
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有 **Century City International Holdings Limited** 之證券，應立即將本通函送交買主，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司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。



主 要 交 易

出 售 擁 有 富 豪 東 方 酒 店 之 附 屬 公 司

本封面頁下半部所用詞彙各自與本通函「釋義」一節所界定者具有相關涵義。

世紀城市董事會函件載於本通函第1至17頁內。

該交易已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行世紀城市之股東大會。本通函寄發予世紀城市股東僅供參考用途。

二零二六年六月四日

目 錄

	頁次
釋義	i
世紀城市董事會函件	1
附錄一 — 財務資料	18
附錄二 — 估值報告	22
附錄三 — 一般資料	29

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「協定折讓」	指	港幣129,000,000元，即於二零二五年十二月三十一日之估值與協定物業價值之差額
「協定物業價值」	指	港幣1,518,000,000元，即賣方與買方在釐定總代價時協定歸屬於富豪東方酒店的價值
「估值」	指	港幣1,647,000,000元，即富豪東方酒店經獨立估值師於二零二五年十二月三十一日估計的價值
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「經審核交割賬目」	指	核數師根據初步買賣協議編製及審核的目標集團綜合財務報表，以呈列目標集團於完成時(但以免生疑，於償還Rich Day貸款前)之財務狀況
「核數師」	指	安永會計師事務所
「銀行同意」	指	為進行該交易，現有融資下現有貸款代理及其他貸款人的同意
「營業日」	指	除星期六、星期日或公眾假期以外，香港銀行普遍辦理一般銀行業務的日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中原」	指	中原策略投資有限公司
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「世紀城市董事」	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
「世紀城市股份」	指	世紀城市股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「世紀城市股東」	指	世紀城市股份之持有人
「完成」	指	完成該交易

釋 義

「交割賬目」	指	根據初步買賣協議編製、審核及釐定或協定的目標集團經審核綜合財務報表，以呈列目標集團於完成時(但以免生疑，於償還 Rich Day 貸款前)的財務狀況
「完成日期」	指	二零二六年四月三十日，即進行完成之日期
「完成付款」	指	完成時，扣除買方應付予現有貸款代理及/或賣方或賣方律師之定金後，相等於總代價餘額(經調整金額調整前)之金額
「該等條件」	指	根據初步買賣協議有關完成之先決條件，進一步於本通函世紀城市董事會函件「初步買賣協議－先決條件」一節所描述
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「定金」	指	買方根據初步買賣協議支付予賣方或賣方律師之總定金，金額為港幣 151,800,000 元
「存置資產」	指	富豪產業信託之全部資產
「除外物業」	指	物業描述為土地註冊處登記為新九龍內地段第 4917 號的整塊地段中全部 180 份之 41 份相等不可分割份數，以及其上建有並稱為寶城大樓之樓宇、建築物及其他建築物(即地下第 3 至 11 號舖及一樓全層)
「現有融資」	指	現有貸款代理及其他貸款人不時授予紫荊酒店有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司)及 Rich Day 的若干一般銀行融資

釋 義

「現有貸款代理」	指	現有融資下為貸款人作為代理人及擔保受託人的銀行
「現有承租人」	指	Favour Link International Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪的全資擁有附屬公司
「正式協議」	指	由(其中包括)賣方與買方就該交易而訂立之正式買賣協議
「擔保人」	指	德意志信託(香港)有限公司(作為並代表富豪產業信託之受託人)
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店牌照」	指	日期為二零二四年七月十三日富豪東方酒店的酒店牌照(號碼為H/5278)，由旅館業監督向目標附屬公司發出
「獨立估值師」	指	獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司，為富豪產業信託的主要估值師
「初步定金」	指	買方根據初步買賣協議支付予賣方律師之初步定金，金額為港幣50,000,000元
「內部重組」	指	目標附屬公司轉讓及指配除外物業予賣方的另一間附屬公司或同系附屬公司，代價不低於除外物業於完成日期或之前的市場價值，進一步於本通函世紀城市董事會函件「初步買賣協議－除外物業」一節所描述
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月二十九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款轉讓」	指	賣方根據初步買賣協議向買方按銷售貸款代價轉讓銷售貸款的利益
「新買方」	指	Goldenridge Worldwide Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「轉讓日」	指	二零二六年四月二十三日，即轉讓契據之轉讓生效之日
「轉讓契據」	指	賣方、Rich Day、買方、新買方及擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)就初步買賣協議而訂立日期為二零二六年四月二十四日之轉讓契據
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，一間由百利保之全資附屬公司持有50%及一間由富豪之全資附屬公司持有50%權益之公司
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)
「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
「初步買賣協議」	指	有關該交易並由賣方、Rich Day、買方及擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)於二零二六年三月二十日訂立之初步協議
「備考交割賬目」	指	根據初步買賣協議編製及協定的目標集團備考綜合財務報表，以呈列目標集團於完成時(但以免生疑，於償還Rich Day貸款前)的財務狀況
「買方」	指	麗天置業有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司

釋 義

「富豪東方酒店」	指	在土地註冊處註冊為新九龍內地段第 5754 號之整幅土地，以及現稱為富豪東方酒店之所有屋宇建築物，連同其上所有建築物、構築物，以及所有現存之權利及通行權
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第 104 條以基金單位信託形式設立並獲授權的集體投資計劃(股份代號：1881)
「富豪產業信託集團」	指	富豪產業信託及其附屬公司
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)，為富豪之間接全資擁有附屬公司
「Rich Day」	指	Rich Day Investments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司
「Rich Day 貸款」	指	目標附屬公司於完成時結欠 Rich Day 之貸款
「優先權權益」	指	買方就目標公司或目標附屬公司之全部或部分已發行股份或就富豪東方酒店，授予賣方優先選擇權
「銷售貸款」	指	目標附屬公司於完成時結欠賣方之貸款
「銷售貸款代價」	指	貸款轉讓的應付代價，相等於由賣方轉讓予買方之銷售貸款於完成時之總金額(按實際金額計算)
「銷售股份」	指	目標公司已發行之(1)股普通股，即目標公司之唯一已發行股份
「銷售股份代價」	指	就銷售股份應付之代價，相等於：(a) 目標集團公平值減 (b) 協定折讓
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充及/或以其他方式修改)
「股份出售」	指	賣方根據初步買賣協議向買方按銷售股份代價出售銷售股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Chasehill Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司之統稱
「目標集團公平值」	指	相等於以下各項的金額：

- (a) 目標集團的綜合資產總值(除富豪東方酒店之價值外)可即時轉換為現金或現金等值項目，包括(i)富豪東方酒店的水電費、地租、差餉及其他支出(如有)的定金及/或預付款項；(ii)現金；(iii)富豪東方酒店的價值，即估值；及(iv)任何保險費用之未攤銷付款(除非賣方知悉買方將自行投保)；

減

- (b) 包括目標集團撥備在內之綜合負債總值，包括銷售貸款、Rich Day 貸款以及所有應付賬款、其他應付款項及應付費用，

經下列各項所調整：

- (A) 不包括除外物業之價值(即港幣 120,000,000 元)及相關的任何及全部資產及負債；
- (B) 不包括目標集團之遞延稅項資產總額(如有)及遞延稅項負債總額(如有)；

釋 義

(C) 不包括目標集團就將富豪東方酒店改建以經營作學生宿舍所產生的任何費用及開支(詳情載於本通函世紀城市董事會函件之「初步買賣協議－改建為學生宿舍」一節)，

於完成時將經參考備考交割賬目釐定，並可就調整金額予以調整

「目標附屬公司」	指	凱麗酒店有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資擁有附屬公司
「總代價」	指	銷售股份代價與銷售貸款代價之總和
「該交易」	指	根據初步買賣協議的股份出售及貸款轉讓
「調整金額」	指	目標集團公平值(經參考交割賬目後釐定)與目標集團公平值(經參考備考交割賬目後釐定)之間的差額之金額
「信託契約」	指	由擔保人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約，經於二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列，以不時經修訂、補充及/或以其他方式修改者為準
「估值」	指	根據估值報告富豪東方酒店之估值
「估值報告」	指	獨立估值師就富豪東方酒店發表之估值報告，其全文載於本通函附錄二
「賣方」	指	R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司
「%」	指	百分比



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：355)

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

羅俊圖先生(副主席)

羅寶文小姐(副主席)

吳季楷先生(首席營運官)

梁蘇寶先生

獨立非執行董事：

莊澤德先生

伍穎梅女士，JP

黃之強先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號20樓

敬啟者：

主要交易 出售擁有富豪東方酒店之附屬公司

緒言

茲提述由世紀城市、百利保及富豪聯合刊發之日期為二零二六年三月二十二日之公佈，其宣佈於二零二六年三月二十日，賣方與Rich Day(富豪產業信託之全資擁有附屬公司)、擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)(作為擔保人)及買方訂立初步買賣協議，據此(a)賣方已同意出售，且買方已同意按銷售股份代價收購目標公司的唯一已發行股份；及(b)賣方已同意按銷售貸款代價(基於富豪東方酒店之協定物業價值港幣1,518,000,000元)轉讓，而買方同意接受銷售貸款的轉讓，惟須待該等條件獲滿足或豁免後方可作實。

誠如由世紀城市、百利保及富豪聯合刊發之日期為二零二六年四月二十四日之公佈，根據初步買賣協議，於二零二六年四月二十四日，賣方、Rich Day、買方、新買方及擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)訂立轉讓契據，據此自轉讓日(包括該日)起，買

方已轉讓及出讓其於初步買賣協議下的所有權利、權益、利益、責任、負債及義務，而新買方已承擔上述所有權利、權益、利益、責任、負債及義務，且買方已獲解除及免除其於初步買賣協議下的一切責任。新買方已承諾履行買方於初步買賣協議下的責任、負債及義務，猶如其為初步買賣協議的原始訂約方，並代替買方受其條款約束。

誠如由世紀城市、百利保及富豪聯合刊發之日期為二零二六年四月三十日之公佈，於達成初步買賣協議下之所有該等條件後，完成已於二零二六年四月三十日進行。於完成後，目標公司及目標附屬公司不再為世紀城市之附屬公司，而目標集團之財務業績不再於世紀城市之綜合財務報表內綜合入賬。

本通函旨在向世紀城市股東提供(其中包括)，(i)有關初步買賣協議、轉讓契據及該交易之進一步資料；及(ii)根據上市規則之規定之其他資料，以供參考之用。

初步買賣協議

於二零二六年三月二十日(交易時段後)，賣方與Rich Day(富豪產業信託之全資擁有附屬公司)、擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)(作為擔保人)及買方訂立初步買賣協議，據此(a)賣方已同意出售，且買方已同意按銷售股份代價收購目標公司的唯一已發行股份；及(b)賣方已同意按銷售貸款代價(基於富豪東方酒店之協定物業價值港幣1,518,000,000元)轉讓，而買方同意接受銷售貸款的轉讓，惟須待該等條件獲滿足或豁免後方可作實。

緊接完成於二零二六年四月三十日進行前，目標公司為富豪產業信託透過賣方間接持有的全資擁有附屬公司，並全資擁有目標附屬公司，而該附屬公司為富豪東方酒店及鄰近富豪東方酒店之寶城大樓之若干樓面面積(有關面積即為除外物業)的唯一登記法定及實益擁有人。完成後，富豪產業信託不再持有富豪東方酒店的任何權益，但保留其於除外物業的權益，該除外物業在完成前轉移及轉讓予賣方之另一附屬公司，並繼續根據新租賃協議租予現有承租人。

初步買賣協議之主要條款載列如下：

日期	二零二六年三月二十日
協議各方	(1) R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited (作為賣方)
	(2) Rich Day Investments Limited
	(3) 麗天置業有限公司(作為買方)

(4) 德意志信託(香港)有限公司(以富豪產業信託之受託人身份)(作為擔保人)

交易內容

該交易包括：(a)由賣方向買方按銷售股份代價出售銷售股份(代表目標公司的唯一已發行股份，而目標公司全資持有目標附屬公司，而目標附屬公司為富豪東方酒店之唯一登記法定及實益擁有人)；及(b)由賣方向買方按銷售貸款代價轉讓銷售貸款的利益。

關於目標集團及富豪東方酒店之進一步資料，詳情見下文「目標集團及富豪東方酒店之資料」一節。

總代價

總代價為以下之總和：(a)銷售股份代價；及(b)銷售貸款代價。

根據備考交割賬目，總代價(經調整金額調整前)為港幣770,370,000元，包括銷售股份代價(經調整金額調整前)及銷售貸款代價，各自於下文「銷售股份代價」及「銷售貸款代價」詳述。總代價乃經賣方與買方按公平磋商基準議定。

銷售股份代價

銷售股份代價相等於：(a)目標集團公平值減(b)協定折讓。

根據備考交割賬目，銷售股份代價(經調整金額調整前)為港幣628,193,912元，指經扣除協定折讓港幣129,000,000元後目標集團公平值之結餘港幣757,193,912元。

協定折讓(即港幣129,000,000元)代表(i)富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日之估值(即港幣1,647,000,000元)；及(ii)按公平磋商基準之協定物業價值(即港幣1,518,000,000元)之差額。

協定物業價值港幣1,518,000,000元乃經賣方與買方按公平磋商基準並經參考(其中包括)由獨立估值師(為富豪產業信託之主要估值師)評估富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日之估值港幣1,647,000,000元後議定。

銷售貸款代價

銷售貸款代價相等於由賣方轉讓予買方之銷售貸款於完成時之總金額(按實際金額計算)。

根據備考交割賬目，銷售貸款代價為港幣142,176,088元，指完成時銷售貸款之未償還總額。

支付總代價

總代價須按以下方式清償及支付：

- (a) 初步定金合共港幣50,000,000元，已於初步買賣協議日期由買方向賣方律師(以持分者身份)支付；
- (b) 進一步定金合共港幣101,800,000元(連同初步定金將佔協定物業價值之10%)，須由買方向賣方律師(作為持份者)於以下較早者或之前支付：(i)二零二六年四月二日；或(ii)正式協議簽立時；
- (c) 完成付款，即完成時，扣除已付定金後，由買方應付予現有貸款代理及/或賣方或賣方律師相等於總代價餘額(經調整金額調整前)之金額；及
- (d) 調整金額須於協定或釐定交割賬目後五個營業日內由買方支付或由賣方償還(視乎情況而定)。

於二零二六年四月二日，買方向賣方律師(以持分者身份)支付進一步定金港幣101,800,000元。

於二零二六年四月三十日(即完成日期)，完成付款港幣618,570,000元已由新買方直接向現有貸款代理支付。

交割賬目

備考交割賬目將不遲於完成日期前五個營業日交付，並由買方及賣方於完成日期前最少三個營業日協定。

完成日期後40個營業日內，賣方應促使經審核交割賬目交付予買方審閱。倘買方或賣方均未就經審核交割賬目向核數師提出任何問題，則經審核交割賬目將構成交割賬目。反之，如任何一方對經審核交割賬目有異議，可在交付該賬日後10個營業日內要求核數師審閱，而核數師須於15個營業日內確定交割賬目。

於最後實際可行日期，尚未協定或釐定交割賬目，因此尚未確定調整金額。

償還 Rich Day 貸款

作為一項完成義務，買方須直接向現有貸款代理支付相等於完成日期 Rich Day 貸款下之未償還款項之金額，作為目標附屬公司向 Rich Day 全數償還 Rich Day 貸款。買方償還 Rich Day 貸款並不構成總代價之一部分。

根據備考交割賬目，於完成日期 Rich Day 貸款下之未償還款項之金額為港幣747,630,000元。

於二零二六年四月三十日(即完成日期)，港幣747,630,000元之金額已由新買方直接向現有貸款代理支付，作為目標附屬公司向 Rich Day 全數償還 Rich Day 貸款。

先決條件

完成須於完成日期達成以下條件為前提(或由買方豁免，但下文條件(g)則不可豁免)：

- (a) 目標附屬公司可依據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》就富豪東方酒店出示並交付良好及可轉讓之業權；
- (b) 買方已就目標集團各成員完成盡職審查，且未發現任何可引致索償金額合計超過或等於總代價港幣60,720,000元之違反保證情況或彌償申索；
- (c) 基本保證在各方面於完成日期之前及當日仍屬真實、準確且不具誤導成分，以及全部其他保證在各重大方面於完成日期之前及當日仍屬真實、準確且不具誤導成分，致使不會有總額超過或相等於港幣60,720,000元之申索；
- (d) 酒店牌照仍然由目標附屬公司持有，且直至完成日期為止及當日仍然有效、生效及存續，且賣方或目標集團的任何成員公司均無收到任何表示該牌照被撤銷之通知；
- (e) 除外物業已由目標附屬公司轉讓及指配予賣方的另一附屬公司或同系附屬公司，且代價不低於其市場價值，並已全額清償；
- (f) 富豪東方酒店的任何主要部分(佔總樓面面積的10%或以上)概無因自然災害、火災、爆炸或其他災難而損毀，或無基於任何原因被任何政府機構判定為危樓、被關閉或宣佈為危險建築，或根據香港法例第123章《建築物條例》或香港法例第337章《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》屬已損毀或被頒布拆卸命令或關閉命令；及
- (g) 已根據上市規則獲得世紀城市及富豪之股東對初步買賣協議及據此擬進行的交易之批准。

賣方應盡一切合理努力，促使均在完成日期或之前滿足條件(a)、(c)至(g)，並取得銀行同意。

所有該等條件均已達成，而完成已於二零二六年四月三十日進行。

完成

完成將於完成日期在香港賣方之律師事務所(或賣方與買方書面同意之其他地點)進行；完成日期預期為二零二六年四月三十日(或賣方與買方書面同意之其他日期)。

完成已於二零二六年四月三十日進行。於完成時，富豪東方酒店已按「現況」並以交吉形式交付予新買方。

除外物業

在簽立初步買賣協議後及於完成日期前，賣方應在合理可行的情況下盡快促使完成內部重組，即目標附屬公司將除外物業轉讓及指配予賣方的另一間附屬公司或同系附屬公司，代價不得低於除外物業的市場價值。賣方已承諾就因除外物業引起或與之相關的任何及全部損失向買方作出彌償，包括目標公司或目標附屬公司與此及內部重組有關的任何義務或責任。

內部重組已於緊接二零二六年四月三十日之完成前完成。

正式協議

賣方與買方將本於誠信協商並盡一切合理努力於完成日期或之前議定並簽立正式協議。正式協議將反映初步買賣協議所載之主要條款，並納入初步買賣協議之訂約各方另行同意且屬初步買賣協議所擬定者同類的交易之慣常條款。

倘賣方與買方未能於完成日期或之前就正式協議之條款達成協議，或雙方同意於完成日期或之前毋須簽立正式協議，則初步買賣協議仍繼續具全面效力及生效。

買方與賣方協定將不會於完成日期或之前簽立正式協議。因此，初步買賣協議仍繼續具全面效力及生效(惟受轉讓契據所修訂及/或補充者除外)。

優先選擇權

買方自完成日期起計兩年內，就優先權權益，即目標公司或目標附屬公司之全部或部分已發行股份或就富豪東方酒店，授予賣方優先選擇權。倘買方、目標公司或目標附屬公司接獲任何第三方買家收購優先權權益之要約，買方須先行按與該第三方買家所提出的價格及條款相同的價格及條款向賣方提出要約。賣方可選擇在十個營業日內以書面通知是否購入全部優先權權益或訂立具體協議以購入全部優先權權益。

世紀城市將於賣方行使優先選擇權以購入或訂立具體協議以購入該等優先權權益後遵從上市規則第十四章及/或第十四A章之相關規定。

陳述、保證、承諾、
契諾及彌償

初步買賣協議載有若干就賣方、目標公司、銷售股份、銷售貸款及富豪東方酒店所作之慣常陳述、保證及承諾，並包括慣常之彌償條款(包括稅務彌償)及稅務契諾；上述均由賣方作出，屬此類型及規模交易之慣常條款。

擔保人之擔保

擔保人已同意以富豪產業信託之受託人身份，就履行賣方及 Rich Day 之責任及賣方及/或 Rich Day 未能根據初步買賣協議、正式協議及其所提述之其他文件支付(按要求)予買方之任何金額提供擔保；惟對擔保人之任何索償僅以存置資產為限及自當中支付。

責任限制

就買方根據初步買賣協議所提出之一切索償，賣方、Rich Day 及擔保人之最高累計責任不超過相等於協定物業價值之金額。此外，對於任何單一保證索償，僅當該項索償之最終裁定或同意須支付之金額超過港幣 100,000 元時，賣方、Rich Day 及擔保人始須承擔責任，於此情況下，賣方、Rich Day 及擔保人須就全部金額承擔責任。

除非買方在不遲於以下日期就保證項下之索償發出相關通知，否則不得提出索償：(i) 與稅項有關者，於完成日期的第七個周年；或(ii) 與非稅項有關者，於完成日期後 30 個月期間的最後一天。

若交割賬目已就該等稅項作出具體撥備，或該等索償乃因完成日期後法律或實務之追溯性變更所致，則賣方或擔保人無須就稅務彌償承擔任何責任。

責任上限及時效期乃由賣方與買方經公平協商議定。

改建為學生宿舍

於簽立初步買賣協議後，目標附屬公司將在切實可行範圍內盡快授權買方(以目標附屬公司之名義及代表其行事)採取行動，就把富豪東方酒店改建以經營作學生宿舍的建議，向相關政府部門備妥及遞交申請。有關申請及協助所涉一切費用及開支概由買方獨自承擔，並由買方向賣方彌償就因提供該等協助而引致之一切損失。

終止

如出現以下情況，初步買賣協議或會被終止：

- (a) 任何該等條件未於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)或之前獲達成或豁免；
- (b) 於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)或之前未有取得銀行同意；
- (c) 賣方根據初步買賣協議的條款，取消初步買賣協議下擬進行的銷售；
- (d) 賣方或買方於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)未能履行完成義務；或
- (e) 買方發現初步買賣協議下之任何保證屬不真實、不準確、不完整或具誤導性而產生任何索償，而該等索償額合計達至或超過港幣60,720,000元。

倘初步買賣協議被終止，賣方須於買方提出要求後即時無息、無補償及不計費用退回定金，除非任何一方有違約情況：(a) (若賣方為違約一方)買方有權要求退回定金，並就因此而招致之一切損失、損害、費用及開支向賣方追討；或(b) (若買方為違約一方)賣方有權沒收定金作為約定損害賠償，並就因此而招致之一切損失、損害、費用及開支向買方追討。

由於完成已於二零二六年四月三十日進行，此於初步買賣協議下之終止條款不再適用。

轉讓契據

根據初步買賣協議，買方指定新買方以(其中包括)收購銷售股份及代替買方接收於銷售貸款之利益之轉讓，而於二零二六年四月二十四日，賣方、Rich Day、買方、新買方及擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)就初步買賣協議而訂立轉讓契據。

根據轉讓契據並自轉讓日(包括當日)起，買方已轉讓及出讓其於初步買賣協議下的所有權利、權益、利益、責任、負債及義務，而新買方已承擔上述所有權利、權益、利益、責任、負債及義務，且買方已獲解除及免除其於初步買賣協議下的一切責任。新買方已承諾履行買方於初步買賣協議下的責任、負債及義務，猶如其為初步買賣協議的原始訂約方，並代替買方受其條款約束。

轉讓契據不會影響或損害任何一方因初步買賣協議於轉讓日之前所發生事項而產生或與之相關的任何權利、負債、申索或要求。

除上文所披露者外，初步買賣協議仍具全面效力及生效，而上文所載該交易之所有其他主要條款維持不變。

協定物業價值

協定物業價值港幣1,518,000,000元乃經賣方與買方按公平磋商基準並經參考(其中包括)由獨立估值師(為富豪產業信託之主要估值師)評估富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日之估值港幣1,647,000,000元後議定。

協定物業價值指評估價值折讓港幣129,000,000元。在評估及協定該協定物業價值時，賣方亦已考慮該交易之商業理據及「該交易之理由及裨益」一節所載之預期利益，包括(i)透過該交易變現富豪東方酒店之價值；及(ii)提升富豪產業信託之財務韌性及減低再融資風險。

經考慮(i)買方與賣方參考(其中包括)富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日之估值後釐定之協定物業價值；及(ii)下文「該交易之理由及裨益」一節所述該交易之理由及裨益，世紀城市董事認為協定物業價值屬公平合理，並符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。

估值報告

根據估值報告，富豪東方酒店於二零二六年三月三十一日之價值為港幣1,647,000,000元。有關估值之詳情，請參閱本通函附錄二之估值報告。

目標集團及富豪東方酒店之資料

緊接於二零二六年四月三十日完成前，目標公司(Chasehill Limited)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司及富豪產業信託之間接全資擁有附屬公司，主要從事投資控股，並直接持有目標附屬公司(凱麗酒店有限公司)。目標附屬公司為富豪東方酒店之唯一登記法定及實益擁有人，並持有酒店牌照。目標附屬公司亦為除外物業之唯一登記法定及實益擁有人；除外物業不屬於該交易範圍，並於完成前已自目標附屬公司中抽離，且根據新租賃協議繼續出租予現有承租人。完成時，目標集團並無持有富豪東方酒店外之任何資產。

富豪東方酒店為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之酒店，位於香港九龍城沙浦道30至38號，於二零二六年四月三十日完成前由現有承租人租賃及經營。

於二零二五年十二月三十一日，富豪東方酒店由獨立估值師(為富豪產業信託之主要估值師)評估之估值為港幣1,647,000,000元。

下表載列富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日的若干主要資料：

地址	香港九龍九龍城沙浦道30至38號
詳情	於一九八二年落成之17層乙級高價酒店(包括兩層地庫)。富豪東方酒店設有494間客房及套房(房間面積約12平方米至105平方米)。

世紀城市董事會函件

地盤面積	1,797平方米
總樓面面積	約21,281平方米
政府租契屆滿	二零四七年六月三十日
酒店租約	富豪東方酒店現受一份由目標附屬公司(作為出租人)與現有承租人(作為承租人)訂立日期為二零零七年三月十六日之租賃協議(經不時補充及/或修訂)所規限，租期至二零三零年十二月三十一日屆滿；出租人可於任何時間提前六個月向承租人發出書面通知而無須承擔任何責任、補償、利息或費用下提前終止。該租賃協議已在未有違約情況下於完成前終止。

目標集團之財務資料

以下載列目標集團截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料(包括除外物業)：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)
總收入 ^{附註1}	37,000	37,000
除稅前虧損 ^{附註2}	(16,465)	(57,213)
除稅後虧損 ^{附註2}	(13,985)	(56,681)

基於目標集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務資料(包括除外物業)，於二零二五年十二月三十一日，目標集團之資產淨值為港幣709,535,572元。

上述目標集團之財務資料乃基於富豪產業信託日期為二零二六年三月二十二日之公佈，內容有關(其中包括)該交易，及於世紀城市集團層面之合併調整之前。

附註：

- 總收入指現有承租人(作為承租人)根據其與目標附屬公司(作為出租人)訂立日期為二零零七年三月十六日之租賃協議(經不時補充及/或修訂)，就租用富豪東方酒店及除外物業而向目標附屬公司支付之租金。
- 目標集團(不包括除外物業)未經審核綜合財務資料未能單獨提供，原因為目標集團之相關收入及開支雖已賺取及產生，但無法按獨立基準直接歸屬於富豪東方酒店及除外物業。僅供說明用途，倘按富豪東方酒店(於二零二五年十二月三十一日之估值為港幣1,647,000,000元)及除外物業(於二零二五年十二月三十一日之估值為港幣120,000,000元)各自之估值作出分配，則目標集團之除稅前虧損及除稅後虧損中約93.2%將歸屬於富豪東方酒店。

世紀城市董事會函件

下文載列於截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度，與富豪東方酒店酒店營運相關之未經審核財務資料：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
酒店總收入	83.4	93.8
除稅前物業收入淨額 ^{附註3}	23.5	32.7

根據世紀城市集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之財務資料，於二零二五年十二月三十一日，富豪東方酒店於世紀城市集團層面之賬面值約為港幣1,016,400,000元。

附註：

- 與富豪東方酒店酒店營運相關之除稅後物業收入淨額未能單獨提供，原因為相關營運實體亦從事其他酒店之營運，而稅項支出乃按營運實體層面所有酒店營運之合併基準釐定，並未能按獨立基準直接歸屬於富豪東方酒店。

該交易所得款項用途

富豪產業信託集團收取該交易(即股份出售及貸款轉讓)及償還Rich Day貸款之所得款項總額(扣除開支前)約港幣1,518,000,000元及所得款項淨額(扣除估計約為港幣22,000,000元之開支後，其中約港幣7,590,000元為產業信託管理人根據信託契約應付之出售費用)約港幣1,496,000,000元，其中港幣1,047,200,000元已用作部分償還現有融資。富豪產業信託集團將餘額用作金融資產增值措施及富豪產業信託集團之一般營運資金。

該交易之財務影響

於完成後，目標公司及目標附屬公司不再為世紀城市之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再合併計入世紀城市之綜合財務報表。

估計世紀城市集團將因該交易於完成後而錄得除稅前會計收益及非控權權益約港幣614,500,000元，乃基於(i)協定物業價值及(ii)於完成日期富豪東方酒店(其為目標集團於完成時之唯一資產)之賬面值約港幣998,800,000元及於世紀城市集團層面之相關遞延稅項負債約港幣95,300,000元所計算。實際出售收益須待審核後方可確定，因此可能與上述金額有所不同。

該交易之理由及裨益

初步買賣協議之條款乃經過競爭性程序及在公平協商基礎上釐定，並屬一般商業條款。世紀城市董事認為，該交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。

世紀城市董事同意產業信託管理人董事所持之以下觀點：

釋放富豪東方酒店之賬面值

該交易為富豪產業信託提供一個極具吸引力的寶貴良機，以釋放及變現成熟物業之價值。其符合產業信託管理人之戰略目標，透過恪守資本管理、資產循環利用及嚴選再投資，從而交出長期穩定回報。雖然該交易之訂約方協定富豪東方酒店之價格(即協定物業價值)反映較估值出現單位數的折讓，然而透過該交易所變現之價值預期遠高於富豪產業信託最近之市賬率。

強化資產負債表、流動性及財務靈活性

該交易將為富豪產業信託帶來可觀之所得款項淨額，大部分該等所得款項將用於降低其現有債務，其餘(須待貸款人批准後)用以富豪產業信託之資產提升計劃及滿足營運資金需求。於完成後，富豪產業信託之負債比率預期將由約42.8%改善至約40.7%，從而提升其財務韌性，並在現行利率環境下降低再融資風險。

該交易各方之資料

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

富豪產業信託為一項已獲證監會認可並在聯交所主板上市之集體投資計劃。富豪產業信託是一項以德意志信託(香港)有限公司為受託人的房地產投資信託基金，主要投資於全部或主要由酒店、其他酒店相關物業或商業物業組成之房地產，並利用該等物業所產生之收入為富豪產業信託基金單位持有人提供穩定回報。於最後實際可行日期，富豪產業信託合共擁有八項物業，分佈於香港不同地區。

賣方(R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司，主要從事投資控股。

Rich Day (Rich Day Investments Limited)為一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之間接全資擁有附屬公司。其主要從事向富豪產業信託集團提供金融服務。

擔保人為德意志信託(香港)有限公司，其以富豪產業信託受託人身份行事(追索權僅限於存置資產)。德意志信託(香港)有限公司乃一家在香港註冊成立之有限責任公司，並根據《受託人條例》(香港法例第29章)第77條註冊為信託公司，並已獲證監會發牌以從事證券及期貨條例下第13類(就相關集體投資計劃提供託管服務)受規管活動。其受託責任為富豪產業信託之基金單位持有人之利益以信託形式持有富豪產業信託之資產，以及監督產業信託管理人之活動，以確保其符合富豪產業信託之相關組成文件及相關適用之監管要求。擔保人為德意志銀行之一間全資擁有附屬公司。

買方(麗天置業有限公司)為一間在香港註冊成立之有限責任公司。就世紀城市董事經合理查詢後所知、所悉及所信，於初步買賣協議日期，(a)買方主要從事物業投資及策略性收購，並為中原(中原策略投資有限公司)之間接附屬公司；及(b)買方及中原均完全獨立於世紀城市及其關連人士之第三方。

新買方(Goldenridge Worldwide Limited)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。根據新買方提供之資料，並就世紀城市董事所深知、盡悉及確信，於轉讓契據日期：(i)新買方主要從事投資控股；(ii)新買方為以下各方的合營公司：(a)中原，其最大單一及最終實益擁有人為王文彥先生；及(b)一家與中原無關聯的公司，其最終實益擁有人為廖清清女士，而中原及廖清清女士均為新買方的控股股東；及(iii)新買方及其最終實益擁有人均為完全獨立於世紀城市及其關連人士的第三方。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.20條，世紀城市已申請，而聯交所已同意行使其酌情權就該交易之代價比率採用替代規模測試。

世紀城市董事會函件

在採用上述替代規模測試後，由於世紀城市之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於75%，故該交易構成上市規則第十四章項下世紀城市之主要交易，且須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在以下情況可以股東書面批准方式替代召開股東大會取得股東批准：倘(a)世紀城市就批准初步買賣協議及該交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(b)已經從一批合共持有世紀城市已發行股本超過50%且有權出席股東大會並於會上投票批准初步買賣協議及該交易的有緊密聯繫之世紀城市股東獲得書面批准。

據世紀城市董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無世紀城市股東或其聯繫人於初步買賣協議及該交易中擁有重大權益。因此，倘若世紀城市就批准初步買賣協議及該交易而召開股東大會，概無世紀城市股東須放棄投票。

於最後實際可行日期持有世紀城市已發行股本約52.7%之Grand Modern Investments Limited已根據上市規則第14.44條提供批准初步買賣協議及該交易之股東書面批准。因此，世紀城市將不會召開股東大會以批准初步買賣協議及該交易。

推薦建議

基於上述原因，世紀城市董事認為初步買賣協議之條款屬公平合理，並符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。因此，倘世紀城市召開股東大會以批准初步買賣協議及該交易，則世紀城市董事將會推薦世紀城市股東投票贊成相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

世紀城市股東 台照

代表董事會

Century City International Holdings Limited

主席

羅旭瑞

謹啟

二零二六年六月四日

1. 世紀城市集團之財務資料

世紀城市集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度的財務資料載於世紀城市刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及世紀城市網站 (www.centurycity.com.hk) 的相關年報。亦請參閱以下相關年報的鏈結：

- 世紀城市截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報 (第 64 至 194 頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042803540_c.pdf
- 世紀城市截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報 (第 64 至 194 頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042803590_c.pdf
- 世紀城市截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報 (第 64 至 190 頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603908_c.pdf

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

2. 債務聲明

於二零二六年三月三十一日 (即就本債務聲明而言之最後實際可行日期) 營業時間結束時，世紀城市集團之未償還債項約港幣 17,756,500,000 元，即 (i) 由世紀城市集團之發展中物業以及世紀城市集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、待售物業、定期存款及銀行結存所抵押之銀行貸款港幣 17,168,000,000 元；(ii) 由世紀城市集團之若干按公平值計入損益之金融資產、與若干物業權益相關之控股公司之股份權益及按公平值計入損益之金融資產，以及其他資產所抵押之其他債項港幣 400,000,000 元；及 (iii) 租賃負債港幣 188,500,000 元。

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

於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，世紀城市集團有就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保相關之或然負債港幣 339,500,000 元，已悉數動用。

再者，百利保集團涉及香港稅務局有關若干公司間安排之利息開支稅務處理之法律程序。

此外，富豪集團已對銀行就香港稅務局發出一份港幣 93,000,000 元之印花稅評估通知書提呈上訴所發出之擔保函向該銀行授予公司擔保，內容有關香港機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。

此外，富豪集團就一名承建商提出之申索涉及或然負債，該申索乃關於一間酒店若干尚未支付之建築成本，金額約為港幣38,000,000元。

此外，於二零二六年三月三十一日，四海集團就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資金額約人民幣113,600,000元(約港幣128,600,000元)向銀行提供擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，世紀城市集團於二零二六年三月三十一日營業時間結束時並無任何重大未償還(i)債務證券(不論是否已發行及尚未償還、已獲批准或已設立但未發行)或定期貸款(不論是否有擔保、無擔保、有抵押(不論有關抵押是由世紀城市集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)屬借貸性質之其他債項或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

經計及(i)世紀城市集團之內部資源；(ii)世紀城市集團當前可用之銀行融資及其他債項；(iii)若干銀行貸款之預期融資及再融資；及(iv)完成該交易後，世紀城市董事認為世紀城市集團擁有充足的營運資金應付其自本通函日期起計未來至少十二個月的需求。

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

4. 重大不利變動

世紀城市董事確認，自二零二五年十二月三十一日(編製世紀城市集團最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來，世紀城市集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

5. 世紀城市集團之財務及貿易前景

富豪集團

受貿易商品需求顯著放緩及許多主要經濟體之內需疲軟所影響，預計全球經濟增長速度將於二零二六年降至2.6%。鑑於美國貿易政策之不確定性及地緣政治緊張局勢升溫(尤其是現時的中東地區正影響全球能源生態系統)下，全球經濟前景仍存在高度不確定性。然而，於二零二五年香港本地生產總值實現3.5%之強勁增長，預計將能夠於二零二六年維持穩定的增長趨勢。

為確保繼續成功舉辦大型盛事，香港旅遊發展局已一直積極與不同的主辦單位及贊助商合作，全年呈獻一系列世界級大型盛事、節慶活動、國際會議及展覽。此將預期為香港旅遊業的不同市場範疇產生龐大的經濟效益，包括酒店、會議及展覽場地、零售以及餐飲服務業。

二零二六年乃中國第十五個五年規劃的第一年，粵港澳大灣區（「大灣區」）的發展將進入全面加速期。在中央政府的支持下，透過其與大灣區更深入融合以及於創新和科技領域發展新的增長推動力，香港經濟應能夠進一步發展。

一個月香港銀行同業拆息（HIBOR）最近已進一步回落至介乎年利率2.0%至2.5%。倘HIBOR在今年餘下時間內繼續於此相對較低水平徘徊，產業信託管理人之董事預期由於預計財務費用減少，富豪產業信託於二零二六年之可供分派收入將進一步增加。

產業信託管理人將繼續為資產留意合適的重新定位及增值機會，從而為基金單位持有人獲取長期穩定的回報。

於過往年度，富豪集團已成功實行計劃出售其部分資產，務求降低其負債水平及帶來資金用作激活及提升其資產組合。

儘管外圍經濟環境依然波動，惟富豪董事對香港經濟之韌力保持信心，並對在香港營商環境進一步改善時，富豪集團將能夠逐漸恢復其財務實力及重拾增長動力，抱持希望。

四海集團

中央政府已確認其於第十五個五年規劃期間致力穩定中國房地產市場。同時，預期高增長之本土企業（尤其是高科技及金融領域的企業）對商用物業之需求將會增加。

四海集團將繼續密切關注不斷變化的市場狀況，安排重推其兩個位於成都及天津之發展項目之銷售計劃（按單位銷售或以整體銷售方式進行），務求創造收入以增強其流動資金狀況。

與此同時，四海集團正在物色有利於四海集團長期發展及可持續增長的合適投資機會。

百利保集團

百利保集團透過其各成員公司擁有穩建的優質資產組合，其中位於香港之物業及酒店繼續構成組合中最重要之部分。

為配合百利保集團降低其負債水平及籌措資金作其他有效用途之整體策略計劃，不同成員公司已積極著手實行資產出售計劃，務求達成既定目標。

儘管外圍政治及經濟環境複雜多變導致逆風來襲，惟百利保董事相信百利保集團定能砥礪前行，並在未來數年重拾升軌。

世紀城市集團

世紀城市集團由五間業務重心各有不同的上市成員公司組成，擁有龐大且多元化的業務權益。

作為此企業集團之最終控股公司，世紀城市定期審閱多項可提升其成員公司營運效率之企業建議，力圖完善世紀城市集團之公司架構，從而促進其未來發展。

以下為獨立專業物業估值師萊坊測量師行有限公司就位於香港之富豪東方酒店於二零二六年三月三十一日之估值編製之估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

敬啟者：

位於香港九龍九龍城沙浦道30至38號富豪東方酒店(「該物業」)之估值

1.0 緒言

吾等收取來自世紀城市國際控股有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)擁有權益的所述物業(「該物業」)進行估值。吾等確認吾等曾進行視察、作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二六年三月三十一日(「估值日」)現況下的物業市值，以作公開披露之用。

吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突的重大關連或參與，並提供客觀及並無偏頗的估值。吾等以該物業之100%租賃權益進行估值。

2.0 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之現行版本《香港測量師學會估值準則》及已納入國際評估準則之皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《RICS 評估－全球標準》。根據上述準則，市值之定義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，雙方在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計金額。」

市值亦被認為是資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值定義，市值為於估值日在市場上最有可能合理獲得的價格。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(例如特殊融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買家提供之價值因素)而升值或貶值之估算價格。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈之《RICS 評估－全球標準》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章所載之規定。

3.0 估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於吾等對該物業估值時，吾等已採用市場法(「市場法」)。在以市場法對該物業按現況進行估值時，吾等已參照最近市場上提供的銷售證據。吾等已對吾等的估值進行了適當的調整以反映該物業與該等可資比較物業之間特徵差異，例如地點、樓齡、狀況及時間而得出吾等對市值的看法。

4.0 專長

代表萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)並負責本報告的估值師為何巧殷女士 MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)。吾等確認，該估值師符合香港測量師學會估值準則及 RICS 評估－全球標準之規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備能勝任估值工作之技巧及理解能力。吾等之估值乃以公正專業之方式編製。

5.0 估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等已取得土地註冊處土地查冊記錄。然而，吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等依賴 貴集團就該物業的業權及其他法律事宜所提供的資料。除非在估值日另有說明，否則吾等在估值時亦已假設該物業不存在可能影響其價值的產權負擔、限制、產權瑕疵和繁重支出。

出售成本及負債

吾等之報告並無就該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料，例如樓面面積、出租率、租賃資料以及所有其他有關事宜之資料。吾等並無核實 貴公司、 貴公司之代表或其之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何明顯)估用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與該物業有關之任何資料是否正確。吾等假設有關於資料為完備及正確。

視察

吾等已於二零二六年二月二十七日對該物業進行外部視察。該物業的視察工作由何巧殷女士 MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP) 進行，彼於香港擁有逾 25 年之物業估值經驗。除非另有指明，否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之外部及內部裝修狀況為合理，並無任何未獲授權擴建或結構改動。

將予估值之該物業之識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟將不會對 貴公司負有絕對責任)以確保透過 閣下指示中提及之該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘物業地址或將估值之該物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提請吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。在整份報告所引用之樓面面積乃基於管理人提供的資料。否則，尺寸及面積將根據計劃計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適當)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。吾等亦假設吾等獲提供之文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算之樓齡僅供指示用途。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行目視檢查，並無進行任何結構勘察或樓宇測量。在吾等有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該物業是否並無即時或重大損壞或失修項目，亦未能確認於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該物業之狀況令人滿意，不含有害物料，狀況良好，且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未識別之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重能力足以支撐建於或將建於其上之建築物；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

租約

吾等獲提供租約資料，並假設有關資料屬真實正確。吾等亦已假設該等租戶將繼續租用樓宇及遵守租約之條件直至現有租約年期屆滿為止。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。在吾等的估值中，吾等並無考慮目前就該物業登記之通知(如有)，以及該等缺陷對該物業價值及安全之影響。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

吾等已基於吾等於估值日可取得之資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及法規的影響，但全球衝突加劇可能會進一步增加房地產市場的波動。務請留意，除典型市場變動外，緊急措施的制定、按揭要求的變動或國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及廣泛的影響。因此，務請注意，於估值日後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

貨幣

除另有指明外，本報告內所有金額均以港元列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港

銅鑼灣

怡和街68號20樓

世紀城市國際控股有限公司

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部執行董事

何巧殷

MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S.(GP)

謹啟

二零二六年六月四日

附註：

何巧殷女士為合資格估值師，在相關地區對此等規模及性質的物業估值方面擁有逾25年之豐富經驗。

6.0 估值證書

於香港持作出售之物業權益。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 三月三十一日 之市值
1. 富豪東方酒店 香港九龍 九龍城沙浦道 30至38號 新九龍 內地段5754號	<p>該物業為一幢樓高17層(包括兩層地庫)位於香港九龍九龍城沙浦道30至38號的酒店。</p> <p>該區以九龍城區內傳統低層唐樓、本地食肆及社區配套設施，以及啟德的新商業或住宅發展項目組成。該物業毗鄰啟德體育園，並可透過宋皇台港鐵站方便直達。</p> <p>該物業於一九八二年落成。於二零零七年完成酒店擴充計劃及於二零一三年完成改裝工程後，該酒店現時共有494間客房及套房。</p> <p>根據已批准的建築圖則，該物業的總樓面面積約為229,074平方呎(或21,281.447平方米)。</p> <p>該物業按賣地條件第11240號持有，為期99年(減去最後三天)，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去最後三天)，並法定延長至二零四七年六月三十日。</p>	<p>根據貴集團提供的資料，該物業由凱麗酒店有限公司(作為出租人)以及Favour Link International Limited(作為承租人)訂立日期為二零零七年三月十六日的租賃協議(經不時補充及/或修訂)，租期至二零三零年十二月三十一日屆滿，據此(其中包括)，該物業之租金自二零一一年起由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。租賃協議已於二零二六年四月三十日終止。</p> <p>截至二零二五年十二月三十一日止年度之總租金為港幣37,000,000元(包括本公司日期為二零二六年六月四日之通函所界定之除外物業)。</p> <p>該物業以「富豪東方酒店」之商號經營為酒店。</p>	1,647,000,000 港元 (拾陸億肆仟柒佰萬 港元)

附註：

- (1) 根據土地註冊處土地查冊記錄，於估值日，該物業之註冊擁有人為凱麗酒店有限公司。
- (2) 該物業坐落於根據於二零二五年十二月二十四日刊憲於馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/31劃為「商業」地帶之區域內。
- (3) 該物業受限於以下產權負擔：
 - (i) 地役權批約連圖則(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)。
 - (ii) 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)。

- (iii) 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)。
- (iv) 於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033164號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- (v) 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議－富豪東方酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)
- (vi) 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議－富豪東方酒店之首份補充協議。
- (vii) 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議－富豪東方酒店之第二份補充契據。
- (viii) 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820121號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議－富豪東方酒店之第三份補充契據。
- (ix) 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第21092902710383號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之凱麗債券。
- (4) 吾等使用市場法對該物業進行估值時，吾等已參考被視為在物業類型、位置、交易日期及其他物業特徵方面與該物業相關的銷售交易。於達致該物業的已採納價格時，吾等已考慮有關可資比較交易與該物業之間的差異。
- (5) 可資比較物業已經詳盡收集，並基於適用條件(包括物業類型、位置及交易時間)進行審閱。具體而言，吾等已分析交易日期為自二零二五年起，位於尖沙咀及旺角之遊客區內之整棟酒店發展交易。吾等已選擇三項被認為在物業類型、位置、交易時間及其他物業特徵方面與該物業相關之可資比較物業。成交可資比較物業的單位價格介乎約每平方呎7,166港元至8,838港元。

	可資比較交易 1	可資比較交易 2	可資比較交易 3
物業名稱	Habyt Austin Avenue	寶軒酒店	MK 居停
地址	柯士甸路2號	天文台圍5、7及9號	長沙街11號
地區	尖沙咀	尖沙咀	旺角
落成年份	一九九五年	一九九三年及二零零零年	二零零零年
總建築面積(平方呎)(約數)	23,302	47,170	26,053
交易日期	二零二五年十二月二十九日	二零二五年十月二十八日	二零二五年二月二十一日
交易價格(港幣)	205,950,000	338,000,000	188,000,000
總單價(港幣/平方呎)	8,838	7,166	7,216
總調整比率	-13.0%	-13.8%	6.7%
經調整總單價(港幣/平方呎)	7,689	6,177	7,700

吾等已就該物業與可資比較酒店在成交時間、地點、樓齡及質素、規模，以及配套及設施等方面的差異作出考慮，並據此進行適當調整。在對可資比較酒店作出調整時，倘某可資比較酒店於上述各項屬性被視為優於該物業，其單價將作向下調整；反之，倘其被視為遜於該物業，則作向上調整。經就上述因素作出適當調整後，所採用可資比較交易的經調整總單價介乎每平方呎港幣6,177元至港幣7,700元，而該物業所採用之總單價約為每平方呎港幣7,190元。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事於世紀城市及其聯營公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，世紀城市董事及世紀城市之最高行政人員於世紀城市或世紀城市任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定而須知會世紀城市及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條記錄於規定須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須以其他方式知會世紀城市及聯交所之權益及淡倉如下：

世紀城市/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	實益擁有人	持有股份數目		總數(佔 已發行股份 總數之概約 百分比)
				權益性質 所控制 法團的權益	配偶權益	
世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	羅寶文女士	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%)

世紀城市/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	實益擁有人	持有股份數目 權益性質 所控制 法團的權益	配偶權益	總數(佔 已發行股份 總數之概約 百分比)
百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	—	—	50,185 (0.005%)
富豪	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	569,169	—	—	569,169 (0.06%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
四海	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	—	1,171,504,279 (附註d)	—	1,171,504,279
		普通股 (ii) (未發行)	—	1,291,775,147 (附註e)	—	1,291,775,147
總計：						2,463,279,426 (150.23%)
		優先股 (已發行)		229,548,733 (附註e)		229,548,733 (99.99%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	680,730	—	—	680,730 (0.04%)
		羅寶文女士	普通股 (已發行)	414,000	—	—
富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,443,033,102 (附註f)	—	2,443,033,102 (74.99%)
8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註g)	—	1,000 (100%)
8D Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	2,000,000 (附註h)	—	2,000,000 (100%)

世紀城市/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	實益擁有人	持有股份數目 權益性質 所控制 法團的權益	配偶權益	總數(佔 已發行股份 總數之概約 百分比)
八端國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	500,000 (附註i)	—	500,000 (100%)
8D International (China) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註j)	—	1 (100%)
Century Digital Communications (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註k)	—	1 (100%)
Century Digital Communications Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	2 (附註l)	—	2 (100%)
Century Digital Enterprise Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	100 (附註m)	—	100 (100%)
Century Digital Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	3 (附註n)	—	3 (100%)
Century Digital Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	49,968 (附註o)	—	49,968 (99.94%)
China Noble Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註p)	—	1 (100%)
Full Range Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	10,000 (附註q)	—	10,000 (100%)
Giant Forward Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註r)	—	1 (100%)
Grand Modern Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	330 (附註s)	—	330 (100%)
Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	10,000 (附註t)	—	10,000 (100%)
Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	97 (附註u)	—	97 (100%)

世紀城市/ 聯營公司名稱	董事姓名	持有股份類別	實益擁有人	持有股份數目		總數(佔 已發行股份 總數之概約 百分比)
				權益性質 所控制 法團的權益	配偶權益	
Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	3 (附註v)	—	3 (100%)
Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註w)	—	1 (100%)
Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	50,000 (附註x)	—	50,000 (100%)
Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1 (附註y)	—	1 (100%)
Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	10,000 (附註z)	—	10,000 (100%)
百寶通國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	2 (附註aa)	—	2 (100%)

附註：

- (a) (i) 於1,973,420,928股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司持有。
- (ii) 於其他58,894,398股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司YSL International Holdings Limited(「YSL Int'l」)持有之衍生權益，根據優先購買權以購入該等由Dalton集團(由Dalton Investments LLC及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。
- (b) 於694,124,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

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

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

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

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

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。於622,433,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市透過其全資附屬公司於百利保持有62.28%股份權益。百利保透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。
- (d) 於1,006,851,215股四海已發行普通股之權益，乃透過百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外111,319,732股已發行四海普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外53,333,332股四海普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- (e) 於972,070,219股四海未發行普通股之權益，乃透過百富控股之全資附屬公司持有，而百富控股由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司各自持有50%權益。於另外213,038,264股四海未發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外106,666,664股四海未發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

於229,548,733股四海未發行普通股之權益，乃透過於229,548,733股四海可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

於1,062,226,414股四海未發行普通股之權益，乃透過四海發行之可換股票據(本金金額為港幣106,222,641.4元並於二零五三年到期)之2%可換股票據權益持有之衍生權益。四海可換股票據可按換股價每股普通股港幣0.10元(可按照可換股票據之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

- (f) 於2,439,613,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。
- (g) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (h) 800,000股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

(i) 於此等八端國際有限公司股份之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) 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

(n) 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。

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

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

(s) 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。

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

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

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

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

(x) 於此等 Speedway Technology Limited 股份之權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，世紀城市董事及世紀城市之最高行政人員概無於世紀城市或世紀城市任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何權益及淡倉，該等權益及淡倉(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定而須知會世紀城市及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(b)須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊內；或(c)須根據標準守則知會世紀城市及聯交所。

(b) 主要股東之權益

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

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

附註：

- (i) 誠如上文「董事於世紀城市及其聯營公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉」所披露，由 YSL Int'l 持有之世紀城市普通股權益已計入羅先生於世紀城市普通股之公司權益。
- (ii) Grand Modern 為 YSL Int'l 之全資附屬公司，及其於世紀城市普通股之權益已計入 YSL Int'l 持有之權益。

除於本文所披露者外，世紀城市董事及世紀城市之最高行政人員概不知悉有任何人士(並非世紀城市董事或世紀城市之最高行政人員)於最後實際可行日期，擁有世紀城市股份及相關股份之權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會世紀城市。

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

- (1) 羅先生為 YSL Int'l 之董事。
- (2) 羅先生、羅俊圖先生及羅寶文女士均為 Grand Modern 之董事。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無世紀城市董事及彼等各自聯繫人被視為於直接或間接與世紀城市集團業務構成競爭或可能競爭之業務中擁有權益(世紀城市董事及彼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)。

4. 董事之服務合約

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

5. 董事之其他權益

世紀城市全資附屬公司世紀貨倉實業有限公司(作為租戶)與世紀城市董事羅寶文女士擁有50%權益之公司Best Element Investments Limited(作為業主)就租賃位於香港的兩個物業單位訂立一份租賃協議，直至二零二六年十月十五日，每月租金港幣156,712元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無世紀城市董事自二零二五年十二月三十一日(即世紀城市集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來向世紀城市集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬向世紀城市集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除上文所披露者外，概無世紀城市董事在對世紀城市集團業務而言屬重大之任何合約或安排(於最後實際可行日期仍然生效)中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期：

- (i) 麗豪航天城酒店之擁有人(為富豪之全資附屬公司)目前正在就香港稅務局發出的一份港幣93,000,000元之印花稅評估通知書提出上訴，內容有關香港機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。據世紀城市董事所了解，根據所獲得之法律意見，富豪董事認為上訴有合理之勝訴機會。

- (ii) 上述附屬公司亦為一宗由承建商就麗豪航天城酒店若干未償付建築費用約港幣38,000,000元所提交的申索中之被告人。富豪集團已提呈抗辯及反申索，有關金額遠超過原告所申索之金額。據世紀城市董事所了解，根據所獲得之法律意見，富豪董事認為該抗辯存在可爭辯之處且有合理理據。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無世紀城市集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據世紀城市董事所知，世紀城市集團任何成員公司概無任何待決或面臨提出之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

世紀城市集團於緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

8. 專家之資格及同意書

以下為於本通函發表意見或建議或同意載入其意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立專業物業估值師

該專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容載入其函件於本通函內及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有世紀城市集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名其他人士認購世紀城市集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法行使)。

於最後實際可行日期，自二零二五年十二月三十一日(即編製世紀城市集團最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來，上述專家概無於世紀城市集團任何成員公司已收購或出售或承租或世紀城市集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 世紀城市之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 世紀城市之香港總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號20樓。
- (c) 林秀芬女士(「林女士」)為世紀城市之公司秘書。林女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。
- (d) 世紀城市之百慕達股份過戶登記總處為 Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (e) 世紀城市之香港股份登記過戶分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函以英文及中文編製。除另有指明者外，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

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

- (a) 世紀城市之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 世紀城市截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 初步買賣協議；
- (d) 轉讓契據；
- (e) 估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家之資格及同意書」一段所提及的同意書；及
- (g) 本通函。