

---

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

---

閣下如對本通函之內容有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之百利保股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主，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。

聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購百利保之證券之邀請或要約。

---



**須 予 披 露 及 關 連 交 易**  
**百 利 保 與 富 豪 之 間 之 赤 柱 轉 讓**  
**及**  
**主 要 交 易**  
**有 關 百 利 保 之 可 換 現 股 債 券 及 可 換 新 股 債 券 之 償 還 方 案**  
**及**  
**非 常 重 大 收 購 及 關 連 交 易**  
**百 利 保 之 百 利 保 收 購 事 項**  
**及**  
**百 利 保 股 本 重 組**

**Paliburg Holdings Limited 之 財 務 顧 問**

 **ERNST & YOUNG**

安永企業融資顧問有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



**卓 怡 融 資 有 限 公 司**

---

董事會函件載於本通函第10至第43頁。獨立董事委員會函件就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項提供之建議載於本通函第44頁。卓怡融資函件載於第45至68頁，當中載列其就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項致獨立董事委員會之意見。

百利保謹訂於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時三十分，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，日期為二零零二年八月二十六日之大會通告載於本通函第193至第200頁。無論閣下能否出席，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及盡快交回百利保之股份過戶登記處香港分處登捷時有限公司，地址為香港夏慤道10號和記大廈4樓，惟無論如何不得遲於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會(或其任何續會)，並於會上投票。

二零零二年八月二十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	10
該等交易 .....	10
上市規則之規定 .....	11
赤柱轉讓 .....	12
赤柱轉讓協議 .....	12
富豪及盈綽之股權架構 .....	16
進行赤柱轉讓之原因 .....	16
上市規則之規定 .....	17
償還方案 .....	17
暫緩還款協議及暫緩還款抵押 .....	17
償還方案之經濟因素及運作 .....	19
關連人士交易及集資之限制 .....	24
特設公司之富豪股份之投票權 .....	24
富豪股本發行 .....	25
從特設公司之富豪股份所得之股息、分派及進一步資產 .....	25
設立儲備賬 .....	25
先決條件 .....	26
進行償還方案之原因 .....	26
現有債券持有人的批准 .....	26
上市規則之規定 .....	27
赤柱轉讓及償還方案對富豪股權架構之影響 .....	27
百利保收購事項 .....	28
百利保收購協議 .....	28
百利保股權架構 .....	34
進行百利保收購事項之原因 .....	35
上市規則之規定 .....	36
股份互換 .....	37
百利保股本重組建議 .....	37
進行百利保股本重組之原因 .....	39
上市申請 .....	39

---

## 目 錄

---

	頁次
富豪之股本重組 .....	40
建議 .....	40
先決條件 .....	40
富豪股本重組之影響 .....	41
進行富豪股本重組之原因 .....	41
一般資料 .....	42
推薦建議 .....	42
股東特別大會 .....	42
其他資料 .....	43
獨立董事委員會函件 .....	44
卓怡融資函件 .....	45
附錄一 — PHL 集團之財務資料 .....	69
附錄二 — 物業估值 — 赤柱項目 .....	147
附錄三 — 物業估值 — 百利保廣場及九龍城廣場 .....	153
附錄四 — 業務估值 — Leading Technology 之若干附屬公司 .....	160
附錄五 — 會計師報告 — VPI .....	168
附錄六 — 一般資料 .....	181
股東特別大會通告 .....	193

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具下列涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，一名根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問及證券交易商，就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問
「經調整百利保普通股」	指	於百利保股本重組完成後之百利保股本中每股面值港幣0.01元之經調整普通股
「該公佈」	指	世紀城市、百利保及富豪於二零零二年八月二日刊發之聯合公佈
「聯繫人」	指	如上市規則所界定
「董事會」	指	董事會
「債券償還完成」	指	完成執行償還方案，屆時(其中包括)現有債券將予以註銷及完成物業權益轉讓
「業務估值」	指	由一獨立估值師中證評估對Leading Technology若干主要營運附屬公司於二零零二年五月三十一日進行之業務估值
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所上市
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司及聯營公司(不包括百利保集團及富豪集團)
「盈綽」	指	盈綽發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為赤柱項目之擁有人及發展商
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「代價股份」	指	根據赤柱轉讓按每股港幣0.24元之代價將予以發行及配發之1,958,333,333股富豪普通股

---

## 釋 義

---

「持續提供之個別擔保」	指	百利保已同意於赤柱轉讓完成後，根據赤柱轉讓協議，就盈綽於赤柱項目之40%權益提供之個別擔保
「可換新股債券」	指	由PFCBL發行及由百利保提供擔保之210,000,000美元原先於二零零二年到期零息有擔保可換新股債券
「董事」	指	百利保之董事
「生效日期」	指	百利保股本重組之生效日期
「股本發行」	指	引致富豪按現金代價發行及配發富豪普通股之配售、供股及/或其他股本發行
「可換現股債券」	指	由PIFL發行及由百利保提供擔保之140,000,000美元於二零零一年到期年息三厘半有擔保可換現股債券
「現有債券持有人」	指	現有債券之持有人，彼等均為與百利保及其附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東及彼等各自之任何聯繫人概無關連之獨立第三者
「現有債券」	指	可換現股債券及可換新股債券
「最後贖回日期」	指	系列B債券到期日期，即債券償還完成後滿二十一個月，或系列B債券持有人可能批准之較後日期
「首名賣方」	指	Grand Modern Investments Limited，一間由羅先生控制之公司
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司，為赤柱項目進行估值之香港獨立物業估值師
「中證評估」	指	中證評估有限公司，業務估值之香港獨立估值師
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事石禮謙先生及吳樹熾博士組成之一獨立董事委員會，以考慮及就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	百利保之股東，就赤柱轉讓及持續提供之個別擔保而言，不包括羅先生及其聯繫人；或就百利保收購事項而言，不包括羅先生、羅小姐及彼等各自之聯繫人
「發行特設公司」	指	PIFL及PFCBL，即將為系列A債券及系列B債券之發行人
「最後實際可行日期」	指	二零零二年八月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所述若干資料之最後實際可行日期
「Leading Technology」	指	Leading Technology Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立及由VPI及首名賣方各擁有其50%權益之公司
「創先科技集團」	指	Leading Technology及其附屬公司
「上市定價」	指	為LTH上市釐定LTH上市公司股份之包銷價
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LTH上市」	指	將LTH上市公司之股份在任何認可證券交易所(包括聯交所之創業板)上市
「LTH上市公司」	指	為LTH上市並根據企業重組而成立之Leading Technology之任何直接或間接控股公司或任何其他公司持有創先科技集團大部分業務及/或資產
「LTH購股權」	指	由首名賣方授予VPI之購股權，賦予VPI權利可向首名賣方認購LTH購股權股份

---

## 釋 義

---

「LTH購股權股份」	指	由首名賣方直接持有Leading Technology已發行股本中之50股普通股，相當於Leading Technology於最後實際可行日期全部已發行股本之50%；或相當於與該等Leading Technology股份所具之相同實益權益之LTH上市公司之股份
「Master Portrait」	指	Master Portrait Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，直至債券償還完成為止，將為百利保之一間接全資附屬公司
「羅先生」	指	羅旭瑞先生，世紀城市、百利保及富豪之董事會主席
「羅小姐」	指	羅寶文小姐，富豪若干附屬公司之董事，並為羅先生之女兒
「新VPI投資者」	指	將透過首名賣方根據VPI配售及百利保收購事項而持有新百利保可換新股優先股之任何人士及/或公司
「Nice Tex」	指	Nice Tex Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為百利保之一間接全資附屬公司
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所上市
「百利保累計虧損」	指	於生效日期，百利保之累計虧損賬內之全數餘額
「百利保收購事項」	指	建議由百利保向VPI股東收購VPI全部已發行股本(包括根據百利保收購協議授出LTH購股權(但不包括行使)之利益)
「百利保收購協議」	指	由百利保與賣方及VPI就百利保收購事項而訂立之一份日期為二零零二年八月二日之有條件買賣協議
「百利保削減股本」	指	將已發行百利保普通股之每股面值由港幣1.00元建議調整為港幣0.01元，並從每股已發行百利保普通股之已繳足股本中註銷港幣0.99元

---

## 釋 義

---

「百利保股本重組」	指	百利保之股本重組建議，詳情載於本通函之董事會函件「百利保股本重組建議」一節
「百利保繳入盈餘賬」	指	百利保之繳入盈餘賬
「百利保可換新股優先股」	指	將由百利保根據百利保收購事項向VPI股東發行之百利保股本中每股面值港幣0.10元之可換新股不具投票權優先股
「百利保集團」	指	百利保、其附屬公司及聯營公司(不包括富豪集團)
「百利保普通股」	指	百利保股本中每股面值港幣1.00元(或於百利保進行有關削減股本後之其他面值)之普通股
「百利保股本溢價賬」	指	於生效日期，百利保之股本溢價賬
「PDBVI」	指	Paliburg Development BVI Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為百利保之一全資附屬公司
「PDFL」	指	百利保發展金融財務有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為百利保之一間接全資附屬公司
「PFCBL」	指	Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，直至債券償還完成為止，將仍為百利保之一間接全資附屬公司
「PHL集團」	指	百利保及其附屬公司及聯營公司
「PIFL」	指	Paliburg International Finance Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，直至債券償還完成為止，將仍為百利保之一間接全資附屬公司
「物業權益轉讓」	指	將(其中包括) Soaring Star及Master Portrait之全部已發行股本建議轉讓予一間由發行特設公司將成立及共同擁有之公司
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所上市
「富豪集團」	指	富豪、其附屬公司及聯營公司
「富豪普通股」	指	富豪股本中每股面值港幣0.10元(或於富豪進行有關股本削減後之其他面值)之普通股
「富豪股份特設公司」	指	由百利保集團於債券償還完成前成立之一特設公司，由百利保間接全資擁有，目的為於債券償還完成後持有(其中包括)特設公司之富豪股份(須受本通函所載董事會函件「償還方案之經濟因素及運作」一節中「分階段發放特設公司之富豪股份」及「可能提早發放特設公司之富豪股份」兩段詳述之系列B債券之條款所規限)
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「第二名賣方」	指	Select Wise Holdings Limited，一間由羅小姐控制之公司
「系列A債券」	指	由發行特設公司將於債券償還完成時就(其中包括)Soaring Star及Master Portrait全部已發行股本之權益，向現有債券持有人發行本金總額港幣1,000,000,000元可自由轉讓之新債券
「系列B債券」	指	系列B1債券及系列B2債券
「系列B1債券」	指	由發行特設公司將於債券償還完成時就根據償還方案涉及之該等富豪股份，向現有債券持有人發行本金總額港幣250,000,000元可自由轉讓之新債券
「系列B2債券」	指	由發行特設公司將根據系列B1債券之條款向系列B1債券持有人發行可自由轉讓之新債券

---

## 釋 義

---

「償還方案」	指	就現有債券制定之重組及償還方案，涉及(其中包括)註銷現有債券、物業權益轉讓，以及分階段發放特設公司之富豪股份
「股東特別大會」	指	百利保將於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時三十分，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之股東特別大會，以批准赤柱轉讓、持續提供之個別擔保、償還方案、百利保收購事項及百利保股本重組
「股東貸款」	指	於赤柱轉讓完成之日，由PDFL給予盈綽之股東貸款(本金額估計為約港幣1,503,000,000元)連同未償還之所有應計利息(如有)
「重大股本發行」	指	富豪於債券償還完成後滿九個月(或系列B債券持有人可能批准之較後日期)前之期間內進行之股本發行，當加上富豪自二零零一年十一月九日以來已發行之富豪普通股，合共發行最少1,200,000,000股富豪普通股，其中最少600,000,000股富豪普通股可供世紀城市集團及百利保集團之成員公司、羅先生及其聯繫人以外之人士認購
「Soaring Star」	指	Soaring Star Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，現時為直至債券償還完成為止，為百利保之一間接全資附屬公司
「特設公司之富豪股份」	指	由富豪股份特設公司不時根據償還方案持有之富豪普通股，並包括因富豪股份特設公司根據該等富豪股份協議持有該等富豪普通股而可能持有之任何其他權益
「暫緩還款協議」	指	百利保與可換新股債券之若干主要持有人於二零零二年四月二十六日訂立之暫緩還款協議

---

## 釋 義

---

「暫緩還款抵押」	指	以現有債券持有人為受益人就(其中包括)百利保集團提供之Soaring Star及Master Portrait全部已發行股本而設立之首項固定押記，以換取可換新股債券之若干主要持有人訂立暫緩還款協議
「赤柱項目」	指	位於香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之高尚住宅物業發展項目
「赤柱轉讓」	指	根據赤柱轉讓協議，將Nice Tex(其實益擁有盈綽之40%權益)之全部已發行股本及百利保集團於股東貸款中所佔之權益由百利保集團轉讓予富豪
「赤柱轉讓協議」	指	由百利保、PDBVI與富豪於二零零二年八月二日就(其中包括)赤柱轉讓而訂立之有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等富豪股份協議」	指	將由(其中包括)百利保、富豪股份特設公司與發行特設公司訂立之協議，當中載列之條款(其中包括)由富豪股份特設公司交付特設公司之富豪股份，以備將系列B債券轉換為該等富豪普通股
「該等富豪股份」	指	根據償還方案將由富豪股份特設公司持有之1,896,500,000股富豪普通股
「第三名賣方」	指	Splendid All Holdings Limited，其最終實益擁有人為非百利保或世紀城市之關連人士(定義見上市規則)，其全部已發行股本以信託形式由羅先生持有，於最後實際可行日期，羅先生為此公司之董事
「賣方」	指	首名賣方、第二名賣方及第三名賣方
「威格斯」	指	威格斯(香港)有限公司，進行百利保廣場及九龍城廣場估值之一香港獨立估值師
「VPI」	指	Venture Perfect Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為賣方擁有

---

## 釋 義

---

「VPI集團」	指	VPI、其附屬公司及聯營公司
「VPI配售」	指	於百利保收購事項完成前透過首名賣方可能配售之VPI新股份；倘根據VPI配售發行該等股份，則為首名賣方將於百利保收購事項完成後轉讓有關之百利保可換新股優先股予新VPI投資者
「VPI股東」	指	賣方及新VPI投資者(如有)
「加元」	指	加元，加拿大法定貨幣
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

除本通函另有指明，否則1.00美元兌港幣7.8元，而1.00加元兌港幣4.907元。本通函並無聲明指任何以美元、加元或港元為單位之數額，已經或能夠按有關匯率或其他匯率兌換。



董事：

羅旭瑞先生 (主席兼董事總經理)

鄭育麟先生

范統先生

羅李潔提女士

羅俊圖先生

吳季楷先生

獨立非執行董事：

伍兆燦先生

石禮謙 JP

吳樹熾博士 CBE, LL D, FBIM FIOP, F Inst D, JP

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

百利保廣場18樓

敬啟者：

須予披露及關連交易  
百利保與富豪之間之赤柱轉讓  
及  
主要交易  
有關百利保之可換現股債券及可換新股債券之償還方案  
及  
非常重大收購及關連交易  
百利保之百利保收購事項  
及  
百利保股本重組

緒言

該等交易

於二零零二年八月二日，百利保與世紀城市及富豪聯合刊發該公佈，宣佈 (其中包括) 赤柱轉讓、持續提供之個別擔保、償還方案、百利保收購事項及百利保股本重組。

---

## 董事會函件

---

於二零零二年八月二日，百利保及其附屬公司PDBVI與富豪訂立赤柱轉讓協議，據此，百利保集團已同意出售，而富豪已同意購買百利保集團於赤柱項目之40%權益及於股東貸款之權益，代價為代價股份，惟須待(其中包括)世紀城市、百利保及富豪取得彼等各自之獨立股東之同意，方可作實。根據赤柱轉讓協議之條款，百利保將會於赤柱轉讓完成後繼續提供持續提供之個別擔保。

償還方案之詳細條款經已落實。預期債券持有人通函(及召開現有債券持有人大會之通告)將於二零零二年九月九日或該日之前寄發予現有債券持有人。現有債券持有人大會將於寄發有關通告後至少21日內舉行，冀能取得彼等批准償還方案。償還方案涉及(其中包括)(i)物業權益轉讓；及(ii)百利保集團分階段發放特設公司之富豪股份。

於二零零二年八月二日，百利保與賣方及VPI訂立百利保收購協議，以收購於百利保收購協議完成日VPI之全部已發行股本。百利保則將發行3,450,000,000股至4,750,000,000股百利保可換新股優先股予VPI股東，作為收購之代價。

董事會亦建議進行百利保股本重組，此乃涉及(其中包括)將所有已發行及未發行之百利保普通股之面值由每股港幣1.00元削減至港幣0.01元。

於該公佈中，富豪亦建議進行股本重組，當中涉及將每股普通股之面值由每股港幣0.10元削減至港幣0.01元。

### 上市規則之規定

赤柱轉讓構成百利保之一項須予披露交易。此外，聯交所認為，赤柱轉讓及持續提供之個別擔保構成百利保之關連交易。因此，根據上市規則，赤柱轉讓及持續提供之個別擔保須待獨立股東批准後，方可作實。羅先生及其聯繫人將於股東特別大會上，就批准赤柱轉讓及持續提供之個別擔保所擬提呈之決議案放棄投票。

償還方案構成百利保之一項主要交易。根據上市規則，執行償還方案須取得百利保股東之批准，方可實行。

羅先生為百利保之控權股東、世紀城市主席兼董事會主席，並為董事會主席。羅先生、世紀城市集團、富豪集團及一獨立第三者分別實益擁有首名賣方約81.7%、約3.3%、10%及5%之權益。羅小姐(乃富豪若干附屬公司之董事及羅先生之女兒)實益擁有第二名賣方60%之權益。羅先生以信託人身份持有第三名賣方之全部已發行股本，並可對第三名賣方之全部已發行股本所附帶之投票權行使決定權。首名賣方、第二名賣方及第三名賣方均



---

## 董事會函件

---

根據百利保於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，百利保集團於盈綽之40%權益之賬面值為約港幣547,200,000元，而於截至二零零零年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日止年度百利保集團就其於盈綽之40%權益應佔盈綽之經營虧損(主要為銀行貸款利息支出)分別為約港幣81,300,000元及約港幣51,900,000元。百利保將不會因赤柱轉讓而錄得任何會計收益或虧損。

百利保現時就盈綽於赤柱項目之40%銀行借貸提供個別擔保(於二零零一年十二月三十一日為約港幣1,004,000,000元)。根據赤柱轉讓協議之條款，百利保同意於赤柱轉讓完成後，將繼續提供個別擔保，然而，百利保於該項擔保之責任將僅限於百利保提供之抵押，該抵押(其中以赤柱項目之銀行債權人為主要受益人)現時包括約1,384,200,000股富豪普通股。該等富豪普通股分別按發表公佈日期及最後實際可行日期每股富豪普通股收市價港幣0.081元及港幣0.084元計算，分別共值約港幣112,100,000元及約港幣116,300,000元。百利保亦根據赤柱轉讓協議向富豪保證，赤柱項目之銀行債權人將有優先權攤分不少於75%之該等抵押。富豪將不會就百利保提供之持續提供之個別擔保，向百利保提供反彌償保證。

於赤柱轉讓完成後，富豪將毋須就根據赤柱轉讓協議所收購盈綽之40%權益，向盈綽提供資金支付銀行借貸之融資利息成本中該40%權益應承擔之部分，富豪之該支付債務責任將會遞延至有關貸款償還之日。作為赤柱轉讓之條款一部分，富豪將就盈綽之銀行借款40%提供額外個別擔保，而該擔保只會當盈綽於赤柱項目之銀行借款出現違反事宜時，及於持續提供之個別擔保已被要求履行後，才會被要求履行。富豪於上述額外擔保中之責任將從屬於富豪集團之現有銀行貸款。

於赤柱轉讓完成後，富豪集團於盈綽之權益將由30%增至70%，而盈綽將繼續被當作為富豪之一共同控權合資公司。PHL集團佔共同控制實體之收購後業績及儲備將分別計入綜合損益賬及綜合儲備內。PHL集團於共同控制實體之權益將於綜合資產負債表內列作其按股本會計法計算之所佔淨資產減任何減值虧損。

根據赤柱項目發展計劃，預計建議發展合共139幢，每幢面積介乎約2,800平方呎至4,000平方呎之三層高豪華洋房。每幢附設一個私家花園與車位。該139幢洋房之總樓面面積約為39,840平方米(相等於約428,870平方呎)。該豪華洋房項目配備有一個約60,000平方呎花園平台，以及約26,300平方呎，裝修豪華之會所。會所內設有各行各業康樂設施，包括泳池連日光浴平台、健身室、多用途會堂及兒童遊戲室。

---

## 董事會函件

---

赤柱項目乃於一九九七年開始進行，該項目擁有地盤面積約571,848平方呎，共分兩期發展，預計將分別約於二零零三年第二季及第四季完成。誠如董事指出，赤柱項目之上蓋建築工程正在進行，並且其興建進度乃如期進行。

### 代價基準

赤柱轉讓之代價乃經百利保與富豪按公平原則磋商，並經參考第一太平戴維斯於二零零二年五月三十一日對赤柱項目之估價之40%約港幣2,112,800,000元。根據赤柱項目40%權益而應佔其外債(包括逾期未付之利息，以及赤柱項目估計之建築及融資成本)約港幣1,590,700,000元，以及經作約10.0%之折讓後釐定。赤柱項目之估價報告載於本通函附錄二。

### 代價股份

假設於赤柱轉讓協議完成前富豪之股權架構並無變動，代價股份佔(i)富豪於最後實際可行日期之已發行普通股股本約48.6%；及(ii)於赤柱轉讓完成時，富豪經擴大後之已發行普通股股本約32.7%。

代價股份之發行價乃經百利保及富豪參考富豪普通股之買賣價及每股富豪普通股之資產淨值，以公平原則磋商後釐定。代價股份之發行價每股富豪普通股港幣0.24元，較每股富豪普通股於聯交所在最後實際可行日期所報之收市價港幣0.084元，溢價約185.7%；較每股富豪普通股於聯交所在二零零二年八月二日(即訂立赤柱轉讓協議之日期)所報之收市價港幣0.081元，溢價約196.3%；及較每股富豪普通股於聯交所截至二零零二年八月二日(包括該日)止十個交易日所報之平均收市價約港幣0.0875元，溢價約174.3%。於二零零一年十二月三十一日，根據當時已發行之富豪普通股之總數計算，富豪之綜合有形資產淨值為約港幣4,540,500,000元，而每股富豪普通股應佔之有形資產淨值為約港幣1.12元。代價股份之發行價較於二零零一年十二月三十一日每股富豪普通股之有形資產淨值折讓約78.6%。

代價股份於發行當日與其時之已發行富豪普通股在各方面均享有同等權益。

---

## 董事會函件

---

### 條件

赤柱轉讓協議須待下列條件於二零零二年十月三十一日或之前，或赤柱轉讓協議訂約各方可能協定之其他較後日期前獲達成，方告完成。

- 富豪股東(不包括羅先生、百利保及彼等各自之聯繫人)批准赤柱轉讓；
- 世紀城市及百利保股東(羅先生及其聯繫人除外)批准赤柱轉讓及持續提供之個別擔保；
- 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- 聯交所就此向富豪授出豁免，於赤柱轉讓完成起至赤柱轉讓完成後一個月止之期間，可豁免嚴格遵守上市規則之最低公眾人士持股量之百分比；
- 就赤柱轉讓正式取得赤柱項目之銀行債權人及(倘需要)百利保及富豪之若干債權人之同意；及
- 正式取得盈餘下30%權益之股東同意赤柱轉讓。

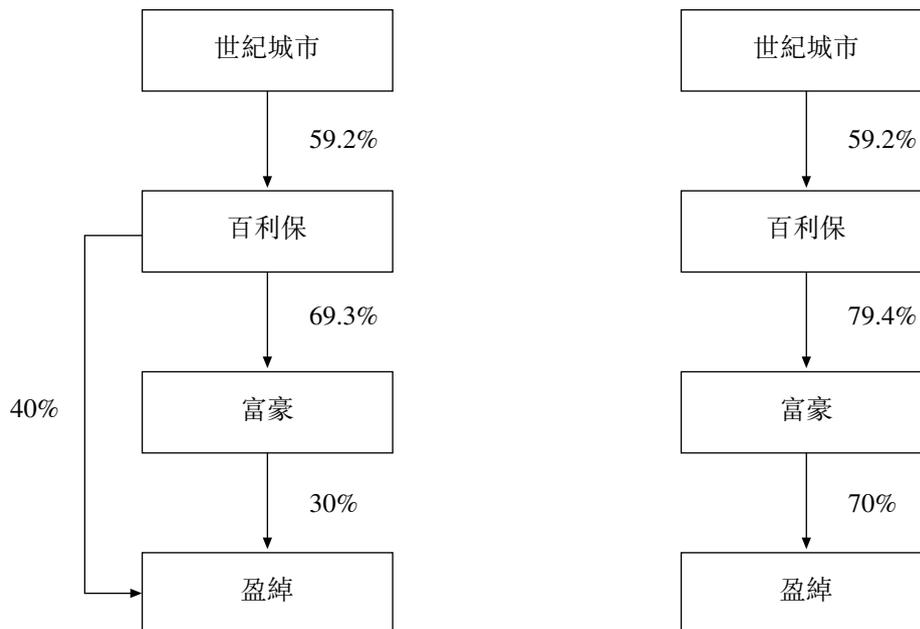
## 董事會函件

### 富豪及盈綽之股權架構

下圖列示(其中包括)於最後實際可行日期及緊隨赤柱轉讓完成後(假設於赤柱轉讓完成前,百利保及富豪之股權架構並無變動),世紀城市及百利保於富豪及盈綽之股權架構:

於最後實際可行日期,世紀城市及百利保於富豪及盈綽之股權百分比

緊隨赤柱轉讓完成後,世紀城市及百利保於富豪及盈綽之股權百分比



### 進行赤柱轉讓之原因

於赤柱轉讓完成後,百利保將繼續透過其於富豪之投資間接參與赤柱項目之投資。

於赤柱轉讓完成時,百利保將促使從代價股份中發行及配發1,896,500,000股富豪普通股予富豪股份特設公司,而該等股份將成為該等富豪股份協議所涉及之股份,以執行償還方案。該等富豪股份將佔(i)於最後實際可行日期富豪已發行普通股股本約47.1%;及(ii)於赤柱轉讓完成時,富豪當時之經擴大後之已發行普通股股本約31.7%。因此,赤柱轉讓為百利保提供機會,儘管在根據償還方案分階段發放特設公司之富豪股份予現有債券持有人及/或系列B債券之持有人後,仍維持其於富豪之實際控股權益。有關百利保於富豪所持股份權益在完成赤柱轉讓前及其後之百分比,請參閱(i)「赤柱轉讓及償還方案對富豪股權架構之影響」一節; (ii)有關償還方案之詳情及原因,請參閱「償還方案」一節。

---

## 董事會函件

---

百利保維持其於富豪之控股權益對富豪而言十分重要。羅先生透過於世紀城市及百利保之直接及間接權益而成為富豪之最終控權股東(連同其直系家族成員及以彼等為受益人之任何信託)，應維持對富豪之控制權，否則根據富豪若干貸款契諾將會出現違反事宜。因此，執行赤柱轉讓可減少出現有關違反事宜之可能性。

### 上市規則之規定

赤柱轉讓構成百利保之一項須予披露交易。此外，聯交所認為，赤柱轉讓及持續提供之個別擔保構成百利保之一項關連交易。因此，根據上市規則，赤柱轉讓及持續提供之個別擔保須待獨立股東批准後，方可作實。羅先生及其聯繫人將於股東特別大會上，就批准赤柱轉讓及持續提供之個別擔保所擬提呈之決議案放棄投票。

根據富豪於最後實際可行日期之股權架構，公眾人士所持有之富豪普通股百分比於赤柱轉讓完成後，將跌至富豪當時之經擴大後之已發行普通股股本約20.6%。富豪已向聯交所申請豁免，於赤柱轉讓完成起至赤柱轉讓完成滿一個月止之期間，可豁免嚴格遵守上市規則第8.08條之最低公眾人士持股量百分比規定。赤柱轉讓協議將於二零零二年十月三十一日或該日之前(或赤柱轉讓協議之訂約方協定之該等較後日期)完成，因此，豁免期將截至二零零二年十一月三十日或該日之前(或另一個協定之完成日後一個月內之該等較後日期)。

### 償還方案

#### 暫緩還款協議及暫緩還款抵押

誠如世紀城市、百利保及富豪於二零零一年十一月十六日發表之聯合公佈所述，償還現有債券之方案之主要條款經已制訂，而若干主要可換新股債券持有人已原則上表明將投票贊成建議。於落實此原訂建議之詳細條款時，曾就此原訂建議之若干修訂進行商討，而若干主要可換新股債券持有人已表示原則上支持。

於二零零二年四月二十六日，百利保與若干主要可換新股債券持有人訂立暫緩還款協議。根據暫緩還款協議，各該等主要可換新股債券持有人同意於暫緩期間內：

1. 不會就現有債券之未償還債務，向現有債券發行人(即PIFL及PFCBL)及現有債券擔保人(即百利保)採取法律行動、法律程序或強制執行之行動，並不會指示或要求現有債券信託人採取上述任何該等行動；及

---

## 董事會函件

---

2. 投票反對任何現有債券持有人要求或指示採取該等行動之議案。

根據暫緩還款協議，暫緩期間乃指由二零零二年四月二十六日訂立暫緩還款協議之日期起至下列三者之較早日期止：

1. PIFL及PFCBL向現有債券持有人寄發債券持有人通函之日起計兩個曆月之日；
2. 現有債券持有人舉行會議(或如適用，指其任何續會)考慮償還方案之日期；及
3. 暫緩還款協議終止日期。

預期債券持有人通函(及現有債券持有人召開大會之通告)將於二零零二年九月九日或該日之前寄發，而現有債券持有人之大會將於寄發有關通告最少21日後舉行。

倘因(包括其他原因(例如發生(i)有關寄發關於赤柱轉讓及/或償還方案之通函予(a)百利保及富豪股東，及(b)現有債券持有人之時間及(ii)送呈關於簽立暫緩還款協議之若干文件之事件或情況))百利保集團或富豪集團任何債權人就有關百利保集團或富豪集團之任何成員公司任何未償還債務提出(或採取任何步驟以繼續)任何法律行動或程序或強制執行行動，而該等行動合理地被認為對百利保集團或富豪集團構成重大損害，且該等行動或程序於14日內不得撤銷或擱置，則暫緩還款方案可予終止。於最後實際可行日期，暫緩還款協議將具十足效力及生效。

為考慮訂立暫緩還款協議，百利保作出暫緩還款抵押，並以現有債券持有人為受益人。暫緩還款抵押包括(其中包括)以Soaring Star及Master Portrait之全部已發行股本設立首項固定押記，該兩間公司為百利保之間接全資附屬公司，並分別間接擁有百利保廣場及九龍城廣場之全部權益(受所附帶之證券化貸款所規限)。

暫緩還款期間屆滿後，本身為暫緩還款協議訂約方之主要可換新股債券持有人，將不再免受採取上述行動之保障，包括指示信託人就現有債券強制執行行動，除非暫緩還款抵押已經不再生效，否則其時暫緩還款抵押將為可予強制執行。倘(其中包括)百利保按暫緩還款協議之條文向現有債券持有人寄發債券持有人通函，並按規定取得百利保及富豪股東事先批准償還方案(包括百利保及富豪股東之批准)，但償還方案卻於現有債券持有人大會上遭反對，則暫緩還款抵押將告失效。

---

## 董事會函件

---

原於二零零一年十一月制定之償還方案已予修訂，現時涉及(其中包括)物業權益轉讓及分階段發放特設公司之富豪股份予現有債券持有人及/或系列B債券之持有人。

### 償還方案之經濟因素及運作

償還方案之條款乃經與現有債券持有人之非正式統籌委員會按公平原則磋商後釐定。

償還方案旨在透過下文「物業權益轉讓」及「分階段發放特設公司之富豪股份」兩段所述之資產轉讓，悉數償還現有債券之債項(包括本金總額、應計利息(包括拖欠罰息)及贖回溢價，以及百利保就此作出之擔保)。於債券償還完成時，所有未償還之現有債券將會即時予以註銷，而百利保作為現有債券擔保人之責任將會獲得解除。發行特設公司將發行系列A債券及系列B1債券予現有債券持有人，作為交換。

茲建議現有債券持有人以PIFL(可換現股債券之發行人)及PFCBL(可換新股債券之發行人)(兩者現時均為百利保之間接全資附屬公司)為兩家發行特設公司，以發行系列A債券及系列B債券。作為償還方案之一部分，於債券償還完成時或之前，兩間發行特設公司之全部已發行股本將轉讓予一家慈善信託，及其後將獨立於及為與百利保、其附屬公司、任何董事、行政總裁及百利保及其附屬公司之主要股東及彼等各自之聯繫人概無關連之公司。現有債券持有人將於債券償還完成前決定慈善信託之受託人身份，及將會為一名與百利保及其附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自之任何聯繫人概無關連之人士。

慈善信託之架構將涉及慈善信託之受託人以慈善目的按最終信託形式持有發行特設公司之股份，但只要仍有尚未行使之系列A債券及/或系列B債券，系列A債券及/或系列B債券之持有人將有權指示行使發行特設公司股份所附之投票權，而該等股份或不會出售。由一家慈善信託持有發行特設公司之安排，乃旨在分開系列A債券及系列B債券之發行人(即發行特設公司)與百利保集團兩者之關係。根據此安排，系列A債券及系列B債券持有人之唯一追索權僅限於發行特設公司之資產。

作為償還方案之一部分，多項法律文件將會訂立，包括(其中包括)該等富豪股份協議及其他載列契據之文件，以及由(其中包括)百利保及富豪股份特設公司給予之承諾，以系列B債券所附之轉換權得以行使。

### 物業權益轉讓

茲建議百利保之一全資附屬公司PDBVI將Soaring Star及Master Portrait之全部已發行股本轉讓予將由發行特設公司成立及共同擁有一公司。Soaring Star及Master Portrait均

---

## 董事會函件

---

為百利保之間接全資附屬公司，分別間接持有百利保廣場及九龍城廣場之全部權益（惟須受下述之作為證券化貸款抵押之按揭所規限）。百利保廣場為一幢24層高商業樓宇，位於香港銅鑼灣，而九龍城廣場為一幢11層高商業樓宇，位於香港九龍城。根據獨立專業估值師威格斯進行之估值，於二零零二年五月三十一日，百利保廣場之市值估計約為港幣650,000,000元，而九龍城廣場之市值則為約港幣1,830,000,000元。兩項物業之估值報告載於本通函附錄三。

於二零零一年十二月三十一日，Soaring Star及Master Portrait之未經審核綜合負有形資產淨值總額為約港幣1,900,000,000元。

截至二零零零年十二月三十一日止年度，Soaring Star及Master Portrait之除稅前及除稅後之備考未經審核綜合虧損總額為約港幣225,200,000元，而截至二零零一年十二月三十一日止年度該兩間公司之除稅前及除稅後之未經審核綜合虧損總額則為約港幣689,800,000元。Soaring Star於二零零零年開業，為其現時附屬公司Treasure Spot Investments Limited之控股公司，故Soaring Star及Master Portrait於整個二零零零年財政年度之綜合財務資料總額乃按備考基準編製。

百利保廣場及九龍城廣場均已被設定按揭，作為Soaring Star及Master Portrait之全資附屬公司之證券化貸款之抵押。於二零零一年十二月三十一日，證券化貸款之未償還本金額為約港幣1,217,000,000元（不包括百利保集團投資於有關債務票據之金額）。根據物業權益轉讓，百利保集團於百利保廣場及九龍城廣場之實益權益（受上述按揭所規限），連同證券化貸款將一併透過轉讓Soaring Star及Master Portrait之全部已發行股本予上述發行特設公司共同擁有之公司，轉讓予發行特設公司。作為償還方案之一部分，Soaring Star及Master Portrait之附屬公司之有關股東貸款及百利保集團於債務票據（乃為證券化貸款提供部分資金而發行）之投資，於二零零一年十二月三十一日之總額為約港幣3,542,500,000元，亦將會轉讓予由發行特設公司擁有之一間共同擁有公司。

於最後實際可行日期，百利保集團之若干成員公司向彼等之控股公司提供有關百利保廣場及九龍城廣場之租賃及物業管理服務及企業管理服務。該等百利保集團成員公司將於債券償還完成前或完成時終止提供該等服務。

世紀城市之若干附屬公司已於百利保廣場租用場地，並將有權於債券償還完成後繼續租用該等場地。於債券償還完成時，世紀城市、百利保及富豪將向發行特設公司承諾，世紀城市、百利保、富豪及彼等附屬公司及聯營公司將繼續按一般市值租金，於百利保廣場及於九龍城廣場租用足夠營運所需之場地。

---

## 董事會函件

---

於債券償還完成時，發行特設公司將向現有債券持有人發行系列A債券，該系列債券乃以Soaring Star及Master Portrait之全部已發行股本作為抵押，及從該等股本中取得經濟價值。系列A債券可自由轉讓，但將不會於任何證券交易所上市。

### 分階段發放特設公司之富豪股份

茲建議於赤柱轉讓完成時，在代價股份中，將會發行及配發1,896,500,000股富豪普通股予富豪股份特設公司，惟於債券償還完成後將成為該等富豪股份協議之主要內容。百利保集團將為富豪股份特設公司之唯一股東，並有權委任董事加入富豪股份特設公司之董事會。

於債券償還完成時，發行特設公司將發行系列B1債券(每份之本金額為港幣1,000元)予現有債券持有人。系列B1債券將於最後贖回日期到期，於到期時，富豪股份特設公司須交付按比例數目之特設公司之富豪股份予系列B1債券持有人，以贖回該等債券。於債券償還完成後滿十二、十五及十八個月之各日，各系列B1債券之本金額將遞減港幣250元，而於每次削減之日，發行特設公司將發行每份本金額港幣250元之系列B2債券。每份系列B2債券可於發行後任何時間由有關持有人按其選擇贖回，而贖回之方式為由富豪股份特設公司交付按比例數目之特設公司之富豪股份。於最後贖回日期，所有未償還系列B2債券，將透過富豪股份特設公司交付按比例數目之特設公司之富豪股份予以贖回。系列B債券可自由轉讓，但將不會於任何證券交易所上市。百利保已向聯交所承諾，於知悉百利保任何關連人士收購系列B債券，其將會知會聯交所。

根據該等富豪股份協議，富豪股份特設公司將同意交付該等特設公司之富豪股份予系列B債券有關持有人或彼等可指示促成上述有關發行特設公司贖回系列B債券。倘系列B債券有關持有人並無提供非美國實益擁有權之所需證書，則有關特設公司之富豪股份將交予銷售代理出售。此外，富豪股份特設公司將根據一份獨立法律文件，抵押所有特設公司之富豪股份予抵押信託人，並以發行特設公司為受益人，作為其根據該等富豪股份協議中之責任之抵押。

### 可能提早發放特設公司之富豪股份

#### (a) 部分發放特設公司之富豪股份予發行特設公司

富豪股份特設公司將於完成赤柱轉讓後最多30日之任何時間，在該等轉讓股份將根據該等富豪股份協議待發給予系列B債券之持有人前，有權不時促使足夠數目之特設公司之富豪股份轉讓予發行特設公司，僅致令富豪之公眾人士持股量之百分比可回復至上市規則所規定之最低水平。由發行特設公司持有之富豪普通股，將須受如本節所

---

## 董事會函件

---

述適用於特設公司之富豪股份在投票權及可轉讓性方面之若干限制所規限。在並無出現其他因素之情況下，根據償還方案現時之架構，並不預期發行特設公司將成為富豪之主要股東。

(b) 悉數提早贖回系列B債券

富豪股份特設公司亦將會於最終贖回日期前有權轉讓所有特設公司之富豪股份予系列B債券有關持有人或彼等可指示，該等富豪股份協議亦隨之而終止，惟下文「關連人士交易及集資之限制」分節所述之限制將於限制期間內仍適用。

於若干情況下，特別是倘於債券償還完成後滿九個月之日前(或系列B債券持有人可能批准之較後日期)並無作出重大股本發行，或倘百利保及/或富豪股份之特設公司違反根據該等富豪股份協議之任何責任，系列B債券持有人有權要求發行特設公司於最後贖回日期前任何時間悉數贖回系列B債券。

系列B債券持有人可選擇之現金方案

(a) 於最後贖回日期/悉數提早贖回時：

根據系列B債券之條款及條件，倘債券償還完成後任何時間，該等富豪股份所佔之持股量百分比跌至低於富豪當時已發行普通股本(按全面攤薄基準計算)14.5%，則系列B債券持有人可於最後贖回日期或悉數提早贖回(視乎情況而定)選擇收取現金，代替交付特設公司之富豪股份，以按相等於原定交付予有關債券持有人每股特設公司之富豪股份港幣0.10元之款額，悉數贖回當時尚未償還系列B債券。當系列B債券持有人選擇此項現金贖回方案，根據該等富豪股份協議，百利保須收購就系列B債券持有人行使現金贖回方案所涉及之該等富豪股份數目。

(b) 最後贖回日期前：

倘於最後贖回日期或悉數提早贖回日期前發生下列事件，系列B債券持有人可行使提早現金贖回方案：

1. 當百利保集團欲向第三者賣方收購富豪普通股，並通知發行特設公司其意向，百利保可給予系列B債券持有人選擇，按相等於百利保集團願意在市場上收購富豪普通股之價格之要約價，贖回特定數目之系列B債券；或

---

## 董事會函件

---

### 2. 當百利保集團已向第三者賣方收購富豪普通股之數目超過

- (i) 於各記錄期間(定義見下文)，根據該等富豪股份協議，按扣除於該記錄期間已售出之任何富豪股份之淨基準計算，為100,000,000股富豪普通股(「獲准水平」)，系列B債券持有人選擇提早行使現金方案，而百利保將須有責任要求收購該等數目之特設公司之富豪股份，假設悉數行使該方案，將相等於百利保集團按相等於有關記錄期間內所收購富豪普通股支付之加權平均價格之要約價，向第三者賣方收購數目相等於超出准許水平之富豪普通股數目；
- (ii) 准許水平，以及超出准許水平之數目，與百利保集團在任何過往記錄期間內所收購之富豪股份一併計算時超過100,000,000股富豪普通股，則根據該等富豪股份協議，百利保將有責任收購系列B債券持有人選擇提早行使現金方案多出該等數目之特設公司之富豪股份，而假設悉數行使該方案，將相等於百利保集團按於過往六個月內所收購富豪普通股支付之加權平均價格之要約價，收購自債券償還完成起所收購及當時持有(即於計及自出售以來之任何富豪股份)之富豪普通股總數。在這情況下，上文第(i)段所列的現金方案將不可再行使。

「記錄期間」指下列各期間：

- (A) 債券償還完成首日至其後滿六個月之日為止；
- (B) 首個記錄期間結束後翌日至其後滿十二個月之日為止；
- (C) 第二個記錄期間結束後翌日至債券償還完成後滿十八個月之日為止；
- (D) 第三個記錄期間結束後翌日至債券償還完成後滿二十一個月之日為止。

在上述任何一種情況下，富豪股份特設公司從該等出售特設公司之富豪股份所收取之代價，將支付予系列B債券之有關持有人，以贖回將售予百利保集團之特設公司之富豪股份之相系列B債券。

---

## 董事會函件

---

### 關連人士交易及集資之限制

根據該等富豪股份協議，百利保將承諾會盡一切合理努力(包括行使特設公司之富豪股份所附帶之投票權)，於未取得系列B債券持有人預先批准下，促使(i)於悉數轉換或贖回系列B債券前及其後於限制期間內，富豪集團任何成員公司將不會訂立任何「關連人士交易」(定義見下文)；及(ii)富豪於限制期間內不會進行任何股本發行。限制期間介乎最後贖回日期後三個月期間至最多達任何提早悉數贖回後六個月期間不等，視乎悉數贖回(到期或提早)何時發生而定。

除下文所規定外，根據該等富豪股份協議，「關連人士交易」具有上市規則對「關連交易」所界定之相同涵義。根據該等富豪股份協議，只就上述根據該等富豪股份協議之限制而言，倘任何交易涉及百利保集團於債券償還完成前兩年內過往擁有之資產，而富豪或其附屬公司為其中一參與方，則該交易將被視為富豪之「關連人士交易」。然而，只就上述根據該等富豪股份協議之限制而言，經公平原則磋商及按日常及一般業務而進行任何屬收益性質之交易將不被視為富豪之「關連人士交易」。

### 特設公司之富豪股份之投票權

根據上文「關連人士交易及集資之限制」分節所載之規限及下述之進一步限制，特設公司之富豪股份所附帶之投票權將須根據間接擁有富豪股份特設公司之百利保之指示而行使，直至特設公司之富豪股份已發放予系列B債券持有人為止。

根據該等富豪股份協議，富豪股份特設公司將承諾，倘出現及持續發生重大不利事件(定義見下文)時，特設公司之富豪股份所附帶之投票權將只可按系列B債券持有人之指示而行使，惟須與重大不利事件所涉及之行動或不作為(或建議行動或不作為)有關時才可行使該等投票權。

倘因富豪採取或建議採取之行動(不論是否須經股東批准)或富豪之不作為或建議不作為，而會或相信可能會導致對特設公司之富豪股份之市值構成重大不利影響(為免存疑，此並毋須實際已影響富豪普通股於聯交所之市值)，則會出現前段所述之「重大不利事件」，惟不包括因下列各項導致之重大不利影響：

1. 富豪之日常業務表現或一般財務狀況轉壞(不包括因富豪之任何特別行動或不作為或可能作出之不作為而引致之變壞情況)；

---

## 董事會函件

---

2. 按一名或以上富豪債權人之特定指示，或為符合其規定而採取之行動或不作為或可能作出之不作為；或
3. 按公平原則基準出售資產後於富豪之賬目中就該資產作出降值或撇銷；或作出不會影響富豪集團之實際市值（儘管或會技術性影響其資產淨值）之其他會計調整。

倘一「重大不利事件」出現，百利保將會於有需要時按上市規則之規定發表有關公佈。

### 股本發行

誠如「可能提早發放特設公司之富豪股份」一段所述，除非富豪於債券償還完成後九個月之日前（或系列B債券持有人可能批准之較後日期）進行重大股本發行，否則系列B債券將獲悉數提早贖回。富豪董事會將於釐定富豪股本發行之形式及發行量時，會考慮多項因素，包括（其中包括）其時市場情況及資金需要。

百利保之股東務須注意，股本發行不一定會於債券償還完成後滿九個月之日（或系列B債券持有人可能批准之該等較後日期）前進行。儘管進行股本發行，亦可能存在因數目不足而無法進行重大股本發行之風險。

根據上市規則，富豪將於有需要時會就日後可能進行之任何股本發行進一步發表公佈。

### 從特設公司之富豪股份所得之股息、分派及進一步資產

倘富豪股份特設公司就特設公司之富豪股份收取任何股息或分派（不以額外富豪股份作出），或收取因根據就任何一間公司或多間公司進行之任何債務償還安排、重組、合併或重整而發行或轉讓予富豪股份特設公司（作為特設公司之富豪股份之持有人）之任何資產或證券，富豪股份特設公司將促使支付相等款額予系列B債券持有人，以反映該股息或分派。富豪股份特設公司將保留就特設公司之富豪股份所收取之任何額外富豪普通股，以構成特設公司之富豪股份之一部分。

### 設立儲備賬

於債券償還完成時，百利保亦將會分別就各系列A債券及系列B債券預先向其他獨立儲備賬提供資金，以支付發行該等新債券附帶產生之費用及開支。倘於任何時候，各儲備賬之進賬款額不足以繳付有關係列之新債券之到期及應付費用及開支，百利保將承諾於有關時候會進一步提供所需資金，直至全部系列A債券及系列B債券已獲贖回為止。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

償還方案須待(其中包括)下列條件獲達成後,方可執行:

- 現有債券持有人批准償還方案;
- 世紀城市及百利保之股東批准償還方案;
- 完成赤柱轉讓;及
- (倘有需要)百利保集團之若干債權人同意償還方案。

### 進行償還方案之原因

於二零零一年十二月三十一日,可換現股債券及可換新股債券之未償還本金總額、贖回溢價及應計利息(包括拖欠罰息)為約港幣3,646,400,000元,包括約港幣1,291,300,000元之可換現股債券及約港幣2,355,100,000元之可換新股債券。可換現股債券於二零零一年二月六日到期。PIFL及百利保於到期時並未支付可換現股債券之尚未償還本金額、贖回溢價及應計利息(包括拖欠罰息)。未能支付已到期之可換現股債券亦構成可換新股債券之連帶性違反事宜。百利保建議之償還方案乃為了悉數償還百利保集團就現有債券之全部未償還債務。百利保估計將會因償還方案錄得之會計收益約港幣3,000,000,000元。

根據百利保於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合賬目,百利保集團之債務將因償還方案完成而減少約港幣4,863,400,000元(包括現有債券約港幣3,646,400,000元及有關百利保廣場及九龍城廣場之證券化貸款約港幣1,217,000,000元)。百利保集團之債務減少亦會減輕其未來利息支出之負擔。董事相信,百利保集團之財務狀況將透過執行償還方案而有所改善。

### 現有債券持有人之批准

一份資料備忘錄、債券持有人通函及召開現有債券持有人大會通告,預期將於二零零二年九月九日或該日之前寄予現有債券持有人。預期為考慮償還方案之現有債券持有人大會將於寄發有關通告最少21日後舉行。

可換新股債券之若干主要持有人(彼等所持之本金總額約佔可換新股債券尚未償還本金總額約65%)已原則上表示會投票贊成償還方案。

## 董 事 會 函 件

### 上市規則之規定

償還方案構成百利保之一項主要交易。根據上市規則，償還方案須待百利保股東批准後，方可執行。羅先生及其聯繫人，以彼等作為世紀城市及百利保股東之身份而言，並無於償還方案擁有有別於世紀城市及百利保其他股東所擁有之其他權益。百利保股東毋須於股東特別大會上就償還方案放棄投票。

### 赤柱轉讓及償還方案對富豪股權架構之影響

下表說明赤柱轉讓及償還方案對富豪之股權架構之影響(假設於赤柱轉讓完成前及於發放全部特設公司之富豪股份前，富豪之股權架構將無變動)：

	於最後實際 可行日期		於赤柱轉讓 完成及債券 償還完成後		於發放全部特設公司之 富豪股份後	
	富豪		富豪		富豪	
	普通股數目 百萬股	%	普通股數目 百萬股	%	普通股數目 百萬股	%
百利保	2,793.7	69.3	2,855.5	47.7	2,855.5	47.7
富豪股份特設公司	—	—	1,896.5	31.7	—	—
羅先生及其聯繫人	2.6	0.1	2.6	0.0	2.6	0.0
富豪其他董事	1.5	0.0	1.5	0.0	1.5	0.0
公眾人士：						
系列B債券持有人	—	—	—	—	1,896.5	31.7
其他富豪股東	1,231.0	30.6	1,231.0	20.6	1,231.0	20.6
總計	<u>4,028.8</u>	<u>100.0</u>	<u>5,987.1</u>	<u>100.0</u>	<u>5,987.1</u>	<u>100.0</u>

假設發行代價股份將為富豪之股權架構之唯一變動，於緊隨完成赤柱轉讓及債券償還完成後，百利保於富豪之經濟權益將由約69.3%下降至約47.7%。然而，由於百利保將繼續持有超逾50%富豪當時之投票權(包括百利保集團透過富豪股份特設公司持有之投票權(惟

---

## 董事會函件

---

須受上文若干限制之規限)，富豪將會繼續成為百利保之附屬公司緊隨赤柱轉讓及債券償還完成時，百利保並無計劃將會對富豪董事會之成員作出任何重大變動。於全部該等特設公司之富豪股份發授予系列B債券持有人後，百利保持有富豪之投票權百分比將由約79.4%下降至約47.7%。於約1,758,500,000股富豪普通股獲發授予系列B債券持有人後(應為最後贖回日期或提早全面贖回系列B債券之日期時)，倘百利保於富豪之股權並無變動，則百利保持有富豪之投票權百分比將下降至50%以下，而富豪將因此不再為百利保之附屬公司。

富豪為百利保之一上市主要附屬公司。富豪集團主要業務為於香港、中國及加拿大之酒店東主及管理、物業投資及其他投資，包括有價證券之投資及買賣。於二零零一年十二月三十一日，富豪之經審核綜合有形資產淨值為約港幣4,540,500,000元。截至二零零零年十二月三十一日止年度，富豪之除稅前及除稅後經審核綜合虧損分別為約港幣334,400,000元及約港幣349,500,000元，而截至二零零一年十二月三十一日止年度者，則分別為約港幣515,200,000元及約港幣515,100,000元。

除透過PHL集團於富豪之投資從事酒店營運業務外，PHL集團將繼續專注於物業發展及管理、建築及與建築相關之業務，並將透過百利保收購事項(詳見下文)加強及擴展其業務基礎。

### 百利保收購事項

#### 百利保收購協議

百利保、賣方及VPI於二零零二年八月二日訂立百利保收購協議。根據百利保收購協議，百利保已同意於百利保收購協議完成日期時向VPI股東收購VPI其時全部已發行股本。

#### 將收購之資產

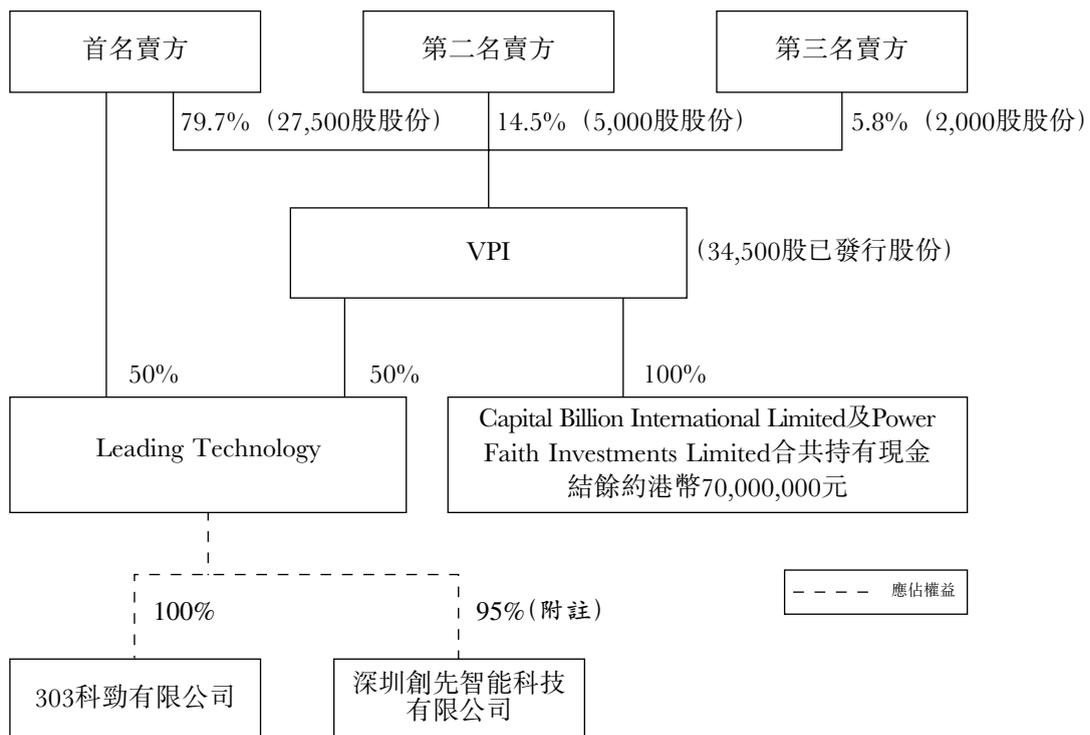
百利保已同意收購VPI於百利保收購協議完成日期之全部已發行股份(包括於最後實際可行日期已發行之股份)，以及根據VPI配售可能發行之全部VPI新股份。於百利保收購事項完成後，VPI將成為百利保之一全資附屬公司。VPI配售將透過首名賣方進行。該安排旨在精簡架構，以及促進執行上文所述之百利保收購事項及股份互換。

VPI為一投資控股公司，持有Leading Technology 50%權益。除於創先科技集團之投資外，於最後實際可行日期，VPI亦透過其全資附屬公司(即Capital Billion International

## 董事會函件

Limited及Power Faith Investments Limited) 持有約港幣70,000,000元之現金(主要為定期存款形式，並無受任何抵押所規限)。現金結餘或會因VPI配售而增加，而百利保應付之收購代價或會因應下文「代價」一段所詳述之情況而增加。

下圖顯示於最後實際可行日期VPI之集團架構簡圖。



附註：餘下5%之權益由一名獨立第三者持有，該名獨立第三者與百利保、其附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東及任何彼等各自之聯繫人概無關連。

創先科技集團主要於中國從事設計、開發、整合及分銷新進高科技保安及與建築相關之系統、軟件及產品。創先科技集團之核心業務可主要分為離線保安業務、網上保安業務，以及智能樓宇業務。離線保安業務包括將生物統計及資訊科技結合應用於出入管制及保安系統之生物統計保安系統。網上保安業務包括將生物統計保安科技系統應用於互聯網及網絡科技及應用之「保安應用軟件」，以及將保安系統整合在其他電腦應用軟件內，及軟件用戶化及局部化。智能樓宇業務為將保安系統及傳統智能樓宇系統互相結合，並應用於住宅、辦公室、酒店、商業或工業樓宇。

---

## 董事會函件

---

VPI為一間控股公司，於二零零二年四月註冊成立。創先科技集團於一九九八年已展開業務。創先科技集團於二零零一年年末以軟件方式推出其保安系統相關產品。由註冊成立日期(即二零零一年一月十二日)至二零零二年六月三十日止期間，創先科技集團之經審核備考綜合純利為約港幣13,500,000元。於二零零二年六月三十日，VPI集團及創先科技集團之經審核綜合資產淨值，分別為約港幣403,500,000元及約港幣137,100,000元。請參閱本通函附錄五VPI之會計師報告。

### LTH購股權

根據百利保收購協議，首名賣方將向VPI授出LTH購股權，使VPI可按下列條款從首名賣方認購全部或部分LTH購股權股份：

1. 倘於百利保收購事項完成一年內而上市定價並未進行前行使LTH購股權，VPI可按相當於有關之LTH購股權根據業務估值應佔價值50%之價格，向首名賣方認購任何LTH購股權股份；有關之LTH購股權股份之代價可以現金及/或發行及配發新百利保普通股(發行價按之前二十個交易日之平均收市價計算)之方式向首名賣方支付；或
2. 倘於百利保收購事項完成一年內上市定價已進行，VPI則可按有關之LTH購股權股份應佔包銷價總額50%之價格(為一般之有關發售價)，向首名賣方認購任何LTH購股權股份。有關之LTH購股權股份之代價只能以現金支付；或
3. 倘於百利保收購事項完成一年後而上市定價並未進行前行使LTH購股權，VPI則可按面值港幣1.00元之現金價格，向首名賣方認購LTH購股權股份。

LTH購股權可悉數或部分行使，行使期限將於(i)百利保收購事項完成後滿十三個月之日；及(ii)上市定價後第五個營業日(以兩者較早發生之時)屆滿。

倘LTH購股權獲行使，百利保將會遵守上市規則之有關規定。

---

## 董事會函件

---

### 代價

百利保收購事項之代價為每股VPI股份港幣10,000元，涉及之VPI股份為於百利保收購協議完成日期時已發行之股份（包括於最後實際可行日期已發行之34,500股VPI股份，及根據VPI配售而予以發行之最多達13,000股VPI新股份），惟總額最高不可超逾港幣475,000,000元。代價乃經公平原則磋商後而釐定，並參考以下發行VPI股份之基準：

1. 按每股港幣10,000元發行27,500股VPI股份予首名賣方，以認購Leading Technology之50%權益，協定之價值為港幣275,000,000元，較業務估值約港幣333,500,000元之50%折讓約17.5%（請參閱本通函附錄四之業務估值）；
2. 按每股港幣10,000元發行5,000股VPI股份予第二名賣方及2,000股VPI股份予第三名賣方，以認購兩間持有合共港幣70,000,000元現金結餘之全資附屬公司；及
3. 根據VPI配售可能以發行不超逾13,000股VPI新股份，及除非經百利保同意，每股之認購價將不低於現金港幣10,000元。

百利保將按發行價每股港幣0.10元向賣方（或任何彼等各自之代名人）發行百利保可換新股優先股，以支付代價。每股百利保可換新股優先股可轉換為一股百利保普通股（可予調整）。於百利保收購事項完成時，百利保將發行2,750,000,000股百利保可換新股優先股予首名賣方（或其代名人），及分別發行500,000,000股及200,000,000股百利保可換新股優先股予第二名賣方及第三名賣方（或彼等各自之代名人），以及可能發行最多達1,300,000,000股百利保可換新股優先股予首名賣方（代表新VPI投資者）。首名賣方已知會百利保，一名包銷商已作出原則性包銷安排，實際以每股港幣10,000元及總代價不少於港幣30,000,000元認購VPI新股份（即為不少於3,000股VPI新股份）。

根據百利保收購事項，按百利保將收購之VPI股份數目介乎34,500股至47,500股計算，總代價將介乎港幣345,000,000元至港幣475,000,000元，而百利保將向賣方發行3,450,000,000股至4,750,000,000股百利保可換新股優先股。

百利保可換新股優先股乃為不具投票權及可自由轉讓，但將不會於任何證券交易所上市。每股百利保可換新股優先股可於百利保收購事項完成後三年內之任何時間，轉換為一股百利保普通股（可予調整）。於百利保收購事項完成後三年期間結束時，所有其時尚未獲

---

## 董事會函件

---

轉換之百利保可換新股優先股將按強制基準被轉換為百利保普通股。倘百利保可換新股優先股獲悉數轉換為百利保普通股，則3,450,000,000股至4,750,000,000股百利保普通股(分別佔百利保於最後實際可行日期之已發行普通股股本約148.8%及約204.9%，以及分別佔百利保當時經擴大後之已發行普通股股本約59.8%及約67.2%)將予以發行。倘世紀城市集團於百利保之股權並無變動，於賣方(或世紀城市或其附屬公司以外之其他持有人)悉數轉換百利保可換新股優先股後，百利保將不再成為世紀城市之附屬公司。於百利保可換新股優先股獲轉換而須予發行之新百利保普通股，將與於行使百利保可換新股優先股所附帶之換股權當日已發行之百利保普通股在各方面均享有同等權益。有關百利保可換新股優先股附帶之權利及規限之詳情，請參閱股東特別大會通告(構成本通函之一部份)所載之第二項特別決議案。

每股百利保可換新股優先股可轉換為一股百利保普通股(可予調整)。百利保可換新股優先股每股港幣0.10元之發行價較：

1. 聯交所於二零零二年八月二日，即訂立百利保收購協議之日所報每股百利保普通股之收市價港幣0.08元，溢價25.0%；
2. 聯交所於緊接二零零二年八月二日前十個交易日所報每股百利保普通股之平均收市價約港幣0.0886元，溢價約12.9%；
3. 聯交所於最後實際可行日期所報之每股百利保普通股之收市價港幣0.091元，溢價約9.9%；及
4. 聯交所截至及包括最後實際可行日期止十個交易日所報之每股百利保普通股之收市價港幣0.0858元，溢價約16.6%。

百利保收購事項之條款乃經公平原則磋商及參照業務估值(為港幣667,000,000元，主要包括Leading Technology於303科勁有限公司及深圳創先智能科技有限公司(即Leading Technology之主要經營附屬公司)權益之估值)後而釐定。

---

## 董事會函件

---

### 條件

百利保收購事項須待下列條件於二零零二年十月三十一日或之前(或百利保收購協議訂約各方同意之較後日期)獲達成或(倘適用)獲豁免後，方告完成。

- 執行償還方案；
- 世紀城市及百利保各自之獨立股東於彼等之股東特別大會上，批准百利保收購事項。羅先生、羅小姐及彼等各自之聯繫人應於該等股東特別大會上放棄投票；
- 聯交所批准因行使百利保可換新股優先股所附帶之換股權而須予發行之百利保普通股上市及買賣；
- 百利保滿意對VPI集團之財務、法律及業務狀況所作之審慎審查；
- 已取得百慕達金融管理局所有必需之批准；
- 首名賣方及VPI向百利保送呈一份由首名賣方及百利保共同委聘之一名獨立專業估值師發出之業務估值報告及/或證書，列明該業務估值之價值於二零零二年五月三十一日，不可少於港幣600,000,000元(該等估值報告已予呈交，並載於本通函附錄四)；
- 百利保股本重組生效；
- 賣方滿意百利保集團之財務狀況及百利保集團之重大貸款並無出現違反事宜；及
- 取得百利保集團之若干貸款銀行之同意(倘必需)。

## 董 事 會 函 件

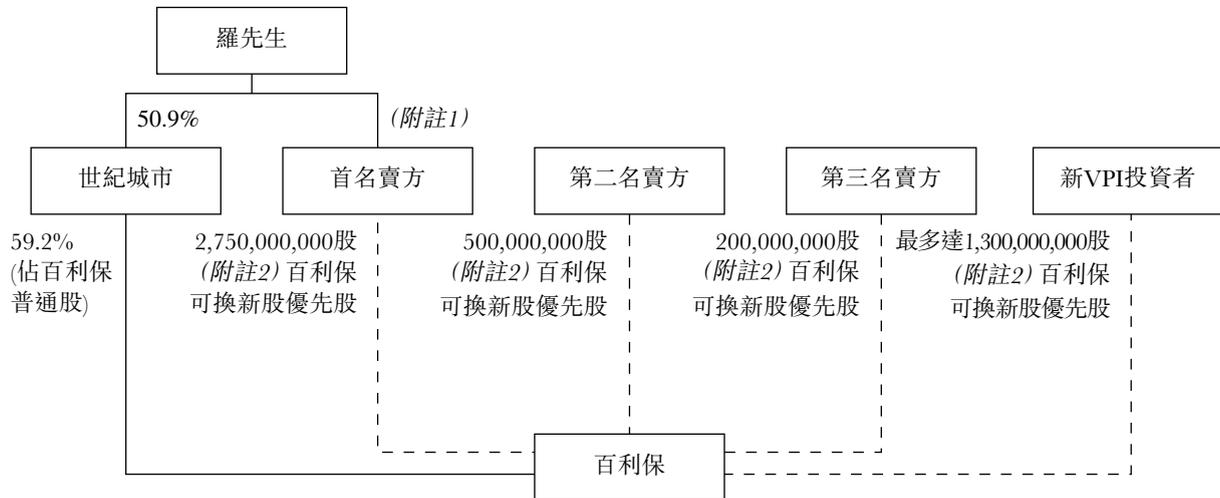
### 百利保股權架構

下表顯示百利保股權架構，並已假設倘百利保可換新股優先股獲悉數轉換為百利保普通股(按百利保於最後實際可行日期之股權架構進行，但並無考慮股份互換之影響(有關詳情請參閱下文「股份互換」一節))：

	於最後實際可行日期		於百利保可換新股優先股獲悉數轉換後			
			按3,450,000,000股 百利保可換新股 優先股計算		按4,750,000,000股 百利保可換新股 優先股計算	
	百利保 普通股數目 百萬股	%	百利保 普通股數目 百萬股	%	百利保 普通股數目 百萬股	%
世紀城市	1,373.0	59.2	1,373.0	23.8	1,373.0	19.4
羅先生及其聯繫人 (包括首名賣方)	0.2	0.0	2,750.2	47.7	2,750.2	38.9
第二名賣方	—	—	500.0	8.7	500.0	7.1
第三名賣方	—	—	200.0	3.4	200.0	2.8
新VPI投資者	—	—	—	—	1,300.0	18.4
百利保及富豪之其他董事	4.2	0.2	4.2	0.1	4.2	0.1
百利保公眾股東	941.1	40.6	941.1	16.3	941.1	13.3
總計	<u>2,318.5</u>	<u>100.0</u>	<u>5,768.5</u>	<u>100.0</u>	<u>7,068.5</u>	<u>100.0</u>

## 董事會函件

下圖說明緊隨百利保收購協議完成後，以百利保於最後實際可行日期之股權架構為基準（假設並無轉換百利保可換新股優先股及並無計入股份互換之影響），百利保之股權架構：



附註：

- 1 首名賣方實際由羅先生持有約81.7%、由世紀城市集團持有約3.3%、由富豪集團持有10%及由一名獨立第三者持有5%。
- 2 百利保知悉，世紀城市已與(其中包括)賣方訂立協議，據此，世紀城市集團實際上可向首名賣方、第二名賣方及第三名賣方收購3,450,000,000股百利保可換新股優先股，以及向若干新VPI投資者收購最多達300,000,000股百利保可換新股優先股。有關詳情請參閱下文「股份互換」一節。

### 進行百利保收購事項之原因

百利保透過其附屬公司，主要從事(其中包括)物業發展及投資、物業管理、建築及與建築有關之業務。

創先科技集團之業務，與百利保集團之業務性質相類似，因為兩者均從事地產相關服務之業務。事實上，鑑於高科技物業相關服務之需求不斷上升，創先科技集團之業務將有利於百利保集團在該等業務範疇之持續發展。

百利保認為，百利保收購事項將改善百利保集團之財務狀況。百利保之股本基礎將透過根據百利保收購事項而發行百利保可換新股優先股得以擴大。於百利保收購事項完成時，VPI之全資附屬公司持有不少於港幣70,000,000港元之現金，將大幅改善百利保集團之營運資金狀況。

---

## 董事會函件

---

百利保亦認為，百利保收購事項將能擴展及加強百利保集團之業務。百利保收購事項，尤其是於創先科技集團之投資，將能提升百利保集團之物業相關服務業務之技術發展。百利保認為於創先科技集團之投資將能增強現有物業業務之競爭優勢，尤其於物業發展顧問(包括建築服務)、建築及管理等方面。

百利保從賣方處獲悉，現時計劃倘市況合適，日後將尋求LTH上市。百利保相信，倘進行LTH上市，其於創先科技集團之投資之價值及/或質素，或得以進一步提升。百利保獲悉截至本公佈日止，並無向任何股票交易所申請LTH上市。百利保之股東務須注意，LTH上市並不一定實行。

此外，VPI將獲首名賣方授予LTH購股權，可按較創先科技集團之業務估值最少折讓50%之價格或較上市定價之包銷價折讓50%之價格，認購LTH購股權股份，藉而令百利保集團獲得機會進一步分享創先科技集團未來業務增長所帶來之成果。

董事認為，百利保收購事項符合百利保之利益。

### 上市規則之規定

羅先生為董事會主席。羅先生、世紀城市集團、富豪集團及一獨立第三者分別實益擁有首名賣方約81.7%、約3.3%、10%及5%之權益。羅小姐(乃富豪若干附屬公司之董事及羅先生之女兒)實益擁有第二名賣方60%之權益。羅先生以信託人身份持有第三名賣方之全部已發行股本，並可對第三名賣方之全部已發行股本所附帶之投票權行使決定權。首名賣方、第二名賣方及第三名賣方全部均為百利保之關連人士。百利保收購事項構成百利保之非常重大收購及關連交易。聯交所已向百利保確認，百利保收購事項將不會根據上市規則第14.07條被視作為百利保之一項新上市申請。

百利保收購事項須待獨立股東批准後，方告完成。羅先生、羅小姐及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上，就批准百利保收購事項之決議案放棄投票。

百利保已向聯交所遞交申請，以尋求聯交所批准因百利保可換新股優先股所附帶之轉換權獲行使而可能發行之百利保普通股上市及買賣。

百利保已向聯交所承諾，當百利保得悉其關連人士(定義見上市規則)(但不包括賣方及世紀城市集團)收購百利保可換新股優先股，其將不時通知聯交所。

---

## 董事會函件

---

百利保已向聯交所作出承諾，彼等將不會致令因行使百利保可換新股優先股所附之轉換權，而導致其公眾持股百分比跌至低於上市規則第8.08條規定之最低公眾持股百分比。羅先生亦已向聯交所承諾，其將不會因行使本身及其聯繫人擁有之可換現股優先股所附之換股權，導致百利保之公眾持股百分比下跌至低於上市規則第8.08條規定之最低公眾持股百分比。聯交所已向百利保表示，倘百利保因賣方轉換可換新股優先股而遇上任何公眾人士持股量之問題，將不會授予百利保有關於上市規則第8.08條規定之豁免。

### 股份互換

百利保知悉，於二零零二年八月二日，世紀城市與(其中包括)賣方訂立協議。根據此協議之條款及待本通函所載之若干條件(包括(其中包括)世紀城市集團已重組其債項)達成後，世紀城市集團可透過發行世紀城市新股份，向賣方及若干新VPI投資者實益收購百利保可換新股優先股最多達3,750,000,000股(「股份互換」)。

世紀城市為百利保之控權股東，實益擁有百利保於最後實際可行日期之已發行普通股本約59.2%。百利保可換新股優先股之持有人(不包括世紀城市及其附屬公司)於行使根據百利保收購事項將予發行之百利保可換新股優先股所附帶之換股權後，世紀城市於百利保之持股量或會攤薄及百利保可能不再成為世紀城市之附屬公司。股份互換將為世紀城市提供一項機制，維持於百利保之控股權益。視乎世紀城市可能實益收購之百利保可換新股優先股數目而定，世紀城市於百利保之股權或會增至最高約達83.6%(根據百利保於最後實際可行日期之股權架構計算)。

根據上市規則，股份互換構成世紀城市之主要及關連交易，及須待(其中包括)世紀城市股東(不包括羅先生、羅小姐及其各自之聯繫人)批准後，方可作實。

### 百利保股本重組建議

董事會已向股東特別大會提呈百利保股本重組建議，供百利保之股東批准，包括下列各項：

1. 藉註銷每股已發行之百利保普通股已繳足股本港幣0.99元，於生效日期每股已發行百利保普通股之面值將由港幣1.00元削減至港幣0.01元；

---

## 董事會函件

---

2. 因上文第1項所產生之進賬款額將用作撇銷百利保累計虧損(如有)，而進賬款額之餘額則轉撥至百利保繳入盈餘賬；
3. 計入百利保股本溢價賬之全部進賬款額將予以註銷；
4. 因上文第3項所產生之進賬款額將轉撥至百利保繳入盈餘賬；及
5. 百利保其時現有法定但未發行股本將予以註銷，其後藉增設額外17,681,502,548股每股面值港幣0.01元之經調整百利保普通股及4,750,000,000股每股面值港幣0.10元之百利保可換新股優先股，將百利保法定股本增至港幣675,000,000元。

### 進行百利保股本重組之影響

於最後實際可行日期，百利保之法定股本為港幣6,000,000,000元，分為6,000,000,000股每股面值港幣1.00元之百利保普通股。於最後實際可行日期，2,318,497,452股百利保普通股為已發行及已繳足或入賬列為繳足之股本，以及百利保之股本溢價賬之進賬款額約港幣68,300,000元。於二零零一年十二月三十一日，百利保錄得之經審核累計虧損約港幣539,700,000元。

待百利保股本重組生效後，百利保之已發行及繳足股本將削減約港幣2,295,300,000元。百利保股本溢價賬進賬款額之當時全部餘額將予以註銷。百利保削減股本及註銷百利保股本溢價賬之全部金額將用作撇銷百利保累計虧損(如有)，而任何餘額將轉撥至百利保繳入盈餘賬。

於百利保股本重組生效時，百利保之法定但未發行股本將予以註銷，其後，百利保之法定股本將增加至港幣675,000,000元，包括(i)港幣200,000,000元分為20,000,000,000股每股面值港幣0.01元之經調整百利保普通股；及(ii)港幣475,000,000元分為4,750,000,000股每股面值港幣0.10元之百利保可換新股優先股。

董事認為，除百利保股本重組之開支外，執行百利保股本重組本身將不會影響百利保之相關資產、業務運作及財務狀況或百利保之股東之利益。

---

## 董事會函件

---

### 百利保股本重組之條件

百利保股本重組須待(其中包括)下列條件獲達成後,方可作實:

- 百利保之股東通過有關批准百利保股本重組之特別決議案;
- 聯交所批准經調整百利保普通股上市及買賣;
- 執行償還方案;及
- 根據公司法於百慕達刊登有關百利保股本重組之通告。

當生效日期確定後,百利保將就百利保股本重組另行發表公佈。

世紀城市及其聯繫人(於最後實際可行日期合共實益持有約59.2%已發行百利保普通股)之已向董事會表明彼等將於股東特別大會上投票贊成關於百利保股本重組之有關決議案。

### 進行百利保股本重組之原因

自一九九八年十月起,百利保普通股已經以低於面值之價格在聯交所買賣。由於不得以低於面值之價格發行百利保普通股,因此,百利保籌集資金之能力受市場成交價所限制。董事認為,由於百利保削減股本將可削減百利保普通股之面值,因此可加強百利保日後籌集資金之能力。根據百利保股本重組而撇銷累計虧損,與透過日後賺取之溢利而撇銷其累計虧損比較,百利保可有機會提早向其股東宣派股息。因此,百利保股本重組乃符合百利保及百利保之股東之整體利益。

### 上市申請

百利保將向聯交所遞交申請,以尋求聯交所批准經調整百利保普通股上市及買賣。

待經調整百利保普通股獲批准於聯交所上市及買賣後,由經調整百利保普通股開始於聯交所買賣日期或香港結算釐定之其他日期起,經調整百利保普通股將獲香港結算接納為

---

## 董事會函件

---

合資格證券，並於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者間之交易交收須於任何交易日後之第二個交易日於中央結算系統內進行。中央結算系統內之所有活動，均受不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

### 富豪之股本重組

#### 建議

百利保知悉，富豪之董事會亦已建議進行股本重組，包括下列各項：

1. 藉註銷每股富豪普通股已繳足股本港幣0.09元，於富豪股本重組生效之日，每股已發行富豪普通股之面值將由港幣0.10元削減至港幣0.01元；
2. 因上文第1項所產生之進賬款額，將用作撇銷於富豪股本重組生效日期之部分富豪累計虧損；
3. 於富豪股本重組生效之日，計入富豪股本溢價賬之全部進賬款額將予以註銷；
4. 因上文第3項所產生之進賬款額，將用作撇銷於富豪股本重組生效日期富豪累計虧損餘額，而剩餘之進賬款額(如有)則轉撥至富豪繳入盈餘賬；及
5. 富豪其時現有法定但未發行股本將予註銷，而其後藉增設額外5,971,227,497股(或可將經調整富豪普通股總數湊合至10,000,000,000股之其他該等數目)經調整富豪普通股，將富豪法定普通股股本增至約港幣100,000,000元。

#### 先決條件

富豪股本重組須待(其中包括)下列條件獲達成後，方可作實：

- 富豪股東通過有關批准富豪股本重組建議之特別決議案；
- 聯交所批准經調整富豪普通股上市及買賣；及
- 根據公司法在百慕達刊發有關富豪股本重組之通告。

---

## 董事會函件

---

百利保及其聯繫人(於最後實際可行日期合共實益持有已發行富豪普通股約69.3%)已向富豪之董事會表示，彼等將於富豪之股東特別大會上投票贊成富豪股本重組之決議案。

### 富豪股本重組之影響

於最後實際可行日期，富豪之法定股本為約港幣623,200,000元，分為6,000,000,000股每股面值港幣0.10元之富豪普通股及300,000股每股面值10美元(按預先釐定之匯率計算，相當於約港幣77.30元)之富豪可換新股優先股。於最後實際可行日期，4,028,772,503股富豪普通股及16,748股富豪可換新股優先股為已發行及已繳足或入賬列為已繳足，而相當於富豪股本溢價賬進賬額之款項合共約港幣1,657,200,000元。於二零零一年十二月三十一日，富豪之經審核累計虧損為約港幣2,551,200,000元。

於富豪之股本重組生效時，富豪之已發行及已繳足股本將削減約港幣362,600,000元，而相當於富豪於富豪股本重組之生效日期之富豪股本溢價賬進賬額之結餘港幣1,657,200,000元(或倘於最後實際可行日期後但於股本重組之生效日期前，富豪股本有任何變動，則為其他數額)將全部予以註銷。削減富豪已發行普通股之面值及註銷富豪之股本溢價賬內全部款額而產生之進賬額，將用以撇銷富豪於股本重組之生效日期之累計虧損，而該進賬額之結餘(如有)，則將轉撥至富豪之繳入盈餘賬。

於富豪股本重組生效時，富豪其時現有法定但未發行股本將予以註銷，其後，富豪之法定股本將增加至約港幣101,300,000元，包括(i)港幣100,000,000元，分為10,000,000,000股每股面值港幣0.01元之富豪普通股及(ii)約港幣1,300,000元，分為16,748股每股面值10美元(按預先釐定之匯率計算，相當於約港幣77.30元)之富豪之可換新股優先股。

### 進行富豪股本重組之原因

富豪之股本重組將分別削減富豪普通股之面值，因此，可加強富豪日後籌集資金之能力。撇銷全部或部分累計虧損，較透過日後賺取之溢利而撇銷彼等之累計虧損，富豪將可有機會提早向其股東宣派股息。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

償還方案將須待(其中包括)取得所有必需之同意及批准,包括取得現有債券持有人及世紀城市及百利保股東之批准,以及完成赤柱轉讓,方可執行;而赤柱轉讓則須取得(其中包括)世紀城市、百利保及富豪獨立股東批准及赤柱項目之銀行債權人同意後,方告完成。百利保收購協議將須待(其中包括)債券償還完成、百利保股本重組生效,以及取得世紀城市及百利保獨立股東之批准,方告完成。償還方案毋須待百利保收購協議完成或百利保股本重組生效,亦可執行。現時未能確定會否取得所有必需之同意及批准。赤柱轉讓及/或償還方案及/或百利保收購事項及/或百利保股本重組並不一定實行。本通函之刊發並無以任何形式暗示赤柱轉讓及/償還方案及/或百利保收購事項及/或百利保股本重組將必須執行及完成。

### 推薦建議

董事認為,赤柱轉讓及持續提供之個別擔保、償還方案、百利保收購事項及百利保股本重組,均符合百利保之利益。

卓怡融資獲委任為獨立董事委員會有關赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項方面之獨立財務顧問。獨立董事委員會已考慮赤柱轉讓協議及百利保收購協議各自之條款,以及卓怡融資之意見,獨立董事委員會認為,赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項,對獨立股東而言屬公平合理。

董事建議,百利保股東應投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案,以批准償還方案及百利保股本重組。董事及獨立董事委員會建議,獨立股東應投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案,以批准赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項。

### 股東特別大會

百利保謹訂於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時三十分,假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會,以考慮及取得(i)獨立股東批准赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項,及(ii)百利保股東批准償還方案及百利保股本重組,召開大會之通告載於本通函第193至第200頁。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥及盡快交回百利保在香港之股份過戶登記處分處登捷時有限公司，地址為香港夏慤道10號和記大廈4樓，惟無論如何不得遲於該大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會（或其任何續會），並於會上投票。

百利保知悉，世紀城市將於二零零二年九月十八日舉行股東特別大會，以向其股東尋求批准（其中包括）赤柱轉讓、持續提供之個別擔保、償還方案及百利保收購事項，而富豪將於同日舉行股東特別大會，以向其股東尋求批准赤柱轉讓及富豪股本重組。

### 其他資料

務請閣下留意(i)獨立董事委員會之函件，當中載列其就將於股東特別大會上提呈以批准赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項之決議案；(ii)卓怡融資函件，當中載列獨立董事委員會就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項而提供之意見；及(iii)本通函各附錄所載之其他資料，包括PHL集團之財務資料，赤柱項目、百利保廣場及九龍城廣場之物業估值、業務估值及VPI會計師報告。

此致

百利保列位股東 台照

承董事會命  
主席  
羅旭瑞  
謹啟

二零零二年八月二十六日



敬啟者：

須予披露及關連交易  
百利保與富豪之間之赤柱轉讓  
及  
非常重大收購及關連交易  
百利保之百利保收購事項

吾等謹此就百利保於二零零二年八月二十六日致股東之通函（「該通函」，本函件為其中一部份）發出本函件。除文義另有所指外，本函件所用詞語與該通函所定義者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，藉以考慮赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項之條款及條件，並就此向閣下提供有關之意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下留意該通函第10至第43頁所載之「董事會函件」，當中載有（其中包括）關於進行赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項之原因，以及卓怡融資函件，當中載列卓怡融資就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項致吾等之意見。卓怡融資函件載於該通函第45至第68頁。

吾等已考慮卓怡融資載於其函件內所載，就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項達致之意見所考慮之主要因素。吾等認為，赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成載於本通函第193至第200頁之股東特別大會通告所載有關赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項之有關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

石禮謙先生

吳樹熾博士

謹啟

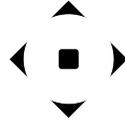
二零零二年八月二十六日

---

## 卓怡融資函件

---

下文所載為獨立董事委員會之獨立財務顧問卓怡融資就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項而編製之函件全文，以供本通函轉載之用。



ACCESS  
CAPITAL

卓怡融資有限公司

香港

皇后大道中8號

3樓

敬啟者：

須予披露及關連交易  
百利保與富豪之間之  
赤柱轉讓  
及  
非常重大收購及關連交易  
百利保之百利保收購事項

### 緒言

吾等茲提述吾等獲聘，向百利保獨立董事委員會就考慮赤柱轉讓及持續提供之個別擔保及百利保收購事項(其詳情載於於二零零二年八月二十六日致百利保股東之通函(「通函」)第10至43頁之「董事會函件」內，本函件構成通函之一部分)之條款及條件提供意見。除文義另有註明者外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具相同涵義。

### 獨立董事委員會

董事會現時包括羅先生、鄭育麟先生、范統先生、羅李潔提女士、羅俊圖先生、吳季楷先生、伍兆燦先生、石禮謙先生及吳樹熾博士。

羅先生為世紀城市控權股東及世紀城市、百利保及富豪各自之董事會之主席，被視為赤柱轉讓及持續提供之個別擔保之關連人士。此外，羅先生為其中一名賣方之控權股東。因此，根據上市規則，羅先生及其配偶羅李潔提女士對於赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，以及百利保收購事項而言並非獨立。羅先生及羅太太之兒子羅俊圖先生、鄭育麟先生、范統先生及吳季楷先生為世紀城市集團之僱員，對於赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，以及百利保收購事項而言亦並非獨立。由於伍兆燦先生為世紀城市及百利保之獨立非執行董事，故此並無獲委任為獨立董事委員會成員。因此，獨立董事委員會由石禮謙先生及吳樹熾博士組成，以考慮赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項之條款，並向獨立股東就此提供意見。吾等獲委任就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會提供意見，並就有關赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項向獨立董事委員會提供意見，以便其考慮及向獨立股東提出推薦建議。

### 意見之基準及假設

在制定吾等之意見時，吾等在很大程度上依賴通函所載之陳述、資料、假設、意見及聲明，以及百利保及董事提供予吾等之資料及聲明。吾等已假設通函所載或所述或由百利保及董事在其他方面提供之所有該等陳述、資料、假設、意見及聲明(百利保及董事須對此負全責)乃於彼等作出及提供時在各重大方面屬真實準確，並於通函刊發之日在各重大方面仍一直屬真實準確。吾等亦假設，通函第10至第43頁「董事會函件」及本函件所載之所有相信、意見及意向之陳述已經審慎周詳查詢後始作出。吾等向百利保尋求及取得確認書，指通函所提供及所述之資料並無遺漏任何重大事實。吾等亦假設，中證評估於其報告書內就業務估值提出之意見已經審慎周詳考慮後編製。

---

## 卓怡融資函件

---

由於赤柱轉讓及百利保收購事項構成世紀城市及其附屬公司之整體重組計劃之一部分，吾等亦(倘適用)考慮於該公佈內所載整體計劃之各個部分之含意。

吾等認為，吾等已審閱所有目前於現時情況下可供查閱之資料及文件，以使吾等可達致知情見解，並可證明吾等依賴所提供之資料作為吾等之意見提供合理基礎乃合理之舉。然而，吾等並無就所提供之資料進行獨立核證，而吾等亦無就百利保、VPI、Leading Technology或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務及事務進行獨立調查。

### 所考慮之主要因素及理由

在制定吾等之推薦建議時，吾等已考慮到下列主要因素及理由：

#### I. PHL集團債務財務重組之背景及百利保目前之狀況

##### 拖欠財務債務之背景

正如香港不少物業公司一樣，百利保集團之業務受到一九九七年出現之亞洲金融危機之嚴重影響。尤其是經營房地產業之公司，如百利保集團，於住宅、商業及辦公室物業擁有龐大投資，並於一九九七年六月購入赤柱項目，其所擁有之房地產資產及投資之價值已大幅減值。

百利保集團及富豪集團為控制因市場環境轉壞而對彼等之業務帶來損害，已進行多項資產出售及再融資活動。帶來如於一九九九年十二月出售富豪於美國經營之酒店業務，及於二零零零年九月百利保將其於百利保廣場及九龍城廣場中之權益進行資產證券化融資之活動。

於二零零一年二月，百利保未能履行其140,000,000美元可換現股債券之還款責任，觸發連帶違反及履行償還原於二零零二年到期之210,000,000美元可換新股債券之責任。於二零零二年六月三十日，該等債務(包括溢價及應計利息(包括拖欠罰息))合共約為港幣3,751,000,000元。

---

## 卓怡融資函件

---

### 償還方案

誠如二零零二年四月二十六宣佈，可換新股債券之若干主要持有人與百利保訂立一項暫緩還款協議，表明彼等原則上支持償還方案，當中涉及註銷現有債券（截至二零零二年六月三十日合共約港幣3,751,000,000元），以換取物業權益轉讓及分階段發放特設公司之富豪股份予現有債券持有人。

### 赤柱轉讓

根據赤柱轉讓，百利保亦建議轉讓其於赤柱項目之40%權益予富豪，以換取新富豪普通股，務使落實償還方案。根據償還方案，即使如上文所述於分階段發放特設公司之富豪股份予現有債券持有人後，赤柱轉讓亦能為百利保提供於富豪維持實際控股權益之機會。

預期百利保資產及業務基礎，以及其關連收益於未來將有龐大損耗

落實物業權益轉讓將有效地註銷百利保於百利保廣場及九龍城廣場之全部權益（即百利保兩項主要投資物業資產），在截至二零零一年十二月三十一日止年度間，此兩項資產貢獻合共約港幣210,000,000元之總租金收益。

### 與百利保及富豪之其他財務債權人持續進行商討

董事會認為，與現有債券持有人作出之償還安排將促使與百利保及富豪之其他有抵押及無抵押債權人進行更深入及具體之債項重組/重新訂定討論時間表之商討。根據PHL集團於二零零二年六月三十日之債項聲明，PHL集團之債務將因償還方案完成後獲削減約港幣4,968,000,000元（包括關於現有債券約港幣3,751,000,000元及關於百利保廣場及九龍城廣場之資產證券化貸款約港幣1,217,000,000元）至約港幣5,419,200,000元。董事會亦確認，在尋求該等債權人及百利保及富豪之新股本投資者之支持時，該等各方將須滿足有關上市公司之未來財務及擁有權穩定性，以及彼等之相關業務前景。

### II. 進行赤柱轉讓及持續提供之個別擔保、百利保收購事項、相關策略性主張，以及於赤柱轉讓及百利保收購事項之潛在可得利益之理據

進行赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，以及百利保收購事項及相關策略性主張之理據

- 整體理據

董事會已作出總結，為了減低因任何未能預見之擺動及極端之房地產市場循環變化所帶來之影響而導致百利保集團之資產淨值大幅減值，百利保集團須重視開拓其業務重點及策略。

- 赤柱轉讓之理據

董事會認為，赤柱轉讓將促使落實償還方案以償還現有債券，並即時為百利保舒緩財務壓力。

- 百利保收購事項之理據

百利保收購事項將開拓業務基礎，並加強百利保集團之財務實力。

同時，董事會已考慮根據赤柱轉讓及百利保收購事項之有關策略性主張，概述如下：

- 根據赤柱轉讓協議，富豪將發行及配發1,958,333,333股新富豪普通股予百利保，作為百利保於赤柱項目中40%權益之代價。於完成赤柱轉讓後配發予百利保之1,958,333,333股新富豪普通股中，約1,896,500,000股富豪普通股將由百利保用作該等富豪股份，以促使根據償還方案分階段發放特設公司之富豪股份予現有債券持有人。根據PHL集團於二零零二年六月三十日之債務報表，PHL集團之債務將因償還方案完成後減少約港幣4,968,000,000元至約港幣5,419,200,000元。削減PHL集團之債務亦可大幅減低其日後利息成本負擔。

---

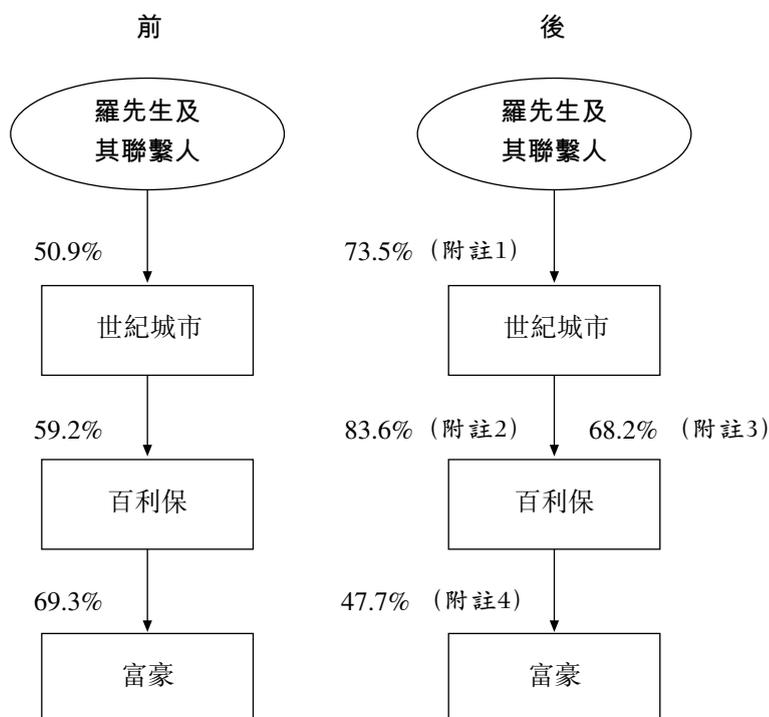
## 卓怡融資函件

---

- 百利保集團及創先科技集團都均從事性質類似之業務，即物業相關服務業務。百利保收購事項讓百利保集團將物業相關業務之傳統專業知識結合技術先進之服務系統及產品。同時，百利保相信，由於對較高科技物業相關服務之需求增加，故此創先科技集團業務(尤其是其保安及智能樓宇業務)對百利保集團於該等業務範圍之持續發展有利，並有助進一步改善百利保集團之物業相關業務。百利保相信，投資於創先科技集團將為其現有物業發展業務帶來協同優勢，尤其於建築及物業發展顧問、樓宇興建及物業管理等方面。
- 百利保亦相信，百利保收購事項將改善百利保集團之財務狀況。百利保之資本基礎將透過根據百利保收購事項發行之百利保可換新股優先股而得以擴充。待百利保收購事項完成後，VPI至少擁有現金港幣70,000,000元，將大幅改善百利保集團之營運資金架構。這項現金儲備可因VPI配售將提供之所得款項進一步增加。VPI配售為於百利保收購事項完成前透過首名賣方可能配售之VPI新股份。
- 百利保收購事項將允許百利保及富豪之債權人(現有債券持有人除外)就持續進行之商討建立資本結構架構。董事會認為，百利保集團之財務及擁有權之穩定性乃PHL集團之債務重組及富豪集團之兩項銀行貸款(通函附錄一所述營運資金報表所述約港幣4,901,600,000元)之重要因素。百利保維持於富豪之控股權益對富豪非常重要。世紀城市之控權股東羅先生於最後實際可行日期實益持有百利保59.2%之權益(連同其至直屬家族成員及彼等為受益人之任何信託)應維持於富豪之控制權，不然，將會根據富豪之若干貸款承擔而產生違反事宜。因此落實赤柱轉讓及百利保收購事項將可使羅先生維持於富豪之控制權，並可減低發生該等違反之可能性。

## 卓怡融資函件

以下載有世紀城市、百利保及富豪於最後實際可行日期及緊隨根據赤柱轉讓、償還方案、百利保收購事項及股份互換（詳情載於「董事會函件」中「股份互換」一段內），落實該等預期交易後之持股架構。



附註：

1. 假設收購由首名賣方就持有根據百利保收購事項將發行予賣方及若干新VPI投資者之百利保可換新股優先股而成立之特設公司股本中13,800,000,000股可換現股優先股。
2. 誠如於附註1及假設發行及悉數轉換3,450,000,000股百利保可換新股優先股。百利保已向聯交所作出承諾，彼等將不會致令因行使百利保可換新股優先股所附之轉換權，而導致其公眾持股百分比跌至低於上市規則第8.08條規定之最低公眾持股百分比。羅先生亦已向聯交所承諾，其將不會因行使本身及其聯繫人擁有之百利保可換現股優先股所附之換股權，導致百利保之公眾持股百分比跌至低於上市規則第8.08條規定之最低公眾持股百分比。聯交所已向百利保表示，倘百利保因賣方轉換百利保可換新股優先股而遇上任何公眾人士持股百分比問題，其將不會向百利保授出有關根據上市規則第8.08條之規定之豁免。
3. 誠如於附註1及假設發行及悉數轉換4,750,000,000股百利保可換新股優先股。
4. 根據於最後實際可行日期百利保於富豪之股權及不包括將予轉讓予系列B債券持有人之特設公司之富豪股份。

---

## 卓怡融資函件

---

根據赤柱轉讓及百利保收購事項之潛在可得利益

鑑於赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，以及百利保收購事項上述之理據及策略性主張，董事會已概述潛在可得利益如下：

### 有關赤柱轉讓

- 透過根據赤柱轉讓落實償還方案發行及配發代價股份予百利保，以使百利保集團之債務水平獲大幅減低。

### 有關赤柱轉讓及百利保收購事項

- 能使羅先生維持其於富豪之實際控股權益，故即使在分階段發放特設公司之富豪股份後，仍能減低富豪違反貸款契諾之可能性。
- 儘管羅先生於百利保之實際控制權會於赤柱轉讓及百利保收購事項完成後有所增加，百利保收購事項獲成功完成將能穩定PHL集團之財務狀況，並將有助恢復百利保及富豪以及(有機會恢復)世紀城市股權架構之穩定性。此亦有利於該與世紀城市及富豪之財務債權人所展開之商討。

### 有關百利保收購事項

- 藉償還方案所涉及之安排可即時補充預期之業務資產縮減。
- 透過發行百利保可換新股優先股，以及收購一筆最少港幣70,000,000元(可能增加至港幣200,000,000元)之現金，擴闊百利保之股本基礎，顯著改善百利保集團之財務狀況。

### 有關LTH購股權

- VPI將以(i)按業務估值計算之價格或(ii)市場估值之折讓獲授購股權，以向首名賣方收購LTH購股權股份，為百利保集團提供機會，進一步享有從創先科技集團之業務有利發展得益。

---

## 卓怡融資函件

---

經考慮進行赤柱轉讓及百利保收購事項之理據及潛在可得利益後，吾等認同董事會之意見，認為所述之策略性主張符合百利保及其股東整體之利益。

### III. 赤柱轉讓之代價

#### 百利保於赤柱項目40%權益之代價

赤柱轉讓之代價港幣470,000,000元乃由百利保及富豪經參考獨立物業估值師第一太平戴維斯於二零零二年五月三十一日就赤柱項目作出之估值約港幣2,112,800,000元之40%後按公平原則磋商釐定，於赤柱項目中40%之權益應佔之外來負債(包括應付尚未償還利息及將予產生之赤柱項目之估計建築及融資成本)約港幣1,590,700,000元，折讓約10.0%。

百利保之股東謹請注意，根據赤柱轉讓協議之條款，百利保已同意於赤柱轉讓完成後提供持續提供之個別擔保，於二零零一年十二月三十一日約為港幣1,004,000,000元。此外，富豪將不會就百利保提供之持續提供之個別擔保向百利保提供反彌償保證。然而，百利保於持續提供之個別擔保項下之責任將僅限於百利保提供之抵押，目前約為1,384,200,000股富豪普通股。根據於最後實際可行日期之每股富豪普通股港幣0.084元之收市價計算，該等富豪普通股約值港幣116,300,000元。百利保亦根據赤柱轉讓協議向富豪作出保證，赤柱項目之銀行債權人於該項抵押中將可獲第一優先分佔不少於75%。

儘管在一般情況下，賣方提供之擔保通常將獲銀行於完成銷售交易後解除。然而，鑑於百利保與富豪之關係及於完成赤柱轉讓後預計作出之銀行安排，百利保須繼續為盈綽之銀行借款之40%提供持續提供之個別擔保，以獲取赤柱項目之銀行債權人同意。然而，經審查鄰近赤柱一帶之類似已發展物業項目之交易價格；董事將赤柱項目之預期售價與上述價格作比較，經考慮赤柱項目之獨立物業估值，以及香港之經濟展望後，認為百利保持續授出持續提供之個別擔保之風險仍可予控制。經考慮鄰近赤柱一帶之類似已發展物業項目之交易價格後，赤柱項目之獨立物業估值及持續提供之個別擔保僅限於提供作抵押品之1,384,200,000股富豪普通股，吾等認同董事之意見，認為有關持續提供持續授出之個別擔保之風險

---

## 卓怡融資函件

---

可予控制。董事亦認為，成功完成赤柱轉讓、償還方案及百利保收購事項後，百利保集團及富豪集團將可處於更有利位置與彼等各自之債權人磋商，重組各自未償還之債項，從而使百利保集團及富豪集團之業務(包括發展赤柱項目)更為穩定。鑑於百利保集團之風險金額僅限於前述之1,384,200,000股富豪普通股，董事接納提供個別擔保實際為赤柱轉讓之條件，且符合百利保及其股東之整體利益。根據前述之解釋，吾等認同董事之意見，並認為提供持續提供之個別擔保，符合百利保及其股東之整體利益。

經考慮赤柱轉讓之最終目標乃促使落實償還方案；來自赤柱轉讓及百利保收購事項(上文第II段所述)之潛在可得利益；擬改善PHL集團之有形資產淨值(下文第VI段所述)，以及於完成赤柱轉讓及百利保收購事項後對百利保集團可能產生之其他財務影響即營運資金、借貸水平、股權攤薄及因交易而取得之會計收益或虧損(下文第VI段所述)，董事認為，成功落實赤柱轉讓及百利保收購事項擬產生之利益，過於百利保所佔之商業讓步(即第一太平戴維斯編製百利保於赤柱項目中40%之權益之淨值之10%折讓及提供持續提供之個別擔保)。尤其是，務請百利保之股東注意，在緊隨赤柱轉讓及償還方案完成後，每股百利保普通股備考經調整未經審核綜合有形資產淨值將為約港幣1.17元，與於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值每股百利保普通股約港幣0.92元比較，增幅約為27.2%。鑑於上述之原因，吾等認同董事之意見，認為赤柱轉讓之代價在商業上乃屬合理，且符合百利保及其股東之整體利益。

### 代價股份之發行價

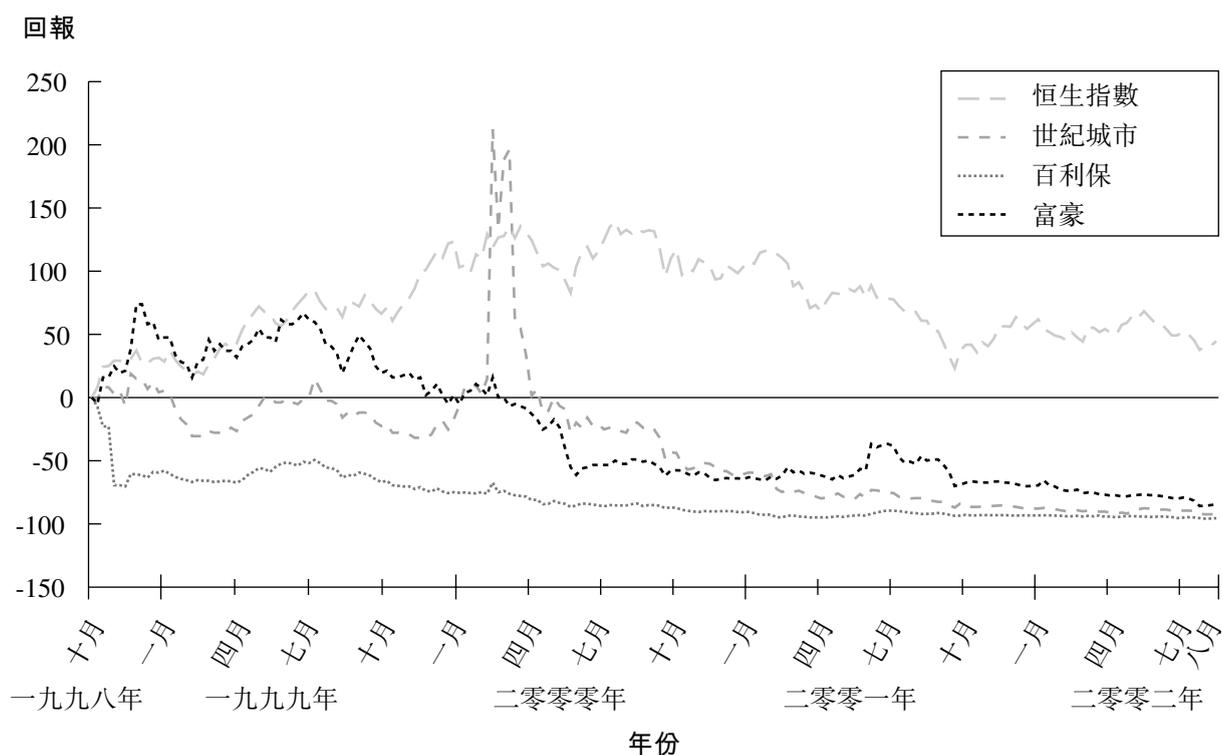
根據赤柱轉讓協議，赤柱轉讓之代價港幣470,000,000元乃以富豪發行及配發1,958,333,333股新富豪普通股予PDBVI(或PDBVI可能指示之該等其他人士)之方式支付。代價股份之發行價每股富豪普通股港幣0.24元乃經按公平原則磋商後釐定，乃較：

- 聯交所於二零零二年八月二日(訂立赤柱轉讓協議之日期)所報每股富豪普通股之收市價港幣0.081元溢價196.3%；

## 卓怡融資函件

- 聯交所於直至二零零二年八月二日(包括該日)止最近10個交易日所報每股富豪普通股之平均收市價港幣0.0875元溢價174.3%；
- 聯交所於最後實際可行日期所報每股富豪普通股之收市價港幣0.084元溢價185.7%；及
- 每股富豪普通股於二零零一年十二月三十一日之有形資產淨值約港幣1.12元折讓約78.6%。

百利保之股東謹請注意，世紀城市、百利保及富豪之股價自世紀城市及百利保於一九九八年十月就彼等之資金流動問題首次刊發之公佈以來已一直面對極大壓力。下圖顯示世紀城市、百利保及富豪之股價表現，於一九九八年十月至二零零二年八月間與恒生指數之比較。



自一九九八年十月一日起至最後實際可行日期止期間，富豪普通股之最高、最低及平均收市價分別為港幣1.11元(一九九八年十一月三十日)、港幣0.078元(二零零二年七月三十一日)及港幣0.42元。

## 卓怡融資函件

下文所載為主要從事酒店經營及管理業務之8間上市公司之市場評級(即於最後實際可行日期之市值、市盈率及價格與賬面值之比率)：

名稱	於最後	於最後	市價對	賬面值
	實際可行日期	實際可行		
	之每股市價	日期之市值		
	港幣	港幣(百萬元)		
泛海酒店集團有限公司	0.15	757.8	16.05	0.36
凱聯國際酒店有限公司	4.10	1,476.0	8.81	0.38
格蘭酒店集團有限公司	0.88	662.9	7.05	0.38
海港企業有限公司	4.90	1,543.5	不適用	0.32
香港上海大酒店有限公司	3.20	3,739.3	5.43	0.31
美麗華酒店企業有限公司	5.60	3,232.5	6.46	0.44
香格里拉(亞洲)有限公司	5.00	10,992.1	8.10	0.49
信和酒店(集團)有限公司	1.30	1,068.1	24.14	0.38
最高			24.14	0.49
最低			5.43	0.31
平均			10.86	0.38
<b>富豪</b>	<b>0.084</b>	<b>330.4</b>	<b>不適用</b>	<b>0.07</b>
	0.24		不適用	0.21
	(附註)			

附註：按代價股份發行價每股港幣0.24元

經參考上表後，務請百利保之股東注意，於8間上市公司中，其中7間之表現較富豪理想，此乃不爭之事實。此外，被挑選用作比較之一組公司，買賣價與賬面值之折讓，較富豪為少。每股富豪普通股於最後實際可行日期之價格，與每股代價股份之發行價港幣0.084元及港幣0.24元比較，市價對賬面值分別相當於0.07倍至0.21倍。然而，由於世紀城市集團、百利保集團及富豪集團於二零零一年十二月三十一日總債務之幅度(即處於超逾港幣110億元範圍內)，世紀城市及其附屬公司前述之資金流動問題或會為世紀城市、百利保及富豪之股價構成壓力。考慮到上述原因，吾等認為，將富豪之股價表現與其他同為主要從事酒店經營及管理業務之香港上市公司作比較不應被視作決定赤柱轉讓之代價股份發行價是否公平及合理之唯一決定因素。

---

## 卓怡融資函件

---

吾等謹此強調，赤柱轉讓乃穩定及改善百利保集團財務狀況，以及協助富豪集團與其債權人持續進行債務重組商討之計劃之一部分。因此，吾等認為，富豪普通股之近期股價表現不應被詮釋為根據赤柱轉讓之代價股份發行價是否公平及合理之唯一決定因素。

每股代價股份之發行價港幣0.24元乃較上文所述之每股富豪普通股之收市價產生龐大之溢價。然而，該每股代價股份之價格亦較每股富豪普通股於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值產生龐大之折讓。在並無其他辦法可即時促使百利保集團及富豪集團進行債務重組活動之情況下，吾等相信，完成赤柱轉讓及償還方案，以及通函附錄一所述百利保獲改善之備考綜合有形資產狀況產生之潛在利益，與富豪普通股市價比較，過於百利保應付予富豪之溢價。因此，經權衡兩方之情況下，吾等相信，根據赤柱轉讓的代價股份應付之價格為公平合理，並符合百利保及其股東之整體利益。

#### IV. 百利保收購事項之代價

##### VPI及LTI購股權之購買價

- VPI之購買價

根據百利保收購協議，百利保收購事項之代價為於百利保收購協議完成日期已發行之VPI股份(包括34,500股於最後實際可行日期已發行之VPI股份及最多達13,000股根據VPI配售可能予以發行之VPI新股份)，每股作價港幣10,000元，總額最高為港幣475,000,000元。

VPI集團(包括創先科技集團)之詳情亦載於通函「董事會函件」內。誠如通函附錄五所載，VPI集團及創先科技集團於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值約為港幣403,500,000元及約港幣137,100,000元。由二零零二年四月十六日(註冊成立日期)至二零零二年六月三十日，VPI集團之經審核綜合純利為港幣12,642元。於註冊成立日期(即二零零一年一月十二日)至二零零二年六月三十日止期間，創先科技集團之經審核備考綜合純利約為港幣13,500,000元。

- 業務估值

董事確認，百利保收購事項之購買價乃經公平原則磋商，並考慮過創先科技集團之若干主要營運中附屬公司(包括World Momentum Limited、Century Matrix

---

## 卓怡融資函件

---

Limited、Top-Most Technology Limited及303科勁有限公司(全部為全資附屬公司)及深圳創先智能科技有限公司(擁有95%權益之附屬公司)於二零零二年五月三十一日之獨立業務估值後釐定。業務估值之報告載於通函附錄四。

謹請股東注意，創先科技集團之經營歷史有限。其於一九九八年展開業務，並於二零零一年底非正式推出其保安系統相關產品。因此，中證評估已於業務估值報告中「其他代價」一節指出，創先科技集團之成功在很大程度上有賴其克服若干業務風險因素之能力，該等風險因素為(i)於大中華地區取得市場滲透、(ii)生物統計學/保安產品廣為其客戶及分銷商接受、(iii)挽留及招聘有技能職員，以管理業務及開發新/經改良生物統計學/保安產品、(iv)執行預期進行之業務計劃及(v)與現時及準同業之激烈競爭。創先科技集團根據預期中之業務計劃，自二零零一年底向其準客戶非正式推出其產品。吾等曾與董事、創先科技集團之管理層及中證評估進行討論，並注意到美國上市之生物統計或保安系統公司現時正處於初期/發展期。根據上述原因，及考慮到香港及中國現時之經營及經濟環境，以及香港及中國日漸接納生物統計/保安解決方案，吾等相信，在可見未來，香港及中國對創先科技集團生物統計/保安產品之需求將有所增長。

吾等已與獨立估值師中證評估討論業務估值之基準及相關假設，包括實際及預期之銷售營業額、開支架構及私人有限公司所考慮之折讓因素，以及彼等就有關公司之估值所採用之估值方法，並認同中證評估所採用之基準及假設，以及方法乃與一般市場慣常做法一致。吾等謹此提醒獨立股東，業務估值乃根據許多假設而進行，但由於創先科技集團之經營歷史有限，未能輕易評估該等假設，故此創先科技集團業務將需經一段時間，才能全面發揮其未來潛在盈利能力。然而，經考慮(i)創先科技集團之管理層制定之業務計劃、(ii)與董事、創先科技集團之管理層及中證評估討論業務計劃之假設、(iii)與創先科技集團之管理層商討就業務、經營、資產、收益及成本估計、目前財務狀況及集資計劃、經營環境、涉及落實業務計劃之內在不明朗事項，及(倘適用)現時及準同業之競爭、創先科技集團業務之前景及策略、(iv)第三者之若干評語及結論，如報章刊載之報導及美國公開買賣生物統計學或保安系統公司之研究報告，顯示全球生物統計學解決方案之市場龐

---

## 卓怡融資函件

---

大，並將於日後進一步得以擴展、(v)香港及中國之一般經濟情況、(vi)與中證評估探討香港及中國日漸接納生物統計學/保安解決方案之情況，明瞭香港及中國正超越發展初期(主要集中於識別出入身份驗證之保安控制)進展至較高水平，例如進行出席監察、人力資源分配或規劃，以及保障以互聯網方式傳送敏感資料；及(vii)與有限經營歷史之公司聯繫存在之有關風險，吾等並無理由懷疑中證評估在編製業務估值時運用之基準及假設，以及估值方法。

此外，根據上述與董事、創先科技集團管理層及中證評估就業務計劃、業務環境及前景、財務狀況及已進行之創先科技集團之籌集資金計劃之假設及多項資料(包括創先科技集團之目前財務資料及業務計劃)進行之討論，以及經吾等考慮之中證評估之發現，吾等相信，吾等有足夠資料為吾等就百利保收購事項之條款作出意見時提供一個合理基準。

業務估值中顯示創先科技集團於二零零二年五月三十一日之100%權益價值港幣667,000,000元。因此，創先科技集團根據百利保收購事項應佔之50%權益乃估值為港幣333,500,000元。根據百利保收購協議，創先科技集團應佔之50%權益之購買價實際為港幣275,000,000元，較根據業務估值之應佔價值折讓約17.5%。

- LTH購股權之行使價

根據LTH購股權，百利保可按較目前業務估值(倘為LTH IPO，則為市值)之大幅折讓之價格，進一步享有從創先科技集團之業務前景有利發展得益。

經考慮進行百利保收購事項之理據、百利保收購事項之潛在可得利益、LTH購股權之利益、業務估值及上述購買價之分析後，吾等認為，VPI之購買價及LTH購股權之行使價對獨立股東而言均屬公平合理。

#### 百利保可換新股優先股之條款

百利保將按發行價每股港幣0.10元向VPI股東(或彼等各自之代名人)發行百利保可換新股優先股，以支付代價。於百利保收購事項完成時，百利保將發行2,750,000,000股百利保可換新股優先股予首名賣方(或其代名人)、分別發行

---

## 卓怡融資函件

---

500,000,000股及200,000,000股百利保可換新股優先股予第二名賣方及第三名賣方(或彼等各自之代名人)，以及發行最多為1,300,000,000股百利保可換新股優先股予首名賣方(代表新VPI投資者)。

向首名賣方(或代表新VPI投資者)發行最多達1,300,000,000股百利保可換新股優先股，可進一步改善百利保集團之現金狀況及擴大其股東基礎。新VPI投資者可以為或未必為獨立第三者。然而，百利保已向聯交所承諾，當百利保得悉其關連人士(定義見上市規則)(但不包括賣方及世紀城市集團)收購百利保可換新股優先股，其將不時通知聯交所。根據百利保可換新股優先股之條款，該等股份之持有人將無權享有百利保之任何溢利分派。

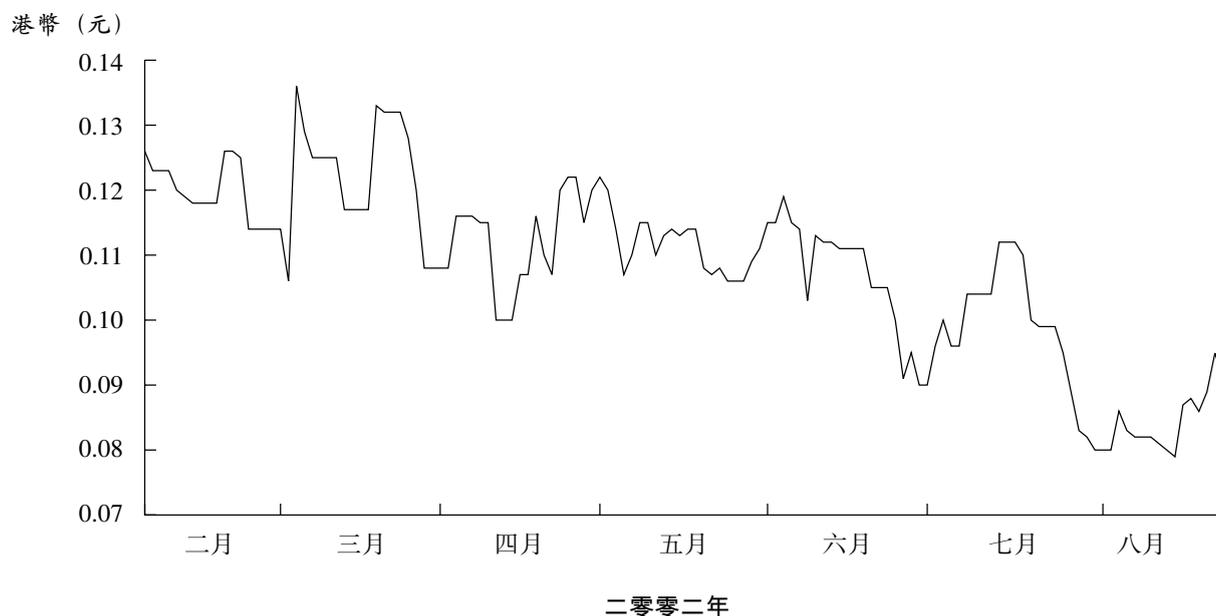
每股百利保可換新股優先股可於百利保收購事項完成後三年期間內轉換為一股新百利保普通股(可予調整)，及任何已發行之百利保可換新股優先股於期終時將可按強制性基準轉換成新百利保普通股。百利保股東因行使百利保可換股優先股之換股權而蒙受之攤薄影響載於下文「於完成赤柱轉讓及百利保收購事項後可能對百利保集團帶來之財務影響」一節「股權攤薄」分節。百利保可換新股優先股之條款之其他詳情載於通函「董事會函件」內。

百利保可換新股優先股之發行價每股港幣0.10元乃較：

- 百利保普通股於二零零二年八月二日(即訂立百利保收購協議之日期)於聯交所所報之收市價每股港幣0.08元溢價約25.0%；
- 百利保普通股於直至二零零二年八月二日(包括該日)止10個交易日於聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.0886元溢價約12.9%；
- 百利保普通股於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股港幣0.0910元溢價約9.9%；及
- 百利保普通股於直至最後實際可行日期(包括該日)止10個交易日於聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.0858元溢價約16.55%。

## 卓怡融資函件

下文載有百利保自二零零二年二月二日(即二零零二年八月二日(刊發公佈日期)前六個月)至最後實際可行日期之股價表現：



根據上述圖表，百利保之股價一般顯示於過去六個月有下降趨勢，至最近於二零零二年八月達致其最低點港幣0.079元。吾等已與董事討論過這個趨勢。彼等相信，儘管可能有其他因素導致股價下降，然而，彼等認為，與拖欠償還現有債券有關之財務不明朗狀況及投資者關注PHL集團之債務重組之結果，乃影響百利保股價表現之主要因素。董事亦相信，鑑於PHL集團目前所面對之不明朗狀況，即使於落實百利保股本重組後，百利保實際上無法就一項以配售或供股方式進行之具意義新股本發行取得確定包銷承諾。

董事亦指出，根據上述之安排，賣方及新VPI投資者透過投資於VPI而認購百利保可換新股優先股。換言之，該等投資者僅按百利保收購事項將完成之基準作出彼等之投資承諾。董事認為，若無進行百利保收購事項，則百利保將無法取得該等投資承諾。

謹請注意，已取得賣方之投資承諾，但完成相關之證券需時，須待百利保取得根據通函所述百利保收購事項之先決條件擬提出之事先批准。董事認為，鑑於該等投資者無能力於中期(可能歷時數月)根據彼等之承諾買賣相關之證券，因此雖發行價與上述百利保股份之最近收市價比較有溢價，百利保可換新股優先股之發行價乃屬合理。

---

## 卓怡融資函件

---

經考慮百利保最近之股價表現、上述之收市價、賣方列明之安排及新VPI投資者透過VPI作出彼等之投資承諾，以及根據彼等各自投資承諾之相關股份缺乏在市場買賣之能力，以待完成百利保收購事項協議後，吾等認同董事之意見，認為百利保可換新股優先股及百利保收購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理。

### V. PHL集團之財務及擁有權穩定性之重要性

#### 審核之保留意見

獨立股東亦謹請注意，百利保截至二零零一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表審核之保留意見。百利保之核數師已表明其於編製有關財務報表時對持續經營基準之適當程度之基本不明朗狀況之關注。導致有關百利保之基本不明朗狀況之情況(其中包括)下列各項：

- 建議向現有債券持有人還款之結果；
- 落實與百利保集團之財務債權人作出雙邊融資安排建議，以取代現有非正式暫緩還款安排之結果；
- 建議重組富豪貸款之結果；及
- 富豪集團透過股本發行作出之集資安排之結果。

百利保之核數師認為，鑑於有關PHL集團持續經營基準之適當程度之基本不明朗狀況，彼等無法就百利保之財務報表提供真實及公平之意見。百利保二零零一年年報財務報表附註3亦指出，倘持續經營基準並不適當，則將會作出調整，以將PHL集團之資產之價值重新呈列至彼等之可收回款項，並提供可能出現之任何其他負債，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

#### 未能重組PHI集團其餘之財務債務可能出現之後果

鑑於上文所述，董事認為，百利保及富豪之財務穩定性乃支持有關該等公司相關資產賬面值之持續經營基準有效性之主要因素。倘百利保或富豪未能成功重組有關債務，及倘有關債權人尋求採取促使出售有關公司資產之行動，以收回彼

等之債項，出售該等資產可達致之可收回價值可能較按持續經營基準編製各自之經審核財務報表內所載之賬面值大幅降低。

就百利保收購事項而言，除了與創先科技集團之業務之未來前景有關之潛在可得利益；所涉及之重大現金注資及百利保之資本基礎及財務狀況於其後獲得改善外，百利保收購事項將可整體地穩定PHL集團之財務狀況，並將有助百利保及富豪(可能擴展至世紀城市)股權架構恢復穩定性。董事認為，這些都是促進與世紀城市及富豪財務債權人展開商討之正面因素。

總括而言，董事認為，百利保收購事項構成世紀城市及其附屬公司整體重組建議之一部分。根據償還方案及赤柱轉讓採取之步驟，以尋求防止因拖欠現有債券而可能進行之清盤之即時風險，而百利保收購事項將進一步恢復百利保集團之財務實力及業務前景。儘管落實百利保收購事項本身並未能保證與富豪集團之債權人就重組其相關債務而持續進行商討之結果，然而，由於富豪之控權股東百利保之財務狀況獲得改善，故此其將會肯定可協助達致該目標。

#### VI. 於完成赤柱轉讓及百利保收購事項後可能對百利保集團帶來之財務影響

誠如公佈所述，股份互換(連同落實百利保收購協議)為世紀城市提供一個機制，以維持於百利保之控股權益，而最終目標為重組世紀城市及其附屬公司之未償還債項。董事認為，世紀城市、百利保及富豪各自之債務重組情況理想時，將為該等公司按其各自之水平提供財務及擁有權穩定性之措施，因而為該等公司各自之業務之未來發展提供穩定之平台，將符合百利保股東之利益。此外，董事亦確認，在無進行百利保收購事項之情況下，百利保集團之業務基礎及活動將會因償還方案而遭大幅縮減，償還方案將予執行以防止百利保集團可能進行清盤之可能性。因此，百利保收購事項

---

## 卓怡融資函件

---

可能產生之財務影響之任何分析應考慮到股份互換之計劃目的，以提供百利保集團最終擁有權之穩定性。在此大前提下，下文概述落實赤柱轉讓及百利保收購事項之影響：

### 一 資產淨值

股東謹請注意通函附錄一所載「PHL集團未經審核經調整綜合有形資產備考報表」。根據上述之分析，每股百利保普通股之有形資產淨值（「有形資產淨值」）將由約港幣0.92元（根據於二零零一年十二月三十一日之經審核賬目計算）增加至約港幣1.17元（計入赤柱轉讓及償還方案之影響），並將緊隨於百利保收購事項完成後，分別減少至約港幣0.48元（根據最少發行3,450,000,000股百利保可換新股優先股計算）或約港幣0.41元（根據最多發行4,750,000,000股百利保可換新股優先股計算）。

股東謹請小心，上文所載有形資產淨值狀況之分析乃按PHL集團之業務是根據持續經營基準經營之假設而作出。誠如本函件較前部分所述，百利保之核數師已表明不會就此持續經營基準之有效性提出任何意見。同樣地，緊隨赤柱轉讓、償還方案及百利保收購事項完成後，百利保所列之有形資產淨值狀況，假設PHL集團已成功重組其各自之所有債務，而董事認為，此乃所列有形資產淨值數字所依賴之關鍵因素。倘若百利保須履行持續提供之個別擔保之責任，其可能會失去最高達1,384,200,000股富豪普通股，相當於最後實際可行日期富豪已發行普通股股本約34.4%或經發行代價股份擴大後富豪已發行普通股股本之23.1%。百利保股東務請注意，倘若並無進行赤柱轉讓，百利保仍須就其於Nice Tex之40%權益提供擔保（但風險並非如上文所述為有限）。

董事亦已表示，前文所述百利保於完成赤柱轉讓、償還方案及百利保收購事項後之備考有形資產淨值，主要包括百利保於富豪有形資產淨值之應佔權益。倘富豪未能完滿地重組其債項及於清盤或進行緊急拍賣時，其資產價值（及因此百利保於當中應佔之權益）可能顯著減少。因此，赤柱轉讓、償還方案及百利保收購事

---

## 卓怡融資函件

---

項將有助改善PHL集團資產之整體價值，並協助與其債權人商討其債務重組，倘該項商討將引致滿意之結果，則將會維持其資產之持續經營業務價值。此外，順利完成赤柱轉讓、償還方案及百利保收購事項有助支持有關百利保集團相關資產之賬面值之持續經營基準。

PHL集團整體備考有形資產淨值狀況由其於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合有形資產淨值狀況約港幣2,133,700,000元至約港幣2,783,600,000元至港幣2,913,600,000元增加約港幣649,900,000元(包括收購所得全部現金港幣70,000,000元)至港幣779,900,000元(包括收購現金港幣200,000,000元)，就為百利保集團之日後經營而重組股本，此乃對百利保及其股東整體而言之重大利益。於考慮到PHL集團目前所面對之財務困難後，吾等認為，上述之百利保每股有形資產淨值之攤薄乃可予接受。

### 一 營運資金

儘管有赤柱轉讓(包括持續提供之個別擔保)，百利保正就其於Nice Tex之40%權益提供擔保。百利保現有之40%個別擔保根據赤柱轉讓轉移至持續提供之個別擔保僅用以限制其最高潛在風險。因此，倘百利保被要求兌現擔保，將不會對營運資金帶來任何重大不利影響。

待百利保收購完成後，百利保集團將收購所得全部現金港幣70,000,000元(可能增加至港幣200,000,000元)之現金。該筆現金將可供百利保用作其一般營運資金用途。

### 一 資本與負債水平

根據償還方案，PHL集團債務將減少約港幣4,968,000,000元(包括有關現有債券約港幣3,751,000,000元及有關與物業轉讓相關之資產證券化貸款約港幣1,217,000,000元)至約港幣5,419,200,000元。

百利保收購事項將涉及大幅擴充百利保之資本基礎，並將擁有上述之龐大金額現金儲備。VPI業務並無任何債項，董事預期其將不會產生龐大借款，以為相關業務注資或須向百利保尋求大量資金。

在上述基礎下，PHL集團之債項/股本狀況將有所改善，由二零零二年六月三十日約5.2倍下降至於緊隨赤柱轉讓、償還方案及百利保收購事項完成後約1.9倍。

---

## 卓怡融資函件

---

經考慮PHL集團之備考有形資產淨值狀況由約港幣2,133,700,000元增加至不少於港幣2,783,600,000元後，百利保集團之營運資金狀況得到改善，而PHL集團之債項/股本狀況(誠如上文所述)亦有所提高，吾等相信，上述兩項得到改善對恢復百利保集團財務穩健而言非常重要。

### — 股權攤薄

誠如通函「董事會函件」所載「百利保之股權架構」一節對股權架構之分析，獨立股東之股權百分比將由其現有水平約40.6%攤薄至於緊隨轉換所有已發行百利保可換新股優先股後介乎約13.3%及16.3%之間之水平。

由於百利保目前正處於困難之財務狀況，以及在百利保集團之債權人未有作出妥善償還方案之情況下，其使PHL集團在無注入新資金之情況下，以持續經營之基準繼續經營更趨困難。因此，百利保改善其狀況之唯一可行辦法乃是透過股本發行進行。鑑於PHL集團之未來充滿不明朗因素，而於償還方案完結後預期資產及收益基礎將有所減少，董事認為，難以獲獨立包銷商就一項具意義之股本發行作出包銷承諾，倘有可能，僅將會以較百利保普通股之市價之大幅折讓進行。

透過進行百利保收購事項，百利保可引進一項有助拓闊百利保集團現時業務之範圍及增加競爭能力之業務，及獲VPI股東之龐大現金出資所支持有利於面對目前之問題。就本函件較前部分所述之理由，董事亦相信，落實百利保收購事項將有利於百利保集團與其債權人就重組其餘下尚未償還之債務達成協議。最終有助保留百利保股東於百利保投資之價值，並將可改善作為持續經營實體之PHL集團之前景。

經考慮上述各項及因行使附於百利保可換新股優先股附帶之換股權而將發行之相關百利保普通股之實際認購價乃為本函件較前部份所討論之市價之溢價，吾等認為，儘管百利保股東之攤薄比例非常重大，仍在商業上可予接受。

---

## 卓怡融資函件

---

### — 會計收益或虧損

誠如「董事會函件」所述，百利保並無因赤柱轉讓而記錄會計收益或虧損，惟百利保因執行償還方案而將記錄會計溢利約港幣30億元。由於落實償還方案，故此預期將可因利息開支大幅削減而改善PHL集團之相關業績。然而，於執行上述交易後對PHL集團盈利帶來之影響將視乎PHL集團日後之經營表現而定。

### 推薦建議

經考慮本函件所載之因素及百利保集團目前之財務困境後，吾等認同董事之意見，認為赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，以及百利保收購事項將可改善PHL集團整體之財務狀況，並將能協助其與債權人展開債項重組商討。

經考慮(i)赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，以及百利保收購事項之相關策略性主張及潛在可得利益；(ii)赤柱項目之獨立物業估值；(iii)業務估值；(iv)赤柱轉讓及持續提供之個別擔保之條款；及(v)上文所述之LTH購股權條款，吾等支持董事之意見，認為落實赤柱轉讓(包括持續提供之個別擔保)及百利保收購事項(包括根據百利保收購協議獲授予LTH購股權之利益)將符合百利保之權益，並與百利保拓闊其業務基礎及恢復其長期財務穩定之目標一致。

就赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項可能產生之財務影響而言，吾等於推翻知會備忘中計及根據百利保按持續經營基準繼續經營之假設之列明影響。就此而言，經考慮預期收購所得大量現金及預期擴闊百利保之股本基礎後，吾等認同董事之意見，認為落實赤柱轉讓及百利保收購事項將可穩定及加強百利保集團整體之財務狀況。落實百利保收購事項預期會導致獨立股東之股權遭大幅攤薄，以及減少每股之有抵押淨資產。然而，經考慮百利保在目前情況下，為取得任何具意義之新股本發行之確定包銷承諾時所面對之困難後，吾等認為，該項攤薄可予接受，即使可取得有關確定包銷承諾，仍可能因該項確定包銷承諾之條款而蒙受類似或可能為更高程度之攤薄情況。

---

## 卓怡融資函件

---

總括來說，吾等認為，赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及百利保收購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，而上述各項之落實亦符合百利保整體之利益。因此，吾等建議獨立董事委員會，建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之有關決議案，而股東特別大會乃就考慮赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，以及百利保收購事項而召開。

此致

Paliburg Holdings Limited

獨立董事委員會

代表  
卓怡融資有限公司  
董事總經理  
梁綽然  
謹啟

二零零二年八月二十六日

## 1. 綜合損益表

以下為PHL集團截至二零零一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合損益表概要，乃摘錄自PHL集團之經審核財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)	一九九九年 港幣百萬元 (重列)
營業額	1,951.8	1,855.5	4,729.5
經營業務所得之盈利/(虧損)	(386.3)	157.6	(337.6)
財務成本	(738.5)	(827.8)	(1,138.2)
所得盈利在減除虧損後應佔權益：			
共同控權合資公司	(90.9)	(142.3)	(138.4)
聯營公司	(5.9)	2.5	21.5
除稅前虧損	(1,221.6)	(810.0)	(1,592.7)
稅項	3.8	(18.9)	(55.9)
未計少數股東權益前虧損	(1,217.8)	(828.9)	(1,648.6)
少數股東權益	146.8	98.7	285.0
股東應佔經營業務之 虧損淨額	(1,071.0)	(730.2)	(1,363.6)

## 2. 經審核綜合財務報表

以下資料乃摘錄自百利保截至二零零一年十二月三十一日止年度年報。參考之頁碼指該年報之頁碼，本通函所用的專有詞彙於該年報內界定。

### 核數師報告

**ERNST & YOUNG**

安永會計師事務所

致 Paliburg Holdings Limited 股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師經已完成審核列載於第148頁至227頁按照香港公認會計原則編製之賬目。

### 董事及核數師之個別責任

籌備確實兼公平之賬目乃公司董事之責任。而在編製該等賬目時，公司必須選定並貫徹採用合適之會計政策。本核數師之責任乃根據審核工作之結果，對該等賬目作出獨立意見，並向股東報告。

### 意見基礎

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等賬目所作之重大評估及判斷，所釐訂之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本核數師在策劃及進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等賬目是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，本核數師之審核工作已為下列意見建立合理基礎。

### 基本不明朗因素 – 就於兩間投資公司之投資所作之撥備

核數師在確立核數意見時，已考慮於 貴集團之賬目附註二十內，就 貴集團於二零零零年透過兩間投資公司（「該等投資公司」）實益並共同持有之一地塊遭中國政府當局收回而與有關政府機構進行之協商之結果，所須予披露之資料是否足夠。於二零零一年十二月三十

一日，貴集團於該等投資公司之投資賬面值為港幣118,900,000元(二零零零年：港幣298,900,000元)包括在非流動資產內之長期投資賬項中。如於賬目附註二十內進一步之闡述，貴董事會現未能基於合理並明朗因素下，評定該等投資公司就取回該地塊所進行之協商結果。因此，現階段並未能確定應否就貴集團於該等投資公司之投資作出任何進一步之撥備。核數師認為賬目內已作出適當之披露，故不會因此事項而需作保留意見。

#### 基本不明朗因素－就一應收款項之撥備

核數師在確立核數意見時，已考慮於貴集團之賬目附註廿五內，就包括在貴集團之主要上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及其之附屬公司(統稱「富豪集團」)之流動資產內之可否收回包括在應收賬項、按金及預付款項之一筆於二零零一年十二月三十一日為數約港幣400,100,000元之應收款項之可收回情況所須披露之資料是否足夠。涉及下文所述出售交易之買家(「該買家」)於二零零一年十二月十七日到期日應支付予富豪集團之應收款項中，包括(i)就富豪集團於一九九九年十二月出售其於美國之酒店權益(「出售」)而可收取一筆為數45,000,000美元(約港幣351,000,000元)之遞延代價及(ii)按年利率7%計算合共港幣49,100,000元之累計利息(統稱「應收代價」)。該買家聲稱，富豪集團根據出售協議就若干第三者索償而作出之彌償保證之合計款項超逾遞延代價，故至今仍保留該筆應付予富豪集團之應收代價，此事項已在賬目附註廿五內詳釋。富豪董事會現時未能基於合理並明朗因素下，就解決上述涉及之法律索償所需之時間、可能涉及之法律或和解費用及何時才能收回應收代價而作出評論。因此，富豪董事會現時未能確定應否就應收代價作出撥備(如有)。本核數師認為賬目內已作出適當之披露，故不會因此事項而需作保留意見。

#### 關於持續經營基準之基本不明朗因素

核數師在確立核數意見時，已考慮在賬目附註三內就編製賬目採用之基準而須披露有關之基本不明朗因素之資料是否足夠，不明朗因素乃取決於下列事項：

- i. 能否成功就貴集團之兩項未償還債券與債券持有人完成擬償還方案之結果；
- ii. 貴集團與財務債權人就落實擬以雙邊貸款安排取代現時之非正式暫緩還款安排之結果；
- iii. 擬重組富豪集團於二零零一年十二月三十一日一項為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款(「銀團貸款」)及一項為數港幣1,079,500,000元之建築貸款(統稱為「富豪貸款」)之結果；
- iv. 能否成功收回富豪集團之應收代價；

- v. 就富豪集團擬透過發行股本以籌集資金之融資安排之結果；及
- vi. 能否繼續成功實行 貴集團及富豪集團之出售資產計劃。

如賬目附註三內所詳釋，雖然富豪貸款之有關貸款協議內所訂明之若干貸款契諾未能履行，富豪集團基於流動負債。基於(i)富豪貸款之代理人並無向富豪集團送呈，及其董事亦相信彼等將不會向富豪集團送呈，宣佈富豪貸款即時到期及償還之通知；及(ii)銀團貸款之貸款人並無行使及富豪董事亦相信彼等將不會行使彼等各自之要求提前還款權，向富豪集團送呈通知，要求富豪集團預付餘下尚未償還予彼等之各有關款項，故富豪集團於二零零一年十二月三十一日仍按該等貸款之原訂到期日將該等貸款列為流動或非流動負債。本公司董事會亦採用相若基準為集團之賬目分類。倘該等通知及要求提前還款權獲送達及悉數行使，而於二零零一年十二月三十一日分類為非流動負債之為數港幣4,349,500,000元之負債將重新分類為流動負債，及富豪集團之債務狀況與持續經營狀況亦將會受到不利影響。

此賬目乃按持續經營基準而編製，而此基準之肯定性，實取決於上述措施是否成功執行。此賬目並無包括因未能執行該等措施所須作出之調整。倘持續經營基準並不適當，除上文所述外，還須作出有關調整，以重新調整 貴集團之資產價值為其可收回價值、為任何可能產生之進一步負債作撥備並將非流動資產及負債重新分類。

本核數師認為賬目內已作出適當之披露，惟 貴集團能否成功繼續採用持續經營基準之有關實際情況現存潛在頗不利之不明朗因素，故吾等不就上述事項表示意見。

#### 不表示意見

鑑於以持續經營基準編製會計賬目涉及之基本不明朗因素之恰當性，本核數師未能對會計賬目是否對 貴公司及 貴集團於二零零一年十二月三十一日之財政狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流轉情況方面均為確實及公平之反映，並根據香港公司條例之披露規定而適當編製表示意見。

安永會計師事務所  
香港執業會計師

香港  
二零零二年四月十九日

## 綜合損益表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
營業額	六	1,951.8	1,855.5
經營成本		(1,603.8)	(1,400.5)
毛利		348.0	455.0
其他收入	六	156.5	87.0
出售－海外聯營公司所得盈利		—	65.8
行政費用		(150.9)	(154.5)
其他經營業務支出	七	(206.7)	(91.9)
就降值及減值所作之撥備(淨額)	七	(533.2)	(219.9)
撥回就已作出擔保所作之撥備		—	29.9
出售海外附屬公司之虧損		—	(13.8)
經營業務所得盈利/(虧損)	八	(386.3)	157.6
財務成本	九	(738.5)	(827.8)
所得盈利在減除虧損後應佔權益：			
共同控權合資公司		(90.9)	(142.3)
聯營公司		(5.9)	2.5
除稅前虧損		(1,221.6)	(810.0)
稅項	十二	3.8	(18.9)
未計少數股東權益前虧損		(1,217.8)	(828.9)
少數股東權益		146.8	98.7
股東應佔經營業務所得虧損淨額	十三	(1,071.0)	(730.2)
每股虧損(港幣)：	十四		
基本		(0.46)元	(0.31)元
攤薄		不適用	不適用

## 綜合已確認損益表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
重估酒店物業之盈餘/(虧損)	卅九	(889.3)	109.0
重估投資物業之虧損	卅九	(590.1)	(203.9)
重估長期股份投資之虧損	卅九	(22.6)	(44.3)
換算海外公司財務賬目產生之兌匯差額	四十	(1.8)	(2.9)
當作出售集團於上市附屬公司 所持權益所得之收益		—	5.7
損益表內未被確認之虧損淨額		(1,503.8)	(136.4)
股東應佔經營業務所得虧損淨額：			
本年度/上年度(原述之數項)		(1,071.0)	(641.3)
因會計政策變更之追溯重列影響	四十三	—	(88.9)
		(1,071.0)	(730.2)
已確認之收益及虧損總額		(2,574.8)	(866.6)
應佔一聯營公司直接 於儲備賬內對銷之商譽	卅八	—	(9.5)
		(2,574.8)	(876.1)
除以上詳列之盈餘及虧損外， 自二零零零年十二月三十一日 因會計政策變更(見賬目附註二 之概述)而引致上年度賬目調整 所產生之虧損如下：			
截至二零零一年 十二月三十一日止年度(如上列)		(2,574.8)	
上年度賬目調整所產生之已確認虧損 (涉及截至二零零零年 十二月三十一日止年度)		(88.9)	
自上年度財務報表後產生之 已確認盈餘及虧損總額		(2,663.7)	

## 綜合資產負債表

二零零一年十二月三十一日

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	十五	11,496.1	13,725.4
發展中物業	十六	50.1	58.1
待發展物業	十七	26.7	26.7
一共同控權合資公司權益	十八	1,036.9	1,073.5
聯營公司權益	十九	255.3	245.9
長期投資	二十	161.1	449.6
應收貸款及其他應收長期賬項	廿一	303.3	351.1
遞延支出		46.9	73.4
收購一酒店物業權益之訂金		5.6	2.5
		<u>13,382.0</u>	<u>16,006.2</u>
<b>流動資產</b>			
應收短期貸款	廿二	0.9	0.9
短期投資	二十	—	9.7
發展中物業	十六	117.0	156.0
待售物業	廿三	209.2	279.6
酒店及其他存貨	廿四	29.4	41.2
應收賬項、按金及預付款項	廿五、廿七	645.5	713.9
已抵押定期存款		3.8	122.1
定期存款		154.5	380.3
現金及銀行結餘		47.0	48.3
		<u>1,207.3</u>	<u>1,752.0</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及費用	廿六、廿七	736.6	652.5
應繳稅項		39.0	63.9
付息之銀行及其他債項	廿八	1,245.5	937.4
可換現股債券	廿九	1,004.9	1,090.3
可換新股債券	三十	1,620.8	1,638.0
贖回可換現股債券及 可換新股債券之溢價準備	卅一	815.6	779.2
已收訂金		65.4	70.0
撥備	卅二	—	109.0
		<u>5,527.8</u>	<u>5,340.3</u>
流動負債淨額		<u>(4,320.5)</u>	<u>(3,588.3)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>9,061.5</u>	<u>12,417.9</u>

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
扣除流動負債後總資產		9,061.5	12,417.9
非流動負債			
附息之銀行及其他債項	廿八	(5,536.5)	(5,957.8)
附屬公司少數股東墊款	卅三	(38.6)	(36.4)
		<u>(5,575.1)</u>	<u>(5,994.2)</u>
少數股東權益		<u>(1,305.8)</u>	<u>(1,748.5)</u>
		<u>2,180.6</u>	<u>4,675.2</u>
股本及儲備			
已發行股本	卅四	2,318.5	2,318.5
儲備	卅五	(137.9)	2,356.7
		<u>2,180.6</u>	<u>4,675.2</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
經營業務之現金流入淨額	四十五(a)	361.7	267.8
投資回報及財務收支			
已收利息		20.8	45.6
已收取之上市及非上市投資股息		3.1	2.1
已付利息		(417.4)	(663.5)
投資回報及財務收支之現金流出淨額		(393.5)	(615.8)
稅項			
已繳香港利得稅		(21.5)	(16.8)
已繳海外稅項		(0.5)	(10.5)
已繳稅項		(22.0)	(27.3)
投資業務			
出售其他固定資產收益		0.8	1.4
出售長期投資收益		75.3	3.5
出售附屬公司	四十五(c)	—	70.8
上年度出售附屬公司/合夥人公司			
已收取之收益		—	183.2
出售一聯營公司		—	104.5
應收貸款減額		13.3	33.4
發展中酒店物業增額		—	(52.1)
購入固定資產		(85.7)	(22.9)
收購一酒店物業權益之訂金		(3.1)	(2.5)
投資於聯營公司		—	(3.6)
墊款予聯營公司		(9.8)	(20.0)
墊款予一共同控權合資公司		(58.9)	(149.2)
已抵押定期存款減額		122.1	41.7
投資業務之現金流入淨額		54.0	188.2
融資前之現金流入/(流出)淨額		0.2	(187.1)

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
融資前之現金流入/(流出)淨額		0.2	(187.1)
融資			
支取新貸款	四十五 (b)	67.5	1,447.1
償還銀行貸款及其他貸款	四十五 (b)	(290.2)	(1,448.3)
支付遞延支出		(1.5)	(35.8)
還款予附屬公司少數股東淨額	四十五 (b)	—	(0.8)
融資之現金流出淨額		<u>(224.2)</u>	<u>(37.8)</u>
現金及現金等值項目減額		(224.0)	(224.9)
年始之現金及現金等值項目		424.9	649.5
外匯兌換率變動之影響淨額		<u>(0.2)</u>	<u>0.3</u>
年終之現金及現金等值項目		<u><u>200.7</u></u>	<u><u>424.9</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘		47.0	48.3
原定到期日少於三個月 之無抵押定期存款		154.5	380.3
原定到期日少於三個月之定期存款 (已抵押予銀行作一般貸款之擔保)		<u>3.8</u>	<u>—</u>
		205.3	428.6
銀行透支		<u>(4.6)</u>	<u>(3.7)</u>
		<u><u>200.7</u></u>	<u><u>424.9</u></u>

## 資產負債表

二零零一年十二月三十一日

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	四十一	2,180.5	2,574.1
流動資產			
按金及預付款項		0.6	0.9
現金及銀行結餘		1.1	1.1
		<u>1.7</u>	<u>2.0</u>
流動負債			
應付賬項及費用		1.6	1.8
撥備	卅二	—	109.0
		<u>1.6</u>	<u>110.8</u>
流動資產/(負債)淨額		<u>0.1</u>	<u>(108.8)</u>
		<u>2,180.6</u>	<u>2,465.3</u>
股本及儲備			
已發行股本	卅四	2,318.5	2,318.5
儲備	卅五	(137.9)	146.8
		<u>2,180.6</u>	<u>2,465.3</u>

## 賬目附註

二零零一年十二月三十一日

## 一、公司資料

在年度內，本集團之主要業務為物業發展及投資、物業管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主及管理，及其他投資(包括有價證券之投資及買賣)。

依董事會之意見，最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司，其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司上市。

## 二、新增及經修訂會計實務準則「會計實務準則」對財務報表之影響

下列乃為最近新增及經修訂之會計實務準則及有關之詮釋，並首次應用於本年度之賬目：

- 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) : 「收入」
- 會計實務準則第26條 : 「分類呈報」
- 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 : 「資產降值」
- 會計實務準則第32條 : 「綜合財務報表及對附屬公司所作投資之會計處理」
- 會計實務準則詮釋第12條 : 「企業合併 — 合併後就原先呈報之公平價值及商譽所作之調整」
- 會計實務準則詮釋第13條 : 「商譽 — 對早前已於儲備賬內對銷/計入儲備賬之商譽及負商譽之持續規定」

上述會計實務準則訂明新會計計算準則及披露慣例，採納該等會計實務準則及會計實務準則詮釋對本集團於本賬目所披露之會計政策及所呈報之賬目數項之影響概述如下：

會計實務準則第9條(經修訂)訂明須因應於結算日後發生之事項，對賬目作出相應調整，或只須披露但毋須作出調整。此項經修訂之會計實務準則對本賬目並無重大影響。

會計實務準則第14條(經修訂)規定出租人及承租人在融資租賃及經營租賃中適用之會計政策及所需披露之基準。根據此項會計實務準則之規定，須對過往之會計處理方法作出若干修訂，該等修訂可追溯應用於往年賬目或應用於日後之賬目。此項經修訂之會計實務準則之規定對本賬目原述之數項並無重大影響，因此上年度之賬目毋需作出調整。此項會計實務準則披露規定之變更影響經營租賃所須披露之資料，詳情載於賬目附註四十九內。

會計實務準則第18條(經修訂)規定確認收入之處理方法，及因修訂上述會計實務準則第9條而相應作出之修訂，此對本賬目並無重大影響。

會計實務準則第26條規定按分類呈報財務資料之原則。此項會計實務準則規定管理層按業務分類或地域分類對集團之主要風險或回報作出評估，繼而決定以上述其中一項基準作為呈報分類資料之主要模式，及以另一項基準則作為呈報分類資料之次要模式。此會計實務準則之影響乃為於作出披露時須加入額外之重要分類資料，詳情載於賬目附註五內。

會計實務準則第28條規定適用於撥備、或然負債及或然資產之確認準則及計算基準，以及所需披露之資料，此對本賬目並無重大影響。撥備現於資產負債表賬面上作單一項目披露，而賬目附註卅二「撥備」已修訂為包括於新附加披露規定。

會計實務準則第29條訂明確認及計算無形資產之準則及披露規定，此對本賬目並無重大影響。

會計實務準則第30條規定業務合併之會計處理，包括釐定收購日期、釐定所收購資產及負債之公平價值之方法，及對收購時所產生之商譽或負商譽之會計處理。此項會計實務準則規定商譽及負商譽須披露於綜合資產負債表內之非流動資產部份內，並按其估計可使用年期在綜合損益表內攤銷。負商譽列於綜合損益賬內需視乎其產生之情況，負商譽於會計政策之進一步資料詳載於賬目附註四內。會計實務準則詮釋第13條規定須採用會計實務準則第30條以處理於過往年度因收購所產生而仍在綜合儲備賬對銷之商譽。採用此項會計實務準則及會計實務準則詮釋須對上年度之賬目作出調整，其進一步詳情載於賬目附註卅八內。新規定之額外披露資料亦載於賬目附註卅八內。

會計實務準則第31條規定確認及計算資產減值之準則。此項會計實務準則只對日後之賬目生效，因此對於上年度賬目原述之數項並無影響。

會計實務準則第32條規定編製及表述綜合賬目之會計處理及披露，對本賬目之編制並無重大影響。

### 三. 列述之基準及關於持續經營之基本不明朗因素

集團於截至二零零一年十二月三十一日止年度錄得股東應佔經營業務所得虧損淨額為港幣1,071,000,000元(二零零零年：港幣730,200,000元(經重列))。於結算日，集團之綜合累積虧損為港幣3,654,300,000元(二零零零年：港幣2,590,800,000元(經重列))，而綜合流動負債淨額則為港幣4,320,500,000元(二零零零年：港幣3,588,300,000元)。

自一九九八年十月以來，集團出現流動資金短絀問題，並已與其財務債權人展開商討，執行暫緩償還貸款安排，以准許集團暫時停止償還未償還之債務(「暫緩償還貸款安排」)。自暫緩償還貸款安排於一九九九年九月三十日到期以來，便以一項非正式暫緩償還貸款安排處理。

鑒於在二零零零年九月完成涉及本集團兩項主要物業，即百利保廣場及九龍城廣場(「按揭證券物業」)透過按揭證券方式之財務重組計劃，本集團一直與其財務債權人進行商議，以新雙邊貸款安排取代現有非正式暫緩償還貸款安排(「雙邊貸款安排」)。該雙邊貸款安排已獲大部分財務債權人同意。董事會預期，與餘下財務債權人訂立之雙邊貸款安排將會於不久將來落實。

於結算日，本集團發行之140,000,000美元之年息三厘半可換現股有擔保債券於二零零一年二月六日到期（「可換現股債券」）（賬目附註廿九）及210,000,000美元零息有擔保可換新股債券於二零零二年三月十二日到期（「可換新股債券」）（賬目附註三十）（統稱「債券」）。於二零零一年十二月三十一日，尚未償還債券之本金、利息及應計贖回溢價為港幣3,646,400,000元。由於在二零零一年二月六日可換現股債券之未償還本金、利息及贖回溢價尚未償還，可換新股債券之信託人於二零零一年三月十五日送呈一份通知本集團，因本集團違反監管發行可換新股債券之信託契據內之連帶性違反條文而宣佈可換新股債券即時到期並應償還。於二零零零年十月，集團就建議重組/清償債券委聘財務及法律顧問，並與債券持有人（「債券持有人」）不時會晤及進行商討。

於二零零一年十一月十六日，本公司連同其上市控股公司世紀城市國際控股有限公司及本公司主要上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）聯合公佈，與代表多名債券持有人之非正式委員會進行長時間磋商後，已制訂債券之償還建議之主要條款（「償還債券」）。該項建議涉及交換及註銷債券之未償還本金、利息及贖回溢價，並會以(i)按揭證券物業之全部100%股權連同所附帶之證券貸款；(ii)轉讓本公司持有富豪之現有股份1,432,798,472股，佔富豪當時已發行股本36.4%；(iii)發行本公司新股463,669,490股，佔本公司經擴大現有已發行股本約16.7%，作為交易。上文第(ii)及第(iii)項所述富豪及本公司股份之轉讓及發行均受禁售安排所限。若干主要債券持有人已原則上同意支持該項建議。償還債券須待（其中包括）債券持有人及本公司股東批准後，方告完成。

集團繼續執行一項有秩序資產出售計劃。於二零零一年六月，本集團完成出售位於香港筲箕灣之一項商業物業，所得港幣100,000,000元之款項，部分用作償還若干貸款之本金及利息，及部分保留作為營運資金。富豪及其附屬公司（「富豪集團」）已採納相若措施（統稱為「出售計劃」），詳情載於下文。本集團將會繼續執行出售計劃，出售若干其他已確定之資產。

於一九九八年至二零零零年間，富豪股東應佔資產淨值大幅下降，此乃主要由於富豪集團之酒店物業產生重估虧損及錄得營運虧損所致。因此，自一九九八年，根據若干貸款協議，富豪集團未能履行維持若干貸款契諾中訂明之若干財務比率。鑒於經濟持續放緩，截至二零零一年十二月三十一日止年度，富豪集團亦錄得酒店物業之重大重估虧損達港幣1,515,100,000元，因此導致富豪股東應佔資產淨值由二零零零年十二月三十一日之港幣6,486,800,000元減至二零零一年十二月三十一日之港幣4,563,500,000元。因此，於二零零一年，富豪集團再次未能維持根據貸款契諾中所列明之若干其他財務比率。於二零零一年十二月三十一日，為此受影響之未償還貸款總額為港幣4,901,600,000元，包括一筆為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款（「銀團貸款」）及一筆為數港幣1,079,500,000元之工程貸款（「工程貸款」）（統稱為「富豪貸款」）（賬目附註廿八）。

除上述外，工程貸款及富豪一加拿大附屬公司借取之定期貸款（於二零零一年十二月三十一日之未償還本金為35,500,000加拿大元（約港幣174,200,000元））（「加拿大貸款」）等之若干利息及/或本金額之分期款項，於年內及迄今仍未獲支付。

根據各有關貸款協議之條款，未能維持按該等協議所列明之財務比率（倘適用）或拖欠償還利息及/或本金均構成違反事宜。就富豪貸款而言，經富豪法律顧問之法律意見確定，代表該等貸款之有關貸款人之代理人（「該等代理人」）於接獲富豪集團未能履行該等相關貸款契諾之通知時，可要求富豪集團補救未能履行契諾之有關情況，並如於指定之期間內不能作出補救時，可

按指定大多數之有關貸款人之指示，送呈通知予富豪集團，宣佈富豪貸款即時到期並應償還。該等代理人已接獲通知得悉富豪集團之未能履行該等相關貸款契諾。除非並直至該等代理人送呈宣佈富豪貸款即時到期並應償還的通知，富豪貸款仍可根據原訂到期日償還。

加拿大貸款以富豪在加拿大之酒店物業作為抵押，當違反事宜發生時，貸款人可行使酌情權，宣佈貸款即時到期並應償還。迄今為止，貸款人仍未行使該項酌情權。然而，富豪集團已委任代理人安排出售該加拿大酒店物業，藉以悉數償還加拿大貸款。

銀團貸款協議載有連帶性違反事宜條文，會導致倘(其中包括)有關富豪集團內任何主要附屬公司之借款之任何債務(i)於到期或任何適用寬限期內未能支付；或(ii)因違反事宜而在期滿前到期及應償還，於銀團貸款之貸款人(「銀團貸款之貸款人」)之代理人送呈通知後，銀團貸款將即時到期並應償還。迄今為止，代表工程貸款之貸款人(「工程貸款之貸款人」)之代理人並無送呈通知，而加拿大貸款之貸款人亦無行使酌情權宣稱出現違反事宜。因此，銀團貸款現時並無出現連帶性違反事宜。

根據銀團貸款之貸款協議之條款，各有關銀團貸款之貸款人已獲授要求還款權(「要求還款權」)，可於要求還款權行使日期前最少三個月內送呈通知予富豪集團，要求富豪集團於要求還款權行使日期(即二零零二年九月八日)提早償還其各自應佔之貸款部分之餘下尚未償還債務。迄今為止，經銀團貸款之代理人確認，銀團貸款之貸款人並無送呈富豪集團行使要求還款之通知。

假設(i)富豪貸款之代理人並無及將不會向富豪集團送呈宣佈各富豪貸款即時到期並應償還之通知，及(ii)銀團貸款之貸款人並無及於下年度將不會行使其各自之要求還款權，及基於富豪集團過往已獲得及預期仍可獲得貸款人之支持，富豪董事認為，根據富豪貸款於貸款協議之原到期日，繼續將富豪貸款列作於二零零一年十二月三十一日之流動及非流動負債乃合適做法。本公司董事亦已基於上述相同因素，採納此列賬分類編製此賬目。

富豪集團繼續與富豪貸款之貸款人商討，藉以取得彼等之持續支持。於二零零二年四月，富豪集團已委任財務顧問，協助商討重組富豪貸款建議，重組建議將包括重新劃分富豪貸款之本金還款期(「重組富豪貸款」)，藉以給予富豪集團更多時間及令富豪集團財政穩定，以便(i)改善其核心酒店資產之業務表現及提升其價值；(ii)變現其他非酒店相關之應收款項，其中包括富豪集團於一九九九年出售位於美國酒店權益之遞延代價45,000,000美元連同所附利息(「應收代價」)(詳情見賬項附註廿五)；及(iii)執行資產出售計劃及完成融資安排，詳情見下文。富豪董事預期在得到富豪貸款之貸款人之持續支持，富豪集團之整體財務狀況將會逐步穩定下來。

務使富豪集團之現金流量及盈利能力有所改善，富豪集團現時積極出售其若干酒店及其他非核心資產，繼而將額外資源撥入其核心酒店業務。此外，富豪集團現時亦考慮其他融資安排，包括透過發行股本籌集額外營運資金(「融資安排」)。

基於償還債券、雙邊貸款安排、重組富豪貸款、追收應收代價及融資安排將會成功進行，以及出售計劃亦將會持續成功執行，董事會認為在可見未來，集團會有足夠營運資金以應付業務運作所需。因此，董事會認為按持續經營基準編製財務報表，乃適當做法。

倘持續經營基準不適用，則集團之賬目編制須作出調整，包括將集團之資產值按即時變賣收回之價值重新列算，並為任何可能產生之進一步負債作出撥備，亦須將非流動資產及非流動負債分別重新列為流動資產及流動負債。

#### 四、主要會計政策摘要

##### (a) 編制之基準

本賬目乃按照香港會計實務準則之一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編制。並採用原值成本慣例(除定期重估本集團之投資物業、酒店物業、若干固定資產及股票投資外)，詳釋如下。

##### (b) 綜合賬之基準

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至二零零一年十二月三十一日止年度之賬目，以及集團於聯營公司及共同控權合資公司於年度內之業績及於收購日後其未分派儲備內之應佔權益。於年度內購入或出售之附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司之業績(於適用時)分別由收購生效日期起計算或計算至出售生效日期止。集團公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬內予以對銷。

##### (c) 商譽/負商譽

於收購附屬公司所產生之商譽乃指收購成本超逾集團於收購日應佔所收購附屬公司之可選定資產及負債之公平值。負商譽則指集團於收購日應佔所收購附屬公司之可選定資產及負債之公平值超逾收購成本。

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，並按其估計可使用年期以直線法攤銷。倘負商譽涉及收購計劃中已確定之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並非包括於收購日期可確定之負債，在未來之虧損及費用獲確認時，該有關部份之負商譽乃於綜合損益賬內確認為收入。

倘負商譽並無涉及於收購日可確定之預期未來虧損及費用，負商譽乃就所收購之可折舊/可攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準於綜合損益賬內確認。任何超逾所收購非幣值資產之負商譽乃即時確認為收入。

於過往年度，於收購時產生之商譽/負商譽乃於收購之年度於綜合儲備內對銷/計入資本儲備賬內。本集團已採納會計實務準則第30條之過渡性條款，准許於二零零一年一月一日前發生因收購所產生之商譽/負商譽維持於綜合儲備中對銷/計入資本儲備賬內。於其後進行收購所產生之商譽/負商譽乃按上述之新會計政策處理。

於出售附屬公司時，出售所得之收益或虧損乃參照於出售日期之資產淨值(包括於綜合損益賬維持未攤銷/並未於綜合損益賬確認之應佔商譽/負商譽數額以及任何相關之儲備(倘適當))計算。於收購時任何先前於綜合儲備內對銷之商譽乃被撥回並計入計算出售時所得之收益或虧損中。

商譽之賬面值(包括於綜合儲備內對銷餘下之商譽)乃每年審閱，並於認為有需要時作減值。先前確認為減值虧損之商譽不作撥回，除非減值虧損屬特殊性質因特定外來情況所引致，並預期不會再次發生，及於其後發生之外來情況引致減值虧損之影響得以推翻。

(d) 附屬公司

附屬公司乃為本集團直接或間接控制其財務及經營政策之公司，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

本公司於附屬公司之權益乃按成本值減去任何減值虧損後列入本公司之資產負債表內。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入損益賬內。

如集團於附屬公司所佔之股本權益，由於該附屬公司發行新股份而導致其權益被攤薄(「當作出售」)時，因當作出售而產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於集團之保留盈利內處理，而相等於集團於附屬公司應佔之不可分派儲備之增額，撥入資本儲備內。

(e) 合資公司

合資公司乃為本集團及其他訂約方透過按合約安排成立之公司，以從事一項經濟活動。合資公司乃為本集團及其他訂約方擁有權益之個別實體。

合資公司所訂立之合資協議規定合資各方之出資額、合資期限及於公司解散時將予變現資產之基準。合資公司業務所產生之損益及任何盈餘資產，將由合資方按彼等各自之出資額比例或按合資協議之條款進行分配。

合資公司被視為：

(a) 附屬公司，如本公司對合資公司單方面擁有控制權：

- (b) 共同控權合資公司，如本公司對合資公司單方面沒有控制權，但擁有共同控制權；
  - (c) 聯營公司，如本公司既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般持有不少於20%之合資公司註冊資本及對合資公司能施行重大影響力；或
  - (d) 長期投資，如本公司持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。
- (f) **共同控權合資公司**

共同控權合資公司乃受制於共同控制之合資公司，而任何參股方不能對共同控權合資公司之經濟活動單方面擁有控制權。

本集團應佔共同控權合資公司於收購後之業績及儲備分別於綜合損益賬及綜合儲備中列賬。本集團於共同控權合資公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

- (g) **聯營公司**

聯營公司乃指附屬公司或共同控權合資公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之公司。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別載於綜合損益賬及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

- (h) **資產減值**

於每個結算日就下列作出評估：是否有任何資產出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等現象發生，則就該資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額乃以使用中之資產價值或其出售價兩者之較高者為準。

當資產之賬面值超逾其可收回之數額時，減值虧損方予確認。當減值虧損根據有關會計政策就重估資產列賬時，除非該資產以重估數額列賬，否則任何減值虧損於其發生期間之損益表內扣除。

於先前已確認之減值虧損只限於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時方可撥回；惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不得撥回。

當減值虧損之撥回根據有關會計政策就重估資產列賬時，除非該資產以重估數額列賬，否則任何減值虧損之撥回於其發生期間計入損益賬內。

(i) 投資物業

投資物業為對有關建築工程及興建已完工及擬因其投資潛力作長期持有的土地及建築物的權益，任何租金收入乃按公平準則議定。該等物業並無計算折舊，惟租約的未屆滿年期為二十年或以下者則按租約的餘下年期按賬面值計算折舊，並按以每個財政年度的年底進行的每年專業估值為基準的公開市值入賬。投資物業價值的變動乃撥作投資物業重估儲備的變動處理。倘本儲備的總額不足以抵銷虧損(按組合計)，則多出之虧損會在損益賬中扣除。日後任何重估盈餘會計入損益賬，惟以先前扣除的虧損為限。

於出售投資物業時，其於出售前按過往之評估值已變現之投資物業重估儲備之有關部份，將撥回計入損益賬內。

若資產由投資物業重新分類為有租期物業，該資產乃按於重新分類當日之賬面值記賬，而該資產應佔之重估儲備將撥入有租期物業重估儲備內。該等資產之折舊乃按其賬面值計算，部份之折舊於重估盈餘應佔之數額，將由有租期物業重估盈餘撥入保留盈利內。於出售或廢棄該等資產時，將重估盈餘並未於保留盈利內處理之數額，直接撥入保留盈利內。

(j) 酒店物業

酒店物業乃指整體運用於酒店經營之土地與建築物以及其有關固定設備之權益，並按根據其現時用途所作之專業評估所得之公開市值記賬。酒店物業價值之變動乃於酒店物業重估儲備內處理，若此儲備已耗盡，則減值超逾該儲備之差額於產生時列入損益賬內。

本集團之政策乃保持酒店物業之狀況，以使其餘值不會因隨時間過去而降低而任何折舊之因素均無重大影響。有關保養及維修支出乃於其產生年度計入損益賬內。惟重大之裝修費用則計入資產成本值。故董事會認為無需就酒店物業作折舊之準備。惟酒店傢俬及裝修則按下列(r)項所列之折舊率作出折舊準備。

於出售酒店物業時，其於出售前按過往之評估值已變現之酒店物業重估儲備內之有關部份，將撥回計入損益賬內。

(k) 發展中物業

擬供銷售之發展中物業乃按成本值及按個別物業市值釐定之可變現淨值之較低者記賬。其他發展中物業乃按成本值記賬，惟董事會認為永久性降值之情況存在之時，則此等物業將撇減至由董事會評訂之價值。而成本值包括有關發展項目所有應佔成本，其中包括任何有關之財務費用支出。

如發展中物業已作預售，其應予確認之盈利乃以預期所得之盈利按建築期內之工程進度分階段納入賬目內，而納入賬目內之數額按截至有關結算日期止應已支付之建築成本在估計總建築成本內所佔之比例計算，惟將以已收訂金之數額為限，並須就或然項目作出適當之準備。

若擬供出售之發展中物業其有關入伙紙預計將於結算日後之一年內獲發出，則將列為流動資產項目。

從預售尚未完成之發展物業而已收取之訂金，超逾其應予確認之盈利之數額則列入流動負債項目內。

(l) 待發展物業

待發展物業乃按成本值扣除(如有)永久性降價準備後記賬。而成本值包括有關收購及持有該物業所有應佔之成本，其中亦包括任何有關之融資費用支出。

(m) 計入成本賬內之貸款支出

用作發展及興建發展中物業之貸款利息將計入成本賬內，並已包括在此等資產之賬面值內。計入成本賬之利息乃按外債息率之加權平均數及(於適用者)按個別發展物業有關之貸款之利息計算。

(n) 遞延支出

遞延支出乃指因長期融資而須支付之費用，並以直線法於有關借貸年內攤銷。

(o) 待售物業

待售物業(包括已完成之物業及擬供出售之發展中物業)被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之借貸成本及其它直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。

(p) 長期投資

長期投資為對擬作長期持有上市及非上市股本證券的非買賣投資。

上市證券乃按其公平價值記賬，公平價值乃以結算日個別投資項目所報的市價為基準。非上市證券乃按個別證券之估計公平價值列賬。此等價值乃由董事會計入(其中包括)最近期買賣證券的價格及/或最近期之財務賬目及數據的比較後釐定。

因證券的公平價值有所變動而產生的盈餘及虧損乃撥作長期投資重估儲備的變動處理，直至證券售出、被領取或以其他方式處置為止，或直至證券被斷定為將減損為止，屆時於長期投資重估儲備確認的證券累積盈虧以及任何其他減損的金額乃在減損產生的期間在損益賬中扣除。倘引致減損的情況及事宜不再存在，亦有具說服力的證據顯示新情況及事宜將於可見將來持續，則先前扣除的減損金額及公平價值任何增值則會計入損益賬，惟以先前扣除的金額為限。

**(q) 短期投資**

短期投資為持作買賣用途的股本證券之投資，並按其公平價值記賬，公平價值乃以結算日個別投資項目所報之市價為基準。因證券之公平價值有所變動而產生之盈虧乃在產生期間計入損益賬或在損益賬中扣除。

**(r) 固定資產及折舊**

固定資產(投資物業及酒店物業及在施工建築工程外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。資產之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而固定資產運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般將於其產生期間內計入損益賬內。倘若可明顯地證明因該等支出可導致該資產之未來經濟利益有所增長，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內。如於上文(i)項所述，在投資物業重新分類為有租期物業時，該資產於重新分類時之成本值乃當作為於重新分類當日該資產之賬面值。

從固定資產之出售或廢棄(投資物業及酒店物業除外)所得之盈利或虧損將以有關資產出售所得淨額與賬面值之差額計入損益賬內。

固定資產(投資物業及酒店物業除外)之折舊乃按個別資產之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值。其主要之折舊年率如下：

有租期之土地	按剩餘租賃年期
永久保有及有租期物業	按40年或剩餘租賃年期之較短者 攤銷建築物之成本值或估值
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝修及設備	10%至25%，或重置基準
地盤設備	20%
汽車	25%

**(s) 在施工建築工程**

在施工建築工程乃指在建築或翻新工程中之固定資產，並按成本值扣除任何減值虧損後記賬。成本值包括有關之建築或翻新工程之成本與及在建築期間內有關貸款金額所付之利息。當在施工建築工程已完成並可作商業用途時，會重新納入固定資產之適當類別中。

在施工建築工程並未有作折舊之準備，直至有關資產已完成及開始使用時，方作折舊準備。

**(t) 存貨**

存貨經扣除就過時或滯銷之項目作適當準備後，按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入、轉換及其他令致存貨能達到目前位置及狀況之成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

(u) 建築工程合約

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接人工及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃按根據每份合約之有關建築師核實之工程進度之百分率確認。

當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作合約客戶欠款處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作欠合約客戶款項處理。

(v) 贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價

可換現股債券及可換新股債券之溢價乃為於該等債券期滿日，集團須予支付之贖回價超逾其個別債券本金額之數額。為贖回溢價作出準備，乃為於損益賬內按個別債券之年期以固定比率攤付贖回溢價。在債券期滿日前轉換該等債券時，已作準備之有關溢價將計入作為轉換為該等股份之部份代價。

(w) 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (ii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iii) 預售發展中物業之收入，乃於建築工程已進行至其最終盈利能合理地釐定之階段及按如上述(k)項之基準確認；
- (iv) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (v) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百分率(詳情見上述(u)項)確認；
- (vi) 酒店及其他服務收入，乃於提供服務之期間內確認；

- (vii) 利息收入，乃按本金結餘及適用之實際息率，按時間比例確認；
  - (viii) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；及
  - (ix) 出售短期及長期上市股份投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認。
- (x) **外幣**

本公司及其在香港經營之附屬公司之財政記錄及財務報表均以港幣為單位。

以外幣記賬之現金資產及負債均按結算日之滙兌率伸算。而於年度內以外幣結算之交易則按其交易日之滙率記賬。因外幣滙兌所引起之盈虧撥入損益賬處理。

綜合賬目內，以外幣記賬之海外附屬公司及聯營公司賬目乃按結算日之滙兌率伸算。所有因綜合賬而產生之兌滙淨差則撥入滙兌平衡儲備處理。

(y) **遞延稅項**

遞延稅項準備乃以負債法就所有重大時間差距於可預見將來可能引起之負債計算。除非其可變現值可毫無疑問地獲得確定，遞延稅務資產將不會被確認。

(z) **營業租賃**

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於租賃公司之租賃均列為營業租賃。倘若本集團為租賃公司，本集團將按照租約年期以直線法，分別將營業租賃之資產納入非流動資產及將於營業租賃之應收租金納入損益表記賬。倘若本集團為承租公司，該等營業租賃之應付租金乃按租約年期以直線法計入損益賬內。

(aa) **資產負債表以外之金融工具**

本集團進行股份掉期交易及認沽/認購期權交易，乃為其投資及/或融資活動之一部分，並按下列方式入賬：

- (i) 掉期交易產生之結算淨額乃於產生時確認入賬，並在損益賬中處理；及
- (ii) 發出期權所支付/收取之淨溢價在損益賬中處理，並在發出期權之相關證券之市價低於期權協議內之協定價格時，就該差額作撥備。

(ab) 僱員退休計劃

本集團遵從強制性公積金計劃條例推行界定供款強制公積金退休計劃（「強積金計劃」）予合資格參予之僱員。強積金計劃由二零零零年十二月一日實施。供款乃按參予計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時計入損益賬內。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款（不包括僱主自願性供款）於供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部份或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還本集團。

在強積金計劃生效前，本集團為僱員提供一界定供款退休公積金計劃予合資格參予之僱員。此計劃之運作與強積金計劃類似，但若僱員於可悉數享有本集團為其作出之僱主供款前退出該計劃，收回之僱主供款則用以減少本集團應付之持續供款。

本集團於中華人民共和國（「中國」）之附屬公司之僱員需要參與由當地政府所提供之中央退休金計劃。該中國之附屬公司需要以其工資成本之27%作為該中央退休金計劃之供款。

(ac) 關連人士

倘一方能直接或間接地控制另一方，或對另一方之財務及營運決策上，具有重大影響力之人士，雙方則屬有關連人士。而該等同受相同人士控制或重大影響之人士，亦屬有關連人士。關連人士可為個人或實體公司。

(ad) 現金等值項目

現金等值項目乃指可隨時轉換為可知現金數額及於購入起計於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除由墊款日期起計須於三個月內償還之銀行墊款。

(ae) 撥備

在因一過去事項而現時須承擔責任（包括法定責任或推定責任），而履行該責任未來可能需要耗用資金時，將在能可靠估計該責任涉及之承擔金額時作用並予以確認一項撥備。

當有重大折讓影響時，撥備確認之金額乃為履行該責任預期所需之未來支出於結算日之現值。若因時間過去導致折讓現值額增加，該增額乃計入損益賬內之融資成本。

## 五、分類資料

於年度內本集團採納會計準則第26條，其詳情載於賬目附註二內。分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要申報基準；及(ii)按地域分類為次要申報基準。

本集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而獨立管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性經營單位提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業與及租賃寫字樓及商用物業；
- (b) 物業管理分類乃指提供物業管理服務；
- (c) 建築及與建築有關之分類乃指參與建築工程合約及與建築有關之業務，包括提供物業發展顧問及策劃管理服務，以及生產水泥；
- (d) 酒店東主及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (e) 啤酒業務乃指本集團在中國之啤酒業務；及
- (f) 其他分類主要包括本集團之證券買賣、財務、旅遊服務、飲食業務、花店及婚紗服務。

於確定本集團之地域分類時，收益及業績乃按照客戶之分佈位置而予以分配；而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。

分類間相互之銷售及轉移乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

## (a) 業務分類

以下為本集團業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

## 集團

	物業發展及投資		物業管理		建築及房屋		有關之業務		酒店業主及管理		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元																
分類收入：																		
銷售予外界客戶	314.4	254.5	22.5	21.5	538.0	433.4	1,001.5	1,075.7	19.9	29.0	35.5	41.4	—	—	—	1,951.8	1,855.5	
分類間相互之銷售	54.9	54.6	1.6	2.2	22.6	33.9	0.9	1.1	—	—	16.0	11.2	(96.0)	(105.0)	—	—	—	
合計	369.3	309.1	24.1	23.7	560.6	467.3	1,002.4	1,076.8	19.9	29.0	51.5	52.6	(96.0)	(105.0)	—	1,951.8	1,855.5	
分類業績	(76.2)	59.6	17.5	17.8	3.1	15.0	(50.4)	197.6	(69.0)	(80.2)	(19.7)	(19.0)	(37.0)	(32.1)	(231.7)	158.7	—	
利息收入及未能劃分之 非業務項目及企業盈利																138.0	182.1	—
未能劃分之非業務項目 及企業支出																(292.6)	(183.2)	—
經營業務所得盈利/(虧損)																(386.3)	157.6	—
融資成本																(738.5)	(827.8)	—
扣除虧損後應佔之盈利：																(90.9)	(142.3)	—
共同控股合資公司	(90.9)	(142.3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5.9)	(142.3)	—
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	3.9	—	—	(5.9)	(1.4)	—	—	—	(5.9)	2.5	—
除稅前虧損																(1,221.6)	(810.0)	—
稅項																3.8	(18.9)	—
未計少數股東權益前虧損																(1,217.8)	(828.9)	—
少數股東權益																146.8	98.7	—
股東應佔經營業務 所得虧損淨額																(1,071.0)	(730.2)	—

	物業發展及投資		物業管理		建築及興建		酒店業主及管理		啤酒業務		其他		對銷		綜合	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元														
分類資產	3,560.3	4,538.8	1.2	0.9	134.3	164.4	8,577.6	10,163.6	53.6	117.4	70.8	103.8	(60.6)	(146.9)	12,337.2	14,942.0
聯營公司權益	215.8	209.8	—	—	—	—	—	—	—	—	39.5	36.1	—	—	253.3	245.9
共同控股合資公司權益	1,036.9	1,073.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,086.9	1,073.5
現金及未分類之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	959.9	1,496.8
總資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,589.3	17,738.2
分類負債	(102.3)	(130.2)	(0.5)	(0.5)	(244.8)	(325.1)	(157.2)	(241.9)	(19.3)	(21.5)	(12.2)	(18.5)	60.6	146.9	(475.7)	(590.8)
銀行及其他貸款及未分類之負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,627.2)	(10,743.7)
總負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,102.9)	(11,334.5)
其他分類資料：																
折舊	12.7	14.0	—	—	0.5	0.5	37.5	33.8	5.3	5.3	2.5	2.7	—	—	—	—
於損益表已確認之減值虧損	180.0	—	—	—	—	—	—	—	50.8	71.7	—	—	—	—	—	—
資本支出	2.0	55.4	—	—	0.5	0.2	33.1	98.8	0.5	1.7	1.0	—	—	—	—	—
其他非現金支出	65.1	108.8	—	—	—	—	187.7	3.1	—	—	3.8	—	—	—	—	—

## (b) 地域分類

以下為本集團地域分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產及支出之資料：

## 集團

	香港		美國		加拿大		中國		對銷		綜合	
	二零一一年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元										
分類收入：												
銷售予外界客戶	1,834.4	1,698.1	—	—	95.6	127.3	21.8	30.1	—	—	1,951.8	1,855.5
分類業績	79.8	246.5	(40.8)	(1.6)	(2.5)	12.9	(268.2)	(99.1)	—	—	(231.7)	158.7
其他分類資料：												
分類資產	11,750.6	14,007.7	117.0	156.0	205.2	239.5	264.4	538.8	—	—	12,337.2	14,942.0
股本支出	34.0	96.0	—	—	2.1	3.7	1.0	56.4	—	—	—	—

## 六、營業額及收入

營業額乃指租金收入、建築工程合約收入(如屬長期建築工程合約，收入則予以調整以反映已完成工程之階段所得而未經確認之部份)、出售物業收益(如屬預售物業所得，則為按工程進度分階段確認而予以調整後之從未被確認及計入賬目內之收益)、物業管理費收入、物業發展顧問及策劃管理費收入、機電工程服務收入、酒店收入、旅遊服務收入及佣金、花店收入、飲食業務收入、婚紗服務收入、啤酒廠業務銷售之收入及出售短期投資收益，並經將集團公司間之所有重大往來賬項作對銷後之總和。

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
從以下業務所得收入已包括在營業額內：		
租金收入：		
投資物業	190.4	208.3
待售物業	6.7	—
酒店物業	34.5	27.9
建築及與建築業務有關之收入	558.0	433.4
出售物業所得收益	113.9	46.1
物業管理費	22.5	21.5
物業發展顧問及策劃管理費	3.4	0.1
酒店經營及管理服務*	967.0	1,047.8
其他業務，包括旅遊服務、花店、 飲食業務、婚紗店及啤酒業務	46.5	54.9
出售短期投資所得收益	8.9	15.5
	<u>1,951.8</u>	<u>1,855.5</u>
營業額	<u>1,951.8</u>	<u>1,855.5</u>
其他收入包括以下項目：		
因可換現股債券獲轉換而出售		
上市附屬公司之普通股股份所得盈利	70.8	—
因回購及註銷可換新股債券所得收益	13.4	—
	<u>84.2</u>	<u>—</u>

\* 於往年，本集團從房間收入及飲食業務所徵收之服務附加費納入包括在經營成本中之直接僱員成本內。於年度內，本集團認為依循酒店業內之入賬慣例將服務附加費計入本集團之營業額中，乃更為恰當，因而營業額與經營成本之比較數項已重列，以符合年度內之賬目編制。

## 七、其他經營業務支出及就降值/減值所作之撥備(淨額)

其他經營業務支出包括下列賬項：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
出售長期上市投資之虧損 (經計入從重估儲備撥入之虧損港幣139,100,000元)	141.4	—
就上年度有關出售海外附屬公司/合夥人公司 所作之稅項彌償保證	—	24.2
	<u>141.4</u>	<u>24.2</u>

就降值及減值所作之撥備(淨額)列載如下：

	二零零一年	二零零零年
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)
物業之降值	(61.9)	(106.0)
固定資產之減值	(50.8)	—
長期投資之減值	(180.0)	—
撥回就應收墊款及利息所作之撥備	—	9.6
撥回就已付訂金所作之虧損撥備	—	10.0
就應收其他貸款、期票及利息所作之撥備	(56.8)	(13.1)
早前於資本儲備內對銷之商譽減值(附註卅八)	—	(120.4)
重估酒店物業之虧損	(183.7)	—
	<u>(533.2)</u>	<u>(219.9)</u>

於去年同期，該等比較數項乃被分類為其他經營業務支出淨額。依董事會之意見，按照年度內之賬目編制入賬能更明確反映此項撥備之性質，故此該等比較數項被分類為就降值及減值(淨額)所作之撥備。

## 八、經營業務盈利/(虧損)

集團之經營業務盈利/(虧損)已扣除：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
出售已完成物業之成本	112.9	40.7
出售存貨及提供其他服務之成本*	633.0	675.2
僱員成本(不包括附註十之董事酬金)：		
工資及薪金#	497.6	503.6
僱員退休計劃供款	23.2	18.7
減：收回未被領取之供款	(3.7)	(7.8)
	<u>19.5</u>	<u>10.9</u>
退休計劃供款淨額	19.5	10.9
	<u>517.1</u>	<u>514.5</u>
減：納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(45.9)	(50.1)
僱員退休計劃供款	(2.1)	(0.6)
	<u>469.1</u>	<u>463.8</u>
核數師酬金	4.7	5.1

\* 見賬目附註六。

# 其中為數港幣410,900,000元(二零零零年：港幣408,100,000元(經重列))已包括於分類為出售存貨及提供服務之成本內。

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
折舊	60.0	58.2
減：納入物業發展項目及 建築工程合約成本內之折舊	(1.5)	(1.7)
	<u>58.5</u>	<u>56.5</u>
出售固定資產之虧損	3.3	3.3
重估短期投資之未變現虧損	—	5.7
於營業租賃中所付之最低租金：		
土地及建築物	—	0.8
其他設備	1.0	1.1
並已計入：		
租金總收入	231.6	236.2
減：支出	(62.6)	(57.5)
租金收入淨額	<u>169.0</u>	<u>178.7</u>
利息收入：		
聯營公司	9.9	11.8
銀行結餘	12.9	33.6
其他貸款及應收款項	32.4	35.4
	<u>55.2</u>	<u>80.8</u>
出售上市投資之收益 (經計入從重估儲備撥入之 虧損港幣900,000元)	—	2.7
股息收入：		
上市投資	1.8	0.8
非上市投資	1.3	1.3
	<u>3.1</u>	<u>2.1</u>

## 九、財務成本

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
利息支出：		
銀行貸款及透支	337.2	506.2
須於五年內全數償還之其他貸款、 可換現股債券及可換新股債券	315.2	103.2
	<u>652.4</u>	<u>609.4</u>
贖回可換現股債券及可換新股債券 之溢價撥備	60.6	213.1
	<u>713.0</u>	<u>822.5</u>
已納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之利息支出	(2.5)	(34.8)
	<u>710.5</u>	<u>787.7</u>
遞延支出之攤銷	16.5	23.4
遞延支出之撇賬	10.0	15.9
其他貸款成本	1.5	0.8
	<u>738.5</u>	<u>827.8</u>

## 十、董事酬金

已計入本集團損益賬內之董事酬金詳情如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
袍金	1.4	1.4
薪金及其他津貼	10.6	10.3
按業績表現計算/非固定之花紅	—	0.7
僱員退休計劃之供款	0.7	0.2
	<u>12.7</u>	<u>12.6</u>

董事酬金組別分列如下：

港幣	二零零一年 董事人數	二零零零年 董事人數
零 – 1,000,000元	5	5
1,000,001元 – 1,500,000元	2	2
2,000,001元 – 2,500,000元	1	1
6,000,001元 – 6,500,000元	1	1

以上董事酬金包括若干本公司董事於年度內從本公司之上市附屬公司富豪，有關管理其事務所收取之酬金。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零一年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣400,000元(二零零零年：400,000元)。

上述董事並無訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

於年度內，並無就董事為本集團所提供之服務而授予任何股份認購權，有關本公司及上市附屬公司之股份認購權計劃進一步之詳情已載於董事會報告書「本公司授予之股份認購權中之董事權益及認購權之變動情況」一節內。

#### 十一、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括三名(二零零零年：三名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註十內。其餘兩名(二零零零年：兩名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
薪金及其他津貼	3.1	3.1
僱員退休計劃之供款	0.2	0.1
	<u>3.3</u>	<u>3.2</u>

該兩名(二零零零年：兩名)人士之酬金組別分列如下：

港幣	二零零一年 人數	二零零零年 人數
1,000,001元 – 1,500,000元	1	1
1,500,001元 – 2,000,000元	1	1

於年度內，並無就該兩名非董事最高薪酬僱員為本集團所提供之服務而授予任何股份認購權。有關本公司及其上市附屬公司之股份認購權計劃進一步之詳情已載於董事會報告書「本公司授予之股份認購權中之董事權益及認購權之變動情況」一節內。

## 十二、稅項

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
本公司及附屬公司：		
就年度內盈利所作之課稅準備：		
香港	2.3	5.4
海外	0.3	2.8
	<u>2.6</u>	<u>8.2</u>
往年過多之準備：		
香港	(5.0)	(0.8)
海外	(1.6)	—
	<u>(6.6)</u>	<u>(0.8)</u>
資本盈利稅—海外	—	12.3
從遞延稅項撥入	—	(0.8)
	<u>(4.0)</u>	<u>18.9</u>
聯營公司：		
香港	0.1	—
海外	0.1	—
	<u>0.2</u>	<u>—</u>
年度課稅支出/(退回)	<u>(3.8)</u>	<u>18.9</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率16% (二零零零年：16%) 計算。

於海外經營之附屬公司及聯營公司之盈利稅項，乃按個別法制有關之現行法例、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於共同控權合資公司並無賺取應課稅盈利，故未有就該共同控權合資公司作課稅項準備。

於結算日，本集團並無任何未予準備之重大遞延稅項 (二零零零年：無)。

### 十三、股東應佔經營業務所得虧損淨額

本公司之賬目內，於年度內股東應佔經營業務之虧損淨額為港幣284,700,000元(二零零零年：純利淨額港幣3,000,000元)。

### 十四、每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按於年度內股東應佔經營業務所得虧損淨額港幣1,071,000,000元(二零零零年：港幣730,200,000元(經重列))，及於年度內本公司之已發行股份之加權平均數2,318,500,000股(二零零零年：2,318,500,000股)計算。

#### (b) 攤薄之每股虧損

鑑於若因本公司之股份認購權獲行使及可轉換為本公司新股之債券獲轉換而須予發行之股份並無攤薄影響，故於分別截至二零零零年及二零零一年十二月三十一日止兩個年度之賬目內，並未有列出每股攤薄虧損。

## 十五、固定資產

	集團								
	二零零一年 一月一日	匯兌調整	年度內之 增額/折舊	年度內 於損益表 已確認 之減值*	撥往 待出售物業	從有租期 物業撥入	出售	重估虧損	二零零一年 十二月 三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按估值：									
投資物業	3,155.2	—	1.9	—	(63.2)	121.1	—	(590.1)	2,624.9
酒店(包括傢俬、 裝修及設備)	10,092.0	(15.1)	32.6	—	—	—	(0.1)	(1,485.8)	8,623.6
	13,247.2	(15.1)	34.5	—	(63.2)	121.1	(0.1)	(2,075.9)	11,248.5
按成本值：									
有租期物業	635.0	—	—	—	—	(143.1)	(0.2)	—	491.7
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	89.6	—	2.5	—	—	—	(12.2)	—	79.9
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	28.2	—	0.2	—	—	—	—	—	28.4
汽車	5.9	—	0.2	—	—	—	(0.7)	—	5.4
	14,007.6	(15.1)	37.4	—	(63.2)	(22.0)	(13.2)	(2,075.9)	11,855.6
累積折舊：									
酒店傢俬、裝修 及設備	156.2	(2.4)	36.5	—	—	—	—	—	190.3
有租期物業	85.1	—	13.8	—	—	(22.0)	—	—	76.9
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	34.8	—	8.8	22.4	—	—	(8.4)	—	57.6
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	—	—	1.7
在施工建築工程	—	—	—	28.4	—	—	—	—	28.4
汽車	4.4	—	0.9	—	—	—	(0.7)	—	4.6
	282.2	(2.4)	60.0	50.8	—	(22.0)	(9.1)	—	359.5
賬面淨值	13,725.4								11,496.1

\* 在施工建築工程及若干設備乃指由於本集團之啤酒業務過剩生產力而作出減降價值至其可收回價值所引致之減值虧損。依據董事會之意見，該啤酒業務既無使用價值亦無再出售價值。

賬面淨值按地域劃分分析：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
位於香港之有租期土地及建築物：		
投資物業於結算日之估值：		
長期	499.9	512.9
中期	2,125.0	2,579.1
酒店物業於結算日之估值：		
長期	3,426.0	3,973.0
中期	4,811.0	5,739.0
有租期物業之成本值或當作成本值：		
長期	379.0	512.5
中期	4.8	4.9
	<u>11,245.7</u>	<u>13,321.4</u>
位於中華人民共和國(「中國」)之物業：		
中期有租期物業之成本值	31.0	32.5
長期有租期土地及投資物業於結算日之估值	—	63.2
	<u>31.0</u>	<u>95.7</u>
位於海外之物業：		
於加拿大之永久保有土地及酒店物業		
於結算日之估值	196.3	223.8
	<u>11,473.0</u>	<u>13,640.9</u>

於二零零一年十二月三十一日，若干位於香港之投資物業及有租期物業，若干位於中國之有租期物業，及所有位於香港及海外之酒店物業，已作為本集團之銀行及其他信用貸款之抵押。

位於香港之酒店物業及投資物業於二零零一年十二月三十一日之估值，乃由一具有皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出。

位於海外之酒店物業於二零零一年十二月三十一日之估值，乃由一具AACI資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出。

於二零零零年十二月三十一日，本集團擁有位於中國之投資物業以其於結算日後之代價列值，原因乃依董事會之意見，該等代價與結算日之公開市值相近。於年度內，本集團改為擬將該投資物業出售，因此，該投資物業已被重新分類為待售物業。

本集團酒店物業中若干租賃商舖單位及本集團若干投資物業乃以經營租賃租予第三者。進一步之概要載於賬目附註四十九(a)內。

若重估物業之價值按賬面值扣除累積折舊及減值虧損反映於此會計賬目內，所列數額則將如下：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
投資物業	1,125.8	1,170.9
酒店物業	5,405.5	5,413.0
有租期物業	112.0	151.1
	<u>6,643.3</u>	<u>6,735.0</u>

#### 十六、發展中物業

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存	214.1	1,420.4
兌匯調整	—	0.6
土地及發展成本之其他增額	—	133.2
納入成本之利息	—	32.4
出售附屬公司	—	(596.8)
撥往酒店物業	—	(755.7)
發展中物業之降值	(47.0)	(20.0)
	<u>167.1</u>	<u>214.1</u>
包括在流動資產內之發展中物業	(117.0)	(156.0)
	<u>50.1</u>	<u>58.1</u>
不包括在流動資產內之部份		
按地域劃分分析：		
於香港之有中期租期土地及建築物，經扣除降值之成本值	14.2	22.2
	<u>117.0</u>	<u>156.0</u>
於美國之永久保有土地經扣除降值之成本值		
於中國之有租期土地及建築物		
經扣除降值之成本值：		
長期	25.5	25.5
中期	10.4	10.4
	<u>35.9</u>	<u>35.9</u>
	<u>167.1</u>	<u>214.1</u>

於二零零一年十二月三十一日，集團之若干發展中物業已抵押予銀行，以擔保集團之銀行貸款。

## 十七、待發展物業

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
於香港有中期租期之土地之成本值：		
年始及年終之結存	26.7	26.7

於二零零一年十二月三十一日，集團之待發展物業已抵押予銀行，以擔保集團之銀行貸款。

## 十八、共同控權合資公司權益

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
應佔於收購後之虧損	(2,005.0)	(1,914.1)
共同控權合資公司貸款	2,674.9	2,646.5
共同控權合資公司欠款(淨額)	367.0	341.1
	<u>1,036.9</u>	<u>1,073.5</u>

應佔於收購後之虧損包括於物業發展項目可預見虧損之撥備為數港幣1,633,300,000元(二零零零年：港幣1,633,300,000元)。

共同控權合資公司貸款乃屬於無抵押、須按香港最優惠利率之年息率繳付利息及無須於一年內償還。

集團於共同控權合資公司之權益詳列如下：

名稱	業務架構	成立及 經營地點	集團應佔股份 權益百分率		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
盈綽發展有限公司 (「盈綽」)	公司	香港	70	70	物業發展

股份權益百分率乃為由本公司及富豪之全資附屬公司分別所持40%權益及30%權益之總和。於二零零一年十二月三十一日，本集團持有富豪72.8%(二零零零年：73.8%)之權益。

盈綽之財政狀況及收益與虧損摘要如下：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
<b>財政狀況</b>		
非流動資產	3,934.6	4,145.0
流動資產	0.4	0.2
流動負債	(151.5)	(72.1)
非流動負債	(7,818.0)	(7,441.7)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
合資股東應佔負債淨額	<u><u>(4,034.5)</u></u>	<u><u>(3,368.6)</u></u>
<b>收益與虧損</b>		
收益	<u><u>                    </u></u>	<u><u>                    </u></u>
	<u><u>(665.9)</u></u>	<u><u>(543.4)</u></u>

於結算日，本集團對盈綽之物業發展應佔資本承擔如下：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
已批准及訂約	562.8	15.9
已批准而尚未訂約	<u>                    </u>	<u>555.8</u>
	<u><u>562.8</u></u>	<u><u>571.7</u></u>

## 十九、聯營公司權益

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
非上市公司：		
應佔資產/(負債)淨額	0.7	(10.8)
貸款予聯營公司	245.3	226.7
聯營公司欠款	9.7	30.4
	<u>255.7</u>	<u>246.3</u>
減：減值準備	(0.4)	(0.4)
	<u>255.3</u>	<u>245.9</u>
於結算日：		
收購日後未分派儲備之應佔權益	<u>(307.9)</u>	<u>(305.4)</u>

聯營公司貸款乃屬於無抵押及無須於一年內償還。除其中為數港幣138,000,000元(二零零零年：港幣126,300,000元)之貸款及上年度為數港幣2,900,000元之餘額貸款，須分別按香港最優惠利率及10%之年息率計算利息外，餘下貸款部份均為免息貸款。

聯營公司欠款乃屬無抵押、無須繳付利息及無確定償還條款。

應佔資產/(負債)淨額及於收購日後尚未分派之儲備內應佔權益，乃指未計本集團少數股東於其中之權益前本集團之應佔權益。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

公司名稱	業務架構	成立/註冊及 經營地點	持有股本 權益類別	集團應佔股份 權益百分率		主要業務
				二零零一年	二零零零年	
Talent Faith Investments Ltd.	公司	英屬維爾 京群島	普通股	50.00	50.00	投資控股
北京恒富廣場 開發有限公司*	公司	中華人民 共和國	合資股本 權益	22.75	22.75	物業發展 及投資
達展發展有限公司*	公司	香港	普通股	30.00	30.00	物業發展
濰坊富團建築材料 有限公司	公司	中華人民 共和國	合資股本 權益	25.00 <sup>(1)</sup>	25.00 <sup>(1)</sup>	水泥生產
8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	公司	英屬維爾 京群島	普通股	30.00 <sup>(2)</sup>	30.00 <sup>(2)</sup>	投資控股
8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	公司	英屬維爾 京群島	普通股	36.00 <sup>(2)</sup>	30.00 <sup>(2)</sup>	投資控股
八端國際有限公司 (「八端國際」)	公司	香港	普通股	36.00 <sup>(2)</sup>	30.00 <sup>(2)</sup>	傳播、推廣 及資訊科技

\* 此等公司之賬目審核非由安永會計師事務所負責。

(1) 股份權益百分率乃為本集團持有75%權益之一附屬公司之應佔權益。

(2) 該等股份權益百分率乃為富豪之應佔權益，而於8D Matrix及八端國際所持權益，亦包括富豪透過8D-BVI所持有之6%應佔權益。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

依董事會之意見，以上所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。如若同時詳列其他未有列出之聯營公司之資料，則會令致資料過於冗長。

## 二十、投資

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
<b>長期投資</b>		
上市股份投資，按市值：		
香港	34.1	142.4
其他地方	7.8	8.0
	<u>41.9</u>	<u>150.4</u>
非上市股份投資，按公平價值：		
賬面值	384.7	384.7
減值準備	(265.5)	(85.5)
	<u>119.2</u>	<u>299.2</u>
	<u>161.1</u>	<u>449.6</u>

於結算日，合共市值為數港幣33,100,000元(二零零零年：港幣32,300,000元)之上市長期投資已用作擔保本集團一般信用貸款之抵押。

已包括於非上市長期投資之港幣118,900,000元(二零零零年：港幣298,900,000元)乃指集團分別於兩間位於中國北京之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司(統稱「該等投資公司」)，所持其中各23%之權益之投資。儘管集團於該等投資公司各持23%權益，但董事會確定由於集團與上述獨立第三者訂定一項協議安排，據此，集團未能於該等投資公司之財務及業務政策方面行使重要影響力，集團可以其全部於該等投資公司所持之權益換取該地塊內已劃定為酒店部份現實益持有該地塊酒店部份之全部權益。故此，董事會認為將該投資列作長期投資乃屬恰當。

於二零零零年十一月，由該等投資公司共同及實益持有之一地塊，因長期遭閑置而遭北京市國土局收回。該等投資公司之合資夥伴有權向中國有關機關申請司法覆核，因而但迄今仍未有就此辦理申請集團及受影響各方已改以與中國有關政府機關進行協商，冀能維護該等投資公司於該地塊之權益。該地塊之酒店部份於二零零一年十二月三十一日由一獨立估值師按公開市值、以按酒店發展工程經七通一平後可成功開展之基準及假設此塊土地使用權已授予該等合資公司來重估該地塊為265,000,000人民幣(約港幣249,900,000元)。鑑於估計若完成該地盤之經七通一平後以備成功開展酒店發展工程需耗費港幣131,000,000元，一為數港幣180,000,000元之減值虧損已計入於本年度之損益表內。依董事會之意見，現階段未能於合理並明朗因素下評定協商之最終結果，故集團亦未能就該等投資公司所作之投資作出撥備。

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
短期投資		
於香港上市之投資，按市值	—	9.7

上年度市值為數港幣2,000,000元之短期投資已用作擔保本集團一般信用貸款之抵押。

#### 廿一、應收貸款及其他長期賬項

	附註	集團	
		二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
應收期票	(a)	168.0	180.0
長期按揭貸款	(b)	57.3	74.3
其他貸款	(c)	78.0	96.8
		<u>303.3</u>	<u>351.1</u>

- (a) 該等應收期票合共港幣180,000,000元(二零零零年：港幣180,000,000元)須應要求即時償還。除其中港幣50,000,000元為有抵押及須按11.5%之年息率計算利息外，餘數港幣130,000,000元為無抵押及按香港最優惠利率加1.5%至2.5%之年息率計算利息。於結算日後，於二零零二年三月七日，本集團與借貸人訂立一償還協議，當中該等應收期票連同其累計利息已解決及清償，按(i)以現金付款港幣36,000,000元及(ii)其中一借貸人發出一張三年期限面值港幣132,000,000元之可換股票據(「該等權利」)。該可換股票據乃本集團擬持有作為一持至到期證券及將於二零零五年到期(「原先期滿日」)(倘若若干條件達成後，票據可延期兩年至二零零七年(「最終期滿日」))，自發出日期起至原先期滿日須按年息率3%計算利息，並可於原先期滿日至最終期滿日期間內被轉換為票據發行人之股份。因償還協議所產生之一為數港幣38,000,000元之虧損已於本年度賬目內作出撥備，此乃為集團所得該等權利之公平價值合共港幣168,000,000元與應收期票之賬面值為港幣180,000,000元及累計利息港幣26,000,000元(此等乃包括在流動資產之應收賬項、按金及預付款項賬目內)之差額。
- (b) 長期按揭貸款乃為本集團授予購買集團物業單位人士之貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率加1.75%至2%之年息率計算利息，當中亦包括若干由其個別之提取貸款日期起計算，長達三十六個月免息安排之貸款。

- (c) 其他貸款包括一為數10,000,000美元(港幣78,000,000元)(二零零零年：港幣78,000,000元)之貸款，已付予由本集團負責管理之酒店東主，以用作位於中國上海之酒店之內部裝修及酒店啟用前之支出。該貸款乃屬於無抵押、無須繳付利息及須於酒店啟用後償還，償還數額為該酒店經計入撥作法定儲備後並根據中國會計準則確定之經營純利之28%，為期依照酒店管理合約之期限十五年，該管理合約可續期五年。

上年度為數人民幣20,000,000元(港幣18,800,000元)乃付予一名獨立第三者之貸款，該貸款乃為本集團擬投資於一資訊科技項目之投資(鑑於市場情況欠佳，該項目現已暫停推行)。故此，本集團已於本年度之賬目內已作出悉數撥備。該貸款以該項目投資作為抵押，須按香港最優惠利率繳付利息及無固定還款期。

## 廿二、應收短期貸款

本集團之應收短期貸款乃指給予一財團之無抵押免息貸款為數港幣900,000元(二零零零年：港幣900,000元)。

## 廿三、待售物業

本集團之若干待售物業之賬面值為港幣158,900,000元(二零零零年：港幣271,600,000元)已用作擔保本集團之銀行貸款之抵押。此外，賬面值為港幣42,700,000元之若干持作出售用途之物業之銷售收益亦已用作擔保本集團貸款之抵押。

若干本集團之待售物業已於營業租賃租予第三者，進一步之闡述已載於賬目附註四十九(a)內。

## 廿四、酒店及其他存貨

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
酒店商品	21.1	24.7
原料	2.9	6.4
製作中物品	4.4	8.2
製成品	1.0	1.9
	<u>29.4</u>	<u>41.2</u>

於二零零一年十二月三十一日，集團有賬面值為數港幣6,600,000元(二零零零年：港幣9,800,000元)之存貨，已用作擔保本集團之一般銀行貸款之抵押。

## 廿五、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣160,500,000元(二零零零年：港幣185,600,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	112.6	135.9
四至六個月	7.2	4.9
七至十二個月	5.3	9.4
超過一年	46.9	47.4
	<u>172.0</u>	<u>197.6</u>
撥備	(11.5)	(12.0)
	<u>160.5</u>	<u>185.6</u>

計入富豪集團之應收賬項、按金及預付款項之一應收款項約港幣400,100,000元(「應收款項」)，包括(i)有關富豪集團於一九九九年十二月出售其於美利堅合眾國(「美國」)之酒店權益(「出售」)產生之遞延代價45,000,000美元(約港幣351,000,000元)(「遞延代價」)；及(ii)按年息7%計算之利息合共為港幣49,100,000元(統稱為「應收代價」)。根據富豪集團與買方(「買方」)於一九九九年十一月十八日就出售訂立之證券購買協議(「證券購買協議」)之條款，應收代價於出售完成日期起計第二週年(即二零零一年十二月十七日)到期由買方償付。50%之應收代價已轉讓予富豪集團之銀團貸款(賬目附註三)用以作提早償還該貸款中一分期還款部份。

證券購買協議載有富豪集團提供之若干彌償保證，彌償(其中包括)出售完成前已存在之事件/情況有關之第三者索償責任(「交易完成前責任」)。富豪集團現時已獲買方知會，指稱與富豪集團根據證券購買協議須負責若干有關交易完成前責任之第三者法律索償之彌償保證索償。買方亦指稱該等可能索償款額總額超過遞延代價，並至今仍保留該筆應付予富豪集團之應收代價。富豪集團已聘任獨立律師事務所，審閱與第三者索償及買方提出之與彌償保證索償相關之訴訟案件。根據獨立律師事務所之意見，富豪集團認為(i)大部分相關法律索償之索償理據不足，或大有可能會以遠遠低於訴訟案件中原告索償之金額解決；及(ii)在任何情況下，不論任何未解決之可能彌償索償，買方應清償遞延代價之若干部份。富豪集團現正諮詢法律顧問，將對買方採取適當行動以收回有關款項。

富豪董事預期，當有關之第三者法律索償獲得解決時，應收代價將可分階段發還予富豪集團，並預計大部份款額將可在合理時限內發還。但鑒於在美國進行法律訴訟之程序十分繁複，故富豪董事會認為現時無法估計彌償保證責任所牽涉之索償訴訟案件之最終結果，同時因此亦無法估計富豪集團須迫使清償之彌償保證索償款額，以及涉及之法律或和解費用。故此，富豪董事現時未能合理地確定收取應收代價之最終款額及/或所需時間，因而亦無法確定是否須作出應收代價之撥備。

#### 賒賬條款

業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日。應收賬項乃按其原發票金額扣除當為無可能悉數收取賒款而作之呆賬撥備後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

已包括於本集團之應收賬項內為數港幣34,000,000元(二零零零年：港幣31,800,000元)乃屬本集團之共同控權合資公司所欠款項，須根據經議訂之條款還付。

#### 廿六、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣110,500,000元(二零零零年：港幣103,900,000元)，乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
尚未繳付結存之賬齡：		
三個月內	83.9	74.0
四至六個月	3.6	3.1
七至十二個月	1.4	1.9
超過一年	21.6	24.9
	110.5	103.9

## 廿七、建築工程合約

	本集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
已包括在應收賬項、按金及 預付款項內之合約客戶欠款總額	—	2.4
已包括在應付賬項及 費用內欠合約客戶總款額	(110.1)	(119.6)
	<u>(110.1)</u>	<u>(117.2)</u>
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利 再扣除已確認虧損	1,406.3	1,092.9
減：按工程進度應收之費用	<u>(1,516.4)</u>	<u>(1,210.1)</u>
	<u>(110.1)</u>	<u>(117.2)</u>

於二零零一年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣25,900,000元（二零零零年：港幣25,600,000元）之金額，已包括在流動資產之應收賬項、按金及預付款項之賬目內。

於二零零一年十二月三十一日，約港幣22,800,000元（二零零零年：港幣23,200,000元）之工程合約客戶預付款額，已包括在流動負債之應付賬項及費用之賬目內。

## 廿八、附息之銀行及其他債項

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
銀行貸款及透支：		
有抵押	5,510.9	5,579.3
無抵押	27.3	43.6
須於五年內全數償還之其他貸款：		
有抵押	1,243.8	1,272.3
	<u>6,782.0</u>	<u>6,895.2</u>
包括在流動負債內須於一年內償還之債項：		
銀行貸款及透支	(1,188.7)	(874.6)
其他貸款	(56.8)	(62.8)
	<u>(1,245.5)</u>	<u>(937.4)</u>
長期債項	<u>5,536.5</u>	<u>5,957.8</u>
銀行貸款及透支與及其他貸款須於下列 期限內按不同還款期清還：		
不超過一年或可能須即時償還	1,245.5	937.4
超過一年但不超過兩年	1,895.0	496.3
超過兩年但不超過五年	3,342.0	5,069.5
超過五年	299.5	392.0
	<u>6,782.0</u>	<u>6,895.2</u>

於結算日，其他貸款須繳付按年息由8.78%至12%（二零零零年：8.78%至12%）不等固定息率釐定之利息。

於結算日，富豪集團未能履行有關為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款（「銀團貸款」）及為數港幣1,079,500,000元之建築項目貸款（「建築項目貸款」）之若干貸款契諾。基於賬目附註三所述之原因，富豪董事會認為根據有關貸款協議之原來到期條款，將銀團貸款及建築項目貸款繼續列為流動或非流動負債，乃屬恰當之編制。

## 廿九、可換現股債券

於一九九六年二月，集團發行140,000,000美元於二零零一年到期年息三厘半之可換現股有擔保債券（「可換現股債券」）。該等可換現股債券乃於盧森堡證券交易所上市。可換現股債券之發行價為本金額之100%，利息為年息3.5%。

於二零零一年一月一日，價值139,800,000美元尚未行使之可換現股債券持有人有選擇權可換取集團所持有之富豪之已繳足普通股股份總數共536,700,000股（「富豪股份」）。每股富豪股份之實際換股價為港幣2.0144元（可予調整），並乃按港幣7.735元兌1美元之滙率計算。可換現股債券換股期限由一九九六年四月六日起至二零零一年一月二十三日止（首尾兩天包括在內）（該期限依據日期為二零零一年一月二十三日之一份第二補充信託契據延期九十日至二零零一年四月二十三日）。

集團亦有權於一九九九年二月十三日該日或以後，在若干情況下，按不少於可換現股債券之本金額及按贖回可換現股債券有關年度之規定百分率而計算之贖回價，連同截至贖回可換現股債券當日止之應付利息，贖回全部或部份可換現股債券。

如未有在之前被轉換或贖回，該等可換現股債券亦可於二零零一年二月六日期滿日按其本金額之121.85%贖回。於償還到期日，可換現股債券未能償還。有關未償還已到期之可換現股債券之進一步資料已載於賬目附註三內。繼未能償還已到期之可換現股債券，該債券仍須根據監管發行該可換現股債券之信託契據條款按原來息率計算利息。

於年度內，有價值10,950,000美元之可換現股債券用作換取42,050,000股富豪股份。於二零零一年十二月三十一日，若餘下之可換現股債券獲悉數換取富豪股份，按富豪於二零零一年十二月三十一日之股本結構，並根據當日其已發行普通股股本及集團持有其中72.8%之權益計算，集團於富豪所持之股份權益將減少至60.2%。

### 三十、可換新股債券

於一九九七年三月十二日，集團發行210,000,000美元於二零零二年到期零息有擔保可換新股債券（「可換新股債券」）。該等可換新股債券乃於盧森堡證券交易所上市。可換新股債券之發行價為本金額之100%。

於二零零一年一月一日，債券持有人有選擇權可將債券轉換為本公司每股港幣1.00元之已繳足股份（「股份」）總數共193,700,000股。股份之已調整換股價為每股港幣8.40元（可予調整），並乃按港幣7.749元兌1美元之滙率計算。可換新股債券換股期限由一九九七年四月二十一日起至二零零二年三月五日止（首尾兩天包括在內）。

集團亦有權於二零零零年三月十二日該日或以後，在若干情況下，贖回部份或全部可換新股債券。贖回價乃以可換新股債券之本金額連同根據可換新股債券發行日期起至贖回可換新股債券當日止之已過去日數，按時間比例所應佔之最終贖回溢價之部份而釐訂。

如未有在之前已被贖回、購買及註銷或轉換股份，該等可換新股債券將於二零零二年三月十二日期滿日按其本金額之145.875%贖回。

截至二零零一年十二月三十一日止，可換新股債券並未有轉換為本公司股份。於年度內，本集團以代價1,900,000美元（即港幣15,000,000元）回購2,200,000美元之可換新股債券，其後該等回購債券已予以註銷。若該尚餘之可換新股債券獲悉數轉換，按本公司於二零零一年十二月三十一日之股本結構，本公司將須增發股份約共191,700,000股。

如於賬目附註三之詳述，由於可換現股債券已到期及未能支付（見賬目附註廿九），於二零零一年三月十五日，可換新股債券之信託人送呈一通知予本集團，因本集團違反監管發行可換新股債券之信託契據內之連帶性違反條文，而宣佈可換新股債券經已到期並應即時償還。因此，可換新股債券從二零零零年十二月三十一日起已分類為流動負債。

繼連帶性違反可換新股債券之條款，未償還之可換新股債券仍須根據監管發行可換新股債券之信託契據條款所定之7.844%年息率計算利息。

### 卅一、贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存	779.2	563.9
兌滙調整	—	2.2
於年度內作出之準備	60.6	213.1
因可換現股債券於期滿前獲轉換之減額	(18.3)	—
因可換新股債券被回購之減額	(5.9)	—
	<u>815.6</u>	<u>779.2</u>

上述之溢價準備已按分別於賬目附註廿九及三十所闡述有關分類可換現股債券及可換新股債券為流動負債之基準，同樣重新分類為流動負債。

### 卅二、撥備

	集團及本公司
	給予一聯營公司 之銀行貸款擔保 港幣百萬元
於年始之結存	109.0
儲備增額	9.8
重新分類為銀行貸款(附註四十五(b)及四十六(g))	(118.8)
	<u>—</u>
於年終之結存	<u>—</u>

就擔保所作之撥備數額乃按集團及公司須就該聯營公司貸款中已提取而未償還數額所承擔之風險而定。

### 卅三、附屬公司少數股東墊款

所有附屬公司少數股東墊款均屬無抵押及無確定償還條款。除一為數港幣30,600,000元之款額(二零零零年；港幣28,400,000元)須按香港最優惠利率加1%之年息率計算利息，餘下款額則為免息貸款。

## 卅四、股本

## 股份

	公司	
	面值港幣1.00元 之股份數目 百萬位	港幣百萬元
法定：		
年始及年終之結存	6,000.0	6,000.0
已發行並繳足：		
年始及年終之結存	2,318.5	2,318.5

## 股份認購權

本公司實行一行政人員股份認購計劃（「行政人員股份認購計劃」），有關之進一步詳情已於董事報告書之「本公司授予之股份認購權中之董事權益及認股權之變動情況」一節所闡述。

本公司根據於一九九三年十一月二十三日採納及其後於一九九三年十二月十五日獲百利保國際獨立股東批准之行政人員股份認購計劃所授出之股份認購權於年度內之變動如下：

	認購權內之股數					總額 百萬位
	授予日期一九九五年九月十五日					
	授予日期 一九九四年 二月 二十二日 百萬位	原授予日期 <sup>(1)</sup> 一九九二年 二月 二十二日 百萬位	一九九三年 二月 二十二日 百萬位	一九九四年 二月 二十二日 百萬位	一九九七年 二月 二十二日 百萬位	
年始之結存	11.2	40.7	1.8	3.1	5.7	62.5
於年度內失效	(0.5)	—	—	—	(2.5)	(3.0)
年終之結存	10.7	40.7	1.8	3.1	3.2	59.5
每股認購價(港幣)：	10.4000元	0.6656元	1.1571元	3.5392元	6.6720元	
截至董事會通過 此等會計賬目 當日認購權 行使而尚未行使 之數目(包括 該等於年結日後 已行使認購權認購 股份數目)	8.6	—	1.6	2.5	1.6	

股份認購權持有人可按認購權個別之授予日期或原授予日期(按適用者)起兩年後,按階段行使其所持有之股份認購權。

倘若所有截至董事會通過此等會計賬目當日可予行使而尚未行使之認購權(包括該等於年結日後已行使認購權認購股份之數目)全數被行使,按照本公司於二零零一年十二月三十一日之股本結構,本公司將須增發額外股份共14,300,000股,並收取款額約共港幣110,800,000元(未扣除有關費用)。

### 卅五、儲備

	附註	集團		公司	
		二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
股本溢價	卅六	68.3	68.3	68.3	68.3
股本贖回儲備	卅七	52.4	52.4	52.4	52.4
資本儲備	卅八	1,663.9	1,688.3	—	—
重估儲備	卅九	1,740.1	3,145.1	—	—
兌匯平衡儲備	四十	(8.3)	(6.6)	—	—
繳入盈餘	四十二	—	—	281.1	281.1
累積虧損	四十三	(3,654.3)	(2,590.8)	(539.7)	(255.0)
		<u>(137.9)</u>	<u>2,356.7</u>	<u>(137.9)</u>	<u>146.8</u>

### 卅六、股份溢價

	公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>68.3</u>	<u>68.3</u>

### 卅七、股本贖回儲備

	集團及公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始及年終之結存	<u>52.4</u>	<u>52.4</u>

## 卅八、資本儲備

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存：		
原述之數項	1,599.4	1,613.0
上年度賬目調整(附註四十三)*	88.9	—
	<u>1,688.3</u>	<u>1,613.0</u>
重述之數項	1,688.3	1,613.0
商譽減值維持於資本儲備內註銷(附註四十三)*	—	88.9
因可換現股債券獲行使而出售上市附屬公司 普通股股份之減額	(24.4)	—
因當作出售本集團於上市附屬公司所持 權益之減額	—	(4.1)
應佔一聯營公司於儲備內直接對銷之商譽	—	(9.5)
	<u>1,663.9</u>	<u>1,688.3</u>
年終之結存	<u>1,663.9</u>	<u>1,688.3</u>

\* 於年度內，會計實務準則第30條獲採用(詳載於賬目附註二內)。本集團已採納會計實務準則第30條之暫行條款，在其容許下就於二零零一年一月一日前因收購所產生之商譽仍維持於資本儲備內對銷。

由於採用會計實務準則第30條，本集團已採納一項政策評估於儲備內對銷之商譽減值。因此，於截至二零零零年十二月三十一日止年度，本集團已確認一項先前於股本儲備內對銷為數港幣88,900,000元之商譽減值，詳情見以下表。該會計政策之變更已追溯應用，並於上年度之賬目作出相應調整，令本集團於二零零一年一月一日之累積虧損及資本儲備增加港幣88,900,000元(經扣除少數股東權益為數港幣31,500,000元)(附註七及附註四十三)。上年度之賬目調整並無對應佔稅務產生影響。

於二零零一年一月一日前因收購附屬公司及本集團應佔一聯營公司所產生並保留於綜合儲備之商譽及負商譽數額列載如下：

	於資本儲備內 對銷之應佔 聯營公司之 商譽 港幣百萬元	於資本儲備內 對銷之商譽 港幣百萬元	計入於資本 儲備內之 負商譽 港幣百萬元
成本：			
於年給	9.4	88.9	(1,697.7)
因可換現股債券獲行使而出售上市 附屬公司普通股股份之減額	(0.1)	—	24.5
	<u>9.3</u>	<u>88.9</u>	<u>(1,673.2)</u>
於二零零一年十二月三十一日			
累積減值：			
於年始			
原述之數項	—	—	—
上年度之賬目調整及重述之數項	—	(88.9)	—
	<u>—</u>	<u>(88.9)</u>	<u>—</u>
於二零零一年十二月三十一日			
淨金額：			
於二零零一年十二月三十一日	<u>9.3</u>	<u>—</u>	<u>(1,673.2)</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>9.4</u>	<u>—</u>	<u>(1,697.7)</u>

## 卅九、重估儲備

	集團					
	聯營公司*	投資物業	酒店物業	有租期物業	長期投資	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零零年一月一日	19.7	2,172.9	792.2	395.6	(67.3)	3,313.1
公平價值之變動	—	—	—	—	(44.3)	(44.3)
有租期物業重新分類為						
投資物業	—	27.1	—	(27.1)	—	—
當作出售集團						
於上市附屬公司						
所持權益之減額	(0.1)	—	(1.6)	—	0.2	(1.5)
出售減額	(19.6)	—	—	—	0.7	(18.9)
撥入保留盈利(附註四十四)	—	—	—	(8.4)	—	(8.4)
重估盈餘/(虧損)	—	(203.9)	109.0	—	—	(94.9)
於二零零零年十二月三十一日						
及於二零零一年一月一日	—	1,996.1	899.6	360.1	(110.7)	3,145.1
公平價值之變動	—	—	—	—	(22.6)	(22.6)
有租期物業重新分類為						
投資物業	—	86.9	—	(86.9)	—	—
投資物業重新分類為						
待出售物業	—	12.2	—	—	—	12.2
因可換現股債券獲行使而						
出售上市附屬公司						
普通股股份之減額	—	—	(10.3)	—	1.4	(8.9)
出售減額	—	—	—	—	101.2	101.2
撥入保留盈利(附註四十四)	—	—	—	(7.5)	—	(7.5)
重估虧損	—	(509.1)	(1,073.0)	—	—	(1,663.1)
撥往損益表之重估虧損	—	—	183.7	—	—	183.7
於二零零一年						
十二月三十一日	—	1,505.1	—	265.7	(30.7)	1,740.1

\* 此乃指本集團於聯營公司酒店物業之重估儲備之應佔部份。

本集團於香港之酒店物業及投資物業重估並未構成一項時差，蓋重估盈餘之變現毋須繳付香港利得稅。

## 四十、 兌滙平衡儲備

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存	(6.6)	2.1
因可換現股債券獲轉換而出售 上市附屬公司普通股股份之減額	0.1	—
出售海外附屬公司之減額	—	(2.3)
出售一海外聯營公司之減額	—	(3.5)
海外附屬公司換算賬目之兌滙調整	(1.8)	(2.9)
	<u>(6.6)</u>	<u>(2.9)</u>
年終之結存	<u>(8.3)</u>	<u>(6.6)</u>

## 四十一、 附屬公司權益

	公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
非上市股份之成本值	154.4	154.4
附屬公司欠款	2,298.3	2,419.7
	<u>2,452.7</u>	<u>2,574.1</u>
就減值所作之準備	(272.2)	—
	<u>2,180.5</u>	<u>2,574.1</u>

主要附屬公司資料如下：

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
Bajan Company Limited	香港	2港元	100	100	證券買賣
Cathay City BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	10港元	100	100	投資控股
國泰城市投資 有限公司	香港	89,626,000港元	100	100	投資控股
Cathay City Development, Inc.	美國	6,000,000美元	100	100	物業發展 及投資

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	物業管理及策劃管理
正宏工程有限公司	香港	2,800,000港元	80	80	建築
采誠有限公司	香港	2港元	100	100	財務
中團(集團)有限公司	香港	10,000港元	75	75	投資控股
中團(濰坊水泥廠)有限公司	香港	2港元	75	75	投資控股
傑昇發展有限公司	香港	2港元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
恒置投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
遠裕投資有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
遠亨發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
菲素有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
駿兆發展有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Good Focus Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	物業投資
鉅權發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展及投資
曉栢代理人有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股及代理人業務
隆星投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
文隆發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業發展 及投資
Linkprofit Limited	香港	2港元	100	100	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	10港元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	2港元	100	100	機電工程 服務
百利保有限公司	香港	1,000港元	100	100	投資控股
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問 有限公司	香港	100,000港元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務 有限公司	香港	2港元	100	100	財務
百利保物業代理 有限公司	香港	20港元	100	100	物業代理
百利保物業管理 有限公司	香港	20港元	100	100	物業管理
Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	財務
百利保金融財務 有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Paliburg International Finance Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	財務
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	100,000港元	100	100	投資控股
百利保投資有限公司	香港	526,506,860港元	100	100	投資控股
Polarfine Inc	英屬 維爾京群島	3,000,000港元	80	80	投資控股
運展投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
顯澤投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
富珠有限公司	香港	10,000港元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
瀋陽百利保大廈 有限公司*	中華人民 共和國	9,820,000美元	100	100	物業發展 及投資
Sonnix Limited	香港	2港元	100	100	物業發展 及投資
Taylor Investments Ltd	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Treasure Spot Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	物業投資
Vertex Investments Limited	香港	2港元	100	100	證券投資
濰坊蔦中房地產 開發有限公司#	中華人民 共和國	8,130,000美元	52.5	52.5	物業發展 及投資
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
富豪酒店國際控股 有限公司	百慕達	普通股－ 393,877,250港元 優先股－ 167,480美元	72.8 20.5	73.8 20.5	投資控股
紫荊酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
Camomile Investments Limited	香港	2港元	72.8	73.8	物業投資
紀榮投資有限公司	香港	10,000港元	65.5	66.4	飲食業務
卓置發展有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	物業投資
Cityability Limited	香港	10,000港元	72.8	73.8	酒店東主
金安置業有限公司	香港	10,000港元	72.8	73.8	證券投資 及買賣

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
運美投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	財務
凱麗酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
HK168 Limited	利比里亞 共和國	1美元	72.8	73.8	證券投資
開封亞太啤酒有限公司*	中華人民 共和國	35,923,300 人民幣	65.5	66.4	啤酒製造及 銷售
開封亞太啤酒第二 有限公司*	中華人民 共和國	30,576,700 人民幣	65.5	66.4	啤酒製造及 銷售
祺英投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	財務
Kingford View Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	72.8	73.8	證券投資
威紀投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	投資控股及 管理服務
Regal Constellation Hotel Limited	加拿大	1加元	72.8	73.8	酒店東主
富豪酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	財務
富豪酒店(集團) 有限公司	香港	1,151,598,638港元	72.8	73.8	投資控股
富豪酒店國際 有限公司	香港	100,000港元	72.8	73.8	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	72.8	73.8	酒店管理
Regal International Limited	英屬 維爾京群島	20美元	72.8	73.8	投資控股及 商標持有
Regal International (BVI) Holdings Limited	英屬 維爾京群島	10.1港元	72.8	73.8	投資控股
富豪洗衣服務有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	洗衣業務
Regal Pacific (Holdings) Limited	加拿大	2,005,200加元	72.8	73.8	投資控股

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本	本公司應佔股份權益 百分率		主要業務
			二零零一年	二零零零年	
富豪優質食品有限公司	香港	2港元	72.8	—	經營餅店 及零售
沙田麗豪酒店有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	72.8	73.8	商標持有
利高賓有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	酒店東主
啟東旅遊有限公司	香港	1,500,000港元	72.8	73.8	旅遊服務
Tenshine Limited	香港	2港元	72.8	73.8	飲食業務
俊永投資有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	證券投資
華匯管理有限公司	香港	2港元	72.8	73.8	管理服務

\* 該等附屬公司乃為於中國成立之中外合作合營公司。

# 該附屬公司乃為一於中國成立之中外合資合營公司。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited外，所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

除Good Focus Holdings Limited、Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited、Paliburg International Finance Limited、Paliburg International Holdings Limited、Treasure Spot Investments Limited及富豪酒店國際控股有限公司於百慕達或英屬維爾京群島註冊但在香港經營業務外，上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營業務。

依董事會之意見，以上所列之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。而若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

#### 四十二、繳入盈餘

繳入盈餘乃於一九九三年本集團重組以備分拆上市時所產生，並為按重組計劃而發行之本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，本公司之繳入盈餘可分派予股東。

## 四十三、 累積虧損

	集團		公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
年始之結存：				
原述之數項	(2,501.9)	(1,874.7)	(255.0)	(258.0)
上年度之賬目調整 (附註卅八)	(88.9)	—	—	—
重述之數項	(2,590.8)	(1,874.7)	(255.0)	(258.0)
年度內之虧損淨額：				
原述之數項	(1,071.0)	(641.3)	(284.7)	3.0
上年度之賬目調整 (附註卅八)	—	(88.9)	—	—
重述之數項	(1,071.0)	(730.2)	(284.7)	3.0
當作出售本集團於上市 附屬公司所持權益 所得之收益	—	5.7	—	—
撥款：				
從其他儲備撥入 (附註四十四)	7.5	8.4	—	—
重述之年終結存	(3,654.3)	(2,590.8)	(539.7)	(255.0)

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
於年終之累積虧損：		
本公司及其附屬公司	(1,547.5)	(567.0)
聯營公司	(324.1)	(321.4)
共同控權合資公司	(1,782.7)	(1,702.4)
	(3,654.3)	(2,590.8)

## 四十四、 從其他儲備撥入

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
從重估儲備內撥入於有租期物業之重估 盈餘內應佔之有關折舊部份 (附註卅九及四十三)	7.5	8.4

## 四十五、綜合現金流量表附註

(a) 經營盈利/(虧損)與經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元 (重列)
經營業務盈利/(虧損)	(386.3)	157.6
因可換現股債券獲轉換而出售		
上市附屬公司普通股股份所得盈利	(70.8)	—
出售海外附屬公司虧損	—	13.8
出售一海外聯營公司盈利	—	(65.8)
已付訂金之撥備	—	4.7
其他應收貸款、應收期票及利息之撥備	56.8	13.1
物業之降值	61.9	106.0
上年度出售海外附屬公司/合夥人公司		
所作之稅項彌償保證	—	24.2
撥回就已作出擔保所作之撥備	—	(29.9)
撥回就應收墊款及利息所作之撥備	—	(9.6)
撥回就已付訂金所作之虧損撥備	—	(10.0)
利息收入	(55.2)	(80.8)
上市及非上市投資股息收入	(3.1)	(2.1)
折舊	58.5	56.5
商譽之減值	—	120.4
長期投資之減值	180.0	—
固定資產之減值	50.8	—
存疑應收債項之撥備	11.0	5.9
出售固定資產之虧損	3.3	3.3
出售物業所得盈利	(0.3)	(3.9)
出售長期投資之虧損/(收益)	141.4	(0.7)
出售物業所得淨收益	123.4	143.8
持作出售用途之發展中物業及		
待發展物業之增額	—	(54.5)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	40.1	(2.6)
短期投資之減額/(增額)	9.7	(4.3)
酒店及其他存貨之減額/(增額)	15.5	(0.3)
應付賬項及費用之減額	(40.5)	(128.2)
已收訂金之減額	(4.6)	(0.4)
兌匯差額	(0.2)	11.6
重估酒店物業之虧損	183.7	—
回購及註銷可換新股債券所得收益	(13.4)	—
經營業務之現金流入淨額	<u>361.7</u>	<u>267.8</u>

## (b) 融資變動情況分析

	股本 (包括股本溢價) 港幣百萬元	貸款、 可換現股債券、 可換新股債券 及附屬公司 少數股東墊款 港幣百萬元	少數股東權益 港幣百萬元 (重列)
於二零零零年一月一日之結存	2,386.8	9,744.8	1,814.0
融資之現金流出淨額	—	(1.2)	(0.8)
年度內應佔虧損	—	—	(98.7)
重估盈餘內應佔權益	—	—	15.3
因綜合賬目產生之兌匯差額內應佔權益	—	—	(0.2)
因綜合賬目產生之資本儲備內應佔權益	—	—	28.1
因當作出售上市附屬公司權益而產生數額	—	—	(0.1)
出售附屬公司	—	(98.9)	—
出售一海外聯營公司	—	—	(9.1)
納入成本之利息費用	—	2.6	—
外匯兌換率改變之影響	—	8.9	—
	<u>2,386.8</u>	<u>9,656.2</u>	<u>1,748.5</u>
於二零零零年十二月三十一日之結存	2,386.8	9,656.2	1,748.5
於二零零一年一月一日之結存	2,386.8	9,656.2	1,748.5
融資之現金流出淨額	—	(222.7)	—
年度內應佔虧損	—	—	(146.8)
重估虧損內應佔權益	—	—	(383.2)
因綜合賬目產生之兌匯差額內應佔權益	—	—	(0.7)
重新分類應付賬項及 費用為少數股東權益	—	—	20.0
可換現股債券獲轉換為 上市附屬公司之普通股股份	—	(85.4)	68.0
回購及註銷轉換可換新股債券	—	(17.2)	—
重新分類銀行貸款擔保之撥備(附註卅二)	—	118.8	—
納入成本之利息費用	—	2.2	—
外匯兌換率改變之影響	—	(10.2)	—
	<u>2,386.8</u>	<u>9,441.7</u>	<u>1,305.8</u>
於二零零一年十二月三十一日之結存	2,386.8	9,441.7	1,305.8

## (c) 出售附屬公司

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
淨資產包括：		
固定資產	—	0.3
發展中物業	—	596.8
應收賬項、按金及預付款項	—	0.3
現金及銀行結餘	—	0.5
應付賬項及費用	—	(21.9)
少數股東墊款	—	(98.9)
	—	477.1
因出售而變現之兌匯平衡儲備	—	(2.3)
出售之虧損	—	(13.8)
	—	461.0
代價支付：		
現金	—	71.3
應收賬項	—	8.2
重新分類為長期投資	—	298.9
重新分類為於聯營公司權益	—	82.6
	—	461.0

## 出售附屬公司所引致之現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
出售現金及銀行結餘	—	(0.5)
現金代價	—	71.3
因出售附屬公司所得現金及現金 等值項目之流入淨額	—	70.8

於上年度售出之附屬公司對本集團經營業務之現金流入淨額貢獻為港幣5,100,000元，而用於投資活動方面則耗資港幣54,500,000元。

## 四十六、關連交易及關連人士交易

除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大有關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
由世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」） （本公司之上市最終控股公司）之 一全資附屬公司收取有關土地及 樓宇經營租賃之租金	(a)	15.8	17.9
支付予世紀城市之一聯營公司之廣告、 推廣及資訊科技服務費用（包括實付費用）	(b)	20.6	29.5
分佔世紀城市之企業管理費用	(c)	57.3	56.5
從一共同控權合資公司所收取之總建築費用	(d)	2.4	—
從聯營公司貸款所收取之利息	(e)	9.9	11.8
為一共同控權合資公司之一銀行貸款所作之擔保	(f)	2,310.0	2,310.0
為一聯營公司之一銀行貸款所作之擔保	(g)	—	109.0
為一非全資附屬公司之銀行貸款所作之擔保	(h)	—	160.0

附註：

- (a) 該等租金收入乃為有關向世紀城市提供總辦事處之租金收入。而租金水平乃按參考同區內獨立第三者所提供之類似質素之寫字樓之市值租金而釐定。於二零零一年十二月三十一日，應收租金已完全付清。
- (b) 廣告及推廣費用包括按本集團之廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按成本費支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付費用。於年度內，亦提供資訊科技服務，其費用則按個別項目而釐定。
- (c) 企業管理成本包括租金及其他費用，根據世紀城市所衍生並以實質用量作出分配，及按經參考本集團及世紀城市每個財政年度各自之綜合營業額及資產值之公平比例原則計算，本集團應分佔之實際費用。
- (d) 此為從一共同控權合資公司盈綽發展有限公司（「盈綽」）就根據透過競投方式，獲取有關一項物業發展項目之建築工程合約所收取之總建築費用收入。有關本集團與其共同控權合資公司於結算日之貿易結存已披露於賬目附註二十五內。
- (e) 本年度聯營公司之利息收入乃指從給予達展發展有限公司之貸款所收取之利息。往年度之利息收入包括從貸款予Bostonian Hotel Limited Partnership及耀京投資有限公司所收取利息收入。該等貸款條款詳情見賬目附註十九。
- (f) 公司擔保乃為本公司及富豪就有關盈綽之銀行貸款所作之擔保。

- (g) 該上年度公司擔保乃為百利保就有關Rapid Growth Holdings Limited (至祥置業有限公司之控股公司) 之銀行貸款所作之擔保。於上年度，集團已就該項擔保作悉數撥備及並已於本年度重新分類為銀行貸款。
- (h) 公司擔保乃為本公司就有關正宏工程有限公司(「正宏」)之銀行貸款所作之擔保。本集團持有正宏80%股權。於年度內，該貸款已全數償還及其擔保已被解除。

依據本公司董事會之意見，上述交易均在有關集團公司之日常及一般業務中進行。

於上述賬目附註四十六(a)、(b)、(c)及(h)中所述之關連人士交易對本公司亦構成關連交易(定義見於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))。該等交易已依循上市規則作出有關之披露及遵循其他規定，並於連同此賬目一併刊發之截至二零零一年十二月三十一日止年度之本公司董事會報告書中，披露有關之詳情。

於上述賬目附註四十六(d)至(g)中所述之關連人士交易對本公司不構成關連交易(定義見於上市規則)。

#### 四十七、資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值港幣12,160,000,000元(二零零零年：港幣14,235,000,000元)之若干定期存款、上市投資、固定資產(包括物業及設備)、發展中物業、存貨及應收賬項，連同上市附屬公司之若干普通股股份及共同控權合資公司之股份，已抵押予銀行以擔保本集團及共同控權合資公司之一般性銀行貸款，及擔保本集團所發行之可換現股債券所附之可轉換權益。

#### 四十八、或然負債

於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
(a) 就下列有關貸款				
所作之公司擔保：				
銀行貸款及其他債項				
內未償還款額之應佔部份：				
— 共同控權合資公司	1,757.7	1,757.7	1,004.4	1,004.4
— 附屬公司	—	—	3,088.6	3,269.4
	<u>1,757.7</u>	<u>1,757.7</u>	<u>4,093.0</u>	<u>4,273.8</u>

- (b) 如賬目附註廿五內詳述，於一九九九年十一月十八日，富豪集團就出售其於美國之酒店擁有權及酒店管理權之權益予一獨立第三方(「買方」)簽訂一份股份購買協議(「股份購買協議」)。

股份購買協議亦包含由富豪集團提供於類似性質交易之通常及一般性陳述、保證及彌償保證。直至此年報之日期，富豪董事會未能就任何或然債項作出具體可能性之評估或可合理並準確地估計有關數額。關於買方提出之宣稱可索償而仍有待解決彌償保證索償之進一步詳情載於賬目附註廿五內。

#### 四十九、經營租賃安排

##### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業(賬目附註十五及廿三)，經營租賃經商議達成之租期介乎三個月至七年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金及於若干情況下可因應當時市況而定期調整租金。

於二零零一年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
於一年內	127.7	139.6
於第二至第五年(包括首尾兩年)	119.5	133.5
於第五年後	—	5.2
	247.2	278.3

於年度內，本集團就應收或然租金已確認港幣400,000元(二零零零年：港幣800,000元)。

##### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室設備。辦公室設備租賃經商議達成之租期介乎一個月至九年。

於二零零一年十二月三十一日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
其他設備：		
於一年內	3.9	4.5
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1.2	3.6
	5.1	8.1

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之經營租賃承擔。

於年度內採納之會計實務準則第14條(經修訂)規定經營租賃之出租人須披露根據不可註銷之經營租賃日後可收取之最低租金總額，詳情載於上文附註(a)，而於以往並無此項披露之規定。此外，會計實務準則第14條(經修訂)亦規定經營租賃之承租人須披露根據經營租賃日後須支付之最低租金總額，而於以往則只須披露未來一年支付之金額。因此，上文附註(b)之承租人於上年度經營租賃之比較數項已重列，以符合本年度賬目之編制。

#### 五十、 承擔事項

除於上文賬目附註四十九(b)所詳述之經營租賃外，本集團於結算日有以下尚未清結之承擔：

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
有關收購一位於中國酒店項目 權益之資本承擔：		
已批准及訂約	3.4	6.5
有關酒店物業裝修之資本承擔：		
已批准及訂約	22.2	26.0
已批准而尚未訂約	51.4	81.0
	73.6	107.0
有關物業及酒店發展之資本承擔：		
已批准及訂約	2.4	2.9
已批准而尚未訂約	28.3	36.0
	30.7	38.9
	107.7	152.4

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之承擔。

## 五十一、資產負債表以外之金融工具

	集團	
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元
合約設定數額期權合約	—	15.2

上述之工具所呈列之合約設定數額乃為於結算日未清結之交易數額，並不代表風險承擔數額。

## 五十二、結算日後事項

結算日後，除於會計賬目內另已載述之事項外，於二零零二年三月七日，富豪發行每股面值港幣0.10元合共90,000,000股之普通股股份予Taylor Investments Ltd.（「Taylor」）（其為本公司保之一全資附屬公司）。每股普通股認購價為港幣0.14元，總代價款項為港幣12,600,000元。在認購該等新股份前，於二零零二年二月二十七日，Taylor以同一價格配售其所持之150,000,000股普通股股份予獨立承配人。上述配發新股所得款項淨額已用作一般營業資金。

## 五十三、比較數項

除於賬目附註六及七詳述之若干比較數項經重新分類外，因採納若干新訂及經修訂之會計實務準則，對若干賬項及餘額於財務報表內所作之會計處理及其表述已更改以符合新條例（詳述於賬目附註二內）。因此，若干上年度之賬目已作出相應調整及若干比較數項已重列，以符合年度內之賬目編制。

## 五十四、賬目之批准

本賬目於二零零二年四月十九日由董事會批准及授權刊發。

### 3. 債務

截至二零零二年六月三十日(即就本通函付印前所編製本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時, PHL集團連同VPI及其附屬公司(「經擴大集團」)之未償還借款約港幣10,387,230,000元(包括經擴大集團就借款應付之逾期一般合約利息, 但並不包括因拖欠應付之利息), 包括:

- (1) 有抵押銀行貸款約港幣5,393,418,000元;
- (2) 有抵押其他貸款約港幣1,242,848,000元; 及
- (3) 可換新股債券及可換現股債券(包括有關溢價及應付逾期之利息)分別約港幣2,442,018,000元及約港幣1,308,946,000元。

截至二零零二年六月三十日辦公時間結束時, 經擴大集團就提供予一共同控權合資公司之銀行貸款所作出之擔保之或然負債, 連同有關應付逾期一般合約利息合共約港幣1,953,037,000元。

截至二零零二年六月三十日辦公時間結束時, VPI或其附屬公司並無任何債項。

除上文所披露者及集團內之負債外, 經擴大集團於二零零二年六月三十日辦公時間結束時, 並無任何尚未償還之銀行貸款及透支、按揭、押記、債券及其他借貸資本, 或類似債務、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於二零零二年六月三十日後, 由於該共同控權合資公司進一步提取銀行貸款融資, 經擴大集團就給予該共同控制實體之銀行貸款擔保之或然負債增加約港幣18,024,000元。

除本通函所披露者外, 董事已確認自二零零二年六月三十日起, 經擴大集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

### 4. 營運資金

自一九九八年十月以來, 百利保集團出現流動資金短絀問題, 並已與其財務債權人展開商討, 目的為執行暫緩償還貸款安排, 以准許百利保集團暫時停止償還未償還之債務(「暫緩還款安排」)。鑑於正式之暫緩還款安排最後於一九九九年九月三十日屆滿, 便以一項非正式暫緩還款安排處理。然而, 百利保集團現已大致上與有關之財務債權人落實雙邊貸款安排, 以取代非正式暫緩還款安排。

此外，百利保集團執行償還方案已進入最後階段。於二零零一年十二月三十一日。現有債券之未償還本金、利息及應計贖回溢價為港幣3,646,400,000元。償還方案之詳情載於董事會函件「償還方案」一節，並構成本通函之一部分。可換股債券若干主要持有人已原則上同意支持建議。完成償還方案須待(其中包括)現有債券持有人及百利保及世紀城市各自之股東批准，方可作實。

自一九九八年以來，根據若干貸款協議，富豪集團未能履行維持若干契諾中訂明之若干財務比率。於二零零一年十二月三十一日，為此受影響之未償還貸款總額為港幣4,901,600,000元，包括一筆為數港幣3,822,100,000元之銀團貸款(「銀團貸款」)及一筆為數港幣1,079,500,000元之工程貸款(「工程貸款」)(統稱「富豪貸款」)。

除上文所述者外，工程貸款之若干分期償還本金額及借予富豪一加拿大附屬公司之定期貸款於二零零一年十二月三十一日之未償還本金為35,500,000加拿大元(約港幣174,200,000元)(「加拿大貸款」)，直至本通函刊發日期仍未獲支付。

然而，截至本通函刊發日期為止，代表富豪貸款之有關貸款人之代理人並無發出通告，加拿大貸款之貸款人亦未行使酌情權宣佈任何一筆貸款即時到期並應償還。

加拿大貸款以富豪集團於加拿大之酒店物業作為抵押，富豪現正與該酒店物業之準買方展開詳細磋商，旨在出售該酒店物業悉數償還加拿大貸款。

根據銀團貸款之貸款協議(以富豪集團分別於二零零二年五月二十九日及二零零二年七月三十一日簽署之兩封函件所補充)之條款，銀團貸款之貸款人可行使要求還款權，要求富豪集團償還於要求還款權行使日期(即於二零零二年九月八日)提早償還其各自應佔之貸款部分之餘額下尚未償還債務。

富豪集團繼續與富豪貸款之貸款人進行商討，藉以取得彼等之持續支持。於二零零二年四月，富豪委任一名財務顧問，協助商討重組富豪貸款建議展開。富豪之董事冀望可於不久將來達成暫緩還款安排(「富豪暫緩還款安排」)，藉以讓富豪集團有更多時間及使之財政穩定，以便(i)改善其核心酒店資產之業務表現及提升其價值；(ii)變現其他非酒店相關之應收款項，包括富豪集團於一九九九年出售位於美國酒店權益之遞延代價45,000,000美元(約港幣351,000,000元)連利息(「應收代價」)；及(iii)執行資產出售計劃及完成融資安排，有關詳情載於下文。

為改善現金流量及盈利能力，富豪集團現正積極出售其若干酒店及其他非核心資產（「出售計劃」），繼而將額外資源撥入其核心酒店業務。此外，富豪集團亦正考慮其他融資安排，包括透過發行股本籌集額外營運資金（「融資安排」）。

基於償還方案、富豪暫緩還款安排、追收應收代價、執行出售計劃及融資安排將會成功進行，董事認為對經擴大集團整體而言將可帶來足夠營運資金以應付現時所需。

## 5. 重大逆轉

除本通函所披露者外，自二零零一年十二月三十一日（即編製百利保及其附屬公司最近期刊發之經審核綜合賬目日期）以來，董事並不知悉PHL集團之財政或營業狀況出現任何重大逆轉。

## 6. PHL集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表

	個案一 港幣百萬元 (附註5)	個案二 港幣百萬元 (附註5)
於二零零一年十二月三十一日之 經審核綜合有形資產淨值	2,133.7	2,133.7
降低於富豪之股權（由二零零一年十二月三十一日至 最後實際可行日期）（附註1）	(141.9)	(141.9)
於富豪之股權減少後所減少之負債 出售紅山廣場（附註2）	9.7 (35.1)	9.7 (35.1)
於最後實際可行日期之備考經調整綜合有形資產淨值	1,966.4	1,966.4
赤柱轉讓之影響		
赤柱項目40%權益於二零零一年 十二月三十一日之賬面值	(547.2)	(547.2)
增加富豪股權之影響淨額（附註3）	858.1	858.1
緊隨赤柱轉讓後之備考經調整綜合有形資產淨值	2,277.3	2,277.3

	個案一 港幣百萬元	個案二 港幣百萬元
緊隨赤柱轉讓後之備考經調整綜合有形資產淨值	2,277.3	2,277.3
償還方案之影響		
根據物業權益轉讓於二零零一年 十二月三十一日將撥出之有形資產淨值總額	(1,643.4)	(1,643.4)
將註銷之現有債券於二零零一年 十二月三十一日之債務總額	3,646.4	3,646.4
債券償還完成後富豪經濟權益減少(附註4)	(1,566.7)	(1,566.7)
緊隨償還方案完成後之備考經調整綜合有形資產淨值	2,713.6	2,713.6
百利保收購事項之影響		
VPI集團之綜合有形資產淨值(附註5)	70.0	200.0
緊隨百利保收購事項後之備考 經調整綜合有形資產淨值	2,783.6	2,913.6
	港元	港元
根據當時已發行股份2,318,497,452股計算， 每股百利保普通股於二零零一年十二月 三十一日之經審核綜合有形資產淨值	0.920	0.920
每股百利保普通股之備考經調整綜合有形資產淨值： 於最後實際可行日期，根據當時已發行股份 2,318,497,452股計算	0.848	0.848
緊隨赤柱轉讓後，根據當時已發行股份 2,318,497,452股計算	0.982	0.982
緊隨償還方案後，根據當時已發行股份 2,318,497,452股計算	1.170	1.170
於百利保收購事項及悉數轉換百利保 可換新股優先股後，根據當時已 發行股份5,768,497,452股(個案一)及 7,068,497,452股(個案二)計算	0.483	0.412

附註：

1. 根據富豪於二零零一年十二月三十一日之經審核財務報表，截至二零零一年十二月三十一日，富豪普通股應佔富豪集團之綜合有形資產淨值約為港幣4,411,000,000元。於二零零二年三月，富豪進行股本發行，籌集現金淨額約港幣12,300,000元。百利保集團於富豪之股權由二零零一年十二月三十一日約72.75%減至於最後實際可行日期約69.34%。據此，於最後實際可行日期，PHL集團應佔富豪集團綜合有形資產淨值由約港幣3,209,000,000元減少港幣141,900,000元至約港幣3,067,100,000元。
2. 於二零零二年六月，PHL集團出售其於香港之物業紅山廣場之所有權益，以換取代價港幣169,900,000元。
3. 繼上文附註1所述，於赤柱轉讓完成後（及假設概無可影響富豪集團綜合有形資產淨值之其他交易），富豪普通股應佔之富豪集團之綜合有形資產淨值將增加至約港幣4,945,400,000元。由於赤柱轉讓，百利保集團於富豪之股權百分率將由約69.34%增加至約79.37%。PHL集團應佔之富豪集團綜合有形資產淨值將因此由約港幣3,067,100,000元增加港幣858,100,000元至約港幣3,925,200,000元。
4. 繼上文附註1及附註3所述，於債券償還完成後，百利保集團於富豪之經濟權益將由約79.37%減少至約47.69%。PHL集團應佔之富豪集團之綜合有形資產淨值將因此由約港幣3,925,200,000元減少約港幣1,566,700,000元至約港幣2,358,500,000元。
5. 個案一：假設(i)將發行3,450,000,000股百利保可換新股優先股及(ii)於百利保收購事項完成後，VPI集團之綜合有形資產淨值將達約港幣70,000,000元。

個案二：假設(i)將發行4,750,000,000股百利保可換新股優先股及(ii)於百利保收購事項完成後，VPI集團之綜合有形資產淨值將達約港幣200,000,000元。

## 7. 經擴大集團未經審核經調整合併資產與負債備考報表

以下為經擴大集團未經審核經調整合併資產與負債備考報表概要，以PHL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(摘錄自上述百利保截至二零零一年十二月三十一日止財政年度之年報)及本通函附錄五所載VPI集團於二零零二年六月三十日之經審核綜合資產淨值為基礎，假設赤柱轉讓、償還方案及百利保收購事項已於二零零二年六月三十日執行。

	由二零零一年 十二月 三十一日至 最後實際 可行日期 之調整				就收購 VPI集團 作出之調整		經擴大集團 港幣百萬元
	PHL集團 港幣百萬元	(附註1) 港幣百萬元	就赤柱轉讓 作出之調整 港幣百萬元	就償還方案 作出之調整 港幣百萬元	VPI集團 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	
非流動資產	13,382.0	(205.0)	(374.1)	(2,681.8)	333.5	(58.5)	10,396.1
流動資產	1,207.3	39.4	—	(123.4)	70.0	—	1,193.3
流動負債	(5,527.8)	152.5	—	3,736.6	—	—	(1,638.7)
流動負債淨值	(4,320.5)	191.9	—	3,613.2	70.0	—	(445.4)
總資產減流動負債	9,061.5	(13.1)	(374.1)	931.4	403.5	(58.5)	9,950.7
非流動負債	(5,575.1)	—	—	1,187.0	—	—	(4,388.1)
少數股東權益	(1,305.8)	(154.9)	349.0	(1,557.5)	—	—	(2,669.2)
資產淨值	2,180.6	(168.0)	(25.1)	560.9	403.5	(58.5)	2,893.4
加：根據VPI配售現金 結餘可能增加 經調整資產淨值(附註3)					130.0		130.0
					533.5		3,023.4

附註：

- 就下列事項作出調整：(i)百利保集團減持於富豪之股權，由二零零一年十二月三十一日之72.75%減至最後實際可行日期之約69.34%；(ii)因減持於富豪之股權而減少負債；(iii)出售紅山廣場。
- 金額指因收購VPI集團產生之負商譽。
- 假設按現金代價每股港幣10,000元發行13,000股VPI新股份。

以下之函件連同估值證書乃由獨立物業估值師第一太平戴維斯就赤柱項目於二零零二年五月三十一日之估值而發出，以供本通函轉載。

**FPDSavills**  
第一太平戴維斯 INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS

第一太平戴維斯(香港)有限公司  
香港中環  
交易廣場第二座23樓

電話：2801 6100  
直線：2842 4306  
傳真直線：2530 0756

wwlwong@fidsavills.com.hk  
www.fidsavills.com

**FPDSavills** International

敬啟者：

有關：香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之住宅發展建議  
（「該物業」）

茲按照閣下指示，並於假設該物業已落成及可即時交吉之情況下，吾等就該物業於二零零二年五月三十一日之總發展價值之公開市值編製報告。吾等確認曾視察該物業及前往土地註冊處進行查冊，並作出吾等認為必要之有關查詢及調查，以向閣下呈報吾等就該物業於二零零二年五月三十一日之價值之意見。

就編製本估值報告而言，所謂「公開市值」，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業權益於估值當日在下列假設情況下無條件完成出售，可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值當日前，有一段合理時間（以物業性質及市道而定），可妥善銷售該項權益、議定售價及條款，並完成出售；
- (c) 於交換合約之任何較早假設日之市道、價值水平及其他情況，乃與於估值當日相同；

- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在清楚明瞭、審慎及沒有強逼之情況下進行交易。」

總發展價值乃指於假設該發展建議根據吾等就其所取得之資料已於今日完成之情況下，上述該地盤發展建議之公開市值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港物業資產估值指南而編製。

吾等之估值乃假定物業擁有人在公開市場出售該物業，及並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，令該物業之價值受到影響。

吾等在頗大程度上依賴該物業擁有人提供之資料，並已接納透過有關法定通告、佔用詳情、地役權、樓面面積及其他有關事宜向吾等所提供之意見。

所有文件只作參考之用。除另有說明者外，在估值證書內提及之所有尺寸、量度及面積，乃根據由該物業擁有人向吾等所提供之文件所載之資料而呈列，故此該等數值均為約數。吾等並無理由懷疑由該物業擁有人向吾等所提供之資料之真確性及準確性。吾等亦自該物業擁有人獲悉，其所提供之資料並無遺漏任何重要事實，故此吾等亦無理由懷疑當中有任何重要資料被隱瞞。

有關於該物業之其他特別假設，已於該物業之估值證書之附註內加以說明。

吾等並無獲提供有關該物業之所有權文件副本，惟已前往土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實業權或查核有否未有顯示於交予吾等之副本之任何租約修訂條款。

吾等之報告內並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項，以及在出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶任何可影響其價值之繁重輾轉、限制及支銷。

吾等並無對該物業進行任何結構測量或地盤測量，亦無對其任何設施進行測試，故此吾等無法呈報該物業是否並無破損、蟲患或任何其他結構性損毀。吾等並無對該物業進行任何實地調查，以確定土地狀況及設施等是否適合於其上作任何物業發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況均為滿意而編製。

吾等並無檢驗該物業(包括任何廠房及於其中之設備)是否已符合公元二千年數位之規格，或倘其任何部份不符合公元二千年數位之規格(根據BSI就符合公元二千年數位規格所作出之定義)，該物業之價值會否因此而在任何方面受到不利影響，吾等就此亦不發表任何聲明。

隨函附奉估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
百利保廣場18樓  
Paliburg Holdings Limited  
Regal Hotels International Holdings Limited  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部

董事

麥耀文

MSc, BSc, MRICS, AHKIS, RPS(GP)

謹啟

估價及諮詢顧問部

助理董事

陳志康

BSc (Hons), AHKIS, MRICS, RPS (GP)

謹啟

二零零二年八月二十六日

附註： 麥耀文先生及陳志康先生均為特許測量師，在香港物業估值方面擁有逾九年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 五月三十一日 之總發展價值
香港 赤柱 黃麻角道 鄉郊建屋地段 第1138號之 住宅發展建議 鄉郊建屋地段 第1138號	<p>該物業為建於擁有註冊地盤面積約53,126平方米(571,848平方呎)之地盤之住宅發展項目建議。</p> <p>發展項目建議分兩期進行(即第一期及第二期)。於落成時，將包括合共139幢3層高之高尚洋房；每幢之面積介乎約2,800平方呎至4,000平方呎(按建築圖則計算)。</p> <p>根據吾等所獲提供之資料，按照建築圖則，該物業之核准樓面總面積約為39,844平方米(428,877平方呎)，而該物業非計入樓面總面積約為40,055平方米(431,148平方呎)。</p> <p>該物業乃按賣地章程第12461號持有，租約年期由一九九七年六月三日至二零四七年六月三十日。</p>	<p>發展項目建議現已動工。吾等獲悉地基工程之80%已經完成。第一及第二期之預計完成日期如下：</p> <p>第一期 — 二零零三年第二季 第二期 — 二零零三年第四季</p>	<p>港幣 5,282,000,000元 (參閱附註6)</p>

## 附註：

1. 根據一份日期為一九九七年六月三日之賣地章程第12461號所示，該物業目前之註冊業主為盈綽發展有限公司(「盈綽」)。
2. 該物業受以下轉讓所限制：
  - (i) 一項日期為一九九七年十月二十八日契約編號7336567號，按予中國銀行香港分行(現稱為中國銀行(香港)有限公司)、恆生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行有限公司及中國銀行澳門分行(作為「貸款人」)及恆生財務有限公司(作為「代理人」)之債券(包括樓宇按揭及浮動抵押)。
  - (ii) 一份日期為二零零一年三月二十二日契約編號8348530號之批約修訂書。
  - (iii) 一項日期為二零零一年十一月二十七日契約編號8552966號，按予中國銀行香港分行(現稱為中國銀行(香港)有限公司)、恆生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、東亞銀行有限公司及中國銀行澳門分行(「貸款人」)及恆生財務有限公司(作為「代理人」)之債券補充(債券契約編號為7336567)。

3. 載於賣地章程第12461號(經契約編號為8348530號之批約修訂書所修訂)內之主要發展情況包括(其中包括)以下項目：
- SC(8) 「買方盈綽須於地段上興建一幢或多幢樓宇以開發該地段...將於二零零一年六月三十日或之前落成及交吉。」
- SC(9) 「該地段或其任何部份或於其上興建或將興建之任何樓宇或其任何部份不得用作私人住宅以外之任何用途(附服務設施之住宅則除外)。」
- SC(11) 「於地段上興建或將興建之任何樓宇之樓面總面積不得少於23,900平方米及不得超逾39,844平方米。」
- SC(11) 「於地段上興建或將興建之任何一幢或多幢樓宇之地盤覆蓋總面積不得超逾地段面積之25%; ...及...就計算地盤覆蓋總面積時,經地政總署署長批准如下所列之面積不得計算在內：
- (a) 懸臂式/高架式露天平台/面積(建於行車路及停車場之面積則除外)；
  - (b) 高架空地及住宅大廈外之樓梯；
  - (c) 連接4列房屋之高架走廊/樓梯；及
  - (d) 高架天井/天階。」
- SC(11) 「已興建或將興建之任何一幢或多幢樓宇不得超逾三層(包括地面以下之任何樓層或空間)...及...就計算層數時,經地政總署署長批准之如下所列層數不得計算在內：
- (a) B、B4及H類樓宇之E及M層；
  - (b) 一層有蓋園景美化地方、兩層E及M設施及會所門廊以下之一層垃圾房；」
- SC(11) 「除非買方令地政總署署長信納並無任何其他適合之建築方式,否則,不得在地段之一般稱為「支柱」之支撐支柱上興建、建築或維持任何一幢或多幢樓宇或任何建築物之其他一個或以上結構」
- SC(12) 「盈綽...可在地段上興建、建築或提供...經地政總署署長書面批准...之康樂設施及附屬設施。」
- SC(19) 「附屬圖則上以粉紅色及黑色影線劃分之面積上、其上、地下、以上、以下或以內,不得興建或建築任何樓宇或結構或作為任何樓宇或結構之支撐,除非」
- SC(20) 「於地段上須提供地政總署署長信納之空間或車位以供停泊私家車之用,比例為向於該地段上興建或將興建之一幢或多幢樓宇之每個住宅單位提供不少於1.5個空間或車位,並向該地段上興建或將興建之每間獨立住宅提供不少於2個空間或車位。」
- SC(22) 「盈綽...除附屬圖則上顯示及註明透過Z點連接X點至Y點外,無權在地段上讓汽車出入」

4. 根據該物業擁有人所提供之資料，發展建議中樓宇圖則經批准樓面總面積及不納入之樓面總面積載列如下：

房屋種類	房屋數目	樓面			公用地方 (平方米)	斜坡面積 (平方米)
		樓面 總面積總和 (樓宇圖則) (平方米) (A)	不納入之樓面 總面積總和 (樓宇圖則) (平方米) (B)	樓面 總面積總和及 不納入之樓面 總面積總和 (樓宇圖則) (平方米) (A+B)		
第一期	84	24,148.434	24,477.587	48,626.021	13,401.866	32,231.149
第二期	55	15,695.121	15,577.509	31,272.630	2,228.807	11,998.172
總計	139	39,843.555	40,055.096	79,898.651	15,630.673	44,229.321

5. 參考上文附註3，吾等知悉盈綽並無遵守建築規約(即於二零零一年六月三十日或之前完成及交吉)。儘管如此，吾等之估值已根據該物業不附帶可影響其價值之繁重轆轤為基準而進行。
6. 總發展價值乃假設上述該地盤上之發展建議已根據吾等所獲提供之樓面面積、房屋種類、總綱發展及發展建議之其他詳情已於今日完成之情況下之公開市值。吾等已假設該物業已完成及符合合同區其他高尚住宅之同等質素。吾等亦假設一切未繳付之建築費用及其他與發展相關之費用將會在到期時繳足及清償。
7. 吾等乃採納比較法以達致吾等對總發展價值之意見，且取得近期同區同類物業之銷售交易以作分析，並已於適當時作出調整以反映該物業與比較物業之固有特色，例如面積、地區及其他因素。
8. 吾等已參考所獲提供之發展計劃及建築圖則，並假設建議物業將可交吉出售。此外，吾等已對各幢房屋個別地作出估值，並無計入出售該發展項目之所有房屋或房屋組合而給予之大量購買折扣。

以下之函件連同估值證書乃由獨立物業估值師威格斯就百利保廣場及九龍城廣場於二零零二年五月三十一日之估值而發出，以供本通函轉載。

威格斯（香港）有限公司  
國際物業顧問

香港  
九龍  
尖沙咀  
彌敦道132號  
美麗華大廈  
16樓1607-12室



VIGERS  
威格斯

敬啟者：

茲按照閣下指示，吾等就由Paliburg Holdings Limited之附屬公司（連同Paliburg Holdings Limited統稱「貴集團」）持有之百利保廣場及九龍城廣場進行估值，吾等確認曾視察該等物業及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈報吾等對該等物業權益於二零零二年五月三十一日之公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業權益於估值當日在下列假設情況下無條件完成出售，可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值當日前，有一段合理時間（以物業性質及市道而言），可妥善銷售物業權益、議定售價及條款，並完成出售；
- (c) 於交換合約之任何較早假設日之市道、價值水平及其他情況，乃與於估值當日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方在清楚明瞭、審慎及沒有強逼之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定物業擁有人在公開市場將該物業出售，及並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高或減低有關物業之價值。此外，吾等之估值並假設於沒有任何形式之強制銷售情況下進行。

吾等已於土地註冊處作出查冊，而在某些情況下，吾等獲提供有關該等物業之業權文件摘要。然而，吾等並無查閱該文件之正本以證實業權或證實有否未有顯示於交予吾等之副本之任何租約修訂條款。所有文件及租約僅供參考之用。估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團提供予吾等之文件內所載之資料為基礎，故此均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所載全部物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無檢查其結構，亦無視察木工或結構物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部份，故此，吾等無法確定該等物業是否並無破損、蟲患或任何其他損毀。吾等亦並無進行測試任何設施。

對有關物業權益進行估值時，吾等乃以投資法，參考公開市場上之相若市值租金，透過將現行租約中所得之最近之租金收入資本化，以及於上述物業權益租約屆滿後潛在所得之市值租金收入而進行估值。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、出租、租金收入及收益、合營協議、發展藍圖、估計建築成本、地盤及樓面面積、識別 貴集團於該等物業享有之有效權益及所有其他有關事宜向吾等提供之意見。

此外，吾等須指出，吾等並無進行地盤勘測，以評定土地狀況或任何物業發展在其上興建或將興建之設施之適合程度。吾等並無就該等物業權益進行考古、生態或環境測量。吾等於估值時，假設這些情況均為滿意，並預計於進行發展時，在施工期內將不會產生任何額外開支或延誤。倘發現該等物業權益或毗連或鄰近之土地存在污染、地面下陷或其他潛在之損壞，或該等物業權益已應用於或現應用於會產生污染之用途，吾等保留更改上述公開市值之權利。吾等之估值乃按此等情況均為滿意，且在施工期內並無產生額外開支或延誤為基礎之情況下而編製。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等已從 貴集團獲悉其所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲得足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等於估值時並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠負之款項，以及在出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響彼等價值之繁重輻、限制及支銷。

該等估值證書乃按照吾等之一般服務條件而發出。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
百利保廣場18樓  
Paliburg Holdings Limited  
董事會 台照

代表  
威格斯(香港)有限公司  
估值部  
董事  
梁國鵬 MRICS AHKIS  
註冊專業測量師  
謹啟

二零零二年八月二十六日

附註：梁國鵬先生為特許估值測量師及註冊專業測量師，在評估中華人民共和國及香港物業價值方面具豐富經驗，並具有超逾兩年之上市規則第12項應用指引所規定之經驗。

## 估值概要

貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	於二零零二年 五月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 銅鑼灣 怡和街68號 百利保廣場	港幣650,000,000元
2. 九龍 九龍城 賈炳達道128號 九龍城廣場	港幣1,830,000,000元
	<hr/>
	總計：港幣2,480,000,000元
	<hr/> <hr/>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 銅鑼灣 怡和街68號 百利保廣場  內地段 第1408號 K分段	<p>該物業為一幢建於一個註冊地盤總面積約1,727.17平方米(18,591平方呎)之地盤之十六層高甲級寫字樓(包括兩層機械層)及七層高商場及停車場平台(加一層地庫)，有連接怡和街、邊寧頓街及伊榮街之臨街面。</p> <p>該物業之商場及停車場平台(亦稱為第一期)於一九八四年落成，地下至三樓之零售店舖/酒樓用地總面積約7,266.04平方米(78,211平方呎)，餘下層數則約有107個泊車位。</p> <p>該物業之寫字樓(亦稱為第二期)約於一九八九年落成，其總面積約為12,951.98平方米(139,414平方呎)。</p> <p>該物業按一份政府租契持有，年期由一八八四年十二月二十五日起計為期999年。</p> <p>該物業每年地租為港幣4.34元。</p>	<p>於二零零二年六月一日，該物業出租予多個外間租戶及貴集團之聯屬公司或附屬公司，而1,903.58平方米(20,490平方呎)之樓面面積仍然空置，每月租金合共港幣3,827,489.70元(不包括差餉、管理費、空調費、牌照費及泊車位之收入)。每月應收天線牌照費約為港幣78,500.00元。由二零零一年六月起至二零零二年五月止期間，時租及月租泊車位之總收入為港幣4,692,151.90元。</p>	港幣 650,000,000元

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為Paliburg Holdings Limited之一間接全資附屬公司Treasure Spot Investments Limited。
2. 該物業受批約修訂書及限制契約契據所限制。

3. 該物業受契約契據、通行權與地役權批約契據及管理協議，以及確認及追認契據所限制。
4. 該物業以一項債券及股份抵押按予Commercial Plaza Securitisation Limited。
5. 該物業以抵押及轉讓契據抵押予德銀信託(香港)有限公司。
6. 按集團內部租約出租之單位為地下之G02號舖，三樓之301至304號店舖，以及地下至三樓之多個地區及十八樓至廿二樓之寫字樓單位。於二零零二年六月一日，來自四項集團內部租約之應收月租總額為港幣1,440,328.00元。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零二年 五月三十一日 現況下之資本值
2. 九龍 九龍城 賈炳達道 128號 九龍城廣場  新九龍內地段 第6056號	<p>該物業為一幢七層高(加三層地庫)商場/娛樂場所綜合建築物，於一九九三年落成。該物業建於一個面積約5,921平方米(63,734平方呎)之地盤上。</p> <p>該物業之總租用樓面面積約為26,365.51平方米(283,796平方呎)。該幢樓宇由第二層地庫至五樓部份作零售店舖/商場用途，其五樓之天台、部份第二層地庫及第三層地庫全層則設有兩間小型戲院、500個泊車位及36個上落客貨區。</p> <p>該物業按賣地條件第12078號持有，年期直至二零四七年六月三十日。直至一九九七年六月三十日止，每年地租為港幣1,000.00元，其後地租相等於該地段當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業於二零零二年六月一日按多項租約條款租予多個租戶，而3,993.81平方米(42,989平方呎)之樓面面積仍然空置，每月租金合共港幣7,079,791.50元(不包括差餉、管理費、空調費、營業租金、牌照費、來自展覽及泊車位之收入)。大部份租約包括營業租金之條款。由二零零一年六月至二零零二年五月期間之應收營業租金達港幣193,235.53元。每月應收天線牌照費達港幣168,500.00元。由二零零一年六月起至二零零二年五月止期間，來自展覽、活動銷售攤位、燈箱及標誌之應收收入約為港幣1,721,049.67元。由二零零一年六月起至二零零二年五月止期間，時租及月租泊車位之收入為港幣12,784,462.51元。</p>	<p>港幣 1,830,000,000元</p>

## 附註：

1. 該物業之註冊業主為Paliburg Holdings Limited之一間接全資附屬公司Good Focus Holdings Limited。
2. 該物業受入伙紙及合約完成證明書所限制。
3. 該物業以一項債券及股份抵押按予Commercial Plaza Securitisation Limited。
4. 該物業受以一份抵押及轉讓契據抵押予德銀信託(香港)有限公司。

以下為獨立估值師中證評估就於二零零二年五月三十一日之業務估值而編製之估值報告原文，以供本通函轉載。



敬啟者：

茲遵照閣下之指示，吾等已就World Momentum Limited及其附屬公司(包括Century Matrix Limited、Top-Most Technology Limited、303科勁有限公司(全部均為全資附屬公司)及深圳創先智能科技有限公司(擁有95%權益之附屬公司)，統稱「該集團」)合併經營業務企業之股本權益之公平市值，作出估值。該集團為以科技為本之保安系統專家，設計、開發、集成及分銷新進高科技之保安系統軟件及產品。該集團亦提供對應用及集成該等系統極為重要之增值技術服務。

本函件確定所估值之業務、描述估值基準及假設、解釋使用之估值方法及呈報吾等之估值總結。

業務企業價值於本估值內界定為：扣除債項但包括股東貸款之投資總額，即相等於股東權益加股東貸款之總額。該集團之業務企業之股本權益公平市值乃根據於計入缺乏流通性之折讓影響後，預期該集團擁有人將實際獲取之日後經濟利益計算。

本估值之目的旨在表達該集團之業務企業之股本權益於二零零二年五月三十一日之公平市值之獨立意見，吾等知悉，此估值將用作買賣及/或股本融資之目的。

## 緒言

該集團設計、開發、製造及銷售以科技為本之保安系統軟件及產品，以及於中國提供應用及集成保安及樓宇相關系統之增值技術服務。該集團之任務乃透過採納高質素及用家方便之保安系統解決方案，為客戶提供方便、舒適、安全且經濟之生活及工作環境。該集團包括以香港為基地之303科勁有限公司及以中國深圳為基地之深圳創先智能科技有限公司。

主要業務範圍分類如下：

### I. 離線保安業務

- A. 生物統計保安系統
- B. 系統保安網絡及系統集成顧問服務

### II. 網上保安業務

- C. 保安應用軟件
- D. 安全企業解決方案

### III. 智能樓宇業務

- E. 智能樓宇系統

### IV. 按客戶要求、地區需求而研製軟件及質素保證服務

該集團較業內競爭者出色之競爭優勢為提供予人區別之產品及服務。透過集成生物統計核實科技、多功能技術及先進技術知識、連同廣泛之業務聯繫、多元化之供應網絡及豐富之項目管理經驗，該集團為個人、家庭、住宅、商業、工業及政府部門提供與其他競爭者(彼等乃僅專注轉售或分銷獨立保安產品)不同之全面保安解決方案。

該集團現時於中國深圳設有一間研究及開發中心，聘用約20名僱員，包括管理人員、一般及技術員工。根據該集團管理層(「管理層」)提供之業務計劃(「業務計劃」)，該集團將分別於二零零三年首季在中國廣州、於二零零三年第二季在中國上海及於二零零四年

首季在中國北京設立銷售及客戶服務辦事處。於估值日，可推出市面之產品僅包括指紋保安及控制系統、指紋存取控制系統及網上人力資源指紋系統。其他離線保安產品及大部份其他網上保安產品及智能樓宇系統將於二零零二年下半年及二零零三年推出。

根據美國行內處於領導地位之集成及顧問公司International Biometrics集團之意見，全球生物統計市場收益將由二零零零年340,000,000美元上升至二零零三年1,100,000,000美元。此意味著全球生物統計解決方案市場潛力巨大，並將於日後進一步擴展。此外，與其他生物統計方法如虹膜、面孔、聲音及手掌比較，指紋技術之市場佔有率為50%。

於中國，指紋技術之應用仍在初步階段。指紋識別系統之應用主要集中於必須核實進入者身份之保安控制範疇方面。於二零零一年發生之「九一一」事件後，中國政府及航空業官員已尋求改善航空保安之新方法。同時，由於中國之企業增加使用網絡聯繫及互聯網交易，保護敏感資料成為重要事宜。許多公司求助於指紋解決方案，透過其獨特、無法轉讓及無法複製之特徵以識別授權使用者。電子指紋系統「易於使用」之特徵，亦鼓勵不同種類之公司（特別是有多處地點之公司）應用該系統進行出勤監察功能。

### 估值基準及假設

吾等已按公平市值基準評估該集團之業務企業。公平市值指買賣雙方於自願，及在無強迫並合理知悉一切相關事宜情況下，加上於雙方有意保留其現況業務下，以繼續從事現有營運（該業務結業或出售其資產可獲得較大投資回報者除外）時，公平地買賣該業務企業而估計所得之金額。

吾等之調查包括與管理層商討有關業務之歷史、營運及前景、並審閱由管理層提供予吾等過去之財務資料及財務預測（「預測」）、業務計劃以及其他紀錄及文件。於釐定吾等之估值意見時，吾等已考慮下列各項主要因素：

- 該集團從開始起之業務性質；
- 該集團之財政狀況；
- 整體經濟展望及影響該集團之業務、行業及市場之特殊經濟及競爭因素；

- － 中國一般保安行業、生物統計保安行業及智能樓宇行業之性質及前景；
- － 中國對指紋識別產品及服務之需求；
- － 從事同類業務之機構所得市場衍生投資回報及其他類似項目之回報；
- － 該集團現階段採用之指紋及保安技術；
- － 該集團之業務風險及執行業務計劃所涉及之內在不明朗因素；及
- － 預測及其相關假設。

由於該集團所經營之環境不斷變動，故須設定若干假設，以充分支持吾等對業務企業所作之估值。本估值所採納之主要假設為：

- － 中國及香港（即該集團將經營業務或向其出口或向其進口或採購必需品之地點）現有政治、法律及經濟狀況將不會出現任何重大逆轉；
- － 中國及香港（該集團經營業務之地點）之現行稅務法將不會出現任何重大變動，而應付之稅率維持不變及將符合所有適用法律及規例；
- － 有關該集團及其經營之一切合約協議均為合法、有效及將可依據法律條款強制執行；
- － 該集團將成功與有潛力之客戶（如房地產及地產發展商、商業及工業公司、當地及省政府）磋商並訂立具法律約束力之服務合約，以保障根據預測所預期該集團日後賺取之收益；
- － 該集團其後將與策略性夥伴及/或原件製造商訂立具法律約束力之合約協議，而其中之條款及細則將可讓該集團根據預測執行所預期之業務計劃；
- － 該集團將成功透過直銷、分銷代理及/或轉售商於中國建立銷售及市場推廣渠道，及與其業務夥伴維持長期關係；
- － 該集團將根據業務計劃及預測所訂之時間表推出其產品及服務，以及設立銷售辦事處；

- － 該集團之產品及服務之知識產權，將不會以重大影響該集團應佔經濟利益之方式而遭受侵犯；
- － 該集團於執行業務計劃時所採用之技術將可得到市場之接納；
- － 該集團可追隨其行業之最新科技發展步伐，以維持該集團競爭能力及盈利能力；
- － 匯率及息率與目前適用者將不會有重大差別；
- － 可供動用之資金將不會對該集團根據業務計劃及預測之營運增長預測構成限制；
- － 該集團將保留及擁有能幹之管理人員、主要員工及技術員工，以支持其持續營運；及
- － 相關行業之行業趨勢及市況不會與經濟預測有重大差異。

就此估值，吾等獲提供經審核及未經審核財務數據，以及其他記錄、文件及預測。吾等已審閱及審查財務資料，而吾等並無理由懷疑本文件所載資料之真實性及準確性。吾等亦曾參閱從公開途徑得到之財務及業務資料，以補充管理層所提供之資料。於達致吾等之估值意見時，吾等很大程度上依賴管理層提供之資料及與管理層進行之討論。

### 估值方法

該集團之公平市值乃依據常稱為現金流量折現法之入息計算法制定。入息計算法乃將擁有權之預期週期利益轉換為價值之指標。此乃以知情買方就業務企業支付不多於預期日後收取自承受類似風險之同一或相同業務企業之利益(收入)之現值之原則為基準。

入息計算法明確確認，投資之現值乃假設預期日後收取之經濟利益(如節省成本、週期收入或銷售所得款項)計算。吾等使用現金流量折現法對該集團之經濟利益進行估值。實際上，現金流量折現法包括預期日後每年之現金流量及個別地折現至現值。

折現率乃投資者(得知該擁有權權益之潛在風險水平)就一資產擁有權權益之買入價所要求之預期總回報率。於釐定該集團應佔之現金流量之折現率時，折現率乃為資本成本。

資本成本乃透過應用資本資產定價模式(「資本資產定價模式」)而制定。資本資產定價模式指明，投資者需要額外回報，以彌補與股票市場整體回報風險相關之任何風險，惟無需就其他風險要求額外回報。與股票市場整體回報風險相關之風險指系統及以 $\beta$ 因素參數計量之風險，而其他風險指非系統風險。該集團之折現率為無風險率回報、股本風險溢價、國家風險溢價、公司規模風險溢價、利率差異，以及反映該集團擬定經營之潛在開辦風險、技術風險、法律及規管風險之總和。

#### 市值低公司風險溢價

市值低公司風險溢價指投資者要求之額外回報，以彌補投資於市值低公司時所需承擔之整體股票市場之額外風險。此溢價反映公司規模越小，資本成本則增加之事實。

於美國進行之若干研究總結，與小型公司相關之風險溢價高於取自資本資產定價模式之公司系統風險所保證之金額。

#### 缺乏流通性之折讓

流通性之概念乃指擁有權權益之流動性，即倘擁有者選擇出售權益，該權益轉換為現金之速度及容易程度。缺乏流通性之折讓反映出股份在股權集中之公司並無現有市場之事實。在股權集中之公司之擁有權權益與在上市公司之相類權益比較，一般流通性較低。因此，私人公司之股份通常較其他公眾上市公司之股份具較低價值。

美國曾進行若干研究以嘗試釐定缺乏流通性之折讓之平均水平。該等研究按其交易所根據之市場交易數據之種類，可分為兩個基本類別：

- 受限制(「非字母」)股份研究。
- 研究在首次公開招股(「首次公開招股」)前股權集中之交易。

### 其他考慮因素

本報告之讀者應注意，由於該集團之經營歷史有限，故該集團之估值所依據之眾多假設並非易於評估。主要之假設包括估計顧客訂單/交易數目、每份訂單/每項交易之平均金額、估計毛額及經營溢利邊際，以及組成預測現金流量基準之估計成本數據。該集團之成功將很大程度上視乎下列主要因素：

- 該集團於中國滲透入以科技為本之保安及智能樓宇市場之能力；
- 顧客對該集團指紋產品及相關服務之接納；
- 管理層確認更廣泛應用生物統計保安技術及其帶來之利益之能力；
- 管理層及技術人員開發核心指紋技術及其他生物統計解決方案之能力；及
- 該集團及其業務夥伴（即分銷商及轉售商）將現時生物統計技術開發由初期階段轉形為更實際之商業應用之能力。

該等與業務有關之風險與成功確立及落實業務計劃有關。因經營歷史有限、科技及落實風險、將提供之服務質素、競爭增加及其他目前不能預計之風險將導致產生不明朗因素。本估值乃根據該集團將按照其業務計劃及預測所訂預期時間表經營之假設編製。

## 估值總結

根據上文概述之調查及分析，以及所採用之估值方法，吾等認為於二零零二年五月三十一日，該集團業務企業之股本權益之公平市值合理款額為港幣陸億陸仟柒佰萬元正（港幣667,000,000元）。

本估值總結乃依據普遍接納之估值程序及慣例，而該等程序及慣例乃主要依賴使用無數假設及考慮眾多不明朗因素，而以上假設及因素均不易於估計或確定。

吾等並無對所評估之權益就所有權或任何債務進行調查。

據此，吾等確認，吾等在該集團或所報告之估值中目前或預期概無任何權益。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
百利保廣場18樓  
Paliburg Holdings Limited  
Grand Modern Investments Limited  
列位董事 台照

代表  
中證評估有限公司  
董事總經理  
甄仲慈 ASA  
謹啟

二零零二年八月二十六日

附註：甄仲慈先生為認可高級估值師（業務估值）及彼自一九八八年起一直就不同項目在中國進行業務估值。



香港  
中環  
夏慤道10號  
和記大廈  
15樓

敬啟者：

以下為吾等按下文第一節所載之基準就Venture Perfect Investments Limited (「VPI」) 及其附屬公司 (以下統稱「VPI集團」) 之財務資料編製之報告，以供於二零零二年八月二十六日刊發之Paliburg Holdings Limited通函轉載。

VPI乃於二零零二年四月十六日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。自註冊成立以來，VPI並無經營任何業務，惟下文第一節所述於二零零二年六月二十九日收購(i) Leading Technology Holdings Limited (「Leading Technology」) (「該收購聯營公司」) 之50%股本權益；及(ii) Capital Billion International Limited及Power Faith Investments Limited (統稱「該等收購附屬公司」) 之全部已發行股本除外。

截至本報告日期，VPI並未有編製自其註冊成立日期以來之經審核財務報表。然而，吾等已獨立審閱VPI自其註冊成立以來之所有有關交易。

Leading Technology、Capital Billion International Limited及Power Faith Investments Limited並無編製任何獨立經審核之財務報表。然而，為籌備本報告，吾等擔任核數師及按照香港會計師公會頒佈之「招股章程與申報會計師」核數指引，審查該等公司自其成立/註冊之日起至二零零二年六月三十日期間之管理賬目。

誠如上文所述，VPI於二零零二年六月二十九日收購該收購聯營公司及該等收購附屬公司。VPI董事會認為，由二零零二年六月二十九日 (即VPI收購日) 至二零零二年六月三十日止，該等收購附屬公司之業績、權益變動及現金流量，以及該收購聯營公司之業績，對VPI集團之綜合財務報表並無重大之影響。故此，就綜合該等收購附屬公司之賬目及按權益會計法計算該收購聯營公司之賬目而言，VPI董事認為，以二零零二年六月三十日為收購日乃為恰當。於二零零二年六月三十日，該等收購附屬公司之資產負債表已經合併，而該收購聯營公司之資產淨值亦已於該日按權益會計法計入VPI集團之財務報表。

從二零零一年一月十二日起(即Leading Technology註冊成立日期)至二零零二年六月三十日止期間(「該期間」)，Leading Technology及其附屬公司(「創先科技集團」)之經審核備考合併業績，以及於二零零二年六月三十日之經審核綜合財政狀況等補充資料(「補充資料」)載於本報告第4(a)節內。於VPI收購Leading Technology之50%股本權益前，Leading Technology已於二零零二年一月二日出售其持有之若干附屬公司(「已出售附屬公司」)(「出售事項」)。就編製補充資料而言，出售事項之結果及已出售附屬公司之業績已不包括創先科技集團於該期間之經審核備考合併業績內。

就本報告所載，VPI集團由二零零二年四月十六日(即VPI註冊成立日期)至二零零二年六月三十日止期間(「有關期間」)之綜合業績、權益變動報表及現金流量，以及VPI集團於二零零二年六月三十日之綜合資產負債表等摘要(統稱「該等摘要」)，乃按照VPI集團之經審核管理賬目而編製，並按下文第1節所載之基準呈列。

就籌備本報告，吾等認為，該等摘要連同有關附註已確實兼公平地呈列VPI集團於有關期間之綜合業績及現金流量，以及VPI集團於二零零二年六月三十日之綜合資產負債表。

## 1. 呈列基準

該等摘要乃根據VPI集團之經審核管理賬目編製，並包括VPI集團於有關期間之綜合業績、權益變動報表及現金流量，以及VPI集團於二零零二年六月三十日之綜合資產負債表。全部重大集團內各公司間之結餘已於合併賬目時互相對銷。

於本報告刊發日，VPI擁有下列附屬公司之直接權益，該等公司全屬私人公司(或倘於香港以外地區註冊成立，則擁有與於香港註冊成立之私人公司極為相似之特質)，有關詳情載列如下：

名稱	成立/經營 地點及日期	已發行 及繳足 股本之面值	VPI應佔 股份權益 百分率	主要業務
Capital Billion International Limited	英屬維爾京群島/香港 二零零二年 二月二十八日	10,000美元	100	持有現金按金 或現金等值 項目投資
Power Faith Investments Limited	英屬維爾京群島/香港 二零零二年 五月十六日	100美元	100	持有現金按金 或現金等值 項目投資

## 2. 主要會計政策

VPI集團於制訂本報告所載之財務資料時所採納之主要會計政策，乃符合香港公認會計準則，並載列如下：

### 附屬公司

附屬公司乃為VPI直接或間接控制其財務及經營政策之公司，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

### 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司以外而VPI集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之公司。

VPI集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額，VPI分別載於綜合損益表及綜合儲備內。在編製VPI集團於有關期間之財務報表時，VPI董事認為，該收購聯營公司自二零零二年六月二十九日（即VPI收購日期）至二零零二年六月三十日止之業績對VPI集團綜合財務報表並無重大之影響。因此，VPI董事認為，就該收購聯營公司之權益會計法而言，以收購日為二零零二年六月三十日乃為恰當。

VPI集團於聯營公司之權益乃根據權益會計法，計算VPI集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。因收購聯營公司產生之商譽或負商譽已列入VPI集團於聯營公司之權益內。

聯營公司之財務資料之摘要已獨立披露於下文第4(a)節內。

### 商譽/負商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽乃指收購成本超逾VPI集團於收購日應佔該等附屬公司及聯營公司之可選定資產及負債之公平值。負商譽產生之則指VPI集團於收購日所收購附屬公司及聯營公司之可選定資產及負債之公平值超逾收購成本。

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，並按其估計可使用年限20年以直線法攤銷。倘負商譽涉及收購計劃中已確定之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，惟並非包括於收購日期可確定之負債，在未來虧損及費用確認時，該有關部份之負商譽乃於綜合損益表內確認為收入。

若負商譽並不涉及於收購日可確定之預期未來虧損及費用，負商譽乃就所收購之可折舊/可予攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準於綜合損益表內確認。任何超逾所收購非幣值資產之公平值之負商譽乃即時確認為收入。

倘為聯營公司，則任何未攤銷商譽或尚未於綜合損益表內確認之任何負商譽乃按其賬面值列賬，而非於綜合資產負債表內視作為個別項目。

於出售附屬公司或聯營公司時，出售所產生之收益或虧損乃參照於出售日期之資產淨值(包括於綜合損益表中尚未攤銷之應佔商譽或尚未確認之負商譽及任何有關儲備(倘適當))計算。

商譽之賬面值乃每年審閱，並於認為有需要時作出減值。先前確認為減值虧損之商譽不作撥回，除非減值虧損屬特殊性質之特定外來情況所引致，並預期不會再次發生，及於其後發生之外來情況引致該原先外來情況之影響得以推翻。

#### 資產減值

於每個結算日就下列作出評估：是否有任何資產出現減值跡象，或是否有跡象顯示資產於過往年度已確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等跡象發生，則就該資產之可收回數額作出估計。資產之可收回數額乃以使用中之資產價值或其出售淨價兩者之較高者為準。

當資產之賬面值超逾其可收回之數額時，減值虧損方予確認。減值虧損於其發生期間之損益表內扣除。

於先前已確認之減值虧損只限於釐定資產之可收回數額之估計出現變動時方可撥回；惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不得撥回。

減值虧損之撥回於其發生期間計入損益表內。

#### 遞延稅項

遞延稅項準備乃以負債法就所有重大時間差距於可預見將來可能引起之負債計算。除非其可變現乃毫無疑問地獲得確定，遞延稅務資產將不會被確認。

**關連人士**

倘一方能直接或間接地控制另一方，或對另一方之財務及營運決策上，具有重大影響力之人士，雙方則屬有關連人士。而該等同受相同人士控制或重大影響之人士，亦屬有關連人士。關連人士可為個人或實體公司。

**外幣**

以外幣結算之交易乃按交易日之適用匯率記賬。以外幣記賬之現金資產及負債均按結算日匯兌率伸算。匯兌所引起之盈虧撥入損益表處理。

於綜合賬目時，海外聯營公司之財務報表乃按結算日之匯兌率伸算為港幣。所有因綜合賬而產生之兌匯淨差則撥入匯兌波動儲備內。

**現金等值項目**

就綜合現金流量報表而言，現金等值項目乃指可隨時轉換為可知現金數額及於購入起計於三個月內到期之短期及高度流通投資。

**3. 綜合業績**

下列為按上文第1節之基準編製VPI集團於有關期間之綜合業績摘要：

	附註	由二零零二年 四月十六日 (VPI註冊成立日期) 至二零零二年 六月三十日止期間 港元
營業額		—
其他收入	(a)	18,102
行政費用		<u>(5,460)</u>
股東應佔經營業務所得純利	(b)	<u><u>12,642</u></u>

附註：

(a) 其他收入

其他收入乃指已確認之負商譽港幣18,102元。

(b) 股東應佔經營業務所得純利

核數師於有關期間之酬金由VPI集團直接控股公司承擔。

於有關期間內，董事並無就為VPI集團所提供之服務而收取任何袍金或酬金。

(c) 稅項

鑑於VPI集團於有關期間內並無賺取在香港應課稅盈利，故未有就此作稅項撥備。

VPI集團並無就任何時差而作任何遞延稅項之撥備。

(d) 股息

VPI自註冊成立以來，並無派付或宣派任何股息。於有關期間內，任何VPI之附屬公司亦無派付或宣派任何股息。

(e) 每股盈利

由於VPI董事認為每股盈利對本報告並無意義，因此並無呈列該等資料。

(f) 關連人士交易

除本報告其他地方所載之交易外，VPI集團於有關期間有下列重大關連交易：

- (i) VPI向其直接控股公司收購該收購聯營公司之50%股本權益，代價為港幣333,500,000元。代價乃參照一外聘估值師對該收購聯營公司所持之主要附屬公司進行之業務估值而釐定。
- (ii) VPI向其兩名其他股東收購該等收購附屬公司之全部股本權益，總代價為港幣70,000,000元。代價乃按該等收購附屬公司當時之賬面淨值而釐定。

## 4. 綜合資產負債表

下列為VPI集團於二零零二年六月三十日之綜合資產負債表，乃按上文第1節所載之基準而編製。

	附註	港元
<b>非流動資產</b>		
聯營公司權益	(a)	333,500,000
<b>流動資產</b>		
銀行結餘		2,000
銀行定期存款		70,024,062
		<u>70,026,062</u>
<b>流動負債</b>		
應計費用		(13,412)
		<u>70,012,650</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>403,512,650</u>
<b>股本及儲備</b>		
已發行股本	(b)	269,100
股份溢價	(c)	403,230,908
保留溢利		12,642
		<u>403,512,650</u>

附註：

## (a) 聯營公司權益

	港元
分佔資產淨值	1,037,823
收購時產生之商譽	332,462,177
	<u>333,500,000</u>

於二零零二年六月三十日主要聯營公司之詳情披露如下：

名稱	業務架構	成立/註冊及 經營之 地點及日期	VPI集團 應佔 股份權益 百分比	主要業務
Leading Technology Holdings Limited	公司	英屬維爾京群島/ 二零零一年 一月十二日	50	投資控股
303科勁有限公司	公司	香港/ 一九九八年 八月十日	50	設計、開發、 整合及分銷保安、 建築相關 及企業系統、 軟件及產品
深圳創先 智能科技 有限公司	公司	中華人民共和國/ 二零零一年 二月十六日	48	設計、開發、 整合及分銷 保安、建築相關 及企業系統、 軟件及產品
美亞酒店科技 有限公司	公司	香港/ 二零零零年 十一月二十九日	26	提供軟件開發 及維持服務

以下為創先科技集團之財務資料摘要，此乃按上文169頁所載之基準，並根據香港公認會計準則編製由二零零一年一月十二日（即Leading Technology註冊成立日）至二零零二年六月三十日止期間之經審核備考合併管理賬目編製：

收入及虧損

由二零零一年一月十二日  
（即Leading Technology註冊成立日）  
至二零零二年六月三十日止期間  
港元

營業額	511,325
股東應佔日常業務所得純利	13,499,460

倘出售事項之業績及已出售附屬公司之業績已於該期間內計入，則股東應佔日常業務所得純利將增加約港幣4,879,000元。

業務狀況

二零零二年六月三十日  
港元

非流動資產	136,837,763
流動資產	1,003,938
流動負債	(392,676)
	137,449,025
少數股東權益	(372,028)
	137,076,997

VPI集團所佔創先科技集團由二零零二年六月二十九日（即VPI收購日）至二零零二年六月三十日之收購後虧損為港幣4,190元，這並未反映於VPI集團有關期間之綜合業績。

(b) 股本

法定：

50,000股每股面值1美元普通股 50,000美元

已發行及繳足：

34,500股每股面值1美元普通股 港幣269,100元

於註冊成立時，VPI之法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之普通股，1股普通股以現金按面值發行為認購人股份。

於二零零二年六月二十九日，VPI按溢價額外發行34,499股普通股，作為收購該收購聯營公司及該等收購附屬公司之代價。

(c) 溢價

溢價來自因收購該收購聯營公司及該等收購附屬公司而發行及配發34,499股普通股所產生之股份溢價。

## 5. 綜合權益變動報表

按上文第1節所載之基準編製VPI集團於有關期間之綜合股東資金變動如下：

	由二零零二年四月十六日 (即VPI註冊成立日) 至二零零二年 六月三十日止期間 港元
股東應佔純利	12,642
發行股本(包括股份溢價)	<u>403,500,008</u>
期末	<u><u>403,512,650</u></u>

## 6. 綜合現金流量報表

按上文第1節所載之基準編製VPI集團於有關期間之綜合現金流量報表如下：

	附註	港元	港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
股東應佔純利		12,642	
就下列項目作出調整：			
負商譽確認為收入		(18,102)	
		<u>          </u>	
未計營運資金變動前之經營虧損		(5,460)	
應計費用之增加		5,452	
		<u>          </u>	
經營業務之現金流出淨額			(8)
<b>投資業務之現金流量</b>			
收購附屬公司	(a)	70,026,062	
		<u>          </u>	
投資業務之現金流入			70,026,062
<b>融資之現金流量</b>			
發行股本所得款項		8	
		<u>          </u>	
融資之現金流入			<u>          </u> 8
期末之現金及現金等值項目 及結餘之增加淨額			<u><u>70,026,062</u></u>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
銀行結餘			2,000
原定到期日少於三個月之定期存款			70,024,062
			<u>          </u>
			<u><u>70,026,062</u></u>

附註：

(a) 收購附屬公司

	港元
收購資產淨值：	
銀行結餘	2,000
銀行定期存款	70,024,062
應計費用	(7,960)
	<u>70,018,102</u>
收購時產生之負商譽	<u>(18,102)</u>
	<u><u>70,000,000</u></u>
由下列方式支付：	
按溢價發行股份	<u><u>70,000,000</u></u>

就收購附屬公司所得之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	港元
所收購之銀行結餘	2,000
所收購之銀行定期存款	70,024,062
	<u>70,026,062</u>

## 7. 分類資料

於有關期間，VPI集團尚未開始經營業務。因此，並無呈列業務或地區分類資料。

## 8. 或然負債

於二零零二年六月三十日，VPI集團並無重大或然負債。

9. 承擔

於二零零二年六月三十日，VPI集團並無重大未履行之承擔。

10. 結算日後事項

VPI集團於二零零二年六月三十日後概無任何重大事項。

11. 結算日後財務報表

VPI集團並無就二零零二年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

Paliburg Holdings Limited

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

謹啟

二零零二年八月二十六日

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關百利保之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就其所深知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函之內容產生誤導。

## 2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，各董事於百利保及其聯營公司（定義見披露權益條例）之股本或債務證券所持有須根據披露權益條例第28條（包括彼等根據披露權益條例第31條或其附表第一部分被當作或視為擁有之權益）或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則之規定向百利保及聯交所申報之權益，或根據披露權益條例第29條須登記於該條例所述之登記冊內之權益如下：

### (i) 股份權益

	董事	所持 股份類別	所持股份數目			總數
			個人權益	家族權益	公司權益	
1. 百利保	羅先生	普通股	222,765	—	1,373,024,977	1,373,247,742 (附註a及b)
	鄭育麟先生	普通股	2,325,000	—	—	2,325,000
	范統先生	普通股	2,718	—	—	2,718
	羅李潔提女士	普通股	100,000	—	—	100,000
	羅俊圖先生	普通股	284,000	—	—	284,000
	伍兆燦先生	普通股	—	536,500	—	536,500
2. 世紀城市	羅先生	普通股	543,344,843	—	1,395,994,246	1,939,339,089
	羅李潔提女士	普通股	2,510,000	—	—	2,510,000
	羅俊圖先生	普通股	1,659,800	—	—	1,659,800
	伍兆燦先生	普通股	—	15,453,000	—	15,453,000

聯營公司	董事	所持股份數目					總數
		所持 股份類別	個人權益	家族權益	公司權益		
3. 富豪	羅先生	普通股	220,000	—	2,793,736,944 (附註a及c)	2,793,956,944	
		優先股	—	—	3,440 (附註a)	3,440	
	鄭育麟先生	普通股	600,000	—	—	600,000	
	羅李潔提女士	普通股	2,370,000	—	—	2,370,000	
4. 8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	羅先生	普通股	—	—	1,000 (附註d)	1,000	
5. 8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	羅先生	普通股	—	—	2,000,000 (附註e)	2,000,000	
6. 八端國際 有限公司 (「8D」)	羅先生	普通股	—	—	10,000 (附註f)	10,000	
7. Argosy Capital Corporation	羅先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349	
8. 紀榮投資 有限公司	羅先生	普通股	—	—	9,000 (附註a)	9,000	
9. 達展發展 有限公司 (「達展」)	羅先生	普通股	—	—	(附註g)	(附註g)	
10. 盈綽	羅先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000	
11. 中團(集團) 有限公司	羅先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500	
12. 中團(南開) 有限公司	羅先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85	

## 所持股份數目

聯營公司	董事	所持 股份類別	個人權益	家族權益	公司權益	總數
13. Hanoi President Hotel Company Limited	羅先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
14. Rapid Growth Holdings Limited	羅先生	普通股	—	—	25,000 (附註a)	25,000
15. Talent Faith Investments Ltd.	羅先生	普通股	—	—	50 (附註a)	50
16. Villawood Developments Limited	羅先生	普通股	—	—	65 (附註a)	65
17. Wealth Link Investments Limited	羅先生	普通股	—	—	1 (附註a)	1

## 附註：

- (a) 此等股份由世紀城市所控制之公司持有，羅先生為世紀城市之主席兼控權股東。
- (b) 包括保留餘下代價股份6,444,444股（「保留股份」），該等股份乃為根據一項日期為一九九八年九月七日之有條件協議，按每股作價港幣4.50元出售作為代價股份，用以支付世紀城市之一家全資附屬公司從新中港集團有限公司之一家全資附屬公司（「新中港附屬公司」）收購The New China Hong Kong Financial Services Limited（現時稱為Century City Financial Services Limited）餘下51%之股份權益之代價。該項收購已於一九九八年九月十七日（「完成日期」）完成。新中港附屬公司根據該協議給予之彌償保證有關之該等保留股份，乃由世紀城市集團保留直至完成日期之第一個週年為止。
- (c) 總數共494,707,200股股份經由百利保之一家全資附屬公司以一名信託人為受益人予以抵押，以保證由可換現股債券持有人之換股權。可換現股債券持有人可於一九九六年四月六日起至二零零一年四月二十三日止期間內（該期限已由二零零一年一月二十三日延期九十日），按經調整後之實際換股價每股港幣2.0144元換購為該等現有富豪普通股（包括根據有關信託契據所賦予之享有權）。
- (d) 其中400股股份由世紀城市所控制之公司持有，600股股份則由羅先生所控制之一家公司持有。

- (e) 其中800,000股股份由世紀城市所控制之公司持有，1,200,000股股份則由羅先生所控制之公司(包括8D-BVI)持有。
- (f) 8D為8D Matrix之一家全資附屬公司。
- (g) 百利保之一家全資附屬公司透過其擁有30%權益之聯營公司Point Perfect Investments Limited(「Point Perfect」)持有達展之30%應佔股權。Point Perfect持有達展全部已發行股份，即2股股份。

## (ii) 百利保授予股份認購權之權益

認購權條款	承授人	認購權內之普通股股數		
		尚未行使之認購權		
		(I) 可予行使	(II) 未可予行使	
(A) 授予日期：22/2/1994 每股行使價：港幣10.40元 生效期限：(附註1) 行使期限：(附註1)	羅先生	(I) 3,650,000	(II) 912,000 (附註1(b))	
		鄭育麟先生	(I) 1,000,000	(II) 250,000 (附註1(b))
	范統先生		(I) 1,500,000	(II) 375,000 (附註1(b))
		吳季楷先生	(I) 800,000	(II) 200,000 (附註1(b))
	(B) 授予日期：15/9/1995 (原授予日期(附註2))： (22/2/1993)		范統先生	(I) 1,582,030
		每股行使價：港幣1.1571元 生效日期：(附註3) 行使日期：(附註3)		
		范統先生	(I) 2,500,000	(II) 625,000 (附註4(b))
			(原授予日期(附註2))： (22/2/1994)	
			每股行使價：港幣3.5392元 生效日期：(附註4) 行使日期：(附註4)	

附註：

1. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積生效可予行使認購權之百分率	首部份/累積可予行使認購權之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至授予日期後之10年內)
(b) 授予日期之3至9年後	由30%累積增至90%(生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至授予日期後之10年內)
(c) 授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至授予日期後之10年內)

2. 因一項涉及Paliburg International Holdings Limited(「百利保國際」)與百利保合併之集團重組已於一九九五年八月十七日完成，並根據百利保國際行政人員股份認購計劃(「百利保國際股份認購計劃」)之條款，按百利保國際股份認購計劃授予而尚未行使之認購權(「百利保國際認購權」)於一九九五年八月十七日已失效，就此百利保已按百利保之行政人員股份認購計劃(「百利保股份認購計劃」)，以與其時尚未行使之百利保國際認購權持有人所持認購權之相同認購價及條款，授予該等認購權持有人相同數量之認購權(「百利保認購權」)以認購百利保每股面值港幣1.00元之新合併股份。上述之原授予日期乃指百利保國際認購權之授予日期，並用以釐定百利保認購權持有人可予行使百利保認購權之時間。

## 3. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 可隨時行使	原已按百利保國際股份認購計劃生效成為可予行使之百利國際股份認購權獲授予為根據百利保股份認購計劃已生效之可予行使百利保股份認購權(參看附註2)	可隨時行使(行使期限直至原授予日期後之10年內)
(b) 原授予日期之3年後	1/8 x 100%	1/8 x 100%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至原授予日期後之10年內)
(c) 原授予日期之4至9年後	由2/8 x 100%累積增至7/8 x 100% (生效可予行使認購權之百分率於上述1/8 x 100%全部份生效後(即自原授予日期起之4年後始)每年累積增加1/8 x 100%)	由2/8 x 100%累積增至7/8 x 100%(可隨時行使認購權之百分率於上述1/8 x 100%全部份生效後(即自原授予日期起之4年後始)每年累積增加1/8 x 100%經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至原授予日期後之10年內))
(d) 原授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至原授予日期後之10年內)

## 4. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 原授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至原授予日期之10年內)
(b) 原授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% (生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自原授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自原授予日期起之3年後始)每年累積增加10%經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至原授予日期後之10年內))
(c) 原授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至原授予日期後之10年內)

## (iii) 富豪授予之股份認購權權益

認購權條款	承授人	認購權內之普通股股數	
		尚未行使之認購權	
授予日期：5/8/1993	范統先生	(I) 可予行使	
每股行使價：1.1083港元		(II) 未可予行使	
生效期限：(附註1)		(I) 1,080,000	
行使期限：(附註1)		(II) 120,000 (附註1(b))	

附註：

## 1. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至授予日期之10年內)
(b) 授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% (生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自原授予日期起之3年後始)每年累積增加10% 經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至授予日期後之10年內))
(c) 授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至授予日期後之10年內)

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，各董事概無於百利保或其聯營公司(定義見披露權益條例)之證券中擁有根據該條例第28條須向百利保及聯交所申報之任何權益(包括彼等根據該條例第31條或其附表第一部分被當作或被視為擁有之權益)，或根據該條例第29條須登記於該條例所述之登記冊內之權益，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易之標準守則須向百利保及聯交所申報之權益。

- (b) 於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士(百利保董事或主要行政人員除外)直接或間接擁有附帶在一切情況下均可在百利保之股東大會上投票之權利之股本面值10%或以上之權益：

股東名稱	所持股數	於最後實際 可行日期 百利保 已發行普通股 之概約百分比
世紀城市(附註i及iii)	1,373,024,977	59.22
Century City BVI Holdings Limited (附註ii及iii)	1,373,024,977	59.22
Century City Holdings Limited(附註ii)	769,458,989	33.19

附註：

- (i) 此等股份已披露於本附錄「權益披露」之「股份權益」一段，羅先生經由公司權益所持有之富豪股份權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之附屬公司，而彼等於百利保股份之權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 包括本附錄「權益披露」一節「股份權益」一段於附註(b)所披露之6,444,444股保留股份。

除本通函所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期並無任何人士直接或間接擁有附帶在一切情況下均可在百利保之股東大會上投票之權利之股本面值10%或以上之權益，或擁有任何有關該等股本之認購權。

- (c) 於最後實際可行日期，各董事與PHL集團任何成員公司概無不可於一年內屆滿或僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。
- (d) 於最後實際可行日期，獨立董事委員會之獨立財務顧問卓怡融資、VPI之申報會計師安永會計師事務所、赤柱項目之獨立物業估值師第一太平戴維斯、Leading Technology若干附屬公司之獨立估值師中證評估、百利保廣場及九龍城廣場物業估值師威格斯，概無於PHL集團任何成員公司之證券中擁有實益或非實益權益，及並無任何權利(無論是否合法可行)認購或委任他人認購PHL集團任何成員公司之證券。
- (e) 富豪集團現正向百利保集團租用百利保廣場多個商用場地，合共租金每月約港幣640,000元。羅先生因透過世紀城市於百利保之間接權益，被視作於百利保廣場擁有權益。

除上文所披露者外，各董事、卓怡融資、安永會計師事務所、第一太平戴維斯、中證評估或威格斯自二零零一年十二月三十一日(即編製百利保刊發之最近經審核財務報表之日期)起，概無於PHL集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中，或於PHL集團任何成員公司建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有直接或間接權益。

- (f) 除本通函所披露者外，各董事概無於PHL集團任何成員公司所訂立而於本通函刊發日期仍然有效且與PHL集團之業務有重大影響之任何合約或安排中，擁有重大權益。

### 3. 重大合約

- (a) 富豪之主要股東及百利保之一全資附屬公司Taylor Investments Ltd. (「Taylor」) 與配售代理裕豐證券有限公司於二零零二年二月二十一日訂立之配售及包銷協議，據此按每股普通股港幣0.14元，向獨立投資者配售150,000,000股富豪已發行普通股。
- (b) 富豪與Taylor於二零零二年二月二十一日訂立之認購協議，據此Taylor按每股普通股港幣0.14元，認購90,000,000股富豪新普通股。
- (c) 暫緩還款協議(有關詳情請參閱本通函董事會函件「償還方案」一節)。
- (d) 百利保之一間接全資附屬公司顯澤投資有限公司(「顯澤」)於二零零二年五月三日接納之投標要約(「接納要約」)，據此出售顯澤於位於香港大潭紅山道3號紅山廣場之物業(「紅山物業」)中之全部權益予投標者(「投標者」)，代價為港幣169,900,000元。另外顯澤與投標者於二零零二年五月三日訂立之買賣協議備忘錄，當中訂明出售紅山物業之詳情。投標者於二零零二年六月三日發給顯澤之指定任命書，要求顯澤於出售完成時與投標者人所指定之買方訂立轉讓契約，及其後之紅山物業轉讓契約。
- (e) 赤柱轉讓協議(有關詳情請參閱本通函董事會函件「赤柱轉讓」一節)。
- (f) 百利保收購協議(有關詳情請參閱本通函董事會函件「百利保收購事項」一節)。

除上文所披露者外，PHL集團之成員公司概無於本通函日期前兩年內，訂立任何非於日常業務過程中訂立之其他合約。

#### 4. 專業顧問資格

本通函內提供意見或建議之專業顧問之資格如下：

名稱	資格
卓怡融資	註冊投資顧問及證券交易商
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯	註冊專業測量師
中證評估	估值師，註冊測量師
威格斯	物業估值師

#### 5. 專業顧問同意書

卓怡融資、安永會計師事務所、第一太平戴維斯、中證評估及威格斯各自己就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函刊行之形式及涵意載入及引述其名稱及函件，且迄今並無撤回同意書。

#### 6. 訴訟

- (a) 根據富豪集團與買方（「買方」）於一九九九年十一月十八日就富豪集團出售其於美國之酒店權益（「出售」）而訂立之證券購買協議（「證券購買協議」）之條款，遞延代價45,000,000美元（約港幣351,000,000元）（「遞延代價」）及其按年息7厘計算之累計利息（統稱為「應收代價」），於出售之完成日期第二週年（即二零零一年十二月十七日）須由買方到期支付。

證券購買協議載有富豪集團提供之若干彌償保證，包括（其中包括）因出售完成前已存在之事件/情況產生之第三者索償責任（「交易完成前責任」）。富豪集團現時已獲買方知會指稱富豪集團根據證券購買協議須負責若干有關交易完成前責任之第三者法律索償之彌償保證索償。買方亦指稱此等可能索償款額總額超過遞延代價，並至今仍保留該筆應付予富豪集團之應收代價。富豪集團已聘任獨立律師事務所，審閱涉及第三者索償及買方提出之與彌償保證索償相關之訴訟案件。當若干主要相關法律索償已獲解決，或遠低於訴訟案件中原告人原先索償之金額達成和解之同時，根據獨立律師事務所之意見，富豪集團強烈反對買方提出之彌償保證索償基準，本集團現正諮詢法律顧問，將對買方採取適當行動以收回有關款項。

- (b) 紫荊酒店有限公司(「紫荊」)(為富豪之一全資附屬公司及根據與機場管理局訂立之分租租約作為於赤鱸角之富豪機場酒店擁有人)正就富豪機場酒店之設計與建築，與機場管理局存有爭議。紫荊就機場管理局作出之錯誤陳述引致之損失及損害及/或機場管理局未能妥善履行其須對紫荊承擔之責任提出索償。

雙方已就冷靜期達成協議，從而讓雙方有機會考慮及商討分歧，冀能以友好方式就此達成和解。倘若未能圓滿完成和解磋商，紫荊將對機場管理局展開仲裁程序。

除上文所披露者外，百利保或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，PHL集團任何成員公司亦無任何董事認為將會是或很可能是重大而尚未完結或構成威脅之訴訟或索償。

## 7. 一般事項

- (a) 百利保之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號百利保廣場18樓。百利保之註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (b) 百利保在香港之股份過戶登分處記為登捷時有限公司，地址為香港夏慤道10號和記大廈4樓。
- (c) 百利保之秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員。
- (d) 本通函及委任代表表格之中、英文版倘有歧義，概以英文版為準。

## 8. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零零二年九月十八日(包括該日)於任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，於百利保之律師年利達律師事務所之辦事處可供查閱，地址為香港遮打道歷山大廈10樓：

- (a) 百利保之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節中所載之重大合約；
- (c) 獨立董事委員會發出人函件，全文載於本通函第44頁；

- (d) 卓怡融資發出函件，全文載於本通函第45至68頁；
- (e) 百利保於二零零零年及二零零一年年報，當中載有(其中包括)百利保集團截至二零零零年十二月三十一日以及二零零一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核賬目；
- (f) 第一太平戴維斯發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (g) 威格斯發出之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄三；
- (h) 中證評估就有關業務評估發出之函件，全文載於本通函附錄四；
- (i) 有關VPI之會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 本附錄「專業顧問同意書」一節中所載之卓怡融資、安永會計師事務所、第一太平戴維斯、中證評估及威格斯發出之書面同意書。

---

## 股東特別大會通告

---



茲通告Paliburg Holdings Limited(「本公司」)謹訂於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨於同地點同日召開之Regal Hotels International Holdings Limited股東特別大會完結後或於其任何續會完結後之時間)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案及特別決議案：

### 第一項普通決議案

「動議：

- (1) 批准、追認及/或確認赤柱轉讓及持續提供之個別擔保(定義均見於二零零二年八月二十六日刊發致本公司股東之通函(「該通函」)及赤柱轉讓協議(定義見於及載於該通函，該通函副本已呈交大會為「附件A」，並由大會主席簽署以資識別)；及
- (2) 授權本公司任何兩名董事代表本公司就有關赤柱轉讓及持續提供之個別擔保，或根據赤柱轉讓協議實行或行使或強制執行任何權利及履行責任，簽署一切文件及作出所有彼等酌情認為必需或適宜之行動、事宜及事項。」

### 第二項普通決議案

「動議：

- (1) 批准、追認及/或確認償還方案(定義見於及載於該通函)；及
- (2) 授權本公司任何兩名董事代表本公司就有關償還方案或根據償還方案及所有有關之文件實行或行使或強制執行任何權利及履行責任，簽署一切文件及作出所有彼等酌情認為必須或適宜之行動、事宜及事項。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 第三項普通決議案

「動議：

- (1) 批准、追認及/或確認百利保收購事項(定義見及載於該通函)及百利保收購協議(定義見及載於該通函，該通函副本已呈交大會為「附件B」，並由大會主席簽署以資識別)；及
- (2) 授權本公司任何兩名董事代表本公司就有關百利保收購事項，或根據百利保收購協議實行或行使或強制執行任何權利及履行責任，簽署一切文件及作出所有彼等酌情認為必須或適宜之行動、事宜及事項。」

### 第一項特別決議案

「動議：

於待執行百利保股本重組(定義見下文)所有先決及必須條件達成滿二十一日之日期(「生效日期」)：

- (1) 藉註銷於生效日期已發行之每股面值港幣1.00元普通股之繳足股本當中之港幣0.99元，削減本公司已發行股本(「股本削減」)，以致本公司股本中每股已發行普通股被視為本公司股本中一股面值港幣0.01元之已繳足普通股(「經調整百利保普通股」)及經調整百利保普通股持有人被視為已履行就每股經調整百利保普通股對本公司股本作出任何進一步出資之責任；
- (2) 註銷於生效日期之本公司股份溢價賬進賬額之全部數額(「削減股份溢價」)；
- (3) 註銷本公司所有法定但未發行股本(「削減」)；
- (4) 於緊隨削減後，藉增設17,681,502,548股新經調整百利保普通股及本公司股本中4,750,000,000股每股面值港幣0.10元之新不具投票權可換新股優先股(「百利保可換新股優先股」，其權利及限制載於下文第二項特別決議案內)，增加本公司法定股本，並於增設新經調整百利保普通股及新百利保可換新股優先股後，重新分類本公司之法定股本為經調整百利保普通股及百利保可換新股優先股，因此，待完成增加

---

## 股東特別大會通告

---

及重新分類(定義見本通函)後，本公司之法定股本將為港幣675,000,000元，其中港幣200,000,000元將分為20,000,000,000股經調整百利保普通股，而港幣475,000,000元則分為4,750,000,000股百利保可換新股優先股(「增加及重新分類」)；

- (5) 將因股本削減及削減股份溢價而產生之全部進賬額(「進賬額」)，用以撇銷於生效日期之本公司累計虧損賬目中相等於進賬額之數額(「使用進賬額」)，而該等進賬額之餘額(如有)，則轉撥至本公司之繳入盈餘賬內；及
- (6) 授權本公司董事作出所有彼等可能認為必須或合適之行動、事宜或事項，以進行及實行股本削減、削減股份溢價、削減、增加及重新分類及使用進賬額(統稱「百利保股本重組」)。

### 第二項特別決議案

「動議：

百利保可換新股優先股附有下列權利及限制：

(1) 收入

百利保可換新股優先股之持有人概無分享百利保任何溢利之任何權利。

(2) 資本

於百利保清盤或其他情況下(轉換、贖回或購回股份除外)發還資本時，百利保可換新股優先股之持有人較任何其他類別股份之持有人優先獲支付償還相等於彼等各自持有之百利保可換新股優先股之繳足或入賬列作繳足之股本面值，惟無權分享百利保資產之任何進一步權利。

(3) 投票及股東大會

在百利保章程中有關變動、廢除及修訂百利保可換新股優先股持有人之權利之限制下，該百利保可換新股優先股持有人無權收發百利保股東大會通告、出席大會、在會上發言或投票。

---

## 股東特別大會通告

---

### (4) 換股

(4.1) 於下文所述規定之限制下，各百利保可換新股優先股持有人於本附錄所載之時間及按本通函所述之方式，有權轉換全部或(在下文之規限下)其任何百利保可換新股優先股(以每批2,000股百利保可換新股優先股或其倍數)為繳足之本公司普通股(「百利保普通股」)，以一股百利保可換新股優先股轉換為一股百利保普通股為基準(下文稱該基準為「換股比率」)。

(4.2) 就本附錄下列之條款及條件而言：

(4.2.1) 就任何百利保可換新股優先股而言，「換股日期」指所述之百利保可換新股優先股根據上文第4.1段之轉換日期；

(4.2.2) 「換股完成日期」乃指發行百利保可換新股優先股完成後滿三年之日期；及

(4.2.3) 「換股期」指由發行百利保可換新股優先股日起直至最後換股完成日期止之期間內。

(4.3) 百利保可換新股優先股票額證書之換股權須於換股期內，透過填妥有關將轉換之百利保可換新股優先股票背頁之換股通知書及/或符合董事不時規定之其他格式之通知書，並於換股期內任何時候，將該通知書連同董事可能合理地要求提供以證明行使該項換股權人士之所有權之其他證明(如有)一併送交本公司當時之登記過戶處，方可行使該換股權。下文統稱該通知書或指示為「換股通知書」。換股通知書一經呈交後，則不得取消或撤回。

(4.4) 因按上述轉換將予轉換之百利保可換新股優先股(「有關股份」)須以董事根據本通函所載之規定或法律授權之其他方式不時釐定之方式進行。在不損害前述之一般性之情況下及遵守所有適用法律，包括法規(定義見本公司之細則)，按上述將予轉換之任何百利保可換新股優先股可透過於換股期間內贖回或購回該等百利保可換新股優先股進行，由此而產生之所得款項淨額用作悉數支付認購有關數目之百利保普通股之款項。

---

## 股東特別大會通告

---

(4.5) 於換股期間屆滿時仍未轉換之任何百利保可換新股優先股，須根據上文第4.1條予以強制性轉換。

(4.6) 配發來自換股之百利保普通股須以於換股日之7個營業日內將有關股東名稱加入本公司之股東名冊內之方式進行。於換股日後之10個營業日內，本公司須向各名有關股份之持有人，按該名持有人於換股通知訂明之香港地址以郵遞方式免費寄發適當數目之繳足百利保普通股股票，郵誤風險由收件人承擔，及倘適用，其交出之股票所包括之任何未換股百利保可換新股優先股之新證書。與此同時，轉讓須於本公司之股東名冊內核實。

### (5) 換股比率之調整

(5.1) 倘於百利保收購協議訂立之日後，本公司將：

- (i) 免費分派百利保普通股；
- (ii) 發行百利保普通股之紅股；
- (iii) 拆細已發行百利保普通股；
- (iv) 合併已發行百利保普通股為較少數目之本公司普通股；及/或
- (v) 重新分類任何百利保普通股為百利保其他證券

(各自為「調整事項」)，

該換股比率(視情況而定)須適當地作出調整，使於上文第5.1分段所述之調整生效後之換股日，任何百利保可換新股優先股持有人就其所持有之百利保可換新股優先股原應持有或於發生上述任何事件後有權收取之百利保普通股數目，猶如該項換股權於緊接發生該事件前已獲行使(或，倘本公司已固定一個較先記錄日期以釐定股東有權獲得任何該等分派或紅利發行百利保普通股或於任何該等分拆、綜合或重新分類後已發行之其他證券，則緊接該記錄日期前已獲行使)，但不損害自該項事件發生之日起(或該記錄日期)或其後之任何時間對換股比率作出之任何其他調整之影響。

---

## 股東特別大會通告

---

- (5.2) 根據上文第5.1分段所作出之調整於緊接上述有關事項生效後，或倘已釐定之記錄日期，即為緊隨該記錄日期後生效。
- (5.3) 在第6.1.6.分段之限制下，倘百利保進行任何交易(不包括調整事項)時之條款訂立，包括百利保發行任何證券或可收購證券之權利，而該等證券可轉換或交換為百利保普通股(「攤薄事件」)因而導致百利保可換新股優先股所附帶之權利被攤薄，則應就換股比率作出相應調整。倘本公司及首名賣方(定義見該通函及為訂立百利保收購協議之其中一方)不得於發生攤薄事件後兩個營業日內互相協定該等調整之金額，本公司及首名賣方須共同協定委任安永會計師事務所(或，倘安永會計師事務所無法或放棄作為一間執業會計師行或未能履行該項協議於由或代表香港律師公會當時之主席於申請中提名一間執業會計師行(「申報會計師」)以釐定該項調整之款項。申報會計師須擔任專家，並非仲裁人，而彼等對任何調整金額之釐定為最後決定，對本公司及百利保可換新股優先股之持有人具約束性，惟有關人士之明顯錯誤則除外。
- (5.4) 避免存疑，百利保普通股之股本削減，及為抵銷本公司累計虧損而註銷及轉讓股本溢價賬、資本贖回儲備賬及/或繳入盈餘賬之進賬款額，不應視為一項調整事項。

### (6) 其他條文

- (6.1) 只要有任何百利保可換新股優先股仍可轉換為百利保普通股，則除有需要修訂百利保可換新股優先股所附帶之權利(須經持有當時已發行之百利保可換新股優先股50%或以上之持有人同意或批准修改)外：
- (6.1.1) 本公司股份將不會根據溢利或儲備資本化配發，惟因調整事項或攤薄事件發生而配發除外。
- (6.1.2) 將不會發行任何股本(不包括百利保可換新股優先股)在各方面與通過增設百利保可換新股優先股決議案之日已發行之百利保普通股並不一樣，惟所附帶於股本之股息、資本及投票等各方面所享有之權利，不會較於通過該決議案之日已發行之百利保普通股所附帶者為佳。

---

## 股東特別大會通告

---

- (6.1.3) 除調整事項或攤薄事件或百利保股本重組外，概無通過任何決議案將附帶於百利保普通股之權利修訂、修改或廢除，因此令百利保普通股不可合法地發行，以全面履行百利保可換新股優先股之換股權。
- (6.1.4) 百利保須促使截至換股期間屆滿時任何時候，有足夠法定但未發行之普通股股本，可供履行根據上文第4段可能交付之任何換股通知書內之規定。
- (6.1.5) 於換股期內之任何情況下，百利保不得向百利保普通股持有人提出要約或邀請，亦不得根據資本化發行配發任何股份或進行任何資本分派，惟根據調整事項(或除第5.4段外，將為調整事項之事件)或攤薄事件或百利保股本重組除外。就本「資本分派」分段而言，指於股東大會上通過決議案之日後產生之任何股息或資本溢利之其他分派(不論是否變現)或資本儲備或溢利或儲備，由一間附屬公司分派資本溢利(不論是否變現)或資本儲備增設百利保可換新股優先股，惟不會違反上文第6.1.2.分段之資本化發行則除外(根據有關之發行條件贖回或購買可贖回股份(包括百利保可換新股優先股)除外)；就本6.1.5.分段而言，至今有關經審核賬目並無將資本及收益溢利或儲備分開，本公司有權依賴其核數師給予之書面估計，以就任何溢利或儲備之任何部分應被視為屬資本性質為限。
- (6.1.6) 倘因換股比率涉及以百利保普通股面值之折讓價發行百利保普通股，而此舉為適用法例不批准之行為，本公司將不會作出任何行動或事宜，使換股比率有所調整。
- (6.2) 本公司須在合理情況下盡力促使香港聯合交易所有限公司批准換股產生之所有百利保普通股之上市及買賣。

---

## 股東特別大會通告

---

(6.3) 儘管該等條款及條件，本公司可按其公司細則，在未經百利保可換新股優先股持有人之進一步同意或批准及毋須對換股價作出任何調整之情況下，購回百利保普通股。

(6.4) 百利保可換新股優先股須互相享有相等權利及享有同等地位。

承董事會命  
公司秘書  
林秀芬

香港，二零零二年八月二十六日

總辦事處及主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
百利保廣場18樓

註冊辦事處：

Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

附註：

1. 凡有權出席本通告召開之大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，惟受委代表須親身出席大會代表股東。
2. 委派代表委任之文件及已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送抵本公司在香港之股份登記處分處登捷時有限公司，地址為香港中環夏慤道10號和記大廈4樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會，並於會上投票。



百利保控股有限公司

Paliburg  
Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二 零 零 二 年 九 月 十 八 日 股 東 特 別 大 會  
代 表 委 任 表 格

與本代表委任表格  
有關之普通股數目<sup>(註1)</sup>

本人/吾等<sup>(註2)</sup> .....

地址為 .....

為**PALIBURG HOLDINGS LIMITED** (「本公司」) 之股東，茲委任<sup>(註3)</sup>大會主席或 .....

地址為 .....

為本人/吾等之代表，代表本人/吾等出席本公司謹訂於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時三十分(或緊隨於同地點同日召開之Regal Hotels International Holdings Limited股東特別大會結束後或於其任何續會結束後之時間)，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之本公司股東特別大會及其任何續會，以考慮及酌情通過召開大會之通告所列之普通決議案及特別決議案，並於會上及其任何續會以本人/吾等名義就該等決議案，按照以下指示投票表決，如無有關指示，則自行酌情表決：

普通決議案		贊成 <sup>(註4)</sup>	反對 <sup>(註4)</sup>
1.	批准、追認及/或確認召開股東特別大會之通告內第一項普通決議案所載之赤柱轉讓、持續提供之個別擔保及赤柱轉讓協議。		
2.	批准、追認及/或確認召開股東特別大會通告內第二項普通決議案所載之償還方案。		
3.	批准、追認及/或確認召開股東特別大會通告內第三項普通決議案所載之百利保收購事項及百利保收購協議。		
特別決議案		贊成 <sup>(註4)</sup>	反對 <sup>(註4)</sup>
1.	批准、追認及/或確認召開股東特別大會之通告內第一項特別決議案所載列之百利保股本重組。		
2.	批准召開股東特別大會通告內第二項特別決議案所載列之百利保可換新股優先股之權利及限制。		

日期：二零零二年 ..... 月 ..... 日

簽署<sup>(註5)</sup>： .....

附註：

- 請填上本代表委任表格所代表以閣下名義登記之普通股數目。如無填報股份數目，本代表委任表格將被視作代表全部以閣下名義登記之本公司股本中之普通股。
- 請用**正楷**填上全名及地址。
- 如欲委派大會主席以外之其他人士為代表，請將「大會主席或」等字樣刪去，並在空欄內填上閣下所擬委派代表之姓名及地址。股東可委任一名或多名委任代表，代表其出席大會及投票。委任代表毋須為本公司股東，惟委任代表須親身出席大會代表股東。本代表委任表格之任何更改，均須由簽署人簡簽作實。
- 重要提示：**閣下如欲投票贊成某決議案，請在有關之「贊成」欄內填上「√」號；如欲投票反對某決議案，則請在有關之「反對」欄內填上「√」號。如不填寫任何一欄，則閣下之代表可自行酌情投票或放棄投票。閣下之代表亦有權就任何正式提呈大會但並未載於大會通告內之決議案酌情投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或獲閣下以書面正式授權之代理人簽署；如屬法人團體，則須加蓋公司印鑑，或由公司負責人或獲正式授權之代理人或其他人士親筆簽署。
- 如為股份之聯名持有人，各聯名持有人均可親身或委派代表出席大會，及為唯一有權投票之人士，則其並可就該等股份於會上投票，惟倘聯名持有人中超過一位持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊中就該等股份而言排名首位之持有人有權就聯名持有之股份投票。
- 閣下須將本代表委任表格連同已簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時交回本公司在香港之股份過戶登記處分處登捷時有限公司，地址為香港夏慤道10號和記大廈4樓，方為有效。
- 填妥及交回本代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會及投票。倘閣下出席大會，交回之本代表委任表格將被視作已撤回論。