

此 乃 要 件      請 即 處 理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有泛海酒店集團有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅作資料，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED**  
**(泛海酒店集團有限公司)\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

**主要及關連交易**

**收購一項物業**

財務顧問



英高財務顧問有限公司

泛海酒店集團有限公司之  
獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



**VC CAPITAL LIMITED**  
滙盈融資有限公司

泛海酒店集團有限公司謹訂於二零零七年一月二十九日(星期一)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫一層舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第132頁。不論閣下擬否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥有關表格及盡快交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在上述大會舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零零七年一月十日

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
買賣協議 .....	6
有關物業之資料 .....	7
有關Maxi-Win、Good Choice及全亞之資料 .....	8
可換股債券 .....	10
進行交易之理由及利益 .....	12
有關泛海及泛海酒店之資料 .....	12
股東特別大會 .....	13
推薦建議 .....	13
其他資料 .....	14
獨立董事委員會函件 .....	15
滙盈融資函件 .....	16
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	28
附錄二 — Maxi-Win集團之會計師報告 .....	78
附錄三 — Good Choice之會計師報告 .....	101
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表 .....	112
附錄五 — 物業估值報告 .....	118
附錄六 — 一般資料 .....	122
股東特別大會通告 .....	132
<b>隨附文件</b>	
— 代表委任表格	

## 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：

「公佈」	指	泛海及泛海酒店於二零零六年十二月十九日刊發之聯合公佈
「滙漢」	指	滙漢控股有限公司(股份代號：214)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，並為泛海之控股股東
「泛海發展」	指	泛海發展(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司
「泛海財務」	指	泛海財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司
「泛海酒店」或 「本公司」	指	泛海酒店集團有限公司(股份代號：292)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，並為泛海擁有56.88%權益的附屬公司
「泛海酒店集團」或 「本集團」	指	泛海酒店連同其附屬公司
「泛海酒店控股」	指	泛海酒店(控股)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海酒店之間接全資附屬公司
「泛海酒店決議案」	指	追認、確認及批准買賣協議及分別向泛海發展及泛海財務發行本金總額相等於股份代價及貸款代價之可換股債券，以及據此擬進行之交易之股東普通決議案，將於股東特別大會上由獨立股東通過
「泛海」	指	泛海國際集團有限公司(股份代號：129)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，並為泛海酒店之控股公司

## 釋 義

「泛海國際集團」	指	泛海連同其附屬公司
「轉讓貸款」	指	泛海財務直至及緊接完成買賣協議日期前向全亞墊款之未償還貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「代價」	指	貸款代價及股份代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「可換股債券」	指	將由泛海酒店發行，本金總額合共300,000,000港元於二零一一年到期零票據可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「平邊契約」	指	將由泛海酒店執行構成可換股債券之平邊契約
「經擴大集團」	指	泛海酒店集團連同Maxi-Win、Good Choice及全亞
「Good Choice」	指	Good Choice Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司，持有全亞30%權益
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事葉志威先生及洪日明先生組成之一個獨立董事委員會
「獨立股東」	指	泛海及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零七年一月五日，即本通函付印前確定載入本通函資料之最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	轉讓貸款之面值
「全亞」	指	全亞企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司
「Maxi-Win」	指	Maxi-Win Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司，持有全亞70%權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於香港銅鑼灣永興街8號之物業
「買賣協議」	指	泛海發展、泛海財務及泛海酒店控股就泛海發展出售Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本以及泛海財務向泛海酒店控股轉讓轉讓貸款而於二零零六年十二月十八日訂立之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開藉以批准泛海酒店決議案之股東特別大會
「股份代價」	指	根據買賣協議由泛海發展轉讓Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本予泛海酒店控股之代價共約130,800,000港元
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

---

「交易」	指	根據買賣協議下擬進行之交易及泛海酒店向泛海發展及泛海財務發行可換股債券
「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類及第6類受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED

(泛海酒店集團有限公司)\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

董事：

潘政先生 (主席)

林迎青博士 (副主席兼行政總裁)

馮兆滔先生

潘天壽先生

王樹培先生

吳維群先生

非執行董事：

梁尚立先生

獨立非執行董事：

葉志威先生

梁偉強先生

洪日明先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈

30樓

收購一項物業

緒言

於二零零六年十二月十九日，泛海及泛海酒店董事宣佈，泛海酒店控股與泛海發展及泛海財務於二零零六年十二月十八日訂立買賣協議，據此，泛海酒店控股同意向泛海發展收購Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本及向泛海財務收購轉讓貸款。

\* 僅供識別

## 董事會函件

Maxi-Win及Good Choice分別擁有全亞70%及30%已發行股本。全亞擁有物業之全部實益權益。物業位於香港銅鑼灣永興街8號，且已決定將物業改建為酒店。300,000,000港元之代價將由泛海酒店以發行可換股債券之方式支付。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

- 日期： 二零零六年十二月十八日
- 訂約方：
- (1) 泛海發展，作為Maxi-Win及Good Choice全部已發行股本之賣方；
  - (2) 泛海財務，作為轉讓貸款之賣方及轉讓人；及
  - (3) 泛海酒店控股，作為買方。
- 代價：
- 泛海發展同意將Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本轉讓予泛海酒店控股，股份代價約為130,800,000港元，將由泛海酒店發行本金總額相等於股份代價之可換股債券支付。
- 泛海財務同意轉讓約169,200,000港元之轉讓貸款予泛海酒店控股，相同金額之貸款代價將由泛海酒店以發行本金總額相等於貸款代價之可換股債券之方式支付。
- 條件：
- 買賣協議須待(其中包括)
- (a) 通過泛海酒店決議案；
  - (b) 泛海酒店於買賣協議完成日期(即買賣協議之條件達成或獲豁免後之任何營業日)或之前簽立平邊契約；及

- (c) 聯交所上市委員會批准於行使可換股債券之兌換權後將予發行之股份上市及買賣，方告完成。

倘於買賣協議訂立日期或買賣協議之訂約方同意之較後日期起計90日內未達成或獲豁免上述條件，則買賣協議將終止，而除事先違責外，訂約方不得向另一方提出任何索償。

### 有關物業之資料

物業位於香港銅鑼灣永興街8號，包括一幢28層高辦公大樓，總樓面面積(不包括停車場)約為108,000平方尺。物業地下及第一層用作零售用途；地下部份及第二及三層設計用作停車場，共有24個泊車位；而餘下高層則用作辦公室。物業自一九九九年落成後一直租出，以收取租金收入，而目前被泛海持有作投資物業。於截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度，全亞錄得經重列除稅前後虧損分別約為70,000港元及400,000港元，以及經審核除稅前後溢利分別約為156,200,000港元及122,700,000港元(已計入重估盈餘169,400,000港元及遞延稅項33,600,000港元)。於二零零六年九月三十日，全亞之未經審核資產淨值約為80,700,000港元。

將物業改建為酒店之規劃申請已提交予屋宇署，並已於二零零四年十一月獲批准，而酒店規劃亦獲香港旅遊發展局接納為酒店項目。酒店規劃將包括280間客房、一間餐廳及／或零售店。物業內之單位之租約於到期時將不會續約，以騰空物業進行改建工程。於物業騰空後，改建工程隨即展開，目前預期改建工程將於工程開始後約9至12個月內完成，並將耗用約81,000,000港元。改建工程之費用將以銀行借款支付。

於二零零六年十一月三十日，按公開市場基準計算，物業之估值為480,000,000港元。

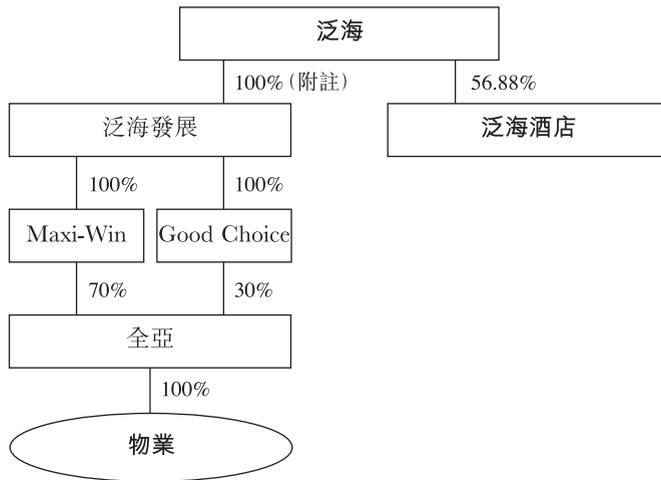
## 有關MAXI-WIN、GOOD CHOICE及全亞之資料

Maxi-Win及Good Choice乃投資控股公司。Maxi-Win及Good Choice之唯一資產分別為全亞之70%及30%權益。

全亞乃物業控股公司，其唯一資產為於物業之全部實益權益。

## 於泛海發展出售全亞前全亞之擁有權架構

下圖概述於公佈日期，全亞之擁有權架構：



附註：透過泛海全資附屬公司間接持有之權益。

# 董事會函件

## 緊隨全亞售予泛海酒店控股後全亞之擁有權架構

下圖概述緊隨交易完成後全亞之擁有權架構，基準為除根據買賣協議發行可兌換為股份之可換股債券外，所示訂約方之持股權或所示公司之已發行股本將無變動：



附註：透過泛海酒店全資附屬公司間接持有之權益。

代價300,000,000港元乃經公平磋商後釐定，較二零零六年九月三十日之未經審核資產負債表所示之轉讓貸款之面值與全亞之資產淨值總額，以及就物業於二零零六年十一月三十日之獨立估值作出調整，不計及投資物業之重估盈餘之遞延稅項折讓約8%。貸款代價為轉讓貸款之面值，而股份代價則為總代價減貸款代價。

## 可換股債券

### 可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款載列如下：

- 發行人：泛海酒店。
- 發行量：本金總額為300,000,000港元。
- 定價：各為本金額100,000港元。
- 認購價：本金額之100%。
- 贖回價：本金額之100%，另加相等於本金額3%之溢價，於尚未贖回可換股債券之年期內按比例計算。
- 利息：可換股債券並不附帶利息。
- 兌轉：可換股債券之持有人有權於可換股債券發行日期後首個營業日後直至可換股債券到期日前30日止任何時間，按每股0.105港元之初步換股價(可予調整)，將彼等全部或任何部份之可換股債券兌換為股份。
- 到期日：發行日期四週年。
- 購買權：泛海酒店或其任何附屬公司有權於任何時間及不時按可換股債券之買方及持有人協定之任何價格(不論以私人協議方式或於公開市場或以任何其他方式協定)購買任何可換股債券。
- 提早贖回：泛海酒店有選擇權按其酌情權於可換股債券發行日期後十二個月起任何時間償還全部或部份可換股債券。提早贖回價將為將予贖回之可換股債券之本金額另加按比例計算之贖回溢價。
- 轉讓：可換股債券可按本金額100,000港元之面值自由轉讓。
- 上市：可換股債券將不會於任何證券交易所上市或買賣。

兌換

可換股債券之初步換股價每股0.105港元較：

- 股份於二零零六年十二月十五日(即泛海酒店股份暫停買賣以待刊發公佈前之最後交易日)之每股收市價0.095港元溢價10.5%；
- 股份於截至二零零六年十二月十五日連續三十個交易日之平均收市價每股0.0975港元溢價7.7%；及
- 股份較於最後實際可行日期之每股收市價0.097港元溢價8.2%

根據可換股債券之初步換股價每股0.105港元計算，因悉數行使可換股債券項下之換股權而將予發行之股份之數目為2,857,142,857股。

因可換股債券獲兌換而將予發行之股份，於發行時將與當時現有已發行股份在各方面享有同等權益。將向聯交所上市委員會申請批准因行使可換股債券項下之換股權而將予發行之股份上市及買賣。

下表呈示泛海酒店之現有股權架構及泛海酒店之股權架構(按可換股債券下之換股權獲悉數行使之基準)。

	於泛海酒店之 現有股權	佔已發行 股本之 概約百分比	於泛海酒店 之股權(倘悉數 行使可換股 債券之換股權)	佔經擴大 已發行 股本之 概約百分比
泛海	5,382,502,737	56.88%	8,239,645,594	66.88%
滙漢(附註1)	280,060,419	2.96%	280,060,419	2.27%
潘政先生(附註2)	373,405	0.004%	373,405	0.003%
其他股東	3,799,226,460	40.15%	3,799,226,460	30.84%
總計	<u>9,462,163,021</u>	<u>100%</u>	<u>12,319,305,878</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 滙漢乃泛海之控股股東。
2. 潘政先生乃滙漢之控股股東，亦為泛海及泛海酒店之董事。

### 進行交易之理由及利益

物業乃發展為包括辦公室、停車場及零售空間之商用物業。泛海之董事已考慮如何盡量提高此項物業之價值，並已決定將之改建為一間酒店，並相信此舉將大幅增加自物業所賺取之收益(扣除產生該等收益所產生之成本)。泛海之董事亦認為，香港作為國際及中國旅客之旅遊地點，吸引力將繼續增加，而此將對位於或鄰近香港受歡迎購物及娛樂地區且價格具競爭性之酒店有利。就此方面，物業位於銅鑼灣，屬於黃金地段，鄰近各式商店、戲院、會所及餐廳。泛海酒店為泛海國際集團之成員公司，擁有及管理其酒店權益，現時擁有及管理香港兩間酒店及加拿大一間酒店。鑑於擁有經營酒店物業之管理及行政專長及資源，泛海及泛海酒店之董事相信轉讓物業予泛海酒店集團合符邏輯，此舉將可避免泛海國際集團在管理及行政資源上有任何重疊之情況。彼等亦相信，由於交易之條款與彼等各自之公司有關連，故交易之條款屬公平合理並符合彼等各自股東整體之利益。

董事預計，酒店一旦全面運作，將對泛海酒店之溢利及現金流量帶來正面貢獻。經改建酒店將增加泛海酒店於香港之酒店業務，由現有之677間客房增至957間客房，相當於增加280間客房或41%。經營此間新酒店預期將有賴泛海酒店之現有營運管理層，並於酒店一旦全面運作時透過其現有酒店管理系統及已接受培訓員工全面達致更高效率。交易亦將讓泛海酒店進一步壯大其於香港酒店業之市場據點，更能因較高業務額增強與其供應商之議價能力，提升經濟效益。交易之條款亦已透過藉發行零票據可換股債券支付代價而設定，以致泛海酒店毋須動用現金儲備為收購物業提供資金。

### 有關泛海及泛海酒店之資料

除於泛海酒店之權益外，泛海從事投資及發展香港及中國之商業、零售及住宅物業。

泛海酒店之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括持有及經營三間酒店(兩間位於香港，而一間位於加拿大)、一間位於香港的旅行社及一間位於香港及另一間位於上海的餐廳。

## 股東特別大會

由於泛海乃泛海酒店之控股股東，故根據上市規則，出售全亞及轉讓轉讓貸款構成泛海酒店之主要及關連交易。因此，交易須待(其中包括)獨立股東(即除泛海及其聯繫人以外之股東)投票表決批准。就此而言，除泛海之外，滙漢及潘政先生(分別為泛海及滙漢之控股股東)將須就批准交易之泛海酒店決議案放棄投票。潘政先生亦為泛海及泛海酒店之董事。

由就交易而言被視為獨立人士之全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，以就交易及獨立股東應作出甚麼行動向獨立股東提供意見。由於梁偉強先生同時為泛海及泛海酒店之獨立非執行董事，就交易而言被視為非獨立人士，故並非獨立董事委員會成員之一。滙盈融資已獲委任為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹訂於二零零七年一月二十九日(星期一)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫一層舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第132頁。泛海酒店決議案將於股東特別大會上提呈予獨立股東批准。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。不論閣下擬否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示，填妥有關表格及盡快交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在上述大會舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 推薦建議

經考慮滙盈融資就交易提供之推薦建議及意見(載於本通函第16頁至第27頁之滙盈融資函件)後，獨立董事委員會認為買賣協議及可換股債券之條款對獨立股東而言屬公平合理，且交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議及可換股債券之條款屬公平合理，且交易符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

務請參閱載於本通函第15頁之獨立董事委員會函件(載有獨立董事委員會向獨立股東提供之意見)以及本通函第16頁至第27頁之滙盈融資函件(載有滙盈融資就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)。

獨立董事委員會及滙盈融資均建議獨立股東投票贊成泛海酒店決議案。

### 其他資料

敬請參閱本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位 股東 台照

代表  
泛海酒店集團有限公司  
副主席  
林迎青  
謹啟

二零零七年一月十日



**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED**

**(泛海酒店集團有限公司)\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

敬啟者：

**收購一項物業**

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就交易向閣下提供意見，交易詳情載於日期為二零零七年一月十日之致股東通函(「通函」)內之董事會函件，本函件為通函之一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

務請參閱通函第16頁至第27頁所載之「滙盈融資函件」，滙盈融資於該函件中就買賣協議及可換股債券之條款及條件是否公平合理向吾等提供意見。務請同時參閱通函第5頁至第14頁所載之董事會函件以及通函附錄所載之其他資料。

經考慮滙盈融資提供之意見及作出之推薦建議後，吾等認為買賣協議及可換股債券之條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，且交易符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成泛海酒店決議案。

此致

列位 獨立股東 台照

泛海酒店集團有限公司

獨立董事委員會

葉志威

洪日明

謹啟

二零零七年一月十日

\* 僅供識別

以下為滙盈融資有限公司就有關收購一項物業之主要及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



A member of VC Group 滙盈集團成員

敬啟者：

## 收購一項物業

### 緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就買賣協議項下擬進行之交易及泛海酒店向泛海發展及泛海財務發行可換股債券之條款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司通函（「通函」）內之董事會函件，本函件為通函一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

誠如通函內之董事會函件所述，交易之代價為300,000,000港元。根據泛海酒店之市值約900,800,000港元（按已發行9,462,163,021股股份及由二零零六年十二月十一日起至二零零六年十二月十五日（包括該日）止，即緊接買賣協議日期前五個交易日之每股股份平均收市價0.0952港元計算），以上交易代價約佔上述泛海酒店市值之33.3%。因此，根據上市規則第十四章，交易構成泛海酒店之主要交易。

此外，由於泛海擁有泛海酒店約56.88%權益，而泛海發展及泛海財務均為泛海之間接全資附屬公司，故泛海發展及泛海財務為泛海酒店之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，交易構成泛海酒店之關連交易，並須待獨立股東（即除泛海及其聯繫人以外之股東）於

股東特別大會上以投票表決方式批准。就此而言，除泛海之外，滙漢及潘政先生(分別為泛海及滙漢之控股股東)將須就批准交易之泛海酒店決議案放棄投票。潘政先生亦為泛海及泛海酒店之董事。

由就交易而言被視為獨立人士之全體獨立非執行董事葉志威先生及洪日明先生組成之獨立董事委員會已成立，以就交易及獨立股東應作出甚麼行動向獨立股東提供意見。由於梁偉強先生亦為泛海之獨立非執行董事，就交易而言被視為非獨立人士，故並非獨立董事委員會成員之一。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責是就買賣協議及可換股債券之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及交易是否符合 貴公司及其股東整體利益提供獨立意見。

滙盈融資有限公司(「滙盈融資」)與 貴公司及其主要股東或與彼等一致行動或被視作與彼等一致行動之任何人士概無關連，因此被視為符合資格就交易條款提供獨立意見。除就此項委聘工作而應付予吾等之正常專業費用外，概不存在任何安排，以致滙盈融資將自 貴公司或其主要股東或與彼等一致行動或被視作與彼等一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

於達致意見之過程中，吾等依賴執行董事向吾等提供之資料及事實以及彼等表達之意見。吾等亦假設通函所載或所述資料及陳述於其作出之時乃真確無誤，且於截至股東特別大會日期止仍為真確無誤。吾等並無理由懷疑執行董事向吾等提供之資料及作出之陳述之真確性、準確性及完整性。吾等亦獲執行董事告知，通函及吾等獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等認為，吾等已審閱充足資料已達致知情意見，為依賴通函所載資料之準確性提供理據，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無對獲提供之資料進行任何獨立核證。

### 主要考慮理由及原因

於考慮買賣協議及可換股債券之條款對獨立股東而言是否公平合理以及交易是否符

合 貴公司及股東整體利益時，吾等已考慮以下主要理由及原因：

## 1. 進行交易之理由及利益

物業位於香港銅鑼灣永興街8號，為一幢28層高辦公大樓，總樓面面積(不包括停車場)約為108,000平方尺，包括辦公室、停車場及零售空間。物業自一九九九年落成後一直租出，以收取租金收入，而目前被泛海持有作投資物業。泛海之董事認為，香港作為國際及中國旅客之旅遊地點，吸引力將繼續增加，加上物業位於黃金地段，將其改建成酒店可以令物業價值獲得最大提升。將物業改建為酒店之規劃申請已提交予屋宇署，並已於二零零四年十一月獲批准。鑑於泛海酒店為泛海國際集團之成員公司，擁有及管理泛海國際集團之酒店權益，現時擁有及管理香港兩間酒店及加拿大一間酒店，故泛海及泛海酒店之董事相信轉讓物業予泛海酒店合符邏輯，此舉將可避免泛海國際集團在管理及行政資源上有任何重疊之情況。

董事會函件亦稱，董事預期，經改建酒店將增加泛海酒店於香港之酒店業務，由現有之677間客房增至957間客房，相當於增加280間客房或約41%。因此，交易將讓泛海酒店進一步壯大其於香港酒店業之市場據點，更能因較高業務額增強與其供應商之議價能力，提升經濟效益。吾等亦自董事方面獲悉，預期酒店之大部分住客將來自中國內地。

吾等從香港旅遊發展局旅遊研究部分別於每月及二零零六年八月十六日刊發之每月訪港旅客統計及二零零五年香港酒店業回顧概覽內公佈之資料得悉：(i)二零零五年訪港旅客整體增長7.1%至約23,400,000人次；(ii)二零零六年首十個月訪港旅客整體按年增長約8.7%至約20,800,000人次；(iii)二零零五年訪港中國內地旅客增加約2.4%，超越12,500,000人次，該數字佔該年整體訪港旅客數目約53.7%；(iv)二零零六年首十個月訪港內地旅客增加約9.6%，於二零零六年首十個月達致約11,300,000人次，該數字約佔該期間整體訪港旅客數目約54.3%；及(v)二零零五年之每日平均已租出酒店房租為935港元，超越二零零一年之水平，且較二零零四年之801港元高出16.7%。

鑑於訪港旅客人數及內地旅客佔整體訪港旅客數目之百分比日益增加、每日平均已租出酒店房租上升、自由行計劃令內地旅客更容易前往香港、北京將主辦二零零八年奧運會及香港將協辦二零零八年奧運會馬術項目，故吾等認同董事對香港旅遊業及酒店業之樂觀看法，亦認同董事認為因交易可讓泛海酒店鞏固其在香港酒店業之市場地位，因此交易符合 貴公司及股東整體利益。吾等亦贊同董事認為物業改建為酒店後，將於其全面運作時(現時預期為二零零八年上半年前後)對泛海酒店之溢利和現金流量帶來正面貢獻。

## 2. 支付代價

誠如董事會函件所述，代價300,000,000港元包括股份代價約130,800,000港元及貸款代價約169,200,000港元。股份代價及貸款代價將由泛海酒店分別向泛海發展及泛海財務發行總本金額相等於股份代價及貸款代價之不計息可換股債券支付。

吾等注意到，以發行可換股債券方式支付代價，表示泛海酒店在可換股債券到期前無須動用現金儲備用以收購物業，而可換股債券到期日將為發行日期四週年當日（於二零一一年）或泛海酒店根據提早贖回可換股債券之選擇權所選擇之較早日期。另一方面，董事預期，經改建酒店將於其全面運作時（現時預期為二零零八年上半年前後）對泛海酒店之溢利和現金流量帶來正面貢獻。

倘不發行可換股債券，泛海酒店將需要利用其內部資源及／或尋求其他融資方案來支付代價。在評估泛海酒店支付代價之集資方法時，吾等已考慮以下事項：

### (a) 利用內部資源

誠如泛海酒店二零零六年中期報告所述，貴集團於二零零六年九月三十日之銀行結餘及現金約為52,600,000港元。考慮到泛海酒店之現金及銀行結餘水平，吾等認同董事認為發行零息可換股債券以支付代價，可讓泛海酒店在無須動用其現金儲備之情況下收購物業，從而增加其財政靈活性。

### (b) 銀行借貸

吾等於泛海酒店二零零六年中期報告注意到：

- (i) 貴集團於二零零六年九月三十日之資產負債比率（按負債及借貸總額約554,100,000港元除以股東資金約1,751,500,000港元計算）約為31.6%；及
- (ii) 於二零零六年九月三十日，貴集團之酒店物業及若干附屬公司之所有資產已經按揭或抵押，泛海酒店亦已作出公司擔保，以獲取貴集團之銀行借貸；另一方面，發行可換股債券無須貴集團押質任何資產。

吾等亦於泛海酒店二零零六年年報中注意到：

- (i) 於二零零六年三月三十一日，貴集團之實際年利率為5.07%至6.50%，高於可換股債券之實際利率約0.74%（計算時已考慮可換股債券乃不計利息及贖回價為本金額100%加相等於本金額3%之溢價（根據可換股債券已發行時間按比例計算））。

吾等又注意到，大部分香港銀行借貸乃按香港銀行同業拆息或香港上海滙豐銀行不時所報之最優惠借貸利率計息，以上息率或會因政治及經濟因素，包括美國利息波動而受到波動。

考慮到以上因素，吾等認為以發行可換股債券方式提供資金，令貴集團須承擔之成本相對以銀行借貸提供資金為少。

### (c) 股份集資

吾等注意到：

- (i) 泛海酒店於二零零六年三月二十三日宣佈將以每持有兩股股份可獲發一股供股股份之方式，按每股供股股份0.09港元發行不少於3,154,054,340股供股股份，集資約284,000,000港元（扣除開支前）；及
- (ii) 泛海酒店於二零零五年十一月十五日宣佈以補足性配售方式，按每股股份0.195港元之價格配售1,010,000,000股股份，集資約193,000,000港元（扣除開支後）。

鑑於泛海酒店在不久前方以供股方式集資，供股或公開發售可能需要較長時間完成，因而帶來較高市場風險，進行配售時每股配售價一般所需的折讓，且配售會即時攤薄股東之股權，故吾等認為，透過配售、供股或公開發售以股份集資方式籌集與代價相若（即300,000,000港元）之金額並不符合股東之最佳利益。

### (d) 提早贖回可換股債券之選擇權

吾等注意到，根據可換股債券之條款，泛海酒店可酌情選擇於可換股債券發行日期後十二個月後起至可換股債券到期日前三十日當日（包括該日）止任何時間，透過向

債券持有人發出十四日事先通知贖回全部或部分可換股債券。提早贖回價相等於將予贖回可換股債券之本金額100%加本金額3%之溢價(根據可換股債券已發行時間按比例計算)。

吾等認為，由於有上述提早贖回選擇權，發行可換股債券可讓泛海酒店有更大財政靈活性，在其內部資源許可之情況下，選擇在可換股債券到期日前贖回全部或部分可換股債券，令其無須承擔更大溢價成本或導致其當時股東之股權遭受潛在攤薄。

因此，吾等認同董事認為發行可換股債券與銀行借貸或其他股份集資方案相比，能較有效地為 貴集團收購物業提供資金。

### 3. 釐定代價之基準

誠如董事會函件所述，代價乃經公平磋商後釐定，較轉讓貸款面值約169,200,000港元及全亞於其二零零六年九月三十日之未經審核資產負債表所示之全亞資產淨值約80,800,000港元，以及就物業於二零零六年十一月三十日之獨立估值480,000,000港元(加上45,000,000港元)且不計及物業重估盈餘之遞延稅項(撥回約32,300,000港元)作出調整後之數額折讓約8%。

經考慮物業於二零零六年十一月三十日之獨立估值及考慮到全亞之唯一業務為持有物業以賺取租金收益，而其所有資產及負債均與物業有關，吾等認為收購物業之代價已根據買賣協議公平合理地釐定。

### 4. 可換股債券之主要條款

#### (a) 換股價及贖回溢價

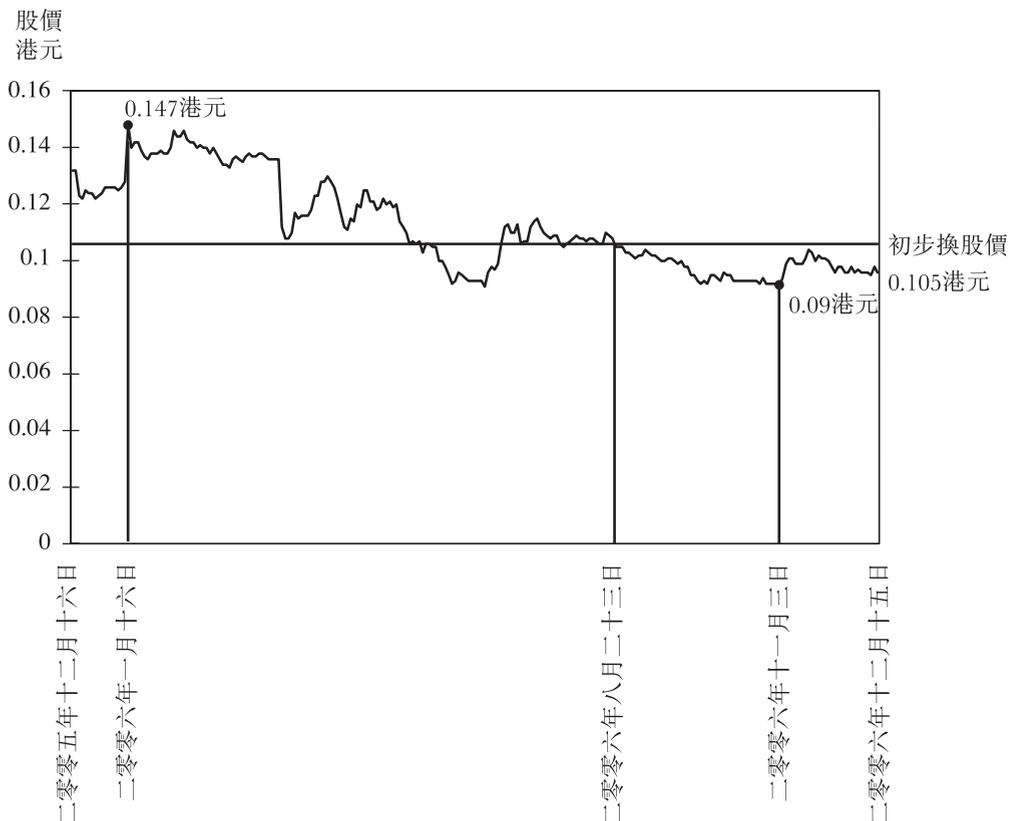
誠如董事會函件所述，可換股債券持有人有權於可換股債券發行日期後首個營業日起至可換股債券到期日(即發行日四週年)前三十日當日(包括該日)止任何時間，將所持之全部或任何部分可換股債券，按初步換股價每股0.105港元(可予調整)兌換為股份。

可換股債券之初步換股價每股0.105港元(在若干情況下(如泛海酒店進行股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派、供股及其他股本或股本衍生工具發行)可進行反攤薄調整)較：

- 股份於二零零六年十二月十五日(即股份暫停買賣以待刊發有關交易之公佈前之最後交易日)之每股收市價0.095港元溢價約10.5%；
- 股份於截至二零零六年十二月十五日連續五個交易日之平均收市價每股0.0952港元溢價約10.3%；
- 股份於截至二零零六年十二月十五日連續十個交易日之平均收市價每股0.0954港元溢價約10.1%；及
- 股份於截至二零零六年十二月十五日連續三十個交易日之平均收市價每股0.0975港元溢價約7.7%。

## (i) 過往股價

下圖顯示由二零零五年十二月十六日起至二零零六年十二月十五日(即股份暫停買賣以待刊發有關交易之公佈前之最後交易日)(包括該日)止在聯交所買賣之股份過往收市價。



資料來源：聯交所網頁

## 滙盈融資函件

從上圖可見，股份市價由二零零六年一月十六日之每股股份收市價0.147港元逐步下降至二零零六年十一月三日之收市價0.09港元。此外，自二零零六年八月二十三日以來，股份成交價低於初步換股價每股股份0.105港元。另外，初步換股價每股股份0.105港元高於約在二零零六年三月按每持有兩股股份可獲發一股供股股份之方式進行供股之每股供股股份價格0.09港元。

### (ii) 可資比較公司

可換股債券將於發行日四週年當日到期。

吾等已審閱由二零零六年六月一日起至緊接股份暫停買賣前之日期(即二零零六年十二月十五日)由在聯交所上市之公司(「可資比較公司」)發行及公佈之港元零息可換股票據及債券之主要條款，結果載列如下：

公司名稱	公佈日期	本金額	年期	換股價 相對最後 一個交易日 收市價 之溢價/ (折讓)	換股價 相對前 五個交易日 平均收市價 之溢價/ (折讓)	贖回
大同集團 有限公司 (股份代號：544)	二零零六年 六月七日	104,400,000港 元	5	(3.33%)	(1.69%)	到期贖回 100%；  提早贖回105%
佑威國際控股 有限公司 (股份代號：627)	二零零六年 十月九日	60,000,000港 元	5	12.94%	25.22%	二零零九年 十月十九日 根據債券 持有人選擇 權贖回 121.15%；  到期贖回 137.69%
福記食品服務 控股有限公司 (股份代號：1175)	二零零六年 十月十日	800,000,000港 元	3	26.0%	25.1%	到期贖回 118.54%
裕元工業(集團) 有限公司 (股份代號：551)	二零零六年 十月二十日	1,800,000,000港 元	5	11.46%	10.40%	二零零九年 十一月十七日 根據債券 持有人 選擇權贖回 107.738%；  到期贖回 113.227%
最高				26.0%	25.22%	137.69%
最低				(3.33%)	(1.69%)	100%
可換股債券	二零零六年 十二月十九日	300,000,000港 元	4	10.5%	10.3%	到期贖回 或提早贖回 103%，根據可 換股債券已 發行時間按 比例計算

如上表所示，較可換股債券本金額高出3%之贖回溢價（根據可換股債券已發行時間按比例計算）屬於可資比較公司之溢價範圍（介乎各本金額之100%至137.69%）之內。另外，贖回溢價3%屬於上述範圍之低位。此外，可換股債券之初步換股價較股份暫停買賣前最後一個交易日之股份收市價及之前五個交易日之平均收市價分別溢價10.3%及10.5%，亦屬於可資比較公司之溢價／折讓範圍（介乎折讓3.33%至溢價26.0%）之內。

由於(1)可換股債券之初步換股價乃參照近期股份市價釐定；(2)該換股價較股份於緊接簽訂買賣協議前最後一個交易日之收市價及之前五個、十個及三十個交易日之平均收市價存在溢價；及(3)該換股價及贖回溢價屬於可資比較公司各自之範圍，而可換股債券之贖回溢價屬於相關範圍之低位，故吾等認為可換股債券之初步換股價及贖回溢價對獨立股東而言屬公平合理。

### (b) 提早贖回可換股債券之選擇權

誠如上文所述，根據可換股債券之條款，泛海酒店可酌情選擇於到期日前贖回全部或部份可換股債券，贖回價相等於將予贖回可換股債券本金額100%加本金額3%之溢價（根據可換股債券已發行時間按比例計算）。

吾等認為提早贖回選擇權符合泛海酒店之利益，因有關選擇權令 貴公司有更大財務靈活性，在其內部資源許可之情況下，選擇於到期日前贖回部分或全部可換股債券，令其無須承擔更大溢價成本或導致其股東之股權遭受潛在攤薄。

### (c) 可轉讓性、地位及投票權

可換股債券可以本金額100,000港元或其更高倍數之面值自由轉讓。

泛海酒店根據可換股債券須承擔之責任在彼此間將享有同等地位，並最少在受清償權利方面與泛海酒店之所有其他現時及未來無抵押責任享有同等地位。

由於可換股債券持有人僅為可換股債券之持有人，因此將無權於泛海酒店之任何股東大會上投票。

吾等認為，就可換股債券這類債務證券而言，可換股債券有關其轉讓性、地位及投票權之條款為正常條款，且對 貴公司整體及獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 可換股債券之影響

#### (a) 對負債及有形資產淨值之影響

以下乃參照泛海酒店二零零六年中期報告所載財務資料、執行董事提供之資料及通函附錄四所載資料進行之分析，猶如交易已於二零零六年九月三十日進行。

於緊接交易前， 貴集團之綜合負債及借貸總額以及綜合有形資產淨值(不包括少數股東權益，如有)分別約為554,100,000港元及約1,751,500,000港元。進行交易後但於兌換任何可換股債券前， 貴集團之綜合負債及借貸總額以及綜合有形資產淨值(不包括少數股東權益，如有)分別約為936,400,000港元及約1,819,200,000港元，增幅分別約為382,300,000港元(即可換股債券負債部分之公平值約232,300,000港元及應付一間同系附屬公司款項約150,000,000元(預期於買賣協議完成前或完成時由銀行借貸再融資)及67,700,000港元(即可換股債券換股部分之公平值)。緊隨發行可換股債券後但於兌換任何可換股債券前之每股股份綜合有形資產淨值，將由約每股股份0.185港元(根據 貴集團於二零零六年九月三十日之綜合有形資產淨值(不包括少數股東權益，如有)約1,751,500,000港元及已發行9,462,163,021股股份計算)增加至約每股股份0.192港元(根據 貴集團之綜合有形資產淨值(不包括少數股東權益，如有)約1,819,200,000港元及已發行9,462,163,021股股份計算)，增幅約3.8%。

倘可換股債券已按每股股份0.105港元全數兌換， 貴集團之綜合負債及借貸總額將由約936,400,000港元減少至約704,100,000港元，減幅約232,300,000港元(即可換股債券負債部分之公平值)。 貴集團之綜合有形資產淨值(不包括少數股東權益，如有)將由約1,819,200,000港元增加至約2,051,500,000港元，增幅約232,300,000港元(即將可換股債券之負債部分兌換為股份)。悉數兌換可換股債券後，每股股份綜合有形資產淨值將由約每股股份0.192港元(根據 貴集團之綜合有形資產淨值(不包括少數股東權益，如有)約1,819,200,000港元及已發行9,462,163,021股股份計算)減少至約每股股份0.167港元(根據於悉數兌換可換股債券後 貴集團之綜合有形資產淨值(不包括少數股東權益，如有)約2,051,500,000港元及已發行12,319,305,878股股份計算)，減幅約

13.0%。然而，經考慮(i)如上文所述，發行可換股債券與其他集資方案相比能較有效地為 貴集團收購物業提供資金；及(ii)在 貴集團投資組合中加入物業並將其改建成酒店，預期能讓 貴集團鞏固其在香港酒店業之市場地位並會為其溢利及現金流量帶來正面貢獻，吾等認為上文提及之每股股份綜合有形資產淨值減少，對獨立股東而言為可以接受。

### (b) 對資產負債比率之影響

由於發行可換股債券導致借貸總額及股東應佔權益增加，因此於緊隨可換股債券發行後但於兌換任何可換股債券前，資產負債比率(按負債及借貸總額除以股東資金計算)將由約31.6%(即負債及借貸總額約554,100,000港元除以股東資金約1,751,500,000港元)增加至約51.5%(即負債及借貸總額約936,400,000港元除以股東資金約1,819,200,000港元)。於悉數行使可換股債券之兌換權後，資產負債比率將由約51.5%減少至約34.3%(即負債及借貸總額約704,100,000港元除以股東資金約2,051,500,000港元)。經考慮：(i)將發行可換股債券為收購物業提供資金，而收購預期可令 貴集團從興旺之香港酒店及旅遊業中獲益；(ii)若以銀行借貸支付代價將令 貴集團之資產負債比率較現方案有更大的增加；及(iii)可換股債券之性質及條款(包括可換股債券之實際利率及提早贖回選擇權)所產生之融資成本相較單靠債務或股份集資所產生之融資成本為低，故吾等認為，因發行可換股債券而導致 貴集團之資產負債比率增加，對獨立股東而言為具備充份理由。

### (c) 對獨立股東權益之攤薄影響

誠如董事會函件所述，於悉數行使可換股債券之兌換權後，獨立股東之股權將由約40.15%被攤薄至約30.84%。然而，股東應注意，倘透過配售或供股或公開發售而非透過發行可換股債券籌集代價款項(並假設股東並未根據供股或公開發售全數認購股份)，股東將會面臨類似攤薄影響，而配售、供股或公開發售相對發行可換股債券將對股東有更即時之攤薄影響。此外，經考慮：(i)發行可換股債券所得款項之用途為收購物業，以及 貴集團溢利及現金流量因收購物業而預期獲得之正面貢獻；(ii)如上文所述，發行可換股債券與其他集資方案相比能較有效地為 貴集團收購物業提供資金；及(iii)對獨立股東股權之攤薄影響僅會在可換股債券於未來獲全數或部分兌換時出現，故吾等認為股權攤薄影響對獨立股東而言屬可以接受。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為買賣協議及可換股債券之條款對獨立股東而言屬公平合理，而交易也符合 貴公司及其股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之泛海酒店決議案。

此致

泛海酒店集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

滙盈融資有限公司  
董事總經理 董事  
周景輝 劉明  
謹啟

二零零七年一月十日

## I. 財務概要

以下為本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止六個月之綜合財務資料概要。

## (i) 財務業績

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元 (經重列) (附註1)	二零零五年 千港元 (經重列) (附註2)	二零零六年 千港元 (附註2)	二零零五年 千港元 (未經審核) (附註3)	二零零六年 千港元 (未經審核) (附註3)
營業額	425,966	569,248	569,792	290,169	310,795
銷售成本	(307,429)	(388,016)	(357,042)	(188,480)	(180,940)
毛利	118,537	181,232	212,750	101,689	129,855
行政開支	(82,511)	(76,533)	(77,203)	(39,729)	(42,661)
扣除其他支出前之經營溢利	36,026	104,699	135,547	61,960	87,194
其他支出	(77,209)	(86,529)	(90,241)	(35,748)	(36,858)
經營溢利／(虧損)	(41,183)	18,170	45,306	26,212	50,336
利息收入	3,485	2,140	2,683	1,728	1,035
財務資產收益淨額／(虧損)	807	58,601	(11,731)	(26,382)	(5,741)
融資成本	(41,073)	(37,695)	(54,280)	(25,916)	(23,717)
應佔一間聯營公司之虧損	(712)	—	—	—	—
除所得稅前溢利／(虧損)	(78,676)	41,216	(18,022)	(24,358)	21,913
所得稅抵免／(開支)	7,317	(12,009)	(2,821)	(691)	(5,191)
股東應佔溢利／(虧損)	(71,359)	29,207	(20,843)	(25,049)	16,722
股息	—	—	30,279	—	24,602

## (ii) 財務狀況

	於三月三十一日			於
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經重列)	(經重列)		(未經審核)
	(附註1)	(附註2)	(附註2)	(附註3)
資產總值	2,543,117	2,540,136	2,416,761	2,373,662
負債總額	(1,356,379)	(1,313,106)	(940,276)	(622,091)
資產淨值	1,186,738	1,227,030	1,476,485	1,751,571

## 附註：

- 截至二零零四年三月三十一日止年度之財務業績及於二零零四年三月三十一日之財務狀況已經重列，以反映於採納香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）後本集團會計政策之變動。該等準則由二零零五年四月一日或之後開始之本公司會計期間生效（見截至二零零六年三月三十一日止年度本集團綜合財務報表附註1(a)）。有關酒店物業、香港租賃土地、以股份付款及財務工具之會計政策之主要變動及影響概述如下。

本集團截至二零零四年  
三月三十一日止年度之業績  
千港元

除所得稅開支前虧損增加	(71,032)
所得稅開支減少	11,640
	<u>                    </u>
股東應佔虧損增加	<u><u>(59,392)</u></u>

本集團於二零零四年  
三月三十一日之資產及負債  
千港元

資產總值減少	(844,940)
負債總額減少	25,236
	<u>                    </u>
資產淨值減少	<u><u>(819,704)</u></u>

- 截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度之財務業績及於二零零五年及二零零六年三月三十一日之財務狀況乃摘錄自本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報。
- 截至二零零五年及二零零六年九月三十日止六個月之財務業績及於二零零五年及二零零六年九月三十日之財務狀況乃摘錄自本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告。

## II. 經審核財務報表

以下為本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核財務報表連同其附註，乃摘錄自本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報。

## 綜合損益賬

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
營業額	5	569,792	569,248
銷售成本		(357,042)	(388,016)
毛利		212,750	181,232
行政開支		(77,203)	(76,533)
扣除其他費用前之經營溢利		135,547	104,699
其他開支	6	(90,241)	(86,529)
經營溢利	7	45,306	18,170
利息收入	10	2,683	2,140
財務資產(虧損)／收益淨額	11	(11,731)	58,601
融資成本	12	(54,280)	(37,695)
除稅前(虧損)／溢利		(18,022)	41,216
所得稅開支	13	(2,821)	(12,009)
股東應佔(虧損)／溢利	14	(20,843)	29,207
股息	15	30,279	—
每股(虧損)／盈利	16	(0.38)港仙	0.58港仙

## 綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	877,179	894,931
租賃土地	17	1,325,426	1,346,063
商譽	18	13,188	13,188
遞延所得稅資產	28	40,130	42,951
		<u>2,255,923</u>	<u>2,297,133</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,566	2,690
衍生財務工具	20	1,257	—
以公平價值計入損益賬之財務資產	21	61,957	93,137
貿易及其他應收款項	22	50,181	82,004
可退回即期所得稅		200	200
銀行結餘及現金	23	44,677	64,972
		<u>160,838</u>	<u>243,003</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	47,480	47,585
應付即期所得稅		10,973	10,973
無抵押銀行透支		—	8,778
借貸之即期部份	27	17,943	37,678
		<u>76,396</u>	<u>105,014</u>
流動資產淨值		<u>84,442</u>	<u>137,989</u>
資產總值減流動負債		2,340,365	2,435,122
<b>非流動負債</b>			
借貸	27	863,880	1,208,092
資產淨值		<u>1,476,485</u>	<u>1,227,030</u>
<b>權益</b>			
股本	25	126,162	101,042
儲備	26	1,350,323	1,125,988
		<u>1,476,485</u>	<u>1,227,030</u>

## 資產負債表－公司

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
附屬公司	19	1,874,808	1,479,055
遞延所得稅資產	28	137	778
		<u>1,874,945</u>	<u>1,479,833</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	22	—	104
銀行結餘及現金	23	10,373	10,757
		<u>10,373</u>	<u>10,861</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	2,189	3,707
應付附屬公司款項	19	54,461	4,263
		<u>56,650</u>	<u>7,970</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(46,277)</u>	<u>2,891</u>
資產淨值		<u>1,828,668</u>	<u>1,482,724</u>
權益			
股本	25	126,162	101,042
儲備	26	1,702,506	1,381,682
		<u>1,828,668</u>	<u>1,482,724</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
來自經營業務之現金流量			
經營所產生之現金淨額	34	167,858	116,892
已付利息		(54,743)	(38,290)
融資租約之利息部份		(30)	(28)
來自經營業務之現金淨額		<u>113,085</u>	<u>78,574</u>
來自投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備		(22,657)	(7,008)
出售以公平價值計入損益賬之 財務資產之所得款項		29,024	37,659
購買以公平價值計入損益賬之財務資產		(11,550)	(2,548)
已收利息		3,347	3,412
來自以公平價值計入損益賬之 財務資產之股息		1,976	335
來自投資活動之現金淨額		<u>140</u>	<u>31,850</u>
來自融資活動之現金流量			
受限制銀行結餘減少		—	6,000
股份配售所得款項		196,950	—
股份配售開支		(3,775)	—
行使購股權所得款項		53,382	—
贖回可換股票據		—	(46,000)
提取長期銀行貸款		—	605,000
償還長期銀行貸款		(371,749)	(623,839)
融資租約付款之資本部份		(105)	(96)
用於融資活動之現金淨額		<u>(125,297)</u>	<u>(58,935)</u>
現金及現金等價物(減少)／增加		(12,072)	51,489
年初現金及現金等價物		56,194	3,853
匯率變動		555	852
年終現金及現金等價物		<u>44,677</u>	<u>56,194</u>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		44,677	64,972
銀行透支		—	(8,778)
		<u>44,677</u>	<u>56,194</u>

## 綜合權益變動報表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
年初權益總額，如前呈報		2,223,477	2,006,442
因會計政策變動所產生之前期調整	2(b)	(996,447)	(819,705)
年初權益總額，經重列		1,227,030	1,186,737
於權益中直接確認之淨收入：			
外幣換算差額	26	6,241	11,086
股東應佔(虧損)／溢利	26	(20,843)	29,207
購股權之公平價值	26	17,500	—
行使購股權時發行股份	25, 26	53,382	—
配售新股	25, 26	193,175	—
年終權益總額		<u>1,476,485</u>	<u>1,227,030</u>

## 財務報表附註

## 1 主要會計政策

## (a) 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本法編製，除衍生財務工具及以公平價值計入損益賬之財務資產則按公平價值列賬。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須運用若干關鍵會計估計，而管理層在應用本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之領域，或有關假設及估計對綜合財務報表有重大影響之領域於附註4中披露。

由二零零五年四月一日起，本集團已採納以下香港財務報告準則內與其營運有關之新訂／經修訂準則。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則之相關條文按規定進行修訂。

香港會計準則第1號	財務報表呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估算之變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變更之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	有關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第39號（經修訂）	財務資產及財務負債之過渡及初次確認
香港詮釋第12號	綜合－特別用途實體
香港詮釋第15號	經營租賃－獎勵
香港詮釋第21號	所得稅－收回經重估不可折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併

採納新訂香港會計準則第1號、第2號、第7號、第8號、第10號、第21號、第23號、第24號、第27號、第33號、第37號及香港詮釋第12號、第15號及第21號對本集團之會計政策並無任何重大影響。會計政策之主要變動概述如下：

(i) 酒店物業

採納香港會計準則第16號，致使本集團酒店物業之會計政策有所變動，酒店物業現按成本減累計折舊及減值虧損列賬。假若項目相關之未來經濟利益應會流入本集團，而且能夠可靠計算該項目之成本，其後成本方會計入資產之賬面金額或確認為一項獨立資產（視乎何者合適）。所有其他維修及保養在支出之財政期間於損益賬內支銷。

折舊乃按照土地契約餘下年期及資產預計剩餘可使用年期（較短者為準），以直線法撇銷資產之賬面值。

於過往年度，酒店物業按估值列賬，並無計提折舊。酒店營運設備之最初成本列於酒店物業之成本，其後之添置或更換在支出時於損益賬中扣除。

(ii) 租賃土地

採納香港會計準則第17號，致使租賃土地之會計政策有所變動，租賃土地由物業、廠房及設備重新分類為預付營運租賃。租賃土地入賬列為租賃預付款項，按成本減累計攤銷後列值，而攤銷按直線法於租賃期間確認為開支。於過往年度，租賃土地列入酒店物業並按估值列賬。

(iii) 商譽

採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號，致使商譽之會計政策有所變動。本集團自二零零五年四月一日起終止商譽攤銷。於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已經註銷，並於商譽成本中作出相應扣減。由截至二零零六年三月三十一日止年度開始，商譽將會在每年以及於出現減值跡象時進行減值測試。

(iv) 以股份為基礎之付款

採納香港財務報告準則第2號，致使以股份為基礎之付款之會計政策有所變動。

本集團實行一個以股權結算、以股份為基礎之酬金計劃。於二零零五年三月三十一日前，本集團並無根據其購股權計劃授出購股權。自二零零五年四月一日起，就換取本公司授出購股權而獲得之僱員服務之公平值乃確認為開支。所支付之總款額乃參考本公司授出之購股權之公平值釐定。

(v) 財務工具

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，致使有關衍生財務工具按公平價值確認及借貸計量之會計政策出現變動。

借貸初步以公平價值扣除所產生交易成本後確認，其後以實際利率方法按攤銷成本列賬。香港會計準則第39號不容許按追溯基準確認、不再確認及計量財務資產及負債。

所有會計政策變動已按照各準則之過渡條文作出。本集團採納之新訂／經修訂準則均須追溯應用，惟下列各項除外：

- (a) 香港會計準則第39號—按公平價值確認所有衍生工具及重新計量該等財務資產或財務負債所作出之調整，均於二零零五年四月一日收益儲備之期初結餘予以調整；及
- (b) 香港財務報告準則第2號—僅就於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬之所有股本工具作追溯應用。
- (c) 香港財務報告準則第3號—於採納日期後應用。

會計政策所有變動之影響於附註2概述。

若干新準則及現有準則修訂及詮釋經已公佈，本集團須於二零零六年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制應用，惟本集團並無提早採納有關新準則及修訂。

本集團已開始評估上述新準則、修訂及詮釋之影響，惟仍未能列述該等新準則、修訂及詮釋會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### (b) 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司計至三月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售附屬公司之業績，分別按收購或出售之生效日期於綜合損益賬中列賬。出售附屬公司之損益乃參考出售當日之資產淨值(包括尚未攤銷商譽之應佔金額)計算。

集團內部所有重大交易及結餘均已予以對銷。

#### (c) 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制其董事會組成、控制超過半數投票權或持有超過半數已發行股本之實體。

附屬公司之賬目在本集團獲得控制權之日全面綜合，並於集團失去控制權之日時撤銷綜合賬目。

本集團採用收購會計法為本集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債之公平價值，加上直接與收購事項有關之成本。於商業合併過程中所收購之可辨識資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購日按其公平價值

作出初步計量(不計少數股東權益)。收購成本超出本集團應佔所收購之可辨識淨資產之差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額將直接於損益賬確認。

集團內公司間交易、交易往來結餘及未變現收益予以抵銷，除非交易提供所轉讓資產減值之憑證。附屬公司之會計政策於必要時須進行調整，以確保其與本集團所採用之會計政策一致。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之權益乃以成本扣除減值虧損撥備列賬。該等附屬公司之業績乃由本公司按已收及應收股息為基準列賬。

#### (d) 分類報告

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分類。地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報有別於在其他經濟環境經營之分類。

#### (e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接帶來之開支及將該項資產達至其現有用途及地點所產生之其他成本。

只有當與資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，其後成本方計入資產賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養開支則於其產生之財政期間於損益賬中支銷。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法將成本攤銷至其剩餘價值計算，估計可使用年期如下：

酒店樓宇	相關土地租賃期限或五十年(以較短者為準)
廠房及設備	3½年至10年

資產之剩餘價值及可使用年期會於各結算日進行檢討，並作出適當調整。

出售資產之收益或虧損乃為出售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額，並於損益賬確認。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則該資產之賬面值將即時減值至其可收回金額。

永久業權土地入賬列為物業、廠房及設備，並按成本減減值列賬。永久業權土地並無作出折舊撥備。

(f) 租賃土地

租賃土地之前期預付款項於租期內以直線法攤銷，而攤銷款額則在損益賬內扣除。倘出現減值，減值會於損益賬內扣除。

(g) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購生效日期佔所收購附屬公司可辨識資產淨值之公平價值之部份。收購附屬公司之商譽列為無形資產。商譽每年或於出現減值跡象時均會進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列值。出售一家實體之收益及虧損包括有關所售實體之商譽之賬面值。

為便於進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位。

(h) 存貨

存貨主要包括食品、飲品及營運供應品，並按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。成本乃按加權平均基準計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價，減銷售開支。

(i) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項按公平價值初步確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。貿易及其他應收款項減值撥備乃於有明顯證據顯示本集團無法按應收款項之原有條款收回所有金額時確認。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)間之差額。撥備金額於損益賬確認。

(j) 非財務資產減值

無既定可使用年期之資產毋須折舊或攤銷，並最少每年測試減值。倘出現事件或情況改變顯示未必能收回賬面值，則會進行減值檢討。須予折舊或攤銷之資產會於出現事件或情況改變顯示未必能收回賬面值時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超過可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按可獨立辨識現金流量之最低水平分類。出現減值之非財務資產(商譽除外)於各報告日期均會進行檢討，以確定有否可能撥回減值。

(k) 以公平價值計入損益賬之財務資產

本集團將其證券投資分類為以公平價值計入損益賬之財務資產。此類別有兩個次分類：持有作買賣用途之財務資產，及於訂立時以公平價值計入損益賬之財務資產。倘購入之主要目的為於短期內出售或由管理層指定作此目的，則財務資產會列入此類別。衍生工具除被指定用作對沖外，亦分類為持有作買賣用途。倘資產乃持有作買賣用途或預期會於結算日起計12個月內變現，此類別之資產將列作流動資產。

「以公平價值計入損益賬之財務資產」類別之公平價值變動所產生之收益及虧損(包括利息及股息收入)，於其產生期間列入損益賬。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示某項或某組財務資產出現減值。

(l) **衍生財務工具**

衍生財務工具主要指利率掉期，乃按於訂立合約日期之公平價值初次確認，其後則按公平價值重新確認。公平價值變動會於損益賬中確認。

(m) **借貸**

借貸初步以公平價值扣除發生之交易成本確認。交易成本為收購、發行或出售一項財務資產或財務負債直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費，以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在損益賬確認。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

(n) **遞延所得稅**

遞延所得稅乃使用負債法，就資產和負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全面撥備。然而，倘遞延所得稅乃源自業務合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務損益，則不作列賬。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清付時應用之稅率(及法例)釐定。

倘日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，遞延稅項資產則被確認。

遞延所得稅乃按附屬公司投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異轉回之時間受本集團控制及暫時差異於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

(o) **撥備**

在本集團因已發生事件而負有現行法律或推定責任，從而有可能須撥出資源以履行有關責任，且有關數額亦能可靠估算之情況下，本集團會作出撥備。未來經營虧損撥備不予確認。

(p) 融資租約

凡將有關資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移予本集團之協議租賃之資產均列為融資租約資產。訂立融資租約時，資產之公平價值或(倘為較低者)最低租金現值乃資本化作為物業、廠房及設備；有關承擔扣除融資費用後，列入長期負債。融資租約之應付租金總額乃按有關租約之利率，劃分為利息費用及租約承擔減少。

(q) 經營租約

凡資產擁有權之大部份風險及回報主要由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據有關經營租約支付之款項扣除出租者所給予之優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(r) 確認收益

收益包括於本集團日常業務過程中銷售貨品及服務之已收或應收代價之公平價值。收益在扣除退貨、回扣及折扣以及對銷本集團內部銷售後列示。收益確認如下：

酒店及飲食業務之收益乃在提供服務後予以確認。

經營租約租金收入乃按租約期限以直線基準確認。

出售機票及酒店預訂業務之收益乃在客戶確認預訂後予以確認。

利息收入則按時間比例基準計入未償還本金及實際適用利率予以確認。

出售以公平價值計入損益賬之財務資產之收益乃於有關投資之所有權轉移至買方後予以確認。

投資所得股息收入在確定股東收取款項之權利時予以確認。

(s) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本公司財務報表所包括之項目乃按本公司經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。該等財務報表乃以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日之匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之滙兌損益，均於損益賬中確認。

非貨幣財務資產及負債之滙兌差額呈列為公平價值收益或虧損之部份。以公平價值計入損益賬之權益等非貨幣財務資產及負債之滙兌差額於損益賬內確認為公平價值收益或虧損之部份。列為可供出售財務資產之權益等非貨幣財務資產之滙兌差額則計入權益內之公平價值儲備。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不一致之所有集團實體(其中並無任何實體持有嚴重通脹經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況將按以下方式兌換為呈報貨幣：

- (a) 所呈列之各資產負債表之資產及負債均按有關資產負債表結算日之收市滙率換算；
- (b) 各損益賬之收入及開支均按平均滙率換算，除非此平均滙率未能合理反映各交易日適用滙率之累積影響，則於各交易日換算有關收入及開支；及
- (c) 由此產生之一切滙兌差異均確認為權益之一個分項。

綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及換算被指定為此等投資之對沖之借貸及其他貨幣工具而產生之滙兌差額，均列入權益內。當出售海外業務時，列入權益之滙兌差額於損益賬內確認為出售損益之部份。

因收購海外實體而產生之商譽及公平價值調整，乃視為該海外實體之資產與負債處理，按結算日之滙率換算。

(t) 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

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

僱員可享有之病假及產假直至放假時，方予以確認。

(ii) 退休福利責任

本集團為員工可參予之若干界定供款退休福利計劃供款，該等計劃之資產存置於本集團資產以外之獨立管理基金。本集團之供款在產生時作為費用支銷。

(iii) 以股份為基礎之薪酬

本集團設有一項以股票支付，以股份為基礎之薪酬計劃。為換取授出購股權所獲得之僱員服務公平價值獲確認為一項開支。將於歸屬期內列作開支之總金額乃參考所授購股權之公平價值釐定(不包括任何非市場主導條件之影響)。在假定預期可行使購股權之數目時，非市場主導條件亦會加入一併考慮。於各結算日，企業均會調整其對預期可行使購股權之數目所作之估計，並在損益賬確認調整原來估計所產生之影響(如有)，及對權益作出相應調整。

(u) 借貸成本

所有借貸成本均於其產生年度自損益賬中扣除。

(v) 股息分派

向本公司股東分派之股息於本公司股東批准該等股息之期間於本集團之財務報表內確認為負債。

(w) 股本

普通股列作股權。直接因發行新股或購股權而增加之成本會於股權內列作所得款項扣減(扣除稅項)。

(x) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原定於三個月或以內到期之其他短期高流動性投資，及銀行透支。銀行透支於資產負債表列為流動負債之借貸。

## 2 會計政策變動之影響概要

## (a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響

	股東應佔 (虧損)／ 溢利 千港元	每股 (虧損)／ 盈利 港仙
截至二零零六年三月三十一日止年度 根據舊香港會計準則呈報	17,848	0.32
增加／(減少)：		
香港會計準則第16號		
酒店樓宇裝修成本資本化	22,162	0.40
酒店樓宇、廠房及設備折舊	(51,310)	(0.93)
酒店重估虧損	14,438	0.26
遞延所得稅	9,836	0.18
香港會計準則第17號		
租賃土地攤銷	(20,637)	(0.37)
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
利率掉期合約公平價值收益	1,257	0.02
香港財務報告準則第2號		
已授出購股權之公平價值	(17,500)	(0.32)
遞延所得稅	3,063	0.06
	<u>(38,691)</u>	<u>(0.70)</u>
根據新香港財務報告準則呈報	<u>(20,843)</u>	<u>(0.38)</u>
截至二零零五年三月三十一日止年度 根據舊香港會計準則呈報	84,896	1.69
增加／(減少)：		
香港會計準則第16號		
酒店樓宇裝修成本資本化	6,821	0.14
酒店樓宇、廠房及設備折舊	(50,237)	(1.00)
遞延所得稅	8,854	0.17
香港會計準則第17號		
租賃土地攤銷	(20,637)	(0.41)
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
可換股票據利息開支	(490)	(0.01)
	<u>(55,689)</u>	<u>(1.11)</u>
根據新香港財務報告準則呈報	<u>29,207</u>	<u>0.58</u>

## 2 會計政策變動之影響概要(續)

## (b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響

	香港 會計準則 第16號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第32號及 第39號 千港元	香港財務 報告準則 第2號 千港元	總額 千港元
於二零零六年三月三十一日					
資產淨值／					
權益之增加／(減少)：					
酒店樓宇	(2,010,024)	(1,527,516)	—	—	(3,537,540)
物業、廠房及設備	876,090	—	—	—	876,090
租賃土地	—	1,325,425	—	—	1,325,425
衍生財務工具	—	—	1,257	—	1,257
遞延所得稅資產	34,644	—	—	—	34,644
	<u>(1,099,290)</u>	<u>(202,091)</u>	<u>1,257</u>	<u>—</u>	<u>(1,300,124)</u>
遞延所得稅負債	48,625	—	—	3,063	51,688
	<u>(1,050,665)</u>	<u>(202,091)</u>	<u>1,257</u>	<u>3,063</u>	<u>(1,248,436)</u>
酒店物業重估儲備	(777,922)	—	—	—	(777,922)
滙兌儲備	(12,807)	—	—	—	(12,807)
購股權儲備	—	—	—	280	280
收益儲備	(259,936)	(202,091)	1,257	2,783	(457,987)
	<u>(1,050,665)</u>	<u>(202,091)</u>	<u>1,257</u>	<u>3,063</u>	<u>(1,248,436)</u>
權益	<u>(1,050,665)</u>	<u>(202,091)</u>	<u>1,257</u>	<u>3,063</u>	<u>(1,248,436)</u>

## 2 會計政策變動之影響概要(續)

## (b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響(續)

	香港 會計準則 第16號 千港元	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第32號及 香港 會計準則 第39號 千港元	總額 千港元
於二零零五年三月三十一日				
資產淨值／權益之增加／(減少)：				
酒店樓宇	(1,785,094)	(1,527,516)	—	(3,312,610)
物業、廠房及設備	893,545	—	—	893,545
租賃土地	—	1,346,063	—	1,346,063
遞延所得稅資產	36,799	—	—	36,799
貿易及其他應收款項	—	—	(7,707)	(7,707)
資產總值	(854,750)	(181,453)	(7,707)	(1,043,910)
遞延所得稅負債	39,756	—	—	39,756
借貸	—	—	7,707	7,707
資產淨值	<u>(814,994)</u>	<u>(181,453)</u>	<u>—</u>	<u>(996,447)</u>
酒店物業重估儲備	(552,234)	—	—	(552,234)
滙兌儲備	(7,697)	—	—	(7,697)
收益儲備	(255,063)	(181,453)	—	(436,516)
權益	<u>(814,994)</u>	<u>(181,453)</u>	<u>—</u>	<u>(996,447)</u>
於二零零四年四月一日				
資產淨值／權益之增加／(減少)：				
酒店樓宇	(1,640,034)	(1,527,516)	—	(3,167,550)
物業、廠房及設備	915,367	—	—	915,367
租賃土地	—	1,366,700	—	1,366,700
遞延所得稅資產	40,543	—	—	40,543
資產總值	(684,124)	(160,816)	—	(844,940)
可換股票據	—	—	489	489
遞延所得稅負債	24,746	—	—	24,746
資產淨值	<u>(659,378)</u>	<u>(160,816)</u>	<u>489</u>	<u>(819,705)</u>
酒店物業重估儲備	(439,145)	—	—	(439,145)
滙兌儲備	266	—	—	266
其他儲備	—	—	1,363	1,363
收益儲備	(220,499)	(160,816)	(874)	(382,189)
權益	<u>(659,378)</u>	<u>(160,816)</u>	<u>489</u>	<u>(819,705)</u>

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險(包括貨幣風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。本集團之總體風險管理乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生財務工具對沖若干風險。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

本集團主要於香港經營業務，海外業務之未來商業交易、已確認資產及負債以及投資淨額產生之外匯風險有限。

本集團若干海外業務投資位於加拿大及中國大陸，其資產淨值承受外幣匯兌風險。本集團於加拿大之海外業務之資產淨值所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之借貸進行管理。

##### (ii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表列為以公平價值計入損益賬之財務資產，因此本集團須承受股本證券價格風險。本集團並不承受商品價格風險。

#### (b) 信貸風險

本集團並無重大集中信貸風險。物業乃售予具有適當按揭安排之客戶。其他銷售乃以現金或透過主要信用卡作出，或售予信貸記錄良好之客戶。現金交易乃限於高信貸質素之財務機構。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理包括持有充足之現金、可銷售證券、從已承諾信貸額度之足夠金額獲得資金，及有能力將市場持倉進行平倉。本集團透過維持適當之可用信貸額度以維持資金之靈活性。

#### (d) 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險來自按浮動利率發行之長期借貸。

本集團透過限制使用浮動利率轉為定息利率掉期以管理其長期借貸之部份現金流量利率風險。該等利率掉期對借貸由浮動利率轉為固定利率具有經濟影響。

### (b) 公平價值估計

以公平價值計入損益賬之財務資產於交投活躍市場之公平價值，乃按結算日市場報價計算。本集團就所持財務資產使用當時買入價為市場報價。

長期借貸之公平價值乃以預期日後按市場利率折現之付款估計。

到期日少於一年之財務資產及負債(包括貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項以及即期借貸)，其面值減其估計抵免調整乃假設與其公平價值相若。

## 4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在當時情況下對日後事件之合理預測)為基礎，並會不斷進行評估。本集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際業績。該等評估及假設包括有關資產減值及所得稅之部份，當中存在相當風險，足以導致須於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。

### (a) 資產減值

本集團至少每年及於出現減值跡象時就商譽有否出現任何減值進行減值測試。當有任何事件或情況變動顯示其他資產之賬面值超逾可收回金額時，即會對資產進行減值審閱。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值之計算結果而釐定。該等計算需採用估計。

### (b) 所得稅

本集團須繳納香港及其他司法管轄權區之所得稅。在就所得稅作出若干撥備時須作出判斷，而在日常業務過程中最終稅項釐定不能確定。本集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項風險之負債。倘有關事項之最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定有關數額期間之當期及遞延所得稅撥備。

## 5 營業額及分類資料

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。其於香港之主要營業地點為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。

本集團之主要業務為酒店、飲食服務及旅遊代理經營。營業額指來自酒店業務、飲食服務及旅遊代理之收益總額。

### 主要呈報形式 – 按業務劃分

本集團分為三大主要業務範疇：

- 酒店業務 — 於香港及加拿大之酒店業務
- 飲食服務 — 於香港及中國大陸之餐廳業務
- 旅遊代理 — 於香港出售機票及酒店預訂服務

## 5 營業額及分類資料(續)

## 主要呈報形式－按業務劃分(續)

除上述業務範疇外，本集團並無其他重大可辨識之獨立業務範疇。根據本集團之內部財務申報形式及經營活動，主要呈報形式乃按業務劃分資料，而次要呈報形式則按地域劃分資料。分類資產主要包括物業、廠房及設備、租賃土地、存貨、貿易及其他應收款項，但不包括以公平價值計入損益賬之財務資產、遞延所得稅資產、銀行結餘及現金。分類負債主要包括貿易及其他應付款項及借貸，但不包括遞延所得稅資產，應付當期所得稅及銀行透支。

	酒店業務 千港元	飲食服務 千港元	旅遊代理 千港元	總額 千港元
截至二零零六年三月三十一日止年度				
房間租金	201,785			
食物及飲品	47,459			
配套服務	9,203			
租金收入	12,456			
分類收益	<u>270,903</u>	<u>22,441</u>	<u>276,448</u>	<u>569,792</u>
分類業績	54,299	3,407	197	57,903
未能分類公司開支				(12,597)
經營溢利				45,306
利息收入				2,683
財務資產虧損淨額				(11,731)
融資成本				(54,280)
除所得稅前虧損				(18,022)
所得稅開支				(2,821)
股東應佔虧損				<u>(20,843)</u>
截至二零零五年三月三十一日 止年度(經重列)				
房間租金	172,025			
食物及飲品	39,710			
配套服務	8,271			
租金收入	11,089			
分類收益	<u>231,095</u>	<u>20,478</u>	<u>317,675</u>	<u>569,248</u>
分類業績	44,406	1,156	(12,939)	32,623
未能分類公司開支				(14,453)
經營溢利				18,170
利息收入				2,140
財務資產收益淨額				58,601
融資成本				(37,695)
除所得稅前溢利				41,216
所得稅開支				(12,009)
股東應佔溢利				<u>29,207</u>

## 5 營業額及分類資料(續)

## 主要呈報形式－按業務劃分(續)

	酒店業務 千港元	飲食服務 千港元	旅遊代理 千港元	總額 千港元
截至二零零六年三月三十一日止年度				
分類資產	2,236,641	12,220	20,779	2,269,640
未能分類公司資產				147,121
資產總值				<u>2,416,761</u>
分類負債	907,093	3,207	16,775	927,075
未能分類公司負債				13,201
負債總值				<u>940,276</u>
折舊	51,757	89	118	51,964
租賃土地攤銷	20,637	—	—	20,637
資本開支	22,514	136	6	22,656
截至二零零五年三月三十一日				
止年度(經重列)				
分類資產	2,268,711	12,241	25,982	2,306,934
未能分類公司資產				233,202
資產總值				<u>2,540,136</u>
分類負債	1,234,420	2,160	13,267	1,249,847
未能分類公司負債				63,259
負債總值				<u>1,313,106</u>
折舊	50,667	231	121	51,019
租賃土地攤銷	20,637	—	—	20,637
商譽攤銷	—	1,394	2,412	3,806
商譽減值	—	—	10,924	10,924
資本開支	6,886	44	80	7,010

## 5 營業額及分類資料(續)

## 次要呈報形式－按地域劃分

本集團於各地區經營之業務範疇如下：

- 香港 — 本集團所有業務範疇
- 加拿大 — 酒店及飲食
- 中國大陸 — 飲食

	營業額 千港元	經營溢利 千港元	資產總值 千港元	資本開支 千港元
截至二零零六年三月三十一日止年度				
香港	483,393	34,938	2,098,734	19,872
加拿大	77,575	8,519	307,976	2,727
中國大陸	8,824	1,849	10,051	57
	<u>569,792</u>	<u>45,306</u>	<u>2,416,761</u>	<u>22,656</u>
截至二零零五年三月三十一日止年度(經重列)				
香港	493,118	15,737	2,223,484	7,006
加拿大	67,910	1,595	308,932	—
中國大陸	8,220	838	7,720	4
	<u>569,248</u>	<u>18,170</u>	<u>2,540,136</u>	<u>7,010</u>

## 6 其他支出

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
物業、廠房及設備折舊	52,104	51,162
租賃土地攤銷	20,637	20,637
購股權開支	17,500	—
商譽減值虧損	—	10,924
商譽攤銷	—	3,806
	<u>90,241</u>	<u>86,529</u>

## 7 經營溢利

二零零六年  
千港元

二零零五年  
千港元

經計入及扣除下列各項後之經營溢利：

## 計入

土地及樓宇經營租約租金收入	12,457	11,089
---------------	--------	--------

## 扣除

員工成本，包括董事酬金(附註8)	91,800	68,068
土地及樓宇經營租約租金支出	4,986	4,994
商譽減值虧損	—	10,924
商譽攤銷	—	3,806
折舊	52,104	51,162
租賃土地攤銷	20,637	20,637
呆壞賬撥備	2,940	923
長期投資撥備	—	1,601
核數師酬金	1,354	1,237
售貨成本	20,136	17,496

## 8 員工成本

二零零六年  
千港元

二零零五年  
千港元

工資及薪金	71,622	65,474
購股權開支	17,500	—
離職福利	42	117
退休福利成本(附註(i))	2,636	2,477
	<u>91,800</u>	<u>68,068</u>

附註：

## (i) 退休福利成本

供款總額	2,636	2,510
已動用之沒收供款	—	(33)
供款淨額	<u>2,636</u>	<u>2,477</u>

本集團為僱員設有界定供款退休金計劃，分別為香港之強制性公積金(「強積金」)計劃及職業退休金計劃條例(「職業退休條例」)計劃，以及加拿大之加拿大退休金計劃(「加拿大退休金計劃」)。

本集團於香港根據職業退休條例設有界定供款退休計劃，提供予二零零零年十二月一日前加盟之僱員。根據該等計劃，僱員及本集團雙方均須按僱員月薪5%供款。本集團之供款可隨僱員於完成供款前退出該等計劃所被沒收之供款而遞減。

- (ii) 購股權開支乃包含在綜合損益賬之其他支出一項內。餘下之員工成本乃包含任銷售及行政開支之內。

本集團亦為未參加職業退休條例計劃之所有香港僱員設有強積金計劃，並為所有加拿大僱員參與加拿大政府設立之加拿大退休金計劃。根據當地法律規定，強積金計劃及加拿大退休金計劃之每月供款額分別相等於僱員有關收入之5% (二零零五年：5%) 或固定數額及4.95% (二零零五年：4.95%)。

所有退休計劃之資產均與本集團之資產分開持有，並由獨立基金管理。

本集團亦為其於中國大陸之僱員就退休計劃供款，供款乃按工資之適用百分比計算，以符合中國大陸有關市政府之規定。

本集團於所有該等計劃之供款均於產生時作為費用支銷。於二零零六年三月三十一日，並無可用作減少本集團日後職業退休條例計劃供款之沒收款項 (二零零五年：33,000港元)。

## (ii) 購股權

本公司設有購股權計劃，據此，本集團可向其僱員 (包括董事) 批授購股權以認購本公司之股份。每次授出購股權須支付之代價為1港元。

於二零零五年十月三十一日，本公司根據購股權計劃授出可認購合共250,000,000股本公司股份之購股權，行使價為每股0.217港元。該等購股權可於二零零五年十一月一日至二零一五年十月三十一日期間行使。截至二零零六年三月三十一日，涉及合共246,000,000股股份之購股權獲行使。於二零零五年三月三十一日，概無根據此購股權計劃授出任何購股權。

根據本公司購股權計劃授予董事及僱員之購股權價值乃指年內根據香港財務報告準則第2號計入損益賬之該等購股權之公平價值。採用二項式購股權定價模式釐定之年內所授購股權之公平價值約為17,500,000港元。該模式之主要假設項目包括授出日之股價0.215港元、行使價0.217港元、預計購股權年期0.8年，無風險年息4.302%，及兩年之年度化每日波幅率。

## 9 董事及高級管理人員之酬金

## (a) 董事酬金

截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度，各董事之酬金列示如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	僱主向 退休金 計劃作出 之供款 千港元	購股權 (附註8) 千港元	總額 千港元
執行董事					
潘政先生	—	5,000	—	—	5,000
林迎青博士	—	—	—	3,500	3,500
潘天壽先生	—	869	35	—	904
王樹培先生	—	1,040	42	3,500	4,582
	—	6,909	77	7,000	13,986
非執行董事					
梁尚立先生	20	—	—	—	20
	20	—	—	—	20
獨立非執行董事					
葉志威先生	120	—	—	—	120
洪日明先生	100	—	—	—	100
梁偉強先生	100	—	—	—	100
	320	—	—	—	320
二零零六年 三月三十一日之總額	340	6,909	77	7,000	14,326
執行董事					
潘政先生	—	5,000	—	—	5,000
林迎青博士	—	2,000	—	—	2,000
潘天壽先生	—	863	35	—	898
王樹培先生	—	1,090	42	—	1,132
	—	8,953	77	—	9,030
非執行董事					
梁尚立先生	20	—	—	—	20
	20	—	—	—	20
獨立非執行董事					
葉志威先生	120	—	—	—	120
洪日明先生	58	—	—	—	58
梁偉強先生	58	—	—	—	58
	236	—	—	—	236
二零零五年 三月三十一日之總額	256	8,953	77	—	9,286

(b) 年內，本集團並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為加入本集團之加入酬金或離職補償。年內，各董事概無放棄或同意放棄收取任何酬金。

(c) 五位最高薪酬人士

本年度本集團五位最高酬金人士包括三位\*(二零零五年：四位)董事，彼等之酬金已在上文分析中反映。已付及應付其餘三位\*(二零零五年：一位)人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他酬金	1,805	2,000
購股權 (附註8)	7,000	—
	<u>8,805</u>	<u>2,000</u>

該等人士之酬金組別如下：

酬金組別	二零零六年 數目	二零零五年 數目
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,500,001港元至3,500,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
	<u>3</u>	<u>1</u>

\* 本年度內，已付及應付第五及第六位人士之酬金數額相同。

10 利息收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息收入		
銀行存款	1,354	156
給予第三方之貸款	1,318	1,847
其他	11	137
	<u>2,683</u>	<u>2,140</u>

## 11 財務資產(虧損)/收益淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
已變現(虧損)/溢利	(12,287)	22,419
公平價值(虧損)/收益	(1,420)	35,847
上市股本證券之股息收入	1,976	335
	<u>(11,731)</u>	<u>58,601</u>

## 12 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
利息開支		
銀行貸款及透支	52,329	34,500
可換股票據	—	1,335
須在五年內全數償還之融資租約承擔	30	28
財務工具公平價值收益－利率掉期	(1,257)	—
其他相關借貸成本	3,178	1,832
	<u>54,280</u>	<u>37,695</u>

## 13 所得稅開支

由於年內並無任何應課稅溢利，故本年度並無就香港利得稅作出撥備。去年，本集團按估計應課稅溢利17.5%就香港利得稅作出撥備。由於年內並無任何海外及中國大陸應課稅溢利，故並無就海外及中國大陸稅項作出撥備(二零零五年：無)。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
香港利得稅		
即期所得稅	—	10,603
遞延所得稅	3,521	2,369
中國大陸稅項		
遞延所得稅	(700)	(963)
所得稅開支	<u>2,821</u>	<u>12,009</u>

本集團有關除所得稅前(虧損)／溢利之所得稅與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
除所得稅前(虧損)／溢利	(18,022)	41,216
按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算之稅項	(3,154)	7,213
其他國家不同稅率之影響	(1,320)	(1,199)
毋須繳納所得稅之收入	(541)	(72)
確認先前未確認之暫時差異	90	3,324
確認先前未確認之稅項虧損	(871)	(2,911)
不可扣稅之開支	7,777	9,624
未確認之稅項虧損	4,229	1,784
動用先前未確認之稅項虧損	(436)	(3,501)
未確認之暫時差異	(3,289)	(4,080)
其他	336	1,827
所得稅開支	2,821	12,009

#### 14 股東應佔溢利

股東應佔溢利在本公司賬目處理之數額為溢利81,887,000港元(二零零五年：溢利619,000港元)。

#### 15 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
建議派付末期股息每股0.32港仙(二零零五年：無)	30,279	—

於二零零六年七月十三日舉行之會議上，董事會已宣派末期股息每股0.32港仙。此擬派股息並無於財務報表內列作應付股息，但將列作為截至二零零七年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

#### 16 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按股東應佔虧損20,843,000港元(二零零五年：溢利29,207,000港元(經重列))及截至二零零六年三月三十一日止年度已發行股份之加權平均數5,492,413,557股(二零零五年：5,052,108,681股)計算。

截至二零零六年三月三十一日止年度，由於行使尚未行使購股權對每股虧損並無攤薄影響，故並無呈列每股攤薄虧損。

截至二零零五年三月三十一日止年度，由於兌換可換股票據對每股盈利並無攤薄影響，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 17 物業、廠房及設備與租賃土地

### 本集團

	永久業權 土地及 酒店樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	租賃土地 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>				
於二零零四年三月三十一日， 如前呈報	3,167,550	28,594	—	3,196,144
因會計政策變動所產生之 過往期間調整	(2,231,117)	261,598	1,527,516	(442,003)
於二零零四年三月三十一日，經重列	936,433	290,192	1,527,516	2,754,141
匯兌差額	26,813	3,996	—	30,809
添置	—	7,010	—	7,010
出售	—	(5,963)	—	(5,963)
於二零零五年三月三十一日	<u>963,246</u>	<u>295,235</u>	<u>1,527,516</u>	<u>2,785,997</u>
<b>累計折舊及攤銷</b>				
於二零零四年三月三十一日， 如前呈報	—	26,442	—	26,442
因會計政策變動所產生之 過往期間調整	140,473	142,191	160,816	443,480
於二零零四年三月三十一日，經重列	140,473	168,633	160,816	469,922
匯兌差額	6,768	2,447	—	9,215
年內支出	24,812	26,350	20,637	71,799
出售	—	(5,933)	—	(5,933)
於二零零五年三月三十一日	<u>172,053</u>	<u>191,497</u>	<u>181,453</u>	<u>545,003</u>
<b>賬面淨值</b>				
於二零零五年三月三十一日	<u>791,193</u>	<u>103,738</u>	<u>1,346,063</u>	<u>2,240,994</u>

## 本集團

	永久業權 土地及 酒店樓宇 千港元	廠房及設備 千港元	租賃土地 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>				
於二零零五年三月三十一日，經重列	963,246	295,235	1,527,516	2,785,997
匯兌差額	15,323	2,455	—	17,778
添置	—	22,657	—	22,657
出售	—	(23,719)	—	(23,719)
於二零零六年三月三十一日	<u>978,569</u>	<u>296,628</u>	<u>1,527,516</u>	<u>2,802,713</u>
<b>累計折舊及攤銷</b>				
於二零零五年三月三十一日，經重列	172,053	191,497	181,453	545,003
匯兌差額	4,345	1,738	—	6,083
年內支出	25,588	26,516	20,637	72,741
出售	—	(23,719)	—	(23,719)
於二零零六年三月三十一日	<u>201,986</u>	<u>196,032</u>	<u>202,090</u>	<u>600,108</u>
<b>賬面淨值</b>				
於二零零六年三月三十一日	<u>776,583</u>	<u>100,596</u>	<u>1,325,426</u>	<u>2,202,605</u>
			二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
酒店物業賬面淨值，包括以下各項：				
(i) 永久業權土地及酒店樓宇			776,583	791,193
(ii) 廠房及設備			100,596	103,738
<b>物業、廠房及設備</b>			877,179	894,931
(iii) 租賃土地			1,325,426	1,346,063
			<u>2,202,605</u>	<u>2,240,994</u>

廠房及設備包括傢俬、固定裝置及設備、廠房及機器以及汽車。

酒店物業調整為估值之附加資料：

根據獨立專業估值行萊坊測計師行有限公司及Grant Thornton Management Consultants分別對位於香港及加拿大之酒店物業作出之估值，價值合共為3,537,540,000港元(二零零五年三月三十一日：3,312,610,000港元)。

酒店物業估值後之補充資料僅供讀者參考，並非香港會計準則第16號及香港會計準則第17號規定之披露資料。

## 18 商譽

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>成本值</b>		
年初	38,581	38,581
對銷累計攤銷之期初調整	(14,469)	—
	<u>24,112</u>	<u>38,581</u>
<b>累計攤銷及減值</b>		
年初	25,393	10,663
在成本值中對銷累計攤銷之期初調整	(14,469)	—
本年度攤銷支出	—	3,806
本年度減值支出	—	10,924
	<u>10,924</u>	<u>25,393</u>
<b>賬面值</b>		
年終	<u>13,188</u>	<u>13,188</u>

根據香港財務報告準則第3號，於二零零五年四月一日之商譽累計攤銷已與於該日期之商譽成本值對銷。

## 19 附屬公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	—	—
應收附屬公司款項	1,874,808	1,479,055
應付附屬公司款項	(54,461)	(4,263)
	<u>1,820,347</u>	<u>1,474,792</u>

主要附屬公司之詳情載於附註35。

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 20 衍生財務工具

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
利率掉期	1,257	—

於二零零六年三月三十一日，未到期利率掉期合約之名義本金額為360,000,000港元(二零零五年：無)。

於二零零六年三月三十一日，固定利率介乎每年4.2厘至4.83厘不等，主要浮動利率為香港銀行同業拆息利率。

## 21 以公平價值計入損益賬之財務資產

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
於香港上市之股本證券，按公平價值	61,957	93,137

## 22 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應收貿易賬款，扣除撥備	39,614	36,722	—	—
預付款項	5,535	6,037	—	—
公用事業及其他按金	3,602	3,381	—	—
其他應收款項	1,430	35,864	—	104
	<u>50,181</u>	<u>82,004</u>	<u>—</u>	<u>104</u>

(a) 扣除呆賬撥備後之應收貿易賬款包括在貿易及其他應收款項中，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
0至60天	38,132	32,999
61至120天	1,482	2,039
120天以上	—	1,684
	<u>39,614</u>	<u>36,722</u>

本公司給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財務實力釐定。本公司定期對客戶進行信用評估，以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

- (b) 二零零五年貿易及其他應收款項包括應收貸款31,000,000港元，上述貸款乃按每月1厘或按最優惠利率加每2厘之年利率計息，並須於一年內償還。餘額已於年內悉數償還。
- (c) 本集團應收貿易賬款之賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	37,263	34,752
加元	2,278	1,666
人民幣	73	304
	<u>39,614</u>	<u>36,722</u>

### 23 銀行結餘及現金

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行及手頭現金	32,270	29,570	2,857	5,251
短期銀行存款	12,407	35,402	7,516	5,506
	<u>44,677</u>	<u>64,972</u>	<u>10,373</u>	<u>10,757</u>

本集團及本公司之短期銀行存款之實際年利率分別為0.75厘至3.75厘(二零零五年：0.75厘至1.76厘)及3.75厘(二零零五年：1.25厘)。本集團及本公司該等存款之平均屆滿期限分別為48天(二零零五年：10天)及65天(二零零五年：1天)。

## 24 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付貿易賬款	18,408	18,252	—	—
應付一間關連公司款項	868	—	—	—
應計開支	26,624	27,265	2,189	3,707
其他應付款項	1,580	2,068	—	—
	<u>47,480</u>	<u>47,585</u>	<u>2,189</u>	<u>3,707</u>

應付貿易賬款包括在貿易及其他應付款項中，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60天	17,309	16,578
61至120天	33	308
120天以上	1,066	1,366
	<u>18,408</u>	<u>18,252</u>

本集團應付貿易賬款之賬面值乃按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	16,741	14,549
加元	1,666	3,493
人民幣	1	210
	<u>18,408</u>	<u>18,252</u>

應付一間關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 25 股本

	每股面值0.02港元 之股份數目	千港元
法定：		
於二零零五年及二零零六年三月三十一日	25,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：		
於二零零四年及二零零五年三月三十一日	5,052,108,681	101,042
已行使購股權	246,000,000	4,920
股份配售	1,010,000,000	20,200
於二零零六年三月三十一日	6,308,108,681	126,162

於二零零五年十月三十一日，本公司根據購股權計劃授出可認購合共250,000,000股本公司股份之購股權，行使價為每股0.217港元。截至二零零六年三月三十一日，涉及合共246,000,000股股份之購股權獲行使。

於二零零五年十一月十五日，本公司按每股0.195港元之價格發行每股面值0.02港元之1,010,000,000股新股。配售所得款項淨額為193,000,000港元，乃用於償還銀行貸款。所有新股均與現有股份享有同等權益。

## 26 儲備

## 本集團

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	購股權儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零四年								
四月一日，如前呈報	299,770	899,333	439,144	26,748	—	—	240,405	1,905,400
因會計政策變動 所產生之前期調整	—	—	(439,144)	266	1,362	—	(382,189)	(819,705)
於二零零四年								
四月一日，經重列	299,770	899,333	—	27,014	1,362	—	(141,784)	1,085,695
匯兌差額	—	—	—	11,086	—	—	—	11,086
可換股票據之股本部份 股東應佔溢利	—	—	—	—	(1,362)	—	1,362	—
	—	—	—	—	—	—	29,207	29,207
於二零零五年								
三月三十一日	299,770	899,333	—	38,100	—	—	(111,215)	1,125,988
匯兌差額	—	—	—	6,241	—	—	—	6,241
已授出購股權	—	—	—	—	—	17,500	—	17,500
行使購股權	48,462	—	—	—	—	(17,220)	17,220	48,462
新股配售	172,975	—	—	—	—	—	—	172,975
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	—	(20,843)	(20,843)
於二零零六年								
三月三十一日	521,207	899,333	—	44,341	—	280	(114,838)	1,350,323
包括：								
儲備	521,207	899,333	—	44,341	—	280	(145,117)	1,320,044
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	30,279	30,279
	521,207	899,333	—	44,341	—	280	(114,838)	1,350,323

## 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	其他儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零零四年四月一日， 如前呈報	299,770	1,088,229	—	—	(6,936)	1,381,063
因會計政策變動所產生之 前期調整	—	—	1,362	—	(1,362)	—
於二零零四年四月一日， 經重列	299,770	1,088,229	1,362	—	(8,298)	1,381,063
可換股票據之股本部份	—	—	(1,362)	—	1,362	—
本年度溢利	—	—	—	—	619	619
於二零零五年三月三十一日	299,770	1,088,229	—	—	(6,317)	1,381,682
已授出購股權	—	—	—	17,500	—	17,500
行使購股權	48,462	—	—	(17,220)	17,220	48,462
新股配售	172,975	—	—	—	—	172,975
本年度溢利	—	—	—	—	81,887	81,887
於二零零六年三月三十一日	<u>521,207</u>	<u>1,088,229</u>	<u>—</u>	<u>280</u>	<u>92,790</u>	<u>1,702,506</u>
包括：						
儲備	521,207	1,088,229	—	280	62,511	1,672,227
擬派末期股息	—	—	—	—	30,279	30,279
	<u>521,207</u>	<u>1,088,229</u>	<u>—</u>	<u>280</u>	<u>92,790</u>	<u>1,702,506</u>

收益儲備可供分派。根據百慕達公司法及本公司之公司組織章程細則，繳入盈餘亦可供分派。因此，本公司於二零零六年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,181,299,000港元（二零零五年：1,081,912,000港元）。

## 27 借貸

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
有抵押銀行貸款 (附註a)		
一年內償還	17,846	37,574
第一至第二年內償還	18,475	53,058
第二至第五年內償還	114,323	252,294
五年後償還	730,939	902,508
	<hr/>	<hr/>
	881,583	1,245,434
須於五年內全數償還之融資租約承擔 (附註b)	240	336
	<hr/>	<hr/>
	881,823	1,245,770
計入流動負債之即期部份	(17,943)	(37,678)
	<hr/>	<hr/>
	863,880	1,208,092
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(a) 該等銀行貸款之抵押包括本集團之酒店物業按揭 (附註17)、若干附屬公司所有資產之浮動抵押及本公司提供之公司擔保。

(b) 於二零零六年三月三十一日，本集團應償還之融資租約負債如下：

	現值		最低付款	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	97	104	112	128
第二年	88	94	97	108
第三至第五年	55	138	57	148
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	240	336	266	384
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(c) 借貸之賬面值按以下貨幣計值：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	739,945	1,098,123
加元	141,878	147,647
	<u>881,823</u>	<u>1,245,770</u>

(d) 於結算日，借貸之實際年利率介乎5.07厘與6.50厘之間（二零零五年：4.56厘至6厘）。借貸利率不可以合約重新議定。

借貸之賬面金額與其公平價值相若。

## 28 遞延所得稅

遞延所得稅資產淨值之變動如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
於年初	42,951	44,357
於損益賬扣除	(2,821)	(1,406)
於年終	<u>40,130</u>	<u>42,951</u>

倘有法定權利可將現有所得稅資產與負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

年內遞延所得稅資產及負債之變動(在同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

	加速稅項 折舊 千港元	酒店物業 重估 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>			
<b>遞延所得稅負債</b>			
於二零零四年四月一日，如前呈報	99,709	2,992	102,701
因會計政策變動所產生之前期調整	(62,271)	(2,992)	(65,263)
於二零零四年四月一日，經重列	37,438	—	37,438
於損益賬扣除	437	—	437
於二零零五年三月三十一日	37,875	—	37,875
於損益賬扣除	407	—	407
於二零零六年三月三十一日	38,282	—	38,282
	<b>加速會計</b>		
	<b>折舊</b>	<b>稅項虧損</b>	<b>撥備</b>
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>
<b>遞延所得稅資產</b>			
於二零零四年四月一日，如前呈報	428	80,902	439
因會計政策變動所產生之前期調整	—	26	—
於二零零四年四月一日，經重列	428	80,928	439
於損益賬扣除	(22)	(512)	(435)
於二零零五年三月三十一日	406	80,416	4
於損益賬扣除	(14)	(2,396)	(4)
於二零零六年三月三十一日	392	78,020	—

	稅項虧損	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本公司		
遞延所得稅資產		
於年初	778	—
於損益賬(扣除)／抵免	(641)	778
	<u>          </u>	<u>          </u>
於年終	<u>137</u>	<u>778</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損70,000,000港元(二零零五年：71,000,000港元)確認遞延稅項資產22,000,000港元(二零零五年：24,000,000港元)。除為數8,000,000港元(二零零五年：5,000,000港元)之稅項虧損並無屆滿日期外，餘額將於截至二零一三年(包括該年在內)(二零零五年：二零一二年)止期間之不同時間屆滿。

## 29 經營租約安排

### (a) 出租者

本集團按經營租約出租其酒店物業之若干部份，租賃期限一般為2至6年。

根據不可撤銷經營租約，未來應收最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	10,578	10,994
第二至第五年(包括首尾兩年)	24,726	16,788
五年後	2,895	5,203
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>38,199</u>	<u>32,985</u>

於二零零六年三月三十一日，本公司並無任何應收經營租約安排(二零零五年：無)。

## (b) 承租者

根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇未來應付最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	5,037	4,939
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,400	7,878
	<u>8,437</u>	<u>12,817</u>

於二零零六年三月三十一日，本公司並無任何應付經營租約安排(二零零五年：無)。

## 30 資本承擔

於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，本集團概無重大資本承擔。

## 31 或然負債

於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，本集團概無重大或然負債。

## 32 關連人士交易

本集團之主要股東為於百慕達註冊成立而在香港上市之泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)及滙漢控股有限公司(「滙漢」)。泛海國際擁有本公司之56.88%股份，滙漢實際擁有本公司之25.86%股份。其餘40.57%股份分散持有。

除財務報表其他部份所示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自泛海之收入		
酒店服務(附註i)	11	18
旅遊代理服務(附註ii)	429	863
來自／支付予同系附屬公司之收入／(開支)		
旅遊代理服務(附註ii)	32	31
物業經營租賃租金開支(附註iii)	(495)	(463)
管理服務開支(附註iv)	(934)	(905)
來自滙漢之收入		
酒店服務(附註i)	3	1
	<u>3</u>	<u>1</u>

附註：

- (i) 酒店收益乃按經所涉各方所約定之價格及條款收費。
- (ii) 旅遊代理服務收益包括來自機票及酒店代訂服務之收益。
- (iii) 租金開支乃按涉及之各方所約定之條款，為一項固定月費為準。
- (iv) 管理服務開支，包括清潔、維修及保養均按涉及之各方所約定之條款，為一項固定月費為準。

### 33 結算日後事項

於二零零六年五月十七日，本集團發行3,154,054,340股每股面值0.02港元之供股股份，每股作價0.09港元，並按照於記錄日期每持有兩股股份獲配一股供股股份之基準發行。所得款項總額283,865,000港元已用作償還本集團之部份長期銀行貸款。

### 34 綜合現金流量表附註

除所得稅前(虧損)／溢利與經營所產生之現金淨額之對賬

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
除所得稅前(虧損)／溢利	(18,022)	41,216
折舊	52,104	51,162
租賃土地攤銷	20,637	20,637
利息收入	(2,683)	(2,140)
股息收入	(1,976)	(335)
融資成本	55,537	37,695
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損／(溢利)	12,287	(22,419)
長期投資撥備	—	1,601
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損／(溢利)淨額	1,420	(35,847)
已授出購股權之公平價值	17,500	—
衍生財務工具之公平價值收益	(1,257)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	30
商譽攤銷及減值	—	14,730
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前經營溢利	135,547	106,330
存貨減少／(增加)	124	(75)
貿易及其他應收款項減少	31,158	7,449
貿易及其他應付款項(減少)／增加	1,029	3,188
	<hr/>	<hr/>
經營所產生之現金淨額	167,858	116,892
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 35 主要附屬公司

下列為董事認為主要影響本集團業績及／或資產淨值之本集團主要附屬公司：

(除另有指明外，該等公司均由本集團間接全資擁有，其主要經營地點均位於香港)

名稱	主要業務	已發行及繳足 股款普通股 股本／註冊股本
<i>於香港註冊成立</i>		
泛海酒店(控股)有限公司	投資控股	2港元
遠鴻企業有限公司	投資控股	2港元
日本信用旅運有限公司	旅遊代理	2,500,000港元
善濤有限公司	飲食業務	2港元
堅柱有限公司	酒店投資及經營	10港元
肯達發展有限公司	酒店投資及經營	2港元
<i>於英屬處女群島註冊成立</i>		
Enrich Enterprise Limited <sup>#</sup>	酒店投資	1美元
Global Gateway Corp. <sup>#</sup>	酒店經營	1美元
Glory Ventures Enterprises Inc. <sup>#</sup>	酒店投資	1美元
Greatime Limited	證券投資	1美元
Superite Limited	證券投資	1美元
<i>於中華人民共和國註冊成立</i>		
上海鴻華星期五餐廳有限公司 (擁有95%權益) <sup>##</sup>	飲食業務	人民幣17,384,640

<sup>#</sup> 於加拿大營業

<sup>##</sup> 於中國營業(合作經營)

## 36 最終控股公司

董事認為，最終控股公司為於百慕達註冊成立並於香港上市之泛海國際集團有限公司。

## 37 財務報表之批准

有關財務報表已於二零零六年七月十三日獲得董事會批准。

### III. 債務

於二零零六年十一月三十日(即確定與本債務聲明有關之若干資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之尚欠借款為581,400,000港元，包括有抵押銀行貸款約561,200,000港元、無抵押銀行貸款約20,000,000港元及融資租約責任200,000港元。

上述經擴大集團尚欠有抵押銀行貸款由本集團酒店物業(該等酒店物業於二零零六年十一月三十日之賬面總值為2,170,000,000港元)之按揭、若干附屬公司全部資產之浮動抵押及本公司提供之公司擔保作抵押。

除上文所述或本通函另有披露及除集團內公司間負債及一般應付貿易賬款外，於二零零六年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及發行在外或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般票據除外)或承兌信用證、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額已按二零零六年十一月三十日營業時間結束時之現行匯率兌換為港元。

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團之債務或其他或然負債自二零零六年十一月三十日以來有任何重大變動。

### IV. 營運資金

董事認為，於緊隨買賣協議及發行可換股債券完成後，經擴大集團將有充裕營運資金應付其現時及最少由本通函刊發日期起計十二個月止期間之營運資金需求。

### V. 重大變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財政或貿易狀況自二零零六年三月三十一日(即編製本集團最近刊發之經審核財務報表之日)以來有任何重大不利變動。

## VI. 截至二零零六年三月三十一日止年度之管理層論述與分析

本集團營業額為570,000,000港元，維持穩定，原因為本集團三家酒店之17%升幅被旅遊代理業務收入下跌所抵銷。然而，經營毛利大幅增加30%至136,000,000港元。

此乃本集團採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則（新「香港財務報告準則」）後刊發之首份年度業績。

因此若干重大非現金費用為本集團過往財務報表帶來重大不利影響。有關新訂會計準則財務影響之對賬詳情載於財務報告之附註。

尤其應注意，現在本集團擁有及營運之酒店非如過往按照公開市值列值，而是以成本減折舊及減值虧損後列值。已就酒店物業撥備折舊及攤銷費用73,000,000港元。

基於上述情況，加上確認購股權開支、缺乏投資收益及融資成本增加，本集團錄得股東應佔虧損20,800,000港元，去年同期溢利為29,200,000港元（經重列）。

### 業務回顧

本年度對香港旅遊業界而言實為值得欣喜之一年。截至二零零五年十二月，香港旅遊發展局錄得之本年度訪港旅客人數高達23,000,000人次，創下歷史新高，較二零零四年增加7%。中國大陸訪港旅客人數之增長率亦持續上升，而香港國際市場如美國、加拿大、澳洲及東南亞之旅客人數則錄得13%之增長。

儘管香港酒店房間數量增長12%，二零零五年香港各類型酒店之表現維持強勁，平均入住率達86%。

二零零五年香港各類型及各地區酒店之平均酒店房租較去年增長16.4%。

### 人力資源

於二零零六年三月三十一日，本公司及其附屬公司之員工總數為353名，與去年相同。除了薪金支出外，其他僱員福利包括保險、醫療計劃、退休計劃及其他福利。於二零零五年十月三十一日，本公司根據購股權計劃授出認購本公司合共250,000,000股股份之購股權，每股行使價為0.217港元。截至二零零六年三月三十一日止，涉及合共246,000,000股股份之購股權獲行使。

## 財務回顧

年終股東資金達1,476,000,000港元，較去年上升249,000,000港元，主要由於年內籌集新股本所致。總資產達2,417,000,000港元，去年則為2,540,000,000港元(重列)。因提早償還貸款，本集團之借貸總額由1,255,000,000港元下降至二零零六年三月三十一日之882,000,000港元。

然而，本集團認為呈報重估本集團酒店後之經重估資產淨值之補充資料更具意義，原因為有關估值較能貼切反映酒店物業投資之經濟實況。根據獨立專業估值師之估值報告，香港及加拿大酒店物業之總估值為3,537,540,000港元(二零零五年：3,312,610,000港元)。

因此，根據二零零六年三月三十一日進行之估值，經重估資產淨值及經重估每股資產淨值分別為2,725,000,000港元及0.43港元。根據經重估資產淨值，本集團於二零零六年三月三十一日之資產負債比率由去年之54%降低至31%。

於二零零六年三月三十一日，佔借貸總額2%之款項17,800,000港元須於一年內償還，餘額可分多期於長達十年以上之期間內償還。此外，除溫哥華總值141,900,000港元(二零零五年：147,600,000港元)之物業按揭貸款(該筆按揭貸款以加元借入，以對沖外匯風險)外，所有其他借貸均以港元結算。

由於美國與本港息口持續上升，本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之融資成本大幅增加16,600,000港元到54,300,000港元，較去年上升44%。然而，已經訂立360,000,000港元之利率掉期合約，以減輕未來利息開支上升之影響。

本年度結束後，本集團透過供股集資新資金，283,000,000港元進一步提早償還銀行貸款。

於二零零六年三月三十一日，為本集團貸款作抵押之酒店物業賬面淨值總額為2,203,000,000港元(二零零五年：經重列為2,241,000,000港元)。

## 未來展望

隨著近期濕地公園開幕，以及二零零六年十二月於機場毗鄰全新博覽館主辦之二零零六年國際電信聯盟展，香港酒店業之前景將仍然看好。

灣仔皇悅酒店餘下客房及酒店大堂之升級計劃，將確保本集團作好充分準備，於以上活動及短期內其他重要商貿會議及文娛體育活動舉行時掌握當中可觀的商機。

香港旅遊發展局指定二零零六年為「精采香港旅遊年」，九龍皇悅酒店地處傳統旅遊旺區，毫無疑問將能夠乘外地遊客紛紛來港之機遇，錄得更高入住率及房租。

同樣，本集團之特許經營餐廳亦將受惠於本地蓬勃之旅遊業，而本集團之上海餐廳預期保持穩定收益和盈利增長。

由於二零一零年冬季奧林匹克運動會即將來臨，加上加拿大獲准成為中國旅客出境目的地，展望溫哥華酒店前景亦同樣樂觀。

以下為獨立申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等就有關Maxi-Win Limited(「Maxi-Win」)及其附屬公司全亞企業有限公司(「全亞」)(以下統稱「Maxi-Win集團」)截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合財務資料提交之報告，以供載入泛海酒店集團有限公司(「貴公司」)於二零零七年一月十日刊發、有關 貴公司擬收購Maxi-Win及Good Choice Limited全部權益之通函。

Maxi-Win於一九九二年五月二十八日在英屬處女群島註冊成立，於本報告日期持有全亞之70%權益。Maxi-Win為 貴公司之最終控股公司泛海國際集團有限公司之間接全資附屬公司。

於本報告日期，Maxi-Win於全亞之直接權益詳情如下：

註冊成立日期及地點	已發行及繳足股本	主要業務
香港，一九九二年四月十五日	10,000港元	於香港進行物業投資

Maxi-Win集團採納三月三十一日為其財政年度年結日。

由於在英屬處女群島註冊成立之公司無須根據法定要求編製經審核財務報表，故Maxi-Win自註冊成立日期以來從未編製經審核財務報表。吾等於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度擔任全亞之核數師。

下文第I至第IV節所載Maxi-Win集團之財務資料(「財務資料」)乃根據Maxi-Win集團之未經審核綜合財務報表編製。Maxi-Win集團內各公司之董事於有關期間須負責編製該等真實公平之財務報表。編製該等財務報表之重點在於選取並貫徹應用適當之會計政策。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則，就Maxi-Win集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年九月三十日止六個月之綜合財務報表進行獨立審核步驟。吾等亦已查閱Maxi-Win集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「章程及申報會計師」進行必要之額外程序。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘工作」審閱Maxi-Win集團截至二零零五年九月三十日止六個月之財務資料。審閱工作主要包括向Maxi-Win集團管理層作出查詢，然後按查詢結果對財務資料進行分析，評估有否貫徹應用會計政策及呈報方式(以其他方式披露者除外)。審閱工作不包括審核步驟如進行控制測試及核實資產、負債及交易。由於審閱工作之範圍遠較審核工作少，故審閱之保證程度亦低於審核。因此，吾等不就Maxi-Win集團截至二零零五年九月三十日止六個月之財務資料表達審核意見。

貴公司及Maxi-Win董事須對財務資料負責。吾等之責任是根據吾等之查閱及審閱，就財務資料達致獨立意見及結論並呈報吾等之意見及結論。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映Maxi-Win集團及Maxi-Win於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日之財務狀況以及Maxi-Win集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止六個月之現金周轉情況。

根據吾等之審閱(並不構成審核)，吾等並不知悉Maxi-Win集團截至二零零五年九月三十日止六個月之財務資料須作出任何重大修訂。

## I. Maxi-Win集團之財務資料

## 1. 綜合損益賬

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	5	11,361	11,691	12,346	5,751	6,592
行政開支	6	(6,279)	(5,186)	(5,535)	(3,289)	(1,451)
以下項目之重估盈餘						
— 於重新分類為 投資物業時重估 持作出售建成物業		—	—	71,388	—	—
— 重估投資物業		—	—	98,000	—	15,000
經營溢利		5,082	6,505	176,199	2,462	20,141
財務成本	7	(6,598)	(6,580)	(19,983)	(9,415)	(10,653)
除所得稅前溢利 ／(虧損)		(1,516)	(75)	156,216	(6,953)	9,488
所得稅抵免／(開支)	10	295	(328)	(33,564)	—	(2,625)
年／期內溢利／(虧損)		<u>(1,221)</u>	<u>(403)</u>	<u>122,652</u>	<u>(6,953)</u>	<u>6,863</u>
本公司股東應佔權益		(856)	(283)	85,855	(4,868)	4,803
少數股東權益		(365)	(120)	36,797	(2,085)	2,060
		<u>(1,221)</u>	<u>(403)</u>	<u>122,652</u>	<u>(6,953)</u>	<u>6,863</u>
股息	11	—	—	—	—	682

## 2. 綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日			於二零零六年
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產					
投資物業	12	—	—	420,000	435,000
遞延所得稅資產	20	4,249	3,921	—	—
		<u>4,249</u>	<u>3,921</u>	<u>420,000</u>	<u>435,000</u>
流動資產					
持作出售建成物業	13	253,527	251,584	—	—
貿易及其他					
應收款項	15	1,482	1,344	1,095	1,178
應收直接控股					
公司款項	16	8,705	691	687	—
應收一同系附屬					
公司款項	16	291	—	—	—
銀行結餘		30	333	14	28
		<u>264,035</u>	<u>253,952</u>	<u>1,796</u>	<u>1,206</u>
流動負債					
應付款項及應計費用	17	617	1,017	1,603	758
租金及管理費按金		4,031	3,609	3,879	3,245
應付同系附屬					
公司款項	18	311,337	301,351	312,123	319,206
		<u>315,985</u>	<u>305,977</u>	<u>317,605</u>	<u>323,209</u>
流動負債淨額		<u>(51,950)</u>	<u>(52,025)</u>	<u>(315,809)</u>	<u>(322,003)</u>
資產總值減流動負債		(47,701)	(48,104)	104,191	112,997
非流動負債					
遞延所得稅負債	20	—	—	29,643	32,268
資產／(負債)淨額		<u>(47,701)</u>	<u>(48,104)</u>	<u>74,548</u>	<u>80,729</u>

## 2. 綜合資產負債表(續)

	附註	於三月三十一日			於二零零六年
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
權益					
股本	19	—	—	—	—
保留溢利／(累計虧損)		(33,182)	(33,465)	52,390	56,511
		<u>(33,182)</u>	<u>(33,465)</u>	<u>52,390</u>	<u>56,511</u>
少數股東權益		(14,519)	(14,639)	22,158	24,218
		<u>(47,701)</u>	<u>(48,104)</u>	<u>74,548</u>	<u>80,729</u>

## 3. 資產負債表－公司

	附註	於三月三十一日		於二零零六年	
		二零零四 千港元	二零零五 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產					
附屬公司	14	7	7	7	7
流動資產					
應收直接					
控股公司款項	16	8,705	691	687	—
流動負債					
應付一間附屬公司					
款項	18	8,009	—	—	—
流動資產淨值		696	691	687	—
資產總值減流動負債		703	698	694	7
權益					
股本	19	—	—	—	—
保留溢利	21	703	698	694	7
		703	698	694	7

## 4. 綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務所得現金流					
除所得稅前溢利／(虧損)	(1,516)	(75)	156,216	(6,953)	9,488
利息開支	6,598	6,580	19,983	9,415	10,653
租賃土地攤銷	1,943	1,943	972	972	—
以下項目之重估盈餘					
— 於重新分類為投資物業時重估持作出售建成物業	—	—	(71,388)	—	—
— 投資物業	—	—	(98,000)	—	(15,000)
營運資金變動前經營溢利	7,025	8,448	7,783	3,434	5,141
應收直接控股公司款項減少	1,592	8,014	4	—	5
於同系附屬公司之結餘變動	(9,374)	(16,275)	(9,211)	(3,492)	(3,570)
貿易及其他應收款項(增加)／減少	93	138	249	382	(83)
應付款項及應計費用增加／(減少)	209	400	586	(435)	(845)
租金及管理費按金增加／(減少)	295	(422)	270	(155)	(634)
經營業務所得／(所用)現金淨額及銀行結餘淨額增加／(減少)	(160)	303	(319)	(266)	14
年／期初銀行結餘	190	30	333	333	14
年／期末銀行結餘	30	333	14	67	28

## 5. 綜合權益變動報表

	股本 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	少數股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零三年四月一日	—	(32,326)	(14,154)	(46,480)
年內虧損	—	(856)	(365)	(1,221)
於二零零四年三月三十一日	—	(33,182)	(14,519)	(47,701)
於二零零四年四月一日	—	(33,182)	(14,519)	(47,701)
年內虧損	—	(283)	(120)	(403)
於二零零五年三月三十一日	—	(33,465)	(14,639)	(48,104)
於二零零五年四月一日	—	(33,465)	(14,639)	(48,104)
年內虧損	—	85,855	36,797	122,652
於二零零六年三月三十一日	—	52,390	22,158	74,548
於二零零六年四月一日	—	52,390	22,158	74,548
期內溢利	—	4,803	2,060	6,863
股息	—	(682)	—	(682)
於二零零六年九月三十日	—	56,511	24,218	80,729
未經審核				
於二零零五年四月一日	—	(33,465)	(14,639)	(48,104)
期內虧損	—	(4,868)	(2,085)	(6,953)
於二零零五年九月三十日	—	(38,333)	(16,724)	(55,057)

## II. Maxi-Win集團財務資料附註

### 1 一般資料

Maxi-Win Limited (「Maxi-Win」) 為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處為Sea Meadow House, Blackburne Highway, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Maxi-Win之主要業務為投資控股。

Maxi-Win擁有全亞企業有限公司(「全亞」)70%直接股本權益。全亞為一家於香港註冊成立之公司，主要從事物業投資。

### 2 主要會計政策

編製本財務資料時所用之主要會計政策如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報期間貫徹應用。

#### (a) 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務資料乃根據歷史成本法編製，並經重估按公平值入賬之投資物業修訂。

按照香港財務報告準則編製財務資料須作出若干重大會計估量。Maxi-Win集團管理層在應用Maxi-Win集團會計政策時亦須作出判斷。涉及重大判決或複雜性之範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大之範疇於附註4披露。

於對本財務資料作出授權之日，Maxi-Win集團並未提早採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」以及香港會計準則第1號「財務報表呈列－資本披露」之補充修訂。上述準則已頒佈並強制規定Maxi-Win集團須於二零零七年四月一日或之後開始之會計期間採納。該等新準則及修訂對Maxi-Win集團之財務資料並無重大影響。

#### (b) 綜合基準

綜合財務資料包括Maxi-Win及其附屬公司計至各財務期間結束時之財務資料。

有關期間收購或出售附屬公司之業績，分別按收購或出售之生效日期於綜合損益賬中列賬。出售附屬公司之損益乃參考出售當日之資產淨值(包括尚未攤銷商譽之應佔金額)計算。

集團內部所有重大交易及結餘均已予以對銷。

#### (c) 附屬公司

附屬公司乃Maxi-Win直接或間接控制其董事會組成、控制超過半數投票權或持有超過半數已發行股本之實體。

附屬公司之賬目在Maxi-Win集團獲得控制權之日全面綜合，並於集團失去控制權之日時撤銷綜合賬目。

Maxi-Win集團採用收購會計法為集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債之公平價值，加上直接與收購事項有關之成本。於商業合併過程中所收購之可辨識資產、所承擔之負債及或然負債，均於收購日按其公平價值作出初步計量（不計少數股東權益）。收購成本超出Maxi-Win集團應佔所收購之可辨識淨資產之差額乃列作商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額將直接於損益賬確認。

集團內公司間交易、交易往來結餘及未變現收益予以抵銷，除非交易提供所轉讓資產減值之憑證。附屬公司之會計政策已於必要時進行調整，以確保其與Maxi-Win集團所採用之會計政策一致。

(d) 商譽

商譽指收購成本高於Maxi-Win集團於收購生效日期估所收購附屬公司可辨識資產淨值之公平價值之部份。收購附屬公司之商譽列為無形資產。商譽每年或於出現減值跡象時均會進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列值。出售一家實體之收益及虧損包括有關所售實體之商譽之賬面值。

為便於進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位。

(e) 投資物業

持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者之物業歸類為投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。倘達到投資物業之其他定義時，根據經營租約持有之土地歸類為及入賬列為投資物業。經營租約被視為猶如融資租約入賬。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本）計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值列賬並最少每年由獨立估值師估值。估值乃按與個別物業相關之公開市場基準進行，而土地及樓宇不分開估值。重新發展作為持續投資物業用途之投資物業繼續按公平值計量。

投資物業之公平值反映（其中包括）現有租約之租金收入及按現時市況假設之未來租約租金收入。公平值變動於損益賬確認。

日後開支僅於與該項目有關之未來經濟利益將可能流入Maxi-Win集團及該項目之成本得以可靠地計量時，方於資產賬面值扣除。所有其他修理及維修成本於其產生之財政期間於損益賬中支銷。

(f) 持作出售建成物業

持作出售建成物業按成本及可變現淨值中之較低者列賬。成本包括租賃土地之攤銷成本、建築成本、利息及於建築過程中撥充資本之其他直接開支。可變現淨值由Maxi-Win集團董事按現時市況釐定。

倘一項持作出售建成物業項目因其用途轉變而成為投資物業，則該項目於轉變用途日期之賬面值與公平值之間之任何差額乃根據香港會計準則第40號「投資物業」於損益賬中確認損益。

(g) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項按公平價值初步確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。貿易及其他應收款項減值撥備乃於有明顯證據顯示Maxi-Win集團無法按應收款項之原有條款收回所有金額時確認。倘債務人有重大財政困難、可能宣佈破產或進行債務重組及拖欠或無法如期付款，均被為貿易應收款項減值之跡象。撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量現值(按實際利率折現)間之差額。撥備金額於損益賬確認。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款。

(i) 撥備

在Maxi-Win集團因已發生事件而負有現行法律或推定責任，從而有可能須撥出資源以履行有關責任，且有關數額亦能可靠估算之情況下，Maxi-Win集團會作出撥備。未來經營虧損撥備不予確認。

(j) 僱員福利

(i) 僱員可享有之假期

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

僱員可享有之病假及產假直至放假時，方予以確認。

## (ii) 退休福利責任

Maxi-Win集團為員工可參予之若干界定供款退休福利計劃供款，該等計劃之資產存置於Maxi-Win集團資產以外之獨立管理基金。Maxi-Win集團之供款在產生時作為費用支銷。

## (k) 遞延所得稅

遞延所得稅乃使用負債法，就資產和負債之稅基與其於綜合財務資料之賬面值兩者之暫時差異作全面撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清付時應用之稅率（及法例）釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自業務合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務損益，則不作列賬。

倘日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，遞延稅項資產則被確認。

遞延所得稅乃按附屬公司投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異轉回之時間受Maxi-Win集團控制及暫時差異於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

## (l) 確認收益

租金收入於各份租約之年期內按直線基準確認。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

管理費收入於提供服務時確認。

## (m) 外幣換算

## (i) 功能及呈報貨幣

Maxi-Win集團內各間公司之財務報表所包括之項目乃按公司經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料乃以港元呈列，港元為Maxi-Win之功能貨幣及呈報貨幣。

## (ii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日之滙率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日之滙率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之滙兌損益，均於損益賬中確認。

(n) 借貸成本

必須一段長時間方能達致擬定用途或出售之在建物業所產生之借貸成本乃撥充資本，作為在建物業之部分成本。

所有其他借貸成本均於其產生年度自損益賬中扣除。

(o) 經營租約

凡資產擁有權之大部份風險及回報主要由出租者承擔之租約均列為經營租約。根據有關經營租約支付之款項扣除出租者所給予之優惠後，按其租約年期以直線法自損益賬中扣除。

(p) 關連人士

關連人士指個人及公司(包括附屬公司、同系附屬公司及主要管理人員(包括彼等之密切家族成員))，而該個人、公司或集團在作出財務及經營決策時有能力直接或間接控制另一方或對另一方行使重大影響力。

(q) 股息分派

向Maxi-Win股東作出之股息分派在適當時候於Maxi-Win董事或股東批准股息之期間在Maxi-Win集團之財務資料內確認為負債。

### 3 財務風險管理

Maxi-Win集團之業務承受各種財務風險：流動資金風險及利率風險。Maxi-Win集團之風險管理乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對Maxi-Win集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 流動資金風險

Maxi-Win集團透過銀行貸款及集團成員公司以維持資金之靈活性。

(b) 利率風險

除應付同系附屬公司之若干款項外，Maxi-Win集團並無重大計息資產及負債。Maxi-Win集團須就上述按不同利率計息之應付同系附屬公司款項承受利率風險。

### 4 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在當時情況下對日後事件之合理預測)為基礎，並會不斷進行評估。Maxi-Win集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難免偏離相關實際業績。該等評估及假設包括有關資產減值及所得稅之部份，當中存在相當風險，足以導致須於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。

## (a) 投資物業公平值評估

公平值之最佳證據為類似租約及其他合約於活躍市場之現時價格。倘缺乏有關資料，則於合理公平值估計範圍內釐定公平值。作出判斷時須考慮以下資料：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約所規限)之物業於活躍市場之現時價格(經調整以反映該等差異)。
- (ii) 類似物業於較不活躍市場之近期價格(調整以反映自以該等價格進行交易之日以來出現之任何經濟狀況變化)；及
- (iii) 根據對未來現金流之可靠估計作出之貼現現金流預測，有關估計乃按任何現有租約及其他合約之條款及(如可能)按外在證據(如在相同地點及狀況下類似物業之現時市值租金)，並利用能反映現金流金額及時間之無法確定性質之現時市場評估之貼現率得出。

倘缺乏有關投資物業現時或近期價格之資料，則利用貼現現金流估值法釐定投資物業之公平值。所用之假設主要以各結算日之現有市況為基礎。

預期未來市場租金乃按於相同地點及狀況下類似物業之現時市值租金基準釐定。

## (b) 資產減值

當有任何事件或情況變動顯示其他資產之賬面值超逾可收回金額時，即會對資產進行減值審閱。資產或現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值之計算結果而釐定。該等計算需採用估計。

## (c) 所得稅

Maxi-Win集團須繳納香港之所得稅。在就所得稅作出若干撥備時須作出判斷，而在日常業務過程中最終稅項釐定不能確定。Maxi-Win集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項風險之負債。倘有關事項之最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定有關數額期間之當期及遞延所得稅撥備。

## 5 營業額

於有關期間確認之營業額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
租金收入總額	9,700	9,927	10,548	4,879	5,720
管理費收入	1,610	1,764	1,784	862	868
雜項	51	—	14	10	4
	<u>11,361</u>	<u>11,691</u>	<u>12,346</u>	<u>5,751</u>	<u>6,592</u>

## 6 按性質分類之開支

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
租賃土地攤銷	1,943	1,943	972	972	—
核數師酬金					
本年度撥備	60	60	64	33	53
過往年度撥備不足	5	—	4	4	—
物業之支銷	600	283	263	399	268
支付予一關連公司／同系					
附屬公司之員工成本(附註9)	849	772	848	507	328
撇銷應收款項	39	144	16	10	—
	<u>1,943</u>	<u>1,943</u>	<u>972</u>	<u>972</u>	<u>—</u>

## 7 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
應付一同系附屬公司款項 之利息開支	<u>6,598</u>	<u>6,580</u>	<u>19,983</u>	<u>9,415</u>	<u>10,653</u>

## 8 董事酬金

於有關期間，並無已付或應付予Maxi-Win董事之酬金。

## 9 支給予一關連公司／同系附屬公司之員工成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
工資及薪金	815	761	815	487	314
退休福利成本－界定退休金 計劃(附註(a))	34	11	33	20	14
	<u>849</u>	<u>772</u>	<u>848</u>	<u>507</u>	<u>328</u>

附註：

- (a) 該關連公司／同系附屬公司參予香港之界定退休金計劃，有關成本向Maxi-Win集團支銷。該關連公司為最終控股公司一名股東之附屬公司，並於二零零五年一月該名股東於最終控股公司之股權變動後歸類為同系附屬公司。

關連公司／同系附屬公司直接產生然後向Maxi-Win集團支銷，而薪酬少於1,000,000港元之五位最高薪人士之員工成本如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
工資及薪金	427	436	405	220	202
退休福利成本－界定退休金計劃	21	21	20	11	11
	<u>448</u>	<u>457</u>	<u>425</u>	<u>231</u>	<u>213</u>

## 10 所得稅抵免／開支

於有關期間已就應課稅溢利按17.5%之稅率就香港利得稅撥備。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
遞延所得稅(抵免)／開支	(295)	328	33,564	—	2,625
	<u>(295)</u>	<u>328</u>	<u>33,564</u>	<u>—</u>	<u>2,625</u>

Maxi-Win集團除所得稅前溢利／(虧損)之所得稅與利用以下香港稅率計算之理論金額有所不同：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	(1,516)	(75)	156,216	(6,953)	9,488
按17.5%之稅率計算	(265)	(13)	27,338	(1,217)	1,661
不可扣稅開支	341	341	308	171	—
無須課稅收入	—	—	(691)	(345)	(345)
未確認稅項虧損	—	—	2,688	1,391	1,309
撥回遞延所得稅資產	—	—	3,921	—	—
因稅率增加導致期初遞延 稅項資產淨值增加	(371)	—	—	—	—
所得稅(抵免)／開支	(295)	328	33,564	—	2,625

## 11 股息

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
已付中期股息每股682,273港元	—	—	—	—	682

## 12 投資物業

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
年／期初	—	—	—	420,000
轉自持作出售建成物業	—	—	322,000	—
重估盈餘	—	—	98,000	15,000
年／期末	—	—	420,000	435,000

投資物業由獨立專業估值公司威格斯(香港)有限公司按二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日之公開市值基準重估。投資物業位於香港之長期租賃土地之上。

該等物業已押質為於二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日授予一同系附屬公司之銀行貸款之抵押品。

## 13 持作出售建成物業

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃土地	132,154	130,211	—	—
開發成本	121,373	121,373	—	—
	<u>253,527</u>	<u>251,584</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零四年及二零零五年三月三十一日，該等物業已押質為授予一同系附屬公司之銀行貸款之抵押品。

根據一項董事會決議案，該等物業於截至二零零六年三月三十一日止年度轉為投資物業。

## 14 附屬公司

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四	二零零五	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

## 15 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及公用事業按金。

貿易應收款項於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日之賬齡分析如下：

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
0至60日	769	1,022	762	803
61至120日	29	53	82	101
120日以上	468	48	12	35
	<u>1,266</u>	<u>1,123</u>	<u>856</u>	<u>939</u>

貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 16 應收直接控股公司／一間同系附屬公司之款項

應收直接控股公司及一間同系附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期，其賬面金額與其公平值相若。

## 17 應付款項及應計費用

應付款項及應計費用包括於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日及於二零零六年九月三十日應付一間關連公司之金額分別1,319,000港元、628,000港元、1,319,000港元及561,000港元。

## 18 應付同系附屬公司／一間附屬公司款項

應付同系附屬公司款項乃無抵押及無固定還款期。除以下款項外，有關款項為免息。

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
計息金額	263,210	263,210	237,613	274,169
年利率	2.5厘	2.5厘	香港銀行同業 拆息加3.5厘	香港銀行同業 拆息加3.5厘

於二零零四年三月三十一日，包括於Maxi-Win資產負債表內之應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

有關款項之賬面金額與其公平值相若。

## 19 股本

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	九月三十日 港元

法定、已發行及繳足：

1股1美元之股份	8	8	8	8
----------	---	---	---	---

## 20 遞延所得稅資產／負債

於有關期間，遞延所得稅資產／負債之變動(未計及於同一稅務司法權區抵銷之結餘)如下：

遞延所得稅資產	稅項虧損			截至二零零六年
	截至三月三十一日止年度			九月三十日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初	3,954	4,249	3,921	—
於損益賬抵免／(扣除)	295	(328)	—	—
於損益賬撥回	—	—	(3,921)	—
年／期末	<u>4,249</u>	<u>3,921</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延所得稅負債	重估投資物業盈餘			截至二零零六年
	截至三月三十一日止年度			九月三十日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初	—	—	—	29,643
於損益賬扣除	—	—	29,643	2,625
年／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,643</u>	<u>32,268</u>

倘有可能透過未來應課稅溢利將相關稅項變現，則就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。於二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日，Maxi-Win集團並無就可就未來應課稅收入結轉之稅項虧損37,767,000港元及45,248,000港元確認遞延稅項資產分別6,609,000港元及7,918,000港元。該等稅項虧損並無到期日。

## 21 保留溢利－公司

	千港元
於二零零三年四月一日	707
年內虧損	(4)
	<u>703</u>
於二零零四年三月三十一日	703
於二零零四年四月一日	703
年內虧損	(5)
	<u>698</u>
於二零零五年三月三十一日	698
於二零零五年四月一日	698
年內虧損	(4)
	<u>694</u>
於二零零六年三月三十一日	694
於二零零六年四月一日	694
期內虧損	(5)
	<u>689</u>
股息	(682)
	<u>7</u>
未經審核	
於二零零五年四月一日	698
期內虧損	(4)
	<u>694</u>
於二零零五年九月三十日	694

## 22 經營租約安排

Maxi-Win集團根據經營租約出租物業之租期一般為一至三年。

根據不可撤銷經營租約之未來應收最低租金收入總額如下：

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
有關土地及樓宇：				
一年內	9,024	7,888	10,177	7,289
第二年至第五年(包括該年)	3,472	2,900	4,264	1,368
	<u>12,496</u>	<u>10,788</u>	<u>14,441</u>	<u>8,657</u>

## 23 關連人士交易

除財務資料其他地方所示之關連人士資料外，於有關期間，Maxi-Win集團於正常業務過程中與集團成員公司進行了以下交易：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
支付予一關連公司／ 一同系附屬公司之 員工成本(附註(a))	849	772	848	507	328
支付予一關連公司／ 一同系附屬公司之 物業管理費(附註(b))	120	120	120	60	60
支付予一關連公司／ 一同系附屬公司之 行政費用(附註(b))	68	68	68	34	34
支付予一關連公司／ 一同系附屬公司之 清潔服務費(附註(b))	183	184	185	93	92
支付予一關連公司／ 一同系附屬公司之 樓宇管理費(附註(c))	437	283	263	162	156
支付予一同系附屬公司之 管理費(附註(d))	500	500	700	—	—

附註：

- (a) 支付予一關連公司／同系附屬公司之員工成本仍按成本償付基準計算。
- (b) 物業管理、行政及清潔服務費乃按涉及之各方協定之條款支付固定月費。
- (c) 樓宇管理費乃按涉及之各方協定之條款支付固定金額。
- (d) 管理費乃就一同系附屬公司提供之會計及管理服務支付，並參照雙方協定之條款釐定固定收費。

## 24 最終及直接控股公司

董事認為，最終控股公司為於百慕達註冊成立並於香港上市之泛海國際集團有限公司，而直接控股公司則為於香港註冊成立之泛海發展(集團)有限公司。

### III. 結算日後事項

於二零零六年九月三十日之後至本報告日期止，Maxi-Win集團並無重大結算日後事項。

### IV. 結算日後財務報表

Maxi-Win或其附屬公司並無就二零零六年九月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。此外，Maxi-Win並無就二零零六年九月三十日後之任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

泛海酒店集團有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零零七年一月十日

以下為獨立申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等就有關Good Choice Limited(「Good Choice」)截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止六個月(「有關期間」)之財務資料提交之報告，以供載入泛海酒店集團有限公司(「貴公司」)於二零零七年一月十日刊發、有關 貴公司擬收購Good Choice及Maxi-Win Limited全部權益之通函。

Good Choice於一九九二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立，於本報告日期持有聯營公司全亞企業有限公司(「全亞」)之30%權益。Good Choice為 貴公司之最終控股公司泛海國際集團有限公司之間接全資附屬公司。

於本報告日期，全亞之詳情如下：

註冊成立日期及地點	已發行及繳足股本	主要業務
香港，一九九二年四月十五日	10,000港元	於香港進行物業投資

Good Choice及全亞採納三月三十一日為其財政年度年結日。

由於在英屬處女群島註冊成立之公司無須根據法定要求編製經審核財務報表，故Good Choice自註冊成立日期以來從未編製經審核財務報表。吾等於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度擔任全亞之核數師。

下文第I至第IV節所載Good Choice之財務資料(「財務資料」)乃根據Good Choice之未經審核財務報表編製。Good Choice各董事於有關期間須負責編製該等真實公平之財務報表。編製該等財務報表之重點在於選取並貫徹應用適當之會計政策。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則，就Good Choice截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年九月三十日止六個月之財務報表進行獨立審核步驟。吾等亦已查閱Good Choice截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核財務報表。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「章程及申報會計師」進行必要之額外程序。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘工作」審閱Good Choice截至二零零五年九月三十日止六個月之財務資料。審閱工作主要包括向Good Choice管理層作出查詢，然後按查詢結果對財務資料進行分析，評估有否貫徹應用會計政策及呈報方式(以其他方式披露者除外)。審閱工作不包括審核步驟如進行控制測試及核實資產、負債及交易。由於審閱工作之範圍遠較審核工作少，故審閱之保證程度亦低於審核。因此，吾等不就Good Choice截至二零零五年九月三十日止六個月之財務資料表達審核意見。

貴公司及Good Choice董事須對財務資料負責。吾等之責任是根據吾等之查閱及審閱，就財務資料達致獨立意見及結論並呈報吾等之意見及結論。

吾等認為，就本報告而言，財務資料能真實公平地反映Good Choice於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日及二零零六年九月三十日之財務狀況以及Good Choice截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止六個月之現金周轉情況。

根據吾等之審閱(並不構成審核)，吾等並不知悉Good Choice截至二零零五年九月三十日止六個月之財務資料須作出任何重大修訂。

## I. Good Choice之財務資料

## 1. 綜合損益賬

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元
行政開支及經營虧損	4	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)
佔一間聯營公司溢利/ (虧損)之分額	8	<u>(365)</u>	<u>(120)</u>	<u>36,797</u>	<u>(2,085)</u>	<u>2,061</u>
年/期內溢利/(虧損)		<u><u>(369)</u></u>	<u><u>(124)</u></u>	<u><u>36,792</u></u>	<u><u>(2,090)</u></u>	<u><u>2,056</u></u>
股息	7	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>823</u></u>

## 2. 資產負債表

	附註	於三月三十一日			於二零零六年
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產					
聯營公司	8	(14,519)	(14,639)	22,158	24,219
流動資產					
應收直接控股公司 之款項	9	837	833	828	—
資產／(負債) 淨額		<u>(13,682)</u>	<u>(13,806)</u>	<u>22,986</u>	<u>24,219</u>
權益					
股本	10	—	—	—	—
保留溢利／(累計虧損)		<u>(13,682)</u>	<u>(13,806)</u>	<u>22,986</u>	<u>24,219</u>
		<u>(13,682)</u>	<u>(13,806)</u>	<u>22,986</u>	<u>24,219</u>

## 3. 現金流量報表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務所得現金流					
除所得稅前溢利／(虧損)	(369)	(124)	36,792	(2,090)	2,056
佔一間聯營公司 (溢利)／虧損之分額	365	120	(36,797)	2,085	(2,061)
營運資金變動前經營虧損	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)
應收直接控股公司款項 (增加)／減少	(845)	4	5	5	5
向聯營公司墊款減少	24,578	—	—	—	—
應付同系附屬公司款項減少	(23,729)	—	—	—	—
經營業務所得現金變動淨額及 銀行結餘變動淨額	—	—	—	—	—
年／期初銀行結餘	—	—	—	—	—
年／期末銀行結餘	—	—	—	—	—

## 4. 權益變動報表

	股本 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	權益總額 千港元
於二零零三年四月一日	—	(13,313)	(13,313)
年內虧損	—	(369)	(369)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零四年三月三十一日	—	(13,682)	(13,682)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零四年四月一日	—	(13,682)	(13,682)
年內虧損	—	(124)	(124)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零五年三月三十一日	—	(13,806)	(13,806)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零五年四月一日	—	(13,806)	(13,806)
年內溢利	—	36,792	36,792
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零六年三月三十一日	—	22,986	22,986
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零六年四月一日	—	22,986	22,986
期內溢利	—	2,056	2,056
股息	—	(823)	(823)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零六年九月三十日	—	24,219	24,219
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>未經審核</b>			
於二零零五年四月一日	—	(13,806)	(13,806)
期內虧損	—	(2,090)	(2,090)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零零五年九月三十日	—	(15,896)	(15,896)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## II. Good Choice 之財務資料附註：

### 1 一般資料

Good Choice (「Good Choice」) 為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處為Sea Meadow House, Blackburne Highway, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Good Choice之主要業務為投資控股。

Good Choice擁有全亞企業有限公司(「全亞」) 30%直接股本權益。全亞於香港註冊成立，主要從事物業投資。

### 2 主要會計政策

編製本財務資料時應用之主要會計政策如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報期間貫徹應用。

#### (a) 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務資料乃根據歷史成本法編製。

按照香港財務報告準則編製財務資料須作出若干重大會計估量。管理層在應用Good Choice之會計政策時亦須作出判斷。概無涉及重大判決或複雜性之範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大之範疇。

於對本財務資料作出授權日期，Good Choice並未提早採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」以及香港會計準則第1號「財務報表呈列－資本披露」之補充修訂。上述準則已頒佈並強制規定Good Choice須於二零零七年四月一日或之後開始之會計期間採納。該等新準則及修訂對Good Choice之財務資料並無重大影響。

#### (b) 聯營公司

聯營公司指Good Choice對其有重大影響力但並無控制權(股權一般股權附帶20%至50%投票權)之所有實體。於聯營公司之投資以權益會計法計算，初步按成本確認。Good Choice於聯營公司之投資包括於收購時辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

Good Choice佔聯營公司之收購後溢利或虧損份額乃於損益帳中確認，而其佔儲備之收購後變動份額則於儲備中確認。累計收購後變動就投資賬面值作出調整。倘Good Choice佔一家聯營公司虧損之份額相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，Good Choice將會終止確認虧損，除非其須代該聯營公司承擔責任或付款。

Good Choice與其聯營公司間之未變現收益可予對銷，惟以Good Choice於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦可予對銷，除非有跡象顯示交易所轉移資產出現減值。聯營公司之會計政策已作出必要更改，以確保與Good Choice採納之會計政策一致。

## (c) 遞延所得稅

遞延所得稅乃使用負債法，就資產和負債之稅基與其於財務資料之賬面值兩者之暫時差異作全面撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清付時應用之稅率(及法例)釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自業務合併以外之交易中初步確認資產或負債，而在交易時並不影響會計或稅務損益，則不作列賬。

倘日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，遞延稅項資產則被確認。

遞延所得稅乃按聯營公司投資所產生之暫時差異計提撥備，惟倘暫時差異轉回之時間受 Good Choice 控制及暫時差異於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

## (d) 外幣換算

## (i) 功能及呈報貨幣

Good Choice 財務報表所包括之項目乃按 Good Choice 經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料乃以港元呈列，港元為 Good Choice 之功能貨幣及呈報貨幣。

## (ii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日之匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之滙兌損益，均於損益賬中確認。

## (e) 股息分派

向 Good Choice 股東作出之股息分派在適當時候於 Good Choice 董事或股東批准股息之期間在 Good Choice 之財務資料內確認為負債。

## (f) 關連人士

關連人士指個人及公司(包括同系附屬公司、聯營公司及主要管理人員(包括彼等之密切家族成員))，而該個人、公司或集團在作出財務及經營決策時有能力直接或間接控制另一方或對另一方行使重大影響力。

## 3 財務風險因素

Good Choice之業務承受各種財務風險：流動資金風險及利率風險。Good Choice之風險管理乃針對難以預測之金融市場，務求減輕對Good Choice財務表現之潛在不利影響。

## (a) 流動資金風險

Good Choice透過集團成員公司以維持資金之靈活性。

## (b) 利率風險

由於Good Choice並無重大計息資產及負債，故Good Choice之收入及經營現金流量所受之市場利率變動影響微不足道。

## 4 核數師酬金

有關期間之核數師酬金由最終控股公司承擔。

## 5 董事酬金

於有關期間，並無已付或應付Good Choice董事之酬金。

## 6 所得稅開支

由於Good Choice於有關期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥備。

佔一間聯營公司所得稅之份額於損益賬中入賬列為佔一間聯營公司溢利／虧損之份額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
佔所得稅(抵免)／支出之份額	(89)	98	10,069	—	788

## 7 股息

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
已付中期股息					
每股822,922港元	—	—	—	—	823

## 8 聯營公司

佔資產淨值之份額：

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初	(14,154)	(14,519)	(14,639)	22,158
佔溢利／(虧損)之份額	<u>(365)</u>	<u>(120)</u>	<u>36,797</u>	<u>2,061</u>
年／期末	<u><u>(14,519)</u></u>	<u><u>(14,639)</u></u>	<u><u>22,158</u></u>	<u><u>24,219</u></u>

聯營公司之財務資料概述如下：

	於三月三十一日			於二零零六年	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	九月三十日	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
資產	267,588	257,183	421,109	436,206	
負債	<u>(315,985)</u>	<u>(305,978)</u>	<u>(347,247)</u>	<u>(355,476)</u>	
	<u><u>(48,397)</u></u>	<u><u>(48,795)</u></u>	<u><u>73,862</u></u>	<u><u>80,730</u></u>	
	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	11,361	11,691	12,346	5,751	21,592
年／期內溢利／(虧損)	<u>(1,217)</u>	<u>(398)</u>	<u>122,657</u>	<u>(6,949)</u>	<u>6,868</u>

## 9 應收直接控股公司款項

應收直接控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 10 股本

	於三月三十一日			於二零零六年
	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	九月三十日 港元
法定、已發行及繳足：				
1股1美元之股份	8	8	8	8

## 11 關連人士交易

除財務資料其他地方所示之關連人士交易外，Good Choice於有關期間並無任何關連人士交易。

## 12 最終及直接控股公司

董事認為，最終控股公司為於百慕達註冊成立並於香港上市之泛海國際集團有限公司，而直接控股公司則為於香港註冊成立之泛海發展(集團)有限公司。

## III. 結算日後事項

於二零零六年九月三十日之後至本報告日期止，Good Choice並無重大結算日後事項。

## IV. 結算日後財務報表

Good Choice並無就二零零六年九月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。此外，Good Choice並無就二零零六年九月三十日後之任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

泛海酒店集團有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零七年一月十日

以下為經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表，僅供說明，顯示建議收購事項對經擴大集團資產及負債之影響，猶如建議收購事項已於二零零六年九月三十日進行。

編製經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表採納之會計政策與本集團之會計政策一致，並以本集團於二零零六年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表(根據已刊發中期報告)以及本通函附錄二及三所載會計師報告所示Maxi-Win集團於二零零六年九月三十日之經審核綜合資產負債表及Good Choice於二零零六年九月三十日之經審核資產負債表為基礎，且已作出下文附註(iii)至(viii)所載之若干備考調整。編製上述報表僅供說明，而因其假設性質使然，其未必能反映倘建議收購事項實際上已於二零零六年九月三十日完成之經擴大集團真實財務狀況。

I. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

	本集團				附註	備考經 擴大集團 千港元
	於二零零六年 九月三十日之 未經調整及 未經審核綜合 資產負債表 千港元 (附註(ii))	Maxi- Win集團 千港元 (附註(iii))	備考調整 Good Choice 千港元 (附註(iv))	其他 備考調整 千港元		
<b>非流動資產</b>						
投資物業	—	435,000	—	(435,000)	(viii)	—
物業、廠房及設備	873,390	—	—	85,000	(viii)	958,390
租賃土地	1,315,107	—	—	367,796	(viii)	1,682,903
於一間聯營公司之投資	—	—	24,219	(24,219)	(v)	—
商譽	13,188	—	—	—		13,188
遞延稅項資產	34,938	—	—	—		34,938
	<u>2,236,623</u>	<u>435,000</u>	<u>24,219</u>	<u>(6,423)</u>		<u>2,689,419</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	2,624	—	—	—		2,624
以公平價值計入損益賬 之財務資產	22,888	—	—	—		22,888
貿易及其他應收款項	58,933	1,178	—	—		60,111
銀行結餘及現金	52,594	28	—	—		52,622
	<u>137,039</u>	<u>1,206</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>138,245</u>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款項	54,714	4,002	—	—		58,716
應付即期所得稅	10,973	—	—	—		10,973
銀行借貸	20,000	—	—	—		20,000
衍生財務工具	2,299	—	—	—		2,299
應付一間同系附屬公司款項	—	319,206	—	(169,206)	(vii)	150,000
借貸即期部分	8,374	—	—	—		8,374
	<u>96,360</u>	<u>323,208</u>	<u>—</u>	<u>(169,206)</u>		<u>250,362</u>
流動資產／(負債) 淨額	<u>40,679</u>	<u>(322,002)</u>	<u>—</u>	<u>169,206</u>		<u>(112,117)</u>
資產總值減流動負債	<u>2,277,302</u>	<u>112,998</u>	<u>24,219</u>	<u>162,783</u>		<u>2,577,302</u>

# 附錄四 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

	本集團					備考經 擴大集團
	於二零零六年					
	九月三十日之					
	未經調整及					
未經審核綜合	Maxi-	Good	其他	備考調整		
資產負債表	Win集團	Choice	備考調整	附註		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
(附註(ii))	(附註(iii))	(附註(iv))				
非流動負債						
可換股債券	—	—	—	232,325	(vi)	232,325
遞延稅項負債	—	32,268	—	(32,268)	(viii)	—
借貸	525,731	—	—	—		525,731
	<u>525,731</u>	<u>32,268</u>	<u>—</u>	<u>200,057</u>		<u>758,056</u>
資產淨值	<u>1,751,571</u>	<u>80,730</u>	<u>24,219</u>	<u>(37,274)</u>		<u>1,819,246</u>

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表附註：

- (i) 根據買賣協議，泛海酒店控股同意按股份代價約130,800,000港元向泛海發展收購Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本，及按貸款代價169,200,000港元向泛海財務收購轉讓貸款。總代價300,000,000港元將由泛海酒店發行總本金額相等於總代價之可換股債券支付。於二零零六年九月三十日，Maxi-Win及Good Choice各自分別直接持有全亞已發行股本70%及30%。
- (ii) 該等結餘乃摘錄自己刊發之中期報告所載本集團於二零零六年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表。
- (iii) 該等結餘乃摘錄自通函附錄二所載財務資料內Maxi-Win集團於二零零六年九月三十日之綜合資產負債表。
- (iv) 該等結餘乃摘錄自通函附錄三所載財務資料內Good Choice於二零零六年九月三十日之資產負債表。
- (v) 備考調整指將Good Choice於一間聯營公司之投資對銷。
- (vi) 備考調整指上述股份代價及轉讓貸款將以可換股債券支付。根據香港會計準則第32號，可換股債券之負債部分及換股部分應分開入賬。負債部分計入非流動資產，而換股部分則計入股東權益。就編撰本經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表而言，本公司董事估計，可換股債券負債部分於二零零六年九月三十日之公平值為232,300,000港元。

- (vii) 備考調整指對銷轉讓貸款169,200,000港元。
- (viii) 備考調整指董事會決定將物業由投資物業用途改為酒店物業用途後，將收購物業重新分類為租賃土地及物業、廠房及設備。就編撰本經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表而言，物業將根據可換股債券公平值按其於二零零六年十一月三十日對本集團構成之成本452,800,000港元（包括租賃土地367,800,000港元及樓宇85,000,000港元）入賬。此外，將會撥回遞延稅項負債32,300,000港元。
- (ix) 可換股債券公平值、Maxi-Win集團及Good Choice之資產及負債公平值淨額以及物業於交易完成日期對本集團構成之成本之最終金額，將有別於上文呈列金額。
- (x) 並無作出任何調整以反映Maxi-Win集團及Good Choice於二零零六年九月三十日之後之任何業績或訂立之其他交易。

## II. 經擴大集團未經審核備考資產及負債報表之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

### 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之報告

#### 致泛海酒店集團有限公司列位董事

吾等謹此就載於泛海酒店集團有限公司(「貴公司」)於二零零七年一月十日刊發之通函(「通函」)第112頁至第115頁附錄四「經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表」之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)提交報告。通函乃有關 貴公司擬收購Maxi-Win Limited、Good Choice Limited及全亞企業有限公司(「交易」)。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以提供有關交易將對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之相關財務資料有何影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第112頁至第115頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」，全權負責編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是按照上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料達致意見，並向 閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就任何財務資料作出而被用於編製未經審核備考財務資料之任何報告，除該等報告於其刊發日期由吾等指定之收件人外，吾等概不承擔任何責任。

編製基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告委聘工作準則300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查核，而主要包括比較 貴公司於二零零六年九月三十日之未經調整及未經審核綜合資產負債表及 貴公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期財務報告、考慮支持調整之理據，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等策劃及履行吾等之工作乃旨在獲取吾等認為必要之資料及解釋，使吾等獲得充分證據以合理保證 貴公司董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料、有關基準與 貴集團之會計政策一致以及就未經審核備考財務資料而言根據上市規則第4.29(1)條披露之調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料僅供說明，並以 貴公司董事之判斷及假設為基礎，而因其假設性質使然，其未必能保證或顯示未來將發生任何事件，亦未必能顯示 貴集團於二零零六年九月三十日或任何未來日子之財政狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言根據上市規則第4.29(1)條披露之調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零七年一月十日

以下為獨立物業估值師萊坊(香港)有限公司編製以供載入本通函之報告全文。



香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4樓

+852 2840 1177

+852 2840 0600 fax

knightfrank.com

香港  
灣仔  
駱克道33號  
中央廣場  
滙漢大廈30樓

敬啟者：

**香港銅鑼灣永興街8號**

吾等按閣下之指示對上述物業進行估值。吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及查冊，並獲取吾等認為必要之資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零零六年十一月三十日之市值之意見。

吾等之估值指吾等對「市值」之意見，吾等將「市值」定義為自願買方及自願賣方經適當推銷並於雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日期以公平交易原則買賣物業之估計金額。

市值為賣方可於市場上合理獲取之最佳價格及賣方可於市場上合理獲取之最有利價格。是項評估特別豁除因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、任何與銷售相關人士授出之特別代價或優待，或任何特別價值元素)而增加或減少之評估價格。評估物業市值時並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項。

吾等已參照市場上可供參考之銷售證據及(倘適合)按吾等獲提供之附表所示之淨收入撥充資本基準對物業權益進行估值。吾等已扣減支銷，並在適當情況下就潛在復歸收入作出撥備。

吾等在很大程度上依賴閣下向吾等提供之資料，且吾等已就如規劃許可或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、租賃詳情、已許可建築計劃、估計改建成本及樓面面積等事宜以及一切其他相關事宜接納吾等獲提供之意見。估值報告內之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基礎，因此僅為約數。

吾等並未獲提供有關物業之業權文件摘要，惟吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定未於吾等獲提供之副本上作出之任何修訂。

吾等已視察物業之外部及(在可行情況下)內部。然而，吾等並無進行結構勘查，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能於報告中表示物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量以核實物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設吾等獲提供之文件所載之面積準確無誤。

吾等於報告中並無考慮足以影響銷售之任何抵押、按揭或任何物業欠負之金額或可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等已假設物業並無重大且可能影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

於編製估值報告時，吾等已遵守香港測量師學會刊發之「香港測量師學會物業估值準則第一版」以及香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第五章條文內之所有規定。

除另有指明外，所有金額均以港元列值。

謹此附奉吾等之估值報告。

此致

泛海酒店集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
吳紹林  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零零六年十二月十四日

附件

附註：

吳紹林(M.R.I.C.S.、M.H.K.I.S.、R.P.S.(G.P.))由一九九五年十一月起擔任萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，在香港物業估值方面擁有20年經驗。

## 估 值

於二零零六年  
十一月三十日  
之現況市值

物業	概況及年期	估用詳情	480,000,000港元
香港銅鑼灣永興街8號	該物業為樓高28層之商業大廈，於一九九九年二月落成。	該物業之店舖部分根據兩份為期兩年之租約出租，最遲一份於二零零八年二月二十八日屆滿，每月租金收入合共約88,000港元，不包括差餉及管理費。店舖部分之整體出租率約77%。	480,000,000港元
內地段2372號A段餘段及餘段以及內地段5386號餘段、D段餘段、C段餘段、B段餘段、B段第1分段餘段及A段餘段。	該大廈地下包括4間店舖／2個泊車位／一個停車場入口／一個入口大堂，而一樓則為餐廳。該大廈二樓及三樓為停車場，共有22個泊車位及兩部汽車升降機；五至三十樓（不設四、十四及二十四樓）為辦公用途。  該物業之總樓面面積如下：	該物業之辦公室部分根據69份大部分為期一至兩年之租約出租，最遲一份於二零零八年十月四日屆滿，每月租金收入合共約708,000港元，不包括差餉及管理費。辦公室部分之整體出租率約71%。  該物業之停車場部分由擁有人按月經營，每月租金收入合共約41,500港元。停車場部分之整體出租率約83%。	
	用途	概約建築面積	
	辦公室	9,096.99平方米	
		97,920平方尺	
	店舖	953.55平方米	
		10,264平方尺	
	合計	10,050.54平方米	
		108,184平方尺	
	內地段2372及5386均根據政府地契持有，由一九二二年二月十三日起為期75年，可續期75年。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為全亞企業有限公司。
- (2) 該物業受日期為一九九八年十二月三十一日，以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓（參閱備忘錄編號UB7657993及UB7657994）所規限。

- (3) 該物業受日期為二零零零年七月二十四日，以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭更改契約(參閱備忘錄編號7657993)及租金轉讓補充文件之其他修訂(參閱備忘錄編號7657994)所規限。
- (4) 吾等已獲提供將該物業改建為酒店之建議書，包括下列擬定用途、房間數目、層數、改建成本等：

用途	房間數目	層數	改建成本
酒店	280	28	81,000,000港元

假設根據建議書之改建已獲許可及相關之酒店用途牌照已獲授出，並已於二零零六年十一月三十日完成，該物業於二零零六年十一月三十日之市值估計為610,000,000港元。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函概無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述有誤導成份。

## 2. 董事之權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中持有根據證券及期貨條例第XV部第7與第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關規定被認為或被視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述之登記冊內；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則要求，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (I) 於股份之好倉

#### (a) 本公司

董事	身份	所持股份數目	總數	概約股權 百分比 (%)
潘政先生	實益擁有人	373,405	5,662,936,561	59.84
(「潘先生」)	受控制	5,662,563,156		
	公司權益	(附註)		

附註：由於潘先生持有滙漢之控股權益，故被視為擁有下文「主要股東之權益披露」一節所披露之滙漢及其附屬公司持有之股份權益。

## (b) 相聯法團

相聯法團	董事	身份	所持股份數目	總數	概約股權百分比 (%)
泛海	潘先生	實益擁有人	6,136,522	2,906,091,428	42.47
		受控制公司權益	2,899,954,906 (附註1)		
會才投資有限公司 (「會才」)	潘先生及 馮兆滔先生 (「馮先生」)	受控制公司 權益	20 (附註2)	20	20
會才	潘先生	受控制公司 權益	80 (附註3)	80	80
標譽有限公司	馮先生	實益擁有人	9	9	9

## 附註：

- 由於潘先生擁有滙漢之控股權益，故被視為於滙漢各附屬公司持有之泛海股份中擁有權益。
- 泛海及翹益投資有限公司(「翹益」)分別擁有會才80%及20%權益。潘先生及馮先生各持有翹益50%權益。由於潘先生及馮先生擁有翹益之權益，故此均被視作擁有翹益所持20股股份之權益，彼等各自之權益重疊。
- 由於潘先生擁有滙漢之控股權益，故被視作於本公司附屬公司及相聯法團擁有權益，包括由泛海所持之80股會才股份。

## (II) 於相關股份及債券之好倉

## 相關股份權益

## a) 本公司

董事	身份	所持相關 股份數目	總數	概約股權 百分比 (%)
潘先生	受控制公司 權益	2,857,142,857 (附註1)	2,857,142,857	30.20
王樹培先生	實益擁有人	4,465,909 (附註2)	4,465,909	0.05

## 附註：

- 指於悉數行使可換股債券之兌換權時須發行予泛海發展及泛海財務之2,857,142,857股股份。由於潘先生持有滙漢之控股權益，故被視為擁有泛海發展及泛海財務所持之相關股份權益。
- 於最後實際可行日期，作為執行董事及實益擁有人之王樹培先生持有本公司購股權，賦予其權利以每股0.19436港元(經調整)之認購價認購4,465,909股股份。本公司之購股權於二零零五年十月三十一日授予王樹培先生，並可於二零零五年十一月一日至二零一五年十月三十一日期間行使。

## b) 相聯法團－泛海

於最後實際可行日期，以下董事以實益擁有人身份持有泛海之購股權，賦予彼等權利按認購價每股泛海股份0.315港元(經調整)認購以下泛海股份。泛海之購股權於二零零五年三月三十日授予該等董事，可由二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日行使：—

董事	涉及尚未行使購 股權之相關股份數目
潘先生	5,155,440
林迎青博士	20,621,761
馮兆滔先生	20,621,761
王樹培先生	15,466,321

### 於本公司債券中之權益

由於潘先生持有滙漢之控股權益，故被視作於將發行予泛海發展及泛海財務本金總額為300,000,000港元並可按初步兌換價每股0.105港元兌換為合共2,857,142,857股股份之可換股債券中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中持有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7與第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關規定被認為或被視作擁有之權益或淡倉）；(ii)或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述之登記冊內；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則要求，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事：

- (a) 自二零零六年三月三十一日以來（即本集團編製之最近期刊發經審核財務報表日期）於本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於本集團任何成員公司訂立且於本通函日期仍然存續且對本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（「主要股東」）（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所作出披露，或直接或間接於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本之面值中擁有10%或以上權益：

#### (I) 於股份之好倉

主要股東名稱	身份	所持股份數目	總數	概約股權 百分比 (%)
泛海國際有限公司	受控制公司權益	5,374,920,591	5,374,920,591	56.80
泛海(附註1)	受控制公司權益	5,382,502,737	5,382,502,737	56.88
滙漢實業有限公司 (附註2)	實益擁有人	154,165,176	5,662,563,156	59.84
	受控制公司權益	5,508,397,980		
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註3)	受控制公司權益	5,662,563,156	5,662,563,156	59.84
滙漢(附註3)	受控制公司權益	5,662,563,156	5,662,563,156	59.84

## (II) 於相關股份之好倉

主要股東名稱	身份	所持相關 股份數目	總數	概約股權 百分比 (%)
泛海財務	實益擁有人	1,611,428,571 (附註4)	1,611,428,571	17.03
泛海發展	實益擁有人	1,245,714,286 (附註5)	2,857,142,857	30.20
	受控制公司權益	1,611,428,571 (附註4)		
泛海國際有限公司 (附註6)	受控制公司權益	2,857,142,857	2,857,142,857	30.20
泛海 (附註1)	受控制公司權益	2,857,142,857	2,857,142,857	30.20
滙漢實業有限公司 (附註2)	受控制公司權益	2,857,142,857	2,857,142,857	30.20
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註3)	受控制公司權益	2,857,142,857	2,857,142,857	30.20
滙漢 (附註3)	受控制公司權益	2,857,142,857	2,857,142,857	30.20

附註：

- (1) 泛海國際有限公司乃泛海之全資附屬公司，故泛海視為擁有泛海國際有限公司所持全部股份及相關股份之權益，兩者權益重複。
- (2) 滙漢實業有限公司及其附屬公司合共持有泛海超過三分之一已發行股份，故視為擁有泛海所持股份及相關股份之權益，兩者權益重複。
- (3) 滙漢實業有限公司為Asia Orient Holdings (BVI) Limited 之全資附屬公司，而Asia Orient Holdings (BVI) Limited 則為滙漢之全資附屬公司，故Asia Orient Holdings (BVI) Limited 及滙漢均視為擁有滙漢實業有限公司及其附屬公司所持股份及相關股份之權益，兩者權益重複。

- (4) 指於悉數行使可換股債券之兌換權時須發行予泛海財務之1,611,428,571股股份。泛海財務為泛海發展之全資附屬公司，故泛海發展被視為擁有泛海財務所持全部相關股份之權益，兩者權益重複。
- (5) 指於悉數行使可換股債券之兌換權時須予發行之1,245,714,286股股份。
- (6) 泛海發展為泛海國際有限公司之全資附屬公司，故泛海國際有限公司被視為擁有泛海發展所持全部相關股份之權益，兩者權益重複。

#### 4. 董事於競爭業務之權益

董事確認，彼等及彼等各自之聯繫人並無擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能直接或間接構成競爭之業務。

#### 5. 股東要求投票表決之程序

根據本公司公司細則，於任何股東大會上提呈表決之決議案，須以舉手方式表決，除非下列人士（於宣佈舉手投票表決結果之時或之前或撤回任何其他投票表決之要求時）要求按投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三位當時有權在大會上投票之股東，無論是親身出席或由正式授權公司代表或受委代表代為出席；或
- (c) 代表有權在大會上投票且持有不少於全體股東全部投票權十分之一之一位或多位股東，無論是親身出席或由正式授權公司代表或受委代表代為出席；或
- (d) 持有股份賦予權利在大會投票之一位或多位股東，無論是親身出席或由正式授權公司代表或受委代表代為出席，而該等股份合計之已繳足股本須不少於全部繳足股份賦予該權利投票總額之十分之一。

如要求投票表決，將於要求投票表決之大會或其續會當日起計三十日內，按主席指示之方式、時間及地點進行。投票表決結果將被視作要求投票表決之大會之決議。在主席同意之情況下，可於作出投票表決要求之大會結束前或進行投票表決前任何時間（以較早者為準）撤回投票表決之要求。

## 6. 重大合約

於本通函刊發日期前兩年內，本集團成員公司所訂立且屬於或可能屬於重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (1) 泛海國際有限公司與本公司就按每股0.195港元補足認購1,010,000,000股新股份而於二零零五年十一月十五日訂立之補足認購協議；
- (2) 本公司與結好投資有限公司就關於本公司按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準向股東進行供股之包銷及若干其他安排而於二零零六年三月二十二日訂立之包銷協議；
- (3) 本公司於二零零六年八月二十八日採納之新購股權計劃；及
- (4) 買賣協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、訟裁或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家資歷

以下為本通函提及或提供本通函所載之意見或建議之專家資歷：

名稱	資歷
滙盈融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（買賣證券）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	專業測量師及估值師

滙盈融資、羅兵咸永道會計師事務所及萊坊測計師行有限公司各自已就刊發通函發出同意書，表示同意按通函之形式及涵義，於通函轉載其報告或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

滙盈融資、羅兵咸永道會計師事務所及萊坊測計師行有限公司概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可合法執行與否）。

滙盈融資、羅兵咸永道會計師事務所及萊坊測計師行有限公司概無於由本集團任何成員公司自二零零六年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表編製日期）以來所購買或出售或租賃；或擬購買或出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，且該等合約不會於一年內屆滿或本集團不作賠償（法定賠償除外）之情況下不可於一年內終止。

## 10. 一般資料

- 本公司之公司秘書為李大熙先生，彼為香港公司秘書公會資深會員。
- 本公司之合資格會計師為吳維群先生，彼為香港會計師公會會員。
- 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiane Road, Pembroke, Bermuda，而本公司之股份登記及過戶香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道中183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司之香港主要辦事處地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。
- 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零七年一月二十九日(包括該日在內)止期間之一般辦公時間內，於本公司位於香港之主要營業地點(地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓)可供查閱：

- 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- 本通函附錄二及三所載之會計師報告；
- 本通函附錄四所載之經擴大集團未經審核備考資產及負債報表之報告；
- 本通函附錄四所載由萊坊測計師行有限公司編製之估值報告；
- 本附錄「專家資歷」一節所述之同意書；及
- 本公司截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止兩個年度各年之年報。



**ASIA STANDARD HOTEL GROUP LIMITED**

**(泛海酒店集團有限公司)\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：292)

茲通告泛海酒店集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年一月二十九日(星期一)上午十時假座香港灣仔軒尼詩道33號皇悅酒店地庫一層舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下本公司決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

**「動議**

- (A) 由獨立股東(定義見本公司於二零零七年一月十日刊發之通函(「該通函」))授權、確認、追認及批准買賣協議(定義見該通函)之條款及條件及其簽訂，該協議之副本已由本公司主席提呈並標上「A」字樣以資識別；
- (B) 由獨立股東(定義見該通函)批准平邊契約(定義見該通函)之條款及條件並由任何兩名董事授權簽立平邊契約為一份契約，該契約之副本已由本公司主席提呈並標上「B」字樣以資識別。
- (C) 待買賣協議之條件達成後，董事(定義見該通函)授權行使本公司之權力，以向泛海發展(定義見該通函)及泛海財務(定義見該通函)或彼等各自之代名人配發及發行適當單位之可換股債券(定義見該通函)，並於可換股債券(定義見該通函)持有人行使可換股債券附帶之兌換權時配發及發行適當數目之股份；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

(D) 董事授權作出彼等認為恰當或權宜之一切事宜及行動及簽署一切文件 (以人手簽署或蓋章)，以實施交易 (定義見該通函) 及／或使有關交易或與其相關之任何事宜生效。」

承董事會命  
公司秘書  
李大熙

香港，二零零七年一月十日

### 附註：

1. 任何有權出席大會並於會上投票之本公司股東均可委任另一名人士為其受委代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何本公司股份之聯名持有人，則任何一名親身或委派代表出席大會之聯名持有人均可就所持之股份在會上投票，猶如可單獨全權投票之持有人，惟如超過一名上述聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有出席並在股東名冊排名首位之聯名持有人方可就上述股份投票。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席上述大會及其任何續會並於會上投票。在此情況下，該名股東之代表委任表格將視作撤回論。
4. 已按其上印備之指示填妥及簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件 (如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本或正式副本，必須於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於香港之主要辦事處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，方為有效。