
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。

閣下如已將名下之百利保控股有限公司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

收購四海股份、 轉換四海可換股債券及 要約

百利保控股有限公司
之財務顧問



百利保控股有限公司之董事會函件載於本通函第9至28頁。

二零一三年十一月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 四海集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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聯合刊發之公佈所載，信冠向百富控股出售成都集團70%股權及成都集團所欠信冠之70%股東貸款
「收購事項」	指	Lendas 根據收購協議之條款向弘華收購銷售股份
「收購協議」	指	Lendas 與弘華於二零一三年九月十四日就收購事項訂立之轉讓文據及買賣票據
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公佈」	指	由本公司、P&R Strategic、百富控股、世紀城市、富豪、RH International 及四海就(其中包括)收購事項、換股及要約聯合刊發日期為二零一三年九月三十日之公佈
「添濠」	指	添濠有限公司，四海之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有收購守則或上市規則賦予該詞之涵義，視乎不時之文義所需而定
「營業日」	指	聯交所開市進行交易業務之日
「Capital Merit」	指	Capital Merit Investments Limited，本公司之全資附屬公司
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「二零一零年可換股債券」	指	由 Valuegood 持有由業上於二零零七年發行本金額為港幣141,450,000元於二零一三年九月三十日到期(經進一步延長)之零息有擔保可換股債券
「二零一三年可換股債券(A)」	指	添濠於二零零八年向 Jumbo Pearl 發行本金額為港幣100,000,000元於二零一三年九月三十日到期(經延長)之零息有擔保可換股債券

釋 義

「二零一三年可換股債券(B)」	指	添濠於二零零八年向 Time Crest 發行本金額為港幣 100,000,000 元於二零一三年九月三十日到期(經延長)之零息有擔保可換股債券
「二零一三年可換股債券(C)」	指	添濠於二零一三年向 Sun Joyous 發行本金額為港幣 100,000,000 元於二零一三年九月三十日到期之零息有擔保可換股債券
「二零一三年可換股債券(D)」	指	添濠於二零一三年向 Well Mount 發行本金額為港幣 100,000,000 元於二零一三年九月三十日到期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
「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	本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括富豪集團
「成都集團」	指	Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司及 Excel Crown Investments Limited 佳冠投資有限公司及彼等各自之附屬公司
「成都項目」	指	四海之全資附屬公司進行之位於中國四川省成都市新都區之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
「成都交易」	指	四海集團向百富控股及信冠收購一組主要從事成都項目之公司，詳情已載於四海於二零一三年八月二十八日寄發予股東之通函
「截止日期」	指	二零一三年十二月二日，即要約之截止日期，為寄發綜合文件日期後第 21 天，或如果要約經修訂或延期，則為 P&R Strategic 根據收購守則可能決定及公佈並經執行人員同意(如需)之要約任何較後截止日期

釋 義

「本公司」	指	百利保控股有限公司，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)
「綜合文件」	指	由百富控股、P&R Strategic 及四海於二零一三年十一月十一日根據收購守則就要約向要約四海股東聯合發出之綜合要約文件，當中載列(其中包括)(a)有關要約之預期時間表、(b)UBS之函件(載有要約條款之詳情)及(c)四海董事會、四海獨立董事委員會及四海獨立財務顧問各自之函件
「關連人士」	指	具有上市規則第十四A章賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則第十四A章賦予該詞之涵義
「換股」	指	因四海可換股債券隨附之轉換權獲行使而轉換四海可換股債券
「換股股份」	指	行使四海可換股債券隨附之轉換權時發行之新四海股份
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「四海可換股債券」	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
「四海董事」	指	四海之董事
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海股份」	指	四海之股本中每股面值港幣0.0002元之普通股
「四海股東」	指	四海股份之持有人
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及四海集團
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲執行董事轉授權力之代表

釋 義

「信冠」	指	Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司，由富豪集團與四海集團分別持有 50% 權益之合營公司
「業上」	指	業上有限公司，四海之全資附屬公司
「接納表格」	指	就要約之綜合文件隨附之要約股份接納及轉讓表格
「泉啟」	指	泉啟有限公司，百富控股之全資附屬公司
「弘華」	指	弘華集團有限公司，四海股東及收購事項中銷售股份之賣方
「Great Select」	指	Great Select Holdings Limited，百富控股之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括四海集團
「弘華不可撤銷承諾」	指	弘華於二零一三年九月十四日向 P&R Strategic 發出之不可撤銷承諾
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步收購事項」	指	根據初步收購協議收購九間公司之全部已發行股本及其股東貸款，該九間公司之唯一資產包括合共 2,350,666,666 股四海股份及四海可換股債券
「初步收購協議」	指	百富控股、Paliburg Development BVI Holdings Limited (本公司之全資附屬公司)、富豪酒店(集團)有限公司及 Regal (BVI) Holdings (均為富豪之全資附屬公司)所訂立日期為二零一三年八月二十日之買賣協議
「Jumbo Pearl」	指	Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司，百富控股之全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一三年九月十三日，即四海股份於暫停在聯交所買賣以待刊發該公佈前四海股份在聯交所之最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月二十二日，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
「Lendas」	指	Lendas Investments Limited，百富控股之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「新亞洲媒體不可撤銷承諾」	指	新亞洲媒體於二零一三年十一月一日向P&R Strategic發出之不可撤銷承諾
「新亞洲媒體」	指	新亞洲媒體發展有限公司，四海股東及文化地標投資有限公司(其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：674))之全資附屬公司
「要約」	指	將由UBS代表P&R Strategic根據收購守則及綜合文件所載條款提出收購全部要約股份之無條件強制性全面現金要約
「要約四海股東」	指	除百富一致行動集團以外之四海股東
「要約價」	指	將提出要約之價格，即每股要約股份現金港幣0.07元
「要約股份」	指	百富一致行動集團已擁有或同意將予收購者以外之已發行四海股份
「選擇權」	指	四海集團向百利保集團及富豪集團各自授出可認購二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)之選擇權(已於二零一三年七月二日獲行使)
「百利保融資」	指	Capital Merit根據Capital Merit與百富控股日期為二零一三年八月二十日之融資協議向百富控股提供之循環信貸融資港幣1,000,000,000元
「百利保集團」	指	本集團，就本通函而言，不包括富豪集團
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條規定計算之百分比率

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「百富一致行動集團」	指	百富控股及其一致行動人士，包括本公司、世紀城市、P&R Strategic、富豪、RH International、UBS、羅俊圖先生及羅寶文小姐
「百富集團」	指	百富控股及其附屬公司
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由百利保集團及富豪集團各自擁有50%權益之公司
「P&R Strategic」	指	P&R Strategic Limited (前稱Foster Success Limited 培興有限公司)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為百富控股之全資附屬公司
「彩虹軒物業」	指	位於香港新界元朗唐人新村屏山里9號名為彩虹軒之已落成住宅發展項目中由十個複式住宅單位及十四個停車位組成之物業
「彩虹軒交易」	指	百富控股向四海集團收購持有彩虹軒物業之一組公司，有關詳情載於本公司、世紀城市及富豪聯合刊發日期為二零一三年六月二十七日之公佈內
「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)
「Regal (BVI) Holdings」	指	Regal International (BVI) Holdings Limited，富豪之全資附屬公司
「富豪融資」	指	Regal Investments 根據Regal Investments與百富控股日期為二零一三年八月二十日之融資協議向百富控股提供之循環信貸融資港幣1,000,000,000元
「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

釋 義

「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其已發行基金單位於聯交所主板上市(股份代號：1881)
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司，四海之股份過戶處及負責收取及處理接納要約之收款代理，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「RH International」	指	RH International Finance Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司並為富豪之全資附屬公司，其中期票據於聯交所主板上市(股份代號：4572)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	收購事項中Lendas向弘華收購之2,291,076,090股四海股份，且本通函對每股「銷售股份」的提述應據此詮釋
「證監會」	指	香港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》
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Sun Joyous」	指	Sun Joyous Investments Limited日喜投資有限公司，百富控股之全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈之收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「天津項目」	指	由四海一間全資附屬公司進行之位於中國天津市之地塊上之商業、辦公樓、酒店及住宅發展項目

釋 義

「天津交易」	指	四海集團向富豪集團收購一組持有一幅將用於發展天津項目之地塊之公司，有關詳情載於本公司、世紀城市及富豪聯合刊發日期為二零一三年六月二十七日之公佈內
「Time Crest」	指	Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司，百富控股之全資附屬公司
「UBS」	指	UBS AG，透過其香港分行行事，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為百富控股及P&R Strategic就有關要約之獨家財務顧問
「Valuegood」	指	Valuegood International Limited，百富控股之全資附屬公司
「Well Mount」	指	Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司，百富控股之全資附屬公司
「Winart」	指	Winart Investments Limited，百富控股之全資附屬公司
「%」	指	百分比



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

敬啟者：

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

註冊辦事處：

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主 要 交 易

收 購 四 海 股 份 、 轉 換 四 海 可 換 股 債 券 及 要 約

緒 言

謹提述由本公司、世紀城市、富豪、RH International、百富控股、P&R Strategic及四海聯合刊發日期為二零一三年九月三十日之該公佈，內容有關(其中包括)收購事項、換股及要約。

於二零一三年九月九日，百富控股完成收購九間公司之全部已發行股本及其股東貸款，該九間公司之唯一資產為合共2,350,666,666股四海股份及四海可換股債券(可根據彼等各自之換股價轉換成合共10,202,916,664股換股股份)，總代價約為港幣878,750,000元(即每股四海股份港幣0.07元以及每股換股股份之相關價格)。

董 事 會 函 件

於二零一三年九月十四日，Lendas（百富控股之全資附屬公司）與弘華訂立收購協議，據此，Lendas收購銷售股份（即2,291,076,090股四海股份（於該日佔四海全部已發行股本約19.44%）），總代價為港幣160,375,326.30元（相等於每股銷售股份港幣0.07元）。

於二零一三年九月十六日，四海可換股債券之持有人（均為百富控股之全資附屬公司）向四海可換股債券之相關發行人（均為四海之全資附屬公司）發出有關彼等各自所持全部四海可換股債券之轉換通知。10,202,916,664股換股股份已配發及發行予四海可換股債券之相關持有人。

緊接收購事項及換股股份之配發及發行完成前，百富一致行動集團擁有或控制合共2,362,766,666股四海股份，佔四海當時全部已發行股本約20.05%。

收購事項及換股股份之配發及發行完成後及於最後實際可行日期，百富一致行動集團擁有或控制合共14,856,759,420股四海股份，於最後實際可行日期佔四海全部已發行股本約67.57%。因此，百富控股須並已促使P&R Strategic（即百富控股之全資附屬公司）根據收購守則規則26.1就全部已發行四海股份及於要約仍然可供接納期間已正式發行之任何四海股份（百富一致行動集團已擁有或同意收購者除外）提出無條件強制全面現金要約。截至最後實際可行日期，P&R Strategic已接獲要約項下253,125股要約股份之有效接納，須待進行交收。

本通函旨在向股東提供有關收購事項、換股及要約之進一步資料，以供參考之用。

初步收購事項

根據百富控股、Paliburg Development BVI Holdings Limited（本公司之全資附屬公司）、富豪酒店（集團）有限公司及Regal (BVI) Holdings（均為富豪之全資附屬公司）所訂立日期為二零一三年八月二十日之初步收購協議，百富控股收購九間公司：(i) Winart、(ii) Lendas、(iii) Great Select、(iv) Jumbo Pearl、(v) Sun Joyous、(vi) 泉啟、(vii) Valuegood、(viii) Time Crest及(ix) Well Mount之全部已發行股本及其股東貸款。百富控股所收購該九間公司之唯一資產包括合共2,350,666,666股四海股份及四海可換股債券（可根據彼等各自之換股價轉換為合共10,202,916,664股換股股份）。

代價

初步收購事項之總代價約為港幣878,750,000元(即每股四海股份港幣0.07元以及每股換股股份之相關價格)。每股四海股份之代價及每股換股股份之相關價格港幣0.07元相等於要約價，有關價值比較載於本函件「價值比較」一節。

完成

初步收購事項於二零一三年九月九日完成。

有關初步收購協議之更多詳情載於本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年八月二十日在聯交所網站聯合刊發之公佈。

收購事項

於二零一三年九月十四日，Lendas(百富控股之全資附屬公司)與弘華訂立收購協議，據此，Lendas收購銷售股份(即2,291,076,090股四海股份(於該日佔四海全部已發行股本約19.44%))，總代價為港幣160,375,326.30元(相等於每股銷售股份港幣0.07元)。

於最後實際可行日期，弘華為域都投資有限公司之全資附屬公司，域都投資有限公司則由龐述賢先生(四海之主席兼執行董事)實益擁有28%權益。弘華及域都投資有限公司均為投資控股公司。於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢，弘華及其最終實益擁有人(上文所述)均為獨立於本公司、世紀城市及其各自之關連人士之第三方。繼收購事項完成後及於最後實際可行日期，弘華持有2,112,500,000股四海股份，佔於最後實際可行日期四海全部已發行股本約9.61%。

代價

收購事項之代價為港幣160,375,326.30元(相等於每股銷售股份港幣0.07元)現金，由Lendas與弘華經考慮四海股份當時之市價及四海之業務前景後公平磋商協定。每股銷售股份之代價港幣0.07元等於要約價，有關價值比較載於下文「價值比較」一段。

先決條件

根據上市規則，收購事項連同換股與要約(詳見下文)構成本公司及世紀城市各自之一項主要交易，須經本公司及世紀城市各自之股東批准。有關批准乃由一批有緊密聯繫之本

公司股東以及一批有緊密聯繫之世紀城市股東以書面批准之方式授出。有關收購事項之所有先決條件均已獲達成。

完成

收購事項於二零一三年九月十四日完成。

四海可換股債券之換股

四海可換股債券之背景資料

於二零零七年，業上(四海之全資附屬公司)發行本金總額港幣205,000,000元之二零一零年可換股債券，向Valuegood(富豪當時之全資附屬公司)(現金港幣102,500,000元(於換股時相等於每股換股股份港幣0.04元))及其他認購人(現金港幣102,500,000元(於換股時相等於每股換股股份港幣0.04元))分別發行二零一零年可換股債券。於二零零八年，Valuegood向其他認購人之一收購本金總額港幣38,950,000元之二零一零年可換股債券，代價為現金港幣76,000,000元(於換股時相等於每股換股股份約港幣0.078元)。於二零一三年九月九日，根據初步收購事項，百富控股收購(其中包括)富豪集團於Valuegood(其唯一資產為持有本金總額港幣141,450,000元之二零一零年可換股債券)之全部權益，代價約為港幣247,540,000元(相等於每股換股股份港幣0.07元)。

於二零零八年，添濠(四海之全資附屬公司)分別向Jumbo Pearl(本公司當時之全資附屬公司)及Time Crest(富豪當時之全資附屬公司)發行現金本金總額均為港幣100,000,000元(相等於每股換股股份港幣0.06元)之二零一三年可換股債券(A)及二零一三年可換股債券(B)。於二零一三年七月，因Sun Joyous(本公司當時之全資附屬公司)及Well Mount(富豪當時之全資附屬公司)行使選擇權，添濠分別向Sun Joyous及Well Mount發行現金本金總額均為港幣100,000,000元(相等於每股換股股份港幣0.06元)之二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)。於二零一三年九月九日，根據初步收購事項，百富控股收購(其中包括)(1)百利保集團於Jumbo Pearl及Sun Joyous之全部權益，及(2)富豪集團於Time Crest及Well Mount之全部權益，總代價約為港幣466,670,000元(相等於每股換股股份港幣0.07元)。百富控股所收購該等公司之唯一資產為彼等各自所持之二零一三年可換股債券。

由於根據初步收購事項進行上述交易，百富集團持有(1)本金總額港幣141,450,000元之二零一零年可換股債券，可按換股價每股換股股份港幣0.04元轉換為3,536,250,000股換股股份；及(2)本金總額港幣400,000,000元之二零一三年可換股債券，可按換股價每股換股股份港幣0.06元轉換為6,666,666,664股換股股份。

換股

於二零一三年九月十六日，Valuegood、Jumbo Pearl、Time Crest、Sun Joyous及Well Mount(均為百富控股之全資附屬公司)分別向四海可換股債券之有關發行人(均屬四海之全資附屬公司)發出有關彼等各自之全部四海可換股債券之換股通知。下文所載換股股份數目已由四海根據換股發行予四海可換股債券之有關持有人：

- (1) 因按每股換股股份港幣0.04元之換股價轉換本金額港幣141,450,000元之二零一零年可換股債券而向Valuegood發行之3,536,250,000股換股股份；
- (2) 因按每股換股股份港幣0.06元之換股價轉換本金額港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(A)而向Jumbo Pearl發行之1,666,666,666股換股股份；
- (3) 因按每股換股股份港幣0.06元之換股價轉換本金額港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(B)而向Time Crest發行之1,666,666,666股換股股份；
- (4) 因按每股換股股份港幣0.06元之換股價轉換本金額港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(C)而向Sun Joyous發行之1,666,666,666股換股股份；及
- (5) 因按每股換股股份港幣0.06元之換股價轉換本金額港幣100,000,000元之二零一三年可換股債券(D)而向Well Mount發行之1,666,666,666股換股股份。

無條件強制全面現金要約

根據收購守則規則26.1，倘任何人士或一批一致行動人士取得收購守則所適用之一間公司30%或以上投票權時，必須作出強制全面要約。

緊接收購事項及換股股份之配發及發行完成前，百富一致行動集團擁有或控制合共2,362,766,666股四海股份，佔四海當時全部已發行股本約20.05%。

收購事項及換股股份之配發及發行完成後及於最後實際可行日期，百富一致行動集團擁有及控制合共14,856,759,420股四海股份，於最後實際可行日期佔四海全部已發行股本約67.57%。因此，百富控股須並已促使P&R Strategic(即百富控股之全資附屬公司)根據收購守則規則26.1就全部已發行四海股份及於要約仍然可供接納期間已正式發行之任何四海股

份(百富一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)提出無條件強制全面現金要約。截至最後實際可行日期，P&R Strategic已接獲要約項下253,125股要約股份之有效接納，須待進行交收。

要約主要條款

UBS代表P&R Strategic按以下條款提出要約：

每股要約股份.....現金港幣0.07元。

要約股份將以繳足方式由P&R Strategic收購，且不附帶一切留置權、押記、選擇權、權益、產權負擔或任何性質之任何其他第三方權利，並連同於該公佈日期或其後其所附帶或產生之所有權利，包括收取於該公佈日期後所宣派、作出或派付之全部股息及其他分派(如有)之權利。

每股要約股份之要約價港幣0.07元較聯交所於最後交易日所報每股四海股份港幣0.069元之收市價溢價約1.4%。每股要約股份之要約價港幣0.07元較聯交所於最後實際可行日期所報每股四海股份港幣0.160元之收市價折讓約56.3%。

要約不受任何先決條件或條件規限。要約將於綜合文件日期起計最少21天期間可供接納。

價值比較

聯交所於最後交易日所報四海股份之收市價為港幣0.069元。

聯交所於最後實際可行日期所報四海股份之收市價為港幣0.160元。

每股要約股份要約價港幣0.07元較：

(a) 聯交所於最後實際可行日期所報每股四海股份港幣0.160元之收市價折讓約56.3%；

(b) 聯交所於最後交易日所報每股四海股份港幣0.069元之收市價溢價約1.4%；

- (c) 於最後五個交易日截至及包括最後交易日每股四海股份約港幣0.069元之平均收市價溢價約1.4%；
- (d) 於最後十個交易日截至及包括最後交易日每股四海股份約港幣0.068元之平均收市價溢價約2.9%；
- (e) 於最後三十個交易日截至及包括最後交易日每股四海股份約港幣0.063元之平均收市價溢價約11.1%；及
- (f) 於最後六十個交易日截至及包括最後交易日每股四海股份約港幣0.062元之平均收市價溢價約12.9%。

四海股份之最高價及最低價

聯交所於最後交易日前六個月期間(包括最後交易日)所報四海股份之最高及最低收市價分別為：於二零一三年六月二十八日每股四海股份港幣0.072元以及於二零一三年四月五日每股四海股份港幣0.044元。

要約價等於百富一致行動集團於該公佈日期前六個月內支付之每股四海股份之最高代價，如為換股股份，則每股換股股份之有關代價。

除初步收購事項、收購事項及換股外，百富一致行動集團概無於該公佈日期前六個月進行其他四海股份買賣。

總代價

於最後實際可行日期，有21,988,047,615股已發行四海股份。於最後實際可行日期，並無尚未行使之認股權證、衍生工具、選擇權或其他可授予其持有人任何權利認購、轉換或交換成四海股份之證券，及四海並無訂立任何協議以發行任何四海股份或任何認股權證、衍生工具、選擇權或其他可授予其持有人任何權利認購、轉換或交換成四海股份之證券。

根據於最後實際可行日期已發行21,988,047,615股四海股份計算及假設所有要約四海股東就其持有之所有要約股份接納要約(但弘華除外，其已根據弘華不可撤銷承諾作出承諾，不會就其於最後實際可行日期所持之2,112,500,000股四海股份接納要約)，則基於要約價之要約對要約股份(弘華所持有者除外)之估值為港幣351,315,173.65元。

財務資源之確認

百富控股擬以百利保集團及富豪集團根據百利保融資及富豪融資撥予百富控股之資金支付P&R Strategic根據要約應付之總代價。百富控股就撥付要約根據百利保融資及富豪融資提取資金之承擔之任何負債(或然或其他)所支付之利息及還款不會取決於四海集團之業務。

UBS獲委任為百富控股及P&R Strategic有關要約之獨家財務顧問。UBS信納P&R Strategic當前及日後仍將獲撥足夠之財務資源，用以全面接納要約，惟有關涉及弘華不可撤銷承諾之要約股份之要約除外。

百富一致行動集團所持四海股份

百富控股及P&R Strategic之獨家財務顧問UBS聯同其聯屬公司(擁有獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理資格之成員公司除外)乃認定為百富一致行動集團之成員。於最後實際可行日期，UBS並無持有任何四海股份，惟以其獲豁免自營買賣商身份持有者除外。

收購事項及換股股份之配發及發行完成後及於最後實際可行日期，百富一致行動集團擁有或控制合共14,856,759,420股四海股份，於最後實際可行日期佔四海全部已發行股本約67.57%。於最後實際可行日期，百富一致行動集團各成員持有之四海股份數目載列如下：

四海股東 ^{附註(5)}	四海股份數目	概約% ^{附註(4)}
泉啟 ^{附註(3)}	334,000,000	1.52
Great Select ^{附註(3)}	466,666,666	2.12
Jumbo Pearl ^{附註(3)}	1,666,666,666	7.58
Lendas ^{附註(3)}	2,941,076,090	13.38
羅俊圖先生 ^{附註(1)}	7,500,000	0.03
羅寶文小姐 ^{附註(2)}	4,600,000	0.02
Sun Joyous ^{附註(3)}	1,666,666,666	7.58
Time Crest ^{附註(3)}	1,666,666,666	7.58
Valuegood ^{附註(3)}	3,536,250,000	16.08
Well Mount ^{附註(3)}	1,666,666,666	7.58
Winart ^{附註(3)}	900,000,000	4.09
總計	<u>14,856,759,420</u>	<u>67.57</u>

附註：

1. 羅俊圖先生為本公司、世紀城市、百富控股、P&R Strategic、富豪及RH International之董事，擁有7,500,000股四海股份之實益權益。
2. 羅寶文小姐為本公司、世紀城市、百富控股、P&R Strategic、富豪及RH International之董事，擁有4,600,000股四海股份之實益權益。
3. 泉啟、Great Select、Jumbo Pearl、Lendas、Sun Joyous、Time Crest、Valuegood、Well Mount及Winart各自為百富控股之全資附屬公司。
4. 由於湊整百分比，累計百分比與67.57%有細微差別。
5. 截至最後實際可行日期，P&R Strategic已接獲要約項下253,125股要約股份之有效接納，須待進行交收且並未計入此數字內。

接納要約之影響

除綜合文件所載條款外，要約在提出時乃假設任何人士對要約之接納將構成該人士對百富控股及P&R Strategic之保證，保證要約股份以繳足方式被收購，且不附帶一切留置權、押記、選擇權、產權、產權負擔或任何性質之任何其他第三方權利，並將連同現時或其後其所附帶或產生之所有權利，包括收取於該公佈日期後所宣派、作出或派付之全部股息及其他分派(如有)之權利被收購。

要約將按執行人員所執行之收購守則作出。

代價結算

應付予各有效接納要約之要約四海股東之支票(扣除根據要約承購要約股份而應付之賣方從價印花稅)將儘快，惟無論如何於過戶處接獲要約四海股東接納要約而已填妥之接納表格及一切相關文件日期後七個營業日內以平郵郵寄予接納要約四海股東，風險由其承擔。

少於一港仙之款項將不予支付，故應向接納要約之要約四海股東支付之現金代價金額將上調至最接近之港仙。

印花稅

各接納要約四海股東須繳納因接納要約而產生之賣方從價印花稅，所依據稅率為P&R Strategic就該名人士之要約股份應付之代價每港幣1,000元或不足港幣1,000元繳付港幣1.00元，有關稅款將自應付該名接納要約四海股東之現金款項中扣除。

P&R Strategic將代表各接納要約四海股東安排支付賣方從價印花稅及將就接納要約及轉讓要約股份自行支付買方從價印花稅。

不可撤銷承諾

弘華不可撤銷承諾

於二零一三年九月十四日，弘華(當時於4,403,576,090股四海股份(相當於四海當時全部已發行股本約37.37%)擁有權益以及在最後實際可行日期於2,112,500,000股四海股份(相當於在最後實際可行日期四海之全部已發行股本約9.61%)擁有權益)簽立以P&R Strategic為受益人之不可撤銷承諾，據此，弘華已不可撤銷地向P&R Strategic承諾，其將不會並將促使其代名人、其控制之公司或相關信託不會：

- (a) 就弘華合法或實益擁有之任何四海股份接納要約；或
- (b) 出售、轉讓、質押、抵押或以其他方式設立產權負擔、授出任何選擇權或其他權利或設立任何衍生工具或以其他方式處置弘華合法或實益擁有之任何四海股份或其中任何權益，或與任何人士訂立任何協議或安排進行任何上述禁止行為，

直至要約被撤銷或要約根據其條款結束(以較早發生者為準)。

弘華亦已不可撤銷地向P&R Strategic承諾其將不會並將促使其聯繫人不會擁有、持有、收購或要約收購任何權益會導致弘華或其任何附屬公司於有關時間合共擁有、持有或致使擁有已發行四海股份10%或以上權益，或有權於四海任何股東大會上行使10%或以上投票權。該責任將於要約被撤銷及要約根據其條款結束後30個曆日中之較早發生者後終止。

新亞洲媒體不可撤銷承諾

於二零一三年十一月一日，新亞洲媒體(於最後實際可行日期於1,446,064,745股四海股份(相當於在最後實際可行日期四海之全部已發行股本約6.58%)擁有權益)簽立以P&R Strategic為受益人之不可撤銷承諾，據此，新亞洲媒體已不可撤銷地向P&R Strategic承諾：

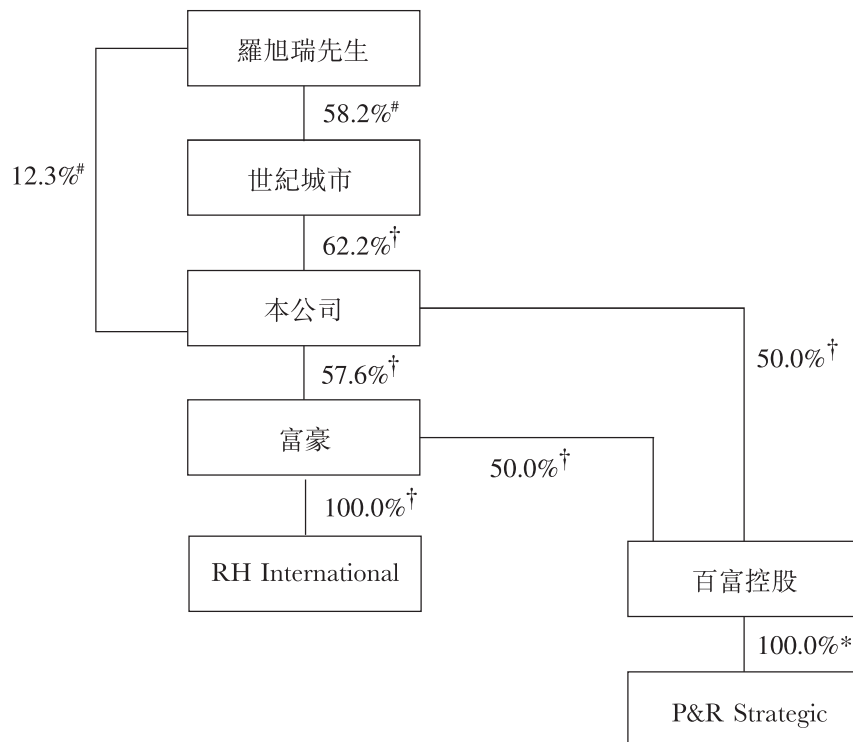
- (a) 其將不會並將促使其代名人、其控制之公司或相關信託不會就新亞洲媒體合法或實益擁有之任何四海股份接納要約；或

- (b) 其將不會出售新亞洲媒體合法或實益擁有之任何四海股份或其中任何權益，包括但不限於以接納任何要約以收購四海全部或部分股本之形式，前提是新亞洲媒體不會被禁止抵押、質押、轉讓新亞洲媒體持有或擁有之任何四海股份或就新亞洲媒體持有或擁有之任何四海股份設立按揭或其他產權負擔形式以作為任何人士或公司之抵押以擔保新亞洲媒體或其控股公司、附屬公司或聯屬公司之任何責任或負債或根據或就該等抵押或任何協議而進行有關行為，

直至要約被撤銷或要約根據其條款結束(以較早發生者為準)。

與本公司、世紀城市、百富控股、P&R Strategic、富豪及RH International有關之資料

以下為本公司、世紀城市、百富控股、P&R Strategic、富豪及RH International於最後實際可行日期之持股架構圖：



† 間接持股

* 直接持股

直接及間接持股

於最後實際可行日期，本公司為世紀城市擁有62.2%權益之附屬公司，而富豪為本公司擁有57.6%權益之附屬公司及世紀城市之間接附屬公司。百利保集團及富豪集團各自於百富控股擁有50%股份，而百富控股為本公司及世紀城市之附屬公司並為富豪之合營公司。P&R Strategic為百富控股之全資附屬公司。

世紀城市集團與百利保集團主要從事物業投資及發展、建築及與樓宇相關業務、證券以及其他投資。

富豪集團之重大投資及主要業務主要包括酒店擁有業務(透過富豪產業信託進行)、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資以及其他投資業務。

百富控股為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，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、公眾或上市公司之證券或權益或向其提供貸款或於擁有房地產項目權益之企業或其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)。

P&R Strategic為於二零一三年七月二日在英屬維爾京群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。除與要約有關之事宜外，P&R Strategic自註冊成立以來並無從事任何業務。

RH International為富豪之全資附屬公司，其中期票據於聯交所主板上市。

百富控股及P&R Strategic就有關四海之意向

百富控股及P&R Strategic有意繼續經營四海之現有業務。除下段所披露者外，百富控股及P&R Strategic無意因要約而對四海集團之業務或營運作出任何重大變動，包括重新部署其資產或百富控股及P&R Strategic向四海集團注入主要資產或出售四海集團之主要資產(並非在四海集團日常業務過程中進行)或僱員變動。然而，百富控股及P&R Strategic有意於要約結束後對四海之業務活動展開審查，以便制定有關四海未來業務發展之業務計劃及策略。

百富控股及P&R Strategic有意提名羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐擔任四海執行董事，以及簡麗娟女士及石禮謙先生擔任四海獨立非執行董事，且有關委任可於截止日期後生效，惟須受收購守則、上市規則及四海之組織章程細則所規限。

董 事 會 函 件

此外，百富控股及P&R Strategic亦有意在委任新增四海董事時落實以下四海董事職位之調任及委任：

- 龐述賢先生將退任四海董事會主席職務，但將繼續擔任四海執行董事；
- 羅旭瑞先生將獲任命為四海董事會主席並獲委任為四海行政總裁；
- 羅俊圖先生將獲任命為四海董事會副主席並獲委任為四海董事總經理；
- 羅寶文小姐亦將獲任命為四海董事會副主席；
- 黃寶文先生(目前為四海非執行董事)將調任四海執行董事並獲委任為四海首席營運官；
- 梁蘇寶先生(目前為四海非執行董事)將調任四海執行董事並獲委任為四海首席財務官；及
- 吳季楷先生(目前為四海非執行董事)將調任四海執行董事。

四海將於適當時候公佈四海董事會組成之任何變動。

建議新任四海董事之履歷載列如下：

羅旭瑞先生，69歲，自一九九三年起一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八四年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之董事總經理及主席。彼亦為世紀城市及富豪之主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為富豪產業信託之管理人)之非執行主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

羅俊圖先生，39歲，為執行董事，於一九九九年獲委任加入董事會。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，

獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生除參與本集團之物業項目及富豪集團之酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市集團業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

羅寶文小姐，34歲，為執行董事，於二零零七年獲委任加入董事會。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼亦為世紀城市及富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，並策劃有關富豪集團位於香港赤柱之豪華住宅發展項目富豪海灣之推售計劃。彼亦負責富豪集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

簡麗娟女士，59歲，富豪之獨立非執行董事。簡女士為從事提供企業顧問及投資管理服務之亞洲資產管理有限公司，以及從事有關以香港及中國為根據地之公司之研究工作之亞洲投資研究有限公司之股東及董事總經理。彼為根據證券及期貨條例所指之持牌投資顧問，以及亞洲資產管理有限公司、亞洲投資研究有限公司及蓮花資產管理有限公司之負責人員。簡女士於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士為中國航天萬源國際(集團)有限公司、世茂房地產控股有限公司及首長國際企業有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市，以及為中航國際船舶控股有限公司之獨立董事，該公司於新加坡證券交易所上市。

石禮謙先生，GBS，JP，68歲，為獨立非執行董事，於二零零二年獲邀加入董事會。石先生擁有文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港按揭證券有限公司之董事及獨立監察警方處理投訴委員會之副主席。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審核委員會成員，及為本公司、華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、澳門博彩控股有限公司及泰山石化集團有限公司(已委任臨時清盤人)之獨立非執行董事及審核委員會成員，並為合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上

市。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理之獨立非執行董事及審核委員會成員。

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。四海集團截至二零一二年三月三十一日止財政年度錄得之經審核除稅前及後之盈利分別約為港幣504,300,000元及港幣525,300,000元，而截至二零一三年三月三十一日止財政年度經審核除稅前及後之盈利均約為港幣29,100,000元。於二零一三年三月三十一日，四海集團錄得之經審核資產淨值約為港幣602,700,000元。根據四海日期為二零一三年八月二十八日向其股東寄發之通函，經計及成都交易及天津交易(於二零一三年九月十三日完成)後，四海集團於二零一三年三月三十一日之備考資產淨值約為港幣632,300,000元。編製備考資料僅供說明用途，並未計及其他交易或事件，包括(其中包括)發行二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)及出售四海集團於持有彩虹軒物業之一組公司(「彩虹軒集團」)之全部股權(「出售事項」)。由於出售事項之代價相當於彩虹軒集團於二零一三年三月三十一日之資產淨值(不包括根據出售事項轉讓予買方之股東貸款)，出售事項不會對四海於二零一三年三月三十一日之綜合資產淨值造成任何重大影響。於二零一三年三月三十一日之四海經審核綜合資產淨值及上述備考財務資料中，有關二零一零年可換股債券、二零一三年可換股債券(A)、二零一三年可換股債券(B)及選擇權(其隨後獲行使)之綜合負債約港幣452,100,000元已因發行二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)及換股而結清。根據上述四海綜合備考資產淨值港幣632,300,000元以及經(1)計入發行二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)所得款項淨值港幣200,000,000元及有關發行二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)之負債相應增加港幣200,000,000元，及(2)加上於二零一三年三月三十一日有關二零一零年可換股債券、二零一三年可換股債券(A)及二零一三年可換股債券(B)及選擇權之負債港幣452,100,000元以及有關二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)之負債港幣200,000,000元後，四海之綜合備考資產淨值將增至港幣1,284,400,000元，相當於每股四海股份港幣0.058元(按根據換股發行及配發10,202,916,664股四海股份後，已發行之21,988,047,615股四海股份計算)，從而較要約價折讓17.1%。

四海之股權架構

四海於最後實際可行日期之持股架構載列如下：

四海股東	四海股份數目	概約 % 附註(3)
百富一致行動集團 附註(5)	14,856,759,420	67.57
弘華 附註(1)及(4)	2,112,500,000	9.61
文化地標投資有限公司 附註(2)及(4)	1,446,064,745	6.58
其他股東 附註(4)	3,572,723,450	16.25
總計	<u>21,988,047,615</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 四海之主席兼執行董事龐述賢先生於最後實際可行日期間接持有弘華28%股權。
2. 文化地標投資有限公司(「文化地標」)於聯交所主板上市(股份代號：674)。於最後實際可行日期，本集團持有文化地標9,000,000股股份(佔其已發行股本約1.5%)；富豪集團持有文化地標18,714,600股股份(佔其已發行股本約3.1%)；及四海集團持有文化地標27,381,000股股份(佔其已發行股本約4.6%)。1,446,064,745股四海股份乃透過新亞洲媒體(文化地標之全資附屬公司)持有。
3. 由於湊整百分比，累計百分比與100%有細微差別。
4. 就上市規則第8.24條而言，弘華、文化地標及其他股東乃分類為公眾股東。
5. 截至最後實際可行日期，P&R Strategic已接獲要約項下253,125股要約股份之有效接納，須待進行交收且並未計入此數字內。

強制收購

百富控股及P&R Strategic無意依照開曼群島公司法第88條及收購守則強制收購未獲P&R Strategic根據要約收購之該等四海股份。

維持四海之上市地位

百富控股及P&R Strategic無意通過要約方式將四海私有化。百富控股及P&R Strategic之意向為四海於要約結束後須維持四海股份在聯交所之上市地位。

聯交所已表明，倘於要約結束後公眾人士持有少於四海適用之最低規定百分比(即已發行四海股份之25%)，或倘聯交所相信：(i)買賣四海股份存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有之四海股份不足以維持有秩序之市場，則聯交所將考慮行使酌情權暫停四海股份之買賣。

百富控股及P&R Strategic之董事明白必須遵守上市規則第8.08條，即將由公眾人士持有之四海股份必須符合最低規定百分比。百富控股與P&R Strategic之董事已共同及個別向聯交所承諾及將獲委任加入四海董事會之任何新董事將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保於要約結束後符合上市規則第8.08條之規定。

進行收購事項、換股及要約之理由及裨益

四海集團主要在中國從事(其中包括)物業發展及投資。成都交易及天津交易完成以及四海集團向百富集團出售彩虹軒物業(其詳情載於本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈以及四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈及日期為二零一三年八月二十八日向其股東寄發之通函)後，四海集團現已在中國建立了一個物業發展項目組合，包括成都項目、天津項目及其位於中國新疆之現有造林及土地交換項目(「**新疆項目**」)。百富控股認為，四海之目前業務架構、組合及工作重心具有良好前景。與成都項目、天津項目及新疆項目有關之其他資料載於四海日期為二零一三年八月二十八日向其股東寄發之通函及四海截至二零一三年三月三十一日止年度之年報。

成都交易、天津交易及出售彩虹軒物業完成後，於二零一三年九月十三日，四海集團欠負百富控股、信冠(為成都交易之賣方之一)、本集團及富豪集團共計約港幣3,200,000,000元(按經審核完成賬目可予調整)，該欠款須於三年內償還。本集團亦向四海集團提供應於兩年內償還之備用貸款港幣200,000,000元，以撥付成都項目及/或天津項目之發展及/或其他一般營運資金需求。四海可換股債券轉換後，透過抵銷與四海可換股債券有關之負債，四海之綜合資產淨值得以提高。於二零一三年三月三十一日，經扣除於資產負債表內錄得與四海可換股債券有關之經審核綜合負債總額約港幣452,100,000元(包括與其後由百利保集團與富豪集團於二零一三年七月二日行使並收取總現金所得款項港幣200,000,000元之選擇權有關之衍生金融負債)後，四海之經審核綜合資產淨值為港幣602,700,000元。

四海可換股債券可由四海可換股債券持有人於二零一三年九月十六日或之前轉換。換股價分別為每股換股股份港幣0.04元及港幣0.06元，低於四海股份於聯交所買賣之當時市價或與之相若，因此，百富控股董事認為轉換四海可換股債券符合百富控股之利益。

要約價相等於百富一致行動集團成員公司為根據初步收購事項收購2,350,666,666股四海股份及四海可換股債券及根據收購事項收購銷售股份所支付之每股四海股份之價格及每股換股股份之相關價格，即百富一致行動集團自於該公佈日期起計過去六個月內就一股四海股份(或換股股份)支付之最高價。

四海可換股債券附有限制，倘轉換會導致四海股份於聯交所之公眾持股量不足，則不獲允許進行。於收購事項及換股完成後，弘華不再為四海之主要股東及關連人士，其持股量因而被視為公眾持有。

鑒於上述業務商業理由及四海可換股債券之換股價，董事認為收購事項、換股及要約乃按一般商業條款進行，乃符合本集團及股東之整體利益。

收購事項、換股及要約之財務影響

由於進行收購事項及換股，於二零一三年九月十六日，四海成為世紀城市及本公司各自之附屬公司。因此，四海集團之賬目將合併至世紀城市及本公司之賬目。

誠如於本通函附錄三之經擴大集團未經審核備考資產及負債報表所詳述，假設收購事項、換股及要約已於二零一三年六月三十日完成，於二零一三年六月三十日之資產總值由約港幣34,075,800,000元減至港幣33,564,300,000元(按備考基準)、負債總額由港幣13,653,300,000元減至港幣12,934,900,000元(按備考基準)，而資產淨值則由港幣20,422,500,000元增至港幣20,629,400,000元(按備考基準)。

按收購事項及換股於二零一三年六月三十日完成計算，於綜合四海為本公司附屬公司時按備考基準確認之商譽估計約港幣361,200,000元。估計之商譽僅供說明，及因其假設性質使然，於收購事項及換股實際完成當日所確認之金額或會與此估計之商譽(根據二零一三年六月三十日之備考財務資料計算)有所不同。

按收購事項及換股已於二零一三年六月三十日完成為基準，根據四海股份於二零一三年六月三十日之公平值計算，估計將即時於本集團之盈利內確認銷售股份及換股股份之備考公平值虧損淨額港幣44,300,000元。除該按備考基準計算之公平值虧損淨額外，預期於收購事項、換股及要約完成後(假設已於二零一三年六月三十日完成)，收購事項、換股及要約將不會對本集團之盈利構成任何重大即時影響。

有關收購事項、換股及要約(假設其於二零一三年六月三十日完成)對經擴大集團資產及負債之財務影響，連同編製未經審核備考財務資料所考慮之基準及假設之詳情均載於本通函附錄三。

上市規則涵義

由於收購事項、換股及要約其中一項適用百分比率合計超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故收購事項、換股及要約共同構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則所載之申報、公佈及取得股東批准之規定。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於收購事項、換股及要約中擁有重大權益。因此，倘本公司就批准收購事項、換股及要約召開股東大會，根據上市規則，概無股東須放棄投票。

收購事項、換股及要約已根據上市規則第14.44條由於最後實際可行日期合共持有本公司已發行股本約74.48%之一批有緊密聯繫之股東以書面方式批准。該批有緊密聯繫之股東包括於最後實際可行日期個人擁有本公司已發行股本約8.08%之羅旭瑞先生本人，以及於最後實際可行日期由羅旭瑞全資或擁有及控制大多數股權之公司，包括(i) Select Wise Holdings Limited，其擁有本公司已發行股本約1.46%、(ii) Splendid All Holdings Limited，其擁有本公司已發行股本約2.73%、(iii) Almighty International Limited，其擁有本公司已發行股本約31.07%、(iv)世紀城市集團有限公司，其擁有本公司已發行股本約2.73%、(v) Cleverview Investments Limited，其擁有本公司已發行股本約16.22%、(vi) Gold Concorde Holdings Limited，其擁有本公司已發行股本約2.61%、(vii) Meylink Limited，其擁有本公司已發行股本約4.36%、(viii) Smartaccord Limited，其擁有本公司已發行股本約0.75%，及(ix) Splendour Corporation，其擁有本公司已發行股本約4.46%。因此，就批准收購事項、換股及要約而言毋須召開本公司股東大會。

董 事 會 函 件

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
主席
羅旭瑞
謹啟

二零一三年十一月二十七日

I. 本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之綜合財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報第43至124頁及本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第41至151頁內披露，而本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告第25至52頁內披露，以上資料均於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.paliburg.com.hk)刊載。

II. 債務

於二零一三年九月三十日(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，經擴大集團之未償還債項約港幣10,336,900,000元，即(i)由經擴大集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業及定期存款所抵押之銀行貸款港幣6,072,600,000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2,326,200,000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1,163,100,000元)。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，經擴大集團於二零一三年九月三十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。

III. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，計及內部資源及經擴大集團可動用之現有銀行融資及於收購事項、換股及要約完成後，經擴大集團擁有充裕營運資金以應付其現時所需，即自本通函日期起計未來最少12個月之需要。

IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自本集團最新近刊發經審核綜合財務報表結算日二零一二年十二月三十一日以來，本集團之財務及貿易狀況並無任何重大不利變動。

V. 本集團之財務及貿易前景

本集團之重要投資及主要業務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、經營及管理酒店，以及為富豪產業信託作資產管理及酒店擁有者。

香港特別行政區政府近期已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，以確保日後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，故其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，百富控股訂立買賣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，百富控股亦訂立一項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本公司、世紀城市及富豪日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈。

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，百利保集團行使選擇權以認購本金額港幣100,000,000元之額外四海可換股債券，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，百利保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。

於二零一三年九月十四日，Lendas（百富控股之全資附屬公司）與弘華訂立收購協議，據此，Lendas收購銷售股份（即2,291,076,090股四海股份（於該日佔四海全部已發行股本約19.44%）），總代價為港幣160,375,326.30元（相等於每股銷售股份港幣0.07元）。

於二零一三年九月十六日，Valuegood、Jumbo Pearl、Time Crest、Sun Joyous及Well Mount（均為百富控股之全資附屬公司）分別向四海可換股債券之有關發行人（均屬四海之全資附屬公司）發出有關彼等各自所持全部四海可換股債券之換股通知。

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，尤其是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，並與富豪產業信託一同致力維持其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有關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。有關上述交易詳情載於本公司、百利保及富豪日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈。

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、百利保及富豪日期為二零一三年七月二日之聯合公佈。

富豪集團致力於對其核心酒店及物業業務作進一步投資，旨在實現持續發展。

有關四海集團之財務及業務回顧，請參閱本通函附錄二。

I. 四海集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

四海集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年之財務資料於四海截至二零一二年三月三十一日止年度之年報(「二零一二年報」)第31至104頁及四海截至二零一三年三月三十一日止年度之年報(「二零一三年報」)第40至110頁內披露，以上資料均於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及四海網站(www.cosmoholdings.com)刊載。

II. 四海集團之管理層討論及分析

截至二零一一年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

四海集團於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得綜合溢利約港幣215,100,000元，而去年則錄得虧損港幣330,400,000元。截至二零一一年三月三十一日止年度達致綜合溢利主要原因是四海集團於二零零八年授予富豪集團及百利保集團之選擇權之公平值經獨立專業估值師評估有所變動，而減少衍生金融負債約港幣232,500,000元。該衍生金融負債公平值減少主要原因是四海股份於二零一一年三月三十一日之收市價低於二零一零年三月三十一日之收市價。於二零一一年三月三十一日按市場收市價計入損益之金融資產公平值增加淨額約為港幣22,690,000元。

四海集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之主要業務仍為物業發展及投資、證券投資及其他投資。四海集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之營業額為港幣160,200,000元，而上一年度則為港幣128,200,000元。該增幅主要歸因於截至二零一一年三月三十一日止年度之證券買賣活動擴充所致。自二零零八年起打擊全球經濟之金融海嘯復甦後，整體投資環境已有些改善，但對世界經濟未來發展的預期仍未明確及清晰。四海集團在物色投資項目時已繼續採納謹慎及務實之方針。於二零一一年三月三十一日，四海集團約有港幣108,700,000元之現金及銀行存款及存放於證券經紀行之存款使四海集團可把握良好之投資機會。

成都項目

該酒店發展項目之上蓋建築工程已展開。三幢住宅大樓發展項目之地盤整理及平整工程已完成，地庫工程已展開。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

新疆項目

於截至二零一一年三月三十一日止年度，四海集團透過其後收購現有已發行股份提高其於新疆項目之投資持股量至99.72%。根據二零一一年四月發出有關造林以交換發展土地的政府政策指引，四海集團正與相關政府當局就以新疆附屬公司所完成的造林地區交換發展土地的可能性進行磋商有關條款，而同時正進行該項目之造林及景觀維護工作。

彩虹軒物業

四海集團正計劃重新改造彩虹軒物業之若干單位以提升其價值。

證券投資

四海集團繼續維持上市證券之活躍投資組合。除於截至二零一一年三月三十一日止年度按公平值透過損益出售金融資產之淨收益約港幣4,700,000元外，按二零一一年三月三十一日之市場收市價計算之該等金融資產公平值亦有增加淨額約港幣22,700,000元。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一一年三月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣400,400,000元及港幣403,700,000元。現金及銀行存款以及存放於證券經紀行之存款於二零一一年三月三十一日為港幣108,700,000元，而二零一零年三月三十一日為港幣175,300,000元。四海擁有人應佔之資產淨值大幅增加至港幣58,000,000元，原因是誠如上文「業務及財務回顧」一節所述，有關列入流動負債之衍生金融負債減少之會計處理，已反映於四海集團的綜合純利。四海集團於二零一一年三月三十一日之資本負債比率是按照借貸淨額(即可換股債券借貸扣除現金及銀行存款)除以資產總值計算為40%。

資本結構

於二零一零年四月，本金額合共港幣2,050,000元之二零一零年可換股債券，乃按換股價每股普通股港幣0.20元轉換為10,250,000股每股面值港幣0.001元之新普通股。

於二零一零年八月三十日，拆細四海普通股生效，股本中每股面值港幣0.001元之每股已發行及未發行股份，分拆為五股每股面值港幣0.0002元之普通股。

於二零一一年二月，本金總額港幣28,000,000元之二零一一年到期可換股債券，乃按換股價每股普通股港幣0.06元轉換為466,666,666股新四海股份。於二零一一年三月三十一日之已發行及繳足四海股份總數為11,785,130,951股。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零一零年十一月十日，四海集團進一步收購附屬公司Advanced Industry Limited (「AIL」) 之5.53%股權，現金代價為港幣620,000元。於收購後，四海集團持有AIL之99.72%股權。AIL主要從事投資控股及持有一間從事新疆項目的全資附屬公司。

僱員人數及薪酬

四海集團在香港及中國共僱用27名全職僱員(包括四海執行董事)。管理層認為，就四海集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，四海集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療保險。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，四海集團就其公司信用卡備用額(已於二零一一年三月三十一日前註銷)抵押約港幣506,000元之銀行存款。

資本承擔

於二零一一年三月三十一日，四海集團就四海集團於信冠之投資及於香港一項物業發展項目之投資之已訂約但未撥備之承擔為港幣73,900,000元。

外匯風險

四海集團之外幣風險主要與四海集團所用功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產有關，而產生此風險之貨幣主要為美元(「美元」)。

由於港幣兌美元間之匯率波動範圍不大，故四海集團並無對沖其外幣風險。管理層認為其不會對四海集團之業績及權益構成重大影響。然而，管理層將監控外匯風險，並會考慮於必要時對沖重大外幣風險。

用作對沖之金融工具

於截至二零一一年三月三十一日止年度，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團於二零一一年三月三十一日並無任何尚未償還或然負債。

截至二零一二年三月三十一日止年度**業務及財務回顧**

四海集團於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得綜合溢利約港幣525,300,000元，而去年則錄得溢利港幣215,100,000元。截至二零一二年三月三十一日止年度達致綜合溢利的主要原因是應佔信冠之已確認溢利為港幣527,700,000元及四海集團於二零零八年授予富豪集團及百利保集團之選擇權之公平值經獨立專業估值師評估有所變動，而減少衍生金融負債約港幣152,600,000元。該衍生金融負債公平值減少主要原因是四海股份於二零一二年三月三十一日之收市價低於二零一一年三月三十一日之收市價。於二零一二年三月三十一日按市場收市價計算之透過損益按公平值計值之金融資產虧損淨額約為港幣121,800,000元。

四海集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之主要業務仍為物業發展及投資、證券投資及其他投資。四海集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之營業額為港幣78,400,000元，而上一年度則為港幣160,200,000元。營業額下跌主要歸因於截至二零一二年三月三十一日止年度之證券買賣活動減少所致。於年內，歐洲債務危機情況轉壞，導致多個歐洲國家及若干相關之歐洲金融機構之信貸評級被下調。在美國，僅呈現疲弱的復甦跡象。於年內，香港及中國之股票市場因風險環境令投資氣氛低迷，尤其是對全球疲弱經濟活動，特別是對有關歐洲債務危機之可能信貸與投資風險表示憂慮等因素而出現大幅向下調整。面對市場之不明朗因素，四海集團在物色投資項目時一直採納謹慎及務實之方針。於二零一二年三月三十一日，四海集團之現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款)及存放於證券經紀行之存款約有港幣86,800,000元。自二零一二年三月三十一日以來，四海集團已繼續建立更多現金流動資金，務求使四海集團可於時機出現時把握良好之投資機

會。於二零一二年三月三十一日，四海集團錄得流動負債淨額港幣136,200,000元。四海集團預期於二零一二年七月向共同控制實體收取港幣100,000,000元(乃四海集團先前授出之股東貸款之還款)，並(如有需要)考慮將若干非流動資產轉換為現金，以進一步加強四海集團之流動資金狀況。

成都項目

於二零一一年六月，信冠將其於成都物業項目的70%權益出售予百富控股。百富控股就二零一一年成都交易應付的代價按協定價值港幣1,000,000,000元計算，較整體物業項目於二零一一年六月二十九日之評估值人民幣1,350,000,000元折讓12%。該估值由共同控制實體及百富控股共同委聘之獨立專業估值師作出。有關此交易的詳情，載於四海日期為二零一一年六月三十日的公佈內。

該酒店發展項目及發展項目第一期中包括之三幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

新疆項目

四海集團正與相關政府部門就以新疆附屬公司所完成的造林地區交換發展土地的可能性進行磋商有關條款，而同時正進行項目之造林及景觀維護工作。此外，除四海集團所完成的造林區域外四海集團亦正考慮及評估發展其餘農地之可行性。

彩虹軒物業

四海集團正在翻新若干單位以提升其價值及其產生收入潛力。若干單位已於截至二零一二年三月三十一日止年度後按市值租金出租。

證券投資

四海集團繼續維持上市證券之活躍投資組合。除於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得透過損益按公平值計值之出售金融資產虧損淨額約港幣646,000元外，按二零一二年三月三十一日之市場收市價計算之該等金融資產公平值亦有減少淨額約港幣121,800,000元。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一二年三月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣368,000,000元及港幣504,200,000元。現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款)及存放於證券經紀行之存

款於二零一二年三月三十一日為港幣86,800,000元。四海擁有人應佔之資產淨值大幅增加至港幣573,100,000元，原因是誠如上文「業務及財務回顧」一段所述，有關已確認應佔信冠之溢利及列入流動負債之衍生金融負債減少，已反映於四海集團的綜合純利。四海集團於二零一二年三月三十一日之資本負債比率是按照借貸淨額(即銀行借款及可換股債券借貸扣除現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款))除以資產總值計算為34%。

資本結構

四海之股本於截至二零一二年三月三十一日止年度概無變動。於二零一二年三月三十一日之已發行及繳足四海股份總數為11,785,130,951股。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一二年三月三十一日止年度，除二零一一年成都交易外，四海集團並無重大投資、收購或出售附屬公司及聯營公司。

僱員人數及薪酬

四海集團在香港及中國共僱用31名全職僱員(包括四海執行董事)。管理層認為，就四海集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。此外，四海集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療保險。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，四海集團就其銀行借款約港幣37,000,000元抵押約港幣43,200,000元之銀行存款。

資本承擔

於二零一二年三月三十一日，四海集團就四海集團於信冠之投資已訂約但未撥備之承擔為港幣143,500,000元。

外匯風險

除在中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣外，四海及其其他附屬公司的功能貨幣為港幣。然而，若干銀行結餘及於證券經紀存置之存款以港幣以外之貨幣計值。四海集團

並無外幣對沖政策，惟管理層監控外匯風險及會在有必要時考慮對沖重大外幣風險。四海集團主要面對美元及人民幣風險。四海集團已編製其以人民幣計值之未償還貨幣項目在所有其他變量保持恆定的情況下，對於港幣兌人民幣的匯率可能變動5%的敏感度分析，並釐定港幣兌人民幣之匯率變動5%不影響其他股本成分。由於港幣與美元掛鈎，故並無編製美元之敏感度分析。四海集團認為有關匯率波動及影響屬微不足道。

用作對沖之金融工具

於截至二零一二年三月三十一日止年度，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團於二零一二年三月三十一日並無任何尚未償還或然負債。

截至二零一三年三月三十一日止年度

業務及財務回顧

四海集團於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得綜合溢利約港幣29,100,000元，而去年則錄得綜合溢利港幣525,300,000元。截至二零一三年三月三十一日止年度錄得綜合溢利包括四海集團於二零零八年授予富豪集團及百利保集團之選擇權之公平值經獨立專業估值師評估有所變動產生之收益港幣42,000,000元。此外，於二零一二年財政年度，溢利包括四海集團應佔信冠自二零一一年成都交易確認之溢利港幣527,700,000元。

四海集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之營業額為港幣179,400,000元，而上一年度則為港幣78,400,000元。營業額上升主要歸因本年度證券買賣活動擴充所致。在中國，貨幣機關一直保持穩定之貨幣供應。最近中國銀行同業間市場之流動性趨緊。在香港，地產業受到向買賣雙方徵收之重大印花稅打擊。在歐洲，歐洲債務危機之不明朗情況繼續影響著市場。美國已見復甦之跡象，而聯邦儲備局已於最近表明可能逐步放寬量化寬鬆政策。

於二零一三年三月三十一日，四海集團內不受限制現金及銀行存款以及存放於證券經紀行之存款淨額(扣除應付證券經紀行之金額)約港幣246,400,000元。

於二零一三年三月三十一日，四海集團錄得流動負債淨額為港幣45,800,000元。四海集團近期從百利保集團取得兩年期備用循環信貸融資以應付四海集團日後營運資金需要，有關詳情載於四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈內。

成都項目

該酒店發展項目之框架結構已完成，外牆建設工程正在進行中。現計劃酒店項目之第一階段於二零一四年年中試業。住宅大樓之框架結構亦已完成，整體建設工程計劃將於二零一四年年初前完成。預計住宅單位將於二零一三年第四季推出預售。該項目其他各期之發展工程現計劃逐步進行。四海集團於二零一三年六月二十七日訂立買賣協議以合併其於成都集團之股權。

新疆項目

四海集團在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市根據相關法律及政策從事有關一幅約8,000畝地塊之造林及土地交換項目。約4,400畝之土地已經造林並正等待交換該8,000畝地塊之內約1,880畝發展土地，惟須待當地政府機關之核實程序及土地出讓程序後方可作實。發展土地初步規劃為包括住宅、酒店、康樂及商業組成部分之大型綜合用途發展項目。四海集團於截至二零一三年三月三十一日止年度進一步投資總額約港幣42,800,000元於此項目。四海集團近期已收到相關地方政府機關對四海集團在造林項目下根據相關法律及政策收購發展土地之權利發出之初步確認。因此，截至二零一三年三月三十一日止年度於此項目投資的金額被列為預付造林成本。

彩虹軒物業

四海集團正在翻新若干單位以提升其價值及其產生收入潛力。若干單位已按市值租金出租。四海於二零一三年六月二十七日與百富控股訂立一份買賣協議以按現行市價出售Kola Glory Limited及文隆發展有限公司。

證券投資

四海集團繼續維持上市證券及債券之活躍投資組合。截至二零一三年三月三十一日止年度，透過損益按公平值出售金融資產之淨溢利約港幣17,000,000元。然而，按二零一三年三月三十一日之市場收市價計算之該等金融資產公平值減少淨額約港幣19,000,000元。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一三年三月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣428,800,000元及港幣474,600,000元。現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款)於二零一三年三月三十一日為港幣249,400,000元。四海擁有人應佔之資產淨值增加至港幣602,700,000元，原因是誠如上文「業務及財務回顧」一節所述，有關已確認應佔一間共同控制實體之溢利及列入流動負債之衍生金融負債減少，已反映於四海集團的綜合純利。四海集團於二零一三年三月三十一日之資本負債比率是按照借貸淨額(即銀行借款及可換股債券借貸扣除現金及銀行存款(不包括已抵押銀行存款))除以資產總值計算為19%。

資本結構

四海之股本於截至二零一三年三月三十一日止年度概無變動。於二零一三年三月三十一日之已發行及繳足四海股份總數為11,785,130,951股。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一三年三月三十一日止年度，四海集團已進一步投資合共約港幣42,800,000元於新疆項目。

僱員人數及薪酬

四海集團在香港及中國共僱用31名全職僱員(包括四海執行董事)。管理層認為，就四海集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。四海集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療保險。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，四海集團就其銀行借款約港幣12,200,000元及四海集團獲授之銀行融資港幣50,000,000元抵押約港幣24,600,000元之銀行存款。

資本承擔

於二零一三年三月三十一日，四海集團就四海集團於信冠之投資已訂約但未撥備之承擔為港幣237,300,000元。

外匯風險

除在中國成立之附屬公司之功能貨幣為人民幣外，四海及其其他附屬公司的功能貨幣為港幣。然而，若干銀行結餘及於證券經紀存置之存款以港幣以外之貨幣計值。四海集團並無外幣對沖政策，惟管理層監控外匯風險及會在有必要時考慮對沖重大外幣風險。四海集團主要面對美元及人民幣風險。四海集團已編製其以人民幣計值之未償還貨幣項目在所有其他變量保持恆定的情況下，對於港幣兌人民幣的匯率可能變動5%的敏感度分析，並釐定港幣兌人民幣之匯率變動5%不影響其他股本成分。由於港幣與美元掛鈎，故並無編製美元之敏感度分析。四海集團認為有關匯率波動及影響屬微不足道。

用作對沖之金融工具

於截至二零一三年三月三十一日止年度，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團於二零一三年三月三十一日並無任何尚未償還或然負債。

1. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

緒言

以下經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)乃根據下文所載附註編製，旨在說明收購事項、換股及要約對經擴大集團之資產及負債之影響，猶如收購事項、換股及要約已於二零一三年六月三十日完成。

經擴大集團於二零一三年六月三十日之未經審核備考財務資料乃根據下列各項基準編製：(i)本公司截至二零一三年六月三十日止六個月已刊發中期報告所載之本公司於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表；(ii)四海日期為二零一三年八月二十八日之通函附錄四所載之四海於成都交易及天津交易後之未經審核備考財務資料(就該等資料而有關編製備考財務資料之報告已由四海之獨立核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司發出)；及(iii)為反映收購事項、換股及要約之影響而編製之備考調整(如下文所載附註所闡述)乃直接因收購事項、換股及要約所致，並與日後事項或決定無關且具事實證明。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與已刊發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所載之本公司財務資料、四海日期為二零一三年八月二十八日之通函附錄四所載之成都交易及天津交易後四海之未經審核備考財務資料以及本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅供說明之用，並以多項假設、估計、不確定因素及目前獲取之資料為基準。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能夠真實反映倘收購事項、換股及要約已於二零一三年六月三十日或任何未來日期完成時經擴大集團之財務狀況。

附錄三 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

	本集團 於 二零一三年 六月三十日			備考調整			備考 四海集團		備考調整		備考經 擴大集團
	(附註1) 港幣 百萬元	(附註2) 港幣 百萬元	(附註3) 港幣 百萬元	(附註4) 港幣 百萬元	(附註5) 港幣 百萬元	(附註6) 港幣 百萬元	(附註7) 港幣 百萬元	(附註8) 港幣 百萬元	(附註9) 港幣 百萬元	(附註10) 港幣 百萬元	港幣 百萬元
非流動資產											
物業、廠房及設備	19,194.6	—	—	—	—	—	1,073.2	—	—	—	20,267.8
投資物業	956.3	—	—	—	—	—	88.0	—	—	—	1,044.3
發展中物業	—	—	—	—	—	—	395.2	—	—	—	395.2
於一合營公司之投資	397.0	—	—	198.5(d)	—	—	588.9	—	(1,184.4)(c)	—	—
於聯營公司之投資	18.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18.9
可供出售投資	10.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.7
按公平值計入損益 之金融資產	166.9	—	162.7	—	—	724.4	—	—	(1,054.0)(b)	—	—
衍生金融工具	5.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.0
應收貸款	22.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22.3
應收四海集團款項	—	—	—	618.8(a)	1,452.1	—	—	—	(2,070.9)(d)	—	—
按金	43.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	43.0
商標	610.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	610.2
商譽	—	—	—	—	—	—	258.3	—	(258.3)(a)	—	361.2
									361.2(b)		
非流動總資產	21,424.9	—	162.7	817.3	1,452.1	724.4	2,403.6	—	(4,206.4)	—	22,778.6
流動資產											
發展中物業	922.9	—	—	—	—	—	1,891.8	—	—	—	2,814.7
待售物業	1,511.8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,511.8
存貨	47.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47.9
應收賬項、按金及 預付款項	629.0	—	—	—	—	—	85.4	—	—	—	714.4
應收成都集團款項	—	—	—	28.5(c)	—	—	—	—	(28.5)(d)	—	—
應收貸款	0.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.3
持有至到期日投資	159.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	159.7
按公平值計入損益 之金融資產	1,342.4	200.0	—	—	—	(770.9)	107.9	—	—	—	879.4
衍生金融工具	11.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11.1
可退回稅款	—	—	—	—	—	—	2.2	—	—	—	2.2
受限制之現金	53.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53.4
已抵押定期存款及 銀行結存	235.0	—	—	—	—	—	24.6	—	—	—	259.6
定期存款	1,552.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,552.4
現金及銀行結存	2,979.5	(200.0)	(160.5)	—	—	—	311.1	200.0(a)	—	(351.3)	2,778.8
	9,445.4	—	(160.5)	28.5	—	(770.9)	2,423.0	200.0	(28.5)	(351.3)	10,785.7
列為待售之出售 集團之資產	3,205.5	—	—	(1,884.4)(b)	(1,321.1)	—	—	—	—	—	—
流動總資產	12,650.9	—	(160.5)	(1,855.9)	(1,321.1)	(770.9)	2,423.0	200.0	(28.5)	(351.3)	10,785.7

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於 二零一三年 六月三十日										
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	備考調整		(附註5)	(附註6)	備考 四海集團		備考調整	備考經 擴大集團
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
流動負債											
應付賬項及費用	(558.3)	—	—	200.0(a)	—	—	(106.7)	—	28.5(d)	—	(436.5)
已收按金	(15.6)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15.6)
附息之銀行債項	(664.9)	—	—	—	—	—	(12.2)	—	—	—	(677.1)
衍生金融工具	(1.3)	—	—	—	—	—	(7.9)	7.9(b)	—	—	(1.3)
可換股債券	—	—	—	—	—	—	(444.2)	(200.0)(a)	—	—	—
								644.2(b)			
應付稅項	(87.5)	—	—	—	—	—	(1.3)	—	—	—	(88.8)
	(1,327.6)	—	—	200.0	—	—	(572.3)	452.1	28.5	—	(1,219.3)
直接與列為待售 之出售集團 之資產 有關之負債	(517.3)	—	—	510.6(b)	6.7	—	—	—	—	—	—
流動總負債	(1,844.9)	—	—	710.6	6.7	—	(572.3)	452.1	28.5	—	(1,219.3)
流動資產淨值	10,806.0	—	(160.5)	(1,145.3)	(1,314.4)	(770.9)	1,850.7	652.1	—	(351.3)	9,566.4
扣除流動負債後 總資產	32,230.9	—	2.2	(328.0)	137.7	(46.5)	4,254.3	652.1	(4,206.4)	(351.3)	32,345.0
非流動負債											
應付賬項	(448.1)	—	—	448.1(a)	—	—	(3,266.7)	—	3,266.7(d)	—	—
已收按金	(2.5)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.5)
附息之銀行債項	(5,208.4)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,208.4)
其他債項	(4,219.0)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,219.0)
遞延稅項負債	(1,930.4)	—	—	—	—	—	(355.3)	—	—	—	(2,285.7)
非流動總負債	(11,808.4)	—	—	448.1	—	—	(3,622.0)	—	3,266.7	—	(11,715.6)
資產淨值	20,422.5	—	2.2	120.1	137.7	(46.5)	632.3	652.1	(939.7)	(351.3)	20,629.4

附註：

- (1) 該等結餘摘錄自載於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告之本公司於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 該等調整指本集團於認購二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)之選擇權獲行使而向四海集團支付之現金代價港幣200,000,000元。該現金代價亦假設為二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)於初步確認時及於二零一三年六月三十日之公平值。
- (3) 該等調整指本集團就收購銷售股份而向弘華支付之現金代價港幣160,500,000元(包括開支港幣100,000元)及按四海股份於二零一三年六月三十日之公平值於收購事項完成後確認銷售股份港幣162,700,000元。

- (4) 如附註7所述，四海備考財務資料已計及完成成都交易。以下為對本集團之資產及負債所作之調整（假設成都交易已於二零一三年六月三十日完成）：
- a. 於調整先前持有成都項目之公司（「成都集團」）於二零一三年六月三十日70%之其他有形資產淨值虧絀港幣23,500,000元（不包括股東貸款及物業）並抵銷本集團就於二零一一年收購成都集團70%股權而應付信冠之未償代價港幣648,100,000元（包括即期及非即期部分分別為港幣200,000,000元及港幣448,100,000元）後確認應收四海集團代價港幣618,800,000元；
 - b. 就成都交易而撤銷確認本集團於二零一三年六月三十日列於待售之出售集團項下之資產及負債（載於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）分別為港幣1,884,400,000元及港幣510,600,000元；
 - c. 確認先前於二零一三年六月三十日由本集團對銷之應收成都集團款項港幣28,500,000元；及
 - d. 因信冠之資產淨值於成都交易於二零一三年六月三十日完成後有所增加，致令本集團於信冠（列為合營公司）之投資增加港幣198,500,000元。

已假設概毋須就經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表確認額外負債。

- (5) 如附註7所述，四海備考財務資料已計及完成天津交易。對本集團之資產及負債所作之調整指確認應收四海集團代價港幣1,452,100,000元（於調整先前持有天津項目之公司於二零一三年六月三十日除股東貸款及物業以外之其他有形資產淨值港幣34,600,000元後）及就天津交易而撤銷確認本集團於二零一三年六月三十日列於待售之出售集團項下之資產及負債（載於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）分別為港幣1,321,100,000元及港幣6,700,000元（假設天津交易已於二零一三年六月三十日完成）。已假設概毋須就經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表確認額外負債。
- (6) 該等調整指撤銷確認四海可換股債券之賬面值港幣770,900,000元及按四海股份於二零一三年六月三十日之公平值在換股在二零一三年六月三十日完成後確認換股股份港幣724,400,000元。
- (7) 該等結餘摘錄自載於四海於成都交易及天津交易完成後之未經審核備考財務資料（「四海備考財務資料」）（載於四海日期為二零一三年八月二十八日之通函附錄四並已約整至最接近之百萬元）。四海之獨立核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司已就編製四海備考財務資料發出報告。
- (8) 以下為對四海備考財務資料作出之調整：
- a. 於向本集團發行二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)時四海集團所收取之現金代價港幣200,000,000元及四海集團確認同等金額之可換股債券，假設該現金代價即二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)於初始確認時及於二零一三年六月三十日之公平值以及全部二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D)均分類作負債；及

- b. 四海集團之衍生金融工具及可換股債券(包括二零一三年可換股債券(C)及二零一三年可換股債券(D))在換股於二零一三年六月三十日完成時撤銷確認。
- (9) 於換股完成後，四海已成為本公司之附屬公司，故根據香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併(「香港財務報告準則第3號」)採用收購法入賬。就本未經審核備考財務資料而言，已假設摘錄自四海備考財務資料之四海集團可識別資產及負債之賬面值及經作出備考調整(於附註8詳述)之後與四海集團之公平值相若。亦已假設概毋須就經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表作出公平值調整及確認額外資產及負債。此外，本集團已選擇按非控權權益於四海集團之可識別資產淨值所佔比例計量非控權權益。該等調整反映以下各項：
- a. 四海集團先前所錄得之商譽港幣258,300,000元並不構成四海集團將予確認之可識別資產淨值之一部分，故並無計入經擴大集團於二零一三年六月三十日之未經審核備考資產及負債報表。
- b. 撤銷確認本集團於四海集團之投資港幣1,054,000,000元及因將四海合併為本公司之附屬公司而確認並按以下方法計算之商譽：

	港幣百萬元
先前於四海持有之公平值	1,054.0
於四海集團可識別資產淨值之32.488%之非控權權益	333.3
減：四海集團可識別資產淨值之公平值	(1,026.1)
商譽	361.2

香港會計準則第38號無形資產規定無形資產須可作出識別，以從商譽中區分。於業務合併中確認之商譽為一項資產，代表於業務合併中收購之其他資產所產生不可個別識別及獨立確認之未來經濟利益。於業務合併中收購之任何無形資產項目於可作出識別及能夠可靠計量時獨立確認為商譽之資產。倘有關金額不能確認為無形資產，則構成於收購日期確認為商譽之金額之一部分。根據目前可得資料，董事並未識別將獨立於商譽之任何無形資產。

商譽港幣361,200,000元於初步確認時按成本確認，其後將每年進行減值測試，或倘發生事件或情況改變顯示賬面值可能出現減值，則更頻密地進行減值測試。就本未經審核備考財務資料而言，本公司已根據與本集團會計政策一致之香港會計準則第36號資產減值(「香港會計準則第36號」)評估將四海作為本公司之附屬公司綜合入賬而產生之商譽有否出現任何減值虧損。根據香港會計準則第36號，管理層經考慮商譽賬面值加四海集團之可識別資產淨額是否高於二零一三年六月三十日該等相關業務之可收回金額(即使用價值)後，對商譽減值作出評估。倘若可收回金額低於商譽賬面值加四海集團之可識別資產淨額，商譽將會減值。如未經審核備考財務資料所載，董事認為，將四海作為本公司之附屬公司綜合入賬而產生之商譽並無減值跡象。

董事確認，編製未經審核備考財務資料所採用之基準與本集團之會計政策一致，而本集團將就日後進行商譽減值測試採用一致之會計政策及主要假設。

即使將於日後之會計期間進行減值評估，鑒於本通函日期，並不預期評估商譽減值會有任何重大改變，故根據香港會計準則第36號商譽毋須減值。

由於先前於四海持有權益之公平值及四海集團可識別資產淨值之公平值於換股實際完成日期可能會與經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表中所採用之各值大相徑庭，故於換股實際完成日期確認之商譽可能有別於上文所列金額。

- c. 撤銷確認本集團於信冠(列為合營公司)之投資港幣1,184,400,000元，而信冠於四海合併為本公司之附屬公司後已成為本公司之附屬公司，故根據香港財務報告準則第3號採用收購法入賬。已假設概毋須就經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表作出公平值調整及確認額外資產及負債。
 - d. 對銷有關成都交易及天津交易之應收四海集團代價港幣2,070,900,000元、應收成都集團款項港幣28,500,000元及信冠與四海集團於四海及信冠合併為本公司附屬公司時之結餘。
- (10) 該等調整指本集團應付之現金代價(假設要約(弘華所持有者除外)按要約價每股要約股份港幣0.07元獲悉數接納)。

2. 獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出以僅供載入本通函而編製之報告全文。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成核證工作以就由百利保控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)之備考財務資料提交報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴集團以及Cosmopolitan International Holdings Limited(「CIHL」)及其附屬公司(「CIHL集團」)於二零一三年六月三十日之未經審核備考綜資產及負債報表及其相關附註(載於 貴公司發出日期為二零一三年十一月二十七日之通函(「該通函」)第III-1至III-6頁內)(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據之適用準則於該通函第III-1頁內載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明以下各項對 貴集團於二零一三年六月三十日之財務資料(猶如收購事項、換股及要約(統稱「該等交易」)已於二零一三年六月三十日進行)之影響：(i)Lendas Investments Limited向弘華集團有限公司收購CIHL之2,291,076,090股普通股(「CIHL股份」)(「收購事項」)；(ii)因行使可換股債券隨附之換股權而將業上有限公司所發行本金額為港幣141,450,000元之零息有擔保可換股債券及添濠有限公司所發行本金總額為港幣400,000,000元之零息有擔保可換股債券轉換(「換股」)；以及(iii)UBS AG(透過

其香港分公司行使)代表P&R Strategic Limited根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之收購及合併守則及該通函所載條款提出無條件強制全面現金要約，以收購全部CIHL股份，惟P&R Holdings Limited百富控股有限公司及與其一致行動各方已擁有或同意將予收購者除外(「要約」)。作為此核證工作過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月期間之財務報表(有關該等報表之審閱報告經已刊發)，而有關CIHL集團財務狀況之資料已由董事摘錄自CIHL集團於二零一三年三月三十一日之已刊發備考財務資料(編製有關備考財務資料之報告已由CIHL之獨立核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司發出)。

董事就備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號(「會計指引第7號」)編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就備考財務資料發表意見並向 閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師遵守道德規定，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

該通函所載之備考財務資料僅為說明該等交易對 貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如該交易於就說明用途而選擇之較早日期進行。因此，吾等概不保證該等交易之實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則有否為呈列該等交易直接產生之重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據之程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之交易及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得之憑據屬充分恰當，以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

此致

百利保控股有限公司
香港
銅鑼灣
怡和街68號
11樓
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年十一月二十七日

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分。

2. 權益披露

董事、最高行政人員及高級管理層

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認為或視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：

於本公司及其聯營公司之股份及相關股份之好倉

本公司/ 其聯營 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	740,354,803 (附註b)	15,000	830,447,817 (74.48%)
	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/ 其聯營 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)	100,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,870,132,770 (58.25%)
	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 (已發行)	24,200	555,341,261 (附註c)	260,700	555,626,161 (57.63%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	—	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
4. 四海	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	14,844,912,545 (附註e)	—	14,844,912,545 (67.51%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	—	7,500,000	—	7,500,000 (0.03%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	—	4,600,000	—	4,600,000 (0.02%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	—	2,443,033,102 (附註f)	—	2,443,033,102 (75.00%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註g)	—	1,000 (100%)

附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生全資擁有之公司及一間由羅旭瑞先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。
- (b) 於693,618,547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，羅旭瑞先生於最後實際可行日期於世紀城市持有約58.24%股份權益。

於16,271,685股已發行股份之權益，乃透過下列由羅旭瑞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	羅旭瑞先生	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，乃透過下列由羅旭瑞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	羅旭瑞先生	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，於最後實際可行日期，羅旭瑞先生於世紀城市持有約58.24%股份權益，而於另外554,919,861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，於最後實際可行日期，世紀城市於本公司持有約62.21%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (e) 於14,844,912,545股四海已發行普通股之權益，乃透過百富控股(本公司及富豪各自擁有50%)之全資附屬公司持有。於最後實際可行日期，本公司(於最後實際可行日期由世紀城市持有約62.21%股份權益)於富豪持有約57.56%股份權益。於最後實際可行日期，羅旭瑞先生於世紀城市持有約58.24%股份權益。
- (f) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司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。於最後實際可行日期，四海由百富控股持有約67.51%股份權益，而百富控股則由本公司及富豪各自擁有50%。於最後實際可行日期，本公司(於最後實際可行日期由世紀城市持有約62.21%股份權益)於富豪持有約57.56%股份權益。於最後實際可行日期，羅旭瑞先生於世紀城市持有約58.24%股份權益。
- (g) 400股由世紀城市控制之公司持有，於最後實際可行日期，羅旭瑞先生於世紀城市持有約58.24%股份權益；而600股則由羅旭瑞先生控制之公司持有。

除上文所披露者外，據董事所知，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。

主要股東

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）	693,618,547	—	693,618,547	62.21%
Century City BVI Holdings Limited（附註ii）	693,618,547	—	693,618,547	62.21%
Almighty International Limited（附註ii）	346,488,526	—	346,488,526	31.07%
Cleerview Investments Limited（附註ii）	180,811,470	—	180,811,470	16.22%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，羅旭瑞先生直接及間接持有世紀城市58.24%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，已包括在上文本節下「權益披露」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Cleerview Investments Limited之董事。

3. 董事之其他權益

除本通函所披露者外及於最後實際可行日期，

(a) 於服務合約中之權益

概無任何董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或本集團可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約外。應付董事薪酬及其應收實物利益之總額不會因根據要約擬進行的交易而發生變化；

(b) 於資產中之權益

自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表日期)以來，董事概無於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或承租或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或承租的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

(c) 於合約或安排中之權益

董事概無於與經擴大集團任何成員公司達成的任何合約或安排(該等合約或安排於最後實際可行日期持續生效且就經擴大集團整體業務而言屬重大)中擁有重大權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等之聯繫人於直接或間接與經擴大集團業務構成競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益(董事及彼等之聯繫人獲委任代表本公司及/或經擴大集團權益之業務則除外)。

5. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無任何待決或面臨提出之重大訴訟或申索。

6. 專家及同意書

以下為於本通函發表意見或建議或同意載入其意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

安永會計師事務所已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容載入其函件於本通函內(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無擁有本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本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，安永會計師事務所概無自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合賬目日期)以來於本集團任何成員公司已收購或出售或承租或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租的任何資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年期間內訂立並屬或可能屬重大之合約(並非於本公司或其任何附屬公司經營或擬經營之日常業務過程中訂立之合約)。

- (a) Lendas 與弘華就以代價港幣 160,375,326.30 元收購 2,291,076,090 股四海股份所訂立日期為二零一三年九月十四日之轉讓文據及買賣票據。
- (b) 深圳創先智能科技有限公司(作為貸款人)、深圳竹園企業有限公司(作為借款人)及中國銀行深圳支行(作為貸款代理)於二零一三年十月十一日訂立之委託貸款協議，內容有關本金額最高達人民幣 200,000,000 元之委託貸款。

8. 其他事項

- (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) 本公司之秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (d) 本公司於香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函刊發日期起直至二零一三年十二月十一日止 14 日期間之正常辦公時間內，於上述本公司總辦事處及於香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 四海截至二零一三年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之函件，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄四「專家及同意書」一段所指之安永會計師事務所之同意書；
- (f) 本附錄四「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本通函；及
- (h) 本公司日期為二零一三年六月二十九日及二零一三年八月二十九日之通函。