

---

**此 乃 要 件      請 即 處 理**

---

閣下如對本通函之內容有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Century City International Holdings Limited股份全部售出，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**主要交易**  
**出售紅山物業**

---

二零零二年六月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
交易 .....	3
獲接納之出價之主要條款 .....	4
出售之原因 .....	4
一般資料 .....	5
<b>附錄一 — 財務資料</b> .....	6
<b>附錄二 — 物業估值</b> .....	9
<b>附錄三 — 一般資料</b> .....	13

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具下列涵義：

「獲接納之出價」	指	顯澤於二零零二年五月三日接納購入紅山物業之投標出價。投標出價條款詳情載於董事會函件中「獲接納之出價之主要條款」一段內
「董事會」	指	董事會
「CCIHL集團」	指	本公司及其附屬公司(不包括百利保及其附屬公司)
「本公司」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	顯澤根據獲接納之出價內之條款、備忘錄及提名書，將紅山物業出售予由投標者提名之買方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零二年六月十七日，即本通函付印前為確定本通函所述若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「備忘錄」	指	載有出售詳情之買賣協議備忘錄
「羅先生」	指	羅旭瑞先生，本公司主席兼控權股東
「提名書」	指	投標者於二零零二年六月三日向顯澤發出之提名書

---

## 釋 義

---

「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司於最後實際可行日期實益擁有其約59.2%權益
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「PHL集團」	指	百利保及其附屬公司(不包括富豪及其附屬公司)
「買方」	指	獲投標者根據提名書而提名，以承讓人身份簽訂紅山物業之轉讓契約，以購入紅山物業之買方
「顯澤」	指	顯澤投資有限公司，百利保之一間間接全資附屬公司
「紅山物業」	指	位於香港大潭紅山道3號名為紅山廣場之物業
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股股份於聯交所主板上市。百利保於最後實際可行日期實益擁有其約69.3%權益
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「披露權益條例」	指	證券(披露權益)條例(香港法例第396章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標者」	指	所作投標出價成為獲接納之出價之投標者
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「加元」	指	加元，加拿大法定貨幣

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

---

## 董事會函件

---



董事：

羅旭瑞(主席兼董事總經理)

林智中

羅李潔提

羅俊圖

吳季楷

獨立非執行董事：

莊澤德

伍兆燦

註冊辦事處：

Rosebank Centre,

11 Bermudiana Road,

Pembroke, Bermuda.

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

百利保廣場18樓

敬啟者：

### 主要交易 出售紅山物業

#### 緒言

董事會於二零零二年五月三十日公佈出售。於出售時，出售構成本公司之一項主要交易。本通函旨在向閣下提供有關出售之資料。

#### 交易

於最後實際可行日期，百利保由本公司擁有其約59.2%之權益及為本公司之一間上市附屬公司。本公司及百利保透過彼等各自之附屬公司主要從事(其中包括)物業發展及投資、物業管理、建築及與建築有關之業務。誠如於本公司截至二零零一年十二月三十一日止財政年度之年報所披露，百利保已安排將紅山物業透過投標方式出售。根據投標程序，於二

---

## 董事會函件

---

零零二年五月三日，擁有紅山物業之顯澤接納投標者之投標出價。出價條款詳情載於下文「獲接納之出價之主要條款」一段內。顯澤與投標者於二零零二年五月三日訂立備忘錄。根據投標者之提名書，投標者要求顯澤於完成出售時簽訂有關之轉讓契約以轉讓紅山物業予買方。

紅山物業乃由百利保集團之成員公司顯澤全資及實益擁有之一項投資物業。根據百利保截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，紅山物業之賬面淨值約為港幣205,000,000元。紅山物業於截至二零零一年十二月三十一日及二零零零年十二月三十一日止兩個財政年度之總收入分別約為港幣15,300,000元及約港幣14,700,000元。

出售於二零零二年六月四日完成。估計本公司將因出售而錄得約港幣35,600,000元之虧損。

投標者及買方均為與本公司或其附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者。

於出售後，本集團將繼續從事物業發展及投資、物業管理、建築及與建築有關之業務，以及酒店東主及管理業務。此外，倘情況合適，本集團將尋求進一步參與資訊科技及電訊業務，以及開拓其他合適之商機。

### 獲接納之出價之主要條款

根據獲接納之出價、備忘錄及提名書，顯澤於紅山物業擁有之全部權益已按代價港幣169,900,000元售予買方，有關代價款項亦已悉數收取。出售乃本公司與百利保按日常及一般業務而進行之一項交易。

出售之條款乃按公平之投標程序而訂定。

### 出售之原因

據本公司向百利保之董事會了解所得，出售旨為改善百利保集團之營運資金狀況。出售所得之部分款項約港幣76,494,000元已用作償還百利保集團於紅山物業之債務，部分之餘下款項約港幣66,726,000元則用作償還百利保集團之若干其他債務，而餘下約港幣26,680,000元用作其一般營運資金。上述有關債務詳情載於本通函附錄一「債務」一節內。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

於出售時，根據上市規則，出售構成本公司之一項主要交易。

出售須獲得本公司股東之批准。羅先生及其聯繫人(定義見上市規則)於最後實際可行日期合共實益持有本公司約54.2%之投票權，彼等已發出證書以批准出售。因此，本公司毋須就出售召開股東大會。

謹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

**Century City International Holdings Limited**

主席

羅旭瑞

謹啟

二零零二年六月二十日

## 債務

於二零零二年四月三十日辦公時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之尚未償還借貸(包括逾期未償還之應付一般合約利息，但不包括本集團借款應付之拖欠利息)為約港幣11,637,115,000元，包括：

- (1) 有抵押銀行貸款約港幣6,010,658,000元；
- (2) 無抵押銀行貸款約港幣297,071,000元；
- (3) 有抵押其他貸款約港幣1,243,775,000元；
- (4) 無抵押其他貸款約港幣369,492,000元；及
- (5) 可換新股債券及可換現股債券(包括有關溢價及逾期未償還利息)分別約港幣2,413,035,000元及約港幣1,303,084,000元。

於二零零二年四月三十日辦公時間結束時，本集團就一共同控權合資公司及一第三者之銀行貸款所作之擔保之或然負債，連同有關逾期未償還之應付一般合約利息合共約港幣2,225,334,000元。

除上文所述者及集團內之負債外，本集團於二零零二年四月三十日辦公時間結束時並無尚未償還之銀行貸款及透支、按揭、押記、債券及其他借貸資本，或相類債務、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

於二零零二年四月三十日後，PHL集團已動用出售所得款項償還有抵押及無抵押銀行借貸合共約港幣143,220,000元。

除本文所述者外，董事已確認自二零零二年四月三十日起，本集團之債務及或然負債並無出現重大變動。

## 營運資金

CCIHL集團及PHL集團自一九九八年十月起出現流動資金短絀問題。CCIHL集團及PHL集團經已各自與彼等之財務債權人就執行暫緩還款安排展開磋商，以准許CCIHL集團及PHL集團暫停償還彼等尚未償還之債務(「暫緩還款安排」)。自CCIHL集團及PHL集團之正式暫緩還款安排分別於二零零零年十月三十一日及一九九九年九月三十日到期後，繼而以執行非正式暫緩還款安排作取代。

誠如於本公司二零零一年年報所述，CCIHL集團自二零零零年起一直與其財務債權人持續進行商討，惟一直未能達成一為財務債權人一致同意之債務重組建議。CCIHL集團應

財務債權人之要求，已委聘另一名獨立財務顧問，以協助就CCIHL集團未償還其財務債權人之債項制定一為各方接受之重組建議條款（「債務重組」），以取代CCIHL集團現有之非正式暫緩還款安排。

PHL集團一直與其財務債權人進行商議，以新雙邊貸款安排（「雙邊貸款安排」）取代現有非正式暫緩還款安排，該雙邊貸款安排已獲大部分財務債權人同意。同時，PHL集團繼續進行一項有秩序資產出售計劃（包括出售），以改善其財務狀況。富豪集團亦已採納下文詳述之相若措施（統稱「出售計劃」）。

除上述者外，PHL集團現正就其於二零零一年到期未償還或違反連帶性事宜之可換現股債券及可換新股債券（統稱「該等債券」）落實擬償還方案（「債券償還方案」）。於二零零一年十二月三十一日，尚未償還該等債券之本金、利息及應計贖回溢價為共港幣3,646,400,000元。債券償還方案經修訂建議之詳情，已於二零零二年四月二十六日由本公司、百利保及富豪共同發出之公佈內概述。若干主要債券持有人已原則上同意支持上述建議。債券償還方案須待（其中包括）債券持有人及本公司及百利保各自之股東批准後，方告完成。

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

除上述者外，工程貸款及提供予富豪之一間加拿大附屬公司之定期貸款（於二零零一年十二月三十一日之未償還本金為35,500,000加元（約港幣174,200,000元）（「加拿大貸款」））等之若干本金額之分期償還款項，迄今仍未獲支付。

然而，迄今為止，代表富豪貸款之貸款人之代理人並無送達通知，而加拿大貸款之貸款人亦無行使其權利，分別宣佈上述貸款已到期並須立即償還。

加拿大貸款以富豪集團於加拿大擁有之一項酒店物業作抵押。富豪已委任代理出售該加拿大酒店物業，藉以悉數償還加拿大貸款。

根據銀團貸款之貸款協議之條款（經富豪集團於二零零二年五月二十九日簽訂之函件補充），各有關銀團貸款之貸款人已獲授要求提前還款權（「要求提前還款權」），可於要求提前還款權行使日（即二零零二年九月八日）前最少一個月送達通知予富豪集團，要求富豪集團

於要求提前還款權行使日期提早償還其各自應佔貸款部份之餘下尚未償還債務。迄今為止，銀團貸款之貸款人並無送達富豪集團行使要求提前還款權之通知。

誠如於本公司之二零零一年年報進一步所述，富豪集團繼續與富豪貸款之貸款人商討，藉以取得彼等之持續支持。於二零零二年四月，富豪已委任財務顧問以協助商討重組富豪貸款建議，重組建議將包括重新訂定富豪貸款之本金還款期（「重組富豪貸款」），藉以給予富豪集團更多時間及穩定富豪集團之財政狀況，以便其能(i)改善核心酒店資產之業績表現和提升該等資產價值；(ii)變現其他非與酒店業務相關之應收款項，其中包括富豪集團於一九九九年出售位於美國酒店權益之遞延代價45,000,000美元（約港幣351,000,000元）連同所附利息（「應收代價」）；及(iii)進行資產出售計劃及融資安排（詳情見下文）。

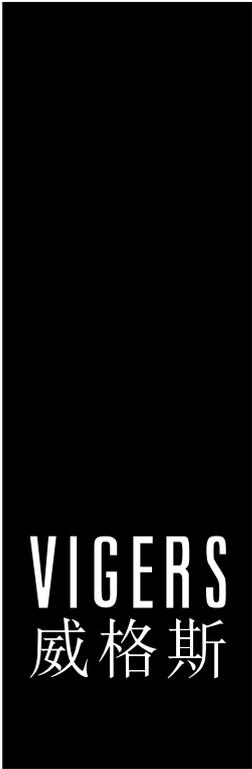
冀能使富豪集團之現金流量及盈利能力有所改善，其現正根據出售計劃積極安排出售所持之若干酒店及其他非核心資產，藉以將額外資源投入其核心酒店業務。此外，富豪集團現時亦考慮其他融資安排，包括透過發行股本籌集額外營運資金（「融資安排」）。

基於債務重組、債券償還方案、雙邊貸款安排、重組富豪貸款、應收代價之收回及融資安排將會成功進行，以及出售計劃亦將會持續成功進行，董事認為，本集團整體而言將有足夠營運資金應付目前所需。

以下之函件連同估值證書乃由獨立物業估值師威格斯(香港)有限公司按紅山物業於二零零二年四月三十日之估值而發出，以供本通函轉載。

威格斯(香港)有限公司  
國際物業顧問

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



VIGERS  
威格斯

敬啟者：

茲按照閣下指示，吾等就Paliburg Holdings Limited及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零零二年四月三十日持有之紅山廣場物業權益(詳情載於本函件隨附之估值證書)進行估值，吾等確認曾視察該物業及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈報吾等對該物業權益價值之意見。

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

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

吾等之估值乃假定物業擁有人在公開市場將該物業出售，及並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高有關物業之價值。

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

吾等在頗大程度上依賴閣下向吾等提供之資料，並已接納有關規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、出租、租金收入、建築及樓面面積及其他一切事宜向吾等提供之意見。吾等已於土地註冊處作出查詢。然而，吾等並無查閱文件正本以證實業權或查核有否未有顯示於交予吾等之副本之任何租約修訂條款。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等曾視察隨附估值證書所載有關物業之外貌。然而，吾等並無檢查其結構，亦無視察木工或結構物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部份，故此，吾等無法確定該物業是否並無破損、蟲患或任何其他損毀。

吾等並無安排進行任何調查，以確定有否使用高鉛水泥混凝土或氯化鈣添加劑或細碎飛塵，或任何其他有害物料而興建該物業。因此，吾等未能呈報該物業是否並無此方面之風險。就編製本估值報告而言，吾等假設有關於物業並無採用有害物料興建。

吾等並無進行調查，以確定所述物業(或其所在之樓宇或發展項目)內之機械及電力系統會否於二零零零年或以後受到不利影響，因此已假設所述物業及其系統將不會受到影響。

吾等估值時並無考慮該物業權益之任何押記、按揭或欠負之款項，以及在出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業權益概不附帶任何可影響其價值之繁重輻、限制及支銷。

隨函附奉估值證書。

此致

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

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

二零零二年六月二十日

附註：梁國鵬先生為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾14年評估香港物業之經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零二年 四月三十日 現況下之資本值
香港 大潭 紅山道3號 紅山廣場	該物業為一幢兩層高之商業大廈，於一九九六年落成。該物業之地盤面積約為2,080平方米（22,389平方呎）。	該物業於二零零二年四月三十日按多項租約條款租予多個租戶，而257.98平方米（2,777平方呎）之可供租用樓面面積仍然空置，而於二零零二年四月應收之每月租金總額及天線牌照費用為共港幣1,217,091.00元，不包括差餉、管理費、空調費、營業租金及來自廣告燈箱及泊車位之收入。	港幣180,000,000元
鄉郊建屋地段第1066號	該物業之總可供租用樓面面積約為3,350.18平方米（36,061平方呎）。部分地下及一樓全層撥作零售及其他商業用途。天台設有兒童遊樂場及建築物工程設施。	自二零零一年五月至二零零二年四月止期間由廣告燈箱所得之牌照費用約為港幣66,636.00元。同期應收泊車位收入約為港幣132,049.00元。	
	該物業地下設有21個泊車位。		
	該物業按賣地條件第12303號持有，年期由一九九四年三月十六日起至二零四七年六月三十日止。現時該整個地段之應繳地租為每年該地段應課差餉租值之3%。		

## 附註：

1. 於二零零二年四月三十日，該物業之註冊業主為顯澤投資有限公司，該公司為 貴集團之一間全資附屬公司。
2. 該物業受合約完成證明書限制。
3. 於二零零二年四月三十日，該物業以一份債券及按揭按予香港友聯銀行（現稱為中國工商銀行（亞洲）有限公司）。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。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，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函內任何聲明含有誤導成份。

## 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（包括彼等根據披露權益條例第31條或其附表第一部分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須向本公司及聯交所申報之權益，或根據披露權益條例第29條須登記於該條例所述之登記名冊內之權益如下：

## (i) 股份權益

	董事	股份類別	個人權益	持有股份數目		總數
				家族權益	公司權益	
1. 本公司	羅先生	普通股	543,344,843	—	1,395,994,246	1,939,339,089
	羅李潔提女士	普通股	2,510,000	—	—	2,510,000
	羅俊圖先生	普通股	1,659,800	—	—	1,659,800
	伍兆燦先生	普通股	—	15,453,000	—	15,453,000
聯營公司						
2. 百利保	羅先生	普通股	222,765	—	1,373,024,977	1,373,247,742
					(附註a及b)	
	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	股份類別	個人權益	持有股份數目		總數
					家族權益	公司權益	
3.	富豪	羅先生	普通股	220,000	—	2,793,736,944 (附註a及c)	2,793,956,944
			優先股	—	—	3,440 (附註a)	3,440
		羅李潔提女士	普通股	2,370,000	—	—	2,370,000
4.	8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	羅先生	普通股	—	—	1,000 (附註d)	1,000
5.	8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	羅先生	普通股	—	—	2,000,000 (附註e)	2,000,000
6.	八端國際有限公司 (「8D」)	羅先生	普通股	—	—	10,000 (附註f)	10,000
7.	Argosy Capital Corporation	羅先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349
8.	紀榮投資有限公司	羅先生	普通股	—	—	9,000 (附註a)	9,000
9.	達展發展有限公司 (「達展」)	羅先生	普通股	—	—	(附註g)	(附註g)
10.	盈綽發展有限公司	羅先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000
11.	中團(集團)有限公司	羅先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
12.	中團(南開)有限公司	羅先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
13.	Hanoi President Hotel Company Limited	羅先生	普通股	—	—	75 (附註a)	75
14.	Rapid Growth Holdings Limited	羅先生	普通股	—	—	25,000 (附註a)	25,000
15.	Talent Faith Investments Ltd.	羅先生	普通股	—	—	50 (附註a)	50
16.	Villawood Developments Limited	羅先生	普通股	—	—	65 (附註a)	65
17.	Wealth Link Investments Limited	羅先生	普通股	—	—	1 (附註a)	1

附註：

- (a) 該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及持有控制性權益之股東。

- (b) 包括保留餘下代價股份6,444,444股(「保留股份」)，該等股份乃為根據一項日期為一九九八年九月七日之有條件協議，按每股作價港幣4.50元出售作為代價股份，用以支付本公司之一間全資附屬公司從新中港集團有限公司之一間全資附屬公司(「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本公司之彌償保證，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494,707,200股股份經由百利保之一間全資附屬公司抵押予一名信託人，以保證由百利保另一間全資附屬公司所發行於二零零一年到期年息3½%可換現股有擔保債券持有人之換股權。可換現股債券持有人可由一九九六年四月六日起至二零零一年四月二十三日止期間內(該期限已由二零零一年一月二十三日延期九十日)，按經調整後之實際換股價每股港幣2.0144元換購該等現有之富豪普通股股份(包括根據有關信託契據所賦予之享有權)。
- (d) 其中400股股份由本公司所控制之公司持有，600股股份則由羅先生所控制之一間公司持有。
- (e) 其中800,000股股份由本公司所控制之公司持有，1,200,000股股份則由羅先生所控制之公司持有(包括8D-BVI)。
- (f) 8D為8D Matrix之一間全資附屬公司。
- (g) 百利保之一間全資附屬公司透過其擁有30%權益之聯營公司Point Perfect Investments Limited(「Point Perfect」)持有達展之30%應佔股權權益。Point Perfect持有達展全部已發行股份，即2股股份。
- (ii) 百利保授予之股份認購權權益

## 認購權內之股份數目

認購權條款	承授人	尚未行使之認購權	
		(I) 可予行使	(II) 未可予行使
授予日期： 一九九四年二月二十二日	羅先生	(I) 3,650,000	(II) 912,500 (附註1(b))
每股行使價：港幣10.40元			
生效期限：(附註1)			
行使期限：(附註1)	吳季楷先生	(I) 800,000	(II) 200,000 (附註1(b))

附註：

1. 認購權之生效期限及行使期限：

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事概無於本公司及其聯營公司(定義見披露權益條例)之證券中擁有根據披露權益條例第28條須向本公司及聯交所申報之任何權益(包括彼等根據該條例第31條或其附表第一部分被視為或當作擁有之權益)，或根據該條例第29條須登記於該條例所述之登記名冊內之權益，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之規定須向本公司及聯交所申報之權益。

- (b) 於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(非本公司董事或主要行政人員)直接或間接擁有附帶在一切情況下均可在本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：

股東名稱	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	12.31%
YSL International Holdings Limited(附註)	931,998,340	26.06%

附註：此等公司均為羅先生控制之公司，而上述股份已披露於本附錄「權益披露」一節「股份權益」一段，羅先生經由公司權益所持有之本公司股份權益內。

除上文所披露者外，據董事所知，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，各董事與本集團任何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，物業估值師威格斯(香港)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)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (e) CCIHL集團正向富豪集團租用富豪香港酒店之房間作為員工宿舍，每月租金約為港幣170,000元。富豪集團目前亦向PHL集團租用百利保廣場多個商舖，每月租金合共約為港幣640,000元。羅先生因透過本公司分別擁有百利保及富豪之間接權益而被視為擁有富豪香港酒店及百利保廣場之權益。

除上文所披露者外，各董事或物業估值師威格斯(香港)有限公司自二零零一年十二月三十一日(即編製本公司刊發之最近期經審核財務報表之日期)起，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用之任何資產中，或於本集團任何成員公司有意收購或出售或租用之任何資產中，擁有直接或間接權益。

- (f) 除於本通函所披露者外，各董事概無於與本集團成員公司訂立而至本通函刊發日期仍然有效且對本集團業務有重大影響之合約或安排中，擁有重大權益。

### 3. 重大合約

- (a) 本公司於二零零零年八月十五日與Perfect Approach Technology Limited (現易名為Century Digital Investments Limited) 訂立有條件買賣股權協議，可能收購一間於中華人民共和國從事一項與寬頻網絡項目有關之資訊科技業務公司之權益。
- (b) 本公司於二零零二年二月十八日與(其中包括) Prism Communications International Limited (「Prism」) 訂立互換股份協議，本公司按每股代價港幣0.10元配發及發行250,000,000股本公司新股份予Prism之代理人，以支付Expert Link Technology Limited (乃本公司之一間全資附屬公司) 認購Prism每股港幣0.01元之10,000,000股普通股股份之代價。本公司亦獲Prism授予有條件購股權，可按每25股本公司新股份換取一股Prism股份之行使價(惟須受若干調整)，進一步認購最高達30,000,000股Prism普通股股份(有關購股權可全面行使或最多分三期行使以認購全部或部份股份)。
- (c) Taylor Investments Ltd. (「Taylor」) (乃富豪之一名主要股東及百利保之一間全資附屬公司) 於二零零二年二月二十一日與裕豐證券有限公司(配售代理) 訂立配售及包銷協議，按每股普通股港幣0.14元之價格配售150,000,000股富豪已發行普通股股份予獨立投資者。
- (d) 富豪於二零零二年二月二十一日與Taylor訂立認購協議，由Taylor按每股普通股港幣0.14元之價格認購90,000,000股富豪新普通股股份。
- (e) 百利保於二零零二年四月二十六日與其可換新股債券之若干主要持有人訂立暫緩還款協議。為換取債券持有人同意訂立暫緩還款協議，百利保同意將(其中包括) Master Portrait Limited及Soaring Star Investments Limited (兩者均為百利保之間接全資附屬公司，並間接擁有百利保集團兩項投資物業，分別為九龍城廣場及百利保廣場) 之全部已發行股本以PHL集團之可換現股債券及可換新股債券之持有人為受益人設定首項固定押記。
- (f) 獲接納之出價、備忘錄、提名書及其後之紅山物業轉讓契約。

除上述者外，本集團成員公司並無於本通函刊發日期前兩年期間，於日常業務以外訂立屬於或可能屬於重大之合約。

#### 4. 專業人士資格

以下為專業人士之資格，其發表之意見或建議已載入本通函：

名稱	資格
威格斯(香港)有限公司	物業估值師

#### 5. 專業人士同意書

物業估值師威格斯(香港)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義載入及引述其名稱及函件，且迄今並無撤回同意書。

#### 6. 訴訟

- (a) 根據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」)已存放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」)之一間全資附屬公司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彌償契據(「彌償契據」)，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(「已分派第三者保管股份」)，故Crux向本公司索償相等於約港幣93,500,000元之款額，另加根據彌償契據之利息。於二零零零年五月，本公司與Crux就清償Crux根據彌償契據之索償訂立和解協議。根據所得之法律意見，本公司認為對上述已分派第三者保管股份爭辯之勝訴機會頗大，因此乃實屬錯誤，且違反第三者保管協議。本公司計劃於適當時向有關人士採取法律行動，以實物或相應價值方式追討已分派第三者保管股份。
- (b) 根據富豪集團與買方(「買方」)於一九九九年十一月十八日訂立有關富豪集團出售其於美國之酒店權益(「該出售」)之證券購買協議(「證券購買協議」)，買方於該出

售完成日期兩周年(即二零零一年十二月十七日)到期支付遞延代價45,000,000美元(約港幣351,000,000元)(「遞延代價」)及按年息7厘計算之遞延代價累計利息(統稱「應收代價」)。

證券購買協議載有富豪集團作出之若干彌償賠償，包括(其中包括)於該出售完成前已存在之事件/情況涉及之第三者索償責任(「交易完成前責任」)。富豪集團已獲買方知會，指稱富豪集團根據證券購買協議須負責若干有關交易完成前責任之第三者法律索償之彌償保證索償。買方亦指稱此等可能出現之索償總金額超出遞延代價，並至今仍保留該筆應付予富豪集團之應收代價。富豪集團已聘任獨立律師事務所，審閱涉及第三者索償之訴訟及由買方提出之有關彌償索償。根據獨立律師事務所提供之意見，富豪集團認為(i)大部分有關法律索償之索償理據不足，或大有可能會以遠低於該等訴訟案件之原告人所索償之金額解決；及(ii)在任何情況下，不論有關交易完成前責任之第三者索償仍未解決，買方應清償遞延代價之若干部份。富豪集團現正徵詢法律顧問意見，將對買方採取適當行動以收回款項。

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。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號百利保廣場18樓。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分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。

## 8. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零零二年七月六日(包括該日)止任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，於香港銅鑼灣怡和街68號百利保廣場18樓可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及新細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (c) 載有(其中包括)本集團於截至二零零零年十二月三十一日止及截至二零零一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二零零零年及二零零一年年報；
- (d) 物業估值師威格斯(香港)有限公司發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄二；及
- (e) 本附錄「專業人士同意書」一節所述之物業估值師威格斯(香港)有限公司發出之書面同意。