
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下之Century City International Holdings Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**可能非常重大收購
及 關 連 交 易**

**可能收購一間於中國從事與
全國性鐵路光纖寬頻網絡
有關之資訊科技業務公司之權益**

Century City International Holdings Limited 之 財 務 顧 問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



Century City International Holdings Limited謹定於二零零零年九月二十二日(星期五)上午十時正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，大會通告載於本通函第115至第116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本公司在香港之股份過戶登記處登捷時有限公司，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(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，閣下仍可親身出席大會(或其任何續會)並於會上投票。

二零零零年九月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
買賣股權協議	5
股權架構	9
有關Net Age、CDE、中國合營企業及項目之資料	12
進行交易之理由	14
增加法定股本	15
本集團之財政及業務前景	15
交易對本集團之財務影響	16
推薦意見	16
股東特別大會	16
其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
大福函件	19
附錄一 — Net Age之會計師報告	28
附錄二 — 本集團之財務資料	35
附錄三 — 中國合營企業之估值報告	101
附錄四 — 一般資料	107
股東特別大會通告	115

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「8D International」	指	8D International (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司
「亞洲融資」	指	亞洲融資有限公司，本公司有關交易之財務顧問，並根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問及交易商
「董事會」	指	董事會
「購股權」	指	由創辦人集團授予本公司之購股權，據此，本公司於若干條件達成後，有權要求創辦人集團轉讓Net Age股份予本公司一全資附屬公司E-Success (或本公司之一代理人)，以交換根據買賣股權協議之條款而發行及配發之新股份
「CDE」	指	Century Digital Enterprise Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，本公司現實益擁有其約4.92%之股權，於最後實際可行日期，其已發行股份共100股
「世紀集團」	指	本公司及其附屬公司 (不包括百利保集團及富豪集團)
「本公司」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份目前於聯交所上市及買賣
「董事」	指	本公司董事
「E-Success」	指	E-Success Technology Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，乃本公司之一全資附屬公司
「創辦人集團」	指	Perfect Approach Technology Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由項目之創辦股東成立
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由伍兆燦先生及莊澤德先生組成之獨立董事委員會，其組成乃就交易作考慮及向獨立股東提供推薦意見

釋 義

「獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人士(定義見上市規則)，以及創辦人集團股東Top Technologies Limited之實益股東以外之股東
「發行價」	指	每股0.55港元之新股份之發行價(可予調整)
「最後實際可行日期」	指	二零零零年九月一日，即付印本通函前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「羅先生」	指	羅旭瑞先生，本公司主席兼控權股東
「Net Age」	指	Net Age Technology Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，其已發行股份共100股
「Net Age股份」	指	Net Age已發行股本中每股面值1.00美元之普通股
「新股份」	指	於買賣股權獲行使時可能須予發行、配發及入賬列為繳足之股份
「買賣股權」	指	購股權及/或售股權
「買賣股權協議」	指	於二零零零年八月十五日，本公司與創辦人集團就交易而訂立之有條件買賣股權協議
「買賣股權行使期限」	指	根據買賣股權協議首次行使買賣股權之條件達成後之24個月內
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於聯交所上市之公司，本公司實益擁有其約60%股權
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司(不包括富豪集團)
「中國」	指	中華人民共和國
「中國合營企業」	指	北京世紀中海聯數碼技術有限公司，一間於二零零零年四月二十四日在中國成立之中外合資合營企業
「中國夥伴」	指	北京中海聯數碼技術有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，乃持有中國合營企業10%股權之中方夥伴，為與本公司、本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東、或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立人士

釋 義

「項目」	指	由中國合營企業透過中國之全國性鐵路光纖寬頻網絡提供技術支援、顧問及其他服務之項目
「售股權」	指	本公司授予創辦人集團之售股權，據此，創辦人集團有權於若干條件達成後，根據買賣股權協議之條款按發行價認購新股份以交換轉讓其於Net Age之權益予本公司全資附屬公司E-Success (或本公司之一代理人)
「富豪集團」	指	富豪酒店及其附屬公司
「富豪酒店」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於聯交所上市之公司，百利保實益擁有其約74%股權
「披露權益條例」	指	香港法例第396章證券(披露權益)條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，(其中包括)由獨立股東批准買賣股權協議及發行及配發新股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「大福」	指	大福融資有限公司，獨立董事委員會之獨立財務顧問及根據香港法例第333章證券條例註冊之投資顧問
「交易」	指	有關本公司根據買賣股權協議可能收購於CDE之應佔權益達30%而授予之買賣股權
「World Action」	指	World Action Technology Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，本公司實益擁有其約7.7%股權
「港元」	指	香港幣值
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國幣值

註：就本通函而言，所有人民幣數額均已按1.00港元兌人民幣1.07元之匯率折算為港元，而所有美元數額均已按1.00美元兌7.75港元之匯率折算為港元。



董事：

羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)

莊澤德先生*

羅李潔提女士

羅俊圖先生

吳季楷先生

伍兆燦先生*

* 獨立非執行董事

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

百利保廣場18樓

敬啟者：

可能非常重大收購
及關連交易

可能收購一間於中國從事與
全國性鐵路光纖寬頻網絡
有關之資訊科技業務公司之權益

緒言

董事會宣佈，於二零零零年八月十五日，本公司與創辦人集團訂立買賣股權協議，有關可能透過由本公司行使購股權或由創辦人集團行使售股權，以最多達2,475,000,000港元之代價獲取CDE最多達30%之實益權益。於行使買賣股權時，Net Age (其唯一資產為其於CDE之30%權益，而CDE則持有中國合營企業之90%股本權益) 之已發行股本將被全部或分批轉讓予本公司之一全資附屬公司E-Success (或本公司之一代理人)，以交換本公司按發行價發行及配發最多達4,500,000,000股新股份予創辦人集團。

根據上市規則，由於交易之代價數目及本公司主席兼控股股東羅先生亦為創辦人集團之控股股東，故交易構成本公司之一項非常重大收購及關連交易。因此，買賣股權協議及

董事會函件

據此預計進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。羅先生及其聯繫人士(定義見上市規則)及創辦人集團之股東Top Technologies Limited之實益股東將於股東特別大會上就批准買賣股權協議及發行及配發新股份之普通決議案放棄投票。亞洲融資已獲委任作為本公司就交易之財務顧問。

董事會已委任由伍兆燦先生及莊澤德先生組成之獨立董事委員會，藉以考慮買賣股權協議之條款及就買賣股權協議向獨立股東作出推薦意見。大福已獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問。

本通函旨在向閣下提供買賣股權協議及交易之進一步資料，當中載有大福致獨立董事委員會之意見及獨立董事委員會之推薦意見，並尋求獨立股東於股東特別大會上批准買賣股權協議及根據買賣股權協議預計進行之交易。

買賣股權協議

訂約雙方

- (i) 創辦人集團；及
- (ii) 本公司。

購股權

根據買賣股權協議，創辦人集團已授予本公司購股權，使本公司有權於買賣股權行使期限內不時要求創辦人集團轉讓全部Net Age股份予本公司之一全資附屬公司E-Success(或本公司之一代理人)，代價為2,475,000,000港元，以透過按每轉讓一股Net Age股份而發行及配發45,000,000股新股份之比例，共發行及配發4,500,000,000股新股份予創辦人集團之方式支付。購股權可全部或分批行使。本公司每次行使購股權時，均須待(i)創辦人集團合理地認為自買賣股權協議日期起，本公司之財政或其他狀況概無重大逆轉；及(ii)本公司並無違反對其任何財務債權人之任何重大付款責任後，方可進行。倘本公司在未來從發行新股份或其他證券所得款項達1,500,000,000港元，則本公司將須悉數行使購股權。於最後實際可行日期，就本公司可能發行任何新股份或其他證券，本公司並無任何確實計劃或時間表。

售股權

作為已取得購股權的代價，本公司已授予創辦人集團售股權，使創辦人集團有權於買賣股權行使期限內不時按發行價認購4,500,000,000股新股份，代價為2,475,000,000港元，以創辦人集團按每發行45,000,000股新股份而換取一股Net Age股份之比例，轉讓Net Age

董事會函件

股份予E-Success (或本公司之一代理人) 之方式支付。售股權可全部或分批行使。創辦人集團每次行使售股權時，均須待本公司合理地認為自買賣股權協議日期起，項目、Net Age、CDE或中國合營企業之財政或其他狀況概無任何重大逆轉後，方可進行。

買賣股權行使期限

待每次行使之條件獲達成後，購股權及售股權均可根據買賣股權協議，於首次行使買賣股權之條件達成後之24個月內任何時間行使。

於悉數行使買賣股權後將予收購之資產

100股Net Age股份，代表Net Age已發行股本之100%。Net Age之唯一資產為其於CDE之30%股本權益，而CDE則持有中國合營企業之90%股本權益。

代價及付款條款

可能收購中國合營企業27%實益權益之代價為2,475,000,000港元，乃經本公司與創辦人集團按公平原則磋商而釐定。該代價較獨立估值師美國評值有限公司於二零零零年七月三十一日對中國合營企業之全部股本權益之估值約人民幣12,600,000,000元(約11,800,000,000港元)中上述27%實益權應佔之估值折讓約22.3%。獨立估值師於估值時乃採用現金流量折算法。

於悉數行使買賣股權後，全部Net Age股份將轉讓予E-Success (或本公司之一代理人)，以交換發行及配發4,500,000,000股新股份予創辦人集團。每股新股份之發行價為0.55港元，乃參考最近期發表於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股股份約0.55港元而釐定。發行價較二零零零年八月十四日(即買賣股權協議日期前之最後交易日)股份之收市價0.33港元溢價約66.67%，及較截至二零零零年八月十四日(包括該日)止十個交易日股份之平均收市價0.289港元溢價約90.31%。董事認為發行價乃公平合理。

根據最後實際可行日期之已發行股份3,326,773,953股計算，4,500,000,000股新股份佔本公司現有已發行股本約135.3%，及佔本公司經發行該等新股份擴大後之已發行股本約57.5%。新股份於發行時將與當時已發行股份享有同等權益。本公司已向聯交所申請批准新股份上市及買賣。

承諾

創辦人集團已承諾於買賣股權行使期限內，未經本公司書面同意前，CDE不得以低於82,500,000港元(按收購CDE 30%權益之代價2,475,000,000港元計算)之每股CDE股份之價格向任何人士發行任何CDE股份或附有可認購CDE股份權利之證券，或以其他方式改變CDE之股本結構。

董事會函件

根據買賣股權協議由創辦人集團作出之另一項承諾為；如(i)售股權獲行使；(ii) E-Success (或本公司之一代理人) 於其後任何時間直接或間接地必須支付中國合營企業、CDE或Net Age任何融資需求；及(iii)本公司合理地認為，本公司及其全資附屬公司整體上並無足夠財政資源應付該等資金所需，則創辦人集團將會就該等資金需求按當時可獲得之條款為E-Success (或本公司之一代理人) 安排外來融資，或如未能作出上述安排，則創辦人集團將會按不超過香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠利率加3厘之利率向E-Success (或本公司之一代理人) 提供貸款。倘創辦人集團向E-Success (或本公司之一代理人) 提供貸款(如有) 而根據上市規則構成一項關連交易，本公司將會遵行上市規則第14章之有關披露及/或批准規定。

創辦人集團亦已承諾，安排將須由CDE注入但未支付中國合營企業現有註冊股本之資金部份所需資金。

創辦人集團根據買賣股權協議向本公司作出之其他承諾，乃關於中國合營企業、CDE及Net Age之資本結構及業務範圍。

保證

創辦人集團向本公司作出多項聲明及保證，內容關於(其中包括) 其於Net Age之股權、Net Age於CDE之股權及CDE於中國合營企業之股本權益及對該等股權及股本權益之擁有權。

首次行使買賣股權之條件

首次行使買賣股權須待(其中包括) 下列條件獲達成並令本公司及創辦人集團合理地滿意，方可作實：

- (i) 獨立股東批准買賣股權協議及由於售股權或購股權獲行使而發行新股份，及股東批准藉增設額外16,000,000,000股股份將本公司之法定股本由400,000,000港元增至2,000,000,000港元；
- (ii) 聯交所上市委員會批准因行使售股權或購股權而將予發行之新股份於聯交所上市及買賣；
- (iii) 取得關於項目及買賣股權協議之所有有關政府及監管機關之一切有關授權、同意或批准；
- (iv) 本公司接獲一份由合資格在中國執業之律師事務所發出有關項目之法律意見，而該法律意見在形式及內容方面均為本公司所接受；及
- (v) 訂立有關項目可能合理地所需之其他協議。

董事會函件

上文第(v)項條件所載之該等其他協議包括(但不限於)總體服務協議,有關詳情載於下文「有關Net Age、CDE、中國合營企業及項目之資料」一節。除上述之條件外,首次行使買賣股權之其他條件包括就CDE訂立股東協議及就Net Age之股東協議最終形式亦達成協議。

倘上述任何條件未能於買賣股權協議日期起計三個月之日(或買賣股權協議訂約各方可能協定之其他日期)或該日之前獲達成或豁免,則買賣股權協議將告無效。

每次行使買賣股權須完成轉讓及認購股份

待買賣股權協議之各項條件獲達成後,在每次行使買賣股權後,轉讓Net Age股份及認購新股份須於發出有關購股權或售股權之行使通知日期後15日內完成。

可收購額外權益之買賣股權

根據買賣股權協議,本公司及創辦人集團同意真誠地根據買賣股權協議之原則,磋商有關創辦人集團將授予本公司進一步買賣股權之文件,以便再轉讓CDE於買賣股權協議日期之已發行股本之最多20%,以交換發行與配發新股份。如創辦人集團授予本公司上述進一步買賣股權得以落實,並屬於上市規則之條文範圍內,則本公司將會就此再作公佈。目前預期於進一步買賣股權獲行使後,本公司於CDE之控權權益總額將不會超過CDE已發行股本50%,且本公司亦已承諾,倘額外買賣股權獲行使,CDE將不會被視作本公司之一附屬公司,而本公司於CDE之權益亦不會綜合於本公司之賬目內。

調整轉讓或認購股份數目

倘本公司分拆或合併其普通股股份或發行紅股或免費分派股份或資產,則作為創辦人集團向E-Success(或本公司之一代理人)轉讓Net Age股份之代價而將予發行之新股份數目及實際發行價須作適當調整。倘Net Age分拆或合併其普通股股份或發行紅股或免費分派股份或資產,則作為發行新股份之代價而由創辦人集團將轉讓予E-Success(或本公司之一代理人)之Net Age股份數目須作適當調整。

創辦人集團及本公司披露之資料

根據買賣股權協議,於買賣股權行使期限內,如項目、創辦人集團、Net Age、CDE或中國合營企業出現任何重大變動,則創辦人集團將有責任迅速地向本公司提供任何有關該等

董事會函件

變動之合理詳盡資料。同時，創辦人集團亦有責任向本公司提供本公司可能合理要求有關該等變動之其他資料。本公司將根據該等資料，就有關項目、Net Age、CDE或中國合營企業之財政或其他狀況是否自買賣股權協議日期起已出現任何重大逆轉而達致一合理意見。如創辦人集團質疑本公司之意見是否合理，則可將是項爭議轉交予安永會計師事務所處理。該會計師事務所為本集團之核數師，將會就該項爭議作最終及具約束力之決定。

根據買賣股權協議，本公司就向創辦人集團披露資料擁有相類責任。

股權架構

根據於最後實際可行日期之已發行股份總數3,326,773,953股計算，於全面行使買賣股權後，羅先生及其聯繫人士(定義見上市規則)於本公司之總權益將由約58%增至約82%。羅先生已承諾會透過配售股份之方式確保股份之最低公眾持股量維持於25%之水平。

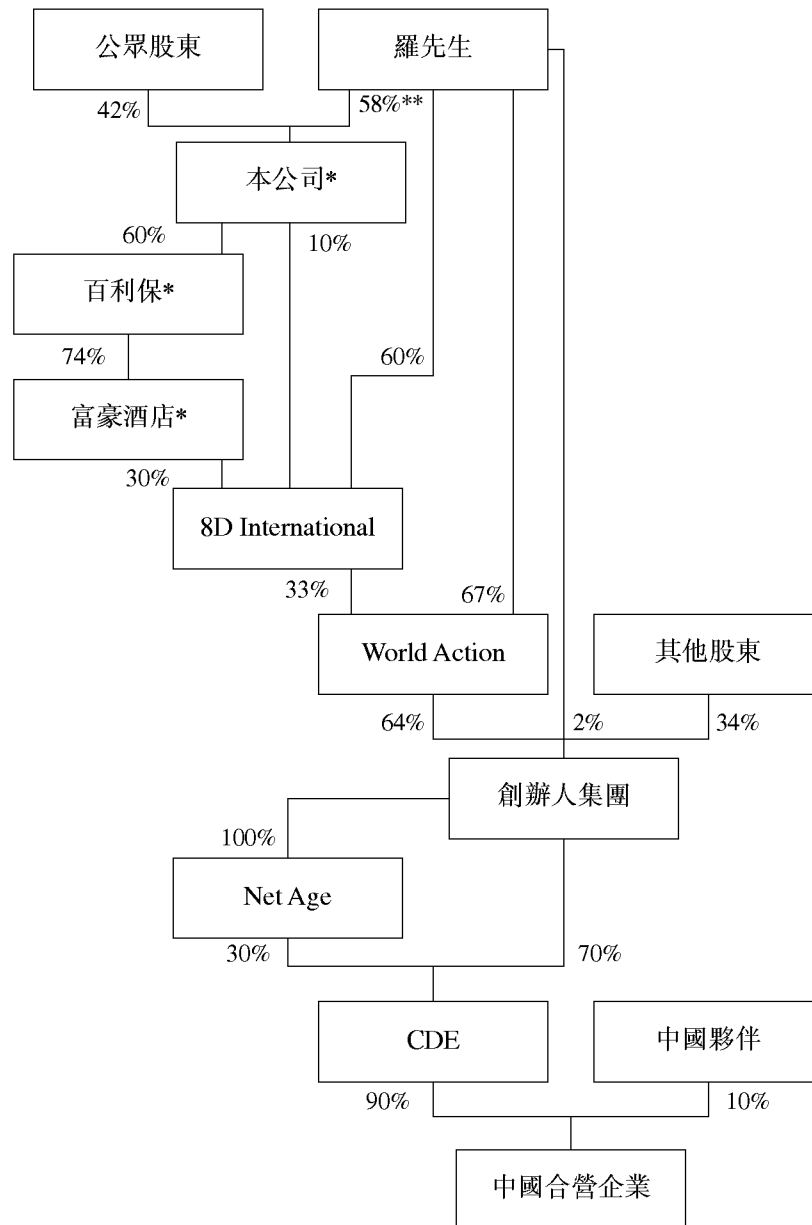
聯交所已作出指示，倘由於任何買賣股權之行使而致由公眾持有之股份低於25%，即會密切監察股份之買賣。倘聯交所相信股份存在或可能存在虛假市場，或公眾持有之股份數目不足以維持有秩序市場，即會考慮行使其酌情權暫停股份買賣。聯交所亦有權將本集團之一連串交易合併處理，而任何該等交易可能導致本公司被視為新上市申請人及/或須遵守上市規則訂明之新上市申請人之規定。

在行使任何買賣股權前，本公司透過創辦人集團持有CDE約4.92%之應佔權益。於全面行使買賣股權後，本公司透過創辦人集團於CDE之應佔權益減至約3.44%，連同其以行使買賣股權所收購之CDE 30%權益，應佔權益總額約達33.44%。根據目前在香港適用之法例及會計準則，安永會計師事務所已向本公司確認，於買賣股權獲全面行使後，CDE將不會被視作本公司之一附屬公司。根據安永會計師事務所之意見，本公司已承諾於買賣股權獲全面行使後，CDE將不會被視作本公司之一附屬公司。

創辦人集團另外兩名股東Glorious Prospect Investments Limited與Top Technologies Limited(合共持有創辦人集團合共34%權益)及彼等各自之實益股東為與本公司、本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東，或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立人士。鑑於Top Technologies Limited之實益股東於最後實際可行日期持有本公司5,429,788股股份(佔本公司已發行股本約0.16%)，故其將於股東特別大會上就買賣股權協議及據此預計進行之交易放棄投票。

董事會函件

現有股權架構



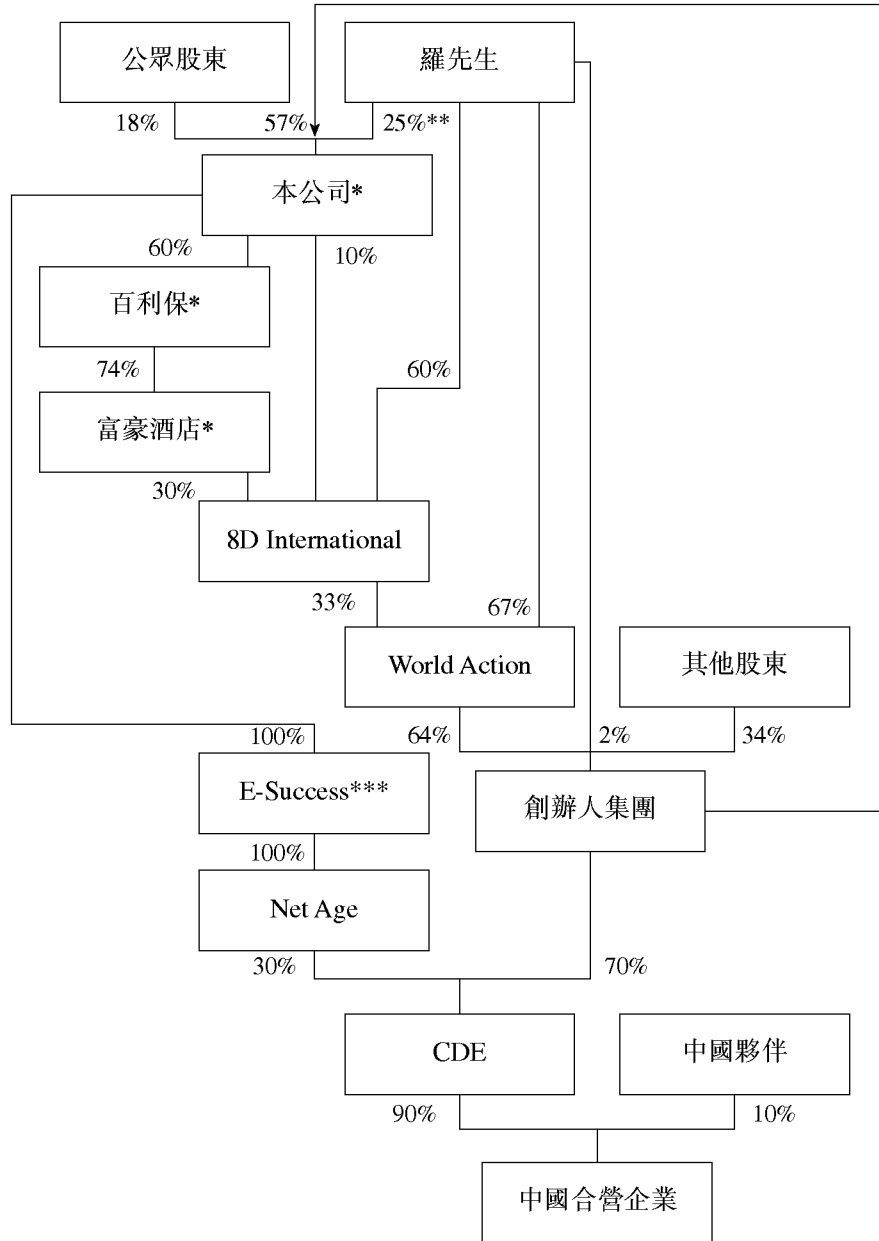
* 於香港上市之公司

** 羅先生及其聯繫人士(定義見上市規則)應佔的股權

董事會函件

全面行使買賣股權後之股權架構

(假設股權架構並無其他變動)



* 於香港上市之公司

** 羅先生及其聯繫人士(定義見上市規則)應佔的股權

*** 或本公司之一代理人，為本公司之全資附屬公司

董事會函件

有關NET AGE、CDE、中國合營企業及項目之資料

Net Age為一間於二零零零年七月五日於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為其於CDE之30%權益。CDE為一間於二零零零年一月六日於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為其於中國合營企業之90%權益。

根據將予簽訂有關CDE之股東協議，預期Net Age將有權委任CDE董事會內十名董事之其中三名。據此，於買賣股權獲全面行使後，預期E-Success (或本公司之一代理人) 將有權透過Net Age委任三名董事加入CDE董事會。目前預期該三名CDE董事將為吳季楷先生、鄭育麟先生及羅俊圖先生，彼等為本公司及/或其上市附屬公司之董事。創辦人集團計劃，根據將予簽訂有關創辦人集團之股東協議，由創辦人集團有權提名加入CDE董事會之七名董事中，其中三名將由World Action及羅先生提名，而餘下四名則由創辦人集團之其他股東提名。目前預計於買賣股權獲行使後，由World Action提名之三名董事將為羅先生、王敏剛先生及吳偉雄先生。王先生擁有豐富之業務經驗，並為第九屆全國人民代表大會之一代表，而吳先生目前則為本集團之一共同控權合資公司之獨立董事，並為執業律師及香港一律師行之合夥人。創辦人集團已承諾，於本公司透過行使購股權 (並非透過其於World Action之現有間接權益) 以收購及持有CDE之權益期間，及於創辦人集團擁有CDE之合法及實益權益期間，除一名董事 (現時為羅先生) 外，創辦人集團已委任或將委任加入CDE董事會之任何董事將為與本公司、本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東，或彼等各自之聯繫人士 (定義見上市規則) 概無關連之獨立人士。CDE各董事於董事會會議上各擁有一票投票權，而第二票或決定票將不適用。

中國合營企業為一間於二零零零年四月二十四日於中國註冊成立之中外合資合營企業公司，目前之投資總額及註冊資本均為10,000,000美元 (約77,500,000港元)，其中16.5%已支付，而餘額將須於其於二零零零年四月二十四日獲發營業執照後之六個月內支付。創辦人集團已承諾會確保安排須由CDE注入但尚未支付中國合營企業現有註冊資本之資金部份所需之資金。根據將予簽訂有關CDE之股東協議，創辦人集團承諾，倘該筆資金由創辦人集團或其聯繫人士以貸款方式支付，則該筆貸款將可獲撤銷，所撤銷之金額最多達CDE於中國合營企業之現有註冊資本之部份權益，惟本公司另有協定則除外。中國合營企業目前由CDE擁有90%權益及由中國夥伴擁有10%權益，中國夥伴為與本公司、本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東，或彼等各自之聯繫人士 (定義見上市規則) 概無關連之獨立人士。中國合營企業之經營年期由二零零零年四月二十四日獲發營業執照起計，為期25年。

因Net Age乃最近於二零零零年七月五日註冊成立，故並無錄得任何溢利或虧損。根據Net Age於二零零零年八月三日之經審核資產負債表，Net Age之資產淨值約為780港元。

董事會函件

根據CDE於自其於二零零零年一月六日註冊成立日至二零零零年八月三日止期間之經審核綜合損益表，其除稅前及除稅後之綜合虧損淨額均約為5,100,000港元，主要為法律及專業費用及一般經營前開支。根據CDE於二零零零年八月三日之經審核資產負債表，CDE之綜合資產淨值約為11,400,000港元，主要包括銀行結餘、設備及設備按金等在扣除若干應付賬項後之淨額。

根據中國合營企業於二零零零年四月二十四日註冊成立日起至二零零零年八月三日止期間之經審核損益賬，錄得虧損淨額約56,000港元。根據中國合營企業於二零零零年八月三日之經審核資產負債表，中國合營企業之資產淨值約為12,800,000港元。

中國夥伴乃一間於一九九九年九月在中國註冊成立之公司，其主要人員為電訊及資訊科技專才。其主要在中國從事電訊及資訊科技相關之業務。中國夥伴已分別與中國鐵道部、國家林業局及國家冶金工業局中各自之一個機構建立策略性關係，並與每個機構設立合營企業，透過下述之光纖網絡向與該等部/局有關機構提供有關專門行業之資訊科技服務。中國合營企業將與該等合營企業各自訂立一份總體服務協議，據此，中國合營企業將獲該等合營企業委任為彼等之獨家技術支援供應商，由該總體服務協議之日起計，為期二十年。該總體服務協議計劃將於股東特別大會召開之日或之前簽訂，而簽訂該協議為首次行使買賣股權之一項先決條件。中國合營企業將提供之服務範圍，包括設備供應、系統集成、軟件設計及應用、系統維修及提升、科技方面之顧問服務及項目之業務策劃。該等服務安排旨在取得一些與該等部/局有關之國內合營企業作為中國合營企業之核心客戶。中國合營企業之大部份高級管理層均於資訊科技及工程方面具備有關資格及經驗。中國夥伴預期將根據項目與其他部和局有關機構建立類似之策略性關係。董事認為，倘中國夥伴與其他部/局之有關機構成功建立策略性關係，預期中國合營企業將可作出類似的獨家支援安排。

現時估計與項目(將分階段推出)有關之資本性開支總額將約為人民幣2,500,000,000元(約2,300,000,000港元)。預計該資本性開支將主要透過賣方融資方式融資，而現時已就提供該等賣方融資與若干全球性著名之設備供應商進行磋商。倘無法安排賣方融資而買賣股權獲悉數行使，則由E-Success(或本公司之一代理人)按其於中國合營企業之27%應佔權益，提供資金約人民幣675,000,000元(約631,000,000港元)。然而，根據買賣股權協議，創辦人集團承諾，如(i)售股權獲行使；(ii) E-Success(或本公司之一代理人)於其後任何時間直接或間接地必須支付中國合營企業、CDE或Net Age任何資金需求；及(iii)本公司合理地認為，本公司及其全資附屬公司整體上並無足夠財政資源應付該等資金需求，則創辦人集團將會就該等資金需求按當時可獲得之條款為E-Success(或本公司之一代理人)尋求

董事會函件

外界融資，或如未能取得外界融資，則創辦人集團將會向E-Success (或本公司之一代理人) 提供貸款。該承諾旨在確保E-Success (或本公司之一代理人) 可獲得足夠融資以於必要時可履行其出資責任。

中國夥伴已承諾將與上述國內合營企業合作，而光纖網絡 (即中國鐵道部之一個機構作為出租人及中國夥伴作為承租人所訂立之總體租賃協議所涉及) 將為該等國內合營企業提供服務。

根據總體租賃協議，光纖網絡將可按市場優惠租金租用，租金將不會超過第三者就類似的光纖網絡支付之租金。概無條文規定該光纖網絡須按獨家基準租用。為配合裝置網絡服務的時間表，中國夥伴計劃將分階段租賃該網絡，因而避免當網絡尚未全面應用時承擔整個網絡之租金。該光纖網絡將按分段租賃合同租用。根據覆蓋網絡第一階段之分段租賃合同，租期將由簽訂分段租賃合同之日起計20年，及除非訂約雙方另有協定，否則於租期屆滿時，將自動續期20年。預期覆蓋網絡第二及第三階段之分段租賃合同將按照裝置網絡服務的時間表訂立。該網絡將於中國全國性鐵路系統沿線鋪設。項目之目標為將該網絡遍佈全國，以為中國之目標用戶提供全國性之網絡聯繫。因此，毋須就建立網絡之通行權進行磋商而可即時接通目標市場。此外，該網絡的每個交匯點通常設於近市區中心之地點，例如火車站。因此，網絡的設置具有策略性及便於與目標用戶互相連接。

項目預期分三個階段應用一對共長37,500公里之光纖，而鐵道部已經大致完成該光纖網絡之建設。預計第一階段連接5個城市、該長度2,351公里之網絡將可於二零零零年底前投入服務。第二階段連接另外84個城市、該長度17,950公里之網絡將可於二零零一年投入服務。第三階段連接另外40個城市、該長度17,199公里之網絡將於二零零二年投入服務。項目將於二零零三年前全面運作。

進行交易之理由

本公司為一投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括：物業投資及管理、物業發展、發展顧問及策劃管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主與管理、證券買賣、推廣與通訊，以及其他投資。

目前，本公司擁有CDE約4.92%之應佔權益。本公司為CDE創辦人之一，並希望透過向CDE其他股東收購權益而增持其於CDE之股權。交易之目的乃為本公司創造機會，使其可進一步參與資訊科技業務，而更重要者，乃為本公司注入新元素以提高向與本公司達成非正式暫緩還款協議之財務債權人之還款能力。董事認為，交易符合本公司利益，而倘無上述交易，則並無其他即時可取及能有成效，並同時能夠提供償還財務債權人之機會之資

董事會函件

產注入方案。鑑於項目具產生收入之潛力，及中國高科技網絡業務之巨大發展潛力，董事認為項目既或可成為本集團另一收入來源之同時，又能使本集團之業務組合多元化發展。本公司已知會財務債權人有關上述收購之可能性，以便進行世紀集團之財務重整計劃。誠如本公司於二零零零年五月刊發之一九九九年業績公佈，大部份財務債權人已原則上表示支持本公司延長非正式暫緩還款協議至二零零零年十月三十一日。就進一步延長非正式暫緩還款協議之日期，本公司現正與其財務債權人商討，並希望取得財務債權人支持該項延期。本公司將設法透過發行其他新股份或證券向策略性投資者及從市場籌集股本資金。

買賣股權協議之條款乃經本公司及創辦人集團按公平原則磋商後協定。董事認為交易乃符合本公司利益，及買賣股權之條款對本公司及股東而言屬公平合理。

增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為400,000,000港元，共4,000,000,000股股份，而本公司之已發行股本為332,677,395.30港元，共3,326,773,953股已發行股份。就因行使買賣股權而發行新股份，本公司建議將法定股本由400,000,000港元增至2,000,000,000港元，此項建議須由股東於股東特別大會上批准。

本集團之財政及業務前景

誠如本公司一九九九年年報中所述，截至一九九九年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合股東應佔虧損淨額為1,262,000,000港元（一九九八年：虧損淨額5,292,000,000港元），其中包括因富豪酒店出售於美國之酒店擁有權及管理權權益而引致之未計少數股東權益前虧損1,014,000,000港元，及集團就中國之物業發展作撥備400,000,000港元。

於一九九九年十二月三十一日後，本公司透過於二零零零年一月及三月進行兩次分別以配售價每股0.37港元及1.00港元配售新股份，成功籌集新資金（未計開支前）總額約為171,000,000港元。所得款項的大部份已用作償還世紀集團之貸款，而餘款則保留作營運資金。與本公司借款人達成之非正式暫緩還款協議已於二零零零年四月三十日到期，惟大部份財務債權人原則上已表示支持，將非正式暫緩還款協議延至二零零零年十月三十一日。

為了擴展及增強業務前景，本公司自踏入新千禧年以來，已積極拓展其資訊科技業務，並選擇投資於業務基礎穩定及具發展潛力之項目。

董事會函件

於二零零零年一月，本公司宣佈透過八端國際有限公司(前身為本公司之一全資附屬公司)為成立一家合資公司從事資訊科技業務。八端國際有限公司目前正參與之項目包括發展智能酒店平台(Intelligence Hotel Platform)。該智能平台為一種綜合及集成酒店業務之解決方案，能與其他國際及區內旅遊相關機構連接，形成一個強大並具影響力之網絡。此外，為可補足其目前參與之項目，八端國際有限公司已與若干科技夥伴組成策略性聯盟。

交易對本集團之財務影響

鑑於買賣股權之性質，交易於行使任何買賣股權前將不會對本集團帶來財政影響。

根據本通函附錄二所載之本集團未經審核經調整綜合有形資產淨值之備考報表，於悉數行使買賣股權時，本集團之備考經調整綜合有形資產淨值將於計及資產淨值之增加總額，並扣除商譽撇銷後約為1,789,000,000港元，較緊接行使買賣股權前之備考經調整綜合有形資產淨值約1,768,000,000港元增加約1.19%。

自二零零零年一月六日註冊成立之日起至二零零零年八月三日期間，CDE錄得除稅前及除稅後之綜合虧損淨額均約為5,100,000港元。鑑於預期網絡第一階段約於二零零零年底始投入服務，並假設買賣股權於二零零零年獲行使，故預期CDE將不會於二零零零年財政年度為本集團帶來重大收益。

推薦意見

載有獨立董事委員會就買賣股權協議及據此預計進行之交易致獨立股東之推薦意見之函件載於本通函第18頁。載有大福致獨立董事委員會之意見及制定其推薦意見所考慮之主要因素及理由之函件載於本通函第19至第27頁。

董事認為，買賣股權協議之條款對本公司及股東而言乃公平合理。獨立董事委員會已考慮買賣股權協議之條款及大福給予之意見，並認為買賣股權協議之條款對獨立股東而言乃公平合理及訂立買賣股權協議及進行交易乃符合本公司之利益。因此，董事及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案。

股東特別大會

於股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情通過(其中包括)買賣股權協議及據此預計進行之交易，股東特別大會通告載於本通函第115至第116頁。羅先生及其聯繫人

董事會函件

士(定義見上市規則)，以及創辦人集團之股東之一Top Technologies Limited之實益股東將於股東特別大會上就與買賣股權協議及據此預計進行之交易有關之決議案放棄投票。

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本公司在香港之股份過戶登記處登捷時有限公司，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。

其他資料

務請閣下留意本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席兼董事總經理
羅旭瑞
謹啟

二零零零年九月六日



敬啟者：

可能非常重大收購
及關連交易

可能收購一間於中國從事與
全國性鐵路光纖寬頻網絡
有關之資訊科技業務公司之權益

吾等謹此就於二零零零年九月六日致股東之通函(「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，藉以考慮買賣股權協議之條款及據此預計進行之交易，有關詳情載於該通函第4至第17頁之董事會函件內。

吾等謹請閣下留意該通函第19至第27頁所載之大福函件，當中載有(其中包括)大福就買賣股權協議之條款給予吾等之意見及推薦意見，以及制定其意見及推薦意見所考慮之主要因素及理由。

經考慮大福之意見及推薦意見後，吾等認為訂立買賣股權協議及進行交易乃符合本公司之利益，及買賣股權協議之條款對獨立股東而言，實屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈批准買賣股權協議及一切有關事宜之普通決議案。

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
伍兆燦 莊澤德
謹啟

二零零零年九月六日

大福函件

以下為大福致獨立董事委員會之函件，以轉載於本通函內。



大福融資有限公司
香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈
25樓

敬啟者：

可能非常重大收購 及關連交易

可能收購一間於中國從事與 全國性鐵路光纖寬頻網絡 有關之資訊科技業務公司之權益

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就買賣股權協議向獨立董事委員會提供意見，有關買賣股權協議之詳情載於二零零零年九月六日致股東之通函（「該通函」）內，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞語與該通函所用者具相同涵義。

根據上市規則第14章之規定，交易將構成一項非常重大收購及關連交易，並須取得獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實。作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等之角色乃向閣下就買賣股權協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，給予獨立意見。

於制定吾等之推薦意見時，吾等乃倚賴董事所提供之資料及事實，以及所作出之聲明。吾等獲董事知會，吾等所獲提供之資料及向吾等作出之聲明中並無遺漏任何重大事實，且吾等亦不知悉有任何事實或情況致令該資料及聲明成為不真實、不準確或有所誤導。吾等已假設該通函所載之資料及所作出或陳述之聲明為於編製時直至寄發該通函之日仍屬完整、真實及準確。吾等亦已與董事討論有關交易之條款、原因及考慮之基準，並認為吾等已審閱充分資料，以達致知情之意見，且並無理由懷疑吾等所獲提供之資料及事

大福函件

實，以及向吾等所作出之聲明之完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事項進行獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於制定有關買賣股權協議及交易之意見時，吾等已考慮(其中包括)下列主要因素及理由：

I. 背景

貴集團之業務

貴集團之主要業務包括投資控股、物業投資及管理、物業發展、發展顧問及策劃管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主與管理、證券買賣、推廣與傳訊，以及其他投資。

誠如 貴公司於截至一九九八年十二月三十一日止年度之年報中所述， 貴集團在截至一九九八年十二月三十一日止年度錄得龐大股東應佔虧損約5,292,000,000港元，以致長期債項與股本比率大幅上升至約397.4%(根據一九九八年十二月三十一日約12,175,900,000港元之長期債項相對約3,064,200,000港元之股東資金計算)。經董事知會，虧損部份來自 貴集團就持有之物業及酒店投資組合之減值作出撥備。截至一九九九年十二月三十一日止年度， 貴集團之股東應佔經審核綜合虧損約為1,261,600,000港元，而於該年度終結日之經審核綜合累積虧損約為2,844,600,000港元。於一九九九年十二月三十一日，長期負債與股本比率攀升至約492.0%(根據於一九九九年十二月三十一日約8,258,000,000港元之長期債項相對約1,678,400,000港元之股東資金計算)，較一九九八年十二月三十一日上升約23.8%。

貴公司於一九九八年十月發表公佈，表明 貴集團，包括其主要上市附屬公司百利保控股有限公司受到流動資金問題所困擾。此後，世紀集團開始與其財務債權人商討並其後協定延遲償還債項。於本年五月，世紀集團大部份財務債權人再同意將非正式暫緩還款協議之到期日延至二零零零年十月三十一日。

誠如 貴公司於截至一九九九年十二月三十一日止年度之年報中所述， 貴集團已採取若干措施以穩定 貴集團之財政狀況，當中包括有秩序資產出售計劃及籌集新股本。於一九九九年一月， 貴集團成功出售中國四川省成都綿陽高速公路之全部20.66%實益權益，總代價為390,000,000港元。本年度， 貴公司亦已透過兩次配售新股份，籌集合共約171,000,000港元。該等所得款項之大部份用作遞減世紀集團之未償還借貸，而餘款則保留作營運資金。

大 福 函 件

董事認為，為紓緩世紀集團面對之流動資金問題，貴集團之資本基礎及未來盈利能力必須予以加強。

中國合營企業

上述之光纖網絡在中國全國性鐵路系統沿線鋪設。鐵道部之一機構(出租人)及中國夥伴(承租人)於二零零零年二月十六日訂立總體租賃協議及分段租賃合同。預計光纖網絡將由中國夥伴與部/局有關之機構已成立或將予成立之合營企業使用。中國合營企業將透過向該等合營企業提供應用及服務而獲取收入。目前，中國夥伴已分別與中國鐵道部、國家林業局及國家冶金工業局有關之一個機構成立合營企業。經董事知會，預期與若干其他部/局有關之機構將跟隨加入，並成為中國合營企業之客戶。

買賣股權協議

購股權

根據買賣股權協議，創辦人集團已授予貴公司購股權，據此，貴公司有權於買賣股權行使期限內不時要求創辦人集團轉讓Net Age股份予本公司全資附屬公司E-Success(或貴公司之一代理人)，代價為2,475,000,000港元。代價將透過按每轉讓一股Net Age股份發行及配發45,000,000股新股份之比例，共發行及配發4,500,000,000股新股份予創辦人集團之方式支付。購股權可全部或分批行使。然而，倘貴公司從發行新股份或其他證券所得款項達1,500,000,000港元，則貴公司將須悉數行使購股權。

售股權

鑑於已取得購股權，貴公司已授予創辦人集團售股權，以於買賣股權行使期限內不時認購4,500,000,000股新股份，代價為2,475,000,000港元。該代價將透過創辦人集團按每發行45,000,000股新股份而換取一股Net Age股份之比例，轉讓Net Age股份予E-Success(或貴公司之一代理人)。售股權可全部或分批行使。

條件

貴公司每次行使購股權時，均須待(i)創辦人集團合理地認為自買賣股權協議之日起，貴公司之財政或其他狀況概無任何重大逆轉；及(ii)貴公司並無違反對其任何財務債權人之任何重大付款責任後，方可進行。

另外，創辦人集團每次行使售股權時，均須待貴公司合理地認為自買賣股權協議之日起，項目、Net Age、CDE或中國合營企業之財政或其他狀況概無任何重大逆轉後，方可進行。

大福函件

買賣股權行使期限

購股權及售股權均可根據買賣股權協議，於首次行使買賣股權之條件達成後24個月內任何時間行使。

代價

Net Age透過CDE持有中國合營企業27%實益權益之代價2,475,000,000港元，將透過發行及配發4,500,000,000股新股份之方式支付。

發行價

新股份之發行價每股0.55港元，相等於 貴集團於一九九九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值。

創辦人集團之承諾

創辦人集團已承諾，倘：

- (i) 售股權獲行使；
- (ii) E-Success (或 貴公司之一代理人) 於其後任何時間直接或間接地必須支付中國合營企業、CDE或Net Age任何融資需求；及
- (iii) 貴公司合理地認為， 貴公司及其全資附屬公司整體上並無足夠財政資源應付資金所需，

則其將會按當時可獲得之條款為E-Success (或 貴公司之一代理人) 安排外來融資，或如未能作出上述安排，則會就該項資金需求按不超過香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠利率加3厘之利率向E-Success (或 貴公司之一代理人) 提供貸款。

創辦人集團亦已承諾促使，就CDE注入但未支付中國合營企業現有註冊股本之資金部份安排所需資金。

II. 進行交易之理由及利益

取得籌集股本融資之機會

鑑於 貴集團目前面對之財政困難，且由於 貴集團在短期內之現有業務之增長潛力相對有限，故董事尋找可帶來新收益來源之新項目，以使 貴集團之業務得以取得新動力，實為重要。誠如上文所述，與世紀集團大部份財務債權人協定之非正式暫緩還款協議將於二零零零年十月三十一日屆滿。在缺乏減低 貴集團之資本負債水平之具體計劃下，其財務債權人不一定會進一步延長暫緩還款協議。

吾等亦謹請獨立股東注意，除非購股權得以行使，否則 貴集團並不須為項目提供即時之重大資金。基於世紀集團目前面對之流動資金問題，吾等認為交易乃對 貴公司整體

大 福 函 件

而言有利，此乃由於 貴公司在無須即時撥出任何即時重大資金，便可透過行使買賣股權而進一步參與項目(此將增加 貴集團之長期盈利能力，惟須待成功執行項目，方可作實)，藉以取得在股本市場籌集資金之機會。

貴集團進一步參與資訊科技業務

由於香港整體經濟下調， 貴集團在截至一九九九年十二月三十一日止兩個年度之股東應佔虧損數額龐大，而 貴集團現有業務之收益亦大幅下跌。

根據中國合營企業之財務預測，顯示項目有潛力從中國之高增長資訊科技業務中取得龐大收益。待成功執行項目後，倘買賣股權獲行使，將可提升 貴集團之收益流入，並透過進一步參與資訊科技業務，而得以改善 貴集團之業務前景。

為 貴集團帶來靈活性

買賣股權亦使 貴集團可靈活參與項目。 貴公司可選擇於項目日趨成熟時行使購股權，以收購中國合營企業之權益。另一方面，倘項目、Net Age、CDE或中國合營企業之狀況出現任何重大逆轉， 貴公司亦不會遭強制收購中國合營企業之任何權益。即使買賣股權獲行使，新股份將獲發行以代替現金作為代價。因此，吾等認為買賣股權安排可提供靈活並審慎之方式，以收購項目之重大權益，而鑑於現階段之發展，此時進行收購項目相對具較高風險。

對 貴集團之財政狀況並無重大不利影響

誠如董事會函件所述，就項目之資本性開支總額預計約為人民幣2,500,000,000元或相等於約2,300,000,000港元。該等資本性開支預計將主要透過賣方融資支付。倘無法安排任何賣方融資及售股權獲悉數或分批行使，則由E-Success(或 貴公司之一代理人)就其於中國合營企業之權益所提供之資金將由創辦人集團根據上文「創辦人集團之承諾」一節所載之條件及條款作出安排或墊支。該安排可使E-Success(或 貴公司之一代理人)在需要時，無須倚賴 貴集團之財政資源，便可取得足夠資金，履行其提供資金責任。董事亦向吾等確認，創辦人集團就該項承諾促使或向E-Success(或 貴公司之一代理人)提供之任何貸款對 貴集團(惟不包括E-Success或 貴公司所委任之代理人)並無追索權。

經董事知會，創辦人集團已承諾促使提供CDE須注入但未支付中國合營企業現有註冊股本之資金部份所需之資金。吾等獲董事進一步知會，就簽訂有關CDE之股東協議，創辦人集團將承諾，倘該筆資金由創辦人集團或其聯繫人士以貸款方式提供，則該筆貸款將獲撤銷，所獲撤銷之款額為CDE在中國合營企業之權益所代表中國合營企業目前之註冊資本之部份，惟 貴公司另有協定則除外。

大福函件

總括而言，經考慮下列情況後，吾等認為買賣股權協議及交易之主要條款及架構對貴公司實屬有利：

- 毋須為項目即時出資，惟准許 貴公司即時在股本市場上把握籌集資金之機會；
- 在中國進一步參與高增長之資訊科技業務；
- 為 貴公司帶來參與項目之靈活性；及
- 對 貴集團之財政狀況並無任何重大不利影響。

III. 交易對 貴集團及獨立股東之影響

對 貴集團之綜合有形資產淨值之影響

於買賣股權獲行使前，交易將對 貴集團之有形資產淨值並無構成即時影響。

根據該通函附錄二所載 貴集團之未經審核經調整綜合有形資產淨值備考報表，於悉數行使買賣股權後， 貴集團之備考有形資產淨值將由約1,768,000,000港元增至約1,789,000,000港元。買賣股權獲悉數行使後，約2,454,000,000港元之商譽將會產生。經董事知會，全數商譽將會於 貴集團之儲備中撇銷，因此每股股份之備考經調整綜合有形資產淨值將由行使買賣股權前之每股約0.53港元減至每股約0.23港元。獨立股東亦應注意，買賣股權可分批行使，因而每股股份之有形資產淨值之攤薄影響或會減少。

儘管每股股份之有形資產淨值將因行使買賣股權而遭攤薄，然而吾等認為由於 貴集團所持有之中國合營企業之實益股本權益增加，故獨立股東應着意 貴集團之增長潛力。吾等亦知悉，由於世紀集團除現有業務外，亦將可進一步擴大其業務，並針對高增長之資訊科技範疇，故每股股份之有形資產淨值未能作為反映 貴集團之未來價值之充分參考。

對 貴集團之綜合盈利之影響

於買賣股權獲行使前，交易對 貴集團之損益賬將無即時影響。

誠如上文所述，因行使買賣股權而產生之商譽將會於 貴集團之儲備中撇銷，及因此，該商譽在其後數年之攤銷或撇銷將不會對 貴集團之經營業績構成重大不利影響。然而，倘項目得以成功執行，則預期 貴集團之長期盈利能力將可加強。

大福函件

獨立股東亦應注意，儘管因悉數行使買賣股權對 貴集團之損益賬並無即時影響，然而，倘CDE或中國合營企業並無作出賣方融資安排，則由於預期需要資本開支，E-Success (或本公司之代理人) 於項目初期將承擔較高之利息開支，且不預期可取得龐大現金流入。然而，倘 貴公司能因交易籌集資金，則預期 貴集團之整體負債比率可獲減低，而相關融資成本亦將因此下調。

對獨立股東之攤薄影響

倘買賣股權獲悉數行使，現有獨立股東所持有之股本權益將由約42%攤薄至約18%。倘發行新股份，則現有獨立股東所持有之股本權益將會進一步攤薄至約16%，以維持最低公眾持股量於25%之水平。

然而，吾等認為其他因素，例如 貴集團未來業務前景在此情況更為重要。吾等認為，倘項目獲成功執行，進一步參與項目將為獨立股東帶來機會，在日後取得具潛力之資金收益。

IV. 代價

業務估值

根據美國評值有限公司(「獨立估值師」)進行之獨立估值，於二零零零年七月三十一日，中國合營企業全部權益之業務估值為人民幣12,600,000,000元或約相等於11,800,000,000港元。根據獨立估值師於二零零零年八月十五日編製之估值報告(「估值報告」)，估值乃根據中國合營企業之業務企業之公平市值計算，並採用現金流量折現法釐定。

根據估值報告，中國合營企業之整體業務價值之估值乃依據中國合營企業之現金流量預測計算。根據估值報告，在釐定未來現金流量之現值淨額所採用之折現率25.5%按其所進行之分析認為實屬合適。

獨立估值師亦考慮到由於中國合營企業之擁有權權益與具有類同權益之上市公司相比則流通性不高，故未來現金流量之現值淨額進一步折讓20%。誠如估值報告中所述，缺乏流通性之折讓20%按其所進行之分析認為實屬合適。

經考慮上述獨立估值師之估值方法，吾等認為由於該等方法乃普遍應用於高科技業務之估值基準，故使用現金流量折現法釐定中國合營企業之業務企業之公平市值、採用折現率釐定未來現金流量之現值淨額及缺乏流通性之折讓實屬適當。

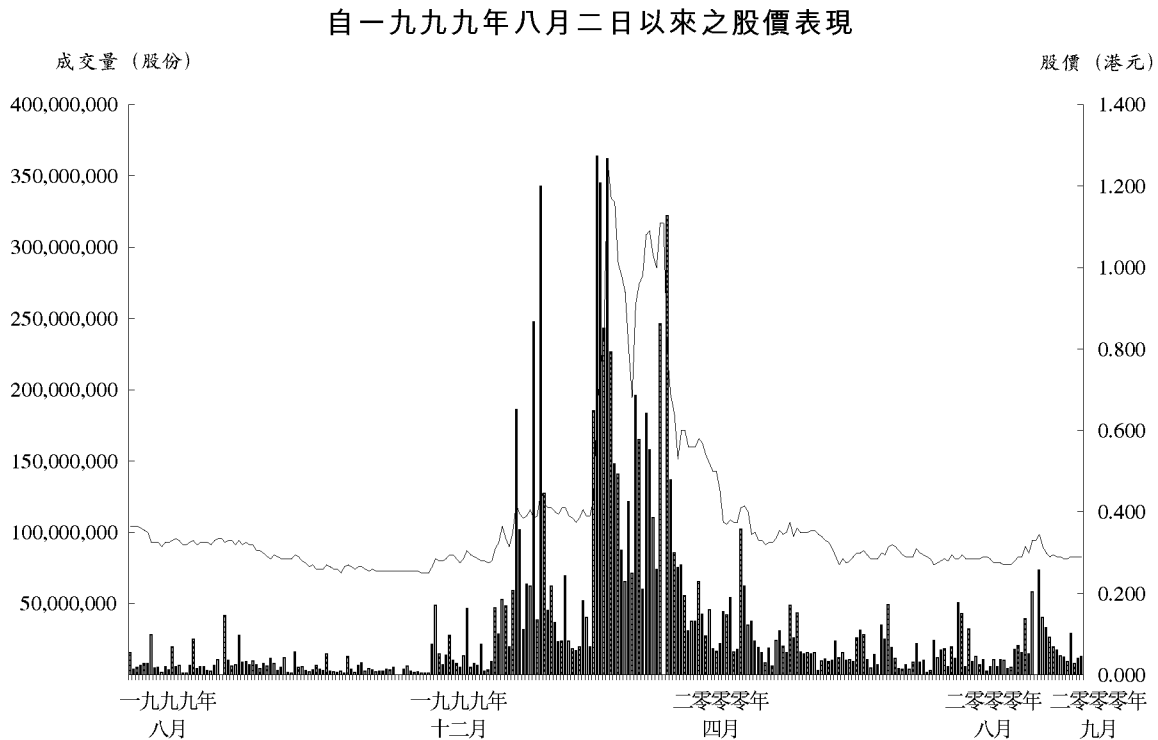
大福函件

折讓

經董事知會後，對中國合營企業之27%實益權益之業務估值所採用之折現率22.3%乃經 貴公司與創辦人集團按公平原則磋商後釐定。誠如上文所述，中國合營企業之業務估值乃根據獨立估值師之意見計算。吾等進一步得悉，按估值之折讓釐定收購或出售此類資訊科技業務之代價實為非常普遍。因此，吾等認為折讓22.3%對獨立股東而言，實為公平合理。

發行價

下圖展示股份由一九九九年八月二日至最後實際可行日期在聯交所所報之股份每日成交量及收市價：



股份之發行價每股0.55港元：

- a) 相當於 貴集團於一九九九年十二月三十一日之每股股份經審核綜合資產淨值；

大福函件

- b) 較股份於二零零零年八月十四日(「參考日期」, 即暫停買賣股份前之最後交易日, 以待發表有關買賣股權協議及交易之公佈) 收市價0.33港元溢價約66.67% ;
- c) 較股份於截至參考日期(包括該日) 止10個連續交易日之平均收市價0.289港元溢價約90.31% ;
- d) 較股份於截至參考日期(包括該日) 止30個連續交易日之平均收市價0.286港元溢價約92.31% ;
- e) 較股份於截至參考日期(包括該日) 止60個連續交易日之平均收市價0.291港元溢價約89.00% ; 及
- f) 較股份於最後實際可行日期之收市價0.29港元溢價約89.66% 。

從上述分析所知, 新股份之發行價將定為較截至參考日期(包括該日) 止60個、30個及10個連續交易日之每股股份平均收市價大幅溢價。因此, 由於對獨立股東之攤薄影響減低, 故吾等認為新股份之發行價實為有利。

根據上述分析及經考慮獨立估值師之意見(載於該通函附錄三之詳情) 後, 吾等認為中國合營企業之27%實益權益之代價2,475,000,000港元以發行及配發4,500,000,000股新股份之方式支付, 對獨立股東之利益而言, 實屬公平合理。

V. 總結及推薦意見

經考慮上述之主要因素及理由及待可能就執行項目及估值報告中所述之事項而須予訂立之任何協議(包括(但不限於)中國合營企業和中國夥伴與部/局有關之機構成立之各合營企業就中國合營企業向該合營企業提供技術支援而訂立之個別總體服務協議) 後, 吾等認為買賣股權協議及交易之條款, 對獨立股東之利益而言, 乃公平合理。

因此, 吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈批准買賣股權協議、交易及所有有關事項之普通決議案。

此致

香港
銅鑼灣
怡和街68號
百利保廣場18樓
Century City International Holdings Limited
獨立董事委員會 台照

代表
大福融資有限公司
副董事總經理
陳志安
謹啟

二零零零年九月六日



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

敬啟者：

以下為吾等就有關Net Age Technology Limited (「Net Age」) 之財務資料按下文第一節所載之基準編製之報告，以供轉載於二零零零年九月六日刊發之Century City International Holdings Limited之通函內。

Net Age於二零零零年七月五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，Net Age並無進行任何業務，惟下文第一節所載於二零零零年八月三日收購Century Digital Enterprise Limited (「CDE」) (其持有北京世紀中海聯數碼技術有限公司 (「北京世紀中海聯數碼」) 90%之股本權益) 之30%股本權益除外。上述收購乃以現金代價支付。

於本報告日期，概無編製Net Age自其註冊成立之日以來之經審核財務賬目。然而，吾等已獨立審閱Net Age自其註冊成立之日以來之所有有關交易。

概無為聯營公司CDE及北京世紀中海聯數碼(下文統稱為「CDE集團」) 編製任何獨立經審核財務賬目。然而，就本報告而言，吾等遵照香港會計師公會發出之「招股章程與申報會計師」核數指引，由CDE集團註冊成立/註冊之日起至二零零零年八月三日期間，擔任CDE集團之核數師。

鑑於Net Age自其註冊成立之日以來一直並無進行業務(惟收購CDE集團之權益除外)，故並無編製及呈列Net Age由二零零零年七月五日(註冊成立之日)至二零零零年八月三日期間(「有關期間」)之損益賬。Net Age於有關期間所產生之一切開支，主要包括由其控股公司承擔之少數額註冊成立開支。CDE集團由二零零零年一月六日(CDE註冊成立之日)至二零零零年八月三日期間之經審核綜合業績之補充資料載於本報告第三節。本報告所載Net Age於有關期間之現金流量及其於二零零零年八月三日之資產負債表概要(「該等概要」)已根據Net Age及CDE集團之經審核管理賬目編製，並按下文第一節所載之基準呈列。該等概要並無作出任何調整。

吾等認為，就本報告而言，該等概要連同有關附註，均真實公平地呈列出Net Age於有關期間之現金流量及其於二零零零年八月三日之資產負債表。

1. 呈列基準

該等概要乃根據Net Age之經審核管理賬目編製，並包括Net Age於二零零零年八月三日之資產負債表及其於有關期間之現金流量。

於本報告日期，Net Age在下列聯營公司擁有直接或間接權益，而該等聯營公司全部為私人公司(或倘在香港以外地區註冊成立/註冊，則擁有與在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	業務架構	註冊成立/註冊之地點及日期	已發行及繳足股本/註冊股本	Net Age持有之股本權益百分比	主要業務
Century Digital Enterprise Limited	公司	英屬維爾京群島/ 二零零零年 一月六日	100美元	30%	投資控股及 資訊科技業務
北京世紀中海 聯數碼技術 有限公司	公司	中華人民共和國/ 二零零零年 四月二十四日	10,000,000美元*	27%	資訊科技業務

* 於本報告日期，1,650,000美元之款項已繳足。

2. 主要會計政策

Net Age於制訂本報告所載之財務資料時所採納之主要會計政策，乃符合香港普遍採納之會計準則，並載列如下：

聯營公司

聯營公司乃指附屬公司以外而Net Age長期擁有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，且對其具有重大影響力之公司。

由於Net Age並無附屬公司，故並無編製綜合財務賬目。因此，其於聯營公司之權益乃按成本減董事認為必要之任何減值撥備(臨時性質之項目除外)列賬。聯營公司之業績乃按已收及應收股息計入Net Age之損益表中。

有關聯營公司之其他財務資料乃分別於資產負債表附註(a)內披露。

外幣交易

外幣交易乃按交易日之適用匯率入賬。於結算日以外幣記賬之貨幣資產及負債乃按當日之適用匯率換算。滙兌差額撥入損益賬中處理。

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。

3. 業績

(a) Net Age之損益表

鑑於除於二零零零年八月三日收購CDE集團之權益外，Net Age一直並無進行業務，故Net Age並無編製及呈列任何損益表。Net Age於有關期間所產生之一切開支乃由其控股公司承擔。

於有關期間內，概無董事就其向Net Age提供之服務收取任何費用或酬金。

(b) 稅項

鑑於Net Age於有關期間並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

(c) 補充資料 – CDE集團之經審核綜合業績

	由二零零零年 一月六日 (CDE註冊成立日期) 至二零零零年 八月三日止期間 港元
營業額	—
行政費用	(3,205,475)
其他營運支出	(1,922,445)
	<hr/>
未計少數股東權益前虧損	(5,127,920)
少數股東權益	5,568
	<hr/>
股東應佔虧損淨額	(5,122,352)
	<hr/> <hr/>

4. 資產負債表

以下為根據上文第1節所載之基準編製之Net Age於二零零零年八月三日之資產負債表。

	附註	港元
非流動資產		
聯營公司權益	(a)	<u>780</u>
股本		
已發行股本		<u>780</u>

除發行上述股本外，股本中概無其他變動，據此並無呈列股本變動報表。

附註：

(a) 聯營公司權益

	港元
非上市股份，按成本值	<u>780</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	業務架構	註冊 成立/註冊 之地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	Net Age持有之 股本權益百分比		主要業務
				直接	間接	
Century Digital Enterprise Limited	公司	英屬維爾京群島/ 二零零零年 一月六日	100美元	30%	—	投資控股及 資訊科技業務
北京世紀中海聯 數碼技術有限公司	公司	中華人民共和國/ 二零零零年 四月二十四日	10,000,000美元*	—	27%**	資訊科技業務

* 於本報告日期，1,650,000美元之款額已繳足。

** 北京世紀中海聯數碼之股本權益其中90%乃由CDE直接持有。

根據CDE集團由二零零零年一月六日(CDE註冊成立日期)至二零零零年八月三日期間之經審核綜合管理賬目編製之CDE財務資料概要如下：

綜合資產負債表

	二零零零年 八月三日 港元
非流動資產	6,217,812
流動資產	13,448,290
流動負債	(7,122,252)
流動資產淨值	<u>6,326,038</u>
資產總值減流動負債	12,543,850
少數股東權益	(1,165,422)
	<u>11,378,428</u>
已發行股本	780
儲備	11,377,648
	<u>11,378,428</u>
Net Age應佔資產淨值	<u><u>3,413,528</u></u>

綜合損益表

	由二零零零年 一月六日 (CDE註冊成立日期) 至二零零零年 八月三日止期間 港元
營業額	—
股東應佔虧損淨額	<u><u>(5,122,352)</u></u>

鑑於Net Age於二零零零年八月三日收購CDE之30%權益，故Net Age於有關期間概無應佔CDE集團之業績。

5. 現金流量報表

Net Age於有關期間之現金流量報表乃按上文第1節所載之基準編製，並載列如下：

	港元
投資活動	
於聯營公司之投資	(780)
投資活動之現金流出	<u>(780)</u>
融資活動前之現金流出	(780)
融資活動	
發行股本	780
融資活動之現金流入	<u>780</u>
現金及現金等值項目之變動	—
期初現金及現金等值	<u>—</u>
期終現金及現金等值	<u><u>—</u></u>

6. 或然負債

於二零零零年八月三日，Net Age及CDE集團概無任何或然負債。

7. 承擔事項

於二零零零年八月三日，CDE集團擁有下列承擔：

	港元
就翻新租賃樓宇之資本承擔	
已批准及訂約	526,208
就購買設備之資本承擔	
已批准及訂約	<u>1,774,115</u>
	<u><u>2,300,323</u></u>

於二零零零年八月三日，Net Age概無任何重大未清結之承擔。

8. 結算日後之財務賬目

Net Age及CDE集團並無就二零零零年八月三日後任何期間編製經審核財務賬目。

此致

Century City International Holdings Limited

列位董事 台照

安永會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零零零年九月六日

1. 財務賬目

以下為摘錄自本集團之經審核財務賬目中，本集團截至一九九七年、一九九八年及一九九九年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合損益賬之概要。

綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元	一九九七年 百萬港元
營業額	<u>4,674.3</u>	<u>5,500.6</u>	<u>4,632.6</u>
經營業務所得盈利/(虧損)	(647.0)	(3,834.5)	1,932.8
財務成本	(1,267.7)	(1,207.5)	(756.9)
所得盈利在減除			
虧損後應佔權益			
— 共同控權合資公司	(138.4)	(1,633.4)	—
— 聯營公司	<u>21.5</u>	<u>(214.9)</u>	<u>(39.9)</u>
除稅前盈利/(虧損)	(2,031.6)	(6,890.3)	1,136.0
稅項	<u>(54.7)</u>	<u>(70.0)</u>	<u>(81.2)</u>
未計少數股東權益前盈利/(虧損)	(2,086.3)	6,960.3	1,054.8
少數股東權益	<u>824.7</u>	<u>1,668.3</u>	<u>(282.7)</u>
股東應佔經營業務盈利/(虧損)淨額	<u>(1,261.6)</u>	<u>(5,292.0)</u>	<u>772.1</u>

以下為摘錄(並經適當修訂)自本集團截至一九九九年十二月三十一日止年度之年報中,本公司截至一九九九年十二月三十一日止兩年之核數師報告及經審核財務賬目。



致Century City International Holdings Limited股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師經已審核列載於第38頁至97頁按照一般香港接受之會計原則編制之賬目。

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。而在編制該等賬目時,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制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分之憑證,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。

關於持續經營基準之基本不明朗因素

本核數師確立核數意見時,已考慮在賬目附註三內就編制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) 與 貴集團及 貴集團之一主要上市附屬公司百利保控股有限公司及其附屬公司(「百利保集團」)之財務債權人就暫緩償還貸款協議之商討情況(統稱「暫緩償還貸款安排」);
- (ii) 貴董事會為改善集團之財務狀況、盈利能力及業務情況所採取之措施之未知結果;

- (iii) 擬重組集團若干往年債務之事宜(「債務重組」)；
- (iv) 百利保集團進行以物業按揭重新安排長期融資之建議(「重新融資安排」)；
- (v) 能否繼續完成出售若干已指定之百利保集團資產之計劃(「出售計劃」)；及
- (vi) 貴集團另一主要上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司及其附屬公司(「富豪集團」)與有關貸款人現進行之商討，能否成功取得豁免及/或要取得彼等貸款人之同意，不會根據貸款協議，在倘若富豪集團不能履行維持某些財務比率之若干借貸承諾時，行使其權利(「豁免商討」)。

此賬目乃按持續經營基準而編制，而此基準之肯定性，實取決於暫緩償還貸款安排能否延期、貴公司董事會為改善貴集團財務狀況及盈利能力所採取之措施能否成功、債務重組能否成功完成、重新融資安排能否成功實行、能否繼續成功實行出售計劃、及豁免商討能否成功解決或取得成果。該等賬目之編制並無包括若暫緩償還貸款安排、貴公司董事會為改善貴集團財務狀況及盈利能力所採取之措施、債務重組、重新融資安排、繼續實行出售計劃、或豁免商討均未能達致成果而須作出之調整。本核數師認為賬目內已作出適當之披露及評估，故不會因該等事項而需作保留意見。

意見

依據本核數師意見，上述賬目足以顯示貴公司及貴集團於一九九九年十二月三十一日結算時確實兼公平之財政狀況，及結算至該日止年度貴集團之虧損及現金流轉情況，並根據香港公司條例之披露規定而適當編制。

安永會計師事務所

香港執業會計師

香港

二零零零年五月十九日

綜合損益表

截至一九九九年十二月三十一日止年度

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
營業額	五	4,674.3	5,500.6
銷售成本		(3,618.2)	(4,532.0)
毛利		1,056.1	968.6
其他收入	六	338.7	633.0
行政費用		(205.7)	(268.2)
其他經營業務支出	六	(822.1)	(5,167.9)
出售海外附屬公司/合夥人公司之虧損		(1,014.0)	—
經營業務所得虧損	七	(647.0)	(3,834.5)
財務成本	八	(1,267.7)	(1,207.5)
所得盈利在減除虧損後應佔權益：			
共同控權合資公司		(138.4)	(1,633.4)
聯營公司		21.5	(214.9)
除稅前虧損		(2,031.6)	(6,890.3)
稅項	十一	(54.7)	(70.0)
未計少數股東權益前虧損		(2,086.3)	(6,960.3)
少數股東權益		824.7	1,668.3
股東應佔經營業務所得虧損淨額	十二	(1,261.6)	(5,292.0)
年始之保留盈利/(累積虧損)		(1,588.9)	3,702.2
		(2,850.5)	(1,589.8)
撥款：			
儲備撥回	十三	5.9	5.9
股息	十四	—	(5.0)
		5.9	0.9
年終之累積虧損	十五	(2,844.6)	(1,588.9)
每股虧損(港元)：	十六		
基本		(0.41)	(1.86)
攤薄		不適用	不適用

綜合已確認損益表

截至一九九九年十二月三十一日止年度

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
重估酒店物業之虧損	四十一	—	(1,723.1)
集團應佔重估聯營公司酒店物業 之盈餘/(虧損)	四十一	0.6	(5.0)
重估投資物業之虧損	四十一	(648.1)	(1,215.1)
重估長期股份投資之盈餘/(虧損)	四十一	21.7	(39.1)
換算海外公司財務賬目之兌匯差額	四十二	8.2	2.6
損益賬內未被確認虧損淨額		(617.6)	(2,979.7)
年度內股東應佔虧損淨額		(1,261.6)	(5,292.0)
已確認之收益及虧損總額		(1,879.2)	(8,271.7)
增持附屬公司股權所產生之資本儲備	四十	88.2	754.8
因收購附屬公司所產生商譽之註銷	四十	—	(166.5)
		<u>(1,791.0)</u>	<u>(7,683.4)</u>

綜合資產負債表

於一九九九年十二月三十一日

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
非流動資產			
固定資產	十七	13,118.9	16,274.7
發展中物業	十八	1,265.0	4,233.5
待發展物業	十九	26.7	24.3
共同控權合資公司權益	二十	1,070.3	1,035.1
聯營公司權益	廿一	224.0	614.1
長期投資	廿二	211.8	235.0
應收貸款及其他應收長期賬項	廿三	551.0	368.9
租賃權益	廿四	—	19.1
管理合約	廿五	—	6.0
遞延支出		77.7	155.2
其他資產	廿六	17.5	20.5
		<u>16,562.9</u>	<u>22,986.4</u>
流動資產			
應收短期貸款	廿七	180.9	329.7
短期投資	廿二	5.1	17.5
發展中物業	十八	155.4	1,267.8
待售物業		389.2	557.6
酒店及其他存貨	廿八	36.9	82.5
應收賬項、按金及預付款項		640.8	846.1
抵押定期存款		163.8	86.0
定期存款		582.9	704.3
現金及銀行結餘		122.1	292.6
		<u>2,277.1</u>	<u>4,184.1</u>
流動負債			
應付賬項及費用		1,833.9	2,315.5
應付稅項		73.8	119.4
付息之銀行及其他債項	三十	2,221.1	2,522.5
已收訂金		89.8	1,507.2
		<u>4,218.6</u>	<u>6,464.6</u>
流動負債淨額		<u>(1,941.5)</u>	<u>(2,280.5)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>14,621.4</u>	<u>20,705.9</u>

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
資產總額減除流動負債		14,621.4	20,705.9
非流動負債			
附息之銀行及其他債項	三十	(5,540.2)	(9,468.6)
可換現股債券	卅一	(1,086.1)	(1,081.9)
可換新股債券	卅二	(1,631.7)	(1,625.4)
贖回可換現股債券及 可換新股債券之溢價準備	卅三	(563.9)	(365.5)
遞延稅項	卅四	(0.8)	(4.0)
附屬公司少數股東墊款	卅五	(132.9)	(130.5)
		<u>(8,955.6)</u>	<u>(12,675.9)</u>
少數股東權益		<u>(3,987.4)</u>	<u>(4,965.8)</u>
		<u>1,678.4</u>	<u>3,064.2</u>
股本及儲備			
已發行股本	卅六	306.9	306.9
儲備	卅七	<u>1,371.5</u>	<u>2,757.3</u>
		<u>1,678.4</u>	<u>3,064.2</u>

綜合現金流量表

截至一九九九年十二月三十一日止年度

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
經營業務之現金流入淨額	四十五 (a)	1,156.0	2,082.0
投資回報及財務收支			
已收利息		63.8	226.9
已付利息		(942.9)	(1,221.4)
已收取之有牌價及無牌價投資股息		1.9	8.6
已派股息		—	(30.7)
已派予附屬公司/合夥人公司之少數股東/ 合夥人及優先股股東之股息	四十五 (b)	(2.3)	(44.4)
投資回報及財務收支之現金流出淨額		(879.5)	(1,061.0)
稅項			
已繳香港利得稅		(45.7)	(60.5)
已繳海外稅項		(40.3)	(27.5)
已繳稅項		(86.0)	(88.0)
投資業務			
增購附屬公司/合夥人公司權益		—	(779.5)
收購附屬公司	四十五 (c)	—	(630.3)
出售附屬公司/合夥人公司	四十五 (d)	684.5	31.8
出售一聯營公司之收益		1.6	—
出售上市附屬公司普通股股份淨收益		7.4	879.1
發展中酒店物業增額		(191.6)	(954.6)
購入固定資產		(107.6)	(186.1)
出售投資物業淨收益		106.2	113.5
出售有租期及永久保有物業之淨收益		94.8	29.6
出售其他固定資產收益		1.4	3.9
購入長期投資		—	(554.1)
出售長期投資收益		24.5	498.9
投資於聯營公司		(2.2)	(0.1)
聯營公司償還借款		6.6	4.1
墊款予聯營公司		—	(21.8)
墊款予一共同控權合資公司		(178.6)	(142.1)
應收長期貸款減額/(增額)		261.7	(532.7)
其他資產減額/(增額)		3.0	(0.3)
清結掉期及期權合約		—	(946.1)
投資業務之現金流入/(流出)淨額		711.7	(3,186.8)
融資前之現金流入/(流出)淨額		902.2	(2,253.8)

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
融資前之現金流入/(流出)淨額		902.2	(2,253.8)
融資			
發行本公司股份所得資金	四十五 (b)	—	535.0
附屬公司發行普通股股份所得資金	四十五 (b)	0.1	9.2
附屬公司購回普通股股份(包括費用)	四十五 (b)	—	(39.0)
已借貸款及應付票據增額	四十五 (b)	429.5	6,052.2
償還長期貸款及應付票據	四十五 (b)	(1,475.5)	(5,602.1)
支付遞延支出		(62.9)	(90.6)
附屬公司少數股東還款	四十五 (b)	2.4	2.0
增加抵押定期存款		(77.8)	(55.0)
融資之現金流入/(流出)淨額		(1,184.2)	811.7
現金及現金等值項目減額		(282.0)	(1,442.1)
年始之現金及現金等值項目		983.2	2,423.9
外匯兌換率變動之影響淨額		(2.9)	1.4
年終之現金及現金等值項目		698.3	983.2
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結存		122.1	292.6
原定到期日少於三個月之定期存款		582.9	704.3
		705.0	996.9
銀行透支		(6.7)	(13.7)
		698.3	983.2

資產負債表

於一九九九年十二月三十一日

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
非流動資產			
附屬公司權期	四十三	2,104.5	3,223.6
流動資產			
應收賬項、按金及預付款項		0.4	0.4
現金及銀行結餘		1.0	1.1
		<u>1.4</u>	<u>1.5</u>
流動負債			
應付賬項及費用		(363.9)	(210.8)
銀行及其貸款		(58.1)	(173.0)
		<u>(422.0)</u>	<u>(383.8)</u>
流動負債淨額		<u>(420.6)</u>	<u>(382.3)</u>
		<u>1,683.9</u>	<u>2,841.3</u>
股本及儲備			
已發行股本	卅六	306.9	306.9
儲備	卅七	1,377.0	2,534.4
		<u>1,683.9</u>	<u>2,841.3</u>

賬項附註

一九九九年十二月三十一日

一、公司資料

在年度內，本集團的主要業務為物業投資及管理、物業發展、發展顧問及策劃管理、建築及與建築有關之業務、酒店東主與管理、證券買賣、推廣與傳訊，及其他投資(包括投資及買賣金融票據及有價證券)。

二、新訂或經修訂的會計實務準則(「會計準則」)的影響

在編製本年度的綜合財務賬目時，本集團已採用下列新訂或經修訂的會計準則。

- 第一條會計準則：財務賬目的列述
- 第二條會計準則：期內純利或淨損、基本錯誤及會計政策的變動
- 第十條會計準則：聯營公司投資的會計方法
- 第二十四條會計準則：證券投資的會計方法

第一條會計準則規定展列財務賬目的基準及列出財務賬目結構的指引及其內容的最低規定。分別載於第38頁、第40頁、第41頁及第44頁的損益表及資產負債表的格式已按照會計準則予以修訂，而先前毋需要的已確認損益表現載於第39頁。按規定而作出的其他披露列載於財務賬目的說明附註內。

第二條會計準則規定若干項目在損益表的分類、披露及會計處理手法，並列明會計評估的變動、會計政策的變動及基本錯誤的修正的會計處理手法。會計準則對編製此等財務賬目的主要影響為特殊項目，該項目先前須在損益表上披露，現卻以附註方式披露(賬目附註六)，不再特地指為「特殊」。

第十條會計準則規定對聯營公司投資的會計處理手法，內容與原先的第十條會計準則分別不大，故對此等財務賬目並無重大影響。所用的詞彙及若干披露方法已按照新規定加以修訂。

第二十四條會計準則規定對債項及股本證券投資的會計手法及披露，包括在若干情況下不同的會計處理手法。就此等財務賬目而言，正如下文會計政策附註所詳述，在不作買賣的上市及非上市股本證券的長期投資乃以其公平價值入賬，而重估的差額則會計入重估儲備。持作買賣用途的股本證券的短期投資亦以其公平價值入賬，而重估的差額則會自損益賬中扣除或計入損益賬內。

三、列述之呈列基準及基本不明朗因素

本集團於截至一九九九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1,261,600,000港元(一九九八年：5,292,000,000港元)。於該日，本集團之綜合累積虧損為2,844,600,000港元(一九九八年：1,588,900,000港元)，而綜合流動負債淨額則為1,941,500,000港元(一九九八年：2,280,500,000港元)。

本公司與本集團之一主要上市附屬公司百利保控股有限公司(「百利保」)分別於一九九八年十月作出公佈，披露本集團及百利保包括其附屬公司(「百利保集團」)出現流動資金短絀問題。此

後，本集團與百利保集團已各自與彼等財務債權人展開商討，執行暫緩償還貸款安排，以准許本集團及百利保集團暫時停止償還各自之未償還債務（「暫緩償還貸款安排」）。本集團之大部份財務債權人均同意暫緩償還貸款安排。有關安排原已於二零零零年四月三十日到期，現同意延期至二零零零年十月三十一日。至於百利保集團，其大部份財務債權人均同意暫緩償還貸款安排。有關安排已於一九九九年九月三十日到期，但此後並無作出延續。為代替有關安排，現時已執行一項非正式暫緩償還貸款安排。

自一九九八年十月起，本集團已執行一項有秩序資產出售計劃，以鞏固其財務狀況。百利保集團及富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」及其附屬公司（統稱「富豪集團」）亦已執行類似計劃（統稱「出售計劃」）。於一九九九年一月，本集團成功完成出售其在中華人民共和國（「中國」）四川成都綿陽高速公路（「高速公路」）中擁有之全部20.66%實益權益予本集團其中一名財務債權人，代價為390,000,000港元，該代價款額已從尚欠該財務債權人之若干負債中扣減。在本年度內，百利保集團成功出售一項投資物業及一項物業發展項目之70%權益，共取得現金收益總值599,000,000港元。所變現收益大部份款項已用作償還若干借貸本金及利息。百利保集團會繼續執行出售計劃，出售其若干已指定資產。於一九九九年十二月十七日，富豪集團成功完成出售其在美國的全部酒店權益（惟其於聯營公司Bostonian Hotel Limited Partnership當中之權益除外，該項出售已根據協議條款予以遞延）（「該項出售」）。該項出售所收取及應收之現金收益淨額共211,700,000美元（約1,644,800,000港元），當中部份已經/將用作提早支付其中一項富豪貸款（定義見下文）於二零零零年、二零零一年及部份二零零二年到期之若干部份，餘款則用作營運資金。該項出售之詳情載於本公司一份日期為二零零零年一月十二日刊發之通函內。

為鞏固本集團財務狀況，本公司分別於二零零零年一月二十七日及二零零零年三月二十四日完成兩次股份配售，所得現金資金約為170,000,000港元，當中大部份用作支付予本集團財務債權人應繳利息。

本集團亦已採取行動以增強本集團之資金基礎，旨在改善其財務狀況、盈利能力及業務運作。作為達致上述目的之部份行動，本集團正與其專業顧問緊密合作，以制訂收購一間公司進一步權益之建議。本集團已在該公司擁有間接少數股東權益，其業務包括於中國以租賃之光纖網絡發展有關互聯網之業務。

於二零零零年三月十四日，百利保集團委任財務機構安排長期重新融資計劃，有關計劃現正在進行。有關安排乃涉及以百利保集團兩項主要物業百利保廣場及九龍城廣場作抵押，安排透過按揭證券方式融資，包銷款額為1,200,000,000港元，最多可增至1,400,000,000港元上限，惟須受若干條件所限制（「重新融資安排」）。百利保董事會有意將重新融資安排大部份所得盈餘款項，在贖回該兩項物業現時附有之債務共826,800,000港元後，用作減少或償還百利保集團財務債權人之借款。百利保董事會認為該重新融資安排將如期進行，並將會於二零零零年七月完成。百利保集團亦與其財務債權人展開商討，待重新融資安排得以完成後，期望以全新雙邊貸款安排取代現有之非正式暫緩償還貸款安排。

此外，在年內，董事會與多方商討有關去年本集團就合共890,200,000港元之若干負債所作之撥備。為數約170,100,000港元之負債款項已於本集團出售其於高速公路之權益交易中當作部份代價款項而減除，而佔上述撥備約379,800,000港元之有關各方財務債權人已於年度內參與暫緩償還貸款安排，並已同意將該安排延期至二零零零年十月三十一日。董事會將與餘下一方就其於一九九九年十二月三十一日為340,300,000港元之撥備款額展開商討，以重整其償還貸款條款（「債務重組」）。董事會相信債務重組將會成功。

按現時之進展，本公司及百利保董事會認為本集團之暫緩償還貸款安排會在到期時延續，而百利保集團之非正式暫緩償還貸款安排仍會繼續執行，以便本集團及百利保集團分別完成改善財務狀況及盈利之措施及重新融資安排，以及繼續執行百利保集團之出售計劃。

自本公司成功完成股份配售及百利保集團及富豪集團，執行之出售計劃已按進度大部份成功完成，董事會認為本集團之負債壓力已輕微舒緩，而百利保集團及富豪酒店集團之流動資金狀況在年內亦有所改善，儘管如此，按若干銀行及其他借款協議規定，若干貸款契諾須予履行。於結算日，富豪集團仍有兩項共4,893,200,000港元之貸款（「富豪貸款」）（見賬目附註三十）並未遵守若干貸款契諾之規定。根據富豪貸款之條款，並經富豪法律顧問之法律意見確定，如未有遵守任何貸款契諾（在適用之任何寬限期屆滿或送達任何所需通知後），富豪貸款之代理人（「代理」）可按指定大多數之貸款人（「貸款人」）之指示，送呈一份通知予富豪集團，宣佈富豪貸款即時到期並清還，除非未有遵守有關契諾之情況已於特定期間內補救。然而，除非並直至代理送達有關通知，富豪貸款仍須根據其原有指定到期日償還。富豪貸款之各自代理確認，到目前為止並無發出該等通知予富豪集團。

有關該項出售，富豪集團已就隨附富豪集團若干於香港酒店物業之負質押，向其中一項富豪貸款之借款人安排以各自酒店物業作首項法定按揭，以取代該負質押，及於該項出售所得及應收款項中，提早支付尚未清還之若干貸款之部份。除上述外，富豪集團繼續如期支付富豪貸款之利息及借貸本金。儘管有上述安排，鑑於就富豪未能符合有關貸款契諾而獲取豁免及/或確保彼等之協議不會執行上述權利，富豪仍與富豪貸款之借款人商討修訂貸款契諾之條款，該等修訂包括（其中包括）放寬富豪現時根據貸款契諾規定所需維持之財務比率（「豁免商討」）。根據豁免商討可望成功之基準，經計入富豪貸款若干部份提早支付款項後，富豪董事會認為根據富豪貸款協議之原有屆滿期，繼續把富豪貸款列為流動及非流動負債，乃屬恰當的。

監管百利保集團3.5%可兌換擔保債券（見賬目附註卅一）及無息擔保可換股債券（見賬目附註卅二）（「百利保債券」）發行事宜之信託契據載有一項連帶性違反條文。該條款訂明，如任何有關貸款（包括富豪貸款）因違反該協議條文事件而提早即時到期及償還，則在百利保債券受託人送達通知予百利保集團，指明百利保債券之到期償還日後，該等百利保債券須予即時到期償還。至現時為止，富豪貸款之各自代理人確認，並無發出該等通知予富豪集團宣佈其違反協議條文。故此，富豪貸款及百利保債券無須即時予以償還，並按其原有到期日，經計入富豪貸款若干部份之提早支付款項後，繼續列為流動及非流動負債。

鑑於暫緩償還貸款安排仍然會獲執行或延續，債務重組、重新融資安排及豁免商討可望成功執行，而改善財務狀況及盈利之措施及出售計劃亦將會/繼續成功執行，董事會認為在可見未來，本集團會有足夠營運資金以應付業務運作所需。因此，董事會認為以持續經營基準編制財務報表，乃屬恰當的。

如持續經營基準並不適合，則須作出調整，以重新調整本集團資產之價值為可收入價值，為任何可能產生之進一步負債作出撥備，並將非流動資產及負債重新分別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(除卻重估之酒店物業、投資物業、若干發展中物業、若干固定資產及證券投資外)，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(包括本集團控制多於半數投票權及一般合夥人委任權之合夥人公司)截至一九九九年十二月三十一日止年度之賬目，以及集團於聯營公司及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/合夥人公司、聯營公司及合資公司之業績(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註銷。

(c) 商譽/綜合資本儲備

因綜合附屬公司/合夥人公司賬目及收購聯營公司產生之商譽乃指該等公司/合夥人公司之收購代價超逾其於收購日淨資產之公平價值之差額，並於收購之年度於儲備內註銷。

綜合資本儲備乃指購入附屬公司/合夥人公司或聯營公司時，其於收購日淨資產之公平價值超逾該等附屬公司/合夥人公司或聯營公司之收購代價之差額。

於實際出售附屬公司/合夥人公司或聯營公司之權益時，按其已撥入或於儲備內註銷而未列賬於損益賬之購入商譽或資本儲備數額計入損益賬內以決定出售該投資之盈利或虧損。

(d) 附屬公司/合夥人公司

除了一共同控權合資公司外，附屬公司/合夥人公司乃為本公司於該附屬公司/合夥人公司直接或間接控制多於半數投票權或已發行股本或控制其董事會之組成或一般合夥人之委任。

本公司在其資產負債表內於附屬公司/合夥人公司之投資乃按成本值記賬，惟董事會認為永久性降值之情況存在之時，則此等投資將撇減至由董事會評訂之價值。

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

如集團於附屬公司/合夥人公司所佔之股本權益，由於附屬公司/合夥人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/合夥人公司應佔之不可分派儲備之增額，將撥入資本儲備內。

(e) 合資公司

合資公司為一由本集團及其他方透過合約安排，共同承擔及控制之經濟活動，而該經濟活動並不受任何一方單方面控制。

合資公司之安排乃指成立另一間由本集團及其他方均於其中擁有權益並共同控權之合資公司。

本集團在共同控權合資公司於收購日後之業績內之應佔權益及儲備，已分別包括在綜合損益表及綜合儲備內。而與共同控權合資公司之所有重大往來賬項之未變現盈利或虧損乃按集團於該共同控權合資公司內之應佔權益予以對銷。本集團在共同控權合資公司之權益乃按根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值減去董事視為必要的任何減值準備(臨時性質除外)後在綜合資產負債表入賬。

(f) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司/合夥人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，並在其財政與營運政策上有顯著影響力之公司或合夥人公司。

本集團於收購日後在聯營公司業績內之應佔權益及儲備，已分別包括在綜合損益表及綜合儲備內。而與聯營公司之所有重大往來賬項之未變現盈利或虧損乃按集團於個別聯營公司內所持之股份權益比例予以對銷。本集團在聯營公司之投資乃按根據權益會計法計算本集團應佔之資產淨值減去董事視為必要的任何減值準備(臨時性質除外)後在綜合資產負債表入賬。

(g) 投資物業

投資物業乃指具投資潛質、可帶來收入並擬持作長期投資之物業。因此，投資物業乃按每年專業評估所得之公開市值記賬。鑑於評估已計及建築物之狀況，故投資物業並無作折舊準備。惟如剩餘租賃年期為廿年或以下時，則按其個別剩餘租賃年期以直線法攤銷其賬面淨值。投資物業價值之變動乃於投資物業重估儲備內處理，除非該儲備總額未能敷付整個物業組合之虧損，則將超逾該儲備總額之虧損差額計入損益賬內。若投資物業重估虧損已於先前計入損益賬內而其後投資物業出現重估盈餘，撥入損益賬之該盈餘數額乃與先前已計入損益賬之虧損數額相同。

於出售投資物業時，其於出售前按過往之評估值列於投資物業重估儲備內之有關部份將撥入損益賬內。

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之重估儲備內。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，將由有租期物業之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。

(h) 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，及每年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，則降值超逾該儲備之差額於產生時前入損益賬內。

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，及任何需作折舊準備之因素均不重大。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，故董事會認為無需為酒店物業作折舊之準備。惟酒店傢俬及裝修則按下列 (s) 項所列之折舊率作出折舊準備。

於出售酒店物業時，其於出售實現過往之評估已變現之酒店物業重估儲備內之有關部份撥入損益賬內。

(i) 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。擬作用於酒店營運之發展中物業則按根據其完成時之用途，及專業評估所得之公開市值記賬。其他發展中物業乃按成本值記賬，惟董事會認為永久性降價值之情況存在之時，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賬目內。

發展中之酒店物業之價值變動乃於酒店物業重估儲備內處理。若此儲備已耗盡，則降價值超逾該儲備之差額於產生時列入損益賬內。

(j) 待發展物業

待發展物業乃按成本值扣除 (如有) 永久性降價值準備後記賬。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。

(k) 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或 (如適用時) 按個別發展物業有關之貸款之利息。

(l) 租賃權益

租賃權益乃指本集團若干酒店物業租賃之收購成本，按成本值扣除攤銷部份記賬。租賃權益乃按個別租約年期以直線法攤銷其收購成本。

(m) 管理合約

購入之酒店業務管理合約乃按成本值扣除攤銷部份及董事會認為需就永久降價作準備後記賬。購入管理合約乃按個別合約之年期以直線法攤銷其收購成本。

(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) 其他資產

作長期持有之其他資產乃按成本值扣除董事會認為需就永久降價作準備後記賬。

(q) 長期投資

長期投資為對擬作長期持有的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的估計公平價值列賬。此等價值乃由董事計入(其中包括)最近期買賣證券的價格及/或最近期之有關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虧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，屆時於其他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的將來持續，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。

(r) 短期投資

短期投資為持作買賣用途的股本證券的投資，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的市價為基準。因證券的公平價值有所變動而產生的盈虧乃在產生期間計入損益賬或在損益賬中扣除。

(s) 固定資產及折舊

固定資產(投資物業、酒店物業及在施工建築工程除外)乃按其成本值扣去累積折舊後記賬。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(g)項所述，倘資產由投資物業重新分類為有租期物業，該物業於重新分類當日之賬面值將當作為其成本記賬。

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 傢俬、裝修及設備	按剩餘租賃年期 10%至25%，或重置基準
地盤設備	20%
汽車	25%

(t) 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，並按成本值記賬。成本值包括有關之建築或翻新工程之成本、及在**施工期間**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。

(u) **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，並包括所有購置、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。

(v) **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。

(w) 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。

(x) 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(i)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，乃按完成日之百分率(進一步之說明見上述(v)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；
- (ix) 出售短期有牌價股份投資及其他長期有牌價股份投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；及
- (x) 買賣證券、期貨及其他衍生工具之佣金及經紀費之收益，乃於成交日在交換有關買賣契據時確認。

(y) 外幣

本公司及其在香港經營之附屬公司/合夥人公司之財政記錄及賬目均以港元為單位。

以外幣記賬之現金資產及負債均按結算日之滙兌率或(於適用時)以期貨合約滙率伸算。而於年度內以外幣結算之交易則按其交易日之滙兌率或如該交易附有外滙期貨合約，則以合約滙率記賬。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/合夥人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滙兌淨差則撥入滙兌平衡儲備處理。

(z) 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。

(aa) 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人之租賃均列為營業租賃。該等營業租賃之租金乃按租約年期以直線法計入損益賬內。

(ab) 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/或融資活動之一部份，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。

(ac) 僱員退休計劃

本集團推行一僱員退休公積金計劃。本集團按此計劃之供款乃於支出時計入損益賬內。本集團供款款額乃按僱員基本薪金之指定百分率計算，而離職僱員如未能全數領取有關供款之款額可用以減少本集團之應付供款。該計劃之資產與本集團之資產乃分開處理。

(ad) 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之控制或重大影響之人士亦屬有關連人士。關連人士可以是個人或公司。

(ae) 現金等值項目

為完成綜合現金流量表，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。為完成負債表之分類，現金等值項目乃指在性質上類似現金之資產，並不受限使用。

五、營業額及收入

營業額乃指租金收入、物業管理費收入、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)、物業發展顧問及策劃管理費收入、機電工程服務收入、建築工程合約內之收益(如屬長期建築合約所得，則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入)、酒店收入、旅遊服務收入及佣金、花圃及花店收入、飲食業務收入、婚紗服務收入、卡拉OK會所收入、啤酒銷售淨收入、出售短期投資之收益、證券、期貨及其他衍生工具買賣之佣金及經紀費收入，並經將集團公司間之所有重大往來賬項作對銷後之總和。

營業額及收入來源之分析如下：

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
租金收入：		
投資物業	251.4	319.0
酒店物業	26.7	23.8
建築及與建築業務有關之收入	252.3	349.3
出售物業所得收益	1,041.8	1,668.8
物業管理費	19.7	12.6
物業發展顧問及策劃管理費	6.0	5.5
酒店經營及管理服務	2,939.6	2,909.7
其他營運，包括旅遊服務、花圃及花店、飲食業務、 婚紗店、卡拉OK會所及啤酒業務	98.8	115.4
出售短期投資所得收益	21.3	92.4
證券、期貨及其他衍生工具買賣之佣金 及經紀費之收益	16.7	4.1
營業額	<u>4,674.3</u>	<u>5,500.6</u>

六、其他收入/其他經營業務支出

其他收入/其他經營業務支出包括以下項目：

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
其他收入：		
早前納入損益表內重估酒店物業虧損之撥回	187.0	—
出售投資物業所得盈利	0.6	46.0
取消一租賃協議所得賠償	22.8	—
其他經營業務支出：		
就聯營公司權益所作之虧損撥備	—	454.2
出售上市附屬公司普通股股份之虧損	8.0	112.2
已確認虧損及短期投資之虧損撥備	22.5	1,367.7
就墊款及應收利息所作之撇除/撥備	57.5	894.5
就物業所作之虧損撥備	406.7	750.3
就提供擔保及彌償保證所作之撥備	124.4	815.9
酒店物業重估虧損超逾酒店物業 重估儲備之差額	—	466.9
就長期投資降價所作之撥備	44.2	124.3

七、經營業務所得虧損

集團經營業務所得虧損已扣除：

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
出售已完成物業之成本	1,426.5	325.5
出售存貨及提供其他服務之成本	1,530.5	1,592.6
僱員成本(不包括於附註九(a)所披露之董事酬金)：		
工資及薪金	1,275.8	1,304.8
僱員退休計劃之供款	19.3	22.6
減：收回未能領取之供款*	(7.9)	(7.5)
退休計劃支出淨額	11.4	15.1
	1,287.2	1,319.9
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	(22.5)	(30.0)
僱員退休計劃之供款	(1.4)	(3.1)
	1,263.3	1,286.8
核數師酬金：		
本年準備數額	9.6	8.9
往年準備過多之數額	—	(0.4)
	9.6	8.5
出售有牌價投資之虧損 (經計入從重估儲備撥入之盈餘8,700,000港元 (一九九八年：7,400,000港元))	5.2	70.8

* 於一九九九年十二月三十一日，未能領取之供款為數700,000港元(一九九八年：100,000港元)可供本集團用以減少對僱員退休計劃之未來供款。

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
折舊	158.0	152.3
減：納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之折舊	(1.6)	(1.8)
	<u>156.4</u>	<u>150.5</u>
出售固定資產之虧損	14.6	—
營業租賃之租金：		
土地及建築物	36.8	31.7
其他設備	10.1	11.5
租賃權益之攤銷	1.2	1.2
管理合約之攤銷	0.4	0.5
並已計入：		
租金總收入	278.1	342.8
減：支出	(78.0)	(85.8)
	<u>200.1</u>	<u>257.0</u>
利息收入：		
聯營公司及共同控權合資公司	4.7	230.1
銀行結餘	48.4	132.2
其他貸款	27.4	136.5
	<u>80.5</u>	<u>498.8</u>
股息收入：		
有牌價投資	0.9	8.6
無牌價投資	1.0	—
	<u>1.9</u>	<u>8.6</u>

八、財務成本

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
有關利息：		
銀行貸款及透支	735.8	822.8
須於五年內全數償還之其他貸款、 應付票據及可轉換債券	313.3	333.8
五年內無須全數償還之應付票據	36.9	44.9
	<u>1,086.0</u>	<u>1,201.5</u>
贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備	198.4	182.4
	<u>1,284.4</u>	<u>1,383.9</u>
納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之利息支出	(111.8)	(261.5)
	<u>1,172.6</u>	<u>1,122.4</u>
遞延支出之攤銷	89.9	76.3
遞延支出之撇賬	5.2	8.8
	<u>1,267.7</u>	<u>1,207.5</u>

九、董事酬金

(a) 已計入本集團損益賬內之董事酬金詳情如下：

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
袍金	1.5	1.7
薪金及其他津貼	11.7	15.4
按業績表現計算/非固定之花紅	1.4	1.6
僱員退休計劃之供款	0.2	0.5
	<u>14.8</u>	<u>19.2</u>

董事酬金組別分列如下：

港元	一九九九年 董事人數	一九九八年 董事人數
零 – 1,000,000元	5	2
1,500,001元 – 2,000,000元	1	2
2,000,001元 – 2,500,000元	1	1
2,500,001元 – 3,000,000元	1	1
3,000,001元 – 3,500,000元	–	1
6,500,001元 – 7,000,000元	1	–
7,000,001元 – 7,500,000元	–	1

以上董事酬金包括於年度內若干本公司董事從百利保及富豪就有關管理該等附屬公司之事務所收取之酬金。

本公司之獨立非執行董事在截至一九九九年十二月三十一日止年度之應收董事袍金(包括其中一位亦為百利保之獨立非執行董事之應收董事袍金)總額為300,000港元(一九九八年：300,000港元)。

(b) 股份認購權

本公司並無授予任何股份認購權予上述本公司之董事。

百利保及富豪分別授予本公司董事之股份認購權詳列如下：

百利保

認購權內之股數

	授予日期一九九五年九月十五日					總額 百萬位
	授予日期 一九九四年 二月 二十二日 百萬位	一九九二年 二月 二十二日 百萬位	原授予日期 ⁽¹⁾ 一九九二年 八月 二十八日 百萬位	一九九四年 二月 二十二日 百萬位	授予日期 一九九七年 二月 二十二日 百萬位	
年始之結存	10.5	32.0	0.3	8.1	2.5	53.4
於年度內辭任之董事 所持認購權	(5.0)	(8.0)	(0.3) ⁽⁴⁾	(8.1) ⁽⁵⁾	(2.5) ⁽⁶⁾	(23.9)
年終之結存	5.5 ⁽²⁾	24.0 ⁽³⁾	–	–	–	29.5
於年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權	2.8 ⁽²⁾	13.8 ⁽³⁾	–	–	–	
每股認購價(港元)	10.4000	0.6656	1.3260	3.5392	6.6720	

- (1) 因一項涉及百利保及百利保國際控股有限公司(「百利保國際」)(前為本公司之上市附屬公司)合併之集團重組已於一九九五年八月十七日生效(「集團重組」)，並根據百利保國際之行政人員認購股份計劃(「百利保國際認購股份計劃」)之條款，按百利保國際認購股份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，就此百利保已按其行政人員認購股份計劃，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以認購百利保每股面值1.00港元之新合併股份(「百利保認購權」)。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其認購權之時間。
- (2) 2,800,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購2,700,000股股份之認購權可於其授予日期起六年後按階段行使。
- (3) 13,800,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購10,200,000股股份之認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。
- (4) 於註銷時，100,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購200,000股股份之認購權可於其原授予日期起八年後按階段行使。
- (5) 於註銷時，3,000,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購5,100,000股股份之認購權可於其原授予日期起六年後按階段行使。
- (6) 於註銷時，500,000股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購2,000,000股股份之認購權可於其授予日期起三年後按階段行使。

富豪

認購權內之普通股股數

	授予日期 一九九二年 二月二十二日 百萬位	授予日期 一九九二年 八月二十八日 百萬位	授予日期 一九九七年 二月二十二日 百萬位	總額 百萬位
年始之結存	44.3	1.9	7.2	53.4
於年度內辭任之 董事所持認購權	(9.0)	(1.9) ⁽²⁾	(7.2) ⁽³⁾	(18.1)
年終之結存	<u>35.3⁽¹⁾</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35.3</u>
年終時董事可予行使 但尚未行使之認購權	<u>22.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	
每普通股認購價(港元)	<u>0.7083</u>	<u>0.9250</u>	<u>2.1083</u>	

- (1) 22,300,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購13,000,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起八年後按階段行使。

- (2) 於註銷時，1,200,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購700,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起八年後按階段行使。
- (3) 於註銷時，1,400,000股普通股股份之認購權可於任何時間行使，而餘下可認購5,800,000股普通股股份之認購權可於其授予日期起三年後按階段行使。

根據授予條款，就百利保及富豪股份所授予之認購權不可以轉讓，並鑑於股份認購權並無現成市值，故董事會無法確實釐定已授予各董事之股份認購權之價值。

上述董事並無訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

十、高級行政人員酬金

- (a) 五名最高薪酬人士中包括兩名(一九九八年：三名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註九內。其餘三名最高薪酬人士(本身並非為本公司董事)(一九九八年：兩名)之酬金如下：

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
薪金及其他津貼	8.8	6.9
按業績表現計算/非固定之花紅	0.5	0.1
僱員退休計劃之供款	0.1	—
	<u>9.4</u>	<u>7.0</u>

三名最高薪酬人士(一九九八年：兩名)酬金組別分列如下：

港元	一九九九年 人數	一九九八年 人數
2,500,001 — 3,000,000	2	1
3,500,001 — 4,000,000	1	—
4,500,001 — 5,000,000	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

酬金包括該等最高薪酬人士於年度內從百利保及富豪就有關管理該等附屬公司事務所收取之酬金。

- (b) 股份認購權

本公司、百利保及富豪均無授予上述高級行政人員任何股份認購權。

十一、稅項

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
本公司及附屬公司/合夥人公司：		
就本年度盈利作出之課稅準備：		
香港	24.1	58.5
海外	22.8	17.6
	<u>46.9</u>	<u>76.1</u>
去年過多準備之數額：		
香港	(13.2)	(0.8)
海外	—	(0.3)
	<u>(13.2)</u>	<u>(1.1)</u>
資本盈利稅—海外	24.2	—
遞延稅項撥額(附註卅四)	(3.2)	(6.5)
	<u>54.7</u>	<u>68.5</u>
聯營公司：		
香港	—	0.1
海外	—	1.4
	<u>—</u>	<u>1.5</u>
年度課稅支出	<u><u>54.7</u></u>	<u><u>70.0</u></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%（一九九八年：16%）計算。

於海外經營之附屬公司/合夥人公司之盈利稅項乃按個別法制有關之現行法律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於年度內聯營公司及共同控權合資公司並無賺取任何應課稅盈利，故將無需為該等聯營公司及此共同控權合資公司作稅項準備。

十二、股東應佔經營業務所得虧損淨額

本公司賬目內，本年度股東在經營業務應佔虧損淨額為1,157,400,000港元（一九九八年：246,000,000港元）。

十三、儲備撥回

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
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(附註四十一)	5.9	5.9

十四、股息

	公司	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
一九九七末期股息之調整	—	5.0

一九九七年末期股息之調整，乃指於一九九八年六月二十五日股息記錄日前發行新股份而須付之額外末期股息。

十五、年終之累積虧損

包括下列於年終之累積虧損：

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
本公司及附屬公司/合夥人公司	(1,726.7)	(569.8)
聯營公司	(187.4)	(162.9)
共同控權合資公司	(930.5)	(856.2)
	<u>(2,844.6)</u>	<u>(1,588.9)</u>

十六、每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本年度之股東應佔經營業務所得虧損淨額1,261,600,000港元(一九九八年：5,292,000,000港元)，及於年度內本公司之已發行股份之加權平均數3,068,800,000股(一九九八年：2,841,500,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

鑑於若因本公司當時尚未行使之認股權證獲行使而須予發行之股份並無攤薄影響，故於截至一九九八年及一九九九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。

十七、固定資產

	集團								
	一九九九年 一月一日 百萬港元	滙兌調整 百萬港元	增額 百萬港元	從發展中 物業撥入 百萬港元	從待售 物業撥入 百萬港元	出售附屬 公司/ 合夥人公司 百萬港元	其他出售 百萬港元	重估盈餘/ (虧損) 百萬港元	一九九九年 十二月 三十一日 百萬港元
按估值：									
投資物業	4,636.0	0.8	—	—	81.2	(209.7)	(106.5)	(1,076.0)	3,325.8
酒店，包括傢俬、 裝修及設備	11,075.4	38.0	84.8	2,601.3	—	(4,896.6)	(1.3)	285.9	9,187.5
	<u>15,711.4</u>	<u>38.8</u>	<u>84.8</u>	<u>2,601.3</u>	<u>81.2</u>	<u>(5,106.3)</u>	<u>(107.8)</u>	<u>(790.1)</u>	<u>12,513.3</u>
按成本值：									
有租期物業	825.1	0.3	—	—	—	—	(103.0)	—	722.4
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	239.6	0.6	28.1	—	—	(97.6)	(31.6)	—	139.1
地盤設備	1.7	—	—	—	—	—	—	—	1.7
在進行之建築工程	28.8	0.1	—	—	—	—	—	—	28.9
汽車	10.8	—	0.3	—	—	—	(3.8)	—	7.3
	<u>16,817.4</u>	<u>39.8</u>	<u>113.2</u>	<u>2,601.3</u>	<u>81.2</u>	<u>(5,203.9)</u>	<u>(246.2)</u>	<u>(790.1)</u>	<u>13,412.7</u>
累積折舊：									
酒店傢俬、裝修 及設備	354.0	3.4	106.6	—	—	(338.7)	(0.8)	—	124.5
有租期物業	82.8	—	20.0	—	—	—	(8.2)	—	94.6
有租期物業之裝修、 傢俬及設備	98.3	0.2	29.5	—	—	(42.9)	(16.6)	—	68.5
地盤設備	1.4	—	0.3	—	—	—	—	—	1.7
汽車	6.2	—	1.6	—	—	—	(3.3)	—	4.5
	<u>542.7</u>	<u>3.6</u>	<u>158.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(381.6)</u>	<u>(28.9)</u>	<u>—</u>	<u>293.8</u>
賬面淨值	<u>16,274.7</u>								<u>13,118.9</u>

賬面淨值按地域劃分分析：

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
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	530.6	719.2
中期	2,727.1	3,707.9
酒店物業於結算日之估值：		
長期	4,090.0	3,629.0
中期	4,743.0	2,292.0
有租期物業之成本值或當作成本值：		
長期	564.0	577.9
中期	5.1	99.9
	<u>12,659.8</u>	<u>11,025.9</u>
位於海外之物業：		
於加拿大及美利堅合眾國（「美國」）		
之土地及酒店物業於結算日之估值：		
永久保有	230.0	3,986.3
有長期租期	—	717.3
有中期租期	—	96.8
於美國之永久保有土地及投資物業		
於結算日之估值	—	208.9
於中華人民共和國（「中國」）有長期租期土地		
及投資物業於結算日之估值	68.1	—
於中國之有中期租期物業之成本值	58.7	64.5
	<u>356.8</u>	<u>5,073.8</u>
	<u><u>13,016.6</u></u>	<u><u>16,099.7</u></u>

於一九九九年十二月三十一日，若干位於香港之投資物業及有租期物業、若干在中國之有租期物業，及所有在香港及海外之酒店物業已作為本集團之銀團貸款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一九九九年十二月三十一日之估值乃由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。

至於位於海外之酒店物業於一九九九年十二月三十一日之估值，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。

位於海外之投資物業於一九九九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。

若重估物業之賬面值以成本值扣除累積折舊反映於此等會計賬目內，所列數據則將如下：

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
投資物業	1,159.8	1,428.2
酒店物業	4,658.2	6,845.0
有租期物業	167.2	266.1
	<u>5,985.2</u>	<u>8,539.3</u>

十八、發展中物業

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
年始之結存	5,501.3	2,496.6
兌匯調整	0.6	—
土地及發展成本之其他增額	431.4	1,447.8
購入一附屬公司	—	594.2
納入成本之利息	104.3	255.7
出售一附屬公司	—	(125.9)
其他出售	(375.9)	—
撥入/(撥往)：		
待發展物業(附註十九)	—	477.3
酒店物業(附註十七)	(2,601.3)	—
待出售物業	(1,349.3)	(606.7)
重估盈餘	109.3	1,292.3
發展中物業降價之準備	(400.0)	(330.0)
年終之結存	<u>1,420.4</u>	<u>5,501.3</u>
包括在流動資產內之發展中物業	<u>(155.4)</u>	<u>(1,267.8)</u>
不包括在流動資產內之部份	<u>1,265.0</u>	<u>4,233.5</u>
按地域劃分分析：		
於香港有中期租期土地及建築物：		
成本值	41.8	1,503.3
估值	645.0	2,894.4
	<u>686.8</u>	<u>4,397.7</u>
於美國永久保有土地，按成本值 扣除降價準備	155.4	154.8
於中國之有租期土地及建築物， 按成本值扣除降價準備：		
長期	19.8	19.3
中期	558.4	929.5
	<u>578.2</u>	<u>948.8</u>
	<u>1,420.4</u>	<u>5,501.3</u>

發展中物業包括於一九九九年一月局部啟業位於香港赤鱗角之新機場酒店。於年度內，該酒店已獲發臨時入伙紙之若干已完成及經啟用之客房及有關之設施之部份，已被重新分類列入固定資產賬目內。而於年度內，該已完成之客房及有關設施之部份所承擔之債項成本已終止納入成本賬內。

發展中酒店物業於一九九九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，按其擬完成後之用途之公開市值作出。

若干集團之發展中物業已抵押予銀行，以作為集團若干銀行貸款之擔保。

十九、待發展物業

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
於香港有中期租期土地之成本值：		
年始之結存	24.3	497.4
於年度內之增額	0.3	2.0
納入成本內之利息	2.1	2.2
撥入發展中物業(附註十八)	—	(477.3)
	<u>26.7</u>	<u>24.3</u>

二十、共同控權合資公司權益

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
應佔於收購後之虧損	(1,771.7)	(1,633.4)
共同控權合資公司貸款	2,502.3	2,340.0
共同控權合資公司欠款	339.7	328.5
	<u>1,070.3</u>	<u>1,035.1</u>

應佔於收購後之虧損包括為數1,633,300,000港元就物業發展項目可預見虧損之撥備(一九九八年：1,633,300,000港元)。

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

本集團於共同控權合資公司之權益詳列如下：

名稱	業務 架構形式	成立及 經營地點	集團應佔股份權益		主要業務
			權益百分率		
			一九九九年	一九九八年	
綽盈發展有限公司 (「綽盈」)	公司	香港	70	70	物業發展

股份權益百分率乃為由百利保及富豪之全資附屬公司分別持有40%及30%權益之總和，而本集團於一九九九年十二月三十一日分別持有百利保及富豪60.4%及44.7%之權益（一九九八年：58.9%及43.7%）。

盈綽之經審核財政狀況及收益與虧損摘要如下：

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
財政狀況		
非流動資產	4,141.2	4,096.4
流動資產	0.3	38.6
流動負債	(72.0)	(72.8)
非流動負債	(6,894.7)	(6,395.6)
合資股東應佔負債淨額	<u>(2,825.2)</u>	<u>(2,333.4)</u>
收益及虧損		
收益	<u>—</u>	<u>—</u>
合資股東應佔經營業務虧損淨額	<u>(491.8)</u>	<u>(2,333.4)</u>

於結算當日，本集團對盈綽之一物業發展項目應佔資本承擔如下：

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
已批准及訂約	58.2	63.9
已批准而尚未訂約	480.6	483.2
	<u>538.8</u>	<u>547.1</u>

廿一、聯營公司權益

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
非上市公司/合夥人公司：		
資產淨值/(負債)之應佔權益	(229.5)	706.6
貸款予聯營公司	150.1	38.6
聯營公司欠款	403.6	402.5
	<u>324.2</u>	<u>1,147.7</u>
減：降價準備	(100.2)	(533.6)
	<u>224.0</u>	<u>614.1</u>
於結算日：		
收購日後未分派儲備之應佔權益	<u>(255.6)</u>	<u>(160.6)</u>

聯營公司貸款乃屬無抵押、須繳利息(按年息率6%至10%計算)及無須於一年內償還。

聯營公司之欠款乃屬無抵押、無須繳付利息及無確定償還條款。

資產淨值/(負債)應佔權益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權益前本集團之應佔權益。

本集團之主要聯營公司之資料詳列如下：

名稱	業務架構	經營及成立/ 註冊地點	持有股本 權益類別	本集團應佔股份權益 百分率		主要業務
				一九九九年	一九九八年	
達展發展有限公司 公司(「達展」)*	公司	香港	普通股	30.00 ⁽¹⁾	100.00	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 ⁽²⁾	25.00 ⁽²⁾	水泥生產
Atlanta F.C., L.P. 公司(「Atlanta」)*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	—	54.00 ⁽³⁾	投資控股
Bostonian Hotel Limited Partnership(「Bostonian」)*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	51.00 ⁽⁴⁾	51.00 ⁽⁴⁾	酒店東主
耀京投資有限公司	公司	香港	普通股	50.00 ⁽⁴⁾	50.00 ⁽⁴⁾	飲食業務
Sunnyvale Partners, Limited*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	—	39.75 ⁽³⁾	酒店東主
The El Dorado Partnership, Limited*	合夥人公司	美國	有限責任合夥 人公司權益	—	40.00 ⁽³⁾	投資控股

* 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百利保之一附屬公司之應佔權益。達展先前為百利保一全資附屬公司，於年度內百利保出售70%之部份其於達展所持之權益，繼而達展成為百利保之聯營公司。達展之唯一資產為持有一物業發展項目。

(2) 股份權益百分率乃為百利保持有75%權益之一附屬公司之應佔權益。

(3) 於一九九八年十二月三十一日，該等聯營公司乃為Richfield Holdings, Inc. (「Richfield Holdings」) (其當時為富豪之一全資附屬公司) 所持有，而百利保於一九九八年十二月三十一日及一九九九年十二月三十一日分別持有富豪74.2%及74.0%之權益。於年度內，集團已出售Richfield Holdings。

(4) 該等股份權益百分率乃為富豪之應佔權益。

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本年度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。

由於本集團並無委任其一般合夥人之控制權，於Atlanta及Bostonian (均為有限責任合夥人公司) 之投資乃按權益法計算。

廿二、投資

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
長期投資		
有牌價股份投資，按市值：		
香港	197.0	173.7
其他地方	14.5	15.1
	<u>211.5</u>	<u>188.8</u>
無牌價股份投資，按公平價值：		
賬面值	93.8	95.5
降價準備	(93.5)	(49.3)
	<u>0.3</u>	<u>46.2</u>
	<u>211.8</u>	<u>235.0</u>
短期投資		
有牌價股份投資，按市值：		
香港	4.6	17.5
其他地方	0.5	—
	<u>5.1</u>	<u>17.5</u>

市值為數202,800,000港元(一九九八年：156,900,000港元)之長期投資已作抵押，作為本集團一般信用貸款之擔保。

市值為數2,500,000港元(一九九八年：2,500,000港元)之短期投資已作抵押，作為本集團一般信用貸款之擔保。

廿三、應收貸款及其他應收長期賬項

	附註	集團	
		一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
其他應收賬項	(a)	349.7	—
有抵押之長期按揭貸款	(b)	123.6	190.7
無抵押之其他貸款	(c)	77.7	178.2
		<u>551.0</u>	<u>368.9</u>

- (a) 其他應收賬項乃指有關集團出售於美國之酒店權益（「交易」）所得為數45,000,000美元（349,700,000港元）之遞延代價款項。該款項將可於交易完成日期一九九九年十二月十七日之第二個週年連同以年息7%計算之利息一併收回。
- (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之物業作為第二按揭抵押，及須分期償還。其中為數共200,000港元（一九九八年：3,100,000港元）之長期按揭貸款屬免息貸款，而餘下123,400,000港元（一九九八年：187,600,000港元）則按香港最優惠利率加1.75%-2%之年息率計算利息（當中包括若干免息貸款期長達三十六個月）。
- (c) 本年度之其他貸款乃指一為數10,000,000美元（77,700,000港元）（一九九八年：77,400,000港元）之貸款，已付予由本集團之一附屬公司負責管理位於中華人民共和國（「中國」）上海之酒店之東主，以用作該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。

往年之其他貸款乃為向一獨立第三者徐展堂先生應收之貸款100,800,000港元，該貸款（其中包括）由於香港聯合交易所有限公司上市之北海集團有限公司之主要股東Rapid Growth Limited提供公司擔保作為抵押。該應收期票之利息乃按香港最優惠利率加5.5%年息率計算，並須於二零零一年四月十四日償還。年度內已還付之數額為74,300,000港元，其餘數額26,500,000港元則已於本年度之損益賬內註銷。

廿四、租賃權益

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
酒店物業租賃權益：		
成本值：		
年始之結存	23.9	23.9
出售附屬公司/合夥人公司	(23.9)	—
年終之結存	—	23.9
攤銷：		
年始之結存	4.8	3.6
於年度內所作之準備	1.2	1.2
出售附屬公司/合夥人公司	(6.0)	—
年終之結存	—	4.8
於結算日之賬面淨值	—	19.1

廿五、管理合約

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
已購入酒店業務管理合約：		
成本值：		
年始之結存	16.5	19.6
出售附屬公司/合夥人公司	(16.5)	—
於年度內之撇除	—	(3.1)
年終之結存	—	16.5
攤銷：		
年始之結存	10.5	10.5
於年度內所作之準備	0.4	0.5
出售附屬公司/合夥人公司	(10.9)	—
於年度內之撇除	—	(0.5)
年終之結存	—	10.5
於結算日之賬面淨值	—	6.0

廿六、其他資產

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
成本值：		
在香港期貨交易所有限公司 (「期交所」)上市之股份	5.0	5.0
在香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」)上市之股份	10.0	10.0
於期交所、聯交所及香港聯合交易所 期權結算所有限公司之按金	1.8	3.3
其他	0.7	2.2
	<u>17.5</u>	<u>20.5</u>

廿七、應收短期貸款

本集團之應收短期貸款包括下列項目：

- (a) 無抵押及給予一財團之免息貸款總值為900,000港元(一九九八年：48,900,000港元)；
- (b) 總額為數180,000,000港元(一九九八年：180,000,000港元)之應收期票，須於隨時指定之償還日期還付。其中50,000,000港元之數額為有抵押貸款，利息為年息11.5%。而其餘130,000,000港元之貸款屬無抵押，利息則按香港最優惠利率加1.5%至2.5%之年息率計算；及
- (c) 往年之應收短期貸款包括一項為數100,800,000港元之貸款予一獨立第三者Commercial Gold Limited。該貸款乃以(其中包括)北海集團有限公司之200,000,000股股份，與及分別由徐展堂先生提供之個人擔保與Rapid Growth Limited提供之公司擔保，作為抵押。該貸款之利息乃按香港優惠利率加5.5%之年息計算，而貸款須於隨時指定償還日期還付。年度內已還付之數額為74,300,000港元，其剩數額26,500,000港元則已於本年度損益賬內撇除。

廿八、酒店及其他存貨

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
酒店商品及酒樓供應物品	23.3	64.9
原料	6.3	3.2
製作中物品	6.2	11.7
製成品	1.1	2.7
	<u>36.9</u>	<u>82.5</u>

於一九九九年十二月三十一日，有賬面值為數9,500,000港元(一九九八年：21,500,000港元)之存貨已被抵押用作擔保本集團之銀行貸款。

廿九、建築工程合約

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
已包括在應收賬項、按金及 預付款項內之合約戶客欠款總額	10.0	11.6
已包括在應付賬項及費用內 之欠合約戶客總款額	(85.3)	(64.4)
	<u>(75.3)</u>	<u>(52.8)</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	874.0	585.1
減：按工程進度應收之費用	(949.3)	(637.9)
	<u>(75.3)</u>	<u>(52.8)</u>

於一九九九年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約23,600,000港元（一九九八年：21,300,000港元）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。

於一九九九年十二月三十一日，約40,000,000港元（一九九八年：37,400,000港元）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。

三十、附息之銀行及其他債項

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
銀行貸款及透支：		
有抵押	7,226.0	3,610.0
無抵押	275.9	4,947.9
須於五年內全數償還之其他貸款及應付票據：		
有抵押	65.1	2,619.5
無抵押	194.3	228.7
無須於五年內全數償還之有抵押 其他貸款及應付票據	—	585.0
	<u>7,761.3</u>	<u>11,991.1</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	(1,961.7)	(2,284.8)
其他貸款及應付票據	(259.4)	(237.7)
	<u>(2,221.1)</u>	<u>(2,522.5)</u>
長期債項	<u>5,540.2</u>	<u>9,468.6</u>
銀行貸款及透支、其他貸款及應付票據 須在下列期限內不同還款期清還：		
不超過一年或可能須即時償還	2,221.1	2,522.5
超過一年但不超過兩年	431.2	1,280.9
超過兩年但不超過五年	4,614.0	5,502.4
超過五年	495.0	2,685.3
	<u>7,761.3</u>	<u>11,991.1</u>

於結算日，其他貸款及應付票據須繳付按固定息率由每年8.25%至18%不等之利息。

於結算日，富豪未能遵守有關為數3,818,200,000港元之銀團貸款及為數1,075,000,000港元之建築項目貸款(統稱「富豪貸款」)之若干貸款承諾。如於賬目附註三中所詳述，根據貸款協議之條款，倘富豪不能履行此等貸款承諾，則富豪貸款之代理人(「該等代理人」)可按指定大多數之貸款人之指示，向富豪集團發出通知，若不能在指定期間內補救未能履行承諾有關情況，即宣佈富豪貸款即時到期並應償還。除非並直至該等代理人向富豪集團發出通知，富豪貸款仍是根據原來之到期日償還。富豪集團已獲個別之貸款代理人確定並無發出該通知。基於賬目附註三所述之原因，富豪董事會認為於一九九九年十二月三十一日根據有關貸款協議之原來到期條款(經提早支付若干貸款部份後作出調整)，將富豪貸款繼續列為流動或非流動負債，乃屬適當之編制。

卅一、可換現股債券

於一九九六年二月，百利保集團發行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%，利息為年息三厘半。

於一九九九年一月一日，價值139,800,000美元尚未行使其可換現股債券持有人有選擇權可換取百利保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2.0144港元（可予調整），並乃按7.735港元兌1美元之匯率計算。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）。

百利保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，贖回部份或全部可換現股債券。

如未有在之前被轉換或贖回，該等可換現股債券將於二零零一年二月六日期滿日按其本金額之121.85%贖回。

於上年度，有220,000美元之可換現股債券用作換取富豪股份。

於年度內，未有可換現股債券用作換取富豪股份。於一九九九年十二月三十一日若餘下可換現股債券獲悉數換取富豪股份，按富豪於一九九九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百利保集團持有其中74.0%之權益計算，百利保集團於富豪所持之股份權益將攤薄至60.3%。

如於賬目附註三十所述，於結算日，富豪集團未能遵守有關富豪貸款之若干貸款承諾。如於賬目附註三所述，有關發行可換現股債券之信託契據內載有一項連帶性違反條文，據此，倘任何有關貸款（包括富豪貸款）因違反協議條文事件而提早即時到期並應償還，在可換現股債券信託人向百利保集團發出通知，表示可轉換現股債券即時到期並應償還後，將須即時償還全部債券。富豪貸款之任何該等代理人尚未發出通知給富豪集團，宣佈富豪違反該等富豪貸款之協議條文，故並無構成連帶性違反債券之有關條款。因此，可換現股債券並無成為即時到期並應償還，且已繼續列為非流動負債。

卅二、可換新股債券

於一九九七年三月十二日，百利保集團發行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%。

於一九九九年一月一日，債券持有人有選擇權將可換新股債券轉換為百利保每股1.00港元之已繳足股份（「股份」）總數共193,700,000股。股份之已調整換股價為每股8.40港元（可予調整），並乃按7.749港元兌1美元之匯率計算。可換新股債券換股期為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）。

百利保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145.875%贖回。

截至一九九九年十二月三十一日止，並未有可換新股債券轉換百利保股份。若該等可換新股債券獲悉數轉換，按百利保於截至一九九九年十二月三十一日之股本結構，並根據於一九九九年十二月三十一日其已發行股本及集團持有其中60.4%之權益計算，集團於百利保所持之股份權益攤薄至55.7%。

如賬目附註三十所述，於結算日，富豪集團未能遵守有關富豪貸款之若干貸款承諾。如賬目附註三所述，有關發行可換新股債券之信託契據內載有一項連帶性違反條文，據此，倘任何有關貸款(包括富豪貸款)因違反協議條文事件而提早即時到期並應償還，在可換新股債券信託人向百利保集團發出通知，表示可換新股債券即時並應償還後，將須即時償還全部債券。富豪貸款之任何該等代理人尚未發出通知給富豪集團，宣佈富豪違反該等富豪貸款之協議條文，故並無形成連帶性違反債券之有關係款。因此，可換新股債券並無成為即時到期並應償還，且繼續列為非流動負債。

卅三、贖回可換現股債券及可換新股債券之溢價準備

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
年始之結存	365.5	183.3
於年度內作出之準備	198.4	182.4
於到期前換取股份由準備內撥出	—	(0.2)
	<u>563.9</u>	<u>365.5</u>

上述之溢價準備乃按有關之可換現股債券及可換新股債券分別於賬目附註卅一及卅二所述之基準列入為非流動負債。

卅四、遞延稅項

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
年始之結存	4.0	10.5
撥入損益賬內(附註十一)	(3.2)	(6.5)
	<u>0.8</u>	<u>4.0</u>

資產負債表內遞延稅項之負債乃由於以會計及稅務理由按不同基準，確認有關富豪名字專利使用權之收入入賬所引致之時差而出現之負債。

於結算日，集團並無重大而未有作準備之遞延稅項。

卅五、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、無須繳付利息及無確定償還條款。

卅六、股本

股份

	公司	
	面值0.10港元 之股份數目 百萬位	百萬港元
法定：		
年始及年終之結存	4,000.0	400.0
已發行並繳足：		
年始及年終之結存	3,068.8	306.9

認股權證

本公司之認股權證於年度內之變動摘要如下：

	一九九九年 認股權證 (單位數目) 百萬位
年始之結存	128.4
於年度內失效及註銷	(128.4)
年終之結存	—
每股認購價(港元)	3.00
須予行使之單位數目以認購面值0.10港元之股份1股	1
最後行使日期	一九九九年十二月三十一日

卅七、儲備

		集團		公司	
	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
股本溢價	卅八	747.0	747.0	747.0	747.0
股本贖回儲備	卅九	4.4	4.4	4.4	4.4
股本儲備	四十	3,239.4	2,680.8	—	—
重估儲備	四十一	223.3	915.7	—	—
兌滙平衡儲備	四十二	2.0	(1.7)	—	—
繳入盈餘	四十四	—	—	1,893.5	1,893.5
累積虧損		(2,844.6)	(1,588.9)	(1,267.9)	(110.5)
		1,371.5	2,757.3	1,377.0	2,534.4

卅八、股本溢價

	公司	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
年始之結存	747.0	262.0
發行股份之溢價	—	485.0
	<u>747.0</u>	<u>747.0</u>
年終之結存	<u>747.0</u>	<u>747.0</u>

卅九、股本贖回儲備

	公司	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
年始及年終之結存	4.4	4.4
	<u>4.4</u>	<u>4.4</u>

四十、資本儲備

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
年始之結存	2,680.8	2,640.2
因增加於附屬公司所持股份權益而產生 之資本儲備	88.2	754.8
因出售上市附屬公司普通股股份減額	(3.9)	(501.1)
收購附屬公司所產生商譽之對銷	—	(166.5)
因出售附屬公司/合夥人公司引致資本 儲備與商譽對銷	473.4	—
因出售一聯營公司/合夥人公司引致資本 儲備與商譽對銷	0.9	—
因就於一聯營公司所持權益作悉數撥備之減額	—	(46.6)
	<u>3,239.4</u>	<u>2,680.8</u>
年終之結存	<u>3,239.4</u>	<u>2,680.8</u>

四十一、重估儲備

	集團					
	聯營公司*	投資物業	酒店物業	租賃物業	長期投資	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於一九九八年						
一月一日：						
原述之數項	47.2	2,704.2	2,355.0	223.0	—	5,329.4
往年之調整(附註)	—	—	—	—	(11.1)	(11.1)
經重述之數項	47.2	2,704.2	2,355.0	223.0	(11.1)	5,318.3
公平價值之變動	—	—	—	—	(39.1)	(39.1)
因出售上市附屬公司						
普通股股份之減額	(12.7)	(715.7)	(631.9)	(59.5)	—	(1,419.8)
因出售之減額	—	15.5	—	—	(10.1)	5.4
撥入保留盈利						
(附註十三)	—	—	—	(5.9)	—	(5.9)
重估虧損	(5.0)	(1,215.1)	(2,190.0)	—	—	(3,410.1)
已計入損益賬項內						
之重估虧損	—	—	466.9	—	—	466.9
於一九九八年						
十二月三十一日，						
經重述之數項	29.5	788.9	—	157.6	(60.3)	915.7
於一九九九年						
一月一日：						
原述之數項	29.5	788.9	—	157.6	—	976.0
往年之調整(附註)	—	—	—	—	(60.3)	(60.3)
經重述之數項	29.5	788.9	—	157.6	(60.3)	915.7
公平價值之變動	—	—	—	—	21.7	21.7
因出售上市附屬						
公司股份之減額	(0.2)	(1.2)	—	(0.2)	0.3	(1.3)
因出售附屬公司/						
合夥人						
公司之減額	(25.0)	(30.0)	—	—	—	(55.0)
出售之撥回	—	(0.6)	—	—	(3.8)	(4.4)
撥入保留盈利						
(附註十三)	—	—	—	(5.9)	—	(5.9)
重估盈餘/(虧損)	0.6	(648.1)	187.0	—	—	(460.5)
早前納入損益賬						
虧損之撥回	—	—	(187.0)	—	—	(187.0)
年終之結存	4.9	109.0	—	151.5	(42.1)	223.3

* 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。

附註：於以往年度，長期投資乃按成本值減除任何永久減值準備入賬。於本年度，集團根據新第二十四條會計準則「關於證券投資之會計方法」採用新會計政策。根據新會計政策，該等投資乃按新第二十四條會計準則詮譯之公平價值入賬。故一九九八年之比較數項已作相應之調整，因而於一九九八年十二月三十一日本公司股東應佔資產淨值（經計入少數股東應佔部份72,700,000港元）減少60,300,000港元。

如已於賬目附註卅四所披露，除若干香港投資物業之重估盈餘已作有關遞延稅項準備外，集團於香港之酒店物業及投資物業之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。

倘持有本集團於Bostonian Hotel Limited Partnership（「Bostonian」）（本集團之聯營公司）權益之公司以其賬面值出售該物業，按現時之稅率計算，可能引致為數約22,300,000港元之稅務負債。由於根據有關此項出售之有關協議（如賬目附註三所述），買方有權於二零零零年六月十七日前任何時候完成買賣集團於Bostonian之權益，因此，本集團之重估儲備及少數股東權益已分別減少10,000,000港元及12,300,000港元。

四十二、兌滙平衡儲備

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
年始之結存	(1.7)	(3.9)
換算海外附屬公司/合夥人公司賬目 之兌滙調整	8.2	2.6
於出售上市附屬公司普通股股份之減額	—	0.9
出售海外附屬公司/合夥人公司之減額	(4.5)	(1.3)
	<u>2.0</u>	<u>(1.7)</u>
年終之結存	<u>2.0</u>	<u>(1.7)</u>

四十三、附屬公司權益

	公司	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
無牌價股份之成本值	2,059.0	2,059.0
一附屬公司欠款	1,045.5	1,164.6
	<u>3,104.5</u>	<u>3,223.6</u>
降價之準備	(1,000.0)	—
	<u>2,104.5</u>	<u>3,223.6</u>

本公司之主要附屬公司(包括本集團控制超過半數投票權及一般合夥人委任權之合夥人公司)之資料詳列如下：

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
			一九九九年	一九九八年	
附屬公司					
八端國際有限公司	香港	10,000港元	100	100	傳播推廣
益勁金融服務有限公司	香港	2港元	100	100	證券投資
Century City BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	10港元	100	100	投資控股
世紀城市(金融財務)管理有限公司	香港	2港元	100	100	管理服務
世紀城市金融財務有限公司	香港	2港元	100	100	財務
世紀城市基金管理有限公司	香港	2港元	100	100	基金管理
Century City Financial Services Limited	英屬維爾京群島	56,000美元	100	100	投資控股
世紀城市期貨有限公司	香港	10,000,000港元	100	100	經紀服務
世紀城市集團有限公司	香港	264,488,059港元	100	100	投資控股
Century City International Limited	英屬維爾京群島	700,000美元	100	100	財務及顧問服務
世紀城市投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
世紀城市(代理人)有限公司	香港	2港元	100	100	代理人業務
世紀城市(秘書)有限公司	香港	2港元	100	100	秘書服務
世紀城市證券有限公司	香港	88,500,000港元	100	100	經紀服務
紀亨發展有限公司	香港	2港元	100	100	財務
城利財務有限公司	香港	2港元	100	100	財務
啓永投資有限公司	香港	2港元	100	100	財務
Meylink Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Splendour Corporation	英屬維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
泰明代理人有限公司	香港	2港元	100	100	代理人業務
Wise Assets Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	100	證券投資
百利保控股有限公司	百慕達	2,318,497,452港元	60.4	58.9	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
			一九九九年	一九九八年	
亞隆有限公司	香港	10,000港元	60.4	58.9	物業投資
Bajan Company Limited	香港	2港元	60.4	58.9	證券買賣
北京恆富廣場開發有限公司	中華人民共和國	12,000,000美元	27.5	26.8	物業發展及投資
北京世紀城市房地產開發有限公司	中華人民共和國	26,670,000美元	60.4	58.9	物業發展及投資
北京建業房地產開發有限公司	中華人民共和國	10,410,000美元	60.4	58.9	物業發展及投資
滿勝家有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
Cathay City BVI Holdings Limited	英屬維爾京群島	10港元	60.4	58.9	投資控股
國泰城市投資有限公司	香港	89,626,000港元	60.4	58.9	投資控股
Cathay City Development, Inc.	美國	6,000,000美元	60.4	58.9	物業發展及投資
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	60.4	58.9	物業管理及策劃管理
正宏工程管理有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	工程管理
正宏工程有限公司	香港	2,800,000港元	48.3	47.1	建築
采誠有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
綽威投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	飲食業務
中團(集團)有限公司	香港	10,000港元	45.3	44.2	投資控股
中團(濰坊水泥廠)有限公司	香港	2港元	45.3	44.2	投資控股
傑昇發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展及投資
傑裕投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展及投資
恒置投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	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
			一九九九年	一九九八年	
遠裕投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股
遠亨發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
菲素有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股
豪華集團有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	飲食業務
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
Good Focus Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	物業投資
鉅權發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
曉栢代理人有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股及 代理人業務
展譽投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業投資
迅星投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
隆星投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務、物業 發展及投資
文隆發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展 及投資
Linkprofit Limited	香港	2港元	60.4	58.9	投資控股
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	10港元	60.4	58.9	投資控股
百利保工程有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	機電工程 服務
百利保有限公司	香港	1,000港元	60.4	58.9	投資控股
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	60.4	58.9	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
			一九九九年	一九九八年	
百利保發展顧問有限公司	香港	100,000港元	60.4	58.9	發展顧問
百利保發展金融財務有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
百利保物業代理有限公司	香港	20港元	60.4	58.9	物業代理
百利保物業管理有限公司	香港	20港元	60.4	58.9	物業管理
Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	財務
百利保金融財務有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
Paliburg International Finance Limited	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	財務
百利保國際控股有限公司	百慕達	100,000港元	60.4	58.9	投資控股
百利保投資有限公司	香港	526,506,860港元	60.4	58.9	投資控股
培利投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	經營卡拉OK會所
Polarfine Inc	英屬維爾京群島	3,000,000港元	48.3	46.7	投資控股
運展投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	財務
顯澤投資有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	物業投資
富珠有限公司	香港	10,000港元	60.4	58.9	財務
順域發展有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	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	60.4	58.9	物業發展及投資
耀基集團有限公司	香港	2港元	60.4	58.9	飲食業務
Sonnix Limited	香港	2港元	60.4	58.9	物業發展及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
天津海河皇宮娛樂有限公司	中華人民共和國	人民幣7,000,000元	25.0	24.3	飲食業務

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
			一九九九年	一九九八年	
Transcar Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
濰坊鸞中房地產開發有限公司	中華人民共和國	8,130,000美元	31.7	30.9	物業發展及投資
Yield Star Limited	英屬維爾京群島	1美元	60.4	58.9	投資控股
富豪酒店國際控股有限公司	百慕達	普通股 - 392,874,310港元 優先股 - 189,480美元	44.7	43.7	投資控股
紫荊酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
Camomile Investments Limited	香港	2港元	44.7	43.7	物業投資
紀榮投資有限公司	香港	10,000港元	40.2	—	飲食業務
卓置發展有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	物業投資
Chicago Hotel Holdings, Inc.*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Cityability Limited	香港	10,000港元	44.7	43.7	酒店東主
金安置業有限公司	香港	10,000港元	44.7	43.7	證券投資及買賣
勁暉投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	婚紗服務
運美投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	財務
凱麗酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
Gateway Hotel Holdings, Inc.*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Gaud Limited	香港	2港元	44.7	43.7	花圃及花店
漢裕投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	汽車租賃
開封亞太啤酒有限公司	中華人民共和國	人民幣35,923,300元	40.2	39.4	啤酒製造/銷售
開封亞太啤酒第二有限公司	中華人民共和國	人民幣30,576,700元	40.2	39.4	啤酒製造/銷售
祺英投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	財務
Kingford View Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資

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
			一九九九年	一九九八年	
Park Plaza Hotel Corporation*	美國	14美元	—	43.7	投資控股
Ragout Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資
威紀投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	投資控股 及管理服務
Regal Constellation Hotel Limited	加拿大	1加元	44.7	43.7	酒店東主
富豪酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	財務
富豪酒店(集團)有限公司	香港	1,151,598,638港元	44.7	43.7	投資控股
富豪酒店國際有限公司	香港	100,000港元	44.7	43.7	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	44.7	43.7	酒店管理
Regal Hotel Management, Inc.*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Regal International Limited	英屬 維爾京群島	20美元	44.7	43.7	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	44.7	43.7	投資控股
富豪洗衣服務有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	洗衣業務
Regal Pacific (Holdings) Limited	加拿大	2,005,200加元	44.7	43.7	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
富豪物品供應有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	經營餅店
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	44.7	43.7	商標持有
RHM-88, LLC*	美國	51,566,000美元	—	43.7	酒店東主
Richfield Holdings, Inc.*	美國	10,750美元	—	43.7	投資控股
Richfield Hospitality Services, Inc.*	美國	10美元	—	43.7	酒店管理 服務
利高賓有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	酒店東主
啟東旅遊有限公司	香港	800,000港元	44.7	43.7	旅遊服務
Tenshine Limited	香港	2港元	44.7	43.7	飲食業務
Unicorn Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資
WHB Corporation*	美國	1美元	—	43.7	酒店東主
Widebase Limited	英屬 維爾京群島	1美元	44.7	43.7	證券投資
俊永投資有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	證券投資

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
			一九九九年	一九九八年	
Winplex Company Limited	香港	2港元	44.7	43.7	經營卡拉OK會所
華滙管理有限公司	香港	2港元	44.7	43.7	管理服務
合夥人公司					
Aircoa Hotel Partners, L.P.*	美國	—	—	43.7	酒店東主
Anchorage - Lakefront Limited Partnership*	美國	—	—	43.7	酒店東主
BHA - Stonehouse Associates GP*	美國	—	—	43.7	酒店東主
Bradenton Hotel L.P.*	美國	—	—	39.8	酒店承租人
Cincinnati S.I. Co.*	美國	—	—	43.7	酒店東主
Minneapolis Hotel L.P.*	美國	—	—	42.0	酒店承租人
Wynfield One, Ltd L.P.*	美國	—	—	43.7	酒店東主

* 此等附屬公司及合夥人公司於年度內已被售出。

除Century City BVI Holdings Limited外，所有附屬公司/合夥人公司均由本公司間接持有。

除Century City International Limited、百利保控股有限公司、Good Focus Holdings Limited、Paliburg Finance (C.B. 2002) Limited、Paliburg International Finance Limited、Paliburg International Holdings 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/合夥人公司均於其成立/註冊地點經營業務。

依董事會之意見，以上所列之附屬公司/合夥人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之主要部份之附屬公司/合夥人公司。而若同時詳列其他未有列出之附屬公司/合夥人公司之資料，則會令致資料過於冗長。

四十四、繳入盈餘

繳入盈餘乃於一九八九年本集團重組時產生，並為按重組計劃配發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，繳入盈餘可在若干情況下分派予股東。

四十五、綜合現金流量表附註

(a) 經營業務所得虧損與經營業務之現金流入淨額之對賬

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
經營業務所得虧損	(647.0)	(3,834.5)
出售上市附屬公司普通股股份之虧損	8.0	112.2
出售附屬公司/合夥人公司之虧損	1,014.0	—
出售一聯營公司之虧損	2.4	—
重估酒店物業之虧損	—	466.9
撥回先前計入損益賬之重估 酒店物業之虧損	(187.0)	—
於聯營公司權益所作之虧損撥備	—	454.2
已變現之虧損及短期投資虧損撥備	22.5	1,367.7
墊款及應收利息之撇除/撥備	57.5	894.5
就長期投資值所作之撥備	44.2	124.3
出售投資物業所得盈利	(0.6)	(46.0)
就物業虧損所作之撥備	406.7	750.3
就提供擔保及彌償保證所作之撥備	124.4	815.9
利息收入	(80.5)	(498.8)
有牌價及無牌價投資股息收入	(1.9)	(8.6)
折舊	156.4	150.5
酒店管理合約及租賃權益之攤銷	1.6	1.7
管理合約之撇除	—	2.6
存疑應收債項之撥備	6.9	9.4
出售固定資產之虧損	14.6	—
出售物業所得盈利	(260.6)	(137.8)
出售長期投資所得虧損/(盈利)	(6.2)	31.4
長期投資之撇除	—	0.4
出售物業所得淨收益	445.9	521.5
持作出售用途之發展中物業及 待發展物業之增額	(260.0)	(605.6)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	247.5	(190.3)
短期投資之減額	4.9	78.7
酒店及其他存貨之減額	12.1	16.7
應付賬項及費用之增額	3.7	80.2
已收訂金之增額	7.5	1,523.9
滙兌之差額	19.0	0.6
經營業務之現金流入淨額	<u>1,156.0</u>	<u>2,082.0</u>

(b) 融資變動情況之分析

	股本 (包括股本溢價) 百萬港元	貸款、 應付票據、 可換現股債券、 可換新股債券 及附屬公司 少數股東墊款 百萬港元	少數股東權益 百萬港元 (經重述之數項)
於一九九八年一月一日之結存	518.9	14,310.5	8,701.6
融資之現金流入/(流出)淨額	535.0	452.1	(29.8)
年度內應佔虧損	—	—	(1,668.3)
應佔重估虧損之部份	—	—	(3,735.3)
綜合賬目產生之商譽之應佔權益	—	—	(89.2)
所持附屬公司股份權益之變動	—	—	(1,534.3)
因出售上市附屬公司之普通股股份	—	—	3,388.7
因收購附屬公司	—	27.0	4.2
因收購一聯營公司	—	120.0	—
出售一附屬公司	—	(72.6)	(22.7)
債券轉換為一上市附屬公司之普通股股份	—	(1.7)	2.8
已分派予附屬公司/合夥人公司之 少數股東/合夥人及優先股股東之股息	—	—	(44.4)
一上市附屬公司註銷於去年度購回之股份	—	—	(7.5)
外滙兌換率改變之影響	—	(20.1)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於一九九八年 十二月三十一日之結存	<u>1,053.9</u>	<u>14,815.2</u>	<u>4,965.8</u>

	股本 (包括股本溢價) 百萬港元	貸款、 應付票據、 可換現股債券、 可換新股債券 及附屬公司 少數股東墊款 百萬港元	少數股東權益 百萬港元 (經重述之數項)
於一九九九年一月一日之結存	1,053.9	14,815.2	4,965.8
融資之現金流入/(流出)淨額	—	(1,043.6)	0.1
年度內應佔虧損	—	—	(824.7)
應佔重估虧損之部份	—	—	(178.2)
綜合賬目產生之兌換差額之應佔權益	—	—	9.5
因綜合賬目產生之資本儲備內應佔權益	—	—	1.0
所持附屬公司股份權益之變動	—	—	(117.7)
因出售上市附屬公司之普通股股份	—	—	20.5
出售附屬公司/合夥人公司	—	(3,200.2)	113.8
因出售一附屬公司所減除之其他貸款	—	(218.0)	—
已分派予附屬公司/合夥人公司 之少數股東/合夥人股息	—	—	(2.3)
撥回應付予上市附屬公司優先股 股東之股息	—	—	(0.4)
納入成本內就短期投資虧損及 應付利息所作之撥備	—	208.3	—
外滙兌換率改變之影響	—	43.6	—
	<u>1,053.9</u>	<u>10,605.3</u>	<u>3,987.4</u>
於一九九九年 十二月三十一日之結存	<u>1,053.9</u>	<u>10,605.3</u>	<u>3,987.4</u>

(c) 收購附屬公司

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
收購資產淨值：		
固定資產	—	119.8
發展中物業	—	594.2
其他投資	—	49.1
其他資產	—	20.2
現金及銀行結餘	—	7.2
定期存款	—	41.9
應收賬項、按金及預付款項	—	31.7
存貨	—	13.8
應付賬項及費用	—	(75.5)
已收訂金	—	(14.0)
銀行透支	—	(18.7)
稅項準備	—	(5.3)
銀行貸款	—	(25.1)
其他貸款	—	(1.9)
少數股東權益	—	(4.2)
	—	733.2
少數股東應佔商譽權益	—	56.6
因綜合賬目產生之商譽	—	166.5
	—	956.3
代價支付：		
現金	—	660.7
於一上市附屬公司所持股份	—	116.3
購入一發展項目所付訂金減額	—	179.3
	—	956.3
收購附屬公司所引致之現金及現金等值項目流出淨額之分析：		
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
購入現金及銀行結餘	—	7.2
購入定期存款	—	41.9
承擔銀行透支	—	(18.7)
已支付現金代價	—	(660.7)
收購附屬公司所引致之現金 及現金等值項目流出淨額	—	(630.3)

於上年度，購入附屬公司使本集團之經營業務之現金流量淨額，耗資34,900,000港元，就融資活動支付2,100,000港元，而就投資淨回報及融資服務則支付1,600,000港元，於年度內就投資活動方面耗資1,300,000港元及於稅項方面支付300,000港元。

(d) 出售附屬公司/合夥人公司

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
出售資產淨額：		
固定資產	4,822.3	4.0
發展中物業	—	125.9
聯營公司權益	510.3	—
長期投資	1.6	—
租賃權益	17.9	—
管理合約	5.6	—
遞延支出	45.3	—
酒店及其他存貨	41.1	—
應收賬項、按金及預付款項	215.0	0.6
現金及銀行結餘	427.4	1.0
應付賬項及費用	(349.7)	(0.2)
應付稅項	(15.5)	—
附息之銀行及其他債項	(3,200.2)	—
少數股東墊款	—	(72.6)
少數股東權益	(1.4)	(22.2)
	<u>2,519.7</u>	<u>36.5</u>
因出售而變現之商譽	473.4	—
因出售而變現之重估儲備	(55.0)	—
因出售而變現之兌匯平衡儲備	(4.5)	(1.3)
變現少數股東應佔儲備	115.2	(0.5)
出售之虧損	(1,014.0)	—
	<u>2,034.8</u>	<u>34.7</u>
代價支付：		
現金	1,111.9	32.8
應收賬項	183.2	—
應收長期貸款	349.7	—
其他貸款之減額	218.0	—
應付賬項之減額	172.0	—
虧損準備之減額	—	1.9
	<u>2,034.8</u>	<u>34.7</u>

出售附屬公司/合夥人公司所引致之現金及現金等值項目流入淨額之分析：

	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
出售現金及銀行結餘	(427.4)	(1.0)
現金代價	1,111.9	32.8
因出售附屬公司/合夥人公司 所得現金及現金等值之流入淨額	<u>684.5</u>	<u>31.8</u>

出售之附屬公司對集團本年度之經營業務之現金流量淨額貢獻為514,700,000港元，就投資淨回報及融資服務支付279,300,000港元，就稅項方面支付16,200,000港元。於投資活動方面耗資80,300,000港元及就融資活動方面則耗資82,000,000港元。

- (e) 從經營業務所得之現金流入淨額為1,156,000,000港元，其中包括有關取消一租賃協議所得賠償之現金流入22,800,000港元，根據第二條會計準則，詳情載於賬目附註六內。
- (f) 主要非現金交易
- (i) 出售一附屬公司之代價款額390,000,000港元已於其他若干貸款及應付賬項及費用中扣減。
- (ii) 於年度內，就短期投資及應付利息所作之虧損撥備合共208,300,000港元已納入成本內以銀行及其他貸款入賬。

四十六、關連交易及有關連人士交易

於年度內，本集團與有關連人士之重大交易如下：

	附註	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
從一共同控權合資公司所收取之			
建築費用總額	(a)	47.8	35.6
從一共同控權合資公司所收取之利息	(b)	—	222.7
從聯營公司貸款所收取之利息	(c)	4.7	7.4
為一共同控權合資公司之一銀行貸款所作之擔保	(d)	2,310.0	2,310.0
為一聯營公司之一銀行貸款所作之擔保	(e)	246.6	268.0

- (a) 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建築費用收入總額。
- (b) 此為從一共同控權合資公司盈綽所收取之利息收入。而本集團於共同控權合資公司之權益及共同控權合資公司之貸款條款，詳情見賬目附註二十。
- (c) 於上年度聯營公司之利息收入乃指從給予Bostonian Hotel Limited Partnership（「Bostonian」）、The EI Dorado Partnership, Limited（「EI Dorado」）、耀京投資有限公司（「耀京」）及至祥置業有限公司（「至祥」）之貸款所收取之利息。本年度者則為有關給予Bostonian、EI Dorado、耀京及達展發展有限公司之貸款之利息收入。該等貸款條款，詳情見賬目附註廿一。
- (d) 該公司擔保乃為百利保及富豪就有關盈綽之銀行貸款所作之擔保。
- (e) 該公司擔保乃為百利保就有關Rapid Growth Holdings Limited（至祥之控股公司）之銀行貸款所作之擔保。集團於往年已就該項擔保責任作悉數撥備。

依據董事會之意見，上述交易乃在日常及一般業務中進行。

於上述賬目中所述之關連人士交易，對本公司並不構成關連交易（定義見於香港聯合交易所有限公司證券上市規則）。

四十七、資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值14,448,600,000港元（一九九八年：14,732,600,000港元）之若干定期存款、有牌價投資、固定資產（包括物業及設備）、發展中物業、存貨及應收賬項，連同兩間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、及集團所發行之若干應付票據及可換現股債券。

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	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
(a) 就有關下列之貸款 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	—	—
— 附屬公司	—	—	835.5	760.4
附屬公司簽訂之掉期 及期權合約內之責任	—	—	340.3	682.6
	<u>1,757.7</u>	<u>1,757.7</u>	<u>1,175.8</u>	<u>1,443.0</u>

- (b) 於一九九九年十一月十八日，富豪集團之一全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited（「Regal BVI」），就Regal BVI出售其於美國之酒店擁有權及酒店管理權之權益（「酒店資產」）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」）。

依據股份購買協議，Regal BVI保證酒店資產於截至二零零零年十二月三十一日止兩個年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前之綜合盈利不會少於140,000,000美元（1,087,800,000港元），惟就該兩年之盈利不足額可索償之款額最多為10,000,000美元（77,700,000港元）。

股份購買協議亦包含由Regal BVI提供於類似性質交易之通常及一般性保證及彌償保證。

直至此年報日期，本公司董事會未能就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。

四十九、承擔事項

於結算日，本集團有以下尚未清結之承擔：

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
有關酒店物業裝修之資本承擔：		
已批准及訂約	—	23.7
已批准而尚未訂約	—	100.9
	<u>—</u>	<u>124.6</u>
物業及酒店發展項目之資本承擔：		
已批准及訂約	170.3	590.7
已批准而尚未訂約	79.3	875.9
	<u>249.6</u>	<u>1,466.6</u>
	<u>249.6</u>	<u>1,591.2</u>
不可註銷之經營租賃於來年應付之每年承擔：		
土地及建築物之約滿年期：		
於一年內約滿	1.4	0.1
於第二年至第五年內約滿	—	0.3
五年後約滿	—	16.1
	<u>1.4</u>	<u>16.5</u>
其他設備之約滿年期：		
一年內約滿	2.5	1.6
於第二年至第五年內約滿	1.0	6.1
	<u>3.5</u>	<u>7.7</u>
	<u>4.9</u>	<u>24.2</u>

於結算日，本公司並無任何重大尚未清結之承擔。

五十、資產負債表以外之金融工具

	集團	
	一九九九年 百萬港元	一九九八年 百萬港元
期權合約設定數額	<u>41.0</u>	<u>487.5</u>

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

五十一、結算日後事項

於結算日後，本集團訂立下列重大交易：

- (a) 於二零零零年一月二十七日，本公司發行每股面值0.10港元合共138,000,000股之股份予擁有本公司控制性權益之股東羅旭瑞先生（「羅先生」）。每股認購價為0.37元，總代價款項為51,000,000港元。在此認購股份前，於二零零零年一月十九日，羅先生以同一價格配售相同數目股份予一名獨立第三者。
- (b) 於二零零零年三月二十四日，本公司發行每股面值0.10港元合共120,000,000股之股份予一間由羅先生控制之公司YSL International Holdings Limited（「YSL」）。每股認購價為1.0港元，總代價款項為120,000,000港元。在此認購股份前，於二零零零年三月十五日，YSL以同一價格配售相同數目股份予一名獨立第三者。

以上之配售所得大部份收益已用作償還本集團之債務。

五十二、比較數項

由於本年度採納新會計實務準則，為附合新要求，損益表、資產負債及若干相關附註之制定已作出相應修改，並已在賬目附註二內詳釋。故此，若干比較數項亦作重新分類以符合本年度賬目之編制。

五十三、賬目之批准

本賬目於二零零零年五月十九日由董事會批准。

2. 本集團未經審核經調整綜合有形資產淨值之備考報表

	百萬港元	百萬港元
根據本集團於一九九九年十二月三十一日之 經審核綜合資產負債表計算之有形資產淨值		1,601
於二零零零年一月配售138,000,000股新股份所得款項淨額		50
於二零零零年三月配售120,000,000股新股份所得款項淨額		117
於交易前本集團之備考經調整綜合有形資產淨值		1,768
於悉數行使買賣股權後，透過按每股新股份0.55港元 發行4,500,000,000股新股份之方式收購Net Age	2,475	
因綜合Net Age而撇銷由交易所產生之商譽	(2,454)	
於悉數行使買賣股權後，備考經調整 綜合有形資產增加淨值		21
於悉數行使買賣股權後， 本集團之備考經調整綜合有形資產淨值		1,789
根據於最後實際可行日期3,326,773,953股股份計算， 於交易前之每股股份備考經調整綜合有形資產淨值		0.53
根據悉數行使買賣股權及計入發行4,500,000,000股 新股份後之7,826,773,953股股份計算， 每股股份之備考經調整綜合有形資產淨值		0.23

3. 債務

截至二零零零年七月三十一日(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,本集團之未償借貸約為10,293,984,000港元(包括就世紀集團及百利保集團之借款應付之逾期一般約定利息,但不包括因拖欠應付之利息),包括:

- (1) 有抵押銀行貸款約6,973,234,000港元;
- (2) 無抵押銀行貸款約280,305,000港元;
- (3) 其他有抵押貸款約5,075,000港元;
- (4) 其他無抵押貸款約307,086,000港元;及
- (5) 可換新股債券及可換現股債券分別約1,638,000,000港元及1,090,284,000港元。

截至二零零零年七月三十一日辦公時間結束時,本集團提供予一共同控權合資公司、一聯營公司及一第三者之銀行貸款所作出擔保之或然負債,連同有關應付之逾期一般合約利息合共約2,306,560,000港元,及就其他擔保及彌償保證之其他或然負債約340,353,000港元。

除上文所披露者及集團內之負債外,截至二零零零年七月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何未償還銀行貸款及透支、按揭、押記、債券及其他借貸資本、或相類債務、融資租約或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

除本文所披露者外,董事已確認,自二零零零年七月三十一日起,本集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

4. 營運資金

於一九九八年十月,本公司及百利保分別宣佈世紀集團及百利保集團均遇到資金週轉問題,彼等並就執行暫緩償還貸款協議各自與彼等之有關財務債權人磋商,以批准世紀集團及百利保集團延遲償還彼等各自之未償還債務(「暫緩還款協議」)。世紀集團之大部份財務債權人已同意暫緩還款協議,最終延至二零零零年十月三十一日。至於百利保集團,一項非正式暫緩還款協議目前生效。

自一九九八年十月以來,世紀集團、百利保集團及富豪集團一直分別進行有秩序之資產出售計劃(「出售計劃」),以穩定彼等之財政狀況及/或減低其資產負債水平。誠如本公司於二零零零年五月刊發截至一九九九年十二月三十一日止年度之年報(「一九九九年年報」)中詳述,世紀集團、百利保集團及富豪集團成功出售若干各自之資產,包括富豪集團於美國之酒店之全部權益。出售計劃所得之款項大部份用作償還若干貸款本金及利息。

為穩定世紀集團之財政狀況，本公司分別於二零零零年一月及三月完成兩次配售新股份，而據此所得之現金款項大部份用作遞減世紀集團之未償還借貸。

此外，本公司就清償世紀集團若干或然負債與一有關方磋商，而有關負債於上年度賬目中已作出撥備340,000,000港元（「償債磋商」）。董事預期，該項償債磋商將於短期內解決。

為改善世紀集團之財政狀況、盈利能力及營運狀況，本公司一直積極拓展及擴大其於具有高增長潛力之資訊科技業務之投資。目前擬定進行之交易乃旨在為世紀集團提供可使其業務前景注入新活力之機會。

於二零零零年三月，百利保集團委任一財務機構為百利保集團兩項主要物業安排有關按揭證券化之長期重新融資（「重新融資安排」）。重新融資安排現於最後階段，並預期於二零零零年九月底至十月初完成。於贖回該兩項物業目前所附帶之債務後，自重新融資安排中所得款項之盈餘估計超過400,000,000港元，將主要用作削減或償還欠負百利保集團財務債權人之款項。百利保集團已就以全新雙邊貸款安排取代現有之非正式暫緩還款協議與其財務債權人展開磋商。

主要由於酒店價值下調及誠如一九九九年年報中所述，富豪集團仍然未能履行截至二零零零年七月三十一日之兩項合共4,897,100,000港元貸款（「富豪貸款」）之若干貸款契據。富豪酒店現正與富豪貸款有關借款人商討，修訂貸款契據之條款，包括（其中包括）減低目前規定富豪集團須於貸款契據中維持之特定財務比率（「豁免商討」）。

百利保集團發行之3.5%可換現股有擔保債券（「可換現股債券」）將於二零零一年二月到期。根據出售計劃，百利保集團繼續按計劃出售其若干資產，以籌集足夠資金於到期日或之前贖回可換現股債券。然而，倘預計進行之出售未能依時完成，百利保或會就重組可換現股債券之條款，與債券持有人進行商討（「債券償還」）。

假設暫緩還款協議將依然存在，償債磋商、重新融資安排、豁免商討、出售計劃、債券償還，以及預計進行之交易等均將成功或成功實行，本集團現有銀行融資將持續可供動用，及計及本集團之內部資源後，董事認為本集團整體上備有充裕營運資金以應付其目前所需。

5. 重大逆轉

除本通函所披露者外，自一九九九年十二月三十一日（即編製本公司最近期刊發之經審核賬目日期）以來，董事並不知悉本集團之財政或貿易狀況有任何重大逆轉。



美國評值有限公司
American Appraisal Hongkong Limited

Suite 2901, 29/F, Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場29樓2901室
Telephone 電話：(852) 2511 5200 Facsimile 傳真：(852) 2511 9626



Founded 1896

敬啟者：

估值概要函件

茲遵照閣下之指示，吾等已就北京世紀中海聯數碼技術有限公司(或「中國合營企業」)之全部股本權益於二零零零年七月三十一日之業務企業之公平市值，作出估價。中國合營企業主要於中國從事與全國性鐵路光纖寬頻網絡有關之資訊科技業務。

業務企業價值於本估價內界定為：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。中國合營企業之業務企業之公平市值乃根據於計入中國合營企業之股份缺乏流通性之折讓影響後，預期中國合營企業股東將獲取之自由現金流量計算。

本估價之目的旨在表達對中國合營企業之業務企業之全部股本權益於二零零零年七月三十一日之公平市值之獨立意見。吾等知悉，此評估將用作收購及股本融資之目的。

緒言

北京世紀中海聯數碼技術有限公司於二零零零年四月註冊成立，為Century Digital Enterprise Limited (「CDE」) 及北京中海聯數碼技術有限公司(或「中國夥伴」)組成之合資合營企業，並分別擁有該公司90%及10%之權益。根據中國合營企業之營業執照，經營期限由二零零零年四月起至二零二五年四月止，為期二十五年。中國合營企業為於中國註冊成立之中外合資合營企業，註冊資本為10,000,000美元(約77,500,000港元)。

中國夥伴已分別與中國鐵道部、國家林業局及國家冶金工業局中之一個機構建立策略性關係，並與每個機構設立合營企業，透過光纖網絡向與部/局有關之機構提供有關行業專

門之資訊科技服務(「項目」)。中國合營企業將與該等合營企業訂立一份總體服務協議，據此，中國合營企業將獲該等合營企業委任為彼等獨家技術支援供應商，由該總體服務協議之日起計，為期二十年。中國合營企業將提供之服務範圍，包括設備供應、系統集成、軟件設計及應用、系統維修及提升、科技方面之顧問服務及項目之業務策劃。該等服務安排旨在爭取一些與該等部/局有關之國內合營企業作為中國合營企業之核心客戶。中國夥伴現正計劃與其他部及局之有關機構建立類似之策略性關係。

預計光纖網絡(即中國鐵道部之一個機構作為出租人及中國夥伴作為承租人之間所訂立之總體租賃協議之租賃物)將為中國合營企業所提供之技術、顧問及其他服務之主幹。該網絡將於中國全國性鐵路系統沿線鋪設。項目之目標為將該網絡遍佈全國，以為中國之目標用戶提供全國性之網絡聯繫。因此，毋須就建立網絡之通行權進行磋商而可即時接通目標市場。此外，該網絡之每個交匯點通常設於近市區中心之地點，例如火車站。因此，網絡的設置具有策略性及便於與目標用戶互相連接。根據現時之發展計劃，預期項目分三個階段應用一對共長37,500公里之光纖。預計第一階段連接5個城市，該長度2,351公里之網絡將可於二零零零年底投入服務。第二階段連接另外84個城市，該長度17,950公里之網絡將可於二零零一年投入服務。第三階段連接最後另外40個城市，該長度17,199公里之網絡將於二零零二年投入服務。項目將於二零零三年前全面運作。

估值基準及假設

吾等已按公平市值基準評估中國合營企業之業務企業。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。

吾等之調查包括與中國合營企業之管理層商討有關業務之歷史、營運及前景。吾等亦有研究中國電訊業之現況，並審閱由管理層提供予吾等之業務計劃(定義見下文)。於進行估值研究時，吾等曾審閱其他有關法律文件。吾等假設在估值中所取得之數據，以及中國合營企業提供予吾等之意見及陳述均屬真實無訛。吾等已審閱業務計劃，然而由於中國合營企業之性質、獨特性及缺乏業績記錄，故吾等在此時不宜對業務計劃發表評論。假設由中國合營企業管理層所提供之業務計劃乃經審慎周詳考慮後始行編製，實為合理。吾等並

無理由，且亦不知悉有任何情況致使吾等懷疑業務計劃中所採納之基準及假設合適性。於釐定吾等之估值意見時，吾等已考慮下列各項主要因素：

- 中國電訊業之性質及前景；
- 中國合營企業之財政狀況；
- 中國合營企業之過往經營業績及賬面值；
- 整體經濟展望及影響中國合營企業在中國之業務、行業及市場之特殊經濟及競爭因素；
- 從事同類業務之機構衍生投資回報；
- 競天公誠律師事務所就中國合營企業在中國經營業務之合法地位，於二零零零年八月十五日發出之法律意見書之第十稿；
- Cap Gemini Ernst & Young於二零零零年八月八日編製有關於中國合營企業之業務計劃草案（「業務計劃」）；
- 中國合營企業及中國夥伴為執行項目已簽訂之主要協議；及
- 中國合營企業之業務風險。

由於中國合營企業所經營之環境不斷變動，故須設定若干假設，以充分支持吾等之業務企業之估值總結。本估價所採納之主要假設為：

- 中國合營企業將於中國進行業務，而中國之現有政治、法律及經濟狀況將不會出現任何重大逆轉；
- 中國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；
- 匯率及息率與目前適用者將不會有重大差別；
- 中國合營企業之合營期限將於屆滿時獲得延長；
- 光纖網絡之租賃期將於屆滿時獲得延長；
- 中國合營企業可追隨電訊市場之最新科技發展步伐，以維持其競爭能力及盈利能力；
- 可供動用之資金將不會對中國合營企業根據業務計劃之營運增長預測構成限制；

- 經考慮中國夥伴與三個部/局之資訊科技機構訂立之合營協議及該等機構作出之承諾，假設項目已取得既有用戶，及開始經營，並最快於二零零零年第四季起獲得收益；
- 若干中國其他部及局將與中國夥伴組成策略性夥伴，以及於不久將來從事發展相關業務；
- 就編製本估值計及之若干建議中業務範疇之業務計劃乃按合理基準編製，以反映中國合營企業管理層經審慎周詳考慮後作出之估算；
- 中國合營企業提供予吾等有關進行本估值時計及之若干建議中業務範疇之業務計劃將會落實；
- 中國合營企業於執行有關進行本估值時計及之若干建議中業務範疇之業務計劃所需之科技技術將切實可行及成功設置；
- 中國合營企業將聘請及擁有能幹之管理人員、主要員工及技術員工，以落實其業務計劃及支持其持續營運；及
- 中國相關行業之行業趨勢及市況不會與經濟預測有重大差異。

估值方法

中國合營企業之業務企業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。此方法所得之價值乃由股本擁有權及股東貸款所衍生之未來經濟利益計算其現時價值。因此，價值之指標乃透過將可供分派予股東及支付股東貸款之未來自由現金流量折讓至按適用於中國合營企業之風險及危機之市場衍生回報率之現值而制定。

現金流量折現法之關鍵在於為盈利預測。中國合營企業之財政預測已獲編製作使用。預測基準為由中國合營企業管理層提供，由二零零零年七月起至二零零九年十二月止之十年預測。吾等審閱該預測，並於與中國合營企業管理層商討後，於預測中所採納之若干假設作出修改。鑑於業務企業乃假設為持續經營之企業，其於二零零九年以後之價值(即剩餘價值)乃按將二零零九年之長期穩定盈利資本化計算，而業務企業價值則將中期現金流量之現值加上二零零九年之最終現金量後計算。預測及其眾多相關假設主要依賴吾等之研究結果及中國合營企業管理層之聲明。

預測年度各年之自由現金流量乃經調整同年之非現金開支(包括折舊開支及攤銷開支)、債項總額之財政費用(如有)、營運資金淨額之增加(不包括短期債項及資本開支)之除稅後溢利後釐定。未來自由現金流量之現值淨額再按適用於投資風險之折現率折讓。

折現率乃投資者選擇投資上述項目，而放棄其他就風險及其他投資特色相近之投資項目之預期回報(或收益)率。釐定營運之自由現金流量折現率時，折現率即資本成本。

中國合營企業之資本成本乃透過在香港上市相近之公司所應用之資本資產定價模式(「資本資產定價模式」)而制定。根據資本資產定價模式表明，資本成本乃無風險折現率加量度系統風險之線性功能(「貝他系數」)乘以整體股本市場溢價。貝他系數乃按可予比較之證券回報遞減市場指標回報計算。於釐定適用於中國合營企業之折現率前，吾等已考慮中國合營企業之財政架構、滙率風險、國家風險及發展階段。吾等之分析結論認為，折現率25.5%乃適用於中國合營企業之估值。

估值之額外考慮因素

為反映中國合營企業股份與公開買賣企業股份相比所欠缺之流動性，應考慮缺乏流通性之折讓。

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。

為嘗試釐定缺乏流通性之折讓之平均水平，吾等曾在美國進行若干研究。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：

- 受限制之(「非登記」)股份研究
- 股權集中股份在首次公開招股(「首次公開招股」)前之交易研究。

吾等之分析結論認為，缺乏流通性之20%折讓乃適用於中國合營企業之估值。

風險因素

本報告之讀者應注意，由於中國合營企業之經營歷史有限及缺乏真實可予比較之公司，故本估值所依據之眾多假設並非易於評估。中國合營企業之成功將很大程度上視乎中國合營企業在中國電訊市場取得市場滲透能力、其客戶對中國合營企業之服務之接受程度及部/局轄下之各機構進行營運電子化之情況。該等風險與成功確立業務及落實若干計劃中之業務範疇之業務計劃有關。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。本估值乃根據中國合營企業將按照其業務計劃中若干計劃中之業務範疇之所述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，以及所採用之估價方法，吾等認為於二零零零年七月三十一日，中國合營企業之業務企業之全部股權之公平市值合理款額為人民幣壹佰貳拾陸億元正（人民幣12,600,000,000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物業進行所有權或任何債務之調查。

據此，吾等確認，吾等在Century City International Holdings Limited及其附屬公司、CDE及中國合營企業之證券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
Century City International Holdings Limited
Century Digital Enterprise Limited
列位董事 台照

代表
美國評值有限公司
高級副總裁
甄仲慈
誠意呈上

二零零零年八月十五日

附註：甄仲慈先生為認可高級估價師（業務估值）及彼自一九八八年起一直就不同項目在大中華區進行業務估值。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。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，確認就其所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函的內容產生誤導。

2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，各董事於本公司及其聯營公司（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條規則（包括彼等根據披露權益條例第31條規則或其附表第一部被視為或當作擁有之權益）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之規定向本公司及聯交所申報之權益，或根據披露權益條例第29條規則須登記於該條例所述之登記冊內之權益如下：

(i) 股份權益

		持有股份數目					
	董事姓名	持有股份類別	個人權益	家族權益	公司權益	總數	
1. 本公司	羅先生	普通股	538,434,843	—	1,395,994,246	1,934,429,089	
	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							
2. 百利保	羅先生	普通股	222,765	—	1,401,024,977 (附註a及b)	1,401,247,742	
	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	

	聯營公司	董事姓名	持有股份類別	持有股份數目			總數
				個人權益	家族權益	公司權益	
3.	富豪酒店	羅先生	普通股	220,000	—	2,907,644,944 (附註a及c)	2,907,864,944
			優先股	—	—	3,440 (附註a)	3,440
		羅李潔提女士	普通股	2,370,000	—	—	2,370,000
4.	Argosy Capital Corporation	羅先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349
5.	耀京投資有限公司	羅先生	普通股	—	—	5,000 (附註a)	5,000
6.	紀榮投資有限公司	羅先生	普通股	—	—	9,000 (附註a)	9,000
7.	達展發展有限公司 (「達展」)	羅先生	普通股	—	—	(附註d)	(附註d)
8.	盈綽發展有限公司	羅先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000
9.	至祥置業有限公司	羅先生	普通股	—	—	209,918,951 (附註a)	209,918,951
10.	中團(集團)有限公司	羅先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
11.	中團(南開)有限公司	羅先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
12.	Hanoi President Hotel Company Limited	羅先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
13.	Polarfine Inc	羅先生	普通股	—	—	3,000,000 (附註a及e)	3,000,000

		持有股份數目					
	聯營公司	董事姓名	持有股份類別	個人權益	家族權益	公司權益	總數
14.	Rapid Growth Holdings Limited	羅先生	普通股	—	—	25,000 (附註a)	25,000
15.	頌影企業有限公司	羅先生	普通股	—	—	125 (附註a)	125
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) 此等股份由本公司所控制之公司持有，羅先生為本公司之主席兼控權股東。
- (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4.50港元出售作為代價股份，用以支付本公司之一全資附屬公司從新中港集團有限公司之一全資附屬公司（「新中港附屬公司」）購入The New China Hong Kong Financial Services Limited（現易名為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（「完成日期」）。為保證新中港附屬公司根據該協議給予之補償承擔，該等保留股份由本集團保留直至完成日期之第一個週年為止。
- (c) 總數共536,755,200股股份經由百利保之一全資附屬公司抵押予一信託人，以保證由百利保之另一全資附屬公司所發行之可換現股債券持有之換股權。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一月二十三日止期間內，按經調整後之實際換股價每股2.0144港元換購該等現有之富豪酒店普通股股份（包括根據有關信託契據所賦予之享有權）。
- (d) 百利保之一全資附屬公司透過Point Perfect Investments Limited（「Point Perfect」）持有達展之應佔股權30%。Point Perfect為該附屬公司擁有30%權益之聯營公司。Point Perfect持有達展全部已發行股份，即2股股份。
- (e) 包括由本公司之一附屬公司持有之600,000股股份抵押權益。

(ii) 股份認購權之權益

		認購權內之股份數目		
聯營公司	董事姓名	授予日期 (原授予日期) (每股份之 行使價)		尚未行使之 認購權 (I)可予行使 (附註1) (II)未可予行使
1. 百利保	羅先生	(a) 22/2/1994 (10.40港元)	(I)	2,737,500
			(II)	1,825,000 (附註2)
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (0.6656港元)	(I)	14,062,500	
		(II)	4,687,500 (附註3)	
	吳季楷先生	(a) 22/2/1994 (10.40港元)	(I)	600,000
			(II)	400,000 (附註2)
	(b) 15/9/1995 (22/2/1992) (0.6656港元)	(I)	3,076,872	
		(II)	2,050,784 (附註3)	
2. 富豪酒店	羅先生	22/2/1992 (0.7083港元)	(I)	20,160,000
			(II)	6,720,000 (附註4)
	吳季楷先生	22/2/1992 (0.7083港元)	(I)	6,480,000
			(II)	1,920,000 (附註4)

附註：

- (1) 認購權可於任何時間行使。
- (2) 認購權可於其授予日期起七年後按階段行使。
- (3) 認購權可於其原授予日期起九年後按階段行使。
- (4) 認購權可於其授予日期起九年後按階段行使。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事概無於本公司或其聯營公司(定義見披露權益條例)之證券中擁有任何根據該條例第28條規則須知會本公司及聯交所之權益(包括彼等根據該條例第31條規則或其附表第一部被當作或被視為擁有之權益)，或根據該條例第29條規則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知會本公司及聯交所之權益。

- (b) 於最後實際可行日期，據董事所知，下列非本公司董事或主要行政人員之人士直接或間接擁有附帶在一切情況下均可在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本之面值10%或以上之權益：

股東名稱	所持有 股份數目	於最後實際可行 日期之已發行股 份概約百分比
瑞圖有限公司(附註)	440,269,831	13.23%
YSL International Holdings Limited (「YSL International」)(附註)	931,998,340	28.02%

附註：此等公司均為羅先生控制之公司，而上述之股權已披露於「權益披露」一節「股份權益」一段，羅先生經由公司權益所持之本公司股份權益內。

除上文所披露者外，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本集團任何成員公司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，各董事與本公司或本集團任何其他成員公司概無訂立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)終止之服務合約。
- (d) 於最後實際可行日期，大福、安永會計師事務所及美國評值有限公司概無於本集團任何成員公司之證券中擁有實益或非實益權益或擁有任何權利(無論是否合法可行)認購或委任他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (e) 本集團現正向富豪集團租賃富豪香港酒店之場地作為員工宿舍。富豪集團目前亦向百利保集團租賃百利保廣場及九龍城廣場若干辦公室及商業場地。羅先生因其分別於百利保及富豪酒店擁有間接權益，而被視作擁有富豪香港酒店、百利保廣場及九龍城廣場之權益。
- (f) 除上文所披露者外，各董事、大福、安永會計師事務所或美國評值有限公司概無於本集團任何成員公司自一九九九年十二月三十一日(即編製本公司最近公佈之經審核財務報表之日期)起收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。
- (g) 除本通函所披露者外，各董事概無於本集團任何成員公司所訂立而於本通函刊發日期仍然有效，且與本集團之業務有重大關連之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 重大合約

- (a) 於一九九九年十一月十八日，Regal International (BVI) Holdings Limited (「Regal BVI，本集團之成員公司」) 與CDL Hotels USA, Inc. (「CDL-USA，獨立第三者」) 就Regal BVI向CDL-USA出售其全部於美國之酒店擁有權及管理權益訂立之證券收購協議；
- (b) 於二零零零年一月十四日，羅先生與本公司就以每股股份0.37港元之價格認購138,000,000股股份訂立一項認購協議；
- (c) 於二零零零年三月十日，羅先生控制之公司YSL International與本公司就以每股股份1.00港元之價格認購120,000,000股股份訂立一項認購協議；及
- (d) 買賣股權協議。

除本通函所披露者外，本集團之成員公司概無於本通函日期前兩年內訂立任何屬於或可能屬於重大之合約（非於正常業務範圍內訂立之合約）。

4. 同意書

大福、安永會計師事務所及美國評值有限公司已就本通函之刊行發出同意書，同意按本通函刊出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。

5. 訴訟

根據The New China Hong Kong Highway Limited (「NCHKH」) 當時之股東於一九九四年十月三十日訂立之第三者保管協議 (「第三者保管協議」)，當時由The NCHK Highway (Chengdu Mianyang) Limited (「NCHKCM」) 持有並以其名義登記之約12.6%NCHKH股份 (「第三者保管股份」) 已寄存於第三者保管代理人，而第三者保管代理人根據第三者保管協議之條款持有該等股份，以確保 (其中包括) 由NCHKH擁有60%合營企業權益之中外合作合營企業擁有之高速公路成都綿陽高速公路之如期完成。於一九九九年一月，本公司將其於Evercheer Holdings Limited (「Evercheer」) 之全部權益出售予申銀萬國 (香港) 有限公司 (「申銀」) 之一全資附屬公司Crux Assets Limited (「Crux」)。Evercheer全資擁有NCHKCM，而NCHKCM則於有關時候持有NCHKH之34.44%股本權益。作為出售條款之一部份，本公司於一九九八年十二月三十日訂立了一項賠償契據 (「賠償契據」)，據此本公司同意，倘第三者保管股份分派予NCHKH之股東，則其會就Evercheer或NCHKCM股份之任何減值，向Crux及Evercheer作出彌償。由於65.56%第三者保管股份於一九九九年七月或相近日子被分派予NCHKCM以外之NCHKH股東 (「分派第三者保管股份」)，故Crux向本公司索償相等於

約93,500,000港元之款額，另加根據賠償契據之利息。於二零零零年五月，本公司與Crux就清償Crux根據賠償契據之索償訂立和解協議，並為促使本公司採取法律行動(如經考慮後認為恰當)以追討分派第三者保管股份。董事於聽取法律意見後認為對上述分派第三者保管股份爭辯之勝訴機會頗大，而董事及Crux均相信上述分派第三者保管股份實屬錯誤，且違反第三者保管協議。董事計劃向有關人士採取法律行動，以實物或相應價值方式追討分派第三者保管股份。

本公司於一九九八年九月七日收購之世紀城市證券有限公司(「世紀城市證券」)，曾於一九九八年四月十六日訂立一項從屬性貸款協議(「貸款協議」)，世紀城市證券之前最終控股公司新中港集團有限公司(「新中港集團」，現正清盤)向世紀城市證券授予一項50,000,000港元的從屬貸款(「從屬貸款」)。該筆貸款由新中港集團以現金向世紀城市證券墊支，為數1,900,000港元。聲稱已墊支予世紀城市證券之貸款餘款48,100,000港元乃由新中港集團向新中港融資有限公司(「新中港融資」，世紀城市證券當時之直接控股公司及現亦正進行清盤中)墊支，世紀城市證券曾就此激烈爭議。新中港集團之清盤人已聲稱根據貸款協議世紀城市證券欠負新中港集團50,000,000港元連利息。於聽取法律意見後，世紀城市證券董事會認為世紀城市證券對新中港集團的清盤人提出的索償有良好辯護理由。

世紀城市集團有限公司(「世紀城市集團」)為本公司之一全資附屬公司。透過香港高等法院於一九九零年二月二十七日發出之傳票令狀(高等法院訴訟編號一九九零年第A1343號)，Con-Tech Franchise Asia Limited(「Con-Tech」)向世紀城市集團索償合共12,253,600.00港元，連同利息由一九九零年二月二十七日至還款之日期間按複式月利率每月3厘計息，另加賠償及訴訟費用。Con-Tech根據Con-Tech與世紀城市集團於一九八三年十月六日訂立之貸款協議及Con-Tech與世紀城市集團於一九八四年一月十二日訂立之補充協議提出索償。世紀城市集團於高等法院訴訟中抗辯，指出由於世紀城市集團欠負Con-Tech之債項已由Con-Tech轉讓予第三者，而Con-Tech亦已確認收到該筆款項，而該筆債項其後在進一步轉讓後已獲免除。世紀城市集團亦倚據放債人規例作出抗辯。除入稟抗辯外，世紀城市集團已向Con-Tech及其他兩名人士提出反索償，以尋求就失實陳述及/或違反保證、復還及訴訟費用尋求聲明、賠償或彌償保證。該案件多年未獲積極處理。於二零零零年八月十五日，世紀城市集團接獲Con-Tech送呈之擬進行通知書。根據過往取得之法律意見，世紀城市集團董事會認為，世紀城市集團對Con-Tech之索償有充分之抗辯理。倘該案件獲進一步進行，則將會作出激烈抗辯。

除上述披露者外，本公司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，本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。

6. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (b) 本公司在香港之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港夏慤道10號和記大廈4樓。
- (c) 本公司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) 本通函之中英文版倘有歧義，概以英文版為準。

7. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零零零年九月二十二日(包括該日)於任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，於年利達律師事務所，辦事處地址為香港遮打道歷山大廈10樓可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及新細則；
- (b) 載有(其中包括)本集團於截至一九九八年十二月三十一日止及截至一九九九年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核賬目之本公司一九九八及一九九九年年報；
- (c) 大福之函件，全文載於本通函第19至第27頁；
- (d) 中國合營企業之估值報告，全文載於本通函第101至第106頁；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 本附錄「同意書」一節所述之書面同意；及
- (g) 自一九九九年十二月三十一日以來，本公司所刊發之所有須予披露之交易通函。

股東特別大會通告



茲通告Century City International Holdings Limited(「本公司」)訂於二零零零年九月二十二日(星期五)上午十時正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，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案(一)

「動議藉增設額外16,000,000,000股每股面值0.10港元之新股份，將本公司法定股本由400,000,000港元增加至2,000,000,000港元，該等新股份在各方面與本公司現有股份享有同等權益。」

普通決議案(二)

「動議：

- (a) 批准及確認買賣股權協議(定義見二零零零年九月六日刊發並寄予本公司股東之通函(「該通函」))，該買賣股權協議及該通函分別註有「A」及「B」字樣之副本已呈交大會，並由本大會主席簽署以資識別)及遵照買賣股權協議進行之交易(定義見該通函)，連同根據買賣股權協議預計進行之所有其他交易；
- (b) 批准因行使買賣股權(定義見該通函)而發行及配發作為根據買賣股權協議代價之新股份(定義見該通函)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)就或有關執行交易，包括據此配發及發行任何或全部新股份，簽署、執行、完成、交付及作出其代表本公司酌情認為必須或合適之一切該等文件、契據、行動、事宜及事項，並作出及同意其酌情認為合適及符合本公司利益之該等修訂，以及授權本公司任何兩名董事就上述目的簽署任何需於其上蓋上本公司之法團印鑑之文據。」

承董事會命
秘書
林秀芬

香港，二零零零年九月六日

股東特別大會通告

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
怡和街68號
百利保廣場18樓

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東可委任一名或以上代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同授權簽署該表格的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須遵照代表委任表格印備之指示盡快交回本公司在香港之股份過戶登記處登捷時有限公司，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(或其任何續會)舉行時間48小時前交回，方為有效。交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票、或就有關事項作出表決，及倘於該情況下，委任代表之文據將被視作撤回。



世紀城市國際控股有限公司

Century City
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股東特別大會適用之代表委任表格

本人/吾等¹_____，
地址為_____，
為Century City International Holdings Limited (「本公司」) 股本中每股面值0.10港元股份
共_____股²之登記持有人，茲委任大會主席或³_____，
地址為_____，
代表本人/吾等出席本公司訂於二零零零年九月二十二日(星期五)上午十時正假座香港銅
鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之股東特別大會，藉以考慮並酌情通過召開上述大會通
告所載之普通決議案，並於該大會(及其任何續會)代表本人/吾等，並以本人/吾等之名義
按照以下指示就上述決議案投票：

	贊成 ⁴	反對 ⁴
普通決議案(一)		
普通決議案(二)		

簽署日期：二零零零年 月 日

簽署⁵：

附註：

1. 請用正楷填上全名及地址，並須填上所有聯名持有人之姓名。
2. 請填上以 閣下名義登記之每股面值0.10港元之股份數目。如未有填上股數，則本代表委任表格將被視為與本公司所有以 閣下名義登記之全部股份有關。
3. 倘選擇大會主席以外之任何委任代表，請刪去「大會主席」字樣並於空格內填上欲委任之代表之姓名及地址。受委代表無須為本公司股東。
4. 注意： 閣下如欲投票贊成該項決議案，請在「贊成」欄內填上「√」號。 閣下如欲投票反對該項決議案，則請在「反對」欄內填上「√」號。倘未在欄內填上「√」號，則 閣下之委任代表有權自行酌情投票或放棄投票。 閣下之委任代表並有權就召開大會通告所載者以外而在大會上正式提呈之任何決議案自行酌情投票或放棄投票。
5. 本代表委任表格必須由 閣下或 閣下之書面正式授權人簽署，或如股東為法人，代表委任表格須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人或正式授權人親筆簽署。
6. 本代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港夏愨道10號和記大廈4樓，方為有效。
7. 本代表委任表格如有任何修改，必須由簽署人簡簽為證。