
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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Paliburg Holdings Limited之證券全部售出或轉讓，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商或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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
成 立 合 營 公 司

董事會函件載於本通函第3至8頁。

二零一一年四月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團財務資料	9
附錄二 – 一般資料	16

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間內一直普遍開放營業之任何日子(惟星期六、星期日或公眾假期則除外)
「Capital Merit」	指	Capital Merit Investments Limited，本公司之全資附屬公司，將為合營公司股東，持有合營公司全部已發行股本之50%
「世紀城市」	指	Century City International 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：355)
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「本公司」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：617)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營公司」	指	根據股東協議之條款將由Capital Merit及Regal Investments按50:50基準在英屬維爾京群島註冊成立之合營有限公司
「合營集團」	指	合營公司及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一一年四月四日，即本通函付印前確定其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

「羅先生」	指	羅旭瑞先生，為世紀城市、本公司及富豪各自之執行董事兼董事會主席
「百分比率」	指	具有上市規則第十四章賦予該詞之涵義
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，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
「Regal Investments」	指	Regal Hotels Investments Limited，富豪之全資附屬公司，將為合營公司股東，持有合營公司全部已發行股本之50%
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第104條獲認可之一個香港集體投資計劃，其已發行單位於聯交所主板上市(股份代號：1881)
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	Capital Merit、Regal Investments、本公司及富豪就成立合營公司於二零一一年三月十七日訂立的有條件股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	Capital Merit及Regal Investments按股東協議之條款(及受其條件所限)成立合營公司及履行股東協議項下擬進行之交易
「港幣」	指	香港貨幣港元
「%」	指	百分比

董事會函件



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

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，SBS，JP

黃之強先生

敬啟者：

主要交易 成立合營公司

緒言

謹提述世紀城市、本公司及富豪日期為二零一一年三月十七日之聯合公佈，董事會於該公佈中宣佈，於二零一一年三月十七日 (交易時段過後)，本公司、富豪、Capital Merit及Regal Investments就有關成立合營公司發展房地產項目以供銷售及/或租賃訂立股東協議。

本通函旨在向閣下提供有關 (其中包括) 交易事項之詳情 (包括股東協議之條款及條件) 及本集團財務資料。

成立合營公司

世紀城市、本公司及富豪各自之董事會聯合茲發表公佈，於二零一一年三月十七日 (交易時段過後)，本公司、富豪、Capital Merit及Regal Investments就有關成立合營公司發展房地產項目以供銷售及/或租賃訂立股東協議。

董事會函件

股東協議之主要條款如下：—

日期：二零一一年三月十七日

訂約方：Capital Merit，本公司之全資附屬公司，作為合營公司股東
Regal Investments，富豪之全資附屬公司，作為合營公司股東
本公司，作為Capital Merit之擔保人
富豪，作為Regal Investments之擔保人

先決條件：股東協議各訂約方之責任須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 獲得世紀城市、本公司及富豪(根據上市規則須放棄投票者除外)各自之股東於世紀城市、本公司及富豪各自之股東大會上通過普通決議案或以書面決議案方式批准交易事項；及
- (b) 世紀城市、本公司及富豪各自遵守上市規則之所有其他適用規定。

股東協議各訂約方不得豁免上述所有先決條件。倘所有該等先決條件未能於二零一一年五月三十一日(或訂約各方可能書面協定之其他日期)或之前達成，股東協議將自動終止而不具進一步效力及作用，而股東協議各訂約方於股東協議項下將概無任何責任(但對於任何先前違約事項，各合約方之權利則不受影響)。

於合營公司之股權：
Capital Merit — 50%
Regal Investments — 50%

最高資本承擔總額：港幣3,800,000,000元，將由Capital Merit及Regal Investments按其各自於合營公司所持股權之比例基準出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。

董事會函件

- 業務範圍：發展房地產項目以供銷售及/或租賃，以及就合營集團主要業務作出上述所需或附屬或附帶之行動、事件及事宜，以及從事相關投資及融資活動。
- 董事會代表：Capital Merit及Regal Investments將各自提名最多4名董事進入合營公司之董事會。
- 融資及提供抵押品：Capital Merit及Regal Investments之最高資本承擔乃按其各自於合營公司所持股權之比例基準，並按合營公司董事會釐定之該等金額及該等方式，以認購合營公司之新股份方式及/或提供股東貸款及/或以合營集團為受益人提供抵押品或擔保之方式出資。
- 合營集團亦可按合營公司董事會不時釐定之該等條款向銀行及/或財務機構融資以進行業務，惟倘Capital Merit及Regal Investments或本公司及富豪須就該等融資而向該等銀行及/或財務機構提供任何擔保及/或抵押品，則該等擔保及/或抵押品須由本集團及富豪集團根據Capital Merit及Regal Investments各自於合營公司之股權以各自分擔基準提供。
- 股息政策：合營集團任何可供分派之所得款項將按合營公司董事會不時釐定之該等方式應用。
- 合營公司之股份轉讓：除為合營集團向銀行及/或財務機構取得融資之目的、(視情況而定)本公司或富豪之全資附屬公司之間任何出售或轉讓合營公司股份或合營公司任何形式之實益權益，或根據股東協議條款之合營公司任何股份轉讓外，Capital Merit或本公司以及Regal Investments或富豪概不得在未取得合營公司其他股份持有人書面同意之前出售、出讓、轉讓或質押合營公司股份及/或合營公司任何形式之實益權益及/或股東貸款或對合營公司附加其他產權負擔。

董事會函件

關聯方交易： 合營集團訂立之任何關聯方交易（惟於一般業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立者除外）須由合營公司全體股東批准。任何由合營集團自或向本集團或富豪集團或彼等各自之聯繫人出售或購買土地、物業或房地產發展項目或物業租賃，須由獨立估值報告支持，並由合營公司之董事會批准，惟合營公司相關股東提名之董事須放棄投票。

終止： 股東協議須於發生下列任何事項時終止：

- (a) 股東協議全體訂約方以書面終止；或
- (b) 合營公司全部股份由合營公司一名股東實益持有；或
- (c) 根據股東協議條文終止。

進行交易事項之理由及裨益

本集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資（當中主要包括其於富豪之權益）。

富豪集團從事酒店經營及管理，以及物業發展及投資作為其部分主要業務。預期許多新發展項目可能涉及不同類別的物業，包括商用物業、辦公樓、住宅及酒店，以及在某些情況下可能涉及混合物業類別之綜合發展項目。在從事新物業發展項目時，本集團及富豪集團合作成立財政實力較雄厚及規模可觀之合營公司以獲得及善用彼此之經驗及專業知識，實屬互惠互利之做法，尤其本集團在一般物業發展、項目管理、設計及建築方面之經驗及專業知識，以及富豪集團在酒店營運與管理及豪華住宅發展項目方面之經驗及專業知識。因此，在合併本集團及富豪集團之上述資源、經驗及專業知識之情況下，成立合營公司（如獲批准）將可為本集團及富豪集團提供所需之靈活性以迅速回應任何不時獲提供之可行業務商機，若本集團及富豪集團均認為透過合營集團採納有關之商機乃符合本公司及富豪各自股東之整體利益。

董事會函件

本公司及富豪擬於股東協議成為無條件後，合營公司可向本集團收購若干位於香港之物業發展項目作為合營集團之起動項目。根據股東協議之條款，建議由合營公司向本集團收購之該等物業發展項目須由獨立估值報告支持，並獲合營公司董事會批准，惟由Capital Merit提名之董事須放棄投票。本公司於出售該等物業發展項目予合營公司時將遵守上市規則所需規定。

董事認為交易事項乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立，並相信交易事項之條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，而若舉行股東大會，則推薦股東投票贊成任何決議案以批准交易事項。

交易事項對本集團之財務影響

根據向合營公司之最高資本承擔總額港幣3,800,000,000元，本集團對合營公司之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。

合營公司所需之資金將分階段按合營公司董事會釐定之該等金額及該等方式出資撥付。預期本集團需要向合營公司提供資本之資金將由本集團從內部資源撥付，而提供資本所需之資金將不會對本集團造成任何重大影響。

由於合營公司將由Capital Merit及Regal Investments按50:50基準擁有，合營公司將被視為本公司之共同控權合資公司，因此合營公司將不會分類為本公司之附屬公司(定義見上市規則第1.01條)，而合營集團之業績將由本公司根據香港會計準則第31號採用權益法入賬。

監管規則之涵義

由於本集團對合營公司之最高資本承擔之適用百分比率高於25%但低於100%，交易事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14.33條之申報、公告及股東批准之規定。於股東協議日期，本公司由世紀城市透過其全資附屬公司擁有約60%。由於概無股東於交易事項中擁有重大權益，故若將舉行股東大會，並無股東須就其放棄投票。

董事會函件

交易事項已獲有密切聯繫之本公司主要股東(包括(i) Almighty International Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有已發行股份約29.14%；(ii)世紀城市集團有限公司(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有已發行股份約2.70%；(iii) Cleverview Investments Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有已發行股份約16.08%；(iv) Gold Concorde Holdings Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有已發行股份約2.59%；(v) Meylink Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有已發行股份約4.32%；(vi) Smartaccord Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有已發行股份約0.75%)及(vii) Splendour Corporation(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有已發行股份約4.43%)按照上市規則第14.44條通過書面批准。因此，將毋須就批准交易事項舉行股東大會。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
Paliburg Holdings Limited
主席兼行政總裁
羅旭瑞
謹啟

二零一一年四月八日

本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料

本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止各年度的財務資料已披露於本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報第58至134頁以及本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報第48至121頁，兩者均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.paliburg.com.hk)查閱。

本集團截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務資料

本集團截至二零零九年及二零一零年六月三十日止各六個月的財務資料已披露於本公司截至二零一零年六月三十日止六個月的中期報告第14至33頁，其可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.paliburg.com.hk)查閱。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的初步業績

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的初步業績於本公司於二零一一年三月二十四日公佈之截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績公佈中披露，其可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.paliburg.com.hk)查閱。

債務

於二零一一年二月二十八日(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50,000,000元之未償還債項，其以於其上市聯營公司的若干股份作抵押之銀行貸款。

除上文所披露及集團內公司間之負債外，本集團於二零一一年二月二十八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

財務業績

於截至二零一零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2,150,500,000元，而於二零零九年所達致之盈利為港幣430,600,000元(經重列)。所達致之盈利大幅增長乃主要由於本集團應佔其上市聯營公司富豪之盈利增加所致，該盈利則主要來自富豪將富豪產業信託作為其附屬公司綜合入賬而確認之會計盈利。

富豪確認該項會計盈利之背景及其對本集團業績之影響已於早前本公司在二零一零年十二月二日刊發之聯合公佈內披露。而在未計入富豪及其他聯營公司之盈利貢獻淨額及融資成本前，本集團於二零一零年達致之經營業務盈利為港幣441,900,000元，當中包括金融資產公平值變動之公平值收益，而上年度達致之經營業務盈利為港幣312,800,000元（經重列）。

於二零一零年內，絕大部分之本公司二零一零年認股權證已於十一月屆滿日期前獲行使。所得之認購金額共約為港幣226,100,000元，並因而發行合共約107,700,000股本公司之新股份。

業務回顧

物業

本集團持有位於鴨脷洲內地段129號之豪華住宅發展項目「南灣」(Larvotto)之30%權益。該發展項目之總樓面面積約913,000平方呎，包括9幢住宅大廈共提供715個住宅單位及若干地面商舖面積，並附設會所及停車場設施。迄今，已預售逾95%之住宅單位及約65%之泊車位，涉及總銷售代價逾港幣15,000,000,000元。本集團於「南灣」之權益仍然以相當低之投資金額列賬。「南灣」發展項目之入伙紙已於去年底獲發出，根據本集團採納之會計政策，由於滿意紙已於二零一一年獲發出，繼而本集團會確認銷售「南灣」單位之盈利。

本集團於二零零九年十月向富豪產業信託出售莊士敦道211號之商業大廈內物業（該等物業現用作經營富豪薈酒店）之75%實益權益時，本集團授予富豪產業信託一項認購權，可按預先釐定之條款向本集團收購餘下之25%權益。富豪產業信託已於二零一零年十二月行使該認購權，按該等物業之預先協定無折讓估值港幣479,000,000元向本集團收購餘下25%權益，而該項交易已於二零一零年十二月三十一日正式完成。

關於中國北京商務中心區之合營發展項目，誠如早前所報告，本集團及富豪集團各自持有50%權益之一聯營公司（其持有中外合作公司59%股權，而中外合作公司則擁有該發展項目）涉及在北京進行之仲裁程序，有關賣方向該聯營公司提出申索以解除雙方於二零零五年就該聯營公司購買合作公司36%股權而訂立之若干合約。儘管有關法院駁回該聯營公司提出撤銷該仲裁之不利裁決之申請，該聯營公司正訴諸於其他可行法律途徑以能保障上述36%股權並行使其對賣方之法律權利。另一方面，合作公司正面對其他困難問題，包括股東糾紛、中方合作夥伴及第三方提出之訴訟，以及有關該項目土地發展權之未解決事宜。該聯營公司及合作公司仍正與中方合作夥伴及有關政府部門進行磋商，希望能解決上述事宜。儘管本集團之管理層將繼續努力應付整體困難之局面並盡力保障於該項目之權益，但由於

待解決的若干問題長時間沒有進展，並考慮到整體情況複雜困難，本集團之管理層認為適宜在聯營公司的層面上就於該項目之投資作為數港幣801,000,000元之進一步撥備，而本集團直接佔該項撥備當中之50%。

為補充本集團之土地儲備，本集團已於最近收購兩幅位於香港之發展地皮。經審議多個發展建議後，及有見於香港住宿業務之前景蓬勃，兩幅地盤均擬發展為酒店項目。

首幅發展地皮位於香港島上環文咸東街132至140號。地盤面積約為5,070平方呎，而擬發展為一擁有199間酒店客房及套房之酒店之計劃已獲批准。本集團已向建築事務監督遞交經修訂之總建築圖則，待審批發展為一擁有240間酒店客房及套房而總樓面面積約為77,450平方呎之酒店。地基工程已於最近展開，而整體建築工程計劃將於二零一三年第三季完成。

另一幅發展地皮亦在上環區，位於文咸西街5至7號及永樂街169至171號，由兩座毗鄰物業構成，地盤總面積約為3,720平方呎。此發展物業之買賣協議已簽訂，並將分別於二零一一年四月及五月成交。建議發展為一擁有140間酒店客房及套房而總樓面面積約為56,590平方呎之酒店之總建築圖則將於短期內遞交建築事務監督審批。預期整項發展將於二零一四年第二季完成。

建築及與樓宇相關業務

本集團經營建築及其他與樓宇相關之全面性業務，包括物業發展顧問(如建築、工程及室內設計服務)、項目管理、樓宇設備、物業管理，以及先進科技樓宇管理與保養系統及服務。於二零一零年內，該等業務單位整體上維持穩定表現，並達致令人滿意之業績。

其他投資

作為主要業務之一，本集團維持持有主要為上市投資之重大投資組合，當中包括於四海集團股份及債券之重大投資，乃持有作長期策略用途。由於四海股份於二零一零年十二月三十一日之市價已升高於半年結日當時之價格，故該等四海股份及債券公平值變動產生之收益已於本集團呈報之截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表中反映。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪達致股東應佔綜合盈利港幣6,928,800,000元，大幅高於上一財政年度達致之盈利港幣448,000,000元(經重列)。富豪於年度內達致之盈利包括於二零一零年七月二十三日起將富豪產業信託作為其附屬公司綜合入賬產生之會計盈利港幣6,637,400,000元。

酒店

香港之酒店市場

二零一零年整體為香港旅遊及酒店業理想之一年，尤以第四季之表現最為強勁。來自全部海外市場之旅客普遍錄得穩健增長，而來自中國內地之旅客增幅則最為顯著。於年度內，訪港旅客總人數錄得創新高之逾36,000,000人次，當中中國內地旅客增加至佔總人數約63%。

中國內地旅客之整體增幅非常可觀。根據香港旅遊發展局公佈之資料，於二零一零年一月至六月止之六個月期間，中國內地旅客在主要市場中錄得最高之過夜旅客人均消費，已超越歐美之旅客。隨著進一步放寬內地居民前往海外旅遊之限制，預期中國內地旅客之人數將會上升，並將繼續為香港之旅遊及酒店業帶來重大支持。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一零年香港全部不同類別酒店之平均客房入住率為87%，而上年度則為78%，達致之平均客房租金已上升13.9%。

酒店擁有業務

富豪集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而富豪集團持有富豪產業信託約74.4%已發行基金單位。

於截至二零一零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997,100,000元，較二零零九年錄得之純利港幣682,300,000元(經重列)增加46.1%。本年度之可供分派收入總額約為港幣682,900,000元，而上年度則為港幣558,200,000元。

灣仔富豪薈大廈之第二階段改裝工程已於二零一零年十二月完成，新增另外49間全新裝修之酒店客房及套房。富豪薈酒店全部99間客房及套房現已全面營運。富豪薈酒店之業務模式證實非常成功，且所得的經營業績令人十分滿意。

香港全部六間富豪酒店，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及最新之富豪薈酒店，現均由富豪產業信託全資擁有。此酒店組合內之優質客房及套房總數達3,929間，佔香港甲級高價及乙級高價酒店客房總數逾11%。於二零一零年十二月三十一日，此組合之總估值達港幣14,880,000,000元，較上年底增加約4.1%。

富豪資產管理有限公司為富豪之全資附屬公司，現擔任富豪產業信託之管理人。

酒店經營業務

受惠於相對理想之經營環境以及於過往近年間為提升酒店物業質量與標準而投入大量升級工程之成果，於年度內香港五間富豪酒店(當中不包括於二零一零年十二月剛開始全面營運之富豪薈酒店)之平均入住率為85.8%，按年增長15.5%。

面對機場地區之新競爭，富豪機場酒店已調整其市場推廣策略，以吸納部分額外旅遊團業務，旨在重奪市場佔有率。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該酒店之平均入住率已反彈36.2%，雖然對平均房租構成若干攤薄影響，惟此令平均可出租客房收入(RevPAR)較上年度增加12.9%。其他四間富豪酒店均表現理想，平均之平均可出租客房收入達致按年增幅19.6%。

香港五間富豪酒店(當中不包括富豪產業信託擁有及經營之富豪薈酒店)現由富豪產業信託出租予富豪集團之全資附屬公司。於二零一一年至二零一五年，該五間酒店之租金方案須進行年度檢討，並將由出租人及承租人根據租賃安排共同委任之獨立專業物業估值師釐定。釐定二零一一年租金方案之租金檢討程序已完成，已釐定之基本租金總額將為港幣560,000,000元，並附帶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%計算之浮動租金。根據目前之預測且在無任何不可預見之情況下，二零一一年該五間富豪酒店之物業收入淨額應遠超出基本租金之水平。

酒店管理業務

香港全部六間富豪酒店均由富豪集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

於中國，山東德州之富豪康博酒店已於二零一零年九月試業。該擁有215間客房之豪華酒店為德州首間五星級國際酒店，亦為在中國由富豪名下管理及經營之第五間酒店。於二零一零年，本集團訂立兩份管理合約分別為江蘇蘇州一間四星級商務酒店(將名為富豪繁花

中心酒店)及河南鄭州一間五星級酒店(將名為富豪裕鴻酒店)提供酒店管理服務。鄭州之富豪裕鴻酒店計劃於二零一二年開業，而蘇州之富豪繁花中心酒店則計劃於二零一三年開業。

最近，富豪集團就位於廣州市至佛山市鐵路網絡內建於廣東佛山地鐵站上蓋之酒店項目達成管理合約。該酒店將為一間擁有230間設備完善客房之四星級商務酒店，並計劃於二零一三年開業。位於上海浦東外高橋保稅區之富豪會展公寓酒店為合共提供282個單位之服務式公寓酒店，目標於二零一一年第二季試業。此將為上海第四間富豪酒店及全中國第六間富豪酒店。

在香港之穩健經營基礎支持下，富豪集團將繼續按計劃擴充其酒店網絡。

物業

由於豪宅物業之供應緊絀且地價飆升，富豪集團對出售所持香港赤柱富豪海灣餘下洋房一直保持謹慎態度。於二零一零年底，富豪集團與發展富豪海灣項目之共同控權合資公司之其他股東訂立協議，據此，富豪集團同意向該名其他股東收購其透過共同控權合資公司於餘下兩間獲分配洋房持有之權益。根據該協議進行之有關交易已於二零一一年一月完成。除了已訂約出售並有待交易完成之兩間相連洋房外，富豪集團目前仍然擁有富豪海灣21間洋房。

富豪集團擁有位於四川成都之綜合發展項目50%之權益。項目之整體總樓面面積約為5,360,000平方呎，並將分期發展。第一期現主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大樓。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約420,000平方呎。該酒店發展項目之地基及地庫工程已展開，現時計劃酒店項目之首階段發展將於二零一二年第四季試業。第一期中包括之三幢住宅大樓將擁有約340個公寓單位，連同停車場及若干商業配套單位，可銷售總面積約為489,000平方呎。此部分之發展項目之地盤整理及平整工程已完成，地庫工程即將展開，整體建設工程計劃將於二零一二年第四季完成。預計住宅單位將於二零一二年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

誠如上文所述，富豪集團為本集團透過擁有50%權益之聯營公司持有位於北京商務中心區之發展項目投資之合營夥伴。

其他投資

富豪集團持有之投資組合主要包括上市投資。富豪集團在組合中除持有四海若干少量已發行股份外，亦持有四海集團發行之相當數目可換股債券。從擬持作長期策略用途之四海集團證券產生之公平值收益，已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之富豪綜合財務報表中反映。

展望

隨著連接珠江三角洲地區之大型基建項目及交通網絡投入建造，香港與內地經濟的進一步融合，將提升香港作為中國通向國際之城市之競爭優勢。中國之第十二個五年規劃已進一步確認及加強香港作為國際金融中心、國際資產管理中心及人民幣離岸中心之地位。與此同時，香港正展開多項全新旅遊項目，如海洋公園重建項目及香港迪士尼樂園擴建項目，均將有助香港繼續成為最受旅客歡迎之目的地。所有該等有利因素將推動旅客及商務旅客到訪香港，從而使富豪集團酒店物業之未來資本值及盈利增長得益。

於二零一一年首數個月，香港之物業市場持續上揚。考慮到高級豪華物業之供應緊絀而需求殷切，富豪之管理層相信，富豪集團之富豪海灣洋房將進一步升值。

預期「南灣」發展項目將於二零一一年所得之款項將增強本集團之財務狀況及現金資源。本集團計劃進一步擴充其物業組合，當中可能由本集團自行進行或(如適當者)透過建議之合營公司進行。

營運資金

經審慎考慮後，董事認為，在無不可預見之情況下，計及本集團可動用之內部資源及現有銀行融資，本集團具備足夠其自本通函日期起最少十二個月之營運資金需要。

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實，致使其中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最高行政人員被認為或視為擁有之權益及淡倉)，或將予記錄及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	羅先生	普通股				
		(i) 已發行	61,926,014	721,426,803 (附註b(i))	15,000	783,367,817
		(ii) 未發行	20,088,000 (附註b(ii))	—	—	20,088,000
				(i)及(ii)總計：		803,455,817 (71.47%)
	范統先生	普通股				
		(i) 已發行	556	—	—	556
		(ii) 未發行	2,232,000 (附註c)	—	—	2,232,000
				(i)及(ii)總計：		2,232,556 (0.20%)

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	羅俊圖先生	普通股				
		(i) 已發行	42,600	—	—	42,600
		(ii) 未發行	2,232,000 (附註c)	—	—	2,232,000
					(i)及(ii)總計：	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (未發行)	1,116,000 (附註d)	—	—	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股				
		(i) 已發行	75,000	—	—	75,000
		(ii) 未發行	2,176,200 (附註e)	—	—	2,176,200
					(i)及(ii)總計：	2,251,200 (0.20%)
	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				
		(i) 已發行	200	—	—	200
		(ii) 未發行	1,116,000 (附註d)	—	—	1,116,000
					(i)及(ii)總計：	1,116,200 (0.10%)
2. 世紀城市	羅先生	普通股				
		(i) 已發行	63,603,396	1,769,164,691 (附註a(i))	380,683	1,833,148,770
		(ii) 未發行	35,840,000 (附註a(ii))	—	—	35,840,000
					(i)及(ii)總計：	1,868,988,770 (57.55%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)

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	羅先生	普通股 (i) 已發行	24,200	494,835,261 (附註f(i))	260,700	495,120,161
		(ii) 未發行	20,000,000 (附註f(ii))	—	—	20,000,000
	(i)及(ii)總計：					515,120,161 (51.44%)
	范統先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註g)	—	—	2,000,000 (0.20%)
	羅俊圖先生	普通股 (未發行)	1,500,000 (附註h)	—	—	1,500,000 (0.15%)
	羅寶文小姐	普通股 (i) 已發行	300,000	—	269,169 (附註i(i))	569,169
		(ii) 未發行	3,000,000 (附註i(ii))	—	—	3,000,000
	(i)及(ii)總計：					3,569,169 (0.36%)
	吳季楷先生	普通股 (未發行)	2,000,000 (附註g)	—	—	2,000,000 (0.20%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)

附註：

- (a) (i) 於1,769,164,691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。

- (ii) 於35,840,000股世紀城市未發行普通股之權益，乃透過於根據世紀城市名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股普通股港幣1.172元(可予調整)認購合共35,840,000股世紀城市新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 世紀城市普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	14,336,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,168,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,168,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	7,168,000

- (b) (i) 於674,690,547股已發行股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市56.44%之股權。

於16,271,685股已發行股份之權益，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股已發行股份之權益，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

- (ii) 於20,088,000股未發行股份之權益，乃透過於根據本公司名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「百利保股份認購權計劃」)之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共20,088,000股新股份之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	8,035,200
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,017,600

- (c) 於2,232,000股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共2,232,000股新股份之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	892,800
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

- (d) 於1,116,000股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共1,116,000股新股份之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	223,200

- (e) 於2,176,200股未發行股份之權益，乃透過於根據百利保股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股股份港幣1.97元(可予調整)認購合共2,176,200股新股份之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	837,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	446,400

- (f) (i) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市之全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有56.44%之股權，而於另外494,413,861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60.01%之股權。

- (ii) 於20,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」（「富豪股份認購權計劃」）之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股普通股港幣7.50元（可予調整）認購合共20,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	8,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	4,000,000

- (g) 於2,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股普通股港幣7.50元（可予調整）認購合共2,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	800,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	400,000

- (h) 於1,500,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股普通股港幣7.50元（可予調整）認購合共1,500,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	300,000

- (i) (i) 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之受益人而持有。
- (ii) 於3,000,000股富豪未發行普通股之權益，乃透過於根據富豪股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按經調整之行使價每股普通股港幣7.50元(可予調整)認購合共3,000,000股富豪新普通股之權利。該等認購權已分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期及股數如下：

行使期	可予行使認購權內之 富豪普通股股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	1,200,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	600,000

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或淡倉)，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。

董事於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3分部之條文而作出披露之權益之下列本公司各主要股東所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅先生、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) 羅先生、范統先生及吳季楷先生為Century City BVI Holdings Limited、Almighty International Limited及Cleerview Investments Limited之董事。

3. 董事於本集團資產及合約之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零零九年十二月三十一日(即編製本公司最近期發表之經審核賬目之結算日期)以來，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬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。於最後實際可行日期，概無董事於截至最後實際可行日期存在並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

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可於一年內屆滿或由本集團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面臨任何尚未了結或可能進行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/或本集團被委派出任某業務之董事及其聯繫人，於最後實際可行日期，並無董事及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. 重大合約

本集團成員公司概無於本通函刊發日期前兩年內訂立任何屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

8. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事並無察覺，本集團自二零零九年十二月三十一日(即編製本集團最近期發表之經審核綜合財務報表之結算日期)以來之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

9. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一一年四月二十八日(包括該日)止期間任何營業日之正常辦公時間內，於本公司之辦事處可供查閱，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) 本公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年之年報及本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本公司於二零一一年三月二十四日公佈之截至二零一零年十二月三十一日止年度的全年業績公佈；及
- (d) 股東協議。

10. 一般事項

- (a) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。本公司之註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (b) 本公司在香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 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。
- (d) 本通函備有中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。