
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、專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
收購位於香港國際機場
之新酒店項目

Century City International Holdings Limited之董事會函件載於本通函第4至8頁。

二零一七年三月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
世紀城市董事會函件	4
附錄一 — 世紀城市集團之財務資料	9
附錄二 — 世紀城市集團管理層之討論及分析	13
附錄三 — 一般資料	88

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Capital Charm 在招標中獲機管局授予收購酒店項目之發展權
「機管局」	指	機場管理局，其為根據香港法例第483章機場管理局條例成立及運作之法定團體
「Capital Charm」	指	Capital Charm Holdings Limited 帆順控股有限公司，富豪之全資附屬公司
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：355)
「世紀城市董事會」	指	世紀城市之董事會
「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	世紀城市股份持有人
「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
「代價」	指	收購事項之代價，約為港幣2,188,900,000元
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：120)
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「發展協議」	指	Capital Charm 與機管局就收購事項將予訂立之協議
「政府」	指	香港政府
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	酒店項目中將予發展之酒店
「酒店項目」	指	位於香港國際機場SKYCITY航天城之第A1a號(赤鱗角地段第3號)的用地之擬建酒店發展項目
「聯合公佈」	指	由世紀城市、百利保及富豪就收購事項而聯合刊發日期為二零一七年二月二日之聯合公佈
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月二十八日，即本通函刊印前確定本通函當中若干資料的最後實際可行日期
「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，其已發行普通股於聯交所主板上市(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條項下規定計算之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited百富控股有限公司，由Capital Merit Investments Limited(百利保之全資附屬公司)及Regal Hotels Investments Limited(富豪之全資附屬公司)成立及分別擁有50%及50%權益之合營公司
「合資格發行人」	指	具有上市規則第14.04(10B)條賦予該詞之涵義
「合資格地產收購」	指	具有上市規則第14.04(10C)條賦予該詞之涵義
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司

釋 義

「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其已發行基金單位於聯交所主板上市(股份代號：1881)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租約」	指	機管局向Capital Charm授予之酒店(包括相關土地)分租約



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)

執行世紀城市董事：

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)

范統先生

梁蘇寶先生

獨立非執行世紀城市董事：

莊澤德先生

伍兆燦先生

黃之強先生

註冊辦事處：

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

香港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：

非常重大收購事項

收購位於香港國際機場 之新酒店項目

茲提述聯合公佈，於二零一七年二月二日，機管局通知Capital Charm(富豪之全資附屬公司)，Capital Charm所提交之投標要約已獲接受及Capital Charm已獲授發展位於香港國際機場之SKYCITY航天城之第A1a號(赤鱗角地段第3號)的用地之酒店項目之合約。Capital Charm將於二零一七年四月三日或之前與機管局就收購事項訂立發展協議。

根據上市規則第十四章，按適用百分比率計算，收購事項構成世紀城市之一項非常重大收購事項。根據上市規則第14.04(10B)條，世紀城市為合資格發行人，而根據上市規則第14.33A條，收購事項獲豁免世紀城市之股東批准。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之資料。

收購事項之主要條款

訂約方

機管局根據來自政府之土地出讓持有酒店項目之用地及為獨立於世紀城市及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。機管局是政府全資擁有的法定機構，負責營運及發展香港國際機場。富豪集團(世紀城市之一個附屬公司集團)目前擁有及經營富豪機場酒店(亦根據來自機管局之分租約持有)。

Capital Charm(酒店項目之中標人)為富豪之全資附屬公司，並從而為世紀城市之附屬公司。Capital Charm之主要業務活動為房地產及酒店發展以及相關業務。

代價

Capital Charm就收購事項應付予機管局之代價(指不可退還租金付款)約為港幣2,188,900,000元，須由Capital Charm於發展協議日期或之前支付。該代價為Capital Charm在由機管局進行之招標過程中就收購事項投標之中標價格，而該投標價格乃Capital Charm經考慮(其中包括)酒店項目之發展及業務潛力後釐定。

富豪集團已向機管局繳交投標保證金港幣10,000,000元，此保證金應於簽訂發展協議日期起計30日內退回富豪集團。酒店項目收購事項之代價將以富豪集團之內部資源及/或對外融資支付。

保證及擔保

作為妥善履行及遵守發展協議之保證，Capital Charm應支付履約保證金港幣15,000,000元，其將於完成發展協議所訂明之酒店工程後30日內退還。

富豪將就Capital Charm在發展協議及分租約項下之履約責任作出擔保。

酒店項目

酒店項目佔地面積約6,650平方米，許可建築面積33,700平方米，位於香港國際機場SKYCITY航天城之第A1a號(赤鱸角地段第3號)的用地。按照初步規劃，酒店項目將發展

成為一座提供超過1,000間客房及套房連同配套設施之多層酒店樓宇。根據發展協議之條款，酒店之興建須於發展協議日期起計60個月內完工，而酒店將於發展協議日期起計69個月內開業。

於酒店完工後30日內，機管局將向Capital Charm授予酒店(包括相關土地)分租約，期限至二零六六年九月十七日止。Capital Charm獲得機管局之批准後有權委任酒店經營者經營及管理酒店，期限至二零六六年九月十七日止。根據分租約之條款，Capital Charm須自發展協議日期後第十一年首月起至上述期限結束止，按月向機管局支付該酒店毛收益之2%。

進行收購事項之理由及裨益

SKYCITY 航天城是與香港國際機場近在咫尺的大型綜合發展項目，佔地約25公頃(位處機場島上東北方一隅)，並鄰近香港國際機場2號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。此酒店項目為SKYCITY 航天城第一期發展項目，包括有辦公大樓及零售、餐飲和娛樂等設施。

港珠澳大橋通車後，香港國際機場與珠海及澳門之間的行車時間會大幅縮減。預計當三跑道系統全面運作後，香港國際機場之容量可滿足正在增長之航空交通需求。而大嶼山在地理位置上，將會成為粵港澳三地的交匯點，為香港樞紐港的下一階段發展，提供新機遇。

世紀城市透過其附屬公司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)。Capital Charm(酒店項目之中標人)為富豪之全資附屬公司。由於富豪為世紀城市之上市附屬公司，故Capital Charm亦為世紀城市之附屬公司。

富豪集團亦為香港國際機場第一個酒店項目之發展商，該酒店現時由其營運名為富豪機場酒店。富豪機場酒店屢獲殊榮，當中於二零一六年，連續第九年獲Business Traveller UK Magazine頒發「全球最佳機場酒店」之獎項，並連續第十六年獲Business Traveller Asia-Pacific Magazine頒發「亞太區最佳機場酒店」殊榮。憑藉其成功及豐富的經營及管理酒店之經驗，富豪集團相信當酒店落成後將會成為富豪集團的另一旗艦酒店。

收購事項之條款乃經考慮機管局設置的投標要求及酒店項目之前景後釐定。世紀城市認為，酒店項目乃富豪集團進一步擴展及鞏固其於香港之酒店業務之重要地位之良好商

機。世紀城市董事認為，收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合世紀城市及其股東之整體利益。

收購事項之財務影響

資產及負債

酒店項目收購事項之代價將以富豪集團之內部資源及/或對外融資支付。代價金額將於富豪之綜合財務報表中資本化為非流動資產。由於富豪為世紀城市及百利保之上市附屬公司，代價金額亦將於世紀城市及百利保之綜合財務報表中資本化為非流動資產。

富豪集團已向機管局繳交投標保證金港幣 10,000,000 元，此保證金應於簽訂發展協議日期起計 30 日內退回富豪集團。作為妥善履行及遵守發展協議之保證，Capital Charm 應支付履約保證金港幣 15,000,000 元，其將於完成發展協議所訂明之酒店工程後 30 日內退還。

盈利

酒店項目開發計劃如下：根據發展協議之條款，酒店之興建須於發展協議日期起計 60 個月內完工，而酒店將於發展協議日期起計 69 個月內開業，屆時酒店經營將開始產生收益。根據分租約之條款，Capital Charm 須自發展協議日期後第十一年首月起至上述期限結束(即二零六年九月十七日)止，按月向機管局支付該酒店毛收益之 2%。

收購事項之資本化成本(即代價)將於分租約期限內攤銷。

上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，按適用百分比率計算，收購事項構成世紀城市之一項非常重大收購事項。收購事項符合上市規則第 14.33A(1) 條之條件，詳情按上市規則第 14.33B(2)(c) 條要求進一步載於下文。根據上市規則第 14.04(10B) 條，世紀城市為合資格發行人。根據上市規則第 14.33A 條，收購事項為世紀城市之獲豁免合資格地產收購，原因是(i)收購事項涉及透過投標從政府控制之實體機管局收購酒店項目；及(ii)酒店項目於世紀城市集團之日常及一般業務過程中進行及由 Capital Charm 單獨進行。因此，根據上市規則第 14.33A 條，收購事項獲豁免世紀城市之股東批准。收購事項之詳情按上市規則第 14.33B(2)(a) 條要求載於上文標題為「收購事項之主要條款」及「酒店項目」之段落。

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

主席

羅旭瑞

謹啟

二零一七年三月三日

世紀城市集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

世紀城市集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料披露在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、世紀城市截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第58至176頁及世紀城市截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第61至172頁，以上全部在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及世紀城市網站(www.centurycity.com.hk)刊載。

世紀城市集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料

世紀城市集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料於世紀城市截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告第24至51頁披露，以上資料可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及世紀城市網站(www.centurycity.com.hk)查閱。

債務

於二零一六年十二月三十一日(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，世紀城市集團有未償還借款約港幣16,611,700,000元，即(i)由世紀城市集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、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(於二零一六年六月三十日，總賬面淨值約港幣19,278,600,000元)所抵押之銀行貸款約港幣9,638,500,000元，(ii)根據富豪一項1,000,000,000美元中期票據計劃已發行之無抵押票據642,000,000美元(約港幣4,978,100,000元)，(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」)已發行之無抵押票據港幣775,000,000元及150,000,000美元(約港幣1,163,100,000元)及(iv)本金額約港幣57,000,000元之四海未贖回可換股債券。

除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約港幣18,000,000元銀行貸款外，世紀城市集團所有上述未償還借款均由世紀城市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，世紀城市集團於二零一六年十二月三十一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。

營運資金

世紀城市董事認為，在無不可預見之情況下，計及收購事項、內部資源及世紀城市集團可動用之現有銀行融資後，世紀城市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。

世紀城市集團之財務及貿易前景

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成。作為世紀城市集團之最終上市控股公司，世紀城市於最後實際可行日期於百利保(其中層上市附屬公司)持有約62.3%股權。世紀城市集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營：(i) 富豪，百利保於最後實際可行日期持有約67.9%權益的上市附屬公司，主要從事世紀城市集團之酒店業務。除從事酒店經營及管理業務外，富豪同時擁有一龐大之多元化業務權益組合以及於最後實際可行日期亦持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，擁有在香港經營之全部八間富豪酒店及富薈酒店)已發行基金單位約74.6%權益；(ii) P&R Holdings (百利保與富豪各自擁有50:50權益之合營公司)，世紀城市集團之物業業務乃透過P&R Holdings經營，P&R Holdings於最後實際可行日期持有四海約77.0%實際控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，亦於四海可換股債券持有重大權益；四海亦因而為世紀城市集團之上市成員公司，其業務主要專注在中國之物業發展及投資以及其他投資業務。世紀城市集團成員公司之前景之進一步資料載於下文。

百利保集團

預期香港之物業市場於短期內會經歷若干進一步整合。考慮到低利率環境持續、資本市場流動資金充裕及香港市場對不同類型物業，尤其是住宅物業之相關需求強勁，香港物業市場之前景仍然樂觀。政府致力於維持發展用地之穩定供應，將會為房地產發展商提供投資機會。

除了位於元朗丹桂村路之住宅項目已於二零一五年第四季竣工外，百利保集團目前在香港進行之其他發展項目大部分預計於未來數年內完成，包括位於深水埗順寧道之商業/住宅項目、位於大角咀晏架街/福全街之酒店發展項目、位於馬鞍山保泰街之購物商場發展項目及位於沙田九肚之高級住宅項目。預計該等項目完成並售出時，將為百利保集團帶來龐大現金流及盈利貢獻，惟現擬保留位於馬鞍山之購物商場項目，以提高經常性收益。

百利保集團將繼續積極參與政府土地投標，以補充其土地儲備。百利保董事對百利保集團整體上將能持續增長並為股東帶來不斷增加之回報感到樂觀。

富豪集團

鑒於旅客之組合及消費模式不斷改變，政府正安排多項推廣活動，希望吸引更多高消費過夜旅客到訪香港，為香港重新建立好客城市之國際聲譽。長遠方面，政府已承諾改善香港旅遊業的基建設施。儘管短期業務環境將繼續充滿挑戰，但富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司(擔任富豪產業信託管理人(「產業信託管理人」))之董事認為，香港酒店業務之未來前景依然看好。產業信託管理人將繼續密切留意任何可獲得合適之投資良機，以期進一步拓展及擴大富豪產業信託之資產及收入基礎。儘管如此，考慮到全球經濟環境不穩，將會以特別審慎態度處理任何收購機會。

誠如富豪截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告所載，按政府發表之《二零一六年半年經濟報告》，最近的訪港旅客人次趨勢顯示，訪港旅遊業放緩的拖累已正在減少。下半年包括有一年中傳統旺季，富豪集團預期二零一六年下半年富豪集團酒店業務之業績表現應該會較上半年為佳。

於二零一六年七月，富豪集團根據富豪集團之中期票據計劃推出新系列的5年期無抵押有擔保美元定期票據，獲機構及私人投資者之良好反應。該5年期票據之票面年息率為3.875%，並以面值金額之99.663%之發行價發行，而發行票據的面值總額亦由300,000,000美元增加至350,000,000美元。

富豪集團憑藉其穩固資產基礎及雄厚流動資金，將不斷擴大其在不同業務領域之投資規模，以冀取得更進一步之增長。富豪集團已以此為目標成功取得是次收購。

四海集團

中國房地產市場於最近數月經歷若干整固，但整體之長遠前景維持正面。天津及成都綜合發展項目的物業預售繼續正在進行。四海集團期望待四海集團現時進行之該兩項主要發展項目完成並售出時，將會繼續帶來龐大收入及現金流。

一般事項

誠如世紀城市截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告所載，世紀城市集團之整體財務狀況仍然穩固，有雄厚之流動資金及優質資產支持。世紀城市董事樂觀認為，世紀城市集團之盈利表現將逐步改善，尤其是當世紀城市集團目前進行之多項發展項目及投資於未來數年取得豐碩成果。

1. 世紀城市集團截至二零一六年六月三十日止六個月之管理層討論及分析

下文載列摘錄自世紀城市截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一六年中期報告」)之世紀城市集團之管理層討論及分析。下文所用詞彙沿用二零一六年中期報告所載涵義。

1.1 財務業績

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣1,300,000元，而於二零一五年同期所達致之盈利為港幣50,800,000元。

本公司於回顧期間內取得之盈利較低，很大程度歸因於按公平值計入損益之金融資產錄得公平值虧損淨額所致，而於二零一五年比較期間則在有關金融資產錄得公平值收益淨額。

本集團於截至二零一六年六月三十日止首六個月之減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣425,200,000元，而於二零一五年同期所得者則為港幣530,400,000元。於期間內之折舊費用為港幣307,800,000元(二零一五年：港幣287,400,000元)，儘管該等折舊費用對現金流並無影響，惟已對所呈報之盈利產生不利影響。折舊費用主要與本集團在香港擁有及經營之酒店物業有關，該等物業在本集團財務報表分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用以符合現行適用會計準則。

1.2 業務回顧

本公司為由五間香港上市公司組成，全部均專注於不同類別的業務範疇，而本公司為此企業集團之最終控股公司。

於二零一六年六月三十日，本集團於Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(本集團透過其持有本集團其他上市成員公司之控股權益)持有約62.2%控股權益。百利保本身主要從事經營在香港之物業發展及投資業務，該等業務現時乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(百利保與Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司各自持有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為百利保擁有67.1%權益之附屬公司，故P&R Holdings實際上亦為百利保之附屬公司。

富豪主要從事酒店營運及管理業務、物業發展(現透過合營公司P&R Holdings經營)、物業投資、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資。此外，富豪於半年結算日持有富豪產業信託(其擁有在香港經營之全部八間富豪酒店及富薈酒店)已發行基金單位約74.6%權益。

除於香港本身之物業發展及投資業務外，於二零一六年六月三十日，P&R Holdings 亦持有 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司約 77.0% 實益控股權益（包括於其普通股及可換股優先股之權益），此外，亦持有四海可換股債券之重大權益。四海亦因而成為本集團之上市成員公司，其業務主要專注在中華人民共和國之物業發展及投資業務。

本集團首次於二零一二年拓展業務多元化至飛機擁有及租賃業務。透過本公司一全資附屬公司收購一架波音 737-800 型號飛機之 84.9% 實益權益。於二零一六年四月，本公司之全資附屬公司完成收購一架波音 733F 型號貨運飛機，該貨運飛機已根據一項融資租賃租予一家在東南亞經營之物流營運商，租賃期由二零一六年四月開始，為期 62 個月。

與此同時，富豪自二零一二年起亦透過相同投資平台對飛機擁有及租賃業務作出龐大投資。於二零一六年六月三十日，富豪集團之機隊擁有 14 架飛機，除一架擁有 85% 權益外，其餘均由富豪全資擁有。

由於飛機擁有及租賃業務一直之投資回報非常理想，本集團整體有意進一步增加於此業務之投資。本集團同時正積極進行發展此新業務單位作一獨立營運架構，以有利於未來擴展計劃。

本集團已於二零一五年重新啟動城利財務有限公司（為本公司一間持有放債人牌照之全資附屬公司）之融資業務。城利主要從事按揭融資業務。由於香港零售貸款市場競爭激烈，故城利採取漸進之步伐建立貸款組合。

世紀創意科技集團（世紀創意科技）為本集團擁有 48% 之聯營公司，其為一家積極創新的寓教於樂公司，主要從事製作適合家庭集教育及娛樂於一身的高質素多媒體內容及相關的產品及服務，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技之旗艦角色「Bodhi and Friends 寶狄與好友」之品牌定位及世界級的產品內容已吸引了著名合作授權夥伴之巨大興趣，使之成為中國原創其中一個能展現全球潛力之重要品牌。世紀創意科技與世界最大玩具公司之一之 Mattel 已落實一項重大的全球授權交易，並開始產生收入。將知識產權打入國際網絡預計可透過不同形式之授權帶來持續增長之分銷收入及收益。與此同時，世紀創意科技亦正就分銷「Bodhi and Friends 寶狄與好友」寓教於樂產品及多媒體訂閱套裝與中國最大型連鎖幼稚園營運商進行最後階段的磋商。在積極發展創意內容及數碼產品方面，世紀創意科技一直與多個著名合作夥伴進行深入探討，以促進其室內探索中心、特色影片及音樂表演製作之發展。憑藉重要策略性夥伴，世紀創意科技定目標成為在中國高增長的線上線下家庭寓教於樂領域中之領先企業，並具備在全球拓展其業務的強大潛力。有關世紀創意科技之股權架構及業務營運之更多資料載於二零一六年中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節內。

於回顧期間內，本集團上市成員公司之營運表現及業務回顧之摘要如下。

1.2.1 百利保控股有限公司

於截至二零一六年六月三十日止六個月，百利保達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣17,200,000元，而於二零一五年同期所達致之盈利為港幣54,900,000元。

本期間取得之盈利較低，主要歸因於按公平值計入損益之金融資產錄得公平值虧損淨額，而於去年比較期間有關金融資產則錄得公平值收益淨額。期內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣426,500,000元，而於二零一五年同期則為港幣503,100,000元。

於回顧期內，香港之物業市場繼續保持穩定，主要以一手住宅物業銷售市場表現較活躍。物業價格於二零一六年上半年普遍下跌，但住宅物業價格近數月略為回升。由於低利率環境持續以及預期未來利率增加緩慢，在英國脫歐後情況尤其顯著，對於住宅物業的相關需求預期會維持強勁。儘管預計未來數年的新建住宅單位供應量增加，但這將為住宅物業價格帶來支持。

位於元朗丹桂村路之住宅項目已於二零一五年第四季竣工，而合約完成證明書(滿意紙)已於二零一六年四月取得。該發展項目包括一座擁有134個單間式公寓單位名為「尚築」之公寓大樓以及名為「富豪•悅庭」之36間花園洋房。尚築之全部公寓單位已於二零一五年六月售罄，花園洋房之銷售已於二零一六年五月展開。直至世紀城市截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公佈刊發日期，共有7間洋房已訂約出售。現時計劃會逐步出售餘下之洋房，同時或會出租部分洋房以賺取租金收入。

於二零一六年七月，P&R Holdings開始預售其與香港市區重建局進行位於九龍深水埗順寧道之商業/住宅合營項目中之住宅單位。直至世紀城市截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公佈刊發日期，此發展項目合共157個住宅單位中之154個單位已訂約出售。

P&R Holdings及四海均從已訂約預售彼等之發展項目單位，獲得重大現金流。根據現行適用會計準則以及百利保集團採納之會計政策，就香港發展項目而言，直至發出佔用許可證(入伙紙)前，訂約預售所產生之收入將不會獲確認，而就中國發展項目而言，則直至有關售罄之單位已竣工並交付有關買家後，方可確認。因此，透過P&R Holdings及四海持

續進行的發展項目中已訂約及進一步預售之單位，預期僅於二零一七年以後方會帶來盈利貢獻。然而，預售計劃涉及的一般銷售及推廣費用支出須於其產生時計入損益（於銷售收入獲確認前），因而可能會對百利保集團本財政年度之業績造成輕微影響。

有關P&R Holdings連同四海之發展項目及物業之進一步詳情均載於二零一六年中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節內。

1.2.2 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一六年六月三十日止六個月，富豪達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣130,300,000元，而於二零一五年同期則錄得港幣123,800,000元之盈利。

於回顧期間內，在市況競爭相對激烈及充滿挑戰之情況下，富豪集團仍維持穩定表現。於期間內之整體收入（包括出售富豪海灣兩間待售之花園洋房所得款項，以及出售所持泛海酒店集團有限公司股權之淨收益）為港幣1,374,700,000元，較去年同期所錄得者港幣1,251,600,000元增加9.8%。於期間內，毛利按年增長7.6%至港幣605,300,000元（二零一五年：港幣562,300,000元）。回顧半年期內富豪集團減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣527,400,000元，較去年同期之港幣579,200,000元減少8.9%，大部分由於在金融資產及投資物業錄得公平值虧損所導致。富豪就其酒店物業計提折舊費用為港幣231,900,000元，雖然該等費用不會對現金流產生影響，但已對其呈報之盈利造成不利影響。

酒店市場概覽

根據世界銀行集團，全球經濟前景之增長疲弱。二零一六年之全球經濟增長預測為2.4%，發達經濟體則預期增加1.7%。新興市場和發展中經濟體面對更嚴峻之不利因素，包括發達經濟體之疲弱增長及商品價格持續偏低，以及全球貿易及資金流量不足。中國之經濟增長放緩，增長減至二零一五年之6.9%，並且進一步減至二零一六年上半年之6.7%，反映了出口疲弱及投資放慢，而內地經濟亦正逐步進行整固。於二零一六年六月，英國投票決定脫離歐盟，然而脫歐之進程及時間表尚未明確，此舉可能對全球經濟造成嚴重反響。此外，有多項不明朗因素可能會對環球經濟之未來發展造成重大影響，該等因素包括金融市場波動加劇、財政政策高度不明朗化及地緣政治局勢漸趨緊張。

於回顧期間內，香港之經濟按年輕微增長1.2%，而二零一六年之實質本地生產總值增長預測為1%至2%，乃本地經濟放緩而有所下調。於同一期間，訪港旅客總數約27,200,000人次，按年減少7.4%，其中20,400,000人次乃來自中國內地之旅客，其亦按

年減少10.6%。單循「個人遊」計劃途徑訪港之中國內地旅客人數約11,500,000人次，較二零一五年同期下降20.1%。在若干程度上，中國內地旅客之減幅由來自傳統長途及其他短途市場之旅客人數回升所抵銷。過夜旅客人數整體維持約12,400,000人次，按年僅下跌2.1%。由於中國內地旅客人數減少，故香港零售業受到大幅影響，於二零一六年首六個月之零售總銷貨價值已按年收縮10.5%。

根據香港旅遊發展局公佈之數據，在受訪之香港所有不同類別之酒店中，於截至六月三十日止上半年之酒店客房平均入住率由二零一五年之85%輕微下降至二零一六年之84%，但實際平均房租則下降5.8%，反映平均可出租客房收入(RevPAR)按年下降6.9%。

酒店擁有業務

富豪產業信託

富豪集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣328,600,000元，而於二零一五年同期則錄得港幣1,376,900,000元之虧損。根據富豪產業信託之主要估值師所評估截至二零一六年六月三十日之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合之公平值較於二零一五年十二月三十一日其最近之經評估估值增加港幣88,000,000元。該公平值收益已反映於其中期業績內，而於去年之比較期間則錄得公平值虧損港幣1,631,400,000元。倘不計及該等公平值之變動，於回顧期間內向基金單位持有人作出分派前之核心盈利將為港幣240,600,000元，而二零一五年同期則為港幣254,600,000元。

富豪產業信託於香港擁有之五間初步富豪酒店現已出租予富豪集團，租賃期為期五年，直至二零二零年十二月三十一日，而市場租金方案乃每年由獨立專業物業估值師釐定。二零一六年該五間初步富豪酒店應付予富豪產業信託之基本租金，經獨立估值師釐定為港幣732,000,000元。

除五間初步富豪酒店外，富豪產業信託在香港亦擁有三間其他酒店物業並以「富薈酒店」品牌名稱經營。「富薈」品牌為富豪集團所開發之新酒店路線，一般定位為高級精選服務酒店，裝修時尚而富現代感，同時亦配備高科技設施。

自二零一一年起，首間富薈酒店「富薈灣仔酒店」由富豪產業信託自行經營。儘管其於期間內實際平均房租下降3.2%，入住率仍維持於97.5%。於中期期間，該物業總收入淨額（包括非酒店部分之租賃租金）為港幣10,400,000元，較去年同期減少9.5%。

其餘兩間富薈酒店（即富薈上環酒店及富薈炮台山酒店）亦出租予富豪集團，固定租賃年期至二零一九年十二月三十一日為止且富豪產業信託有選擇權可將租賃協議延長五年。根據租賃協議下之條款，固定租期首三年之租金為固定，而於中期業績期間內租賃該兩間富薈酒店應付之按比例租金合共為港幣84,500,000元。

富豪產業信託現時正與由本地及國際金融機構組成的銀團安排港幣5,500,000,000元為期五年之循環貸款融資。該筆新貸款主要計劃為將於二零一八年七月到期之現有港幣4,500,000,000元定期貸款融資提前進行再融資。根據新貸款下可供提取之餘下資金擬在倘出現合適機會時用作新收購以及用於持續提升富豪產業信託之現有物業組合。

酒店經營業務

富豪集團之全資附屬公司Favour Link International Limited乃富豪產業信託所擁有之全部酒店之承租人（惟富豪產業信託自行經營之富薈灣仔酒店除外）。

於回顧期間內，香港五間初步富豪酒店（均以「富豪」品牌命名經營之全面服務酒店）之合併平均入住率維持於82.6%，而去年同期則為83.0%。由於市場競爭激烈，該等酒店之合併平均房租較同期內下跌6.8%，致使平均可出租客房收入按年減少7.3%。倘五間個別富豪酒店之營運數據僅與其他類近可比較酒店作比較，該五間個別富豪酒店之表現與市場平均水平一致。該五間酒店於上半年期間內之物業總收入淨額為港幣339,200,000元（二零一五年同期則為港幣372,600,000元），低於按比例計算之基本租金港幣366,000,000元。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於回顧期間內之合併平均入住率維持於84.7%，而彼等達致之平均房租較去年同期者低3.3%，就當前市況而言業務表現已屬理想。儘管該兩間酒店產生之物業收入淨額均低於其固定租金水平，但管理層認為，該兩間相對較新的酒店之業務營運仍有改善空間。根據租賃協議之條款，富薈上環酒店有固定租金之首三年年期將於二零一七年二月九日屆滿，富豪產業信託及承租人已共同委聘獨立專業物業估值師，以

釐定自二零一七年二月十日至十二月三十一日承接期間之市場租金方案。誠如過往所述，該兩間酒店之經營收入低於租賃年期首三年應付租金之差額，將會由P&R Holdings全數補足，並在該三年年期屆滿後於二零一七年按累計基礎補足。

為面對充滿挑戰的市場環境，富豪集團就控制酒店之經營成本已採取措施精簡及集中酒店之不同業務營運架構，以乘其經營規模之利。此外，富豪集團繼續落實多項市場推廣及銷售措施以擴闊酒店客源及增強其銷售渠道，除現有的六個海外銷售辦事處外，在韓國、新加坡、英國及美國東岸等設立新的地區銷售辦事處。

富豪集團於二零一四年以極低價值收購位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店目前以第三方特許經營安排方式經營。重塑及升格該酒店為國際五星級酒店之翻新計劃，已於近期展開。

酒店管理業務

富豪集團之全資擁有管理公司富豪酒店國際有限公司，為提供酒店管理服務予於香港之所有八間營運中之富豪酒店以及富薈酒店之酒店管理人。富豪集團亦管理位於西班牙之La Mola Hotel & Conference Centre。

富豪集團現時於中國境內管理九間經營中的酒店。兩間最近期開業之酒店分別為於二零一五年十二月開業位於佛山擁有230間客房的豪華酒店「金融城富豪酒店」，以及於二零一六年二月開業位於鄭州並為由富豪集團管理首間以「富薈」品牌命名的酒店「裕鴻富薈酒店」。另有五間將由富豪集團管理的酒店正在籌備中，預計於未來數年間開業。富豪集團認為，在中國持續拓展酒店管理業務將進一步提升「富豪」品牌的認受性及促進互惠富豪集團旗下各酒店間之業務。

物業

如上文所述，富豪集團於P&R Holdings持有50%合營權益，而其物業發展及投資業務目前主要透過P&R Holdings進行。

富豪集團於二零一六年年初持有合共18間位於赤柱富豪海灣之豪華花園洋房。於期間內，富豪集團售出合共三間洋房，其中兩間為待售物業及另一間為投資物業。其餘15間洋房中部分現擬保留用作賺取租金收入，而其餘洋房將會在接獲合意條件時出售。

其他投資

富豪集團仍持有龐大投資組合，主要包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。於二零一六年六月，富豪集團以私人協約方式以總代價約港幣358,000,000元出售其於Asia Standard Hotel Group Limited泛海酒店集團有限公司所持之全部12%股權，該代價遠高於其原值成本及賬面值，而所得之收益已計入回顧期間的業績內。

富豪集團於二零一二年拓展業務多元化至飛機擁有及租賃。於二零一六年六月三十日，富豪集團擁有之機隊共有14架飛機，包括兩架A321型號空中巴士及12架Embraer ERJ-135型號與ERJ-145型號之飛機。除於其中一架空中巴士飛機擁有85%權益外，其他飛機均為富豪集團全資擁有。於期間內，飛機業務獲得令人滿意的租金收入淨額(減除折舊前)港幣45,000,000元。

1.2.3 四海國際集團有限公司

於截至二零一六年六月三十日止六個月，四海達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣40,300,000元，而於截至二零一五年同期之六個月則錄得虧損港幣164,000,000元。

回顧期內錄得之盈利主要是由於未獲行使之可認購二零一七年期到之選擇權可換股債券之認購權的公平值減少(此於四海集團之財務報表已確認為金融負債減少)而產生之收益港幣89,800,000元，以及確認四海集團收購一間投資於中國上海持牌快遞服務之附屬公司之60%權益而產生之以折讓價併購之收益港幣30,300,000元。此兩項收益均主要屬會計性質，且對現金流並無任何即時影響。誠如二零一五年中期報告所闡述，於二零一五年首六個月產生的虧損主要是由於上述未獲行使之認購權之公平值變動所致，該公平值變動已於其時確認為金融負債增加。

回顧期間內，中國經濟持續穩定。其國內生產總值增長率由二零一五年之6.9%減至二零一六年上半年之6.7%，但減幅能在中央政府設定之目標範圍內。儘管面對相對疲弱的出

口表現及投資放緩，其國內之經濟現已逐步重整，對於其經濟可能出現硬著陸之憂慮亦得以紓解。自去年起，受惠於控制中國房地產市場之財政及其他行政政策放寬，房地產市場得以迅速復甦，尤其一線及二線城市之住宅市場。

憑藉市況之利好優勢，四海集團分別於二零一五年十月及二零一六年四月開始預售其兩項分別位於天津市河東區及四川省成都市新都區之綜合發展項目之住宅單位。直至世紀城市截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公佈刊發日期，天津發展項目已獲得經訂約銷售額約人民幣968,000,000元(相等於約港幣1,132,000,000元)，而成都發展項目者則為約人民幣166,000,000元(相等於約港幣194,000,000元)。

成都及天津之兩項發展項目由四海集團於二零一三年收購，並以遞延付款方式支付應付予賣方的代價，兩者之實益賣方分別為P&R Holdings以及富豪之一間附屬公司。應付代價將於二零一六年九月十三日到期，該日期乃參照於收購該兩項發展項目當時所預計的發展及銷售時間表而訂定。由於該兩個項目之發展進度較原定時間表延緩，儘管其預售計劃已取得重大進展，現時需要重定應付代價之還款期。

於二零一六年八月四日，四海集團公佈其與富豪集團及P&R Holdings集團訂立一系列有條件協議，據此，(其中包括)富豪集團同意向四海集團授予五年期之貸款融資(包括定期貸款港幣1,350,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元)，將用於在該等協議完成時結付欠負富豪集團之其時全部未償還應付代價，而該貸款融資將由四海集團於成都及天津發展項目兩者之全部股權權益作抵押。此外，P&R Holdings集團亦有條件承諾於該等協議完成時認購本金額不少於港幣330,000,000元之於二零一七年期到之選擇權可換股債券(所得款項將用作支付欠負P&R Holdings集團之未償還應付代價)，並於二零一六年年末前認購餘下之於二零一七年期到之選擇權可換股債券，與此同時於二零一七年期到之現有已發行可換股債券及選擇權可換股債券之到期日將延期至二零二一年八月十八日。

透過新五年期貸款融資實際為欠負富豪集團之應付代價再融資，以及延長可換股債券到期日至二零二一年，均旨在使有關到期日與成都及天津發展項目之最近預售進度及竣工時間表得以配合。

四海集團與富豪集團或會於適當時候考慮富豪集團可能收購成都項目中之酒店組成部分，由於富豪集團有意擴展其在中國之酒店網絡。

上述該等協議之完成皆以相互的完成為條件，並須待(其中包括)四海及富豪各自之獨立股東批准後，方可作實。

1.3 展望

富豪集團

鑑於旅客之組合及消費模式不斷改變，香港政府正安排多項推廣活動，希望吸引更多高消費過夜旅客到訪香港，為香港重新建立好客城市之國際聲譽。長遠方面，香港政府已承諾改善香港旅遊業的基建設施。儘管短期業務環境將繼續充滿挑戰，但產業信託管理人之董事認為，香港酒店業務之未來前景依然看好。產業信託管理人將繼續密切留意任何可獲得合適之投資良機，以期進一步拓展及擴大富豪產業信託之資產及收入基礎。儘管如此，考慮到全球經濟環境不穩，將會以特別審慎態度處理任何收購機會。

按政府發表之《二零一六年半年經濟報告》，最近的訪港旅客人次趨勢顯示，訪港旅遊業放緩的拖累已正在減少。下半年包括有一年中傳統旺季，富豪集團預期二零一六年下半年富豪集團酒店業務之業績表現應該會較上半年為佳。

於二零一六年七月，富豪集團根據其中期票據計劃推出新系列的5年期無抵押有擔保美元定期票據，獲機構及私人投資者之良好反應。該5年期票據之票面年息率為3.875%，並以面值金額之99.663%之發行價發行，而發行票據的面值總額亦由300,000,000美元增加至350,000,000美元。

富豪集團憑藉其穩固資產基礎及雄厚流動資金，將不斷擴大其在不同業務領域之投資規模，以冀取得更進一步之增長。

四海集團

中國房地產市場於最近數月經歷若干整固，但整體之長遠前景維持正面。四海集團將於不久後分階段推出銷售天津項目餘下之住宅大樓、商業綜合大樓及泊車位，以及成都項目中正在興建之其餘六幢住宅大樓。四海集團期望待四海集團現時進行之該兩項主要發展項目完成並售出時，將會帶來龐大收入及現金流。

百利保集團

預期香港之物業市場於短期內會經歷若干進一步整合。考慮到低利率環境持續、資本市場流動資金充裕及香港市場對不同類型物業，尤其是住宅物業之相關需求強勁，香港物業市場之前景仍然樂觀。香港政府致力於維持發展用地之穩定供應，將會為房地產發展商提供投資機會。

除了位於元朗丹桂村路之住宅項目已於二零一五年第四季竣工外，百利保集團目前在香港進行之其他發展項目大部分預計於未來數年內完成，包括位於深水埗順寧道之商業/住宅項目、位於土瓜灣下鄉道及大角咀晏架街/福全街之酒店發展項目、位於馬鞍山保泰街之購物商場發展項目及位於沙田九肚之高級住宅項目。預計該等項目完成並出售時，將為百利保集團帶來龐大現金流及盈利貢獻，惟現擬保留位於馬鞍山之購物商場項目，以提高經常性收益。

百利保集團將繼續積極參與政府土地投標，以補充其土地儲備。百利保董事會對百利保集團整體上將能持續增長並為股東帶來不斷增加之回報感到樂觀。

世紀城市集團

儘管本集團於首六個月之業績受到多個不利的市場因素所影響，惟本集團之整體財務狀況仍然穩固，有雄厚之流動資金及優質資產的支持，保持穩健。

董事會樂觀認為本集團之盈利表現將逐步改善，尤其是當本集團目前進行的多項發展項目及投資將會於未來數年取得豐碩成果。

1.4 資本資源及資金

資金及財務政策

本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及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以當地貨幣安排項目貸款，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。

本集團之銀行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。本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。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部份或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

現金流量

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣1,078,500,000元(二零一五年：港幣28,200,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣65,700,000元(二零一五年：港幣133,300,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣3,236,700,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,678,800,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣10,678,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣11,059,200,000元)。

於二零一六年六月三十日，本集團之資產負債比率為27.8%(二零一五年十二月三十一日：29.3%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣10,678,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣11,059,200,000元)與本集團之總資產港幣38,358,000,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣37,738,800,000元)之相對比率。

本集團於二零一六年六月三十日之債項償還期限之詳情載列如下：

付息之銀行債項

	二零一六年六月三十日 (未經審核)		二零一五年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款－有抵押	二零一六年 至二零一七年	1,186.5	二零一六年	1,271.7
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零一七年 至二零一九年	8,473.1	二零一七年 至二零一九年	8,247.6
		9,659.6		9,519.3
			二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
			港幣百萬元	港幣百萬元

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內	1,186.5	1,271.7
於第二年	2,277.9	1,635.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,195.2	6,611.9
	9,659.6	9,519.3

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited (作為借款人)就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環貸款融資(「二零一三年初步酒店融資」)訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並以五間初步富豪酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。富豪產業信託集團自願取消循環貸款融資後，於二零一六年六月三十日未償還之二零一三年初步酒店融資金額為港幣4,500,000,000元，為定期貸款融資之全額。

於二零一四年十二月二十二日，由富豪產業信託集團之一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就本金金額港幣440,000,000元訂立定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富蒼灣仔酒店作出抵押，已全數提取並主要用作償還於二零一二年訂立之過往定期貸款融資。於二零一六年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團透過一間全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資（「二零一四年上環融資」）。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一六年六月三十日，港幣632,000,000元之定期貸款已動用及尚未償還，而循環貸款融資港幣158,000,000元尚未提取。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資（「二零一四年炮台山融資」）。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一六年六月三十日，已動用之二零一四年炮台山融資包括定期貸款金額為港幣660,000,000元及循環貸款融資金額為港幣90,000,000元。

於二零一六年六月三十日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息（「HIBOR」）另加息差介乎每年1.4%至每年1.62%（二零一五年十二月三十一日：介乎每年1.4%至每年1.62%）計息。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由（其中包括）以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議（如適用）所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記（如有）；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零一六年六月三十日，除港幣18,900,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣18,500,000元）之銀行貸款乃按銀行資金成本另加年利率0.75%（二零一五年十二月三十一日：按銀行資金成本另加年利率0.75%）計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加年利率1.4%至1.75%（二零一五年十二月三十一日：按HIBOR另加年利率1.5%至1.75%）計息。本集團之其他銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於二零一六年中期報告所載簡明綜合財務報表附註十六內。

除港幣18,900,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣18,500,000元）之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

其他債項

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
須於以下期限償還之無抵押其他債項：		
於第二年	4,227.5	2,289.4
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	1,929.3
	<u>4,227.5</u>	<u>4,218.7</u>

於二零一二年十月五日，Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本公司之一上市附屬公司)之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之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%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為港幣775,000,000元而票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為150,000,000美元而票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，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、可供出售投資、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19,028,600,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣18,745,800,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團若干銀行存款、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324,300,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣462,100,000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本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一六年六月三十日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣333,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣406,500,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	1,729.5	2,615.8

或然負債

四海集團一家附屬公司現為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該指控具有有利的辯護理由。因此，董事認為披露該等索償金額合共約人民幣9,600,000元(港幣11,200,000元)(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,800,000元(港幣2,100,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於財務報表中計提撥備。

1.5 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於二零一六年五月三十一日，四海集團完成收購於中國經營物流及相關業務的物流集團的60%實益權益。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，日期為二零一六年一月十三日之相關框架協議(經日期為二零一六年四月十二日之補充框架協議所補充)項下之於物流集團之投資及有關交易，構成本公司之一項須予披露交易。有關物流集團之投資的進一步詳情載於本節「管理層之討論及分析」標題為「業務回顧」分節中及二零一六年中期報告所載簡明綜合財務報表附註十三內。

除上文所披露者外，於期間內，並無其他重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

1.6 員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約2,400名員工。本集團之管理層認為，就本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。本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。

2. 世紀城市集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理層之討論及分析

下文載列摘錄自世紀城市截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一五年年報」)之世紀城市集團之管理層之討論及分析。下文所用詞彙沿用二零一五年年報所載涵義。

2.1 財務業績

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣4,600,000元，而於二零一四年所錄得之盈利為港幣196,600,000元。

本集團於回顧年度達致之盈利大幅減少，主要歸因於去年所達致之比較盈利存在多項一次性項目，尤其包括本集團收回應收貸款及相關利息共港幣243,200,000元(如於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報所披露)。此外，由於訪港旅客人次減少，香港酒店業於二零一五年之表現受到不利影響。故此，本集團於香港之酒店業務(為其核心業務之一)於年度內之經營業績與二零一四年所達致之水平相比，亦受到影響。

本集團於年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣873,200,000元(二零一四年：港幣1,201,900,000元，如上文所述包括多項一次性收益)。然而如先前所闡述，由於本集團所有在香港經營之酒店物業均由本集團擁有及經營，乃於本集團之綜合財務報表被分類為物業、廠房及設備，因此，並須計及折舊以符合現行適用會計準則。因

此，於回顧財務業績內已就該等酒店物業作出折舊費用合共港幣500,600,000元。儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對整體報告之盈利造成不利影響。此外，本集團就飛機機隊於年度內所作之折舊費用為港幣49,500,000元。

2.2 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成。作為本集團之最終控股公司，本公司於去年年結日於Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(本公司之中層上市附屬公司)持有約62.2%股權，而本集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於二零一五年十二月三十一日，百利保於Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(百利保之上市附屬公司)持有其約66.9%權益，主要從事本集團之酒店業務。除從事酒店經營及管理業務外，富豪同時擁有一龐大之多元化業務權益組合以及亦持有富豪產業信託(富豪之上市附屬公司，擁有在香港經營之全部八間富豪酒店及富薈酒店)已發行基金單位約74.6%權益。

另一方面，本集團之物業業務主要透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(百利保與富豪各自擁有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為本公司透過百利保持有之附屬公司，P&R Holdings實際上亦為本公司之附屬公司。於二零一五年十二月三十一日，P&R Holdings持有Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司約71.8%實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦於四海可換股債券持有重大權益。四海因而亦為本集團之上市成員，其主要專注在中華人民共和國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

本集團於二零一二年七月首次從事投資飛機擁有及租賃業務，並透過本公司一全資附屬公司收購一架波音737-800型號飛機之84.9%實益權益。自此，富豪透過此業務平台對此新業務領域作出龐大投資。於二零一五年十二月三十一日，富豪集團擁有14架飛機，包括兩架A321型號空中巴士及12架Embraer ERJ-135型號與ERJ-145型號之飛機。

最近於二零一六年三月，本公司一全資附屬公司已透過所委任飛機管理人就建議收購一架波音737-300F貨運飛機訂立意向書，並擬根據融資租賃安排將該飛機租賃予物流營運商。

本集團在整體計劃進一步擴充其飛機擁有及租賃業務，當中包括機隊之規模及組合，亦正對該業務營運投入更多資源，冀於不久將來此項新業務發展能成為本集團的個別營運業務單位之一。

同時，本集團已於二零一五年六月重新啟動城利財務有限公司(為本公司一間持有放債人牌照之全資附屬公司)之融資業務。現時融資業務主要集中於物業按揭業務，視乎市況而定，或將業務擴展至其他零售借貸業務。

世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)乃由本集團擁有48%權益之聯營公司，為一家有活力的寓教於樂之公司，主要從事製作適合家庭集教育及娛樂於一身的高質素多媒體內容及相關的產品及服務，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技之旗艦角色「Bodhi and Friends 寶狄與好友」之品牌定位及世界級的產品內容已吸引了頂級合作授權夥伴之巨大興趣，世紀創意科技正與一全球玩具領導商就落實一項重大授權交易進入最後商議階段。將知識產權打入國際網絡預計可透過不同形式之授權帶來持續增長之分銷收益及收入。與此同時，世紀創意科技與中國其中一家營辦最大型連鎖幼稚園之公司就開發及分銷「Bodhi and Friends 寶狄與好友」之訂購套裝一事現已處於最後落實階段。世紀創意科技專注創意內容及數碼產品，一直與多名優秀合作夥伴進行深入探討，以促進其PlayLab(室內寓教於樂中心)、特色影片及音樂表演製作之發展。建基於與關鍵策略伙伴的關係，世紀創意科技定當成為家庭寓教於樂領域中之先驅，並具備在全球拓展業務的強大潛能。有關世紀創意科技股權架構及業務經營之進一步詳情，已載於二零一五年年報標題為「管理層之討論及分析」一節內。

於回顧年內本集團上市成員公司之營運表現及業務回顧摘要如下。

2.2.1 百利保控股有限公司

於截至二零一五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21,500,000元，而於二零一四年所錄得之盈利為港幣283,700,000元。

百利保於回顧年度達致之盈利大幅減少，亦主要歸因於去年錄得之比較盈利包括多項一次性項目，以及由於本年度之本地旅遊市場轉差令酒店業務造成不利影響。百利保於年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣863,300,000元(二零一四年：港幣1,163,200,000元，如上文所述包括多項一次性收益)。百利保於年度內就其在香港擁有之酒店物業於其財務報表之折舊費用撥備為港幣500,600,000元。儘管該等費用對現金流量並無影響，但已對其呈報之盈利造成重大影響。此外，於年度內百利保集團之飛機機隊折舊費用為港幣39,900,000元。

於回顧年度下旬，香港之物業市場經歷若干整合，但相信將會有利於本地房地產市場之長遠健康發展。香港政府致力於穩定發展用地之供應，以維持整體市場穩定。一如既往，百利保集團將繼續透過P&R Holdings積極參與政府土地投標。

誠如於二零一五年中期報告所載，由P&R Holdings發展位於元朗丹桂村路之住宅項目之全部134個單間式公寓單位(名為「尚築」)已於二零一五年六月預售。而名為「富豪•悅庭」之36間豪華花園洋房(為該項目之主要部分)之銷售計劃將於二零一六年第二季推出。該項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一五年第四季獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則預計於短期內取得。「尚築」之公寓單位預售應佔盈利已於回顧年度內之業績中反映。

於二零一五年八月，P&R Holdings繼而推售元朗彩虹軒餘下十個住宅複式單位，全數十個單位於短時間內售罄。

在二零一四年向富豪產業信託出售位於上環及炮台山的兩個酒店發展項目後，為補充其土地儲備，P&R Holdings於二零一五年六月成功獲市區重建局授予發展位於九龍大角咀晏架街/福全街的新酒店項目的合約，該項目計劃發展為擁有約288間客房並配有附屬設施的多層酒店建築物。

P&R Holdings之所有其他現正進行之發展項目，包括沙田九肚之住宅項目、沙田馬鞍山之購物商場項目、土瓜灣及上環之兩個酒店項目以及深水埗之商業/住宅項目，均按計劃進行。

深水埗之商業/住宅項目是一項與香港市區重建局進行之合營項目，其預售計劃亦計劃於二零一六年第二季推出。

有關P&R Holdings之發展項目及物業(包括四海於中國進行之項目)之進一步詳情，載於二零一五年年報標題為「管理層之討論及分析」一節內。

2.2.2 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一五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119,000,000元，而於二零一四年所錄得之盈利為港幣410,300,000元。

富豪於回顧年度錄得之盈利大幅減少，亦主要歸因於去年所達致之比較盈利包括多項一次性項目，以及由於本年度本地旅遊市場轉差令酒店業務造成不利影響。富豪於年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,046,300,000元(二零一四年：港幣1,160,400,000元)。於年度內，富豪於香港之酒店物業折舊費用合共港幣453,000,000元。雖然對現金流量並無影響，但已對其呈報之盈利造成重大影響。此外，於年度內富豪集團之飛機機隊折舊費用為港幣39,900,000元。

酒店市場概覽

延續上年度不同之發展走勢，一些主要經濟體於二零一五年之表現均有不同，而美國則牽頭復甦。於二零一五年十二月十六日，美國聯邦儲備局於差不多10年以來首次提高聯邦基金利率0.25%，而香港金融管理局亦配合美國聯邦儲備局調高利率之決定，自二零零六年以來首次將香港之基準利率由0.5%提高25個基點至0.75%。相信這是美國利率正常化程序之開始，但未來利率上調步伐將取決於全球經濟狀況。雖然美國呈現經濟復甦跡象，但歐元區之經濟僅輕微改善，而日本之經濟則仍然停滯不前。在中國，年度國內生產總值上升6.9%，較上年度下跌0.4%，顯示中國正致力適應經濟增長從高速轉變為中高速之新常態及調整工業結構。同時，香港之年度本地生產總值溫和上升2.4%，較二零一四年之水平低0.2個百分點。

於二零一五年，訪港旅客按年減少2.5%至總數僅超過59,300,000人次。此乃自二零零四年以來訪港旅客總人次首次錄得按年負增長。根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，受訪所有不同類別酒店於二零一五年之平均酒店入住率為86.0%，較二零一四年下跌4%，而所錄得之行業平均房租則下調9.2%，導致平均可出租客房收入(RevPAR)按年下跌13.3%。

因於二零一四年後期發生之「佔領中環」運動及於二零一五年第一季出現之「反水貨」活動所產生之剩餘影響、港元強勢及來自其他國家之競爭增加等多項不利因素，於二零一五年持續對香港之旅遊及酒店市場造成負面影響。今年之酒店業整體業務狀況繼續充滿挑戰，酒店經營商一般須下調房租以維持入住率。

酒店擁有業務

富豪產業信託

於二零一五年十二月三十一日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合虧損淨額港幣1,527,800,000元，於二零一四年財政年度則錄得綜合純利港幣238,500,000元。於二零一五年錄得綜合虧損乃主要因富豪產業信託擁有之酒店物業組合之估值於該兩個年度年結日之間出現公平值變動，導致產生會計虧損港幣2,049,500,000元（已計及資本開支）。倘不計及公平值變動之影響，回顧年度之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣521,700,000元，較上年度之相應數項港幣505,400,000元增加3.2%。

儘管富豪產業信託收取五間初步富豪酒店之租金收入及其自行經營之富薈灣仔酒店之酒店收入淨額因市況疲弱而低於二零一四年所錄得之收入，惟二零一五年均為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店（分別於二零一四年二月及七月購入）首個全年度取得固定租金收入之年。因此，富豪產業信託之可供分派收入總額由二零一四年之港幣532,900,000元增加3.3%至回顧年度之港幣550,300,000元。

五間初步富豪酒店乃租賃予富豪一間全資附屬公司，該等酒店之年度內之業績於下文標題為「酒店經營業務」一段概述。由富豪產業信託擁有及自行經營之富薈灣仔酒店之需求持續殷切，且入住率接近全滿，而平均房租則因價格競爭激烈而下跌17.8%。如早前所報告，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店亦已租賃予富豪之酒店經營附屬公司，並於二零一五年為富豪產業信託產生合共港幣166,800,000元之首個全年度現金租金收入。

富豪產業信託現時於香港擁有共八間營運中的酒店，共提供4,569間客房及套房。目前之物業組合理想，包括位於策略性地點之全方位服務酒店及精選服務酒店，可迎合廣泛之商業及休閒訪港旅客之不同需求。產業信託管理人將定期檢閱各項物業之表現及評估任何提高收益之潛在機會。

如較早前所報告，於二零一五年四月十四日舉行之富豪產業信託特別大會上，富豪產業信託之獨立基金單位持有人已批准（其中包括）將五間初步富豪酒店之現有租賃協議延長多五年至二零二零年十二月三十一日，延長期內之市場租金方案繼續每年由共同委任之獨立專業物業估值師釐定。

酒店經營業務

除富薈灣仔酒店外，五間初步富豪酒店及兩間最新之富薈上環酒店及富薈炮台山酒店乃租賃予富豪全資擁有之酒店經營附屬公司作酒店經營。

於回顧年度內，五間初步富豪酒店在競爭激烈的環境下仍能整體達致相對理想表現。於二零一五年之合併平均入住率為86.1%，與市場平均值一致，平均房租則按年下跌6.0%，即平均可出租客房收入下跌12.4%，然而仍較業內水平為佳。

五間初步富豪酒店於年度內之酒店收入總額為港幣1,894,600,000元，較上年度之港幣2,028,600,000元微跌6.6%。物業收入淨額總額為港幣796,300,000元，較二零一五年年度基本租金總額港幣763,000,000元超出港幣33,300,000元，其中50%作為富豪產業信託應佔之浮動租金。

值得一提的是，除榮獲其他多個獎項外，富豪機場酒店於二零一五年連續第八年獲Business Traveller UK Magazine頒授「全球最佳機場酒店」獎及連續第15年獲Business Traveller (亞太版)頒授「亞太區最佳機場酒店」獎。受惠於香港國際機場日益增長之交通流量，富豪機場酒店為商務旅客經常下榻之酒店，亦為舉行大型會議之受歡迎場地，且於回顧年度內錄得高於二零一四年達致之物業收入淨額。

由於宴會活動增加，五間初步富豪酒店之整體餐飲業務均取得增長，共錄得港幣626,800,000元之收入總額，較二零一四年之收入總額增加7.9%。

二零一五年為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店(分別於二零一四年六月及九月開業)之首個全年度經營運作。該兩間酒店於年度內之合併平均入住率為85.6%，惟由於市場競爭激烈，該等酒店之合併平均房租較上年度達致之水平低14.7%，尤其是於二零一四年度之營運期間為較旺的季節。對於在競爭激烈環境下之新開業酒店而言，該兩間酒店自開業以來錄得之酒店業務增長已相當理想。儘管富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零一五年之物業收入淨額均低於應付予富豪產業信託之固定基本租金，惟根據與P&R Holdings (為該等酒店之賣方)協定之安排，P&R Holdings將向承租人全數補足於租期首三年該兩間酒店之經營收入低於承租人於同期應付租金之差額。

如上文所述，五間初步富豪酒店之租賃年期經已延長五年至二零二零年十二月三十一日止，而二零一六年之市場租金檢討亦已於二零一五年九月完成。二零一六年之年度基本租金已釐定為港幣732,000,000元，較二零一五年年度基本租金港幣763,000,000元稍為下調4.1%，而浮動租金將繼續按該五間酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總收入之部分之50%計算。

富豪集團於二零一四年十月收購位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店目前以外聘特許經營安排方式經營。富豪集團現正落實重塑及升格該酒店為國際五星級酒店之計劃，預期工程於二零一六年內展開。

為迎接往後之挑戰，富豪集團正持續精簡其酒店經營架構及透過將多個業務營運中央化以乘規模經營之利以進一步控制經營成本。富豪集團將繼續投放資源以加強其營銷網絡及提升富豪酒店之品牌知名度。

酒店管理業務

富豪之全資擁有管理公司富豪酒店國際有限公司，為提供酒店管理服務予富豪產業信託於香港擁有之所有五間全方位服務之富豪酒店以及三間精選服務之富薈酒店之酒店管理人。

富豪集團現時於中國境內為九間經營中的酒店(包括四間位於上海、兩間位於德州、一間位於西安及兩間剛開業位於佛山及鄭州)提供酒店管理服務。於二零一五年十二月開業，位於佛山之「金融城富豪酒店」為一間豪華酒店，擁有230間客房、三間餐廳、一個500平方米無柱式宴會廳及11個多功能廳。最近，富豪集團於中國首間管理的富薈酒店，位於鄭州的「裕鴻富薈酒店」已於二零一六年二月正式開業，擁有186間客房及一間迎合商務及休閒旅客之餐廳。尚有六間其他酒店正在籌備中，計劃於二零一七年及二零一八年開業。

富豪集團亦管理其擁有位於巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。

物業

如上文所述，富豪集團於P&R Holdings持有50%合營權益，而其物業發展及投資業務目前主要透過P&R Holdings進行。

富豪集團於二零一五年五月售出一間位於赤柱富豪海灣所保留之洋房，而所得之盈利已於其年內業績反映。最近，於二零一六年三月亦已簽訂一份正式買賣協議出售另一間空

置洋房。富豪集團仍保留富豪海灣之豪華花園洋房合共17間，部份洋房用作賺取租金收入，而其餘保留洋房將在條件合適時繼續出售。

其他投資

富豪集團仍持有龐大投資組合，主要包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品，包括持有於泛海酒店集團有限公司(一間於香港上市之公司，主要從事酒店及投資業務)之已發行股份約12%權益。雖然金融及資本市場波動，但富豪集團之投資組合於年度內仍錄得盈利貢獻。

富豪集團於二零一二年首次開展飛機擁有及租賃業務，收購了一架A321-211型號空中巴士，其後於二零一三年收購另一架A321-200型號空中巴士之85%權益。於二零一五年，富豪集團成功擴展其飛機機隊，分別於二月及十一月以總購買價48,500,000美元收購合共16架Embraer飛機，其中四架Embraer飛機自收購後於年度內售出，獲得滿意之資本性盈利。於二零一五年十二月三十一日，富豪集團之機隊共有14架飛機，包括兩架A321型號空中巴士及12架Embraer ERJ-135型號與ERJ-145型號之飛機。除了於其中一架空中巴士飛機擁有85%權益，其他飛機均為全資擁有，其中12架現租賃予在全球不同地區營運之航空公司，獲得穩定之經常性租金收入。另外餘下兩架Embraer飛機則待售中。富豪集團擬進一步擴展其飛機擁有及租賃業務，包括其飛機機隊之規模及組成，目標為將此項新業務最終發展為個別經營之業務單位。

2.2.3 四海國際集團有限公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣344,900,000元，而於二零一四年之虧損則為港幣127,400,000元。

二零一五年所錄得之虧損增加，主要由於確認與四海集團於二零一四年八月發行二零一七年期可換股債券同時授予之可認購選擇權可換股債券的認購權有關之衍生金融工具之公平值虧損港幣146,400,000元以及若干發展中物業之減值虧損港幣57,000,000元。該等虧損屬非現金性質，尤其衍生金融工具公平值虧損純粹為符合適用會計準則而確認，並將不會對四海集團之財務狀況產生任何最終影響。

此外亦須注意，儘管四海集團位於中國天津之綜合發展項目之住宅單位預售計劃成績進展理想，但根據現行會計準則，預售於中國的物業所得盈利須待建築工程完成及有關物業移交買方後才會被確認。

於二零一五年十二月三十一日，四海集團錄得流動負債淨額港幣183,600,000元，此乃由於四海集團就於二零一三年收購兩項位於成都及天津的物業發展項目之權益而應付予賣方之有關代價餘額合共港幣2,881,900,000元（須於二零一六年九月十三日或之前償還），現被列為流動負債。現行應付代價之還款日期乃參照於收購該兩項發展項目當時所預計的發展及銷售時間表而訂定。然而，由於中國物業市場自二零一三年起整體增長放緩，該兩項發展項目之進度亦因而較原定所預算者延緩。

天津發展項目的住宅單位之預售計劃已於二零一五年十月推出，銷售成績一直進展理想。同時，成都發展項目之住宅單位已計劃於二零一六年第二季推出預售。成都及天津項目之賣方（四海集團須向其支付有關之應付代價）分別為P&R Holdings及富豪各自的附屬公司。四海集團正擬定建議方案與賣方商討，旨在重訂可配合該兩項發展項目之最新發展及銷售時間表之應付代價償還日期，惟建議方案須獲得相關公司股東之批准。

四海集團之核心業務主要包括位於天津及四川省成都之上述兩項綜合物業發展項目。

自二零一五年年初，中國政府已經放寬監控中國物業市場之財政政策，包括撤銷大部分城市之物業購買限制及降低首期金額以便最終用戶融資，目標為逐步減少主要物業市場之大量存貨。該等政策轉變，加上透過金融界注入經濟體系之流動資金增加，刺激了最終用戶及投資者對一線城市住宅物業之需求，當中以深圳物業價格之上升幅度最為顯著。預期積極增長之勢頭將逐步延伸至二三線城市之物業市場。

受惠於政策轉變及鄰近首都北京市的地理位置，天津的物業市場已於二零一五年大幅轉好。四海集團位於天津河東區之綜合發展項目正在興建四幢住宅大樓及一幢商業綜合大樓。其中兩幢住宅大樓合共256個公寓單位已自二零一五年十月起推出市場預售。直至世

紀城市截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期業績公佈刊發日期，超逾96%已推出預售之住宅單位經已售出，獲得超逾人民幣671,000,000元之經訂約銷售代價。餘下兩幢住宅大樓及商業綜合大樓現計劃於二零一六年稍後推出預售。

同時，四海集團位於成都之綜合發展項目之第一期發展中三幢住宅大樓的建築工程預計於二零一六年年底前完成，而該等住宅單位的預售計劃將於下一季度內推出。該發展項目之第二期發展中另外六幢住宅大樓的建築工程預期於二零一七年第二季完成，單位預售則預期於二零一六年年底前推出預售。

於年度完結後，四海集團於二零一六年一月與一名獨立第三方就成立合營企業以投資中國上海之一間持牌物流服務供應商訂立了一份框架協議。倘成功成立擬訂之合營企業，四海集團與該獨立第三方將分別持有所成立之物流集團60%及40%股權。就成立合營企業進行之多項交易，應付予第三方之款項合共港幣57,050,000元，並將由四海集團透過發行可換股債券之方式償付，可換股債券可按初始換股價每股港幣0.35元轉換為四海之新普通股。作為擬進行交易之一部分，物流集團將獲授予一項收購快遞服務現時業務營運所處物業及若干其他相關物業權益之選擇權。

四海集團認為投資物流集團之建議符合其投資策略。四海集團預計透過與第三方成立擬訂之合營企業，將能憑藉擴充及發展快遞集團之業務使四海集團之業務組合得以擴大及多元化，並可緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機。該框架協議之進行須待多項先決條件於二零一六年四月十二日（於最近獲延期）或之前達成，方可作實。有關框架協議的條款及協議項下的建議安排之進一步詳情，載於四海日期為二零一六年一月十三日之公佈內。

2.3 展望

富豪集團

於二零一六年首兩個月，香港旅遊及酒店業之市況持續具競爭性及挑戰性。此外，目前籠罩香港之兩極化社會政治氣氛、中國經濟增長放緩及全球金融市場之地緣政治緊張及波動狀況加劇更增添了不明朗因素。

為支持本地旅遊業市場及維持香港作為世界上受歡迎旅遊目的地之一之形象，除所有定期節目外，香港政府及香港旅遊發展局自去年起籌辦一系列市場推廣及宣傳活動，包括於二零一五年六月之香港 Fun 享夏日禮及於去年九月設置之旅遊景點的海外旅遊推廣配對基金等。預計香港政府亦會繼續投入足夠資源發展及擴充新旅遊景點，以及改善及提升所有基建設施，確保香港具備充裕實力容納及應付不斷增加之全球及地區旅客之需求。

富豪集團確切相信，香港之適應力強勁，有能力維持其受商務及休閒旅客歡迎之旅遊目的地之地位。儘管預期本地旅遊及酒店市場不會於短期內迅速恢復，惟富豪集團對其長遠前景仍充滿信心。富豪產業信託為唯一上市並集中於香港市場的酒店房地產投資信託基金，而產業信託管理人亦致力維持富豪產業信託作為香港其中一家卓越酒店擁有人之領導地位。產業信託管理人將持續審慎評審本地及海外之收購機會，藉此可加強及擴大富豪產業信託之收入基礎。

富豪集團擁有穩固資產基礎，分佈於酒店、物業及其他投資，為其帶來穩定經常性收入。富豪之董事預計二零一六年全球經濟可能持續不穩。雖然富豪集團將致力加強及拓展其現有核心業務，然而亦會密切並審慎留意任何有利於其持續發展之合適收購及投資機會。

四海集團

四海集團認為中國之經濟將會慢慢穩定，且在得到政府政策支持下，二三線城市之物業市場將逐步復甦。四海集團於天津及成都之兩個核心發展項目之整體進度令人滿意。預期待該等項目完成並出售時，將為四海集團帶來龐大現金流及令人滿意之盈利貢獻。

百利保集團

儘管香港之物業市場仍有可能出現進一步整合，由於物業之相關需求強勁，整體房地產市場之長遠前景仍然樂觀。

由於預售發展物業項目所得之盈利只會在項目完成時方會確認，發展物業之盈利貢獻於一段時間內可能分佈不均。除元朗丹桂村路之發展項目已於最近完成外，所有其他現有

發展項目預計於未來數年內陸續完成。雖然百利保集團之大部分項目將會出售以獲取發展盈利，惟若干項目如沙田馬鞍山之購物商場發展項目將擬保留作投資用途，藉以增強百利保集團之經常性收入基礎。

隨著百利保集團預計安排出售現有組合中之多個項目，百利保集團將會積極尋求補充其發展土地儲備，以確保於未來數年持續獲得發展盈利及經常性租金收益。

總括而言，百利保董事對百利保集團之未來盈利能力感到樂觀，應可為股東實現股本增值，同時帶來理想投資回報。

世紀城市集團

儘管香港及全球經濟狀況於往後一段期間可能存在各種不明朗因素，惟董事相信憑藉本集團穩健之資產基礎及雄厚之流動資金，本集團之業務將能持續增長。

2.4 資本資源及資金

資金及財務政策

本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及預售單位所得款項提供，若條款合適，或會以本地貨幣安排項目貸款，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。

本集團之銀行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。本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。由於港幣與美元掛鈎，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣256,300,000元(二零一四年：港幣88,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣277,200,000元(二零一四年：港幣299,900,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,678,800,000元(二零一四年：港幣3,506,200,000元)，而本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣11,059,200,000元(二零一四年：港幣9,851,700,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為29.3%(二零一四年：26.3%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣11,059,200,000元(二零一四年：港幣9,851,700,000元)與本集團之總資產港幣37,738,800,000元(二零一四年：港幣37,391,800,000元)之相對比率。

本集團於二零一五年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下。

付息之銀行債項

	二零一五年		二零一四年	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款－有抵押	二零一六年	1,271.7	二零一五年	1,375.9
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零一七年至 二零一九年	8,247.6	二零一六年至 二零一九年	7,770.8
		<u>9,519.3</u>		<u>9,146.7</u>

二零一五年	二零一四年
港幣百萬元	港幣百萬元

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內	1,271.7	1,375.9
於第二年	1,635.7	191.4
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,611.9	7,579.4
	<u>9,519.3</u>	<u>9,146.7</u>

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited (作為借款人) 就港幣 4,500,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 300,000,000 元之循環貸款融資(「二零一三年初步酒店融資」) 訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並以五間初步富豪酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店) 作出抵押。於二零一五年七月二十三日，富豪產業信託集團取消二零一三年初步酒店融資項下港幣 300,000,000 元之循環貸款融資，原因是富豪產業信託集團有其他可供動用之較低利率未動用循環貸款融資。於二零一五年十二月三十一日，二零一三年初步酒店融資項下未償還金額為港幣 4,500,000,000 元，包括定期貸款融資全額。富豪產業信託集團訂立利率掉期安排，以對沖定期貸款融資之利率風險，名義金額為港幣 3,000,000,000 元，詳情載於二零一五年年報所載財務報表附註卅二。

於二零一四年十二月二十二日，富豪產業信託集團之全資附屬公司 Sonnix Limited 就本金額港幣 440,000,000 元訂立定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押，已全數提取並主要用作償還於二零一二年訂立之過往定期貸款融資。於二零一五年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣 440,000,000 元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司 Tristan Limited 以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣 790,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 632,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 158,000,000 元之循環貸款融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一五年十二月三十一日，已動用之二零一四年上環融資金額為港幣 632,000,000 元。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣 825,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 660,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 165,000,000 元之循環貸款融資(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一五年十二月三十一日，已動用之二零一四年炮台山融資金額包括定期貸款融資項下之港幣 660,000,000 元及循環貸款融資之部分金額港幣 70,000,000 元。

於二零一五年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」) 另加息差介乎每年 1.4% 至 1.62% (二零一四年：介乎每年 1.4% 至 1.62%) 計息。

二零一三年初步酒店融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資及二零一四年炮台山融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團每個相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零一五年十二月三十一日，除港幣18,500,000元(二零一四年：合共港幣230,000,000元)之一項銀行貸款乃按銀行之資金成本另加年利率0.75%(二零一四年：銀行之資金成本另加年利率0.75%)計息外，本集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加年利率1.5%至1.75%(二零一四年：HIBOR另加年利率0.9%至2.69%)計息。本集團之銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於二零一五年年報所載財務報表附註四十內。

於二零一五年十二月三十一日，除港幣18,500,000元之銀行貸款以歐元為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

於二零一四年十二月三十一日，除合共港幣209,500,000元之銀行貸款以美元為單位及一項港幣20,500,000元之銀行貸款以歐元為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

其他債項

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
須於以下期間內償還之無抵押其他債項：		
於第二年	2,289.4	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	1,929.3	4,211.2
	<u>4,218.7</u>	<u>4,211.2</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元，票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited（「富豪產業信託中期票據發行人」）設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃（「富豪產業信託中期票據計劃」）。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，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、可供出售投資、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18,745,800,000元（二零一四年：港幣17,861,100,000元），均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部分銀行存款、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462,100,000元（二零一四年：港幣454,600,000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本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一五年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣406,500,000元（二零一四年：港幣445,000,000元），亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	2,615.8	2,292.9
飛機	—	253.7
	<u>2,615.8</u>	<u>2,546.6</u>

或然負債

四海集團一家附屬公司現為兩項有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該指控具有有利的辯護理由。因此，董事認為披露該等索償金額合共約人民幣1,771,000元(港幣2,091,000元)為或然負債乃屬適當，且並無於財務報表中計提撥備。

2.5 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧年度內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

2.6 員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約2,330名員工。本集團之管理層認為，就本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。本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。

作為長期鼓勵，本公司、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。本公司、百利保及富豪之股份認購權計劃之年期均於二零一五年六月十五日結束。

3. 世紀城市集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之管理層之討論及分析

下文載列摘錄自世紀城市截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度報告（「二零一四年年報」）之世紀城市集團之管理層之討論及分析。下文所用詞彙沿用二零一四年年報所載涵義。

3.1 財務業績

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣196,600,000元，而於二零一三年所錄得之盈利為港幣202,000,000元。

於年度內，本集團整體表現保持平穩。本集團於年度內減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利達港幣1,201,900,000元（二零一三年：港幣1,224,500,000元）。然而，誠如早前所闡述，本集團擁有之酒店物業，乃於本集團之財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須根據會計準則計算折舊費用。故此，於年度內之業績就本集團之酒店物業所作之折舊費用合共港幣472,600,000元，儘管該等費用不會對現金流量有任何影響，但已對整體呈報之盈利造成不利影響。

3.2 業務回顧

世紀城市集團作為最終控股公司，本公司一直留意可增強及擴大本集團之業務營運及收入來源之合適業務及投資良機。

本集團於二零一二年七月首次從事投資飛機租賃業務，透過一全資附屬公司收購一架波音737-800型號飛機之84.9%實益權益。該飛機已租賃予韓國一間航空營運商，並產生滿意之租賃收入。

透過此業務平台，本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司自始收購兩架飛機，於二零一二年十二月收購一架A321-211型號空中巴士，而於二零一三年七月則收購一架A321-200型號空中巴士。最近，富豪於二零一五年二月進一步收購一支擁有12架Embraer飛機之飛機機隊。有關富豪此新投資之進一步資料載於下文「其他投資」分節。

本集團現時整體擁有一支由15架飛機組成之飛機機隊，全部根據租賃租予航空營運商；除於兩架飛機為持有大部分權益外，所有其他飛機均為全資擁有。本集團管理層現時聯同專業資產管理人直接參與就飛機租賃業務之管理事宜，並正計劃組建一個綜合飛機租賃業務分部。

本集團正著手重新啟動城利財務有限公司(本集團之一持有放債人牌照之全資附屬公司)之財務業務。城利起初將主要集中於物業按揭貸款業務。如情況合適，城利亦可提供平台予本集團其他附屬成員參與。

世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)主要從事以「Bodhi and Friends 寶狄與好友」品牌之製作及分銷具教育意義的網上及互聯網以外之教育娛樂(「寓教於樂」)，業務主要專注於中國市場。世紀創意科技於去年在寓教於樂業務取得實質性進展及正在制定最適合其未來發展之企業計劃，以應對預期其快速擴展之業務。有關世紀創意科技之股權架構及業務營運之詳情，已刊載於二零一四年年報標題為「管理層之討論及分析」一節內。

世紀城市集團現包括五間上市公司，並以本公司作為整個企業集團之最終控股公司。於二零一四年十二月三十一日，本公司於Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(本公司之直接上市附屬公司)持有62.2%股權。百利保於富豪持有64.9%股權，富豪則於富豪產業信託持有已發行基金單位74.6%權益。而本集團於Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司持有之64.3%股權乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司持有(P&R Holdings Limited為百利保及富豪各自擁有50:50權益之合營公司)。

3.2.1 百利保控股有限公司

於截至二零一四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283,700,000元，而於二零一三年所錄得之盈利為港幣322,900,000元。

於年度內，百利保集團整體業務經營表現令人滿意，達致減除折舊、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利港幣1,163,200,000元(二零一三年：港幣1,209,600,000元，其中包括百利保集團上市附屬公司富豪向其時尚未成為百利保集團附屬公司之四海出售天津項目所得之收益港幣136,200,000元)。同樣地，由富豪產業信託所擁有之酒店物業，乃於百利保集團之財務報表內分類為物業、廠房及設備。因此，於年度內百利保集團已於財務報表中就折舊費用撥備合共港幣472,600,000元，此已對其所呈報之盈利造成不利影響。

經過在過去兩年間進行一連串企業間交易後，百利保集團之企業及資產持有架構已清晰展現。富豪(百利保最為重要之附屬公司)主要從事酒店經營業務，並為與百利保合組

P&R Holdings之合營公司合夥人。富豪亦於富豪產業信託持有控權權益，而富豪產業信託主要從事酒店擁有及租賃業務。百利保集團在香港之核心物業發展及投資業務現時主要透過P&R Holdings進行，而在中華人民共和國之物業發展及投資業務則由四海進行。

透過在市場上百利保集團收購富豪之股份及富豪購回其股份，百利保集團於富豪之股權由於二零一三年十二月三十一日之58.2%進一步增至於二零一四年十二月三十一日之64.9%。由於富豪股份之市場價格與其相關資產價值有大幅折讓，故該等收購及購回股份有效提高百利保及本公司股份相關資產淨值。

以下為有關百利保集團物業業務之最新進展連同富豪(包括富豪產業信託)與四海之財務業績及業務回顧之進一步資料。

於年度內，香港新建小型住宅公寓單位繼續需求殷切，而其他物業市場整體上受政府徵收之繁重印花稅所影響，尤其是針對非本地居民。香港政府計劃透過政府土地招標維持發展土地供應穩定，冀以此保持供求平衡。一如既往，百利保集團將繼續主要通過P&R Holdings積極參與該等政府招標。

誠如於二零一四年中期報告所述，P&R Holdings以總代價港幣3,232,500,000元，分別於二零一四年二月及七月完成出售其兩個酒店發展項目(即為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店)予富豪產業信託。該等出售為P&R Holdings帶來龐大現金流量，但從該等出售產生之重大盈利在現時之公司持股架構下須按會計準則予以對銷，故不會於百利保集團本年度之財務報表中反映。

P&R Holdings現正於香港進行六個物業發展項目，根據計劃竣工順序，分別為元朗之住宅項目、土瓜灣之酒店項目、沙田九肚之住宅項目、馬鞍山之購物商場項目、與香港市區重建局合營發展位於深水埗之商業/住宅項目，以及上環之另一酒店項目。

位於元朗丹桂村路之住宅項目預期於二零一五年第二季竣工。該項目提供合共170個住宅單位，包括36間豪華花園洋房及134個單間式公寓單位。預售同意書之申請已提交，並預期於短期內獲批。公寓單位之預售方案計劃於取得預售同意書後隨即推出，花園洋房則隨後推售。

有關P&R Holdings之發展項目及物業之進一步詳情，載於本二零一四年年報標題為「管理層之討論及分析」一節內。

3.2.2 富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一四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410,300,000元，較二零一三年所達致之盈利港幣256,900,000元增加約60%。

於年度內，富豪集團之核心酒店業務繼續取得令人滿意之表現，儘管於二零一四年最後季度(該季度傳統上為酒店業旺季)之「佔領中環」運動期間其部分酒店之業務營運受到若干不利影響。本年度富豪之減除折舊、融資成本及稅項前經營業務盈利為港幣1,160,400,000元，而去年所錄得者為港幣1,058,300,000元。於二零一四年，其酒店物業之折舊費用為港幣420,700,000元，雖然並非現金性質，但已對其呈報之盈利造成不利影響。

酒店市場概覽

於年度內，全球經濟呈現分化跡象。於二零一四年十月底，鑒於美國經濟逐漸復甦，美國聯邦儲備局正式結束「QE3」；然而歐元區及日本經濟仍然停滯不前。中國之國內生產總值則按年增長7.4%，較去年下降0.3%。與此同時，香港本地生產總值適度增長2.3%，但較二零一三年顯示約0.6%之負增長。

於二零一四年，訪港旅客人數按年飆升12.0%，總人數超逾60,800,000人次，中國內地旅客人數佔總人數超逾77%。半數以上旅客為即日來回旅客，對本地酒店業並無直接影響。根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一四年不同類別之全部受訪酒店之酒店平均入住率為90%，較二零一三年按年增長1%，而整個行業達致之平均房租則錄得輕微上調1.8%。

酒店擁有業務

富豪產業信託

於二零一四年十二月三十一日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及基金單位持有人分派前綜合純利港幣238,500,000元，而於二零一三年則錄得港幣342,600,000元。其二

二零一四年所呈報之綜合純利下降主要歸因於兩個年結日之間五間初步富豪酒店之經評估價值之公平值變動導致會計虧損港幣266,900,000元，而當中已計及已產生資本開支。倘排除該等公平值變動之影響，於年度內未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣505,400,000元，較於二零一三年同期之港幣433,300,000元增加16.6%。受惠於租金收入增加，包括於二零一四年所收購位於上環及炮台山之兩間最新富薈酒店所得之新增租金收入，於年度內富豪產業信託可供分派收入總額為港幣532,900,000元，較去年所呈報之港幣497,100,000元增加7.2%。

香港五間初步富豪酒店以及同於二零一四年收購之富薈上環酒店及富薈炮台山酒店乃出租予富豪集團一間全資附屬公司。富薈灣仔酒店(由富豪產業信託擁有及自行經營)繼續受強勁需求之裨益，並連續第二年維持出租率幾乎全滿，雖然其平均房租因灣仔地區競爭激烈而輕微下調2.6%。

富豪產業信託之最新收購已將其酒店物業組合覆蓋範圍擴大至策略地區之精選服務酒店，令其獲得更大範疇之商務及休閒旅客。富豪產業信託目前在香港擁有合共八間經營中酒店，客房及套房總數增加至合共4,569間。

證券及期貨事務監察委員會建議之房地產投資信託基金守則修訂於二零一四年八月二十九日生效，該修訂將容許香港產業信託進行物業發展活動及投資於若干金融工具，惟須受指定上限及監控措施所限制。因此，產業信託管理人已建議對組成富豪產業信託之信託契約作出相應變更，倘富豪產業信託基金單位持有人在將於二零一五年四月十四日舉行之富豪產業信託基金單位持有人特別大會上通過批准有關之變更，將為富豪產業信託提供靈活性，可根據房地產投資信託基金守則之修訂擴大其投資範圍。建議變更之詳情載於日期為二零一五年三月十三日致富豪產業信託基金單位持有人之通函內。

酒店經營業務

二零一四年首九個月期間，富豪集團酒店經營業務享正面增長，但酒店業務不幸地受二零一四年九月底至十二月中旬發生之「佔領中環」運動影響，傳統上此段時間為旺季。然而，五間初步富豪酒店於二零一四年之合併平均入住率整體上維持在92.4%，二零一三年所錄得者為90.2%，而平均房租按年增長2.6%，兩者均超出行業平均水平。年內此等酒店所產生之物業收入淨額總額達港幣918,100,000元，較年度基本租金總額港幣743,000,000元超出港幣175,100,000元，其中50%為富豪產業信託應佔之浮動租金。

誠如上文所述，五間初步富豪酒店之全資擁有承租人亦已向富豪產業信託租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店作酒店經營業務。該兩間酒店於二零一四年六月及九月開始經營業務，並於截至二零一四年十二月三十一日止期間分別維持約90.0%及82.3%之入住水平，對新經營者而言，並考慮到「佔領中環」運動之影響，此水平可被視為令人滿意。根據與P&R Holdings（為酒店之賣方）協定之安排，P&R Holdings將全數補償於租期首三年該兩間酒店之經營收入低於承租人於同期應付租金之差額。

就二零一五年承租五間初步富豪酒店之租金檢討已於二零一四年八月完成。二零一五年之年度基本租金總額已釐定為港幣763,000,000元，較二零一四年之年度基本租金港幣743,000,000元輕微增加2.7%，而浮動租金則繼續同樣根據分佔初步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。

該五間酒店之現有租約將於二零一五年十二月三十一日屆滿。富豪集團近期已與富豪產業信託訂立多項有條件補充協議，主要為延長租期至二零二零年十二月三十一日，而就經延長租期之市場租金方案繼續每年由共同委任之獨立專業物業估值師釐定。延長租約須在富豪產業信託於二零一五年四月十四日舉行之基金單位持有人特別大會上取得其獨立基金單位持有人批准。有關此等延長租約之詳情亦載於日期為二零一五年三月十三日致富豪產業信託基金單位持有人之通函內。

富豪集團之酒店擁有業務現時並將繼續主要透過富豪產業信託經營，但根據富豪產業信託於現時之投資策略，其通常僅收購可產生租金及有可增性收益之酒店及物業資產。於二零一四年十月，富豪集團透過一間全資附屬公司收購位於西班牙巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre，此物業產生經營虧損及處於緊絀財務狀況。該物業為一間於二零零八年落成之四星級豪華酒店，擁有約有186間客房，位於巴塞隆拿郊區，毗鄰一個專業類別高爾夫球場。該物業現正在富豪集團管理下營運，而該物業之翻新計劃正在規劃中。由於富豪集團以大幅低於其重置成本及獨立市場估值之價格收購該酒店，故本次收購所產生之以折讓價併購之收益約港幣35,000,000元已於本年度之財務業績入賬。

富豪集團將繼續投放資源以提升其酒店市場營銷網絡及增強彼此間之互聯網連接，旨在透過本身預訂平台提高網上預訂份額，從而進一步提高邊際利潤率。

酒店管理業務

在香港經營之所有五間提供全面服務之富豪酒店以及三間精選服務富薈酒店均由富豪集團在香港全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司管理。

富豪集團在中國合共管理六間經營中酒店，四間位於上海，一間位於德州以及最近期一間位於西安之空港大酒店，已於二零一五年二月試業。將由富豪集團管理之另外三間酒店計劃稍後於二零一五年內開業，分別為位於德州之富豪康博酒店公寓、位於佛山之金融城富豪酒店及位於鄭州之富薈裕鴻酒店，而其他六間酒店將陸續於二零一六年及二零一七年間開業。

誠如上文所述，富豪集團亦直接管理位於巴塞隆拿之La Mola Hotel & Conference Centre。

物業

富豪集團直接擁有P&R Holdings (為富豪與百利保成立之合營公司，主要從事物業發展業務)之50%股權。

富豪集團在赤柱富豪海灣仍擁有19間具有巨大價值的豪華花園洋房。由於政府實施巨額交易稅，香港高端住宅之物業市場較低端市場相對疲弱。鑑於香港島花園洋房供應稀缺，富豪集團預期富豪海灣所保留洋房之價值將會逐漸攀升。同時，所保留之4間洋房現正租予外界租客賺取租金收入。

其他投資

富豪集團維持擁有上市證券及其他投資之龐大組合，包括持有泛海酒店集團有限公司約10%已發行股份之投資，此為一間於香港上市之公司並主要經營酒店及投資業務。

富豪集團過往兩年一直積極拓展其於在飛機租賃業務方面之投資，藉以此為另一經常性收入來源補充其盈利基礎。富豪集團於二零一二年十二月首次購入一架A321-211型號空中巴士，繼而於二零一三年七月透過擁有85%權益之附屬公司購入另一架A321-200型號空中巴士。兩架飛機已租賃予兩間獨立的航空營運商，獲得滿意的租賃收入。

最近，於二零一四年九月，富豪集團與一第三方賣方(其為飛機生產商巴西航空工業公司之全資附屬公司)訂立建議書，以建議收購18架由巴西航空工業公司生產之客機機隊。經與賣方根據建議書及其後之購買協議的進一步磋商後，富豪集團已於二零一五年二月完

成收購原18架飛機機隊中之12架Embraer飛機，經調整購買價總額為34,500,000美元。此12架飛機均以理想之租金租予於南非、美國、立陶宛、澳洲及墨西哥營運之不同航空營運商。有關此收購事項之詳情載於本公司就有關此事項於近期刊發之多份聯合公佈內。

倘若出現合適之投資機會，富豪集團可能考慮進一步投資於飛機租賃業務上。

3.2.3 四海國際集團有限公司

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣127,400,000元，而於截至二零一三年十二月三十一日止九個月則錄得虧損港幣88,200,000元。

於回顧年度內產生虧損主要由於就收購成都項目應付之代價餘額所應計之利息而產生之融資成本，以及發展成都及天津項目所增加的相關行政及其他管理費用，此兩項目均於二零一三年九月購入。

誠如於二零一四年中期報告所述，四海於二零一四年四月始公佈公開發售股份，並同時進行股份合併。公開發售認購反應理想，來自合資格股東之申請約佔可供認購股份之89.8%，而認購超額股份之申請更比可供超額申請之配額高出24倍。公開發售已於二零一四年八月完成並籌集新股本資金約港幣439,800,000元，而該資金已用作為注資於四海集團其中一間於中國註冊成立之附屬公司的額外資本及一般營運資金。

完成公開發售之同時，P&R Holdings已完成於二零一四年四月與四海訂立可認購四海集團本金額港幣500,000,000元可換股債券之認購協議，並獲授可認購本金總額最多為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之選擇權。發行可換股債券可進一步增強四海之資本基礎，同時所籌集之資金已用於償還四海集團之部分高息債務，從而減少其利息開支。有關可換股債券及選擇權可換股債券之條款及條件之詳情載於四海日期為二零一四年六月二十日之通函。

四海集團之主要業務目前專注於中國之物業發展及投資。於回顧本年度，物業市場及中國整體經濟逐步放緩。為應對市場環境之轉變，四海集團已對其部分發展項目之發展計

劃作出若干調整。有關四海集團於成都及天津進行中之發展項目及於新疆之造林項目，以及於無錫及北京通州之兩個建議項目最新發展之詳情載於二零一四年年報「管理層之討論及分析」一節內。

3.3 展望

富豪集團

為使香港旅遊行業持續繁榮，香港政府之支持及持續致力投資於發展基礎設施至關重要。除在建項目(如促進澳門與大陸連接的港珠澳大橋及全長26公里之廣深港高速鐵路香港段)外，政府正以建造西港島線、南港島線及沙中線擴展本地公共運輸鐵路網，並已剛批准興建香港國際機場第三條跑道。政府亦在開展前啟德機場區的基礎設施工程，以配合發展毗鄰啟德郵輪碼頭之「酒店帶」。同時，香港之兩個主題公園(迪士尼樂園及海洋公園)正在加緊擴展計劃。所有該等基礎設施及旅遊發展將對香港的旅遊及酒店行業作出重大及正面貢獻。

富豪產業信託期盼香港政府會繼續投入足夠資源改善及提升基礎設施，以確保香港將有足夠的能力滿足不斷增加的全球及地區遊客對到訪香港的需求，以維持其作為深受歡迎之購物、觀光及娛樂消遣等目的地之持久聲譽。縱然可能出現短期波動，產業信託管理人對香港旅遊業及酒店業將會繼續保持暢旺興盛抱樂觀態度。作為唯一上市並集中於香港市場的酒店房地產信託基金，產業信託管理人致力於維持富豪產業信託於香港作為領先卓越酒店擁有人之一的領導地位。產業信託管理人將積極尋求新商機，以實現良好投資回報及長期資本增值。

香港近期針對大陸遊客的事件引起了部分負面的報導和廣泛關注。作為經濟活動水平的指標之一，根據香港政府發佈之統計數字，於二零一五年一月香港的零售銷售量已按年收縮約14.6%。儘管如此，由於富豪集團酒店分佈在不同的戰略位置，迎合廣泛類別的商務及旅遊客戶群，其酒店經營業務於二零一五年首兩個月期間總體表現穩定。富豪集團對香港將能維持其國際金融中心及最喜愛旅遊勝地之地位充滿信心，且富豪之管理層對香港酒店業務的前景保持樂觀。

富豪集團擁有非常穩固資產基礎及強大經常性收入來源，有能力面對任何可能的挑戰。富豪集團將繼續審慎尋求適當的業務拓展機會，有利於令富豪集團持續進一步增長。

四海集團

儘管部分海外經濟體當前存在不明朗因素以及中東及東歐等部分地區地緣政治局勢緊張，中國中央政府推算中國二零一五年之國內生產總值將增長7%，相比於二零一四年之7.4%為低。儘管中國二零一五年國內生產總值增長之預測為近年最低，但仍較多數主要經濟體為良好。

四海集團對中國長遠經濟發展能保持強勁持樂觀態度，並有信心待四海集團現正進行之發展項目於逐步完成後將會帶來大量現金流及令人滿意之盈利。

百利保集團

香港政府已執行不同措施以遏抑香港地產市場之投機炒賣交易，然而，現時香港一手住宅市場依然熾熱，在低息環境推動下，市況主要由用家之強勁需求帶動。雖然當低息環境有所改變時會出現某些整固，但百利保集團預期香港物業市場將繼續穩步增長，並將會進一步尋求合適良機以加強其物業發展項目組合。

由P&R Holdings在香港進行之物業項目以及由四海在中國進行之物業項目計劃於未來數年間逐步竣工。大部分項目將會出售，並預計可帶來龐大現金流量及盈利貢獻，而若干項目可能保留持作賺取租金收入，以鞏固百利保集團之經常性收入基礎。

總括而言，董事會對百利保集團之整體未來前景感到樂觀。

世紀城市集團

本集團將繼續探索可促進其成員公司拓展其現有業務或發展多元化新業務之商機。本集團亦將持續檢研不同的並有利於世紀城市集團進一步前進發展之企業優化計劃。

本集團於過往數年作出大量投資於不同核心業務，該等投資正逐步產生效益。董事會對本集團整體上將繼續增長充滿信心，並會為股東帶來不斷上昇之回報。

3.4 資本資源及資金

資金及財務政策

本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。

本集團之銀行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。本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，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於本集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資，本集團將考慮運用美元及港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制本集團面對的匯率波動風險。

現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣88,600,000元(二零一三年：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299,900,000元(二零一三年：港幣234,900,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣9,851,700,000元(二零一三年：港幣8,403,400,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為26.3%（二零一三年：23.7%），即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣9,851,700,000元（二零一三年：港幣8,403,400,000元）與本集團之總資產港幣37,391,800,000元（二零一三年：港幣35,416,400,000元）之相對比率。

本集團於二零一四年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下。

付息之銀行債項

	集團			
	二零一四年		二零一三年	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款－有抵押	二零一五年	1,375.9	二零一四年	1,624.0
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零一六年至 二零一九年	7,770.8	二零一五年至 二零一八年	5,599.8
		<u>9,146.7</u>		<u>7,223.8</u>

二零一四年	二零一三年
港幣百萬元	港幣百萬元

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內	1,375.9	1,624.0
於第二年	191.4	755.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,579.4	4,844.1
	<u>9,146.7</u>	<u>7,223.8</u>

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited（作為借款人）就最高達港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環融資（「二零一三年初步酒店融資」）訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並以五間初步富豪酒店其中之三間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店）作出抵押。於二零一四年十二月三十一日，未償還之二零一三年初步酒店

融資金額為港幣4,520,000,000元，包括定期貸款融資全額港幣4,500,000,000元及未償還之循環融資港幣20,000,000元。富豪產業信託集團訂立利率掉期安排，以對沖定期貸款融資之利率風險，名義金額為港幣3,000,000,000元，詳情載於二零一四年年報所載財務報表附註三。

富豪產業信託集團透過其全資附屬公司Sonnix Limited就富薈灣仔酒店原有一項於二零一五年二月到期之港幣340,000,000元之雙邊貸款融資(「二零一二年灣仔融資」)。於二零一四年十二月二十二日，以富薈灣仔酒店作出抵押，就本金最高達港幣440,000,000元訂立新定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)，新訂為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資已全數提取並主要用作償還二零一二年灣仔融資。於二零一四年十二月三十一日，未償還之貸款融資為港幣440,000,000元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及港幣158,000,000元之循環融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月，並無安排利率對沖。於二零一四年十二月三十一日，已動用之二零一四年上環融資包括定期貸款全額港幣632,000,000元及港幣43,000,000元未償還之循環融資。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及港幣165,000,000元之循環融資(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月，並無安排利率對沖。於二零一四年十二月三十一日，已動用之二零一四年炮台山融資只包括定期貸款全額港幣660,000,000元。

富豪產業信託集團之貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加息差介乎每年1.4%至2.6%(二零一三年：介乎每年1.62%至2.6%)計息。

二零一三年初步酒店融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資及二零一四年炮台山融資項下之銀行債項由富豪產業信託及富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之付息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；

- (iii) 富豪產業信託集團相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；
及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

本集團之其他銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於二零一四年年報所載財務報表附註四十一內。除為數合共港幣230,000,000元(二零一三年：港幣170,800,000元)之銀行貸款按銀行之資金成本另加年利率0.75%(二零一三年：銀行之資金成本另加年利率0.75%)計算外，該等其他銀行債項乃按HIBOR另加年利率0.9%至2.69%(二零一三年：HIBOR另加年利率0.9%至2.69%)計息。

於二零一四年十二月三十一日，除為數合共港幣209,500,000元(二零一三年：港幣183,000,000元)之銀行貸款以美元為單位及港幣20,500,000元(二零一三年：無)之銀行貸款以歐元為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

其他債項

	集團	
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
非即期		
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還 之無抵押其他債項	<u>4,211.2</u>	<u>4,200.5</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元，票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，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、可供出售投資、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17,861,100,000元(二零一三年：港幣14,529,300,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團若干銀行存款、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454,600,000元(二零一三年：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本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一四年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣445,000,000元(二零一三年：港幣460,000,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於報告期末，本集團尚未履行之資本承擔如下：

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
已批准但尚未訂約：		
物業發展項目	2,438.2	2,353.7
酒店建築物	110.6	37.6
	<u>2,548.8</u>	<u>2,391.3</u>
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	2,292.9	1,011.7
飛機	253.7	—
	<u>2,546.6</u>	<u>1,011.7</u>
	<u><u>5,095.4</u></u>	<u><u>3,403.0</u></u>

或然負債

本集團於二零一四年十二月三十一日並無或然負債。

3.5 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於年度內，並無其他重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

3.6 員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約2,470名員工。本集團之管理層認為，就本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。本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。

作為長期鼓勵，本公司、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。

4. 世紀城市集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之管理層之討論及分析

下文載列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年度報告（「二零一三年年報」）之世紀城市集團之管理層之討論及分析。下文所用詞彙沿用二零一三年年報所載涵義。

4.1 財務業績

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣202,000,000元，而於二零一二年所錄得之盈利為港幣1,192,700,000元。

由於去年錄得之盈利包括本公司之上市中層附屬公司Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司，按Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（先前為百利保之上市聯營公司）於二零一二年五月七日（即富豪成為百利保之附屬公司之日期）之資產及負債公平值，將其綜合入賬時所產生之一次性會計收益淨額港幣2,117,500,000元，故於年度內所得之盈利因而大幅低於二零一二年所得者。此外，由富豪產業信託（富豪之上市附屬公司）擁有之酒店物業，乃於本集團之財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須根據會計準則計算折舊費用。故此，本集團於年度內之業績就該等酒店物業所作之折舊費用為港幣442,100,000元，儘管該等費用不會對現金流量有任何影響，但已對呈報之盈利造成不利影響。

4.2 業務回顧

為使投資組合多元化及擴充本集團之收入基礎，本集團之全資附屬公司於二零一二年收購一架波音737-800型號飛機之84.9%實益權益後首次從事飛機擁有及租賃業務。飛機由專業資產管理人管理，已出租予一航空公司並帶來令人滿意之經常性收益。富豪集團收購之額外兩架飛機，當中一架為全資擁有而於另一架則擁有85%實益權益。富豪集團擁有之該兩架飛機亦由同一專業資產管理人管理，並已分別出租予兩間航空公司，租金水平令人滿意。

本集團擬更積極參與飛機擁有及租賃業務管理範疇，特別是如本集團進一步擴充此主要業務新分部之整體投資。

本集團已在中國設立基金管理業務，並由本集團一間全資附屬公司擔任於重慶成立之兩個規模龐大之投資基金之執行事務合夥人。

與此同時，本集團正積極準備重新啟動其財務服務業務，包括從事物業按揭放貸及特定情況融資，乃透過本集團擁有香港放債人牌照之全資附屬公司城利財務有限公司以及本集團之其他附屬成員進行。

本集團於8D Matrix Limited (本集團之聯營公司，其全資擁有世紀創意科技有限公司及深圳市世紀創意科技有限公司(統稱世紀創意科技)實際擁有合共48%權益(包括由富豪集團持有之36%權益以及透過本公司之全資附屬公司擁有之12%)。其餘下之52%實益權益則由本公司之主席兼控權股東羅旭瑞先生持有。世紀創意科技集團主要從事以「Bodhi and Friends 寶狄與好友」系列之角色為基調之網上教學、娛樂及科技業務，而業務營運主要設於中國深圳。

世紀創意科技製作之3D動畫電視劇現正在中國中央電視台(中國之領先國家電視網絡)黃金時段、所有重要衛星電視台之主要兒童頻道，以及在中國的七個主要視頻門戶廣播，並將於中國其他70個頻道廣播。其初期產品組合包括網上學習平台(包括3D英語學習課程軟件及教學應用程式(APPs))、手機遊戲及社群遊戲以及教育玩具。世紀創意科技已定位成為於中國可融合娛樂、教育、評估、電子商貿及通訊各方面之領先網上社群之一。

誠如下文所述，於二零一三年九月收購Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司後，世紀城市集團現由合共五間上市公司組成。作為最終控股公司，本公司於二零一三年十二月三十一日持有百利保62.2%股權，而百利保則持有富豪58.2%股權及四海67.5%之實益股權。於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託由富豪擁有74.6%。世紀城市集團各上市成員公司之財務業績及業務經營概述如下。

4.2.1 百利保控股有限公司

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。誠如於上文所述，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。

於年度內，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%增加至於年結日之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本公司之資產淨值。

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。於年度內，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P&R Holdings Limited百富控股有限公司進行，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P&R Holdings持有之上市附屬公司)進行，有關詳情進一步闡述如下。

物業

受香港政府對香港之物業交易徵收重稅之影響，香港房地產市場於年度內持續呆滯，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去年透過P&R Holdings擴大其物業發展組合。

P&R Holdings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本公司之附屬公司，故P&R Holdings亦實際上成為本公司之附屬公司。

自於二零一一年成立以來，P&R Holdings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，P&R Holdings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P&R Holdings於香港進行物業發展開拓了新途徑。

誠如二零一三年中期報告所披露，P&R Holdings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P&R Holdings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P&R Holdings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P&R Holdings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，P&R Holdings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二零一三年中期報告內披露。

為使P&R Holdings及四海彼等各自之物業業務得以分別專注於香港及中國，P&R Holdings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，將彼等各自於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，P&R Holdings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。該等物業目前擬持有作為租金收入，至今已租出合共4個單位。

有關P&R Holdings之發展項目及物業之進一步詳情載於二零一三年年報標題為「管理層之討論及分析」一節。

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本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P&R Holdings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。正宏最近亦透過具競爭性的投標過程獲得P&R Holdings位於元朗之住宅項目之主要合約工程。

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P&R Holdings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P&R Holdings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。

P&R Holdings其後於同月向四海當時之單一最大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四海之新普通股。因該等進一步收購及換股，P&R Holdings擁有四海之已發行股本約67.5%，並繼而已對P&R Holdings及其一致行動人士尚未擁有之四海全部已發行普通股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本公司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本公司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。

4.2.2 富豪酒店國際控股有限公司

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。

酒店市場概覽

於年度內，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%。

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富豪酒店，並為富豪之一上市附屬公司。富豪之一全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

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富豪酒店外，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P&R Holdings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P&R Holdings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。

酒店經營業務

香港五間初步富豪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富豪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。

酒店管理業務

香港全部六間經營中富豪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。

物業

誠如二零一三年中期報告所披露，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，P&R Holdings及由四海及富豪集團各自擁有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年度內之業績中反映。

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。

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。

4.2.3 四海國際集團有限公司

四海於二零一三年九月十六日成為百利保之上市附屬公司並繼而實際成為本公司之附屬公司。為與本集團之財政年度結算日一致，四海已將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，四海錄得綜合虧損港幣88,200,000元，而於截至二零一三年三月三十一日止財政年度所得之盈利為港幣52,800,000元(經重列)。

於回顧期間內，四海集團已進行若干非常具策略性之重要交易，有關收購位於成都及天津(彼等均為中國之主要城市)之兩項大型發展項目，並已出售香港位於彩虹軒之投資物業。

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。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。

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，其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。

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。

同時四海集團把握時機對上述位於成都及天津之兩個大型發展項目進行收購，此兩個項目現正分期發展。此外，四海集團自二零零八年起參與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市重新造林及土地出讓計劃，並於回顧期間取得顯著進展。

為進一步擴大四海集團物業投資組合及其在中國之業務覆蓋，四海集團於二零一三年十月訂立一份招商引資合作協議書，內容有關可能收購及開發位於江蘇省無錫市之一幅土地；而更近期於二零一四年二月，訂立一份合作協議，內容有關投資於一項涉及北京市通州區安置房開發項目之投資公司。

關於此等項目之進一步資料，已刊載於二零一三年年報內「管理層之討論及分析」一節內。

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，故回顧期間內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。

4.3 展望

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內地南方通道之角色。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。富豪之董事有信心待所進行之投資逐漸趨向成熟時，特別是當由P&R Holdings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及增強。

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，而大部份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，將會考慮於適當時候能夠進一步擴大資本基礎之可行途徑。

四海之董事預期，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，P&R Holdings 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中國之物業組合。總括而言，百利保之董事會對百利保集團之持續增長及前景充滿信心。

世紀城市集團

世紀城市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)，世紀城市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世紀城市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。董事期望待所有該等新投資逐步成熟時，世紀城市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。

4.4 資本資源及資金

資金及財務政策

本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。

本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。本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，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。

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(二零一二年：經營業務所得之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234,900,000元(二零一二年：港幣71,900,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本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(二零一二年：港幣3,179,400,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為23.7%(二零一二年：9.9%)，即本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(二零一二年：港幣3,179,400,000元)與本集團之總資產港幣35,416,400,000元(二零一二年：港幣32,144,700,000元)之相對比率。

本集團於二零一三年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下。

付息之銀行債項

	集團			
	二零一三年		二零一二年	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款－有抵押	二零一四年	1,624.0	二零一三年	81.5
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零一五年至 二零一八年	5,599.8	二零一四年至 二零一五年	5,404.3
		<u>7,223.8</u>		<u>5,485.8</u>
			二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內	1,624.0	81.5
於第二年	755.7	229.6
於第三至第五年(包括首尾兩年)	4,844.1	5,174.7
	<u>7,223.8</u>	<u>5,485.8</u>

於二零一二年十二月三十一日，計入非流動負債之銀行貸款為富豪產業信託集團獲授總額港幣4,500,000,000元之融資(「二零一二年定期貸款融資」)。二零一二年定期貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加年利率2.1%計息，並須於二零一五年三月九日悉數償還並由五間初步酒店作抵押。富豪產業信託集團亦已訂立了利率掉期安排，以對沖二零一二年定期貸款融資之利率風險，名義金額為港幣3,000,000,000元，詳情載於二零一三年年報所載財務報表附註卅五。

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託集團就最高達港幣4,500,000,000元之新定期貸款融資(「新定期貸款融資」)及最高達港幣300,000,000元之循環融資(「循環融資」)(統稱「二零一三年新融資」)訂立新融資協議(「二零一三年新融資協議」)。二零一三年新融資按HIBOR基準計息，較二零一二年定期貸款融資之息差低。二零一三年新融資之最終到期日為二零一八年七月二十日。港幣4,500,000,000元之定期貸款及港幣150,000,000元之循環貸

款分別於二零一三年八月二十九日及二零一三年十月四日提取。新定期貸款融資已全數用作為本金額相同之二零一二年定期貸款融資進行提早再融資，而循環融資用作富豪產業信託集團之一般企業資金需要。此外，二零一三年新融資將僅以五間初步酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一三年八月提取新定期貸款融資及償還二零一二年定期貸款融資後，其餘兩間初步酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)已無任何按揭且目前按無產權負擔之形式持有。

富豪產業信託集團亦有一筆為期三年的雙邊貸款融資港幣340,000,000元(「富豪蒼融資」)。富豪蒼融資亦按HIBOR基準計息。

於報告期末，富豪蒼融資之尚未償還金額為港幣327,400,000元，當中港幣7,200,000元須每季還款，最後一期還款港幣320,200,000元於二零一五年二月二十四日到期。

二零一三年新融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由富豪產業信託集團旗下若干個別公司共同及個別作出擔保。富豪蒼融資由富豪產業信託作出擔保。

富豪產業信託集團之付息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議項下並(如適用)涉及相關物業所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

本集團之其他銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於二零一三年年報所載財務報表附註四十三內。除港幣170,800,000元之銀行貸款按銀行之資金成本另加年利率0.75%(二零一二年：無)計算外，該等銀行債項乃按HIBOR另加年利率0.9%至2.69%計息(二零一二年：HIBOR另加年利率0.98%至2.69%)。

於二零一三年十二月三十一日，除為數合共港幣183,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位外，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。於上年度，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。

其他債項

	集團	
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
非即期		
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之其他無抵押債項	<u>4,200.5</u>	<u>2,293.8</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項由富豪作擔保之1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元，票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，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、銀行存款及銀行結存合共港幣14,529,300,000元(二零一二年：港幣20,153,100,000元)，均已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款，此外，本集團部分銀行存款、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(二零一二年：港幣380,000,000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本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(二零一二年：兩間上市附屬公司)市值港幣460,000,000元(二零一二年：市值總額為港幣775,400,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於報告期末，本集團尚未清結之資本承擔如下：

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
已批准但尚未訂約：		
物業發展項目	2,353.7	572.3
酒店建築物	37.6	40.0
	<u>2,391.3</u>	<u>612.3</u>
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	1,011.7	1,474.2
	<u>3,403.0</u>	<u>2,086.5</u>

或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無或然負債。

4.5 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於年度內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本集團若干附屬公司和本集團一間合營公司之附屬公司，及向P&R Holdings出售本集團若干附屬公司(持有四海集團證券)，以及有關P&R Holdings收購在香港持有物業之四海若干附屬公司之協議。本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，並繼而促使本集團之一附屬公司提出無條件強制全面現金要約，以收購四海所有已發行普通股(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。

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，P&R Holdings (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P&R Holdings 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P&R Holdings 之貸款之方式，轉讓位於中國四川省成都市新都區之綜合發展項目(「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P&R Holdings 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 Holdings Limited 信冠控股有限公司(「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 P&R Holdings 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」)。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，P&R Holdings、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P&R Holdings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P&R Holdings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）擬進行之交易已獲本公司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。

成都交易構成本公司及百利保之一項主要交易，須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之申報、公佈及取得股東批准之規定，而根據上市規則，其他成都交易並不構成本公司、百利保及富豪各自之須予公佈交易。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本公司日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

向四海收購於香港元朗之物業權益

於二零一三年六月二十七日，四海（作為賣方）與P&R Holdings（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P&R Holdings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P&R Holdings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。

根據上市規則，彩虹軒交易構成本公司之須予披露交易，但並不構成百利保之須予公佈交易。根據彩虹軒協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

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。

根據上市規則，天津交易並不構成本公司、百利保及富豪各自之須予公佈交易。根據天津協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈內披露。

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) P&R Holdings (作為賣方)與德意志信託(香港)有限公司(「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P&R Holdings向富豪產業信託出售於P&R Holdings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P&R Holdings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P&R Holdings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) P&R Holdings (作為授予人)與受託人(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P&R Holdings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P&R Holdings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 P&R Holdings 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 P&R Holdings 知會受託人)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 P&R Holdings 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。

上環酒店交易、期權及行使期權合計構成本公司及百利保之一項主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及取得股東批准之規定。上環酒店交易及期權合計亦構成富豪之一項主要交易及一項關連交易，須根據上市規則取得富豪獨立股東之批准。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本公司日期為二零一三年六月二十八日之聯合公佈及本公司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。

向 P&R Holdings 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 P&R Holdings (作為買方)就向 P&R Holdings 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 股四海已發行普通股以及由四海集團發行並可轉換為合共 10,202,916,664 股四海新普通股之本金總額為港幣 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，均根據每股四海已發行或相關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(經計及四海已發行普通股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。

根據上市規則，四海交易並不構成本公司及百利保之須予公佈交易，惟構成富豪之一項須予披露交易及一項關連交易，須遵守上市規則之申報、公佈及取得股東批准之規定。根據四海協議進行之四海交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年八月二十日之聯合公佈內披露。

四海成為本集團之上市附屬公司

於二零一三年九月十四日，P&R Holdings 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 股四海普通股(「銷售股份」)(「股份收購」)，佔四海全部已發行股本約 19.44%。

股份收購之代價為港幣 160,375,326.30 元(相等於每股銷售股份港幣 0.07 元)，以現金支付，由 Lendas 與弘華經考慮四海普通股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，P&R Holdings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股四海普通股(「換股股份」)已配發及發行予四海可換股債券之有關持有人(「換股」)。

於股份收購及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本集團之上市附屬公司。

於股份收購及換股股份之配發及發行後，P&R Holdings須並促使P&R Strategic Limited(「P&R Strategic」)(即P&R Holdings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元之要約價收購四海每股面值港幣0.0002元之全部已發行普通股及於要約仍然可供接納期間已正式發行之任何四海股份(百富一致行動集團(包括P&R Holdings及其一致行動人士，包括本公司、百利保、P&R Strategic、富豪、RH International Finance Limited(富豪之全資附屬公司))已擁有或同意將予收購者除外)(「要約股份」)(「要約」)。

根據上市規則，股份收購連同換股與要約構成本公司及百利保各自之主要交易，須經本公司及百利保各自之股東批准。有關批准已向一批有緊密聯繫之本公司股東以及一批有緊密聯繫之百利保股東以書面批准之方式取得，且亦須遵守上市規則之申報之規定。股份收購、換股及要約之相關詳情已在本公司日期為二零一三年九月三十日之聯合公佈內披露。收購四海及其附屬公司作為本公司附屬公司之詳情於二零一三年年報所載財務報表附註卅九(a)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本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

4.6 員工及薪酬制度

本集團在香港及中國僱用約2,390名員工。本集團之管理層認為，就本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。本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，本公司、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。

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. 世紀城市董事權益披露

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相聯法團(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：

於世紀城市及其相聯法團之股份及相關股份之好倉

世紀城市/ 相聯法團名稱	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)	110,667,396	1,769,164,691 (附註 a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
	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%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	—	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
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%)

世紀城市 / 相聯法團名稱	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	
	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)	50,185	—	—	50,185 (0.005%)
	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	622,739,261 (附註c)	260,700	623,024,161 (68.01%)
	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)	—	3,117,856,716 (附註e)	—	3,117,856,716
		(ii) (未發行)	—	5,024,058,784 (附註f)	—	5,024,058,784
					總計：	8,141,915,500 (191.55%)
		優先股 (已發行)	—	2,345,487,356 (附註f)	—	2,345,487,356 (99.98%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	—	—	2,269,101 (0.05%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	—	—	1,380,000 (0.03%)
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%)
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%)

	世紀城市/ 相聯法團名稱	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	
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%)
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%)

	世紀城市/ 相聯法團名稱	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	
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 股已發行世紀城市股份之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (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 58.67% 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 58.67% 股份權益。於 599,025,861 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。於另外 23,292,000 股富豪已發行普通

股之權益，乃透過四海一全資附屬公司持有，P&R Holdings (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)於四海持有64.26%股份權益。百利保於富豪持有67.93%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2,731,316,716股四海已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings (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386,540,000股四海已發行普通股之權益，乃透過富豪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67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (f) 於5,024,058,784股四海未發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings (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67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

於2,345,487,356股四海未發行普通股之權益，乃透過於2,345,487,356股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，該等可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,428,571,428股四海未發行普通股之權益，乃透過於四海一全資附屬公司(「債券發行人」)發行之可換股債券之權益持有之衍生權益，該等可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35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。

於1,250,000,000股四海未發行普通股之權益，乃透過於債券發行人發行之可換股債券之權益持有之衍生權益，該等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P&R Holdings (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)持有64.26%股份權益。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.93%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%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58.67%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58.67%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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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，乃透過羅先生一間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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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	58.67
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相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，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。

世紀城市董事於該等在世紀城市之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 YSL International Holdings Limited 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為 Grand Modern Investments Limited 之董事。

除上文所披露者外，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悉，概無其他世紀城市董事為於世紀城市股份及相關世紀城市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之公司之董事或僱員。

3. 董事之其他權益

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世紀城市集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或世紀城市集團可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止之合約除外；

(b) 於資產中之權益

自二零一五年十二月三十一日(即編製世紀城市集團最近期刊發經審核財務報表之日期)以來，概無世紀城市董事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；及

(c) 於合約或安排中之權益

概無世紀城市董事於與世紀城市集團任何成員公司訂立之任何合約或安排(該等合約或安排於最後實際可行日期仍然續存且就世紀城市集團整體業務而言屬重大)中擁有重大權益。

4. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無世紀城市董事或彼等之聯繫人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/或世紀城市集團權益之業務則除外)。

5. 訴訟

四海集團一附屬公司為若干有關位於中國新疆一個造林項目尚待審理的索償訴訟之被告，涉及總額約為人民幣9,600,000元(約相等於港幣10,900,000元)。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該索償具良好的辯護理由。

除上文所披露者外，就世紀城市董事所知，於最後實際可行日期，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。

6. 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之重大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) Sunview Vision Limited 景陽有限公司(「景陽」，四海之一全資附屬公司)、上海久輝快遞有限公司(「快遞上海」)與一名中國公民(「現有擁有人」，快遞上海當時95%之股東)訂立之日期為二零一六年一月十三日之框架協議(經於二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日所補充)，內容有關(其中包括)：(i)合營企業(「合營企業」)之成立，由景陽及現有擁有人分別擁有60%及40%；(ii)合營企業收購一組在中國經營物流及相關業務之公司(「物流集團」)，代價為港幣4,150,000元，由景陽所提供股東貸款撥付；(iii)現有擁有人發展及擴充物流集團之物流業務，代價為港幣23,800,000元，以四海一家全資附屬公司發行之可換股債券償付；及(iv)現有擁有人提供之不競爭承諾，期限為十年，代價為港幣29,100,000元，由四海一全資附屬公司發行之可換股債券償付。

除上述外，於本通函日期前兩年內，世紀城市集團任何成員公司概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據世紀城市董事所知，世紀城市集團自二零一五年十二月三十一日(即世紀城市集團最新刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

8. 其他事項

- (a) 世紀城市之註冊辦事處為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (b) 世紀城市於香港之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) 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

下列文件之副本將於本通函日期起直至及包括二零一七年三月十七日之正常辦公時間內，於上述世紀城市於香港之總辦事處及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) 世紀城市截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本附錄三「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 世紀城市就延長四海之可換股債券之期限而發出日期為二零一六年十月七日之通函；

- (e) 世紀城市就有關富豪集團之六架飛機之租賃修訂協議及期權協議而發出日期為二零一六年十二月一日之通函；
- (f) 世紀城市就訂立有關出售一家酒店 50% 權益的買賣協議及 P&R Holdings 提供若干資金發佈的日期為二零一七年一月二十六日之通函；及
- (g) 本通函。