

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。

閣下如已將名下之英皇(中國概念)投資有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。



EMPEROR (CHINA CONCEPT) INVESTMENTS LIMITED

英皇(中國概念)投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)



WORTHLY STRONG INVESTMENT LIMITED

滿強投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

- (1) 非常重大收購事項及關連交易、
 - (2) 建議更改公司名稱、
 - (3) 建議股份拆細、
 - (4) 建議以每持有一股股份獲發五股供股股份之
基準按每股供股股份0.68港元之價格
發行660,344,150股供股股份進行供股
(股款須於接納時繳足)
- 及
- (5) 清洗豁免

本公司之財務顧問



英皇融資有限公司

獨立董事委員會與獨立股東之聯席獨立財務顧問



文略融資有限公司

VINCO 城高

大唐域高融資有限公司

英皇(中國概念)投資有限公司董事會之函件載於本通函第9至31頁。英皇(中國概念)投資有限公司獨立董事委員會之函件全文載於本通函第32頁，該函件載有獨立董事委員會就收購事項、供股及清洗豁免向英皇(中國概念)投資有限公司獨立股東提出之意見。聯席獨立財務顧問文略與大唐域高致英皇(中國概念)投資有限公司之獨立董事委員會及獨立股東之函件全文載於本通函第33至47頁，該函件載有文略與大唐域高就收購事項、供股及清洗豁免向英皇(中國概念)投資有限公司之獨立董事委員會及獨立股東提出之意見。

務請注意，包銷協議載有之條文賦予包銷商權利終止包銷協議之權利；倘若英皇證券(代表包銷商)合理認為出現以下情況，則包銷商可於緊隨供股之最後接納日期後第三個營業日下午四時正前隨時行使該項權利：(a)供股之順利進行將因下列各項而受到影響：(i)推行任何新規例或更改任何現行法例或規例(或其司法詮釋)或發生任何性質之其他事宜，而英皇證券認為，此將對本集團之整體業務或財政或貿易狀況或前景構成重大不利影響；或(ii)發生任何地方、國家或國際性事件或變動(不論是否組成於包銷協議日期前及/或之後發生或持續之連串事件或變動之一部分)，並屬政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與任何上述者類同)，或屬任何地區、國家或國際性敵對或武裝衝突爆發或升級之性質，或影響本地證券市場，而英皇證券認為，對本集團之整體業務或財政或貿易狀況或前景構成重大不利影響之事件；或(iii)本集團之整體業務或財政或貿易狀況出現任何重大逆轉；或(b)市場情況發生任何重大不利變動(包括但不限於任何財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場變動、暫停或限制證券買賣)，而英皇證券認為可導致不宜或不應進行供股；或供股之通函或供股章程於刊發時載有本公司於包銷協議日期前尚未公開發表或刊發之若干資料(不論有關本集團之業務前景或狀況，或有關本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之情況)，而按英皇證券之意見，認為此等資料整體而言對本集團誠屬重大，且可能影響供股事項之順利進行，或可能導致審慎之投資者拒絕接納其獲暫定配發之供股股份；英皇證券有權代表包銷商終止包銷協議。倘若英皇證券行使該項權利，則各包銷商在包銷協議內之責任將告終止及結束，而供股亦將不會進行。倘若於終止協議前出現任何先前違約事項，則守約方有權對違約方提出申索。

英皇(中國概念)投資有限公司謹訂於二零零五年一月三日星期一上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行之股東特別大會或其任何續會之通告已載列在本通函第105頁至第107頁。隨函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上所印備之指示將表格填妥，並於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回英皇(中國概念)投資有限公司在香港之主要辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。填妥並交回代表委任表格之後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

任何人士於上述期間買賣股份或經拆細股份(視情況而定)及/或未繳股款之供股股份，須承擔建議之供股未必能成為無條件及未必會繼續進行之風險。任何人士如欲於供股條件尚未達成或包銷商有權因不可抗力事件或其他理由而終止責任之期間買賣未繳股款之股份或經拆細股份(視情況而定)及/或供股股份，於買賣股份或經拆細股份(視情況而定)及/或供股股份務須審慎行事並且自行承擔風險，而如對本身情況如有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。

* 僅作識別之用

二零零四年十二月十日

目 錄

	頁次
終止包銷協議	ii
釋義	1
預期時間表	7
董事會函件	
緒言	9
買賣協議	10
建議更改公司名稱	18
建議股份拆細	18
建議供股	20
包銷安排	24
供股之理由及所得款項用途	27
上市及買賣	28
清洗豁免	28
上市規則對本公司之含意	30
股東特別大會	30
推薦意見	30
附加資料	31
獨立董事委員會函件	32
文略及大唐域高函件	33
附錄一 — 本集團之財務資料	48
附錄二 — 該物業及本集團持有之另一項物業之估值報告	85
附錄三 — 一般資料	93
股東特別大會通告	105

終止包銷協議

務應注意，包銷協議載有之條文賦予包銷商權利終止包銷協議之權利；倘若英皇證券（代表包銷商）合理認為出現以下情況，則包銷商可於緊隨供股之最後接納日期後第三個營業日下午四時正前隨時行使該項權利：

- (a) 供股之順利進行將因下列各項而受到影響：
 - (i) 推行任何新規例或更改任何現行法例或規例（或其司法詮釋）或發生任何性質之其他事宜，而英皇證券認為，此將對本集團之整體業務或財政或貿易狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (ii) 發生任何地方、國家或國際性事件或變動（不論是否組成於包銷協議日期前及／或之後發生或持續之連串事件或變動之一部分），並屬政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與任何上述者類同），或屬任何地區、國家或國際性敵對或武裝衝突爆發或升級之性質，或影響本地證券市場，而英皇證券認為，對本集團之整體業務或財政或貿易狀況或前景構成重大不利影響之事件；或
 - (iii) 本集團之整體業務或財政或貿易狀況出現任何重大逆轉；或
- (b) 市場情況發生任何重大不利變動（包括但不限於任何財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場變動、暫停或限制證券買賣），而英皇證券認為可導致不宜或不應進行供股；或
- (c) 供股之通函或供股章程於刊發時載有本公司於包銷協議日期前尚未公開發表或刊發之若干資料（不論有關本集團之業務前景或狀況，或有關本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之情況），而按英皇證券之意見，認為此等資料整體而言對本集團誠屬重大，且可能影響供股事項之順利進行，或可能導致審慎之投資者拒絕接納其獲暫定配發之供股股份；

英皇證券有權代表包銷商終止包銷協議。倘若英皇證券行使該項權利，則各包銷商在包銷協議內之責任將告終止及結束，而供股亦將不會進行。倘若於終止協議前出現任何先前違約事項，則守約方有權對違約方提出申索。

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股份及銷售債項
「該公佈」	指	本公司於二零零四年十一月十八日就收購事項、建議更改本公司名稱、建議股份拆細、建議供股及清洗豁免而發表之公佈
「聯繫人士」	指	與上市規則所界定者具相同涵義
「AY Trust」	指	The Albert Yeung Discretionary Trust (楊先生為創立人)，為本公司之主要股東
「董事會」	指	董事會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「公司條例」	指	香港法律第32章公司條例
「本公司」	指	英皇(中國概念)投資有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	買賣協議之完成
「關連人士」	指	與上市規則所界定者具相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「英皇國際」	指	英皇集團(國際)有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其董事為陸小曼女士、黃志輝先生、范敏嫦女士、楊力成先生、莫鳳蓮女士、陳柏楠先生、羅家明先生、陳文漢先生及廖慶雄先生，其股份於聯交所上市。本公司、AY Trust、英皇投資、英皇證券及英皇國際之間的關係請參閱本通函第14頁之示意圖
「英皇投資」	指	英皇投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司。本公司、AY Trust、英皇投資、英皇證券及英皇國際之間的關係請參閱本通函第14頁之示意圖

釋 義

「英皇證券」	指	英皇證券(香港)有限公司，可從事第1、4、6、7及9類受規管活動(定義見香港法例第571章證券及期貨條例附表5)之視作持牌法團，為其中一位包銷商。本公司、AY Trust、英皇投資、英皇證券及英皇國際之間的關係請參閱本通函第14頁之示意圖
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其指派之任何受委人
「大唐域高」	指	大唐域高融資有限公司，可經營證券及期貨條例項下第1及6類受規管活動(證券交易及就企業融資提供意見)之持牌法團
「Great Assets」	指	Great Assets Holdings Limited，於英屬處女群島新註冊成立之有限公司，而除訂立股東協議外，自註冊成立以來從未開展任何業務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司之獨立非執行董事陳嬋玲女士、林新強先生及陳慧玲女士組成之獨立董事委員會，以就收購事項、供股及清洗豁免向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士以外之股東
「獨立第三方」	指	按上市規則定義並非本公司關連人士之獨立第三方，並為Luck United之股東，持有Luck United已發行股本之50%
「Keen Million」	指	Keen Million Limited，於英屬處女群島新註冊成立之有限公司，而除與澳門博彩訂立娛樂場營運協議外，自註冊成立以來從未開展任何業務
「最後可行日期」	指	二零零四年十二月七日，就本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Luck United」	指	Luck United Holdings Limited，於英屬處女群島新註冊成立之有限公司，而除訂立有關澳門公司及該物業之交易外，自註冊成立以來從未開展任何業務
「Luck United集團」	指	Luck United及其附屬公司
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門協議」	指	正成與澳門賣方於二零零四年十一月三日就收購澳門公司而訂立之協議
「澳門公司」	指	太平森基控股有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，按上市規則定義並非本公司關連人士之獨立第三方，其唯一業務運作為持有該物業
「澳門賣方」	指	鄭達財及黎堅克，按上市規則定義並非本公司關連人士之獨立第三方
「文略」	指	文略融資有限公司，可經營證券及期貨條例項下第6類受規管活動（就企業融資提供意見）之持牌法團
「楊先生」	指	楊受成先生，本公司董事兼主席陸小曼女士之配偶
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，而其登記地址在香港以外之股東
「配售」	指	根據配售協議配售2,200,000股股份
「配售協議」	指	本公司與中國光大證券(香港)有限公司就按配售價每股股份10.00港元配售2,200,000股新股份而於二零零四年十一月十六日訂立之配售協議

釋 義

「前包銷協議」	指	本公司與包銷商就建議以供股方式按認購價每股供股股份0.68港元發行550,344,150股本公司股份而於二零零四年十一月十日訂立之包銷協議
「該物業」	指	蘇雅利士博士大馬路112；120；130；140；148號；澳門商業大馬路251；252-A；252-B；252-C；252-D；254；262；272；282；284；290；291；292-A；292-B；292-C；292-D號
「章程文件」	指	與供股有關之供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「買方」	指	Courage Wisdom Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「合資格股東」	指	豁免海外股東以外之股東，定義見本通函第23頁
「記錄日期」	指	二零零五年一月三日，釐定供股配額之記錄日期
「正成」	指	正成有限公司，於英屬處女群島新註冊成立之有限公司，而除訂立澳門協議外，自註冊成立以來從未開展任何業務
「供股」	指	建議中以供股方式按照於記錄日期每持有一股經拆細股份獲發五股供股股份之基準按每股供股股份0.68港元之價格發行660,344,150股供股股份
「供股股份」	指	根據供股將予發行之660,344,150股經拆細股份
「買賣協議」	指	賣方及買方於二零零四年十一月三日就收購事項訂立之買賣協議
「銷售債項」	指	Great Assets於完成日期欠負賣方之全部未償還貸款之90%，其金額不會多於405,000,000港元
「銷售股份」	指	Great Assets股本中45股每股面值1.00美元之股份，佔Great Assets全部已發行股本之90%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零零五年一月三日星期一舉行之股東特別大會
「股東」	指	股份或經拆細股份(視情況而定)持有人
「股東協議」	指	Great Assets與獨立第三方於二零零四年十一月三日就收購澳門公司(從而收購該物業)而訂立之無條件協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股份拆細」	指	將每股已發行及未發行股份拆細為10股每股面值0.0001港元之經拆細股份
「澳門博彩」	指	澳門博彩股份有限公司，根據澳門法律註冊成立之公司，按上市規則定義並非本公司關連人士之獨立第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「經拆細股份」	指	股份拆細生效時本公司股本中每股面值0.0001港元之已發行及未發行股份
「認購價」	指	每股供股股份0.68港元之認購價
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷商」	指	英皇證券、大福證券有限公司、時富融資有限公司、金利豐證券有限公司、朗盈證券有限公司及東泰證券有限公司
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零零四年十一月十八日就供股而訂立之包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	Lion Empire Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由AY Trust間接全資擁有

釋 義

「郵輪」	指	根據郵輪買賣協議郵輪買方將向郵輪賣方購買之金公主郵輪
「郵輪收購事項」	指	收購郵輪
「郵輪完成」	指	郵輪買賣協議之完成
「郵輪代價股份」	指	根據郵輪買賣協議本公司將向郵輪賣方發行之10,440,900股新股份(或104,409,000股新經拆細股份(假設股份拆細已生效))
「郵輪買方」	指	Harbour Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「郵輪買賣協議」	指	本公司於二零零四年十一月二十九日公佈郵輪賣方與郵輪買方就郵輪收購事項於二零零四年十一月二十三日訂立之買賣協議
「郵輪賣方」	指	Pleasure Road Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為AY Trust及楊先生以21,742,615對1之比例分別間接及直接擁有之公司
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋之註釋1豁免根據收購守則第26條提出強制性收購之責任
「滿強」	指	滿強投資有限公司，於香港註冊成立之公司，其董事為黃志輝先生與莫鳳蓮女士，為英皇國際之間接全資附屬公司，亦為本公司之控股股東
「港元」	指	港元
「美元」	指	美元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

預期時間表

二零零四年

按連權基準買賣股份最後日期	十二月二十八日星期二
按除權基準買賣股份開始	十二月二十九日星期三
遞交股份過戶文件以獲得供股資格之最後限期	十二月三十日星期四
為釐定供股資格之截止過戶期間 (包括首尾兩日)	十二月三十一日星期五 至二零零五年一月三日星期一

二零零五年

交回股東特別大會適用之代表委任表格之最後限期 ...	一月一日星期六上午十時正
預期股東特別大會之舉行日期	一月三日星期一上午十時正
股份拆細生效日期	一月三日星期一下午四時三十分
供股之記錄日期	一月三日星期一
寄發供股章程、暫定配額通知書及 額外供股股份申請表格	一月三日星期一
恢復辦理股份過戶登記手續	一月四日星期二
開始以現有股票免費換領新股票	一月四日星期二
開設買賣每手50,000股經拆細股份 (以現有股票形式進行)之臨時櫃台	一月四日星期二
關閉買賣每手5,000股股份之現有櫃台	一月四日星期二
首日買賣未繳股款供股股份	一月五日星期三
拆細未繳股款供股股份之最後限期	一月十日星期一
買賣未繳股款供股股份之最後日期	一月十三日星期四
重開買賣每手5,000股經拆細股份 (以新股票形式進行)之現有櫃台	一月十八日星期二

預期時間表

二零零五年

經拆細股份之並行買賣(以新股票及現有股票之 形式進行)開始	一月十八日星期二
付款及接納供股股份之最後限期	一月十八日星期二
供股成為無條件之最後限期	一月二十一日星期五
公佈供股之結果	一月二十四日星期一
寄發不獲接納或部份獲接納之額外 供股股份申請之退款支票	一月二十四日星期一
寄發供股股份之股票	一月二十四日星期一
完成	一月二十五日星期二
關閉買賣每手50,000股經拆細股份 (以現有股票形式進行)之臨時櫃台	二月八日星期二
經拆細股份之並行買賣(以新股票及 現有股票形式進行)結束	二月八日星期二
以現有股票免費換領新股票結束日期	二月十五日星期二

附註：

1. 買賣繳足股款供股股份將於有關股東收到供股股份之股票後即時開始。
2. 在本通函內，就有關供股或在其他方面關於供股之時間表內所列事件之訂明日期或限期僅具指示性質，並可能在本公司與包銷商協定下延長或修改，而有關修改須經聯交所批准，方可作實。倘若對預期時間表作出任何改動，本公司將於適當情況下公佈或知會股東。



EMPEROR (CHINA CONCEPT) INVESTMENTS LIMITED

英皇(中國概念)投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

執行董事：

陸小曼(主席)

黃志輝

范敏嫦

莫鳳蓮

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳嬋玲

林新強

陳慧玲

主要辦事處：

香港

灣仔

軒尼詩道288號

英皇集團中心28樓

敬啟者：

(1) 非常重大收購事項及關連交易、

(2) 建議更改公司名稱、

(3) 建議股份拆細、

(4) 建議以每持有一股股份獲發

五股供股股份之基準

按每股供股股份0.68港元之價格發行

660,344,150股供股股份進行供股

(股款須於接納時繳足)

及

(5) 清洗豁免

緒言

於二零零四年十一月十八日，董事宣佈：

- (a) 買方(其為本公司之全資附屬公司)與賣方於二零零四年十一月三日訂立買賣協議以收購銷售股份及銷售債項。

* 僅作識別之用

董事會函件

- (b) 本公司與中國光大證券(香港)有限公司於二零零四年十一月十六日就按配售價每股股份10.00港元按盡力基準配售合共2,200,000股新股份而訂立配售協議。配售協議已於二零零四年十二月六日完成。
- (c) 於二零零四年十一月十八日，董事亦宣佈本公司建議更改本公司名稱、進行股份拆細、供股及清洗豁免。

本通函旨在向閣下提供(i)有關收購事項、建議更改本公司名稱、股份拆細、供股及清洗豁免之資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東函件(載有其就收購事項、供股及清洗豁免提供之意見)；(iii)文略與大唐域高致獨立董事委員會及獨立股東之聯席函件(載有其就收購事項、供股及清洗豁免提供之意見)；及(iv)股東特別大會通告，會上將提呈必要之決議案以徵求閣下批准以上事項。

買賣協議

買方與賣方於二零零四年十一月三日訂立買賣協議，據此：

- (a) 賣方將促使Great Assets與各獨立第三方就收購Luck United之股份(而Luck United將透過收購澳門公司而以645,000,000港元之代價收購該物業)訂立個別股東協議；及
- (b) 待下文「條件」分節所載之條件達成後，買方將收購而賣方將出售銷售股份及銷售債項(佔Great Assets之90%權益)(即澳門公司及該物業之45%間接權益)。

買賣協議之擬議架構及進一步詳情載列如下。

各訂約方

- 賣方：Lion Empire Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股，由AY Trust全資擁有
- 買方：Courage Wisdom Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司之全資附屬公司

因此，賣方根據上市規則之定義屬本公司之關連人士。

董事會函件

將予收購的資產

銷售股份：Great Assets股本中45股每股面值1.00美元之股份，即Great Assets全部已發行股本之90%。

銷售債項：Great Assets於完成日期欠負賣方之全部未償還貸款之90%，其金額將不會多於405,000,000港元。

代價

銷售股份之代價為45美元，即銷售股份之面值，將於完成時以現金繳清。

銷售債項之代價將為其面值，亦即賣方根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付款項之90%，其金額將不多於405,000,000港元，視乎賣方於完成日期根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付之實際款項而定，並將於完成時以現金繳清。

股東協議之條款

簽定買賣協議後，Great Assets於二零零四年十一月三日（並於同日完成）與各獨立第三方訂立協議，就收購Luck United股份（而Luck United將透過收購澳門公司而收購該物業）另行訂立之無條件協議。根據股東協議，Luck United之股東須按各自於Luck United所持股權比例，出繳合共900,000,000港元之股東貸款。上述股東貸款將用作收購澳門公司（實際上為收購該物業）、發展該物業、經營娛樂場所、酒店及其他配套業務。

股東協議規定之付款時間表如下：

以下日期或之前	%	總出資額 (百萬港元)	本公司將於完成時 支付之出資額 (百萬港元)
二零零四年十一月一日	20	180	—*
二零零四年十二月三十一日	20	180	—*
二零零五年五月一日	40	360	162
Great Assets董事會催繳時	20	180	81
總計	<u>100</u>	<u>900</u>	<u>243</u>

* 本公司將以收購銷售債項之方式出資，蓋銷售債項之代價將為其面值，亦即賣方根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付款項之90%。

董事會函件

股東協議乃無條件協議，並已於二零零四年十一月三日完成。

澳門協議

根據股東協議，Luck United已經促使正成與澳門賣方簽訂澳門協議，以645,000,000港元之代價收購持有該物業之澳門公司之全部已發行股本及全部股東貸款，有關付款條款如下：

- (a) 129,000,000港元(佔代價之20%)已於簽訂澳門協議時(即二零零四年十一月三日)支付；
- (b) 64,500,000港元(佔代價之10%)將於澳門協議日期後2個月(即二零零五年一月三日)內支付；及
- (c) 451,500,000港元(即其餘代價)將於完成時支付(完成須於澳門協議日期後6個月(即二零零五年五月三日)內作實)。

除上列之付款條款外，澳門協議並無訂有任何其他條件。

收購Luck United股份之股東協議項下以及Luck United透過正成收購澳門公司(實際上為收購該物業)之澳門協議項下有關之條款乃經有關訂約方按公平原則磋商後協定。按上市規則之定義，各獨立第三方與澳門賣方皆非本公司之關連人士。於股東協議完成前，Luck United之唯一董事為Bright Queen Limited(而其唯一董事為楊先生)。於澳門協議完成前，澳門公司之董事會包括澳門賣方。澳門公司、正成、Great Assets及Luck United之董事會之未來組成尚未決定，並將會於澳門協議完成後釐定。

買賣協議完成前，Great Assets於股東協議項下之股東貸款出資需要已經並將會由賣方之股東貸款中撥付。收購事項之目標為Great Assets之90%權益，而收購事項之代價同樣地即Great Assets已發行股本面值加Great Assets根據股東協議於完成日期已經及將已支付之實際成本(曾經並將會轉而由賣方以股本貸款方式資助)之90%(不多於405,000,000港元，並視乎Great Assets根據股東協議已經及將已支付之實際款額(曾經並將會轉而由賣方以股東貸款方式資助)而定)。董事認為，買賣協議之條款(包括代價)對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

收購事項之代價將以供股所得款項撥付。

條件

收購事項須待下列條件達成後方可作實，其中包括：

- (a) 賣方於完成前已全面履行買賣協議中訂明之責任及於其他方面已履行根據買賣協議須履行之所有契諾及協議；
- (b) 供股已完成；
- (c) 買方收到其提名及委聘之獨立估值師確認該物業於二零零四年十一月三日之價值不少於645,000,000港元之物業估值報告；及
- (d) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准買賣協議及據此擬進行之交易。

倘於二零零五年二月二十八日前或買賣協議之訂約各方所同意之其他較後日期有任何條件仍未達成或未獲買方豁免(就上述條件(a)至(d)而言，僅條件(d)不得豁免)，買賣協議將不再具任何效力，惟有關事前違反者則不在此限。除本通函所披露者外，賣方目前並無計劃將該物業(或該物業之任何實體持股權益)注入英皇國際及／或其集團公司內。於最後可行日期，條件(c)已經達成。

完成

完成將於上述條件達成或獲豁免(倘適用)後第二個營業日生效。Great Assets於完成時將為本公司間接持有90%權益之附屬公司。

收購事項之財務影響

收購事項後，本集團於非上市股份之投資及應收一間接受投資公司款項將分別增加39,000,000港元及180,000,000港元。本集團之銀行結存及現金將減少162,000,000港元，而累計支出及其他應付款項及應付關連公司款項將分別增加39,000,000港元及18,000,000港元。由於Great Assets為一間新註冊成立公司，故緊隨收購事項後本集團之盈利將不受任何重大影響。

關連交易

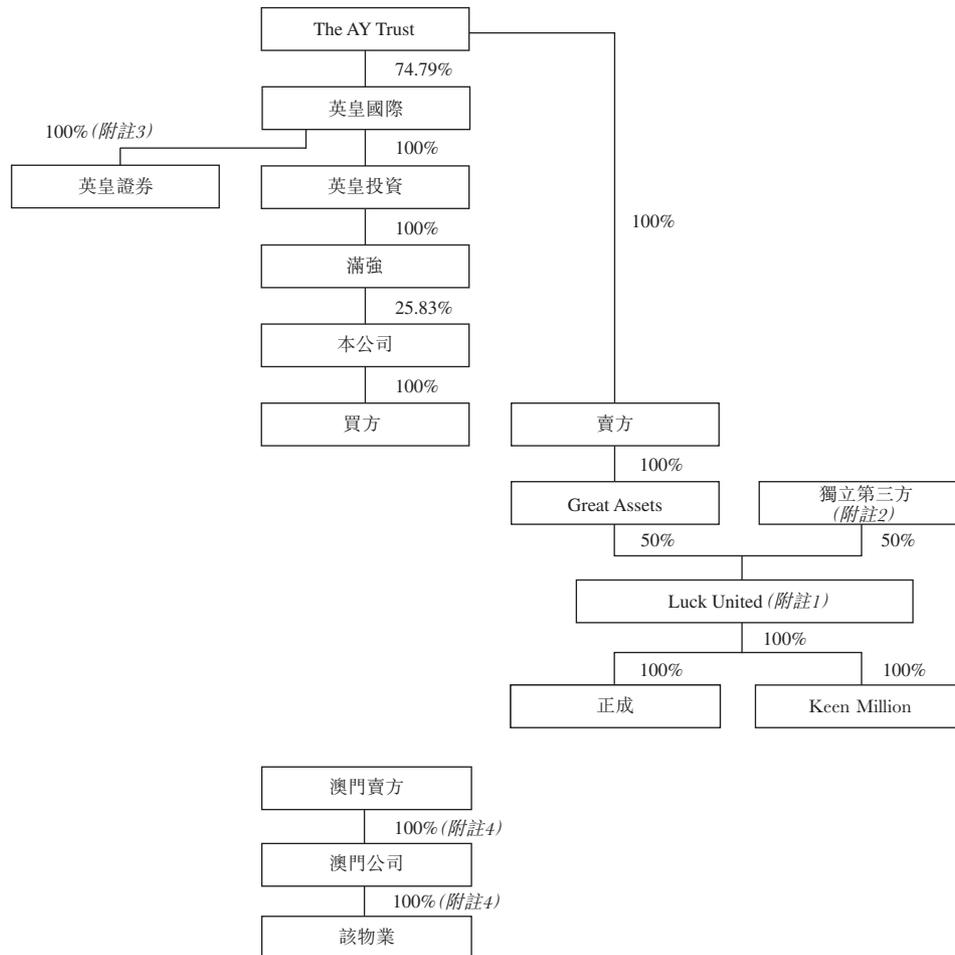
由於按上市規則之定義，賣方為本公司之關連人士，因此根據上市規則項下之百分比比率計算，收購事項構成本公司之關連交易及非常重大收購事項。由於收購事項之代價高於10,000,000港元且有關百分比比率高於2.5%，故收購事項須符合上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公佈規定，以及根據上市規則第14A.48條獲獨立股東批准。因此，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士將在股東特別大會上放棄就批准收購事項之決議案投票。

董事會函件

除下表所載的關係外，本公司及其一致行動人士與Great Assets、Luck United、正成及澳門公司於收購事項前並無其他關係。

收購事項之架構

完成前



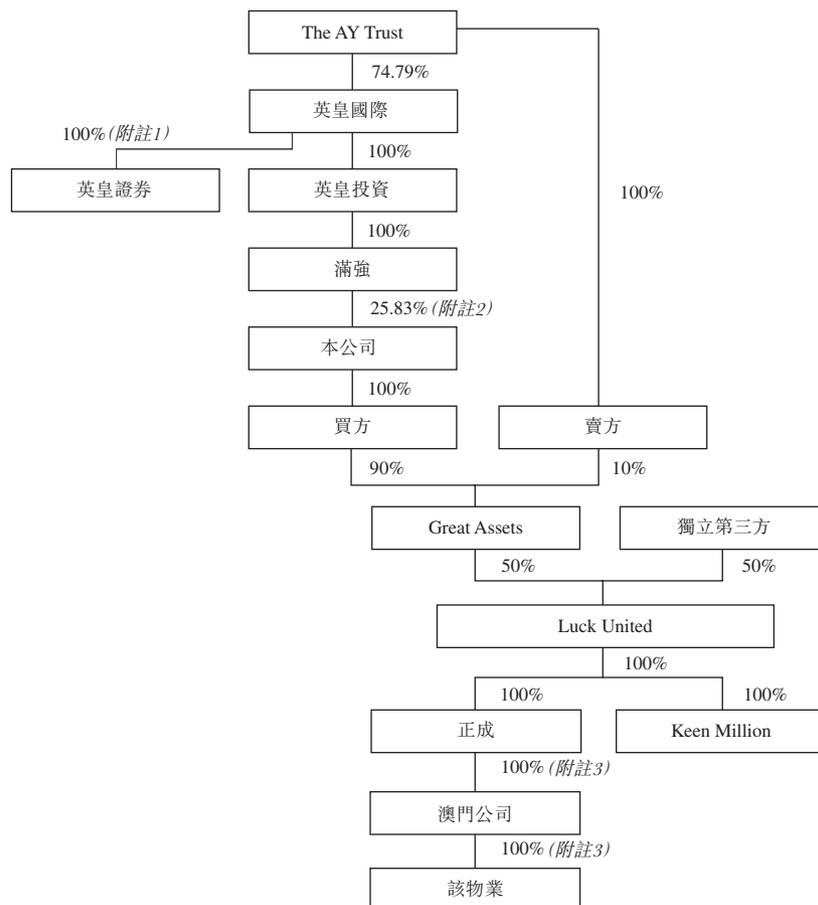
附註：

- (1) 主席(楊先生)於Luck United之董事會會議上有權投第二票或決定票。
- (2) 獨立第三方包括榮邦國際有限公司、Big Wheel Limited、Hidy Investment Limited及New Mode Limited，分別持有Luck United 20%、15%、10%及5%權益。彼等確認，於該公佈日期前六個月內概無持有任何股份或買賣任何股份。
- (3) 英皇證券為英皇國際間接全資擁有之附屬公司。
- (4) 澳門協議完成(預期為二零零五年五月三日)後，正成將持有澳門公司之100%權益及間接持有該物業。

董事會函件

通過以下架構，買方將於買賣協議及澳門協議完成時間接持有45%澳門公司權益及該物業。

完成後



附註：

- (1) 英皇證券為英皇國際之間接全資擁有之附屬公司。
- (2) 英皇證券或會因為供股之結果而增持本公司之股份。
- (3) 預期澳門協議將於二零零五年五月三日完成後，預計正成於當時將持有澳門公司之100%權益及間接持有該物業。

該物業之資料

該物業為位於澳門 Lot 2, Zone A da Baia de Praia Grande 之商業樓宇連購物商場、辦公室物業及停車場。該物業之總樓面面積約達56,548平方米，其中約44,035平方米為購物商場與辦公室物業，約12,513平方米為停車場。該物業自一九九八年竣工以來一直空置。本集團打算將該物業改裝成將由Luck United集團本身經營，設有約300個房間之五星級酒店及由澳門博彩經營之娛樂場(按下文所述與澳門博彩訂立之協議)。該物業之發展工程將於澳門協議於二零零五年五月完成後開始，並預期於下

年內完成。娛樂場及酒店業務亦會於該物業之發展工程完成後開業。Luck United之全資附屬公司Keen Million已於二零零四年十一月二日與持有由澳門政府發出之娛樂場牌照之澳門博彩訂立協議，據此，澳門博彩將於二零二零年三月三十一日前在該物業內經營一所賭廳，並由Keen Million免費提供場地。該協議並無訂明賭廳將於何時開業以及Keen Million須於何時向澳門博彩提供該物業內之場地以供其經營賭廳。澳門博彩將向澳門政府申請在該物業之發展工程完成時於該物業上經營娛樂場。賭廳內將最少有60張賭檯。Keen Million將就其所負責任收取賭檯每月所得總彩池之40%。所得總彩池將為賭檯所得實際淨彩金。澳門博彩將主管賭廳業務並每月編製數字，交Keen Million管理層審閱。Keen Million尚未決定是否需要對此等數字進行審核。



收購事項之原因及得益

本公司之主要業務為投資控股，而本集團則主要從事物業投資及發展業務。截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得純利約86,400,000港元，而去年則錄得約598,300,000港元之虧損淨額。本集團錄得純利，主要原因為撥回上海之發展中物業(本集團之主要資產)之減值虧損約93,100,000港元，以及撥回應收附屬公司少數股東貸款之約6,800,000港元之呆壞賬撥備。

本集團打算將該物業發展為酒店及娛樂場。有見中國放寬港澳自由行後澳門旅遊業興旺以及更緊密經貿關係安排之正面影響，加上兩家新娛樂場開業，董事認為

董事會函件

收購事項乃投資良機。收購事項之代價將以供股所得款項撥付。上述重建項目之總成本將不超逾350,000,000港元。此總成本全數自上述股東協議項下之股東貸款900,000,000港元及／或Luck United集團之銀行借貸中撥付。董事認為買賣協議之條款為公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

香港法律及上市規則有關娛樂場業務之含義

本集團之任何成員公司將不會經營該物業內之娛樂場，但會如「有關該物業之資料」一段所述由澳門博彩負責。此外，按照有關法律法規，該物業之娛樂場業務將會由澳門博彩於澳門而非香港經營。因此，董事認為將於該物業經營之娛樂場業務不構成香港法律(包括香港法例第148章賭博條例)所界定之不法活動。

本公司將盡力(盡其作為股東所能)確保只要本公司於該物業擁有直接或間接權益，則在其中由澳門博彩經營之娛樂場業務(「娛樂場業務」)將會遵守(i)經營上述活動所在地區之適用法律，及／或(ii)不觸犯香港賭博條例(就其適用範圍而言)。

股東應注意，根據聯交所所刊發有關「上市申請人及／或上市發行人承辦賭博活動」之指引，倘娛樂場業務(i)未能遵守經營上述活動所在地區之適用法律；及／或(ii)觸犯香港賭博條例(就其適用範圍而言)，本公司或其業務或會被視為不宜上市(根據上市規則第8.04條)。視乎是次情況，聯交所或會根據上市規則第6.01條責成本公司採取補救行動，及／或暫停買賣或取消本公司證券在聯交所之上市地位。

滿強、其聯繫人士及其一致行動人士之意向

滿強、其聯繫人士及其一致行動人士擬繼續本集團現有之物業投資及發展業務。誠如上文「收購事項之原因及得益」分節所載，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士以及未來之本集團擬將該物業發展為酒店及娛樂場。

展望將來，滿強、其聯繫人士及彼等之一致行動人士及未來之本集團將繼續發揮其業務優勢及專才，主動發掘潛在新市場及其他適合之投資機會及／或誘人之商機，藉以進一步發展本集團業務、加強收入基礎及資產基礎及最大股東回報。除上述者及郵輪收購事項外，茲無意因收購事項導致對本集團引入重大變動，包括任何調撥本集團固定資產或解聘本集團任何僱員。收購事項屬本集團之主要業務(即物業發展及投資。郵輪收購事項則為本集團之業務多元化。

建議更改公司名稱

待百慕達公司註冊處處長與股東批准後，董事建議更改本公司名稱為Emperor Entertainment Hotel Limited，而本公司亦將採納「英皇娛樂酒店有限公司」為新中文名稱，以取代現有中文名稱「英皇(中國概念)投資有限公司」，僅供識別之用。股東之權利將不會因建議更改本公司名稱而受到影響。待更改本公司名稱生效後，所有印有本公司現時名稱之現有股票將繼續為經拆細股份之所有權憑證，並可換取其股票。更改名稱生效後發行之任何股票將印有本公司之新名稱。倘更改本公司名稱生效，本公司將另行作出公佈。

董事認為，本公司新名稱能更貼切的反映本集團未來業務發展方向和重點，即涉及因收購事項而經營設有娛樂設施之酒店。

建議股份拆細

於最後可行日期，本公司之法定股本為200,000,000港元，分為200,000,000,000股股份，其中13,206,883股股份(包括於二零零四年三月三十一日(即對上一個財政年度年結日)之11,006,883股已發行股份以及因配售而發行之2,200,000股股份)為已發行及繳足或入賬列為繳足股款。

董事建議進行股份拆細，據此，透過將每股股份拆細為十股經拆細股份，每一股已發行及未發行股份之面值由0.001港元將調整為0.0001港元。因此，以於最後可行日期之13,206,883股已發行股份為基準，在股份拆細生效時將有132,068,830股經拆細股份屬已發行，而現有199,986,793,117股未發行股份將拆細為1,999,867,931,170股未發行經拆細股份。

經拆細股份將繼續以5,000股作為一手買賣單位，並彼此間在各方面(包括股息、投票權及資本回報)將享有同等權益，而股份拆細後將不會引致股東之相對權利出現任何變動。

股份拆細之條件

股份拆細須待(i)股東於股東特別大會上通過普通決議案批准股份拆細；及(ii)聯交所上市委員會批准經拆細股份上市及買賣後，方可作實。

股份拆細將於批准股份拆細之決議案通過當日下午四時三十分起生效。

股份拆細之影響

除因股份拆細而招致之費用外，實施股份拆細本身將不會導致本公司之相關資產、業務營運、管理或財政狀況或股東之權益產生變動。董事認為股份拆細對本公司及其附屬公司之財政狀況將不會構成任何嚴重影響。

股份拆細之原因

董事相信，股份拆細減低每手股份買賣單位之投資成本，將有助提升本公司股份買賣之流通量，並讓本公司吸引投資者，拓闊其股東基礎。因此，董事認為股份拆細符合本公司及股東之整體利益。

申請上市

本公司將於股份拆細生效時向聯交所上市委員會申請批准經拆細股份上市及買賣。

免費換領新股票及並行買賣安排

待股份拆細生效後，印有經拆細股份新面值之新股票將予發行。股東可於二零零五年一月四日至二零零五年二月十五日止期間（包括首尾兩日）將現有股份之股票交回本公司之股份過戶登記處香港分處秘書商業服務有限公司（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下）換領已發行經拆細股份之股票，費用由本公司支付。凡於上述期限後交回現有股份，將須就發出每張經拆細股份之新股票繳交2.50港元費用（或聯交所不時允許之較高金額），方獲受理換領新股票。然而，現有股份之股票將繼續為法定擁有權之有效憑證，並可隨時用以換領經拆細股份之股票。

有關現有股份與經拆細股份並行買賣安排之進一步詳情載列如下：

- (i) 自二零零五年一月四日起，以每手5,000股股份買賣現有股份之現有櫃台將會暫時關閉。以每手50,000股經拆細股份買賣經拆細股份之臨時櫃台將會開設。現有股票形式之經拆細股份股票僅將於臨時櫃台買賣。
- (ii) 自二零零五年一月十八日起，現有櫃台將會重開以供以每手5,000股經拆細股份買賣經拆細股份。現有櫃台僅接受經拆細股份新股票之買賣。
- (iii) 自二零零五年一月十八日至二零零五年二月八日（包括首尾兩日）期間，上文(i)及(ii)兩段所述櫃台將獲准進行並行買賣。

董事會函件

(iv) 二零零五年二月八日買賣時間結束後，以每手50,000股經拆細股份(以現有股票形式)買賣經拆細股份之臨時櫃台將會撤除。

股東應注意，二零零五年二月八日後，買賣將僅會以每手5,000股經拆細股份進行，而股份之現有股票將不再通行及不獲接受作買賣及交收用途。然而，該等股票將續為有效法定所有權證明。

建議供股

發行之統計數據

供股基準：	於記錄日期每持有一股經拆細股份獲發五股供股股份
現有已發行股份數目：	13,206,883股股份
經拆細股份數目： (假設股份拆細已經生效)	132,068,830股經拆細股份
供股股份數目： (假設股份拆細已經生效)	660,344,150股供股股份
認購價：	每股供股股份0.68港元

於最後可行日期，本公司並無尚未行使之購股權、認股權證及其他可換股證券，而本公司亦不擬於供股完成前發行任何股份、購股權、認股權證或其他可換股證券，惟會於供股完成後發行郵輪代價股份(惟須待郵輪買賣協議成為無條件後方可作實)。

合資格股東

本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。

受法律意見所規限，合資格股東必須於記錄日期營業時間結束時：

1. 已登記為本公司股東；及
2. 於本公司股東登記冊所示之地址為香港地址。

為於記錄日期登記為本公司股東，並為符合供股資格，股東必須於二零零四年十二月三十日星期四下午四時正前將任何股份過戶文件連同有關股票交回本公司之股份過戶登記處香港分處。

本公司之股份過戶登記處香港分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零四年十二月三十一日星期五至二零零五年一月三日星期一(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。期間將不會辦理股份過戶登記手續。

暫定配發之基準

本公司將按合資格股東於記錄日期每持有一股經拆細股份暫定配發五股未繳股款供股股份，股款須於接納時繳足。按於最後可行日期已發行之13,206,883股股份(或132,068,830股經拆細股份(假設股份拆細已生效))，根據供股將發行660,344,150股供股股份。

認購價

每股供股股份0.68港元，股款須於接納時繳足。

認購價較：

1. 二零零四年十一月三日(即發出該公佈前之最後交易日)在聯交所所報每股經拆細股份之收市價0.780港元(條件是股份拆細已生效)折讓約12.82%；
2. 截至二零零四年十一月三日止十個交易日(包括當日)在聯交所所報每股經拆細股份之平均收市價0.797港元(條件是股份拆細已生效)折讓約14.68%；
3. 按二零零四年十一月三日在聯交所所報每股經拆細股份之收市價計算之理論除權價0.697港元(條件是股份拆細已生效)折讓約2.44%；及
4. 按最後可行日期在聯交所所報收市價計算每股經拆細股份之收市價約3.97港元(條件是股份拆細已經生效)折讓約82.87%；及
5. 按最後可行日期在聯交所所報收市價計算每股經拆細股份之理論除權價1.23港元(條件是股份拆細已經生效)折讓約44.58%。

認購價乃由本公司與包銷商協定。董事認為認購價對股東整體而言乃屬公平合理，並符合股東之整體利益。

買賣股份之風險警告

股份自二零零四年十二月二十九日星期三起將以除權基準買賣。供股股份自二零零五年一月五日星期三至二零零五年一月十三日星期四(包括首尾兩日)將以未繳方式買賣。倘英皇證券(代表包銷商)終止包銷協議(見下文「終止包銷協議」分節)，或供股之條件(見下文「供股之條件」分詳)未有達成，供股將不會進行。

任何人士於二零零五年一月五日星期三至二零零五年一月十三日星期四(包括首尾兩日)期間以未繳方式買賣股份或供股股份，將因而需自行承擔風險。

股東或準投資者於買賣股份時應小心審慎。倘有任何疑問，投資者務請尋求專業意見。

供股股份之地位

供股股份(於配發、發行及繳足股款時)，將在各方面與於供股股份配發及發行日期之已發行股份享有同等地位。於供股股份配發、發行及繳足股款後，其持有人將有權獲得於供股股份配發及發行日期或之後所宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅。

供股股份之股票

待供股條件達成後，繳足股款供股股份之股票預期將於二零零五年一月二十四日星期一前寄發予已接納其供股股份暫定配額或已申請及獲配發額外供股股份並已就此繳付股款之股東，郵誤風險概由彼等承擔。

海外股東之權利

本公司將向全體股東(包括海外股東)寄送載有供股及清洗豁免詳情，以及股東特別大會通告之通函。全體獨立股東(包括海外股東)均有權於股東特別大會上投票。

章程文件將不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之適用證券法例登記。根據本公司股東名冊之最新紀錄，有七位股東之登記地址位於香港以外於世界七個不同地區，分別為澳洲、加拿大、馬來西亞、新加坡、瑞士、英國及美國，合共持有3,100股股份(佔本公司股本約0.023%)。董事為遵守上市規則第13.36(2)(a)條而尋求法律意見，研究不登記章程文件及／或遵守以上地區之任何法律或監管規定或辦妥特別手續會否構成在以上地區提呈供股股份即屬非法或不切實可行。本公司之法律顧問認為，倘供股將擴展至馬來西亞及美國，章程文件須於有關司法權區內註冊及／

董事會函件

或經馬來西亞及美國有關當局批准。董事因此認為，由於在註冊以確保遵守馬來西亞及美國法律時，涉及大量手續及成本，故向該等股東或任何註冊地址位於馬來西亞及美國之股東（「豁免海外股東」）提呈供股股份並不可行。本公司將向該等豁免海外股東寄發有關供股之供股章程，僅供彼等參考。本公司將不會向豁免海外股東寄發暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。

倘若可於扣除開支後取得溢價，則本公司將於未繳股款供股股份開始買賣後隨即出售原應暫定配發予豁免海外股東之供股股份。各出售事項於扣除開支後為數100港元或以上之所得款項，將於可行情況下盡快以支票形式並以港元支付予有關豁免海外股東。本公司將保留少於100港元之個別金額，將之撥歸本公司所有。

就註冊地址位於馬來西亞及美國以外上述地方之海外股東而言，董事獲有關法律顧問之意見，認為即使章程文件不會根據該等司法權區之適用證券法律註冊，惟本公司於該等地方提呈供股股份乃屬合法。因此，將向該等股東作出暫定配額及寄發章程文件。

任何於香港境外獲發章程文件，並欲認購供股股份之人士（包括而不限於代名人、代理人或受託人），應完全遵守當地有關法例，包括為遵守該等地區或司法權區內須遵守之任何其他手續而取得政府或其他方面之同意，以及支付當地任何相關稅項、關稅及其他金額。任何人士所作出之接納，將被視為該人士向本公司聲明及保證已遵守當地法律及規定。倘對閣下之情況有疑問，務請向閣下之專業顧問查詢。

額外供股股份之申請

合資格股東可使用額外供股股份申請表格申請認購豁免海外股東之任何未出售配額及已暫定配發但未獲接納之任何供股股份。

申請額外供股股份須填寫額外供股股份申請表格，並附上所申請額外供股股份之付款支票遞交。倘若供股股份出現超額認購，董事將以公平合理之基準酌情分配額外供股股份，並會考慮到合資格股東所申請認購之超額供股股份數目。然而，將零碎股份補足至完整買賣單位之認購申請概不會獲得優先處理。倘若供股股份出現認購不足，包銷商將根據包銷協議所載之條款及條件，包銷並未獲股東承購之供股股份。

董事會函件

包銷安排

包銷協議

- 日期 : 二零零四年十一月十八日 (附註)
- 包銷商 : 英皇證券、大福證券有限公司、時富融資有限公司、金利豐證券有限公司、朗盈證券有限公司及東泰證券有限公司
- 所包銷之供股股份數目 : 除170,565,500股暫定配發予滿強並已獲滿強承諾認購之供股股份外之全數供股股份 (即489,778,650股供股股份)
- 佣金 : 包銷商所包銷之供股股份之總認購價1%

附註：本公司於二零零四年十一月十日與包銷商訂立前包銷協議，訂立配售協議前，前包銷協議因配售而按訂約各方相互協議於二零零四年十一月十六日終止。包銷協議其後由訂約各方於二零零四年十一月十八日簽立。

滿強之承諾

滿強 (於最後可行日期實益擁有3,411,310股股份或34,113,100股經拆細股份 (假設股份拆細已生效)，佔本公司全部已發行股本約25.83%) 不可撤回地承諾全數接納或促使他人接納其獲暫定配發之170,565,500股供股股份。

包銷

待包銷協議所載條件達成後，包銷商同意按下表所列包銷包銷供股股份：

	同意包銷之 包銷股份數目
英皇證券	309,778,650
大福證券有限公司	40,000,000
時富融資有限公司	40,000,000
金利豐證券有限公司	40,000,000
朗盈證券有限公司	40,000,000
東泰證券有限公司	20,000,000
	<hr/>
總計	<u>489,778,650</u>

董事會函件

除英皇證券外，全體包銷商及彼等各自之聯繫人士均非本公司之關連人士（定義見上市規則）。假設除滿強以外概無其他股東認購本身之供股配額，當滿強及其聯繫人士（包括英皇證券）全數承購有關供股股份後，彼等將於供股完成後擁有本公司全部已發行股本中約64.92%權益。

關連交易

英皇證券為英皇國際之全資附屬公司，而英皇國際為本公司之主要股東，故此屬本公司之關連人士。因此，包銷協議構成本公司之關連交易，但根據上市規則第14A.31(3)(c)條獲豁免上市規則第14A章所包含的申報、公佈及獨立股東批准規定。

供股完成前後之股權架構

	緊隨配售後及 於供股完成前 (假設股份 拆細已生效)		緊隨供股完成後 (假設全體股東 均全數認購 供股項下之配額)		緊隨供股完成後 (假設除滿強外 再無股東認購供股 項下之配額)		緊隨供股(假設除 滿強外再無股東認購 供股項下之配額)及 郵輪收購事項完成後#	
	經拆細股份	%	經拆細股份	%	經拆細股份	%	經拆細股份	%
滿強	34,113,100	25.83	204,678,600	25.83	204,678,600	25.83	204,678,600	22.83
英皇證券	-	-	-	-	309,778,650	39.09	309,778,650	34.54
郵輪買方	-	-	-	-	-	-	104,409,000	11.64
英皇國際、其聯繫人士 及彼等之一致行動人士	34,113,100	25.83	204,678,600	25.83	514,457,250	64.92	618,866,250	69.01*
除英皇證券外之包銷商	-	-	-	-	180,000,000	22.71	180,000,000	20.07
其他公眾股東	97,955,730	74.17	587,734,380	74.17	97,955,730	12.37	97,955,730	10.92
總計	<u>132,068,830</u>	<u>100.00</u>	<u>792,412,980</u>	<u>100.00</u>	<u>792,412,980</u>	<u>100.00</u>	<u>896,821,980</u>	<u>100.00</u>

郵輪買方（本公司之全資附屬公司）與郵輪賣方（由AY Trust間接擁有）於二零零四年十一月二十三日就向郵輪賣方收購郵輪訂立郵輪買賣協議。郵輪之代價為17,000,000美元，將透過由本公司配發及發行10,440,900股新股份（或104,409,000股新經拆細股份（假設股份拆細已生效））予郵輪賣方之方式支付。收購事項及郵輪收購事項並非互為條件。即使收購事項及供股未能進行，郵輪收購事項仍會根據其條款及條件進行。

* 倘全體股東均全數認購供股項下之配額，滿強、英皇證券及郵輪賣方於本公司之持股量將為34.46%。

終止包銷協議

務應注意，包銷協議載有之條文賦予包銷商權利終止包銷協議之權利；倘若英皇證券(代表包銷商)合理認為出現以下情況，則包銷商可於緊隨供股之最後接納日期後第三個營業日下午四時正前隨時行使該項權利：

- (a) 供股之順利進行將因下列各項而受到影響：
 - (i) 推行任何新規例或更改任何現行法例或規例(或其司法詮釋)或發生任何性質之其他事宜，而英皇證券認為，此將對本集團之整體業務或財政或貿易狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (ii) 發生任何地方、國家或國際性事件或變動(不論是否組成於包銷協議日期前及／或之後發生或持續之連串事件或變動之一部分)，並屬政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與任何上述者類同)，或屬任何地區、國家或國際性敵對或武裝衝突爆發或升級之性質，或影響本地證券市場，而英皇證券認為，對本集團之整體業務或財政或貿易狀況或前景構成重大不利影響之事件；或
 - (iii) 本集團之整體業務或財政或貿易狀況出現任何重大逆轉；或
- (b) 市場情況發生任何重大不利變動(包括但不限於任何財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場變動、暫停或限制證券買賣)，而英皇證券認為可導致不宜或不應進行供股；或
- (c) 供股之通函或供股章程於刊發時載有本公司於包銷協議日期前尚未公開發表或刊發之若干資料(不論有關本集團之業務前景或狀況，或有關本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之情況)，而按英皇證券之意見，認為此等資料整體而言對本集團誠屬重大，且可能影響供股事項之順利進行，或可能導致審慎之投資者拒絕接納其獲暫定配發之供股股份。

英皇證券有權代表包銷商終止包銷協議。倘若英皇證券行使該項權利，則各包銷商在包銷協議內之責任將告終止及結束，而供股亦將不會進行。倘若於終止協議前出現任何先前違約事項，則守約方有權對違約方提出申索。

供股之條件

供股須待下列條件於終止供股之最後日期或之前獲達成方可作實：

1. 獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准供股及清洗豁免；
2. 執行人員批授清洗豁免；
3. 股東於股東特別大會上批准股份拆細；
4. 遵照公司法將章程文件在百慕達公司註冊處存案；
5. 遵照上市規則及公司條例向聯交所送交章程文件乙份並將章程文件在香港公司註冊處登記；
6. 於包銷商與本公司所協定之日期向合資格股東寄發章程文件；
7. 聯交所上市委員會批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣；
8. 買賣協議根據當中條款成為無條件（不包括與供股之完成有關之條件）；
9. 本公司遵守並履行包銷協議項下之所有承諾及義務；及
10. 滿強遵守並履行包銷協議項下之所有承諾及義務。

包銷協議各訂約方均不得豁免上述條件(1)、(2)、(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)及(10)。英皇證券(代表包銷商)可豁免上述條件(9)。倘若上述條件未能於終止供股之最後日期或之前達成及／或獲英皇證券完全或部分豁免，供股將不會進行，而包銷協議訂約方概不得對其他訂約方提出任何申索。截至最後可行日期，以上條件尚未達成。

供股之理由及所得款項用途

董事認為，收購事項中期而言為本公司發展現有業務及加強本集團經常性收入基礎之良機。董事認為供股為本公司帶來強化資本基礎及本公司財務狀況之良機，從而推動本集團藉收購該物業發展其現有業務之計劃。董事亦認為，以供股方式籌

董事會函件

集所須資金，使全體合資格股東(受上述安排規限)可按相同條款參與本公司未來發展，符合本公司之最佳利益。除配售及建議供股外，本公司於過去十二個月內並無進行任何集資活動。

估計與供股有關之費用及開支將約為5,500,000港元，而供股所得款項淨額估計約達443,500,000港元。董事打算將供股所得款項淨額約443,500,000港元中之405,000,000港元用於收購事項及該物業未來可能發展項目，餘額約38,500,000港元撥作本集團之一般營運資金。

上市及買賣

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款經拆細股份(於股份拆細生效時)及供股股份上市及買賣。

本公司之股本概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，而本公司並無而目前亦無意尋求本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份及經拆細股份(於股份拆細生效時)獲准在聯交所上市及買賣，且符合香港結算之股份收納規定，未繳股款及繳足股款供股股份及經拆細股份(於股份拆細生效時)供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份及經拆細股份各自開始在聯交所買賣當日或香港結算指定之任何其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統進行交收。中央結算系統內之一切活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

就於聯交所進行買賣而言，未繳股款及繳足股款供股股份及經拆細股份之每手買賣單位為5,000股股份，與股份目前於聯交所之買賣單位相同。買賣未繳股款及繳足股款之供股股份及經拆細股份均須繳納香港印花稅。

清洗豁免

滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士實益擁有3,411,310股股份或34,113,100股經拆細股份(假設股份拆細已生效)，佔配售前本公司已發行股本約

董事會函件

30.99%及佔本公司於最後可行日期之已發行股本約25.83%。滿強承諾全數承購根據供股之170,565,500股供股股份配額。倘英皇證券須全數承購其包銷承諾之309,778,650股供股股份，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士(包括英皇證券)將認購合共480,344,150股供股股份，而其於本公司之總股權將增至約64.92%。因此，在正常情況下，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士須根據收購守則第26條就彼等並未擁有之股份提出強制性全面收購。

滿強、彼等各自之聯繫人士及彼等各自之一致行動人士已根據收購守則第26條豁免註釋之註釋1，向執行人員申請清洗豁免。於最後可行日期，陸小曼女士(本公司之執行董事兼主席以及英皇國際之董事)因AY Trust於英皇國際(滿強之間接控股公司)之74.79%權益，間接擁有滿強所持3,411,310股股份之權益。除上述者外，概無董事、滿強及英皇國際之董事及彼等之聯繫人士於本公司持有任何股權。配售完成時，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士之實益股權已減少至佔本公司已發行股本約25.83%，而此項減少股權根據收購守則附表六第3(b)段將就視作出售投票權(「視作出售」)，就清洗豁免之申請而言，須就視作出售向執行人員取得同意。滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士已就視作出售向執行人員申請取得同意。除本段上文所述者外，(i)滿強、英皇國際、英皇證券、彼等之聯繫人士及彼等各自之一致行動人士(包括彼等之董事)；(ii)董事及彼等之聯繫人士；及(iii)本公司之附屬公司或聯營公司、本公司或其任何附屬公司之退休金、英皇融資有限公司或聯繫人士之定義第(2)類所述(但不包括獲免主要交易商)之本公司任何顧問於該公佈日期前六個月起至最後可行日期期間內均無買賣任何股份。清洗豁免倘獲執行人員批授，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以點票表決批准方可作實。執行人員已表明其將同意意待獨立股東以點票方式批准後，豁免滿強、其聯繫人士及彼等各自之關連人士(包括英皇證券)可能因供股導致之全面收購責任。供股之完成以(其中包括)執行人員授出清洗豁免為條件。

倘英皇證券須根據包銷協議承購供股股份，緊隨供股完成後滿強、其聯繫人士及彼等各自之關連人士(包括英皇證券)將持有本公司投票權超過50%。在此情況下，收購守則之自由增購率條款並不適用，彼等可自由收購本公司其他投票權，而毋須根據收購守則附表六第4(c)段觸發全面收購責任。

郵輪買方(本公司之全資附屬公司)與郵輪賣方(由AY Trust間接擁有)於二零零四年十一月二十三日就向郵輪賣方收購郵輪訂立郵輪買賣協議。郵輪之代價為17,000,000美元，將透過由本公司配發及發行10,440,900股新股份(或104,409,000股新

經拆細股份(假設股份拆細已生效))予郵輪賣方之方式支付。完成郵輪買賣協議時發行郵輪代價股份，將導致滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士持有本公司約69.01%股權。

上市規則對本公司之含意

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購事項及關連交易。根據上市規則第14A.48條，收購事項須待獨立股東於股東大會上以點票形式批准後方可作實。

根據供股建議，本公司將發行超過其現時已發行股本之50%。根據上市規則規定，供股建議須待獨立股東於股東特別大會上以普通決議案批准後方可作實。

股東特別大會

本公司將於二零零五年一月三日星期一假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第105至107頁。於股東特別大會上將會提呈普通決議案供(i)獨立股東以點票方式批准收購事項、供股及清洗豁免；及(ii)股東批准更改本公司名稱及股份拆細。股東特別大會之結果將於股東特別大會後公佈。

隨函附上股東特別大會之代表委任表格，無論閣下能否親身出席股東特別大會及於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將該表格填妥及盡快交回本公司之主要辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓，並無論如何須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦意見

文略及大唐域高已獲委任為聯席獨立財務顧問，就收購事項、供股及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有文略及大唐域高之推薦建議及達致其推薦建議所考慮之主要因素之意見函件載於本通函第33頁至第47頁。

獨立董事委員會函件之全文載於本通函第32頁。獨立股東宜先細閱文略及大唐域高之意見書及獨立董事委員會之意見書後，才就收購事項、供股及清洗豁免採取行動。

董事會函件

附加資料

務請閣下留意獨立董事委員會函件、文略及大唐域高意見函件及載列於本通函附錄內之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
英皇(中國概念)投資有限公司
主席
陸小曼

二零零四年十二月十日



EMPEROR (CHINA CONCEPT) INVESTMENTS LIMITED

英皇(中國概念)投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易
建議以每持有一股股份獲發
五股供股股份之基準
發行660,344,150股供股股份進行供股
及
清洗豁免**

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，就收購事項、供股及清洗豁免向閣下提供意見，有關詳情載於本公司在二零零四年十二月十日致股東通函（「該通函」）內之董事會函件，而本函件為該通函之一部份。除文義另有所指外，本函件內採用之詞彙與該通函內所界定者具相同涵義。

敬請 閣下垂注該通函第33頁至第47頁所載之「文略及大唐域高函件」，該函件載有彼等就收購事項、供股與清洗豁免之條款及條件是否公平合理向吾等作出之意見。此外亦務請 閣下垂注載於該通函第9頁至第31頁之董事會函件及載於該通函附錄之附加資料。

經考慮文略及大唐域高之推薦意見後，吾等認為收購事項、供股及清洗豁免之條款及條件對獨立股東而言乃屬公平合理，亦符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項、供股及清洗豁免之相關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

英皇(中國概念)投資有限公司

獨立董事委員會

陳嬋玲 林新強 陳慧玲

謹啟

二零零四年十二月十日

* 僅作識別之用



文略融資有限公司
香港德輔道中173號
南豐大廈505室

VINC  域高

大唐域高融資有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心9樓902室

敬啟者：

(1) 非常重大收購事項及關連交易
(2) 供股
及
(3) 清洗豁免

緒言

吾等獲委任為聯席獨立財務顧問，就(i)收購事項；(ii)供股；及(iii)清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，相關詳情載於 貴公司在二零零四年十二月十日寄發予股東之通函（「通函」）內董事會函件（「函件」），而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，否則本函件採用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

買方（其為 貴公司之全資附屬公司）與賣方（其由AY Trust全資擁有）於二零零四年十一月三日訂立買賣協議以向賣方收購銷售股份及銷售債項（即間接45%澳門公司乃至該物業權益）。由於賣方為上市規則所指之 貴公司之關連人士，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之關連交易，須於股東特別大會上取得獨立股東之批准後，方可作實。

根據供股， 貴公司建議以每股供股股份0.68港元之價格發行660,344,150股供股股份之方式集資約449,000,000港元（未扣除開支）。根據包銷協議，滿強不可撤回地承諾全數承購其配額170,565,500股供股股份，而英皇證券（其中一名供股之包銷商及滿強之一致行動人士）亦同意包銷最多309,778,650股供股股份。倘英皇證券須全數承購其包銷承諾之309,778,650股供股股份，滿強、其聯繫人士及其一致行動人士將認購合共480,344,150股供股股份，而其於 貴公司之股權將增至約64.92%。因此，在正常

情況下，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士須根據收購守則第26條就彼等並未擁有之股份提出強制性全面收購。滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士已根據收購守則第26條豁免註釋之註釋1，向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免（如獲執行人員授出）須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准及其他條件達成後，方可作實。

在各執行董事當中，陸小曼女士為AY Trust（收購事項之賣方之最終受益人）之創辦人楊受成先生之配偶。黃志輝先生、范敏嫦女士與莫鳳蓮女士為英皇國際（貴公司之控股股東）之執行董事。因此，根據收購守則，彼等並非收購事項、供股及清洗豁免方面之獨立人士，而由彼等任何一人向獨立股東提意見亦不恰當。至於三名獨立非執行董事陳嬋玲女士、林新強先生與陳慧玲女士則獲委任為獨立董事委員會之成員，負責就此向獨立股東提供意見。吾等身為獨立董事委員會之獨立財務顧問，負責向獨立董事委員會提出獨立意見並且就收購事項、建議供股及清洗豁免之條款及條件對獨立股東是否公平合理向獨立股東提供建議。

意見之基準

吾等在構思意見時，乃倚賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或所述之所有資料、聲明、意見及陳述，以及貴公司與董事作出／提供之所有資料、聲明、意見及陳述（貴公司與董事須獨自對此負上全部責任）於作出時以及於本函件日期仍屬真實、準確及有效。吾等亦假設董事於通函內作出之所有信念、意見、預期及意向聲明均於作出周詳查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦尋求及獲得董事確認並無遺漏任何重大事實或陳述，致使通函所載聲明有誤導成份。吾等並無理由懷疑通函隱瞞任何重大事實或資料，亦無理由懷疑通函所載之資料及事實並不真實、準確及完整，或貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見之合理性。吾等認為已審閱足夠資料以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對貴公司、其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

吾等就收購事項、建議供股及清洗豁免構思向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

(I) 收購事項

1. 收購事項之背景及理由

貴公司之主要業務為投資控股。 貴集團主要從事物業發展及投資。

買方與賣方於二零零四年十一月三日訂立買賣協議，據此：

- (a) 賣方將促使Great Assets與各獨立第三方就收購Luck United之股份（而Luck United將透過收購澳門公司而以645,000,000港元之代價收購該物業）訂立個別股東協議；及
- (b) 待若干條件達成後，買方將收購而賣方將出售銷售股份及銷售債項（即間接45%澳門公司及該物業權益）。

銷售股份包括Great Assets股本中45股每股面值1.00美元之股份，即Great Assets全部已發行股本之90%。銷售債項代表Great Assets於完成日期欠負賣方之全部未償還貸款之90%，其金額將不會多於405,000,000港元。

Great Asset亦訂立股東協議，其日期為二零零四年十一月三日（並於同日完成），乃與各獨立第三方就收購Luck United之股份（而Luck United將透過收購澳門公司而收購該物業）另行訂立之無條件協議。根據股東協議，Luck United

文略及大唐域高函件

之股東須按各自於Luck United所持股權比例，出繳合共900,000,000港元之股東貸款。上述股東貸款將用作收購澳門公司(實際上為收購該物業)及發展該物業、經營娛樂場、酒店及其他配套業務。股東協議規定之付款時間表如下：

以下日期或之前	%	貴公司將支付 之出資額 (百萬港元)	於完成時支付 之總出資額 (百萬港元)
二零零四年十一月一日	20	180	—*
二零零四年十二月三十一日	20	180	—*
二零零五年五月一日	40	360	162
Great Assets董事會催繳時	20	180	81
總計	100	900	243

* 貴公司將以收購銷售債項之方式出資，蓋銷售債項之代價將為其面值，亦即賣方根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付款項之90%。

股東協議乃無條件協議，並已於二零零四年十一月三日完成。

根據股東協議，Luck United已經促使正成與澳門賣方簽訂澳門協議，以645,000,000港元之代價收購持有該物業之澳門公司之全部已發行股本及全部股東貸款，有關付款條款如下：

- (a) 129,000,000港元(佔代價之20%)已於簽訂澳門協議時支付；
- (b) 64,500,000港元(佔代價之10%)將於澳門協議日期後2個月內支付；及
- (c) 451,500,000港元(即其餘代價)將於完成時支付(完成須於澳門協議日期後6個月內作實)。

該物業為位於澳門之商業樓宇連購物商場、辦公室物業及停車場。該物業自竣工以來一直空置。貴集團打算將該物業改裝成設有約300個房間及娛樂場之五星級酒店。根據下文所載與澳門博彩訂立之協議，該酒店將由Luck United集團經營而娛樂場業務則將由澳門博彩經營。該物業之發展工程將於澳門協議完成後於二零零五年五月開始，現預期會於來年完成。娛樂場及酒店業務將於該物業之發展工程完成後開業。Luck United之全資附屬公司Keen Million已於

二零零四年十一月二日與澳門博彩訂立協議，據此，澳門博彩(持有澳門政府發出之娛樂場牌照)將於直至二零二零年三月三十一日前時間在該物業內經營一所賭廳，由Keen Million免費提供經營賭廳之場地。該協議並無訂明賭廳將於何時開業以及Keen Million須於何時向澳門博彩提供該物業內之場地以供其經營賭廳。澳門博彩將於該物業之發展工程完成時向澳門政府申請批准在該物業內經營娛樂場。廳內將最少有60張賭檯。Keen Million將就其所負責任收取賭檯每月所得總彩池之40%。總彩池將為賭檯實際贏得的總彩金。澳門博彩將主理賭廳業務並每月編製數字，交Keen Million管理層審閱。Keen Million尚未決定是否需要對此等數字進行審核。

貴集團打算將該物業發展為酒店及娛樂場。有見中國放寬港澳自由行後澳門旅遊業興旺以及更緊密經貿關係安排之正面影響，加上兩家新娛樂場之營運，董事認為收購事項乃投資良機。上述重建項目之總成本將不超逾350,000,000港元，並將全數自上述股東協議項下之股東貸款900,000,000港元及／或Luck United集團之銀行借貸中撥付。

根據澳門政府統計暨普查局之資料顯示，澳門二零零三年人均本地生產總值(「本地生產總值」)為17,782美元，較二零零二年增長約15.16%。旅遊業乃澳門經濟之骨幹，佔其本地生產總值約30%。澳門興旺之旅遊業與博彩業息息相關，而博彩業乃澳門之代表行業。由於中國於二零零三年七月實施個人遊計劃，讓內地某些選定城市之居民可以個人身份(而毋須透過參加旅行團)到港澳旅遊，再加上澳門政府於二零零二年開放澳門之博彩業，澳門勢將成為大多數中國及東南亞人士首選，集博彩、文化及消閒於一身之旅遊熱點。根據澳門旅遊局之數字，二零零四年首三季之訪澳旅客人數約為12,200,000人，較二零零三年同期增加約45.29%，當中逾87.9%來自中國及香港。預計個人遊計劃下放寬中國居民到澳門旅遊之規定後，往後之訪澳旅客人數定必繼續上升。此外，澳門政府開放澳門博彩業亦使到更多公司加入競爭，但亦反過來為整體博彩業注入新元素和動力，進一步提升澳門之娛樂場及酒店度假行業之發展。

貴集團訂立買賣協議後將可參與發展該物業及經營酒店，亦可攤佔澳門博彩經營之娛樂場之所得總彩池。吾等贊同董事觀點，即收購事項可讓貴集團直接介入澳門興旺之旅遊業，從而達到收入來源多元化和拓闊之效。

根據澳門政府統計暨普查局之資料顯示，訪澳旅客總人數自一九九九年起便以每年平均約17%之速度增長。澳門五星級酒店之入住率於二零零四年第三季約為79.78%。假設訪澳旅客人數於未來兩年以每年約17%之相若速度增長，又假設選擇入住五星級酒店之旅客百分比相若，則現有五星級酒店將於二零零六年被全數入住而達飽和。現有跡象顯示不少新入行者已開始加入投資於澳門之酒店業務，故澳門之酒店及娛樂場業務在未來幾年預期將更具競爭性。吾等贊同董事之見解，即澳門旅遊業固然為現有酒店經營者帶來大量客源，惟亦招來包括貴公司在內之新入行者。有鑑於此，吾等認為收購事項合乎貴公司及股東整體利益。

2. 代價

銷售股份之代價為45美元，即銷售股份之面值，將於完成時以現金繳清。銷售債項之代價將為其面值，亦即賣方根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付款項之90%，其金額將不多於405,000,000港元，視乎賣方於完成日期根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付之實際款項而定，並將於完成時以現金繳清。

有關收購Luck United股份之股東協議項下以及有關Luck United透過正成收購澳門公司（實際上為收購該物業）之澳門協議項下之條款乃經有關訂約方按公平原則磋商後協定。按上市規則之定義，該等獨立第三方與澳門賣方皆非貴公司之關連人士。於股東協議完成前，Luck United之唯一董事為Bright Queen Limited（而其唯一董事為楊先生）。於澳門協議完成前，澳門公司之董事會包括澳門賣方。

買賣協議完成前，Great Assets於股東協議項下之股東貸款出資需要已經並將會由賣方之股東貸款中撥付。收購事項之目標為Great Assets之90%權益，而收購事項之代價同樣地即Great Assets已發行股本面值加Great Assets根據股東協議於完成日期已經及將已支付之實際成本（曾經並將會轉而由賣方以股本貸款方式資助）之90%（不多於405,000,000港元並視乎Great Assets（曾經並將會轉而由賣方以股本貸款方式資助）根據股東協議已經及將已支付之實際款額而定）。董事認為，買賣協議之條款（包括代價）對股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

根據獨立估值師卓德測計師行有限公司進行之物業估值（載於通函附錄二），該物業於二零零四年十一月三日之估值為645,000,000港元。此估值相等於正成根據澳門協議收購該物業而應向澳門賣方支付之總代價645,000,000港元，因此，吾等認為該代價為公平合理。

收購事項之代價將由供股之所得款項撥付，詳見下文「供股」一節。

3. 收購事項之財務影響

供股為收購事項之先決條件。供股所得款項淨額約443,500,000港元當中，405,000,000港元擬用於收購事項及該物業未來可能之發展項目。因此，吾等不能選擇性量化收購事項之財務影響，並改為將收購事項之財務影響連同供股之財務影響一併於本函件「供股及收購事項之財務影響」內分析。

4. 結論

考慮到(i)收購事項可讓 貴集團參與澳門興旺之旅遊業，從而達到收入來源多元化和拓闊之效；及(ii)該物業之估值與正成根據澳門協議收購該物業而應向澳門賣方支付之代價相同，故吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

(II) 供股

1. 供股之背景及理由

董事認為，中線而言，收購事項為 貴公司發展現有業務及加強 貴集團經常性收入基礎之良機。董事認為供股為 貴公司帶來強化資本基礎及 貴公司財務狀況之良機，從而推動 貴公司藉收購該物業進一步發展其現有業務之計劃。董事亦認為，以供股方式籌集所須資金，使全體合資格股東（受限於 有關貴公司海外股東之安排規限）可按平等條款參與 貴公司未來發展，符合 貴公司之最佳利益。

估計與供股有關之費用及開支將約為5,500,000港元，而供股所得款項淨額估計約達443,500,000港元。董事打算將供股所得款項淨額約443,500,000港元中

約405,000,000港元用於收購事項及該物業未來可能發展項目，餘額約38,500,000港元撥作 貴集團之一般營運資金。

2. 供股之條款

供股基準：	於記錄日期每持有一股經拆細股份獲發五股供股股份
現有已發行股份數目：	13,206,883股股份
經拆細股份數目(假設股份拆細已經生效)：	132,068,830股經拆細股份
供股股份數目(假設股份拆細已經生效)：	660,344,150股供股股份
認購價：	每股供股股份0.68港元

每股供股股份之認購價為0.68港元，較：

1. 二零零四年十一月三日(即等待發出該公佈前之最後交易日)在聯交所所報每股經拆細股份之收市價0.780港元(假設股份拆細已生效)折讓約12.82%；
2. 截至二零零四年十一月三日止十個交易日(包括當日)在聯交所所報每股經拆細股份之平均收市價約0.797港元(假設股份拆細已生效)折讓約14.68%；
3. 按二零零四年十一月三日在聯交所所報每股經拆細股份之收市價計算之理論除權價約0.697港元(假設股份拆細已生效)折讓約2.44%。
4. 最後可行日期在聯交所所報每股經拆細股份之收市價約3.97港元(假設股份拆細已生效)折讓約82.87%；及
5. 按最後可行日期在聯交所所報每股經拆細股份之收市價計算之理論除權價約1.23港元(假設股份拆細已生效)折讓約44.58%。

認購價乃由 貴公司與包銷商協定。董事認為認購價對股東整體而言乃屬公平合理，並符合股東之整體利益。

文 略 及 大 唐 域 高 函 件

吾等已審閱聯交所主板及創業板上市發行人於過去十二個月所進行之合共21項供股之條款，並發現其中七項過去十二個月由聯交所上市發行人進行之供股（「近期供股」）之條款，與貴公司之供股相若，均涉及股東須承擔龐大之供股額（按每持有一股股份獲配發一股或以上供股股份之比例進行）。近期供股之詳情概列如下：

公司名稱	公佈日期	供股之 暫定配發基準	較最後交易日 收市價之折讓	較理論除權價 之折讓
人人控股有限公司	二零零三年十二月十二日	一供四	86.30%	55.75%
亞洲聯盟集團有限公司	二零零四年一月十二日	一供五	86.11%	50.79%
新怡環球控股有限公司	二零零四年一月二十九日	二供三	23.08%	9.09%
時富金融服務集團有限公司	二零零四年三月十八日	一供一	46.00%	29.87%
保利達資產控股有限公司	二零零四年四月十三日	一供一	50.98%	4.21%
位元堂藥業控股有限公司	二零零四年四月二十日	三供十	66.67%	28.57%
保利達資產控股有限公司	二零零四年九月十日	一供一	11.29%	5.98%
		平均數	52.92%	26.32%
		中位數	50.98%	28.57%
貴公司	二零零四年十一月十八日	一供五	12.82%	2.44%

與近期供股之公佈日期前最後一個交易日之收市價比較，折讓介乎約11.29%至86.30%（「首項相關幅度」），平均數及中位數分別為約52.92%及50.98%，而在 貴公司之供股方面，認購價0.68港元較每股經拆細股份於二零零四年十一月三日收市價0.78港元折讓約12.82%，遠低於平均數及中位數惟接近近期供股之首項相關幅度的下限。另一方面，就近期供股而言，供股價與每股理論除權價（根據二零零四年十一月三日之有關數字計算）比較，折讓介乎約4.21%至55.75%（「第二項相關幅度」），平均數及中位數分別為約26.32%及28.57%，而在 貴公司之供股方面，認購價較每股供股股份之理論除權價（根據每股經拆細股份於二零零四年十一月三日之理論除權價約0.697港元計算）折讓約2.44%，遠低於平均數及中位數惟屬於近期供股之第二項相關幅度之範圍內。

有見市場目前極之看好澳門概念之前景，吾等認為供股通過以較高認購價提供較低折讓，從而藉發行等量供股股份盡量提高所得款項淨額之做法合理。貴公司亦可增加供股股份之發行股數並降低其認購價而集得等額所得款項。因此，較低之折讓率可最大程度減低不認購供股股份之股東之股權攤薄。因此，

吾等認為，基於每股經拆細股份在供股前之資產淨值約3.17港元將不會因為有大幅折讓而嚴重減少，故上述折讓率為公平合理。吾等認為，供股認購價之折讓比起近期供股較低，可減輕對每股股份資產淨值之影響而供股之條款對股東而言為公平合理。

3. 股權百分比之攤薄

至於並不悉數接納供股事項配額之獨立股東，彼等應佔 貴公司之權益將於供股完成後攤薄，視乎彼等接納供股股份之數目而定。倘若獨立股東完全不接納供股任何配額，則彼等之股權，最多將大幅攤薄約83.3%。

由於未繳股款供股股份將於聯交所買賣，並不悉數接納配額之合資格股東將有機會於市場上變賣彼等之未繳股款供股股份，視乎市況而定。

考慮到上述各項，吾等認為供股為對於全體股東來說之公平集資方法，蓋股東可選擇是否參與供股，而倘彼等不願或未能參與供股，亦可於能夠取得溢價時在市場上出售彼等之未繳股款供股股份配額。

吾等認為，供股可提供公平之機會，讓全體股東保持本身之持股百分比，並可讓全數供股股份與當時之已發行股份享有同等權益，而該等供股股份之持有人將可收取供股股份配發日期後所宣派、作出或派發之一切股息及分派。至於悉數接納供股配額之獨立股東，彼等應佔 貴公司之權益將不會於供股事項完成後被攤薄。

4. 供股及收購事項之財務影響

由於供股及收購事項互為條件，故吾等不能選擇性量化供股之財務影響，並改為提述通函附錄一「未經審核備考財務資料之緒言」一節，並請股東參考該節以便了解詳情。本節所載 貴集團於二零零四年三月三十一日之未經審核備考資產負債表（「報表」）乃按照上市規則第4章第29條編製，以便闡明包括供股在內之交易事項（定義見內文），猶如交易事項已於二零零四年三月三十一日發生。

(a) 資產淨值

如報表所載，經對 貴集團於二零零四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約348,600,000港元作出備考調整後，貴集團於二零零四年三月三十一日之備考合併資產淨值將增至約792,000,000港元。每股經拆細股份之經審核綜合資產淨值將由作出上述備考調整前約3.17港元（按配售、收購事項及供股前有110,068,830股經拆細股份但假設股份拆細生效而計算），降至在作出上述備考調整後 貴集團於二零零四年三月三十一日之每股經拆細股份之未經審核合併資產淨值約1.00港元（按配售、收購事項、供股及股份拆細完成時有792,412,980股經拆細股份計算）。吾等認為緊隨作出備考調整後之每股經拆細股份經審核綜合資產淨值下跌，無損合資格股東之利益，蓋合資格股東可按認購價每股0.68港元以每一股經拆細股份認購五股供股股份而接納供股配額，而認購價較作出備考調整前每股經拆細股份之綜合資產淨值3.17港元折讓約78.55%。

(b) 資本負債比率

於二零零四年三月三十一日之非流動總借貸（包括應付關連公司款項及應付附屬公司少數股東款項）約為43,400,000港元。如報表所載，經作出備考調整後，貴集團於二零零四年三月三十一日之備考合併借貸將增至約61,400,000港元。按上文(a)項所列 貴集團於二零零四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值及備考合併資產淨值計算， 貴集團之資本負債比率將由作出備考調整前約12.4%（將約43,400,000港元之借貸除以截至二零零四年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約348,600,000港元）降至在緊隨備考調整後約7.8%（將約61,400,000港元之備考合併借貸除以備考調整後之備考合併資產淨值約792,100,000港元）。吾等認為作出備考調整前後之借貸僅關乎應付關連公司及附屬公司少數股東之款項，而非外界集資之槓杠作用。

(c) 流動資金水平

供股之所得款項淨額將約為443,500,000港元，其中約405,000,000港元將用於收購事項及該物業未來可能發展項目，餘額約38,500,000港元將撥作 貴集團之一般營運資金。另一方面，根據於二零零四年三月三十一日之經審核賬目所得出之 貴集團備考調整前流動比率在緊隨備考調整後亦

會得到進一步改善，由約3.68%（將約1,500,000港元流動負債除以約40,800,000港元流動資產）改善至約0.47%（將約1,500,000港元備考合併流動負債除以約322,300,000港元備考合併流動資產）。

5. 包銷安排

誠如董事會函件所述，滿強於最後可行日期實益擁有3,411,310股股份或34,113,100股經拆細股份（假設股份拆細已生效），佔 貴公司全部已發行股本約25.83%，並已不可撤回地承諾全數接納或促使他人接納其獲暫定配發之170,565,500股供股股份。倘滿強按認購價每股供股股份0.68港元接納170,565,500港元，則總代價將為115,984,540港元，並將會以現金支付。

待包銷協議所載之條件達成後，包銷商將會包銷滿強同意承購以外之供股股份。謹請注意，倘若包銷商行使終止權，供股將不會進行。賦予包銷商上述包銷協議項下終止權利之規定詳載於董事會函件。吾等認為有關規定屬於正常商業條款，與市場慣例一致。

6. 結論

貴公司之主要業務為投資控股，而 貴集團則主要從事物業投資及發展業務。 貴集團打算將該物業發展為酒店及娛樂場。董事認為以供股撥資進行收購事項乃投資良機。

吾等已考慮上述因素，於達至吾等之意見時尤其顧及以下約因：

- i. 供股使 貴公司有能力加強資本基礎及財務狀況，以便貴公司推行通過收購該物業，進一步發展現有業務之計劃，讓 貴集團參與澳門興旺之旅遊業；
- ii. 供股為 貴公司籌集新股本時對於全體股東來說公平之集資方法，蓋因股東可選擇是否參與供股，亦可於能夠取得溢價時在市場上出售彼等之未繳股款供股股份配額；
- iii. 認購價0.68港元較每股經拆細股份於二零零四年十一月三日之收市價0.78港元折讓約12.82%，遠低於平均數及中位數惟接近近期供股之首項相關幅度之下限，另認購價較每股供股股份之理論除權價（根據每

股經拆細股份於二零零四年十一月三日之理論除權價約0.697港元計算)折讓約2.44%，遠低於平均數及中位數惟接近近期供股之第二項相關幅度之範圍內；

- iv. 供股認購價所顯示之低折讓率，可最大程度減低不認購供股股份之股東之股權攤薄，同時亦使對每股股份資產淨值之影響減至最低；及
- v. 貴集團之資產淨值、資本負債比率及資金流動性將於供股後有所改善。每股股份資產淨值攤薄無損合資格股東之利益，蓋合資格股東可按有大幅折讓之認購價接納彼等之供股配額。

考慮到上述各項後，吾等認為就股東及 貴公司利益而言供股之條款為公平合理。供股將允許全體合資格股東參與 貴集團之增長。因此，吾等認為獨立股東及獨立董事委員會應建議獨立股東投票贊成在股東特別大會上提呈之普通決議案以批准供股。

(III) 清洗豁免

1. 背景

滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士實益擁有3,411,310股股份或34,113,100股經拆細股份(假設股份拆細已生效)，佔於最後可行日期 貴公司已發行股本約25.83%。滿強承諾全數承購根據供股之170,565,500股供股股份配額。倘英皇證券須全數承購其包銷承諾之309,778,650股供股股份，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士(包括英皇證券)將認購合共480,344,150股供股股份，而彼等於 貴公司之總股權將增至約64.92%。因此，在正常情況下，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士須根據收購守則第26條就彼等並未擁有之股份提出強制性全面收購。

滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士已根據收購守則第26條豁免註釋之註釋1，向執行人員申請清洗豁免。

2. 清洗豁免作為供股之其中一項條件

收購事項將由供股之所得款項撥資進行。供股股份(滿強所承購者除外)將由包銷商(包括英皇證券)包銷。倘英皇證券須全數承購其包銷承諾，滿強及其一致行動人士(包括英皇證券)於 貴公司之股權將由最後可行日期約25.83%增至約64.92%。滿強及其一致行動人士無意按收購守則第26條就並非由彼等擁有之股份提出強制性收購。

根據包銷協議之條款，供股事項須待若干條件達成後方可作實，而下列兩項條件則必須達成：

1. 獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准供股及清洗豁免；及
2. 執行人員批授清洗豁免；

包銷安排

滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士(於最後可行日期實益擁有 貴公司全部已發行股本約25.83%)，並已不可撤回地承諾全數認購或促使他人認購其獲暫定配發之170,565,500股供股股份。倘滿強按認購價每股供股股份0.68港元認購170,565,500股供股股份，則總代價將為115,984,540港元，並將須以現金支付。

除英皇證券外，全體包銷商及彼等各自之聯繫人士均非 貴公司之關連人士(定義見上市規則)。假設除滿強以外概無其他股東認購本身之供股配額，當滿強及其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士(包括英皇證券)全數承購有關供股股份後，彼等將於供股完成後擁有 貴公司全部已發行股本中約64.92%權益。

3. 結論

考慮到供股可增強 貴公司之資本基礎及財務狀況，以便 貴公司推行通過收購該物業，進一步發展現有業務之計劃，吾等認為供股最終對股東及 貴公司有利。此外，誠如上述，供股之條款就股東及 貴公司整體權益而言屬公平合理。滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士已向執行人員申請批授清洗豁免。吾等又認為執行人員授出清洗豁免符合股東及 貴公司之利益。雖然在正常情況下，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士須根據收購守則第26條就彼等並未擁有之股份提出強制性全面收購。

推薦意見

考慮到本函件所載之主要因素及理由後，吾等認為收購事項與供股符合 貴公司及股東之整體利益，而收購事項與供股之條款皆對 貴公司與股東公平合理。吾等亦認為，由於清洗豁免為供股之先決條件，而供股則為收購事項之先決條件，故執行人員授出清洗豁免符合 貴公司及股東之利益，對股東而言亦為公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案以批准收購事項、供股及申請清洗豁免。

此致

英皇(中國概念)投資有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
文略融資有限公司
董事
梁濟安

代表
大唐域高融資有限公司
企業融資
董事總經理
王顯碩

謹啟

二零零四年十二月十日

1. 三年財務摘要

以下為本集團截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止三年之經審核財務業績摘要。

綜合損益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)	二零零二年 千港元 (經重列)
營業額	—	31,439	46,792
銷售成本	—	(15,353)	(28,381)
毛利	—	16,086	18,411
其他經營收入 (附註1)	12,716	5,549	4,665
銷售及市場推廣費用	—	(867)	(944)
行政費用	(2,808)	(21,248)	(16,196)
撥回(已確認)發展中物業之減值 (附註1)	93,062	(7,326)	(12,909)
撥回(已確認)物業、機器及設備之減值	—	26,741	(6,803)
經營溢利(虧損)	102,970	18,935	(13,776)
財務費用	(679)	(12,195)	(23,437)
出售多間附屬公司所產生之收益	—	35,815	—
多間附屬公司結業之虧損	—	(675)	—
就能否收回一間未計入綜合賬目之 附屬公司欠款所作之撥備	—	(627,168)	—
出售一間聯營公司之收益	—	—	8,891
就能否收回一間附屬公司之 少數股東欠款所作之撥備	—	—	(5,004)
應佔一間聯營公司業績	—	—	(20)
除稅前溢利(虧損)	102,291	(585,288)	(33,346)
稅項	(6,941)	(381)	(248)
未計少數股東權益前溢利(虧損)	95,350	(585,669)	(33,594)
少數股東權益	(8,968)	(12,597)	640
股東應佔溢利(虧損) (附註2)	86,382	(598,266)	(32,954)
每股盈利(虧損) — 基本	7.85港元	(54.4)港元	(3.0)港元

附註1：於截至二零零四年三月三十一日止年度，董事曾檢討本集團有關發展中物業之會計政策。於過往年度，發展期間內已收及應收之租金及其他雜項收入會與發展成本抵銷，並包括於發展中物業內。於截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團更改其會計政策，於綜合損益表內確認已收及應收之租金及其他雜項收入為收入。新會計政策符合香港會計師公會於二零零四年四月頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之規定，並已以追溯形式應用。於截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止三年，因會計政策變動而分別增加之其他經營收入及發展中物業成本各約3,372,000港元、4,266,000港元及3,726,000港元。據此，於截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止兩年就發展中物業所確認之減值分別增加約3,372,000港元及4,266,000港元，而於截至二零零四年三月三十一日止年度就發展中物業撥回之減值則減少約3,726,000港元。因此，會計政策變動對本會計期間或過往會計期間之業績並無淨影響。

附註2：截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止三年並無任何非常項目、特殊項目及股息。

綜合資產負債表

	於三月三十一日		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	88	86	11,593
發展中物業	360,034	267,000	335,485
未計入綜合賬目之附屬公司權益	—	—	680,383
	<u>360,122</u>	<u>267,086</u>	<u>1,027,461</u>
流動資產			
持作出售之物業	—	—	29,000
存貨	—	—	333
貿易應收款	—	—	6,010
按金、預付款項及其他應收款	35,234	26,683	27,492
銀行結餘及現金	5,587	9,131	34,937
	<u>40,821</u>	<u>35,814</u>	<u>97,772</u>
流動負債			
貿易應付款	—	—	688
應計費用及其他應付款	1,306	2,356	26,365
應付稅款	169	—	—
	<u>1,475</u>	<u>2,356</u>	<u>27,053</u>
流動資產淨值	<u>39,346</u>	<u>33,458</u>	<u>70,719</u>
	<u><u>399,468</u></u>	<u><u>300,544</u></u>	<u><u>1,098,180</u></u>
股本及儲備			
股本	11	11	55,034
儲備	348,568	262,304	809,947
	<u>348,579</u>	<u>262,315</u>	<u>864,981</u>
少數股東權益	<u>1,925</u>	<u>(7,031)</u>	<u>(27,825)</u>
非流動負債			
債券	—	—	50,647
欠多間關連公司款項	25,913	27,287	162,083
欠多間附屬公司之少數股東款項	17,518	17,973	48,294
遞延稅項	5,533	—	—
	<u>48,964</u>	<u>45,260</u>	<u>261,024</u>
	<u><u>399,468</u></u>	<u><u>300,544</u></u>	<u><u>1,098,180</u></u>

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自經營業務之現金流量			
除稅前溢利(虧損)	102,291	(585,288)	(33,346)
調整：			
利息收入	(2,234)	(378)	(234)
利息開支	679	12,195	23,437
物業、機器及設備之折舊	2	3,651	3,201
出售物業、機器及設備之虧損	—	301	7
出售多間附屬公司之收益	—	(35,815)	—
多間附屬公司結業之虧損	—	675	—
(撥回)已確認發展中物業之減值	(93,062)	7,326	12,909
(撥回)已確認物業、機器及設備之減值	—	(26,741)	6,803
就能否收回一間未計入綜合賬目之			
附屬公司欠款所作之撥備	—	627,168	—
出售一間聯營公司之收益	—	—	(8,891)
撥回就一間附屬公司之			
少數股東欠款所作之撥備	(6,779)	—	—
就能否收回一間附屬公司之			
少數股東欠款所作之撥備	—	—	5,004
應佔一間聯營公司業績	—	—	20
未計營運資金變動前之營運現金流量	897	3,094	8,910
持作出售之物業之減少	—	9,767	22,030
存貨之減少(增加)	—	72	(43)
貿易應收款之減少	—	5,059	4,080
按金、預付款項及其他應收款之(增加)減少	(35)	(1,451)	3,942
貿易應付款之增加(減少)	—	364	(43)
應計費用及其他應付款之(減少)增加	(1,048)	15,193	14,341
(用於)來自營運之現金淨額	(186)	32,098	53,217
已付中國企業所得稅	(1,239)	(381)	(248)
(用於)來自經營業務之現金淨額	(1,425)	31,717	52,969

綜合現金流量表 (續)

	截至三月三十一日止年度		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
來自投資活動之現金流量			
已收利息	41	331	234
發展中物業增加之成本	(66)	(8,490)	(10,642)
購買物業、機器及設備	(4)	(1,488)	(4,594)
出售物業、機器及設備所得款項	—	283	—
出售多間附屬公司(扣除所出售之 現金及現金等價物)	—	113,883	—
一間附屬公司之一名少數股東還款 向一間未計入綜合賬目之附屬公司 提供之墊款	456	126	—
出售一間聯營公司所得款項	—	(21)	(238)
一間聯營公司償還款項	—	—	8,928
	—	—	9,026
來自投資活動之現金淨額	<u>427</u>	<u>104,624</u>	<u>2,714</u>
來自融資活動之現金流量			
已付利息	(679)	(9,606)	(12,217)
償還欠關連公司款項	(1,374)	(134,796)	(21,025)
償還欠多間附屬公司之少數股東款項	(455)	(18,009)	(563)
用於融資活動之現金淨額	<u>(2,508)</u>	<u>(162,411)</u>	<u>(33,805)</u>
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	(3,506)	(26,070)	21,878
年初之現金及現金等價物	9,131	34,937	13,059
匯率變動之影響	(38)	264	—
年終之現金及現金等價物			
銀行結餘及現金	<u>5,587</u>	<u>9,131</u>	<u>34,937</u>

2. 經審核財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零四年三月三十一日止年度年報之本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表。此詳內對於頁數之提述乃指本公司截至二零零四年三月三十一日止年度年報之頁數。

綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
營業額		—	31,439
銷售成本		—	(15,353)
毛利		—	16,086
其他經營收入		12,716	5,549
銷售及市場推廣費用		—	(867)
行政費用		(2,808)	(21,248)
撥回(已確認)發展中物業之減值		93,062	(7,326)
撥回物業、機器及設備之減值		—	26,741
經營溢利	6	102,970	18,935
財務費用	8	(679)	(12,195)
出售多間附屬公司之收益		—	35,815
多間附屬公司結業之虧損		—	(675)
就能否收回一間未計入綜合賬目之 附屬公司欠款所作之撥備	14	—	(627,168)
除稅前溢利(虧損)		102,291	(585,288)
稅項	10	(6,941)	(381)
未計少數股東權益前溢利(虧損)		95,350	(585,669)
少數股東權益		(8,968)	(12,597)
股東應佔溢利(虧損)		86,382	(598,266)
每股盈利(虧損) — 基本	11	7.85港元	(54.4)港元

綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	88	86
發展中物業	13	360,034	267,000
未計入綜合賬目之附屬公司權益	14	—	—
		<u>360,122</u>	<u>267,086</u>
流動資產			
按金、預付款項及其他應收款	17	35,234	26,683
銀行結餘及現金		5,587	9,131
		<u>40,821</u>	<u>35,814</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款		1,306	2,356
應付稅項		169	—
		<u>1,475</u>	<u>2,356</u>
流動資產淨值		<u>39,346</u>	<u>33,458</u>
		<u>399,468</u>	<u>300,544</u>
股本及儲備			
股本	18	11	11
儲備		348,568	262,304
		<u>348,579</u>	<u>262,315</u>
少數股東權益		<u>1,925</u>	<u>(7,031)</u>
非流動負債			
欠多間關連公司款項	22	25,913	27,287
欠一間附屬公司之少數股東款項	23	17,518	17,973
遞延稅項	24	5,533	—
		<u>48,964</u>	<u>45,260</u>
		<u>399,468</u>	<u>300,544</u>

綜合股東權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本		換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
			贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元			
				(附註20(b))			
本集團							
於二零零二年四月一日	55,034	564,363	666	514,191	10,539	(279,812)	864,981
多間附屬公司之少數股東							
應佔之儲備	—	—	—	—	(326)	—	(326)
換算中國業務產生之							
匯兌差額	—	—	—	—	4,028	—	4,028
未於綜合損益表內							
確認之收益淨額	—	—	—	—	3,702	—	3,702
註銷股份	(55,023)	—	—	55,023	—	—	—
繳入盈餘撥往累計虧損	—	—	—	(55,023)	—	55,023	—
出售多間附屬公司時							
變現之儲備	—	—	—	—	(8,102)	—	(8,102)
股東應佔虧損	—	—	—	—	—	(598,266)	(598,266)
於二零零三年三月三十一日	11	564,363	666	514,191	6,139	(823,055)	262,315
一間附屬公司之少數股東							
應佔之儲備	—	—	—	—	12	—	12
換算中國業務產生之							
匯兌差額	—	—	—	—	(130)	—	(130)
未於綜合損益表內							
確認之虧損淨額	—	—	—	—	(118)	—	(118)
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	86,382	86,382
於二零零四年三月三十一日	11	564,363	666	514,191	6,021	(736,673)	348,579

綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利(虧損)	102,291	(585,288)
調整：		
(撥回)已確認發展中物業之減值	(93,062)	7,326
撥回就能否收回一間附屬公司之 少數股東欠款所作之撥備	(6,779)	—
利息收入	(2,234)	(378)
利息開支	679	12,195
物業、機器及設備之折舊	2	3,651
出售物業、機器及設備之虧損	—	301
出售多間附屬公司之收益	—	(35,815)
多間附屬公司結業之虧損	—	675
撥回物業、機器及設備之減值 就能否收回一間未計入綜合賬目之 附屬公司欠款所作之撥備	—	(26,741)
	—	627,168
未計營運資金變動前之營運現金流量	897	3,094
按金、預付款項及其他應收款之增加	(35)	(1,451)
持作出售之物業之減少	—	9,767
存貨之減少	—	72
貿易應收款之減少	—	5,059
應計費用及其他應付款之(減少)增加	(1,048)	15,193
貿易應付款之增加	—	364
	—	364
(用於)來自營運之現金淨額	(186)	32,098
已付中國企業所得稅	(1,239)	(381)
	—	—
(用於)來自經營業務之現金淨額	(1,425)	31,717

綜合現金流量表 (續)

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
來自投資活動之現金流量		
已收利息	41	331
一間附屬公司之少數股東還款	456	126
發展中物業增加之成本	(66)	(8,490)
購買物業、機器及設備	(4)	(1,488)
出售多間附屬公司(扣除所出售之 現金及現金等價物)	25	113,883
出售物業、機器及設備所得款項	—	283
向一間未計入綜合賬目之附屬公司 提供之墊款	—	(21)
來自投資活動之現金淨額	427	104,624
來自融資活動之現金流量		
已付利息	(679)	(9,606)
償還欠一間關連公司款項	(1,374)	(134,796)
償還欠一間附屬公司之少數股東款項	(455)	(18,009)
用於融資活動之現金淨額	(2,508)	(162,411)
現金及現金等價物之減少淨額	(3,506)	(26,070)
年初之現金及現金等價物	9,131	34,937
匯率變動之影響	(38)	264
年終之現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	5,587	9,131

資產負債表

	附註	於三月三十一日	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	15	114	114
多間附屬公司欠款	16	358,501	266,742
		<u>358,615</u>	<u>266,856</u>
流動資產			
預付款項及其他應收款		53	3
銀行結餘及現金		137	88
		<u>190</u>	<u>91</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款		244	263
		<u>(54)</u>	<u>(172)</u>
流動負債淨額		<u>358,561</u>	<u>266,684</u>
股本及儲備			
股本	18	11	11
儲備	20	348,551	255,296
		<u>348,562</u>	<u>255,307</u>
非流動負債			
欠一間附屬公司款項	21	86	90
欠一間關連公司款項	22	9,913	11,287
		<u>9,999</u>	<u>11,377</u>
		<u>358,561</u>	<u>266,684</u>

財政報告附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

1. 總則

本公司為一間在百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股及物業發展。

2. 採納香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務申報準則（「財務申報準則」）。財務申報準則包括會計師公會所核准之會計實務準則（「會計實務準則」）、香港會計準則及詮釋。

會計實務準則第12號（經修訂） 收益稅

實行會計實務準則第12號（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用「資產負債表負債法」，即就財政報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之所有暫時性差異（除極少數情況例外）確認遞延稅項。基於會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡安排之規定，新會計政策以追溯形式應用。採納會計實務準則第12號（經修訂）導致截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利淨額減少約5,533,000港元，然而，對以往會計期間之業績並無重大影響。

3. 會計政策變動

於本年度，本公司之董事曾檢討本集團有關發展中物業之會計政策。於過往年度，發展期間內已收及應收之租金及其他雜項收入會與發展成本抵銷，並包括於發展中物業內。於本年度，本集團更改其會計政策，於綜合損益表內確認已收及應收之租金及其他雜項收入為收入。新會計政策符合會計師公會於二零零四年四月頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」之規定，並已以追溯形式應用。截至二零零四年三月三十一日止年度，會計政策變動增加其他經營收入及發展中物業成本各約3,726,000港元（二零零三年：4,266,000港元）。據此，截至二零零四年三月三十一日止年度就發展中物業撥回之減值減少約3,726,000港元（二零零三年：所確認之減值增加4,266,000港元）。因此，會計政策變動對本會計期間或過往會計期間之業績並無淨影響。

4. 主要會計政策

本財政報告乃按歷史成本常規，並根據香港普遍採納之會計原則而編製。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合賬目基準

綜合財政報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止之財政報告。

倘若本集團持有附屬公司已發行股本一半以上，但未能控制該等附屬公司之董事會或等同管理架構之組成，則該等附屬公司不會計入綜合賬目內。該等未計入綜合賬目之附屬公司投資會按照會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」，根據本集團對除持有至到期日之證券以外投資項目之會計政策列賬。於本集團不再擁有控制權及重大影響力之日，該等未計入綜合賬目之附屬公司投資將按權益會計法以應計入賬之金額列賬。

於本年度內收購、出售或不再綜合於賬目內之附屬公司之業績，分別由收購之生效日期起計入綜合損益表內，或在綜合損益表內計至出售或不再綜合於賬目內之生效日期止。

4. 主要會計政策 (續)

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減去任何確定減值後計入本公司之資產負債表內。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減去折舊及任何確定減值後列賬。

資產按其估計可使用年期並計入估計剩餘價值後，以直線法按下列年率計算折舊以撇銷其成本：

傢俬、裝置及辦公室設備	10–20%
汽車	20%

出售或不再使用資產時產生之收益或虧損按出售該資產所得款項與其賬面值兩者之差額釐訂，並於損益表內確認。

發展中物業

發展中物業按成本減去任何確定減值後列賬。成本包括收購物業之成本連同發展該等物業應佔之直接成本及於發展期間內撥充資本之借貸成本。

證券投資

除持有至到期日之債務證券外，所有證券均於隨後申報日期按公平價值計算。

其他證券之未變現收益及虧損撥入儲備處理，直至有關證券被出售或確定出現減值時，其累計收益或虧損將計入該期間之純利或虧損淨額內。

減值

於每個結算日，本集團會審閱資產賬面值以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值。倘若某項資產之可收回款額估計低於其賬面值，該資產之賬面值會相應調低至可收回款額水平。減值會即時確認為開支。

倘若其後出現減值撥回，該資產之賬面值會回升至經修訂後之估計可收回款額水平，惟所增加之賬面值數額不可超過倘若於以往年度未有就該資產確認減值之原有賬面值。減值撥回會即時確認為收入。

借貸成本

用於收購、建造或生產符合規定資產之直接應計借貸成本會撥作資本作為該等資產之部份成本。當有關資產大體上可作預定用途或出售時，上述借貸成本會停止資本化。

所有其他借貸成本於產生之期間確認為開支。

收入之確認

租金收入按有關租約期以直線基準確認。

利息收入按時間基準就未償還之本金額根據適用之利率計算。

出售物業之收入於本年度內已簽訂無條件買賣協議並在財政報告獲批准前完成交易之法定手續時予以確認。

服務收入於提供服務時予以確認。

4. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項指本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期應付稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表所申報溢利淨額有異，原因為應課稅溢利並無計入於其他年度應課稅或可扣減之收支項目，另亦無計入永遠毋須課稅及不可扣減之損益表項目。

遞延稅項為就財政報告中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額計算之預期應繳付或可退還稅項，並採用「資產負債表負債法」入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認入賬，而遞延稅項資產以可能用作抵銷應課稅溢利之可扣減暫時差異為限作出確認。倘暫時差異源自商譽(或負商譽)或來自初步確認(企業合併除外)一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債，則該等資產及負債將不予確認。

遞延稅項負債就附屬公司投資產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團能夠控制暫時差異撥回之時間及暫時差異大有可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並以應課稅溢利將可能不足以收回全部或部份資產為限作撇減。

遞延稅項按預期適用於償還負債或變現資產之期間之稅率計算。遞延稅項於損益表扣除或計入損益表，惟自股東權益中直接扣除或直接計入股東權益除外，於該情況下，遞延稅項亦於股東權益中處理。

經營租約

根據經營租約須付之租金按相關租約期以直線法於損益表內扣除。

外幣

外幣交易按交易日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按結算日之匯率重新換算。所引致之匯兌損益撥入損益表處理。

於綜合賬目時，本集團於中華人民共和國(香港除外) (「中國」) 之業務之資產及負債按結算日之匯率換算。收支項目按本年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有) 歸類為權益並撥入本集團之換算儲備。上述換算差額於出售有關業務之期間內確認為收入或支出。

退休福利費用

除發展物業之應佔費用外，退休福利計劃之供款於到期支付時作為開支扣除。

5. 分類資料

按照本集團之內部財務申報方式，本集團確定以業務分類作為主要呈報格式，並以地區分類作為次要呈報格式。本集團之業務分類資料分析如下：

	物業銷售 及發展 千港元	二零零四年 未分配 企業項目 千港元	合計 千港元
營業額	—	—	—
業績			
分類業績	102,993	(2,257)	100,736
利息收入			2,234
經營溢利			102,970
財務費用			(679)
除稅前溢利			102,291
稅項			(6,941)
未計少數股東權益前溢利			95,350
資產負債表			
資產			
分類資產	400,752	191	400,943
負債			
分類負債	(1,061)	(245)	(1,306)
應付稅項	(169)	—	(169)
欠多間關連公司款項	(16,000)	(9,913)	(25,913)
欠一間附屬公司之少數股東款項	(17,518)	—	(17,518)
遞延稅項	(5,533)	—	(5,533)
			(50,439)
其他資料			
發展中物業與物業、機器 及設備之增添	70	—	70
物業、機器及設備之折舊	2	—	2
撥回發展中物業之減值	(93,062)	—	(93,062)

5. 分類資料 (續)

	二零零三年			合計 千港元
	持續經營 之業務 物業銷售 及發展 千港元	終止經營 之業務 渡假村 業務 千港元	未分配 企業項目 千港元	
營業額	19,813	11,626	—	31,439
業績				
分類業績	12	21,510	(2,965)	18,557
利息收入				378
經營溢利				18,935
財務費用				(12,195)
出售多間附屬公司之收益	27,703	—	8,112	35,815
多間附屬公司結業之虧損	(675)	—	—	(675)
就能否收回一間未計入綜合賬目之 附屬公司欠款所作之撥備	(627,168)	—	—	(627,168)
除稅前虧損				(585,288)
稅項				(381)
未計少數股東權益前虧損				(585,669)
資產負債表				
資產				
分類資產	302,809	—	91	302,900
負債				
分類負債	(2,093)	—	(263)	(2,356)
欠多間關連公司款項	(16,000)	—	(11,287)	(27,287)
欠一間附屬公司之少數股東款項	(17,973)	—	—	(17,973)
				(47,616)
其他資料				
發展中物業與物業、機器 及設備之增添	8,500	1,478	—	9,978
物業、機器及設備之折舊	22	3,629	—	3,651
已確認(撥回)發展中物業 與物業、機器及設備之減值	7,326	(26,741)	—	(19,415)

於本年度內，以營業額、經營業績及資產計算，本集團不足10%之業務於中國以外地區進行或位於中國以外地區，因此並無列出地區分類資料。

6. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
經營溢利已扣除：		
員工成本，包括董事酬金 (附註7(a)) 及退休福利計劃供款 (附註7(b))	505	4,994
減：於發展中物業資本化之員工成本	—	(109)
	<u>505</u>	<u>4,885</u>
租賃物業之經營租約租金	60	69
減：於發展中物業資本化之經營租約租金	—	(69)
	<u>60</u>	<u>—</u>
核數師酬金	253	290
物業、機器及設備之折舊	2	3,651
出售物業、機器及設備之虧損	—	301
及已計入：		
利息收入：		
— 銀行存款	41	331
— 應收貸款	2,193	47
租金收入 (已扣除零開支)	3,703	4,240
撥回就應否收回一間附屬公司之 少數股東欠款所作之撥備	6,779	—
	<u><u>6,779</u></u>	<u><u>—</u></u>

7. 董事酬金及僱員薪酬

(a) 有關董事酬金及僱員薪酬之資料

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
董事酬金		
董事袍金：		
執行董事	300	400
獨立非執行董事	200	200
	<u>500</u>	<u>600</u>
其他酬金	—	—
	<u><u>500</u></u>	<u><u>600</u></u>

六名 (二零零三年：六名) 董事之酬金額均介乎零港元至1,000,000港元。

僱員薪酬

本集團於兩個年度內五名最高薪酬人士全部均為本公司之董事，彼等之酬金詳情載於上文。

(b) 退休福利計劃

本集團之僱員均為一個由中國政府管理之國家退休福利計劃之成員。本集團須按僱員薪酬之某個百分比向該退休福利計劃供款。本集團對該退休福利計劃須承擔之責任僅限於按照該計劃之規定進行供款。於本年度內，退休福利計劃供款金額為零港元 (二零零三年：129,000港元)。

8. 財務費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息：		
－ 欠一間關連公司款項	(679)	(9,606)
－ 債券	—	(2,589)
	<u>(679)</u>	<u>(12,195)</u>

9. 終止經營之業務

於二零零三年二月十四日，本集團訂立一項有條件買賣協議，出售其於Lacework Profits Limited及其附屬公司(統稱「Lacework集團」)之100%股本權益，Lacework集團乃從事本集團之渡假村業務及本集團之部份物業銷售及發展業務。上述出售交易已於二零零三年三月二十九日(即為Lacework集團之控制權移交予買方之日)完成。因此，本集團之渡假村業務於該年度內已被確定為終止經營之業務。

計入綜合財政報告內之渡假村業務於二零零二年四月一日至二零零三年三月二十九日期間之業績如下：

	截至 二零零三年 三月二十九日 止期間 千港元
營業額	11,626
銷售成本	(4,561)
其他經營收入	193
行政費用	(12,469)
撥回物業、機器及設備之減值	<u>26,741</u>
本期間之純利	<u><u>21,530</u></u>

撥回渡假村業務若干物業、機器及設備之減值約26,741,000港元乃於參考相關資產之售價後釐定。

截至二零零三年三月三十一日止年度，已終止經營之渡假村業務對本集團之營運現金流量淨額貢獻約為17,710,000港元，就投資活動支付之金額約為1,298,000港元，而就融資活動支付之金額則約為16,664,000港元。

於出售日期，渡假村業務之資產及負債之賬面值如下：

	於二零零三年 三月二十九日 千港元
資產總值	<u><u>38,606</u></u>
負債總額	<u><u>(109,737)</u></u>

10. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
支出包括：		
本期稅項		
中國企業所得稅	(1,113)	—
往年撥備不足		
中國企業所得稅	(295)	(381)
遞延稅項 (附註24)		
本年度	(5,533)	—
	<u>(6,941)</u>	<u>(381)</u>

中國企業所得稅乃按中國適用稅率計算。

由於兩個年度內均無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

本年度稅項支出可與綜合損益表之除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>102,291</u>	<u>(585,288)</u>
按中國現行稅率33%計算之稅項	(33,756)	193,145
就稅務而言不可扣減開支之稅務影響	(391)	(208,238)
就稅務而言毋須課稅收入之稅務影響	3,277	12,454
撥回先前並無確認之可扣減暫時差異 之稅務影響	25,178	10,416
未確認稅項虧損之稅務影響	(954)	(7,777)
往年撥備不足	(295)	(381)
本年度稅項	<u>(6,941)</u>	<u>(381)</u>

11. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據股東應佔本集團之綜合溢利約86,382,000港元(二零零三年：虧損598,266,000港元)及於本年度內已發行之普通股11,006,883股(二零零三年：11,006,883股)計算。

截至二零零四年三月三十一日止年度，由於本公司並無具潛在攤薄效應之普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

由於本公司之債券於截至二零零三年三月三十一日止年度內已全數註銷及債券之行使價高於該年度內本公司股份在債券註銷日期前期間之平均市價，因此並無呈列該年度之每股攤薄虧損。

12. 物業、機器及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
本集團			
成本			
於二零零三年四月一日	297	1,120	1,417
增添	4	—	4
出售	—	(651)	(651)
	<u>301</u>	<u>469</u>	<u>770</u>
於二零零四年三月三十一日	301	469	770
折舊			
於二零零三年四月一日	258	1,073	1,331
本年度撥備	2	—	2
出售時抵銷	—	(651)	(651)
	<u>260</u>	<u>422</u>	<u>682</u>
於二零零四年三月三十一日	260	422	682
賬面淨值			
於二零零四年三月三十一日	<u>41</u>	<u>47</u>	<u>88</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>39</u>	<u>47</u>	<u>86</u>

13. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元 (經重列)
年初結餘	267,000	335,485
匯兌調整	(94)	3,433
增添	66	8,490
出售多間附屬公司時抵銷	—	(73,082)
	<u>266,972</u>	<u>274,326</u>
撥回(已確認)之減值	93,062	(7,326)
	<u>360,034</u>	<u>267,000</u>

發展中物業位於中國，其土地使用權年期為一九九四年八月九日起計五十年。於二零零四年三月三十一日，發展中物業包括已資本化之利息淨額約為21,372,000港元(二零零三年：21,372,000港元)。兩年均無將利息資本化。

於二零零四年三月三十一日，物業之賬面值乃按可變現淨值列賬，其為本公司之董事參考按公開市場基準編製之獨立專業估值後所估計。

截至二零零四年三月三十一日止年度撥回之減值約為93,062,000港元，乃本公司之董事經參考於二零零四年三月三十一日之獨立專業估值後所估計，有關獨立專業估值乃於考慮發展建議之修訂及市況後編製。

於二零零四年三月三十一日之發展中物業詳情載於第58頁。

14. 未計入綜合賬目之附屬公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於不再計入綜合賬目之日之賬面值	—	—
一間未計入綜合賬目之附屬公司欠款	717,556	717,556
減：就能否收回欠款所作之撥備	(717,556)	(717,556)
	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零四年三月三十一日，本集團擁有從事物業發展之Canlibol Holdings Limited (「Canlibol」) 及其全資附屬公司北京牡丹園公寓有限公司 (「北京牡丹園公司」，統稱「Canlibol集團」) 之80%股本權益及股東貸款，此乃本集團於Canlibol集團之全部投資成本。本集團未能行使其作為Canlibol集團控權股東之權利，特別是本集團對Canlibol集團之財務及營運決策行使重大影響及獲取財務資料之能力。在此背景下，本公司之董事認為，本集團已失去對Canlibol集團行使有效控制之能力，而Canlibol集團自二零零零年十月一日起已被列為未計入綜合賬目之附屬公司處理。

於二零零二年十一月二十二日，本公司接獲其中國律師通知，一項未經授權之註冊已提交中國有關機關存案；據此，北京牡丹園公司之全部權益已被轉移予本公司不知名之某一方。本公司之董事一直就追討本集團於該項目之權益徵詢其中國律師意見，並認為就能否收回Canlibol之全部欠款作出撥備乃屬恰當。

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本	227	227
減：已確認之減值	(113)	(113)
	<u>114</u>	<u>114</u>

本公司於二零零四年三月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註32。

16. 多間附屬公司欠款

本公司

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依本公司之董事之意見，本公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動資產。

17. 按金、預付款項及其他應收款

本集團

於二零零四年三月三十一日，按金、預付款項及其他應收款包括一間附屬公司之少數股東欠款約34,726,000港元(二零零三年：26,210,000港元)(已扣除已作出之撥備約2,609,000港元(二零零三年：9,388,000港元))。其後於二零零四年六月九日，該筆提供予該名少數股東之墊款已獲豁免(見附註30(a))。有關款項乃為無抵押，須按香港最優惠利率加1厘計算利息及無指定還款期。

18. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零零二年四月一日		
每股面值0.02港元之普通股	10,000,000,000	200,000
於首次股份合併時合併之股份 (附註(a))	(9,600,000,000)	—
於股本削減及股份拆細時增加之股份 (附註(b))	1,999,600,000,000	—
於第二次股份合併時合併之股份 (附註(c))	(1,800,000,000,000)	—
	<u>200,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
於二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日		
每股面值0.001港元之普通股	<u>200,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零二年四月一日		
每股面值0.02港元之普通股	2,751,720,884	55,034
於首次股份合併時合併之股份 (附註(a))	(2,641,652,049)	—
於股本削減時註銷之股本繼而		
撥往繳入盈餘 (附註(b))	—	(55,023)
於第二次股份合併時合併之股份 (附註(c))	(99,061,952)	—
	<u>11,006,883</u>	<u>11</u>
於二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日		
每股面值0.001港元之普通股	<u>11,006,883</u>	<u>11</u>

附註：

- (a) 於二零零二年八月二十七日，本公司之股東特別大會上通過一項決議案；據此，本公司之已發行及未發行股本中每股面值0.02港元之股份每25股合併為每股面值0.50港元之股份一股（「首次股份合併」），於二零零二年九月二日起生效。
- (b) 於二零零三年三月二十八日，本公司之股東特別大會上通過一項決議案；據此，藉註銷每股已發行股份其中之0.4999港元實繳股本，將本公司已發行股份之實繳股本由每股0.50港元削減至0.0001港元（「股本削減」），於二零零三年三月三十一日起生效。於股本削減後，為數約55,023,000港元之款額首先撥入本公司之繳入盈餘，然後用以抵銷本公司之部份累計虧損。於股本削減生效後，每股未發行股份（包括因股本削減而產生之法定但未發行股份）各拆細為每股面值0.0001港元之股份5,000股（「股份拆細」）。新股份在各方面與當時之現有股份享有同等權益。
- (c) 於附註(b)所述之股本削減及股份拆細生效後，本公司之已發行及未發行股本中每股面值0.0001港元之股份每10股合併為每股面值0.001港元之股份一股（「第二次股份合併」），於二零零三年三月三十一日起生效。

19. 購股權計劃

本公司於二零零二年九月二日（「採納日期」）採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），其目的主要是鼓勵或嘉獎該計劃下之參與者（包括本集團之董事及合資格僱員）。

根據購股權計劃，本公司之董事獲授權可於採納日期起之十年內隨時授予任何參與者認購本公司股份之購股權。股份認購價不得低於下列三者中之最高值：(i)於購股權授出日期本公司股份之收市價；(ii)於緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。根據購股權計劃授出之購股權可認購之股份總數不得超過於採納日期已發行股份總數之10%。根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃（如有）所有已授出惟仍未獲行使之購股權倘獲行使而可發行之股份數目最多不得超過不時已發行股份總數之30%。於任何十二個月內授予任何一位參與者之購股權可認購之股份數目不得超過已發行股份總數之1%。購股權可於其相關授出日期起之十年內隨時行使，惟接納日期不得遲於提出授予購股權建議日期起計之二十八日。承授人於接納購股權時須繳付1港元之象徵式代價。

自購股權計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

20. 儲備

	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
本公司					
於二零零二年四月一日	564,363	666	514,191	(350,829)	728,391
註銷股份	—	—	55,023	—	55,023
繳入盈餘撥往累計虧損	—	—	(55,023)	55,023	—
本年度虧損淨額	—	—	—	(528,118)	(528,118)
於二零零三年三月三十一日	564,363	666	514,191	(823,924)	255,296
本年度純利	—	—	—	93,255	93,255
於二零零四年三月三十一日	<u>564,363</u>	<u>666</u>	<u>514,191</u>	<u>(730,669)</u>	<u>348,551</u>

- (a) 本公司之繳入盈餘乃為本公司之附屬公司於一九九二年七月七日（集團重組生效日期）之綜合資產淨值與本公司根據集團重組而發行之股份面值兩者之差額，減去其後自重組前之溢利中撥款派發之股息及贖回股份所用款項。

根據百慕達公司法，本公司之繳入盈餘可分派予股東。然而，倘若基於合理原因相信一間公司出現下列情況，則不可從繳入盈餘撥款宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 該公司現時無力或於派發股息後將無力償還到期負債；或
- (ii) 該公司資產之可變現價值將因此而少於其負債與已發行股本及股份溢價賬之總額。

依本公司之董事之意見，本公司於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日並無可分派予股東之儲備。

- (b) 本集團之繳入盈餘乃為附屬公司於被本集團收購之日其股本面值及股份溢價總額與本公司作為收購代價而發行之股本面值兩者之差額。

21. 欠一間附屬公司款項

本公司

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依本公司之董事之意見，該附屬公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

22. 欠多間／一間關連公司款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
以現行市場利率 計算利息 (附註(a))	9,913	11,287	9,913	11,287
免計利息 (附註(b))	16,000	16,000	—	—
	<u>25,913</u>	<u>27,287</u>	<u>9,913</u>	<u>11,287</u>

附註：

- (a) 有關款項乃欠本公司之主要股東英皇集團(國際)有限公司旗下一間附屬公司之款項。
- (b) 有關款項乃欠一名視同為本公司主要股東擁有權益之一間公司之款項。

有關款項乃為無抵押及無指定還款期。

該等關連公司已同意於本集團及本公司在財政上具備償還能力前，不會要求償還有關款項。預期該等關連公司於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

23. 欠一間附屬公司之少數股東款項

本集團

有關款項乃為無抵押、免計利息及無指定還款期。依本公司之董事之意見，在該附屬公司財政上具備償還能力前，該名少數股東要求還款之可能性不大。預期該名少數股東於未來十二個月將不會要求還款。因此，有關款項列作非流動負債。

該名少數股東提供予附屬公司之墊款連同實繳股本被視為其注資額之一部份，作為該附屬公司之營運資金。該附屬公司之少數股東已同意，倘若本集團提出要求，上述墊款可作為該名少數股東彌補其應佔該附屬公司所蒙受虧損之用途，惟以提供予該附屬公司之墊款金額為限。其後於二零零四年六月九日，該名少數股東提供予附屬公司之墊款已轉讓予本集團(見附註30(a))。

24. 遞延稅項

以下為本年度確認之主要遞延稅項(負債)資產及有關變動：

	所資本化之 發展成本 千港元	已確認之 發展中物業 減值 千港元	合計 千港元
本集團			
於二零零二年四月一日			
— 先前呈報	—	—	—
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂)後之調整	(4,886)	4,886	—
— 經重列 (扣自)計入綜合損益表	(4,886) (647)	4,886 647	— —
於二零零三年三月三十一日	(5,533)	5,533	—
扣自綜合損益表	—	(5,533)	(5,533)
於二零零四年三月三十一日	(5,533)	—	(5,533)

就呈列資產負債表而言，遞延稅項資產及負債已互相抵銷。

於二零零四年三月三十一日，本集團及本公司未動用之稅項虧損約112,133,000港元(二零零三年：109,244,000港元)，可供與未來溢利抵銷。由於不能預測未來之溢利情況，故並無確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

於二零零三年三月三十一日，本集團因發展中物業之減值而產生之可扣減暫時差異約為93,062,000港元，而涉及該項可扣減暫時差異之遞延稅項資產約16,766,000港元已經確認。由於可能並無應課稅溢利可供與可扣減暫時差異抵銷，故並無就餘下之76,296,000港元確認遞延稅項資產。

於本年度內或於結算日，本集團及本公司並無出現其他重大暫時差異。

25. 出售多間附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
出售之負債淨額：		
物業、機器及設備	—	35,599
發展中物業	—	73,082
持作出售之物業	—	19,480
存貨	—	264
貿易應收款	—	1,001
按金、預付款項及其他應收款	—	2,210
銀行結餘及現金	—	34,004
貿易應付款	—	(1,058)
應計費用及其他應付款	—	(24,092)
欠多間附屬公司之少數股東款項	—	(9,151)
少數股東權益	—	4,035
公司間債務	—	(300,061)
	<u>—</u>	<u>(164,687)</u>
變現之換算儲備	—	(8,102)
轉讓／豁免公司間債務	—	300,061
出售多間附屬公司之收益	—	35,815
	<u>—</u>	<u>35,815</u>
	<u>—</u>	<u>163,087</u>
支付方式：		
現金	—	163,087
上年度收取之按金	—	(15,200)
	<u>—</u>	<u>147,887</u>
出售多間附屬公司相關之現金及 現金等價物流入淨額分析：		
收取之現金代價	—	147,887
出售之銀行結餘及現金	—	(34,004)
	<u>—</u>	<u>113,883</u>

於上一年度內出售之多間附屬公司佔本集團之營業額約為31,439,000港元，而佔本集團之經營溢利則約為21,480,000港元。

26. 多間附屬公司結業

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
多間結業之附屬公司之負債淨額包括：		
欠多間附屬公司之少數股東款項	—	(3,161)
少數股東權益	—	3,836
公司間債務	—	(35,954)
	<hr/>	<hr/>
	—	(35,279)
豁免公司間債務	—	35,954
多間附屬公司結業之虧損	—	(675)
	<hr/>	<hr/>
	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於上一年度內結業之多間附屬公司對本集團該年內之營業額及經營業績之貢獻不大。

27. 主要非現金交易

- (a) 截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團以應收保證收入約53,236,000港元抵銷應計債券利息約2,589,000港元之淨額，按面值註銷約50,647,000港元之債券。
- (b) 截至二零零三年三月三十一日止年度，本公司根據股本削減將其已發行股本削減約55,023,000港元。所削減之股本款額首先撥入本公司之繳入盈餘，然後用以抵銷本公司之部份累計虧損。

28. 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就物業發展項目已批准但未訂約	2,917	2,917
就物業發展項目已訂約但未於 財政報告中撥備(扣除已付按金)	61,041	61,045
	<hr/>	<hr/>
	63,958	63,962
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於結算日，本公司並無重大資本承擔。

29. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團尚有根據租賃物業之不可撤銷經營租約須於日後支付最低租金金額之承擔，租金支付期如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	—	110
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	—	192
	—	302
	—	302

有關租約乃經磋商協定，租期約三年。

於結算日，本公司並無重大經營租約承擔。

30. 結算日後事項

- (a) 於二零零四年六月九日，本集團完成從Star City Entertainment Holdings Limited(「Star City」)收購於Expert Pearl Investments Limited(「Expert Pearl」)(本集團擁有90%權益之附屬公司)其餘10%權益，方式為購入一股以Star City名義登記之股份(佔Expert Pearl全部已發行股本之10%)以及Expert Pearl欠Star City之貸款，包括由本集團一間關連公司Future Gain Investments Limited(「Future Gain」)再轉讓予Star City之Star City貸款(定義見下文)。Star City貸款指Star City根據一九九五年七月十日之股東契據向Expert Pearl墊付之16,000,000港元貸款，其後Star City根據一九九八年八月二十五日、一九九九年八月三十一日及二零零一年五月十五日共三份契據將之轉讓予Future Gain。

作為代價，本集團償還Star City共16,000,000港元，即Star City初期向Expert Pearl投入之投資金額，有關款項已按Star City之指示支付予Future Gain。此外，本集團豁免Star City於二零零四年六月九日尚欠本集團之所有負債，其本金金額約為17,658,000港元，全數相關利息則約為20,172,000港元，合共約為37,830,000港元。收購詳情載於本集團於二零零四年五月二十日刊發之通函內。

- (b) 於二零零四年五月二十六日，本集團與深圳市聯合金豪投資發展有限公司(「合營伙伴」)訂立有條件合作合營協議(「合營協議」)，以共同發展本集團所擁有位於上海之地盤(「該物業」)。根據合營協議，本集團同意投資該物業(並支付有關該物業之所有未支付之清拆及基建費用4,218,339美元(約32,903,000港元)(「剩餘費用」))作為其對合營安排之出資，而合營伙伴則同意負責：(i)自合營協議成為無條件之日起，自行承擔該物業之建築工程涉及之費用，估計建築成本為人民幣520,000,000元(約490,566,000港元)；及(ii)本集團就發展該物業而可能產生之任何未來稅項，以及合營伙伴應佔合營安排之權益所產生之所得稅。於財政報告獲批准之日期，合營協議有待本公司之股東於本公司將於二零零四年七月十六日舉行之股東特別大會上批准。合營安排之詳情載於本集團於二零零四年六月三十日刊發之通函內。
- (c) 本集團曾與重慶宏泰房地產發展有限公司(「宏泰」)訂立協議，以購入重慶宏泰大廈(「宏泰大廈」)之若干單位及泊車位。由於宏泰並無按照上述協議完成並交付上述單位及泊車位，故本集團於本年度內對宏泰展開法律程序。法庭於二零零四年四月十二日作出判決，據此頒令宏泰須交付上述單位及泊車位或將人民幣29,050,000元(約25,900,000港元)連同應計利息退還予本集團。本集團最近接獲通知，宏泰大廈已經售出，而本集團將可收取部份銷售所得款項。本集團於過往年度曾就購入上述單位及泊車位所付之數額全數作出撥備。

31. 關連方交易

(a) 於本年度內，本集團曾與關連方進行下列重大交易：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
向多間附屬公司之少數股東收取利息 (附註(ii))	2,193	2,454
向一間關連公司支付利息 (附註(i)及(ii))	679	9,606
向多間關連公司支付管理費 (附註(i)及(iii))	240	985
向一間關連公司支付秘書服務費 (附註(i)及(iv))	347	320
	3,459	13,365

附註：

- (i) 本公司之若干董事及主要股東於上述關連公司擁有實益權益或被視為擁有權益。
- (ii) 利息乃參照未償還本金額及當時之市場利率計算。
- (iii) 管理費乃按成本徵收。
- (iv) 有關交易乃本集團與該關連公司經磋商後並根據本公司之董事釐訂之估計市值進行。
- (b) 於二零零三年三月二十九日，本集團出售其於Lacework集團之100%股本權益及Lacework集團未償還之股東貸款予本公司之主要股東英皇集團(國際)有限公司旗下一間全資附屬公司，現金代價約為126,637,000港元。出售Lacework集團獲得之收益約為8,112,000港元。

32. 附屬公司詳情

本公司於二零零四年三月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本面值	本集團 應佔之 股本權益 %	主要業務
間接持有					
英皇(上海)有限公司	中國—外資 企業	中國	30,000,000美元	90	物業發展
Harbour Assets Limited	英屬處女 群島	中國	1美元	100	物業投資
上海明星城百貨 有限公司	中國—中外 合作企業	中國	606,004美元	99	清盤中

於二零零四年三月三十一日，本公司之附屬公司概無發行任何債務證券。

依本公司之董事之意見，上表列舉者為主要影響本集團本年度業績或合佔本集團資產淨值相當比重之本公司附屬公司。本公司之董事認為列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

3. 緊隨交易事項後本集團之未經審核備考財務資料

A. 未經審核備考財務資料之緒言

編製本集團之未經審核備考財務資料旨在呈述本集團建議進行之交易(「交易事項」)之影響，詳情如下：

- a. 收購買方與賣方於二零零四年十一月三日訂立之有條件買賣協議完成時收購銷售股份及銷售債項，收購銷售股份之代價為45美元，而收購銷售債項之代價將為其面值，亦即賣方根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付款項之90%，其金額須視乎賣方於完成日期根據股東協議已就股東貸款之出資向Great Assets支付及將支付之實際款項而定，並將於完成時以現金繳清。此外，根據買賣協議，賣方將促使Great Assets與各獨立第三方訂立個別之股東協議以收購Luck United之股份，而其將透過收購澳門公司而收購該物業。根據無條件之股東協議，Luck United之股東將向Luck United出繳合共360,000,000港元之股東貸款。
- b. 本公司每股面值0.001港元之已發行及未發行股份拆細為十股每股面值0.0001港元之經拆細股份；及
- c. 根據本公司與包銷商於二零零四年十一月十八日訂立之包銷協議以每股供股股份0.68港元之價格發行660,344,150股每股面值0.0001港元經拆細股份之供股，董事估計包銷佣金開支將為包銷商所包銷之供股股份之總認購價之1%(即合共約3,330,000港元)，而將錄得之法律及專業費用及其他開支將約為2,204,000港元。

本集團之未經審核備考資產負債表及備考現金流量表乃根據上市規則第4章第29條編製，以說明假設交易事項分別在二零零四年三月三十一日及二零零三年四月一日已經分別進行之影響。

本集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團之歷史財務資料(乃摘錄自本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年報，並已計及相關附註所述之備考調整)。有關交易事項之備考調整中(i)交易事項直接應佔之部分；(ii)預期對本集團有持續影響之部分；和(iii)有事實根據之部分之闡述，已概列於相關附註之中。

本集團之未經審核備考財務資料乃建基於多項假設、估計及不明朗因素，因此，隨附之本集團未經審核備考資產負債表及備考現金流量表不可視作假設交易事項分別於二零零四年三月三十一日及二零零三年四月一日已經完成時本集團應取得之實際財務狀況及現金流量。本集團之未經審核備考資產負債表及備考現金流量表亦不應視作對本集團未來財務狀況及現金流量之預測。

本集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年報所載之本集團歷史財務資料以及本通函所載之其他財務資料一併參閱。

B. 於二零零四年三月三十一日之未經審核備考資產負債表

	本集團 千港元	備考調整 千港元	附註	備考合併 總計 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備	88	—		88
發展中物業	360,034	—		360,034
於非上市股份之投資	—	39	1	39
應收接受投資公司款項	—	180,000	1	180,000
未計入綜合賬目之附屬公司權益	—	—		—
	<u>360,122</u>	<u>180,039</u>		<u>540,161</u>
流動資產				
按金、預付款項及其他應收款	35,234	—		35,234
銀行結餘及現金	5,587	281,500	2	287,087
	<u>40,821</u>	<u>281,500</u>		<u>322,321</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款	1,306	39	3	1,345
應付稅項	169	—		169
	<u>1,475</u>	<u>39</u>		<u>1,514</u>
流動資產淨值	<u>39,346</u>	<u>281,461</u>		<u>320,807</u>
	<u>399,468</u>	<u>461,500</u>		<u>860,968</u>
資本及儲備				
股本	11	66	4	77
儲備	348,568	443,434	4	792,002
	<u>348,579</u>	<u>443,500</u>		<u>792,079</u>
少數股東權益	<u>1,925</u>	<u>—</u>		<u>1,925</u>
非流動負債				
欠多間關連公司款項	25,913	18,000	5	43,913
欠一間附屬公司之 一名少數股東款項	17,518	—		17,518
遞延稅項	5,533	—		5,533
	<u>48,964</u>	<u>18,000</u>		<u>66,964</u>
	<u>399,468</u>	<u>461,500</u>		<u>860,968</u>

附註：

1. 備考調整反映了Great Assets按面值於5,000股每股面值1美元之Luck United股份之投資以及Great Assets所出繳予Luck United之股東貸款180,000,000港元。
2. 備考調整反映了涉及以下各項之銀行結餘及現金之增加淨額：
 - a. 本集團將收到供股(按每股0.68港元發行660,344,150股每股面值0.0001港元之經拆細股份)所得款項淨額約443,500,000港元，經扣除包銷佣金開支約3,330,000港元、法律與專業費用及其他開支約2,204,000港元；及
 - b. 根據股東協議，Great Assets將向Luck United出繳股東貸款180,000,000港元，而此筆出資將由賣方撥付。於完成時，本集團將向賣方支付約162,000,000港元以收購銷售股份及銷售債項。
3. 備考調整反映了Great Assets按面值應付以認購5,000股每股面值1美元之Luck United股份之款項。
4. 備考調整反映了因供股(按每股0.68港元發行660,344,150股每股面值0.0001港元之經拆細股份，經扣除包銷佣金開支約3,330,000港元及法律與專業費用及其他開支約2,204,000港元)而使到股本增加66,000港元及股份溢價增加443,434,000港元。
5. 根據股東協議，Great Assets將向Luck United出繳180,000,000港元，而此筆出資將由賣方(屬本集團之關連公司)撥付。於完成時，本集團將向賣方支付約162,000,000港元以收購銷售債項。備考調整反映了應付該關連公司之款項淨額。

下文並不構成備考調整之一部分。澳門協議完成後，對本集團備考資產負債表之淨影響為增加應收接受投資公司款項180,000,000港元(「出資」)、減少銀行結餘及現金162,000,000港元及增加應付關連公司款項18,000,000港元。出資之部分將由接受投資公司用作完成澳門協議。根據股東協議，Great Assets向Luck United作出之股東貸款出資之最高金額為450,000,000港元，其中405,000,000港元由本集團出繳。

C. 截至二零零四年三月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表

	本集團 千港元	備考調整 千港元	附註	備考合併 總計 千港元
來自經營業務之現金流量				
除稅前溢利	102,291	—		102,291
調整：				
撥回發展中物業之減值	(93,062)	—		(93,062)
撥回就能否收回一間附屬公司之 少數股東欠款所作之撥備	(6,779)	—		(6,779)
利息收入	(2,234)	—		(2,234)
利息開支	679	—		679
物業、廠房及設備之折舊	2	—		2
未計營運資金變動前之 營運現金流量	897	—		897
按金、預付款項及其他應收款 之增加	(35)	—		(35)
應計費用及其他應付款之減少	(1,048)	—		(1,048)
用於營運之現金淨額	(186)	—		(186)
已付中國企業所得稅	(1,239)	—		(1,239)
用於經營業務之現金淨額	(1,425)	—		(1,425)
來自投資活動之現金流量				
已收利息	41	—		41
一間附屬公司之少數股東還款	456	—		456
發展中物業之額外成本	(66)	—		(66)
購置物業、機器及設備	(4)	—		(4)
收購Great Assets	—	(162,000)	1	(162,000)
投資活動所得(所用)現金淨額	427	(162,000)		(161,573)
來自融資活動之現金流量				
收自供股所得款項淨額	—	443,500	2	443,500
已付利息	(679)	—		(679)
償還欠一間關連公司款項	(1,374)	—		(1,374)
償還欠一間附屬公司之 少數股東款項	(455)	—		(455)
融資活動(所用)所得現金淨額	(2,508)	443,500		440,992
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(3,506)	281,500		277,994
年初之現金及現金等價物	9,131	—		9,131
匯率變動之影響	(38)	—		(38)
年終之現金及現金等價物 銀行結餘及現金	5,587	281,500		287,087

附註：

1. 備考調整反映了收購銷售股份及銷售債項之成本約162,000,000港元。
2. 備考調整反映了本集團將收到供股(按每股0.68港元發行660,344,150股每股面值0.0001港元之經拆細股份)所得款項淨額約443,500,000港元，經扣除包銷佣金開支約3,330,000港元、法律與專業費用及其他開支約2,204,000港元。

下文並不構成備考調整之一部分。澳門協議完成後，對本集團備考現金流量表之淨影響為增加現金流出至接受投資公司180,000,000港元(「出資」)、增加來自關連公司之現金流入18,000,000港元及減少銀行結餘及現金162,000,000港元。出資之部分將由接受投資公司用作完成澳門協議。根據股東協議，Great Assets向Luck United作出之股東貸款出資之最高金額為450,000,000港元，其中405,000,000港元由本集團出繳。

D. 就未經審核備考財務資料刊發之報告

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

吾等謹此就英皇(中國概念)投資有限公司(「貴公司」)於二零零四年十二月十日就(1)非常重大收購事項及關連交易；(2)建議更改公司名稱；(3)建議股份拆細；及(4)建議以每持有一股股份獲發五股供股股份之基準按每股供股股份0.68港元之價格發行660,344,150股供股股份進行供股(股款須於接納時繳足)(以下統稱作「交易事項」)而刊發之通函附錄一第3B節及3C節所載之未經審核備考財務資料提交本報告。備考財務資料僅為方便說明而由貴公司董事編撰，顯示交易事項可能對貴公司及其附屬公司(統稱作「貴集團」)之財務資料之影響。

責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段之規定，貴公司董事須對備考財務資料之編撰負上全責。

吾等之責任是就備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等之前所發出任何有關編撰備考財務資料所採用財務資料之報告，除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據英國核數守則委員會發出之投資通函申報準則及1998/8號簡報「根據上市規則作出備考財務資料申報」(如適用)進行有關工作。吾等之工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審核，而主要比較歷史未經調整財務資料與資料來源文件、考慮有關調整之憑證，以及與貴公司董事討論備考財務資料及其說明附註。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核或審閱，故吾等對有關備考財務資料概不作出任何保證。

備考財務資料是根據通函附錄一第3A節所載基準編製而僅作說明用途，基於其性質，其未必能夠顯示 貴集團於二零零四年三月三十一日或於任何未來日期之財政狀況，亦未必能夠顯示 貴集團於截至二零零四年三月三十一日止年度或往後任何期間之現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準恰當計算；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；
- (c) 就根據上市規則第4章第29段披露之備考財務資料而言，上述調整乃屬合適。

此致

英皇(中國概念)投資有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港
執業會計師
謹啟

二零零四年十二月十日

4. 債務

截至二零零四年十月三十一日（即確定本債務聲明資料之最後可行日期）辦公時間完結時，本集團未償還之債務總額約為9,400,000港元，全部均為無抵押。

除上文所述及集團內公司間之負債外，於二零零四年十月三十一日辦公時間完結時，本集團概無任何已發行及未償還或同意發行之按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、租購或融資租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

截至最後可行日期，據董事所知，自二零零四年十月三十一日以來，本集團之債務或其他或然負債概無任何重大變動。

5. 營運資金

董事認為計及配售及供股分別所收到及將收到之所得款項淨額後，本集團將具備充足營運資金以應付目前之需要。

6. 重大變動

於一九九三年十月二十六日，本公司一間附屬公司 Harbour Assets Limited（「Harbour Assets」）與重慶宏泰房地產發展有限公司（「宏泰」）訂立協議，以購入重慶宏泰大廈（「宏泰大廈」）若干單位及泊車位（統稱「該等物業」）。宏泰及後無力償債，而宏泰大廈亦未竣工。截至二零零一年三月三十一日止年度，Harbour Assets已於其財政報告中就所付人民幣29,050,000元（約25,900,000港元）按金全數作出撥備（「已付按金撥備」）。

於二零零四年四月十二日，Harbour Assets取得對宏泰之判決，頒令宏泰須交付該等物業或將Harbour Assets購買該等物業而支付宏泰之按金人民幣29,050,000元（約25,900,000港元），連同應計利息退還予Harbour Assets。由於宏泰大廈仍未竣工，故重慶之法院最近已售出宏泰大廈，並將出售所得款項中人民幣16,229,849.49元（約15,200,000港元）分配予Harbour Assets，以結付Harbour Assets就該等物業之索償。已付按金撥備之詳情載於本公司截至二零零四年三月三十一日止年度年報之附註30(c)「結算日後事項」中。

除上段所披露以及訂立本通函附錄三「重大合約」一節下(b)、(c)及(f)段所載之協議外，截至最後可行日期，據董事所知，自二零零四年三月三十一日（本集團最近期公佈經審核財政報告之結算日期）以來，本集團之財政或經營狀況或前景概無任何重大變動。

以下為獨立估值師卓德測計師行有限公司就本公司及其附屬公司將持有／收購之物業權益於二零零四年十一月三日估值之估值函件、估值概要及估值證書全文，以便載列於本通函。



敬啟者：

- (1) 位於中華人民共和國上海黃埔區豫園街道548街坊11/1丘之土地
- (2) 澳門澳門商業大馬路251- 292D號蘇亞利士博士大馬路112-148號達景商業中心

吾等遵照閣下指示，對英皇(中國概念)投資有限公司(下文稱為「貴公司」)或其附屬公司(統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之第1號物業內之物業權益以及貴集團將收購位於澳門之第2號物業內之物業權益進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零四年十一月三日之公開市值之意見。

吾等之估值乃對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益假定在下列情況下於估值日出售，可無條件完成出售而合理取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日之前有一段合理期間可(就物業之性質及市道)適當地在市場推銷權益、協定價格及條款與完成銷售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日物業之市值、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易」。

吾等之估值乃假設業主在公開市場將物業出售而無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或影響出售物業權益之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售情況。

吾等對第一及第二類物業權益進行估值時已參考有關市場內可得之可供比較之銷售情況作參考以及吾等對當時市況之認識，並假設物業權益可隨即交吉。

就第一類物業而言，吾等已根據全勝投資有限公司(甲方)、深圳市聯合金豪投資有限公司(乙方)、英皇(上海)有限公司(丙方)(丙方為甲方之全資附屬公司並為土地擁有人)及Expert Pearl Investments Limited(丁方)(甲方為丁方之全資附屬公司)於二零零四年五月二十八日訂立之合作開發合同內訂明之利潤分享規定以及其他相關條款對該物業進行估值，詳見該物業估值證書之附註8。

吾等對第二類物業權益進行估值時，吾等假設物業權益之擁有人享有可強制執行之業權，並有自由和不受阻礙之權利使用、佔用、指讓或轉讓物業權益。

於吾等對物業權益進行估值時，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及 貴集團之中國法律顧問福建廈門英合律師事務所及 貴集團之澳門法律顧問公正律師事務所之法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國及澳門法律顧問所提供對估值而言非常重要之資料之真確性及準確程度。

吾等已獲提供物業權益之業權文件摘要。然而，吾等並無查核正本，以確認業權或確認吾等所持之副本上可能並無載列之任何其後修訂。吾等進行估值時，頗為倚賴指示人提供之資料，並已接納吾等獲提供之有關計劃批准或法定通告、地役權、

估用情況、地盤及樓面面積及其他相關事項之資料。由於隨附之估值證書中收錄之尺寸、量度及面積均以提供予吾等之資料為基準計算，所以均為約數。吾等並無理由懷疑指示人向吾等提供並且對估值為重要的資料的真實及準確性。吾等獲指示人告知所提供之資料並無遺漏重大事項。

吾等曾視察所估值之物業之外貌並於可行之情況下視察第二類物業之處所之內部。然而，吾等並無就第一類物業進行實地考察，亦無就第二類物業進行結構考察，以釐訂作任何日後發展所需之基本條件及設備等之適合程度。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，然而吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對物業之任何設備進行測試。

吾等之報告並無考慮物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能須承擔之任何支出或稅項。除另有訂明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制和支銷。

根據貴集團所編製之資料，貴集團出售第二類物業權益可產生之潛在稅務責任為澳門印花稅(3.15%)，而出售第一類物業權益可產生之潛在稅務責任為中國營業稅(5%)、中國土地增值稅(增值金額之30%)及中國企業所得稅(33%)。第二類根據吾等一貫做法，吾等於估值時並無核實亦無考慮上述稅務責任。貴集團表示第二類物業乃用於業務運作而第一類物業則持作長期投資，貴集團目前無意出售該等物業，故上述稅務責任不大可能實現。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心28樓
英皇(中國概念)投資有限公司
列位董事 台照

代表
卓德測計師行有限公司
執行董事
陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

二零零四年十二月十日

附註：陳超國為特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS (GP)，自一九八七年六月以來一直擔任卓德測計師行有限公司之合資格估值師，在評估中國物業方面有約11年經驗，同時在評估澳門物業方面擁有約15年經驗。

估值概要

物業	於二零零四年 十一月三日 現況下之資本值
第一類 – 貴集團在中國持有之物業權益	
1. 位於中國上海黃埔區 豫園街道548街坊11/1丘之土地	459,000,000港元*
	<hr/>
	小計 459,000,000港元
第二類 – 貴集團將收購位於澳門之物業權益	
2. 澳門澳門商業大馬路 251- 292D號 蘇亞利士博士大馬路112-148號 達景商業中心	645,000,000港元
	<hr/>
	小計 645,000,000港元
	<hr/>
	總計 1,104,000,000港元

* 請參閱第一類第1號物業估值證書中之附註8及9

估值證書

第一類 — 貴集團在中國持有之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零四年十一月三日現況下之資本值
1. 位於中國上海黃埔區豫園街道548街坊11/1丘之土地	<p>該項物業位於上海黃埔區中心住宅區內一個近似長方形之平整地盤。土地之面積約為22,870平方米(246,173平方呎)。</p> <p>該土地原定計劃發展為商業／娛樂及辦公室／住宅之綜合項目，除地庫外，核準總樓面面積約為70,897平方米(763,135平方呎)。</p> <p>該項物業之土地使用權(可作綜合用途)為期50年，由一九九四年八月九日起至二零四四年八月八日止。</p>	<p>該物業之主要部份現時用作經營停車場，並有一幢將被拆卸之空置失修樓宇(目前用作臨時辦公室)。該物業之其餘部份為園景美化地方。</p>	<p>459,000,000港元</p> <p>貴集團應佔100%權益(代表計及該協議之條款及條件後貴集團目前持有之物業權益，詳見附註8及9)</p>

附註：

- 根據中華人民共和國國家工商行政管理局於二零零四年六月二十日所發出之營業執照，英皇(上海)有限公司獲准成立，註冊股本為30,000,000美元，由一九九四年十二月二十七日起至二零四四年十二月二十六日止。

英皇(上海)有限公司之業務範圍包括物業發展、建築、經營及管理物業以及相關之配套設施例如停車位、辦公室及餐廳。(根據上述執照，配套之商場及娛樂設施不可獨立運作，經營該等設施須另行申請執照)。
- 根據上海土地管理局於一九九四年十一月二十一日所發出之上海市土地臨時使用証滬國用(臨時)字第000074號，該幅面積約為22,870平方米之土地擁有權歸於全勝投資有限公司，年期由一九九四年十一月六日起至一九九六年十一月五日(最後延期至二零零一年六月三十日)(可作綜合用途(商業、娛樂及辦公室))。以上業權證明書最終已被上海市房地產權證滬房地黃字(2004)第002851號所取代(見下文附註4)。
- 根據上海房屋及土地管理局於二零零一年八月二十日所發出之上海市土地臨時使用証滬房地市字(2001)第006057號，面積約22,870平方米之土地之業權由英皇(上海)有限公司所持有，由二零零一年七月一日至二零零三年六月三十日止，可作綜合用途。以上業權證明書最終已被上海市房地產權證滬房地黃字(2004)第002851號所取代(見下文附註4)。

4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年十二月九日所發出之上海市房地產權証滬房地黃字(2004)第002851號，面積約22,870平方米之土地之業權由英皇(上海)有限公司持有，由一九九四年八月九日起至二零四四年八月八日止，為期50年，可作綜合用途。
5. 根據上海市土地管理局(甲方)與全勝投資有限公司(乙方)於一九九四年八月九日所訂立之上海市國有土地使用權出讓中國之滬土(1994)出讓合同第69號，甲方同意轉讓面積約22,870平方米之土地予乙方，代價為6,784,843美元，為期50年，並可作綜合用途(商業、娛樂及辦公室)。合約之條件包括(其中包括)以下發展條件：

用途	: 綜合用途(商業、娛樂及辦公室)
地盤覆蓋	: 不超過55%
地積比率	: 不超過3.1倍
總樓面面積	: 不超過70,897平方米
綠化面積	: 不少於地盤面積之15%
建築物高度	: 不超過45米

根據上海房屋及土地管理局(甲方)與全勝投資有限公司(乙方)於一九九八年十二月三十日所簽訂之補充合約滬房地(1998)出讓合同補字第132號，甲方同意將該土地轉為暫時性綠化土地。合約之條件載有(其中包括)以下條件：

- (i) 乙方應於一九九九年六月二十九日前完成所有綠化土地之設計及建築。
- (ii) 綠化土地之建築成本不應少於每平方米人民幣50元。綠化土地應向社會開放，而乙方應負責支付建築成本及相關之管理及維修費用。
- (iii) 綠化土地之重新開發須於開發工程動工前六個月提出申請。
6. 根據於二零零四年八月五日發出之建築規劃及設計通知，擬議發展項目應符合多項設計標準，其中部分規定載列如下：
- (i) 地積比率 : 不超過3.1倍
- (ii) 建築密度 : 低於40%
- (iii) 綠化面積 : 不少於地盤面積30%
7. 整個發展項目於落成時之資本值約為1,495,000,000港元(根據合作合同，貴集團將獲劃配整個發展項目面積之50%，故其應佔約747,500,000港元)。

根據貴集團所提供之資料，發展項目之尚欠成本(包括搬遷及基建成本)約為4,218,339.28港元，計劃於二零零八年內落成。

8. 吾等獲貴集團告知，4,218,339.28美元之拆遷及基建費用尚未繳付，該筆款項須於開發計劃之設計獲批准後400日清還。就此項估值而言，吾等並無考慮上述未繳費用以反映貴集團於發展項目持有之100%物業權益。
9. 根據全勝投資有限公司(甲方)、深圳市聯合金豪投資有限公司(乙方)、英皇(上海)有限公司(丙方為甲方之全資附屬公司並為土地擁有人)及Expert Pearl Investments Limited(丁方，甲方為丁方之全資附屬公司)於二零零四年五月二十六日訂立之合作協議(「該協議」)，甲方同意與乙方合作發展該物業。上述協議規定之條件(其中包括)引述如下：
- (i) 甲方透過丙方持有該物業之土地使用權，土地使用權為甲方之投資。
- (ii) 乙方負責項目投資及相關費用以及主理建造之項目管理及發展完成後申請房地產權證。
- (iii) 丙方為僅為發展該物業成立之公司，不可主理其他活動。
- (iv) 甲方及丙方負責支付地價、拆卸及重置費用，及取得相關房地產權證或國有土地使用權證。

- (v) 甲方及乙方同意發展完成後平均攤分實用面積。甲方有權攤分一半實用面積及地庫面積(根據政府准許之地庫面積減軍事面積、防火用水箱、設施室及其他公共面積)。乙方有權攤分一半實用面積及地庫面積(根據政府准許之地庫面積減軍事面積、防火用水箱、設施室及其他公共面積)。其他公共面積透過甲方及乙方合營組成之管理公司運營及管理。
- (vi) 乙方保證建築樓面面積將不少於70,897平方米。
- (vii) 上述面積分配將按公平合理基準實行，而甲方在面積分配之過程中享有優先權。
- (viii) 丁方有權於所有權給予乙方後第18至30個月內或完成公共部份裝修之日(以後者為準)要求乙方以代價530,000,000港元購買丁方所持所有甲方股份。
- (ix) 丙方將申請於建造期間在地盤圍牆外(紅線內)建造臨時零售店。倘申請獲批准，臨時零售店擁有權將歸屬丙方，惟甲方及丙方仍須負責開支。倘乙方有意，有優先權向丙方租賃臨時零售店。
- (x) 甲方及乙方均認許該協議附錄一之基本設計意念。就確認其他設計細節、建造單位、管理單位及建造物料之選擇等方面之決定應由甲方批准方可。設計合同及建造內容均載於該協議，並引述如下：
- (1) 設計意念：乙方應委派合資格甲級設計師(或相同資歷)而乙方應獲甲方批准之設計單位提供多於2份設計意念。
 - (2) 建造單位：乙方應委派合資格甲級建造單位。計費基準及支費時間表應由乙方及建造單位釐定，惟須得甲方事先同意。
 - (3) 建材選擇應到達國家批准水平及應為高品質。樓宇服務及面牆樓宇物料須由甲方批准。
 - (4) 乙方應就地盤勘測、設計、建造及項目管理根據國家法律之建造範圍招標。乙方亦應就主要建造機械及物料招標。
- (xi) 吾等於估值過程中作下列假設：
- (1) 丁方將不行使選擇權出售發展完成後攤分之一一半面積。
 - (2) 該物業並無未繳地價或任何相關付費。
10. 吾等獲貴集團之中國法律顧問就該項物業之業權提供法律意見，當中包含(其中包括)以下資料：
- 根據附註4所載列之證書，面積約22,870平方米之土地之業權合法歸於英皇(上海)有限公司所有。
 - 英皇(上海)有限公司獲上海市外國投資工作委員會批准及於上海市工商行政管理局註冊作房地產發展、物業管理及經營配套設施。
 - 除上述意見外，並無相關國家法例、規則、合約條款及條件或承諾限制英皇(上海)有限公司合法轉讓、抵押、給予、承繼(不論全部或部份)該項物業、發展計劃及停車場予市場內之任何第三者。
 - 該物業原來之地址是上海市區河南南路33-11號地塊。根據上海市政府之政策，黃埔區與南市區由二零零零年七月一日起合併為單一個黃埔區，故該物業之地址已予更改，惟此兩個不同地址所代表的是同一項物業。

第二類 貴集團將收購位於澳門之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十一月三日 現況下之資本值
2. 澳門澳門商業大馬路251- 292D號蘇亞利士博士大馬路112-148號達景商業中心 Lote 2 da Zona "A" do P.U.Z.B.P.G.	<p>該項物業包括一幅登記地盤面積約為4,472平方米(48,137平方呎)之長方形地盤。</p> <p>該地點目前建有一幢名為達景商業中心之26層高商業／寫字樓樓宇(包括三層地庫以及閣樓)，該幢大廈於一九九八年落成。</p> <p>該幢大廈之三層地庫乃設計用作停車及上落貨，並可設有274個停車位。該幢大廈之地下、閣樓、1至4樓為商場，而5樓至21樓則指定用作辦公室。該物業之總樓面面積約為44,035.52平方米(473,998平方呎)(不包括停車位)。該物業乃根據與澳門政府訂立之租約持有，由一九九一年七月三十日起生效，為期25年，並可以根據續租時有效之澳門法例按10年期續租，直至二零四九年十二月十九日為止。</p>	該物業現時空置。	645,000,000港元

附註：(1) 該物業權益之登記擁有人為 Pacifico Base Forte Holding Gestao E Prestacoes Limitada。

(2) 該物業已按予澳門商業銀行有限公司。

1. 責任聲明

本通函乃遵照收購守則及上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料(與英皇國際有關者除外)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，就彼等所知及確信，本通函內所表達之意見(與英皇國際有關者除外)乃經審慎周詳之考慮後作出，而本通函並無遺漏任何其他事實(與英皇國際有關者除外)致令其內容有所誤導。

本通函亦遵照收購守則及上市規則之規定提供有關英皇國際之資料。英皇國際之各董事願就本通函所載資料(與本公司有關者除外)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，就彼等所知及確信，本通函內所表達之意見(與本公司有關者除外)乃經審慎周詳之考慮後作出，而本通函並無遺漏任何其他事實(與本公司有關者除外)致令其內容有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司董事及主要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、相關股份及債券證中擁有權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8部分(包括彼等根據證券及期貨條例之條文擁有或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄者或根據上市規則中《上市公司董事進行證券交易之標準守則》須知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於本公司股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持經拆細	
		股份數目	所持百分比
陸小曼女士(「陸女士」)	家族	618,866,250	78.10%

附註：

- (1) 所持百分比乃將持有權益或視作持有權益之經拆細股份數目(假設股份拆細已經生效)除以截至最後可行日期之本公司全部已發行股本(792,412,980股經拆細股份)(假設股份拆細及供股已經生效但未發行郵輪代價股份)後計出。

- (2) 34,113,100股經拆細股份乃以滿強之名義登記。滿強亦於其根據包銷協議承購之170,565,500股供股股份中擁有權益。英皇證券於其在包銷協議項下之包銷承諾之309,778,650股供股股份中擁有權益。滿強與英皇證券皆為英皇國際之間接全資附屬公司。英皇國際乃聯交所上市公司，其74.79%股份乃以Charron Holdings Limited（「Charron」）之名義登記。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth Limited以信託形式代The A&A Unit Trust持有。The A&A Unit Trust為AY Trust下之單位信託，其信託人為GZ Trust Corporation（「GZ Trust」）。AY Trust之創立人楊先生被視為擁有34,113,100股經拆細股份及滿強之170,565,500股供股股份權益以及英皇證券之309,778,650股供股股份權益之權益。
- (3) 根據郵輪買賣協議，郵輪賣方於郵輪代價股份（即104,409,000股經拆細股份）中擁有權益。郵輪賣方之全部已發行股本乃由Gain Wealth Investments Limited（「Gain Wealth」）以信託形式為A & S Unit Trust持有。A & S Unit Trust為AY Trust項下之單位信託，其信託人為GZ Trust。楊受成先生（AY Trust之創辦人）被視為於將配發予輪船賣方之郵輪代價股份中擁有權益。
- (4) 由於上述楊先生之權益，陸女士（楊先生之配偶）被視為於上述股份持有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，並無本公司董事或主要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、相關股份及債券證中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8部分（包括彼等根據證券及期貨條例之上述條文擁有或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄者或根據上市規則內之標準守則須知會本公司及聯交所者。

(b) 其他權益

董事或彼等各自之聯繫人士概無於可能與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有任何權益（根據上市規則第8.10條，倘彼等為本公司之控股股東，則須予以披露）。

於最後可行日期，除買賣協議及郵輪買賣協議外，並無董事於本通函刊發日期與本公司業務上任何合約或安排中有重大權益。

於最後可行日期，除該郵輪及郵輪買賣協議所包含之其他資產以及買賣協議項下之銷售股份及銷售債項外，並無董事於本集團任何成員公司自二零零四年三月三十一日（本公司最近期公佈經審核賬目之編製日期）以來(i)收購或出售；或(ii)承租；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，除買賣協議及包銷協議外，滿強、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士及與供股有關或依賴供股之本公司任何董事或近期之董事、股東或近期之股東並無訂立任何協議、安排或諒解書。

於最後可行日期，除買賣協議及包銷協議外，任何董事與任何其他人士並無就供股或視乎其結果或與供股有其他方面之關連之其他事項訂立任何協議或安排。

3. 主要股東

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或認為擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之面值10%或以上之任何類別股本之權益或有關此等股本之任何購股權如下：

名稱	身份／權益性質	持有權益或 視作持有權益之 經拆細股份數目 (好倉)	%
楊先生 (附註2及3)	該信託之創立人	618,866,250	78.10
GZ Trust Corporation (「GZ Trust」) (附註2及3)	信託人	618,866,250	78.10
Jumbo Wealth (附註2)	信託人	514,457,250	64.92
英皇國際 (附註2)	於控制法團之權益	514,457,250	64.92
Gain Wealth (附註3)	於控制法團之權益	104,409,000	13.18
大福證券有限公司 (附註4)	實益	40,000,000	5.05
時富融資有限公司 (附註5)	實益	40,000,000	5.05
金利豐證券有限公司 (附註6)	實益	40,000,000	5.05
朗盈證券有限公司 (附註7)	實益	40,000,000	5.05

附註：

- (1) 所持百分比乃將持有權益或視作持有權益之經拆細股份數目(假設股份拆細已經生效)除以截至最後可行日期之本公司全部已發行股本(即792,412,980股經拆細股份)(假設股份拆細及供股已經生效但未發行郵輪代價股份)後計出。
- (2) 該等34,113,100股經拆細股份乃以滿強之名義登記。滿強亦於其根據包銷協議承購之170,565,500股供股股份中擁有權益。英皇證券於其在包銷協議項下之包銷承諾之309,778,650股供股股份中擁有權益。滿強與英皇證券皆為英皇國際之間接全資附屬公司。英皇國際乃聯交所上市公司，其74.79%股份乃以Charron之名義登記。Charron之全部已發行股本由Jumbo Wealth以信託形式代The A&A Unit Trust持有。The A&A Unit Trust為AY Trust屬下之單位信託，其信託人為GZ Trust。AY Trust之創立人楊先生被視為擁有34,113,100股經拆細股份及滿強之170,565,500股供股股份權益以及英皇證券之309,778,650股供股股份權益之權益。以上股份與上文第二段「董事權益披露」所載之股份相同。
- (3) 根據郵輪買賣協議，郵輪賣方於郵輪代價股份(即104,409,000股經拆細股份)中擁有權益。郵輪賣方之全部已發行股本乃由Gain Wealth以信託形式為A & S Unit Trust持有。A & S Unit Trust為AY Trust項下之單位信託，其信託人為GZ Trust。楊先生(AY Trust之創立人)被視為於將配發予輪船賣方之郵輪代價股份中擁有權益。上述股份與上文第二段「董事權益披露」所載者相同。

- (4) 根據包銷協議，大福證券有限公司有條件同意包銷40,000,000股供股股份。根據有關人士按證券及期貨條例第XV部第324條作出而所收到之通知（「通知」），大福證券集團有限公司、Tai Fook (BVI) Limited、大福融資有限公司均被視作於大福證券有限公司包銷之40,000,000股供股股份中持有權益。
- (5) 根據包銷協議，時富融資有限公司有條件同意包銷40,000,000股供股股份。根據所收到之通知，時富金融服務集團有限公司、時富投資集團有限公司及關百豪先生均被視作於時富融資有限公司包銷之40,000,000股供股股份中持有權益。
- (6) 根據包銷協議，金利豐證券有限公司有條件同意包銷40,000,000股供股股份。根據所收到之通知，李月華及馬少芳均被視作於金利豐證券有限公司包銷之40,000,000股供股股份中持有權益。
- (7) 根據包銷協議，朗盈證券有限公司有條件同意包銷40,000,000股供股股份。根據所收到之通知，李志強及王海平均被視作於朗盈證券有限公司包銷之40,000,000股供股股份中持有權益。

除上文所披露者外，並就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，並無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之面值10%或以上之任何類別股本之權益或有關此等股本之任何購股權。

4. 股東要求以點票方式表決之程序

根據本公司之章程細則，於任何股東大會上提呈表決之決議案須以舉手表決方式進行，惟（於宣佈舉手表決結果之前或當時或於撤回就點票提出之任何其他要求時）以下人士要求以點票方式表決則作別論：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 有權於大會上投票，並親身出席（或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席）或由代表出席之最少三名股東；或
- (c) 有權於大會上投票及持有佔全體股東之投票權總額不少於十分之一，並親身出席（或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席）或由代表出席之一名或多名股東；或
- (d) 任何或多名親自出席大會之股東（或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席）或其受委代表，彼等須持有獲賦予可在大會上投票權利之本公司股份之實繳股款總額不少於附有該等權利之所有股份實繳股款總額十分之一之股份。

由代表股東之人士（或倘股東為法團，則由其正式授權代表提出）提出之要求應被視為與股東提出之要求相同。

有關要求選舉主席或續會並以點票方式作出之表決須即時於股東大會上進行。其他事項則須按主席決定之時間（於要求作出後30日之內）以點票方式表決，而大會可繼續討論其他事項。此等投票之結果亦須被視為於大會上採納之決議案。要求以點票方式表決之人士在主席同意下可撤回其要求。

5. 重大合約

於該公佈之刊發日期前兩年內，本集團之成員公司所訂立之重大或可屬重大之合約（惟並非日常業務所訂立之合約）如下：

- (a) Achieve Perfect Group Limited（「Achieve Perfect」，英皇國際之全資附屬公司）與Lavergem Holdings Limited（「Lavergem」，本公司之全資附屬公司）於二零零三年二月十四日就買賣Lacework Profits Limited（「Lacework」）之全部已發行股本及Lavergem向Lacework借出之股東貸款所訂立之有條件買賣協議。據此，Lavergem已有條件同意以約126,600,000港元現金代價出售Lacework之全部已發行股本及其股東貸款予Achieve Perfect。Lacework為一間投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事物業投資及發展並管理一所渡假中心之業務。

此買賣協議之完成須待包括以下各項在內之條件獲達成，方可作實：

1. 本公司之獨立股東批准此買賣協議；及
2. 向Achieve Perfect提交獨立估值師卓德測計師行有限公司就Lacework之附屬公司所持有之物業編製之估值證書。

此買賣協議已於二零零三年三月完成。

- (b) Quick Treasure Investments Limited（「Quick Treasure」，本公司之全資附屬公司）與Star City Entertainment Holdings Limited（「Star City」，由超過10名藝人擁有，並為本公司之關連人士）於二零零四年四月二十六日就買賣Expert Pearl Investments Limited（「Expert Pearl」）之10%權益及Star City向Expert Pearl借出之股東貸款而訂立之有條件買賣協議。據此，Quick Treasure有條件同意收購Expert Pearl之10%權益及Expert Pearl欠Star City之股東貸款。作為有關收購事項之代價，Quick Treasure須(i)以現金向Star City償還16,000,000港元，即Star City給予Expert Pearl之初步出資額；(ii)豁免Star City欠Quick Treasure約37,800,000港元之債務；及(iii)解除Star City及其股東根據Quick Treasure與Star City等就Expert Pearl於一九九五年七月十日訂立之股東契約所承擔之一切其他義務及責任，其中包括出席有關Expert Pearl持有之物業之宣傳活動之主要責任。

此買賣協議須待本公司獨立股東批准後，方告完成，並已於二零零四年六月完成。此項交易之詳情已收錄於本公司在二零零四年四月二十九日發表之公佈及本公司於二零零四年五月二十日刊發之通函。

- (c) Supreme Win Investments Limited (「Supreme Win」，本公司之全資附屬公司)、深圳市聯合金豪投資發展有限公司(「合營夥伴」)、英皇(上海)有限公司(「英皇上海」，本公司之全資附屬公司)及Expert Pearl於二零零四年五月二十六日就共同發展位於中國上海市黃埔區豫園街道548街坊11/1丘之地盤(「上海物業」)而訂立之有條件合作合營協議。英皇上海為Supreme Win之全資附屬公司並擁有上海物業之100%權益。Supreme Win則為Expert Pearl之全資附屬公司。Expert Pearl、Supreme Win及英皇上海均為本公司之全資附屬公司。

Supreme Win於一九九四年八月九日獲授上海物業作為綜合用途(發展為商業、娛樂及寫字樓用途之綜合大樓)之土地使用權，為期50年，自一九九四年八月九日生效。

根據該合營協議，訂約各方同意共同發展上海物業為總建築樓面面積不少於70,897平方米之商業寫字樓綜合大樓。Supreme Win及英皇上海(統稱為「Supreme Win集團」)同意投入由英皇上海持有之上海物業作為其對合營安排之出資，而合營夥伴則同意負責：(i)自行承擔上海物業之興建工程涉及之費用；及(ii)由英皇上海就開發上海物業而可能產生之任何未來稅項，以及合營夥伴應佔合營安排之權益所產生之所得稅。

合營夥伴將負責整體項目設計及興建工程，而諸如設計詳情、挑選承建商、建築用料等重要事項則須獲得Supreme Win及英皇上海之事先同意。上海物業之興建工程須於合營夥伴接管上海物業起計30個月之內竣工。上海物業將發展為總建築樓面面積不少於70,897平方米之項目，樓面面積將由Supreme Win及英皇上海與合營夥伴對分。於該發展項目落成後，Supreme Win及英皇上海及合營夥伴將分別擁有建於上海物業上之綜合大樓可銷售建築樓面面積之50%。

根據該合營協議之條款，合營夥伴已向Expert Pearl授出認沽期權，以出售其於Supreme Win及英皇上海之全部權益予合營夥伴。該認沽期權之行使價為530,000,000港元，期權行使期為(i)合營夥伴接管上海物業起計18個月至(ii)合營夥伴接管上海物業起計30個月，或於上海物業之共用地方之裝飾工程完成時(以較遲者為準)(包括首尾兩月)。行使價將於收到Expert Pearl就有關行使認沽期權之通知後90日至120日內分期支付而完成將於全數支付行使價後七日內作實。

此外，英皇上海之全部資產(不包括上海物業及有關建築物)將轉讓予Expert Pearl以償還Supreme Win及英皇上海當時結欠Expert Pearl之股東貸款。

認沽期權於合營夥伴接管上海物業起計18個月後方可行使。

倘上海物業之地積比率低於3.1，則任何一方均有權於14個工作天內終止合營協議。合營協議須待本公司股東批准後，方告生效。此項交易之詳情已收錄於本公司在二零零四年五月二十六日發表之公佈及本公司於二零零四年六月三十日刊發之通函。

- (d) 買賣協議；
- (e) 前包銷協議；
- (f) 配售協議；
- (g) 包銷協議；及
- (h) 郵輪買賣協議。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團收購Canlibol Holdings Limited（「Canlibol」）及其全資附屬公司北京牡丹園公寓有限公司（「北京牡丹園公司」）之80%股本權益及股東貸款。

於二零零二年十一月二十二日，本公司接獲其中國律師通知，一項未經授權之註冊已提交中國有關機關存案；據此，北京牡丹園公司之全部權益已被轉移予本公司不知名之某一方。董事一直就追討本集團於該項目之權益徵詢其中國律師意見，並認為就能否收回Canlibol約717,600,000港元之全部欠款作出撥備乃屬恰當。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或提出指控或面臨指控之重大訴訟或索償要求。

7. 專業人士及同意書

以下為本通函內提及或提供本通函內所載意見或建議之各專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
卓德測計師行有限公司（「卓德」）	特許測量師及獨立估值師

文略	獲證券及期貨事務監察委員會發牌可經營證券及期貨條例項下第6類受規管活動
大唐域高	獲證券及期貨事務監察委員會發牌可經營證券及期貨條例項下第1及6類受規管活動
德勤•關黃陳方會計師事務所 (「德勤」)	執業會計師

卓德、文略、大唐域高及德勤已就以本通函現時刊行之形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

卓德、文略、大唐域高及德勤並無於本集團之任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否具法定效力)。

自二零零四年三月三十一日(即本公司完成編製最近期公佈之經審核賬目之日)以來，卓德、文略、大唐域高及德勤並無於本集團任何成員公司收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

8. 服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本公司或本集團任何成員公司或聯營公司訂有或建議訂立剩餘合約期超過12個月且不會於一年內到期或不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而由本集團予以終止之服務合約，於該公佈日期前六個月內亦無訂立或修訂任何服務合約。

9. 本公司秘書及合資格會計師

本公司之公司秘書為莫鳳蓮女士，彼具備香港及英國之專業律師資格。

本公司之合資格會計師為唐佩紅女士，彼為香港會計師公會會員。

10. 競爭權益

截至最後可行日期，董事概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)持有權益。

11. 費用

供股事項之費用，包括包銷佣金、印刷、翻譯及註冊費用估計約為5,500,000港元，概由本公司支付。

12. 公司資料

本公司之註冊辦事處	Clarendon House Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
本公司之總辦事處及 香港主要營業地點	香港 灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心28樓
授權代表	范敏嫦女士 莫鳳蓮女士
核數師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港 干諾道中111號 永安中心26樓
主要股份過戶登記代理	Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited Rosebank Centre 11 Bermudiana Road Pembroke Bermuda
百慕達法律顧問	Conyes Dill & Pearman 香港 中環康樂廣場8號 交易廣場一期2901室
香港股份過戶登記分處	秘書商業服務有限公司 香港 灣仔 告士打道56號 東亞銀行港灣中心地下
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 中國銀行

13. 有關本公司管理層之資料

執行董事及主席

陸小曼

現年48歲，畢業於多倫多大學，獲頒發商學學士學位。彼於銀行業任職近十年。彼亦兼任英皇集團(國際)有限公司及英皇娛樂集團有限公司之主席。英皇集團(國際)有限公司之股份於聯交所主板上市，而英皇娛樂集團有限公司之股份則於聯交所創業板市場(「創業板」)上市。彼於二零零零年三月加盟本集團。

執行董事

黃志輝

現年48歲，為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。彼於製造業以至物業投資及發展等不同業務擁有逾二十年財務及管理經驗。彼亦兼任英皇國際之聯席董事總經理及英皇娛樂集團有限公司之董事。英皇國際之股份於聯交所主板上市，而英皇娛樂集團有限公司之股份則於聯交所創業板上市。彼於一九九一年加盟本集團。

范敏嫦

現年41歲，具備香港之專業律師資格及為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員，並持有工商管理碩士學位。彼亦兼任英皇集團(國際)有限公司之聯席董事總經理及英皇娛樂集團有限公司之董事。英皇集團(國際)有限公司之股份於聯交所主板上市，而英皇娛樂集團有限公司之股份則於聯交所創業板上市。彼於一九九一年加盟本集團。

執行董事及公司秘書

莫鳳蓮

現年40歲，具備香港及英國之專業律師資格，並持有工商管理碩士學位。彼亦兼任英皇國際之董事，該公司之股份於聯交所主板上市。彼於一九九三年加盟本集團出任法律顧問一職，並於二零零零年二月獲委任為本公司之執行董事。

獨立非執行董事

陳嬋玲

現年42歲，於一九八五年畢業於香港大學，獲頒發法律學士學位。彼於一九九八年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼現於中國四川當志願教育工作者。

林新強

現年42歲，於一九八四年畢業於英國University of Essex，獲頒發法律學士學位。彼為香港執業律師及林李黎律師事務所之合夥人。彼於一九九八年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

陳慧玲

40歲，於一九八七年畢業於香港理工大學，主修會計學。彼於一九九六年自蘇格蘭Heriot-Watt University取得工商管理碩士學位。彼為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。陳女士累積逾十七年會計、核數及資訊保安方面之經驗，並曾於兩間國際會計師行Touche Ross & Co.及安永會計師事務所任職。彼於二零零四年九月加入本集團。彼現任某私人公司之業務顧問。

14. 市價

下表所示為(i)該公佈日期前6個曆月各月底；及(ii)該公佈日期前之最後交易日，即二零零四年十一月三日；及(iii)最後可行日期，股份於聯交所之收市價：

日期	收市價 (港元)
二零零四年五月二十五日	7.00
二零零四年六月三十日	6.40
二零零四年七月三十日	7.95
二零零四年八月三十一日	7.30
二零零四年九月三十日	7.70
二零零四年十月二十九日	7.95
二零零四年十一月三日	7.80
最後可行日期	39.70

自該公佈日期前6個月起至最後可行日期期間股份於聯交所錄得之最高及最低收市價分別為二零零四年十一月三十日之44.90港元及二零零四年六月二十一日之6.40港元。

15. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零五年一月三日（包括該日在內）止期間之一般辦公時間內，可於香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓本公司之主要辦事處查閱。

- 本公司之組織章程大綱及細則；
- 英皇國際之組織章程大綱及細則；
- 滿強之組織章程大綱及細則；

- 本附錄內「重大合約」一節所述之重大合約；
- 本通函附錄二內所載卓德之估值報告；
- 本附錄內「專業人士及同意書」一節所述之同意書；
- 本公司截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止兩個年度之年報；
- 本公司於二零零四年五月二十日刊發有關一項主要及關連交易之通函；
- 本公司於二零零四年六月三十日刊發有關合營協議之通函；
- 本通函第32頁所載之獨立董事委員會函件；
- 本通函第33至47頁所載之文略及大唐域高函件；
- 德勤之簽署報告，其中載有其有關本通函附錄一第3段所載經交易事項擴大之本集團備考資產淨值報表及備考現金流量報表之調整之意見；及
- Harbour Assets於二零零四年四月十二日取得對宏泰之判決，詳見本通函附錄一「重大變動」一節。

16. 其他事項

- 截至最後可行日期，本公司之附屬公司或聯營公司、本公司或其任何附屬公司之退休金計劃及其附屬公司、英皇融資有限公司或聯繫人士之定義第(2)類所述(但不包括獲免主要交易商)本公司顧問於本公司之證券中概無任何權益。
- 截至最後可行日期，除本附錄「董事權益披露」一節披露外，本公司及董事於英皇國際、滿強及英皇證券之證券中概無任何權益。
- 本公司或董事於該公佈前六個月之日起至最後可行日期止期間內概無買賣英皇國際、滿強及英皇證券之證券。
- 董事之商業地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。
- 英皇國際及滿強之商業地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。
- 英皇證券之商業地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23至24樓。
- 本通函備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



EMPEROR (CHINA CONCEPT) INVESTMENTS LIMITED

英皇(中國概念)投資有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：296)

茲通告英皇(中國概念)投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年一月三日(星期一)上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(在經修訂或毋須修訂之情況下)下列決議案：

普通決議案

1. 第1號普通決議案

「動議

批准Lion Empire Investments Limited與本公司之全資附屬公司Courage Wisdom Investments Limited(「Courage Wisdom」)就收購事項(定義見本公司於二零零四年十二月九日刊發之通函)於二零零四年十一月三日所訂立之買賣協議(註有「A」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別)(「買賣協議」)，並動議授權本公司之董事分別代表本公司及Courage Wisdom (a)簽署、加蓋公司印鑑、執行、完備及交付一切彼等酌情認為必需或適當之文件及辦理一切彼等酌情認為必需或適當之契約、手續、事項及事宜以便執行買賣協議；(b)行使或執行買賣協議規定下Courage Wisdom享有之一切權利；及(c)按照買賣協議之條款完成買賣協議。」

2. 第2號普通決議案

「動議

待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准經拆細股份(定義見下文)上市及買賣：

- (a) 於本決議案通過當日下午四時三十分(香港時間)起，本公司股本中每股面值0.001港元之已發行及未發行股份拆細為10股每股面值0.0001港元之普通股(「拆細」)，以使到於本決議案通過時及在上述條件之規限下，本公司之法定及已發行股本將由每股面值0.0001港元之股份(每股為「經拆細股份」)所組成；及

* 僅作識別之用

股東特別大會通告

(b) 全面批准本公司董事辦理一切適當事宜以使到上述事項實施及生效。」

3. 第3號普通決議案

「動議

待第2號普通決議案通過、拆細生效及本公司、英皇證券(香港)有限公司、大福證券有限公司、時富融資有限公司、金利豐證券有限公司、朗盈證券有限公司及東泰證券有限公司於二零零四年十一月十八日所訂立之包銷協議(「包銷協議」)內所述供股(定義見下文)之條件獲達成，及於供股(定義見下文)之最後接納日期後第三個營業日下午四時正或之前包銷協議並無根據其條款予以終止：

- (i) 批准以供股方式(「供股」)發行660,344,150股本公司股本中每股面值0.0001港元之經拆細股份(「供股股份」)予於二零零五年一月三日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東登記名冊之本公司股東(「股東」)(不包括登記地址為香港以外地區之股東)，比例為當時每持有本公司一股經拆細股份可獲發五股供股股份而每股供股股份之認購價為0.68港元，並根據及遵照本公司於二零零四年十二月九日寄發予股東之通函(「通函」，其註有「B」字樣之副本已經提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)所載之條款及條件而進行，並授權本公司董事(「董事」)根據或就供股配發及發行供股股份予股東，而供股將按比例基準提呈、配發或發行予現有股東，尤其授權董事經考慮香港以外其他地區之任何法例限制或責任或任何認可機關或任何證券交易所之規定，在彼等認為必要或權宜情況下，就海外股東之配額取消若干權利或另作其他安排；及
- (ii) 授權董事在彼等認為必要或權宜之情況下，就設立、配發及發行供股股份作出所有行動及事宜。」

股東特別大會通告

4. 第4號普通決議案

「動議

待第1及3號決議案通過後，批准清洗豁免(定義見本公司日期為二零零四年十二月九日之通函)及授權本公司董事辦理及採取彼等視為必要或權宜之一切事宜及行動以及簽署所有彼等視為必要或權宜之文件以落清洗豁免實及／或使到與清洗豁免有關之事宜生效。」

5. 第5號特別決議案

「動議

待百慕達公司註冊處批准後，茲更改本公司名稱為「Emperor Entertainment Hotel Limited」，而本公司亦將採納「英皇娛樂酒店有限公司」為新中文名稱僅供識別，以取代現有中文名稱「英皇(中國概念)投資有限公司」，以及授權本公司董事就彼等認為必要或權宜之情況代表本公司辦理一切行動及事宜及簽立文件，以落實更改名稱及採納新中文名稱僅供識別。」

承董事會命
公司秘書
莫鳳蓮

香港，二零零四年十二月十日

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可委派其他人士擔任其代表以出席大會並代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身代表有關之股東出席大會。
2. 如股份屬聯名持有，則任何一位聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表出席大會投票，猶如其為唯一有權投票之股東無異；惟如親身或委派代表出席大會之聯名持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名首位者方有權投票。
3. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可出席上述大會或其任何續會並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將視為已撤銷論。
4. 代表委任表格按照印列之指示填妥及簽署後連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回本公司之主要辦事處，地址為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓，方為有效。
5. 第1、3及4號普通決議案將由獨立股東（定義見本公司於二零零四年十二月十日刊發之通函）以點票方式進行表決。