

---

## 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。

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

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

---



**ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**泛海國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

### 有關收購物業的主要交易

---

泛海國際集團有限公司發出之董事會函件載於本通函第4至8頁。

\* 僅供識別

二零一四年八月二十九日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
標書與銷售條件 .....	5
進行收購事項的理由 .....	6
賣方的資料 .....	6
本公司及卓傑的資料 .....	6
該物業的資料 .....	6
進行收購事項的財務影響 .....	7
上市規則的涵義 .....	7
其他資料 .....	8
<b>附錄一 — 本集團的財務資料 .....</b>	<b>9</b>
<b>附錄二 — 該物業的未經審核財務資料 .....</b>	<b>13</b>
<b>附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料 .....</b>	<b>17</b>
<b>附錄四 — 物業估值報告 .....</b>	<b>23</b>
<b>附錄五 — 一般資料 .....</b>	<b>30</b>

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	卓傑根據標書條款及銷售條件收購該物業
「公佈」	指	滙漢與本公司所刊發日期為二零一四年七月二十三日的聯合公佈
「滙漢」	指	滙漢控股有限公司，一間在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：214)
「泛海酒店」	指	泛海酒店集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：292)，並為本公司擁有70.06%權益的附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則第1.01及14A.06(2)條賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「卓傑」	指	卓傑企業有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「緊密聯繫集團」	指	由股東組成的緊密聯繫集團，包括滙漢、潘政先生及其各自的聯繫人，彼等合共於640,161,788股股份(佔本公司於公佈日期已發行股本約51.019%)中擁有權益
「本公司」	指	泛海國際集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：129)
「銷售條件」	指	標書所附該物業的銷售條件並構成標書的一部分
「關連人士」	指	具有上市規則第1.01及14A.06(2)條賦予該詞的涵義
「代價」	指	卓傑就收購事項應付的購買價格，即1,105百萬港元
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一四年八月二十六日，即本通函付印前確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中標通知書」	指	賣方法律顧問向卓傑發出的日期為二零一四年七月二十三日確認中標的中標通知書
「百分比率」	指	具有上市規則第 14.07 條賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	在土地註冊處以內地段第 2821 號 A 段 1 分段 A 部分、內地段第 2821 號 A 段 2 分段 A 部分、內地段第 2821 號 A 段 3 分段其餘部分、內地段第 2821 號 B 段、內地段第 2821 號 D 段及內地段第 2821 號 E 段登記的所有該等土地或地塊連同建於其上的院宅建築物及樓宇(稱為香港駱克道 33 號中央廣場福利商業中心)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	賣方與獨立於本公司及其關連人士的第三方就該物業訂立的 45 份租賃協議

---

## 釋 義

---

「標書」	指	卓傑就收購該物業所遞交的投標出價表格
「賣方」	指	福利置業有限公司及福利地產有限公司－清盤中的統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



**ASIA STANDARD INTERNATIONAL GROUP LIMITED**

**泛海國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：129)

*執行董事*

馮兆滔先生(主席)

林迎青博士(副主席)

潘政先生(董事總經理兼行政總裁)

潘海先生

倫培根先生

關堡林先生

*註冊辦事處：*

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

*獨立非執行董事*

管博明先生

梁偉強先生

黃之強先生

*香港總辦事處及主要營業地點：*

香港

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈30樓

敬啟者：

**有關收購物業的主要交易**

**緒言**

茲提述日期為二零一四年七月二十三日的公佈。本公司的間接全資附屬公司卓傑接到中標通知書，確認賣方已接納其以代價1,105百萬港元購買該物業(稱為香港駱克道33號中央廣場福利商業中心)的標書。

根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易。本通函旨在向閣下提供收購事項的詳情以及上市規則要求披露的其他資料。

\* 僅供識別

## 標書與銷售條件

標書的主要條款及銷售條件如下：

### 賣方

- (i) 福利置業有限公司
- (ii) 福利地產有限公司－清盤中

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 買方

卓傑，本公司的間接全資附屬公司

### 該物業

香港駱克道33號中央廣場福利商業中心

該物業出售予卓傑後不受一切產權負擔所影響，惟須受租賃協議所規限。

### 代價

1,105 百萬港元

卓傑於遞交標書時已支付初步按金30百萬港元(「初步按金」)，並已於二零一四年八月六日進一步支付按金80.5百萬港元(與初步按金合共相當於代價的10%)。卓傑須於收購事項完成時支付餘下代價。

董事會經計及該物業鄰近地區物業的現行市值後認為代價屬公平合理。本集團將以其內部資源及銀行融資撥付代價。

### 收購事項的完成

收購事項將於二零一四年十月二十一日完成。

### 進行收購事項的理由

該物業為毗連本公司的香港主要營業地點滙漢大廈的商業物業，總建築面積約80,000平方呎。本公司擬於收購事項完成後將該物業的單位出租以賺取租金收入。

收購事項將有助於本公司整合彼等對中央廣場(包括該物業及滙漢大廈)的所有權及控制權。鑑於該物業毗鄰滙漢大廈，本公司或可將該物業與滙漢大廈的樓面面積合併，從而開創較大樓面面積的辦公室單位。這將讓本集團吸納更多正在物色較大辦公室單位進行擴充的優質租戶，從而提高該物業及滙漢大廈的整體租金回報。董事認為，收購事項的條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

### 賣方的資料

賣方均為在香港註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方的主要業務活動為持有物業。

### 本公司及卓傑的資料

本公司為一間在百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司及其附屬公司主要在香港、澳門及中國內地從事投資及開發商業、零售及住宅物業以及證券投資。本公司亦透過泛海酒店參與酒店經營。

卓傑為一間在香港註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。卓傑的主要業務活動為持有物業。

### 該物業的資料

獨立專業估值師於二零一四年七月三十日對該物業的估值約為1,300,000,000港元。

根據賣方提供的租賃協議概要，於二零一四年六月，該物業合共訂有45份仍然存續的租賃協議，該等協議涉及34項辦公室物業、2個商舖單位及36個停車位。

---

## 董事會函件

---

該物業為一幢於一九九三年竣工的25層高(不設4樓、14樓及24樓)商業樓宇，坐立於底部為兩幢大廈(即該物業及滙漢大廈)共用之七層商舖、停車場及機房平台上。該物業有三座客運升降機、一座貨運升降機及兩個公用樓梯。該物業由鋼筋混凝土構架建成，寫字樓外立面由鋁質綠色反光玻璃幕牆覆蓋，平台外立面由花崗石板覆蓋。樓宇的內部維護良好，地面鋪有地毯、牆面掛有花崗石及上面辦公樓層裝有假天花板裝飾。地面樓層區域升降機大堂有大理石瓷磚地板、花崗石牆面及假天花板裝飾。

該物業的地面樓層提供兩個商舖單位及一個主要升降機大堂，入口位於駱克道。停車場方面，1樓提供7個泊車位、2樓提供7個泊車位、3樓提供8個泊車位、5樓提供8個泊車位及6樓提供7個泊車位，該等泊車位僅供該物業使用(註：租賃協議的概要顯示在6樓僅出租6個泊車位)，7至31樓設計為擁有公共衛生間的辦公室樓層。

該物業乃透過多份租賃協議出租，而分別於9樓、12樓、13樓及25樓的902、1203、1303及2502號辦公室單位則為空置。

### 進行收購事項的財務影響

根據本通函附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，本集團的未經審核備考經調整綜合總資產將約為21,095,373,000港元，而本集團於二零一四年三月三十一日的經審核綜合總資產約為20,650,979,000港元。

根據本通函附錄三所載本集團的未經審核備考財務資料，本集團的未經審核備考經調整綜合總負債將約為6,112,404,000港元，而本集團於二零一四年三月三十一日的經審核綜合總負債約為5,668,010,000港元。

經計及該物業的租金收入，本集團的盈利預計將因進行收購事項而增加。

### 上市規則的涵義

卓傑為本公司的間接全資附屬公司。由於就本公司而言，收購事項的適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准收購事項，則彼等毋須於會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，於公佈日期，本公司已接獲緊密聯繫集團(合共於640,161,788股股份(佔

## 董 事 會 函 件

本公司於公佈日期已發行股本約51.019%)中持有權益)批准收購事項的書面批准。緊密聯繫集團包括以下股東：

股東名稱／姓名	所持股份數目	於本公司的 持股百分比
滙漢	48,330,513	3.852%
滙漢實業有限公司(附註)	284,494,988	22.672%
Bassindale Limited(附註)	22,232,618	1.772%
Hitako Limited(附註)	4,571	0.00036%
Impetus Holdings Limited(附註)	2,294,069	0.183%
海運投資有限公司(附註)	46,805,525	3.730%
泛朗投資有限公司(附註)	31,203,676	2.487%
泛盟投資有限公司(附註)	50,167,993	3.998%
泛賢投資有限公司(附註)	31,203,681	2.487%
泛啟投資有限公司(附註)	31,203,687	2.487%
泛珍投資有限公司(附註)	31,203,675	2.487%
泛泉投資有限公司(附註)	43,729,606	3.485%
Persian Limited(附註)	8,377,217	0.668%
Phatom Investment Limited(附註)	7,389,936	0.589%
潤康發展有限公司(附註)	296,581	0.024%
潘政先生	1,223,452	0.098%
總計：	<u>640,161,788</u>	<u>51.019%</u>

附註：該等公司均為滙漢的直接或間接附屬公司。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
泛海國際集團有限公司  
主席  
馮兆滔  
謹啟

二零一四年八月二十九日

## 經審核綜合財務資料

(i) 本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料乃於二零一四年七月二十四日刊發的本公司截至二零一四年三月三十一日止年度的年報第43至128頁中披露；(ii) 本集團截至二零一三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料乃於二零一三年七月二十六日刊發的本公司截至二零一三年三月三十一日止年度的年報第38至110頁中披露；及(iii) 本集團截至二零一二年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料乃於二零一二年七月三十一日刊發的本公司截至二零一二年三月三十一日止年度的年報第32至106頁中披露，所有該等經審核綜合財務資料均已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.asiastandard.com)刊登。

## 債務聲明

於二零一四年七月三十一日(即本通函付印前發表本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務約為5,583,520,000港元，包括以下各項：

- (a) 約710,812,000港元無擔保無抵押中期票據；
- (b) 約4,872,708,000港元銀行借款，其中：
  - (i) 4,367,141,000港元有擔保，其中3,667,141,000港元由本集團的物業、廠房及設備、投資物業、聯營公司股份抵押，而700,000,000港元無抵押；及
  - (ii) 505,567,000港元無擔保，其中503,770,000港元由本集團的金融證券投資抵押，而1,797,000港元無抵押。

本集團為取得其借款而所質押資產的賬面值為12,666,271,000港元。

於二零一四年七月三十一日營業時間結束時，本集團有關就授予本集團合營公司的融資向銀行提供財務擔保的或然負債為401,469,000港元。

除上文所述者以及集團內負債及日常貿易應付款項外，於二零一四年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或金融租賃承擔、擔保或或然負債。

## 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，二零一四年三月三十一日(本集團最新刊發的經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無出現任何重大不利變動。

## 營運資金

董事認為，在不發生任何不可預見情形的情況下且經計及(i)本集團的內部資源；(ii)本集團當前可用的銀行融資；及(iii)預期完成收購事項，本集團的營運資金將足以滿足其當前以及至少可滿足本通函日期起未來十二個月的需求。

## 本集團的財務及貿易前景

### 業績

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得收入1,220,000,000港元(二零一三年：962,000,000港元，經若干會計變動而調整)，其中本公司股東應佔溢利為1,400,000,000港元(二零一三年：2,476,000,000港元)。溢利減少乃主要由於本集團投資物業之重估盈餘較去年有所減少。

### 物業銷售、發展及租賃

於上一個財政年度，香港政府實行稅務措施，以調控物業市場上升之勢。然而，以上措施對本年度之本集團業績並無負面影響，因為年內並無推售新物業項目。

### 銷售

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團已完成及確認油塘「鯉灣天下」庫存零售商舖之銷售額160,000,000港元，該發展項目之庫存均已售罄。

### 發展

本集團現正從事發展多個住宅及商業項目，應佔建築面積約4,000,000平方呎，分佈於香港、上海、北京及澳門。

就本地而言，本集團之元朗洪水橋發展項目正進行規劃申請程序。此為地盤面積112,000平方呎之住宅及商業發展項目，其將提供約900個住宅單位及零售商舖，總建築面積約519,000平方呎。此發展項目交通便利，位於可接駁西鐵網絡之一個輕鐵站旁。該項目

亦位處港深西部鐵路線出口，連接深圳前海灣經濟區。本集團於藍地站附近有另一個住宅發展項目，亦正在向政府進行規劃申請程序。

渣甸山白建時道之合營豪宅高層發展項目目前正進行清拆，且本集團已在附近收購軒德蓀道一個住宅發展項目，該項目已完成清拆工程。

於上海，本集團正在浦西青浦區之傳統高尚及低密度住宅社區內興建逾300間別墅及公寓。本集團擁有該合資項目50%權益。項目現正處於上蓋建築階段。此發展項目地盤面積為1,500,000平方呎，總建築面積約為1,080,000平方呎。本集團預期此發展項目將於二零一五年竣工，並於二零一四年第三季度開始預售。

於北京，本集團擁有一個通州河畔商住發展項目50%之權益，總建築面積約2,360,000平方呎，已支付補地價款，並正籌劃拆遷細節。

於澳門，本集團正在就一幅190,000平方呎之土地作出規劃申請。此土地位於擬作商住用途之石排灣分區綱要內。

## 租賃

本集團位於中環、灣仔及銅鑼灣之353,000平方呎之零售／商業樓宇租賃組合應佔租金收入為134,000,000港元(二零一三年：117,000,000港元)，增加15%。於上一個財政年度下半年，位處中環之泛海大廈之零售商舖租金錄得大幅增加。

已錄得投資物業重估收益(包括一間聯營公司所擁有樓宇產生之收益)270,000,000港元(二零一三年：1,419,000,000港元)。

## 酒店

於截至二零一四年三月三十一日止年度，過夜訪港旅客增加9%至約26,000,000人。增長動力源於短途市場，中國內地繼續為最主要的旅客來源。酒店客房供應於同期增加5%。

酒店及旅遊分類於截至二零一四年三月三十一日止年度收入518,000,000港元(二零一三年：520,000,000港元，經若干旅遊業務會計變動而調整)。三間香港酒店兩年度之平均入住率均超過95%，平均房價則輕微下跌。折舊前分類業績之貢獻約為249,000,000港元(二零一三年：259,000,000港元)，經營成本有所上升。

位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店已完成地基工程，上蓋建築工程剛已開始。位於尖沙咀的另一棟新酒店正進行地基工程，預期於二零一五年初完成。待該兩棟新建酒店於二零一六／二零一七年度落成後，不但為酒店組合額外增加184間客房，亦因位處本集團現有酒店旁邊而締造協同經營效益。

## 財務投資

截至二零一四年三月三十一日止年度來自本集團財務投資之利息及股息收入為414,000,000港元(二零一三年：323,000,000港元)。

於年內大部分時間，本集團之財務投資繼續受惠於低息環境及充裕之市場流動資金。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團錄得投資收益淨額640,000,000港元(二零一三年：732,000,000港元)，其中541,000,000港元(二零一三年：515,000,000港元)為於年末按市場估值產生之未變現收益。

## 未來展望

港府收緊監管政策，並出台懲罰措施，以壓制住屋需求，加上美國縮減量化寬鬆政策及歐洲擴大流動資金，導致市場未來信號傳達混亂。我們將繼續採取審慎措施，惟仍對本集團於香港、澳門、上海及北京等地的業務表現深感樂觀。

## 該物業的損益表

根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條，就收購資產(除業務或公司外)所產生的收益，連同可識別收入來源或資產估值而言，本公司須就有關資產的可識別淨收入來源及估值，計入本通函內前三個財政年度(「有關期間」)的損益表及估值(如適用)，有關損益表及估值必須由核數師或申報會計師審閱，以確保該等資料已妥善編製及來自相關賬冊及記錄。

嚴格遵守上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條編製該物業可識別收入來源的損益表須全面取得賣方於有關期間的相關賬冊及記錄。然而，儘管本公司要求賣方，賣方並不同意授權本集團及／或本公司的核數師全面獲取上述賣方的相關賬冊及記錄，賣方亦不同意向本集團提供上述有關該物業資料，然而，賣方於招標過程提供租賃協議僅供查閱，及提供租賃協議概要。由於未有全面獲得賣方授出其相關賬冊及記錄，本公司未能載入前兩個財政年度該物業應佔的純利(除稅及特殊項目前後)及妥為編撰有關該物業可識別收入來源的損益表，以根據上市規則第 14.67(6)(b)(i) 條的規定載入通函內。

租賃協議概要(「租賃協議概要」)載列該物業於二零一四年六月持續生效的若干租賃協議詳情。本公司認為，租賃協議概要未必能真實全面反映該物業於有關期間的表現，因為租賃協議概要並無載列於有關期間仍然生效但於編製租賃協議概要當日已屆滿或終止的租賃協議，因此，該物業於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度所產生的租金收入與該物業於截至二零一四年三月三十一日止年度(「該年度」)似乎存在重大差異。為此原因，董事認為，基於租賃協議概要的資料披露有關該物業於有關期間的財務資料可能造成誤導。

本公司因而向聯交所申請豁免，並於二零一四年八月二十一日獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第 14.58(7) 及第 14.67(6)(b)(i) 條。因此，本公司披露該物業於該年度產生的租金收入總額作為取代。

本公司已按照其法律顧問編製的租賃協議主要條款概要(「管理概要」)核實租賃協議概要的資料，法律顧問已檢閱租賃協議，並發現摘錄自租賃協議概要及本附錄所載的資料在所有重大方面均屬準確，且並無誤導成分。

根據租賃協議概要及管理概要，合共訂有45份租賃協議，涉及34個辦公室物業、2個商舖單位及36個停車位：

- (a) 在涉及34個辦公室物業的租賃協議中：
- (i) 其中2個訂有三年固定租期，最早生效日期為二零一一年十月一日。每月租金分別為50,500港元及76,400港元；及
- (ii) 其中32個訂有兩年固定租期，最早生效日期為二零一二年九月十五日。每月租金總額為1,521,916港元。
- (b) 涉及2個商舖單位的租賃協議訂有六年固定租期。該等租賃協議的生效日期均為二零一二年六月二十九日，而平均每月租金分別為58,688港元及95,378港元。
- (c) 在涉及停車位的租賃協議中，全部訂有一年或兩年的固定租期，由二零一三年七月一日或二零一四年七月一日生效(視情況而定)，每月租金總額為144,000港元。

僅根據租賃協議概要的資料計算，該物業於該年度的租金收入總額如下：

	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
租金收入總額	12,889

附註：

1. 該年度的租金收入總額摘錄自二零一四年六月的租賃協議概要，並假設二零一四年三月三十一日至編製租賃協議概要當日期間，租賃協議的每月租金及其他條款並無變動。
2. 該年度的租金收入總額乃根據賣方提供的租賃協議概要編製，未必可真實反映該物業應佔該年度的租金收入總額，因為(a)並無賬冊可供檢驗，以確保已收取租金收入；及(b)其並非租金收入的完整記錄，原因是倘有關租金收入相關的租賃協議於製定租賃協議概要當日已屆滿或終止，其僅涵蓋該物業於二零一四年六月存續的租賃協議，並不包括賣方於該年度可能已收取的任何其他租金。

3. 根據標準市場慣例，租戶負責繳交政府差餉、管理費及收費、水電費、所有服務管理及維修費用(除屬資本性質者外)及所有其他開支，而業主則負責繳交地租及物業稅。根據土地註冊處的土地登記冊資料，該物業於該年度的地租為每年144港元。此外，根據租賃協議概要，於二零一四年六月，有4個空置物業乃由業主負責繳交政府差餉、管理費及收費、水電費、所有服務管理及維修費用(屬資本性質者除外)及所有其他開支。根據土地註冊處的土地登記冊資料以及本集團作為該物業的物業管理人之附屬公司之身分所獲提供的資料，業主就該4個空置物業繳交的政府差餉及管理費估計約為每月34,961港元。

儘管賣方毋須就該物業所收取的租金及其他利益(如有)繳納香港物業稅，賣方就該物業所收取的租金及其他利益(如有)將構成彼等於二零一三/二零一四課稅年度的應課稅利潤的一部分。香港利得稅於二零一三/二零一四課稅年度的稅率為16.5%。鑒於本公司目前並無獲提供/無法取得達致應課稅利潤的可抵扣每年免稅額，本公司無法估計有關該物業的利得稅。

4. 除租賃協議概要及其他公開可取的資料(如適用稅率)外，董事並無其他途徑可取得其他有關該物業的財務資料。由於可取閱的資料有限，董事無法確定任何有關該物業的其他開支金額(如有)。因此，已付及應付的地租、折舊、維修及保養費用、融資成本(如有)及有關租約之印花稅(如有)等其他開支概無納入上述財務資料。編製上述有關該物業的財務資料採用之會計政策與本集團所採納者大致一致。
5. 董事委聘本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」就編製該年度租金收入總額進行若干協定程序。董事釐定有關程序並對此負責。本公司核數師履行之程序概述如下：
- (i) 核數師自董事取得載有有關各租賃協議於二零一四年六月之樓層、單位/停車場編號、租金按金、水電費及其他按金等、租賃期、免租期、月租之租賃協議概要。租賃協議概要由賣方提供予卓傑。
  - (ii) 核數師自董事取得載列有關該年度各份租賃協議的每月租金及租金總額的日程表(「租金收入總額表」)，並比較租賃協議所示金額與租金收入總額表所示的相關金額。
  - (iii) 核數師根據租賃協議概要所載資料及租金收入總額表所列明的方程式，重新計算租金收入總額報表呈列的該年度每月租金及租金收入總額。
  - (iv) 核數師比較租金收入總額表所示的該年度租金收入總額與該物業的損益表所示的相關金額。

核數師已履行其與本公司所訂相關委聘書載於上文的協定程序，並根據協定程序向董事報告實質結果。根據本公司與核數師訂立的相關委聘書條款，任何其他人士不應就任何目的使用或依賴所呈報的實質結果。董事認為，租金收入總額表已根據租賃協議概要妥為編製。

上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證聘用。故此，核數師不會就本通函所披露之該物業之未經審核財務資料及該年度的租金收入總額發出任何核證。

考慮到上述有關該物業的財務資料披露，董事認為忽略於相關期間的該物業收入淨額的損益表不會令本通函重大不完整、具有重大誤導或欺騙成分。

### 物業估值

由於本公司無法由賣方取得任何估值報告，於有關期間的各財政年度末並無物業估值於本通函披露。

## A. 本集團的未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考資產負債表基於本集團於二零一四年三月三十一日之經審核綜合資產負債表而編製，並已就收購事項之影響作出調整，以說明收購事項對本集團之財務狀況可能造成之影響，猶如收購事項已於二零一四年三月三十一日完成。未經審核備考資產負債表僅供說明用途，其不一定代表收購事項實際完成時本集團之財務狀況。

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的資產負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團 於收購 事項後的 未經審核 備考資產 負債表 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	5,567,131	1,199,925	(2)	6,767,056
物業、廠房及設備	3,170,244			3,170,244
合營企業	1,104,112			1,104,112
聯營公司	1,577,266			1,577,266
可供出售投資	241,078			241,078
以公平價值計入損益賬 之財務資產	554,844			554,844
衍生金融工具	10,427			10,427
應收按揭貸款	2,797			2,797
遞延所得稅資產	3,400			3,400
	<u>12,231,299</u>			<u>13,431,224</u>

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的資產負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團 於收購 事項後的 未經審核 備考資產 負債表 千港元
<b>流動資產</b>				
發展中之待售物業	1,737,935			1,737,935
已落成待售物業	3,617			3,617
酒店及餐廳存貨	1,569			1,569
貿易及其他應收款項	291,972			291,972
可退回所得稅	5,589			5,589
以公平價值計入損益賬 之財務資產	4,917,765			4,917,765
銀行結餘及現金	1,461,233	(758,925)	(3)	705,702
		(1,000)	(4)	
		4,394	(5)	
	8,419,680			7,664,149
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	141,936	4,394	(5)	146,330
應付合營企業款項	37,058			37,058
衍生金融工具	982			982
借貸	919,483			919,483
應付所得稅	37,139			37,139
	1,136,598			1,140,992
<b>流動資產淨值</b>	<b>7,283,082</b>			<b>6,523,157</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>19,514,381</b>			<b>19,954,381</b>
<b>非流動負債</b>				
長期借貸	3,849,758	440,000	(3)	4,289,758
中期票據	609,894			609,894
遞延所得稅負債	71,760			71,760
	4,531,412			4,971,412
<b>資產淨值</b>	<b>14,982,969</b>			<b>14,982,969</b>

附註：

1. 該等數字摘錄自本集團於二零一四年三月三十一日的經審核綜合資產負債表，其載於本公司截至二零一四年三月三十一日止年度的已刊發年度報告。
2. 根據此次交易的事實及情況，收購事項乃入賬列為收購資產。該等調整反映因收購事項確認及支付該物業之成本約1,199,925,000港元，猶如收購事項於二零一四年三月三十一日已完成。該物業之成本包括(i)就收購事項，該物業之購買價約1,105,000,000港元；(ii)收購事項之印花稅約93,925,000港元及(iii)下文第4點所述資本化收購事項應佔估計開支1,000,000港元。
3. 假設收購事項將由一筆金額為440,000,000港元的銀行貸款撥付，其餘由本集團的內部資源撥付。本集團已接獲多家銀行的要約函件，內容有關彼等擬向本集團提供不少於440,000,000港元的新融資(「新融資」)。然而，截至本通函日期，尚未就新融資達成正式協議。倘未能就新融資達成正式協議，則可從本集團的現有已承諾銀行融資提取銀行貸款。
4. 調整反映支付收購事項應佔的估計法律及專業費用約1,000,000港元。
5. 於收購事項完成後，賣方需要就該物業自租戶收取的租金、水電費、管理費及其他按金轉讓予本集團。調整反映確認上述來自該物業租戶的按金4,394,000港元，猶如收購事項已於二零一四年三月三十一日完成。
6. 概無作出任何調整以反映本集團於二零一四年三月三十一日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

**B. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的報告**

以下為自香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲的報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製通函內未經審核備考財務資料作出的鑑證報告****致泛海國際集團有限公司董事**

本所已就董事對泛海國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及貴集團將收購福利置業有限公司及福利地產有限公司持有的物業(「該物業」)(統稱「經擴大集團」)編製的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴公司就貴集團擬收購該物業(「該交易」)而於二零一四年八月二十九日刊發的通函中第17頁至第19頁內所載於二零一四年三月三十一日的未經審核備考資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第19頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該交易對貴集團於二零一四年三月三十一日財務狀況可能造成的影響，猶如該交易於二零一四年三月三十一日已發生。在此過程中，董事從貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈審核報告。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7條」)，編製未經審核備考財務資料。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製通函內備考財務資料作出報告的鑑證業務」進行工作。該準則要求本所遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7條編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，本所不對該交易於二零一四年三月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

### 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年八月二十九日

以下為獨立專業估值師測建行有限公司就本公司將於二零一四年七月三十日持有之物業之估值而編製以供載入本通函之函件及估值證書全文。



**PRUDENTIAL**  
Surveyors International Ltd  
測建行有限公司

3/F, Tung Hip Commercial Building, 244-252 Des Voeux Road Central, H.K.  
T: +852 2507 8333 F: +852 2598 6576 E: info@iconcity.com.hk

www.iconcity.com.hk



敬啟者：

關於：香港駱克道33號中央廣場福利商業中心(「該物業」)

## 指示

依據卓傑企業有限公司(「公司」)授意吾等對該物業作出估值，吾等確實吾等已經進行了檢視，作出有關查詢及獲取吾等認為有需的額外資料，以求憑吾等意見為貴方提供該物業於二零一四年七月三十日(估值日)的市值。

作為吾等估值報告部份，此函確認被估值的該物業，對吾等的估值基準及方式作出解釋，並列出吾等在估值過程中的假設及契據調查，以及有限制的條件。

## 估值的基準

吾等對該物業的物業權益估值乃吾等認為的市值，其定義可解釋為「一項物業於估值日通過一自願買方及一自願賣方經過恰當的市況了解後按正常商業交易方式磋商其中參與各方在知情、慎重及不受強迫環境下進行買賣的估計金額」。

該市值是賣方在市場上可以合理地獲取的最佳價格，與及買方在市場上可以合理地獲取的最優惠價格。這估計明確地排除因為特殊條款或環境，例如：非典型借貸、出售及租回安排、聯合經營、管理協議、特殊報酬或由任何與出售有關聯人仕給予的妥協或任何具特別價值的成份，而導致增加或削減的一估計價格。該物業的市值亦沒有顧及到買賣費用，及沒有抵消任何關連稅款的估計。

吾等的估值是根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)、公司條例之相關條文及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則進行。

### 估值方法

吾等已採用直接比較法對該物業進行估值，假設該物業按現有租約的現況參考市場上可資比較的市場交易並(如適用)按我們接獲的文件所示淨收入撥充資本的基準進行銷售。吾等對性質、面向方位、尺寸、景觀、樓層、位置及樓宇設施等方面類似的可資比較物業進行分析，並審慎權衡該物業、的所有優點及缺點，以達致公平的價值比較。我們亦已扣除開支，並在適當情況下對復歸收入潛力作出撥備。

### 估值的假設

在對物業權益估值時，吾等假設公司持有無保留及不間斷的使用權利。在乎全部繳付政府租金其他應付所需土地溢價／購入代價，可在尚餘批地期滿前將物業權益轉讓。

吾等估值是假設該物業在公開市場出售，而沒有因為延遞合同、租回、聯同經營、管理合同或用作影響到價值的任何類似安排而得益。亦沒有計及任何涉及或影響到出售該物業的選擇權或優先權，且在吾等估值中是沒有假設任何形式強制出售情況。

吾等的估值沒有扣除物業的任何信用借款、按揭或欠款額或任何在執行出售而發生的費用或稅項。除非另有聲明，物業假設是沒有產權負擔、限制及可能對價值有不利影響的具有法律責任性質支出。

## 業權調查

吾等獲提供關於物業權益的多份文件的副本，並向土地註冊處進行查詢。然而吾等並無查詢原始文件以核實所有權，或核實任何租約的修訂。全部文件及租約僅供參考之用。

此外，吾等並無獲提供任何有關物業權益業權的法律意見。

## 限制條件

張聖典先生已於二零一四年七月二十九日盡可能視察該物業的外部及內部，然而沒有作出結構上測量亦沒有對該物業提供的任何服務設施作過任何測試。因此，吾等不能報稱該物業並無腐朽、蟲蟻破壞或任何其他結構上缺陷。唯在檢驗過程中，吾等沒有察覺任何嚴重缺陷。

吾等在檢驗時沒有作出現場詳細量度測算。附上估值證書所提及的範圍、量度及面積是基於提供予吾等文件內資料，故只是約數。

吾等在很大程度上是倚賴公司所提供的資料，並在不同事項例如：規劃批准、法定通告、地役權、使用期間、樓宇竣工日期，使用詳情、地塊及樓面圖則、地塊及樓面面積，及其他就辨明公司持有該物業有效權益的有關事項方面接納了給予吾等的提議。吾等沒有見到規劃批准原文，及已作出假設該物業是遵照該等批准去建築、佔用及使用。

吾等沒有理由質疑公司為吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲公司告稱所提供資料沒有遺漏重要事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料去達成一有根據的意見及沒有理由去懷疑任何資料是被保留。

此致

卓傑企業有限公司  
香港灣仔駱克道33號  
中央廣場匯漢大廈30樓

代表  
測建行有限公司  
董事  
張聖典

MHKIS MRICS RPS(GP) BSc MSc MFin EMBA

香港  
德輔道中244-252號  
東協商業大廈3樓  
電話：2507-8323  
傳真：2598-6576

電子郵件：leocheung@iconcity.com.hk

謹啟

二零一四年八月二十九日

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有逾二十年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

## 該物業之估值證書

於二零一四年  
七月三十日  
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港駱克道33號 中央廣場 福利商業中心	該物業為一幢25層(不設4樓、14樓及24樓)之商業樓宇，底部為兩幢大廈(即該物業及滙漢大廈(「滙漢大廈」，於一九九三年竣工)共用之七層商舖群樓、停車場及機房。該物業裝有三台客梯、一台貨梯及兩個公用樓梯。	該物業乃根據多項租賃協議出租，而根據貴公司提供的租賃計劃，9樓、12樓、13樓及25樓的902、1203、1303及2502辦公室單位空置。	1,300,000,000 港元
內地段第2821號 A段1及2分段 A部分、A段3分段 其餘部分、B段、 C段及D段。	<p>該物業的1樓提供兩個商舖單位及一個主要的升降機大堂，入口位於駱克道。</p> <p>就停車場而言，如獲批准建築規劃所述，該物業及滙漢大廈每層樓合共有12個獲批准泊車位；1樓提供7個泊車位、2樓提供7個泊車位、3樓及5樓提供8個泊車位及6樓提供7個泊車位，僅供該物業參照貴公司所提供租賃計劃使用。根據我們於二零一四年七月二十九日的視察，現場實際泊車位數目與租賃計劃所規定者一致。</p> <p>7至31樓設計為辦公樓層，提供公共盥洗室。</p>	<p>根據貴公司提供的租賃計劃，該物業現時應收的每月租金總額約為1,937,612港元，不包括地租、差餉、管理費及其他支出。</p>	

於二零一四年  
七月三十日  
之市值

物業 概況及租期 估用詳情

該物業由鋼筋混凝土構架建成，寫字樓外立面由鋁質綠色反光玻璃幕牆覆蓋，裙樓外立面由花崗石板覆蓋。樓宇的內部維護良好，地面鋪有地毯、牆面挂有花崗石及上面辦公樓層裝有天花板。1樓區域的升降機大堂有大理石瓷磚地板、花崗石牆面及天花板裝飾。

如合營契據(契約備忘錄第UB4932510號)所述，該物業的登記地盤面積為5,319平方呎(494.125平方米)。

貴公司告知(故僅供參考)，該物業的總建築面積約79,791平方呎(7,412.765平方米)。

該物業乃根據政府租契持有，自一九二九年五月二十五日起為期99年，可續新99年，應付政府租金總額為每年144.00港元。

附註：

1. 根據日期為一九九一年七月四日之轉授文件，該物業之註冊擁有人為福利地產有限公司及福利置業有限公司(分權共有人)(見契約備忘錄註冊第UB4932511號)[備註：股份的兌換及部分解除契約(IL 2821 S.A SS.1 S.A、S.A SS.2 S.A及S.A SS.3 S.A)請參閱備忘錄。]
2. 該物業受日期為一九九零年十二月二十一日以Sin Hua Trust, Savings & Commercial Bank Limited為受益人之第一法定押記(包括一項房屋按揭)規限(見契約備忘錄第UB468296號)。(備註：代價及物業請參閱已解除備忘錄見備忘錄第UB4932511及UB5696892號)
3. 該物業受日期為一九九一年七月四日的合營契約規限(見契約備忘錄第UB4932510號)。(備註：受影響物業請參閱備忘錄)

4. 該物業受日期為一九九三年六月十七日的互利及互授通道權契約規限(見契約備忘錄第UB5689921號)(備註：受影響地段請參閱備忘錄)
5. 該物業受具有2年至6年不同年期及租金的多項租賃協議規限(見多項備忘錄)。
6. 該物業的1樓、2樓、3樓、5樓及6樓受日期為一九九三年六月十七日以Tilpifa Company Limited為受益人的特許協議規限(見契約備忘錄第UB5689922號)。(備註：關於1樓的1號泊車位、2樓、3樓、5樓及6樓，條款見備忘錄)
7. \*該物業的註冊擁有人同意授予滙漢大廈(「滙漢大廈」)的擁有人及／或其代名人一項不可撤回許可，以在樓宇存在的期間免費使用該物業界限內的一個泊車位。
8. 該物業的1樓、2樓、3樓、5樓及6樓受日期為二零零三年九月三十日以恒生銀行有限公司為受益人的債券證規限(見契約備忘錄第UB9027054號)。(備註：由Tilpifa Company Limited進行，代價及受影響物業請參閱備忘錄。)
9. 該物業1樓、2樓、3樓、5樓及6樓受日期為二零零七年一月十五日以恒生銀行有限公司為受益人的變更及再押記契據規限(見契約備忘錄第07012901460202號)，代價見契約備忘錄。(備註：由Tilpifa Company Limited進行，關於：1號泊車位)
10. 該物業位於日期為二零一二年八月三日獲核准的灣仔分區計劃大綱草圖(編號：S/H5/27)分區為「商業」的區域內。上述分區大綱草圖的解釋性附註列明「商業」區的計劃目的主要是用於開業發展，可包括辦公、商舖、服務、娛樂場所、食肆及酒店等用途，作為區域內商務／金融中心及地區或區商業／購物中心。該等區域通常為主要的就業節點。
11. 該物業的分類為持作投資。
12. 該物業的商業及辦公室用途並不構成違反環境法規。
13. 據 貴公司告知，並無計劃建設、翻新、裝修或發展該物業。
14. 據 貴公司告知，並無計劃出售該物業或改變該物業的用途。
15. 該物業位於香港灣仔的傳統辦公地區。該區辦公室物業的出租率高。按吾等於進行估值時的可出售面積計，類似商業物業的售價及租金分別約為每平方呎16,000港元及每平方呎40港元。於估值日，甲級辦公室物業的年度租金回報率介乎2.8%至3.0%。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同和個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知和所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，令致本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)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	所持股份數目			佔已發行 股份之 百分比(%)
	個人權益	法團權益	總計	
潘政	1,223,452	638,938,336	640,161,788	51.019

附註：由於潘政先生擁有滙漢之控制權益(49.91%)，故被視為擁有下文「主要股東及其他人士之權益及淡倉」一節披露由滙漢持有之股份之權益。

## (b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總計	佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	247,145,614	4,995,066	136,375,288	388,515,968	49.91	
				(附註)			
潘政	泛海酒店	50,050	—	1,132,669,492	1,132,719,542	73.08	
				(附註)			
馮兆滔	滙漢	14,500,440	—	—	14,500,440	1.86	
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	—	9	0.01	

附註：

- 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益，故被視為於滙漢及本公司持有之泛海酒店股份中擁有權益。
- 由於潘政先生透過滙漢擁有本公司之權益，故被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

## (II) 相關股份之好倉

## 購股權權益

## (a) 本公司

董事	於最後實際 可行日期 尚未行使
馮兆滔	2,062,176
林迎青	2,062,176
潘政	515,544
倫培根	2,062,176
關堡林	2,062,176

附註：購股權於二零零五年三月三十日授出，並可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股3.15港元(已調整)予以行使。

## (b) 相聯法團－滙漢

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
林迎青	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
倫培根	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301
關堡林	二零零七年 三月二十九日	1.4315	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	2,126,301

## (c) 相聯法團－泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
林迎青	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
倫培根	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
關堡林	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員及彼等各自的聯繫人概無於或被視為於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有任何根據證券及期貨條例須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉；記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之好倉及淡倉；或根據標準守則須知會或以其他方式獲董事知悉之好倉及淡倉。

### 主要股東及其他人士之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之下列好倉及淡倉5%或以上之權益，或記入於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之下列好倉及淡倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人(其中一人為董事)之詳情如下：

#### 本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	總計	百分比(%)
滙漢(附註1)	實益擁有人	48,330,513	638,938,336	50.91
	於控股法團之權益	590,607,823		
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	590,607,823	590,607,823	47.06
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」)(附註2)	實益擁有人	284,494,988	286,793,628	22.85
	於控股法團之權益	2,298,640		
Kingfisher Inc. 及 Lipton Investment (「Kingfisher 及 Lipton」)(附註2)	於控股法團之權益	265,814,424	265,814,424	21.18
Dalton Investments LLC	投資經理	150,691,503	150,691,503	12.01

附註：

- 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有590,607,823股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
- 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉，股東登記冊中有任何其他法團或個人(除董事或本公司最高行政人員外)在股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何將不會於一年內屆滿或本集團相關成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團成員公司亦無任何待審或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人(倘彼等各自為本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)在與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 6. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益及對本集團業務屬重大之仍然有效之合約或安排。

### 7. 重大合約

下列合約為於緊接本通函日期前兩年內，經本集團成員公司所訂立之合約(本集團進行日常業務過程以外訂立之合約)：

- (a) 標書及中標通知書；及
- (b) 泛海酒店之間接全資附屬公司泛海酒店(控股)有限公司(「泛海酒店控股」)(作為買方)與本公司之間接全資附屬公司Grand-Star Alliance Limited(「Grand Star」)(作為賣方)訂立日期為二零一二年十一月六日之買賣協議，據此，Grand Star向泛海酒店控股轉讓Victor Empire Limited之全部已發行股本及公司間貸款285,480,076港元，總代價為285,530,076港元。

## 8. 專家之資格及同意書

以下為名列本通函或本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
測建行有限公司	專業測量師及估值師

羅兵咸永道會計師事務所及測建行有限公司各自已就刊發通函發出同意書，表示同意以通函刊載之形式及涵義轉載其報告或函件，並引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

羅兵咸永道會計師事務所及測建行有限公司並無擁有本集團任何成員公司之股權或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否具有法律執行效力)。

羅兵咸永道會計師事務所及測建行有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 董國磊先生為本公司之公司秘書。彼為香港高等法院事務律師，亦為美國加州最高法院律師，以及美國北達科他州的註冊會計師。
- (c) 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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。
- (d) 倘本通函的中英文版本出現不一致的情況，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計14日內於一般營業時間在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)可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於附錄三；
- (d) 本通函附錄四所載測建行有限公司之物業估值報告；
- (e) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所述同意書；
- (f) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度之年度報告；及
- (g) 本通函。