

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已售出或以其他方法轉讓所有名下之世茂國際控股有限公司股份，應立即將本文件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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，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文件全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**Perfect Zone International Limited**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

**Shimao International Holdings Limited**

**世茂國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：649)

### PERFECT ZONE INTERNATIONAL LIMITED

以協議安排方式

建議私有化世茂國際控股有限公司

及

為註銷購股權向每名購股權持有人

支付購股權註銷價的有條件要約

及

撤銷上市

及

關於延長可換股票據的到期日之關連交易

Perfect Zone International Limited之財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

獨立董事委員會之獨立財務顧問



Kingsway Group

Kingsway Capital Limited

---

董事會函件載於本文件第8至第21頁。關於該等建議之說明函件載於本文件第49至第62頁。獨立董事委員會分別就該等建議致建議獨立股東及購股權持有人及就延期致延期獨立股東之意見函件載於本文件第22至第23頁。獨立董事委員會之獨立財務顧問滙富融資有限公司就該等建議及延期致獨立董事委員會之意見函件載於本文件第24至第48頁。

股東及購股權持有人應採取之行動載於本文件第19至第20頁。

法院會議及股東特別大會將於二零零七年六月二十七日(星期三)舉行，有關會議之通告載於本文件第139至第143頁。無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會，閣下務請盡快按照隨附之法院會議適用之粉紅色代表委任表格印列之指示，及按照隨附之股東特別大會適用之白色代表委任表格印列之指示，將有關表格填妥及簽署，並盡快交回本公司的股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須不遲於本文件第19頁「股東應採取之行動」一節所列明之時間及日期送達。倘並未提交就法院會議的粉紅色代表委任表格，可於法院會議上交予法院會議主席。

本文件由世茂國際控股有限公司及Perfect Zone International Limited聯合刊發。

二零零七年六月四日

---

## 目 錄

---

	頁碼
釋義 .....	1
預期時間表 .....	5
董事會函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	22
滙富函件 .....	24
說明函件 .....	49
附錄一—本集團的財務資料 .....	63
附錄二—物業估值 .....	100
附錄三—法定及一般資料 .....	114
附錄四—致購股權持有人函件樣本 .....	126
協議安排 .....	134
法院會議通告 .....	139
股東特別大會通告 .....	141

## 釋 義

「公佈日期」	指	二零零七年四月十九日，即聯合公佈日期
「聯繫人」	指	具收購守則賦予之涵義
「授權」	指	有關該等建議之所有必要授權、登記、存檔、裁決、同意、許可及批准
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「本公司」	指	世茂國際控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「可換股票據」	指	本公司於二零零五年六月二十四日向Dynamic Keen發行於二零零七年到期未償還本金額為250,000,000港元之可換股票據，持有人可按初步換股價每股股份1.35港元將該等票據兌換為合共185,185,185股新股份
「法院會議」	指	按最高法院指示而召開之計劃股東會議(或其任何續會)，於會上將就該計劃進行投票，會議通告載於本文件第139至第140頁
「董事」	指	本公司董事
「Dynamic Keen」	指	Dynamic Keen Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由許先生全資實益擁有
「生效日期」	指	該計劃(倘獲批准)根據該計劃的生效日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「說明函件」	指	根據公司法第100條編製本文件第49至第62頁所載的說明函件
「延期」	指	根據補充契約將到期日由二零零七年六月二十日延至二零零八年六月二十日
「延期獨立股東」	指	Dynamic Keen及其聯繫人(按上市規則所界定之涵義，包括但不限於收購人)以外之股東
「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

---

## 釋 義

---

「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	董事會的獨立董事委員會，由獨立非執行董事李焯芬先生、廖慶雄先生及朱文暉先生組成
「聯合公佈」	指	本公司與收購人就(其中包括)該等建議於二零零七年四月十九日刊發的聯合公佈
「滙富」	指	滙富融資有限公司，可進行證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會之獨立財務顧問
「最後可行日期」	指	二零零七年六月一日，即本文件付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「致購股權持有人函件」	指	載有購股權要約的條款及條件並將寄發予購股權持有人的函件，大致格式載於本文件附錄四
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	即二零零七年九月三十日或由本公司與Dynamic Keen可能協定的較後日期，根據補充契約擬作出可換股票據的修訂須於該日期或以前獲延期獨立股東批准
「到期日」	指	可換股票據之到期日，現為二零零七年六月二十日
「許先生」	指	本公司非執行董事兼主席許榮茂先生
「收購人」或「Perfect Zone」	指	Perfect Zone International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託之信託人全資擁有，而所有單位由Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為由許先生為其妻兒的利益設立之全權信託The WM Hui Family Trust之信託人持有。收購人為本公司控股股東，於最後可行日期擁有本公司已發行股本約74.74%權益
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授予董事及本集團僱員之購股權
「購股權註銷價」	指	收購人向購股權持有人應付0.46港元的價格，作為購股權持有人同意註銷其購股權之代價
「購股權行使日期」	指	法院會議日期前第五個交易日。根據目前預定的法院會議日期，購股權行使日期預期為二零零七年六月二十日(星期三)
「購股權持有人」	指	購股權持有人

## 釋 義

「購股權持有人接納表格」	指	就購股權要約隨附致購股權持有人函件將寄發予購股權持有人的接納表格
「購股權要約」	指	收購人向各購股權持有人提出之有條件現金要約，向每名購股權持有人支付購股權註銷價，作為購股權持有人同意註銷其持有之每份購股權之代價，進一步詳情載於本文件第10至第11頁「購股權要約」一節
「一致行動人士」／ 「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「博大資本」	指	博大資本國際有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「中國」	指	就本文件而言指中華人民共和國，惟不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該建議」	指	收購人向計劃股東提出以該計劃的方式私有化本公司之建議
「建議獨立股東」	指	收購人及其一致行動人士以外之股東
「該等建議」	指	該建議及購股權要約
「記錄時間」	指	二零零七年七月二十三日(星期一)下午五時正(香港時間)或根據該計劃須向股東宣佈決定其所享有權利的其他時間
「有關機構」	指	相關政府及／或政府團體、監管團體、法院或機構
「有關期間」	指	公佈日期前六個月開始至最後可行日期止期間
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，獨立專業估值師
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第99條涉及註銷所有計劃股份之協議安排
「計劃股份」	指	計劃股東所持有之股份
「計劃股東」	指	除收購人以外之股東
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	有關考慮及批准(其中包括)實施該計劃及延期而舉行之股東特別大會(或其任何續會),大會通告載於本文件第141至第143頁
「股份」	指	本公司已發行股本每股面值0.10港元之普通股
「股份註銷價」	指	收購人根據該建議以現金應付計劃股東每股計劃股份1.050港元之股份註銷價
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零零五年六月十三日採納之購股權計劃
「補充契約」	指	本公司與Dynamic Keen於二零零七年四月十九日就(其中包括)延期所訂立的補充契約以補充可換股票據
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最高法院」	指	百慕達最高法院
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百份比

本文件所述之所有時間及日期,均指香港時間及日期,惟最高法院進行認許該計劃呈請之聆訊之預期日期、最高法院指令的註冊日期、生效日期及購股權失效日期,則為相應之百慕達時間。於本文件日期,百慕達時間較香港時間慢11小時。

---

## 預期時間表

---

以下時間表計及最高法院有關該計劃之程序。預期時間表僅作指示用途並可予更改。

香港時間

購股權要約開始日期 .....	二零零七年六月四日(星期一)
行使購股權以符合資格出席法院會議及 股東特別大會並於法院會議及股東特別大會上 投票並享有該計劃項下權利的截止日期 (即購股權行使日期).....	二零零七年六月二十日(星期三)
提交股份過戶以符合資格出席法院會議及 股東特別大會並於法院會議及股東特別大會上 投票的截止時間.....	二零零七年六月二十一日(星期四)下午四時正
暫停辦理本公司股東股份過戶登記手續以釐定建議 獨立股東出席法院會議並於會上投票以及 股東出席股東特別大會並於會上投票的權利 .....	由二零零七年六月二十二日(星期五)至 二零零七年六月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)
提交以下會議之代表委任表格的截止時間：	
法院會議(附註1) .....	二零零七年六月二十五日(星期一)上午十時正
股東特別大會(附註1).....	二零零七年六月二十五日(星期一)上午十時三十分
股份暫停交易 .....	二零零七年六月二十七日(星期三)上午九時三十分
法院會議(附註2) .....	二零零七年六月二十七日(星期三)上午十時正
股東特別大會(附註2).....	二零零七年六月二十七日(星期三)上午十時三十分 或緊隨法院會議結束或休會後
於聯交所網站登載法院會議 及股東特別大會結果 .....	二零零七年六月二十七日(星期三)下午七時正
於本公司網站登載法院會議及股東特別大會結果.....	二零零七年六月二十八日(星期四)
股份恢復交易 .....	二零零七年六月二十八日(星期四)上午九時三十分
最高法院就認許該計劃呈請召開聆訊(附註3)....	二零零七年七月十三日(星期五)(百慕達時間)
股份暫停交易 .....	二零零七年七月十六日(星期一)上午九時三十分
於本公司網站及聯交所網站 登載認許該計劃呈請聆訊結果.....	二零零七年七月十七日(星期二)

## 預期時間表

股份恢復交易 .....	二零零七年七月十七日(星期二)上午九時三十分
股份最後交易日期 .....	二零零七年七月十七日(星期二)
提交股份過戶以符合資格 享有該計劃權利的截止時間 .....	二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正
購股權持有人遞交購股權持有人 接納表格的截止時間 .....	二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正
暫停辦理本公司股東股份過戶登記手續以 釐定向計劃股東的付款 .....	二零零七年七月二十三日(星期一)至 二零零七年七月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)
記錄時間 .....	二零零七年七月二十三日(星期一)下午五時正
最高法院指令的註冊日期(附註3及4) .....	二零零七年七月二十六日(星期四)(百慕達時間)
生效日期(附註3及4) .....	二零零七年七月二十六日(星期四)(百慕達時間)
購股權失效(附註3及5) .....	二零零七年七月二十六日(星期四)(百慕達時間)
於本公司網站及聯交所網站 公佈生效日期及撤銷股份上市 .....	二零零七年七月二十七日(星期五)
預期股份撤銷於聯交所 上市的生效時間 .....	二零零七年七月二十七日(星期五)上午九時三十分
根據該計劃及購股權要約 現金付款支票寄發的日期 .....	二零零七年八月三日(星期五)或之前

**投資者務請注意，以上時間表可予變動。倘有任何變動，本公司將作進一步公佈。**

附註：

- 代表委任表格須盡快在上述指定日期及時間前交回本公司的股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。法院會議之代表委任表格可親自交予法院會議主席。填妥及交回法院會議或股東特別大會之代表委任表格後，股東仍可親身出席該等會議並於會上投票。於此情況下，已交回之代表委任表格將作撤銷論。按信託形式以代名人、受託人、存託機構或任何其他獲授權保管人或第三方名義登記及持有任何股份之實益擁有人，或股份寄存於中央結算系統，並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之任何實益擁有人，敬請閣下垂注本文件第59至第60頁所載「說明函件」之「通過信託或中央結算系統持有股份之股東」一段。
- 法院會議及股東特別大會將於上述日期及時間在香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室舉行。
- 本文件所述之時間及日期均指香港時間及日期，惟最高法院就認許該計劃呈請召開聆訊之預期日期、最高法院指令的註冊日期、生效日期及購股權失效日期則指百慕達的有關日期。

---

## 預期時間表

---

4. 該計劃將於獲得最高法院認許(不論有否修訂)及在最高法院指令文本送達百慕達公司註冊處處長登記後生效,預期有關登記於二零零七年七月二十六日(星期四)上午(百慕達時間,相當於香港時間二零零七年七月二十六日(星期四)傍晚)進行。建議獨立股東務請注意本文件第52至54頁所載該計劃的條件。
5. 待該計劃生效後,所有未獲行使之購股權將告失效及終止。



**Shimao International Holdings Limited**

**世茂國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：649)

**董事：**

許榮茂 (主席兼非執行董事)

許薇薇 (副主席兼執行董事)

童自成 (執行董事)

陳汝俠 (執行董事)

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**獨立非執行董事：**

李焯芬

廖慶雄

朱文暉

**香港主要營業地點：**

香港

灣仔港灣道1號

會展廣場

辦公大樓43樓

4307-12室

敬啟者：

**PERFECT ZONE INTERNATIONAL LIMITED**

以協議安排方式

建議私有化世茂國際控股有限公司

及

為註銷購股權向每名購股權持有人

支付購股權註銷價的有條件要約

及

撤銷上市

及

關於延長可換股票據的到期日之關連交易

**緒言**

董事於二零零七年四月十九日公佈，收購人於二零零七年四月四日要求董事會向計劃股東提呈一項建議，內容有關建議根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化。收購人

---

## 董事會函件

---

建議註銷計劃股份，代價為每股計劃股份現金1.050港元。收購人亦將向所有購股權持有人提出要約，以購股權註銷價每份購股權0.46港元換取彼等同意根據收購守則註銷彼等的購股權。

於二零零七年四月十九日，本公司與Dynamic Keen（一家由許先生全資實益擁有的公司）訂立一份補充契約，藉以將可換股票據的到期日由二零零七年六月二十日延長至二零零八年六月二十日。由於延期的關係，可換股票據將須於二零零八年六月二十日予以償還，可換股票據的換股期亦將延長至二零零八年六月二十日，在該期間內，可換股票據本金額的全部或任何部分可兌換為新股份。根據上市規則，延期構成本公司的一項關連交易，並須於股東特別大會上獲延期獨立股東批准。

收購人已委任博大資本就該等建議擔任其財務顧問。董事會由七名董事組成，三名為執行董事、一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事李焯芬先生、廖慶雄先生及朱文暉先生，就該等建議向建議獨立股東提供意見，以及就延期向延期獨立股東提供意見，而上述各獨立非執行董事於該等建議及延期中概無擁有任何權益。由於非執行董事許先生為收購人之董事，故並未獲委任為獨立董事委員會成員。滙富已獲委任擔任獨立財務顧問，以就該等建議及延期向獨立董事委員會提供意見。

本文件旨在向閣下提供（其中包括）該等建議的其他詳情、延期、預期時間表、說明函件、有關本公司的進一步資料、獨立董事委員會就該等建議及延期所作出的推薦建議、滙富致獨立董事委員會的函件，並向閣下發出法院會議通告及股東特別大會通告。

### 該等建議

於二零零七年四月四日，收購人要求董事會向計劃股東提呈一項建議，內容有關建議根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化。

### 該建議

於最後可行日期，計劃股東於209,068,489股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約25.26%。收購人建議註銷計劃股份，以換取每股計劃股份現金1.050港元。根據建議的該計劃：

- (1) 本公司已發行股本將因註銷計劃股份而削減。
- (2) 待上述股本削減及即時生效後，本公司將增設相等於計劃股份數目的新股份，將本公司已發行股本增加至其原數金額。

---

## 董事會函件

---

- (3) 待該計劃生效後，本公司會將因上述股本削減而於賬目中產生的儲備用於按上文第(2)段所述新增的股份面值全數繳足，該等入賬列作繳足的新股份將配發及發行予收購人或其代名人。

### 價值比較

股份註銷價為每股計劃股份1.050港元，較：

- (a) 股份於二零零七年四月四日(即股份暫停交易以待發表聯合公佈前的最後交易日)聯交所所報收市價每股0.700港元溢價50.00%；
- (b) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股0.703港元溢價約49.36%；
- (c) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價約每股0.721港元溢價約45.63%；
- (d) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價約每股0.726港元溢價約44.63%；
- (e) 股份於二零零六年十二月三十一日的每股股份經審核綜合資產淨值約0.760港元溢價約38.16%；及
- (f) 股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股1.000港元溢價5.00%。

### 購股權要約

根據購股權計劃的規則，倘進行該建議，購股權持有人將有權於購股權行使日期或之前行使其全部或部分購股權。於購股權行使日期或之前行使購股權而配發或發行的任何股份將受該計劃所限並合資格參與該計劃。倘建議獨立股東於法院會議上批准該計劃，購股權持有人行使其購股權的權利則自法院會議日期起終止。待該計劃生效後，所有未獲行使的購股權將失效及終止。倘該計劃基於任何理由未獲最高法院批准，購股權持有人行使其購股權的權利將全面復原。

收購人將向所有購股權持有人提出要約，以換取彼等同意根據收購守則註銷彼等的購股權。購股權註銷價為每份購股權0.46港元，即有關購股權的透視價(相對每股計劃股份的股份註銷價而言)。

購股權要約須待該計劃生效後方始作實。本公司於要約期內將不會根據購股權計劃授出任何購股權。購股權要約於二零零七年六月四日(星期一)開始。購股權持有人可在購股權持有人接納表格上選擇接納購股權要約，並在不遲於二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正(或收

## 董事會函件

購人可能向購股權持有人知會之較後日期及時間)交回本公司之公司秘書(地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室),並根據購股權要約收取現金款項。

於公佈日期,根據購股權計劃授出的未行使購股權合共32,470,000份。由於本集團一名僱員辭職以及部分僱員未能達致授出購股權之條款所規定的表現目標,故公佈日期後合共1,470,000份購股權失效。於最後可行日期,購股權計劃項下已授出但尚未行使的購股權共31,000,000份,行使價均為每股股份0.59港元。尚未行使購股權的持有情況概述如下:

	所持購股權數目
許薇薇女士(附註1)	8,270,000
童自成先生(附註2)	8,270,000
陳汝俠先生(附註2)	3,880,000
其他僱員	10,580,000
合計	<u>31,000,000</u>

附註:

1. 許薇薇女士為執行董事及許先生的女兒,彼被假定為與收購人一致行動。
2. 童自成先生及陳汝俠先生均為執行董事,彼等被假定為與收購人一致行動。

於最後可行日期,許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生(均被假定為與收購人一致行動人士)合共持有20,420,000份購股權。倘許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生行使所持有的20,420,000份購股權而兌換為股份,該等股份將構成計劃股份的一部分,然而許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生將於法院會議上放棄投票。於最後可行日期,許薇薇女士已確認有意接納其全數8,270,000份購股權的購股權要約;童自成先生已確認有意接納其全數8,270,000份購股權的購股權要約;而陳汝俠先生亦確認有意接納其全數3,880,000份購股權的購股權要約。

假設該計劃於二零零七年七月二十六日(星期四)(百慕達時間)正式生效,購股權要約項下的現金付款支票預期將於二零零七年八月三日(星期五)或之前寄發予購股權持有人。載有購股權要約的條款及條件的致購股權持有人函件連同購股權持有人接納表格(大致格式載於本文件附錄四)將分別寄發予購股權持有人。購股權持有人應參照本函件「購股權持有人應採取之行動」一節。

---

## 董事會函件

---

### 其他證券

於最後可行日期，共有(i)827,639,886股已發行股份；(ii)31,000,000份根據購股權計劃授出而尚未行使的購股權；及(iii)尚未兌換本金額為250,000,000港元的可換股票據，可換股票據賦予持有人權利兌換合共185,185,185股新股份(按可換股票據條款項下的初步換股價每股股份1.35港元計算)。

由於可換股票據僅發行予被假定為與收購人一致行動的Dynamic Keen(許先生全資實益擁有的投資控股公司)，故不會根據該等建議向可換股票據持有人提出類似要約。

除上文所披露者外，本公司並無任何已發行認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他證券。(i)收購人或其任何一致行動人士並無接獲不可撤回承諾而須接納該等建議；(ii)概無有關收購人或本公司股份而對該等建議可能屬重大的任何安排(無論是購股權、彌償或其他形式的安排)；及(iii)收購人並無就關於其可能會或可能不會引用或尋求引用該等建議的先決條件或條件的情況訂立任何協議或安排。

### 總代價及財務資源

股份註銷價乃在計及上文所述每股股份的現行市價及資產淨值和參考過往數年的其他私有化交易後按商業基準釐定。按照股份註銷價，該等建議對本公司於最後可行日期全部已發行股本的估值約為869,020,000港元。

根據該計劃，就計劃股份支付的總代價將由收購人支付。該等建議所需的現金總額介乎(a)(假設於最後可行日期後至購股權行使日期前並無購股權獲行使)約233,780,000港元(包括就計劃股份支付的219,520,000港元及根據購股權要約支付的14,260,000港元)；及(b)(假設於最後可行日期後至購股權行使日期前悉數行使購股權)就計劃股份應付約252,070,000港元。收購人有意以來自中國建設銀行一筆為數255,000,000港元的貸款融資額及／或其本身的現金資源為該等建議所需的現金提供資金。收購人的財務顧問博大資本信納收購人可取得足夠財務資源實行該等建議。就授予收購人的融資額項下任何負債而須支付的利息、還款或抵押品不會取決於本集團的業務。

### 該等建議之條件

該建議須待本文件第52至第54頁所載說明函件「該等建議之條件」一節另有詳述的條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實。所有條件須於二零零七年九月三十日(或收購人與本公司可能協定或(如適用)最高法院可能指示之較後日期)或之前達成或獲豁免，否則該建議將告失效。

該建議將會生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力，惟該建議之所有條件須予達成或獲豁免(如適用)。

購股權要約須受該計劃所限並待該計劃生效後方告落實，但購股權要約並非該計劃的任何一部分。

### 進行該建議之原因及裨益

本集團一直專注策略性發展其國際物業發展及投資業務。儘管本集團在中國黑龍江省綏芬河市發展的世茂國際商展中心及綏芬河世茂假日酒店已於二零零六年八月竣工及開業，但俄羅斯政府於二零零六年及二零零七年推行多項措施，其中包括削減俄羅斯人可從中國跨境攜帶至俄羅斯之免關稅貨品的重量及施加「禁商令」，限制外國人在俄羅斯境內進行零售業務。所有該等措施不但令中俄邊境貿易受到影響，亦令本集團商場及酒店的租務受到影響。本集團在俄羅斯聖彼得堡市波羅的海明珠項目的參與，亦因若干項目發展條款於延展的限期內仍未達成或獲得豁免而擱置。由於應佔聯營公司的土地增值稅撥備及投資物業公平值的調整，本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損193,824,000港元。

股份的成交量一直稀疏，導致股份的流通性偏低。截至二零零七年四月四日（即股份暫停交易以待發出聯合公佈前的最後交易日）（包括該日在內）六個月，每日平均成交量約502,786股股份，相當於公眾（按上市規則第8.24條所界定者）於公佈日期持有的股份數目約0.24%。有關期間的股份每日平均成交量約935,302股股份，相當於公眾（按上市規則第8.24條所界定者）於最後可行日期持有的股份數目約0.45%。

鑒於股份在聯交所交易流通性偏低及股價表現未如理想已持續超過一年，故董事認為計劃股東現時將股份脫手之潛在機會有限。亦鑒於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務表現未如理想，本公司利用其上市地位在資本市場集資之機會亦有限，而此情況在可預見將來亦不大可能有顯著改善。因此，經考慮到維持本公司在聯交所主板上市所涉及之成本及管理資源，維持本公司之上市地位已缺乏有力支持理據。

由於收購人於最後可行日期已擁有本公司約74.74%已發行股本之權益，加上第三方提出收購計劃股份之任何其他全面收購建議在未經收購人批准下將不會成功，故此董事相信計劃股東不大可能接獲第三方之任何收購建議。此外，股東謹請注意，過往或現時並無就出售收購人所持股份與任何第三方進行磋商，而收購人亦無意終止本集團之業務。

由於股份註銷價較本文件上文詳述之10日、30日及60日概約每股股份平均收市價分別有約49.36%、約45.63%及約44.63%之溢價，故此董事相信，透過該建議，全體計劃股東可按遠高於股份現時市價之價格把彼等於本公司之投資套現。

## 董事會函件

### 有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司的主要業務為投資控股。本集團現時主要的業務為物業發展及投資。本集團以主動發掘海外市場的機遇，策略性地專注發展國際房地產及投資業務。

下表為本集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料的概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 (經審核) 千港元	二零零五年 (經審核) 千港元
營業額	104,943	13,987
毛利	51,497	11,447
除稅前溢利／(虧損)	(218,338)	163,108
除稅後溢利／(虧損)	(193,824)	109,009
資產淨值	629,273	747,872

### 股權架構

下表載列本公司於最後可行日期及緊隨該等建議完成後(假設最後可行日期後但該等建議完成前概無購股權獲行使)之股權架構：

	於最後可行日期		該等建議完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
收購人及其一致 行動人士(附註)	618,571,397	74.74	827,639,886	100.00
建議獨立股東	209,068,489	25.26	—	—
總計	<u>827,639,886</u>	<u>100.00</u>	<u>827,639,886</u>	<u>100.00</u>

## 董事會函件

下表載列本公司於該等建議完成前及緊隨該等建議完成後(假設全部購股權於最後可行日期後但該等建議完成前行使)之股權架構：

	該等建議完成前		該等建議完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
收購人(附註)	618,571,397	72.04	858,639,886	100.00
許薇薇女士 (即收購人的一致行動人士)	8,270,000	0.96	—	—
童自成先生及陳汝俠先生 (即收購人的一致行動人士)	12,150,000	1.42	—	—
收購人及其一致行動人士	638,991,397	74.42	858,639,886	100.00
建議獨立股東	219,648,489	25.58	—	—
總計	858,639,886	100.00	858,639,886	100.00

附註：披露之權益為收購人於本公司持有之權益。收購人由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託之信託人直接全資擁有，而所有單位由Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為The WM Hui Family Trust之信託人持有，而The WM Hui Family Trust為許先生為其妻兒之利益而成立之全權信託。

### 有關收購人之資料

收購人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託之信託人全資擁有，而所有單位由Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為The WM Hui Family Trust之信託人持有，The WM Hui Family Trust為許先生為其妻兒之利益成立之全權信託。收購人董事會包括兩名董事，即許先生及許薇薇女士。Overseas Investment Group International Limited董事會包括四名董事，即許先生、王清照女士、許薇薇女士及許世壇先生；Trident Trust Company (B.V.I.) Limited董事會包括四名董事，即Barry Robert Goodman、Gerald Anthony Toovey、Stephen Bainbridge及Kenneth Hodge。收購人於最後可行日期亦為本公司之控股股東，持有本公司約74.74%已發行股本之權益。

### 有關本集團之意向

收購人有意於本公司成功私有化後保留本集團現有僱員及高級管理層團隊，並繼續經營本集團現有業務。收購人現時無意對本集團現有營運及管理架構作出任何重大變動，亦無意重新調配本集團之任何固定資產。

---

## 董事會函件

---

收購人認為，鑒於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務表現未如理想，本公司利用其上市地位在資本市場集資之機會亦有限，而此情況在可預見將來亦不大可能有顯著改善。因此，收購人提出該等建議並考慮到維持本公司在聯交所主板上市所涉及之成本及管理資源，維持本公司之上市地位已缺乏有力支持理據。

收購人根據該建議收購之股份將不予轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無有關此等轉讓、押記或質押之協議、安排或諒解，亦無可導致轉讓收購人所收購股份所附之投票權之任何相關押記或質押。

### 撤銷股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份之股票將不再為有效之所有權文件或憑證。本公司將於生效日期後向聯交所申請撤銷股份在聯交所之上市地位。本公司將以公佈方式知會計劃股東買賣股份之確實最後期限，及該計劃與撤銷股份在聯交所之上市地位之生效日期。股份預期於二零零七年七月十七日(星期二)下午四時正後於聯交所停止買賣，並預期股份於二零零七年七月二十七日(星期五)上午九時三十分撤銷其上市地位。

倘該計劃未獲批准或失效，股份在聯交所之上市地位將不會被撤銷。

### 海外股東及購股權持有人

本文件亦將寄發予並非居於香港之股東及購股權持有人。

向並非居於香港之股東及購股權持有人提出該等建議可能受有關司法管轄區之法例規限。該等股東及購股權持有人應自行了解及遵守任何適用之法律或監管規定。海外股東及購股權持有人如欲接納該等建議，彼等有責任自行全面遵守有關司法管轄區之相關法例(包括取得任何可能規定之政府、外匯管制或其他同意)，亦須在該司法管轄區辦理其他所需之手續及支付任何發行、轉讓或其他稅項。

### 延長可換股票據的到期日

茲提述本公司日期為二零零五年二月二十三日之公佈及日期為二零零五年五月二十五日之通函，其中載有發行可換股票據等事宜。

於二零零五年六月二十四日，本公司向Dynamic Keen發行本金額為250,000,000港元之可換股票據，到期日為二零零七年六月二十日，並可於二零零六年六月二十四日至到期日二零零七年六月二十日(包括到期日)之兌換期間兌換為新股份。可換股票據按不時未償還之本金額年利率1%計息。直至最後可行日期，概無可換股票據之本金額已兌換為任何新股份。本公司可於到期日前任何時間向可換股票據持有人發出不少於一個曆月的通知，支付可換股票據當時尚餘的全

---

## 董事會函件

---

部(而不是部分)本金連同其全部應計利息,以贖回可換股票據。倘本公司並無提早贖回,而可換股票據持有人並無兌換可換股票據,本公司將於到期日向可換股票據持有人償還可換股票據當時尚餘的本金,連同其截至到期日(包括該日)的全部應計利息。基於董事會擬按審慎態度出售香港的豪宅項目,為股東締造最大回報,而本公司尚未售出任何香港的豪宅單位,董事預期,倘本公司須於到期日償還可換股票據的尚餘本金,本公司將不會有充足現金資源。由於本公司正放售其香港的豪宅項目,而Dynamic Keen已同意延長到期日,董事認為於到期日暫時短缺現金資源償還可換股票據的尚餘本金將不會影響本公司營運的水平。

於二零零七年四月十九日,本公司與Dynamic Keen(許先生全資實益擁有的投資控股公司,因而為本公司關連人士)訂立一份補充契約,藉以將到期日由二零零七年六月二十日延長至二零零八年六月二十日。由於延期的關係,可換股票據將須於二零零八年六月二十日予以償還,可換股票據的換股期亦將延長至二零零八年六月二十日,在該期間內,可換股票據的全部或任何部分本金額可兌換為新股份。除了補充契約之修訂外,可換股票據之條文(包括現行換股價每股股份1.35港元)將繼續全面生效及根據其條款而執行。倘於最後完成日期或之前未獲延期獨立股東批准補充契約項下擬對可換股票據作出的修訂,則有關修訂將不會生效。

根據上市規則,延期構成本公司一項關連交易,故須於股東特別大會上獲延期獨立股東批准,方可作實。董事(不包括獨立非執行董事)認為,延期誠屬公平合理,符合本公司及股東的整體利益。該等建議生效與否並非補充契約之條件。

本公司及Dynamic Keen亦同意根據補充契約,倘於現行到期日二零零七年六月二十日或之前上述交易不獲延期獨立股東批准,則本公司就可換股票據須履行償還本金及利息之責任將會暫停,直至最後完成日期以後才生效。倘本公司於最後完成日期前仍未取得上述批准,本公司於現行到期日二零零七年六月二十日根據可換股票據所欠之金額(包括本金及利息)將變成簡單債項(「債項」),並將不能兌換為新股份。於最後完成日期後,本公司將應Dynamic Keen之要求隨時償還全部或部分債項,並須支付緊接現行到期日二零零七年六月二十日後一日開始以年利率4%計算之利息。Dynamic Keen亦同意,根據補充契約,除非各名當時的獨立非執行董事認為,本集團有充足現金資源償還被要求償還的款項,而還款將不會對本集團的正常營運帶來不利影響,否則其將不會在最後完成日期後一年內要求償還全部或部分債項。董事認為,由於本公司將不會就債項提供抵押,而債項將不會具備可換股票據之兌換特性,故債項利率實屬合理。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14A.65(4)條，債項乃一名關連人士就本公司利益按正常商業條款(或對本公司更佳的條款)提供予本公司的財務資助，而本公司並無就該財務資助授予任何資產作抵押，故此債項獲豁免遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之要求。

### 法院會議及股東特別大會

法院會議已遵照最高法院之指令召開，藉以考慮及酌情通過相關決議案以批准該計劃(不論有否修訂)。根據收購守則(及公司法)之規定，倘親身或由代表出席法院會議並投票之大多數計劃股東(彼等估計計劃股東在法院會議親身或由代表投票之股份總面值不少於四分之三)批准該計劃(以投票表決方式)，並且親身或由代表出席法院會議並投票之大多數建議獨立股東(彼等佔建議獨立股東在法院會議親身或由代表投票之股份總面值不少於四分之三)亦批准該計劃(以投票表決方式)之情況下，而該計劃在法院會議上並無遭持有建議獨立股東所持之所有股份總值10%以上之建議獨立股東反對(以投票表決方式)，該決議案方被視為已獲通過。

於最後可行日期，收購人及其一致行動人士持有(i)618,571,397股股份，佔本公司已發行股本約74.74%；(ii)20,420,000份未行使購股權；及(iii)未償還本金額250,000,000港元之可換股票據。收購人及所有與其一致行動之各方須於法院會議上就該計劃放棄投票。倘許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生行使彼等所持任何之20,420,000份購股權並兌換為股份，則該等股份會成為計劃股份之一部分，惟許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生將於法院會議上放棄投票。

緊隨法院會議後將舉行股東特別大會，以(i)由股東考慮及酌情通過特別決議案以批准實施該計劃，及(ii)由延期獨立股東考慮及酌情通過普通決議案以投票方式批准延期。全體股東均有權出席股東特別大會並於會上就該計劃之特別決議案投票。特別決議案須經親身或由代表出席股東特別大會並於會上投票之股東以不少於四分之三之多數票批准方為通過。倘該計劃在法院會議獲得批准，則收購人將以其於本公司之實益權益投票贊成於股東特別大會上提呈之特別決議案，以批准該計劃及使其生效(包括註銷計劃股份及減少本公司已發行股本)。

Dynamic Keen及其聯繫人(定義見上市規則)包括但不限於收購人須於股東特別大會上放棄就延期投票。

法院會議及股東特別大會之通告載於本文件第139至143頁。法院會議及股東特別大會將於二零零七年六月二十七日(星期三)按各自於有關通告所列之時間假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室舉行。

### 於股東特別大會要求以投票方式表決之程序

根據本公司之公司細則，下列人士可要求以投票方式表決：(i)大會主席；(ii)至少三名親身(或如股東為一間公司，則其正式授權代表)或委派代表出席，且於當時有權於大會上投票之股東；或(iii)一名或多名親身(或如股東為一間公司，則其正式授權代表)或委派代表出席，且佔全體有權在大會上投票之股東之總投票權不少於十分之一之股東；或(iv)一名或多名親身(或如股東為一間公司，則其正式授權代表)或委派代表出席並持有賦予在大會上投票權利的本公司股份之股東，而就該等股份已繳付的總款額相等於不少於賦予該投票權利的全部股份已繳總款額之十分之一。本公司之公司細則進一步規定，作為股東委派代表(或如股東為一間公司，則其正式授權代表)提出之要求，應視作由股東提出之要求處理。

### 股東應採取之行動

本文件隨附於法院會議適用之粉紅色代表委任表格及於股東特別大會適用之白色代表委任表格。無論閣下能否親自出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，閣下務須按照隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格之指示及隨附股東特別大會適用之白色代表委任表格印列之指示，將有關表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。法院會議適用之粉紅色代表委任表格必須不遲於二零零七年六月二十五日(星期一)上午十時前送達上址，方為有效，但亦可於法院會議上交予法院會議主席；而股東特別大會適用之白色代表委任表格必須不遲於二零零七年六月二十五日(星期一)上午十時三十分前送達上址，方為有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議及投票。倘閣下親身出席有關會議及於會上投票，則已交回之代表委任表格將視為已撤回論。

為確定(i)有權出席法院會議並於會上投票之建議獨立股東；及(ii)有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，二零零七年六月二十二日(星期五)至二零零七年六月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)將暫停辦理股東登記手續，該期間內股份之過戶概不受理。為確保有資格於法院會議或股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零零七年六月二十一日(星期四)下午四時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

本公司將另行刊登公佈，公佈會議結果、最高法院認許該計劃呈請之聆訊結果、股份之最後交易日期、記錄時間、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位日期之詳情。

### 購股權持有人應採取之行動

致購股權持有人函件載列購股權要約之條款及條件，於本文件日期另行寄發予各購股權持有人。購股權持有人務請參閱有關函件(大致格式載於本文件附錄四)。購股權持有人亦應留意其獲發的購股權持有人接納表格上印列有關購股權要約之指示及條款。

### 購股權持有人可採取之行動

- (1) 根據購股權計劃，購股權持有人可於購股權行使日期或之前行使其全部或任何部分根據購股權計劃規則可予行使之購股權。任何因購股權行使日期或之前行使購股權而發行之股份須受限於該計劃，並符合資格參與該計劃。
- (2) 購股權要約於二零零七年六月四日(星期一)開始。倘購股權持有人之任何購股權於購股權行使日期或之前尚未行使，其可允許該等未行使購股權失效及在購股權持有人接納表格上選擇接納購股權要約，並在不遲於二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正(或收購人可能向購股權持有人知會之較後日期及時間)交回本公司之公司秘書(地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室)，並根據購股權要約收取現金款項。
- (3) 購股權持有人可以不採取任何行動或未有根據致購股權持有人函件所載條款接納購股權要約，而在此情況下，倘該計劃生效，所有未行使購股權將於該計劃生效後失效及終止，且不具任何價值。

根據目前預定的法院會議舉行日期，行使購股權以符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票及享有該計劃項下的權利之截止日期為二零零七年六月二十日(星期三)。

### 登記及付款

謹請閣下垂注載於本文件第61頁的說明函件「登記及付款」一節。

### 稅項

由於該計劃並未涉及買賣香港股份，故此根據香港法例第117章印花稅條例，毋須就該計劃生效時註銷計劃股份而繳納印花稅。

股東及購股權持有人如對接納該等建議後之稅項事宜有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此鄭重指出，本公司、收購人、博大資本、滙富或任何彼等各自之董事或涉及該等建議之任何人士，對任何人士因實行該等建議引致之任何稅項影響或負債概不負責。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

閣下務須留意獨立董事委員會及滙富之函件，當中載有有關該等建議及延期以及達致其推薦建議之主要考慮因素。獨立董事委員會函件載於本文件第22至第23頁，而滙富函件則載於本文件第24至第48頁。

### 其他資料

閣下務須留意本文件第49至第133頁所載之說明函件及本文件各附錄、本文件第134至第138頁所載之協議安排及本文件第139至第143頁所載之法院會議及股東特別大會之通告。

此致

列位股東及購股權持有人 台照

代表董事會  
世茂國際控股有限公司  
副主席  
許薇薇  
謹啟

二零零七年六月四日



**Shimao International Holdings Limited**

**世茂國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：649)

敬啟者：

**PERFECT ZONE INTERNATIONAL LIMITED**

以協議安排方式

建議私有化世茂國際控股有限公司

及

為註銷購股權向每名購股權持有人

支付購股權註銷價的有條件要約

及

撤銷上市

及

關於延長可換股票據的到期日之關連交易

**緒言**

吾等謹提述本公司與收購人於二零零七年六月四日聯合發出之本文件，而本函件為當中一部分。除文義另有規定者外，本文件所界定的詞彙與本函件所載者具有相同涵義。

由於董事乃獨立於該等建議及延期之各方，吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等建議及延期之條款，以及向閣下就該等建議及延期是否對建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東屬公平合理提出吾等之意見。滙富已獲委任為獨立財務顧問，就該等建議及延期之條款向獨立董事委員會提出意見。

謹請閣下注意(i)董事會函件；(ii)滙富函件；及(iii)本文件所載附錄之其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

### 推薦建議

經考慮該等建議及延期之條款，並計及滙富的意見，以及尤其本文件第24至第48頁的滙富函件所載的因素、理由及推薦建議後，吾等認為該等建議及延期的條款對建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東為公平及合理，而該等建議及延期符合建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東的利益。因此，吾等建議建議獨立股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的有關決議案，以批准及實施該計劃，以及建議延期獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准延期。此外，倘購股權持有人無意於購股權行使日期或之前行使購股權，吾等建議彼等接納購股權要約。

此致

就該等建議致建議獨立股東及購股權持有人及就延期致延期獨立股東

代表獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
李焯芬 廖慶雄 朱文暉  
謹啟

二零零七年六月四日

---

## 滙富函件

---

以下為獨立財務顧問滙富融資有限公司致獨立董事委員會、建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東之意見函件全文，編製目的乃供載入本通函。



**Kingsway Group**

滙富融資有限公司

香港中環夏慤道10號和記大廈5樓

敬啟者：

**PERFECT ZONE INTERNATIONAL LIMITED**  
以協議安排方式  
建議私有化世茂國際控股有限公司  
及  
為註銷購股權向每名購股權持有人  
支付購股權註銷價的有條件要約  
及  
關於延長可換股票據的到期日之關連交易

### 緒言

吾等獲委任就該建議、購股權要約及延期向獨立董事委員會、建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東提供意見。有關該建議、該計劃、購股權要約及延期的詳情載於二零零七年六月四日寄發予股東及購股權持有人的文件（「文件」），本函件屬文件的一部分。除另有指明者外，本函件所用詞彙與文件所界定者具有相同涵義。

董事會由一名非執行董事、三名執行董事以及三名獨立非執行董事組成。成員包括所有獨立非執行董事（即李焯芬、廖慶雄及朱文暉）的獨立董事委員會已經成立，旨在根據收購守則第2.8條考慮並向建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東提出推薦建議，彼等於該等建議及延期並無任何權益。由於非執行董事許先生為收購人的一名董事，故未有獲委任為獨立董事委員會委員。滙富已獲委任為獨立財務顧問就該建議、購股權要約及延期向獨立董事委員會、建議獨立股東、購股權持有人及延長獨立股東提供意見。

---

## 滙富函件

---

滙富與 貴公司、其主要股東、或其任何一致行動人士、或假定一致行動人士並無聯繫或關連，因此被視為符合資格就該建議、購股權要約及延期提供獨立意見。除就此項委任應付予吾等的一般專業費用外，概不存在其他安排致使吾等將向 貴公司、其各自之主要股東或其一致行動或假定一致行動的任何人士收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見或推薦意見時，吾等乃依賴董事所提供的資料及事實，以及彼等表達的意見，並假設該等資料、事實及意見於本函件日期誠屬真實、準確及完整。吾等已審閱有關 貴公司已公佈的資料，其中包括截至二零零六年十二月三十一日止五個財政年度的年報。吾等亦已審閱股份於聯交所的交易表現以及由第一太平戴維斯編製的物業估值報告（「物業估值報告」）。

吾等假設董事就有關該建議、該計劃、購股權要約及延期向吾等提供的資料以及表達的意見並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等所接獲之資料足夠令吾等達致本函件所載之意見及推薦意見，以及作為吾等依賴該等資料之依據。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑任何重大事實遭遺漏或隱瞞。吾等亦已假設文件所載或所提述之一切陳述於文件日期乃屬實及直至法院會議及股東特別大會日期仍然屬實。然而，吾等並無對 貴集團之業務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無對所提供之資料進行任何獨立核實。

吾等並無考慮批准該建議、購股權要約及延期對建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東的稅務含意，此乃由於該等稅務含意須視乎個別情況而定。尤其是，身為海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東應考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

### 該建議、購股權要約及延期的主要條款

下文闡述該建議、購股權要約及延期的概要：

- (a) 收購人建議註銷計劃股份，以換取每股計劃股份現金1.050港元。根據該計劃的條款， 貴公司的已發行股本將因註銷計劃股份而被削減，其後增設相等於計劃股份數目的新股份，將 貴公司已發行股本增加至其原數金額。隨後，該等入賬列作繳足的新股份將配發及發行予收購人。

於最後可行日期，計劃股東持有合共209,068,489股計劃股份，相當於 貴公司已發行股本約25.26%。

- (b) 收購人將向所有購股權持有人提出要約，以換取彼等同意根據收購守則註銷彼等的購股權。購股權註銷價將為每份購股權0.46港元。購股權要約須待該計劃生效後方告落實。

## 滙富函件

於最後可行日期，購股權計劃項下行使價每股股份0.59港元的未行使購股權合共31,000,000份由許薇薇女士、童自成先生、陳汝俠先生及其他僱員持有。許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生均為執行董事並假定為與收購人一致行動人士。倘購股權持有人持有的任何購股權獲行使及兌換為股份，該等股份將成為計劃股份。

- (c) 貴公司與Dynamic Keen (許先生全資實益擁有的投資控股公司，因而為 貴公司關連人士) 訂立一份補充契約，藉以將可換股票據的到期日由二零零七年六月二十日延長至二零零八年六月二十日，其中概不涉及任何額外費用。該建議、該計劃及購股權要約生效與否並非延期之條件。此外， 貴公司與Dynamic Keen同意根據補充契約，倘上述交易於到期日二零零七年六月二十日或之前不獲延期獨立股東批准，則 貴公司就可換股票據須履行償還本金及利息之責任將會暫停，直至最後完成日期以後才生效。倘 貴公司於最後完成日期前仍未取得上述批准， 貴公司於到期日二零零七年六月二十日根據可換股票據所欠之金額將變成簡單債項並將不能兌換為新股份。於最後完成日期後， 貴公司將應Dynamic Keen之要求隨時償還全部或部分該債項，並須支付緊隨到期日二零零七年六月二十日後一日開始以年利率4%計算之利息。

該等建議所需的現金總額約介乎233,780,000港元至252,070,000港元。收購人有意以銀行借貸及／或其本身的現金資源為該建議及購股權要約所需的現金提供資金。

該計劃須符合多項條件，包括但不限於：

- (a) 佔不少於親身或委派代表在法院會議投票之計劃股東之該等計劃股份面值四分之三的親身或委派代表出席法院會議之大多數計劃股東投票通過該計劃(以投票表決方式)，惟(i)佔不少於親身或委派代表在法院會議上投票之建議獨立股東之計劃股份價值四分之三的親身或委派代表出席法院會議之大多數建議獨立股東亦投票通過該計劃(以投票表決方式)；及(ii)該計劃在法院會議上並無遭持有所有建議獨立股東所持股份價值10%以上之建議獨立股東否決(以投票表決方式)；
- (b) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東(該等根據有關法律、守則或規則被禁止投票的股東除外)以不少於四分之三之大多數票通過有關批准該計劃(包括註銷計劃股份及削減 貴公司已發行股本)及使之生效之特別決議案；及
- (c) 最高法院認許該計劃(不論有否修訂)，以及送呈百慕達最高法院有關指令副本予百慕達公司註冊處處長存案。

落實該計劃前須符合之條件詳情載於文件內說明函件「該等建議之條件」一節。

### 經考慮的主要因素及理由

吾等就達致有關該建議及購股權要約的推薦意見，吾等已顧及下列主要因素及理由：

#### 1. 進行該建議及購股權要約的理由

收購人進行該建議及購股權要約的理由載於文件內董事會函件及說明函件。進行該建議及購股權要約的主要理由概述如下：

- (i) 由於俄羅斯政府於二零零六年及二零零七年施行多項措施，限制外國人於俄羅斯境內進行零售業務以及跨境貿易，因而對世茂國際商展中心及綏芬河世茂假日酒店的租務構成不利影響；
- (ii) 由於若干項目發展條款於延展的限期內仍未達成或獲得豁免，導致在俄羅斯聖彼得堡市波羅的海明珠項目被迫擱置並無法進行；
- (iii) 由於將分佔聯營公司土地增值稅的撥備及投資物業公平值的調整計入收益表，致使 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額193,820,000港元。
- (iv) 稀疏的股份交投致使股份的流通性較低。自二零零七年一月五日起至股份暫停交易以待發表聯合公佈前最後一個完整交易日止三個月期間，股份每日的平均收市價及平均交投量僅分別約0.726港元及386,644股股份，僅相當於公眾持有股份總數約0.18%。
- (v) 貴公司於股份暫停交易以待發表聯合公佈前最後一個完整交易日的市值僅為579,350,000港元，可能不足以保留公眾權益、專業研究員或分析員的權益或優質機構投資者的權益。該建議為建議獨立股東提供機會，按具吸引力的平倉價將彼等的投資套現。根據可供董事獲取的資料，近年並無任何研究分析員持續對 貴集團證券進行研究分析；及
- (vi) 貴公司無法利用其上市地位的優勢在資本市場集資，而此情況在可預見將來亦不大可能有顯著改善。因此，經考慮到維持 貴公司在聯交所主板上市所涉及之成本及管理資源，維持 貴公司之上市地位已缺乏有力支持理據。

收購人表示於該計劃生效後，無意對 貴集團現有業務及管理架構作出任何重大變動。

待聯交所批准後，貴公司將撤銷股份於聯交所上市。然而，倘若該等建議不獲批准或失效，貴公司將維持股份於聯交所上市。

### 2. 貴集團的業務回顧

收購人於二零零一年向Jian Min Associates Limited收購貴公司當時已發行股份約52.04%，成為了貴公司的控股股東。收購人入股後，貴公司易名為「世茂中國控股有限公司」並在許先生的領導下專注地產發展及投資業務。

於二零零二年，貴集團擴闊其資產基礎，購獲四項物業項目以作發展，包括香港豪宅物業創世紀、上海世茂湖濱花園、甘肅省蘭州市東方紅商業城及北京華澳中心。此外，貴集團購入香港會展廣場辦公大樓一所辦公室單位作為貴集團香港總部。

於二零零三年，由貴公司聯營公司持有上海世茂湖濱花園錄得滿意的銷售表現並大幅提升貴集團的溢利。

於二零零四年，貴集團成功邀請世界級建築公司為創世紀項目下物業作重新設計。此外，貴集團亦發展兩幢分別位於施勳道21號A號及B號新建獨立別墅，每幢獨立別墅樓高四層，均設有超過6,000平方呎私家花園、泳池、有蓋停車場及觀光電梯。獨立別墅不但擁有壯觀的維港海景，還具備優質的配套設施，選料上乘，務求給住客提供尊貴、高雅的生活環境。

於二零零五年，貴公司易名為「Shimao International Holdings Limited」並採納「世茂國際控股有限公司」為其中文名稱，此舉能進一步反映其業務之範圍及意圖覆蓋之地域。

雖然貴集團已於二零零五年正式推出香港頂級豪宅項目施勳道21號A號及B號。然而，由於董事銳意將該住宅項目的銷售價值提升至最高水平，截至最後可行日期，貴集團仍然就該等住宅單位找尋準買家。此外，貴集團還於二零零五年宣佈並成功收購位於俄羅斯與中國邊界之物業發展項目綏芬河世茂發展項目之投資控股公司Value Ahead Investments Limited，全力發展綏芬河中俄互貿區發展項目。綏芬河世茂發展項目位於中國及俄羅斯跨邊境的商業及旅遊發展區域，當中有三分之二處於俄羅斯屬地。整個發展項目包括多個物業發展項目，除住宅、酒店、辦公室、零售物業外，更集合了倉庫、物流與休閒及娛樂設施於一身。

為進一步拓展貴集團的海外業務，貴集團於二零零六年四月訂立多份協議，投資約232,750,000港元參與一項位於俄羅斯聖彼得堡的大型物業投資及發展項目波羅的海明珠項目，該項目將在一幅佔地達1,640,717平方米的土地上興建住宅、酒店、商場、辦公室及會議及展覽等多項設施。然而，由於項目發展的若干條款於延展的限期內仍未達成或獲得豁免，故貴集團於二零零六年擱置參與有關項目。

## 滙 富 函 件

於二零零六年整個年度，貴集團繼續專注其國際物業發展及投資業務的策略發展。貴集團在黑龍江省綏芬河市發展的世茂國際商展中心及綏芬河世茂假日酒店已經竣工並於二零零六年八月開始營業。

### 3. 貴集團過往財務表現

下表概述 貴集團於過去五個財政年度的經審核綜合業績：

#### 貴公司綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
收益	104,943	13,987	6,612	8,334	17,064
銷售成本	<u>(53,446)</u>	<u>(2,540)</u>	<u>(1,117)</u>	<u>(79)</u>	<u>(13,863)</u>
毛利	51,497	11,447	5,495	8,255	3,201
其他收益	7,795	1,120	2,154	5,851	6,325
投資物業公平值變動	(53,001)	224,642	66,913	—	—
銷售費用	(16,048)	(10,353)	(1,620)	—	(390)
管理費用	(80,399)	(54,582)	(37,798)	(27,002)	(29,894)
所收購資產公平淨值 超逾收購成本的差額	—	17,976	—	—	—
物業撥備及租賃土地及 樓宇重估價值虧損	—	—	—	—	(134,868)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(87,158)	6,012	170,025	192,610	3,101
財務費用	<u>(41,024)</u>	<u>(33,154)</u>	<u>(3,516)</u>	<u>(4,811)</u>	<u>(7,670)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(218,338)	163,108	201,653	174,903	(160,195)
所得稅抵免/(開支)	<u>24,514</u>	<u>(54,099)</u>	<u>(13,850)</u>	<u>(30,629)</u>	<u>(2,117)</u>
年度(虧損)/溢利	<u>(193,824)</u>	<u>109,009</u>	<u>187,803</u>	<u>144,274</u>	<u>(162,312)</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>41,382</u>	<u>49,658</u>	<u>—</u>

總括而言，誠如上表所示，於吾等審閱過去的五個財政年度內，貴集團的表現呈反覆波動之勢，主要由於物業銷售及確認收益的時間並無特定的模式，而此乃物業發展及投資公司慣常的確認收益時間。除公平值變動、撥備或重估價值調整的大幅波動，導致無法真實反映 貴集團的表現外，應佔一間聯營公司業績亦為 貴集團的損益出現波動之原因。

---

## 滙富函件

---

截至二零零二年十二月三十一日止年度，貴集團之合資項目—上海世茂湖濱花園(於二零零二年仍處於在建階段)於二零零二年九月正式推售並於二零零二年錄得銷售收益約人民幣750,000,000元。貴公司將分佔該合資企業於其收益表內確認入賬的溢利。然而，根據香港會計師公會頒佈之有關會計實務準則，大部份溢利貢獻未能反映於貴集團二零零二年之財務報表內，故此應佔一間聯營公司溢利僅為3,100,000港元。

此外，貴集團檢討位於福州市的舊有遺留物業及科技投資項目的投資價值及前景後，對未來發展並不樂觀，並認為與貴集團發展高級房地產業務策略不一致，因此貴集團作出決定，將該等不良業務作出徹底的整頓清理，其中貴集團參照獨立專業估值師的評估報告，對福州房地產項目作出約134,870,000港元的一次性撥備。上述因素令貴集團在年內錄得人民幣162,310,000元的虧損。

貴集團應佔一間聯營公司溢利於二零零三年錄得大幅增長，由二零零二年3,100,000港元增至192,610,000港元。增長主要由於銷售上海世茂湖濱花園的單位所致。該項目的總投資成本約為420,000,000港元，故此為貴集團帶來理想的溢利率。

於二零零四年，貴集團的業績持續亮麗。上海世茂湖濱花園的大多數單位已於二零零四年出售，成為貴集團的主要收益來源。貴集團持有位於甘肅省蘭州市東方紅商業城及北京華澳中心第二期三個單位，於二零零四年繼續為貴集團帶來穩定的租金收入。於過往五個回顧年度，二零零四年實為貴集團表現最出色的一年，隨後，貴集團的表現急挫，而錄得的虧損為歷史新低。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團應佔一間聯營公司溢利為6,010,000港元，較上一年減少約96.46%。減少的主因為上海世茂湖濱花園的大多數物業已經出售，而大部分收益及溢利已於二零零四年入賬。因此，該項目及聯營公司於該年度的貢獻減少而且數額並不重大。

此外，綏芬河世茂等全新項目當時尚在發展及預售階段。根據貴集團的新會計政策，即使該物業於二零零五年下半年開始預售，貴集團的收益僅可於項目竣工後方可確認入賬，故綏芬河世茂於二零零五年預售的收益未能入賬。

然而，二零零五年為首個採納各項適用新會計準則的年度。投資物業公平值變動需在收益表內確認，貴集團因此產生投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項)224,640,000港元。

財務費用於二零零五年大幅增加，主要來自承付票據及可換股票據攤銷成本及利息。其次，利率飆升及銀行借貸亦導致財務費用相應增加。

## 滙富函件

儘管 貴集團於二零零五年年度仍錄得年度溢利淨額109,010,000港元，但吾等注意到主要原因為投資物業的公平值變動所致(如上文所述)。扣除此項影響， 貴集團則錄得虧損淨額115,630,000港元。

貴集團於二零零六年的營業額由二零零五年的13,990,000港元增至104,940,000港元，大幅增長六倍半。主要原因是確認世茂國際商展中心(第一期)部分商舖的銷售收益所致。除此之外，投資物業及酒店的租金收入亦有所增加。

縱然截至二零零六年十二月三十一日止年度的營業額出現復甦跡象，但二零零六年股東應佔虧損為193,820,000港元，當中包括應佔一間聯營公司的土地增值稅撥備103,240,000港元。國家稅務總局於二零零七年一月十六日發出《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》， 貴集團就此作出相應的撥備。另外，投資物業公平值調整亦減少53,000,000港元。由於綏芬河世茂發展項目招致額外的管理費用，導致二零零六年的管理費用增加25,820,000港元至80,400,000港元。

#### 4. 貴集團財務狀況

下表概述 貴集團分別於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日的財務狀況。

	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
非流動資產		
投資物業	830,900	801,826
物業、廠房及設備	390,131	219,461
預付租賃款項	662,247	677,878
對聯營公司的投資	25,488	112,646
遞延稅項資產	28,871	21,410
	<u>1,937,637</u>	<u>1,833,221</u>
流動資產		
待售物業	229,087	263,597
預付租賃款項	12,235	11,622
應收貿易款項	1,268	816
其他應收款項	10,115	10,935
應收一間關連公司款項	3,610	—
銀行結餘及現金	48,798	27,574
	<u>305,113</u>	<u>314,544</u>

## 滙 富 函 件

	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
流動負債		
應付貿易款項	47,377	84,976
自客戶收取的預付款項	2,260	88,245
其他應付款項	157,610	27,454
稅項負債	35,380	30,809
應付最終控股公司款項	198,003	40
應付一間關連公司款項	8,797	3,220
一年內償還的有抵押銀行借貸	201,946	136,720
可換股票據	245,304	—
	<u>896,677</u>	<u>371,464</u>
流動負債淨額	<u>(591,564)</u>	<u>(56,920)</u>
資產總值減流動負債	<u>1,346,073</u>	<u>1,776,301</u>
股本及儲備		
股本	82,764	82,764
儲備	546,509	665,108
權益總額	<u>629,273</u>	<u>747,872</u>
非流動負債		
一年後償還的有抵押銀行借貸	263,992	270,919
承付票據	140,839	136,427
可換股票據	—	236,134
自綏芬河市土地儲備中心收取的款項	39,883	104,048
遞延稅項負債	272,086	280,901
	<u>716,800</u>	<u>1,028,429</u>
	<u>1,346,073</u>	<u>1,776,301</u>

**(a) 資產**

**(i) 投資物業**

大部分資產均屬投資物業。投資物業主要包括華澳中心及東方紅商業城多個商鋪單位、中國黑龍江省世茂國際商展中心2樓、3樓及部分1樓樓面及香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307 - 12室的百分之五十。 貴公司於二零零二年收購北京

---

## 滙富函件

---

市華澳中心的三個商舖單位作長期投資，為 貴集團帶來穩定的租金收入。於二零零二年七月， 貴公司收購甘肅省蘭州市東方紅商業城，此乃一幢三層高地下商業大廈，建築面積約為272,452平方呎，亦為 貴集團的長期投資項目。乘著當地物業市場之勢，近年投資物業帶來的租金收入穩步增長。

*(ii) 物業、廠房及設備*

物業、廠房及設備主要包括綏芬河世茂的酒店物業以及會展廣場辦公大樓辦公室物業的百分之五十。

*(iii) 預付租賃款項*

作為 貴公司第二大資產總值的項目，預付租賃款項主要包括香港的租賃土地及中國的租賃土地。

*(iv) 待售物業*

待售物業包括位於山頂施勳道高尚住宅區的豪華住宅項目施勳道21號。兩幢四層高獨立別墅提供總建築面積約12,000平方呎。 貴集團正積極物色準買家。

**(b) 負債**

*(i) 其他應付款項*

其他應付款項主要包括有關綏芬河世茂項目的應付款項及應計費用，由於該項目的發展工程竣工，項目成本的款項到期，故此其他應付款項於二零零六年結束時增加。

*(ii) 應付最終控股公司款項*

應付最終控股公司Perfect Zone款項大幅上升，此乃由於Perfect Zone償還銀行借貸以減輕 貴集團的財務負擔及應付其營運資金的需求。

*(iii) 有抵押銀行借貸*

於二零零六年十二月三十一日， 貴集團的銀行借貸約465,940,000港元。銀行貸款的平均年利率介乎5.4%至6.2%。

**5. 與收購人的關係**

收購人Perfect Zone International Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一間Overseas Investment Group International Limited全資擁有作為單位信託之信託人之公司，該單位信託之所有單位為Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為The WM Hui Family Trust的信託人所持有，The WM Hui Family Trust為許先生為其妻兒的利益設立之全權信託。

於二零零一年，收購人向Jian Min Associates Limited收購 貴公司當時已發行股份約52.04%，成為一名控股股東。

目前，收購人為控股股東，於最後可行日期擁有 貴公司已發行股本約74.74%的權益。

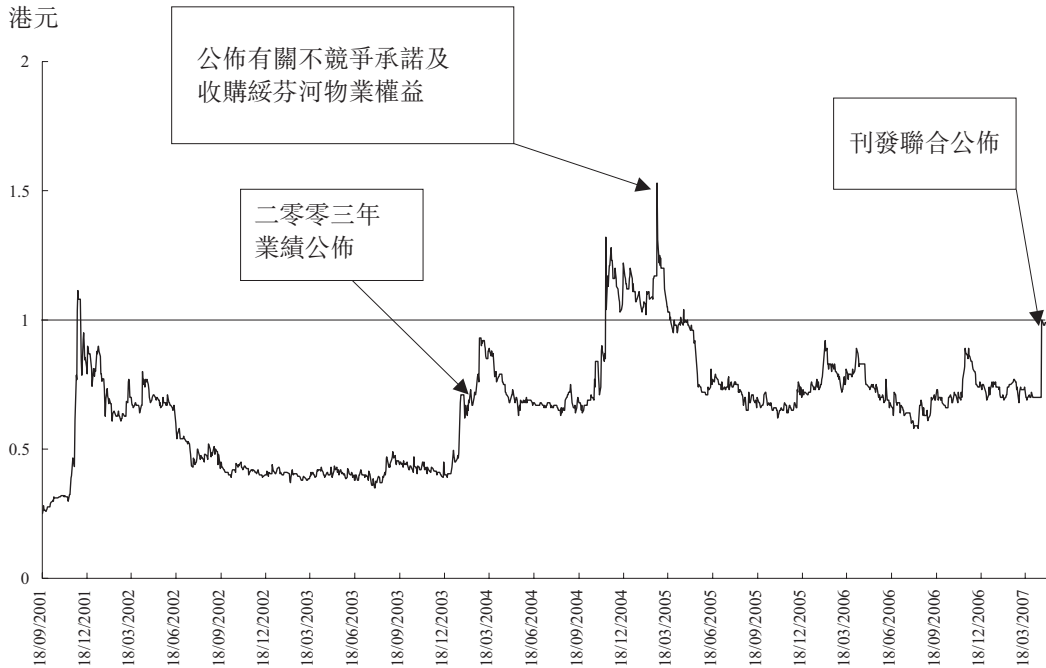
### 6. 貴集團的前景

貴集團於二零零五年將業務視野轉移至中國境外更為寬闊的地域後， 貴集團宣佈或由 貴集團持有的新物業發展項目僅包括綏芬河世茂發展項目及波羅的海明珠項目。誠如 貴公司於二零零六年年報所述， 貴集團的國際物業發展及投資業務遭遇艱巨的挑戰。綏一波貿易綜合體面對「禁商令」以及俄羅斯政府施加的多項不利措施，導致 貴集團於該區的酒店入住率以及商場的租用率極低；而擱置波羅的海明珠項目亦使 貴集團新項目落空。在上述種種不利情況的下，由 貴集團持有的待售豪華住宅物業，無法保證能與買方達成滿意的價格，亦無法保證能於短期內落實銷售該等物業。更重要的是， 貴集團的核心業務不斷萎縮，儘管管理層就全新的業務計劃投放不少心血，業績卻未能達致預期般理想。吾等認為，在欠缺任何實質計劃以及未能扭轉 貴集團現有物業發展項目的情況下，投資者對 貴集團的表現失去方向，尤其是 貴集團的業務，將物業項目發展至可供出售或租賃用途一般需時一段前置時間。

7. 股份交易表現

(a) 股價表現

下表顯示股份自二零零一年九月十八日至最後可行日期(包括該日)的每日平均收市價。



資料來源：彭博

由於收購人宣佈其收購東建科訊控股有限公司(當時 貴公司的前稱)的權益，成為 貴公司控股股東，股份的收市價介乎每股股份0.259港元至1.53港元。

於二零零一年九月十八日， 貴公司(當時稱為東建科訊控股有限公司)宣佈其當時控股股東Jian Min Associates Limited訂立一份買賣協議，向收購人出售其全部股權。該公佈刺激股價大幅上升，於二零零一年十一月二十八日收報1.036港元。

由於市場預期 貴公司的上海世茂湖濱花園將為 貴集團二零零三年業績帶來驚喜，帶動股價由二零零三年十二月十五日的0.39港元升至二零零四年二月二十七日的0.93港元，增幅為138.46%。 貴公司於二零零四年二月二十六日宣佈，已扭轉二零零二年虧損淨額162,310,000港元的劣勢，於二零零三年取得144,270,000港元的溢利。

於二零零四年十月二十六日， 貴公司宣佈其與許先生就收購中國黑龍江市綏芬河的物業權益曾進行商討。有關消息刺激股價，於二零零五年二月二十四日一度升上歷史新高1.53港元。

---

## 滙富函件

---

於二零零五年二月二十三日，貴公司宣佈其與許先生及相關人士訂立一份不競爭承諾，除例外的情況外，許先生與相關人士不得於中國境外進行任何地產業務，而貴集團不會於中國從事地產發展及投資業務。股價大幅下調至於二零零五年十月二十八日的0.620港元。

直至二零零七年四月四日(股份暫停交易以待刊發聯合公佈前的最後股份交易日)為止，股價於0.580港元至0.890港元的範圍上落。

股份註銷價為每股計劃股份1.050港元，較：

- (i) 股份於二零零七年四月四日(即股份暫停交易以待發表聯合公佈前的最後股份交易日)聯交所所報收市價每股股份0.700港元溢價50.00%；
- (ii) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份0.703港元溢價約49.36%；
- (iii) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止30個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份0.721港元溢價約45.63%；
- (iv) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止60個交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份0.726港元溢價約44.63%；
- (v) 股份於二零零六年十二月三十一日的每股股份經審核綜合資產淨值0.760港元溢價約38.16%；及
- (vi) 股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股1.000港元溢價約5.00%。

股份註銷價較上述日期的股價出現大幅溢價，股價於公佈日期前超過兩年均未達致股份註銷價。

股價由股份暫停交易以待發表聯合公佈前的最後一個完整交易日的收市價0.700港元上升至二零零七年四月二十日(即刊發聯合公佈後股份的首個交易日)的1.000港元，其後至最後可行日期止期間一直於0.980港元至1.010港元之間窄幅上落。鑑於自收購人購入控股股權後，股份一直以遠低於股份註銷價的價格買賣，刊發聯合公佈後亦僅升至接近1.000港元的水平，吾等認為，倘該建議遭撤回或失效，股份不大可能維持現行價格。

## 滙 富 函 件

### (b) 股份成交量

下表載列由二零零五年六月底至最後可行日期前一個月期間的每月成交總額：

	股份每月成交總額 (百萬股) (附註1)	每月成交總額佔已發 行股份總數的百分比 (附註2)	每月成交總額佔公眾 持股量的百分比 (附註3)
<b>二零零五年</b>			
六月	14.77	1.78%	7.06%
七月	9.68	1.17%	4.63%
八月	5.64	0.68%	2.70%
九月	9.23	1.12%	4.41%
十月	3.71	0.45%	1.77%
十一月	3.38	0.41%	1.62%
十二月	12.86	1.55%	6.15%
<b>二零零六年</b>			
一月	9.08	1.10%	4.34%
二月	17.59	2.13%	8.41%
三月	22.37	2.70%	10.70%
四月	17.66	2.13%	8.45%
五月	7.19	0.87%	3.44%
六月	10.59	1.28%	5.07%
七月	2.07	0.25%	0.99%
八月	5.56	0.67%	2.66%
九月	12.10	1.46%	5.79%
十月	5.98	0.72%	2.86%
十一月	20.86	2.52%	9.98%
十二月	10.54	1.27%	5.04%
<b>二零零七年</b>			
一月	9.40	1.14%	4.50%
二月	6.34	0.77%	3.03%
三月	9.39	1.13%	4.49%
四月	48.44	5.85%	23.17%
五月	28.30	3.42%	13.54%

附註：

1. 資料來源：彭博
2. 根據 貴公司所提供的每月底已發行股份數目計算。
3. 公眾持股量按上文附註2所述的已發行股份數目計算，惟不包括收購人及其一致行動人士所持有的股份。

誠如上表所示，於回顧期間內，每月成交總額佔公眾持股量的百分比一直薄弱。鑑於股份的成交較為薄弱，持有大量股份的股東可能須減低股份的價格，否則難以在市場變賣其投資。就此而言，吾等認同董事的意見，認為該建議為建議獨立股東變賣其投資的良機。

### 8. 與可比較公司進行比較

吾等基於下列準則選擇可與 貴公司進行比較的公司：

- (i) 於聯交所上市；
- (ii) 主要於中國境外從事物業發展及投資(於最近一個財政年度最少70%收入須來自此等業務)；
- (iii) 與 貴集團的市值相若(介乎600,000,000港元至1,200,000,000港元之間)；及
- (iv) 其股份並無暫停交易。

經審閱全部於聯交所上市的公司後據吾等所悉，吾等選擇下列可比較公司(「可比較公司」)，即所有符合上述條件的公司：

- (i) 金朝陽集團有限公司(股份代號：878)
- (ii) 丹楓控股有限公司(股份代號：271)
- (iii) 至祥置業有限公司(股份代號：112)
- (iv) 大生地產發展有限公司(股份代號：89)
- (v) 榮豐國際有限公司(股份代號：63)

## 滙富函件

下文載列可比較公司及本公司的若干資料以作比較及闡述之用：

	最後可行 日期之市值 (百萬港元)	股息率 (%)	於最後 可行日期 每股收市價 (港元)	每股綜合 資產淨值 (港元)	收市價與每 股綜合資產 淨值比率	收市價與每 股盈利比率	收市價與每股 銷售額比率
金朝陽集團有限公司	980.31	1.14	4.40	9.72	0.45	2.32	4.96
丹楓控股有限公司	1,112.89	不適用	0.98	1.61	0.61	20.85	38.40
至祥置業有限公司	897.73	不適用	2.65	2.25	1.18	9.52	307.86
大生地產發展 有限公司	1,006.84	5.14	3.50	7.56	0.46	3.26	5.73
榮豐國際有限公司	1,044.69	不適用	0.70	1.13	0.62	6.94	39.92
貴公司	827.64	不適用	1.00	0.76	1.32	不適用	7.89

資料來源：彭博

### (a) 市盈率比較

由於 貴公司於二零零六年錄得虧損淨額，故吾等認為與可比較公司比較最近期市盈率不具任何實質意義。計劃股東應注意，所有可比較公司於最近期的財政年度均錄得溢利，惟此僅為向計劃股東提供資料之用。

### (b) 收市價與每股綜合資產淨值比較

除至祥置業及 貴公司外，其餘可比較公司的股份均以遠低於彼等各自資產淨值的價格買賣。

貴公司的收市價對每股綜合資產淨值比率為1.30，為可比較公司之中最高，理由是股價自二零零七年四月四日的0.700港元，大幅增加42.86%至二零零七年四月二十日的1.000港元，股價上升乃反映公眾對聯合公佈及該等建議的憧憬。倘採用股份暫停交易以待發表聯合公佈前的最後交易日的收市價每股股份0.700港元計算上述比率，有關比率將為0.92，較貼近可比較公司的平均值。吾等認為， 貴公司收市價對每股綜合資產淨值比率已反映聯合公佈對市場的影響，並獲認為屬於有關 貴公司的利好消息。

倘並無提出該等建議，經考慮過往的走勢後，吾等認為股價不大可能大幅高於相關資產淨值。

### (c) 收市價與每股銷售額比較

為取代市盈率的比較，吾等將可比較公司及 貴公司於最後可行日期的收市價對每股銷售額比率進行比較，可比較公司的比率介乎4.96至307.86之間， 貴公司的比率則為7.89。鑒於物業發展及投資行業的業務性質，物業發展商每年所完成的物業數量可能出現波動，故某年的銷售數額不能完全反映一間公司的表現。計劃股東應注意，並無就價格與每股銷售額作出決定性比較，有關比較僅供說明之用。

## 9. 貴公司的經調整資產淨值

吾等謹此提述物業估值報告，該報告對 貴集團於香港持有及佔用的物業、 貴集團於中國持作投資的物業，及 貴集團於中國持作日後發展的物業進行估值。物業估值報告進一步列出重估盈餘及虧絀，乃經計及遞延稅項（ 貴集團被視作於二零零七年三月三十一日將有關遞延稅項入賬）的影響後產生。董事認為，重估盈餘及重估虧絀分別約為517,480,000港元及65,060,000港元。董事認為，重估物業對 貴公司資產淨值產生的正財務影響淨額（按綜合基準計算）約為452,420,000港元。

重估盈餘淨額主要來自 貴集團持作銷售位於施勳道21號的物業之重估盈餘約199,950,000港元以及 貴集團自用創世紀的重估盈餘約188,440,000港元。董事確認，根據相關香港財務報告準

---

## 滙富函件

---

則及 貴公司採納的會計政策，只有 貴集團的投資物業須於財務報表按公平值列值，故此上述大額的重估盈餘並無於 貴公司二零零六年年報內反映。

經計及重估的正財務影響淨額後，按經審核財務報告所載於二零零六年十二月三十一日的資產淨值(約629,270,000港元)計算的 貴公司經調整資產淨值約為1,081,690,000港元。根據於最後可行日期的股份數目827,639,886股計算，以非攤薄基準計算的每股股份經調整資產淨值約為1.31港元。假設購股權持有人悉數行使彼等所持的購股權，包括將發行的新股份在內的股份數目將為858,639,886股。按全面攤薄基準計算並假設所有購股權獲悉數行使，每股股份經調整資產淨值約為1.26港元。

股份註銷價為1.050港元，分別較以非攤薄基準及全面攤薄基準計算的每股股份經調整資產淨值折讓約20%及17%。

## 滙富函件

### 10. 近期進行私有化的公司

作提供額外的參考資料，就吾等所知，吾等已從公開資料(附註1)中確定出所有自二零零六年一月一日起至最後可行日期(包括該日)止以協議安排方式於聯交所主板進行私有化的建議(「私有化先例」)。除佳訊(控股)有限公司仍有待獨立股東批准/接納外，於最後可行日期，私有化先例已經獲得批准。吾等已審閱私有化先例的收購價較每股資產淨值及較各期間的平均每日收市價的溢價。吾等摘錄了各私有化先例的私有化文件的相關資料。下文為私有化先例的概要：

主要業務	公佈日期	註冊價 (港元)	註銷價與 每股盈利比率 (附註2)	公佈日期前 最後交易日的 市值 (百萬港元) (附註3)	溢價/折讓			每股 資產淨值 (港元) (附註4)	資產 淨值溢價 /(折讓) (%)		
					最後 完整交易日	最後10日的 平均交易價	最後30日的平 均交易價				
佳訊(控股)有限公司	提供金融報價、證券交易系統特許使用權及銷售相關產品	二零零七年四月十六日	0.58	20.71	226	0.5	0.5	0.4	0.6	6.8	
聖安娜控股有限公司	製造飽餅產品及經營連鎖零售飽餅店	二零零六年十一月十七日	2.95	15.28	439	43.9	56.9	58.6	1.09	170.6	
南聯實業有限公司	紡織品及成衣製造及貿易	二零零六年九月四日	5.50	23.91	961	48.6	64.7	70.8	5.43	1.3	
聯洲珠寶有限公司	珠寶首飾產品的設計、分銷及貿易	二零零六年七月十日	1.80	8.88	712	13.9	15.4	23.3	1.57	14.6	
利豐雅高印刷集團有限公司	印刷書籍、雜誌及包裝產品	二零零六年六月二十八日	1.68	10.82	529	60.0	不適用 (附註6)	不適用 (附註6)	1.5	12.0	
中航興業有限公司	經營定期航空服務並提供與航空相關的服務	二零零六年六月八日	2.80	41.42	6,526	不適用 (附註6)	不適用 (附註6)	不適用 (附註6)	1.7	65.9	
華潤水泥控股有限公司 (附註5)	主要於香港銷售混凝土、沙漿、噴漿及預製混凝土產品	二零零六年三月三十一日	2.45	74.24	691	35.4	不適用 (附註6)	65.5	2.52	(2.8)	
亞洲鋁業控股有限公司	製造及銷售鋁擠型產品、鋁板及不銹鋼產品	二零零六年三月十六日	1.45	27.94	3,733	26.1	不適用 (附註6)	99.4	0.92	58.0	
						高位	60.0	64.7	99.4	5.4	170.6
						低位	0.5	0.5	0.4	0.6	(2.8)
						平均溢價	32.7	31.6	47.3	1.8	68.5
						平均折讓	—	—	—	—	(2.8)
貴公司	物業發展及投資	二零零七年四月十九日	1.05	不適用	579	50.0	49.4	45.6	0.8	38.2	

---

## 滙富函件

---

附註1： 資料來源：聯交所網站。

附註2： 每股盈利乃摘錄自各公司發出相關公佈所載的最近期經審核財務報表。

附註3： 計算市值時乃以有關公佈所示其已發行總股數以及各公佈日期前最後一個交易日的收市價為基準。

附註4： 每股資產淨值乃按各公司於其各自私有化公佈前最近期向公眾刊發的財務資料計算。

附註5： 利用華潤水泥控股有限公司的每股資產淨值計算的資產淨值乃就財務資料日期至各私有化公佈日期期間已付任何股息作出調整。

附註6： 相關私有化交易的通函並無提供該等數據。

誠如上表所示，除了較最後30日的平均交易價，股份註銷價較各期間平均每日收市價的溢價一般較私有化先例者為高。另一方面，股份註銷價較每股資產淨值的溢價低於平均數，但介乎於私有化先例的溢價／折讓範圍之內。因此，吾等認為股份註銷價就建議獨立股東而言誠屬公平合理。

### 討論與分析

#### 該建議

於過去五個財政年度內，為 貴公司帶來溢利的上海世茂湖濱花園已經售罄，有關溢利已分別於二零零三年、二零零四年及二零零五年內確認。

董事認為，自二零零六年起，於二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表所列物業(包括投資物業、自用物業、待售物業及持作發展物業)價值約63%乃來自位於中國黑龍江省綏芬河各項項目。根據董事的資料，俄羅斯政府的政策限制外國人於俄羅斯從事零售業務及跨境貿易，對綏芬河各項項目均構成不利影響。此外，由於位於俄羅斯聖彼德堡市的波羅的海明珠項目需要擱置，令 貴公司的增長進一步受到限制。

於二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表所列全部物業權益價值的26%均來自位於香港的物業而其他物業則位於中國其他城市。香港的豪宅項目現正發售。根據 貴集團的主要資產分佈，吾等認為，在銷售香港的物業後，由於 貴公司的資源集中於綏芬河項目，故 貴公司的業務將面對風險。

於最後可行日期，收購人控制 貴公司74.74%股權。董事認為，計劃股東不大可能獲第三方提出有關收購計劃股份的任何其他全面收購要約，理由是該收購要約在不獲收購人批准的情況下將不能進行。此外，過往或現時亦無任何人士就收購人出售其於 貴公司的任何股權而進行協商。

---

## 滙富函件

---

股份註銷價較(i)股份於暫停交易以待發表聯合公佈前的最後交易日(「最後交易日」)聯交所報每股股份收市價溢價50%；(ii)股份於截至最後交易日止10個交易日期間的平均收市價溢價49.36%；(iii)股份於截至最後交易日止30個交易日期間的平均收市價溢價45.63%；(iv)股份於截至最後交易日止60個交易日期間的平均收市價溢價44.63%；及(v)股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價溢價5.00%。

於二零零五年六月至二零零七年五月期間內(即24個進行交易的月份)，股份每月平均成交量約為12,610,000股。扣除刊發聯合公佈的月份(即二零零七年四月)的成交量後，股份於同期的每月平均成交量為11,060,000股。自二零零五年六月起24個月及23個月(即扣除二零零七年四月的成交數據)期間內，每月成交總額佔已發行股份總數的平均百分比分別為1.52%及1.34%。自二零零五年六月起24個月及23個月期間內，每月成交總額佔公眾持股量的平均百分比分別為6.03%及5.29%。於發表聯合公佈前連續兩年，貴公司的成交量一直薄弱。

有鑑於貴公司面臨上述風險及不利情況，收購人現建議按1.050港元的價格，收購計劃股東所持的全部股份，該價格較以非攤薄基準及全面攤薄基準計算於二零零七年三月三十一日的每股股份經調整資產淨值分別折讓20%及17%。

由於發表聯合公佈，股份收市價由二零零七年四月四日的0.70港元，上升至二零零七年四月二十日的1.00港元，升幅為42.86%。建議獨立股東應注意，該建議須待若干先決條件達成後方可作實。倘該建議不獲批准或條件未能達成，該建議將會失效，股價有可能下跌至發表聯合公佈前的水平。

經考慮上述因素，吾等建議有意按合理價格變現其投資的建議獨立股東於法院會議及股東特別大會上投票贊成該建議。

### 購股權要約

誠如文件內董事會函件所述，根據購股權計劃的規則，倘進行該建議，購股權持有人將有權於購股權行使日期或之前行使其全部或任何部分的購股權。於購股權行使日期或之前行使購股權而配發或發行的任何股份將受該計劃所限並合資格參與該計劃。根據購股權要約的條款，收購人現向購股權持有人提出現金要約每份購股權0.46港元，以換取註銷彼等的購股權。按股份註銷價每股計劃股份1.050港元及根據購股權條款的行使價每股0.59港元為基準，購股權註銷價乃根據收購守則釐定為透視價。誠如文件內董事會函件所述，於最後可行日期，共有31,000,000份尚未行購股權。

根據於最後可行日期的收市價每股股份1.000港元計算，在未計及時間價值及任何交易成本的情況下，購股權於最後可行日期的內在價值為每份購股權0.41港元。按此基準計算，購股權註銷價每份購股權0.46港元對購股權持有人有利。有鑑於貴公司可能進行私有化，股份將因而不

---

## 滙富函件

---

會繼續於聯交所上市，吾等認為股份的現行市價應為釐定購股權價值的主要因素。因此，吾等認為購股權要約下的購股權註銷價每份購股權0.46港元就購股權持有人而言實屬公平合理。

### 延期

#### 可換股票據的背景及條款

誠如 貴公司於二零零五年五月二十五日刊發的通函所披露， 貴公司於二零零五年六月二十四日向Dynamic Keen發行可換股票據，作為收購綏芬河世茂發展項目的部分代價。Dynamic Keen是投資控股公司，由許先生全資實益擁有，故為 貴公司的關連人士。

根據可換股票據的條款，可換股票據可於二零零六年六月二十四日至到期日二零零七年六月二十日(包括到期日)之兌換期間按兌換價每股1.35港元兌換為新股份。可換股票據就不時未償還之本金額年利率為1%。於最後可行日期，概無可換股票據之本金額已兌換為任何新股份。 貴公司可於到期日前任何時間向可換股票據持有人發出不少於一個曆月的通知，支付可換股票據當時尚餘的全部(而不是部分)本金，連同本金全部的應計利息，以贖回可換股票據。倘 貴公司並無提早贖回，而可換股票據持有人並無兌換可換股票據， 貴公司亦將於到期日向可換股票據持有人償還可換股票據當時尚餘的本金，連同本金截至到期日(包括該日)的全部應計利息。誠如董事會函件所述，鑒於董事會擬以審慎態度出售香港的豪宅項目，為股東締造最大回報，而 貴公司尚未售出任何位於香港的豪宅單位，董事預期，倘 貴公司須於已到期日償還可換股票據的尚餘本金， 貴公司將不會擁有充足現金資源。

#### 延遲到期日的補充契約

於二零零七年四月十九日， 貴公司與Dynamic Keen(許先生全資實益擁有的投資控股公司，因而為 貴公司關連人士)訂立一份補充契約，藉以將到期日由二零零七年六月二十日延長至二零零八年六月二十日。由於延期的關係，可換股票據將須於二零零八年六月二十日予以償還，可換股票據的換股期亦將延長至二零零八年六月二十日，在該期間內，可換股票據本金額的全部或任何部分可兌換為新股份。除了補充契約之修訂外，可換股票據之條文(包括現行換股價每股股份1.35港元)將繼續全面生效及根據其條款而執行。倘於最後完成日期或之前未獲延期獨立股東批准補充契約項下擬對可換股票據作出的修訂，則有關修訂將不會生效。補充契約無須待該等建議生效後方始作實。

倘於現行到期日二零零七年六月二十日或之前未獲延期獨立股東批准，則 貴公司就可換股票據須履行償還本金及利息之責任將會暫停，直至最後完成日期以後才生效。倘 貴公司

---

## 滙富函件

---

於最後完成日期前仍未取得上述批准，貴公司於現行到期日根據可換股票據所欠之金額(包括本金及利息)將變成簡單債項(「債項」)，且不附帶兌換特性。於最後完成日期後，貴公司將應Dynamic Keen之要求隨時償還全部或部分債項，並須支付緊隨現行到期日二零零七年六月二十日後一日開始以年利率4%計算之利息。Dynamic Keen亦同意，根據補充契約，除非各位當時的獨立非執行董事認為，貴集團有充足現金資源償還被要求償還的款項，而還款將不會對貴集團的正常業務帶來任何不利影響，否則其將不會在最後完成日期後一年內要求償還債項或其任何部份。董事認為，由於貴公司將不會就債項提供抵押，而債項將不會具備可換股票據之兌換特性，故債項利率屬合理。

### 討論與分析

可換股票據的年期為兩年，兌換期僅於發行可換股票據起計首個週年後方會開始。由於自兌換期開始至最後可行日期止期間內，股份過往市價不曾高於兌換價每股1.35港元，故Dynamic Keen兌換可換股票據的可能性不大。

吾等已評估就贖回可換股票據而言的若干其他可行集資方法，並注意到下列事項：

- (i) 根據貴公司二零零六年年報的財務報表所示，貴集團於二零零六年十二月三十一日的現金及銀行結餘僅約為48,800,000港元，不足以支付悉數贖回所需款額；
- (ii) 假設貴公司於香港取得可動用銀行借貸，藉以為贖回可換股票據進行再融資，預計該等借貸的利率亦不能與可換股票據的年利率1%相比。再者，此項較低利率為固定利率，不受最優惠利率波動所影響。此外，根據貴公司二零零六年年報的資料，其目前借貸銀行所收取的浮動年利率約介乎5.4%至6.2%，倘可換股票據最終成為債項，債項4%的年利率仍低於貴集團現有借貸利率；及
- (iii) 有鑑於股份的現行市價及透過配售／供股／公開發售等其他集資活動而發行股份的價格定為低於現行市價屬一般市場慣例，故透過發行新股份進行的任何集資活動預期將大幅攤薄現有股東的股權，不利於延期獨立股東。

鑑於上文各項，在考慮可換股票據的安排時，其他融資方法均不會為延期獨立股東提供更有利的選擇。

吾等亦注意到，根據可換股票據及補充契約的條款，將僅由貴公司決定是否提早贖回。在延期獲延期獨立股東批准後，此舉可為貴公司控制贖回速度提供靈活性。

由於貴公司現正進行出售香港的豪宅項目，Dynamic Keen已同意延長到期日，吾等認同董事的意見，認為短期內現金資源不足以於到期日償還可換股票據下的尚未償還本金額將不會影響貴公司的營運情況。

---

## 滙富函件

---

倘延期不獲延期獨立股東批准，根據補充契約的條款，可換股票據下的所有尚未償還本金額及利息將成為簡單債項，且並無 貴公司應負的兌換特性，因此，將不會改變 貴集團的資產淨值或負債水平。延期獨立股東應注意，根據上市規則第14A.65(4)條，債項為一名關連人士按一般商業條款(或對 貴公司更為有利的條款)為 貴公司的利益而提供的財務資助， 貴公司並無就此項財務資助抵押任何資產。根據上市規則，有關財資協助獲豁免申報、公佈及獨立股東批准的規定。

考慮上述各項後，吾等認為延期誠屬公平合理，符合 貴公司及延期獨立股東的整體利益並於 貴集團的一般及正常業務過程中按商業條款進行。

### 意見及推薦意見

吾等敬希 閣下垂注下列主要因素，並應與本函件全文一併細閱及考慮本函件所載吾等之意見及推薦意見：

- 該建議及購股權要約的理由，尤其是 貴集團主要項目的經營環境及不利條件；
- 貴公司過往交易表現及股份的流通性持續維持於低水平；
- 股份註銷價於公佈日期前較最後交易日的收市價、各期間的平均每日收市價及截至最近結算日的經審核每股綜合資產淨值均出現重大溢價；
- 貴集團的前景較不明朗，該建議及購股權要約為建議獨立股東及購股權持有人提供機會可按其意願將於 貴公司的投資套現；
- 股份註銷價較各期間平均每日收市價的各溢價一般高於私有化先例者，而股份註銷價較每股資產淨值的溢價乃介乎私有化先例的溢價／折讓的範圍；
- 作為收購人及與其一致行動人士實益擁有合共 貴公司已發行股本約74.74%，倘任何第三方就股份提出競爭要約，該競爭要約在未得到收購人及與其一致行動人士的接納前不會進行；
- 倘該計劃未能完成時，收購人表明維持股份於聯交所上市的意向；及
- 補充契約的條款、 貴公司財務狀況以及其他就利息支出方面較遜於 貴公司的可供本公司使用之融資方法。

---

## 滙富函件

---

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為該建議、購股權要約及延期對建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東而言屬公平合理，因此，吾等推薦建議獨立董事委員會建議建議獨立股東、購股權持有人及延期獨立股東投票贊成該等建議、延期及將分別於法院會議及股東特別大會上提呈的有關普通及特別決議案。

此致

代表  
滙富融資有限公司  
投資銀行主管兼董事總經理 董事  
陳毅凱 朱達凱  
謹啟

二零零七年六月四日

---

## 說明函件

---

本說明函件構成公司法第100條規定的聲明。

### 有關註銷計劃股份的 協議安排

#### 緒言

董事於二零零七年四月十九日公佈，收購人於二零零七年四月四日要求董事會向計劃股東提呈一項建議，內容有關建議根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化。收購人建議註銷計劃股份，代價為每股計劃股份現金1.050港元。收購人亦將向所有購股權持有人提出要約，以換取彼等同意根據收購守則註銷彼等的購股權。購股權註銷價將為每份購股權0.46港元。

本說明函件旨在闡述該等建議及其影響以及向股東提供其他相關資料。

務請股東注意本文件內下列章節：(a)本文件第8至第21頁所載的「董事會函件」；(b)本文件第22至第23頁所載的「獨立董事委員會函件」；(c)本文件第24至第48頁所載的「滙富函件」；及(d)本文件第134至第138頁所載的「協議安排」。

#### 該建議條款

於最後可行日期，計劃股東於209,068,489股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約25.26%。收購人建議註銷計劃股份，以換取每股計劃股份現金1.050港元。根據建議的該計劃：

- (1) 本公司已發行股本將因註銷計劃股份而削減。
- (2) 待上述股本削減及即時生效後，本公司將增設相等於計劃股份數目的新股份，將本公司已發行股本增加至其原數金額。
- (3) 待該計劃生效後，本公司會將因上述股本削減而於賬目中產生的儲備用於按上文第(2)段所述新增的股份面值全數繳足，該等入賬列作繳足的新股份將配發及發行予收購人或其代名人。

#### 購股權要約條款

根據購股權計劃的規則，倘進行該建議，購股權持有人將有權於購股權行使日期或之前行使其全部或任何部分的購股權。於購股權行使日期或之前行使購股權而配發或發行的任何股份將受該計劃所限並合資格參與該計劃。倘建議獨立股東於法院會議上批准該計劃，購股權持有

## 說明函件

人行使其購股權的權利則自法院會議日期起終止。待該計劃生效後，全部未獲行使的購股權將失效及終止。倘該計劃基於任何理由未獲最高法院批准，購股權持有人行使其購股權的權利將全面復原。

收購人亦將向所有購股權持有人提出要約，以換取彼等同意根據收購守則註銷彼等的購股權。購股權註銷價為每份購股權0.46港元，即有關購股權的透視價（相對每股計劃股份的股份註銷價而言）。

購股權要約須待該計劃生效後方始作實。本公司於要約期內將不會根據購股權計劃授出任何購股權。購股權要約於二零零七年六月四日（星期一）開始。購股權持有人可在購股權持有人接納表格上選擇接納購股權要約，並在不遲於二零零七年七月二十日（星期五）下午四時正（或收購人可能向購股權持有人知會之較後日期及時間）交回本公司之公司秘書（地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室），並根據購股權要約收取現金款項。

於公佈日期，根據購股權計劃授出的未行使購股權合共32,470,000份。由於本集團一名僱員辭職以及部分僱員未能達致授出購股權之條款所規定的表現目標，故公佈日期後合共1,470,000份購股權失效。於最後可行日期，購股權計劃項下已授出但尚未行使的購股權共31,000,000份，行使價均為每股股份0.59港元。尚未行使購股權的持有情況概述如下：

	所持購股權數目
許薇薇女士(附註1)	8,270,000
童自成先生(附註2)	8,270,000
陳汝俠先生(附註2)	3,880,000
其他僱員	10,580,000
合計	31,000,000

附註：

1. 許薇薇女士為執行董事及許先生的女兒，彼被假定為與收購人一致行動。
2. 童自成先生及陳汝俠先生均為執行董事，彼等被假定為與收購人一致行動。

於最後可行日期，許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生（均被假定為與收購人一致行動人士）合共持有20,420,000份購股權。倘許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生行使所持有的任何20,420,000份購股權而兌換為股份，該等股份將構成計劃股份的一部分，然而許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生將於法院會議上放棄投票。於最後可行日期，許薇薇女士已確認有意接納其全數8,270,000份購股權的購股權要約；童自成先生已確認有意接納其全數8,270,000份購股權的購股權要約；而陳汝俠先生亦確認有意接納其全數3,880,000份購股權的購股權要約。

## 說明函件

假設該計劃於二零零七年七月二十六日(星期四)(百慕達時間)正式生效，購股權要約項下的現金付款支票預期將於二零零七年八月三日(星期五)或之前寄發予購股權持有人。載有購股權要約的條款及條件的致購股權持有人函件連同購股權持有人接納表格(大致格式載於本文件附錄四)將分別寄發予購股權持有人。購股權持有人應參照本說明函件「購股權持有人應採取之行動」一節。

### 其他證券

於最後可行日期，共有(i)827,639,886股已發行股份；(ii)31,000,000份根據購股權計劃授出而尚未行使的購股權；及(iii)尚未兌換本金額為250,000,000港元的可換股票據，可換股票據賦予持有人權利兌換合共185,185,185股新股份(按可換股票據條款項下的初步換股價每股股份1.35港元計算)。

由於可換股票據僅發行予被假定為與收購人一致行動的Dynamic Keen(許先生全資實益擁有的投資控股公司)，故不會根據該等建議向可換股票據持有人提出類似要約。

除上文所披露者外，本公司並無任何已發行認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他證券。(i)收購人或其任何一致行動人士並無接獲不可撤回承諾而須接納該等建議；(ii)概無有關收購人或本公司股份而對該等建議可能屬重大的任何安排(無論是購股權、彌償或其他形式的安排)；及(iii)收購人並無就關於其可能會或可能不會引用或尋求引用該等建議的先決條件或條件的情況訂立任何協議或安排。

### 該建議的財務影響

#### 價值比較

股份註銷價為每股計劃股份1.050港元，較：

- (a) 股份於二零零七年四月四日(即股份暫停交易以待發表聯合公佈前的最後交易日)聯交所報收市價每股0.700港元溢價50.00%；
- (b) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止10個交易日於聯交所報每日收市價計算的平均收市價每股0.703港元溢價約49.36%；
- (c) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止30個交易日於聯交所報每日收市價計算的平均收市價約每股0.721港元溢價約45.63%；
- (d) 股份於截至二零零七年四月四日(包括該日)止60個交易日於聯交所報每日收市價計算的平均收市價約每股0.726港元溢價約44.63%；
- (e) 股份於二零零六年十二月三十一日的每股股份經審核綜合資產淨值約0.760港元溢價約38.16%；及

---

## 說明函件

---

(f) 股份於最後可行日期於聯交所所報收市價計算的收市價每股1.000港元溢價5.00%。

### 資產淨值

於二零零六年十二月三十一日，根據該日已發行827,639,886股股份，本集團經審核綜合資產淨值約達629,273,000港元，或每股股份約0.76港元。股份註銷價較二零零六年十二月三十一日每股經審核綜合資產淨值溢價約38.16%。

### 盈利

根據截至二零零六年十二月三十一日止年度加權平均已發行股數827,639,886股股份計算，股東截至二零零六年十二月三十一日止年度應佔本集團經審核綜合虧損約為193,824,000港元，相當於每股股份基本虧損約0.234港元。

### 股息

本公司並無宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度的股息。

### 總代價及財務資源

股份註銷價乃在計及上文所述每股股份的現行市價及資產淨值和參考過往數年的其他私有化交易後按商業基準釐定。按照股份註銷價，該等建議對本公司於最後可行日期全部已發行股本的估值約為869,020,000港元。

根據該計劃，就計劃股份支付的總代價將由收購人支付。該等建議所需的現金總額介乎(a) (假設於最後可行日期後至購股權行使日期前並無購股權獲行使) 約233,780,000港元 (包括就計劃股份支付的219,520,000港元及根據購股權要約支付的14,260,000港元)；及(b) (假設於最後可行日期後至購股權行使日期前悉數行使購股權) 就計劃股份應付約252,070,000港元。收購人有意以來自中國建設銀行一筆為數255,000,000港元的貸款融資額及／或其本身的現金資源為該等建議所需的現金提供資金。收購人的財務顧問博大資本信納收購人可取得足夠財務資源實行該等建議。就授予收購人的融資額項下任何負債而須支付的利息、還款或抵押品不會取決於本集團的業務。

### 該等建議之條件

該計劃將待以下條件達成或獲豁免(如適用)後，方告生效，且對本公司及全體計劃股東具約束力：

- (a) 不少於親身或委派代表在法院會議投票之計劃股東之該等計劃股份面值四分之三的親身或委派代表出席法院會議之大多數計劃股東投票通過該計劃(以投票表決方式)，惟
  - (i) 佔不少於親身或委派代表在法院會議投票之建議獨立股東之計劃股份價值四分之三

## 說明函件

的親身或委派代表出席法院會議之大多數建議獨立股東亦投票通過該計劃(以投票表決方式)；及(ii)該計劃在法院會議上並無遭持有所有建議獨立股東所持股份價值10%以上之建議獨立股東否決(以投票表決方式)；

- (b) 親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票之股東(該等根據有關法律、守則或法規被禁止投票的股東除外)以不少於四分之三之大多數票通過有關批准該計劃(包括註銷計劃股份及削減本公司已發行股本)及使之生效之特別決議案；
- (c) 最高法院認許該計劃(不論有否修訂)，以及送呈最高法院指令之副本予百慕達公司註冊處處長存案；
- (d) 就本公司削減已發行股本，於所需範圍內遵守公司法第46條下的程序規定；
- (e) 已經在百慕達、香港及／或任何其他相關司法管轄區取得有關機構給予、作出、授出或發出(視乎情況而定)有關該等建議的一切授權；
- (f) 所有授權維持全面有效及生效且並無更改，並符合全部有關司法管轄區內一切必要法定或監管責任，且有關機構並無就該等建議或與之有關的任何事宜、文件(包括通函)或事情訂立有關法律、守則、法規或規則中沒有訂明、或已訂明規定者以外的規定，而上述各情況直至該計劃生效之時為止及當時依然如是；
- (g) 已經取得本集團根據現有合約責任規定必要之所有銀行及其他必需的同意，而該等同意仍屬全面有效及生效且並無修改；及
- (h) 倘需要，收購人根據有關法例及法規取得任何有關機構或其他第三方對於履行該計劃必需或適宜之其他必需之同意、批准、授權、准許、豁免或免除。

收購人保留權利可就任何個別事項完全或部分豁免(e)、(f)、(g)及(h)項條件。(a)至(d)項條件無論如何不得豁免。上列所有條件必須於二零零七年九月三十日(或收購人與本公司可能協定或(如適用)最高法院可能指示之較後日期)或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將告失效。

假設上述條件獲達成或豁免(如適用)，預期該計劃將於二零零七年七月二十六日(星期四)(百慕達時間)正式生效。本公司將就會議結果、最高法院呈請聆訊以認許該計劃的結果、股份的最後交易日期、記錄時間、生效日期及撤銷股份在聯交所上市地位的日期之詳情另行刊發公佈。

---

## 說明函件

---

購股權要約須受該計劃所限並待該計劃生效後方告落實，但購股權要約並非該計劃的任何一部分。

### 進行該建議之原因及裨益

本集團一直專注策略性發展其國際物業發展及投資業務。儘管本集團在中國黑龍江省綏芬河市發展的世茂國際商展中心及綏芬河世茂假日酒店已於二零零六年八月竣工及開業，但俄羅斯政府於二零零六年及二零零七年推行多項措施，其中包括削減俄羅斯人可從中國跨境攜帶至俄羅斯之免關稅貨品的重量及施加「禁商令」，限制外國人在俄羅斯境內進行零售業務。所有該等措施不但令中俄邊境貿易受到影響，亦令本集團商場及酒店的租務受到影響。本集團在俄羅斯聖彼得堡市波羅的海明珠項目的參與，亦因若干項目發展條款於延展的限期內仍未達成或獲得豁免而擱置。由於應佔聯營公司的土地增值稅撥備及投資物業公平值的調整，本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損193,824,000港元。

股份的成交量一直稀疏，導致股份的流通性偏低。截至二零零七年四月四日（即股份暫停交易以待發出聯合公佈前的最後交易日）（包括該日在內）六個月，每日平均成交量約502,786股股份，相當於公眾（按上市規則第8.24條所界定者）於公佈日期持有的股份數目約0.24%。有關期間的股份每日平均成交量約935,302股股份，相當於公眾（按上市規則第8.24條所界定者）於最後可行日期持有的股份數目約0.45%。

鑒於股份在聯交所交易流通性偏低及股價表現未如理想已持續超過一年，故董事認為計劃股東現時將股份脫手之潛在機會有限。鑒於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務表現未如理想，本公司利用其上市地位在資本市場集資之機會亦有限，而此情況在可預見將來亦不大可能有顯著改善。因此，考慮到維持本公司在聯交所主板上市所涉及之成本及管理資源，維持本公司之上市地位已缺乏有力支持理據。

由於收購人於最後可行日期已擁有本公司約74.74%已發行股本之權益，加上第三方提出收購計劃股份之任何其他全面收購建議在未經收購人批准下將不會成功，故此董事相信計劃股東不大可能接獲第三方之任何收購建議。此外，股東謹請注意，過往或現時並無就出售收購人所持股份與任何第三方進行磋商，而收購人亦無意終止本集團之業務。

由於股份註銷價較本文件上文詳述之10日、30日及60日概約每股股份平均收市價分別有約49.36%、約45.63%及約44.63%之溢價，故此董事相信，透過該建議，全體計劃股東可按遠高於股份現時市價之價格把彼等於本公司之投資套現。

## 說明函件

### 有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司的主要業務為投資控股。本集團現時主要的業務為物業開發及投資。本集團以主動發掘海外市場的機遇，策略性地專注發展國際房地產及投資業務。

下表為本集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料的概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 (經審核) 千港元	二零零五年 (經審核) 千港元
營業額	104,943	13,987
毛利	51,497	11,447
除稅前溢利／(虧損)	(218,338)	163,108
除稅後溢利／(虧損)	(193,824)	109,009
資產淨值	629,273	747,872

### 股權架構

下表載列本公司於最後可行日期及緊隨該等建議完成後(假設最後可行日期後但該等建議完成前概無購股權獲行使)之股權架構：

	於最後可行日期		於該等建議完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
收購人及其一致行動人士 (附註)	618,571,397	74.74	827,639,886	100.00
建議獨立股東	209,068,489	25.26	—	—
總計	<u>827,639,886</u>	<u>100.00</u>	<u>827,639,886</u>	<u>100.00</u>

## 說明函件

下表載列本公司於該等建議完成前及緊隨該等建議完成後(假設全部購股權於最後可行日期後但該等建議完成前行使)之股權架構：

	該等建議完成前		該等建議完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
收購人(附註)	618,571,397	72.04	858,639,886	100.00
許薇薇女士 (即收購人的一致行動人士)	8,270,000	0.96	—	—
童自成先生及陳汝俠先生 (即收購人的一致行動人士)	12,150,000	1.42	—	—
收購人及其一致行動人士	638,991,397	74.42	858,639,886	100.00
建議獨立股東	219,648,489	25.58	—	—
總計	<u>858,639,886</u>	<u>100.00</u>	<u>858,639,886</u>	<u>100.00</u>

附註：披露之權益為收購人於本公司持有之權益。收購人由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託的信託人全資擁有，而所有單位由Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為The WM Hui Family Trust之信託人持有，而The WM Hui Family Trust為許先生為其妻兒的利益而成立的全權信託。

### 有關收購人的資料

收購人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間Overseas Investment Group International Limited全資擁有作為單位信託之信託人之公司，該單位信託之所有單位為Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為The WM Hui Family Trust的信託人所持有，The WM Hui Family Trust為許先生為其妻兒的利益設立之全權信託。收購人董事會由許先生及許薇薇女士兩名董事組成。收購人於最後可行日期亦為本公司之控股股東，持有本公司約74.74%已發行股本之權益。

### 本集團的意向

收購人有意於本公司成功私有化後保留本集團現有僱員及高級管理層團隊並繼續經營本集團現有業務。收購人無意對本集團現有營運及管理架構作出任何重大變動，亦無意重新調配本集團任何固定資產。

收購人認為，鑒於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務表現未如理想，本公司利用其上市地位在資本市場集資之機會亦有限，而此情況在可預見將來亦不大可能有顯著改善。因此，收購人提出該等建議並考慮到維持本公司在聯交所主板上市所涉及之成本及管理資源，維持本公司之上市地位已缺乏有力支持理據。

收購人根據該建議收購之股份將不予轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無有關此等轉讓、押記或質押之協議、安排或諒解，亦無可導致轉讓收購人所收購股份所附之投票權之任何相關押記或質押。

### 撤銷股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份之股票將不再為有效之所有權文件或憑證。本公司將於生效日期後向聯交所申請撤銷股份在聯交所之上市地位。本公司將以公佈方式知會計劃股東買賣股份之確實最後期限，及該計劃與撤銷股份在聯交所之上市地位之生效日期。股份預期於二零零七年七月十七日(星期二)下午四時正後於聯交所停止買賣，並預期股份於二零零七年七月二十七日(星期五)上午九時三十分撤銷其上市地位。

倘該計劃未獲批准或失效，股份在聯交所之上市地位將不會被撤銷。

### 海外股東及購股權持有人

本文件亦將寄發予並非居於香港的股東及購股權持有人。

向並非居於香港之股東及購股權持有人提出該等建議可能受有關司法管轄區之法例規限。該等股東及購股權持有人應自行了解及遵守任何適用之法律或監管規定。海外股東及購股權持有人如欲接納該等建議，彼等有責任自行全面遵守有關司法管轄區之相關法例(包括取得任何可能規定之政府、外匯管制或其他同意)，亦須在該司法管轄區辦理其他所需之手續及支付任何發行、轉讓或其他稅項。

### 法院會議及股東特別大會

法院會議已遵照最高法院之指令召開，藉以考慮及酌情通過相關決議案以批准該計劃（不論有否修訂）。根據收購守則（及公司法）之規定，倘親身或由代表出席法院會議並投票之大多數計劃股東（彼等佔計劃股東在法院會議親身或由代表投票之股份總面值不少於四分之三）批准該計劃（以投票表決方式），並且親身或由代表出席法院會議並投票之大多數建議獨立股東（彼等佔建議獨立股東在法院會議親身或由代表投票之股份總面值不少於四分之三）亦批准該計劃（以投票表決方式）之情況下，而該計劃在法院會議上並無遭持有建議獨立股東所持股份總值10%以上之建議獨立股東反對（以投票表決方式），該決議案方被視為已獲通過。

截至最後可行日期，收購人與其一致行動人士持有(i)618,571,397股股份，佔本公司已發行股本約74.74%；(ii)20,420,000份未行使購股權；及(iii)尚未兌換本金額250,000,000港元的可換股票據。收購人與其所有一致行動人士須於法院會議上就該計劃放棄投票。倘由許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生持有任何20,420,000份購股權獲行使並兌換為股份，此等股份將構成計劃股份的一部分，惟許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生將於法院會議上放棄投票。

緊隨法院會議後將隨即召開股東特別大會，以考慮及酌情獲(i)股東批准實施該計劃的一項特別決議案；及(ii)獲延期獨立股東批准（以投票表決方式）批准延期的一項普通決議案。全體股東均有權出席股東特別大會並於會上就該計劃的特別決議案投票。特別決議案須經親身或由代表出席股東特別大會並於會上投票之股東以不少於四分之三之多數票批准方為通過。倘該計劃獲法院會議批准，收購人將促使其於本公司的實益權益投票贊成於股東特別大會上提呈的特別決議案，以批准該計劃並使其生效（包括註銷計劃股份及削減本公司已發行股本）。

Dynamic Keen及其聯繫人（按上市規則所界定者）包括但不限於收購人須就股東特別大會上就延期放棄投票。

法院會議及股東特別大會之通告載於本文件第139至143頁。法院會議及股東特別大會將於二零零七年六月二十七日（星期三）按各自於有關通告所列之時間假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室舉行。

### 於股東特別大會要求以投票方式表決之程序

根據本公司之公司細則，下列人士可要求以投票方式表決：(i)大會主席；(ii)至少三名親身（或如股東為一間公司，則其正式授權代表）或委派代表出席，且於當時有權於大會上投票之股東；或(iii)一名或多名親身（或如股東為一間公司，則其正式授權代表）或委派代表出席，且佔全體有權在大會上投票之股東之總投票權不少於十分之一之股東；或(iv)一名或多名親身（或如股東為

---

## 說明函件

---

一間公司，則其正式授權代表)或委派代表出席並持有賦予在大會上投票權利的本公司股份之股東，而就該等股份已繳付的總款額相等於不少於賦予該投票權利的全部股份已繳總款額之十分之一。本公司之公司細則進一步規定，作為股東委派代表(或如股東為一間公司，則其正式授權代表)提出之要求，應視作由股東提出之要求處理。

### 股東應採取之行動

本文件隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用之白色代表委任表格。無論閣下能否親自出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，閣下務須儘快按隨附法院會議之粉紅色代表委任表格及隨附股東特別大會之白色代表委任表格印列之指示，將有關表格填妥及簽署，並將其交回本公司之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。適用於法院會議之粉紅色代表委任表格必須不遲於二零零七年六月二十五日(星期一)上午十時正前送達上址，方為有效，但亦可於法院會議上交予法院會議主席；而適用於股東特別大會之白色代表委任表格必須不遲於二零零七年六月二十五日(星期一)上午十時三十分前送達上址，方為有效。填妥及交回法院會議或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議及投票。倘閣下親身出席有關會議及於會上投票，則已交回之代表委任表格將視為已撤回論。

為確定(i)有權出席法院會議並於會上投票之建議獨立股東；及(ii)有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，股份過戶登記處將於二零零七年六月二十二日(星期五)至二零零七年六月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。該期間內股份之過戶概不受理。為符合資格於法院會議或股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於不遲於二零零七年六月二十一日(星期四)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

本公司將進一步公佈有關會議之結果、最高法院認許該計劃之呈請聆訊結果、股份之最後交易日期、記錄時間、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位日期之詳情。

### 通過信託或中央結算系統持有股份之股東

本公司不會承認以信託方式持有任何股份之股東。以代理人、受託人、存託機構或任何其他授權保管人或第三方(「登記擁有人」)名義登記之任何股份之實益擁有人(「實益擁有人」)應聯絡登記擁有人，就實益擁有人實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會之投票給予指示及／或作出安排。欲親身出席法院會議及／或股東特別大會之實益擁有人應直接聯絡登記擁有人作出適當安排，以使實益擁有人出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，而登記擁

---

## 說明函件

---

有人可就此委任實益擁有人作為其受委代表。登記擁有人須根據本公司所有相關公司細則條文委任有關法院會議及／或股東特別大會之受委代表。倘登記擁有人委任受委代表，登記擁有人須填妥及簽署相關代表委任表格，並須按本文件所詳述方式及在最後期限前遞交有關代表委任表格。

股份寄存於中央結算系統並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之任何實益擁有人，如欲就該計劃投票，請聯絡已將上述股份寄存於中央結算系統參與者之經紀、保管人、代理人或其他相關人士(「其他中央結算系統參與者」)，向上述人士發出投票指示，除非該實益擁有人屬獲准以投資者戶口持有人(「投資者戶口持有人」)身分參與中央結算系統之人士則除外。就以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記股份之投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者而言，就該計劃作出表決之程序須根據不時生效之「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。

### 購股權持有人應採取之行動

致購股權持有人函件載列購股權要約之條款及條件，於本文件日期另行寄發予各購股權持有人。購股權持有人務請參閱有關函件(大致格式載於本文件附錄四)。購股權持有人亦應留意其獲發的購股權持有人接納表格上印列有關購股權要約之指示及條款。

### 購股權持有人可採取之行動

- (1) 根據購股權計劃，購股權持有人可於購股權行使日期或之前行使其全部或任何部分根據購股權計劃規則可予行使之購股權。任何因購股權行使日期或之前行使購股權而發行之股份須受限於該計劃，並符合資格參與該計劃。
- (2) 購股權要約於二零零七年六月四日(星期一)開始。倘購股權持有人之任何購股權於購股權行使日期或之前尚未行使，其可允許該等未行使購股權失效及在購股權持有人接納表格上選擇接納購股權要約，並在不遲於二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正(或收購人可能向購股權持有人知會之較後日期及時間)交回本公司之公司秘書(地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室)，並根據購股權要約收取現金款項。
- (3) 購股權持有人可以不採取任何行動或未有根據致購股權持有人函件所載條款接納購股權要約，而在此情況下，倘該計劃生效，所有未行使購股權將於該計劃生效後失效及終止，且不具任何價值。

根據目前預定的法院會議舉行日期，行使購股權以符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票及享有該計劃項下的權利之截止日期為二零零七年六月二十日(星期三)。

### 登記及付款

倘該計劃生效，股份註銷價之支票將儘快但無論如何須於生效日期後十日內寄發予於記錄時間名列本公司股東名冊之計劃股東。為確定有權收取股份註銷價之股東名單，現建議股份過戶登記處將於二零零七年七月二十三日(星期一)至二零零七年七月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)或以公佈形式知會計劃股東之其他期間暫停辦理股份登記手續。計劃股東及／或彼等各自之所有權繼承人應確保彼等之股份於二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正前以彼等或其代理人之名義登記或交回登記。

假設該計劃於二零零七年七月二十六日(星期四)(百慕達時間)生效，預期股份註銷價及購股權註銷價之現金付款支票將於二零零七年八月三日(星期五)或之前寄發予計劃股東、購股權持有人及／或彼等各自之繼承人。

如該計劃所規定，於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，收購人將有權註銷或撤回當時仍未兌現或已退回但未兌現之任何支票，並將所有相關款項存入收購人指定並以收購人名義開立之香港持牌銀行之存款戶口。收購人將持有該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，並在該日期之前自該等款項中向令收購人信納為有權根據該計劃收取該等款項且收款人支票仍未兌現之人士支付款項。收購人向該計劃項下受益人士支付的任何款項將不包括有關款項所累計的任何利息。於生效日期起計屆滿六年之日，收購人將獲解除根據該計劃作出付款之任何其他責任，而收購人其後可保留當時根據該計劃第3(e)段所述之開立之戶口結餘(如有)，包括應計利息，並扣除(如適用)任何利息稅或預扣稅或其他稅項或法例規定之任何其他扣減，以及扣除任何開支。在本公司之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司並無收到任何內容相反之書面特別指示之情況下，支票將按收款人各自之地址寄發予有權收取支票之人士，或(倘為聯名股東)按於本公司股東名冊就聯名股份名列首位之聯名股東之登記地址寄發予有關聯名股東，所有該等支票之郵遞風險概由有權收取支票之人士承擔，本公司或收購人對任何郵遞遺失或延誤概不負責。股份註銷價將以支票方式及完全按照該建議之條款支付，而毋須理會收購人可能有權或聲稱有權對任何計劃股東提出申索之任何留置權、對銷權、反索償或其他類似權利。

購股權註銷價將根據購股權要約條款全數以支票支付，而毋須理會收購人可能有權或聲稱有權向任何購股權持有人提出申索之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

---

## 說明函件

---

### 稅項

由於該計劃並未涉及買賣香港股份，故此根據香港法例第117章印花稅條例，毋須就該計劃生效時註銷計劃股份繳納印花稅。

股東及購股權持有人如對接納該等建議後之稅項涵義有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此鄭重指出，本公司、收購人、博大資本、滙富或任何彼等各自之董事或涉及該等建議之任何人士，對任何人士因實行該等建議引致之任何稅項影響或負債概不負責。

### 推薦建議

在滙富函件中，滙富表明其認為該等建議之條款(尤其有關股份註銷價及購股權註銷價)對建議獨立股東及購股權持有人而言屬公平合理，且該等建議符合建議獨立股東及購股權持有人之利益，並建議獨立董事委員會推薦建議獨立股東將於法院會議及股東特別大會上提呈之有關決議案投贊成票，以批准及實施該計劃。

獨立董事委員會已考慮該等建議之條款，並考慮滙富之意見及建議，尤其是於本文件第24至第48頁之「滙富函件」中所載之因素、理由及推薦意見。獨立董事委員會之推薦建議載於本文件第22至第23頁之「獨立董事委員會函件」。

### 其他資料

其他資料載於本文件各附錄及其他篇幅，全部均構成本說明函件之一部份。

## 1. 財務概要

以下為本集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年的財務業績概要，乃摘錄自其年報。關於本公司截至十二月三十一日止三個年度的經審核賬目的核數師報告概無任何保留意見。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益	104,943	13,987	6,612
銷售成本	(53,446)	(2,540)	(1,117)
毛利	<u>51,497</u>	<u>11,447</u>	<u>5,495</u>
除稅前(虧損)溢利	(218,338)	163,108	201,653
所得稅抵免(開支)	24,514	(54,099)	(13,850)
年度(虧損)溢利	<u>(193,824)</u>	<u>109,009</u>	<u>187,803</u>
已付二零零四年末期股息每股 普通股0.05港元	<u>—</u>	<u>41,382</u>	<u>—</u>
每股(虧損)盈利			
基本	<u>(23.4)港仙</u>	<u>13.2港仙</u>	<u>22.7港仙</u>
攤薄	<u>(23.4)港仙</u>	<u>12.4港仙</u>	<u>22.7港仙</u>

附註：截至二零零六年十二月三十一日止三個年度，概無任何特殊項目、非經營項目及少數股東權益。

## 2. 經審核財務報表

以下為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的無保留意見經審核財務報表，乃摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的年報：

## 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	7	104,943	13,987
銷售成本		<u>(53,446)</u>	<u>(2,540)</u>
毛利		51,497	11,447
其他收益	9	7,795	1,120
投資物業公平值(減少)增加		(53,001)	224,642
銷售費用		(16,048)	(10,353)
管理費用		(80,399)	(54,582)
所收購公平資產淨值超逾收購成本的差額	38	—	17,976
應佔聯營公司(虧損)溢利		(87,158)	6,012
財務費用	10	<u>(41,024)</u>	<u>(33,154)</u>
除稅前(虧損)溢利		(218,338)	163,108
所得稅抵免(開支)	11	<u>24,514</u>	<u>(54,099)</u>
年度(虧損)溢利	12	<u>(193,824)</u>	<u>109,009</u>
已付二零零四年末期股息每股普通股0.05港元		<u>—</u>	<u>41,382</u>
每股(虧損)盈利	15		
基本		<u>(23.4)港仙</u>	<u>13.2港仙</u>
攤薄		<u>(23.4)港仙</u>	<u>12.4港仙</u>

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	16	830,900	801,826
物業、廠房及設備	17	390,131	219,461
預付租賃款項	18	662,247	677,878
對聯營公司的投資	19	25,488	112,646
遞延稅項資產	20	28,871	21,410
		<u>1,937,637</u>	<u>1,833,221</u>
流動資產			
待售物業	21	229,087	263,597
預付租賃款項	18	12,235	11,622
應收貿易款項	22	1,268	816
其他應收款項		10,115	10,935
應收關連公司款項	23	3,610	—
銀行結餘及現金	24	48,798	27,574
		<u>305,113</u>	<u>314,544</u>
流動負債			
應付貿易款項	25	47,377	84,976
自客戶收取的預付款項		2,260	88,245
其他應付款項		157,610	27,454
稅項負債		35,380	30,809
應付最終控股公司款項	23	198,003	40
應付關連公司款項	23	8,797	3,220
一年內償還的有抵押銀行借貸	26	201,946	136,720
可換股票據	29	245,304	—
		<u>896,677</u>	<u>371,464</u>
流動負債淨額		<u>(591,564)</u>	<u>(56,920)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,346,073</u>	<u>1,776,301</u>

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
股本及儲備			
股本	27	82,764	82,764
儲備		<u>546,509</u>	<u>665,108</u>
權益總額		<u>629,273</u>	<u>747,872</u>
非流動負債			
一年後償還的有抵押銀行借貸	26	263,992	270,919
承付票據	28	140,839	136,427
可換股票據	29	—	236,134
自綏芬河市土地儲備中心收取的款項	30	39,883	104,048
遞延稅項負債	20	<u>272,086</u>	<u>280,901</u>
		<u>716,800</u>	<u>1,028,429</u>
		<u>1,346,073</u>	<u>1,776,301</u>

綜合權益變動表  
截至二零零六年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	實繳盈餘 千港元	重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	可換股票據 權益部分 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	82,764	104,478	—	—	—	474,553	—	661,795
換算中華人民共和國(「中國」) 業務產生的滙兌差額	—	—	—	—	16,501	—	—	16,501
直接在權益確認的總收益	—	—	—	—	16,501	—	—	16,501
年內溢利	—	—	—	—	—	109,009	—	109,009
年內確認總收益	—	—	—	—	16,501	109,009	—	125,510
發行可換股票據	—	—	—	—	—	—	1,949	1,949
已付二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	(41,382)	—	(41,382)
於二零零五年十二月三十一日	82,764	104,478	—	—	16,501	542,180	1,949	747,872
換算中國業務產生的滙兌差額 僅於轉撥至投資物業前當時預 付租賃款項產生的重估增值	—	—	25,863	—	51,290	—	—	51,290
重估產生的遞延稅項負債	—	—	(4,500)	—	—	—	—	(4,500)
直接在權益確認的總收益	—	—	21,363	—	51,290	—	—	72,653
年內虧損	—	—	—	—	—	(193,824)	—	(193,824)
年內確認總收益(虧損)	—	—	21,363	—	51,290	(193,824)	—	(121,171)
確認以權益結算的股份付款	—	—	—	2,572	—	—	—	2,572
於二零零六年十二月三十一日	82,764	104,478	21,363	2,572	67,791	348,356	1,949	629,273

本集團實繳盈餘來自一九九八年進行的集團重組，即根據集團重組收購附屬公司股份面值與本公司為支付代價而發行的股份面值之差額。

## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
	附註	
<b>營運業務</b>		
除稅前(虧損)溢利	(218,338)	163,108
調整：		
攤銷預付租賃款項	11,987	8,354
物業、廠房及設備折舊	11,030	4,675
財務費用	41,024	33,154
利息收入	(911)	(330)
股份付款開支	2,572	—
投資物業公平值減少(增加)	53,001	(224,642)
應佔聯營公司業績	87,158	(6,012)
所收購公平資產淨值超逾收購成本的差額	—	(17,976)
營運資金變動前的營運現金流量	(12,477)	(39,669)
待售物業減少(增加)	38,976	(30,140)
應收貿易款項增加	(452)	(712)
其他應收款項(減少)增加	(3,182)	16,274
應付貿易款項減少	(37,599)	(51)
自客戶收取的預付款項(減少)增加	(85,985)	43,021
自綏芬河市土地儲備中心收取的款項減少	(64,165)	—
其他應付款項增加(減少)	124,577	(1,202)
營運業務所耗的現金	(40,307)	(12,479)
已退還(已付)所得稅	8,309	(420)
已付利息	(21,513)	(14,443)
<b>營運業務所耗的現金淨額</b>	<b>(53,511)</b>	<b>(27,342)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		(181,747)	(110,804)
向關連公司墊款		(3,610)	—
已收利息		911	330
已收聯營公司股息		—	188,679
收購附屬公司的現金淨額	38	—	19,093
<b>投資活動(所耗)所得現金淨額</b>		<u>(184,446)</u>	<u>97,298</u>
<b>融資活動</b>			
向最終控股公司墊款(還款)		197,963	(99,329)
新增有抵押銀行借貸		195,000	260,000
向關連公司墊款(還款)		5,577	(884)
償還有抵押銀行借貸		(136,701)	(88,781)
償還承付票據		(350)	(92,000)
已付股息		—	(41,382)
<b>融資活動所得(所耗)現金淨額</b>		<u>261,489</u>	<u>(62,376)</u>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		23,532	7,580
年初現金及現金等值物		27,574	18,359
滙率變動影響		(2,308)	1,635
<b>年終現金及現金等值物，即銀行結餘及現金</b>		<u>48,798</u>	<u>27,574</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Perfect Zone International Limited（「PZIL」）。本公司的註冊辦事處及主要營業地點於年報的公司資料中披露。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）的主要業務為物業發展、物業投資及酒店營運。本公司主要附屬公司的詳情載於附註37。

該等綜合財務報表以本公司的功能貨幣港幣呈列。

## 2. 綜合財務報表的編製基準

由於本公司的最終控股公司PZIL同意提供足夠資金以供本集團可全面應付於可見將來到期應付的財務承擔，因此綜合財務報表乃按持續基準編製。

## 3. 採用新頒佈及經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。該等準則適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始的會計期間。採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間的業績及財務狀況編製及呈列方式並無重大影響。

本集團並無提早採用以下經已頒佈惟尚未生效的新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期，採用以下新準則、修訂及詮釋對本集團業績及財務狀況不會有重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>7</sup>
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第7號	採用香港會計準則第29號嚴重通脹經濟財務報告的重列方法 <sup>2</sup>
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 <sup>6</sup>
香港（國際財務申報詮釋委員會）詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零七年三月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始的年度期間生效

#### 4. 主要會計政策

綜合財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業按公平值計算（詳情載於下述的會計政策）除外。

綜合財務報表乃按照由會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的相關資料。

##### 綜合基準

綜合財務報表載有本公司及其附屬公司的財務報表。若本公司有權監管該實體的財務及營運政策以從其活動中得益，則本公司即擁有控制權。

年內收購或出售之附屬公司業績於收購生效日起或截至出售生效日止計入綜合收益表內。

如有需要，附屬公司的財務報表或會作出調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司所採用者。

所有集團內的交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

##### 對聯營公司的投資

聯營公司指投資者對其擁有重大影響力的實體，且不屬於附屬公司或於合營公司的權益。

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，對聯營公司的投資按成本（已就本集團分佔聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整）減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。倘本集團分佔聯營公司的虧損相當於或超逾本集團於該聯營公司的權益（當中包括實質上為本集團對聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益），則本集團不再確認分佔的虧損。額外分佔的虧損會作出撥備，而負債僅於本集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司付款時確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，溢利及虧損會按本集團所佔相關聯營公司的權益對銷。

##### 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計算，即於日常業務過程中所提供貨品及服務的應收金額，並扣除折讓及銷售相關稅項。

於日常業務過程中銷售物業的收益（包括銷售發展物業的完成前合約所得的收益）須待符合下列全部條件後方會確認：

- 物業擁有權的絕大部分風險及回報已轉移予買方；
- 既不能保留與一般業權相若程度的持續管理，亦不能保留物業的實際控制權；
- 收益金額能可靠地計算；
- 交易的經濟利益可能將流入本集團；及
- 交易所產生或將會產生的成本能可靠地計算。

酒店經營收益於提供服務時確認。

經營租約所得租金收入於有關租期以直線法在綜合收益表確認。

財務資產的利息收入乃按時間基準，並參照未償還本金額及適用實際利率計算，而實際利率指於財務資產預期可使用年期內將估計日後現金收益貼現至該資產賬面淨值的實際比率。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括酒店物業，惟在建工程則除外)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按物業、廠房及設備(在建工程除外)的估計可用年期，並考慮其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算。

在建工程指正在興建用作生產及自用的物業、廠房及設備，按成本減任何已確認減值虧損入賬。在建工程於落成及可作擬定用途時歸入物業、廠房及設備的適當類別。該等資產在可作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產時產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)乃計入該項目終止確認的當年之綜合收益表。

#### 日後供業主佔用的發展中租賃土地及樓宇

用作生產、租賃或行政用途的發展中租賃土地及樓宇的租賃土地成分列作預付租賃款項，按租期以直線法攤銷。於施工期間，租賃土地的攤銷費用列作在建樓宇的部分成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損入賬。樓宇在其可供使用(即樓宇處於適當的地點及狀況而能夠按管理層擬定的方式經營)時開始折舊。

#### 投資物業

於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計算。於首次確認後，投資物業乃按公平值模式計算。投資物業公平值變動所產生的損益會於產生期間計入收益表。

當投資物業出售或永久停止使用或預計不會因出售而獲得未來經濟利益時，即終止確認該項投資物業。終止確認資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值兩者之差額計算)，於終止確認項目的年度計入綜合收益表。

#### 租約

凡擁有權絕大部分風險及回報轉移予承租人的租約(不論租約年期)，均列作融資租約，而所有其他租約則列作經營租約。

#### 外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易乃按其各自功能貨幣(即實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)於交易當日的匯率入賬。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目以結算日

的滙率重新換算。按公平值入賬且按外幣列值的非貨幣項目乃按釐定公平值當日的滙率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的滙兌差額會於產生期間在收益表確認。重新換算以公平值入賬的非貨幣項目產生的滙兌差額則計入期內的收益表，惟因重新換算有關收益及虧損直接於權益確認的非貨幣項目時產生的差額則除外，於此情況下，滙兌差額亦直接在權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團中國業務的資產及負債均按結算日的滙率換算為本公司的呈列貨幣（即港元），而收入及開支項目則按年內平均滙率換算，除非期內滙率大幅波動，於此情況下，則會改用交易日的滙率。所產生的滙兌差額（如有）均確認為權益的獨立部分（外滙換算儲備）。有關滙兌差額於海外業務出售的期間在收益表確認。

#### 借貸成本

與收購、建造或生產未完成資產直接有關的借貸成本均撥充該等資產的部分成本。當該等資產可大致作擬定用途或銷售時，有關借貸成本不再撥充資本。特定借款於支付未完成資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在收益表確認。

#### 退休福利成本

國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃的付款於僱員提供可使彼等享有供款的服務時確認為開支。

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅的收入或可扣稅的開支，亦不包括毋須課稅或可扣稅的項目，故應課稅溢利與綜合收益表所呈報的溢利不同。本集團的即期稅項負債乃按結算日已制定或實際制定的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時採用的相應稅基的差額確認，並採用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額時確認入賬。

遞延稅項資產的賬面值於各結算日作出檢討，若不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部分資產則作出相應扣減。

遞延稅項按預期於負債償還或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項將在收益表入賬或扣除，惟若遞延稅項與直接於權益扣除或入賬的項目有關，則亦會計入權益。

#### 減值

本集團於各結算日檢討資產賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損的跡象。倘估計資產的可收回金額低於賬面值，則將該資產的賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

當減值虧損其後撥回時，則將該項資產的賬面值增至其修訂後的估計可收回金額，但增加後的賬面值不得超過假設該項資產於過往年度未確認減值虧損時的原有賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

#### 待售物業

待售物業乃按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。

#### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於資產負債表確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計算。因收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入收益表的財務資產及財務負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入財務資產或財務負債(如適用)的公平值，或自財務資產或財務負債(如適用)的公平值扣除。因收購按公平值計入收益表的財務資產或財務負債而直接產生的交易成本即時於收益表確認。

#### 財務資產

本集團的財務資產分為貸款及應收款項。所採納的會計政策如下。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶定額或可釐定付款而在活躍市場並無報價的非衍生財務資產。於首次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收貿易款項、其他應收款項、應收關連公司款項及銀行結餘)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。倘有客觀證明資產出現減值，則減值虧損在收益表確認，並按資產賬面值與按原定實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。倘資產可收回金額的增加能客觀地指出涉及確認減值後所發生的事件，則減值虧損會於其後期間撥回，惟減值撥回當日的資產賬面值不得超過假設並無確認減值的攤銷成本。

#### 財務負債及股本權益

集團實體發行的財務負債及股本工具按所訂立的合約安排性質，以及財務負債與股本工具的定義而分類。

股本工具指證明集團經扣除所有負債後剩餘資產權益的任何合約。財務負債及股本工具的會計政策如下。

##### 可換股票據

本集團發行的可換股票據(包括負債及兌換權部分)於首次確認時獨立分類為有關項目。以定額現金或其他財務資產交換本公司股本工具的兌換權列作股本工具。

於首次確認時，負債部分的公平值按同類不可換股債項的現行市場利息釐定。發行可換股票據所得款項與轉往負債部分的公平值的差額，即持有人可將票據兌換為股本權益的兌換權，計入權益(可換股票據儲備)中。

於其後期間，可換股債券的負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本入賬。股本部分乃指負債部分兌換為本公司普通股的期權，將保留於可換股票據股本儲備，直至隨附的期權獲行使為止，在此情況下，可

換股票據股本儲備的結餘將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，則可換股票據股本儲備的結餘將撥至保留溢利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

與發行可換股票據相關的交易成本乃按所得款項的劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關的交易成本乃直接自可換股票據股本儲備扣除。與負債部分相關的交易成本乃計入負債部分的賬面值，並按可換股債券的期限採用實際利率法攤銷。

#### 其他財務負債

其他財務負債(包括應付貿易款項、自客戶收取的預付款項、其他應付款項、應付最終控股公司與關連公司款項、銀行借貸、承付票據及自綏芬河市土地儲備中心收取的款項)其後以實際利息法按攤銷成本計算。

#### 股本工具

本公司發行的股本工具以已收取款項扣減直接發行成本入賬。

#### 終止確認

倘自資產收取現金流量的權利屆滿，或財務資產已轉讓而本集團已將財務資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，則終止確認該等財務資產。於終止確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認的累計損益總和的差額，將於收益表中確認。

當於有關合約所訂明的責任獲解除、取消或屆滿時，將終止確認財務負債。終止確認財務負債的賬面值與已付或應付代價的差額於收益表中確認。

#### 以股份付款的交易

參考授出日期所授出購股權的公平值而釐定的已獲服務的公平值，以直線法於歸屬期間支銷，並相應增加權益(購股權儲備)。

本集團於各結算日調整對預期最終歸屬的購股權數目所作的估計。調整估計所產生的影響(如有)在收益表確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，以往於購股權儲備確認的款項將撥往股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日尚未行使，則以往於購股權儲備確認的款項將撥往保留溢利。

### 5. 估計不確定因素的主要來源

於應用附註4所載的本集團會計政策時，管理層作出下列對於綜合財務報表已確認數額有重大影響的判斷。涉及日後的主要假設及於結算日估計不確定因素的其他主要來源(存在會導致下個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整的重大風險)亦討論如下。

#### 所得稅

於二零零六年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損的遞延稅項資產28,871,000港元已於本集團資產負債表確認。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就稅項虧損46,625,000港元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產能否變現主要取決於日後是否有充足的未來溢利或應課稅臨時差額。倘所產生的實際未來溢利低於預期，則遞延稅項資產可能大幅撥回，並於撥回期內的綜合收益表內確認。

### 持續經營

於二零零六年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值為591,564,000港元。董事認為綜合財務報表按持續經營基準編製，而持續經營基準已於附註2披露。倘本集團持續經營存在任何問題，則所有資產及負債須按可變現淨值及結算值入賬。

## 6. 金融工具

### (a) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收貿易款項、其他應收款項、應收關連公司款項、銀行結餘、應付貿易款項、自客戶收取的預付款項、其他應付款項、應付最終控股公司及關連公司款項、銀行借貸、承付票據、可換股票據及自綏芬河市土地儲備中心收取的款項。有關該等金融工具的詳情於有關附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及減低該等風險的政策。管理層控制及監察該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

#### 流動資金風險

管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為充足的現金及現金等值物，以向本集團業務經營提供資金及減低現金流量波動的影響。

本集團倚賴其最終控股公司PZIL的財務資助，作為流動資金的重要來源。

#### 利率風險

本集團的公平值利率風險主要來自定息承付票據及可換股票據。本集團現金流量利率風險主要與可變利率銀行借貸有關。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層一直監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大利率風險。

#### 信貸風險

倘交易對手於二零零六年十二月三十一日未能履行各類已確認財務資產的責任，則本集團承受最大的信貸風險為綜合資產負債表所列該等資產的賬面值。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已制訂監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期末付的債務。此外，於各結算日，本集團定期評估每項個別應收賬款的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

由於交易對手為高信貸評級的銀行，故流動資金之信貸風險有限。

由於本集團有多名交易對手及客戶，風險分散，故本集團並無重大集中的信貸風險。

#### 貨幣風險

本集團若干交易以外幣結算，因而承擔外匯風險。本集團目前並無外匯對沖政策。

然而，本集團管理層一直監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大利率風險。管理層亦會於有需要時聘請財務顧問為本集團所持投資組合提供建議。

## (b) 公平值

財務資產及財務負債的公平值乃按普遍採納的定價模式釐定，而該定價模式乃基於貼現現金流量分析按可取得現有市場交易的價格作出。

董事認為按攤銷成本於財務報表入賬的財務資產及財務負債的眼面值與其公平值相若。

## 7. 收益

本集團收益分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業銷售	88,453	—
租賃收入	14,186	13,987
酒店營運收益	2,304	—
	<u>104,943</u>	<u>13,987</u>

## 8. 分部資料

## 業務分部

就管理而言，本集團現時分為三個營運部門—物業發展、物業投資及酒店營運。該等部門為本集團呈報其主要分部資料的基礎。

有關業務分部資料呈列如下。

截至二零零六年 十二月三十一日止年度	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	總計 千港元
收益	<u>88,453</u>	<u>14,186</u>	<u>2,304</u>	<u>104,943</u>
分部業績	<u>15,734</u>	<u>(44,484)</u>	<u>(7,908)</u>	(36,658)
其他收益				7,795
未分配公司開支				(61,293)
應佔聯營公司虧損	(87,158)	—	—	(87,158)
財務費用				<u>(41,024)</u>
除稅前虧損				(218,338)
所得稅抵免				<u>24,514</u>
年內虧損				<u>(193,824)</u>

截至二零零五年 十二月三十一日止年度	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	總計 千港元	
收益	—	13,987	—	13,987	
分部業績	(18,441)	233,117	—	214,676	
其他收益				1,120	
所收購公平資產淨值超逾收購成本的 差額				17,976	
未分配公司開支				(43,522)	
應佔聯營公司溢利	6,012	—	—	6,012	
財務費用				(33,154)	
除稅前溢利				163,108	
所得稅開支				(54,099)	
年內溢利				109,009	
<b>資產負債表</b>					
於二零零六年十二月三十一日	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	總計 千港元	
資產					
分部資產	229,087	836,360	298,089	1,363,536	
對聯營公司的投資	25,488	—	—	25,488	
未分配公司資產				853,726	
				2,242,750	
負債					
分部負債	8,864	6,094	3,440	18,398	
未分配公司負債				1,595,079	
綜合負債總額				1,613,477	
<b>其他資料</b>					
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
增添資產	20,747	644	157,146	3,632	182,169
折舊及攤銷	5,708	277	6,149	10,883	23,017

## 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日	物業發展 千港元 (重列)	物業投資 千港元 (重列)	酒店營運 千港元	總計 千港元 (重列)
資產				
分部資產	263,597	947,380	—	1,210,977
對聯營公司的投資	112,646	—	—	112,646
未分配公司資產				<u>824,142</u>
綜合資產總值				<u><u>2,147,765</u></u>
負債				
分部負債	12,311	3,974	—	16,285
未分配公司負債				<u>1,383,608</u>
綜合負債總額				<u><u>1,399,893</u></u>

## 其他資料

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
增添資產	—	137,790	—	105,696	243,486
折舊及攤銷	<u>4,968</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,061</u>	<u>13,029</u>

## 地區分部

本集團主要於香港及中國營運。

本集團收益包括來自香港一間關連公司的租金收入997,000港元(二零零五年：無)(附註35)，而本集團其餘收益則來自中國。

以下為按資產所在地區劃分的分部資產賬面值及資本開支分析：

	分部資產賬面值		資本開支	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
香港	196,132	144,331	20,764	6,423
中國	<u>1,167,404</u>	<u>1,066,646</u>	<u>161,405</u>	<u>237,063</u>
	<u><u>1,363,536</u></u>	<u><u>1,210,977</u></u>	<u><u>182,169</u></u>	<u><u>243,486</u></u>

## 9. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行存款利息	911	330
已退回的營業稅	6,191	—
其他	693	790
	<u>7,795</u>	<u>1,120</u>

## 10. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
五年內全數償還的銀行借貸利息	14,510	6,071
毋須於五年內全數償還的銀行借貸利息	7,003	4,925
承付票據名義利息	7,841	16,434
可換股票據名義利息	11,670	5,724
	<u>41,024</u>	<u>33,154</u>

## 11. 所得稅抵免(開支)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國的即期稅項	(5,584)	(420)
遞延稅項(附註20)	30,098	(53,679)
	<u>24,514</u>	<u>(54,099)</u>

由於本集團該兩年內並無來自香港的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。中國稅項乃按年內估計應課稅溢利及中國現行稅率計算。

根據中國相關法律及法規，本集團一間附屬公司可獲豁免稅率為3%的中國地方所得稅十年至二零一四年。

此外，中國附屬公司為外資全資企業並遵守外資企業相關稅法。該附屬公司在首兩個獲利年度可獲悉數稅項豁免，其後三個獲利年度的最高企業所得稅稅率24%可獲減半，而往後則須按現行稅率繳納企業所得稅。

年內稅項(抵免)開支與綜合收益表之(虧損)溢利對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(218,338)	163,108
就應課稅實體於有關地區所賺取溢利按適用本地稅率計算的稅項	(62,129)	63,779
分佔聯營公司業績的稅務影響	28,762	(1,443)
未確認稅項虧損的稅務影響	2,975	1,276
不可扣稅支出的稅務影響	16,473	14,478
授予附屬公司的免稅期的影響	(1,910)	—
毋須繳稅收益的稅務影響	(27)	(3,146)
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	(7,063)	(1,023)
確認先前未確認的稅項虧損	—	(21,410)
其他	(1,595)	1,588
年內稅項(抵免)開支	(24,514)	54,099

附註：

由於本集團於多個稅務司法權區經營，故已合併呈列按各個別稅務司法權區當地稅率計算的個別對賬。

## 12. 年內(虧損)溢利

年內(虧損)溢利已扣除以下各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
攤銷預付租賃款項	12,409	12,863
減：物業、廠房及設備的資本化金額	(422)	(4,509)
	11,987	8,354
核數師酬金	1,023	955
員工成本，包括董事酬金	23,753	21,060
購股權開支	2,572	—
退休福利計劃供款	687	535
總員工成本	27,012	21,595
物業、廠房及設備折舊	11,030	4,675
滙兌虧損淨額	21,850	—
並已計入下列各項：		
投資物業的租金收入總額	14,186	13,987
減：年內帶來租金收入的投資物業的直接經營開支	(5,669)	(5,277)
	8,517	8,710

## 13. 董事酬金

已付或應付予8名(二零零五年:11名)董事的酬金如下:

截至二零零六年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	以股份 支付的款項 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
許榮茂	120	—	—	—	—	120
許薇薇	2,016	—	504	655	12	3,187
許世壇(於二零零六年 六月二十二日辭任)	334	—	—	—	6	340
童自成	480	1,159	344	655	12	2,650
陳汝俠	252	546	328	307	12	1,445
	<u>3,202</u>	<u>1,705</u>	<u>1,176</u>	<u>1,617</u>	<u>42</u>	<u>7,742</u>

獨立非執行董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	以股份 支付的款項 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
廖慶雄	120	—	—	—	—	120
李焯芬	120	—	—	—	—	120
朱文暉	120	—	—	—	—	120
	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>360</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	以股份 支付的款項 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
許榮茂	350	—	150	—	12	512
鍾瑞明(於二零零五年 十月一日辭任)	375	2,477	—	—	9	2,861
許薇薇	1,680	—	560	—	12	2,252
許世壇	1,095	—	560	—	12	1,667
童自成(於二零零五年 二月十九日獲委任)	209	456	400	—	11	1,076
陳汝俠(於二零零五年 二月十九日獲委任)	203	299	215	—	11	728
	<u>3,912</u>	<u>3,232</u>	<u>1,885</u>	<u>—</u>	<u>67</u>	<u>9,096</u>

獨立非執行董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	以股份 支付的款項 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
廖慶雄	120	—	—	—	—	120
李焯芬	120	—	—	—	—	120
朱文暉	120	—	—	—	—	120
呂紅兵(於二零零五年 二月十九日辭任)	8	—	—	—	—	8
俞漢度(於二零零五年 二月十九日辭任)	25	—	—	—	—	25
	<u>393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>393</u>

#### 14. 僱員酬金

本集團5名最高薪人士包括本公司3名執行董事(二零零五年：4名)，其酬金載於上文附註13。餘下2名(二零零五年：1名)人士的酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪酬及其他福利	2,186	1,009
退休福利計劃供款	<u>24</u>	<u>12</u>
	<u>2,210</u>	<u>1,021</u>

彼等的酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
1,000,000港元以下	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

## 15. 每股(虧損)盈利

母公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
<b>(虧損)盈利</b>		
計算每股基本(虧損)盈利的(虧損)盈利	(193,824)	109,009
具潛在攤薄影響的普通股：		
可換股票據的利息	11,670	5,724
計算每股攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利	<u>(182,154)</u>	<u>114,733</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	827,639,886	827,639,886
具潛在攤薄影響的普通股：		
可換股票據	—	96,397,768
購股權	—	—
計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	<u>827,639,886</u>	<u>924,037,654</u>

由於兌換及行使本公司未行使可換股票據及購股權會使業務的每股虧損下跌，故此，在計算每股攤薄虧損時並不假設有關於兌換及行使。

## 16. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零零五年一月一日	220,000
滙兌調整	4,231
自預付租賃款項轉撥	233,516
自物業、廠房及設備轉撥	119,437
於綜合收益表內確認的公平值增加淨額	<u>224,642</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>801,826</u>
滙兌調整	32,074
自預付租賃款項轉撥	44,626
自物業、廠房及設備轉撥	5,375
於綜合收益表內確認的公平值減少淨額	<u>(53,001)</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>830,900</u>

本集團投資物業於二零零六年十二月三十一日的公平值乃根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日的估值計算。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為估值師學會會員，擁有相關地區同類物業估值的資格及近期經驗。估值符合國際估值準則，乃參考同類物業交易價格的市場實例作出。市值為賣家於市場上可合理獲取的最佳價格，亦為買家於市場上可合理獲取的最有利價格。

本集團根據經營租約為賺取租金收入或獲得資本增值而持有的所有物業權益乃按公平值計算，並分類及列作投資物業。

本集團已抵押若干投資物業約307,798,000港元(二零零五年：無)，並已轉讓其若干租金收入，以作為本集團所獲銀行信貸的抵押。

年內，預付租賃款項已按估值價44,626,000港元轉撥至投資物業，而重估增值21,363,000港元於扣除相應遞延稅項4,500,000港元後已自重估儲備扣除。

上述投資物業的賬面值包括：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
位於香港的土地：		
長期租約	52,500	—
位於中國的土地：		
中期租約	<u>778,400</u>	<u>801,826</u>
	<u>830,900</u>	<u>801,826</u>

## 17. 物業、廠房及設備

	樓宇及酒店 千港元	在建工程 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零零五年一月一日	93,633	—	7,894	1,000	1,442	103,969
滙兌調整	—	1,847	—	296	—	2,143
添置	—	141,314	3,601	862	—	145,777
出售	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司(附註38)	—	96,030	—	1,679	—	97,709
轉撥至投資物業	—	(119,437)	—	—	—	(119,437)
於二零零五年 十二月三十一日	93,633	119,754	11,495	3,837	1,442	230,161
滙兌調整	—	4,790	36	106	—	4,932
添置	—	158,432	20,658	3,079	—	182,169
轉撥	282,976	(282,976)	—	—	—	—
轉撥至投資物業	(5,816)	—	—	—	—	(5,816)
於二零零六年 十二月三十一日	370,793	—	32,189	7,022	1,442	411,446
<b>折舊</b>						
於二零零五年一月一日	2,716	—	2,150	444	453	5,763
滙兌調整	—	—	—	262	—	262
年內支出	1,870	—	2,094	423	288	4,675
於二零零五年 十二月三十一日	4,586	—	4,244	1,129	741	10,700
滙兌調整	—	—	8	18	—	26
年內支出	7,438	—	2,516	788	288	11,030
轉撥至投資物業	(441)	—	—	—	—	(441)
於二零零六年 十二月三十一日	11,583	—	6,768	1,935	1,029	21,315
<b>賬面值</b>						
於二零零六年 十二月三十一日	359,210	—	25,421	5,087	413	390,131
於二零零五年 十二月三十一日	89,047	119,754	7,251	2,708	701	219,461

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按估計可使用年期及計及下述估計剩餘價值後計算折舊：

樓宇及酒店	租賃期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	5年或相關租賃期
傢俬及辦公室設備	5至13年
汽車	5年

上述樓宇及酒店賬面值包括：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
位於香港的土地：		
長期租約	81,866	89,047
位於中國的土地：		
中期租約	<u>277,344</u>	<u>—</u>
	<u>359,210</u>	<u>89,047</u>

本集團已抵押賬面淨值約90,133,000港元(二零零五年：89,047,000港元)的樓宇及酒店，作為本集團所獲一般銀行信貸的抵押。

### 18. 預付租賃款項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團的預付租賃款項包括：		
位於香港的租賃土地：		
長期租約	263,620	285,596
位於中國的租賃土地：		
中期租約	<u>410,862</u>	<u>403,904</u>
	<u>674,482</u>	<u>689,500</u>
作以下呈報用途的分析：		
流動資產	12,235	11,622
非流動資產	<u>662,247</u>	<u>677,878</u>
	<u>674,482</u>	<u>689,500</u>
		千港元
於二零零六年一月一日		689,500
匯兌調整		16,154
緊隨轉讓投資物業前重估若干預付貸款項		25,863
年內攤銷		(12,409)
轉撥至投資物業		<u>(44,626)</u>
於二零零六年十二月三十一日		<u>674,482</u>

本集團已抵押其預付租賃款項約278,239,000港元(二零零五年：285,595,000港元)。

### 19. 對聯營公司的投資

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
對聯營公司投資的成本	293,103	293,103
應佔收購後虧損	(269,825)	(182,667)
匯兌差額	<u>2,210</u>	<u>2,210</u>
	<u>25,488</u>	<u>112,646</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團對以下聯營公司作出投資：

實體名稱	成立／營運地點	本集團持有的 註冊資本比例	主要業務
上海世茂湖濱房地產有限公司 (「世茂湖濱」)	中國	50%	物業發展

世茂湖濱為中外合資企業，經營期自二零零二年四月十九日起計，為期20年，乃於中國上海浦東新區成立，並按優惠稅率15%繳付所得稅。

有關本集團聯營公司的財務資料概要如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	335,268	349,386
負債總額	(284,292)	(124,094)
資產淨值	<u>50,976</u>	<u>225,292</u>
本集團應佔聯營公司的資產淨值	<u>25,488</u>	<u>112,646</u>
收益	<u>22,827</u>	<u>69,029</u>
年內(虧損)溢利	<u>(174,316)</u>	<u>12,024</u>
年內本集團應佔聯營公司業績	<u>(87,158)</u>	<u>6,012</u>

根據中國於一九九五年一月二十七日頒佈的土地增值稅臨時規例(「土地增值稅」)，自一九九四年一月一日起因轉讓中國房地產而產生的所有收益須按遞增稅率繳付土地增值稅，稅率最高為60%。然而，於一九九四年一月一日前簽訂的物業發展合約則可獲豁免繳付為期五年的土地增值稅。土地增值稅的豁免於一九九八年十二月三十一日屆滿。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，由於有關當局並無規定世茂湖濱須支付土地增值稅，且世茂湖濱董事認為中國稅務當局不大可能要求支付土地增值稅，故並無在財務報表內作出土地增值稅撥備。

根據二零零六年十二月二十八日及二零零七年一月十六日成文及頒佈的有關土地增值稅的國家規定，世茂湖濱董事認為中國稅務當局可能要求支付土地增值稅，因此截至二零零六年十二月三十一日止年度的土地增值稅撥備為約206,475,000港元。

## 20. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債及資產以及相關變動：

	稅項虧損 千港元	加速折舊撥備 千港元	物業重估 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	914	(4,955)	(57,348)	(61,389)
滙兌差額	17	(94)	(2,723)	(2,800)
收購附屬公司	—	—	(141,623)	(141,623)
在年內綜合收益表入賬(扣除)	<u>22,676</u>	<u>(3,096)</u>	<u>(73,259)</u>	<u>(53,679)</u>
於二零零五年十二月三十一日	23,607	(8,145)	(274,953)	(259,491)
滙兌差額	—	—	(9,322)	(9,322)
因轉讓投資物業時重估預付租賃款項 而產生	—	—	(4,500)	(4,500)
在年內綜合收益表入賬(扣除)	<u>5,264</u>	<u>5,974</u>	<u>18,860</u>	<u>30,098</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>28,871</u>	<u>(2,171)</u>	<u>(269,915)</u>	<u>(243,215)</u>

為方便於收益表內呈列，若干遞延稅項資產及負債經已對銷。以下為用作財務呈報用途的遞延稅項結餘分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延稅項資產	28,871	21,410
遞延稅項負債	<u>(272,086)</u>	<u>(280,901)</u>
	<u>(243,215)</u>	<u>(259,491)</u>

於結算日，本集團可用作抵銷日後溢利而未動用的稅務虧損為211,606,000港元(二零零五年：192,986,000港元)。本集團已就虧損164,981,000港元(二零零五年：134,901,000港元)確認遞延稅項資產。由於無法預測日後溢利來源，故此並無就餘下46,625,000港元(二零零五年：58,085,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

由於預期在出售本集團一間附屬公司時會產生未來溢利以動用所有稅務虧損，故已就有關稅務虧損確認28,871,000港元的遞延稅項資產。

## 21. 待售物業

本集團約143,633,000港元(二零零五年：無)的待售物業已作抵押，作為本集團銀行融資的擔保。

## 22. 應收貿易款項

本集團一般平均給予貿易客戶30天的信貸期。以下為截至結算日的應收貿易款項賬齡分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60天	464	720
61至90天	218	96
90天以上	586	—
	<u>1,268</u>	<u>816</u>

## 23. 關連公司及最終控股公司的往來賬目

該等款項為無抵押、免息及須於要求時收回／償還。

根據香港公司條例第161B條披露的應收關連公司款項詳情如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 結餘 千港元	於二零零六年 一月一日結餘 千港元	年內最高 欠款額 千港元
北京京奧房地產開發有限公司	<u>3,610</u>	<u>—</u>	<u>3,803</u>

許榮茂先生擁有該關連公司控制權。

## 24. 銀行結餘及現金

銀行結餘按市場利率介乎0.7%至2.7%計息(二零零五年：0.7%至2.7%)。

## 25. 應付貿易款項

以下為截至結算日的應付貿易款項賬齡分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60天	46,546	84,976
61至90天	47	—
90天以上	784	—
	<u>47,377</u>	<u>84,976</u>

**26. 有抵押銀行借貸**

本集團浮動利率銀行借貸按年利率5.4%至6.2%（二零零五年：5.53%至5.65%）計息，且須於下列年期內償還：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一年內按要求	201,946	136,720
一年以上，但不超過兩年	22,181	136,942
兩年以上，但不超過三年	37,431	17,177
三年以上，但不超過四年	36,530	17,426
四年以上，但不超過五年	33,133	16,525
五年以上	134,717	82,849
	<u>465,938</u>	<u>407,639</u>
減：列作流動負債的一年內到期款項	(201,946)	(136,720)
	<u>263,992</u>	<u>270,919</u>

協定利率為人民幣基準利率的90%、香港最優惠利率減1.75%及香港銀行同業拆息加1.25%至1.5%。

年內，本集團合共獲得195,000,000港元的新貸款，其中60,000,000港元按香港銀行同業拆息加1.25%計息，而其他款項則按人民幣基準利率的90%計息。新貸款的其中60,000,000港元須於一年內償還，而餘額則分期償還，直至二零一六年全數清還。所得款項用作收購物業、廠房及設備的融資。

借貸以本集團若干投資物業、樓宇預付租賃及待售物業作抵押（附註16、17、18及21），並由本集團董事擔保（附註35）。

**27. 股本**

	二零零六年及 二零零五年 千港元
法定：	
10,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：	
827,639,886股每股面值0.1港元的普通股份	<u>82,764</u>

**28. 承付票據**

於二零零五年六月二十四日，本公司向由許榮茂先生全面控制的關連公司Dynamic Keen Development Limited（「Dynamic Keen」）發行本金額246,220,000港元的承付票據。承付票據為無抵押，按年利率2%計息，且須於二零零九年六月二十四日償還。年內，其中350,000港元（二零零五年：92,000,000港元）經已償還，而二零零六年十二月三十一日尚欠的結餘為本金額153,870,000港元（二零零五年：154,220,000港元）。

於二零零六年十二月三十一日承付票據公平值以現金流量按借貸利率6.37%貼現計算。董事認為承付票據面值與公平值相若。

票據的利息支出以實際利息法按實際利率5.76%計算。

**29. 可換股票據**

於二零零五年六月二十四日，本公司向關連公司Dynamic Keen發行總額為250,000,000港元的可贖回可換股票據。可換股票據以港元定值。該票據按年利率1%計息，且於二零零七年六月二十四日到期，面值為250,000,000港元。該票據持有人可於二零零六年六月二十四日後按換股價每股1.35港元將其兌換為本公司股份，或可由本公司選擇贖回。

可換股票據票據主要包括負債及股本兩個部分。股本部分於「可換股票據的權益部分」一段呈列。負債部分的實際利率為4.94%。

年內可換股票據負債部分的變動如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初賬面值	236,134	—
年內發行	—	231,660
利息支出	11,670	5,724
應付利息	(2,500)	(1,250)
年終賬面值	<u>245,304</u>	<u>236,134</u>

### 30. 自綏芬河市土地儲備中心收取的款項

根據兩份日期為二零零四年三月十八日及二零零四年七月二十一日的協議書，本集團獲委任代表中國綏芬河市政府於互貿區範圍興建輔助設施及基建。本集團自綏芬河市土地儲備中心收取款項共計131,795,000港元，並毋須計息。就輔助設施及周邊基建產生的開發成本將以抵銷最多合共131,795,000港元的已收預付款項按實際基準付還。任何缺額將由本集團承擔，而任何盈餘將退還予綏芬河市土地儲備中心。綏芬河市土地儲備中心將於輔助設施及周邊基建落成時釐定實際付還金額。

董事認為，興建輔助設施及周邊基建所需成本總額估計約126,588,000港元（二零零五年：127,686,000港元）。有關估計將隨著訂立更多建築合約及發展進度作出即時修訂。

### 31. 購股權

本公司購股權計劃（「計劃」）根據二零零五年六月十三日通過的決議案而採納，主要目的在於向董事及合資格僱員提供獎勵，將於二零一五年六月十二日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可向本公司及其附屬公司董事等合資格僱員授出可認購本公司股份的購股權。

於二零零六年十二月三十一日，根據該計劃已授出但尚未行使的購股權所涉的股份數目為32,470,000股（二零零五年：無），相當於該日本公司已發行股份約3.9%（二零零五年：無）。未經本公司股東批准，根據該計劃授出的購股權所涉的股份總數不得超過採納計劃期的已發行股份10%。未經本公司股東批准，於任何年度向任何人士授出及可能授出的購股權所涉的已發行及將發行股份數目，不得超過本公司於任何時間的已發行股份1%。

獲授購股權時須支付1港元為代價。根據所通過的決議案，必須持有購股權一段時間後方可行使。行使價由本公司董事釐定，惟不會低於(i)本公司股份於授出購股權當日的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權當日前五個營業日的平均收市價；或(iii)本公司股份面值（以較高者為準）。

購股權的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價
二零零六年 二零零六年八月八日	二零零六年八月八日至 二零零七年三月三十一日	二零零七年四月一日至 二零一二年三月三十一日	每股0.59港元

下表載列年內董事及僱員持有的本公司購股權變動：

購股權類型	於二零零六年 一月一日 尚未行使	年內授出	於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使
由董事持有：			
二零零六年	—	20,420,000	20,420,000
由僱員持有：			
二零零六年	—	12,050,000	12,050,000
	<u>—</u>	<u>32,470,000</u>	<u>32,470,000</u>
年終可行使			<u>—</u>
加權平均行使價			<u>0.59港元</u>

年內並無已行使或已失效的購股權。

授出購股權的估計公平值為4,157,000港元，其中2,572,000港元自年內綜合收益表扣除。

該等公平值乃以二項式模型計算。該模型的數據如下：

	二零零六年
緊隨授出日期前及於授出日期當日的行使價及股份收市價	0.59港元
預期波幅	40%
購股權年期	5.65年
無風險年度比率	4.337%
預期股息率	<u>5%</u>

波幅即預期股價回報的標準差，乃根據緊隨授出日期前一年內本公司每日平均股價的數據分析而作出。在計算時假設於購股權的整個年期內的預期波幅與相關股份的過往波幅並無重大差異。

購股權的年期即購股權授出日期至屆滿日期期間。

採用二項式估計購股權的公平值。計算購股權時所用的可變因素及假設乃根據董事的最佳估計而作出。購股權價值會隨若干主觀假設所用的可變因素而變化。

### 32. 資本承擔

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有關中國物業發展及物業投資的已訂約但未於綜合財務報表撥備的資本開支	<u>12,289</u>	<u>186,682</u>

## 33. 經營租約

年內，物業租金收入約為14,186,000港元(二零零五年：13,987,000港元)。所持的全部物業均有0.5年至20年的承諾租期。

於結算日，本集團已與承租人簽訂租約，而未來最少租金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	10,598	7,544
第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,968	15,776
五年以上	29,030	15,077
	<u>61,596</u>	<u>38,397</u>

## 34. 退休福利計劃

本集團自二零零零年十二月一日起根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則及規例就香港全體僱員參與強積金計劃。

向強積金計劃作出的供款按合資格僱員相關總收入的基本法定供款額5%計算。

本集團於中國營運的附屬公司的僱員為當地政府設立的國家管理退休福利計劃的成員。該等中國附屬公司須按薪酬成本的22%向退休福利計劃供款，作為福利資金。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出特定供款。供款於根據中央福利計劃的規則應付時自收益表扣除。

所有退休計劃的資產與本集團資產分開持有，由獨立管理資金管理。

自綜合收益表扣除的總成本為687,000港元(二零零五年：535,000港元)，即本集團於本會計期間向該等計劃已付或應付的供款。

## 35. 關連人士交易

(a) 年內，本集團與關連人士進行下列交易：

交易性質	關係	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已收世茂房地產控股有限公司(「世茂房地產」)租金收入	註(i)	<u>997</u>	<u>—</u>

註：

- (i) 本集團主席亦為世茂房地產的主席。
- (b) 於二零零六年四月二十日，本集團自最終控股公司獲得為期6個月的額外無抵押循環信貸100,000,000港元。截至結算日，該信貸尚未動用。
- (c) 本公司董事就本集團所獲的銀行信貸向銀行提供520,700,000港元擔保。

## (d) 主要管理人員薪酬

年內董事酬金載於附註13，乃參考個人表現及市場趨勢釐定。

上述者以外的關連人士結餘及交易詳情載於第65及66頁的綜合資產負債表及附註23、28、29及38。

## 36. 本公司資產負債表

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產		
對附屬公司的投資	253,188	253,188
流動資產		
應收附屬公司款項	849,028	668,014
其他應收款項	175	171
銀行結餘及現金	1,343	3,165
	<u>850,546</u>	<u>671,350</u>
流動負債		
其他應付款項	1,548	1,747
應付最終控股公司款項	198,003	40
應付附屬公司款項	149	7,107
應付關連公司款項	8,797	3,220
可換股票據	245,304	—
	<u>453,801</u>	<u>12,114</u>
流動資產淨值	<u>396,745</u>	<u>659,236</u>
資產總值減流動負債	<u>649,933</u>	<u>912,424</u>
股本及儲備		
股本	82,764	82,764
儲備	426,329	457,099
權益總額	<u>509,093</u>	<u>539,863</u>
非流動負債		
承付票據	140,839	136,427
可換股票據	—	236,134
	<u>140,839</u>	<u>372,561</u>
	<u>649,932</u>	<u>912,424</u>

## 37. 對附屬公司的投資

於二零零六年十二月三十一日本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊／成立地點	繳足已發行普通股 ／註冊資本	本公司所持權益比例		主要業務
			直接	間接	
卓萬管理有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
蘭州興隴房地產開發 有限公司 (註(a))	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業投資
Shimao (Genesis) Company Limited (世茂(創世紀)有限公司)	英屬處女群島 (「處女群島」)	1美元	—	100%	物業投資 及發展
世茂香港管理有限公司	香港	2港元	100%	—	管理服務
Shimao (Hong Kong) Investment Limited	處女群島	1美元	—	100%	持有物業
緩芬河世茂開發建設 有限公司 (註(b))	中國	29,800,000美元	—	100%	物業投資 及發展
Value Ahead Investments Limited	處女群島	1美元	100%	—	投資控股
Vast Union Investments Limited	處女群島	1美元	100%	—	投資控股

上表列出董事認為會對本集團業績或資產帶來主要影響的本集團附屬公司。董事認為若列出其他附屬公司的詳情將使有關資料過份冗長。

註：

(a) 成立為外商獨資企業，經營期自一九九二年十二月二日起計，為期20年。

(b) 成立為外商獨資企業，經營期自二零零四年四月十三日起計，為期40年。

年終時，附屬公司概無任何已發行債務證券。

## 38. 收購附屬公司

於二零零五年六月二十四日，本集團以代價496,220,000港元收購一間附屬公司的全部權益。有關代價透過分別發行面值246,220,000港元及250,000,000港元的承付票據(附註28)及可換股票據(附註29)而支付。

交易中收購的資產淨值如下：

	面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
物業、廠房及設備	97,709	—	97,709
預付租賃款項	235,596	427,021	662,617
在建物業	40,302	30,433	70,735
其他應收款項	4,823	—	4,823
銀行結餘及現金	19,093	—	19,093
應付貿易款項	(46,974)	—	(46,974)
自客戶收取的預付款項	(44,371)	—	(44,371)
其他應付款項	(11,360)	—	(11,360)
稅項負債	—	(30,809)	(30,809)
自綏芬河市土地儲備中心收取的款項	(114,065)	—	(114,065)
遞延稅項負債	—	(141,623)	(141,623)
所收購資產淨值	<u>180,753</u>	<u>285,022</u>	<u>465,775</u>
已支付代價(按公平值計算)			
承付票據			214,190
可換股票據			
— 權益部分			1,949
— 負債部分			<u>231,660</u>
			<u>447,799</u>
所收購公平資產淨值超逾收購成本的差額			<u>17,976</u>

出現有關差額乃由於項目僅會在收購日期起計數年後待發展中物業完工後方會為該區帶來未來收益，故此，所支付的代價已經折讓。

自收購日期起至二零零五年十二月三十一日，該附屬公司帶來10,000港元及129,088,000港元的收益及純利(包括投資物業公平值增加)。倘收購已於二零零五年一月一日完成，該附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度的收益及純利會變為10,000港元及118,699,000港元(包括投資物業公平值增加)。備考資料僅供說明用途，並不可作為交易若於二零零五年一月一日完成時本集團可實際取得的收益及業績指標，亦不可作為未來業績的預測。

## 39. 比較數字

按附註30所述，本集團代綏芬河市政府進行若干建築工程。工程所產生的支出已在「自綏芬河土地儲備中心收取的款項」中抵銷。於二零零五年十二月三十一日，誤將該工程產生的10,594,000港元支出於「待售物業」中支銷，因此，有關「待售物業」及「自綏芬河土地儲備中心收取的款項」的比較數字已於本年度的財務報表中重列。

#### 40. 結算日後事項

於二零零七年二月二十二日，本集團獲得銀行貸款77,000,000港元，並分別以52,500,000港元投資物業、5,310,000港元的物業、廠房及設備、18,588,000港元的預付租賃款項以及相關投資物業部分租金收入作抵押。此外，本公司亦向銀行作出77,000,000港元的企業擔保。有關貸款將每月攤還，至二零二二年全數清償。

### 3. 債務

二零零七年三月三十一日營業結束時，即本文件付印前的最後可行日期，本集團的未償還銀行借貸總額約754,300,000港元（以本集團物業及短期銀行存款等若干資產之固定質押作為抵押品）為按揭貸款、循環貸款及分期貸款。此外，本集團於該日尚有未行使可換股票據、承付票據、未償付累計票據利息及應付直屬控股公司Perfect Zone International Limited款項分別約為247,600,000港元、142,100,000港元、8,800,000港元及90,300,000港元。

本集團的銀行信貸融資額亦以一名董事提供的個人擔保作抵押。

除上述披露者以及集團內公司間負債外，本集團於二零零七年三月三十一日營業時間結束時並無已發行或同意發行的任何未償還借貸資本、銀行透支、貸款及其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

以外幣列值的金額已按二零零七年三月三十一日營業時間結束時適用的概約匯率進行換算。

### 4. 重大變動

於最後可行日期，就董事所知，自本集團最近期公佈之經審核財務報表結算日二零零六年十二月三十一日以來，本集團財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

## 5. 經調整資產淨值報表

以下載列本集團經調整資產淨值報表，乃根據本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核淨資產編製，並已計及本集團於二零零七年三月三十一日就持有所有物業權益進行估值產生的淨收益扣除本集團應佔潛在稅項負債的影響，此乃謹供參考用途：

	千港元
本集團於二零零六年十二月三十一日的經審核資產淨值(附註1)	629,273
調整：本集團於二零零七年三月三十一日就應佔物業權益 進行估值產生的淨收益(附註2)：扣除稅項 調整(附註3)	452,423
本集團經調整資產淨值	<u>1,081,696</u>
每股經調整資產淨值(根據最後可行日期已發行股份 為827,639,886股計算)	<u>1.31港元</u>

附註：

1. 本集團於二零零六年十二月三十一日經審核資產淨值根據所有適用香港財務報告準則記錄投資物業的市值以及物業、廠房及設備、預付租賃款項及待售物業的成本。
2. 第一太平戴維斯已根據收購守則第11.1(f)條的規定對本集團持有的所有物業權益進行估值。為數約559,267,000港元的淨收益乃扣除本集團於二零零六年十二月三十一日賬冊中記錄的投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項以及待售物業之賬面值後所得結果。
3. 此代表就重估物業價值提撥本集團應佔遞延稅項負債淨額106,844,000港元。

以下是獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所持物業權益於二零零七年三月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2501 5590

香港中環  
交易廣場二期23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

Savills.com

敬啟者：

吾等謹遵照閣下的指示對世茂國際控股有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)及香港持有的物業(「物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察及作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零零七年三月三十一日的市值之意見供載入貴公司刊發的通函內。

吾等對各項物業的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義，即「某項物業於估值日經適當市場推銷後，買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下自願進行公平交易的估算金額。」

市值為賣方於市場上合理取得的最佳價格及買方於市場上合理取得的最有利價格。此估算金額並不考慮因如非典型融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊報酬或折讓，或任何特殊價值因素而帶來的增值或減值。評估一項物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅費。

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第1版)予以編製。

在評估有關物業時，吾等參照市場上可知的銷售實例，並以給予吾等的文件中所列的即期收入淨額撥充資本(如適用)為基準。吾等已就支銷及未來收入潛力(在適當情況下)作出撥備。

吾等獲提供有關該等中國境內物業的業權文件副本，惟吾等並無查閱正本，以核實是否有所有權或任何修訂並未顯示於吾等所獲的副本上。吾等在估值的過程中，頗大程度上依賴貴公司及其中國法律顧問建元律師事務所就該等位於中國的物業提供有關業權及與物業相關的其他法律事宜。

吾等並無獲提供有關該等香港物業之任何業權文件，惟吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件之正本，以核實所有權或核實吾等所獲得之文件副本並無出現之任何修訂事宜。

就該等物業的規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、會計資料、管理報告、業務計劃、物業位置、地盤及建築面積和其他相關資料，吾等在頗大程度上依賴貴公司所提供的資料並接納其中的意見。隨附估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲載於文件內的資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供就估值而言屬重要的資料之真實性和準確性。貴公司亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。吾等在視察的過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此吾等未能呈報該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何設施。吾等並無為任何未來發展項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施等之恰當程度。吾等於編製估值時乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期內不會產生任何特殊開支或延誤而進行。

吾等的估值並無就任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。假設所有該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在編製吾等的估值時，吾等已遵循證券及期貨事務監察委員會頒佈公司收購及合併守則第11條的條文。

除另有說明者外，所有金額均以港元列值。吾等的估值所採用的滙率為約1港元兌人民幣0.9899元，亦即是估值日適用的概約滙率。於估值日與本函件日期期間，有關滙率並無重大波動。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓43樓  
4307-12室  
世茂國際控股有限公司  
董事會 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

二零零七年六月四日

附註： 陳超國，特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS(GP)，具有約17年中國物業估值經驗並擁有約22年香港物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於香港持有及估用的物業

編號	物業	於二零零七年 三月三十一日 現況下的市值
1.	香港山頂 施勳道21A、21B及23號	936,000,000港元
2.	香港灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 43樓4307、4308、4309、4310、4311及4312室	107,000,000港元
		小計： 1,043,000,000港元

## 第二類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業

3.	中國 北京市 海淀區 紫竹院路31號 華澳中心第二期的 多個商舖	100,000,000港元
4.	中國 甘肅省 蘭州市 濱河東路 東方紅商業城的 多個商舖及車位	136,000,000港元
5.	中國黑龍江省 綏芬河市 波格拉尼奇內—綏芬河互市貿易經濟區 世茂國際商展中心一期 待售部分	688,000,000港元

編號	物業	於二零零七年 三月三十一日 現況下的市值
6.	中國黑龍江省 綏芬河市 波格拉尼奇內—綏芬河互市貿易經濟區 友誼路2號 綏芬河世茂假日酒店	280,000,000港元
		<hr/>
		小計： <u>1,204,000,000港元</u>
第三類—貴集團於中國持作未來發展用途的物業		
7.	中國黑龍江省 綏芬河市 波格拉尼奇內—綏芬河互市貿易經濟區 301國道北側 一塊土地(地段編號：BY-(20)-47及 地段編號：BY-(20)-48的部分)	340,000,000港元
		<hr/>
		小計： <u>340,000,000港元</u>
		總計： <u>2,587,000,000港元</u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於香港持有及估用的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下的市值
1.	香港山頂 施勳道21A、21B及 23號  A段、B段及郊區建 屋地段515號餘段	<p>「施勳道21A號」包括一幅佔地約1,024.00平方米(11,022平方呎)的地盤。</p> <p>目前地盤上建有一幢於二零零四年落成的三層高獨立別墅(地層至二樓)，總建築面積約398.46平方米(4,289平方呎)。此外，該幢別墅亦包括兩個車位以及位於地庫低層佔地約191.29平方米(2,059平方呎)的休憩場連花園。</p> <p>「施勳道21B號」包括一幅佔地約969.00平方米(10,430平方呎)的地盤。</p> <p>目前地盤上建有一幢於二零零四年落成的三層高獨立別墅(地層至二樓)，總建築面積約400.97平方米(4,316平方呎)。此外，該幢別墅亦包括兩個車位以及位於地庫低層佔地約192.49平方米(2,072平方呎)的休憩場連花園。</p> <p>「施勳道23號」包括一幅佔地約3,250平方米(34,983平方呎)的地盤。</p> <p>目前地盤上建有一幢約於一九八九年落成的四層高獨立別墅，總建築面積約1,821.79平方米(19,610平方呎)連廣潤的空地及停車場。根據吾等獲提供的資料，四層高別墅的裝修大致上於二零零三年完成。</p> <p>郊區建屋地段515號乃根據政府租契持有，年期由一九四八年三月一日起計，為期75年，並可續租額外75年，政府地租為每年1,296港元。</p>	<p>「施勳道23號」由 貴集團估用作公司用途。</p> <p>該物業餘下部分於估值日屬空置。</p>	936,000,000港元

附註：

- (1) 貴公司全資附屬公司世茂(創世紀)有限公司為該物業的註冊業主。
- (2) 該物業受一項以交通銀行為受益人之按揭所限，以取得一般銀行信貸額及一項租金轉讓。
- (3) 該物業受一份修訂函件(註：re RBL 515)所限。
- (4) 該物業受一項以交通銀行股份有限公司為受益人之第二次按揭及一項租金轉讓所限。
- (5) 根據日期為二零零三年十二月九日山頂分區計劃大綱圖第S/H14/7號，該物業屬於「住宅(C類)3」的範圍。
- (6) 根據貴公司管理層所提供的資料，貴公司按該物業於二零零七年三月三十一日的市值出售時須以17.5%的稅率繳納利得稅。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下的市值
2.	香港灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 43樓4307、4308、 4309、4310、4311 及4312室  內地段8593號 不可分割之相等 份數20,709份 之11,610份及 不可分割之相等份 數4,000,000份 之20,709份	會展廣場辦公大樓為一幢於一九九零年落成樓高39層的商廈。此乃一項名為香港會議展覽中心的綜合發展項目之一部分，其中包括一幢辦公室大樓、兩間酒店、一幢服務公寓以及配備會議及展覽設施的平台。  該物業包括六個位於辦公大樓43樓的辦公室單位，總建築面積約930.89平方米(10,020平方呎)。  內地段8593號乃根據批地條件UB11784號持有，年期由一九八五年二月十九日起計，為期75年，政府地租為每年1,000港元。	該物業由貴集團佔用作辦公室用途。	107,000,000港元

## 附註：

- (1) 貴公司全資附屬公司Shimao (Hong Kong) Investment Limited為該物業的註冊業主。
- (2) 該物業受一項以大新銀行有限公司為受益人之按揭所限，以取得銀行信貸額。
- (3) 該物業受一項以大新銀行有限公司為受益人之租金轉讓及銷售所得款項所限。
- (4) 根據日期為二零零二年四月十九日灣仔北分區計劃大綱圖第S/H25/1號，該物業屬於「其他指定用途(展覽中心及商業發展)」的範圍。
- (5) 根據貴公司管理層所提供的資料，貴公司按該物業於二零零七年三月三十一日的市值出售時須以17.5%的稅率繳納利得稅。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國持作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年三月三十一日現況下的市值
3.	中國 北京市 海淀區 紫竹院路31號 華澳中心第二期的 多個商舖	<p>華澳中心為一項於二零零零年落成的商業發展項目，其中包括一幢建於兩層高購物中心及兩層高商業地庫之上的辦公室大樓。該物業包括位於華澳中心第二期1樓七個商舖及2樓11個商舖。</p> <p>該物業的總建築面積約4,709.82平方米(50,697平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓作商業用途，年期於二零四七年十一月十九日屆滿，為期五十年。</p>	<p>該物業乃出租予多個租戶，收取的月租合共約人民幣387,000元，不包括管理費及公用費用。</p>	100,000,000港元

## 附註：

- (1) 根據北京國土資源局發出的兩份國有土地使用證京市海港澳台字第2110201及2110202號，該物業的土地使用權已出讓予卓萬管理有限公司(「卓萬」)作商業用途，於二零四七年十一月十九日屆滿，為期五十年。  
  
獲 貴集團告知，卓萬為貴公司全資附屬公司。
- (2) 根據北京建設委員會發出的兩份房屋所有權證京房權證市海港澳台字第2110201及2110202號，總建築面積4,709.82平方米的物業之房屋所有權歸屬卓萬。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 卓萬已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用證；及
  - (ii) 卓萬可合法使用及佔用該物業並有權以任何其他合法的方式轉讓、出租、按揭或出售該物業。
- (4) 根據貴公司管理層所提供的資料，貴公司按物業於二零零七年三月三十一日的市值出售時須繳納土地增值稅。稅率以累進形成計算，介乎增值之30%至60%之間。確切之稅務含意將取決於出售時地方政府機關的規定、現行守則及規則。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下的市值														
4.	中國 甘肅省 蘭州市 濱河東路 東方紅商業城的多個商舖及車位	<p>東方紅商業城為一項於一九九六年落成樓高3層的商業發展項目，其中主要包括商舖單位。</p> <p>該物業包括東方紅商業城1樓全層、地庫1樓部分及地庫2樓部分。此外，該物業亦包括6個位於地庫的車位。</p> <p>根據 貴集團所提供的資料，該物業的總建築面積約25,311.47平方米(272,452平方呎)，其中的明細表載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>2,373.50</td> <td>25,548</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>22,937.97</td> <td>246,904</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>25,311.47</u></td> <td><u>272,452</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓作商業用途，為期五十年。</p>	樓層	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	1樓	2,373.50	25,548	地庫	22,937.97	246,904	總計：	<u>25,311.47</u>	<u>272,452</u>	<p>該物業的部分受多項租賃所限，大部分的租期介乎半年至一年，最後的屆滿日期為二零一三年十二月三十一日，月租合共約人民幣755,000元，不包括管理費。</p>	136,000,000港元
樓層	概約建築面積																	
	(平方米)	(平方呎)																
1樓	2,373.50	25,548																
地庫	22,937.97	246,904																
總計：	<u>25,311.47</u>	<u>272,452</u>																

## 附註：

- 根據蘭州市政府於一九九三年九月八日發出的國有土地使用證蘭國用(1993)字007號，該物業的土地使用權已出讓予蘭州興隴房地產開發有限公司(「蘭州興隴」)作商業用途，為期五十年。  
  
獲 貴集團告知，蘭州興隴為貴公司全資附屬公司。
- 根據兩份房屋所有權證蘭房(城合)產字第25746及57722號，該物業的房屋所有權由蘭州興隴持有。

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 蘭州興隴已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用證；及
  - (ii) 蘭州興隴可合法使用及佔用該物業並有權以任何其他合法的方法轉讓、出租、按揭或出售該物業。
- (4) 根據貴公司管理層所提供的資料，貴公司按物業於二零零七年三月三十一日的市值出售時須繳納土地增值稅。稅率以累進形成計算，介乎增值之30%至60%之間。確切之稅務含意將取決於出售時地方政府機關的規定、現行守則及規則。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年三月三十一日現況下的市值
5.	中國黑龍江省綏芬河市波格拉尼奇內一綏芬河互市貿易經濟區世茂國際商展中心一期待售部分	<p>世茂國際商展中心一期包括一幢於二零零五年落成樓高4層的商廈(「該商廈」)，該商廈建於一幅佔地約38,010平方米(409,140平方呎)的地盤之上。該商廈的總建築面積約88,592.66平方米(953,611平方呎)。</p> <p>該物業包括該商廈的待售部分，總建築面積約81,966.44平方米(882,287平方呎)。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓作商業用途，年期由二零零四年四月十五日起至二零零四年四月十四日止，為期四十年。</p>	<p>該物業的部分受多項租賃所限，大部分的租期為兩年，由二零零六年年中開始，所收取的月租合共約人民幣905,000元，不包括管理費。</p> <p>該物業4樓目前由 貴集團佔用作為辦公室，其餘部分屬空置。</p>	688,000,000港元

## 附註：

- (1) 根據綏芬河市國土資源局於二零零四年七月二十一日發出的國有土地使用證綏國用(2004)字第0234號，一幅佔地414,997平方米的土地(地段編號：By-(20)-48)之土地使用權已出讓予綏芬河世茂開發建設有限公司(「綏芬河世茂」)作商業用途，由二零零四年四月十五日起至二零零四年四月十四日止，為期四十年。

獲 貴集團告知，該商廈的部分為上述國有土地使用證所規定一幅地盤面積約38,010平方米的土地之一部分，而綏芬河世茂為貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據綏芬河市房地產管理局發出的房屋所有權證綏芬河房權證綏字第03725號，總建築面積88,592.66平方米的商廈之房屋所有權由綏芬河世茂持有。

吾等獲告知，該物業包括該商廈總建築面積約81,966.44平方米的待售部分。

- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 綏芬河世茂已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用證；及
- (ii) 綏芬河世茂可合法使用及佔用該物業並有權以任何其他合法的方式轉讓、出租、按揭或出售該物業。

- (4) 根據貴公司管理層所提供的資料，貴公司按物業於二零零七年三月三十一日的市值出售時須繳納土地增值稅。稅率以累進形成計算，介乎增值之30%至60%之間。確切之稅務含意將取決於出售時地方政府機關的規定、現行守則及規則。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年三月三十一日現況下的市值
6.	中國黑龍江省綏芬河市波格拉尼奇內一綏芬河互市貿易經濟區友誼路2號綏芬河世茂假日酒店	<p>該物業包括一間建於一幅佔地約33,924平方米(365,158平方呎)的地盤之上的五星級酒店。</p> <p>該酒店包括一幢6層高建於一層平台及一層地庫之上的酒店大樓，客房約354間，酒店設有餐廳、車位及其他配套設施。</p> <p>該物業的總建築面積約49,206.81平方米(529,662平方呎)並於二零零六年八月落成。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓作商業用途，年期於二零四四年四月十四日屆滿，為期四十年。</p>	該物業由 貴集團佔用及經營為一間五星級酒店。	280,000,000港元

## 附註：

- (1) 根據綏芬河市國土資源局於二零零四年七月二十一日發出的國有土地使用證綏國用(2004)字第0234號，一幅佔地414,997平方米的土地(地段編號：By-(20)-48)之土地使用權已出讓予綏芬河世茂開發建設有限公司(「綏芬河世茂」)作商業用途，由二零零四年四月十五日起至二零四四年四月十四日止，為期四十年。
 

獲 貴集團告知，該物業的部分為上述國有土地使用證所規定一幅地盤面積約33,924平方米的土地之一部分，而綏芬河世茂為貴公司全資附屬公司。
- (2) 根據綏芬河市房地產管理局發出的房屋所有權證綏芬河房權證綏字04187，總建築面積49,206.81平方米的物業之房屋所有權由綏芬河世茂持有。
- (3) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 綏芬河世茂已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用證；及
  - (ii) 綏芬河世茂可合法使用及佔用該物業並有權以任何其他合法的方式轉讓、出租、按揭或出售該物業。
- (4) 根據貴公司管理層所提供的資料，貴公司按物業於二零零七年三月三十一日的市值出售時須繳納土地增值稅。稅率以累進形成計算，介乎增值之30%至60%之間。確切之稅務含意將取決於出售時地方政府機關的規定、現行守則及規則。

## 估值證書

## 第三類 — 貴集團於中國持作未來發展用途的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年三月三十一日現況下的市值
7.	中國黑龍江省 綏芬河市 波格拉尼奇內 — 綏芬河互市 貿易經濟區 301國道北側 一塊土地(地段編 號：BY-(20)-47及 地段編號： BY-(20)-48的部分)	<p>該物業包括兩幅合共佔地約650,890.50平方米(7,006,185平方呎)的相連土地。</p> <p>根據所提供的初步發展建議書，該物業擬發展為一個商業及貿易中心、一間三星級酒店、一個購物中心及一幢辦公室大樓。落成後，該建議發展項目的總建築面積估計約為218,500平方米(2,351,934平方呎)。</p> <p>據悉，由於 貴集團於短期內並無計劃發展該物業，因此尚未就該建議發展項目制定任何時間表。</p> <p>該物業的土地(地段編號：BY-(20)-47及BY-(20)-48)之土地使用權均持作商業用途，年期分別於二零四四年三月十八日及二零四四年四月十四日屆滿。</p>	該物業目前為一幅空置土地。	340,000,000港元

## 附註：

- 根據綏芬河市國土資源局於二零零四年四月十四日發出的國有土地使用證綏國用(2004)字第LS002號，一幅佔地307,827.50平方米的土地(地段編號：BY-(20)-47)之土地使用權已出讓予綏芬河世茂開發建設有限公司(「綏芬河世茂」)作商業用途，由二零零四年四月十五日起至二零四四年三月十八日止，為期四十年。  
  
獲貴公司告知，綏芬河世茂為貴公司全資附屬公司。
- 根據綏芬河市國土資源局於二零零四年七月二十一日發出的國有土地使用證綏國用(2004)字第0234號，一幅佔地414,997平方米的土地(地段編號：BY-(20)-48)之土地使用權已出讓予綏芬河世茂作商業用途，由二零零四年四月十五日起至二零四四年四月十四日止，為期四十年。  
  
獲貴集團告知，該物業的部分為上述國有土地使用證所規定一幅地盤面積約343,063平方米的土地之一部分。
- 假設該物業按照初步發展建議書如期落成，該物業於二零零七年三月三十一日的資本值為人民幣1,820,000,000元。獲 貴集團告知，該物業的估計總建築成本約為人民幣763,000,000元。
- 獲貴集團告知，政府機關尚未批准該物業的初步發展建議書。

- (5) 吾等已獲貴集團中國法律顧問就物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 綏芬河世茂已取得該物業的相關國有土地使用證；及
  - (ii) 綏芬河世茂可合法使用及佔用該物業並有權以任何其他合法的方式轉讓、出租、按揭或出售該物業。
- (6) 根據貴公司管理層所提供的資料，貴公司按物業於二零零七年三月三十一日的市值出售時須繳納土地增值稅。稅率以累進形成計算，介乎增值之30%至60%之間。確切之稅務含意將取決於出售時地方政府機關的規定、現行守則及規則。

## 1. 責任聲明

本文件乃遵照上市規則而提供有關本集團的資料。各董事願就本文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任(有關收購人的資料除外)，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本文件中所發表的意見(有關收購人的意見除外)乃經審慎周詳的考慮後作出，且本文件並無遺漏其他事實(有關收購人的事實除外)以致其所載任何聲明構成誤導。

收購人的董事願就本文件所載有關收購人資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本文件中就或有關收購人發表的意見乃經審慎周詳的考慮後作出，且本文件並無遺漏有關收購人的其他事實以致其所載任何聲明構成誤導。

## 2. 本公司的公司資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司。其註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室。本公司公司秘書及合資格會計師為丘鈞山先生，FCCA, FCPA。本公司的股份過戶登記處香港分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 3. 本公司的股本

### 法定及已發行股本

於最後可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

股份		港元
法定：		
10,000,000,000	法定股本1,000,000,000港元分拆為 10,000,000,000股股份	1,000,000,000
已發行及已繳足：		
827,639,886	已繳足股本82,763,988.60港元分拆為 827,639,886股股份	82,763,988.60

自二零零六年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目的結算日)起，本公司概無發行任何新股份。目前所有已發行股份在各方面(尤其包括股息、投票權及股本)均與彼等各自享有同等地位。

除31,000,000份根據購股權計劃授出的尚未行使購股權及尚未兌換本金額為250,000,000港元的可換股票據(按可換股票據條款下的初步換股價每股股份1.35港元計算,賦予持有人權利兌換合共185,185,185股新股份)外,於最後可行日期,本公司概無任何未行使認股權證、購股權、衍生工具或其他證券附帶權利可兌換、交換或認購股份。

#### 4. 權益披露

##### (a) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益及淡倉

於最後可行日期,董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉);或(ii)須載入證券及期貨條例第352條所述登記冊之任何權益或淡倉;或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉;或(iv)須根據收購守則於本文件予以披露的權益或淡倉如下:

##### (i) 股份的好倉

董事姓名	公司權益	持有股份數目	
		其他權益	合計
許先生	185,185,185 (附註1)	618,571,397 (附註2)	803,756,582
許薇薇女士	—	618,571,397 (附註2)	618,571,397

附註:

- (1) 該185,185,185股股份為假設可換股票據全面兌換而可能向Dynamic Keen發行的股份。由於Dynamic Keen全部已發行股本由許先生全資擁有,因此根據證券及期貨條例,許先生被視為於該185,185,185股股份中擁有權益。
- (2) 所披露的權益指由收購人持有的本公司權益,收購人乃由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託的信託人直接全資擁有,而所有單位則由Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為由許先生為其妻兒設立的全權信託The WM Hui Family Trust的信託人持有。許薇薇女士為許先生的女兒,因此根據證券及期貨條例第345(4)條,許先生及許薇薇女士均被視為於該618,571,397股股份中擁有權益。

**(ii) 相關股份的好倉**

於最後可行日期，下列董事於購股權擁有的權益如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價	行使期	最後可行 日期購股 權數目	相關 股份數目
許薇薇女士	二零零六年 八月八日	0.59港元	二零零七年四月一日 至二零一二年 三月三十日	8,270,000	8,270,000
童自成先生	二零零六年 八月八日	0.59港元	二零零七年四月一日 至二零一二年 三月三十日	8,270,000	8,270,000
陳汝俠先生	二零零六年 八月八日	0.59港元	二零零七年四月一日 至二零一二年 三月三十日	3,880,000	3,880,000
				20,420,000	20,420,000

**(iii) 相聯法團股份的好倉**

- 世茂房地產控股有限公司(股份代號：813)(「世茂房地產」)，其股份於聯交所上市

董事姓名	持有股份數目
許先生	1,912,615,500 (附註)

附註：該1,912,615,500股股份指由許先生直接全資擁有的公司Gemfair Investments Limited持有的世茂房地產權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(iv)須根據收購守則的規定於本文件予以披露之任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東於本公司證券的權益及淡倉**

於最後可行日期，就董事所知，下列於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉之人士（屬董事或本公司主要行政人員除外），或直接或間接於附有可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票之權利的任何類別股本面值擁有10%或以上之權益，或擁有有關股本的任何購股權之人士如下：—

名稱	持有股份數目	佔已發行股本 概約百分比
Dynamic Keen	185,185,185 (附註1)	22.38%
收購人	618,571,397 (附註2)	74.74%
Overseas Investment Group International Limited	618,571,397 (附註2)	74.74%
Trident Trust Company (B.V.I.) Limited	618,571,397 (附註2)	74.74%

附註：

- (1) 該185,185,185股股份為假設可換股票據獲全面兌換而可能向Dynamic Keen發行的股份。由於Dynamic Keen全部已發行股本由許先生全資擁有，因此根據證券及期貨條例，許先生被視為擁有該185,185,185股股份的權益。身為董事的許先生及許薇薇女士亦兼任Dynamic Keen董事。
- (2) 所披露的權益指由收購人持有的本公司權益，收購人乃由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託的信託人直接全資擁有，而所有單位則由Trident Trust Company (B.V.I.) Limited作為由許先生為其妻兒設立的全權信託The WM Hui Family Trust的信託人持有。身為董事的許先生及許薇薇女士亦兼任收購人董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，概無任何人士（屬董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票之權利的任何類別股本面值擁有10%或以上之權益，或擁有有關股本的任何購股權。

**(c) 服務合約**

許先生與根據收購守則被視為本公司聯屬公司的世茂房地產訂立服務合約，為期三年，由二零零六年一月一日至二零零八年十二月三十一日止，訂約各方可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合約。每年應付的固定薪酬總額（不包括退休金安排）為6,000,000港元。根據該服務合約，許先生亦可獲取酌情花紅。花紅屬賞贈性質，而金額則由世茂房地產董事會以其絕對酌情權不時釐定。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯屬公司訂立當時仍然生效的服務合約，並為(i)於公佈日期前六個月內訂立或經修訂的服務合約(包括持續及定期合約)；(ii)通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)不論通知期長短且有效期尚餘超過12個月的定期合約。

**(d) 其他權益**

**(A) 於最後可行日期，**

- (i) 除了(a)收購人持有618,571,397股股份，佔本公司已發行股本約74.74% (如本附錄第4(b)節所披露)；(b)許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生(均為董事及被假定為與收購人一致行動)持有20,420,000份未行使購股權(如本附錄第4(a)(ii)節所披露)；(c)可換股票據(如本附錄第4(b)節所披露)外，收購人及與其一致行動人士概無擁有或控制本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (ii) 除了身兼董事及收購人董事的許先生及許薇薇女士的權益(如本附錄第4(a)(i)及(ii)節所披露)外，收購人董事概無擁有或控制本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iii) 本公司並無擁有或控制收購人任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iv) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，董事概無擁有或控制本公司及收購人任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (v) 本公司附屬公司、本公司或本集團任何成員公司之任何退休金或屬收購守則項下聯繫人釋義第(2)類所指明之任何本公司顧問(不包括獲豁免自營買賣商)概無擁有或控制本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (vi) 本公司或屬收購守則項下聯繫人釋義第(1)、(2)、(3)或(4)類的任何人士並無與任何其他人士訂立收購守則第22條附註8所述性質的安排；
- (vii) 概無本公司股權由與本公司有關的基金經理(獲豁免基金經理除外)酌情管理；及
- (viii) 收購人或與收購人一致行動的任何人士概無與任何其他人士訂立收購守則第22條附註8(包括其中第三段)所述性質的安排。

**(B) 於合約或安排中的權益**

除下文披露的權益外，董事概無於最後可行日期仍然有效且就本集團的整體業務屬重要的任何合同或安排中擁有重大權益：—

- (i) 許先生及許薇薇女士憑藉彼等於收購人之權益及其作為收購人董事於本附錄「重大合約」一節(a)及(i)段項下所指的兩份貸款協議中擁有權益；
- (ii) 許先生憑藉其於世茂房地產的權益(如本附錄第4(a)(iii)節所披露)於不競爭承諾(按本附錄第4(d)(D)「競爭業務」一節所界定者)中擁有權益；
- (iii) 許先生憑藉其身兼Dynamic Keen董事及唯一股東於可換股票據、補充契約及本公司於二零零五年六月二十四日向Dynamic Keen發行在最後可行日期尚未行使本金額為153,870,000港元的承付票據中擁有權益。

**(C) 於資產中的權益**

於最後可行日期，各董事自二零零六年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目的結算日)起概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃的任何資產中或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(D) 競爭業務**

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露年內以下董事被認為與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的業務中擁有權益。

許先生目前透過(1)世茂房地產；(2)由許先生全資擁有或與其妻子及／或其女兒許薇薇女士(執行董事)及其兒子許世壇先生共同擁有的私人公司(統稱「私人集團」)在中國擁有物業發展權益。執行董事許薇薇女士亦於私人集團擔任董事職務。

於二零零五年二月，本集團計劃推行一項業務策略，打入中國以外的國際物業發展及投資市場，就此，根據本公司、許先生與世茂房地產等於二零零五年二月十九日訂立並於二零零五年九月十五日獲股東批准的一項不競爭承諾（「不競爭承諾」），只要控股股東Overseas Investment Group International Limited直接或間接（透過其附屬公司）持有本公司及世茂房地產已發行股本30%或以上（或控制行使有關的投票權），本公司向世茂房地產承諾其(1)不會；(2)促使其附屬公司不會；及(3)將盡力促使其聯屬公司不會於中國從事任何地產業務，惟本公司可繼續持有其於中國的權益，其中包括蘭州東方紅商業城、北京市華澳中心第二期的三個零售商舖及上海世茂湖濱花園的50%權益。此外，不競爭承諾各方亦同意綏芬河世茂發展項目不會構成中國的地產業務。

## 5. 證券買賣

於有關期間內：

- (a) 收購人、其一致行動人士及收購人董事概無以代價買賣本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (b) 本公司或任何董事概無以代價買賣收購人或本公司的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (c) 本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的任何退休基金及收購守則中「聯繫人」釋義第(2)類所訂明的任何本公司顧問，概無以代價買賣本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (d) 與本公司、收購守則中「聯繫人」釋義第(1)、(2)、(3)及(4)類的任何人士、收購人或與收購人一致行動的任何人士訂立收購守則第22條附註8所述性質的任何安排的人士，概無以代價買賣本公司任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；及
- (e) 酌情管理基金並與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外），概無以代價買賣收購人或本公司的任何證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具。

## 6. 市價

- (a) 於有關期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價，分別為二零零七年五月二日、二零零七年五月七日、二零零七年五月八日、二零零七年五月九日、二零零七年五月十日、二零零七年五月二十九日及二零零七年五月三十日的每股1.01港元及於二零零六年十月十九日、二零零六年十月二十日、二零零六年十月三十一日及二零零七年三月五日的每股0.68港元。

- (b) 下表載列股份(i)緊接公佈日期前六個曆月及截至最後可行日期各月的最後交易日及(ii)最後可行日期在聯交所所報的收市價：

	收市價 (港元)
二零零六年十月三十一日	0.68
二零零六年十一月三十日	0.82
二零零六年十二月二十九日	0.69
二零零七年一月三十一日	0.71
二零零七年二月二十八日	0.73
二零零七年三月三十日	0.72
二零零七年四月三十日	0.99
二零零七年五月三十一日	1.00
最後可行日期	1.00

- (c) 於二零零七年四月四日(即股份暫停交易以待發表聯合公佈前的最後交易日)，股份在聯交所所報收市價為每股0.70港元。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無參與任何重大的訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何待決或面臨任何重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

除下文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂立日常業務過程以外且於公佈日期前兩年起截至最後可行日期(包括該日)止期間乃屬重大或可能屬重大的任何合約。

- (a) 收購人與本公司於二零零六年四月十五日訂立一份貸款協議，據此，收購人同意向本公司提供一筆本金額232,747,000港元的信貸融資額，為期四年，年利率為2%；

- (b) 於二零零六年四月十五日，本公司、本公司全資附屬公司Top Ahead International Limited (「**Top Ahead**」)、上海上實(集團)有限公司(「**甲方**」)、上海實業發展股份有限公司(「**乙方**」)、上海海外公司(「**丙方**」)、百聯集團有限公司(「**丁方**」)、錦江國際(集團)有限公司(「**戊方**」)、上海綠地(集團)有限公司(「**己方**」)、上海工業歐亞發展中心(「**庚方**」)，連同甲方、乙方、丙方、丁方、戊方及己方統稱為「**現有海外聯合股東**」與上海建工(集團)總公司(「**上海建工**」)就Top Ahead及上海建工分別以發行價每股海外聯合股份人民幣1.00元認購150,000,000股及50,000,000股上海海外聯合投資股份有限公司(「**海外聯合**」)股份(「**海外聯合股份**」)訂立認購協議「**認購協議**」(按二零零六年十一月十三日發出的延期函件予以補充，將達成或豁免認購協議的先決條件之最後限期由二零零六年八月十五日延至二零零六年十二月二十九日)(請參閱下文附註)；
- (c) Top Ahead、現有海外聯合股東與上海建工於二零零六年四月十五日訂立一份溢價協議(「**溢價協議**」)，據此，Top Ahead與上海建工分別同意支付人民幣30,000,000元及人民幣10,000,000元，作為於根據認購協議擬進行認購事項前按彼等各自於海外聯合之持股比例向現有海外聯合股東支付的溢價(請參閱下文附註)；
- (d) 本公司、Top Ahead、海外聯合、上海實業(集團)有限公司(「**上海實業**」)與Burla Group Limited(「**Burla**」)就有關成立Burla於二零零六年四月十五日訂立合資協議(「**合資協議**」)(按二零零六年十一月十三日發出的延期函件予以補充，將達成或豁免合資協議的先決條件之最後限期由二零零六年八月十五日延至二零零六年十二月二十九日)(請參閱下文附註)；
- (e) 現有海外聯合股東、Top Ahead與上海建工於二零零六年四月十五日訂立一份補充發起人協議(「**補充發起人協議**」)，藉以增加註冊資本及規管海外聯合股東對海外聯合的業務管理及公司事務之責任(請參閱下文附註)；
- (f) 現有海外聯合股東、Top Ahead與上海建工於二零零六年四月十五日訂立一份補充細則(「**補充細則**」)，藉以增加註冊資本及規管海外聯合股東對海外聯合的業務管理及公司事務之責任(請參閱下文附註)；
- (g) 本公司、現有海外聯合股東、上海建工與海外聯合就本公司作出的承諾(其中包括就Top Ahead須履行的責任)於二零零六年四月十五日訂立的承諾契據「**承諾契據**」(按二零零六年十一月十三日發出的延期函件予以補充，將達成或豁免承諾契據的先決條件之最後限期由二零零六年八月十五日延至二零零六年十二月二十九日)(請參閱下文附註)；

- (h) 本公司與上海實業就上海實業作出的承諾(其中包括購回Top Ahead於海外聯合及Burla的股權)於二零零六年四月十五日訂立一份契據(「契據」)(請參閱下文附註)；
- (i) 收購人與本公司於二零零六年四月二十日訂立一份貸款協議，據此，收購人同意向本公司提供免抵押循環信貸融資額100,000,000港元，為期十八個月，年利率為2%；
- (j) 本公司間接全資附屬公司Shimao (Hong Kong) Investment Limited (「Shimao (Hong Kong)」)與世茂房地產於二零零六年六月十二日訂立物業許可協議，據此，Shimao (Hong Kong)同意向世茂房地產授出一項許可，允許其與Shimao (Hong Kong)共用位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-4312室的物業，期限由二零零六年六月十二日至二零零八年十二月三十一日止，許可費為每月150,300港元；及
- (k) 補充契約。

附註：誠如本公司於二零零六年十二月二十九日刊發的公佈，認購協議、合資協議及承諾契據(獲各自的延期函件予以補充)已經失效且並無具有任何其他效力，原因是彼等各自的先決條件未能於經延長的限期二零零六年十二月二十九日前予以達成或獲得豁免。因此，溢價協議、補充發起人協議、補充細則及契據亦不應具有任何其他效力。

## 9. 專家資格

在本文件提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
博大資本	根據證券及期貨條例獲准從事第1類及第6類(證券交易及就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
滙富	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯	獨立專業估值師

於最後可行日期，博大資本、滙富及第一太平戴維斯概無持有本集團任何成員公司的股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否合法執行)，或自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來本集團任何成員公司所買賣或租賃，或建議買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 同意書

博大資本、滙富及第一太平戴維斯已就本文件的刊發發出同意書，同意在本文件內按現時所示的形式和文義載入其意見、函件、報告、估值證書及/或引述其名稱，且上述各方迄今並無撤回同意書。

## 11. 一般資料

- (a) 於最後可行日期，概無給予任何董事利益(法定賠償除外)，作為彼等離職或以其他方式與該等建議有關的賠償。
- (b) 於最後可行日期，收購人或其任何一致行動人士概無與任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)，乃與該等建議的結果有任何關連或取決於該等建議的結果。
- (c) 於最後可行日期，任何董事概無與任何其他人士訂立須待或取決於該等建議結果方可作實或以其他方式與該等建議有關的協議或安排。
- (d) 於最後可行日期，擁有或控制股份或購股權的人士概無就接納或拒絕接納該等建議作出不可撤回承諾。
- (e) 於最後可行日期，除本附錄「重大合約」一節(a)段及(i)段所指許先生及許薇薇女士擁有權益的兩份貸款協議(誠如本附錄「於合約或安排中的權益」第4(d)(B)一節(i)段所披露)外，收購人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。
- (f) 於最後可行日期，收購人概無就關於其可能會或可能不會引用或尋求引用該等建議的條件的情況訂立任何協議或安排。
- (g) 收購人的註冊辦事處為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而收購人的通訊地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室。Overseas Investment Group International Limited及Trident Trust Company (B.V.I.) Limited的註冊地址分別為P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及P.O. Box 659, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Overseas Investment Group International Limited及Trident Trust Company (B.V.I.) Limited的通訊地址分別為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室及Trident Chambers, Wickhams Cay, P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。許薇薇女士、童自成先生及陳汝俠先生(均為董事並假定為與收購人一致行動之人士)各自的通訊地址均為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室。
- (h) 收購人財務顧問博大資本的註冊辦事處為香港皇后大道中183號中遠大廈39樓3906室。
- (i) 獨立董事委員會的獨立財務顧問滙富的地址為香港中環夏慤道10號和記大廈5樓。
- (j) 本文件及代表委任表格的中英文如有任何歧異，概以英文版本為準。

- (k) 根據收購守則第2.3條，倘獨立董事委員會並不推薦該等建議或獨立財務顧問並不向獨立董事委員會推薦該等建議為公平合理，在該等建議未獲批准的情況下，收購人須承擔本公司就該等建議所招致的所有開支。
- (l) 所有有關該等建議的公佈將最少於一份主要英文報章及一份主要中文報章(中英文報章均指於香港通常每日刊發及發行的報章)刊登為付費公佈。

## 12. 備查文件

下列文件由即日起至生效日期或該計劃失效或撤回當日(以較早者為準)期間(星期六、星期日及公眾假期除外)上午九時正至下午五時正，在薛馮鄺岑律師行的辦公室(地址：香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈18樓)可供查閱，並於本公司網址 [www.shimaointernational.com](http://www.shimaointernational.com) 及證監會網址 <http://www.sfc.hk> 可供瀏覽：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 收購人的公司章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本文件第22至第23頁；
- (e) 滙富函件，全文載於本文件第24至第48頁；
- (f) 第一太平戴維斯的函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄二；
- (g) 本附錄「同意書」一節所述的專家同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約。

以下為有關購股權要約致購股權持有人之函件副本，包括該函件之附錄樣本及有關購股權要約之接納表格。

---

**本函件乃重要文件，請即處理。**

---

閣下如對本函件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本函件隨附世茂國際控股有限公司及Perfect Zone International Limited於本函件同日聯合刊發之計劃文件（「計劃文件」）。本函件（包括附錄）所用而未有界定之詞彙與計劃文件所使用者具有相同涵義及解釋。本函件（包括附錄）及隨附之接納表格須與計劃文件一併閱讀。

向位於或登記地址為香港境外司法管轄區之人士提出購股權要約或會受有關司法管轄區之法例禁止或影響。倘閣下為香港境外司法管轄區之公民、居民、國民或身處香港境外司法管轄區，應自行了解並遵守任何適用法例規定。閣下如欲接納購股權要約，應確保本身已全面遵守有關司法管轄區於此方面之法例，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守任何必要手續或法例規定，並支付有關司法管轄區任何應繳稅項。

香港聯合交易所有限公司對本函件之內容概不負責，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函件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

**PERFECT ZONE INTERNATIONAL LIMITED**

*(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)*

致購股權持有人：

**PERFECT ZONE INTERNATIONAL LIMITED**根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第99條以協議計劃方式按每股計劃股份1.05港元之註銷價將世茂國際控股有限公司私有化之建議及購股權要約

**緒言**

於二零零七年四月十九日，本公司與Perfect Zone聯合宣佈，建議根據公司法第99條以協議計劃方式將本公司私有化，而Perfect Zone將向全部購股權持有人提出購股權要約以註銷彼等之購股權，惟須受限於及有待該計劃生效，方可作實。

本函件闡釋閣下就未行使購股權可採取之行動。閣下於考慮該等行動時，務請參閱計劃文件。

閣下另請注意購股權計劃，特別是購股權計劃第7.3(f)段。

**購股權持有人可採取之行動**

- (1) 根據購股權計劃，閣下可於購股權行使日期或之前行使閣下全部或部分根據購股權計劃可予行使之購股權。任何因於購股權行使日期或之前行使閣下之購股權而配發及發行之股份將須受限於該計劃，並符合資格參與該計劃。

意味著閣下於購股權行使日期或之前一經行使其購股權，即有權根據該建議條款及在計劃生效後，就所行使購股權收取：

**每股計劃股份 ..... 現金1.05港元**

倘閣下選擇行使其購股權，必須寄發支票予本公司以支付行使金額，支票(按閣下行使之購股權乘以購股權行使價得出之總額)抬頭須註明「世茂國際控股有限公司」。

有關將本公司私有化之該建議及該計劃詳情請參閱計劃文件。

- (2) 倘閣下無意或未能於購股權行使日期或之前行使閣下之購股權，閣下可於二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正(或由Perfect Zone通知閣下之較後日期及時間)前，待該等尚未行使之購股權失效，並於隨附購股權持有人接納表格選擇收取購股權註銷價每份購股權0.46港元，以根據本文所載購股權要約條款接納購股權要約。
- (3) 根據本文所載條款，閣下可不採取任何行動，或不接納購股權要約，而在此情況下，倘該計劃生效，閣下之購股權將於該計劃生效後宣告無效及終止。此表示Perfect Zone(或其代名人)將毋須向閣下支付購股權註銷價。

閣下所持每份購股權均為獨立，閣下應就每份購股權作出獨立決定。

有關進一步詳情，請參閱本函件餘下部分、計劃文件及購股權計劃。

博大資本國際有限公司(Perfect Zone就該建議及購股權要約之財務顧問)信納Perfect Zone具備足夠財務資源，以實行該建議及購股權要約。

### 倘該計劃未能生效

倘該計劃未能生效，該建議及購股權要約將告失效，而：

- (1) 就閣下擁有任何尚未行使購股權而言，此等購股權將不受影響，並將根據購股權計劃條款於有關行使期間可予行使；及
- (2) 任何於閣下行使購股權時配發及發行予閣下之股份將不會被註銷。

### 購股權要約條款

Perfect Zone正根據收購守則之有關規定向閣下提出一項要約，惟該項要約須待該計劃生效及具約束力，方可作實。每名接納購股權要約並於指定限期前交回購股權持有人接納表格之購股權持有人將有權收取下列購股權註銷價：

每份未行使購股權..... 現金0.46港元

購股權註銷價指購股權之「透視」價，即每股計劃股份1.05港元之股份註銷價超出0.59港元之購股權行使價。閣下接納購股權要約之有關購股權將以向閣下就該等購股權支付購股權註銷價之代價被註銷。

購股權要約期限由二零零七年六月四日(星期一)起至二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正(或Perfect Zone可能知會閣下的較後日期及時間)止。

購股權要約須待該計劃生效及具約束力後，方可作實。該計劃之條件載於計劃文件第52至第54頁。

閣下務請注意計劃文件第22至第23頁所載獨立董事委員會致建議獨立股東及購股權持有人之函件以及計劃文件第24至第48頁所載滙富致獨立董事委員會之函件，當中載有獨立董事委員會就該等建議提出之推薦意見。

### 一般條款及條件

- (i) 倘Perfect Zone(或其代名人)認為合適，交回妥為簽署之購股權持有人接納表格可被視為已經填妥及收訖，而不論其並無嚴格根據購股權持有人接納表格及本函件填妥或收訖(包括指定收訖日期)。
- (ii) 就特定購股權填妥及交回購股權持有人接納表格，即表示閣下不可撤回地選擇授權Perfect Zone(或其代名人)向閣下或促使向閣下以郵遞方式，按閣下所填妥及交回之購股權持有人接納表格所列明之登記地址，寄發代表閣下應收現金之支票，惟郵誤風險概由閣下自行承擔。

### 於最後可行日期持有之未行使購股權

有關閣下於最後可行日期(定義見計劃文件)持有之購股權之資料，載於本函件附件。倘閣下於最後可行日期後行使其任何購股權，閣下只可就該等於購股權行使日期尚未行使之未行使購股權接納購股權要約。

### 已失效購股權

務請注意，本函件或計劃文件不會延展根據購股權計劃失效或已失效之購股權之年期。閣下不得行使已失效購股權或就已失效購股權接納購股權要約。

### 獨立財務意見

本函件所提供資料旨在向閣下提供閣下決定所採取行動時可依據之事實詳情。

閣下如對本函件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或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 聲明

交回購股權持有人接納表格，即表示閣下：

- (i) 確認閣下作出選擇之每份購股權均為存續有效，且並無附有任何留置權、抵押及任何性質之第三方權益，而閣下亦知悉有關購股權之任何購股權證書(如有)將於根據閣下於購股權持有人接納表格所示決定行使或註銷購股權時隨即失效；
- (ii) 確認閣下於購股權持有人接納表格作出之決定不得撤回或更改；
- (iii) 授權Perfect Zone(或其代名人)及本公司共同及各自，以及授權Perfect Zone或本公司之任何董事或高級職員或其任何代理，作出所有行動及事宜，並簽立任何必要或適當之文件，以使閣下於購股權持有人接納表格所作出選擇及接納生效及具有效用，而閣下謹此承諾簽立任何就有關選擇及接納而言可能需要之進一步保證；及
- (iv) 確認閣下已閱覽、明白及同意購股權要約、本函件及購股權持有人接納表格所載條款及條件，並已收到計劃文件及本函件。

### 一般資料

- (i) 將由購股權持有人交付或寄發予購股權持有人或其指定之代理之一切通訊、通告、購股權持有人接納表格、支票、證書及其他將由購股權持有人交付或寄發予購股權持有人之任何性質文件，風險概由彼等承擔，而博大資本國際有限公司、Perfect Zone (或其代名人) 或本公司概不就因此而產生之任何損失或任何其他負債承擔任何責任。
- (ii) 購股權持有人接納表格所載之條文乃購股權要約條款之一部分。
- (iii) 購股權要約、所有接納及選擇將受香港法例監管及據此詮釋。
- (iv) 正式就購股權要約簽署購股權持有人接納表格將構成授權博大資本國際有限公司、Perfect Zone (或其代名人)、Perfect Zone任何董事或彼等各自之代理代表接納之購股權持有人填妥及簽立購股權持有人接納表格及任何文件及作出任何其他所需或權宜之行動，以便接納之購股權持有人之一切權力歸予Perfect Zone或Perfect Zone指定之人士或人等。

### 應採取之行動

閣下須於二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正(或由Perfect Zone通知 閣下之較後日期及時間)前，將填妥之購股權持有人接納表格交回本公司之公司秘書，地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室。倘 閣下並無填妥購股權持有人接納表格及根據本函件所載條款交回，或根據購股權計劃所載條款行使 閣下之購股權，受限於及待該計劃生效後， 閣下之購股權將告失效及不具任何價值。

向本公司之公司秘書交回購股權持有人接納表格前，請確保 閣下已簽署購股權持有人接納表格。

誠如上文所述，購股權要約須待該計劃生效及具約束力後，方可作實。除非該計劃生效及具約束力，而購股權要約因此成為無條件，否則，購股權要約將告失效。

將不會就任何購股權持有人接納表格發出收據。

假設購股權要約於生效日期(現時預期為二零零七年七月二十六日)成為無條件及閣下根據本函件所載條款接納購股權要約，Perfect Zone將促使其代名人於生效日期後十日內，就閣下所持每份未行使購股權及就閣下妥為接納之購股權要約開出及寄發購股權註銷價之支票。於開出及寄發該等支票後六個曆月當日或之後，Perfect Zone將有權註銷或撤回當時仍未兌現或已退回但未兌現之任何支票，並將所有相關款項存入Perfect Zone指定並以Perfect Zone名義開立之香港持牌銀行之存款戶口。Perfect Zone將持有該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，並在該日期之前自該等款項中向令Perfect Zone信納為有權收取該等款項且受款人支票仍未兌現之人士支付款項。Perfect Zone向上文所載有關人士支付的任何款項將不包括有關款項所累計的任何利息。於生效日期起計六年屆滿之日，Perfect Zone將獲解除根據購股權要約作出付款之責任，而Perfect Zone其後可保留當時根據上文所述之開立之戶口結餘(如有)，包括應計利息，並扣除(如適用)任何利息稅或預扣稅或其他稅項或法例規定之任何其他扣減，以及扣除任何開支。

代表

**Perfect Zone International Limited**

董事

許榮茂

謹啓

二零零七年六月四日

## 附件

## 於最後可行日期所持有之尚未行使購股權

購股權持有人姓名：		ABC先生
購股權授出日期：		[•]
尚未行使購股權數目 <sup>1</sup> ：	(A)	[•]
每股購股權之購股權註銷價：	(B)	0.46港元
若閣下就其全部購股權接納購股權要約，而購股權要約成為無條件，閣下將收取 <sup>2</sup> ：	(C = A x B)	[•]港元

## 附註：

1. 此指閣下於最後可行日期所持有及購股權要約所涉及之購股權數目。
2. 此指倘購股權要約成為無條件，而閣下就其全部購股權(假設該等購股權自最後可行日期起並無獲行使)接納購股權要約，閣下將可收取之現金。
3. 閣下於最後可行日期持有尚未行使購股權之資料乃由本公司提供。如有任何爭議，以本公司之記錄所示之購股權數目須為最終及對閣下具約束力。

## 接納表格

致：世茂國際控股有限公司  
Perfect Zone International Limited  
博大資本國際有限公司

本人：

- (i) 謹就本人名下載至本接納日期止尚未行使之全部購股權，按照Perfect Zone於二零零七年六月四日就購股權要約<sup>1</sup>發出之函件中所載之條款及受其條件所規限，以接納由Perfect Zone提出之購股權要約。

或

- (ii) 謹就下列本人名下之購股權，按照Perfect Zone於二零零七年六月四日就購股權要約<sup>1</sup>發出之函件中所載之條款及受其條件所規限，以接納由Perfect Zone提出之購股權要約：

接納購股權要約所涉及之購股權數目<sup>2</sup>：\_\_\_\_\_

及

倘購股權要約成為無條件，指示世茂國際控股有限公司就本人接納之購股權要約註銷本人所持之該等購股權。

購股權持有人詳情	姓氏	其他名字
	登記地址	
		電話號碼

購股權持有人簽署

日期：

附註：

- 請於適當地方加「√」號。
- 請填寫 閣下擬接納購股權要約之購股權數目。
- 購股權持有人接納表格須受Perfect Zone於二零零七年六月四日就購股權要約發出之函件中所載之條款及條件規限。
- 購股權持有人接納表格須於二零零七年七月二十日(星期五)下午四時正(或由Perfect Zone通知 閣下之較後日期及時間)前交回本公司之公司秘書，地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室。
- 購股權持有人接納表格內採用而未界定之詞彙，具有Perfect Zone International Limited於二零零七年六月四日就購股權要約及計劃文件發出之函件中賦予之涵義。

---

## 協議安排

---

百慕達最高法院  
民事司法管轄權  
(商業案件法院)

二零零七年：第133號

有關  
世茂國際控股有限公司  
及  
有關一九八一年公司法第99條之事項

---

世茂國際控股有限公司  
與  
計劃股份持有人(定義見本文件)之  
協議安排

---

### 緒言

---

(A) 於本計劃內，除非與題目或文義不一致，否則下列詞彙具有以下涵義：

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經修訂)；
「本公司」	指	世茂國際控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所上市；
「法院」	指	百慕達之最高法院；
「法院會議」	指	根據法院指令將予召開之計劃股東會議，於會議或其任何續會上將就該計劃(不論是否經修訂)投票；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	根據該計劃第6段，該計劃生效之日期；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

## 協議安排

「最後可行日期」	指	二零零七年六月一日，即於二零零七年六月四日向股東等人士寄發的文件(其中載有該計劃)付印前的最後可行日期；
「新股份」	指	將根據該計劃而增設的新股份；
「收購人」	指	Perfect Zone International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「記錄時間」	指	二零零七年七月二十三日(星期一)下午五時正(香港時間)或須向股東公佈之任何其他時間，即釐定該計劃下計劃股東應享權利之記錄時間；
「股東名冊」	指	本公司股東名冊的分冊及總冊；
「該計劃」	指	根據公司法第99條涉及註銷所有計劃股份之協議安排，以現行形式或附帶經法院可能批准或施加之任何修訂或增補或條件或受其所規限；
「計劃股東」	指	除收購人以外之股東；
「計劃股份」	指	計劃股東所持有之股份；
「股份」	指	本公司已發行股本每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「港元」	指	港元，香港法定貨幣。

- (B) 本公司於一九九八年四月十六日於百慕達根據公司法註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股股份。於最後可行日期，本公司法定股本為1,000,000,000.00港元，分為10,000,000,000股股份，其中827,639,886股股份已發行及繳足或入賬列作繳足。
- (C) 於最後可行日期，收購人持有618,571,397股股份。
- (D) 作為於生效日期註銷及撤銷每股計劃股份之代價及交換，所有於記錄時間名列股東名冊的計劃股東有權就持有每股計劃股份獲得現金1.050港元。
- (E) 收購人同意委派律師出席認許該計劃之呈請聆訊，並向法院承諾受該聆訊所約束，並簽立、作出及促使他人簽立及作出使該計劃生效而可能必要或適宜由彼等簽立及作出之所有該等文件、行動及事宜。
- (F) 該計劃之主要目的為於生效日期，註銷及撤銷所有計劃股份，並增設新股份及將新股份發行予收購人，而收購人將全資擁有本公司。

---

## 協議安排

---

---

### 該計劃

---

#### 第一部分

#### 註銷及撤銷計劃股份及 增設、配發及發行新股份

1. 於生效日期：
  - (a) 本公司將透過註銷及撤銷計劃股份削減已發行股本；
  - (b) 上述(a)段之股本削減一經生效，本公司之全部已發行股本將藉增設與計劃股份數目相等之新股份，以增回至原額；及
  - (c) 本公司應用因上文第(a)段所述削減股本而記入其賬目之進賬，按面值繳足上文第(b)段所述增設之新股份，並配發及發行予收購人或其代名人，列作繳足。

---

## 協議安排

---

### 第二部分

#### 註銷及撤銷 計劃股份之代價

2. 作為根據該計劃第1(a)段註銷及撤銷計劃股份之代價，收購人將向於記錄時間名列股東名冊之各計劃股東支付或促使支付每股持有之計劃股份1.050港元。

### 第三部分

#### 一般資料

3. (a) 不遲於生效日期起計十日內，收購人將向計劃股東（於記錄時間名列股東名冊者）寄發或促使寄發根據該計劃第2段應付予該等計劃股東總額之支票。
- (b) 除非本公司的股份過戶登記處香港分處（即登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）接獲另行作出之書面指示，否則所有該等支票將通過郵遞（在適當情況下以空郵）以預付郵資方式寄交相關計劃股東，方式如下：
- (i) 倘為獨立計劃股東，則寄往各相關計劃股東於記錄時間於股東名冊所示之登記地址；或
- (ii) 倘為聯名計劃股東，則寄往有關聯名計劃股東於記錄時間於股東名冊就有關聯名持股排名首位之聯名計劃股東之登記地址。
- (c) 所有支票之抬頭人須為根據該計劃第3(b)段之條文規定載有該支票之信封上所列人士（或人等），而當該支票兌現後，本公司及收購人即完全解除支付該支票所示款項之責任。
- (d) 郵寄所有支票之郵誤風險概由收件人及有權收取之人士承擔，而本公司、收購人及該計劃所涉及之任何其他人士概不會就投遞所造成之任何損失或延誤承擔任何責任。
- (e) 根據該計劃第3(b)段寄發支票後六個曆月當日或之後，收購人將有權註銷或撤銷仍未兌現或已退回但未兌現之任何該等支票之付款，並將有關支票所代表之款項悉數存入收購人所選以收購人名義在香港持牌銀行開立之存款賬戶內。收購人將保留該等款項至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日期前可根據該計劃第2段從該等款項中向收購人信納有權收取該等款項之人士支付款項，惟前提是該計劃第3(b)段所述彼等屬抬頭人之支票須尚未被兌現。收購人在該計劃項下所支付之款項，不應包括有關人士根據該計劃第2段有權收取之款項所

---

## 協議安排

---

應計利息。收購人可全權酌情釐定是否信納任何人士有權或無權收取款項及本公司以書面確認任何指定人士有權或無權收取款項(視乎情況而定)，而其決定為不可推翻，並對所有聲稱對有關款項擁有權益之人士具約束力。

- (f) 於生效日期起計六年屆滿時，收購人(或其任何後續公司)於該計劃項下作出任何付款之任何其他責任將告解除，而收購人其後可保留該計劃第3(e)段所述存款賬戶內之結餘(如有)，包括其應計利息(如有)，惟須扣除(如適用)利息稅或任何預扣稅或法律規定其他稅項或任何其他扣減項目，並須扣除任何開支。
  - (g) 本第3段前文各分段之生效須受法律所規定之任何禁止或條件所約束。
4. 自生效日期起，有關轉讓或持有任何計劃股份於記錄時間仍然生效的所有轉讓文件及股票自生效日期將不再為有效之轉讓所有權文件或憑證，而每名計劃股份持有人必須應本公司之要求，向本公司交出其所持本公司全部計劃股份之股票。
  5. 於生效日期上午九時正(香港時間)開始時，有關計劃股份(包括選擇以股代息方式支付股息)所有當時仍然生效之對本公司授權或其他指示將不再為有效之授權或指示。
  6. 該計劃將在法院根據公司法第99條認許該計劃而發出之指令副本送呈百慕達公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
  7. 本公司與收購人可共同代表所有有關人士，同意法院酌情批准或施加於該計劃之任何修訂或增補或任何條件。
  8. 除非該計劃於二零零七年九月三十日(或收購人與本公司可能同意或法院可能允許(如適用)之較後日期(如有))或之前生效，否則該計劃將告失效。
  9. 倘該計劃未能生效，本公司就該計劃所產生之開支及成本將由收購人承擔。

日期：二零零七年六月四日

---

## 法院會議通告

---



### Shimao International Holdings Limited

### 世茂國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：649)

百慕達最高法院，民事司法管轄權

二零零七年：第133號

有關

世茂國際控股有限公司

及

有關一九八一年公司法第99條之事項

---

## 法院會議通告

---

茲通告法院已於二零零七年五月三十一日就上述事項頒佈法令(「法令」)，指示世茂國際控股有限公司(「本公司」)召開計劃股東(按下文所述該計劃所界定者)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)由本公司與計劃股東建議訂立之一項協議安排(「該計劃」)，法院會議謹訂於二零零七年六月二十七日(星期三)上午十時正(香港時間)假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

該計劃及根據百慕達公司法第100條規定須予提供之說明函件之副本均載於二零零七年六月四日寄發予計劃股東的印刷文件(「文件」)內，而本通告乃文件的一部分。此外，計劃股東亦可於任何日子(香港或百慕達(視乎情況而定)的星期六、星期日或公眾假期除外)的一般辦公時間，在本公司股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)索取文件副本。

計劃股東可於法院會議上親身投票，亦可委任其他人士(不論是否本公司股東)為委任代表，代彼等出席會議及於會上投票。適用於法院會議的粉紅色代表委任表格隨附於文件。

---

## 法院會議通告

---

如屬股份之聯名持有人，凡排名較先之持有人已進行投票，則不論其為親自或委派代表投票，其他聯名持有人之投票概不受理，就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關聯名持股之排名次序為準。

代表委任表格最遲須於法院會議指定舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，倘未能據此遞交有關表格，有關表格亦可於法院會議上交回法院會議主席。填妥及交回代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議並於會上投票。倘計劃股東親身出席法院會議及於會上投票，則代表委任表格則視為已撤回論。

法院已透過上述法令委任本公司董事許榮茂先生擔任法院會議主席，或如其未能擔任主席，則由本公司另一名董事許薇薇女士擔任法院會議主席，或如其未能擔任主席，則由任何於上述法令發出日期出任本公司董事之其他人士擔任法院會議主席，法院已指示法院會議主席須向法院呈報該會議之結果。

該計劃須待取得文件內說明函件所載法院的其後批准後，方告生效。

日期：二零零七年六月四日

本公司律師

Conyers Dill & Pearman  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda



**Shimao International Holdings Limited**  
**世茂國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：649)

**股東特別大會通告**

茲通告世茂國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年六月二十七日(星期三)上午十時三十分(香港時間)(或緊隨根據百慕達最高法院的指令於同日同地點召開持有本公司每股面值0.10港元的普通股的若干股東的會議結束或休會後)假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下特別及普通決議案(不論有否修訂)：

**特別決議案**

1. 「動議：

- (a) 謹此批准本公司與計劃股份(定義見該計劃)持有人日期為二零零七年六月四日的協議安排(「該計劃」)，其註有「A」字樣的印刷文本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別，惟該計劃附帶百慕達最高法院可能批准或施加之任何修訂、增補或條件；
- (b) 為使該計劃得以生效，於生效日期(定義見該計劃)：
  - (i) 藉註銷及撤銷計劃股份，削減本公司已發行股本；
  - (ii) 待及緊隨上述削減股本生效後發行相等於所註銷計劃股份數目每股面值0.10港元之新普通股，將本公司已發行股本增至其原來之金額；及
  - (iii) 本公司須將因削減股本而於賬目內產生之進賬項，用作按面值繳足上述增發之全部新普通股之股本，該等新普通股將會入賬列作已繳足股款而配發及發行予 Perfect Zone International Limited 及／或其可能指示之實體；及

## 股東特別大會通告

- (c) 謹此授權本公司董事就該計劃之實施而作出彼等認為必需或適宜之一切行動及事宜，包括(但不限於)同意百慕達最高法院認為適宜施加於該計劃之任何修訂或增補。

### 普通決議案

#### 2. 「動議」：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司根據其與Dynamic Keen Developments Limited (「**Dynamic Keen**」)於二零零七年四月十九日訂立補充可換股票據的補充契約(註有「B」字樣的補充契約副本已呈交大會並由大會主席簽署，以資識別)擬對本公司於二零零五年六月二十四日向Dynamic Keen發行於二零零七年到期本金額為250,000,000港元之可換股票據作出修訂(「**修訂**」)；及
- (b) 謹此授權本公司董事會並代表本公司簽立所有該等其他文件、文據及補充協議或契據(不論經親筆簽署或本公司蓋章)，及作出彼等認為必要或合適之所有事宜或採取所有行動，使修訂得以生效。

承董事會命  
世茂國際控股有限公司  
副主席  
許薇薇

香港，二零零七年六月四日

#### 附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表(倘股東持有兩股或以上)出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派超過一名代表出席大會，有關委任須註明每名代表所代表之股份數目及類別。
2. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一位該等人士均可於大會上就該股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上就該股份排名較先者(無論親自或委派代表出席)有權就該股份投票。
3. 適用於大會的**白色**代表委任表格隨附於本通告。
4. **白色**代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須最遲於大會或其續會舉行時間48小時前送達本公司的股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

---

## 股東特別大會通告

---

效。交回委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將視作已撤回論。

5. 由於普通決議案第2項須取得獨立股東的批准，故於上述大會就批准該普通決議案而進行之股東投票須以投票表決方式進行。
6. 本公司將於二零零七年六月二十二日(星期五)至二零零七年六月二十七日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年六月二十一日(星期四)下午四時正前，送交本公司的股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

主席兼非執行董事

許榮茂

執行董事

許薇薇

童自成

陳汝俠

獨立非執行董事

李焯芬

廖慶雄

朱文暉