收市價每股港幣1.29元溢價約233.3%；
- (iii) 截至二零零九年五月七日(包括該日)止最後十個交易日之平均收市價每股約港幣1.10元溢價約291.0%；
- (iv) 截至二零零九年五月七日(包括該日)止最後三十個交易日之平均收市價每股約港幣0.99元溢價約334.3%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣1.78元溢價約141.6%；及
- (vi) 於二零零八年九月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合每股資產淨值約港幣3.0元(以於二零零八年九月三十日本公司權益持有人應佔權益約港幣4,828,348,000元及於二零零八年九月三十日之流通股份數目1,607,014,952股為基準計算，均摘錄自本公司二零零八年至零九年中期報告)溢價約43.3%。

換股價港幣4.30元乃大幅高於現行股價，由此可進一步顯示邱達昌對本公司之信心，而須償還現金約港幣331,000,000元之潛在威脅得以消除亦可改善市場氣氛。

待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准有關建議轉換之清洗豁免後，邱達昌將全數轉換可換股債券。

## 董事會函件

### (C) 建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為港幣200,000,000元，分為2,000,000,000股股份，其中1,622,001,940股股份已發行。根據該等協議及緊隨CP完成、MC完成及建議轉換後，合共將有1,883,125,028股已發行及流通股份。為配合本集團之日後擴展，董事建議將本公司法定股本由港幣200,000,000元(分為2,000,000,000股股份)增至港幣400,000,000元(分為4,000,000,000股股份)。增資須待股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

### (D) 股權架構

以下所載乃(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨CP完成後但於MC完成及建議轉換前；(iii)緊隨MC完成後但於CP完成及建議轉換前；(iv)緊隨建議轉換後但於CP完成及MC完成前；及(v)緊隨CP完成、MC完成及建議轉換後，本公司之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨CP 完成後但於MC 完成及建議轉換前		緊隨MC 完成後但於CP 完成及建議轉換前		緊隨建議 轉換後但於CP完 成及MC完成前		緊隨CP完成、MC 完成及建議轉換後	
	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%	股份	%
邱氏家族及與 其一致行動 之人士										
Sumptuous	367,514,104	22.66%	469,842,675	27.25%	449,228,389	26.37%	444,594,336	26.17%	628,637,192	33.38%
邱達昌持有之其他股份	831,472	0.05%	831,472	0.05%	831,472	0.04%	831,472	0.04%	831,472	0.04%
邱氏家族之其他成員	150,576,224	9.28%	150,576,224	8.73%	150,576,224	8.84%	150,576,224	8.86%	150,576,224	8.00%
小計：										
(附註1)	518,921,800	31.99	621,250,371	36.03	600,636,085	35.26	596,002,032	35.08	780,044,888	41.42
Penta (附註2)	469,074,397	28.92	469,074,397	27.20	469,074,397	27.53	469,074,397	27.61	469,074,397	24.91
小計	987,996,197	60.91	1,090,324,768	63.23	1,069,710,482	62.79	1,065,076,429	62.69	1,249,119,285	66.33
公眾股東	634,005,743	39.09	634,005,743	36.77	634,005,743	37.21	634,005,743	37.31	634,005,743	33.67
總計	<u>1,622,001,940</u>	<u>100.00</u>	<u>1,724,330,511</u>	<u>100.00</u>	<u>1,703,716,225</u>	<u>100.00</u>	<u>1,699,082,172</u>	<u>100.00</u>	<u>1,883,125,028</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 於邱氏家族持有之518,921,800股股份中，

- (i) 1,159,567股股份由Chung Kui Associates Ltd持有，41,293股股份由Cornhill Enterprises Ltd持有，67,317,546股股份由Far East Intercontinental Ltd持有，14,712,044股股份由Far East International Investment & Finance Ltd持有，18,013,326股股份由Goldmate Development Ltd持有，75,650股股份由Interhotel Finance NV持有，11,689,463股股份由Parma Investment Ltd持有，1,984,014股股份由Partner

---

## 董事會函件

---

Joy Ltd持有，472,868股股份由 Shui On Loong Company Development Ltd持有，5,135,737股股份由 Sonia Development Ltd持有及8,496,550股股份由 Tenland Investment Ltd持有，上述公司均由邱達昌之父及本公司主席邱德根先生控制，而11,912,255股股份由邱德根先生直接持有；

- (ii) 367,514,104股股份由 Sumptuous 持有及11,470股股份由 Modest Secretarial Services Limited 持有，兩家公司均由邱達昌控制，而820,002股股份由邱達昌直接持有；
  - (iii) 1,303,160股股份由邱達昌之弟及執行董事邱達成先生控制之公司 Chiu Capital N.V. 持有，而8,633股股份由邱達成先生直接持有；
  - (iv) 3,877,218股股份由邱達成先生及邱達昌之弟及非執行董事邱達強先生控制之公司 First Level Holdings Limited 持有；
  - (v) 44,561股股份由邱達強先生持有；
  - (vi) 1,485,810股股份由邱達昌之母及非執行董事邱裘錦蘭女士持有；
  - (vii) 947,541股股份由邱達昌之兄邱達生先生持有；
  - (viii) 620,410股股份由邱達昌之弟邱達偉先生持有；
  - (ix) 665,914股股份由邱達昌之妹邱美琪小姐持有；
  - (x) 55,664股股份由邱達昌之弟邱達根先生持有；及
  - (xi) 557,000股股份由邱達昌之配偶 Nancy Ng 女士持有。
2. Penta為邱氏家族之假定一致行動人士。據董事所悉，Penta 透過由其控制的若干公司於該等股份中擁有權益，而該公司為投資經理，並由 John Zwaanstra 實益擁有。

### (E) 監管規定

#### 收購守則

#### 申請清洗豁免

於最後實際可行日期，邱達昌及與其一致行動之人士持有518,921,800股股份，相當於本公司已發行股本約31.99%。董事將在切實可行情況下全力確保CP完成、MC完成及建議轉換各自之日期盡可能互相接近，並預期CP完成、MC完成及建議轉換的日期將在彼此日期之三個月之內。於配發及發行代價股份及建議轉換後，邱達昌及與其一致行動之人士將持有780,044,888股股份，相當於經發行代價股份及轉換股份擴大後之本公司已發行股本約41.42%。鑒於向邱達昌及與其一致行動之人士分別配發及發行CP代價股份、MC代價股份及轉換股份，將會導致彼等持有本公司具投票權之股權較過去十二個月持有之最低百分比股權增加2%以上，由此超過收購守則第26.1(c)條所規定之2%自由增購限額，故邱達昌已向執行人員申請清洗豁免。邱達昌已向執行人員提交一份綜合

清洗豁免申請，但由於CP收購事項、MC收購事項及建議轉換乃獨立交易且並非互為條件，故已就各項交易分別尋求清洗豁免。執行人員已表示其將於下文所述規限(其中包括)下授出清洗豁免：(i)獨立股東於股東特別大會(有關決議案須於會上以投票方式進行表決)上批准免除邱達昌及與其一致行動之人士可能須以其他方式根據收購守則第26條就Care Park執行協議及其項下擬訂立之該等交易和協議、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易以及建議轉換提出強制性全面收購要約之責任；(ii)邱達昌及與其一致行動之人士於該公佈日期前六個月期間內並無收購任何股份；及(iii)邱達昌先生及與其一致行動之人士於該公佈日期至CP完成日、MC完成日期及建議轉換完成日期(以較後者為準)止期間並無收購或出售任何股份。

根據本公司於截至最後實際可行日期依據證券及期貨條例取得的該等通知書，Penta申報於469,074,397股股份(相當於本公司已發行股本約28.92%)中擁有權益，並根據收購守則第(1)類一致行動之定義被假設為與邱氏家族一致行動。根據該等通知書，於最後實際可行日期，Penta及邱氏家族合共持有本公司全部已發行股本約60.91%，並將持有經發行代價股份及轉換股份擴大後之本公司全部已發行股本約66.33%。

作為Care Park執行協議、Best Impact協議及建議轉換各自之其中一項條件是有關相關交易之清洗豁免獲執行人員授出並於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。倘清洗豁免並無獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，則Care Park執行協議、Best Impact協議及建議轉換均將不會成為無條件，而CP收購事項、MC收購事項及建議轉換各自將不會進行。CP收購事項、MC收購事項及建議轉換為獨立交易，並非互為條件，且未能就CP收購事項、MC收購事項及/或建議轉換獲得清洗豁免將不會影響其他兩項交易。

邱達昌及與其一致行動之人士(包括其家族成員)各自己確認，彼(i)於該公佈日期前六個月並無收購本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則第22條附

註4)；及(ii)於該公佈日期起至最後實際可行日期止期間並無收購或出售本公司股份或相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

根據Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.(由Penta控制之公司)於權益通知書內作出之披露，其於二零零八年十一月十日收購4,300,000股股份，並分別於二零零九年二月四日、二零零九年二月五日及二零零九年二月十日出售9,333,000股股份、18,333,000股股份及9,333,000股股份(統稱「該等轉讓」)。經Penta澄清，該等轉讓指在Penta Long/Short Fund, Ltd與由Penta管理之其他基金及賬目(「其他Penta基金」)之間轉讓股份。由於該等其他Penta基金各自於股份中持有的權益低於須予公佈權益之水平，其他Penta基金並無因該等轉讓而產生任何披露責任。經Penta確認，(i)該等轉讓指均由Penta按酌情基準管理之基金與管理賬戶之間之股份轉讓。完成該等轉讓之目的乃為重新平衡Penta酌情管理下之基金與管理賬戶之投資組合。該等轉讓為Penta之基金及管理賬戶之「賬面紀錄」，概不涉及任何交叉或於聯交所買賣之股份；及(ii)除該等轉讓外，其於該公佈日期前六個月並無賣買本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

Robert Belteky、Craig Williams及Deanne Pointon各自已確認，於最後實際可行日期，彼等各自並無直接或間接持有本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

#### 其他安排

於最後實際可行日期，

- (i) 並無就有關股份作出可能對收購事項或清洗豁免或建議轉換而言屬重大之安排(不論以選擇權、彌償或其他方式)；
- (ii) 除該等協議外，邱達昌或Sumptuous並無訂立涉及彼可能或不可能援用或尋求援用收購事項或清洗豁免或建議轉換之前提條件或條件情況之其他協議或安排；
- (iii) 並無涉及邱達昌或與其一致行動之任何人士(包括Sumptuous)已訂立之本公司有關證券(定義見收購守則第22條附註4)之已發行衍生工具；

- (iv) 除可換股債券外，邱達昌及與其一致行動之任何人士(包括Sumptuous)並無持有本公司之任何可換股證券、認股權證或購股權；
- (v) 並無有關邱達昌或與其一致行動之任何人士(包括Sumptuous)、本公司及任何股東已借入或借出本公司有關證券(定義見收購守則第22條附註4)；及
- (vi) 除上述「股權架構」一節所披露之股權外，董事並無於本公司或Sumptuous擁有任何股權。

### 上市規則

基於收購事項之代價及有關行使CP認沽權之CP上限金額，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。邱達昌為董事及主要股東，於最後實際可行日期，彼連同其家族成員持有本公司已發行股本約31.99%。Chartbridge(即CP賣方之一及多個CP交易協議之訂約方)由董事Craig Williams全資擁有。因此，邱達昌及Chartbridge各自為本公司之關連人士。此外，Robert Belteky與其聯繫人士控制Warmlink(即CP賣方之一及多個CP交易協議之訂約方)，並將於CP完成時獲委任為Care Park及其附屬公司之董事總經理。根據上市規則第14A.13(1)(b)條，由於Warmlink於CP完成前為CP交易實體之主要股東及Robert Belteky將於CP完成時成為Care Park的控制方，故Warmlink及Robert Belteky與本集團之間之該等交易將為關連交易。因此，根據上市規則第14A章，Care Park執行協議(包括授出及行使CP認沽權)及Best Impact協議(涉及邱達昌、Craig Williams、Robert Belteky及彼等各自之聯繫人士)各自項下擬進行之該等交易亦構成本公司之關連交易，並須受獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規限。授予Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon之CP認沽權並非由本集團酌情決定。有鑒於此，根據上市規則第14.74(1)條，於授出CP認沽權時，該交易按猶如CP認沽權已行使進行分類，及於CP認沽權獲行使及轉讓時，本公司須根據上市規則第14.74(2)條在合理可行的情況下盡快對該行使或轉讓作出公佈。

於CP完成前，Robert Belteky及其聯繫人士(包括Warmlink)將不會成為本公司之關連人士。於CP完成後，Robert Belteky、Warmlink及彼等各自之聯繫人士將成為本公司之關連人士。Chartbridge或Warmlink行使任何CP認沽權將因此構成關連交易。根據上市規則第14A.69(1)條，於授出CP認沽權時，該交易按猶如CP認沽權已行使進行分類，及於CP認沽權到期、獲行使或轉讓時，本公司

須根據上市規則第14A.69(2)及(3)條在合理可行的情況下盡快對該到期、行使或轉讓作出公佈。根據上市規則第14A章，股東特別大會上將尋求獨立股東批准CP股東協議，該協議載有向Warmlink及Chartbridge授出及由其行使CP認沽權之條款(受CP上限金額之規限)。

由於Belteky僱傭合約之年期多於三年，且可要求本集團支付相當於多於一年薪金以上之賠償或其他款項，根據上市規則第13.68條，股東特別大會上將尋求獨立股東批准Belteky僱傭合約。

增資須取得股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可進行。

## (F) 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議(包括CP股東協議(其中載有授出及行使CP認沽權之條款)及Belteky僱傭合約)、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易、清洗豁免及增資。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-6頁。

邱氏家族及與其一致行動之人士(包括邱氏家族之假定一致行動之人士Penta)，須就有關批准清洗豁免之決議案放棄投票。

邱達昌及與其一致行動之人士(包括邱氏家族之假定一致行動之人士Penta)以及Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon及彼等各自之聯繫人士(倘彼等於舉行股東特別大會時持有股份)(均於Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)中擁有與獨立股東不同之權益)將就有關批准Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)之決議案放棄投票。

邱達昌及與其一致行動之人士(包括邱氏家族之假定一致行動之人士Penta)(均於Best Impact協議中擁有與獨立股東不同之權益)將就有關批准Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

由於本公司董事總經理孔祥達先生積極參與收購事項、建議轉換及清洗豁免，故孔祥達先生及與其一致行動之人士（於最後實際可行日期持有967,896股股份）亦將放棄投票。

除上述外，並無其他股東於Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議（包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約）、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易及／或清洗豁免中擁有與獨立股東不同之權益，故並無其他股東將就有關批准Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議（包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約）、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易及／或清洗豁免之決議案放棄投票。

概無股東於增資中擁有與其他股東不同之權益，因此概無股東須就有關批准增資之建議決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥並交回代表委任表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記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，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

### (G) 推薦建議及進一步資料

根據本通函所載之資料，董事認為，通過有關(i)Care Park執行協議及其項下擬訂立之該等交易和協議（包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約）；(ii)Best Impact協議及其項下擬進行之交易；(iii)清洗豁免；及(iv)增資之普通決議案，乃符合本公司及股東之整體利益。因此，有關之董事建議股東投票贊成載於股東特別大會通告之該等決議案。

本公司現有兩名非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達強先生及三名獨立非執行董事江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生。本公司已成立由全部三名獨立非執行董事江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生組成之獨立董事委員會，以就Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議（包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約）、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易以及清洗豁免向獨立股東提供意

---

## 董事會函件

---

見及推薦建議。江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生各自並無於 Care Park 執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議(包括授出及行使 CP 認沽權及 Belteky 僱傭合約)、Best Impact 協議及其項下擬進行之該等交易、建議轉換及清洗豁免中擁有重大權益，因此，彼等各自被認為符合資格成為獨立董事委員會成員。由於邱裘錦蘭女士及邱達強先生為與邱達昌先生一致行動之人士，彼等被排除在獨立董事委員會之外。卓怡融資有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供建議。獨立董事委員會已批准委任卓怡融資有限公司。務請閣下垂注本通函分別載列之獨立董事委員會及卓怡融資函件。

務請閣下同時垂注本通函各附錄內之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

首席財務總監兼公司秘書

**莫貴標**

謹啟

二零零九年六月三日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就Care Park執行協議及其項下擬訂立之該等交易及協議之條款(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)、Best Impact協議及其項下擬進行之交易之條款以及清洗豁免致獨立股東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：

### 關於收購停車場權益之須予披露及關連交易及 清洗豁免

吾等謹此提述本公司於二零零九年六月三日刊發之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所採用之詞彙與通函所採用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以就吾等認為Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)之條款、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易之條款以及清洗豁免對獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及其股東之整體利益，向閣下提供意見。卓怡融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。有關意見之詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素，載於本通函第46頁至第74頁。

務請閣下垂注載於通函第12頁至第43頁之董事會函件以及載於通函各附錄內之其他資料。

經考慮Care Park執行協議及其項下擬訂立之該等交易及協議(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)之條款、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易之條款、清洗豁免以及卓怡融資之意見後，吾等認為，Care Park執行協議及其項

---

## 獨立董事委員會函件

---

下擬進行之該等交易及協議(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易以及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，且分別訂立Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)及Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易以及清洗豁免符合本公司及股東之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議(包括授出及行使CP認沽權及Belteky僱傭合約)、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易以及清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

**Far East Consortium International Limited**

之獨立董事委員會

王敏剛先生

江劍吟先生

陳國偉先生

獨立非執行董事

謹啟

二零零九年六月三日

---

## 卓怡融資函件

---

以下為卓怡融資就 *Care Park* 執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議之條款 (包括授出及行使 CP 認沽權及 *Belteky* 僱傭合約)、*Best Impact* 協議及其項下擬進行之該等交易之條款以及清洗豁免向獨立董事委員會發出之意見函件全文，以供載入本通函：



卓怡融資

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

6樓606室

敬啟者：

關於收購停車場權益之須予披露及關連交易、  
建議轉換可換股債券、  
清洗豁免  
及  
建議增加法定股本

### I. 緒言

謹此提述吾等就收購事項及清洗豁免獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司於二零零九年六月三日致股東的通函(「通函」，本函件為通函一部分)所載之董事會函件(「董事會函件」)內。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

於二零零九年五月七日， 貴集團與其他訂約方就 貴集團建議收購於馬來西亞、澳洲及紐西蘭的若干停車場業務而訂立(其中包括) *Care Park* 執行協議及 *Best Impact* 協議。就收購於澳洲及紐西蘭之 *Care Park* 集團而言及根據 *Care Park* 執行協議之條款，總代價 29,500,000 澳元(約相當於港幣 171,100,000 元)將由 貴集團以現金支付 4,800,000 澳元(約相當於港幣 27,800,000 元)及以發行合共 102,328,571 股 CP 代價股份之方式支付 24,700,000 澳元(約相當於港幣 143,300,000 元)。就收購馬來西亞

停車場而言及根據Best Impact協議之條款，總代價馬幣52,000,000元(約相當於港幣114,400,000元)將以發行合共81,714,285股MC代價股份之方式支付。

此外，為進一步加強 貴集團之流動資金及資本基礎，降低 貴集團之資產負債比率及顯示控股股東之持續支持，邱達昌(為一名董事，彼連同其家族成員於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約31.99%)已建議有條件按每股轉換股份港幣4.30元之換股價全數轉換本金額為港幣331,445,000元之可換股債券。

於配發及發行代價股份及建議轉換後，邱達昌及與其一致行動之人士將持有780,044,888股股份，相當於經發行代價股份及轉換股份擴大後之 貴公司已發行股本約41.42%。鑒於向邱達昌及與其一致行動之人士分別配發及發行CP代價股份、MC代價股份及轉換股份，將會導致彼等持有 貴公司具投票權之股權較過去十二個月持有之最低百分比股權增加2%以上，由此超過收購守則第26.1(c)條所規定之2%自由增購限額，故邱達昌已向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示其將於下文所述規限(其中包括)下授出清洗豁免：(i)獨立股東於股東特別大會(有關決議案須以投票方式進行表決)上批准免除邱達昌及與其一致行動之人士可能須以其他方式根據收購守則第26條就Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易及協議、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易以及建議轉換提出強制性全面收購要約之責任；(ii)邱達昌及與其一致行動之人士於該公佈日期前六個月並無收購任何股份；及(iii)邱達昌及與其一致行動之人士於該公佈日期至CP完成日、MC完成日及建議轉換完成日(以較後者為準)止期間並無收購或出售任何股份。

作為Care Park執行協議、Best Impact協議及建議轉換各自之其中一項條件是清洗豁免獲執行人員授出並於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。倘清洗豁免並無獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，則Care Park執行協議、Best Impact協議及建議轉換均將不會成為無條件，而CP收購事項、MC收購事項及建議轉換各自將不會進行。CP收購事項、MC收購事項及建議轉換為獨立交易，且並非互為條件。

基於收購事項之代價及有關CP認沽權之CP上限金額，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易。由於邱達昌（彼為董事及主要股東）、Craig Williams（彼為董事及CP賣方之一之實益擁有人）及Robert Belteky（彼與其聯繫人士控制CP賣方之一，並將於CP完成後獲委任為Care Park之董事總經理）各自為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，Care Park執行協議（包括授出及行使CP認沽權）及Best Impact協議各自項下擬進行之該等交易亦構成 貴公司之關連交易，且根據上市規則，須受（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規限。此外，由於Belteky僱傭合約之年期多於三年，且可要求 貴集團支付相當於多於一年薪金以上之賠償或其他款項，根據上市規則，Belteky僱傭合約將受獨立股東於股東特別大會上批准之規限。

貴公司已成立由全部三名獨立非執行董事江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生組成之獨立董事委員會，以就Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易、建議轉換以及清洗豁免向獨立股東提供意見及推薦建議。由於兩名非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達強先生為與邱達昌一致行動之人士，彼等被排除在獨立董事委員會之外。獨立非執行董事江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生各自已確認彼等並未於Care Park執行協議、Best Impact協議、建議轉換以及清洗豁免有任何利益衝突。基於該等確認，吾等認為，彼等均合資格成為就Care Park執行協議、Best Impact協議、建議轉換及清洗豁免向獨立股東提供意見之獨立董事委員會之成員。

獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，而吾等的責任乃就(i)Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易、建議轉換以及清洗豁免是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)Care Park執行協議、Best Impact協議、建議轉換以及清洗豁免之條款是否公平合理；及(iii)獨立股東在股東特別大會上應如何就批准Care Park執行協議及其項下擬進行之該等交易、Best Impact協議及其項下擬進行之該等交易、建議轉換以及清洗豁免的決議案作出投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應向吾等支付的一般顧問費用外，概無任何安排致使吾等可據此向 貴公司收取任何其他費用或利益。

### II. 吾等意見的基準及假設

在達致吾等的意見時，吾等僅倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的一切有關陳述、資料、意見及聲明或其他由 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事提供或作出或給予的陳述、資料、意見及聲明（彼等對此負全責）在作出及給予時均為真實、準確及有效，並於通函日期仍屬真實及有效。吾等已假設通函所載一切由 貴公司董事及／或高級管理人員作出或提供的意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事尋求並獲確認，通函內所載及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已審閱一切可以獲得的資料及文件，使吾等達致知情見解及為吾等依賴所獲資料提供理據，藉以為吾等的意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明之真實性、準確性及完整性，亦無理由懷疑吾等所獲提供的資料及上述文件所提述的資料遭隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無對所獲提供的資料進行任何獨立查證，亦無對 貴公司及其任何附屬公司的業務及財務狀況進行任何獨立調查。

### III. 主要考慮因素及原因

就收購事項及清洗豁免達致吾等的意見時，吾等曾考慮下列主要因素及原因：

#### 1. 背景資料及進行收購事項的原因

貴集團的主要業務為酒店投資及經營、物業發展以及物業投資和租賃，其主要經營位於香港、中國、東南亞及澳洲。下文載列摘錄自 貴公司截至二零零八年三

## 卓怡融資函件

月三十一日止年度之年報(「年報」)以及截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)之 貴集團之經營業績及財務狀況：—

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額				
—物業發展及投資	394,217	1,408,583	345,163	507,194
—酒店經營	410,999	611,789	268,206	318,232
—金融產品投資	60,441	135,912	79,104	33,803
—其他經營	9,519	3,230	286	2,022
	875,176	2,159,514	692,759	861,251
毛利	432,747	1,078,824	378,365	428,323
其他收入	20,236	42,593	11,396	10,371
收回應收呆賬貸款	57,443	—	—	—
行政支出	(294,120)	(266,476)	(122,252)	(127,337)
出售可供出售投資之(虧損)收益	113,755	(5,660)	40,998	(41,175)
金融資產公平值(減少)增加	(12,926)	(154,391)	4,146	(97,415)
金融負債公平值減少(增加)	68,839	(25,817)	(67,754)	31,061
衍生金融工具公平值增加(減少)	10,402	(139,105)	(221)	(21,650)
持作買賣之投資				
公平值增加(減少)	7,916	(48,061)	35,480	(30,362)
投資物業公平增加(減少)	59,841	205,562	4,440	(50,583)
收購一間附屬公司之折讓	44,208	66,140	66,140	—
出售一間附屬公司之收益	225,200	—	—	—
分佔聯營公司業績	28,970	15,675	7,934	4,895
分佔共同控制實體業績	(771)	(2,904)	6,285	(1,452)
融資成本	(67,917)	(107,984)	(61,137)	(46,613)
除稅前溢利	693,823	658,396	304,262	101,363
本年度/期間溢利	536,429	443,380	254,774	38,131

## 卓怡融資函件

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零零七年 港幣千元 (經審核)	二零零八年 港幣千元 (經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	5,471,929	6,552,457	6,635,270
流動資產	3,240,427	3,033,504	4,159,821
流動負債	(3,016,087)	(2,566,861)	(2,208,901)
非流動負債	(1,648,173)	(2,066,956)	(3,713,700)
流動資產淨值	224,340	466,643	1,950,920
總權益	4,048,096	4,952,144	4,872,490

於截至二零零八年三月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約港幣2,159,500,000元，較去年之營業額約港幣875,200,000元顯著增加約146.8%。如年報中所解釋，貴集團營業額之該顯著增加主要是由於年內物業銷售增加所致。特別是，貴集團出售於年內推出之位於上海之一項物業發展項目1,172個住宅單位中逾80%。此外，由於內年酒店部分整體表現強勁，貴集團就酒店經營之營業額亦錄得明顯增長。於截至二零零八年三月三十一日止年度，貴集團錄得純利約港幣443,400,000元，較二零零七年財政年度純利約港幣536,400,000元減少約17.3%。如年報中所述，雖然貴集團之營業額及毛利均錄得顯著增加以及其投資物業之公平值錄得正增長，但其對盈利能力之積極作用已被貴集團金融資產、衍生金融工具及持作買賣之投資之整體不利公平值調整所蓋過。因此，貴集團於二零零八年之淨業績顯著縮減，甚至較上個財政年度所有倒退。

於截至二零零八年九月三十日止六個月，貴集團之未經審核營業額約為港幣861,300,000元，較二零零七年六個月同期之未經審核營業額約港幣692,800,000元增加約24.3%。如中期報告所載，貴集團於該六個月期間之未經審核營業額之增加主要是由於來自酒店經營及物業銷售之收入增加所致。於截至二零零八年九月三十日止六個月，貴集團為其業務組合增加兩項新酒店項目。隨著酒店入住率及平均房價提高，貴集團亦能夠從酒店經營錄得營業額增加約18.7%。就貴集團之物業發展及投資業務而言，貴集團之上海物業項目之物業銷售持續進行，於二零零八年九月三十日，推出之住宅單位中逾86%已出售。於同期，貴集團錄得未經審核純利約港幣38,100,000元，較截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核純利約港幣

---

## 卓怡融資函件

---

254,800,000元顯著減少約85.0%。如中期報告所述，貴集團純利之該顯著減少主要是由於對於貴公司綜合收益表內確認之金融資產、衍生金融工具、持作買賣之投資以及投資物業之不利公平值調整所致。

於二零零八年九月三十日，貴集團之未經審核流動資產約為港幣4,159,800,000元，未經審核流動負債約為港幣2,208,900,000元，相當於流動資產淨值約為港幣1,950,900,000元。於二零零八年九月三十日，貴集團之非流動資產約為港幣6,635,300,000元，有非流動負債約港幣3,713,700,000元。貴集團於二零零八年九月三十日之總借貸約為港幣4,617,800,000元，其中銀行及按揭貸款約為港幣4,403,000,000元。於二零零八年九月三十日，貴集團之銀行結餘及現金約為港幣1,305,700,000港元，以及貴公司權益持有人應佔權益約港幣4,828,300,000元。

如董事會函件所載，貴集團一直考慮多項策略性計劃，以增加其具備穩定及經常性現金流量之房地產業務比重。經考慮Care Park集團及Best Impact集團之業務性質，以及彼等各自之前景和往績記錄後，董事會認為，收購事項將符合該目標。鑒於Care Park集團及Best Impact集團之收入及現金流一直相對穩定，透過收購事項，貴集團將成為亞太地區最大的獨立停車場營運商之一，於澳洲、紐西蘭及馬來西亞等策略性地點管理200個停車場，超過42,600個停車位，其中18個停車場逾5,200個停車位將會由貴集團所擁有。因此，貴集團將從新停車場業務帶來之強大、穩定及經常性現金流中獲益，從而使貴集團一直專注之物業資產多樣化。

此外，貴集團亦致力於收購事項完成後加強其新增停車場經營業務。特別是，Care Park集團將會繼續物色新停車場管理合約及收購澳洲及紐西蘭之新停車場，而Best Impact集團將透過調整泊車費等措施尋求進一步提升其業務表現以盡量提高Best Impact集團之溢利。長遠而言，除可加強貴集團於馬來西亞、澳洲及紐西蘭之營運外，貴集團擬借助Care Park集團之管理專業知識，將其停車場業務拓展至包括亞洲其他國家。透過將Care Park集團於停車場管理、經營及收購方面之專業知識與貴集團於亞洲物業市場方面之知識相結合，貴集團已準備就緒，橫跨亞洲發展停車場業務。

如中期報告所述，貴集團之要務之一為提高其經常性現金流量，及貴集團將考慮在其收入產生組合的原有基礎上透過收購事項擴大其經營。鑒於全球金融危機及世界經濟放緩，吾等認同貴公司之觀點，認為貴集團能夠產生穩定及經常性現金流量以維持穩健現金流量狀況十分重要。就近期市況衰退對停車場業務之影響而言，吾等已與Care Park集團及Best Impact集團各自之管理層進行討論，並瞭解到

於經濟衰退時停車場業務並非像其他產業易受影響。此乃由於馬來西亞、澳洲及紐西蘭市場的停車服務需求屬大部分客戶驅車工作時的日常需求。

就評估馬來西亞、澳洲及紐西蘭之停車場業務之日後前景而言，吾等已努力搜尋相關市場之性質、規模或發展之任何統計資料。由於並無可公開取得之有關事項之詳細調查，吾等未能搜尋到可供分析之任何資料。雖然如此，鑒於(i)Care Park集團及馬來西亞停車場一直顯示經常性現金流量之穩定往績記錄；(ii)馬來西亞、澳洲及紐西蘭市場的停車服務需求屬該遼闊地區內大部分客戶驅車工作時的日常需求；及(iii)根據吾等與董事之討論，吾等瞭解到Care Park集團及Best Impact集團各自於近期之業務表現並無因現時經濟衰退而顯示任何惡化之迹象，吾等認為Care Park集團及Best Impact集團的停車場業務並非像其他行業於經濟衰退時易受影響，而吾等並無理由懷疑董事對其停車場業務之日後前景所持之樂觀意見(Care Park集團及Best Impact集團之詳情及財務資料於下文討論)。吾等亦認為，收購事項與貴集團之業務目標一致，並將提升及加強貴集團之投資組合。因此，吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

## 2. CP收購事項

### 2.1 Care Park執行協議

Care Park執行協議之主要條款已載於董事會函件。特別是，根據Care Park執行協議，有關訂約方已促使或將促使(視乎情況而定)有關訂約方於Care Park執行協議日期訂立CP交易協議，以於CP完成時：

- CP交易實體將成為Care Park的全資附屬公司；及
- 於Care Park的股份將分別由遠展澳洲(貴公司之全資附屬公司)、Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon持有73.75%、14.00%、9.25%及3.00%。

於Care Park執行協議日期，邱達昌、Warmlink(由Robert Belteky及其聯繫人士控制之公司)及Chartbridge(由Craig Williams控制之公司)分別擁有CP交易實體之65%、20%及15%權益。根據Care Park執行協議、邱氏CP售股協議、

---

## 卓怡融資函件

---

CP股份互換協議、CP售股協議及CP受託銷售協議，Care Park及CP交易實體將進行CP重組，包括(其中包括)下列事項：

- Care Park將向遠展澳洲發行額外6,374股CP股份；
- 邱達昌將會履行其於Care Park執行協議下之責任，包括將其於各CP交易實體的權益轉讓予Care Park，並將取得 貴公司將向邱達昌或其代名人發行合共102,328,571股CP代價股份；
- Warmlink將履行其於Care Park執行協議下之責任，包括將其於各CP交易實體的權益轉讓予Care Park，以換取1,900股CP股份；及Chartbridge將履行其於Care Park執行協議下之責任，包括將其於各CP交易實體的權益轉讓予Care Park，以換取1,425股CP股份；及
- Warmlink及Chartbridge將分別向遠展澳洲出售500股CP股份，以分別換取2,000,000澳元(約相當於港幣11,600,000元)，並以現金支付。

於Care Park執行協議日期，Deanne Pointon有現有Pointon選擇權可分別收購CP New Zealand、CP Properties和CP Holdings經擴大股本5%。根據Pointon選擇權協議，Deanne Pointon將取消現有Pointon選擇權，換取(i)遠展澳洲向其支付800,000澳元(約相當於港幣4,600,000元)；及(ii)Care Park與其訂立Pointon認購選擇權協議，據此，Deanne Pointon將有一項選擇權，可認購最多達Care Park經擴大後股本的3%，預期於行使時將為300股CP股份。Deanne Pointon預期於緊隨CP完成後行使Pointon認購選擇權協議下的選擇權。

根據Care Park執行協議及CP交易協議之條款，CP代價(即 貴公司就其有效收購(透過遠展澳洲)Care Park之73.75%權益而應付之總代價29,500,000澳元(約相當於港幣171,100,000元))將於CP完成時按下列方式支付：

- 其中4,000,000澳元(約相當於港幣23,200,000元)由遠展澳洲根據CP售股協議以現金支付(其中2,000,000澳元(約相當於港幣11,600,000元)將支付予Warmlink以換取500股CP股份及2,000,000澳元(約相當於港幣11,600,000元)將支付予Chartbridge以換取500股CP股份)；

- 其中 800,000 澳元(約相當於港幣 4,600,000 元)根據 Pointon 選擇權協議以現金支付予 Deanne Pointon；及
- 餘下 24,700,000 澳元(約相當於港幣 143,300,000 元)將透過由 貴公司就邱達昌於 CP 交易實體的權益及邱氏 CP 售股協議項下訂明的其他事項發行合共 102,328,571 股 CP 代價股份予邱達昌或其代名人的方式支付。

貴公司現建議 CP 代價之現金部分合共金額 4,800,000 澳元(約相當於港幣 27,800,000 元)及有關成本將由 貴集團內部資源撥付。

如董事會函件所載，CP 代價乃經 Care Park 執行協議的訂約方按公平原則磋商，並參考以下各項後釐定：(i) Care Park 集團於二零零八年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值約 41,600,000 澳元(約相當於港幣 241,300,000 元)；(ii) CP 交易實體的往績增長記錄；(iii)「Care Park」商標的商譽；(iv) Care Park 集團的日後前景；及(v) Care Park 集團所產生的現金流量的質素。

CP 賣方已作出保證，於 CP 完成後，Care Park 集團的綜合資產淨值將不少於 40,000,000 澳元(約相當於港幣 232,000,000 元)。

### 2.2 CP 股東協議

誠如董事會函件所載列，於 Care Park 執行協議同日，遠展澳洲、Warmlink、Chartbridge 及 Deanne Pointon (於 CP 完成及行使 Pointon 認購選擇權協議之選擇權後，彼等各自將成為 CP 股東)、Care Park 及遠展擔保公司(作為遠展澳洲的擔保人)亦將訂立 CP 股東協議，據此，Care Park 董事會將由五名董事組成，其中三名將由遠展澳洲委任，餘下兩名董事將分別由 Warmlink 和 Chartbridge 委任。

此外，如遠展澳洲的股權降至 Care Park 已發行股本 50% 以下，其將只有權委任兩名董事加入 Care Park。如遠展澳洲的股權降至 Care Park 已發行股本 25% 以下，其將僅有權委任一名董事加入 Care Park。如 CP 股東各自的股權降至 Care Park 已發行股本 5% 以下，彼等將失去委任任何董事的權利。Care Park 的主席將由遠展澳洲委任，而首任主席將為邱達昌。Care Park 將分別委任 Robert Belteky

及Deanne Pointon為Care Park的首任董事總經理和首任財務總監。根據CP股東協議的條款，只要Robert Belteky和Deanne Pointon仍為Care Park集團的僱員，彼等各自須分別持有Care Park已發行股本至少9%及1.5%。

為保障CP股東的權利，CP股東協議亦對相關CP股東就其各自持有的CP股份可能擁有的若干認沽權及認購權作出相關規定。CP認沽權及CP認購權各自之詳情已載列於董事會函件。總而言之，該等CP認沽權及CP認購權乃建議為CP股東於若干事件發生時提供變現的機會，該等事件包括但不限於(i)有關CP股東於CP完成後若干週年日欲出售彼等之部分或全部CP股份；(ii)未來終止僱用Care Park集團的若干主要高級管理層；(iii)董事會控制權或各CP股東投票權的若干變動；或(iv)倘若任何CP股東嚴重違反CP股東協議的重大條款。

務請注意，如Robert Belteky或Deanne Pointon各自被認定為不良離職者，則Warmlink及Deanne Pointon可能不會行使其各自的第二週年認沽權、第四週年認沽權或離職認沽權。此外，於CP完成的第三週年及由該年度起，如發生有關Care Park董事之間的董事會決議陷入僵局的若干情況，而CP股東又未能解決該僵局，則Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon將各自有權行使爭議認沽權，以按公平市值的50%出售彼等分別持有的全部(但非部分)CP股份予遠展澳洲，而遠展澳洲將有權行使遠展澳洲爭議認沽權，以按公平市值的50%分別向Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon出售其持有的全部(但非部分)CP股份。

如董事會函件所載列，如 貴集團成員公司以外之任何人士(其之前從無如此行事)直接或間接獲得(i)遠展澳洲附帶遠展澳洲投票權或經濟利益40%或以上的股份；(ii)控制委任或罷免遠展澳洲大多數董事的權力；或(iii)控制遠展澳洲的財務及經營政策或管理的能力，則Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon各自將可選擇按公平市值收購由遠展澳洲持有的全部(但非部分)CP股份。另一方面，如任何人士(其之前從無如此行事)直接或間接獲得(i)Warmlink或Chartbridge附帶Warmlink或Chartbridge投票權或經濟利益40%或以上的股份的法定或實益權益；(ii)控制委任或罷免Warmlink或Chartbridge大多數董事的權力；(iii)控制Warmlink或Chartbridge財務及經營政策或管理的能力；(iv)Warmlink信託或Chartbridge信託的分派，而該人士並非Robert Belteky或Craig Williams或彼等各自的直系家族成員；或(v)委任Warmlink信託或Chartbridge信託的受託人的權利，則各其他CP股東將可行使控制權變動認購權，以按公平市值收購Warmlink或Chartbridge(如適用)所持有的全部(但非部分)CP股份。

如董事會函件中所述，出售及購買根據CP股東協議行使CP認沽權及CP認購權產生的CP股份的代價將相等於公平市值，即CP股東根據CP股東協議委任之專家不時釐定之CP股份之價值。此外，Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon(視乎情況而定)各自行使第二週年認沽權、第四週年認沽權、第五週年認沽權、離職認沽權及爭議認沽權並非由遠展澳洲酌情決定，並須受CP上限金額所規限(即Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon分別根據CP認沽權向遠展澳洲出售所有CP股份之代價上限5,306,000澳元、3,470,000澳元及1,224,000澳元(分別約相當於港幣30,800,000元、港幣20,100,000元及港幣7,100,000元))。

倘遠展澳洲根據CP認沽權應付的金額超過CP上限金額，貴公司將就超過CP上限金額的任何部分遵守上市規則的相關規定及／或根據相關的認沽權將向遠展澳洲轉讓的CP股份數目將予減少，以確保遠展澳洲應付的金額將不會超過CP上限金額。另一方面，貴公司將於行使其第二週年認購權、第四週年認購權、第五週年認購權、離職認購權、遠展澳洲爭議認沽權及控制權變動認購權時遵守上市規則的相關規定。

此外，根據CP股東協議，CP股東於自CP完成日起計首三年期間不得向第三方出售其任何CP股份。如CP股東其後欲出售其全部或部分CP股份，其他CP股東將各自對該等CP股份享有優先購買權。如只有一名其他CP股東行使其權利，該CP股東將收購所有可供購買的CP股份。如兩名或全部CP股東行使其權利，將按彼等當時的現有股權比例向彼等分配CP股份。貴公司將於遠展澳洲行使CP股東協議下的優先購買權時遵守上市規則的相關規定。

如遠展澳洲欲向第三方出售其全部CP股份，而該等CP股份並無由其他CP股東根據CP股東協議下的優先購買權收購，遠展澳洲將有權強制其他CP股東以相同條款向同一買方出售彼等所持有的CP股份(即領售權)。如遠展澳洲欲向第三方出售其全部CP股份及並無行使其領售權，其他CP股東將擁有一項要求跟隨權，可要求遠展澳洲竭盡所能確保其CP股份亦出售予該買方。如任何CP股東(作為要求跟隨股東)行使要求跟隨權，遠展澳洲將不可向該買方出售其CP股份，除非該等要求跟隨股東的CP股份亦以相同條款出售予該買方。

鑒於CP完成後遠展澳洲於Care Park佔大多數權益之地位及其有意於Care Park維持長期投資，吾等信納向第三方銷售CP股份之限制初步訂為三年，爭議認沽權及遠展澳洲爭議認沽權以及訂明於各有關週年日期行使之CP認沽權及CP認購權，將有助於使全體CP股東的利益與促進Care Park的業務和盈利能力的增長一致，從而使公平市值最大化作為最終套現的標準。此外，領售權和要求跟隨權亦給予遠展澳洲一定信心，可在日後出現適當機會時其可以促使出售Care Park的全部股本，同時又能為其他CP股東提供等同機會以按相同條款套現。因此，吾等認為CP股東協議符合 貴公司及股東之整體利益，且其條款屬公平合理。

鑒於出售及購買根據CP股東協議行使CP認沽權及CP認購權產生之CP股份的代價將相等於公平市值這一事實，吾等認為，CP股東協議中提呈CP認沽權及CP認購權將不會對 貴公司及股東的整體利益構成任何潛在不利影響。

### 2.3 Belteky 僱傭合約

根據Care Park執行協議，於CP完成時或之前，Care Park Pty Ltd (CP交易實體之一)及Robert Belteky將訂立Belteky僱傭合約。根據Belteky僱傭合約，Robert Belteky將於Belteky僱傭期間(即自CP完成日起為期十年)內獲委任為Care Park及其所有附屬公司的董事總經理。倘Robert Belteky (i)涉嫌欺詐或故意行為失當；(ii)嚴重及長期違反Belteky僱傭合約；(iii)經考慮Care Park Pty Ltd的業務性質後，作出Robert Belteky的僱傭範圍以外的行為，導致Care Park Pty Ltd的聲譽受損；(iv)無法履行其職務的內在要求；或(v)犯罪並被判處監禁，則 貴公司可於Belteky僱傭期間內在不出發通知的情況下終止Belteky僱傭合約。

Care Park Pty Ltd將向Robert Belteky初步支付其服務各年的薪金300,000澳元(約相當於港幣1,700,000元)，並為其支付退休金供款。退休金供款費率將不低於9%(或一九九二年澳洲退休金保證(管理)法第S.19(2)條可能規定的其他較高百分比)。Robert Belteky亦將有權視Care Park集團的表現而享有不超過250,000澳元(約相當於港幣1,500,000元)的首年表現花紅。於Belteky僱傭期間的後續年度，待滿足表現要求及Care Park Pty Ltd董事會設定的財務及營運目標

後，經 Care Park Pty Ltd 董事會全權酌情決定，Robert Belteky 可有權於各後續年度享有最多達 100,000 澳元（約相當於港幣 600,000 元）的表現花紅。

基於吾等與 貴公司管理層之討論，吾等瞭解到，Robert Belteky 自 Care Park Pty Ltd 於一九九八年成立以來一直擔任 CP 交易實體的董事總經理，並在停車場營運業務方面擁有豐富經驗。鑒於 Robert Belteky 在停車場業務營運方面的專業知識，以及為避免 CP 完成後對 Care Park 集團持續管理及營運造成任何干擾，吾等認為，留任 Robert Belteky 作為 Care Park 集團之一名主要高級管理層符合 貴公司及股東之利益。務請留意，Belteky 僱傭期間將自 CP 完成日起持續十年，倘若出現若干情況可能影響 Robert Belteky 擔任 Care Park 集團董事總經理的合適性， 貴公司仍有權根據 Belteky 僱傭合約的條款終止聘用 Robert Belteky。

如上文所述， 貴集團擬借助 Care Park 集團之管理專業知識，將其停車場業務拓展至亞洲其他國家。鑒於實施該等拓展計劃可能需大量時間和管理資源，吾等亦認為，確保現 Care Park 集團之主要高級管理層（例如 Robert Belteky）長遠而言繼續為 Care Park 集團服務，此舉符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等認為，Belteky 僱傭期間屬公平合理。

有關各服務年度的初步薪金 300,000 澳元（約相當於港幣 1,500,000 元），吾等自 貴公司管理層瞭解到，該等建議薪金乃經與 Robert Belteky 現時擔任 Care Park Pty Ltd 董事總經理有權享有之現有薪金相若。因此，吾等認為，Belteky 僱傭合約項下之該等建議薪金屬公平合理。有關不超過 250,000 澳元（約相當於港幣 1,500,000 元）的首年表現花紅以及各後續年度享有最多達 100,000 澳元（約相當於港幣 600,000 元）的表現花紅，吾等注意到，在任何情況下，任何該等表現花紅將須視乎 Care Park 集團之表現以及 Care Park Pty Ltd 董事會設定的財務及營運目標而定。因此，吾等認為，Belteky 僱傭合約項下之建議花紅權利將作為對 Robert Belteky 之一項重要激勵措施，以激勵其不斷為維持 Care Park 集團未來之盈利能力及發展增長作出貢獻。因此，吾等亦認為 Belteky 僱傭合約項下之該等建議表現花紅屬公平合理。

2.4 有關 Care Park 集團之資料

如董事會函件所載，Care Park 於二零零九年四月二十七日註冊成立，以收購 CP 交易實體之權益。於 CP 完成後，Care Park 集團將主要在澳洲及紐西蘭從事停車場管理及營運業務。Care Park Pty Ltd (主要 CP 交易實體之一) 於一九九八年創立，是澳洲及紐西蘭之主要停車場管理營運商之一，在遍及澳洲及紐西蘭經營約 200 個停車場。CP 交易實體除作為停車場之營運商及管理人外，亦擁有 15 個停車場物業組合之所有權權益。CP 交易實體亦提供臨街停車管理服務，以及以執行泊車罰款和當地法律服務形式為當地機關代收現款、代收停車咪表及售票機收入以及設備保養，涵蓋逾 2,000 個停車咪表。

以下所載乃於 CP 完成後 Care Park 集團將擁有之主要停車場：

地點	車位數目
11-19 Roper Street, Adelaide, SA, Australia	715
13-19 Bank Street, Adelaide, SA, 5000, Australia	330
Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, Victoria, Australia (附註)	194
Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Tasmania, Australia	370
344 Queen Street, Brisbane, Qld, Australia	54

附註：CP 交易實體之一已訂立協議收購該停車場，預期該協議將於二零零九年六月底完成。

以下所載乃由 Care Park 集團管理之主要停車場：

地點	車位數目
Victoria Gardens Shopping Centre, Richmond, Australia	3,000
Wellington International Airport, Stewart Duff Drive, Wellington, New Zealand	1,750
Mackay Airport, Boundary Road, Mackay, Australia	1,500
Auckland University, Grafton Road, Auckland, New Zealand	1,200
Courtenay Central, 190 Wakefield Street, Wellington, New Zealand	1,050
333 Exhibition Street, Melbourne, Australia	697

## 卓怡融資函件

以下所載乃根據澳洲會計準則編製之CP交易實體(CP New Zealand除外)截至二零零七年及二零零八年六月三十日止兩個年度各年之經審核合併財務業績概要：

	截至六月三十日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	千澳元(等值港幣千元)	千澳元(等值港幣千元)
收入	35,452.7 (205,625.7)	31,586.6 (183,202.3)
除所得稅、利息、折舊以及 顧問和擔保費用前溢利	6,324.1 (36,679.8)	5,077.8 (29,451.2)
利息	1,752.8 (10,166.2)	1,496.9 (8,682.0)
折舊及攤銷	2,251.6 (13,059.3)	1,860.2 (10,789.1)
顧問和擔保費用(附註1)	1,048.3 (6,080.1)	453.8 (2,632.0)
除所得稅後溢利	724.9 (4,204.4)	760.2 (4,409.2)
資產淨值	39,667.7 (230,072.7)	34,268.0 (198,754.4)

以下所載乃根據紐西蘭公認會計慣例編製之CP New Zealand截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度各年之經審核財務業績概要(附註2)：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	千紐元(等值港幣千元)	千紐元(等值港幣千元)
除所得稅前溢利	186.5 (828.1)	205.7 (913.3)
除所得稅後純利	107.6 (477.7)	127.8 (567.4)
資產淨值	565.4 (2,510.4)	457.8 (2,032.6)

附註：

1. 顧問和擔保費用乃於回顧期間內就CP賣方向Care Park Pty Ltd(CP交易實體之一)提供顧問和擔保服務而由CP賣方或其聯繫人士向Care Park Pty Ltd收取。根據CP終止協議，CP賣方將不會於CP完成後向Care Park Pty Ltd收取該等顧問和擔保費用。於回顧期間內，CP賣方並無向CP New Zealand收取顧問和擔保費用。
2. CP New Zealand之核數師已刊發具保留意見之核數師報告。以下所載乃摘錄自CP New Zealand核數師報告之有關段落：「貴公司所呈報之收入包括來自須受管理合約(據此貴公司實際上擔任代理)規限之停車場收入總額。相關之應收賬款及應付賬款(指向停車場所有人支付代收現款之責任)均記錄於年終之財務狀況報表。該處理之結果是收入總額及開支總額均包括此代理收入及開支，而所呈報之淨盈餘未受影響。同

---

## 卓怡融資函件

---

樣地，應收賬款及應付賬款結餘包括應收自及應付予停車場所有人之代理收入，而所呈報之淨資產狀況未受影響。所採納之處理與紐西蘭特許會計師公會所頒佈「一般用途財務報告之概念聲明」中對收入及資產及相應之開支及負債之定義有所偏差。」

如董事會函件所述，於評估CP交易實體的表現時，股東須知悉(i)有關顧問和擔保費用的安排將於CP完成時根據終止協議予以終止；及(ii)CP交易實體並無單獨母公司有權控制財政及經營政策，以自CP交易實體的業務獲得利益，因此，各CP交易實體的溢利分派乃基於其各自財務狀況(而非合併後的財務狀況)，尤其是，折舊及攤銷一物業翻修並未於相關單獨CP交易實體的賬目中確認，且被視為可分派溢利。

就此而言，吾等已與Care Park集團之管理層進行討論，並注意到CP交易實體(CP New Zealand除外)於過去兩個財政年度之純利乃經扣除CP賣方收取之若干顧問和擔保費用後而達致。根據CP終止協議，CP賣方將不會於CP完成後向Care Park Pty Ltd收取該等顧問和擔保費用。吾等自Care Park集團之管理層瞭解到，無論Care Park Pty Ltd是否會於CP完成後向CP賣方要求提供該等服務，CP賣方已決定於CP完成後將不再向Care Park Pty Ltd收取任何該等顧問和擔保費用，雖然(如要求)其可能繼續向Care Park Pty Ltd提供該等服務。此外，吾等瞭解到Care Park Pty Ltd並無意向於CP完成後指定其他公司提供該等類似顧問和擔保服務。鑒於CP交易實體於CP完成後之開支可能減少，吾等認為，CP終止協議下之該安排符合 貴公司及股東之整體利益。

雖然CP交易實體並無有權控制財務及營運政策之單獨母公司實體，吾等自Care Park集團之管理層瞭解到，若干CP交易實體為信託，而非公司，故該等信託無須根據澳洲會計準則編製財務報表。擁有物業之各單獨信託根據相關會計準則已選擇將其擁有之物業視作投資。因此，各信託之單獨賬目並無確認物業裝修之折舊或攤銷等非現金開支，倘該等信託將予合併，則適用會計準則下並無此處理方法，以使折舊及攤銷得以確認。各信託因此可較其並未合併時有較高可分派溢利。然而，吾等意見之基準乃按合併基準編製之CP交易實體之經審核財務報表。因此，吾等認為CP交易實體並無單獨母公司實體將不會成為評估

CP交易實體之財務表現時的不利因素。此外，CP交易實體並無單獨母公司實體將不會於CP完成後在任何經營或財務方面產生任何不利影響。

此外，由於CP New Zealand之若干會計處理（其總收入總額及開支總額據此分別包括代理收入及代理開支，及其應收賬款及應付賬款結餘，包括應收自及應付予停車場所有人之代理收入）與紐西蘭特許會計師公會所頒佈之「一般用途財務報告之概念聲明」中對收入及資產及相應之開支及負債之定義有所偏差，CP New Zealand之核數師已刊發具保留意見之核數師報告。根據吾等對財務報表之審核及與Care Park集團之管理層進行之進一步討論，吾等瞭解到該保留意見僅有關財務報表內收入總額、開支總額、應收賬款及應付賬款等若干項目之分類及呈報未反映呈報淨盈利數字或淨資產狀況。因此，吾等認為該保留意見不會成為評估CP New Zealand之財務表現時的重要因素或對CP New Zealand於CP完成後的經營或財務方面造成影響。此外，根據吾等與董事的討論，吾等瞭解到，上述對CP New Zealand的會計處理將於CP完成後予以糾正，以使CP New Zealand財務報表的核數師報告日後將不再就此出具保留意見。

### 2.5 Care Park集團之估值

如上文所述，貴公司就其實際收購於Care Park之73.75%權益而應付之CP代價29,500,000澳元乃經Care Park執行協議訂約各方按公平原則磋商，並參考以下各項釐定：(i) Care Park集團於二零零八年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值約41,600,000澳元（約相當於港幣241,300,000元）；(ii) CP交易實體的往績增長記錄；(iii) 「Care Park」商標的商譽；(iv) Care Park集團的日後前景；及(v) Care Park集團所產生的現金流的質素。

為評估CP代價是否公平及合理，吾等已嘗試按照市盈率（為評估有盈利經營業績及穩定往績記錄的公司的最常用參考之一）將CP代價與其他涉及於澳洲或紐西蘭出售及購買停車場業務權益的其他類似交易作比較。然而，由於吾等在有關市場搜尋到之近年來所有相關交易均為非上市公司之交易，且該等交易的確切條款因此並未向公眾披露，故吾等未能用以評估CP代價。

儘管如此，鑒於CP交易實體於二零零七年及二零零八年兩個財政年度均錄得盈利，而該等物業權益乃Care Park集團資產的一個重要部分。吾等認為，按Care Park集團之資產淨值分析其價值亦屬相關及適當。誠如上文所述，Care Park集團於二零零八年十二月三十一日的未經審核合併資產淨值約為41,600,000澳元。就此而論，CP代價29,500,000澳元較按比例應佔Care Park集團於二零零八年十二月三十一日之該等未經審核合併資產淨值適度折讓約3.8%。另一方面，鑒於CP交易實體於二零零九年三月三十一日之未經審核合併資產淨值約41,200,000澳元（已就Care Park集團於CP完成後將擁有之停車場之估值作出調整）與吾等分析所用之於二零零八年十二月三十一日之未經審核資產淨值約41,600,000澳元並無重大差異，使用該未經審核資產淨值約41,200,000澳元將不會影響吾等之分析。務請留意，根據Care Park執行協議，CP賣方已作出保證，於CP完成後，Care Park集團的綜合資產淨值將不少於40,000,000澳元。按此基準，CP代價29,500,000澳元將等同於CP完成後按比例應佔Care Park集團之保證綜合資產淨值。

鑒於上文所討論之CP代價之基準，務請注意，Care Park集團之物業權益（即其於澳洲擁有的停車場和若干樓宇物業）於二零零九年三月三十一日之市值（Care Park集團之未經審核資產淨值的主要基準）為評估CP代價是否公平合理之主導因素。吾等自 貴公司瞭解到，Care Park集團之物業之相關市值乃按Urbis Valuations Pty Ltd（「CP估值師」）所進行並載列於通函附錄二之估值報告（「CP估值報告」）之估值基準達致。就此而言，吾等已與CP估值師討論，並從CP估值報告中注意到，CP估值師於評估各物業之市值時採用直接比較法，並以收入法對該估值反覆核實。於對各物業應用該等方法時，吾等瞭解到，CP估值師已參考可資比較物業的近期市場交易，並作出適度調整，以反映銷售日期、位置、物業質素、競爭狀況、土地租賃年期或樓宇租賃等因素及於達致市值而適度考慮之其他因素的適度差異。就使用收入法反覆核實直接比較法下之估值而言，吾等自CP估值師瞭解到，該方法乃基於對該物業於估值日之純收入應用收益（資本化率），而該純收入乃以其他可資比較物業所支付之租金水平作為佐證。

根據吾等與CP估值師之討論，吾等認為，CP估值師應用之該等方法符合市場慣例，而該物業估值之相關基準（即直接比較法）乃屬公平合理。因此，吾等認為，CP代價29,500,000澳元，較按比例應佔Care Park集團於二零零八年十二

月三十一日之該等未經審核合併資產淨值適度折讓約3.8%，乃屬公平合理。由於CP賣方已作出保證，於CP完成後，Care Park集團的綜合資產淨值將不少於40,000,000澳元（按比例應佔之73.75%權益相等於29,500,000澳元），吾等認為，Care Park執行協議足以保證於Care Park集團之資產淨值於完成時發行任何大幅減值時可保障 貴公司之利益。鑒於 貴集團之現有財務狀況以及部分CP代價將以現金支付，吾等認為， 貴集團具備充足財務資源以滿足Care Park執行協議項下之財務要求（吾等有關CP代價股份之發行價之評估載列於下文「4. 代價股份」一節）。

## 2.6 CP上限金額

如上文所述，Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon（視乎情況而定）各自行使第二週年認沽權、第四週年認沽權、第五週年認沽權、離職認沽權及爭議認沽權並非由遠展澳洲酌情決定，並須受CP上限金額（即Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon分別根據CP認沽權向遠展澳洲出售所有CP股份之代價上限5,306,000澳元、3,470,000澳元及1,224,000 澳元（分別約相當於港幣30,800,000元、港幣20,100,000元及港幣7,100,000元））所規限。根據上市規則之相關規定，於授出CP認沽權時，該交易按猶如CP認沽權已行使進行分類。因此，根據上市規則第14章，CP股東協議（載有（其中包括）向Warmlink及Chartbridge授出CP認沽權及由其行使（須受CP上限金額所規限）之條款）須受獨立股東於股東特別大會上批准之規限。

根據吾等與 貴公司之管理層之討論，吾等注意到，CP上限金額合共10,000,000澳元（即Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon整體出售CP股份之代價之所有上限金額）乃由相關訂約方經參考CP代價29,500,000澳元（相當於遠展澳洲收購Care Park集團之73.75%權益）後釐定。根據CP認沽權之條款，Warmlink、Chartbridge及Deanne Pointon各自可向遠展澳洲出售其於Care Park之全部權益（相當於遠展澳洲尚未持有之Care Park之餘下合共26.25%權益）

如上所述，吾等認為，鑒於Care Park集團於二零零八年十二月三十一日有未經審核合併資產淨值約41,600,000澳元，CP代價29,500,000澳元（相當於收購Care Park之73.75%權益）屬公平合理。按相同基準，吾等亦認為CP上限金額合

共10,000,000澳元(相當於較按比例應佔Care Park於二零零八年十二月三十一日之資產淨值之26.25%略微折讓約8.4%)屬公平合理。

概括而言，經考慮(i)Care Park集團經營之停車場業務已顯示經常性現金流量之穩定往績記錄；(ii)就澳洲市場而言，該地區地域廣闊使該等市場的停車服務需求成為大部分客戶驅車工作時的日常需求；及(iii)根據吾等與董事之討論，吾等瞭解到Care Park集團於近期之業務表現並無因現時經濟衰退而顯示任何惡化之迹象，吾等認為Care Park集團的停車場業務因此並非像其他產業於經濟低迷時易受影響。因此，吾等因此贊同董事對Care Park集團停車場業務之日後前景之樂觀評估。鑒於現行市況及有關全球經濟任何未來可持續復蘇之時間之不確定因素，吾等認為 貴集團在策略上之重大舉措乃應減少其對現有物業發展項目及投資業務的依賴，及透過收購可產生穩定及經常性現金流之業務平衡其業務組合，並維持穩健之流動資金狀況。因此，吾等認為CP收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3. MC收購事項

#### 3.1 Best Impact協議

Best Impact協議的主要條款載列於董事會函件。簡而言之，Apexwill(貴公司之全資附屬公司)於二零零九年五月七日與邱達昌訂立Best Impact協議，據此，Apexwill已有條件同意收購，而邱達昌已有條件同意(i)出售MC待售股份(相當於Best Impact的全部已發行股本)；及(ii)出售及轉讓於Best Impact待售貸款中之利益和權益，總代價為馬幣52,000,000元(約相當於港幣114,400,000元)，將透過由 貴公司於MC完成時向邱達昌或其代名人發行81,714,285股MC代價股份之方式悉數支付。

如董事會函件所載，MC代價乃由Apexwill與邱達昌按公平原則磋商，並參考以下各項釐定：(i)位於馬來西亞吉隆坡的停車場的近期交易價格；(ii)Best Impact集團之日後前景；及(iii)馬來西亞停車場產生之現金流量之質素。

如董事會函件所載，MC完成須待若干先決條件獲達成或獲豁免後，方可作實，而有關條件包括但不限於Apexwill收到可令Apexwill接受之獨立估值師

行就馬來西亞停車場編製之估值報告，顯示馬來西亞停車場於二零零九年三月三十一日之市值合共不少於馬幣52,000,000元（約相當於港幣114,400,000元）。

### 3.2 有關Best Impact集團之資料

如董事會函件所載，Best Impact及Target Term分別於二零零九年一月七日及二零零八年十一月十二日註冊成立。於完成收購馬來西亞停車場後，Best Impact集團將主要從事投資及經營馬來西亞停車場。

以下所載乃馬來西亞停車場之詳情：

地點	單位數目
位於Phase 1及Phase 2, Plaza Damas之1,688個停車位 連同62個附屬單位(停車位)(合共1,750個停車位)	1,750
位於Windsor及Waldorf Tower Service Apartments, Plaza Damas及Parcel No. B-2-03, (Type C), Storey No. 21, Windsor Tower Service Apartment, Plaza Damas之7層高停車區內之420個停車位	420
位於名為Maytower之33層高酒店及服務式公寓大樓內 第7樓合共64個停車位	64

如董事會函件所載，Plaza Damas為一個位於馬來西亞吉隆坡Sri Hartamas之綜合商業發展項目，包括商場、商務寫字樓、高層公寓、服務式公寓及多層購物中心(Hartamas Shopping Centre)。Windsor及Waldorf大廈為位於Plaza Damas之其中兩幢高層公寓樓。Plaza Damas與Windsor及Waldorf大廈之停車場可予以連接，有利於為該區域帶來協同效應及更高市場佔有率。此外，加上最近開設之大學校園及在Plaza Damas對面新設的購物中心正帶來交通流量，從而為Plaza Damas以及Windsor及Waldorf大廈各自之停車場創造更多商機。Windsor及Waldorf大廈之停車場僅自二零零八年第四季度才開始商業營運。Maytower為一幢位於馬來西亞吉隆坡市中心之高層建築，包括辦公室、酒店及服務式公寓。

除收購馬來西亞停車場外，Best Impact集團並無進行任何經營業務及尚未編製任何財務報表。如董事會函件所載，馬來西亞停車場於二零零八年十二月三十一日之重估前未經審核合併資產賬面總值約為馬幣13,800,000元（約相當於

港幣30,400,000元)，而馬來西亞停車場於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核合併停車收入約為每年馬幣5,000,000元（約相當於港幣11,000,000元）。

### 3.3 *Best Impact* 集團之估值

為評估MC代價馬幣52,000,000元（約相當於港幣114,400,000元）是否公平合理，吾等已就吉隆坡之近期停車場交易價格與董事進行討論，並已盡力將MC代價與涉及買賣吉隆坡停車場業務權益之該等類似交易之代價作比較。然而，根據吾等與董事之討論及吾等可公開取得之資料，吾等已搜尋到之近年來所有交易僅涉及買賣一個停車位或連同住宅單位共同買賣停車位，且相關代價差異較大。鑒於MC收購事項下合共有2,234個停車位，吾等認為有關購買單獨停車位之該資料不足以用於吾等之分析。與上文所討論之CP收購事項類似，吾等因此集中於對*Best Impact*集團之物業權益（即馬來西亞停車場）（相當於*Best Impact*集團之全部主要資產基礎）進行之估值，以按潛在資產淨值分析MC代價是否公平合理。

吾等注意到，馬來西亞停車場的相關市值乃根據Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.（「MC估值師」）進行並載於通函附錄三之估值報告（「MC估值報告」）之估值而達致。就此而言，吾等已與MC估值師討論並從MC估值報告中注意到，MC估值師已採用比較估值法作為其主要方法。尤其是，有關比較估值法透過比較及採納近期交易及涉及鄰近地區其他類似物業之銷售個案為指標，釐定待評估物業之價值，且已就有關因素（包括地點、土地面積、已進行之裝修工程（如有）、周邊發展情況、可使用設施及配套）作出詳盡考慮。

根據吾等與MC估值師之討論，吾等認為，MC估值之方法及有關基準（即比較法）屬公平合理。因此，吾等認為MC代價屬公平合理。此外，鑒於MC代價將透過發行MC代價股份（吾等對MC代價股份之發行價之評估載於下文「4. 代價股份」一節）之方式悉數支付，吾等認為，*Best Impact*收購事項並不會對貴集團於完成後之營運資金狀況產生任何重大影響。

概括而言，鑒於馬來西亞停車場於過去兩個財政年度已錄得盈利業績，且與CP收購事項相類似，吾等認為MC收購事項符合貴集團尋求將其現有物業發展項目及投資業務多樣化及以具備穩定及經常性現金流量之業務平衡貴集團之業務組合之策略方向。此外，就馬來西亞停車場而言，大部分客戶屬驅車工作或乘車前往學校之人士，而董事表示，位於Plaza Damas之停車場乃該地區最大停車場，擁有1,750個停車位，並佔有主導地位。前往該地區旅行之人士除於Plaza Damas泊車外並無其他選擇。因此，董事相信馬來西亞停車場之停車業務因此並非像其他產業於經濟低迷時易受影響。就此而言，吾等已與董事進行討論並瞭解到，雖然近期經濟衰退，馬來西亞停車場維持良好營運，尤其是，於近期提高費率後，其收入在二零零九年第一季度實際有所增長。有鑒於此，吾等認為Best Impact集團之停車場業務會有樂觀日後前景。因此，吾等認為，MC收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 代價股份

如董事會函件所載，代價股份將按發行價每股港幣1.40元發行，並較：

- (i) 於二零零九年五月六日（即該公佈日期前之最後營業日）在聯交所所報之收市價每股港幣1.21元溢價約15.7%；
- (ii) 於二零零九年五月七日（即該公佈日期）在聯交所所報之收市價每股港幣1.29元溢價約8.5%；
- (iii) 截至二零零九年五月七日（包括該日）止最後十個交易日之平均收市價每股約港幣1.10元溢價約27.3%；
- (iv) 截至二零零九年五月七日（包括該日）止最後三十個交易日之平均收市價每股約港幣0.99元溢價約41.4%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣1.78元折讓約21.3%；及
- (vi) 於二零零八年九月三十日 貴公司權益持有人應佔之未經審核綜合每股資產淨值約港幣3.0元（根據於二零零八年九月三十日 貴公司權益持有人應佔權益約港幣4,828,348,000元及於二零零八年九月三十日之流通股份數目1,607,014,952股計算，均摘錄自 貴公司二零零八年至零九年中期報告）折讓約53.3%。

---

## 卓怡融資函件

---

當配發及發行時，CP代價股份將相當於：

- (i) 貴公司現有已發行股本約 6.31%；
- (ii) 經CP代價股份擴大後但於配發及發行MC代價股份及轉換股份前之 貴公司已發行股本約 5.93%；
- (iii) 經代價股份擴大後但於配發及發行轉換股份前之 貴公司已發行股本約 5.67%；及
- (iv) 經代價股份及轉換股份擴大後之 貴公司已發行股本約 5.43%。

當配發及發行時，MC代價股份將相當於：

- (i) 貴公司現有已發行股本約 5.04%；
- (ii) 經MC代價股份擴大後但於配發及發行CP代價股份及轉換股份前之 貴公司已發行股本約 4.80%；
- (iii) 經代價股份擴大後但於配發及發行轉換股份前之 貴公司已發行股本約 4.52%；及
- (iv) 經代價股份及轉換股份擴大後之 貴公司已發行股本約 4.34%。代價股份將由 貴公司根據特別授權予以發行。

代價股份於繳足時將在所有方面與於各自完成日期之所有已發行股份享有同等地位。

為評估發行價是否公平合理，吾等已嘗試將股份之發行價與聯交所上市公司進行之與 貴公司相關業務及市值相近之其他類似交易進行比較。然而，吾等未能搜尋到任何該等交易。

總體而言，雖然發行價較每股資產淨值有所折讓，吾等認為，發行價(較最後交易日之收市價及最後十個交易日之平均收市價均有所溢價)符合 貴公司及股東之整體利益。雖然吾等注意到發行價較每股資產淨值有所折讓，該折讓仍處於相關可資比較公司之折讓範圍之內。如以上所討論，吾等認為，CP收購事項及MC收購事項

均符合 貴公司及股東之整體利益。鑒於發行價乃收購事項之條款之一及雖然發行價較每股資產淨值有所折讓，發行價仍大幅高於最後交易日之收市價及最後十個交易日之平均收市價。總而言之，吾等認為發行價屬公平合理。

## 5. 建議轉換可換股債券

如董事會函件所載，為進一步加強 貴集團之流動資金及資本基礎，降低 貴集團之資產負債比率及顯示控股股東之持續支持，邱達昌建議按每股轉換股份港幣4.30元之換股價全數轉換本金額為港幣331,445,000元之可換股債券。每股港幣4.30元之換股價較：

- (i) 於二零零九年五月六日(即該公佈日期前之最後營業日)在聯交所所報之收市價每股港幣1.21元溢價約255.4%；
- (ii) 於二零零九年五月七日(即該公佈日期)在聯交所所報之收市價每股港幣1.29元溢價約233.3%；
- (iii) 截至二零零九年五月七日(包括該日)止最後十個交易日之平均收市價每股約港幣1.10元溢價約291.0%；
- (iv) 截至二零零九年五月七日(包括該日)止最後三十個交易日之平均收市價每股約港幣0.99元溢價約334.3%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣1.78元溢價約141.6%；及
- (vi) 於二零零八年九月三十日 貴公司權益持有人應佔之經審核綜合每股資產淨值約港幣3.0元(根據於二零零八年九月三十日 貴公司權益持有人應佔權益約港幣4,828,348,000元及於二零零八年九月三十日之流通股份數目1,607,014,952股計算，均摘錄自 貴公司二零零八年至零九年中期報告)溢價約43.3%。

如董事會函件所載，待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准有關建議轉換之清洗豁免後，邱達昌將全數轉換可換股債券。

鑒於換股價港幣4.30元大幅高於現行股價以及於二零零八年九月三十日 貴公司權益持有人應佔之經審核綜合每股資產淨值約港幣3.0元，預期建議轉換將改善 貴公司按每股基準計算之資產淨值。如上文所述，按發行價港幣1.40元(較於二零零八年九月三十日 貴公司權益持有人應佔之經審核綜合每股資產淨值有折讓)發

行代價股份將對每股資產淨值產生攤薄影響。假設建議轉換、CP完成及MC完成將可整體成功實施，因發行代價股份而導致的對每股資產淨值的攤薄影響將大部分從建議轉換中得到補償。此外，鑒於有大部分債務將由負債轉換為權益，預期建議轉換亦能降低 貴集團之資產負債水平。

鑒於上述分析，吾等認為，建議轉換符合 貴公司及股東之整體利益，而換股價屬公平合理。

#### 6. 收購事項及建議轉換之攤薄影響

於最後實際可行日期，獨立股東於 貴公司已發行股本約39.09%中擁有權益。倘收購事項獲批准並成為無條件， 貴公司將向CP賣方及邱達昌發行184,042,856股代價股份，相當於 貴公司現有已發行股本約11.35%以及經配發和發行代價股份擴大後但於任何可換股債券獲轉換前之 貴公司已發行股本約10.19%。另一方面，倘建議轉換獲批准並成為無條件， 貴公司將向邱達昌發行77,080,232股轉換股份，相當於 貴公司現有已發行股本約4.75%以及經配發和發行轉換股份擴大後但於任何代價股份獲發行前之 貴公司已發行股本約4.54%。

假設CP收購事項、MC收購事項及建議轉換獲批准並成為無條件，獨立股東於 貴公司之股權總額將削減至約33.67%，較現有持股量約39.09%攤薄約13.87%。經考慮(i)收購事項為 貴公司將其業務擴展至停車場營運之機遇及(ii)代價股份之發行價及轉換可換股債券之換股價在考慮到股份之現行市價後均屬公平合理，吾等認為，對獨立股東於 貴公司股權的攤薄屬可接受。

#### IV. 清洗豁免

於CP完成和MC完成及悉數配發和發行184,042,856股代價股份以及建議轉換(悉數配發及發行77,080,232股轉換股份)後，邱達昌及與其一致行動之人士將持有780,044,888股股份，相當於經發行代價股份及轉換股份擴大後之 貴公司已發行股本約41.42%。根據收購守則第26.1條，由於向邱達昌及與其一致行動之人士分別配發及發行CP代價股份、MC代價股份及轉換股份，將會導致彼等持有 貴公司具投

票權之股權較過去十二個月持有之最低百分比股權增加2%以上，由此超過2%之自由增購限額，邱達昌及與其一致行動之人士將有責任提出強制性收購建議，以收購邱達昌及與其一致行動之人士尚未擁有或同意收購之 貴公司所有已發行股份及所有其他證券。

邱達昌已根據收購守則第26條之豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表示待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，其將豁免邱達昌及與其一致行動之人士提出全面收購建議之責任。如董事會函件所載，Care Park執行協議、Best Impact協議及建議轉換各自之其中一項條件是清洗豁免獲執行人員授出並於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。倘清洗豁免並無獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，則Care Park執行協議、Best Impact協議及建議轉換均將不會成為無條件，而CP收購事項、MC收購事項及建議轉換均不會進行。此外，CP收購事項、MC收購事項及建議轉換為獨立交易，且並非互為條件。

根據吾等對上文所載之收購事項及建議轉換條款進行的分析，吾等認為，收購事項及建議轉換符合 貴公司及股東之整體利益，且其條款屬公平合理。倘執行人員不授出清洗豁免或獨立股東不批准清洗豁免，則收購事項將根據條款予以終止，而建議轉換將不會進行。因此， 貴公司將失去將其業務擴展至停車場營運以及降低 貴集團的負債比率以提高其流動資金及資本基礎的機會。因此，吾等認為，為實施上文討論之收購事項及建議轉換，授出清洗豁免符合 貴公司及股東之整體利益並屬公平合理。

### V. 推薦建議

於編製吾等對獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等已經考慮上述主要因素及原因，尤其是以下方面：

- 一 收購事項與 貴集團增加其具備穩定及經常性現金流量之房地產業務比重之明確目標一致；

---

## 卓怡融資函件

---

- 經考慮 Care Park 集團及 Best Impact 集團於 CP 完成及 MC 完成後各自之估計資產淨值及 Care Park 集團及 Best Impact 集團各自之物業權益之獨立估值後，各 CP 代價及 MC 代價屬公平合理；
- 發行價（較每股資產淨值折讓）大幅高於最後交易日的收市價及最後十個交易日的平均收市價（其屬公平合理）；及
- 換股價（大幅高於現行股價以及於二零零八年九月三十日 貴公司權益持有人應佔經審核綜合每股資產淨值）屬公平合理。

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)Care Park 執行協議及其項下擬進行之該等交易、Best Impact 協議及其項下擬進行之該等交易、建議轉換以及清洗豁免符合 貴公司及股東之整體利益及(ii)Care Park 執行協議、Best Impact 協議、建議轉換及清洗豁免之有關條款屬公平合理。因此，吾等將向獨立董事委員會及獨立股東建議，獨立股東應於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准 Care Park 執行協議、Best Impact 協議、建議轉換及清洗豁免。

此 致

*Fast East Consortium International Limited*

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
卓怡融資有限公司  
林懷漢 鐘建舜  
執行董事 執行董事  
謹啟

二零零九年六月三日

## 1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零八年九月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司有關年報及中期報告。

業績	截至	截至三月三十一日止年度		
	二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	861,251	2,159,514	875,176	684,144
除稅前溢利	101,363	658,396	693,823	418,078
稅項	(63,232)	(215,056)	(157,394)	(85,867)
本年度溢利	38,131	443,380	536,429	332,211
每股盈利	2.2 仙	28 仙	37 仙	24 仙
已付股息				
中期	–	80,293	58,196	42,926
末期	–	126,496	86,533	70,929
合計	–	206,789	144,729	113,855
擬派股息				
中期	16,213	80,293	58,196	42,926
末期	–	161,176	126,496	86,533
合計	16,213	241,469	184,692	129,459
每股股息				
中期	1 仙	5 仙	4 仙	3 仙
末期	不適用	10 仙	8 仙	6 仙

	於		於三月三十一日	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資產及負債</b>				
資產總值	10,795,091	9,585,961	8,712,356	7,140,308
負債總值	(5,922,601)	(4,633,817)	(4,664,260)	(3,568,525)
	4,872,490	4,952,144	4,048,096	3,571,783
少數股東權益	(44,142)	(39,467)	(26,148)	(27,250)
股東資金	<u>4,828,348</u>	<u>4,912,677</u>	<u>4,021,948</u>	<u>3,544,533</u>

附註：

1. 截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個財政年度各年及截至二零零八年九月三十日止六個月並無特殊項目或非經常性項目。
2. 本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行並無就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年三月三十一日止三個財政年度各年發表保留意見。
3. 截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息已於二零零九年二月二十七日派付。

## 2. 最近期刊發之財務報表

以下載列本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之最近期刊發未經審核綜合財務報表及本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，連同其附註及分別摘錄自本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報之截至二零零七年九月三十日止六個月及截至二零零八年三月三十一日止年度之比較數字。本節內之頁數為本公司中期報告及年報之頁數。

### (A) 截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核財務報表

#### 簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
收入	3	861,251	692,759
折舊及攤銷		(30,649)	(30,685)
其他銷售及服務成本		(402,279)	(283,709)
毛利		428,323	378,365
其他收益		10,371	11,396
行政支出		(127,337)	(122,252)
出售可供出售投資之(虧損)收益		(41,175)	40,998
按公平值計入損益之金融資產			
公平值(減少)增加	10	(97,415)	4,146
按公平值計入損益之金融負債公平值			
減少(增加)	14	31,061	(67,754)
衍生金融工具公平值減少	11	21,650	221
持作買賣之投資公平值(減少)增加		(30,362)	35,480
投資物業公平值(減少)增加		(50,583)	4,440
收購附屬公司之折讓	22	–	66,140
分佔聯營公司業績		4,895	7,934
分佔共同控制實體業績		(1,452)	6,285
融資成本		(46,613)	(61,137)

	附註	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
除稅前溢利		101,363	304,262
所得稅開支	4	(63,232)	(49,488)
本期間溢利	5	<u>38,131</u>	<u>254,774</u>
可歸屬於：			
本公司股權持有人		34,809	255,199
少數股東權益		3,322	(425)
		<u>38,131</u>	<u>254,774</u>
股息	6	—	126,496
每股盈利	7		
基本		<u>2.2 仙</u>	<u>16.9 仙</u>
攤薄		<u>0.2 仙</u>	<u>16.8 仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	1,787,938	1,936,939
物業、廠房及設備	8	2,631,090	2,598,266
預付租賃款項	8	1,364,495	1,115,311
聯營公司權益		170,014	170,675
共同控制實體權益		69,490	70,942
可供出售之投資	9	99,676	93,802
按公平值計入損益之金融資產	10	96,268	264,384
收購酒店物業之按金		203,730	97,249
應收聯營公司款項		90,069	82,221
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收一名少數股東款項		563	563
應收貸款，有抵押		1,942	2,110
		<u>6,635,270</u>	<u>6,552,457</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,299	1,805
待售已落成物業		560,060	759,407
待售發展中物業		1,497,108	1,201,666
可供出售之投資	9	33,661	72,101
持作買賣之投資		42,336	71,277
按公平值計入損益之金融資產	10	60,106	166,103
應收貸款，有抵押		59,330	1,154
應收賬款、按金及預付款項	12	201,857	167,580
預付租賃款項	8	21,263	20,141
應收一間共同控制實體款項		14,092	13,135
應收聯營公司款項		4,252	407
應收一間關連公司款項		4,531	4,773
應收一名少數股東款項		1,452	107
可收回稅項		11,023	1,889
已抵押銀行存款		182,021	107,339
金融機構存款		158,682	36,296
銀行結餘及現金		1,305,748	408,324
		<u>4,159,821</u>	<u>3,033,504</u>

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	13	262,377	279,855
已收客戶按金		131,798	349,050
應付董事款項		2,559	3,352
應付關連公司款項		44,361	43,548
應付聯營公司款項		14,773	13,760
應付少數股東款項		28,935	29,665
按公平值計入損益之金融負債	14	370,232	430,123
衍生金融工具	11	22,317	141,038
應繳稅項		186,416	256,747
融資租賃承擔		2,275	1,247
銀行及其他借貸，有抵押	15	1,142,858	1,018,476
		<u>2,208,901</u>	<u>2,566,861</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,950,920</u>	<u>466,643</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>8,586,190</u></u>	<u><u>7,019,100</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	16	160,701	161,941
股份溢價		2,018,083	2,042,873
儲備		2,649,564	2,707,863
		<u>4,828,348</u>	<u>4,912,677</u>
本公司股權持有人應佔權益		44,142	39,467
少數股東權益			
<b>權益總額</b>		<u>4,872,490</u>	<u>4,952,144</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一名少數股東款項		20,794	22,277
應付一間共同控制實體款項		12,552	12,552
遞延稅項		204,870	221,395
融資租賃承擔		574	574
銀行及其他借貸，有抵押	15	3,474,910	1,810,158
		<u>3,713,700</u>	<u>2,066,956</u>
		<u><u>8,586,190</u></u>	<u><u>7,019,100</u></u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔											少數股東權益	總計
	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	匯兌儲備	投資重估儲備	購股權儲備	保留溢利	總計		
	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
於二零零七年 四月一日(經審核)	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
重估增加	-	-	-	-	-	-	-	39,360	-	-	39,360	-	39,360
換算外國業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	36,365	-	-	-	36,365	1,868	38,233
直接於權益確認之淨收入 於出售可供出售投資時 轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	36,365	39,360	-	-	75,725	1,868	77,593
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(40,998)	-	-	(40,998)	-	(40,998)
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,199	255,199	(425)	254,774
本期間確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	36,365	(1,638)	-	255,199	289,926	1,443	291,369
根據以股代息計劃 發行股份	1,868	58,054	-	-	-	-	-	-	-	-	59,922	-	59,922
行使購股權發行股份 於轉換可換股債券時 發行股份	130	2,568	-	-	-	-	-	-	-	-	2,698	-	2,698
確認按權益結算以股份 為基礎之付款	11,229	402,866	-	-	-	-	-	-	-	-	414,095	-	414,095
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	486	-	486	-	486
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,496)	(126,496)	-	(126,496)
於二零零七年 九月三十日(經審核)	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
重估減少	-	-	-	-	-	-	-	(51,159)	-	-	(51,159)	-	(51,159)
換算外國業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	118,584	-	-	-	118,584	976	119,560
直接於權益確認之 淨收入(開支)	-	-	-	-	-	-	118,584	(51,159)	-	-	67,425	976	68,401
於出售可供出售投資時 轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	-	13,107	-	-	13,107	-	13,107
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,706	177,706	10,900	188,606
本年度確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	118,584	(38,052)	-	177,706	258,238	11,876	270,114
根據以股代息計劃 發行股份	1,289	50,686	-	-	-	-	-	-	-	-	51,975	-	51,975
行使購股權時發行股份 轉換可換股債券時 發行股份	765	16,870	-	-	-	-	-	-	-	-	17,635	-	17,635
股份發行開支	499	19,436	-	-	-	-	-	-	-	-	19,935	-	19,935
購回本身股份	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	(64)	-	(64)
購回本身股份	(600)	(17,104)	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,704)	-	(17,704)
確認按權益結算以 股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	-	376	-	376	-	376
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,293)	(80,293)	-	(80,293)

	本公司股權持有人應佔										少數		
	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	匯兌儲備	投資重估儲備	購股權儲備	保留溢利	總計	股東權益	總計
	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
於二零零八年													
三月三十一日(經審核)	161,941	2,042,873	253	7,228	869,357	169,352	114,790	(39,915)	2,326	1,584,472	4,912,677	39,467	4,952,144
重估減少	-	-	-	-	-	-	-	(66,949)	-	-	(66,949)	-	(66,949)
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(67,600)	-	-	-	(67,600)	1,353	(66,247)
直接於權益確認之淨虧損	-	-	-	-	-	-	(67,600)	(66,949)	-	-	(134,549)	1,353	(133,196)
於出售可供出售投資時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	-	41,175	-	-	41,175	-	41,175
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,809	34,809	3,322	38,131
本期間確認之收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	(67,600)	(25,774)	-	34,809	(58,565)	4,675	(53,890)
購回本身股份	(1,240)	(24,790)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,030)	-	(26,030)
確認按權益結算以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	-	266	-	266	-	266
於二零零八年													
九月三十日(未經審核)	160,701	2,018,083	253	7,228	869,357	169,352	47,190	(65,689)	2,592	1,619,281	4,828,348	44,142	4,872,490

本集團之特別儲備指本公司發行之股本之面值與根據於一九九一年之集團重組所收購之附屬公司之股本及股份溢價總額之差額。

本集團之其他儲備指根據一九九一年之集團重組附屬公司應佔之股份溢價。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
經營業務(所用)所得現金淨額		(219,200)	624,323
投資業務所用現金淨額			
收購物業、廠房及設備		(59,405)	(31,274)
收購附屬公司，扣除所購銀行結餘及 現金等值	22	–	(70,099)
收購投資物業		(3,062)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		43	178
出售投資物業所得款項		88,000	–
收購可供出售投資		(543,515)	(957,035)
出售可供出售投資所得款項		509,132	1,143,639
預付租賃款項增加		(260,446)	(130,405)
收購物業時已付按金		(130,280)	(429,218)
有抵押銀行存款(增加)減少		(74,682)	39,630
已收聯營公司股息		5,556	8,386
融資機構存款增加		(122,386)	(53,663)
已收上市投資股息		3,488	2,311
已收利息		3,634	4,393
預付少數股東款項		(1,345)	–
		(585,268)	(473,157)
融資業務所得(所用)現金淨額			
發行股份所得款項，扣除發行開支		–	2,942
購回本身股份		(26,030)	–
購回可換股債券		(28,830)	–
新增銀行及其他借貸		3,237,876	5,245,373
償還銀行及其他借貸		(1,407,850)	(5,152,960)
償還融資租賃承擔		(1,172)	(339)
償還一名董事款項		(793)	(4,531)
預收(償還)關連公司款項		1,055	(14,852)
償還少數股東款項		(2,213)	(13,484)
已付股息		–	(66,574)
已付利息		(68,976)	(76,351)
		1,703,067	(80,776)

	附註	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
現金及現金等價物增加淨額		898,599	70,390
於期初之現金及現金等價物		408,324	257,442
匯率變動之影響		(1,175)	6,493
於期末之現金及現金等價物		<u>1,305,748</u>	<u>334,325</u>
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結餘及現金		1,305,748	334,511
銀行透支		—	(186)
		<u>1,305,748</u>	<u>334,325</u>

## 簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算除外。

編製簡明財務報表採納的會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團二零零八年四月一日開始之財政年度生效的修訂、新詮釋（「新詮釋」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號 (修訂)	金融資產重新分類
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係

採納該等新詮釋對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，毋須就往期作出調整。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32及第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產的協議 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，除香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 由二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 由二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港會計準則第1號導致財務報表之主要報表呈報發生變動，採納香港財務報告準則第8號導致分部資料之呈報基準發生變動。採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始之日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響不會導致失去附屬公司控制權之母公司於附屬公司所有者權益變動之會計處理，該等變動將會以權益交易列賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 營業額及分部資料

#### 業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為三個主要經營分部—物業發展及投資、酒店業務與金融產品投資。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他經營包括銷售鍋爐產品以及存款和應收貸款之利息收入。

主要業務如下：

物業發展及投資	—	物業發展、租賃及銷售
酒店業務	—	酒店經營及管理
金融產品投資	—	證券投資及買賣

截至二零零八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	金融產品 投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
外部銷售	507,194	318,232	33,803	2,022	—	861,251
分部間銷售	19,612	—	—	—	(19,612)	—
總收入	<u>526,806</u>	<u>318,232</u>	<u>33,803</u>	<u>2,022</u>	<u>(19,612)</u>	<u>861,251</u>

分部間銷售乃按雙方協定之價格而扣除。

#### 業績

分部業績	137,935	106,437	(107,759)	(962)		135,651
未分配企業開支						(22,179)
按公平值計入損益之金融 負債公平值減少	—	—	31,061	—		31,061
分佔聯營公司業績	2,882	—	—	2,013		4,895
分佔共同控制實體業績	—	—	—	(1,452)		(1,452)
融資成本						<u>(46,613)</u>
除稅前溢利						101,363
所得稅開支						<u>(63,232)</u>
本期間溢利						<u><u>38,131</u></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	金融產品 投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
外部銷售	345,163	268,206	79,104	286	—	692,759
分部間銷售	14,618	—	—	—	(14,618)	—
總收入	<u>359,781</u>	<u>268,206</u>	<u>79,104</u>	<u>286</u>	<u>(14,618)</u>	<u>692,759</u>
分部間銷售乃按雙方協定之價格而扣除。						
業績						
分部業績	114,699	102,377	163,028	806		380,910
未分配企業開支						(28,116)
收購一間附屬公司之折讓	—	66,140	—	—		66,140
按公平值計入損益之金融 負債公平值增加	—	—	(67,754)	—		(67,754)
分佔聯營公司業績	7,889	—	—	45		7,934
分佔共同控制實體業績	—	—	—	6,285		6,285
融資成本						<u>(61,137)</u>
除稅前溢利						304,262
所得稅開支						<u>(49,488)</u>
本期間溢利						<u>254,774</u>

## 4. 所得稅開支

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期間：		
香港	11,270	36,804
中國企業所得稅	67,767	1,317
其他司法權區	11	208
	<u>79,048</u>	<u>38,329</u>
過往期間不足撥備：		
香港	708	3,410
其他司法權區	–	1,835
	<u>708</u>	<u>5,245</u>
遞延稅項		
本期間	(4,250)	5,914
稅率變動應佔	(12,274)	–
	<u>(16,524)</u>	<u>5,914</u>
	<u>63,232</u>	<u>49,488</u>

香港利得稅、中國企業所得稅及其他司法權區產生之稅項乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均年度所得稅稅率作出之最佳估計而確認。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括削減企業利得稅稅率1%至16.5%，由二零零八至二零零九課稅年度起生效。該下調之影響已反映於計量截至二零零八年九月三十日止六個月之本期及遞延稅項中。

產生自其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。年度稅項支出包括土地增值稅港幣39,066,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：無）。

於二零零七年三月十六日，中國政府根據主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施條例。新稅法及實施條例將自二零零八年一月一日起將稅率由33%調整至25%。

## 5. 本期間溢利

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
本期間溢利已扣除(計入)下列各項：		
於一間共同控制實體投資之攤銷 (已於分佔共同控制實體業績列賬)	1,452	1,452
預付租賃款項攤銷	5,870	5,162
應收貸款撥備	—	3,900
呆壞賬撥備	4,630	3,071
物業、廠房及設備折舊	28,259	27,625
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	(37)	427
上市投資之股息收入	(3,488)	(2,311)
銀行利息收入	(3,634)	(4,393)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 6. 股息

截至二零零七年九月三十日止六個月期間，截至二零零七年三月三十一日止年度末期股息每股港幣8仙合共為港幣126,496,000元已支付予股東。

於二零零八年九月三十日後，董事向於二零零九年一月十二日名列股東名冊之本公司股東宣派可分派中期股息每股港幣1仙(二零零七年九月三十日：港幣5仙)。

股東可就本期間宣派之中期股息及本期間已付末期股息，選擇接納本公司新股替代現金。

## 7. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	34,809	255,199
可換股債券之影響－按公平值計入損益之 金融負債公平值減少	(31,061)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>          </u>	<u>          </u>

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 千股	二零零七年 九月三十日 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,613,961	1,505,868
可攤薄潛在普通股之影響		
– 可換股債券	134,312	–
– 購股權	–	9,228
	<u>1,748,273</u>	<u>1,515,096</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,748,273</u>	<u>1,515,096</u>

計算截至二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃假設概無轉換尚未行使之購股權，因本期間本公司購股權之行使價高於股份之平均市價。

計算截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃假設概無轉換可換股債券，因該等轉換將導致先前期間每股盈利增加。

#### 8. 投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項之變動

於本期間出售公平值港幣88,000,000元之投資物業。

本集團收購若干投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項分別為數港幣3,062,000元、港幣100,377,000元以及港幣260,446,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：分別為港幣零元、港幣161,624,000元及港幣130,405,000元）。

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞、新加坡及澳洲投資物業之公平值，分別按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki +Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd. 於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會（「測量師學會」）會員，而 Raine & Horne International Zaki +Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd. 為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

## 9. 可供出售投資

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
已上市股本證券：		
香港	54,287	40,089
海外	325	29,271
	<u>54,612</u>	<u>69,360</u>
非上市證券：		
股本證券	33,718	26
按固定利率計息之債務證券	11,346	24,416
投資基金	33,661	72,101
	<u>78,725</u>	<u>96,543</u>
	<u>133,337</u>	<u>165,903</u>
就呈報目的分析：		
非流動資產	99,676	93,802
流動資產	33,661	72,101
	<u>133,337</u>	<u>165,903</u>

除非上市證券按成本減減值(倘適用)列值外，可供出售之投資以公平值列值，因為董事認為非上市證券之公平值不能可靠地計量。

上市股本證券之公平值乃根據有關股票交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於貼現現金流的公認訂價模型而釐定。投資基金的公平值乃參考基金之相關資產之價值後計算。

可供出售投資之公平值已減少港幣66,949,000元，乃記入投資重估儲備(截至二零零七年九月三十日止六個月：增加港幣39,360,000元，並計入投資重估儲備)。

## 10. 按公平值計入損益之金融資產

該款項指本金總額為港幣210,833,000元(二零零八年三月三十一日：港幣536,438,000元)、按固定票息率計息及餘下到期時間介乎六個月至兩年之非上市股本掛鈎票據。該等票據載有若干條款，倘相關證券之市價低於彼等各自預先釐定之參考價格，發行人可在到期時交付相關股本證券，或倘相關證券之市價高於彼等各自預先釐定之參考價格，可以現金結算本金及利息。

由主合約及嵌入式衍生工具組成之股本掛鈎票據乃指定為按公平值計入損益之金融資產，並按公平值計量。彼等乃根據各票據之到期日期分類為流動及非流動性質。

於本年度，本集團於若干票據到期時交付上市股本證券。本集團亦要求按各票據於終止日期之公平值以淨現金結算方式提早終止若干票據。本期間因票據到期或終止產生之公平值虧損為港幣48,028,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣13,879,000元)

股本掛鈎票據之公平值乃根據發行人提供之估值，並運用普遍採納之定價模式，以現行市場交易可觀察之價格或利率折現之現金流釐定。於二零零八年九月三十日，尚未行使合約之公平值虧損為港幣49,387,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：收益港幣18,025,000元）乃計入簡明綜合收益表。

### 11. 衍生金融工具

該款項指購買合約金額為港幣56,011,000元（二零零八年三月三十一日：港幣627,208,000元）、餘下到期時間介乎一至三個月之若干上市股本證券之遠期合約。本集團於合約項下之承擔為於直至二零零八年十二月每周或每月於特定日期按若干預先釐定之參考價購買指定證券。倘相關證券之市價高於彼等各自預先釐定之行使價，合約將予終止。

期內，本集團按要求交付上市股本證券。本集團亦要求以現金結算方式提早終止若干合約，現金結算方式之金額乃根據相關證券當時之市值以及於直至到期日之餘下期間須收購之證券之數量而釐定。

合約之公平值乃根據對手方提供之估值，使用期權定價模式釐定。該等合約之公平值收益為港幣21,650,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣221,000元），乃計入簡明綜合收益表。

### 12. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款約港幣37,234,000元（二零零八年三月三十一日：港幣49,202,000元）。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	30,108	42,069
61至90日	4,059	1,454
超過90日	3,067	5,679
	<u>37,234</u>	<u>49,202</u>

### 13. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣111,691,000元（二零零八年三月三十一日：港幣131,144,000元）。

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	40,604	21,804
61至90日	414	670
超過90日	70,673	108,670
	<u>111,691</u>	<u>131,144</u>

## 14. 按公平值計入損益之金融負債

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
於香港上市之可換股債券以下列幣種列值：		
– 港幣(附註i)	368,324	428,175
– 美元(附註ii)	1,908	1,948
	<u>370,232</u>	<u>430,123</u>

- (i) 於二零零四年十二月十日，本公司發行本金額港幣754,000,000元零息可換股債券(「港幣債券」)，於二零零九年十二月十日到期。港幣債券持有人有權自二零零七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2.96元及於二零零八年九月三十日結算日後由港幣2.96元調整至港幣2.81元)將港幣債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零八年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港幣債券。於二零零七年六月十日或之後至二零零九年十二月十日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下港幣債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並經註銷，港幣債券將於到期時按其本金額之111.84%被贖回。

於二零零八年九月三十日，本金額港幣364,680,000元(二零零八年三月三十一日：港幣394,680,000元)之港幣債券尚未行使。於本期間，本公司按港幣28,830,000元價格購回港幣30,000,000元港幣債券，但港幣債券持有人並未行使任何換股權。

- (ii) 於二零零四年四月十三日，本公司發行本金額66,989,000美元零息可換股債券(「美元債券」)，於二零零九年四月十三日到期。美元債券持有人有權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2.00元及於二零零八年九月三十日結算日後由港幣2.00元調整至港幣1.899元)將美元債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零七年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部美元債券。於二零零七年四月十三日或之後至二零零九年四月十三日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並經註銷，美元債券將於到期時按其本金額之105.10%被贖回。

於截至二零零八年九月三十日止期間，美元債券持有人概無行使轉換權。

由負債部分及嵌入換股權部分組成之可換股債券之公平值乃根據各部分各自之公平值釐定。負債部分之公平值乃運用本公司目前之借貸利率計算之折現現金流釐定，換股權之公平值乃根據black-scholes模型釐定。

可換股債券之公平值變動包括受市場利率、本集團之信貸息差以及到期時間影響之負債部分之公平值下降，以及換股權之公平值下降之影響。期內，港幣債券及美元債券之公平值下降港幣31,021,000元及港幣40,000元，已於簡明綜合收益表確認。

## 15. 銀行及其他借貸

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
借貸包括：		
銀行貸款	4,001,456	2,467,647
按揭貸款	401,546	208,283
其他貸款	276,983	152,704
	<u>4,679,985</u>	<u>2,828,634</u>
減：前期費用	(62,217)	—
	<u>4,617,768</u>	<u>2,828,634</u>
就呈報目的分析：		
非流動負債	3,474,910	1,810,158
流動負債	1,142,858	1,018,476
	<u>4,617,768</u>	<u>2,828,634</u>

期內，本集團獲得新增銀行貸款及其他貸款分別約港幣3,108,946,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣554,767,000元）及港幣128,930,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣4,690,606,000元），以及償還銀行貸款及其他貸款分別約港幣1,403,199,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣561,996,000元）及港幣4,651,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣4,590,964,000元）。

本集團之銀行貸款及按揭貸款為有擔保、償還期介乎一至八年，按浮動利率計息。本集團之銀行借貸於本年度之實際利率範圍介乎2%至5.25%（二零零七年：3%至7.25%）。其他貸款為有擔保、須於要求時償還以及按介乎1.07%至8.25%（二零零七年：1.07%至10.75%）之浮動年利率計息。

## 16. 股本

	每股面值港幣0.1元 之普通股數目	股本 港幣千元
法定股本	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零七年四月一日	1,467,608,319	146,761
按港幣3.21元發行股份代替現金股息	18,677,554	1,868
於轉換可換股債券時按港幣2.96元發行股份	112,286,644	11,229
於行使購股權時按港幣2.075元發行股份	<u>1,300,000</u>	<u>130</u>
於二零零七年九月三十日	1,599,872,517	159,988
按港幣4.03元發行股份代替現金股息	12,889,436	1,289
於轉換可換股債券時按港幣2.96元發行股份	4,999,999	499
於行使購股權時按港幣3.29元發行股份	7,650,000	765
購回股份	<u>(6,000,000)</u>	<u>(600)</u>
於二零零八年三月三十一日	1,619,411,952	161,941
購回股份	<u>(12,397,000)</u>	<u>(1,240)</u>
於二零零八年九月三十日	<u>1,607,014,952</u>	<u>160,701</u>

期內，二零零八年九月三十日，本公司透過其附屬公司購回其若干本身股份如下：

購回月份	每股面值港幣0.01元 之普通股數目 港幣元	每股價格		已付總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零零八年四月	1,825,000	3.00	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.80	2.62	2,468,000
二零零八年六月	600,000	2.58	2.55	1,536,000
二零零八年七月	4,320,000	2.00	1.82	8,460,000
二零零八年八月	3,748,000	1.90	1.70	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

以上股份在購回後已予以註銷，因此本公司之已發行股本已按該等股份之面值予以削減。購回時所付之溢價已於股份溢價賬中扣除。

## 17. 購股權

本公司設有一項購股權計劃，於二零零四年十月二十一日按初步行使價每股港幣2.075元授出購股權及於二零零六年八月二十五日按每股港幣3.290元之初步行使價授出購股權，歸屬期分別由二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日及由二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日。於本期間內，本集團合資格僱員於購股權計劃項下之購股權數目之變動如下：

	二零零八年 九月三十日 千股	二零零八年 三月三十一日 千股
於期初	18,550	27,500
於本期間已行使	—	(8,950)
於本期間沒收	(400)	—
於期末	<u>18,150</u>	<u>18,550</u>

所授出購股權於授出日期使用二項式模式釐定之估計公平值約為港幣2,961,000元。本集團於期內確認購股權開支總額約港幣266,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣486,000元)。

## 18. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團將已落成待售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項賬面總值約港幣5,460,403,000元(二零零八年三月三十一日：港幣4,989,610,000元)、銀行存款賬面值約港幣182,021,000元(二零零八年三月三十一日：港幣107,339,000元)以及可供出售投資賬面值港幣零元(二零零八年三月三十一日：港幣764,000元)抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以向授予本集團之最高金額約港幣5,253,948,000元(二零零八年三月三十一日：港幣3,626,111,000元)銀行及貸款融資提供擔保，其中港幣4,403,002,000元(二零零八年三月三十一日：港幣2,675,930,000元)已動用。
- (b) 本集團將賬面總值約港幣256,184,000元(二零零八年三月三十一日：港幣192,598,000元)之持作買賣之投資、可供出售投資及衍生金融工具以及於金融機構之存款抵押予本集團之財務機構，以向授予本集團之最高金額約港幣677,852,000元(二零零八年三月三十一日：港幣732,771,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸提供擔保，其中港幣276,983,000元(二零零八年三月三十一日：港幣152,704,000元)已動用。

## 19. 或然負債

本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款港幣153,207,000元(二零零八年三月三十一日：港幣354,419,000元)提供擔保。基於該等按揭貸款短期屆滿，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

## 20. 承擔

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報表中 作出撥備之資本開支：		
酒店物業及發展中酒店物業	714,686	611,695
其他	965	14,164
	<u>715,651</u>	<u>625,859</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業	90,000	73,636
	<u>805,651</u>	<u>699,495</u>
就待售物業已訂約但未於簡明綜合財務報表 作出撥備之開支	<u>665,493</u>	<u>719,850</u>

## 21. 關連方交易

期內，本集團與關連方訂立下列重大交易：

關連方	交易性質	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
聯營公司	樓宇管理費支出	2,616	1,950
共同控制實體	租金收入	1,200	1,200
		<u>1,200</u>	<u>1,200</u>

此等交易乃按有關訂約各方所協定之條款訂立。

於結算日，與關連方之結餘詳情載於簡明綜合資產負債表及簡明綜合財務報表相關附註。

董事及其他高級管理層成員於年內之薪酬如下：

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
短期福利	5,884	5,693
僱員退休福利	36	176
	<u>5,920</u>	<u>5,869</u>

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個別人士之表現及市場趨勢而釐定。

## 22. 收購一間附屬公司

於二零零七年九月二十六日，本集團根據日期為二零零七年九月二十六日之更替協議，以代價港幣72,960,000元收購從事酒店業務之Merlin Labuan Sdn Bhd (「MLSB」)之全部已發行股本，以及按其賬面值轉讓股東貸款。所收購淨資產之公平值如下：

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	公平值 港幣千元
所收購淨資產：			
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
應付賬款及應計費用	(4,584)	—	(4,584)
股東貸款	(321,239)	—	(321,239)
	<u>(198,008)</u>	<u>15,869</u>	<u>(182,139)</u>
轉讓股東貸款			<u>321,239</u>
			139,100
於綜合收益表內 確認之收購折讓			<u>(66,140)</u>
以現金支付代價			<u>72,960</u>
於收購時產生之現金流出淨額：			
現金代價			(72,960)
所收購銀行結餘及現金			<u>2,861</u>
			<u>(70,099)</u>

該等收購事項已採用收購法列賬。

收購時產生之折讓為收購人於與被收購公司之股東議價所應佔資產公平值淨額之超出金額。

**23. 結算日後事項**

- 1) 於二零零八年十月一日，本集團自一位董事處收購於馬來西亞註冊成立之主要業務為酒店營運之若干附屬公司。代價透過發行本金額為港幣331,445,000元之零息可換股債券(「新債券」)結算，於發行日期後五年到期。新債券持有人有權於直至到期按初步換股價每股港幣4.3元(可予調整)將債券轉換為本公司之普通股份。尚未行使之新債券將於到期時按本金額之100%被贖回。  
  
賣方正落實附屬公司之財務資料，故披露彼等之財務資料及對本公司的財務影響並不可行。
- 2) 於二零零八年十一月，本集團以代價約33,100,000澳元(相當於港幣165,200,000元)收購位於澳洲之若干土地。有關土地擬於開發完成後持作出售。
- 3) 本期末後，本公司以總代價港幣222,440,900元按本金額88.83%至96.10%之價格購回本金總額為港幣278,000,000元之港幣債券。
- 4) 由於近期全球金融危機，外幣(尤其是澳元)及本集團金融工具之價值於結算日後已大幅下跌。倘本集團於二零零八年九月三十日之衍生及非衍生金融資產及負債並未於二零零八年十一月三十日(批准簡明綜合財務報表前之最後實際可行日期)予以出售，本集團之溢利及淨資產將分別減少約港幣18,000,000元及港幣29,000,000元，且本集團將因澳元波動導致淨資產減少約港幣51,000,000元。

## (B) 截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核財務報表

## 綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	7	2,159,514	875,176
酒店物業及設備之折舊		(52,548)	(30,045)
其他銷售成本		(1,028,142)	(412,384)
毛利		1,078,824	432,747
其他收入		42,593	20,236
收回應收呆賬貸款	45(b)	–	57,443
行政支出		(266,476)	(294,120)
出售可供出售投資之(虧損)收益		(5,660)	113,755
按公平值計入損益之金融資產減少		(154,391)	(12,926)
按公平值計入損益之金融負債(增加)減少		(25,817)	68,839
衍生金融工具公平值變動		(139,105)	10,402
持作買賣之投資公平值(減少)增加		(48,061)	7,916
投資物業公平值增加	15	205,562	59,841
收購之折讓	45	66,140	44,208
出售一間附屬公司之收益	46	–	225,200
分佔聯營公司業績		15,675	28,970
分佔共同控制實體業績		(2,904)	(771)
融資成本	9	(107,984)	(67,917)
除稅前溢利		658,396	693,823
稅項	10	(215,016)	(157,394)
本年度溢利	11	443,380	536,429

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
可歸屬於：			
— 本公司股權持有人		432,905	538,955
— 少數股東權益		10,475	(2,526)
		<u>443,380</u>	<u>536,429</u>
股息	13		
— 中期，已付		80,293	58,196
— 末期，已付		126,496	86,533
		<u>206,789</u>	<u>144,729</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	14		
— 基本		<u>27.8</u>	<u>37.2</u>
— 攤薄		<u>26.4</u>	<u>27.6</u>

## 綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	1,936,939	1,371,722
物業、廠房及設備	16	2,598,266	2,040,663
預付租賃款項	17	1,115,311	680,236
聯營公司權益	18	170,675	165,094
共同控制實體權益	19	70,942	73,846
可供出售投資	20	93,802	245,289
按公平值計入損益之金融資產	22	264,384	673,188
收購酒店物業之按金		97,249	12,146
應收聯營公司款項	23	82,221	78,542
應收接受投資公司款項	24	119,995	119,995
應收一名少數股東款項	25	563	563
應收貸款	26	2,110	7,480
已抵押銀行存款	32, 48	—	3,165
		<u>6,552,457</u>	<u>5,471,929</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	27	1,805	1,269
已落成待售物業		912,618	710,922
待售發展中物業	28	1,048,455	1,428,063
可供出售投資	20	72,101	171,615
持作買賣之投資	21	71,277	50,764
指定為按公平值計入損益之金融資產	22	166,103	180,825
衍生金融工具	29	—	2,411
應收貸款	26	1,154	1,022
應收賬款、按金及預付款項	30	167,687	138,266
預付租賃款項	17	20,141	11,904
應收一間共同控制實體款項	31	13,135	12,270
應收聯營公司款項	23	407	2,331
應收一間關連公司款項	31	4,773	—
可收回稅項		1,889	11,194
已抵押銀行存款	32, 48	107,339	98,656
金融機構存款	32	36,296	154,891
銀行結餘及現金	32	408,324	264,024
		<u>3,033,504</u>	<u>3,240,427</u>

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	33	279,855	401,153
已收客戶按金		349,050	171,785
應付董事款項	34	3,352	7,070
應付關連公司款項	35	43,548	162,867
應付聯營公司款項	36	13,760	11,885
應付少數股東款項	36	29,665	28,763
指定為按公平值計入損益之金融負債	37	430,123	838,336
衍生金融工具	29	141,038	1,925
應繳稅項		256,747	151,730
融資租賃承擔	38	1,247	766
銀行及其他借貸，有抵押	39	1,018,476	1,233,225
銀行透支，有抵押		–	6,582
		<u>2,566,861</u>	<u>3,016,087</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>466,643</u>	<u>224,340</u>
		<u><u>7,019,100</u></u>	<u><u>5,696,269</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	40	161,941	146,761
儲備		4,750,736	3,875,187
本公司股權持有人應佔股本權益		4,912,677	4,021,948
少數股東權益		39,467	26,148
<b>權益總額</b>		<u>4,952,144</u>	<u>4,048,096</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一名少數股東款項	42	22,277	43,079
應付一間共同控制實體款項	42	12,552	12,552
遞延稅項	43	221,395	188,206
融資租賃承擔	38	574	1,070
銀行及其他借貸，有抵押	39	1,810,158	1,403,266
		<u>2,066,956</u>	<u>1,648,173</u>
		<u><u>7,019,100</u></u>	<u><u>5,696,269</u></u>

## 綜合權益變動報表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔												
	股份	資本	資產	特別	其他	滙兌	投資	購股權	保留	少數			
	股本	溢價	贖回儲備	重估儲備	儲備	儲備	儲備	重估儲備	儲備	溢利	總額	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	港幣千元
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
重估增加	—	—	—	—	—	—	—	173,249	—	—	173,249	—	173,249
換算海外業務產生之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	84,071	—	—	—	84,071	1,424	85,495
直接於權益內確認之收益													
(支出)淨額	—	—	—	—	—	—	84,071	173,249	—	—	257,320	1,424	258,744
出售可供出售投資時													
轉撥至損益	—	—	—	—	—	—	—	(256,308)	—	—	(256,308)	—	(256,308)
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	538,955	538,955	(2,526)	536,429
年內已確認之收益及													
支出淨額	—	—	—	—	—	—	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
行使購股權發行股份	278	5,491	—	—	—	—	—	—	—	—	5,769	—	5,769
轉換可換股債券													
時發行股份	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)

	本公司股權持有人應佔												少數	
	股份	資本	資產	特別	其他	滙兌	投資	購股權	保留					
	股本	溢價	贖回儲備	重估儲備	儲備	儲備	儲備	重估儲備	儲備	溢利	總額	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	
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	
重估減少	-	-	-	-	-	-	-	(45,350)	-	-	(45,350)	-	(45,350)	
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	154,949	-	-	-	154,949	2,844	157,793	
直接於權益內確認之														
收益(支出)淨額	-	-	-	-	-	-	154,949	(45,350)	-	-	109,599	2,844	112,443	
出售可供出售投資時														
轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	-	5,660	-	-	5,660	-	5,660	
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432,905	432,905	10,475	443,380	
年內已確認收益及支出總額	-	-	-	-	-	-	154,949	(39,690)	-	432,905	548,164	13,319	561,483	
以股代息計劃發行之股份	3,157	108,740	-	-	-	-	-	-	-	-	111,897	-	111,897	
行使購股權時發行股份	895	19,438	-	-	-	-	-	-	-	-	20,333	-	20,333	
轉換可換股債券時發行股份	11,728	422,302	-	-	-	-	-	-	-	-	434,030	-	434,030	
發行股份開支	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	(64)	-	(64)	
購回本身股份	(600)	(17,104)	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,704)	-	(17,704)	
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	-	862	-	862	-	862	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(206,789)	(206,789)	-	(206,789)	
於二零零八年三月三十一日	161,941	2,042,873	253	7,228	869,357	169,352	114,790	(39,915)	2,326	1,584,472	4,912,677	39,467	4,952,144	

本集團之特別儲備乃本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。

本集團之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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		658,396	693,823
按下列各項調整：			
分佔共同控制實體業績		2,904	771
分佔聯營公司業績		(15,675)	(28,970)
折舊		59,091	35,884
上市投資股息		(4,061)	(4,307)
利息收入		(7,093)	(4,645)
利息支出		107,984	72,007
呆壞賬撥備		3,460	36,193
應收貸款準備		3,900	3,088
一間聯營公司欠款準備		—	51,923
投資物業公平值增加		(205,562)	(59,841)
出售可供出售投資之虧損(收益)		5,660	(113,755)
收回應收呆帳貸款		—	(57,443)
計入損益之金融負債公平值增加(減少)		25,817	(68,839)
出售一間附屬公司之收益	46	—	(225,200)
收購之折讓	45	(66,140)	(44,208)
確認股份付款		862	1,464
預付租賃款項攤銷		11,893	6,609
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損		(31)	16
匯兌之影響		—	(24,113)
營運資金變動前之經營現金流量		581,405	270,457
落成待出售物業之減少(增加)		720,866	(399,814)
待銷售發展中之物業(增加)減少		(373,587)	342,807
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少		(11,614)	82,968
持作買賣之投資增加		(20,513)	(43,040)
指定為按公平值計入損益之			
金融資產減少(增加)		423,526	(582,533)
衍生金融工具減少(增加)		141,524	(58,718)
應收貸款減少(增加)		1,338	(62,978)
存貨(增加)減少		(91)	1,016

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收聯營公司款項(減少)增加		(1,755)	200
應收共同控制實體款項增加		(865)	(2,618)
應付賬款及應計賬款(減少)增加		(125,882)	175,233
已收客戶訂金增加		177,265	151,201
應付一間共同控制實體款項增加		—	1,751
應付聯營公司款項減少(增加)		1,875	(11,594)
經營業務使用之現金		1,513,492	(135,662)
已繳付香港利得稅		(50,469)	(14,783)
已繳付其他司法權區稅款		(27,940)	(4,289)
<b>經營業務所得(所用)之現金淨額</b>		<b>1,435,083</b>	<b>(154,734)</b>
<b>投資活動</b>			
收購物業、廠房及設備		(446,338)	(163,326)
收購附屬公司，			
扣除所收購銀行結餘及現金等值物	45(a)	(70,099)	(252,478)
收購業務，扣除所收購銀行結餘及現金	45(b)	—	555
收購投資物業		(309,709)	—
出售附屬公司所得款項，			
扣除所出售銀行結餘及現金	46	—	294,834
出售物業、廠房及設備所得款項		470	130
收購可供出售之投資		(1,430,013)	(609,297)
出售可供出售之投資所得款項		1,635,664	855,824
預付租賃款項增加		(425,770)	(194,871)
收購物業之已付按金		(97,249)	(12,146)
已抵押銀行存款增加		(5,518)	(46,718)
財務機構存款之減少(增加)		118,595	(123,891)
已收聯營公司股息		10,094	5,570
已收上市投資股息		4,061	4,307
已收銀行利息		7,093	4,645
少數股東(墊款)還款		(19,900)	8,276
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(1,028,619)</b>	<b>(228,586)</b>

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項，扣除發行支出		20,269	5,738
購回本身股份		(17,704)	—
所籌得新增銀行及其他借貸		972,645	1,489,354
償還銀行及其他貸款		(873,208)	(887,261)
償還融資租賃承擔		(563)	(362)
償還款項予一名董事		(3,718)	(5,398)
墊款予關連公司		(4,773)	—
關連公司(還款)墊款		(119,319)	117,610
已付股息		(94,891)	(77,547)
已付利息		(142,214)	(120,723)
<b>融資活動(所用)所得之現金淨額</b>		<b>(263,476)</b>	<b>521,411</b>
<b>現金及現金等價物增加淨值</b>		<b>142,988</b>	<b>138,091</b>
承前現金及現金等價物		257,442	114,296
匯率變動之影響		7,894	5,055
<b>結轉之現金及現金等價物</b>		<b>408,324</b>	<b>257,442</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		408,324	264,024
銀行透支		—	(6,582)
		<b>408,324</b>	<b>257,442</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零零八年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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

本集團主要從事物業發展及投資、酒店業務及財務管理。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣為本公司的功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團二零零七年四月一日開始之財政年度生效的新準則、香港會計準則（「香港會計準則」）之修訂、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值
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：集團及庫存股份交易

採納該等新香港財務報告準則帶來以下影響：

- 應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之影響是須於綜合財務報表內增加有關本集團金融工具（特別是對市場風險之敏感度分析）之披露。
- 應用香港會計準則第1號（修訂）「資本披露」之影響是須披露有關其管理資本之目標、政策及程序之資料。

應用其他新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本集團於本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響。因此，毋須就往期作出調整。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事正在評估有關潛在影響，迄今得出之結論是應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32及1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>2</sup> 由二零零九年七月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>3</sup> 由二零零八年一月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>4</sup> 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

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟不包括以公平值計量的投資物業及若干金融工具，於會計政策中的解釋載列如下。

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

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(由本公司控制之實體)之財務報告。在本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。

倘必要，應將附屬公司之財務報告調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

所有在本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。於淨資產中少數股東權益包括於初始業務合併日該等權益數額及自合併日期起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作出額外投資以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

#### 業務合併

收購附屬公司使用購買法列賬。收購成本按所給予資產、所產生或承擔負債及本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。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，並指在一般業務過程中所出售貨物及提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項。

來自日常業務過程中出售物業的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量；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本可以可靠地計量。

於一般業務過程中銷售物業之收入於簽訂具法律約束力之銷售協議及轉讓法定業權時或有關當局頒發入住許可／竣工證明時（以兩者中較後時間為準）確認。

貨物銷售的收入於貨物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。

經營租約下的物業的租金收入於各自租賃期內按直線法確認入賬。

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。

當本集團收取付款之權利獲確立時，投資之股息收入將予以確認。

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業。

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。因取消確認該資產產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該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、廠房及設備。根據經營租約持有之物業權益於過往分類為投資物業,現已列作融資租賃及根據公平值模式計算。本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,按可於其估計可使用年期撇銷其成本的比率,並計入除發展中物業以外的物業、廠房及設備項目的估計剩餘價值後採用直線法撇銷其成本。

按融資租賃持有的資產與自置資產按相同的基準按其預計可使用年期或租約年期(以較短者為準)折舊。

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、廠房及設備轉至以公平值列賬之投資物業時,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),增加之任何餘額直接撥入權益(資產重估儲備)。隨後出售該投資物業,包括於權益內之重估盈餘可能轉至累計溢利,而不會經過損益。

#### 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。

#### 業主佔用土地之租賃權益

當樓宇正在發展作生產、租賃或行政用途時，該樓宇所處的租賃土地乃分類為預付租賃款項，並按租賃年期以直線法攤銷。

#### 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報表。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（就於本集團應佔損益的收購後變動及於聯營公司權益的變動作出調整）減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益），本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司之已識別資產、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。

集團實體與本集團聯營公司交易時，未變現溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司的權益為限對銷，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。

#### 共同控制實體的權益

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

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法綜合於綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合資產負債表內按成本（就本集團應佔損益收購後的變動及於共同控制實體權益的變動作出調整）減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益（包括任何實質上構成本集團於共同控制實體淨投資的部分的長期權益）時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。投資成本按合營協議之期間予以攤銷。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該共同控制實體作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

集團實體與其本集團的共同控制實體交易時，未變現的溢利與虧損將按本集團於該共同控制實體的權益為限對銷，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

當集團內的公司根據合營安排直接進行活動時，便會構成共同控制之資產，本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綜合財務報表中予以確認，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。

從銷售或使用本集團在共同控制資產的產生所佔部分而產生的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部分，將按有關交易的經濟利益很可能流入／流出本集團時確認。

### 有形資產減值

於每個結算日，本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損益。

### 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。

### 已落成待售物業

已落成待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參照估計銷售所得款項減估計出售支出之數額後釐定。

### 待出售發展中物業

待出售發展中物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值相當於在日常業務過程中之估計售價減估計竣工成本及估計銷售費用。

待出售發展中物業之成本值包括土地成本，建築成本，資本化借貸成本及其他直接發展支出。

### 金融工具

當一群實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於資產負債表中確認。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

本集團金融資產分為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」）、可供出售投資及貸款及應收款項。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率指於初步確認時將金融資產在預計年期或（倘適用）更短期間內之估計未來現金收入準確折現至賬面淨值之比率。

收入以債務票據的實際利率確認，惟指定按公平值於損益賬確認的金融資產除外，其利息收入於收益或虧損淨額中列賬。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項（包括應收聯營公司、共同控制實體、接受投資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」）

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。

倘金融資產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）指定為按公平值計入損益，則金融資產（除持作買賣的金融資產外），可於初始確認時指定為按公平值計入損益。

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。在損益中確認的損益的公平淨值不包括就金融資產賺取之任何利息。

### 可供出售之投資

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別（上文所載）的非衍生工具。於首次確認後的每一結算日，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。就可供出售的債務投資而言，如果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，則有關的減值虧損其後將予撥回。

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

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

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言，並無單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過60日平均信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本計值之金融資產而言，如有客觀證據顯示出現資產減值，則於損益表確認減值虧損。並按資產賬面值與估計未來現金流之現值(按金融資產之原有實際利率折現)間之差異計量。

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，惟貿易應收賬款及應收附屬公司之款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當該等貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額計入損益賬。

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

可供出售股本投資之減值虧損將不會於日後期間於損益中撥回。減值虧損後任何公平值增減均於股本中直接確認。

### 金融負債及股本

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

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團的金融負債一般分類為按公平值計入損益的金融負債及其他金融負債。

### 實際利率法

實際利率法乃用於計算金融負債產攤銷成本及於有關期間內分配利息支出的方法。實際利率乃精確折讓金融負債預計年期或較短期間（倘適用）估計日後現金付款至初步確認時金融資產之賬面淨值之比率。

利息開支按實際利率法確認，惟指定為按公平值計入損益的金融資產除外，其利息支出於收益或虧損淨額中列賬。

### 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資產交換固定數目股權工具以外之方式償付之本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分並無密切關係之轉換權衍生工具。由於嵌入式衍生工具與主債項合約並不密切相關，本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、聯營公司及少數股東、一間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

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）記賬。

### 衍生金融工具

衍生工具（包括自非衍生主合約單獨入賬之嵌入式衍生工具）乃視為持作買賣之金融資產或金融負債，除非彼等合格且指定為有效對沖工具則作別論。至於被視為持作買賣之衍生工具，該等衍生工具之公平值變動乃於產生期間之損益賬中確認。

### 所發出之財務擔保

財務擔保合約乃要求發行人就持有人因特定債務人未能根據債項工具之原有或經修訂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。本集團所發出及並非指定為按公平值計入損益之財務擔保合約乃初步按其公平值減發出財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下之較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii) 初步確認之金額減去（如適用）根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

### 取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，金融資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認的累計損益總和之間的差額，於損益中確認。

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

### 租約

如租約之條款為大部分所有權風險及回報已轉嫁予承租人，則租約分類為融資租賃。所有其他租約分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約下之租金收入乃按有關租約之年期以直線法於綜合收益表確認。

#### 本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃按租約開始時之公平值或(如較低)最低租約付款之現值確認為本集團之資產。出租人之相應負債計入資產負債表，列為融資租賃承擔。租約付款按比例於融資費用與租約承擔減少之間分配，以使負債餘額達致固定利率。融資費用直接於損益賬扣除。

經營租約下應付之租金乃按有關租約年期以直線法於損益賬扣除。作為訂立經營租約之獎勵所收及應收之利益乃按租約年期以直線法確認為租金費用減少。

### 租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇成分乃單獨劃分，除非租約付款不能在土地及樓宇成分之間作可靠分配，於此情況下，全部租約一般視作融資租賃，並入賬列為物業、廠房及設備。如租約付款能夠可靠地進行分配，租賃土地權益入賬為經營租約。

### 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣(外幣)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)列賬。於每一結算日，以外幣計值之貨幣項目按結算日當日之匯率重新折算。以外幣結算之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新折算。按歷史成本及以外幣計量之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之匯兌差額，於產生之期間在損益中確認。因重新折算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益，惟因重新折算非貨幣項目產生之差額之損益直接於權益中確認則除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按結算日當日之匯率兌換為本公司之呈列貨幣（即港幣），而該等業務之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，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額（如有）確認為權益下之獨立部分（匯兌儲備）。該等匯兌差額於出售該外國業務之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之總和。

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

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之相應稅基兩者之差額，而預期須支付或可收回之稅項，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，而遞延稅項資產之確認額度，則限於可用作抵銷可能將會產生應課稅溢利之可扣減暫時差異。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之交易（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。

除非本集團能夠控制來自附屬公司、聯營公司及共同控制實體權益之應課稅暫時性差異，及其不會在可見將來撥回，則該等暫時性差異會確認為遞延稅項負債。

遞延稅項資產之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。

### 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分成本。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之開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合作資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支扣除。

## 股本結算之股份付款

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

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

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

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

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

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

## 以股代息

以股份形式支付之股息按再投資方法於綜合財務報表列賬。認購股份之金額相等於股息之現金價值。以股代息金額超出股份面值之任何部分計入股份溢價賬。

## 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討論如下。

### 呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，本集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於首次確認時計算的實際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（包括每名客戶現時的信譽和過往付款情況）時，董事需作出大量判斷。倘本集團客戶的財務狀況下降，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。

## 稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於日後是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事根據已實行或基本實行之稅率及稅法，以及本集團就預期動用遞延稅項資產之未來年度之最佳溢利預測來釐定遞延稅項資產。本公司董事將於各結算日前審閱有關假設及溢利預測。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行該確認或撥回之期間於收益表確認。

## 5. 資本風險管理

本集團之資本管理旨在確保本集團內之實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。

本集團之資本架構包括債務，其中包括附註39所披露之銀行及其他借貸以及本公司股權持有人應佔權益(含綜合權益變動報表所披露之已發行股本、儲備及保留盈利)。

本集團管理層會定期對資本架構進行檢討。作為檢討工作之一部分，本集團管理層對資本成本及各類資本之相關風險進行檢討。基於董事之推薦建議，本集團將透過支付股息、發行新股及購回股份以及發行新增債務或贖回現有債務，使整體資本架構保持平衡。

本集團之資本管理方法於年內並無變動。

## 6. 金融工具

### 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款、應收貸款、持作買賣之投資、可供出售投資、界定為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、共同控制實體、接受投資公司、有關連公司及聯營公司款項、銀行或其他金融機構存款、應付賬款、應付董事、有關連公司、聯營公司、共同控制實體及少數股東款項、界定為按公平值計入損益的金融負債以及銀行及其他借款。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。

### a. 金融工具分類

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益		
持作買賣之投資	71,277	50,764
指定為按公平值計入損益	430,487	854,013
分類為持作買賣之衍生金融工具	—	2,411
可供出售之投資	165,903	416,904
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	890,890	874,621
	<u>1,458,557</u>	<u>1,398,713</u>
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	3,228,351	3,306,529
按公平值計入損益		
指定為按公平值計入損益	430,123	838,336
分類為持作買賣之衍生金融工具	141,038	1,925
	<u>3,800,512</u>	<u>4,146,890</u>

### 資本風險

本集團之政策是維持強大之資本基礎以保障本集團持續經營之能力及使本集團業務未來可持續發展。本集團將所有者權益界定為本集團之資本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，並會因應經濟狀況變化對資本架構作出調整。

本集團之整體策略數年來保持不變。

### 利率風險

本集團主要因其以浮動利率計息之應收貸款、其他銀行存款及借貸而承受現金流量利率風險。本集團並無制定利率對沖政策。然而，管理層會密切監察相關現金流量利率風險，並在需要時考慮對沖重大現金流量利率風險。有關銀行存款之公平值利率風險因固定存款為短期而並不重大。

### 利率敏感度分析

以下敏感度分析乃根據以浮動利率計息之應收貸款、其他銀行存款及借貸承受之利率風險釐定。有關分析乃假設於結算日有關未償還之資產及負債於整個年度仍未償還。上調或下調200個基點用於以下敏感度分析。

如利率上調／下調200個基點，而所有其他變量保持不變，本集團之除稅後溢利將分別減少／增加約港幣35,070,000元(二零零七年：港幣29,026,000元)，而本集團之待售發展中物業、發展中樓宇及發展中酒店物業之已資本化利息將分別增加／減少約港幣13,600,000元(二零零七年：港幣21,233,000元)。

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

### 外幣風險

本集團進行若干以外幣計值之交易，因此承受匯率波動風險。本集團之可換股票據亦承受有關外幣風險。本集團目前並無採用任何衍生合約以對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於各結算日本集團以外幣計值之貨幣性資產及貨幣性負債(不包括金融工具)之賬面值如下：

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資產</b>		
美元	171,049	241,635
人民幣	4,985	1,010
日圓	2,986	2,412
澳元	646	58
歐元	296	45
新加坡元	11	39
<b>負債</b>		
美元	74,221	378,954
日圓	—	54,185
英鎊	—	7,642
新加坡元	—	2,669
丹麥克朗	—	2,445
歐元	11,573	3,178

#### 外幣敏感度分析

集團實體擁有以有別於若干集團實體之功能貨幣港幣之外幣計值之金融機構存款及指定為按公平值計入損益的金融負債。本集團因港幣之變動而承受外幣風險。

下表詳述在所有其他變量保持不變之情況下，本集團因港幣兌有關外幣升值及貶值10%之敏感度。由於港幣兌美元維持聯繫匯率制度，管理層預期港幣與美元之間之匯率波動並不會帶來重大外幣風險。本集團主要承受美元以外之貨幣風險。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣(美元除外)計值之貨幣項目，並於年/期終按10%之外匯變動調整彼等之換算率。

管理會認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

#### 年內溢利增加(減少)

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一如港幣兌外幣貶值	(265)	(6,656)
一如港幣兌外幣升值	265	6,656

**其他價格風險**

本集團承受股本價格風險，因為本集團之可供出售之投資、指定為按公平值計入損益之金融資產、持作買賣之投資、衍生金融工具及指定為按公平值計入損益之金融負債均按公平值列賬。上述金融資產及負債之詳情載於各自附註內。

特別是，本集團承受因本公司與可換股債券所附帶之換股權（載列於附註37）相關之本身股價變動產生之市場價格風險。

下表顯示假設所有其他變量保持不變，根據香港會計準則第39號可供出售之投資及持作買賣之投資於各結算日之股本價格風險之敏感度。敏感度比率5%為管理層對股本價格合理可能變動之評估。

**可供出售之投資***權益的其他部分增加(減少)*

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
— 因股本價格上升	8,295	20,845
— 因股本價格下降	(8,295)	(20,845)

**持作買賣之投資***年內溢利增加(減少)*

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
— 因股本價格上升	3,564	2,538
— 因股本價格下降	(3,564)	(2,538)

下表顯示指定為按公平值計入損益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）於各結算日之公平值變動之敏感度。敏感度比率5%為管理層對公平值合理可能變動之評估。

*年內溢利增加(減少)*

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
— 因公平值上升	21,524	42,821
— 因公平值下降	(21,524)	(42,821)

下表顯示按公平值計入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）於各結算日之公平值變動之敏感度。敏感度比率5%為管理層對公平值合理可能變動之評估。

## 年內溢利增加(減少)

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
－因公平值上升	(28,558)	(42,013)
－因公平值下降	28,558	42,013

## 信貸風險管理

於各結算日，倘交易對方未能履行彼等之承擔，則本集團就於綜合資產負債表所載之每類已確認金融資產及附註51所披露之或然負債金額而須承受最大信貸風險。為了將信貸風險降至最低，本集團團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故本集團並無重大集中信貸風險。本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，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

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

## 流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其遵守借貸契約乃由本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，從而達致其短期及長期之流動資金規定。本集團透過結合營運以及銀行和其他借貸所產生之資金撥付其營運資金需求。

下表詳述本集團之非衍生金融負債之合同到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	0至 180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零八年三月三十一日							
不計息	不適用	283,551	81,337	12,552	–	377,440	377,440
定息工具	6.8	785	785	3,141	26,465	31,176	22,277
浮息工具	3.15	799,240	308,330	965,084	1,070,377	3,143,031	2,828,634
融資租賃承擔	4.7	369	957	437	154	1,917	1,821
按公平值計入							
損益之金融負債	不適用	–	–	443,460	–	443,460	430,123
衍生金融工具	不適用	26,566	600,642	–	–	627,208	141,038
		<u>1,110,511</u>	<u>992,051</u>	<u>1,424,674</u>	<u>1,096,996</u>	<u>4,624,232</u>	<u>3,801,333</u>

	加權平均 實際利率 %	0至 180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	總計 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	542,789	65,036	12,552	–	620,377	620,377
定息工具	7.05	1,519	1,519	6,074	54,215	63,327	43,079
浮息工具	6.2	666,478	835,699	644,082	887,552	3,033,811	2,643,073
融資租賃承擔	4.7	539	328	1,141	–	2,008	1,836
按公平值計入							
損益之金融負債	不適用	–	–	843,274	–	843,274	838,336
衍生金融工具	不適用	1,925	–	–	–	1,925	1,925
		<u>1,213,250</u>	<u>902,582</u>	<u>1,507,123</u>	<u>941,767</u>	<u>4,564,722</u>	<u>4,148,626</u>

#### b. 金融工具之公平值

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入價釐定。
- 指定為按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值分別參考所報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公認定價模式以可知當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。

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

#### 7. 收益

收益乃指年內來自出售物業所得款項、租金總額及管理費收入、酒店經營收入、酒店貸款利息收入、金融工具之利息收入的總額減退貨及折扣，如下所示：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售物業	1,333,679	334,902
租金收入及管理費收入	74,904	59,315
酒店經營	611,789	347,419
酒店貸款利息收入	–	63,580
金融工具之利息收入	135,912	60,441
其他業務	3,230	9,519
	<u>2,159,514</u>	<u>875,176</u>

## 8. 業務及地域分部資料

## 業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為四個業務分部 — 物業發展及投資、酒店業務及財務貸款以及財務管理。該等分部乃本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
財務管理	—	證券投資及買賣
財務貸款	—	酒店業務之財務貸款，已於二零零七年終止

## 二零零八年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
外部銷售	1,408,583	611,789	135,912	3,230	—	2,159,514
業務分部間之銷售	32,636	—	—	—	(32,636)	—
總營業額	<u>1,441,219</u>	<u>611,789</u>	<u>135,912</u>	<u>3,230</u>	<u>(32,636)</u>	<u>2,159,514</u>

業務分部間之銷售乃  
參照通行之市價而扣除。

## 業績

分部業績	672,616	254,601	(180,875)	(33,056)	—	713,286
收購之折讓	—	66,140	—	—	—	66,140
按公平值計入損益之 金融負債增加						(25,817)
分佔聯營公司業績	11,675	—	—	4,000	—	15,675
分佔一間共同 控制實體業績	—	—	—	(2,904)	—	(2,904)
融資成本						<u>(107,984)</u>
除稅前溢利						658,396
稅項						<u>(215,016)</u>
本年度溢利						<u>443,380</u>

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產負債表</b>					
<b>資產</b>					
分部資產	4,248,632	4,083,051	741,360	132,050	9,205,093
聯營公司權益	43,613	—	—	127,062	170,675
共同控制實體權益	—	—	—	70,942	70,942
應收聯營公司款項	60,712	—	—	21,916	82,628
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	13,135	13,135
可收回稅項	—	—	—	—	1,889
未分配之公司資產	—	—	—	—	41,599
綜合資產總值					<u>9,585,961</u>
<b>負債</b>					
分部負債	560,944	98,229	146,623	18,255	824,051
應付聯營公司款項	13,760	—	—	—	13,760
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	12,552	12,552
借貸	—	—	—	—	3,260,578
應付稅項	—	—	—	—	256,747
遞延稅項	—	—	—	—	221,395
未分配之公司負債	—	—	—	—	44,734
綜合負債總值					<u>4,633,817</u>
<b>其他資料</b>					
呆壞賬撥備	—	3,460	—	—	3,460
應收貸款撥備	—	—	—	3,900	3,900
資本添置	501,985	838,550	—	—	1,340,535
折舊及攤銷	5,270	65,714	—	—	70,984
按公平值計入損益之金融資產之公平值減少	—	—	154,391	—	154,391
衍生金融工具公平值減少	—	—	139,105	—	139,105
持作買賣之投資公平值減少	—	—	48,061	—	48,061
投資物業公平值增加	205,562	—	—	—	<u>205,562</u>

二零零七年

	酒店						綜合 港幣千元
	物業發展 及投資 港幣千元	業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	
<b>營業額</b>							
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)	—
<b>總營業額</b>	<b>423,454</b>	<b>348,073</b>	<b>152,070</b>	<b>60,441</b>	<b>9,519</b>	<b>(118,381)</b>	<b>875,176</b>
業務分部間之銷售乃 參照通行之市價而扣除。							
<b>業績</b>							
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 之金融負債減少	—	—	—	—	—	—	68,839
出售一間附屬公司之收益	—	—	—	—	225,200	—	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)
<b>本年度溢利</b>	—	—	—	—	—	—	<b>536,429</b>

	酒店					綜合 港幣千元
	物業發展 及投資 港幣千元	業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	
<b>資產負債表</b>						
資產						
分部資產	3,914,257	2,631,717	—	1,543,112	174,071	8,263,157
聯營公司權益	31,864	—	—	—	133,230	165,094
共同控制實體權益	—	—	—	—	73,846	73,846
應收聯營公司款項	160	—	—	—	80,713	80,873
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	—	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						<u>8,712,356</u>
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
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	—	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						<u>4,664,260</u>
<b>其他資料</b>						
呆壞賬撥備	—	—	—	—	36,193	36,193
應收貸款撥備	—	—	—	—	3,088	3,088
應收一間聯營公司款項撥備	—	—	—	—	51,923	51,923
資本添置	71,649	1,076,393	—	—	—	1,148,042
折舊及攤銷	5,899	36,442	—	152	—	42,493
收回應收呆賬貸款	—	—	—	57,443	—	57,443
按公平值計入損益之金融資產減少	—	—	—	12,926	—	12,926
衍生金融工具公平值減少	—	—	—	10,402	—	10,402
持作買賣之投資公平值減少	—	—	—	7,916	—	7,916
投資物業公平值增加	59,841	—	—	—	—	59,841

## 地域分部

下表乃按地理位置劃分之本集團營業額之分析：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中華人民共和國(「中國」)其他地區	882,547	50,211
香港	722,021	456,753
澳洲	331,196	302,167
馬來西亞	205,502	50,703
新加坡	18,248	15,342
	<u>2,159,514</u>	<u>875,176</u>

下表乃按資產所在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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	4,997,329	5,333,212	386,507	721,211
中國其他地區	2,489,458	1,629,578	806,421	599
馬來西亞	982,206	723,874	146,847	301,299
澳洲	514,279	558,846	677	53
新加坡	444,044	305,228	4	7
美國	140,912	141,431	—	—
其他	17,733	20,187	79	4,199
	<u>9,585,961</u>	<u>8,712,356</u>	<u>1,340,535</u>	<u>1,027,368</u>

## 9. 融資成本

	二零零八年 港幣千元	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	79,552	29,917
— 毋須於五年內悉數償還	40,188	71,296
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	21,937	18,071
— 毋須於五年內悉數償還	266	1,416
融資租賃	66	23
其他	205	113
總利息成本	142,214	120,836
減：下列之資本化金額：		
— 待售發展中物業	(25,006)	(41,763)
— 發展中樓宇	(1,609)	—
— 發展中酒店物業	(7,615)	(6,953)
	<u>107,984</u>	<u>72,120</u>
呈列分析為：		
計入銷售成本之金額	—	4,203
計入融資成本之金額	107,984	67,917
	<u>107,984</u>	<u>72,120</u>

## 10. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度：		
香港	29,764	64,473
其他司法權區	166,074	10,110
	<u>195,838</u>	<u>74,583</u>
過往年度(超額)不足撥備：		
香港	(7,590)	15,183
其他司法權區	(6,421)	46,317
	<u>(14,011)</u>	<u>61,500</u>
遞延稅項(附註43)	33,189	21,311
	<u>215,016</u>	<u>157,394</u>

香港利得稅乃根據年內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。

於稅項中，本集團於本年度就港幣83,733,000元(二零零七年：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，本集團已於本年度完全根據稅務總局之規定就土地增值稅作撥備。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國國家主席令第63號《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈《新稅法實施條例》。根據《新稅法實施條例》，若干附屬公司之企業所得稅稅率由33%全面改為25%，由二零零八年一月一日起生效。遞延稅項結餘已作出調整，以反映於變現資產或償還負債時預期適用於各期間之稅率。

本年度之稅項支出可與綜合收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	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
<b>二零零八年</b>						
除稅前溢利(虧損)	(30,504)	380,491	105,218	88,762	114,429	658,396
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	(5,338)	125,562	28,409	26,629	20,602	195,864
不可扣稅開支之稅務影響	27,413	3,178	2,481	3,873	259	37,204
毋須課稅收益之稅務影響	(2,022)	(4,182)	(18,696)	(22,251)	(207)	(47,358)
土地增值稅	—	83,733	—	—	—	83,733
土地增值稅之稅務影響	—	(27,632)	—	—	—	(27,632)
未確認稅項虧損之稅務影響	29,152	245	—	—	—	29,397
使用過往未確認之稅項虧損	(6,800)	(10,930)	(11,890)	(8,251)	—	(37,871)
分估聯營公司業績之稅務影響	(2,743)	—	—	—	—	(2,743)
過往年度(超額)不足撥備	(7,590)	(5,720)	37	—	(738)	(14,011)
其他	895	(1,800)	(158)	—	(504)	(1,567)
本年度稅項支出	32,967	162,454	183	—	19,412	215,016

	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
二零零七年						
除稅前溢利(虧損)	<u>705,246</u>	<u>(48,331)</u>	<u>52,913</u>	<u>24,358</u>	<u>(40,363)</u>	<u>693,823</u>
適用所得稅稅率	<u>17.5%</u>	<u>33%</u>	<u>27%</u>	<u>30%</u>		
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(抵免)	<u>97,044</u>	<u>60,005</u>	<u>3,968</u>	<u>(455)</u>	<u>(3,168)</u>	<u>157,394</u>

有關遞延稅項之詳情載於附註43。

## 11. 本年度溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
於一間共同控制實體投資之攤銷	2,904	2,904
預付租賃款項攤銷	11,893	6,609
呆壞賬撥備	3,460	36,193
應收貸款撥備	3,900	3,088
應收一間聯營公司款項撥備	—	51,923
核數師酬金	5,661	4,538
已落成待售物業之成本確認為支出	797,186	290,150
存貨成本確認為支出	—	5,716
折舊：		
自置資產	58,872	35,665
按融資租賃持有之資產	219	219
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(31)	16
董事酬金及其他僱員費用	105,378	108,931
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	2,716	69
及計入下列各項：		
上市投資之股息收入	4,061	4,307
銀行利息收入	7,093	4,645
匯兌收益淨額	9,650	4,187
租金收入，扣除支出港幣16,979,000元 (二零零七年：港幣11,908,000元)	50,120	40,950

於本年度之綜合溢利港幣443,380,000元(二零零六年：港幣536,429,000元)中，虧損港幣42,329,000元(二零零六年：港幣51,026,000元)已於本公司之財務報表內處理。

## 12. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

本公司已支付或須支付每名董事之酬金如下：

截至二零零八年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											
	邱德根	邱達昌	Williams	邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	王敏剛	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
董事袍金	25	25	25	25	25	7	25	38	25	150	137	507
其他酬金												
薪金及其他福利	6,828	2,549	3,870	688	650	—	—	—	—	—	—	14,585
退休福利計劃供款	—	12	—	50	—	—	—	—	—	—	—	62
總酬金	6,853	2,586	3,895	763	675	7	25	38	25	150	137	15,154

## 截至二零零七年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell										總額 港幣千元
	邱偉根 港幣千元	邱達昌 港幣千元	Williams 港幣千元	邱達成 港幣千元	邱裘錦蘭 港幣千元	邱達生 港幣千元	邱達強 港幣千元	羅國貴 港幣千元	江劍吟 港幣千元	陳國偉 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	<u>2,080</u>	<u>2,567</u>	<u>1,560</u>	<u>582</u>	<u>545</u>	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>150</u>	<u>25</u>	<u>150</u>	<u>7,709</u>

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零七年：三名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零七年：兩名)之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及其他福利	3,310	1,693
退休福利計劃供款	24	24
	<u>3,334</u>	<u>1,717</u>

上述兩名人士之個別酬金均超過港幣1,000,000元及少於港幣2,000,000元。

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入本集團或已加入後之獎勵或作為離職之補償。

## 13. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於本財政年度已付中期股息每股港幣5仙 (二零零七年：每股港幣4仙)：		
現金	28,318	30,193
根據以股代息計劃之股份選擇	51,975	28,003
	<u>80,293</u>	<u>58,196</u>
已付二零零七年末期股息每股港幣8仙 (二零零七年：已付二零零六年末期股息：每股港幣6仙)：		
現金	66,573	47,354
根據以股代息計劃之股份選擇	59,923	39,179
	<u>126,496</u>	<u>86,533</u>
	<u>206,789</u>	<u>144,729</u>

董事建議派發二零零八年度末期股息每股港幣10仙(二零零七年：港幣8仙)，擬派末期股息有待股東於應屆股東週年大會上批准。

#### 14. 每股盈利

本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	432,905	538,955
按公平值計入損益之金融負債公平值增加(減少)之影響	25,817	(68,839)
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>458,722</u>	<u>470,116</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,555,305	1,450,102
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	173,303	245,051
— 購股權	9,248	10,433
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,737,856</u>	<u>1,705,586</u>

#### 15. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零六年四月一日	1,297,427
匯兌調整	23,240
轉撥至物業、廠房及設備	(8,786)
綜合收益表中已確認之公平值增加	<u>59,841</u>
於二零零七年三月三十一日	1,371,722
匯兌調整	49,946
添置	309,709
綜合收益表中已確認之公平值增加	<u>205,562</u>
於二零零八年三月三十一日	<u>1,936,939</u>

投資物業賬面值之分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	252,186	204,485
中期租約	857,191	835,746
在香港以外之土地：		
永久業權	50,206	45,731
中期租約	341,525	—
長期租約	435,831	285,760
	<u>1,936,939</u>	<u>1,371,722</u>

於二零零八年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值，分別按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd. 於該日進行之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會（「測量師學會」）會員，而 Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd. 為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

## 16. 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							
於二零零六年四月一日	125,596	73,236	19,081	887,872	105,977	75,244	1,287,006
匯兌調整	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
匯兌調整	5,342	4,307	—	43,856	—	2,346	55,851
添置	—	—	20,808	90,645	342,293	14,510	468,256
透過業務合併收購	—	—	—	104,000	—	4,528	108,528
重新分類	—	—	—	6,281	(6,281)	—	—
出售	—	—	—	—	—	(2,955)	(2,955)
於二零零八年三月三十一日	188,119	88,957	107,317	1,926,548	359,751	113,208	2,783,900
折舊							
於二零零六年四月一日	—	14,064	—	17,571	—	44,867	76,502
匯兌調整	—	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
匯兌調整	—	1,859	—	12,190	—	1,453	15,502
年度撥備	—	3,418	—	44,239	—	11,434	59,091
出售時抵銷	—	—	—	—	—	(2,516)	(2,516)
於二零零八年三月三十一日	—	23,377	—	100,094	—	62,163	185,634
賬面價值							
於二零零八年三月三十一日	188,119	65,580	107,317	1,826,454	359,751	51,045	2,598,266
於二零零七年三月三十一日	182,777	66,550	86,509	1,638,101	23,739	42,987	2,040,663

以上物業、廠房及設備項目按下列折舊年率以直線法折舊：

以下土地上之樓宇：

永久業權土地或按長期租約持有之土地	2%
按中期租約持有之土地	租賃期或50年，以較短者為準
酒店物業	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、發展中樓宇及發展中酒店物業計提折舊。

上述本集團物業權益之分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	27,273	45,084
中期租約	1,375,546	1,306,416
在香港以外地區之土地：		
永久業權	690,266	586,105
中期租約	454,136	60,071
	<u>2,547,221</u>	<u>1,997,676</u>

其他項下賬面值合共港幣2,294,000元(二零零七年：港幣2,584,000元)之項目乃按融資租賃持有之資產。

#### 17. 預付租賃款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團之預付租賃款項包括：		
在香港之租賃土地：		
長期租約	294,556	—
中期租約	666,724	680,842
在香港以外地區之租賃土地：		
中期租約	174,172	11,298
	<u>1,135,452</u>	<u>692,140</u>

就報告目的之分析如下：

流動資產	20,141	11,904
非流動資產	1,115,311	680,236
	<u>1,135,452</u>	<u>692,140</u>

#### 18. 於聯營公司權益

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市投資，以成本值列值	86,761	86,761
分佔收購後儲備，扣除已收股息	83,914	78,333
	<u>170,675</u>	<u>165,094</u>

本集團主要聯營公司於二零零八年及二零零七年三月三十一日之詳情載於附註57。

於聯營公司投資成本中包括以往年度收購聯營公司產生之商譽港幣10,601,000元(二零零七年：港幣10,601,000元)。

有關本集團聯營公司之財務資料概要列載如下：

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總額	1,037,876	1,067,163
負債總額	(611,639)	(671,236)
	<u>426,237</u>	<u>395,927</u>
本集團應佔淨資產	<u>117,347</u>	<u>111,766</u>
	截止三月三十一日止年度	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	<u>385,559</u>	<u>404,036</u>
本年度溢利	<u>64,913</u>	<u>95,757</u>
年內本集團應佔聯營公司業績	<u>15,675</u>	<u>28,970</u>

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度未確認分佔聯營公司之虧損	<u>23</u>	<u>23</u>
累積未確認分佔聯營公司之虧損	<u>50,153</u>	<u>50,130</u>

#### 19. 於共同控制實體權益

	二零零八年 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	39,256	42,160
分佔收購後儲備，扣除已收股息	<u>31,686</u>	<u>31,686</u>
	<u>70,942</u>	<u>73,846</u>

於二零零八年及二零零七年三月三十一日本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊及 營運國家／地區	本集團持有之 已發行普通股本／ 註冊資本面值比例	主要業務
商丘永遠公路有限公司(附註)	中國	68%	經營收費公路
帝域酒店餐飲有限公司	香港	60%	餐飲業務

附註：本集團持有此等共同控制實體之多數股權。然而，根據各合營企業協議，所有經營及財務決定須由本集團及合營伙伴共同批准。

根據一項合營協議，本集團須對商丘永遠公路有限公司之資本總額出資68%，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，本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，本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，本集團有權按其注資比例分佔溢利。於合營期限第21年後，合營企業將會解散，而本集團於合營企業之權益將以無代價方式轉予中方。故此，為數港幣2,904,000元(二零零七年：港幣2,904,000元)於共同控制實體權益之投資成本需根據合營協議於21年之期間予以攤銷，而年內，本集團並無分佔合營企業項目溢利(二零零七年：分佔溢利港幣2,133,000元)。

有關本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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產	73,543	69,864
流動資產	46,439	42,322
流動負債	(7,930)	(20,233)
收益	29,441	37,324
開支	(22,524)	(35,549)

## 20. 可供出售之投資

於二零零八年三月三十一日，可供出售之投資包括：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市股本投資：		
香港	40,089	91,834
海外	29,271	98,863
	<u>69,360</u>	<u>190,697</u>
非上市投資：		
股本證券(附註)	26	26
定息債務證券	24,416	70,166
投資基金	72,101	156,015
	<u>96,543</u>	<u>226,207</u>
	<u>165,903</u>	<u>416,904</u>
作申報用途之分析為：		
非流動資產	93,802	245,289
流動資產	72,101	171,615
	<u>165,903</u>	<u>416,904</u>

該等上市股本投資乃根據有關交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於以貼現現金流分析的公認訂價模型而釐定。投資基金利息指投資基金經理管理的投資基金單位。投資基金的公平值乃根據投資基金經理提供之估值並參考基金之相關資產後計算。

附註：除非上市證券按成本列值外，上述可供出售之投資以公平值列值，因為董事認為非上市證券之公平值不能可靠地計量。

## 21. 持作買賣之投資

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市股本投資，按公平值：		
香港	58,880	24,428
海外	12,397	26,336
	<u>71,277</u>	<u>50,764</u>

公平值乃根據有關交易所所報之市場買入價釐定。

## 22. 按公平值計入損益之金融資產

該金額代表本集團所持之非上市股本掛鈎票據，當中包括附帶固定票息及固定到期日，年期介乎六個月至兩年之股票組合。由於票據包含與若干相關股票有關之條款，導致經濟風險與特性與主債項合約並不密切相關之嵌入式衍生工具，因此票據被指定為按公平值計入損益之金融資產，並按公平值計量。股本掛鈎票據乃基於對手方金融機構提供的估值計算，有關估值使用公認訂價模式採用可觀察現行市場交易價格或利率作為輸入值的貼現現金流量分析釐定。

股本掛鈎票據乃根據財務機構發行合約細則上所列之各證券到期日而分類為流動及非流動部分。

## 23. 應收聯營公司欠款

	二零零八年 港幣千元	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)	82,628	80,873
減：一年內到期列作流動資產之款項	(407)	(2,331)
一年後到期款項	<u>82,221</u>	<u>78,542</u>

除港幣407,000元(二零零七年：港幣2,331,000元)外，該款項為無抵押、免息及不會於各結算日起未來十二個月內償還。

### 呆賬撥備之變動

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初結餘	—	16,000
就應收款項確認之減值虧損	—	51,923
撇銷無法收回之金額	—	(67,923)
年終結餘	<u>—</u>	<u>—</u>

於釐定於以往財政年度應收聯營公司款項之可收回性方面，本集團已評估該等聯營公司之相關資產。由於所持有之該等聯營公司未來並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。由於該款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，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。由於該款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，故將之列作非流動資產。

## 26. 應收貸款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
按浮動利率計息之有抵押應收貸款	3,264	8,502
減：一年內到期列作流動資產之款項	(1,154)	(1,022)
一年後到期之款項	<u>2,110</u>	<u>7,480</u>

應收貸款以借入人之若干物業抵押。本集團應收貸款兩年之實際利率為6.59%（二零零七年：7.75%）。

## 已逾期但未減值之應收貸款之賬齡

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
31至60日	39	79
61至90日	34	33
90日以上	3,147	1,850
	<u>3,220</u>	<u>1,962</u>

## 呆賬撥備之變動

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初結餘	19,914	181,303
應收貸款撥備	3,900	3,088
撇銷無法收回之金額	—	(107,034)
年內收回之金額	—	(57,443)
年終結餘	<u>23,814</u>	<u>19,914</u>

於釐定應收貸款之可收回性方面，本集團考慮應收貸款由首次獲授信貸當日至報告日期之信貸質素變化。由於應收貸款以借入人之若干物業作抵押，集中風險有限，且董事認為，除呆賬撥備外，毋須作出進一步信貸撥備。

## 27. 存貨

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
原料	182	282
製成品	1,623	987
	<u>1,805</u>	<u>1,269</u>

**28. 待售發展中物業**

於二零零八年三月三十一日之待售發展中物業包括賬面值為港幣657,774,000元(二零零七年：港幣662,564,000元)之若干物業，預期該賬面值自結算日起十二個月內不會變現。

**29. 衍生金融工具**

金額主要為於二零零八年三月三十一日遠期累計股票期權合約之公平值，估計遠期金額為港幣627,208,000元，到期日介乎三個月至一年。根據相關協議，本集團為有責任按預先釐定之價格，按預先指明之公式計算之價格買入或出售上市股票之訂約方。財務機構可在相關股本證券市價高於預先釐定的價格時終止合約。投資之公平值乃基於對手方金融機構提供的估值計算，有關估值乃使用期權定價模式釐定。

**30. 應收賬款、按金及預付款項**

應收賬款、按金及預付款項包括港幣49,202,000元(二零零七年：港幣56,191,000元)之應收賬款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至60日	42,069	48,081
61至90日	1,454	2,062
超過90日	5,679	6,048
	<u>49,202</u>	<u>56,191</u>

應收賬款、按金及預付款項包括港幣107,000元(二零零七年：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。

於釐定應收貿易賬款之可收回性方面，本集團考慮應收貿易賬款由首次獲授信貸當日至報告日期之信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，集中信貸風險有限。因此，董事認為，除呆賬撥備外，毋須作出進一步信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

**已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡**

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
61至90日	1,434	350
90日以上	5,604	3,806
	<u>7,038</u>	<u>4,156</u>
總計	<u>7,038</u>	<u>4,156</u>

## 呆賬撥備之變動

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初結餘	69,165	33,275
就應收款項確認之減值虧損	3,460	36,193
撤銷無法收回之金額	—	(303)
年終結餘	<u>72,625</u>	<u>69,165</u>

## 31. 應收共同控制實體及關連公司款項

該等款項為無抵押、免息及須按通知還款。

## 32. 已抵押銀行存款、財務機構存款以及銀行結餘及現金

包括於非流動資產之已抵押銀行存款包括於二零零七年之定期存款港幣3,165,000元，該等存款之固定利率介乎0.02%至5.2%，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港幣107,339,000元（二零零七年：港幣98,656,000元），該等存款之固定利率介乎0.34%至5.95%（二零零七年：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。

於二零零八年三月三十一日之財務機構存款包括定期存款港幣36,296,000元（二零零七年：港幣154,891,000元），該等存款之到期日介乎1至6個月，固定利率介乎0.01%至5.9%（二零零七年：2.25%至5.2%）。

於二零零八年三月三十一日之銀行結餘及現金包括港幣16,500,000元（二零零七年：港幣148,990,000元）之定期存款，該等存款之固定平均利率介乎0.01%至6.1%（二零零七年：2.5%至5.14%），港幣391,824,000元（二零零七年：港幣115,034,000元）之其他存款平均浮動市場利息率為2.9%（二零零七年：2.5%）。

## 33. 應付賬款及應計賬款

應付賬款及應計賬款包括應付賬款港幣131,144,000元（二零零七年：港幣292,260,000元）。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至60日	21,804	123,890
61至90日	670	5,959
超過90日	108,670	162,411
	<u>131,144</u>	<u>292,260</u>

## 34. 應付董事款項

該款項為無抵押、免息及須按通知還款。於二零零七年三月三十一日之款項中，其中為數港幣3,726,000元之款項以年利率5%計息並須按通知還款，且已於年內悉數償還。

## 35. 應付關連公司之款項

應付關連公司之款項為無抵押、免息並須按通知還款。若干本公司之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、免息並須按通知還款。

## 37. 指定為按公平值計入損益之金融負債

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
以下列幣種列值之可換股債券：		
－港幣(附註i)	428,175	836,388
－美元(附註ii)	1,948	1,948
	<u>430,123</u>	<u>838,336</u>
年終結餘	<u>430,123</u>	<u>838,336</u>

附註：

- (i) 於二零零四年十二月，本公司發行本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券(「港幣債券」)。港幣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止期間按初步換股價每股港幣4.10元(可於發生日期為二零零四年十二月九日之發售通函所載(1)股份合併、拆細或重分類；(2)溢利或儲備資本化；(3)向股東分派；(4)供股；(5)供股發行其他證券；(6)以低於當前市場價格之代價發行股份；(7)因兌換而發行其他證券或以低於當前市場價格之代價發行其他證券；(8)修訂兌換權；(9)向股東之其他發售或(10)被視為適用之其他事件等事件時予以調整)將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港幣債券。於二零零八年三月三十一日，換股價調整為每股港幣2.96元。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，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港幣債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港幣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。港幣債券於聯交所上市。發行港幣債券之詳情於本公司日期為二零零四年十一月十日之通函中披露。

於本年內，本金額合共港幣359,720,000元(二零零七年：無)之可換股債券被轉換為本公司之普通股份。於二零零八年三月三十一日，發行在外且以港幣列值之可換股債券之公平值為港幣428,175,000元(二零零七年：港幣836,388,000元)。

- (ii) 於二零零四年四月，本公司發行本金額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止期間按初步換股價每股港幣2.25元(可於發生日期為二零零四年四月二十五日之發售通函所載(1)股份合併、拆細或重分類；(2)溢利或儲備資本化；(3)向股東分派；(4)供股；(5)供股發行其他證券；(6)以低於當前市場價格之代價發行股份；(7)因兌換而發行其他證券或以低於當前市場價格之代價發行其他證券；(8)修訂兌換權；(9)向股東之其他發售或(10)被視為適用之其他事件等事件時予以調整)將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零七年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零八年三月三十一日，換股價調整為每股港幣2.00元。於二零零七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，本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。發行美元債券之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函中披露。

於本年內，美元債券持有人並無行使換股權。截至二零零七年三月三十一日止年度，本金總額1,000,000美元(相當於約港幣7,793,000元)之可換股債券被轉換為本公司之普通股。

可換股債券之公平值乃根據債務部分及換股期權之公平值計算。債務部分之公平值依據使用本公司現時借貸利率之折現現金流分析計算，而換股期權之公平值依據black-scholes模型計算。

指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值亦受本集團信貸組合所影響。以下詳述對公平值之影響：

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
信貸風險變動應佔公平值累計變動	1,640	15,520
本年內確認之信貸風險變動應佔公平值變動	(13,880)	15,345
賬面值與到期金額之間之差額		
按公平值計值之可換股債券	430,123	838,336
於到期時應付金額	443,460	843,274
	<u>13,337</u>	<u>4,938</u>

信貸風險變動應佔公平值變動之計算經參考一家國際金融機構為本集團指定之信貸評級變動。信貸評級經參考各種因素後釐定，如本集團之表現、可換股債券之到期期間及市況。

### 38. 融資租賃承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
融資租賃承擔分析呈列如下：				
須於一年內償還	1,326	785	1,247	766
須於兩年至五年內償還	591	1,071	574	1,070
	<u>1,917</u>	<u>1,856</u>	<u>1,821</u>	<u>1,836</u>
減：將來融資租賃費用	(96)	(20)	-	-
租賃承擔之現值	<u>1,821</u>	<u>1,836</u>	1,821	1,836
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(1,247)	(766)
一年後到期之款項			<u>574</u>	<u>1,070</u>

在本集團的租務政策中，融資租賃包括租賃其若干汽車、傢俬及設備，其平均租期為一至三年。實際平均租借年利息為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，且並未就或然租賃付款訂定任何安排。

本集團之融資租賃承擔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. 銀行及其他借貸，有抵押

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	2,467,647	1,866,801
按揭貸款	208,283	456,282
其他貸款	152,704	313,408
	<u>2,828,634</u>	<u>2,636,491</u>

本集團之銀行貸款及按揭貸款為浮息，按現行市場利率計息。本集團之銀行借貸於本年內之實際利率介乎3%至7.25%（二零零七年：4.64%至7.25%）。

其他貸款為無抵押，浮動利率為每年介乎1.07%至10.75%（二零零七年：0.56%至5.85%）。

	二零零八年 港幣千元	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	1,018,476	1,233,225
一年以上但不超過兩年	547,251	307,130
兩年以上但不超過三年	309,175	224,646
三年以上但不超過四年	224,670	107,052
四年以上但不超過五年	95,273	206,583
五年以上	633,789	557,855
	<u>2,828,634</u>	<u>2,636,491</u>
減：一年內到期列作 流動負債之款項	<u>(1,018,476)</u>	<u>(1,233,225)</u>
一年後到期款項	<u>1,810,158</u>	<u>1,403,266</u>

## 40. 股本

	股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港幣千元	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：				
年初及年終	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：				
年初	1,467,608,319	1,441,087,989	146,761	144,108
根據以股代息計劃發行	31,566,990	20,011,957	3,157	2,002
轉換可換股債券時發行	117,286,643	3,728,373	11,728	373
行使購股權時發行	8,950,000	2,780,000	895	278
購回股份	(6,000,000)	-	(600)	-
年終	<u>1,619,411,952</u>	<u>1,467,608,319</u>	<u>161,941</u>	<u>146,761</u>

本公司已發行股本於本年度之變動如下：

- (a) 於二零零七年九月二十八日及二零零八年二月二十九日，本公司向根據本公司分別於二零零七年八月二十四日及二零零八年一月二十二日宣佈之以股代息計劃，選擇收取本公司股份作為二零零七年末期股息及二零零八年中期股息之股東，以每股港幣3.21元及港幣4.03元分別發行及配發本公司合共18,677,554股及12,889,436股每股面值港幣0.1元之股份（二零零七年：以每股港幣3.28元及港幣3.47元分別發行及配發本公司合共11,943,420股及8,068,537股每股面值港幣0.1元之股份）。
- (b) 如附註37所提述，於本年度，本公司在轉換可換股債券後發行及配發本公司合共117,286,643股（二零零七年：3,728,373股）每股面值港幣0.10元之股份。
- (c) 於本年度，按認購價每股港幣2.075元及每股港幣3.29元行使購股權後，本公司已分別發行7,500,000股及1,450,000股（二零零七年：2,780,000股）每股面值港幣0.10元之股份。
- (d) 於本年內，本公司透過其附屬公司於香港聯合交易所有限公司購回若干其本身股份如下：

購回月份	每股面值 港幣0.01元 之普通股數目	每股價格		合共已付代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零七年十二月	1,000,000	4.21	3.86	3,998,000
二零零八年三月	5,000,000	3.00	2.38	13,706,000

以上股份在購回後已予以註銷，因此本公司之已發行股本已按該等股份之面值予以削減。購回時所付之溢價已於股份溢價賬中扣除。

截至二零零八年三月三十一日止兩年內，已發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

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

#### 41. 購股權計劃

本公司根據二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

於二零零八年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之股份數目為18,550,000股(二零零七年：27,500,000股)，佔本公司於該日已發行股份之1.15%(二零零七年：1.87%)。在未獲得本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，不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。在未獲得本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，不得超過本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。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

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：

##### 於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一零年十二月三十一日	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	行使期	行使價 港幣元
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

年內購股權之變動如下：

承授人 類別	於二零零六年 四月一日	年內 授出	年內 行使	年內 作廢	於二零零七年 三月三十一日	年內 行使	於二零零八年 三月三十一日	行使期	行使價 港幣元
陳志興	600,000	-	(600,000)	-	-	-	-	01.11.2004-31.12.2010	2.075
	1,400,000	-	(400,000)	-	1,000,000	(1,000,000)	-	01.01.2006-31.12.2010	2.075
	1,600,000	-	-	-	1,600,000	(1,100,000)	500,000	01.01.2007-31.12.2010	2.075
	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	1,800,000	01.01.2008-31.12.2010	2.075
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000	01.01.2009-31.12.2010	2.075
	<u>7,400,000</u>	<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>6,400,000</u>	<u>(2,100,000)</u>	<u>4,300,000</u>		
莫貴標	1,200,000	-	-	-	1,200,000	(1,200,000)	-	01.04.2005-31.12.2010	2.075
	1,400,000	-	-	-	1,400,000	(1,400,000)	-	01.01.2006-31.12.2010	2.075
	1,600,000	-	-	-	1,600,000	(400,000)	1,200,000	01.01.2007-31.12.2010	2.075
	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	1,800,000	01.01.2008-31.12.2010	2.075
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000	01.01.2009-31.12.2010	2.075
	<u>8,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,000,000</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>5,000,000</u>		
其他僱員合計	500,000	-	(250,000)	-	250,000	-	250,000	01.11.2004-31.12.2010	2.075
	1,705,000	-	(830,000)	-	875,000	(450,000)	425,000	01.01.2006-31.12.2010	2.075
	-	450,000	-	-	450,000	(450,000)	-	01.01.2006-31.12.2010	3.290
	2,975,000	-	(700,000)	(200,000)	2,075,000	(1,000,000)	1,075,000	01.01.2007-31.12.2010	2.075
	-	525,000	-	-	525,000	(525,000)	-	01.01.2007-31.12.2010	3.290
	3,475,000	-	-	(250,000)	3,225,000	(950,000)	2,275,000	01.01.2008-31.12.2010	2.075
	-	600,000	-	-	600,000	(475,000)	125,000	01.01.2008-31.12.2010	3.290
	3,975,000	-	-	(300,000)	3,675,000	-	3,675,000	01.01.2009-31.12.2010	2.075
	-	675,000	-	-	675,000	-	675,000	01.01.2009-31.12.2010	3.290
	-	750,000	-	-	750,000	-	750,000	01.01.2010-31.12.2010	3.290
	<u>12,630,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>(1,780,000)</u>	<u>(750,000)</u>	<u>13,100,000</u>	<u>(3,850,000)</u>	<u>9,250,000</u>		
<u>28,030,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>(2,780,000)</u>	<u>(750,000)</u>	<u>27,500,000</u>	<u>(8,950,000)</u>	<u>18,550,000</u>			
加權平均行使價	<u>2.075</u>	<u>3.290</u>	<u>2.075</u>	<u>2.075</u>	<u>2.208</u>	<u>2.272</u>	<u>2.177</u>		

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。本集團確認開支總額約港幣862,000元(二零零七年：港幣1,464,000元)，乃有關本公司授出之購股權。

以下假設乃用於計算於二零零六年八月二十五日已授出之購股權之公平值：

	第一批	第二批	第三批	第四批	第五批
行使價	3.290	3.290	3.290	3.290	3.290
無風險利率	4.08%	4.08%	4.08%	4.08%	4.08%
股息率	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%
於授出日期購股權之價值	0.8969	0.9111	0.9693	1.0313	1.0528
購股權之預計年期	2.7	2.8	3.3	3.7	4.1
波幅	45%	45%	45%	45%	45%

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。

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣20,333,000元(二零零七年：港幣5,769,000元)。

緊接購股權行使日期前本公司股份之加權平均收市價為港幣3.92元(二零零七年：港幣3.45元)。

#### 42. 應付一名少數股東及一間共同控制實體之款項

除應付一名少數股東港幣22,277,000元(二零零七年：港幣43,079,000元)之於二零一三年十一月到期之款項按7.05%(二零零七年：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。

#### 43. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現時及過往年度之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	業務合併 調整之公平值 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年四月一日	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
自本年度綜合收益表扣除	1,220	39,125	(1,036)	(6,120)	33,189
於二零零八年三月三十一日	43,336	175,539	41,464	(38,944)	221,395

於二零零八年三月三十一日，本集團未使用遞延稅項虧損為港幣753,129,000元(二零零七年：港幣662,893,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣177,165,000元(二零零七年：港幣143,856,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅損港幣575,964,000元(二零零七年：港幣519,037,000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。

於結算日，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合共為港幣152,028,000元(二零零七年：港幣149,322,000元)。由於本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遞延稅項負債。

#### 44. 共同控制資產

本集團已訂立合營企業合約，其中以共同控制資產形式發展一項多層樓宇、零售樓宇、兩幢住宅公寓大樓及一幢辦公室樓宇。本集團在該等合營企業中擁有50%權益。

於結算日，有關於該共同控制資產之權益於綜合財務報表上確認之資產及負債總額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
待售發展中物業	153,211	36,799
應收賬款、按金及預付款項	3,459	597
銀行結餘	8,975	6,227
應付賬款及應計賬款	(2,632)	(11,554)
銀行借貸	(150,118)	—
	<u>12,895</u>	<u>32,069</u>

#### 45. 收購附屬公司／業務

##### (a) 收購一間附屬公司

於二零零七年九月二十六日所收購資產淨值之公平值如下：

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	資產淨值 公平值 港幣千元
收購資產淨值：			
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)
股東貸款	(321,239)	—	(321,239)
	<u>(198,008)</u>	<u>15,869</u>	<u>(182,139)</u>
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			<u>(66,140)</u>
支付方式：			
現金代價			<u>72,960</u>
收購時產生之現金流出淨額：			
現金代價			(72,960)
所收購銀行結餘及現金			<u>2,861</u>
			<u>(70,099)</u>

於二零零七年九月，本集團收購了Merlin Labuan Sdn Bhd (「MLSB」) 之全部已發行股本，該公司從事酒店業務，代價為港幣72,960,000元。根據日期為二零零七年九月二十六日之更替協議，股東貸款已轉讓給本集團之一間全資附屬公司Eldonstead Investments Limited。

該等收購事項已採用收購法列賬。

收購時產生之折讓為收購人於與被收購公司之股東議價所應佔資產公平值淨額之超出金額。

由收購日期起至二零零八年三月三十一日期間，MLSB為本集團帶來港幣8,182,000元之溢利。倘收購已於二零零七年四月一日發生，則本年度本集團溢利將為港幣451,562,000元及集團收入總額將為港幣2,181,928,000元。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本集團實際可達致之收入及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績之預測。

於二零零七年三月一日，本集團收購了Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd (「SJHDSB」)之全部已發行股本，該公司從事酒店業務，代價為港幣261,600,000元。同時，根據日期為二零零七年三月一日之更替協議，股東貸款已轉讓給本集團一間全資附屬公司Wanchope Limited。該收購事項已採用收購法列賬。

收購資產淨值呈列如下：

	賬面值 港幣千元	資產淨值 公平值 港幣千元
收購資產淨值：		
物業、廠房及設備	301,013	301,013
存貨	595	595
應收賬款、按金及預付款項	8,927	8,927
銀行結餘及現金	9,122	9,122
應付賬款及應計賬款	(13,849)	(13,849)
股東貸款	(283,176)	(283,176)
	<u>22,632</u>	<u>22,632</u>
股東貸款轉讓		<u>283,176</u>
		305,808
於綜合收益表確認之收購之折讓		<u>(44,208)</u>
支付方式：		
現金代價		<u>261,600</u>

被收購公司資產淨值之賬面值與收購資產淨值之公平值相若。

	港幣千元
收購時產生之現金流出淨額：	
現金代價	(261,600)
所收購銀行結餘及現金	9,122
	<u>(252,478)</u>

收購時產生之折讓為收購人於賣方蝕讓中所應佔資產公平值淨額之超出金額。

自收購日期以來，SJHDSB已為本集團帶來港幣1,151,000元之溢利。倘合併已於期初發生，本集團溢利將為港幣585,471,000元及持續經營業務收入將為港幣1,003,150,000元。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本集團實際可達致之收入及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績之預測。

**(b) 收購業務**

去年，本集團收購一項酒店業務，代價為港幣443,507,000元。該收購事項已採用收購法列賬。

酒店業務於收購日期之資產淨值如下：

	被收購公司 之賬面值 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>

由於收購事項，本集團收回應收呆賬貸款為港幣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。

所收購酒店業務於收購日期與結算日期間為本集團產生港幣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，期內之集團收入總額將為港幣1,029,679,000元及期內溢利將為港幣596,778,000元。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本集團實際可達致之收入及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績之預測。

## 46. 出售附屬公司

去年，本集團透過出售附屬公司 Shelborn Enterprises, Inc. 之全部權益而出售其於 Hudson 投入資本所佔之 5% 股本投資，Hudson 為一間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>294,840</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>294,834</u>

## 47. 重大非現金交易

年內，本集團簽署之資產相關之融資租賃安排於租約開始時之資本值合共為港幣 547,720 元（二零零七年：港幣 1,130,000 元）。

參照附註 40，本公司根據以股代息計劃就二零零七年所派發的末期股息及二零零八年中期股息合共港幣 111,898,000 元（二零零七年：港幣 67,182,000 元）發行股份。

參照附註 37，本金總額港幣 359,720,000 元（二零零七年：港幣 7,793,000 元）之美元債券已悉數轉換為本公司之普通股。

## 48. 資產抵押

於結算日，本集團之資產抵押如下：

- (a) 本集團供售落成物業、投資物業及物業、廠房及設備、銀行存款及持作買賣之投資之賬面總值分別約港幣 4,989,610,000 元（二零零七年：港幣 4,205,899,000 元）、港幣 107,338,000 元（二零零七年：港幣 101,821,000 元）及港幣 764,000 元（二零零七年：港幣 731,000 元），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抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額約港幣 4,358,882,000 元（二零零七年：港幣 3,854,548,000 元）。

本集團銀行存款約港幣 3,165,000 元於二零零七年抵押予本集團之往來銀行，以取得往來銀行給予之信貸額度，令本公司之附屬公司於去年取得信貸。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣 167,669,000 元（二零零七年：港幣 365,640,000 元）之本集團持作買賣之投資、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本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣 732,771,000 元（二零零七年：港幣 1,011,087,000 元）有關證券交易之保證金交易信貸，其中港幣 152,704,000 元（二零零七年：港幣 83,621,000 元）為已用資金。

- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押，作為授予本集團之若干銀行借貸之部分抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零七年：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。

#### 49. 資本承擔

	二零零八年 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報表中作出撥備之資本開支：		
供售發展中物業	719,850	1,136,198
酒店物業	611,695	—
其他	14,164	4,329
	<u>1,345,709</u>	<u>1,140,527</u>
就下列項目已授權但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	—	426,090
酒店物業	73,636	11,315
	<u>73,636</u>	<u>437,405</u>
	<u><u>1,419,345</u></u>	<u><u>1,577,932</u></u>

#### 50. 營運租約安排

##### 本集團為出租人：

於結算日，賬面值港幣1,888,973,000元(二零零七年：港幣1,333,225,000元)之投資物業及港幣97,290,000元(二零零七年：港幣98,672,000元)之已落成待售物業均按經營租約出租。

年內，租金收入總額為港幣67,099,000元(二零零七年：港幣52,858,000元)，其中包括投資物業之租金港幣49,712,000元(二零零七年：港幣42,689,000元)。該物業仍與租客訂有一至十二年租約。

於結算日，本集團已與租客訂立以下未來最低租賃付款：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內	64,092	50,237
於第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	100,669	26,042
第五年後	146,854	—
	<u>311,615</u>	<u>76,279</u>

租約屬可商議，租金於一年至三年年期內固定。

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低繳付租金

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
房屋	3,294	8,193
汽車	118	118
其他設備	74	—
	<u>3,486</u>	<u>8,311</u>

於結算日，本集團不可撤銷之經營租約之未來最低租賃付款承擔根據到期情況分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
房屋及辦公設備：		
— 一年內	713	12,001
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	87	636
	<u>800</u>	<u>12,637</u>

租約屬可商議，平均年期為兩年，而其租金額亦於年內固定。

## 51. 或然負債

本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。於二零零八年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣354,419,000元(二零零七年：港幣40,406,060元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

## 52. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	二零零八年 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	99	311
聯繫人士	股息收入	10,094	5,570
	樓宇管理費支出	4,489	4,459
	管理費退款	—	12,500
共同控制實體	租金收入	2,400	2,179
	利息收入	—	654
		<u>—</u>	<u>654</u>

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報表相關附註。

## 主要管理人員補償金

董事及其他主要管理人員於年內之薪酬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期福利	18,402	10,097
受僱期後福利	86	36
	<u>18,488</u>	<u>10,133</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。

## 53. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理供款金額乃參與強積金計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於到期應繳時在綜合收益賬中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。於本年度綜合收益表中扣除港幣8,943,000元（二零零七年：港幣5,086,000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。本集團只需承擔關於此退休福利計劃之供款金額。年內計入綜合收益表之退休福利計劃供款為港幣250,000元（二零零七年：港幣213,000元）。

## 54. 結算日後事項

於二零零八年六月三日，本公司之一間附屬公司與一名獨立第三方就收購上海一項物業訂立協議，代價為港幣317,000,000元。該收購事項截至批准該等綜合財務報表日期尚未完成。

## 55. 本公司之資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司投資	1,210,284	1,210,284
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款及按金	30,559	2,000
應收附屬公司款項	1,793,262	1,921,708
銀行現金	1,186	9,297
	<u>1,825,007</u>	<u>1,933,005</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款及應計費用	2,811	2,833
按公平值計入損益之金融負債	430,123	838,336
	<u>432,934</u>	<u>841,169</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,392,073</u>	<u>1,091,836</u>
	<u><u>2,602,357</u></u>	<u><u>2,302,120</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	161,941	146,761
儲備	2,440,416	2,155,359
	<u><u>2,602,357</u></u>	<u><u>2,302,120</u></u>

## 56. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	已發行股本					
	股數	每股面值	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		註冊成立/ 營運地點
				二零零八年	二零零七年	
Accord Rise Investments Limited	1	1 美元	普通	100	100	投資控股 英屬處女群島
Ample Bonus Limited	100	1 美元	普通	100	100	投資控股 英屬處女群島
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	50,000	1 美元	普通	100	100	投資控股 英屬處女群島
Ondella International Limited	1	1 美元	普通	100	100	投資控股 英屬處女群島

間接附屬公司名稱	已發行股本					主要業務
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		
				二零零八年	二零零七年	
Accessway Profits Limited	1	1 美元	普通股	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	1	1 美元	普通股	100	100	物業投資
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Arvel Company Limited	10,000	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Asia Land Pty Limited (前稱FEC Property Services Pty Limited)	1	1 澳元	普通股	100	100	財務貸款
Best Hoover Limited	1	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Bournemouth Estates Limited	2	港幣10元	普通股	100	100	物業發展
Bradney Proprietary Limited	2	1 澳元	普通股	100	100	投資控股
Billion Century Holdings Limited	1	港幣1元	普通股	100	—	投資控股
吉豐投資有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Caragis Limited	1,000	港幣1元	普通股	100	100	酒店經營
捷彩有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	酒店經營
置順國際有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	500	港幣100元	普通股	100	100	物業發展
China Web Incorporated	1	1 美元	普通股	100	100	投資控股
錦秋物業管理(上海) 有限公司(i)	不適用	9,000,000 美元	不適用	100	100	物業管理
錦秋(上海)置業發展有限公司	不適用	5,000,000 美元	不適用	100	100	物業管理
振華集團有限公司	200	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
麗都大酒店有限公司	10,000	港幣1元	普通股	100	100	酒店經營
遠東發展(大連)地產有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
帝豪酒店管理有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	酒店管理
Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited	1,000,000	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn Bhd	5,000,000	馬幣1元	普通股	100	100	酒店投資及經營
Double Advance Group Limited	1	1 美元	普通股	100	100	投資控股
Double Gaining Limited	1	港幣1元	普通股	100	—	投資控股
登博有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
登樂有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	1	1 美元	普通股	100	100	投資控股
Eldonstead Investment Limited	1	1 美元	普通股	100	100	投資控股

間接附屬公司名稱	已發行股本					主要業務
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		
				二零零八年	二零零七年	
Elliott Investment Corporation	2	無	普通股	100	100	投資控股及 股票投資
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	酒店管理
Ever Liberty (M) Sdn Bhd	2	馬幣1元	普通股	100	100	物業投資
遠勤發展有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
Excel Chinese International Limited	1	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
遠東發展中國基建有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	6,000	港幣100元	普通股	100	100	物業發展及貿易
遠東發展中國地產有限公司	1,000	港幣100元	普通股	100	100	物業發展
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	12 235	1 澳元 0.01 澳元	普通股 可贖回優先股	100	100	投資控股 投資控股
遠東發展有限公司	830,650,000	港幣1元	普通股	100	100	投資控股及 物業投資
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	50,000	1 美元	普通股	100	100	投資控股
遠東發展機械有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞) 有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	6,000	1 美元	普通股	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	12 225	1 澳元 0.01 澳元	普通股 可贖回優先股	100	100	投資控股及 物業投資
Far East Dorsett Hotel Management (Cheng Du) Co. Ltd.	不適用	38,000,000 美元	不適用	100	100	物業發展
遠東物業代理(香港)有限公司	60,000	港幣100元	普通股	100	100	投資控股及 財務貸款
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	12 375	1 澳元 0.01 澳元	普通股 可贖回優先股	100	100	投資控股
Far East Rockman Investments Pty Limited	12 125	1 澳元 0.01 澳元	普通股 可贖回優先股	100	100	投資控股
Far East Supermarket Limited	500,000	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
FEC Development (Malaysia) Sdn Bhd	2	馬幣1元	普通股	100	100	投資控股

間接附屬公司名稱	已發行股本					
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		主要業務
				二零零八年	二零零七年	
FEC Financing Solutions Pty. Ltd.	1	1 澳元	普通股	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	120,000	荷蘭盾1元	普通股	100	100	投資控股
Focus Venue Sdn Bhd	90	馬幣1元	普通股	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn Bhd	935,000	馬幣1元	普通股	100	100	物業投資
FECFW 1 Pty Ltd.	1	1 澳元	普通股	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd.	1	1 澳元	普通股	100	100	投資控股
Full Benefit Limited	1	1 美元	普通股	100	100	投資控股
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
Grand Expert Limited	10,000	港幣1元	普通股	100	100	酒店經營
Grandco Investment Limited	1	1 美元	普通股	100	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業 有限公司(ii)	不適用	港幣 50,000,000元	不適用	51	51	經營鍋爐廠
Hong Kong (SAR) Hotel Limited	10,000	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	1	港幣1元	普通股	100	—	財務貸款
Hamsher International Limited	29,805,065	1 美元	普通股	100	100	酒店投資及經營
Havena Holdings Limited	1	1 美元	普通股	100	—	投資控股
亨力投資有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Hero Housing Limited	880	港幣1,000元	普通股	100	100	物業投資
Hong Kong Hotel Asset Management Limited	5,000,000	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited	100	1 美元	普通股	100	100	投資控股
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	100	1 英鎊	普通股	100	100	投資控股
Madison Lighters and Watches Company Limited	4	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
Multi Yield (HK) Limited	1	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
新時代廣場發展有限公司	1,000	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	300	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	2	港幣100元	普通股	100	100	物業投資
香港蘭桂坊酒店有限公司	10,000	港幣1元	普通股	100	100	酒店經營
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通股	75	75	投資控股
Pandix Limited	1	港幣1元	普通股	100	—	物業發展
Panley Limited	1	港幣1元	普通股	100	—	物業發展

間接附屬公司名稱	已發行股本					主要業務
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		
				二零零八年	二零零七年	
Pansy Development Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	行政服務
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Ready Town Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	物業及股票投資
Regency Hotels Proprietary Limited	100	1 澳元	普通股	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	10	1 美元	普通股	70	70	投資控股
麗生投資有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	投資控股及 股票投資
Roseville Enterprises Limited	6,000	港幣100元	普通股	100	100	物業發展
Royal Domain Plaza Pty Limited	2	1 澳元	普通股	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty Limited	2	1 澳元	普通股	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Scarborough Development Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Sea Wave Properties Limited	1,000,000	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
上海錦秋房地產有限公司(ii)	不適用	9,000,000 美元	不適用	98.2	98.2	物業發展、 銷售與租賃
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	酒店經營
Singford Holdings Limited	1	1 美元	普通股	100	100	財務管理
Southsino Development Limited	100	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	物業發展
Stoneline Sdn Bhd	100	馬幣1元	普通股	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	45,000,000	馬幣1元	普通股	100	100	酒店經營
Tang City Holdings Pte Ltd	1,000,000	1 新元	普通股	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Ltd	10	1 新元	普通股	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Ltd	2,600,000	1 新元	普通股	100	100	物業投資
Tang Development Pte Ltd	2	1 新元	普通股	100	100	物業投資
添沛有限公司	5,001 4,999	港幣1元	A 股 B 股	100 100	100 100	物業發展
Tomarta Sdn Bhd	1,000,000	馬幣1元	普通股	100	100	物業買賣
Top Trend Developments Limited	2	1 美元	普通股	100	100	物業發展
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通股	100	100	投資控股
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通股	100	100	投資控股

間接附屬公司名稱	已發行股本					主要業務
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		
				二零零八年	二零零七年	
Vennex Limited	1	港幣1元	普通股	100	—	物業發展
Vicsley Limited	1,000	港幣1元	普通股	100	100	酒店經營
Victoria Land Pty Ltd.	12	1澳元	普通股	100	100	管理服務
穎高發展有限公司	2	港幣1元	普通股	100	100	投資控股
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	物業投資
Wanchope Limited	1	1美元	普通股	100	100	投資控股
Win Chance Engineering Limited	2	港幣1元	普通股	100	100	工程服務
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通股	100	100	投資控股
Wuhan Far East Dorsett Hotel Management Company Limited	不適用	28,000,000美元	不適用	100	—	酒店經營及 物業投資
Zhongshan Development Limited	1	1美元	普通股	100	100	投資控股

(i) 中國註冊之外商投資企業

(ii) 中國註冊之中外合資企業

年末概無附屬公司發行任何債務證券。

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

除下列公司外，上述各間接附屬公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
Accessway Profits Limited	英屬處女群島	香港
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島	香港
Asia Land Pty Ltd. (前稱 FEC Property Services Pty Ltd.)	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
China Web Incorporated	開曼群島	香港
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
Elliott Investment Corporation	巴拿馬	香港
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭西印度群島	荷蘭西印度群島
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Investments Pty Limited	澳洲	澳洲
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FEC Financing Solutions Pty Limited	澳洲	澳洲
FEC Properties Limited	英屬處女群島	香港
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
FEH Strategic Investment Pte Limited	新加坡	新加坡
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FECFW 1 Pty Ltd.	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty Ltd.	澳洲	澳洲
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	中國	中國
Hamsher International Ltd.	英屬處女群島	美國
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島	菲律賓
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Royal Domain Towers Pty. Limited	澳洲	澳洲
上海錦秋房地產有限公司	中國	中國
Singford Holdings Limited	英屬處女群島	香港
Smartland Assets Limited	英屬處女群島	新加坡
Stoneline Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Tang City Holdings Pte Ltd	新加坡	新加坡
Tang City Parkway Pte Ltd	新加坡	新加坡
Tang City Properties Pte Ltd	新加坡	新加坡
Tang Development Pte Ltd	新加坡	新加坡
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Vico Overseas Inc.	英屬處女群島	馬來西亞
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

## 57. 主要聯營公司詳情

間接聯營公司名稱	所持股份 類別	已發行股本		主要業務
		本集團持有之 已發行股本／註冊 資本面值比例		
		二零零八年	二零零七年	
Bermuda Investments Limited	普通股	25	25	物業投資
Gold Coin (Hong Kong) Limited	普通股	26	26	投資控股
金錢飼料(中國)有限公司	普通股	26	26	經營飼料生產廠
廣東新時代房地產有限公司	不適用	45	45	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通股	50	50	樓宇管理
柳州環宇壓縮機有限公司	不適用	25.2	25.24	經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通股	50	50	投資控股
Omicron International Limited	普通股	30	30	投資控股
Peacock Estates Limited	普通股	25	25	物業投資
Philippine Dream Company, Inc.	普通股	25.2	25.2	酒店經營

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

除下列公司外，上述各聯營公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接聯營公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
金錢飼料(中國)有限公司	中國	中國
廣東新時代房地產有限公司	中國	中國
柳州環宇壓縮機有限公司	中國	中國
Naples Investments Limited	英屬處女群島	菲律賓
Philippine Dream Company, Inc.	菲律賓	菲律賓

### 3. 負債

#### 借貸

於二零零九年二月二十八日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還銀行及其他借貸港幣4,253,000,000元、應付董事、關連公司及少數股東款項分別約港幣2,000,000元、港幣44,000,000元及港幣30,000,000元,以及融資租賃承擔約港幣2,000,000元。

#### 資產抵押及擔保

於二零零九年二月二十八日營業時間結束時,有抵押借貸乃以本集團若干資產約港幣5,906,000,000元作為抵押。

於二零零九年二月二十八日營業時間結束時,本公司就由其附屬公司提取之信貸融資約港幣3,980,000,000元向若干銀行及金融機構發出企業擔保。此外,本集團已就向其附屬公司持有的物業發展項目之房屋買方提供之按揭貸款約港幣150,000,000元提供擔保。

#### 債務證券

於二零零九年二月二十八日營業時間結束時,本集團有未償還之持作買賣之金融負債約港幣351,000,000元。

#### 承擔

於二零零九年二月二十八日,本集團有已批准但未於該等財務報表內撥備之資本開支約為港幣817,000,000元,其中約港幣713,000,000元已訂約。

除上述所披露及集團內負債外,於二零零九年二月二十八日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、債券下之負債、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 4. 重大變動

除以下所述外：(a) 因於截至二零零九年三月三十一日止年度之外匯變動造成以外幣計值之資產價值減少而令於截至二零零九年三月三十一日止年度之匯兌儲備減少；及(b) 本公司截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）所披露者（包括(i) 出售可供出售投資之虧損；(ii) 主要由於股本掛鈎票據之投資虧損而令計入損益之金融資產之市值減少；(iii) 持作買賣之投資市值減少；(iv) 投資物業市值減少；(v) 中期報告附注19所披露之或然負債減少；及(vi) 因中期報告附注15所披露之銀行貸款增加導致之債務增加），董事確認本集團之財務或交易狀況或前景自二零零八年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起並無任何重大變動。

以下為獨立估值師 *Urbis Valuations Pty Ltd* 就 *Care Park* 集團於 *CP* 完成前持有的物業於二零零九年三月三十一日的估值編製的函件及估值證書，以供載入本通函：



Level 12, 120 Collins Street,  
Melbourne VIC 3000 Australia

Tel: +613 3663 4888  
Fax: +613 8663 4999

info@urbis.com.au  
www.urbis.com.au

Urbis Valuations Pty Ltd ABN 28 105 273 523  
Part of the Urbis Group  
Australia Asia Middle East

敬啟者：

## 澳洲 15 個停車場物業（「該等物業」）的估值

茲提述 *Far East Consortium International Ltd* 最近作出的指示，要求 *Urbis Valuations Pty Ltd* (*Urbis*) 對主要用作商業停車場的位於澳洲的 15 個永久業權物業及租賃物業進行估值。各物業的地址載於本函件下文的附表內。

吾等表示，吾等已對有關物業之各事宜進行調查，亦已對有關物業之物業市場狀況進行調查，以向閣下提供吾等有關該等物業之永久業權或租賃權益於二零零九年三月三十一日（估值日）之市值之意見。

### 1. 估值基準

吾等之估值乃根據「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」編製，並符合香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則（「聯交所上市規則」）第 5 章所載的規定。

吾等之估值乃以市值基準編製。所謂市值乃由香港測量師學會定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額」。

吾等於評估各物業之市值時採用直接比較法，並以收入法對該估值進行核實。於對各物業應用該等方法時，吾等已參考可資比較物業的近期市場交易，並作出適度調整，以反映銷售日期、位置、物業質素、競爭狀況、土地租賃年期或樓宇租賃年期等因素及就達致市值而言合適之任何其他因素的差異（如適當）。收入法並無應用溢利預測因素。

收入法在澳洲常常用作對產生收入的物業進行估值的方法。該方法乃根據對物業於估值日的淨收入採用某一收益率（資本化率）而計算。該淨收入乃以就其他可資比較物業所付租金水平作為支持。收入法並無應用溢利預測因素。

吾等已獨立對各物業應用市值之定義。

## 2. 法律地位

吾等最近已對永久業權或土地租賃進行查冊，以確立所有該等物業的法人實體所有權，以及確認是否存在可能對各物業的價值造成重大影響的地役權、產權負擔或契約等任何限制。倘任何物業涉及外部各方之租賃（如商鋪租賃），吾等已取得該租賃之副本，或已向物業業主核實相關租賃資料。

## 3. 污染

本估值並無考慮任何過往或現時環境危險對有關物業價值之實際或可能影響，包括污染、污染物、有害排放或廢棄物或消除或清理任何環境危險產生之成本或所需。

## 4. 現場公共設施

就吾等所提述之可用公共設施（例如電、水、排污、燃氣及電話）而言，Urbis 已依賴樓宇業主、佔用者或管理方提供之資料，或參考該等公共設施各供應者口頭提供之資料。除文義另有指明外，Urbis 並無進行正式調查，以確定該等公共設施是否可用或已連接至有關物業。

## 5. 用途及佔用

就所有該等物業而言，吾等已審閱由該等物業所在的各當地機構編製的現有規劃計劃。在有關物業（如停車場、零售店鋪）須就現時用途取得規劃許可證之情況下，Urbis 並無取得任何規劃許可證的副本，並依賴相關規劃計劃之條文以確定現有用途是否為許可用途。

## 6. 結構及環境問題

於吾等視察時，樓宇裝修基本符合其現時之用途。然而，Urbis 並非樓宇監管領域（包括職業健康及安全標準）之專家。因此，Urbis 對業主或佔用者進行樓宇裝修或改建工程的要求以符合樓宇標準及職業健康和規定對該物業的價值造成的任何影響概不負責。

雖然吾等已視察該等裝修以編製本估值，吾等並無進行結構調查。因此，無法保證該等裝修及公共設施不存在結構性或非結構性的潛在或顯著的石棉、蟲害或任何其他缺陷。

## 7. 租賃詳情／業務報表

吾等進行估值時，乃依賴物業業主向吾等提供有關現時淨收入及總收入之租賃詳情及業務報表。吾等並無參考支票收據或其他審核程序以核實該資料。Urbis 對因現金流的正式審核與向吾等提供之租賃詳情／業務報表所述有重大差異而對價值造成的任何重大影響概不負責。

## 8. 按揭或其他抵押

吾等之估值並無考慮該等物業之任何按揭、抵押或其他欠款，亦無考慮出售任何該等物業而可能產生之任何開支或稅項。因此，吾等之估值乃假設任何該等物業乃在不附帶可能影響其市值之任何按揭、抵押或欠款的狀況下出售。

## 9. 稅項負債

吾等認為，有關物業極有可能根據現行的銷售稅（「銷售稅」）法規的相關條文被定義為屬「持續」性質。因此，本函件所估值之理論出售權益乃假設毋須繳納銷售稅，且吾等之估值並無考慮任何銷售稅。Urbis 對本函件估值之權益之假設出售產生的銷售稅責任或須繳付的銷售稅概不負責。

此外，除非文義另有指明，任何市場租金、現有租賃的過往租金及支出款項亦已假設不包括銷售稅。

倘該等物業按本估值報告載列之估值出售，潛在稅務負債包括對出售之所得款項徵收 9.09% 之銷售稅及對出售之應課稅收入按 30% 徵收所得稅。由於該等物業持作自用，則有關稅務負債被凍結之可能性微乎其微。根據 Far East Consortium International Ltd 表示，尚無計劃出售該等物業。

## 10. 物業分類

除物業 2 及 3 持作部分業主自用及部分投資外，所有物業均持作業主自用。

## 11. 重新開發

概無該等物業現時正由現有業主進行重新開發或考慮進行重新開發。雖然若干該等物業可能有潛力在未來某一時間進行重新開發，吾等之估值並無基於任何具體重新開發建議。

## 12. 市場資料

於達致各該等物業之市值時，吾等已取得有關各物業的市場活動資料。該資料包括可資比較或類似物業的銷售詳情及租賃交易、有關市場活動的資料及可能影響各該等物業的現有價值的因素。

該資料乃透過多種渠道獲得，包括可公開取得的資料（報章、上市公司報表）、訂閱資料數據庫及房地產代理、物業經理、物業估值師及顧問一般性地口頭提供的資料。在很多情況下，吾等並無取得銷售或已簽署租賃的合約等原件資料。雖然吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之有效性，且吾等是按真誠行事依賴該資料，吾等無法確定吾等所依賴之資料與相關訂約方之間之合約性安排一致。

### 13. 集團內租賃

吾等自所有該等物業之業主知悉，並無由母公司就任何該等物業向附屬公司授出的集團內租賃。

### 14. 相關日期

本估值乃於二零零九年三月三十一日作出，並以於當日吾等可取得之資料為依據。Urbis對有關物業的收入或開支或市場狀況等資料的日後變動概不負責。

吾等謹此隨附各物業之獨立的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 Ltd  
列位董事 台照

Urbis Valuations Pty Ltd



董事兼執業估值師  
**R J Scrivener, FAPI**  
澳洲物業學會, 會員編號 633

二零零九年六月三日

附註：Scrivener先生為澳洲物業學會資深會員。該學會為代表澳洲物業估值師的專業實體。於一九七五年至二零零八年，彼為英國皇家特許測量師學會會員。彼於評估澳洲的停車場、商鋪及其他商業物業方面擁有逾30年經驗。

## 物業詳情

物業 編號	地址	於二零零九年 三月三十一日 之資本值 澳元
1	11-19 Roper Street, Adelaide, SA	21,900,000
2	13-19 Bank Street, Adelaide, SA	14,000,000
3	Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Launceston, Tas	4,200,000
4	124 York Street, Launceston, Tas	1,900,000
5	Willis Street, Launceston, Tas	500,000
6	133-141 Melville Street, Hobart, Tas	590,000
7	9 Fenton Street, Devonport, Tas	250,000
8	344 Queen Street, Brisbane, Qld	4,100,000
9	Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, Vic	6,200,000
10	360 St Kilda Road, Melbourne, Vic	1,600,000
11	14-40 Stewart Street, Shepparton, Vic	2,000,000
12	15-23 Langhorne Street, Dandenong, Vic	1,100,000
13	Dana Street, Ballarat, Vic	2,800,000
14	521 Toorak Road, Toorak, Vic	1,500,000
15	2-6 Mundy Street, Bendigo, Vic	950,000
	總計	<u>63,590,000</u>

## 估值證書

## 物業 1 – 11-19 Roper Street, Adelaide, SA, Australia

位置：	位於阿德來德中心商業區東南部，Roper Street 以西，與 Flinders Street 相會向南約 30 米。
物業概況：	現代化多層停車場，包括八層高及一層單獨地下區域內合共 715 個停車位。於一九八九年進行裝修。  佔地面積約 2,057 平方米。
業權概況：	永久業權 – Volume 5335 Folio 342, Allotment 5, Deposited Plan 25203
永久業權業主：	Roper Street Carpark Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	阿德來德市規劃計劃 – 「中心商業區」區塊
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	21,900,000 澳元

## 估值證書

## 物業 2 – 13-19 Bank Street, Adelaide, SA, 5000, Australia

位置： 位於阿德來德中心商業區北部，與 Bank Street 及 Blyth Street 相對。

物業概況： 著名的多層停車場，包括面對 Blyth Street 的約 330 個停車位，連同正對 Bank Street 的獨立樓層零售商場，可出租總面積 1,673 平方米。約於 30 年前進行裝修。

佔地面積約 1,888 平方米。

業權概況： 永久業權 – Volume 5234 Folio 147、Volume 5234 Folio 148 及 Volume 5215 Folio 282

永久業權業主： 19 Bank Street Pty Ltd，CP 交易實體之一

土地／政府地租： 無。

城市規劃： 阿德來德(市) – 「中心商業區」區塊

現有用途： 停車場及零售商舖。

外部租賃：	City West Newsagent	Modka Cafe
	Cellarbrations	Konika Photo Express
	Savings & Loans Credit Union ATM	Australia Post
	Games Quest Ausdance SA	Sitam Fashion Training

平均租賃年期： 4 年(約)

檢討租金方法： 根據消費者價格指數  
每年變動

淨收益總額： 每月約 12,313 澳元

集團內租賃： 無。

估值方法： 以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。

估值日： 二零零九年三月三十一日

市值： 14,000,000 澳元

估值意見： 永久業權附有允許行人透過部分有關物業與毗鄰物業之間通行的產權負擔。吾等估值時已計及該產權負擔。

## 估值證書

## 物業3 – Quadrant Plaza, 94-98 York Street, Tas, Australia

位置： 位於朗塞斯頓中心商業區東南部，毗鄰零售區，與 York Street 及 Coulter Court 相對。

物業概況： 該有關物業包括一個帶有地下零售店鋪的八層分層停車場建築。該停車場有合共 370 個大部分有蓋的停車位。零售商場現時包括 9 項租賃，涉及合共約 1,632 平方米，不包括 Care Park 管理辦事處。約於 30 年前進行裝修。

佔地面積約 3,268 平方米。

業權概況： 永久業權 – Volume 31824 Folio 1、Volume 34252 Folio 2。

永久業權業主： Quadrant Plaza Pty Ltd，CP 交易實體之一

土地／政府地租： 無。

城市規劃： 朗塞斯頓市規劃計劃 – 「中心商業區」區塊

現有用途： 商業停車場連同地面層零售商場。

外部租賃：	The Grain Grocer	Tasmanian Deaf Society
	Petrach's Bookshop	Work Solutions Australia
	NNT Uniforms	Artistry Hairdresser
	Muffin Kitchen	Jennifer's House & Garden Toyworld

平均租賃年期： 4 年（約）

檢討租金方法： 根據消費者價格指數  
每年變動

淨收益總額： 每月約 11,905 澳元

集團內租賃： 無。

估值方法： 以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。

估值日： 二零零九年三月三十一日

市值： 4,200,000 澳元

## 估值證書

## 物業 4 – 124 York Street, Launceston, Tas, Australia

位置：	位於朗塞斯頓中心商業區南部 York Street 北面。
物業概況：	瀝青露天停車場，可為約 50 部標準尺寸車輛提供停車位。 佔地面積約 1,252 平方米。
業權概況：	永久業權 – Volume 33521 Folio 1
永久業權業主：	124 York Street Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	朗塞斯頓市規劃計劃 – 「中心商業區」區塊
現有用途：	停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	1,900,000 澳元

## 估值證書

## 物業 5 – Willis Street, Launceston, Tas, Australia

位置：	位於朗塞斯頓中心商業區東北部，毗鄰零售及商業區。
物業概況：	鄰近一幢近期完工的寫字樓及零售開發項目的閑置土地，由 36 個停車位組成。
業權概況：	擬定分層地權圖下永久業權地塊 1-36，部分土地的業權屬於 Volume 154340 Folio 1，附有公共區域通行權。
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	朗塞斯頓市規劃計劃—「商業 1」區。
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	500,000 澳元

## 估值證書

## 物業 6 – Melville Street, Hobart, Tas, Australia

位置：	位於霍巴特中心商業區外圍，Melville Street 北側。
物業概況：	用作停車場的閑置土地，由 40 個停車位組成。 佔地面積約 890 平方米。
業權概況：	永久業權 – Volume 242159 Folio 1。
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	霍巴特市規劃計劃，「住宅 1」區。
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	590,000 澳元

## 估值證書

## 物業 7-9 Fenton Street, Devonport, Tas, Australia

位置：	位於 Fenton Street 與 Stewart Street 交匯處西北部，鄰近中心商業區。
物業概況：	瀝青水泥停車場，為約 23 部標準尺寸車輛提供停車位。 佔地面積約 615 平方米。
業權概況：	永久業權 – Volume 129295 Folio 1。
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	Devonport 及 Environs 規劃計劃，一九八四年「封閉式住宅」區。
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每平方米土地的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	250,000 澳元

## 估值證書

## 物業 8 – 344 Queen Street, Brisbane, Qld, Australia

位置：	該物業位於與布里斯本 GPO 距離 200 米的著名辦公區內。該物業位於一幢 21 層辦公大廈內的地下層。首層零售設施可提供予 Queen Street。
物業概況：	位於一幢辦公大樓地庫分層停車場，提供 18 個單位停車位及 36 個多位停車位（最多停泊 4 輛車），連同停車場管理員辦事處。於一九六七年進行裝修工程。  佔地面積約 1,290 平方米。
業權概況：	永久業權 – Title Reference 18071152 – Lot 1BUP 10464
永久業權業主：	344 Queen Car Park Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	多用途中心 MP1 – 城市中心
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	4,100,000 澳元
估值意見：	布里斯本中心商業區的停車場市場於過去六個月有所放緩。市場狀況的變化及該市場的供應量對實際租金產生影響，並由此影響該等投資的收益。

## 估值證書

## 物業9—Northbank Place, Flinders Street, Melbourne, Vic, Australia

位置：	位於 Flinders Street 南側墨爾本中心商業區西南部，緊鄰 Spencer Street 東側。
物業概況：	所述停車位構成一項名為 Northbank Place 的多用途發展項目的一部分。該發展項目包括 385 個住宅公寓，約 10,000 平方米的辦公空間，若干零售商鋪／餐館店鋪，以及 432 個停車位。其中 194 個停車位作為公共停車場經營，並構成本估值的基準。裝修於二零零九年三月完成。  佔地面積約 6,144 平方米。
業權概況：	永久業權—137 個停車地塊構成 Volume 10996 Folio 727 部分。  租賃業權—57 個停車位位於租賃自維多利亞州政府的土地之上，租期 38 年，附有兩項 21 年選擇權年期。
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (137 個永久業權停車位及 57 個租賃停車位)，CP 交易實體之一。(於最後實際可行日期，收購事項尚未完成。)
土地／政府地租：	每年 1 澳元。
城市規劃：	墨爾本規劃計劃—「中心城區 1，零售核心區外部」
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	6,200,000 澳元
估值意見：	新停車場(於二零零九年三月或四月開業)，因此，現時並無買賣記錄。

## 估值證書

## 物業 10 – 360 St Kilda Road, Melbourne, Vic, Australia

位置：	位於著名 St Kilda Road 商業／住宅區，在 St Kilda Road 西側的 Royal Domain Plaza 住宅開發項目之下，距墨爾本中心商業區以南約 1.5 公里。該停車場可經 Wells Street 進入，周邊為各種商業、住宅及零售物業。
物業概況：	86 個獨立業權停車位。於一九七五年進行裝修工程。
業權概況：	永久業權一分段計劃 PS419703E 地段 1D 至 86D
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	菲臘港規劃計劃－「商業 5」區
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	1,600,000 澳元

## 估值證書

## 物業 11 – 14-40 Stewart Street, Shepparton, Vic, Australia

位置：	位於 Stewart Street 南側，距謝珀頓中心商業區內 Maude Street Mall 以東約 250 米。
物業概況：	所述物業包括一個多層停車場，在地庫、首層及以上六層提供 326 個停車位。於一九七一年進行裝修工程。  佔地面積約 2,716 平方米。
業權概況：	永久業權 – Volume 4963 Folio 501、Volume 4281 Folio 195、Volume 4437 Folio 356、Volume 8800 Folio 444、Volume 8632 Folio 508
永久業權業主：	K C Park Safe (Shepparton) Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	大謝珀頓規劃計劃 – 「商業 1」區
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	2,000,000 澳元

## 估值證書

物業 12-15-23 Langhorne Street, Dandenong, Vic, Australia

位置：	所述物業包括位於丹頓農市中心 Hub Arcade 內的分層停車場。
物業概況：	位於一項寫字樓及零售開發項目第 2 層及第 3 層的合共 165 個露天停車位及有蓋停車位。約於一九七五年進行裝修工程。  佔地面積約 4,596 平方米。
業權概況：	永久業權—分層地權圖 032395Q Volume 9902 Folio 822, Unit 67 (116 個停車位)。  租賃業權—自 Body Corporate 租賃 99 年，租賃於二零八八年屆滿 (49 個停車位)
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd (永久業權停車位)，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	大丹頓農規劃計劃—「綜合開發區」—表 2(CDZ2)
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	1,100,000 澳元

## 估值證書

## 物業 13 – Central Square Car Park, Dana Street, Ballarat, Vic, Australia

位置：	所述物業位於區域城市巴拉瑞特的 Dana Street 及 Doveton Street 西北角落。巴拉瑞特位於墨爾本以西約 110 公里。
物業概況：	所述物業包括著名的多層停車場，包括 12 層約 502 個停車位，該物業鄰近 Central Square Shopping Centre，內有 Myer Department Store 及約 40 個特產商舖。於一九八一年進行裝修工程。  佔地面積約 2,898 平方米。
業權概況：	永久業權 – Volume 10951 Folio 752
永久業權業主：	Ballarat Central Car Park Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	巴拉瑞特規劃計劃 – 「商業 1」區
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	2,800,000 澳元

## 估值證書

## 物業 14 – 521 Toorak Road, Toorak, Vic, Australia

位置：	位於一個名為 Toorak Place, Toorak 的多用途發展項目內，距墨爾本中心商業區東南約 6 公里。停車場部分正對通過 Toorak Place 後面的 Jackson Street，與 Toorak Road 平行。該區為著名混合多用途區，包括沿 Toorak Road 的流行零售商業區及相關零售設施，包括 Toorak Place 開發項目內的 Safeway 超級市場。
物業概況：	一個擁有 60 個停車位的商業停車場內的 48 個單獨業權停車位。於二零零六年進行裝修工程。
業權概況：	永久業權 – Volume 10896, Folio 196-230, 328-330 及 394-403 (包括首尾在內)，即分段規劃 527035 的地段 12-49 及 58-67。
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd，CP 交易實體之一
土地／政府地租：	無。
城市規劃：	斯多寧頓規劃計劃 – 「商業用途 1」區
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	1,500,000 澳元

## 估值證書

## 物業 15-2-6 Mundy Street, Bendigo, Vic, Australia

位置：	位於班地戈中心商業區(民政區)內的 Mundy Street。
物業概況：	所述物業包括一個擁有 44 個停車位的不規則瀝青露天停車場。 佔地面積約 1,359 平方米。
業權概況：	永久業權 - Volume 10488 Folio 371-374 (包括首尾在內) / Volume 8294 Volume 508
永久業權業主：	Care Park Properties Pty Ltd, CP 交易實體之一
土地 / 政府地租：	無。
城市規劃：	大班地戈規劃計劃 - 「商業 1」區
現有用途：	商業停車場。
外部租賃：	無。
集團內租賃：	無。
估值方法：	以直接比較法按每個停車位的租金估值，並以對評估市場淨收入進行資本化的方法進行核實。
估值日：	二零零九年三月三十一日
市值：	950,000 澳元

以下為獨立估值師 *Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn Bhd.* 就馬來西亞亞西亞停車場於二零零九年三月三十日的估值編製的函件及估值證書，以供載入本通函：

**Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.**  
Perpetual 99  
Jalan Raja Muda Abdul Aziz  
50300 Kuala Lumpur  
Malaysia

敬啟者：

關於：位於名為 **MAYTOWER** 之三十三 (33) 層高酒店及服務式住宅大樓內第 7 樓合共 64 個停車位；位於 **PHASE 1 AND PHASE 2, PLAZA DAMAS AND PETAK NO. 48, TINGKAT NO. 3, BANGUNAN NO. M1-C, PETAK AKSESORI NO. A99** 之 1,688 個停車位連同 62 個附屬單位 (停車位) (合共 1,750 個停車位)，乃根據 **LOT NO. 56228, MUKIM AND DISTRICT OF KUALA LUMPUR, STATE OF WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR** 分層業權第 **GERAN 59225/M1-C/3/48** 號持有；及位於 **WINDSOR AND WALDORF TOWER SERVICE APARTMENTS, PLAZA DAMAS AND PARCEL NO. B-21-03 (TYPE C), STOREY NO. 21, WINDSOR TOWER SERVICE APARTMENT, PLAZA DAMAS** 之七 (7) 層高高架停車區內之 420 個停車位的報告及估值

## 1. 緒言

根據 **FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED** (以下稱為「貴公司」) 指示，評估位於馬來西亞首都的上述物業，吾等確認已就該等物業進行視察、作有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以提供該等物業於二零零九年三月三十一日 (以下稱為「估值日」) 的市值。

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)」編製，並符合香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的規定。

## 2. 估值基準

吾等的估值乃根據**市值**作出。

**市值**乃定義為資產經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。

## 3. 估值方法

於達致所述物業的**市值**時，吾等已採納**比較估值法**為主要方法。

此估值方法務求透過比較及採納以近期交易及涉及鄰近其他類似物業的銷售個案為指標，釐定該等物業的價值。吾等已審慎考慮該等因素，包括地點、土地面積、已進行的裝修工程(如有)、周邊發展情況、可使用設施及配套設施。

## 4 假設

吾等獲客戶特定指示，按「**現狀**」基準評估所述物業。

吾等的估值亦假設該等物業可於公開市場出售，並無憑藉可影響該等物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等假設有**關政府**就使用及佔用該等物業的權利已發出所有的同意書、批文及許可證，而彼等均為有效。

吾等亦已假設所述物業可自由轉讓及租賃，而毋須向有關政府繳付任何額外土地金或重大費用。

該等物業的其他特殊假設(如有)已於該等物業的估值證書各附註說明。

## 5. 業權調查

吾等已在若干情況下獲提供有關該等物業的業權文件的摘要文本。此外，吾等已在相關的政府註冊處查冊有關該等物業的資料。然而，吾等並無查冊文件的正本以確認所有權，或核實有否任何未有記載在該等交予吾等的文件的租賃修訂條款。所有文件均僅作參考用途，並毋須就本報告所載有關該等物業的業權承擔任何責任。

吾等就所述物業進行估值時，已依賴 貴公司的馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co 提供的法律意見。

## 6. 限制條件

吾等曾視察該等物業，惟並無進行實地調查，以確定土地的狀況或有關設施等是否適合。所有尺寸、量度及欠款乃根據 貴公司提供的資料作出，倘可行，將由吾等經參考可供吾等查閱的文件副本後核實。

儘管吾等於調查過程中已適當審慎地留意樓宇損毀情況，惟吾等並無進行任何結構調查或木工調查或對被掩蓋或無法進入的其他結構部分進行調查，因此吾等未能報告該等物業確無隱藏的損毀或潛在的蟲蛀情況。

吾等於頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納 貴公司就有關法定通告、年期、佔用情況、地盤及樓面面積及識別該等物業所提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦依賴客戶確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等的估值並無考慮任何物業權益的任何抵押、按揭或債項，或於落實銷售時可能產生的開支或稅項。吾等已假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值根據香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則第12項應用指引及第五章所載的所有規定編製。

7. 備註

物業權益均以馬幣(馬來西亞林吉特)進行估值。

吾等隨函附奉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  
列位董事 台照

代表

**Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.**



註冊估值師 (MIS)

**Noraini Binti Jaafar Sidek**

註冊編號 V-523

副董事

謹啟

二零零九年六月三日

附註： Noraini Binti Jaafar Sidek 為馬來西亞測量師學會會員、註冊專業產業測量師及馬來西亞合資格房地產代理，在為上市公司評估馬來西亞的物業方面有超過17年經驗。上述人士專業從事就融資、企業、法律、強制性收購及稅務等目的對土地、分層及特殊物業等各類物業進行估值，並擁有豐富經驗。此外，上述人士在對廠房及機器、船舶以及市場調查及可行性研究方面擁有豐富經驗。

附件

## 市值摘要

持作自用的物業權益	於二零零九年 二月二十八日的市值
1. 位於名為 Maytower 的三十三 (33) 層高酒店及服務式住宅大樓內第 7 樓合共 64 個停車位	馬幣 1,920,000.00 元
2. 位於 Phase 1 and Phase 2, Plaza Damas and Petak No. 48, Tingkat No. 3, Bangunan No. M1-C, Petak Aksesori No. A99 的 1,688 個停車位連同 62 個附屬單位 (停車位) (合共 1,750 個停車位), 乃根據 Lot No.56228, Mukim and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 分層業權第 Geran 59225/M1-C/3/48 號持有	馬幣 52,870,000.00 元
3. 位於 Windsor and Waldorf Tower Service Apartments, Plaza Damas and Parcel No. B-2-03, (Type C), Storey No. 21, Windsor Tower Service Apartment, Plaza Damas 的七 (7) 層高高架停車區內的 420 個停車位	馬幣 13,165,000.00 元
總計 :	<u>馬幣 67,955,000.00 元</u>

## 估值證書

物業	詳情及年期	佔用情況	於二零零九年 二月二十八日 現況下之市值
1. 位於 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur 的 Maytower 酒店及服務式 住宅內的分層停車位。	<p>所述物業已接駁電力 供應、用水供應及其 他一般設施等基本公 用設施。</p> <p>所述物業包括位於一 幢三十三(33)層高酒 店及服務式住宅大樓 內第7樓合共64個停 車位。</p> <p>該土地為永久業權權 益。</p>	<p>該物業現時持作自 用。</p> <p>估計樓齡：2年。</p>	馬幣 1,920,000.00 元

## 附註：

- a. 根據 貴公司馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co. 的意見，於二零零九年五月二十二日：
- (i) 該物業的註冊法定擁有人為 Mayland Boulevard Sdn. Bhd (一間由邱達昌控制之公司)，因此其為該物業的法定及實益擁有人。
  - (ii) Target Term (作為買方) 與 Mayland Boulevard Sdn. Bhd (作為賣方) 於二零零九年三月十八日就該物業訂立之買賣協議完成後，各該物業將獲發獨立業權 (單位/個人)，Target Term 將登記為該物業的法定及實益擁有人。
- b. 倘該物業按市值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞豁免繳納稅項。

## 估值證書

物業	詳情及年期	佔用情況	於二零零九年 二月二十八日 現況下之市值
<p>2. 位於 Phase 1 and Phase 2, Plaza Damas, Jalan Sri Hartamas 1, Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur 的 1,688 個停車位 連同 62 個附屬 單位(停車位) (合共 1,750 個停車位)。</p> <p>位於一幢十四(14)層高 的服務式住宅大樓的地 下商舖連同附屬單位。</p> <p>該物業商舖部分的 郵政地址為 Unit K-0-7, Dorchester Service Apartment, Block K, Plaza Damas, Jalan Sri Hartamas 1, 50480 Kuala Lumpur。</p>	<p>所述物業已接駁電力 供應、用水供應及其 其他一般設施等基本公 用設施。</p> <p>合共 1,750 個停車位， 包括：—</p> <p>位於 Phase 1, Plaza Damas 的 1,099 個停車 位。位於 Phase 2, Plaza Damas 的 589 個停車 位。位於 Phase 1 and Phase 2, Plaza Damas 第 3 層的 62 個附屬單位 (停車位)。</p> <p>附屬單位編號：— A2、 A3、A4、A5、A6、 A7、A8、A9、A10、 A11、A12、A13、 A14、A15、A16、 A17、A18、A19、 A20、A21、A22、 A23、A24、A25、 A26、A27、A28、 A29、A30、A31、 A32、A33、A34、 A35、A36、A37、 A38、A39、A40、 A41、A42、A43、 A44、A45、A46、 A47、A48、A49、 A50、A51、A52、 A53、A54、A55、 A56、A57、A58、 A59、A60、A61、 A62 及 A63。</p> <p>該物業的商舖部分 根據 Petak Aksessori A99, Mukim and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 第 56228 號地段 Hakmilik 分層 業權第 Geran 59225/ M1-C/3/48 號持有。</p> <p>所述物業商舖部分現 時為空置。</p>	<p>該物業現時持作 自用。</p> <p>所述物業商舖部 分的總樓面面積： 31 平方米 (333.67 平方呎)。</p> <p>所述物業商舖部 分現時為閑置。</p> <p>估計樓齡：5 年。</p>	馬幣 52,870,000.00 元

附註：

- a. 根據 貴公司馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co. 的意見，於二零零九年五月二十二日：
- (i) 該物業的註冊法定持有人為 Malaysia Land Properties Sdn. Bhd (「Malaysia Land」，一間由邱達昌控制之公司)，因此其為該物業的法定及實益擁有人。
  - (ii) Malaysia Land 須根據合約就該物業設立一項受益人為一家註冊成立於馬來西亞的商業銀行 Ambank (M) Berhad (「承押記人」) 的抵押 (「法定抵押」)，作為承押記人授予 Malaysia Land 貸款的擔保。於二零零九年五月二十二日，該物業尚未根據土地法令 (National Land Code) 設立法定抵押。  
  
法定抵押為一項潛在產權負擔。Malaysia Land 正就該物業自承押記人獲取一份免責函，於簽署免責函 (「免責函」) 後，吾等認為該物業將不附帶任何產權負擔。
  - (iii) Target Term (作為買方) 與 Malaysia Land (作為賣方) 於二零零九年三月十八日就該物業訂立之買賣協議完成後，該物業將獲發獨立業權 (單位/個人)，Target Term 將登記為該物業的法定及實益擁有人。  
  
吾等已自 Far East Consortium International Limited 獲悉，免責函將於有關銀行審閱後 (惟不遲於 Target Term (作為買方) 與 Malaysia Land (作為賣方) 於二零零九年三月十八日就該物業訂立之買賣協議之日期起計六個月) 獲簽署。
- b. 倘該物業按市值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞豁免繳納稅項。

## 估值證書

物業	詳情及年期	佔用情況	於二零零九年 二月二十八日 現況下之市值
<p>3. 位於 Windsor and Waldorf Tower Service Apartments, Plaza Damas, Jalan Sri Hartamas 1, Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur 的高架停車區及服務式住宅單位 (Parcel No. B-21-03 (Type C), Storey No. 21, Windsor Tower Service Apartment, Plaza Damas)。</p> <p>該物業的服務式住宅部分郵政地址為 Unit No. B-21-15, Windsor Tower Service Apartments, No. 62, Jalan Sri Hartamas 1, Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur。</p>	<p>所述物業已接駁電力供應、用水供應及其他一般設施等基本公用設施。</p> <p>該物業的停車位部分包括合共 420 個停車位。</p> <p>Windsor and Waldorf Tower Service Apartments, Plaza Damas 於二零零八年八月二十六日獲 Dewan Bandaraya Kuala Lumpur 頒發入伙證明書，證書編號為 30552。</p> <p>所述物業的服務式住宅部分樓面面積為 114 平方米 (1,230 平方呎)。</p> <p>該物業的服務式住宅部分尚未獲發獨立的有效分層業權文件。</p> <p>吾等注意到，所述物業的服務式住宅部分乃根據部分 Lot No. 48626, Mukim and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan 第 Geran 14763 號業權持有，為永久業權權益。</p>	<p>該物業現時持作自用。</p> <p>估計樓齡：5 年</p>	馬幣 13,165,000.00 元

## 附註：

- a. 根據 貴公司馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co. 的意見，於二零零九年五月二十二日：
- (i) 該物業的註冊法定持有人為 Malaysia Land，因此其為該物業的法定及實益擁有人。
  - (ii) 由於所有合共為數 420 個停車位（「有關停車位」）不能獲發獨立業權，各有關停車位的業權作為單個業權附屬於該住宅部分。

於住宅部分獲發獨立分層業權後，所有有關停車位應根據同一分層業權進行註冊。住宅的登記持有人亦應為有關停車位的持有人。Malaysia Land 在獲得該住宅部分的獨立分層業權上並無任何法律障礙。

- (iii) Malaysia Land 須根據合約就該物業設立一項受益人為一家註冊成立於馬來西亞的商業銀行 Ambank (M) Berhad (「承押記人」) 的抵押 (「法定抵押」)，作為承押記人授予 Malaysia Land 貸款的擔保。於二零零九年五月二十二日，該物業尚未根據土地法令 (National Land Code) 設立法定抵押。

法定抵押為一項潛在產權負擔。Malaysia Land 正就該物業自承押記人獲得一份免責函，於簽署免責函 (「免責函」) 後，吾等認為該物業將不附帶任何產權負擔。

- (iv) Target Term (作為買方) 與 Malaysia Land (作為賣方) 於二零零九年三月十八日就該物業訂立之買賣協議完成後，該物業將獲發獨立業權 (單位/個人)，Target Term 將登記為該物業的法定及實益擁有人。

吾等已自 Far East Consortium International Limited 獲悉，免責函將於有關銀行審閱後 (惟不遲於 Target Term (作為買方) 與 Malaysia Land (作為賣方) 於二零零九年三月十八日就該物業訂立之買賣協議之日期起計六個月) 獲簽署。

- b. 倘該物業按市值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞豁免繳納稅項。

以下為獨立估值師就本集團持有的物業於二零零九年三月三十一日的估值編製的函件及估值證書，以供載入本通函：

(A) 位於香港及中國之物業



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

關於：組合估值

指示、目的及估值日

茲提述閣下指示吾等評估 Far East Consortium International Limited (「貴公司」) 及／或其附屬公司及聯營公司 (統稱為「貴集團」) 於香港及中華人民共和國 (「中國」) 之物業權益之市值。吾等確認吾等已進行視察、作有關查詢及調查，並取得吾等認為需要之進一步資料，以向閣下提供吾等有關該等物業於二零零九年三月三十一日 (「估值日」) 之估值之意見。

估值基準及假設

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

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

除另有說明外，吾等之估值乃根據100%權益基準進行及列值。

吾等進行估值時，並無計入所估物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入完成出售所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，否則吾等的估值乃假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負債、限制及支出。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴集團提供之資料及 貴集團法律顧問廣東華盈律師事務所、上海昊坤律師事務所、得偉君尚律師事務所及四川合泰律師事務所提供之意見，業權狀況及授出之主要證書、批准書及執照載於各估值證書附註。

#### 估值方法

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

經考慮物業之交易賬目，以及參考市場上可獲得的可供比較證據，於香港之第1至7項各物業及於中國第36項及第39項各物業之酒店部分已估值為全面營運酒店。此外，吾等已按照該等物業已取得進行酒店經營所需的一切相關法定及或授權許可、許可證、批准及執照進行估值。

就貴集團分別於香港及中國持作發展之第III類及第VII類物業而言，吾等已根據該物業將按 貴集團向吾等提供之最新發展建議發展及落成而對該物業進行估值。吾等假設已就發展建議獲得有關政府機關之所有同意書、批文及執照，而不附帶任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設發展之設計及興建乃符合當地規劃規

定，並已獲得有關機關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可供比較之銷售交易，並已考慮完成發展項目所需支付之建築成本，以反映完成發展項目之質素。「於估值日完成之資本價值」指假設其於估值日完成的情況下吾等對該開發項目總銷售價格的意見。

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

根據 貴集團提供之資料，因出售香港該等物業而產生之潛在稅務負債為按出售純利16.5%計算之利得稅(扣除任何性質資本溢利除外)。就估值概要第I類項下持作自用或投資之該等物業而言，由於 貴集團尚無計劃出售該等物業，則有關稅務負債被凍結之可能性微乎其微。估值概要第II類項下持作投資之潛在稅務負債將於出售時凍結之可能性極高。就根據估值概要第27至29項物業及第32至33項物業第III類物業持作發展及未來發展之物業而言，由於 貴集團將於發展完成後將該等物業持作投資，且尚無計劃出售該等物業，則有關稅務負債被凍結之可能性微乎其微。就根據估值概要第25至26項、第30至31項及第34項物業持作未來發展之物業而言，由於 貴集團表示將於發展完成後出售該等物業，因此有關稅務負債被凍結之可能性極高。

為估值概要第V至IX類項下之位於中國的物業而言，吾等自貴集團獲悉，潛在稅務負債包括按稅率介乎30%至60%計算之土地增值稅，營業稅按5%之銷售額計算，流轉稅按1%營業稅計算，河道管理稅按1%流轉稅計算，以及所得稅按除稅前溢利25%計算。於變現中國相關物業時須支付之具體稅務金額將按於呈報相關交易文件時按出售相關物業之時相關稅務機關頒佈之正式稅務通知徵收。就根據估值概要第40項及第42項物業第V類、第VIII類及第IX類持作出售、待發展、未來發展及訂約收購之物業而言，由於 貴集團表示將於發展完成後出售該等物業，因此有關稅務負債被凍結之可能性極高。就根據估值概要第VI類持作自用或投資之物業而言，由於 貴集團尚無計劃出售該等物業，則有關稅務負債被凍結之可能性微乎其微。就根據估值概要第41項物業持作發展之物業

而言，由於 貴集團將於發展完成後將該等物業持作投資，且尚無計劃出售該等物業，則有關稅務負債被凍結之可能性微乎其微。

#### 資料來源

吾等在一定程度上頗依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團在規劃批准或法定通知、地段權、租住權、土地及樓宇鑒定、樓宇竣工日期租用權、佔用詳情、物業開發計劃識別及樓面規劃及面積、佔地面積、停車場數量、建造計劃及成本、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項上給予吾等的意見。

#### 土地年期

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

於對中國物業進行估值時，吾等假設物業按象徵式土地使用費計算之於各自特定年期內之可轉讓土地使用權均已批出，且所有必需之應付補地價均已全額支付。吾等亦假設物業之業主擁有物業之可執行業權，並於已獲准之各未屆滿年期之整個期間擁有自由及不受干預之權利以使用、佔用或出讓物業。

#### 業權調查

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

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問廣東華盈律師事務所、上海昊坤律師事務所、得偉君尚律師事務所及四川合泰律師事務所就於中國物業之業權提供之資料。

### 物業調查

吾等已檢查該等物業的外部。然而並無進行結構測量，惟在檢查過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。此外，就該等用作或持作未來發展之物業，吾等並無進行土壤考察，以決定土壤狀況及設施是否適合用作未來發展。吾等之估值乃假定該等方面均為滿意，並假定在建築時將不會產生非經常開支或延誤。

### 貨幣及匯率

除另有說明者外，第I類至第IV類物業市值均以港幣元列值。第V類至第IX類物業市值以人民幣列值。於估值報告中所採納之匯率為港幣1元兌人民幣0.8820元，亦即為估值日適用之概約匯率。

吾等隨函付奉估值概要和估值證書。

此 致

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

列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
黃儉邦  
註冊專業測量師  
中國房地產估值師  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.

二零零九年六月三日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾二十年經驗。

## 估值摘要

於二零零九年  
三月三十一日  
現況下之資本值

## 物業

## 第I類－ 貴集團於香港持作業主自用或投資之物業

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1. 香港上環荷李活道263號中環麗柏酒店   | 港幣400,000,000元   |
| 2. 香港灣仔皇后大道東387號麗都酒店  | 港幣1,526,000,000元 |
| 3. 香港灣仔皇后大道東375號麗悅酒店  | 港幣439,000,000元   |
| 4. 香港中環九如坊3號蘭桂坊酒店   | 港幣747,000,000元   |
| 5. 九龍大角咀晏架街48號帝豪九龍酒店  | 港幣230,000,000元   |
| 6. 九龍油麻地上海街268號帝豪海景酒店   | 港幣499,000,000元   |
| 7. 新界荃灣青山道135-143號遠東帝豪酒店<br>(包括地下大堂及7-17樓)  | 港幣326,000,000元   |
| 8. 香港中環德輔道中113-125A號遠東發展大廈<br>第16、18、19、20及24樓(包括第16、18、<br>19、20及24樓廁所及第24樓平台)   | 港幣140,900,000元   |
| 9. 九龍尖沙咀彌敦道204至206號遠東發展大廈   | 港幣303,000,000元   |
| 10. 九龍紅磡馬頭圍道104至112號富恆閣地下商舖C<br>及1、2及3樓   | 港幣58,000,000元    |
| 11. 新界元朗馬田路88號華翠豪園地庫第1層14、16、<br>17、24、26、27、29、30、34、35、40、41、<br>44至46、51、53至56、58、62至71、75、77、<br>85、86、90、91、94、96及97號之泊車位以及<br>地庫第2層98、99、114、124、125、129、139<br>至141、144至147、149至152、154至157、159<br>至162、164及167號之泊車位 | 港幣8,800,000元     |

物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
12. 新界屯門青山灣青山道387號金安大廈地下 18、18a及18b飾櫃及1樓101至173號舖位	港幣28,000,000元
13. 新界荃灣青山道135至143號 遠東帝豪酒店地庫至6樓	港幣300,000,000元
14. 新界西貢碧翠路38號麗莎灣別墅四座地下 及花園以及低層地下25號泊車位	港幣8,800,000元
15. 新界西貢碧翠路38號麗莎灣別墅4座一樓 及地下低層1、4、61及62號泊車位	港幣8,200,000元
16. 新界荃灣青山道15至23號荃灣花園單位A 商業平台地下低層1-7, 9-11, 14, 21, 26-33, 38, 39, 44, 49, 52, 56, 58-60, 66-70, 76-80號 及86-87號商舖及地下高層2-5, 7, 20-27, 29-30, 35, 36, 40-42, 48, 49, 52, 54, 55, 62-64, 68及73號商舖及單位A頂層平台外牆	港幣58,800,000元
	<hr/>
	小計： 港幣5,081,500,000元

物業

於二零零九年  
三月三十一日  
現況下之資本值

**第II類－ 貴集團於香港持作銷售之物業**

17. 香港西營盤皇后大道西419號G東蔚苑1樓A、C室	港幣3,130,000元
18. 新界葵涌美芳街2-14號、榮芳街91-95號、 信芳街24-28號昌鴻大廈地下6號商舖及一樓全層	港幣13,900,000元
19. 新界元朗水車館街2號東輝閣地下17、18 及20號商舖及第1、2及3樓的商業部分	港幣23,000,000元
20. 新界西貢上洋109及110號地下 (連花園)及一樓(連露台)	港幣9,800,000元
21. 九龍紅磡必嘉街66號東海雅園多個單位	港幣81,000,000元
	<hr/>
小計：	港幣130,830,000元

**第III類－ 貴集團於香港持有之發展中物業**

22. 香港堅尼地城爹核士街12-22號	港幣225,000,000元
23. 香港上環蘇杭街27-31號	港幣114,000,000元
24. 九龍旺角埃華街35-43號	港幣238,000,000元
	<hr/>
小計：	港幣577,000,000元

物業

於二零零九年  
三月三十一日  
現況下之資本值

第IV類一 貴集團於香港持作未來發展之物業

25. 新界西貢北港丈量約份222號  
地段1134號餘下部分、地段1137號餘下部分、  
地段1138號及地段1139號餘下部分 港幣1,000,000元
26. 新界荃灣油柑頭丈量約份354號地段232號餘下部分 港幣4,700,000元
27. 新界葵涌青山道659號 港幣220,000,000元
28. 九龍官塘鴻圖道84號 港幣118,000,000元
29. 新界荃灣川龍丈量約份360號 港幣39,500,000元  
地段102、190、194號、  
地段196號餘下部分、地段203、205、  
209、210、212、234、270、273、279、280、  
282-284、306、307、311、318、319、393、  
492、493、641、642、697、701、722、733、  
738、740-743、745-747、760、762、764、766、  
769-771、774-782、800、801、804、809、810、  
816、818、829、830、1024、1038、1040、1042、  
1044、1045、1047、1050、1051、1054、1058、  
1059、1063、1065、1067、1070、1071、1081、  
1084、1086、1087、1115、1117-1121、1216及  
1218號餘下部分、丈量約份433號地段385、  
386號餘下部份、387-389、392、394-396、400、  
404、406、407、442、494、510、513、515、522、  
540、543、565、566、571、574及591號  
及丈量約份435號地段37、39、79、93、170、279、  
281、283、303、307、308、310、311、312、320、324、  
325、330、335及336號以及荃灣市地段389號

物業	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
30. 新界西貢上洋丈量約份225號地段746號 A段、B段、C段、D段、E段、F段、G段、 H段、J段、K段、L段及餘下部分	港幣2,440,000元
31. 新界元朗丹桂村丈量約份124號地段 3927號B段1分段及B段餘下部分	港幣14,000,000元
32. 新界西貢清水灣道684號玫瑰小築	港幣58,000,000元
33. 香港薄扶林山道90-100號寶山大廈 多個單位及整個山道106號	港幣120,000,000元
34. 九龍深水埗西洋菜北街287-293號多個單位	港幣95,000,000元
	小計： 港幣672,640,000元
<b>第V類－ 貴集團於中國持作銷售之物業</b>	
35. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園 未出售部分	人民幣741,000,000元
	小計： 人民幣741,000,000元
<b>第VI類－ 貴集團於中國持有的業主自用或投資物業</b>	
36. 中國湖北省武漢市江岸區 江漢路118號港澳中心	人民幣440,000,000元
37. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園 錦秋學校、俱樂部及幼兒園	人民幣81,000,000元
38. 中國廣東省廣州市越秀區建設 三馬路11號新時代大廈4樓全層	人民幣7,600,000元
39. 中國上海浦東區花木路796及 800號上海麗悅酒店	人民幣300,000,000元
	小計： 人民幣828,600,000元

於二零零九年  
三月三十一日  
現況下之資本值

## 物業

## 第VII類－ 貴集團於中國持作發展中之物業

40. 中國上海寶山區錦秋路 錦秋花園17A區	人民幣120,000,000元
41. 中國四川省成都青羊區西 玉龍路124-177號銀座大廈	人民幣300,000,000元
42. 中國廣東省廣州市越秀區建設 三馬路以西、建設橫馬路以南地段 建議開發項目新時代大廈	人民幣95,000,000元
小計： 人民幣515,000,000元	

## 第VIII類－ 貴集團於中國持作未來發展之物業

43. 中國上海寶山區錦秋路 錦秋花園9B、16A-11、17B區及商業中心	人民幣646,000,000元
44. 中國廣東省廣州市荔灣區 茶窖廟前街北10號地段建議開發項目花地家園	人民幣160,000,000元
45. 中國廣東省廣州市荔灣區 芳村花地地段建議開發項目甘棠苑	無商業價值
小計： 人民幣806,000,000元	

## 第IX類－ 貴集團於中國訂約收購之物業

46. 中國上海寶山區錦秋路 錦秋花園12至15、16A-10及18區	無商業價值
小計： 無商業價值	

於香港物業之總價值： 港幣6,461,970,000元  
於中國物業之總價值： 人民幣2,890,600,000元

## 估值證書

## 第I類－ 貴集團於香港持作業主自用或投資之物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
1. 香港上環荷李活道263號中環麗柏酒店  內地段8412號及內地段568號A段餘下部分	<p>該物業包括一幢24層高酒店，提供142間客房，一個咖啡廳及酒店管理處。該樓宇於一九九八年落成，並於二零零五年翻新。</p> <p>該物業總樓面面積約51,076平方呎(4,745.063平方米)。</p> <p>該物業地盤面積約3,412平方呎(317.02平方米)。</p> <p>內地段568號根據一項政府租契持有，由一八五八年三月八日起為期999年。內地段568號A段的當前應付政府地租為每年港幣38元。</p> <p>內地段8412號根據賣地規約11265號持有，年期由一九七八年十月三十日起為期75年，可再續期75年。該地段的現時應付政府地租為每年港幣1,000元。</p>	<p>該物業部分由二零零八年九月三十日起至二零一一年九月二十九日止，為期3年，每月基本租金港幣40,000元。</p> <p>該物業餘下部分乃由貴集團用作經營酒店。</p>	港幣400,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Caragis Limited 及 Vicsley Limited。
- (2) 該物業須受兩份批約修訂書所規限。
- (3) 該物業須受厭惡性行業許可證規限。
- (4) 該物業須受用以向德意志銀行香港分行(關於：Vicsley Limited(關於：I.L. 8412)及 Caragis Limited(關於：I.L. 568 s.A R.P.))擔保全數款額之兩份債權證規限。
- (5) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/22號，該物業劃為「商業／住宅」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
2. 香港灣仔皇后 大道東387號 麗都酒店  內地段1578號 餘下部分	<p>該物業包括一幢22層酒店，有454間客房，一間咖啡廳、酒店管理處，以及裝卸區。該酒店於一九七八年落成並於二零零四年翻新。</p> <p>該物業總樓面面積約171,095平方呎(15,895.104平方米)。</p> <p>該物業地盤面積約11,762平方呎(1,092.727平方米)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，由一九零零年二月五日起為期75年，可再續期75年。該物業的現時應付政府地租為每年港幣82,800元。</p>	<p>該物業1樓部分的租賃年期由二零零六年十月一日起至二零零九年九月三十日止為期3年，每月租金港幣200,000元。</p> <p>一個櫃枱租賃年期由二零零七年十月一日至二零零九年九月三十日止為期2年，每月租金港幣30,000元。</p> <p>廣告位及流動電話基台的租賃為兩個租期，最後一份租約於二零一零年一月二十一日屆滿，每月總租金港幣163,000元。</p> <p>該物業餘下部分乃由貴集團用作經營酒店。</p>	港幣 1,526,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司麗都酒店有限公司。
- (2) 該物業須受一份批約修訂書所規限。
- (3) 該物業須受用以向德意志銀行香港分行擔保全數款額之一份債權證規限。
- (4) 根據黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/14號，該物業劃為「商業」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
3. 香港灣仔皇后 大道東375號 麗悅酒店  內地段1578號 A段1分段	<p>該物業包括一幢24層加地下低層酒店，提供142間客房。該酒店於一九九七年落成並於二零零五年翻新。該物業總樓面面積約59,699平方呎(5,545.61平方米)。</p> <p>該物業登記地盤面積約4,093.80平方呎(380.32平方米)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，年期由一九零零年二月五日起為期75年，可再續期75年。該物業的現時應付政府地租為每年港幣359,280元。</p>	<p>該物業地下部分的租賃年期由二零零八年二月一日起至二零一零年一月三十一日止為期2年，每月租金港幣80,000元。</p> <p>一個櫃位的租賃年期由二零零七年十月一日至二零零九年九月三十日止為期2年，每月租金港幣10,000元。</p> <p>多個流動電話基台及天線按不同租賃年期，最後一份租約於二零一零年二月六日屆滿，每月總租金港幣70,560元。</p> <p>該物業餘下部分乃由貴集團作酒店經營。</p>	港幣439,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司駿宏有限公司。
- (2) 該物業受不反對修訂公函所規限。
- (3) 該物業須受一份批約修訂書所規限。
- (4) 該物業亦須受用以向德意志銀行香港分行擔保全數款額之一份債權證規限。
- (5) 根據黃泥涌分區計劃大綱圖第S/H7/14號，該物業劃為「商業」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
4. 香港中環九如坊3號蘭桂坊酒店	該物業包括一幢36層酒店，有162間客房，於二零零五年落成。	該物業乃由 貴集團作酒店經營。	港幣747,000,000元
內地段8852號	<p data-bbox="486 476 826 566">該物業總樓面面積約為60,773平方呎(5,645.942平方米)。</p> <p data-bbox="486 604 826 661">該物業登記地盤面積約為4,058平方呎(377平方米)。</p> <p data-bbox="486 700 826 887">該物業根據換地條件第12569號持有，年期由二零零零年五月二十七日起為期50年，該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司香港蘭桂坊酒店有限公司。
- (2) 該物業亦須受一份批約修訂書所規限。
- (3) 該物業須受用以向德意志銀行香港分行擔保全數款額之一份債權證規限。
- (4) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/22號，該物業劃為「商業／住宅」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
5. 九龍大角咀晏 架街48號帝豪 九龍酒店	該物業包括一幢23層酒店， 有141間客房，於二零零五年 落成。	該物業由 貴集團 作為酒店經營。	港幣230,000,000元
九龍內地段 6374號	該物業總樓面面積約為 34,554平方呎(3,209.908平方 米)。  該物業之登記地盤面積約為 3,840平方呎(356.74平方 米)。  該物業根據政府租契持有， 年期由一九五三年三月十六 日起為期75年，可再續期75 年。該物業之現時應付政府 地租為每年港幣176元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Double Advance Group Limited。
- (2) 該物業須受用以向德意志銀行香港分行擔保全數款額之一份債權證規限。
- (3) 根據旺角分區計劃大綱圖第S/K3/26號，該物業劃為「住宅(戊類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
6. 九龍油麻地 上海街268號 帝豪海景酒店  九龍內地段 第7429、 9701、9705、 9727、9769 及9944號	<p>該物業包括20層連同一層地庫的酒店，提供合共268間客房、一間餐館、酒廊、酒店管理處及裝卸區。該酒店於一九九三年落成。</p> <p>該物業總樓面面積約為69,885平方呎(6,492.47平方米)。</p> <p>該物業登記地盤面積約為5,402平方呎(501.86平方米)。</p> <p>該物業乃根據續批條件第6282、9594、9613、9840、9835號及10170號持有，年期分別由一八九八年六月二十日(九龍內地段7429號除外)及一八八五年二月二日(僅就九龍內地段7429號而言)起為期150年。該等地段之現時應付政府地租總額每年為港幣372元。</p>	<p>該地庫的租賃年期由二零零八年九月一日起至二零一一年八月三十一日止為期3年，每月租金港幣160,000元。</p> <p>一個櫃位的租賃年期由二零零九年一月一日起至二零零九年六月三十日止為期半年，每月租金港幣8,000元。</p> <p>該物業餘下部分由貴集團作為酒店經營。</p>	港幣499,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Charter Joy Limited。
- (2) 該物業須受用以向德意志銀行香港分行擔保全數款額之一份債權證規限。
- (3) 根據油麻地分區計劃大綱圖第S/K2/20號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
7. 新界荃灣青山道135-143號遠東帝豪酒店(包括地下大堂及7-17樓)	該大廈包括17層高(包括地庫及閣樓)的樓宇, 建於登記地盤面積約6,800平方呎(631.74平方米)的土地上, 於一九六六年落成。	該物業乃由 貴集團作酒店經營。	港幣326,000,000元
丈量約份449號地段2158號之部分	該物業包括該樓宇的地下部分及7-17樓, 於二零零六年翻新及轉型為有240間客房之酒店。		
	該物業總樓面面積約為49,280平方呎(4,578.19平方米)。		
	該物業乃根據新批地契第3915號持有, 年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後的三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Completed Delight Limited。
- (2) 該物業須受用以向德意志銀行香港分行擔保全數款額之一份債權證規限。
- (3) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/26號, 該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
8. 香港中環德輔道中113-125A號遠東發展大廈第16、18、19、20及24樓(包括第16、18、19、20及24樓廁所及第24樓平台)	<p>該物業包括一幢於一九七六年落成的25層高商業大廈的第16、18、19、20及24樓全部。</p> <p>該物業總樓面面積約26,628平方呎(2,473.80平方米)。</p> <p>該物業根據多項政府租契持有，有以下年期：</p>	第19樓1901室現為閑置，該物業餘下部分已出租予多名租戶，多項租期，最後一份租約將於二零一一年二月屆滿，每月總租金約港幣541,500元。	港幣140,900,000元
內地段2198、2200、2201號、內地段2199號A段及餘下部分、海傍地段299號A段、B段及C段736份之120份	<p><b>地段編號</b></p> <p>內地段2198號</p> <p>內地段2199號A段、2199號餘下部分、2200及2201號</p> <p>海傍地段299號A段、B段及C段</p> <p>該等地段(內地段2198、2199、2200、2201號及海傍地段299號)現時應付政府地租合共為每年港幣244元。</p>	<p><b>租賃年期</b></p> <p>由一九零三年十一月二十日起為期999年</p> <p>由一九零三年十一月十八日起為期999年</p> <p>由一九零三年七月二十四日起為期999年</p>	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Annick Investment Limited。
- (2) 該物業須受用以向廖創興銀行有限公司(現為創興銀行有限公司)(關於：20樓)擔保一般銀行信貸的按揭所規限。
- (3) 該物業須受用以向香港上海滙豐銀行有限公司(關於：18樓及19樓)擔保一般銀行信貸的按揭及租金轉讓所規限。
- (4) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/22號，該物業劃為「商業／住宅」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
9. 九龍尖沙咀彌 敦道204至206 號 遠東發展大廈  九龍內地段 10467號餘下 部分及九龍內 地段10468號 餘下部分	<p>該物業包括一幢於一九八五年落成的14層高商業大廈(包括閣樓)建於登記地盤面積約3,376平方呎(313.64平方米)的土地上。地庫、地下及閣樓層作零售用途而高層做辦公用途。</p> <p>該物業總樓面面積約38,197平方呎(3,548.60平方米)。</p> <p>該物業乃根據續批條件10955及10956號持有，年期由一九零一年十月八日起為期150年。該等地段(九龍內地段10467號及10468號)現時應付政府地租為每年港幣2,000元。</p>	<p>約4,440平方呎面積 閑置，而該物業餘 下部分已租予多個 租戶，多項年期， 最後一份租約將於 二零一一年三月屆 滿，每月總租金約 港幣1,102,600元。</p>	港幣303,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司N.T.Horizon Realty (Jordan) Limited。
- (2) 該物業須受以恒生銀行有限公司為受益人的一項按揭所規限。
- (3) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/24號，該物業劃為「商業」用途。

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
10. 九龍紅磡馬頭圍道104至112號富恆閣地下C舖位及1、2及3樓	該物業包括一幢於一九八七年落成的15層高綜合大廈中的地下商舖及三層商業樓。  該物業總樓面面積約18,125平方呎(1,683.85平方米)。	地下C商舖年期由二零零七年八月一日起至二零一零年七月三十一日止為期三年，每月租金港幣63,000元，不包括差餉及管理費。	港幣58,000,000元
九龍內地段 8480號、 8481號、 8482號、 8483號及 8484號及九龍內地段6020號餘下部分527份之213份	該物業根據六份政府租契持有，年期由一九四八年十月五日起為期75年，可再續期75年。該等地段(九龍內地段8480號、8481號、8482號、8483號及8484號及九龍內地段6020號)現時應付政府地租為每年港幣880元。	該物業餘下部分年期由二零零七年三月一日起至二零一零年二月二十八日止為期三年，每月租金港幣230,000元，包括差餉及管理費。  該物業乃用作零售及商業用途。	

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司寶田物業有限公司。
- (2) 根據紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/22號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
11. 新界元朗馬田路88號華翠豪園地庫第1層14、16、17、24、26、27、29、30、34、35、40、41、44至46、51、53至56、58、62至71、75、77、85、86、90、91、94、96及97號之泊車位以及地庫第2層98、99、114、124、125、129、139至141、144至147、149至152、154至157、159至162、164及167號之泊車位  元朗市地段419號35313份之1675份	該物業包括於一九九八年落成的住宅發展項目內地庫1層及2層之67個泊車位。  該物業乃根據新批地契4163號持有，年期由一九九三年十一月二十九日起至二零四七年六月三十日止。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	有47個泊車位閑置，其餘已租予多個租戶，最後一份租約將於二零一零年四月屆滿，每月總租金約港幣16,100元，包括差餉及管理費。	港幣8,800,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Action Fulfilled Assets Limited (關於：地庫1層之14、16、17、24、26、27、29、45、46、51、53至56、85、86、90、91、94、96及97號泊車位，及地庫2層之98、99、114、124、125、129、139、157、159-162、164及167號泊車位)及 貴集團附屬公司 Far East Supermarket Limited (關於：地庫1層之30、34、35、40、41、44、58、62至71、75及77號泊車位，及地庫2層之140、141、144至147、149至152及154至156號泊車位)。
- (2) 該物業須受以永亨信用財務有限公司為受益人的十份按揭所規限。
- (3) 根據元朗分區計劃大綱圖第S/YL/18號，該物業劃為「住宅(乙類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
12. 新界屯門青山 灣青山道387 號金安大廈地 下18、18a及 18b飾櫃及1樓 101至173號舖 位  位於屯門市地 段151號	該物業包括一幢於一九八一年落成的24層高綜合大廈地下三個飾櫃及1樓全部。  該物業總樓面面積約12,019平方呎(1,116.60平方米)。  該物業乃根據新批地契2266號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	該物業地下為閑置，而1樓已租予一位租戶，於二零一零年三月二十二日屆滿。每月應收總租金為港幣210,000元。	港幣28,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Virgobee Limited。
- (2) 該物業須受用以向廖創興銀行有限公司(現為創興銀行有限公司)擔保一般銀行信貸的按揭所規限。
- (3) 根據屯門分區計劃大綱圖第S/TM/24號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
13. 新界荃灣 青山道135至 143號遠東帝 豪酒店地庫至 6樓  位於丈量約 份449號地段 2158號	<p>該物業包括於一九六六年落成的一幢17層高大廈的地庫至6樓全部(包括閣樓)。</p> <p>該物業的商業部分總樓面面積約為46,351平方呎(4,306.11平方米)。</p> <p>該物業乃根據新批地契3915號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後的三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	樓面面積約7,945平方呎的地下A、B、C室及閣樓已出租，每月總租金為港幣217,800元，最後一份租約將於二零一二年二月屆滿。該物業餘下部分為閑置。	港幣300,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Far East Consortium Limited。
- (2) 該物業須受用以向南洋商業銀行有限公司(關於：閣樓、地庫、1樓、2樓、3樓及5樓)擔保一般銀行信貸的按揭所規限。
- (3) 該物業須受一份日期為二零零七年九月二十七日之批約修訂書(備忘編號07100301840038)所規限。
- (4) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/26號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
14. 新界西貢碧翠路38號麗莎灣別墅四座地下及花園以及低層地下25號泊車位  丈量約份253號地段1124號1408份之33份	<p>該物業包括於一九七九年落成的住宅發展項目第4座地下一個住宅單位(附帶花園)及一個私人泊車位。</p> <p>該住宅單位樓面面積約1,700平方呎(157.93平方米)及花園面積約3,275平方呎(304.25平方米)。</p> <p>該物業乃根據新批地契5577號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業已自二零零八年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止按每月租金港幣26,400元(包括差餉及管理費)出租。	港幣8,800,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Pansy Development Limited。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保一般銀行信貸的法定押記所規限。
- (3) 根據井欄樹分區計劃大綱圖第S/SK-TLS/8號，該物業劃為「住宅(丙類)2」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
15. 新界西貢碧翠路38號麗莎灣別墅4座一樓及地下低層1、4、61及62號泊車位  丈量約份253號地段1124號1408份之36份	該物業包括於一九七九年落成的住宅發展項目第4座1樓的住宅單位及4個有蓋私人泊車位。  該住宅單位樓面面積約1,700平方呎(157.93平方米)。  該物業乃根據新批地契5577號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	該物業由二零零八年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止已按每月租金港幣22,000元(包括差餉及管理費)出租。	港幣8,200,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司亨力投資有限公司。
- (2) 該物業須受用以向永亨銀行有限公司擔保一般銀行信貸的法定押記所規限。
- (3) 根據井欄樹分區計劃大綱圖第S/SK-TLS/8號，該物業劃為「住宅(丙類)2」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
16. 新界荃灣青山道15至23號荃灣花園單位平台單位A商業平台地下低層1-7、9-11、14、21、26-33、38、39、44、49、52、56、58-60、66-70、76-80及86-87號商舖及地下高層2-5、7、20-27、29-30、35、36、40-42、48、49、52、54、55、62-64、68及73號商舖及單位A頂層平台外牆  荃灣市地段 241號4400份 之235份	該物業包括於一九八零年落成的發展項目A地塊一幢5層商業／泊車平台地下低層及高層多個商舖單位及A地塊外牆。  該物業總樓面面積約41,142平方呎(3,822.19平方米)。  該物業乃根據新批地契5525號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	該物業由業主佔用，亦向多個租戶出租，最後一份租約將於二零一零年七月屆滿，每月總租金港幣260,952元(大部分包括差餉、管理費及政府地租)。	港幣58,800,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司Far East Consortium Limited(關於：地下低層之2-5、7、11、14、31-33、38、39、44、58-60、66-70、76-80、86及87號商舖及地下高層22、25-27、29、30、35、36、40-42、54、55、63、64、68及73號商舖)及 貴集團之附屬公司Arvel Company Limited(關於：地下低層1、6、9、10、21、26-30、49、52及56號商舖及地下高層2-5、7、20、21、23、24、48、49、52及62號商舖以及A地塊頂層平台外牆)。
- (2) 該物業須受荃灣花園註冊擁有人的兩份抵押備忘錄所規限。
- (3) 該物業須受用以向香港上海滙豐銀行有限公司(關於：該物業除A地塊頂層平台外牆以外的全部)擔保一般銀行信貸的按揭及租金轉讓所規限。
- (4) 該物業須受涉及西貢花園註冊擁有人(作為「原告人」、Far East Consortium Limited作為「第一被告人」及Arvel Company Limited作為「第二被告人」(關於：一九九六年S.C.訴訟第A8855號)(關於：整個物業)之令狀蓋印副本(待註冊契據)所規限。
- (5) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/26號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

## 第II類－ 貴集團於香港持作銷售之物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
17. 香港西營盤皇后大道西419號G東蔚苑1樓A、C室	該物業包括於一九九三年落成的24層高帶兩層地下低層的綜合大廈的1樓兩個住宅單位。	1樓C室已由二零零七年八月一日起至二零零九年七月三十一日止為期2年，按每月租金港幣4,000元出租，包括差餉及管理費。該物業餘下部分閑置。	港幣3,130,000元
海傍地段205號B段餘下部分之若干份	該等住宅單位總樓面面積約991平方呎(92.07平方米)。  該物業乃根據政府租契持有，年期由一八六四年十一月十六日起為期999年。該地段(海傍地段205號B段)現時應付政府地租每年為港幣78元。		

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司登博有限公司。
- (2) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/22號，該物業劃為「商業／住宅」用途。

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
18. 新界葵涌美芳街2-14號、榮芳街91-95號、信芳街24-28號昌鴻大廈地下6號商舖及一樓全層	<p>該物業包括於一九七八年落成的一幢23層高綜合大廈的地下商舖單位及1樓全層。</p> <p>該物業總樓面面積約6,140平方呎(570.42平方米)。</p> <p>該物業乃根據新批地契4871號及5317號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業已租予一位單一租戶，年期由二零零七年五月十五日起至二零一零年五月十四日止為期3年，每月總租金為港幣105,000元，不包括差餉及管理費。</p> <p>該物業佔用作長者之家。</p>	港幣13,900,000元
葵涌市地段186號及295號1000份之119份			

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司Hero Housing Limited。
- (2) 該物業須受用以向南洋商業銀行有限公司擔保一般銀行信貸的按揭及租金轉讓所規限。
- (3) 根據葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/22號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
19. 新界元朗水車館街2號東輝閣地下17、18及20號商舖及第1、2及3樓的商業部分	該物業包括於一九八四年落成的一幢17層高的綜合大廈的三個地下商舖單位及1樓、2樓和3樓的商業部分。 該物業總樓面面積約14,191平方呎(1,318.38平方米)。	該物業已出租，年期由二零零七年二月一日起至二零一零年四月十四日止為期三年，每月租金港幣170,500元，包括差餉及管理費。	港幣23,000,000元
元朗市地段287號及349號750份之245份	該物業乃根據新批地契2692號及3004號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	該物業佔用作長者之家。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Roseville Enterprises Limited。
- (2) 該物業須受用以向廖創興銀行有限公司(現為創興銀行有限公司)擔保一般信貸的按揭所規限。
- (3) 根據元朗分區計劃大綱圖第S/YL/18號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
20. 新界西貢上洋村109及110號地下(連花園)及一樓(連露台)	該物業包括於二零零四年落成位於名為西貢上洋區域兩棟3層高樓房的兩個複式單位(包括地下及1樓)。	該物業現為閑置。	港幣9,800,000元
丈量約份225號地段89號A段3份之2份及C段3份之2份	該物業的可售面積如下：		
	<u>丈量約份225號地段89號A段</u>		
		平方呎 平方米	
	地下	680 63.15	
	1樓	632 59.61	
	<u>丈量約份225號地段89號C段</u>		
		平方呎 平方米	
	地下	648 60.19	
	1樓	610 56.66	
	該物業的附屬面積如下：		
	<u>丈量約份225號地段89號A段</u>		
		平方呎 平方米	
	地下花園	78 7.20	
	1樓露台	80 7.43	
	<u>丈量約份225號地段89號C段</u>		
		平方呎 平方米	
	地下花園	272 25.26	
	1樓露台	80 7.44	
	該物業乃根據政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。		

附註：

(1) 該物業登記業主如下：

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

(2) 根據清水灣半島北分區計劃大綱圖第 S/SK-CWBN/3 號，該物業劃為「鄉村式發展」用途。

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
21. 九龍紅磡必嘉街66號東海雅園多個單位	該物業包括於二零零二年落成的33層高綜合大廈的地下及1樓全層、高層33個住宅單位及地下至3樓及五樓之泊車位。	除有3個單位閑置外，該物業已租予多個租戶，最近期將於二零一一年四月屆滿，每月總租金港幣329,400元。	港幣81,000,000元
紅磡內地段235號B段餘下部分及C段、D段、E段、I段一分段餘下部分、I段二分段餘下部分及I段三分段餘下部分75000份之34067份	該物業總樓面面積約24,866平方呎(2,310.11平方米)，不包括泊車區。  該物業乃根據政府租契持有，年期由一九零一年一月一日起為期75年，可再續期75年。該等地段現時應付政府地租為每年港幣3,486元。		

附註：

(1) 該物業包括33個住宅單位如下：

13A、17A、18D、20D、25C、25D、26C、26D、27C、27D、28D、29B、29C、29D、30A、30B、30C、30D、31A、31B、31C、31D、32A、32B、32C、32D、33B、33C、33D、35A、35B、35C及35D。

(2) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Charter National International Limited。

(3) 該物業須受以永亨銀行有限公司為受益人的全數款額法定押記所規限。

(4) 根據紅磡分區計劃大綱圖第S/K9/22號，該物業劃為「住宅(甲類)4」用途。

## 第III類一 貴集團於香港持有之發展中物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
22. 香港堅尼地城爹核士街12-22號  內地段905號A段7分段餘下部分、A段7分段D段、A段7分段C段、A段7分段B段、A段7分段A段、A段12分段	該物業包括登記地盤面積約4,966平方呎(461.35平方米)的地塊，其上擬發展為一間酒店並計劃於二零零九年第四季落成。  於落成後，該物業總樓面積將約為73,278平方呎(6,807.714平方米)。  該物業乃根據政府租契持有，年期由一八八三年九月二十四日起為期999年。該等地段現時應付政府地租為每年港幣72元。	該物業正在興建中。	港幣225,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Hong Kong (SAR) Hotel Limited。
- (2) 該物業須受以恒生銀行有限公司的一份債權證所規限。
- (3) 該物業須受取消厭惡性行業條款中買賣的許可證所規限。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，於二零零九年三月三十一日估計建築總成本約為港幣117,000,000元，及截至二零零九年三月三十一日為止，所涉及已花費之成本約為港幣38,000,000元。在估值中，吾等已考慮該等金額。
- (5) 於二零零九年三月三十一日，該物業竣工時之資本價值為港幣349,000,000元。
- (6) 該物業於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱核准圖編號S/H/16上劃為「住宅(甲類)」用途。
- (7) 城鎮規劃委員會已批准該項物業內進行酒店發展。該批准直至二零一零年十二月十五日前有效。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值	
23. 香港上環蘇杭街27-31號	該物業包括登記地盤面積約2,530平方呎(235.04平方米)的地塊，其上擬發展為一幢酒店樓宇並計劃於二零一零年第二季度落成。	該物業正在興建中。	港幣114,000,000元	
海傍地段9B號、內地段871號A段、內地段872號A段	於落成時，該物業總樓面積將約為37,941平方呎(3,524.82平方米)。			
	該物業乃根據政府租契持有，年期為999年，租賃年期起始日及每年政府地租如下：			
			租賃年期 起始日	政府 地租
	海傍地段9B號		一八五二年 一月十五日	5英鎊12先令 4便士
	內地段871號A段		一八四三年 六月二十六日	港幣12.6元
	內地段872號		一八四三年 六月二十六日	港幣21.54元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Excel Chinese International Limited。
- (2) 該物業須受以恒生銀行有限公司的一份債權證所規限。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，於二零零九年三月三十一日估計建築總成本約為港幣68,000,000元，及截至二零零九年三月三十一日為止，所涉及已花費之成本約為港幣16,000,000元。在估值中，吾等已考慮該等金額。
- (4) 於二零零九年三月三十一日，該物業竣工時之資本價值為港幣200,000,000元。
- (5) 該物業於西營盤及上環計劃大綱圖編號S/H3/22上劃為「商業／住宅」用途。

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
24. 九龍旺角埃華街35-43號  九龍內地段8050號	<p>該物業包括登記地盤面積約5,528平方呎(513.56平方米)的地塊，其上擬發展為一幢酒店樓宇並計劃於二零零九年第二季度落成。</p> <p>於落成時，該物業總樓面面積約67,130平方呎(6,236.53平方米)。</p> <p>該物業乃根據賣地規約6812號持有，年期由一九六一年八月二十八日起為期75年，可再續期75年。該地段現時應付政府地租為每年港幣254元。</p>	該物業正在興建中。	港幣238,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Ruby Way Limited。
- (2) 該物業須受用以向香港上海滙豐銀行有限公司擔保一般銀行信貸全數款額的債權證及按揭所規限。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，於二零零九年三月三十一日估計建築總成本約為港幣125,000,000元，及截至二零零九年三月三十一日止，所涉及已花費之成本約為港幣93,000,000元。在估值中，吾等已考慮該等金額。
- (4) 於二零零九年三月三十一日竣工時之資本價值為港幣407,000,000元。
- (5) 根據旺角計劃大綱圖第S/K3/25號，該物業劃為「其他特別用途(商務)」用途。
- (6) 城鎮規劃委員會已批准該項物業內進行酒店發展。該批准直至二零一零年七月二十一日前有效。

## 第IV類－ 貴集團於香港持作未來發展之物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
25. 新界西貢北港 丈量約份222 號地段1134號 餘下部分、地 段1137號餘 下部分、地段 1138號及地段 1139號餘下部 分	該物業包括位於西貢北港的 四塊農地。  該物業登記地盤面積約 37,937平方呎(3,524.43平方 米)。  該物業乃根據政府租契持 有，年期由一八九八年七月 一日起為期75年，可再續期 24年減最後三天。該年期已 法定延長至二零四七年六月 三十日。該物業現時應付之 政府地租相當於每年該物業 當時應課差餉租值之3%。	該物業為閑置。	港幣1,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Bournemouth Estates Limited。
- (2) 根據北港及沙角尾分區計劃大綱圖第 S/SK-PK/11 號，該物業劃為「保育區」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
26. 新界荃灣油柑頭丈量約份354號地段232號餘下部分	<p data-bbox="488 348 820 406">該物業包括一塊位於荃灣油柑頭的農地。</p> <p data-bbox="488 442 820 534">該物業登記地盤面積約63,941平方呎(5,940.26平方米)。</p> <p data-bbox="488 570 820 853">該物業乃根據新批地契2723號持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業為閑置。	港幣4,700,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Scarborough Development Limited。
- (2) 根據荃灣分區計劃大綱圖第S/TW/26號，該物業劃為「綠化地帶」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
27. 新界葵涌青山 道659號  葵涌市地段 193號	<p>該物業包括一幅地盤面積約25,000平方呎(2,322.56平方米)的地塊，於一九八一年落成的總樓面面積約226,501平方呎(21,042.46平方米)的13層高樓宇現處於該地塊。</p> <p>該物業乃根據新批地契4841號持有，年期由一八九八年七月一日起為期99年。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該地段現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業為閑置。	港幣220,000,000元

## 附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Panley Limited。
- (2) 該物業須受以永亨銀行有限公司為受益人的法定押記所規限。
- (3) 根據葵涌分區計劃大綱圖第S/KC/22號，該物業劃為「其他特別用途(商務)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
28. 九龍官塘鴻圖 道84號  官塘內地段 162號	<p>該物業包括一塊登記地盤面積約10,000平方呎(929.02平方米)的地塊。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，年期由一九五九年七月一日起為期21年，可再續期17年。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該地段現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業為閑置。	港幣118,000,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司遠勤發展有限公司。
- (2) 根據官塘分區計劃大綱圖第S/K14S/16號，該物業劃為「其他特別用途(商務)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
29. 新界荃灣川龍丈量約份360號地段102、190、194號，地段196號餘下部分、地段203、205、209、210、212、234、270、273、279、280、282-284、306、307、311、318、319、393、492、493、641、642、697、701、722、733、738、740-743、745-747、760、762、764、766、769-771、774-782、800、801、804、809、810、816、818、829、830、1024、1038、1040、1042、1044、1045、1047、1050、1051、1054、1058、1059、1063、1065、1067、1070、1071、1081、1084、1086、1087、1115、1117-1121、1216、1218號餘下部分、丈量約份433號地段385、386號餘下部份、387-389、392、394-396、400、404、406、407、442、494、510、513、515、522、540、543、565、566、571、574及591號及丈量約份435號地段37、39、79、93、170、279、281、283、303、307、308、310、311、312、320、324、325、330、335及336號以及荃灣市地段389號	該物業包括位於荃灣區川龍的多塊農地、四塊房屋地段及一塊康樂用地。  該農地及房屋地段的登記地盤面積分別約為231,995平方呎(21,552.86平方米)及1,742平方呎(161.84平方米)。  康樂用地(荃灣市地段389號)登記地盤面積約為145,314平方呎(13,500平方米)。在該地段的任何發展項目許可總樓面面積約為58,126平方呎(5,400平方米)。  該農地及房屋地段乃根據政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年減最近三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。荃灣市地段389號乃根據新批地契7217號持有，年期由二零零三年五月二十三日起為期50年。該地段現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。	該物業為閑置。	港幣39,500,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為貴公司之主席邱德根先生(關於：丈量約份360號地段102、273、279、280、282-284、306、307、311、318、319、641、642、697、701、722、733、740-743、745-747、760、762、764、766、769-771、774-782、800、801、804、809、810、816、818、829、830、1024、1038、1040、1042、1044、1045、1047、1050、1051、1054、1058、1059、1063、1065、1067、1070、1071、1081、1084、1086、1087、1115、1117-1121、1216號及地段1218號餘下部分，丈量約份433號地段385、388、442及540號及丈量約份435號地段79、93、170、279、281、283、303、307、308、310-312、320、324、325、330、335及336號以及荃灣市地段389號100000份之46781份)、貴集團之附屬公司Tat Fung Enterprises Company Limited(關於：丈量約份360號地段190、194號、地段196號餘下部分、地段203、205、209、210、212、234、270、393、492、493及738號，丈量約份433號地段386號餘下部分、地段387、389、392、394-396、400、404、406、407、494、510、513、515、522、543、565、566、571、574及591號，丈量約份435號地段37及39號，以及荃灣市地段389號100000份之40144份)及貴集團之附屬公司Cathay Motion Picture Studios Limited(關於：荃灣市地段389號100000份之13075份)。
- (2) 該物業並無根據任何現有分區計劃大綱及發展審批地區圖進行分區。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
30. 新界西貢上洋 丈量約份225 號地段746號 A段、B段、 C段、D段、 E段、F段、 G段、H段、 J段、K段、L 段及餘下部分	<p>該物業包括位於西貢區名為上洋的12個地段。</p> <p>該物業登記地盤面積約20,034平方呎(1,861.2平方米)。</p> <p>該物業乃根據新批地契2838號持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年減最後三天。該年期已法定延長至二零四七年六月三十日。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業為閑置。	港幣2,440,000元

附註：該物業登記業主及根據清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBN/3之分區如下：

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

\* 丈量約份225號地段第746號A段、E段、F段、J段及K段受日期分別為一九九四年十二月三十日、一九九五年一月十九日、一九九五年十一月三十日、一九九五年一月十九日及一九九四年十一月三十日的五份信託契約所規限，該等契約分別由各地段業

主與 貴集團之附屬公司振華集團有限公司（「振華」）訂立。該等契約內各自聲明振華為各地段的實益擁有人，而各業主代表振華以信託形式持有該等地段。

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
31. 新界元朗丹桂村丈量約份124號地段3927號B段1分段及B段餘下部分	<p>該物業包括位於元朗名為丹桂村的兩個地段。</p> <p>該物業登記地盤面積約52,246平方呎(4,853.80平方米)。</p> <p>該物業乃根據大埔新批地契6364號持有，新批地契未能確定其租賃年期、起始日期及政府地租。</p>	該物業為閑置。	港幣14,000,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Garden Resort Development Limited。
- (2) 根據唐人新村分區計劃大綱圖第S/YL-TYST/10號，該物業劃為「住宅(乙類)1」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
32. 新界西貢清水灣道684號玫瑰小築  丈量約份229號地段236號	<p data-bbox="488 348 826 534">該物業包括一塊登記地盤面積約20,021平方呎(1,860平方米)的地塊。於一九九六年落成的六幢三層高的(包括停車庫)半獨立式住房現位於該地段。</p> <p data-bbox="488 572 826 629">該物業可售總面積約9,072平方呎(842.81平方米)。</p> <p data-bbox="488 668 826 887">該物業乃根據新批地契7812號持有，年期由一九九零年十月二十三日起至二零四七年六月三十日止為期23年。該物業現時應付之政府地租相當於每年該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	該物業為閑置。	港幣58,000,000元

附註：

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值																																																									
33. 香港薄扶林山道90-100號寶山大廈多個單位及整個山道106號	該物業包括於一九六七年落成的一幢9層高(包括閣樓)綜合樓宇寶山大廈多個單位及整個山道106號。	該物業為閑置。	港幣120,000,000元																																																									
內地段第1095號A段餘下部分第49份之45份及內地段第1095號E段整個餘下部分	山道90-100號的可售面積如下：	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">可售面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>山道90號</b></td> </tr> <tr> <td>地下 A室</td> <td>128</td> <td>11.89</td> </tr> <tr> <td>地下 B室</td> <td>230</td> <td>21.37</td> </tr> <tr> <td>閣樓</td> <td>419</td> <td>38.93</td> </tr> <tr> <td>1樓至7樓</td> <td>2,604</td> <td>241.92</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>山道92號</b></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>641</td> <td>59.55</td> </tr> <tr> <td>1樓至7樓</td> <td>2,170</td> <td>201.60</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>山道94號</b></td> </tr> <tr> <td>1樓至7樓</td> <td>2,471</td> <td>229.56</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>山道96號</b></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>867</td> <td>80.55</td> </tr> <tr> <td>1樓至7樓</td> <td>2,471</td> <td>229.56</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>山道98號</b></td> </tr> <tr> <td>1樓及3樓至7樓</td> <td>3,042</td> <td>282.60</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>山道100號</b></td> </tr> <tr> <td>1樓至7樓</td> <td>2,485</td> <td>230.86</td> </tr> </tbody> </table>		可售面積			平方呎	平方米	<b>山道90號</b>			地下 A室	128	11.89	地下 B室	230	21.37	閣樓	419	38.93	1樓至7樓	2,604	241.92	<b>山道92號</b>			地下	641	59.55	1樓至7樓	2,170	201.60	<b>山道94號</b>			1樓至7樓	2,471	229.56	<b>山道96號</b>			地下	867	80.55	1樓至7樓	2,471	229.56	<b>山道98號</b>			1樓及3樓至7樓	3,042	282.60	<b>山道100號</b>			1樓至7樓	2,485	230.86	
	可售面積																																																											
	平方呎	平方米																																																										
<b>山道90號</b>																																																												
地下 A室	128	11.89																																																										
地下 B室	230	21.37																																																										
閣樓	419	38.93																																																										
1樓至7樓	2,604	241.92																																																										
<b>山道92號</b>																																																												
地下	641	59.55																																																										
1樓至7樓	2,170	201.60																																																										
<b>山道94號</b>																																																												
1樓至7樓	2,471	229.56																																																										
<b>山道96號</b>																																																												
地下	867	80.55																																																										
1樓至7樓	2,471	229.56																																																										
<b>山道98號</b>																																																												
1樓及3樓至7樓	3,042	282.60																																																										
<b>山道100號</b>																																																												
1樓至7樓	2,485	230.86																																																										
	山道106號的地盤面積約為990平方呎(91.87平方米)。																																																											
	該物業乃根據政府租契持有，年期由一八八七年十二月二十日起為期999年。該等地段現時應付政府地租為每年港幣34元。																																																											

附註：

- (1) 該物業包括如下：
  - (i) 地下商舖 90A、90B、92 及 96 號單位；閣樓 90 號單位；
  - (ii) 1 樓住宅 90、92、94、96、98 及 100 室；2 樓 90、92、94、96 及 100 室；3 樓 90、92、94、96、98 及 100 室；4 樓 90、92、94、96、98 及 100 室；5 樓 90、92、94、96、98 及 100 室；6 樓 90、92、94、96、98 及 100 室；7 樓 90、92、94、96、98 及 100 室；及
  - (iii) 整個山道 106 號。
- (2) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Vennex Limited。
- (3) 該物業須受以南洋商業銀行有限公司為受益人的一項按揭所規限。
- (4) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖第 S/H3/22 號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值																																																																																																												
34. 九龍深水埗西洋菜北街287-293號多個單位	該物業包括於一九五六年落成的4幢6層高廉價公寓樓(包括地庫)的多個單位。	該物業為閑置。	港幣95,000,000元																																																																																																												
新九龍內地段 317號H段1分段6份之6份； 新九龍內地段 317號H段2分段6份之5份； 新九龍內地段 317號H段3分段6份之6份； 新九龍內地段 317號H段餘下部分6份之5份；	<p>該物業可售面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">可售面積</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街287號</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>629</td> <td>58.44</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>773</td> <td>71.81</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1樓至4樓</td> <td>3,092</td> <td>287.25</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街289號</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>618</td> <td>57.41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>773</td> <td>71.81</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1樓至2樓及4樓</td> <td>2,319</td> <td>215.44</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街291號</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>629</td> <td>58.44</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1樓至4樓</td> <td>3,092</td> <td>287.25</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街293號</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>618</td> <td>57.41</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>773</td> <td>71.81</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1樓至4樓</td> <td>3,092</td> <td>287.25</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業附屬設施面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">附屬設施面積</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平方呎</th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街287號</td> </tr> <tr> <td>地下天井</td> <td>366</td> <td>34.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街289號</td> </tr> <tr> <td>地下天井</td> <td>366</td> <td>34.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街291號</td> </tr> <tr> <td>地下天井</td> <td>366</td> <td>34.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">深水埗西洋菜北街293號</td> </tr> <tr> <td>地下天井</td> <td>366</td> <td>34.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			可售面積				平方呎	平方米	深水埗西洋菜北街287號				地庫	629	58.44		地下	773	71.81		1樓至4樓	3,092	287.25		深水埗西洋菜北街289號				地庫	618	57.41		地下	773	71.81		1樓至2樓及4樓	2,319	215.44		深水埗西洋菜北街291號				地庫	629	58.44		1樓至4樓	3,092	287.25		深水埗西洋菜北街293號				地庫	618	57.41		地下	773	71.81		1樓至4樓	3,092	287.25				附屬設施面積				平方呎	平方米	深水埗西洋菜北街287號				地下天井	366	34.00		深水埗西洋菜北街289號				地下天井	366	34.00		深水埗西洋菜北街291號				地下天井	366	34.00		深水埗西洋菜北街293號				地下天井	366	34.00		該物業為閑置。	港幣95,000,000元
		可售面積																																																																																																													
		平方呎	平方米																																																																																																												
深水埗西洋菜北街287號																																																																																																															
地庫	629	58.44																																																																																																													
地下	773	71.81																																																																																																													
1樓至4樓	3,092	287.25																																																																																																													
深水埗西洋菜北街289號																																																																																																															
地庫	618	57.41																																																																																																													
地下	773	71.81																																																																																																													
1樓至2樓及4樓	2,319	215.44																																																																																																													
深水埗西洋菜北街291號																																																																																																															
地庫	629	58.44																																																																																																													
1樓至4樓	3,092	287.25																																																																																																													
深水埗西洋菜北街293號																																																																																																															
地庫	618	57.41																																																																																																													
地下	773	71.81																																																																																																													
1樓至4樓	3,092	287.25																																																																																																													
		附屬設施面積																																																																																																													
		平方呎	平方米																																																																																																												
深水埗西洋菜北街287號																																																																																																															
地下天井	366	34.00																																																																																																													
深水埗西洋菜北街289號																																																																																																															
地下天井	366	34.00																																																																																																													
深水埗西洋菜北街291號																																																																																																															
地下天井	366	34.00																																																																																																													
深水埗西洋菜北街293號																																																																																																															
地下天井	366	34.00																																																																																																													
	該物業乃根據政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起為期75年，可再續期24年。該等地段現時應付政府地租為每年港幣3,011元。																																																																																																														

附註：

(1) 該物業包括如下：

地庫 287、289、291 及 293 室；地下 287、289 及 293 室；1 樓 287、289、291 及 293 室；2 樓 287、289、291 及 293 室；3 樓 287、289、291 及 293 室；4 樓 287、289、291 及 293 室；

(2) 該物業之登記業主為 貴集團之附屬公司 Pandix Limited。

(3) 該物業須受以南洋商業銀行有限公司為受益人的一項按揭所規限。

(4) 根據長沙灣分區計劃大綱圖第 S/K5/31 號，該物業劃為「住宅(甲類)」用途。

## 第V類－貴集團在中國持作銷售之物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值								
35. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路錦秋花園未出售部分	<p>該物業包括於一九九九年至二零零八年期間落成的錦秋花園的未出售部分。</p> <p>該物業包括多個住宅和零售單位，總樓面面積約為60,488.30平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>35,638.73</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>24,849.57</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>60,488.30</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團獲授該物業的土地使用權為70年(自一九九八年六月三日至二零六八年六月二日、一九九七年六月十七日至二零六七年六月十六日、二零零二年七月二日至二零七二年七月一日及二零零四年四月九日至二零七四年四月八日)，作住宅用途。</p>	部分	樓面面積 (平方米)	住宅	35,638.73	零售	24,849.57	<b>總計：</b>	<b><u>60,488.30</u></b>	<p>該物業樓面面積3,305平方米的部分受多項租約規限，應收總月租約為人民幣146,000元。</p> <p>該物業的餘下部分為空置。</p>	人民幣 741,000,000元
部分	樓面面積 (平方米)										
住宅	35,638.73										
零售	24,849.57										
<b>總計：</b>	<b><u>60,488.30</u></b>										

## 附註：

- 根據由上海市房屋土地資源管理局於一九九九年六月二十八日至二零零八年五月二十六日發出之八項上海市房地產權證第(1999)009983號、(2002)025337號、(2006)032123號、(2006)033439號、(2008)003693號、(2008)003694號、(2008)004026號及(2008)018230號，該物業的土地使用權和房屋所有權已授予貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司。
- 根據貴集團於二零零九年三月三十一日提供的銷售記錄，總樓面面積約5,592.81平方米的多個單位已以總代價約人民幣64,600,000元出售但未交付予買主。在吾等的估值過程中，吾等已計及該等代價。
- 根據日期為二零零七年九月五日的營業執照第0209027號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為17,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- 根據日期為二零零八年十一月十三日的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書第3100094497號，上海錦秋房地產有限公司的註冊資本已增至35,000,000美元。

- (5) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問上海吳坤律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司擁有該物業的妥善法定業權，有權按土地使用權剩餘年期轉讓該物業，而不涉及額外土地金或其他應付政府的繁重支出；
  - (ii) 所有土地金、公共設施費用、配套基建費，以及為籌備建議發展的原居民拆遷安置費已全數付清；
  - (iii) 該物業的建議設計和建築工程已獲有關政府部門審批；
  - (iv) 該物業可自由出售予買家而不涉及任何產權負擔；
  - (v) 該物業樓面面積7,747.57平方米的部分已為一筆人民幣60,000,000元的貸款按揭予菲律賓首都銀行及信託有限公司上海分行，抵押期由二零零八年五月十四日至二零一零年五月十三日。該物業樓面面積204.72平方米的按揭貸款部分人民幣2,500,000元已於二零零八年六月二日取消。根據該按揭合同，上海錦秋房地產有限公司可與菲律賓首都銀行及信託有限公司協定後出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：
- |       |   |
|-------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 營業執照  | 有 |

## 第VI類－貴集團於中國持有的業主自用或投資物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
36. 中華人民共和國湖北省武漢市江岸區江漢路118號港澳中心	<p>該物業名為港澳中心，於二零零零年竣工，座落於地盤面積為5,338.89平方米的一幅土地之上。</p> <p>該物業的總樓面面積為67,306.65平方米。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權於二零四三年七月十五日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p>該物業由武漢遠東帝豪酒店管理有限公司擁有，現時由該公司營運。</p> <p>該樓宇第1層的部分和第2-5、6、7及9層出租作商業用途。第1層部分和第11-15層被佔用作武漢麗悅酒店。</p> <p>第16層被業主佔用作辦公室。</p> <p>該物業的其餘部分為空置。</p>	人民幣 440,000,000元

## 附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和房產管理局於二零零七年十一月二十九日發出的房地產權證，位於江岸區江漢路118號港澳中心的物業的房屋所有權為貴集團之附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司所有。詳情如下：

證書號碼	樓層	樓面面積 (平方米)
Wu No.2007029523	-1	3,422.82
Wu No.2007029525	1	393.00
Wu No.2007029527	1	2,794.45
	1-2 中間	1,524.38
Wu No.2007029529	2	3,596.64
	2-3 中間	3,056.98
Wu No.2007029530	3	3,931.16
Wu No.2007029531	4	3,928.40
Wu No.2007029536	5	3,928.40
Wu No.2007029516	6	3,928.40
Wu No.2007029517	7	3,556.98
Wu No.2007029518	8	3,589.41
Wu No.2007029519	9	3,663.57
Wu No.2007029521	10	3,634.63
Wu No.2007029534	11	3,447.26
Wu No.2007029541	12	3,447.26
Wu No.2007029539	13	3,447.26
Wu No.2007029538	14	3,447.26

證書號碼	樓層	樓面面積 (平方米)
Wu No.2007029542	15	3,447.26
Wu No.2007029544	16	3,447.26
Wu No.2007029546	17	1,084.47
Wu No.2007029547	18	589.40
<b>總計：</b>		<b><u>67,306.65</u></b>

- (2) 根據武漢市人民政府於二零零八年二月二十八日發出的國有土地使用權證武(2008)第88號，位於江岸區江漢路118號第A14050007號地盤面積約5,338.89平方米的地塊的授出年期於二零四三年七月十五日屆滿，由武漢遠東帝豪酒店管理有限公司持有。
- (3) 根據註冊號碼420100400000141號的企業法人營業執照，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司成立的註冊資本為28,000,000美元，有效營運期由二零零七年六月二十五日至二零三七年六月二十五日。
- (4) 吾等獲 貴集團中國法律顧問得偉君尚律師事務所提供有關該物業業權的法律意見，當中包括(其中包括)以下資料：
- (i) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司合法擁有該物業土地使用權，現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
- (ii) 武漢遠東帝豪酒店管理有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
- (iii) 該物業為一筆人民幣210,000,000元的貸款按揭予星展銀行(中國)有限公司廣州分行，抵押年期由二零零八年三月十日至二零一八年三月十日。根據該按揭合同，武漢遠東帝豪酒店管理有限公司在按揭期間未經星展銀行(中國)有限公司廣州分行的協定前，不得出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所列的所有土地金已妥為支付及清繳。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：

房地產權證	有
國有土地使用證	有
營業執照	有

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年
			三月三十一日 現況下之資本值
37. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路錦秋花園錦秋學校、俱樂部及幼稚園	<p>該物業包括位於錦秋花園內於一九九九年至二零零五年期間落成的4幢課室樓宇、一幢2層會所，以及一幢2層的幼稚園。</p> <p>該物業的總樓面面積為14,808.19平方米。</p> <p>該物業的土地使用權按70年授予 貴集團，作住宅用途。</p>	<p>該物業部分受多項應收總月租約為人民幣70,900元的租約規限。</p> <p>該物業其餘部分現時由 貴集團佔用作營運學校和銷售辦事處。</p>	<p>人民幣 81,000,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月十日、二零零五年三月二十二日及二零零六年九月二十七日發出的三份上海市房地產權證第(2002)025337號、(2005)012554號及(2006)036777號，該物業的土地使用權和房屋所有權為 貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司所有，詳情如下：

證書號碼	土地使用年期	土地用途
(2002)025337	自一九九七年六月十七日至二零六七年六月十六日	住宅
(2005)012554	自二零零二年七月二日至二零七二年七月一日	住宅
(2006)036777	自一九九八年六月三日至二零六八年六月二日	住宅

## 總計：

- (2) 根據日期為二零零七年九月五日的營業執照第0209027號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為17,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (3) 根據日期為二零零八年十一月十三日的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書第3100094497號，上海錦秋房地產有限公司的註冊資本已增至35,000,000美元。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問上海吳坤律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司擁有該物業的妥善法定業權，有權按土地使用權剩餘年期轉讓該物業，而不涉及額外土地金或其他應付政府的繁重支出；
- (ii) 所有土地金、公共設施費用、配套基建費，以及為籌備建議發展的原居民拆遷安置費已全數付清；
- (iii) 該物業的建議設計和建築工程已獲有關政府部門審批；

- (iv) 該物業可自由出售予買家而不涉及任何產權負擔；
  - (v) 該物業樓面面積5,493.49平方米的部分已為一筆人民幣15,000,000元的貸款按揭予菲律賓首都銀行及信託有限公司上海分行，抵押期由二零零七年十月十八日至二零零九年十月十七日。根據該按揭合同，上海錦秋房地產有限公司可與菲律賓首都銀行及信託有限公司協定後出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
  - (vi) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
38. 中華人民共和國廣東省廣州市越秀區建設三馬路11號新時代大廈4樓全層	<p>該物業包括於一九八一年落成的一幢8層高商業和辦公室綜合大樓的第4層全層。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,001.73平方米。</p> <p>該物業的土地使用權作商業用途的部分按40年授出，作辦公室用途的部分按50年授出，由一九九六年二月六日起計。</p>	<p>根據 貴集團表示，總樓面面積68,384平方米的第408單元和第409單元現時出租作辦公室用途，租約由二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日，月租為人民幣2,735.36元。</p> <p>其餘部分為業主佔用作辦公室用途。</p>	人民幣7,600,000元

## 附註：

- (1) 根據廣州市土地管理局於二零零零年十二月一日發出的廣州市房地產權屬證明書第108025號，該物業總樓面面積7,680.64平方米的土地使用權為 貴集團之聯營公司廣東新時代房地產有限公司所有，作商業用途部分的年期為40年，作辦公室用途部分的年期為50年，由一九九六年二月六日起計。
- (2) 根據廣東新時代房地產有限公司於二零零八年四月八日發出的樓盤單元明細表，廣州市越秀區建設三馬路11號新時代大廈4樓全層總樓面面積1,001.73平方米的業權為廣東新時代房地產有限公司所有。
- (3) 根據第0324066號《企業法人營業執照》，廣東新時代房地產有限公司於一九九四年十月十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣68,000,000元。
- (4) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問廣東華盈律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (i) 廣東新時代房地產有限公司合法擁有該物業土地使用權，現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 廣東新時代房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所列的所有土地金已妥善支付和繳清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之市值										
39. 中華人民共和國上海市浦東區花木路796號及800號上海麗悅酒店	<p>該物業建於一幅總地盤面積約3,990平方米的土地上。</p> <p>據 貴集團表示，該物業的酒店部分已於二零零八年竣工，餘下部分已於二零零零年竣工。</p> <p>該物業總規劃樓面面積約為18,149.49平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>規劃樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>15,603.55</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,461.05</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>84.89</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>18,149.49</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授土地使用權，於二零零四年九月二十八日屆滿，作商業(酒店)用途。</p>	規劃部分	規劃樓面面積 (平方米)	酒店	15,603.55	零售	2,461.05	其他	84.89	<b>總計：</b>	<b>18,149.49</b>	該物業現時在翻修中。	人民幣 300,000,000元
規劃部分	規劃樓面面積 (平方米)												
酒店	15,603.55												
零售	2,461.05												
其他	84.89												
<b>總計：</b>	<b>18,149.49</b>												

## 附註：

- 根據日期為二零零九年三月九日的上海市房地產權證第(2009)012208號，一幅地盤面積約3,990平方米的土地的土地使用權已授予 貴集團之附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司。
- 據 貴集團告知，該物業於二零零九年三月三十一日之翻修成本為人民幣5,200,000元，完成該物業翻修尚未支付之成本估計約為人民幣34,800,000元。吾等於估值過程中已計及該等款項。
- 根據日期為二零零九年三月九日的上海市房地產登記證浦200914008416號，該物業受中國農業銀行上海市奉賢支行一筆人民幣140,000,000元的按揭所規限，期限由二零零九年三月六日至二零一七年三月五日。
- 根據第0370671號企業法人營業執照，錦秋(上海)置業發展有限公司於二零零零年一月二十日成立為一家有限公司，註冊資本為5,000,000美元。

- (5) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問上海吳坤律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 錦秋(上海)置業發展有限公司合法擁有該物業的土地使用權，現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 該物業已為一筆人民幣140,000,000元的貸款按揭予中國農業銀行上海市奉賢支行，抵押期由二零零九年三月六日至二零一七年三月五日。根據該按揭合同，錦秋(上海)置業發展有限公司獲得中國農業銀行上海市奉賢支行同意後可出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

## 第VII類一 貴集團在中國持有的發展中物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值														
40. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路錦秋花園17A區	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積97,051平方米的地塊上的17A區和17B區住宅發展項目一部分。</p> <p>於完成後，該物業的總樓面面積將約為39,228.91平方米，發展計劃概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>規劃樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>22,158.89</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>4,130.00</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>10,900.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>469.71</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>1,570.31</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>39,228.91</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團表示，該物業預計於二零零九年十月落成。</p> <p>該物業的土地使用權按70年授予 貴集團，自二零零五年九月八日起至二零七五年九月七日止，作住宅用途。</p>	規劃部分	規劃樓面面積 (平方米)	住宅	22,158.89	幼稚園	4,130.00	市場	10,900.00	配套	469.71	地庫	1,570.31	<b>總計：</b>	<b>39,228.91</b>	該物業現時在建中。	人民幣 120,000,000元
規劃部分	規劃樓面面積 (平方米)																
住宅	22,158.89																
幼稚園	4,130.00																
市場	10,900.00																
配套	469.71																
地庫	1,570.31																
<b>總計：</b>	<b>39,228.91</b>																

## 附註：

- (1) 根據寶山區房屋土地管理局(「甲方」)與上海錦秋房地產有限公司(「乙方」)於二零零五年九月八日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005)086號，甲方同意向乙方授出錦秋花園17A區和17B區的土地使用權，詳情如下：

地盤面積	:	97,051平方米
土地用途	:	住宅
土地使用年期	:	70年
土地金	:	人民幣9,705,100元
地積比率	:	不超過0.99

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十一月二日發出的上海市房地產權證第(2005)036873號，錦秋花園17A區和17B區總地盤面積97,051平方米的土地使用權為 貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司所有，由二零零五年九月八日至二零七五年九月七日，作住宅用途。

- (3) 根據寶山區規劃局於二零零四年四月九日發出的建設用地規劃許可證第(2004)0083號，錦秋花園17A區和17B區總地盤面積約109,910平方米的建設用地符合城市規劃規定，准予開發。
- (4) 根據寶山區規劃局於二零零八年二月二十二日發出的建設工程規劃許可證第(2008)13080227F00435號，該物業總樓面面積約39,228.91平方米的建設工程符合城市規劃規定，准予開發。
- (5) 根據寶山區建設和交通委員會於二零零八年三月二十七日發出的建設工程施工許可證第0702BS0135D01號，該物業總樓面面積39,293平方米的建設工程符合工程施工的規定。
- (6) 據 貴集團表示，於二零零九年三月三十一日已支銷的總建築成本約為人民幣62,700,000元，估計直至完成為止未支銷的建築成本約為人民幣17,300,000元。吾等於估值中已計及該款項。
- (7) 於二零零九年三月三十一日該建議發展項目竣工後之資本價值約為人民幣60,000,000元。
- (8) 根據日期為二零零七年九月五日的營業執照第0209027號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為17,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (9) 根據日期為二零零八年十一月十三日的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書第3100094497號，上海錦秋房地產有限公司的註冊資本已增至35,000,000美元。
- (10) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問上海吳坤律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (i) 上海錦秋房地產有限公司擁有該物業的妥善法定業權，有權按土地使用權剩餘年期轉讓該物業，而不涉及額外土地金或其他應付政府的繁重支出；
  - (ii) 所有土地金、公共設施費用、配套基建費，以及為籌備建議發展的原居民拆遷安置費已全數付清；
  - (iii) 該物業的建議設計和建築工程已獲有關政府部門審批；
  - (iv) 該物業可自由出售予買家而不涉及任何產權負擔；
  - (v) 該物業的一部分已為一筆人民幣200,000,000元的貸款按揭予中國建設銀行，抵押期由二零零八年四月十五日至二零一一年四月十四日。根據該按揭合同，上海錦秋房地產有限公司可與中國建設銀行協定後出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；
  - (vi) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；及

(vii) 上海錦秋房地產有限公司在向有關政府部門取得該物業的商品房預售許可證上並無法律障礙。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：

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

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值	
				人民幣
41. 中華人民共和國四川省成都青羊區西玉龍路124-177號銀座大廈	該物業座落於一幅總地盤面積約為5,865.62平方米的地塊上。  該物業的總規劃樓面面積約為67,616.94平方米，詳情如下：	該物業現時在建中。		300,000,000元
	<b>規劃部分</b>	<b>規劃樓面面積 (平方米)</b>		
	地面	51,478.41		
	地下	16,138.53		
	<b>總計：</b>	<b>67,616.94</b>		
	根據貴集團表示，該物業預計於二零零九年八月落成。			
	該物業已獲授土地使用權於二零四七年九月二十二日屆滿，作酒店及飯店用途。			

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零九年二月十九日的國有土地使用證成國用(2009)第156號，地盤面積約5,865.62平方米的地塊的土地使用權已授予 貴集團之附屬公司遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司，作酒店及飯店用途。
- (2) 根據四川研究技術服務中心提供的房地產研究報告，樓面面積約為67,616.94平方米。
- (3) 據 貴集團表示，截至二零零九年三月三十一日，該物業之完成成本估計約為款項人民幣150,000,000元。吾等在估值中已計及該款項。
- (4) 於二零零九年三月三十一日該建議發展項目於落成後的資本值約為人民幣550,000,000元。
- (5) 根據510100400020507號企業法人營業執照，遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司於二零零六年十二月三十日成立為一家有限公司，註冊資本為38,000,000美元。
- (6) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問四川合泰律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (i) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司已合法擁有該物業的土地使用權；
  - (ii) 遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司為該物業的唯一合法土地所有者，並有權佔用及使用該物業；
  - (iii) 土地使用權出讓合同所述所有地租已悉數支付及清償；及

(iv) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值																												
42. 中華人民共和國廣東省廣州市越秀區建設三馬路以西、建設橫馬路以南地段新時代大廈項目	<p>該物業包括一幅總地盤面積約2,963平方米的規則形狀用地。</p> <p>根據吾等獲提供的開發計劃，於完成後，該物業將包括一幢28層的住宅、辦公及商業綜合大樓。該物業計劃於二零一一年三月竣工。</p> <p>該物業總規劃樓面面積約為21,343.20平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>規劃部分</th> <th>規劃樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>地面</b></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>12,231.1</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,143.1</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>644.3</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>2,247.9</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>344.4</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>19,610.8</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>地下</b></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>505.1</td> </tr> <tr> <td>設施</td> <td>949.3</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>1,732.4</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>21,343.2</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，自二零零四年十二月二十日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，及為期50年作其他用途。</p>	規劃部分	規劃樓面面積 (平方米)	<b>地面</b>		住宅	12,231.1	辦公	4,143.1	商業	644.3	停車位	2,247.9	其他	344.4	小計：	<u>19,610.8</u>	<b>地下</b>		商業	505.1	設施	949.3	停車位	278	小計：	<u>1,732.4</u>	<b>總計：</b>	<b><u>21,343.2</u></b>	該物業目前正在建設中（開挖工程正進行中）。	人民幣 95,000,000元
規劃部分	規劃樓面面積 (平方米)																														
<b>地面</b>																															
住宅	12,231.1																														
辦公	4,143.1																														
商業	644.3																														
停車位	2,247.9																														
其他	344.4																														
小計：	<u>19,610.8</u>																														
<b>地下</b>																															
商業	505.1																														
設施	949.3																														
停車位	278																														
小計：	<u>1,732.4</u>																														
<b>總計：</b>	<b><u>21,343.2</u></b>																														

## 附註：

- 根據日期為二零零六年六月十八日的國有土地使用證第(2005)419號，一幅地盤面積約2,963平方米土地的土地使用權已授予 貴集團之聯營公司廣東新時代房地產有限公司。
- 根據廣州市城市規劃局於二零零七年十一月二十二日發出的建設工程規劃許可證第(2007)5070號，該物業樓面面積1,732.40平方米的工程符合工程施工的規定。

(3) 根據廣州市城市規劃技術服務部門於二零零七年八月十三日發出的建議開發總規劃計劃第20070008001192號，其詳情如下：

- (i) 規劃總樓面面積為21,343.2平方米，規劃地積比率樓面面積為20,020.70平方米；
- (ii) 規劃地面樓面面積為19,610.8平方米，規劃地下樓面面積為1,732.40平方米。
- (iii) 規劃公共設施詳情如下：

	樓面面積(平方米)
<b>地面</b>	
住宅	12,231.1
辦公	4,143.1
商業	644.3
停車位	2,247.9
樓頂及電梯	95.2
其他	249.2
小計	19,610.8
<b>地下</b>	
停車位	25
其他停車位	253
商業	505.1
設施	949.3
小計	1,732.4
<b>總計</b>	<b>21,343.2</b>

(4) 根據廣州市越秀區建設局分別於二零零八年三月十三日及二零零八年十一月十七日發出的建設工程施工許可證第440102200803131501號及第440102200811175401號，建議開發項目的基礎開挖及基礎建設工程符合建設施工的規定，獲准進行。

(5) 根據廣東省建設發展公司(「甲方」)、香港新聯投資(中國)有限公司(「乙方」)、香港東偉投資貿易公司(「丙方」)與香港達康國際有限公司(「丁方」)於一九九三年十二月十八日訂立的合作經營廣東新時代房地產有限公司合同，所有訂約方同意合作開發位於建設橫馬路以南，建設三馬路以西的新時代大廈項目地塊。

根據甲方、乙方與丙方於一九九七年九月十九日訂立的合作經營廣東新時代房地產有限公司補充合同，所有訂約方同意合作開發位於建設橫馬路以南，建設三馬路以西的新時代大廈項目地塊。

(6) 據 貴集團表示，該物業於二零零九年三月三十一日已支銷的建築成本約為人民幣11,000,000元。估計直至完成為止該物業未支銷的建築成本為人民幣83,000,000元。吾等於估值過程中已計及該款項。

(7) 建議開發項目落成後於二零零九年三月三十一日的資本值約為人民幣260,000,000元。

- (8) 根據企業法人營業執照第440000400006719號，廣東新時代房地產有限公司於一九九四年十月十八日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣68,000,000元。
- (9) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問廣東華盈律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 廣東新時代房地產有限公司合法擁有該物業的土地使用權，現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 廣東新時代房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所列的所有土地金已妥善支付和繳清。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 第VIII類－ 貴集團在中國持作未來發展的物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
43. 中國上海寶山區錦秋路錦秋花園9B、16A-11、17B區及商業中心	<p>該物業包括總地盤面積396,458.40平方米一幅土地上的錦秋花園9B、16A-11、17B區及商業中心。</p> <p>該物業將開發為低密度住宅開發項目，總規劃樓面面積約為148,118.92平方米。</p> <p>獲 貴集團告知，該物業計劃於二零一零年竣工。</p> <p>貴集團獲授該物業的土地使用權為期70年，作住宅用途。</p>	<p>商業中心部分目前為閑置地盤。</p> <p>餘下部分的拆遷重置工程尚未完成。</p>	人民幣 646,000,000元

## 附註：

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

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

- (2) 根據由上海市房屋土地資源管理局發出之四項上海房地產權證第(2005)036873號、(2005)006172號、(2006)036777號及(2006)007537號，該物業的土地使用權已歸屬予上海錦秋房地產有限公司，詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地使用年期	土地用途
(2005)036873	97,051.00	由二零零五年九月八日至二零七五年九月七日	住宅
(2005)006172	169,628.50	由二零零四年四月九日至二零七四年四月八日	住宅
(2006)036777	74,599.00	由一九九八年六月三日至二零六八年六月二日	住宅
(2006)007537	55,179.90	由二零零六年一月十八日至二零七六年一月十七日	住宅
總計：	<u>396,458.40</u>		

- (3) 根據寶山區規劃局發出的三項建設用地規劃許可證第(2004)0083號、(2003)0126號及(2005)13050429E00347號，錦秋花園總地盤面積約345,547.40平方米的建設用地符合城市規劃規定，准予開發。
- (4) 根據寶山區規劃局分別於二零零八年二月二十二日及二零零七年八月十三日發出的兩項建設工程規劃許可證第(2008)13080227F00436號及(2007)13070814F02281，該物業總樓面面積約81,159.03平方米的建設工程符合城市規劃規定，准予開發。
- (5) 根據日期分別為二零零八年三月二十七日及二零零五年六月二十二日的兩項建設工程施工許可證第0702BS0135D02號及0502BS0049D01號，該物業總樓面面積96,287平方米的建設工程符合工程施工的規定。
- (6) 貴集團表示，總未支銷拆遷成本約為人民幣75,500,000元。吾等於估值時已考慮該款項。
- (7) 根據日期為二零零七年九月五日的營業執照第0209027號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為17,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (8) 根據日期為二零零八年十一月十三日的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書第3100094497號，上海錦秋房地產有限公司的註冊資本增至35,000,000美元。
- (9) 吾等獲提供由貴集團中國法律顧問上海吳坤律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 上海錦秋房地產有限公司擁有該物業的妥善法定業權，有權按土地使用權剩餘年期轉讓該物業，而不涉及額外土地金或其他應付政府的繁重支出；
  - (ii) 上海錦秋房地產有限公司有權根據計劃審批開發及建設土地；
  - (iii) 該物業可自由出售予買家而不涉及任何產權負擔；
  - (iv) 所有土地金已全數付清；

- (v) 該物業的一部分已為一筆人民幣200,000,000元的貸款按揭予中國建設銀行，抵押期由二零零八年四月十五日至二零一一年四月十四日。根據該按揭合同，上海錦秋房地產有限公司可與中國建設銀行協定後出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (vi) 除上文所述的按揭外，該物業不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況以及授出主要審批和牌照的狀況如下：—

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

			於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	詳情及年期	佔用詳情	
44. 中國廣東省廣州荔灣區茶窖廟前街北10號地段建議開發項目花地家園	<p>該物業包括一幅總地盤面積約24,359平方米的規則形狀用地。</p> <p>該物業的總規劃樓面面積約為94,748平方米，並預計於二零一一年竣工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自二零零五年四月六日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，及為期50年作其他用途。</p>	該物業現時正進行清理及拆卸工程。	人民幣 160,000,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零八年七月二十三日的國有土地使用證第(2008)1100114號，一幅地盤面積約24,359平方米土地的土地使用權已授予 貴集團之附屬公司廣州市星僑房地產開發有限公司。
- (2) 根據廣州市建材房地產開發有限公司及廣州市玻璃鋼總廠(甲方)與廣州市星僑物業管理有限公司(乙方)於二零零五年九月十九日訂立的廣州市國有土地使用權轉讓合同書第(2005)10049號，甲方同意轉讓該物業建於其上的地盤面積約24,359平方米的該發展項目的土地使用權予乙方，代價為人民幣70,000,000元。
- (3) 根據廣州市城市規劃局於一九九五年七月四日發出的建設用地規劃許可證(穗城規南片地字(1995)第61號)，地盤面積約35,517平方米的建設地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據廣州市城市規劃局於二零零八年九月二十二日發出的關於變更建設用地單位名稱的覆函，建設用地規劃許可證(穗城規南片地字(1995)第61號)所列的承建方名稱將變更為廣州市星僑房地產開發有限公司。

- (5) 廣州市城市規劃局於二零零八年三月十二日發出的總規劃計劃覆函第(2008)86號之詳情概述如下：
- (i) 地積比率為3.18(地盤面積為23,668平方米)，規劃地積比率樓面面積為75,200平方米，規劃住宅樓面面積為70,790平方米，規劃公共設施樓面面積為4,410平方米；
  - (ii) 建築密度為24%(地盤面積23,668平方米)；
  - (iii) 綠化比率為30.1%(地盤面積23,668平方米)。
- (6) 根據營業執照第0491743號，廣州市星僑房地產開發有限公司於二零零四年九月二十九日成立為一間有限公司，註冊資本為280,000,000美元。
- (7) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問廣東華盈律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 廣州市星僑房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 廣州市星僑房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同內所列的所有土地金已妥善支付和繳清。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權轉讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
45. 中國廣東省廣州市荔灣區芳村花地段建議開發項目甘棠苑	<p>該物業包括一幅總地盤面積約7,687平方米的規則形狀用地。</p> <p>該物業的總規劃樓面面積約為47,080平方米，並預計二零一二年竣工。</p> <p>此外，建議開發項目於完成後將提供合共138個地下停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自一九九八年六月十九日起，為期70年作住宅用途，為期40年作商業、旅遊、娛樂用途，及為期50年作其他用途。</p>	現時該物業上有一幢2層的臨時商業綜合大樓。	無商業價值

## 附註：

- (1) 於吾等估值過程中，由於未完全取得單獨業權證書，吾等並無對該物業賦予商業價值。倘該物業獲發所有有效國有土地使用證，且所有土地金及授出證書的相關費用以及為建議開發而向任何原有業主支付的補償及拆遷費已悉數支付，則該物業(作為空置清理妥當的地盤)於二零零九年三月三十一日的資本值為人民幣100,000,000元。
- (2) 根據國有土地使用證第(2004)105號，一幅地盤面積約7,687平方米土地的土地使用權已授予 貴集團之附屬公司廣東省信托房產開發公司。
- (3) 根據廣州市城市規劃局於二零零三年十月十四日發出的建設用地規劃許可證第(2003)92號，地盤面積約9,469平方米的施工地盤符合城市規劃的規定。

根據廣州市城市規劃局於一九九四年四月二十日發出的建設工程規劃許可證第(1993)348號，該物業總樓面面積41,700平方米的建設工程符合工程施工的規定。

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

- (b) 甲方將負責向合作經營公司轉讓開發地塊的土地使用權，並支付有關費用；
  - (c) 甲方將負責建議開發項目的公共設施建設；及
  - (d) 甲方將負責檢查建議開發項目。
- (ii) 乙方責任：
- (a) 乙方將負責建議開發項目的建設及乙方應支付所有相關成本；
  - (b) 乙方應自有關機構授予建設工程施工許可證日期起2.5年內完成建議開發項目的建設；及
  - (c) 乙方將負責申請合作經營公司的營業執照，並承擔有關費用。
- (iii) 合作經營公司的註冊資本為5,000,000美元。甲方將出資750,000美元，而餘下的4,250,000美元將由乙方負責。
- (iv) 總投資金額為12,500,000美元。
- (5) 貴集團表示，臨時建築於估值日的拆除成本約為人民幣300,000元。吾等於估值時已於附註(1)考慮上述成本。
- (6) 根據營業執照第0720320號，廣州市東僑房地產開發有限公司於二零零三年二月十三日成立為一間有限公司，註冊資本為5,000,000美元。
- (7) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問廣東華盈律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
- (i) 廣州市東僑房地產開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權，現時並無針對該等土地使用權的未決或有威脅的法律、政府或仲裁程序或行動；
  - (ii) 該物業的土地使用權不受任何查封、按揭、任何其他權利及第三方權利限制所規限；
  - (iii) 廣州市東僑房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 土地使用權出讓合同內所列的所有土地金已妥善支付和繳清。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 第IX類－ 貴集團於中國訂約收購之物業

物業	詳情及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
46. 中華人民共和國上海寶山區錦秋路錦秋花園12-15、16A-10及18區	該物業包括4幅總地盤面積255,647.10平方米的土地。  據 貴集團表示，該物業將發展為住宅項目。  貴集團未獲授該物業的土地使用權。	該物業現時為空置，待拆卸及重遷。	無商業價值

## 附註：

- (1) 於吾等估值中，由於尚未取得有關業權文件，吾等並未賦予該物業任何商業值。
- (2) 根據寶山區土地儲備中心(甲方)與 貴集團之附屬公司上海錦秋房地產有限公司(乙方)訂立的三項土地增值稅合同第(2004)005號、(2004)006號及(2006)001號，該物業的總地盤面積約為255,647平方米，土地增值稅總額約人民幣95,298,175元。
- (3) 根據寶山區規劃管理局發出的建設用地規劃許可證第(2003)0241號、(2003)0339號、(2005)13050429E00347號及(2004)0190號，該物業的建設用地總地盤面積約343,724.40平方米符合城市規劃的規定，准予開發。
- (4) 根據日期為二零零七年九月五日的營業執照第0209027號，上海錦秋房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為17,000,000美元(繳足資本為17,000,000美元)，有效營運期由一九九七年四月二十四日至二零六七年四月二十三日。
- (5) 根據日期為二零零八年十一月十三日的中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書第3100094497號，上海錦秋房地產有限公司的註冊資本增至35,000,000美元。
- (6) 吾等獲提供由 貴集團中國法律顧問上海吳坤律師事務所發出有關物業業權的法律意見，當中載列(其中包括)以下資料：
  - (i) 土地增值稅已全數結清；及
  - (ii) 上海錦秋房地產有限公司自有關政府部門獲得上海市房地產權證並無法律障礙。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權以及授出主要審批和牌照的狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	無
上海市房地產權證	無
建設用地規劃許可證	有(部分)
營業執照	有

**(B) 位於馬來西亞之物業**

以下為獨立估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.就Best Impact集團於MC完成前所持有之物業於二零零九年三月三十一日之估值發出之函件和估值證書全文，以供載入本通函：

**Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.**

Perpetual 99  
Jalan Raja Muda Abdul Aziz  
50300 Kuala Lumpur  
Malaysia

敬啟者：

關於： 名為**DORSETT REGENCY HOTEL**附有三(3)層地庫停車場之三十(30)層4星級酒店大樓(郵政地址為**DORSETT REGENCY HOTEL, 172, JALAN IMBI, 55100 KUALA LUMPUR**)；

位於名為**MAYTOWER**之三十三(33)層酒店及服務式住宅大樓(郵政地址為**NO.7, JALAN MUNSHI ABDULLAH, 50100 KUALA LUMPUR**)之第21樓至第30樓附有179個房間之4星級酒店及大堂部分區域；

位於名為**DORSETT JOHOR HOTEL, MALAYSIA**之十(10)層酒店／服務式住宅大樓附有252個房間之4星級酒店及大堂部分區域；

名為**SRI JATI SERVICE APARTMENTS**附有三(3)層地庫停車場之十(10)層服務式住宅大樓(郵政地址為**SRI JATI SERVICE APARTMENTS, JALAN JATI, OFF JALAN IMBI, 55100 KUALA LUMPUR**)及；

**MUKIM OF KERLING, DISTRICT OF ULU SELANGOR, STATE OF SELANGOR**分別根據業權號碼**GRN 47373**及**27523**持有之第**600**號及**619**號地段(兩(2)處相鄰未改造發展土地地塊)的報告及估值

**1. 指示**

根據**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**(以下稱為「客戶」)指示吾等評估上述位於馬來西亞首都的物業，吾等確認已就該等物業進行視

察、作有關查詢及取得吾等認為需要的進一步資料，以向閣下提供該等物業於二零零九年三月三十一日（以下稱為「估值日」）的市值。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」（二零零五年第一版）編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所上市規則」）第5章所載的要求。

## 2. 估值基準

吾等的估值乃根據**市值**作出。

**市值**乃定義為資產經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。

## 3. 估值方法

於達致所述物業的市值時，吾等已採納**估值比較法**為主要方法。

此估值方法務求透過比較及採納以近期交易及涉及鄰近其他類似物業的銷售個案為指標，釐定該等物業的價值。吾等已審慎考慮該等因素，包括地點、土地面積、已進行的裝修（如有）、周邊發展情況、可使用設施及配套。

## 4. 假設

吾等已獲客戶特定指示按「依原樣」基準評估所述物業。

吾等的估值亦假設該等物業可於公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的價值。

吾等假設有關於政府就使用及佔用該等物業的權利所發出的所有同意書、批文及許可證完全有效。

吾等亦已假設所述物業可自由轉讓及租賃，而毋須向有關政府繳付任何額外土地出讓金或重大費用。

該等物業的其他特殊假設（如有）已於該等物業的估值證書各附註說明。

## 5. 業權調查

吾等已在若干情況下獲提供有關該等物業的業權文件的摘要文本。此外，吾等在相關的政府註冊處查冊有關該等物業的資料。然而，吾等並無查冊文件的正本以核實所有權，或查核有否任何未有記載在該等交予吾等的文件的租賃修訂條款。所有文件均僅作參考用途，本報告毋須就所載有關該等物業的業權承擔任何責任。

吾等就所述物業進行估值時，已依賴客戶的馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co 提供的法律意見。

## 6. 限制條件

吾等曾視察該等物業；惟並無進行實地調查，以確定土地的狀況或所配備的設施。所有尺寸、量度及欠款乃根據客戶提供的資料作出，倘可行，將由吾等經參考提供予吾等的文件副本核實。

雖於視察過程中已足夠仔細留意樓宇缺陷，惟並無進行結構檢查，亦未視察結構被覆蓋或不可到達之木建或其他部分，故吾等無法呈報物業該等部分並無暗藏缺陷或隱蔽蟲害。

吾等於頗大程度上依賴客戶所提供的資料，並接納客戶就有關法定通告、年期、佔用情況、地盤及樓面面積及識別該等物業所提供的意見。

吾等並無理由懷疑客戶向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦依賴客戶確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等的估值並無考慮任何物業權益的任何抵押、按揭或債項，或於落實交易時可能須承擔的開支或稅項。吾等已假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引及第5章所載的一切規定編製。

7. 備註

物業權益均以林吉特(馬來西亞幣)進行估值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

Far East Consortium International Limited

香港

德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

列位董事 台照

代表

**Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.**



**Sr Noraini Binti Jaafar Sidek**

註冊估值師 (MIS)

註冊編號 V-523

副董事

謹啟

二零零九年六月三日

附註：Noraini Binti Jaafar Sidek 為馬來西亞測量師學會會員、註冊專業產業測量師及馬來西亞認可房地產代理，在為上市公司評估馬來西亞的物業方面有超過17年經驗。上述人士專業從事就融資、企業、法律、強制性收購及稅務等目的對土地、分層及特殊物業等各類物業進行估值，並擁有豐富經驗。此外，上述人士在對廠房及機器、船舶以及市場調查及可行性研究方面擁有豐富經驗。

## 市值概要

物業權益	於二零零九年 三月三十一日的市值
1. <b>DORSETT REGENCY</b> 酒店 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur	馬幣 135,000,000.00 元
2. <b>MAYTOWER</b> 酒店及服務式住宅 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur	馬幣 76,000,000.00 元
3. <b>DORSETT JOHOR</b> 酒店 Mukim of Plentong, District of Johor Bahru, State of Johor	馬幣 76,000,000.00 元
4. <b>SRI JATI</b> 服務式住宅 Sri Jati Service Apartments, Jalan Jati, Off Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur	馬幣 15,450,000.00 元
5. 兩 (2) 幅相鄰的未改造的發展土地 位於 Mukim of Kerling, District of Ulu Selangor State of Selangor 分別以第 GRN 47373 及 27523 號業權持有的第 600 號及 619 號地段	馬幣 9,000,000.00 元
	<hr/>
	總計： 馬幣 311,450,000.00 元
	<hr/> <hr/>

## 估值證書

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的市值
1. 附有三(3)層地庫停車場的三十(30)層高4星級酒店樓宇，郵政地址為Dorsett Regency Hotel, 172, Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur。  該物業現時為投資目的持有。	該物業已接駁電力供應、用水供應及其他一般設施等基本公用設施。  地盤面積：1,270平方米(13,670平方呎)  該樓宇的總樓面面積約為27,752.58平方米(298,726平方呎)，合共320間客房。  該土地為永久業權權益，將僅可用作商業樓宇。  該土地根據聯邦直轄區吉隆坡市及地區業權第GRN 49963號持有的Seksyen 0067第1300號地段持有。  每年的政府地租為馬幣5,842.00元。	該物業現時由其業主 貴公司之全資附屬公司Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 管理。  二零零六年至二零零九的平均入住率約為78.85%。  估計樓齡：10年。  獲發日期為二零零零年二月十六日的入伙證明書，證書編號為E930023及E930028B。	馬幣 135,000,000.00元

## 附註：

- a. 根據 貴集團馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co. 表示，於二零零九年五月八日：

該物業已以Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 之名義登記。

明示條件：

- 1) 土地將僅可用作商業樓宇。
- 2) 發展符合市長發展令；

產權負擔：該土地於二零零六年七月十七日抵押予Affin Islamic Bank Bhd (公司號碼：709506-V)。

Affin Islamic Bank Bhd於二零零七年一月二十三日就該土地訂立留置權持有人通知。

- b. 倘該物業按估值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞獲豁免繳納稅項。

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的市值
2. 位於33層高酒店及服務式住宅大樓內第21樓至第30樓擁有179間客房的4星級酒店及大堂部分區域，郵政地址為Maytower, No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Kuala Lumpur。	該物業已接駁電力供應、用水供應及其他一般設施等基本公用設施。  地盤面積：2,162平方米(23,271.55平方呎)  酒店樓面面積：5,158.17平方米(55,522平方呎)  大堂區域：384平方米(4,137平方呎)  該土地為永久業權權益，將僅可用作商業樓宇。	該物業現時由邱達昌控制之公司Mayland Boulevard Sdn. Bhd. 管理。  該物業的平均入住率約為70%。  估計樓齡：2年。  獲發日期為二零零八年十二月四日的入伙證明書，證書編號：BP T4 2002 0073。	馬幣 76,000,000.00元
該物業位 臨吉隆坡 Jalan Munshi Abdullah。	該土地根據聯邦直轄區吉隆坡市及地區業權第GRN 54118號持有的Seksyen 40第301號地段持有。		
該物業現時為 投資目的持 有。	每年的政府地租為馬幣 9,946.00元。		

## 附註：

- a. 根據 貴集團馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co. 表示，於二零零九年五月八日：
- (i) 該土地並無附帶產權負擔，惟分別於二零零四年三月二十二日、二零零六年十二月二十二日及二零零八年六月二十二日訂立的三(3)項註冊處凍結令以及於二零零九年三月四日訂立的私人凍結令除外。
  - (ii) 該土地登記於Mayland Boulevard Sdn. Bhd. 名下，以 貴公司之間接全資附屬公司Venue Summit Sdn. Bhd. 為受益人的業權分拆及獨立業權登記均尚未進行。
  - (iii) 根據 貴公司之全資附屬公司Far East Consortium Limited (作為買方) 與丹斯里拿督邱達昌 (作為賣方) 於二零零六年十二月二十一日訂立的協議，Far East Consortium Limited已支付購買該物業的代價。因此，Far East Consortium Limited已收購該物業的實益權益。
- 根據Mayland Boulevard Sdn. Bhd. 向Venue Summit Sdn. Bhd. 作出的分拆及轉讓承諾，Venue Summit Sdn. Bhd. 就所有意圖及目的而言為該物業的業主，餘下事宜僅為向其分拆土地及轉讓法定權利。
- b. Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 確認上文(a)所述的註冊處通知並不影響對Maytower出售物業的估值。
- c. 倘該物業按估值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞獲豁免繳納稅項。

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零零九年三月三十一日現況下的市值
3. 位於名為馬來西亞 Dorsett Johor Hotel 的十(10)層高酒店／服務式住宅大廈內擁有252間房間的4星級酒店及部分大堂區域。	<p>該物業已接駁電力供應、用水供應及其他一般設施等基本公用設施。</p> <p>建築地盤面積：4,370平方米(47,038.24平方呎)。</p> <p>酒店樓面面積：8,804.06平方米(94,766.00平方呎)。</p>	<p>該物業現時由 貴公司之全資附屬公司 Dorsett Hotel and Resort International 管理。</p> <p>平均入住率為70%。</p> <p>估計樓齡：6年。</p>	馬幣 76,000,000.00元
該物業位於 Lebuhraya Pasir Gudang 西南及臨新山市 Jalan Masai Baru。	<p>該土地擁有永久業權，將僅可用作商業樓宇。</p> <p>該土地根據柔佛州新山市 Mukim of Plentong 業權第 H.S. (D) 227751 號持有的第 101375 號部分 PTD 持有。</p>	<p>獲發日期為二零零八年七月一日的入伙證明書，證書編號：264/2008 (Penuh)。</p>	
該物業現時為投資目的持有。	<p>每年的政府地租為馬幣 238,560.00 元。</p>		

## 附註：

- a. 根據 貴集團馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co. 表示，於二零零九年五月八日：
- (i) 該物業登記於 Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd. (一間由邱達昌控制之公司) 名下。
  - (ii) 明示條件：
    - 1) 土地將用作住宅／商舖／會所的服務式住宅，及根據獲當地機構批准的計劃建設；
    - 2) 任何廢棄物／垃圾將須於指定場所處理；
    - 3) 須始終符合當地機構的政策及條件。
  - (iii) 產權負擔：Lim Ju Mong (身份證號碼 420820-01-5293) 於二零零七年二月八日就該土地訂立私人凍結令，上述私人凍結令已於二零零七年三月八日撤銷。
- 根據 貴公司之全資附屬公司 Far East Consortium Limited (作為買方) 與邱達昌 (作為賣方) 於二零零六年十二月二十一日訂立的協議，Far East Consortium Limited 已支付購買該物業之代價。因此，Far East Consortium Limited 已收購該物業的實益權益。
- 根據 Mayland Projects (Johor) Sdn. Bhd. 向 Success Range Sdn. Bhd. 作出的分拆及轉讓承諾而言，Success Range Sdn. Bhd. 就所有意圖及目的而言為該物業的業主，餘下事宜僅為向其分拆土地及轉讓法定權利。
- b. 倘該物業按估值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞獲豁免繳納稅項。

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的市值
<p>4. 名為 Sri Jati 服務式住宅附 有兩(2)層地 庫停車場的十 (10)層高服務 式住宅大廈， 郵政地址為 Sri Jati Service Apartments, Jalan Jati, Off Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur。</p> <p>該物業臨吉隆 坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi。</p> <p>該物業現時為 投資目的持有。</p>	<p>該物業已接駁電力供應、用水 供應及其他一般設施等基本公 用設施。</p> <p>地盤面積：886平方米 (9,536.82平方呎)。</p> <p>樓面面積：4,711.79平方米 (50,717平方呎)。</p> <p>該土地擁有永久業權，將僅可 用作住宅樓宇。</p> <p>該土地根據聯邦直轄區吉隆坡 市及地區 Seksyen 0067 第 1292 號地段持有。</p> <p>免役地租為馬幣 638.00 元。</p>	<p>該物業現時由 貴 公司之全資附屬公 司 Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd. 管理。</p> <p>估計樓齡：11 年。</p> <p>獲發日期為 一九九九年七月 二十日的入伙證 明書，證書編號： E970034。</p>	<p>馬幣 15,450,000.00 元</p>

## 附註：

- a. 根據 貴集團馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co. 表示，於二零零九年五月八日：
  - (i) 該物業所有權為 貴公司之全資附屬公司 Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.;
  - (ii) 該土地擁有永久業權及將僅用作住宅樓宇；
  - (iii) 已提出分拆申請。
- b. 倘該物業按估值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞獲豁免繳納稅項。

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下的市值
5. 兩(2)處相鄰的未改造發展土地。	該物業已接駁電力供應、用水供應及其他一般設施等基本公用設施。	物業持作未來發展用途	馬幣 9,000,000.00元
該物業位於鄰近Ladang Sungai Jernih, Kerling的Jalan Tanjung Malim-Kuala Kubu Bharu trunk路南邊。	<p>總地盤面積：4,537,040.00平方呎(104.50英畝)</p> <p>第600號地段：2,228,360平方呎(51.2英畝)</p> <p>第619號地段：2,308,680平方呎(53.3英畝)</p>		
	該土地擁有永久業權及仍須申請准予開發。		
	<p>該土地分別根據State of Selangor, District of Ulu Selangor, Mukim of Kerling業權第GRN 47373號及27523號持有的第600號及第619號地段持有。</p>		
	<p>每年的政府地租如下：</p> <p>第600號地段：馬幣652.00元</p> <p>第619號地段：馬幣677.00元</p>		

## 附註：

- a. 根據 貴集團馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co.表示，於二零零九年五月八日：
  - (i) 該物業所有權為 貴公司之全資附屬公司Focus Venue Sdn. Bhd；
  - (ii) 該土地擁有永久業權，並無附帶產權負擔。
- b. 該物業持作日後開發。經Far East Consortium International Limited確認，於本估值報告日期，並無具體開發計劃。
- c. 倘該物業按估值出售，其應作為交易收入處理，出售所得收益須按25%的稅率繳納馬來西亞所得稅。由於如Far East Consortium International Ltd告知，並無具體發展計劃，相關稅項負債被凍結的可能性為不確定。

**Khong & Jaafar Sdn. Bhd.**

No. 57-1, Jalan Telawi 3

59100, Kuala Lumpur

Malaysia

敬啟者：

關於：位於雪蘭莪州 **DISTRICT OF PETALING**，**MUKIM OF DAMANSARA** 第 **4244** 地段及 **4245** 地段的 **SHERATON SUBANG HOTEL & TOWERS** (位於 **JALAN SS 12/1**，**SECTION SS 12 SUBANG JAYA**，擁有 **502** 間客房的 **5** 星級酒店)

位於 **FEDERAL TERRITORY OF LABUAN**，**TOWN OF LABUAN**，第 **207531888** 號地段的 **GRAND DORSETT LABUAN HOTEL** (前稱為 **SHERATON LABUAN HOTEL**) (位於納閩島 **JALAN MERDEKA** 擁有 **182** 間客房的 **5** 星級酒店)

## 1.0 指示

吾等根據 **Far East Consortium International Limited** 的指示編製報告及該等物業的估值，用於公司內部管理及就公司實踐遞交香港聯合交易所有限公司。就此而言，吾等將就上述指涉物業現狀下處於空置並受不附帶產權負擔的業權規限時的市值發表意見。估值日特別指定為二零零九年三月三十一日。

## 2.0 估值基準

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」(二零零五年第一版)編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的要求。

吾等的估值乃根據**市值**作出。

「**市值**」定義為物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。

### 3.0 估值方法

於達致上述估值時，主要採用**比較估值法**，此估值方法涉及參考近期市場交易及詢問鄰近類似物業的價格。此方法通過分析類似物業的市場銷售個案並就各可比較對象與該物業的不同之處(法律、經濟及實際)作出必要調整後估計該物業的價值。

吾等亦同時採用**收入估值法**核對吾等的估值。採用收入估值法的估值乃基於吾等對發生的酒店市場銷售的所有分析以及吾等進行的估值所使用的模式。Klang Valley及納閩島酒店及酒店行業的估計房價及入住率與實際及預測房價及入住率一致。

### 4.0 業權調查

吾等的報告及估值中提及的業權資料乃摘錄自二零零九年四月三日Shah Alam土地業權註冊處業權文件及二零零九年四月八日Jabatan Tanah Wilayah Persekutuan Labuan的業權文件。

馬來西亞估值準則規定吾等須對該物業進行業權調查。這並非嚴格意義的法律調查，主要是為了發現有關該物業的事實。

儘管吾等已進行業權查冊，但吾等已依賴客戶的馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co提供的法律意見。

### 5.0 限制條件

本報告就其所述的特定目的而言乃客戶的機密。其可向就該目的而協助客戶的其他專業顧問披露，但客戶亦不應向任何其他人士披露報告。

吾等於本報告達致的估值意見應僅為本報告的目的而使用。吾等並不就因轉載估值內容所產生的任何後果承擔責任。

在未經吾等對其所載的形式及內容發出書面同意前，本估值報告或證書之全部或任何部分或有關之任何引述均不得轉載於任何已刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。

儘管吾等已適當審慎地留意物業是否存在任何疾病或蟲害，惟吾等並無進行任何測試，以查明影響農作物之潛在蟲害或疾病之可能性，因此吾等未能於本報告內計及物業在此方面之風險。

儘管吾等於調查過程中已適當審慎地留意樓宇缺陷，惟吾等並無對任何被隱藏或不可到達的結構進行調查或對木工或結構的其他部分進行任何調查，因此吾等未能於本報告內計及物業在此方面的風險。

吾等並無進行任何調查以確定興建該等樓宇時或建成以後，是否使用任何有害或危險物料，因此吾等未能於本報告內計及或申報物業在該等物料方面的風險。

吾等並無對物業或鄰近土地的過往或現時用途安排任何調查，以確定該等用途或場地是否存在任何污染或對該物業造成任何潛在污染，因此吾等未能於本報告內計及或申報物業在該等污染方面的風險。

儘管吾等已調查該物業記錄於業權文件登記處的業權，但吾等不會就其合法性承擔任何責任。

除非於作出指示時協定，否則有關指示及估值工作並不會自動約束吾等須就估值而出庭或出席任何政府或法定團體的聆訊。

## 6.0 備註

物業權益估值為馬幣226,500,000元（馬幣二億二千六百五十萬元整）。

隨函附奉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  
列位董事 台照

代表  
**KHONG & JAAFAR SDN BHD**



**Sr ELVIN FERNANDEZ, FISM, FRICS**  
**註冊估值師 - V170**  
**特許測量師**  
**董事總經理**  
謹啟

二零零九年六月三日

附註：Elvin Fernandez為馬來西亞測量師學會(Institution of Surveyors Malaysia (ISM))的理事、資深會員及即將上任的副主席，英國皇家特許測量師學會資深會員、馬來西亞Private Valuers Association前任主席及現任執行委員會成員。彼亦為馬來西亞估值行業規管機構Board of Valuers, Appraisers & Estate Agents Malaysia (BOARD)會員，並於一九九三年至二零零七年14年期間擔任理事，於二零零六年一月十二日獲BOARD頒授「二零零五年度物業顧問(Property Consultant of the Year 2005)」，以表彰其在估值及物業顧問領域作出的寶貴貢獻。彼為國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)卸任主席，印度估值師協會(Institution of Valuers)終身會員，Institute of Philippine Real Estate Appraisers榮譽會員，羅馬尼亞National association of Valuers榮譽會員，中國資產評估協會及其估值標準諮詢委員會(Valuation Standards Advisory Committee)成員，Governing Council of the ASEAN Valuers Association委員，印度執業估值師協會(Practising Valuers Association (India))榮譽會員。於二零零八年五月，Elvin獲由世界銀行註資的巴基斯坦證券委員會(Securities Commission of Pakistan)委任為顧問，以設立一項房地產投資信托計劃(估值方面)。

## 市值概要

於二零零九年  
三月三十一日  
的市值

## 物業權益

- The Sheraton Subang Hotel & Towers**  
位於雪蘭莪州 District of Petaling，  
Mukim of Damansara 第 4244 地段及  
4245 地段（位於 Jalan SS 12/1，  
Section SS 12, Subang Jaya，  
擁有 502 間客房的 5 星級酒店）  
馬幣 166,000,000 元
  - The Grand Dorsett Labuan Hotel**  
**（前稱為 Sheraton Labuan Hotel）**  
位於 Federal Territory Of Labuan，  
Town Of Labuan，第 207531888 號地段  
（位於納閩島 Jalan Merdeka 擁有 182 間客房  
的 5 星級酒店）  
馬幣 60,500,000 元
- 總計**  
**馬幣 226,500,000 元**

## 估值證書

## 業權資料

位於雪蘭莪州District of Petaling, Mukim of Damansara第4244地段及4245地段的Sheraton Subang Hotel & Towers (位於Jalan SS 12/1, Section SS 12, Subang Jaya, 擁有502間客房的5星級酒店)

參考編號: MV(S) 438/2009

調查日期: 二零零九年四月三日

## 該物業的整體描述

## 市值

- 地段號碼: 4244 及 4245  
地址: 雪蘭莪州 District of Petaling, Mukim of Damansara  
業權編號: Geran 38842 及 Geran 38843  
年期: 永久持有 (通常指永久業權)  
業權土地面積: 4244地段—19,474平方米 (209,616平方呎)  
4245地段—18,303平方米 (197,066平方呎)  
年租: 4244地段—馬幣38,734元  
4245地段—馬幣36,415元  
土地使用類型: 「Bangunan」  
明示條件: 「Bangunan」  
受限制權益: 無  
登記持有人: SUBANG JAYA HOTEL DEVELOPMENT SDN BHD ( 貴公司之全資附屬公司)  
抵押: 透過日期為二零零八年三月二十八日的提呈文件第24269/2008號抵押予 Affin Bank Berhad  
租賃: 4245地段  
部分土地透過日期為一九八七年十一月三十日第17660/1987號Volume 3, Folio 36的提呈文件出租予Lembaga Elektrik Negara Tanah Melayu, 為期30年, 於二零一七年一月三十一日屆滿。  
附註:  
根據 貴集團馬來西亞法律顧問Syed Alwi, Ng & Co.表示, 於二零零九年五月八日:  
(i) 明示條件: 土地僅可用作商業樓宇  
(ii) 產權負擔: 4244地段  
該土地於二零零八年三月二十八日起抵押予Affin Bank Berhad (公司號碼: 25046-T)。  
4245地段  
(i) 該土地於二零零八年三月二十八日起抵押予Affin Bank Berhad (公司號碼: 25046-T)。  
(ii) 部分土地現時出租予Tenaga Nasional Berhad (公司號碼: 200866-W), 由一九八七年二月一日起至二零一七年三月三十一日屆滿, 為期30年。  
(iii) 茲確認該物業已以Subang Jaya Hotel Sdn. Bhd.名義登記, 而上述Subang Jaya Hotel Sdn. Bhd.為唯一法定及實益擁有人。  
倘該物業按估價出售, 其應屬資本性質, 並於馬來西亞獲豁免繳納稅項。
- 該物業為5星級酒店。主要建於一個三層高的平台上, 附有8層高及14層高酒店大樓及2層高的宴會廳。該物業擁有4層停車場大樓及2層高的餐廳建築物。
  - 樓面面積: 約54,500.15平方米 (或586,639平方呎)。
  - 該物業共有518間客房 (包括不營業客房)。該物業現時有353間營運客房。然而, 倘該物業獲全面啟用, 將共有502間客房。
  - 物業亦配有可舉行宴會、雞尾酒會、會議及研討會的設施。
  - 酒店大樓、餐廳大樓及停車場大樓樓齡分別約為13年、12年及12年。
  - 該物業現時由Sheraton Overseas Management Corporation管理。
  - 二零零零年至二零零八年的人均入住率為63%。
  - 該物業持作投資用途。

馬幣166,000,000元  
(馬幣一億六千六百萬元整)

估值方法

- 1) 比較估值法
- 2) 收入估值法

估值日: 二零零九年三月三十一日

業權資料	該物業的整體描述	市值
<p>位於 Federal Territory Of Labuan, Town Of Labuan, 第 207531888 號地段的 Grand Dorsett Labuan Hotel (前稱為 Sheraton Labuan Hotel) (位於納閩島 Jalan Merdeka 擁有 182 間客房的 5 星級酒店)</p> <p>參考編號：MV(WPL) 503/2009</p> <p>調查日期：二零零九年四月三日</p> <p>業權編號：城市租賃 207531888</p> <p>地址：Town Of Labuan, Federal Territory Of Labuan</p> <p>年期：租賃持有 99 年，於二零九年十二月三十一日屆滿，未屆滿年期約為 81.74 年</p> <p>業權土地面積：6,071 平方米 (65,348 平方呎或 1.5 英畝)</p> <p>年租：馬幣 12,141.00 元</p> <p>土地使用類型：「Bangunan」</p> <p>土地使用類型：「Bangunan (Perniagaan)」或「樓宇(商業)」</p> <p>明示條件：i) 「Tanah yang diberimilik ini digunakan untuk hotel ;」</p> <p>ii) 「Cadangan projek pembangunan bagi tanah yang diberimilik ini hendaklah mendapat persetujuan pihak berkuasa / dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh jabatan-jabatan teknikal yang lain; /perancang」, 及</p> <p>iii) 「Tanah yang diberimilik ini hendaklah dilakukan kerja asas dalam tempoh dua (2) bulan dari penyampaian kelulusan ini dan dimajukan sepenuhnya dalam tempoh dua (2) tahun dari tarikh hakmilik didaftar dan dikeluarkan, jika gagal pemilik memajukan dalam tempoh tersebut atau sebarang tempoh lanjutan yang dipersetujui, pajakan tanah yang diberikan ini dianggap luput.」</p> <p>受限制權益：「Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak dan dicagar melankan dengan kelulusan jawatankuasa kerja tanah Wilayah Persekutuan Labuan.」</p>	<p>該物業為名為 Grand Dorsett Labuan Hotel 擁有 182 間客房的 5 星級酒店，位於 Town of Labuan, Federal Territory of Labuan 的 Jalan Merdeka。</p> <p>樓面面積：約 21,564.98 平方米 (或 232,124 平方呎)。</p> <p>該物業亦配有可舉行宴會、雞尾酒會、會議及研討會的設施。</p> <p>該物業樓齡約為 13 年。</p> <p>該物業現時由 Grand Dorsett Labuan Hotel Sdn Bhd 管理。</p> <p>二零零零年至二零零八年的平均入住率為 76%。</p> <p>該物業持作投資用途。</p>	<p>馬幣 60,500,000 元 (馬幣六千零五十萬元整)</p> <p>估值方法</p> <p>1) 比較估值法</p> <p>2) 收入估值法</p> <p>估值日：二零零九年三月三十一日</p>

登記持有人：MERLIN LABUAN SDN BHD ( 貴公司之全資附屬公司)

抵押：無

附註：

根據 貴集團馬來西亞法律顧問 Syed Alwi, Ng & Co. 表示，於二零零九年五月八日：

- (i) 明示條件：(i) 該土地將僅用作商業/樓宇。  
(ii) 該土地的任何建議項目須獲得當地機構的批准，並符合有關人士提出的條件。  
(iii) 倘發展項目獲得批准，開發應於所有權登記日期起計兩個月內開始及於兩年內完成。

(ii) 受限制權益：未經官方同意，該物業不得轉讓、抵押或租賃。

(iii) 茲確認該物業已以 Merlin Labuan Sdn. Bhd. 名義登記，而上述 Merlin Labuan Sdn. Bhd. 為唯一法定及實益擁有人。

倘該物業按估值出售，其應屬資本性質，並於馬來西亞獲豁免繳納稅項。

## (C) 位於新加坡之物業



Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd  
Jones Lang LaSalle Property Management Pte Ltd  
9 Raffles Place #39-00 Republic Plaza Singapore 048619  
tel +65 6220 3888 fax +65 6438 3360  
Company Reg No. 198004794D  
Company Reg No. 197600508N



Valuation (Land & Building)

貴公司檔案編號：—

檔案編號：TKC:JK/TWM:aa:090072 至 090074

敬啟者：

對下列各項之估值：

- 1) 位於新加坡EU TONG SEN STREET，NO 100 PEARL'S CENTRE第5至11層之現有382個停車位，郵政編碼：059812
- 2) 1 MARINE PARADE CENTRAL(51個分層單位) PARKWAY CENTRE SINGAPORE 449408
- 3) 100A EU TONG SEN STREET PEARL'S CENTRE OFFICE PODIUM SINGAPORE 059813

茲遵照閣下最近之指示，根據現有租賃及佔用安排對上述物業(「該等物業」)於二零零九年三月三十一日(「估值日」)之公開市值進行估值，吾等確認曾視察上述物業，並進行吾等認為必要之相關查詢及查證，以向閣下提供吾等有關該等物業公開市值之意見。

吾等之估值(其副本隨附於本報告)乃根據「編製估值及報告所採納之一般原則」編製。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」(二零零五年第一版)編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的要求。

吾等對物業之估值即吾等對公開市值之意見。所謂「公開市值」，就吾等所下定義而言，乃指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下，預期以現金代價無條件完成出售可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願買方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況)對物業作適當推銷、協商價格及條款以及完成該項銷售；
- (c) 在任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；及
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價。
- (e) 交易各方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

**Far East Consortium International Limited**

- 位於新加坡 **Eu Tong Sen Street, No. 100 Pearl's Centre** 第5至11層之現有382個停車位，郵政編碼：**059812**
- **1 Marine Parade Central (51個分層單位) Parkway Centre Singapore 449408**
- **100A Eu Tong Sen Street Pearl's Centre Office Podium Singapore 059813**

二零零九年六月三日

吾等之估值乃根據鄰近地區內及其他地區可資比較物業最近進行之交易而作出直接比較，並就該等物業與可資比較物業在地點、年期、面積、形狀、設計及平面圖、大廈之樓齡及情況、交易日期、現行市況及其他可影響其價值之因素等方面之差異作出調整。

吾等亦以收入法交叉檢查吾等之估值。該方法包括對總租金收入減空置及維修和服務收費等必要開支、物業稅及所有其他相關開支進行估計，以得出淨收入。淨收入其後於租賃剩餘期間內按適當市場利率進行資本化，以達致公開市值。

吾等之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值之繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行實地查證，以釐定土地狀況及現有發展設施是否合適，亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值以該等方面均令人滿意為基礎。

未經吾等書面同意將刊載之形式及內容前，本報告全部或任何部分不可載於任何文件、通函或聲明內，亦不得在其中提述。

最後，依據吾等之標準慣例，本估值僅供Far East Consortium International Limited之用，概不就其全部或任何部分內容向任何其他第三方負上責任。

吾等之估值概要及有關該等物業之詳情載於下文。

此 致

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

仲量聯行  
Tan Keng Chiam  
B.Sc.(Est.Mgt.) MSISV  
地區董事

二零零九年六月三日

附註：Tan先生為新加坡國內稅務局(IRAS)之持牌評值師、新加坡測量師及估價師協會(SISV)會員。彼於新加坡物業市場擁有逾18年估值經驗，亦於印尼、越南、毛裏求斯及上海進行估值工作。

附件



## 估值概要

持作投資之物業權益	於二零零九年三月三十一日之資本值
<b>1 Pearl's Centre Carpark</b> 100 Eu Tong Sen Sreet Singapore 059812	4,000,000 新加坡元
<b>2 Parkway Centre (51 個分層單位)</b> 1 Marine Parade Central Singapore 449408	37,000,000 新加坡元
<b>3 Pearl's Centre Office Podium</b> 100A Eu Tong Sen Street Singapore 059813	25,000,000 新加坡元
	<hr/>
	總計 <u>66,000,000 新加坡元</u>



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
1. <b>Pearl's Centre Carpark</b> 100 Eu Tong Sen Sreet Singapore 059812	<p>Pearl's Centre Carpark 位於一幢22層高大樓內第5樓至11樓(合共382個停車位)，該大樓包括3層零售商舖(內有在平台位置的多觀眾廳電影院)及大廈內的住宅。</p> <p>該物業的分層樓面面積為151,170平方呎(14,044平方米)。</p> <p>該物業持有年期為99年，由一九六九年十月十五日起計。</p>	<p>停車場物業已出租予K.C. Park Safe (Singapore) Sdn Bhd，租期由二零零八年八月一日起計，為期三年。</p>	4,000,000 新加坡元/- (四百萬新加坡元整)

## 附註：

- i. 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司 Tang Development Pte Ltd (前稱 Waldorf Development Pte Ltd)。
- ii. 該物業受下列產權負擔規限：
  - (a) 香港上海滙豐銀行有限公司的按揭。
- iii. 根據總分區規劃(二零零八年版)，該物業位於指定為「商業」的地區，容積率為5.6。
- iv. 吾等明白 貴集團尚無計劃出售該物業權益。然而，倘該物業按估值出售，則由於其屬資本性質，將並無任何潛在負債。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
2. <b>Parkway Centre</b> 1 Marine Parade Central (51 個分層 單位) Singapore 449408	<p>Parkway Centre 為一幢 13 層高的 L 型辦公室發展項目，俯瞰一個大型的露天廣場。</p> <p>該物業為有關發展項目內的 51 個分層辦公室單位。</p> <p>大廈內設有 3 部載客升降機、2 條樓梯及 1 部消防升降機，以供上落。大廈的防火設備包括：自動灑水器、消防乾喉、消防喉及警鐘。</p> <p>供大廈使用者使用的停車位設於與大廈相連的 6 層高 HDB 停車場內，共有約 600 個泊車位，該停車場以設於二樓的架空行人天橋連接該大廈。</p> <p>該物業的總分層樓面面積為 51,193 平方呎 (4,756 平方米)。</p> <p>該物業持有年期為 99 年，由一九八一年七月二十三日起計。</p>	<p>除 5 個空置單位外，該物業租予多名租戶，最快於二零一一年三月屆滿，每月總租金為 162,465.86 新加坡元。</p>	<p>37,000,000 新加坡元 /- (三千七百萬新 加坡元整)</p>

## 附註：

- i. 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司 Tang City Parkway Pte Ltd。
- ii. 該物業受下列產權負擔規限：
  - (a) 香港上海滙豐銀行有限公司的按揭。
- iii. 根據總分區規劃 (二零零八年版)，該物業位於指定為「商業」的地區，容積率為 3.2。
- iv. 吾等明白 貴集團尚無計劃出售該物業。然而，倘該物業以該估值出售，則潛在稅項負債為第一次以 10,000 新加坡元出售 75% 豁免權及第二次以 290,000 新加坡元出售 50% 豁免權所得之收益之 17% 計算之稅項。



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 現況下之資本值
3. <b>Pearl's Centre Office Podium</b> 100A Eu Tong Sen Street Singapore 059813	<p>Pearl's Centre Office Podium 為一幢8層高商業式娛樂中心大樓，包括美食廣場、辦公室及毗鄰的作為 Pearl's Centre 平台一部分的 Yangtze Cinema。</p> <p>該物業的分層樓面面積為 86,187 平方呎 (8,007 平方米)。</p> <p>該物業的總淨可出租面積為 37,946.3 平方呎 (3,525.3 平方米)。</p> <p>該物業持有年期為 99 年，由一九六九年十月十五日起計。</p>	於二零零九年三月五日，該物業部分出租，每月總租金為 154,335.30 新加坡元。	25,000,000 新加坡元 /- (二千五百萬新加坡元整)

## 附註：

- i. 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司 Tang City Holdings Pte Ltd (前稱 Waldorf Holdings Pte Ltd)。
- ii. 該物業受下列產權負擔規限：
  - (a) 香港上海滙豐銀行有限公司的按揭。
- iii. 根據總分區規劃 (二零零八年版)，該物業位於指定為「商業」的地區，容積率為 5.6。
- iv. 吾等明白 貴集團尚無計劃出售該物業權益，然而，倘該物業按估值出售，則由於其屬資本性質，將並無任何潛在負債。



### 編製估值及報告所採納之一般原則

下文為吾等編製估值及報告時慣常採用之一般原則；除非吾等另有特別指明者外，此等原則將應用於本報告之文本內。

#### 1) 估值準則

所有估值工作乃遵照新加坡測量師與估價師學會(SISV)估值準則及指引以及國際估值準則(IVS)而進行，且須視乎情況而作出更改，以符合當地已確立之法例、習俗、慣例及市況。

#### 2) 估值基準

吾等所進行之估值乃按市值基準進行，國際估值準則將其界定如下：

*「市值乃自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣該物業之估計價值。」*

#### 3) 機密

吾等之估值及報告乃機密文件，僅向有關估值及報告內所列名之收件人或彼等提述可就特別目的而收取文件之其他專業顧問發出。吾等不會對上述人士以外之任何其他人士承擔責任，而在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前，本估值及報告之全部或任何部份或其中之任何引述均不得轉載於任何已刊印之文件、聲明或通函，或以任何形式刊印，且亦不得轉載於任何與第三方作出之通訊。

#### 4) 資料來源

倘本報告內指明有關資料乃由所指之資料來源所提供，吾等相信此等資料實屬可靠，而吾等對資料之準確性概不負責，亦不對該等資料作出任何保證或發表任何聲明。所有其他資料(並無指明直接與任何另一方有關)乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關機構而取得。

#### 5) 文件

吾等通常並無審閱租約或所有權文件，而在適當之情況下，吾等會建議就此等事宜尋求律師之意見。除非知悉具有相反意思，否則吾等假設所有已草擬之文件均已妥善地編製，並可出示有效業權文件，且無附帶可影響受估值之物業權益價值之繁重負擔、限制、地役權或其他支銷。

#### 6) 城市規劃及其他法定規定

吾等從有關主管機構編製之總規劃(Master Plan)、開發指導規劃(Development Guide Plans)及文告(Written Statement)中取得有關城市規劃之資料。除非另有指示，否則吾等一般不會向各有關公共機構查詢，以確定該物業並無受到任何公共計劃(例如道路及渠務改善工程)之不利影響。如需得到確認，吾等建議應向閣下之律師取得有關之核實證明。

吾等之估值乃根據所述之處所及任何改善工程乃遵守所有有關法定規定之基準而編製。吾等假設有關主管機構已經或將會向該等處所及任何改善工程發出法定完工證書。

#### 7) 租戶

除非特別要求，否則吾等概不會查核實際或潛在租戶之財務狀況。倘該等物業乃因出租而進行估值，因此吾等將假設各租戶均有能力履行租約項下之責任，且並無出現欠租或並無披露違反契諾之情況。

#### 8) 結構測量

吾等並無進行樓宇測量或對任何設施進行測試，且亦無視察物業內未能到達之該等部分。吾等未能對未經視察之部分之情況發表意見或提供建議，而本報告亦不應視作對任何該等部分作出任何隱含的陳述或聲明。倘在視察期間發現任何損毀或未經修整之處，吾等不會就腐朽、白蟻或過往之蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

#### 9) 地盤狀況

就一般情況而言，吾等概不會進行實地調查，以釐定地面情況及設施是否適合現有或任何新發展項目，亦不會進行任何考古、生態或環境調查。除非吾等獲另行通知，否則吾等之估值乃按上述有關方面之情況均屬滿意之基準進行，而假使建議進行有關發展項目，亦不會在有關建築期間內產生任何特殊開支或出現任何延誤。

#### 10) 尚未償還債項

吾等在估值在建中之樓宇或剛落成之樓宇時，一般不會考慮已完成工程所涉及任何已產生但尚未解除之負債，亦不會考慮承建商、分包商或專業人員或設計隊伍之任何成員須承擔之責任。

#### 11) 保險價值

吾等對保險價值之意見為吾等就保險而言對回復原狀之成本之評估，該等成本包括將予投保之物業完成重建後涉及之總成本，連同就通脹、拆卸及清除瓦礫、專業費用、現行銷售稅(倘適用)而作出之撥備須遵照現有之規定及細則。

(D) 位於澳洲之物業

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

CB Richard Ellis (V) Pty Ltd  
持牌地產代理  
ABN 15 083 694 357

Ground Floor  
Nexus Corporate Park  
37 Dunlop Road  
Mulgrave VIC 3170

T F 61 3 8541 3333  
61 3 8541 3330  
www.cbre.com.au

敬啟者：

位於 Flinders Street, Melbourne, Vic Australia 3000 的「Northbank Place Central」及「Northbank Place West」的估值

緒言

應閣下之要求，世邦魏理仕(世邦魏理仕)編製本函件，以概述吾等所編製之完整獨立之估值報告之估值結果。該報告旨在提供吾等有關各物業於二零零九年三月三十一日之市值之意見，以作財務申報之用。

估值結論乃依據各報告所載之假設及限制性條件，並反映世邦魏理仕就所述物業及現時市場狀況所知之所有資料。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」(二零零五年第一版)編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的要求。

吾等之報告乃基於各估值編製之時可取得之最新現有資料。世邦魏理仕對收入、開支或市場狀況等資料之日後變動概不負責。租賃之條款之任何日後變動亦將會導致相應價值變動。

#### 對本函件之依賴

吾等已編製概述吾等之報告之本函件，其中概述於吾等達致估值意見時所考慮的主要因素。本函件並無載列吾等的報告中所載之所有數據及支持性市場資料。

世邦魏理仕已向 Far East Consortium International Limited 提供各物業之估值。該等估值並非對任何具體物業之未來表現之擔保或預測。

貨幣金額均以澳元列示

#### 主要假設及對所提供資料之依賴

以下為估值時採納之主要假設之概要：

##### *主要假設 – Northbank West*

- 本估值報告乃為財務申報目的而編製，並非用於按揭抵押目的。
- 吾等所獲指示為就財務申報目的而言評估於估值日（即二零零九年三月三十一日）「猶如已完成」之價值。
- 於進行「現狀」估值時，吾等已應用 AASB 102 項下之完成成本法，確認只有很少接近完成住宅發展項目之銷售證據可供進行分析。就此而言，吾等乃依賴 Rider Levett Bucknall 於二零零九年二月二十八日為發展商貸款人 BOS International (Australia) 編製之質量標準意見，其中詳述完成該項目之成本為 4,526,126 元，而吾等已將其調整至 4,607,877 元，以反映合理之或然事項。倘成本存在重大差異，則吾等保留審查並於必要時修訂吾等之估值之權利。
- 經評估之「現狀」價值將根據就第一按揭抵押貸款進行之評估予以減少，從而為假定出售、印花稅、持有成本、銷售成本以及溢利和風險準備作出適當撥備。
- 該等住宅乃按吾等之報告中所述之水平及標準完成，並已獲頒發單獨業權證書。

- 於估值日，吾等獲悉有188份預售合約，變現總額為78,059,500元。吾等自發展商獲得一份清單，其中詳述該等合約中有184份為無條件且有10%訂金，175份為現金付款及13份附有銀行擔保。該等銷售合約並無經獨立核實，而吾等建議有意貸款人核實所有該等合約，否則，則吾等建議此估值應交還由吾等重新審核。
- 上述地塊並無任何污染可能影響建議開發或導致估計開發成本變動。
- 發展項目乃按本報告所載計劃完成。

#### 主要假設 – Northbank Central

- 本估值報告乃為財務申報目的而編製，並非用於按揭抵押貸款目的。
- 吾等所獲指示為就財務申報目的而言評估於估值日(即二零零九年三月三十一日)「猶如已完成」之價值。按此基準，吾等並無提供為按揭抵押貸款目的而編製本報告時所需之「現狀」估值。
- 於進行「現狀」估值時，吾等已應用AASB 102項下之完成成本法，確認只有很少接近完成住宅發展項目之銷售證據可供進行分析。就此而言，吾等乃依賴Rider Levett Bucknall於二零零九年二月二十八日為發展商貸款人BOS International (Australia)編製之質量標準意見，其中詳述完成該項目之成本為1,534,574元，而吾等已將其調整至1,572,351元，以反映合理之或然事項。倘成本存在重大差異，則吾等保留審查並於必要時修訂吾等之估值之權利。
- 經評估之「現狀」價值將根據就第一按揭抵押貸款進行之評估予以減少，從而為假定出售、印花稅、持有成本、銷售成本以及溢利和風險準備作出適當撥備。
- 該等住宅乃按吾等之報告中所述之水平及標準完成，並已獲頒發單獨業權證書。
- 於估值日，吾等獲悉有195份預售合約，變現總額為72,682,605元。吾等自發展商獲得一份清單，其中詳述該等合約中有189份為無條件且有10%訂金，174份為現金付款及22份附有銀行擔保。該等銷售合約並未經獨立核

實，而吾等建議有意貸款人核實所有該等合約，否則，則吾等建議此估值應交還由吾等重新審核。

- 吾等自發展商獲悉，上述住宅中的143個迄今已結算合共52,334,588元，並已包括在整體「猶如已完成」之估值內，然而，吾等已根據AASB 102自「現狀」估值內扣除該等結算款項。倘結算款項有任何重大變動，則吾等保留審查並於必要時修訂吾等之估值之權利。
- 上述地盤並無任何污染可能影響建議開發或導致估計開發成本變動。
- 發展項目乃按本報告所載計劃完成。
- 租賃土地於40年首個完整租期內存續，且現有租賃土地並無因業主條款容許高架橋再發展項目而遭受損失。
- 該地盤被分為471個單位，然而，吾等僅查冊一個具代表性之樣本確定業權詳情。倘該等詳情與所採納者並不一致，則吾等保留審查並於必要時修訂吾等之估值之權利。

#### 假設、免責聲明、限制及資格

- 估值可予修訂： 前提1－房地產價值因應市場狀況變化而不時變動，因此，須注意該估值乃基於於估值日可取得之資料。無法保證其價值於未來得以維持，有鑒於此，建議定期對該估值進行審查。
- 吾等之調查： 前提2－進行該估值時吾等並無獲委聘就該物業進行所有可能調查。吾等指出若干調查限制，以使閣下在認為必要時指示進一步調查。世邦魏理仕對決定不指示進一步調查而導致之任何損失概不負責。

- 假設： 前提3－假設乃本估值之重要部分。世邦魏理仕採納假設乃由於若干事項無法準確計算，或超出吾等專業知識或吾等所獲指示之外。世邦魏理仕所採納之假設乃根據從事類似估值之專業資深估值師之合理預期而制定。然而，本文件所採納之任何假設所涉及之風險於計及該風險時可能未必正確，而世邦魏理仕並不保證或聲明該等假設全部真實準確。
- 其他人士提供之資料： 前提4－本文件包括自其他來源直接取得而未經吾等核實之大量資料，包括但不限於租賃安排、規劃文件及環境或其他專家報告。除非經明確指示，否則吾等僅會在從事類似估值之專業資深估值師可合理預期該核實之情況下進行獨立核實。
- 日後事項、銷售稅及稅務： 前提5－倘本文件包括有關某項日後事項之任何聲明，則該項聲明乃作為根據世邦魏理仕於本文件日期已知資料作出之估計及／或意見而提供。世邦魏理仕並不保證該等聲明真實準確。雖然已知銷售稅實施之一般性質，然而，特定的事情仍會不時出現並影響市值。該估值乃基於有關本報告所載銷售稅之假設。倘發現任何假設錯誤，或倘指示提供本估值之人士有意要求吾等根據不同假設作出估值，則本估值應交還世邦魏理仕重新審查，及在適用情況下予以修訂。

倘該等物業按估值出售，則(i)總額變現的銷售稅將按十一分之一予以評估及(ii)可就物業擁有人可課稅收入按30%現有企業稅徵收所得稅。如Far East Consortium International Limited告知，由於該物業將於發展項目竣工後予以出售，相關稅務負債極有可能將被凍結。

地盤詳情：

前提6-A並無提供近期的勘查。作出本估值之基準為該物業並無作出或遭受侵權行為，且應以註冊測量師提供之近期之勘查報告及／或意見確認。倘勘查報告內有發現任何侵權行為，則應向吾等諮詢以評估對所述價值的任何影響。

物業業權：

前提7-吾等僅進行簡要業權調查。因此，吾等並無詳閱英皇特許狀文件正本。吾等假設本簡要業權調查並無進一步披露可能影響市值之任何地役權或產權負擔。然而，倘因進行全面業權調查而進一步披露地役權或產權負擔，則應向吾等諮詢以評估對所述價值的任何影響。該物業之註冊業主為Northbank Place (Vic) Pty Ltd。吾等獲Far East Consortium International Limited告知，Northbank Place (Vic) Pty Ltd為Far East Consortium International Limited擁有95%的附屬公司。

- 環境狀況： 前提8－在並無有關所述物業之實地環境評估之情況下，吾等假設該地盤並無高水平污染物。吾等對所述物業及物業周邊環境的視察顯示其並無明顯現場污染之跡象。此外，吾等並無於估值內就地盤修補工程作出任何準備。然而，須特別指出吾等之視察並非對現場實際狀況的結論性陳述。吾等對所述物業的環境狀況並不發表任何聲明。倘日後任何時間為評估該地盤的污染程度(如有)而進行測試並得到肯定結果，則吾等保留在吾等認為必要時對經評估之所述估值進行檢討之權利。
- 城市規劃： 前提9－已假設相關當地機構城市規劃部向吾等提供之資料屬於真實準確。倘取得城市規劃證書而所述資料與本報告內所述城市規劃資料有重大差異，則吾等保留修訂所述意見之權利。吾等並無獲知會影響該物業的任何道路擴闊或其他不利規劃建議。
- 包括及排除內容： 前提10－倘適用，吾等之估值包括構成(或將構成)樓宇公共設施並通常於出售物業時附帶之該等項目，如供熱及製冷設備、電梯、灑水裝置、照明等，但不包括廠房、機器、設備、隔牆、傢俬及可能(由所有者)已安裝或與該物業內從事之業務共同使用之該等其他項目。
- 樓面面積： 前提11－吾等假設樓面面積根據澳洲房地產協會可沽售面積測量方法計算。吾等建議進行勘查以確定所提供面積是否不同於澳洲房地產協會的指引。倘面積有重大差異，則吾等保留對所述估值進行檢討之權利。

- 殘疾歧視法： 前提12－殘疾歧視法針對殘疾人士在房屋以及若干其他地區通行時遭受歧視而制定。倘涉及所述物業是否就該法而可能存在任何缺陷，則吾等建議向此領域之合資格專業人士尋求專家意見。
- 狀況及修葺： 前提13－吾等之估值假設於竣工時樓宇的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。此外，吾等假設所有結構將遵守有關健康、樓宇及消防安全規定的所有相關法律規定。
- 估值方法： 前提14－世邦魏理仕於對所述物業進行估值時所採用之主要估值方法，就住宅而言為直接比較法，就零售租賃而言為資本化法，乃基於於估值日按「猶如已完成」基準的市值租金、收益和標準支出；以及並非預測。各方法開始時會對所述物業於當地市場之預計收入及開支作出一系列假設。所採納之方法乃被認為可提供世邦魏理仕能夠作出之最佳估計價值，但其僅屬估計，並非銷售預測或價值擔保。吾等之估值完全依賴向吾等提供之資料之準確性及透過分析交易而獲得之源自市場之假設。本報告內已詳述最為相關的交易。吾等不就關於經濟、人口統計或建築成本等方面的數據自視為專家，該等數據乃來自外部來源。
- 對其他各方概不負責： 前提15－本估值僅由Far East Consortium International Limited用於財務申報目的且僅供其使用，而並非用於其他目的。吾等對任何其他人士可能使用或依賴本報告全部或部分內容概不負責及承擔責任，並明確禁止其他人士使用本報告。未經吾等事先書面批准所載之形式及內容，任何通函、文件或印刷品不得印製或刊載本報告全部或任何部分內容。

並非結構勘查： 前提16—吾等聲明，本函件為估值報告，而非結構勘查。

### 該等物業之簡要概況

#### *Northbank Place Central*

估值權益： 永久業權及租賃土地權利

城市規劃： 首都1區、設計及開發有蓋區DD01-3區(DD01-A2&A3)、設計及開發有蓋區DD07、DD40，—墨爾本市

審批狀況： 吾等已獲提供由規劃部於二零零六年九月二十九日發出之規劃許可證第20060404號，准許根據已批准的計劃“拆遷及清理公用設施樓宇並建設三座多層大樓，用作辦公室、商鋪、住宅樓宇、寓所、飲食場所、公共停車場、藝術工藝中心、畫廊、格子舖以及停車及裝卸配套設施；修改第1類道路區；公共停車場及休閒區的樓宇及工程”。

#### *房地產概況(永久業權)*

所述物業先前定義為分段計劃PS549354B地段2，構成墨爾本市墨爾本北教區Crown Allotment 2056部分，更具體的描述載於Volume 10974 Folio 580。

#### *物業概況(租賃業權)*

所述物業根據日期為二零零六年十月四日之地圖參考MJ6709/PP定義為地段4、6及「交叉線構成的陽影部分」。

#### *租賃年期*

整部分土地總面積8,073平方米(包括地段6-2,192平方米、地段4-3,019平方米、地段5-1,095平方米(不在此評估之列)及附帶地役權的「交叉線構成的陽影部分」1,767平方米)，受長期租賃所規限，初始年期為40年，於二零四七年十一月十二日到期。該土地幾乎全部位於高架鐵路下方。然而，業主可於二零二二年一月一日後任何時間，發出不少於五年之通知，通知租戶拓闊高架橋南部或修建第三條鐵路。倘任何擴建工程所需工程，租戶須交出與任何工程有關之土地。

主租賃之其他相關條款如下：

業主：	基建部秘書
租戶：	Far East Consortium (Australia) Pty Ltd、Royal Domain Towers Pty Ltd 及 Oceanis Holdings Ltd
年期屆滿：	二零四七年十一月十二日
續租年期：	兩次續期，各再續期二十一年，及一次再續期七年。
租金：	每年1元(倘業主要求)
支出：	租戶負責所有保險金、供應、經營、維護、服務、維修、更換及升級服務(包括燃氣、電、電話、電信、水、污水及排水)成本
未來鐵路工程：	於二零二二年一月一日之後任何時間，業主可向租戶發出不少於5年之通知(最早之日期為二零二七年一月一日)，要求拓闊南部高架橋或在高架橋南部或高架橋之間建設第3條高鐵，或裝修、重置、復原、擴建或拆除一條或以上高架橋或對高架橋進行其他大型或小型工程
分租：	租戶可在取得業主同意情況下將房屋分租。

租戶可在取得業主同意下，就該租賃土地進行小型裝修。之前勾劃之建議開發方案由15項「格子」式租約(攤位)以及56個劃分等級的停車位組成。該等已劃分區域可單獨予以出售，惟須以租賃業權形式出售。

中心地盤(永久業權部分)由一個16層發展項目組成，包括首層零售商鋪、6層停車場(393個停車位，其中99個分配予中心住宅，100個分配予西側地盤及194個擬用作商業停車位並已出售予Care Park)及9層的196個住宅。首層有607平方米的零售空間，有6項租賃，附獨立電梯大堂，可通往以上住宅。

此外(組成中央地盤之一部分),約6,978平方米的租賃土地被建議發展為約859.4平方米的零售商舖,分為15個「培養箱」式店舖。該租賃土地上有56個停車位(組成Care Park 194個停車位的一部分)。

該物業持作開發。

#### 開發成本—Northbank Central

吾等已獲工料測量師Rider Levett Bucknall為項目貸款人BOS International (Australia) Pty Ltd編製之於二零零九年二月二十八日之詳細完成成本報表。

該報表載列總開發成本為69,455,815元,其中於二零零九年二月二十八日之完成成本為1,534,574元(不包括銷售稅)。該款項包括或然事項撥備46,365元或3.02%,吾等認為此一撥備水平低於最低值5%。因此,吾等已調整完成成本,以反映5%之或然事項準備(合共相當於1,572,341元)。

倘完成該項目之成本異於吾等採納之成本,則吾等保留檢討並於需要時對估值作出修訂之權利。於驗收日期,Northbank Central已完工98%並有已付款之單位。

#### Northbank Place West

估值權益：	永久業權
城市規劃：	墨而本市-首都分區1,設計及發展有蓋DD01-3區(DD01-A2及A3),設計及發展有蓋DD07、DD40
審批狀況：	吾等已獲規劃部於二零零六年九月二十九日發頒佈之規劃許可第20060404號,允許根據已批准之計劃「拆遷及清理公用設施樓宇及建設3棟多層樓宇,用作辦公室、商舖、住宅樓宇、寓所、飲食場所、公共停車場、藝術及工藝中心、美術館,「格子舖」以及停車及裝卸配套設施用途;修改第1類道路區;在公共停車及休閒區內的樓宇及工程。」

#### 房地產概況(永久業權)

所述物業被劃為分段計劃PS549354B地段3規劃,更多詳情於Volume 10996 Folio 728概述。

該地盤的西側部分構成吾等評估之一部分，並包括所述地盤。發展項目根據 Peddle Thorp Architects 編製的計劃已接近完成，其18層的發展項目包括首層的零售的商舖及17層的188個住宅。首層有285.2平方米的零售空間，分為6項租賃，附獨立電梯大堂，可通往以上住宅。

1至3層由每層10套住宅組成。4至15層由每層12套住宅組成，16層有10套住宅，而17層有4套住宅。該樓宇有兩部電梯，位於樓宇的東側。

總計有188套住宅，包括117套平均面積為47.7平方米的一房住宅，70套平均面積為78.9平方米的兩房住宅，及面積為139.9平方米的三房住宅。整體平均住宅面積為59.8平方米。

該等住宅分布於一條由東向西的走廊的兩側。南側住宅朝向雅拉河、港灣及 Southbank 區，而北側住宅朝向墨爾本中心商業區。

該物業持作開發。

#### 開發成本—Northbank West

吾等已獲工料測量師 Rider Levett Bucknall 為項目貸款人 BOS International (Australia) Pty Ltd 編製之於二零零九年二月二十八日之詳細完成成本報表。

該報表載列總開發成本為62,457,772元，其中於二零零九年二月二十八日之完成成本為4,526,126元（不包括銷售稅）。該款項包括或然事項撥備144,555元或3.19%，吾等認為此一撥備比率低於最低值5%。因此，吾等已調整完成成本，以反映5%之或然事項準備（相當於4,607,877元）。

倘完成該項目之成本異於吾等採納之成本，則吾等保留檢討並於需要時對估值作出修訂之權利。

Northbank West 已建造93%，於二零零九年四月五日完工。

#### 重大事宜

兩幢樓宇於估值日仍在建，所有住宅已預售，Northbank Place Central 的147個住宅已結算。零售商舖部分尚未預售或預租，然而，正在就若干租賃制訂意向書，而吾等評估租賃價值時已就此予以考慮。

吾等依賴 Rider Levett Bucknall 為建議發展項目的完成成本所編製的近期工料測量師報告。

Northbank Central 於視察當日已完成約 98%，且其住宅已結算。Northbank West 已建成 93%，並於二零零九年四月五日竣工。

#### 估值原理

直接比較法用於對「猶如已完成」之住宅進行估值，將建議發展項目與其他鄰近住宅項目進行比較，並就位置、標高、視野及裝修質素進行調整。

該物業的其他零售商舖部分以收入資本化法進行估值。此方法估計單一年度的穩定經營收入淨額，將其予以資本化，以提供價值指標，並涉及考慮市場及現時收入淨額及須就未兌現獎勵或租賃準備而作出之任何其他相關資本調整。

市場租金及資本化率之評估乃來自對可比較租金及銷售證據之分析，而該證據乃經分析按照現有租賃作出之類似物業銷售及市場租賃交易後取得。

吾等以收入資本化評估之價值乃視乎各物業之詳情採納介乎 7.0% 至 7.5% 之資本化率。

Northbank Central 包括尚未預租之租賃零售租賃，鑒於目前市場狀況，吾等並無賦予其任何價值。

為評估各發展項目之「現狀」價值，吾等根據 AASB 102「存貨」採納完成成本法，以評估「猶如已完成」之公平值，並參考工料測量師意見、合理銷售開支、持有成本及風險率對建築成本作出調整。就 Northbank Central 而言，吾等亦已扣除 147 套於估值日已結算住宅之價值。

#### 估值

下表載列世邦魏理仕於二零零九年三月三十一日根據該物業之法律、位置、物理及財務特徵連同報告內所概要之現行市場狀況而採納之個別價值比率及物業價值。有關吾等估值之假設、免責聲明、限制、資格及原理，請參閱就各物業而單獨編製之完整獨立估值報告。

*Northbank Place West*之住宅

戶型	數目	面積 (平方米)	平均 (平方米)	總 GR	平均 銷售價格	平均 PSM 比率
1室	117	5,582.50	47.71	41,470,260	354,447 508,989	7,429
2室	70	5,519.40	78.85	35,629,240	6,455	
3室	1	139.90	139.90	960,000	960,000	6,862
總計	188	11,241.80	59.80	78,059,500	415,210	6,944

*Northbank Place West*之零售商舖

地址	面積 (平方米)	租金(淨) 元/平方米	租金(淨) 元/每年	上限 租金率	指示性 估值	閒置調整	空置價值	湊整至	價格/ 平方米
W1	71	690.0	48,990元	7.00%	699,857元	60,052元	639,805元	640,000元	9,014元
W2	41.8	690.0	28,842元	7.00%	412,029元	35,355元	376,674元	380,000元	9,091元
W3	39	690.0	26,910元	7.00%	384,429元	32,986元	351,442元	350,000元	8,974元
W4	48.3	650.0	31,395元	7.00%	448,500元	38,949元	409,551元	410,000元	8,489元
W5	43.3	750.0	32,475元	7.00%	463,929元	40,029元	423,900元	420,000元	9,700元
W6	41.8	600.0	25,080元	7.00%	358,286元	31,123元	327,163元	330,000元	7,895元
總計	285.2	679.1	193,692元		2,767,029元		2,528,535元	2,530,000元	8,866元

*Northbank Place West*可變現總額概要

「猶如已完成」之住宅 以合約價預售之188套住宅，包括89個停車位	78,059,500元，包括銷售稅
「猶如已完成」之餘下待售停車位 11個停車位(每個45,000元)	495,000元，包括銷售稅
「猶如已完成」之全部住宅單位，包括銷售稅	78,554,500元，包括銷售稅
「猶如已完成」之全部住宅單位，不包括銷售稅	71,413,182元，不包括銷售稅
「猶如已完成」之分層零售商舖 6項零售租賃	2,530,000元，不包括銷售稅
變現總額合計(不包括銷售稅)	73,943,182元，不包括銷售稅

## 按 AASB 102「存貨」計算之 Northbank Place West「現狀」估值

於二零零九年三月三十一日之完成成本分析

「猶如已完成」之估值，不包括銷售稅		73,943,182 元
減		
銷售佣金餘額	2,909,855 元	
廣告	473,670 元	
法律費用	225,000 元	
租賃費用／獎勵	105,000 元	-3,713,525 元
可變現淨值		70,229,657 元
減		
每 RLB 完成成本	4,607,877 元	
至完成時之持有成本	90,000 元	
餘下成本之財務成本	300,000 元	
餘下成本之風險，以 10% 計	499,788 元	-5,497,665 元
按 AASB 102「存貨」計算之「現狀」估值		<u><u>64,731,992 元</u></u>

## Northbank Place Central 之住宅

戶型	數目	面積 (平方米)	平均 (平方米)	總 GR	平均 銷售價格	平均 PSM 比率
1 室	153	7,964.70	52.06	52,176,780	341,025	6,551 元
1+1 室	3	212.30	70.77	1,360,000	453,333	6,406 元
2 室	34	2,835.20	83.39	15,431,065	453,855	5,443 元
2+1 室	6	620.40	103.40	3,714,760	619,127	5,988 元
總計	<u>196</u>	<u>11,632.60</u>	<u>59.35</u>	<u>72,682,605</u>	<u>370,830</u>	<u>6,248 元</u>

## Northbank Place Central – 永久業權零售單位

地址	面積 (平方米)	租金(淨) 元/平方米	租金(淨) 元/每年	上限 租金率	指示性 估值	空置調整	空置價值	湊整至	價格/ 平方米
C1	50.8	690.0	35,052 元	7.00%	500,743 元	43,525 元	457,217 元	460,000 元	9,055 元
C2	100.6	650.0	65,390 元	7.00%	934,143 元	81,687 元	852,456 元	850,000 元	8,449 元
C3	176.8	600.0	106,080 元	7.50%	1,414,400 元	133,661 元	1,280,739 元	1,280,000 元	7,240 元
C4	185.1	550.0	101,805 元	7.50%	1,357,400 元	129,570 元	1,227,830 元	1,230,000 元	6,645 元
C5	100.2	650.0	65,130 元	7.00%	930,429 元	81,362 元	849,066 元	850,000 元	8,483 元
C6	108.2	725.0	78,445 元	7.00%	1,120,643 元	96,947 元	1,023,696 元	1,020,000 元	9,427 元
C7	43.25	500.0	21,625 元	7.25%	298,276 元	27,853 元	270,423 元	270,000 元	6,243 元
C8	43.25	500.0	21,625 元	7.25%	298,276 元	27,853 元	270,423 元	270,000 元	6,243 元
總計	<u>808.2</u>		<u>495,152 元</u>				<u>6,231,850 元</u>	<u>6,230,000 元</u>	<u>7,708 元</u>

*Northbank Place Central* 可變現總額概要

「猶如已完成」之住宅 196套住宅，包括95個停車位 加	72,967,605元，包括銷售稅
「猶如已完成」之餘下待售停車位 4個停車位(每個45,000元)	180,000元，包括銷售稅
「猶如已完成」之全部住宅單位，包括銷售稅	73,147,605元，包括銷售稅
「猶如已完成」之全部住宅單位，不包括銷售稅 減結算款項	66,497,823元，不包括銷售稅
143個住宅	47,576,898元，不包括銷售稅
於二零零九年三月三十一日之「猶如已完成」 之全部住宅單位 加	18,920,925元，不包括銷售稅
「猶如已完成」之永久業權分層零售商舖 8項零售租賃	6,230,000元，不包括銷售稅
可變現總額合計(不包括銷售稅)	25,150,925元，不包括銷售稅

按AASB 102「存貨」計算之*Northbank Place Central*「現狀」估值

於二零零九年三月三十一日之完成成本分析

「猶如已完成」之估值，不包括銷售稅		72,727,823元
減		
迄今為止結算之價值，不包括銷售稅	47,576,898元	
銷售佣金	754,528元	
廣告	374,299元	
法律費用	425,000元	
租賃費用／獎勵	310,000元	-49,440,725元
可變現淨值	23,287,098元	
減		
完成成本		1,572,341元
至完成時之持有成本	75,000元	
餘下成本之財務成本	150,000元	
餘下成本之風險，以10%計	179,734元	-1,977,075元
按AASB 102「存貨」計算之「現狀」估值		21,310,023元

由於該等估值乃於二零零九年三月三十一日進行評估，吾等已假設倘物業之市況、物理屬性或其他因素將無任何變動，以致很可能導致於二月十三日至估值日期期間進行視察的各相關日期的價值出現重大變動。

#### 市值定義

(附註：API及PINZ 2006採用本函件所述之國際估值準則。)

#### 市值

根據國際估值準則，市值如下：

「市值指有興趣買方與有興趣賣方間在公平交易下須於估值日期交易資產的估計金額，經適當在市場推銷後，交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下進行交易。」

#### AASB公平值

吾等亦已接近期刊發的A-IFRS準則考慮澳洲會計準則委員會之規定。尤其是，吾等已考慮AASB 102「存貨」，其採納下列「公平值」定義：

「公平值乃指知情、有意人士在公平交易中交易資產或支付債務的金額。」

於考慮該價值之定義時，吾等認為其與市場價值之國際定義一致。

存貨指：

- (a) 於日常業務中持作銷售之資產；
- (b) 生產以作銷售之資產；或
- (c) 生產過程或提供服務時以將予消耗之材料或供應品之形式存在之資產。

可變現淨值指一般業務地程中估計銷售價格減估計完成成本及為銷售而產生之必要估計成本。

下列詞彙於此準則內亦具有以下涵義。

可變現淨值指某實體預期於日常業務中銷售存貨而變現之淨額。公平值反映知情及有意買方與賣方在市場中交易相同存貨之金額。前者為實體特定價值，而後者則不是。存貨的可變現價值未必等於公平值減銷售成本。

存貨包含已購買及持作預售之貨品，例如包括零售商所購買及持作預售之商品，或持作預售之土地或其他物業。存貨亦包含實體已生產的成品，或正在生產的半成品，並包括生產過程中備用的材料及供應品。倘為服務供應商，存貨則包括實體尚未確認相關收入（見AASB 118收入）之服務成本（見第19段所述）。

#### 免責聲明

- (a) 未經CB Richard Ellis Pty Ltd事先書面批准，不得轉載本函件或完整估值報告之全部或任何部分內容。
- (b) CB Richard Ellis Pty Ltd編製本函件之基準（且僅限於）為財務及其他資料（包括市場資料及第三方資料）屬於準確可靠及完整，並確認吾等並無就此證實該等資料。
- (c) 本概要函件須與吾等於二零零九年三月三十一日之正式估值報告一並閱覽，並受本函件所載之假設、限制及免責聲明所規限。
- (d) 吾等確認估值師並無可能與對相關物業進行適當估值存在衝突之金錢權益。

此 致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
Far East Consortium International Limited

列位董事 台照

CB Richard Ellis (V) Pty Ltd



聯席董事－估值及諮詢服務

**Ryan Pritchard AAPI**

謹啟

二零零九年六月三日

附註：Ryan Pritchard為執業估值師及澳洲物業學會會員。彼於澳洲維多利亞州擁有逾12年估值經驗。



CB Richard Ellis (V) Pty Ltd  
持牌地產代理  
ABN 15 083 694 357

Ground Floor  
Nexus Corporate Park  
37 Dunlop Road  
Mulgrave VIC 3170

T F 61 3 8541 3333  
61 3 8541 3330  
www.cbre.com.au

敬啟者：

166 Victoria Street, Northcote, Melbourne, Victoria Australia 3070 的估值

### 緒言

應閣下之要求，世邦魏理仕(世邦魏理仕)編製本函件，以概述吾等所編製之完整、獨立之估值報告之估值結果。該報告旨在提供吾等有關各物業於二零零九年三月三十一日之市值之意見，以作財務申報之用。

估值結論乃依據各報告所載之假設及限制性條件，並反映世邦魏理仕就所述物業及現時市場狀況所知之所有資料。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」(二零零五年第一版)編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的要求。

吾等之報告乃基於各估值編製之時可取得之最新現有資料。世邦魏理仕對收入、開支或市場狀況等資料之日後變動概不負責。租賃之條款之任何日後變動亦將會導致相應價值變動。

#### 對本函件之依賴

吾等已編製概述吾等之報告之本函件，其中概述於吾等達致估值意見時所考慮的主要因素。本函件並無載列吾等的報告中所載之所有數據及支持性市場資料。

世邦魏理仕已向 Far East Consortium International Limited 提供各物業之估值。該等估值並非對任何具體物業之未來表現之擔保或預測。

#### 貨幣金額均以澳元列示

#### 主要假設及對所提供資料之依賴

以下為估值時採納之主要假設之概要：

##### 主要假設

- 本估值報告乃為財務申報目的而編製，並非用於按揭抵押目的。
- 吾等獲提供一份來自 Heritage Victoria 執行董事 Ray Tonkin 函件，其已完成所述業務的遺產評估。Heritage Victoria 認可屬重要文化遺產的地區，不擬向遺產委員會推薦該物業進入遺產名錄。該函件已於二零零九年二月十三日刊載於《先驅太陽報》，並可於二零零九年四月二十一日前向遺產委員會作出書面陳詞。倘接獲反對陳詞，將於另外的 60 日通知期後於遺產委員會註冊委員會舉行聆訊。吾等評估的一個重要假設為，所述物業並未進入遺產名錄或以任何方式受遺產契約的限制。倘若如此，該地塊的價值及其發展潛力可能受到重大影響，吾等保留檢討及於必要時修訂吾等評估的權利。
- 並無可能影響所述物業發展的土地污染事件。此外，吾等瞭解到，所述物業毗鄰一個營運中的加油站。儘管治理污染為污染製造者的責任，惟倘發生此類情況，將為該物業的未來發展帶來風險。

- 吾等的評估並未考慮任何潛在的逆權管有索償，獲悉於二零零九年九月二十三日有一項業權的未註冊交易。一名相鄰業主已就 Separation Street 旁約 147 平方米的部分土地提出索償，有關事項仍等待註冊處長的裁定。倘該地塊於逆權管有索償中失去部分土地，吾等保留檢討及於必要時修訂吾等評估的權利。
- 目前情況下，發展地塊被認為是一種高風險資產，較其他房地產形式更易受市場波動的影響。
- 吾等知悉，現時銷售合同提及利潤計劃，然而吾等並未獲提供於二零零零年七月一日的評估。吾等依賴開發商的意見，稅項負債為 240,000 元。倘實際與此出現重大差異，吾等保留檢討及於必要時修訂吾等評估的權利。

#### 假設、免責聲明、限制及資格

- 估值可予修訂： 前提 1 – 房地產價值因應市場狀況變化而不時變動，因此，須注意該估值乃基於於估值日可取得之資料。無法保證其價值於未來得以維持，有鑒於此，建議定期對該估值進行審查。
- 吾等之調查： 前提 2 – 進行該估值時吾等並無獲委聘就該物業進行所有可能調查。吾等指出若干調查限制，以使閣下在認為必要時指示進一步調查。世邦魏理仕對決定不指示進一步調查而導致之任何損失概不負責。
- 假設： 前提 3 – 假設乃本估值之重要部分。世邦魏理仕採納假設乃由於若干事項無法準確計算，或超出吾等專業知識或吾等所獲指示之外。世邦魏理仕所採納之假設乃根據從事類似估值之專業資深估值師之合理預期而制定。然而，本文件所採納之任何假設所涉及之風險於計及該風險時可能未必正確，而世邦魏理仕並不保證或聲明該等假設全部真實準確。

- 其他人士提供之資料： 前提4—本文件包括自其他來源直接取得而未經吾等核實之大量資料，包括但不限於租賃安排、規劃文件及環境或其他專家報告。除非經明確指示，否則吾等僅會在從事類似估值之專業資深估值師可合理預期該核實之情況下進行獨立核實。
- 日後事項、銷售稅及稅務： 前提5—倘本文件包括有關某項日後事項之任何聲明，則該項聲明乃作為根據世邦魏理仕於本文件日期已知資料作出之估計及／或意見而提供。世邦魏理仕並不保證該等聲明真實準確。雖然已知銷售稅實施之一般性質，然而，特定的事情仍會不時出現並影響市值。該估值乃基於有關本報告所載銷售稅之假設。倘發現任何假設錯誤，或倘指示提供本估值之人士有意要求吾等根據不同假設作出估值，則本估值應交還世邦魏理仕重新審查，及在適用情況下予以修訂。
- 倘該等物業按估值出售，則(i)總額變現的銷售稅將於首次扣除按比例計算的土地成本後按十一分之一予以評估及可就物業擁有人可課稅收入按30%現有企業稅徵收所得稅。如Far East Consortium International Ltd告知，由於該物業將於發展項目峻工後予以出售，相關稅務負債極有可能將被凍結。
- 地盤詳情： 前提6—並無提供近期的勘查。作出本估值之基準為該物業並無作出或遭受侵權行為，且應以註冊測量師提供之近期之勘查報告及／或意見確認。倘勘查報告內有發現任何侵權行為，則應向吾等諮詢以評估對所述價值的任何影響。

- 物業業權： 前提7—吾等僅進行簡要業權調查。因此，吾等並無詳閱英皇特許狀文件正本。吾等假設本簡要業權調查並無進一步披露可能影響市值之任何地役權或產權負擔。然而，倘因進行全面業權調查而進一步披露地役權或產權負擔，則應向吾等諮詢以評估對所述價值的任何影響。註冊業主為Far East Consortium(Australia) Pty Ltd(作為360 St Kilda Road Unit Trust之受託人)。吾等獲Far East Consortium International Limited告知，360 St Kilda Road Unit Trust由Far East Consortium International Limited擁有90%。
- 環境狀況： 前提8—在並無有關所述物業之實地環境評估之情況下，吾等假設該地盤並無高水平污染物。吾等對所述物業及物業周邊環境的視察顯示其並無明顯現場污染之跡象。此外，吾等並無於估值內就地盤修補工程作出任何準備。然而，須特別指出吾等之視察並非對現場實際狀況的結論性陳述。吾等對所述物業的實際環境狀況並不發表任何聲明。倘日後任何時間為評估該地盤的污染程度(如有)而進行測試並得到肯定結果，則吾等保留在吾等認為必要時對經評估之所述估值進行檢討之權利。
- 城市規劃： 前提9—已假設相關當地機構城市規劃部向吾等提供之資料屬於真實準確。倘取得城市規劃證書而所述資料與本報告內所述城市規劃資料有重大差異，則吾等保留修訂所述意見之權利。吾等並無獲知會影響該物業的任何道路擴闊或其他不利規劃建議。
- 包括及排除內容： 前提10—倘適用，吾等之估值包括構成(或將構成)樓宇公共設施並通常於出售物業時附帶之該等項目，如供熱及製冷設備、電梯、灑水裝置、照明等，但不包括廠房、機器、設備、隔牆、傢俬及可能(由所有者)已安裝或與該物業內從事之業務共同使用之該等其他項目。

- 樓面面積： 前提11－吾等假設樓面面積根據澳洲房地產協會可沽售面積測量方法計算。吾等建議進行勘查以確定所提供面積是否不同於澳洲房地產協會的指引。倘面積有重大差異，則吾等保留對所述估值進行檢討之權利。
- 殘疾歧視法： 前提12－殘疾歧視法針對殘疾人士在房屋以及若干其他地區通行時遭受歧視而制定。倘涉及所述物業是否就該法而可能存在任何缺陷，則吾等建議向此領域之合資格專業人士尋求專家意見。
- 狀況及修葺： 前提13－吾等之估值假設於竣工時樓宇的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。此外，吾等假設所有結構將遵守有關健康、樓宇及消防安全規定的所有相關法律規定。
- 估值方法： 前提14－世邦魏理仕於對所述物業進行估值時所採用之主要估值方法，就住宅而言為直接比較法。所採納之方法乃被認為可提供世邦魏理仕能夠作出之最佳估計價值，但其僅屬估計，並非銷售預測或價值擔保。吾等之估值完全依賴向吾等提供之資料之準確性及透過分析交易而獲得之源自市場之假設。本報告內已詳述最為相關的交易。吾等不就關於經濟、人口統計或建築成本等方面的數據自視為專家，該等數據乃來自外部來源。
- 對其他各方概不負責： 前提15－本估值僅由Far East Consortium (Aust) Pty Ltd用於財務申報目的且僅供其使用，而並非用於其他目的。吾等對任何其他人士可能使用或依賴本報告全部或部分內容概不負責及承擔責任，並明確禁止其他人士使用本報告。未經吾等首先書面批准所載之形式及內容，任何通函、文件或印刷品不得印製或刊載本報告全部或任何部分內容。
- 並非結構勘查： 前提16－吾等聲明，本函件為估值報告，而非結構勘查。

### 該物業之簡要描述

位於 Victoria Road 東側，Separation Street 十字路口以北約 30.51 米，距墨爾本中心商業區以北約 5 公里的 Northcote。該物業稱為「Northcote Bowl」，自一九六二年起作為保齡球中心由 AMF 經營。

該地塊形狀不規則，面積為 4,856 平方米，包括一幢總樓面面積 2,495 平方米的主要樓宇。該樓宇建於二十世紀六十年代，現時主要為過時陳舊的住宅。經考慮所述地塊的位置及面積，吾等認為，該物業最好用作住宅或多用途發展項目。

該物業被描述為綜合計劃 105417，並詳述於業權證書 volume 09173 Folio 688 內。

開發商的指示性意見表明，擬將其開發成為附有半層地庫停車位，擁有 96 套兩房住宅的 3 層半高發展項目。該建議並未獲得規劃許可，吾等亦未獲提供計劃或成本計算。

該物業持作未來開發。於該估值報告日期，Far East Consortium International Limited 確認，尚未有確切發展計劃。該物業被分區為 Darebin 市住宅 1，尚無重新開發規劃審批。

### 重大事宜

一名相鄰業主已就所述地塊約 147 平方米延伸至 Separation Street 的部分排污建築物提出逆權管有索償。有關索償仍待裁定。吾等注意到，逆權管有索償不會影響 96 套住宅的建議收益。

正等待遺產委員會就所述物業是否列入遺產名錄作出裁定，然而，吾等獲提供來自 Heritage Victoria 執行董事 Ray Tonkin 的函件，當中不建議列入該物業。Heritage Victoria 的推薦意見於二零零九年二月十三日公佈，遺產委員會於 60 日後將就所述物業是否列入遺產名錄作出正式裁定。

吾等的估值乃基於現有地塊詳情作出，並未計及任何逆權管有索償或遺產事宜的影響。倘未來該等事件影響該物業，吾等保留檢討及於必要時修訂吾等評估的權利。

## 估值原理

於達致吾等對所述地塊永久業權市值的意見時，吾等已採納直接比較法，此方法已考慮有關整體及經濟因素，特別是已調查近期市場發生的相關可比較物業的銷售交易。

吾等並未按假設發展基準進行估值，亦並無對其他發展方案進行研究。

已有一項就部分所述地塊作出的未註冊逆權管有索償。該事宜已呈報註冊處長，但於估值日仍未作出裁定或業權註冊。因此，吾等並未計及該索償，惟倘逆權管有索償勝訴，吾等保留檢討及於必要時修訂吾等估值的權利。

吾等並未計及有關該物業的任何按揭或其他財務留置權。吾等僅進行一項簡要業權查冊。因而並無查閱原始政府批授文件。吾等已假設該簡要業權查冊已披露所有可能影響市值的地役權或產權負擔。然而，倘進行全面的業權查冊披露其他地役權或產權負擔，應諮詢吾等以重估對所述價值的任何影響。

## 估值

下表載列世邦魏理仕於二零零九年三月三十一日根據該物業之法律、位置、物理及財務特徵連同報告內所概要之現行市場狀況而採納之個別價值率及物業價值。有關吾等估值之假設、免責聲明、限制、資格及原理之全部詳情，請參閱就各物業而編製之完整獨立估值報告。

地盤面積－現狀	4,856 平方米
已採納地塊價值	每平方米 1,000 元
地塊價值	4,856,000 元
	<hr/>
採納	4,850,000 元
	<hr/> <hr/>

由於該等估值乃於二零零九年三月三十一日進行評估，吾等已假設倘物業之市況、物理屬性或其他因素將無任何變動，以致很可能導致於二月十三日至估值日期期間進行視察的各相關日期的價值出現重大變動。

## 市值定義

(附註：API及PINZ 2006採用本函件所述之國際估值準則。)

## 市值

根據國際估值準則，定義市值如下：

「市值指有興趣買方與有興趣賣方間在公平交易下須於估值日期交易資產的估計金額，經適當在市場推銷後，交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下進行交易。」

## AASB 公平值

吾等亦已接近期刊發的A-IFRS準則考慮澳洲會計準則委員會之規定。尤其是，吾等已考慮AASB 116「物業、廠房及設備」，其採納下列「公平值」定義：

「公平值乃指知情、有意人士在公平交易中交易資產的金額。」

於考慮該價值之定義時，吾等認為其與市場價值之國際定義一致。

## 免責聲明

- (a) 未經CB Richard Ellis Pty Ltd事先書面批准，不得轉載本函件或完整估值報告之全部或任何部分內容。
- (b) CB Richard Ellis Pty Ltd編製本函件之基準(且僅限於)為財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)屬於準確可靠及完整，並確認吾等並無就此證實該等資料。
- (c) 本概要函件須與吾等於二零零九年三月三十一日之正式估值報告一並閱覽，並受本函件所載之假設、限制及免責聲明所規限。

(d) 吾等確認估值師並無可能與對相關物業進行適當估值存在衝突之金錢權益。

此 致

香港

德輔道中 121 號

遠東發展大廈 16 樓

Far East Consortium International Limited

列位董事 台照

**CB Richard Ellis (V) Pty Ltd**



聯席董事－估值及諮詢服務

**Ryan Pritchard AAPI**

謹啟

二零零九年六月三日

附註：Ryan Pritchard 為執業估值師及澳洲物業學會會員。彼於澳洲維多利亞州擁有逾 12 年估值經驗。



CB Richard Ellis (V) Pty Ltd  
持牌地產代理  
ABN 15 083 694 357

Ground Floor  
Nexus Corporate Park  
37 Dunlop Road  
Mulgrave VIC 3170

T F 61 3 8541 3333  
61 3 8541 3330  
www.cbre.com.au

敬啟者：

613-649 Spencer Street, Melbourne, VIC Australia 3000 的估值

### 緒言

應閣下之要求，世邦魏理仕(世邦魏理仕)編製本函件，以概述吾等所編製之完整、獨立之估值報告之估值結果。該報告旨在提供吾等有關各物業於二零零九年三月三十一日之市值之意見，以作財務申報之用。

估值結論乃依據各報告所載之假設及限制性條件，並反映世邦魏理仕就所述物業及現時市場狀況所知之所有資料。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」(二零零五年第一版)編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的要求。

吾等之報告乃基於各估值編製之時可取得之最新現有資料。世邦魏理仕對收入、開支或市場狀況等資料之日後變動概不負責。租賃之條款之任何日後變動亦將會導致相應價值變動。

#### 對本函件之依賴

吾等已編製概述吾等之報告之本函件，其中概述於吾等達致估值意見時所考慮的主要因素。本函件並無載列吾等的報告中所載之所有數據及支持性市場資料。

世邦魏理仕已向 Far East Consortium International Limited 提供各物業之估值。該等估值並非對任何具體物業之未來表現之擔保或預測。

貨幣金額均以澳元列示

#### 主要假設及對所提供資料之依賴

以下為估值時採納之主要假設之概要：

##### 主要假設

- 該物業不附帶任何按揭或其他與該物業有關的財務留置權。
- 本估值報告乃為財務申報目的而編製，並非用於按揭抵押目的。
- 處理及拆遷工程之未付金額為 2,500,000 元。
- Far East Consortium (Australia) Pty Ltd 與 Guilfoyle 簽訂之處理及拆遷合約可分配予一名假定買方。此外，工程將在特定時間內完成及將獲發環境評核聲明，允許重新開發該地塊為綜合住宅、商業及零售發展項目。
- 鑒於未發出環境評核聲明，吾等已假設在持續經營情況下 Far East Consortium (Australia) Pty Ltd 未來監控或任何其他環境事宜上並無繁重負擔。
- 開發商所提供有關迄今為止支付之費用的資料為準確。

- Royal Domain Tower 內8套住宅的交易(指Tower合約)的市值為21,700,000元，對買方(Far East Consortium (Australia) Pty Ltd)而言並無溢價。
- 吾等已接獲有關收購該地塊而作出之全面詳實披露，且開發商向吾等提供之資料屬準確。
- 據開發商表示，於二零零九年二月二十七日訂立之當前銷售合約已結算，確認一項其後的業權查冊顯示 Soldis Capital Pty Ltd 被視為註冊業主。這可能是由於新近結算所致。
- 該評估假設客戶可就所述物業之發展使用一般稅項規則。因此，吾等基於假設開發商在計算應付的銷售稅時將使用一般稅項規則進行評估該項目的可行性。根據該計劃，發展成本的銷售稅將按10%計算及於下月記出，而變現總額的銷售稅將按首先扣減按比例計算土地成本(如適用)後的十一份之一予以評估。吾等分析所報之所有成本(如適用)包括銷售稅，而銷售稅乃根據銷售稅投入信貸項目予以收回，據此計算出最終銷售稅(不包括估值)。
- 概無可能會影響吾等估值的其他方協議。

#### 假設、免責聲明、限制及資格

估值可予修訂：

前提1－房地產價值因應市場狀況變化而不時變動，因此，須注意該估值乃基於估值日可取得之資料。無法保證其價值於未來得以維持，有鑒於此，建議對該估值定期審查。

吾等之調查：

前提2－進行該估值時吾等並無獲委聘就該物業進行所有可能調查。吾等指出若干調查限制，以使閣下在認為必要時指示進一步調查。世邦魏理仕對決定不指示進一步調查而導致之任何損失概不負責。

- 假設： 前提3—假設乃本估值之重要部分。世邦魏理仕採納假設乃由於若干事項無法準確計算，或超出吾等專業知識或吾等所獲指示之外。世邦魏理仕所採納之假設乃根據從事類似估值之專業資深估值師之合理預期而制定。然而，本文件所採納之任何假設所涉及之風險於計及該風險時可能未必正確，而世邦魏理仕並不保證或聲明該等假設全部真實準確。
- 其他人士提供之資料： 前提4—本文件包括自其他來源直接取得而未經吾等核實之大量資料，包括但不限於租賃安排、規劃文件及環境或其他專家報告。吾等確認吾等並無接獲指示須核實資料。此外，縱使有關資料乃用於世邦魏理仕之計算方式，惟吾等仍不會接納該資料乃由吾等所提供。倘本文件之內容(全部或部分)乃來自世邦魏理仕以外之來源，則世邦魏理仕不會保證或聲明該等資料乃屬準確或正確。
- 日後事項、銷售稅及稅務： 前提5—倘本文件包括有關某項日後事項之任何聲明，則該項聲明乃作為根據世邦魏理仕於本文件日期已知資料作出之估計及／或意見而提供。世邦魏理仕並不保證該等聲明真實準確。雖然已知銷售稅實施之一般性質，然而，特定的事情仍會不時出現並影響市值。該估值乃基於本文件估值原理一段所載有關銷售稅之假設。倘發現任何假設錯誤，或倘指示提供本估值之人士有意要求吾等根據不同假設作出估值，則本估值應交還世邦魏理仕重新審查，及在適用情況下予以修訂。

- 倘該等物業按估值出售，則(i)變現總額的銷售稅將按十一分之一予以評稅及(ii)可就物業擁有人可課稅收入按30%現有企業稅徵收所得稅。如Far East Consortium International Limited告知，由於該物業將於發展項目竣工後予以出售，相關稅務負債極有可能將被凍結。
- 地盤詳情： 前提6—倘並無提供近期的勘查，作出本估值之基準為該物業並無作出或遭受侵權行為，且應以註冊測量師提供之現時勘查報告及／或意見確認。倘勘查報告內有發現任何侵權行為，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。
- 物業業權： 前提7—吾等僅進行簡要業權調查。因此，吾等並無詳閱英皇特許狀文件正本。吾等假設本簡要業權調查並無進一步披露可能影響市值之任何地役權或產權負擔。然而，倘因進行全面業權調查而進一步披露地役權或產權負擔，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。註冊業主為Far East Consortium(Australia) Pty Ltd(作為360 St Kilda Road Unit Trust之受託人)。吾等獲Far East Consortium International Limited告知，360 St Kilda Road Unit Trust由Far East Consortium International Limited擁有90%。
- 環境狀況： 前提8—該地塊已受污染，作為與Far East Consortium (Australia) Pty Ltd於二零零八年十一月二十四日簽訂的一份合約的一部分，Guilfoyle Wreckers Pty Ltd目前正對其進行整改。合約金額為5,000,000元，迄今為止，其一半費用已支付。整改該地塊及接獲環境評核聲明的預計時間為二零零九年七月。此外，Far East Consortium (Australia) Pty Ltd已與賣方就5,400,000元(迄今為止，其中400,000元已支付)作為有關獲取環境評核聲明服務的一部分，而簽訂一份顧問協議。吾等之評估假設該等協議可轉授予一名買方。

- 城市規劃： 前提9－已假設相關當地機構城市規劃部/政府機構向吾等提供之資料屬於準確。倘取得城市規劃證書而所述資料與本報告內所述城市規劃資料有重大差異，則吾等保留修訂所述意見之權利。吾等並無獲知會影響該物業的任何道路擴闊或其他不利規劃建議。
- 地塊面積： 前提10－吾等假設開發商提供之地塊面積已由土地測量師根據提供予吾等該規劃計算及核實。倘面積有重大差異，則吾等保留對所述估值進行檢討之權利。
- 開發成本： 前提11－採納之開發成本乃根據提供予吾等的初步成本計算。鑒於吾等並非該領域的專家，吾等預期該等成本將通過獨立委任質量標準審閱。倘該等估計以對開發可行的提供及採納之任何方式變動，則吾等保留對所述估值進行檢討之權利。
- 研究與市場意見： 前提12- 就需求及供應項目編製吾等市場意見時，吾等依賴包括ABS及基建部等的數據來源。儘管吾等已對吾等的分析採取審慎態度，但吾等無法對提供的該等項目作出保證。
- 銷售稅： 前提13－該估值乃基於假設將就購買所述物業應用一般稅務規則及該物業之任何未來買方將能要求銷售稅進項稅退稅（即彼等為註冊稅務實體）。

- 估值方法： 前提14—基於地塊面積之每平方米比率，世邦魏理仕於對所述物業進行估值時所採用之主要估值方法為直接比較法。所採納之方法乃被認為可提供世邦魏理仕能夠作出之最佳估計價值，但其僅屬估計，且並非銷售預測或價值擔保。吾等之估值完全依賴向吾等提供之資料之準確性及透過分析交易而獲得之源自市場之假設。本報告內已詳述最為相關的交易。吾等不就關於經濟、人口統計或建築成本等方面的數據自視為專家，該等數據乃來自外部來源。
- 對其他各方概不負責： 前提15—吾等表示，本估值僅報告由Far East Consortium International Limited用於財務申報目的且僅供其使用，而並非用於其他目的。吾等對任何其他人士可能使用或依賴本報告全部或部分內容概不負責及承擔責任，並明確禁止其他人士使用本報告。未經吾等首先書面批准所載之形式及內容，任何通函、文件或印刷品不得印製或刊載本報告全部或任何部分內容。
- 開發標準： 前提16—吾等假設土地將被開發為較該區域其他地產的優質發展項目，及倘未較於該區域發展標準更佳，但至少達到該標準。
- 市場推廣： 前提17—吾等假設該物業將予以適當開發及進行市場推廣，以確保向市場提供分配的持續供應及就該發展項目帶來最大回報。此外，吾等假設未來定價及市場推廣策略保證物業未來於市場上有持續的競爭力。

董事之條款：

前提18—在有需要時，本報告已由世邦魏理仕的董事審閱。根據吾等的內部質量保證程序，該負責審閱的董事表明其已與本報告的簽署人就估值方法及計算方法進行商討，惟本報告內就價值表達之意見乃由該簽署人獨自作出。該負責審閱的董事可能已經亦可能並無檢查所述物業。

#### 該物業之簡要概況

地段1，規劃TP013323Q；Crown Allotment 22 Sec.17；地段1，規劃TP238972U；地段1及2，規劃TP340512L；地段1及2，規劃TP601042V；地段1及2，規劃TP06236B；地段1及2，規劃TP439483Q；地段1，規劃TP393448T；地段1，規劃TP18983S；地段2，規劃TP18983S；地段3，規劃TP18983S。

分區：首都區—Melbourne City Council 下 Schedule 1

所述物業包括根據11號業權證書持有的一塊不規則形狀地塊，即現正在整修及處理的舊Spencer Street Power Station。該地盤正面朝向Spencer Street、Lonsdale Street、Little Bourke Street、Cleave Lane及Rose Alley。Spencer Street的前面是一幢舊式2層高磚建辦公樓宇，毗鄰該建築1樓北面的是以傳統方式保護的傳統式給水鑄鐵水槽，南面是現用作地塊辦公點的一個高大的倉庫。

該地塊上各式各樣的建築正處於不同階段的整修，包括多層鋼筋混凝土、鋼鐵工程及結構。鋼筋混凝土質量及挖掘是消除污染事項及地下儲槽的重要部分。吾等注意到該地塊有一些地下儲槽。該地的地形顯示由東到西的緩坡及由北到南的橫坡；儘管如此，該地塊工程已在該地塊的大部分區域做了大量挖掘。處在該地塊中心一系列地下道向南一直通向雅拉河，向西通向Victoria Harbour (Docklands)。作為整改工程的一部份，該等地下道將被填塞。

該物業持作未來開發。於本估值報告日期，Far East Consortium International Limited確認尚未有具體發展計劃。

## 重大事宜

於二零零一年三月二十一日，維多利亞州安全健康局根據一九八五年S44職業健康及安全標準就該地塊發出一份禁止通告。該通告禁止「進行任何活動，除授權人士以識別及消除有害事件為目的而進行之調查及整頓安全事件以外」。該工作現在進行當中。

該地塊之前已用作發電站，業權之第173節協議規定擁有人在承包任何發展項目前須刊發環境評核證書或聲明。吾等認為目前工作正在進行當中，而開發商估計環境評核將於二零零九年七月完成，吾等假設第173節協議屆時將從業權中刪除。

該物業須受日期為二零零八年十一月二十四日之銷售合約所規限，金額33,100,000元(不包括銷售稅)須於二零零九年二月二十七日之前或特定條款指定之其他日期結算。部分銷售合約規定買方將被代替作為金額6,200,000元貸款契據的借款人。此外，開發商於二零零八年十一月二十四日簽訂顧問協議，據此，於就該物業刊發環境評核聲明時，就有關整治污染及整改該地塊之服務向賣方分期支付5,400,000元。除此之外，開發商Far East Consortium (Australia) Pty Ltd與Guilfoyle Wreckers Pty Ltd就金額5,000,000元於二零零八年十一月二十四日簽訂整治污染及整改合約，據此Guilfoyle將於雙方協定時間內負責管理該地塊的整治污染及整改。

於估值日期並無發出規劃許可，儘管如此，吾等認為開發商已討論位於墨爾本所述地塊之潛力及Cottee Parker Architects Pty Ltd已編製計劃，計劃詳述分階段發展約1,566套住宅加零售、商業及綜合停車場。其他的計劃將詳述約1,700套住宅的提高高收益計劃。

## 估值原理

於達致吾等對所述地塊永久業權市值的意見時，吾等已採納直接比較法，此方法已考慮有關整體及經濟因素，特別是已調查近期市場發生的相關可比較物業的銷售交易。

由於該地盤的污染及需為重新發展而進行整改的性質按「現狀」基準評估其價值上存在困難。在現行市場下，為該性質物業提供資金難度增加，須至少作出重大權益貢獻，不論該等受污染事宜。

吾等並未按假設發展基準進行估值，亦並未對有關發展意見進行研究。

吾等並未計及有關該物業的任何按揭或其他財務留置權。吾等僅進行一項簡要業權查冊。因而並未細閱英皇特許狀文件正本。吾等已假設該簡要業權查冊已披露所有可能影響市值的地役權或產權負擔。然而，倘進行全面的業權查冊披露其他地役權或產權負擔，應諮詢吾等以重估對本通函所載價值的任何影響。

## 估值

下表載列世邦魏理仕於二零零九年三月三十一日根據該物業之法律、位置、物理及財務特徵連同報告內所概要之現行市場狀況而採納之個別價值比率及物業價值。有關吾等估值之假設、免責聲明、限制、資格及原理，請參閱就各物業而單獨編製之完整獨立估值報告。

## 地盤面積之直接比較

地盤面積	9,195.80 平方米
每平方米價值率	4,750 元
地盤價值	43,680,050 元
減未付成本	
顧問費用結餘	5,000,000 元
整改／排污結餘	2,500,000 元
成本之風險按 10% 計	750,000 元
合計	8,250,000 元
接受	<u><u>35,430,050 元</u></u>

鑒於該等估值乃於二零零九年三月三十一日進行評估，吾等已假設倘物業之市況、物理屬性或其他因素將無任何變動，以致很可能導致於二月十三日至估值日期期間進行視察的各相關日期的價值出現重大變動。

## 市值定義

(附註：API 及 PINZ 2006 採用本函件所述之國際估值準則。)

## 市值

根據國際估值準則，定義市值如下：

「市值指有興趣買方與有興趣賣方之間在公平交易下須於估值日期交易資產的估計金額，經適當在市場推銷後，交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下進行交易。」

#### AASB 公平值

吾等亦已按近期刊發的 A-IFRS 準則考慮澳洲會計準則委員會之規定。尤其是，吾等已考慮 AASB 116「物業、廠房及設備」，其採納下列「公平值」定義：

「公平值乃指知情、有意人士在公平交易中交易資產或支付債務的金額。」

於考慮該價值之定義時，吾等認為其與市場價值之國際定義一致。

#### 免責聲明

- (a) 未經CB Richard Ellis Pty Ltd事先書面批准，不得轉載本函件或完整估值報告之全部或任何部分內容。
- (b) CB Richard Ellis Pty Ltd編製本函件之基準(且僅限於)為財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)屬於準確可靠及完整，並確認吾等並無就此證實該等資料。
- (c) 本概要函件須與吾等於二零零九年三月三十一日之正式估值報告一並閱覽，並受本函件所載之假設、限制及免責聲明所規限。
- (d) 吾等確認估值師並無可能與對相關物業進行適當估值存在衝突之金錢權益。

此 致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
Far East Consortium International Limited

列位董事 台照

CB Richard Ellis (V) Pty Ltd



聯席董事－估值及諮詢服務

Ryan Pritchard AAPI

謹啟

二零零九年六月三日

附註：Ryan Pritchard為執業估值師及澳洲物業學會會員。彼於澳洲維多利亞州擁有逾12年估值經驗。



CB Richard Ellis (V) Pty Ltd  
持牌地產代理  
ABN 15 083 694 357

Ground Floor  
Nexus Corporate Park  
37 Dunlop Road  
Mulgrave VIC 3170

T F 61 3 8541 3333  
61 3 8541 3330  
www.cbre.com.au

敬啟者：

位於 1306, 1801, 2201/370 St Kilda Road, Melbourne, Victoria Australia 3004  
的 Royal Domain Apartments 的估值

### 緒言

應閣下之要求，世邦魏理仕（世邦魏理仕）編製本函件，以概述吾等所編製之完整、獨立之估值報告之估值結果。該報告旨在提供吾等有關各物業於二零零九年三月三十一日之市值之意見，以作財務申報之用。

估值結論乃依據各報告所載之假設及限制性條件，並反映世邦魏理仕就所述物業及現時市場狀況所知之所有資料。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」（二零零五年第一版）編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所上市規則」）第5章所載的要求。

吾等之報告乃基於各估值編製之時可取得之最新現有資料。世邦魏理仕對收入、開支或市場狀況等資料之日後變動概不負責。租賃之條款之任何日後變動亦將會導致相應價值變動。

#### 對本函件之依賴

吾等已編製概述吾等之報告之本函件，其中概述於吾等達致估值意見時所考慮的主要因素。本函件並無載列吾等的報告中所載之所有數據及支持性市場資料。

世邦魏理仕已向 Far East Consortium International Limited 提供各物業之估值。該等估值並非對任何具體物業之未來表現之擔保或預測。

#### 貨幣金額均以澳元列示

#### 主要假設及對所提供資料之依賴

以下為估值時採納之主要假設之概要：

##### *假設、免責聲明、限制及資格*

估值可予修訂： 前提1－房地產價值因應市場狀況變化而不時變動，因此，須注意該估值乃基於於估值日可取得之資料。無法保證其價值於未來得以維持，有鑒於此，建議定期對該估值進行審查。

吾等之調查： 前提2－進行該估值時吾等並無獲委聘就該物業進行所有可能調查。吾等指出若干調查限制，以使閣下在認為必要時指示進一步調查。世邦魏理仕對決定不指示進一步調查而導致之任何損失概不負責。

- 假設： 前提3－假設乃本估值之重要部分。世邦魏理仕採納假設乃由於若干事項無法準確計算，或超出吾等專業知識或吾等所獲指示之外。世邦魏理仕所採納之假設乃根據從事類似估值之專業資深估值師之合理預期而制定。然而，本文件所採納之任何假設所涉及之風險於計及該風險時可能未必正確，而世邦魏理仕並不保證或聲明該等假設全部真實準確。
- 其他人士提供之資料： 前提4－本文件包括自其他來源直接取得而未經吾等核實之大量資料，包括但不限於租賃安排、規劃文件及環境或其他專家報告。除非經明確指示，否則吾等僅會在從事類似估值之專業資深估值師可合理預期該核實之情況下進行獨立核實。
- 日後事項、銷售稅及稅務： 前提5－倘本文件包括有關某項日後事項之任何聲明，則該項聲明乃作為根據世邦魏理仕於本文件日期已知資料作出之估計及／或意見而提供。世邦魏理仕並不保證該等聲明真實準確。雖然已知銷售稅實施之一般性質，然而，特定的事情仍會不時出現並影響市值。該估值乃基於有關本報告所載銷售稅之假設。倘發現任何假設錯誤，或倘指示提供本估值之人士有意要求吾等根據不同假設作出估值，則本估值應交還世邦魏理仕重新審查，及在適用情況下予以修訂。

倘該等物業按估值出售，則(i)總額變現的銷售稅將於首次扣除按比例計算的土地成本後按十一分之一予以評稅及(ii)可就物業擁有人可課稅收入按30%現有企業稅徵收所得稅。如Far East Consortium International Limited告知，由於該物業將於發展項目竣工後予以出售，相關稅務負債極有可能將被凍結。

地盤詳情：

前提6—並無提供近期的勘查。作出本估值之基準為該物業並無作出或遭受侵權行為，且應以註冊測量師提供之現時勘查報告及／或意見確認。倘勘查報告內有發現任何侵權行為，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。

物業業權：

前提7—吾等僅進行簡要業權調查。因此，吾等並無詳閱英皇特許狀文件正本。吾等假設本簡要業權調查並無進一步披露可能影響市值之任何地役權或產權負擔。然而，倘因進行全面業權調查而進一步披露地役權或產權負擔，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。註冊業主為Far East Consortium (Australia) Pty Ltd(作為360 St Kilda Road Unit Trust之受託人)。吾等獲Far East Consortium International Ltd告知，360 St Kilda Road Unit Trust為Far East Consortium International Limited擁有90%的附屬公司。

- 環境狀況： 前提8－在並無有關所述物業之實地環境評估之情況下，吾等假設該地盤並無高水平污染物。吾等對所述物業及物業周邊環境的視察顯示其並無明顯現場污染之跡象。此外，吾等並無於估值內就地盤修補工程作出任何準備。然而，須特別指出吾等之視察並非對現場實際狀況的結論性陳述。吾等對所述物業的環境狀況並不發表任何聲明。倘日後任何時間為評估該地盤的污染程度(如有)而進行測試並得到肯定結果，則吾等保留在吾等認為必要時對經評估之所述估值進行檢討之權利。
- 城市規劃： 前提9－已假設相關當地機構城市規劃部向吾等提供之資料屬於準確。倘取得城市規劃證書而所述資料與本報告內所述城市規劃資料有重大差異，則吾等保留修訂所述意見之權利。吾等並無獲知會影響該物業的任何道路擴闊或其他不利規劃建議。
- 包括及排除內容： 前提10－倘適用，吾等之估值包括構成(或將構成)樓宇公共設施並通常於出售物業時附帶之該等項目，如供熱及製冷設備、電梯、灑水裝置、照明等，但不包括廠房、機器、設備、隔牆、傢俬及可能(由所有者)已安裝或與該物業內從事之業務共同使用之該等其他項目。

- 樓面面積： 前提 11－吾等假設樓面面積根據澳洲房地產協會可沽售面積測量方法計算。吾等建議進行勘查以確定所提供面積是否不同於澳洲房地產協會的指引。倘面積有重大差異，則吾等保留對所述估值進行檢討之權利。
- 殘疾歧視法： 前提 12－殘疾歧視法針對殘疾人士在房屋以及若干其他地區通行時遭受歧視而制定。倘涉及所述物業是否就該法而可能存在任何缺陷，則吾等建議向此領域之合資格專業人士尋求專家意見。
- 狀況及修葺： 前提 13－吾等之估值假設於竣工時樓宇的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。此外，吾等假設所有結構將遵守有關健康、樓宇及消防安全規定的所有相關法律規定。
- 估值方法： 前提 14－世邦魏理仕於對所述物業進行估值時所採用之主要估值方法，就住宅而言為直接比較法。所採納之方法乃被認為可提供世邦魏理仕能夠作出之最佳估計價值，但其僅屬估計，並非銷售預測或價值擔保。吾等之估值完全依賴向吾等提供之資料之準確性及透過分析交易而獲得之源自市場之假設。本報告內已詳述最為相關的交易。吾等不就關於經濟、人口統計或建築成本等方面的數據自視為專家，該等數據來自外部來源。

- 對其他各方概不負責： 前提 15—本估值僅由 Far East Consortium (Aust) Pty Ltd 用於財務申報目的且僅供其使用，而並非用於其他目的。吾等對任何其他人士可能使用或依賴本報告全部或部分內容概不負責及承擔責任，並明確禁止其他人士使用本報告。未經吾等首先書面批准所載之形式及內容，任何通函、文件或印刷品不得印製或刊載本報告全部或任何部分內容。
- 並非結構勘查： 前提 16—吾等聲明，本函件為估值報告，而非結構勘查。

#### 物業之簡要描述

Royal Domain Tower 包括於二零零七年落成的一幢 43 層豪華住宅發展項目。

所述住宅乃按照墨爾本住宅市場的其他豪華高層住宅發展項目的相關最高質素落成，乃通過 St Kilda Road 旁的一個堂皇的高樓底入口，使用 24 小時安全卡進入。

地面層有圖書館、大型會議室、25 米暖水泳池及水療、桑拿、蒸汽室、體育館及高爾夫練習場。進入低層及平臺層泊車場乃通過 Wells Street 到達後面。三部高速電梯及一部貨梯可以到所有樓層。該物業根據 Port Philip planning scheme 被劃分為商業區 5。

該等物業持作銷售。

三套住宅的簡要描述如下：

地址	房／浴室	泊車位	起居區 平方米
1306: Lot 1306 on PS419703E Carpark Lots 5704, 5705 and 2706, Volume, 10926 Folio 937			
1306/ 368 St Kilda Rd	3房／2間浴室	3	264
1801: Lot 1801 on PS419703E Carpark Lots 5418, 5149 and 5420 and Storage Cage Lot 5651 Volume 10926 Folio 961			
1801/ 368 St Kilda Rd	3房／2間浴室	3	249
2201: Lot 2201 on PS419703E Carpark Lots 5201, 5202 and 5203, Volume 10926 Folio 984			
2201/ 368 St Kilda Rd	3房／2間浴室	3	249

#### 估值原則

於達致吾等對該住宅永久業權市值的意見時，經考慮可資比較住宅重新銷售及計劃外銷售以及目前的經濟條件，吾等已使用直接比較法。

吾等已考慮各套住宅所處該大廈的位置、層面、景觀、住宅面積、廳／陽台面積、泊車位數目及風格。

#### 價值摘要

於二零零九年三月三十一日，世邦魏理仕根據本報告提述該物業法律的、區位的、物理的及金融的屬性連同現行市況選用之個別物業價值在下表列示。有關估值假設、免責聲明、限制、資格及原則的詳情，請參閱為各物業單獨編製的完整獨立估值報告。

地址	含銷售稅的價值
1306/ 368 St Kilda Rd	2,110,000 元
1801/ 368 St Kilda Rd	2,400,000 元
2201/ 368 St Kilda Rd	2,740,000 元

鑒於該等估值乃於二零零九年三月三十一日進行評估，吾等已假設倘物業之市況、物理屬性或其他因素將無任何變動，以致很可能導致於二月九日至估值日期期間進行視察的各相關日期的價值出現重大變動。

### 市值定義

(附註：API及PINZ 2006採用本函件所述之國際估值準則。)

### 市值

根據國際估值準則，定義市值如下：

「*市值指有興趣買方與有興趣賣方間在公平交易下須於估值日期交易資產的估計金額，經適當在市場推銷後，交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下進行交易。*」

### AASB公平值

吾等亦已接近期刊發的A-IFRS準則考慮澳洲會計準則委員會之規定。尤其是，吾等已考慮AASB 116「物業、廠房及設備」，其採納下列「公平值」定義：

「*公平值*乃指知情、有意人士在公平交易中交易資產的金額」。

於考慮該價值之定義時，吾等認為其與市場價值之國際定義一致。

### 免責聲明

- (a) 未經CB Richard Ellis Pty Ltd事先書面批准，不得轉載本函件或完整估值報告之全部或任何部分內容。
- (b) CB Richard Ellis Pty Ltd編製本函件之基準(且僅限於)為財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)屬於準確可靠及完整，並確認吾等並無就此證實該等資料。
- (c) 本概要函件須與吾等於二零零九年三月三十一日之正式估值報告一並閱覽，並受本函件所載之假設、限制及免責聲明所規限。

(d) 吾等確認估值師並無可能與對該等物業進行適當估值存在衝突之金錢權益。

此 致

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓  
Far East Consortium International Limited

列位董事 台照

**CB Richard Ellis (V) Pty Ltd**



聯席董事－估值及諮詢服務

**Ryan Pritchard AAPI**

謹啟

二零零九年六月三日

附註：Ryan Pritchard為執業估值師及澳洲物業學會會員。彼於澳洲維多利亞州擁有逾12年估值經驗。



CB Richard Ellis (V) Pty Ltd  
持牌地產代理  
ABN 15 083 694 357

level 10, Como Centre  
650 Chapel Street  
South Yarra VIC 3141

T 61 3 9863 5333  
F 61 3 9863 5330  
[www.cbre.com.au](http://www.cbre.com.au)

敬啟者：

位於 **Lots 501-508, 7C, 14C, 46C, 47C, 58C, 75C, 95C, 109C – 111C Royal Domain Corporate, 370 St Kilda Road, Melbourne, Victoria Australia 3004** 的估值

#### 緒言

應閣下之要求，世邦魏理仕(世邦魏理仕)編製本函件，以概述吾等所編製之完整估值報告之估值結果。該報告旨在提供吾等有關上述各地段於二零零九年三月三十一日之市值之意見，以作財務申報之用。

估值結論乃依據該報告所載之假設及限制性條件，並反映世邦魏理仕就所述物業及現時市場狀況所知之所有資料。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」(二零零五年第一版)編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章所載的要求。

吾等之報告乃基於各估值編製之時可取得之最新現有資料。世邦魏理仕對收入、開支或市場狀況等資料之日後變動概不負責。

#### 對本函件之依賴

吾等已編製概述吾等之報告之本函件，其中概述於吾等達致估值意見時所考慮的主要因素。本函件並無載列吾等的報告中所載之所有數據及支持性市場資料。

經考慮，世邦魏理仕已向 Far East Consortium International Limited 提供各地段之估值。該等估值並非對任何具體物業之未來表現之擔保或預測。

#### 貨幣金額均以澳元列示

#### 主要假設及對所提供資料之依賴

以下為估值時採納之主要假設之概要：

##### *假設、免責聲明、限制及資格*

估值可予修訂： 前提1－房地產價值因應市場狀況變化而不時變動，因此，須注意該估值乃基於於估值日可取得之資料。無法保證其價值於未來得以維持，有鑒於此，建議定期對該估值進行審查。

吾等之調查： 前提2－進行該估值時吾等並無獲委聘就該物業進行所有可能調查。吾等指出若干調查限制，以使閣下在認為必要時指示進一步調查。世邦魏理仕對決定不指示進一步調查而導致之任何損失概不負責。

- 假設： 前提3－假設乃本估值之重要部分。世邦魏理仕採納假設乃由於若干事項無法準確計算，或超出吾等專業知識或吾等所獲指示之外。世邦魏理仕所採納之假設乃根據從事類似估值之專業資深估值師之合理預期而制定。然而，本文件所採納之任何假設所涉及之風險於計及該風險時可能未必正確，而世邦魏理仕並不保證或聲明該等假設全部真實準確。
- 其他人士提供之資料： 前提4－本文件包括自其他來源直接取得而未經吾等核實之資料，包括但不限於租賃安排、租賃、規劃文件及環境或其他專家報告。吾等確認吾等並無接獲指示須核實資料。此外，縱使有關資料乃用於世邦魏理仕之計算方式，惟吾等仍不會接納該資料乃由吾等所提供。倘本文件之內容(全部或部分)乃來自世邦魏理仕以外之來源，則世邦魏理仕不會保證或聲明該等資料乃屬準確或正確。
- 日後事項、銷售稅及稅務： 前提5－倘本文件包括有關某項日後事項之任何聲明，則該項聲明乃作為根據世邦魏理仕於本文件日期已知資料作出之估計及／或意見而提供。世邦魏理仕並不保證該等聲明真實準確。雖然已知銷售稅實施之一般性質，然而，特定的事情仍會不時出現並影響市值。該估值乃基於有關本報告所載銷售稅之假設。倘發現任何假設錯誤，或倘指示提供本估值之人士有意要求吾等根據不同假設作出估值，則本估值應交還世邦魏理仕重新審查，及在適用情況下予以修訂。

倘該等物業按估值出售，則可就物業擁有人可課稅收入按30%的現有企業稅徵收所得稅。如Far East Consortium International Limited告知，由於尚無計劃出售該等物業，相關稅務負債不可能將被凍結。

- 地盤詳情： 前提6—並無提供最近的勘查。作出本估值之基準為該物業並無作出或遭受侵權行為，且應以註冊測量師提供之現時勘查報告及／或意見確認。倘勘查報告內發現任何侵權行為，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。
- 物業業權： 前提7—吾等僅進行簡要業權調查。因此，吾等並無詳閱英皇特許狀文件正本。吾等假設本簡要業權調查並無進一步披露可能影響市值之任何地役權或產權負擔。然而，倘因進行全面業權調查而進一步披露地役權或產權負擔，則應向吾等諮詢以重新評估對所述價值的任何影響。註冊業主為Royal Domain Tower Pty Ltd(作為370 St Kilda Road Unit Trust之受託人)。吾等獲Far East Consortium International Limited告知，370 St Kilda Road Unit Trust為貴公司之全資附屬公司。
- 環境狀況： 前提8—在並無有關所述物業之實地環境評估之情況下，吾等假設該地盤並無高水平污染物。吾等對所述物業及物業周邊環境的視察顯示其並無明顯現場污染之跡象。此外，吾等並無於估值內就地盤修補工程作出任何準備。然而，須特別指出吾等之視察並非對現場實際狀況的結論性陳述。吾等對所述物業的環境狀況並不發表任何聲明。倘日後任何時間為評估該地盤的污染程度(如有)而進行測試並得到肯定結果，則吾等保留在吾等認為必要時對經評估之所述估值進行檢討之權利。

- 城市規劃： 前提9－已假設相關當地機構城市規劃部向吾等提供之資料屬於準確。倘取得城市規劃證書而所述資料與本報告內所述城市規劃資料有重大差異，則吾等保留修訂所述意見之權利。吾等並無獲知會影響該物業的任何道路擴闊或其他不利規劃建議。
- 包括及排除內容： 前提10－倘適用，吾等之估值包括構成（或將構成）樓宇公共設施並通常於出售物業時附帶之該等項目，如供熱及製冷設備、電梯、灑水裝置、照明等，但不包括廠房、機器、設備、隔牆、傢俬及可能（由所有者）已安裝或與該物業內從事之業務共同使用之該等其他項目。
- 樓面面積： 前提11－吾等假設樓面面積根據澳洲房地產協會可沽售面積測量方法計算。吾等建議進行勘查以確定所提供面積是否不同於澳洲房地產協會的指引。倘面積有重大差異，則吾等保留對所述估值進行檢討之權利。
- 殘疾歧視法： 前提12－殘疾歧視法針對殘疾人士在房屋以及若干其他地區通行時遭受歧視而制定。倘涉及所述物業是否就該法而可能存在任何缺陷，則吾等建議向此領域之合資格專業人士尋求專家意見。

## 狀況及修葺：

前提 13—吾等已視察該樓宇，儘管吾等告知吾等並未進行結構測量或測試任何服務或設施，並因此未能表述是否確無損壞。吾等告知吾等並未視察該樓宇之不外露及不能觸及部分，並因此未能表述該樓宇是否腐朽、蟲蛀、腐蝕或其他有害事宜。儘管吾等已檢視樓宇之維修狀況，並告知吾等未注意到任何建築損壞或破損的明顯痕跡。此外，經考慮其年期及使用(除另有說明以外)該物業呈現合理狀況。吾等之估值假設樓宇的詳細結構及公共設施報告並無披露導致重大開支的任何缺陷。此外，吾等假設該樓宇遵守有關健康、樓宇及消防安全規定的所有相關法律規定。

## 估值方法：

前提 14—世邦魏理仕於對所述物業進行估值時所採用之主要估值方法乃通過將收入淨額資本化進行的核實直接比較。該等方法使用市場衍生假設(包括從分析交易獲取的租金、收益率及資本價值樓宇率)。所採納之方法乃被認為可提供世邦魏理仕能夠作出之最佳估計價值，但其僅屬估計，並非銷售預測或價值擔保。吾等之估值完全依賴向吾等提供之資料之準確性及透過分析交易而獲得之源自市場之假設。本報告內已詳述最為相關的交易。吾等不就關於經濟、人口統計或建築成本等方面的數據自視為專家，該等數據乃來自外部來源。

對其他各方概不負責： 前提15—本估值僅由Far East Consortium International Limited用於財務申報目的且僅供其使用，而並非用於其他目的。吾等對任何其他人士可能使用或依賴本報告全部或部分內容概不負責及承擔責任，並明確禁止其他人士使用本報告。未經吾等事先書面批准所載之形式及內容，任何通函、文件或印刷品不得印製或刊載本報告全部或任何部分內容。

並非結構勘查： 前提16—吾等聲明，本函件為估值報告，而非結構勘查。

### 物業之簡要描述

該等物業包括8套業權獨立的辦公單位(位於母發展項目的第5層)、7個獨立的地庫層泊車位，3個自行車泊車位及2個地庫存儲區。所述物業組成Royal Domain Corporate(約於二十世紀六十年代中期首落成的一幢7層高商業樓宇)的一部分，且其已於一九九九年翻新並分為120個辦公單位。母發展項目包括地庫及地面低層停車場、地下大堂入口及升降機大堂，連同六層高層辦公室及一個共用樓頂平台(第7層)，周圍有美麗的景物，包括墨爾本中心商業區、Shrine of Remembrance、Royal Botanic Gardens及Port Phillip Bay。

母發展項目的人行通道乃直接通過St Kilda Road，樓宇的主要入口設在臨街一層，景觀吸引，門前有前院，門廳／電梯大堂布置堂皇。車輛進出母發展項目的停車場部份可通過Wells Street到該大廈的後面。

該等物業持作業主自用。

各評估地段的可租用總面積乃參考分段計劃及吾等實地測量計算，其詳情如下。

### 樓面面積

房號	淨可租用面積 (平方米)	車位	組成
501	46.5平方米	—	辦公室
502	48.0平方米	—	辦公室
503	73.0平方米	—	辦公室
504	76.0平方米	—	辦公室

房號	淨可租用面積 (平方米)	車位	組成
505	61.0平方米	—	辦公室
506	64.0平方米	—	辦公室
507	64.0平方米	—	辦公室
508	64.0平方米	—	辦公室
7C	20.4平方米	—	儲藏室
14C	—	1個	車輛
46C (兩部分)	36.4平方米	2個	車輛及儲藏室
47C	—	1個	車輛
58C	—	1個	車輛
75C	—	1個	車輛
95C	—	1個	車輛
109C	—	—	自行車
110C	—	—	自行車
111C	—	—	自行車
可租用總面積	<u>496.5平方米</u>		

分區：

Port Philip planning Scheme 下之商業區5

佔用詳情：

所述物業為自用，因此，吾等按閑置佔有基準評估該等物業之價值。

年期：

永久業權

### 估值原則

於達致吾等對所述地段市值的意見時，吾等已使用直接比較法，其涉及該等地段間正面及負面的調整及可資比較辦公套房按可租用面積每平方米基準的銷售範圍，以及現行經濟及市況。於進行評估，吾等已考慮該母發展項目的個別單位的位置、自然光度、面積及規格及其他因素，所有均會影響價值。

吾等強調吾等按個別業權證書基準進行評估，儘管該等物業的現有結構為單一租賃。此外，個別評估包括重列個別單位之間的內部辦公室單位的間隔（由於有關單位現時為單一租賃，故已不存在）的資本準備。

### 價值摘要

於二零零九年三月三十一日，世邦魏理仕根據本報告提述該物業法律的、區位的、物理的及金融的屬性連同現行市況選用個別物業價值在下表列示。有關估值假設、免責聲明、限制、資格及原則的詳情，請參閱之前編製的報告正本。

### 市值評估

地段	淨可租用面積 (平方米)	車位	自行車 泊車位	估計市值	所示 元/ 每平方米 淨可 租用面積
501	46.5平方米	—	—	140,000元	3,011元
502	48.0平方米	—	—	140,000元	2,917元
503	73.0平方米	—	—	210,000元	2,877元
504	76.0平方米	—	—	230,000元	3,026元
505	61.0平方米	—	—	180,000元	2,951元
506	64.0平方米	—	—	190,000元	2,969元
507	64.0平方米	—	—	190,000元	2,969元
508	64.0平方米	—	—	190,000元	2,969元
7C	20.4平方米	—	—	30,000元	1,471元
14C	—	1個	—	30,000元	—
46C (兩部分)	36.4平方米	2個	—	110,000元	—
47C	—	1個	—	30,000元	—
58C	—	1個	—	30,000元	—
75C	—	1個	—	30,000元	—
95C	—	1個	—	30,000元	—
109C	—	—	1個	—	—
110C	—	—	1個	—	—
111C	—	—	1個	—	—
總計	<u>553平方米</u>	<u>7個</u>	<u>3個</u>		

由於該等估值乃於二零零九年三月三十一日進行評估，吾等已假設倘物業之市況、物理屬性或其他因素將無任何變動，以致很可能導致於二零零九年二月十六日進行視察日期至二零零九年三月三十一日估值日期的價值出現重大變動。

## 市值定義

(附註：API及PINZ 2006採用本函件所述之國際估值準則。)

## 市值

根據國際估值準則定義，市值如下：

「市值指有興趣買方與有興趣賣方間在公平交易下須於估值日期交易資產的估計金額，經適當在市場推銷後，交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下進行交易。」

## AASB公平值

吾等亦已接近期刊發的A-IFRS準則考慮澳洲會計準則委員會之規定。尤其是，吾等已考慮AASB 116「物業、廠房及設備」，其採納下列「公平值」定義：

「公平值乃指知情、有意人士在公平交易中交易資產的金額。」

於考慮該價值之定義時，吾等認為其與市場價值之國際定義一致。

## 免責聲明

- (a) 未經CB Richard Ellis Pty Ltd事先書面批准，不得轉載本函件或完整估值報告之全部或任何部分內容。
- (b) CB Richard Ellis Pty Ltd編製本函件之基準(且僅限於)為財務及其他資料(包括市場資料及第三方資料)屬於準確可靠及完整，並確認吾等並無就此證實該等資料。
- (c) 本概要函件須與吾等於二零零九年三月三十一日之正式估值報告一並閱覽，並受本函件所載之假設、限制及免責聲明所規限。

(d) 吾等確認估值師並無可能與對所述物業進行適當估值存在衝突之金錢權益。

此 致

香港

德輔道中 121 號

遠東發展大廈 16 樓

Far East Consortium International Limited

列位董事 台照

**CB Richard Ellis (V) Pty Ltd**



估值師－估值及諮詢服務

**Amy McGrath AAPPI**

謹啟

二零零九年六月三日

附註：Amy McGrath 為執業估值師及澳洲物業學會會員。彼於澳洲維多利亞州擁有 3 年經驗。

**(E) 位於美國之物業**

羅迅測計師行  
香港中環雲咸街1-3號  
南華大廈1601室

敬啟者：

關於： 位於**1914 COMMERCE STREET, DALLAS, TEXAS 75201,**  
**UNITED STATES**的**GRAND HOTEL DALLAS BUILDING**的市值

**1. 緒言**

根據**Far East Consortium International Limited** (以下稱為「貴公司」) 指示，吾等評估上述位於美國的物業，吾等確認已作有關查詢及取得吾等認為需要的進一步資料，以向閣下提供該等物業於二零零九年三月三十一日 (以下稱為「估值日」) 的市值。

吾等的估值根據「香港測量師學會物業估值準則」(二零零五年第一版) 編製並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「聯交所上市規則」) 第5章所載的要求。

**2. 估值基準**

吾等的估值乃根據**市值**作出。

**市值**乃定義為物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易的估計款額。

**3. 估值方法**

於達致所述物業的市值時，吾等已採納**直接比較估值法**為主要方法。

此方法以可採用將該等物業與近期已售出的類似物業進行比較估計市值的概念為依據，應用標準比較單位，並根據比較單位對可資比較物業的售價作出調整。調

整因素包括地點、樓宇設計、狀況、裝修及翻新工程、周邊發展情況、可使用設施及配套等。

#### 4. 假設

吾等已獲 貴公司特定指示將所述物業作為經完全整修的酒店並按由富有經驗的酒店營運商經營進行估值。

吾等的估值已假設所有人於公開市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以提高物業權益的價值。

吾等假設 貴公司有權於整段獲批年期內以經批准之象徵式土地使用年費及任何應付之補地價不受干預地使用有關物業。吾等未能確定該物業權益之業權，但倚賴 貴公司就該等物業權益之有效性及性質所給予之意見及資料。

所有文件及租約僅供參考，本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件內所載資料計算，因此僅為約數。由於吾等未能進行詳細之實地量度，以核實有關物業之地盤面積及建築面積，故吾等假設所獲文件副本上所載地盤及建築面積均為正確。

概無進行任何結構檢查，吾等無法呈報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無對任何相關設施進行任何測試。吾等已假設該物業之建造、佔用及使用完全遵守且概無違反所有條例（僅另行說明者除外）。對於本報告作為依據之該物業任何用途，吾等已進一步假設已取得任何及所有所需牌照、許可、證書及認可（僅另行說明者除外）。

該等物業的其他特殊假設（如有）已於該物業的估值證書各附註說明。

#### 5. 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益業權的若干文件。然而，吾等並無查閱文件的正本以確認所有權，或查明任何可能未記載在吾等獲提供的文件的修訂條款。吾等於頗大程度上依賴 貴公司所提供的任何資料，並接納就有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃計劃、租金、地盤及樓面面積及所有其他有關事項所提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供的重要估值資料的真實性及準確性，並經 貴公司告知所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

## 6. 限制條件

吾等所提供的服務乃遵照專業估值準則進行。吾等的酬金在任何情況下均不會因吾等的估值結論而改變。吾等未經獨立驗證而假設吾等獲提供的所有資料均屬準確。吾等擔任獨立估值師，並保留使用分包顧問(倘被視為屬適當)的權利。吾等於受聘過程中編撰的所有檔案、作品、文章或文件均已為吾等所有。吾等可保存本資料至少五年。

吾等的報告將僅用於本報告內所述目的；閣下或第三方出於任何其他目的而使用或倚賴吾等的報告均屬無效。概不會向任何第三方或就除本報告內所述以外的任何目的而就其全部或任何部分之內容承擔任何責任。閣下可為本報告內所述之目的而向需要復核資料的其他專業人士完整出示吾等的報告。未經吾等書面批准其將呈現的形式及文義，任何文件、通函或聲明均不得載入本估值報告全部或任何部分之內容或其任何提述。

無論法律如何規定，倘吾等須承擔任何與是項委聘有關的責任，相關責任將以吾等就是項委聘收取的費用數額為限。

除非已就此作出特別安排，否則估值師無需因本報告而提供證詞或出庭。

吾等保留將 閣下公司／商號名稱列入吾等的客戶名錄的權利，惟吾等將就所有會談及吾等獲提供的文件以及吾等報告的內容保密(須受法律或行政訴訟程序轄制)。該等條件僅可以雙方簽署的書面文件作出修訂。

吾等已假設物業權益所有人於該物業權益之業權可強制執行，而在每年支付土地使用費及付妥所有必須支付之土地金／購價後，有權在獲批出之未屆滿年期前自由使用該物業而不受干擾。

倘該物業按該估值出售，則潛在稅項負債為按出售所得之收益之15%計算之資金收益稅項。吾等估值並未就可能影響買賣之任何抵押、按揭或該等物業所欠負之金額或任何開支或稅項作出任何撥備。如 Far East Consortium International Limited 告知，尚無計劃出售該等物業，相關稅務負債不大可能被凍結。

7. 備註

物業權益均以美元(美元)進行估值。

隨函附奉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

列位董事 台照

代表  
羅迅測計師行  
董事總經理



宋梓華

*F.R.I.C.S.、F.H.K.I.S.、M.S.I.S.V.、A.C.I.Arb、R.P.S.(G.P.)*

謹啟

二零零九年六月三日

附註：宋梓華先生乃特許測量師，取得資格後從事香港和海外各類物業估值達三十年。

## 估值證書

## 物業—位於1914 Commerce Street, Dallas, Texas 75201, United States的Grand Hotel Dallas Building

物業	描述及年期	佔用詳情	於二零零九年 三月三十一日 的市值
Grand Hotel Dallas Building 是一家19層酒店，位臨 Commerce Street、S. Harwood Street、Jackson Street 及 S. St. Paul Street。	酒店為客戶提供多種綜合性業務設施。設有14個業務會議室、餐廳和最多可供1,100位來賓聚會的大型宴會廳。所有客房均配備全套基本設施。  整修翻新的建築面積約為631,698平方呎。	該物業現為閑置。	14,000,000.00 美元
該19層樓宇原有738個房間	該樓宇發展項目乃於HAMSHER INTERNATIONAL LTD. 及 GRANDCO INVESTMETN LTD (均為 貴公司之全資附屬公司) 名下註冊。		

## 附註：

- a) 該樓宇已於一九五六年落成。該物業乃持作投資。
- b) 價值在很大範圍內依賴使用衆多假設及考慮並非均可易於量化或確定的多項不明朗因素。所達致的價值乃假設酒店已全面整修並由有經驗的酒店營運商經營。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則及收購守則之規定而編製，以提供有關本集團之資料。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，並概無遺漏任何其他未載於本通函內之事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

邱達昌願就本通函所載資料(倘與邱氏家族及其一致行動人士有關)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，並概無遺漏任何其他未載於本通函內之事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期以及於緊隨CP完成、MC完成及建議轉換之後之法定及已發行股本將如下：

法定：	港幣
2,000,000,000 股， 於最後實際可行日期	200,000,000.00
2,000,000,000 股， 增資	200,000,000.00
<u>4,000,000,000 股， 於增資完成後</u>	<u>400,000,000.00</u>
已發行及繳足：	
1,622,001,940 股， 於最後實際可行日期	162,200,194.00
77,080,232 股， 將予發行之轉換股份	7,708,023.20
102,328,571 股， 將予發行之CP代價股份	10,232,857.10
81,714,285 股， 將予發行之MC代價股份	8,171,428.50
<u>1,883,125,028 股， 於CP完成、MC完成及建議轉換後</u>	<u>188,312,502.80</u>

所有已發行股份在所有方面(包括有關投票、股息及退回資本之權利)相互間具有同等地位。經發行及繳足後，將予配發及發行之代價股份及轉換股份在所有方面均將與現有股份具有同等地位。

自二零零八年三月三十一日以來，本公司透過其附屬公司 Singford Holdings Limited 購回其若干本身股份如下：

購回月份	每股面值	每股價格		已付代價
	港幣 0.01 元 之普通股數目 港幣	最高 港幣	最低 港幣	總額 港幣
二零零八年四月	1,825,000	3.00	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.80	2.62	2,468,000
二零零八年六月	600,000	2.58	2.55	1,536,000
二零零八年七月	4,320,000	2.00	1.82	8,366,000
二零零八年八月	3,748,000	1.90	1.70	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

上述股份於購回後註銷，因此，本公司已發行股本已扣減該等股份之面值，而因購回支付之溢價則從股份溢價內扣除。於上述股份購回後，本公司之已發行股本為 1,607,014,952 股股份。

自二零零八年三月三十一日起，本公司分別於二零零八年十月八日及二零零九年二月二十七日向選擇截至二零零八年三月三十一日止年度及截至二零零八年九月三十日止六個月之以股代息之股東發行 14,248,502 股股份及 738,486 股股份。

除以上披露者外，自二零零八年三月三十一日（本公司最近期經審核財務報表之編製日期）直至最後實際可行日期，本公司概無發行或購回任何新股份。

於二零零四年十二月，本公司發行本金額為港幣 754,000,000 元之零息可換股債券（「港幣債券」）。於二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間，港幣債券之持有人有權按每股港幣 4.10 元之初步換股價（可因發生日期為二零零四年十二月九日之發售通函內所述之事件而予以調整，例如（1）股份合併、拆細或重新分類；（2）溢利或儲備資本化；（3）向股東作出分派；（4）就股份進行供股；（5）就其他證券進行供股；（6）以低於當前市價之代價發行股份；（7）因轉換而發行其他證券或以低於當前市價之代價發行其他證券；（8）修改換股權；（9）向股東提呈其他發售事項或（10）其他被認為屬適用之事件）將可換股債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零六年十二月十日按其本金額之 104.58% 贖回全部或部分港幣債券。於最後實際可行日期，換股價被調整為每股港幣 2.775 元。在若干條件之規限下，本公司可於二零零五年六月十日或之後及二零零九年十二月十日期間隨時贖回全部（但非部分）港幣

債券。除非先前已被贖回、轉換或被購買並註銷，否則港幣債券將按其於二零零九年十二月十日之本金額之111.84%贖回。港幣債券於聯交所上市。港幣債券之發行詳情於本公司日期為二零零四年十一月十日之通函內披露。於最後實際可行日期，未償還港幣債券之本金額為港幣106,680,000元。

本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）乃根據於二零零二年八月二十八日通過之決議案獲採納，旨在為本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事）以及將會或已經為本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理及法律或財務顧問提供激勵及獎勵。根據購股權計劃，本公司董事會可將購股權授予合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事），以認購股份。

於最後實際可行日期，根據購股權計劃尚未行使之購股權之股份數目為24,650,000股，佔該日已發行股份之約1.52%。未經股東事先批准，根據購股權計劃可予授出之購股權之相關股份總數均不得超過於任何時間之已發行股份之10%。未經股東事先批准，於任何一個年度已授予及可能授予任何個別人士之購股權之相關已發行及將予發行之股份數目均不得超過於任何時間之已發行股份之1%。

接納每份已授出之購股權將須支付港幣1元。購股權可於自其獲接納之日起計不超過10年之期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，且將不會低於(i)股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份之面值三者中之最高者。

購股權(於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日及二零零九年五月八日分別按每股港幣2.075元、每股港幣3.290元及每股港幣1.500元之初步行使價授出)之詳情如下：

承授人 類別	授出日期	行使價 港幣	於最後實際 可行日期	
			未行使	行使期
<i>高級管理層</i>				
孔祥達	二零零九年 五月八日	1.500	1,850,000	二零零九年九月十六日至二零零九年九月十五日
			1,850,000	二零一零年九月十六日至二零一零年九月十五日
			1,850,000	二零一一年九月十六日至二零一零年九月十五日
			1,850,000	二零一二年九月十六日至二零一零年九月十五日
			7,400,000	
陳志興	二零零四年 十月二十一日	2.075	500,000	二零零七年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			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
			2,000,000	二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			4,300,000	
莫貴標	二零零四年 十月二十一日	2.075	1,200,000	二零零七年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			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
			2,000,000	二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			5,000,000	
<i>其他僱員(合共)</i>	二零零四年 十月二十一日	2.075	250,000	二零零四年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			425,000	二零零六年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			1,075,000	二零零七年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			2,275,000	二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			2,975,000	二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			7,000,000	
<i>其他僱員(合共)</i>	二零零六年 八月二十五日	3.29	450,000	二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			500,000	二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			950,000	
		總計	24,650,000	

除以上披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無影響股份之任何其他購股權、認股證及其他可換股證券或權利。

### 3. 市價

下表列示股份於(i)最後實際可行日期前之有關期間聯交所在各曆月最後一個交易日；(ii)該公佈日期前之最後營業日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股收市價 港幣
二零零八年十一月二十八日	0.83
二零零八年十二月三十一日	1.06
二零零九年一月三十日	0.93
二零零九年二月二十七日	0.74
二零零九年三月三十一日	0.79
二零零九年四月三十日	1.02
二零零九年五月六日(為該公佈日期前之最後營業日)	1.21
最後實際可行日期	1.78

於有關期間在聯交所記錄之每股最高及最低收市價分別為於二零零九年五月二十七日之港幣1.80元及於二零零九年三月三日之港幣0.70元。

## 4. 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 條載入該條例所述之登記冊；或（c）須遵照本公司採納之董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之長倉及短倉之權益：

## (a) 股份及相關股份之長倉

董事姓名	身份	所持股份數目			總額	佔本公司 已發行股本 百分比
		個人權益	公司權益	家族權益		
邱達昌	實益擁有人、子女或配偶之 權利，以及受控制法團之權益	820,002	628,648,662 <sup>(i)</sup>	557,000	630,025,664	38.84%
邱德根	實益擁有人、子女或配偶之 權利，以及受控制法團之權益	11,912,255	129,098,058 <sup>(ii)</sup>	1,485,810 <sup>(iii)</sup>	142,496,123	8.79%
邱達成	實益擁有人、子女或配偶之 權利，以及受控制法團之權益	8,633	5,180,378 <sup>(iv)</sup>	–	5,189,011	0.32%
邱達強	實益擁有人、子女或配偶之 權利，以及受控制法團之權益	44,561	3,877,218 <sup>(v)</sup>	–	3,921,779	0.24%
邱裘錦蘭	實益擁有人、子女或配偶之 權利，以及受控制法團之權益	1,485,810	–	141,010,313 <sup>(vi)</sup>	142,496,123	8.79%

附註：

(i) 367,514,104 股股份由 Sumptuous 持有，11,470 股股份由 Modest Secretarial Services Limited 持有，該兩間公司均由邱達昌控制。將分別向 Sumptuous 發行 102,328,571 股股份以及 81,714,285 股股份，以支付部分 CP 代價、MC 代價，以及將根據建議轉換向 Sumptuous 發行 77,080,232 股股份。

(ii) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。

- (iii) 此等股份由邱德根先生之配偶邱裘錦蘭女士持有，並全部重覆計算在邱裘錦蘭女士之個人權益內。
- (iv) 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。
- (v) 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，並全部重覆計算在邱達成先生之公司權益內。
- (vi) 此等股份由邱裘錦蘭女士之配偶邱德根先生持有，並全部重覆計算在邱德根先生之個人及公司權益內。

#### (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，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	持有普通股數目
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長倉及短倉之權益。

#### (d) 服務合約

於最後實際可行日期，除 Belteky 僱傭合約（擬於 CP 完成時或之前訂立之合約）外，本集團各董事或建議董事與本集團任何成員公司、CP 交易實體及 Best Impact 集團之間並無現有或建議訂立之服務合約，但不包括於一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須作出補償（法定補償除外）之合約。

於最後實際可行日期，董事概無與本集團訂立任何有效之服務合約，(i)有關服務合約(包括持續及固定任期合約)於有關期間訂立或修訂；(ii)有關服務合約為持續合約，通知期達12個月或以上；或(iii)有關服務合約屬固定任期合約，有效期為12個月以上(不論通知期長短)。

**(e) 於本集團資產之權益**

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編制日期)以來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**

董事概無在就本集團業務而言屬重大而於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排中擁有重大權益。

**(g) 於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 5. 主要股東

於最後實際可行日期，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條之規定備存之長倉及短倉權益登記冊，以及據董事所知，下列人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有須遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之長倉或短倉，或直接或間接於賦予權利可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中擁有10%或以上之權益：

股東名稱	身份	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比
Zwaanstra John	受控制法團之權益	長倉	469,074,397	28.92%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	469,074,397	28.92%

股東名稱	身份	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比
Mercurius GP LLC	一項酌情信託之創辦人	長倉	178,265,591	10.99%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控制法團之權益	長倉	178,265,591	10.99%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	178,265,591	10.99%
UBS AG	實益擁有人	長倉	20,000	0.00%
	擁有擔保權益之人士	長倉	127,869,682	7.88%

附註：「長倉」指該人士／實體所持有之本公司股份之長倉，而「短倉」指該人士／實體所持有之本公司股份之短倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概不知有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）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，或直接或間接地於賦予權利可在任何情況下於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中擁有10%或以上之權益。

## 6. 額外權益披露

- (a) 除於董事會函件及上文「董事之權益」一節所披露外，董事概無擁有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具。於有關期間，概無董事買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具以換取價值。
- (b) 於最後實際可行日期，邱達昌或任何與其一致行動人士（包括Sumptuous）與其他人士之間概無就轉讓、抵押或質押將因收購事項及／或建議轉換以及／或清洗豁免而向邱達昌及與其一致行動人士（包括Sumptuous）發行之股份訂立任何協議、安排或協定。
- (c) 於最後實際可行日期，邱達昌及與其一致行動人士（包括Sumptuous）與任何人士之間概無任何屬收購守則第22條附註8所指類型之安排。

- (d) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或任何按收購守則內第(1)、(2)、(3)及(4)類「聯繫人士」之定義屬本公司聯繫人士之人士之間有任何屬收購守則第22條附註8所指類型之安排。
- (e) 於最後實際可行日期，概無任何人士已不可撤回地表明將投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案。
- (f) 將不會就失去於本集團任何成員公司擔任之職務或就CP交易協議及／或Best Impact協議及／或建議轉換以及／或清洗豁免向任何董事提供任何利益作為補償。
- (g) 除CP交易協議及Best Impact協議外，於最後實際可行日期，邱達昌並無訂立董事(亦為邱氏家族成員之人士除外)於其中擁有重大個人權益之重大合約。
- (h) 於最後實際可行日期，概無(i)本公司之附屬公司；(ii)本公司或本公司任何附屬公司之退休金基金；及(iii)本公司之任何顧問(如收購守則第(2)類「聯繫人士」之定義所規定)於本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (i) 除本通函董事會函件「監管規定」一節內所披露之Penta之權益外，於最後實際可行日期，概無本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理酌情管理。
- (j) 除CP交易協議，Best Impact協議及建議轉換外，於最後實際可行日期，任何董事概無與任何其他人士訂立以收購事項及／或建議轉換及／或清洗豁免之結果為條件或對其加以依賴或以其他方式與收購事項及／或建議轉換及／或清洗豁免有關連之協議或安排。
- (k) 除於董事會函件及本附錄「董事之權益」一節所披露外，邱達昌或與其一致行動之任何人士(包括Sumptuous)概無持有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具。除董事會函件所披露外，於有關期間，邱達昌或與其一致行動之任何人士(包括Sumptuous)概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具以換取價值。
- (l) 於最後實際可行日期，概無董事已表示其擬以其本身實益股權投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之決議案。

- (m) 邱達昌或與其一致行動之任何人士(包括Sumptuous)與與收購事項及／或建議轉換及／或清洗豁免有任何關連或對其加以依賴之任何董事、近期董事、股東或近期股東並無訂立任何協議、安排或協議(包括任何補償協議)。
- (n) 本公司並無持有亦無買賣Sumptuous任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (o) Sumptuous由邱達昌全資擁有。概無董事於有關期間買賣Sumptuous之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 7. 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。

## 8. 重大合約

下列合約(並非日常業務中訂立之合約)為本集團於緊隨該公佈日期前兩年之日期至最後實際可行日期止期間訂立之合約：

- (a) 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，主要包括(i)位於武漢市江岸區江漢路118號一幅佔地面積約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)；
- (b) 上海建華房地產開發經營有限公司(作為賣方)與本公司之間接全資附屬公司錦秋(上海)置業發展有限公司(作為買方)於二零零八年六月三日訂立五份無條件預售合約，涉及以人民幣280,000,000元(約相當於港幣316,500,000元)之代價收購(i)位於上海浦東區花木路769至800號一幅佔地面積3,990平方米土地之土地使用權；及(ii)座落於該地塊上名為建華東方大廈之物業之物業業權；

- (c) 本公司之間接全資附屬公司 Far East Consortium (Australia) Pty Ltd. (作為買方) 與 Soldis Capital Pty Ltd. (作為賣方) 於二零零八年十一月二十四日訂立銷售合約，涉及以 33,100,000 澳元 (約相當於港幣 165,200,000 元) 之代價收購 (i) 位於澳洲維多利亞州墨爾本 Lonsdale Street 613-649 號一幅佔地面積 9,195 平方米之土地；及 (ii) 座落於該地塊上之任何建築物；
- (d) CP 交易協議；
- (e) Best Impact 協議；
- (f) Care Park 執行協議；及
- (g) Plaza Damas 選擇權協議。

## 9. 專家及同意書

- (a) 以下為已提供意見及建議並載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
卓怡融資	一間根據證券及期貨條例進行第 1 類 (證券買賣)、第 4 類 (就證券提供意見)、第 6 類 (就企業融資提供意見) 及第 9 類 (資產管理) 受規管活動之持牌法團
Urbis Valuations Pty Ltd	獨立專業估值師
Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	獨立專業估值師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
Khong & Jaafar Sdn Bhd	獨立專業估值師
仲量聯行	獨立專業估值師
CB Richard Ellis (V) Pty Ltd	獨立專業估值師
羅迅測計師行有限公司	獨立專業估值師
廣東華盈律師事務所	中國法律顧問
上海昊坤律師事務所	中國法律顧問
四川合泰律師事務所	中國法律顧問

得偉君尚律師事務所                      中國法律顧問  
Syed Alwi, Ng & Co.                      馬來西亞法律顧問

- (b) 卓怡融資、Urbis Valuations Pty Ltd.、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、戴德梁行有限公司、Khong & Jaafar Sdn Bhd、仲量聯行、CB Richard Ellis (V) Pty Ltd、羅迅測計師行有限公司、廣東華盈律師事務所、上海昊坤律師事務所、四川合泰律師事務所、得偉君尚律師事務所及Syed Alwi, Ng & Co. 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。
- (c) 卓融融資、Urbis Valuations Pty Ltd.、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、戴德梁行有限公司、Khong & Jaafar Sdn Bhd、仲量聯行、CB Richard Ellis (V) Pty Ltd、羅迅測計師行有限公司、廣東華盈律師事務所、上海昊坤律師事務所、四川合泰律師事務所、得偉君尚律師事務所及Syed Alwi, Ng & Co. 已各自就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意於本通函收錄其各自之意見或函件及／或引述其名稱及／或按各自所載之形式及內容轉載其意見或函件，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 卓怡融資、Urbis Valuations Pty Ltd.、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、戴德梁行有限公司、Khong & Jaafar Sdn Bhd、仲量聯行、CB Richard Ellis (V) Pty Ltd、羅迅測計師行有限公司、廣東華盈律師事務所、上海昊坤律師事務所、四川合泰律師事務所、得偉君尚律師事務所及Syed Alwi, Ng & Co. 概無於本集團任何成員公司自二零零八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 備查文件

以下文件自本通函日期至股東特別大會日期（包括該日），(i) 於正常營業時間內（星期六、星期日及公眾假期除外），在本公司位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓之主要辦事處；(ii) 證監會之網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii) 本公司之網站([www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk))，可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及組織章程細則；
- (b) Sumptuous之章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司二零零七年及二零零八年之年報（載有本集團截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表），以及本公司二零零八年至二零零九年中中期報告（載有本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表）；

- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 卓怡融資函件，載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，全文載於本通函「卓怡融資函件」一節；
- (f) Urbis Valuations Pty Ltd. 有關CP交易實體之物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 有關Best Impact集團之物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、Khong & Jaafar Sdn Bhd、仲量聯行、CB Richard Ellis (V) Pty Ltd 及羅迅測計師行有限公司各自有關本集團物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (j) 本附錄「服務合約」一段所載之服務合約；及
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約。

## 11. 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) 新百利有限公司之註冊地址為香港中環遮打道3A號香港會所大廈10樓。
- (d) 卓怡融資之註冊地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心6樓606室。
- (e) 邱達昌的地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓。
- (f) Sumptuous的地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，其唯一董事為邱達昌。
- (g) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

# 股東特別大會通告



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

茲通告上述公司(「本公司」)謹訂於二零零九年六月十九日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳召開股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案為普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議：

- (a) 在各方面批准、確認及追認本公司、丹斯里拿督邱達昌(「邱氏」)、Robert Paul Belteky(「Belteky」)、Craig Grenfell Williams與Deanne Pointon(「Pointon」)於二零零九年五月七日訂立之執行契約(「執行協議」)，其副本已提呈予大會並註有「A」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此，訂約各方已有條件同意促成主要根據下文(b)至(i)段所述協議及其項下擬進行之系列交易(「該等交易」)，涉及(其中包括)：(i)Care Park Group Pty Ltd(「CPG」，於本通告日期為FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd(「FEC Care Park」)之全資附屬公司，而FEC Care Park亦為本公司之全資附屬公司)須收購現時在澳洲及紐西蘭經營停車場業務之各實體(「CP交易實體」)之全部權益，有關詳情載於日期為二零零九年六月三日之通函(「通函」)內；(ii)本公司須根據(d)段所述之邱氏待售協議向邱氏發行102,328,571股股份；(iii)CPG須於完成該等交易後，根據(b)、(c)、(d)及(e)段所述之各項協議合共有10,000股已發行股份，而按照當中所載之條款及條件，上述股份中之73.75%將由FEC Care Park持有、14%由Warmlink Pty Limited(「Warmlink」)持有、9.25%由Chartbridge Pty Limited(「Chartbridge」)持有及3%由Pointon持有，有關詳情載於通函及(iv)CPG須授予Warmlink、Chartbridge及Pointon權利可按(g)段所述之股東協議載列之條款及條件，向FEC Care Park出售CPG股份(「CP認沽權」)(有關詳情載於通函)，以及謹此批准執行協議項下擬進行之該等交易；

---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 在各方面批准、確認及追認(i)CPG；(ii)Chartbridge(身為Craig Williams Family Trust之受託人)；及(iii)Warmlink(身為Belteky Investments Trust之受託人)於二零零九年五月七日訂立之少數權益互換協議(「**股份互換協議**」，其副本已提呈予大會並註有「B」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此，按照當中所載之條款及條件，Chartbridge將以其於CP交易實體所持有之所有股份交換1,425股CPG股份，Warmlink將以其於CP交易實體所持有之所有股份交換1,900股CPG股份(有關詳情載於通函)，以及謹此批准少數權益互換協議項下擬進行之該等交易；
- (c) 在各方面批准、確認及追認(i)FEC Care Park；(ii)邱氏；(iii)Chartbridge(身為Craig Williams Family Trust之受託人)；(iv)Warmlink(身為Belteky Investments Trust之受託人)；(v)Pointon；(vi)Far East Consortium (Australia) Pty Ltd(「**遠展澳洲**」)(為其本身及作為360 St Kilda Road Unit Trust之受託人)；(vii)Royal Domain Towers Pty Ltd(「**Royal Domain**」)(為其本身及作為370 St Kilda Road Unit Trust之受託人)；(viii)Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Ltd(「**Rockman**」)；及(ix)Bradney Proprietary Limited(「**Bradney**」)(為其本身及作為265 Exhibition Street Unit Trust之受託人)((vi)至(ix)所指各方統稱為「**遠展擔保公司**」)於二零零九年五月七日訂立之少數權益售股協議(「**少數權益協議**」，其副本已提呈予大會並註有「C」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此，按照當中所載之條款及條件，FEC Care Park已有條件同意收購而Warmlink及Chartbridge均已有條件同意出售各自於CPG股本中之500股普通股，總代價為4,000,000澳元，須以現金支付(有關詳情載於通函)，以及謹此批准少數權益協議項下擬進行之該等交易；
- (d) 在各方面批准、確認及追認(i)邱氏；(ii)CPG；(iii)遠展擔保公司於二零零九年五月七日訂立之邱氏待售協議(「**邱氏協議**」，其副本已提呈予大會並註有「D」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此，按照當中所載之條款及條件，CPG已有條件同意收購而邱氏亦有條件同意出售(i)Care Park Holdings Pty Ltd(「**CPH**」，於澳洲維多利亞州註冊成立之公司)已發行股本中之65股普通股；(ii)Care Park New Zealand Limited(「**CPN**」，於紐西蘭註冊成立之公司)已發行股本中之65股普通股；及(iii)Care Park Properties Pty Ltd(「**CPP**」，於澳洲維多利亞州註冊成立

---

## 股東特別大會通告

---

之公司)已發行股本中之65股普通股，涉及之總代價為24,700,000澳元，透過以發行價港幣1.4元向邱氏或其代名人發行102,328,571股將予配發之本公司新股(「CP代價股份」)方式支付(有關詳情載於通函)，以及謹此批准邱氏協議項下擬進行之該等交易；

- (e) 在各方面批准、確認及追認(i) CPN；(ii) CPP；(iii) CPH；(iv) FEC Care Park；(v) CPG；及(vi) Pointon於二零零九年五月七日訂立之選擇權註銷及新選擇權契約(「選擇權註銷契約」，其副本已提呈予大會並註有「E」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此Pointon已有條件同意註銷其可收購CPN、CPP及CPH各自5%股本之選擇權，以換取(i) FEC Care Park支付現金800,000澳元；及(ii)CPG與Pointon訂立一項新認購選擇權協議(「Pointon認購選擇權協議」，有關詳情載於通函)，CPG據此授予Pointon一項選擇權，可收購相等於CPG已發行股本3%之股份(預期將於緊隨完成後根據執行協議予以行使)(有關詳情載於通函)，以及謹此批准選擇權註銷契約項下擬進行之該等交易及協議(包括Pointon認購選擇權協議)；
- (f) 待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會准許CP代價股份上市及買賣後，批准按照執行協議之條款及條件增設及發行CP代價股份，並授權本公司董事(或其獲正式授權之委員會或彼等所授權之任何人士)於執行協議項下擬進行之該等交易完成後配發及發行CP代價股份；
- (g) 在各方面批准、確認及追認(i)Warmlink；(ii) Chartbridge；(iii) Pointon；(iv) FEC Care Park；及(v)遠展擔保公司於二零零九年五月七日訂立之股東協議(「股東協議」，其副本已提呈予大會並註有「F」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此(其中包括)按照當中所載之條款及條件，FEC Care Park同意向Warmlink、Chartbridge及Pointon授予CP認沽權，惟上限分別為5,306,000澳元、3,470,000澳元及1,224,000澳元(分別相當於約港幣30,800,000元、港幣20,100,000元及港幣7,100,000元)(「CP上限金額」)(有關詳情載於通函)，以及謹此批准股東協議項下擬進行之該等交易及協議；此外在各方面批准、確認及追認如股東協議所預計之FEC Care Park可因任何或所有CP認沽權獲行使而隨時收購CPG之股份(在CP上限金額規限下)；

---

## 股東特別大會通告

---

- (h) 批准 (i) Belteky；(ii) Care Park Pty Ltd (CPG之附屬公司) 於執行協議項下擬進行之交易完成時或之前將予訂立之Belteky僱傭協議(「**Belteky 僱傭協議**」，其副本已提呈予大會並註有「G」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此，Belteky將獲委任為CPG及其所有附屬公司之董事總經理，任期由執行協議項下擬進行之該等交易之完成日期起計為期10年(有關詳情載於通函)；及
- (i) 授權本公司董事或其任何委員會或彼等所授權之任何人士採取彼等可能認為屬必要或適宜之一切行動及簽立彼等可能認為屬必要或適宜之一切及有關進一步文件或契約，藉以落實執行協議、股份互換協議、邱氏協議、少數權益協議、選擇權註銷契約、股東協議(包括授予CP認沽權及因CP認沽權獲行使而收購CPG股份)及Belteky僱傭協議項下擬進行之該等交易並使上述各項生效。」

### 2. 「動議

- (a) 在各方面批准、確認及追認丹斯里拿督邱達昌(「邱氏」)及Apexwill Limited(「**Apexwill**」)於二零零九年五月七日訂立之買賣協議(「**Best Impact 協議**」，其副本已提呈於大會並註有「H」字樣及由大會主席簽署以資識別)，據此，按照當中所載之條款及條件，Apexwill已有條件同意收購而邱氏亦有條件同意出售一股每股面值1.00美元之Best Impact Limited(「**Best Impact**」)普通股，即於Best Impact協議之完成日期Best Impact之全部已發行股本以及Best Impact股東貸款之利益及權益，涉及之代價為馬幣52,000,000元，將透過以發行價港幣1.4元向邱氏發行81,714,285股將予配發之本公司新股(「**BI代價股份**」)方式支付(有關詳情載於日期為二零零九年六月三日之通函)，以及謹此批准Best Impact協議項下擬進行之該等交易；
- (b) 待聯交所上市委員會准許BI代價股份上市及買賣後，批准按照Best Impact協議之條款及條件增設及發行BI代價股份，並授權本公司董事(或其獲正式授權之委員會或彼等所授權之任何人士)於Best Impact協議項下擬進行之該等交易完成後配發及發行BI代價股份；

---

## 股東特別大會通告

---

- (c) 授權本公司董事或其任何委員會或彼等所授權之任何人士採取彼等可能認為屬必要或適宜之一切行動及簽立彼等可能認為屬必要或適宜之一切及有關進一步文件或契約，藉以落實 Best Impact 協議項下擬進行之該等交易並使之生效。」
3. 「**動議**批准將本公司法定股本由港幣200,000,000元(分為2,000,000,000股每股面值港幣0.1元之股份(「**股份**」))增至港幣400,000,000元(分為4,000,000,000股股份)，方式為透過增設2,000,000,000股於所有方面與現有已發行及未發行股份享有同等地位之股份。」
4. 「**動議**待召開本大會之通告所載之第1項決議案獲通過後，根據香港公司收購及合併守則(「**守則**」)「第26條豁免註釋」之註釋1並在其規限下，確認、許可、同意及批准丹斯里拿督邱達昌(「**邱氏**」)及與其一致行動之人士毋須因應配發及發行CP代價股份(定義見召開本大會之通告所載之第1項普通決議案)而對本公司股東所持有之本公司股本中之每股面值港幣0.1元之已發行股份(「**股份**」)(不包括邱氏及與其一致行動之人士於有關期間已持有者)提出原須另行根據守則第26條提出之任何全面收購建議。」
5. 「**動議**待召開本大會之通告所載之第2項決議案獲通過後，根據香港公司收購及合併守則(「**守則**」)「第26條豁免註釋」之註釋1並在其規限下，確認、許可、同意及批准丹斯里拿督邱達昌(「**邱氏**」)及與其一致行動之人士毋須因應配發及發行BI代價股份(定義見召開本大會之通告所載之第2項普通決議案)而對本公司股東所持有之本公司股本中之每股面值港幣0.1元之已發行股份(「**股份**」)(不包括邱氏與其一致行動之人士於有關期間已持有者)提出原須另行根據守則第26條提出之任何全面收購建議。」
6. 「**動議**根據香港公司收購及合併守則(「**守則**」)「第26條豁免註釋」之註釋1並在其規限下，確認、許可、同意及批准丹斯里拿督邱達昌(「**邱氏**」)及與其一致行動之人士毋須因應邱氏全面轉換本金額為港幣331,445,000元之零息可換股債券(有關詳情載於日期為二零零九年六月三日之通函)所配發及發

---

## 股東特別大會通告

---

行股份而對本公司股東所持有之本公司股本中之每股面值港幣0.1元之已發行股份(「股份」)(不包括邱氏與其一致行動之人士於有關期間已持有者)提出原須另行根據守則第26條提出之任何全面收購建議。」

承董事會命  
首席財務總監兼公司秘書  
莫貴標

二零零九年六月三日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，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，必須在不遲於大會或其續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。
3. 隨附大會適用之代表委任表格。
4. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派代表)，惟倘超過一位有關之聯名持有人出席大會(不論親身或委派代表)，則排名最先者方有權投票(不論親身或委派代表)。就此而言，排名先後乃以其於本公司之股東名冊中有關聯名持有股份名列首位者為準。
5. 於大會上表決時須以投票方式進行。