

閣下對本通函任何方面如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部東方燃氣集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



DONG FANG GAS HOLDINGS LIMITED

東方燃氣集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：432)

建議收購

電訊盈科有限公司多項物業權益

及

建議股本重組

主要交易

申請股份清洗豁免

免除就東方燃氣集團有限公司股份
提出強制性全面收購建議的責任

建議增加法定股本

建議修訂公司細則

建議更改公司名稱

及更改每手買賣單位

東方燃氣集團有限公司的財務顧問



新百利有限公司

東方燃氣集團有限公司
獨立董事委員會的獨立財務顧問



金榜融資(亞洲)有限公司

東方燃氣集團有限公司的董事會函件載於本通函第8至第46頁。獨立董事委員會(定義見本通函)的函件載於本通函第47至第48頁，其中載述就有關該項交易(定義見本通函)及股份清洗豁免(定義見本通函)致獨立股東(定義見本通函)的意見。獨立董事委員會的獨立財務顧問金榜融資(亞洲)有限公司的函件載於本通函第49至第80頁，其中載述就有關該項交易及股份清洗豁免致獨立董事委員會的意見。

東方燃氣謹訂於二零零四年四月二十八日(星期三)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓舉行東方燃氣股東特別大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第204至第213頁。無論閣下能否出席東方燃氣股東特別大會，務請儘快按隨附的代表委任表格列印的指示填妥，而無論如何須於東方燃氣股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回東方燃氣集團有限公司的股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席東方燃氣股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零四年四月二日

	頁次
釋義	1
預期時間表	7
東方燃氣董事會函件	8
緒言	9
收購協議	11
可換股票據的條款及條件概要	17
於交易完成前後的持股架構	20
各有關方的關連情況	22
有關物業集團及銷售資產的資料	23
有關東方燃氣集團的資料	31
進行該項交易的原因及得益	32
該項交易對東方燃氣集團財務狀況的影響	33
與物業集團業務相關的風險	34
收購守則對該項交易的影響	35
維持東方燃氣的上市地位	37
對東方燃氣集團的意向	38
委任新董事加入東方燃氣董事會	39
建議股本重組	40
更改每手買賣單位	42
買賣安排及免費換領新股票	42
增加法定股本	43
建議修訂公司細則	44
建議更改東方燃氣名稱	44
東方燃氣股東特別大會	45
推薦意見	45
附加資料	46
獨立董事委員會函件	47
金榜函件	49
附錄一 — 物業集團的會計師報告	81
附錄二 — 東方燃氣集團財務資料	119
附錄三 — 經擴大東方燃氣集團的備考財務資料	179
附錄四 — 物業集團的物業估值	183
附錄五 — 一般資料	194
股東特別大會通告	204

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞語具有以下涵義：

「收購協議」	指	於二零零四年三月五日訂立的協議，據此協議，東方燃氣有條件同意向電訊盈科收購銷售股份及銷售資產；
「該公告」	指	電訊盈科及東方燃氣於二零零四年三月五日就(其中包括)該項交易、清洗豁免及股本重組而刊發的聯合公告；
「聯繫人」	指	《上市規則》賦予該詞語的涵義；
「營業日」	指	香港銀行的一般營業日(星期六除外)；
「公司細則」	指	東方燃氣現行的公司細則；
「股本重組」	指	削減每股面值港幣0.40元已發行現有東方燃氣股份的面值，方式為將每股已發行現有東方燃氣股份的繳足股本註銷港幣0.39元，(於每十股合併為一股股份後)組成一股每股面值港幣0.10元的東方燃氣股份，另註銷每股未發行現有東方燃氣股份及註銷股份溢價；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統；
「交易完成」	指	根據收購協議完成買賣銷售股份及銷售資產；
「一致行動人士」	指	就某一人士而言，在東方燃氣股份投票權事宜上與該位人士一致行動的所有人士(按《收購守則》賦予的涵義)；
「代價股份」	指	按照每股港幣1.80元向電訊盈科(或其指示的人士)配發及發行1,648,333,333股每股面值港幣0.10元(於進行股本重組後)新東方燃氣股份，用作支付銷售股份及銷售資產的部分代價；
「可換股票據清洗豁免」	指	豁免電訊盈科作出強制性收購建議的責任，據此，電訊盈科(或其指示的人士)因可換股票據或其任何部分獲部分或全部行使而獲發行新東方燃氣股份後，電訊盈科毋須按照《收購守則》第26條的規定提出強制性收購建議，收購所有東方燃氣股份；

釋 義

「可換股票據」	指	東方燃氣將發行的第一批票據及第二批票據，有關票據將賦予其持有人權利，將票據的本金額兌換為新東方燃氣股份。該等股份將由東方燃氣發行予電訊盈科（或其指示的人士），用作支付銷售股份及銷售資產的部分代價；
「中策集團」	指	東方燃氣的控股股東中策集團有限公司，其股份在聯交所上市；
「數碼港發展商」	指	資訊港有限公司，乃物業集團的成員公司兼數碼港計劃的發展商；
「數碼港貸款」	指	數碼港發展商結欠電訊盈科集團的無抵押不計息及無追索權貸款，於二零零四年一月三十一日約為港幣45.03億元；
「數碼港計劃」	指	名為數碼港的計劃，以提供特別為高科技行業設計的商業用地，並附設有關零售、住宅、娛樂及教育設施；
「東方燃氣」	指	東方燃氣集團有限公司，於百慕達註冊成立的公司，其股份在聯交所上市；
「東方燃氣董事會」	指	東方燃氣的董事會；
「東方燃氣董事」	指	東方燃氣的董事；
「東方燃氣集團」	指	東方燃氣及其附屬公司；
「東方燃氣股份」	指	緊隨股本重組（包括每十股合併為一股股份）成為無條件及正式生效後，東方燃氣股本中每股面值港幣0.10元的股份；
「陳博士」	指	東方燃氣主席兼執行董事陳國強博士；
「電訊盈科股東特別大會」	指	電訊盈科將予舉行的股東特別大會，藉以敦請電訊盈科股東批准該項交易；
「經擴大東方燃氣集團」	指	東方燃氣集團連同物業集團；
「經擴大東方燃氣集團備考有形資產淨值」	指	於該項交易完成後經擴大東方燃氣集團的備考未經審核有形資產淨額，詳情載於本通函附錄三「交易完成後經擴大東方燃氣集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨額報表」一節；

釋 義

「電話機樓公司」	指	香港電話有限公司，該公司乃電訊盈科的全資附屬公司，現時使用電話機樓；
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人；
「現有東方燃氣股份」	指	東方燃氣股本中每股面值港幣0.40元的現有股份；
「金榜」	指	金榜融資(亞洲)有限公司，根據《證券及期貨條例》獲發牌以進行第1及第6類受規管活動的持牌法團；
「政府」	指	香港特別行政區政府；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由東方燃氣董事會委任的獨立董事委員會，成員包括東方燃氣的執行董事張世臣先生及東方燃氣的獨立非執行董事趙文富先生；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年三月三十一日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	於新修訂在二零零四年三月三十一日生效前的《聯交所證券上市規則》；
「貸款」	指	物業集團有關成員公司結欠電訊盈科為數合共約港幣35.29億元的計息貸款(包括該等貸款港幣23.59億元及1.5億美元)；
「百樂門物業」	指	位於香港柴灣嘉業街12號的百樂門大廈18樓及20樓(每層包括廁所、電梯大堂及走廊)、天台，以及1樓第5至8號及第L3至L5號泊車位；
「電訊盈科」	指	電訊盈科有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所上市；
「電訊盈科董事會」	指	電訊盈科的董事會；

釋 義

「電訊盈科集團」	指	電訊盈科及其附屬公司；
「電訊盈科股東」	指	電訊盈科股本中每股面值港幣0.25元的股份的持有人；
「電訊盈科中心」	指	香港鰂魚涌太古坊電訊盈科中心。太古坊位於英皇道的東北方，及糖廠街的北面；
「北京盈科中心」	指	位於中國北京市朝陽區工體北路甲2號，座落於朝陽區東三環路以西約50米；
「中國」或「國內」	指	中華人民共和國；
「物業集團」	指	於交易完成時的物業控股公司及其附屬公司，即持有北京盈科中心、電訊盈科中心、電訊盈科集團其他投資物業及相關物業及設施管理公司的公司集團，並包括數碼港發展商。物業控股公司及其附屬公司所持有的物業權益的詳情載於本通函附錄四的估值報告；
「物業控股公司」	指	Ipswich Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為電訊盈科的全資附屬公司及物業集團的控股公司；
「皇后道電話機樓」	指	座落於香港西區高陞街與和風街交界的物業，分別豎立於海旁地段第58號F部分第3分段、海旁地段第58號F部分第5分段、海旁地段第58號F部分餘段、海旁地段第58號F部分第2分段及海旁地段第58號C部分第1分段；
「重建權」	指	當電訊盈科集團成員公司日後取得電話機樓重建權時，物業控股公司的一家全資附屬公司可有權優先與電話機樓公司(或(倘適用)電訊盈科集團另一家成員公司)成立合資企業，重建各有關電話機樓；
「經修訂上市規則」	指	聯交所於二零零四年一月三十日公佈，並已於二零零四年三月三十一日生效的經修訂《上市規則》；
「銷售資產」	指	貸款及皇后道電話機樓；
「銷售股份」	指	物業控股公司的全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	《香港法例》第571章《證券及期貨條例》；

「東方燃氣股東特別大會」	指	東方燃氣訂於二零零四年四月二十八日(星期三)上午十時三十分舉行的股東特別大會(包括任何續會)，以考慮並酌情批准(其中包括)該項交易、股份清洗豁免、股本重組、建議增加東方燃氣法定股本、建議修訂公司細則，以及建議更改東方燃氣名稱；
「註銷股份溢價」	指	擬註銷東方燃氣股份溢價賬中列作進賬的金額約港幣4,714萬元，並將該筆註銷金額轉撥至東方燃氣的繳納盈餘賬內；
「股份清洗豁免」	指	豁免電訊盈科作出強制性收購建議的責任，據此，於電訊盈科(或其指示的人士)獲發行代價股份後，電訊盈科毋須按照《收購守則》第26條的規定提出強制性收購建議，收購所有東方燃氣股份；
「股東」	指	現有東方燃氣股份或(如適用)東方燃氣股份的持有人；
「新百利」	指	新百利有限公司，就《證券及期貨條例》而言，為根據過渡性安排進行(其中包括)第六類受監管活動(企業融資顧問)的視為持牌法團，及東方燃氣的財務顧問；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》；
「電話機樓」	指	現時大多根據政府以私人協約方式批地而持有的物業，該等物業現由電話機樓公司使用，主要用作連接各條電話線，藉以向公眾人士提供電訊服務(不包括皇后道電話機樓)；
「第一批票據」	指	面值港幣11.7億元的可換股票據，可兌換為新東方燃氣股份，詳情載於本通函所載東方燃氣董事會函件內「可換股票據的條款及條件概要」一節；
「第二批票據」	指	面值港幣24.2億元的可換股票據，可兌換為新東方燃氣股份，詳情載於本通函所載東方燃氣董事會函件內「可換股票據的條款及條件概要」一節；

釋 義

「該項交易」	指	收購協議項下的交易；
「獲得豁免」	指	就本通函所載東方燃氣董事會函件內「先決條件」一節第4項關於股份清洗豁免，指電訊盈科放棄股份清洗豁免為先決條件（倘獨立東方燃氣股東不批准），條件為電訊盈科令執行人員信納其擁有充足財務資源履行其於《收購守則》第26條項下的責任；
「清洗豁免」	指	股份清洗豁免及可換股票據清洗豁免；
「%」	指	百分比；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；及
「美元」	指	美元；美利堅合眾國法定貨幣。

為方便說明，美元款項已按1.00美元兌港幣7.80元的匯率換算為港幣；人民幣款項已按人民幣1.06元兌港幣1.00元的匯率換算為港幣。

預期時間表

以下的時間表可視乎交易完成的日期而有所變動。

二零零四年

遞交東方燃氣股東特別大會的

代表委任表格的最後限期 四月二十六日(星期一)上午十時三十分

東方燃氣股東特別大會 四月二十八日(星期三)上午十時三十分

此假設交易完成的所有先決條件於二零零四年四月二十九日已達成或獲豁免，及交易於二零零四年五月六日完成。

股本重組(附註1)生效 五月六日(星期四)

建議更改名稱(附註2)生效 五月六日(星期四)

以每手5,000股現有東方燃氣股份

(以桃色現有東方燃氣股份股票進行)買賣

現有東方燃氣股份的原有櫃台關閉 五月六日(星期四)上午九時三十分

設立以每手500股東方燃氣股份

(以桃色現有東方燃氣股份股票進行)買賣

東方燃氣股份的臨時櫃台 五月六日(星期四)上午九時三十分

提供碎股買賣對盤服務的首天 五月六日(星期四)

免費以現有桃色股票換領新的綠色股票的首天(附註3) 五月六日(星期四)

以每手1,000股東方燃氣股份

(以新的綠色股票進行)買賣

東方燃氣股份的原有櫃台重新開放 五月二十日(星期四)上午九時三十分

開始並行買賣 五月二十日(星期四)上午九時三十分

以每手500股東方燃氣股份

(以桃色現有股份股票進行)買賣

東方燃氣股份的臨時櫃台關閉 六月十一日(星期五)下午四時正

並行買賣結束 六月十一日(星期五)下午四時正

提供碎股買賣對盤服務的最後一天 六月十一日(星期五)

免費以現有桃色股票換領新的綠色股票的最後一天 六月十六日(星期三)

無法保證交易將於二零零四年五月六日完成或是否會完成。倘預期時間表有任何變動，東方燃氣將透過報章公告通知股東。

附註：

1. 倘交易並未於二零零四年六月三十日或之前完成，則股本重組將於二零零四年六月三十日生效。
2. 此亦假設百慕達公司註冊處處長於交易完成日期將東方燃氣的新名稱登記入公司名冊內。
3. 預期新東方燃氣股份的新股票將於向東方燃氣的股份過戶登記處交回現有東方燃氣股份的股票以換領新股票後十個營業日期間內可供領取。



DONG FANG GAS HOLDINGS LIMITED

東方燃氣集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

陳國強博士(主席)

Yap, Allan博士(副主席)

陳國鴻先生

張世臣先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

曾令嘉先生

趙文富先生

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

鴻圖道51號

保華企業中心9樓

敬啟者：

建議收購
電訊盈科有限公司多項物業權益
及
建議股本重組

主要交易

申請股份清洗豁免
免除就東方燃氣集團有限公司股份
提出強制性全面收購建議的責任

建議增加法定股本

建議修訂公司細則

建議更改公司名稱

及更改每手買賣單位

緒言

於二零零四年三月五日，電訊盈科及東方燃氣聯合宣佈，東方燃氣已有條件同意向電訊盈科購買銷售股份及銷售資產。

購買銷售股份及銷售資產的總代價港幣65.57億元將以下列方式支付：

- (i) 港幣29.67億元以東方燃氣向電訊盈科(或其指示的人士)配發及發行約16.48億股入賬列作繳足股本新東方燃氣股份的方式支付，發行價為每股東方燃氣股份港幣1.80元(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響)；及
- (ii) 餘額港幣35.9億元以東方燃氣向電訊盈科(或其指示的人士)發行可換股票據的方式支付。

按照每股現有東方燃氣股份於截至二零零四年二月二十三日止三十個交易日期間內的平均收市價港幣0.365元計算，代價股份及將予發行的約11.922億股新東方燃氣股份(倘可換股票據按初步換股價悉數轉換)的市值將分別約為港幣60.164億元及港幣43.516億元(計及股本重組中以每十股合併為一股股份後)。根據現有東方燃氣股份於最後實際可行日期的收市價每股港幣0.48元計算，經計及股本重組中以每十股合併為一股股份後，代價股份及倘可換股票據按初步換股價悉數轉換而將發行約11.922億股新東方燃氣股份的市值分別約為港幣79.12億元及港幣57.727億元。

本質上，銷售股份及銷售資產代表電訊盈科集團持有北京盈科中心、電訊盈科中心、其他投資物業和相關物業及設施管理公司等公司的擁有權(包括數碼港發展商及數碼港計劃權益)。該項交易的總代價不會涉及東方燃氣就數碼港計劃支付任何款項，蓋因該項交易此部分的代價，僅相當於數碼港發展商按無追索權基準償還數碼港貸款的責任。此外，電訊盈科將透過物業集團向東方燃氣授出重建權，在此情況下，該項交易的總代價亦不會涉及東方燃氣就重建權本身支付任何款項。

除電訊盈科若干附屬公司一名董事(根據《收購守則》的規定，被視為電訊盈科的一致行動人士)持有15股現有東方燃氣股份外，電訊盈科集團及其一致行動人士現時並無於東方燃氣已發行股本中持有任何權益。緊隨於交易完成時發行代價股份後至行使可換股票據項下的換股權前，假設東方燃氣的已發行股本於最後實際可行日期後並無任何其他變動，則電訊盈科集團於東方燃氣的持股量預期約為93.4%。因此根據《收購守則》，除非取得股份清洗豁免，否則電訊盈科將有責任提出強制性全面收購建議。

此外，因部分或悉數行使可換股票據項下的換股權而發行及配發東方燃氣股份後，電訊盈科集團於東方燃氣的持股量或會較當時對上十二個月期間的最低總持股量增加超過2%。在此情況下，倘上述最低總持股量介乎30%至50%之間，除非取得可換股票據清洗豁免，否則電訊盈科將有責任提出強制性全面收購建議。由於可換股票據的兌換期最長為十年，現時未能確定電訊盈科集團於東方燃氣的持股量會否於某段特定時間低於某個特定水平，因此可換股票據清洗豁免計劃用以保障電訊盈科於可換股票據項下的換股權。由於執行人員已表示若無(其中包括)東方燃氣兌換前後股權架構的充足資料，將不會考慮授予該項豁免，電訊盈科於二零零四年三月二十六日刊發的通函內已表示，其將會於東方燃氣股東特別大會舉行日期前放棄此項規定作為交易完成的先決條件。

倘基於任何原因而未能取得股份清洗豁免，該項交易將不會成為無條件，亦不會進行，除非有關條件獲電訊盈科豁免則作別論；惟電訊盈科必須令執行人員信納其擁有充足財務資源履行其於《收購守則》第26條項下的責任，否則電訊盈科不得豁免有關條件。

電訊盈科經已根據《收購守則》第26條之豁免註釋附註1向執行人員申請股份清洗豁免。執行人員已表示同意，待股東以投票表決方式獨立投票(定義見《收購守則》第26條之豁免註釋附註1或按執行人員所規定)批准後，豁免電訊盈科及其一致行動人士因發行代價股份予電訊盈科(或其指示的人士)而可能產生提出全面收購建議的責任。

東方燃氣亦擬於東方燃氣股東特別大會上提呈決議案，敦請東方燃氣股東批准股本重組，據此將因股本重組而產生並撥入東方燃氣繳納盈餘賬內的進賬餘額用作抵銷東方燃氣的累計虧損。按照東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日的經審核綜合財務報表，東方燃氣截至當日的累計虧損約為港幣5.5934億元。東方燃氣董事會亦建議修訂公司細則及更改東方燃氣名稱。東方燃氣董事會亦已議決更改買賣東方燃氣股份的每手買賣單位。

根據《上市規則》，該項交易構成東方燃氣的主要交易，須獲得股東批准。新百利已獲委任為東方燃氣的財務顧問。

陳博士涉及與電訊盈科磋商該項交易。陳國鴻先生為陳博士之弟。此外，Yap, Allan博士及陳國鴻先生涉及於東方燃氣董事會討論該項交易。東方燃氣獨立非執行董事曾令嘉先生為向東方燃氣提供法律顧問及服務的律師行的合夥人。因此，就《收購守則》而言，上述東方燃氣董事並不被認為可獨立地就該項交易及股份清洗豁免為獨立股東提供意見。東方

燃氣經已成立由東方燃氣執行董事張世臣先生及東方燃氣獨立非執行董事趙文富先生組成的獨立董事委員會，以便就該項交易及股份清洗豁免向獨立股東提供意見。金榜已獲委任為獨立財務顧問，以便就該項交易及股份清洗豁免向獨立董事委員會提供意見。

本通函旨在向閣下提供有關該項交易、清洗豁免、股本重組、建議增加東方燃氣的法定股本、建議修訂公司細則、建議更改東方燃氣名稱，以及更改每手買賣單位的進一步詳情，載述金榜就該項交易及股份清洗豁免向獨立董事委員會提供的意見，載述獨立董事委員會的意見以及向閣下發出東方燃氣股東特別大會通告，會上將提呈決議案以尋求獨立批准該項交易、股份清洗豁免、股本重組、建議增加東方燃氣的法定股本、建議修訂公司細則，以及建議更改東方燃氣名稱。

收購協議

訂立日期：

二零零四年三月五日

訂約各方：

電訊盈科(作為賣方)

東方燃氣(作為買方)

買賣的標的事項：

銷售股份及銷售資產。

電訊盈科保證所出售或促使出售的銷售股份及銷售資產，一概不附帶任何債權負擔或其他抵押。

本質上，銷售股份及銷售資產代表電訊盈科集團持有北京盈科中心、電訊盈科中心、其他投資物業及相關物業及設備管理公司等公司的擁有權(包括數碼港發展商及數碼港計劃權益)，該等資產將於交易完成前由電訊盈科集團轉讓予物業集團。此外，電訊盈科將透過物業集團向東方燃氣授出重建權。有關東方燃氣根據收購協議所收購的資產及公司的資料，載於下文「有關物業集團及銷售資產的資料」一節。

代價：

買賣銷售股份及銷售資產的總代價港幣65.57億元，將於交易完成時以東方燃氣向電訊盈科(或其指示的人士)發行及配發入賬列作繳足股款的代價股份的方式支付港幣29.67億元，發行價每股東方燃氣股份港幣1.80元；及餘額港幣35.9億元以東方燃氣向電訊盈科(或其指示的人士)發行按全數面值入賬列作繳足本金的可換股票據的方式支付。代價乃按公平原則磋商後釐定，並已計及獨立專業測量師行世邦魏理仕有限公司就物業集團旗下相關物業及皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日進行的獨立估值約港幣67.565億元。

作為物業集團的一部分，電訊盈科亦會將數碼港發展商的擁有權轉讓予東方燃氣，而數碼港發展商將持續擔任發展數碼港計劃的角色。於交易完成後，數碼港發展商及電訊盈科於數碼港計劃的責任將維持不變。除收購協議的條款規定數碼港發展商須按無追索權基準償還數碼港貸款(詳情載於下文「貸款及數碼港貸款」一段)外，該項交易的總代價並無任何部分關乎電訊盈科集團向東方燃氣集團轉讓數碼港發展商，而數碼港發展商擁有數碼港計劃的發展權，該發展權乃根據政府、電訊盈科及數碼港發展商於二零零零年五月簽署的協議授予數碼港發展商。此外，電訊盈科將透過物業集團授予東方燃氣重建權，在此情況下，該項交易的總代價不會涉及東方燃氣就重建權本身支付任何款項。

經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後，代價股份數目(即股本重組完成後約16.48億股新東方燃氣股份)佔東方燃氣現有已發行股本約1,419.4%，另佔東方燃氣經發行代價股份而擴大的已發行股本約93.4%。東方燃氣將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

按照每股現有東方燃氣股份於截至二零零四年二月二十三日止三十個交易日期間內的平均收市價港幣0.365元計算，代價股份及將予發行約11.922億股新東方燃氣股份(倘可換股票據按初步換股價悉數轉換)的市值將分別約為港幣60.164億元及港幣43.516億元(計及股本重組中以每十股合併為一股股份後)。根據現有東方燃氣股份於最後實際可行日期的收市價每股港幣0.48元計算，經計及股本重組中以每十股合併為一股股份後，代價股份及倘可換股票據按初步換股價悉數轉換而將發行約11.922億股新東方燃氣股份的市值分別約為港幣79.12億元及港幣57.727億元。

代價股份的發行價每股新東方燃氣股份港幣1.80元(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後)相當於：

- (i) 二零零四年二月二十三日(現有東方燃氣股份暫停買賣以待發表該公告前的最後一個交易日)現有東方燃氣股份於聯交所的經調整收市價港幣4.80元折讓約62.5%；
- (ii) 於截至二零零四年二月二十三日止最後十個交易日期間，現有東方燃氣股份於聯交所的經調整平均收市價港幣4.87元折讓約63.0%；
- (iii) 於截至二零零四年二月二十三日止最後三十個交易日期間，現有東方燃氣股份於聯交所的經調整平均收市價港幣3.65元折讓約50.7%；
- (iv) 於最後實際可行日期，現有東方燃氣股份於聯交所的經調整收市價港幣4.80元折讓約62.5%；
- (v) 每股東方燃氣股份應佔東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日的最近經審核有形資產淨值港幣1.59元溢價約13.2%(已計及於股本重組中以每十股合併為一股股份)；
- (vi) 每股東方燃氣股份應佔東方燃氣集團於二零零三年九月三十日的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值港幣0.57元溢價約215.8%(已計及於股本重組中以每十股合併為一股股份)；及
- (vii) 經擴大東方燃氣集團的備考未經審核有形資產淨值每股東方燃氣股份港幣1.26元溢價約42.9%(已計及發行代價股份但於可換股票據獲轉換前)。

附註：由於將予發行的代價股份屬於股本重組完成後的新東方燃氣股份，故上文所述的現有東方燃氣股份收市價已作調整，藉以計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響。

代價股份的發行價乃經東方燃氣及電訊盈科參照每股東方燃氣股份(經計及於股本重組中以每十股合併為一股股份後)應佔於二零零三年三月三十一日的有關經審核資產淨值港幣1.59元按公平原則磋商後釐定。儘管代價股份的發行價較現有東方燃氣股份的最近市價出現折讓，發行價較每股東方燃氣股份的有關有形資產淨值(於二零零三年三月三十一日約為港幣1.59元)溢價13.2%。由於現有東方燃氣股份在聯交所交投疏落，截至二零零四年一月三

十一日止十二個月錄得的每月成交量佔東方燃氣於每個相應月份結束時的已發行股本少於0.3%，因此市價未必能反映現有東方燃氣股份的公平價值。東方燃氣董事會認為，就該項交易整體而言，代價股份的發行價屬公平合理。

可換股票據的條款概要載於下文「可換股票據的條款及條件概要」一節。

先決條件：

交易完成須待(其中包括)多項先決條件達成後方可作實，其中主要條件概述如下：

1. 東方燃氣股東於股東大會上通過決議案，包括批准股本重組及藉額外增設9,883,873,460股東方燃氣股份，將東方燃氣的法定股本由港幣11,612,654.06元增加至港幣1,000,000,000.0元，且股本重組得以生效；
2. 東方燃氣股東於東方燃氣股東大會上批准：(a)東方燃氣收購銷售股份及銷售資產；(b)向電訊盈科(或其指示的人士)發行及配發代價股份；(c)向電訊盈科(或其指示的人士)發行可換股票據；(d)發行及配發因行使可換股票據項下任何換股權而須發行的東方燃氣股份；及(e)收購協議項下的所有其他交易；
3. 電訊盈科股東於電訊盈科股東大會上批准：(a)電訊盈科出售銷售股份及銷售資產；及(b)收購協議項下的所有其他交易；
4. 獨立東方燃氣股東以投票表決方式投票(定義見《收購守則》第26條豁免註釋附註1或按執行人員所規定)通過普通決議案批准股份清洗豁免，而執行人員亦批出有關豁免；
5. 獨立股東以投票表決方式投票(定義見《收購守則》第26條豁免註釋附註1或按執行人員所規定)通過普通決議案批准可換股票據清洗豁免，而執行人員亦批出有關豁免；
6. 聯交所上市委員會批准代價股份及因行使可換股票據項下換股權而須發行的東方燃氣股份上市及買賣；
7. 就目前與電訊盈科及／或其附屬公司及／或彼等各自的聯繫人(於目前或緊隨交易完成後)進行現時及未來交易(且將於交易完成後構成東方燃氣的關連交易)而言，

遵守《上市規則》項下的公告及東方燃氣股東批准規定或聯交所的其他規定，包括（倘需要）獨立東方燃氣股東批准該等關連交易；

8. 東方燃氣達成聯交所就買賣銷售股份及銷售資產、發行代價股份、發行可換股票據及收購協議項下其他交易的任何其他要求；
9. （如有需要）百慕達金融管理局批准發行代價股份及可換股票據，以及因行使可換股票據項下的換股權而將予發行的東方燃氣股份；
10. 就執行及履行收購協議及收購協議項下任何交易，向政府或監管機關或第三方取得一切必需或權宜的執照、同意、批准、授權、許可、豁免、法令或免除（「該等同意」）；
11. 完成對東方燃氣集團的法律及財務盡職審查，而結果令電訊盈科滿意；
12. 完成對物業集團的法律及財務盡職審查，而結果令東方燃氣滿意；及
13. 上述所有該等同意於交易完成時仍然具有十足效力。

倘電訊盈科及東方燃氣同意任何未能取得的該等同意對東方燃氣集團及物業集團的整體業務並無決定性的影響，則可隨時聯合豁免上述第10項的先決條件。

電訊盈科可豁免第4、5及11項先決條件，而東方燃氣則可豁免第12項先決條件。除此之外，上述所有其他先決條件均不得獲豁免，除非電訊盈科及東方燃氣均就此同意，惟第1至3項及第6項先決條件在任何情況下（有關股本重組的部分除外）均不得獲豁免，而電訊盈科必須令執行人員信納其擁有充足財務資源履行其於《收購守則》第26條項下的責任，否則第4項先決條件不得獲豁免。

由於執行人員已表示若無（其中包括）東方燃氣兌換前後股權架構的充足資料，將不會考慮授予可換股票據清洗豁免，因此，電訊盈科於二零零四年三月二十六日刊發的通函內已表示，其將於東方燃氣股東特別大會舉行日期前放棄此項規定作為交易完成的先決條件。

交易完成：

交易將於所有先決條件達成或獲豁免後第五個營業日完成，預期交易於收購協議訂立日期後七十五日內完成。

倘交易完成的任何先決條件未能於二零零四年六月三十日(或收購協議訂約方可能協定的其他日期)前達成或獲訂約方豁免，則收購協議將會作廢及終止，其後，訂約各方所享有或承擔的一切權利、責任及負債一律失效及終止，惟先前違約則除外。

其他事項：

貸款及數碼港貸款

為數約港幣35.29億元的貸款將於交易完成時轉讓予東方燃氣，此筆貸款為物業集團有關成員公司結欠電訊盈科的部分股東貸款。交易完成後，該筆貸款將結欠東方燃氣。

然而，數碼港發展商將繼續結欠電訊盈科集團無抵押數碼港貸款，而該筆貸款須於電訊盈科要求時償還。根據收購協議，東方燃氣承諾當數碼港發展商具備資金償還全部或部分數碼港貸款時，促使數碼港發展商優先償還數碼港貸款。數碼港貸款已用作支付數碼港計劃的部分發展費用。由於該筆貸款為無抵押，並不計息，亦不附帶追索權，電訊盈科及東方燃氣同意維持原有的融資安排。數碼港貸款並無追索權，除促使按上文所載基準還款的責任外，東方燃氣於數碼港貸款項下並無責任。該安排將毋須按照經修訂《上市規則》第14A.65(4)條的規定作出披露或敦請股東批准。數碼港貸款於二零零四年一月三十一日約為港幣45.03億元。

重建權

作為該項交易的其中一項安排，電訊盈科承諾只要交易得以完成並由交易完成當日起計，電訊盈科將促使將重建權授予物業控股公司旗下一家全資附屬公司。

應計溢利

當償還數碼港貸款後，數碼港發展商亦會從其盈餘資金中，就數碼港計劃撥付相當於其經審核會計溢利(計算至交易完成日期止)的金額予電訊盈科。

可換股票據的條款及條件概要

可換股票據的主要條款概述如下：

發行人：

東方燃氣

本金額：

第一批票據為港幣11.7億元，第二批票據為港幣24.2億元，按面值入賬列作繳足本金，用作支付銷售股份及銷售資產的部分代價。

到期日：

除非可換股票據較早前已獲轉換，否則東方燃氣將於可換股票據自發行日期起計（就第一批票據而言）滿七周年或（就第二批票據而言）滿十周年到期時，償付可換股票據尚未償還的本金額（連同所有未支付及應計的利息）。第一批票據將按當時尚未償還本金額的100%贖回，而第二批票據則會按當時尚未償還本金額的120%贖回。

息票：

第一批票據將不附帶利息，惟第二批票據自發行日期起即附帶息票，年息1厘，有關息票將按照第二批票據不時尚未償還的本金額每六個月於期末支付一次。

換股權：

可換股票據或其任何部分的未償還本金額可於發行日期當日或之後（惟必須於到期日當日或之前），可由持有人酌情決定按有關換股價隨時及不時轉換為將發行予可換股票據持有人（或其指示的人士）的新東方燃氣股份。第一批票據的換股價初步訂為每股東方燃氣股份港幣2.25元（可予調整），而第二批票據的換股價則初步訂為每股新東方燃氣股份港幣3.60元（可予調整）。

兌換股份時，東方燃氣股份將不會發行任何碎股，惟可換股票據持有人將會就有關零碎部分獲支付現金款項，除非有關現金款項為數不足港幣10元，則屬例外。

假設可換股票據的本金額全數按照初步換股價兌換，屆時將須發行合共約11.922億股新東方燃氣股份。經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後，上述新東方

燃氣股份佔東方燃氣的現有已發行股本約1,026.7%，另佔東方燃氣經發行代價股份及因行使可換股票據所附全部換股權而發行的新東方燃氣股份而擴大的已發行股本約40.32%。

於兌換時將發行股份的地位：

東方燃氣於可換股票據項下換股權獲行使時所須發行的東方燃氣股份，於各方面均與發出換股通知當日已發行的所有其他東方燃氣股份享有同等權益，並有權收取發出換股通知當日或其後任何記錄日期所派付的所有股息、紅利及其他分派。

換股價：

東方燃氣股份的初步換股價作價每股新東方燃氣股份港幣2.25元及港幣3.60元（分別為第一批票據及第二批票據的初步換股價），乃按公平原則磋商釐定，可根據可換股票據所載條款（如出現具攤薄效應的事件，舉例，東方燃氣發行股份或其他可換股證券，而該等股份乃按低於當時市價95%的價格發行）作出調整。

東方燃氣股份的初步換股價作價每股新東方燃氣股份港幣2.25元及港幣3.60元（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）分別相當於：

- (i) 二零零四年二月二十三日（即現有東方燃氣股份暫停買賣以待發表該公告前的最後一個交易日）現有東方燃氣股份於聯交所的經調整收市價每股港幣4.80元折讓約53.1%及25.0%；
- (ii) 於截至二零零四年二月二十三日止最後十個交易日期間，現有東方燃氣股份於聯交所的經調整平均收市價每股港幣4.87元折讓約53.8%及26.1%；
- (iii) 於截至二零零四年二月二十三日止最後三十個交易日期間，現有東方燃氣股份於聯交所的經調整平均收市價每股港幣3.65元折讓約38.4%及1.4%；
- (iv) 於最後實際可行日期，現有東方燃氣股份於聯交所的經調整收市價每股港幣4.80元折讓約53.1%及25.0%；
- (v) 每股東方燃氣股份（已計及於股本重組中以每十股合併為一股股份）應佔於二零零三年三月三十一日的最近經審核有形資產淨值港幣1.59元溢價約41.5%及126.4%；
- (vi) 每股東方燃氣股份（已計及於股本重組中以每十股合併為一股股份）應佔於二零零三年九月三十日的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值港幣0.57元溢價約294.7%及531.6%；及

(vii) 每股東方燃氣股份(已計及發行代價股份但於可換股票據獲轉換前)應佔經擴大東方燃氣集團的備考未經審核有形資產淨值港幣1.26元溢價約78.6%及185.7%。

附註：由於因行使可換股票據所附換股權而將予發行的股份屬於股本重組完成後的新東方燃氣股份，故上文所述的現有東方燃氣股份收市價已作調整，藉以計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響。

可換股票據的換股價乃經東方燃氣及電訊盈科參照每股東方燃氣股份經計及於股本重組中以每十股合併為一股股份的影響後應佔於二零零三年三月三十一日的有關經審核有形資產淨值港幣1.59元按公平原則磋商後釐定。儘管可換股票據的換股價較現有東方燃氣股份的最近市價出現折讓，換股價較每股東方燃氣股份的有關有形資產淨值(於二零零三年三月三十一日約為港幣1.59元)出現溢價。由於現有東方燃氣股份在聯交所交投疏落，截至二零零四年一月三十一日止十二個月錄得的每月成交量佔東方燃氣於每個相應月份結束時的已發行股本少於0.3%，因此市價未必能反映現有東方燃氣股份的公平價值。此外，作為東方燃氣應付代價一部分的兩批可換股票據不會限制其流動資金，反而可提高靈活性。分別於滿七周年及滿十周年到期，而分別不附帶息票及年息1厘的兩批可換股票據將為東方燃氣集團提供長期資金。東方燃氣董事會認為，就該項交易整體而言，可換股票據的換股價屬公平合理。

投票：

可換股票據持有人僅以其身為可換股票據持有人，一概無權收取東方燃氣任何股東大會通告，亦無權出席股東大會或於會上投票。

轉讓權：

在依據有關法例及其他規定下，可換股票據可自由轉讓。可換股票據的未償還本金額可作全部或部分轉讓，惟倘作部分轉讓，則僅可以港幣1,000,000元的倍數轉讓。

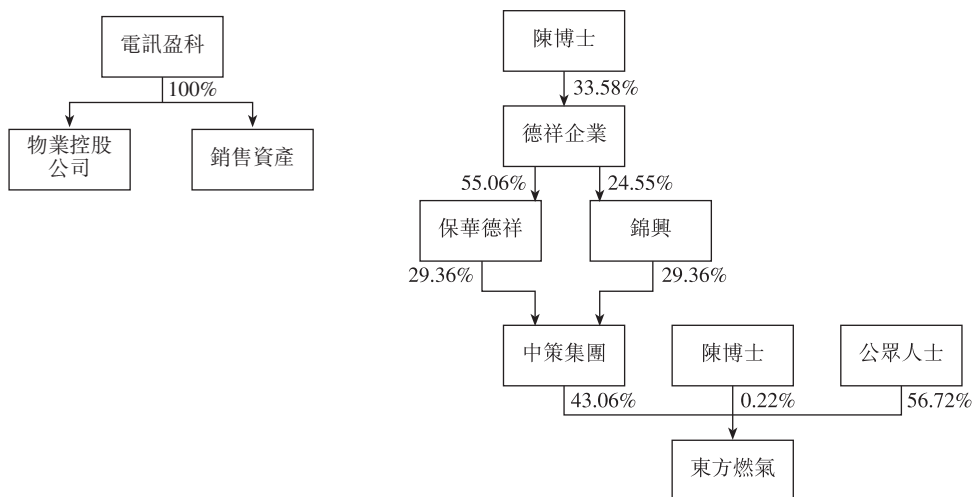
東方燃氣已向聯交所承諾，於得悉東方燃氣任何關連人士(定義見《上市規則》)買賣任何可換股票據時，東方燃氣將即時通知聯交所。

上市：

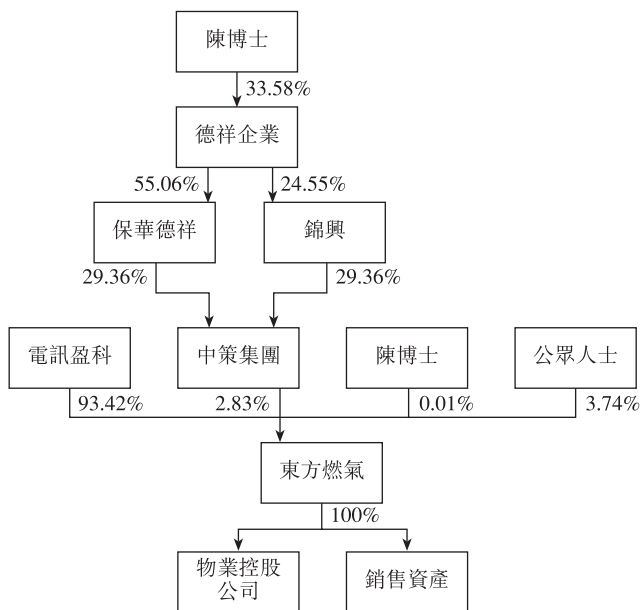
有關方將不會就可換股票據向聯交所或任何其他證券交易所申請上市，惟將向聯交所申請將可換股票據所附換股權獲行使時所須發行的新東方燃氣股份上市及買賣。

於交易完成前後的持股架構

下圖顯示物業控股公司及東方燃氣各自於緊接交易完成前的持股架構：

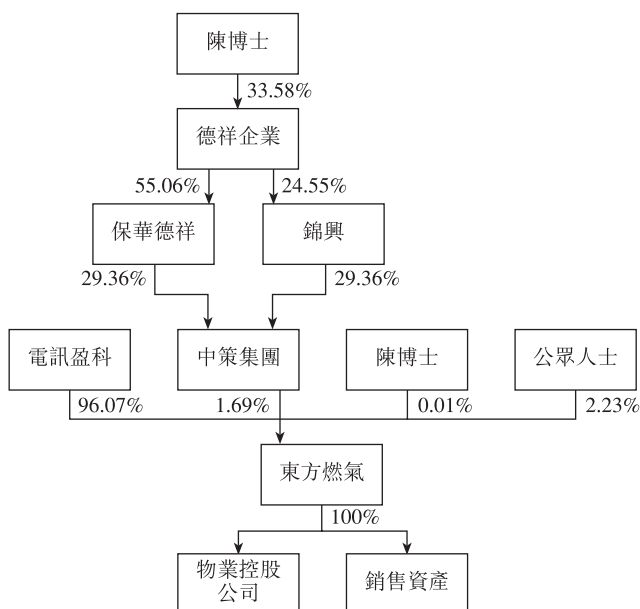


下圖顯示物業控股公司及東方燃氣於緊隨交易完成後至可換股票據項下任何換股權獲行使前的持股架構：



東方燃氣董事會函件

下圖顯示假設可換股票據按初步換股價悉數兌換，物業控股公司及東方燃氣於緊隨交易完成後的備考持股架構：



股份持有人	於最後實際可行日期		交易完成時發行代價股份後 (已計及建議每十股合併為一股份的影響)		發行代價股份及悉數 兌換可換股票據後 (已計及建議每十股合併為一股份的影響)	
	現有	佔現有	佔經擴大	佔經擴大	佔經擴大	佔經擴大
	東方燃氣 股份數目	已發行股本 的百分比	東方燃氣 股份數目	已發行股本 的百分比	東方燃氣 股份數目	已發行股本 的百分比
電訊盈科及其一政行動人士 (附註(v))	15	—	1,648,333,335	93.42	2,840,555,557	96.07
中策集團	500,000,000	43.06	50,000,000	2.83	50,000,000	1.69
陳博士	2,520,900	0.22	252,090	0.01	252,090	0.01
公眾人士	658,744,491	56.72	65,874,449	3.74	65,874,449	2.23
已發行股份總數	1,161,265,406	100.00	1,764,459,874	100.00	2,956,682,096	100.00

附註：

(i) 以上所有圖表均假設東方燃氣的已發行股本於最後實際可行日期後概無其他變動。

- (ii) 根據《上市規則》，由於中策集團不再屬於東方燃氣的主要股東，故緊隨交易完成後中策集團於東方燃氣股份的現有持股量將被視為由公眾人士持有。
- (iii) 陳博士持有2,520,900股現有東方燃氣股份(相當於股本重組後的252,090股東方燃氣股份)。此外，陳博士為德祥企業集團有限公司(「德祥企業」)的控股股東，而德祥企業為保華德祥建築集團有限公司(「保華德祥」)的控股公司。錦興集團有限公司(「錦興」)為德祥企業的聯營公司，但就《上市規則》及《收購守則》而言，並非由德祥企業控制。保華德祥及錦興各於中策集團擁有約29.36%的股本權益。因此，於最後實際可行日期，陳博士被視為擁有中策集團已發行股本約29.36%。
- (iv) 除上述第(iii)項及下文第(v)項所述者外，東方燃氣或電訊盈科或彼等各自附屬公司各董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人或電訊盈科的一致行動人士概無於東方燃氣的證券中擁有任何權益。
- (v) 除電訊盈科集團若干附屬公司的董事冼傑先生(「冼先生」)(根據《收購守則》的規定，被視為電訊盈科的一致行動人士)持有15股約於十年前收購的現有東方燃氣股份外，就電訊盈科所知，於最後實際可行日期，電訊盈科、其董事或電訊盈科的一致行動人士概無持有任何現有東方燃氣股份。電訊盈科董事會確認，此被假定為一致行動人士的極低持股量僅於該公告發表後才發現，因此該公告並無披露有關資料。由於電訊盈科有責任於發表公開公告前保密，而冼先生僅為電訊盈科若干附屬公司的一名董事，彼於該刊發公佈前並不知悉該項交易。

電訊盈科有意於交易完成後維持東方燃氣股份於聯交所的上市地位。因此，電訊盈科及東方燃氣已各自向聯交所承諾，儘快於交易完成並發行代價股份後，盡力採取合適的步驟確保東方燃氣於交易完成後的公眾持股量不會少於25%。有關詳情載於下文「維持東方燃氣的上市地位」一節。

各有關方的關連情況

電訊盈科集團目前並無於東方燃氣或東方燃氣集團旗下任何成員公司的已發行股本中擁有任何權益。

電訊盈科或其附屬公司各董事均無兼任東方燃氣或其附屬公司的董事。

電訊盈科並非東方燃氣的關連人士，乃屬於獨立人士，與東方燃氣、東方燃氣或其附屬公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連，亦非彼等的一致行動人士。東方燃氣並非電訊盈科的關連人士，乃屬於獨立人士，與電訊盈科、電訊盈科或其附屬公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連，亦非彼等的一致行動人士。

電訊盈科集團自該公告發表日期前六個月起截至最後實際可行日期止期間，並無從事任何東方燃氣證券的買賣。據電訊盈科所知，除本通函附錄五「於東方燃氣及相聯法團之權益」一節所披露者外，電訊盈科的一致行動人士現時並無於東方燃氣的已發行股本中持有任何權益，而自該公告發表日期前六個月起截至最後實際可行日期止期間，亦無從事任何東方燃氣證券的買賣。

有關物業集團及銷售資產的資料

業務概覽

本質上，銷售股份及銷售資產代表電訊盈科集團持有北京盈科中心、電訊盈科中心、其他投資物業及相關物業及設施管理公司等公司的擁有權（包括數碼港發展商及數碼港計劃權益）。此外，電訊盈科將透過物業集團向東方燃氣授出重建權。

物業集團管理香港及大中華地區的基建及物業組合，包括負責電訊盈科集團所有物業發展、投資、物業及設施管理的業務。

進行該項交易後，預期電訊盈科不會直接從事任何物業相關業務，亦不會與東方燃氣競爭。東方燃氣集團將繼續提供現有的物業及設施管理，並向電訊盈科集團出租物業。

物業集團的物業組合包括：

物業發展－數碼港

二零零零年五月，電訊盈科、數碼港發展商與政府訂立協議，據此協議，數碼港發展商獲授專有權利及義務負責設計、開發、興建及銷售數碼港。數碼港位處香港島鋼線灣，乃一項佔地約24公頃的開發計劃，當中特別為高科技行業設計商業用地，並附設有關零售、住宅、娛樂及教育設施。

此項開發計劃以科技作主題，目的乃要為香港營造一個可吸引及培育優秀資訊科技及相關業務的營商環境。數碼港設有一系列資訊科技設施，包括網絡營運中心、數碼媒體中心，以及中央數據交匯中心，所有設施均會由內部專用網絡連接起來。

根據項目協議，該計劃由政府提供用地，而數碼港發展商則負責提供及獲取完成計劃所需的資金。電訊盈科與數碼港發展商均無購入政府土地或支付土地費用，因此並無該幅土地的所有權。

數碼港計劃包括兩「部分」，共分多期施工。「數碼港部分」包括辦公室大樓、零售中心、酒店及配套設施，將於完工時交予政府。除有權發展數碼港部分外，電訊盈科及數碼港發展商概無該部分的擁有權，亦不會就此收取任何租金或其他計劃收入。

數碼港部分首兩期包括辦公室及零售物業，已於二零零二年如期竣工；至於其他部分，包括辦公室用地、零售中心及數碼港艾美酒店，將會於二零零四年年底前落成。

「住宅部分」於二零零二年開始動工，合共有約2,900個單位，預期將於二零零四年至二零零七年間分期落成。根據數碼港發展商所擁有的開發權，數碼港發展商可收取住宅部分售出單位後若干百分比的收益盈餘。該等收益將由政府與數碼港發展商攤分，攤分比例乃根據雙方各自於數碼港計劃的貢獻釐定（詳情見下文）。住宅單位可於落成前進行預售，而第一期單位已於二零零三年首季推出預售。

根據於二零零零年五月十七日訂立的計劃協議，電訊盈科與數碼港發展商同意按照協定的時間表設計、開發及興建數碼港計劃，最高固定成本約為港幣158億元（可予調整）。電訊盈科於計劃協議項下的角色是保證數碼港發展商妥善履行其於該協議項下的責任。該筆最高固定成本乃以專業工料測量師所進行的成本評估作為依據。倘數碼港計劃的成本及其他項目支出，無法透過住宅部分的單位銷售或預售收益或其他指定計劃收入支付，則電訊盈科及數碼港發展商有責任全數承擔該等成本及支出。此外，電訊盈科及數碼港發展商亦須負責支付若干其他支出及任何超支成本，包括超出最高固定成本的任何費用。電訊盈科及數碼港發展商必須透過本身的資源支付超支成本及上述其他支出，不得利用住宅部分的單位預售或銷售收益或其他計劃收入支付。

直至目前為止，電訊盈科已透過數碼港發展商以數碼港貸款方式為數碼港計劃投資約港幣45億元。根據項目協議，住宅部分的單位銷售收益及其他協定的計劃收入，將按項目協議訂明的先後次序用作支付以下各項：(i)首先支付數碼港部分的建築費用，其次是住宅部分的建築費用；及(ii)若干其他協定的計劃支出及其他項目。待支付上述各項並按協定預留儲備後，以及於數碼港部分完成後，因銷售住宅部分單位的收益盈餘，將由數碼港發展商與政府按雙方各自對數碼港計劃的貢獻釐定。

物業集團參與數碼港計劃的成員公司已根據於二零零一年六月至二零零三年十二月（首尾兩月包括在內）期間內訂立的合約，保留電訊盈科集團的多間成員公司，按項目基準提供資訊科技服務以設計、興建及／或實施特定資訊科技系統／網絡。該等公司亦提供若干資訊科技維修服務。該等服務的合約乃透過公開投標奪得或比較多個供應商的服務條款後獲挑選，或倘為資訊科技服務，由物業集團旗下的數碼港計劃管理公司取得，則經有關訂約

方按公平原則磋商服務條款後直接委任。除上述數碼港計劃管理公司產生的成本外，數碼港發展商根據該等合約應付的所有成本為數碼港計劃計劃成本的一部分。該等交易均為一次過交易，現預期將於二零零八年前完成。因此，倘該等資訊科技服務合約的條款並無任何重大改變，東方燃氣毋須根據經修訂《上市規則》發表公告及尋求股東批准該等交易。

保華德祥建築集團有限公司(其股份乃於聯交所上市，根據《上市規則》的規定，為陳博士的聯繫人)的兩間全資附屬公司為於一九九九年九月至二零零三年二月(首尾兩月包括在內)期間內根據合約(除一份透過公開投標取得外全部均為合約)展開的建築工程及託管工程若干部分的承建商。其餘有關一幢臨時結構物的一份合約乃經有關訂約方按公平原則磋商服務條款後取得。該等交易均為一次過交易，現預期將於二零零五年前完成。因此，倘該等建築合約的條款並無任何重大改變，東方燃氣毋須根據經修訂《上市規則》發表公告及尋求股東批准該等交易。

上述合約將於交易完成繼續獲履行。

物業集團投資組合 – 重要樓宇

北京盈科中心

北京盈科中心乃享負盛名的發展項目，佔地約29,350平方米。北京盈科中心總樓包括兩座辦公大廈(A座及B座)與兩座住宅大廈(C座及D座)，全部位於同一幢六層高商業平台之上(地庫上層屬其中一部分)，而地庫下層則用作停車場。北京盈科中心另附有一幢七層高的停車場，整幢建築群連停車場的樓面面積約達212,712平方米。四座大廈及配套停車場均已於一九九八年至二零零零年間落成，而商業平台則於二零零一年正式開幕。

電訊盈科集團的成員公司現時租賃A座六樓的三個單位及部分走廊，以及十三樓的六個單位，租約於二零零一年及二零零二年開始，於二零零五年二月二十八日至二零零六年一月三十一日(首尾兩日包括在內)期間屆滿，總月租約為港幣363,000元(不包括管理費，該等費用由有關租戶承擔)。

電訊盈科中心

於一九九四年落成的電訊盈科中心為香港鰂魚涌太古坊辦公商業樓群的其中一幢。電訊盈科中心地下至三樓的一部分、四樓至十八樓及二十樓至四十二樓全層，地庫若干停車位及部分公共地方(總建築樓面面積約為620,147平方呎)，均由電訊盈科集團持有。

現時，電訊盈科集團一間成員公司租賃電訊盈科中心十層全層及二十樓和三十二樓部分，全部租約均於二零零三年開始，於二零零五年十二月三十一日屆滿，總月租約為港幣318.4萬元（不包括政府差餉、空調及管理費，該等費用由有關租戶承擔），及授出使用泊車位的特許權，自二零零四年五月一日起至二零零四年十二月三十一日止，每月特許費為港幣135,000元。

其他投資物業

皇后道電話機樓的樓面面積約為50,000平方呎，現正用作電話機樓及其他用途。根據目前溢餘的地積比率，該幅土地可重建成樓面面積更大的商住物業，而政府官契及分區計劃亦容許該幅土地進行重建。

電訊盈科的全資附屬公司香港電話有限公司向東方燃氣集團銷售皇后道電話機樓（根據收購協議為銷售資產的一部分）的其中一項條款為於交易完成時，皇后道電話機樓（除於其後受到第三方特許及租賃所規限的部分）將於剩餘政府租約期間（少於一日）由電訊盈科集團售後租回，每個曆月的租金約為港幣248,000元（不包括政府差餉、空調及管理費，該等費用由有關租戶承擔）。現有政府租約為期999年，自一八四三年六月二十六日起開始。租戶可透過不少於六個月的事先通知終止售後租回。業主（於交易完成時為東方燃氣集團的成員公司）有權透過發出不少於兩年的事先通知終止售後租回作重建用途。倘會進行重建，售後租回亦將會規定，重建建築物必須提供指定空間作為電話機樓及持續按公開市場租金或與上述相同的基準租賃該空間予租戶。倘進行重建，東方燃氣將就售後租回遵守經修訂《上市規則》。

物業集團的物業組合亦包括百樂門大廈18樓及20樓全層、天台及七個泊車位。

現時，電訊盈科的聯繫人Pacific Century Matrix (HK) Limited已租賃18樓三個單位，並授出天台空間的使用權以放置五個碟型天線，租約於二零零一年及二零零二年開始，於二零零七年八月三十一日屆滿，總月租／特許費約為港幣56,000元（不包括政府差餉、空調及管理費，該等費用由有關租戶承擔），並以月租方式租賃一個貨車泊車位，月租港幣2,500元，每月重訂租約。電訊盈科的該名聯繫人可透過發出六個月通知按市場租金再續租18樓其中一個單位三年，並可透過發出三個月通知按市場租金再續租18樓其他單位六年。

電訊盈科集團本身亦已自二零零三年起租賃20樓全層（可選擇透過發出六個月通知續租三年）及授出天台空間的使用權以放置十個碟型天線，租約於二零零三年及二零零四年一月一日開始，於二零零五年十二月三十一日（就寫字樓而言）及二零零四年十二月三十一日（就

天台的特許權而言)屆滿，總月租／特許費約為港幣157,000元(不包括政府差餉、空調及管理費，該等費用由有關租戶承擔)，並以月租方式租賃三個泊車位及兩個貨車泊車位，總月租為港幣11,000元，每月重訂租約。

電話機樓的重建權

主要由電話機樓公司使用的現有電話機樓用地，大多由政府以私人協約方式授出。日後，電訊盈科集團或會敦請政府批准重建該等用地作其他用途。當政府批准電訊盈科集團重建本地電話機樓作其他用途時，物業集團將享有優先權，優先聯同電訊盈科集團重建其所有本地電話機樓。

有關電話機樓的重建事宜尚未展開磋商，現時亦不保證可獲授有關重建權，即使獲授重建權，亦不保證該項重建權的條款在商業上可獲物業集團接受。

作為該項交易的其中一項安排，電訊盈科承諾只要交易得以完成，電訊盈科將促使由交易完成當日起將重建權授予物業控股公司旗下一家全資附屬公司。由於重建權是指優先參與重建各有關電話機樓的權利(大前提是電訊盈科集團有關成員公司日後取得有關重建權)，東方燃氣最終會否(透過該物業控股公司旗下附屬公司)行使該項參與權利，目前尚屬未知之數。倘東方燃氣不予行使重建權，此決定須獲東方燃氣獨立非執行董事批准，如有需要，便於適當時發表公告。在此情況下，電訊盈科集團可考慮自行或與其他人士合作重建有關項目。

由於該項交易的總代價並無涉及東方燃氣就重建權支付任何款項，東方燃氣董事會認為，因以零代價授予東方燃氣集團重建權，使其可在東方燃氣董事會認為有利的情況下參與電話機樓任何未來重建，故重建權對東方燃氣有利。

持續業務安排及租約／特許權

除上述一次過交易外，倘上述的各種業務安排及租約／特許權於交易完成後持續，根據經修訂《上市規則》的規定，將構成東方燃氣的持續關連交易，因電訊盈科將成為東方燃氣的關連人士，及保華德祥建築集團有限公司為陳博士(將於交易完成前十二個月內一直擔任東方燃氣的董事職務)的聯繫人。就上述物業租約／特許權而言，世邦魏理仕有限公司已

確認，該等租約／特許權各自的條款乃公平合理，並反映於各租約或特許權開始日期的當時市值。東方燃氣將於交易完成時或之前就經修訂《上市規則》規定的持續關連交易發表公告或尋求股東批准（倘適用）。

物業及設施管理

物業集團的物業及設施管理業務現時支援電訊盈科集團及電訊盈科一家聯營公司的資訊科技和通訊網絡，並支援電訊盈科集團於香港及大中華地區的投資物業組合及其他物業。

與電訊盈科集團的持續關係

除上述租賃安排外，於交易完成後，東方燃氣集團可（如上文所述）繼續不時向電訊盈科集團的成員公司或其聯繫人提供物業及設施管理服務，亦可向電訊盈科集團要求獲提供企業支援服務。東方燃氣將於交易完成時或之前根據經修訂《上市規則》的規定以公告方式披露該等安排（如有）。該等安排可能需要遵照經修訂《上市規則》第14A章有關公佈及股東批准的規定，視乎安排規模而定。東方燃氣將於適當時遵照經修訂《上市規則》的有關規定。

財務資料概要

物業集團截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止年度的經審核業績顯示，除稅後合併純利分別為港幣9,500萬元及港幣300萬元（而除稅前合併純利分別為港幣1.55億元及港幣3,300萬元）。物業集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的會計師報告載於本通函附錄一。

於二零零三年十二月三十一日，物業集團的經審核合併負債淨額為港幣3.72億元，其中包括數碼港貸款約港幣45.03億元、應付最終控股公司（即電訊盈科）款項港幣24.41億元，以及結欠電訊盈科集團的其他付息貸款約港幣23.59億元，但不包括重估物業集團若干物業（賬面淨值約為港幣62.94億元）或皇后道電話機樓（現時並非由物業集團擁有，而是由電話機樓公司擁有）的價值所產生的盈餘港幣3.05億元。根據收購協議，結欠最終控股公司的貸款港幣24.41億元將於交易完成前撥充資本成為股本。

物業集團於二零零三年十二月三十一日的經審核合併負債淨額亦包括遞延稅項負債港幣5.06億元，當中絕大部分與北京盈科中心及電訊盈科中心有關。遞延稅項負債將於有關物業出售時變現。於二零零四年三月，電訊盈科進一步向其持有北京盈科中心的一間附屬公司墊支1.5億美元（約港幣11.7億元），其中約港幣11.51億元已用作償還銀行貸款，餘額約港幣1,900萬元由該附屬公司保留。

東方燃氣對銷售股份及銷售資產價值的意見

由於北京盈科中心及電訊盈科中心將持作投資用途，並可產生收入，現時無法預測遞延稅項負債港幣5.06億元的可能變現時間。因此，東方燃氣董事會認為，倘遞延稅項負債港幣5.06億元的撥備會撥回銷售股份價值，則物業集團於二零零三年十二月三十一日的股東價值將會增加港幣5.06億元。根據收購協議，除銷售股份外，銷售資產，包括貸款約港幣35.29億元及皇后道電話機樓（其獨立估值約為港幣1.58億元）亦將會撥歸東方燃氣旗下。根據收購協議，銷售資產的代價的分配情況如下：貸款（將按其面值轉讓予東方燃氣）將以發行第一批票據（本金額為港幣11.7億元）及部分第二批票據（本金額為港幣23.59億元）的方式支付，而皇后道電話機樓的代價中港幣9,700萬元，將以發行代價股份約5,390萬股新東方燃氣股份的方式支付，餘額港幣6,100萬元將以本金額為港幣6,100萬元的部分第二批票據支付。

交易完成後經擴大東方燃氣集團的備考未經審核資產負債報表載於本通函附錄三。上述備考報表顯示，物業集團及將由東方燃氣收購的皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日的備考合併資產淨額合共港幣21.66億元，已包括皇后道電話機樓的資產淨值港幣9,700萬元（相等於皇后道電話機樓的投資成本港幣1.58億元減就收購皇后道電話機樓發行予電訊盈科的第二批票據港幣6,100萬元）。

交易完成後經擴大東方燃氣集團的備考未經審核資產負債報表所示物業集團及將由東方燃氣收購的皇后道電話機樓的備考未經審核合併資產淨額港幣21.66億元並無計及上述物業集團旗下物業的重估盈餘港幣3.05億元。因此，計及重估盈餘並撥回遞延稅項負債港幣5.06億元（經考慮上文討論的可能變現時間），物業集團及將由東方燃氣收購的皇后道電話機樓的備考經調整價值將為港幣29.77億元。此數額連同將發行予電訊盈科總額為港幣35.9億元的可換股票據作為貸款的代價約港幣35.29億元及上文所討論的皇后道電話機樓部分成本

東方燃氣董事會函件

港幣6,100萬元，令根據收購協議將由東方燃氣收購的銷售股份及銷售資產的價值將為港幣65.67億元，較東方燃氣應付電訊盈科的總代價港幣65.57億元高出港幣1,000萬元，而東方燃氣董事會認為按上述基礎對東方燃氣有利。

另一方面，倘不撥回遞延稅項負債，該項交易的總代價港幣65.57億元將超過銷售股份及銷售資產的價值達港幣4.96億元。然而，由於東方燃氣董事會無意出售北京盈科中心及電訊盈科中心，東方燃氣董事會認為，於評估該項交易的價值時撥回遞延稅項負債乃適當的做法。

以下為該項交易的代價與東方燃氣認為的銷售股份及銷售資產的價值的比較：

	港幣百萬元
物業集團及皇后道電話機樓於二零零三年 十二月三十一日的備考未經審核資產淨值	2,166
加：並未記錄物業集團所持有物業的重估盈餘	305
遞延稅項負債	506
	<hr/>
物業集團及皇后道電話機樓的備考經調整價值	2,977
貸款的本金額	3,529
將以發行本金額為港幣6,100萬元的部份第二批票據方式 支付皇后道電話機樓的部分代價	61
	<hr/>
銷售股份及銷售資產的既定價值	6,567
減：該項交易的代價	(6,557)
	<hr/>
銷售股份及銷售資產的既定價值超出該項交易的代價之數	10
	<hr/> <hr/>

倘遞延稅項負債日後將變現而不撥回上述對賬表，該項交易的代價與銷售股份及銷售資產的價值間的比較將如下：

	港幣百萬元
上述計算方法所指的銷售股份及銷售資產的既定價值	6,567
減：遞延稅項負債	(506)
	<hr/>
	6,061
減：該項交易的代價	(6,557)
	<hr/>
該項交易的代價高出銷售股份及銷售資產價值之數的溢價	(496)
	<hr/> <hr/>

有關物業集團於交易完成前及經擴大東方燃氣集團於交易完成後的備考未經審核資產負債報表的詳情載於本通函附錄三。

有關東方燃氣集團的資料

業務概覽

東方燃氣為一家投資控股公司，其附屬公司的業務為建築材料（特別是瓷磚）生產及買賣，以及證券買賣。自二零零三年七月起，東方燃氣集團實行多元化發展業務，負責天然氣供應、儲存及相關服務。

財務資料概要

截至二零零二年三月三十一日止年度及截至二零零三年三月三十一日止年度，東方燃氣集團的經審核業績錄得除稅及少數股東權益後的綜合虧損淨額分別約港幣4.59億元及約港幣1.132億元，而除稅前綜合虧損淨額則分別約為港幣4.893億元及約港幣1.261億元。截至二零零三年九月三十日止六個月，東方燃氣的未經審核業績錄得除稅及少數股東權益後綜合虧損淨額約港幣1,230萬元，而除稅前綜合虧損淨額則約為港幣1,070萬元。

於二零零三年三月三十一日，東方燃氣集團的經審核綜合資產淨值約為港幣1.846億元，而於二零零三年九月三十日，東方燃氣的未經審核綜合資產淨值則約為港幣1.724億元。

進行該項交易的原因及得益

經過二零零三年的嚴重打擊後，本地經濟及物業市場近期呈現復甦跡象。東方燃氣董事會對物業市場前景抱樂觀態度，認為該項交易會為東方燃氣提供穩固基礎，以便投資優質住宅及酒店相關項目。東方燃氣董事會亦相信，該項交易將會擴大東方燃氣集團的業務範疇，擴闊其收益來源及對東方燃氣集團日後的整體盈利帶來正面貢獻。

東方燃氣集團目前透過生產及買賣建築材料(特別是瓷磚)的主營業務間接參與物業市場。該項交易可為東方燃氣集團締造機會，直接參與香港的物業及物業發展市場。

在經營現有業務方面，東方燃氣集團於截至二零零三年三月三十一日止過往三個財務年度錄得重大股東應佔虧損。於截至二零零三年九月三十日止六個月，該集團仍錄得虧損，惟虧損金額已有所下降(現為港幣1,230萬元，於截至二零零二年九月三十日止六個月則為港幣4,340萬元)。及至二零零三年至二零零四年度的中期業績，東方燃氣集團逐漸取得令人鼓舞的表現，營業額上升約6%，經削減44%行政開支及採取其他措施後，業務營運(未計融資成本)亦已轉虧為盈。東方燃氣集團於二零零三年七月三十日完成向獨立第三方收購北京大陸燃氣有限公司，而該公司亦首度為二零零三年至二零零四年中期業績帶來營業額及溢利貢獻。然而，建築材料行業的經營環境仍然競爭激烈。東方燃氣董事會一直在考慮進一步精簡業務，並已物色到合適的投資機會，等待時機來臨。

儘管取得上述成績，東方燃氣董事會認為，東方燃氣集團的現有業務仍需一段長時間，方可為東方燃氣股東帶來優厚回報。惟訂立該項交易後，東方燃氣集團卻有機會一舉收購既具規模又能賺取盈利的物業業務，大幅提升其資產基礎及市值。事實上，東方燃氣集團若靠本身逐步增長，或多番進行規模屬現有資源應付得來的收購，則東方燃氣集團必須經過多年時間，方能達致相若地位。東方燃氣董事會認為，東方燃氣集團現正收購重大及優質資產，有望提升東方燃氣集團的實力及商譽，積極推動未來增長。

進行該項交易後，東方燃氣集團將可擴展業務範疇，屆時，物業發展將會成為其業務的重要一環。按照電訊盈科的計劃，東方燃氣將於交易完成後繼續經營其現有主營業務，電訊盈科未有計劃於交易完成後向東方燃氣集團注入其資產或業務，亦無意對東方燃氣集團的資產或業務作出任何調動。電訊盈科將委任具備物業發展及管理專長的新成員加入東方燃氣董事會。

基於上述原因，東方燃氣董事會相信，該項交易對東方燃氣有裨益。

該項交易對東方燃氣集團財務狀況的影響

(i) 溢利

如本通函附錄二所載，東方燃氣集團近年及截至二零零三年九月三十日止六個月錄得大幅虧損，東方燃氣集團能否轉虧為盈，尚屬未知之數。物業集團於二零零二年首次獲得溢利約港幣9,550萬元。物業集團截至二零零二年十二月三十一日止年度的營業額主要來自其投資物業的租金收入。物業集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額大幅增加，主要是由於數碼港計劃住宅部分的銷售所致。二零零三年，銷售成本及經營開支亦激增，因數碼港計劃已於往年撥充資本的若干興建及成立成本於年內確認為銷售成本。此外，二零零三年預售數碼港計劃住宅部分產生大量宣傳開支。因此，儘管營業額有所增加，純利於二零零三年大幅減少。東方燃氣董事會認為上述事宜並非不常見。該項交易涉及收購能賺取盈利的業務。然而，經擴大東方燃氣集團二零零四年及以後的業績，將受到每年就第二批可換股票據支付利息港幣2,420萬元和應計贖回溢價港幣4,840萬元及攤銷因該項交易產生的商譽所影響。

(ii) 有形資產淨值

東方燃氣集團於二零零三年九月三十日的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值載於本通函附錄三。據本通函附錄三顯示，有形資產淨值約為港幣6,560萬元，即每股東方燃氣股份應佔的有形資產淨值約為港幣0.57元。

東方燃氣董事會函件

於交易完成後經擴大東方燃氣集團的備考未經審核資產與負債報表載於本通函附錄三，其概要如下：

	備考 港幣百萬元
固定資產	6,579
持作發展／發展中物業	3,769
商譽	143
其他非流動資產	30
流動資產	6,137
	<hr/>
	16,658
減：流動負債	(3,696)
	<hr/>
	12,962
減：數碼港貸款	(4,503)
遞延稅項負債	(506)
撥備	(1,941)
可換股票據	(3,590)
少數股東權益及其他	(47)
	<hr/>
備考未經審核資產淨值	2,375
減：商譽	(143)
	<hr/>
於交易完成時但可換股票據獲轉換前	
經擴大東方燃氣集團的備考未經審核有形資產淨值	2,232
	<hr/> <hr/>

於二零零三年十二月三十一日，物業集團的備考資產淨值為港幣21.66億元，並無計及數碼港計劃及重建權的潛在價值。於交易完成後但可換股票據獲轉換前，每股東方燃氣股份（已計及股本重組中以每十股合併為一股股份）的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值將由二零零三年九月三十日的港幣0.57元增至約港幣1.26元。

與物業集團業務相關的風險

現時，東方燃氣集團主要從事製造及買賣建築材料、買賣證券，以及天然氣供應、儲存及相關服務。於交易完成後，東方燃氣集團的大部分資產及業務將以物業發展及投資為

主。該項交易將為東方燃氣集團引入新的業務範疇，而現任的東方燃氣董事會於決定訂立該項交易時並無有關直接經驗。然而，將由電訊盈科提名的候任新東方燃氣董事擅長物業發展及物業投資。

物業發展業務涉及多項風險，包括可能需要較預期多的時間及資源向政府申領批文；建築工程未必能按時間表或在預算下完成；而物業未必能達到預期銷量、租金或入住率。不能保證該等事件不會發生，令物業集團的業務或業績受到不利影響。

物業集團進行的項目(例如數碼港計劃)於興建時一般需要大量資本開支。在很多情況下，項目可作預售、預租或落成以產生正面現金流量前可能需要數個月甚至數年的時間。完成建築項目所需的時間及涉及的成本可能受到多種因素影響，例如材料、設備或熟練人手不足；天氣狀況欠佳；天然災害；與工人或分承建商發生糾紛；工業意外及政府政策或法規更改。如發生上述任何事件，均會延遲完成項目並導致成本超支。申領所需的政府牌照、批准或批文的延誤亦可能增加完成項目的成本，或延遲或妨礙項目預售或完成。建築工程的延誤可能造成收入損失。未能按計劃的規格或按時間表完成興建項目均可能導致法律責任及／或較少的回報。

物業集團的投資物業的盈利能力及價值亦受到多項因素影響，包括國際、地區及本地經濟氣候；房地產情況；發展項目對商人、零售商或購物人士而言是否方便及具吸引力；競爭項目的接近程度及質素，以及可供比較項目租金市值及銷量的變動。此外，物業投資項目亦受到利率及匯率波動；可動用資金；政府法規轉變；稅法或稅率轉變；及潛在環境或其他法律責任的影響。

然而，鑑於物業集團擁有頂級投資物業組合，東方燃氣董事會認為，該項交易的潛在回報超逾風險，而現有東方燃氣集團的業務本身並無風險。

收購守則對該項交易的影響

緊隨於交易完成時發行代價股份後至行使可換股票據項下的換股權前，假設東方燃氣的持股量自最後實際可行日期後並無任何其他變動，則電訊盈科集團於東方燃氣的總持股量將約為93.4%。因此根據《收購守則》，除非取得股份清洗豁免，否則電訊盈科將有責任於交易完成後提出強制性全面收購建議，收購所有東方燃氣股份，惟電訊盈科集團已擁有或同意收購者除外。

即使東方燃氣持股量出現任何其他變動(包括為維持下文「維持東方燃氣的上市地位」一節所述的東方燃氣股份公眾持股量而進行任何交易)，致使電訊盈科集團於交易完成後的持股量百分比低於上述水平，只要電訊盈科集團及其一致行動人士於東方燃氣的總持股量百分比仍然維持於30%或以上，電訊盈科仍須根據《收購守則》於交易完成後提出強制性全面收購建議，除非取得股份清洗豁免則作別論。由於東方燃氣及／或電訊盈科可能進行配售的條款(包括時間、規模及定價)至最後實際可行日期為止尚未落實，電訊盈科集團在東方燃氣的持股量會否在任何特定時間跌至任何特定水平以下，目前概屬未知之數。

此外，電訊盈科集團因部分或全部行使可換股票據項下的換股權而獲發行及配發東方燃氣股份後，電訊盈科集團於東方燃氣的持股量或會較當時對上十二個月期間的最低總持股量增加超過2%。在此情況下，倘上述最低總持股量介乎30%至50%之間，根據《收購守則》，除非取得可換股票據清洗豁免，否則電訊盈科將有責任提出強制性全面收購建議，收購所有東方燃氣股份，惟電訊盈科集團已擁有或同意收購者除外。由於可換股票據的兌換期最長為十年，現時未能確定電訊盈科集團於東方燃氣的持股量會否在任何特定時間跌至任何特定水平以下，因此須取得可換股票據清洗豁免，以保障電訊盈科於可換股票據項下的換股權。由於執行人員已表示若無(其中包括)東方燃氣兌換前後股權架構的充足資料，將不會考慮授予此項豁免，因此，電訊盈科於二零零四年三月二十六日刊發的通函內已表示，其將於東方燃氣股東特別大會舉行前放棄此項規定作為交易完成的先決條件。

交易完成所附帶的先決條件為必須獲得股份清洗豁免。倘基於任何原因而未能取得股份清洗豁免，該項交易將不會成為無條件，亦不會進行，除非有關條件獲得豁免則作別論。在此情況下，除非有關條件獲得豁免，否則電訊盈科將不會提出強制性收購建議。

電訊盈科已向執行人員申請《收購守則》第26條豁免註釋附註1所述的股份清洗豁免。執行人員已表示在東方燃氣股東以表決方式獨立投票(定義見《收購守則》第26條豁免註釋附註1或按執行人員規定)批准的情況下，會同意授出股份清洗豁免，豁免電訊盈科可能因向電訊盈科(或其指定的人士)發行代價股份提出全面收購建議的責任。

中策集團乃東方燃氣的控股股東，持有東方燃氣已發行股本約43.06%。東方燃氣主席陳博士亦實益持有東方燃氣已發行股本約0.22%。陳博士亦為中策集團的主席。中策集團與東方燃氣的董事會有兩名相同董事，分別是陳博士與Yap, Allan博士。此外，東方燃氣董事陳國鴻先生為陳博士之弟，亦為陳博士在中策集團董事會的替任董事。Yap, Allan博士及陳國鴻先生並無持有任何東方燃氣的股權。因此，除了陳博士於東方燃氣擁有直接個人權益

並因其東方燃氣主席的身份而涉及與電訊盈科磋商該項交易外，東方燃氣概無其他股東於該項交易擁有利益（以其東方燃氣股東身份除外）。中策集團的董事會代表（包括陳博士、Yap, Allan博士及陳國鴻先生）僅以東方燃氣董事或僱員的身份與東方燃氣董事會討論該項交易。

所有股東均有權就該項交易投票，惟身為電訊盈科一致行動人士的股東將不會獲准就股份清洗豁免投票。此外，並非以股東身份參與該項交易或於該項交易中擁有利益的任何股東，以及其一致行動或被假設為一致行動人士，將不會獲准就股份清洗豁免投票。此外，參與該項交易或於該項交易中擁有利益的任何股東，以及其一致行動人士將不會獲准就股份清洗豁免投票。由於陳博士參與有關該項交易的磋商，陳博士、中策集團（根據《收購守則》的規定，被假設為與陳博士一致行動的人士）及其各自的一致行動人士將不會就股份清洗豁免投票。

假設自最後實際可行日期起東方燃氣股權並無任何其他轉變，以及在東方燃氣股東特別大會舉行日期前並無承諾進行有關東方燃氣股份的其他交易，以致此持股量減至50%或以下，緊隨交易完成後，電訊盈科及其一致行動人士於東方燃氣的持股量將超過50%。在此情況下，電訊盈科集團及其一致行動人士可進一步增加彼等於東方燃氣的持股量，而不會引發根據《收購守則》第26條提出全面收購建議的責任（除非該總持股量其後降至50%或以下）。

維持東方燃氣的上市地位

電訊盈科集團現時並無於東方燃氣已發行股本中持有任何權益。緊隨交易完成並發行代價股份後至行使可換股票據項下的換股權前，假設東方燃氣於最後實際可行日期後的已發行股本並無任何其他變動，電訊盈科集團將持有經發行及配發代價股份後擴大的東方燃氣已發行股本約93.4%。因此，倘東方燃氣的持股量並無其他變動，東方燃氣緊隨交易完成後將成為電訊盈科的附屬公司。

電訊盈科有意於交易完成後維持東方燃氣股份在聯交所的上市地位。按照電訊盈科的計劃，東方燃氣將於交易完成後繼續經營其現有主營業務。

因此，電訊盈科與東方燃氣已各自向聯交所承諾，盡快於交易完成並發行代價股份後，盡力採取合適的步驟，確保於交易完成後東方燃氣的公眾持股量不會低於25%。

電訊盈科亦已向聯交所承諾，倘行使可換股票據所附的換股權會導致東方燃氣的公眾持股量不足，則電訊盈科不會行使可換股票據項下的換股權。

按照目前計劃，未來將會採取行動增加公眾持股量，包括東方燃氣及／或電訊盈科可能配售東方燃氣股份。有關東方燃氣及／或電訊盈科可能配售股份的任何安排，可能於最後實際可行日期至交易完成的期間或其後任何時間訂立。東方燃氣將於就上述配售訂立最終協議時發表公告。

聯交所已表明，倘於交易完成日期後東方燃氣股份的公眾持股量少於25%，或倘聯交所相信：

- 東方燃氣股份買賣出現或可能出現造市情況；或
- 東方燃氣股份的公眾持股量不足以維持有秩序的市場，

則聯交所會考慮行使酌情權暫停東方燃氣股份的買賣，直至公眾持股量回復至充足水平。就此而言，敬請注意東方燃氣股份的公眾持股量於交易完成後可能不足，故東方燃氣股份的買賣或會暫停，直至公眾持股量回復至充足水平。根據經修訂《上市規則》第8.08條的規定，聯交所一般會在發行人的公眾持股量跌至低於15%（或10%，倘發行人於上市時已根據第8.08(1)(d)條獲授公眾持股量豁免）時，要求監察發行人的證券買賣情況。聯交所已表示不會在公眾持股量不足的情況下根據經修訂《上市規則》第8.08條授出清洗豁免。

倘東方燃氣保持其上市公司地位，聯交所將密切監察東方燃氣日後進行的所有資產收購或出售事宜。聯交所表示，不論建議進行的交易規模大小，尤其當建議交易偏離東方燃氣主要業務時，聯交所一律有酌情權要求東方燃氣向東方燃氣股東刊發公告及通函。聯交所亦有權根據《上市規則》累計東方燃氣一連串交易，而任何上述交易均有可能導致東方燃氣被視作《上市規則》所載的新上市申請人。

對東方燃氣集團的意向

東方燃氣集團將藉收購物業集團而擴大業務範疇。電訊盈科計劃，經擴大東方燃氣集團將專注於投資優質物業項目。除此以外，東方燃氣已獲悉，電訊盈科目前無意於交易完成後執行任何有關東方燃氣集團業務（包括重新調配任何固定資產）或東方燃氣集團之現有員工之重大變動。

委任新董事加入東方燃氣董事會

於交易完成後，李澤楷先生、袁天凡先生、艾維朗先生、李智康先生及翟迪強先生將獲委任加入東方燃氣董事會。將獲委任的各新東方燃氣執行董事的履歷及資料如下：

李澤楷，三十七歲，電訊盈科主席、盈科拓展集團主席兼行政總裁，以及新加坡盈科亞洲拓展有限公司主席。李氏是世界經濟論壇(資訊科技及電訊事務)、美國華盛頓策略及國際研究中心國際委員會的成員。此外，他亦是環球資訊基建委員會的成員以及聯合國資訊及通訊科技專責小組的顧問。

袁天凡，五十一歲，於一九九六年加入盈科拓展集團擔任副主席。他現任電訊盈科副主席兼執行委員會成員，以及盈科保險集團有限公司主席。他於一九八八年至一九九一年間，出任聯交所行政總裁。袁氏亦為香港中央結算有限公司創辦董事。一九九二年至一九九四年，他在美國納斯達克任國際市場顧問委員會委員。一九八六年十月，袁氏擔任萬國寶通唯高達香港有限公司董事總經理，並於一九八七年加入該公司在倫敦的主要董事會。一九七七年至一九八五年間，在商人銀行獲多利工作。袁氏為香港經濟研究中心的董事會主席、上海市政協委員會委員及上海復旦大學校董會成員。他在芝加哥大學獲頒經濟學學士學位，現為該大學的校董會成員。

艾維朗，五十三歲，電訊盈科執行董事、執行委員會副主席兼電訊盈科集團財務總裁。他同時任盈科亞洲拓展有限公司董事，以及盈科保險集團有限公司董事。在一九九八年加入盈科拓展集團之前，即一九九七年至一九九八年間，他是政府的特別政策顧問。一九九三年至一九九七年間，他出任香港電訊管理局電訊管理總監兼廣播事務管理局成員。在出任上述公職之前，艾維朗獲聘到香港制訂開放電訊市場的改革大計。在來港履新之前，他是以創始成員的身分服務於澳洲電訊管理局，歷時四年。他曾擔任不同公職，在高科技及基建業務的領域上更擁有廣泛經驗，包括無線電／通訊工程以至制訂公共政策，曾參與公營企業私營化以及航空、運輸、電訊和郵政等行業的市場開放事宜。艾維朗畢業於澳洲新南威爾斯大學，獲頒授電機工程學士學位，並在澳洲墨爾本大學完成工商管理碩士學位課程，現為香港工程師學會資深會員。

李智康，五十二歲，於二零零二年八月十九日加入電訊盈科，出任基建業務主席。他也是電訊盈科的執行董事兼執行委員會成員。他先前是信和置業有限公司的執行董事，負責物業銷售、財務、收購、投資者關係、市場推廣及物業管理等工作。在任職於信和置業之前，李氏在的近律師行出任資深合夥人，專責處理銀行業、物業發展、企業融資，還有涉及香港和中國內地的商業糾紛等法律事務。在加入的近律師行之前，他在倫敦Pritchard Englefield & Tobin律師事務所任職律師。他於一九七九年在英國取得律師資格，繼於一九八零年獲准在香港執業，其後於一九九一年在港成為公證人。他也是中國國際經濟貿易仲裁委員會的仲裁員。該委員會隸屬北京中國國際貿易促進委員會，專責調解商業糾紛。李氏在一九七五年畢業於美國康奈爾大學，獲頒授政治學學士學位。

翟迪強，四十二歲，於一九九九年十月加入電訊盈科，現時擔任電訊盈科公司秘書兼收購及合併事務總監。翟先生對企業融資交易具有豐富經驗，並曾於多間國際性投資銀行及於香港一間著名會計師事務所工作。翟先生獲英國卡迪夫大學所頒授之工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。

東方燃氣董事會的所有現任成員將於交易完成後辭任，而倘其董事有所更改，東方燃氣將發表公告。

建議股本重組

東方燃氣擬於東方燃氣股東特別大會上提呈決議案，敦請東方燃氣股東待下文所載條件達成後，批准股本重組，內容包括：

- (a) 削減每股面值港幣0.40元已發行現有東方燃氣股份的面值，方式為將每股已發行現有東方燃氣股份的繳足股本註銷港幣0.39元，繼而每十股合併為一股股份，組成一股每股面值港幣0.10元的東方燃氣股份，另亦註銷每股未發行現有東方燃氣股份；
- (b) 註銷於二零零四年三月五日記於東方燃氣股份溢價賬進賬額內約港幣4,714萬元的結餘金額；及
- (c) 於二零零四年三月五日東方燃氣股份溢價賬的進賬餘額及股本重組產生的進賬總額預期約為港幣5.0003億元，該筆金額將會轉撥至東方燃氣的繳納盈餘賬內，並會用作抵銷東方燃氣的累計虧損。根據東方燃氣於二零零三年三月三十一日的經審核賬目，東方燃氣截至當日的累計虧損約為港幣5.5934億元。

股本重組的條件

股本重組須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 於東方燃氣股東特別大會上通過一項特別決議案，批准股本重組；
- (ii) 聯交所上市委員會批准已發行東方燃氣股份上市及買賣；及
- (iii) 東方燃氣遵守《百慕達1981年公司法》第46(2)條的規定。

如股本重組得以落實進行，則上述條件一概不得獲豁免。股本重組獲批准乃交易完成的其中一項先決條件，而此項先決條件卻可在電訊盈科及東方燃氣雙方同意下獲豁免(就交易完成而言)。

進行股本重組的理由

東方燃氣董事會相信股本重組可使東方燃氣受惠。就東方燃氣股東而言，於實施股本重組後，東方燃氣股東如持有相同數量的現有東方燃氣股份，其交易成本及登記費用或會較低。

現有東方燃氣股份的面值為每股港幣0.40元，與現有東方燃氣股份的現時每股交易價格相若。根據百慕達法例，任何公司均不得以低於股份面值的價格發行股份。於完成股本重組後，東方燃氣股份的市值預期將高於東方燃氣股份面值每股港幣0.10元。東方燃氣董事會認為，東方燃氣股份的面值保持在每股港幣0.10元的水平，可為東方燃氣未來發行新東方燃氣股份時提供更大的靈活性，故此舉符合東方燃氣及東方燃氣股東的整體利益。東方燃氣董事會計劃，將因股本重組而撥入東方燃氣繳納盈餘賬內的進賬餘額用作抵銷東方燃氣的累計虧損。東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日的經審核綜合財務報表顯示，東方燃氣約有累計虧損港幣5.5934億元。東方燃氣董事會相信，東方燃氣短期內難以從現有業務賺取足夠的溢利抵銷該筆累計虧損，而東方燃氣亦不宜於虧損持續期內派發股息。是次股本重組可令東方燃氣抵銷累計虧損，並在不久將來在其認為合適的情況下派發股息。基於此方面的考慮，東方燃氣董事會認為進行股本重組乃屬合宜之舉。東方燃氣股東務請注意：該項交易的完成並非股本重組的先決條件，但股本重組的實行卻是交易完成的先決條件之一。

股本重組的影響

東方燃氣董事會認為，除就股本重組產生的開支外，實施股本重組本身對東方燃氣集團的資產淨值、業務運作、管理或財務狀況或東方燃氣股東的持股比例概不會造成影響，反之，此舉符合東方燃氣及東方燃氣股東的整體利益。

上市及買賣

所有東方燃氣股份將在各方面享有同等權益。

東方燃氣將向聯交所上市委員會申請批准於股本重組生效後的已發行東方燃氣股份上市及買賣。

待聯交所批准東方燃氣股份上市及買賣後，東方燃氣股份將獲香港結算結納為合資格證券，自股本重組生效日期或香港結算決定的其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間於任何交易日進行的交易的交收須於其後第二個交易日進行。所有中央結算系統的活動均依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

東方燃氣股份的買賣可能透過中央結算系統進行交收。閣下應向持牌證券交易商或其他專業顧問查詢有關該等交收安排的詳情及該等安排對閣下的權利及權益的影響。

更改每手買賣單位

目前，現有東方燃氣股份乃以每手5,000股現有東方燃氣股份買賣。為配合股份合併，東方燃氣董事已決議於削減股本及股份合併生效後，在聯交所上市委員會批准新東方燃氣股份上市及買賣的規限下，將新東方燃氣股份於聯交所買賣的每手買賣單位改為1,000股。

買賣安排及免費換領新股票

東方燃氣股份將以每手1,000股進行買賣。待股本重組於二零零四年五月六日生效後，預期可於同日開始買賣東方燃氣股份。東方燃氣將與聯交所達成並行買賣安排，准許於二零零四年五月二十日(星期四)至二零零四年六月十一日(星期五)(首尾兩日包括在內)為止期間，在下列(a)及(b)分段所述的櫃台進行並行買賣：

- (a) 由二零零四年五月六日(星期四)上午九時三十分起，設立以每手500股新東方燃氣股份買賣新東方燃氣股份(以桃色現有東方燃氣股份股票進行)的臨時櫃台，此櫃台只限以桃色現有東方燃氣股份股票進行買賣。每張桃色現有東方燃氣股份股票可有效地以每十股現有東方燃氣股份兌換一股新東方燃氣股份的比例，交收及交付在此櫃台進行的買賣。以每手5,000股現有東方燃氣股份買賣現有東方燃氣股份的原有櫃台將於二零零四年五月六日(星期四)上午九時三十分起暫時關閉；

- (b) 由二零零四年五月二十日(星期四)上午九時三十分起，重新開放原有櫃台以每手1,000股新東方燃氣股份買賣新東方燃氣股份。此櫃台只限以新的綠色新東方燃氣股份股票進行買賣；及於二零零四年六月十一日(星期五)營業時間結束後，將會取消以每手500股新東方燃氣股份買賣新東方燃氣股份(以桃色現有東方燃氣股份股票進行)的臨時櫃台。桃色現有東方燃氣股份股票仍可按每十股現有東方燃氣股份兌換一股新東方燃氣股份的比例作為法定所有權的充分證明，此後將不獲接納作買賣及交收之用。

待股本重組於二零零四年五月六日生效時，股東可於二零零四年五月六日至二零零四年六月十六日為止期間，將現有東方燃氣股份股票送交東方燃氣的股份過戶登記處標準證券登記有限公司(地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下)換領新東方燃氣股份的股票，有關費用概由東方燃氣支付。此後，以現有東方燃氣股份股票換領每張新東方燃氣股份的新股票，或呈交現有東方燃氣股份每張股票以供註銷(以數目較多者為準)時，須支付港幣2.50元(或聯交所不時容許的較高費用)。然而，桃色的現有東方燃氣股份股票仍將會是法定所有權的充分證明，並可隨時憑此換領新東方燃氣股份的股票。

預期將現有東方燃氣股份股票交回東方燃氣股份過戶登記處起十個營業日的期間內，可供領取新東方燃氣股份的新股票。除非另有指示，否則即將發行的新股票將為每手1,000股新東方燃氣股份。

東方燃氣已委任大福證券有限公司於二零零四年五月六日起至二零零四年六月十一日止(包括當日在內)期間作為代理，負責為因股份合併而產生的新東方燃氣股份碎股買賣提供對盤服務。此項安排是為方便有意出售新東方燃氣股份碎股或將之湊足一手完整買賣單位的股東而設。有意利用上述安排的股東，請自行聯絡大福證券有限公司李楚霞女士，地址為香港皇后大道中16-18號新世界大廈25樓(電話號碼：2160 9983)。敬請留意，股東須將有關股份的股票、正式簽署及填妥的過戶表格及(如有)其他所有權文件交回上述經紀行，方可使交易生效。股東亦應留意，並不保證定能提供對盤服務完成新東方燃氣股份碎股的買賣。

增加法定股本

東方燃氣的法定股本包括1,500,000,000股現有東方燃氣股份，其中於最後實際可行日期已發行1,161,265,406股現有東方燃氣股份。東方燃氣目前並無任何尚未行使的認股權證、購股權或其他可兌換為東方燃氣股份的證券。

股本重組的其中一部分，乃將東方燃氣尚未發行的法定股本註銷。因此，為發行代價股份、於可換股票據獲兌換時將予發行的東方燃氣股份，以及日後發行的任何其他東方燃

氣股份，東方燃氣董事會建議待股本重組生效後，額外增設9,883,873,460股東方燃氣股份，將東方燃氣的法定股本由港幣11,612,654.06元增加至港幣1,000,000,000.0元。於最後實際可行日期，東方燃氣並無可能發行新股份的任何具體計劃。

建議修訂公司細則

東方燃氣亦建議待股本重組生效後，修訂公司細則第3(1)條以反映東方燃氣股份的新面值。

此外，由於最近頒佈的《證券及期貨條例》，並考慮到《上市規則》規定的最新更改，東方燃氣亦建議於東方燃氣股東特別大會上提呈決議案，以修訂東方燃氣的公司細則以進行下列事項，以供股東批准：

- (a) 修訂「結算所」的釋義；
- (b) 允許透過電子方式發出公司通訊，及提供財務報告概要取代年度報告及賬目；
- (c) 規定股東遞交提名董事的通知的最少七日期間於不早於委任董事的大會通告寄發後之日開始，並於不遲於該大會舉行日期前七日結束；
- (d) 禁止董事於就其任何聯繫人有重大利益的任何事宜而舉行的董事會會議上投票及計入董事會會議的法定人數；及
- (e) 剔除違反《上市規則》規定或限制的股東的投票。

本通函第207至第213頁的東方燃氣股東特別大會通告第5號決議案，載有提呈對公司細則作出的特別修訂。

建議更改東方燃氣名稱

東方燃氣董事會建議，待股東批准及待(a)收購協議完成；及(b)百慕達公司註冊處處長批准後，東方燃氣的名稱更改為「Pacific Century Premium Developments Limited」。更改名稱的建議旨在反映東方燃氣於交易完成後的新身份，並將於百慕達公司註冊處處長將新名稱登記入公司名冊以取代現有名稱之日起生效。

更改東方燃氣名稱的建議將不會影響股東的任何權利。所有附有東方燃氣現有名稱的已發行現有東方燃氣股份現有桃色股票將繼續為新名稱下的東方燃氣股份的所有權憑證，並將毋須因更改名稱生效而替換股票。現計劃更改名稱將於股本重組生效當日生效，預期

為二零零四年五月六日。上文「買賣安排及免費換領新股票」一段所述東方燃氣股份的新綠色股票將在二零零四年六月三十日或之前交易完成的基準下建議更改名稱生效時，附有「Pacific Century Premium Developments Limited」的新公司名稱。

倘更改名稱生效日期與股本重組生效日期不相同，則東方燃氣將另行就免費換領股票的安排發表公告。東方燃氣將召開東方燃氣股東特別大會，會上將提呈特別決議案，以考慮並酌情批准更改東方燃氣名稱。

東方燃氣股東特別大會

東方燃氣謹訂於二零零四年四月二十八日(星期三)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓舉行東方燃氣股東特別大會，大會通告載於本通函第204至第213頁。屆時將向股東提呈決議案，以批准(其中包括)該項交易、股份清洗豁免、股本重組、建議增加東方燃氣法定股本、建議修訂公司細則，以及建議更改東方燃氣名稱。股份清洗豁免之決議案將由股東以獨立投票方式(定義見《收購守則》第26條豁免註釋附註1或按執行人員所規定)投票表決。電訊盈科及其一致行動人士、陳博士、中策集團及其各自的一致行動人士將不會就股份清洗豁免投票。於東方燃氣股東特別大會上，亦將提呈其他決議案，以批准股本重組、建議增加東方燃氣法定股本、建議修訂公司細則，以及建議更改東方燃氣名稱，而全體股東均合資格就該等決議案投票。

本通函隨附東方燃氣股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席東方燃氣股東特別大會，務請儘快按隨附的代表委任表格列印的指示填妥，並無論如何須於東方燃氣股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回東方燃氣的股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席東方燃氣股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

東方燃氣董事會認為，批准建議該項交易、股份清洗豁免、股本重組、建議增加東方燃氣法定股本、建議修訂公司細則，以及建議更改東方燃氣名稱的決議案符合東方燃氣的利益，因此建議股東投票贊成將於東方燃氣股東特別大會提呈的該等決議案。

獨立董事委員會經考慮金榜的意見後，認為該項交易及股份清洗豁免的條款對獨立股東公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於東方燃氣股東特別大會上提呈以批准(其中包括)該項交易及股份清洗豁免的決議案。

附加資料

本通函第47至第48頁以及第49至第80頁分別載有獨立董事委員會意見函件及金榜函件(當中載有其就該項交易及股份清洗豁免向獨立董事委員會提供的意見)，敬希垂注。

務請閣下亦注意本通函各附錄所載的附加資料及東方燃氣股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命
東方燃氣集團有限公司
主席
陳國強博士
謹啟

二零零四年四月二日



DONG FANG GAS HOLDINGS LIMITED

東方燃氣集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

**建議收購
電訊盈科有限公司多項物業權益
及
建議股本重組
主要交易**

**申請股份清洗豁免
免除就東方燃氣集團有限公司股份
提出強制性全面收購建議的責任**

建議增加法定股本

建議修訂公司細則

建議更改公司名稱

及更改每手買賣單位

敬啟者：

謹提述東方燃氣於二零零四年三月二十六日致股東的文件(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

東方燃氣已成立獨立董事委員會，以就該項交易及股份清洗豁免向獨立股東提供意見。金榜已獲委任為獨立財務顧問，以就該項交易及股份清洗豁免向吾等提供意見。金榜的意見詳情，以及達致有關意見的主要考慮因素及理由，載於通函第49至第80頁金榜函件內。

獨立董事委員會函件

務請閣下亦注意通函第8至第46頁的「東方燃氣董事會函件」及各附錄所載的其他資料。

經考慮該項交易及股份清洗豁免的條款、獨立股東的利益，以及金榜的意見後，吾等認為該項交易及股份清洗豁免的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成批准有關（其中包括）該項交易及股份清洗豁免的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

趙文富

執行董事

張世臣

謹啟

二零零四年四月二日



金榜融資(亞洲)有限公司
GOLDBOND CAPITAL (ASIA) LIMITED

金榜融資(亞洲)有限公司
香港
金鐘道89號
力寶中心
1座39樓3902B室

敬啟者：

東方燃氣集團有限公司的主要交易 建議收購 電訊盈科有限公司多項物業權益 申請股份清洗豁免

緒言

吾等就該項交易及股份清洗豁免獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問。有關該項交易及股份清洗豁免的詳情載於二零零四年四月二日寄發予東方燃氣股東的通函(「通函」)內，而本函件為通函的一部分。本函件所採用的詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

該項交易的背景

根據收購協議，東方燃氣將按總代價港幣65.57億元向電訊盈科收購銷售股份及銷售資產。本質上，銷售股份及銷售資產代表電訊盈科集團持有北京盈科中心、電訊盈科中心、其他投資物業及相關物業及設施管理公司，包括數碼港發展商及其於數碼港計劃(電訊盈科集團將於交易完成前向物業集團轉讓有關資產)的權益等公司的擁有權。該項交易的總代價並無任何部分關乎電訊盈科集團向東方燃氣集團轉讓數碼港發展商，而數碼港發展商擁有數碼港計劃的發展權，該發展權乃根據政府、電訊盈科及數碼港發展商於二零零零年五月簽署的協議授予數碼港發展商，蓋因該項交易此部分的代價，為數碼港發展商按無追索權基準償還數碼港貸款的責任。此外，電訊盈科集團將透過物業集團向東方燃氣授出重建權，在此情況下，該項交易的總代價亦不會涉及東方燃氣就重建權本身支付任何款項。

如通函中東方燃氣董事會函件(「董事會函件」)所述，除電訊盈科若干附屬公司的一名董事(根據《收購守則》的規定，被假定為電訊盈科的一致行動人士)持有15股現有東方燃氣股份外，電訊盈科集團及其一致行動人士現時並無於東方燃氣已發行股本中持有任何權益。緊隨於交易完成時發行代價股份後至行使可換股票據項下的換股權前，假設東方燃氣的已發行股本於最後實際可行日期後並無任何其他變動，則電訊盈科集團於東方燃氣的持股量預期約為93.4%。由於電訊盈科及其一致行動人士將增加其於東方燃氣的持股量至超過30%，根據《收購守則》第26條，除非取得股份清洗豁免，否則電訊盈科將有責任於交易完成後提出強制性全面收購建議，收購所有東方燃氣股份，惟電訊盈科集團及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外。

該項交易亦涉及發行可換股票據，因部分或悉數行使可換股票據項下的換股權而向電訊盈科集團發行及配發東方燃氣股份後，電訊盈科集團於東方燃氣的持股量或會較當時對上十二個月期間的最低總持股量增加超過2%。在此情況下，倘上述最低總持股量為30%或以上但為50%或以下，除非取得可換股票據清洗豁免，否則根據《收購守則》，電訊盈科將有責任提出強制性全面收購建議，收購所有東方燃氣股份，惟電訊盈科集團及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外。由於可換股票據的兌換期最長為十年，現時未能確定電訊盈科集團於東方燃氣的持股量會否於某段特定時間低於某個特定水平，因此，據電訊盈科於二零零四年三月二十六日刊發的通函所述，可換股票據清洗豁免計劃用以保障電訊盈科於可換股票據項下的換股權。如董事會函件及電訊盈科於二零零四年三月二十六日刊發有關該項交易的通函所述，由於執行人員已表示若無(其中包括)東方燃氣兌換前後股權架構的充足資料，將不會考慮授予可換股票據清洗豁免，因此，電訊盈科將於股東特別大會前放棄可換股票據清洗豁免作為交易完成的先決條件。

電訊盈科已根據《收購守則》第26條之豁免註釋附註1向執行人員申請股份清洗豁免。執行人員已表示同意，待股東以投票表決方式獨立投票(定義見《收購守則》第26條之豁免註釋附註1或按執行人員所規定)批准後，豁免電訊盈科及其一致行動人士因發行代價股份予電訊盈科(或其指示的人士)而可能產生提出全面收購建議的責任。

倘基於任何原因而未能取得股份清洗豁免，該項交易將不會成為無條件，亦不會進行(除非有關條件獲電訊盈科豁免則作別論；惟電訊盈科必須令執行人員信納其擁有充足財務資源履行其於《收購守則》第26條項下的責任，否則電訊盈科不得豁免有關條件)。

股份清洗豁免須獲得獨立股東批准後，方可作實。獨立董事委員會將就此等事宜向獨立股東提供推薦建議，而吾等就此獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會提供意見。

獨立董事委員會

陳博士涉及與電訊盈科磋商該項交易。陳國鴻先生為陳博士之弟。此外，Yap, Allan博士及陳國鴻先生涉及於東方燃氣董事會上討論該項交易。東方燃氣的獨立非執行董事曾令嘉先生為向東方燃氣提供法律顧問及服務的律師行的合夥人。因此，上述東方燃氣董事並不被認為具備獨立性以就該項交易及股份清洗豁免為獨立股東提供意見。由東方燃氣的執行董事張世臣先生及東方燃氣的獨立非執行董事趙文富先生組成的獨立董事委員會已成立，以就該項交易及股份清洗豁免向獨立股東提供意見及推薦建議。

意見的基準及假設

於達致吾等的意見時，吾等依賴東方燃氣董事所提供的資料與事實及所發表的意見，而吾等假設該等資料、事實及意見於提供及發表時均屬真實準確，並於通函寄發日期仍然真實準確。吾等已審閱東方燃氣的已公佈資料，包括其截至二零零三年三月三十一日止三個年度的經審核財務報表、截至二零零三年九月三十日止六個月的中期報告及收購協議。吾等獲東方燃氣董事告知，彼等所提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實。

吾等並已審閱物業集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的會計師報告。吾等已就所獲提供的資料與電訊盈科管理層進行討論。吾等獲電訊盈科管理層告知，據彼等所知，彼等所提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實。

如通函附錄二所述，東方燃氣董事會認為，計及東方燃氣集團的現有內部資源以及銀行及其他借貸融資，東方燃氣集團具有充足的營運資金應付其目前所需。同樣地，電訊盈科董事會認為，計及物業集團的現有內部資源及可動用借貸融資，物業集團具有充足的營運資金應付其所需。吾等獲東方燃氣董事會告知，彼等並不知悉任何事宜或事實將於交易完成後妨礙經擴大東方燃氣集團未能具備充足營運資金以應付其所需。

吾等已審閱東方燃氣股份在聯交所的過往表現。吾等亦有機會與獨立專業測量師行世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）討論其所編製的物業估值。該等估值載於通函附錄四。

吾等獲東方燃氣集團董事告知並相信通函並無遺漏任何重大事實。吾等亦假設世邦魏理仕於其估值報告所發表的意見乃經過審慎周詳考慮後編製而成。

吾等認為，吾等已審閱充份資料以達致知情的意見，證明通函所載資料的準確性足可依賴，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等無理由懷疑東方燃氣董事及電訊盈科管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性，或有否遺漏或被隱瞞任何重大事實。然而，吾等並無對東方燃氣、電訊盈科或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及財務狀況進行獨立深入調查。

吾等並無研究中國或香港的租務市場及物業市場的前景。此外，務請閣下閱讀通函內的各函件及附錄，而本函件為其中一部分。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對該項交易及股份清洗豁免的條款是否公平合理的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立收購協議的原因

如董事會函件所述，經過二零零三年年初的嚴重打擊後，本地經濟及物業市場近期呈現復甦跡象。吾等從東方燃氣董事瞭解到，彼等對物業市場前景抱樂觀態度，認為該項交易會為東方燃氣提供穩固基礎，以便投資優質住宅及酒店相關項目。東方燃氣董事亦相信，該項交易將會擴大東方燃氣集團的業務範疇及擴闊其收入來源。

東方燃氣集團目前透過生產及買賣建築材料(特別是瓷磚)的主營業務間接參與物業市場。該項交易可為東方燃氣集團締造機會，直接參與香港的物業及物業發展市場。

如董事會函件所述，東方燃氣集團自截至二零零一年三月三十一日止財政年度起一直錄得虧損。東方燃氣集團截至二零零三年三月三十一日止兩個年度、截至二零零二年九月三十日止六個月及截至二零零三年九月三十日止六個月的經營業績概要如下：

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (經審核) 港幣千元	二零零三年 (經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額	258,265	136,196	79,456	84,199
經營溢利／(虧損)	(274,232)	(57,225)	(21,771)	(1,046)
虧損淨額	(458,994)	(113,214)	(43,433)	(12,292)

東方燃氣董事通知吾等，東方燃氣集團截至二零零三年三月三十一日止過去三個財務年度均錄得大幅股東應佔虧損。截至二零零三年九月三十日止六個月，虧損持續但金額減少（為港幣1,230萬元，而截至二零零二年九月三十日止六個月則為港幣4,340萬元）。及至二零零三年至二零零四年度的中期業績，東方燃氣集團逐漸取得令人鼓舞的表現。與二零零二年至二零零三年度的中期業績相比，截至二零零三年九月三十日止六個月的營業額上升約6%，經削減44%行政開支及採取其他措施後，業務營運（未計融資成本）亦已轉虧為盈。截至二零零三年九月三十日止六個月，東方燃氣集團的經營溢利約為港幣100萬元，而二零零二年同期，東方燃氣集團的經營虧損則約為港幣2,180萬元。東方燃氣集團於二零零三年七月三十日完成向獨立第三方收購北京大陸燃氣有限公司，而該公司亦首度為截至二零零三年九月三十日止六個月帶來營業額及業績貢獻。經營北京大陸燃氣有限公司所得的營業額合共約為港幣270萬元，佔東方燃氣集團截至二零零三年九月三十日止六個月的營業總額約3.2%。該項業務於同期錄得純利約港幣70萬元。

東方燃氣集團於二零零二年開始在中國拓展天然氣業務，於二零零二年十一月，東方燃氣集團訂立一份協議，收購南寧燃氣有限公司實際49%的股本權益。然而，東方燃氣集團與賣方之間就該收購協議各項條件的達成產生若干爭議。吾等從東方燃氣董事瞭解到，東方燃氣集團將繼續與賣方磋商解決該等爭議，並正考慮採取適當行動。有關此項交易的詳情載於東方燃氣於二零零三年一月二日發表的公佈內。於最後實際可行日期，該項收購尚未完成。如上文所述，東方燃氣集團已於二零零三年七月三十日向獨立第三方收購北京大陸燃氣有限公司。

東方燃氣董事會一直在考慮進一步精簡業務，並已物色到合適的投資機會，等待時機來臨。訂立該項交易後，東方燃氣集團有機會一舉收購既具規模又能賺取盈利的物業業務，大幅提升其資產基礎及市值。東方燃氣將於完成該項交易後成為大規模公司，如通函附錄三所載，經擴大東方燃氣集團於交易完成後的備考有形資產淨額為港幣22.32億元。儘管建築材料業務已見改善，亦不可能促使東方燃氣達至該項交易所造成的規模。事實上，東方燃氣董事相信，東方燃氣集團若靠本身逐步增長，或多番進行規模屬現有資源應付得來的收購，則東方燃氣集團必須經過多年時間，方能達致相若地位。東方燃氣董事會認為，東方燃氣集團現正收購重大及優質資產，有望提升東方燃氣集團的公司地位及商譽，積極推動未來增長。

訂立該項交易後，東方燃氣集團將可擴展業務範疇，屆時，物業發展將會成為其業務的重要一環。按照電訊盈科目前的計劃，東方燃氣集團將於交易完成後繼續從事其現有主營業務，電訊盈科未有計劃於交易完成後向東方燃氣集團注入其資產或業務，亦無意對東方燃氣集團的資產或業務作出任何調動。電訊盈科將委任具備物業發展及管理專長的新成員加入東方燃氣董事會。

經考慮東方燃氣集團的現有業務範疇、其最近財務狀況及表現、最近建築材料市況及收購既具規模又能賺取盈利的物業業務以提升東方燃氣集團的資產基礎及市值的機會後，吾等認同東方燃氣董事的意見，認為該項交易對東方燃氣集團有利。

2. 物業集團及皇后道電話機樓

(a) 物業集團及皇后道電話機樓的財務資料

物業集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的會計師報告載於通函附錄一。

(i) 資產負債表

物業集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的會計師報告、東方燃氣集團的財務資料及經擴大東方燃氣集團的備考財務資料分別載於通函附錄一、二及三。

如董事會函件所述，物業集團及皇后道電話機樓於交易完成前的備考資產淨值約為港幣21.66億元。如通函附錄三所載，於二零零三年十二月三十一日，物業集團及皇后道電話機樓的固定資產的備考價值及待發展／發展中物業的備考價值分別約為港幣64.52億元及港幣37.69億元。電訊盈科中心及北京盈科中心的若干部分由電訊盈科集團佔用，因此根據香港普遍採納會計原則按賬面淨值記錄為固定資產。除有關該等物業的未記錄重估盈餘約港幣3.05億元外，物業集團及皇后道電話機樓的備考資產淨值所包括的固定資產及待發展／發展中物業的總價值為港幣102.21億元，已計及電訊盈科中心及北京盈科中心的其他部分、百樂門物業及皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日的市值。電訊盈科中心、北京盈科中心、百樂門物業及皇后道電話機樓的估值報告載於通函附錄四。編製該等備考經調整資產淨值時並無估計數碼港計劃權益及重建權的價值。

如通函附錄三所披露，物業集團及皇后道電話機樓於該項交易完成前於二零零三年十二月三十一日的備考總負債合共約為137.50億元，其中約港幣35.29億元為將於交易完成時轉讓予東方燃氣的貸款，約港幣45.03億元為數碼港貸款當時的未償還結餘，而約港幣6,100萬元為將以發行本金額為港幣6,100萬元的第二批票據方式支付的皇后道電話機樓的部分代

價(即銷售資產的部分)。剩餘備考負債約為港幣56.57億元，包括應付政府有關數碼港計劃款項約港幣37億元、其他流動負債約港幣14.2億元、遞延稅項負債約港幣5.06億元及其他長期負債約港幣3,100萬元。

(ii) 損益賬

以下為物業集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度的經審核合併損益賬概要：

	二零零一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零三年 十二月三十一日 港幣百萬元
營業額	1,105	496	4,528
經營溢利	139	267	193
除稅前溢利	115	155	33
除稅後(虧損)/溢利	(23)	95	3

如通函附錄一所討論，截至二零零一年十二月三十一日止年度的營業額指來自投資物業收取的租金收入、建築合約的收益及就已售物業已收或應收的款項。截至二零零二年十二月三十一日止年度的營業額主要指來自物業集團的投資物業收取的租金收入。截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額大幅增加，主要是由於年內出售數碼港計劃住宅部分獲得收益約港幣41.11億元。截至二零零三年十二月三十一日止年度的銷售成本及經營開支大幅增加，主要是由於過往已撥充資本的數碼港計劃的若干建築及成立成本於年內確認為銷售成本所致。此外，物業集團已就預售數碼港計劃的住宅部分產生大量宣傳開支。因此，即使截至二零零三年十二月三十一日止年度的營業額較截至二零零二年十二月三十一日止年度大幅增加，二零零三年的純利亦較二零零二年大幅減少。

如通函附錄一所載物業集團的會計師報告附註3所披露，截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度與關連公司進行的交易所產生的營業總額分別約為港幣1.18億元及港幣1.31億元，佔其於該兩個年度的營業總額約23.8%及2.9%。吾等獲電訊盈科管理層告知，該等交易乃按市價進行，因此假設業績真正反映物業集團的經營業績。

(b) 物業集團的前景

如董事會函件所述，經過二零零三年年初的嚴重打擊後，本地經濟及物業市場近期呈現復甦跡象。東方燃氣董事對物業市場前景抱樂觀態度，認為該項交易將會為東方燃氣提供穩固基礎，以便投資優質住宅及酒店相關項目。

有關該等物業的詳情載於董事會函件中「有關物業集團及銷售資產的資料」一節。

進行該項交易後，預期電訊盈科不會直接從事任何物業相關業務，亦不會與東方燃氣有所競爭。東方燃氣集團將繼續提供現有的物業及設施管理，並向電訊盈科集團出租物業。

(i) 物業發展－數碼港

數碼港計劃的概要及發展情況載於董事會函件中「物業發展－數碼港」一分節。「住宅部分」於二零零二年開始動工，合共有約2,900個單位，總銷售面積約為450萬平方呎，預期將於二零零四年至二零零七年期間分階段落成。總銷售面積約為190萬平方呎的合共1,204個單位經已預售，該等單位為住宅部分第一期及第二期的所有單位。

務須注意，儘管電訊盈科將數碼港發展商的擁有權轉讓予東方燃氣，數碼港發展商將持續擔任發展數碼港計劃的角色，於交易完成後，電訊盈科及數碼港發展商於數碼港計劃的責任將維持不變。該項交易的總代價並無任何部分關乎電訊盈科集團向東方燃氣集團轉讓數碼港發展商，而數碼港發展商擁有數碼港計劃的發展權，該發展權乃根據政府、電訊盈科及數碼港發展商於二零零零年五月簽署的協議授予數碼港發展商，蓋因該項交易此部分的代價，為數碼港發展商按無追索權基準償還數碼港貸款的責任，詳情載於董事會函件。根據於二零零零年五月十七日訂立的項目協議，電訊盈科與數碼港發展商同意按照協定的時間表設計、開發及興建數碼港計劃，最高固定成本約為港幣158億元(可予調整)。電訊盈科於項目協議項下的角色是保證數碼港發展商妥善履行其於該協議項下的責任。最高固定成本乃按照專業質量測量師所進行的成本評估釐定。倘數碼港計劃的成本及其他項目支出，無法透過住宅部分的單位銷售或預售收益或其他指定計劃收入支付，則電訊盈科及數碼港發展商有責任全數承擔該等成本及支出。此外，電訊盈科及數碼港發展商亦須負責支付若干其他支出及任何超支成本，包括超出最高固定成本的任何費用。電訊盈科及數碼港發展商必須透過本身的資源支付超支成本及上述其他支出，不得利用住宅部分的單位預售或銷售收益或其他計劃收入支付。直至目前為止，電訊盈科已透過數碼港發展商以數碼港貸款方式為數碼港計劃出資約港幣45億元。根據項目協議，住宅部分的單位銷售收益及

其他協定的計劃收入(包括就數碼港計劃住宅部分已收的任何款項,包括(但不限於)自銷售所得款項所賺取的利息收入、已沒收按金、過期付款利息、向採購商收取的手續費及因住宅工程而產生的其他收入),將按項目協議訂明的先後次序用作支付以下各項:(i)首先支付數碼港部分的建築費用,其次是住宅部分的建築費用;及(ii)若干其他協定的計劃支出及其他項目。待支付上述各項並按協定預留儲備及當數碼港部分竣工後,銷售住宅部分單位的部分所得款項盈餘將由政府及數碼港發展商按彼等各自於數碼港計劃的貢獻釐定。倘若數碼港貸款因項目的所得款項不足而未能悉數償還,經擴大東方燃氣集團的其他成員公司亦毋須代表數碼港發展商償還任何款項。

吾等獲電訊盈科管理層告知,電訊盈科及數碼港發展商須支付數碼港計劃的全部成本,而假設現時物業市況並無衰退,現預期東方燃氣不會就數碼港計劃出資。吾等獲東方燃氣董事進一步告知,設立上述安排後,假設現時的物業市況並無任何重大變動,東方燃氣須承擔發展數碼港計劃的下跌風險(除下文第8節所述的風險外)將有限。然而,獨立股東務須注意,倘物業市況出現不利變動,則數碼港發展商可能因數碼港計劃的未來發展錄得虧損,從而影響經擴大東方燃氣集團的綜合業績。根據以下的代價分析,吾等認為該項交易的代價乃公平合理,而數碼港貸款對東方燃氣無追索權的事實乃對股東有利。然而,吾等並無獲提供資料以評估數碼港計劃的未來潛力,因此吾等無法就此方面作出意見。然而,由於數碼港發展商將成為經擴大東方燃氣集團的一部分,吾等相信,該項交易為東方燃氣集團提供持續物業發展機會。

(ii) 物業集團投資組合—重要樓宇

北京盈科中心

東方燃氣董事認為,北京盈科中心乃位於北京市優越地點享負盛名的發展項目。世邦魏理仕告知吾等,北京盈科中心於二零零三年十二月三十一日的佔用率約為86.9%,租金回報率約為5.1%。吾等已進行討論並獲世邦魏理仕告知,租金回報率與市場上類似物業相若。

電訊盈科中心

世邦魏理仕告知吾等,電訊盈科中心於二零零三年十二月三十一日的佔用率約為94.2%,租金回報率約為4.7%。吾等已進行討論並獲世邦魏理仕告知,租金回報率與市場上類似物業相若。

其他投資物業

皇后道電話機樓是樓面面積約為53,000平方呎，主要用作電話機樓的建築物。

根據世邦魏理仕編製的物業估值報告，皇后道電話機樓(包括過路權)的現有土地面積約為12,284平方呎，地積比率為4.31。吾等亦自物業估值報告留意到，根據建築物(規劃)條例，住宅樓宇及非住宅樓宇的最高允許地積比率分別為8.0及15.0。根據目前溢餘的地積比率，該幅土地可重建成樓面面積更大的商住物業，而政府官契及分區計劃亦容許該幅土地進行重建。

電話機樓的重建權

吾等獲電訊盈科管理層告知，目前主要由電話機樓公司使用的電話機樓用地中，約60幅土地乃由政府以私人協約方式授出。日後，電訊盈科集團或會敦請政府批准重建以私人協約方式授出的用地作其他用途。當政府批准電訊盈科集團重建本地電話機樓作其他用途時，物業集團將享有根據私人條約授予的優先權，優先聯同電訊盈科集團重建其所有本地電話機樓。

有關根據私人條約授予的電話機樓的重建事宜尚未展開磋商，現時亦不保證可獲授有關重建權，即使獲授重建權，亦不保證該項重建權的條款在商業上可獲物業集團接受。

作為該項交易的其中一項安排，電訊盈科承諾只要交易得以完成，電訊盈科將促使將重建權授予物業控股公司旗下一家全資附屬公司。由於重建權是指優先參與重建各有關電話機樓的權利(大前提是電訊盈科集團有關成員公司日後取得有關重建權)，東方燃氣最終會否(透過該物業控股公司旗下附屬公司)行使該項參與權利，目前尚屬未知之數。倘東方燃氣不予行使重建權，此決定須獲東方燃氣獨立非執行董事批准，如有需要，便於適當時發表公告。在此情況下，電訊盈科集團可考慮自行或與其他人士合作重建有關項目。

由於此項交易的總代價並無涉及東方燃氣就重建權支付任何款項，吾等獲東方燃氣董事告知，彼等認為，重建權對東方燃氣有利，因重建權按零代價授予東方燃氣集團在東方燃氣董事認為有利的情況下參與電話機樓任何未來重建的選擇權。東方燃氣董事並無評估重建權的潛在價值，亦無向吾等提供任何資料，因此，吾等無法釐定重建權是否可產生任何潛在價值。

假設現時的物業市況並無任何重大轉變，吾等認為，東方燃氣收購北京盈科中心、電訊盈科中心、其他投資物業及相關物業及設施管理公司，包括數碼港發展商及其於數碼港計劃的權益，對東方燃氣集團有利，這是由於此乃結合(i)頂級投資物業組合；(ii)持續重大物業發展計劃；(iii)物業集團旗下投資物業的租金收入穩定；及(iv)重建權可能產生的未來發展商機的歷史悠久而可賺取溢利的物業業務。

(c) 持續業務安排、租約或特許權

如董事會函件所述，於交易完成後，物業集團與電訊盈科集團間將有各種業務安排、租約或特許權。物業集團與電訊盈科集團均於交易完成前訂立該等安排。世邦魏理仕已確認，租約及特許安排的條款乃公平合理，並反映於各租約或特許權開始日期的當時市值。由於該等交易已於交易完成前訂立，因此毋須股東批准。倘該等交易於交易完成後訂立，根據《上市規則》的規定，將構成東方燃氣的關連交易，因電訊盈科將成為東方燃氣及其聯繫人的關連人士。吾等認為，該等交易已提供穩定收入來源，而倘該等交易終止，物業集團將損失空置期的租金收入，產生額外成本，並在招攬新租戶租用該等地方時存有一定風險。

3. 對經擴大東方燃氣集團的未來意向

如董事會函件所述，訂立該項交易後，東方燃氣集團將可擴展業務範疇，按照電訊盈科的計劃，經擴大東方燃氣集團將專注於投資優質物業項目。電訊盈科的管理層告知吾等，按照電訊盈科的計劃，電訊盈科無意於交易完成後對東方燃氣集團的業務(包括重新調配東方燃氣集團的固定資產或其員工的現有聘任狀況)作出任何重大改變。

於訂立該項交易後，除於數碼港計劃的責任將於交易完成後維持不變外，預期電訊盈科不會直接從事任何物業相關業務或與東方燃氣有所競爭。東方燃氣將成為電訊盈科積極從事物業投資及發展機會的橋樑。

4. 收購協議

(a) 代價

如董事會函件所述，買賣銷售股份及銷售資產的總代價為港幣65.57億元，將以於交易完成時東方燃氣向電訊盈科(或其指示的人士)發行及配發代價股份的方式支付港

幣29.67億元，發行價每股東方燃氣股份（已計及股本重組中建議以每十股合併為一股股份的影響後）港幣1.80元，餘額港幣35.9億元以東方燃氣向電訊盈科（或其指示的人士）發行可換股票據的方式支付。

作為物業集團的一部分，電訊盈科亦會將數碼港發展商的擁有權轉讓予東方燃氣，而數碼港發展商將持續擔任發展數碼港計劃的角色。於交易完成後，數碼港發展商及電訊盈科於數碼港計劃的責任將維持不變。該項交易的代價並無任何部分關乎電訊盈科集團向東方燃氣集團轉讓數碼港發展商，而數碼港發展商擁有數碼港計劃的發展權，該發展商乃根據政府、電訊盈科及數碼港發展商於二零零零年五月簽署的協議授予數碼港發展商，蓋因該項交易此部分的代價，僅為數碼港發展商按無追索權基準償還數碼港貸款的責任。此外，電訊盈科將透過物業集團授予東方燃氣重建權，在此情況下，該項交易的總代價不會涉及東方燃氣就重建權本身支付任何款項。

吾等獲東方燃氣董事告知，代價乃按公平原則磋商後釐定，並已計及世邦魏理仕就物業集團旗下所有相關物業及皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日進行的獨立估值約港幣67.565億元。吾等已與世邦魏理仕討論物業估值，以瞭解所使用的估值方法。

於考慮該項交易的代價是否公平合理時，吾等已考慮以下因素：

(i) 代價基準－物業集團及皇后道電話機樓的備考合併資產淨值

如董事會函件所披露，根據該項交易收購的銷售股份及銷售資產的既定價值可分析為以下各項的總和：(i)物業集團及皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日的備考合併資產淨值港幣21.66億元；(ii)將轉讓予東方燃氣的貸款約港幣35.29億元；(iii)將以發行本金額為港幣6,100萬元的第二批票據支付的皇后道電話機樓部分代價；(iv)電訊盈科中心及北京盈科中心的重估盈餘港幣3.05億元；及(v)遞延稅項負債港幣5.06億元。上述項目的總和為港幣65.67億元，較該項交易的代價港幣65.57億元高出港幣1,000萬元。

吾等已研究自二零零三年以來在香港進行有關收購投資物業或物業發展公司的股權的收購交易，而吾等留意到，所有交易的代價均參照所收購物業或物業發

展公司的有關資產淨值而釐定。由於市場的慣例為按資產淨值釐定涉及收購物業或物業公司的交易的代價，因此，吾等認為，考慮物業集團及皇后道電話機樓的備考合併資產淨值作為該項交易的代價基準乃公平合理。

就將轉讓予東方燃氣的貸款約港幣35.29億元而言，在轉讓後，東方燃氣將有權收取該等貸款的所有還款，因此吾等認為於釐定該項交易的代價時計及該等貸款乃合理的做法。

就將以發行本金額為港幣6,100萬元的第二批票據支付的皇后道電話機樓的部分代價港幣6,100萬元而言，吾等已與電訊盈科管理層及東方燃氣董事討論，瞭解到收購皇后道電話機樓的代價中的港幣9,700萬元，將以發行約5,390萬股新東方燃氣股份(即部分代價股份)的方式支付，餘額港幣6,100萬元將以部分第二批票據支付。如通函附錄三所披露，物業集團及皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日交易完成前的備考合併資產淨值包括皇后道電話機樓的市值約港幣1.58億元及本金額港幣6,100萬元的第二批票據(將用作支付收購皇后道電話機樓的部分代價)。因此，皇后道電話機樓的市值扣減本金額為港幣6,100萬元的第二批票據，而僅港幣9,700萬元計入備考合併資產淨值港幣21.66億元。由於吾等正評估銷售股份及銷售資產的既定價值，吾等認為物業集團及皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日的備考合併資產淨值港幣21.66億元需要加回港幣6,100萬元，以計及皇后道電話機樓的總市值(即約港幣1.58億元)。

就重估盈餘港幣3.05億元而言，吾等已與電訊盈科管理層進行討論，而吾等獲告知，電訊盈科中心及北京盈科中心的若干部分被電訊盈科集團佔用。根據香港普遍採納會計原則，該等物業乃按各自的眼面淨值記錄為物業集團的固定資產。因此，該等物業的市值並未在物業集團及皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日的備考合併資產淨值反映。然而，倘經擴大東方燃氣集團決定銷售該等物業，假設現時的物業市況持續，其將能獲得該等物業的全數市值。因此，吾等認為，於計算該項交易的代價時應計及重估盈餘。

就遞延稅項負債港幣5.06億元而言，如董事會函件所述，絕大部分遞延稅項負債與北京盈科中心及電訊盈科中心有關。遞延稅項負債於有關物業出售時應變現。吾等獲東方燃氣董事告知，按照電訊盈科的計劃，經擴大東方燃氣集團將專注於投資優質物業項目。由於北京盈科中心及電訊盈科中心將持作投資用途並可

產生收入，因此無法預期該等物業的可能出售時間及因此遞延稅項負債的可能變現時間。因此，吾等同意東方燃氣董事的意見，認為於考慮銷售股份的既定價值時，應將遞延稅項負債港幣5.06億元撥回物業集團及皇后道電話機樓的備考合併資產淨值港幣21.66億元。

上述項目的總金額港幣65.67億元即將轉讓予東方燃氣的銷售股份及銷售資產的既定價值。該金額超過代價港幣65.57億元，東方燃氣董事認為對東方燃氣有利，而吾等同意此一點。

根據以上分析，吾等認為，該項交易的代價基準乃公平合理。

(ii) 數碼港計劃

該項交易的總代價並無任何部分關乎電訊盈科集團向東方燃氣集團轉讓數碼港發展商，而數碼港發展商擁有數碼港計劃的發展權，該發展權乃根據政府、電訊盈科及數碼港發展商於二零零零年五月簽署的協議授予數碼港發展商，蓋因該項交易此部分的代價，為數碼港發展商按無追索權基準償還數碼港貸款的責任。數碼港計劃的資金安排於上文第2節詳細討論。

(iii) 重建權

根據收購協議，電訊盈科將透過物業集團授予東方燃氣重建權，而該項交易的總代價不會涉及東方燃氣就重建權本身支付任何款項。吾等獲電訊盈科管理層告知，約60塊電話機樓用地乃由政府以私人協約方式授出。東方燃氣董事會並無評估重建權的潛在價值，亦無向吾等提供可用作分析該價值的資料，因此，吾等無法釐定重建權是否可產生任何潛在價值。然而，吾等認為，重建權為經擴大東方燃氣集團提供未來重建潛力。

(iv) 付款方法

根據收購協議，買賣銷售股份及銷售資產的全部代價將以代價股份及可換股票據的方式支付。該項交易並不涉及支付現金，亦毋須作出任何融資安排。由於

訂立該項交易，東方燃氣能收購重大及優質資產，有望提升東方燃氣集團的企業地位及商譽，積極推動未來增長。倘該項交易需要現金代價，東方燃氣將無法負擔進行收購所需的資金。

儘管物業集團及皇后道電話機樓的備考未經審核合併資產淨值僅為港幣21.66億元，而該項交易的代價為港幣65.57億元，東方燃氣董事認為該項交易的代價乃公平合理，因為(i)計及重估盈餘港幣3.05億元、遞延稅項負債港幣5.06億元、將於交易完成後轉讓予東方燃氣的貸款約港幣35.29億元，以及將以發行本金額為港幣6,100萬元的第二批票據支付的皇后道電話機樓的部分代價，東方燃氣將收購的資產的價值為港幣65.67億元，超過該項交易的代價港幣65.57億元；(ii)代價並無涉及東方燃氣就數碼港計劃的發展權及重建權支付任何款項；及(iii)東方燃氣毋須支付任何現金，但透過該項交易，東方燃氣能收購重大及優質資產，而吾等同意這一點。此外，根據吾等自世邦魏理仕所得二零零三年十二月至二零零四年三月期間的最近可供比較交易價格，吾等留意到香港物業自二零零三年十二月三十一日以來出現增值。因此，吾等相信，根據該項交易整體收購的物業現時的價值將超過顯示於二零零三年十二月三十一日的估值港幣67.565億元。基於上述理由，吾等認為收購協議的代價乃公平合理。

(b) 代價股份的發行價(「發行價」)及可換股票據的換股價

(i) 發行價

代價股份的發行價每股新東方燃氣股份港幣1.80元(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後)較：

- (a) 二零零四年二月二十三日(現有東方燃氣股份暫停買賣以待發表該公告前的最後一個交易日(「最後交易日」))現有東方燃氣股份(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後)於聯交所的經調整收市價港幣4.80元折讓約62.5%；
- (b) 於截至最後交易日止十個交易日期間，現有東方燃氣股份(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後)於聯交所的經調整平均收市價港幣4.87元折讓約63.0%；

- (c) 於截至最後交易日止三十個交易日期間，現有東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）於聯交所的經調整平均收市價港幣3.65元折讓約50.7%；
- (d) 最後實際可行日期，現有東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）於聯交所的經調整收市價港幣4.80元折讓約62.5%；
- (e) 每股東方燃氣股份應佔於二零零三年三月三十一日的最近經審核有形資產淨值港幣1.59元（即經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後的經調整價值）溢價約53.1%；
- (f) 每股東方燃氣股份應佔於二零零三年九月三十日的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值港幣0.57元（即經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後的經調整價值）溢價約215.8%；
- (g) 每股東方燃氣股份（已計及發行代價股份但於可換股票據獲轉換前）應佔經擴大東方燃氣集團的備考未經審核有形資產淨值港幣1.26元溢價約42.9%；及
- (h) 每股東方燃氣股份（已計及發行代價股份但於可換股票據獲轉換前）應佔經擴大東方燃氣集團的備考有形資產淨值（已進一步就重估盈餘港幣3.05億元及遞延稅項負債港幣5.06億元作出調整）港幣1.72元溢價約4.7%。

如「董事會函件」所述，發行價乃經東方燃氣及電訊盈科參照每股東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份後）應佔於二零零三年三月三十一日的相關經審核資產淨值港幣1.59元按公平原則磋商後釐定。

(ii) 可換股票據的換股價

東方燃氣股份的初步換股價作價每股新東方燃氣股份港幣2.25元及港幣3.60元（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）分別較：

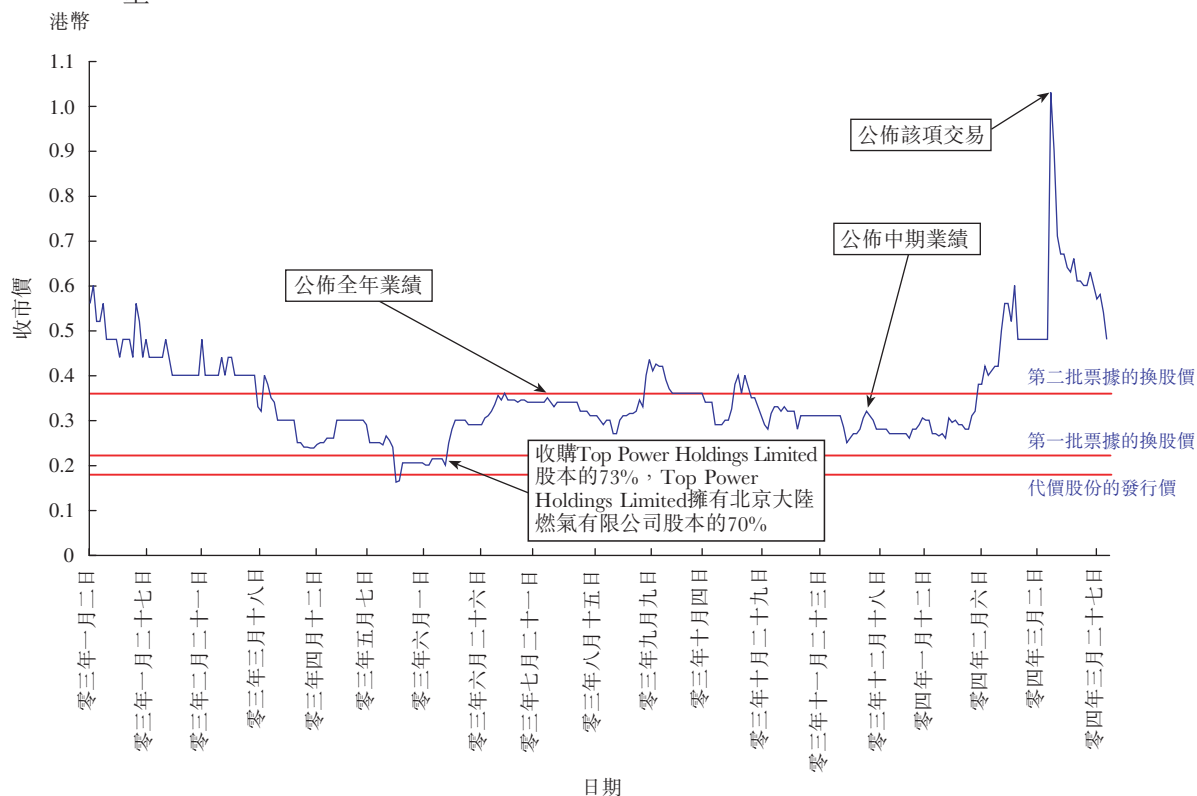
- (a) 最後交易日，現有東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）於聯交所的經調整收市價港幣4.80元折讓約53.1%及25.0%；

- (b) 於截至最後交易日止最後十個交易日期間，現有東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）於聯交所的經調整平均收市價港幣4.87元折讓約53.8%及26.1%；
- (c) 於截至最後交易日止三十個交易日期間，現有東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）於聯交所的經調整平均收市價港幣3.65元折讓約38.4%及1.4%；
- (d) 最後實際可行日期，現有東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後）於聯交所的經調整收市價港幣4.80元折讓約53.1%及25.0%；
- (e) 每股東方燃氣股份應佔於二零零三年三月三十一日的最近經審核有形資產淨值港幣1.59元（即經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後的經調整價值）溢價約41.5%及126.4%；
- (f) 每股東方燃氣股份應佔於二零零三年九月三十日的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值港幣0.57元（即經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響後的經調整價值）溢價約294.7%及531.6%；
- (g) 每股東方燃氣股份（已計及發行代價股份但於可換股票據獲轉換前）應佔經擴大東方燃氣集團的備考未經審核有形資產淨值港幣1.26元溢價約78.6%及185.7%；及
- (h) 每股東方燃氣股份（已計及發行代價股份但於可換股票據獲轉換前）應佔經擴大東方燃氣集團的備考有形資產淨值（已進一步就重估盈餘港幣3.05億元及遞延稅項負債港幣5.06億元作出調整）港幣1.72元溢價約30.8%及109.3%。

如董事會函件所述，可換股票據的換股價乃經東方燃氣及電訊盈科參照東方燃氣股份的當時市價及每股東方燃氣股份（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份後）應佔於二零零三年三月三十一日的相關經審核資產淨值港幣1.59元按公平原則磋商後釐定。

(iii) 股價表現及成交量

就上述發行價及可換股票據的換股價較現有東方燃氣股份的歷史價格出現的折讓而言，吾等已審閱現有東方燃氣股份自二零零三年一月一日起至最後交易日及截至最後實際可行日期（包括該日）（「比較期間」）的股價表現及平均每日成交量。



日期	收市價 (港幣)	最高成交價 (港幣)	最低成交價 (港幣)
二零零四年二月二十三日 (最後交易日)	0.48	0.75	0.475
二零零四年三月八日 (發表該公告後的恢復買賣日期)	1.03	1.90	0.95
二零零四年三月九日	0.90	1.26	0.80
二零零四年三月十日	0.71	0.93	0.71
二零零四年三月十一日	0.67	0.75	0.63
二零零四年三月十二日	0.67	0.69	0.61
二零零四年三月十五日	0.64	0.71	0.64
二零零四年三月十六日	0.63	0.65	0.61
二零零四年三月十七日	0.66	0.68	0.64
二零零四年三月十八日	0.61	0.67	0.61
二零零四年三月十九日	0.61	0.63	0.59
二零零四年三月二十二日	0.60	0.60	0.58
二零零四年三月二十三日	0.60	0.61	0.59
二零零四年三月二十四日	0.63	0.64	0.60
二零零四年三月二十五日	0.60	0.63	0.60
二零零四年三月二十六日	0.57	0.62	0.56
二零零四年三月二十九日	0.58	0.60	0.56
二零零四年三月三十日	0.54	0.59	0.53
二零零四年三月三十一日 (最後實際可行日期)	0.48	0.53	0.475

金榜函件

除股價表現外，吾等亦已審閱現有東方燃氣股份於比較期間內的平均每日成交量。平均每日成交量及平均每日成交量佔於相應月份結束時現有東方燃氣股份的百分比如下：

月份	平均每日成交量 (千股)	佔東方 燃氣所有 已發行股本 的百分比
二零零三年一月	488	0.001
二零零三年二月	173	0.001
二零零三年三月	147	0.013
二零零三年四月	36	0.003
二零零三年五月	71	0.006
二零零三年六月	119	0.010
二零零三年七月	112	0.010
二零零三年八月	28	0.002
二零零三年九月	154	0.013
二零零三年十月	70	0.006
二零零三年十一月	25	0.002
二零零三年十二月	47	0.004
二零零四年一月	53	0.005
二零零四年二月二日至二零零四年二月二十三日	984	0.085
二零零四年三月八日至二零零四年三月三十一日 (即最後實際可行日期)	40,446	3.483

發行價及可換股票據的換股價乃經東方燃氣及電訊盈科參照現有東方燃氣股份於二零零三年三月三十一日的當時市價及東方燃氣的相關經審核資產淨值按公平原則磋商後釐定。

吾等自以上股價表現圖及現有東方燃氣股份於二零零三年一月一日至最後交易日期間的成交量留意到，現有東方燃氣股份的買賣價介乎港幣0.16元及港幣0.75元之間，平均收市價為港幣0.34元。於同一段期間，現有東方燃氣股份持續交投淡靜，每月平均每日成交量佔東方燃氣於相應月份結束時的已發行股本少於1%。於二零零四年一月三十一日前及截至該日止三個月期間，現有東方燃氣股份交投淡靜，買賣價介乎港幣0.25元及港幣0.33元之間，該期間的平均收市價為港幣0.29元。吾等留意到，於二零零三年十二月十八日公佈的二零零三至二零零四年度的中期業績表現改善，對股價起著中和作用。

由二零零四年二月二日至最後交易日的期間內，現有東方燃氣股份的股價增加約100%至港幣0.60元的最高收市價，於最後交易日的收市價為港幣0.48元。現

有東方燃氣股份於該段期間的成交量亦大幅上升。東方燃氣董事告知吾等，彼等並不知悉買賣價及成交量增加的原因。吾等認為，股價上升並非由東方燃氣集團的業務基礎支持。

吾等亦已將發行價與東方燃氣股份(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份的影響後)於截至最後交易日(包括該日)止30個、60個、90個及120個交易日期間的經調整平均收市價，而該等經調整平均收市價出現的折讓分別約為50.7%、44.7%、44.7%及46.0%。東方燃氣股份的價格升至港幣1.90元，於二零零四年三月八日(即於發表該公告後恢復買賣之日)〔恢復買賣日期〕的收市價為港幣1.03元。自恢復買賣日期起至最後實際可行日期止期間，現有東方燃氣股份的買賣價介乎港幣0.475元及港幣1.90元之間，平均收市價為港幣0.65元。此段期間，現有東方燃氣股份的交投較為活躍，平均每日成交量約為4,040萬股。現有東方燃氣股份於最後實際可行日期的收市價為港幣0.48元。上述顯示該項交易普遍受到市場歡迎。由於現有東方燃氣股份於最後實際可行日期前不久的期間股價波動，吾等認為，不宜太著重比較發行價與現有東方燃氣股份的現時短期市價。

吾等已研究自二零零二年以來在香港進行而所發行的代價股份佔有關公司於有關交易時間的已發行股份非常重大部分的收購交易，而吾等留意到發行價介乎折讓約94%至溢價25%之間。因此，代價股份的發行價較最後交易日的收市價出現的折讓，介乎該範圍之間。然而，由於範圍太濶，吾等認為範圍並無代表性。此外，涉及公司的股份的有關業務基礎及買賣模式，以及所收購資產的基礎，均與東方燃氣及物業集團有所不同。吾等認為，儘管該等數據可用作參考，但於考慮該項交易的條款時不可用作直接比較。由於東方燃氣近年一直錄得虧損，而東方燃氣股份交投疏落，吾等認為，使用其有形資產淨值以評估其公平市值乃合理之舉。如上文所述，代價股份的發行價較東方燃氣於二零零三年九月三十日的未經審核有形資產淨額大幅溢價約為215.8%。

於二零零三年九月三十日的每股東方燃氣股份有形資產淨值約為港幣0.57元(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份的影響後)。東方燃氣集團最近數年持續錄得虧損，導致其有形資產淨值由二零零三年三月三十一日約港幣1.846億元下跌至二零零三年九月三十日約港幣6,560萬元。訂立該項交易後，經擴大東方燃氣集團的備考有形資產淨值將增至每股東方燃氣股份港幣1.26元，而進一步就重估盈餘港幣3.05億元及遞延稅項負債港幣5.06億元作出調整的經擴大東方燃氣集團的備考有形資產淨值將增至每股東方燃氣股份港幣1.72元。由於(i)東方燃氣集團最近

數年均錄得虧損；(ii)香港及美國建築材料市場競爭激烈；(iii)現有東方燃氣股份的流通量低；及(iv)東方燃氣股份於截至最後交易日止期間的波動，吾等認為，市價未必能反映現有東方燃氣股份於訂立該項交易前的公平價值，但並無任何基本基準可評估現有東方燃氣股份的現時價格水平。由於上述理由，東方燃氣董事認為，於釐定該項交易的代價時，比較適宜參照東方燃氣股份的相關資產價值，而非東方燃氣股份的市價，吾等亦同意這一點。與每股東方燃氣股份應佔的相關有形資產淨值（於二零零三年三月三十一日約為港幣1.59元）（經計及股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響）相比，發行價溢價13.2%。倘吾等將發行價與於二零零三年九月三十日的每股東方燃氣股份備考未經審核經調整綜合有形資產淨值港幣0.57元作一比較，則溢價約為215.8%。

如上文所討論，該項交易的代價不會涉及東方燃氣就重建權及數碼港計劃支付任何款項，而據吾等所觀察，根據該項交易將收購的物業現時的價值將較顯示於二零零三年十二月三十一日的估值高。此外，該項交易的總代價為東方燃氣於二零零四年三月八日（即恢復買賣日期）的市值約5.5倍。因此，倘東方燃氣以配售方式為該項交易集資，則配售（倘完全可行）的龐大規模將導致出現較東方燃氣平均收市價的大幅折讓。

根據：(i)吾等對該項交易的代價的分析；(ii)吾等對現有東方燃氣股份的最近價格表現及成交量的分析；(iii)吾等就自二零零二年以來在香港進行的收購交易的代價股份發行價出現的折讓或溢價所進行的研究及比較；(iv)吾等對發行價與每股東方燃氣股份有形資產淨值的比較；(v)吾等對最近物業市況的觀察；及(vi)代價並無涉及東方燃氣就重建權及數碼港計劃支付任何款項的事實，吾等認同東方燃氣董事會的看法，認為發行價就該項交易的整體而言乃公平合理。

基於上述的相同理由，並計及可換股票據所提供的靈活性，可換股票據無損東方燃氣集團的現金週轉能力，東方燃氣董事會認為，可換股票據的換股價就該項交易的整體而言乃公平合理，而吾等亦同意此點。

5. 對東方燃氣集團財務狀況的備考影響

(a) 盈利

東方燃氣集團截至二零零三年三月三十一日止年度的虧損淨額約為港幣1.132億元，而截至二零零三年九月三十日止六個月的虧損淨額則為港幣1,230萬元。截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度，物業集團錄得純利分別約為港幣9,500萬元及港幣300萬元。因此，該項交易涉及收購一項可賺取溢利的業務。如董事會函件所述，按東方燃氣於二零零三年九月三十日的資產淨額的未經審核賬面淨值計算，於交易完成後，將產生商譽約港幣3,600萬元，該商譽將以直線法攤銷。因此，於合併後經擴大東方燃氣集團的損益賬將受到商譽攤銷影響。此外，經擴大東方燃氣集團的業績將受到支付第二批票據每年約港幣2,420萬元的利息(假設於到期前第二批票據並無獲轉換)所影響。最後，經擴大東方燃氣集團的業績亦將會受到根據現行香港普遍採納會計原則於損益賬扣除攤銷第二批票據的贖回溢價港幣4,840萬元所影響。

假設物業集團旗下物業的佔用率及租金並無下跌，由於物業集團旗下物業所提供的租金收入穩定、中港兩地的物業市場潛力、電話機樓的重建潛力以及數碼港計劃所提供的重大持續物業發展商機，東方燃氣董事認為，該項交易為東方燃氣集團擴大其業務範疇及擴闊其收入來源的良機。

(b) 有形資產淨值

東方燃氣集團於二零零三年九月三十日的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值約為港幣6,560萬元，即每股東方燃氣股份(經計及股本重組中以每十股合併為一股股份後)約為港幣0.57元。如通函附錄三所載，經擴大東方燃氣集團的備考未經審核有形資產淨額約為港幣22.32億元。因此，訂立該項交易後但可換股票據獲轉換前，經擴大東方燃氣集團的每股東方燃氣備考有形資產淨值約為港幣1.26元。

(c) 資本負債比率

由於訂立該項交易，物業集團旗下的相關物業及皇后道電話機樓將按彼等各自於二零零三年十二月三十一日的市值撥歸經擴大東方燃氣集團，因此，經擴大東方燃氣集團的資產將大幅增加。然而，於二零零四年一月三十一日，增添數碼港貸款約港幣45.03億元(金額於交易完成時可予調整)亦表示負債會大幅增加。數碼港貸款為數碼港發展商將繼續結欠電訊盈科集團的無抵押不計息無追索權貸款。根據收購協議，東方

金榜函件

燃氣承諾當數碼港發展商具備資金償還全部或部分數碼港貸款時，促使數碼港發展商在償還所有其他債項前優先償還數碼港貸款。東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日及二零零三年九月三十日的總債項對有形資產比率、債項對股本比率及資本負債比率，以及經擴大東方燃氣集團的備考總債項對有形資產總值比率、債項對股本比率及資本負債比率如下：

	東方燃氣集團		
	於二零零三年 三月三十一日	於二零零三年 九月三十日	經擴大 東方燃氣集團 的備考數據
債項對有形資產比率(附註1)	0.35	0.44	0.51
債項對股本比率(附註1)	1.22	1.54	3.53
資本負債比率(附註1、2)	0.35	0.38	0.50

附註：

1. 用作計算東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日及二零零三年九月三十日的債項對有形資產比率、債項對股本比率及資本負債比率的債項包括應付關連人士款項、銀行借貸及其他借貸。用作計算經擴大東方燃氣集團三個比率的債項包括數碼港貸款、可換股票據、短期借貸、應付關連公司款項及其他長期負債。
2. 資本負債比率乃債項(定義見上文附註1)除以資產總額計算所得。

於訂立該項交易前，東方燃氣集團僅有少量債項。東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日及二零零三年九月三十日的總債項(包括應付關連公司款項、銀行借貸及其他借貸)分別約為港幣2.244億元及港幣2.656億元。由於訂立該項交易，經擴大東方燃氣集團的債項總額將因數碼港貸款(於二零零四年一月三十一日約為港幣45.03億元)及發行予電訊盈科(或按其可能指示)作為該項交易代價一部分的可換股票據港幣35.90億元而大幅增加。因此，即使經擴大東方燃氣集團的資產價值將因物業集團旗下物業及皇后道電話機樓增加而上升，總債項對有形資產比率、債項對股本比率及資本負債比率亦將會因該項交易而惡化。然而，務須注意，可換股票據(除非之前已獲轉換)的未償還本金額將不會由東方燃氣償還，直至可換股票據自發行日期起計(就第一批票據而言)滿七周年及(就第二批票據而言)滿十周年到期為止，換言之，經擴大東方燃氣集團不應有重大即時還款需要。此外，物業集團旗下相關物業及皇后道電話機樓並無借貸成，因此，倘經擴大東方燃氣集團需要額外資金償還其現有債項，該等物業可用作舉債的抵押品。由於東方燃氣對數碼港貸款並無追索權，故此，吾等認為經擴大東方燃氣集團的財務狀況較由以上財務比率所引申出來的比率更為穩健。

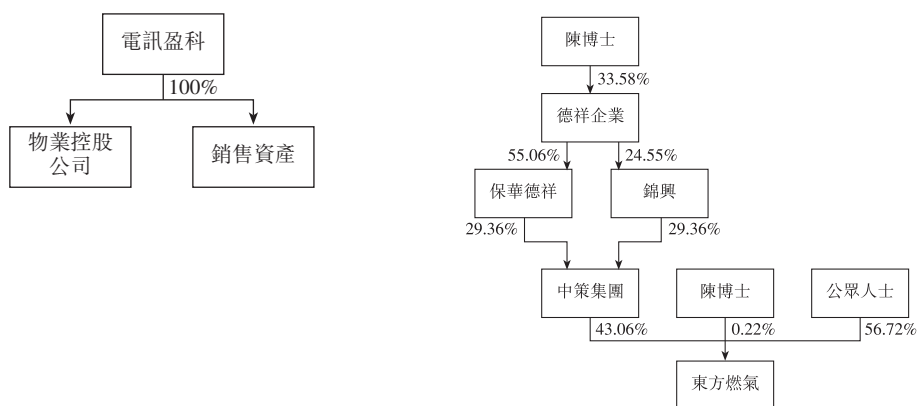
(d) 營運資金及流動資金

東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日及二零零三年九月三十日的流動比率分別為1.14及0.89。經擴大東方燃氣集團的備考流動比率為1.66。根據收購協議，由於代價將以發行代價股份及可換股票據的方式支付，除就第二批票據按年息1厘應付電訊盈科(或其指示的人士)的利息(將不時按照第二批票據尚未償還的本金額每六個月支付一次)外，東方燃氣毋須於交易完成時支付任何現金。如通函附錄二所述，東方燃氣董事會認為，計及東方燃氣集團現時的內部資源以及銀行及其他借貸融資，東方燃氣集團擁有足夠營運資金應付其目前所需。同樣地，電訊盈科董事會認為，計及物業集團的內部資源及可動用銀行融資，物業集團擁有足夠營運資金應付其所需。吾等獲東方燃氣董事會告知，彼等並不知悉任何事宜或事實將妨礙經擴大東方燃氣集團於交易完成後未能擁有足夠營運資金應付其需要。

電訊盈科管理層進一步告知吾等，電訊盈科及數碼港發展商須支付數碼港計劃的全部成本，假設現時的物業市場並無衰退，現預期東方燃氣不會就發展數碼港計劃出資。此外，如上文所述，由於物業集團旗下的相關物業及皇后道電話機樓並無借貸，因此，倘經擴大東方燃氣集團需要額外資金以應付其營運資金需要，該等物業可用作舉債的抵押品。

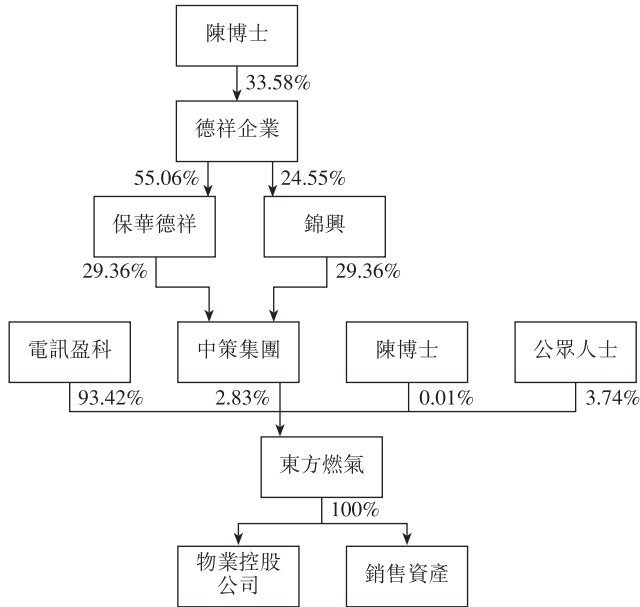
6. 現有股東的持股量攤薄及潛在攤薄

下圖顯示物業控股公司及東方燃氣各自於緊接交易完成前的股權架構：

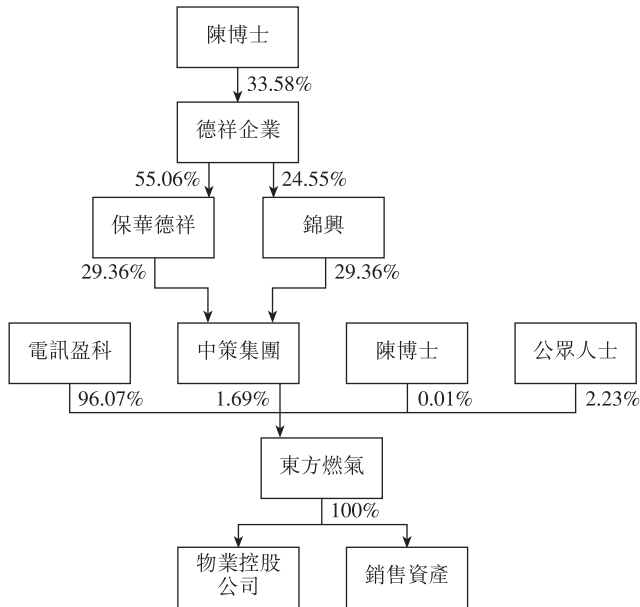


金榜函件

下圖顯示物業控股公司及東方燃氣於緊隨交易完成後至可換股票據項下任何換股權獲行使前的持股架構：



下圖顯示假設可換股票據按初步換股價悉數兌換，物業控股公司及東方燃氣於緊隨交易完成後的備考持股架構：



金 榜 函 件

股份持有人	於最後實際可行日期		交易完成時發行代價股份 後(已計及建議以每十股 合併為一股股份的影響)		發行代價股份及悉數 兌換可換股票據後 (已計及建議以每十股 合併為一股股份的影響)	
	現有	佔現有	佔經擴大		佔經擴大	
	東方燃氣 股份數目	已發行股本 的百分比	東方燃氣 股份數目	已發行股本 的百分比	東方燃氣 股份數目	已發行股本 的百分比
電訊盈科及其一致行動人士(附註(vi))	15	—	1,648,333,335	93.42	2,840,555,557	96.07
中策集團	500,000,000	43.06	50,000,000	2.83	50,000,000	1.69
陳博士	2,520,900	0.22	252,090	0.01	252,090	0.01
公眾人士	658,744,491	56.72	65,874,449	3.74	65,874,449	2.23
已發行股份總數	<u>1,161,265,406</u>	<u>100.00</u>	<u>1,764,459,874</u>	<u>100.00</u>	<u>2,956,682,096</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (i) 以上所有圖表顯示的百分比數字均為四捨五入至兩個小數位的概約百分比。
- (ii) 以上所有圖表均假設東方燃氣的已發行股本於最後實際可行日期後概無其他變動。
- (iii) 據《上市規則》的規定，由於中策集團不再屬於東方燃氣的主要股東，故緊隨交易完成後中策集團於東方燃氣的持股量將被視為由公眾人士持有。
- (iv) 陳博士持有2,520,900股現有東方燃氣股份(相當於252,090股股本重組後的東方燃氣股份)。此外，陳博士為德祥企業集團有限公司(「德祥企業」)的控股股東，而德祥企業為保華德祥建築集團有限公司(「保華德祥」)的控股公司。錦興集團有限公司(「錦興」)為德祥企業的聯營公司，但就《上市規則》及《收購守則》而言，並非由德祥企業控制。保華德祥及錦興各於中策集團擁有約29.36%的股本權益。因此，於最後實際可行日期，陳博士被視為擁有中策集團已發行股本約29.36%。
- (v) 除上述第(iv)項及下文第(vi)項所述者外，東方燃氣或電訊盈科或彼等各自附屬公司各董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人或電訊盈科的一致行動人士概無於東方燃氣的證券中擁有任何權益。
- (vi) 除電訊盈科若干附屬公司的董事冼傑先生(「冼先生」)(根據《收購守則》的規定，被視為電訊盈科的一致行動人士)持有15股約於十年前收購的現有東方燃氣股份外，就電訊盈科所知，於最後實際可行日期，電訊盈科、其董事或電訊盈科的一致行動人士概無持有任何現有東方燃氣股份。電訊盈科董事會確認，此被假定為一致行動人士的極低持股量僅於該公告發表後才發現，因此該公告並無披露有關資料。由於電訊盈科並無責任於發表公開公告前保密，而冼先生僅為電訊盈科若干附屬公司的一名董事，彼於該公告發表前並不知悉該項交易。

股東於東方燃氣的持股量將由可換股票據項下的換股權行使前約56.72%大幅攤薄至約3.74%。然而，股東換取了表現大有改善而有強大控股股東支持作未來發展的公司的股權，每股有形資產淨值則無負面影響。每股東方燃氣股份的備考未經審核經調整綜合有形資產淨值由二零零三年九月三十日的港幣0.57元增至交易完成後的港幣1.26元。吾等認為，就東方燃氣股東而言，東方燃氣發展增長潛力及前景較佳的更有利業務符合東方燃氣集團的利益。透過該項交易將業務作多元化發展，為東方燃氣及其股東提供可能具有非常高的吸引力的商機，而憑藉東方燃氣現有的資源不大可能達到。由於該項交易亦為東方燃氣集團提供機會，擴大其業務範疇，擴闊收入來源，吾等認為，經擴大東方燃氣集團的業務潛力及前景較東方燃氣集團更切實可行。

股東亦務須注意，於交易完成時，電訊盈科將於東方燃氣持有約93.4%的權益。電訊盈科有意於交易完成後維持東方燃氣股份於聯交所的上市地位。電訊盈科及東方燃氣已各自向聯交所承諾，盡快於交易完成並發行代價股份後，盡力採取合適的步驟確保東方燃氣於交易完成後的公眾持股量不會少於25%。電訊盈科亦已向聯交所承諾不會行使可換股票據項下的換股權，令轉換導致東方燃氣的公眾持股量不足。

於評估該項交易對獨立股東及普遍對股東而言是否公平合理時，亦需要評估新控股股東(即電訊盈科)可為東方燃氣帶來的益處。電訊盈科為香港最大型及最有聲譽的業務集團之一，而吾等相信，電訊盈科加入東方燃氣，將對現有股東於東方燃氣的投資的價值造成有利影響。事實上，這是自發表該公告以來，現有東方燃氣股份的成交價遠高於最後交易日的收市價及於二零零四年一月一日至最後交易日止期間的平均收市價的影響。

按照目前計劃，未來將會採取行動增加公眾持股量，包括東方燃氣及／或電訊盈科可能配售東方燃氣股份。有關東方燃氣及／或電訊盈科可能配售股份的任何安排，可能於最後實際可行日期至交易完成的期間或其後任何時間訂立。倘東方燃氣決定僅自行向投資者配售新股份以維持25%的最低公眾持股量，則東方燃氣將須發行約4.33億股新股份，佔其於交易完成後但於可換股票據獲轉換前的已發行股本約24.6%或公眾持股量的3.73倍，因此，股東權益將會由3.74%進一步攤薄至3.0%。因此，配售可能會對東方燃氣股份的價格造成短暫下調壓力。然而，吾等認為，該項交易所提供的潛在商業利益能彌補持股量攤薄的影響。此外，倘新東方燃氣股份按其現時價格範圍或按高於交易完成前的每股資產淨值的價格配售，則資產淨值將會增加。因此，即使每股盈利攤薄，相對於交易完成前而言，現有股東的每股資產淨值仍有增加。

由於上述理由，吾等認為，該項交易乃公平合理，而因此產生的持股量攤薄影響對東方燃氣及獨立股東而言乃可以接受。

倘股東由於現有東方燃氣股份自恢復買賣日期起的股價表現及相對活躍的買賣活動而對拓展物業業務持懷疑態度，股東有足夠機會於市場上按高於發行價港幣1.80元（於就股本重組中以每十股合併為一股股份所產生的影響作出調整後）的價格將現有東方燃氣股份出售套現。事實上，吾等留意到，每日平均4,040萬股現有東方燃氣股份於恢復買賣日期起至最後實際可行日期止期間在聯交所買賣，佔公眾人士持有的現有東方燃氣股份6.1%。

7. 清洗豁免

於交易完成時，發行代價股份後至行使可換股票據項下的任何換股權前，假設自最後實際可行日期以來，東方燃氣的持股量並無任何其他變動，電訊盈科及其一致行動人士將實益擁有東方燃氣附有投票權的權益合共約93.4%。在此情況下，根據《收購守則》第26條的規定，除非取得股份清洗豁免，否則電訊盈科將須提出強制性全面收購建議，收購電訊盈科集團及其一致行動人士於交易完成時並未持有或同意收購的所有已發行股份。

此外，電訊盈科集團因部分或全部行使可換股票據項下的換股權而獲發行及配發東方燃氣股份後，電訊盈科集團於東方燃氣的持股量或會較當時對上十二個月期間的最低總持股量增加超過2%。在此情況下，倘上述最低總持股量介乎30%至50%之間，根據《收購守則》，除非取得可換股票據清洗豁免，否則電訊盈科將有責任提出強制性全面收購建議，收購所有東方燃氣股份，惟電訊盈科集團及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外。由於可換股票據的兌換期最長為十年，現時未能確定電訊盈科集團於東方燃氣的持股量會否在任何特定時間跌至任何特定水平以下，因此，如電訊盈科於二零零四年三月二十六日刊發的通函所述，可換股票據清洗豁免計劃用以保障電訊盈科於可換股票據項下的換股權。如董事會函件及電訊盈科於二零零四年三月二十六日刊發有關此項交易的通函所述，由於執行人員已表示若無（其中包括）東方燃氣兌換前後股權架構的充足資料，將不會考慮授予可換股票據清洗豁免，因此，電訊盈科將於東方燃氣股東特別大會舉行日期前放棄可換股票據清洗豁免作為交易完成的先決條件。

交易完成的其中一項先決條件為必須獲得股份清洗豁免。電訊盈科已根據《收購守則》第26條豁免註釋附註1向執行人員申請股份清洗豁免。執行人員已表示，在獨立股東以投票

表決方式獨立投票(定義見《收購守則》第26條豁免註釋附註1或按執行人員所規定)的情況下,會豁免電訊盈科因電訊盈科(或其指示的人士)獲發行代價股份而可能導致提出全面收購建議的責任。

如通函所述,所有股東均有權就股份清洗豁免投票,惟身為電訊盈科一致行動人士的任何股東將不得就股份清洗豁免投票。此外,涉及該項交易或於該項交易中擁有利益(除作為股東)的任何股東及一致行動人士或被假定為一致行動的人士將不得就股份清洗豁免投票。由於陳博士涉及磋商該項交易,陳博士、中策集團(被假定為與陳博士一致行動的人士)及彼等各自的一致行動人士將不會就股份清洗豁免投票。

倘基於任何原因而未能取得股份清洗豁免,該項交易將不會成為無條件,亦不會進行,除非有關條件獲電訊盈科豁免則作別論。在此情況下,除非有關條件獲電訊盈科豁免,否則電訊盈科將不會提出強制性收購建議。

緊隨交易完成後,假設東方燃氣的股權自最後實際可行日期以來並無任何其他變動,而於東方燃氣股東特別大會舉行日期前並無承諾訂立有關東方燃氣股份的任何進一步交易可能導致電訊盈科於東方燃氣的持股百分比減至50%或以下,則電訊盈科及其一致行動人士於東方燃氣的持股量將為50%以上。按此基準計算,電訊盈科集團可以進一步增加彼等於東方燃氣的持股量,而毋須承擔《收購守則》第26條項下提出全面收購建議的任何責任,除非該總持股百分比於其後跌至50%或以下則作別論。

於二零零四年三月八日至最後實際可行日期止期間,現有東方燃氣股份的買賣價介乎港幣0.475元及港幣1.90元之間(並無計及股本重組中以每十股合併為一股股份的影響後)。倘股份清洗豁免不獲批准,此等價格將較電訊盈科須提出強制性收購建議所按的價格高出約163.9%及955.6%。由於吾等認為,現有東方燃氣股份自二零零四年三月八日起價格上升,幾乎完全是由於投資者預期交易完成後將帶來的好處,倘獨立股東不批准清洗豁免,將有可能導致現有東方燃氣股份的價格即時下跌至接近刊發該公告前期間的水平。

8. 風險因素

如董事會函件所述,於交易完成時,東方燃氣的大部分資產及業務將以物業發展及投資為主。該項交易將為東方燃氣引入新的業務範疇—物業發展行業,而現任的東方燃氣董事會並無有關直接經驗。然而,將由電訊盈科建議委任的新東方燃氣董事具備物業發展及投資專長。然而,物業發展業務涉及多項風險,包括(i)可能需要較預期多的時間及資源向

政府申領批文；(ii)建築工程未必能按時間表或在預算下完成；及(iii)物業未必能達到預期銷量、租金或佔用率。不能保證該等事件不會發生，令物業集團的業務或業績受到不利影響。建築項目(例如數碼港計劃)於興建時一般需要大量資本開支。在很多情況下，項目可作預售、預租或落成以產生正面現金流量前可能需要數個月甚至數年的時間。完成建築項目所需的時間及涉及的成本可能受到多種因素影響，例如材料、設備或熟練人手不足、天氣狀況欠佳、天然災害、與工人或分承建商發生糾紛、工業意外及政府政策及法規更改。如發生上述任何事件，均會延遲完成項目並導致成本超支。申領所需的政府牌照、批准或批文的延誤亦可能增加完成項目的成本，或延遲或妨礙項目預售或落成。建築工程的延誤可能造成收入損失。未能按計劃的規格或按時間表完成興建項目均可能導致法律責任及／或較少的回報。除上述風險外，物業集團的投資物業的盈利能力及價值亦受到非管理層所能控制的其他因素影響，例如國際、地區及本地經濟氣候、房地產情況、商家、零售商或消費者對發展項目的方便性及吸引力的觀感、競爭項目的接近程度及質素，以及可供比較項目租金市值及銷量的變動。此外，物業投資項目亦受到利率及滙率波動、可動用資金、政府法規更改、稅法或稅率更改，及潛在環境或其他法律責任的影響。

尤其有關電話機樓的重建權，股東務須注意，重建電話機樓的磋商尚未展開，不能保證可取得該重建權及政府將允許電訊盈科集團重建本地電話機樓，即使政府允許重建電話機樓，亦不能保證該重建權的條款對物業集團而言乃在商業上可以接受。此外，即使物業集團享有優先權，優先聯同電訊盈科集團重建其所有本地電話機樓，亦不能保證東方燃氣最終會否(透過物業控股公司旗下附屬公司)行使該項參與權利，目前尚屬未知之數。倘東方燃氣不予行使重建權，此決定須獲東方燃氣獨立非執行董事批准，如有需要，便於適當時發表公告。在此情況下，電訊盈科集團可考慮自行或與其他人士合作重建有關項目。

就數碼港計劃而言，根據於二零零零年五月十七日訂立的項目協議，電訊盈科及數碼港發展商同意按照協定的時間表設計、開發及興建數碼港計劃，最高固定成本約為港幣158億元(可予調整)。電訊盈科於項目協議項下的角色是保證數碼港發展商妥善履行其於該協議項下的責任。最高固定成本乃按照專業質量測量師所進行的成本評估釐定。倘數碼港計劃的成本及其他項目支出，無法透過住宅部分的單位銷售或預售收益或其他指定計劃收入支付，則電訊盈科及數碼港發展商有責任全數承擔該等成本及支出。此外，電訊盈科及數碼港發展商亦須負責支付若干其他支出及任何超支成本，包括超出最高固定成本的任何費用。現階段無法預測成本超支情況及可能需要完成整個數碼港計劃的額外成本。此外，根據項目協議，住宅部分的單位銷售收益及其他協定的計劃收入，將按項目協議訂明的先後

次序用作支付以下各項：(i)首先支付數碼港部分的建築費用，其次是住宅部分的建築費用；及(ii)若干其他協定的計劃支出及其他項目。待支付上述各項並按協定預留儲備後及當數碼港部分竣工後，銷售住宅部分單位的所得款項盈餘將由政府及數碼港發展商按彼等各自於數碼港計劃的貢獻釐定。

就東方燃氣持股量的潛在攤薄而言，務須注意，電訊盈科與東方燃氣將各自向聯交所承諾，盡快於交易完成並發行代價股份後，盡力採取合適的步驟，確保於交易完成後東方燃氣的公眾持股量不會低於25%。在此情況下，倘電訊盈科不出售其代價股份而東方燃氣獨自發行新股份以維持公眾持股量，東方燃氣將須發行約4.33億股新股份，佔其於交易完成後但於可換股票據獲轉換前的已發行股本約24.6%或公眾持股量的3.73倍，因此，股東權益將會由3.74%進一步攤薄至3.0%。電訊盈科獨自或東方燃氣獨自或兩者聯手配售以維持公眾持股量的規模將屬重大，可能會對東方燃氣股份的價格造成短暫下調壓力。

推薦建議

經考慮本函件所載的所有主要因素後，尤其：

- 東方燃氣集團的現有業務範圍、其最近財務狀況及表現，以及最近建築材料市場；
- 該項交易為東方燃氣提供收購既具規模又能賺取盈利的物業業務，大幅提升其資產基礎及市值，以及提高未來增長及擴充的機會；
- 電訊盈科將按零代價透過物業集團授予東方燃氣的重建權可提供潛在益處；
- 發行價及該項交易的總代價公平合理；
- 物業集團旗下相關物業的租金收入流量穩定；每股東方燃氣股份的有形資產淨值增加；經擴大東方燃氣集團的資本負債比率增幅可以接受；及
- 由於該項交易提供潛在商業益處，控股權益的攤薄情況可以接受；

金榜函件

吾等認為，該項交易符合東方燃氣及獨立股東的利益，而條款對東方燃氣及獨立股東而言乃公平合理。此外，由於現有東方燃氣股份最近的股價表現，吾等相信，倘獨立股東不批准股份清洗豁免，可能導致現有東方燃氣股份的股價即時下跌至接近發表該公告前期間內的水平。因此，獨立股東應支持批准股份清洗豁免，股份清洗豁免為交易完成的條件之一。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成進行該項交易及批准股份清洗豁免的決議案。

此致

香港
九龍
觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心9樓
東方燃氣集團有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
金榜融資(亞洲)有限公司
董事總經理
黃偉誠
謹啟

二零零四年四月二日

以下是物業集團的核數師兼申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製以供收錄於本通函的報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888

二零零四年四月二日

敬啟者：

以下為吾等就Ipswich Holdings Limited(「物業公司」)及將按下文第III節附註(a)所述集團重組(「重組」)其中一部份成為其附屬公司的各公司(統稱為「物業集團」)截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料編製的報告，以收錄於東方燃氣集團有限公司於二零零四年四月二日就東方燃氣集團有限公司根據電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)及東方燃氣集團有限公司於二零零四年三月五日訂立的買賣協議(「買賣協議」)建議收購物業公司的全部股本(「建議收購」)刊發的通函(「東方燃氣通函」)。

物業公司為於二零零零年二月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。物業公司及將成為其附屬公司的各公司(「附屬公司」)將於建議收購完成前進行重組，據此，物業公司將成為附屬公司的控股公司。於重組完成時，物業公司將於以下附屬公司有直接及間接權益，所有附屬公司均為私人公司：

公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊及已繳足 股款股本	應佔股權	主要業務
附屬公司				
直接持有權益：				
雅嘉投資有限公司	香港， 一九九二年 九月二十九日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	物業持有

公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊及已繳足 股款股本	應佔股權	主要業務
附屬公司				
直接持有權益：				
啓美投資有限公司	香港， 一九九二年 七月九日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	物業持有
Cyber-Port Management Limited	香港， 二零零零年 一月十二日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	管理服務
Extra Lite International Limited	英屬處女群島， 一九九九年 八月六日	1美元，1股每股 面值1美元 的普通股	100%	投資控股
Excel Bright Properties Limited	英屬處女群島， 二零零一年 十一月十六日	1美元，1股每股 面值1美元 的普通股	100%	投資控股
Island South Property Management Limited	香港， 二零零三年 一月二十四日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	物業管理
Madeline Investments Limited	香港， 二零零零年 二月九日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	物業持有
Midgre Properties Limited	英屬處女群島， 二零零零年 一月五日	1美元，1股每股 面值1美元的 普通股	100%	投資控股
PCCW Properties (HK) Limited	香港， 一九九九年 五月十日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	管理服務
PCCW Property Management Limited	英屬處女群島， 一九九八年 八月十日	1美元，1股每股 面值1美元 的普通股	100%	投資控股
PCCW Real Estate Agency Limited	香港， 二零零零年 三月六日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	物業銷售代理
普曜有限公司	香港， 二零零三年 二月五日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	融資
Smart Phoenix Limited	英屬處女群島， 二零零四年 一月二十二日	1美元，1股每股 面值1美元的 普通股	100%	電話機樓 發展商

公司	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行／ 註冊及已繳足 股款股本	應佔股權	主要業務
附屬公司				
直接持有權益：				
Talent Master Investments Limited	英屬處女群島， 二零零四年 一月八日	1美元，1股每股 面值1美元的 普通股	100%	物業持有
附屬公司				
間接持有權益：				
Atkins Developments Limited	英屬處女群島， 一九九九年 七月三十日	1美元，1股每股 面值1美元的 普通股	100%	投資控股
北京京威房地產 開發有限公司	中華人民共和國， 一九九三年 十一月二十九日	50,000,000美元	100%	物業發展
北京京威物業管理 有限公司	中華人民共和國， 一九九九年 七月二十九日	150,000美元	100%	物業管理
Carlyle International Limited	香港， 一九九九年 八月十八日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	委託工作
資訊港有限公司	香港， 一九九九年 三月十二日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	物業發展
盈志有限公司	英屬處女群島， 一九九七年 二月五日	1美元，1股每股 面值1美元的 普通股	100%	投資控股
Monance Limited	香港， 一九九一年 八月二十二日	港幣1,000元， 100股每股面值 港幣10元的 普通股	100%	暫無業務
Partner Link Investments Limited	英屬處女群島， 二零零二年 三月二十六日	1美元，1股每股 面值1美元的 普通股	100%	物業投資
PCCW Facilities Management Limited	香港， 二零零零年 七月十四日	港幣2元，2股 每股面值港幣1元 的普通股	100%	物業管理 服務
Wise Union Enterprises Limited	英屬處女群島， 二零零二年 四月十二日	1美元，1股每股 面值1美元的 普通股	100%	投資控股

物業公司、Atkins Developments Limited、Extra Lite International Limited、Midgre Properties Limited、PCCW Property Management Limited、Smart Phoenix Limited、Talent Master Investments Limited及Wise Union Enterprises Limited自彼等各自的註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表，因並無法例規定該等實體須編製經審核財務報表。然而，吾等已審閱該等公司於有關期間內或自彼等各自的註冊成立日期（以較短者為準）以來的所有有關交易。

吾等於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止三個年度各年或自彼等各自的註冊成立日期（以較短者為準）起擔任Excel Bright Properties Limited、Island South Property Management Limited、Partner Link Investments Limited、PCCW Real Estate Agency Limited及普曜有限公司的核數師。

吾等於截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度擔任雅嘉投資有限公司、啟美投資有限公司、Carlyle International Limited、資訊港有限公司、Cyber-Port Management Limited、盈志有限公司、Madeline Investments Limited、PCCW Facilities Management Limited及PCCW Properties (HK) Limited的核數師。該等公司截至二零零一年十二月三十一日止年度的財務報表乃由安達信公司審核及呈報。

吾等於截至二零零三年十二月三十一日止年度擔任Monance Limited的核數師。Monance Limited截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度的財務報表乃由畢馬威會計師事務所審核及呈報。

北京京威房地產開發有限公司（「北京京威」）及北京京威物業管理有限公司（「北京京威物業管理」）截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國內地的會計規則及規例（「中國公認會計原則」）編製。北京京威有關期間的法定財務報表及北京京威物業管理截至二零零一年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由北京京都會計師事務所有限責任公司審核。北京京威物業管理截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃由華安德會計師事務所審核。就本報告而言，吾等已就北京京威的財務報表進行獨立審核，並審閱北京京威物業管理有關期間的財務報表，重列該等財務報表以符合香港普遍採納會計原則（「香港普遍採納會計原則」）並收錄於物業集團的財務資料。

就本報告而言，吾等已審閱於有關期間將會組成物業集團的所有公司的經審核財務報表或（如適用）未經審核管理賬目，並根據香港會計師公會頒佈的「招股章程及申報會計師」審核指引進行所需的額外程序。

下文第I至第IV節所載的財務資料（「財務資料」）乃根據物業集團於有關期間的經審核合併財務報表，按下文第II節附註1所載的基準經作出適當調整後編製。物業公司董事須負責編製真實及公平的合併財務報表。於編製合併財務報表時，必須採用適當的會計政策，並貫徹應用該等會計政策。

物業公司董事須就財務資料負上責任。吾等的責任是根據財務資料作出獨立意見。

吾等認為，就本報告而言，按照下文第II節附註1所載基準編製的財務資料足以真實兼公平地顯示物業集團及物業公司分別於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日的合併財務狀況及財務狀況，以及物業集團於有關期間的合併業績及現金流量。

I 財務資料

(a) 合併損益表

以下為物業集團按照下文第II節附註1所載基準編製並作出適當調整後於有關期間的合併損益表概要：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零一年	二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)		
營業額	4及5	1,105	496	4,528
未計入減值虧損撥備及 投資物業重估(虧損)／ 盈餘的營業溢利	6	255	207	152
減值虧損撥備	14	(11)	(4)	—
投資物業重估(虧損)／盈餘	14	(105)	64	41
營業溢利	5及7	139	267	193
融資成本淨額	8	(24)	(112)	(160)
除稅前溢利		115	155	33
稅項	10	(138)	(60)	(30)
本年度股東應佔(虧損)／溢利	5	(23)	95	3
每股(虧損)／盈利	11	(23)	95	3

(b) 合併資產負債表

以下為物業集團按照下文第II節附註1所載基準編製並作出適當調整後於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日的合併資產負債表概要：

	附註	於十二月三十一日		
		二零零一年	二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)		
資產及負債				
非流動資產				
固定資產	14	5,962	6,002	6,294
發展中物業	15	2,012	4,334	3,769
遞延稅項資產	23(b)	—	8	20
		<u>7,974</u>	<u>10,344</u>	<u>10,083</u>
流動資產				
發展中物業	15	—	—	286
以有關連利益人士賬戶持有的				
銷售所得款項	17(a)	—	—	2,402
受限制現金	17(b)	—	—	2,701
預付款項、按金及其他流動資產		214	101	121
應收賬款淨額	17(c)	63	25	22
現金及現金等值項目	24(b)	170	337	124
		<u>447</u>	<u>463</u>	<u>5,656</u>
流動負債				
長期負債的即期部份	18	(142)	(76)	(94)
應付賬款	17(d)	(85)	(285)	(372)
應計款項、其他應付款項及遞延收入		(735)	(526)	(1,041)
合約工程結欠客戶款項總額	17(e)	(48)	(10)	—
欠關連公司的款項	3(c)	(9)	(3)	(5)
欠最終控股公司的款項	3(c)	(4,384)	(2,503)	(2,441)
撥備	19	—	—	(1,759)
稅項		(50)	(50)	(2)
		<u>(5,453)</u>	<u>(3,453)</u>	<u>(5,714)</u>
流動負債淨值		<u>(5,006)</u>	<u>(2,990)</u>	<u>(58)</u>
總資產減流動負債		<u>2,968</u>	<u>7,354</u>	<u>10,025</u>

(b) 合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日		
		二零零一年	二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)		
非流動負債				
長期負債	18	(1,001)	(1,126)	(1,057)
遞延稅項	23	(433)	(462)	(506)
撥備	19	—	—	(1,941)
欠最終控股公司的款項	3(c)	(1,740)	(3,955)	(4,503)
欠最終控股公司貸款	3(b)	—	(359)	(359)
欠電盈集團附屬公司貸款	3(b)	—	(2,000)	(2,000)
界定利益退休金計劃負債	20	—	—	(4)
其他長期負債		(51)	(87)	(27)
		<u>(3,225)</u>	<u>(7,989)</u>	<u>(10,397)</u>
負債淨值		<u>(257)</u>	<u>(635)</u>	<u>(372)</u>
資金來源：				
股本	21	—	—	—
虧絀	22	<u>(257)</u>	<u>(635)</u>	<u>(372)</u>
股東虧絀		<u>(257)</u>	<u>(635)</u>	<u>(372)</u>

(c) 資產負債表

以下為物業公司於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日的資產負債表概要：

	附註	於十二月三十一日		
		二零零一年	二零零二年	二零零三年
			(港幣元)	
資產與負債				
非流動資產				
於附屬公司的投資	16	2	2	2
流動資產				
應收直接控股公司欠款	3(c)	8	8	8
流動負債				
欠電盈集團附屬公司的款項	3(c)	(2)	(12,872)	(17,162)
流動資產／(負債)淨值		6	(12,864)	(17,154)
資產／(負債)淨值		8	(12,862)	(17,152)
資金來源：				
股本	21	8	8	8
虧絀		—	(12,870)	(17,160)
股東資金／(虧絀)		8	(12,862)	(17,152)

(d) 合併現金流量表

以下為物業集團按照下文第II節附註1所載基準編製並作出適當調整後於有關期間的合併現金流量概要：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零一年	二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)		
經營業務的現金流出淨額	24(a)	(1,035)	(2,076)	(545)
投資業務				
購置固定資產		(174)	(3)	(14)
出售投資物業所得款項		—	—	6
投資業務的現金流出淨額		(174)	(3)	(8)
融資活動				
新籌集的貸款		150	1,196	26
來自最終控股公司及 電盈集團附屬公司的 新貸款及墊款增加		1,180	2,660	389
償還貸款		(188)	(1,137)	(75)
已付股息	12	(9)	(473)	—
融資活動的現金流入淨額		1,133	2,246	340
現金及現金等值項目(減少)/增加		(76)	167	(213)
現金及現金等值項目				
於一月一日		246	170	337
於十二月三十一日	24(b)	170	337	124

(e) 合併權益變動表

以下為物業集團按照下文第II節附註1所載基準編製並作出適當調整後於有關期間的合併權益變動表概要：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零一年	二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)		
於一月一日的股東虧絀總額		(113)	(257)	(635)
投資物業重估(虧絀)／盈餘， 減遞延稅項	22	(112)	—	263
滙兌差額	22	—	—	(3)
並無於損益表確認的(虧損)／ 收益淨額		(112)	—	260
本年度(虧損)／溢利淨額	22	(23)	95	3
股息分派	12	(9)	(473)	—
於十二月三十一日的股東虧絀總額		<u>(257)</u>	<u>(635)</u>	<u>(372)</u>

II 財務資料附註

(除另有說明外，數額均以港幣表示)

1 編製基準

根據將於建議收購完成前完成的重組，物業公司將收購雅嘉投資有限公司、啟美投資有限公司、Cyber-Port Management Limited、Extra Lite International Limited、Excel Bright Properties Limited、Island South Property Management Limited、Midgre Properties Limited、PCCW Properties (HK) Limited、PCCW Property Management Limited、PCCW Real Estate Agency Limited、普曜有限公司、Smart Phoenix Limited及Talent Master Investments Limited的全部已發行股本，並成為物業集團的控股公司。

重組乃以合併會計法列賬。因此，物業集團於截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度及於該等日期的財務資料乃根據猶如物業公司自二零零一年一月一日或物業集團旗下公司各自的註冊成立日期(以較短者為準)起已成為該等公司的控股公司而編製。

於二零零三年十二月三十一日，物業集團的負債淨額為港幣372,000,000元，包括電訊盈科及其附屬公司的貸款港幣9,303,000,000元。電訊盈科已確認，港幣2,441,000,000元的貸款將於建議收購完成前撥充物業公司股份的資本，於二零零三年十二月三十一日，不包括將撥充資本的貸款港幣2,441,000,000元，物業集團結欠電訊盈科的全資附屬公司PCCW Central Resources Limited及電訊盈科分別約港幣2,000,000,000元及港幣359,000,000元。電訊盈科已承諾不會於建議收購完成前要求償還該等貸款，並將PCCW Central Resources Limited的貸款約港幣2,000,000,000元及電訊盈科的貸款約港幣359,000,000元轉讓予東方燃氣，作為建議收購的一部份。此外，電訊盈科亦已承諾不會要求資訊港有限公司償還所結欠的貸款港幣4,503,000,000元，直至資訊港有限公司自出售數碼港住宅單位取得額外所得款項可供還款為止。因此，董事乃根據持續基準編製財務資料。

2 主要會計政策

財務資料乃根據香港普遍採納會計原則，編製符合香港會計師公會頒佈的會計準則。財務資料乃根據歷史成本慣例經重估投資物業調整而編製。

a. 合併基準

財務資料包括於重組完成後組成物業集團的各公司於有關期間或自彼等各自的註冊成立日期(以較短者為準)起的資產、負債、損益及現金流量。集團內的所有重大交易及結餘已於合併賬目時抵銷。

b. 收益確認

倘交易可為物業集團帶來經濟利益，以及能可靠地計算有關的收益及費用(倘適用)，則收益以下列基準在損益表內確認：

i. 出售物業

出售落成物業所產生的收益及收入於出售完成時轉讓產權予買方後確認。

預售發展中物業所產生的收益及收入，在具有法律約束力的無條件出售合約已簽訂及交換後確認，並以建築項目完成的百分比為基準（建築工程須進展至可合理確定最終變現溢利的階段），基準為總估計溢利按整個建築期攤分以反映發展項目的進度。

ii. 經營租賃的租金收入

經營租賃項下投資物業的應收租金收入，於租約年期所涵蓋的會計期間內分期按同等比例在損益表確認，除非其他基準更能代表租賃資產所產生的收益模式，則作別論。授出的租賃優惠在損益表內確認，作為總應收租金淨額的必需部分。或然租金於賺取有關租金的會計期間內確認為收入。

iii. 合約收益

來自定價合約的收益乃按竣工的百分比予以確認，百分比乃參考現時工作的估計價值佔總合約收益的百分比而計算。

iv. 利息收入

銀行存款的利息收入乃參照銀行結存本金及適用利率按時間比例累計。

c. 經營租賃

倘出租人並無轉讓擁有權的全部風險及利益，有關租賃資產列作經營租賃處理。

i. 以經營租賃持作使用的資產

倘物業集團出租經營租賃的資產，有關資產會按其性質列入資產負債表，並在適用情況下根據物業集團的折舊政策予以折舊，詳情載於附註2(d)。減值虧損按附註2(f)所載的會計政策列賬。經營租賃產生的收益，會根據物業集團的收益確認政策予以確認，詳情載於附註2(b)(ii)。

ii. 經營租賃費用

倘物業集團擁有經營租賃項下資產的使用權，根據租賃支付的款項於租約年期所涵蓋的會計期間內分期按同等比例在損益表扣除。收取的租賃優惠在損益表內確認，作為所付總租金淨額的必需部分。或然租金於其產生的會計期間在損益表扣除。

d. 固定資產及折舊

固定資產（不包括投資物業）均按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(f)）在資產負債表內入賬。資產成本即其購買價加上按設定用途令資產安設於營運地點及達致可營運狀況的任何直接應佔成本。其後已獲確認固定資產的相關開支將計入資產賬面值，並按資產原本剩餘可用年

期折舊，而該資產在未來應可為物業集團帶來超出現有資產原定估計表現標準的經濟效益。至於其後產生的所有其他開支，如維修保養及翻修檢查等費用，均於所出現的期間確認為開支。

折舊根據下列年率以直線法於其估計可用年期撇銷其成本：

土地及樓宇	租約年期或估計可用年期(以較短者為準)
其他設備及器材	2至10年或租約年期(以較短者為準)

退廢或出售固定資產所產生的盈虧乃按出售估計所得款項淨額與資產賬面金額的差額釐定，並於退廢或出售當日在損益表內確認。

e. 投資物業

投資物業乃指已完成建築工程及發展而就其投資潛質而作長期持有的土地及樓宇權益。

未屆滿租期為20年以上的投資物業乃按每年由物業集團專業合資格行政人員每年估值及由獨立估值師每隔不超過三年進行估值的基準按其公開市值在資產負債表內列賬。投資物業重估的變動一般在物業重估儲備中處理，然而出現以下情況則作別論：

- 倘重估產生虧損，而有關虧損亦超過該投資物業組合緊接該重估前撥入儲備的金額，則超額部分虧損會在損益表扣除；及
- 倘重估產生盈餘，而該投資物業組合曾經有重估虧損在損益表扣除，則按所扣除虧損額將盈餘撥入損益表。

在出售投資物業時，因以往估價而產生的物業重估儲備的有關部分，將作為出售投資物業時的部分溢利或虧損，由物業重估儲備撥入損益表中。

除非投資物業的未屆滿租約期為20年或以下者，否則將不會作折舊撥備；如未屆滿租約期為20年或以下者，將按其賬面值於未屆滿租約期內作折舊撥備。

f. 資產減值

內部及外來資料已於各結賬日獲審閱以識別下列資產可能減值或先前已確認的減值虧損不再存在或可能已經減少的跡象：

- 固定資產；及
- 於附屬公司的投資。

倘有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會被評估。若資產的賬面值超過其可收回金額時減值虧損會在損益表內確認。

i. 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其售價淨額及使用價值兩者的較高值。售價淨額指買賣雙方在知情自願情況下以公平交易原則出售資產所得扣除出售成本後的款項。於評估使用價值時，估計的未來現金流量會以反映現時市場評估的貨幣時值及該資產特定的風險的稅前貼現率折讓為其現值。當一項資產並無產生獨立於其他資產所產生的現金流入，可收回金額會就按最小組而又能產生獨立現金流入的資產（產生現金單位）予以釐定。

ii. 減值虧損逆轉

倘出現釐定可收回金額的估計變動，減值虧損將會逆轉。

減值虧損的逆轉限於過往年度並無確認任何減值虧損的情況下所釐定的資產賬面值。減值虧損的逆轉會於逆轉確認的年度計入損益表。

g. 持作發展的物業

持作發展的物業指建築工程尚未展開的土地權益。持作發展的物業按成本扣除任何減值撥備後列賬。成本包括原本土地收購成本、土地使用權成本、所產生關於該等物業的任何直接開發成本。

h. 發展中物業

發展中物業指在建築中的土地及樓宇的權益。在發展中的長期持有物業按成本扣除任何減值撥備後列賬。作出售用途而尚未開始預售的發展中物業，乃按成本及估計可變現淨值兩者的較低值列賬。已作預售的發展中銷售物業按成本加應佔溢利，減出售訂金、已收及應收分期付款款項以及任何可預見虧損列賬。

成本包括原本土地收購成本、土地使用權成本、所產生建築開支及關於該等物業的其他直接開發成本，包括在發展物業建築完成前直接關於開發的貸款所產生的利息。

就長期持有的發展中物業而言，物業於完成時將撥入固定資產或投資物業。

已預售或擬作出售而入伙紙預期將於結算日起計一年內批出的持作出售發展中物業，分類作流動資產。

i. 附屬公司

附屬公司為物業公司直接或間接持有超過一半已發行股本、控制超過一半投票權或控制其董事會組成的一家公司。倘物業公司有直接或間接控制一家公司的財務及營運政策時（藉以自其業務得益），將會把該公司當作為附屬公司。

在附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損（見附註2(f)）於物業公司的資產負債表列賬。附屬公司的業績（以已收及應收的股息為限）於結算日由物業公司確認。

j. 持作銷售的物業

持作銷售的物業乃按成本及估計可變現淨值兩者的較低值列賬。成本包括所產生的發展及建築開支、於建築期間所產生的利息及該等物業應佔的其他直接成本。可變現淨值乃由董事根據現行市價按個別物業基準減任何其他出售物業時預期將產生的成本估計。

k. 建築合約

合約收益的會計政策已於上文附註2(b)(iii)載述。當能可靠地估計建築合約的結果時，合約成本乃按有關合約於結算日的完成進度確認為開支。當總合約成本可能超過總合約收益時，預計的虧損將即時確認為開支。如未能可靠地估計建築合約的結果，收益確認僅以合約成本應可收回者為限，而合約成本乃確認為該等成本產生期間內的一項開支。

於結算日時正在進行之建築合約已按所產生的成本淨額，加上已確認溢利減已確認虧損及所進行工程的估計值在資產負債表列賬，並於資產負債表內以「合約工程客戶欠付款項總額」（作為資產）或「合約工程結欠客戶款項總額」（作為負債）呈列（以適用者為準）。根據合約就已進行工程開出而客戶仍未付款的進度發票，則納入資產負債表內「應收賬款」一項中。

l. 現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行及手頭的現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款及短期高度流通投資，減去須於要求時償還且構成物業集團現金管理不可或缺部分的銀行透支及須於墊付日期起計三個月內償還的銀行墊款。短期高度流通投資是指可即時轉換為已知現金金額及於購入時將於三個月內期滿的投資，其涉及的價值改變風險不大。

m. 撥備及或然負債

有關未能確定時間或金額的負債撥備，會於物業公司或物業集團因過往事件而具有現行法定或推定債務及可能需要用經濟利益以清償債務，以及可就債務金額作出可靠評估時確認。撥備會於各結算日審閱及調整以反映現時所需金額的最適當估計。倘貨幣時值屬重大，撥備將按預期用以清償債務的開支現值列賬。

倘不需要消耗經濟利益，或其責任金額未能可靠地衡量而未有入賬，則有關負債會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。可能承擔的負債是否存在僅會視乎一項或多項未來事件會否發生才能確認，並會以或然負債披露，除非經濟利益消耗的可能性微乎其微。

n. 借款成本

借款成本於產生期間在損益表內列作開支，惟直接用於一項資產（須經長時間方能達致其預定用途或方能出售者）的收購、建造或生產而作資產化者除外。

屬於合資格資產成本一部分的借款成本在資產產生開支、借款成本產生及使資產投入原定用途或銷售所需的準備工作進行期間開始資產化。在使合資格資產投入原定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本便會暫停或停止資產化。

有關借款的折讓或溢價、有關安排借款所產生的輔助成本，以及外幣借款所產生的滙兌差額乃視作利息成本的調整，並於借款期間確認為開支。

o. 利得稅

- i. 年內利得稅包括本年及遞延稅項。利得稅於損益表內確認，除非利得稅關於直接於資本確認的項目則作別論，而在此情況下，則於資本確認。
- ii. 本年稅項乃年內就應課稅收入預期應付的稅項，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者，以及就往年的應付稅項作出任何調整。
- iii. 遞延稅項資產及負債乃因分別就財務報告及稅基計算的資產及負債賬面金額兩者間的可扣除及應課稅臨時差額而產生。遞延稅項資產亦源自未動用的稅項虧損及未動用的稅項減免。

所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以日後可能產生應課稅溢利讓有關資產用作抵銷為限。

遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債賬面金額預期變現或結算方式釐訂，所採用的稅率乃於結算日訂立或實質訂立者。遞延稅項資產及負債不予折讓。

p. 僱員福利

- i. 就僱員年內為物業集團提供有關服務而產生的薪金、年終花紅、年假、度假旅費及物業集團就非貨幣福利而承擔的費用，均於年內記賬。倘支付或償還的款項已經遞延而其影響重大，則因應僱員截至結算日提供的服務而產生的估計負債提供撥備。
- ii. 物業集團為其僱員設有界定利益及界定供款退休金計劃（包括強制性公積金），該等計劃由電訊盈科經營運作，其資產一般由獨立信託管理基金持有。該等計劃的資金一般來自電訊盈科的有關旗下公司及僱員本身（於若干情況下）於考慮獨立合資格精算師的推薦意見後繳納的款項。

物業集團向界定供款退休金計劃繳交的供款於與當期供款有關的損益表內確認為開支。

界定利益退休金計劃的退休金成本使用預測單位信託法計算。根據此方法，提供界定福利的成本將根據對計劃每年進行全面評估的精算師的意見，按僱員的服務年期，將一般成本攤分，並撥入損益表。界定利益計劃福利責任乃根據參照外匯基金債券結算日市場收益率釐訂的利率，將估計未來現金流出量以該利率折現計算，而有關債券的到期日與該責任的到期日相若。計劃資產以公平價值計算。若精算收益及虧損超過界定利益福利責任的折現價值或計劃資產的公平價值（以較高者為準）的百分之十，精算收益及虧損則按僱員的預期平均剩餘服務年期在損益表確認。過往服務成本則以直線基準按平均界定利益歸屬為既得利益的年期確認為開支。

iii. 僱員終止福利僅會於物業集團有正式的具體辭退計劃但沒有撤回該計劃的實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時，方會予以確認。

q. 外幣

組成物業集團的各公司以其營運的基本貨幣（「各自的呈報貨幣」）存置其賬目及記錄。

在個別公司的財務報表中，年內以其他貨幣進行的交易乃按交易日期適用的兌換率換算為各自的呈報貨幣。以其他貨幣為單位的貨幣資產及負債乃按結算日生效的適用兌換率換算為各自的呈報貨幣。所有滙兌盈虧撥入損益表處理。

就編製本合併財務報表而言，以港元以外呈報貨幣計算的個別公司財務報表乃按投資淨額方法換算為港元。根據此方法，此等個別公司的資產及負債乃按結算日生效的適用兌換率換算為港元。收入及支出乃按有關年度的平均兌換率換算。股本及其他儲備乃按歷史兌換率換算為港元。因換算所產生的滙兌差額作為儲備變動處理。

r. 管理層估計

根據普遍採納的會計原則呈列的財務報表要求管理層作出估計及假設，而此等估計及假設或會影響財務報表及其附註的金額及披露。實際結果或會與此等估計有所不同。

s. 分類報告

每項分類乃物業集團一項可作區別的組成部分，主要為從事提供特定產品或服務（業務分類），或於個別的經濟環境下提供產品或服務（地區分類），此乃按與其他分類不同的風險及回報而分類。

董事認為，物業集團只提供一項業務（即物業投資及發展），因此，就本財務報表而言，物業集團採用地區分類資料作為首要報告形式。

3 關連人士交易

就本財務報表而言，倘物業集團有能力在作出財務及營運決策時直接或間接控制其他方或對其他方行使重大影響力，則有關方會被視為物業集團的關連人士，反之亦然。倘物業集團與有關方受到同一控制或同一重大影響，則有關方亦被視為關連人士。關連人士可為個人或其他實體。

- a. 於有關期間，物業集團與關連公司曾進行下列重大交易：

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(港幣百萬元)		
已付或應付一間電盈集團附屬公司及 最終控股公司的利息開支	—	33	97
電盈集團附屬公司轉收的企業開支	76	47	42
電盈集團附屬公司轉收的住宿開支	—	—	12
就提供服務的已收及應收款項	—	2	71
投資物業租予電盈集團附屬公司的 已收及應收款項	136	116	60
已付或應付電盈集團附屬公司的系統整合費用	—	83	34
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

以上交易乃經物業集團與關連人士磋商後在日常業務過程中進行。就價值或數量仍未與有關關連人士協定的交易而言，董事已按彼等的最適當估計釐訂有關金額。

- b. 於二零零三年十二月三十一日，最終控股公司及電盈集團附屬公司的貸款港幣2,359,000,000元(二零零二年：港幣2,359,000,000元；二零零一年：無)為無抵押、年息為香港銀行同業拆息加2.69厘，且毋須於一年內償還。
- c. 除本附註所載者外，與其他關連人士的結餘為無抵押、不計利息及無固定還款期。
- d. 電訊盈科設立一項購股權計劃，據此，電訊盈科董事會可酌情向電訊盈科集團的董事及僱員(包括物業集團的僱員)授予購股權，以認購電訊盈科股份。物業集團並無就購股權計劃於損益表確認任何員工成本。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，電訊盈科的若干全資附屬公司各自成立兩項僱員股份獎賞計劃(即購買計劃及認購計劃)，據此，電訊盈科集團的僱員(包括物業集團的僱員)可就彼等的僱用獲甄選參與該等計劃，根據該等計劃所指定的條款及條件取得及轉讓電訊盈科股份。倘物業集團再次收取股份成本，則於資產負債表中確認為於授出日期的預付開支，並按各自的歸屬期攤銷及於損益表中確認為員工成本。截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，電訊盈科並無向物業集團再次收取股份成本，因此，物業集團的合併財務報表並無就該等計劃確認任何成本。

- e. 物業集團現時於香港佔用的部份辦公室處所乃按成本攤分基準計算。有關租約乃由電盈集團附屬公司與業主訂立。物業集團根據所佔有的面積攤分租金及其他住宿成本。

4 營業額

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(港幣百萬元)		
已售物業的已收及應收款項	218	—	4,111
投資物業及固定資產租金的 已收及應收款項	392	430	346
建築合同的收益	495	63	—
提供服務的已收及應收款項	—	3	71
	<u>1,105</u>	<u>496</u>	<u>4,528</u>

5 分類資料

分類資料乃根據物業集團的地區分類呈列。

地區分類

物業集團的業務於兩個主要經濟環境中經營。按地區分類呈列資料時，分類收益乃按客戶所在地區呈列。分類資產及資本開支按資產的所在地區呈列。

	香港			內地			合併		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(港幣百萬元)			(港幣百萬元)			(港幣百萬元)		
收益									
對外收益	<u>742</u>	<u>288</u>	<u>4,343</u>	<u>363</u>	<u>208</u>	<u>185</u>	<u>1,105</u>	<u>496</u>	<u>4,528</u>
業績									
分類業績	53	163	80	86	104	113	139	267	193
融資成本淨額							(24)	(112)	(160)
除稅前溢利							115	155	33
稅項							(138)	(60)	(30)
本年度(虧損)/溢利							<u>(23)</u>	<u>95</u>	<u>3</u>

	香港			內地			合併		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(港幣百萬元)			(港幣百萬元)			(港幣百萬元)		
資產									
分類資產	4,393	6,729	11,695	4,028	4,070	4,024	8,421	10,799	15,719
遞延稅項							—	8	20
總資產							<u>8,421</u>	<u>10,807</u>	<u>15,739</u>
負債									
分類負債	611	661	4,936	308	247	208	919	908	5,144
稅項撥備							50	50	2
遞延稅項							433	462	506
銀行貸款							1,143	1,202	1,151
未分配負債							6,133	8,820	9,308
總負債							<u>8,678</u>	<u>11,442</u>	<u>16,111</u>
其他資料									
本年度產生的									
資本開支									
(包括固定資產)	1	1	1	493	1	14			
折舊及攤銷	19	17	18	2	5	5			
於損益表中確認的									
減值虧損	11	4	—	—	—	—			
於損益表中(扣除)/									
入賬的投資物業									
重估(虧損)/盈餘	(105)	64	41	—	—	—			
重大非現金支出									
(不包括折舊、									
攤銷及減值虧損及									
重估(虧損)/盈餘	—	—	—	2	34	2			

6 未計入減值虧損撥備及投資物業重估(虧損)／盈餘的營業溢利

	二零零一年	物業集團	
		二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)	
營業額	1,105	496	4,528
銷售成本	(680)	(137)	(4,085)
其他收入	—	2	7
一般及行政開支	(170)	(154)	(298)
未計入減值虧損撥備及 投資物業重估(虧損)／盈餘的營業溢利	<u>255</u>	<u>207</u>	<u>152</u>

7 營業溢利

營業溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	二零零一年	物業集團	
		二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)	
計入：			
總租金收入	392	430	346
減：開支	(34)	(63)	(38)
投資物業重估盈餘(附註14)	—	64	41
扣除：			
投資物業重估虧損(附註14)	105	—	—
固定資產減值撥備(附註14)	11	4	—
折舊，包括：			
— 銷售成本	19	19	18
— 一般及行政開支	2	3	5
員工成本(不包括董事酬金(附註9)及 其他員工的退休成本)，包括：			
— 銷售成本	—	2	44
— 一般及行政開支	23	28	42
其他員工的退休成本			
— 界定供款退休計劃供款(附註20)，包括：			
— 銷售成本	—	—	3
— 一般及行政開支	1	2	2
已售物業的成本	205	—	3,951
核數師酬金	1	1	1
經營租賃租金			
— 土地及樓宇	1	2	2
呆賬撥備	<u>2</u>	<u>34</u>	<u>2</u>

8 融資成本淨額

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
已付／應付利息：			
須於五年內悉數償還的銀行貸款	95	—	73
毋須於五年內悉數償還的銀行貸款	—	81	—
須於五年內悉數償還的其他貸款	—	34	97
毋須於五年內悉數償還的其他貸款	—	—	—
	<u>95</u>	<u>115</u>	<u>170</u>
發展中物業的資產化利息	(66)	—	—
	<u>(66)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資成本	29	115	170
銀行存款的利息收入	(5)	(3)	(10)
	<u>(5)</u>	<u>(3)</u>	<u>(10)</u>
融資成本淨額	<u>24</u>	<u>112</u>	<u>160</u>

港幣170,000,000元(二零零二年：港幣115,000,000元；二零零一年：港幣29,000,000元)的融資成本，包括物業集團獲得銀行貸款時所產生約港幣10,000,000元(二零零二年：港幣8,000,000元；二零零一年：港幣23,000,000元)的經辦費用。

截至二零零一年十二月三十一日止年度期間，用作釐定可作資產化利息的資本化率約為6.2%。

9 董事及高級行政人員的酬金

a. 董事酬金載列如下：

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
袍金	—	—	—
薪金、津貼、其他津貼及實物利益	12	16	16
退休金計劃供款	1	2	2
已付及應付花紅	7	14	13
	<u>20</u>	<u>32</u>	<u>31</u>
總額	<u>20</u>	<u>32</u>	<u>31</u>

若干董事為最終控股公司的執行董事，上述金額已包括最終控股公司所承擔的酬金。

按董事人數及酬金範圍分析的董事酬金如下：

	董事人數 物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
不超過港幣1,000,000元	1	—	1
港幣1,000,001元—港幣1,500,000元	—	2	1
港幣2,000,001元—港幣2,500,000元	—	—	2
港幣3,000,001元—港幣3,500,000元	1	—	—
港幣5,500,001元—港幣6,000,000元	1	—	1
港幣6,500,001元—港幣7,000,000元	—	1	—
港幣7,000,001元—港幣7,500,000元	—	—	1
港幣10,000,001元—港幣10,500,000元	1	—	—
港幣10,500,001元—港幣11,000,000元	—	—	1
港幣11,000,001元—港幣11,500,000元	—	2	—
	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>7</u>

於有關期間內，並無董事放棄收取酬金的權利。

b. 五名最高薪的人士的酬金詳情如下：

於有關期間內，物業集團五名最高薪人士包括三名董事，彼等的薪酬載於上文附註9(a)。於有關期間，餘下兩名人士的應付酬金如下：

	僱員人數 物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
港幣3,000,001元—港幣3,500,000元	1	—	—
港幣3,500,001元—港幣4,000,000元	1	—	1
港幣4,500,001元—港幣5,000,000元	—	1	—
港幣10,000,001元—港幣10,500,000元	—	—	1
港幣10,500,001元—港幣11,000,000元	—	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

10 稅項

二零零三年三月，香港政府（「港府」）宣佈物業集團香港業務適用的利得稅稅率由16%增至17.5%。因此，香港利得稅以本年度估計應課稅溢利，按稅率17.5%（二零零二年：16%；二零零一年：16%）作出撥備。

海外稅項則根據本年度估計應課稅溢利，按各有關司法管轄區的適用稅率計算。

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)	
物業公司及附屬公司：			
香港利得稅			
— 現年度撥備	32	39	—
海外稅項			
— 現年度撥備	48	—	—
有關原有稅項及撥回稅項的暫時性差異的 遞延稅項（附註23）	58	21	30
	<u>138</u>	<u>60</u>	<u>30</u>

物業集團的除稅前溢利的稅項根據截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止年度的香港利得稅稅率16%及截至二零零三年十二月三十一日止年度的稅率17.5%計算的理論金額差異如下：

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
		(港幣百萬元)	
除稅前虧損	115	155	33
按香港利得稅率計算	18	25	6
毋須課稅收入	(11)	(10)	(7)
不得就課稅扣除的開支	54	6	4
尚未確認的稅務虧損	4	33	20
動用先前未確認的稅項虧損	(2)	—	—
因稅率增加引致的遞延稅項資產增加	—	—	(1)
於內地經營的附屬公司稅率不同的影響	14	6	8
撥回物業重估盈餘	61	—	—
	<u>138</u>	<u>60</u>	<u>30</u>
稅項費用	138	60	30

11 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據物業集團截至二零零一年十二月三十一日止年度的虧損港幣23,000,000元及截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度的溢利分別港幣95,000,000元及港幣3,000,000元，以及於有關期間的已發行股份一股計算。

由於在有關期間並無具攤薄影響的潛在普通股股份，故並無呈列有關期間的每股攤薄虧損。

12 股息

物業公司自註冊成立以來並無支付或宣派任何股息。已付股息指重組前物業公司附屬公司已支付予其股東的股息。

13 股東應佔虧損

股東應佔虧損中的港幣4,290元(二零零二年：虧損港幣12,870元；二零零一年：無)已計入物業公司的財務報表。

14 固定資產

	投資物業	土地及樓宇 (港幣百萬元)	其他設備 及器材	總額
成本或估值				
於二零零一年一月一日	3,642	406	63	4,111
添置	—	24	14	38
轉撥自發展中物業	2,050	—	—	2,050
轉撥	(240)	209	31	—
於下列項目扣除的重估虧絀				
— 損益表(附註7)	(105)	—	—	(105)
— 物業重估儲備	(37)	—	—	(37)
於二零零一年十二月三十一日	5,310	639	108	6,057
添置	—	—	2	2
轉撥	111	(95)	(16)	—
計入損益表的重估盈餘(附註7)	64	—	—	64
於二零零二年十二月三十一日	5,485	544	94	6,123
添置	—	—	15	15
出售	(6)	—	—	(6)
轉撥	(52)	45	7	—
計入下列項目的重估盈餘：				
— 損益表(附註7)	41	—	—	41
— 物業重估儲備	265	—	—	265
於二零零三年十二月三十一日	5,733	589	116	6,438
累積折舊及減值				
於二零零一年一月一日	—	38	25	63
本年度費用(附註7)	—	14	7	21
減值撥備(附註7)	—	11	—	11
於二零零一年十二月三十一日	—	63	32	95
本年度費用(附註7)	—	14	8	22
減值撥備(附註7)	—	4	—	4
於二零零二年十二月三十一日	—	81	40	121
本年度費用(附註7)	—	17	6	23
於二零零三年十二月三十一日	—	98	46	144
賬面淨值				
於二零零三年十二月三十一日	5,733	491	70	6,294
於二零零二年十二月三十一日	5,485	463	54	6,002
於二零零一年十二月三十一日	5,310	576	76	5,962

物業集團投資物業以及土地及樓宇的賬面值分析為：

	投資物業			土地及樓宇		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(港幣百萬元)			(港幣百萬元)		
位於香港按下列租約持有						
長期租約(超過50年)	1,418	1,594	1,845	515	408	438
中期租約(10-50年)	7	6	—	21	17	16
位於香港以外地區按下列租約持有						
中期租約(10-50年)	3,885	3,885	3,888	40	38	37
	<u>5,310</u>	<u>5,485</u>	<u>5,733</u>	<u>576</u>	<u>463</u>	<u>491</u>

於香港持有的投資物業已於二零零一年及二零零二年十二月三十一日由物業集團的專業合資格測量師(香港測量師學會的資深會員)重估，並於二零零三年十二月三十一日由獨立估值師世邦魏理仕有限公司重估。於香港以外地區持有的投資物業已於二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日由獨立估值師世邦魏理仕有限公司重估。投資物業的估值基準為公開市值。

價值約港幣3,888,000,000元(二零零二年：港幣3,833,000,000元；二零零一年：港幣2,703,000,000元)的投資物業已作為抵押品按揭，為物業集團取得銀行信貸。

賬面淨值約港幣37,000,000元(二零零二年：港幣58,000,000元；二零零一年：港幣21,000,000元)的土地及樓宇已作為抵押品按揭，為物業集團取得銀行信貸。

15 發展中物業

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(港幣百萬元)		
發展中物業	2,012	4,334	4,055
減：分類為流動資產的發展中物業	—	—	(286)
總額	<u>2,012</u>	<u>4,334</u>	<u>3,769</u>

根據物業集團於二零零零年五月十七日與港府訂立的協議(「數碼港計劃協議」)，物業集團獲授設計、發展、興建及推廣位於港島區鋼線灣的數碼港計劃的專利權及責任。數碼港計劃包括商業及住宅部分。數碼港計劃的住宅部分已於二零零三年二月開始預售。

16 於附屬公司的投資

	二零零一年	物業公司	
		二零零二年 (港幣元)	二零零三年
非上市股份，按成本	2	2	2

來自於中國經營附屬公司的股息，將根據該等附屬公司的法定財務報表所載溢利予以宣派。該等溢利有別於根據香港普遍採納會計原則呈報的數額。

於二零零三年十二月三十一日，物業集團以為數約198,000,000美元(二零零二年：191,000,000美元；二零零一年：191,000,000美元)的股東貸款的形式為其若干內地附屬公司的業務運作提供資金，惟有關貸款尚未向國家外匯管理局登記。因此，以外幣滙款至內地以外將可能受到限制。

17 流動資產及負債

a. 以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項

有關結餘指保留在有關連利益人士開設及持有的銀行賬戶的出售數碼港計劃住宅部分所得款項，該筆款項將根據數碼港計劃協議所述的若干條件及程序轉撥至特定銀行賬戶，並須如下文附註(b)所述作限定用途。

b. 受限制現金

根據數碼港計劃協議，物業集團於二零零三年十二月三十一日以特定銀行賬戶持有為數約港幣2,701,000,000元(二零零二年：無；二零零一年：無)的受限制現金結餘。有關資金的用途已於數碼港計劃協議中述明。

c. 應收賬款淨額

應收賬款的賬齡分析如下：

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
0-30日	36	21	19
31-60日	3	2	2
61-90日	19	—	—
91-120日	1	—	—
120日以上	6	38	29
	<u>65</u>	<u>61</u>	<u>50</u>
減：呆賬撥備	(2)	(36)	(28)
	<u>63</u>	<u>25</u>	<u>22</u>

物業集團一般授出的信貸期為發票日期起最多30日。

d. 應付賬款

應付賬款的賬齡分析如下：

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
0-30日	33	116	93
31-60日	—	—	3
61-90日	—	—	—
91-120日	11	24	45
120日以上	41	145	231
	<u>85</u>	<u>285</u>	<u>372</u>

e. 應付合約工程客戶款項總額

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	700	801	809
減：已進行工程的估計值	(748)	(811)	(809)
	<u>(48)</u>	<u>(10)</u>	<u>—</u>

於二零零三年十二月三十一日已進行工程的估計值包括進度發票總金額約港幣776,000,000元(二零零二年：港幣753,000,000元；二零零一年：港幣591,000,000元)。

18 長期負債

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
須於下列期間內償還的銀行貸款			
— 不超過一年	142	76	94
— 超過一年，但不超過兩年	—	94	113
— 超過兩年，但不超過五年	1,001	396	944
— 超過五年	—	636	—
	<u>1,143</u>	<u>1,202</u>	<u>1,151</u>
減：須於一年內償還的流動負債款項	(142)	(76)	(94)
	<u>1,001</u>	<u>1,126</u>	<u>1,057</u>
有抵押	<u>1,143</u>	<u>1,202</u>	<u>1,151</u>
無抵押	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

19 撥備

	支付港府款項	物業集團 其他 (港幣百萬元)	總計
於二零零三年一月一日	—	—	—
計入發展中物業的額外撥備	3,680	—	3,680
額外撥備	—	20	20
	<u>3,680</u>	<u>20</u>	<u>3,700</u>
減：分類為流動負債的金額	(1,739)	(20)	(1,759)
年底	<u>1,941</u>	<u>—</u>	<u>1,941</u>

根據數碼港計劃協議，港府有權根據若干條款及條件收取款項。由於支付港府款項的撥備被視為數碼港計劃的部分發展成本，故該筆款項計入發展中物業。有關撥備乃根據數碼港計劃住宅部分的估計銷售所得款項及估計發展成本而作出。來年須向港府支付的估計款項會分類為流動負債。

20 僱員退休福利

a. 界定利益退休金計劃

物業集團少數僱員可享有由電訊盈科設立的界定利益退休金計劃（「界定利益計劃」），該計劃為員工於辭職及退休後提供一筆退休福利。界定利益計劃為最終的薪酬界定利益計劃。計劃資產由獨立信託人管理並持有，與電訊盈科集團的財政並無關連。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度的損益表中所確認的界定利益退休金開支為港幣33,000元（二零零二年：無；二零零一年：無）。於二零零三年十二月三十一日，物業集團的界定福利負債為港幣4,000,000元（二零零二年：無；二零零一年：無）。

b. 界定供款退休金計劃

物業集團僱員亦有權享有由電訊盈科為按《香港僱傭條例》司法權區項下僱用而又不包括在已設立的界定利益退休金計劃的僱員設立的界定供款計劃，包括根據《香港強制性公積金計劃條例》設立的強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃由獨立信託人管理。

根據界定供款計劃，僱主須按計劃規定指明的比率向計劃供款。倘僱員於僱主供款未悉數歸屬並轉為既得利益前退出計劃，沒收的供款將用作撤銷物業集團應作出的供款。

根據強積金計劃，僱主及其僱員各自均須按有關僱員的收入5%向計劃供款，有關收入的每月上限為港幣20,000元。供款於有關服務期間服務完成時會即時悉數歸屬並轉為既得利益。

21 股本

	於十二月三十一日		
	二零零一年	二零零二年 (港元)	二零零三年
法定：			
1股每股面值1美元的普通股	8	8	8
已發行：			
1股每股面值1美元的普通股	8	8	8

22 虧絀

	物業重估 儲備	貨幣滙兌 儲備	虧絀	總額
	(港幣百萬元)			
物業集團				
於二零零一年一月一日	112	3	(228)	(113)
投資物業的重估虧絀，減稅項	(112)	—	—	(112)
本年度虧損	—	—	(23)	(23)
股息(附註12)	—	—	(9)	(9)
應歸於：				
— 物業公司及附屬公司	—	3	(260)	(257)
於二零零二年一月一日	—	3	(260)	(257)
本年度溢利	—	—	95	95
股息(附註12)	—	—	(473)	(473)
應歸於：				
— 物業公司及附屬公司	—	3	(638)	(635)
於二零零三年一月一日	—	3	(638)	(635)
投資物業的重估盈餘，減稅項	263	—	—	263
滙兌差額	—	(3)	—	(3)
本年度溢利	—	—	3	3
應歸於：				
— 物業公司及附屬公司	263	—	(635)	(372)

23 遞延稅項

a. 於有關期間遞延稅項負債的變動如下：

	物業集團			總額
	加速 稅務折舊	物業重估	其他	
	(港幣百萬元)			
物業集團				
於二零零一年一月一日	25	267	8	300
於年內抵免於損益表(附註10)	57	—	1	58
抵免於物業重估儲備	—	75	—	75
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零一年十二月三十一日	82	342	9	433
於年內抵免於損益表(附註10)	29	—	—	29
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零二年十二月三十一日	111	342	9	462
於年內抵免於損益表(附註10)	42	—	—	42
抵免於物業重估儲備	—	2	—	2
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>153</u>	<u>344</u>	<u>9</u>	<u>506</u>

b. 遞延收入稅項資產乃於預期日後取得應課稅溢利的機會頗高，而使有關的稅務利益變現時，才會就結轉的稅務虧損予以確認。物業集團於截至二零零一年十二月三十一日止年度並無確認任何遞延稅項資產。截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度的遞延稅項資產變動如下：

	物業集團 稅項虧損 (港幣百萬元)
於二零零二年一月一日	—
於年內計入損益表(附註10)	8
	<u> </u>
於二零零二年十二月三十一日	8
於年內計入損益表(附註10)	12
	<u> </u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>20</u>

c. 物業集團有未動用估計稅務虧損港幣192,000,000元(二零零二年：港幣150,000,000元；二零零一年：港幣32,000,000元)轉撥至扣除未來應課稅收入。為數港幣181,000,000元的估計稅務虧損(二零零二年：港幣97,000,000元；二零零一年：無)將於二零零三年十二月三十一日起四至五年內屆滿。稅務虧損之餘下部分主要與香港公司有關，並可無限期結轉。

24 合併現金流量表附註

a. 除稅前溢利與經營業務現金流出淨額對賬表

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
除稅前虧損	115	155	33
調整：			
利息收入	(5)	(3)	(10)
利息支出	6	107	160
融資費用	23	8	10
折舊	21	22	23
固定資產減值撥備	11	4	—
呆賬撥備	2	34	2
投資物業重估虧絀／(盈餘)	105	(64)	(41)
營運資金變動前的營業溢利	278	263	177
經營資產減少／(增加)：			
—發展中物業	(1,260)	(2,204)	286
—應收賬款	62	4	1
—預付款項、按金及其他流動資產	(116)	113	(20)
—以有關連利益人士賬戶持有的銷售所得款項	—	—	(2,402)
—受限制現金	—	—	(2,701)
經營負債增加／(減少)：			
—應計款項、應付賬款、撥備、其他應付款項及遞延收入	36	(142)	4,265
—合約工程結欠客戶款項總額	48	(38)	(10)
—欠付關連公司款額	1	(6)	2
—其他長期負債	51	36	(56)
營運支出的現金	(900)	(1,974)	(458)
已付利息	(76)	(71)	(66)
已收利息	5	3	10
已付稅項			
—已付香港利得稅	(56)	(28)	(14)
—已付海外稅項	(8)	(6)	(17)
經營業務現金流出淨額	(1,035)	(2,076)	(545)

b. 現金及現金等值項目分析

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
現金及銀行結餘	170	337	2,825
受限制現金	—	—	(2,701)
	<u>170</u>	<u>337</u>	<u>124</u>
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	<u>170</u>	<u>337</u>	<u>124</u>

25 承擔

a. 資本

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
已授權及訂約	2,862	4,020	2,741
已授權但未訂約	10,987	7,222	3,084
	<u>13,849</u>	<u>11,242</u>	<u>5,825</u>

上述資本承擔按性質分析如下：

	二零零一年	物業集團 二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
投資物業	—	—	82
物業發展(註i)	13,849	11,241	5,743
購置固定資產	—	1	—
	<u>13,849</u>	<u>11,242</u>	<u>5,825</u>

i. 上文披露的資本承擔為管理層對數碼港計劃的總建築成本的最適當估計。

b. 經營租賃

於有關期間的十二月三十一日各期間，根據不可註銷經營租賃於未來應付的最低租賃付款如下：

土地及樓宇

	二零零一年	物業集團	
		二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
一年內到期	—	4	4
一年後但於五年內	—	7	3
	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>7</u>

於有關期間的十二月三十一日，根據不可註銷經營租賃於未來應收的最低租賃付款如下：

土地及樓宇

	二零零一年	物業集團	
		二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年
一年內到期	243	283	254
一年後但於五年內	488	407	420
五年後	241	193	146
	<u>972</u>	<u>883</u>	<u>820</u>

26 或然負債

	物業集團			物業公司		
	二零零一年 (港幣百萬元)	二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年 (港幣百萬元)	二零零一年 (港幣百萬元)	二零零二年 (港幣百萬元)	二零零三年 (港幣百萬元)
履約保證	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

27 銀行信貸

於二零零三年十二月三十一日的銀行信貸總額為港幣1,147,000,000元(二零零二年：港幣1,222,000,000元；二零零一年：港幣1,137,000,000元)，其中尚未動用的信貸為零(二零零二年：港幣26,000,000元；二零零一年：無)。

若干銀行信貸的抵押品包括：

	物業集團		
	二零零一年	二零零二年	二零零三年
	(港幣百萬元)		
投資物業	2,703	3,833	3,888
土地及樓宇	21	58	37
	<u>2,724</u>	<u>3,891</u>	<u>3,925</u>

- a. 於二零零二年十二月三十一日，物業公司的間接全資附屬公司資訊港有限公司已獲一家銀行授予備用信用證約達港幣720,000,000元(二零零一年：港幣1,405,000,000元)，根據數碼港計劃協議條款，用作提供數目相等於涵蓋數碼港計劃未來六個月預測淨現金流量所需的現金擔保。有關備用信用證乃以電訊盈科一筆銀行定期存款約港幣722,000,000元(二零零一年：港幣1,405,000,000元)作為抵押。於二零零三年十二月三十一日，並無該等備用信用證。
- b. 於二零零三年十二月三十一日，物業公司的附屬公司盈志有限公司已抵押其於一間附屬公司的投資約港幣312,000,000元(二零零二年：港幣312,000,000元；二零零一年：無)，作為取得若干銀行融資的抵押。

III 結算日後事項

- a. 於二零零四年三月五日，電訊盈科與東方燃氣集團有限公司訂立一份買賣協議，據此，電訊盈科同意轉讓其於物業公司及附屬公司的股權以及附屬公司結欠的若干貸款予東方燃氣，代價為港幣6,557,000,000元。於建議收購完成前，物業公司及附屬公司將進行重組，據此，物業公司將成為物業集團的控股公司。
- b. 於二零零四年三月一日，北京京威房地產開發有限公司根據電訊盈科墊付的貸款人民幣1,300,000,000元，提早償還未償還本金額人民幣1,220,000,000元(約港幣1,151,000,000元)。

IV 結算日後財務報表

物業公司或附屬公司並無就二零零三年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

Ipswich Holdings Limited

東方燃氣集團有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零四年四月二日

1. 股本

東方燃氣於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定：	港幣元
<u>1,500,000,000</u> 股現有東方燃氣股份	<u>600,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>1,161,265,406</u> 股現有東方燃氣股份	<u>464,506,162</u>

所有現有東方燃氣股份在各方面均享有同等權利，包括所有有關股息、投票及股本回報之權利。

根據東方燃氣於二零零三年三月十七日採納之購股權計劃，東方燃氣董事可酌情根據該計劃之條款及條件，向合資格參與者授出可認購東方燃氣股份之購股權，而認購東方燃氣股份之總數不得超過不時之東方燃氣股份數目30%。於最後實際可行日期，並無購股權尚未行使。

於最後實際可行日期，東方燃氣並無任何購股權、認股權證及可兌換東方燃氣股份之換股權。

東方燃氣股份在聯交所上市。東方燃氣並無任何部分證券在任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無安排或建議安排東方燃氣證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

自二零零三年三月三十一日(即東方燃氣之最近財政年度結算日期)起，東方燃氣並無發行任何新現有東方燃氣股份。

2. 財務概要

以下為摘錄自東方燃氣有關年報的東方燃氣集團的經審核綜合損益賬及簡明綜合資產負債表概要。

業績	截至三月三十一日止年度		
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元 (附註a)
營業額	136,196	258,265	524,334
銷售成本	(127,105)	(230,250)	(654,217)
	9,091	28,015	(129,883)
其他經營收入	15,163	6,085	29,020
分銷成本	(13,932)	(10,107)	(12,347)
行政開支	(44,368)	(78,242)	(78,139)
呆壞賬撥備	(23,179)	(93,699)	(167,490)
持作出售用途之發展中物業 之已確認減值虧損	—	(43,326)	(47,366)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	—	(47,693)	—
在建廠房之已確認減值虧損	—	(11,865)	—
繁苛合約撥備	—	(23,400)	—
經營虧損	(57,225)	(274,232)	(406,205)
融資成本	(29,429)	(33,712)	(28,997)
出售附屬公司之(虧損)收益	(6,554)	189	—
視為出售聯營公司之收益	—	2,928	7,811
出售聯營公司之(虧損)收益	(691)	(11,325)	52
應收聯營公司款項之撥備	(28,363)	(60,499)	—
應收少數股東款項之撥備	(1,664)	—	—
商譽之已確認減值虧損	—	—	(34,694)
聯營公司權益之已確認減值虧損	—	(24,433)	—
應佔聯營公司虧損	(2,129)	(88,227)	(295,793)
除稅前虧損	(126,055)	(489,311)	(757,826)
稅項(開支)抵免	(161)	9,854	(5,036)
未計少數股東權益前虧損	(126,216)	(479,457)	(762,862)
少數股東權益	13,002	20,463	(3,142)
本年度虧損淨額	(113,214)	(458,994)	(766,004)
每股虧損—基本	港幣(0.18)元	港幣(12.66)元	港幣(61.63)元

於三月三十一日

資產與負債	二零零三年	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註a)
總資產	638,977	341,222	811,699
總負債及少數股東權益	454,334	489,359	493,997
股東資金結餘(虧絀)	184,643	(148,137)	317,702

附註 a：該等款項已作調整，以反映於截至二零零二年三月三十一日止年度採納香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂會計實務準則後出現之會計政策變動。

b：截至二零零三年三月三十一日止三個年度各年，東方燃氣集團並無在綜合損益賬內錄得任何特殊項目或特別項目，亦無宣派任何股息。

3. 債務

借貸

於二零零四年一月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，東方燃氣集團有未償還借貸約港幣293,000,000元，包括有抵押銀行貸款約港幣108,000,000元、有抵押應付保證金貸款約港幣16,000,000元、無抵押銀行貸款約港幣5,000,000元、應付少數股東款項約港幣7,000,000元、應付關連公司款項港幣25,000,000元、本金額約為12,000,000美元(相當於約港幣92,000,000元)的保證可換股貸款及其他借貸約港幣40,000,000元。其他借貸包括有抵押應付貸款約港幣30,000,000元、無抵押應付貸款約港幣10,000,000元。無抵押銀行貸款乃由東方燃氣附屬公司的少數股東擔保。

債務證券

於二零零四年一月三十一日營業時間結束時，東方燃氣集團有本金額約為12,000,000美元(相當於約港幣92,000,000元)的可換股票據。

抵押及擔保

上述有抵押借貸乃以東方燃氣集團總賬面淨值約港幣91,000,000元的若干物業、廠房及設備、證券投資約港幣10,000,000元、持作銷售物業約港幣7,000,000元、應收賬款約港幣21,000,000元及銀行存款約港幣32,000,000元抵押。

或然負債

於二零零四年一月三十一日營業時間結束時，除本通函附錄五「訴訟」一節所載之訴訟外，東方燃氣集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上文所述及集團內部公司間負債外，於二零零四年一月三十一日營業時間結束時，東方燃氣集團並無任何已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購合約或融資租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

外匯款項已按二零零四年一月三十一日營業時間結束時的匯率換算為港元。

董事已確認，自二零零四年一月三十一日至最後實際可行日期止，東方燃氣集團的債務及或然負債並無任何重大改變。

4. 營運資金

東方燃氣董事會認為，經計及東方燃氣集團之現有內部資源以及銀行及其他借貸融資後，東方燃氣集團具備充足營運資金以應付其目前所需。

電訊盈科董事會認為，經計及物業集團之內部資源及可供動用的借貸融資額，物業集團具備充足營運資金以應付其所需。

基於上文所述，東方燃氣董事會並不知悉任何事宜或事實將導致經擴大東方燃氣集團於該項交易完成後無足夠營運資金以應付其所需。

5. 重大變動

除東方燃氣二零零三年年報之「結算日後事項」、東方燃氣二零零三至二零零四年度中期報告、本通函附錄五所載之「訴訟」一節所披露者及收購協議外，就東方燃氣董事會所知，東方燃氣集團之財務或經營狀況或前景自二零零三年三月三十一日（即東方燃氣集團最近期發表經審核財務報表之編製日期）以來並無任何重大變動。

6. 經審核綜合財務報表

以下為摘錄自東方燃氣二零零三年年報之東方燃氣集團截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財務報表。於本節，所有有關頁碼之提述乃指東方燃氣二零零三年年報內之頁碼。

綜合收益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	4	136,196	258,265
銷售成本		(127,105)	(230,250)
		9,091	28,015
其他經營收入	6	15,163	6,085
分銷成本		(13,932)	(10,107)
行政開支		(44,368)	(78,242)
呆壞賬撥備		(23,179)	(93,699)
持作出售用途之發展中物業之已確認減值虧損		—	(43,326)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		—	(47,693)
在建廠房之已確認減值虧損		—	(11,865)
繁苛合約撥備	7	—	(23,400)
經營虧損	8	(57,225)	(274,232)
融資成本	9	(29,429)	(33,712)
出售附屬公司之(虧損)收益		(6,554)	189
視為出售聯營公司之收益		—	2,928
出售聯營公司之虧損		(691)	(11,325)
應收聯營公司款項之撥備		(28,363)	(60,499)
應收少數股東款項之撥備		(1,664)	—
所佔聯營公司權益之已確認減值虧損		—	(24,433)
應佔聯營公司虧損		(2,129)	(88,227)
除稅前虧損		(126,055)	(489,311)
稅項(開支)抵免	12	(161)	9,854
未計少數股東權益前虧損		(126,216)	(479,457)
少數股東權益		13,002	20,463
本年度虧損淨額		(113,214)	(458,994)
每股虧損—基本	13	(0.18)港元	(12.66)港元

綜合資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	126,447	179,975
所佔聯營公司之權益	16	—	3,920
收購聯營公司之已付按金	17	10,000	—
證券投資	18	467	467
		<u>136,914</u>	<u>184,362</u>
流動資產			
存貨	19	24,714	41,719
持作出售用途之發展中物業	20	—	13,380
持作出售用途之物業	21	6,500	—
證券投資	18	14	7
應收貸款	22	—	222
應收聯營公司款項	23	—	12,776
應收少數股東款項	24	—	1,924
應收合約工程客戶款項	25	—	246
應收貿易賬款	26	49,142	54,295
其他應收賬款、按金及預付款項		16,736	12,885
已抵押銀行存款		26,593	—
銀行結餘及現金		378,364	19,406
		<u>502,063</u>	<u>156,860</u>
流動負債			
應付票據及進口貸款		17,147	26,379
已收租金及銷售按金		10,000	10,492
未支付股息		—	273
應付貿易賬款	27	41,754	35,090
其他應付賬款及應計費用		112,287	82,509
撥備	7	23,400	23,400
應付合約工程客戶款項	25	—	562
應付稅項		3,362	3,090
應付少數股東款項	24	6,599	5,635
應付關連公司款項	28	1,065	—
銀行借貸—須於一年內償還	29	91,697	71,073
其他借貸	30	131,642	196,400
		<u>438,953</u>	<u>454,903</u>
流動資產(負債)淨值		<u>63,110</u>	<u>(298,043)</u>
		<u>200,024</u>	<u>(113,681)</u>

綜合資產負債表(續)

於二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
資本及儲備			
股本	31	464,506	14,506
儲備		(279,863)	(162,643)
		<u>184,643</u>	<u>(148,137)</u>
少數股東權益		<u>15,381</u>	<u>28,383</u>
非流動負債			
銀行借貸—須於一年後償還	29	—	6,070
遞延稅項	35	—	3
		<u>—</u>	<u>6,073</u>
		<u>200,024</u>	<u>(113,681)</u>

資產負債表

於二零零三年三月三十一日

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	8	—
於附屬公司之投資	15	—	63,641
應收附屬公司款項 — 須於一年後償還	15	120,356	—
		<u>120,364</u>	<u>63,641</u>
流動資產			
應收附屬公司款項 — 須於一年內償還	15	240,080	—
按金及預付款項		928	—
銀行結餘		20,055	4
		<u>261,063</u>	<u>4</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		11,988	5,807
撥備	7	23,400	23,400
應付附屬公司款項	15	246	—
其他借貸	30	—	60,000
		<u>35,634</u>	<u>89,207</u>
流動資產(負債)淨值		<u>225,429</u>	<u>(89,203)</u>
		<u>345,793</u>	<u>(25,562)</u>
資本及儲備			
股本	31	464,506	14,506
儲備	34	(118,713)	(40,068)
		<u>345,793</u>	<u>(25,562)</u>

綜合權益變動報表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	於綜合賬目										
	股本	時產生之 資本儲備	股份 溢價	特別 儲備	資本贖回 儲備	企業擴展 儲備	盈利 儲備	滙兌 儲備	繳入 盈餘	累積 虧損	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零一年											
四月一日	14,506	33,545	47,140	694,583	572	199	199	—	130,555	(603,597)	317,702
滙兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(682)	—	—	(682)
出售/撤銷附屬 公司變現	—	(6)	—	—	—	—	—	—	—	—	(6)
出售聯營公司變現	—	(6,157)	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,157)
並無於綜合收益表 確認之虧損	—	(6,163)	—	—	—	—	—	(682)	—	—	(6,845)
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(458,994)	(458,994)
於二零零二年											
三月三十一日	14,506	27,382	47,140	694,583	572	199	199	(682)	130,555	(1,062,591)	(148,137)
滙兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(3,996)	—	—	(3,996)
出售附屬公司變現	—	(10)	—	—	—	—	—	—	—	—	(10)
並無於綜合收益表 確認之虧損	—	(10)	—	—	—	—	—	(3,996)	—	—	(4,006)
發行股份	450,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	450,000
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(113,214)	(113,214)
於二零零三年											
三月三十一日	464,506	27,372	47,140	694,583	572	199	199	(4,678)	130,555	(1,175,805)	184,643

於二零零三年三月三十一日於綜合賬目時產生之資本儲備之31,587,000 港元(二零零二年：31,597,000 港元)乃收購附屬公司所產生之負商譽。

於二零零三年三月三十一日於綜合賬目時產生之資本儲備之4,215,000 港元(二零零二年：4,215,000 港元)乃收購附屬公司所產生之商譽。

本集團之特別儲備指友聯建築材料(集團)有限公司之股本、股份溢價及資本贖回儲備與本公司根據一九九九年十二月二十四日之安排計劃而發行之股本面值之差額。

綜合現金流動表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務		
經營虧損	(57,225)	(274,232)
經下列調整：		
出售會所債券之虧損	—	125
出售其他證券之收益	(50)	(145)
利息收入	(7,091)	(322)
折舊	23,866	31,392
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(3,807)	7,720
持作出售用途之發展中物業之已確認減值虧損	—	43,326
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	—	47,693
在建廠房之已確認減值虧損	—	11,865
繁苛合約撥備	—	23,400
未領取股息撥回	(273)	—
存貨撥備	3,550	18,554
呆壞賬撥備	23,179	93,699
買賣證券之未變現虧損	—	2
流動資金變動前之經營現金流量	(17,851)	3,077
存貨減少	13,455	24,518
買賣證券(增加)減少	(7)	5,693
應收貸款減少	222	9,837
應收合約工程客戶款項減少	—	51
應收貿易賬款、其他應收款項、按金及預付款項增加	(44,344)	(26,881)
應付票據及進口貸款(減少)增加	(9,232)	8,041
已收租金及銷售按金增加(減少)	88	(3,701)
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用增加	10,610	12,181
應付合約工程客戶款項減少	—	(255)
經營(使用)產生之現金淨額	(47,059)	32,561
已付利息	(1,048)	(29,475)
退回(已付)香港利得稅	131	(160)
退回海外稅項	—	687
經營業務(使用)產生之現金淨額	(47,976)	3,613

綜合現金流動表(續)

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資業務			
購買物業、廠房及設備		(3,187)	(5,338)
購買其他證券		(30,000)	—
購入聯營公司所付定金		(10,000)	—
應收聯營公司款項(增加)減少		(15,587)	7,185
出售物業、廠房及設備所得款項		22,287	5,851
出售附屬公司所得款項 (減已出售之現金及現金等價物)	36	28,184	94
持作出售用途之發展中物業開支		—	(1,706)
出售聯營公司所得款項		1,100	1,869
少數股東償還款項		260	452
已抵押銀行存款增加		(26,593)	—
出售其他證券所得款項		30,050	1,111
已收利息		7,091	322
投資業務產生之現金淨額		3,605	9,840
融資業務			
發行股份		450,000	—
來自少數股東之墊款		964	—
關連公司墊款		1,065	—
償還應付少數股東款項		—	(1,723)
新增銀行借貸		72,921	23,173
償還銀行借貸		(62,459)	(38,509)
應付被投資公司款項減少		—	(1,081)
償還融資租賃債務		—	(62)
新增其他借貸		751	5,000
償還其他借貸		(65,509)	(4,978)
融資業務產生(使用)之現金淨額		397,733	(18,180)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		353,362	(4,727)
現金及現金等價物年初結餘		15,072	20,737
滙率變動之影響		764	(938)
現金及現金等價物年終結餘		369,198	15,072
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		378,364	19,406
銀行透支		(9,166)	(4,334)
		369,198	15,072

財務報表附註

截至二零零三年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其證券於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團乃一間投資控股公司。主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於附註15及16。

2. 採納新訂及經修訂會計實務準則

於本年度內，本集團首次採納數項由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」），致使採納下列新訂及經修訂會計政策。採納該等會計實務準則引致現金流量表及權益變動報表之呈報格式出現變動，但對本或上一會計期間之業績並無重大影響。因此，毋須作出上一期間之調整。

外幣

會計實務準則第11號「外幣換算」之修訂版已刪除將海外附屬公司之收益表按當年度之收市利率換算之選項（本集團過往採納之政策）。收益表現時須按平均率換算。此項會計政策之變動對本期間及上一會計期間之業績並無任何重大影響。

僱員福利

於本年度，本集團採納會計實務準則第34號「僱員福利」，引入僱員福利之量度規則，包括退休福利計劃。由於本集團僅參與定額供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34號對財務報表並無任何重大影響。

3. 主要會計政策

財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並就證券投資重估而修訂。

財務報表乃按香港普遍接納之會計原則而編製。所採納之主要會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至三月三十一日止年度之財務報表。

於本年度內收購或出售之附屬公司之業績由收購生效日期起或直至其出售生效日期止（如適用）計入綜合收益表內。

商譽

在綜合賬目時出現之商譽乃指於收購當日收購成本超出本集團於附屬公司或聯營公司之可識別資產及負債之公平價值中應佔權益之數額。

於二零零一年四月一日前因收購出現之商譽將繼續持作儲備，並於出售有關附屬公司或聯營公司或當商譽減值時於收益報表內扣除。

於二零零一年四月一日後出現之商譽會撥充資本，並按直線法於其可使用年期內攤銷。因收購聯營公司出現之商譽已計入聯營公司之賬面金額。因收購附屬公司出現之商譽則以獨立之無形資產呈列於資產負債表。

於出售附屬公司或聯營公司時，未攤銷商譽之應佔金額或先前於儲備內撇銷或入賬之商譽會用作計算出售時之溢利或虧損。

負商譽

負商譽指於有關收購當日，本集團於附屬公司或聯營公司可辨認資產及負債之權益公平值超出收購成本之差額。

於二零零一年四月一日前因收購所出現之負商譽繼續以儲備之方式持有，並於出售有關附屬公司或聯營公司時列作收入。

自二零零一年四月一日起因收購所出現之負商譽列作資產之扣減項目，並將根據出現結餘之情況分析解除至收入。

倘負商譽歸屬收購當日預期之虧損或開支，則負商譽將解除至出現該等虧損或開支期間之收入。其餘負商譽則以直線法就可辨認已收購可貶值資產之剩餘平均可用期確認為收入。倘該負商譽超出已收購可辨認非貨幣資產之總面值，則會立即確認為收入。

因收購聯營公司出現之負商譽將自該聯營公司之賬面值扣減。因收購附屬公司出現之負商譽乃於資產負債表另行呈列為資產扣減項目。

於出售附屬公司或聯營公司時，儲備中不獲解除至收入／負商譽之負商譽應佔金額已於釐定出售溢利或虧損時計入。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本值減任何已確認減值列入本公司之資產負債表。

於聯營公司之權益

綜合收益表包括本集團本年度內應佔其聯營公司之收購後業績。於綜合資產負債表，聯營公司之權益乃按本集團應佔聯營公司之資產淨值，減去任何已識別之減值虧損列賬。

收入確認

貨品銷售額於貨品付運及所有權轉移後確認。

利息收入參考未償還本金及以適用利率按時間基準計算。

買賣衍生工具所得收益於結算日確認。

經營租賃之租金收入以直線法按有關租賃年期確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊及任何累積減值虧損列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備之估計可使用年期，計及其估計尚餘價值後以直線法按以下年率撇銷其成本值：

土地	按租賃尚餘年期計算
樓宇	
— 在香港及中華人民共和國（「中國」）	2%
以長期租賃持有	
— 在香港以中期租賃持有	2%或租賃期（以較短者為準）
— 在中國以中期租賃持有	4.5%
廠房及機器	9%-15%
租賃物業裝修	
— 自置物業	15%
— 租賃物業	按租賃未屆滿年期計算
傢俬、固定裝置及設備	15%-20%
汽車	18%-30%
電腦軟件	15%-33.33%

出售或退廢資產所得收益或虧損指有關資產之出售所得款項與其賬面值兩者之差額，並於收益表內確認。

減值

於每個結算日，本集團會審核資產之賬面金額，以決定資產是否有跡象已蒙受減值虧損。倘估計資產之可收回金額較賬面金額為少，資產之賬面金額會減至可收回金額。減值虧損會即時確認為支出。

倘減值虧損於其後逆轉，資產之賬面金額會增加至經修訂之估計可收回金額，惟因此而增加之賬面金額不得超過往年度確認資產並無減值時釐定之賬面金額。減值虧損之逆轉會即時確認為收入。

證券投資

證券投資按交易日基準確認，並初步按成本計算。

於其後報告日期，證券投資乃按公平價值計算。倘證券持作交易用途，未實現損益計入該期間之溢利或虧損淨額。其他證券之未實現損益於股本中處理，直至證券出售或確定已減值為止，屆時累積損益計入該期間之溢利或虧損淨額。

存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以加權平均成本法計算。

持作出售用途之發展中物業

持作出售用途之發展中物業按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以總發展成本(包括已撥充資金之借貸成本)應佔未出售單位之部分計算。可變現淨值指估計出售價格減直接出售開支(如有)之差額。

持作出售用途之物業

持作出售用途之物業按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值按實際或估計出售價格減相關市場推廣及出售成本計算。

建造合約

在建造合約之成果能可靠估計時，合約成本會參考合約工程於結算日之完成進度(參考期間各合約之估計工程總值與已進行工程之價值之差額計算)，於收益表中扣除。

在建造合約之成果未能可靠估計時，合約成本會於產生期間確認為開支。

在總合約成本可能超過總合約收入時，預期產生之虧損會即時確認為開支。

倘合約中包括若干資產，而各項資產之個別建議書已經呈交，並已分別就各項資產進行磋商，而各項資產之成本及收入亦可獨立分開，則各項資產之建造工程將視為一項獨立合約。如一組同時進行或連續進行之合約經商議為一單項工程，各項目互相緊扣以及各項合約構成一單項工程並取得整體邊際盈利時，該組合約會被視為一項單項建造工程合約。

經營租賃

經營租賃之應收及應付租金按有關租賃期限，分別以直線法計入收益表及於收益表扣除。

退休福利計劃

於收益表內扣除之退休福利成本乃指就本年度支付之本集團定額供款計劃或香港強制性公積金計劃及中國之中央退休金計劃供款。

稅項

稅項支出乃根據本年度業績就免課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。若干收入及開支項目在稅務上所確認之會計期間與財務報表有所不同，即會產生時差。受時差影響之稅項會根據負債法計算，並於財務報表內確認為遞延稅項，惟數額以可見將來可能出現之負債或資產為限。

外幣

外幣交易按交易日當日之匯率換算。以外幣結算之貨幣資產及負債均按結算日之匯率換算。滙兌產生之盈虧於收益表內處理。

於綜合賬目時，本集團香港以外業務之資產及負債按結算日當時之匯率換算。本年度收入及開支項目均按平均匯率換算。所出現之匯率差異(如有)均列為資本並撥入本集團之滙兌儲備。該等匯率差異於出售有關業務之本年度確認為收入或開支。

可換股貸款

可換股貸款分開披露及視作負債，直至貸款實際兌換為股份為止。可換股貸款之融資成本包括最後贖回可換股貸款時之應付溢價，於收益表中確認。計算融資成本，以就可換股貸款結餘在各會計期間得出一定期支出率。

4. 營業額

營業額乃指年內本集團向外間各客戶銷貨之已收及應收款項淨額(減折扣及退貨)、借貸之利息收入及出售短期上市交易證券之所得款項。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
買賣建築材料	134,400	257,110
買賣有價證券	1,796	970
借貸之利息收入	—	185
	<u>136,196</u>	<u>258,265</u>

5. 業務及地區分類

業務分類

本集團主要從事買賣建築材料、買賣證券及投資控股業務。此業務劃分乃本集團呈報其主要分項資料之基礎。

截至二零零三年三月三十一日止年度

	買賣 建築材料 千港元	證券買賣及 投資控股 千港元	綜合 千港元
營業額			
對外銷售	134,400	1,796	136,196
業績			
分項業績	(66,013)	(6)	(66,019)
其他經營收入			15,163
未分配之公司開支			(6,369)
經營虧損			(57,225)
融資成本			(29,429)
出售附屬公司之虧損	(6,554)	—	(6,554)
出售聯營公司之虧損	(691)	—	(691)
應收聯營公司款項之撥備	(28,363)	—	(28,363)
應收少數股東款項之撥備	(1,664)	—	(1,664)
應佔聯營公司虧損	(2,129)	—	(2,129)
除稅前虧損			(126,055)
稅項開支			(161)
未計少數股東權益前虧損			(126,216)
少數股東權益			13,002
本年度虧損淨額			(113,214)

於二零零三年三月三十一日之資產及負債

	買賣 建築材料 千港元	證券買賣及 投資控股 千港元	綜合 千港元
資產			
分項資產	115,674	481	116,155
未分配公司資產			522,822
綜合總資產			<u>638,977</u>
負債			
分項負債	215,614	—	215,614
未分配公司負債			223,339
綜合總負債			<u>438,953</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度之其他資料

	買賣 建築材料 千港元	證券買賣及 投資控股 千港元	綜合 千港元
添置物業、廠房及設備	1,137	2,050	3,187
物業、廠房及設備折舊	23,649	217	23,866
呆壞賬撥備	23,179	—	23,179
應收聯營公司款項之撥備	28,363	—	28,363
應收一名少數股東款項之撥備	1,664	—	1,664
存貨撥備	3,550	—	3,550

截至二零零二年三月三十一日止年度

	買賣 建築材料 千港元	證券買賣及 投資控股 千港元	綜合 千港元
營業額			
對外銷售	257,110	1,155	258,265
業績			
分項業績	(205,487)	(5,512)	(210,999)
其他經營收入			6,085
未分配公司開支			(2,592)
持作出售用途之發展中物業 之已確認減值虧損			(43,326)
繁苛合約撥備			(23,400)
經營虧損			(274,232)
融資成本			(33,712)
出售附屬公司之收益	189	—	189
視為出售聯營公司之收益	2,928	—	2,928
出售聯營公司之虧損	(11,325)	—	(11,325)
應收聯營公司款項之撥備	(60,499)	—	(60,499)
所佔聯營公司權益之已確認減值虧損	(24,433)	—	(24,433)
應佔聯營公司虧損	(88,227)	—	(88,227)
除稅前虧損			(489,311)
稅項抵免			9,854
未計少數股東權益前虧損			(479,457)
少數股東權益			20,463
本年度虧損淨額			(458,994)

於二零零二年三月三十一日之資產及負債

	買賣 建築材料 千港元	證券買賣及 投資控股 千港元	綜合 千港元
資產			
分項資產	321,489	247	321,736
所佔聯營公司之權益			3,920
未分配公司資產			15,566
綜合總資產			<u>341,222</u>
負債			
分項負債	189,514	3,989	193,503
未分配公司負債			267,473
綜合總負債			<u>460,976</u>

截至二零零二年三月三十一日止年度之其他資料

	買賣 建築材料 千港元	證券買賣及 投資控股 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
添置物業、廠房及設備	5,338	—	—	5,338
物業、廠房及設備折舊	31,340	4	48	31,392
聯營公司權益之已確認 減值虧損	—	—	24,433	24,433
出售物業、廠房及 設備之虧損	7,720	—	—	7,720
呆壞賬撥備	90,340	3,359	—	93,699
應收聯營公司款項之撥備	—	—	60,499	60,499
存貨撥備	18,554	—	—	18,554
繁苛合約撥備	—	—	23,400	23,400
已確認減值虧損	59,558	—	43,326	102,884

地區分類

下表載列本集團按市場地區劃分之銷售額分析，惟並無計及貨品／服務原產地：

	營業額	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	4,977	150,288
中國其他地區	81,361	79,165
美國	49,858	28,812
	<u>136,196</u>	<u>258,265</u>

下文為分項資產資本賬面金額，以及資本添置之分析，分析乃按照資產所在地之地區劃分：

	分項資產賬面金額		資本添置	
	於三月三十一日		截至三月三十一日止年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	299,609	112,051	10	838
中國	339,368	229,171	3,177	4,500
	<u>638,977</u>	<u>341,222</u>	<u>3,187</u>	<u>5,338</u>

6. 其他經營收入

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
利息收入	7,091	322
出售物業、廠房及設備之收益	3,807	—
租金收入，已扣除支銷2,000港元 (二零零二年：2,000港元)	378	298
未領取股息撥回	273	—
出售其他證券之收益	50	145
佣金收入	—	1,007
運輸收入	—	1,248
雜項收入	3,564	3,065
	<u>15,163</u>	<u>6,085</u>

7. 繁苛合約撥備

於二零零零年四月二十日，本公司與第三方（「買方」）訂立協議，據此，本公司向買方授出權利，可要求本公司於二零零零年五月十五日開始至二零零三年五月十五日止期間以3,000,000美元代價購買Skynet Limited之若干股份（「Skynet之股份」）。該認沽權於二零零三年五月十五日失效。

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本公司已就作為於去年度授予買方認沽權以要求本公司購買Skynet之股份，相等於行使價格全數之23,400,000港元，而作出之撥備。

8. 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營虧損已扣除下列各項：		
職工成本		
— 董事袍金 (附註10)	—	20
— 董事其他酬金 (附註10)	370	8,688
— 退休福利計劃供款 (已扣除沒收供款73,000港元 (二零零二年：868,000港元))	589	424
— 其他	12,929	26,199
	<u>13,888</u>	<u>35,331</u>
存貨撥備	3,550	18,554
核數師酬金		
— 本年度	794	1,422
— 過往年度撥備不足	180	—
折舊		
— 自置資產	23,866	31,370
— 經融資租賃合約持有之資產	—	22
出售會所債券之虧損	—	125
出售物業、廠房及設備之虧損	—	7,720
滙兌虧損淨額	1,412	512
及計入：		
租金收入，扣除支銷2,000港元 (二零零二年：2,000港元)	<u>378</u>	<u>298</u>

9. 融資成本

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
支付利息：		
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸	14,150	18,975
毋須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸	—	86
可換股貸款	15,279	14,647
融資租賃合約債務	—	4
	<u>29,429</u>	<u>33,712</u>

10. 董事酬金

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
董事袍金：		
執行	—	—
獨立非執行	—	20
	<u>—</u>	<u>20</u>
其他酬金－執行：		
薪金及其他福利	354	4,724
退休福利計劃供款	16	104
	<u>370</u>	<u>4,828</u>
支付前任董事之酬金：		
本公司一家附屬公司向前董事作出之離職賠償	—	3,860
	<u>370</u>	<u>8,688</u>

董事酬金介乎以下組別：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
零港元－1,000,000港元	11	12
1,000,001港元－1,500,000港元	—	—
1,500,001港元－2,000,000港元	—	—
2,000,001港元－2,500,000港元	—	2
2,500,001港元－3,000,000港元	—	—
3,000,001港元－3,500,000港元	—	1
	<u>11</u>	<u>15</u>

年內，本集團並無支付予董事任何酬金，作為鼓勵彼等加入本集團或加入本集團時之獎金。年內並無任何董事放棄支取任何酬金。

11. 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，有一名(二零零二年：四名)為本公司之董事，彼等之酬金已於上文附註10作出披露。下列為餘下四名(二零零二年：一名)人士之酬金：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
薪金及其他福利	2,134	1,355
退休福利計劃供款	108	36
	<u>2,242</u>	<u>1,391</u>

彼等酬金介乎以下組別：

	二零零三年 個人人數	二零零二年 個人人數
零港元至1,000,000港元	4	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
	<u>4</u>	<u>1</u>

12. 稅項(開支)抵免

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
稅項(開支)抵免包括：		
其他司法權區稅項		
— 本年度	(161)	(968)
— 過往年度超額撥備	—	7,919
	<u>(161)</u>	<u>6,951</u>
遞延稅項		
— 本年度(附註35)	—	2,584
	<u>—</u>	<u>2,584</u>
本公司及其附屬公司稅項	(161)	9,535
應佔聯營公司稅項	—	319
	<u>(161)</u>	<u>9,854</u>

由於本公司及其附屬公司於各年均無應課稅溢利，故並無於財務報表中就香港利得稅作出撥備。其他司法權區之稅項按有關司法權區之適用稅率計算。

本年度撥備之遞延稅項詳情載於附註35。

13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損淨額113,214,000港元(二零零二年：458,994,000港元)及年內已發行經調整加權平均普通股631,128,400股(二零零二年：經調整36,265,314股)計算，並誠如附註31(e)所載已調整股份合併之影響。

由於行使根據可換股債券可能發行之普通股將導致每股虧損減少，故並無呈列兩個年度之每股攤薄虧損。

14. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦軟件 千港元	總額 千港元
本集團							
成本值							
於二零零二年 四月一日	140,917	277,291	6,703	13,023	7,863	308	446,105
添置	—	1,094	1,167	880	—	46	3,187
重新分類	19	(19)	—	—	—	—	—
轉撥至持作出售用途 之物業(附註21)	(24,558)	—	—	—	—	—	(24,558)
出售	(59,560)	(91,974)	(3,807)	(2,740)	(1,528)	(308)	(159,917)
出售附屬公司	(1,678)	—	(2,896)	(2,227)	—	—	(6,801)
滙兌調整	(2,575)	(2,295)	—	(107)	(291)	—	(5,268)
於二零零三年 三月三十一日	52,565	184,097	1,167	8,829	6,044	46	252,748
折舊及減值							
於二零零二年 四月一日	77,037	164,163	5,165	12,540	7,124	101	266,130
本年度撥備	2,336	20,598	98	584	217	33	23,866
重新分類	—	—	—	71	(71)	—	—
轉撥至持作出售用途 之物業(附註21)	(18,058)	—	—	—	—	—	(18,058)
出售時抵銷	(44,611)	(88,670)	(3,783)	(2,717)	(1,528)	(128)	(141,437)
出售附屬公司時抵銷	(147)	—	(1,384)	(2,161)	—	—	(3,692)
滙兌調整	(108)	(328)	—	(50)	(22)	—	(508)
於二零零三年 三月三十一日	16,449	95,763	96	8,267	5,720	6	126,301
賬面淨值							
於二零零三年 三月三十一日	36,116	88,334	1,071	562	324	40	126,447
於二零零二年 三月三十一日	63,880	113,128	1,538	483	739	207	179,975

	土地及 樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦軟件 千港元	總額 千港元
本公司							
成本值							
於年內收購及 於二零零三年 三月三十一日 之結餘	—	—	—	—	—	10	10
折舊							
本年度撥備及 於二零零三年 三月三十一日 之結餘	—	—	—	—	—	2	2
賬面淨值							
於二零零三年 三月三十一日	—	—	—	—	—	8	8

以上物業賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港土地：		
長期租賃	—	1,542
中期租賃	—	21,380
中國土地：		
長期租賃	2,658	2,658
中期租賃	33,458	38,300
	<u>36,116</u>	<u>63,880</u>

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於附屬公司之投資		
非上市股份，按成本值	286,876	286,876
已確認之減值虧損	(286,876)	(223,235)
	<u>—</u>	<u>63,641</u>

應收附屬公司之款項－須於一年後償還

該等款項為無抵押、不計息及無固定還款期。董事認為，該等款項應該未能於結算日後一年內償還，故此列為非流動項目。

應收(應付)附屬公司之款項－須於一年內償還

該等款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

本公司於二零零三年三月三十一日主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊 地點／國家	所持股份 類別	繳足已發行／ 註冊普通 股本	本公司所持 已發行股本／ 註冊資本面值比例		主要業務
				直接 %	間接 %	
於香港經營：						
友聯建築材料(集團) 有限公司	香港	普通股	490,385,924港 元	—	100	投資控股及買賣瓷磚 及其他建築材料
友聯中國有限公司	香港	普通股	137,839,000港 元	—	100	投資控股及買賣瓷磚
友聯中國(建材供應) 有限公司	香港	普通股	2港 元	—	100	投資控股
Companion Finance Limited	英屬處女群島	普通股	100美元	—	100	借貸
高陞投資有限公司	香港	普通股	2港 元	—	100	物業投資
東方燃氣有限公司	香港	普通股	2港 元	—	100	投資控股
Dong Fang Gas (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100	—	投資控股
東方燃氣管理有限公司	香港	普通股	2港 元	—	100	投資控股及提供 代理服務
雅爾嘉有限公司	香港	普通股	10,000港 元	—	100	物業投資
興盟投資有限公司	香港	普通股	20,000港 元	—	80	投資控股
Placemakers Limited	英屬處女群島	普通股	100美元	—	100	投資控股
Saint Galerie Trading Company Limited	香港	普通股	4,000港 元	—	100	提供代理服務
新嘉利瓷磚有限公司	香港	普通股	13,750,000港 元	—	100	瓷磚生產及買賣
Super Trend Limited	利比里亞共和國	普通股	4美元	—	100	投資控股
Success Trinity Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	—	100	投資控股
於中國經營：						
重慶金聯陶瓷有限公司	中國	註冊資本	人民幣46,750,000元	—	56 (附註a 及b)	瓷磚生產
溫州西山聯合陶瓷有限公司	中國	註冊資本	人民幣46,360,148元	—	73.5 (附註b)	瓷磚生產
新會友聯專業陶瓷有限公司 (現稱為「江門市新會友聯 事業陶瓷有限公司」)	中國	註冊資本	人民幣14,280,640元	—	100 (附註c)	瓷磚打磨

附註：

- (a) 該附屬公司乃本集團與中國一名獨立第三方設立之合資合營企業。根據與中方簽訂之管理協議，本集團負責該合資合營企業所有資產及負債，並有權享有該管理協議期限內，該企業每年扣除付予中方固定金額管理費後之經營溢利或虧損淨額。
- (b) 該公司乃中國一家中外合資企業。
- (c) 該公司乃中國一家以外商獨資企業方式成立之附屬公司。

上表列出本公司於二零零三年三月三十一日且董事認為原則上可對本集團之業績或資產構成影響之附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司之詳情未免過於冗長。

於年內及年終時概無附屬公司有任何未償還之債務證券。

16. 所佔聯營公司之權益

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應佔資產淨值	—	28,353
已確認之減值虧損	—	(24,433)
	—	3,920
	—	3,920

於二零零三年三月三十一日，本集團主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	公司結構	註冊地點/ 國家	主要 經營地點	所持 股份類別	本公司所持 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
					直接 %	間接 %	
Asean Fortune Corporation	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	—	50	投資控股
宜興聯合陶瓷有限公司	註冊成立	中國	中國	資本	—	47.56	瓷磚生產

上表列出本集團於二零零三年三月三十一日且董事認為原則上可對本集團之業績或資產構成影響之聯營公司。董事認為，提供其他聯營公司之詳情未免過於冗長。

17. 收購一家聯營公司之已付按金

年內，本公司之間接全資附屬公司China Crystal Investment Limited（「China Crystal」）與第三方（「賣方」）訂立收購協議（「收購協議」），藉以按120,000,000 港元之代價，收購WIT International Group Limited（「WIT」）全部已發行股本之63%。WIT 將會持有南寧管道燃氣有限責任公司之49%股權。南寧管道燃氣有限責任公司之主要業務為在中國南寧城市燃氣管道之建設及營運，以及提供有關設備、儀器和其他配套服務。年內，本集團支付按金10,000,000港元。

於二零零三年一月二日，本公司宣佈賣方與China Crystal就履行收購協議條件方面出現爭議，本公司接獲賣方律師於二零零二年十二月二十日發出之通知，宣稱撤銷收購協議，並沒收本集團於二零零二年十一月八日簽訂收購協議時支付之10,000,000 港元定金。China Crystal已透過其律師發出書面回覆，否認China Crystal有任何違反收購協議之行為，並重申根據收購協議之條款，China Crystal有權收回全數定金。

本集團將繼續與賣方協商以調解爭議，並考慮須要採取之適當行動。該等事項之詳情載於本公司於二零零三年一月二日刊發之公佈內。截止本報告日期收購尚未完成。

18. 證券投資

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
交易證券		
股本證券		
於香港上市(按市價)	14	7
會所債券	467	467

19. 存貨

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
原料	10,154	13,581
在製品	240	511
製成品	14,320	27,627
	24,714	41,719

上述包括製成品可變現淨值14,137,000港元(二零零二年：16,343,000港元)。

20. 持作出售用途之發展中物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於四月一日	13,380	55,000
添置	—	1,706
出售附屬公司	(13,380)	—
已確認減值虧損	—	(43,326)
	<u> </u>	<u> </u>
於三月三十一日	<u> </u>	<u>13,380</u>

該等物業位於香港，以中期租賃持有，因出售附屬公司而於本年度售出。

21. 持作出售用途之物業

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於四月一日	—	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	6,500	—
	<u> </u>	<u> </u>
於三月三十一日，按可變現淨值	<u>6,500</u>	<u> </u>

持作出售用途之物業均位於香港，乃根據中期租賃持有。持作出售用途之物業已抵押予銀行，以獲取授予本集團之一般銀行融資。

22. 應收貸款

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
無抵押	—	2,250
減：呆壞賬撥備	—	(2,028)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u>222</u>

應收貸款乃按年息6厘至7.125厘之間計息。

23. 應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收聯營公司款項	88,363	72,776
減：撥備	(88,363)	(60,000)
	<u> </u>	<u> </u>
	—	12,776
	<u> </u>	<u> </u>

該等金額為無抵押、免息及須於通知時償還。

24. 應收(應付)少數股東款項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收少數股東款項	1,664	1,924
減：撥備	(1,664)	—
	<u> </u>	<u> </u>
	—	1,924
	<u> </u>	<u> </u>
應付少數股東款項	<u>(6,599)</u>	<u>(5,635)</u>

該等金額為無抵押、免息及須於通知時償還。

25. 應收(應付)合約工程客戶款項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於結算日進行中之合約：		
已產生之合約成本	—	23,092
確認盈利減確認虧損	—	1,161
	<u> </u>	<u> </u>
進度賬單	—	24,253
	—	(24,569)
	<u> </u>	<u> </u>
	—	(316)
	<u> </u>	<u> </u>
為呈報目的作出分析如下：		
列入流動資產之應收客戶款項	—	246
列入流動負債之應付客戶款項	—	(562)
	<u> </u>	<u> </u>
	—	(316)
	<u> </u>	<u> </u>

26. 應收貿易賬款

本集團並無固定信貸政策。

於呈報日期之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
60日內	15,469	23,131
61-90日	8,179	6,437
超過90日	25,494	24,727
	<u> </u>	<u> </u>
	49,142	54,295
	<u> </u>	<u> </u>

27. 應付貿易賬款

於呈報日期之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
60日內	4,433	9,096
61-90日	1,280	1,904
超過90日	36,041	24,090
	<u>41,754</u>	<u>35,090</u>

28. 應付關連公司款項

應付關連公司款項之詳情如下：

	附註	本集團	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
錦興磁訊有限公司	(i)	244	—
香港永安旅遊有限公司	(ii)	36	—
Mass Success International Limited （「Mass Success」）	(iii)	766	—
保華物業管理有限公司	(i)	18	—
保華德祥管理有限公司	(i)	1	—
		<u>1,065</u>	<u>—</u>

所有款項均為無抵押、免息及須於通知時償還。

附註：

- (i) 該等公司均為本公司主要股東之主要股東之全資附屬公司。
- (ii) 該公司為本公司主要股東一家聯營公司之全資附屬公司。
- (iii) Mass Success 其中一名董事亦為本公司之董事。

29. 銀行借貸

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行透支	9,166	4,334
銀行貸款	82,531	72,809
	<u>91,697</u>	<u>77,143</u>
有抵押	74,417	54,331
無抵押	17,280	22,812
	<u>91,697</u>	<u>77,143</u>
須於下列期間償還：		
一年內	91,697	71,073
一至兩年	—	2,996
二至五年	—	2,964
五年以上	—	110
	<u>91,697</u>	<u>77,143</u>
減：列為流動負債並須於一年內償還之金額	<u>(91,697)</u>	<u>(71,073)</u>
	<u>—</u>	<u>6,070</u>

本集團違反若干銀行融資之一項契約條款，由於貸款協議出現違約事件，若干部分貸款已變成須於提出要求時償還，並歸類為流動負債。

30. 其他借貸

	附註	本集團		本公司	
		二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
可換股貸款	(i)	92,302	92,302	—	—
— 無抵押					
來自中國一間財務					
機構之貸款	(ii)	34,729	40,238	—	—
來自僱員之貸款	(iii)	751	—	—	—
其他短期貸款	(iv)	3,860	63,860	—	60,000
		<u>131,642</u>	<u>196,400</u>	<u>—</u>	<u>60,000</u>
有抵押		34,729	100,238	—	60,000
無抵押		96,913	96,162	—	—
		<u>131,642</u>	<u>196,400</u>	<u>—</u>	<u>60,000</u>

所有款項須於一年內償還，或於提出要求時償還。

附註：

- (i) 於一九九七年，獨立第三者(ING北京投資有限公司) (「ING」) 全資附屬公司 Simonson International Development Limited (「Simonson」) 向本公司之全資附屬公司友聯中國有限公司借出須於提出要求時償還、為期六年，每年按9.8厘計算複合利息之無抵押可換股貸款12,000,000美元(「該項貸款」)。該可換股貸款持有人有權選擇按可換股貸款契據之條款及條件，以本公司股份在緊接發出有關通知書前二十個交易日在聯交所所報之平均收市價90%計算之轉換價，將該項貸款及其應計利息全部轉換為本公司已繳足普通股份。有關詳情載於本公司於一九九七年五月十三日及二零零零年十二月二十日致股東之通函內。

根據於二零零二年二月十八日簽立之轉讓協議，Simonson已將該項貸款及所有相關權益及利息轉讓予一獨立第三方Perfect Master Limited (「PML」) (為ING之全資附屬公司)。於當日，PML全部已發行股本及該項貸款已隨後售予新世界實業控股有限公司持有之公司Galaxy Time Limited，有關詳情載於日期為二零零二年二月十八日本公司刊發之公佈內。

本集團未能償還若干部分貸款，致使未償還本金總額變為11,900,000美元，須於提出要求時償還。將貸款及應計利息兌換為本公司繳足股款普通股之換股權已於二零零三年六月二十五日失效，惟該項貸款所附帶之所有其他權利則繼續生效。

- (ii) 該等款項乃有抵押、按每年10.8%計息且須於提出要求時償還。
- (iii) 該等款項乃無抵押、按每月0.8%計息且須於提出要求時償還。
- (iv) 該等款項乃無抵押、按每年2%加最優惠利率計息且須於提出要求時償還。

31. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於二零零一年四月一日及二零零二年 四月一日每股面值0.01港元之普通股	30,000,000,000	300,000
增加(附註a)	30,000,000,000	300,000
股份合併(附註e)	(58,500,000,000)	—
於二零零三年三月三十一日 每股面值0.40港元之普通股	1,500,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零一年四月一日及二零零二年 四月一日每股面值0.01港元之普通股	1,450,612,577	14,506
股份發行(附註b)	45,000,000,000	450,000
行使認股權證(附註c)	3,658	—
行使購股權(附註d)	5	—
股份合併(附註e)	(45,289,350,834)	—
於二零零三年三月三十一日 每股面值0.40港元之普通股	1,161,265,406	464,506

於截至二零零三年三月三十一日止年度，股本變動如下：

附註：

- (a) 根據本公司於二零零二年八月十五日舉行之股東特別大會所通過之普通決議案，本公司藉增設30,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，將法定股本由300,000,000港元增至600,000,000港元。
- (b) 本公司分別根據兩份於二零零二年六月四日訂立之認購協議及配售協議按每股0.01港元之價格，發行及配發本公司每股面值0.01港元之普通股20,000,000,000股及25,000,000,000股以換取現金。所發行之股份在各方面均與當時既有股份享有同等地位。總所得款項淨額約441,600,000港元，將用作資助天然氣或能源相關產品之適當投資或其他合適投資項目，該等項目或會為本集團帶來長遠增長及發展潛力，及撥作本集團額外營運資金。
- 有關詳情載於本公司於二零零二年六月七日刊發之公佈內。
- (c) 若干登記認股權證持有人行使彼等之權利按每股0.20港元認購本公司3,658股每股面值0.01港元之普通股。
- (d) 因購股權獲行使，本公司按每股0.012港元之價格，發行及配發每股面值0.01港元之普通股5股以換取現金。
- (e) 根據本公司於二零零三年三月十七日舉行股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已發行及未發行股本中每四十股每股面值0.01港元之普通股被合併為一股面值0.40港元之普通股。股份合併後，已發行及未發行股份之面值由每股0.01港元增至每股0.40港元。該等詳情分別載於本公司於二零零三年一月二十二日刊發之公佈及於二零零三年二月二十一日刊發之通函內。

32. 認股權證

於二零零零年八月十四日，本公司發行2,490,973,075份認股權證予股東，基準為於二零零零年八月十四日每持有5股現有股份獲派1份紅利認股權證。每份紅利認股權證賦予持有人權利自二零零一年八月十四日至二零零二年八月十三日(包括當日)期間隨時按初步認購價每股0.02港元以現金認購每股面值0.01港元之新股份。

於二零零零年八月二十五日，認股權證之註冊持有人行使其權利，按每股0.02港元認購本公司51,260,400股每股面值0.01港元之普通股。

鑑於二零零一年二月二十六日之股份合併，每股面值0.01港元新股份之認購價按照認股權證之條款予以上調至每股新股份0.20港元。

年內，3,658份認股權證獲行使。於二零零三年三月三十一日，本公司於二零零二年八月十三日之到期日後並無尚未行使之認股權證。於二零零二年三月三十一日，本公司有2,439,712,675份尚未行使之認股權證，附有權利可認購243,971,267股普通股。

33. 購股權

一九九八年計劃

本公司乃根據一九九八年十月十三日通過之決議案採納購股權計劃(「一九九八年計劃」)，並於一九九九年十二月二十四日生效，主要目的為向董事及合資格僱員提供鼓勵。一九九八年計劃將於二零零三年八月二十七日屆滿。一九九八年計劃於二零零三年三月十七日終止。根據一九九八年計劃，董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權，以認購本公司之股份。

根據一九九八年計劃可能授出之購股權所涉及之本公司股份總數不得超過本公司不時已發行股本面值之10%減：(i)根據一九九八年計劃正式配發及發行之本公司股份總數；(ii)因悉數行使所獲授但於該日尚未根據一九九八年計劃行使購股權而可能將予發行之本公司股份數目；及(iii)根據友聯建築材料(集團)有限公司(「友聯建材」)購股權計劃正式配發及發行之友聯建材股份數目。友聯建材股份早前曾於香港聯交所上市。根據友聯建材與其股東訂立之一項協議安排，友聯建材成為本公司之間接全資附屬公司，而其股份則已撤銷於香港聯交所上市，本公司股份則自一九九九年十二月二十四日起在聯交所上市。根據一九九八年計劃可能授予任何合資格僱員之購股權所涉及之本公司股份數目，連同(i)該合資格僱員已行使之本公司購股權所涉及之本公司已發行股份數目；(ii)因行使授予該合資格僱員之尚未行使本公司購股權而可能將予發行之本公司任何股份；及(iii)已獲該合資格僱員行使之友聯建材購股權所涉及之友聯建材已發行股份數目，不得超過於提呈授出有關購股權予該合資格僱員時，一九九八年計劃項下之本公司股份總數最高數目之25%。

每次獲授購股權須支付之代價為10港元，合資格僱員須於購股權授出日期後起計28日內接納授出購股權之建議。所授之購股權可於授出購股權日期起至授出日期三週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事釐定，且價格不得低於(i)本公司股份於緊接購股權授出日期前五個交易日之平均收市價80%；及(ii)本公司股份面值(以較高者為準)。

年內並無根據一九九八年計劃向董事批授任何購股權，董事於二零零三年三月三十一日亦無持有任何購股權。於二零零二年三月三十一日，一九九八年計劃項下並無任何尚未行使之購股權。

一九九八年計劃項下之購股權於截至二零零三年三月三十一日止年度之變動概述如下：

僱員 授出日期	行使期	行使價* 港元	根據購股權可認購之股份數目			於二零零三年 三月三十一日 未獲行使
			於二零零二年 四月一日 未獲行使	年內授出	年內獲行使	
二零零三年 二月十四日	二零零三年 二月十四日至 二零零三年 八月十三日	0.012	—	5	(5)	—

本公司股份於二零零三年二月十三日緊接購股權授出日期前之收市價為0.01港元。本公司股份於行使日之收市價為0.01港元。

年內，來自僱員認購獲授之購股權之總代價為10港元。收益表內概無就年內授出之購股權價值確認任何金額。

* 由於購股權乃於本公司股份合併生效前授出及行使，故毋須對行使價作出任何調整。

二零零三年計劃

本公司已於二零零三年三月十七日批准及採納一項新購股權計劃（「二零零三年計劃」）。二零零三年計劃於採納日期後10年內有效。

採納二零零三年計劃之目的為讓本公司向本集團任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及本集團全職或兼職僱員（包括行政人員或高級職員）及任何向本集團、分銷商、承辦商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營企業業務夥伴、宣傳人員、本集團任何成員公司之服務供應商及董事會全權認為曾經、現正或將會對本集團作出貢獻之本集團借調員工（「參與人士」）提供顧問、諮詢或其他服務之任何顧問或諮詢人授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻之獎賞或獎勵，及鼓勵參與人士為提高本公司之價值及分佔本公司及其股東整體利益而努力。

根據二零零三年計劃及本公司其他購股權計劃可能授出之購股權而發行之本公司股份最高數目，不得超過本公司不時已發行股本面值之30%。根據向二零零三年計劃特別指明之單一承授人授出之購股權而發行之最高股份數目，於任何12個月期間內，連同本公司任何其他購股權計劃項下之任何股份，均不得超過已發行股份之1%。倘向本公司一名主要股東或一名獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授出購股權，可致使因行使向該名人士於截至授出日期前12個月（包括當日）已授出或將予授出之所有購股權（包括已行使、已註銷或未行使之購股權）而已發行或將予發行之股份：

- (i) 總數超過已發行股份之0.1%；及
- (ii) 根據股份於授出日期在聯交所所報之日報表所列之收市價計算，總值超過5,000,000港元。

則根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定，授出購股權須取得並非為本公司關連人士之股東以決議案之方式事先批准。

每授出一份購股權應付之代價為1港元，認購建議於授出日期起計28天或認購建議函件所列明之任何其他期間內可由參與人士接納認購。認購期為於作出認購建議時董事會通知各承授人之期間，而該期間不得超過授出日期當日起計十年。行使價由本公司董事釐定，不得少於下列較高者：(i)股份於授出日期當日在聯交所所報之日報表所列之收市價；(ii)本公司股份緊接於授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

自採納二零零三年計劃以來概無授出任何購股權。

34. 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累積溢利 (虧損) 千港元	合計 千港元
本公司					
於二零零一年四月一日	47,140	572	392,912	8,251	448,875
本年度虧損淨額	—	—	—	(488,943)	(488,943)
於二零零二年三月三十一日	47,140	572	392,912	(480,692)	(40,068)
本年度虧損淨額	—	—	—	(78,645)	(78,645)
於二零零三年三月三十一日	<u>47,140</u>	<u>572</u>	<u>392,912</u>	<u>(559,337)</u>	<u>(118,713)</u>

本公司之繳入盈餘指友聯建築材料(集團)有限公司(其股份已換作本公司股份)股本公平價值與本公司於一九九九年十二月二十四日根據協議計劃發行之股本面值之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之繳入盈餘賬可供分派。然而，倘出現下列情況，本公司則不能宣派或派付股息，或自繳入盈餘中作出分派：

- (a) 作出有關派付後無法或將會無法清償其到期之負債；或
- (b) 有關分派會導致資產之可變現價值少於其負債及其已發行股本與股份溢價賬三者之總和。

於結算日，本公司並無儲備可供分派予股東。

35. 遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
年初	3	2,587
出售附屬公司	(3)	—
本年度稅項抵免	—	(2,584)
	<u> </u>	<u> </u>
年終	<u> </u>	<u> </u>

於結算日，已撥備遞延稅項包括下列主要項目：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
出現時差之稅務影響乃因：		
免稅額多於折舊額	—	14
稅務虧損之稅務影響	—	(11)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>

於結算日，本集團及本公司並無任何重大未撥備遞延稅項。

36. 出售附屬公司

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	3,109	—
存貨	—	369
持作出售用途之發展中物業	13,380	—
應收貿易賬款、其他應收賬款、按金及預付款項	22,467	1,720
應收合約工程客戶款項	246	—
銀行結餘及現金	256	156
已收租賃定金	(580)	—
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	(2,549)	(2,158)
應付合約工程客戶款項	(562)	—
應付稅項	(20)	—
少數股東權益	—	(26)
銀行借貸	(740)	—
遞延稅項	(3)	—
	<u>35,004</u>	<u>61</u>
出售(虧損)收益	(6,554)	189
於合併時解除資本儲備	(10)	—
	<u>28,440</u>	<u>250</u>
支付方式：		
現金	<u>28,440</u>	<u>250</u>
出售附屬公司產生之現金流入淨額：		
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現金代價	28,440	250
出售之銀行結餘及現金	(256)	(156)
	<u>28,184</u>	<u>94</u>

已出售之附屬公司於該兩個年度內並未對本集團之現金流量淨額或業績作出重大貢獻。

37. 主要非現金交易

截至二零零三年三月三十一日止年度，賬面淨值為6,500,000港元之物業、廠房及設備轉為持作出售用途之物業。

截至二零零二年三月三十一日止年度，所佔聯營公司之權益已重新列作證券投資。該等證券投資已轉讓予一貿易債權人，根據該等證券於二零零二年三月三十一日之估計公平價值計算，藉以抵銷欠付該貿易債權人之17,327,000港元款項。

38. 關連人士交易

本年度內，本集團與以下各關連方進行交易：

公司	交易性質	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
宜興聯合陶瓷有限公司	本集團銷售瓷磚	(i)	4,332	127
	本集團出售廠房及機器	(i)	6,552	—
	本集團購買瓷磚	(i)	41,582	24,583
Mass Success International Limited (「Mass Success」)	本集團支付顧問費	(ii)	961	—
旋高有限公司及Gunnell Properties Limited	本集團支付租賃定金	(iii)	247	—
	本集團支付租賃開支	(iii)	288	—
	本集團支付管理費	(iii)	106	—
保華德祥營造有限公司	本集團銷售瓷磚	(iii)	259	—

附註：

- (i) 宜興聯合瓷磚有限公司乃本集團之聯營公司。
- (ii) Mass Success乃本公司一名董事亦兼任其董事之公司。
- (iii) 旋高有限公司、Gunnell Properties Limited及保華德祥營造有限公司為本公司主要股東之主要股東旗下之全資附屬公司。

董事認為，上述交易乃於一般業務過程中按本集團與關連人士雙方議定之條款參照市價進行。

於結算日與關連人士之結餘詳情載於附註23、24及28。

39. 或然負債

本集團及本公司於結算日並無在財務報表撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
為下列公司取得銀行融資 而作出之公司擔保				
— 聯營公司	10,268	10,268	—	—
— 附屬公司	—	—	92,302	126,026
其他公司擔保				
(以代替公用事業保證金)	—	540	—	—
未撥備之逾期貸款利息	—	4,237	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

40. 租賃承擔

本集團作為承租人

年內，本集團根據辦公室物業及倉庫經營租賃之最低租賃合約付款約為2,115,000港元（二零零二年：16,082,000港元）。

於結算日，本集團根據不可撤銷之租用物業經營租賃之未來最低租賃合約付款承擔於下列期間到期：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	1,551	13,281
第二至第五年內	646	10,048
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2,197</u>	<u>23,329</u>

經營租賃付款指本集團就辦公室大樓及倉庫支付之租金。租約主要經磋商訂立，平均為期三年，而租金則平均於三年內保持不變。

本集團作為出租人

年內，物業租金收入為380,000港元(二零零二年：300,000港元)。物業並無固定租戶。

於結算日，本集團與租戶已訂立須支付以下未來最低租金之合約：

	本集團	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	—	300
第二至第五年內	—	875
	—	1,175
	—	1,175

41. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押下列資產，以獲得授予本集團之銀行及其他借貸融資：

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行存款	(i)	26,593	—
持作出售用途之物業	(i)	6,500	—
物業、廠房及設備	(i)	96,744	110,779
證券投資	(ii)	16,457	17,327
應收貿易賬款	(iii)	14,292	—
		160,586	128,106
		160,586	128,106

附註：

- (i) 該等資產已抵押以獲取授予本集團之銀行融資及其他借貸。
- (ii) 該等市值為16,457,000港元(二零零二年：17,327,000港元)之證券投資乃抵押及撥入其他應付款項所包含之應付保證金貸款，以對銷應付之保證金貸款21,482,000港元(二零零二年：17,327,000港元)。
- (iii) 該等應收貿易賬款抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行融資。

42. 退休福利計劃

- (a) 本集團為香港僱員設有定額供款公積金計劃。首個計劃之計劃資產由英國保誠保險有限公司管理之公積金持有，並由BOCI-Prudential Trustee Limited擔任受託人(「舊職業退休計劃」)。第二個計劃由CMG Asia Pensions and Retirement Limited管理，受託人則為Butterfield Trust (Hong Kong) Limited(「新職業退休計劃」)。

本集團須每月按僱員底薪及佣金之5%就上述計劃供款。於二零零零年七月二十日，舊職業退休計劃獲強制性公積金計劃管理局豁免。根據舊職業退休計劃，僱員服務滿十二年後，可取回100%僱主供款及累計利息，倘服務年期為五年至十二年，則可按賦予比率30%至100%取回該等款項。本集團自二零零零年十月一日起參加新職業退休計劃，該計劃於二零零一年六月二十二日獲強制性公積金計劃管理局豁免。根據新職業退休計劃，僱員服務滿十年後，可取回100%僱主供款及累計利息，倘服務年期為三年至十年，則可按賦予比率30%至100%取回該等款項。被沒收之供款及有關累計利息可用作扣減僱主之供款額。上述公積金計劃之主要契據及規則已作相應修訂，以符合強制性公積金計劃條例之規則。

於二零零零年十二月一日前參加定額供款公積金計劃之僱員，可以選擇參加強制性公積金計劃或繼續向新職業退休計劃供款。所有新聘僱員均須參加強制性公積金計劃或新職業退休計劃。本集團須根據僱員之選擇向兩項計劃之其中一項供款。

自二零零零年十二月一日起，本集團參加強制性公積金計劃。計劃資產由CMG Asia Pensions and Retirement Limited管理之強制性公積金持有。根據計劃，本集團須每月按僱員之有關收入(定義見強制性公積金計劃條例)之5%就計劃供款。

若干香港僱員參加另一項強制性公積金計劃，該計劃之強積金計劃資產在信託人控制下與本集團之資金分開持有。本集團就有關工資成本之5%向該計劃供款，與僱員之供款額相同。

於兩個年度之結算日，本集團並無沒收供款以扣減僱主日後向計劃作出之供款。

- (b) 中國附屬公司之僱員乃中國政府管理之中央退休計劃之成員。該等附屬公司須就中央退休計劃繳交若干百分比之薪金作為供款。本集團於中央退休計劃之唯一義務，就是按中央退休計劃之規定供款。

43. 訴訟

- (a) 本公司全資附屬公司友聯中國有限公司(「友聯中國」)於一九九七年五月十七日與深圳一間生磚製造商簽訂一份供應合約。該合約最終因生磚質量未符水準而終止。於一九九九年六月二日，該製造商入稟香港高等法院向友聯中國採取法律行動，追討未償還合約金額約2,349,000港元。於一九九九年八月七日，友聯中國向該製造商提出反索償，追討生磚質量未符水準之損失及損害賠償。

於一九九九年十二月二十日，友聯中國遭受簡易判決，須支付未償還合約金額合共約1,860,000港元，及有關之利息。友聯中國就該簡易判決提出上訴，並於二零零零年三月三日獲授予一項無條件許可就訴訟提出抗辯。倘友聯中國遭受最終敗訴，友聯中國可能有責

任向該製造商支付約1,860,000港元，並連同利息及訟費。於本報告日期，上述訴訟並無進一步進展。因該為數約1,860,000港元之未償還合約金額於去年已作撥備，董事認為倘最終判決對友聯中國不利，亦不甚可能對本集團之財政狀況構成重大不利影響。

- (b) 於二零零二年一月二十二日，本公司全資附屬公司Companion Finance Limited (「Companion Finance」) 向Pang Siu Chung (「Pang先生」) 及Kwok Mun Nei, Candy及Leung Wai Hon (作為擔保人) 發出令狀，索償322,097港元，以及一筆300,000港元之金額 (由二零零一年十一月二十九日至支付日期按日息78港元計算之利息)，即根據Companion Finance與Pang先生於二零零一年二月十六日訂立之一項貸款協議Pang先生結欠Companion Finance之未付款項另加訟費。於本報告日期，該等法律行動並無進展。因Pang先生應付款項之總額 (包括利息) 已撇銷，董事認為倘最終判決對Companion Finance不利，對本集團之財政狀況應該不會構成重大不利影響。
- (c) 於二零零二年六月三日，中國華融資產管理公司杭州辦事處 (「中國華融」) 向溫州西山聯合陶瓷有限公司 (「溫州西山」) 及重慶金聯陶瓷有限公司 (「重慶金聯」) 作為擔保人 (均為本公司之附屬公司) 提出法律訴訟，索償人民幣12,049,781元，即溫州西山欠中國工商銀行溫州市分行鹿城支行一筆貸款之未償還本金及利息，該行已將上述款項轉予中國華融。於二零零二年八月八日，溫州市中級人民法院 (「法院」) 作出判決，裁定溫州西山及重慶金聯向中國華融償還人民幣5,000,000元之款項另加利息及訟費。於二零零二年十二月五日，法院作出最終判決，裁定溫州西山及重慶金聯向中國華融償還人民幣5,000,000元之款項另加人民幣1,581,311元之利息及訟費。於本報告日期，該款項尚未支付，而本集團至目前為止概無收到還款之要求。本集團已於其財務報表就該索償總額人民幣6,581,311元列賬，董事認為對本集團不會構成重大不利影響。

44. 結算日後事項

於二零零三年六月一日，本公司之間接全資附屬公司Dong Fang Gas (China) Limited訂立一份有條件協議，藉以按80,000,000港元之代價，收購Top Power Holdings Limited (「Top Power」) 之73%權益。

Top Power乃於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，擁有北京大陸燃氣有限公司 (「北京燃氣」) 之70%股權。北京燃氣乃一間中外合資經營企業，從事天燃氣供應、儲存及有關服務之業務。

有關北京燃氣收購之進一步詳情載於本公司分別於二零零三年六月五日及二零零三年六月二十六日發表之公佈及通函內。於本報告發表日期，北京燃氣收購尚未完成。

7. 截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告

以下為摘錄自東方燃氣截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告之東方燃氣集團截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表連同上個財務年度相應期間之比較數字：

簡明綜合收益表

二零零三年四月一日至二零零三年九月三十日止期間

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
營業額	3	84,199	79,456
銷售成本		(66,173)	(74,476)
毛利		18,026	4,980
其他經營收入		6,745	9,711
分銷成本		(7,558)	(8,283)
行政開支		(14,329)	(25,463)
應收附屬公司少數股東之款項撥備		(1,838)	(2,716)
經營溢利(虧損)	4	1,046	(21,771)
融資成本		(11,761)	(16,599)
出售附屬公司權益之虧損		—	(5,944)
聯營公司權益之確認減值虧損		—	(691)
應佔聯營公司業績		—	(2,129)
除稅前虧損		(10,715)	(47,134)
稅項	5	(719)	(76)
未計少數股東權益前虧損		(11,434)	(47,210)
少數股東權益		(858)	3,777
期內虧損		(12,292)	(43,433)
每股虧損(仙)			
基本	6	(1.06)	(41.81)

附註：截至二零零二年及二零零三年九月三十日止兩個期間，並無任何特殊項目、特別項目及股息。

簡明綜合資產負債表

於二零零三年九月三十日

		二零零三年 九月三十日 (未經審核)	二零零三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	126,808	126,447
商譽	8	106,731	—
收購聯營公司之已付按金		10,000	10,000
所佔聯營公司之權益		—	—
證券投資		467	467
		<u>244,006</u>	<u>136,914</u>
流動資產			
存貨		22,198	24,714
持作出售用途之物業		6,500	6,500
證券投資		3	14
應收貸款	9	31,047	—
應收貿易賬款	10	69,592	49,142
其他應收賬款、按金及預付款項		23,099	16,736
已抵押銀行存款		37,337	26,593
銀行結餘及現金		271,780	378,364
		<u>461,556</u>	<u>502,063</u>

		二零零三年 九月三十日 (未經審核)	二零零三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
流動負債			
應付票據及進口貸款		18,180	17,147
已收租金及銷售按金		10,000	10,000
應付貿易賬款	11	52,586	41,754
其他應付賬款及應計費用		134,082	112,287
撥備	12	23,400	23,400
應付稅項		814	3,362
應付少數股東款項		7,170	6,599
應付關連公司款項	13	13,588	1,065
應付聯營公司款項	14	5,303	—
銀行借貸	15	117,297	91,697
其他借貸	16	134,705	131,642
		<u>517,125</u>	<u>438,953</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(55,569)</u>	<u>63,110</u>
		<u>188,437</u>	<u>200,024</u>
資本及儲備			
股本	17	464,506	464,506
儲備		(292,152)	(279,863)
		<u>172,354</u>	<u>184,643</u>
少數股東權益		<u>16,083</u>	<u>15,381</u>
		<u>188,437</u>	<u>200,024</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	於綜合賬目										合計 千港元
	股本	時產生的 資本儲備	股份 溢價	特別 儲備	資本贖回 儲備	企業擴展 儲備	盈利 儲備	滙兌 儲備	繳入 盈餘	累積 虧損	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零二年											
四月一日	14,506	27,382	47,140	694,583	572	199	199	(682)	130,555	(1,062,591)	(148,137)
未於綜合收益表確認											
之滙兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(5,477)	-	-	(5,477)
發行股份	450,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450,000
出售附屬公司權益變現	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,433)	(43,433)
	<u>464,506</u>	<u>27,372</u>	<u>47,140</u>	<u>694,583</u>	<u>572</u>	<u>199</u>	<u>199</u>	<u>(6,159)</u>	<u>130,555</u>	<u>(1,106,024)</u>	<u>252,943</u>
於二零零二年											
九月三十日	464,506	27,372	47,140	694,583	572	199	199	(6,159)	130,555	(1,106,024)	252,943
未於綜合收益表確認											
之滙兌調整	-	-	-	-	-	-	-	1,481	-	-	1,481
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,781)	(69,781)
	<u>464,506</u>	<u>27,372</u>	<u>47,140</u>	<u>694,583</u>	<u>572</u>	<u>199</u>	<u>199</u>	<u>(4,678)</u>	<u>130,555</u>	<u>(1,175,805)</u>	<u>184,643</u>
於二零零三年											
三月三十一日	464,506	27,372	47,140	694,583	572	199	199	(4,678)	130,555	(1,175,805)	184,643
未於綜合收益表確認											
之滙兌調整	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,292)	(12,292)
	<u>464,506</u>	<u>27,372</u>	<u>47,140</u>	<u>694,583</u>	<u>572</u>	<u>199</u>	<u>199</u>	<u>(4,675)</u>	<u>130,555</u>	<u>(1,188,097)</u>	<u>172,354</u>
於二零零三年											
九月三十日	464,506	27,372	47,140	694,583	572	199	199	(4,675)	130,555	(1,188,097)	172,354

於二零零三年九月三十日計入合併賬目時產生的資本儲備包括因收購附屬公司而產生之負商譽31,587,000港元(二零零三年三月三十一日：31,587,000港元)。

於二零零三年九月三十日計入合併賬目時產生的資本儲備包括因收購附屬公司而產生之商譽4,215,000港元(二零零三年三月三十一日：4,215,000港元)。

本集團之特別儲備指本公司全資附屬公司友聯建築材料(集團)有限公司之股本、股份溢價及股本贖回儲備，與本公司於一九九九年十二月二十四日根據協議計劃發行之股本面值之差額。

本集團之繳入盈餘產生自本公司於截至二零零一年三月三十一日止年度所進行之股份合併及股本削減。

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千港元	二零零二年 (未經審核) 千港元
經營業務所用現金淨額	(6,887)	(33,449)
投資活動所用現金淨額	(115,889)	(17,899)
融資活動所得現金淨額	6,182	393,711
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(116,594)	342,363
期初現金及現金等價物	369,198	15,072
外幣匯率變動之影響	(138)	(695)
期終現金及現金等價物	<u>252,466</u>	<u>356,740</u>
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	271,780	360,901
銀行透支	(19,314)	(4,161)
	<u>252,466</u>	<u>356,740</u>

簡明財務報表附註

截至二零零三年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號（「中期財務報告」）編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本常規法編製，並就證券投資之重估值作出修訂。

除採納新訂及經修訂會計政策外，所採用之會計政策與編製本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之財務報表所採用者一致。此等會計政策變動對本會計期間或前會計期間之業績並無重大影響，故毋須作出前期調整。

利得稅

實行會計實務準則第12號（經修訂）「利得稅」規定之主要影響在於遞延稅項。會計實務準則第12號（經修訂）規定採用資產負債表負債法，即除少數特殊情況外，就財務報表所載資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅務基準之所有暫時差額確認遞延稅項。

收益確認

家居接駁天然氣之收益於合約完成產生結果時確認。

銷售天然氣設備於貨品交付及所有權轉移時確認。

服務收入於提供服務時確認。

3. 分項資料

按業務劃分

為管理起見，本集團目前分為生產及買賣建築材料、買賣有價證券及衍生工具及天然氣供應、儲存及相關服務各部門。該等部門是本集團呈報其主要分項資料的基準。

本集團按業務劃分的營業額及經營業績貢獻分析如下：

截至二零零三年九月三十日止六個月

	生產及買賣 建築材料 千港元	買賣有價證券 及衍生工具 千港元	天然氣 供應、儲存及 相關服務 千港元 (附註)	綜合 千港元
營業額				
外部銷售	81,423	—	2,776	84,199
業績				
分項業績	1,297	(44)	(1,258)	(5)
未分配公司開支				(4,055)
利息收入				5,106
經營溢利				1,046
融資成本				(11,761)
除稅前虧損				(10,715)
稅項支出				(719)
未計少數股東權益前虧損				(11,434)
少數股東權益				(858)
期內虧損				(12,292)

截至二零零二年九月三十日止六個月

	生產及買賣 建築材料 千港元	買賣有價證券 及衍生工具 千港元	綜合 千港元
營業額			
外部銷售	79,456	—	79,456
業績			
分項業績	(13,185)	(2)	(13,187)
未分配公司開支			(8,887)
利息收入			303
經營虧損			(21,771)
融資成本			(16,599)
出售附屬公司權益之虧損			(5,944)
聯營公司權益之確認減值虧損			(691)
應佔聯營公司業績			(2,129)
除稅前虧損			(47,134)
稅項支出			(76)
未計少數股東權益前虧損			(47,210)
少數股東權益			3,777
期內虧損			(43,433)

附註：於截至二零零三年九月三十日止期間收購從事天然氣供應、儲存及相關服務業務之若干附屬公司後，天然氣供應、儲存及相關服務乃視作本集團新業務分項。有關詳情載於本公司於二零零三年六月二十六日刊發之通函內。

4. 經營溢利(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元

經營溢利(虧損)已扣除下列各項：

計入行政開支之商譽攤銷	897	—
折舊	5,525	8,435
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元

稅項支出包括：

本公司及其附屬公司		
— 其他司法權區之稅項	719	59
遞延稅項	—	17
	<u> </u>	<u> </u>
	719	76
	<u> </u>	<u> </u>

其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

6. 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內虧損約12,292,000港元(截至二零零二年九月三十日止六個月：43,433,000港元)及期內已發行普通股1,161,265,406股(截至二零零二年九月三十日止六個月已就附註17所述本公司之股份合併作出調整之加權平均數103,888,318股)計算。

由於行使可換股貸款之潛在普通股會導致每股虧損減少，但並無呈列於兩個期間的每股攤薄虧損。

7. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團購置物業、廠房及設備之開支約為335,000港元。

此外，本集團因收購附屬公司而收購總賬面淨值約5,251,000港元之物業、廠房及設備。

本集團無償出售總賬面淨值約為25,000港元之物業、廠房及設備。

8. 商譽

本公司之間接全資附屬公司Dong Fang Gas (China) Limited簽訂協議以收購Top Power Holdings Limited (「Top Power」) 之73%權益，代價為80,000,000港元。Top Power乃一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，擁有北京大陸燃氣有限公司 (「北京大陸燃氣」) 之70%股權。北京大陸燃氣乃一間從事天然氣供應、儲存及相關服務業務之中外合資合營企業。據本公司中華人民共和國 (「中國」) 之法律顧問所確認，截至本公司於二零零三年六月二十六日刊發之通函之最後實際可行日期，北京大陸燃氣繼續經營北京門頭溝濱河小區和北京順義區南半壁店小區液化氣供氣站項目已經得到北京市發展計劃委員會的批准，合法有效及其為首家及唯一一家獲中國政府當局批准，於中國北京註冊從事天然氣業務之中外合資經營企業。

商譽指本集團於期內收購上述附屬公司而產生之商譽。

9. 應收貸款

該等款項為無抵押，以現行市場利率計息及須於一年內償還。

10. 應收貿易賬款

本集團並未釐定固定信貸政策。

於報告日期之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
60日內	19,265	15,469
61-90日	20,610	8,179
90日以上	29,717	25,494
	<u>69,592</u>	<u>49,142</u>

11. 應付貿易賬款

於報告日期之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
60日內	5,628	4,433
61-90日	2,524	1,280
90日以上	44,434	36,041
	<u>52,586</u>	<u>41,754</u>

12. 撥備

於二零零零年四月二十日，本公司與第三方（「買方」）簽訂協議出售Skynet Limited（本公司之前聯營公司）之若干股份（「Skynet股份」）。根據該協議之條款，本公司同意授出認沽權予買方以要求本公司於協議日期起三年內收購Skynet股份。

於截至二零零二年三月三十一日止年度，本公司就去年度授予買方以要求本公司購買Skynet股份之認沽權，作出撥備23,400,000港元，相等於行使價格全數。

認沽權於截至二零零三年九月三十日止期間失效。本公司董事認為，由於預期各方可能作進一步磋商，故無需就截至二零零三年九月三十日止六個月期間作出撥備。

13. 應付關連公司款項

應付關連公司款項為無抵押及按要求償還。除約12,939,000港元之款項是以現行市場利率計息，其餘款項則為免息。

14. 應付聯營公司款項

有關款項指應付宜興聯合陶瓷有限公司（「宜興聯合」）之貿易賬款。

15. 銀行借貸變動

於期內，因收購附屬公司而產生銀行貸款約25,742,000港元。本集團亦於期內取得額外銀行貸款約10,149,000港元，並已償還約10,291,000港元。

16. 其他借貸變動

其他借貸當中包括無抵押可換股貸款（「可換股貸款」）12,000,000美元（相等於約92,302,000港元）（二零零三年三月三十一日：12,000,000美元（相等於約92,302,000港元）），該項可換股貸款由本公司的全資附屬公司發出，年期由一九九七年六月起計六年。可換股貸款的年利率為9.8厘，須按要求償還。可換股貸款持有人可選擇將可換股貸款連同應計利息兌換為本公司之繳足普通股，轉換價按根據可換股貸款契據的條款及條件規定發出之通告日期前二十個交易日按香港聯交所所報本公司股份平均收市價的90%計算。有關可換股貸款及其後轉讓之詳情，分別載於本公司於一九九七年五月十三日及二零零零年十二月二十日刊發之通函及二零零二年二月十八日刊發之公佈。

由於本集團無法償還若干部分之可換股貸款，產生尚未償還本金合計約11,900,000美元，須按要求償還。將可換股貸款及應計利息兌換為本公司繳足普通股之換股權已於二零零三年六月二十五日失效，惟可換股貸款所附帶之其他權利將繼續有效。

17. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定：		
於二零零二年四月一日		
每股面值0.01港元之普通股	30,000,000,000	300,000
增加(附註a)	30,000,000,000	300,000
股份合併(附註e)	(58,500,000,000)	—
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年九月三十日每股面值0.40港元之普通股	<u>1,500,000,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零二年四月一日每股面值0.01港元之普通股	1,450,612,577	14,506
股份發行(附註b)	45,000,000,000	450,000
行使認股權證(附註c)	3,658	—
行使購股權(附註d)	5	—
股份合併(附註e)	(45,289,350,834)	—
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年九月三十日每股面值0.40港元之普通股	<u>1,161,265,406</u>	<u>464,506</u>

於截至二零零三年三月三十一日止年度，股本變動如下：

附註：

- (a) 根據本公司於二零零二年八月十五日舉行之股東特別大會所通過之普通決議案，本公司藉增設30,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，將法定股本由300,000,000港元增至600,000,000港元。
- (b) 本公司分別根據兩份於二零零二年六月四日訂立之認購協議及配售協議按每股0.01港元之價格，發行及配發本公司每股面值0.01港元之普通股20,000,000,000股及25,000,000,000股以換取現金。所發行之股份在各方面均與當時既有股份享有同等地位。有關詳情載於本公司於二零零二年六月七日刊發之公佈內。
- (c) 若干登記認股權證持有人行使彼等之權利按每股0.20港元認購本公司3,658股每股面值0.01港元之普通股。
- (d) 因購股權獲行使，本公司按每股0.012港元之價格，發行及配發每股面值0.01港元之普通股5股以換取現金。
- (e) 根據本公司於二零零三年三月十七日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已發行及未發行股本中每四十股每股面值0.01港元之普通股合併為一股每股面值0.40港元之普通股。股份合併後，已發行及未發行股份之面值由每股0.01港元增至每股0.40港元。該等詳情分別載於本公司於二零零三年一月二十二日刊發之公佈及於二零零三年二月二十一日刊發之通函內。

18. 資產抵押

於報告日期，本集團已抵押下列資產，以獲取授予本集團之銀行及其他借貸融資：

	附註	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
銀行存款	(i)	37,337	26,593
持作出售用途之物業	(i)	6,500	6,500
物業、廠房及設備	(i)	92,086	96,744
證券投資	(ii)	10,188	16,457
應收貿易賬款	(iii)	21,759	14,292
		<u>167,870</u>	<u>160,586</u>

附註：

- (i) 該等資產已抵押以獲取授予本集團之銀行融資及其他借貸。
- (ii) 該等市值為10,188,000港元(二零零三年三月三十一日：16,457,000港元)之證券投資乃抵押及撥入其他應付賬款及應計費用所包含之應付保證金貸款，以對銷應付之保證金貸款15,200,000港元(二零零三年三月三十一日：21,482,000港元)。
- (iii) 該等應收貿易賬款抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行融資。

19. 關連人士交易

本期間內，本集團與各關連方進行之重大交易如下：

公司名稱	交易性質	截至九月三十日止六個月 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
宜興聯合	購買貨品	<u>31,594</u>	<u>25,257</u>

上述交易乃按有關各方議定之條款進行。

20. 或然負債

	二零零三年 九月三十日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元
為聯營公司取得銀行融資而作出之公司擔保	—	<u>10,268</u>

21. 訴訟

- (a) 本公司之全資附屬公司友聯中國有限公司（「友聯中國」）於一九九七年五月十七日與深圳一間生磚製造商簽訂一份供應合同。該合同最終因生磚質量未符水準而終止。於一九九九年六月二日，該製造商入稟香港高等法院向友聯中國採取法律行動，追討未償還合同金額2,349,000港元。於一九九九年八月七日，友聯中國向該製造商提出反索償，追討生磚質量未符水準之損失及損害賠償。

於一九九九年十二月二十日，友聯中國遭受簡易判決，須支付未償還合同金額約1,860,000港元，及此後之利息。友聯中國就該簡易判決上訴，並於二零零零年三月三日獲授予一項無條件許可就訴訟提出抗辯。倘友聯中國遭受最終判決，友聯中國可能有責任向該製造商支付約1,860,000港元，並連同利息及費用。於本報告日期，上述訴訟並無進一步進展。因該為數約1,860,000港元之未償還合同金額於去年已作撥備，董事認為倘最終判決對友聯中國並不有利，亦不甚可能對本集團的財政狀況構成任何重大不利影響。

- (b) 於二零零二年一月二十二日，本公司之全資附屬公司Companion Finance Limited（「Companion Finance」）向Pang Siu Chung（「Pang先生」）及Kwok Mun Nei, Candy及Leung Wai Hon（作為擔保人）發出令狀，索償322,097港元，以及一筆300,000港元之金額（由二零零一年十一月二十九日至支付日期按日息78港元計算之利息），即根據Companion Finance與Pang先生於二零零一年二月十六日訂立之一項貸款協議Pang先生結欠Companion Finance之未付款項另加訟費。於本報告日期，概無有關該行動之最新進展。因Pang先生應付款項之總額（包括利息）已作撤銷，董事認為倘最終判決對Companion Finance並不有利，亦不甚可能對本集團的財政狀況構成任何重大不利影響。

- (c) 於二零零二年六月三日，中國華融資產管理公司杭州辦事處（「中國華融」）向溫州西山聯合陶瓷有限公司（「溫州西山」）及重慶金聯陶瓷有限公司（「重慶金聯」）作為擔保人（均為本公司之非全資附屬公司）提出法律訴訟，索償人民幣12,049,781元，即溫州西山欠中國工商銀行溫州市分行鹿城支行一筆貸款之未償還本金額及利息。於二零零二年八月八日，溫州直轄市中級人民法院（「法院」）作出一項判決，裁定溫州西山及重慶金聯須向中國華融償還人民幣5,000,000元之款項另加利息及訟費。

於二零零二年十二月五日，法院作出最終判決，裁定溫州西山及重慶金聯須向中國華融償還人民幣5,000,000元之款項另加人民幣1,581,311元之利息及訟費。於本報告日期，該款項尚未支付而本集團概無收到還款之要求。有關索償之款項人民幣6,581,311元（約6,234,000港元）已計入本集團之綜合收益表內，故董事認為將不會對本集團產生任何其他重大不利影響。

1. 交易完成後之經擴大東方燃氣集團備考未經審核資產負債報表

以下為於交易完成後經擴大東方燃氣集團的備考未經審核資產負債報表，乃根據東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之未經審核綜合資產負債表(有若干項目重新分類)及物業集團於二零零三年十二月三十一日之經審核合併資產負債表編製。上述報表乃分別摘錄自東方燃氣截至二零零三年九月三十日止六個月期間之未經審核中期報告，以及物業集團之會計師報告。

經擴大東方燃氣集團

(港幣百萬元)	東方燃氣 集團於 二零零三年 九月三十日	物業集團於 二零零三年 十二月 三十一日	物業集團 及皇后道 電話機樓 備考調整	附註	物業集團 及皇后道 電話機樓於 二零零三年 十二月 三十一日	備考 合併調整 (附註4)	附註	備考 合併資產 負債表
非流動資產								
固定資產	127	6,294	158	1	6,452			6,579
持作發展/發展中物業	—	3,769			3,769			3,769
商譽	107	—			—	36	5	143
其他非流動資產	10	20			20			30
非流動資產總額	244	10,083			10,241			10,521
流動資產								
發展中物業	—	286			286			286
持作銷售物業	7	—			—			7
以有關連利益人士賬戶持有之銷售所得款項	—	2,402			2,402			2,402
受限制現金	—	2,701			2,701			2,701
預付款項、按金及其他流動資產	54	121			121			175
存貨	22	—			—			22
應收賬款淨額	70	22			22			92
現金及現金等價物	272	124	19	2	143			415
已抵押銀行存款	37	—			—			37
流動資產總額	462	5,656			5,675			6,137
資產總額	706	15,739			15,916			16,658
流動負債								
短期借貸	(252)	(94)	94	2	—			(252)
應付貿易賬款及票據	(71)	(372)			(372)			(443)
應計費用及其他應付款項	(144)	(1,041)			(1,041)			(1,185)
撥備	(23)	(1,759)			(1,759)			(1,782)
應付關連公司款項	(14)	(5)			(5)			(19)
應付少數股東款項	(7)	—			—			(7)
應付聯營公司款項	(5)	—			—			(5)
應付最終控股公司款項	—	(2,441)	1,271	2, 3	(1,170)	1,170	5	—
稅項	(1)	(2)			(2)			(3)
流動負債淨額	(517)	(5,714)			(4,349)			(3,696)
流動資產(負債)淨額	(55)	(58)			1,326			2,441
資產總額減流動負債	189	10,025			11,567			12,962
非流動負債								
長期負債	—	(1,057)	1,057	2	—			—
發行者股東之可換股票據	—	—	(61)	1	(61)	(3,529)	5	(3,590)
撥備	—	(1,941)			(1,941)			(1,941)
其他長期負債	—	(31)			(31)			(31)
應付最終控股公司款項	—	(4,503)			(4,503)			(4,503)
最終控股公司貸款	—	(359)			(359)	359	5	—
同集團附屬公司貸款	—	(2,000)			(2,000)	2,000	5	—
遞延稅項	—	(506)			(506)			(506)
非流動負債總額	—	(10,397)			(9,401)			(10,571)
負債總額	(517)	(16,111)			(13,750)			(14,267)
資產(負債)淨額	189	(372)			2,166			2,391
股東資金	173	(372)	2,538	1, 3	2,166	36	5	2,375
少數股東權益	16	—			—			16
	189	(372)			2,166			2,391

附註：

- 1) 調整反映於二零零三年十二月三十一日後但於交易完成之同時，按皇后道電話機樓於二零零三年十二月三十一日之公平價值港幣1.58億元向電訊盈科之附屬公司香港電話有限公司收購皇后道電話機樓。代價中之港幣9,700萬元，東方燃氣將以發行代價股份支付，餘額港幣6,100萬元以發行可換股票據支付。
- 2) 調整反映持有北京盈科中心之附屬公司於二零零四年三月使用電訊盈科墊付之資金港幣11.7億元償還銀行貸款人民幣12.2億元(約港幣11.51億元)。電訊盈科墊付之額外資金約港幣1900萬元由該附屬公司保留。
- 3) 調整反映物業集團結欠電訊盈科集團之股東貸款於交易完成前進行資本化。
- 4) 根據香港普遍採納會計原則，該項交易將作為反收購列賬，因發行代價股份及代價票據以換取銷售股份及銷售資產將導致電訊盈科成為東方燃氣之控股股東。就會計而言，物業集團被視為收購人，而東方燃氣被視為已被物業集團收購。

物業集團將採用購買法將收購東方燃氣集團之事項列賬。於採用購買法時，東方燃氣集團之可識別資產與負債將按彼等於交易完成日期之公平價值於經擴大東方燃氣集團之資產負債表記錄。因該項交易所產生之任何商譽或負商譽將按物業集團被視為須支付之購買代價高出或少於東方燃氣集團於交易完成日期之可分離資產與負債之公平價值之數釐定。被視為將由物業集團支付之購買代價為向東方燃氣現有股東出售之物業集團部分於交易完成日期之公平價值。物業集團之資產與負債將按彼等於物業集團賬冊之歷史賬面值於經擴大東方燃氣集團之資產負債表記錄。

就計算因該項交易所產生之商譽及編製經擴大東方燃氣集團於交易完成後之備考未經審核資產負債報表而言，已使用摘錄自東方燃氣集團截至二零零三年九月三十日止六個月之未經審核中期報告之東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之未經審核綜合財務報表所述之資產與負債之賬面值。東方燃氣集團之可分離有形及無形資產與負債之正式估值將於交易完成時進行。由於該項估值，東方燃氣集團之資產與負債之公平價值可能與東方燃氣集團於二零零三年九月三十日按歷史成本基準編製並就重估證券投資作出修訂之未經審核財務報表所述之資產與負債之賬面值顯著不同。因此，經擴大東方燃氣集團之實際商譽可能與上文顯示者有所不同。

- 5) 調整反映：
 - 於交易完成時按每股港幣1.80元發行1,648,333,333股代價股份及可換股票據予電訊盈科；
 - 因反收購抵銷股本及儲備；
 - 因收購東方燃氣集團所產生之商譽(見上文附註4)；及
 - 轉撥貸款。

2. 交易完成後經擴大東方燃氣集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨額報表

以下為於交易完成後經擴大東方燃氣集團之備考未經審核經調整綜合有形資產淨額報表，乃根據東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產負債表編製：

	港幣百萬元
東方燃氣集團於二零零三年三月三十一日之經審核綜合資產淨值	185
加：東方燃氣集團截至二零零三年九月三十日止六個月期間之 未經審核中期業績	(12)
東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之未經審核 經調整綜合資產淨值	173
減：東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之未經審核商譽(附註a)	(107)
東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之備考未經審核 經調整綜合有形資產淨值	66
加：於二零零三年十二月三十一日交易完成前物業集團之備考合併資產淨額	2,166
該項交易所產生之估計商譽	36
東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之未經審核商譽	107
東方燃氣集團緊接交易完成前之備考未經審核經調整合併資產淨額	2,375
減：該項交易所產生之估計商譽	(36)
東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之未經審核商譽	(107)
經擴大東方燃氣集團於交易完成後但於可換股票據 獲轉換前之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	2,232
於交易完成及可換股票據悉數轉換後經擴大東方燃氣集團之 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值	5,822

於二零零三年九月三十日每股東方燃氣股份應佔之 備考未經審核經調整綜合有形資產淨值(附註b)	港幣0.57元
於交易完成後但於可換股票據獲轉換前之每股東方燃氣 股份之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值(附註b)	港幣1.26元
於交易完成及可換股票據獲悉數轉換後之每股東方燃氣 股份之備考未經審核經調整綜合有形資產淨值(附註b)	港幣1.97元

附註a： 商譽指如東方燃氣於二零零三年六月五日所宣佈，由東方燃氣一間附屬公司收購Top Power Holdings Limited及北京大陸燃氣有限公司(有關詳情載於東方燃氣於二零零三年六月二十六日刊發之通函內)所產生之商譽。

附註b： 每股東方燃氣股份備考未經審核經調整綜合有形資產淨值乃假設股本重組中以每十股合併為一股股份已完成計算。

商譽

根據香港普遍採納會計原則，該項交易將作為反收購列賬，因發行代價股份及代價票據以換取銷售股份及銷售資產將導致電訊盈科成為東方燃氣集團之控股股東。就會計而言，物業集團被視為收購人，而東方燃氣集團被視為已被物業集團收購。

估計因該項交易所產生之商譽約為港幣36,000,000元，按物業集團被視為須支付之購買代價約港幣2.09億元高出電訊盈科集團於交易完成日期應佔東方燃氣集團之可分離資產與負債之公平價值約港幣1.73億元之數釐定。如本附錄「交易完成後經擴大東方燃氣集團之備考未經審核資產負債報表」所載經擴大東方燃氣集團交易完成後之備考未經審核資產負債報表所披露之估計商譽金額，乃按東方燃氣集團於二零零三年九月三十日之未經審核綜合財務報表所述資產與負債之賬面淨值計算。電訊盈科集團或合資格估值師將於交易完成時進行東方燃氣集團之可分離有形及無形資產與負債之正式估值。由於該項估值，東方燃氣集團之資產淨額之公平價值可能與東方燃氣集團於二零零三年九月三十日按歷史成本基準編製(已就重估證券投資作出修訂)之未經審核財務報表所述之資產與負債之賬面值大有不同。因此，該項交易所產生之實際商譽將於交易完成時予以釐定，而金額可能與本附錄「交易完成後經擴大東方燃氣集團之備考未經審核資產負債報表」所載於交易完成後經擴大東方燃氣集團備考未經審核資產負債報表所列之商譽數額有所不同。

以下為編製以供收錄於本通函內物業集團及皇后道電話機樓有關物業權益於二零零三年十二月三十一日的估值報告全文。報告乃由獨立專業測量師行世邦魏理仕編製。

誠如本通函第23頁「物業發展－數碼港」一節所述，數碼港發展商並無數碼港計劃所佔土地之所有權。因此，世邦魏理仕編製之估值報告並不包括數碼港任何物業權益。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

CB Richard Ellis Limited

Suite 3401 Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

關於：電訊盈科所擁有四項物業的物業估值

吾等遵照閣下的指示，對電訊盈科有限公司及其附屬公司（下文統稱為「該集團」）在香港及中華人民共和國（「中國」）所持有的四項物業權益進行估值。吾等確認吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零三年十二月三十一日（「估值日」）公開市值的意見。

除非另有指明，否則吾等的估值是按照香港測量師學會刊發的《香港物業資產估值指引》編製。假若上述指引未有談及需要參考指引的事宜，則吾等會參考英國皇家特許測量師學會刊發的《評值及估值手冊》，但當中會作出調整以符合本地現有的法例、習慣、慣例及市場狀況。

吾等的估值是根據公開市值基準進行，按照香港測量師學會的定義，公開市值指「某項物業權益於估值日在下列假定情況下出售，預期可無條件完成出售而取得的最高現金代價：

- a) 有自願賣方；
- b) 於估值日之前有一段合理時間(就物業性質及市道而言)將物業權益進行適當推銷、協議價格及條款，並完成出售；
- c) 於任何較早假設交換合約日期的市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- d) 不考慮具有特殊興趣的準買家任何追加出價；及
- e) 交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下進行交易。」

吾等已參照市場上的可資比較的銷售實例評估物業權益的價值。除第4項物業的售後租回安排外，吾等的估值假設業主在公開市場上出售物業，並無憑藉延期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高物業的價值。

在制訂吾等對第3項中國物業價值作出的意見時，吾等假設業主擁有不間斷的權利，可於獲授土地使用權的整段未屆滿年期自由使用及轉讓物業權益。除非另有表明，否則吾等評估物業權益的價值時假設物業權益可按其現有用途，全幢或分層自由出售及轉讓予本地及境外買家，毋須向有關當局繳付任何土地出讓金。

吾等的估值並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。假若物業業主按估值金額出售物業，則香港物業將須繳納印花稅3.75%，亦可能須繳納利得稅17.5%，而中國物業將須繳納印花稅0.05%、營業稅5%及逐步遞增的土地增值稅30%至60%。然而，若售出有關物業業主的離岸控股公司，則不會產生上述潛在稅務責任。因此，產生上述潛在稅務責任的可能性不大。除另有指明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值而屬繁重的債權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供的資料，以及指示方聘用的中國法律顧問提供的法律意見。吾等並無理由懷疑指示方及／或其中國法律顧問向吾等提供而對估值有重大關係的資料的真確性。指示方亦已向吾等表示所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等並無查看物業規劃及／或發展計劃及入伙紙的正本，並假設該等物業是按照有關入伙紙所述般興建、佔用及使用，且並無任何未處理的法定通告。

吾等接納就若干事宜獲提供的意見，例如該集團應佔權益、年期、規劃批文、法定通告、地盤及樓面面積等，以及指示方提供的所有其他重要資料。全部文件及租約僅用作參考，估值證書當中的所有尺寸、量度及面積，一律根據吾等獲提供文件中所載的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等並無獲提供有關香港物業權益的業權文件，但已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權，或確定租約是否存在任何並未載於吾等所獲副本中的修改。全部文件僅作參考用途。

就第3項中國物業而言，吾等獲提供有關物業權益業權的文件摘要，然而吾等並無細閱文件正本以核實業權及債權負擔，或確定租約是否存在任何並未載於吾等所獲副本中的修改。全部文件僅作參考用途。

吾等已就本估值視察物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量或測試任何樓宇設備。因此，吾等無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

吾等並無進行任何土地測量以核實物業的地盤邊界，吾等亦無調查地盤以確定土質是否適合作未來發展，又或是否具備有關配套設施以作未來發展。吾等的報告於編製時假設上述各方面均令人滿意。本報告並無計及過往用途可能對土地造成的污染（如有）。

位於中國的第3項物業是以人民幣估值，而全部以美元列示的貨幣金額均已採用匯率人民幣8.28元兌1.0美元換算。本報告中的估值已按匯率港幣0.9404元兌人民幣1.0元換算成港幣。於估值日至本函件發出日期期間，以上匯率並無任何重大波動。

吾等的報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的規定編製，惟並無遵照第5.07條有關估值日期不得遲於有關上市文件刊發日期超過三個月。已就第5.07條的規定向聯合所申請豁免。吾等認為，物業權益的價值於二零零三年十二月三十一日起至二零零四年一月二日（即本報告刊發前三個月之日）止期間並無任何重大變動。

隨函附奉估值概要及吾等的估值證書。

此致

香港九龍
觀塘鴻圖道51號
保華企業中心9樓
東方燃氣集團有限公司
列位董事 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及顧問服務部
執行董事
余錦雄
BSc (Hons) MSc (e-Commerce) FHKIS FRICS RPS (GP)
謹啟

二零零四年四月二日

附註： 余先生為香港測量師學會產業組主席。余先生為註冊專業產業測量師、英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港地產行政學會資深會員，余先生在中港兩地估值方面擁有二十三年以上經驗。

估值概要

於二零零三年
十二月三十一日
的資本值

物業權益

持作投資的物業

- | | | |
|----|---|------------------|
| 1. | 香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊電訊盈科中心 | 港幣2,652,000,000元 |
| 2. | 香港柴灣
嘉業街12號
百樂門大廈
18及20樓(包括18及20樓各層的
女傷健人士洗手間、男洗手間、
傷健人士洗手間、
電梯大堂及走廊)、天台
及1樓5-8號及L3-L5號泊車位 | 港幣20,100,000元 |
| 3. | 中國北京朝陽區
工體北路甲2號
盈科中心未出售部分 | 港幣3,926,070,000元 |

小計：港幣6,598,170,000元

持作未來發展的物業

- | | | |
|----|--------------------------|----------------|
| 4. | 香港上環
和風街1號
皇后道電話機樓 | 港幣158,330,000元 |
|----|--------------------------|----------------|

總計：港幣6,756,500,000元

估值證書

持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下的資本值
1. 香港鰂魚涌 英皇道979號 太古坊 電訊盈科中心	該物業包括一幢43層高的甲級辦公室大樓連4層地庫停車場，共有216個泊車位。該物業於一九九四年落成。	於二零零三年十二月三十一日，約29%辦公室單位出租予該集團的關連公司，另約65%出租予多名第三方。其餘的辦公室單位仍然空置。	港幣2,652,000,000元
該物業註冊為鰂魚涌海旁地段1號的S段及餘段的分租權益	該物業的總樓面面積(不包括停車場)約為57,613.60平方米(620,147平方呎)。	月租收入約為港幣10,195,730.6元，不包括管理費、差餉及冷氣費。各份租約中，到期日最遲者為二零零八年三月三十一日。	
	該物業是根據Taikoo Place Holdings Limited授出的租約持有，租期由一八八二年二月二日起，為期999年減最後三日，年租港幣1.00元。	48個泊車位亦已租出，月租總額為港幣141,460元。	

附註：

1. 該物業的登記業主為Taikoo Place Holdings Limited (「業主」)，前稱Parker Valley Estates Limited)，而業主以象徵式的租金將物業出租予Monance Limited (「分租權益」)。根據於二零零二年九月六日訂立的租約轉讓契據，Monance Limited將其租賃權益轉讓予Partner Link Investments Limited。
2. 吾等獲知會Partner Link Investments Limited為電訊盈科有限公司的間接全資附屬公司。
3. 按照分租權益，(i)承租人無權只轉讓其權益的一部分，及(ii)假若承租人有意將整項分租權益轉讓予該集團以外的人士，又或承租人有意將物業的全部(而非部分)轉讓予該集團以外的人士為期12年以上，則承租人須向業主發出通知表明其意向。假如業主有意收購承租人的權益，則必須於30日(如提出真誠收購建議收購承租人於分租權益項下的全部權益)或14日(如承租人有意在其他情況下出售有關權益)內就上述通知作出回應。如未有接獲有關回應，則承租人有權自由轉讓分租權益或分租物業。將物業任何部分分租予該集團以外任何人士為期不超過12年亦須徵得業主同意。
4. 該物業所在的區域是根據有關分區計劃大綱圖撥作「商業(第一類)」項下「分區(b)」所述的用途。

估值證書

於二零零三年
十二月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
<p>2. 香港柴灣 嘉業街12號 百樂門大廈18及20樓 (包括18及20樓各層 的女傷健人士洗手 間、男洗手間、傷健 人士洗手間、電梯大 堂及走廊)、天台及1 樓5-8號及L3-L5號泊 車位</p> <p>該物業包括柴灣內地 段第134號5625份不 可分割平均份數中之 522份</p>	<p>該物業包括一幢21層高 的工業大廈中的兩層全 層、天台、4個私家車 泊車位及3個貨車泊車 位。該大廈於一九九零 年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積 約為3,778.37平方米 (40,670平方呎)連天台 1,168.72平方米(12,580 平方呎)。</p> <p>該物業是根據編號 11946賣地條件持有， 為期由一九八七年五月 二十九日起至二零四七 年六月三十日止。全年 地稅相等於物業應課差 餉租值的3%。</p>	<p>於二零零三年十二月 三十一日，除1801 室、1804室、一個泊 車位及部分天台位置 正空置外，該物業已 出租予該集團三家關 連公司及一名第三 方，作媒體製作及放 置碟形衛星天線。</p> <p>月租及牌照費合共為 港幣221,446元，其 中工場單位及泊車位 的租金不包括管理費 及差餉，而天台位置 的租金則包括管理費 及差餉。</p>	港幣20,100,000元

附註

- 18樓、5、6及L5號泊車位的登記業主為啟美投資有限公司，而20樓、天台、7、8、L3及L4號泊車位的登記業主則為雅嘉投資有限公司。
- 吾等獲知會兩名註冊業主均為電訊盈科有限公司的間接全資附屬公司。
- 該物業須受於一九九零年五月二十四日訂立契約編號為4452764號的公契所規限，另須受於二零零一年十二月十二日訂立契約編號為8570753號的管理協議所規限。
- 該物業所在的區域是根據有關分區計劃大綱圖撥作「工業」所述的用途。

估值證書

於二零零三年
十二月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	港幣3,926,070,000元														
3. 中國北京朝陽區 工體北路甲2號 盈科中心未出售部分	<p>盈科中心包括佔地29,350.78平方米的著名綜合發展項目。發展項目的主樓包括兩幢辦公室大樓(A座及B座)及兩幢公寓大樓(C座及D座)，全部均座落於一個6層高的商場之上(其中包括地庫上層)，以及用作泊車的地庫下層。另建有一幢共7層高停車場的附屬大樓。整幢綜合建築物的總面積約為212,713平方米。</p> <p>4幢大樓及附屬停車場大樓於一九九八年至二零零零年間落成，商場則於二零零一年開業。</p> <p>該物業未出售部分的總樓面面積概約如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A座</td> <td>41,717.23</td> </tr> <tr> <td>B座</td> <td>20,103.93</td> </tr> <tr> <td>C座</td> <td>21,718.24</td> </tr> <tr> <td>D座</td> <td>10,945.80</td> </tr> <tr> <td>商場</td> <td>67,865.51</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>162,350.71</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>共有831個泊車位尚未出售，並計入為該物業的一部分。</p> <p>該物業的土地使用權已授予北京京威房地產開發有限公司(「京威」)，為期至二零三四年一月三日(商業用途)、二零四四年一月三日(辦公室用途)、二零六四年一月三日(住宅用途)及二零四八年六月十五日(停車場用途)止。</p>		平方米	A座	41,717.23	B座	20,103.93	C座	21,718.24	D座	10,945.80	商場	67,865.51	總計	<u>162,350.71</u>	<p>於二零零三年十二月三十一日，A座已租出約38,995.93平方米，租金收入每月合共844,273.30美元。租賃年期由9個月至6年不等，各份租約中，到期日最遲者為二零零八年十二月三十一日。</p> <p>B座約有91%的面積出租予諾基亞及另一名租戶，租金收入每月合共302,566美元。諾基亞的租約由二零零零年九月一日起計為期5年，而另一名租戶的租約則由二零零三年十二月二十日起計為期3年。</p> <p>就公寓大樓而言，C座共租出總樓面面積18,113.71平方米，而D座則租出總樓面面積4,256.70平方米，租金收入每月合共396,880美元。大部分租約的年期均為1年。</p> <p>商場現時共有14名零售租戶，包括一間百貨公司及盈科中心會所，出租總面積約為61,731.96平方米。零售租戶的各份租約中，到期日最遲者為二零一一年十月二十五日。該百貨公司為該集團的關連公司，租金為基本租金或按營業額計算的租金(以較高者為準)。商場的租金收入每月合共597,870美元。</p> <p>A座約1,839.34平方米的辦公室面積及附屬停車場大樓的管理處亦出租予該集團5家關連公司。</p>	
	平方米																
A座	41,717.23																
B座	20,103.93																
C座	21,718.24																
D座	10,945.80																
商場	67,865.51																
總計	<u>162,350.71</u>																

附註：

1. 根據分別於二零零二年一月二十八日、二零零一年十二月二十四日及二零零三年六月五日發出的國有土地使用權證京市朝涉外國用(2000出)字第10086、10131及10222號，北京國土資源和房屋管理局(「北京國土和房屋局」)已向京威授出該物業的土地使用權。
2. 根據分別於二零零二年一月二十一日、二零零一年七月二日及二零零三年六月五日訂立的房屋所有權證京房權證市朝涉外字第10068、10094及10147號，北京國土和房屋局向京威授出房屋所有權。
3. 吾等獲知會該集團透過其全資附屬公司盈志有限公司持有京威的100%權益。
4. 該集團的中國法律顧問表示：
 - i. 京威已取得該物業上述的國有土地使用權證及房屋所有權證。
 - ii. 京威已按照有關土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金。
 - iii. A座未出售的部分包括以第6層、10至14層、16至26層全層、第8層的801、802、808A、809、810、810A、811、812、815至817A室、第9層的908、908A、909、910、910A、911、912、915、916及917室，以及第15層1510A、1511、1512、1515、1516、1517及1517A室。
 - iv. 其餘未出售的部分包括B座的第6至16層全層、C座第5至23層全層、D座第7至15層全層、整幢商場(已售予中國農業銀行北京分行的部分地下一層及部分第1至第4層除外)及831個泊車位。
 - v. 整項該物業附帶日期由二零零二年二月二十二日至二零零三年六月二十日不等的五項按揭，還款期於二零零九年十二月二十日屆滿，全部以中國工商銀行總行為受益人。
 - vi. 待取得承押人的書面批准(而承押人不得無理拒絕抵押人的要求)後，該物業可自由轉讓予任何第三方。

估值證書

持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零三年 十二月三十一日 現況下的資本值
4. 香港上環 和風街1號 皇后道電話機樓 海旁地段58號的C段1 分段、F段2、3及5分 段及F段餘餘段	有關物業的地盤面積 約為1,141.23平方米 (12,284平方呎)，包括 85.28平方米(918平方 呎)的過路權。 地盤上建有一幢6層高 特意設計的電話機樓， 總建築面積約為 4,992.89平方米(52,990 平方呎)。該電話機樓 於一九六八年落成。 該物業是根據政府租約 持有，租期由一八四三 年六月二十六日起，為 期999年，僅須向政府 支付象徵式的年租。	該物業由業主佔用作 電話機樓及配套用 途，其中部分面積以 特許使用權形式給予 第三方使用。	港幣158,330,000元

附註：

1. 該物業的登記業主為香港電話有限公司。
2. 吾等獲知會登記業主為電訊盈科有限公司的間接全資附屬公司。
3. 吾等遵照指示，在評估物業價值時計入於估值日起生效的售後租回安排，假設該物業出售予新業主，為期至政府租約屆滿當日(減一日)。是項安排的詳情如下：
 - i. 於出售物業後，新業主會將現時整幢建築物(不包括現時附帶特許使用權、租約及出租安排(如有)的部分)出租予現有佔用人(即目前的登記業主)，作入伙紙容許的合法用途，月租為港幣248,050元，不包括政府差餉、空調及管理費，但包括政府地稅、物業稅及資本性質的開支。
 - ii. 佔用人有權向新業主發出不少於六個月的書面通知，隨時終止售後租回安排。

4. 假如重新發展該物業，售後租回安排將會作出以下變動：
 - i. 新業主有權向佔用人發出不少於兩年的通知，終止售後租回安排。在此情況下，佔用人須自行承擔因搬遷而產生的所有費用。
 - ii. 位於重新發展大樓地下與二樓之間面積不少於3,200平方米(34,444平方呎)的範圍，須出租予現有佔用人以作電話機樓及相關用途。佔用人須於其佔用的部分使用本身的設施及物業管理服務，毋須向新業主支付空調及管理費。
 - iii. 新租金不包括差餉，但包括地稅、物業稅及資本開支，並須符合公開市場的租金水平。如有關方未能就新租金達成協議，則租金將交由香港測量師學會指派的測量師釐定。
5. 若重新發展，有關地盤的核准最高地積比率為8.0(住宅樓宇)或15.0(非住宅樓宇)。考慮到上文附註3所述的售後租回安排建議項下的條件，該物業於重新發展後的最佳用途應為在電話機樓平台上興建住宅。
6. 在吾等的估值過程中，吾等計算可發展總樓面面積時並無計及過路權的地盤面積。
7. 該物業所在區域是根據有關分區計劃大綱圖撥作「商業／住宅」所述的用途。

1. 責任聲明

本通函載有遵照《上市規則》及《收購守則》而提供有關東方燃氣之資料。東方燃氣董事對本通函所載資料(除有關電訊盈科集團之資料外)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，於本通函內表達之意見(除有關電訊盈科集團之意見外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事實，致使其所載內容(除有關電訊盈科集團之內容外)有所誤導。電訊盈科董事對本通函所載有關電訊盈科集團之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，於本通函內表達有關電訊盈科集團之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏任何有關電訊盈科集團之其他事實，致使其所載有關電訊盈科集團之內容有所誤導。

本通函所載資料乃由東方燃氣董事提供。本通函已獲東方燃氣董事批准刊發，而東方燃氣董事對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，於本通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事實，致使其所載內容有所誤導。

2. 披露權益

(a) 於東方燃氣及相聯法團之權益

(i) 東方燃氣董事所擁有東方燃氣及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，東方燃氣董事所擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部規定已知會東方燃氣及聯交所之東方燃氣及其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之任何股份或債務證券權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352

條須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會東方燃氣及聯交所之權益或淡倉如下：

(aa) 東方燃氣股份之好倉

東方燃氣 董事姓名	個人權益	所持現有 東方燃氣股份數目			總計	佔全部 已發行 股本總數 之概約 百分比
		家族權益	公司權益			
陳博士	2,520,900	—	—	2,520,900	0.22	

(bb) 相聯法團股份之好倉

於最後實際可行日期，並無任何東方燃氣董事擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部規定須知會東方燃氣及聯交所之東方燃氣或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之任何股份或債務證券權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被視為或當作擁有之權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會東方燃氣及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 東方燃氣董事收購東方燃氣股份之權利

於最後實際可行日期，並無尚未行使之購股權。

(iii) 主要股東

於最後實際可行日期，就東方燃氣董事或東方燃氣主要行政人員所知或經合理查詢後所確定，下列人士擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文規定須向東方燃氣披露之東方燃氣及任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份或債券權益或淡倉，或預期直接或間接擁有可在任何情況

下在東方燃氣或東方燃氣集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有該等股本之任何購股權：

東方燃氣股份、相關股份或債券之好倉

主要股東名稱	身份	持有權益的 現有東方燃氣 股份數目	佔已發行 股本總數之 概約百分比
中策集團	公司	500,000,000	43.06
China Strategic (B.V.I.) Limited	公司	500,000,000	43.06
Great Joint Profits Limited	公司	500,000,000	43.06

附註：該500,000,000股股份乃由Great Joint Profits Limited持有。Great Joint Profits Limited是China Strategic (B.V.I.) Limited之全資附屬公司，而China Strategic (B.V.I.) Limited則為中策集團之全資附屬公司。因此，China Strategic (B.V.I.) Limited及中策集團均被視為持有Great Joint Profits Limited所持有之500,000,000股股份之權益。

(iv) 除冼先生(根據《收購守則》之規定，被假定為電訊盈科之一致行動人士)持有15股現有東方燃氣股份外，於最後實際可行日期，就電訊盈科所知，電訊盈科、其董事或電訊盈科之一致行動人士概無持有任何現有東方燃氣股份。

(v) 其他

於最後實際可行日期，

(aa) 東方燃氣之附屬公司、東方燃氣或其任何附屬公司之任何退休金、新百利或金榜或根據《收購守則》「聯繫人」之定義第2類所指之東方燃氣任何其他顧問，概無於任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或附帶東方燃氣投票權之衍生工具中擁有任何權益。

(bb) 任何與東方燃氣或任何身為東方燃氣聯繫人之人士(見《收購守則》有關聯繫人之定義其中第(1)、(2)、(3)及(4)類所述)、電訊盈科或與電訊盈科一致行動之人士，概無訂立任何根據《收購守則》第22條附註8所述類別之安排。

(cc) 與東方燃氣有關連之基金經理並無以全權基準管理東方燃氣股權。

(b) 現有東方燃氣買賣

(i) 董事

於二零零三年九月六日(即該公告發表日期前六個月之日)起至最後實際可行日期止之期間(「有關期間」)，董事或與彼等任何一位之一致行動人士概無買賣任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或附帶東方燃氣投票權之衍生工具。

(ii) 中策集團

中策集團或其一致行動人士於有關期間內概無買賣任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或附帶東方燃氣投票權之衍生工具。

(iii) 電訊盈科以及其董事及一致行動人士

於有關期間內，除根據該項交易外，電訊盈科、其董事及(據電訊盈科所知)其一致行動人士概無買賣任何現有東方燃氣股份以換取代價，而冼先生所持有現有東方燃氣股份乃於約十年前購入。

(iv) 其他資料

於有關期間內，東方燃氣各附屬公司、東方燃氣或其任何附屬公司之任何退休金或金榜概無買賣任何現有東方燃氣股份以換取代價。

(c) 電訊盈科所發行證券之權益及買賣

除陳博士自二零零零年起持有88股電訊盈科股份外，各東方燃氣董事或東方燃氣概無擁有電訊盈科所發行任何證券之權益，亦無於有關期間內買賣任何該等證券以換取代價。

(d) 其他權益披露

(i) 於最後實際可行日期，除收購協議外，電訊盈科或其一致行動人士與任何其他人士並無訂立或達成任何協議、安排或共識，以轉讓代價股份之實益權益。

- (ii) 於最後實際可行日期，電訊盈科或其一致行動人士與東方燃氣任何董事、前任董事、股東或前股東之間並無任何與該項交易有關或基於該項交易而訂立或達成之協議、安排或共識(包括任何賠償安排)。
- (iii) 任何東方燃氣董事與其他人士之間並無訂立任何以該項交易之結果為條件或基準或與該項交易有其他關連之協議或安排。
- (iv) 截至最後實際可行日期，東方燃氣並無獲知會，亦無得悉任何人士曾承諾投票贊成或反對股份清洗豁免。

3. 市價

- (a) 東方燃氣股份乃於聯交所買賣。下表顯示東方燃氣股份於(i)緊接二零零四年三月五日(即該公告發表日期)前六個曆月各月之最後一個交易日；(ii)二零零四年二月二十三日(即暫停東方燃氣股份買賣以待發表該公告之日)；及(iii)最後實際可行日期在聯交所之收市價：

日期	收市價 港幣元
二零零三年八月二十九日	0.31
二零零三年九月三十日	0.36
二零零三年十月三十一日	0.28
二零零三年十一月二十八日	0.31
二零零三年十二月三十一日	0.27
二零零四年一月三十日	0.28
二零零四年二月二十三日	0.48
最後實際可行日期	0.48

- (b) 於二零零三年九月六日(即該公告發表日期前六個月之日)起至最後實際可行日期期間內，東方燃氣股份在聯交所之最高及最低收市價分別為二零零四年三月八日之港幣1.03元及二零零三年十二月四日之港幣0.25元。

4. 重大合約

於二零零四年三月五日前兩年及於二零零四年三月五日起至最後實際可行日期止期間內，經擴大東方燃氣集團曾訂立下列並非在其日常業務中或擬進行之日常業務中訂立之重大或可能重大合約：

- (a) Classic Million Limited作為賣方、東方燃氣之間接全資附屬公司Dong Fang Gas (China) Limited作為買方與Chatchawan Sattasakul作為賣方之擔保人於二零零三年六月一日訂立之協議，據此，Classic Million Limited同意出售而Dong Fang Gas (China) Limited同意購買Top Power Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立之有限公司，該公司擁有北京大陸燃氣有限公司之70%權益) 之73%權益，作價港幣80,000,000元；
- (b) Great City Associates Limited作為賣方、東方燃氣之間接全資附屬公司China Crystal Investment Limited作為買方與Yue Hong作為賣方之擔保人於二零零二年十一月八日訂立之協議，據此，Great City Associates Limited同意出售而China Crystal Investment Limited同意購買WIT International Group Ltd. (該公司於該協議完成時將持有南寧管道燃氣有限責任公司之49%權益) 之63%權益，作價港幣120,000,000元；
- (c) 東方燃氣之附屬公司Companion Building Material International Holdings Limited (友聯建築材料國際集團有限公司*) 與大福證券有限公司於二零零二年六月四日就配售25,000,000,000股友聯建築材料國際集團有限公司股份訂立之配售協議；及
- (d) 收購協議。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，各東方燃氣董事均無與東方燃氣集團任何成員公司或東方燃氣聯營公司訂立或建議訂立有效期超過或將超過12個月之服務協議，而於該公告發表日期前六個月內亦無訂立任何其他東方燃氣董事服務合約以取代原有合約，或修訂任何其他東方燃氣董事服務合約。

於最後實際可行日期，經擴大東方燃氣集團之董事或建議委任之董事與經擴大東方燃氣集團任何成員公司概無訂立任何現有或建議訂立之服務合約 (不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須賠償 (法定賠償除外) 之合約)。

* 僅供識別

6. 東方燃氣董事於資產／合約之權益及其他權益

自二零零三年三月三十一日(即東方燃氣集團最近期已公佈經審核賬目之編製日期)以來,東方燃氣董事概無於經擴大東方燃氣集團任何成員公司收購、出售或租賃或建議向經擴大東方燃氣集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產中,擁有任何直接或間接權益。

東方燃氣董事概無於在最後實際可行日期仍然有效及對經擴大東方燃氣集團整體業務有重大關係之任何合約中擁有重大權益。

7. 訴訟

- (a) 東方燃氣之全資附屬公司友聯中國有限公司(「友聯中國」)於一九九七年五月十七日與深圳一間生磚製造商簽訂一份供應合同。該合同最終因生磚質量未符水準而終止。於一九九九年六月二日,該製造商入稟香港高等法院向友聯中國採取法律行動,追討未償還合同金額港幣2,349,000元。於一九九九年八月七日,友聯中國向該製造商提出反索償,追討生磚質量未符水準之損失及損害賠償。

於一九九九年十二月二十日,友聯中國遭受簡易判決,須支付未償還合同金額約港幣1,860,000元,及此後之利息。友聯中國就該簡易判決上訴,並於二零零零年三月三日獲授予一項無條件許可就訴訟提出抗辯。倘友聯中國遭受最終判決,友聯中國可能有責任向該製造商支付約港幣1,860,000元,並連同利息及費用。於本通函刊發日期,上述訴訟並無進一步進展。因該為數約港幣1,860,000元之未償還合同金額於去年已作撥備,東方燃氣董事認為倘最終判決對友聯中國並不有利,亦不甚可能對東方燃氣集團之財政狀況構成任何重大不利影響。

- (b) 於二零零二年一月二十二日,東方燃氣之全資附屬公司Companion Finance Limited(「Companion Finance」)向Pang Siu Chung(「Pang先生」)及Kwok Mun Nei, Candy及Leung Wai Hon(作為擔保人)發出令狀,索償港幣322,097元,以及一筆港幣300,000元之金額(由二零零一年十一月二十九日至支付日期按日息港幣78元計算之利息),即根據Companion Finance與Pang先生於二零零一年二月十六日訂立之一項貸款協議Pang先生結欠Companion Finance之未付款項另加訟費。於本通函刊發日期,概無有關該行動之最新進展。因Pang先生應付款項之總額(包括利息)已作撇銷,東方燃氣董事認為倘最終判決對Companion Finance並不有利,亦不甚可能對東方燃氣集團之財政狀況構成任何重大不利影響。

- (c) 於二零零二年六月三日，中國華融資產管理公司杭州辦事處（「中國華融」）向溫州西山聯合陶瓷有限公司（「溫州西山」）及重慶金聯陶瓷有限公司（「重慶金聯」）作為擔保人（均為東方燃氣之非全資附屬公司）提出法律訴訟，索償人民幣12,049,781元，即溫州西山欠中國工商銀行溫州市分行鹿城支行向中國華融轉讓之一筆貸款之未償還本金額及利息。於二零零二年八月八日，溫州直轄市中級人民法院（「法院」）作出一項判決，裁定溫州西山及重慶金聯須向中國華融償還人民幣5,000,000元之款項另加利息及訟費。於二零零二年十二月五日，法院作出最終判決，裁定溫州西山及重慶金聯須向中國華融償還人民幣5,000,000元之款項另加人民幣1,581,311元之利息及訟費。於本通函刊發日期，該款項尚未支付而本集團概無收到還款之要求。有關索償之款項人民幣6,581,311元（約港幣6,234,000元）已計入東方燃氣集團去年之綜合收益表內，故東方燃氣董事認為將不會對東方燃氣集團產生任何其他重大不利影響。
- (d) 於二零零三年七月，中國銀行溫州市分行（「該銀行」）就該銀行借出而重慶金聯擔保溫州西山之貸款800,000美元，入稟浙江省溫州市中級人民法院（「浙江法院」）向溫州西山採取法律行動。浙江法院裁定溫州西山須向該銀行償還800,000美元，另加由一九九九年十月二十七日至二零零零年十月二十七日期間按年息6.5625厘計算之應計利息，而由二零零零年十月二十八日起截至判決日期止按中國人民銀行就類似貸款徵收之相同固定利率計算之利息。重慶金聯作為擔保人亦須負債償還該筆款項。

於最後實際可行日期，因上文第(a)、(c)及(d)項向東方燃氣集團提出可能產生之索償本金總額約港幣12,816,981元已於本公司於二零零三年九月三十日作出全數撥備或應計。除上文披露者外，於最後實際可行日期，東方燃氣集團各成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就東方燃氣董事所知，東方燃氣集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

8. 專業人士資格

在本通函內發表意見或建議之專業人士之資格如下：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
世邦魏理仕有限公司	專業測量師
金榜	根據《證券及期貨條例》註冊之持牌法團

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所、世邦魏理仕有限公司及金榜概無於東方燃氣集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無權認購或提名他人認購東方燃氣集團任何成員公司之證券，亦概無於東方燃氣集團自二零零三年三月三十一日（即東方燃氣集團最近期已公佈經審核綜合賬目之編製日期）以來向東方燃氣集團任何成員公司收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 同意書

羅兵咸永道會計師事務所、世邦魏理仕有限公司及金榜已就本通函之刊行各自發出同意書，表示同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 其他事項

- (a) 東方燃氣之秘書為吳育儀女士（律師，香港特區）。
- (b) 電訊盈科之註冊辦事處位於香港鰂魚涌英皇道979號太古坊電訊盈科中心39樓。
- (c) 電訊盈科之最終控股股東為李澤楷先生。電訊盈科之執行董事為李澤楷先生、蘇澤光先生、袁天凡先生、麥柏喬先生、艾維朗先生、李智康先生、鍾楚義先生及彭德雅先生。
- (d) 新百利為東方燃氣之財務顧問，其註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期22樓2201室。
- (e) Citigroup Global Markets Asia Limited為電訊盈科之財務顧問，其註冊辦事處位於香港中環交易廣場三期20樓。
- (f) 本通函及代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件由即日起至二零零四年四月二十八日(星期三)止任何營業日之一般辦公時間在東方燃氣之辦事處(地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心9樓)可供查閱：

- (a) 東方燃氣之公司組織章程大綱及公司細則。
- (b) 電訊盈科之公司組織章程大綱及公司細則。
- (c) 物業集團截至二零零三年十二月三十一日止三個年度各年之會計師報告(全文載於本通函附錄一)，及物業集團截至二零零一年、二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度及於該等日期之經審核合併財務報表。
- (d) 世邦魏理仕有限公司就物業集團之物業權益編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四。
- (e) 東方燃氣集團截至二零零三年三月三十一日止兩個年度各年之年報及由二零零三年四月一日至二零零三年九月三十日止期間之未經審核綜合財務報表。
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第47至第48頁。
- (g) 金榜函件，全文載於本通函第49至第80頁。
- (h) 本附錄第9段所述之同意書。
- (i) 本附錄第4段所述之重大合約。
- (j) 於二零零三年六月二十六日刊發有關一項須予披露交易之東方燃氣通函。



DONG FANG GAS HOLDINGS LIMITED

東方燃氣集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告東方燃氣集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年四月二十八日(星期三)上午十時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論經修訂與否)以下本公司決議案：

普通決議案

1. 「動議待通過股東特別大會(本決議案於會上提呈)通告所載的第3項特別決議案後：
 - (a) 批准本公司根據電訊盈科有限公司(「電訊盈科」)(作為賣方)與本公司(作為買方)於二零零四年三月五日訂立的收購協議(「該協議」)(一份註有「A」字樣，並經大會主席簽署以資識別的副本已提交大會)向電訊盈科收購：
 - (i) Ipswich Holdings Limited(「物業控股公司」)的全部已發行股本；
 - (ii) 物業控股公司的若干附屬公司結欠電訊盈科為數約港幣35.29億元的計息貸款；及
 - (iii) 座落於香港西區高陞街與和風街的物業，分別豎立於海旁地段58號F段3分段、海旁地段58號F段5分段、海旁地段58號F段餘段、海旁地段58號F段2分段及海旁地段58號C段1分段，

代價將以下列方式支付：本公司向電訊盈科發行(a) 1,648,333,333股每股面值港幣0.10元的本公司新股份(每股稱為「東方燃氣股份」，全部統稱為「代價股份」)，每股作價港幣1.80元；及(b)兩份可換股票據，可轉換為新東方燃氣股份(「代價票據」)，第一份票據的面值為港幣11.7億元，初步換股價為每股東方燃氣股份港幣2.25元(可予調整)，而第二份票據的面值為港幣24.2億元，初步換股價則為每股東方燃氣股份港幣3.60元(可予調整)，附帶如本公司於二零零四年四月二日刊發的通函(一份註有「B」字樣，並經大會主席簽署以資識別的副本已提交大會)中「有關

股東特別大會通告

物業集團及銷售資產的資料」一節中「物業發展－數碼港」及「物業集團投資組合－重要樓宇」所述，物業控股公司及其附屬公司（「物業集團」）於緊接該協議完成（「完成」）前與電訊盈科或其附屬公司（不包括物業集團的成員公司）或本公司的關連人士於本公司日期為二零零四年四月二日的通函的刊發日期訂立及於完成時仍然存在的租約及其他商業安排的利益；

- (b) 批准代價票據的條款（一份註有「C」字樣，並經大會主席簽署以資識別的副本已提交大會）；及
 - (c) 批准發行及配發代價股份、於完成後發行代價票據及發行於轉換代價票據時須予發行的任何新東方燃氣股份，並授權本公司的任何一名董事發行代價股份、代價票據及於轉換代價票據時須予發行的任何新東方燃氣股份，以及代表本公司簽署或簽立其認為必需或適宜的其他文件或協議或契據，並進行其他事項及採取所有其認為必需或適宜的行動，以令該協議生效。」
2. 「**動議**批准電訊盈科及其一致行動人士，根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋附註1，向證券及期貨事務監察委員會申請授出或將予授出的豁免條款，免除電訊盈科及其一致行動人士因發行及配發代價股份而提出強制性收購建議，收購所有已發行東方燃氣股份的責任，惟電訊盈科及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外。」

特別決議案

3. 「**動議**待：(a)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據「股本重組」（詳情見下段）增設的每股面值港幣0.10元的本公司股份（「東方燃氣股份」）上市及買賣；及(b)遵守百慕達1981年公司法第46(2)條的規定後，以下事項由該協議（定義見本公司股東特別大會（本決議案於會上提呈）通告所載的第1項決議案）完成日期或二零零四年六月三十日（以較早者為準）上午九時三十分起生效：
- (A) 削減本公司的已發行股本，由港幣454,506,162.40元削減港幣452,893,508.34元至港幣1,612,654.06元，方式為將本公司股本的每股面值港幣0.40元的已發行股份的

股東特別大會通告

繳足股本註銷港幣0.39元（「股本削減」），以致本公司已發行股份的每股面值將被視為本公司股本一股港幣0.01元的繳足股份（「經調整股份」）；

- (B) 本公司將因股本削減產生的進賬額轉撥至本公司的繳納盈餘賬內，並授權本公司董事將繳納盈餘賬用作抵銷本公司於股本重組生效日期的累計虧損；
- (C) 於股本削減生效後，合併每十股經調整股份為一股每股面值港幣0.10元的股份（「東方燃氣股份」）（「股份合併」），惟合併東方燃氣股份的碎股將彙集出售，所得款項撥歸本公司所有；
- (D) 因股本削減及股份合併產生的全部東方燃氣股份於各方面均享有同等權益、權利及特權，並受本公司公司細則所載的限制規限；
- (E) 於完成股本削減及股份合併後，註銷本公司未發行股本每股面值港幣0.40元，並隨即將東方燃氣股份數目加入本公司法定股本，以致法定股本將為港幣1,000,000,000元，分為10,000,000,000股東方燃氣股份；
- (F) 註銷本公司於本決議案通過之日的股份溢價賬所有進賬；及
- (G) 全面授權本公司任何一名董事，作出所有適當事宜以進行上述各項。」

4. 「動議：

待股東特別大會（本決議案於會上提呈）通告所載的第3項特別決議案獲通過及股本重組（定義見上述第3項特別決議案）生效後，修訂本公司的公司細則第3(1)條，刪除整條原有公司細則，以下列新訂公司細則第3(1)條取代：

「3(1)在並無違反任何股東決議案的情況下，本公司股本將分為每股面值港幣0.10元的股份。」

5. 「動議本公司的公司細則作出以下修訂：

(A) 於公司細則第1條加入下列「聯繫人」的釋義：

「『聯繫人』 具指定證券交易所規則內所賦予的涵義」

(B) 刪除「結算所」的整個釋義，以下列釋義取代：

「『結算所』 本公司股份上市或報價的證券交易所所在的司法權區(倘適用)的法律所認可的結算所」

(C) 在公司細則第2(e)條「以可視形式」之後，加上以下字句：

「，包括電子顯示的形式，但送達有關文件或通知的方式以及股東的選舉(倘適用)均須符合所有適用的法規、規則及規例。」

(D) 在公司細則第2(j)條後，加上以下公司細則第2(k)條：

「(k) 凡提述簽立的文件，即包括提述以親筆、蓋章或加附電子簽名或以任何其他在法律上可予接納的方法簽立的文件，而提述通知或文件，即包括以任何數碼、電子、電力、磁力或其他檢索方式或媒介記錄或儲存的通知或文件，以及可視形式(不論是否具實質形態)的資料。」

(E) 在公司細則第43(1)(a)條「其所持股份類別及」之後及「就該等股份所付或同意被視為已付的數額」之前，加上以下字句：

「，就未完全繳足的任何股份而言，」

(F) 在公司細則第46條「以通常格式或」之後及「以董事會批准的任何其他格式。」之前加上「以指定證券交易所訂明的格式」。

(G) 將提述現有公司細則第76條之處修訂為提述公司細則第76(1)條，並在公司細則第76(1)條之後加上以下新公司細則第76(2)條：

「如指定證券交易所的規則規定任何股東須就任何特定決議案放棄投票，或限制任何股東就任何特定決議案只投贊成票或反對票，則該股東或其代表違反該項規定或限制所投的票將不予計算。」

股東特別大會通告

(H) 刪除公司細則第86(4)條第二行「特別」一詞，並以「普通」一詞代替。

(I) 刪除現有公司細則第88條整條，以下列新公司細則第88條取代：

「除在大會上退任的董事外，任何人士如未獲董事提名，均不符合資格在任何股東大會上獲選為董事，但如具妥善資格出席並可在大會上投票的股東(擬被提名的人士除外)就該大會發出簽署通知，表示有意提名該名人士，而被提名的人士亦發出簽署通知，表示願意被選，並將該等通知提交總辦事處或辦事處，則屬例外，然而該等通知必須有最少七(7)天的時間提出，而且提交通知的期間不得早於有關該選舉的股東大會通告寄發後翌日開始，亦不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)天結束。」

(J) 刪除公司細則第89(1)條「董事會隨即決議接納辭任」。

(K) 刪除現有公司細則第103條整條，以下列新公司細則第103條取代：

「103.(1) 董事不得就董事會有關董事或其聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的決議案投票(亦不計入法定人數)，但此項禁止並不適用於以下各項：

- (i) 就董事或其聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下，或為本公司或其任何附屬公司的利益所借出的款項或承擔的義務而言，給予該董事或其聯繫人抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (ii) 就本公司或其任何附屬公司的債務或義務給予第三方抵押品或彌償保證，而董事或其聯繫人已承擔全部或部分責任(不論是根據擔保或彌償保證或藉提供抵押品而單獨或聯合承擔)的任何合約或安排；
- (iii) 在涉及本公司或本公司就認購事項或收購事項所發起或擁有利益的任何其他公司的股份或債券或其他證券的發售建議，而董事或其聯繫人在發售建議的包銷或分包銷上以參與者身份擁有利益的任何合約或安排；

股東特別大會通告

- (iv) 董事或其聯繫人僅因其在本公司的股份或債券或其他證券的權益，而與持有本公司或其任何附屬公司的股份或債券或其他證券的其他人士相同的方式擁有利益的任何合約或安排；
 - (v) 涉及任何其他公司的合約或安排，而董事或其聯繫人僅因其高級人員或行政人員或股東身份擁有該公司的利益(不論是直接或間接)的，但不包括董事及／或其聯繫人實益地持有其已發行股份或任何股份類別的投票權百分之五(5%)或以上的任何公司(或董事或其聯繫人從中取得權益的任何第三方公司)；或
 - (vi) 關乎採納、修訂或運作購股權計劃、退休金或退休、死亡或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議，或與董事或其聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關，而並不是向任何董事或其聯繫人提供僱員在該等計劃或基金下所沒有的任何特權或利益的任何安排。
- (2) 如果而且只要(但僅如果而且只要)董事及／或其聯繫人(直接或間接地)實益地持有該公司任何類別股本百分之五(5%)或以上的權益(或董事或其聯繫人透過任何其他第三方公司取得權益)，則該公司均被視為董事及／或其聯繫人擁有百分之五(5%)或以上的公司。就本段而言，董事或其聯繫人以被動受託人或保管受託人身份持有但並無實益權益的股份；組成董事或其聯繫人具復歸權益或剩餘權益的信託的股份，如果而且只要有其他人士有權收取有關收入；組成認可單位信託計劃的股份，而董事或其聯繫人僅是以單位持有人的身份持有該認可單位信託計劃的權益；及並無股東大會投票權而且只有極為局限股息及退回資本權利的股份將不予理會。
- (3) 如董事及／或其聯繫人持有百分之五(5%)或以上權益的公司在任何交易中有重大利益，則該董事及／或其聯繫人亦會被視為在該項交易中有重大利益。
- (4) 如在任何董事會會議中對董事(大會主席除外)或其聯繫人的利益重大性，或任何董事(大會主席除外)的投票權存有疑問，而該問題未能藉董事自願同意不投票而得以解決，該問題即須交由大會主席處理，而主席就該等其

股東特別大會通告

他董事所作的裁決即屬最終及不可推翻，但如該董事所知悉有關該董事及／或其聯繫人的利益性質或程度，並未公平地向董事會披露，則當別論。如上述問題就大會主席提出，該問題須以董事會決議案(就此而言，主席不得投票)決定，而該項決議案即屬最終及不可推翻，但如該主席所知悉有關本身的利益性質或程度並未公平地向董事會披露，則當別論。」

(L) 在公司細則第136條「本公司有權銷毀以下文件」等字詞之前加上號碼「(1)」，並加入以下新公司細則第136(2)條：

「(2) 不論本公司細則的條文有何規定，董事可在適用法律容許下授權銷毀本公司細則第(1)段第(a)至(e)分段所載的文件以及有關股份登記的任何其他文件，而該等文件已經本公司或股份過戶登記處代本公司縮影或作電子儲存，但本公司細則僅適用於以真誠銷毀文件，而且本公司及其股份過戶登記處並沒有獲明文通知，需就索償保存該等文件。」

(M) 在公司細則第153條「該法例第88條」之後及「，董事會報告的印刷本」之前，加上「及公司細則第153(A)條」。

(N) 在公司細則第153條之後加上以下新公司細則第153A及153B條：

「153A 在妥善遵守所有適用的法規、規則及規例(包括但不限於指定證券交易所的規則)下，以及在取得該等條文規定的一切必需同意(如有)後，公司細則第153條有關以法規未予禁止的任何方式，將取自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，按適用法例及規例規定的格式及須載內容發送予任何人士的規定，即被視為已履行，但任何人士如有權取得本公司的年度財務報表及有關的董事會報告，則可向本公司送達書面通知，要求本公司除發送財務報表概要外，亦將本公司的年度財務報表及有關董事會報告的完整印刷本發送予該名人士。

153B 如按照所有適用的法規、規則及規例(包括但不限於指定證券交易所的規則)，本公司將公司細則第153條所指的文件，以及(倘適用)公司細則第

股東特別大會通告

153A條所指的財務報告概要，刊登於本公司的電腦網絡或以任何其他許可的方式發出(包括發送任何形式的電子通訊)，而公司細則第153條所指的人士已同意或被視為已同意本公司以該方式刊登或收取該等文件即屬履行了本公司向其發送該等文件的責任，則按照公司細則第153A條向公司細則第153條所指的人士發送該公司細則所指的文件或財務報告概要的規定即屬已履行。」

(O) 刪除現有公司細則第160、161及162條整條，以下列新公司細則第160、161及162條取代：

「160. 任何通知或文件(包括根據指定證券交易所的規則所界定的任何「公司通訊」)不論是根據本公司細則而由本公司給予或發予股東，均須以書面作出或經電報、電傳或傳真或其他電子傳送或通訊形式傳遞；而任何該等通知及文件可由本公司送達或遞交股東本人，或以預付郵資的信封，經郵遞送交該股東載於股東名冊上的登記地址，或該股東就此而向本公司提供的地址，或(視乎情況而定)傳遞至該股東就本公司作出通知而向本公司提供的地址，或傳遞至其所提供的任何電傳或傳真號碼或電子號碼或地址或網址，或傳遞至傳遞該通知的人於有關時間合理而真誠相信股東會妥善收到該通知的地址，或可按照指定證券交易所的規定，以刊於適當報章的廣告送達，或在適用法律許可範圍內，將之放在本公司網址，並向股東發出通知，表示通知或其他文件已可在網址瀏覽(「取閱通知」)。取閱通知可以上述任何方式給予股東。如持有人屬聯名持有人，所有通知均會發予名列股東名冊首位的聯名持有人，而經此方式給予的通知即被視為已向所有聯名持有人作出充分送達或送交。

161. 任何通知或其他文件：

(a) 如是以郵遞送達或送交的，在適當情況下，須以空郵發送，並在載有通知或文件的信封(妥付預付郵資及註明地址)投郵翌日被視為已予送達或送交；在證明通知或文件送達或送交時，證明載有通知或文件的信封或封包具妥善註明地址並已投郵，即屬充分證明，而由本公司的秘書或其他高級人員或董事會委任的其他人士簽署的證明書，說明載有通知或其他文件的信封或封包已如上文所述具妥善註明的地址並已投郵，即為通知或文件已予送達或送交的不可推翻證據；

- (b) 如以電子通訊傳遞，須被視為在由本公司或其代理人的伺服器傳遞之日發出。放置於本公司網址的通知在發予股東的取閱通知被視為已送達該股東翌日，即被視為已送達該股東；
 - (c) 如是以本公司細則所指的任何其他方式送達或送交，即被視為在送達或送交股東本人時送達或送交，或（視乎情況而定）在有關發送或傳遞之時送達或送交；在證明已予送達或送交時，由本公司的秘書或其他高級人員或董事會委任的其他人士就送達、送交、發送或傳遞的事宜及時間所簽署的證明書，即為通知或文件已予送達或送交的不可推翻證據；
 - (d) 可以英文或中文給予股東，但須妥善遵守所有適用的法規、規則及規例。
162. (a) 依據本公司細則以郵遞送交或發送，或留於任何股東的登記地址的任何通知或其他文件，儘管該股東當時已死亡或破產或發生任何其他事件，亦不論本公司是否知悉有關死亡、破產或其他事件，但就該股東以單一或聯名持有人的名義登記的任何股份而言，均被視為已妥善送達或送交，除非在送達或送交該通知或文件時，其名稱已從股東名冊移除，不再是股份持有人，則作別論，但對所有在股份中擁有權益的人（不論是聯名或聲稱經由該人）而言，該項送達或送交均被視為充分送達或送交該通知或文件。
- (b) 任何人士如因某股東死亡、精神紊亂或破產而享有股份之權益，本公司可向該人發出通知，而該通知可以預付郵資的書函、信封或封包逕寄該人就此所提供的地址（如有），並以其姓名，或死者遺產代理人的稱銜，或破產受託人或任何其他類似名銜稱述該人為收件人，或以（在該地址尚未提供前）倘若死亡、精神紊亂或破產並無發生時，該通知可能使用的發出方式發出該通知。
 - (c) 如任何人士藉法律的施行、轉讓或其他方法而享有任何股份之權益，則在其名稱及地址登入股東名冊前，原來須發予擁有該等股份之權益的人士的每項通知，即對該人具約束力。」

股東特別大會通告

(P) 在公司細則第163條「電報或電傳或傳真」之後但在「傳遞訊息」之前加上「或電子」。

6. 「動議待該協議(定義見本公司股東特別大會(本決議案於會上提呈)通告所載的第1項決議案)完成並在其規限下，將本公司的名稱改為『Pacific Century Premium Developments Limited』。」

承董事會命
公司秘書
吳育儀

香港，二零零四年四月二日

附註：

1. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。
2. 代表委任表格必須由委任人或以書面正式授權的授權人士親筆簽署。如委任人為公司，則代表委任表格須另行加蓋公司印鑑，或經由公司負責人、授權人或其他正式授權人士親筆簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一名或以上人士代其出席股東特別大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 本代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送抵東方燃氣集團有限公司的股份過戶登記處香港分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，方為有效。
5. 填妥並交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回。
6. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名股東均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘超過一名聯名股東出席股東特別大會，則只有排名最先之聯名股東有權親身或委派代表投票。就此而言，排名先後乃指股東就該等聯名持有股份登記於本公司股東名冊的次序。
7. 按照香港公司收購及合併守則的規定，第2號普通決議案將以投票方式表決。