
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。

閣下如已將名下之 **Paliburg Holdings Limited** 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或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。



主 要 交 易

Paliburg Holdings Limited 之董事會函件載於本通函第6至24頁。

二零一三年八月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	25
附錄二 – 關於成都物業之估值報告	28
附錄三 – 一般資料	35

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「二零一一年 成都交易」	指	如本公司、世紀城市及富豪於二零一一年六月三十日之聯合公佈所載，百富控股收購成都集團70%股權及成都集團所欠信冠之70%股東貸款
「墊款」	指	成都集團須向百富控股之附屬公司支付之金額，於最後實際可行日期約為港幣31,500,000元，並於成都交易及其他成都交易完成後，墊款將構成本公司根據上市規則之一項須予公佈交易
「董事會」	指	董事會
「二零一零年可換股債券」	指	四海集團於二零零七年所發行於二零一三年九月三十日(經進一步延長)到期之零息有擔保可換股債券，於最後實際可行日期由富豪集團持有其本金額港幣141,450,000元
「二零一三年 可換股債券(A)」	指	四海集團於二零零八年向本集團發行之於二零一三年九月三十日(經延長)到期本金額為港幣100,000,000元之零息有擔保可換股債券
「二零一三年 可換股債券(B)」	指	四海集團於二零零八年向富豪集團發行之於二零一三年九月三十日(經延長)到期本金額為港幣100,000,000元之零息有擔保可換股債券
「二零一三年 可換股債券(C)」	指	四海集團於二零一三年向本集團發行之於二零一三年九月三十日到期本金額為港幣100,000,000元之零息有擔保可換股債券
「二零一三年 可換股債券(D)」	指	四海集團於二零一三年向富豪集團發行之於二零一三年九月三十日到期本金額為港幣100,000,000元之零息有擔保可換股債券
「二零一三年可換股債券」	指	二零一三年可換股債券(A)、二零一三年可換股債券(B)、二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)之統稱
「成都附屬公司1」	指	成都富博房地產開發有限公司，成都物業1之擁有人，並為才佳之全資附屬公司

釋 義

「成都附屬公司2」	指	置富投資開發(成都)有限公司，成都物業2之擁有人，並為法利之全資附屬公司
「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)
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司，就本通函而言，不包括富豪集團
「成都協議」	指	百富控股與成都買方於二零一三年六月二十七日就成都交易訂立之買賣協議
「成都集團」	指	喜匯集團及佳冠集團之統稱
「成都項目」	指	位於中國四川省成都市新都區之成都物業之多用途發展項目，由酒店、商業、辦公樓及住宅部分組成
「成都物業」	指	成都物業1及成都物業2之統稱
「成都物業1」	指	組成成都項目住宅部分之物業
「成都物業2」	指	組成成都項目酒店、商業及辦公樓部分之物業
「成都買方」	指	Ample State Investments Limited，為四海之全資附屬公司
「成都交易」	指	(a)百富控股向成都買方出售成都集團70%股權；及 (b)按照成都協議之條款及在其條件規限下向成都買方轉讓百富股東貸款
「本公司」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：617)
「四海可換股債券」	指	二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券之統稱
「四海集團」	指	四海及其附屬公司

釋 義

「四海股份」	指	四海股本中每股面值港幣0.0002元之普通股
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「董事」	指	本公司董事
「佳冠」	指	Excel Crown Investments Limited 佳冠投資有限公司
「佳冠集團」	指	佳冠及其附屬公司
「信冠」	指	Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司，為 Regal BVI (富豪之全資附屬公司) 與 Mass Surplus International Limited (四海之全資附屬公司) 分別擁有 50% 及 50% 權益之合營公司
「法利」	指	法利投資有限公司，為喜匯之全資附屬公司
「信冠股東貸款」	指	法利及才佳欠付及應付信冠之所有到期款項(包括本金、利息及其他款項(如有))，將由信冠根據其他成都交易向成都買方轉讓
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括富豪集團(除另有指明外)
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「聯合公佈」	指	本公司、世紀城市及富豪於二零一三年六月二十七日之聯合公佈
「喜匯」	指	Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司
「喜匯集團」	指	喜匯及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一三年八月二十六日，即本通函付印前確定本通函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

「更新負債」	指	百富控股就二零一一年成都交易應付信冠之未支付代價約港幣 648,100,000 元，將由成都買方根據更新協議更新及承擔
「更新事項」	指	更新負債根據新協議之條款所進行之更新
「更新協議」	指	信冠、百富控股與成都買方於二零一三年六月二十七日訂立之更新及變更契據，據此，成都買方將承擔更新負債
「其他成都協議」	指	信冠與成都買方於二零一三年六月二十七日就其他成都交易訂立之買賣協議
「其他成都交易」	指	(a) 信冠出售成都集團 30% 股權；及 (b) 按照其他成都協議之條款及在其條件規限下向成都買方轉讓信冠股東貸款
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條規定計算之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「認沽選擇權」	指	根據二零一一年成都交易，信冠將向喜匯授出之認沽選擇權，以購買成都項目已落成之酒店及購物商場
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由 Capital Merit Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 及 Regal Hotels Investments Limited (富豪之全資附屬公司) 成立並分別擁有 50% 及 50% 權益之合營公司
「百富股東貸款」	指	法利及才佳欠付及應付百富控股之所有到期款項(包括本金、利息及其他款項(如有))，將由百富控股根據成都交易向成都買方轉讓
「才佳」	指	才佳投資有限公司，佳冠之全資附屬公司
「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)

釋 義

「Regal BVI」	指	Regal International (BVI) Holdings Limited，為富豪之全資附屬公司
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，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	人民幣，中國法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為成都物業之獨立估值師
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則



執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

范統先生(首席營運官)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，GBS，JP

黃之強先生

註冊辦事處：

26 Burnaby 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

11樓

敬啟者：

主要交易

緒言

謹提述本公司、世紀城市及富豪於二零一三年六月二十七日聯合刊發之公佈。

於二零一三年六月二十七日(在交易時段後)，百富控股訂立(其中包括)成都協議及更新協議，據此，百富控股同意向成都買方(四海之全資附屬公司)出售其於成都集團之70%股權及轉讓百富股東貸款，淨代價(於抵銷更新負債後)為港幣642,300,000元(可予調整)，而成都買方(代替百富控股)須向信冠支付更新負債，用以抵銷成都買方就成都交易應付之代價之相同數額。

董 事 會 函 件

於二零一三年六月二十七日(在交易時段後)，信冠(由富豪及四海各擁有50%之合營公司)與成都買方訂立其他成都協議，據此，並按當中所載條款及條件規限，信冠同意向成都買方出售其於成都集團之30%股權及轉讓信冠股東貸款，代價為港幣553,000,000元(可予調整)。

待先決條件達成(或(如適用)獲豁免)後，成都交易、其他成都交易及更新協議將於同時完成。

百富控股為本公司之附屬公司。成都交易(包括更新事項)構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則之取得股東批准之規定。成都交易(包括更新事項)已獲一批有密切聯繫之股東以書面批准方式批准。

本通函旨在向股東提供有關成都交易(包括更新事項)之進一步資料，以供參考。

成都交易

於二零一三年六月二十七日(在交易時段後)，百富控股與成都買方訂立成都協議，據此，並按當中所載條款及條件規限，百富控股同意向成都買方出售其於成都集團之70%股權及轉讓百富股東貸款。

成都協議

日期： 二零一三年六月二十七日

訂約方：

1. 百富控股(作為賣方)
2. 成都買方(作為買方)

百富控股由本公司(透過一間全資附屬公司)及富豪(透過一間全資附屬公司)各自擁有50%。百富控股為本公司之附屬公司，而百富控股為富豪擁有50%權益之共同控制實體。

董 事 會 函 件

成都買方為四海之全資附屬公司。於最後實際可行日期，本集團持有四海已發行股本之17.1%，而富豪集團持有四海已發行股本之2.8%。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除上文所載之本集團及富豪集團之股權以及標題為「有關四海之資料」一段載列之資料外，四海獨立於本公司及其關連人士。

標的資產：

根據成都協議，百富控股將(i)出售於喜匯及佳冠之70%股權；及(ii)向成都買方轉讓於完成日期之百富股東貸款，該項貸款於最後實際可行日期為港幣340,200,000元。

於成都交易完成後，百富控股將不再於成都集團持有任何股權而成都集團將不再為本公司之附屬公司。

代價：

成都交易之初步淨代價(於抵銷更新負債後)為港幣642,300,000元。該代價將須根據成都集團於成都交易完成日期之其他有形資產淨值虧絀(即相等於其他負債(除百富股東貸款及信冠股東貸款外)減其他有形資產(除成都物業外))之70%按等額基準進行下調，惟任何有關之下調不得少於港幣14,000,000元。根據喜匯集團及佳冠集團於二零一三年五月三十一日之合併經審核綜合財務報表，有關之其他有形資產淨值之70%達虧絀約港幣22,200,000元，按此基準，調整將會減少代價港幣22,200,000元(佔抵銷更新負債前之初步代價約1.7%)，且並不重大。

董 事 會 函 件

初步淨代價主要根據由第一太平戴維斯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(相等於約港幣1,940,400,000元)之70%及估值折扣5%，減更新負債約港幣648,100,000元之基準經公平磋商後釐定。鑒於初步淨代價已計及成都買方按評估值收購成都物業之70%以及百富股東貸款及信冠股東貸款均會轉讓予成都買方，有形資產淨值調整無須計及成都物業之賬面值及給予成都集團之股東貸款總額。

成都交易之初步代價(於抵銷更新負債前及於任何有形資產淨值調整前)港幣1,290,400,000元將較於二零一三年五月三十一日百富控股於成都集團70%權益之賬面值有港幣181,500,000元之盈餘。

付款條款：

成都交易之淨代價(附帶應計利息)須由成都買方於成都交易完成後三年內，由成都買方酌情透過任何期數分期支付予百富控股。淨代價利息須自成都交易完成日期起直至結算日期止，按年利率5%計息(每日計算)，息率乃於參考百富控股及四海集團之資本成本及經公平磋商後釐定。

董 事 會 函 件

於成都交易完成後直至成都交易之代價及相關應計利息全數結清期間，成都買方須就有關付款責任之保證向百富控股提供抵押(i) 喜匯之 35 股已發行股份及佳冠之 35 股已發行股份(佔成都集團之 35% 股權)及由此產生之股息及分派、(ii) 百富股東貸款之 50% 及(iii) 由成都買方給予成都集團之任何日後股東貸款之 35%。成都交易之初步淨代價港幣 642,300,000 元佔於抵銷更新負債及於任何有形資產淨值調整前之成都交易代價港幣 1,290,400,000 元約 50%。因此，成都集團之 35% 股權(即成都買方根據成都交易從百富控股收購成都集團 70% 股權中之 50%)將會抵押予百富控股。

付款條款乃經訂約方考慮四海集團之資金需求後協定。經考慮百富控股將按不少於百富控股之資本成本之利率應計之利息收入以及如上所述成都買方提供之抵押，本公司認為代價之付款時間表屬公平合理並符合本公司及其股東之利益。

先決條件：

成都交易須待以下條件於二零一三年九月二十五日或之前(或按訂約方可能協定之較後日期)達成或獲豁免後方能完成：

- (a) 本公司及世紀城市之各自股東批准；
- (b) 四海之獨立股東批准；
- (c) 成都買方信納有關成都集團之財務、法務及業務盡職調查結果；

董 事 會 函 件

- (d) 已遵守一切必要責任及已獲得一切必要的批准；且（倘適用）成都集團之業務於緊隨成都交易完成後不間斷存續；及
- (e) 完成其他成都協議之所有先決條件（(d)項先決條件除外）已按其條款達成或獲豁免（倘適用），且其他成都協議並無被終止，或在所有重大方面並無被修訂或修改。

於最後實際可行日期，上述條件(a)已達成。

完成： 成都交易將於上述先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後之下一個營業日，與更新協議及其他成都交易同時完成。

賣方之保證： 成都協議載有百富控股作出之慣常陳述及保證，其中包括：

- (a) 成都集團擁有成都物業之良好合法實益業權；
- (b) 除(i)任何已披露負債、(ii)百富股東貸款及信冠股東貸款、(iii)墊款及(iv)成都集團內公司之間貸款外，成都集團無任何債務；及
- (c) 百富控股所作出之保證及陳述在所有重大方面屬真實、準確且無誤導成分。

百富控股因成都買方申索而須承擔之最大責任不得超過百富控股實際收取之代價金額，且所有成都買方申索須於成都交易完成後3年內作出，或如有關申索與稅項有關，則須於成都交易完成後7年內作出。

董 事 會 函 件

限制性契諾： 成都買方承諾，於成都交易完成後及成都交易之代價及有關應計利息獲悉數償付前：

- (a) 未經百富控股事先同意(不得無理拒絕)，成都買方及成都集團不得增借外部債務及/或就成都買方、成都集團任何成員公司之股本及成都物業設立產權負擔；
- (b) 未經百富控股事先同意，成都買方不得變更其股權架構及成都集團之股權架構；及
- (c) 成都買方不得向任何人士出售、轉讓或出讓其就成都項目擁有之權利。

上述限制性契諾並不適用於成都集團在正常業務運作中，以及按不遜於當時可獲取之現行市場條款出售物業，惟有關所得款項須應用於成都集團之營運資金及/或按比例償付成都交易、其他成都交易及更新負債之代價。

買方之擔保人： 於成都交易完成後，四海將擔保成都買方妥善遵守限制性契諾。

更新協議及認沽選擇權之終止

於二零一一年六月，信冠訂立一份協議以向百富控股出售其於成都集團之70%權益，最終經調整代價為港幣1,024,700,000元，須以現金分期支付。二零一一年成都交易完成後，喜匯(成都集團之成員公司)獲授認沽選擇權。倘喜匯行使認沽選擇權，信冠須收購或促使收購成都項目已落成之酒店及購物商場。有關交易(包括認沽選擇權)之詳情載於本公司、世紀城市及富豪日期為二零一一年六月三十日之聯合公佈。

根據有關二零一一年成都交易之協議，二零一一年成都交易之餘下代價約港幣648,100,000元，須由百富控股按以下方式以現金分期支付予信冠：(i)於二零一三年七月十四日或之前支付港幣200,000,000元及(ii)於二零一四年七月十四日或之前支付港幣448,100,000元。倘喜匯行使認沽選擇權，餘額港幣448,100,000元須按有關二零一一年成

董 事 會 函 件

都交易之買賣協議所載付款時間表於二零一五年七月十四日或之前支付。於二零一三年六月二十七日，百富控股、成都買方及信冠訂立更新協議，據此，成都買方(代替百富控股)須向信冠支付更新負債，用以抵銷成都買方就成都交易應付百富控股之代價之相同數額。根據更新協議之條款，訂約方同意暫緩更新負債，包括暫緩原本應由百富控股於二零一三年七月十四日到期支付之港幣200,000,000元(即二零一一年成都交易之代價餘額之一部分)，以待更新協議生效。倘更新協議於二零一三年九月二十五日或之前(或訂約各方可協定的較後日期)並未生效，百富控股結欠信冠之付款責任港幣200,000,000元將於該日之後下一個營業日到期應付。更新協議將於及待成都交易及其他成都交易完成之時同時完成。更新負債須於成都交易完成後三年內由成都買方酌情透過任何期數分期支付。更新負債未償還餘額須由成都交易完成日期起直至付款日期止，按年利率5%支付利息(每日計算)，息率乃於參考信冠股東(向信冠提供資金)及四海集團之有關資本成本後經公平磋商釐定。成都交易(包括更新事項)及其他成都交易完成後，認沽選擇權須予終止且不再有效。

於成都交易完成後及更新負債及有關利息獲悉數償付前，成都買方須以信冠為受益人就更新負債質押(i)喜匯之35股已發行股份及佳冠之35股已發行股份(佔成都集團之35%股權)及由此產生之股息及分派、(ii)百富股東貸款之50%及(iii)成都買方給予成都集團之任何日後股東貸款之35%。更新負債港幣648,100,000元佔於抵銷更新負債及於任何有形資產淨值調整前之成都交易代價港幣1,290,400,000元約50%。因此，將會向信冠抵押成都集團35%股權(即成都買方根據成都交易從百富控股收購成都集團70%股權中之50%)。成都買方承諾，於成都交易完成後及更新負債及有關應計利息獲悉數償付前，(i)未經信冠事先同意(不可無理拒絕)，成都買方及成都集團不會增借外部債務及/或就成都買方、成都集團任何成員公司之股本及成都物業設立產權負擔、(ii)未經信冠事先同意，成都買方不會變更其股權架構及成都集團之股權架構，及(iii)成都買方不會向任何人士出售、轉讓或出讓其就成都項目擁有之權利。上述限制性契諾並不適用於成都集團在正常業務運作中以及按不遜於當時可獲取之現行市場條款出售物業，惟有關所得款項須應用於成都集團之營運資金及/或按比例償付成都交易、其他成都交易及更新負債之代價。

董 事 會 函 件

其他成都交易

於二零一三年六月二十七日(交易時段後)，信冠(由富豪及四海各擁有50%之合營公司)與成都買方訂立其他成都協議，據此，並受當中所載條款及條件規限，信冠同意向成都買方出售其於成都集團30%股權及轉讓信冠股東貸款。

其他成都協議

日期： 二零一三年六月二十七日

訂約方： 1. 信冠(作為賣方)
2. 成都買方(作為買方)

信冠由富豪(透過一間全資附屬公司)及四海(透過一間全資附屬公司)各自擁有50%。

標的資產： 根據其他成都協議，信冠將(i)出售喜匯及佳冠之30%股權；及(ii)向成都買方轉讓於完成日期之信冠股東貸款，該項貸款於最後實際可行日期為港幣145,800,000元。

代價： 其他成都交易之初步代價為港幣553,000,000元。代價將須根據成都集團於其他成都交易完成日期之其他有形資產淨值虧絀之30%，即相等於其他負債(除百富股東貸款及信冠股東貸款外)減其他有形資產(除成都物業外)之30%按等額基準進行下調，惟任何有關之下調不得少於港幣6,000,000元。根據喜匯集團及佳冠集團於二零一三年五月三十一日之合併經審核綜合財務報表，有關之其他有形資產淨值之30%達虧絀約港幣9,500,000元，按此基準，調整將會減少代價港幣9,500,000元(佔初步代價約1.7%)，且並不重大。

董 事 會 函 件

初步代價主要根據由第一太平戴維斯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(相等於約港幣1,940,400,000元)之30%及估值折扣5%之基準經公平磋商後釐定。鑒於初步代價已計及成都買方按評估值收購成都物業之30%以及百富股東貸款及信冠股東貸款均會轉讓予成都買方，有形資產淨值調整並無計及成都物業之賬面值及給予成都集團之股東貸款總額。

付款條款：

其他成都交易之代價(附帶應計利息)須由成都買方於其他成都交易完成後三年內由成都買方酌情透過任何期數分期支付予信冠。代價利息須由其他成都交易完成日期起計至結算日期止，按年利率5%計息(每日計算)，息率乃於參考信冠股東(向信冠提供資金)及四海集團之相關資本成本及經公平磋商後釐定。

於其他成都交易完成後及其他成都交易的代價及有關應計利息獲悉數償付前，成都買方須以信冠為受益人就有關付款責任提供抵押(i)喜匯之30股已發行股份及佳冠之30股已發行股份(佔成都集團之30%股權)及由此產生之股息及分派、(ii)信冠股東貸款及(iii)由成都買方給予成都集團之任何日後股東貸款之30%。將會抵押予信冠之30%成都集團股權，相等於成都買方根據其他成都交易從信冠收購之30%股權。

董 事 會 函 件

先決條件： 其他成都交易須待以下條件於二零一三年九月二十五日或之前(或按訂約方可能協定之較後日期)達成或獲豁免後方能完成：

- (a) 四海之獨立股東批准；
- (b) 成都買方信納有關成都集團之財務、法務及業務盡職調查結果；
- (c) 已遵守一切必要責任及已取得一切必要的批准；且(倘適用)成都集團之業務於緊隨其他成都交易完成後不間斷存續；及
- (d) 完成成都協議之所有先決條件((e)項先決條件除外)已按其條款達成或獲豁免(倘適用)，且成都協議並無被終止，或在所有重大方面被修訂或修改。

完成： 其他成都交易將於上述先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後之下一個營業日，與成都交易同時完成。

賣方之保證： 其他成都協議載有信冠作出之慣常證明及保證，其中包括：

- (a) 成都集團擁有成都物業之良好合法實益業權；
- (b) 除(i)任何已披露負債、(ii)百富股東貸款及信冠股東貸款、(iii)墊款及(iv)成都集團內公司間貸款外，成都集團無任何債務；及
- (c) 信冠所作出之保證及聲明在所有重大方面屬真實、準確且無誤導成分。

董 事 會 函 件

信冠因成都買方申索而須承擔之最大責任不得超過信冠實際收取之代價金額，且所有成都買方申索須於其他成都交易完成後3年內作出，或如有關申索與稅項有關，則須於其他成都交易完成後7年內作出。

限制性契諾：

成都買方承諾，於其他成都交易完成後及其他成都交易之代價及有關應計利息獲悉數償付前：

- (a) 未經信冠事先同意(不可無理拒絕)，成都買方及成都集團不得增借外部債務及/或就成都買方、成都集團任何成員公司之股本及成都物業設立產權負擔；
- (b) 未經信冠事先同意，成都買方不得變更其股權架構及成都集團之股權架構；及
- (c) 成都買方不得向任何人士出售、轉讓或出讓其就成都項目擁有之權利。

上述限制性契諾並不適用於成都集團在正常業務運作中，以及按不遜於當時可獲取之現行市場條款出售物業，惟有關所得款項須應用於成都集團之營運資金及/或按比例償付成都交易、其他成都交易及更新負債之代價。

買方之擔保人：

於其他成都交易完成後，四海將擔保成都買方妥善遵守限制性契諾。

有關成都集團及成都項目之資料

成都集團主要從事成都項目之發展。

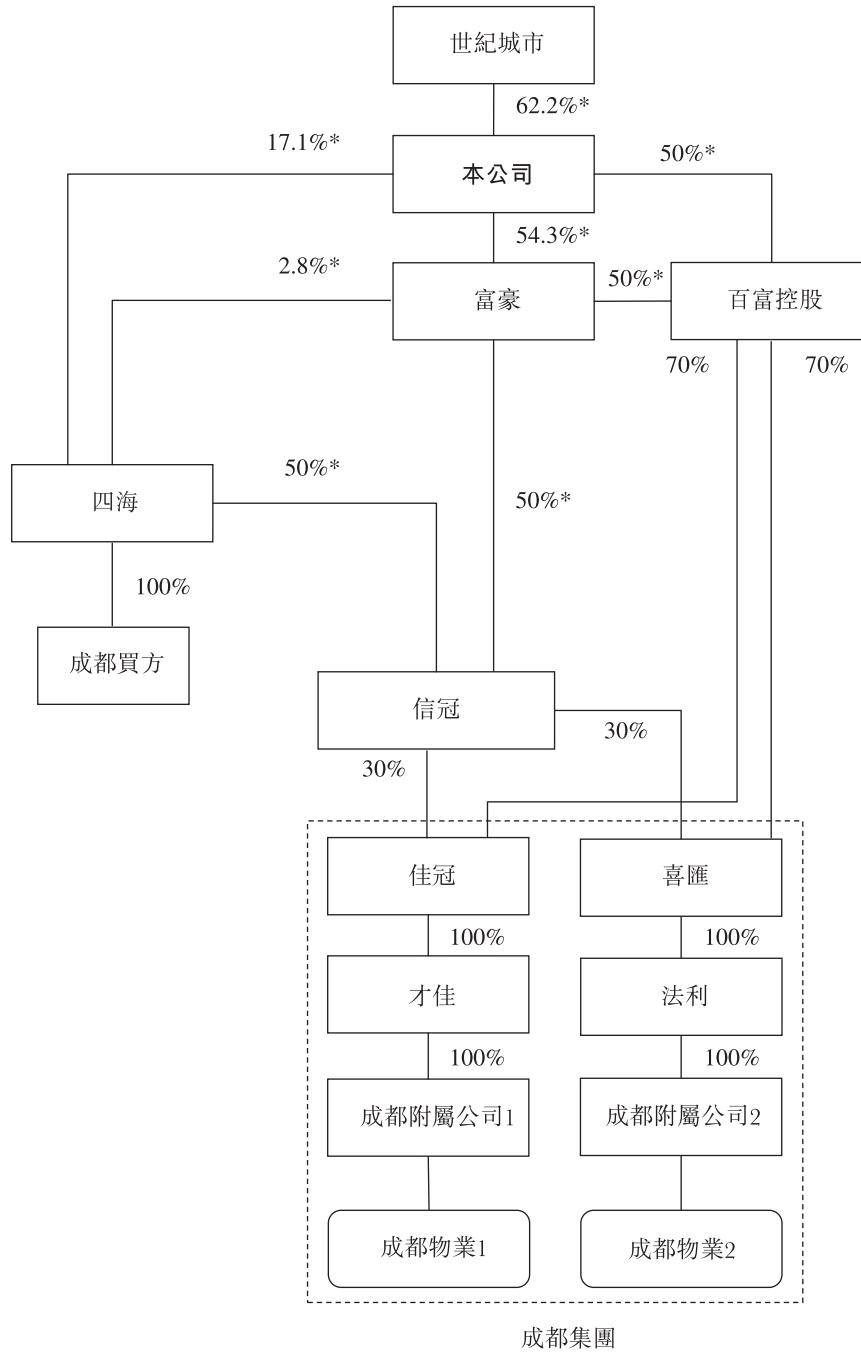
成都項目位於中國四川省成都市，計劃由酒店、商業、辦公樓及住宅部分組成，整體總建築面積約為5,340,000平方呎，並將分期進行發展。該項目之第一期主要包括一間五星級酒店及三幢住宅大樓。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有總建築面積約446,000平方呎。酒店發展項目之結構建設工程已完成，現正進行外牆外觀工程。酒店項目之第一期現時預計將於二零一四年第四季試業。該項目第一期包括之三幢住宅大樓將擁有約340套公寓單位，連同泊車位及若干商業配套，總建築面積約為490,000平方呎。住宅大樓之結構建設工程亦已完成，整體建設工程計劃將於二零一四年第三季完成。預計住宅單位將於二零一三年第四季推出預售。成都項目第一期之進一步發展成本估計約為人民幣440,000,000元(相等於約港幣550,000,000元)。該項目其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，成都集團分別錄得合併綜合虧損淨額(除稅前及除稅後)約港幣19,300,000元及港幣10,500,000元。於二零一三年五月三十一日，成都集團之合併綜合資產淨值約為港幣1,700,000元。成都集團負債包括由百富控股之附屬公司提供之墊款。墊款結餘由於二零一三年五月三十一日約為港幣19,000,000元(誠如於聯合公佈所述)增至於最後實際可行日期約港幣31,500,000元。墊款目前為無抵押、免息、無固定還款期，並須應放貸人要求而償還。成都集團目前為本公司之附屬公司集團，而墊款不構成本公司之一項須予公佈交易。於成都交易及其他成都交易完成後，墊款將構成本公司根據上市規則第十四章之一項交易，且預期墊款之條款將維持不變。鑒於墊款構成成都集團(其70%股權將由百富控股出售予成都買方)部分現有負債，本公司認為墊款(如同其他負債)於成都交易及其他成都交易完成後維持其現有條款屬公平合理並符合本公司及其股東之利益。墊款港幣31,500,000元與本集團向四海集團提供之備用融資港幣200,000,000元(有關詳情載於聯合公佈)合計根據上市規則構成本公司之一項須予披露交易。於成都交易完成後，本公司將就本集團向成都集團提供任何進一步墊款及/或墊款條款之任何重大變更遵守上市規則之任何適用規定。

董事會函件

交易前後相關集團圖表

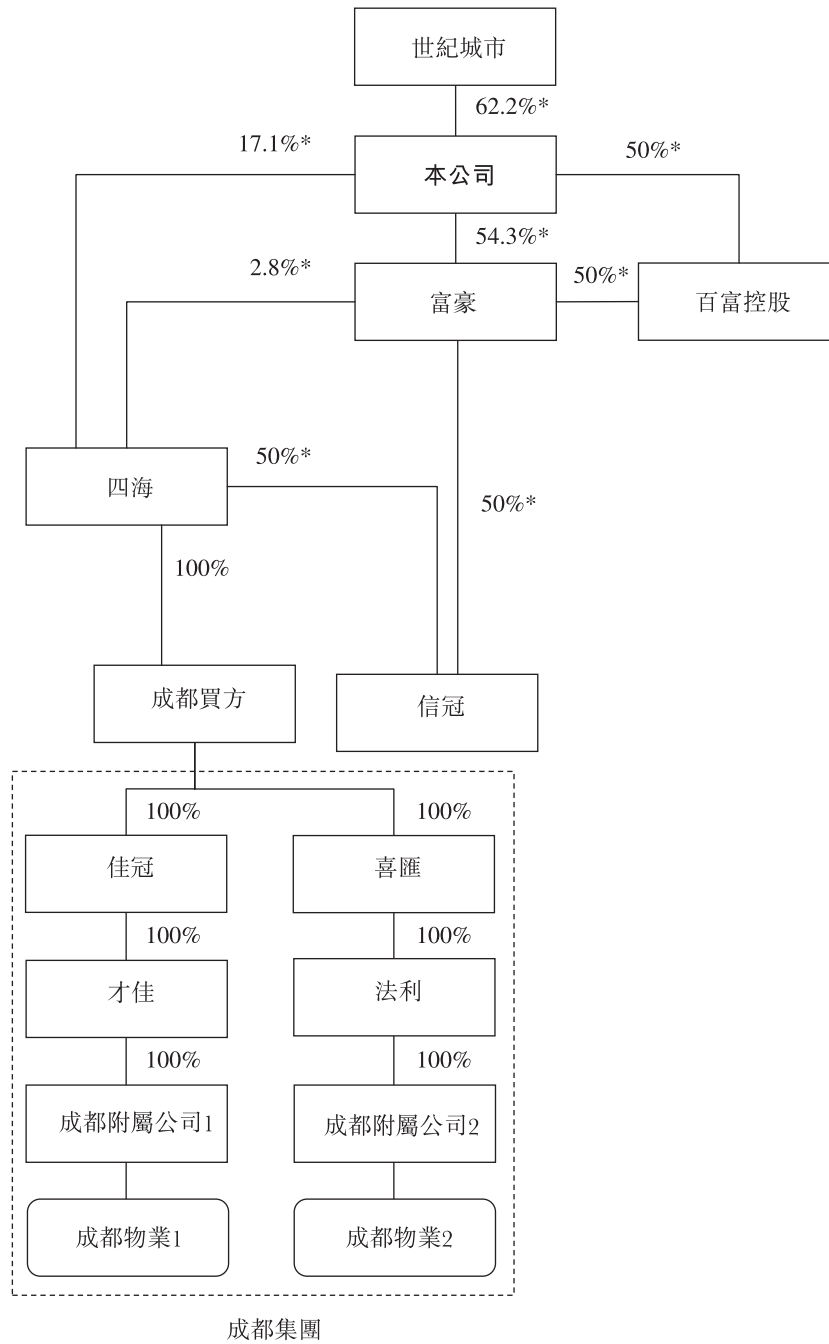
於成都交易及其他成都交易前於最後實際可行日期



* 間接控股。

董事會函件

於成都交易及其他成都交易後



* 間接控股。

董 事 會 函 件

有關四海之資料

四海集團主要從事物業投資及發展、證券投資及其他投資。

四海之股權架構

於最後實際可行日期，本集團持有(i)約2,016,700,000股四海股份；(ii)本金額為港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(A)；及(iii)本金額為港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(C)；而富豪集團持有(i)334,000,000股四海股份；(ii)本金額為港幣141,450,000元之二零一零年可換股債券；(iii)本金額為港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(B)；及(iv)本金額為港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(D)。經參考本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年八月二十日之聯合公佈，本集團及富豪集團相關成員公司於二零一三年八月二十日與百富控股訂立有條件協議，以向百富控股出售彼等各自於持有合共約2,350,700,000股四海股份及四海可換股債券之公司之權益(「出售事項」)。富豪及百富控股兩者均為本公司之附屬公司。假設出售事項獲批准及完成，百富控股將持有合共約2,350,700,000股四海股份及四海可換股債券。

四海於最後實際可行日期的股權架構及於下列情況之股權架構載列如下，以供說明：

	於最後實際可行日期		假設出售事項獲批准及完成		假設出售事項獲批准及完成及 假設悉數轉換		假設出售事項獲批准及完成及 假設悉數轉換	
	四海股份數目	%	四海股份數目	%	四海股份數目	%	四海股份數目	%
本集團	2,016,666,666	17.11	—	—	—	—	—	—
本集團(透過百富控股)	—	—	2,350,666,666	19.94	9,220,249,998	49.42	10,688,583,331	53.12
富豪集團	334,000,000	2.83	—	—	—	—	—	—
	2,350,666,666	19.94	2,350,666,666	19.94	9,220,249,998	49.42	10,688,583,331	53.12
弘華集團有限公司	4,403,576,090	37.37	4,403,576,090	37.37	4,403,576,090	23.61	4,403,576,090	21.88
文化地標投資 有限公司	1,446,064,745	12.27	1,446,064,745	12.27	1,446,064,745	7.75	1,446,064,745	7.19
其他股東	3,584,823,450	30.42	3,584,823,450	30.42	3,584,823,450	19.22	3,584,823,450	17.81
總計	11,785,130,951	100.00	11,785,130,951	100.00	18,654,714,283	100.00	20,123,047,616	100.00

董事會函件

附註：

1. 根據二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券各自之條款，如二零一零年可換股債券或二零一三年可換股債券轉換後，四海將未能符合上市規則之公眾持股量規定，二零一零年可換股債券或二零一三年可換股債券(視情況而定)將不可被轉換。假如轉換二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券會根據收購守則觸發強制性全面收購，二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券不會受到任何不容許轉換之限制。於最後實際可行日期，本集團或富豪集團概無轉換四海可換股債券。於出售事項完成後，百富控股將考慮其於四海可換股債券之策略，特別是會否轉換四海可換股債券(不論全部或部分)，並將會依據其對(其中包括)四海集團之財務狀況及業務前景以及整體市場環境作出之評估。誠如本公司、世紀城市及富豪於二零一三年八月二十日之聯合公佈所述，倘任何二零一零年可換股債券及/或二零一三年可換股債券被轉換，本集團及世紀城市集團將遵守上市規則及收購守則之相關規定。
2. 按本金額港幣88,100,000元之二零一三年可換股債券(C)由本集團轉換及富豪集團並無轉換任何二零一三年可換股債券(D)為基準。

本集團、富豪集團及四海集團之間之其他關係

除本集團及富豪集團於上述四海股份及四海可換股債券之權益外，富豪集團及四海集團各自擁有信冠50%股權。

本公司、世紀城市(本公司之上市控股公司)及富豪之執行董事吳季楷先生亦為四海之非執行董事。世紀城市之執行董事梁蘇寶先生亦為四海之非執行董事。執行董事黃寶文先生亦為四海之非執行董事。根據獲得之最新公開資料，林焯偉先生(富豪旗下一間全資附屬公司之董事)於最後實際可行日期擁有四海已發行普通股本約7.03%。

進行成都交易之理由及裨益

本集團(包括富豪集團)主要從事物業投資及發展、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有(透過其上市附屬公司富豪產業信託所持有)、酒店管理及經營業務(透過其上市附屬公司富豪持有)、為富豪產業信託作資產管理，以及證券及其他投資。百富控股由本公司及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益。其為本公司之附屬公司，從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動，包括(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之證券或權益或向其提供貸款。

百富控股於二零一一年收購成都集團70%股權。成都項目於當時之估值為人民幣1,350,000,000元。按成都項目於二零一三年五月三十一日之估值計，該項目之價值已增至人民幣1,540,000,000元。董事認為成都交易將使百富控股能變現成都項目之增值。根據成

董事會函件

都交易(於抵銷更新負債前)及其他成都交易之初步代價、於二零一三年五月三十一日其於成都集團之投資應佔份額賬面值及撥回相關遞延稅項負債計算,初步估計本集團將會從交易獲得除稅前及未計非控權權益前之收益約港幣300,000,000元。本集團得知,百富控股擬將成都交易所得款項用於營運資金。

於最後實際可行日期,本集團及富豪集團合共持有已發行四海股份約19.9%。假設出售事項(詳述於上文標題為「四海之股權架構」一段)獲批准及完成,本集團(透過百富控股)將合共持有已發行四海股份約19.9%及四海可換股債券。倘(於出售事項完成後)百富控股行使二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券所附換股權,在維持四海股份之公眾持股量規定之情況下,百富控股將擁有約53.1%已發行四海股份之權益,及將須作出一般要約以收購百富控股及與其一致行動人士並未擁有之四海餘下證券。倘該等行動進行,本集團將持有四海大部分股權並因而保留本集團於成都項目之重大權益及控制權。

董事(包括獨立非執行董事)認為成都交易(包括更新事項)之條款屬公平合理,並符合本公司及其股東之整體利益。

成都交易之財務影響

百富控股(本公司之附屬公司)現持有成都集團70%股權。因此,成都集團為本公司之附屬公司集團並將綜合計入本公司之綜合財務報表。成都項目仍在發展中。成都集團將並無錄得任何收益,而於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得合併綜合虧損淨額約港幣10,500,000元。於成都交易完成後,成都集團將不再為本公司之附屬集團公司,並於二零一三年五月三十一日成都集團之合併綜合財務業績以及分別約港幣546,800,000元及港幣545,100,000元之合併綜合資產及負債(包括百富股東貸款、信冠股東貸款及墊款金額合共約港幣505,000,000元),將不再綜合計入本公司綜合財務報表。此外,於成都交易完成後,本集團將錄得應收成都買方金額為港幣642,300,000元(即抵銷更新負債後成都交易之初步代價)及減少本集團之負債金額等同更新負債港幣648,100,000元。

估計本集團將自交易錄得除稅前及未計非控權權益前之收益約港幣300,000,000元。本集團將自成都交易完成開始至代價(扣除更新負債)悉數結清期間累計利息收入。

上市規則影響

百富控股為本公司之附屬公司。根據適用百分比率，成都交易(包括更新事項)構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及取得股東批准之規定。於最後實際可行日期，羅旭瑞先生持有世紀城市已發行股本約58.21%，而世紀城市持有已發行股份約62.17%。除上述外，羅旭瑞先生直接及間接(除透過世紀城市集團外)持有已發行股份約12.27%。羅旭瑞先生及世紀城市(除其作為股東擁有之權益外)並無於成都交易中擁有任何重大權益，故倘本公司將召開股東大會以批准成都交易(包括更新事項)，並無股東須就此放棄投票。根據上市規則第14.44條，成都交易(包括更新事項)已獲一批有密切聯繫之股東(彼等於最後實際可行日期合共持有已發行股份約74.44%)以書面批准方式批准。該批有密切聯繫之股東包括於最後實際可行日期個人擁有已發行股份約8.08%之羅旭瑞先生及由羅旭瑞先生全資或大部分擁有及控制之公司，該等公司包括於最後實際可行日期(i)擁有已發行股份約1.46%之Select Wise Holdings Limited、(ii)擁有已發行股份約2.73%之Splendid All Holdings Limited、(iii)擁有已發行股份約31.04%之Almighty International Limited、(iv)擁有已發行股份約2.73%之世紀城市集團有限公司、(v)擁有已發行股份約16.22%之Cleverview Investments Limited、(vi)擁有已發行股份約2.61%之Gold Concorde Holdings Limited、(vii)擁有已發行股份約4.36%之Meylink Limited、(viii)擁有已發行股份約0.75%之Smartaccord Limited、及(ix)擁有已發行股份約4.46%之Splendour Corporation。因此，就批准成都交易(包括更新事項)而言毋須召開股東大會。

其他資料

敬請 閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
Paliburg Holdings Limited
主席
羅旭瑞
謹啟

二零一三年八月二十九日

債務

於二零一三年七月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有約港幣9,775,400,000元之未償還債項，即(i)由本集團若干物業、廠房及設備、投資物業及待售物業所抵押之銀行貸款港幣5,510,600,000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300,000,000美元(約港幣2,326,500,000元)，以及(iii)根據富豪產業信託之1,000,000,000美元中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)已發行之無抵押票據港幣775,000,000元及150,000,000美元(約港幣1,163,300,000元)。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，本集團於二零一三年七月三十一日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債權證、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。

財務及貿易前景

本集團(包括富豪集團)之重要投資及主要業務活動主要包括物業投資及發展、建築及與樓宇相關業務、證券及其他投資、(透過富豪集團)經營及管理酒店，以及為富豪產業信託作資產管理及(透過富豪產業信託)擁有酒店。

本集團

香港政府對物業交易徵收額外印花稅，以圖抑壓短期炒賣活動並冷卻過熱之需求。政府亦已宣佈將透過公開招標或拍賣提供更多發展土地，以確保有穩定之土地供應以供新物業發展。本集團認為，該等措施有利於為香港房地產市場之健康發展營造穩定環境，故本集團對本地物業市場能持續興旺仍然保持樂觀。

於二零一三年四月，百富控股完成以代價港幣464,300,000元收購位於九龍土瓜灣下鄉道之若干物業之交易。該等物業擬將會發展為一間有340間客房及總樓面面積約6,298平方米之酒店。

於二零一三年六月十四日，百富控股之一間全資附屬公司獲香港政府授予一幅位於香港新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號之地皮。該地皮之地盤面積為5,090平方米，最高總樓面面積為15,270平方米。該項目現時擬發展為購物商場以供租賃用途。交易詳情載於本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年六月十七日之聯合公佈。

於二零一三年六月二十七日，於其他交易中，百富控股訂立成都協議將其於成都集團之權益出售予四海集團。於二零一三年六月二十七日，百富控股亦訂立一份有條件協議以向四海集團收購其於香港之若干物業。有關上述交易之詳情載於聯合公佈。

於二零一三年六月二十八日，百富控股訂立一項有條件協議以向富豪產業信託出售其於香港上環一間酒店(「上環酒店」)之權益。於二零一三年六月二十八日，百富控股亦訂立一項有條件協議向富豪產業信託授出期權，賦予其向百富控股收購一間位於香港北角之酒店(「北角酒店」)之權利。有關上述交易之詳情載於本公司日期為二零一三年六月二十九日之通函。富豪之獨立股東及富豪產業信託之獨立基金單位持有人各自就上述交易分別作出之批准已於二零一三年七月十八日取得，而富豪產業信託已向百富控股支付合共港幣1,948,000,000元(並其後由百富控股分派予其股東)，該金額包括收購上環酒店之按金(為港幣948,000,000元)，及就收購北角酒店之期權之期權費(為港幣10,000,000元)及可退還現金抵押(為港幣990,000,000元)。

於二零一三年七月二日，本集團行使選擇權以認購四海集團本金額港幣100,000,000元之額外可換股債券，詳情載於本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年七月二日之聯合公佈。

於二零一三年八月二十日，本集團及富豪集團相關成員公司與百富控股訂立有條件協議，以向百富控股出售彼等各自於持有合共約2,350,700,000股四海股份及四海可換股債券之公司之權益。有關此等交易之詳情載於本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年八月二十日之聯合公佈。

本集團擁有龐大財務資源，並已準備就緒致力把握將出現之新收購機會，以冀進一步擴大其物業組合。

富豪集團

香港已展開多項措施增加旅遊設施，如啟德國際郵輪碼頭以及香港迪士尼樂園及海洋公園之擴建項目。香港政府亦正進行主要基建發展項目，以加強商業活動之聯繫及效率，較為顯著者包括擴建香港國際機場、廣深港高速鐵路及港珠澳大橋。該等項目全部將直接或間接有利於香港之旅遊及酒店業之長遠發展。

富豪集團對香港旅遊及酒店市場前景能持續蓬勃充滿信心，並致力維持富豪集團作為香港主要重大酒店集團之一之地位。透過百富控股在香港發展四間新酒店，包括上環酒店及北角酒店。儘管未來數年香港將增添為數不少的新酒店，惟許多該等新酒店之規模相對較小或位處非傳統商業或旅遊區。富豪集團相信，憑藉其透過規模經濟達致之營運效率以及其龐大酒店網絡及完善市場推廣平台，能較該等新酒店擁有獨特之競爭優勢。

在富豪產業信託於二零零七年自富豪集團分拆並獨立上市成為香港首個上市酒店房地產投資信託時，一直擬由富豪集團在富豪產業信託實行其擴充物業組合計劃時擔當向其提供潛在收購目標之主要提供者。於二零一三年一月，富豪產業信託設立富豪產業信託中期票據計劃，為收購上環酒店及可能收購北角酒店等擴展計劃提供資金平台。

於二零一三年六月二十七日，於其他交易中，富豪集團訂立一項有條件協議以向四海集團出售於中國天津持有一幅地塊之公司。於二零一三年六月二十七日，信冠(由富豪及四海各擁有50%之合營公司)訂立一項其他成都協議以向四海集團出售其於成都集團之權益。有關上述交易之詳情載於聯合公佈。

於二零一三年七月二日，富豪集團行使選擇權以認購四海集團本金額為港幣100,000,000元之額外可換股債券，詳情載於本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年七月二日之聯合公佈。

富豪集團致力於其核心酒店及物業業務作進一步投資，旨在實現持續發展。

營運資金

董事經審慎考慮後認為，在無不可預見之情況下，計及內部資源及本集團可動用之現有銀行融資，本集團具備充裕營運資金以應付其自本通函日期起最少十二個月之需要。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於： 中國四川省成都新都區新都縣板橋村新都大道以南及興樂路兩旁之成都項目(成都富豪國際新都薈發展項目)(「該物業」)

吾等遵照閣下對吾等之指示，對位於中國，由置富投資開發(成都)有限公司(「成都附屬公司2」)及成都富博房地產開發有限公司(「成都附屬公司1」)(統稱「項目公司」)持有之該物業進行估值。吾等確認吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一三年五月三十一日(「估值日期」)價值之意見，以供載入公開文件內。

有關該物業之市值，就吾等所下定義而言，乃指「於估值日期，一名自願買方與一名自願賣方經適當市場推銷後並在雙方知情、審慎及不受脅迫行事之情況下達成公平交易所估計之一項資產或負債金額」。

市場價值理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之估計資產或負債價值。

於估值位於中國之該物業時，吾等假設該物業已在支付象徵式土地使用費用後獲出讓於其指定年期有關之可轉讓土地使用權，並已悉數繳清應付之所有必要土地出讓金。吾等亦假設該物業之業主於獲授整段未屆滿年期內對該物業擁有可強制執行業權，以及享有自由使用、佔用或轉讓該物業而不受干擾之權利。

該物業正在興建中。於吾等之估值過程中，吾等已根據該物業將按提供給吾等之發展計劃(如估值證書所述)發展及竣工之基準對該物業進行估值。如所告知，酒店區域之主要技術經濟指引已獲批准並概述如下：

辦公室	:	21,582.00平方米
綜合	:	56,675.00平方米
五星級酒店	:	41,381.00平方米
商業	:	60,000.00平方米

於吾等之估值過程中，吾等已假設上述發展計劃已經或將會在並無繁複情況或延誤下從相關政府機關獲得所有同意、批文及許可證。於達致吾等之意見估值時，吾等在參考相關市場可提供之可資比較出售交易下採用直接比較法，並考慮到完成發展項目所花費之估計發展成本以反映發展項目質素。

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而吾等並無查核正本，以核實擁有權或確定是否有任何修訂並未載於提供予吾等之副本。吾等頗為依賴項目公司及其中國法律顧問致高守民律師事務所就該物業之業權及其他法律事宜所給予之資料。吾等亦接納項目公司給予吾等之有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、估計竣工日期、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之意見。估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑項目公司向吾等提供對估值至關重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲項目公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。據中國法律顧問告知，概無針對該物業之調查、通告、懸而未決之訴訟、違反法律或業權缺失。

吾等已視察該物業且並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，故吾等無法呈報該物業是否並無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮該物業所附帶之任何抵押、按揭或欠款或達成出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有列明者外，假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁複性質之產權負擔、限制及支銷。

李銀霞女士(彼為中國註冊房地產估價師及中國註冊土地估價師)於二零一三年七月曾進行實地視察。

於估值該物業中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項，以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載規定。

除另有列明者外，所有款額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港銅鑼灣
怡和街68號11樓
Paliburg Holdings Limited
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一三年八月二十九日

附註：劉振權先生為合資格測量師，取得專業資格後於香港及中國物業估值擁有超過20年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 五月三十一日 現況下之市值
中國四川省成都 新都區新都縣 板橋村新都大道以南 及興樂路兩旁之 成都項目	該物業位於成都新都區板橋村 新都大道以南及興樂路兩旁。 鄰近地方為新發展住宅地區， 主要為樓齡及高度相若的住宅 樓宇。	該物業正在興建 中。	人民幣 1,540,000,000元 (見附註7)
	該物業由三幅地塊組成，總 地盤面積約111,868.51平方米 (1,204,153平方呎)，正興建為 一項綜合發展項目。		
	根據提供給吾等之發展計劃， 該物業擬發展為包括一間五星 級酒店、一個購物商場、辦公 室、服務式住宅、住宅單位及 停車位之混合發展項目。建議 發展項目將會發展為三個區域， 即酒店區域、住宅區域1及 住宅區域2。		
	根據上述發展計劃，成都附屬 公司2持有之酒店區域將會提 供一間包括306間客房之五星 級酒店、其上有四座辦公室/服 務式住宅之購物商場，以及停 車位。		
	成都附屬公司1持有之住宅區 域1及2，將會提供9座及11座 住宅單位連同停車位。各區域 將會提供會所及商業設施。		

於二零一三年
五月三十一日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

竣工後，建議發展項目將會提供總建築面積（「建築面積」）約691,676.00平方米（7,445,201平方呎），包括4,642個停車位。建議發展項目之詳情如下：

酒店區域(地盤1)

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
辦公室	21,830.00	234,978
服務式住宅	56,815.00	611,557
商業	60,000.00	645,840
酒店	41,381.00	445,425
地下超級市場	12,000.00	129,168
配套設施	69,625.00	749,444
小計	<u>261,651.00</u>	<u>2,816,412</u>

住宅區域1(地盤3)

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	134,605.00	1,448,888
商業	2,549.00	27,437
會所	2,044.00	22,002
配套設施	30,072.00	323,695
小計	<u>169,270.00</u>	<u>1,822,022</u>

住宅區域2(地盤2)

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	167,934.00	1,807,642
商業	3,028.00	32,593
會所	1,970.00	21,205
配套設施	87,823.00	945,327
小計	<u>260,755.00</u>	<u>2,806,767</u>
累計	<u>691,676.00</u>	<u>7,445,201</u>

於二零一三年
五月三十一日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

建築工程已動工，預期整個發展項目將於二零一六年竣工。

該物業之商業服務及住宅用途分別獲授40及70年之土地使用期，分別於二零四八年六月十一日及二零七八年六月十一日到期。

附註：

1. 根據下列兩份由成都人民政府發出之國有土地使用證，已授予項目公司總地盤面積約111,868.51平方米之三幅地塊之土地使用權。該等證書詳情載列如下：

證書編號	發出日期	承授人	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
新都國用(2010) 第7185號	二零一零年 三月十二日	成都 附屬公司2	36,739.60	商服	二零四八年 六月十一日
新都國用(2010) 第7186號	二零一零年 三月十五日	成都 附屬公司1	75,128.91	住宅	二零七八年 六月十一日

2. 根據成都市新都區規劃管理局發出日期為二零零八年八月七日之下列建設用地規劃許可證，總地盤面積約167.8022畝(111,868.10平方米)之該物業獲准建設。許可證詳情載列如下：

許可證編號	發出日期	地盤面積(畝)	土地性質
地字第510114200820099號	二零零八年八月七日	112.6928	住宅土地 (第二類)
地字第510114200820100號	二零零八年八月七日	55.1094	商業及金融土地 (酒店土地)

3. 根據日期分別為二零一一年四月八日及二零一二年六月二十日之兩份建設工程規劃許可證—建字第510114201130064及510114201230071號，總建築面積約133,822.06平方米之各種樓宇之建設工程已獲批准。
4. 根據日期分別為二零一一年十一月二日及二零一二年七月九日之兩份建設工程施工許可證—5101252011110201及510125201207090101號，總建築面積約133,822.06平方米之各種樓宇之建設工程已獲准施工。
5. 據指示方所告知，完成建議發展項目之估計總發展成本(不包括土地成本)約人民幣2,011,000,000元，當中於估值日期已花費約人民幣171,000,000元。於估值過程中，吾等已計及上述金額。
6. 該物業猶如已於二零一三年五月三十一日完成之市值為人民幣4,626,000,000元。

7. 謹供參考，酒店區域以及住宅區域1及2估該物業於二零一三年五月三十一日之估值分攤概述如下：

部分	於二零一三年五月 三十一日之估值
酒店區域	人民幣850,000,000元
住宅區域1及2	人民幣690,000,000元
總計	<u>人民幣1,540,000,000元</u>

8. 吾等已獲提供由項目公司中國法律顧問發出有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 成都附屬公司2及成都附屬公司1合法獲得該物業之土地使用權，且成都附屬公司2及成都附屬公司1於悉數結清必須之土地出讓金後將不會就獲得國有土地使用權證遇上法律障礙；
- (ii) 成都附屬公司2及成都附屬公司1已就該物業施工獲得所需許可證及批文，且有關許可證及批文並無撤回或修訂。成都附屬公司2及成都附屬公司1擁有發展該物業之合法及完整權利；及
- (iii) 該物業並無任何抵押、查封或任何其他種類之限制。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。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份。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司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董事及本公司之最高行政人員被視為或認為擁有之權益及淡倉)，或須予記錄及已記錄於本公司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」)須以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	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. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	739,970,803 (附註b)	15,000	830,063,817 (74.44%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	—	—	556 (0.000%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	—	80,474	80,474 (0.007%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	—	—	6,200 (0.001%)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	99,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,869,132,770 (58.22%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.003%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	—	—	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
3. 富豪	羅旭瑞先生	普通股 (i)已發行	24,200	523,851,261 (附註c)	260,700	524,136,161
		(ii)相關	—	27,542,000 (附註d)	—	27,542,000
					(i)及(ii)總計：	551,678,161 (57.22%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註e)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
4. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註f)	—	1,000 (100%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,434,901,102 (附註g)	—	2,434,901,102 (74.75%)

附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。
- (b) 於693,234,547股份之權益，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58.21%股份權益。

於16,271,685股股份之權益，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股股份之權益，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58.21%股份權益，而於另外523,429,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，世紀城市於本公司持有62.17%股份權益。
- (d) 該等於相關27,542,000股富豪普通股之衍生權益，乃透過有關富豪普通股之若干股權衍生合約由本公司之全資附屬公司持有，將僅以現金償付。
- (e) 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。
- (f) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.21%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (g) 於2,428,881,739個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於5,287,000個富豪產業信託基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。本公司(世紀城市持有其62.17%股份權益)於富豪持有54.29%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.21%股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司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及淡倉)，或記錄於本公司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本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除於本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接重大權益。

概無董事在對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排(於最後實際可行日期仍然續存)中擁有重大權益。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

主要股東名稱	所持已發行 股份數目	所持相關 股份數目	所持股份 總數(已發行 及相關)	佔於最後 實際可行 日期已發行 股份之 概約百分率
世紀城市(附註i)	693,234,547	—	693,234,547	62.17%
Century City BVI Holdings Limited(附註ii)	693,234,547	—	693,234,547	62.17%
Almighty International Limited(附註ii)	346,104,526	—	346,104,526	31.04%
Cleerview Investments Limited(附註ii)	180,811,470	—	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) 羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市58.21%股份權益，而此等由世紀城市透過其全資附屬公司持有該等股份之權益，已包括在上文標題為「董事權益披露」一節所披露羅旭瑞先生於股份中之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，且其於該等股份之權益已包括在世紀城市所持之權益內。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員概不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於最後實際可行日期於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

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

- (1) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為Century City BVI Holdings Limited、Almighty International Limited及Cleverview Investments Limited之董事。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知本公司或其任何附屬公司概無任何待決或面臨可能提出而董事認為將會或可能屬重大的訴訟或申索。

6. 競爭性權益

除代表本公司及/或本集團利益被委派出任某業務之董事及其各自之聯繫人，於最後實際可行日期，並無董事或其各自之聯繫人被認為與任何有可能直接或間接與本集團業務競爭之業務有利益關係。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供或同意載入其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯	特許測量師及估值師

第一太平戴維斯已就本通函之刊印發出同意書，同意以本通函所載之格式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。關於成都物業之估值報告於本通函日期發出，以供載入其中。

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯概無擁有本集團任何成員公司之任何股本權益，亦無享有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法行使），而第一太平戴維斯亦無於由本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即編製本公司最近期發表之經審核綜合財務報表之結算日期）以來所收購或出售或承租，或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團之任何成員公司於本通函刊發日期前兩年內並無訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

9. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一三年九月十三日（包括該日）止期間任何營業日之正常辦公時間內，於本公司之總辦事處及香港主要營業地點可供查閱，地址為香港銅鑼灣怡和街68號11樓：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄標題為「專家資格及同意書」一節所述第一太平戴維斯之同意書；
- (c) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 關於成都物業之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (e) 本公司日期為二零一三年六月二十九日之通函。

10. 一般事項

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

- (c) 本公司之香港股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。
- (d) 本公司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會員。
- (e) 本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。