
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有 Century City International Holdings Limited 之股份，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



非常重大收購事項

(I) 建議認購四海公開發售項下之

四海公開發售股份及 / 或

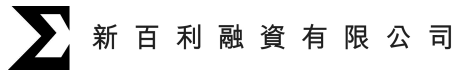
四海可換股優先股

及

(II) 建議認購四海可換股債券及

可能認購四海選擇權可換股債券

**Century City International Holdings Limited 之
財務顧問**



Century City International Holdings Limited 之董事會函件載於本通函第 8 至 14 頁。

股東特別大會謹訂於二零一四年七月十四日(星期一)上午十時四十五分，假座香港銅鑼灣怡和街 88 號富豪香港酒店舉行，大會通告載於本通函。無論閣下是否出席股東特別大會，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及儘快交回本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年六月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
世紀城市董事會函件	8
附錄一 — 建議四海公開發售之主要條款、不可撤回承諾及包銷安排	I-1
附錄二 — 建議發行四海可換股債券及可能發行四海 選擇權可換股債券之主要條款	II-1
附錄三 — 與建議四海公開發售、建議發行四海可換股債券及 可能發行四海選擇權可換股債券有關之其他資料	III-1
附錄四 — 本集團之財務資料	IV-1
附錄五 — 四海集團之財務資料	V-1
附錄六 — 本集團之未經審核備考財務資料	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其普通股在聯交所上市(股份代號：355)
「世紀城市董事會」	指	世紀城市之董事會
「世紀城市董事」	指	世紀城市之董事
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司，就本通函而言，不包括百利保集團、富豪集團、百富集團及四海集團
「世紀城市股份」	指	世紀城市股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「世紀城市股東」	指	世紀城市股份持有人
「公司條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其普通股在聯交所上市(股份代號：120)
「四海申請表格」	指	將連同四海章程於四海公開發售所用之申請表格
「四海章程細則」	指	四海之章程細則
「四海董事會」	指	四海之董事會
「四海可換股債券換股價」	指	於相關四海可換股債券轉換時將予發行之每股四海換股股份之價格
「四海合併股份」	指	四海股份合併生效後四海股本中每股面值港幣0.002元之普通股

釋 義

「四海換股價」	指	四海可換股債券換股價及四海選擇權可換股債券換股價
「四海換股股份」	指	於四海可換股債券下換股權獲行使時將予發行之新四海合併股份
「四海經轉換股份」	指	於四海可換股優先股下換股權獲行使時將予發行之新四海合併股份
「四海可換股債券」	指	根據四海可換股債券認購協議將予發行之本金額港幣500,000,000元之四海可換股債券
「四海可換股債券認購協議」	指	四海與百富就認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券訂立之日期為二零一四年四月三十日之認購協議(經日期為二零一四年六月十九日之補充協議補充)
「四海可換股優先股」	指	根據四海公開發售將予發行之四海可換股優先股，其主要條款載於本通函附錄一「四海可換股優先股之主要條款概要」一段
「四海董事」	指	四海之董事
「四海股東特別大會」	指	就考慮及酌情批准(其中包括)四海公開發售、發行四海可換股債券及可能發行四海選擇權可換股債券而召開及舉行之四海股東特別大會
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海公開發售」	指	按四海公開發售文件所載或所述之條款並在相關條件規限下，邀請四海合資格股東按四海認購價認購四海公開發售股份及/或四海可換股優先股，其主要條款載於本通函附錄一
「四海公開發售文件」	指	四海章程及四海申請表格

釋 義

「四海公開發售配額」	指	根據四海公開發售分配予四海合資格股東以認購四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之配額，概述於本通函附錄一
「四海公開發售股份」	指	根據四海公開發售將予發行及配發之新四海合併股份
「四海選擇權可換股債券換股價」	指	於相關四海選擇權可換股債券轉換時將予發行之每股四海選擇權換股股份之價格
「四海選擇權換股股份」	指	於四海選擇權可換股債券下換股權獲行使時將予發行之新四海合併股份
「四海選擇權可換股債券」	指	根據四海可換股債券認購協議將予發行之本金額最高港幣500,000,000元之四海可換股債券
「四海海外股東」	指	於四海記錄日期營業時間結束時名列四海股東名冊，且按該股東名冊所示其地址位於香港境外地區或當時據四海另外獲悉為香港境外居民之四海股東
「四海章程」	指	四海將向四海股東刊發載有四海公開發售詳情之章程
「四海章程寄發日期」	指	刊發四海公開發售文件並寄發予四海股東之日期，根據四海股份合併及四海公開發售之預期時間表現時預定為二零一四年七月二十四日(星期四)(或四海與包銷商可能書面協定之其他日期)
「四海合資格股東」	指	於四海記錄日期營業時間結束時名列四海股東名冊之四海股東(不包括除外四海股東)

釋 義

「四海記錄日期」	指	根據四海股份合併及四海公開發售之預期時間表現時預定為二零一四年七月二十一日(星期一)，或四海可能就釐定四海公開發售配額而確定之其他日期
「四海股份」	指	四海股本中每股面值港幣0.0002元之普通股
「四海股份合併」	指	按每十(10)股每股面值港幣0.0002元之已發行及未發行四海股份合併為一(1)股面值港幣0.002元之四海合併股份為基準進行之股份合併
「四海股東」	指	四海股份或四海合併股份之持有人
「四海認購價」	指	每股四海公開發售股份或每股四海可換股優先股港幣0.10元
「除外四海股東」	指	登記地址位於(根據四海所作之查詢)可能對四海向該等四海海外股東作出四海公開發售存在法律限制(根據相關地區之法律及相關監管機構或證券交易所之規定)、其他限制、導致作出四海公開發售不實際可行或面臨困難之地區之該等四海海外股東
「本集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「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
「不可撤回承諾」	指	百富代其若干全資附屬公司向四海及包銷商作出日期為二零一四年四月三十日之不可撤回承諾，載於本通函附錄一之「不可撤回承諾」一節
「聯合公佈」	指	由世紀城市、百利保、富豪及項下之四海就(其中包括)由百富集團進行建議認購四海公開發售四海公開發售股份及/或四海可換股優先股、建議認購四海可換股債券及百利保集團可能認購四海選擇權可換股債券聯合刊發之日期為二零一四年四月三十日之公佈

釋 義

「最後交易日」	指	二零一四年四月三十日，為緊接刊發聯合公佈前最後一個完整交易日
「截止申請日期」	指	根據四海股份合併及四海公開發售之預期時間表現時預定為二零一四年八月七日(星期四)，四海申請表格連同付款必須於不遲於該日遞交四海於香港之股份登記處，方可參與四海公開發售
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月十九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時間」	指	根據四海股份合併及四海公開發售之預期時間表現時預定為截止申請日期後之營業日下午四時正
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其普通股在聯交所上市(股份代號：617)
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司，就本通函而言，不包括富豪集團、百富集團及四海集團
「百富」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由百利保集團與富豪集團各擁有 50% 之合營公司
「百富集團」	指	百富及其附屬公司，就本通函而言，不包括四海集團
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其普通股在聯交所上市(股份代號：78)

釋 義

「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，一個以基金單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例獲認可，惟須受不時適用之條件限制，其基金單位在聯交所上市(股份代號：1881)
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，為富豪產業信託之管理人
「產業信託受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，為富豪產業信託之受託人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	將就考慮及酌情批准百富集團參與四海公開發售、建議認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券而於二零一四年七月十四日(星期一)上午十時四十五分召開及舉行之世紀城市股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	(i)認購四海公開發售項下之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股；(ii)可能申請認購未獲四海合資格股東接納之額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股；(iii)建議根據包銷協議包銷四海公開發售；(iv)可能轉換四海可換股優先股；(v)建議認購四海可換股債券及於四海可換股債券下之換股權獲行使後可能認購四海換股股份；及(vi)可能認購四海選擇權可換股債券及於四海選擇權可換股債券下之換股權獲行使後可能認購四海選擇權換股股份
「包銷商」	指	P&R Strategic Limited，為百富之全資附屬公司

釋 義

「包銷協議」	指	四海與包銷商就四海公開發售訂立日期為二零一四年四月三十日之包銷協議(經日期為二零一四年六月十九日之補充協議補充)
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有指明外，所引述之貨幣價值按概約基準以人民幣1元兌港幣1.25元之匯率換算。並不表示任何人民幣或港幣金額可以或應可以於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算或曾作換算。



世紀城市國際控股有限公司
Century City
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：355)

世紀城市執行董事：

羅旭瑞(主席兼行政總裁)

羅俊圖(副主席)

羅寶文(副主席)

吳季楷(首席營運官)

范統

梁蘇寶

世紀城市獨立非執行董事：

莊澤德

伍兆燦

黃之強

註冊辦事處：

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

11樓

敬啟者：

非常重大收購事項

(I) 建議認購四海公開發售項下之
四海公開發售股份及/或
四海可換股優先股

及

(II) 建議認購四海可換股債券及
可能認購四海選擇權可換股債券

緒言

謹提述(i)由世紀城市、百利保、富豪及四海刊發日期為二零一四年四月三十日之聯合公佈，內容有關(其中包括)(a)建議認購四海公開發售項下之四海公開發售股份及/或四海可

換股優先股；及(b)建議認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券及(ii)由世紀城市、百利保、富豪及四海刊發日期為二零一四年六月十九日之聯合公佈，內容有關(其中包括)(a)更改四海公開發售之預期時間表；(b)延長最後截止日期以達成包銷協議載列之先決條件；及(c)延長最後截止日期以達成四海可換股債券認購協議載列之先決條件。

於二零一四年四月三十日(於交易時段後)，四海(世紀城市之上市附屬公司)建議四海股份合併及四海公開發售。根據四海公開發售(所得款項總額約為港幣439,800,000元)，四海合資格股東按於四海記錄日期每持有一股四海合併股份將擁有按四海認購價申請認購兩股四海公開發售股份之保證配額(四海合資格股東可選擇收取四海可換股優先股，以按「一換一」基準替代其全部或部份四海公開發售股份配額)。同日，百富(世紀城市之非全資附屬公司)已代其若干全資附屬公司不可撤回地向四海及包銷商承諾，上述全資附屬公司將按彼等各自於四海公開發售項下之四海公開發售配額申請認購及接納全部彼等根據四海公開發售有權認購之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股。上述百富之全資附屬公司亦可於四海公開發售項下申請認購額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股。四海公開發售將由包銷商(百富之全資附屬公司)包銷。

於二零一四年四月三十日(於交易時段後)，四海與百富訂立四海可換股債券認購協議，據此，百富將促使其全資附屬公司認購本金額為港幣500,000,000元之四海可換股債券。根據四海可換股債券認購協議，百富亦將享有選擇權透過其全資附屬公司認購本金額達港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券。認購四海選擇權可換股債券之選擇權可於四海可換股債券發行日期後七日起至四海可換股債券到期日前90日(包括首尾兩日)止期間隨時行使。該選擇權可全權由百富集團向四海選擇權可換股債券發行人發出書面通知而酌情於一次或多次全部或部分行使。

於二零一四年六月十九日(於交易時段後)，四海與包銷商訂立補充協議，據此，四海與包銷商同意將最後截止日期由二零一四年六月三十日延長至二零一四年八月三十一日，以達成包銷協議所載之先決條件。於二零一四年六月十九日(於交易時段後)，四海與百富訂立另一份補充協議，據此，四海與百富同意將最後截止日期由二零一四年七月三十一日延長至二零一四年八月三十一日，以達成四海可換股債券認購協議所載之先決條件。

本通函旨在向世紀城市股東提供有關由百富集團進行建議認購四海公開發售項下之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股、建議認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券之進一步資料以及股東特別大會通告。

建議四海公開發售、不可撤回承諾及包銷安排

建議四海公開發售之主要條款、不可撤回承諾及與建議四海公開發售有關之包銷安排載於本通函附錄一。

建議發行四海可換股債券及可能發行四海選擇權可換股債券

建議發行四海可換股債券及可能發行四海選擇權可換股債券之主要條款載於本通函附錄二。

該等交易之理由及裨益

本集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理及其他投資(包括金融資產投資以及飛機擁有及租賃業務)。百富集團主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動，包括(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之證券或權益或向其提供貸款。

四海集團主要在中國從事物業投資及發展、證券投資及其他投資。四海集團目前正在中國進行三項主要物業發展項目，載列如下：

成都項目

此物業發展項目為位於中國四川省成都市，由四海透過其全資附屬公司擁有100%之一項綜合用途發展項目(「成都項目」)，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分。整體總建築面積約為497,000平方米。此項目正進行分期發展，直至二零一七年全面落成。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個公寓單位之三幢住宅大樓，連同停車場及商業配套單位，預期將於二零一五年完成。第一期發展所包括之三幢住宅大樓之住宅單位預期將於二零一四年第四季度推出預售。

天津項目

此項目為位於中國天津市之物業開發項目(「天津項目」)，開發地盤總面積約為31,700平方米。此發展項目現計劃包括商業、寫字樓、酒店及住宅部分，總樓面面積約為145,000平方米。此項目之地盤平整及地基工程經已展開，預計整項發展將於二零一六年年底前分階段落成。

新疆項目

四海透過其全資附屬公司根據中國新疆維吾爾族自治區烏魯木齊市之相關法律及政策從事造林及土地出讓發展項目(「新疆項目」)，地盤面積約7,600畝(相等於約5,067,000平方米)。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝(相等於約2,867,000平方米)的土地上重新造林，根據烏魯木齊市之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量正在進行中，期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於二零一四年內完成。倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。四海最近已申請將從事新疆項目之全資附屬公司之註冊資本增加10,000,000美元，並已獲得相關政府部門批准。

世紀城市董事會贊同四海集團之觀點，認為中國房地產市場之逐步整固有利其健康穩健發展，且考慮到中國日益富裕及人口持續增加，中國之物業市場長遠將保持蓬勃發展，而四海集團將會繼續積極尋求任何可能獲得之合理價格及其可接受條款之投資良機。

因此，世紀城市董事會認為，通過由百富集團進行認購四海公開發售項下之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股以及四海可換股債券認購協議及據此擬進行之交易，世紀城市集團(通過百富集團)於百富集團認為適當時將可增加其於四海之股權，而同時為四海集團將獲提供中期急需之財務支援，供其償還未付代價及按計劃繼續擴大資產組合。隨

後，當四海集團之資產組合完成發展，世紀城市董事會預期，世紀城市集團(通過百富集團)將從四海集團預期將產生之可觀收益及盈利中受益。

鑒於(i)上文所述預期從四海集團將產生之可觀收益及盈利；及(ii)就四海公開發售而言，四海認購價較每股資產淨值及四海當前股價之折扣；以及(iii)就四海可換股債券認購協議及據此擬進行之交易而言，百富集團可藉行使四海可換股債券及四海選擇權可換股債券所附之換股權而增加其於四海之股份權益，以及通過收取四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之票面利息收回認購該等可換股債券之部分融資成本，世紀城市董事(包括世紀城市獨立非執行董事)認為，四海公開發售下認購四海公開發售股份及/或四海可換股優先股及四海可換股債券認購協議及據此擬進行之交易之條款屬公平合理，並符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。

百利保集團及富豪集團將以彼等各自內部資源為由百富集團進行認購四海公開發售股份及/或四海可換股優先股、認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券撥付資金。

四海公開發售及認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券之財務影響

於四海公開發售及悉數認購及轉換四海可換股債券及四海選擇權可換股債券完成後，並假設百利保及四海之股權將不會發生其他變動，四海將繼續為世紀城市之上市附屬公司及四海集團之財務報表將繼續綜合入賬至本集團之財務報表。

建議參與四海公開發售、建議悉數認購及可能轉換四海可換股債券及可能悉數認購及轉換四海選擇權可換股債券，預期不會對本集團產生任何重大影響。

有關該等交易對本集團財務影響之進一步詳情載於本通函附錄六。

上市規則之涵義

百富為世紀城市之非全資附屬公司，並為富豪及百利保分別擁有50%之合營公司。百富集團(i)已建議就其保證配額認購四海公開發售股份及/或四海可換股優先股；(ii)可申請認購未獲四海合資格股東接納之額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股；(iii)已建議根據包銷協議包銷四海公開發售；(iv)已建議認購四海可換股債券並可於四海可換股債券之換股權獲行使後認購四海換股股份；及(v)可認購四海選擇權可換股債券並可於四海選擇權可換股債券之換股權獲行使後認購四海選擇權換股股份。基於百富集團可就該等交易接納之新四海合併股份數目最多約為7,076,200,000股之適用百分比，該等交易根據上市規則構成世紀城市之一項非常重大收購(與緊接聯合公佈日期前最近12個月之相關交易合併計算後)。因此，根據上市規則第十四章，世紀城市須遵守公佈及取得股東批准之規定。概無世紀城市股東於該等交易中擁有重大權益及須於股東特別大會上放棄投票。

倘百富集團認購任何四海選擇權可換股債券、四海經轉換股份、四海換股股份及四海選擇權換股股份，除非其條款出現任何重大變動(按照四海可換股優先股、四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之條款作出之調整除外)，否則世紀城市將毋須重新遵守上市規則第十四章所載之規定。

股東特別大會

世紀城市將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准該等交易。世紀城市董事建議世紀城市股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以考慮及酌情批准該等交易。

隨本通函附奉於股東特別大會上使用之委任代表表格。不論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及儘快交回世紀城市在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

世紀城市董事會函件

其他資料

閣下另請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位世紀城市股東 台照

代表董事會

Century City International Holdings Limited

羅旭瑞

主席

謹啟

二零一四年六月二十五日

建議四海公開發售

於二零一四年四月三十日(交易時段後)，四海建議進行四海公開發售，其主要條款載列如下。

發行數據

- 四海公開發售基準：
- (i) 就於四海記錄日期每持有一股四海合併股份獲發兩股四海公開發售股份而言，四海合資格股東可選擇收取四海可換股優先股，以按「一換一」基準替代其於四海公開發售項下之全部或部分四海公開發售股份配額；及
 - (ii) 百富集團(作為四海合資格股東)將有權選擇收取其於四海公開發售下之全部或部分配額涉及之四海公開發售股份，及按「一換一」基準收取其餘下配額(如有)涉及之四海可換股優先股，惟四海將繼續遵守於四海公開發售完成後上市規則項下適用於四海之公眾持股量(即25%)規定
- 四海認購價： 每股四海公開發售股份或每股四海可換股優先股港幣0.10元
- 於最後實際可行日期
之現有已發行
四海股份數目： 21,988,047,615股四海股份
- 於四海記錄日期已
發行之四海合併
股份數目： 2,198,804,761股四海合併股份(假設於四海記錄日期或之前並無進一步配發、發行及/或購回四海股份及/或四海合併股份)

將予發行之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股總數：	按最後實際可行日期已發行四海股份數目(假設於四海記錄日期或之前並無進一步配發、發行及/或購回四海股份及/或四海合併股份)計算，合共4,397,609,522股四海公開發售股份及/或四海可換股優先股
百富集團承諾就其保證配額將認購之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股數目：	合共2,969,033,438股四海公開發售股份及/或四海可換股優先股(惟四海將繼續遵守於四海公開發售完成後上市規則項下適用於四海之公眾持股量(即25%)規定)
包銷商所包銷之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股數目：	合共1,428,576,084股四海公開發售股份及/或四海可換股優先股(惟四海將繼續遵守上市規則項下任何適用於四海之公眾持股量(即25%)規定)，即根據四海公開發售將予發行之所有四海公開發售股份及/或四海可換股優先股數目減百富集團承諾就其四海公開發售配額將認購之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股數目

於最後實際可行日期，四海並無已發行證券附有可認購、購買或轉換為任何新四海股份及/或四海合併股份之任何權利。

四海認購價

每股四海公開發售股份或每股四海可換股優先股之四海認購價為港幣0.10元，須於申請時繳足。四海認購價較：

- (i) 四海股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.610元(已就四海股份合併作出調整)折讓約83.6%；
- (ii) 四海股份於直至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股四海股份港幣0.612元(已就四海股份合併作出調整)折讓約83.7%；

- (iii) 四海股份於直至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股四海股份港幣0.622元(已就四海股份合併作出調整)折讓約83.9%；
- (iv) 按四海股份於最後交易日在聯交所所報之收市價計算之理論除權價每股四海股份港幣0.270元(已就四海股份合併作出調整)折讓約63.0%；
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股四海股份港幣0.31元(已就四海股份合併作出調整)折讓約67.7%；及
- (vi) 於二零一三年十二月三十一日四海股東應佔四海經審核綜合資產淨值每股四海股份約港幣0.566元(按最後實際可行日期已發行股份計算，並已就四海股份合併作出調整)折讓約82.3%。

四海認購價以及將予發行之四海公開發售股份及/或四海優先股總數乃由四海董事會釐定，並獲包銷商同意及接納。四海認為，四海公開發售將為四海集團提供進一步鞏固四海集團財務狀況所需之額外資金，且四海公開發售之條款屬公平合理並符合四海之利益。

四海可換股優先股之主要條款概要

四海可換股優先股之主要條款載於下表。

四海認購價： 每股四海可換股優先股港幣0.10元

面值： 每股港幣0.002元

換股期間： 發行後任何時間，須受下文所載最低換股要求所限，惟倘行使換股權導致四海未能遵守上市規則項下適用於四海之公眾持股量(即25%)規定，則持有人不得行使其換股權。

換股比率： 每股四海可換股優先股可轉換為一股四海經轉換股份，於四海合併股份合併或拆細時可予調整。

- 最低換股要求： 除非行使換股權所轉換之四海可換股優先股數目等於或多於10,000股(於四海合併股份合併或拆細時可予調整)，否則持有人不得行使其換股權。倘持有人持有的所有四海可換股優先股少於10,000股，彼可行使其就所有有關四海可換股優先股之換股權。
- 股息及分派： 於收取股息及其他分派之權利方面，每股四海可換股優先股將賦予持有人與四海合併股份持有人相同的權利，按每股四海可換股優先股可轉換及猶如獲轉換的四海經轉換股份數目為基準計算。
- 投票： 四海可換股優先股之持有人有權收取股東大會通告並出席股東大會，但無權在會上投票(有關四海清盤的決議案除外)。
- 上市： 四海可換股優先股不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。四海不會申請四海可換股優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。
- 可轉讓性： 四海可換股優先股於轉讓時並無任何限制。
- 四海經轉換股份的地位： 於四海可換股優先股獲轉換時，四海經轉換股份將以繳足方式發行，並將於各方面與轉換日期之已發行四海合併股份享有同等權利。四海將申請批准四海經轉換股份於聯交所上市及買賣。
- 於四海清算或清盤而分派資產時，四海可分派予四海可換股優先股及四海合併股份持有人之資產將按下列方式作出分派：

- (a) 首先，向四海可換股優先股持有人支付每股四海可換股優先股相當於四海合併股份(轉換四海可換股優先股所得)總面值之金額；及
- (b) 第二，向四海合併股份持有人支付每股四海合併股份相當於其面值之金額；及
- (c) 有關資產結餘將參照四海可換股優先股及四海合併股份持有人所持股份之面值，以*相同*標準向彼等作出分派，惟就此而言四海可換股優先股之面值應被視作四海合併股份(轉換四海可換股優先股所得)之總面值。

贖回： 四海可換股優先股不可由四海或其持有人贖回。

收購： 倘任何人士(「要約人」)提出要約購買四海合併股份，並因接納有關要約而有權強制收購要約涉及但並未收到接納要約回應的四海合併股份，則在要約人發出行使有關強制性收購權利之通知後，四海可隨時要求將全部發行在外的四海可換股優先股按當時適用的換股比率轉換為四海經轉換股份。

重組安排計劃： 根據重組安排計劃，倘一名人士(連同與該人士一致行動之人士)成為當時全部已發行四海合併股份之持有人，四海其後可隨時要求將全部發行在外的四海可換股優先股按當時適用的換股比率轉換為四海經轉換股份，惟須遵守上市規則之公眾持股量規定(獲聯交所另行豁免者除外)。

參與四海供股或
公開發售或紅利
發行之權利：

倘四海藉着向全體四海股東提呈任何供股建議、公開發售及/
或以紅利方式發行：

- 四海之股份，
- 附有權利可認購、轉換或交換四海之股份或投票權之證券，
- 附有權利可獲得相同投票權之其他股份或權利，或
- 債務證券(「建議證券」)，

則亦須同時並根據向四海股東提呈及/或發行之建議證券之相同條款向四海可換股優先股份之持有人提呈及/或發行相同權利及/或紅利發行。

四海合資格股東

四海公開發售文件將僅會於香港登記。四海將僅會向四海合資格股東寄發四海公開發售文件。四海章程將寄發予除外四海股東(僅供參考之用)。

為符合資格參與四海公開發售，四海股東於四海記錄日期必須已登記成為四海之股東。根據目前暫定之時間表，四海合併股份之所有過戶文件最遲須於二零一四年七月十七日(星期四)下午四時三十分前遞交四海於香港之股份登記過戶處。

四海合資格股東可申請任何四海公開發售股份及/或四海可換股優先股數目，以其最高配額為上限，數目與四海申請表格上所顯示之四海公開發售配額數目相同。四海公開發售項下之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股四海公開發售配額既不可轉讓亦不能放棄。四海申請表格為不可轉讓文件，且不能買賣。將不會買賣四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之未繳股款配額。

不接納彼等根據配額可認購之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之四海合資格股東應注意，彼等於四海之股權將會被攤薄。

四海海外股東

於二零一四年五月三十一日，26名註冊地址位於加拿大、愛爾蘭、澳門、馬來西亞、沙特阿拉伯、新加坡、英國及美利堅合眾國之四海海外股東，合共持有10,871,135股四海股份(佔於最後實際可行日期四海已發行股本少於0.05%)。

四海將根據上市規則第13.36(2)條查詢有關地區法例之法定限制(如有)，以及相關監管機構或證券交易所有關向任何四海海外股東進行四海公開發售之規定。倘經查詢後有任何四海海外股東不可參與四海公開發售，四海將載列相關詳情，包括(其中包括)涉及之有關海外地域以及不可參與之解釋於四海章程內。四海目前有意向於四海記錄日期已登記之所有四海股東進行四海公開發售，惟具有法律或其他限制、不實際可行或困難進行者除外。有關除外四海股東之進一步詳情將載於四海章程內。

根據四海公開發售之除外四海股東之任何配額將可供四海合資格股東額外申請，詳述如下。

申請額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股

根據四海公開發售，四海合資格股東可申請除外四海股東之配額及未獲四海合資格股東接納之任何四海公開發售股份及/或四海可換股優先股。四海合資格股東可透過填寫額外申請表格並將該表格連同所申請認購之額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之獨立股款交回作出申請。

四海董事將基於以下原則按公平公正之基準酌情向申請認購額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之四海合資格股東分配額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股：

- (1) 認購不足一手買賣單位之四海公開發售股份，而四海董事認為有關申請是用於補足所持碎股至完整買賣單位之申請，且有關申請並非旨在濫用此機制，將獲優先考慮；

- (2) 倘於按照上文(1)原則分配後仍有額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股，任何餘下的額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股將按照申請人於四海記錄日期於四海所持股權之比例分配予申請人；及
- (3) 倘於按照上文(1)及(2)原則分配後仍有額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股，任何其他餘下的額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股將按照每份申請所申請認購的額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股數目之比例分配予申請人。如有必要，於四海公開發售完成後，四海董事將審閱四海合資格股東提交之額外申請表格，以篩選掉旨在濫用該機制而提出之申請。

由代名人公司(包括中央結算系統及/或證券經紀)持有四海股份之四海股東務請注意，四海董事會將根據四海股東名冊視該代名人公司為單一四海股東。因此，四海股東應注意，上述關於分配額外四海公開發售股份及/或額外四海可換股優先股之安排將不會向個別實益擁有人作出。敬請由代名人公司持有四海股份之四海股東考慮其是否希望於四海記錄日期之前以實益擁有人之名義安排登記相關四海股份。

繳足股款之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之股票及退款支票

待下文「四海公開發售之條件」一段所載之四海公開發售之條件獲達成後，預期會於二零一四年八月十八日(星期一)或之前以普通郵遞方式向每名接納其於四海公開發售下之配額及/或申請認購額外四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之四海合資格股東寄發所有繳足股款之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之股票及(如適用)全部或部分不獲接納額外申請之退款支票，郵誤風險概由四海合資格股東自行承擔。

四海公開發售股份及四海經轉換股份之地位及權利

四海公開發售股份及四海經轉換股份一經配發及繳足後，在各方面將與當時之現有四海合併股份享有同等地位。四海公開發售股份及四海經轉換股份之持有人將有權分別收取於配發四海公開發售股份及四海經轉換股份之後所宣派、作出或支付之一切未來股息及分派。

將予發行之總數目約為 4,397,600,000 股四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份，相當於 (i) 四海於最後實際可行日期已發行股本 (已就四海股份合併作出調整) 之兩倍；(ii) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份擴大後已發行股本約 66.7%；(iii) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份及四海換股股份最高數目 (假設並無調整初步四海可換股債券換股價) 擴大後已發行股本 54.8%；及 (iv) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份、四海換股股份最高數目 (假設並無調整初步四海可換股債券換股價) 及四海選擇權換股股份最高數目 (假設並無調整初步四海選擇權可換股債券換股價) 擴大後已發行股本 47.4%。將予發行之四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份之總面值約為港幣 8,800,000 元。

申請上市

四海將向聯交所申請批准四海公開發售股份及四海經轉換股份在聯交所上市及買賣。在聯交所買賣四海公開發售股份及四海經轉換股份須繳納適用印花稅、聯交所交易費、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及香港任何其他適用費用及收費。

概不會就任何四海可換股優先股申請批准在聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。

待四海公開發售股份獲准在聯交所上市及買賣後，四海公開發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，並將自四海公開發售股份在聯交所開始買賣日期或香港結算確定的其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日於中央結算系統進行交收。中央結算系統之所有活動須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

四海公開發售之條件

四海公開發售完成須待(其中包括)下列條件達成後,方告作實:

- (i) 四海股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或四海章程細則須放棄投票之股東除外)根據四海章程細則及上市規則在四海股東特別大會上通過所需決議案,批准(其中包括):
 - (a) 四海股份合併;
 - (b) 四海公開發售、包銷協議及據此擬進行之交易,包括發行及配發四海公開發售股份、四海可換股優先股及行使任何四海可換股優先股換股權後所發行的四海經轉換股份;及
 - (c) 修訂四海章程細則,根據四海公開發售之條款設立及批准發行四海可換股優先股;
- (ii) 世紀城市股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或世紀城市公司細則須放棄投票之股東除外)就批准百富集團參與四海公開發售、包銷商訂立包銷協議及根據該協議擬進行的相關交易(包括認購、額外申請及包銷任何四海公開發售股份及/或四海可換股優先股,並於四海可換股優先股下換股權獲行使時可能認購四海經轉換股份),通過所需決議案或在上市規則許可情況下就此獲一批有密切聯繫且合共持有世紀城市已發行股份50%以上之世紀城市股東給予書面股東批准;
- (iii) 百利保股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或百利保公司細則須放棄投票之股東除外)就批准百富集團參與四海公開發售、包銷商訂立包銷協議及根據該協議擬進行的相關交易(包括認購、額外申請及包銷任何四海公開發售股份及/或四海可換股優先股,並於四海可換股優先股下換股權獲行使時可能認購四海經轉換股份),通過所需決議案或按上市規則許可情況下就此獲一批有密切聯繫且合共持有百利保已發行股份50%以上之百利保股東給予書面股東批准;

- (iv) 富豪股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或富豪公司細則須放棄投票之股東除外)就批准透過百富集團參與四海公開發售及包銷商訂立包銷協議及根據該協議擬進行的相關交易(包括認購、額外申請及包銷任何四海公開發售股份及/或四海可換股優先股)而向百富集團提供財務資助，通過所需決議案；
- (v) 聯交所上市委員會批准或同意批准(可予配發)所有四海公開發售股份及四海經轉換股份上市及買賣，且並無撤回有關授權；
- (vi) 遵照公司條例，不遲於四海章程寄發日期前將四海公開發售文件呈交香港公司註冊處處長登記；
- (vii) 於四海章程寄發日期向四海合資格股東寄發四海公開發售文件；
- (viii) 於最後申請日期下午四時正前遵守不可撤回承諾之條款；
- (ix) 包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷商本身根據包銷協議須履行之責任；及
- (x) 第三方(包括政府或官方機關)已授出所有必要同意，且任何政府或官方機關並無建議、制定或執行任何法規、規例或決定以禁止、限制或嚴重延遲四海股份合併、包銷協議、四海公開發售以及其下擬進行之交易之完成。

於最後實際可行日期，並無上述任何條件獲達成及/或豁免。

倘未能於二零一四年八月三十一日(或訂約方可能協定之其他日期)或之前達成上述任何條件，則四海公開發售將告失效及四海公開發售將不會進行。

不可撤回承諾

百富透過其全資附屬公司擁有合共 14,845,167,190 股四海股份，佔四海於最後實際可行日期已發行股本約 67.5%。百富已代上述附屬公司不可撤回地向四海及包銷商承諾，彼等將按彼等各自於四海公開發售項下之四海公開發售配額申請及全數認購彼等根據四海公開發售有權認購之 2,969,033,438 股四海公開發售股份及/或四海可換股優先股。

包銷安排

於二零一四年四月三十日(交易時段後)，四海與包銷商訂立包銷協議。

包銷協議

日期	二零一四年四月三十日(經日期為二零一四年六月十九日之補充協議補充)
訂約方	(1) 四海；及 (2) P&R Strategic Limited (作為包銷商)
所包銷之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股數目	1,428,576,084股四海公開發售股份及/或四海可換股優先股(惟四海於四海公開發售完成時將繼續符合上市規則下適用於四海之公眾持股量(即25%)規定)，即根據四海公開發售將予發行之所有四海公開發售股份及/或四海可換股優先股減去百富集團根據不可撤回承諾而作出的承諾而就其各自之四海公開發售配額認購之部分
所包銷之四海公開發售股份及/或四海可換股優先股之認購價	每股四海公開發售股份或每股四海可換股優先股港幣0.10元
包銷佣金	無

終止包銷協議

倘於最後終止時間前發生任何下列事件，則包銷商保留終止包銷協議之權利：

- (a) 包銷商知悉或有合理理由相信包銷協議所載之任何保證失實、不準確、誤導或被違反，且包銷商於各情況下合理地認為上述事宜對或很可能對四海集團整體造成重大不利變動或因其他原因很可能對四海公開發售造成重大不利影響；
- (b) 四海違反或未有遵守其根據包銷協議表明承擔之責任或承諾；或

- (c) (i) 不論香港或其他地區，當地任何法院或其他主管機關頒佈任何新法例或規例，或改變現有法例或規例或更改其詮釋或適用範圍；
- (ii) 地區、國家或國際發生任何政治、軍事、金融、經濟、貨幣、流行病或其他性質(不論是否有別於上述任何情況而自成一類，或屬於任何地區、國家或國際爆發或擴大敵對衝突或武裝衝突性質)之事件或變化(不論是否屬於包銷協議日期之前及/或之後發生或持續出現之連串事件或變化之一部分)；
- (iii) 地區、國家或國際股票證券或貨幣市場(包括但不限於因特殊金融情況或其他原因聯交所全面停止或暫停證券買賣或對證券買賣施加重大限制)出現任何變動；
- (iv) 任何地區、國家或國際爆發或擴大敵對衝突、起義或武裝衝突；
- (v) 涉及香港或其他地區之稅務或外匯管制之任何變動或涉及預期變動之發展，而其應會或可能對四海集團或一大部分四海股東(於此身份下)產生重大不利影響；
- (vi) 四海股份於連續五個營業日期間在聯交所暫停買賣；
- (vii) 四海或四海集團任何成員公司的情況發生任何變化，
- 而包銷商合理地認為上述一項或多項事件
- (1) 可能會對四海集團之整體業務、財務狀況或前景構成重大不利影響；
- (2) 可能會對四海公開發售成功或四海公開發售之提交申請水平構成重大不利影響；或
- (3) 影響非常嚴重，以致繼續進行四海公開發售屬不適當、不可取或不適宜，

則在這種情況下，包銷商可全權酌情行使其權利，不遲於最後終止時間向四海發出書面通知終止包銷協議。

於發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之一切責任將會終止。包銷商及四海均不得就包銷協議向另一方提出任何申索，惟於包銷商終止包銷協議前產生及四海根據包銷協議仍須支付之費用及開支除外。

倘包銷協議由包銷商於最後終止時間或之前終止或並無成為無條件，則四海公開發售將不會進行。

有關包銷商之資料

包銷商為一間於二零一三年七月二日在英屬維爾京群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，包銷商擁有 507,770 股四海股份。包銷商包銷證券發行並非其日常及一般業務之行為。

建議發行四海可換股債券及可能發行四海選擇權可換股債券

於二零一四年四月三十日(交易時段後)，四海與百富訂立四海可換股債券認購協議，據此百富將促使其全資附屬公司認購四海可換股債券，本金額為港幣500,000,000元。根據四海可換股債券認購協議，百富亦有權選擇透過其全資附屬公司認購本金額最多為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券。認購四海選擇權可換股債券之選擇權可於四海可換股債券發行日期後七日起至四海可換股債券到期日前90日(包括首尾兩日)止之期間內任何時間行使。該選擇權可由百富集團向四海選擇權可換股債券發行人發出書面通知而全權酌情在一次或多次全部或部分行使。

四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之主要條款之概要載列於下文。

就四海可換股債券而言：

本金額：港幣500,000,000元

發行人：四海之全資附屬公司，主要從事融資活動。

四海可換股債券
換股價：初步四海可換股債券換股價(視乎下文「四海換股價之調整」一段所載之調整而定)應為每股四海換股股份港幣0.35元，較：

- (i) 四海認購價溢價約250.0%；
- (ii) 四海股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股四海股份港幣0.610元(已就四海股份合併作出調整)折讓約42.6%；
- (iii) 四海股份於直至最後交易日(包括當日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股四海股份港幣0.612元(已就四海股份合併作出調整)折讓約42.8%；

- (iv) 四海股份於直至最後交易日(包括當日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股四海股份港幣0.622元(已就四海股份合併作出調整)折讓約43.7%；
- (v) 按四海股份於最後交易日在聯交所所報之收市價計算之理論除權價每股四海股份港幣0.270元(已就四海股份合併作出調整)溢價約29.6%；
- (vi) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股四海股份港幣0.31元(已就股份合併作出調整)溢價約12.9%；及
- (vii) 於二零一三年十二月三十一日四海股東應佔四海經審核綜合資產淨值每股四海股份約港幣0.566元(按最後實際可行日期已發行股份計算，並已就四海股份合併作出調整)折讓約38.2%。

初步四海可換股債券換股價及四海可換股債券之本金額由四海董事會釐定並經百富同意及接納。根據初步四海可換股債券換股價，四海可換股債券可轉換為最多約1,428,600,000股四海換股股份。

利率： 四海可換股債券以票面利率每年2.5厘計息，須每半年支付。

到期日： 即四海可換股債券發行日期起計第三年結束時。於到期日，所有餘下未行使之四海可換股債券將由四海可換股債券之發行人按四海可換股債券之未行使本金額之100%連同任何應計利息贖回。

形式： 四海可換股債券將以記名形式發行。

就四海選擇權可換股債券而言：

最高本金額： 港幣500,000,000元

發行人： 四海之全資附屬公司，主要從事融資活動。

四海選擇權可換股
債券換股價： 初步四海選擇權可換股債券換股價(視乎下文「四海換股價之調整」一段所載之調整而定)應為每股四海換股股份港幣0.40元，較：

- (i) 四海認購價溢價約300.0%；
- (ii) 四海股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.610元(就四海股份合併作出調整後)折讓約34.4%；
- (iii) 四海股份於直至最後交易日(包括當日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股四海股份港幣0.612元(已就四海股份合併作出調整)折讓約34.6%；
- (iv) 四海股份於直至最後交易日(包括當日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股四海股份港幣0.622元(已就四海股份合併作出調整)折讓約35.7%；
- (v) 按四海股份於最後交易日在聯交所所報之收市價計算之理論除權價每股四海股份港幣0.270元(已就四海股份合併作出調整)溢價約48.1%；

(vi) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股四海股份港幣0.31元(已就四海股份合併作出調整)溢價29.0%；及

(vii) 於二零一三年十二月三十一日四海股東應佔四海經審核綜合資產淨值每股四海股份約港幣0.566元(按最後實際可行日期已發行股份計算，並已就四海股份合併作出調整)折讓約29.3%。

初步四海選擇權可換股債券換股價及四海選擇權可換股債券之最高本金額由四海董事會釐定並經百富同意及接納。根據初步四海選擇權可換股債券換股價，四海選擇權可換股債券可轉換為最多1,250,000,000股四海選擇權換股股份。

利率： 四海選擇權可換股債券以票面利率每年3.5厘計息，須每半年支付。

到期日： 即四海可換股債券發行日期起計第三年結束時。於到期日，所有餘下未行使之四海選擇權可換股債券將由四海選擇權可換股債券之發行人按四海選擇權可換股債券之未行使本金額之100%連同任何應計利息贖回。

形式： 四海選擇權可換股債券將以記名形式發行。

就四海可換股債券及四海選擇權可換股債券而言：

轉換： 四海可換股債券及四海選擇權可換股債券持有人可自四海可換股債券及四海選擇權可換股債券發行日期後第7日起至到期日前第7日之日期為止隨時按當時之個別現行四海換股價將未行使四海可換股債券轉換為四海換股股份及將未行使四海選擇權可換股債券轉換為四海選擇權換股股份，惟倘行使換股權會導致四海不符合上市規則下適用於四海之公眾持股量(即25%)規定，則持有人不得行使換股權。

四海換股股份及四海選擇權換股股份之碎股將不會在轉換時發行，亦不會就此作出任何現金調整。

四海換股股份及四海選擇權換股股份之任何後續買賣不受限制。

四海換股價之調整： 初步四海換股價將會因應股份合併、股份拆細、股份重新歸類為其他證券(此後，四海換股價將會按比例調整，因而其持有人應收取之四海股份及/或股份於重新歸類前獲轉換時而本應有權收取相關其他證券數目)、資本化發行、資本分派、供股，及若干其他攤薄事件(包括以低於四海合併股份當時現行市價之認購價發行新四海合併股份及以低於四海合併股份當時現行市價之換股價而發行可換股證券)而作出調整。

- 投票： 四海可換股債券及四海選擇權可換股債券持有人無權僅以其四海可換股債券及四海選擇權可換股債券持有人身份而收取任何四海股東大會或任何類別四海股份之任何大會之通告、出席大會或在會上投票。
- 上市： 四海可換股債券及四海選擇權可換股債券將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市。四海可換股債券及四海選擇權可換股債券將不會申請在聯交所或任何其他證券交易所上市。四海可換股債券及四海選擇權可換股債券將不會申請納入中央結算系統、在中央結算系統記存、結算或交收。香港結算不會就四海可換股債券及四海選擇權可換股債券提供任何轉讓、結算或交收服務。四海可換股債券及四海選擇權可換股債券所附有之換股權獲行使後將予發行之四海換股股份及四海選擇權換股股份將向聯交所上市委員會申請批准上市及買賣。
- 可轉讓性： 四海可換股債券及四海選擇權可換股債券可轉讓予其他方，惟該轉讓不得導致四海須遵守公司條例規定的有關刊發招股章程或首次公開發售證券的責任。
- 抵押： 四海可換股債券及四海選擇權可換股債券將不會以任何抵押品作抵押但由四海擔保。

四海換股股份及四海選擇權換股股份之地位：四海換股股份及四海選擇權換股股份將為正式及有效發行、繳足股款及已登記，亦不附有任何產權負擔，而且所有該等四海換股股份及四海選擇權換股股份將在各方面與於轉換四海股東名冊上之四海換股股份及四海選擇權換股股份之相關日期（於轉換四海可換股債券及四海選擇權可換股債券後分別發行四海換股股份及四海選擇權換股股份後）已發行之繳足四海合併股份享有同等地位並因此使其持有人有權完全享有於記錄日期（於相關換股日期或之後日期）之全部股息或其他分派。

四海換股股份及四海選擇權換股股份之數目

因按初步四海換股價悉數轉換四海可換股債券而發行之最高數目約為 1,428,600,000 股四海換股股份相當於 (i) 四海於最後實際可行日期之已發行股本（已就四海股份合併作出調整）約 65.0%；(ii) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份擴大後已發行股本約 21.7%；(iii) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份及四海換股股份最高數目（假設並無調整初步四海可換股債券換股價）擴大後已發行股本約 17.8%；及 (iv) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份、四海換股股份最高數目（假設並無調整初步四海可換股債券換股價）及四海選擇權換股股份最高數目（假設並無調整初步四海選擇權可換股債券換股價）擴大後已發行股本約 15.4%。將予發行之四海換股股份之總面值約為港幣 2,900,000 元。

因按初步四海選擇權可換股債券換股價悉數轉換四海選擇權可換股債券而發行之最高數目為 1,250,000,000 股四海選擇權換股股份相當於 (i) 四海於最後實際可行日期之已發行股本（已就四海股份合併作出調整）約 56.8%；(ii) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換股份擴大後已發行股本約 18.9%；(iii) 四海經發行四海公開發售股份及 / 或四海經轉換

股份以及四海換股股份最高數目(假設並無調整初步四海可換股債券換股價)擴大後已發行股本約15.6%；及(iv)四海經發行四海公開發售股份及/或四海經轉換股份、四海換股股份最高數目(假設並無調整初步四海可換股債券換股價)及四海選擇權換股股份最高數目(假設並無調整初步四海選擇權可換股債券換股價)擴大後已發行股本約13.5%。將予發行之四海選擇權換股股份之總面值為港幣2,500,000元。

申請上市

任何四海可換股債券及四海選擇權可換股債券概不會申請在聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣。四海將向聯交所申請批准四海換股股份及四海選擇權換股股份在聯交所上市及買賣。

發行四海可換股債券及可能發行四海選擇權可換股債券之條件

完成四海可換股債券認購協議須待(其中包括)下列條件達成後,方可作實:

- (i) 四海獨立股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或四海章程細則須放棄投票之股東除外)根據四海章程細則及上市規則在四海股東特別大會上就批准(其中包括)四海可換股債券及四海選擇權可換股債券作出擔保、發行四海可換股債券及可能發行四海選擇權可換股債券、分別因四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之換股權獲行使而可能發行四海換股股份及四海選擇權換股股份通過所需決議案;
- (ii) 世紀城市股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或世紀城市公司細則須放棄投票之股東除外)在股東大會上就批准四海可換股債券認購協議及根據該協議擬進行的相關交易(包括但不限於認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券、可能認購因四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之換股權獲行使而分別發行

之四海換股股份及四海選擇權換股股份)，通過所需決議案或按上市規則許可情況下就此獲一批有密切聯繫且合共持有世紀城市已發行股份50%以上之世紀城市股東給予書面股東批准；

- (iii) 百利保股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或百利保公司細則須放棄投票之股東除外)在股東大會上就批准四海可換股債券認購協議及根據該協議擬進行的相關交易(包括但不限於認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券、可能認購因四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之換股權獲行使而分別發行之四海換股股份及四海選擇權換股股份)，通過所需決議案或按上市規則許可情況下就此獲一批有密切聯繫且合共持有百利保已發行股份50%以上之百利保股東給予書面股東批准；
- (iv) 富豪股東(根據法例、上市規則、聯交所及/或富豪公司細則須放棄投票之股東除外)就批准向百富集團提供有關四海可換股債券認購協議及根據該協議擬進行的交易(包括但不限於認購四海可換股債券及可能認購四海選擇權可換股債券)的財務資助，通過所需決議案；
- (v) 聯交所上市委員會批准或同意批准(可予配發)四海換股股份及四海選擇權換股股份上市及買賣，且並無撤回有關授權；及
- (vi) 四海公開發售完成。

於最後實際可行日期，並無上述任何條件獲達成及/或豁免。

倘上述任何條件於二零一四年八月三十一日(或訂約方可能協定之其他日期)或之前並無獲達成，則四海可換股債券認購協議將予停止及終止。

附錄三 與建議四海公開發售、建議發行四海可換股債券及可能發行四海選擇權可換股債券有關之其他資料

四海股權架構變動

(a) 假設所有四海股東按比例接納其四海公開發售配額

以下載列四海於最後實際可行日期及於以下各事件依次完成後之股權架構：(i) 四海股份合併；(ii) 四海公開發售(假設所有四海股東會按比例接納其四海公開發售配額)；(iii) 悉數兌換四海可換股債券後；及(iv) 悉數兌換四海選擇權可換股債券後(假設百富集團已悉數認購四海選擇權可換股債券)。

	於最後 實際 可行日期		(i) 四海 股份合併 生效後		(ii) 四海 公開發售 完成後		(iii) 於悉數 兌換四海 可換股債券後		(iv) 於悉數兌換 選擇權 可換股債券後 (假設百富集團 已悉數認購 四海選擇權 可換股債券) (附註)	
	四海 股份數目 (百萬)	%	四海合併 股份數目 (百萬)	%	四海合併 股份數目 (百萬)	%	四海合併 股份數目 (百萬)	%	四海合併 股份數目 (百萬)	%
百富集團	14,845.2	67.5%	1,484.5	67.5%	4,453.5	67.5%	5,882.1	73.3%	7,132.1	76.9%
四海董事	12.1	0.1%	1.2	0.1%	3.6	0.1%	3.6	0.0%	3.6	0.0%
公眾股東	7,130.7	32.4%	713.1	32.4%	2,139.3	32.4%	2,139.3	26.7%	2,139.3	23.1%
總計	21,988.0	100.0%	2,198.8	100.0%	6,596.4	100.0%	8,025.0	100.0%	9,275.0	100.0%

附註：由於行使四海可換股債券及四海選擇權可換股債券所附之換股權須待四海符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量(即25%)規定後方可作實，股權架構僅作說明用途。

(b) 假設並無四海股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額

以下載列四海於最後實際可行日期及於以下各事件依次完成後之股權架構：(i) 四海股份合併；(ii) 四海公開發售(假設除百富集團外，並無四海股東會按比例接納其四海公開發售股份配額，惟須待四海符合上市規則項下之最低公眾持股量(即25%)規定及百富集團將認購四海公開發售項下其餘之四海可換股優先股)；(iii) 悉數兌換四海可換股債券後；(iv) 悉數兌換四海選擇權可換股債券後(假設百富集團已悉數認購四海選擇權可換股債券)；及(v) 悉數兌換四海可換股優先股後。

	於最後實際可行日期				(i) 四海股份合併生效後				(ii) 四海公開發售完成後			
	四海 股份數目 (百萬)		四海 可換股 優先股 數目 (百萬)		四海 合併 股份數目 (百萬)		四海 可換股 優先股 數目 (百萬)		四海 合併 股份數目 (百萬)		四海 可換股 優先股 數目 (百萬)	
		%		%		%		%		%		%
百富集團	14,845.2	67.5%	—	—	1,484.5	67.5%	—	—	2,138.1	75.0%	3,744.0	100.0%
四海董事	12.1	0.1%	—	—	1.2	0.1%	—	—	1.2	0.0%	—	—
公眾股東	7,130.7	32.4%	—	—	713.1	32.4%	—	—	713.1	25.0%	—	—
總計	21,988.0	100.0%	—	—	2,198.8	100.0%	—	—	2,852.4	100.0%	3,744.0	100.0%

	(iii) 於悉數兌換 四海可換股債券後 (附註)				(iv) 於悉數兌換四海選擇權 可換股債券後 (假設百富集團已悉數認購 四海選擇權可換股債券) (附註)				(v) 於悉數兌換 四海可換股優先股後 (附註)			
	四海 合併 股份數目 (百萬)		四海 可換股 優先股 數目 (百萬)		四海 合併 股份數目 (百萬)		四海 可換股 優先股 數目 (百萬)		四海 合併 股份數目 (百萬)		四海 可換股 優先股 數目 (百萬)	
		%		%		%		%		%		%
百富集團	3,566.7	83.3%	3,744.0	100.0%	4,816.7	87.1%	3,744.0	100.0%	8,560.7	92.3%	—	—
四海董事	1.2	0.0%	—	—	1.2	0.0%	—	—	1.2	0.0%	—	—
公眾股東	713.1	16.7%	—	—	713.1	12.9%	—	—	713.1	7.7%	—	—
總計	4,281.0	100.0%	3,744.0	100.0%	5,531.0	100.0%	3,744.0	100.0%	9,275.0	100.0%	—	—

附註：由於行使四海可換股債券、四海選擇權可換股債券及四海可換股優先股所附之換股權須待四海符合上市規則第8.08條之最低公眾持股量(即25%)規定後方可作實，股權架構僅作說明用途。

四海之資料

於二零一三年十二月三十一日，四海股東應佔四海經審核綜合資產淨額約為港幣1,244,800,000元。四海截至二零一三年十二月三十一日止九個月分別錄得除稅前綜合虧損淨額及除稅後綜合虧損淨額約港幣88,700,000元及約港幣88,200,000元，而截至二零一三年三月三十一日止年度分別錄得除稅前綜合純利及除稅後綜合純利約港幣52,800,000元及約港幣52,800,000元。

I. 本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於世紀城市截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報第49至140頁、世紀城市截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第47至163頁及世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第66至185頁內披露，以上資料均於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centurycity.com.hk)刊載。

II. 債務

於二零一四年四月三十日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借款約為港幣12,730,800,000元，即(i)由本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存作抵押之銀行貸款港幣8,490,200,000元，(ii)根據富豪之1,000,000,000美元中期票據計劃發行之無擔保票據297,000,000美元(約港幣2,302,600,000元)及(iii)根據富豪產業信託之1,000,000,000美元中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)發行之無擔保票據港幣775,000,000元及150,000,000美元(約港幣1,163,000,000元)。

除了富豪產業信託之受託人(代表富豪產業信託)擔保之富豪產業信託中期票據計劃之債務及除銀行貸款港幣116,200,000元外，所有上述本集團未清償借款均由本集團若干附屬公司提供擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，本集團於二零一四年四月三十日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他同類債務、已發行或發行在外或獲同意將予發行之貸款資本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔，或任何擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

世紀城市董事認為，在無不可預見之情況下，計及內部資源及本集團可動用之現有銀行融資以及該等交易之影響後，本集團擁有充裕營運資金以應付其現時所需，即自本通函日期起計未來最少12個月之需要。

IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據世紀城市董事所知，自本集團最近刊發經審核綜合財務報表結算日二零一三年十二月三十一日以來，本集團之財務及貿易狀況並無任何重大不利變動。

V. 本集團之財務及貿易前景

僅就本節而言，世紀城市集團指世紀城市及其附屬公司，而百利保集團指百利保及其附屬公司。

富豪集團

港珠澳大橋之預計啟用日期計劃於二零一六年底前，將為珠江東西兩岸提供全新之陸路運輸網絡。此外，廣深港高速鐵路全長26公里之香港段目標於二零一五年落成。該高速鐵路會將香港與16,000公里長之國家高速鐵路網絡連接起來，並預期可鞏固香港作為中國南方通道之角色。該等新基建項目將進一步刺激區內經濟增長，吸引更多旅客到訪香港。

香港政府正採取措施提升香港接待旅客之能力，並擬繼續投資於多項基建發展項目及旅遊景點。該等措施將包括計劃擴建香港國際機場為三跑道系統，飛躍啟德項目將啟德發展區(包括啟德國際郵輪碼頭)發展為文娛地標，以及香港迪士尼樂園及海洋公園之持續擴建項目。所有該等發展均將對滿足全球及地區訪港旅客人數不斷增多之需求帶來重大正面影響。

產業信託管理人對香港之旅遊及酒店市場繼續增長充滿信心。作為唯一一個上市酒店房地產投資信託並以香港為市場重心，產業信託管理人致力維持富豪產業信託作為香港主要重大酒店擁有人之一之領導地位。灣仔富豪薈酒店之業務模式已證實成功，並已為富豪產業信託帶來良好投資回報及資本增值，而產業信託管理人對新「富薈上環酒店」抱有同樣樂觀之期望。富豪產業信託擁有大量未動用之財務實力，可用作撥付其日後擴充計劃，並將繼續審閱提升收益之收購機會，包括期權協議項下之北角新酒店，旨在實現盈利提升及資本增長。

富豪集團於去年進行已計劃之業務擴充而作出重大投資，包括物業投資及其他投資業務。為業務擴充提供資金所發行之中期票據致使融資成本增加，將無可避免地對富豪集團於投資週期之初期業績構成一些短期影響。富豪董事有信心待所進行之投資逐漸趨向成熟時，特別是當由百富進行之物業項目於未來數年間完成及出售時，將會為富豪集團帶來龐大之現金流量及盈利貢獻。

四海集團

於本金總額共港幣541,500,000元之當時所有尚未轉換之可換股債券於二零一三年九月獲全數轉換為四海新普通股後，四海之資本基礎已大幅擴大且增強。

四海集團認為中國房地產市場之逐步整固有利其健康穩健發展。經考慮到中國內地日益富裕及人口持續增加，四海集團對其物業市場長遠能保持蓬勃發展抱樂觀態度，並將會繼續積極尋求任何可能獲得之合理價格及其可接受條款之投資良機。

成都項目及天津項目目前均無任何外借債項，預期於未來兩年可自預售及/或銷售該等項目中部分物業而獲龐大所得款項收益，而大部分之收益或會用作付清就收購此兩項目之未付應付代價。然而，由於四海集團計劃繼續擴大資產組合，近期已建議四海公開發售、發行四海可換股債券及授出購股權以發行四海選擇權可換股債券。

四海董事預期，待四海集團目前進行之所有項目逐步發展及完成，將會於未來數年為四海集團帶來可觀收益及盈利。

百利保集團

除已(透過四海集團)出售予富豪產業信託之新富薈上環酒店及最近獲市區重建局授予之發展項目外，百富現正於香港進行六個全資擁有之物業發展項目，包括住宅以至酒店及購物商場等發展項目，而四海正於中國成都及天津開發兩項大型綜合用途發展項目。所有該等項目均計劃於未來數年內竣工，其中若干項目之銷售或單位預售擬於今年下半年陸續展開，預期將可為百利保集團整體帶來大量現金流量及盈利貢獻。此外，百利保集團將繼續物色新收購機會，以冀進一步擴充其於香港及(透過四海集團)於中國之物業組合。總括而言，百利保董事會對百利保集團之持續增長及前景充滿信心。

本集團

本集團整體於過去數年透過新收購及投資於新業務大幅擴充其資產規模及業務範圍。於完成一連串企業重組後(包括收購四海)，本集團不同成員公司之角色及業務專注現時更明確區分，並作出策略性定位有利於把握發展機遇。本集團將繼續密切留意資本及投資市場上有利於本集團持續發展之任何合適良機。本集團相信香港及中國經濟將會繼續增長，並已於區內進行大量投資。世紀城市董事期望待所有該等新投資逐步成熟時，本集團之整體財務實力及盈利能力將會提升至一個新的層次。

VI. 本集團之管理層討論及分析

僅就本節而言，世紀城市集團指世紀城市及其附屬公司，而百利保集團指百利保及其附屬公司。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(A) 業務回顧

世紀城市集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資(包括透過合營公司百富進行)、建築及與樓宇相關業務以及其他投資，當中主要為透過世紀城市之上市附屬公司百利保持有世紀城市之上市聯營公司富豪之權益。富豪之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託(富豪之上市附屬公司)之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司百富進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)，以及其他投資業務。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，世紀城市集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣889,800,000元，而於二零一零年所達致之盈利為港幣1,287,100,000元。

在比較年度業績時，應注意到於二零一零年所錄得非常重大部分之盈利乃為富豪(透過百利保(世紀城市集團之上市附屬公司)持有之世紀城市集團上市聯營公司)於二零一零年七月將富豪產業信託作為富豪之附屬公司綜合入賬所確認之一次性會計收益。

從二零一一年認股權證(見下文)於過去數年獲行使所帶來之現金收益達逾港幣320,000,000元，世紀城市集團之財務狀況已獲進一步增強。由於金融及資本市場在二零一一年大部分時間，受不明朗的陰霾籠罩，世紀城市集團除透過百利保及其聯屬公司進行之物業收購外，在進行主要投資計劃時維持一貫謹慎的態度。

誠如於世紀城市截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告所述，世紀城市集團於二零一一年八月就KH Investment Holdings Limited嘉滙投資控股有限公司(「嘉滙投資」)(一間於香港創業板上市之公司)之股份及若干其他證券提出強制性有條件現金要約。股份要約作價每股港幣0.25元，乃世紀城市集團就收購嘉滙投資股份所付之最高價格。計及股份要約項下世紀城市集團收購之額外股份，於二零一一年九月，世紀城市集團合共持有嘉滙投資已發行股份約52.9%。

於二零一一年十二月三十日，世紀城市集團訂立一項交易，以每股港幣0.35元之價格向一名嘉滙投資之主要股東出售嘉滙投資已發行股份約45.9%。交易完成後，世紀城市集團於嘉滙投資之持股權益削減至約7.0%，繼而嘉滙投資不再為世紀城市集團之附屬公司。

收購嘉滙投資之股份一直擬作策略投資。世紀城市集團認為該出售交易給予世紀城市集團能在相對短時間內以合理利潤變現其於嘉滙投資絕大部分投資的良機。世紀城市集團將繼續考量在適當機遇出現時，對其他上市及/或非上市公司(在香港或其他地區)進行策略性投資。

於二零一一年十二月，世紀城市集團之全資附屬公司在中國重慶參與成立一項跨境人民幣基金，名為富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)。該基金成立為有限責任合夥企業，已籌集共人民幣250,000,000元之資金。世紀城市集團之一間全資附屬公司擔任基金之普通合夥人，並於合夥企業持有極少數權益。籌集所得資金之其餘部份由百富(前稱Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司)(百利保及富豪共同成立並平均擁有之合營公司)之兩間全資附屬公司所認繳，而該基金之投資目的主要為支持百富在中國進行之業務。目前，世紀城市集團亦正採取步驟於中國四川成都成立公司，以使其可於中國從事提供財務服務。

於二零一一年十二月三十一日，世紀城市實益持有百利保已發行股份約60.3%，而百利保持有富豪約49.4%權益。富豪則擁有富豪產業信託已發行基金單位約74.5%，富豪產業信託已於二零一零年七月為富豪之附屬公司。百利保、富豪及富豪產業信託於年度內之財務業績及業務表現載於下文。

百利保

(i) 業務概覽

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣1,484,200,000元，而於二零一零年所達致之盈利為港幣2,150,500,000元。

於年度內所達致之盈利主要為「南灣」(Larvotto)合營項目之盈利貢獻，而於上一財政年度所錄得非常重大部分之盈利，乃為富豪(百利保集團之上市聯營公司)於二零一零年七月將富豪產業信託作為富豪之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益。

(ii) 物業

百利保集團於香港鴨洲內地段129號之豪華住宅發展項目「南灣」持有30%權益。誠如於百利保截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告所述，絕大部份住宅單位以及大部份泊車位已售出，涉及總銷售代價逾港幣16,000,000,000元。百利保集團

已收取相關之應佔現金收益淨額，而相應盈利已於百利保集團年度內之財務報表中反映。除出售餘下單位的相對少量分派尚未收取外，百利保集團於「南灣」合營項目之投資可謂實質上已成功地完成。

於二零一一年四月，富豪與百利保成立各自擁有50:50權益之合營公司Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司，以開發房地產發展項目作銷售及/或租賃，該公司現已改名為百富。百富自其成立以來已在香港收購合共三幅地皮，兩幅位於上環區乃購自百利保集團，而另一幅位於北角乃購自第三方。該三幅地皮均計劃作為酒店發展項目。於二零一一年六月，百富進一步收購位於四川省成都市新都區之綜合發展項目之70%實益權益，該項目先前乃由富豪及四海各自擁有50:50權益之合營公司擁有。

繼而於二零一一年九月，百富透過其一間全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得另一幅位於新界元朗丹桂村路之發展地皮，並擬將該地皮發展為住宅洋房及公寓。

(iii) 建築及與樓宇相關業務

百利保集團經營建築及與樓宇相關之全面性業務。激烈之市場競爭雖然令該等經營單位之整體業務量相對收縮，彼等現為百利保集團及其聯營公司在物業發展及相關業務各重要層面上提供可靠的後勤支援。除發展顧問單位提供專業服務外，百利保集團經營建築業務之正宏工程有限公司，最近透過一次具競爭性的投標過程，成功獲得由百富發展位於上環文咸東街132至140號之酒店建築工程合約。

(iv) 其他投資

於二零一一年十二月三十一日，百利保集團持有四海17.1%之已發行股份及若干可換股債券，作為長期策略投資。一如大多數其他金融資產，所持有之四海股份及可換股債券於財務報表內按其根據四海股份之成交價計算之公平值列賬，至於可換股債券，則由獨立專業估值師估值。由於四海股份之成交價波動不定，故百利保集團持有之四海股份及可換股債券之公平值變動亦相對頗大。由於二零一一年香港股市表現疲弱及四海股份之成交價下跌，所持有之四海股份及可換股債券之公平值已大幅下降。

此導致年度內錄得公平值變動之虧損約港幣630,500,000元，逆轉甚於去年錄得之相應盈利約港幣466,600,000元。儘管於四海之投資乃持作長期策略用途且公平值變動導致之虧損乃非現金流性質，但該等變動對百利保集團於年度內之業績仍構成不利影響。

富豪

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪達致股東應佔綜合盈利港幣107,900,000元，而二零一零年則錄得港幣6,928,800,000元。然而，誠如早前所闡述，去年所錄得非常重大部分之盈利乃為於二零一零年七月將富豪產業信託作為富豪之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益港幣6,637,400,000元。

於年度內，富豪集團核心酒店業務之經營表現錄得顯著增長，富豪集團透過富豪產業信託所擁有之香港六間酒店之酒店經營業務毛利增加約31%至約港幣852,500,000元。此外，尚有應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣600,000,000元，當中主要為來自一項交易所得盈利，該項交易乃有關由富豪集團擁有50%權益之共同控權合資公司向百富出售位於四川省成都市之綜合發展項目之70%實益權益。

富豪集團之金融資產組合(包括尤其是其長期持有之四海之可換股債券及股份)因公平值之變動而錄得虧損約港幣822,800,000元。此外，雖然富豪集團承租之五間酒店乃由富豪產業信託作為投資物業而擁有，但該等酒店物業在富豪集團綜合財務報表中列作為固定資產，故須就該等酒店物業於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度作出折舊撥備合共港幣351,200,000元。儘管公平值虧損及折舊撥備為非現金流項目，其卻對富豪集團於年度內之財務業績造成不利影響。

(i) 酒店

市場概覽

二零一一年上半年全球經濟出現逐步復甦之有利跡象，但下半年之復甦步伐卻因整個歐元區之主權債務危機加劇而停滯。接近二零一一年年底，美國經濟因勞工市場改善加上其旨在維持低利率環境之貨幣政策而重拾動力。作為全球第二大經濟體系，中國國內生產總值於二零一一年持續增長約9.2%，儘管增長率較過往數年有所放緩。受惠於與中國之緊密經濟關係及本地經濟之反彈，二零一一年香港本地生產總值得以增長約5%。

於二零一一年，訪港旅客數目錄得約41,900,000人次之歷史新高，較去年增長約16.4%。中國內地旅客仍然是增幅最強勁之部分，佔訪港旅客總人數約三分之二。中國旅客愈趨富裕，繼續帶動香港零售及住宿業務之市場需求。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一一年香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率為89%，按年增加約2.3%，而平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）亦上升約19%。

(ii) 酒店擁有業務

富豪產業信託

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及向其基金單位持有人分派前綜合純利港幣2,997,300,000元，較二零一零年所錄得之港幣997,100,000元增長約200%。達致純利大幅增長主要乃因富豪產業信託持作投資物業並出租予集團之五間酒店之公平值增加所致。富豪產業信託於年度內可供分派收入總額約為港幣397,900,000元，而上年度則為港幣682,900,000元。

然而，由於富豪集團將其承租之五間酒店列為固定資產，該等酒店物業於富豪集團之綜合財務報表內按其於富豪產業信託於二零一零年七月成為富豪集團附屬公司時之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。因此，任何其後之公平值變動（包括富豪產業信託於其二零一一年之業績所錄得之公平值變動）將不會在富豪集團之綜合財務報表內反映。反而如上文所述，於回顧財政年度須就該等酒店物業作出合共港幣351,200,000元之折舊撥備。

於二零一一年，富豪集團承租之五間酒店（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）之年度基本租金為港幣560,000,000元，該金額由共同委任之獨立專業估值師釐定。由於該等酒店於二零一一年錄得理想之經營業績，富豪產業信託向富豪集團收取額外浮動租金約港幣116,000,000元，該金額乃根據分佔年內物業收入淨額總額超出年度基本租金總額部分之50%計算。

根據獨立專業估值師釐定之市場租金方案，富豪集團於二零一二年應付之年度基本租金為港幣645,000,000元，較二零一一年之基本租金增加約15.2%，並同樣須分佔相同比例之物業收入淨額超出部分。

富豪產業信託繼續進行資本性增值投資，務求持續提升酒店客房及設施之品質與標準。於二零一一年，已翻新五間酒店中超過450間客房及套房、以及富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店之多個宴會廳、會議室及餐飲設施。最近，富豪東方酒店獲得政府批准將其2樓及14樓之部分樓層改裝為56間新增客房，並正落實室內裝修計劃，以將該等現作為餐飲營運用途的位置更改為用作更有利於業績之客房業務。

位於灣仔之富豪薈酒店為富豪產業信託所擁有之第六間酒店，由富豪集團之全資附屬公司管理，但由富豪產業信託自行經營。該酒店於二零一零年十二月全面營運，設有99間客房及套房，於年度內之業績表現非常出色。全年出租率錄得約96%之水平，而可出租客房收入較二零一零年所錄得高出約41%。

富豪產業信託最近達成為期三年之港幣4,500,000,000元新定期融資貸款之安排，涉及12間本地及國際銀行之銀團，以為將於二零一二年三月三十日到期之現有定期融資貸款進行再融資。由於金融市場出現變動，新定期融資貸款之息差將高於現有融資貸款之息差，惟現時之銀行同業拆息利率大幅低於在二零零七年為現有融資貸款訂立利率掉期及對沖安排時之水平。因此，相比過往年度實際支付之貸款利息，預期整體上將能節省富豪產業信託之銀行貸款之融資成本。富豪產業信託之管理層將密切監察利率市場，以決定會否及何時有利於為新定期融資貸款訂立新利率掉期。富豪集團之全資附屬公司產業信託管理人現擔任富豪產業信託之管理人。

(iii) 酒店經營業務

於年度內，富豪集團向富豪產業信託承租之香港五間酒店均表現非常理想。其合併平均入住率較去年增加約5.8%至90.7%，而同期平均可出租客房收入亦上升約28.7%。五間酒店於年度內之經營業務毛利總額達約港幣822,700,000元。

富豪機場酒店經調整其市場推廣策略以增加市場佔有率後，入住率按年增加約11.1%至86.7%，而平均可出租客房收入亦上升約17.9%。富豪機場酒店已連續多年獲選為亞太地區及全球最佳機場酒店，憑藉其優越品質及水準以及其策略性位置，富豪集團認為其整體盈利仍有進一步增長空間。

(iv) 酒店管理業務

香港全部六間酒店均由富豪集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

富豪集團現時在中國管理七間經營中酒店，其中四間位於上海、一間位於四川成都、一間位於山東德州，以及最新之一間位於貴州貴陽(其於二零一一年十月被接管並重新命名為保利富豪溫泉酒店)。尚有六個其他已與富豪集團簽訂管理服務合約現處於不同發展階段之酒店項目。按該等酒店項目之計劃開業日期(分佈於二零一二年年底至二零一四年第三季度期間)順序計，該等酒店項目分別為擁有310間客房位於河南鄭州之富豪裕鴻酒店、擁有310間客房位於四川成都之富豪新都酒店、擁有260間客房位於江蘇蘇州之富豪繁花中心酒店、擁有220間客房位於廣東佛山之金融城富豪酒店、擁有300間客房位於江蘇昆山之御富豪酒店，以及擁有300間客房位於湖北武漢之富豪臥龍酒店。

富豪集團將繼續為在中國之酒店管理業務投入額外管理及財務資源，以冀將其網絡擴大至其他主要城市。

(v) 物業

由於市場流動資金緊縮，香港物業市場自去年下半年出現若干整固。但長遠而言，過熱之需求得以逐步冷卻並形成穩定之價格水平，實可能有利於健康及可持續之市場發展。

除卻已訂約出售並計劃於本年稍後完成交易之兩間洋房外，富豪集團仍保留香港赤柱富豪海灣19間洋房。三間洋房已於年度內租出。倘出現合意價格，富豪集團將繼續出售部分洋房，惟同時亦可能考慮將進一步出租其他洋房以賺取租金收入。

誠如上文所述，富豪集團為百利保集團於百富擁有50%權益之合營夥伴。

(vi) 其他投資

富豪集團持有主要由上市證券組成之龐大投資組合。富豪集團在該組合中持有大量四海所發行於二零一三年到期之可換股債券以及相對少量之四海股份權益，作為長期策略投資。誠如上文已闡釋之原因，四海股份之成交價下跌及因此而錄得之該等投資之公平值變動虧損已同樣對富豪集團於年度內之業績構成不利影響。

其他投資

百利保集團持有17.1%四海已發行股份及四海集團發行之若干可換股債券，作長期策略投資。由於四海股份之價格較於二零一零年十二月三十一日當時之市價下跌，

故百利保集團於四海的投資之公平值大幅下降。因此，於全年業績所錄得之金融資產公平值虧損主要由百利保集團於四海之投資所導致。

合營公司－百富

百富乃為於二零一一年四月百利保與富豪共同成立並各自擁有 50:50 權益之合營公司，對其最高資本承擔總額現時設定限於港幣 3,800,000,000 元。百利保及富豪各自之最高資本承擔額為港幣 1,900,000,000 元，將根據其各自於百富之股權按比例出資。自成立以來，百富已收購多項物業發展項目。以下為有關該等物業發展項目之進一步資料：

(i) 香港

上環文咸東街 132 至 140 號及
文咸西街 5 至 7 號及永樂街 169 至 171 號

於二零一一年五月，百富向百利保集團收購兩幅發展地皮，總交易代價為港幣 752,000,000 元，相等於由百富委任之獨立專業估值師所評估該等物業於當時之市場估值。

於文咸東街 132 至 140 號之發展地皮面積約為 5,430 平方呎，計劃發展為一擁有 248 間客房及套房及總樓面面積約為 79,800 平方呎之酒店。地基工程現正進行並快將完成。此酒店發展項目之上蓋建築工程將於短期內展開，並預期於二零一三年第四季完成。

另一發展地皮由兩幅於文咸西街 5 至 7 號及永樂街 169 至 171 號之毗鄰物業構成，地盤總面積約為 3,710 平方呎。計劃發展為一擁有 98 間客房及套房及總樓面面積約為 56,350 平方呎之酒店之總建築圖則已獲批准。地基工程經已展開，目前預計此項酒店發展項目將於二零一四年第四季完成。

北角麥連街 14 至 20 號

於二零一一年八月與獨立第三方賣家訂立以代價港幣 459,300,000 元收購該等物業之買賣協議，已在賣方交吉後於二零一一年九月完成。該等物業之地盤總面積約為

5,300平方呎，將其發展為一擁有約351間客房及套房及總樓面面積約為75,490平方呎之酒店之計劃已獲批准。地基工程現正進行中，預期此發展項目將於二零一四年第三季完成。

新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此發展地皮乃於二零一一年九月舉行之政府公開土地拍賣中以地價港幣361,000,000元投得。該地皮之面積約為120,470平方呎，計劃發展為一擁有合共170個單位(包括36間洋房及134個公寓)並擁有總樓面面積約為120,470平方呎之住宅發展項目。該項目之建築圖則已遞交予政府審批。

(ii) 中國內地

四川成都新都區之綜合發展項目

此物業項目之70%權益乃百富於二零一一年六月向由富豪集團及四海各自擁有50:50權益之共同控權合資公司收購所得。百富應付之代價乃根據協定價值港幣1,000,000,000元計算，較整個物業項目於二零一一年六月二十九日之評估價值人民幣1,350,000,000元折讓12%，而評估則由賣方與百富共同委聘之獨立專業估值師進行。該交易之詳情載於世紀城市於二零一一年六月三十日刊發之聯合公佈內。

此位於成都之項目為一包括酒店、商業、寫字樓及住宅之綜合發展項目。此項目之整體總樓面面積約為5,360,000平方呎，並將分期發展。第一期現主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大廈。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約438,000平方呎。該酒店發展項目之上蓋建築工程正在進行中，現計劃該酒店之首階段發展將於二零一三年第二季試業。第一期包括之三幢住宅大廈將擁有約340個公寓單位，連同泊車位及若干商業配套單位，總樓面面積約為489,000平方呎。此部分發展項目之上蓋建築工程亦正在進行中，而整體興建工程亦計劃於二零一三年第一季完成。預期住宅單位短期內將於二零一二年第二季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)

百富於二零一一年十二月透過其兩間全資附屬公司認繳名為富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)之跨境人民幣基金，總金額約為人民幣250,000,000元之合夥企業的出

資額。該基金成立為有限責任合夥企業，而其投資目標主要為支持百富於中國進行之業務。世紀城市之一全資附屬公司擔任基金之普通合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

(iii) 其他合營公司—Hang Fok Properties Limited

於中國北京商務中心區之合營發展項目乃由 Hang Fok Properties Limited (「**Hang Fok**」) (由百利保集團及富豪集團各自擁有 50% 股權之聯營公司) 所持有。誠如早前所報告，Hang Fok 已盡力使早前就撤銷其向第三方賣家收購持有有關發展地皮之中國合營公司 36% 權益之先前協議之不利仲裁裁決予以作廢。但 Hang Fok 所作出之努力未能成功，故其於中國合營公司之實益權益已由 59% 實際上減少至 23%。Hang Fok 已於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度作出適當撥備，而現時世紀城市集團於該發展項目所持有之權益於世紀城市集團綜合財務報表中只以細數額列賬。儘管如此，世紀城市集團之管理層將繼續努力保障世紀城市集團於該項目之權益，挽救其潛在價值。

(B) 財務回顧

資本及資金

(i) 資金及財務政策

世紀城市集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。物業發展項目所需之資金，部份乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部份地價及大部份以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則依隨發展項目之預計完成日期而訂定。

世紀城市集團之銀行貸款主要以港元及美元幣值為單位，且貸款金額相對較少，而貸款利息主要參考銀行同業拆息而釐定，故於年度內毋須安排外匯或利息的對沖工具。

(ii) 現金流量

於年度內，經營業務所得現金流量淨額為港幣 47,400,000 元。而於年度內之利息收入淨額為港幣 13,200,000 元。

(iii) 債項

於二零一一年十二月三十一日，世紀城市集團之現金及銀行結存連同定期存款在扣除債項後為港幣1,946,100,000元。

於二零一一年十二月三十一日，除附息銀行債項港幣146,000,000元外，世紀城市集團擁有現金及銀行結存連同定期存款淨額港幣1,946,100,000元，故並無任何負債。

於二零一一年十二月三十一日，持有至到期日投資港幣73,400,000元及於上市附屬公司及上市聯營公司所持若干普通股市值分別為港幣355,100,000元及港幣224,300,000元，均已抵押予銀行以擔保世紀城市集團之一般性銀行貸款。

(iv) 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，世紀城市集團尚未在財務報表中撥備之或然負債為港幣170,000,000元，包括就應佔一附屬公司獲授之銀行融資所提供之公司擔保。

(v) 股本

於二零一一年，世紀城市就其當時尚未行使認股權證（「二零一一年認股權證」）之持有人按經調整認購價每股世紀城市股份港幣0.48元行使附於二零一一年認股權證總額港幣215,788,436.58元之認購權，向該等持有人配發及發行新世紀城市股份合共449,559,232股。附帶認購權總額港幣7,214,265.04元之二零一一年認股權證未有於二零一一年一月十一日（認購權之屆滿日期）下午四時正前行使，並已告失效。二零一一年認股權證已於二零一一年一月十一日聯交所之交易時段結束起撤回上市地位。

誠如早前報告，根據世紀城市「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」（「世紀股份認購權計劃」）於二零零五年五月十二日授予世紀城市一名董事，賦予該持有人權利按經調整行使價每股世紀城市股份港幣1.172元（可予調整）認購合共35,840,000股新世紀城市股份之股份認購權已於二零一一年五月十一日股份認購權之行使期屆滿時失效。

世紀城市於年度內以代價總額港幣5,420,020元在聯交所購回合共11,440,000股世紀城市股份。除164,000股購回世紀城市股份乃於年結日後註銷外，所有其他購回世紀城市股份已於年度內註銷。

重大之收購或出售附屬公司或共同控權合資公司事宜

世紀城市全資附屬公司Splendor Glow Limited華暉有限公司（「要約人」）於二零一一年七月十二日知會聯交所創業板上市公司嘉滙投資其擬遵照收購守則透過世紀城

市及要約人之財務顧問天達融資亞洲有限公司提出自願有條件現金要約，以(i)按要約價每股要約股份港幣0.25元收購尚未由要約人、世紀城市及其任何一致行動人士擁有或同意收購之嘉滙投資已發行股本中每股面值港幣0.01元之全部普通股(「嘉滙股份」)；(ii)就每股面值港幣1元之可換股借款票據按可換股借款票據要約代價港幣0.5133元收購嘉滙投資向協利投資集團有限公司發行於二零一三年九月二十四日到期之可換股借款票據，可換股借款票據之未贖回本金額於二零一一年六月三十日為港幣6,200,000元(「可換股借款票據」)；及(iii)按購股權要約代價每份購股權港幣0.00001元註銷根據嘉滙投資於二零零二年三月六日批准及採納之嘉滙投資購股權計劃授出之尚未行使購股權(「嘉滙購股權」)。根據上市規則第十四章，作出上述要約構成世紀城市須予披露交易，須受上市規則下之申報及公告規定規限。

於二零一一年八月二十二日，世紀城市全資附屬公司益勁金融服務有限公司在市場上以介乎每股港幣0.240元至港幣0.246元間之價格收購額外2,280,000股嘉滙股份。因此，要約人、世紀城市及其一致行動人士於嘉滙投資已發行股本之權益總額已由約29.9%增加至約30.3%。根據收購守則規則26.1註釋9，要約人有責任提出有條件強制性現金要約，以收購尚未由要約人、世紀城市及其任何一致行動人士擁有或同意收購之所有嘉滙股份、可換股借款票據及嘉滙購股權。因此，要約性質由自願性轉為強制性。

於二零一一年九月七日(即就(其中包括)嘉滙股份接納強制性有條件現金要約(「要約」)之首個截止日期)前，要約人接獲有關按要約價每股港幣0.25元接受要約項下合共111,685,561股嘉滙股份之有效接納，而要約人、世紀城市及其一致行動人士之權益總額由約30.3%增加至52.6%。因此，要約於二零一一年九月七日在各方面成為無條件，而要約之要約期間已根據收購守則延長至二零一一年九月二十一日。於二零一一年九月二十一日要約結束時，要約人、世紀城市及其一致行動人士持有合共267,247,161股嘉滙股份，約佔嘉滙投資當時已發行股本約52.9%。

上述有關嘉滙投資證券之要約之詳情在世紀城市分別於二零一一年七月十三日、二零一一年八月十七日、二零一一年八月二十二日、二零一一年九月七日及二零一一年九月二十一日刊發之聯合公佈以及要約人、世紀城市與嘉滙投資於二零一一年八月十七日刊發之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)及於二零一一年八月二十三日刊發之綜合文件之補充文件內披露。

於二零一一年十二月三十日，經按合共現金代價港幣81,200,000元根據購買價每股港幣0.35元以私人協約安排方式出售合共232,000,000股嘉滙股份後，世紀城市減持

其於嘉滙投資之股份權益由52.9%下降至6.97%。於二零一一年十二月三十日完成上述出售嘉滙股份後，嘉滙投資不再為世紀城市之上市附屬公司。根據上市規則第十四章，出售嘉滙股份構成世紀城市須予披露交易，須受上市規則下之申報及公告規定規限。出售嘉滙投資股份權益之詳情在世紀城市於二零一一年十二月三十日刊發之公佈內披露。

(i) 成立合營公司—百富

誠如早前報告，於二零一一年三月十七日，百利保之全資附屬公司Capital Merit Investments Limited(「**Capital Merit**」)與富豪之全資附屬公司Regal Hotels Investments Limited(「**Regal Investments**」)就成立合營公司(「**合營公司**」)訂立有條件股東協議(「**合營股東協議**」)。

誠如股東協議所擬定，合營公司將由Capital Merit及Regal Investments按50:50之基準擁有，並視為百利保及富豪各自之共同控權合資公司。合營公司及其附屬公司(統稱「**合營集團**」)之業務範圍主要包括發展房地產項目以供銷售及/或租賃，以及就合營集團主要業務作出上述所需或附屬或附帶之行動、事件及事宜，以及從事相關投資及融資活動。對合營公司之最高資本承擔總額為港幣3,800,000,000元，將由Capital Merit及Regal Investments按其各自於合營公司所持股權之比例出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。合營公司所需之資金將分階段按合營公司董事會釐定之該等金額及該等方式出資撥付。預期百利保集團及富豪集團各自對合營公司之最高資本承擔港幣1,900,000,000元將由百利保集團及富豪集團各自從內部資源撥付。

由於百利保集團及富豪集團各自對合營公司之最高資本承擔之適用百分比率高於25%但低於100%，故根據合營股東協議擬進行之交易(「**組成合營**」)構成世紀城市、百利保及富豪各自之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章之申報、公告及股東批准之規定。由於概無世紀城市或百利保之股東須放棄投票，故世紀城市及百利保各自已就組成合營取得彼等各自一群緊密聯繫且共同持有過半數股權之股東之書面批准，以替代舉行股東大會。

此外，由於百利保及Capital Merit為富豪之關連人士，故根據上市規則第十四A章的規定，組成合營亦構成富豪之一項關連交易，並須於富豪之股東特別大會上以按

股數投票方式獲獨立股東批准方可作實。於二零一一年四月二十八日舉行之股東特別大會上，組成合營已獲富豪之獨立股東批准。在合營股東協議於二零一一年四月二十八日成為無條件後，Flourish Lead Investments Limited 薈利投資有限公司(其已自二零一二年三月六日起改名為百富其時成立為合營公司。

根據合營股東協議進行之交易之相關詳情已在世紀城市於二零一一年三月十七日刊發之聯合公佈及於二零一一年四月八日刊發之通函內披露。

於百富成立後及如日期為二零一一年四月八日之通函所示，其向百利保集團收購位於香港之若干物業發展項目作為合營公司之起動項目。根據合營股東協議之條款，百富向百利保集團收購該等物業發展項目乃由獨立市場估值支持，並在Capital Merit提名之董事放棄投票之情況下獲得百富之董事會批准。該等物業發展項目包括兩幅位於(i)香港上環文咸東街132至140號及(ii)香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號之發展地皮(統稱「上環物業」)，根據兩份訂立及完成日期均為二零一一年五月六日之買賣協議，透過向百富轉讓百利保集團兩間全資附屬公司之100%權益售予百富。代價乃按百富所委聘之獨立估值師發出之相關估值報告內所載上環物業之市值(即分別為港幣455,000,000元及港幣297,000,000元)而釐定，並可就其他資產及負債予以調整。根據上市規則，上述有關上環物業之交易並不構成世紀城市、百利保或富豪各自之須予公佈交易及關連交易。

(ii) 轉讓富豪及四海之共同控權合資公司權益予百富

亦誠如早前報告，於二零一一年六月三十日，富豪及四海各自擁有50%權益之共同控權合資公司Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司(「**Faith Crown**」)(作為賣方)與百富(作為買方)就以轉讓Faith Crown兩間相關全資附屬公司(「**相關附屬公司**」)，連同其各自之全資附屬公司，統稱「**目標集團**」各自70%權益予百富之方式，轉讓透過Faith Crown若干全資附屬公司持有發展位於中國四川省成都市新都區之綜合物業發展項目(「**二零一一年成都項目**」)之項目之70%實益權益予百富(「**二零一一年成都交易事項**」)訂立買賣協議(「**二零一一年成都協議**」)。

二零一一年成都交易事項之代價(包括相關附屬公司股份及目標集團貸款(「**二零一一年成都股東貸款**」)之代價)(「**二零一一年成都代價**」)約為港幣1,048,000,000元，乃為以下兩項之總和：(i)港幣1,000,000,000元(即二零一一年成都項目協定估值之70%，乃根據Faith Crown及百富共同委聘之獨立專業估值師之估值報告所述二零一一年成都項目之評估價值(「**二零一一年成都評估價值**」)人民幣1,350,000,000元釐定，並

經對二零一一年成都評估價值採用約12%之折讓後得出)及(ii)目標集團於二零一一年五月三十一日之合併綜合資產淨值(不包括二零一一年成都項目及二零一一年成都股東貸款)之70%，並可予調整。

二零一一年成都代價已按目標集團於二零一一年六月三十日之合併綜合資產淨值(不包括二零一一年成都項目及二零一一年成都股東貸款)按實際金額作出調整。代價乃按二零一一年成都協議之條款以現金分期支付。最後一期將於二零一一年成都交易事項完成日期起計三年內支付，而倘認沽選擇權(按下文所述)之行使期獲受讓人延長，則最後一期付款可延長至四年。

二零一一年成都買賣協議為無條件，而二零一一年成都買賣協議已於二零一一年七月十四日完成。

於二零一一年成都協議完成時，Faith Crown(作為授予人)與其中之一間相關附屬公司(作為受讓人)就授予一項選擇權(「認沽選擇權」)簽立認沽選擇權契據，認沽選擇權可於二零一一年成都協議完成日期起計三年期間內行使(可在若干情況下由受讓人延長至四年)，出售(或促成銷售)正在興建之二零一一年成都項目之酒店及購物商場予Faith Crown(或將由Faith Crown促成之買方)。

根據上市規則，二零一一年成都交易事項以及授出與可能行使認沽選擇權並不構成世紀城市、百利保或富豪各自之須予公佈交易及關連交易。根據二零一一年成都協議進行之交易之相關詳情已在世紀城市於二零一一年六月三十日自願刊發之聯合公佈內披露。

員工及薪酬制度

根據截至二零一一年十二月三十一日止年度之世紀城市年報，世紀城市集團連同富豪集團，在香港僱用約2,130名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。世紀城市集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，世紀城市及百利保分別設立世紀股份認購權計劃及名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(A) 業務回顧

世紀城市集團之重要投資及主要業務包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營與管理、資產管理以及其他投資，當中主要包括飛機擁有及租賃業務。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，世紀城市集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣1,192,700,000元，而於二零一一年所得盈利為港幣889,800,000元。

於回顧年度內所達致之盈利主要為世紀城市之上市中層附屬公司百利保按富豪(先前為百利保之上市聯營公司)及其附屬公司於二零一二年五月七日(即富豪成為百利保並繼而亦成為世紀城市附屬公司之日期)之資產及負債公平值，將富豪綜合入賬時所確認之一次性會計收益。

於去年，世紀城市集團已積極進行務使其投資及業務組合更多元化。

誠如於世紀城市截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告所述，世紀城市之一全資附屬公司於二零一二年七月透過認購JAR Aviation Fund PCC Limited(「**JAR Aviation Fund**」)(一個在直布羅陀成立之獨立專業投資基金)之股份購入一波音一九九八年新一代型號737-800單通道飛機之84.9%實益權益。世紀城市集團迄今已投資約14,100,000美元於JAR Aviation Fund，該基金乃由一專業投資顧問及一專業飛機資產管理人管理。該飛機現時出租予一亞洲航空公司，並提供令人滿意之回報。利用此投資平台，富豪集團亦於二零一二年十二月以代價10,500,000美元購入一於一九九八年製造之空中巴士A321-211型號飛機之100%權益，作投資用途。該飛機亦同樣由專業投資顧問及飛機資產管理人管理，並最近已出租予一航線營運商以賺取租金收入。視乎市場及整體情況，世紀城市集團可能考慮於此新投資業務上作進一步投資。

資金管理及相關投資業務為世紀城市集團正在發展之另一條新業務線。世紀城市之一全資附屬公司首先於二零一一年十二月作為執行事務合夥人在中國重慶參與成立富豪(重慶)股權投資基金合夥企業(有限合夥)，基金資產為人民幣250,000,000元，並由百富(百利保與富豪擁有50:50權益之合營公司)之全資附屬公司認購。繼而於二零一二年七月，亦在重慶成立另一個投資基金重慶富都股權投資基金合夥企業(有限合夥)，基金資產為人民幣200,000,000元，其中人民幣198,000,000元由一大型中國國有企業作為有限合夥人認購，而餘下人民幣2,000,000元則由世紀城市同一全資附屬公司作為該基金之執行事務合夥人

認購。利用其專業專長及強大業務網絡，世紀城市集團計劃於合適機會出現時進一步擴充此業務分部。股東可注意到，由於富豪根據其於二零一二年四月公佈之股份購回計劃購回股份，百利保及實際上世紀城市集團於富豪所持之股權於二零一二年五月七日增加至超過50%。因此，富豪(包括其擁有大部分權益之富豪產業信託)之資產及負債以及彼等之業績已自二零一二年五月七日起在世紀城市集團財務報表內綜合入賬。以世紀城市作為最終控股公司，世紀城市集團旗下整體現有合共四間上市成員公司。世紀城市集團主要附屬公司各自之財務業績及業務表現摘要載於下文。

百利保

(i) 業務概覽

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣2,294,300,000元，而於二零一一年所得之盈利為港幣1,484,200,000元。誠如上文所述，百利保於年度內所達致之盈利主要為於年度內將富豪作為附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益淨額。

除於富豪所持之策略性控制股權外，百利保集團之核心業務主要集中在物業發展及投資。其於年度內一直積極物色合適之新收購，旨在增強其物業組合，並已取得實質進展。大部分新收購乃透過百富(其為於二零一一年四月成立作為百利保及富豪之50:50權益合營公司，其主要業務為進行物業發展以供出售及/或出租)進行。由於富豪成為百利保附屬公司，故百富亦已自此由共同控權合資公司轉為附屬公司。鑑於百富兼備兩個集團之財務資源及專業知識的支持，預期百富可繼續進行更多新收購。

(ii) 物業

百富現正進行五個發展項目，其中四個位於香港，另外一個為位於中國四川成都之大型綜合發展項目。在香港之四個發展項目中，三個為重建作酒店之發展項目(兩個位於上環、一個位於北角)，而另外一個發展項目為位於元朗之住宅發展項目。上環其中一個位於文咸東街重建作酒店之發展項目計劃於本年度下半年完成，而位於北角麥連街重建作酒店之發展項目則預期於二零一四年上半年完成。

於二零一二年十二月，富豪之一全資附屬公司與一第三方賣方訂立臨時協議，購入位於九龍土瓜灣下鄉道之物業，亦計劃重建作酒店發展。由於在香港之另外三個重建作酒店之發展項目已透過百富進行，故認為此新收購由百富進行將更具效益。因

此，百富於二零一三年二月二十八日按成本向富豪集團收購其於該買方公司之股本權益，繼而於同日與賣方達成以代價港幣464,300,000元收購該等物業之正式買賣協議。百富目前擬將該物業項目重建為酒店（經香港城市規劃委員會批准，擬建總樓面面積約6,298平方米（67,790平方呎），設有不多於340間酒店客房）。

百利保集團於鴨脷洲之豪華住宅發展項目「南灣」擁有30%權益。除8個特色公寓單位及約80個泊車位外，此發展項目之所有單位經已售出並完成交易。於年結日後，其中2個餘下公寓單位及5個泊車位經已售出並有待完成交易，預期其他餘下單位及泊車位將陸續售出。

(iii) 建築及與樓宇相關業務

百利保集團之發展顧問單位為其若干不同成員公司進行之所有物業發展及酒店翻新項目提供建築、工程及室內設計等專業支援服務。與此同時，百利保集團經營建築業務之正宏工程有限公司現時正承接百富位於上環文咸東街及北角麥連街之發展項目之主要合約工程，該等工程均透過具競爭性的投標過程而獲得。

(iv) 其他投資

百利保集團本身持有包括不同類別的上市證券、債券及其他金融工具之重大投資組合。其在該組合中持有四海之17.1%股本權益以及若干可換股債券，作為長期策略投資。此外，富豪亦持有四海之大量可換股債券及相對少量之股本權益。該等可換股債券先前乃於二零一三年二月十四日到期償還，惟有關訂約方已於二零一二年十一月訂立延期協議，將到期日延長至二零一三年九月三十日。在（其中包括）富豪於二零一三年一月舉行之股東特別大會上獲得其獨立股東之批准後，延期協議自此生效。倘所有該等可換股債券獲轉換並假設四海現時之資本架構不變，百利保集團將會擁有四海之控權權益。百利保集團當時正就其於四海所持投資之策略考慮不同方案，預期將於可換股債券下次到期日前制訂策略計劃。

富豪

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，富豪達致股東應佔綜合盈利港幣536,300,000元，較二零一一年達致之盈利港幣107,900,000元增長約4倍。

於年度內，富豪集團之毛利達港幣1,174,300,000元，當中逾港幣1,015,700,000元乃來自核心酒店業務之經營業務毛利總額及物業收入淨額。於年度內，富豪集團未計及折舊及融資成本前所得之經營業務盈利達港幣1,182,300,000元。

於二零一二年四月，富豪公佈一項股份購回計劃，以上限價格每股港幣3.80元購回最多38,886,400股股份，旨在提升富豪之資產淨值以及每股盈利。截至股份購回計劃於二零一二年七月二十一日結束當日止，富豪已購回合共37,344,000股股份，所動用資金總數約為港幣115,300,000元。

為就其擴展計劃籌集額外資金，富豪於二零一二年十月設立一項1,000,000,000美元中期票據計劃，並於同月發行一個系列五年期無抵押優先票據，本金面值總額為300,000,000美元而票面年利率為4.25%。

(i) 酒店

市場概覽

於年度內，全球經濟整體輕微改善，惟復甦步伐緩慢。在美國，財政狀況已趨穩定，而一度情況嚴峻之歐元區主權債務危機亦已稍為緩和，縱然或仍會不時出現輕微波動。美國、歐元區及日本之中央金融管理機構採取之進一步量化寬鬆措施已令市場流動資金增加，投資氣氛亦見好轉。資本仍然大幅流向新興市場，而發展中經濟體系繼續成為全球經濟增長之主要動力。隨著本土需求增加及工業生產量逐步回升，中國之經濟於二零一二年似乎已經見底，國內生產總值增長維持在7.8%。在香港，本地經濟繼續回復動力，惟外圍狀況相對疲弱，導致香港之經濟增長由二零一一年之4.9%放緩至二零一二年之1.4%。另一方面，受惠於市場資金流動及持續之低息環境，香港之資本及物業市場均維持蓬勃。

於二零一二年，訪港旅客按年增長16.0%，總人數超逾48,600,000人次，主要由於中國內地旅客之強勁增長所帶動。香港旅遊發展局已在廣東以外省份加強宣傳推廣，開拓其他中國內地城市之新旅客客源，同時亦透過推出一系列盛事提升香港之國際形象，致力使旅客組合多元化。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一二年全部不同類別之受訪酒店之酒店平均入住率為89%，而達致之平均房租按年上升9.8%。

*(ii) 酒店擁有業務**富豪產業信託*

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而富豪於富豪產業信託持有約74.5%權益。富豪之全資附屬公司產業信託管理人擔任富豪產業信託之管理人。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及向其基金單位持有人分派前綜合純利港幣3,548,800,000元，較二零一一年所錄得之港幣2,997,300,000元增長18.4%。於年度內達致之盈利包括因富豪產業信託之投資物業之公平值變動而產生之收益港幣3,068,000,000元，而去年就有關此公平值變動所錄得之收益則為港幣2,625,300,000元。於年度內可供分派收入總額由去年之港幣397,900,000元增加16.8%至港幣464,700,000元。

富豪產業信託向富豪之全資附屬公司出租之五間酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、麗豪酒店及富豪東方酒店)於二零一二年之年度基本租金為港幣645,000,000元，而富豪產業信託及承租人亦各自分佔浮動租金總額港幣138,600,000元。位於灣仔之富豪薈酒店乃由富豪產業信託擁有及自行經營，其業績繼續表現理想，平均入住率維持在97.4%之高水平，平均房租亦按年上升4.2%。

就二零一三年承租五間酒店之租金檢討已於二零一二年八月完成，年度基本租金總額已釐定為港幣734,000,000元，較二零一二年之租金水平增加13.8%，而浮動租金亦同樣根據分佔物業收入淨額總額超出基本租金總額部分之50%計算。根據目前之預測且在無任何不可預見之情況下，預期該五間酒店於二零一三年之物業收入淨額將會高於基本租金水平，故富豪產業信託及承租人將可分佔浮動租金。

富豪東方酒店14樓之改裝工程經已完成，而2樓之改裝工程亦已於最近展開。待此改裝計劃於年內完全完成後，富豪東方酒店之客房及套房總數將增加55間，令富豪產業信託所擁有酒店組合內之客房總數增加至合共3,984間客房及套房。在未計及因富豪東方酒店所逐步進行之客房改裝計劃而產生任何增值前，其整體物業組合於二零一二年十二月三十一日之市值總額達港幣21,032,000,000元，較去年底增加18.4%。

(iii) 酒店經營業務

於年度內，富豪集團承租之香港五間酒店均錄得穩定增長。該五間酒店之合併平均入住率為90.0%，而平均房租則按年上升12.0%，兩者均高於業界平均水平。於年度

內，該五間酒店之經營業務毛利總額約港幣958,000,000元，較二零一一年達致之港幣822,700,000元增長約16.4%。為進一步加強市場推廣平台及提升業務效率，現正進行增設連接香港全部六間酒店之全新中央酒店物業管理系統，並將於二零一三年底前分階段完成。

(iv) 酒店管理業務

香港全部六間酒店均由富豪集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

富豪集團在中國管理七間經營中酒店，而將由富豪集團管理之八個其他酒店項目亦計劃於未來數年間開業。富豪集團現正就於中國不同城市之多份新酒店管理服務合約進行磋商。

富豪集團將繼續投放額外資源於其酒店管理業務，冀能進一步在中國以及海外擴展酒店網絡。

(v) 物業

出售赤柱富豪海灣兩間相連洋房已於年度內完成，所得盈利已於財務報表內入賬。富豪集團仍保留富豪海灣19間洋房，其中4間正出租予第三方。視乎市場情況及潛在買家之出價，富豪集團或會考慮不時進一步出售部分該等保留洋房。

為增加其發展土地儲備，富豪集團於二零一二年十月透過公開土地拍賣以代價人民幣985,000,000元投得中國天津市一幅發展地塊。該地塊位於天津市市區之黃金地段，總面積為31,726平方米(341,500平方呎)。現計劃該地塊將發展為擁有總樓面面積約145,000平方米(1,560,780平方呎)之商業、寫字樓、酒店及住宅綜合發展項目。誠如上文所述，富豪於百富擁有50%合營權益。

(vi) 其他投資

富豪集團持有包括上市證券及其他投資之重大投資組合，其中包括四海本金總額為港幣241,500,000元之兩個系列可換股債券，此外，亦持有相對少量之四海股份權益，作為長期策略性投資。為使投資組合更多元化，富豪集團於二零一二年十二月以

代價10,500,000美元購入一於一九九八年製造之空中巴士A321-211型號飛機作投資用途。該飛機由專業投資顧問及專業飛機資產管理人管理，並最近已出租予一航線營運商以賺取租金收入。

合營公司－百富

百富乃百利保與富豪於二零一一年四月共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司，百利保及富豪根據其各自於百富之股權按比例出資。百富及其附屬公司主要從事物業發展業務。以下為有關百富集團現正進行之物業發展項目之進一步資料：

(i) 香港

上環文咸東街132至140號

此發展項目地盤實佔面積約為472平方米(5,076平方呎)，現正發展為一擁有248間客房與套房及總樓面面積約為7,776平方米(83,700平方呎)之酒店。上蓋建築工程現正在進行，預期此項目將於二零一三年下半年完成。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此發展地皮由兩幅毗鄰物業構成，地盤總面積約為345平方米(3,710平方呎)。此項目計劃發展為一擁有98間客房與套房及總樓面面積約為5,491平方米(59,108平方呎)之酒店。由於此地盤之地基工程略有延誤，此酒店發展項目之完成時間預計將延遲至二零一五年上半年。

北角麥連街14至20號

此發展項目之地盤總面積約為457平方米(4,915平方呎)，其現正發展為一擁有約336間客房及總樓面面積約為7,378平方米(79,420平方呎)之酒店。上蓋建築工程現正在進行，預期此項目將於二零一四年上半年完成。

新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此於政府公開土地拍賣中投得之發展地皮之面積約為11,192平方米(120,470平方呎)，計劃發展為一擁有合共170個單位(包括36間洋房及134個公寓)並擁有總樓面面

積約11,192平方米(120,470平方呎)之住宅發展項目。地盤平整及地基工程現正在進行，而上蓋建築工程計劃於二零一三年第四季展開。預期此發展項目將於二零一四年第四季完成。

九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號

於二零一二年十二月，Prosper Harvest Investments Limited旺豐投資有限公司(「Prosper Harvest」)(當時為富豪之一全資附屬公司)與一獨立第三方就收購該等物業訂立一份臨時協議。於二零一三年二月二十八日，富豪集團將其於Prosper Harvest之全部股本權益按成本以代價約港幣46,520,000元(即為Prosper Harvest於其時所欠富豪集團之股東貸款)轉讓予百富。其後於同日，Prosper Harvest就物業收購訂立一份正式買賣協議，代價為港幣464,300,000元(可予調整)，並已支付訂金總額港幣46,500,000元予賣方。此協議預期於二零一三年四月初完成。Prosper Harvest計劃將該等物業重建為酒店(經城市規劃委員會批准，擬建總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)，設有不多於340間酒店客房)。

(ii) 中國內地

四川省成都市新都區之綜合發展項目

百富集團持有此物業項目之70%權益，而餘下之30%權益由富豪集團及四海集團各自擁有50%權益之共同控權合資公司持有。

此位於成都之項目為一包括酒店、商業、寫字樓及住宅之綜合發展項目。該項目之整體總樓面面積約為496,000平方米(5,340,000平方呎)，並將分期發展。第一期主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大廈。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約41,400平方米(446,000平方呎)。該酒店發展項目之結構建造工程經已完成，而酒店幕牆興建工程現正進行。現計劃該酒店將於二零一四年第四季開業。第一期包括之三幢住宅大廈將擁有約340個公寓單位，連同泊車位及若干商業配套單位，總樓面面積約為45,500平方米(490,000平方呎)。此部分發展項目之結構建造工程亦已完成，而整體興建工程亦計劃於二零一四年第一季完成。預期住宅單位將於二零一三年第三季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)

百富集團亦於名為富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)之跨境人民幣基金中持有有限責任合夥企業權益約人民幣250,000,000元，該基金之投資目的主要為支持百富集團於中國進行之業務。世紀城市之一全資附屬公司擔任該基金之執行事務合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

(B) 財務回顧

資本資源及資金

(i) 資金及財務政策

世紀城市集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於幫助提升收益之投資產品。

物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

世紀城市集團之融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其於年度內發行之無抵押優先票據則以美元為單位，利息按固定票面利率。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於美元與港幣掛鉤，世紀城市集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。

(ii) 現金流量

於年度內，經營業務所得現金流量淨額為港幣3,000,000元。而於年度內之利息支出淨額為港幣71,900,000元。

(iii) 債項及資產負債比率

於二零一二年十二月三十一日，世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣3,179,400,000元。負債水平增加主要乃因於年度內將富豪及百富綜合入賬所致。

於二零一二年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為9.9%，即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣3,179,400,000元與世紀城市集團之總資產港幣32,144,700,000元之相對比率。

(iv) 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，世紀城市集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業合共港幣20,153,100,000元，及於兩間上市附屬公司所持之若干普通股市值共港幣775,400,000元，均已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，此外，世紀城市集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣380,000,000元已為就根據有關租賃富豪產業信託酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。

(v) 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，世紀城市集團分別有就物業發展項目及酒店建築物已批准但尚未訂約資本承擔分別港幣572,300,000元及港幣40,000,000元，以及就物業發展項目已訂約但尚未撥備資本承擔港幣1,474,200,000元。

(vi) 或然負債

世紀城市集團於二零一二年十二月三十一日並無或然負債。

(vii) 股本

於二零一二年，世紀城市以代價股總額港幣12,500,080元在聯交所購回合共23,228,000股世紀城市股份。所有購回世紀城市股份已於年度內註銷。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於二零一二年七月，世紀城市之一間全資附屬公司Gold Cloud Investments Limited金雲投資有限公司與JAR Aviation Fund（一個在直布羅陀成立之獨立專業投資基金）訂立一項認購協議（「JAR認購協議」），以認購其B類參與股份約84.9%，總現金認購代價約為港幣110,000,000元。JAR Aviation Fund以B類參與股份之利益而單獨實益擁有一波音一九九八年新一代型號737-800單通道飛機，該飛機乃以總現金代價約港幣84,200,000元收購自一獨立第三方。B類參與股份之總認購代價乃由世紀城市集團經評估該飛機購買價所需之資金、須根據將該飛機出租予第三方航空公司之租賃協議之條款就部件之首次發動機性能之恢復及置換繳付約港幣38,200,000元之額外供款，以及其他附帶成本及費用後協定。JAR Aviation Fund乃由一專業投資顧問及一專業飛機資產管理人管理，其將有權收取管理費及表現費，惟世紀城市集團對影響B類參與股份之權利及利益之所有重大決定擁有控制權。

將該飛機出租予航空公司之租約由二零一二年七月起為期62個月，而根據租約實際每年應收之租金約為港幣22,600,000元。世紀城市集團認為投資於JAR Aviation Fund將有助擴大其投資組合範圍，同時帶來不俗之經常性投資回報。

根據上市規則第十四章，JAR認購協議及根據JAR認購協議擬進行之交易構成世紀城市之須予披露交易。須予披露交易之詳情已在世紀城市於二零一二年七月二十四日刊發之公佈內披露。

此外，因富豪根據於二零一二年四月公佈之股份購回計劃由富豪購回股份而令致百利保集團於富豪所持之總股權比例於二零一二年五月七日起超逾50%之股權限額後，富豪及富豪產業信託均於該日起成為世紀城市集團之附屬公司。於富豪成為世紀城市集團之附屬公司後，百富自二零一二年五月七日起亦被視為世紀城市集團之附屬公司。

員工及薪酬制度

根據截至二零一二年十二月三十一日止年度之世紀城市年報，世紀城市集團連同富豪集團，在香港僱用約2,080名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。世紀城市集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，世紀城市、百利保及富豪分別設立名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」、「百利保控股有限公司股份認購權計劃」及「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此曾授予獲選之合資格人士股份認購權。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

(A) 業務回顧

世紀城市集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理及其他投資(包括金融資產投資以及飛機擁有及租賃業務)。

百利保(世紀城市集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於富豪之投資、其物業發展及投資(包括於香港透過與富豪成立之合營公司百富進行，及於中國透過自二零一三年九月十六日起成為百富之上市附屬公司四海進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。

百利保

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣322,900,000元，而於二零一二年所得之盈利為港幣2,294,300,000元。由於百利保去年錄得之盈利包括將富豪綜合入賬時所產生之一次性會計收益，故年度內所得之盈利因而大幅低於去年。

(i) 業務概覽

於二零一三年，百利保集團收購額外之富豪股份，而富豪則於不同時候根據其股東授予之股份購回授權購回若干本身之股份。因此，百利保集團於富豪之股權由於二零一三年年初之51.3%增加至於二零一三年十二月三十一日之58.2%。由於富豪普通股之買賣較其相關資產淨值大幅折讓，該等購買及購回富豪股份有助提高百利保及實際上世紀城市之資產淨值。

除於富豪之策略性控權權益一直為百利保集團其中一項最重大投資，百利保集團之核心業務主要專注於在香港及中國之物業發展及投資。於二零一三年，百利保集團實行一連串企業間交易，旨在重組有關其核心物業業務之資產持有架構。目前，百利保集團所有在香港之現有物業發展項目均由富豪及百利保各自持有50/50權益之合營公司百富進行，而其在中國之物業發展及投資業務將由四海(現為百利保透過百富持有之上市附屬公司)進行。

(ii) 物業

受香港政府對香港之物業交易徵收重稅之影響，香港房地產市場於二零一三年持續呆滯，尤其是二手市場，物業價格普遍下調。香港物業市場於短期內很有可能繼續疲弱，惟由於發展土地(尤其位於優質地段)之供應有限，加上對物業之相關需求強勁，故百利保集團對其長遠前景仍然保持信心。百利保集團已把握機會於二零一三年透過百富擴大其物業發展組合。

百富乃起初由富豪及百利保於二零一一年四月成立並各自擁有50/50權益之合營公司，旨在從事物業發展、物業投資及相關業務，從而全面利用兩個集團合併之財務資源及專業知識。由於富豪於二零一二年五月成為世紀城市之附屬公司，故百富亦實際上成為世紀城市之附屬公司。

自於二零一一年成立以來，百富已於香港收購合共七個物業發展項目，包括四個酒店項目（其中兩個位於上環、一個位於北角及一個位於土瓜灣）、位於元朗之一個住宅項目、位於馬鞍山之一個購物商場項目，及較近期位於九肚之住宅項目。

九肚住宅項目乃位於新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號，於二零一三年九月舉行之政府招標售地中投得。該地皮之地盤面積為17,476平方米，現計劃將發展為7幢中層住宅公寓（合共約136個單位）及21幢豪華洋房，擁有總樓面面積約32,470平方米。

最近，百富之一全資附屬公司於香港市區重建局之招標中成功投得位於九龍深水埗順寧道之住宅連同商業發展項目。該項目之地盤面積約825平方米，預計該項目將擁有住宅總樓面面積約5,960平方米及商業總樓面面積約1,200平方米。此項與市區重建局之合作計劃為百富於香港進行物業發展開拓了新途徑。

誠如世紀城市二零一三年中期報告所披露，百富於二零一三年六月二十八日與富豪產業信託訂立購股協議，向富豪產業信託出售位於上環文咸東街132至140號擁有248間客房及套房之新酒店，代價為港幣1,580,000,000元，此乃根據該酒店物業於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之獨立估值而釐定。該物業之入伙紙已於二零一四年一月發出，而購股協議項下之相關交易其後已於二零一四年二月十日完成。出售該酒店所收取之代價較百富之估計總發展成本（包括完成協定之室內裝修工程之成本）超出約港幣853,000,000元。儘管百富產生之收益根據會計準則因於現有企業架構下須綜合入賬而對銷，且不會於百利保集團之業績中反映，惟此項出售交易為百富帶來大量現金收益，可為收購新物業項目提供資金。

於訂立購股協議之同時，百富亦於二零一三年六月與富豪產業信託訂立期權協議，富豪產業信託據此獲授期權，可收購位於北角之一間擁有338間客房之發展中酒店。如富豪產業信託行使期權，則最終出售代價將根據期權協議之協定條款須按訂約

方共同委任之獨立專業估值師所評估更新市值而釐定。此新酒店之建築工程現已完成，且最近已提交申請發給入伙紙。有關期權協議之詳情同樣已在世紀城市截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告內披露。

為使百富及四海彼等各自之物業業務得以分別專注於香港及中國，百富以及富豪及四海持有50/50權益之合營公司於二零一三年六月二十七日分別訂立協議，將彼等各自位於成都市新都區現正發展中之綜合發展項目分別持有之70%及30%權益出售予四海之一全資附屬公司，出售代價乃按成都項目於二零一三年五月三十一日之獨立估值人民幣1,540,000,000元再經5%折讓而釐定。此項出售交易已於二零一三年九月在四海成為百利保之附屬公司前完成，而交易所得之應佔收益已於百利保集團年度內之業績中反映。

作為於二零一三年九月完成與四海進行一連串交易之一部分，百富已向四海收購四海於香港擁有之物業，包括位於元朗唐人新村彩虹軒之10個複式住宅單位（「彩虹軒物業」）及14個泊車位，代價按該等物業於二零一三年五月三十一日之獨立估值釐定。彩虹軒物業目前擬持有作為租金收入，至今已租出合共4個單位。

(iii) 建築及與樓宇相關業務

百利保集團之發展顧問單位繼續為世紀城市集團之不同成員公司就所有物業發展及酒店翻新項目提供建築、工程及室內設計方面等專業服務支援。百利保全資擁有以經營建築業務之正宏工程有限公司現正承接百富位於上環文咸東街及北角麥連街之酒店發展項目之主要合約工程，該上環文咸東街項目經已完成，而該北角麥連街項目亦接近竣工。正宏工程有限公司最近亦透過具競爭性的投標過程獲得百富位於元朗之住宅項目之主要合約工程。

(iv) 其他投資

百利保集團持有包括不同類別的上市金融資產、債券及金融工具之龐大投資組合，包括以人民幣為單位之財資及提升收益之投資產品。

作為投資組合之一部分，百利保集團早前於四海之普通股及可換股債券持有重大權益，而富豪集團亦另外持有四海之權益。於二零一三年八月，百利保集團及富豪集

團訂立協議，向百富出售全部彼等各自於四海持有之已發行股份及可換股債券，使先前分別由兩個集團持有之權益將合併為一個策略性組合，並透過共同控制之百富持有。該等交易於二零一三年九月七日獲得所需之富豪獨立股東批准後已隨即實行。

百富其後於同月向當時之單一最大四海股東進一步收購四海當時之已發行股本約19.4%，並將所持全部四海之可換股債券轉換為新四海股份。因該等進一步收購及換股，百富擁有四海之已發行股本約67.5%，並繼而已對百富及其一致行動人士尚未擁有之全部已發行四海股份提出無條件強制全面現金要約，有關要約已於二零一三年十二月二日正式結束。有關該等交易之詳情載於世紀城市於二零一三年九月三十日刊發之聯合公佈內。

為提升流動資金收益及擴大百利保集團之收入基礎，百利保之一全資附屬公司(作為貸款人)於二零一三年十月與獨立第三方訂立委託貸款協議，以提供本金額最高達人民幣200,000,000元之委託有抵押貸款，期限將為六個月，並按年利率15厘計息，相對於人民幣定期存款之現行標準利率而言頗為理想。有關此項貸款交易之進一步詳情載於世紀城市於二零一三年十月十五日刊發之聯合公佈內。根據貸款協議提取委託貸款須待若干先決條件達成後方可進行。由於先決條件未能達成，該貸款協議已於最近終止，而貸款款項已歸還予百利保集團。儘管如此，百利保集團已根據貸款協議條款收取貸款人所預付之合共四個月固定利息並就此入賬。

富豪

富豪之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託(世紀城市及百利保透過經由富豪持有之上市附屬公司)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司百富進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)，以及其他投資業務。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，富豪達致之股東應佔綜合盈利為港幣256,900,000元，而於二零一二年所得之盈利為港幣536,300,000元。

二零一三年達致之盈利較去年為低，主要由於二零一二年出現變現對沖儲備之一次性收益及出售富豪海灣兩幢洋房錄得之收益所致，而於年度內，富豪產業信託及富豪為業務擴充提供資金所發行之中期票據之融資成本增加。

*(i) 酒店**市場概覽*

於二零一三年，美國開始逐漸減退其量化寬鬆計劃，顯示經濟自行復甦，同時歐洲經濟整體上呈現穩定之跡象。在亞洲，日本致力透過財政刺激及貨幣寬鬆措施務使走出其停滯不前之經濟，而中國之國內生產總值則按年增長7.7%，維持與去年之相同水平。與此同時，香港經濟保持動力，本地生產總值按年增長2.9%。

於二零一三年，訪港旅客人數按年飆升11.7%，總人數超逾54,000,000人次，主要由於中國內地旅客之強勁增長所帶動，但半數以上旅客為即日來回旅客，對酒店業之影響輕微。根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一三年不同類別之全部受訪酒店之酒店平均入住率為89%，與二零一二年之水平相同，而整個行業達致之平均房租則輕微下調2.8%。

*(ii) 酒店擁有業務**富豪產業信託*

富豪產業信託擁有在香港經營之全部酒店，並為富豪之一上市附屬公司。富豪之一全資附屬公司富豪產業信託管理人擔任富豪產業信託之管理人資產管理有限公司擔任。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及向其基金單位持有人分派前綜合純利港幣342,600,000元，而於二零一二年則錄得港幣3,548,800,000元。所呈報之盈利下降主要乃因於去年所達致之盈利包括因富豪產業信託之投資物業之公平值變動而產生之龐大收益港幣3,068,000,000元。受惠於租金收入增加，富豪產業信託於年度內可供分派收入總額為港幣497,100,000元，較去年所呈報之港幣464,700,000元增加7.0%。

除富豪產業信託所擁有並出租予富豪一間全資附屬公司之五間初步酒店外，富豪產業信託亦擁有及自行經營位於灣仔之富豪薈酒店。該富豪薈酒店於年度內繼續受強勁需求之裨益，入住率由去年之97.4%增加至接近100%。然而，由於面對部分新酒店之價格競爭，故平均房租按年下跌7.4%。

於二零一三年，富豪產業信託之酒店物業組合內逾510間酒店客房及套房已於定期資本支出計劃下翻新，以維持該等酒店組合之高競爭水平。富豪東方酒店二樓新增另

外28間客房之第二期改裝工程已於最近完成，令酒店客房數量增加至494間。於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託擁有之六間經營中酒店之客房總數增加至合共3,984間客房及套房。

誠如上文所述，富豪產業信託已向百富收購位於上環文咸東街132至140號之新酒店，代價為港幣1,580,000,000元。該物業已由富豪產業信託出租予富豪之一全資附屬公司，由二零一四年二月十日起生效，首三年之租金分別定為每年港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元。

收購此34層高之酒店物業為富豪產業信託之酒店組合增加另外248間客房及套房。該酒店將命名為「富薈上環酒店」，以「iclub by Regal (富薈酒店)」為品牌，並將仿效灣仔富豪薈酒店之成功經營，以高級選擇式服務酒店模式經營。預計該酒店獲授旅館及其他相關牌照後，將於二零一四年上半年開業。

於訂立購股協議之同時，富豪產業信託亦於二零一三年六月與百富訂立期權協議，據此，富豪產業信託獲授期權，可收購位於北角發展中擁有338間客房之新酒店。

(iii) 酒店經營業務

香港五間初步酒店由富豪之一全資附屬公司作為承租人經營。於年度內，該五間酒店之合併平均入住率為90.2%，略高於二零一二年之水平，而平均房租則按年下跌1.0%，惟表現較業界平均水平出色。該五間酒店於二零一三年所產生之物業收入淨額總額達港幣881,000,000元，較年度基本租金總額港幣734,000,000元超出港幣147,000,000元，其中50%已歸於富豪產業信託作為浮動租金。

就二零一四年承租五間初步酒店之租金檢討已於二零一三年八月完成。二零一四年之年度基本租金總額已釐定為港幣743,000,000元，較二零一三年之年度基本租金港幣734,000,000元輕微增加1.2%，而浮動租金則繼續同樣根據分佔五間酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額部分之50%計算。

誠如上文所述，富豪之一全資附屬公司已向富豪產業信託額外承租新「富薈上環酒店」，由二零一四年二月十日起計固定年期為五年，租期可按富豪產業信託選擇再延期五年。

為進一步加強市場推廣平台及提升互聯網連接，現正進行裝設連接富豪集團全部香港酒店之全新中央物業管理系統，而透過互聯網預訂之房間數量亦正不斷增加。

(iv) 酒店管理業務

香港全部六間經營中酒店以及即將開業之「富薈上環酒店」，均由富豪在香港全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司管理。

富豪集團現時在中國合共管理五間經營中酒店，其中四間位於上海。而現有十個於中國發展中之其他酒店項目亦將會由富豪集團管理。該等酒店項目目標於未來兩年內完成，當中西安機場富豪酒店及鄭州富豪裕鴻酒店計劃於二零一四年下半年率先開業。

(v) 物業

誠如於世紀城市截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所披露，富豪集團已於二零一三年六月二十七日與四海之一全資附屬公司訂立買賣協議，出售富豪集團於二零一二年十月透過公開土地拍賣所收購位於中國天津市之發展地皮。於該同日，百富及由富豪集團及四海集團各自擁有50/50權益之合營公司亦另訂立協議，向四海集團出售彼等於位於四川省成都市之發展中物業項目所分別持有之70%及30%權益。所有該等交易已於二零一三年九月正式完成，而富豪集團所得之應佔收益已於其二零一三年之業績中反映。

富豪集團仍保留赤柱富豪海灣19幢洋房，其中4幢正出租予獨立第三方。經考慮港島區豪宅供應極少，富豪集團將繼續持有該等物業，而除非有意買家提出的價格理想，否則富豪集團或會考慮出租更多該等洋房以賺取租金收入。

(vi) 其他投資

富豪集團仍持有包括上市金融資產及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、債券，以及以人民幣為單位之財資及提升收益之投資產品。

富豪集團於其飛機擁有及租賃業務下現擁有兩架飛機，旨在為富豪集團增添另一穩定經常性收入來源。第一架飛機為於二零一二年十二月購入並由富豪全資擁有之A321-211型號空中巴士，第二架飛機為透過富豪擁有85%權益之附屬公司於二零一三年七月購入之A321-200型號空中巴士。兩架飛機同樣由專業資產管理人管理並已於滿意之租金水平出租予兩間獨立航空公司，分別為期72個月及60個月。

誠如上文所述，富豪集團擁有8D Matrix Limited之36%實益權益，其一全資附屬公司主要在中國從事網上教學、娛樂及科技業務。

合營公司－百富

百富乃為百利保與富豪於二零一一年四月共同成立並各自擁有50:50權益之合營公司，百利保及富豪根據其各自於百富之股權按比例出資。根據於二零一三年八月二十日就有關百富之股東協議而訂立之一份補充協議，百富之業務範圍已由發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動，還額外擴展至包括(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關百富集團現正進行之物業發展項目之進一步資料：

(i) 香港

除了最近獲香港市區重建局授予位於九龍深水埗順寧道之項目合約外，所有其他百富集團現正於香港進行之發展項目均為百富集團全資擁有。

北角麥連街14至20號

此發展項目之地盤總面積約457平方米(4,915平方呎)，現正發展為一擁有約338間客房及總樓面面積約6,849平方米(73,721平方呎)與有蓋樓面面積約9,393平方米(101,105平方呎)之酒店。上蓋建築工程經已完成，且最近已提交申請發給入伙紙。

此物業可根據期權協議於世紀城市截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告內所載述向富豪產業信託授予可酌情行使之期權被收購。

新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此發展項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，計劃發展為一擁有合共170個單位(包括36間花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓)並擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)之住宅發展項目。上蓋建築工程經已展開。預期此項目將於二零一五年第一季完成。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此物業之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，計劃發展為一間擁有98間客房與套房及總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)之酒店。地基工程經已完成，預期此發展項目將於二零一六年完成。

九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號

已於二零一三年四月完成收購此等物業。此等物業之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)。此物業擬發展為一間擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)之酒店之計劃，已獲得香港城市規劃委員會正式批准。此發展項目之建築圖則現亦已獲批，地基工程現正在進行中。預期此酒店發展項目將於二零一六年完成。

新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號

此發展地皮於二零一三年六月舉行之政府招標售地中成功投得所購入，地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最高總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。現計劃此項目將會發展為購物商場，現正進行發展規劃工作。

新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號

此發展地皮於二零一三年九月舉行之政府招標售地中成功投得所購入。該地皮之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。現計劃此項目將發展為一擁有7幢中層住宅公寓(合共約136個單位)及21間豪華洋房之住宅發展項目，總樓面面積約32,470平方米(349,500平方呎)。此發展項目之建築圖則最近已提交予政府部門審批。

*(ii) 中國內地**富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)*

百富集團亦於名為富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)之跨境人民幣基金中持有有限責任合夥企業權益約人民幣250,000,000元，成立該基金主要為支持百富集團於中國進行之業務。世紀城市之一全資附屬公司擔任該基金之執行事務合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

(B) 財務回顧**資本資源及資金***(i) 資金及財務政策*

世紀城市集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金提供，若條款合適，或會安排項目貸款，一般將以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

世紀城市集團之融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元及港幣為單位，按固定票面利率計息。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於美元與港幣掛鈎，本集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。

(ii) 現金流量

於年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣3,233,100,000元。而於年度內之利息支出淨額為港幣234,900,000元。

(iii) 債項及資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日，世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣8,403,400,000元。

於二零一三年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為23.7%，即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣8,403,400,000元與世紀城市集團之總資產港幣35,416,400,000元之相對比率。

(iv) 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，世紀城市集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣14,529,300,000元，均已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，此外，世紀城市集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日投資為數港幣428,500,000元已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一三年十二月三十一日於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣460,000,000元，亦已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款。

(v) 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，世紀城市集團分別有就物業發展項目及酒店建築物已批准但尚未訂約資本承擔分別港幣2,353,700,000元及港幣37,600,000元，以及就物業發展項目已訂約但尚未撥備資本承擔港幣1,011,700,000元。

(vi) 或然負債

世紀城市集團於二零一三年十二月三十一日並無或然負債。

(vii) 股本

於二零一三年，世紀城市以代價總額港幣1,481,400元在聯交所購回合共2,496,000股世紀城市股份。所有購回世紀城市股份已於年度內註銷。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於二零一三年訂立了多份有關向四海集團出售在香港及中國持有物業之世紀城市集團若干附屬公司和世紀城市集團一間合營公司之附屬公司，及向百富出售世紀城市集團若干附屬公司(持有四海集團證券)，以及有關百富收購在香港持有物業之四海若干附屬公司之協議。世紀城市集團亦已收購額外之四海股份、轉換由四海集團發行之所有可換股債券，並繼而促使世紀城市集團之一附屬公司提出無條件強制全面現金要約，以收購所有四海股份(百富一致行動集團(定義見下文)已擁有或同意收購者除外)。該等交易之相關詳情載列如下。

(i) 向四海出售於中國成都一物業發展項目之權益

於二零一三年六月二十七日，百富(作為賣方)與四海一全資附屬公司 Ample State Investments Limited 豐域投資有限公司(「Ample State」)(作為買方)就以轉讓百富於兩間相關公司(「成都附屬公司」，連同彼等各自之全資附屬公司，統稱「成都集團」)當時持有之所有權益(佔現有全部已發行股本之70%)及成都集團欠負百富之貸款之方式，轉讓位於中國四川省成都市新都區之成都項目(「成都物業」)之70%實益權益予 Ample State 訂立有條件買賣協議(「成都協議」)(「成都交易」)。

成都交易之初步代價淨額(於抵銷更新負債後(如下文所述))**(「成都代價」)**約為港幣642,300,000元(可予調整)。成都代價乃主要根據百富及Ample State共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之70%，並經對評估價值採用5%之折讓及減去更新負債約港幣648,100,000元後釐定。成都代價(連同應計利息)於成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數支付。

另外，於二零一三年六月二十七日，富豪及四海各自擁有50%權益之合營公司Faith Crown(作為賣方)與Ample State(作為買方)就以轉讓Faith Crown於成都附屬公司當時持有之所有權益(佔現有全部已發行股本之30%)及成都集團欠負Faith Crown之貸款予Ample State之方式，轉讓於成都物業之其餘30%實益權益予四海訂立有條件買賣協議**(「其他成都協議」)****(「其他成都交易」)**，連同成都交易，統稱**(「該等成都交易」)**。

其他成都交易之初步代價**(「其他成都代價」)**約為港幣553,000,000元(可予調整)。其他成都代價乃根據Faith Crown及Ample State共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之30%，並經對評估價值採用5%之折讓後釐定。其他成都代價(連同應計利息)於其他成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數支付。

於二零一一年六月，Faith Crown訂立一份協議以向百富出售其於成都集團之70%權益，最終經調整代價為港幣1,024,700,000元，須以現金分期支付。二零一一年成都交易完成後，Joyous Unity Investments Limited喜匯投資有限公司(成都集團之成員公司)獲授以購買成都項目已落成之酒店及購物商場之選擇權。於二零一三年六月二十七日，百富、Ample State及Faith Crown訂立更新及變更契據**(「更新協議」)**，據此，Ample State將承擔百富應付予Faith Crown之未支付代價約港幣648,100,000元**(「更新負債」)**，用以抵銷Ample State就成都交易應付百富之代價之相同數額**(「該項更新」)**。更新協議將於成都交易完成之時同時完成。更新負債(連同應計利息)將於成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數支付。於該等成都交易完成後，認沽選擇權將終止及不再有效。

根據成都協議(包括該項更新)擬進行之交易已獲世紀城市及百利保股東各自以書面批准方式批准。根據成都協議(包括該項更新)及其他成都協議擬進行之交易已於二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海之獨立股東批准。隨成都協議及其他成都協議成為無條件後，該等成都交易(包括該項更新)已於二零一三年九月十三日完成。

於代價獲悉數償付前，該等成都交易下之賣方享有按其於成都項目之股權比例作出質押及保障性限制性契諾之權益。經考慮完成調整後，成都交易(於抵銷更新負債後)及其他成都交易之合共代價分別為港幣618,300,000元及港幣542,700,000元。

根據成都協議、其他成都協議及更新協議進行之交易之相關詳情已在世紀城市日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

(ii) 向四海收購於彩虹軒物業之權益

於二零一三年六月二十七日，四海(作為賣方)與百富(作為買方)就轉讓於Kola Glory Limited(「**Kola Glory**」)(四海當時之一全資附屬公司)之全部權益及文隆發展有限公司(「**文隆**」)(Kola Glory之一全資附屬公司)所欠負之股東貸款訂立有條件買賣協議(「**彩虹軒協議**」)(「**彩虹軒交易**」)。Kola Glory透過文隆持有由位於香港新界元朗唐人新村屏山里9號之彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位組成之物業，即彩虹軒物業。

彩虹軒交易之初步代價(「**彩虹軒代價**」)為港幣88,000,000元(可予調整)。彩虹軒代價乃主要根據百富及四海共同委聘之合資格獨立專業估值師就彩虹軒物業於二零一三年五月三十一日之估值港幣88,000,000元釐定。彩虹軒代價已於彩虹軒協議完成後由百富向四海結清。

根據彩虹軒協議擬進行之交易已於二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海獨立股東批准。隨彩虹軒協議成為無條件後，彩虹軒交易已於二零一三年九月十三日完成。經計及完成調整後，彩虹軒交易之總代價為港幣88,000,000元。

根據彩虹軒協議進行之交易之相關詳情已在世紀城市日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

(iii) 向四海出售於中國天津市一幅地塊之權益

於二零一三年六月二十七日，富豪之全資附屬公司 Regal International (BVI) Holdings Limited (「**Regal BVI**」) (作為賣方) 與四海之全資附屬公司 Fortune City International Investments Limited 富城國際投資有限公司 (「**Fortune City**」) (作為買方) 就以轉讓於 Regal BVI 當時之全資附屬公司 Grand Praise Investments Limited 宏嘉投資有限公司 (「**Grand Praise**」) 之所有權益及 Grand Praise 之一全資附屬公司達豐投資有限公司所欠負之股東貸款予 Fortune City 之方式，轉讓位於中國天津市一幅地塊 (「**天津地塊**」) 之全部實益權益予 Fortune City 訂立有條件買賣協議 (「**天津協議**」) (「**天津交易**」)。

天津交易之初步代價 (「**天津代價**」) 為港幣 1,417,500,000 元 (可予調整)。天津代價乃主要根據 Regal BVI 及 Fortune City 共同委聘之合資格獨立專業估值師就天津地塊於二零一三年五月三十一日之估值人民幣 1,250,000,000 元 (相當於約港幣 1,575,000,000 元)，並經對評估價值採用 10% 之折讓後釐定。天津代價於天津交易完成後三年內由 Fortune City 酌情透過任何期數支付。

根據天津協議擬進行之交易已於二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海之獨立股東批准。隨天津協議成為無條件後，天津交易已於二零一三年九月十三日完成。於代價及應計利息獲悉數償付前，Fortune City 以 Regal BVI 為受益人質押其於持有天津地塊之公司之全部股權，並已承諾遵守若干限制性契諾以保障 Regal BVI 之權益。經計及完成調整後，天津交易之總代價為港幣 1,406,700,000 元。

根據天津協議進行之交易之相關詳情已在世紀城市日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

(iv) 向富豪產業信託出售於香港上環及北角之兩間酒店之權益

於二零一三年六月二十八日，(其中包括) 百富 (作為賣方) 與產業信託受託人 (以其作為富豪產業信託受託人之身份行事及代表富豪產業信託) (作為買方) 就百富向富豪產業信託出售於百富一全資附屬公司 Plentiful Investments Limited (「**Plentiful**」) 之全部股份權益及 Plentiful 之全資附屬公司 Tristan Limited (「**Tristan**」，連同 Plentiful，統稱為「**Plentiful 集團**」) 欠負百富之全部股東貸款 (「**上環股東貸款**」) 訂立有條件買賣協議 (「**上環酒店協議**」) (「**上環酒店交易**」)。Tristan 直接擁有位於香港上環文咸東街 132 至 140 號之酒店發展項目 (「**上環酒店**」)。上環酒店交易將於上環酒店協議所載之先決條件達成 (或獲豁免) 後完成 (「**上環酒店完成**」)。

上環酒店交易之代價為港幣1,580,000,000元，另加按等額基準於上環酒店交易完成日期就Plentiful集團之流動資產作出之慣常調整。上環酒店交易之代價乃根據百富及富豪產業信託共同委聘之獨立估值師按已竣工基準所評定上環酒店於二零一三年六月二十五日之估值港幣1,580,000,000元，並經計及完成上環酒店之室內裝修計劃、富豪產業信託根據上環酒店交易將收購之上環股東貸款及Plentiful集團於上環酒店交易完成時除上環股東貸款外將不會擁有任何負債而釐定。

上環酒店將擁有248間客房及套房，並以「iclub by Regal (富薈酒店)」為品牌，且於上環酒店交易完成時將租賃予富豪集團並由富豪集團經營及管理。

於二零一三年六月二十八日，(其中包括)百富(作為授予人)與產業信託受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份行事及代表富豪產業信託)(作為承授人)就百富向富豪產業信託授出認購期權(「期權」)，賦予富豪產業信託全權酌情收購於百富一全資附屬公司Fortune Mine Limited(「Fortune Mine」)之全部股份權益及Fortune Mine之全資附屬公司紀慧投資有限公司(「紀慧」，連同Fortune Mine，統稱為「Fortune Mine集團」)欠負百富之全部股東貸款(「北角股東貸款」)訂立期權協議(「期權協議」)(「北角酒店交易」)。紀慧直接擁有位於香港北角麥連街14-20號之酒店發展項目(「北角酒店」)。期權僅可於北角酒店獲發入伙紙日期(由百富知會產業信託受託人)開始至該日期起計30日止期間行使。北角酒店入伙紙預計於二零一四年第二季取得。

期權之初步行使價為港幣1,650,000,000元(可按期權協議所定作出調整)，乃經參考百富及富豪產業信託共同委聘之獨立估值師評估北角酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之估值港幣1,650,000,000元及完成北角酒店之室內裝修計劃，經計及富豪產業信託根據北角酒店交易(於行使期權時)將收購之北角股東貸款及Fortune Mine集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債而釐定。

北角酒店將擁有338間客房，並以「iclub by Regal (富薈酒店)」為品牌，且於北角酒店交易完成時將租賃予富豪集團並由富豪集團經營及管理。

根據上環酒店協議及期權協議進行之交易之相關詳情已在世紀城市日期為二零一三年六月二十八日之聯合公佈及世紀城市日期為二零一三年六月二十九日之通函內披露。

於二零一三年七月十八日，上環酒店協議及期權協議項下擬進行之交易已獲富豪獨立股東及富豪產業信託之獨立基金單位持有人分別於富豪及富豪產業信託之股東及基金單位持有人大會批准。

於二零一四年一月六日，已就上環酒店取得香港法例第123章建築物條例規定之入伙紙。隨上環酒店協議成為無條件後，上環酒店交易已於二零一四年二月十日完成。經考慮完成調整後，上環酒店交易之總代價為港幣1,581,100,000元。

(v) 向百富出售持有四海證券之附屬公司

於二零一三年八月二十日，Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」) (百利保之一全資附屬公司)、Regal BVI及富豪酒店(集團)有限公司(「富豪酒店集團」) (均為富豪之全資附屬公司) (各作為賣方)與百富(作為買方)就向百富出售(其中包括)Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited (「Lendas」)、Great Select Holdings Limited、Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司及Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司(均為PDBVI當時之全資附屬公司) (「百利保目標公司」)以及泉啟有限公司(富豪酒店集團當時之一全資附屬公司)以及Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司、Valuegood International Limited 及Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司(均為Regal BVI當時之全資附屬公司) (「富豪目標公司」)之全部已發行股本及(如有)股東貸款訂立有條件買賣協議(「四海協議」) (「四海交易」)。百利保目標公司及富豪目標公司當時合共持有2,350,666,666股四海股份以及由四海集團發行並可轉換為合共10,202,916,664股新四海股份之本金總額為港幣541,450,000元之可換股債券(「四海可換股債券」)。

出售百利保目標公司之代價總額約為港幣374,500,000元，而出售富豪目標公司之代價總額約為港幣504,300,000元，均根據每股已發行或相關四海股份之協定價值港幣0.07元計算。出售百利保目標公司及富豪目標公司之代價總額乃經訂約方公平磋商(經計及四海已發行股份之賬面淨值及市場價格以及四海之業務前景)後釐定。代價已於四海交易完成後以現金支付。

根據四海協議擬進行之交易已於二零一三年九月七日舉行之股東特別大會上獲富豪之獨立股東批准。隨四海協議成為無條件後，四海交易已於二零一三年九月九日完成。

根據四海協議進行之四海交易之相關詳情已在世紀城市日期為二零一三年八月二十日之聯合公佈內披露。

(vi) 四海成為世紀城市集團之上市附屬公司

於二零一三年九月十四日，百富之全資附屬公司Lendas（作為買方）向獨立第三方Giant Sino Group Limited 弘華集團有限公司（「弘華」）（作為賣方）收購2,291,076,090股四海股份（「四海銷售股份」）（「四海股份收購」），佔四海全部已發行股本約19.44%。

四海股份收購之代價為港幣160,375,326.30元（相等於每股四海銷售股份港幣0.07元），以現金支付，由Lendas與弘華經考慮四海股份之市場價格及四海之業務前景後公平磋商協定。

於二零一三年九月十六日，百富之若干全資附屬公司（均為本金總額港幣541,450,000元之四海可換股債券之持有人）分別向四海可換股債券之有關發行人發出有關彼等各自之全部四海可換股債券之換股通知。因此，10,202,916,664股四海股份（「四海換股股份」）已配發及發行予四海可換股債券之有關持有人（「四海換股」）。

於四海股份收購及四海換股股份之配發及發行完成後，百利保集團於四海所持之股權增加至超過50%，因此，四海及其附屬公司均自二零一三年九月十六日起成為世紀城市集團之上市附屬公司。

於四海股份收購及四海換股股份之配發及發行後，百富須並促使P&R Strategic Limited即包銷商，百富之全資附屬公司）根據收購及合併守則規則26.1提出無條件強制全面現金要約，以按每股要約股份現金港幣0.07元之要約價收購每股面值港幣0.0002元之全部四海股份及於要約仍然可供接納期間已正式發行之任何四海股份（百富及其一致行動人士，包括世紀城市、百利保、P&R Strategic、富豪、RH International Finance Limited（富豪之全資附屬公司）（「百富一致行動集團」）已擁有或同意將予收購者除外）（「四海要約」）。

四海股份收購、四海換股及四海要約之相關詳情已在世紀城市日期為二零一三年九月三十日之聯合公佈內披露。

除本文所披露者外，於年度內，並無其他重大收購或出售世紀城市之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

根據截至二零一三年十二月三十一日止年度之世紀城市年報，世紀城市集團在香港及中國僱用約2,390名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。世紀城市集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，世紀城市、百利保及富豪分別設立名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」、「百利保控股有限公司股份認購權計劃」及「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此曾授予獲選之合資格人士股份認購權。

I. 四海集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一三年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務資料

四海集團截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一三年十二月三十一日止九個月之財務資料於四海截至二零一二年三月三十一日止年度之年報第31至104頁、四海截至二零一三年三月三十一日止年度之年報第40至110頁及四海截至二零一三年十二月三十一日止九個月之年報第42至122頁內披露，以上資料均於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及四海網站(www.cosmoholdings.com)刊載。

II. 四海集團之管理層討論及分析

截至二零一二年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

四海集團於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得綜合溢利約港幣525,300,000元，而去年則錄得溢利港幣215,100,000元。截至二零一二年三月三十一日止年度達致綜合溢利的主要原因是應佔Faith Crown Holdings Limited信冠控股有限公司(「**Faith Crown**」)之已確認溢利為港幣527,700,000元及四海集團於二零零八年授予富豪集團及百利保集團以認購可換股債券之選擇權(「**選擇權**」)之公平值經獨立專業估值師評估有所變動，而減少衍生金融負債約港幣152,600,000元。該衍生金融負債公平值減少主要原因是四海股份於二零一二年三月三十一日之收市價低於二零一一年三月三十一日之收市價。於二零一二年三月三十一日按市場收市價計算之透過損益按公平值計值之金融資產虧損淨額約為港幣121,800,000元。

四海集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之主要業務仍為物業發展及投資、證券投資及其他投資。四海集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之營業額為港幣78,400,000元，而上一年度則為港幣160,200,000元。營業額下跌主要歸因於截至二零一二年三月三十一日止年度之證券買賣活動減少所致。於年內，歐洲債務危機情況轉壞，導致多個歐洲國家及若干相關之歐洲金融機構之信貸評級被下調。在美國，僅呈現疲弱的復甦跡象。於年內，香港及中國之股票市場因風險環境令投資氣氛低迷，尤其是對全球疲弱經濟活動，特別是對有關歐洲債務危機之可能信貸與投資風險表示憂慮等因素而出現大幅向下調整。面對市場之不明朗因素，四海集團在物色投資項目時一直採納謹慎及務實之方針。於二零一二年三月三十一日，四海集團之現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款)

及存放於證券經紀行之存款約有港幣86,800,000元。自二零一二年三月三十一日以來，四海集團已繼續建立更多現金流動資金，務求使四海集團可於時機出現時把握良好之投資機會。於二零一二年三月三十一日，四海集團錄得流動負債淨額港幣136,200,000元。四海集團預期於二零一二年七月向共同控制實體收取港幣100,000,000元（乃四海集團先前授出之股東貸款之還款），並（如有需要）考慮將若干非流動資產轉換為現金，以進一步加強四海集團之流動資金狀況。

成都項目

於二零一一年六月，Faith Crown將其於成都物業項目的70%權益出售予百富（「二零一一年成都交易」）。百富就二零一一年成都交易應付的代價按協定價值港幣1,000,000,000元計算，較整體物業項目於二零一一年六月二十九日之評估值人民幣1,350,000,000元折讓12%。該估值由Faith Crown及百富共同委聘之獨立專業估值師作出。有關此交易的詳情，載於四海日期為二零一一年六月三十日的公佈內。

該酒店發展項目及發展項目第一期中包括之三幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

新疆項目

四海集團正與相關政府部門就以新疆附屬公司所完成的造林地區交換發展土地的可能性進行磋商有關條款，而同時正進行項目之造林及景觀維護工作。此外，除四海集團所完成的造林區域外四海集團亦正考慮及評估發展其餘農地之可行性。

彩虹軒物業

四海集團正在翻新若干單位以提升其價值及其產生收入潛力。若干單位已於截至二零一二年三月三十一日止年度後按市值租金出租。

證券投資

四海集團繼續維持上市證券之活躍投資組合。除於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得透過損益按公平值計值之出售金融資產虧損淨額約港幣646,000元外，按二零一二年三月三十一日之市場收市價計算之該等金融資產公平值亦有減少淨額約港幣121,800,000元。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一二年三月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣368,000,000元及港幣504,200,000元。現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款)及存放於證券經紀行之存款於二零一二年三月三十一日為港幣86,800,000元。四海擁有人應佔之資產淨值大幅增加至港幣573,100,000元，原因是誠如上文「業務及財務回顧」一段所述，有關已確認應佔Faith Crown之溢利及列入流動負債之衍生金融負債減少，已反映於四海集團的綜合純利。四海集團於二零一二年三月三十一日之資本負債比率是按照借貸淨額(即銀行借款及可換股債券借貸扣除現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款))除以資產總值計算為34%。

資本結構

四海之股本於截至二零一二年三月三十一日止年度概無變動。於二零一二年三月三十一日之已發行及繳足四海股份總數為11,785,130,951。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一二年三月三十一日止年度，除二零一一年成都交易外，四海集團並無重大投資、收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員人數及薪酬

四海集團在香港及中國共僱用31名全職僱員(包括四海執行董事)。管理層認為，就四海集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，四海集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療保險。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，四海集團就其銀行借款約港幣37,000,000元抵押約港幣43,200,000元之銀行存款。

資本承擔

於二零一二年三月三十一日，四海集團就四海集團於Faith Crown之投資已訂約但未撥備之承擔為港幣143,500,000元。

外匯風險

除在中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣外，四海及其其他附屬公司的功能貨幣為港幣。然而，若干銀行結餘及於證券經紀存置之存款以港幣以外之貨幣計值。四海集團並無外幣對沖政策，惟管理層監控外匯風險及會在有必要時考慮對沖重大外幣風險。四海集團主要面對美元及人民幣風險。四海集團已編製其以人民幣計值之未償還貨幣項目在所有其他變量保持恆定的情況下，對於港幣兌人民幣的匯率可能變動5%的敏感度分析，並釐定港幣兌人民幣之匯率變動5%不影響其他股本成分。由於港幣與美元掛鈎，故並無編製美元之敏感度分析。四海集團認為有關匯率波動及影響屬微不足道。

用作對沖之金融工具

於截至二零一二年三月三十一日止年度，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團於二零一二年三月三十一日並無任何尚未償還或然負債。

截至二零一三年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

四海集團於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得綜合溢利約港幣29,100,000元，而去年則錄得綜合溢利港幣525,300,000元。截至二零一三年三月三十一日止年度錄得綜合溢利包括四海集團於二零零八年授予富豪集團及百利保集團之選擇權之公平值經獨立專業估值師評估有所變動產生之收益港幣42,000,000元。此外，於二零一二年財政年度，溢利包括四海集團應佔Faith Crown自二零一一年成都交易確認之溢利港幣527,700,000元。

四海集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之營業額為港幣179,400,000元，而上一年度則為港幣78,400,000元。營業額上升主要歸因本年度證券買賣活動擴充所致。在中國，貨幣機關一直保持穩定之貨幣供應。中國銀行同業間市場之流動性趨緊。在香港，地產業受到向買賣雙方徵收之重大印花稅打擊。在歐洲，歐洲債務危機之不明朗情況繼續影響著市場。美國已見復甦之跡象，而聯邦儲備局已表明可能逐步放寬量化寬鬆政策。

於二零一三年三月三十一日，四海集團內不受限制現金及銀行存款以及存放於證券經紀行之存款淨額(扣除應付證券經紀行之金額)約港幣246,400,000元。

於二零一三年三月三十一日，四海集團錄得流動負債淨額為港幣45,800,000元。四海集團從百利保集團取得兩年期備用循環信貸融資以應付四海集團日後營運資金需要，有關詳情載於四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈內。

成都項目

該酒店發展項目之框架結構已完成，外牆建設工程正在進行中。現計劃酒店項目之第一階段於二零一四年年中試業。住宅大樓之框架結構亦已完成，整體建設工程計劃將於二零一四年年初前完成。預計住宅單位將於二零一三年第四季推出預售。該項目其他各期之發展工程現計劃逐步進行。四海集團於二零一三年六月二十七日訂立買賣協議以合併其於成都項目之股權。

新疆項目

四海集團在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市根據相關法律及政策從事有關一幅約8,000畝地塊之造林及土地交換項目。約4,400畝之土地已經造林並正等待交換該8,000畝地塊之內約1,880畝發展土地，惟須待當地政府機關之核實程序及土地出讓程序後方可作實。發展土地初步規劃為包括住宅、酒店、康樂及商業組成部分之大型綜合用途發展項目。四海集團於截至二零一三年三月三十一日進一步投資總額約港幣42,800,000元於此項目。四海集團已收到相關地方政府機關對四海集團在造林項目下根據相關法律及政策收購發展土地之權利發出之初步確認。因此，截至二零一三年三月三十一日止年度於此項目投資的金額被列為預付造林成本。

彩虹軒物業

四海集團正在翻新若干單位以提升其價值及其產生收入潛力。若干單位已按市值租金出租。四海於二零一三年六月二十七日與百富訂立一份買賣協議以按現行市價出售Kola Glory及文隆。

證券投資

四海集團繼續維持上市證券及債券之活躍投資組合。截至二零一三年三月三十一日止年度，透過損益按公平值出售金融資產之淨溢利約港幣17,000,000元。然而，按二零一三年三月三十一日之市場收市價計算之該等金融資產公平值減少淨額約港幣19,000,000元。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一三年三月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣428,800,000元及港幣474,600,000元。現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款)於二零一三年三月三十一日為港幣249,400,000元。四海擁有人之應佔資產淨值增加至港幣602,700,000元，原因誠如上文「業務及財務回顧」一段所述，乃由於已確認分佔一間共同控制實體之溢利及列入流動負債之衍生金融負債減少所致，並已反映於四海集團之綜合純利內。四海集團於二零一三年三月三十一日之資本負債比率是按照借貸淨額(即銀行借款及可換股債券借貸扣除現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款))除以資產總值計算為19%。

資本結構

四海之股本於截至二零一三年三月三十一日止年度概無變動。於二零一三年三月三十一日之已發行及繳足四海股份總數為11,785,130,951。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一三年三月三十一日止年度，四海集團已進一步投資合共約港幣42,800,000元於新疆項目。

僱員人數及薪酬

四海集團在香港及中國共僱用31名全職僱員(包括四海執行董事)。管理層認為，就四海集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。四海集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療保險。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，四海集團就其銀行借款約港幣12,200,000元及授予四海集團之銀行融資港幣50,000,000元抵押約港幣24,600,000元之銀行存款。

資本承擔

於二零一三年三月三十一日，四海集團就四海集團於 Faith Crown 之投資已訂約但未撥備之承擔為港幣 237,300,000 元。

外匯風險

除在中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣外，四海及其其他附屬公司的功能貨幣為港幣。然而，若干銀行結餘及於證券經紀存置之存款以港幣以外之貨幣計值。四海集團並無外幣對沖政策，惟管理層監控外匯風險及會在有必要時考慮對沖重大外幣風險。四海集團主要面對美元及人民幣風險。四海集團已編製其以人民幣計值之未償還貨幣項目在所有其他變量保持恆定的情況下，對於港幣兌人民幣的匯率可能變動 5% 的敏感度分析，並釐定港幣兌人民幣之匯率變動 5% 不影響其他股本成分。由於港幣與美元掛鈎，故並無編製美元之敏感度分析。四海集團認為有關匯率波動及影響屬微不足道。

用作對沖之金融工具

於截至二零一三年三月三十一日止年度，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團於二零一三年三月三十一日並無任何尚未償還或然負債。

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間

業務及財務回顧

四海集團過去一直主要在香港及中國從事物業投資及發展，以及金融資產及其他投資。截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，四海集團於二零一三年九月向百富及富豪收購彼等各自持有位於中國成都及天津(均為中國之主要城市)之兩項大型發展項目之權益，並將其彩虹軒物業售予百富。於二零一三年九月十六日，四海成為百富之上市附屬公司，繼而亦成為百利保及世紀城市之上市附屬公司。於該兩項策略性收購完成後，四海集團日後擬主要以中國之物業發展及投資業務為業務重心部份。

誠如四海日期為二零一三年九月三十日之聯合公佈所披露，百富(其為由百利保及富豪各自擁有50%權益之合營公司)於二零一三年九月十四日按每股四海股份港幣0.07元之價格向四海當時單一最大股東收購四海股份，佔四海當時已發行股本約19.4%。百富於二零一三年九月十六日進一步將其當時所持有四海集團所發行之尚未轉換可換股債券悉數轉換為四海股份。因此，百富連同其一致行動人士擁有四海全部已發行股本合共約67.6%。根據公司收購及合併守則，百富按要約價每股四海股份港幣0.07元向四海全體獨立股東提出無條件強制全面現金要約，有關詳情載於寄發予四海股東日期為二零一三年十一月十一日之綜合要約文件內，該要約已於二零一三年十二月二日正式結束。

為與母公司之管理架構一致及為四海集團在擴展之業務作準備，自二零一三年十二月十八日起，四海董事會之組成及主要管理層人員之職務已經過多項變動，羅旭瑞先生亦獲推選出任四海之新任董事會主席。

誠如四海於二零一四年一月二十一日所公佈，於委任安永會計師事務所為四海新任核數師後，四海重新評估四海集團分別於二零零七年及二零零八年發行之可換股債券之條款，並認為該等可換股債券之附帶換股權於四海集團之綜合財務報表內列為衍生金融工具入賬較為合適，而非如先前於四海集團過往年度之財務報表內確認為股本工具。由於可換股債券之會計處理有所改變，附帶換股權之經評估公平值不時浮動可能會對四海集團之綜合損益表及綜合財務狀況表構成影響，因而對四海集團回顧財政期間之財務業績造成不利影響。然而，由於所有該等可換股債券於二零一三年九月到期前已被持有人悉數轉換為新四海股份，對四海集團綜合財務報表所作出之該等調整純粹屬於技術性及會計性質的調整，並無對四海集團之現金流量、財務狀況或業務營運造成任何影響。

鑑於上述情況，於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，四海集團錄得綜合虧損港幣88,200,000元，而於截至二零一三年三月三十一日止財政年度則錄得盈利港幣52,800,000元(經重列)。

物業

四海集團物業開發重心位於中國。過去數年，中國中央政府已實施多項措施以冷卻中國內地過熱之房地產市場，該等措施已初見成效，中國物業市場進入逐步調整階段。

下文簡要載述四海集團現正進行之物業項目。

(i) 物業發展

成都項目

成都項目之前由百富擁有70%權益及餘下30%權益由富豪及四海集團各自擁有50%權益之合營公司擁有。根據於二零一三年九月完成之交易，四海一間全資附屬公司向百富及該合營公司收購彼等各自於此項目所持有權益，此等各項收購所涉及之代價乃根據成都項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,540,000,000元，並按該估值價折讓5%，且就其他有形資產淨值作調整而釐定。成都項目現時由四海集團全資擁有。

此項目為位於四川省成都市新都區之一綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分。整體總樓面面積約為497,000平方米。此項目正進行分期發展，直至二零一七年全面落成。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個公寓單位之三幢住宅大樓，連同停車場及商業配套單位，預期將於二零一五年完成。第一期發展所包括之三幢住宅大樓之住宅單位預期將於二零一四年第四季度推出預售。

天津項目

天津項目乃向富豪集團收購，並為該等同於二零一三年九月完成之交易之其中一部份，有關代價乃根據天津項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,250,000,000元，並按該估值價折讓10%，且須就其他有形資產淨值作調整而釐定。

此項目為位於天津市黃金地段之發展土地，地盤總面積約為31,700平方米。此發展項目現計劃包括商業、寫字樓、酒店及住宅部分，總樓面面積約為145,000平方米。此項目之地盤平整及地基工程經已展開，預計整項發展將於二零一六年年底前分階段落成。

新疆項目

此項目為四海集團自二零零八年起展開，乃位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市之造林以交換發展土地項目，地盤總面積約7,600畝。四海集團至今已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊市之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地

「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量正在進行中，期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於二零一四年內完成。

倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

無錫項目

誠如四海截至二零一三年九月三十日止六個月中期報告所披露，四海集團於二零一三年十月與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會訂立招商引資合作協議書，內容有關可能收購及開發位於中國江蘇省無錫市惠山區約937畝(相等於約624,270平方米)之一幅地塊(「無錫項目」)。就無錫項目訂立之合作協議須受訂約方將於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限。於最後實際可行日期，四海集團並無與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會就若干條款達成協議。四海集團擬尋求延長該期限以根據合作協議落實及協定該等條款。

(ii) 物業投資

通州項目

於二零一四年二月二十六日，四海集團通過其於中國北京註冊成立之全資附屬公司(「北京外商獨資企業」)與一獨立第三方訂立合作協議，有關投資於一間涉及投資中國北京通州區安置房開發項目之投資公司(「通州項目」)。根據就通州項目訂立之合作協議，投資公司將由四海集團持有82.5%，餘下17.5%將由該第三方持有，四海集團之出資總額將為人民幣297,000,000元。四海集團之出資受限於合作協議項下若干已訂明條件獲得達成，方能落實。

投資公司為於中國註冊成立之有限責任公司，投資於中國政府確定並通過北京土地儲備中心委託給投資公司進行之一級土地開發項目。通州項目之主要目標為建設安置房以解決中國政府政策項下之房屋安置問題。此項目將予開發之地盤總面積約181,000平方米，計劃地面上可建總樓面面積約412,000平方米。

由於獲得中國政府支持，預期四海集團於通州項目之投資將會帶來理想之回報。此外，預期承接此項目亦將會增強四海集團於管理一級土地開發項目方面之經驗，並加強其與中國政府機關之關係，促進其於中國之未來策略性業務發展。

四海集團最近已申請將北京外商獨資企業之註冊資本增加約人民幣200,000,000元，以加強及利用北京外商獨資企業於中國其他物業發展及投資項目中之潛在投資。與此同時，北京外商獨資企業正與上述獨立第三方商討一份補充協議，以進一步協定北京外商獨資企業根據上述合作協議完成上述股權認購之時間及條件。

金融資產及其他投資

由於四海集團現主要專注於在中國從事物業投資及發展，故截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，金融資產投資業務比重相對減少。然而，金融資產及其他投資業務仍然為四海集團之其中一項主要業務，冀藉此不時提高四海集團流動資金之收益率。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一三年十二月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣2,776,100,000元及港幣113,600,000元。現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款)於二零一三年十二月三十一日為港幣399,600,000元。四海擁有人之應佔資產淨值增加至港幣1,244,800,000元，主要是由於百富轉換上文所述其當時所持有四海集團所發行之尚未轉換可換股債券所致(載於下文「資本結構」一段)。於二零一三年十二月三十一日，除收購物業項目應付予賣方之代價外，四海集團擁有現金及銀行結存連同定期存款淨額港幣389,100,000元，故並無任何負債。

資本結構

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月，於二零一三年九月十六日，四海全資附屬公司業上有限公司發行之於二零一零年到期(到期日為二零一零年五月十六日，其後進一步延長至二零一三年九月三十日)本金總額為港幣141,450,000元之尚未轉換可換股債券附帶之換股權獲行使，按每股四海股份港幣0.04元(經調整)之換股價轉換為合共3,536,250,000股新四海股份。

截至二零一三年十二月三十一日止九個月內，於二零一三年七月二日，添濠有限公司(「添濠」，亦為四海之全資附屬公司)向其發行於二零一三年到期(到期日為二零一三年二月十四日，其後延長至二零一三年九月三十日)本金總額為港幣200,000,000元之可換股債券

(「二零一三年可換股債券」)持有人授出之選擇權獲行使，以認購由添濠發行本金總額為港幣200,000,000元之額外二零一三年可換股債券(「二零一三年選擇權可換股債券」)。於二零一三年九月十六日，二零一三年可換股債券及二零一三年選擇權可換股債券附帶之換股權獲行使，以按照每股四海股份港幣0.06元(經調整)之換股價各自轉換為3,333,333,332股新四海股份。

重大之投資、收購及出售附屬公司或聯營公司事宜

鑒於收購機遇處處及預期中國經濟持續增長，四海截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，就出售四海集團若干持有香港物業之附屬公司予百富及收購百富及富豪若干持有中國物業發展項目之附屬公司訂立多項協議。

自百富收購於成都項目之權益

於二零一三年六月二十七日，四海一全資附屬公司 Ample State (作為買方)與百富(作為賣方)就以轉讓百富於兩間相關公司(「成都附屬公司」，連同彼等各自之全資附屬公司，統稱「成都集團」)當時持有之所有權益(佔現有全部已發行股本之70%)及成都集團欠負百富之貸款之方式，轉讓位於中國四川省成都市新都區之成都項目(「成都物業」)之70%實益權益予 Ample State 訂立有條件買賣協議(「成都協議」)(「成都交易」)。

成都交易之初步代價淨額(於抵銷更新負債後(如下文所述))(「成都代價」)約為港幣642,300,000元(可予調整)。成都代價乃主要根據百富及 Ample State 共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之70%，並經對評估價值採用5%之折讓及減去更新負債約港幣648,100,000元後釐定。成都代價(連同應計利息)已於成都交易完成後三年內由 Ample State 酌情透過任何期數支付。

另外，於二零一三年六月二十七日，富豪及四海各自擁有50%權益之合營公司 Faith Crown (作為賣方)與 Ample State (作為買方)就以轉讓 Faith Crown 當時於成都附屬公司之所有權益(佔現有全部已發行股本之30%)及成都集團欠負 Faith Crown 之貸款予 Ample State 之方式，轉讓於成都物業之其餘30%實益權益予四海訂立有條件買賣協議(「其他成都協議」)(「其他成都交易」)連同成都交易，統稱「該等成都交易」)。

其他成都交易之初步代價(「其他成都代價」)約為港幣553,000,000元(可予調整)。其他成都代價乃根據Faith Crown及Ample State共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之30%，並經對評估價值採用5%之折讓後釐定。其他成都代價(連同應計利息)將於其他成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數支付。

於二零一一年六月，Faith Crown訂立一份協議以向百富出售於成都集團之70%權益，最終經調整代價為港幣1,024,700,000元，須以現金分期支付。二零一一年成都交易完成後，Joyous Unity Investments Limited喜匯投資有限公司(成都集團之成員公司)獲授以購買成都項目已落成之酒店及購物商場之選擇權(「認沽選擇權」)。於二零一三年六月二十七日，百富、Ample State及Faith Crown訂立更新及變更契據(「更新協議」)，據此，Ample State將會承擔百富應付予Faith Crown之未支付代價約港幣648,100,000元(「更新負債」)，用以抵銷Ample State就成都交易應付百富之代價之相同數額(「更新」)。更新協議將於該等成都交易完成之時同時完成。更新負債(連同應計利息)須於成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數分期支付。於該等成都交易完成後，認沽選擇權將告終止及不再有效。

根據成都協議(包括更新)擬進行之交易已獲世紀城市及百利保各自之股東以書面批准形式批准。根據成都協議(包括更新)及其他成都協議擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海之獨立股東批准。於成都協議及其他成都協議成為無條件後，成都交易(包括更新)已於二零一三年九月十三日完成。

於代價獲悉數償付前，成都交易下之賣方將會享有按其於成都項目之股權比例作出質押及保障性限制性契諾之權益。經計及完成調整後，成都交易(經抵銷更新負債後)及其他成都交易之總代價分別為港幣618,300,000元及港幣542,700,000元。

根據成都協議、其他成都協議及更新協議進行之交易之相關詳情已在四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈及四海日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

自富豪收購天津項目之權益

於二零一三年六月二十七日，四海之全資附屬公司Fortune City International Investments Limited富城國際投資有限公司(「**Fortune City**」)(作為買方)與富豪之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited(「**Regal BVI**」)(作為賣方)就以轉讓於Regal BVI當時之全資附屬公司Grand Praise Investments Limited宏嘉投資有限公司(「**Grand Praise**」)之所有權益及Grand Praise之一全資附屬公司達灃投資有限公司所欠負之股東貸款予Fortune City之方式，轉讓位於天津項目(「**天津地塊**」)之全部實益權益予Fortune City訂立有條件買賣協議(「**天津協議**」)(「**天津交易**」)。

天津交易之初步代價(「**天津代價**」)為港幣1,417,500,000元(可予調整)。天津代價乃主要根據Regal BVI及Fortune City共同委聘之合資格獨立專業估值師就天津地塊於二零一三年五月三十一日之初步估值人民幣1,250,000,000元(相當於約港幣1,575,000,000元)，並經對評估價值採用10%之折讓後釐定。天津代價將於天津交易完成後三年內由Fortune City酌情透過任何期數支付。

根據天津協議擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海之獨立股東批准。於天津協議成為無條件後，天津交易已於二零一三年九月十三日完成。於代價及應計利息獲悉數償付前，Fortune City已以Regal BVI為受益人質押其於持有天津地塊之公司之全部股權，並已承諾遵守若干限制性契諾以保障Regal BVI之權益。經計及完成調整後，天津交易之總代價為港幣1,460,700,000元。

根據天津協議進行之交易之相關詳情已在四海日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈及四海日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

向百富出售位於香港元朗之物業之權益

於二零一三年六月二十七日，四海(作為賣方)與百富(作為買方)就轉讓於Kola Glory Limited(「**Kola Glory**」)(四海當時之一全資附屬公司)之全部權益及文隆發展有限公司(「**文隆**」)(Kola Glory之一全資附屬公司)所欠負之股東貸款訂立有條件買賣協議(「**彩虹軒協議**」)(「**彩虹軒交易**」)。Kola Glory透過文隆持有由位於香港新界元朗唐人新村屏山里9號之彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位組成之物業(「**彩虹軒物業**」)。

彩虹軒交易之初步代價(「彩虹軒代價」)為港幣88,000,000元(可予調整)。彩虹軒代價乃主要根據四海與百富共同委聘之合資格獨立專業估值師就彩虹軒物業於二零一三年五月三十一日之估值港幣88,000,000元釐定。彩虹軒代價已於彩虹軒協議完成後由百富向四海結清。

根據彩虹軒協議擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海之獨立股東批准。在彩虹軒交易成為無條件後，彩虹軒交易已於二零一三年九月十三日完成。經計及完成調整後，彩虹軒交易之總代價為港幣88,000,000元。

根據彩虹軒協議進行之交易之相關詳情已在四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈及四海日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

僱員人數及薪酬

根據四海截至二零一三年十二月三十一日止九個月之年報，四海集團在香港及中國共僱用107名員工。四海集團管理層認為，就四海集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。四海集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，四海集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日之投資為數港幣37,500,000元已作抵押以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，四海集團就四海集團物業發展項目已訂約但未撥備之承擔為港幣638,300,000元。

外匯風險

四海集團之業務主要在香港及中國。四海集團內各實體面臨來自未來商業交易及以並非實體功能貨幣列值之貨幣性資產和負債之外匯風險。

四海集團並無外幣對沖政策，其通過密切監察外幣匯率變動及訂立外幣期權合約來管理外幣風險，從而在有需要時可減低風險。

用作對沖之金融工具

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團於二零一三年十二月三十一日並無任何或然負債。

1. 本集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下本集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」，包括未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表)乃根據下文所載附註編製，旨在說明該等交易之影響，猶如其已於二零一三年十二月三十一日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及於二零一三年一月一日(就未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)完成。

本集團之未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之經審核綜合財務報表；及(ii)為反映該等交易之影響而編製之備考調整(如下文所載附註所解釋)(乃直接因該等交易所致，與日後事件或決定無關且有事實證明)。

本集團之未經審核備考財務資料應與已刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所載之世紀城市財務資料及本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料已由世紀城市董事編製，僅供說明之用，並以多項假設、估計、不確定因素及目前獲取之資料為基準。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能夠真實反映倘該等交易已於二零一三年十二月三十一日或二零一三年一月一日(如適用)或任何未來日期完成時本集團之財務狀況、財務表現或現金流量。

A. 本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表
(假設所有四海合資格股東均按比例接納其四海公開發售配額)

	本集團於 二零一三年 十二月三十一日					備考 集團 港幣百萬元
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	備考調整		(附註5) 港幣百萬元	
			(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元		
非流動資產						
物業、廠房及設備	19,459.0	—	—	—	—	19,459.0
投資物業	1,715.4	—	—	—	—	1,715.4
發展中物業	1,308.6	—	—	—	—	1,308.6
於聯營公司之投資	32.8	—	—	—	—	32.8
可換股債券	—	—	500.0 (c)	500.0 (c)	(1,000.0)(a)	—
可供出售投資	38.1	—	—	—	—	38.1
按公平值計入損益之						
金融資產	10.2	—	—	—	—	10.2
應收貸款	8.4	—	—	—	—	8.4
按金及預付款項	64.8	—	—	—	—	64.8
商標	610.2	—	—	—	—	610.2
商譽	261.0	—	—	—	—	261.0
其他資產	0.2	—	—	—	—	0.2
非流動總資產	23,508.7	—	500.0	500.0	(1,000.0)	23,508.7
流動資產						
發展中物業	5,750.4	—	—	—	—	5,750.4
待售物業	1,513.3	—	—	—	—	1,513.3
存貨	56.5	—	—	—	—	56.5
應收賬項、按金及						
預付款項	438.3	—	—	—	—	438.3
應收貸款	6.7	—	—	—	—	6.7
持有至到期日投資	235.7	—	—	—	—	235.7
按公平值計入損益之						
金融資產	861.7	—	—	—	—	861.7
衍生金融工具	22.0	—	64.1 (d)	(64.1)(d)	—	22.0
可收回稅項	2.2	—	—	—	—	2.2
受限制之現金	51.9	—	—	—	—	51.9
已抵押定期存款及						
銀行結存	433.2	—	—	—	—	433.2
定期存款	1,213.6	—	—	—	—	1,213.6
現金及銀行結存	1,322.2	436.3 (a)	500.0 (a)	500.0 (a)	—	1,461.6
		(296.9)(b)	(500.0)(c)	(500.0)(c)	—	
流動總資產	11,907.7	139.4	64.1	(64.1)	—	12,047.1

	本集團於 二零一三年 十二月三十一日					備考 集團 港幣百萬元
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	備考調整		(附註5) 港幣百萬元	
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	港幣百萬元
流動負債						
應付賬項及費用	(523.8)	—	—	—	—	(523.8)
已收按金	(27.0)	—	—	—	—	(27.0)
附息之銀行債項	(1,624.0)	—	—	—	—	(1,624.0)
應付稅項	(108.7)	—	—	—	—	(108.7)
流動總負債	(2,283.5)	—	—	—	—	(2,283.5)
流動資產淨值	9,624.2	139.4	64.1	(64.1)	—	9,763.6
扣除流動負債後總資產	33,132.9	139.4	564.1	435.9	(1,000.0)	33,272.3
非流動負債						
應付賬項及已收按金	(45.0)	—	—	—	—	(45.0)
附息之銀行債項	(5,599.8)	—	—	—	—	(5,599.8)
其他債項	(4,200.5)	—	—	—	—	(4,200.5)
可換股債券	—	—	(500.0)(a)	(500.0)(a)	1,000.0 (a)	—
衍生金融工具	(4.1)	—	(64.1)(b)	64.1 (b)	—	(4.1)
遞延稅項負債	(2,322.4)	—	—	—	—	(2,322.4)
非流動總負債	(12,171.8)	—	(564.1)	(435.9)	1,000.0	(12,171.8)
資產淨值	20,961.1	139.4	—	—	—	21,100.5
權益						
股本	321.0	—	—	—	—	321.0
儲備	7,539.2	(1.1)(c)	—	—	(40.5)(b)	7,497.6
股息	64.2	—	—	—	—	64.2
非控股權益	7,924.4	(1.1)	—	—	(40.5)	7,882.8
總權益	13,036.7	140.5 (c)	—	—	40.5 (c)	13,217.7
總權益	20,961.1	139.4	—	—	—	21,100.5

附註：

- (1) 該等結存摘錄自世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (2) 下列調整指：
 - (a) 假設所有四海合資格股東已按比例接納其四海公開發售配額，且概無四海合資格股東已選擇收取四海可換股優先股，故四海自四海公開發售中應收之估計現金所得款項淨額港幣436,300,000元（經扣除估計費用港幣3,500,000元）。

- (b) 百富集團就接納其四海公開發售配額而應付四海之現金代價港幣296,900,000元。
- (c) 假設所有四海合資格股東已按比例接納其四海公開發售配額，世紀城市及非控權股東因四海公開發售而導致應佔四海之股權淨變動。
- (3) 下列調整指：
- (a) 四海向百富集團發行四海可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元及四海確認四海可換股債券為等額非流動負債(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海可換股債券負債部分之公平值及四海可換股債券權益部分為零值(如有))。
- (b) 四海就其向百富集團授出選擇權以供根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日確認衍生金融工具負債港幣64,100,000元(根據一間獨立的專業合資格估值師行進行之估值而於二零一四年五月三十一日估值)。
- (c) 百富集團就認購四海可換股債券而應付之現金代價港幣500,000,000元及百富集團確認四海可換股債券為等額非流動資產(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海可換股債券之公平值)。
- (d) 百富集團就其享有選擇權以根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日確認衍生金融工具資產港幣64,100,000元(假設其公平值與四海衍生金融工具負債公平值相同)。
- (4) 以下為對本集團作出之調整(假設四海選擇權可換股債券已於二零一三年十二月三十一日按最高本金額港幣500,000,000元獲認購)：
- (a) 四海向百富集團發行四海選擇權可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元及四海確認四海可換股債券為等額非流動負債(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海選擇權可換股債券負債部分之公平值及四海選擇權可換股債券權益部分為零值(如有))。
- (b) 假設百富集團根據四海可換股債券認購協議行使選擇權以認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券，四海撤銷確認衍生金融工具負債港幣64,100,000元。
- (c) 百富集團就認購四海選擇權可換股債券而應付之現金代價港幣500,000,000元及百富集團確認四海選擇權可換股債券為等額非流動資產(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海選擇權可換股債券之公平值)。

- (d) 假設行使由四海授出之選擇權，根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券，百富集團撤銷確認衍生金融工具資產港幣64,100,000元。
- (5) 以下調整指：
- (a) 四海(確認為非流動負債)及百富集團(確認為非流動資產)撤銷確認四海可換股債券及四海選擇權可換股債券(假設四海可換股債券及四海選擇權可換股債券分別於二零一三年十二月三十一日獲悉數轉換為四海換股股份及四海選擇權換股股份)。
- (b) 四海可換股債券及四海選擇權可換股債券公平值超出世紀城市應佔四海權益增額之數值(假設四海可換股債券及四海選擇權可換股債券於二零一三年十二月三十一日獲悉數轉換)如下所示：

	附註	港幣百萬元
百富集團持有之四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之公平值		1000.0
減：百富集團應佔四海之權益增加	(i)	<u>(917.7)</u>
		<u>82.3</u>
世紀城市應佔49.2%		<u>40.5</u>

(i)

	四海 權益變動 港幣百萬元	四海權益 港幣百萬元	百富集團 於四海 之股權	百富集團 於四海 權益 所佔份額 港幣百萬元	百富集團 於四海 權益所佔 份額增加 港幣百萬元
百富集團於二零一三年 十二月三十一日 於四海權益佔 港幣1,244,800,000元 (就百富集團層面之 公平值相關調整及 四海確認之商譽總共 港幣95,100,000元 作出調整後)		1,149.7	67.515%	776.2	
百富集團於二零一三年 十二月三十一日於四海之 權益增加，原因如下： 附註2(a)所述來自 四海公開發售之 估計所得款項淨額	436.3	1,586.0	67.515%	1,070.8	
發行四海可換股債券及 四海選擇權可換股債券 所得款項以及因四海 可換股債券及四海 選擇權可換股債券分別 獲悉數轉換為四海換股 股份及四海選擇權換股 股份而令股權有所變動	1,000.0	2,586.0	76.896%	1,988.5	<u>917.7</u>

(c) 非控權股東應佔四海之權益淨變動(假設四海可換股債券及四海選擇權可換股債券於二零一三年十二月三十一日獲悉數轉換)如下所示：

	港幣百萬元
非控權股東按百富集團之層面應佔四海之權益增加	<u>82.3</u>
世紀城市應佔49.2%	<u>40.5</u>

B. 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表
(假設所有四海合資格股東均按比例接納其四海公開發售配額)

	本集團		備考調整		備考
	(附註1)	(附註2)	(附註3)		集團
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元
收入	3,630.5	—	—		3,630.5
銷售成本	(2,408.0)	—	—		(2,408.0)
毛利	1,222.5	—	—		1,222.5
其他收入及收益	74.2	—	—		74.2
投資物業之公平值收益(淨額)	9.0	—	—		9.0
按公平值計入損益之金融資產					
所得公平值虧損(淨額)	(66.6)	(64.1)(a)	64.1 (a)		(66.6)
		64.1 (b)	(64.1)(b)		
出售附屬公司所得之收益	279.2	—	—		279.2
行政費用	(293.8)	—	—		(293.8)
減除折舊前經營業務盈利	1,224.5	—	—		1,224.5
折舊	(469.2)	—	—		(469.2)
經營業務盈利	755.3	—	—		755.3
融資成本	(260.5)	—	—		(260.5)
應佔盈利及虧損：					
合營公司	0.3	—	—		0.3
聯營公司	40.2	—	—		40.2
除稅前盈利	535.3	—	—		535.3
所得稅	(84.9)	—	—		(84.9)
予母公司股份持有人及					
非控權權益分佔前年內盈利	450.4	—	—		450.4
應佔：					
母公司股份持有人	202.0	—	(1.3)(c)		200.7
非控權權益	248.4	—	1.3 (c)		249.7
	450.4	—	—		450.4

附註：

- (1) 該等結存摘錄自世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表。
- (2) 以下調整指：
 - (a) 四海就其向P&R Group授出選擇權以供根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於二零一三年一月一日確認公平值虧損港幣64,100,000元(根據一間獨立的專業合資格估值師行於二零一四年五月三十一日就衍生金融工具負債之公平值而進行之估值)。
 - (b) 百富集團就其享有選擇權以根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於二零一三年一月一日確認公平值收益港幣64,100,000元(假設其公平值與授出人四海相同)。
- (3) 以下調整指：
 - (a) 假設百富集團行使選擇權根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券後，四海於二零一三年一月一日確認公平值收益港幣64,100,000元(根據一間獨立的專業合資格估值師行於二零一四年五月三十一日就衍生金融工具負債之公平值而進行之估值)。
 - (b) 假設行使由四海授出之選擇權以根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券後，百富集團於二零一三年一月一日確認公平值虧損港幣64,100,000元(假設其公平值與四海相同)。
 - (c) 世紀城市及非控股股東應佔四海集團虧損之增額/減額(假設四海公開發售已完成，所有四海合資格股東按比例接納其四海公開發售配額及四海可換股債券及四海選擇權可換股債券分別於二零一三年一月一日獲悉數轉換為四海換股股份及四海選擇權換股股份)，並假設四海已發行普通股數目於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日相同。備考調整僅反映四海集團自二零一三年九月十六日至二零一三年十二月三十一日期間應佔虧損之變動，因四海僅自二零一三年九月十六日起成為世紀城市之附屬公司，並假設毋須就本集團之未經審核備考綜合損益表作出其他備考調整。
- (4) 並無作出調整以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。
- (5) 除附註3(c)之備考調整外，預期上述備考調整不會對本集團之財務表現產生持續影響。

C. 截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表
(假設所有四海合資格股東均按比例接納其四海公開發售配額)

	本集團		備考調整			備考集團
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務所得現金流量						
除稅前盈利	535.3	—	—	—	—	535.3
調整於：						
融資成本	260.5	—	—	—	—	260.5
應佔合營公司盈利及虧損	(0.3)	—	—	—	—	(0.3)
應佔聯營公司盈利及虧損	(40.2)	—	—	—	—	(40.2)
利息收入	(51.7)	—	—	—	—	(51.7)
折舊	469.2	—	—	—	—	469.2
股息收入	(18.6)	—	—	—	—	(18.6)
出售附屬公司之收益	(279.2)	—	—	—	—	(279.2)
出售物業、廠房及設備 項目之收益	(0.1)	—	—	—	—	(0.1)
撥回其他應付賬項(淨額)	(2.2)	—	—	—	—	(2.2)
投資物業之公平值收益 (淨額)	(9.0)	—	—	—	—	(9.0)
按公平值計入損益之金融 資產所得公平值虧損 (淨額)	66.6	—	—	—	—	66.6
	930.3	—	—	—	—	930.3
添置發展中物業	(2,986.6)	—	—	—	—	(2,986.6)
待售物業之增額	(2.5)	—	—	—	—	(2.5)
按公平值計入損益之金融 資產之增額	(186.9)	—	—	—	—	(186.9)
衍生金融工具之增額	(6.3)	—	—	—	—	(6.3)
存貨之增額	(18.4)	—	—	—	—	(18.4)
應收賬項、按金及預付款項 之增額	(909.5)	—	—	—	—	(909.5)
應付賬項及費用之增額	39.6	—	—	—	—	39.6
已收按金之減額	(13.9)	—	—	—	—	(13.9)
經營業務所用之現金	(3,154.2)	—	—	—	—	(3,154.2)
已付香港利得稅	(75.5)	—	—	—	—	(75.5)
已付海外稅項	(3.4)	—	—	—	—	(3.4)
經營業務所用現金流量淨額	(3,233.1)	—	—	—	—	(3,233.1)

	本集團		備考調整			備考集團
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	港幣百萬元
投資活動之現金流量						
收購附屬公司	425.1	—	—	—	—	425.1
出售附屬公司	(23.9)	—	—	—	—	(23.9)
認購四海公開售股份	—	(296.9)(b)	—	—	296.9 (a)	—
認購四海可換股債券	—	—	(500.0)(b)	—	500.0 (b)	—
認購四海選擇權可換股債券	—	—	—	(500.0)(b)	500.0 (b)	—
購入按公平值計入損益之金融資產	(360.4)	—	—	—	—	(360.4)
購入可供出售投資	(12.9)	—	—	—	—	(12.9)
購入持有至到期日投資	(551.9)	—	—	—	—	(551.9)
贖回持有至到期日投資	—	—	—	—	—	—
所得收益	591.2	—	—	—	—	591.2
應收貸款減額	10.4	—	—	—	—	10.4
購入投資物業	(661.9)	—	—	—	—	(661.9)
添置投資物業	(1.2)	—	—	—	—	(1.2)
出售物業、廠房及設備項目所得收益	0.8	—	—	—	—	0.8
購入物業、廠房及設備項目	(530.5)	—	—	—	—	(530.5)
一合營公司還款	1.3	—	—	—	—	1.3
墊款予聯營公司	(22.6)	—	—	—	—	(22.6)
已收利息	45.7	—	—	—	—	45.7
已收上市及非上市投資股息	72.6	—	—	—	—	72.6
已抵押定期存款及銀行結存之增額	(109.8)	—	—	—	—	(109.8)
受限制現金之增額	(7.1)	—	—	—	—	(7.1)
投資活動所用現金流量淨額	<u>(1,135.1)</u>	<u>(296.9)</u>	<u>(500.0)</u>	<u>(500.0)</u>	<u>1,296.9</u>	<u>(1,135.1)</u>
融資活動之現金流量						
購回及註銷普通股	(1.5)	—	—	—	—	(1.5)
一上市附屬公司購回及註銷普通股	(94.8)	—	—	—	—	(94.8)
發行四海公开发售股份所得款項	—	436.3 (a)	—	—	(296.9)(a)	139.4
發行可換股債券所得款項	—	—	500.0 (a)	500.0 (a)	(1,000.0)(b)	—
其他債項之增額	1,930.0	—	—	—	—	1,930.0

	本集團		備考調整			備考集團
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	港幣百萬元
提取新銀行貸款	6,823.0	—	—	—	—	6,823.0
償還銀行貸款	(5,086.9)	—	—	—	—	(5,086.9)
支付貸款及其他成本	(84.3)	—	—	—	—	(84.3)
非控股股東出資淨額	6.8	—	—	—	—	6.8
已付利息	(280.6)	—	—	—	—	(280.6)
已付股息	(80.3)	—	—	—	—	(80.3)
已付非控股股東股息	(227.5)	—	—	—	—	(227.5)
收購上市附屬公司 非控股權益	(254.6)	—	—	—	—	(254.6)
受限制現金之增額	(0.6)	—	—	—	—	(0.6)
融資活動所得現金流量淨額	<u>2,648.7</u>	<u>436.3</u>	<u>500.0</u>	<u>500.0</u>	<u>(1,296.9)</u>	<u>2,788.1</u>
現金及現金等值項目						
減額淨額	(1,719.5)	139.4	—	—	—	(1,580.1)
年始之現金及現金等值項目	4,234.1	—	—	—	—	4,234.1
外匯兌換率變動之影響 (淨額)	21.2	—	—	—	—	21.2
年終之現金及現金等值項目	<u>2,535.8</u>	<u>139.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,675.2</u>
現金及現金等值項目						
結存之分析						
現金及銀行結存	1,322.2	139.4	—	—	—	1,461.6
原定到期日少於三個月之 無抵押定期存款	1,213.6	—	—	—	—	1,213.6
	<u>2,535.8</u>	<u>139.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,675.2</u>

附註：

- (1) 該等結存摘錄自世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。
- (2) 以下調整指：
 - (a) 四海應收四海公開發售之估計現金所得款項淨額港幣436,300,000元(經扣除估計費用港幣3,500,000元)(假設四海已發行普通股數目於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日相同及所有四海合資格股東已按比例接納其四海公開發售配額)。
 - (b) 百富集團就接納其四海公開發售配額而應付四海之現金代價港幣296,900,000元。

- (3) 以下調整指：
- (a) 四海向百富集團發行四海可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元。
 - (b) 百富集團就認購四海可換股債券應付之現金代價港幣500,000,000元。
- (4) 以下為對本集團作出之調整(假設四海選擇權可換股債券已於二零一三年一月一日按最高本金額港幣500,000,000元獲認購)：
- (a) 四海向百富集團發行四海選擇權可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元。
 - (b) 百富集團就認購四海選擇權可換股債券應付之現金代價港幣500,000,000元。
- (5) 以下調整指：
- (a) 集團內公司間對銷百富集團所接納四海公開發售股份之影響。
 - (b) 集團內公司間對銷四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之影響。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後之任何經營現金流量或所訂立之其他交易。
- (7) 預期上述備考調整不會對本集團之現金流量產生持續影響。

D. 本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表
(假設概無四海合資格股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額)

	本集團於	備考調整				備考
	二零一三年 十二月三十一日 (附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	集團 港幣百萬元
非流動資產						
物業、廠房及設備	19,459.0	—	—	—	—	19,459.0
投資物業	1,715.4	—	—	—	—	1,715.4
發展中物業	1,308.6	—	—	—	—	1,308.6
於聯營公司之投資	32.8	—	—	—	—	32.8
可換股優先股	—	373.9 (a)	—	—	—	—
		(373.9)(b)	—	—	—	
可換股債券	—	—	500.0 (c)	500.0 (c)	(1,000.0)(a)	—
可供出售投資	38.1	—	—	—	—	38.1
按公平值計入損益之						
金融資產	10.2	—	—	—	—	10.2
應收貸款	8.4	—	—	—	—	8.4
按金及預付款項	64.8	—	—	—	—	64.8
商標	610.2	—	—	—	—	610.2
商譽	261.0	—	—	—	—	261.0
其他資產	0.2	—	—	—	—	0.2
非流動總資產	23,508.7	—	500.0	500.0	(1,000.0)	23,508.7
流動資產						
發展中物業	5,750.4	—	—	—	—	5,750.4
待售物業	1,513.3	—	—	—	—	1,513.3
存貨	56.5	—	—	—	—	56.5
應收賬項、按金及						
預付款項	438.3	—	—	—	—	438.3
應收貸款	6.7	—	—	—	—	6.7
持有至到期日投資	235.7	—	—	—	—	235.7
按公平值計入損益之						
金融資產	861.7	—	—	—	—	861.7
衍生金融工具	22.0	—	64.1 (d)	(64.1)(d)	—	22.0
可收回稅項	2.2	—	—	—	—	2.2
受限制之現金	51.9	—	—	—	—	51.9
已抵押定期存款及						
銀行結存	433.2	—	—	—	—	433.2
定期存款	1,213.6	—	—	—	—	1,213.6
現金及銀行結存	1,322.2	436.3 (c)	500.0 (c)	500.0 (a)	—	1,318.7
		(439.8)(d)	(500.0)(c)	(500.0)(c)	—	
流動總資產	11,907.7	(3.5)	64.1	(64.1)	—	11,904.2

	本集團於	備考調整				備考
	二零一三年 十二月三十一日 (附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	集團 港幣百萬元
流動負債						
應付賬項及費用	(523.8)	—	—	—	—	(523.8)
已收按金	(27.0)	—	—	—	—	(27.0)
附息之銀行債項	(1,624.0)	—	—	—	—	(1,624.0)
應付稅項	(108.7)	—	—	—	—	(108.7)
流動總負債	(2,283.5)	—	—	—	—	(2,283.5)
流動資產淨值	9,624.2	(3.5)	64.1	(64.1)	—	9,620.7
扣除流動負債後總資產	33,132.9	(3.5)	564.1	435.9	(1,000.0)	33,129.4
非流動負債						
應付賬項及已收按金	(45.0)	—	—	—	—	(45.0)
附息之銀行債項	(5,599.8)	—	—	—	—	(5,599.8)
其他債項	(4,200.5)	—	—	—	—	(4,200.5)
可換股債券	—	—	(500.0)(a)	(500.0)(a)	1,000.0 (a)	—
衍生金融工具	(4.1)	—	(64.1)(b)	64.1 (b)	—	(4.1)
遞延稅項負債	(2,322.4)	—	—	—	—	(2,322.4)
非流動總負債	(12,171.8)	—	(564.1)	(435.9)	1,000.0	(12,171.8)
資產淨值	20,961.1	(3.5)	—	—	—	20,957.6
權益						
股本	321.0	—	—	—	—	321.0
可換股優先股	—	373.9 (a)	—	—	—	—
		(373.9) (b)	—	—	—	—
儲備	7,539.2	97.5 (c)	—	—	(13.5)(b)	7,623.2
股息	64.2	—	—	—	—	64.2
非控權權益	7,924.4	97.5	—	—	(13.5)	8,008.4
	13,036.7	(101.0)(e)	—	—	13.5 (c)	12,949.2
總權益	20,961.1	(3.5)	—	—	—	20,957.6

附註：

- (1) 該等結存摘錄自世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (2) 下列調整指：
 - (a) 百富集團及四海於初始時及於二零一三年十二月三十一日分別確認四海可換股優先股港幣373,900,000元(基於百富集團應付予四海之現金代價，假定該代價指四海可換股優先股之

公平值)為非流動資產及權益(假設概無四海合資格股東(百富集團除外)接納其四海公開發售配額,且百富集團根據包銷協議已悉數包銷四海公開發售,惟四海於四海公開發售結束後將繼續遵守上市規則項下最低公眾持股量(即25%)之規定。

- (b) 百富集團及四海分別撤銷確認四海可換股優先股港幣373,900,000元為非流動資產及權益,假設百富集團於二零一三年十二月三十一日悉數行使換股權,以將所有四海可換股優先股轉換為四海經轉換股份。
 - (c) 假設概無四海合資格股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額,且百富集團已悉數包銷四海公開發售,四海自四海公開發售應收之估計現金所得款項淨額港幣436,300,000元(經扣除估計費用港幣3,500,000元)。
 - (d) 百富集團就接納其四海公開發售配額而應付四海之現金代價港幣439,800,000元。
 - (e) 假設概無四海合資格股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額,百富集團已悉數包銷四海公開發售,及百富集團於二零一三年十二月三十一日悉數行使換股權將四海可換股優先股轉換為四海經轉換股份,世紀城市及非控權股東因四海公開發售而導致應佔四海之權益淨變動。
- (3) 下列調整指:
- (a) 四海向百富集團發行四海可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元及四海確認四海可換股債券為等額非流動負債(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海可換股債券負債部分之公平值及四海可換股債券權益部分為零值(如有))。
 - (b) 四海就其向百富集團授出選擇權以供根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日確認衍生金融工具負債港幣64,100,000元(根據一間獨立的專業合資格估值師行於二零一四年五月三十一日進行之估值)。
 - (c) 百富集團就認購四海可換股債券而應付之現金代價港幣500,000,000元及百富集團確認四海可換股債券為等額非流動資產(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海可換股債券之公平值)。
 - (d) 百富集團就其享有選擇權以根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日確認衍生金融工具資產港幣64,100,000元(假設其公平值與四海衍生金融工具負債公平值相同)。

- (4) 以下為對本集團作出之調整(假設四海選擇權可換股債券已於二零一三年十二月三十一日按最高本金額港幣500,000,000元獲認購)：
- (a) 四海向百富集團發行四海選擇權可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元及四海確認四海可換股債券為等額非流動負債(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海選擇權可換股債券負債部分之公平值及四海選擇權可換股債券權益部分為零值(如有))。
- (b) 假設百富集團根據四海可換股債券認購協議行使選擇權以認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券，四海撤銷確認衍生金融工具負債港幣64,100,000元。
- (c) 百富集團就認購四海選擇權可換股債券而應付之現金代價港幣500,000,000元及百富集團確認四海選擇權可換股債券為等額非流動資產(假設現金代價為於初始確認時及於二零一三年十二月三十一日四海選擇權可換股債券之公平值)。
- (d) 假設行使由四海授出之選擇權，根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券，百富集團撤銷確認衍生金融工具資產港幣64,100,000元。
- (5) 以下調整指：
- (a) 四海(確認為非流動負債)及百富集團(確認為非流動資產)撤銷確認四海可換股債券及四海選擇權可換股債券(假設四海可換股債券及四海選擇權可換股債券分別於二零一三年十二月三十一日獲悉數轉換為四海換股股份及四海選擇權換股股份)。
- (b) 四海可換股債券及四海選擇權可換股債券公平值超出世紀城市應佔四海權益增額之數值(假設四海可換股債券及四海選擇權可換股債券於二零一三年十二月三十一日獲悉數轉換)如下所示：

	附註	港幣百萬元
百富集團持有之四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之公平值		1000.0
減：百富集團應佔四海之權益增加	(i)	(972.6)
		<u>27.4</u>
世紀城市應佔49.2%		<u>13.5</u>

(i)

	四海 權益變動 港幣百萬元	四海權益 港幣百萬元	百富集團 於四海 之股權	百富集團 於四海 權益 所佔份額 港幣百萬元	百富集團 於四海 權益所佔 份額增加 港幣百萬元
百富集團於二零一三年 十二月三十一日 於四海權益佔 港幣1,244,800,000元 (就百富集團層面之公平值 相關調整及四海確認之商譽 總共港幣95,100,000元 作出調整後)		1,149.7	67.515%	776.2	
百富集團於二零一三年 十二月三十一日於四海之 權益增加，原因如下： 附註2(a)所述來自四海 公開發售之估計所得 款項淨額及因百富集團 悉數行使換股權將四海 可換股優先股轉換為 四海經轉換股份而令 股權有所變動	436.3	1,586.0	89.172%	1,414.3	
發行四海可換股債券及 四海選擇權可換股債券 所得款項以及因四海 可換股債券及四海選擇權 可換股債券分別獲悉數 轉換為四海換股股份及 四海選擇權換股股份 而令股權有所變動	1,000.0	2,586.0	92.299%	2,386.9	<u>972.6</u>

(c) 非控權股東應佔四海之權益之變動(假設四海可換股債券及四海選擇權可換股債券於二零一三年十二月三十一日獲悉數轉換)如下所示：

	港幣百萬元
非控權股東按百富集團之層面應佔四海之權益增加	<u>27.4</u>
世紀城市應佔49.2%	<u>13.5</u>

E. 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表
(假設概無四海合資格股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額)

	本集團		備考調整			備考集團
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	3,630.5	—	—	—	—	3,630.5
銷售成本	(2,408.0)	—	—	—	—	(2,408.0)
毛利	1,222.5	—	—	—	—	1,222.5
其他收入及收益	74.2	—	—	—	—	74.2
投資物業之						
公平值收益(淨額)	9.0	—	—	—	—	9.0
按公平值計入損益之						
金融資產所得						
公平值虧損(淨額)	(66.6)	—	(64.1) (a)	64.1 (a)	—	(66.6)
			64.1 (b)	(64.1) (b)		
出售附屬公司所得之收益	279.2	—	—	—	—	279.2
行政費用	(293.8)	—	—	—	—	(293.8)
減除折舊前經營業務盈利	1,224.5	—	—	—	—	1,224.5
折舊	(469.2)	—	—	—	—	(469.2)
經營業務盈利	755.3	—	—	—	—	755.3
融資成本	(260.5)	—	—	—	—	(260.5)
應佔盈利及虧損：						
合營公司	0.3	—	—	—	—	0.3
聯營公司	40.2	—	—	—	—	40.2
除稅前盈利	535.3	—	—	—	—	535.3
所得稅	(84.9)	—	—	—	—	(84.9)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	450.4	—	—	—	—	450.4
應佔：						
母公司股份持有人	202.0	(2.9)	—	—	(0.4)	198.7
非控權權益	248.4	2.9	—	—	0.4	251.7
	450.4	—	—	—	—	450.4

附註：

- (1) 該等結存摘錄自世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表。
- (2) 該等調整指世紀城市及非控股股東應佔四海集團虧損之增額/減額(假設四海公開發售已完成，概無四海合資格股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額及百富集團接納之四海可換股優先股於二零一三年一月一日獲悉數轉換為四海經轉換股份)，並假設四海已發行普通股數目於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日相同。備考調整僅反映四海集團自二零一三年九月十六日至二零一三年十二月三十一日期間應佔虧損之變動，因四海僅自二零一三年九月十六日起成為世紀城市之附屬公司，並假設毋須就本集團之未經審核備考綜合損益表作出其他備考調整。
- (3) 以下調整指：
 - (a) 四海就其向百富集團授出選擇權以供根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於二零一三年一月一日確認公平值虧損港幣64,100,000元(根據一間獨立的專業合資格估值師行於二零一四年五月三十一日就衍生金融工具負債之公平值而進行之估值)。
 - (b) 百富集團就其享有選擇權以根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券而於二零一三年一月一日確認公平值收益港幣64,100,000元(假設其公平值與授出人四海相同)。
- (4) 以下調整指：
 - (a) 假設百富集團行使選擇權根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券，四海於二零一三年一月一日確認公平值收益港幣64,100,000元(根據一間獨立的專業合資格估值師行於二零一四年五月三十一日就衍生金融工具負債之公平值而進行之估值)。
 - (b) 假設行使由四海授出之選擇權以根據四海可換股債券認購協議認購本金額最高為港幣500,000,000元之四海選擇權可換股債券，百富集團於二零一三年一月一日確認公平值虧損港幣64,100,000元(假設其公平值與四海相同)。
- (5) 該等調整指世紀城市及非控股股東應佔四海集團虧損之增額/減額(假設四海可換股債券及四海選擇權可換股債券分別於二零一三年一月一日獲悉數轉換為四海換股股份及四海選擇權換股股份)，並假設四海已發行普通股數目於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日相同。備考調整僅反映四海集團自二零一三年九月十六日至二零一三年十二月三十一日期間應佔虧損之變動，因四海僅自二零一三年九月十六日起成為世紀城市之附屬公司，並假設毋須就本集團之未經審核備考綜合損益表作出其他備考調整。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。
- (7) 除附註2及5之備考調整外，預期上述備考調整不會對本集團之財務表現產生持續影響。

F. 截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表
(假設概無四海合資格股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額)

	本集團		備考調整			備考集團
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務所得現金流量						
除稅前盈利	535.3	—	—	—	—	535.3
調整於：						
融資成本	260.5	—	—	—	—	260.5
應佔合營公司盈利及虧損	(0.3)	—	—	—	—	(0.3)
應佔聯營公司盈利及虧損	(40.2)	—	—	—	—	(40.2)
利息收入	(51.7)	—	—	—	—	(51.7)
折舊	469.2	—	—	—	—	469.2
股息收入	(18.6)	—	—	—	—	(18.6)
出售附屬公司之收益	(279.2)	—	—	—	—	(279.2)
出售物業、廠房及設備 項目之收益	(0.1)	—	—	—	—	(0.1)
撥回其他應付賬項(淨額)	(2.2)	—	—	—	—	(2.2)
投資物業之公平值收益 (淨額)	(9.0)	—	—	—	—	(9.0)
按公平值計入損益之金融 資產所得公平值虧損 (淨額)	66.6	—	—	—	—	66.6
	930.3	—	—	—	—	930.3
添置發展中物業	(2,986.6)	—	—	—	—	(2,986.6)
待售物業之增額	(2.5)	—	—	—	—	(2.5)
按公平值計入損益之金融 資產之增額	(186.9)	—	—	—	—	(186.9)
衍生金融工具之增額	(6.3)	—	—	—	—	(6.3)
存貨之增額	(18.4)	—	—	—	—	(18.4)
應收賬項、按金及預付款項 之增額	(909.5)	—	—	—	—	(909.5)
應付賬項及費用之增額	39.6	—	—	—	—	39.6
已收按金之減額	(13.9)	—	—	—	—	(13.9)
經營業務所用之現金	(3,154.2)	—	—	—	—	(3,154.2)
已付香港利得稅	(75.5)	—	—	—	—	(75.5)
已付海外稅項	(3.4)	—	—	—	—	(3.4)
經營業務所用現金流量淨額	(3,233.1)	—	—	—	—	(3,233.1)

	本集團		備考調整			備考集團
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	港幣百萬元
投資活動之現金流量						
收購附屬公司	425.1	—	—	—	—	425.1
出售附屬公司	(23.9)	—	—	—	—	(23.9)
認購四海公開售股份	—	(439.8)(b)	—	—	439.8 (a)	—
認購四海可換股債券	—	—	(500.0)(b)	—	500.0 (b)	—
認購四海選擇權可換股債券	—	—	—	(500.0)(b)	500.0 (b)	—
購入按公平值計入損益之						
金融資產	(360.4)	—	—	—	—	(360.4)
購入可供出售投資	(12.9)	—	—	—	—	(12.9)
購入持有至到期日投資	(551.9)	—	—	—	—	(551.9)
贖回持有至到期日投資						
所得收益	591.2	—	—	—	—	591.2
應收貸款減額	10.4	—	—	—	—	10.4
購入投資物業	(661.9)	—	—	—	—	(661.9)
添置投資物業	(1.2)	—	—	—	—	(1.2)
出售物業、廠房及設備						
項目所得收益	0.8	—	—	—	—	0.8
購入物業、廠房及設備						
項目	(530.5)	—	—	—	—	(530.5)
一合營公司還款	1.3	—	—	—	—	1.3
墊款予聯營公司	(22.6)	—	—	—	—	(22.6)
已收利息	45.7	—	—	—	—	45.7
已收上市及非上市投資						
股息	72.6	—	—	—	—	72.6
已抵押定期存款及銀行						
結存之增額	(109.8)	—	—	—	—	(109.8)
受限制現金之增額	(7.1)	—	—	—	—	(7.1)
投資活動所用現金流量淨額	(1,135.1)	(439.8)	(500.0)	(500.0)	1,439.8	(1,135.1)
融資活動之現金流量						
購回及註銷普通股	(1.5)	—	—	—	—	(1.5)
一上市附屬公司購回及						
註銷普通股	(94.8)	—	—	—	—	(94.8)
發行四海公开发售股份及						
四海可換股優先股						
所得款項	—	436.3 (a)	—	—	(439.8)(a)	(3.5)
發行可換股債券						
所得款項	—	—	500.0 (a)	500.0 (a)	(1,000.0)(b)	—

	本集團		備考調整			備考集團
	(附註1) 港幣百萬元	(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	(附註4) 港幣百萬元	(附註5) 港幣百萬元	港幣百萬元
其他債項之增額	1,930.0	—	—	—	—	1,930.0
提取新銀行貸款	6,823.0	—	—	—	—	6,823.0
償還銀行貸款	(5,086.9)	—	—	—	—	(5,086.9)
支付貸款及其他成本	(84.3)	—	—	—	—	(84.3)
非控股股東出資淨額	6.8	—	—	—	—	6.8
已付利息	(280.6)	—	—	—	—	(280.6)
已付股息	(80.3)	—	—	—	—	(80.3)
已付非控股股東股息	(227.5)	—	—	—	—	(227.5)
收購上市附屬公司 非控權權益	(254.6)	—	—	—	—	(254.6)
受限制現金之增額	(0.6)	—	—	—	—	(0.6)
融資活動所得現金流量淨額	<u>2,648.7</u>	<u>436.3</u>	<u>500.0</u>	<u>500.0</u>	<u>(1,439.8)</u>	<u>2,645.2</u>
現金及現金等值項目						
減額淨額	(1,719.5)	(3.5)	—	—	—	(1,723.0)
年始之現金及現金等值項目	4,234.1	—	—	—	—	4,234.1
外匯兌換率變動之影響 (淨額)	21.2	—	—	—	—	21.2
年終之現金及現金等值項目	<u>2,535.8</u>	<u>(3.5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,532.3</u>
現金及現金等值項目						
結存之分析						
現金及銀行結存	1,322.2	(3.5)	—	—	—	1,318.7
原定到期日少於三個月之 無抵押定期存款	1,213.6	—	—	—	—	1,213.6
	<u>2,535.8</u>	<u>(3.5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,532.3</u>

附註：

- (1) 該等結存摘錄自世紀城市截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。
- (2) 以下調整指：
 - (a) 四海應收四海公開發售之估計現金所得款項淨額港幣436,300,000元(經扣除估計費用港幣3,500,000元)(假設四海已發行普通股數目於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日相同，概無四海合資格股東(百富集團除外)按比例接納其四海公開發售配額，且百富集團已悉數包銷四海公開發售)。

- (b) 百富集團就接納其四海公開發售配額及悉數包銷四海公開發售而應付四海之現金代價港幣439,800,000元。
- (3) 以下調整指：
- (a) 四海向百富集團發行四海可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元。
- (b) 百富集團就認購四海可換股債券應付之現金代價港幣500,000,000元。
- (4) 以下為對本集團作出之調整(假設四海選擇權可換股債券已於二零一三年一月一日按最高本金額港幣500,000,000元獲認購)：
- (a) 四海向百富集團發行四海選擇權可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元。
- (b) 百富集團就認購四海選擇權可換股債券應付之現金代價港幣500,000,000元。
- (5) 以下調整指：
- (a) 集團內公司間對銷百富集團所接納四海公開發售股份及四海可換股優先股(假設於二零一三年一月一日轉換為四海經轉換股份)之影響。
- (b) 集團內公司間對銷四海可換股債券及四海選擇權可換股債券之影響。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後之任何經營現金流量或所訂立之其他交易。
- (7) 預期上述備考調整不會對本集團優先股之現金流量產生持續影響。

2. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為世紀城市獨立申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出以僅供載入本通函而編製之報告全文。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成核證工作以就由 Century City International Holdings Limited (「貴公司」) 董事(「董事」) 編製之 貴公司及其附屬公司(「貴集團」) 之備考財務資料提交報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表以及其相關附註(載於 貴公司發出日期為二零一四年六月二十五日之通函(「通函」)第 VI-1 至 VI-23 頁內)(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據之適用準則於通函第 VI-1 頁內載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明通函所界定之該等交易(「該等交易」)對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日之財務表現及現金流量(猶如該等交易已分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日發生)之影響。作為此核證工作過程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表(有關該等財務報表之年報已刊發)。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號(「會計指引第7號」)編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師遵守道德規定，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之備考財務資料僅為說明該等交易對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如該交易於就說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證該等交易之實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則有否為呈列該等交易直接產生之重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據之程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之交易及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得之憑據屬充分恰當，以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29 (1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

此致

Century City International Holdings Limited

香港

銅鑼灣

怡和街68號

11樓

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年六月二十五日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關世紀城市之資料。世紀城市董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。世紀城市董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明有誤導成分。

2. 權益披露

世紀城市董事、最高行政人員及高級管理層

於最後實際可行日期，各世紀城市董事及世紀城市最高行政人員於世紀城市及其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會世紀城市及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文世紀城市董事及世紀城市之最高行政人員被認為或視為擁有之權益及淡倉)，或須予記錄及已記錄於世紀城市根據證券及期貨條例第 352 條規定須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須以其他方式知會世紀城市及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

於世紀城市及其聯營公司之股份及相關股份之好倉

世紀城市/ 聯營公司名稱	世紀城市 董事姓名	所持股份類別	持有股份數目			總數 (佔於最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	100,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,870,132,770 (58.25%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.003%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	—	—	4,000 (0.000%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	—	3,521,973	3,521,973 (0.11%)

	世紀城市/ 聯營公司名稱	世紀城市 董事姓名	所持股份類別	持有股份數目			總數 (佔於最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
				個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2.	百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,376,803 (附註b)	15,000	830,469,817 (74.48%)
		羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
		羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
		吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
		范統先生	普通股 (已發行)	556	—	—	556 (0.000%)
		梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	390,185	—	—	390,185 (0.03%)
		伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	—	80,474	80,474 (0.007%)
3.	富豪	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	575,449,261 (附註c)	260,700	575,734,161 (61.69%)
		羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
		梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
4.	四海	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	—	14,845,167,190 (附註e)	—	14,845,167,190
			普通股 (ii) (未發行)	—	70,761,809,500 (附註f)	—	70,761,809,500
							總計：85,606,976,690 (389.33%)
		羅俊圖先生	普通股 (已發行)	7,500,000	—	—	7,500,000 (0.03%)
		羅寶文小姐	普通股 (已發行)	4,600,000	—	—	4,600,000 (0.02%)
5.	富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,443,033,102 (附註g)	—	2,443,033,102 (75.00%)
6.	8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註h)	—	1,000 (100%)

	世紀城市/ 聯營公司名稱	世紀城市 董事姓名	所持股份類別	持有股份數目			總數 (佔於最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
				個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
7.	8D Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	2,000,000 (附註i)	—	2,000,000 (100%)
8.	八端國際 有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	500,000 (附註j)	—	500,000 (100%)
9.	8D International (China) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註k)	—	1 (100%)
10.	Century Digital Communications (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註l)	—	1 (100%)
11.	Century Digital Communications Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	2 (附註m)	—	2 (100%)
12.	Century Digital Enterprise Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	100 (附註n)	—	100 (100%)
13.	Century Digital Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	3 (附註o)	—	3 (100%)
14.	Century Digital Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	49,968 (附註p)	—	49,968 (99.94%)
15.	China Noble Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註q)	—	1 (100%)
16.	Full Range Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	10,000 (附註r)	—	10,000 (100%)
17.	Giant Forward Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註s)	—	1 (100%)
18.	Grand Modern Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	330 (附註t)	—	330 (100%)
19.	Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	10,000 (附註u)	—	10,000 (100%)
20.	Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	97 (附註v)	—	97 (100%)

	世紀城市/ 聯營公司名稱	世紀城市 董事姓名	所持股份類別	持有股份數目			總數 (佔於最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
				個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
21.	Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	3 (附註w)	—	3 (100%)
22.	Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註x)	—	1 (100%)
23.	Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	50,000 (附註y)	—	50,000 (100%)
24.	Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註z)	—	1 (100%)
25.	Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	10,000 (附註aa)	—	10,000 (100%)
26.	百寶通國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	2 (附註ab)	—	2 (100%)

附註：

- (a) 於 1,769,164,691 股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有 99.9% 股份權益之公司置邦有限公司持有。
- (b) 於 693,618,547 股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有 58.24% 股份權益。

於 16,271,685 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於 30,464,571 股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有58.24%股份權益，而於另外575,027,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於最後實際可行日期於百利保持有62.21%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (e) 於14,845,167,190股四海已發行普通股之權益，乃透過百富(百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司各自擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市於最後實際可行日期持有約62.21%股份權益)於最後實際可行日期於富豪持有約61.61%股份權益。羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有約58.24%股份權益。
- (f) (i) 四海合併股份之衍生權益(上文所披露有關43,976,095,220股四海股份之資料乃基於四海股份合併生效前10股四海股份等於1股四海合併股份計算)乃透過百富提供之不可撤回承諾及由P&R Strategic Limited(作為四海公開發售的包銷商)訂立之包銷協議於二零一四年四月三十日被收購。
- (ii) 四海合併股份之衍生權益(上文所披露有關26,785,714,280股四海股份之資料乃基於四海股份合併生效前10股四海股份等於1股四海合併股份計算)乃透過百富就四海全資附屬公司發行四海可換股債券(本金金額為港幣500,000,000元)及四海選擇權可換股債券(本金金額為港幣500,000,000元)訂立之四海可換股債券認購協議於二零一四年四月三十日被收購。四海可換股債券將按四海可換股債券換股價(每股四海換股股份港幣0.35元)(可予調整)轉換為四海換股股份。四海選擇權可換股債券將按四海選擇權可換股債券換股價(每股四海選擇權換股股份港幣0.40元)(可予調整)轉換為四海選擇權換股股份。
- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由百富於最後實際可行日期持有約67.51%股份權益，而百富則由百利保及富豪分別透過彼等之全資附屬公司各自擁有50%權益。百利保(由世紀城市於最後實際可行日期持有約62.21%股份權益)於最後實際可行日期於富豪持有約61.61%股份權益。羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有約58.24%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有約58.24%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (i) 800,000股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於最後實際可行日期於世紀城市持有約58.24%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

(j) 於此等八端國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(k) 於此8D International (China) Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

- (l) 於此Century Digital Communications (BVI) Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

- (m) 於此等Century Digital Communications Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00

(n) 於此等 Century Digital Enterprise Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(o) 於此等 Century Digital Holdings Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(p) 於此等 Century Digital Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(q) 於此China Noble Investments Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(r) 於此等Full Range Technology Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(s) 於此 Giant Forward Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(t) 於此等 Grand Modern Investments Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(u) 於此等 Important Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00

(v) 於此等 Net Age Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(w) 於此等 Net Community Limited 股份權益，乃透過羅先生一間全資擁有之公司持有。

(x) 於此 Pilot Pro Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(y) 於此等 Speedway Technology Limited 股份權益，乃透過由羅先生全資擁有之公司持有。

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(z) 於此 Task Master Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00

(aa) 於此等 Top Technologies Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(ab) 於此等百寶通國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

除上文所披露者外，據世紀城市董事所知，於最後實際可行日期，世紀城市董事或世紀城市最高行政人員概無於世紀城市或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會世紀城市及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被認為或視為擁有之權益或淡倉)，或記錄於世紀城市根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會世紀城市及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，就世紀城市董事及世紀城市最高行政人員所知，下列主要股東（並非世紀城市董事或世紀城市最高行政人員）擁有以下世紀城市之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會世紀城市：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持相關 普通股數目	所持普通股總數 (已發行及相關)	佔於最後實際 可行日期 已發行普通股 之概約百分率
Secure Way Technology Limited (「Secure Way」) (附註 i 及 ii)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Net Community Limited (「Net Community」) (附註 i、ii 及 iii)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Century Digital Holdings Limited (「Century Digital」) (附註 i、ii 及 iv)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」) (附註 i、ii 及 v)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Dalton Investments LLC	385,084,296	—	385,084,296	12.00%

附註：

- (i) 此等公司均為羅旭瑞先生全資擁有之公司，而該等公司於普通股之權益已包括在上文「權益披露」項下「世紀城市董事、最高行政人員及高級管理層」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所有持有世紀城市股份權益內。
- (ii) 於此等普通股之權益，乃由 Grand Modern 直接持有。
- (iii) Net Community 為 Secure Way 全資擁有之公司。
- (iv) Century Digital 為 Net Community 全資擁有之公司。
- (v) Grand Modern 為 Century Digital 全資擁有之公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，世紀城市董事及世紀城市最高行政人員所知悉，概無其他世紀城市董事為於世紀城市股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向世紀城市披露之權益或淡倉的公司之董事或僱員，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益。

世紀城市董事於各該等在世紀城市股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生為 Secure Way 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為 Net Community、Century Digital 及 Grand Modern 之董事。

3. 董事之其他權益

除本通函所披露者外及於最後實際可行日期，

(a) 於服務合約中之權益

概無任何世紀城市董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或本集團可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約外；

(b) 於資產中之權益

自二零一三年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表日期)以來，世紀城市董事概無於本集團任何成員公司已收購或出售或承租或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

(c) 於合約或安排中之權益

世紀城市董事概無於與本集團任何成員公司達成的任何合約或安排(該等合約或安排於最後實際可行日期持續生效且就本集團整體業務而言屬重大)中擁有重大權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無世紀城市董事或彼等之聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益(世紀城市董事及彼等之聯繫人獲委任代表世紀城市及/或本集團權益之業務則除外)。

5. 訴訟

就世紀城市董事所知，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨提出之重大訴訟或申索。

6. 專家及同意書

以下為於本通函發表意見或建議或同意載入其意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

安永會計師事務所已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容載入其函件於本通函內(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法行使)。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無自二零一三年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合賬目日期)以來於本集團任何成員公司已收購或出售或承租或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租的任何資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年期間內訂立並屬或可能屬重大之合約(並非於世紀城市或其任何附屬公司經營或擬經營之日常業務過程中訂立之合約)。

- (a) 深圳創先智能科技有限公司(作為貸款人)、深圳竹園企業有限公司(作為借款人)及中國銀行深圳支行(作為貸款代理)於二零一三年十月十一日訂立之委託貸款協議，內容有關本金額最高達人民幣200,000,000元之委託貸款。

8. 其他事項

- (a) 世紀城市之註冊辦事處為 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 世紀城市之總辦事處及香港主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

- (c) 世紀城市之秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (d) 世紀城市於香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函刊發日期起直至並包括股東特別大會日期之正常辦公時間內，於上述世紀城市總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 世紀城市之組織章程大綱及細則；
- (b) 世紀城市截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料編製之函件，全文載於本通函附錄六；
- (d) 本附錄七「專家及同意書」一段所指之安永會計師事務所之同意書；
- (e) 本附錄七「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 不可撤回承諾；
- (g) 包銷協議；
- (h) 四海可換股債券認購協議；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



世紀城市國際控股有限公司
Century City
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：355)

茲通告 Century City International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零一四年七月十四日(星期一)上午十時四十五分，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下將作為本公司普通決議案提呈之決議案：

第1項普通決議案

「動議：

(a) 批准下列交易，即：

- (i) Cosmopolitan International Holdings Limited (「四海」) 與 P&R Strategic Limited (作為四海公開發售(定義見本公司日期為二零一四年六月二十五日之通函(「通函」))包銷商(「包銷商」)) 訂立包銷協議(定義見通函)(註有「A」字樣之副本已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別)；
- (ii) P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(代表其若干全資附屬公司)以四海及四海公開發售之包銷商為受益人就四海公開發售作出不可撤回承諾(定義見通函)(註有「B」字樣之不可撤回承諾副本已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別)；及
- (iii) 四海公開發售下擬進行之交易、包銷協議及不可撤回承諾(包括但不限於申請、額外申請及認購四海公開發售下之任何四海公開發售股份及四海可換股優先股(定義均見於通函)、包銷任何所述股份、任何可能行使四海可換股優先股下之換股權及因行使有關換股權而認購四海之普通股；

及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事簽署及簽立有關文件並作出一切其認為對進行或落實上文(a)段所述交易而言可能屬必要、合適或合宜之行動及事宜，包括(如適當)有關法定文件之訂約方同意對包銷協議、不可撤回承諾及就此或就四海公開發售訂立之任何其他協議之條款及條件作出任何非重大修訂，惟須獲上市規則(定義見通函)及適用法律所允許，並符合本公司及其股東之整體利益。」

第2項普通決議案

「動議：

- (a) 批准Cosmopolitan International Holdings Limited(「四海」)與P&R Holdings Limited百富控股有限公司訂立四海可換股債券認購協議(定義見本公司日期為二零一四年六月二十五日之通函(「通函」))(註有「C」字樣之四海可換股債券認購協議副本已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別)以及據此擬進行之交易(包括認購四海可換股債券(定義見通函)、可能認購四海選擇權可換股債券(定義見通函)、任何可能行使四海可換股債券及四海選擇權可換股債券下之換股權及因行使有關換股權而認購四海之普通股)；及
- (b) 授權本公司董事簽署及簽立有關文件並作出一切其認為對進行或落實上文(a)段所述交易而言可能屬必要、合適或合宜之行動及事宜，包括(如適當)有關法定文件之訂約方同意對四海可換股債券認購協議及就此訂立之任何其他協議之條款及條件作出任何非重大修訂，惟須獲上市規則(定義見通函)及適用法律所允許，並符合本公司及其股東之整體利益。」

承董事會命

Century City International Holdings Limited

林秀芬

秘書

香港，二零一四年六月二十五日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
怡和街68號
11樓

附註：

1. 凡有權出席上述大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任代表出席及投票。受委任人士毋須為本公司之股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任一位以上人士為其代表，代表其出席及投票。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表之有關股份數目與類別。
2. 委任代表表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，經簽署或證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回委任代表表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文件將被視作撤回論。
3. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委任代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，但如該等聯名持有人之中多於一位出席該大會，僅排名首位之聯名持有人方有權親身或委任代表投票，而排名則按本公司股東名冊上就有關聯名股權之排名而定。
4. 於股東大會上之表決將以按股數投票方式進行，除非主席真誠地決定批准就純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決。
5. 倘八號(或以上)颱風信號或黑色暴雨警告信號於大會當日生效，股東請於當日致電本公司熱線(852) 2894-7546查詢有關大會之安排。