

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函各方面之內容有任何疑問，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。

閣下如已將名下之富豪股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購富豪證券之邀請或建議。

---



### 須予披露及關連交易 百利保與富豪之間之赤柱轉讓 及 富豪股本重組

獨立董事委員會之獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第5頁至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁，當中載有其就赤柱轉讓所提出之推薦建議。道亨證券函件載於本通函第17頁至28頁，當中載有其就赤柱轉讓而向獨立董事委員會提供之意見。

富豪謹訂於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時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，而於二零零二年八月二十六日發出之大會通告載於本通函第47頁及48頁。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥，並須盡快交回富豪在香港之股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室，惟無論如何不得遲於大會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零二年八月二十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
赤柱轉讓 .....	6
赤柱轉讓協議 .....	6
富豪及盈綽之股權架構 .....	9
進行赤柱轉讓之原因 .....	9
上市規則之規定 .....	10
赤柱轉讓對富豪股權架構之影響 .....	11
富豪股本重組建議 .....	11
進行富豪股本重組之原因 .....	13
上市申請 .....	13
富豪集團貸款重訂建議及可能進行之股本發行 .....	14
推薦建議 .....	14
股東特別大會 .....	14
其他資料 .....	15
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	16
<b>道亨證券函件</b> .....	17
<b>附錄一 — 物業估值</b> .....	29
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	35
<b>股東特別大會通告</b> .....	47

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「經調整富豪普通股」	指	於富豪股本重組生效後富豪股本中每股面值港幣0.01元之經調整普通股
「該公佈」	指	世紀城市、百利保及富豪於二零零二年八月二日發表之聯合公佈
「聯繫人」	指	見上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「盈綽」	指	盈綽發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為赤柱項目之擁有人及發展商
「百慕達公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「代價股份」	指	根據赤柱轉讓按每股港幣0.24元之價格將予以發行及配發之1,958,333,333股富豪普通股
「持續提供之個別擔保」	指	根據赤柱轉讓協議，百利保已同意於赤柱轉讓完成後，就赤柱項目中盈綽之銀行借款之40%提供個別擔保
「道亨證券」	指	道亨證券有限公司，根據香港法例第333章證券條例註冊之一投資顧問及證券交易商，並為獨立董事委員會就赤柱轉讓協議而計劃進行之所有交易之獨立財務顧問
「董事」	指	富豪之董事
「生效日期」	指	富豪股本重組之生效日期
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司，為赤柱項目估值之香港一獨立物業估值師

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事黎慶超先生及吳偉雄先生組成之獨立董事委員會，以考慮根據赤柱轉讓協議計劃而進行之所有交易及向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	羅先生、百利保及彼等各自之聯繫人以外之富豪股東
「最後實際可行日期」	指	二零零二年八月二十二日，即本通函付印前為確定本通函所載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，世紀城市、百利保及富豪之董事會主席
「Nice Tex」	指	Nice Tex Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為百利保之一間接全資附屬公司
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所上市
「百利保集團」	指	百利保、其附屬公司及聯營公司(不包括富豪集團)
「PDBVI」	指	Paliburg Development BVI Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為百利保之一全資附屬公司
「PDFL」	指	百利保發展金融財務有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為百利保之一間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所上市

---

## 釋 義

---

「富豪累計虧損」	指	於生效日期，富豪之累計虧損賬內之全數餘額
「富豪削減股本」	指	建議藉從每股已發行之富豪普通股已繳足股本中註銷港幣0.09元，將已發行富豪普通股之每股面值由港幣0.10元調整為港幣0.01元
「富豪股本重組」	指	富豪股本重組建議，於本通函所載董事會函件內「建議富豪股本重組」一節有更詳盡說明
「富豪繳入盈餘賬」	指	富豪之繳入盈餘賬
「富豪可換新股優先股」	指	富豪股本中每股面值10美元之5¼%可轉換累計可贖回優先股
「富豪集團」	指	富豪、其附屬公司及聯營公司
「富豪普通股」	指	富豪股本中每股面值港幣0.10元(或於富豪進行有關股本削減後之其他面值)之普通股
「富豪股本溢價賬」	指	於生效日期，富豪之股本溢價賬
「披露權益條例」	指	證券(披露權益)條例(香港法例第396章)
「股東特別大會」	指	富豪將於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之股東特別大會，以批准赤柱轉讓及富豪股本重組，有關之通告載於本通函第47頁及48頁
「股東貸款」	指	於赤柱轉讓完成之日，由PDFL給予盈綽之股東貸款(本金額估計為約港幣1,503,000,000元)連同未償還之所有應計利息
「特設公司」	指	為促使制定百利保集團之未償還債券之償還方案，百利保集團成立特設公司，藉以初步持有1,896,500,000股富豪普通股(將由富豪根據赤柱轉讓而發行)

---

## 釋 義

---

「赤柱項目」	指	位於香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之高尚住宅物業發展項目
「赤柱轉讓」	指	根據赤柱轉讓協議，將Nice Tex (其實益擁有盈綽之40%權益) 之全部已發行股本及百利保集團於股東貸款中所佔之權益由百利保集團轉讓予富豪
「赤柱轉讓協議」	指	由百利保、PDBVI與富豪於二零零二年八月二日就(其中包括) 赤柱轉讓而訂立之有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

除本通函另有指明外，否則匯率為1.00美元兌港幣7.8元。本通函內並無聲明指任何以美元或港幣為單位之數額，已經或能夠按該匯率或任何其他匯率予以兌換。

---

## 董事會函件

---



**董事：**

羅旭瑞先生(主席兼董事總經理)  
龐述賢先生  
范統先生  
林智中先生  
羅李潔提女士  
羅俊圖先生  
吳季楷先生  
Kai Ole Ringenson 先生  
楊碧瑤女士

**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

**獨立非執行董事：**

黎慶超先生  
吳偉雄先生

**敬啟者：**

**須予披露及關連交易  
百利保與富豪之間之赤柱轉讓  
及  
富豪股本重組**

**緒言**

富豪謹此提述其與世紀城市及百利保聯合發表有關(其中包括)赤柱轉讓及富豪股本重組之該公佈。於二零零二年八月二日，富豪與百利保及其全資附屬公司PDBVI訂立赤柱轉讓協議。根據赤柱轉讓協議，待(其中包括)世紀城市、百利保及富豪取得彼等各自獨立股東之批准後，百利保集團已同意出售，而富豪已同意購買百利保集團於赤柱項目之40%權益及股東貸款，代價為代價股份。根據赤柱轉讓協議之條款，百利保將於赤柱轉讓完成後持續提供之個別擔保。百利保為富豪之控權股東。赤柱轉讓構成富豪之一項關連交易，故須經獨立股東批准。羅先生、百利保及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上，就批准赤柱轉讓而放棄投票。

---

## 董事會函件

---

董事會亦已建議進行富豪股本重組，涉及(其中包括)將所有已發行及未發行富豪普通股之每股面值，由港幣0.10元削減至港幣0.01元。

本通函旨在(i)為閣下提供就(其中包括)赤柱轉讓及富豪股本重組之資料；(ii)載列獨立財務顧問道亨證券之函件，當中載有其就赤柱轉讓而向獨立董事委員會提供之意見；(iii)載列獨立董事委員會就赤柱轉讓作出之推薦建議；及(iv)召開股東特別大會，以尋求閣下批准關於赤柱轉讓及富豪股本重組之決議案。

### 赤柱轉讓

#### 赤柱轉讓協議

日期：	二零零二年八月二日
賣方：	PDBVI，百利保之一間全資附屬公司
買方：	富豪
擔保人：	百利保，其已同意擔保履行及遵守赤柱轉讓協議之一切PDBVI責任
將予轉讓/出讓之資產：	轉讓Nice Tex之全部已發行股本及轉讓PDFL於股東貸款之所有權利、所有權及權益
代價：	港幣470,000,000元，將由富豪按每股港幣0.24元之代價發行及配發1,958,333,333股新富豪普通股予PDBVI(或其可能指示之其他人士)方式支付

#### *Nice Tex*

百利保之一間接全資附屬公司Nice Tex，為盈綽已發行股本中40%權益之唯一擁有人，盈綽則擁有及發展赤柱項目。富豪之一間附屬公司Extra Gain Limited持有盈綽已發行股本之30%，而餘下之30%已發行股本則由一獨立第三者持有。該名獨立第三者為與富豪及其附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東及任何彼等各自之聯繫人概無關連。

根據百利保於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，百利保集團於盈綽之40%權益之賬面值約為港幣547,200,000元，而截至二零零零年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日止年度，百利保集團就其於盈綽之40%權益應佔盈綽之經營虧損(主要為銀行貸款利息支出)分別為約港幣81,300,000元及約港幣51,900,000元。



---

## 董事會函件

---

百利保現時就盈綽為赤柱項目作出之銀行借款之40% (於二零零一年十二月三十一日為約港幣1,004,000,000元) 提供個別擔保。根據赤柱轉讓協議之條款，百利保已同意於赤柱轉讓完成後提供持續提供之個別擔保。然而，百利保於該項擔保之責任將僅限於百利保提供之抵押，該抵押 (其中以赤柱項目之銀行債權人為主要受益人) 現時包括約1,384,200,000股富豪普通股。根據該公佈刊發日期及最後實際可行日期之每股富豪普通股收市價港幣0.081元及港幣0.084元計算，該等富豪普通股分別共值約港幣112,100,000元及約港幣116,300,000元。百利保已根據赤柱轉讓協議向富豪保證，赤柱項目之銀行債權人將有權優先攤分不少於75%該抵押。富豪將不會就百利保所提供之持續提供之個別擔保，向百利保提供反彌償保證。

於赤柱轉讓完成後，富豪將毋須就根據赤柱轉讓協議所收購盈綽之40%權益，向盈綽提供資金支付銀行借貸之融資利息成本中該40%權益應承擔之部分，富豪之該支付債務責任將會遞延至貸款償還之日。作為赤柱轉讓協議條款之一部分，富豪將就盈綽之銀行借款40%提供額外個別擔保，而該擔保只會當盈綽於赤柱項目之銀行借款出現違反事宜時，及於持續提供之個別擔保已被要求履行後，才會被要求履行。富豪於上述額外擔保中之責任將重屬於富豪集團之現有銀行貸款。

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

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

於赤柱轉讓完成後，富豪集團於盈綽之權益將由30%增至70%，而盈綽將繼續被當作為富豪之一共同控權合資公司。

### 代價基準

赤柱轉讓之代價乃經百利保與富豪按公平原則磋商，並經參考第一太平戴維斯對赤柱項目於二零零二年五月三十一日之估值之40%約港幣2,112,800,000元、根據赤柱項目40%權益而應佔其外債 (包括逾期未付之利息，以及赤柱項目估計之建築及融資成本) 約港幣1,590,700,000元，以及經作約10.0%之折讓後釐定。赤柱項目之估值報告載於本通函附錄一。

---

## 董事會函件

---

### 代價股份

假設於赤柱轉讓協議完成前，富豪之股權架構將不會有任何變動之情況下，代價股份佔(i)富豪於最後實際可行日期之已發行普通股股本約48.6%；及(ii)於赤柱轉讓完成時，富豪經擴大後之已發行普通股股本約32.7%。

代價股份之發行價乃經富豪與百利保按公平原則磋商後釐定，並經參考富豪普通股之成交價及每股富豪普通股之資產淨值。代價股份之發行價每股富豪普通股港幣0.24元較每股富豪普通股於聯交所於最後實際可行日期所報之收市價港幣0.084元溢價約185.7%、較每股富豪普通股於聯交所在二零零二年八月二日(即赤柱轉讓協議訂立之日)所報之收市價港幣0.081元溢價約196.3%，及較每股富豪普通股於聯交所截至二零零二年八月二日(包括該日)止十個交易日所報之平均收市價約港幣0.0875元溢價約174.3%。於二零零一年十二月三十一日，富豪之綜合有形資產淨值為約港幣4,540,500,000元。根據其時已發行富豪普通股總數計算，每股已發行富豪普通股應佔之有形資產淨值為約港幣1.12元。代價股份之發行價較於二零零一年十二月三十一日每股富豪普通股之有形資產淨值折讓約78.6%。

代價股份於發行當日與其時之已發行富豪普通股在各方面均享有同等權益。

富豪了解到，於赤柱轉讓完成時，百利保將促使從代價股份中發行及配發1,896,500,000股富豪普通股予特設公司，以執行百利保集團未償還債券之償還方案。1,896,500,000股富豪普通股佔(i)於最後實際可行日期富豪已發行普通股股本約47.1%；及(ii)於赤柱轉讓完成時，富豪其時之經擴大後之已發行普通股股本約31.7%。

### 條件

赤柱轉讓協議須待若干條件於二零零二年十月三十一日或之前，或赤柱轉讓協議訂約各方可能協定之其他較後日期前獲達成，方告完成。此等條件包括下列各項：

- 獨立股東批准赤柱轉讓；
- 世紀城市及百利保股東(羅先生及其聯繫人除外)批准赤柱轉讓及持續提供之個別擔保；
- 聯交所批准代價股份上市及買賣；

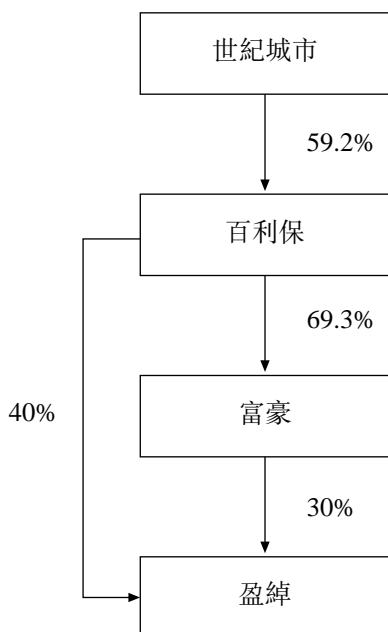
## 董事會函件

- 聯交所授出豁免予富豪，於赤柱轉讓完成起至赤柱轉讓完成後滿一個月止之期間，可豁免嚴格遵守上市規則之最低公眾人士持股量之百分比；
- 就赤柱轉讓正式取得赤柱項目之銀行債權人及(倘需要)百利保及富豪之若干債權人之同意；及
- 正式取得盈綽餘下30%權益之股東同意赤柱轉讓。

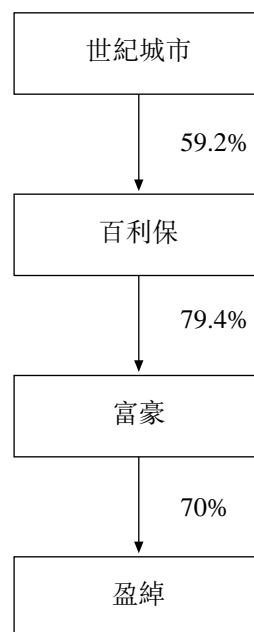
### 富豪及盈綽之股權架構

下圖說明(其中包括)於最後實際可行日期及緊隨赤柱轉讓完成後，世紀城市與百利保於富豪及盈綽之股權(此乃假設於赤柱轉讓完成前，世紀城市、百利保及富豪之股權架構並無任何變動)：

於最後實際可行日期，世紀城市  
及百利保於富豪及盈綽之股權百分比



緊隨赤柱轉讓完成後，世紀城市  
及百利保於富豪及盈綽之股權百分比



### 進行赤柱轉讓之原因

富豪集團主要業務為於香港、中國及加拿大之酒店東主及管理、物業投資及其他投資，包括有價證券之投資及買賣。

---

## 董事會函件

---

董事認為，赤柱轉讓乃合符富豪集團之商業利益。富豪預期，尤其當考慮到赤柱項目之獨立估值及赤柱轉讓之融資安排後，根據赤柱轉讓將予收購赤柱項目之40%額外權益，將為富豪集團帶來現金流入。

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

### 上市規則之規定

百利保為富豪之控權股東，及因此為富豪之關連人士。赤柱轉讓構成富豪之一項須予披露及關連交易。根據上市規則，赤柱轉讓須待獨立股東批准後，方可作實。富豪將會召開股東特別大會，以取得獨立股東批准赤柱轉讓。羅先生、百利保及彼等各自之聯繫人，將於股東特別大會上，就批准赤柱轉讓之決議案放棄投票。

富豪已向聯交所遞交申請，以尋求聯交所批准代價股份上市及買賣。

根據富豪於最後實際可行日期之股權架構，公眾人士所持有之已發行富豪普通股百分比於赤柱轉讓完成後將跌至富豪其時經擴大後之已發行普通股股本約20.6%，此百分比乃低於按上市規則第8.08條最低百分比25%之規定。富豪已向聯交所申請豁免，於赤柱轉讓完成日起至赤柱轉讓完成後滿一個月止之期間，豁免嚴格遵守上市規則之最低公眾人士持股量百分比之規定。赤柱轉讓協議須於二零零二年十月三十一日(或赤柱轉讓協議訂約各方協定之較後日期)或之前完成，故豁免期將截至二零零二年十一月三十日(或該經協定完成日期後滿一個月之日)或之前為止。倘市況合適，富豪可能進行股本發行(包括(但不限於)配售及公開發售)，此等股本發行可協助富豪於豁免期屆滿前回復所規定之公眾人士持股量之最低百分比。在代價股份中，1,896,500,000股富豪普通股將獲發行予特設公司，以便促使達成百利保集團若干未償還債券之償還方案。特設公司為一全資附屬公司，將會於上述償還方案結束前由百利保集團成立。有關各方將作出一項安排，讓百利保集團於赤柱轉讓完成後三十日前，隨時發放足夠數量之特設公司持有之富豪普通股予一個涉及上述償還方案之實體(將由一項慈善信託全資擁有，而該信託之有關受託人將與富豪、百利保、任何彼等各自之附屬公司、董事、主要行政人員、主要股東，以及任何彼等各自之聯繫人概無關連)，冀能於豁免期屆滿或之前回復所規定之富豪普通股由公眾人士持有之最低百分比持股量。

## 董事會函件

按於最後實際可行日期富豪之股權架構，及假設除代價股份之發行外，此股權架構並無變動，於豁免期屆滿或之前，約265,800,000股富豪普通股將須由特設公司發放予該實體或非富豪之關連人士(定義見上市規則)之人士，藉以回復所規定之富豪普通股由公眾人士持有之最低百分比持股量。富豪從百利保得悉，在並無其他因素情況下，預期在百利保集團現時之債券償還方案架構下，上述實體將不會成為富豪之主要股東。

### 赤柱轉讓對富豪股權架構之影響

下表說明赤柱轉讓對富豪股權架構之影響(此乃假設富豪股權架構於赤柱轉讓完成前將不會變動)：

	於最後實際 可行日期		於赤柱 轉讓完成後		於發放特設 公司所持全部 富豪普通股後	
	富豪 普通股數目		富豪 普通股數目		富豪 普通股數目	
	百萬股	%	百萬股	%	百萬股	%
百利保	2,793.7	69.3	2,855.5	47.7	2,855.5	47.7
特設公司	—	—	1,896.5	31.7	—	—
羅先生及其聯繫人	2.6	0.1	2.6	0.0	2.6	0.0
富豪其他董事	1.5	0.0	1.5	0.0	1.5	0.0
公眾人士	1,231.0	30.6	1,231.0	20.6	3,127.5	52.3
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
總計	4,028.8	100.0	5,987.1	100.0	5,987.1	100.0
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

### 富豪股本重組建議

董事會已建議將於股東特別大會上提呈富豪股本重組供富豪之股東批准。富豪股本重組包括下列各項：

1. 於生效日期，藉註銷其時每股已發行之富豪普通股已繳足股本港幣0.09元，每股已發行富豪普通股之面值將由港幣0.10元削減至港幣0.01元；
2. 因上文第1項所產生之進賬款額將用作撇銷部分富豪累計虧損；

---

## 董事會函件

---

3. 相當於富豪股本溢價賬進賬額之全部款額將予以註銷；
4. 因上文第3項所產生之進賬款額將用作撇銷富豪累計虧損餘下款額，而剩餘之進賬款額(如有)則轉撥至富豪繳入盈餘賬；及
5. 富豪現有法定但未發行股本將予註銷，其後藉增設額外5,971,227,497股(或可將法定經調整富豪普通股總數湊合至10,000,000,000股之其他該等數目)經調整富豪普通股，將富豪之法定普通股股本增至港幣100,000,000元。

### 進行富豪股本重組之影響

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

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

於富豪股本重組生效時，富豪其時現有法定但未發行股本將予以註銷，其後，富豪之法定股本將增加至港幣101,294,663元，包括(i)港幣100,000,000元，分為10,000,000,000股每股面值港幣0.01元之經調整富豪普通股及(ii)港幣1,294,663元，分為16,748股每股面值10美元(按預先釐定之匯率計算，相當於約港幣77.30元)之富豪可換新股優先股。

董事認為，除富豪股本重組之開支外，執行富豪股本重組本身將不會影響富豪之相關資產、業務運作及財務狀況或富豪之股東之利益。

---

## 董事會函件

---

### 富豪股本重組之條件

富豪股本重組須待(其中包括)下列條件獲達成後,方可作實:

- 富豪股東通過批准富豪股本重組之特別決議案;
- 聯交所批准經調整富豪普通股上市及買賣;及
- 根據百慕達公司法於百慕達刊登有關富豪股本重組之通告。

當生效日期確定後,富豪將就富豪股本重組另行發表公佈。

百利保及其聯繫人(於最後實際可行日期合共實益持有約69.3%已發行富豪普通股)已向董事會表明,彼等將於股東特別大會上投票贊成關於富豪股本重組之有關決議案。

### 進行富豪股本重組之原因

董事認為,富豪股本重組將削減富豪普通股之面值,因此,可加強富豪日後籌集資金之能力。根據富豪股本重組而撇銷全部或部分累計虧損,較透過日後賺取之溢利而撇銷累計虧損,富豪將可有機會提早向其股東宣派股息。因此,富豪股本重組乃符合富豪及富豪之股東之整體利益。

### 上市申請

富豪已向聯交所遞交申請,以尋求聯交所批准經調整富豪普通股上市及買賣。

待經調整富豪普通股獲批准於聯交所上市及買賣後,由經調整富豪普通股開始於聯交所買賣日期或香港結算釐定之其他日期起,經調整富豪普通股將獲香港結算接納為合資格證券,並於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者間之交易交收須於任何交易日後之第二個交易日於中央結算系統內進行。中央結算系統內之所有活動,均受不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

---

## 董事會函件

---

### 富豪集團貸款重訂建議及可能進行之股本發行

誠如於富豪二零零一年年報所述，富豪集團正與其未償還銀行貸款之貸款人進行磋商，冀能重訂或延長償還該等貸款本金額之日期。該等磋商可能導致須訂立一項協議，據此，富豪集團之成員公司向借款人提出抵押品及/或同意削減於指定日期之未償還金額。

為改善其營運資金狀況，富豪可進行股本發行，包括(惟不限於)配售及公開發售富豪普通股，及/或發行可轉換成富豪普通股之其他證券。

富豪將於適當及需要情況下，另行發表有關該重訂之商討進度及股本發行事宜(如有)之公佈。

### 推薦建議

董事認為，赤柱轉讓協議及富豪股本重組之條款及條件乃符合富豪之利益。

道亨證券已獲委任為獨立財務顧問，就赤柱轉讓向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已考慮赤柱轉讓協議之條款及條件及道亨證券提供之意見，並認為就獨立股東利益而言，赤柱轉讓乃屬公平合理。

董事推薦建議富豪股東於股東特別大會上投票贊成擬提呈之決議案，以批准富豪股本重組。獨立董事委員會推薦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成擬提呈之決議案，以批准赤柱轉讓。

### 股東特別大會

富豪謹訂於二零零二年九月十八日(星期三)上午一時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，召開大會之通告載於本通函第47及第48頁。會上將提呈決議案，以獲獨立股東批准赤柱轉讓(包括向百利保集團發行代價股份)，以及獲富豪股東批准富豪股本重組。羅先生、百利保及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上，就批准赤柱轉讓之決議案放棄投票。



---

## 董事會函件

---

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格所印備之指示填妥，並須盡快於大會舉行時間前48小時交回富豪在香港之股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室。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。

富豪知悉，富豪及百利保將於二零零二年九月十八日舉行彼等各自之股東特別大會，冀能尋求彼等各自之股東批准(其中包括)赤柱轉讓及持續提供之個別擔保。

### 其他資料

閣下務請留意(i)獨立董事委員會發出之函件(載有其就將於股東特別大會上提呈，以批准赤柱轉讓之決議案而作出之推薦建議)；(ii)道亨證券發出之函件(載有其給予獨立董事委員會有關赤柱轉讓之意見)；以及(iii)本通函各附錄所載之其他資料，包括赤柱項目之估值。

此致

列位富豪股東 台照

承董事會命  
主席  
羅旭瑞  
謹啟

二零零二年八月二十六日

---

## 獨立董事委員會函件

---



敬啟者：

### 須予披露及關連交易 百利保與富豪之間之赤柱轉讓

吾等謹此就富豪於二零零二年八月二十六日致股東之通函(「通函」，本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，通函所用詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，藉以考慮赤柱轉讓之條款及條件，並就此向閣下提供意見。道亨證券已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下留意通函第5頁至15頁所載之「董事會函件」(當中載有(其中包括)赤柱轉讓之資料及進行之原因)，以及通函第17頁至28頁所載道亨證券致獨立董事委員會之函件(當中載有其就赤柱轉讓給予吾等之意見)。

吾等已考慮道亨證券在其函件中所述，達致其就赤柱轉讓之意見時所考慮之主要因素。吾等認為，就全體獨立股東之利益而言，赤柱轉讓乃屬公平合理。因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成載於通函第47頁及48頁之股東特別大會通告有關赤柱轉讓之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
黎慶超及吳偉雄  
謹啟

二零零二年八月二十六日

---

## 道亨證券函件

---

以下為道亨證券就赤柱轉讓協議之條款致獨立董事委員會之函件，以轉載於本通函內。



敬啟者：

### 須予披露及關連交易 百利保與富豪之間之赤柱轉讓

#### 緒言

吾等謹此提述獲富豪委任為獨立財務顧問，就赤柱轉讓協議之條款向獨立董事委員會提供意見。赤柱轉讓協議條款詳情載於二零零二年八月二十六日致富豪股東之通函（「該通函」，本函件為其中一部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所用者具相同涵義。

於二零零二年八月二日，富豪與百利保及PDBVI（百利保之一全資附屬公司）訂立赤柱轉讓協議。據此，富豪有條件地同意向百利保集團收購(i)其於Nice Tex之全部股權；及(ii)股東貸款。Nice Tex擁有盈綽（赤柱項目之擁有人）已發行股本之40%，而富豪現時則擁有盈綽已發行股本之30%。百利保現時為富豪之主要股東，持有富豪之已發行普通股股本總額約70%。因此，根據上市規則，訂立赤柱轉讓協議將構成富豪之一項關連交易，故須待（其中包括）獨立股東於二零零二年九月十八日舉行之股東特別大會上批准，方可作實。羅先生、百利保及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）將於股東特別大會，就批准赤柱轉讓之決議案放棄投票。

---

## 道亨證券函件

---

吾等作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，就獨立股東之利益而言，負責提供有關赤柱轉讓協議之條款是否屬公平合理之意見。

於編製吾等之推薦建議時，吾等已依賴董事負責所提供之該通函所載之所有資料及陳述該準確性，並假設該通函所作出或引述之一切資料與陳述，在所有重大方面，均屬真實準確，而富豪或董事均經過審慎周詳查詢後，才作出或發表意見及意向。吾等並無理由懷疑董事所提供之資料與陳述之真確性、準確性或完整性。吾等已獲董事通知，指該通函所提供及引述之資料，並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情之見解，並證實依賴該通函所載資料之準確性，為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對富豪集團或Nice Tex或盈綽或赤柱項目之業務及財務狀況或未來前景進行任何獨立調查。

### 背景

#### A. 赤柱轉讓協議

根據赤柱轉讓協議，富豪已經有條件地同意收購，而PDBVI則有條件地同意出售Nice Tex之全部股權，及促使轉讓PDFL於股東貸款中之所有權利、業權及權益，代價合共港幣470,000,000元，並將透過按發行價每股港幣0.24元（「該發行價」）向PDBVI（或按其指示）發行1,958,333,333股新富豪普通股之方式支付。

赤柱轉讓須待於二零零二年十月三十一日或之前，或赤柱轉讓協議訂約各方可能協定之其他較後日期前達成若干條件，方告完成。該等條件包括以下項目：

- (i) 獨立股東批准赤柱轉讓；
- (ii) 世紀城市及百利保股東（不包括羅先生及其聯繫人）批准赤柱轉讓及持續提供之個別擔保；
- (iii) 聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 聯交所授出豁免予富豪，於赤柱轉讓完成起至赤柱轉讓完成後滿一個月止之期間，可豁免嚴格遵守上市規則之最低公眾人士持股量之百分比；

---

## 道亨證券函件

---

- (v) 就赤柱轉讓正式取得赤柱項目之銀行債權人及(倘需要)百利保及富豪之若干債權人之同意；及
- (vi) 正式取得盈綽餘下30%權益之股東同意赤柱轉讓。

### B. Nice Tex 之資料

誠如該通函之董事會函件所述，Nice Tex為百利保之一間接全資附屬公司，擁有盈綽已發行股本之40%。就盈綽之其餘60%股權而言，富豪實際擁有30%，而與富豪、其附屬公司之任何董事、行政總裁及主要股東及彼等各自之任何聯繫人概無關連之一名獨立第三者亦擁有30%。根據百利保於二零零一年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，百利保集團於盈綽之40%權益在二零零一年十二月三十一日之賬面值為約港幣547,200,000元。誠如該通函之董事會函件所述，截至二零零零年十二月三十一日及二零零一年十二月三十一日止年度，百利保集團就其於盈綽之40%權益應佔盈綽之經營虧損(主要為銀行貸款利息支出)分別為約港幣81,300,000元及港幣51,900,000元。

赤柱項目之地盤面積為約571,848平方呎，於一九九七年開始進行。根據董事之通知會，赤柱項目涉及在赤柱半島西岸，沿港島赤柱區黃麻角道發展一項住宅項目。該地點屬於人口密度較低，且座擁全海景之高尚住宅區。

根據赤柱項目發展計劃，預計建議發展合共139幢，每幢面積介乎約2,800平方呎至4,000平方呎之三層高豪華洋房。每幢將附設一個私家花園與車位。該139幢洋房之總樓面面積約為39,840平方米(約428,870平方呎)。據董事知會，該豪華洋房項目配備一個約60,000平方呎花園平台，以及約26,300平方呎裝修豪華之會所。會所內設有充裕的康樂設施，包括泳池連日光浴平台、健身室、多用途會堂及兒童遊戲室。

赤柱項目分為兩期，即第一期及第二期。第一期包括84幢屋宇連會所設施，並預期約於二零零三年第二季落成。第二期包括55幢屋宇，預期約於二零零三年第四季落成。誠如該通函之董事會函件所述，赤柱項目之上蓋建築工程正在進行，並且其興建進度乃如期進行。

### 所考慮之主要因素及原因

於達致有關赤柱轉讓之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及原因。

#### A. 進行赤柱轉讓之原因及利益

- (1) 百利保之償還方案及富豪提供之貸款契諾

誠如該公佈所述，為償還百利保現有債券所涉及之一切債務，百利保向其現有債券持有人提呈償還方案，涉及(其中包括)分階段向該等現有債券持有人發放百利保持

---

## 道亨證券函件

---

有之約1,896,500,000股富豪普通股。富豪股東務請參閱該公佈關於百利保償還方案之詳情。以發行代價股份方式償還赤柱轉讓，可讓百利保於分階段向其現有債券持有人發放富豪普通股(如上文所述)後，獲得足夠富豪普通股，促使實行償還方案及維持於富豪之實際控股權益。

該通函之董事會函件亦指出，百利保維持其於富豪之控股權益對富豪而言十分重要。世紀城市之控權股東羅先生(連同其直系家族成員及以彼等為受益人之任何信託)應維持對富豪之控制權，否則根據富豪若干貸款契諾將會出現違反事宜。根據富豪之通知，該等貸款契諾乃指提供予富豪集團之兩項於二零零一年十二月三十一日，為數約港幣4,900,000,000元銀團貸款信貸。因此，赤柱轉讓及以代價股份償還可減少出現有關違反事宜之可能性。

### (2) 於赤柱項目之大多數股權

誠如該通函之董事會函件所述，富豪集團之主要業務為於香港、中國及加拿大之酒店東主及管理、物業投資及其他投資，包括有價證券之投資及買賣。緊接赤柱轉讓前，盈綽乃由(i)富豪間接擁有30%權益；(ii)富豪之主要股東百利保間接擁有40%權益；及(iii)一獨立第三者擁有其餘30%權益。於赤柱轉讓完成後，富豪集團於盈綽之權益將由30%增加至70%，而盈綽將繼續被視為富豪之一共同控權合資公司。董事認為，若百利保集團之債務尚有任何未解決之償還方案，則可能會阻礙赤柱項目(富豪集團已擁有其30%權益)之進度，故百利保出售其於盈綽之40%股權，將撇除赤柱項目之任何不明朗因素。因此，富豪將於赤柱轉讓完成後，成為持有盈綽70%股權之控權股東。當考慮到已增加之盈綽之股權，吾等認同董事之見解，認為富豪將在決定與實行預售赤柱項目之單位及物業管理方面之市場推廣策略及計劃上，可有更大影響力，這對赤柱項目十分重要。

## 道亨證券函件

### (3) 富豪集團之財務表現

下表概述富豪集團截至二零零一年十二月三十一日止三個財政年度之財務表現：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	一九九九年 (「一九九九年度」) (港幣百萬元)	二零零零年 (「二零零零年度」) (港幣百萬元)	二零零一年 (「二零零一年度」) (港幣百萬元)
經營業務盈利/(虧損)	(298.2)	93.4	(173.3)
富豪股東應佔日常業務虧損淨額	<u>(1,085.7)</u>	<u>(347.9)</u>	<u>(514.2)</u>

二零零零年度之富豪股東應佔日常業務虧損淨額，較一九九九年度減少約68.0%；而二零零一年度則較二零零零年度增加約47.8%。

誠如富豪之二零零一年度年報所述，由於在較不理想之市況下出售證券投資及若干其他非核心資產，故富豪集團需承擔所引致之一次性虧損及有關之其他撥備為數共超逾港幣260,000,000元，致使富豪集團於二零零一年度之業績受到不利影響。截至二零零一年十二月三十一日止三個年度，富豪集團承擔頗為沈重之融資成本，分別約港幣702,200,000元、港幣369,400,000元及港幣300,200,000元。

鑒於富豪集團於過去三個財政年度之表現並不理想，董事一直尋求不同方法，冀能改善富豪集團之財務狀況。董事認為，香港地產市道已見穩定，尤其是高尚住宅物業(赤柱項目亦計劃發展成為高尚住宅物業)市道已開始復甦。若赤柱項目按平均售價(根據第一太平戴維斯於二零零二年五月三十一日之物業估值計算)全部售出，董事估計，富豪集團將可根據赤柱轉讓額外收購赤柱項目之40%權益而賺取盈利約港幣52,100,000元，及獲得現金流入約港幣522,100,000元。

就赤柱項目之融資而言，誠如該通函之董事會函件所述，於赤柱轉讓完成後，百利保將就盈綽之40%銀行借款提供持續提供之個別擔保(於二零零一年十二月三十一日為數約港幣1,004,000,000元)。百利保根據該項持續提供之個別擔保之責任將僅限於百利保提供之抵押，該抵押現時包括約1,384,200,000股富豪普通股。儘管盈綽之銀行債權人並非上述暫緩還款抵押之唯一實益擁有人，百利保已根據赤柱轉讓協議向富豪保證，該抵押將不會少於1,384,200,000股富豪普通股，而盈綽之銀行債權人之優先分佔百分比將不少於75%。富豪將不會就百利保持續提供之個別擔保而給予百利保任何反彌

償保證。誠如該通函之董事會函件所述，於赤柱轉讓完成後，富豪將毋須就根據赤柱轉讓協議所收購盈綽之40%權益，提供資金支付該40%權益應佔銀行借款之融資利息成本，富豪之該支付債務責任將會遞延至貸款償還之日。作為赤柱轉讓條款之一部分，富豪將就盈綽之銀行借款40%提供額外個別擔保，而該額外擔保只會當盈綽於赤柱項目之銀行借款出現違反事宜時，及於百利保所提供之持續提供之個別擔保已被要求履行後，才會被要求履行。富豪於上述額外擔保中之責任將從屬於富豪集團之現有銀行貸款。吾等認為，就根據赤柱轉讓收購40%權益所作出之有關安排(包括富豪融資責任之遞延利息及百利保持續提供之個別擔保，而當盈綽於赤柱項目之任何銀行借款出現違反事項時，百利保才將會首次被要求履行)，將不會對富豪集團之現時現金流量構成負面影響會在盈綽之該等銀行借款出現任何違反事宜時，富豪蒙受損失之風險提供保障，及就富豪股東而言符合富豪之利益。

經考慮上述進行赤柱轉讓之原因及利益後，吾等認同董事之見解，認為就富豪股東而言，赤柱轉讓乃符合富豪之利益。

### B. 代價

#### (1) 代價基準

誠如該通函之董事會函件所述，赤柱轉讓之代價港幣470,000,000元，乃由百利保及富豪經公平原則磋商後，並參考富豪普通股之成交價及每股富豪普通股之資產淨值釐定。經考慮(i)第一太平戴維斯對赤柱項目於二零零二年五月三十一日之獨立估值之40%約為港幣2,112,800,000元；及(ii)赤柱項目之40%權益應佔之外債(包括逾期未付之利息及估計赤柱項目將承擔之建築及融資成本)約為港幣1,590,700,000元後，代價較赤柱項目之40%權益之經調整價值(約為港幣522,100,000)折讓約10.0%。

根據富豪提供之資料，盈綽向地政總署提供一項建築契約，故赤柱項目須於二零零一年六月三十日(即購買香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之日)或之前完成赤柱項目，使其可供用住。該建築契約已於沒有任何補地價之情況下延至二零零二年



## 道亨證券函件

十二月三十一日。然而，現時無法確定盈綽於二零零三年一月一日至符合該建築契約規定完成赤柱項目止期間內，可免費再獲延長該契約。因此，據董事之通知，上述外債約港幣1,590,700,000元，包括估計就再延長該建築契約應付之任何補地價而提取之或然撥備。

### (2) 代價股份

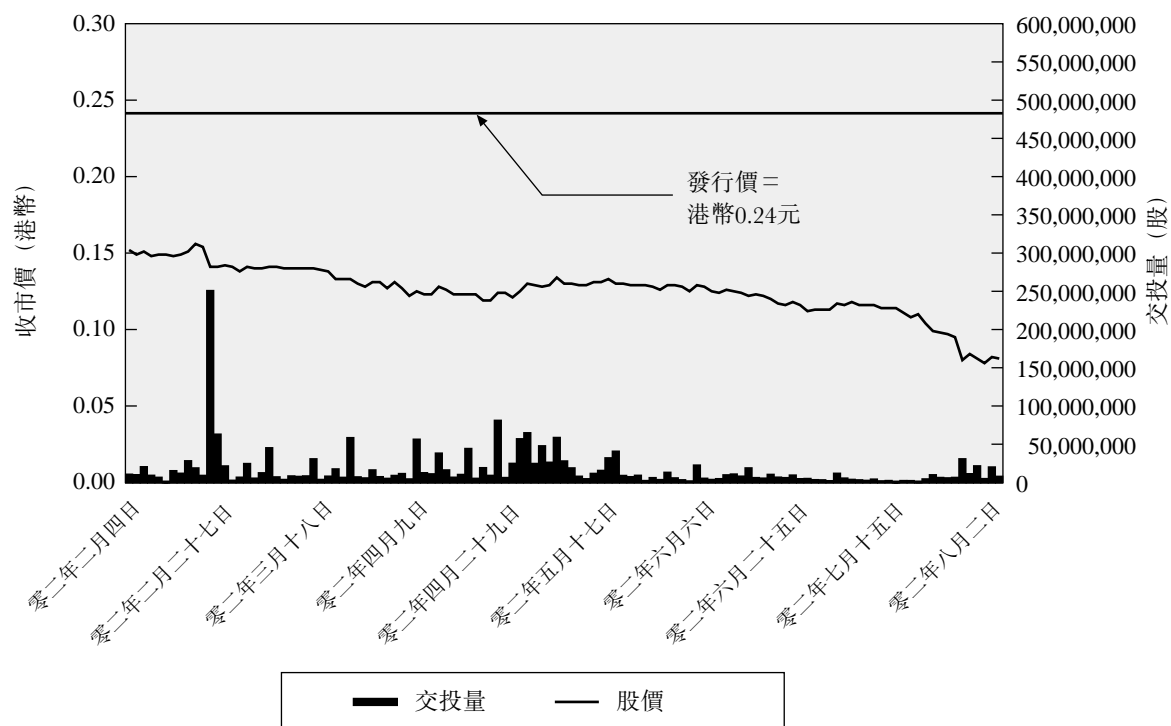
代價港幣470,000,000元，將由富豪按每股港幣0.24元，發行及配發1,958,333,333股新富豪普通股之方式支付。發行價較富豪普通股於二零零二年八月二日（該公佈日期），在聯交所所報之收市價每股港幣0.081元溢價約196.3%。將予發行及配發之代價股份，相當於富豪在最後實際可行日期之現有已發行普通股股本約48.6%，以及相當於經發行代價股份擴大後之富豪已發行普通股股本約32.7%。

發行價較截至二零零二年八月二日（即赤柱轉讓協議之日期）止不同期間內富豪普通股之價格為高，有關詳情如下：

	富豪普通股價格	發行價超過 富豪普通 股價格 之溢價
於二零零二年八月二日（即該公佈日期）	港幣0.081元	196.3%
截至二零零二年七月二十二日（包括該日） 止之十日平均價	港幣0.088元	172.7%
截至二零零二年七月三日（包括該日） 止之一個月平均價	港幣0.102元	135.3%
截至二零零二年五月三日（包括該日） 止之三個月平均價	港幣0.117元	105.1%
截至二零零二年二月四日（包括該日） 止之六個月平均價	港幣0.125元	92.0%

## 道亨證券函件

下圖說明由二零零二年二月四日至二零零二年八月二日(該公佈日期)止六個月，富豪普通股之價格變動及交投量：



下表概述自二零零二年二月起之每個月份，富豪普通股之平均每日交投量及富豪已發行普通股股本總額於每月之百分比。

月份	平均每日交投量 (百萬股富豪普通股)	最後實際可行日期之 已發行富豪普通股本 總額之百分比
二零零二年		
二月	30.04	0.75%
三月	13.89	0.34%
四月	21.88	0.54%
五月	20.20	0.50%
六月	6.83	0.17%
七月	5.99	0.15%
八月一日至八月二日	13.28	0.33%

誠如上圖及上表所分析，於截至二零零二年八月二日(包括該日)止六個月期間內，富豪普通股之交投量頗低，惟獨於二零零二年二月二十五日急升，相當於富豪在二零零二年二月二十二日宣佈補足配售富豪普通股後，其時已發行之富豪普通股總額約6.21%。該補足配售之配售價，定於較富豪普通股於緊接有關公佈前之收市價折讓約9.09%。然而，截至二零零二年八月二日止六個月內，富豪普通股之交投量仍頗為疲弱，平均每日交投量佔已發行富豪普通股總數之百分比乃介乎約0.15%至0.75%。

富豪股東務請留意，根據於最後實際可行日期已發行富豪普通股數目計算，發行價亦較於二零零一年十二月三十一日每股富豪普通股之該等經審核綜合資產淨值約港幣1.13元，折讓約78.8%。吾等已審核十間股份於聯交所主板上市之公司(「該等可予比較公司」)，主要從事與貴集團相若之業務，即酒店東主、經營及管理。該十間該等可予比較公司均按較彼等各自之最近經審核資產淨值(介乎約51.4%至96.9%)，平均折讓約68.1%之幅度買賣。根據以上結果，吾等認為，發行價乃較每股富豪普通股之最近經審核綜合資產淨值折讓約78.8%，故整體上與該等在市場上買賣之股份一致。

鑒於(i)截至二零零二年八月二日止不同期間內，發行價較富豪普通股之價格出現較大溢價；(ii)截至二零零二年八月二日止六個月內，富豪普通股之交投量頗低；及(iii)發行價較每股富豪普通股之最近經審核綜合資產淨值折讓約78.8%，整體上與該等可予比較公司者一致，故吾等認為，發行價港幣0.24元乃可予接受。

### C. 其他融資方法

#### (1) 籌集股本資金

除向百利保發行新富豪普通股以償還赤柱轉讓之代價外，富豪亦已考慮透過在市場上向獨立第三者配售新富豪普通股，或向富豪現有股東進行供股之方式籌集現金，以償還赤柱轉讓之代價。然而，董事認為，鑒於誠如上文「代價」一段之「代價股份」分段所述，富豪普通股之交投量頗為疲弱，加上現時市況未如理想，故此藉發行股份以籌集資金將會難於實行。儘管可實行，認購價亦須定於較現行市價出現頗大折讓之幅度，從而會對富豪現有股東構成較嚴重攤薄影響。

### (2) 銀行信貸

誠如二零零一年度年報所載，富豪集團已初步開始與其借貸銀行商討，以獲得彼等不斷支持銀行信貸重訂建議。根據富豪集團於二零零一年十二月三十一日之資產淨值約港幣4,563,500,000元及借款總額約港幣5,097,500,000元計算，於二零零一年十二月三十一日之資產負債比率為約111.7%。鑒於富豪集團之資產負債比率頗高，加上富豪集團現時之無抵押負擔之資產有限，故董事認為，富豪集團難以就赤柱轉讓而獲得新銀行信貸。然而，藉銀行借款以償還赤柱轉讓之代價乃不符合富豪集團之利益。

鑒於以富豪普通股償還赤柱轉讓之代價將不會動用財務資源，亦不會影響富豪集團之現金流量狀況，故吾等認為，就富豪股東而言，發行代價股份乃符合富豪集團之利益。

### D. 對富豪集團有形資產淨值之影響

於二零零一年十二月三十一日，富豪集團之經審核綜合有形資產淨值為約港幣4,540,500,000元（富豪普通股股東應佔之綜合有形資產淨值則約港幣4,411,000,000元）。於二零零二年三月富豪配售新富豪普通股後及赤柱轉讓（涉及發行新富豪普通股為代價）完成後，富豪集團之綜合有形資產淨值將大幅增加至約港幣5,074,900,000元（富豪普通股股東應佔之綜合有形資產淨值則將增至約港幣4,945,400,000元）。於富豪集團綜合有形資產淨值之增幅，將相應地增加富豪集團之整體資產基礎。

根據於最後實際可行日期已發行之4,028,772,503股富豪普通股計算，富豪集團之綜合有形資產淨值為每股富豪普通股應佔約港幣1.09元。於赤柱轉讓完成後，每股富豪普通股之綜合有形資產淨值將減少至約港幣0.83元，跌幅約23.9%。然而，鑒於(i)誠如本節上文「富豪集團之財務表現」一段所分析，產生自收購赤柱項目之40%額外利息之預計溢利約港幣52,100,000元（此乃假設赤柱項目按平均售價（根據第一太平戴維斯於二零零二年五月三十一日之物業估值）全部售出）；及(ii)若須配售富豪普通股或供股而非發行代價股份，則可能導致認購價較富豪普通股之現行市價出現大幅折讓，故吾等認為，因發行代價股份而削減每股富豪普通股之綜合有形資產淨值約23.9%乃可予接受。

## 道亨證券函件

### E. 對獨立股東之攤薄影響

誠如該通函之董事會函件所述，根據赤柱轉讓協議，富豪應付之代價將以發行代價股份方式償還。於赤柱轉讓完成後，PDBVI (或按其指示) 將獲發行及配發合共1,958,333,333股富豪普通股。就此，吾等謹此務請獨立股東留意於赤柱轉讓前及赤柱轉讓後之富豪股權架構。

下表呈列於赤柱轉讓完成前及緊隨赤柱轉讓完成後之富豪股權架構：

	赤柱轉讓完成前		緊隨 赤柱轉讓完成後	
	富豪普通股 (百萬股)	%	富豪普通股 (百萬股)	%
百利保	2,793.7	69.3	2,855.5	47.7
特設公司	—	—	1,896.5	31.7
羅先生及其聯繫人	2.6	0.1	2.6	0.0
富豪其他董事	1.5	0.0	1.5	0.0
公眾人士	1,231.0	30.6	1,231.0	20.6
	<u>4,028.8</u>	<u>100.00</u>	<u>5,987.1</u>	<u>100.00</u>

於赤柱轉讓完成後，百利保及其聯繫人於富豪之股權將增至約79.4%，而富豪之公眾股東之股權則因未能達到上市規則第8.08條所規定之公眾持股量而減少至約20.6%。就此，富豪已就由赤柱轉讓完成起至赤柱轉讓完成後滿一個月當日 (預期為二零零二年十一月三十日或之前，或協定之赤柱轉讓協議 (定義見本函件) 其他完成日期後一個月之較後日期) 止期間，符合上市規則之公眾持股量規定一事，向聯交所申請豁免。赤柱轉讓協議須於二零零二年十月三十一日或之前 (或赤柱轉讓協議訂約各方協定之較後日期) 完成。誠如本通函董事會函件所載，倘市況合適，富豪可能進行股本發行，包括 (但不限於) 配售及公開發售，此等股本發行能協助富豪於豁免期屆滿或之前回復所規定之公眾人士持股量之最低百分比25%。於代價股份中，約1,896,500,000股富豪普通股將發行予一特設公司，冀能促使達成百利保集團未償還債券之償還方案。特設公司為一間全資附屬公司，將會於上述償還方案結束前由百利保集團成立有關各方將根據償還方案作出一項安排，讓百利保集團於完成赤柱轉讓後三十日前，隨時發放足夠數量之特設公司持有之富豪普通股予一個涉及上述償還

## 道亨證券函件

方案之實體(將由一項慈善信託全資擁有，而該信託之有關受託人將與富豪及百利保、彼等各自之附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東及任何彼等各自之聯繫人概無關連)，冀能於豁免期屆滿或之前回復所規定之富豪普通股由公眾人士持有之最低百分比持股量。繼百利保向其現有債券持有人悉數發放1,896,500,000股富豪普通股後(假設富豪股權架構並無其他變動)，則百利保於富豪之股權可能減少至約47.7%；而富豪之公眾股東(包括百利保之現有債券持有人)之股權，則將增至約52.3%。富豪股東務請參閱該公佈有關分階段發放富豪普通股之詳情。

經考慮(i)本節「富豪集團之財務表現」一段之分析，因赤柱轉讓而可能賺取盈利約港幣52,100,000元及獲得現金流入約港幣522,100,000元；(ii)若須配售富豪普通股或供股而非發行代價股份，則可能導致認購價較富豪普通股之現行市價出現大幅折讓，從而可能對富豪股東構成較嚴重攤薄影響；(iii)富豪提供之貸款契約須由羅先生控制；(iv)赤柱轉讓能增加富豪對赤柱項目之影響力，並撤除赤柱項目因未解決百利保債務之償還方案所涉及之不明朗因素；及(v)赤柱轉讓將不會對富豪集團現金流量構成任何負面影響，並會在盈綽之該等銀行借款出現違反事宜時，保障富豪財務不會出現下跌情況，故吾等認為，獨立股東股權所遭受之攤薄影響乃可予接受。

### 推薦建議

經考慮上述各因素及原因後，吾等認為，就獨立股東之利益而言，赤柱轉讓協議之條款乃屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東在股東特別大會上，投票贊成有關赤柱轉讓協議之決議案。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
百利保廣場18樓  
富豪酒店國際控股有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表

道亨證券有限公司

執行董事兼總經理

馮少雲

董事

蔡詠詩

謹啟

二零零二年八月二十六日

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



第一太平戴維斯(香港)有限公司  
香港中環  
交易廣場第二座23樓  
電話：2801 6100  
直線：2842 4306  
傳真直線：2530 0756

wwlwong@fypsavills.com.hk  
www.fypsavills.com



敬啟者：

**有關：香港赤柱黃麻角道鄉郊建屋地段第1138號之建議住宅物業發展項目  
（「該物業」）**

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

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

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

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

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

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港物業資產估值指南而編製。

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

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

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

有關於該物業之其他特別假設，已於該物業之估值證書之附註內加以說明。

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

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



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

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

隨函附奉估值證書。

此致

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

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部

董事

麥耀文

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

謹啟

估價及諮詢顧問部

助理董事

陳志康

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

謹啟

二零零二年八月二十六日

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

## 估值證書

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

## 附註：

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

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

SC(20) 「於地段上須提供地政總署署長信納之空間或車位以供停泊私家車之用，比例為向於該地段上興建或將興建之一幢或多幢樓宇之每個住宇單位提供不少於1.5個空間或車位，並向該地段上興建或將興建之獨立住宇之每間房屋提供不少於2個空間或車位。」

SC(22) 「盈綽…除附屬圖則上顯示及註明透過Z點連接X點至Y點外，無權在地段上讓汽車出入」

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

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

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

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

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

### (i) 股份權益

	董事	股份類別	所持股份數目			總數
			個人權益	家族權益	公司權益	
1. 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
	龐述賢先生	普通股	1,440,000	—	—	1,440,000
	羅李潔提女士	普通股	2,370,000	—	—	2,370,000
聯營公司						
2. 世紀城市	羅先生	普通股	543,344,843	—	1,395,994,246	1,939,339,089
	羅李潔提女士	普通股	2,510,000	—	—	2,510,000
	羅俊圖先生	普通股	1,659,800	—	—	1,659,800
	楊碧瑤女士	普通股	2,000	—	—	2,000

	聯營公司	董事	股份類別	所持股份數目			總數
				個人權益	家族權益	公司權益	
3.	百利保	羅先生	普通股	222,765	—	1,373,024,977 (附註a及b)	1,373,247,742
		龐述賢先生	普通股	1,025,390	—	—	1,025,390
		范統先生	普通股	2,718	—	—	2,718
		羅李潔提女士	普通股	100,000	—	—	100,000
		羅俊圖先生	普通股	284,000	—	—	284,000
4.	8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	羅先生	普通股	—	—	1,000 (附註d)	1,000
5.	8D Matrix Limited (「8D Matrix」)	羅先生	普通股	—	—	2,000,000 (附註e)	2,000,000
6.	八端國際 有限公司 (「8D」)	羅先生	普通股	—	—	10,000 (附註f)	10,000
7.	Argosy Capital Corporation	羅先生	普通股	—	—	1,130,349 (附註a)	1,130,349
8.	紀榮投資 有限公司	羅先生	普通股	—	—	9,000 (附註a)	9,000
9.	達展發展 有限公司 (「達展」)	羅先生	普通股	—	—	(附註g)	(附註g)
10.	盈綽	羅先生	普通股	—	—	7,000 (附註a)	7,000
11.	中團(集團) 有限公司	羅先生	普通股	—	—	7,500 (附註a)	7,500
12.	中團(南開) 有限公司	羅先生	普通股	—	—	85 (附註a)	85
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

	聯營公司	董事	股份類別	所持股份數目			總數
				個人權益	家族權益	公司權益	
15.	Talent Faith Investments Ltd.	羅先生	普通股	—	—	50 (附註a)	50
16.	Villawood Developments Limited	羅先生	普通股	—	—	65 (附註a)	65
17.	Wealth Link Investments Limited	羅先生	普通股	—	—	1 (附註a)	1

## 附註：

- (a) 此等股份由世紀城市所控制之公司持有，羅先生為世紀城市之主席兼控權股東。
- (b) 包括保留餘下代價股份6,444,444股（「保留股份」），該等股份乃為根據一項日期為一九九八年九月七日之有條件協議，按每股作價港幣4.50元出售作為代價股份，用以支付世紀城市之一家全資附屬公司從新中港集團有限公司之一家全資附屬公司（「新中港附屬公司」）收購The New China Hong Kong Financial Services Limited（現時稱為Century City Financial Services Limited）餘下51%之股份權益之代價。該項收購已於一九九八年九月十七日（「完成日期」）完成。新中港附屬公司根據該協議給予之彌償保證有關之該等保留股份，乃由世紀城市集團保留直至完成日期之第一個週年為止。
- (c) 總數共494,707,200股股份經由百利保之一家全資附屬公司以一名信託人為受益人予以抵押，以保證由百利保另一家全資附屬公司所發行之二零零一年到期之3<sup>1</sup>/<sub>2</sub>%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於一九九六年四月六日起至二零零一年四月二十三日止期間內（該期限已由二零零一年一月二十三日延期九十日），按經調整後之實際換股價每股港幣2.0144元換購該等現有富豪普通股（包括根據有關信託契據所賦予之享有權）。
- (d) 其中400股股份由世紀城市所控制之公司持有，600股股份則由羅先生所控制之一家公司持有。
- (e) 其中800,000股股份由世紀城市所控制之公司持有，1,200,000股股份則由羅先生所控制之公司持有（包括8D-BVI）。
- (f) 8D為8D Matrix之一家全資附屬公司。
- (g) 百利保之一全資附屬公司透過其擁有30%權益之聯營公司Point Perfect Investments Limited（「Point Perfect」）持有達展之30%應佔股權。Point Perfect持有達展全部已發行股份，即2股股份。

## (ii) 富豪授予之股份認購權權益

認購權條款	承授人	認購權內之 普通股股數	
		尚未行使之認購權	
(A) 授予日期：5/8/1993 每股行使價： 港幣1.1083元 生效期限：(附註1) 行使期限：(附註1)	范統先生	(I) 1,080,000	(II) 120,000 (附註1(b))
		(I) 150,000	(II) 30,000 (附註1(b))
(B) 授予日期：22/2/1997 每股行使價： 港幣2.1083元 生效期限：(附註1) 行使期限：(附註1)	楊碧瑤女士	(I) 540,000	(II) 540,000 (附註1(b))

附註：

## 1. 認購權之生效期限及行使期限：

完成持續 服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 授予日期之 2年後	首20%之認購權	首20%之認購權 於生效可予行使時 即可隨時行使 (行使期限直至授予 日期後之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)



## (iii) 百利保授予之股份認購權權益

認購權條款	承授人	認購權內之 普通股股數	
		尚未行使之認購權 (I) 可予行使 (II) 未可予行使	
(A) 授予日期：22/2/1994 每股行使價： 港幣10.40元 生效期限：(附註1) 行使期限：(附註1)	羅先生	(I) 3,650,000 (II) 912,500 (附註1(b))	
	龐述賢先生	(I) 500,000 (II) 125,000 (附註1(b))	
	范統先生	(I) 1,500,000 (II) 375,000 (附註1(b))	
	吳季楷先生	(I) 800,000 (II) 200,000 (附註1(b))	
(B) 授予日期：15/9/1995 (原授予日期(附註2))： (22/2/1993) 每股行使價： 港幣1.1571元 生效期限：(附註3) 行使期限：(附註3)	范統先生	(I) 1,582,030 (II) 175,782 (附註3(c))	
(C) 授予日期：15/9/1995 (原授予日期(附註2))： (22/2/1994) 每股行使價： 港幣3.5392元 生效期限：(附註4) 行使期限：(附註4)	范統先生	(I) 2,500,000 (II) 625,000 (附註4(b))	

附註：

1. 認購權之生效期限及行使期限：

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

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

## 3. 認購權之生效期限及行使期限：

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

## 4. 認購權之生效期限及行使期限：

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

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

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

股東名稱	所持富豪 普通股股數	於最後實際 可行日期富豪 已發行普通股 之概約百分比
世紀城市(附註i及iii)	2,793,736,944	69.34
Century City BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	2,793,736,944	69.34
世紀城市集團有限公司(附註ii及iii)	2,793,736,944	69.34
百利保(附註ii及iii)	2,793,736,944	69.34
PDBVI(附註ii及iii)	2,793,736,944	69.34
百利保國際(附註ii及iii)	2,390,392,820	59.33
Paliburg BVI Holdings Limited(附註ii及iii)	2,390,392,820	59.33
Taylor Investments Ltd.(附註ii)	1,402,111,870	34.80
Glaser Holdings Limited(「Glaser」)(附註ii及iii)	533,480,286	13.24

附註：

- (i) 此等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富豪股份權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之附屬公司，彼等所持富豪之股份權益已包括在本附錄中世紀城市所持之權益內。
- (iii) 如於本附錄中「權益披露」一節「股份權益」一段所披露，494,707,200股股份經由Glaser抵押予一信託人，以保證可換現股債券持有人之換股權。

除本通函所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期並無任何人士直接或間接擁有附帶在一切情況下均可在富豪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，各董事與富豪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)而終止之任何服務合約。
- (d) 於最後實際可行日期，獨立董事委員會之獨立財務顧問道亨證券或赤柱項目之物業估值師第一太平戴維斯，概無於富豪集團任何成員公司之證券中擁有實益或非實益權益，及並無任何權利(無論是否合法可行)認購或委任他人認購富豪集團任何成員公司之證券。
- (e) 富豪集團現正向百利保集團租用百利保廣場多個商用舖位，合共租金每月約港幣640,000元。羅先生因透過世紀城市於百利保之間接權益，而被視作於百利保廣場擁有權益。

除上文所披露者外，各董事、道亨證券或第一太平戴維斯自二零零一年十二月三十一日(即編製富豪刊發之最近經審核財務報表之日期)起，概無於富豪集團任何成員公司所收購或出售或租用之任何資產中，或於富豪集團任何成員公司建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有直接或間接權益。

- (f) 除於本通函所披露者外，各董事概無於富豪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富豪集團之業務有重大影響之任何合約或安排中，擁有重大權益。

### 3. 重大變動

董事並不知悉富豪集團之財務或營業狀況自二零零一年十二月三十一日(即編製富豪集團刊發之最近經審核綜合賬目日期)出現任何重大逆轉。

#### 4. 專業顧問資格

本通函內提供意見或建議之專業顧問之資格如下：

名稱	資格
道亨證券	根據香港法例第333章證券條例， 為註冊投資顧問及證券交易商
第一太平戴維斯	註冊專業測量師

#### 5. 專業顧問同意書

道亨證券及第一太平戴維斯各自已就刊發本通函發出書面同意，同意按本通函刊行之形式及涵意載入及引述其名稱及函件，且迄今並無撤回同意書。

#### 6. 訴訟

- (a) 根據富豪集團與買方（「買方」）於一九九九年十一月十八日就富豪集團出售其於美國之酒店權益（「出售」）而訂立之證券購買協議（「證券購買協議」）之條款，遞延代價45,000,000美元（約港幣351,000,000元）（「遞延代價」）及其按年息7厘計算之累計利息（統稱為「應收代價」），於出售之完成日期第二周年（即二零零一年十二月十七日）須由買方到期支付。

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

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

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

除上文所披露者外，富豪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) 富豪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。富豪之註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (b) 富豪在香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室。
- (c) 富豪之秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員。
- (d) 本通函及代表委任表格之中、英文版倘有歧義，概以英文版為準。

## 8. 備查文件

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

- (a) 富豪之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 赤柱轉讓協議；
- (c) 獨立董事委員會發出之函件，全文載於本通函第16頁；

- (d) 道亨證券發出之函件，全文載於本通函第17至28頁；
- (e) 第一太平戴維斯發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄一；及
- (f) 本附錄「專業顧問同意書」一節所述之道亨證券及第一太平戴維斯發出之書面同意。



---

## 股東特別大會通告

---



茲通告 Regal Hotels International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零零二年九月十八日(星期三)上午十一時假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案及特別決議案：

### 普通決議案

「動議：

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

### 特別決議案

「動議於待執行富豪股本重組(定義見下文)所規定之所有先決及所需條件達成後滿二十一日之日期(「生效日期」)：

- (a) 藉着註銷於生效日期已發行每股面值港幣0.10元之普通股之繳足股本當中之港幣0.09元，削減本公司之已發行股本(「股本削減」)，以致本公司股本中每股已發行普通股被視為本公司股本中一股面值港幣0.01元之已繳足普通股(「經調整富豪普通股」)及經調整富豪普通股持有人被視為已履行就每股經調整富豪普通股對本公司股本作出任何進一步出資之責任；
- (b) 註銷於生效日期之本公司股本溢價賬進賬額之全部數額(「削減股份溢價」)；

---

## 股東特別大會通告

---

- (c) 註銷本公司所有法定但未發行股本（「削減」），及於緊隨削減後藉額外增設5,971,227,497股（或將法定經調整富豪普通股數目增至10,000,000,000股之其他股數）經調整富豪普通股，將本公司法定普通股本增至港幣100,000,000元（「增加」）；
- (d) 將因股本削減及削減股份溢價而產生之全部進賬額（「進賬額」），用以撇銷於生效日期之本公司累計虧損賬目中相等於進賬額之數額（「使用進賬額」），而該等進賬額之餘額（如有），則轉撥至本公司之繳入盈餘賬內；及
- (e) 全面授權本公司之董事作出或執行所有彼等可能認為必須或合適之行動、事宜及事情，以進行及執行股本削減、削減股份溢價、削減、增加，以及使用進賬額（統稱「富豪股本重組」）。」

承董事會命  
公司秘書  
林秀芬

香港，二零零二年八月二十六日

總辦事處及主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
百利保廣場18樓

註冊辦事處：

Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke  
Bermuda

附註：

1. 凡有權出席本通告召開之大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東，惟委任代表須親身出席大會代表股東。
2. 委派代表委任之文件及已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送抵本公司在香港之股份登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-05室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會，並於會上投票。

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

與本代表委任表格 有關之普通股數目 <sup>(註1)</sup>	
--------------------------------------	--

本人/吾等<sup>(註2)</sup> .....

地址為 .....

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

地址為 .....

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

普通決議案	贊成 <sup>(註4)</sup>	反對 <sup>(註4)</sup>
批准、追認及/或確認召開股東特別大會之通告內列載之普通決議案所述亦柱轉讓及亦柱轉讓協議。		
特別決議案	贊成 <sup>(註4)</sup>	反對 <sup>(註4)</sup>
批准、追認及/或確認召開股東特別大會之通告內列載之特別決議案所述富豪股本重組。		

日期：二零零二年 ..... 月 ..... 日

簽署<sup>(註5)</sup> .....

**附註：**

1. 請填上本代表委任表格所代表以 閣下名義登記之普通股數目。如無填報股份數目，本代表委任表格將被視作代表全部以 閣下名義登記之本公司股本中之普通股。
2. 請用**正楷**填上全名及地址。
3. 如欲委派大會主席以外之其他人士為代表，請將「大會主席或」等字樣刪去，並在空欄內填上 閣下所擬委派代表之姓名及地址。股東可委任一名或多名委任代表，代表其出席大會及投票。委任代表毋須為本公司股東，惟委任代表須親身出席大會代表股東。本代表委任表格之任何更改，均須由簽署人簡簽作實。
4. **重要提示：** 閣下如欲投票贊成某決議案，請在有關之「贊成」欄內填上「√」號；如欲投票反對某決議案，則請在有關之「反對」欄內填上「√」號。如不填寫任何一欄，則 閣下之代表可自行酌情投票或放棄投票。閣下之代表亦有權就任何正式提呈大會但並未載於大會通告內之決議案酌情投票。
5. 本代表委任表格必須由 閣下或獲 閣下以書面正式授權之代理人簽署；如屬法人團體，則須加蓋公司印鑑，或由公司負責人或獲正式授權之代理人或其他人士親筆簽署。
6. 如為股份之聯名持有人，各聯名持有人均可親身或委派代表出席大會，及為唯一有權投票之人士，則其並可就該等股份於會上投票，惟倘聯名持有人中超過一位持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊中就該股份而言排名首位之持有人有權就聯名持有之股份投票。
7. 閣下須將本代表委任表格連同已簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時交回本公司在香港之股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室，方為有效。
8. 填妥及交回本代表委任表格後， 閣下仍可親身出席大會及投票。倘 閣下出席大會，交回之本代表委任表格將被視作已撤回論。