

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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

閣下如已出售或轉讓名下所有Century City International Holdings Limited之股份，應立即將本通函送交買主，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函之內容概不負責，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。

---



有關股份互換之主要交易

及

有關可能證券交易之主要交易

財務顧問



---

Century City International Holdings Limited董事會函件載列於本通函第1至20頁。

二零二三年九月二十五日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	i
世紀城市董事會函件 .....	1
附錄一： 世紀城市集團之財務資料.....	21
附錄二： 世紀城市集團之未經審核備考財務資料 .....	25
附錄三： 四海集團之管理層討論及分析 .....	32
附錄四： 一般資料 .....	79

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「AMTD」	指	AMTD IDEA Group (前稱 AMTD International Inc.)，一間於開曼群島註冊成立之公司，AMTD 美國存託股份在紐約證券交易所上市及 AMTD 股份於新加坡證券交易所上市
「AMTD 美國存託股份」	指	AMTD 之美國存託股份，每一股代表兩股 AMTD 股份
「AMTD 銷售股份」	指	將由百富金融根據 AMTD 股份轉讓協議出售之 9,500,000 股 AMTD 股份
「AMTD 股份」	指	AMTD 之 A 類普通股
「AMTD 股份出售事項」	指	AMTD 股份轉讓協議項下擬進行之交易
「AMTD 股份買方」	指	AMTD Group Inc. (前稱 AMTD Group Company Limited)，為 AMTD 之控股股東，其最大單一股東 Infinity Power Investments Limited 持有其 32.9% 已發行及發行在外股份
「AMTD 股份轉讓協議」	指	百富金融與 AMTD 股份買方就出售及購買 AMTD 銷售股份所訂立日期為二零二三年六月三十日之有條件協議
「組織章程細則」	指	四海不時之組織章程細則
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子(星期六、星期日及其他香港公眾假期，以及在上午九時正至下午五時正期間的任何時間懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告的任何日子除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「世紀城市董事會」	指	世紀城市之董事會

---

## 釋 義

---

「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
「世紀城市股東」	指	世紀城市每股面值港幣0.10元的股本之普通股持有人
「變更每手買賣單位」	指	建議於四海股份合併生效後將每手買賣單位由2,000股現有四海股份變更為600股四海合併股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「四海紅利可換股票據」	指	每份名義價值為港幣0.10元之新可換股票據，將由平邊契據組成，並將由四海根據四海紅利發行向選擇收取該等新可換股票據以代替其享有的四海紅利股份之四海股東及四海可換股優先股股東發行
「四海紅利可換股票據持有人」	指	四海紅利可換股票據之持有人
「四海紅利可換股票據股份」	指	轉換四海紅利可換股票據後將予發行之新四海合併股份
「四海紅利發行」	指	建議發行四海紅利股份，並可選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份
「四海紅利股份」	指	將根據四海紅利發行而發行之新四海合併股份(以每股港幣0.10元之發行價繳足股款)
「四海合併可換股優先股」	指	四海股份合併生效後四海股本中的可換股優先股，每股面值將為港幣0.02元
「四海合併股份」	指	四海股份合併生效後四海股本中之普通股，每股面值將為港幣0.02元

---

## 釋 義

---

「四海可換股債券」	指	由四海之全資附屬公司添濠有限公司發行之可換股債券，本金總額為港幣300,000,000元，將於二零二六年八月十八日(經延期)到期，其進一步詳情載列於四海日期為二零二一年八月十日之通函內
「四海可換股優先股」	指	四海股份合併生效前四海股本中每股面值為港幣0.002元的可換股優先股
「四海可換股優先股股東」	指	已發行四海可換股優先股或四海股份合併生效後四海合併可換股優先股的持有人
「四海銷售股份」	指	同意根據四海股份轉讓協議出售予Valuegood的現有四海股份，包括四海股份賣方目前持有的368,320,000股現有四海股份(連同於四海股份轉讓協議完成日期前就該等四海銷售股份向四海股份賣方分配或四海股份賣方收取的任何權利及配額)
「四海股份收購事項」	指	根據四海股份轉讓協議按每股四海銷售股份港幣1.70元收購四海銷售股份
「四海股份合併」	指	建議將四海現有股本中每十(10)股已發行及未發行現有四海股份合併為一(1)股四海合併股份及建議將四海現有股本中每十(10)股已發行及未發行四海可換股優先股合併為一(1)股四海合併可換股優先股
「四海股份轉讓協議」	指	Valuegood、四海股份賣方、AMTD股份買方及百富金融所訂立日期為二零二三年六月三十日之有條件協議
「四海股份賣方」	指	AMTD Properties (HK) Limited，為AMTD股份買方之間接非全資附屬公司
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「四海董事會」	指	四海之董事會

---

## 釋 義

---

「四海控股股東」	指	百利保、富豪及百富控股
「四海董事」	指	四海之董事
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海股東」	指	現有四海股份或四海股份合併生效後四海合併股份之持有人
「平邊契據」	指	將由四海簽立的平邊契據及任何其他文件(根據平邊契據不時更改)以構成及增設四海紅利可換股票據
「現有四海股份」	指	四海股份合併生效前四海股本中每股面值港幣0.002元之普通股
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則為獨立於相關公司及相關公司關連人士的第三方之任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「聯合公佈」	指	相關集團公司聯合刊發日期為二零二三年七月十一日之聯合公佈，內容有關(其中包括)(i)股份互換；(ii)四海股份合併、變更每手買賣單位、建議修訂組織章程細則及四海紅利發行；及(iii)可能證券交易
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月十九日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二三年十二月三十一日或由股份互換訂約方同意的有關其他日期

---

## 釋 義

---

「非合資格四海股東」	指	四海董事經查詢後認為，基於相關司法權區法例下的法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所的規定必須或適宜將彼等排除在四海紅利發行以外之海外四海股東
「原股份互換」	指	根據原股份互換協議進行的股份互換
「原股份互換協議」	指	Valuegood與四海股份賣方就368,320,000股現有四海股份所訂立之協議以及AMTD股份買方與百富金融就9,500,000股AMTD股份所訂立之協議，日期均為二零二零年一月二十四日，有關詳情載於世紀城市日期為二零二零年三月三十一日之通函內
「海外四海股東」	指	於記錄日期之營業時間結束時其於四海股東名冊所登記的地址為香港以外的四海股東或四海可換股優先股股東
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條的規定計算的百分比率
「可能證券交易」	指	世紀城市集團於轉換將根據四海紅利發行收取的四海紅利可換股票據後就四海紅利可換股票據股份進行之可能收購事項
「中國」	指	中華人民共和國
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited百富控股有限公司，一間由百利保之全資附屬公司持有50%及一間由富豪之全資附屬公司持有50%之公司
「百富金融」	指	P&R Finance Limited百富金融財務有限公司，為百富控股之全資附屬公司
「合資格四海股東」	指	任何於記錄日期之營業時間結束時名列四海股東名冊之四海股東及四海可換股優先股股東(不包括非合資格四海股東)

---

## 釋 義

---

「記錄日期」	指	為確定四海股東及四海可換股優先股股東享有四海紅利發行權利之記錄日期
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「相關集團公司」	指	世紀城市、百利保、四海、富豪及RH International
「RH International」	指	RH International Finance Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為富豪之全資附屬公司，其優先永續證券在聯交所主板上市(股份代號：5425)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份互換」	指	AMTD 股份出售事項及四海股份收購事項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「Valuegood」	指	Valuegood International Limited，為百富控股之全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指或註明外，美元乃按概約匯率港幣7.80元兌1.00美元交換為港幣。有關匯率僅供說明之用，並不構成任何港幣或美元金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率交換，或根本不能交換之聲明。





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)

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

羅俊圖先生(副主席)

羅寶文小姐(副主席)

吳季楷先生(首席營運官)

梁蘇寶先生

溫子偉先生

註冊辦事處：

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

莊澤德先生

伍穎梅女士，JP

黃之強先生

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

敬啟者：

## 有關股份互換之主要交易

及

## 有關可能證券交易之主要交易

### 緒言

茲提述聯合公佈，內容有關(其中包括)(i)股份互換；(ii)四海股份合併、變更每手買賣單位、建議修訂組織章程細則及四海紅利發行；及(iii)可能證券交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)世紀城市之股份互換及可能證券交易之進一步資料，以供參考。

## I. 股份互換

股份互換包括 AMTD 股份出售事項及四海股份收購事項。

### A. AMTD 股份出售事項

於二零二三年六月三十日(聯交所交易時段前)，百富金融(百富控股之全資附屬公司，而百富控股則為由百利保與富豪各自之全資附屬公司擁有 50%：50% 權益之合營公司)(作為賣方)與 AMTD 股份買方(作為買方)訂立 AMTD 股份轉讓協議，據此，百富金融有條件同意出售及 AMTD 股份買方有條件同意購買 9,500,000 股 AMTD 股份，價格為每股 AMTD 股份 8.45 美元。

AMTD 股份轉讓協議之主要條款載列如下：

#### AMTD 股份轉讓協議

- 日期：二零二三年六月三十日
- 訂約方：(a) AMTD 股份買方，作為買方  
(b) 百富金融，作為賣方
- 將予出售之資產：百富金融有條件同意出售及 AMTD 股份買方有條件同意按每股 AMTD 股份 8.45 美元之價格購買 AMTD 銷售股份(即 9,500,000 股 AMTD 股份)。AMTD 銷售股份將於 AMTD 股份轉讓協議完成時交付，不附帶產權負擔。
- 於聯合公佈日期，AMTD 銷售股份佔最新公佈的 AMTD 股本總額(包括庫存股份)約 2.03%。
- 代價：AMTD 銷售股份的價格為每股 AMTD 股份 8.45 美元(相當於約港幣 65.91 元)。
- 每股 AMTD 銷售股份之價格乃由百富金融與 AMTD 股份買方經公平磋商釐定。有關價格協定為與百富金融於二零二零年就每股 AMTD 銷售股份所支付的原本收購成本相同。

每股AMTD銷售股份的價格8.45美元較(i)每股AMTD美國存託股份於二零二三年六月二十九日(即AMTD股份轉讓協議日期前的最後交易日)之收市價1.57美元(相當於每股AMTD股份0.785美元)溢價約976.4%；及(ii)每股AMTD美國存託股份於截至二零二三年六月二十九日止(包括該日)的五個交易日之平均收市價1.578美元(相當於每股AMTD股份0.789美元)溢價約971.0%。

付款條款 : 根據每股AMTD銷售股份的價格8.45美元，AMTD銷售股份的總代價為80,275,000美元。於AMTD股份轉讓協議完成時，其將通過根據四海股份轉讓協議向Valuegood轉讓四海銷售股份支付。

先決條件 : 完成須待百富金融及AMTD股份買方達成或豁免(以有權獲得有關權益的訂約方許可為限)下列先決條件後，方可作實：

- (a) 任何適用法律條文或任何具有司法管轄權的政府當局訂立或與之訂立的判決，均不得強制、禁止或實質更改AMTD股份轉讓協議擬進行交易的條款；
- (b) 任何政府當局均無提起或待決的任何質疑AMTD股份轉讓協議或其擬進行交易的程序，或尋求禁止、更改、阻止或實質性延遲其完成的程序；
- (c) 完成四海股份轉讓協議的所有條件均獲達成(該協議中要求達成或豁免完成AMTD股份轉讓協議的先決條件的條件除外)；
- (d) 世紀城市及百利保均已獲彼等各自股東就AMTD股份轉讓協議項下擬進行的交易之批准；
- (e) AMTD股份轉讓協議訂約方各自之陳述及保證於交割日期及截至該日仍屬真實準確；及

(f) AMTD 股份轉讓協議訂約方各自均已於交割日期或該日履行或遵守 AMTD 股份轉讓協議項下前須履行或遵守的所有義務及條件。

所有上述條件均不可豁免。於最後實際可行日期，除條件(d)外，概無其他先決條件獲達成。

完成 : AMTD 股份轉讓協議將與四海股份轉讓協議同時完成，惟須待達成(或豁免(倘適用))上述先決條件後，方可作實。

倘 AMTD 股份轉讓協議並無於最後截止日期前完成，則 AMTD 股份轉讓協議可由其訂約方根據其條款發出書面通知終止。

### AMTD 股份出售事項對世紀城市之財務影響

於二零二零年原股份互換完成後，AMTD 銷售股份被確認為指定按公平值計入其他全面收益之股本投資。於 AMTD 股份轉讓協議完成後，百富控股持有的 AMTD 股份數目將由 15,174,000 股減至 5,674,000 股，佔最新公佈的 AMTD 股本總額(包括庫存股份)的 1.21%。AMTD 股份出售事項將不會對世紀城市集團的綜合損益產生影響，因為 AMTD 股份出售事項的收益港幣 567,300,000 元，即 AMTD 銷售股份的代價港幣 626,100,000 元與 AMTD 銷售股份於二零二三年六月三十日的賬面值港幣 58,800,000 元之差額，將於世紀城市集團綜合財務報表的其他全面收益中確認。根據「附錄二：世紀城市集團之未經審核備考財務資料」一節所採用的假設，由於 AMTD 股份出售事項的代價港幣 626,100,000 元將以收購四海銷售股份(於合併後對銷)支付，世紀城市集團的資產將在 AMTD 股份出售事項完成後減少港幣 58,800,000 元。

### B. 四海股份收購事項

於二零二三年六月三十日(聯交所交易時段前)，Valuegood(百富控股之全資附屬公司)(作為買方)、四海股份賣方(作為賣方)、AMTD 股份買方與百富金融訂立四海股份轉讓協議，據此，Valuegood 有條件同意購買及四海股份賣方有條件同意出售 368,320,000 股現有四海股份，價格為每股現有四海股份港幣 1.70 元。

四海股份轉讓協議的主要條款載列如下：

**四海股份轉讓協議**

- 日期 : 二零二三年六月三十日
- 訂約方 : (a) Valuegood，作為買方。
- (b) 四海股份賣方，作為賣方。
- (c) AMTD 股份買方及百富金融(即 AMTD 股份轉讓協議的訂約方，以促使轉讓 AMTD 銷售股份以支付四海銷售股份的代價)。
- 將予收購之資產 : Valuegood 有條件同意購買及四海股份賣方有條件同意出售四海銷售股份(連同任何權利以及包括四海股份收購事項完成前四海股份賣方將予派發或收取的四海紅利發行項下之配額在內的配額)，包括 368,320,000 股現有四海股份，佔四海於聯合公佈日期已發行普通股約 5.76%。四海銷售股份將於四海股份轉讓協議完成時交付，而不附帶產權負擔。
- 代價 : 四海銷售股份的價格為每股現有四海股份港幣 1.70 元。每股四海銷售股份的價格乃由 Valuegood 與四海股份賣方經公平磋商釐定並協定為與四海股份賣方於二零二零年就每股四海銷售股份所支付的原本收購成本相同。
- 每股四海銷售股份的價格港幣 1.70 元較(i)二零二三年六月二十九日(即四海股份轉讓協議日期前的最後交易日)於聯交所所報每股現有四海股份的收市價港幣 1.45 元溢價約 17.2%；及(ii)截至二零二三年六月二十九日(即四海股份轉讓協議日期前的最後交易日)(包括該日)止最後五個交易日每股現有四海股份的平均收市價港幣 1.518 元溢價約 12.0%。

- 付款條款 : 根據每股四海銷售股份的價格為每股現有四海股份港幣 1.70 元，四海銷售股份的總代價為港幣 626,144,000 元。於完成四海股份收購事項時，代價將通過根據 AMTD 股份轉讓協議向 AMTD 股份買方轉讓 AMTD 銷售股份支付。
- 先決條件 : 完成須待 Valuegood 及四海股份賣方達成下列先決條件後，方可作實：
- (a) 世紀城市及百利保已就四海股份轉讓協議項下擬進行交易取得其各自股東的批准；
  - (b) 完成 AMTD 股份轉讓協議的所有條件已獲達成或豁免(該協議中要求達成或豁免完成四海股份轉讓的先決條件的條件除外)；及
  - (c) 完成四海股份收購事項將不會導致四海違反任何法律、法規及上市規則。
- 所有上述條件均不可豁免。於最後實際可行日期，除條件 (a) 外，概無其他先決條件獲達成。
- 完成 : 待達成上述先決條件後，四海股份轉讓協議將與 AMTD 股份轉讓協議於完成四海股份合併及四海紅利發行後的下一個營業日同時完成，而在先決條件於該日或之前尚未獲悉數達成的情況下，則完成日期應為於 Valuegood 通知四海股份賣方全部先決條件已於最後截止日期或之前獲悉數達成後的首個營業日或訂約方書面協定的有關其他日期。
- 倘四海股份轉讓協議並無於最後截止日期之前完成，則四海股份轉讓協議可由其訂約方根據其條款發出書面通知終止。

四海股份收購事項對世紀城市之財務影響

於四海股份轉讓協議完成後，36,832,000股四海合併股份將轉讓予百富控股之全資附屬公司 Valuegood。世紀城市之綜合損益或資產及負債將不會由於進行四海股份收購事項而受到影響，四海於完成相關事項後將仍為世紀城市之附屬公司。於完成四海股份收購事項後，四海之財務報表將繼續綜合計入世紀城市之財務報表。

C. 有關四海的財務資料

基於四海截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發綜合財務報表，下文載列四海的關鍵財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港幣百萬元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港幣百萬元	截至二零二三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入	1,638.9	1,015.7	23.5
除稅前盈利/(虧損)	267.7	146.0	(64.5)
除稅後盈利/(虧損)	33.6	4.0	(98.3)

  

	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元
總資產	4,844.7	4,000.5	3,982.5
總負債	3,216.3	2,589.8	2,751.9
資產淨值	1,628.4	1,410.7	1,230.6

**D. 有關AMTD的財務資料**

基於AMTD根據國際會計準則理事會的國際財務報告準則編製之截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的已刊發綜合財務報表，下文載列AMTD的關鍵財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元
收入	1,397,844	1,371,881
除稅前盈利	1,331,177	1,361,698
除稅後盈利	1,221,882	1,256,714

  

	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
總資產	6,686,838	8,271,292
總負債	897,965	454,664
資產淨值	5,788,873	7,816,628

**E. 股份互換的理由及裨益**

茲提述世紀城市及百利保於二零二零年一月二十四日就原股份互換協議刊發的聯合公佈。原股份互換協議於二零二零年完成。原股份互換乃為進一步加強AMTD與世紀城市集團(包括百利保集團)的長期戰略關係而進行。當時百富控股管理層的計劃為AMTD將協助其資本化計劃，並能帶來投資機會以擴大及多樣化其投資組合，且百富控股能尋求參與與AMTD的商業合作機會。



如下文(a)所述，AMTD近期股價大幅低於百富控股原本收購成本。股份互換令百富控股能以大幅高於訂立AMTD股份轉讓協議時的收市價之價格出售AMTD股份，並進一步鞏固百富控股對四海的控制權。於二零二三年六月三十日，訂約方訂立AMTD股份轉讓協議及四海股份轉讓協議以解除原股份互換。AMTD股份出售事項及四海股份收購事項各自的代價協定為與原股份互換項下各訂約方的原本收購代價相同。於決定解除原股份互換時，百富控股的管理層具體考慮以下因素：

- (a) 股份互換允許百富控股按原本收購成本每股AMTD銷售股份8.45美元出售AMTD股份，其較AMTD美國存託股份當時的收市價大幅溢價。每股AMTD銷售股份的價格較(i)於二零二三年六月二十九日(即AMTD股份轉讓協議日期前的最後交易日)每股AMTD美國存託股份之收市價1.57美元(相當於每股AMTD股份0.785美元)溢價約976.4%；(ii)截至二零二三年六月二十九日(包括該日)止五個交易日每股AMTD美國存託股份之平均收市價1.578美元(相當於每股AMTD股份0.789美元)溢價約971.0%；及(iii)截至二零二三年六月二十九日(包括該日)止十二個月每股AMTD美國存託股份之平均收市價2.288美元(相當於每股AMTD股份1.144美元)溢價約638.6%。
- (b) 作為回報，世紀城市集團可按四海銷售股份的原本價格進一步鞏固其於四海的控制權。每股四海銷售股份的價格較(i)二零二三年六月二十九日(即四海股份轉讓協議日期前的最後交易日)每股現有四海股份之收市價港幣1.45元溢價約17.2%；(ii)截至二零二三年六月二十九日(即四海股份轉讓協議日期前的最後交易日)(包括該日)止五個交易日每股現有四海股份之平均收市價港幣1.518元溢價約12.0%；及(iii)截至二零二三年六月二十九日(即四海股份轉讓協議日期前的最後交易日)(包括該日)止十二個月每股現有四海股份之平均收市價港幣1.322元溢價約28.7%。
- (c) 供說明之用，根據二零二三年六月二十九日相關收市價，四海銷售股份市值約為港幣534,100,000元，相當於AMTD銷售股份市值約7,500,000美元(相當於約港幣58,500,000元)的約9.1倍。因此，通過AMTD股份出售事項結算四海股份收購事項的代價符合百富控股的利益。
- (d) 與AMTD集團的戰略合作關係已於過去數年建立，包括百富控股與AMTD集團成立合營公司，共同經營位於香港之富薈尚乘上環酒店。除AMTD股份出售事項項下的AMTD銷售股份外，於最後實際可行日期，百富金融、富豪及四海各自分別持有5,674,000股AMTD股份、601,724股AMTD股份及本金總額為14,100,000美元的AMTD永續證券，以及6,069,000股AMTD股份。

- (e) 世紀城市集團與AMTD集團之間的合作關係預期於完成股份互換後繼續，包括(i)共同擁有富薈尚乘上環酒店；及(ii)介紹及轉介潛在投資及資本市場機會。股份互換預期不會影響已與AMTD集團建立的關係，且預期不會阻礙與AMTD集團在合適機會出現的情況下的任何未來合作。

經考慮上述因素後，世紀城市董事認為，進行股份互換以解除原股份互換符合世紀城市及世紀城市股東整體的利益且股份互換的條款(包括代價)屬公平合理並符合世紀城市股東的利益。

經計及上述因素以及鑑於與AMTD集團建立多年的合作關係，擬進行的股份互換被認為是組合投資策略審查的一組成部分，可精簡資本結構，倘未來情況允許，可以考慮出售由百富金融、富豪及四海持有的AMTD證券的剩餘權益。

## II. 可能證券交易

### A. 四海紅利發行

根據四海股份轉讓協議，將予收購的368,320,000股現有四海股份佔四海於聯合公佈日期及最後實際可行日期已發行普通股約5.76%。假設四海股本概無其他變動，由於公眾股東所持四海已發行普通股股本的百分比將減少至低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的25%，故四海股份收購事項將無法進行。為按上市規則規定維持公眾股東於緊隨四海股份收購事項完成後至少持有四海已發行普通股股本總數的25%，四海董事會建議進行四海股份合併及四海紅利發行以發行四海紅利股份，並可選擇收取四海紅利可換股票據。

待四海股份合併生效後，四海建議進行四海紅利發行，就(i)合資格四海股東每持有一(1)股四海合併股份，獲發兩(2)股四海紅利股份，且可選擇收取每份名義價值為港幣0.10元的一份四海紅利可換股票據代替每股四海紅利股份；及(ii)合資格四海股東每持有一(1)股四海合併可換股優先股，獲發兩(2)股四海紅利股份，且可選擇收取每份名義價值為港幣0.10元的一份四海紅利可換股票據代替每股四海紅利股份。

---

## 世紀城市董事會函件

---

四海紅利可換股票據的主要條款載列如下：

本金額 最多為相等於根據四海紅利發行可予發行的四海紅利股份最高數目乘以四海紅利可換股票據每份港幣0.10元之面額的金額。

形式及面額 四海紅利可換股票據將以記名形式發行，面額為每份港幣0.10元。

表決權 四海紅利可換股票據將不會授予四海紅利可換股票據持有人出席四海股東大會，或於會上投票表決的權利。

轉換 受下文所規限，四海紅利可換股票據可於發行當日起至屆滿之日止隨時按港幣0.10元之初步換股價將其轉換為繳足股款四海合併股份。

於緊隨任何四海紅利可換股票據持有人聲稱行使換股權後，倘若及在某種程度上出現上市規則項下四海合併股份的最低公眾持股量規定未能獲得遵守，則該持有人將無權行使該換股權。

到期及贖回 於四海紅利可換股票據發行之日起30週年之日發行在外的任何四海紅利可換股票據將按其當時發行在外本金額的100%贖回。

於到期日前，四海可酌情(無需獲得四海紅利可換股票據持有人之同意)或強制性贖回或要求強制轉換餘下四海紅利可換股票據，前提是原先根據平邊契據發行的四海紅利可換股票據的至少百分之八十(80%)已獲轉換。

換股價 初步為港幣0.10元。

換股價將會因應股份合併、股份拆細、股份分置或重新歸類為其他證券、資本化發行、資本分派、供股發行證券、修訂任何證券的轉換、交換或認購權及發行新證券而作出調整。

利息

四海紅利可換股票據將計息。

自四海紅利可換股票據發行當日起及之後，四海紅利可換股票據未償還本金額之累計利息按每年2.0%的固定利率累計計算。已選擇收取四海紅利可換股票據的每手買賣單位的現有四海股份的持有人將收取本金額為港幣40.0元且按每年港幣0.80元計息的四海紅利可換股票據。根據平邊契據，應計利息應在每個曆年的四海紅利可換股票據發行週年日(「付息日」)支付，除非相關四海紅利可換股票據於相關付息日前獲轉換或贖回，而四海可延期支付應計利息，其可全權選擇延期支付(全部或部分)原定於付息日支付的任何四海紅利可換股票據的應計利息。倘四海選擇延期支付任何付息日的任何應計利息，任何及所有延期利息應在相關付息日累計，並作為四海紅利可換股票據拖欠的累計利息，直至悉數支付為止。

四海紅利可換股票據的利息付款並不以四海是否向四海股東宣派或派付任何股息為條件。倘四海紅利可換股票據有任何未償付累計未付利息，則根據平邊契據將禁止向四海股東宣派及派付現金股息或作出分派。倘四海就其任何股份宣派、支付現金股息或作出分派，四海應(於支付股息或作出有關分派的同時或不遲於有關時間)向四海紅利可換股票據持有人支付(以較低金額為準)：(i)四海紅利可換股票據持有人將按已轉換基準收取(假設相關四海紅利可換股票據持有人的所有四海紅利可換股票據已轉換為四海股份)的金額及(ii)當時累計應計利息，以根據平邊契據結清、解除或支付拖欠的累計利息款項。拖欠的累計利息或應計利息款項的任何未支付部分仍作為四海紅利可換股票據拖欠的累計利息。

上市

四海紅利可換股票據將不會尋求上市。

可轉讓性

根據平邊契據可自由轉讓。將不會發出可放棄權利證書或分配通知書。

其他權利

四海紅利可換股票據持有人並無權利或配額參與向四海股東作出的任何股息或其他分派(現金或實物分派)、資本化發行或供股。

有關四海股份合併及四海紅利發行的更多詳情，請參閱聯合公佈。

## B. 可能證券交易

四海紅利可換股票據將於發行後直至到期期間可隨時轉換為繳足股款四海合併股份，惟須遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定。可能證券交易令世紀城市集團能夠通過將四海紅利可換股票據轉換為四海紅利可換股票據股份的方式增加其於四海的股份權益。

除世紀城市附屬公司百富控股之若干全資附屬公司持有的2,295,487,356股四海可換股優先股以及本金額為港幣300,000,000元的四海可換股債券外，世紀城市於最後實際可行日期概無持有其他四海可換股證券。

根據上市規則，四海控股股東轉換四海紅利發行項下將收取的任何四海紅利可換股票據後，將構成世紀城市集團的一項四海合併股份收購事項。根據「II. 可能證券交易 – D. 四海的股權架構」所述的假設，四海紅利可換股票據、四海合併優先股及四海可換股債券悉數轉換對四海控股股東持股權益的影響列示於該節所載的股權表最後一列。

為按上市規則規定維持公眾於緊隨四海股份收購事項完成後至少持有已發行四海合併股份在總數的25%，四海控股股東各自己確認其將選擇收取或促使其控制並持有現有四海股份及四海可換股優先股的公司將選擇收取四海紅利可換股票據以代替其全部四海紅利股份配額。根據四海股份轉讓協議，四海股份賣方同意，就其於四海紅利發行項下約73,700,000股四海紅利股份的配額，其將選擇接納本金額約港幣7,400,000元的四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份。於完成四海股份轉讓協議後，四海股份賣方將根據四海紅利發行向Valuegood交付四海銷售股份連同上述四海紅利可換股票據，本金額約為港幣7,400,000元，惟須遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定。

於決定選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份時，世紀城市董事已考慮下列因素：

- (a) 選擇收取四海紅利可換股票據有助於避免因進行股份互換而導致四海可能缺乏公眾持股量；
- (b) 四海紅利可換股票據可自由轉換並於其發行後直至到期(即四海紅利可換股票據發行日期30週年之日)期間可隨時轉換為繳足股款四海合併股份，惟須遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定；
- (c) 儘管四海紅利可換股票據將不會附帶於四海股東大會表決之權利，緊隨四海股份合併、四海紅利發行及四海股份轉讓協議完成後，四海控股股東將持有至少約57.31%四海已發行普通股，並仍為四海之控股股東；
- (d) 四海紅利可換股票據將按四海紅利可換股票據未償還本金額2.0%的固定年利率計息；及
- (e) 四海紅利可換股票據的初始換股價令四海紅利可換股票據可轉換為與四海控股股東根據四海紅利發行有權享有的相同數量的四海紅利股份。

經考慮上述因素後，世紀城市董事認為四海紅利可換股票據的條款屬公平合理且選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份符合世紀城市及世紀城市股東的整體利益。

### C. 可能證券交易的財務影響

由於四海為世紀城市的附屬公司，世紀城市集團根據四海紅利發行將收取的所有四海紅利可換股票據將於合併後剔除及於該等四海紅利可換股票據轉換後世紀城市集團可能收購的所有四海紅利可換股票據股份亦將於合併後剔除。因此，可能證券交易將不會對世紀城市集團的綜合損益或資產及負債產生任何影響。

#### D. 四海的股權架構

基於 (i) 就四海控股股東及四海股份賣方將選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份之確認；(ii) 假設概無四海股東及概無四海可換股優先股股東 (非四海控股股東及四海股份賣方) 將選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份；(iii) 假設四海已發行股本概無其他變動 (下表所述者除外)，下表載列四海 (a) 於最後實際可行日期；(b) 緊隨四海股份合併完成後；(c) 緊隨四海股份合併及四海紅利發行完成後；(d) 緊隨四海股份合併、四海紅利發行及四海股份轉讓協議完成後；及 (e) 緊隨四海股份合併、四海紅利發行及四海股份轉讓協議完成後及假設將四海紅利可換股票據、四海合併可換股優先股及四海可換股債券悉數轉換為四海合併股份的股權架構。

# 世紀城市董事會函件

	緊隨四海股份合併、 四海紅利發行及四海股份 轉讓協議完成後及假設將 四海紅利可換股票據、		緊隨四海股份合併、四海紅 利發行及四海股份轉讓協議 完成後		緊隨四海股份合併及 四海紅利發行完成後		緊隨四海股份合併完成後		緊隨四海股份合併、四海紅 利發行及四海股份轉讓協議 完成後		緊隨四海股份合併、四海紅 利發行及四海股份轉讓協議 完成後	
	於最後實際可行日期 現有四海 股份數目	持股比例 (概約)	四海合併 股份數目	持股比例 (概約)	四海合併 股份數目	持股比例 (概約)	四海合併 股份數目	持股比例 (概約)	四海合併 股份數目	持股比例 (概約)	四海合併 股份數目	持股比例 (概約)
四海控股股東：												
百利保	533,333,332	8.34%	53,333,333	8.34%	53,333,333	5.97%	53,333,333	5.97%	53,333,333	5.97%	53,333,333	5.97%
富豪	1,065,191,332	16.66%	106,519,133	16.66%	106,519,133	11.92%	106,519,133	11.92%	106,519,133	11.92%	106,519,133	11.92%
百富控股	3,154,167,480	49.34%	315,416,748	49.34%	315,416,748	35.30%	315,416,748	35.30%	315,416,748	35.30%	315,416,748	35.30%
小計：	4,752,692,144	74.34%	475,269,214	74.34%	475,269,214	53.19%	475,269,214	53.19%	475,269,214	53.19%	475,269,214	53.19%
四海董事：												
羅俊圖	2,269,101	0.04%	226,910	0.04%	226,910	0.08%	226,910	0.08%	226,910	0.08%	226,910	0.08%
羅寶文	1,380,000	0.02%	138,000	0.02%	138,000	0.05%	138,000	0.05%	138,000	0.05%	138,000	0.05%
公眾股東：												
四海股份賣方	368,320,000	5.76%	36,832,000	5.76%	36,832,000	4.12%	36,832,000	4.12%	36,832,000	4.12%	36,832,000	4.12%
其他四海股東	1,267,836,555	19.83%	126,783,656	19.83%	126,783,656	42.57%	126,783,656	42.57%	126,783,656	42.57%	126,783,656	42.57%
總計：	6,392,497,800	100%	639,249,780	100%	639,249,780	100%	639,249,780	100%	639,249,780	100%	639,249,780	100%

附註：股權表的最後一列僅供說明用途。根據四海紅利可換股票據、四海可換股債券及四海可換股優先股的條款，倘於有關轉換後未能符合上市規則項下最低公眾持股量的規定，則其持有人將無權行使轉換權。



於最後實際可行日期，除四海可換股優先股及四海可換股債券外，概無其他與已發行現有四海股份有關的可換股證券、認股權證或購股權。

如上表第四列所示，緊隨四海股份合併、四海紅利發行及四海股份收購事項完成後，基於上述四海已發行股本概無其他變動(表內所指變動除外)等假設，公眾四海股東將持有四海已發行普通股約42.57%。

四海股份轉讓協議的完成須以(其中包括)完成四海股份收購事項為條件，其將不會導致四海違反任何法律、法規及上市規則。鑑於四海控股股東及四海股份賣方已確認選擇收取四海紅利可換股票據以代替彼等全部四海紅利股份配額，四海股份轉讓協議將於四海紅利發行完成後的首個營業日完成並假設屬公眾四海股東的其他合資格四海股東選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份，涉及合共不超過1,046,428,813股所持現有四海股份，佔公眾四海股東(不包括四海股份賣方)持有的現有四海股份總數的約82.54%，於緊隨四海股份合併、四海紅利發行及四海股份轉讓協議完成後，將繼續保持25%的最低公眾持股量。

### III. 上市規則涵義

#### A. 股份互換

由於世紀城市就AMTD股份出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故AMTD股份出售事項構成世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於世紀城市就四海股份收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故四海股份收購事項構成世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

#### B. 可能證券交易

倘四海控股股東轉換四海紅利發行項下所收取的四海紅利可換股票據，由於有關可能證券交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故收購四海紅利可換股票據股份將構成上市規則第十四章項下世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

### C. 股東書面批准

據世紀城市董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無世紀城市股東於股份互換及可能證券交易中擁有重大權益。因此，倘召開股東大會以批准股份互換及可能證券交易，概無世紀城市股東須放棄投票。

根據上市規則第 14.44 條，股份互換及可能證券交易已由一組緊密聯繫的世紀城市股東之書面批准，該等股東合共持有世紀城市已發行股本約 67.4%。

於最後實際可行日期，該組有緊密聯繫之世紀城市股東包括羅旭瑞先生本人(其個人擁有 111,815,396 股世紀城市普通股，佔世紀城市已發行股本約 3.6%) 以及由羅旭瑞先生全資或大部分擁有及控制之公司，包括 (i) Grand Modern Investments Limited (擁有 1,630,416,666 股世紀城市普通股，佔世紀城市已發行股本約 52.7%)、(ii) 福島有限公司(擁有 3,598,454 股世紀城市普通股，佔世紀城市已發行股本約 0.1%)、(iii) 置邦有限公司(擁有 48,394,478 股世紀城市普通股，佔世紀城市已發行股本約 1.6%)、(iv) 瑞圖有限公司(擁有 66,774,257 股世紀城市普通股，佔世紀城市已發行股本約 2.2%)，及 (v) YSL International Holdings Limited (擁有 224,237,073 股世紀城市普通股，佔世紀城市已發行股本約 7.2%)。

因此，世紀城市將不會就批准股份互換及可能證券交易召開股東大會。

### D. 四海之會計師報告

鑑於四海為一間於聯交所主板上市的公司，世紀城市獲豁免根據上市規則第 4.01(3) 條將四海之會計師報告載入本通函。

## IV. 一般資料

### A. 有關世紀城市集團之資料

世紀城市集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

四海為百利保及世紀城市(透過百利保)之上市附屬公司。四海集團主要從事物業發展及投資以及其他投資(以上均主要在中國進行)及從事金融資產投資。

百富控股為百利保及富豪各自持有50/50權益之合營公司，並為世紀城市及百利保之附屬公司。

## B. 有關AMTD、AMTD股份買方及四海股份賣方之資料

據AMTD股份買方所言，AMTD乃金融機構及數字化解決方案集團，將中國及香港乃至東盟市場等亞洲的公司及投資者與全球資本市場連接起來。其金融服務外加數字化解決方案平台可滿足不同客戶多樣化及聯動性財務需求以及數字化要求。AMTD的股本包括AMTD A類股份及AMTD B類股份。除投票權及換股權外，AMTD A類股份與AMTD B類股份的持有人擁有相同權利。每股AMTD A類股份具有一票投票權，惟不得轉換為AMTD B類股份。每股AMTD B類股份具有二十票投票權，且可轉換為一股AMTD A類股份。每兩股AMTD A類股份可轉換為一股AMTD美國存託股份。AMTD美國存託股份於紐約證券交易所上市而AMTD A類股份於新加坡證券交易所上市。AMTD股份買方為一間擁有核心業務組合之企業集團，涵蓋金融服務、數字化解決方案、媒體及娛樂、教育及培訓以及優質房地產資產。四海股份賣方為一間投資控股公司及AMTD股份買方的間接非全資附屬公司。

根據日期為二零二三年四月二十一日的AMTD招股章程披露文件，AMTD股份買方的單一最大股東Infinity Power Investments Limited直接持有AMTD股份買方32.9%已發行及發行在外股份。Infinity Power Investments Limited由蔡志堅博士(AMTD股份買方的一名董事)全資擁有。據AMTD股份買方所言，除Infinity Power Investments Limited外，有六名股東單獨持有AMTD股份買方低於25%的權益。

四海股份賣方為持有Dense Globe Investments Limited(百富控股(為持有該公司餘下50%股權的另一股東)的關聯公司)50%股權之股東，於最後實際可行日期提供股東貸款約港幣410,600,000元。Dense Globe Investments Limited透過其全資附屬公司間接擁有並營運位於香港的富薈尚乘上環酒店。誠如上文「I. 股份互換—E. 股份互換的理由及裨益」所披露，除AMTD銷售股份外，百富金融、富豪及四海亦持有若干其他AMTD股份及AMTD永續證券。

除以上所披露者外，據世紀城市董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，AMTD股份買方及四海股份賣方各自為世紀城市的獨立第三方。

---

世紀城市董事會函件

---

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

世紀城市股東 台照

代表董事會

**Century City International Holdings Limited**

主席

羅旭瑞

謹啟

二零二三年九月二十五日

## 1. 世紀城市集團之財務資料

世紀城市集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料載於世紀城市刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及世紀城市網站 ([www.centurycity.com.hk](http://www.centurycity.com.hk)) 的相關年報及中期業績公佈。亦請參閱以下相關中期業績公佈及年報的鏈結：

- 世紀城市於二零二三年八月二十五日刊發之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公佈(第 19 至 33 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082501744\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082501744_c.pdf)

- 世紀城市截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第 69 至 201 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702417\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702417_c.pdf)

- 世紀城市截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第 70 至 205 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701873\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701873_c.pdf)

- 世紀城市截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第 69 至 205 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042802046\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042802046_c.pdf)

世紀城市集團上述各綜合財務報表均以引述形式載入本通函，並構成本通函的一部分。

## 2. 債務聲明

於二零二三年七月三十一日(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，世紀城市集團之未償還債項約港幣 19,644,200,000 元，即(i)由世紀城市集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存所抵押之銀行貸款約港幣 19,114,300,000 元，(ii)四海集團發行之有抵押票據 60,000,000 美元(約港幣 468,000,000 元)；及(iii)租賃負債港幣 61,900,000 元。

除租賃負債外，世紀城市集團所有上述未償還債項均由世紀城市或若干世紀城市附屬公司提供擔保。

於二零二三年七月三十一日，世紀城市集團就授予一間聯營公司的銀行融資金額港幣400,000,000元(已全數動用)提供的企業擔保擁有或然負債。此外，於二零二三年七月三十一日，世紀城市集團已就由一間銀行發出有關一個物業發展項目之即期付款及履約保函金額港幣15,000,000元向該銀行提供擔保。

此外，於二零二三年七月三十一日，四海集團亦就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資金額約人民幣475,000,000元(約港幣518,200,000元)向銀行提供擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，世紀城市集團於二零二三年七月三十一日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債券、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。

### 3. 營運資金

經審慎周詳考慮並經計及世紀城市集團可用的內部財務資源及當前銀行融資後，世紀城市董事認為，世紀城市集團擁有充足的營運資金可滿足其在並無不可預見情況下自本通函日期起計未來至少十二個月的需求。

世紀城市已根據上市規則第14.66(12)條規定，自其核數師取得有關世紀城市集團營運資金充足性的相關確認函。

### 4. 重大不利變動

誠如世紀城市日期為二零二三年八月二十五日之中期業績公佈所披露，於截至二零二三年六月三十日止六個月，世紀城市集團錄得股東應佔綜合虧損港幣243,700,000元，而於二零二二年同期之六個月期間則達致股東應佔盈利港幣137,300,000元。儘管世紀城市集團於物業業務以及酒店業務之兩大主要業務分類錄得盈利，惟該兩個分類於截至二零二三年六月三十日止六個月所貢獻之業績較去年同期相對較少。由於香港近月利率急升以致世紀城市集團之融資成本大幅增加，並為符合會計準則而須就世紀城市集團之酒店物業計提較大額之折舊費用，故世紀城市集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得股東應佔虧損。

除上文所披露者外，世紀城市董事確認，自二零二二年十二月三十一日(編製世紀城市集團最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來，世紀城市集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

## 5. 世紀城市集團之財務及貿易前景

### 富豪集團

香港政府正繼續透過不同的措施以支持經濟，包括派發消費券以促進本地消費。恢復通關後，香港政府正尋求加深香港與中國內地的聯繫及提升其作為連接境內外投資者的重要門戶地位。香港政府近期已修改其對香港二零二三年全年經濟增長率之預測，由3.5%至5.5%改為4.0%至5.0%。能否達致更高的經濟增長將一如以往取決於外圍經濟環境，而香港於二零二三年下半年的營商環境仍然充滿挑戰。

於二零二三年七月底，美國聯邦儲備局再次加息25個基點，乃自二零二二年以來第十一次加息，創下二十二年來美國中央銀行的最高基準利率。基於聯繫滙率制度，預期香港利率於短期內可能繼續處於相對高的水平，此會對富豪產業信託（「富豪產業信託」）之可供分派收入造成不利影響。

從好的方面看，香港政府將繼續推出不同新措施，務求振興旅遊業以及整體香港經濟。隨著香港與中國內地進一步融合，尤其於中國經濟增長加速之際，香港將出現大量商機。香港旅遊發展局最近預測，二零二三年訪港旅客總數將增至30,000,000人次，縱然距離達到二零一八年超過65,000,000人次之旅客入境總人數仍有漫長的道路，但無論如何此對香港酒店業而言將會是一股正面推動力。

富豪產業信託管理人將繼續與酒店管理人密切協力制訂策略以應對市場挑戰，預計富豪產業信託之物業組合將繼續帶來穩定增長的租金收入。

富豪集團於二零二三年七月及八月至今之酒店營運之業績表現令人鼓舞，酒店之平均入住率及平均房租均逐步改善。

富豪集團對香港旅遊及酒店市場復甦之展望以及富豪集團酒店營運將繼續貢獻重大穩定的收入感到樂觀。

#### 四海集團

政府機關早年於多個中國內地城市實施之商品房限購政策已逐步放鬆。然而，由於擔心中國經濟增長可能放緩，許多自住買家及投資者目前抱觀望態度，抑制了各類物業之需求。現時，不少中國房地產發展商因銷售收入減少及難以獲得新融資或再融資，仍然面臨著嚴重的流動資金緊張問題。中國中央政府最近重申房地產行業作為其經濟支柱之一的重要性。因此相信中國中央政府將繼續實施扶持政策，以緩解市場流動性問題及重建市場信心，務求恢復房地產行業之穩健發展。

四海集團對中國房地產市場之長遠發展前景仍感到樂觀，且預期四海集團於成都及天津之兩項發展項目餘下部分將能夠於市場環境復甦時帶來可觀收入。

#### 百利保集團

百利保集團擁有紮實的優質資產組合，業務範疇及地域覆蓋範圍均多元化。儘管短期內香港及海外的經濟環境將充滿挑戰，但百利保集團有信心能夠砥礪前行，並隨著整體經濟如預期般復甦時逐步重拾升軌。

#### 世紀城市集團

作為一間多元化上市集團之最終控股公司，世紀城市定期審閱可促進世紀城市集團整體持續發展之業務建議。鑑於過去多年來所建立的紮實業務根基，世紀城市對世紀城市集團之未來前景繼續感到樂觀。



1. 世紀城市集團之未經審核備考綜合財務狀況表

緒言

以下世紀城市集團之未經審核備考資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)乃根據下文所載附註編製，旨在說明對世紀城市集團之資產及負債之影響，猶如股份互換及可能證券交易已於二零二三年六月三十日完成。

於二零二三年六月三十日之未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)世紀城市已刊發截至二零二三年六月三十日止六個月的二零二三年中期業績公佈所載之世紀城市於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表；及(ii)為反映股份互換及可能證券交易之影響而編製之備考調整(如下文所載附註所闡述)乃直接因股份互換及可能證券交易所致，並與日後事項或決定無關且具事實證明。

未經審核備考財務資料應與已刊發截至二零二三年六月三十日止六個月的二零二三年中期業績公佈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股份互換及可能證券交易已於二零二三年六月三十日或任何未來日期完成時世紀城市集團之財務狀況。

## 附錄二 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

### 2. 世紀城市集團之未經審核備考資產負債表

	於二零二三年 六月三十日 世紀城市集團						世紀城市 集團之 未經審核備考 資產負債表
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	備考調整 (附註4)	(附註5)	(附註6)	
	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	港幣百萬元
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	6,528.7	-	-	-	-	-	6,528.7
投資物業	3,122.0	-	-	-	-	-	3,122.0
使用權資產	15,629.9	-	-	-	-	-	15,629.9
發展中物業	898.2	-	-	-	-	-	898.2
於聯營公司之投資	400.7	-	-	-	-	-	400.7
於四海銷售股份之投資	-	-	-	626.1	-	(626.1) (a)	-
於四海紅利可換股票據之投資	-	-	-	-	148.3	(148.3) (b)	-
指定為按公平值計入其他全面 收益之金融資產	335.3	567.3	(626.1)	-	-	-	276.5
按公平值計入損益之金融資產	786.4	-	-	-	-	-	786.4
應收貸款	191.7	-	-	-	-	-	191.7
應收融資租賃	99.3	-	-	-	-	-	99.3
應收賬項、按金及預付款項	277.8	-	-	-	-	-	277.8
遞延稅項資產	48.4	-	-	-	-	-	48.4
其他資產	0.3	-	-	-	-	-	0.3
商譽	1.0	-	-	-	-	-	1.0
商標	610.2	-	-	-	-	-	610.2
其他無形資產	7.3	-	-	-	-	-	7.3
<b>非流動總資產</b>	<b>28,937.2</b>	<b>567.3</b>	<b>(626.1)</b>	<b>626.1</b>	<b>148.3</b>	<b>(774.4)</b>	<b>28,878.4</b>
<b>流動資產</b>							
發展中物業	2,461.7	-	-	-	-	-	2,461.7
待售物業	6,200.4	-	-	-	-	-	6,200.4
存貨	52.2	-	-	-	-	-	52.2
應收貸款	35.1	-	-	-	-	-	35.1
應收融資租賃	5.3	-	-	-	-	-	5.3
應收賬項、按金及預付款項	486.4	-	-	-	-	-	486.4
按攤銷成本列賬之金融資產	20.0	-	-	-	-	-	20.0
按公平值計入損益之金融資產	431.4	-	-	-	-	-	431.4
衍生金融工具	92.5	-	-	-	-	-	92.5
可收回稅項	7.6	-	-	-	-	-	7.6
受限制之現金	407.5	-	-	-	-	-	407.5
已抵押定期存款及銀行結存	205.2	-	-	-	-	-	205.2
定期存款	793.2	-	-	-	-	-	793.2
現金及銀行結存	1,029.4	-	-	-	-	-	1,029.4
<b>流動總資產</b>	<b>12,227.9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,227.9</b>

## 附錄二 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

	於二零二三年 六月三十日 世紀城市集團						世紀城市 集團之 未經審核備考 資產負債表
	備考調整						資產負債表
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
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	港幣百萬元	
<b>流動負債</b>							
應付賬項及費用	(702.0)	-	-	-	-	-	(702.0)
合約負債	(521.9)	-	-	-	-	-	(521.9)
租賃負債	(30.8)	-	-	-	-	-	(30.8)
已收按金	(178.5)	-	-	-	-	-	(178.5)
附息之銀行債項	(5,906.4)	-	-	-	-	-	(5,906.4)
應付稅項	(403.5)	-	-	-	-	-	(403.5)
流動總負債	(7,743.1)	-	-	-	-	-	(7,743.1)
流動資產淨值	4,484.8	-	-	-	-	-	4,484.8
扣除流動負債後總資產	33,422.0	567.3	(626.1)	626.1	148.3	(774.4)	33,363.2
<b>非流動負債</b>							
應付賬項及已收按金	(94.9)	-	-	-	-	-	(94.9)
租賃負債	(33.8)	-	-	-	-	-	(33.8)
附息之銀行債項	(13,452.5)	-	-	-	-	-	(13,452.5)
其他債項	(468.0)	-	-	-	-	-	(468.0)
遞延稅項負債	(1,589.8)	-	-	-	-	-	(1,589.8)
非流動總負債	(15,639.0)	-	-	-	-	-	(15,639.0)
資產淨值	17,783.0	567.3	(626.1)	626.1	148.3	(774.4)	17,724.2

**附註：**

- 結存乃摘錄自世紀城市於二零二三年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(如其截至二零二三年六月三十日止六個月的二零二三年中期業績公佈所載)。
- 調整指於二零二三年六月三十日於其他全面收益中確認AMTD銷售股份的公平值收益，即AMTD銷售股份於二零二三年六月三十日的賬面值港幣58,800,000元及其公平值港幣626,100,000元之差額(假設AMTD銷售股份的代價為其於二零二三年六月三十日的公平值)。
- 調整指於AMTD股份轉讓協議完成後取消確認AMTD銷售股份為指定為按公平值計入其他全面收益之金融資產。AMTD股份出售事項的代價港幣626,100,000元(以收購四海銷售股份支付)乃假設為AMTD銷售股份於二零二三年六月三十日的公平值。
- 調整指於四海股份轉讓協議完成後確認四海銷售股份為非流動資產。四海銷售股份的代價港幣626,100,000元(以轉讓AMTD銷售股份支付)乃假設為四海銷售股份於二零二三年六月三十日的公平值。

5. 調整指於世紀城市集團就其於四海紅利發行項下的所有配額選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份後按公平值確認將收取的四海紅利可換股票據。根據緊隨四海股份合併完成後但於四海紅股發行前世紀城市集團持有的512,100,000股四海合併股份(包括世紀城市集團於四海股份轉讓協議完成後將收取的36,800,000股四海合併股份)及229,500,000股四海合併可換股優先股，世紀城市集團將於四海紅利發行後收取1,483,300,000個四海紅利可換股票據基金單位，基於每個四海紅利可換股票據基金單位的面值為港幣0.10元，四海紅利可換股票據本金金額港幣148,300,000元乃假設為四海紅利可換股票據於二零二三年六月三十日的公平值。
6. 以下各項指於合併四海的財務報表後對四海銷售股份及四海紅利可換股票據的調整：
  - (a) 於四海股份轉讓協議完成後對銷所收購的四海銷售股份。
  - (b) 於世紀城市集團就其於四海紅利發行項下的所有配額選擇收取四海紅利可換股票據以代替四海紅利股份後對銷世紀城市集團將收取的四海紅利可換股票據。
7. 由於世紀城市集團根據四海紅利發行將收取的所有四海紅利可換股票據將於合併後對銷，及於該等四海紅利可換股票據轉換後，世紀城市集團可能收購的所有四海紅利可換股票據股份亦將於合併後對銷，故可能證券交易將不會對世紀城市集團的綜合損益或資產及負債產生任何影響。

3. 有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

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

二零二三年九月二十五日

世紀城市國際控股有限公司  
香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
11樓

獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出的核證報告

致世紀城市國際控股有限公司董事

吾等已完成核證工作，以對世紀城市國際控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零二三年六月三十日之備考綜合資產及負債及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零二三年九月二十五日之通函（「通函」）第25至28頁（「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25至28頁載述。

董事已編製備考財務資料以說明通函所載建議交易對 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況的影響（猶如該等交易已於二零二三年六月三十日進行）。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自中期業績公佈所載 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期財務資料（並無就此刊發中期審閱報告）。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須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段及參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「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。

### 吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，該守則基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的公司的質量管理，此要求公司設計、執行及營運一套質量管理制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規要求的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作進行有關工作。此準則規定申報會計師規劃並執行有關程序，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的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中亦不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

通函載入備考財務資料的目的，僅供說明通函所載建議交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該等交易已於選定說明該影響的較早日期進行。因此，吾等並不保證該等交易的實際結果會與所呈列者相同。

合理核證工作旨在對備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告，涉及採取程序以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列該等交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 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應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的該等交易以及其他相關工作情況的了解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分恰當，能夠為吾等的意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬適當。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零二三年九月二十五日

## I. 四海集團之財務資料

四海集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料載於相關年報及中期業績公佈，該等年報及中期業績公佈刊登於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及四海網站 ([www.cosmoholdings.com](http://www.cosmoholdings.com))。亦請參閱以下相關中期業績公佈及年報的鏈結：

- 四海集團於二零二三年八月二十五日刊發的截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公佈 (第 10 至 22 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082501722\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0825/2023082501722_c.pdf)

- 四海集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報 (第 38 至 124 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702271\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702271_c.pdf)

- 四海集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報 (第 39 至 128 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701833\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042701833_c.pdf)

- 四海集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報 (第 39 至 128 頁)：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042801974\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042801974_c.pdf)

## II. 四海集團之管理層討論及分析

以下資料乃摘錄自四海截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度之年報以及四海截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公佈：

### 截至二零二零年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

四海集團主要從事物業發展及投資以及其他投資 (以上均主要在中國進行)，並從事於金融資產之投資。



儘管自二零二零年初起本地及國際均面臨非常困難及充滿挑戰之環境，惟中國中央政府迅速採取措施以抑制2019冠狀病毒病大流行擴散，並實施不同政策穩定就業、外貿及內需。該等政策使中國經濟自二零二零年第二季度以來穩步復甦。總括二零二零年，中國國內生產總值按年增長2.3%，乃全球唯一能於二零二零年實現經濟正增長之主要經濟體。

同樣地，中國樓市經歷二零二零年首兩個月大幅下滑後逐步復甦。於二零二零年整體而言，一手商品房整體成交量及平均房價均較往年保持平穩水平。預期中國中央政府將繼續採取政策措施以抑制住宅商品房投機活動，降低房地產發展商以及購房者之財務槓桿水平，以確保中國內地房地產市場在平穩環境下健康發展。

截至二零二一年三月二十三日，接近全部位於中國成都富豪國際新都薈第三期的十幢住宅大樓的1,555個住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。該第三期發展亦包括商業單位及停車位，商店及停車場之預售已於二零二零年下半年展開。整個第三期發展目標於二零二一年年中完成。該綜合發展的其餘組成部分亦包括擁有325間客房的酒店、六層商業綜合大樓及五幢寫字樓大樓，發展工程均穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓已計劃於二零二一年第二季推出預售，另外四幢寫字樓大樓之預售將於其後分階段進行。

至於另一項位於中國之綜合發展項目－天津之富豪新開門，兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正按計劃順利進行中，目標為於二零二二年第四季竣工。由於市場環境變動，其中一幢寫字樓大樓之預售計劃亦已推遲至二零二一年第二季展開。

除上文所披露者外，四海集團並無有關重大投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述四海集團現正於中國進行之物業項目以及四海集團之其他投資之狀況。

## 物業發展

### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程正穩步進行，目標於二零二一年中旬左右竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。銷售總額約人民幣2,029,200,000元(港幣2,423,100,000元)，其中約人民幣1,951,800,000元(港幣2,330,600,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖已於二零二零年七月推出預售。截至二零二一年三月二十三日，總面積1,377平方米(14,822平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣48,500,000元(港幣57,900,000元)。1,389個泊車位已於二零二零年第三季推出預售。截至二零二一年三月二十三日，共235個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣27,300,000元(港幣32,600,000元)。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二一年第三季展開，而該酒店預期將於二零二二年第三季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢面積共約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年六月及二零二三年年中竣工。六層高商業綜合大樓之市場重新定位工作正在進行中。一幢寫字樓大樓所提供面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二一年第二季推出預售。餘下四幢寫字樓大樓所提供面積約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將陸續分階段推出預售。

#### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年第二季推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

#### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有造林之土地，並與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

#### 其他投資

##### 投資於AMTD股份

四海集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資，據此，四海集團已向賣方及目標投資集團支付按金及授予貸款合共人民幣372,100,000元(包括應收利息及扣除稅項撥備)，有關款項已計入四海集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有上述按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關交易已於二零二零年三月三十一日完成，出售所得之代價四海集團已用於購買AMTD之6,069,000股A類普通股。

AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。四海集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。四海集團持有之AMTD股份被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。

### 中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司已收購另一間於中國註冊成立之房地產公司(其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)之10%股權權益。四海集團預期，透過加入該目標投資公司，四海集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

### 碳資產

四海集團於二零一九年六月與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關四海集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量(碳資產)之營運公司。

截至二零二零年七月三十一日(即諒解備忘錄最後經延長日期)，各訂約方並無訂立正式協議，繼而該諒解備忘錄已告失效及終止。

### 財務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，四海集團錄得四海股東應佔虧損港幣123,500,000元，而上一年度則產生虧損港幣170,300,000元。

### 資產價值

於二零二零年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔四海集團資產淨值為港幣1,494,300,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.18元。

### 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

四海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，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之當時正在發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個

發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年四海集團與賣方所達成及已完成之協議，(i) 透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資及(ii) 已由另一賣方認購四海集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

物業發展項目的建築及有關費用乃主要運用內部資金及預售單位所得款項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，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。

### 現金流量

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣 773,100,000 元。而於年度內之利息支出淨額為港幣 86,800,000 元。

### 債項及資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，四海集團之現金及銀行結存連同存款為港幣 269,900,000 元，而四海集團扣除現金及銀行結存連同存款後之債項(包括可換股債券)為港幣 771,500,000 元。

於二零二零年十二月三十一日，四海集團之資產負債比率為 13.4%，即四海集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣 771,500,000 元與四海集團之總資產港幣 5,769,000,000 元之相對比率。

有關四海集團截至二零二零年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下：

#### 1. 付息之銀行債項

	二零二零年	
	到期日	港幣百萬元
即期		
銀行貸款－有抵押	二零二一年	<u>12.5</u>
分析為：		
須於一年內償還之銀行貸款		<u>12.5</u>

四海集團港幣20,000,000元之融資(其中港幣12,500,000元已於二零二零年十二月三十一日動用)乃以抵押四海集團合共港幣24,700,000元之若干銀行結存及按公平值計入損益之金融資產作擔保。於二零二零年十二月三十一日，四海集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差每年1.25%計息。付息之銀行債項乃以港幣為單位。

## 2. 其他債項

	二零二零年 港幣百萬元
<b>非流動</b>	
其他債項	—
<b>流動</b>	
其他債項	535.9

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣535,900,000元乃由四海集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款須於二零二一年十月十二日償還及於二零二零年十二月三十一日被分類為一流動其他債項。

## 3. 可換股債券

於二零二零年十二月三十一日，四海集團合共發行兩批可換股債券。可換股債券之進一步詳情列載如下：

用途：	以提供額外資本予四海集團		
可換股債券：	二零一七年 可換股債券 (經延期)(附註(a))	二零二一年A 可換股債券 (附註(b))	二零二一年B 可換股債券 (附註(b))
發行日：	二零一六年 十月十一日*	二零一六年 十月十二日	二零一六年 十二月三十日
到期日：	二零二一年 八月十八日	二零二一年 八月十八日	二零二一年 八月十八日
本金額：	港幣500,000,000元	港幣330,000,000元	港幣170,000,000元
票面利率：	年利率2.5%， 須每半年支付	年利率3.5%， 須每半年支付	年利率3.5%， 須每半年支付

轉換至四海普通股之 初步換股價：	每股港幣0.35元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)
轉換期：	二零一六年 十月十一日至 二零二一年 八月十一日期間 任何時間	二零一六年 十月十九日至 二零二一年 八月十一日期間 任何時間	二零一七年 一月六日至 二零二一年 八月十一日期間 任何時間
按初步換股價可轉換為 四海股份之最多股數：	1,428,571,428股	825,000,000股	425,000,000股
於二零二零年十二月 三十一日之情況：	於二零二零年 六月二十六日轉換 為1,428,571,428股 普通股	並無轉換發生	並無轉換發生
贖回：	倘任何可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之100%被贖回。		

\* 二零一七年可換股債券延期之生效日期。

(a) 二零一七年可換股債券(經延期)

於二零一四年八月十八日，四海之全資附屬公司添濠有限公司發行本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(「二零一七年可換股債券」)，到期日為二零一七年八月十八日。債券持有人亦獲四海集團授出選擇權，可額外認購本金額最高達港幣500,000,000元及到期日為二零一七年八月十八日之另一批可換股債券(「二零一七年選擇權可換股債券」)。

於二零一六年八月四日，四海集團與二零一七年可換股債券之持有人訂立變更契約協議，以將二零一七年可換股債券之到期日由二零一七年八月十八日延期至二零二一年八月十八日，其他條款沒有變更(「二零一七年可換股債券(經延期)」)。以上修訂(「修訂」)已於二零一六年十月十一日獲四海獨立股東批准。

二零一七年可換股債券(經延期)原包括三個部分：股本部分、負債部分及就可換股債券之認購選擇權之內置衍生金融負債(即二零二一年選擇權可換股債券(定義見下文))。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘

金額劃歸股本部分並計入儲備。可換股債券內含之認購權獲確認為衍生金融工具，並於初始確認時按公平值計量及於其後各報告期末重新計量。此等認購選擇權(如下詳述)已於二零一六年悉數行使。二零一七年可換股債券(經延期)負債部分之實際利率為6.61%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零一七年可換股債券(經延期)已於二零二零年六月二十六日悉數轉換為1,428,571,428股四海新普通股。

(b) 二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券

因修訂關係，認購二零一七年選擇權可換股債券之選擇權亦被可認購到期日由二零一七年八月十八日延長至二零二一年八月十八日之其他可換股債券(「二零二一年選擇權可換股債券」)之新選擇權取代。可認購本金額分別為港幣330,000,000元(「二零二一年A可換股債券」)及港幣170,000,000元(「二零二一年B可換股債券」)之二零二一年選擇權可換股債券之認購權已分別於二零一六年十月十二日及二零一六年十二月三十日行使。

二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券各自包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券負債部分之實際利率分別為6.52%及7.09%。

可換股債券之股本部分及負債部分之變動如下：

	股本部分 港幣百萬元	負債部分 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二零年一月一日	399.4	952.3	1,351.7
利息支出	-	46.8	46.8
已付利息	-	(23.8)	(23.8)
轉換可換股債券	(207.2)	(482.3)	(689.5)
於二零二零年十二月三十一日	<u>192.2</u>	<u>493.0</u>	<u>685.2</u>

租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，四海集團之租賃負債為港幣1,200,000元。



### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，若干四海集團銀行結存及按公平值計入損益之金融資產港幣24,700,000元已作抵押，以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

此外，四海集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之貸款融資的相關應付利息。

### 資本承擔

四海集團於二零二零年十二月三十一日之資本承擔之詳情載列如下：

	二零二零年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：	
物業發展項目	<u>923.7</u>

### 或然負債

四海集團於二零二零年十二月三十一日之或然負債之詳情載列如下：

於二零二零年十二月三十一日，四海集團已就有關授予四海集團旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣571,500,000元(港幣680,900,000元)。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

## 股本及可換股債券

於年度內，根據可換股優先股之條款，合共50,000,000股四海可換股優先股已轉換為50,000,000股四海新普通股，而本金額港幣500,000,000元之四海集團可換股債券已按轉換價每股普通股港幣0.35元轉換為1,428,571,428股四海新普通股。四海集團股本變動之相關詳情載列如下：

		二零二零年 附註 港幣百萬元
<b>股份</b>		
法定：		
120,602,390,478股每股面值港幣0.002元之普通股		241.2
4,397,609,522股每股面值港幣0.002元之可換股優先股	(a)	8.8
		<u>250.0</u>
已發行並繳足：		
5,892,497,800股每股面值港幣0.002元之普通股		11.8
2,295,487,911股每股面值港幣0.002元之可換股優先股	(a)	4.6
		<u>16.4</u>

## 附註：

- (a) 每股可換股優先股(「可換股優先股」)乃不可由四海或其持有人贖回及可於發行後任何時間轉換為一股四海普通股，於普通股合併或拆細時可予調整，惟倘行使換股權導致四海未能遵守上市規則項下之最低公眾持股量規定，可換股優先股持有人則不得行使換股權。

於收取股息之權利方面，每股可換股優先股應賦予其持有人與普通股股份持有人相同之權利，按每股可換股優先股可轉換及已獲轉換之普通股數目為基準計算。

可換股優先股之持有人應有權收取四海股東大會通告並出席股東大會，但可換股優先股不應賦予其持有人在四海股東大會上投票之權利(有關四海清盤之決議案除外)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，四海之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

	附註	已發行並繳足		股本溢價賬
		股份數目 百萬	金額 港幣百萬元	金額 港幣百萬元
<b>普通股</b>				
於二零二零年一月一日		4,413.9	8.8	1,249.4
轉換可換股優先股	(i)	50.0	0.1	–
轉換可換股債券	(ii)	1,428.6	2.9	686.6
		<u>5,892.5</u>	<u>11.8</u>	<u>1,936.0</u>
<b>每股面值港幣0.002元之不附帶 投票權不可贖回可換股優先股</b>				
於二零二零年一月一日		2,345.5	4.7	230.0
轉換可換股優先股	(i)	(50.0)	(0.1)	–
		<u>2,295.5</u>	<u>4.6</u>	<u>230.0</u>
<b>股本總數</b>				
於二零二零年十二月三十一日			<u>16.4</u>	<u>2,166.0</u>

附註：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，50,000,000股可換股優先股已轉換為50,000,000股四海新普通股。
- (ii) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，二零一七年可換股債券(經延期)已悉數轉換為1,428,571,428股四海新普通股。

除本文所披露者外，四海股本及四海集團可換股債券概無變動。

## 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

## 出售四海國際發展有限公司之100%權益

於二零一九年十二月三十一日，四海集團與一獨立買方訂立協議，出售其於四海國際發展有限公司（「CIDL」）之全部權益，代價為港幣400,000,000元（「CIDL出售事項」）。CIDL出售事項已於二零二零年三月三十一日完成，而CIDL不再為四海集團之附屬公司。

於二零一九年十二月三十一日，四海集團訂立一份購股協議（「購股協議」），完成該協議乃以CIDL出售事項完成為條件。CIDL出售事項於二零二零年三月三十一日完成。四海集團根據購股協議將CIDL出售事項所得款項於二零二零年四月八日購買AMTD之6,069,000股A類普通股（「收購事項」）。四海董事認為，CIDL出售事項及收購事項被視為一項具有多重安排之交易，而購買股本投資之公平值被視為CIDL出售事項的代價。

港幣百萬元

## 出售之資產淨值：

應收貸款	185.4
按金、預付款及其他資產	224.7
應付賬項及費用	(3.5)
應付稅項	(18.8)
	<u>387.8</u>
釋放匯兌平衡儲備	<u>71.1</u>
	458.9
出售附屬公司收益	<u>68.9</u>
	<u>527.8</u>

港幣百萬元

## 由以下方式支付：

指定按公平值計入其他全面收益之股本投資	<u>527.8</u>
---------------------	--------------

就出售附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	港幣百萬元
現金代價	400.0
減：已收按金	<u>(10.0)</u>
計入投資活動之現金流量的現金及現金等值項目流入	<u><u>390.0</u></u>

除上文披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，並無其他重大之收購或出售四海之附屬公司或聯營公司事宜。

### 員工及薪酬制度

四海集團在香港及中國僱用約100名員工。四海集團之管理層認為，就四海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。四海集團所提供之僱員福利，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

中國經濟於二零二一年增長8.1%，符合市場預期。然而，增長勢頭於去年年底時明顯放緩，其國內生產總值增長率由二零二一年第一季度之18.3%下跌至第四季度之僅4%。除全球供應鏈間歇性中斷外，於二零二一年下半年經濟增長放緩原因之一為中央政府機關為改革中國選定之行業而實施之規管措施對市場信心所造成之不利影響。該等規管措施包括政府機關為糾正中國內地物業市場過度槓桿所推出之一系列舉措，致使與去年相比住宅銷售減少及房地產投資活動減弱。

接近全部位於成都富豪國際新都薈第三期發展之十幢住宅大樓之1,555個住宅單位已於二零二一年年初前以令人滿意的價格獲訂約預售。該等住宅大樓之建築及裝修工程已於二零二一年十二月全部竣工。約60%之預售單位已於去年年底前交付予各相關買家，所得之預售收益已於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務業績入賬。餘下已售單位之交付程序預計將於短期內完成，而相關收益將於本財政年度確認。

富豪國際新都薈餘下發展中的部分包括一幢擁有325間客房的酒店、一幢商業綜合大樓、五幢寫字樓大樓以及商舖與泊車位。酒店之內部建築工程預定於短期內展開，以獲取竣工證明書。

四海集團於中國之另一項綜合發展項目，位於天津富豪新開門之住宅部分亦已接近全部售出。其他部分包括已建成之商業綜合大樓以及兩幢寫字樓大樓及相關商業裙樓之上蓋建築工程最近於二零二一年十二月經已竣工。

四海與由四海集團發行之當時未償還可換股債券之持有人訂立變更契約，該等債券之本金額為港幣500,000,000元，並於二零二一年八月十八日到期。訂立變更契約之主要目的乃為將本金額為港幣300,000,000元之債券之到期日延長五年至二零二六年八月十八日。由於債券持有人為百富控股(百利保(四海之中層上市母公司)及富豪(百利保之上市附屬公司)各自擁有50%：50%權益之合營公司)之全資附屬公司，變更契約需獲四海獨立股東之批准，且已於二零二一年八月三十日舉行之四海股東特別大會上獲正式批准。有關變更契約及其他相關事宜之詳情載於寄發予四海股東日期為二零二一年八月十日之通函內。

作為與變更契約相關擬進行的安排之一部分，持有人於二零二一年八月十一日將餘下本金額為港幣200,000,000元之可換股債券轉換為500,000,000股四海新普通股，進一步擴大四海之資本基礎。

於二零二一年九月二十一日，四海集團與富豪集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期延後三年至二零二四年十月十二日，使四海集團得以將償還經修訂貸款融資之時間與四海集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。有關補充協議之詳情及經修訂貸款融資之條款載於日期為二零二一年十一月十一日致股東之通函內，而交易已於二零二一年十一月三十日舉行之四海股東特別大會上獲獨立股東批准。

誠如上述日期為二零二一年十一月十一日之通函所述，四海集團當時正與富豪集團就其可能收購位於成都富豪國際新都薈的發展中之酒店進行初步討論。

除上文所披露者外，四海集團並無有關重大投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述四海集團於中國進行之物業項目以及四海集團之其他投資之狀況。

## 物業發展

### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期發展(包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位)之上蓋建築工程及裝修工程已於二零二一年十二月全部竣工。接近全部第三期的住宅單位已於二零二一年年初獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。自訂約預售及/或銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,000,000元(港幣2,518,200,000元)。約60%之預售單位已於去年年底前交付予各相關單位買家，而所得之預售收益已於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務業績入賬。餘下已售單位之交付程序預計將於短期內完成，而相關收益將於本財政年度確認。

第三期擁有約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖的銷售當時正在進行中。截至二零二二年三月三十一日，總面積2,173平方米(23,390平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣75,600,000元(港幣93,000,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，381個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣42,200,000元(港幣51,900,000元)。分階段向各相關買家交付商舖單位之程序亦自二零二一年十二月起展開。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程預定於短期內展開，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓、三座商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。截至二零二二年三月三十一日，總面積約4,846平方米(52,162平方呎)之113個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，代價總額為人民幣43,300,000元(港幣53,300,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

#### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續進行，惟因內地零售市場轉弱而令最近銷售進度減慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已於二零二一年十二月竣工，並已於最近取得其竣工證明書。其中一幢寫字樓大樓所提供總面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之預售計劃已延遲，目前計劃於二零二二年下半年推出。視乎市況，另一幢寫字樓大樓所提供總面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場定位工作正在進行中。

#### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有整幅造林之土地。同時，四海集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。



## 其他投資

### 投資於AMTD股份

於二零二零年，四海集團動用自出售其於一間中國物流服務供應商之投資所收取之銷售所得款項，以購買AMTD之6,069,000股A類普通股。AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。四海集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。四海集團持有之AMTD股份被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。

### 中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司(其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展)之10%股權權益。於二零二一年十二月，四海集團與一名獨立第三方簽訂協議，以代價約相等於四海集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部80%股權權益及向該公司提供之股東貸款。根據協議條款，四海集團有權於二零二三年十二月三十一日或之前的任何時間以原有代價加年利率8%向買方購回目標股權權益和股東貸款。

## 財務回顧

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，四海錄得四海股東應佔盈利港幣33,600,000元，而上一年度則產生虧損港幣123,500,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績得以改善，主要歸因於約60%之預售單位已於二零二一年年底前交付予買家，繼而能確認部分來自四海集團於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期住宅單位之訂約預售收入。餘下之預售單位預計將於短期內完成交付，而來自該等預售單位之收入將於本財政年度確認。自銷售成都項目之住宅單位及其他物業(已於二零二一年十二月三十一日之前交付予買家)所得之物業收入(扣除稅項及銷售費用前)為港幣599,400,000元。然而，與此同時，成都項目所賦予之商譽及於成都項目內發展中物業出現之減值虧損合共港幣237,300,000元。因此，經進一步計及物業項目所產生之重大稅項後，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之四海股東應佔純利受到影響。

## 資產價值

於二零二一年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔四海集團資產淨值為港幣1,628,400,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.19元。

## 資本資源及資金

### 資金及財務政策

四海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，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之當時正在發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年四海集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購四海集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，四海集團與富豪集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日，使四海集團得以將償還經修訂貸款融資之時間與四海集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，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。

### 現金流量

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣39,400,000元。而於年度內之利息支出淨額為港幣35,800,000元。

### 債項及資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日，四海集團之現金及銀行結存連同存款為港幣177,700,000元，而四海集團扣除現金及銀行結存連同存款後之債項(包括可換股債券)為港幣584,100,000元。

於二零二一年十二月三十一日，四海集團之資產負債比率為12.1%，即四海集團扣除現金及銀行結存連同存款後之債項(包括可換股債券)港幣584,100,000元與四海集團之總資產港幣4,844,700,000元之相對比率。

有關四海集團截至二零二一年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下：

#### 1. 付息之銀行債項

	二零二一年	
	到期日	港幣百萬元
即期		
銀行貸款－有抵押	二零二二年	<u>12.5</u>
分析為：		
須於一年內償還之銀行貸款		<u>12.5</u>

四海集團港幣20,000,000元之融資(其中港幣12,500,000元已於二零二一年十二月三十一日動用)乃以抵押四海集團合共港幣24,800,000元之若干銀行結存及按公平值計入損益之金融資產作擔保。於二零二一年十二月三十一日，四海集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差每年1.25%計息。付息之銀行債項乃以港幣為單位。

#### 2. 其他債項

	二零二一年	
		港幣百萬元
非流動		
其他債項		<u>357.0</u>
流動		
其他債項		<u>121.9</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣121,900,000元)由四海集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款原定於二零二一年十月十二日到期。根據年度內與該同系附屬公司訂立之補充協議，總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期已延後三年至二零二四年十月十二日。因此，該定期貸款被分類於非流動其他債項下，循環貸款則被分類為短期債項。

### 3. 可換股債券

於二零二一年十二月三十一日，四海集團發行一批可換股債券。可換股債券之進一步詳情列載如下：

用途：	以提供額外資本予四海集團		
可換股債券：	二零二一年A 可換股債券 (附註(a))	二零二一年B 可換股債券 (附註(a))	二零二六年 可換股債券 (附註(b))
發行日：	二零一六年 十月十二日	二零一六年 十二月三十日	二零二一年 八月三十日*
到期日：	二零二一年 八月十八日	二零二一年 八月十八日	二零二六年 八月十八日
本金額：	港幣 330,000,000元	港幣 170,000,000元	港幣 300,000,000元
票面利率：	年利率3.5%， 須每半年支付	年利率3.5%， 須每半年支付	零息
轉換至四海普通股之 初步換股價：	每股港幣0.40元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)
轉換期：	二零一六年 十月十九日至 二零二一年 八月十一日期間 任何時間	二零一七年 一月六日至 二零二一年 八月十一日期間 任何時間	二零二一年 八月三十日至 二零二六年 八月十一日期間 任何時間
按初步換股價可轉換 為四海股份之 最多股數：	825,000,000股	425,000,000股	750,000,000股

於二零二一年 十二月三十一日 之情況：	本金額港幣 30,000,000 元 於二零二一年 八月十一日被轉換 為 75,000,000 股 普通股；本金額為 港幣 300,000,000 元之 可換股債券之條款 已修訂 (如下文所詳述)	於二零二一年 八月十一日被轉換為 425,000,000 股普通股	並無轉換發生
贖回：	倘任何可換股債券未被轉換，其將於 到期日按其未贖回本金額之 100% 被贖回。		倘任何可換股債券 未被轉換，其將於 到期日按其未贖回 本金額之 118.94% 被贖回。

\* 二零二一年 A 可換股債券延期之生效日期。

(a) 二零二一年 A 可換股債券及二零二一年 B 可換股債券

於二零一四年八月十八日，四海之全資附屬公司添濠有限公司發行本金額為港幣 500,000,000 元之可換股債券(「二零一七年可換股債券」)，到期日為二零一七年八月十八日。債券持有人亦獲四海集團授出選擇權，可額外認購本金額最高達港幣 500,000,000 元及到期日為二零一七年八月十八日之另一批可換股債券(「二零一七年選擇權可換股債券」)。

於二零一六年八月四日，四海集團與二零一七年可換股債券之持有人訂立一變更契約協議，以將二零一七年可換股債券之到期日由二零一七年八月十八日延期至二零二一年八月十八日，其他條款沒有變更(「二零一七年可換股債券(經延期)」)。以上修訂(「修訂」)已於二零一六年十月十一日獲四海獨立股東批准。

因修訂關係，認購二零一七年選擇權可換股債券之選擇權亦被可認購到期日由二零一七年八月十八日延長至二零二一年八月十八日之其他可換股債券(「二零二一年選擇權可換股債券」)之新選擇權取代。可認購本金額分別為港幣 330,000,000 元(「二零二一年 A 可換股債券」)及港幣 170,000,000 元(「二零二一年 B 可換股債券」)之二零二一年選擇權可換股債券之認購權已分別於二零一六年十月十二日及二零一六年十二月三十日行使。

二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券各自包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券負債部分之實際利率分別為6.52%及7.09%。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零一七年可換股債券(經延期)已於二零二零年六月二十六日悉數轉換為1,428,571,428股四海新普通股。

(b) 二零二六年可換股債券

於二零二一年八月四日，四海與由四海集團發行之未償還可換股債券持有人訂立變更契約。本金總額為港幣500,000,000元之未償還可換股債券已於二零二一年八月十八日到期。根據變更契約，各訂約方有條件同意(其中包括)修訂本金額為港幣300,000,000元之可換股債券之條款，使到期日延長至二零二六年八月十八日(「二零二六年可換股債券」)，而現有票面利率每年3.5厘將更改為零，惟贖回收益率定於118.94厘。除上述兩項修訂外，可換股債券之全部其他條款及條件將維持不變。上述修訂於二零二一年八月三十日經四海獨立股東批准。

考慮到各訂約方已訂立變更契約，可換股債券持有人承諾根據可換股債券之條款轉換餘下本金額為港幣200,000,000元之未償還可換股債券，並已於二零二一年八月十一日轉換為500,000,000股四海新普通股。

二零二六年可換股債券各自包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零二六年可換股債券負債部分之實際利率為6.22%。

於修訂日期，二零二一年A可換股債券之公平值為港幣412,091,000元。修訂後，二零二一年A可換股債券已被註銷，並確認二零二六年可換股債券之公平值為港幣824,985,000元。因此，於資本儲備扣除合共港幣412,894,000元。

可換股債券之股本部分及負債部分之變動如下：

	股本部分 港幣百萬元	負債部分 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二一年一月一日	192.2	493.0	685.2
轉換可換股債券	(80.1)	(199.9)	(280.0)
修訂可換股債券之條款：			
– 修訂條款後註銷原有可換股債券	(112.1)	(300.0)	(412.1)
– 修訂條款後確認可換股債券	560.2	264.8	825.0
利息支出	–	25.9	25.9
已付利息	–	(13.4)	(13.4)
於二零二一年十二月三十一日	<u>560.2</u>	<u>270.4</u>	<u>830.6</u>

#### 租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，四海集團之租賃負債為港幣700,000元。

#### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，若干四海集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣24,800,000元已作抵押，以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

此外，四海集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之一項貸款融資的相關應付利息。

## 資本承擔

四海集團於二零二一年十二月三十一日之資本承擔之詳情載列如下：

	二零二一年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：	
物業發展項目	<u>538.7</u>

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，四海集團已就有關授予四海集團旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣700,700,000元(港幣857,000,000元)。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。



## 股本及可換股債券

於年度內，本金總額為港幣200,000,000元之可換股債券於二零二一年八月十一日按換股價每股普通股港幣0.40元轉換為四海新普通股，因此500,000,000股新普通股於二零二一年八月十三日配發及發行予可換股債券持有人。四海集團股本變動之相關詳情載列如下：

		二零二一年 附註 港幣百萬元
<b>股份</b>		
法定：		
120,602,390,478股每股面值港幣0.002元之普通股		241.2
4,397,609,522股每股面值港幣0.002元之可換股優先股	(a)	<u>8.8</u>
		<u>250.0</u>
已發行並繳足：		
6,392,497,800股每股面值港幣0.002元之普通股		12.8
2,295,487,911股每股面值港幣0.002元之可換股優先股	(a)	<u>4.6</u>
		<u>17.4</u>
二零二一年 港幣百萬元		
<b>股本溢價</b>		
普通股		2,095.6
可換股優先股		<u>230.0</u>
		<u>2,325.6</u>

## 附註：

- (a) 每股可換股優先股(「可換股優先股」)乃不可由四海或其持有人贖回及可於發行後任何時間轉換為一股四海普通股，於普通股合併或拆細時可予調整，惟倘行使換股權導致四海未能遵守上市規則項下之最低公眾持股量規定，可換股優先股持有人則不得行使換股權。

於收取股息之權利方面，每股可換股優先股應賦予其持有人與普通股股份持有人相同之權利，按每股可換股優先股可轉換及已獲轉換之普通股數目為基準計算。

可換股優先股之持有人應有權收取四海股東大會通告並出席股東大會，但可換股優先股不應賦予其持有人在四海股東大會上投票之權利(有關四海清盤之決議案除外)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，四海之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

	附註	已發行並繳足		股本溢價賬
		股份數目	金額	金額
		百萬	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>普通股</b>				
於二零二一年一月一日		5,892.5	11.8	1,936.0
轉換可換股債券	(i)	500.0	1.0	159.6
於二零二一年十二月三十一日		<u>6,392.5</u>	<u>12.8</u>	<u>2,095.6</u>
<b>每股面值港幣0.002元之不附帶</b>				
<b>投票權不可贖回可換股優先股</b>				
於二零二一年一月一日及				
於二零二一年十二月三十一日		<u>2,295.5</u>	<u>4.6</u>	<u>230.0</u>
<b>股本總數</b>				
於二零二一年十二月三十一日			<u>17.4</u>	<u>2,325.6</u>

附註：

- (i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本金額合共為港幣200,000,000元之二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券被轉換為500,000,000股四海新普通股。

除本文所披露者外，四海股本及四海集團可換股債券概無變動。

## 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，並無重大之收購或出售四海之附屬公司或聯營公司事宜。

## 員工及薪酬制度

四海集團在香港及中國僱用約100名員工。四海集團之管理層認為，就四海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。四海集團所提供之僱員福利，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

由於中國於二零二二年大部分時間實施與2019冠狀病毒病相關的限制，導致中國整體經濟活動於年度內明顯轉弱。中國二零二二年國內生產總值僅增長3.0%，低於年初定下之5.5%之目標。

中國房地產市場仍然疲軟，與二零二一年比較，一手及二手商品房銷售的成交量均進一步縮減。自二零二二年底以來，中國中央政府推出一系列政策措施，旨在緩解中國內地許多房地產發展商所面對的流動資金危機，並同時於多個城市降低按揭利率及放寬購買房屋限制，以提高家庭對住宅物業之需求。

截至二零二二年十二月三十一日止年度內之物業銷售盈利主要來自出售四海集團於成都之發展項目富豪國際新都薈第三期餘下之住宅單位，而該等物業於二零二二年前已預售，惟其收益僅於二零二二年上半年相關銷售交易及交付程序完成時方確認及入賬。

除富豪國際新都薈發展項目之第三期部分住宅單位、商舖及泊車位將繼續出售外，該綜合項目內之餘下部分仍正在興建中，包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓。與富豪(四海之上市同系附屬公司)就其可能收購該酒店之討論正在進行中。

四海集團於中國之另一項綜合發展項目富豪新開門位於天津。該項目包含住宅、商業及寫字樓部分，已分階段落成。如同富豪國際新都薈項目，該發展項目之大部分住宅單位已亦於過往年度售出。餘下主要部分包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，其建築工程於二零二一年十二月竣工，並於二零二二年三月取得相關竣工證明書。考慮到去年市況疲弱，其中一幢寫字樓大樓原訂於二零二二年展開之銷售計劃現計劃於二零二二年稍後推出。

除上文所披露者外，四海集團並無有關重大投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述四海集團當時正在中國進行之物業項目以及四海集團之其他投資之狀況。

### 物業發展

#### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位已於二零二一年年初獲預售。自訂約預售及銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,200,000元(港幣2,337,800,000元)。該等獲預售之第三期住宅單位已於二零二二年期間完成其交付程序，銷售總額為人民幣787,300,000元(港幣915,600,000元)。由第三期的住宅及商業單位以及泊車位之已完成之銷售所產生之物業收入(扣除所賦予之商譽之減值虧損、稅項及銷售費用前)為港幣337,000,000元，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度內入賬。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。截至二零二三年三月二十七日，總面積3,933平方米(42,335平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣90,900,000元(港幣103,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，截至二零二三年三月二十七日，453個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣49,500,000元(港幣56,600,000元)。大部份已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程正在進行中，並預計將於二零二三年第三季度完成，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。商業設施中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖已於二零二二年開始預售。截至二零二三年三月二十七日，總面積共229平方米(2,465平方呎)之商舖已獲預售或訂約預售，銷售總額約為人民幣6,500,000元(港幣7,400,000元)。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。截至二零二三年三月二十七日，總面積約5,983平方米(64,400平方呎)之140個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，銷售總額為人民幣52,400,000元(港幣59,900,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將因應市場環境陸續分階段推出預售。

#### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已竣工，並已於二零二二年三月取得竣工證明書。由於市場環境轉變，其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之銷售計劃已延遲，目前計劃於二零二二年稍後推出。視乎銷售進度，另一幢寫字樓大樓所提供面積共約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位可能於其後分階段推出銷售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有整幅造林之土地。同時，四海集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

### 其他投資

#### 投資於AMTD股份

四海集團持有之AMTD之6,069,000股A類普通股(可兌換為3,034,500股美國存託股份)被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。四海集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。

#### 中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司(其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展)之10%股權權益。於二零二一年十二月，四海集團與一名獨立第三方簽訂協議，以代價約相等於四海集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部80%股權權益及向該公司提供之股東貸款，預計出售將於二零二三年年底前(經延期)完成。根據協議條款，四海集團有權於二零二四年十二月三十一日(經延期)或之前的任何時間以原有代價加年利率8%向買方購回目標股權權益和股東貸款。

### 投資於 *Interra Acquisition Corporation*

於二零二二年九月，四海集團之一全資附屬公司以認購價約港幣122,100,000元認購並獲配發 *Interra Acquisition Corporation* 之合共12,210,000股A類股份(附帶認股權證)。*Interra* 為一家於香港聯合交易所有限公司上市之特殊目的收購公司，旨在進行特殊目的收購公司併購交易。該投資由四海集團之銀行及/或其他借款提供資金，根據 *Interra* 之發售條款，認購者獲賦予贖回權，以保障其於 *Interra* 所認購證券之投資。

四海集團認為，投資於 *Interra* 可令四海集團之投資組合多元化，並有助四海集團獲取可能有利之投資回報。有關四海集團投資於 *Interra* 的詳情載於四海於二零二二年九月九日刊發之聯合公告內。

### 財務回顧

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，四海錄得四海股東應佔盈利港幣4,000,000元，而去年達致之盈利為港幣33,600,000元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度內達致之盈利較上一個財政年度減少，主要歸因於四海集團位於中國成都及天津之兩項大型發展項目之物業銷售產生相對較低水平之收入。此外，四海集團上一年度之證券投資業務錄得較大之盈利貢獻。

### 資產價值

於二零二二年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔四海集團資產淨值為港幣1,410,700,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.16元。

### 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

四海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，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之當時正在發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年四海集團與賣方所達

成及已完成之協議，(i) 透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii) 已由另一賣方認購四海集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，四海集團與富豪集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日，使四海集團得以將償還經修訂貸款融資之時間與四海集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，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。

### 現金流量

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣443,800,000元。而於年度內之利息支出淨額為港幣30,300,000元。

### 債項及資產負債比率

於二零二二年十二月三十一日，四海集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣81,600,000元，及四海集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)為港幣1,113,600,000元。

於二零二二年十二月三十一日，四海集團之資產負債比率為27.8%，即四海集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣1,113,600,000元與四海集團之總資產港幣4,000,500,000元之相對比率。



有關四海集團截至二零二二年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下：

### 1. 附息之銀行債項

	二零二二年	
	到期日	港幣百萬元
即期		
銀行貸款－有抵押	二零二三年	<u>12.5</u>
分析為：		
須於一年內償還之銀行貸款		<u>12.5</u>

四海集團港幣20,000,000元之融資(其中港幣12,500,000元已於二零二二年十二月三十一日動用)乃以抵押四海集團合共港幣23,000,000元之若干銀行結存及按公平值計入損益之金融資產作擔保。於二零二二年十二月三十一日，四海集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)另加息差每年1.25%計息。附息之銀行債項乃以港幣為單位。

### 2. 其他債項

	二零二二年	
	附註	港幣百萬元
無抵押票據	(i)	156.0
其他債項	(ii)	<u>739.2</u>
		<u>895.2</u>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於一年內		382.2
於第二年		357.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)		<u>156.0</u>
		<u>895.2</u>

附註：

- (i) 於二零二二年九月十九日，四海之全資附屬公司四海國際財務有限公司發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據，票面利率為每年香港銀行同業拆息加0.6%。

- (ii) 其他債項(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣382,200,000元)乃由四海集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款須於二零二四年十月十二日償還及被分類為非流動其他債項。循環貸款則被分類為短期債項。

### 3. 可換股債券

於二零二二年十二月三十一日，四海集團發行一批可換股債券。可換股債券之進一步詳情列載如下：

用途：	以提供額外資本予四海集團
可換股債券：	二零二六年可換股債券
發行日：	二零二一年八月三十日
到期日：	二零二六年八月十八日
本金額：	港幣300,000,000元
票面利率：	零息
轉換至四海普通股之 初步換股價：	每股港幣0.40元 (可予調整)
轉換期：	二零二一年八月三十日至 二零二六年八月十一日 期間任何時間
按初步換股價可轉換為 四海股份之最多股數：	750,000,000股
於二零二二年 十二月三十一日之情況：	並無轉換發生
贖回：	倘任何可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回 本金額之118.94%被贖回。

#### 二零二六年可換股債券

於二零二一年八月四日，四海與由四海集團發行之未償還可換股債券持有人訂立變更契約。本金總額為港幣500,000,000元之未償還可換股債券已於二零二一年八月十八日到期。根據變更契約，各訂約方有條件同意(其中包括)修訂本金額為港幣300,000,000元之可換股債券之條款，使到期日延長至二零二六年八月十八日(「二零二六年可換股債券」)，而

現有票面利率每年3.5厘將更改為零，惟贖回收益率定於118.94厘。除上述兩項修訂外，可換股債券之全部其他條款及條件維持不變。上述修訂於二零二一年八月三十日經四海獨立股東批准。

考慮到各訂約方已訂立變更契約，可換股債券持有人承諾根據可換股債券之條款轉換餘下本金額為港幣200,000,000元之未償還可換股債券，並已於二零二一年八月十一日轉換為500,000,000股四海新普通股。

二零二六年可換股債券各自包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零二六年可換股債券負債部分之實際利率為6.22%。

可換股債券之股本部分及負債部分之變動如下：

	股本部分 港幣百萬元	負債部分 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二二年一月一日	560.2	270.4	830.6
利息支出	—	17.1	17.1
於二零二二年十二月三十一日	<u>560.2</u>	<u>287.5</u>	<u>847.7</u>

### 租賃負債

於二零二二年十二月三十一日，四海集團之租賃負債為港幣200,000元。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，若干四海集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產為港幣23,000,000元已作抵押，以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

此外，四海集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保若干其他債項及一同系附屬公司授予之一項貸款融資的相關應付利息。

### 資本承擔

四海集團於二零二二年十二月三十一日之資本承擔之詳情載列如下：

	二零二二年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：	
物業發展項目	<u>509.3</u>

### 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，四海集團已就有關授予四海集團旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣519,600,000元(港幣586,100,000元)。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

### 股本及可換股債券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，四海股本及四海集團可換股債券概無變動。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，並無重大之收購或出售四海之附屬公司或聯營公司事宜。

### 員工及薪酬制度

四海集團在香港及中國僱用約90名員工。四海集團之管理層認為，就四海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。薪金乃按個人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，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

### 截至二零二三年六月三十日止六個月

#### 業務回顧

四海集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

受惠於中國中央政府自二零二二年年年底以來所推出以支持房地產行業之放寬政策及措施，以及疫情期間所積壓之需求得到釋放，中國物業市場於二零二三年第一季度出現溫和反彈。然而，反彈勢頭未能持續至第二季度，主要由於出口貿易、國內消費及投資信心較弱所致。總體而言，於二零二三年上半年，中國內地房地產市場之整體表現仍相對呆滯，尤其是寫字樓及商業項目。

位於成都之富豪國際新都薈整個發展項目之大部分住宅單位已售出，而已於二零二二年第二季度竣工之第三期發展項目之餘下商舖及泊車位亦將繼續出售。該發展項目內之其他部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓，相關發展工作正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓之部分寫字樓及商舖單位已分別於二零二一年及二零二二年開始預售，但由於市況疲弱，銷售進度緩慢。截至二零二三年八月二十五日，只有約192個寫字樓及5個商舖單位已獲訂約預售或被準買家認購。

四海集團於中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。除發展項目內已出售之住宅單位外，該發展項目之餘下部分主要包括兩幢寫字樓大樓及一座四層高商業裙樓，均已於二零二二年竣工。有見及當前市場環境，新的銷售計劃將延至稍後適當時間推出。

政府機關早年於多個中國內地城市實施之商品房限購政策已逐步放鬆。然而，由於擔心中國經濟增長可能放緩，許多自住買家及投資者目前抱觀望態度，抑制了各類物業之需求。現時，不少中國房地產發展商因銷售收入減少及難以獲得新融資或再融資，仍然面臨

著嚴重的流動資金緊張問題。中國中央政府最近重申房地產行業作為其經濟支柱之一的重要性。因此相信中國中央政府將繼續實施扶持政策，以緩解市場流動性問題及重建市場信心，務求恢復房地產行業之穩健發展。

四海集團對中國房地產市場之長遠發展前景仍感到樂觀，且預期四海集團於成都及天津之兩項發展項目餘下部分將能夠於市場環境復甦時帶來可觀收入。

除以上所披露者外，四海集團並無有關重大投資或資本資產的即時計劃。

下文簡要載述四海集團現正於中國進行之物業項目以及四海集團之其他投資之狀況。

### 物業發展

#### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位現已出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,047,000,000元(港幣2,203,600,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。截至二零二三年八月二十五日，面積共3,965平方米(42,679平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣91,900,000元(港幣98,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，截至二零二三年八月二十五日，465個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣50,600,000元(港幣54,500,000元)。大部分已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於上一個財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程正在進行中，並預計將於二零二三年年底前完成，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進

行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。截至二零二三年八月二十五日，面積共約8,300平方米(89,341平方呎)之192個寫字樓單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣72,000,000元(港幣77,500,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始預售。截至二零二三年八月二十五日，面積共約274平方米(2,949平方呎)之五間商舖單位已獲訂約預售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,700,000元)。

餘下四幢寫字樓大樓之單位之銷售計劃將因應市場環境推出。

#### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已竣工，並已於二零二二年三月取得竣工證明書。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。鑑於目前市場環境，商業及寫字樓單位之新銷售計劃將延至稍後適當時間推出。

#### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有整幅造林之土地。同時，四海集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

## 其他投資

### 投資於 AMTD 股份

四海集團持有之 AMTD 之 6,069,000 股 A 類普通股(可兌換為 3,034,500 股美國存託股份)被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。AMTD 為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。四海集團預期可憑藉與 AMTD 之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。

### 中國房地產公司

於二零一九年七月，四海集團收購一間於中國註冊成立的公司之 80% 股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司(其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展)之 10% 股權權益。於二零二一年十二月，四海集團與一名獨立第三方簽訂協議，以代價約相等於四海集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部 80% 股權權益及向該公司提供之股東貸款，預計出售將於二零二三年年底(經延期)完成。根據協議條款，四海集團有權於二零二四年十二月三十一日(經延期)或之前的任何時間以原有代價加年利率 8% 向買方購回目標股權權益和股東貸款。

### 投資於 Interra Acquisition Corporation

於二零二二年九月，四海集團之一全資附屬公司以認購價約港幣 122,100,000 元認購並獲配發 Interra Acquisition Corporation 之合共 12,210,000 股 A 類股份(附帶認股權證)。Interra 為一家於香港聯合交易所有限公司上市之特殊目的收購公司，旨在進行特殊目的收購公司併購交易。該投資由四海集團之銀行及其他借款提供資金，根據 Interra 之發售條款，認購者獲賦予贖回權，以保障其於 Interra 所認購證券之投資。

四海集團認為，投資於 Interra 可令四海集團之投資組合多元化，並有助四海集團獲取可能有利之投資回報。有關四海集團投資於 Interra 的詳情載於四海於二零二二年九月九日刊發之聯合公告內。



## 財務回顧

### 資產價值

於二零二三年六月三十日，母公司股份持有人應佔四海集團資產淨值為港幣1,230,600,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.14元。

### 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

四海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，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之當時正在發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之預期進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年四海集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購四海集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，四海集團與富豪集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日，使四海集團得以進一步將償還經修訂貸款融資之時間與四海集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資，以及經其他債項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，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。

#### 現金流量

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣258,800,000元。而截至二零二三年六月三十日止六個月內之利息支出淨額為港幣6,300,000元。

### 債項及資產負債比率

於二零二三年六月三十日，四海集團之現金及銀行結存連同存款為港幣110,900,000元，及四海集團扣除現金及銀行結存連同存款後之債項(包括可換股債券)為港幣1,361,200,000元。

於二零二三年六月三十日，四海集團之資產負債比率為34.2%，即四海集團扣除現金及銀行結存連同存款後之債項(包括可換股債券)港幣1,361,200,000元與四海集團之總資產港幣3,982,500,000元之相對比率。

有關四海集團於二零二三年六月三十日之債項償還期限之詳情列示如下：

#### 1. 付息之銀行債項

	二零二三年六月三十日	
	到期日	港幣百萬元
即期		
銀行貸款－有抵押	二零二三年	<u>12.5</u>
分析為：		
須於一年內償還之銀行貸款		<u>12.5</u>

四海集團港幣20,000,000元之融資(其中港幣12,500,000元已於二零二三年六月三十日動用)乃以抵押四海集團合共港幣23,900,000元之若干銀行結存及按公平值計入損益之金融資產作擔保。於二零二三年六月三十日，四海集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)另加息差每年1.25%計息。付息之銀行債項乃以港幣為單位。

## 2. 其他債項

	附註	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元
有抵押票據	(i)	468.0
其他貸款	(ii)	695.2
		<u>1,163.2</u>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於一年內		338.2
於第二年		357.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)		468.0
		<u>1,163.2</u>

## 附註：

- (i) 於二零二二年九月十九日，四海之全資附屬公司四海國際財務有限公司(「四海國際財務」)發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面利率為香港銀行同業拆息加年息0.6%。

於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)，票面利率為香港銀行同業拆息加年息3.11%。

於票據B發行後，四海集團將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

- (ii) 其他貸款(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣338,200,000元)乃由四海集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款須於二零二四年十月十二日償還及被分類為非流動其他債項。循環貸款則被分類為短期債項。

## 3. 可換股債券

於二零二三年六月三十日，四海集團發行一批可換股債券。可換股債券之進一步詳情列載如下：

用途： 以提供額外資本予四海集團

可換股債券： 二零二六年可換股債券

發行日：	二零二一年八月三十日
到期日：	二零二六年八月十八日
本金額：	港幣 300,000,000 元
票面利率：	零息
轉換至四海普通股之 初步換股價：	每股港幣 0.40 元(可予調整)
轉換期：	二零二一年八月三十日至二零二六年八月十一日期間任何時間
按初步換股價可轉換 為四海股份之最多股數：	750,000,000 股
於二零二三年六月 三十日之情況：	並無轉換發生
贖回：	倘任何可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之 118.94% 被贖回。

#### 二零二六年可換股債券

於二零二一年八月四日，四海與四海集團發行之未償還可換股債券之持有人訂立變更契約。本金額為港幣 300,000,000 元之可換股債券之到期日已延長至二零二六年八月十八日（「二零二六年可換股債券」），條款如上所述。

二零二六年可換股債券各自包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零二六年可換股債券負債部分之實際利率為 6.22%。

可換股債券之股本部分及負債部分之變動如下：

	股本部分 港幣百萬元	負債部分 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零二三年一月一日	560.2	287.5	847.7
利息支出	—	8.9	8.9
於二零二三年六月三十日	<u>560.2</u>	<u>296.4</u>	<u>856.6</u>

### 租賃負債

於二零二三年六月三十日，四海集團之租賃負債為港幣1,300,000元。

### 資產抵押

於二零二三年六月三十日，若干四海集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣23,900,000元已作抵押，以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

此外，四海集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項。

### 資本承擔

四海集團於二零二三年六月三十日之資本承擔之詳情載列如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：	
物業發展項目	<u>424.6</u>

### 或然負債

於二零二三年六月三十日，四海集團已就有關授予四海集團旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣478,300,000元(港幣515,800,000元)。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內完成。

簡明綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

### 股本及可換股債券

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，四海股本及四海集團可換股債券概無變動。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間內，並無重大收購或出售四海之附屬公司或聯營公司事宜。

### 員工及薪酬制度

四海集團在香港及中國僱用約90名員工。四海集團之管理層認為，就四海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人貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。四海集團所提供之僱員福利計劃，包括提供強制性公積金計劃及醫療與人壽保險予香港之僱員，及提供社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

## 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，致使本通函或其所載任何聲明有誤導成分。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於世紀城市及其聯營公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

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於世紀城市或世紀城市任何聯營公司(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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定而須知會世紀城市及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條記錄於規定須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)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下：

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		家族/ 其他權益	總數
			個人權益	公司權益		(佔於最後 實際可行日期 已發行股份 概約百分比)
1. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	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 (0.004%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
	溫子偉先生	普通股(已發行)	24,000	-	-	24,000 (0.001%)

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		家族/ 其他權益	總數
			個人權益	公司權益		(佔於最後 實際可行日期 已發行股份 概約百分比)
2. 百利保	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	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%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)
	溫子偉先生	普通股(已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	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%)
	溫子偉先生	普通股(已發行)	10,200	-	-	10,200 (0.001%)
4. 四海	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行) (ii) (未發行)	-	5,121,012,144 (附註e) 3,045,487,356 (附註f)	-	5,121,012,144  3,045,487,356
		優先股(已發行)	-	2,295,487,356 (附註f)	-	2,295,487,356 (99.99%)
	羅俊圖先生	普通股(已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.04%)
	羅寶文小姐	普通股(已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.02%)
					總計：	8,166,499,500 (127.75%)
						2,295,487,356 (99.99%)
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 (74.99%)
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
				個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	(佔於最後 實際可行日期 已發行股份 概約百分比)
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
				個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	(佔於最後 實際可行日期 已發行股份 概約百分比)
21.	Net Community Technology 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) (i) 於1,973,420,928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」)全資擁有之公司持有。
- (ii) 於其他58,894,398股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司YSL International Holdings Limited(「YSL Int'l」)持有之衍生權益，根據優先購買權以購入該等由Dalton集團(由Dalton Investments LLC及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。
- (b) 於694,124,547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，羅先生於世紀城市持有67.43%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，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。於622,433,861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，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。百利保於富豪持有69.25%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃透過一間由羅寶文小姐全資擁有之公司持有。
- (e) (i) 於3,154,167,480股已發行現有四海股份之權益，乃透過百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外1,065,191,332股已發行現有四海股份之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外533,333,332股已發行現有四海股份之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- (ii) 於368,320,000股已發行現有四海股份之權益，乃由百富控股之全資附屬公司Valuegood持有，其作為買方根據四海股份轉讓協議向四海股份賣方收購該等股份。四海股份轉讓協議之完成須於二零二三年十二月三十一日或之前滿足若干條件。
- (f) 於3,045,487,356股未發行現有四海股份之權益，乃透過百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- 於2,295,487,356股未發行現有四海股份之權益，乃透過於2,295,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照四海可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- 於750,000,000股未發行現有四海股份之權益，乃透過由四海之全資附屬公司發行本金金額為港幣300,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。四海可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新普通股。
- (g) 於2,439,613,739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。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%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，羅先生於世紀城市持有67.43%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之權益，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	67.43
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股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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	Secure Way 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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(p) 於此等 Century Digital Investments Limited 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(u) 於此等 Important Holdings Limited 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，乃透過一間由羅先生全資擁有之公司持有。

(x) 於此 Pilot Pro Holdings Limited 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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 股份之權益，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	67.43
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之權益，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	67.43
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

除本文所披露者外，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概無於世紀城市或世紀城市任何聯營公司(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任何權益及淡倉，該等權益及淡倉(a)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部規定而須知會世紀城市及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(b)須根據證券及期貨條例第 352 條規定列入該條例規定存置之名冊內；或(c)須根據標準守則知會世紀城市及聯交所。

**(b) 主要股東之權益**

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（並非世紀城市股東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 (未發行) 普通股數目	所持(已發行 及相關 (未發行)) 普通股總數	於最後實際 可行日期
				已發行 普通股的 概約百分比
YSL Int'l (附註 i 及 ii)	1,854,653,739	58,894,398	1,913,548,137	61.88%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」) (附註 i 及 ii)	1,630,416,666	-	1,630,416,666	52.72%

附註：

- (i) 此等公司均為羅先生全資擁有，而該等公司於普通股之權益已包括在上文「董事於世紀城市及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉」一節所披露羅先生經由公司權益所持者之世紀城市股份權益內。
- (ii) 於224,237,073股普通股之權益由YSL Int'l直接持有，而於其他1,630,416,666股普通股之權益由Grand Modern（由YSL Int'l全資擁有）直接持有。

除於本文所披露者外，世紀城市董事及最高行政人員概不知悉有任何人士（並非世紀城市董事或最高行政人員）於最後實際可行日期，擁有世紀城市股份及相關股份之權益或淡倉，而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。

世紀城市董事於該等在世紀城市股份及相關股份中擁有權益（如根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文所披露）的公司的董事職務詳情載列如下：

- (1) 羅先生為YSL Int'l的董事。
- (2) 羅先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐均為Grand Modern的董事。

### 3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無世紀城市董事及彼等各自聯繫人被視為於直接或間接與世紀城市集團業務構成競爭或可能競爭之業務中擁有權益(世紀城市董事及彼之聯繫人獲委任代表世紀城市及/或世紀城市集團權益之業務則除外)。

### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無世紀城市董事與世紀城市集團任何成員公司已訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或世紀城市集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而無法終止之任何服務合約。

### 5. 董事之其他權益

世紀城市全資附屬公司世紀貨倉實業有限公司(作為租戶)與世紀城市董事羅寶文小姐全資擁有公司Best Element Investments Limited(作為業主)就租賃位於香港的物業訂立一份租賃協議，自二零二三年六月一日至二零二六年五月三十一日止為期三年，每月租金港幣70,192元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無世紀城市董事自二零二二年十二月三十一日(即世紀城市集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來向世紀城市集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬向任何世紀城市集團成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無世紀城市集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據世紀城市董事所知，世紀城市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。

### 7. 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世紀城市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世紀城市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，自二零二二年十二月三十一日（即編製世紀城市集團最近期刊發經審核綜合賬目之日期）以來，安永會計師事務所概無於世紀城市集團任何成員公司已收購或出售或承租或世紀城市集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大合約

以下為世紀城市集團於緊接本通函日期前兩年內訂立並屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) AMTD 股份轉讓協議；及
- (b) 四海股份轉讓協議。

## 9. 一般事項

- (a) 世紀城市之註冊辦事處為 4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 世紀城市之香港總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街 68 號 11 樓。
- (c) 林秀芬女士（「林女士」）為世紀城市之公司秘書。林女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。
- (d) 世紀城市之百慕達股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 世紀城市之香港股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。
- (f) 本通函以英文及中文編製。除另有指明者外，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

下列文件之副本自本通函日期起十四天內刊登於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及世紀城市網站 ([www.centurycity.com.hk](http://www.centurycity.com.hk))：

- (a) 上文「7. 專家及同意書」一節所提及的同意書；
- (b) 上文「8. 重大合約」一節所提及的重大合約；及
- (c) 本通函附錄二所載安永會計師事務所發出之有關世紀城市集團未經審核備考財務資料之函件。