
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、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有 **Paliburg Holdings Limited** 之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



主 要 交 易

延 長 **Cosmopolitan International Holdings Limited** 之 兩 項 可 換 股 債 券 之 期 限

Paliburg Holdings Limited 之董事會函件載於本通函第7至18頁。

二零一六年十月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
百利保董事會函件	7
附錄一 – 兩項可換股債券(延期前)之原主要條款	19
附錄二 – 百利保集團之財務資料	24
附錄三 – 四海集團之財務資料	27
附錄四 – 百利保集團之未經審核備考財務資料	49
附錄五 – 一般資料	56

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	誠如世紀城市、百利保及富豪於二零一一年六月三十日所聯合公佈及四海於二零一一年六月三十日公佈，百富控股向信冠收購成都集團70%股權及成都集團所欠信冠之70%股東貸款
「豐域」	指	Ample State Investments Limited 豐域投資有限公司，四海之全資附屬公司
「添濠」	指	添濠有限公司，四海之全資附屬公司
「Bizwise」	指	Bizwise Investments Limited，四海之全資附屬公司
「可換股債券」	指	添濠於二零一四年八月十八日向Interzone所發出本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(原到期日為二零一七年八月十八日，並建議延期至二零二一年八月十八日)
「可換股債券換股價」	指	轉換可換股債券後每股可換股債券換股股份之發行價
「可換股債券換股股份」	指	可換股債券所附帶換股權獲行使後將予發行之新四海股份
「可換股債券延期」	指	建議將可換股債券之到期日延期至二零二一年八月十八日
「可換股債券延期協議」	指	四海、添濠及Interzone就可換股債券延期所訂立日期為二零一六年八月四日之有條件變更契約協議
「可換股債券認購協議」	指	四海與百富控股就認購可換股債券及授出選擇權所訂立日期為二零一四年四月三十日之認購協議
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，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)

釋 義

「成都集團」	指	喜匯集團及佳冠集團
「成都項目」	指	由位於中國四川省成都市新都區之成都物業組成之多用途發展項目，包括酒店、商業、辦公樓、服務式公寓及住宅部分
「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、辦公樓及服務式公寓部分之物業
「成都交易」	指	成都交易A及成都交易B
「成都交易A」	指	根據百富控股與豐域所訂立日期為二零一三年六月二十七日之買賣協議，(a)百富控股向豐域出售成都集團之70%股權；及(b)向豐域轉讓成都集團所欠負百富控股之股東貸款
「成都交易B」	指	根據信冠與豐域所訂立日期為二零一三年六月二十七日之買賣協議，(a)信冠向豐域出售成都集團之30%股權；及(b)向豐域轉讓成都集團所欠負信冠之股東貸款
「換股價」	指	可換股債券換股價及選擇權可換股債券換股價
「換股股份」	指	可換股債券換股股份及選擇權可換股債券換股股份
「兩項可換股債券」	指	可換股債券及選擇權可換股債券
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「四海董事會」	指	四海之董事會
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海股份」	指	四海股本中每股面值港幣0.002元之普通股

釋 義

「佳冠」	指	Excel Crown Investments Limited 佳冠投資有限公司，豐域之全資附屬公司
「佳冠集團」	指	佳冠及其附屬公司
「延期」	指	可換股債券延期及選擇權可換股債券延期
「融資協議」	指	Long Profits、四海與 Bizwise 就提供貸款融資所訂立日期為二零一六年八月四日之有條件融資協議
「信冠」	指	Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司，Regal BVI (富豪之全資附屬公司) 與鴻盈 (四海之全資附屬公司) 分別擁有 50% 及 50% 權益之合營公司
「富城」	指	Fortune City International Investments Limited 富城國際投資有限公司，四海之全資附屬公司
「宏嘉」	指	Grand Praise Investments Limited 宏嘉投資有限公司，富城之全資附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Interzone」	指	Interzone Investments Limited，百富控股之全資附屬公司
「聯合公佈」	指	由世紀城市、百利保、富豪及四海就 (其中包括) 延期聯合刊發之日期為二零一六年八月四日之公佈
「喜匯」	指	Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司，豐域之全資附屬公司
「喜匯集團」	指	喜匯及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月三日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資」	指	Long Profits 根據融資協議向 Bizwise 建議授出總額為港幣 1,850,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資

釋 義

「Long Profits」	指	Long Profits Investments Limited，富豪之全資附屬公司
「鴻盈」	指	Mass Surplus International Limited 鴻盈國際有限公司，四海之全資附屬公司
「更新」	指	根據信冠、百富控股及豐域所訂立日期為二零一三年六月二十七日之更新及變更契約協議，變更改由豐域承擔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
「選擇權」	指	四海向百富集團授出之選擇權，可根據可換股債券認購協議一次或多次認購本金額最多為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券
「選擇權可換股債券」	指	添濠於選擇權獲一次或多次行使後將向百富集團發行之本金額最多為港幣500,000,000元之可換股債券
「選擇權可換股債券換股價」	指	轉換選擇權可換股債券後每股選擇權可換股債券換股股份之發行價
「選擇權可換股債券換股股份」	指	選擇權可換股債券所附帶換股權獲行使後將予發行之新四海股份
「選擇權可換股債券延期」	指	建議將選擇權可換股債券之到期日延期至二零二一年八月十八日
「選擇權可換股債券延期協議」	指	四海與百富控股就選擇權可換股債券延期所訂立日期為二零一六年八月四日之有條件變更契約協議
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)
「百利保董事會」	指	百利保之董事會
「百利保董事」	指	百利保之董事
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「百利保股東」	指	百利保股份持有人

釋 義

「百利保股份」	指	百利保股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「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
「盈利分派」	指	信冠透過盈利分派按Regal BVI及鴻盈各自於信冠持有50%權益之比例向彼等分配於其時應收豐域之總款項
「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，由Capital Merit Investments Limited(百利保之全資附屬公司)及Regal Hotels Investments Limited(富豪之全資附屬公司)成立並分別擁有50%及50%權益之合營公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，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：78)
「Regal BVI」	指	Regal International (BVI) Holdings Limited，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條獲認可之香港集體投資計劃，其已發行基金單位在聯交所主板上市(股份代號：1881)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「天津集團」	指	宏嘉及其附屬公司

釋 義

「天津項目」	指	位於中國天津市河東區之多用途發展項目，由商業、辦公樓及住宅部分組成
「天津交易」	指	根據Regal BVI與富城所訂立日期為二零一三年六月二十七日之買賣協議，(a) Regal BVI向富城出售宏嘉之全部股權；及(b)向富城轉讓天津集團所欠負Regal BVI之股東貸款



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：617)

執行百利保董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)

范統先生(首席營運官)

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

獨立非執行百利保董事：

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：

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

敬啟者：

主要交易

延長 Cosmopolitan International Holdings Limited 之 兩項可換股債券之期限

茲提述聯合公佈及日期為二零一六年八月二十五日及二零一六年九月十四日由世紀城市、百利保、富豪及四海聯合刊發之公佈。於二零一六年八月四日(其中包括)，四海集團與百富集團訂立可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議以在若干條款及條件所規限下延長可換股債券及選擇權可換股債券之到期日。於二零一六年八月二十五日，各訂約方以書面同意將達成可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議的先決條件之最後期限由二零一六年九月十三日延期至二零一六年十月十三日(或由訂約方以書面協定之有關其他日期)。

延期及可能轉換兩項可換股債券構成百利保之一項主要交易，須遵守上市規則下之申報、公佈及股東批准規定。延期及可能轉換兩項可換股債券已獲一批有緊密聯繫之百利保股東透過書面批准形式批准。本通函旨在向閣下提供有關延期之進一步資料。

四海兩項可換股債券

根據可換股債券認購協議，百富集團認購可換股債券，並獲授選擇權認購選擇權可換股債券。選擇權可於二零一四年八月二十五日(即可換股債券發行日期後7日)直至二零一七年五月二十日(即可換股債券原到期日前90日)(包括首尾兩日)止之期間內任何時間行使。該選擇權可由百富集團向選擇權可換股債券發行人發出書面通知而全權酌情於一次或多次全部或部分行使。上述交易之詳情載於世紀城市、百利保、富豪及四海共同刊發日期為二零一四年四月三十日之公佈，以及世紀城市、百利保及富豪日期均為二零一四年六月二十五日之通函以及四海日期為二零一四年六月二十日之通函。

可換股債券(延期前)之原主要條款載於本通函附錄一。

於最後實際可行日期，可換股債券餘下本金額維持於港幣500,000,000元而概無可換股債券已被轉換。於最後實際可行日期，百富集團並未行使選擇權，且選擇權之行使須視乎下文「行使選擇權」一段進一步闡述的承諾履行狀況。

假設於最後實際可行日期已按初始可換股債券換股價港幣0.35元悉數轉換餘下可換股債券，最多數目約為1,428,600,000股可換股債券換股股份將予發行，佔於最後實際可行日期已發行四海股份之約33.6%。假設選擇權悉數行使及按初始選擇權可換股債券換股價港幣0.40元悉數行使選擇權可換股債券，最多數目為1,250,000,000股選擇權可換股債券換股股份將予發行，佔於最後實際可行日期已發行四海股份之約29.4%。換股股份數目的進一步詳情載於本通函附錄一。

行使選擇權

於二零一六年八月四日，百富控股已不可撤回地承諾其將以四海為受益人(須達成融資協議(富豪集團與四海集團於二零一六年八月四日訂立之協議，據此富豪集團同意向四海集團提供最多為港幣1,850,000,000元之貸款融資)之所有先決條件)：

- (i) 於作出貸款融資首筆墊款之日行使選擇權認購本金額不低於港幣330,000,000元之選擇權可換股債券；及
- (ii) 於二零一六年年底前行使選擇權認購本金額最多為港幣170,000,000元之餘下選擇權可換股債券。

百利保董事會函件

融資協議的先決條件為(i) 富豪及四海已取得彼等各自獨立股東之批准；(ii) 延期成為無條件；及(iii) 已簽立融資協議下要求之所有抵押文件。有關融資協議的進一步資料載於聯合公佈。

延期

於二零一六年八月四日：

- (i) 四海、添濠及Interzone訂立可換股債券延期協議將可換股債券之到期日延長至二零二一年八月十八日；及
- (ii) 四海及百富控股訂立選擇權可換股債券延期協議將選擇權可換股債券之到期日延長至二零二一年八月十八日。

根據選擇權可換股債券延期協議，選擇權的行使期將保持不變(即直至二零一七年五月二十日)。可換股債券延期及選擇權可換股債券延期各自須待於二零一六年十月十三日或之前(由訂約方延長)或彼等可能進一步書面協定之有關其他日期達成以下條件後，方會成為無條件：

- (i) 世紀城市已取得其股東批准可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議(包括由百富集團悉數轉換可換股債券及選擇權可換股債券)；
- (ii) 百利保已取得其股東批准可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議(包括由百富集團悉數轉換可換股債券及選擇權可換股債券)；
- (iii) 四海已取得其獨立股東批准可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議；
- (iv) 如規定，聯交所同意根據可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議更改可換股債券及選擇權可換股債券之條款；
- (v) 如規定，聯交所批准根據可換股債券及選擇權可換股債券(經可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議修改)所附帶之換股權獲行使而須予發行之可換股債券換股股份及選擇權可換股債券換股股份上市及買賣；及
- (vi) 融資協議成為無條件。

概無上述先決條件獲得任何一方豁免。於最後實際可行日期，上文第(i)、(ii)及(iv)項條件已獲達成。據百利保所理解毋需取得上文第(v)項條件所指之上市批准。

進行交易事項之理由

百利保為世紀城市之上市附屬公司。百利保透過其附屬公司主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

百富控股為百利保與富豪之50:50權益合營公司，並為世紀城市及百利保之附屬公司。百富集團主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(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)之金融資產或權益或向其提供貸款。

四海為世紀城市、百利保及百富控股之上市附屬公司。四海集團主要從事物業發展及投資、於金融資產之投資、物流業務及其他投資，目前正主要進行成都項目及天津項目。於二零一六年五月，四海集團完成收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司之60%實際權益。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，四海錄得經審核綜合除稅前及除稅後虧損分別約港幣359,000,000元及港幣345,000,000元，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度則錄得綜合除稅前及除稅後虧損約港幣127,000,000元。於二零一六年六月三十日，四海錄得未經審核綜合資產淨值約港幣1,144,000,000元。有關四海集團之進一步財務資料，載於本通函附錄三。

包含上述訂約方及項目之簡化集團架構載於下文標題為「集團架構」一節。

成都交易及天津交易之背景

於二零一三年六月，四海集團與各賣方訂立協議，以收購成都項目及天津項目。相關交易概述如下：

- (i) 成都交易A — 由豐域(四海之全資附屬公司)向百富控股(由百利保及富豪各自擁有50%權益之合營公司)收購成都項目之70%股權權益，最終代價約為港幣618,300,000元(更新後約港幣648,100,000元)。於最後實際可行日期之未支付應付代價約為港幣312,500,000元，且於計及累計至二零一六年十月十三日(即預期償付未支付代價之日期)之利息約港幣16,900,000元後，未支付應付款項合共約為港幣329,400,000元；

百利保董事會函件

- (ii) 成都交易B — 由豐域向信冠(由富豪及四海各自擁有50%權益之合營公司)收購成都項目餘下之30%股權權益，最終代價約為港幣1,190,900,000元(更新後約港幣648,100,000元)。於最後實際可行日期之未支付應付代價約為港幣1,147,200,000元，且於計及累計至二零一六年十月十三日(即預期償付未支付代價之日期)之利息約港幣62,100,000元後，未支付應付款項合共約為港幣1,209,300,000元；
- (iii) 天津交易 — 由富城(四海之全資附屬公司)向Regal BVI(富豪之全資附屬公司)收購天津項目之100%股權權益，最終代價約為港幣1,460,700,000元。於最後實際可行日期之未支付應付代價約為港幣1,181,800,000元，且於計及累計至二零一六年十月十三日(即預期償付未支付代價之日期)之利息約港幣64,000,000元後，未支付應付款項合共約為港幣1,245,800,000元；及
- (iv) 更新 — 二零一一年成都交易項下百富控股應付信冠之未支付代價約港幣648,100,000元由豐域更新及承擔。

上述交易之詳情載於世紀城市、百利保及富豪聯合刊發日期為二零一三年六月二十七日之公佈，四海於二零一三年六月二十七日之公佈，以及世紀城市及百利保日期均為二零一三年八月二十九日之通函，以及四海日期為二零一三年八月二十八日之通函。成都交易、天津交易及更新於二零一三年九月十三日完成。根據成都交易、天津交易及更新之條款，各自之代價應於完成後滿三年之日(即二零一六年九月十三日)支付。

信冠盈利分派

於二零一六年八月四日，信冠董事會議決，待融資協議之所有先決條件獲達成後及於當日，信冠會進行盈利分派，將於其時之應收豐域款項總額按Regal BVI(富豪之全資附屬公司)及鴻盈(四海之全資附屬公司)各自於信冠佔50%權益之比例，以盈利分派形式轉讓予Regal BVI及鴻盈。於二零一六年十月十三日，應收豐域款項總額將約為港幣1,209,300,000元(即成都交易B及更新產生之未支付代價加上直至該日應計利息之總和)。按前述金額，於盈利分派後，四海集團欠負富豪集團之金額增加約港幣604,700,000元至約港幣1,850,500,000元。

下表載列於二零一六年十月十三日(即在貸款融資之先決條件獲達成之前提下，預期償付未支付代價之日期)，盈利分派前及後產生自成都交易(更新後)及天津交易之四海集團應付百富控股、信冠及Regal BVI之款項。

交易	四海集團 欠負以下 各方款項	於最後實際可行日期 (於盈利分派前)以相關訂約方為 受益人質押之抵押物	未支付應付 代價 ^(附註1) 港幣百萬元	四海集團應付款項		
				盈利分派前 利息 ^(附註2) 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	盈利分派後 港幣百萬元
成都交易A (在更新後)	百富控股	a) 喜匯及佳冠各自已發行股份 之35%；及 b) 成都集團欠負豐城之股東貸 款之35%。	312.5	16.9	329.4	—
成都交易B (在更新後)	信冠	a) 喜匯及佳冠各自已發行股份 之65%^；及 b) 成都集團欠負豐城之股東貸 款之65%^。	1,147.2	62.1	1,209.3	—
		[^] 包括更新項下質押之抵押物。			(「應付百富 款項」)	
天津交易	Regal BVI	a) 宏嘉已發行股份之100%； 及 b) 天津集團欠負豐城之股東貸 款之100%。	1,181.8	64.0	1,245.8	1,850.5 (「應付富豪 款項」)

附註：

1. 即於最後實際可行日期就成都交易、天津交易及/或更新(視情況而定)之未支付代價。
2. 即於最後實際可行日期及累計至二零一六年十月十三日(即在貸款融資之先決條件獲達成之前提下，預期未支付代價的償付日期)之未支付代價按每年5%計算的有關利息。
3. 視乎貸款融資先決條件的達成狀況而定。

有關成都項目及天津項目之資料

成都項目

成都項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有339個住宅單位連同泊車位及商業配套單位之三幢住宅大樓。該酒店因應現時當地市場環境而重訂業務營運模式之工程正繼續進行，現計劃於二零一七年起分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有957個單位之六幢住宅大樓，建築工程現正進行中。第一期及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年完成。

三幢住宅大樓提供合共362個單位(包括第一期之兩幢住宅大樓及第二期之一幢住宅大樓)，預售已於二零一六年四月展開，而預售第二期之額外194個單位已於二零一六年九月底展開，於最後實際可行日期已訂約銷售約人民幣235,000,000元。第一及第二期餘下住宅大樓(包括740個單位)計劃於二零一六年第四季起分階段推出預售。此發展項目之其他部分包括商業、寫字樓、服務式公寓及住宅單位將繼續分階段發展。

富豪集團及四海集團或會於適當時候考慮富豪集團可能收購成都項目中之酒店組成部分，原因為富豪集團有意利用該投資機會擴展其在中國之酒店網絡。於最後實際可行日期，最終條款尚未確定，且各訂約方在就有關可能收購訂立最終協議時，將遵照上市規則第十四章及第十四A章下之相關規定。

天津項目

天津項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中，而商業綜合大樓及兩幢辦公大樓之上蓋建築工程亦已展開。擁有376個住宅單位之三幢住宅大樓已於二零一五年十月開始預售，同時泊車位已於二零一六年八月底開始預售。於最後實際可行日期，約99%之可供出售住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣980,000,000元，而泊車位的訂約銷售額約為人民幣21,000,000元。餘下一幢擁有136個單位之住宅大樓及主要擁有19,000平方米商舖面積之商業綜合大樓預計將於二零一六年年末前推出預售。預計整項發展將由二零一七年起分階段完成。

償還未支付代價

如上文標題為「行使選擇權」一段所載，待融資協議之所有先決條件獲達成後，於作出貸款融資首筆墊款之日，百富控股須行使選擇權，以認購不少於港幣330,000,000元之選擇權可換股債券。有關認購所得款項將由四海集團悉數用於支付應付百富款項，而與應付百富款項有關之抵押物將予解除。

待融資協議之所有先決條件獲達成後，貸款融資將用於償還應付富豪款項（於盈利分派後），而與應付富豪款項及應付信冠款項有關之抵押物（包括更新項下者）將予解除。

各訂約方有意同時間進行支取貸款融資、認購不少於港幣330,000,000元之選擇權可換股債券、盈利分派、結算應付百富款項及應付富豪款項、解除與應付百富款項、應付富豪款項及應付信冠款項有關之抵押物（包括更新項下者）及設立與貸款融資有關之抵押物。

延長可換股債券及選擇權可換股債券之到期日

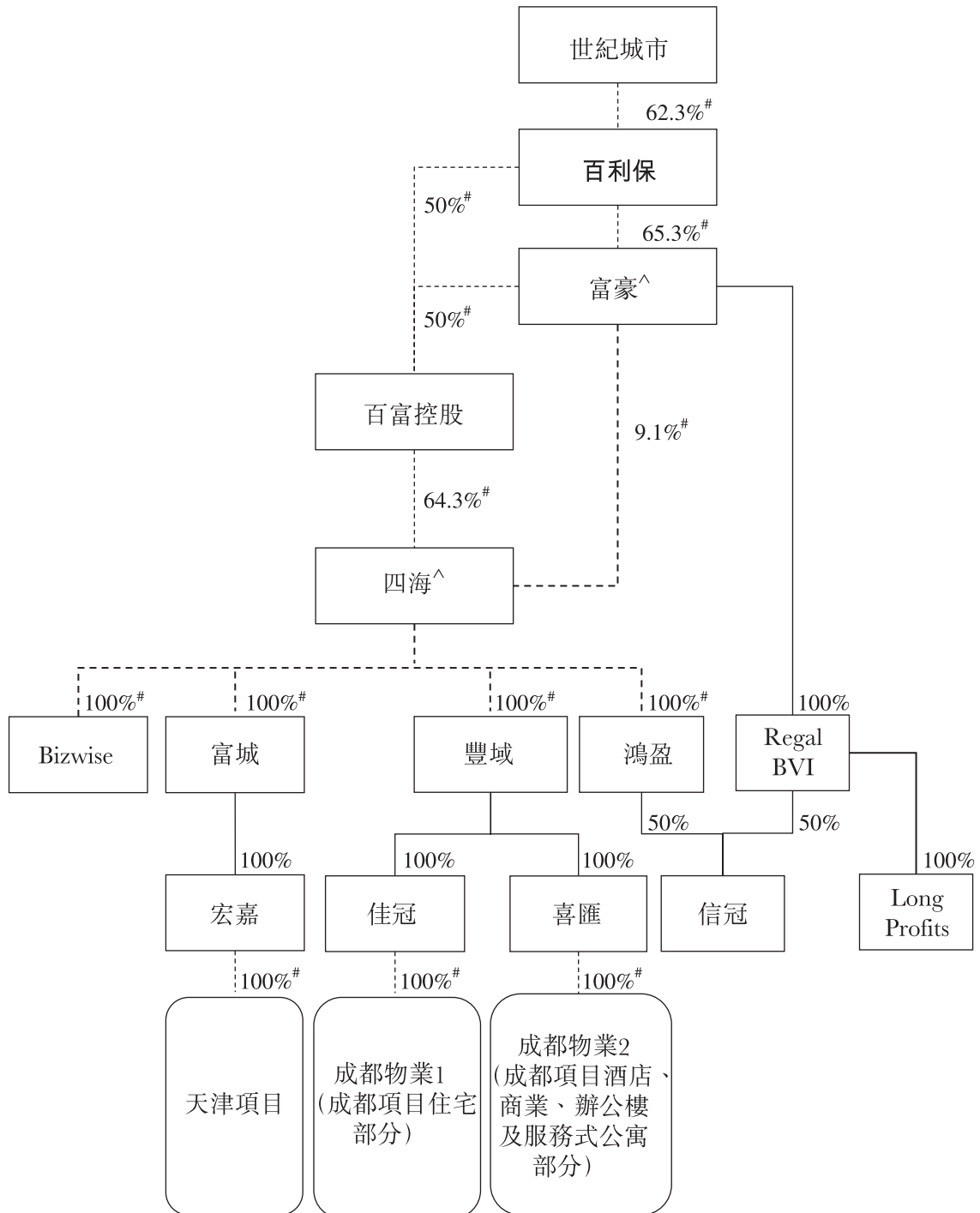
兩項可換股債券將於二零一七年八月十八日到期。經計及四海集團之最近期財務狀況、成都項目和天津項目之最近期預售進度及竣工/銷售時間表，以及四海集團的整體未來業務策略，各訂約方同意將兩項可換股債券之到期日延至二零二一年八月十八日。根據上市規則第28.05條四海已向聯交所申請並已獲聯交所授出有關批准根據可換股債券延期協議及選擇權可換股債券延期協議更改可換股債券及選擇權可換股債券之條款，前題為(i)批准之詳情須以公告形式予以披露；及(ii)已就延期取得相關之獨立股東批准之規定。

鑒於四海為百利保之上市附屬公司，且兩項可換股債券之條款已於二零一四年獲相關訂約方協定，及考慮到把兩項可換股債券之到期日延長四年，將於未來五年可使贖回兩項可換股債券之時間表配合成都項目及天津項目之最新預售進度及竣工/銷售時間表，故百利保董事認為，延期之條款屬公平合理並符合百利保及百利保股東之整體利益。

百利保董事會函件

集團架構

下圖載列於最後實際可行日期相關訂約方及項目之簡化集團架構。



附註：

透過全資附屬公司持有。

^ 於最後實際可行日期，四海（透過全資附屬公司）持有富豪已發行普通股總數約2.5%。

四海之股權架構

於最後實際可行日期，百富集團持有(i)已發行四海股份約64.3%；(ii)本金額港幣500,000,000元之可換股債券；(iii)可認購本金額最多為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之選擇權；及(iv)約2,345,500,000股四海可換股優先股。根據兩項可換股債券之條款，持有人不得行使其換股權以致四海無法遵守上市規則項下四海適用之公眾持股量(即25%)規定。倘因轉換兩項可換股債券觸發收購守則項下之強制性全面收購，兩項可換股債券不會受到任何限制而不容許其被轉換。

以下載列四海之現行股權架構及下列情形下之股權架構，作說明用途：

	於最後實際可行日期		假設可換股債券 獲悉數轉換		假設選擇權獲悉數 行使及兩項可換股債券 獲悉數轉換		假設選擇權獲悉數行使及 兩項可換股債券 及於最後實際可行日期四海集團 所有其他已發行可換股證券 獲悉數轉換 ^(附註1)	
	四海	概約	四海	概約	四海	概約	四海	概約
	股份數目	百分比(%)	股份數目	百分比(%)	股份數目	百分比(%)	股份數目	百分比(%)
百富集團	2,731,316,716	64.26	4,159,888,144	73.25	5,409,888,144	78.08	7,755,375,500	82.17
富豪集團	386,540,000	9.09	386,540,000	6.81	386,540,000	5.58	386,540,000	4.10
	3,117,856,716	73.35	4,546,428,144	80.06	5,796,428,144	83.66	8,141,915,500	86.27
四海董事	3,649,101	0.09	3,649,101	0.06	3,649,101	0.05	3,649,101	0.04
	3,121,505,817	73.44	4,550,077,245	80.12	5,800,077,245	83.71	8,145,564,601	86.31
公眾股東	1,128,950,029	26.56	1,128,950,029	19.88 ^(附註2)	1,128,950,029	16.29 ^(附註2)	1,292,421,110	13.69 ^(附註2)
總計	4,250,455,846	100.00	5,679,027,274	100.00	6,929,027,274	100.00	9,437,985,711	100.00

附註：

- 於最後實際可行日期，四海有(i)2,345,958,437股已發行可換股優先股，可轉換成2,345,958,437股四海股份；及(ii)本金總額為港幣57,050,000元之零息有擔保二零二零年到期之尚未行使可換股債券，可轉換成163,000,000股四海股份。
- 上述股權架構僅作說明用途，由於根據可換股債券及於最後實際可行日期四海集團已發行的其他可換股債券證券的有關條款，持有人不可行使其換股權以致四海無法遵守上市規則項下四海適用之公眾持股量規定。

延期及可能轉換兩項可換股債券之財務影響

於延期生效後及假設兩項可換股債券悉數轉換及四海之股權並無任何其他變動，四海將繼續為百利保之一家上市附屬公司及四海集團之財務報表將繼續併入百利保集團之財務報表。

延期及可能悉數轉換兩項可換股債券預期將不會對百利保集團之財務產生任何重大影響。

有關延期及悉數轉換兩項可換股債券可能對百利保集團之財務影響之進一步資料載於本通函附錄四。

上市規則之涵義

就百利保而言，由於有關延期及可能轉換兩項可換股債券之一項適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則，延期及可能轉換兩項可換股債券構成百利保之一項主要交易，須遵守上市規則下之申報、公佈及股東批准規定。

百利保已就延期及可能轉換兩項可換股債券獲得一批有緊密聯繫之百利保股東(於最後實際可行日期合共持有百利保已發行股本約74.6%)之股東書面批准。該批有緊密聯繫之百利保股東包括於最後實際可行日期個人擁有百利保已發行股本約8.1%之羅旭瑞先生本人及由羅旭瑞先生於最後實際可行日期完全或大部分擁有及控制之公司，包括(i) Select Wise Holdings Limited (擁有百利保已發行股本約1.5%)、(ii) Splendid All Holdings Limited (擁有百利保已發行股本約2.7%)、(iii) Almighty International Limited (擁有百利保已發行股本約31.1%)、(iv) 世紀城市集團有限公司(擁有百利保已發行股本約2.7%)、(v) Cleverview Investments Limited (擁有百利保已發行股本約16.2%)、(vi) Gold Concorde Holdings Limited (擁有百利保已發行股本約2.6%)、(vii) Meylink Limited (擁有百利保已發行股本約4.4%)、(viii) Smartaccord Limited (擁有百利保已發行股本約0.8%)，及(ix) Splendour Corporation (擁有百利保已發行股本約4.5%)。因此，百利保毋須就批准延期及可能轉換兩項可換股債券召開股東大會。

百利保董事會函件

其他資料

閣下另請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位百利保股東 台照

代表董事會
Paliburg Holdings Limited
主席
羅旭瑞
謹啟

二零一六年十月七日

附錄一 兩項可換股債券（延期前）之原主要條款

可換股債券（延期前）之原主要條款載於下文：

可換股債券之原主要條款

發行日期： 二零一四年八月十八日

本金額： 港幣 500,000,000 元

發行人： 添濠（四海之全資附屬公司）

可換股債券換股價： 可換股債券換股股份之初步可換股債券換股價（視乎下文標題為「換股價之調整」一段所載之調整而定）每股港幣 0.35 元乃由四海董事會釐定，並於訂立可換股債券認購協議時獲百富控股同意及接納，且獲當時的四海獨立股東批准。其較：

- (i) 於聯合公佈日期（即可換股債券延期協議日期）在聯交所所報之收市價每股四海股份港幣 0.33 元溢價約 6.1%；
- (ii) 於截至二零一六年八月四日（包括當日）止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股四海股份約港幣 0.318 元溢價約 10.1%；
- (iii) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股四海股份港幣 0.29 元溢價約 20.7%；
- (iv) 於二零一五年十二月三十一日四海股東應佔四海經審核綜合資產淨值每股約港幣 0.16 元（按最後實際可行日期之已發行四海股份及四海可換股優先股計算）溢價約 118.8%；及
- (v) 於二零一六年六月三十日四海股東應佔四海未經審核綜合資產淨值每股約港幣 0.17 元（按最後實際可行日期之已發行四海股份及四海可換股優先股計算）溢價約 105.9%。

附錄一 兩項可換股債券（延期前）之原主要條款

- 利率：可換股債券以票面利率按年2.5厘計息，須每半年支付。
- 到期日：可換股債券於二零一七年八月十八日到期。於到期日，全部餘下未贖回之可換股債券將由添濠按可換股債券之未償還本金額之100%連同任何應計利息贖回。
- 根據可換股債券延期協議，在當中所載條款及條件所規限下，可換股債券之到期日建議延期至二零二一年八月十八日。
- 形式：可換股債券為記名形式。

選擇權可換股債券之原主要條款

- 本金額：最多為港幣500,000,000元
- 發行人：添濠
- 選擇權可換股債券
換股價：選擇權可換股債券換股股份之初始選擇權可換股債券換股價（視乎下文標題為「換股價之調整」一段所載之調整而定）每股港幣0.40元乃經四海董事會釐定，於訂立可換股債券認購協議時獲百富控股同意及接納，且獲當時之四海獨立股東批准。其較：
- (i) 於聯合公佈日期（即選擇權可換股債券延期協議日期）在聯交所所報收市價每股四海股份港幣0.33元溢價約21.2%；
 - (ii) 於截至二零一六年八月四日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股四海股份約港幣0.318元溢價約25.8%；
 - (iii) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股四海股份港幣0.29元溢價約37.9%；

附錄一 兩項可換股債券（延期前）之原主要條款

(iv) 於二零一五年十二月三十一日四海股東應佔四海經審核綜合資產淨值每股約港幣0.16元(按最後實際可行日期之已發行四海股份及四海可換股優先股計算)溢價約150.0%；及

(v) 於二零一六年六月三十日四海股東應佔四海未經審核綜合資產淨值每股約港幣0.17元(按最後實際可行日期之已發行四海股份及四海可換股優先股計算)溢價約135.3%。

利率： 選擇權可換股債券以票面利率按年3.5厘計息，須每半年支付。

到期日： 選擇權可換股債券於二零一七年八月十八日到期。於到期日，全部餘下未贖回之選擇權可換股債券將由添濠按選擇權可換股債券之未償還本金額之100%連同任何應計利息贖回。

根據選擇權可換股債券延期協議，在當中所載條款及條件所規限下，選擇權可換股債券之到期日建議延期至二零二一年八月十八日。

形式： 選擇權可換股債券將以記名形式發行。

兩項可換股債券之其他原條款

轉換： 可換股債券之持有人及選擇權可換股債券之持有人可分別於發行可換股債券及選擇權可換股債券日期後第7日起直至到期日前第7日當日內任何時間按當時現行換股價，將未贖回可換股債券轉換為可換股債券換股股份及將未贖回選擇權可換股債券轉換為選擇權可換股債券換股股份，惟持有人不得行使其換股權以致四海無法遵守上市規則項下四海適用之公眾持股量(即25%)規定。

換股股份之零碎股份不會轉換發行及倘其低於港幣100元，將不會就此作出現金調整。換股股份之任何後續買賣並無限制。

附錄一 兩項可換股債券（延期前）之原主要條款

- 換股價之調整： 初始換股價將因應股份合併、股份拆細、股份重新分類為其他證券(此後，換股價將按比例進行調整使得其持有人將取得倘於重新分類前已轉換而應可收取之四海股份及/或相關其他證券之數目)、資本化發行、資本分派、供股及若干其他攤薄事件(包括按低於四海股份當時現行市價之認購價發行新四海股份及按低於四海股份當時現行市價之換股價發行可換股證券)之調整而定。
- 投票： 兩項可換股債券持有人僅以其為兩項可換股債券之持有人之身份無權收取任何四海股東大會或任何類別四海股份之任何股份持有人大會之通告、出席大會或於會上投票。
- 上市： 兩項可換股債券並無及將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。不曾及將不會申請兩項可換股債券在聯交所或任何其他證券交易所上市。不曾及將不會申請兩項可換股債券於中央結算系統內獲接納、寄存、結算或交收。香港結算將不會就兩項可換股債券提供轉讓、結算或交收服務。
- 四海於二零一四年七月獲聯交所批准換股股份在聯交所上市及買賣。
- 可轉讓性： 兩項可換股債券可自由轉讓。
- 抵押： 兩項可換股債券不得由任何抵押物作抵押，但須由四海提供擔保。
- 換股股份之地位： 換股股份將為正式及有效發行並為繳足及已登記，且不附帶任何產權負擔，且所有該等換股股份將在各方面均與於四海股東名冊轉換兩項可換股債券之相關日期(於轉換兩項可換股債券以發行換股股份後)之已發行繳足四海股份享有同等地位，因此，其持有人將有權於相關轉換日期或之後之記錄日期悉數享有所有股息或其他分派。

換股股份數目

於最後實際可行日期，可換股債券餘下本金額維持於港幣500,000,000元，而概無可換股債券已被轉換。於最後實際可行日期，百富集團並未行使選擇權，且選擇權之行使須視乎本通函「百利保董事會函件」一節「行使選擇權」一段進一步闡述之承諾履行狀況。

假設於最後實際可行日期已按初始可換股債券換股價悉數轉換餘下可換股債券，最多數目為約1,428,600,000股可換股債券換股股份（總面值約為港幣2,900,000元）將予發行，佔：

- (i) 於最後實際可行日期，已發行四海股份之約33.6%；
- (ii) 經可換股債券換股股份按初始可換股債券換股價發行而擴大後於最後實際可行日期之已發行四海股份之約25.2%；及
- (iii) 經發行可換股股份及於最後實際可行日期之四海集團所有其他已發行可換股債券獲悉數轉換後發行約2,509,000,000股新四海股份而擴大之約15.1%。

假設悉數行使選擇權及按初始選擇權可換股債券換股價悉數轉換選擇權可換股債券，最多數目為1,250,000,000股選擇權可換股債券換股股份（總面值為港幣2,500,000元）將予發行，佔：

- (i) 於最後實際可行日期，已發行四海股份之約29.4%；
- (ii) 經選擇權可換股債券換股股份按初始選擇權可換股債券換股價發行而擴大後於最後實際可行日期之已發行四海股份之約22.7%；
- (iii) 經換股股份按初始換股價發行而擴大後於最後實際可行日期之已發行四海股份之約18.0%；及
- (iv) 經發行可換股股份及於最後實際可行日期四海集團所有其他已發行可換股債券獲悉數轉換發行約2,509,000,000股新四海股份而擴大後於最後實際可行日期之已發行四海股份約13.2%。

百利保集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

百利保集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料於百利保截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第52至169頁、百利保截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第47至160頁及百利保截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第48至157頁，以上全部可在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及百利保網站(www.paliburg.com.hk)刊載。

百利保集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料

百利保集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料於百利保截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告第23至52頁內披露，以上資料可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及百利保網站(www.paliburg.com.hk)查閱。

債務

於二零一六年八月三十一日(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，百利保集團有未償還債項約港幣16,496,200,000元，即(i)由百利保集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存(於二零一六年六月三十日，賬面總值約港幣18,648,400,000元)所抵押之銀行貸款港幣9,481,000,000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647,000,000美元(約港幣5,019,400,000元)，(iii)根據富豪產業信託一項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1,163,700,000元)，以及(iv)本金額港幣57,100,000元之尚未轉可換股債券。

除了富豪產業信託之受託人(代表富豪產業基金)擔保之富豪產業信託中期票據計劃之債務及除銀行貸款港幣19,100,000元外，所有上述百利保集團未償還借款均由百利保或其若干附屬公司提供擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，百利保集團於二零一六年八月三十一日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他同類債務、已發行或發行在外或獲同意將予發行之貸款資本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔，或任何擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，計及內部資源、百利保集團可動用之現有銀行融資、延期及可能轉換兩項可換股債券後，百利保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。

重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自百利保集團最近刊發經審核綜合財務報表結算日二零一五年十二月三十一日以來，百利保集團之財務及貿易狀況並無任何重大不利變動。

百利保集團之財務及貿易前景

百利保集團

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

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

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

富豪集團及四海集團均為百利保之集團附屬公司。富豪集團及四海集團之前景進一步載於下文。

富豪集團

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

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

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

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

四海集團

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

四海集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料

四海集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務資料於四海截至二零一三年十二月三十一日止九個月之年報第42至122頁、四海截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第39至118頁及四海截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第36至106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。

四海集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料

四海集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料於四海截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告第14至39頁內披露，以上資料可於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及四海網站 (www.cosmoholdings.com) 查閱。

四海集團之管理層討論及分析

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間

誠如四海日期為二零一四年一月二十一日之公佈所載述，其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日及刊發截至二零一三年十二月三十一日止九個月之財務業績。

業務及財務回顧

四海集團主要在香港及中國從事物業投資及發展，以及金融資產及其他投資。截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，四海集團於二零一三年九月向百富控股及富豪收購彼等各自持有位於中國成都及天津(均為中國之主要城市)之兩項大型發展項目(即成都項目及天津項目)之權益，並將其彩虹軒物業(定義見下文「出售位於香港元朗之物業之權益」一節)售予百富控股。於二零一三年九月十六日，四海成為百富控股之上市附屬公司，繼而亦成為百利保及世紀城市之上市附屬公司。於該兩項策略性收購完成後，四海集團日後擬主要以中國之物業發展及投資業務為業務重心部份。

誠如四海及其他訂約方日期為二零一三年九月三十日之聯合公佈所披露，於二零一三年九月十四日，百富控股(其為由百利保及富豪分別擁有50:50權益之合營公司)按每股股份

港幣0.07元之價格向當時單一最大四海股東收購四海之普通股，佔四海當時已發行股本約19.4%。百富控股於二零一三年九月十六日進一步將其當時所持有四海集團所發行之尚未轉換可換股債券悉數轉換為新四海普通股。因此，百富控股連同其一致行動人士擁有四海全部已發行股本合共約67.6%。根據收購守則，百富控股按要約價每股港幣0.07元向全體四海獨立股東提出無條件強制全面現金要約，有關詳情載於寄發予四海股東日期為二零一三年十一月十一日之綜合要約文件內，該要約已於二零一三年十二月二日正式結束。

為與母公司之管理架構一致及為四海集團在擴展之業務作準備，自二零一三年十二月十八日起，四海董事會之組成及主要管理層人員之職務已經過多項變動，羅旭瑞先生亦獲推選出任四海之新任董事會主席。

誠如四海於二零一四年一月二十一日所公佈，於委任安永會計師事務所為四海新任核數師後，四海重新評估四海集團分別於二零零七年及二零零八年發行之可換股債券之條款，並認為該等可換股債券之附帶換股權於四海集團之綜合財務報表內列為衍生金融工具入賬較為合適，而非如先前於四海集團過往年度之財務報表內確認為股本工具。由於可換股債券之會計處理有所改變，附帶換股權之經評估公平值不時浮動可能會對四海集團之綜合損益表及綜合財務狀況表構成影響，因而對四海集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之財務業績造成不利影響。然而，由於所有該等可換股債券於二零一三年九月到期前已被持有人悉數轉換為新四海普通股，對四海集團綜合財務報表所作出之該等調整純粹屬於技術性及會計性質的調整，並無對四海集團之現金流量、財務狀況或業務營運造成任何影響。

鑑於上述情況，於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，四海集團錄得綜合虧損港幣88,200,000元，而於截至二零一三年三月三十一日止財政年度則錄得盈利港幣52,800,000元(經重列)。

物業

四海集團物業開發重心位於中國。過去數年，中國中央政府實施多項措施以冷卻中國內地過熱之房地產市場，該等措施初見成效，中國物業市場進入逐步調整階段。

下文簡要載述由四海集團承接之物業項目。

(i) 物業發展

成都項目

成都項目之前由百富控股擁有70%權益及餘下30%權益由富豪集團及四海集團各自擁有50%權益之合營公司信冠擁有。根據於二零一三年九月完成之交易，四海一間全資附屬公司向百富控股及信冠收購彼等各自於此項目所持有權益，此等各項收購所涉及之代價乃根據成都項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,540,000,000元，並按該估值價折讓5%，且就其他有形資產淨值作調整而釐定。成都項目現時由四海集團全資擁有。

此項目為位於四川省成都市新都區之一綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分。整體總樓面面積約為497,000平方米。此項目正進行分期發展，直至二零一七年全面落成。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個公寓單位之三幢住宅大樓，連同停車場及商業配套單位。

天津項目

天津項目乃向富豪集團收購，並為該等同於二零一三年九月完成之交易之其中一部份，有關代價乃根據天津項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,250,000,000元，並按該估值價折讓10%，且須就其他有形資產淨值作調整而釐定。

此項目為位於天津市黃金地段之發展土地，地盤總面積約為31,700平方米。此發展項目計劃包括商業、寫字樓、酒店及住宅部分，總樓面面積約為145,000平方米。此項目之地盤平整及地基工程經已展開落成。

新疆項目

此項目為四海集團自二零零八年起展開，乃位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市之造林以交換發展土地項目，地盤總面積約7,600畝。直至發佈截至二零一三年十二月三十一日止九個月末期業績公佈之日為止，四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊市之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量正在進行中。

倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

無錫項目

誠如四海截至二零一三年九月三十日止六個月中期報告所披露，四海集團於二零一三年十月與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會訂立招商引資合作協議書，內容有關可能收購及開發位於中國江蘇省無錫市惠山區約937畝(相等於約624,270平方米)之一幅地塊(「無錫項目」)。就無錫項目訂立之合作協議須受訂約方將於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限。

(ii) 物業投資

通州項目

於二零一四年二月二十六日，四海集團通過其於中國北京註冊成立之全資附屬公司(「北京外商獨資企業」)與一獨立第三方訂立合作協議，有關投資於一間涉及投資中國北京通州區安置房開發項目之投資公司(「通州項目」)。根據就通州項目訂立之合作協議，投資公司將由四海集團持有82.5%，餘下17.5%將由該第三方持有，四海集團之出資總額將為人民幣297,000,000元。四海集團之出資受限於合作協議項下若干已訂明條件獲得達成，方能落實。

投資公司為於中國註冊成立之有限責任公司，投資於中國政府確定並通過北京土地儲備中心委託給投資公司進行之一級土地開發項目。通州項目之主要目標為建設安置房以解決中國政府政策項下之房屋安置問題。此項目將予開發之地盤總面積約181,000平方米，計劃地面上可建總樓面面積約412,000平方米。

金融資產及其他投資

由於四海集團主要專注於在中國從事物業投資及發展，故截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，金融資產投資業務比重相對減少。然而，金融資產及其他投資業務仍然為四海集團之其中一項主要業務，冀藉此不時提高四海集團流動資金之收益率。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一三年十二月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣2,776,100,000元及港幣113,600,000元。現金及銀行結存連同定期存款(不包括已抵押定期

存款及銀行結存)於二零一三年十二月三十一日為港幣399,600,000元。四海擁有人之應佔資產淨值增加至港幣1,244,800,000元，主要是由於百富控股轉換上文所述其當時所持有四海集團所發行之尚未轉換可換股債券所致(載於下文「資本結構」一段)。於二零一三年十二月三十一日，除收購成都項目(包括更新)及天津項目應付予賣方之代價外，四海集團擁有現金結存淨額港幣389,100,000元，故並無任何負債。

資本結構

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月，於二零一三年九月十六日，四海全資附屬公司業上有限公司發行之於二零一零年到期(到期日為二零一零年五月十六日，其後進一步延長至二零一三年九月三十日)本金總額為港幣141,450,000元之尚未轉換可換股債券附帶之換股權獲行使，以按每股港幣0.04元(經調整)之換股價轉換為合共3,536,250,000股新四海普通股。

截至二零一三年十二月三十一日止九個月內，於二零一三年七月二日，添濠(亦為四海之全資附屬公司)向其發行於二零一三年到期(到期日為二零一三年二月十四日，其後延長至二零一三年九月三十日)本金總額為港幣200,000,000元之可換股債券(「二零一三年可換股債券」)持有人授出之選擇權獲行使，以認購由添濠發行本金總額為港幣200,000,000元之額外二零一三年可換股債券(「二零一三年選擇權可換股債券」)。於二零一三年九月十六日，二零一三年可換股債券及二零一三年選擇權可換股債券附帶之換股權獲行使，以按每股港幣0.06元(經調整)之換股價各自轉換為3,333,333,332股新四海普通股。

重大之投資、收購及出售附屬公司或聯營公司事宜

鑒於收購機遇處處及預期中國經濟持續增長，四海截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，就出售四海集團若干持有香港物業之附屬公司予百富控股及收購百富控股及富豪若干持有中國物業發展項目之附屬公司訂立多項協議。

收購於成都項目之權益

於二零一三年六月二十七日，四海一全資附屬公司豐域(作為買方)與百富控股(作為賣方)就成都交易A(涉及以轉讓百富控股於喜匯及佳冠當時持有之所有權益(佔現有全部已發行股本之70%)及成都集團欠負百富控股之貸款之方式，轉讓成都項目之70%實益權益予豐域)訂立有條件買賣協議。

成都交易 A 之初步代價淨額(於抵銷更新負債後(如下文所述)) (「成都 A 代價」) 約為港幣 642,300,000 元(可予調整)。成都 A 代價乃主要根據百富控股及豐域共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣 1,540,000,000 元(相當於約港幣 1,940,400,000 元)之 70%，並經對評估價值採用 5% 之折讓及減去更新負債約港幣 648,100,000 元後釐定。成都 A 代價(連同應計利息)於成都交易 A 完成後三年內由豐域酌情透過任何期數支付。

另外，於二零一三年六月二十七日，富豪及四海各自擁有 50% 權益之合營公司信冠(作為賣方)與豐域(作為買方)就成都交易 B (涉及以轉讓信冠當時於喜匯及佳冠之所有權益(佔現有全部已發行股本之 30%)及成都集團欠負信冠之貸款予豐域之方式，轉讓於成都項目之其餘 30% 實益權益予四海)訂立有條件買賣協議。

成都交易 B 之初步代價(「成都 B 代價」)約為港幣 553,000,000 元(可予調整)。成都 B 代價乃根據信冠及豐域共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣 1,540,000,000 元(相當於約港幣 1,940,400,000 元)之 30%，並經對評估價值採用 5% 之折讓後釐定。成都 B 代價(連同應計利息)於成都交易 B 完成後三年內由豐域酌情透過任何期數支付。

於二零一一年六月，信冠就二零一一年成都交易訂立一份協議，交易涉及向百富控股出售於成都集團之 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，喜匯獲授以購買成都項目已落成之酒店及購物商場之選擇權(「認沽選擇權」)。於二零一三年六月二十七日，百富控股、豐域及信冠就更新訂立更新及變更契據(「更新協議」)，據此，豐域將會承擔百富控股應付予信冠之未支付代價約港幣 648,100,000 元(「更新負債」)，用以抵銷豐域就成都交易 A 應付百富控股之代價之相同數額。更新協議將於該等成都交易完成之時同時完成。更新負債(連同應計利息)須於成都交易完成後三年內由豐域酌情透過任何期數分期支付。於該等成都交易完成後，認沽選擇權告終止及不再有效。

根據成都交易 A (包括更新)擬進行之交易已獲世紀城市及百利保各自之股東以書面批准形式批准。根據成都交易(包括更新)擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之

股東特別大會上獲四海獨立股東批准。於成都交易成為無條件後，成都交易(包括更新)已於二零一三年九月十三日完成。

於代價獲悉數償付前，成都交易下之賣方將會享有按其於成都項目之股權比例作出質押及保障性限制性契諾之權益。經計及完成調整後，成都交易 A (經抵銷更新負債後)及成都交易 B 之總代價分別為港幣 618,300,000 元及港幣 542,700,000 元。

成都交易及更新之相關詳情已在四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈及四海日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

收購天津項目之權益

於二零一三年六月二十七日，四海之全資附屬公司富城(作為買方)與富豪之全資附屬公司 Regal BVI (作為賣方)就天津交易(涉及以轉讓於 Regal BVI 當時之全資附屬公司宏嘉之所有權益及宏嘉之一全資附屬公司達豐投資有限公司所欠負之股東貸款予富城之方式，轉讓位於天津項目(「天津地塊」)之全部實益權益予富城)訂立有條件買賣協議。

天津交易之初步代價(「天津代價」)為港幣 1,417,500,000 元(可予調整)。天津代價乃主要根據 Regal BVI 及富城共同委聘之合資格獨立專業估值師就天津地塊於二零一三年五月三十一日之初步估值人民幣 1,250,000,000 元(相當於約港幣 1,575,000,000 元)，並經對評估價值採用 10% 之折讓後釐定。天津代價於天津交易完成後三年內由富城酌情透過任何期數支付。

根據天津交易擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海獨立股東批准。於天津交易成為無條件後，天津交易已於二零一三年九月十三日完成。於代價及應計利息獲悉數償付前，富城已以 Regal BVI 為受益人質押其於持有天津地塊之公司之全部股權，並已承諾遵守若干限制性契諾以保障 Regal BVI 之權益。經計及完成調整後，天津交易之總代價為港幣 1,460,700,000 元。

天津交易之相關詳情已在四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈及四海日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

出售位於香港元朗之物業之權益

於二零一三年六月二十七日，四海(作為賣方)與百富控股(作為買方)就轉讓於 Kola Glory Limited (「**Kola Glory**」)(四海當時之一全資附屬公司)之全部權益及文隆發展有限公司(「**文隆**」)(Kola Glory之一全資附屬公司)所欠負之股東貸款(「**彩虹軒交易**」)訂立有條件買賣協議(「**彩虹軒協議**」)。Kola Glory 透過文隆持有由位於香港新界元朗唐人新村屏山里9號之彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位組成之物業(「**彩虹軒物業**」)。

彩虹軒交易之代價(「**彩虹軒代價**」)為港幣88,000,000元(可予調整)。彩虹軒代價乃主要根據四海與百富控股共同委聘之合資格獨立專業估值師就彩虹軒物業於二零一三年五月三十一日之估值港幣88,000,000元釐定。彩虹軒代價已於彩虹軒協議完成後由百富控股向四海結清。

根據彩虹軒協議擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲四海獨立股東批准。在彩虹軒交易成為無條件後，彩虹軒交易已於二零一三年九月十三日完成。經計及完成調整後，彩虹軒交易之總代價仍然為港幣88,000,000元。

根據彩虹軒協議進行之交易之相關詳情已在四海日期為二零一三年六月二十七日之公佈及四海日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

僱員人數及薪酬

根據四海截至二零一三年十二月三十一日止九個月之年報，四海集團在香港及中國共僱用107名員工。四海集團管理層認為，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與人壽保險。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，四海集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日之投資為數港幣37,500,000元已作抵押以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，四海集團就四海集團物業發展項目已訂約但未撥備之承擔為港幣638,300,000元。

外匯風險

四海集團之業務主要在香港及中國。四海集團內各實體面臨來自未來商業交易及以並非實體功能貨幣列值之貨幣性資產和負債之外匯風險。

四海集團並無外幣對沖政策，其通過密切監察外幣匯率變動及訂立外幣期權合約來管理外幣風險，從而在有需要時可減低風險。

用作對沖之金融工具

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月，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十二月三十一日並無任何或然負債。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣127,400,000元，而於截至二零一三年十二月三十一日止九個月則錄得虧損港幣88,200,000元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內產生虧損主要由於就收購成都項目應付之代價餘額所應計之利息而產生之融資成本，以及發展成都及天津項目所增加的相關行政及其他管理費用，此兩項目均於二零一三年九月購入。

(i) 物業發展

成都項目

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店以及擁有約340個住宅單位連同停車場及商業配套單位

之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建築工程預計於二零一六年第三季完成，而該等單位預計於二零一五年第三季推出預售。經考慮當地市場環境後，第一期所包括之酒店部分計劃由二零一六年起分期完成。整項發展所包括之其他部分亦會繼續分階段發展。

天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地。發展計劃修改為僅包括總樓面面積約145,000平方米之商業、寫字樓及住宅部分，而該計劃獲得當地政府機關批准。此項目之打樁工程已完成。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及完成土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量仍在進行中，且為符合政府部門要求，若干重新造林補救工程會馬上展開。同時，四海集團正為土地出讓程序而編製總發展計劃設計圖。期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於切實可行情況下盡快完成。倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

無錫項目

四海集團於二零一三年十月與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會訂立招商引資合作協議書，內容有關位於江蘇省無錫惠山區之一幅地塊，面積約937畝(相等於約624,700平方米)，須受訂約方能於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限。四海集團未能與有關訂約方就若干條款達成協議，且已終止就合作協議書作進一步磋商。

(ii) 物業投資

通州項目

北京外商獨資企業(四海於北京成立之一間全資附屬公司)於二零一四年二月已與一名中國獨立第三方訂立一份合作協議，以認購一間涉及通州項目(位於北京通州區之一級土地開發項目)之公司之82.5%股權，惟須達成若干已訂明條件。此項目之主要目標為建設安置房以解決中國政府政策項下之房屋安置問題。由於該獨立第三方未能達成若干條件，合作協議已失效。北京外商獨資企業近期已就以下事項向中國有關部門取得批准：(1)其註冊資本由人民幣298,000,000元增至人民幣500,000,000元及(2)其營業性質變更為投資公司，從而增強其資本基礎以便於對中國其他潛在物業發展及投資項目進行投資。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一四年十二月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣3,199,900,000元及港幣168,300,000元。於二零一四年十二月三十一日之現金及銀行結存連同定期存款(不包括已抵押定期存款)為港幣624,100,000元。四海擁有人應佔之資產淨值由二零一三年十二月三十一日之港幣1,244,800,000元更改至港幣1,510,800,000元，主要原因是下文進一步載述之公開發售以及截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合虧損。

四海於二零一四年四月公佈公開發售股份，並同時進行股份合併(「公開發售」)。公開發售認購反應理想，來自合資格股東之申請約佔可供認購股份之89.8%，而認購超額股份之申請更比可供超額申請之配額高出24倍。公開發售已於二零一四年八月完成並籌集新股本資金約港幣439,800,000元，該資金用作為注資於四海集團一間於中國註冊成立之附屬公司的額外資本及一般營運資金。

完成公開發售之同時，百富控股已完成可認購本金額港幣500,000,000元可換股債券之可換股債券認購協議，並獲授可認購本金總額最多為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之選擇權(「可換股債券認購」)。發行可換股債券可進一步增強四海之資本基礎，同時所籌集之資金已用於償還四海集團之部分高息債務，從而減少利息開支。有關可換股債券及選擇權可換股債券之條款及條件之詳情載於四海日期為二零一四年六月二十日之通函，並已於本通函附錄一內轉載。

於二零一四年十二月三十一日，除卻收購成都項目(包括更新)及天津項目應付予賣方之代價外，四海集團之現金結存淨額為港幣180,300,000元，故並無任何負債。

資本結構

於回顧年度內，根據四海股東在其於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會(「二零一四年股東特別大會」)上通過之普通決議案，四海股本中每十(10)股每股面值港幣0.0002元之已發行及未發行普通股合併為四海股本中一(1)股每股面值港幣0.002元之普通股(「合併股份」)，由二零一四年七月十五日起生效(「股份合併」)。

根據四海股東在二零一四年股東特別大會上通過之特別決議案，待相關權利及條款藉有關特別決議案納入四海之組織章程細則後，4,397,609,522股未發行合併股份已被重新指定為4,397,609,522股每股面值港幣0.002元之未發行不附帶投票權及不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)，由二零一四年七月十五日起生效。

因此，四海之法定股本已自此更改為港幣250,000,000元，分為120,602,390,478股合併股份及4,397,609,522股可換股優先股。

於二零一四年八月十八日，向公開發售項下之合資格者配發及發行合共2,051,282,571股新合併股份及2,346,326,951股新可換股優先股。

股份合併、增設可換股優先股，以及公開發售及可換股債券認購等建議之詳情，已載於四海日期分別為二零一四年六月二十日及二零一四年七月二十四日四海之通函及/或章程內。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，並無重大收購或出售四海之附屬公司或聯營公司事宜。

僱員人數及薪酬

根據四海截至二零一四年十二月三十一日止年度年報，四海集團在香港及中國共僱用約100名僱員。四海集團之管理層認為，就四海集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及

之薪酬成本，均與市場一般情況相符。僱員薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。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與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，四海集團若干銀行存款及按公平值計入損益之金融資產為合共港幣13,800,000元已作抵押以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

此外，四海集團已將成都項目及天津項目之相關控股公司之股份權益作抵押，以擔保有關於二零一三年收購之成都項目(包括更新)及天津項目已計入非流動負債下之其他應付款項及流動負債下之相關應付利息。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，四海集團就其物業發展項目已批准但尚未訂約之承擔為港幣61,700,000元，而已訂約但尚未撥備之承擔為港幣1,659,100,000元。

外匯風險

四海集團之業務主要位於香港及中國內地。四海集團旗下之實體面臨來自未來商業交易以及以並非實體功能貨幣列值之貨幣性資產及負債之外匯風險。

四海集團並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣期權合約之方式管理其外幣風險，從而在有需要時可減低風險。

用作對沖之金融工具

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團於二零一四年十二月三十一日並無任何或然負債。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

業務及財務回顧

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣344,900,000元，而於二零一四年之虧損則為港幣127,400,000元。二零一五年所錄得之虧損增加，主要由於確認於二零一四年八月發行之可換股債券同時授予之可認購選擇權可換股債券的選擇權有關之衍生金融工具之公平值虧損港幣146,400,000元以及若干發展中物業之減值虧損港幣57,000,000元。該等虧損屬非現金性質，尤其衍生金融工具公平值虧損純粹為符合適用會計準則而確認，並將不會對四海集團之財務狀況產生任何最終影響。

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

下文簡要載述四海集團於中國現正進行之物業項目。

物業發展

成都項目

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個住宅單位連同停車場及商業配套單位之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建築工程預計於二零一六年年底前完成，而預期該等住宅單位會預期將於二零一六年第二季推出預售。經考慮當地市場環境，現正計劃為該酒店重訂一系列業務營運模式，預計於二零一七年年初分階段完成。該發展項目之第二期發展包括擁有約960個單位之六幢住宅大樓，建築工程現正進行中，並預期於二零一七年第二季完成。住宅單位之預售預期於二零一六年年底前推出。整項發展所包括之其他部分亦將繼續分階段發展。

天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。此項目之下層結構工程已完成及四幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中。擁有256個住宅單位之首兩幢住宅大樓已於二零一五年十月推出預售。截至二零一五年十二月三十一日止年度末期業績公告之刊發日期，超逾96%之預售住宅單位經已售出，獲得超逾人民幣671,000,000元之經訂約銷售代價。擁有256個住宅單位之其餘兩幢住宅大樓以及主要擁有約19,000平方米商舖面積之商業綜合大樓現計劃於二零一六年稍後推出預售。預計整項發展由二零一七年起分階段完成。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及完成土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。

由於按要求需進行之若干重新造林補救工程延遲，以致影響原定安排相關政府部門進行所需檢查之程序。四海集團已重組當地項目管理團隊及委聘專業顧問負責協調及協助尋求所需保護措施，以使該項目回復如常運作。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。四海集團正計劃盡快開展按要求需進行之若干重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一五年十二月三十一日之流動資產及流動負債分別為港幣3,293,200,000元及港幣3,476,800,000元。於二零一五年十二月三十一日，四海集團錄得流動負債淨額港幣183,600,000元，此乃由於四海集團就於二零一三年收購成都項目(包括更新)及天津項目之權益而應付予賣方之有關代價餘額合共港幣2,881,900,000元(須於二零

一六年九月十三日或之前償還)，被列為流動負債。現行應付代價之還款日期乃參照於收購該兩項發展項目當時所預計的發展及銷售時間表而訂定。然而，由於中國物業市場自二零一三年起整體增長放緩，該兩項發展項目之進度因而較原定所預算者延緩。

現金及銀行結存連同定期存款(不包括已抵押定期存款)於二零一五年十二月三十一日為港幣266,000,000元。四海擁有人之應佔資產淨值由二零一四年十二月三十一日的港幣1,510,800,000元減至港幣1,040,400,000元，是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得綜合虧損約港幣344,900,000元及換算海外業務之滙兌虧損約港幣125,400,000元。

於二零一五年十二月三十一日，除卻收購成都項目(包括更新)及天津項目應付予賣方之代價外，四海集團之資本負債比率為1.3%，即四海集團扣除現金及銀行結存連同存款後之債項港幣69,800,000元比對四海集團之總資產港幣5,510,000,000元。

資本結構

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，四海股本並無變動。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無重大收購或出售四海之附屬公司或聯營公司事宜。

僱員人數及薪酬

根據四海截至二零一五年十二月三十一日止年度年報，四海集團在香港及中國共僱用約110名僱員。四海集團之管理層認為，就四海集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金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與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

資產抵押

四海集團已將於成都項目及天津項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保有關於二零一三年九月收購之成都項目(包括更新)及天津項目之應付代價及相關應付利息。

於二零一五年十二月三十一日並無資產抵押，以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，四海集團就四海集團物業發展項目已訂約但未撥備之承擔為港幣1,640,100,000元。

外匯風險

四海集團之業務主要位於香港及中國內地。四海集團旗下之實體面臨來自未來商業交易以及以並非實體功能貨幣列值之貨幣性資產及負債之外匯風險。

四海集團並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣期權合約之方式管理其外幣風險，從而在有需要時可減低風險。

用作對沖之金融工具

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

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

除上文所披露者外，四海集團於二零一五年十二月三十一日並無其他或然負債。

截至二零一六年六月三十日止六個月

業務及財務回顧

於截至二零一六年六月三十日止六個月(「二零一六年上半年」)，四海集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣40,300,000元，而於截至二零一五年同期之六個月則錄得虧損港幣164,000,000元。二零一六年上半年錄得之盈利主要是由於未獲行使之可認購選擇權可換

股債券之認購權的公平值減少(此於四海集團之財務報表已確認為金融負債減少)而產生之收益港幣89,800,000元,以及確認四海集團收購一間投資於中國上海持牌快遞服務之附屬公司之60%權益而產生之以折讓價併購之收益港幣30,300,000元。此兩項收益均主要屬會計性質,且對四海集團之現金流並無任何即時影響。

二零一六年上半年,中國經濟持續穩定。其國內生產總值增長率由二零一五年之6.9%減至二零一六年上半年之6.7%,但減幅能在中央政府設定之目標範圍內。儘管面對相對疲弱的出口表現及投資放緩,其國內之經濟現已逐步重整,對於其經濟可能出現硬著陸之憂慮亦得以紓解。自去年起,受惠於控制中國房地產市場之財政及其他行政政策放寬,房地產市場得以迅速復甦,尤其一線及二線城市之住宅市場。

憑藉市況之利好優勢,四海集團分別於二零一五年十月及二零一六年四月開始預售天津項目及成都項目之住宅單位。直至發佈截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績公告當日,天津項目已獲得經訂約銷售額約人民幣968,000,000元,而成都項目者則為約人民幣166,000,000元。有關成都項目、天津項目、新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目,以及四海集團近期收購一間投資於中國上海持牌快遞服務商之附屬公司60%權益(該交易已於二零一六年五月完成)之進一步資料載於下文。

(i) 物業發展

成都項目

此項目位於四川省成都新都區,為一項綜合用途發展項目,包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分,整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有339個住宅單位連同泊車位及商業配套單位之三幢住宅大樓。為應對目前當地市場環境之業務改造工作仍然繼續,酒店計劃將於二零一七年起分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有約957個單位之六幢住宅大樓,建築工程現正進行中。第一期及第二期發展之住宅大樓預期於二零一七年竣工。第一期之兩幢住宅大樓及第二期之一幢住宅大樓(提供合共362個單位)之預售已於二零一六年四月展開,已訂約銷售約人民幣166,000,000元。兩期餘下六幢住宅大樓(包括934個單位)計劃於二零一六年第四季起分階段推出預售。發展項目內之其他部分(包括商業、寫字樓、服務式公寓及住宅單位)將繼續分階段發展。

天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中及商業綜合大樓及兩幢辦公大樓之上蓋建築工程已展開。擁有376個住宅單位之三幢住宅大樓已於二零一五年十月開始預售。直至發佈截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績公告之日，約98%之可供出售住宅單位經已售出，獲得約人民幣968,000,000元之經訂約銷售額。餘下一幢擁有136個住宅單位之住宅大樓，主要擁有約19,000平方米商舖面積及泊車位之商業綜合大樓預計將於二零一六年年底前推出預售。預計整項發展將由二零一七年起分階段完成。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。四海集團在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及完成土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於房地產發展。四海集團已採取必要步驟重組當地項目管理團隊以使該項目回復如常運作，同時進行重新造林補救工程以待相關政府部門進行檢查。四海集團亦將採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復管有在項目地塊內被非法佔有之部分土地。根據已取得之法律意見，四海集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。四海集團計劃盡快開展按要求需進行之重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

(ii) 物流業務

上海物流項目

於二零一六年上半年，四海集團已完成收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司(「**物流集團**」)之實際60%權益(「**物流收購事項**」)。於二零一六年上半年，四海集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣30,300,000元(此乃按暫時性金額計算，並須於收購後十二個月內釐定有關所轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值後方能確定)。

物流集團內其中一間公司為中國持牌快遞服務供應商。其向持有物流集團其餘40%權益之最終股東之一間聯營公司(「現有擁有人」)租用位於中國上海浦東合共可出租面積約40,000平方米之廠房(「租賃物業」)以營運其物流及相關業務。持有物流集團40%權益之最終股東亦已透過其全資附屬公司與物流集團訂立顧問協議以促使物流業務之發展及擴充額外120,000平方米之業務營運地區。持有租賃物業之公司的股東(即持物流集團40%權益之最終股東及其家族成員)已向物流集團授予購買期權以收購上述持有租賃物業之公司及其全資附屬公司(該公司有約定權益以收購租賃物業之鄰近地塊)。有關上述收購、顧問協議、購買期權及其他相關交易之進一步詳情,已於四海刊發之有關公佈內披露。

自物流收購事項完成後,物流集團之業務一直獲得盈利及表現平穩。租賃物業之出租率約為82%(按供分租之可用面積約37,000平方米之佔用率計算),當中約77%獲電商租用(其只使用物流集團提供之物流服務),其餘則獲其他租客按固定租金息率租用。憑藉中國電子商貿市場前景正茂及於物流業務的擴充計劃,四海集團預期物流集團將會能為四海集團帶來滿意之收入。

流動資金及財務資源

四海集團於二零一六年六月三十日之流動資產及流動負債分別為港幣3,864,800元及港幣4,227,100,000元。於二零一六年六月三十日,四海集團有現金及銀行結存連同定期存款為港幣644,100,000元及無銀行債項。

於二零一六年五月三十一日,就物流收購事項而言,四海集團(a)向現有擁有人全資擁有之一家公司發行本金額為港幣23,800,000元之可換股債券,以現有擁有人促使物流集團業務的發展及擴充為代價及(b)向現有擁有人全資擁有之另一家公司發行本金總額為港幣33,250,000元之可換股債券,其中港幣29,100,000元以現有擁有人作出於物流收購事項完成後不會與物流集團之業務競爭之承諾為代價發行,而餘下港幣4,150,000元以現金認購。

於二零一六年六月三十日,除卻於二零一三年收購成都項目(包括更新)及天津項目之權益欠負責方之應付代價外,四海集團扣除可換股債券後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣138,500,000元,因而並無負債比率。

資本結構

於二零一六年上半年，四海股本並無變動。

重大投資、收購及出售附屬公司及聯營公司

憑藉擴充及發展物流業務以使業務組合得以擴大及多元化，並緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機，四海集團已就物流收購事項訂立若干協議，有關詳情已於四海日期為二零一六年一月十三日、二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日之公佈內披露。物流收購事項已於二零一六年五月三十一日完成，所收購之物流集團公司自此成為四海集團之附屬公司。

僱員人數及薪酬

根據四海截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告，四海集團在香港及中國共僱用約90名僱員。四海集團之管理層認為，就四海集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金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與人壽保險予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

資產抵押

四海集團已將於成都項目及天津項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保有關於二零一三年九月收購之成都項目(包括更新)及天津項目之應付代價及相關應付利息。

於二零一六年六月三十日並無資產抵押，以擔保授予四海集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於二零一六年六月三十日，四海集團就四海集團物業發展項目已訂約但未撥備之承擔為港幣825,000,000元。

外匯風險

四海集團之業務主要位於香港及中國內地。四海集團旗下之實體面臨來自未來商業交易以及以並非實體功能貨幣列值之貨幣性資產及負債之外匯風險。

四海集團並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣期權合約之方式管理其外幣風險，從而在有需要時可減低風險。

用作對沖之金融工具

於二零一六年上半年，四海集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

或然負債

四海集團一家附屬公司為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該指控具有利的辯護理由。因此，四海董事認為披露該等索償金額合共約人民幣9,554,000元(港幣11,168,000元)為或然負債乃屬適當，且並無於財務報表中計提撥備。

除上文所披露者外，四海集團於二零一六年六月三十日並無其他或然負債。

1. 百利保集團之未經審核備考資產及負債報表

緒言

以下百利保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，旨在說明該等交易對百利保集團之資產及負債之影響，猶如延長(包括悉數轉換可換股債券)已於二零一六年六月三十日完成。

百利保集團於二零一六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)百利保截至二零一六年六月三十日止六個月期間已刊發中期報告所載之百利保於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表；及(ii)為反映延長(包括悉數轉換可換股債券)之影響而編製之備考調整(如下文所載附註所闡述)乃直接因延長(包括悉數轉換可換股債券)所致，並與日後事項或決定無關且具事實證明。

百利保集團之未經審核備考財務資料應與已刊發截至二零一六年六月三十日止六個月期間之中期報告所載之百利保財務資料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延長(包括悉數轉換可換股債券)已於二零一六年六月三十日或任何未來日期完成時百利保集團之財務狀況。

百利保集團之未經審核備考資產及負債報表

	百利保集團			備考 百利保集團
	於二零一六年 六月三十日 (附註1) 港幣百萬元	備考調整		
		(附註2) 港幣百萬元	(附註3) 港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產				
物業、廠房及設備	19,768.1	—	—	19,768.1
投資物業	2,243.3	—	—	2,243.3
發展中物業	1,296.3	—	—	1,296.3
於聯營公司之投資	29.2	—	—	29.2
可換股債券	—	500.0 (b)	(500.0)	—
可供出售投資	252.4	—	—	252.4
按公平值計入損益之金融資產	50.7	—	—	50.7
應收或然代價	11.2	—	—	11.2
應收貸款	9.2	—	—	9.2
按金及預付款項	78.7	—	—	78.7
遞延稅項資產	93.3	—	—	93.3
商譽	261.0	—	—	261.0
商標	610.2	—	—	610.2
其他無形資產	119.6	—	—	119.6
非流動總資產	24,823.2	500.0	(500.0)	24,823.2
流動資產				
發展中物業	6,895.1	—	—	6,895.1
待售物業	1,274.6	—	—	1,274.6
存貨	70.4	—	—	70.4
應收賬項、按金及預付款項	841.0	—	—	841.0
應收貸款	0.4	—	—	0.4
持有至到期日投資	419.9	—	—	419.9
按公平值計入損益之金融資產	457.5	—	—	457.5
可收回稅項	2.1	—	—	2.1
受限制之現金	215.6	—	—	215.6
已抵押定期存款及銀行結存	235.9	—	—	235.9
定期存款	1,203.8	—	—	1,203.8
現金及銀行結存	1,468.4	500.0 (a)	—	1,468.4
		(500.0) (b)	—	
流動總資產	13,084.7	—	—	13,084.7

	百利保集團			備考 百利保集團
	於二零一六年		備考調整	
	六月三十日			
(附註1)	(附註2)	(附註3)		
	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	(847.8)	—	—	(847.8)
已收按金	(1,062.6)	—	—	(1,062.6)
附息之銀行債項	(1,186.5)	—	—	(1,186.5)
應付稅項	(141.5)	—	—	(141.5)
流動總負債	<u>(3,238.4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,238.4)</u>
流動資產淨值	<u>9,846.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,846.3</u>
扣除流動負債後總資產	<u>34,669.5</u>	<u>500.0</u>	<u>(500.0)</u>	<u>34,669.5</u>
非流動負債				
應付賬項及已收按金	(118.9)	—	—	(118.9)
附息之銀行債項	(8,473.1)	—	—	(8,473.1)
其他債項	(4,227.5)	—	—	(4,227.5)
可換股債券	(27.6)	(500.0) (a)	500.0	(27.6)
遞延稅項負債	(2,222.6)	—	—	(2,222.6)
非流動總負債	<u>(15,069.7)</u>	<u>(500.0)</u>	<u>500.0</u>	<u>(15,069.7)</u>
資產淨值	<u>19,599.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,599.8</u>

附註：

- (1) 該等結存摘錄自載於百利保已刊發截至二零一六年六月三十日止六個月期間之中期報告所載之百利保於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表
- (2) 以下為假設選擇權可換股債券(猶如經選擇權可換股債券延期協議延期)於二零一六年六月三十日按最高本金額港幣500,000,000元獲認購，而對百利保集團之資產及負債作出之調整：
 - a. 四海向百富集團發行選擇權可換股債券後應收之現金代價港幣500,000,000元及四海確認選擇權可換股債券為等額非流動負債。由於延期(包括悉數轉換兩項可換股債券)乃集團公司間之交易，於綜合賬時抵銷，其假設現金代價為於初始確認時及於二零一六年六月三十日選擇權可換股債券負債部分之公平值及選擇權可換股債券權益部分為零值(如有)；及

- b. 百富集團就認購選擇權可換股債券而應付之現金代價港幣500,000,000元及百富集團確認選擇權可換股債券為等額非流動資產(假設現金代價為於初始確認時及於二零一六年六月三十日選擇權可換股債券之公平值)。
- (3) 有關調整指四海(確認為非流動負債)及百富集團(確認為非流動資產)撤銷確認選擇權可換股債券(假設選擇權可換股債券於二零一六年六月三十日獲悉數轉換為選擇權可換股債券換股股份)。
- (4) 可換股債券延期及轉換可換股債券對百利保集團之資產及負債並無影響，原因是可換股債券已於在百利保於二零一六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表綜合賬目時抵銷。

2. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為百利保獨立申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)就百利保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

敬啟者：

獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

吾等已完成核證工作以就由 Paliburg Holdings Limited (「貴公司」) 董事(「董事」) 編製之 貴公司及其附屬公司(下文統稱「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 貴集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考資產負債表及其相關附註(載於 貴公司發出日期為二零一六年十月七日之通函(「通函」)第49至52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通函第49頁內載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明延長 Cosmopolitan International Holdings Limited 之若干可換股債券之期限(「延期」，定義見通函)及悉數轉換該等可換股債券對 貴集團於二零一六年六月三十日之資產負債所造成之影響，猶如延期(包括悉數轉換可換股債券)已於二零一六年六月三十日發生。作為此核證工作過程之一部分，有關 貴集團資產負債之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之財務報表(有關該等財務報表之審閱報告已刊發)。

董事對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(「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。

吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈專業會計師之操守守則之獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質素控制標準第1號企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

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。

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。

通函所載之備考財務資料僅為說明延期(包括悉數轉換可換股債券)對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如延期(包括悉數轉換可換股債券)於就說明用途而選擇之較

早日期進行。因此，吾等概不保證延期(包括悉數轉換可換股債券)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延期(包括悉數轉換可換股債券)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延期(包括悉數轉換可換股債券)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，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

Paliburg Holdings Limited

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

二零一六年十月七日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關百利保之資料。百利保董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。百利保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. 百利保董事權益披露

於最後實際可行日期，各百利保董事及百利保最高行政人員於百利保及其任何聯營公司(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分部須知會百利保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百利保董事及百利保之最高行政人員被認為或視為擁有之權益及淡倉)，或須予記錄及記錄於百利保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」)須以其他方式知會百利保及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

百利保/ 相聯法團名稱	百利保董事姓名	所持股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	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%)
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)

百利保/ 相聯法團名稱	百利保董事姓名	所持股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.004%)
	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	622,739,261 (附註c)	260,700	623,024,161 (67.89%)
	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 (i) (已發行)	-	3,117,856,716 (附註e)	-	3,117,856,716
		(ii) (未發行)	-	5,024,058,784 (附註f)	-	5,024,058,784
					總計：	8,141,915,500 (191.55%)
		優先股 (已發行)	-	2,345,487,356 (附註f)	-	2,345,487,356 (99.98%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.05%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.03%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	2,443,033,102 (74.99%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註h)	-	1,000 (100%)

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」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於694,124,547股已發行百利保股份之權益，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58.67%股份權益。

於16,271,685股已發行百利保股份之權益，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股已發行百利保股份之權益，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58.67%股份權益。於599,025,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.28%股份權益。於另外23,292,000股富豪已發行普通股之權益，乃透過四海之全資附屬公司持有，百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)於四海持有64.26%股份權益。百利保於富豪持有67.82%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (e) 於2,731,316,716股四海已發行股份之權益，乃透過百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外386,540,000股四海已發行股份之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.82%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (f) 於5,024,058,784股四海未發行股份之權益，乃透過百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.82%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

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

於1,428,571,428股四海未發行股份之權益，乃透過於四海一全資附屬公司發行之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股四海股份港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新股份。

於1,250,000,000股四海未發行股份之權益，乃透過於根據可換股債券認購協議可能認購四海一全資附屬公司將予發行之選擇權可換股債券之權益持有之衍生權益。選擇權可換股債券(如獲認購及發行)將可換股價每股四海股份港幣0.40元(可按照選擇權可換股債券之條款予以調整)轉換為四海新股份。

- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海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，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)持有64.26%股份權益。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有67.82%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，董事或百利保最高行政人員概無於百利保或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會百利保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)，或記錄於百利保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百利保及聯交所之任何權益或淡倉。

董事於各該等在百利保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) 羅旭瑞先生為YSL International Holdings Limited之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為Grand Modern Investments Limited之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、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。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、范統先生、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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及百利保最高行政人員所知悉，概無其他百利保董事為於百利保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分部之條文須向百利保披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

(a) 於服務合約中之權益

概無任何董事與百利保集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或百利保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；

(b) 於資產中之權益

自二零一五年十二月三十一日(即編製百利保集團最近期刊發經審核財務報表之日期)以來，董事概無於百利保集團任何成員公司已收購或出售或承租或百利保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

董事概無於與百利保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百利保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，概無董事或彼等之聯繫人於直接或間接與百利保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百利保及/或百利保集團權益之業務則除外)。

5. 訴訟

四海集團一家附屬公司為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告，涉及總額約為人民幣9,600,000元(約相等於港幣11,200,000元)。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海集團對該等指控具有良好的辯護理由。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，百利保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及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。安永會計師事務所函件於本通函日期發出，以供載入其中。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無擁有百利保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百利保集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法行使）。

於最後實際可行日期，自二零一五年十二月三十一日（即編製百利保集團最近期刊發經審核綜合賬目之日期）以來，安永會計師事務所概無於百利保集團任何成員公司已收購或出售或承租或百利保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

下文載列百利保集團於緊接本通函日期前兩年內所訂立之重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

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

除上文外，於緊接本通函日期前兩年內，百利保集團任何成員公司概無訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

8. 其他事項

- (a) 百利保之註冊辦事處為 The Belvedere Building, 69 Fitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (b) 百利保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) 百利保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) 百利保於香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函刊發日期起直至二零一六年十月三十一日之正常辦公時間內，於上述百利保總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 百利保之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄五「重大合約」一節所述重大合約；
- (c) 可換股債券延期協議；
- (d) 選擇權可換股債券延期協議；
- (e) 百利保截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (f) 安永會計師事務所就百利保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四；
- (g) 本附錄五「專家及同意書」一段所指之安永會計師事務所之同意書；及
- (h) 本通函。