

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited 股份售出或轉讓，應立即將本文件交予買主或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

# SHANGHAI MING YUAN HOLDINGS LIMITED (前稱 Sing Tao Holdings Limited)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

強制全面收購建議  
由南華證券投資有限公司  
代表

Ming Yuan Investments Group Limited  
(銘源投資集團有限公司)

按每股 0.524 港元收購 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited) 所有已發行股份  
(Ming Yuan Investments Group Limited (銘源投資集團有限公司)  
或與其一致行動人士已擁有之股份除外)  
及建議按購股權持有人  
行使購股權時有權認購之每股購股權股份  
0.18 港元註銷購股權

Shanghai Ming Yuan Holdings Limited 獨立董事委員會  
之獨立財務顧問



滙富融資有限公司

---

Shanghai Ming Yuan Holdings Limited 董事會函件載於本通函第5頁至第11頁，而載有對 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited 獨立股東及購股權持有人之建議之 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited 獨立董事委員會函件載於本通函第12及第13頁。載有對 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited 獨立董事委員會之意見及建議之滙富融資有限公司函件載於本文件第14頁至第27頁。

二零零二年九月十三日

# 時間表

二零零二年

開始該等收購建議 .....	八月三十日星期五
寄發本文件 .....	九月十三日星期五
接納該等收購建議之最後時間 .....	九月二十七日星期五下午四時
該等收購建議截止日期 (附註1) .....	九月二十七日星期五
於報章上公佈該等收購建議結果之日期 .....	九月三十日星期一
於二零零二年九月二十七日下午四時正或之前獲有效 接納並就該等收購建議應付款項而郵寄滙款之 最後日期 (附註2及3) .....	十月七日星期一

## 附註：

1. 該等收購建議乃屬無條件並將於二零零二年九月二十七日星期五截止，惟收購者根據收購守則修訂或延展該等收購建議除外。收購者保留延長該等收購建議之權利，直至彼等可能釐定之該日期為止。收購者將於截止日期下午七時正前通過聯交所發表大利市公佈，就該等收購建議是否已失效或有關是否延長該等收購建議發表公佈，該公佈將列明下一個截止日期，或該等收購建議將仍然繼續，直至另行通知。該公佈將於下一個營業日再次於報章上公佈。倘收購者決定延長該等收購建議，須於該等收購建議截止前最少十四日向仍未接納該等收購建議之股東及購股權持有人發出書面通知。
2. 根據股份收購建議提呈之股份之應付代價，將於過戶登記處從接納股份收購建議之股東收訖有效必備文件日期起計十日內支付。請參閱收購文件中南華函件「代價之結算」一段。
3. 根據購股權收購建議提呈之購股權之應付代價，將於星島辦事處從接納購股權收購建議之購股權持有人收訖有效必備文件日期起計十日內支付。請參閱收購文件中南華函件「代價之結算」一段。
4. 接納該等收購建議後即不可撤銷，亦不能撤回，惟根據收購守則獲准者除外。

# 目 錄

	頁次
時間表 .....	i
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
獨立董事委員會 .....	6
該等收購建議 .....	7
有關星島集團之資料 .....	8
有關收購者之資料 .....	10
收購者對星島及其僱員之意向 .....	10
其他資料 .....	11
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	12
<b>滙富融資有限公司函件</b> .....	14
<b>附錄一 — 有關星島集團之財務資料</b> .....	28
<b>附錄二 — 計及分派影響後有關星島集團之財務資料</b> .....	69
<b>附錄三 — 信心保證書</b> .....	77
<b>附錄四 — 物業估值</b> .....	79
<b>附錄五 — 一般及其他資料</b> .....	100

## 釋 義

在本文件內，除文義另有所指或下列詞彙另有訂明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購者根據買賣協議收購312,624,443股股份，約相當於星島已發行股本之74.5%
「經調整認購價」	指	購股權持有人行使購股權認購購股權股份之每股購股權股份價格(已因分派進行調整)
「該公佈」	指	銘源於二零零二年七月十一日就(其中包括)買賣協議及該等收購建議發表之新聞公佈
「公佈日期」	指	二零零二年七月十一日
「相聯法團」	指	披露權益條例所賦予之涵義
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「加元」	指	加元，加拿大法定貨幣
「邁領」	指	邁領物業顧問有限公司，星島委任之專業國際測量師及估值師，負責編製估值報告，以供載入本文件內
「董事」	指	星島之董事
「分派」	指	星島透過分派 Sing Tao Media 全部已發行股本之方式向二零零二年八月十二日名列星島股東名冊之股東派付特別中期股息，並於二零零二年八月二十一日生效
「行政人員 購股權計劃」	指	星島於一九九九年九月三日採納之行政人員購股權計劃，根據該計劃董事可酌情授予星島集團任何僱員(包括執行董事)股份之認購權
「EYCFL」	指	安永企業融資顧問有限公司，根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問及證券商，以及星島委任之財務顧問，以核實經調整認購價
「GCT 交換建議」	指	由泛華財務顧問有限公司代表 Global China Multimedia Limited(泛華之全資附屬公司)提出之自願有條件股份交換建議，內容乃關於以1.75股新 GCT 股份交換每股 STM 股份之基準收購 STM 股份(不包括 Global China Multimedia Limited 根據分派收取之 STM 股份)，詳情載於泛華於二零零二年七月十一日發表之公佈

## 釋 義

「GCT 股份」	指	泛華普通股股本每股0.10港元之股份
「泛華」	指	泛華集團控股有限公司(前稱為泛華科技集團有限公司)，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市且於最後可行日期由 Luckman Trading Limited 擁有約46.4%權益，Luckman Trading Limited 之全部已發行股本由星島主席何柱國先生全資及實益擁有
「泛華集團」	指	泛華及其不時之附屬公司
「Global China Multimedia」	指	Global China Multimedia Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為泛華全資實益擁有之附屬公司
「港元」及「港仙」	分別指	港元及港仙，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，成員包括范尚德先生、董建成先生及姚剛先生，彼等均為獨立非執行董事，成立該委員會之目的在於向獨立股東及購股權持有人提供有關該等收購建議之意見
「獨立股東」	指	收購者及與其一致行動人士以外之股東
「仲量聯行」	指	仲量聯行有限公司，星島委任之專業國際測量師及估值師，負責編製估值報告，以供載入本文件內
「滙富」	指	滙富融資有限公司，根據證券條例註冊之投資顧問及證券交易商，獨立董事委員會之獨立財務顧問
「最後可行日期」	指	二零零二年九月十日，即本文件付印前就確定本文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「收購文件」	指	收購者於二零零二年八月三十日寄發予股東及購股權持有人之文件，載有該等收購建議詳情並隨附接納及過戶表格，以及購股權註銷表格
「收購價」	指	每股股份0.524港元

## 釋 義

「收購股份」	指	除收購者或與其一致行動人士實益擁有之股份以外之所有已發行股份，即於收購文件之最後可行日期為106,994,803股股份，約相當於星島已發行股本之25.5%
「收購者」或「銘源」	指	Ming Yuan Investments Group Limited (銘源投資集團有限公司)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由姚原先生及姚涌先生(姚原先生之兄弟)全資實益擁有
「該等收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議之統稱
「購股權持有人」	指	持有購股權之人士
「購股權收購建議」	指	南華代表收購者根據收購文件及隨附之購股權註銷表格所載條款及條件並受其規限下提出之無條件現金收購建議，以按每股購股權股份現金0.18港元註銷所有尚未行使之購股權，上述文件及表格可於星島辦事處公司秘書及法律部索取，地址為香港九龍宏光道1號星島大廈B座6樓
「購股權收購建議價格」	指	每股購股權股份現金0.18港元，據此，購股權持有人有權根據獲授之購股權認購購股權股份乘以該購股權持有人可於行使購股權時認購之購股權股份數目
「購股權」	指	根據行政人員購股權計劃向星島集團若干執行董事及僱員授出之購股權，持有人可按每股購股權股份0.344港元之經調整認購價認購合共21,000,000股購股權股份，並於二零零一年十二月一日至二零零九年九月二日期間行使
「購股權股份」	指	購股權持有人行使購股權時須予發行之股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，星島股份過戶登記香港分處
「有關期間」	指	自二零零二年一月十一日(即該公佈發表前六個月)起至最後可行日期止期間
「買賣協議」	指	銘源、姚原先生及泛華於二零零二年七月三日就銷售股份買賣事宜而訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	泛華根據買賣協議同意出售之312,624,443股股份

## 釋 義

「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「證券條例」	指	香港法例第333章證券條例
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份收購建議」	指	南華代表收購者提出之無條件強制現金收購建議，根據收購文件及隨附之接納及過戶表格所載條款及條件並受其規限下按收購價收購全部收購股份
「股東」	指	股份之註冊持有人
「股份」	指	星島股本中每股面值0.25港元之股份
「星島集團」	指	星島及其不時之附屬公司
「星島」或「本公司」	指	Shanghai Ming Yuan Holdings Limited(前稱為 Sing Tao Holdings Limited)，一九八九年五月八日在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「Sing Tao Media」	指	Sing Tao Media Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，於分派前為本公司全資實益擁有之附屬公司
「Sing Tao Media 集團」	指	Sing Tao Media 及其不時之附屬公司
「南華」	指	南華證券投資有限公司，根據證券條例註冊之投資顧問，亦為銘源其中一名財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港不時生效之公司收購及合併守則
「STM 股份」	指	Sing Tao Media 股本中每股0.01港元之股份
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「平方尺」	指	平方尺
「平方米」	指	平方米

# SHANGHAI MING YUAN HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：

何柱國先生  
黃偉明先生  
陳桂賢女士  
錢禹銘先生  
何國輝先生  
邢珠迪小姐  
盧永雄先生  
胡軍先生  
姚原先生

註冊辦事處：

Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM12  
Bermuda

主要營業地點：

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
第二期2903室

獨立非執行董事：

范尚德先生  
唐玉麟博士  
董建成先生  
姚剛先生，太平紳士

敬啟者：

強制全面收購建議  
由南華證券投資有限公司  
代表

Ming Yuan Investments Group Limited  
(銘源投資集團有限公司)

按每股 0.524 港元收購 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited) 所有已發行股份  
(Ming Yuan Investments Group Limited (銘源投資集團有限公司)  
或與其一致行動人士已擁有之股份除外)  
及建議按購股權持有人  
行使購股權時有權認購之每股購股權股份  
0.18 港元註銷購股權

緒言

二零零二年七月三日，本公司獲泛華通知彼已訂立有條件買賣協議，據此泛華同意向銘源促使出售其銷售股份，佔星島已發行股本約74.5%，總代價為163,800,000港元，相當於每股銷售股份約0.524港元。買賣協議須待若干條件達成後(其中一項條件為分派之完成)方為完



成，而該等條件已於本文件發出日期全部達成。分派完成後，星島之資產主要包括在香港、中華人民共和國及加拿大與傳媒業務無關之物業以及現金。買賣協議完成後，泛華不再擁有星島任何股本權益。

分派已於二零零二年八月二十一日生效，即分派星島原本持有 Sing Tao Media 之全部股份予於二零零二年八月十二日名列星島股東名冊之股東。其後買賣協議於二零零二年八月二十三日完成，導致收購者及與其一致行動人士擁有312,624,443股股份權益，佔星島已發行股本約74.5%。

根據收購守則第26條，收購者須提出全面收購建議，收購星島之全部已發行股本(銷售股份除外)及尚未行使之購股權。於最後可行日期，已發行股份為419,619,246股。因此，除上述312,624,443股股份外，股份收購建議將涉及其餘106,994,803股股份，佔最後可行日期本公司全部已發行股本約25.5%，每股作價0.524港元。

於收購文件之最後可行日期(即二零零二年八月二十八日)，尚未行使之購股權可認購21,000,000股購股權股份，該等購股權可由二零零一年十二月一日至二零零九年九月二日按認購價每股購股權股份0.344港元行使。除本文件附錄五第2段所披露者外，於最後可行日期，並無任何其他可兌換為股份之認股權證或購股權。根據收購守則，銘源亦會向全體購股權持有人提出強制全面收購建議，以註銷彼等所持之購股權。

本文件之目的旨在向閣下提供有關該等收購建議及星島之詳情。此外，本文件中亦載有獨立董事委員會及滙富之個別函件，其中分別載列彼等就該等收購建議提出之建議。

### 獨立董事委員會

根據收購守則，由獨立非執行董事范尚德先生、董建成先生及太平紳士姚剛先生組成之獨立董事委員會已經成立，以考慮該等收購建議之條款，並向獨立股東及購股權持有人提出意見。滙富獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，以考慮該等收購建議之條款，並就該等收購建議之條款對獨立股東及購股權持有人而言是否公平合理，以及獨立股東及購股權持有人所採取之行動向獨立董事委員會提出意見。

鑑於下列原因，概無任何其他董事被視為可向獨立股東及購股權持有人提供建議之獨立人士：

- (a) 何柱國先生為泛華之主席兼控股股東；
- (b) 陳桂賢女士、何國輝先生、邢珠迪小姐、盧永雄先生及黃偉明先生為 Global China 集團之有薪僱員；
- (c) 唐玉麟博士為泛華之獨立非執行董事；

## 董事會函件

- (d) 姚原先生為本公司之控股股東，亦為收購者新委任之董事會成員；
- (e) 錢禹銘先生為收購者新委任之董事會成員；及
- (f) 胡軍先生為收購者新委任之董事會成員。

### 該等收購建議

南華已代表收購者按下列基準提出該等收購建議：

每股股份	現金0.524港元
註銷每份購股權	每股購股權股份現金0.18港元，據此，購股權持有人有權根據獲授之購股權認購購股權股份乘以該購股權持有人可於行使購股權時認購之購股權股份數目

有關該等收購建議之其他詳情載於收購文件。

每股收購股份之收購價：

- (a) 較股份於二零零二年七月四日暫停買賣前在聯交所所報之收市價每股股份0.97港元折讓約46.0%；
- (b) 較股份截至及包括二零零二年七月三日止10個交易日之平均收市價每股股份約1.089港元折讓約51.9%；
- (c) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.53港元折讓約1.1%；
- (d) 較截至二零零一年十二月三十一日止九個月其經審核賬目所列於二零零一年十二月三十一日之每股股份資產淨值約1.80港元折讓約70.9%；及
- (e) 較於二零零一年十二月三十一日之未經審核經調整綜合每股股份資產淨值0.25港元（已就分派進行調整）溢價約109.6%。

購股權收購建議價格相等於0.524港元減經調整認購價0.344港元。

## 董事會函件

就其意見而言，EYCFL 已核實經調整認購價乃公平合理。經調整認購價已按下列基準計算，而 EYCFL 適當地考慮所有相關因素（包括分派之條款及該等收購建議及 GCT 交換建議）後，認為下列基準乃最適合之調整機制：

$$\begin{aligned} \text{經調整認購價} &= \text{根據購股權每股股份之原有認購價} \times \frac{A}{B} \\ &= 0.845 \times \frac{0.524}{0.524+0.763} \end{aligned}$$

A = 收購價（即分派後除權股份之估計可變現價值）

B = 收購價加1.75股 GCT 股份之「市價」（即出現股份收購建議及 GCT 交換建議時，分派可享有最終結果之估計理論價值），至於「市價」則指於宣佈分派、該等收購建議及 GCT 交換建議當日後交易日起計，GCT 股份在聯交所買賣五個交易日（即二零零二年七月十二日至二零零二年七月十八日）每股 GCT 股份於聯交所所報之平均收市價。

「A相對於B」之比率反映出與分派附權股份估計理論價值比較下，分派後除權股份之估計價值。B是指附權股份之狀況：相等於一股除權股份及一股 Sing Tao Media 未上市股份可交換1.75股 GCT 股份。計及這項因素及考慮附權股份之歷史不活躍交易模式（自二零零二年一月一日起約三分二交易日，以及上述五日期間五個交易日之其中兩日並無任何交易紀錄），附權股份之市價並無使用。

與其他資本分派不同，分派乃一系列交易之其中一部分，當中涉及（其中包括）該等收購建議及 GCT 交換建議。據此，倘調整方法無考慮該等收購建議之條款（尤其是收購價）及 GCT 交換建議，則調整方法於上述情況下並不認為適用，故此亦未獲採用。

### 有關星島集團之資料

星島集團成立於一九三八年。星島為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事報章雜誌出版、媒體顧問以及物業買賣與投資業務。於分派之後，星島集團現時主要在香港、中國及加拿大從事物業買賣與投資業務。星島集團現時在香港及海外持有一系列商業、工業及零售物業。

## 董事會函件

以下為星島集團截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之財務資料及備考財務資料概要(假設分派已於二零零零年四月一日前進行)：

	二零零一年 十二月三十一日 百萬港元	二零零一年 三月三十一日 百萬港元
分派前		
經審核綜合除稅後虧損	(65.8)	(62.3)
經審核綜合資產淨值	755.0	819.8
經審核綜合每股資產淨值(港元)	1.80	1.95
包括分派之影響		
未經審核合併除稅後溢利／(虧損)	(3.5)	12.0
未經審核經調整綜合資產淨值	104.9	108.4
未經審核經調整綜合每股資產淨值(港元)	0.25	0.26

附註：每股資產淨值乃根據星島於各個日期已發行419,619,246股普通股計算。

根據星島於二零零一年三月三十一日及於二零零一年十二月三十一日已發行之419,619,246股普通股計算，星島集團於上述各有關日期分派前之經審核綜合每股資產淨值分別為1.95港元及1.80港元。

截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月止，星島集團除稅後經審核綜合虧損分別約為62,300,000港元及65,800,000港元。

於二零零一年三月三十一日及於二零零一年十二月三十一日，星島集團於分派前之經審核綜合資產淨值分別約為819,800,000港元及755,000,000港元。

假設分派已開始進行以及星島及 Sing Tao Media 之集團重組已於一九九九年四月一日前完成(集團重組已於二零零二年八月二十三日之重組契據中涵蓋，重組契據之詳情已載於附錄一第九段「重大合約」)，則於二零零一年三月三十一日及於二零零一年十二月三十一日，星島集團於分派後之未經審核經調整綜合資產淨值分別約為108,400,000港元及104,900,000港元。根據星島於二零零一年三月三十一日及於二零零一年十二月三十一日已發行之419,619,246股普通股計算，星島集團於上述各有關日期分派後之未經審核經調整綜合每股資產淨值分別為0.26港元及0.25港元。

星島集團截至二零零一年三月三十一日止年度之未經審核合併除稅後溢利(不包括 Sing Tao Media 集團之未經審核合併業績)約為12,000,000港元。星島集團截至二零零一年十二月三十一日止九個月之未經審核合併除稅後虧損(不包括 Sing Tao Media 集團之未經審核合併業績)則約為3,500,000港元。

截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月，星島概無派付任何中期或末期股息。

有關星島集團之進一步財務資料載於本文件附錄一及附錄二。

星島已委任仲量聯行及邁領評估星島集團分別於二零零二年七月三十一日及二零零二年八月十三日之物業權益，有關詳情載於本文件附錄四。

## 有關收購者之資料

銘源為二零零二年二月六日在英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，全部已發行股本由姚原先生及其家族實益擁有。姚原先生及其家族亦為上海銘源實業集團有限公司之實益股東。而上海銘源實業集團有限公司乃私人財團，主要於中國從事金融投資、地產發展及管理、先進科技研究、製造業、商業貿易、酒店餐飲及媒體相關業務。

銘源、其實益股東及董事(在上述兩個情況下，即姚原先生及姚涌先生)均為獨立人士，與星島概無關連，並與星島及泛華或彼等各自任何附屬公司各自之董事、主要股東或主要行政人員彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)並非一致行動，亦概無關連。

## 收購者對星島及其僱員之意向

董事會從收購文件注意到收購者對星島及其僱員之意向，以及聯交所就維持已發行股份之公眾持股量不少於25%及星島集團因該等收購建議於日後收購及出售事宜所作之若干聲明，茲列如下：

- (a) 銘源有意維持星島於物業買賣及投資之業務；
- (b) 銘源無意於緊隨該等收購建議完成及結束後，向星島注入任何重大資產或業務，亦無意出售星島之任何重大資產或業務；
- (c) 銘源有意持有星島之權益作為長線投資，並將制定星島之長期業務計劃及策略。除於日常業務過程中外，銘源概無意重新調配僱員或出售或重新配置星島集團之資產；
- (d) 星島全體現有董事須於該等收購建議截止後辭任乃銘源之意向；
- (e) 銘源已於寄發收購文件後委任姚原先生、錢禹銘先生及胡軍先生為執行董事，並將於寄發此有關該等收購建議之文件後委任林家禮先生、葉家安先生及江素惠女士為星島之獨立非執行董事。詳情載於收購文件「建議改組星島董事會」一節；及
- (f) 銘源有意維持股份在聯交所之上市地位。因此，銘源已向聯交所承諾於該等收購建議截止後採取適當步驟，以確保股份中有足夠之公眾持股量。

# 董事會函件

董事會相信，收購者於達至上述意向前應考慮以上所有相關因素，而收購者之意向乃維持本公司為在聯交所上市之持續物業賣賣及投資公司。

於二零零二年七月八日，收購者與金利豐證券有限公司訂立配售協議。據此金利豐證券有限公司同意自行或安排他人將收購者根據股份收購建議而獲得之股份其中足夠數目之股份配售予獨立第三者，以確保該等收購建議截止後公眾人士所持有之股份不少於本公司已發行股本之25%。倘所有獨立股東均提呈彼等之股份以供接納，於該等收購建議截止後，收購者最多可持有本公司全部已發行股本。

聯交所已表示倘於該等收購建議截止後公眾人士所持有之股份少於25%，彼將密切留意股份買賣。倘聯交所認為股份市場出現或可能出現造市或公眾人士所持之股份數目不足以維持市場秩序，則會考慮行使酌情權暫停股份買賣。就此而言，謹請注意於收購建議截止後，股份未必有足夠之公眾持股量，故此股份未有足夠公眾持股量前或會暫停買賣。

聯交所亦已表示倘星島仍為在聯交所上市之公眾公司，聯交所亦會密切留意星島所有資產收購或出售之交易。不論建議交易之規模，尤其於建議交易偏離星島主要業務時，聯交所均有權要求星島向其股東發出通函。聯交所有權將一連串交易合併計算，而該等交易或會導致星島視為新上市申請人。

## 其他資料

敬請閣下留意下列資料：

載於本文件第12頁及第13頁之獨立董事委員會函件，其中載列彼就該等收購建議向獨立股東及購股權持有人提出之建議；

載於本文件第14頁至第27頁之滙富函件，其中載列彼就該等收購建議向獨立董事委員會提出之意見及建議；及

本文件各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東及購股權持有人 台照

代表董事會  
董事  
盧永雄  
謹啟

二零零二年九月十三日

SHANGHAI MING YUAN HOLDINGS LIMITED  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

強制全面收購建議  
由南華證券投資有限公司  
代表

Ming Yuan Investments Group Limited  
(銘源投資集團有限公司)

按每股 0.524 港元收購 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited) 所有已發行股份  
(Ming Yuan Investments Group Limited (銘源投資集團有限公司)  
或與其一一致行動人士已擁有之股份除外)  
及建議按購股權持有人  
行使購股權時有權認購之每股購股權股份  
0.18 港元註銷購股權

緒言

吾等謹此提述 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited (「星島」) 於二零零二年九月十三日刊發之通函(「本通函」)，本函件乃本通函之一部份。除文義另有所指外，本通函內界定之詞彙概與本函件所採用者具備相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等收購建議之條款，並就該等收購建議之條款對獨立股東及購股權持有人而言是否公平合理提出意見。滙富融資有限公司獲委任為獨立財務顧問，就該等收購建議之條款向獨立董事委員會提出意見。有關意見及建議以及達成該等建議時考慮之主要因素及理由詳情載於本通函第14頁至第27頁滙富融資有限公司函件內。

吾等敬請閣下留意：(i)收購文件內南華證券投資有限公司函件；(ii)收購文件內附錄一「該等收購建議之其他條款」；(iii)本通函內董事會函件；(iv)本通函內滙富融資有限公司函件；及(v)本通函各附錄所載之其他資料。

與該等收購建議有關之建議

經考慮載於滙富函件中的主要因素及原因，以及滙富就該等收購建議所提供之意見後，獨立董事委員會贊同滙富之意見，同意該等收購建議乃屬公平合理。

## 獨立董事委員會函件

務請獨立股東注意，收購價0.524港元較分派完成後之備考未經審核經調整綜合資產淨值每股0.25港元溢價109.6%。由於股份在聯交所之成交量普遍較低，該等收購建議使獨立股東及購股權持有人能夠有機會一次過出售大量星島股權或大量購股權，而不會對股價造成負面影響。

對物業投資及星島之前景有興趣之獨立股東及購股權持有人可考慮保留其所持之部份或全部星島股份及購股權。

有意接納該等股份收購建議之獨立股東亦須監察該等股份收購建議截止前之股份市價，倘扣除交易成本後，該等在市場進行之有關銷售所得款項淨額高於根據該等收購建議之所得淨額，該等獨立股東應考慮在聯交所出售其股份而非接納股份收購建議。購股權持有人須注意購股權屬不得轉讓。於收購期間，倘股份市價（於扣除佣金及相關開支後）高於每股收購價，星島之股東可在市場出售其股份，惟購股權持有人在使用此策略方面則較缺乏彈性。彼等須首先行使其購股權以換取股份之妥善所有權，才能在市場上出售其股份（然而，由於有關若干購股權之行使期仍未開始，故彼等未必能夠在現時行使其所有未行使之購股權）。詳情請參閱附錄五第100頁「權益披露」一段。

吾等認為，在該等情況下，分派及 GCT 交換建議乃一連串交易之其中一部份，於審閱該等收購建議時，吾等必須計及該等交易之條款。根據以上基準，及經考慮載於滙富函件中之主要因素及原因，以及滙富就該等收購建議所提供之意見後，獨立董事委員會建議獨立股東接納股份收購建議，並建議購股權持有人接納購股權收購建議。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

獨立董事委員會  
范尚德 姚剛 董建成  
謹啟

二零零二年九月十三日



以下為滙富為以供本通函轉載而於二零零二年九月十三日編製致獨立董事委員會之意見函件全文。



滙富融資有限公司  
香港  
中環  
夏愨道10號  
和記大廈5樓

敬啟者：

強制全面收購建議  
由南華證券投資有限公司  
代表

Ming Yuan Investments Group Limited  
(銘源投資集團有限公司)

按每股 0.524 港元收購 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited) 所有已發行股份  
(Ming Yuan Investments Group Limited (銘源投資集團有限公司)  
或與其一致行動人士已擁有之股份除外)  
及建議按購股權持有人  
行使購股權時有權認購之每股購股權股份  
0.18 港元註銷購股權

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問就該等收購建議向獨立董事委員會提供意見，有關詳情請參閱於二零零二年九月十三日刊發之文件(「該文件」)，本函件為該文件之一部份。除文義另有所指外，該文件所界定之詞彙概與本函件所使用者具備相同涵義。

貴公司已成立獨立董事委員會以考慮該等收購建議之條款，該獨立董事委員會由范尚德先生、董建成先生及太平紳士姚剛先生組成。

何柱國先生乃泛華之控股股東兼執行主席，黃偉明先生及邢珠迪小姐乃 貴公司及泛華之執行董事，唐玉麟博士乃 貴公司之獨立非執行董事兼泛華之獨立非執行董事，陳桂賢女士、何國輝先生及盧永雄先生乃 貴公司之執行董事，姚原先生乃 貴公司之控股股東及收購者新委任之董事會成員，錢禹銘先生及胡軍先生乃收購者新委任之董事會成員。上述人士均非獨立人士，故不宜就該等收購建議向獨立股東提供意見或推薦意見。

吾等制訂意見時，一直依賴 貴公司董事以確保 貴公司提供予吾等之資料及事實屬真確及完整。吾等亦依賴本文件所載之資料，並假設本文件所作出之任何陳述於該等收購建議仍屬有效之期間內一直為真實無訛。吾等亦假設董事於該文件內作出之一切深信、意見及意

向陳述乃經適當查詢後始合理作出。吾等並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及聲明之真確性及完整性，而董事亦已向吾等表明，該文件所提供及提及之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事項。

吾等已審閱(其中包括) 貴公司三個年度之年報而最近一期截至二零零一年十二月三十一日止之年報，亦審閱 貴公司股份以往在聯交所之股價表現。吾等曾與獨立估值師討論星島集團物業權益之估值事宜。估值事宜之詳情載於本文件附錄四。吾等亦已考慮收購者之董事就該等收購建議作出之意向陳述。

吾等認為，吾等所審閱之資料足以使吾等達致本函件所載之意見。然而，吾等並無對該等資料進行任何獨立核實工作，亦無對收購者之業務及事務或未來前景進行任何形式之獨立調查。

評估該等收購建議之條款時，吾等並無考慮該等收購建議對獨立股東及購股權持有人造成之稅務或稅務影響。因此，獨立股東及購股權持有人(無論在香港或在任何其他司法權區)若對批准股份收購建議及/或購股權收購建議，或根據股份收購建議及/或購股權收購建議作出任何特定選擇時之稅務影響存有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。吾等就該等收購建議之條款，以及星島之業務及財政表現作出之分析，載於本函件下列各節。

## I. 該等收購建議

### 所考慮之主要因素

吾等制訂意見時，已考慮以下各項主要因素及原因：

#### 1. 該等收購建議之背景資料

星島於二零零二年八月二十一日完成分派。緊隨分派完成後，收購者已完成按每股0.524港元向泛華購買312,624,443股 貴公司股份，佔星島已發行股本約74.5%。緊隨收購事項完成後，收購者及與其一致行動人士有責任根據收購守則提出一項強制性無條件現金收購建議，收購彼等尚未擁有之全部星島已發行股本。

於收購文件之最後可行日期二零零二年八月二十八日，根據星島股東於一九九九年九月三日批准之星島行政人員購股權計劃， 貴公司向星島之若干執行董事及僱員授出之購股權尚有9份未獲行使，可合共認購21,000,000股 貴公司股份。該等購股權可由二零零一年十二月一日至二零零九年九月二日按經調整認購價每股0.344港元行使。根據收購守則第26條，收購者有責任提出全面收購建議收購星島之全部已發行股本(銷售股份除外)及未行使購股權。按此基準，收購者已就所有未行使購股權提出收購建議。

誠如上文所述，收購者目前持有312,624,443股星島股份（佔星島已發行股本約74.5%），何柱國先生（星島之執行主席，彼已接納股份收購建議）持有1,428,000股星島股份（佔 貴公司已發行股本約0.3%）。

此外，黃偉明先生、邢珠迪小姐、盧永雄先生及陳桂賢女士（均為星島之董事）亦擁有可認購合共14,000,000股星島股份（合共佔根據未行使購股權可供認購之股份總數約66.7%或 貴公司已發行股本約3.3%）之購股權，且已接納購股權收購建議。其餘可認購7,000,000股星島股份（佔根據未行使購股權可供認購之股份總數約33.3%或 貴公司已發行股本約1.7%）之購股權則由其他購股權持有人（彼等乃星島集團之高級管理人員）持有並須受購股權收購建議之規限。

該等收購建議之條款乃按下列基準釐定：

現金0.524港元 ..... 所持有之每股股份

每股購股權股份現金0.18港元，購股權持有人

可根據所獲購股權認購之購股權股份

乘以該購股權持有人可於行使購股權時

認購之購股權股份數目..... 註銷每份購股權

收購價每股0.524港元等於根據買賣協議向收購者出售星島股份時所按之價格。

按收購價每股0.524港元計算， 貴公司之全部已發行股本價值約219,900,000港元。

根據購股權可供認購之星島股份之收購價每股0.18港元（即「透視價」），乃股份收購建議項下之收購價與購股權經調整行使價每股0.344港元間之差額。

按收購價每份購股權0.18港元乘以根據購股權可供認購之股份數目計算，星島之未行使購股權價值約3,780,000港元。

## 2. 業務及財政表現

有關星島業務經營之詳情，載於本文件「董事會函件」內「有關星島集團之資料」一節。

貴公司截至二零零一年三月三十一日止兩個年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之經審核綜合業績、 貴公司截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之經審核財務報表，概述於本文件附錄一。

分派完成後，星島集團餘下之資產主要包括於香港及中國及加拿大之投資物業。 貴公司於香港及中國所持物業於二零零二年七月三十一日之估值約為25,200,000港元而本公司於加拿大之物業在二零零二年八月十三日之估值約為10,900,000港元。有關星島物業權益之詳情，載於本文件附錄四所載之估值報告內。

「董事會函件」已表明，截至二零零一年三月三十一日止年度，星島集團之除稅後未經審核合併溢利(不包括 Sing Tao Media Group 之未經審核合併業績)約為12,000,000港元。截至二零零一年十二月三十一日止九個月，星島集團之除稅後未經審核合併虧損(不包括 Sing Tao Media 之未經審核合併業績)約為3,500,000港元。務請注意，星島之財政年結日已由三月三十一日更改為十二月三十一日，惟上述有關期間乃截至二零零一年三月三十一日止年度，因此該兩段期間並不可直接比較。吾等認為星島日後之表現非常依賴香港、中國及加拿大物業市場之表現。吾等認為， 貴公司目前之業務正面臨經營困境，尤其全球經濟衰退及本地物業市場持續放緩，此等情況在短期內並無復甦跡象。

### 3. 星島集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表

以下為星島集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表，乃根據星島集團於二零零一年三月三十一日及二零零一年十二月三十一日之綜合資產負債表編製，並假設(其中包括)分派已於二零零一年三月三十一日及二零零一年十二月三十一日完成。

	於二零零一年 三月三十一日 百萬港元	於二零零一年 十二月三十一日 百萬港元
星島集團之經審核綜合資產淨值	819.8	755.0
減：商譽	—	(6.0)
減：分派之合併有形資產淨值(附註)	(711.5)	(644.1)
	<u>108.3</u>	<u>104.9</u>
備考未經審核經調整綜合有形資產淨值		
備考未經審核每股經調整 綜合資產淨值(港元)	<u>0.26</u>	<u>0.25</u>

附註：該項資產淨值指 Sing Tao Media 集團於各日期之合併有形資產淨值，並已就第75頁未經審核備考調整綜合有形資產淨值所載之結算日後事項作出調整。

每股經調整綜合資產淨值乃按419,619,246股已發行星島股份計算。

誠如上節所述，務請注意，星島之財政年結日已由三月三十一日更改為十二月三十一日，惟上述有關期間乃截至二零零一年三月三十一日止年度，因此該兩段期間並不可直接比較。

星島集團於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為755,000,000港元，即每股約1.80港元。星島於分派後之備考未經審核經調整綜合資產淨值約為104,900,000港元，即每股約0.25港元。收購價較分派後之未經審核備考綜合每股資產淨值溢價約109.6%。

分派完成後，星島集團將主要從事物業買賣及投資業務。鑑於星島集團於二零零二年七月三十一日持有之香港物業估值約為25,200,000港元（佔該集團全部持有物業約70%），在考慮收購價是否公平時，吾等（就吾等所知）已審閱所有在聯交所上市且主要在香港從事物業發展及投資業務之發行人，只發現三間上市公司（該等「可資比較上市公司」）之市值及資產淨值資料與 貴公司相類似。

該等可資比較上市公司於最後可行日期之股價如下：

發行人名稱	年結日	每股		每股 資產淨值 <sup>(1)</sup> （「NAV」） 港元	收市價 較NAV之 溢價/ 折讓 %
		收市價 港元	市值 <sup>(2)</sup> 百萬港元		
永發置業有限公司	二零零二年 三月三十一日	1.81	72.4	5.03	(64.0)
至祥置業有限公司	二零零一年 十二月三十一日	0.05	148.5	0.046	8.7
金朝陽集團有限公司	二零零一年 十二月三十一日	0.033	102.8	0.17	(80.6)

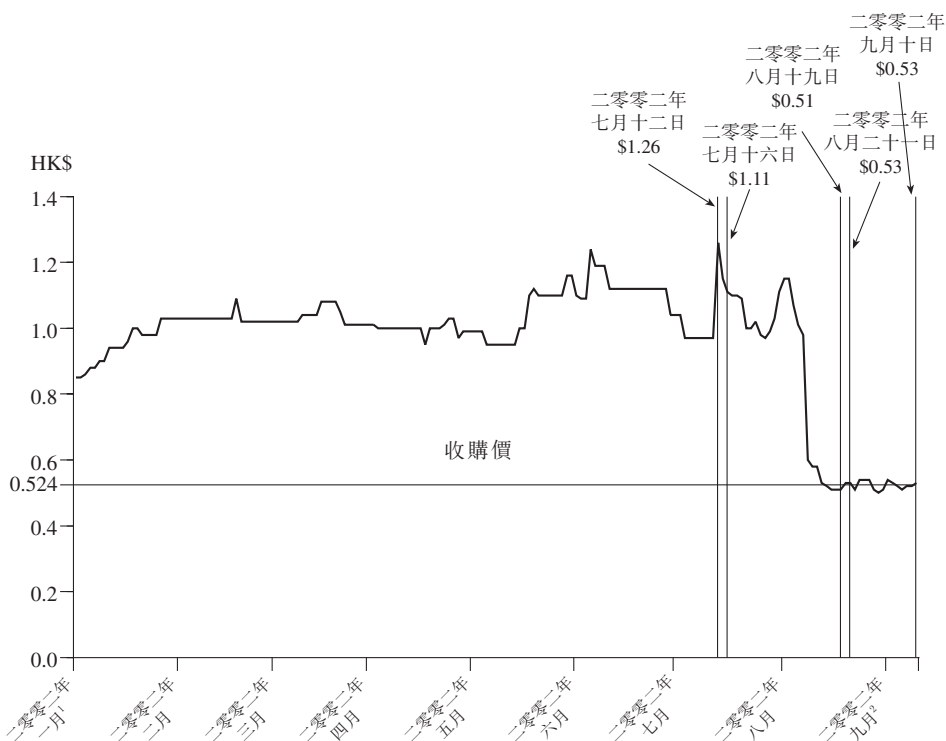
附註：

1. 資產淨值及已發行股份數目乃按最近期經審核賬目計算。
2. 按股份於最後可行日期之收市價計算。

誠如上文所示，該等可資比較發行人之股價均較彼等各自最近期經審核之資產淨值折讓約80.6%至溢價約8.7%不等。收購價較分派完成後之備考未經審核經調整綜合每股資產淨值之溢價約109.6%，優於既定可資比較發行人錄得之折讓。基於上文所示之比較，吾等認為收購價對獨立股東而言屬公平合理。

4. 股份之市價

下表所載為二零零二年一月十一日（即由緊接二零零二年七月十二日之公佈起計之六個月期間之第一日）至最後可行日期（包括該日）期間（「該有關期間」），股份於聯交所之每日收市價之變動情況：



附註：

1. 自二零零二年一月十一日起
2. 直至二零零二年九月十日

二零零二年	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均 收市價 (港元)
月份			
一月（十一日至三十一日）	1.03	0.94	0.984
二月	1.09	1.02	1.029
三月	1.08	1.01	1.035
四月	1.03	0.95	0.999
五月	1.16	0.95	1.037
六月	1.24	1.04	1.130
七月（二日至三日）	1.04	0.97	1.005

二零零二年	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均 收市價 (港元)
七月(四日至十一日)		暫停買賣	
七月(十二日至三十一日)	1.26	0.97	1.065
八月	1.15	0.50	0.655
九月(直至最後可行日期 (包括該日)為止)	0.54	0.51	0.524

由於股份收購建議乃於分派完成後作出，發表公佈前之股份以往成交價大體反映本公司之媒體業務(該分派其後分別於二零零二年七月十六日及二零零二年八月十九日經董事會及股東通過，而分派於二零零二年八月二十一日生效)，故吾等認為於二零零二年七月十二日恢復買賣後再對股價之變動情況進行評估將更為合適。

該公佈發表後，每股股份收市價由二零零二年七月三日(即緊接暫停日期前之最後一個交易日)之0.97港元上升至二零零二年七月十二日(該公佈發表後股份恢復買賣當日)之1.26港元，而於最後可行日期之收市價則為0.53港元。有關期間，最高收市價及最低收市價分別為二零零二年七月十二日之每股1.26港元及二零零二年八月二十九日之每股0.50港元。

吾等注意到，股價於二零零二年六月五日上升至1.24港元(即於發表公佈前六個月之最高價格)，原因可能是泛華於二零零二年六月五日發表公佈，表示泛華現正考慮有關 貴集團內可能進行業務重組之多項建議(「該最初建議」)。該公佈發表及股份於二零零二年七月十二日恢復買賣後，股份於有關期間錄得該有關期間內最高收市價1.26港元。然而，股價又逐步回落至二零零二年六月五日該最初公佈發表前之水平。此後，股份成交價一直在小範圍內波動，並呈現出下滑趨勢。

收購價較：

	股份價格 港元	收購價較股價 溢價／(折讓) %
於最後可行日期之收市價	0.53	(1.1)
由二零零二年七月十二日至 最後可行日期之最低每股收市價	0.50	4.8
由二零零二年七月十二日至 最後可行日期之最高每股收市價	1.26	(58.4)
截至最後可行日期止連續十個交易日之 平均收市價	0.52	0.8
二零零二年七月十六日之收市價， 星島之董事會於該日批准分派	1.11	(52.8)
二零零二年八月十九日之收市價， Sing Tao之股東於該日批准分派	0.51	2.7
二零零二年八月二十一日之收市價， 該日為分派之生效日期	0.53	(1.1)

收購價相對收市價折讓由二零零二年七月十二日之58.4%大幅下降至於最後可行日期之1.1%，主要原因為星島之股價出現調整，反映了分派所信納之特別中期股息之以往權利。

現知悉收購者有意繼續維持星島之物業投資業務。按此基準，鑑於在該等收購建議截止後，無法保證星島之財務表現可有任何即時改善，因此吾等認為於該等收購建議完成後，股份市價可能持續在窄幅內波動。



5. 股份之流通情況

股份在聯交所之平均每日成交量及有關平均每日成交量佔於二零零二年一月十一日至最後可行日期六個月期間已發行股份總數之百分比如下：

二零零二年	月／期內 總成交量 (股份數目)	月／期內 平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數 之百分比 <sup>(1)</sup> (%)
月份／期間			
一月(十一日至三十一日)	123,500	8,233	0.00
二月	38,372	2,257	0.00
三月	124,000	6,200	0.00
四月	204,402	10,220	0.00
五月	776,000	36,952	0.01
六月	112,000	5,600	0.00
七月(二日至三日)	44,000	22,000	0.01
七月(四日至十一日)		暫停買賣	
七月(十二日至三十一日)	802,223	57,302	0.01
八月	1,217,600	55,345	0.01
九月(直至及包括最後可行日期)	2,116,858	302,408	0.07

附註：

- 按於最後可行日期已發行419,619,246股股份計算。

資料來源： 彭博資訊

誠如上表所示，股份於各個月份內在聯交所之平均每日成交量極度薄弱。於二零零二年一月十一日至最後可行日期期間158個交易日內，其中有89個交易日並無錄得任何成交額。

自二零零二年一月十一日以來，股份之每日成交量一直偏低。於二零零二年七月十二日該公佈發表及股份恢復買賣後及直至最後可行日期，股份之平均每日成交量已由六月份之平均每日成交量約5,600股及由二零零二年六月一日至二零零二年七月三日(即緊接股份暫停買賣以待發表該公佈前之最後一個交易日)期間之平均每日成交量約7,091股，上升至由二零零二年七月十二日(即該公佈發表之日)直至最後可行日期(包括該日)期間之平均每日成交量約96,201股，佔已發行股份總數約0.02%。

鑑於股份在聯交所之流通量偏低，且股份於二零零二年七月十二日恢復買賣後在市場上之成交量有所改善，及股價已因公佈該等收購建議而受到影響，除非透過

收購建議，否則股東將難於在市場上出售任何大量股份。吾等認為，股份收購建議可作為獨立股東變現彼等在 貴公司之投資之可行途徑。

獨立股東務請注意，現時並不能保證上述股份流通量於股份收購建議截止後仍可維持。倘獨立股東決定於股份收購建議截止後不出售彼等於 貴公司之任何投資，則股份之流通量可能會重返股份收購建議前之偏低水平之風險。

## 6. 市盈率

星島於截至二零零一年十二月三十一日止九個月及截至二零零一年三月三十一日止年度分別錄得經審核綜合虧損淨額約65,700,000港元及62,300,000港元。吾等認為市盈率之計算方法並不適用於上述情況。

## 7. 股息

由於 貴公司於截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月錄得虧損，因而董事並無就該期間宣派任何股息。收購者並無表示會採納哪類股息政策。因此，吾等認為不宜以息率為基準對股份收購建議進行評估。

## 8. 收購者對星島未來之意向

有關收購者之業務經營詳情，載於本文件「有關收購者之資料」一節。誠如收購文件「銘源對星島及其僱員之意向」一節所述， 貴公司之新管理層將繼續從事物業買賣及投資業務。收購者已表明，彼無意於緊隨買賣協議完成後及該等收購建議截止後向 貴集團注入資產或業務。收購者擬持有彼於星島之權益，作為長線投資。

獨立股東務須審慎考慮該文件所載收購者對 貴公司之意向。鑑於於最後可行日期，收購者擬繼續從事星島之餘下業務，而無意注入或分散其他業務，故獨立股東務請注意，現時並不能保證星島集團之財政表現於該等收購建議截止後立即會有所改善。吾等認為， 貴公司之目前業務正面臨經營困境，尤其全球經濟衰退及本地物業市場持續放緩，此等情況短期內並無復甦跡象。吾等亦無法在現階段就收購者能否為星島帶來新氣象作出評論。星島日後之表現非常依賴香港、中國及加拿大物業市場之表現。基於短期內並無資產注入及業務變動，吾等相信，倘現有之營運環境在可預見之未來持續或惡化， 貴公司之業務表現將維持現狀及可能轉壞。然

而，鑑於收購者日後向 貴公司注入任何資產時將由聯交所監控，而該等交易均須徵得獨立股東批准，故吾等同意此舉將使 貴公司及股東之權益得到進一步保障。

再者，吾等一直未獲提供有關 貴公司業務之溢利預測，因而難於對按星島之未來盈利計算之收購價進行有實質意義之評估。有關 貴公司日後交易中聯交所角色之詳情，請參閱「上市」一節。

## 9. 新管理層

誠如收購文件所載之南華函件所述，姚原先生、錢禹銘先生及胡軍先生已於收購文件寄出後獲委任為執行董事，並於收購文件寄發當日已生效，林家禮先生、葉家安先生及江素惠女士將於寄發本文件後獲委任為獨立非執行董事。該等收購建議截止後，銘源可額外指派董事加盟星島董事會，惟有關人選尚未確定。董事會所有現行執行董事及並非由收購者委任為董事會成員之非執行董事將於該等收購建議截止後（即收購守則允許之最早時間）告退。另請注意，銘源已表示，除董事會變動外，於該等收購建議截止後，星島現行管理層及僱員不會出現重大變動。有關新董事之背景資料載於收購文件內，可供獨立股東查閱。

吾等認為，由於 貴公司之董事全部為新任董事，故新董事會之整體表現如何，現時尚無從知曉。獨立股東務請注意，新董事會能否在短期恢復星島之盈利水平，目前仍不明朗。然而，由於姚原先生在多種業務方面均擁有豐富經驗，尤其姚先生曾於一家包括物業買賣及投資等多元化業務之公司工作，經驗充足，吾等相信姚原先生有能力經營 貴公司。因此，吾等相信，在 貴公司現有員工及收購者之協助下，新董事將能夠確保順利經營星島之現有業務。

## 10. 上市

收購者有意維持股份在聯交所之上市地位，就此而言，若該等收購建議截止後公眾人士所持有之股份少於25%， 貴公司董事及收購者之董事將共同及個別向聯交所承諾會採取適當步驟以確保足夠之公眾持股量。

聯交所已表示，若該等收購建議截止後公眾人士所持有之股份少於25%，彼將密切留意股份之買賣。就此而言，謹請注意於該等收購建議完成後，股份未必有足夠之公眾持股量，故此股份未有足夠公眾持股量前或會暫停買賣。

倘聯交所認為：

- 股份市場出現或可能出現造市；或
- 公眾人士所持之股份數目不足以維持市場秩序。

則會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

倘 貴公司仍為上市公司，聯交所亦會留意 貴公司日後所有資產收購或出售之交易。不論建議交易之規模，尤其於建議交易偏離 貴公司主要業務時，聯交所均有權要求 貴公司向其股東發出通函。聯交所亦有權將星島所進行之一連串交易合併計算，而該等交易或會導致 貴公司被視為新上市申請人。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及原因，尤其是計及以下各項後：

1. 收購價較分派後之備考未經審核經調整綜合每股資產淨值溢價109.6%；
2. 星島股份於上文所述期間內之成交量偏低；及
3. 該等股份收購建議將以現金方式結算。

務請獨立股東注意，收購價0.524港元較分派完成後之備考未經審核綜合資產淨值每股0.25港元溢價109.6%。由於股份在聯交所之成交量普遍偏低，股份收購建議使獨立股東能夠有機會一次過出售大量星島股權，而不會對股價造成負面影響。

吾等認為該等股份收購建議之條款對獨立股東而言整體上屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納股份收購建議或（倘股份收購建議截止日期前股份之價格高於收購價）在市場上出售彼等之股份。

對物業發展與投資及星島之前景有興趣之獨立股東可考慮保留其部份或全部星島股權。

## II. 購股權收購建議

### 1. 購股權收購建議之條款

於收購文件之最後可行日期(即二零零二年八月二十八日)，星島根據行政人員購股權計劃向其若干執行董事及僱員授出之購股權尚有9份未獲行使，可合共認購21,000,000股股份。該等購股權可由二零零一年十二月一日至二零零九年九月二日按經調整認購價每股0.344港元行使。請參見收購文件第七頁至第八頁「價值比較」一節。

根據收購守則第26條，收購者有責任提出全面收購建議收購星島之全部已發行股本(銷售股份除外)及未行使購股權。按此基準，收購者已按行使價每股0.344港元就每份購股權以現金0.18港元提呈全面收購建議，乘以根據購股權可認購之股份數目，即於二零零二年八月二十三日(即根據收購守則提出強制全面收購建議之日期)行使購股權之「透視價」。

### 2. 購股權收購建議之公平性及合理性

評估購股權收購建議時，吾等亦已慮及吾等曾就股份收購建議作出考慮之主要因素及原因，此外，吾等注意到：

- 收購股份之收購價0.524港元較購股權經調整認購價0.344港元溢價52.3%；及
- 星島股份於直至購股權於二零零九年九月二日屆滿時為止之行使期間內之價格水平，於購股權收購建議截止後能否維持在購股權行使價之上尚屬未知之數。

吾等亦已審閱經調整收購價之計算基準，並認為安永企業融資顧問有限公司之確認(已呈列於收購文件)乃屬公平合理，及在該等情況下，乃屬最適合之調整機制。

經調整認購價已按下列基準計算，而 EYCFL 適當地考慮所有相關因素(包括分派之條款、該等收購建議之條款及 GCT 交換建議)後，認為下列基準乃最適合之調整機制：

$$\begin{aligned} \text{經調整認購價} &= \text{根據購股權每股股份之原有認購價} \times \frac{A}{B} \\ &= 0.845 \times \frac{0.524}{0.524+0.763} \end{aligned}$$

A = 收購價(即分派後除權股份之估計可變現價值)

B = 收購價加1.75股 GCT 股份之「市價」(即出現股份收購建議及 GCT 交換建議時,分派可享有最終結果之估計理論價值),至於「市價」則指於宣佈分派、該等收購建議及 GCT 交換建議當日後交易日起計,GCT 股份在聯交所買賣五個交易日(即二零零二年七月十二日至二零零二年七月十八日)每日一股 GCT 股份於聯交所所報之平均收市價。

現知悉與其他股本分派不同,調整機制已計及分派條款及該等收購建議之條款,以及 GCT 交換建議。吾等認為,於該等情況下,分派乃一連串交易中之其中一部份,其中包括該等收購建議及 GCT 交換建議,且調整機制必須計及此等交易之條款。根據以上基準,及考慮到附帶權利星島股份之市場價格並無重大意義(此乃由於自二零零二年一月十一日及自二零零二年七月十二日至二零零二年七月十八日五日內(即作出分派、該等收購建議及 GCT 交換建議之公布後五個交易日,於該期間以泛華之市場參考價作調整)之交投量為有史以來最疏落),吾等認為於此情況下釐定未行使購股權之收購價之基準為公平合理。「A相對於B」之比率反映出與分派附權股份估計理論價值比較下,分派後除權股份之估計價值。因素B指附權股份之狀況:相等於一股除權股份及一股 Sing Tao Media 未上市股份可交換1.75股GCT股份),而所用之調整機制亦最為合適。

### 3. 推薦意見

基於上述原因及因素,吾等認為購股權收購建議屬公平合理,並建議獨立董事委員會推薦購股權持有人接納購股權收購建議。購股權持有人務須注意,購股權不可轉讓。星島股東可於收購建議期間內股份市價(扣除佣金及有關開支後)高於每股收購價時在市場上出售其股份,但購股權持有人在實施此項策略時則不如前者靈活。原因為彼等如欲在市場上出售其股份,必須先行使其購股權權利以換取股份,且有關若干購股權之行使期間仍未開始,因而彼等現時可能尚無法行使其未行使購股權(詳情請參閱附錄五第100頁「權益披露」一段)。購股權持有人若對 貴公司之未來前景抱有信心,可保留彼等所持有之部份或全部購股權。

此致

Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited)  
獨立董事委員會 台照

代表  
滙富融資有限公司

董事總經理  
林家聰

董事  
葉珊

謹啟

二零零二年九月十三日

## 1. 公司資料

星島於一九八九年五月八日根據公司法在百慕達註冊成立為獲豁免公司。其註冊辦事處之地址為 Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda，其主要營業地點設於香港金鐘道89號力寶中心第二期2903室。星島之公司秘書為執業會計師姚玲女士。

## 2. 股本

於最後可行日期，星島之法定及已發行股本如下：

	港幣千元
法定：	
<u>600,000,000</u> 股股份	<u>150,000</u>
已發行及繳足：	
<u>419,619,246</u> 股股份	<u>104,905</u>

自二零零一年十二月三十一日以來，星島概無發行任何股份。

所有股份在股息分派權利、投票權及資本回報等各方面均享有同等權益。

該等股份於聯交所上市及買賣。本公司任何部份之股份並無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無現正或建議尋求批准其股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

## 3. 購股權

根據行政人員購股權計劃，本公司已按下列相關批授條款授出可合共認購21,000,000股股份（佔已發行股份總數約5%）購股權：

- (a) 已授予3名董事3份購股權，可按每股股份港幣0.344元之經調整認購價認購合共11,500,000股股份，該等董事可於二零零二年八月三十日至二零零九年九月二日期間按指定方式予以行使；
- (b) 已授予1名董事1份購股權，可按每股股份港幣0.344元之經調整認購價認購合共2,500,000股股份，該董事可於二零零一年十二月一日至二零零九年九月二日期間按指定方式予以行使；及
- (c) 已授予星島集團若干僱員餘下購股權，可按每股股份港幣0.344元之經調整認購價認購合共7,000,000股股份，該等僱員可於二零零二年八月三十日至二零零九年九月二日期間按指定方式予以行使。

截至最後可行日期，上述承授人並無行使任何購股權認購股份。

於最後可行日期，所有購股權持有人均已接納購股權收購建議，自願放棄彼等各自認購股份之權利。於最後可行日期，概無未授出之購股權、認股權證或對換權將影響星島之股份。

#### 4. 綜合損益結算表

下列為星島集團截至二零零一年十二月三十一日止九個月及截至二零零零年三月三十一日及二零零一年三月三十一日止兩個年度之已刊發經審核綜合損益結算表概要，乃摘錄自星島之有關年報：

	截至 二零零一年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零零年 三月三十一日 止年度 港幣千元
營業額	932,908	1,272,679	1,260,450
除稅前溢利／(虧損)	(45,634)	(19,380)	42,374
稅項	(20,133)	(42,922)	(39,583)
除稅後溢利／(虧損)	(65,767)	(62,302)	2,791
少數股東權益	3	5	58
本期間／本年度可撥歸股東之 溢利／(虧損)淨額	(65,764)	(62,297)	2,849
股息	—	—	83,924
	港仙	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	(15.7)	(14.8)	0.7
每股股息			
特別	—	—	20.0
中期	—	—	—
末期	—	—	—



## 5. 經審核綜合賬目

下列所載為截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之經審核綜合損益結算表、於二零零一年三月三十一日及二零零一年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之經審核綜合現金流量表，連同有關附註（包括主要會計政策），均摘錄自星島截至二零零一年十二月三十一日止九個月之年報：

## 綜合損益結算表

		二零零一年 四月一日至 二零零一年 十二月三十一日 期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
	附註		
營業額	6	932,908	1,272,679
銷售成本		(598,017)	(857,446)
毛利		334,891	415,233
其他收益	6	6,713	13,655
重組成本	7	(19,043)	—
銷售及分銷費用		(133,561)	(162,438)
行政費用		(199,742)	(262,454)
其他營業費用		(37,963)	(27,545)
營業虧損	8	(48,705)	(23,549)
財務費用	9	(424)	—
		(49,129)	(23,549)
應佔下列公司之溢利及虧損：			
共同控制企業		(1,626)	3,403
聯營公司		5,121	766
除稅前虧損		(45,634)	(19,380)
稅項	12	(20,133)	(42,922)
未計少數股東權益之虧損		(65,767)	(62,302)
少數股東權益		3	5
本期間／本年度可撥歸股東 之虧損淨額	13, 29	(65,764)	(62,297)
股息		—	—
每股虧損 — 基本 (港仙)	14	(15.7)	(14.8)

## 綜合資產負債表

	附註	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	16	382,445	379,135
商譽	17	5,952	—
於共同控制企業之權益	19	150,617	152,845
於聯營公司之權益	20	15,343	10,222
證券投資	21	11,130	10,458
會所會籍		1,468	2,353
		<u>566,955</u>	<u>555,013</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		23,401	28,808
存貨	22	54,765	72,289
應收貨款及其他應收款項	23	263,452	263,893
有抵押定期存款		45,909	15,184
現金及銀行結存		128,273	167,853
		<u>515,800</u>	<u>548,027</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項	24	225,837	223,526
附息銀行貸款	25	29,206	—
應付稅項		52,332	39,097
		<u>307,375</u>	<u>262,623</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>208,425</u>	<u>285,404</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		775,380	840,417
<b>非流動負債</b>			
附息銀行貸款	25	(7,250)	—
長期服務金準備	26	(5,608)	(11,616)
遞延稅項	27	(7,380)	(9,005)
		<u>(20,238)</u>	<u>(20,621)</u>
少數股東權益		(127)	53
<b>資產淨值</b>		<u>755,015</u>	<u>819,849</u>
<b>股本及儲備</b>			
已發行股本	28	104,905	104,905
儲備	29	650,110	714,944
		<u>755,015</u>	<u>819,849</u>

## 綜合現金流量表

		二零零一年 四月一日至 二零零一年 十二月三十一日 期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
經營業務之現金收入淨額	30(a)	4,775	7,386
<b>投資回報及融資費用</b>			
已收利息		4,381	11,132
已付利息		(424)	—
來自一項非上市投資收取之股息		2,332	2,523
來自共同控制企業收取之股息		—	3,255
來自聯營公司收取之股息		—	1,450
投資回報及融資費用之現金收入淨額		6,289	18,360
<b>稅項</b>			
退還／(繳付) 香港利得稅		690	(4,486)
已付海外稅項		(8,782)	(18,078)
已付稅項		(8,092)	(22,564)
<b>投資業務</b>			
購買物業、機器及設備		(48,187)	(42,584)
出售物業、機器及設備所得之款項		1,292	4,805
收購附屬公司	30(c)	(1,733)	(1,179)
有抵押定期存款之減少／(增加)		(30,725)	4,419
會所會籍及證券投資之增加		—	(71)
出售一聯營公司所得之款項		—	786
來自聯營公司之還款		—	3,641
墊款給予共同控制企業		—	(10,533)
來自投資業務之現金支出淨額		(79,353)	(40,716)
未計融資活動前之現金支出淨額		(76,381)	(37,534)

		二零零一年 四月一日至 二零零一年 十二月三十一日 期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
融資活動	30(b)		
新借銀行貸款		38,206	—
償還銀行貸款		(1,750)	—
		<u>36,456</u>	<u>—</u>
融資活動之現金收入淨額		36,456	—
現金及現金等值項目之減少		(39,925)	(37,534)
於期初／年初之現金及現金等值項目		167,853	209,871
外匯匯率變動之影響淨額		345	(4,484)
		<u>128,273</u>	<u>167,853</u>
於期末／年末之現金及現金等值項目		128,273	167,853
現金及現金等值項目之分析			
現金及銀行結存		<u>128,273</u>	<u>167,853</u>

## 綜合已確認收益及虧損綜合報表

	附註	二零零一年 四月一日至 二零零一年 十二月三十一日 期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
重估證券投資之盈餘／(虧絀)	29	672	(2,704)
於折算外國企業之財務報表時產生 之滙兌差額	29	<u>(550)</u>	<u>(9,342)</u>
於損益結算表內未經確認之淨收益／ (虧損)		122	(12,046)
本期間／本年度可撥歸股東之虧損	29	<u>(65,764)</u>	<u>(62,297)</u>
已確認之收益及虧損總額		(65,642)	(74,343)
於綜合儲備內直接撇銷之商譽	29	<u>—</u>	<u>(808)</u>
		<u><u>(65,642)</u></u>	<u><u>(75,151)</u></u>

## 賬目附註

### 1. 公司資料

本集團在本報告期間內從事以下主要業務：

- 報章發行
- 商業印刷
- 物業持有

董事認為，於英屬處女群島註冊成立之有限公司 Luckman Trading Limited 乃本公司之最終控股公司。

### 2. 財政年度結算日期變更

本公司財政年度之結算日期自二零零一年十一月十九日起由三月三十一日改為十二月三十一日。本財務報表覆蓋之期間由二零零一年四月一日至二零零一年十二月三十一日止九個月。據此，列入損益結算表、已確認收益及虧損報表、現金流量表及相關附註之比較數目並不能對比相應時期。

### 3. 全新及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響

下述於近期頒佈及經修訂之會計實務準則及相關詮釋，於本期間之財務報表中首次採納。

- 會計實務準則第9條（經修訂）「結算日後事項」
- 會計實務準則第14條（經修訂）「租賃」
- 會計實務準則第18條（經修訂）「收益」
- 會計實務準則第26條「分類報告」
- 會計實務準則第28條「撥備、或然負債及或然資產」
- 會計實務準則第29條「無形資產」
- 會計實務準則第30條「企業合併」
- 會計實務準則第31條「資產減值」
- 會計實務準則第32條「綜合財務報表及附屬公司投資之會計處理」
- 詮釋第12條「企業合併 — 其後對公允值作出的調整和首次申報的商譽」
- 詮釋第13條「商譽 — 原先從儲備中撤銷／撥歸儲備之商譽之持續規定」

該等會計實務準則訂明新之會計方法及披露準則。以下乃該等對財務報表有重大影響之會計實務準則及詮釋，對於本集團之會計政策以及對此等財務報表內披露之金額之主要影響概要：

會計實務準則第14條(經修訂)訂明出租人及承租人在融資租賃和經營租賃上的入賬基準，以及須就此作出之披露。前度會計計算處理已根據會計實務準則作出若干修訂，並已進行回顧性或前瞻性考慮。此項會計實務準則在披露規定上之轉變，令經營租賃之披露資料亦有所改變，詳情載於財務報表附註33。

會計實務準則第26條訂明以分類方式申報財務資料之原則。此項會計實務準則規定管理層須評估本集團之大部份風險或回報是以業務還是以地區劃分為主，並決定以其中一項基準為申報分類資料之主要方式，另外一項基準則為申報分類資料之次要申報方式。此項會計實務準則之影響乃會將財務報表附註5之重大額外分類申報披露一併包括在內。

會計實務準則第28條訂明適用於撥備、或然負債及或然資產之確認標準與衡量基準，並作出相關披露規定。

會計實務準則第30條訂明企業合併適用之會計處理方法，包括釐定收購之日、釐定收購所得資產負債之公平價值之方法，以及收購時產生之商譽之處理方法。此項會計實務準則規定商譽須在綜合資產負債表內非流動資產項內披露，並規定商譽在綜合損益結算表內按估計可使用年期攤銷。詮釋13條訂明會計實務準則第30條適用於對過往年度因收購而產生並於綜合儲備中撇銷之商譽。採納此項會計實務準則以及詮釋不會導致須對上年度賬目作出調整。新增資料披露規定已於財務報表附註17內披露。

會計實務準則第31條訂明適用於資產減值之確認標準及衡量基準，此會計實務準則須作前瞻性應用，其對上年度財務報表所申報之金額並無影響。

會計實務準則第32條訂明編製及呈示綜合財務報表之會計處理及披露規定，其對編製本財務報表並無重大影響。

#### 4. 主要會計政策概要

##### 編製基準

本財務報表乃按照香港會計實務準則、香港公認之會計原則以及香港公司法之披露規定而編製。除證券投資之定期重估外(下文予以詳細闡述)，本財務報表按照歷史成本常規法編製。

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至二零零一年十二月三十一日止期間之財務報表。於期內購入或出售之附屬公司，其業績乃分別由其購入生效日起或截至其出售生效日止而作出綜合計算。本集團內所有重要交易及結餘於綜合賬項時予以抵銷。

##### 附屬公司

附屬公司乃指財務及經營政策由本公司直接或間接控制，以從其業務當中獲利之公司。

本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何資產減值列賬。

### 合營公司

合營公司乃一間合約性安排下設立之公司。據此，本集團與其他參與方經營一項經濟活動。合營公司以獨立實體形式經營，本集團及其他參與方擁有其權益。

由各企業訂立之合營協議訂定了合營各方之出資額、合營公司之年期以及合營各方解散時，變現資產之基準。經營合營公司所得之盈虧以及剩餘資產之分配均由合營各方按各自出資之比例，或依照合營協議之條款而分攤。

合營公司被視作：

- (a) 附屬公司(如本公司對該合營公司擁有單方面控制權)；
- (b) 共同控制企業(如本公司對該合營公司並無單方面控制權，而是擁有其共同控制權)；
- (c) 聯營公司(如本公司不可單方面或共同控制該合營公司，但總體上擁有其不低於20%之註冊資本，並可對該合營公司行使重要影響力)；或
- (d) 長期投資(如本公司持有該合營公司低於20%之註冊資本，且不可共同控制該合營公司、或對其行使重要影響力)。

### 共同控制企業

共同控制企業為一間須受共同控制之合營公司。參與各方對共同控制企業之經濟活動不具備單方面控制權。

本集團應佔共同控制企業收購後之業績及儲備分別載入綜合損益結算表及綜合儲備中。本集團於共同控制企業之權益，乃按照權益會計法計算所佔有之資產淨額減去任何減值虧損後於綜合資產負債表中列賬。

### 聯營公司

聯營公司為附屬公司及共同控制企業以外，本集團持有一般不少於20%股本投票權之長期權益並可對其行使重大影響力之公司。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別載入綜合損益結算表及綜合儲備中。本集團於聯營公司之權益乃按照權益會計法計算所佔有之資產淨額減任何減值虧損後於綜合資產負債表中列賬。

### 商譽

因收購附屬公司、聯營公司及共同控制企業而產生之商譽，乃指收購成本超出本集團於收購日所收購之可識別資產及負債之公平價值。

因收購而產生之商譽在綜合資產負債表中確認為一項資產，並以直線法按預計可使用十年期限內攤銷。在聯營公司及共同控制企業情況下，任何未攤銷商譽均以賬面金額(而非單獨確認資產)計入綜合資產負債表。



在過往年度，因收購而產生之商譽會在收購之年度內在綜合儲備抵銷。本集團採納之會計實務準則第30條之過渡性條文，准許在二零零一年四月一日前就收購活動而產生之商譽繼續在綜合儲備抵銷，此後因收購而產生之商譽按上述新會計政策加以處理。

因出售附屬公司、聯營公司或共同控制企業所產生之損益乃按照出售當日之資產淨值而計算，包括未攤銷商譽及任何相關儲備之應佔款項(如適用)。先前在收購之時用以抵銷綜合儲備之任何應佔商譽須予撥回，並計入出售損益之計算。

公司會每年審閱商譽之賬面金額(包括仍在綜合儲備抵銷之商譽)，如有必要會因減值而作出撇減。除非減損乃基於未能預料且性質特殊之外來特別事件所產生，而其後產生之外來事件令該項事件出現反效果，否則不會撥回先前已確認為減損之商譽。

### 負商譽

因收購而產生之負商譽指本集團在收購當日應佔附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產及負債之公平價值之權益超出收購成本。

倘若與預期額外虧損及開支有關之負商譽因收購計劃內已識別且能可靠計算時，但於收購當日仍未識別為負債時，該部份之負商譽會在未來虧損及開支確認時，在綜合損益結算表內確認為收入。

倘若負商譽與收購當日之已識別預期未來虧損及開支無關時，負商譽會在綜合損益結算表內，按所收購並可作折舊／攤銷之資產之其餘平均可用年期，以有系統之基準確認。凡負商譽超出所收購之非貨幣資產之公平價值，超出之數額會即時確認為收入。

若為聯營公司及共同控制企業，任何尚未在綜合損益結算表內確認之負商譽會包括在其面值中，而非在綜合資產負債表內分開識別。

出售附屬公司、聯營公司或共同控制企業所獲取之盈利或引致之損失，應以出售時之資產淨值計算。該資產淨值應包括尚未在綜合損益結算表內所確認之負商譽以及任何相關儲備(如適用)。任何已經於收購時計入資本儲備之負商譽會予以撥回，並包括在出售盈虧之中。

### 資產減值

本集團於每個結算日進行評估，評估資產是否出現減值，或有否顯示某項資產之前所確認之減值已不再存在或已減少。倘出現任何有關之顯示，則需估計該資產之可收回數額。資產之可收回數額按資產之使用價值或其售價淨額之較高者計算。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。減值虧損於其產生之期間在損益結算表中支銷，除非資產乃按估值列賬，則減值虧損乃根據該項重估價值之資產有關會計政策入賬。

之前確認之減值虧損只於用以釐訂資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回，惟數額不得超過倘有關資產於過往年度並未確認減值虧損而予以釐訂之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。

撥回減值虧損之數額，乃於其產生之期間計入損益結算表，除非資產以重估價值列賬，則撥回減值虧損之數額，乃根據重估資產之有關會計政策入賬。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備均以原值扣除累計折舊及減值列載。資產成本包括其購入價及任何使其投入現時運作狀況及將其運往擬作用途之地點之直接可歸屬成本。資產投入運作後產生之開支，例如維修及保養費用等，一般於其產生期間自損益結算表扣除。倘可清楚顯示該等開支導致日後使用資產將帶來之經濟利益增加，則該等支出列作固定資產之額外成本。

折舊按估計可使用年期以直線法撇銷資產成本，為此採用之主要年率如下：

永久業權	無
租賃土地	按租約期
樓宇	2%－5%
機器及設備	6%－30%

於損益結算表中確認之出售或報銷一項資產之損益，乃按出售相關資產之淨收入及該等資產之賬面值之差額。

#### 證券投資

證券投資乃擬長期持有上市股份證券及非上市債權及股份證券之非貿易性投資。

上市股本證券乃根據個別投資基準按結算日之市價按其公平價值列賬。非上市債權及股份證券乃根據個別投資基準以其估計公平價值列賬。此乃由董事按（其中包括）最近期之證券買賣及應佔證券之資產淨值所釐定。

因證券公平價值變動引致之損益乃於投資重估儲備中處理，直至該證券出售或以其他方式處理或被確定為已減值為止，或當證券所產生之累積損益已於投資重估儲備中獲得確認，該等損益應與任何進一步之減值數額列入出現減值期間之損益結算表。倘造成減值之情況及事件不再出現，且有可靠證據顯示將於可見將來持續呈現更新情況及事件，則先前已扣除之減值數額及公平價值上之任何升值應按先前已列賬扣除之數額重新計入損益結算表。

於出售時，累計收益或虧損乃有關證券出售所得款項淨額與賬面值之差額，連同已自投資重估儲備撥出之任何盈餘／虧絀，一併於損益結算表中處理。

#### 會所會籍

會所會籍乃擬長期持有，並按個別投資基準以成本減任何減值虧損列賬。

### 營業租約

租約中所涉及之絕大部份資產擁有權之回報及風險仍屬出租人之租約乃視為營業租約。若本集團為出租人，營業租約出租之資產則列入非流動資產內，且營業租約之應收租金則按租約年期以直線法在損益結算表中入賬。若本集團為承租人，營業租約之應付租金按租約年期以直線法在損益結算表中扣減。

### 待售物業

待售物業以成本(包括土地成本、建築成本及借貸成本(如適用))或可變現淨值兩者中較低者入賬。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本按實際成本或先入先出法釐定，半製成品與製成品包括直接物料、直接勞工成本及適當部份之生產開支。可變現淨值乃估計銷售價格減除預計所需至完成及出售之任何估計成本。

### 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就可能於可見之未來實現之負債所涉及之所有重大時差撥備。在可毫無疑問地加以確定之前，遞延稅項資產不得確認。

### 外幣

外幣交易按交易當日之匯率入賬。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣性資產及負債，均按資產負債表結算日之適用匯率換算。兌換損益均撥入損益結算表內。

綜合賬目時，海外附屬公司、共同控制企業及聯營公司之財務報表均按資產負債表結算日之適用匯率換算為港幣。由此兌換差額均作為保留溢利之變動處理。

### 借貸成本

借貸成本於產生時自期內損益結算表扣減。

### 退休福利成本

本集團於香港及海外為合資格及選定參加該計劃之僱員設立一項定額供款退休福利計劃。供款按參加僱員基本薪酬之一定比例作出，並於根據該計劃規定應予支付時在損益結算表中扣除。計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理基金持有。若僱員在有權取得全部本集團之僱主供款前退出香港之強積金計劃或獲豁免強制性公積金 ORSO 退休福利計劃或海外其他退休福利計劃，本集團應付之供款則可按照有關沒收供款數額相抵減。就強制性公積金退休福利計劃而言，本集團之僱主供款於投入該計劃時即全部歸屬僱員所有。

### 撥備

倘因過往事項而產生之現有責任(法律或推定)且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，則作出撥備，惟責任所涉及之數額必須能可靠地估計。

倘折讓之影響屬重大時，所確認撥備之數額乃預期未來須應付有關責任之開支於結算日之現值。因時間過去而導致所貼現之現值增加之數額，則計入損益結算表之融資成本。

#### 收入之確認

收入乃於經濟利益可能流入本集團及收入能被可靠計算時按下列基準計算：

- (a) 發行收入乃於報章付運時確認入賬；
- (b) 廣告收入乃於廣告刊登或廣播時確認入賬；
- (c) 銷售貨品收入乃於擁有權之風險及回報已轉讓予買家時確認，惟本集團須不保留對已出售貨物的一般與擁有權有關之管理權或任何實質控制權；
- (d) 提供服務之收入乃於提供服務後確認入賬；
- (e) 租金收入於租約期內按時間比例基準確認入賬；
- (f) 利息收入以未償還本金額及相關利率按時間比例基準確認入賬；
- (g) 股息收入乃於確定股東有權收取款項時確認入賬；及
- (h) 出售物業之收入於簽訂正式買賣協議時確認入賬。

#### 關連人士

倘一方有能力直接或間接控制另一方，或對另一方之財務及經營決策有重大影響力，則雙方被視為關連人士。如任何人士受共同控制或受共同重大影響，亦會被視為關連人士。關連人士可為個人或法團實體。

#### 現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金等價物指可隨時轉換為已知數額現金及購入時到期日為三個月以內之短期高融通性投資，減去自借款日期起須於三個月內償還之銀行借款。

#### 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於資產負債表內分類列為從股本與儲備當中獨立分派之保留溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

由於本公司之公司組織章程授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

### 5. 分類資料

本集團於期內採用了會計實務準則第26條，有關詳情載於財務報表附註3。分類資料以兩種分類方式呈列：(i) 按業務種類劃分並以主要業務分類申報為基準；及(ii) 按地區劃分並以次要業務分類申報為基準。

本集團經營業務均根據業務、產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各分類業務代表一個提供不同產品及服務之策略業務單位，其風險及回報與其他分類業務均不同。分類業務之詳情概述如下：

- 報章出版業務向香港、加拿大、美國、英國、法國及澳洲之讀者提供報章出版及發行；
- 商業印刷業務提供書本印刷、排版及印製財經文件服務；及
- 本集團其他業務則包括投資及物業持有業務，及酒店經營及公司其他支出。

按地區劃分本集團業務時，收入及業績乃根據顧客所處地區而分類，資產則按資產所處地區而分類。

分類業務之間之銷售乃參照與第三方銷售所用之售價按當時市價而進行交易。

## 按業務分類

下表呈列本集團按業務類別劃分之收益、溢利／(虧損)及若干資產、負債及開支資料。

## 本集團

	報章出版		商業印刷		公司及其他		抵銷		綜合	
	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
分類收益：										
集團外客戶銷售	578,315	794,956	347,444	449,514	7,149	28,209	—	—	932,908	1,272,679
集團分類業務間之銷售	15,061	19,763	2,358	3,552	2,052	2,736	(19,471)	(26,051)	—	—
總額	593,376	814,719	349,802	453,066	9,201	30,945	(19,471)	(26,051)	932,908	1,272,679
分類業績	(57,918)	(101,332)	43,568	61,961	(22,025)	2,167	—	—	(36,375)	(37,204)
利息及股息收入									6,713	13,655
重組成本									(19,043)	—
經營業務虧損									(48,705)	(23,549)
融資成本									(424)	—
應佔以下各項之溢利和虧損：										
共同控制企業	(1,484)	6,164	—	—	(142)	(2,761)	—	—	(1,626)	3,403
聯營公司	—	—	—	766	5,121	—	—	—	5,121	766
除稅前虧損									(45,634)	(19,380)
稅項									(20,133)	(42,922)
未計少數股東權益前虧損									(65,767)	(62,302)
少數股東權益									3	5
本期間／年度可撥歸股東 之虧損淨額									(65,764)	(62,297)
分類資產	469,998	511,175	342,316	322,617	91,883	93,370	—	—	904,197	927,162
於共同控制企業之權益	55,062	54,249	—	—	95,555	98,596	—	—	150,617	152,845
於聯營公司之權益	—	—	—	—	15,343	10,222	—	—	15,343	10,222
未分配資產	11,730	11,943	500	500	368	368	—	—	12,598	12,811
總資產	536,790	577,367	342,816	323,117	203,149	202,556	—	—	1,082,755	1,103,040
分類負債	131,357	133,435	60,081	64,862	40,007	36,845	—	—	231,445	235,142
未分配負債	62,793	30,571	25,126	11,825	8,249	5,706	—	—	96,168	48,102
負債總額	194,150	164,006	85,207	76,687	48,256	42,551	—	—	327,613	283,244
其他分類資料：										
資本支出	34,519	29,918	13,661	12,666	314	300	—	—	48,494	42,884
折舊	16,382	25,302	12,685	16,571	273	489	—	—	29,340	42,362
於損益結算表中確認之減值虧損	2,150	—	10,708	—	1,693	—	—	—	14,551	—
其他非現金支出	2,519	4,565	45	(47)	11,572	(2,076)	—	—	14,136	2,442

## 按地區分類

下表呈列本集團按地區分部劃分之收益、溢利／(虧損)以及若干資產及開支分類資料：

	香港		北美		澳洲及新西蘭		歐洲		撤銷		綜合	
	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零一年 十二月 三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月 三十一日 止年度 港幣千元
分類收益：												
集團外客戶銷售	441,178	636,226	371,174	485,595	29,857	47,793	90,699	103,065	—	—	932,908	1,272,679
分類業績*	(73,910)	(104,939)	22,440	51,083	(127)	2,327	15,222	14,325	—	—	(36,375)	(37,204)
其他地區分類												
分類資產	815,721	816,986	228,953	253,035	16,191	16,551	21,890	16,468	—	—	1,082,755	1,103,040
資本支出	32,394	37,803	15,502	3,882	338	454	260	745	—	—	48,494	42,884

\* 根據上市規則之要求披露

## 6. 營業額及收入

營業額指扣除退貨及貿易折扣後之售出貨品發票淨值；扣除退貨之發行收入；扣除貿易折扣後之廣告收入淨額；提供服務之價值及本期間／年度已收及應收租金收入總額。

營業額及其他收入之分析如下：

	本集團	
	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
<b>營業額</b>		
報章：		
— 發行收入	114,117	136,000
— 廣告收入	421,826	600,449
提供印刷服務	344,536	450,661
銷售貨品	10,936	17,927
電台廣播廣告收入	12,975	12,924
銷售物業	4,400	10,497
租賃收入	6,050	7,836
其他	18,068	36,385
	<u>932,908</u>	<u>1,272,679</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	4,381	11,132
來自非上市投資之股息收入	2,332	2,523
	<u>6,713</u>	<u>13,655</u>
	<u>939,621</u>	<u>1,286,334</u>

## 7. 重組成本

於本期間內，為精簡業務，本集團進行總價值港幣19,043,000元之一系列重組，包括將 Hong Kong iMail 重新定位為一份側重報道大中華地區財經新聞之報章。

## 8. 營業虧損

計算本集團之營業虧損時已扣除／(計入)以下各項：

	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
折舊	29,340	42,362
最低經營租賃租金：		
土地房產	5,069	6,182
其他設備	313	1,806
	<u>5,382</u>	<u>7,988</u>
出售／撤銷物業、機器及設備之虧損	1,564	4,672
核數師酬金	2,200	2,350
員工成本(包括董事酬金 — 附註10)	373,090	510,934
商譽減值*	808	—
土地房產減值*	12,858	—
會所會籍之減值*	885	—
賠償共同控制企業	—	8,920
出售聯營公司之虧損	—	679
共同控制企業所欠款項之撥備	11,572	1,360
待售物業撥備／(撥回撥備)	1,000	(2,320)
撥回長期服務金之撥備	(2,929)	(4,051)
滙兌純利／(虧損)淨額	(1,910)	1,151
租金收入總額	(6,050)	(7,836)
減：支出	1,613	2,420
	<u>(4,437)</u>	<u>(5,416)</u>
撥回聯營公司所欠款項之撥備	—	(1,949)
	<u>—</u>	<u>(1,949)</u>

\* 商譽減值、土地及樓宇減值以及會所會籍減值已計入綜合損益結算表之「其他營業費用」內。

## 9. 財務費用

	本集團	
	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	424	—
	<u>424</u>	<u>—</u>



## 10. 董事酬金

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《香港公司條例》第161節須予披露之董事酬金如下：

	本集團	
	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
袍金	543	361
其他酬金：		
薪金及津貼	11,078	14,531
公積金計劃供款	398	384
失去職位之補償	4,113	—
購股權	—	1,620
	15,589	16,535
	16,132	16,896

袍金港幣353,000元乃支付予獨立非執行董事(截至二零零一年三月三十一日止年度：港幣154,000元)。本期間內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(截至二零零一年三月三十一日止年度：無)。

董事酬金在以下金額範圍內之人數：

	董事人數	
	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度
零至港幣1,000,000元	6	9
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	2
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	—	—
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	—	—
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	—	—
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	—	—
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	—	—
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	—
	11	14

於本期間內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

於本期間內，本公司根據董事對本集團之服務情況授予彼等六份購股權，可認購本公司合共17,500,000股股份。

## 11. 五名最高酬金人士

本期間內，本集團五位最高酬金人士包括四位董事(截至二零零一年三月三十一日止年度：四位)，其酬金詳情載於上文附註10。其餘一位(截至二零零一年三月三十一日止年度：一位)最高酬金非董事人士之酬金詳情如下：

	本集團	
	截至二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	975	1,300
表現花紅	3,200	3,500
退休計劃供款	49	65
	<u>4,224</u>	<u>4,865</u>

在以下酬金金額範圍內之非董事而最高酬金人士之人數：

	人數	
	截至二零零一年 十二月三十一日 止期間	截至二零零一年 三月三十一日 止年度
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	—
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	—	1

## 12. 稅項

香港利得稅乃按本期間內於香港產生之估計應課稅溢利按照稅率16%(截至二零零一年三月三十一日止：16%)作出撥備。其他地區之應課利得稅則根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及有關慣例按其現行稅率計算。

	截至二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
本集團：		
香港	5,417	6,351
其他地區	15,886	33,549
遞延 — 附註27	(1,631)	224
	<u>19,672</u>	<u>40,124</u>
應佔稅項：		
共同控制企業	461	2,735
聯營公司	—	63
	<u>461</u>	<u>2,798</u>
本期間／年度內稅項支出	<u>20,133</u>	<u>42,922</u>

## 13. 本期間／年度內可撥歸股東之虧損淨額

本期間內可撥歸股東之虧損淨額港幣1,780,000元(截至二零零一年三月三十一日止年度：港幣101,647,000元)已於本公司賬項中處理。

## 14. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本期間／年度內可撥歸股東之虧損淨額港幣65,764,000元（截至二零零一年三月三十一日止年度：港幣62,297,000元）及已發行股份419,619,246股計算。

由於本期間／年度尚未行駛之購股權對本期間／年度之每股基本虧損有反攤薄效應，故未載列截至二零零一年十二月三十一日止期間及截至二零零一年三月三十一日止年度內之每股攤薄虧損。

## 15. 退休福利成本

本集團大部份合資格之僱員均受定額供款計劃保障。供款乃按僱員基本薪金計算，大部份僱員供款百分之五，而僱主之供款則按僱員年資而定，服務首五年供款百分之五，服務六至十年供款百分之七點五，服務超過十年之僱員供款百分之十。

於本期間內，本集團退休計劃之供款（扣除沒收供款）為港幣10,123,000元（截至二零零一年三月三十一日止年度：港幣14,384,000元），已自營業虧損中扣除。已被沒收之非既得僱主供款可被僱主用於減少未來供款。於截至二零零一年十二月三十一日止期間，被用於減少供款之沒收供款為港幣5,867,000元（截至二零零一年三月三十一日止年度：港幣10,158,000元），而於二零零一年十二月三十一日，可用於減少未來供款之沒收供款則為港幣1,946,000元（二零零一年三月三十一日：港幣698,000元）。

## 16. 物業、機器及設備

## 集團

	土地房產 港幣千元	機器及設備 港幣千元	合計 港幣千元
按成本：			
於期初	316,645	407,375	724,020
添置	2,810	45,377	48,187
收購附屬公司	—	351	351
出售	—	(51,673)	(51,673)
滙兌調整	(165)	(124)	(289)
於二零零一年十二月三十一日	319,290	401,306	720,596
累計折舊及減值：			
於期初	64,924	279,961	344,885
期內折舊	5,772	23,568	29,340
本期間於損益結算表中 確認之減值	12,858	—	12,858
收購附屬公司	—	44	44
出售	—	(48,817)	(48,817)
滙兌調整	(36)	(123)	(159)
於二零零一年十二月三十一日	83,518	254,633	338,151
賬面淨值			
二零零一年十二月三十一日	235,772	146,673	382,445
二零零一年三月三十一日	251,721	127,414	379,135

於二零零一年十二月三十一日，本集團將經營租約之若干土地房產租予第三方，經營租約之詳情乃載於財務報表附註33。

上文所載本集團之土地房產按下列租約年期持有：

	香港 港幣千元	其他地區 港幣千元	合計 港幣千元
永久業權	—	68,325	68,325
長期租約	27,201	—	27,201
中期租約	180,637	43,127	223,764
	<u>207,838</u>	<u>111,452</u>	<u>319,290</u>

於二零零一年十二月三十一日，本集團賬面淨值約港幣70,874,000元(二零零一年三月三十一日：港幣65,542,000元)之固定資產已抵押予銀行以讓本集團取得一般銀行融資。

本集團土地房產之其他詳情載於本年報第98至100頁。

## 17. 商譽

本期間內採用會計實務準則第30條之規定，有關詳情載於賬項附註3。因收購一間附屬公司而產生之商譽已撥作綜合資產負債表中之一項資產，其金額如下：

### 本集團

	商譽 千港元
成本：	
收購一附屬公司及於期末	<u>5,952</u>
累計攤銷及減損值：	
於期初	—
期內之攤銷	<u>—</u>
於期末	<u>—</u>
賬面淨值：	
於二零零一年十二月三十一日	<u><u>5,952</u></u>
於二零零一年三月三十一日	<u><u>—</u></u>

根據財務報表附註4中所述，本集團採用會計實務準則第30條之過渡期條文，該規定允許於二零零一年四月一日之前產生之與收購有關之商譽仍與儲備抵銷或計入儲備。

由於採用會計實務準則第31條，本集團已採用一項政策用以評估已於綜合儲備抵銷之商譽是否出現減值。故此，本集團已於本期內對原先已於綜合儲備抵銷之商譽港幣808,000元進行減值撥備，其詳情如下。

本集團

	與儲備抵銷商譽 千港元
成本：	
於期初及期末	808
累計減值：	
於期內作出之減值撥備	(808)
期末	(808)
淨值：	
於二零零一年十二月三十一日	—
於二零零一年三月三十一日	808

18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
非上市股份，按成本值	702,680	702,680
附屬公司欠款	322,136	324,570
	1,024,816	1,027,250
減：減值撥備	(288,746)	(288,746)
	736,070	738,504
減：一附屬公司欠款之即期部份	(4,000)	(4,800)
	732,070	733,704

除一間附屬公司所欠之港幣4,000,000元(於二零零一年三月三十一日為港幣4,800,000元)須於一年內償還之外，其餘附屬公司欠款均為無抵押、免息及無固定還款期限。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行股份／	本公司持有 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
Bindaree Trading Limited	英屬維爾京 群島／香港	港幣8元	—	100	物業持有
Hong Kong iMail Newspapers Limited	香港	港幣3,435,000元	—	100	報章出版及物業持有
卓越印刷有限公司	香港	港幣300,000元	—	100	印刷
Roman Financial Press Limited	香港	港幣1,000,000元	—	100	財經印刷及廣告代理服務
Roman Property Management Limited	利比利亞共和國／ 香港	港幣1元	—	100	物業投資
Sing Tao Finance Limited	香港	港幣2元	—	100	財務媒介
Sing Tao Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京 群島／香港	美金1元	100	—	投資控股
星島有限公司	香港	港幣77,650,000元	100	—	報章出版及物業持有
南華印刷(一九八八)有限公司	香港	港幣2元	—	100	印刷
Valiant Printing (Far East) Limited	香港	港幣3,000,000元	—	100	印刷
發球有限公司	香港	港幣2元	—	100	物業投資
Sing Tao Newspapers Pty. Limited	澳洲	澳幣250,000元	—	100	報章出版
Evergreen Gardens Project Inc.	加拿大	加幣100元	—	100	物業投資
Mapleleaf Holdings Limited	開曼群島／ 香港	美金1元：普通股 美金2元：可贖回優先股	100	—	投資控股
Rosario Gardens Inc.	加拿大	加幣100元	—	100	物業投資

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行股份／	本公司持有 股權之百分比		主要業務
			直接	間接	
Sing Tao (Canada) Limited	加拿大	加幣1元：普通股 加幣5,500,000元：優先股	—	100	投資控股及物業 持有
Sing Tao (U.K.) Limited	英國	100英鎊	—	100	報章出版
敬業(東莞)印刷包裝廠 有限公司*	中華人民共和國	港幣64,550,880元	—	100	印刷
南華釘裝有限公司	香港／中華人民 共和國	港幣2元	—	100	書籍釘裝
Sing Tao Newspapers Los Angeles Ltd.	美國	美金100,000元	—	100	報章出版
Sing Tao Newspapers New York Ltd.	美國	美金1,750,000元	—	100	報章出版
Sing Tao Newspapers San Francisco Ltd.	美國	美金250,000元	—	100	報章出版
Roman Enterprises Holdings Limited	英屬維爾京群島／ 香港	港幣2,000元	—	100	投資控股
Valiant Packaging (Holdings) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	港幣10,000元	—	100	投資控股

\* 此附屬公司乃一間於中華人民共和國成立之外商獨資企業。

在二零零一年十二月，本集團從獨立第三方收購北京生活資訊文化發展有限責任公司54%之權益及一股東給予該公司之貸款，現金總代價約為港幣6,167,000元。該項收購之詳情列於本財務報表附註30(c)中。

上表所列乃董事們認為對本期間業績有重大影響或構成本集團資產淨值重大部份之本集團附屬公司。董事們認為，如列舉其他附屬公司之詳情，會造成篇幅過於冗長。

## 19. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
分佔資產淨值	70,728	72,815
共同控制企業欠款	417,002	414,739
減：共同控制企業欠款之撥備	(337,113)	(325,541)
	<u>79,889</u>	<u>89,198</u>
欠共同控制企業款項	—	(9,168)
	<u>150,617</u>	<u>152,845</u>

共同控制企業欠款為無抵押、免息及無固定還款期限。

主要共同控制企業詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 股權百分率	主要業務
出版之友印務集團有限公司*	公司	香港	50	印刷
Sing Tao Daily Limited	公司	加拿大	25	報章出版
Sing Tao Newspapers (Canada 1988) Limited	公司	加拿大	50	報章製作
Singdeer Joint Venture*	未具法團地位	加拿大	50	酒店經營

\* 該等公司並非由安永會計師事務所或其海外事務所審核。

上述共同控制企業之財務報表之結算日與本集團之財務報表之結算日相同，惟 Singdeer Joint Venture (「Singdeer」) 之財政年度為截至三月三十一日止年度。本集團之財務報表已計及 Singdeer 於二零零一年四月一日至二零零一年十二月三十一日止期間之業績。

上表所列乃董事們認為對本期間業績有重大影響或構成本集團資產淨值重要組成部份之本集團共同控制企業。董事們認為，如列舉其他附屬公司之詳情，會造成篇幅過於冗長。

本公司間接持有於上述共同控制企業之所有投資。



## 20. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
分佔資產淨值	5,122	1
聯營公司欠款	21,358	21,358
減：聯營公司欠款之撥備	(11,137)	(11,137)
	<u>10,221</u>	<u>10,221</u>
	<u>15,343</u>	<u>10,222</u>

聯營公司欠款為無抵押、免息及無固定還款期限。

主要聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立／ 註冊及營業地點	本集團應佔 股權之百分率	主要業務
Dragon Fly Assets Limited	公司	英屬維爾京群島	50	投資控股

上表所列乃董事們認為對本期間業績有重大影響或構成本集團資產淨值重要部份之本集團聯營公司。董事們認為，如列出其他聯營公司之詳情，會導致篇幅過於冗長。

## 21. 證券投資

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
上市股份投資，按市值：		
香港	2,732	2,690
其他地方	1,409	779
	<u>4,141</u>	<u>3,469</u>
非上市股份投資，按公平價值	<u>4,999</u>	<u>4,999</u>
非上市債權投資，按公平價值	<u>1,990</u>	<u>1,990</u>
	<u>11,130</u>	<u>10,458</u>

於本財務報表獲批准之日，本集團之上市長期股份投資之市值約為港幣3,840,000元（二零零一年三月三十一日：港幣3,062,000元）。

## 22. 存貨

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日	二零零一年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
原材料	43,517	58,033
半製成品	7,611	12,623
製成品	3,637	1,633
	<u>54,765</u>	<u>72,289</u>

期內確認為開支之存貨成本為港幣303,018,000元(截至二零零一年三月三十一日止年度：港幣401,357,000元)。

不包括一般撥備，以可變現淨值列賬之存貨之賬面值為港幣1,408,000元(二零零一年三月三十一日：港幣4,363,000元)。

## 23. 應收貨款及其他應收款項

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日	二零零一年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
應收貨款及應收票據	226,022	206,769
預付款項及按金	26,430	29,775
其他應收款項	11,000	27,349
	<u>263,452</u>	<u>263,893</u>

本集團一般給予其貿易客戶30日至90日之信貸期。根據付款到期日，於結算日之應收貨款及應收票據之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年 十二月三十一日		二零零一年 三月三十一日	
	港幣千元	%	港幣千元 (重新列賬)	%
即期至30日	204,399	87	182,719	84
31至60日	12,124	5	16,704	8
61至90日	9,239	4	7,901	3
91至120日	5,763	2	4,873	2
超過120日	4,919	2	6,176	3
	<u>236,444</u>	<u>100</u>	<u>218,373</u>	<u>100</u>
減：呆壞賬撥備	<u>(10,422)</u>		<u>(11,604)</u>	
	<u>226,022</u>		<u>206,769</u>	

董事們認為，按照付款到期日披露應收貨款及應收票據之賬齡分析較為妥當，故此重新呈列應收貨款及應收票據之比較賬齡分析。

## 24. 應付貨款及其他應付款項

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
應付貨款及應付票據 — 附註	99,639	89,853
應計費用	54,560	68,408
其他應付賬項	71,638	65,265
	<u>225,837</u>	<u>223,526</u>

附註：結餘包括印刷業務產生之應付共同控制企業之港幣18,844,000元（二零零一年三月三十一日：港幣12,879,000元），該款項須根據共同控制企業所授予之信貸期內支付。

根據付款到期日，於結算日之應付貨款及應付票據之賬齡分析如下：

	本集團			
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	%	二零零一年 三月三十一日 港幣千元 (重新列賬)	%
即期至30日	78,399	79	78,267	87
31至60日	12,692	13	6,441	7
61至90日	5,581	6	2,615	3
91至120日	520	—	970	1
超過120日	2,447	2	1,560	2
	<u>99,639</u>	<u>100</u>	<u>89,853</u>	<u>100</u>

董事們認為，按照付款到期日披露應付貨款及應付票據之賬齡分析較為妥當，故此重新呈列應付貨款及應付票據之比較賬齡分析。

## 25. 附息銀行貸款

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
須償還之有抵押銀行貸款：		
於一年內或應要求	29,206	—
於第二年	3,000	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	4,250	—
	<u>36,456</u>	<u>—</u>
已歸類為流動負債	(29,206)	—
	<u>7,250</u>	<u>—</u>

本集團之銀行貸款以下列方式作抵押：

- (i) 本集團土地房產總賬面值約港幣64,291,000元之按揭；
- (ii) 本集團之機器設備總賬面值約港幣6,583,000元之浮動押記；及
- (iii) 本集團有抵押定期存款總賬面值約港幣26,206,000元。

## 26. 長期服務金準備

	本集團	
	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
於期初／年初	11,616	21,186
撥回	(2,929)	(4,051)
期內／年內支付	(3,092)	(5,458)
滙兌調整	13	(61)
於期末／年度末	<u>5,608</u>	<u>11,616</u>

以上主要為合資格僱員之長期服務金，減除由集團之退休福利計劃支付之數額，已根據香港僱傭條例第五乙部提撥準備。

## 27. 遞延稅項

	本集團	
	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
於期初／年初之結餘	9,005	8,779
本期間／年度課稅／(退回稅項) — 附註12	(1,631)	224
滙兌調整	6	2
於期末／年度末	<u>7,380</u>	<u>9,005</u>

本集團遞延稅項撥備之主要組成項目以及未在賬項中確認之遞延稅項資產淨額如下：

	已撥備		未撥備	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
加速折舊免稅額	7,261	7,843	9,204	8,692
稅損	—	—	(90,828)	(77,373)
其他	119	1,162	(2,904)	(2,951)
	<u>7,380</u>	<u>9,005</u>	<u>(84,528)</u>	<u>(71,632)</u>

預計海外公司之保留溢利在短期內不會匯出，故並未就該項匯至香港所產生之稅項作出撥備。

若干有稅損之附屬公司並無確認其潛在稅務利益，因在可見將來此利益預計不會動用。

## 28. 股本

### 股份

	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
法定：		
600,000,000股每股港幣0.25元之股份	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足：		
419,619,246股每股港幣0.25元之股份	<u>104,905</u>	<u>104,905</u>

### 購股權

於一九九九年九月三日，本公司股東通過一項購股計劃（「計劃」），據此，本公司董事可酌定授予本集團任何僱員（包括本集團附屬公司之執行董事）購股權，以認購本公司股份。根據該計劃授予之購股權所涉及之本公司股份最大數目不得超過本公司不時已發行股本之10%。該計劃之有效期從一九九九年九月三日起計至二零零九年九月二日止。

於二零零一年四月一日，無尚未行使之認購本公司股份之購股權。

於本期間內，本公司根據該計劃共授出十二份購股權，可以12港元之總代價認購合共26,000,000股股份。購股權持有人有權按照下列相關授予條款認購本公司股份：

- (a) 已授予五名董事五份購股權，可按港幣0.845元之認購價認購本公司最多15,000,000股股份，該等董事可於二零零二年八月三十日至二零零九年九月二日期間按指定方式行使上述購股權。
- (b) 已授予一名董事一份購股權，可按港幣0.845元之認購價認購本公司最多2,500,000股股份，該董事可於二零零一年十二月一日至二零零九年九月二日期間按指定方式行使上述購股權。
- (c) 已授予六名僱員六份購股權，可按港幣0.845元之認購價認購本公司最多8,500,000股股份，該等董事可於二零零二年八月三十日至二零零九年九月二日期間按指定方式行使上述購股權。

一份可認購本公司1,500,000股股份之購股權已於本期間內被撤銷。

於結算日，本公司共有十一份購股權，購股權之持有人可據此於二零零一年十二月一日至二零零九年九月二日期間內按每股0.845港元之價格認購本公司24,500,000股股份。本期間內概無購股權獲行使。根據本集團現時之股本結構，倘購股權悉數獲行使，將導致額外發行24,500,000股每股0.25港元之股份，總收益約港幣20,703,000元。

於結算日後，一份可認購本公司1,000,000股股份之購股權已被撤銷。

## 29. 儲備

## 集團

	股本溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	貢獻盈餘 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元
二零零零年四月一日	286,192	1,431	99,686	4,662	398,124	790,095
重估虧絀	—	—	—	(2,704)	—	(2,704)
收購附屬公司所產生之商譽	—	—	—	—	(808)	(808)
本年度虧損	—	—	—	—	(62,297)	(62,297)
滙兌調整	—	—	—	—	(9,342)	(9,342)
二零零一年三月三十一日 及二零零一年四月一日	286,192	1,431	99,686	1,958	325,677	714,944
重估盈餘	—	—	—	672	—	672
與綜合儲備抵銷之商譽減損	—	—	—	—	808	808
本期間虧損	—	—	—	—	(65,764)	(65,764)
滙兌調整	—	—	—	—	(550)	(550)
二零零一年十二月三十一日	<u>286,192</u>	<u>1,431</u>	<u>99,686</u>	<u>2,630</u>	<u>260,171</u>	<u>650,110</u>
保留儲備：						
本公司及附屬公司	286,192	1,431	99,686	2,630	566,856	956,795
共同控制企業	—	—	—	—	(311,593)	(311,593)
聯營公司	—	—	—	—	4,908	4,908
二零零一年十二月三十一日	<u>286,192</u>	<u>1,431</u>	<u>99,686</u>	<u>2,630</u>	<u>260,171</u>	<u>650,110</u>
本公司及附屬公司	286,192	1,431	99,686	1,958	635,396	1,024,663
共同控制企業	—	—	—	—	(309,506)	(309,506)
聯營公司	—	—	—	—	(213)	(213)
二零零一年三月三十一日	<u>286,192</u>	<u>1,431</u>	<u>99,686</u>	<u>1,958</u>	<u>325,677</u>	<u>714,944</u>

## 本公司

	股本溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	貢獻盈餘 港幣千元	累積虧損 港幣千元	合計 港幣千元
二零零零年四月一日	286,192	1,431	618,818	(174,595)	731,846
本年度虧損	—	—	—	(101,647)	(101,647)
二零零一年三月三十一日及 二零零一年四月一日	286,192	1,431	618,818	(276,242)	630,199
本期間虧損	—	—	—	(1,780)	(1,780)
二零零一年十二月三十一日	286,192	1,431	618,818	(278,022)	628,419

本公司可供派發之儲備為港幣340,796,000元(二零零一年三月三十一日：港幣342,576,000元)。本公司之股本溢價可以全面繳足之紅股之形式分派。

根據百慕達公司法，在若干情況下，一九八九年集團重組所產生之貢獻盈餘可供分派予股東。

## 30. 綜合現金流量表附註

## (a) 營業虧損與營業所得之現金收入淨額調節

	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
營業虧損	(48,705)	(23,549)
利息收入	(4,381)	(11,132)
折舊	29,340	42,362
非上市投資之股息收入	(2,332)	(2,523)
商譽減值	808	—
土地房產減值	12,858	—
會所會籍資格減值	885	—
出售／撤銷物業、機器及設備之虧損	1,564	4,672
待售物業之減少	4,407	8,317
待售物業之撥備／(撥回撥備)	1,000	(2,320)
於一共同控制企業之補償	—	8,920
出售聯營公司虧損	—	679
一共同控制企業欠款之撥備	11,572	1,360
聯營公司欠款撥備之撥回	—	(1,949)
長期服務金撥備撥回	(2,929)	(4,051)
撤銷其他投資	—	290
存貨減少／(增加)	17,558	(10,967)
應收貨款及其他應收賬項減少	828	1,634
共同控制企業欠款增加	(2,263)	—
於共同控制企業欠款減少	(9,168)	—
應付貨款及其他應付賬項減少	(2,453)	(1,378)
長期服務金撥備減少	(3,092)	(5,458)
滙兌調整	(722)	2,479
營業所得之現金收入淨額	4,775	7,386

## (b) 本期間／年度融資變動之分析

	銀行貸款 港幣千元	少數股東權益 港幣千元
二零零零年四月一日	—	(48)
本年度應佔虧損	—	(5)
二零零一年三月三十一日及期初	—	(53)
融資活動現金流入淨額	36,456	—
收購一附屬公司	—	183
本期內應佔虧損	—	(3)
二零零一年十二月三十一日	<u>36,456</u>	<u>127</u>

## (c) 收購附屬公司

	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收購資產淨額：		
物業、機器及設備	307	300
現金及銀行結餘	424	122
存貨	34	361
應收貨款及其他應收賬項	387	—
附屬公司欠款	—	791
應付貨款及其他應付賬項	(754)	(240)
應付稅項	—	(362)
少數股東權益	(183)	—
	<u>215</u>	<u>972</u>
聯營公司權益撥入	—	(479)
	<u>215</u>	<u>493</u>
收購產生之商譽	5,952	808
代價	<u>6,167</u>	<u>1,301</u>
支付方式：		
現金	2,157	1,301
包括在應付貨款及其他應付賬項內之代價	4,010	—
	<u>6,167</u>	<u>1,301</u>



收購附屬公司之現金及現金等值物流出淨額分析：

	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
已付現金代價	(2,157)	(1,301)
收購現金及銀行結餘	424	122
收購附屬公司之現金及現金等值物支出淨額	<u>(1,733)</u>	<u>(1,179)</u>

本期間／年度收購之附屬公司於本集團本期間／年度之現金流動、營業額及除稅後但未計少數股東權益之虧損並無重大貢獻。

### 31. 或然負債

- (a) 於二零零一年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授港幣32,000,000元之融資（二零零一年三月三十一日：港幣32,000,000元）而向一間銀行作出無限制擔保，該筆融資尚未使用（二零零一年三月三十一日：無）。

本公司一間全資附屬公司已向一間銀行出具一項個別擔保，以取得一間共同控制企業獲授及使用之信貸融資之50%。於二零零一年十二月三十一日，本集團所佔該筆已使用信貸融資約為港幣66,320,000元（二零零一年三月三十一日：港幣69,724,000元）。

- (b) 本集團擁有一合營企業之權益，該合營企業直至一九九六年十二月擁有一項物業，而該物業之部份融資乃由一筆以該物業作為抵押物之貸款提供。每位合營投資者皆承諾按其於按揭中所佔比例償還有抵押負債，該承諾已於各投資者向受抵押人出具之個別擔保中反映。在一九九六年，受抵押人將該物業出售，本集團遂將該合營企業之投資撤銷及已就上述擔保所佔比例之有抵押負債提撥準備。如本集團之承擔可被界定為共同及個別之承擔，於二零零一年十二月三十一日有一涉及其餘下有抵押負債約港幣110,000,000元之或然負債。本集團已取得之法律意見確認此索償雖有可能發生，但成功之機會不大。
- (c) 若干附屬公司因涉嫌誹謗而被索償。根據法律意見，董事們認為本集團因此等索償而蒙受重大損失之可能性不大，因此並無於財務報表中提撥準備。

### 32. 承擔

- (a) 資本承擔

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備：		
已簽約	9,778	5,928
已批准但未簽約	8,421	—
	<u>18,199</u>	<u>5,928</u>

## (b) 期滙合約之承擔

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
期滙合約	4,365	16,528

## 33. 經營租約安排

## (a) 作為出租人

依據經營租約安排，本集團出租之部份土地及房產（財務報表附註16），租賃期為一至六年。租約之條款一般規定租客須支付保證金，亦規定租金可定期按當時市況調整。

於結算日，本集團根據下列年期之不可撤銷經營租約應付之未來最低租賃付款總額為：

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
一年內	3,800	5,319
第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	4,570	6,588
五年後	—	842
	<u>8,370</u>	<u>12,749</u>

## (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室物業及印刷設備。經磋商之物業及印刷設備之租約為期二至五年。

於結算日，根據下列年期之不可撤銷經營租約應付之未來最低租賃付款總額為：

	本集團	
	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元 (重新列賬)
一年內	8,656	5,026
第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	10,709	4,098
	<u>19,365</u>	<u>9,124</u>

於本期間採納之會計實務準則第14條(經修訂)規定經營租約之出租人須披露根據不可撤銷經營租約應收之未來最低經營租約款項總額，如上文附註(a)所述。準則先前並無是項披露規定。會計實務準則第14條(經修訂)亦規定承租人須披露根據經營租約應付之未來最低經營租約款項總額，而非如先前規定只披露明年內支付之付款。因此，如上文附註(b)所述承租人於上年經營租約之比較數字已經重列，以便與本年度之呈報方式一致。

## 34. 結算日後事項

- (a) 於二零零二年一月二十一日，本集團與一獨立第三方簽訂一項收購協議，購買《Teens》雜誌若干業務資產，包括數據庫，版權，商標，域名及若干設備，現金代價約港幣7,000,000元。上述收購提升之無形資產約港幣6,000,000元將予以資本化並以直線法分20年以下攤銷。
- (b) 於二零零二年一月二十一日，本集團與一獨立第三方簽訂一項銷售及收購協議，購買《東 Touch》雜誌若干業務資產，包括數據庫，版權，商標及域名，現金代價約港幣16,300,000元。上述收購提升之無形資產約港幣16,300,000元將予以資本化並以直線法分20年以下攤銷。
- (c) 於二零零二年一月二十五日，本集團與一獨立第三方簽訂一項出售及購買協議，出售其於 Roman Enterprises Holdings Limited 及 Super Grand Holdings Limited 之全部權益，該等公司共同擁有本集團於南華印刷（一九八八年）有限公司、卓越印刷有限公司、Roman Financial Press Limited、Valiant Packaging (Holdings) Limited 及彼等附屬公司（統稱「出售資產」）之全部權益，總現金代價為港幣428,000,000元（或會作出調整）。出售資產之主要業務為於香港及海外提供商業印刷及財經印刷服務。本期間出售資產之收益及業績詳情已列於財務報表附註5(a)「商業印刷」。

交易於二零零二年四月十九日完成，出售資產於二零零二年四月二十日起停止作為本集團會計用途之附屬公司。由於出售完成日與本財務報表獲本公司董事核准之日期接近，故此交易收益未能於本財務報表核准日而作可靠計算。

交易詳情載列於公司於二零零二年一月二十五日之公告及二零零二年三月八日公司致股東通告之中。

## 35. 有關連人士之交易

在本期間／年度，本集團在正常業務範圍內與有關連人士進行下列交易：

	附註	本集團	
		截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元
已收一共同控制企業之新聞服務費收益	(i)	6,000	8,000
已付及應付予一共同控制企業之印刷服務費用	(ii)	52,578	58,011
已付予一共同控制企業之租金	(ii)	—	1,411

附註：

- (i) 新聞服務費用乃依據新聞服務協議以每年固定金額基準收取。
- (ii) 印刷服務及租金乃依據印刷協議按成本與差價之基準收取。

於結算日，本集團與其共同控制企業之貿易結餘之詳情披露於財務報表附註24。

### 36. 比較數字

誠如財務報表附註3所述，由於本期間採納若干全新及經修訂之會計實務準則，若干項目及結餘之會計處理方法及在財務報表之呈報方式已經修訂，以便符合新規定。因此，已就上年度作出若干調整，若干比較數字亦已重列，以符合本期間之呈報方式。

### 37. 財務報表之批准

本期間財務報表已於二零零二年四月二十四日經董事局批准及授權發佈。

## 6. 債務

### 借貸

於二零零二年六月三十日(即確定本債務聲明所載資料之最後可行日期)營業時間結束時，星島集團有未償還有抵押銀行借貸約港幣13,200,000元，其中包括貸款約港幣11,700,000元及銀行透支約港幣1,500,000元。該等銀行借貸乃以香港之一項物業之定額抵押及星島集團若干定期存款作抵押。

### 或然負債

於二零零二年六月三十日，星島集團有下列或然負債：

1. 本公司一家全資附屬公司已向銀行出具一項個別擔保，以便一家共同控制企業獲授及使用銀行融資之50%。於二零零二年六月三十日，星島集團所佔該筆已使用銀行融資約為港幣67,900,000元。
2. 星島集團擁有一合營企業之權益，直至一九九六年十二月為止，該合營企業擁有一項物業，而該物業乃從抵押該物業所取得之部份貸款中撥資。每位合營投資者均承諾按其於按揭中所佔比例償還有抵押負債，該承諾已於各投資者向受抵押人出具之個別擔保中反映。於一九九六年，受抵押人將該物業出售，星島集團遂將該合營企業之投資撤銷及已就上述擔保所佔比例之有抵押負債提撥準備。如星島集團之承擔可被界定為共同及個別之承擔，則於二零零二年六月三十日出現一項或然負債，涉及其餘下有抵押負債約港幣118,500,000元，而其他投資者則未能兌現承諾，償還彼等所佔負債。星島集團已取得法律意見，確認此項索償雖有可能發生，但成功之機會不大。
3. 若干附屬公司因涉嫌誹謗而遭索償。根據法律意見，董事認為星島集團因此等索償而蒙受重大損失之可能性不大。

所有載於上文之借貸及或然負債(統稱為「債務」)均由星島直接或間接擁有之該等公司(「該等公司」)持有。星島集團及 Sing Tao Media 之集團重組於二零零二年八月二十日完成後，Sing Tao Media 已成為附有債務之該等公司之控股公司。緊隨星島於二零

零二年八月二十一日以實物向本公司股東分派 Sing Tao Media 之全部已發行股本，星島集團概無任何債務。

除上述者外，於二零零二年六月三十日營業時間結束時，星島集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券、其他已發行或未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務，或租購合約或擔保或其他重大或然負債。

## 7. 估計應納稅金

由於位於香港之物業並無資本增益稅，以及有足夠稅項虧損可用以對銷出售海外物業之收益，因此出售載於附錄四以各自已估值或已重估金額列賬之物業並無應納稅金。

## 8. 重大變動

於二零零二年一月二十五日，Sing Tao Media 集團與獨立第三方訂立協議以現金總代價港幣428,000,000元(可予以調整)，出售其於 Roman Enterprises Holdings Limited 及 Super Grand Holdings Limited 中的全部權益，該等公司持有星島集團於南華印刷(一九八八)有限公司、卓越印刷有限公司、洛文財經印刷有限公司、Valiant Packaging (Holding) Limited 及其附屬公司(統稱為「印刷企業」)中的全部權益。該交易於二零零二年四月十九日完成。印刷企業主要在香港及海外提供商業印刷及財經印刷服務。由於出售印刷企業，星島集團從該交易中錄得未經審核溢利約港幣147,000,000元。

為準備分派，星島集團已作出內部重組，因此有關媒體之業務及非有關媒體之物業持有業務已由兩家獨立直接控股公司持有，分別為 Sing Tao Media 及 Splendid Victory Holding Limited。於二零零二年八月二十三日編製之重組契據已載於本附錄第八段「重大合約」，當中記錄進行內部重組之各步驟。誠如重組契據所載，內部重組包括轉讓星島有限公司、Sing Tao Holdings (BVI) Limited、Mapleleaf Holdings Limited 及 Chinatel Enterprises Limited 之合部已發行股本及 Sing Tao Magazine Group (BVI) Limited 已發行股本之94.7%。進行內部重組後，Sing Tao Media 向星島發行419,618,246股新股，以抵銷 Sing Tao Media 因重組而結欠星島之應付款項港幣772,729,331元。

除本附錄第八段所披露者外，自二零零一年十二月三十一日(即最近期已刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來，星島集團之財務或營業狀況或前景並無任何重大變動。

## 9. 重大合約

除下文所披露者外，於收購建議期間之開始日期前兩年內，星島或其任何附屬公司並無訂立任何重大或可屬重大之合約（星島或其附屬公司於日常業務過程中從事或擬從事者除外）：

- 於二零零零年十一月十四日與出版之友印務集團有限公司訂立之無優先權還款協議（以一間香港銀行為受益人），據此，出版之友印務集團應付合共港幣70,000,000元之股東貸款無優先權還款予 Cross Board Group Limited。
- 於二零零一年三月九日與出版之友印務集團有限公司訂立之無優先權還款契據（以一間香港銀行為受益人），據此，出版之友印務集團有限公司應付無優先權債務（定義見該協議）之無優先權還款予 PPG Investments Limited 及 Cross Board Group Limited。
- 於二零零二年一月二十五日與 Asia Printers Group Limited 訂立之買賣協議，出售於 Roman Enterprises Holdings Limited 及 Super Grand Holdings Limited 中全部權益，代價為港幣428,000,000元（可按指定方式予以調整）。
- 於二零零二年八月二十三日，由星島、Sing Tao Media 及 Sing Tao Media 之若干附屬公司訂立之重組契據，該契據記錄進行內部重組之各步驟（已載於本附錄第八段「重大變動」），包括（其中包括）轉讓星島有限公司、Sing Tao Holdings (BVI) Limited、Mapleleaf Holdings Limited 及 Chinatel Enterprises Limited 之全部已發行股本及 Sing Tao Magazine Group (BVI) Limited 之94.7%已發行股本，總代價港幣772,729,331元以 Sing Tao Media 向星島配發及發行419,618,246股新股抵銷。
- 於二零零一年十二月二十一日與 Oriental Press Group Limited 訂立之買賣協議，收購有關獨資企業及出版「東Touch」雜誌業務之資產，代價為港幣16,300,000.00元。
- 於二零零二年一月二十一日與 Ever Creation International Limited 訂立之業務購買協議，收購有關獨資企業及出版「Teens」雜誌業務之資產，代價為港幣7,083,890.32元。
- 於二零零二年五月十日，與 Emwell Limited 訂立買賣協議，出售香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心B座3樓（均包括平屋頂）第1、第2、第3及第24工場；B座（不包括平屋頂）3樓第4、第5及第6工場；B座4樓（包括第5及第6工場之平屋頂）第1-23工場（包括首尾兩個工場）；及A座4樓（包括第5及第6工場之平屋頂）第1-23工場（包括首尾兩個工場），代價為港幣27,250,000.00元。
- Sing Tao Holdings (BVI) Limited、Sing Tao Holdings Limited 及 Moonstar Valley Holding Limited 於二零零二年八月一日訂立之轉讓書，據此，Sing Tao Holdings (BVI) Limited 已轉讓及出讓債項之所有權益、所有權及利益予 Sing Tao Holdings Limited，該債項於當時到期及由 Moonstar Valley Holding Limited 結欠，總數為2,522,393.40加元。

- Moonstar Valley Holdings Limited、VGP Holdings Limited、Sing Tao Holdings (BVI) Limited 及 LD104 Holdings Limited 於二零零二年七月三十一日訂立之轉讓書，據此，一筆合共3,286,572.64加元之金額已轉讓予有關各方。
- VGP Holdings Limited 及 Moonstar Valley Holdings Limited 於二零零二年七月三十一日訂立之轉讓書，據此，VGP Holdings Limited 已轉讓若干貸款協議、按揭及證券協議之所有權益、所有權及利益予 Moonstar Valley Holding Limited，總代價為1,506,223.41加元。
- VGP Holdings Limited 及 Moonstar Valley Holdings Limited 於二零零二年七月三十一日訂立之轉讓書，據此，VGP Holdings Limited 已轉讓若干貸款協議、按揭及抵押協議之所有權益、所有權及利益予 Moonstar Valley Holding Limited，代價為1,016,169.99加元。

## 未經審核備考財務資料

下列為截至二零零零年三月三十一日止及截至二零零一年三月三十一日止兩個年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之未經審核合併損益結算表、於二零零一年三月三十一日及二零零一年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值及截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之未經審核合併現金流量表(假設於一九九九年四月一日前分派已進行，以及星島及 Sing Tao Media 之集團重組(已於二零零二年八月二十三日之重組契據中涵蓋，重組契據已載於附錄一第九段「重大合約」)已完成)：

## 未經審核合併損益結算表

		截至 二零零一年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零零年 三月三十一日 止年度 港幣千元
營業額	2	3,746	15,624	3,985
其他收益		314	1,090	479
行政費用		(3,922)	(3,345)	(2,675)
其他營業費用		(3,615)	(1,393)	(8,053)
除稅前溢利／(虧損)		(3,477)	11,976	(6,264)
稅項	3	—	53	—
除稅後溢利／(虧損)		(3,477)	12,029	(6,264)
少數股東權益		—	—	—
本期間／本年度可撥歸 股東之溢利／(虧損)淨額		(3,477)	12,029	(6,264)
每股盈利／(虧損) — 港仙		(0.8)	2.9	(1.5)
股息		—	—	83,924
每股股息 — 港仙		—	—	20.0



## 未經審核合併資產淨值

	附註	二零零一年 十二月三十一日 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產	4		
固定資產		9,196	11,543
流動資產			
待售物業		23,401	24,401
現金及銀行結存		72,308	72,438
		95,709	96,839
流動及非流動負債		—	—
資產淨值		104,905	108,382

## 未經審核合併現金流量表

	截至二零零一年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零零一年 三月三十一日 止年度 千港元
經營業務之現金收入／(支出)淨額	(444)	8,829
投資回報及融資費用		
已付利息	314	1,090
稅項		
退還海外稅項	—	53
現金及現金等值項目之增加／(減少)	(130)	9,972
於期初／年初之現金及現金等值項目	72,438	62,466
於期末／年末之現金及現金等值項目	72,308	72,438
現金及現金等值項目之分析		
現金及銀行結存	72,308	72,438

## 未經審核備考財報資料附註

## 1. 主要會計政策概述

星島集團編製合併損益結算表、合併資產淨值及合併現金流量表概要之主要會計政策(以下統稱為「財務資料」)已分別載於第69、70及71頁,現概述如下:

**編制基準**

財務資料乃假設分派已進行及本集團重組(已載於二零零二年八月二十三日由星島與 Sing Tao Media Group 訂立之重組契據內)已於一九九九年四月一日前完成。重組契據之詳情已載於附錄一「重大合約」一段。

星島集團於財務資料所採納之主要會計政策符合香港公認會計原則及香港會計實務準則,其詳情如下。財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

**附屬公司**

附屬公司乃指財務及經營政策由星島直接或間接控制,以從其業務當中獲利之公司。

**資產減值**

於二零零一年四月一日後,本集團於每個結算日進行評估,評估資產是否出現減值,或有不顯示某項資產之前所確認之減值已不再存在或已減少。倘出現任何有關之顯示,則需估計該資產之可收回數額。資產之可收回數額按資產之使用價值或其售價淨額之較高者計算。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。減值虧損於其產生之期間在損益結算表中支銷,除非資產乃按估值列賬,則減值虧損乃根據該項重估價值之資產有關會計政策入賬。

之前確認之減值虧損只於用以釐訂資產之可收回數額之估計出現變動始能撥回,惟數額不得超過倘有關資產於過往年度/期間並未確認減值虧損而予以釐訂之賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。

撥回減值虧損之數額,乃於其產生之期間計入損益結算表,除非資產以重估價值列賬,則撥回減值虧損之數額,乃根據重估價值之資產之有關會計政策入賬。

**固定資產**

固定資產均以原值扣除累計折舊及減值列載。資產成本包括其購入價及任何使其投入現時運作狀況及將其運往擬作用途的地點之直接可歸屬成本。資產投入運作後產生之開支,例如維修及保養費用等,一般於其產生期間自損益結算表扣除。倘可清楚顯示該等開支導致日後使用資產將帶來之經濟利益增加,則該等支出列作固定資產之額外成本。

折舊按估計可使用年期以直線法撇銷資產成本。

於損益結算表中確認之出售或報銷一項資產之損益,乃出售相關資產之淨出售所得款項及該等資產之賬面值之差額。

### 待售物業

待售物業以成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。

### 營業租約

租約中所涉及之絕大部份資產擁有權之回報及風險仍屬出租人之租約均為營業租約。若星島集團為出租人，根據營業租約出租之資產則列入非流動資產內，而營業租約之應收租金則按租約年期以直線法在損益結算表中入賬。若星島集團為承租人，營業租約之應付租金按租約年期以直線法在損益結算表中扣減。

### 遞延稅項

遞延稅項乃按負債法就可能於可見未來實現之負債所涉及之所有重大時差撥備。在可毫無疑問地加以確定之前，遞延稅項資產不得確認。

### 外幣

外幣交易按交易當日之匯率入賬。資產負債表結算日以外幣結算之貨幣性資產及負債，均按資產負債表結算日之適用匯率換算。兌換損益均撥入損益結算表內。

綜合賬目時，海外附屬公司之財務資料均按資產負債表結算日之適用匯率換算為港幣。因此出現之兌換差額均作為保留溢利之變動處理。

### 收入之確認

收入乃於經濟利益可能流入星島集團及收入能被可靠計算時確認。

### 現金等值項目

就合併現金流量表而言，現金等值項目指可隨時轉換為已知數額現金及購入時到期日為三個月以內之短期低融通性投資，減去自借款日期起須於三個月內償還之銀行借款。就合併資產淨值分類而言，現金及銀行結餘指無限制使用範圍之資產。

## 2. 營業額

營業額指本期間／年度已收及應收租金收入總額。

## 3. 稅項

星島集團概無於本期間／年度就任何應課稅溢利作出香港利得稅撥備。其他地區之應課利得稅則根據星島集團經營所在國家之現行法例、詮釋及有關慣例按其現行稅率計算。

	截至 二零零一年 十二月三十一日 止期間 港幣千元	截至 二零零一年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零零年 三月三十一日 止年度 港幣千元
星島集團：			
香港	—	—	—
其他地區	—	(53)	—
遞延	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
本期間／年度稅項退回	—	(53)	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 4. 固定資產

	土地房產 港幣千元
成本：	
期初及於二零零一年十二月三十一日	15,259
	<hr/>
累計折舊及減值：	
期初	3,716
期內折舊撥備	197
期內於損益結算表中確認之減值	2,150
	<hr/>
於二零零一年十二月三十一日	6,063
	<hr/>
賬面淨值：	
於二零零一年十二月三十一日	9,196
	<hr/> <hr/>
於二零零一年三月三十一日	11,543
	<hr/> <hr/>

上文所載星島集團之土地房產按下列租約年期持有：

	香港 港幣千元
永久業權	—
長期租約	4,809
中期租約	10,450
	<hr/>
	15,259
	<hr/> <hr/>

## 未經審核備考調整綜合有形資產淨值

以下為星島集團未經審核備考調整綜合有形資產淨值，此乃根據星島集團二零零一年十二月三十一日經審核綜合資產淨值計算，並已作出下文所述之調整：

	港幣百萬元
星島集團二零零一年十二月三十一日之 經審核綜合資產淨值	755.0
減：收購附屬公司及共同控制實體產生之商譽	(6.0)
星島集團二零零一年十二月三十一日之 經調整審核綜合有形資產淨值	749.0
減：星島集團於收購若干業務資產之 估計有形資產淨值減少(附註2)	(22.3)
加：星島集團於出售若干物業之 估計有形資產淨值增加(附註3)	2.6
星島集團於出售若干附屬公司之 估計有形資產淨值增加(附註4)	146.9
星島集團緊接分派前之未經審核備考 調整綜合有形資產淨值	876.2
減：分派	(774.9)
加：重估星島集團物業之盈餘(附註1)	3.6
星島集團緊隨分派完成後之未經審核備考 調整綜合有形資產淨值	104.9
每股股份於二零零一年十二月三十一日之經調整 經審核綜合有形資產淨值，按最後可行日期419,619,246股 已發行股份計算	港幣1.79元
每股股份之未經審核備考調整綜合有形資產淨值， 按分派前419,619,246股已發行股份計算	港幣2.09元
每股股份之未經審核備考調整綜合有形資產淨值， 按分派後419,619,246股已發行股份計算	港幣0.25元

## 附註：

1. 星島集團於分派後之其餘物業乃就本受要約文件之特定唯一目的重估，故此重估不會載入星島集團截至二零零二年六月三十日止六個月之中期綜合賬目。仲量聯行有限公司及邁領物業顧問有限公司就估值發出之函件全文、估值概要及估值證書載於本受要約文件附錄四。

2. 於二零零一年十二月及二零零二年一月，星島集團訂立買賣協議，自獨立第三方購入若干業務資產，包括數據庫、版權、商標、「東 Touch」及「Teens」雜誌域名，總代價約為港幣23,400,000元。上述收購產生約港幣22,300,000元之無形資產。
3. 與 Emwell Limited 於二零零二年五月十日訂立買賣協議，出售香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心B座3樓1、2、3及24號工場(包括該處之平頂)；B座3樓4、5及6號工場(不包括該處之平頂)；A座4樓1-23號工場(包括首尾兩個工場)(包括5及6號工場之平頂)，估計出售所得收益約為港幣2,900,000元。
4. 二零零二年一月二十五日，星島集團與獨立第三方訂立協議，出售其於 Roman Enterprises Holdings Limited 及 Super Grand Holdings Limited 之全部權益，該等公司持有星島集團於南華印刷(一九八八)有限公司、卓越印刷有限公司、洛文財經印刷有限公司、Valiant Packaging (Holdings) Limited 及其附屬公司(統稱「印刷公司」)之全部權益，總現金代價為港幣428,000,000元(可予調整)。印刷公司主要從事於香港及海外提供商業印刷及金融印刷服務。該項交易於二零零二年四月十九日完成。



香港  
中環  
夏慤道10號  
和記大廈15樓

敬啟者：

吾等已就 貴公司於二零零二年九月十三日刊發之受要約文件第69頁至第71頁所載之「未經審核備考財務資料」中財務資料進行下列程序。 貴公司董事（「董事」）全權負責編製財務資料。吾等之責任乃就該等程序之結果作出報告。

吾等進行之程序包括如下：

- (a) 向董事查詢編製財務資料所依據之會計政策；
- (b) 將編製該等財務資料所依據之會計政策與編製 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）截至二零零零年三月三十一日止及截至二零零一年三月三十一日止兩個年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之經審核財務報表所採納之會計政策進行比較；及
- (c) 查核於編製該等財務資料時就有關財務數字所採用之計算方法。

上述程序並非根據香港普遍採納之審核標準而進行審核或審閱，因此，吾等並無就該財務資料發表任何審核或審閱意見。

根據吾等所進行之程序，就會計政策及計算而言，該財務資料乃根據董事所作假設適當編製，其編製基準於所有重大方面與 貴集團編製其於截至二零零零年三月三十一日止及截至二零零一年三月三十一日止兩個年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之財務報表中所採納之會計政策貫徹一致。

此致

Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱Sing Tao Holdings Limited)  
泛華財務顧問有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零二年九月十三日





## GLOBAL CHINA CORPORATE FINANCE LIMITED

## 泛華財務顧問有限公司

敬啟者：

吾等謹此提述星島於二零零二年九月十三日刊發之受要約文件第69頁至第71頁所載「未經審核備考財務資料」項下有關 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited(前稱 Sing Tao Holdings Limited)及 Sing Tao Media Holdings Limited 之財務資料(「財務資料」)。

吾等已與閣下討論編製財務資料時所依據之基準。此外，吾等亦已考慮安永會計師事務所於二零零二年九月十三日致星島董事之函件，內容有關編製財務資料時所採用之會計政策及計算方法。

根據閣下採用之基準及安永會計師事務所進行有關會計政策及計算方法之程序，吾等認為財務資料(星島董事對此須負全責)乃經審慎周詳之考慮後編製。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
第二期2903室  
Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited)  
列位董事 台照

代表  
泛華財務顧問有限公司  
董事  
黃偉明  
謹啟

二零零二年九月十三日

以下為獨立物業估值師仲量聯行就評估星島集團於香港及中國以外若干物業權益並在二零零二年七月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以便載於本文件。



Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
16/F Dorset House 979 King's Road Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 1688

仲量聯行有限公司  
物業估價部  
香港英皇道979號多盛大廈16樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 1688



敬啟者：

### 香港及中華人民共和國多項物業權益之估值

茲遵照閣下之指示，吾等已對 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 在香港及中華人民共和國 (「中國」) 持有之多項物業權益進行估值。吾等證實曾就此進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對銷售及出售物業權益於二零零二年七月三十一日 (「估值日」) 之價值之意見。

#### 估值基準

除非另有說明，吾等之估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之「香港物業資產估值之指引說明」以及香港及中國兩地採納之一般估值原則進行估值，有關副本載於附錄一。若指引說明對需要指引之項目沒有說明，則吾等參考英國皇家特許測量師學會出版之「評估及估值手冊」，但會作出調整以配售當地已確立之法律、慣例、實務及市場狀況。

吾等之估值是按公開市值之基準作出，所謂公開市值，香港測量師學會所作之界定為「預期某項物業權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；

- (b) 於估值日期之前，曾有一段合理期間（已考慮物業性質及市況）妥善地推廣權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下交易。

吾等已將公開市值之定義應用於個別物業權益。因此，吾等並無考慮於同一時間出售整個物業組合之潛在影響。此外，吾等將各項物業視為單獨物業權益而進行估值，亦無考慮以分層業權基準出售物業之潛在影響。

### 估值方法

吾等就物業權益之價值發表意見時，已採納估值直接比較法及參照收入轉化為資本之方法。直接比較法乃將須要估值之物業直接與其他近期已轉讓法定擁有權之可比較物業比較。然而，由於房地產物業性質參差，估值師一般須要為質量差異作出適當調整，而有關質量差異或會影響考慮中物業理應達成之價格。收入轉化為資本方法乃按照適當資本化比率（來自銷售交易之分析及吾等就當時投資者需求或期望所下詮釋），將收入淨額及潛在租約期滿物業增值撥充資本。吾等估值時所採納之當時市場租金，已參照吾等對估物業及其他可比較物業之近期出租情況之意見。

### 估值假設

吾等之估值乃根據吾等於香港評估物業權益及擔任中國之「海外物業顧問」之經驗，並已假設業主在公開市場出售該等物業權益，亦無因遞延條款合約、售後租回、合營或任何可影響該等物業權益之管理協議或類似安排而獲益。此外，吾等估值時假設並無出現任何形式之強迫出售情況。

根據 貴集團中國法律顧問提供之法律意見，擁有中國第5號物業權益之擁有人已根據房產證第007480號取得物業之土地使用權，以及可於土地使用權之尚餘年期有權使用、轉讓、租用或按揭該物業。

### 物業視察

吾等已視察物業之外觀，並在可能情況下視察物業之內部。身為外觀估值師，吾等並無進行任何樓宇調查，亦無視察物業被遮蓋、無外露或不可觸及之部份，而吾等已假設該等部份乃完好無缺。吾等不能就物業未視察部份發表任何意見或建議，而本報告亦不應被視為就

該等部份作出任何暗示之聲明或陳述。吾等不能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞，亦無對任何設施進行測試。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃許可、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、工地及樓面面積、確認物業及其他一切有關事宜之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件資料為依據，故此僅屬約數。吾等並無作出任何實地量度。

### 業權查證

吾等並無獲提供有關香港物業權益之業權文件副本，惟已就該等香港物業於香港土地註冊處查冊。就中國物業權益而言，吾等獲提供有關該等物業權益之業權文件副本。吾等並無審查文件正本以核實擁有權及產權負擔，或查明吾等所獲文件有否任何修訂。

### 外幣

中國物業權益已分別按人民幣或美元估值，該等估值已按二零零二年七月三十一日當日之匯率（即1.0港元兌人民幣1.06元及1.0美元兌7.8港元）兌換為港元，而匯率於當日與發出本函件之日並無大幅波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
第二期2903室  
Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited)  
列位董事 台照

代表  
仲量聯行有限公司  
港區董事  
黃新明  
BBus, AHKIS, AAP, RPS (GP)  
牌照號碼：E-130557

二零零二年九月十三日

附註：黃女士乃仲量聯行有限公司物業估價部之特許測量師及港區董事。彼於北亞地區（包括香港及中國）多個主要市場擁有超過九年估值及顧問經驗。

## 估值概要

物業	於二零零二年七月三十一日 現況下之資本值 (港元)
1. 香港中環 雲咸街44號 雲咸商業中心30樓及 二樓停車場C8號泊車位	\$8,700,000
2. 香港上環 干諾道中125-126號、 禧利街2號2A-2D及 德輔道中249-251號 東寧大廈地下8號鋪	\$5,600,000
3. 香港中環 德輔道中19號 環球大廈1樓148號鋪	\$3,400,000
4. 香港 新界荃灣 橫龍街17-33號 明華工業大廈1樓全層(包括附屬平台)及 地下L24及L25號泊車位	\$5,300,000
5. 中國上海 盧灣區 淮海中路283號 香港廣場南座 19樓1903室	\$2,200,000
	小計： <u><u>\$25,200,000</u></u>

## 估值證書

於二零零二年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	
1. 香港中環 雲咸街44號 雲咸商業中心 30樓及二樓停車場C8號泊車位	該物業位於一幢於一九九二年落成之31層高商業大廈之30樓。  該物業之實用面積約為2,313平方呎(214.88平方米)，包括獨立洗手間。  該物業乃由政府以政府租契持有，自一八四四年一月二十二日起為期999年。該三個完整地段之每年地租為36港元。	該物業於估值日期空置。	8,700,000港元
內地段146號、4076號及4096號334,499份之13,972份			

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 Sing Tao Property Management Limited (據吾等知悉，為 貴公司之全資附屬公司)。誠如 貴公司所知會者，Sing Tao Property Management Limited 已重新命名為 Ming Yuan Property Management Limited。
- (2) 該物業於估值時已計及交吉之利益。

於二零零二年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
2. 香港上環 干諾道中125- 126號、禧利街 2號2A-2D及 德輔道中249- 251號 東寧大廈地下8 號舖  海旁地段303 號、304號及 351號5,200份之 70份	該物業位於一幢於一九七七年落成 之21層高連地庫商業大廈之一間地 下店舖。  該物業之實用面積約為945平方呎 (87.79平方米)。  該物業乃由政府以政府租契持有， 年期如下：  海旁地段303號及304號，自一九零 一年三月四日起為期999年。  海旁地段351號，自一九零一年九月 十三日起為期999年。  該三個完整地段之現行總地租為每 年126港元。	該物業於估值日期空置。	5,600,000港元

附註：

- (1) 截至二零零二年七月三十一日，該物業之註冊擁有人為星島有限公司。惟根據星島有限公司與 Sky Glory Investments Limited 於二零零二年八月十二日訂立之轉讓契約，於二零零二年八月三十日，該物之註冊擁有人為 Sky Glory Investments Limited (據吾等知悉，為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 吾等視察物業內部時，注意到該物業之後面部份建有一個閣樓。就吾等之估值而言，吾等於估值時並無考慮該閣樓。此外，吾等亦無就修復該處所可能涉及之任何潛在成本作出撥備。
- (3) 該物業於估值時已計及交吉利益。

於二零零二年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	現況下之資本值
3. 香港中環 德輔道中19號 環球大廈 (World-wide Plaza) 1樓148號 舖	該物業位於一幢於一九八一年落成之28層高商業大廈1樓一個遊樂店舖單位。  該物業之實用面積約為146平方呎(13.56平方米)。	該物業曾由 貴集團佔用作報章雜誌售賣中心。	3,400,000港元
內地段8432號 123,000份之75 份	該物業由政府按批地條件第11187號持有，自一九七八年四月十五日起為期75年，可再續租75年。該整個地段之現行地租為每年1,000港元。		

附註：

- (1) 截至二零零二年七月三十一日，該物業之註冊擁有人為星島有限公司。惟根據星島有限公司與 Sky Glory Investments Limited 於二零零二年八月十二日訂立之轉讓契約，於二零零二年八月三十日，該物之註冊擁有人為 Sky Glory Investments Limited (據吾等知悉，為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 該物業於估值時已計及交吉利益。



於二零零二年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	現況下之資本值
4. 香港 新界荃灣 橫龍街13-33號 明華工業大廈1 樓全層(包括附 屬平台)及 地下L24及L25 號泊車位	該物業位於一幢於一九七九年落成 之24層高工業大廈1樓全層及地下兩 個貨車泊車位。	該物業曾由 貴集團佔用 作貨倉。	5,300,000港元
荃灣市地段134 號1024份之50份	該地段乃政府按新批第4740號持 有，自一八九八年七月一日起為期 99年減最後3日。租約已根據新界租 約(續期)條例續期，於二零四七年 六月三十日屆滿。		
	每年地租相當於該物業現行應課差 餉租值之3%。		

附註：

- (1) 截至二零零二年七月三十一日，該物業之註冊擁有人為星島有限公司。惟根據星島有限公司與 Sky Glory Investments Limited 於二零零二年八月十二日訂立之轉讓契約，於二零零二年八月三十日，該物之註冊擁有人為 Sky Glory Investments Limited (據吾等知悉，為 貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 吾等視察物業內部時，注意到由於該物業樓上有營運工作，令部份天花板沾有油污，亦有震動情況。就吾等之估值而言，吾等並無考慮進行任何清除油污之所需修復工作涉及之任何潛在成本。
- (3) 該物業於估值時已計及交吉利益。

於二零零二年  
七月三十一日  
現況下之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	現況下之資本值
5. 中國上海 Luwan District 283 Huaihai Central Road South Tower, Hong Kong Plaza 19樓1903室	該物業位於一幢約於一九九八年落成之38層高商業大廈19樓之一個寫字樓單位另加一個3層之地庫。  該物業之總建築面積約為1,409平方呎(130.91平方米)，實用面積約為925.7平方呎(86平方米)。  根據一九九八年十一月十三日發出之房產證，發展主體之土地使用權期限約為44年，由一九九八年八月三日至二零四二年九月十五日。	該物業於估值日期空置。	2,200,000港元

註：

- (1) 根據上海市樓宇及土地行政管理局一九九八年十一月十三日發出之005062號房產證，該物業曾由星島有限公司持有作綜合用途。該物業隨後轉讓至 Trans Ocean Developments Limited (據吾等知悉，為貴公司之全資附屬公司)。根據上海市樓宇及土地行政管理局二零零二年八月二日發出之007480號房產證，註冊業權擁有人為 Trans Ocean Developments Limited。
- (2) 根據 貴集團中國法律顧問先前提供之法律意見，Trans Ocean Developments Limited 已根據007480號房產證取得該物業之土地使用權，有權於其土地使用權所餘期限內將物業使用、轉讓、租賃或抵押。
- (3) 根據上述法律意見：
  - (i) 該物業擁有有效業權，並有權於其土地使用權所餘期限內將該物業之擁有權連同合乎比例的土地使用權轉讓而無須向中國有關當局支付土地費用。
  - (ii) 就收購該物業須付之所有費用、批地土地費用及其他開支已悉數付清。
  - (iii) 該物業之設計及建設已遵從中國相關的規劃規則及規定，並已獲有關當局批准。
  - (iv) 該物業可自由轉讓予當地及外國買家。
- (4) 該物業於估值時已計及交吉利益。

就中國物業權益而言，根據吾等獲提供之資料，業權及主要批文及牌照之狀況如下：

#### 文件／批文

#### 第五號物業權益

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房產證	有
紅線圖	有
Construction Compliance Certificate (建築符合證書)	無

以下為獨立物業估值師邁領物業顧問有限公司就評估星島集團於香港及中國以外若干物業權益在二零零二年一月三十一日之價值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以便載於本文件。

**Cushman & Wakefield (HK) Limited**

邁領物業顧問有限公司

6/F, Henley Building

5 Queen's Road Central, Hong Kong

Tel: (852) 2956 3888

Fax: (852) 2956 1261



敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，評估 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下與貴公司統稱「貴集團」) 於香港及中華人民共和國以外多項物業權益之價值。吾等欣然向閣下呈報以下資料：

## 1. 指示範疇

- 1.1 吾等已考慮貴集團於本函件附錄一載列之物業。
- 1.2 吾等獲指示須就香港公司收購及合併守則及股份購回守則編製是次估值。
- 1.3 估值之生效日期為二零零二年一月三十一日。
- 1.4 估值乃按照香港測量師學會刊發之香港物業資產估值之指引說明，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則所編製。

## 2. 估值基準

2.1 根據指示及法定規則，估值已按下文所載之基準編製。

2.2 持作投資或銷售用途之物業已按以下基準估值：

### 公開市值

公開市值之定義為「預期某項物業權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期之前，曾有一段合理期間（已考慮物業性質及市況）妥善地推廣權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下交易。」

2.3 主要由 貴集團佔用物業之估值乃按以下基準編製：

### 公開市值 — 現有使用價值

公開市值之定義為「預期某項物業權益於估值日期在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售，可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日期之前，曾有一段合理期間（已考慮物業性質及市況）妥善地推廣權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約之日，市況、價值水平及其他情況均與估值日期相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；

- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下交易；
- (f) 物業於可見未來僅可作現有用途；及
- (g) 可於完成出售業務佔用物業之所有部分時交吉。」

### 3. 年期及租賃

- 3.1 吾等並無觸及任何業權契據及租約，吾等之估值乃依據閣下就年期、租賃及法定通告提供予吾等之資料。
- 3.2 除非與吾等獲披露者不相符及除本函件附錄二記錄者外，否則吾等之估值基準為：
  - (a) 根據貴集團有關司法權區執業法律顧問之意見，每項物業均擁有良好及可銷售業權，亦無任何不尋常繁重限制、契約或其他產權負擔；
  - (b) 就租賃物業而言，並無任何可影響價值之不合理或不尋常條文，亦無任何管制轉讓或出售權益之不尋常限制或條件；
  - (c) 物業租約並無載有任何可影響價值之不尋常或繁重條文或契諾；
  - (d) 就任何有待或尚未進行租金審查及租約續期之租約而言，吾等假設所有通知均已準確地於適當時限內送達；及
  - (e) 所有未出租或由貴公司或貴集團任何成員公司或彼等各自之僱員因服務貴集團而佔用之住宿均可交吉。

### 4. 規劃及分區

- 4.1 吾等並無進行正式搜查，但一般而言，吾等已依賴口頭查詢及當地規劃機關之非正式資料。
- 4.2 鑑於並無出現任何不相符之資料，吾等之估值基準為物業不受道路擴闊或強制收購建議所影響。
- 4.3 吾等之估值基準為每項物業已於實行規劃控制前或根據有效規劃批准而落成，且在並無違反任何規例之情況下佔用及使用。

## 5. 結構

- 5.1 吾等並無為任何物業執行結構調查，亦無測試任何設施或其他機器或器械，故此吾等未能就結構及設施之狀況發表任何意見。然而，吾等估值時計及任何吾等獲提供之資料，亦考慮到視察時注意到之任何損毀。除此之外，吾等之估值基準為並無任何潛在損毀、須要修葺之處或其他事宜致使吾等之估值受到重大影響。
- 5.2 吾等並無視察物業任何被遮蓋、無外露或不可觸及之部份，吾等之估值基準為該等部份乃完好無缺。
- 5.3 吾等並無調查有否含有高氧化鋁之水泥、氯化鈣、石棉及其他有害物質。鑑於並無出現任何不相符之資料，吾等已考慮任何閣下提供予吾等有關上述方面之資料，但除此之外，吾等之估值基準為建築任何物業時概無使用任何有害或可疑物質及技術。閣下或可安排執行有關調查以作核實。

## 6. 工地及污染

- 6.1 吾等並無調查地面狀況／穩定性，而吾等之估值基準為所有樓宇於建築時均已適當地考慮到現有地面狀況。就具有發展潛力之物業而言，吾等之估值基準為地面並無任何不利情況足以影響建築成本。然而，由於閣下已提供吾等有關建築成本之估計資料，吾等已依據該等估計資料乃根據現有地面狀況所有資料而得出。
- 6.2 吾等並無進行任何調查或測試，亦無獲閣下或任何有關專業人士提供資料，以決定在主題或任何其他土地(包括任何地下水)是否受到污染或含有其他污染物質。故此，吾等之估值基準為並無任何該等物質足以重大影響吾等之估值。倘閣下未能接納此項基準，或閣下有意證實此項基準實屬正確，閣下應進行適當調查，並將調查結果轉交吾等，藉此令吾等檢討有關估值。

## 7. 機器及器械

- 7.1 就永久物業而言，一般業主之裝置(例如升降機、電梯及中央暖氣)均視為樓宇之必備部分，並計入估值資產中。就永久物業而言，除非與獲知會者不相符，否則該等裝置均於歸還租約時視屬業主所擁有。
- 7.2 有關過程之機器／器械及租戶裝置／行業裝配一概在吾等估值之外。
- 7.3 倘樓宇設施具備所需電子設備以維持妥善運作，亦裝上軟件運作該等設備，吾等已假設該等樓宇設施已符合公元二零零零年之規格，亦可在符合規格之情況下提供服務而不涉及任何重大成本。閣下應接納專業人士有關此項假設準確性發表之意見，使閣下信納。

## 8. 視察

8.1 吾等或吾等全球網絡旗下之公司已自地面開始視察物業之內部及外觀。吾等已根據當地接納之估值慣例，計算本函件附錄二所述之樓面面積。有關該等資料及大廈樓齡之任何參考均為概約數字。

## 9. 一般原則

9.1 吾等之估值乃根據閣下提供予吾等之資料或吾等查詢時所取得之資料。吾等已依據該等資料為正確及完整，且無任何尚未披露之事宜足以影響吾等之估值。

9.2 就租戶之契諾而言，儘管吾等已考慮吾等所知悉之資料，惟吾等並無收到有關租戶財務狀況之正式報告。吾等並無獲提供任何資料，顯示出任何重大欠租，或佔用人未能履行租約之承擔。吾等之估值基準為此屬正確。閣下或可索取其他資料以作核實。

9.3 有關銷售及開發任何物業而產生之任何變現開支或稅務責任均無作出任何撥備。

9.4 有關貴公司附屬公司間授予之任何租約均未獲考慮，亦無為該等物業任何按揭或類似財務產權負擔作出撥備。

9.5 吾等之估值不計及任何當地政府稅務。

9.6 進行物業收購前，收購物業須取得有關上述若干事宜之進一步通知或核證。故此，閣下應注意是項估值之編製條件。物業估值乃由身處物業所在國家之合資格估值師進行。

9.7 倘曾接受輔助金，吾等之估值並無為於出售任何物業時有關償還輔助金之規定作出任何撥備。物業估值乃按照折舊後重置成本計算，評估時已考慮任何可收取之輔助金總額。

9.8 吾等之估值並無為將貴集團內物業銷售所得收益由其位處國家轉移至另外一個國家或其他地方之成本，或進行此舉時之任何限制作出撥備。

## 10. 估值

10.1 除非上文另有規定，否則根據二零零二年一月三十一日當日之價值，吾等認為載於本函件附錄一該等物業之公開市值／現有使用價值之總額為10,997,466港元（港幣壹千零玖拾玖萬柒千肆佰陸拾陸港元）。

10.2 該筆總額可分為以下部分：

永久業權  
港元

(i) 持作銷售用途之物業

10,997,466

10.3 物業權益以外幣估值，而該等估值均已按本函件附錄一所載之匯率兌換為港元。

10.4 吾等已於本函件附錄一及附錄二列出每項物業之價值。

10.5 上述估值乃個別物業之應佔現行總值，如指出售單獨一組物業時，上述估值不應視為整個物業組合之估值。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
第二期2903室  
Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited)  
列位董事 台照

代表  
邁領物業顧問有限公司  
副董事  
**Simon Lynch**  
*BSc (Hons), MRICS, AHKIS*  
謹啟

二零零二年九月十三日

附註：Simon Lynch 先生乃英國皇家特許測量師學會之會員及香港測量師學會之會員，並於香港及英國擁有10年物業估值經驗。



## 附錄一

## 估值概要

	於二零零二年 一月三十一日 現況之資本值 (加元)	貴公司 擁有權權益 %	貴公司 於二零零二年 一月三十一日 權益之估值 (港元)
加拿大			
1. Evergreen Gardens Saba Road Richmond B.C., Canada	741,000	100	3,630,707
2. Rosario Gardens Saba Road Richmond B.C., Canada	1,503,500	100	7,366,759

## 附錄二

於二零二零年  
一月三十一日  
之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
1. Evergreen Gardens #105-8191 Saba Road, Richmond, B.C. Strata Lot 147 LMS 2793 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為448平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。	空置	\$101,000
註：該物業之註冊擁有人為 Evergreen Gardens Project，由 貴公司最終全資擁有。			
2. Evergreen Gardens #115-8191 Saba Road, Richmond, B.C. Strata Lot 149 LMS 2793 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為572平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。	空置	\$129,000
註：該物業之註冊擁有人為 Evergreen Gardens Project，由 貴公司最終全資擁有。			
3. Evergreen Gardens #120-8191 Saba Road, Richmond, B.C. Strata Lot 150 LMS 2793, Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為573平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。	空置	\$129,000
註：該物業之註冊擁有人為 Evergreen Gardens Project，由 貴公司最終全資擁有。			
4. Evergreen Gardens #125-8191 Saba Road, Richmond, B.C. Strata Lot 151 LMS 2793, Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為573平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。	空置	\$129,000
註：該物業之註冊擁有人為 Evergreen Gardens Project，由 貴公司最終全資擁有。			
5. Evergreen Gardens #130-8191 Saba Road, Richmond, B.C. Strata Lot 152 LMS 2793, Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為573平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。	空置	\$129,000
註：該物業之註冊擁有人為 Evergreen Gardens Project，由 貴公司最終全資擁有。			
6. Evergreen Gardens #105-6211 Buswell St., Richmond, B.C. Strata Lot 164 LMS 2793, Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為575平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。	空置	\$124,000
註：該物業之註冊擁有人為 Evergreen Gardens Project，由 貴公司最終全資擁有。			

於二零零二年  
一月三十一日  
之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
7. Rosario Gardens #165-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 196 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為392平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$88,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
8. Rosario Gardens #170-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 197 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為449平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	租戶	\$101,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
9. Rosario Gardens #175-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 198 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為449平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$101,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
10. Rosario Gardens #180-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 199 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為449平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$101,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
11. Rosario Gardens #185-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 200 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為449平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$101,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
12. Rosario Gardens #190-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 201 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為443平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$100,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			

於二零零二年  
一月三十一日  
之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
13. Rosario Gardens #195-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 202 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為509平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$115,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
14. Rosario Gardens #199-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 203 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為670平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$151,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
15. Rosario Gardens #105-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 204 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為836平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$155,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
16. Rosario Gardens 135-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 206 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為469平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$103,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
17. Rosario Gardens #207-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 207 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為498平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$100,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
18. Rosario Gardens #208-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 208 LMS 2461 Canada	地下零售商業樓層之單位，面積約為498平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$100,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			

於二零零二年  
一月三十一日  
之資本值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
19. Rosario Gardens #125-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 209 LMS2461, Canada	地下寫字樓單位之內部走廊，面積約 243平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業	空置	\$36,500
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
20. Rosario Gardens #120-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 210 LMS 2461 Canada	地下寫字樓單位之內部走廊，面積約為292平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$44,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
21. Rosario Gardens #115-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 211 LMS 2461 Canada	地下寫字樓單位之內部走廊，面積約為411平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$62,000
註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。			
22. Rosario Gardens #110-8279 Saba Road Richmond, B.C. Strata Lot 212 LMS 2461 Canada	地下寫字樓單位之內部走廊，面積約為302平方呎，位於一幢4年樓齡之綜合商住發展物業。不具裝修。	空置	\$45,000

註：該物業之註冊擁有人為 Rosario Gardens Inc.，由 貴公司最終全資擁有。

註：加拿大之物業乃由 Dave Hilts 先生 (*B. Comm, RI (BC), AACI, P. APP*) 估值，彼為 Royal LePage Professional Services, Inc. 之高級顧問。Hilts 先生擁有近二十年在北美之估值及顧問經驗。

貨幣：以上物業乃按海外貨幣估值，並已按下列匯率兌換為港元：

1加元 = 4.89974港元

**Cushman & Wakefield (HK) Limited**

邁領物業顧問有限公司

6/F, Henley Building

5 Queen's Road Central, Hong Kong

Tel: (852) 2956 3888

Fax: (852) 2956 1261



敬啟者：

**SHANGHAI MING YUAN HOLDINGS LIMITED (前稱 Sing Tao Holdings Limited) 之物業**

吾等旗下之公司(包括海外辦事處)先前已評估物業於二零零二年一月三十一日「現況」下之資本值，該等物業之估值為741,000加元(Evergreen Gardens)及1,503,500加元(Rosario Gardens)，載於吾等於二零零二年九月十三日給予 Shanghai Ming Yuan Holdings Limited 之函件附錄一。

根據吾等所知及有關物業之現行市況(例如該等於各個資產之地點)，吾等認為該等物業於二零零二年八月十三日之現行估值與二零零二年一月三十一日之估值不會有任何重大差異。

此致

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
第二期2903室  
Shanghai Ming Yuan Holdings Limited  
(前稱 Sing Tao Holdings Limited)  
列位董事 台照

代表  
邁領物業顧問有限公司  
副董事  
**Simon Lynch**  
*BSc (Hons), MRICS, AHKIS*  
謹啟

二零零二年九月十三日

Simon Lynch 先生乃英國皇家特許測量師學會之會員及香港測量師學會之會員，並於香港及英國擁有10年物業估值經驗。

## 1. 責任聲明

本文件載有遵照收購守則所提供有關星島集團之資料。本文件所載關於星島集團及董事之資料均由各董事提供。董事願對本文件所載資料之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，就彼等所深知及確信，本文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，致使本文件所載任何內容產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 於星島之權益

- (i) 於最後可行日期，根據披露權益條例第29條星島存置之名冊所載，董事擁有股份權益如下：

本公司

每股面值港幣0.25元之股份數目

董事芳名	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	總數	佔已發行股份總數之百分比
何柱國 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	—	—
黃偉明	—	—	—	—	—	—
陳桂賢	—	—	—	—	—	—
錢禹銘	—	—	—	—	—	—
范尚德	—	—	—	—	—	—
何國輝	—	—	—	—	—	—
邢珠迪	—	—	—	—	—	—
盧永雄	—	—	—	—	—	—
唐玉麟	—	—	—	—	—	—
董建成	—	—	—	—	—	—
胡軍	—	—	—	—	—	—
姚剛	—	—	—	—	—	—
姚原	—	—	312,624,443	附註(2)	312,624,443	74.50

附註：

- (1) 於二零零二年九月六日，何柱國先生就所持有1,428,000股股份接納股份收購建議。
- (2) 該等股份由銘源持有，該公司之全部已發行股本由姚原先生及其家族擁有。

除於上文所披露者外，各董事概無於本公司及其相聯法團（按披露權益條例之涵義）之股本或債務證券中擁有任何個人權益、家族權益、法團權益或其他權益。

- (ii) 於最後可行日期，名列下文之董事已接納購股權收購建議，以放棄彼等各自之權利，以每股股份面值0.344港元之認購價認購股份：

本公司

董事芳名	於最後可行日期 所授予購股權 項下股份總數	購股權項下 股份數目	由	行使期限 至
黃偉明	6,000,000	最多3,000,000股 最多6,000,000股	二零零二年八月三十日 二零零三年八月三十日	二零零九年九月二日 二零零九年九月二日
陳桂賢	2,500,000	最多450,000股 最多900,000股 最多1,250,000股 最多1,875,000股 最多2,500,000股	二零零一年十二月一日 二零零二年四月十九日 二零零二年八月三十日 二零零三年三月一日 二零零三年八月三十日	二零零九年九月二日 二零零九年九月二日 二零零九年九月二日 二零零九年九月二日 二零零九年九月二日
邢珠迪	2,500,000	最多1,250,000股 最多2,500,000股	二零零二年八月三十日 二零零三年八月三十日	二零零九年九月二日 二零零九年九月二日
盧永雄	3,000,000	最多1,500,000股 最多3,000,000股	二零零二年八月三十日 二零零三年八月三十日	二零零九年九月二日 二零零九年九月二日

- (iii) 除上文第(i)段及第(ii)段所披露者外，概無董事於最後可行日期擁有股份或購股權之任何權益或於有關期間進行股份或購股權之任何買賣。
- (iv) 於最後可行日期，星島之任何附屬公司、星島之聯營公司、星島或其附屬公司之退休基金，或與星島或其聯營公司訂立收購守則第22條附註8中所指安排之人士，概無於有關期間擁有或控制星島之股權或進行任何買賣。
- (v) 於最後可行日期，概無與星島有關連之基金經理於有關期間擁有任何股份或酌情買賣任何股份之價值。

(b) 於收購者之權益

- (i) 於最後可行日期，星島概無於收購者證券中擁有任何權益，亦無於有關期間買賣收購者任何證券。
- (ii) 於最後可行日期，各董事(包括彼等之配偶、未滿18歲之子女、彼等控制之關連信託及公司)概無於收購者證券中擁有任何權益，亦無於有關期間買賣收購者任何證券。



### 3. 影響董事之安排

- (i) 本公司並無向任何董事支付任何實物利益(法定賠償除外)，作為彼等因該等收購建議而失去於星島集團任何成員公司之職位之補償或其他補償。
- (ii) 於最後可行日期，任何董事概無與任何其他人士訂立任何須取決於或依據該等收購建議結果或與該等收購建議有關之協議或安排。
- (iii) 於最後可行日期，收購者概無訂立任何重大合約，使任何董事於該合約中擁有重大個人權益。

### 4. 董事服務合約

董事並無與星島或其附屬公司訂立任何12個月以上屆滿或於公佈日期前六個月內已訂立或修訂之服務合約。

### 5. 訴訟

截至最後可行日期，星島或其任何附屬公司現時並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，星島或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

### 6. 重大合約

除本文件附錄一「重大合約」項下第8段所披露者外，於公佈日期前兩年，星島或其任何附屬公司並無訂立任何重大合約(星島集團成員公司在日常業務過程中訂立或擬訂立者除外)。

### 7. 同意書

滙富融資有限公司、安永會計師事務所、泛華財務顧問有限公司、仲量聯行有限公司及邁領物業顧問有限公司已分別就本文件之刊行發出同意書，同意按本文件之形式及涵義，轉載彼等各自之函件、報告及/或估值證書及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

## 8. 資格

提供載於本文件之函件、報告、估值證書、意見或建議(視屬何情況而定)之專業人士有關資格如下：

名稱	資格
邁領物業顧問有限公司	專業國際測量師及估值師
安永會計師事務所	執業會計師
泛華財務顧問有限公司	根據證券條例註冊之投資顧問兼證券商
仲量聯行有限公司	專業國際測量師及估值師
滙富融資有限公司	根據證券條例註冊之投資顧問兼證券商

## 9. 其他事項

就詮釋而言，本文件之中文版本如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

以下文件可於本文件刊發日期起至該等收購建議截止期間之正常營業時間(星期日及香港法定公眾假期除外)，在星島辦事處公司秘書及法律部查閱，地址為香港九龍灣宏光道1號星島大廈B座6樓：

- (a) 星島公司章程及細則；
- (b) 星島截至二零零一年十二月三十一日止九個月及截至二零零零年、二零零一年三月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (c) 本文件附錄四所述由仲量聯行有限公司及邁領物業顧問有限公司所編製之估值報告；
- (d) 截至二零零零年三月三十一日及截至二零零一年三月三十一日止兩個年度及截至二零零一年十二月三十一日止九個月之星島集團未經審核合併損益結算表、於二零零一年三月三十一日及二零零一年十二月三十一日之星島集團未經審核合併資產淨值及截至二零零一年三月三十一日止年度及截至二零零零年十二月三十一日止九個月之星島集團未經審核合併現金流量表(已計及分派影響)；
- (e) 分別由安永會計師事務所及泛華財務顧問有限公司編製之信心保證書，全文載於本文件第77頁至第78頁；
- (f) 滙富融資有限公司函件，載於本文件第14頁至27頁；
- (g) 本附錄第7段所述之同意書；
- (h) 本附錄第6段所述之重大合約；及
- (i) 由 EYCFL 發出之函件，以證實經調整認購價。