
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、註冊會計師或其他專業顧問。

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

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



有關出售一間物業持有公司之 非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

本封面頁下半部所用詞彙各自與本通函「釋義」一節所界定者具有相關涵義。

世紀城市董事會函件載於本通函第1至14頁內。

世紀城市謹訂於二零二五年九月二十二日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行世紀城市股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第100至101頁內。

敬請世紀城市股東細閱世紀城市股東特別大會通告。倘閣下無法親身出席世紀城市股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，惟希望行使閣下作為世紀城市股東之權利，務請將隨附之委任代表表格按其上印備之指示填妥，簽署及儘快交回並送達世紀城市之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於世紀城市股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席世紀城市股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。而在此情況下，委任代表表格將被視為已被撤銷。

二零二五年九月二日

目 錄

頁次

釋義	i
世紀城市董事會函件	1
附錄一 世紀城市集團之財務資料	15
附錄二 目標公司之財務資料.....	19
附錄三 餘下集團之未經審核備考財務資料	27
附錄四 餘下集團之管理層討論及分析	39
附錄五 一般資料.....	84
世紀城市股東特別大會通告	100

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「營業日」	指	位於倫敦、香港及德國之銀行一般開放營業之日子(星期六或星期日除外)
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「世紀城市董事」	指	世紀城市之董事
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「世紀城市股東特別大會」	指	世紀城市將為世紀城市股東召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)買賣交易
「世紀城市股份」	指	世紀城市股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「世紀城市股東」	指	世紀城市股份之持有人
「完成」	指	完成購股協議項下擬進行之交易
「完成日期」	指	完成發生當日
「完成通知」	指	賣方將向買方發出之書面通知，連同買方要求的所有證明文件及證據，以確認根據購股協議達成先決條件且買賣交易成為無條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「出售事項」	指	根據購股協議出售全部銷售股份
「整體購買價」	指	19,500,000 英鎊(相等於約港幣208,650,000元)

釋 義

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	由世紀城市、百利保及富豪聯合刊發日期為二零二五年七月二十九日之公佈
「最後實際可行日期」	指	二零二五年八月二十六日，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
「最後截止時間」	指	二零二五年九月二十二日下午五時正(英國時間)，或根據購股協議延長或賣方與買方以書面協定之其他時間及日期
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，一間由百利保之全資附屬公司持有50%及由富豪之全資附屬公司持有50%權益之公司
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條項下規定計算之百分比率
「該物業」	指	位於英國倫敦41 Kingsway之Waterman House
「買方」	指	MNX Properties Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限責任公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪董事」	指	富豪之董事
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司

釋 義

「相關公司」及各自為一間「相關公司」	指	富豪、百利保、世紀城市及其若干各自直接或間接持有賣方之全資附屬公司，以及 Grand Modern Investments Limited
「餘下集團」	指	緊隨完成後之世紀城市集團
「銷售股份」	指	目標公司於完成日期之全部已發行股本
「賣方」	指	太陽月國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，並為富豪之一間全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「購股協議」	指	由賣方、買方及富豪就買賣交易訂立日期為二零二五年七月二十九日之購股協議
「股東貸款」	指	緊接完成前目標公司結欠賣方之總額，其估計約為19,460,000英鎊(相等於約港幣208,220,000元)，根據購股協議於完成前任何多出之金額將全數撥充資本。股東貸款為無抵押、免息及無固定還款期。購股協議亦規定，若訂約各方在購股協議日期與完成日期之間的期間內，協定或釐定完成報表可能導致根據「購股協議」一節下的「代價」第(a)(ii)段對付款進行調整，則可對將予資本化的股東貸款金額進行調整
「買賣交易」	指	出售事項、目標公司向賣方償還股東貸款及根據購股協議擬進行之交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Waterman House Investments Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之私人股份有限公司
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國

釋 義

「增值稅」	指	增值稅
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指或註明外，英鎊乃按匯率1英鎊兌港幣10.70元交換為港幣。有關匯率僅供說明之用，並不構成任何港幣或英鎊金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率交換，或根本不能交換之聲明。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：355)

執行董事：

羅旭瑞先生

(主席兼行政總裁)

羅俊圖先生(副主席)

羅寶文小姐(副主席)

吳季楷先生

(首席營運官)

梁蘇寶先生

溫子偉先生

獨立非執行董事：

莊澤德先生

伍穎梅女士，JP

黃之強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

有關出售一間物業持有公司之
非常重大出售事項
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述聯合公佈，內容有關於二零二五年七月二十九日(英國時間及於香港時間二零二五年七月二十九日之交易時段前)，賣方(富豪之一間全資附屬公司)(作為賣方)及富豪(作為賣方之擔保人)與買方訂立購股協議，整體購買價為19,500,000英鎊(相等於約港幣208,650,000元)。根據購股協議下之條款，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，基本代價為1英鎊(可予調整)。此外，作為買賣交易之一部分，買方將於完成後向目標公司提供資金，致使及促使目標公司於緊接完成前償還將由目標公司結欠賣方之股東貸款；此目前預計約為19,460,000英鎊(相等於約港幣208,220,000元)。富豪同意為購股協議下賣方之責任作出擔保。目標公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。

本通函旨在向世紀城市股東提供(其中包括)，(i)有關買賣交易之進一步資料；(ii)就考慮並酌情批准有關買賣交易之普通決議案而召開之世紀城市股東特別大會之通告；及(iii)根據上市規則之規定之其他資料。

購股協議

購股協議之主要條款載列如下：

日期	二零二五年七月二十九日
訂約方	(1) 太陽月國際有限公司(富豪之一間間接全資附屬公司)，作為賣方 (2) MNX Properties Limited，作為買方 (3) 富豪，作為賣方之擔保人
標的事項	買賣銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。根據購股協議下，買方將於完成後向目標公司提供資金，致使及促使目標公司於完成時償還由目標公司結欠賣方之股東貸款。 有關目標公司之進一步資料，請參閱下文「有關目標公司及該物業之資料」一節。
代價	根據購股協議下賣方將收取之最高總代價估計不多於約20,430,000英鎊(相等於約港幣218,600,000元)，此乃根據以下各項之總和得出： (a) 銷售股份的代價，即 (i) 基本代價1英鎊； (ii) 加目標公司於完成日期之資產淨值多於1英鎊(如有)之超出金額，或減目標公司於完成日期之資產淨值低於1英鎊之不足金額(為免生疑，應包括任何資產淨值赤字)(如有)。目前估計目標公司於完成日期之資產淨值將約為40,000英鎊；及

- (iii) 根據購股協議計算之或然代價(如有)(概述如下)，預計不超過約930,000英鎊；及
- (b) 相等於緊接完成前未償還股東貸款金額，目標公司將於完成時向賣方償還。目前估計目標公司於緊接完成前的未償還股東貸款金額將約為19,460,000英鎊。

倘於完成日期五週年之前，目標公司將該物業之合法及實益擁有權轉讓予買方集團以外之第三方，且涉及金額(扣除增值稅後)(該金額稱為「其後出售代價」)高於協定稅基(「**第三方出售事項**」)，則買方將以現金形式補償賣方。此補償(「**或然代價**」)將為以下各項之最低者：

- (i) 產品X、Z及協定稅項虧損；及
- (ii) 產品X、Z及收益。

於上述計算中：

協定稅基指整體購買價加完成後由目標公司實際產生之任何其他成本或開支(倘若該等成本於計算目標公司出售該物業之應課稅收益淨額(不論是否實際產生收益)時將可扣除並以此為限)。

收益指其後出售代價與協定稅基之間的差額。

協定稅項虧損指目標公司收購該物業之成本，加由目標公司於完成前實際產生規劃及發展該物業之所有資本化成本(倘若該等成本於計算目標公司出售該物業之應課稅收益淨額時將可扣除並以此為限)，減整體購買價(但前提是協定稅項虧損不得低於零英鎊)。

X指進行第三方出售事項時英國對應課稅收益徵收公司稅之適用稅率。

Z指根據進行第三方出售事項之時有關完成日期之數值：

- 於第三週年或之前：1.00
- 於第三週年後及第四週年或之前：0.50
- 於第四週年後及第五週年或之前：0.20

於購股協議日期已向賣方之律師(作為持份者)支付按金2,925,000英鎊(相等於約港幣31,297,500元)。於完成後，買方須(a)向賣方支付基本代價1.00英鎊；及(b)促使目標公司向賣方償還全部股東貸款金額，以全額及最終清償任何及所有股東貸款(該責任部分將透過應用上述按金2,925,000英鎊的方式履行)。

資產淨值調整(由賣方或買方向另一方支付)(如有)之付款須於協定或釐定完成報表後十個營業日內作出。完成報表草稿須由買方於完成後二十個營業日內編製並向賣方遞交，且根據購股協議之條文同意或釐定。

根據購股協議之條款，買方須就第三方出售事項(如有)訂立具約束力之協議後十五個營業日內，以書面通知(或促使目標公司通知)賣方有關第三方出售事項，並於第三方出售事項完成後二十個營業日內，以現金向賣方支付或然代價(如有)。

或然代價機制旨在使賣方可在第三方出售事項於完成後五年內進行時能夠分享利用目標公司目前內含若干企業稅項虧損之利益。目前估計協定稅項虧損將約為3,700,000英鎊。根據英國現行企業稅率25%，預期或然代價將不超過約930,000英鎊。

先決條件

買賣交易之完成須待以下各項達成後方可作實：

- (a) 世紀城市、百利保及富豪各自遵守上市規則中有關根據購股協議下擬進行之交易之所有必要規定，包括但不限於世紀城市、百利保及富豪根據上市規則寄發通函；及
- (b) 賣方向買方交付完成通知，向買方確認：
 - (i) 上文第(a)項之條件已悉數達成；
 - (ii) 已取得下列同意：
 - (A) 賣方、目標公司、富豪及百利保各自之董事會之一致及不可撤回之書面批准，及世紀城市董事會之一致書面批准(有待世紀城市股東於世紀城市股東特別大會上批准)，各自批准賣方及(如適用)富豪訂立購股協議及買賣交易；
 - (B) 賣方之唯一股東之不可撤回批准，及百利保及富豪各自遵照上市規則第14.44條獲得股東書面批准，各自批准賣方及(如適用)富豪訂立購股協議及買賣交易；

(C) 相關公司各自之董事會之一致批准，批准完成買賣交易及購股協議項下擬進行之所有事宜；

(D) 其他情況下，根據適用法律及法規或合約或憲章文件規定的所有其他批准，以批准完成買賣交易及購股協議項下擬進行之所有事宜，包括在適用法律規定之範圍下相關公司各自之股東批准；及

(E) 在世紀城市股東特別大會上以簡單多數票通過股東決議案以批准買賣交易；及

(iii) 購股協議項下擬進行的所有交易就所有目的而言均為無條件。

買方可透過向賣方發出通知，按其決定的任何條款全部或部分豁免任何先決條件，惟任何一方不得根據世紀城市股東特別大會或上市規則或聯交所不時規定之任何其他強制性行為或程序，豁免世紀城市批准買賣交易之規定。

賣方應盡一切合理努力促使購股協議之所有先決條件在合理切實可行的情況下盡快達成，且完成通知在合理切實可行之情況下及無論如何在最後截止時間(可根據購股協議延長)之前盡快向買方發出。

於最後實際可行日期，先決條件尚未達成。

倘購股協議之先決條件純粹因世紀城市、百利保或富豪之任何通函仍待聯交所審閱或批准或有待以其他方式審批而未能於最後截止時間或之前達成(或獲買方豁免(如適用))；或有待舉行世紀城市股東特別大會，則賣方可以書面通知延長最後截止時間，每次延長最多十個營業日，惟前提是：

- (a) 須一直遵守香港上市規則第 14.41 條項下寄發通函之時限(對百利保或富豪而言，除非已獲聯交所豁免嚴格遵守有關規則，且於該情況下，仍然須遵守聯交所授出有關豁免之所有其他條件)；及
- (b) 最後截止時間(如延長)無論如何不得遲於根據購股協議延長之日期後兩個月，或賣方與買方可能書面協定之其他時間及日期。

倘購股協議之先決條件未能於最後截止時間(可根據購股協議延長)或之前達成(或(如適用)獲買方豁免)，則賣方可以書面通知要求給予最多七個曆日的期限以滿足先決條件，惟前提是須一直遵守上市規則有關寄發通函之時限。倘買方以書面通知賣方拒絕該要求或訂約各方不同意於賣方要求的期限結束前完成，則買方可以書面通知賣方終止購股協議，而按金 2,925,000 英鎊(相等於約港幣 31,297,500 元)將連同其應計的任何銀行利息退還予買方，而在此情況下，賣方亦須支付相等於 615,000 英鎊(相等於約港幣 6,580,500 元)之終止費。

完成

完成將於二零二五年八月二十六日發生(倘賣方於二零二五年八月十五日下午五時正(英國時間)或之前向買方發出完成通知)或於賣方向買方發出完成通知之日後第七個營業日發生。

完成通知將於先決條件(其中包括世紀城市股東將於二零二五年九月二十二日召開之世紀城市股東特別大會上通過相關決議案)達成後發出。假設所有先決條件於世紀城市股東特別大會日期前達成(或獲買方豁免(如適用))，且完成通知於同日向買方發出，則完成將根據購股協議之條款於二零二五年十月二日發生。

賣方之擔保

富豪同意(a)向買方及買方集團各成員就賣方妥善及準時履行及遵守購股協議項下所有責任及負債作出擔保，及(b)向買方及買方集團各成員就因賣方未能遵守其於購股協議下任何責任或清償其任何負債而引起或因相關事宜而產生或蒙受之所有直接或間接虧損及負債作出彌償。

釐定整體購買價之基準

代價(即按無現金、無債務基準計算之整體購買價19,500,000英鎊(基於室內面積21,312平方呎，相等於每平方呎約915英鎊))乃由賣方與買方進行競爭性程序及公平磋商後釐定。在釐定整體購買價時，賣方已考慮多項因素，包括(a)下文「買賣交易之理由及裨益」一節所載買賣交易之理由；(b)由富豪集團於二零一九年四月就該物業支付之收購價約22,000,000英鎊；(c)該物業以空置形式出售；(d)該物業所在之黃金地段；及(e)商業物業代理向賣方提供位於倫敦市中心擁有永久業權之可比較商業物業於過去三年之交易價格介乎每平方呎653英鎊至1,049英鎊，乃基於該等物業的室內面積介乎約11,000至183,000平方呎。

誠如下文「買賣交易之理由及裨益」一節進一步所述，富豪集團正積極尋找出售其部分非核心資產，旨在加強其流動資源，而為使與其資產出售計劃一致，富豪集團自二零二四年起一直考慮可以令人滿意之報價出售該物業。為促使該物業之營銷及銷售，賣方已委聘若干物業代理協助識別及聯絡潛在買方，並向有關人士推廣該物業。其中一名物業代理作為自一九八五年起於倫敦市中心及英國領先的投資及發展顧問，已按照賣方意願向賣方提供位於倫敦市中心擁有永久業權之可比較商業物業之相關交易價格。據世紀城市董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，有關位於倫敦市中心擁有永久業權之可比較商業物業於過去三年之交易價格之資料乃全面源自該代理之內部資料庫及代表本函件所載之全部相關數據。由於該代理為自一九八五年起於倫敦市中心及英國領先的投資及發展顧問，世紀城市董事認為其依賴有關資料實屬合理。

世紀城市董事會函件

地址	交易日期	室內 面積 (平方呎)	每平方呎 資本價值	現時用途
Norfolk House, 13 Southampton Place, WC1	二零二五年四月	16,752	1,049 英鎊	辦公室及零售
York House, 23 Kingsway, WC2	二零二五年一月	51,483	653 英鎊	分租的辦公室
90 High Holborn, WC1	二零二四年十月	183,000	874 英鎊	分租的辦公室
77 Kingsway, WC2	二零二四年九月	47,730	670 英鎊	分租的辦公室
15-23 Lincolns Inn Fields, WC2	二零二四年六月	67,241	653 英鎊	單一出租的辦公室，具 備轉換為住宅的潛力
51 Lincolns Inn Fields, WC2	二零二四年二月	11,246	756 英鎊	獲 LSE 收購自用
52 Bedford Row, WC1	二零二四年一月	28,892	1,038 英鎊	空置的辦公室。獲鄰近 業主收購
Kean House, 6 Kean Street, WC2	二零二三年十月	26,005	731 英鎊	分租且部分翻新的辦公 室
South West Wing Bush House, Strand, WC2	二零二二年七月	103,700	819 英鎊	獲 King's College (現有 租戶) 收購
22 Kingsway, WC2	二零二二年五月	123,863	840 英鎊	計劃取得許可興建設 有 313 個床位的酒店。獲 Scape 收購作學生住宿發 展。

整體購買價每平方呎 915 英鎊屬上述已觀察範圍之上限，已反映該物業之空置狀態及其所在之黃金地段。雖然由買方提供之整體購買價 19,500,000 英鎊(以英鎊計值)較原有收購價約 22,000,000 英鎊有約 11% 之折讓，然而整體購買價為自二零二四年初起，在競爭性營銷過程中所收到之最高報價。買方之報價亦為所收到之最認真且已獲承諾之報價。

鑑於上文所述，世紀城市董事認為買賣交易之條款(包括總代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合世紀城市及其股東之整體利益。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司於英國註冊成立，並由賣方全資擁有。其主要從事物業持有並持有該物業，其為位於英國倫敦41 Kingsway之永久業權樓宇。

下文載列目標公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度
除稅前虧損	港幣 1,100,000 元	港幣 1,600,000 元
除稅後虧損	港幣 1,100,000 元	港幣 1,600,000 元

於二零二四年十二月三十一日，該物業於目標公司之賬面值、目標公司結欠賣方之股東貸款以及目標公司之負債淨值分別約港幣 226,400,000 元、約港幣 233,200,000 元及約港幣 5,400,000 元。

於二零一九年，富豪集團收購該物業(九層高(包括一層地庫)，總樓面面積約為 2,150 平方米(23,140 平方呎))之控股公司之全部已發行股份。該物業現已空置。該物業之空置部分將於完成時交付。

財務影響

於完成買賣交易後，目標公司將不再為世紀城市之附屬公司，而目標公司之財務業績將不再納入世紀城市之綜合財務報表內。

世紀城市預計將因買賣交易而錄得除稅前會計收益及非控權權益約港幣 15,500,000 元(減除開支前)，乃源自(i)基於目前匯率港幣 10.7 元兌 1 英鎊相比二零二四年十二月三十一日之匯率港幣 9.74 元兌 1 英鎊，該物業在世紀城市集團層面的賬面值所得之匯兌收益約港幣 18,700,000 元；及(ii)於綜合損益表解除兌匯平衡儲備之借方結餘約港幣 3,200,000 元，主要與該物業於二零二四年十二月三十一日轉換為港幣之賬面值有關。該收益將有待世紀城市之核數師審核。

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設(其中包括)買賣交易已於二零二四年十二月三十一日完成，分別按備考基準計算，世紀城市集團於二零二四年十二月三十一日之綜合總資產將由港幣36,441,500,000元減少約港幣100,000元至港幣36,441,400,000元，而世紀城市集團於二零二四年十二月三十一日之綜合總負債將由港幣22,696,800,000元減少約港幣100,000元至港幣22,696,700,000元。

買賣交易之理由及裨益

於二零一九年，富豪集團收購該物業之控股公司之全部已發行股份，其已記錄為富豪集團之財務報表之物業、廠房及設備。起初，富豪集團有意將該物業發展為酒店。然而，於二零二零年爆發2019冠狀病毒病疫情後，對全球及香港經濟造成沉重打擊、海外營商環境有所變化及地緣政治角力加劇，為國際貿易及關係帶來不確定性，富豪集團決定重新評估其海外投資的前景，並認為其將主要專注於香港之核心酒店及物業業務實屬恰當。誠如世紀城市集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所述，富豪集團正積極尋求出售其部分非核心資產，旨在加強其流動資源，而為使與其資產出售計劃一致，富豪集團可在收到令人滿意之報價時考慮出售該物業。

世紀城市董事認為，買賣交易展現以合理價格變現該物業價值之良機。富豪集團估計將自買賣交易收取之所得款項總額約為港幣208,700,000元(扣除開支前)及所得款項淨額(扣除開支後)約為港幣202,000,000元，而其有意將該等所得款項用於減低其債務。

購股協議之條款乃經競爭性流程及訂約雙方公平磋商後按一般商業條款訂立。世紀城市董事認為，買賣交易之條款(包括總代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合世紀城市及其股東之整體利益。

有關世紀城市、百利保、富豪及賣方的資料

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

百利保集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

富豪集團主要透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)從事酒店擁有業務、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(包括透過百富控股進行之項目)、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

賣方為富豪之一間全資附屬公司，而富豪為世紀城市及百利保之上市附屬公司，及主要從事投資控股。

最後實際可行日期，世紀城市間接持有百利保之已發行股份總數約62.3%，而百利保間接持有富豪之已發行股份總數約69.3%。

有關買方的資料

據世紀城市董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為一間於英國註冊成立之有限責任投資公司。買方之董事為 Artur Süsskind (德國)、Harry Habermann (德國)、Leo Rokeach 博士 (德國)、Robert Stafler (倫敦) 及 Ashley Marks (倫敦)，而其業務由其位於倫敦的董事所領導。買方之單一最大及最終實益擁有人為 Harry Habermann，其擁有買方之45%權益。彼亦為該永久業權物業及位於該物業同一地區之精品酒店經營業務之單一最大及最終實益擁有人。

據世紀城市董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其所有最終實益擁有人及董事均為完全獨立於世紀城市及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

就世紀城市而言，由於有關買賣交易的其中一項適用百分比率超過75%，故買賣交易構成上市規則第十四章項下世紀城市之一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則項下之報告、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第5.02A(5)條，倘已出售世紀城市物業權益之賬面值低於世紀城市集團總資產之1%，且未有估值之物業權益總賬面值未有超過世紀城市集團總資產之10%，則無需對物業權益作出估值。於購股協議日期，該物業於二零二四年十二月三十一日在世紀城市集團之賬面值港幣189,900,000元佔世紀城市集團於二零二四年十二月三十一日之總資產港幣36,441,500,000元之約0.52%。由於目標公司並無其他物業權益(除該物業外)，未有估值之其他物業權益之總賬面值並無超過世紀城市集團於二零二四年十二月三十一日總資產之10%。因此，無需對該物業進行估值。

世紀城市將會就尋求世紀城市股東批准有關買賣交易而召開世紀城市股東特別大會。據世紀城市董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無世紀城市股東或其聯繫人於買賣交易中擁有重大利益。因此概無世紀城市股東須於世紀城市股東特別大會上就批准買賣交易放棄投票。該等批准買賣交易之決議案須以簡單多數票通過。

於最後實際可行日期持有世紀城市約52.7%已發行股本之Grand Modern Investments Limited已不可撤回地承諾，其將於世紀城市股東特別大會上投票贊成以批准買賣交易提呈之決議案。

世紀城市股東特別大會

世紀城市謹訂於二零二五年九月二十二日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行世紀城市股東特別大會，大會上將向世紀城市股東提呈一項普通決議案以供考慮並酌情批准買賣交易，召開大會之通告載於本通函第100至101頁內。

根據上市規則第13.39(4)條，於世紀城市股東特別大會上，世紀城市股東將以投票方式表決。按投票方式表決之結果將在世紀城市及聯交所網站登載。

敬請世紀城市股東細閱世紀城市股東特別大會通告。倘閣下無法親身出席世紀城市股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，惟希望行使閣下作為世紀城市股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達世紀城市之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於世紀城市股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席世紀城市股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。而在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

完成買賣交易須待達成或(如適用)豁免相關先決條件。因此，買賣交易未必會進行。世紀城市之證券持有人及潛在投資者於買賣世紀城市之證券時，務請審慎行事。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定世紀城市股東出席世紀城市股東特別大會並於會上表決的資格，世紀城市將於二零二五年九月十七日(星期三)至二零二五年九月二十二日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理世紀城市普通股股份過戶登記，期內將不會辦理世紀城市股份過戶登記手續。

釐定世紀城市股東出席世紀城市股東特別大會並於會上投票的資格的記錄日期將為二零二五年九月二十二日(星期一)。為符合資格出席世紀城市股東特別大會並於會上表決，所有世紀城市股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年九月十六日(星期二)下午四時三十分或之前送達世紀城市在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

世紀城市董事認為，購股協議及買賣交易項下擬進行之交易屬公平合理，並相信訂立購股協議符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。因此，世紀城市董事建議世紀城市股東投票贊成世紀城市股東特別大會通告中所載之普通決議案，以批准購股協議、買賣交易及其項下擬進行之交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

世紀城市股東 台照

代表董事會

Century City International Holdings Limited

主席

羅旭瑞

謹啟

二零二五年九月二日

1. 世紀城市集團之財務資料

世紀城市集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的財務資料載於世紀城市刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及世紀城市網站 (www.centurycity.com.hk) 的相關年報。亦請參閱以下年報的鏈結：

- 世紀城市截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報 (第 64 至 194 頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042803590_c.pdf
- 世紀城市截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報 (第 64 至 190 頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603908_c.pdf
- 世紀城市截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報 (第 69 至 197 頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702417_c.pdf

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

2. 債務聲明

於二零二五年七月三十一日 (即就本債務聲明而言之最後實際可行日期) 營業時間結束時，世紀城市集團之未償還債項約港幣 19,495,800,000 元，即 (i) 由世紀城市集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、定期存款及銀行結存所抵押之銀行貸款港幣 18,925,700,000 元；(ii) 其他債項港幣 541,000,000 元；及 (iii) 租賃負債港幣 29,100,000 元。

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

於二零二五年七月三十一日營業時間結束時，世紀城市集團有就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保相關之或然負債港幣 389,500,000 元，已悉數動用。

此外，富豪集團已就銀行所發出有關由富豪集團進行之地產發展合約之履行保函金額港幣 15,000,000 元向銀行提供一項公司擔保。

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

此外，於二零二五年七月三十一日，四海集團就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資金額約人民幣 135,300,000 元 (約港幣 147,300,000 元) 向銀行提供擔保。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，世紀城市集團於二零二五年七月三十一日營業時間結束時並無任何重大未償還(i)債務證券(不論是否已發行及尚未償還、已獲批准或已設立但未發行)或定期貸款(不論是否有擔保、無擔保、有抵押(不論有關抵押是由世紀城市集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)屬借款性質之其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

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

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

4. 重大不利變動

世紀城市董事確認，自二零二四年十二月三十一日(編製世紀城市集團最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來，世紀城市集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 世紀城市集團之財務及貿易前景

富豪集團

香港經濟正步入逐漸復甦的軌道，惟復甦之路並不平坦。在全球經濟不明朗因素增加的情況下，香港將繼續面臨挑戰，惟憑著積極配合中國之國家發展策略，香港亦獲得不少發展機遇。香港正致力鞏固及提升其作為一個國際金融、航運及貿易中心的地位。同時，推動北部都會區發展成為其增長動力，深化其與大灣區的合作。預期隨著香港進一步融入中國國家發展大局，其將能夠受惠於中央政府之一系列支持措施。

為鞏固香港作為一個國際旅遊樞紐之角色，文化體育及旅遊局於二零二四年十二月公佈《香港旅遊業發展藍圖2.0》(「藍圖2.0」)，列出以豐富及發展具本地及國際特色的香港旅遊產品及活動為主的策略，務求全方位提升其旅遊業之服務質素及支援。此外，大型基建

項目如啟德體育園及香港國際機場三跑道系統(「三跑道系統」)亦已於二零二四年竣工，以配合藍圖2.0之推出。三跑道系統竣工標誌著香港作為一個航空樞紐發展里程中的重大成果，目標是於二零三五年前每年處理120,000,000名旅客及10,000,000噸貨物。

踏入二零二五年，本地旅遊市場繼續呈現復甦跡象。於農曆新年黃金周期間，香港接待約1,300,000名旅客。於二零二五年一月整月，合共接待約4,700,000名旅客，其中約3,700,000名旅客來自內地，分別按年增長24.0%及25.0%，兩者均是自疫情以來的記錄新高。香港一直是充滿活力及韌力的城市。憑藉其自身的努力及來自中央政府的大力支持，預期香港旅遊業將有能力實現蓬勃且具可持續性的發展。

作為香港其中一個主要酒店持有人，產業信託管理人之董事抱持樂觀態度，相信富豪產業信託將能夠受惠於本地旅客及酒店業務之預期復甦，而其經營業績將於來年會逐步改善。

除主要透過富豪產業信託於酒店持有之核心投資外，富豪集團亦持有房地產及金融資產之重大投資。面對複雜的經濟環境及利率持續高企所帶來之影響，香港多個行業之經營環境始終甚具挑戰。為加強其流動性資源，富豪集團正積極進行出售其部分非核心資產。

富豪集團相信香港經濟極具韌力，對在本地經濟狀況改善時其將能夠重拾其增長動力，抱持希望。

四海集團

中央政府最近重申其對穩定中國房地產市場之承諾。預計今年內將有更多放寬措施及財政刺激措施出台，以進一步支持房地產行業。隨著市場情緒自二零二四年第四季起逐步恢復，今年首兩個月一線城市房價開始扭轉下跌趨勢，且成交量亦有所增加。預期此復甦進程將繼續延伸至主要二線城市。

因此，四海董事對四海集團位於成都及天津之兩個發展項目內餘下擁有重大價值之商業部分，能夠在未來數年為四海集團帶來可觀的收入，充滿希望。

百利保集團

儘管整體外圍環境仍充滿許多不明朗因素，特別是地緣政治及貿易緊張局勢升級，但百利保集團對香港未來經濟發展仍抱持樂觀態度。

面對瞬息萬變的市場環境，百利保集團正積極實行各項計劃，充分利用其位於香港及中國之資產組合之龐大價值，務求帶來額外流動資金以增強其財務實力。

世紀城市集團

世紀城市集團由五間業務範疇不同但互補的上市成員公司組成，擁有龐大且多元化的優質資產組合。

儘管普遍營商環境將仍然波動不定及充滿挑戰，世紀城市集團將繼續將主要精力放在其現有資產組合和業務運營上，並將謹慎地進行新的投資。

目標公司之未經審核財務資料

WATERMAN HOUSE INVESTMENTS LIMITED 截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年三月三十一日止三個月之歷史財務資料審閱報告
(於英格蘭及威爾斯註冊成立之股份有限公司)

致 Century City International Holdings Limited 董事會

緒言

吾等已審閱列載於第 II-21 至 II-26 頁之未經審核歷史財務資料，此未經審核歷史財務資料包括 Waterman House Investments Limited (「目標公司」) 於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日及二零二五年三月三十一日之未經審核財務狀況表以及截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年三月三十一日止三個月(「有關期間」)之未經審核全面收入表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表及附註解釋(「歷史財務資料」)。此等歷史財務資料僅是因應香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 14.68(2)(a)(i)(A) 段的規定，以供載於 Century City International Holdings Limited (「貴公司」) 就出售目標公司之全部股權而出具之通函中而編製。

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註 2 所載之編製及呈列基準以及上市規則第 14.68(2)(a)(i) 段，編製及呈列目標集團之歷史財務資料。董事亦須負責管理層釐定屬必要的內部控制，以使編製及呈列之歷史財務資料不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

吾等之責任是根據吾等之審閱對歷史財務資料作出結論，並僅按照吾等協定之業務約定條款向閣下(作為整體)報告吾等之結論，除此之外本報告別無其他目的。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱準則第 2400 號「由審閱財務報告之委聘」及參考實務守則 750 號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱歷史財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及

應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。

結論

按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，目標公司於有關期間之歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。

有關持續經營之重大不確定性

吾等在並無作出保留結論之情況下，吾等謹請注意歷史財務資料附註2，其中載列截至二零二五年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額及負債淨額分別為23,830,058英鎊及590,799英鎊。貴公司董事認為倘歷史財務資料附註2所載之措施能於可見未來成功落實，經評估目標公司之流動及預測現金狀況，貴集團將能於二零二五年三月三十一日起計十二個月當目標公司之財務責任到期時全數予以償付。該等狀況(連同歷史財務資料附註2所載之其他事宜)顯示存在重大不確定性，其可能對目標公司持續經營之能力構成重大疑慮。

蘇亞文舜會計師事務所有限公司

執業會計師

鍾璟顯

執業編號：P06894

香港，二零二五年九月二日

未經審核損益及其他全面收益表

	截至以下日期止年度			
	截至 二零二五年 三月三十一日 止三個月 英磅	二零二四年 十二月三十一日 英磅	二零二三年 十二月三十一日 英磅	二零二二年 十二月三十一日 英磅
收益	—	—	—	—
其他收入及收益(淨額)	356	70,595	317	19
行政費用	(27,321)	(236,988)	(109,973)	(97,909)
除稅前虧損	(26,965)	(166,393)	(109,656)	(97,890)
稅項	—	(180)	(64)	—
期間／年度虧損	<u>(26,965)</u>	<u>(166,573)</u>	<u>(109,720)</u>	<u>(97,890)</u>

未經審核財務狀況表

附註	於			
	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	三月三十一日 英磅	十二月三十一日 英磅	十二月三十一日 英磅	十二月三十一日 英磅
非流動資產				
物業	23,239,259	23,239,259	23,239,259	23,238,703
流動資產				
應收賬項	22,627	54,870	37,284	31,343
現金及銀行結餘	101,369	109,625	284,333	394,831
	123,996	164,495	321,617	426,174
流動負債				
應付賬項及費用 3	(23,954,054)	(23,967,588)	(23,958,137)	(23,952,418)
流動負債淨額	(23,830,058)	(23,803,093)	(23,636,520)	(23,526,244)
負債淨額	(590,799)	(563,834)	(397,261)	(287,541)
權益				
股本	300	300	300	300
儲備	(591,099)	(564,134)	(397,561)	(287,841)
權益總額	(590,799)	(563,834)	(397,261)	(287,541)

未經審核權益變動表

	股本 英磅	累計虧損 英磅	權益總額 英磅
於二零二二年一月一日	300	(189,951)	(189,651)
年度虧損	—	(97,890)	(97,890)
於二零二二年十二月三十一日 及於二零二三年一月一日	300	(287,841)	(287,541)
年度虧損	—	(109,720)	(109,720)
於二零二三年十二月三十一日 及於二零二四年一月一日	300	(397,561)	(397,261)
年度虧損	—	(166,573)	(166,573)
於二零二四年十二月三十一日 及於二零二五年一月一日	300	(564,134)	(563,834)
期間虧損	—	(26,965)	(26,965)
於二零二五年三月三十一日	300	(591,099)	(590,799)

未經審核現金流量表

	截至以下日期止年度			
	截至 二零二五年 三月三十一日 止三個月 英磅	二零二四年 十二月三十一日 英磅	二零二三年 十二月三十一日 英磅	二零二二年 十二月三十一日 英磅
經營業務所得之現金流量				
除稅前虧損	(26,965)	(166,393)	(109,656)	(97,890)
就以下項目作出調整：				
利息收入	(356)	(948)	(317)	(19)
	(27,321)	(167,341)	(109,973)	(97,909)
應收賬項變動	32,243	(17,586)	(5,941)	88,027
應付賬項及費用變動	(13,534)	9,451	5,719	7,378
經營業務所用之現金	(8,612)	(175,476)	(110,195)	(2,504)
已收利息	356	948	317	19
已付海外稅項	—	(180)	(64)	—
經營業務所用				
現金流量淨額	(8,256)	(174,708)	(109,942)	(2,485)
投資活動所得之現金流量				
添置物業	—	—	(556)	(2,500)
投資活動所用				
現金流量淨額	—	—	(556)	(2,500)
現金及現金等值項目之				
減額淨額	(8,256)	(174,708)	(110,498)	(4,985)
期／年初現金及銀行結存	109,625	284,333	394,831	399,816
期／年末現金及現金				
等值項目	101,369	109,625	284,333	394,831
現金及現金等值				
項目結存之分析				
現金及銀行結存	101,369	109,625	284,333	394,831

未經審核歷史財務資料附註

1. 一般資料

Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關之業務、酒店擁有、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務以及其他投資(包括金融資產投資)。

Waterman House Investments Limited (「目標公司」)為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之私人股份有限公司。註冊辦事處位於3rd Floor, Chancery House, St Nicholas Way, Sutton, Surrey, SM1 1JB。

目標公司之主要業務仍為發展及經營酒店。

於二零二五年七月二十九日(英國時間及於二零二五年七月二十九日之交易時段前)，太陽月國際有限公司(Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)之一間全資附屬公司)(作為賣方(「賣方」))及富豪(作為賣方之擔保人)與MNX Properties Limited (一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限責任公司)(「買方」)訂立購股協議(「購股協議」)，整體購買價為19,500,000英鎊(相等於約港幣208,650,000元)。根據購股協議下之條款，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本，基本代價為1英鎊(可予調整)。此外，作為買賣交易之一部分，買方將於完成後向目標公司提供資金，致使及促使目標公司於緊接完成前償還將由目標公司結欠賣方之股東貸款；此目前預計約為19,460,000英鎊(相等於約港幣208,220,000元)。富豪同意為購股協議下賣方之責任作出擔保。

賣方將收取之最高總代價估計不多於約20,430,000英鎊(相等於約港幣218,600,000元)，此乃根據以下各項之總和得出：(a)股份之基本代價為現金1英鎊；(b)加目標公司於完成日期之資產淨值多於1英鎊之超出金額，或減目標公司於完成日期之資產淨值低於1英鎊之不足金額(如有)；(c)加根據購股協議計算之或然代價(如有)之最高金額；及(d)緊接完成前尚未償還之股東貸款金額，該金額將由目標公司根據購股協議向賣方償還。

2. 編製基準及呈列

歷史財務資料包括目標公司於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年三月三十一日之未經審核財務狀況表及截至當時二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年三月三十一日止三個月之未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表及附註解釋(「歷史財務資料」)，乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本通函之用。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年三月三十一日止三個月之未經審核歷史財務資料已由本公司董事根據與本集團編製其於截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同的會計政策編製，其符合香港會計師公會(「香港會計師

公會」頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定。未經審核歷史財務資料並無足夠資料構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定的完整財務報表，並應連同本公司相關已刊發年報一併閱讀。

於二零二五年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額為23,830,058英鎊，顯示存在重大不明朗因素，可能對目標公司持續經營之能力構成重大疑問。目標公司能否持續經營，取決於其股東能否承諾提供持續財務支持，使目標公司能償還到期負債。

儘管存在該等因素，未經審核歷史財務資料已按持續經營基準編製。

倘目標公司無法持續經營，目標公司需將資產賬面價值撇減至其可收回金額，及對未來的任何負債作出撥備，並且將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於未經審核歷史財務資料內。

3. 應付賬項及費用

	於			
	二零二五年 三月三十一日 英鎊	二零二四年 十二月三十一日 英鎊	二零二三年 十二月三十一日 英鎊	二零二二年 十二月三十一日 英鎊
費用及其他應付賬項	13,064	26,598	17,147	11,428
應付集團公司款項(附註)	23,940,990	23,940,990	23,940,990	23,940,990
	<u>23,954,054</u>	<u>23,967,588</u>	<u>23,958,137</u>	<u>23,952,418</u>

附註：該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

A. 世紀城市集團之未經審核備考財務資料**未經審核備考財務資料之編製基準**

隨附世紀城市集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段編製，以供說明完成出售事項對世紀城市集團財務資料之影響。

世紀城市集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據世紀城市集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表編製，並已作出下文所載附註所述之直接歸因於出售事項之備考調整，以說明出售事項對世紀城市集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零二四年十二月三十一日進行。

世紀城市集團的未經審核備考綜合損益及現金流量表乃根據截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益及現金流量表編製，並已作出下文附註所述之備考調整，以說明出售事項對世紀城市集團業績的影響，猶如出售事項已於二零二四年一月一日進行。編製該等調整以反映下文所載附註所述之直接歸因於出售事項且與附有事實理據的未來事件或決定無關的出售事項的影響。

董事編製之未經審核備考財務資料僅供說明之用及乃基於數項假設、估計、不確定因素及現時可得之資料。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映倘出售事項已於二零二四年十二月三十一日或任何未來日期完成情況下世紀城市集團之財務狀況或倘出售事項已於二零二四年一月一日或任何未來日期完成情況下世紀城市集團之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與世紀城市集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載其財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

世紀城市集團的未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	世紀城市 集團於 二零二四年 十二月三十一日 (附註1) 港幣百萬元	備考調整 (附註2) (附註3) 港幣百萬元 港幣百萬元		世紀城市 集團的未經 審核備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元
非流動資產				
物業、廠房及設備	5,716.9	36.4(a) (226.3)(b)	—	5,527.0
投資物業	3,425.3	—	—	3,425.3
使用權資產	15,051.8	—	—	15,051.8
發展中物業	870.2	—	—	870.2
於聯營公司之投資	281.7	—	—	281.7
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	4.8	—	—	4.8
按公平值計入損益 之金融資產	457.4	—	—	457.4
衍生金融工具	9.9	—	—	9.9
應收貸款	155.2	—	—	155.2
應收融資租賃	96.0	—	—	96.0
應收賬項、按金及預付款項	221.4	—	—	221.4
遞延稅項資產	48.7	—	—	48.7
其他資產	0.3	—	—	0.3
商譽	1.0	—	—	1.0
商標	610.2	—	—	610.2
其他無形資產	4.1	—	—	4.1
非流動總資產	26,954.9	(189.9)	—	26,765.0

	世紀城市 集團於 二零二四年 十二月三十一日 (附註1) 港幣百萬元	備考調整 (附註2) (附註3) 港幣百萬元 港幣百萬元		世紀城市 集團的未經 審核備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元
流動資產				
發展中物業	1,868.9	—	—	1,868.9
待售物業	5,211.4	—	—	5,211.4
存貨	56.8	—	—	56.8
應收貸款	34.0	—	—	34.0
應收融資租賃	5.7	—	—	5.7
應收賬項、按金及預付款項	599.0	(0.6)(b)	—	598.4
按公平值計入損益				
之金融資產	87.9	—	—	87.9
衍生金融工具	0.3	—	—	0.3
可收回稅項	14.3	—	—	14.3
受限制之現金	433.8	—	—	433.8
已抵押定期存款及銀行結存	293.2	—	—	293.2
定期存款	146.1	—	—	146.1
現金及銀行結存	735.2	(1.1)(b)	—	925.6
		191.5(c)		
流動總資產	9,486.6	189.8	—	9,676.4
流動負債				
應付賬項及費用	(801.6)	0.1(b)	—	(801.5)
合約負債	(166.0)	—	—	(166.0)
租賃負債	(26.4)	—	—	(26.4)
已收按金	(133.4)	—	—	(133.4)
附息之銀行債項	(5,976.4)	—	—	(5,976.4)
其他債項	(229.0)	—	—	(229.0)
應付稅項	(417.6)	—	—	(417.6)
流動總負債	(7,750.4)	0.1	—	(7,750.3)

	世紀城市 集團於 二零二四年 十二月三十一日 (附註1) 港幣百萬元	備考調整 (附註2) (附註3) 港幣百萬元 港幣百萬元		世紀城市 集團的未經 審核備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元
流動資產淨值	1,736.2	189.9	—	1,926.1
扣除流動負債後總資產	28,691.1	—	—	28,691.1
流動負債				
應付賬項及已收按金	(24.7)	—	—	(24.7)
租賃負債	(5.4)	—	—	(5.4)
付息之銀行債項	(13,219.0)	—	—	(13,219.0)
其他債項	(312.0)	—	—	(312.0)
衍生金融工具	(0.7)	—	—	(0.7)
遞延稅項負債	(1,384.6)	—	—	(1,384.6)
非流動總負債	(14,946.4)	—	—	(14,946.4)
資產淨值	13,744.7	—	—	13,744.7
股本				
母公司股份持有人應佔股本				
已發行股本	309.3	—	—	309.3
儲備	5,251.3	3.2(b)	(1.8)(a)	5,251.3
		(3.2)(b)	1.8(b)	
	5,560.6	—	—	5,560.6
永續證券	1,721.3	—	—	1,721.3
非控權權益	6,462.8	—	1.8(a)	6,462.8
			1.8(b)	
	13,744.7	—	—	13,744.7

世紀城市集團的未經審核備考綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	世紀城市 集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 港幣百萬元	備考調整 (附註4) 港幣百萬元	世紀城市 集團的未經 審核備考 綜合損益表 港幣百萬元
收入	2,744.2	—	2,744.2
銷售成本	(1,787.3)	—	(1,787.3)
毛利	956.9	—	956.9
其他收入及收益(淨額)	229.1	(0.7)(a)	228.4
投資物業之公平值虧損(淨額)	(319.4)	—	(319.4)
按公平值計入損益之金融資產 之公平值虧損(淨額)	(151.3)	—	(151.3)
出售附屬公司之虧損	—	(40.5)(c)	40.5
物業、廠房及設備項目及 使用權資產之減值虧損	(37.9)	37.3(b)	(0.6)
發展中物業之減值虧損	(228.2)	—	(228.2)
待售物業之減值虧損	(212.4)	—	(212.4)
其他應收款項之減值虧損	(100.1)	—	(100.1)
於聯營公司之投資之減值虧損	(1.1)	—	(1.1)
物業銷售及推廣之費用	(82.4)	—	(82.4)
行政費用	(410.4)	2.3(a)	(408.1)
減除折舊前經營業務虧損	(357.2)	(1.6)	(358.8)
折舊	(730.6)	—	(730.6)
經營業務虧損	(1,087.8)	(1.6)	(1,089.4)
融資成本	(1,266.7)	—	(1,266.7)
應佔聯營公司之盈利及虧損	(16.1)	—	(16.1)
除稅前虧損	(2,370.6)	(1.6)	(2,372.2)
所得稅	(72.9)	—	(72.9)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前年內虧損	(2,443.5)	(1.6)	(2,445.1)
應佔：			
母公司股份持有人	(1,025.6)	(0.7)(d)	(1,026.3)
非控權權益	(1,417.9)	(0.9)(d)	(1,418.8)
	(2,443.5)	(1.6)	(2,445.1)

世紀城市集團的未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	世紀城市 集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 港幣百萬元	備考調整 (附註4) 港幣百萬元	世紀城市 集團的未經 審核備考綜合 現金流量表 港幣百萬元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損	(2,370.6)	37.3(b) (40.5)(c) 1.6(e)	(2,372.2)
調整於：			
融資成本	1,266.7	—	1,266.7
應佔聯營公司之盈利及虧損	16.1	—	16.1
利息收入	(76.9)	—	(76.9)
折舊	730.6	—	730.6
股息收入	(22.6)	—	22.6
出售物業、廠房及設備項目之收益	(83.7)	—	(83.7)
出售附屬公司之虧損	—	40.5(c)	40.5
投資物業之公平值虧損(淨額)	319.4	—	319.4
出售計入按公平值計入損益之金融資產之 非上市投資之虧損	3.5	—	3.5
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損(淨額)	151.3	—	151.3
物業、廠房及設備項目及使用權資產之 減值虧損/(減值虧損之回撥)	37.9	(37.3)(b)	0.6
發展中物業之減值虧損	228.2	—	228.2
待售物業之減值虧損	212.4	—	212.4
於聯營公司之投資之減值虧損	1.1	—	1.1
業務往來客戶應收賬項之 減值之回撥(淨額)	(2.4)	—	(2.4)
其他應收款項之減值虧損	100.1	—	100.1
撤銷物業、廠房及設備項目	2.7	—	2.7
撤減存貨至可變現淨值	1.0	—	1.0
	514.8	1.6	516.4
添置發展中物業	(92.5)	—	(92.5)
待售物業之減額	455.9	—	455.9
按公平值計入損益之金融資產之減額	191.1	—	191.1
存貨之增額	(6.0)	—	(6.0)
應收賬項、按金及預付款項之減額/(增額)	(124.3)	0.2(e)	(124.1)
應收融資租賃之減額	10.4	—	10.4
受限制之現金之減額	6.4	—	6.4
應付賬項及費用之減額	(66.4)	—	(66.4)
合約負債之減額	(318.1)	—	(318.1)
已收按金之減額	(18.7)	—	(18.7)
經營業務所得之現金	552.6	1.8	554.4
已收上市投資股息	11.3	—	11.3
已收利息	1.8	—	1.8
已付香港利得稅	(73.1)	—	(73.1)
已付海外稅項	(61.3)	—	(61.3)
經營業務所得現金流量淨額	431.3	1.8	433.1

	世紀城市 集團截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 港幣百萬元	備考調整 (附註4) 港幣百萬元	世紀城市 集團的未經 審核備考綜合 現金流量表 港幣百萬元
投資活動之現金流量			
出售一附屬公司	—	190.1(c)	190.1
收購資產	16.1	—	16.1
購入按公平值計入損益之金融資產	(1.3)	—	(1.3)
出售按公平值計入其他全面收益之 金融資產所得款項	13.0	—	13.0
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	0.5	—	0.5
按公平值計入損益之金融資產之分派	18.0	—	18.0
應收貸款減額	6.8	—	6.8
添置投資物業	(6.9)	—	(6.9)
出售投資物業所得款項	111.1	—	111.1
購入物業、廠房及設備項目	(80.5)	—	(80.5)
出售物業、廠房及設備所得款項	397.9	—	397.9
聯營公司還款	104.0	—	104.0
已收利息	70.2	—	70.2
已收非上市投資股息	11.3	—	11.3
受限制之現金之減額	15.6	—	15.6
存入已抵押定期存款及銀行結存	(124.8)	—	(124.8)
投資活動所得現金流量淨額	551.0	190.1	741.1
融資活動之現金流量			
提取新銀行貸款	1,895.5	—	1,895.5
償還銀行貸款	(2,367.7)	—	(2,367.7)
提取其他債項	73.0	—	73.0
已付利息	(1,206.7)	—	(1,206.7)
支付貸款及其他成本	(38.4)	—	(38.4)
租賃款項之本金部分	(32.0)	—	(32.0)
向一上市附屬公司之非控權權益派付股息	(0.5)	—	(0.5)
收購一上市附屬公司之非控權權益	(15.8)	—	(15.8)
向永續證券持有人分派	(112.7)	—	(112.7)
受限制之現金之減額	164.1	—	164.1
融資活動所用現金流量淨額	(1,641.2)	—	(1,641.2)
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額	(658.9)	191.9	(467.0)
年初之現金及現金等值項目	1,543.6	—	1,543.6
外匯兌換率變動之影響(淨額)	(3.4)	—	(3.4)
年終之現金及現金等值項目	881.3	191.9	1,073.2
現金及現金等值項目結存之分析			
綜合財務狀況表內所述之現金及 現金等值項目	881.3	(1.1)(a) 193.0(c)	1,073.2

附註：

(1) 結餘乃摘錄自世紀城市集團於其已刊發的二零二四年年報所載世紀城市集團於二零二四年十二月三十一日的經審計綜合財務狀況表、截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表。

(2) 以下調整指與出售事項相關之調整，猶如其已於二零二四年十二月三十一日進行：

a. 截至二零二四年十二月三十一日止年度，基於二零二四年十二月三十一日之收市匯率港幣9.7400元兌1英鎊轉換為港元，該物業在富豪集團層面計提之減值虧損回撥3,740,000英鎊。

b. 於出售事項完成後終止確認目標公司之資產及負債及在富豪集團層面確認出售事項虧損，計算如下：

	港幣百萬元	港幣百萬元
總現金代價		191.5
所出售之資產淨額：		
物業、廠房及設備	(226.3)	
減值虧損之回撥(附註2(a))	36.4	
應收賬項、按金及預付款項	(0.6)	
現金及銀行結存	(1.1)	
應付賬項及費用	0.1	
		(191.5)
釋放匯兌平衡儲備		(3.2)
出售事項備考虧損		(3.2)

c. 總現金代價19,659,355英鎊(約港幣191,500,000元)指於出售事項完成時所收取整體購買價之19,500,000英鎊及目標公司之資產淨值多於1英鎊之超出部分159,355英鎊。

(3) 以下調整指與出售事項相關之調整，猶如其已於二零二四年十二月三十一日進行：

a. 於出售事項完成時有關目標公司之應佔非控股權益之應佔釋放匯兌平衡儲備。

b. 出售應佔非控股權益虧損，即應佔釋放匯兌平衡儲備。

(4) 以下調整指與出售事項相關之調整，猶如其已於二零二四年一月一日進行：

a. 不包括目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績；

b. 截至二零二四年十二月三十一日止年度，基於年內平均匯率港幣9.9752元兌1英鎊轉換為港元，在富豪集團層面計提之減值虧損回撥3,740,000英鎊；

- c. 確認出售事項備考虧損，計算如下：

	港幣百萬元	港幣百萬元
總現金代價		193.0
所出售之資產淨額：		
物業、廠房及設備	(231.4)	
應收賬項、按金及預付款項	(0.4)	
現金及銀行結存	(2.9)	
應付賬項及費用	0.2	
		(234.5)
釋放匯兌平衡儲備		1.0
出售事項備考虧損		(40.5)
現金流量淨額		
現金代價		193.0
出售之現金及銀行結存		(2.9)
		190.1

總現金代價 19,804,933 英鎊 (約港幣 193,000,000 元) 指整體購買價之 19,500,000 英鎊及目標公司之資產淨值多於 1 英鎊之超出部分 304,933 英鎊，假設已於二零二四年一月一日出售事項完成時收取。

- d. 分佔母公司股份持有人及非控權權益應佔損益之影響；
- e. 不包括目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之現金流量。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出的核證報告**致 Century City International Holdings Limited 董事**

吾等已完成核證工作，以對 Century City International Holdings Limited (「貴公司」) 董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴集團於二零二四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零二五年九月二日之通函(「通函」)第 28 至 35 頁(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第 27 頁載述。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明出售 Waterman House Investments Limited 全部已發行股本(「出售事項」)對 貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況(猶如出售事項已於二零二四年一月一日進行)及截至二零二四年十二月三十一日止年度的現金流量(猶如出售事項已於二零二四年一月一日進行)的影響。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自 貴公司日期為二零二五年三月二十八日之年報所載 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須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 段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「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未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，該守則基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘的公司的質量管理，其規定公司設計、實行及運作一套質量管理制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規要求的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作進行有關工作。此準則規定申報會計師規劃並執行有關程序，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的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中亦不會對編製未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

通函載入未經審核備考財務資料的目的，僅供說明出售事項對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已於選定說明該影響的較早日期進行。因此，吾等並不保證出售事項的實際結果會與所呈列者相同。

合理核證工作旨在對未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告，涉及採取程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列出售事項直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

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

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的出售事項以及其他相關工作情況的了解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分恰當，能夠為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

謹啟

二零二五年九月二日

以下載列世紀城市集團(不包括目標公司)(即餘下集團)截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度的管理層討論及分析。待購股交易完成後，世紀城市將不再持有目標公司任何權益及目標公司不再作為世紀城市的附屬公司。

就本通函而言及僅作說明用途，下文所作世紀城市集團之管理層討論及分析並不包括目標公司。

世紀城市集團(不包括目標公司)的主要業務不會有任何改變。世紀城市集團(不包括目標公司)將繼續從事其現有業務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

業務回顧

世紀城市集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、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，以及其他投資(包括融資資產投資)。

百利保(世紀城市集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於富豪之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司P&R及於中華人民共和國(「中國」)透過百利保通過P&R持有之另一上市附屬公司四海進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保集團之業務回顧(包括其於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)已載於世紀城市截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載之主席報告書內。

富豪之重要投資及業務權益包括主要透過富豪產業信託(世紀城市及百利保透過富豪持有之上市附屬公司)經營之酒店擁有業務、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(包括透過合營公司P&R進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。富豪及富豪產業信託於年度內之業務回顧(包括富豪集團於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)亦已載於世紀城市截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載之主席報告書內。

除於主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及世紀城市截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載管理層之討論及分析內所披露者外，世紀城市集團並無有關收購重要投資或資本資產之即時計劃。

世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)

世紀城市集團於8D Matrix Limited(世紀城市集團之聯營公司,且全資擁有世紀創意科技)實際擁有合共48%權益(包括透過富豪集團持有之36%權益以及由世紀城市之全資附屬公司直接持有之12%權益)。而8D Matrix餘下之52%權益則由世紀城市之主席兼控股股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一家具活力的寓教於樂公司,主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。

為向學童推廣正向價值觀及情緒智商,世紀創意科技自二零一七年起與肯德基合作,已在中國5,000間肯德基門店分銷接近7,000,000本書籍。世紀創意科技亦推出了一套全系列雙語書籍,於淘寶及京東等各大廣受歡迎的網上平台均有售。考慮到提升學童對環境、社會及管治知識的新興需求,世紀創意科技計劃與知名出版商共同開發一系列以環境、社會及管治為主題的創新雙語兒童教育書籍,旨在讓所有學校均能獲得此系列書籍,甚至可能將其納入學校課程。世紀創意科技的目標為逐漸培養下一代對可持續發展的興趣,並向他們灌輸正面的價值觀。

除了繼續為學童提供現有關於可持續發展的叢書與工作坊,以及針對各年齡層的健康教育服務外,世紀創意科技亦正發掘更多與全球領先的寓教於樂平台合作的機會,以深化其在世界各地之社會影響力、品牌知名度與正面影響力。世紀創意科技正與全球影響力領導者共同開發一系列可持續發展訓練課程與專屬平台,以開拓快速增長的可持續發展人才培訓市場,該市場現正獲得強大的市場與政策支持。為確保其教育計劃持續符合不斷演進的需求,特別是在科技與可持續發展方面,世紀創意科技已實施全面的課程更新策略。這包括引進人工智能、大數據、區塊鏈及編碼等尖端課程,以及以可持續發展為重點的議題,例如環境、社會及管治法規、可持續財務和影響力投資。世紀創意科技強調跨學科學習,透過如促進可持續發展的人工智能及關於環境、社會及管治的區塊鏈等課程進行研習,亦重視業界合作、實務學習及全球觀點,務求加強實用性。

通過適應不斷變化的環境,世紀創意科技管理層有信心,與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持全球社區之策略性願景。

百利保控股有限公司

如上文所述,百利保集團在香港之物業發展及投資業務主要透過P&R進行。

P&R 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有 50/50 權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自之股權按比例出資)。由於百利保持有富豪之實益控股權益，P&R 實際上為百利保之附屬公司。P&R 之業務範圍包括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。

以下為有關 P&R 集團於香港進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由 P&R 集團全資擁有)之進一步資料：

新界元朗丹桂村路 65 至 89 號尚築及富豪·悅庭

此住宅項目於二零一六年落成，地盤面積約 11,192 平方米(120,470 平方呎)，提供合共 170 個單位(包括 36 間花園洋房及一座擁有 134 個單位之低密度公寓大樓)，擁有總樓面面積約 11,192 平方米(120,470 平方呎)。

名為「尚築」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪·悅庭」。一間洋房已於二零二四年七月訂約出售，且銷售交易於隨後八月完成。「富豪·悅庭」之 7 間洋房仍予以保留，並將繼續出售。

新界沙田馬鞍山保泰街 16 號 We Go MALL

此發展項目之地盤面積為 5,090 平方米(54,788 平方呎)及最多可建總樓面面積為 15,270 平方米(164,364 平方呎)。此地盤已發展為擁有地上 5 層高及 1 層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。此購物商場之租賃狀況於年度內保持穩定。

九龍深水埗順寧道 83 號尚都

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之項目。該地皮之地盤面積為 824.9 平方米(8,879 平方呎)，並經已發展為一幢 28 層高(包括 1 層地下樓層)擁有總樓面面積為 7,159 平方米(77,059 平方呎)之商業/住宅樓宇，提供 157 個住宅單位、2 層商舖及 1 層地下停車場。此項目已於二零一八年完成。所有住宅單位以及若干商舖及泊車位經已售出。餘下 2 間商舖及 5 個泊車位將繼續出售。

新界沙田九肚麗坪路23號富豪•山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。佔用許可證(入伙紙)已於二零一八年九月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一九年二月取得。

此發展項目榮獲八個國際獎項，包括Luxury Lifestyle Awards於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。

迄今，合共20間花園洋房及59個公寓單位已出售或訂約出售，銷售總額為港幣4,483,000,000元，包括於二零二四年已訂約出售之6個公寓單位，其中19間洋房及55個公寓單位已完成銷售交易，銷售總額為港幣4,195,300,000元。於二零二四年內完成之銷售交易包括一間洋房及5個公寓單位(銷售總額為港幣355,100,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧期間之業績。除該等已出售或已訂約出售之單位及一間已出租且承租人有權購買之洋房外，餘下3間洋房及77個公寓單位具有重大價值。出售該等餘下單位之推售工作正在進行中。

九龍旺角晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，並擁有可建總樓面面積約6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)。

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店，並已於二零一九年三月開業。該酒店目前由P&R自行營運，並由富豪集團管理。

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約7,118平方米(76,618平方呎)之酒店。

P&R於二零一九年十二月出售所持其中50%實益權益後，該物業現由P&R及AMTD Properties Limited各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並自此由該合營公司自行營運以及由富豪集團管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業乃以私人協議交易收購，其地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已完成，而將進行之商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

繼土地強制售賣之程序於二零二四年八月完成後，世紀城市集團已成功整合此等物業之100%擁有權權益。

位於青山道301至303號之現存物業之若干部分目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產之騎樓部分，從而保留其在鄰近地區中獨特的標誌性外觀。位於青山道291至293號之現存物業之拆卸工程現正進行中。

富豪酒店國際控股有限公司

富豪為百利保之上市附屬公司。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(富豪產業信託所擁有者除外)(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

香港*香港國際機場麗豪航天城酒店*

於二零一七年二月，富豪之一全資附屬公司獲香港機場管理局授予此香港國際機場新酒店項目之發展權。

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建總樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)。此酒店為樓高13層(包括1層地下樓層)，擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。其可直達亞洲國際博覽館、11 Skies綜合建築群，以及暫定將於二零二五年年底起分階段投入營運之香港國際機場二號客運大樓之擴建部分。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，而該酒店於二零二三年四月正式開業。

此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck設計金徽認證。此酒店亦榮獲多項國際設計獎項，包括Muse設計金獎、Build4Asia銀獎、A' Design銀獎及國際房地產獎。

香港皇后大道西160號尚隴

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並已發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅樓宇。該樓宇擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施、在三樓設有園林花園以及在地面及一樓設有商業舖位。佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出。

7個住宅單位已於二零二一年四月首批推出之單位銷售中出售。迄今，共81個住宅單位已按短期租約出租。目前餘下住宅單位(包括該等已出租之單位)計劃於今年第二季推出。

九龍深水埗海壇街227至227C號

此等重建物業之100%擁有權權益已透過土地強制售賣之司法程序完成收購。此項目之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。原有建築物之拆卸工程已於近期完成。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

就出售富豪海灣一座花園洋房之訂約銷售已於二零二四年七月完成。富豪集團仍保留8座花園洋房，擁有總樓面面積合共約3,719平方米(40,032平方呎)，倘開價理想，部分該等花園洋房將繼續出售。

海外*西班牙巴塞隆拿 Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有186間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店現時已租賃予一獨立第三方，並帶來穩定的租金收入。

葡萄牙里斯本 Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik

此乃對位於里斯本之歷史遺產保育區內一歷史建築物進行之復修及翻新項目，該物業乃於二零一九年由一間富豪集團現為全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地面商舖。翻新工程已完成，而相關使用許可證已於二零二四年八月獲發出。以整幢方式出售此翻新物業之磋商亦正在進行中。

四海國際集團有限公司

四海為百利保透過P&R所持有之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)之進一步資料如下：

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,189,800,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣99,600,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，475個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,600,000元(港幣55,200,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工。此酒店物業之竣工證明書已於二零二四年一月取得及於二零二五年一月取得不動產權證書。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程已全部大致完成。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約14,665平方米(157,854平方呎)之328個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣126,000,000元(港幣134,700,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始銷售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位已獲訂約出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,700,000元)。

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。然而，自去年九月中央政府推出刺激政策後，成都物業市場開始穩步復甦。考慮到不斷變化的市場狀況，目前正積極籌劃出售該等餘下的物業。

天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。於回顧年度內，已出售總面積9,744平方米(104,884平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣185,400,000元(港幣200,800,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。隨著過去幾個月市場環境改善，現正制定將於今年稍後時間啟動寫字樓大樓內單位銷售之計劃。

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塊總面積約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畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。四海集團將有權參與該土地使用權之競投及獲得參照四海集團造林所產生的成本之金錢賠償。

四海集團繼續維護整幅造林之土地。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

金融資產及其他投資

世紀城市集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。由於本地資本市場於回顧年度內疲弱，世紀城市集團於此方面之業務的表現受到不利影響，故其金融資產投資業務於年度內錄得淨虧損。

財務回顧

資本資源及資金

資金及財務政策

世紀城市集團整體業務運作一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。於香港之項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。大部分於中國之物業發展項目所需之資金乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，可能為該等於中國及海外之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而該等還款期則配合該等發展項目之預計完成日期及/或銷售預測而訂定。

世紀城市集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。至於世紀城市集團以美元及港幣以外貨幣所作之中國及海外投資，世紀城市集團可能考慮在認為適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制世紀城市集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣433,100,000元，而於年度內之利息支出淨額為港幣1,134,700,000元。

債項及資產負債比率

於二零二四年十二月三十一日，世紀城市集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,798,700,000元，而世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣17,937,700,000元。

於二零二四年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為49.2%，即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣17,937,700,000元與世紀城市集團之總資產港幣36,441,400,000元之相對比率。

有關世紀城市集團於二零二四年十二月三十一日之債項償還期限之詳情如下。

附息之銀行債項

	二零二四年		二零二三年	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元 (經重列)
即期				
銀行貸款－有抵押	二零二五年	5,976.4	二零二四年	4,928.2
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零二六年至 二零三一年	13,219.0	二零二五年至 二零二八年	14,722.2
總計		<u>19,195.4</u>		<u>19,650.4</u>

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元 (經重列)
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	5,976.4	4,928.2
於第二年	5,339.9	5,358.6
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,872.2	9,363.6
超過五年	6.9	—
總計	<u>19,195.4</u>	<u>19,650.4</u>

於二零二一年八月十日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited 就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項為期五年的融資協議。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二四年十二月三十一日，二零二一年初步融資有未償還金額為港幣4,991,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣491,000,000元。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託集團與一名貸款人達成一項港幣2,950,000,000元，並以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資(「二零二二年九龍融資」)。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二四年十二月三十一日，於二零二三年六月及二零二四年六月各償還港幣50,000,000元到到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,850,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二二年九龍融資之利率風險，名義金額為港幣600,000,000元。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司 Tristan Limited 以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣 749,500,000 元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年上環融資」）。二零二三年上環融資按 HIBOR 基準計息，為期四年直至二零二七年十月。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣 749,500,000 元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年上環融資之利率風險，名義金額為港幣 749,500,000 元。

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項港幣 755,000,000 元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年炮台山融資」）。二零二三年炮台山融資按 HIBOR 基準計息，為期五年直至二零二八年十一月。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣 755,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。富豪產業信託集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年炮台山融資之利率風險，名義金額為港幣 500,000,000 元。

於二零二三年十一月十五日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣 650,000,000 元之定期貸款融資（「二零二三年土瓜灣融資」），為期兩年直至二零二五年十一月，並按 HIBOR 基準計息。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣 650,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二四年七月十八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司 Sonnix Limited 以富薈灣仔酒店作出抵押，安排一項港幣 416,500,000 元之新定期貸款融資（「二零二四年灣仔融資」），為期 41 個月直至二零二七年十二月，並按 HIBOR 基準計息，以取代先前港幣 405,000,000 元之定期貸款融資。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年灣仔融資之未償還金額為港幣 416,500,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二四年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按 HIBOR 另加息差介乎每年 1.05% 至每年 1.8%（二零二三年：介乎每年 1.05% 至每年 1.8%）計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資、二零二三年土瓜灣融資及二零二四年灣仔融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零二四年十二月三十一日，除一項港幣40,400,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)另加息差每年0.95%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.25%至每年2.35%計息。除一項港幣40,400,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零二三年十二月三十一日，除一項港幣5,000,000元之銀行貸款乃按EURIBOR另加息差每年2.5%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.15%至每年2.75%計息。除一項港幣5,000,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

其他債項

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
有抵押票據 (i)	468.0	468.0
其他債項－已抵押 (ii)	73.0	—
合計	<u>541.0</u>	<u>468.0</u>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
一年內	229.0	—
於第二年	312.0	156.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	312.0
	<u>541.0</u>	<u>468.0</u>

- (i) 於二零二二年九月十九日，四海之全資附屬公司四海國際財務有限公司（「四海國際財務」）發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據（「票據A」），票面年利率為每年HIBOR加0.6%。

於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據（「票據B」），票面利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，四海集團已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

- (ii) 於二零二四年十月二十三日，獨立第三方Beau Park International Limited 向富豪集團授予港幣100,000,000元循環貸款，乃按香港上海匯豐銀行有限公司所報港元最優惠利率每年計息。貸款融資由富豪集團一海外物業發展項目之相關控股公司之股份權益作抵押。

該貸款融資原定於二零二五年十月到期，但在報告期後全數償還未償還貸款結餘後提早終止。

租賃負債

於二零二四年十二月三十一日，世紀城市集團之租賃負債為港幣31,800,000元。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，若干世紀城市集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣29,144,600,000元已作抵押，以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二四年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣220,300,000元，亦已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款。

與世紀城市集團若干物業發展項目相關之控股公司之股份權益亦已作抵押，以擔保世紀城市集團之其他債項。

資本承擔

於報告期末，世紀城市集團之訂約承擔如下：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
物業發展項目	101.6	174.2

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，百利保集團就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保之或然負債為港幣389,500,000元(二零二三年：港幣 396,500,000元)，已悉數動用。此外，百利保集團已就銀行為百利保集團之一項物業發展合約發出之金額港幣15,000,000元(二零二三年：港幣15,000,000元)之履行保函提供企業擔保。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣161,900,000元(港幣171,800,000元)(二零二三年：人民幣341,200,000元(港幣373,900,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

此外，富豪集團一附屬公司目前正在就香港特別行政區稅務局發出的一份港幣93,000,000元之印花稅評估通知書提出上訴，內容有關機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。根據法律顧問之意見，董事認為上訴有合理之勝訴機會，因此並無在綜合財務表中作出撥備。

股本

於回顧年度內，世紀城市之股本並無變動。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧年度內，並無重大收購或出售世紀城市之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

世紀城市集團在香港及中國僱用約1,840名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市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。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。世紀城市集團所提供之僱員福利，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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

業務回顧

世紀城市集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、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，以及其他投資(包括金融資產投資)。

百利保(世紀城市集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於富豪之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司P&R及於中國透過百利保通過P&R持有之另一上市附屬公司四海進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保集團之業務回顧(包括其於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)已載於世紀城市截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所載之主席報告書內。

富豪之重要投資及業務權益包括主要透過富豪產業信託(世紀城市及百利保透過富豪持有之上市附屬公司)經營之酒店擁有業務、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(包括透過合營公司P&R進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。富豪及富豪產業信託於年度內之業務回顧(包括富豪集團於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)亦已載於世紀城市截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所載之主席報告書內。

除於主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及世紀城市截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所載管理層之討論及分析所披露者外，世紀城市集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)

世紀城市集團於8D Matrix Limited(「8D Matrix」，世紀城市集團之聯營公司，且全資擁有世紀創意科技)實際擁有合共48%權益(包括透過富豪集團持有之36%權益以及由世紀城市之全資附屬公司直接持有之12%權益)。而8D Matrix餘下之52%權益則由世紀城市之主席兼控權股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一家具活力的寓教於樂公司，主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。

為向學童推廣正向價值觀及情緒智商，世紀創意科技自二零一七年起與肯德基合作，已在中國5,000間肯德基門店分銷接近7,000,000本書籍。世紀創意科技亦推出了一套全系列雙語書籍，於淘寶及京東等各大廣受歡迎的網上平台均有售。考慮到提升學童對環境、社會及管治知識的新興需求，世紀創意科技計劃與知名出版商共同開發一系列以環境、社會及管治為主題的創新雙語兒童教育書籍，旨在讓所有學校均能獲得此系列書籍，甚至可能將其納入學校課程。世紀創意科技的目標為逐漸培養下一代對可持續發展的興趣，並向他們灌輸正面的價值觀。

為滿足對環境及可持續發展教育日益殷切的需求，世紀創意科技正探索更多與全球領先教育平台合作的機會，以提高其社會影響力、品牌知名度以及對全球的正面影響。世紀創意科技將於未來數年致力為其眾多支持者提供更具吸引力、令人身歷其境及「愉快學習」的體驗。

通過適應不斷變化的環境，管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持全球社區之策略性願景。

百利保控股有限公司

P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

P&R乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有50/50權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自之股權按比例出資)。由於百利保持有富豪之實益控股權益，P&R實際上為百利保之附屬公司。P&R之業務範圍包括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。

以下為有關P&R集團於香港進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由P&R集團全資擁有)之進一步資料：

新界元朗丹桂村路65至89號尚築及富豪•悅庭

此住宅項目於二零一六年落成，地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，提供合共170個單位(包括36間花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓大樓)，擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)。

名為「尚築」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪•悅庭」。現時「富豪•悅庭」之8間洋房仍予以保留，並將繼續出售。

新界沙田馬鞍山保泰街16號We Go MALL

此發展項目之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最多可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤已發展為擁有地上5層高及1層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。此購物商場之租賃狀況於年度內保持穩定。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目已於二零一八年完成。所有住宅單位以及若干商舖及泊車位經已售出。餘下2間商舖及5個泊車位將繼續出售。

新界沙田九肚麗坪路23號富豪•山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。佔用許可證(入伙紙)已於二零一八年九月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一九年二月取得。

此發展項目榮獲八個國際獎項，包括Luxury Lifestyle Awards於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。

截至去年年結日，合共20間花園洋房及53個公寓單位已按令人滿意的價格出售或訂約出售(銷售總額為港幣4,299,300,000元)，包括於二零二三年內已出售或訂約出售之3間花園洋房及1個公寓單位，其中17間洋房及47個公寓單位(銷售總額為港幣3,677,600,000元)已完成銷售交易。於年度內完成之銷售交易包括3間洋房及8個公寓單位(銷售總額為港幣663,900,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已計入於二零二三年年度內之業績。此外，一間花園洋房已於年度內租出，同時授予承租人購買該物業之選擇權。此租賃協議被列為融資租賃，並實際視為已出售，相關收入亦已計入回顧年度內之業績。餘下3間洋房及83個公寓單位具有重大銷售價值，除用作物業、廠房及設備之洋房外，將會繼續逐步推出銷售。

九龍旺角晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，並擁有可建總樓面面積約6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)。

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店，並已於二零一九年三月開業。該酒店目前由P&R自行營運，並由富豪集團管理。

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約7,118平方米(76,618平方呎)之酒店。

P&R於二零一九年十二月出售所持其中50%實益權益後，該物業現由P&R及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並自此由該合營公司自行營運以及由富豪集團管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業乃以私人協議交易收購，其地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已完成，而將進行之商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾92%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,257平方呎)，並擬作綜合商業/住宅重建用途。為整合該等相關物業之100%擁有權權益而透過土地審裁處作出土地強制售賣之法律程序正在進行中。

現存物業之若干部分目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產之騎樓部分，從而保留其在鄰近地區中獨特的標誌性外觀。

富豪酒店國際控股有限公司

富豪為百利保之上市附屬公司。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(富豪產業信託所擁有者除外)(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

於二零一七年二月，富豪之一全資附屬公司獲香港機場管理局授予此香港國際機場新酒店項目之發展權。

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建總樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)，地盤鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天中轉大樓。酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

此酒店為樓高13層(包括1層地下樓層)，擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck設計金徽認證。此酒店亦榮獲多項國際設計獎項，包括Muse設計金獎、Build4Asia銀獎、A'Design銀獎及國際房地產獎。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出，而該酒店已於二零二三年四月正式開業。

香港皇后大道西160號尚璽

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並已發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該發展項目擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施以及在地面及一樓設有商業舖位。此發展項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零二二年八月獲發出。

7個住宅單位已於二零二一年四月首批推出之單位銷售中出售。由於市場環境轉變以及區內對租賃住宅之需求不斷增加，部分住宅單位已按短期租約以服務式住宅出租。

九龍深水埗海壇街227至227C號

富豪集團透過土地強制售賣之司法程序，已整合此等重建物業之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。發展工程計劃將於餘下一個單位空置完成後展開。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

近日，富豪集團就出售富豪海灣之一座花園洋房訂立協議，銷售代價為港幣105,000,000元。富豪集團仍保留另外8座花園洋房，擁有總樓面面積合共約3,719平方米(40,028平方呎)。部分餘下之洋房將按合適條款繼續出售。

海外*西班牙巴塞隆拿 Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有186間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店最初由富豪集團營運，而現時已租賃予一獨立第三方，帶來令人滿意的租金收入。

葡萄牙里斯本 Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik

此乃對位於里斯本之歷史遺產保育區內一歷史建築物進行之復修及翻新項目，該物業乃於二零一九年由一間富豪集團現為全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地下商舖。翻新工程已大致完成，相關樓宇使用許可證之該等申請正在進行中。公寓單位及商舖擬於翻新工程完成後推出市場發售。

四海國際集團有限公司

四海為百利保透過P&R所持有之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)之進一步資料如下：

物業發展*成都項目－富豪國際新都薈*

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位現已出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,211,500,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣100,600,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，470個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,200,000元(港幣55,300,000元)。大部分已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於上一個財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工，並於二零二四年一月取得竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程正在計劃中，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今，面積共約12,254平方米(131,902平方呎)之275個寫字樓單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣105,800,000元(港幣114,200,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始預售。迄今，面積共約274平方米(2,949平方呎)之5間商舖單位已獲訂約預售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,700,000元)。

其餘四幢寫字樓大樓之單位之銷售計劃的推出時間將視乎成都之物業市場環境而定。

天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。鑑於目前不利的市場環境，寫字樓大樓之單位之推售計劃將延至稍後適當時間推出。

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塊總面積約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畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有整幅造林之土地。同時，四海集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

金融資產及其他投資

世紀城市集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。由於本地股票市場疲弱，世紀城市集團於此方面之業務的表現受到不利影響，故其金融資產投資業務於回顧年度內錄得淨虧損。

財務回顧

資本資源及資金

資金及財務政策

世紀城市集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。大部分於中國之物業發展項目所需之資金乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會為該等於中國及海外之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而該等還款期則配合該等發展項目之預計完成日期而訂定。

世紀城市集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。至於世紀城市集團以美元及港幣以外貨幣所作之中國及海外投資，世紀城市集團可能考慮在認為適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制世紀城市集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣625,000,000元，而於年度內之利息支出淨額為港幣1,065,700,000元。

債項及資產負債比率

於二零二三年十二月三十一日，世紀城市集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,526,100,000元，而世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣17,592,300,000元。

於二零二三年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為43.9%，即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣17,592,300,000元與世紀城市集團之總資產港幣40,098,100,000元之相對比率。

有關世紀城市集團於二零二三年十二月三十一日之債項償還期限之詳情如下：

附息之銀行債項

	二零二三年		二零二二年	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元 (經重列)
即期				
銀行貸款－有抵押	二零二四年	5,780.0	二零二三年	7,929.2
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零二五年至 二零二八年	13,870.4	二零二四年至 二零二七年	11,589.9
總計		<u>19,650.4</u>		<u>19,519.1</u>
			二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
分析為：				
須於以下期間內償還之銀行貸款：				
於一年內			5,780.0	7,929.2
於第二年			4,972.2	2,970.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)			8,898.2	8,619.9
總計			<u>19,650.4</u>	<u>19,519.1</u>

於二零二一年八月十日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited 就港幣 4,500,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 500,000,000 元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項為期五年的融資協議。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二三年十二月三十一日，二零二一年初步融資有未償還金額為港幣 4,965,400,000 元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣 465,400,000 元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣 3,000,000,000 元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託集團與一名新貸款人達成一項港幣 2,950,000,000 元(「二零二二年九龍融資」)，並同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資，用作償還二零一八年九龍融資。二零二二年九龍融資按 HIBOR 計息，貸款到期日為二零二七年六月。於二零二三年十二月三十一日，於二零二三年六月償還港幣 50,000,000 元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣 2,900,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司 Sonnix Limited 就一項港幣 440,000,000 元定期貸款融資訂立融資協議（「二零一九年灣仔融資」），為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零二零年六月二十二日，其本金金額已修訂為港幣 405,000,000 元以遵守融資協議中之條款。於二零二三年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣 405,000,000 元。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣 749,500,000 元之新雙邊定期貸款融資（「二零二三年上環融資」），以取代之之前之定期及循環貸款融資港幣 790,000,000 元。二零二三年上環融資按 HIBOR 基準計息，為期四年直至二零二七年十月。於二零二三年十二月三十一日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣 749,500,000 元，相等於定期貸款之全額。

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項港幣 755,000,000 元之新雙邊定期貸款融資（「二零二三年炮台山融資」），以取代之之前之定期及循環貸款融資港幣 825,000,000 元。二零二三年炮台山融資按 HIBOR 基準計息，為期五年直至二零二八年十一月。於二零二三年十二月三十一日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣 755,000,000 元，相等於定期貸款之全額。

於二零二三年十一月十五日，富豪產業信託集團透過其一間全資擁有附屬公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣 650,000,000 元之新定期貸款融資（「二零二三年土瓜灣融資」），為期兩年直至二零二五年十一月，並按 HIBOR 基準計息，以取代之之前之定期貸款融資港幣 621,000,000 元。於二零二三年十二月三十一日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣 650,000,000 元，相等於定期貸款之全額。

於二零二三年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按 HIBOR 另加息差介乎每年 1.05% 至每年 1.8%（二零二二年：介乎每年 1.05% 至每年 1.8%）計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資及二零二三年土瓜灣融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由（其中包括）以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議（如適用）有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記（如有）；

- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零二三年十二月三十一日，除一項港幣5,000,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)另加息差每年2.5%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.15%至每年2.75%計息。除一項港幣5,000,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零二二年十二月三十一日，除一項港幣1,195,600,000元之銀行貸款乃按HIBOR另加息差每年1.6%計息並設上限利率為每年4.1%及一項港幣14,500,000元之銀行貸款乃按EURIBOR另加息差每年2.5%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.15%至每年2.75%計息。除一項港幣14,500,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

此外，亦包括計入流動負債內之附息之銀行債項之港幣851,800,000元(二零二二年：港幣1,707,900,000元)乃為餘下還款期超過十二個月之未償還循環貸款融資。

其他債項

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
無抵押票據	—	156.0
有抵押票據	468.0	—
合計	<u>468.0</u>	<u>156.0</u>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於第二年	156.0	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>312.0</u>	<u>156.0</u>
	<u>468.0</u>	<u>156.0</u>

- (i) 於二零二二年九月十九日，四海之全資附屬公司四海國際財務有限公司(「四海國際財務」)發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面年利率為每年HIBOR加0.6%。

- (ii) 於二零二三年四月十四日，四海國際財務發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)，票面利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，世紀城市集團已將四海集團於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益作為票據A及票據B之抵押。

租賃負債

於二零二三年十二月三十一日，世紀城市集團之租賃負債為港幣47,200,000元。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，若干世紀城市集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣30,373,000,000元已作抵押，以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二三年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣251,800,000元，亦已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於報告期末，世紀城市集團之資本承擔如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
物業發展項目	174.2	518.3

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，百利保集團就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保之或然負債為港幣396,500,000元(二零二二年：港幣400,000,000元)，已悉數動用。此外，百利保集團已就由銀行發行有關由百利保集團發出之物業發展項目合約之履行保證金金額港幣15,000,000元(二零二二年：港幣15,000,000元)向若干銀行提供一份企業擔保。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣341,200,000元(港幣373,900,000元)(二零二二年：人民幣519,600,000元(港幣586,100,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

此外，富豪集團一附屬公司目前正在就香港特別行政區稅務局發出一份港幣93,000,000元之印花稅評估通知書提出上訴，內容有關機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。根據法律顧問的意見，董事認為上訴有合理之勝訴機會，因此並無在綜合財務報表中作出撥備。

股本

於回顧年度內，世紀城市之股本並無變動。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於二零二三年二月八日，世紀城市集團以代價港幣7,800,000元完成收購一間本地證券經紀公司之100%股本權益，該公司自此更名為城利證券有限公司(「城利證券」)。利用世紀城市集團酒店及物業業務下之廣泛客戶網絡，世紀城市集團預期可受惠於城利證券及世紀城市集團之合併營運。年內，有關估值已最終確定。與世紀城市集團於二零二三年六月三十日之簡明綜合財務報表所披露之暫時性購買價格分配相比，概無重列項目。

於收購日期，城利證券之可識別資產及負債之公平值如下：

	業務合併時 確認之公平值 港幣百萬元
其他無形資產	0.5
其他資產	0.3
應收賬項、按金及預付款項	31.6
遞延稅項資產	0.6
銀行結存	8.0
應付賬項及費用	(34.2)
可識別資產淨值之公平值總額	6.8
收購商譽	1.0
	7.8
以下列項目支付：	
現金代價	7.0
應付代價	0.8
	7.8

業務往來客戶應收賬項及其他應收款項於收購日期之公平值分別為港幣30,700,000元及港幣700,000元。業務往來客戶應收賬項及其他應收款項之總合約金額分別為港幣30,700,000元及港幣700,000元。世紀城市集團就此項收購產生交易之成本為港幣300,000元。此交易成本已於綜合損益表內支銷並計入行政費用內。

收購城利證券時產生之商譽代表與預期城利證券與世紀城市集團合併營運所產生之協同效應有關之溢價。預期已確認之商譽均未能作扣稅用途。

收購城利證券所產生之現金流量之分析如下：

	港幣百萬元
現金代價	(7.0)
已收購銀行結存	8.0
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	1.0

自收購以來，城利證券為世紀城市集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入帶來港幣700,000元及為綜合虧損帶來港幣2,900,000元之虧損。倘合併於年初進行，世紀城市集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入及予母公司股份持有人及非控權權益分佔前虧損將分別為港幣2,810,200,000元及港幣1,684,800,000元。

除上文所披露者外，於回顧年度內，並無其他重大收購或出售世紀城市之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

世紀城市集團在香港及中國僱用約1,760名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市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。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。世紀城市集團所提供之僱員福利，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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

業務回顧

世紀城市集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、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，以及其他投資(包括金融資產投資)。

百利保(世紀城市集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於富豪之投資、其物業發展及投資業務(包括於香港透過與富豪成立之合營公司P&R及於中國透過P&R之上市附屬公司四海進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保集團之業務回顧(包括其於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)已載於世紀城市截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載之主席報告書內。

富豪之重要投資及業務權益包括主要透過富豪產業信託(世紀城市及百利保透過富豪持有之上市附屬公司)經營之酒店擁有業務、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(包括透過合營公司P&R進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資業務。富豪及富豪產業信託於年度內之業務回顧(包括富豪集團於當中經營之業務市場之現況、一般市場情況轉變及其對業績表現及未來前景之潛在影響)亦已載於世紀城市截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載之主席報告書內。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及世紀城市截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載管理層之討論及分析所披露者外，世紀城市集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)

世紀城市集團於8D Matrix Limited(「8D Matrix」，世紀城市集團之聯營公司，且全資擁有世紀創意科技)實際擁有合共48%權益(包括透過富豪集團持有之36%權益以及由世紀城市之全資附屬公司直接持有之12%權益)。而8D Matrix餘下之52%權益則由世紀城市之主席兼控股股東羅旭瑞先生之私人公司持有。世紀創意科技為一家具活力的寓教於樂公司，主要從事製作優質多媒體內容及相關產品及服務。

為向學童推廣正向價值觀及情緒智商，世紀創意科技自二零一七年起與肯德基合作，已在中國5,000間肯德基門店分銷接近7,000,000本書籍，並計劃於二零二三年繼續此項合作。世紀創意科技亦推出了一套全系列雙語書籍，於淘寶及京東等各大廣受歡迎的網上平台均有售。

為滿足對環境及可持續發展教育日益殷切的需求，世紀創意科技正探索更多與全球領先教育平台合作的機會，以提高其社會影響力、品牌知名度以及對全球的正面影響。憑藉世紀城市集團最近對新興的元宇宙及Web3的投資，世紀創意科技將於未來數年致力為其眾多支持者提供更具吸引力、令人身歷其境及「愉快學習」的體驗。現正考慮的具體構思包括「learn-and-earn」虛擬遊戲(於遊戲中灌輸關於日常可持續消費的實用課程)及以NFT及數位資產形式呈現的虛擬商品。

通過適應不斷變化的環境，管理層有信心，與其世界級合作夥伴攜手發展的優質內容、產品及服務組合將進一步推動世紀創意科技支持全球社區之策略性願景。

百利保控股有限公司

P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

P&R 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有 50/50 權益之合營公司(百利保及富豪根據其各自之股權按比例出資)。由於百利保持有富豪之實益控股權益，P&R 實際上為百利保及世紀城市之附屬公司。P&R 之業務範圍包括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。

以下為有關 P&R 集團於香港現正進行之物業發展項目及所擁有物業(除另有說明外，均由 P&R 集團全資擁有)之進一步資料：

新界元朗丹桂村路 65 至 89 號尚築及富豪 • 悦庭

此住宅項目於二零一六年落成，地盤面積約 11,192 平方米(120,470 平方呎)，提供合共 170 個單位(包括 36 間花園洋房及一座擁有 134 個單位之低密度公寓大樓)，擁有總樓面面積約 11,192 平方米(120,470 平方呎)。

名為「尚築」之公寓大樓之全部單位已售罄。於此發展項目內之花園洋房命名為「富豪 • 悦庭」。現時「富豪 • 悦庭」之 8 間洋房仍予以保留，並將逐步出售。

新界沙田馬鞍山保泰街 16 號 We Go MALL

此發展項目之地盤面積為 5,090 平方米(54,788 平方呎)及最多可建總樓面面積為 15,270 平方米(164,364 平方呎)。此地盤已發展為擁有地上 5 層高及 1 層地下樓層之購物商場。此購物商場已於二零一八年開業，並持作賺取租金收入。此購物商場之租賃狀況於年度內保持穩定，預計其出租率及租金水平將於解除疫情限制後逐步改善。

九龍深水埗順寧道83號尚都

此乃於二零一四年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，並經已發展為一幢28層高(包括1層地下樓層)擁有總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅樓宇，提供157個住宅單位、2層商舖及1層地下停車場。此項目已於二零一八年完成。所有住宅單位以及若干商舖及泊車位經已全部售出。餘下2間商舖及5個泊車位將繼續推售。

新界沙田九肚麗坪路23號富豪•山峯

此項目之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目已發展為一個擁有7幢中層住宅公寓(合共136個單位)、24間獨立花園洋房及197個泊車位之豪華住宅綜合項目，擁有總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。佔用許可證(入伙紙)已於二零一八年九月獲發出，而合約完成證明書(滿意紙)則已於二零一九年二月取得。

此發展項目榮獲八個國際獎項，包括Luxury Lifestyle Awards於二零二一年之香港最佳豪宅項目及最佳可持續豪宅項目，以及若干洋房及公寓示範單位獲傑出室內設計的認可。

迄今，合共20間花園洋房及53個公寓單位已按令人滿意的價格出售或訂約出售(銷售總額為港幣4,300,800,000元)，其中15間洋房及45個公寓單位(銷售總額為港幣3,422,300,000元)已完成銷售交易。於年度內完成之銷售交易包括6間洋房及12個公寓單位(銷售總額為港幣997,200,000元)，而自該等銷售交易所產生之盈利已計入回顧年度之業績。餘下4間洋房及83個公寓單位具有重大銷售價值，除用作物業、廠房及設備之洋房外，將會繼續逐步推出銷售。

九龍大角咀晏架街2號富薈旺角酒店

此乃於二零一五年透過競標獲得香港市區重建局授予而進行之酒店發展項目。此項目之地盤面積為725.5平方米(7,809平方呎)，並擁有可建總樓面面積約6,529平方米(70,278平方呎)與有蓋樓面面積約9,355平方米(100,697平方呎)。

此項目已發展為一間20層高擁有288間客房並配有附屬設施之酒店，並已於二零一九年三月開業。該酒店目前由P&R自行營運，並由富豪集團管理。

香港上環文咸西街5號富薈尚乘上環酒店

此項目之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，已發展為一間擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)及擁有總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約7,118平方米(76,618平方呎)之酒店。

P&R於二零一九年十二月出售50%實益權益後，該物業現由P&R及AMTD Properties (HK) Limited各自擁有50%權益。該酒店已於二零二零年十一月正式開業，並自此由該合營公司自行營運以及由富豪集團管理。

香港筲箕灣金華街9至19號

此等物業乃以私人協議交易收購，其地盤總面積為518平方米(5,580平方呎)。該項目原有物業之拆卸工程已完成，而將進行之商業/住宅發展項目之方案亦即將定案。

九龍長沙灣青山道291至293號及301至303號

此等物業現包括擁有位於青山道291至293號逾80%不可分割份額業權及位於青山道301至303號之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為488平方米(5,260平方呎)，並擬作綜合商業/住宅重建用途。為整合該等相關物業之100%擁有權權益而透過土地審裁處作出土地強制售賣之法律程序正在進行中。

部分現存物業目前被歸類為二級歷史建築。正與相關政府部門商討一項結合建議發展及保育之提案，該計劃涉及在新發展項目中保存歷史遺產之騎樓部分，從而保留其在鄰近地區中獨特的標誌性外觀。

富豪酒店國際控股有限公司

富豪為百利保之上市附屬公司。有關富豪集團進行之物業項目以及擁有之主要物業(富豪產業信託所擁有者除外)(全部均由富豪全資擁有)之進一步資料載列如下：

香港

香港國際機場麗豪航天城酒店

於二零一七年二月，富豪之一全資附屬公司獲香港機場管理局授予香港國際機場新酒店項目之發展權。

此酒店項目之地盤面積約為6,650平方米(71,580平方呎)及可建總樓面面積為33,700平方米(362,750平方呎)，地盤鄰近香港國際機場二號客運大樓、亞洲國際博覽館及海天客運碼頭。酒店項目為機場管理局推出之大型綜合發展項目SKYCITY航天城(亦包括大型零售及辦公大樓、餐飲和娛樂等設施)之第一期發展項目。

此酒店為樓高13層(包括1層地下樓層)，擁有合共1,208間客房及套房，並備有全面之宴會、會議及餐飲設施。此新酒店擁有多項於樓宇設計、建築及營運的可持續發展特色，並於綠建環評認證獲評為金級及EarthCheck設計金徽認證。酒店牌照已於二零二一年十一月獲發出。酒店於二零二一年十二月試業，並將於二零二三年四月正式開業。

香港皇后大道西160號尚瓏

此項目之合併地盤面積為682平方米(7,342平方呎)，並已發展為擁有總樓面面積約為5,826平方米(62,711平方呎)之商業/住宅發展項目。該發展項目擁有合共130個住宅單位，並在二樓設有會所設施以及在地面及一樓設有商業舖位。此發展項目之入伙紙已於二零二二年八月獲發出。

第一批住宅單位之預售已於二零二一年四月首度推出，其銷售交易亦於二零二二年底前完成。

九龍深水埗海壇街227至227C號

土地強制售賣之司法程序已完成，富豪集團現時擁有該重建物業之100%擁有權權益。此等物業之地盤總面積為431平方米(4,644平方呎)，並擬作商業/住宅發展用途，總樓面面積約為3,691平方米(39,733平方呎)。

香港赤柱黃麻角道88號富豪海灣

富豪集團仍保留富豪海灣其中擁有總樓面面積約4,178平方米(44,972平方呎)之合共9座花園洋房，當中3座持作投資物業、4座持作待售物業，以及2座作為物業、廠房及設備以及使用權資產。倘開價理想，部分餘下之洋房將繼續出售。

海外

西班牙巴塞隆拿 *Campus La Mola*

此酒店物業合共擁有186間客房，乃富豪集團於二零一四年收購。該酒店最初由富豪集團自行營運，其後已根據租賃協議於二零一七年九月租賃予一獨立第三方。富豪集團最近與該物業之承租人達成正式和解安排，據此，承租人已清償拖欠及具爭議之租金及其他相關款項，並以更有利之租賃條款與承租人續租。

葡萄牙里斯本 *Rua Dos Fanqueiros 156, Fabrik*

此乃對位於里斯本之歷史遺產保育區內一歷史建築物進行之復修及翻新項目，該物業乃於二零一九年由一間富豪集團目前全資擁有之公司所收購。此樓宇之總樓面面積約為1,836平方米(19,768平方呎)，當中包括住宅公寓以及地下商舖。翻新工程正在進行中，並預計將於二零二三年年中前完成。公寓單位及商舖擬於翻新工程完成後推出市場發售。

四海國際集團有限公司

四海為P&R之上市附屬公司。有關四海集團在中國之物業項目(全部為全資擁有)之進一步資料如下：

物業發展

成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期之發展工程已竣工。接近全部第三期的住宅單位已於二零二一年年初獲預售。自訂約預售及銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,200,000元(港幣2,337,800,000元)。該等獲預售之第三期住宅單位已於二零二二年期間完成其交付程序，銷售總額為人民幣787,300,000元(港幣915,600,000元)。由第三期的住宅及商業單位以及泊車位之已完成之銷售所產生之物業收入(扣除所賦予之商譽之減值虧損、稅項及銷售費用前)為港幣337,000,000元，並於回顧年度內入賬。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，總面積3,933平方米(42,335平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣90,900,000元(港幣103,900,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，453個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣49,500,000元(港幣56,600,000元)。大部份已出售之商舖單位及泊車位之交付程序經已完成，有關收入已於回顧年度內入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程正在進行中，並預計將於二零二三年第三季度完成，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。商業設施中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖已於二零二二年開始預售。迄今，總面積共229平方米(2,465平方呎)之商舖已獲預售或訂約預售，銷售總額約為人民幣6,500,000元(港幣7,400,000元)。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，總面積約5,983平方米(64,400平方呎)之140個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，銷售總額為人民幣52,400,000元(港幣59,900,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將因應市場環境陸續分階段推出預售。

天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售進度相對緩慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已竣工，並已於二零二二年三月取得竣工證明書。由於市場環境轉變，其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之銷售計劃已延遲，目前計劃於今年稍後推出。視乎銷售進度，另一幢寫字樓大樓所提供面積共約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位可能於其後分階段推出銷售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

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塊總面積約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畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

四海集團繼續持有整幅造林之土地。同時，四海集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，四海集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

金融資產及其他投資

世紀城市集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括投資基金、私募股權、債券，以及財資及提升收益之產品。全球資本市場於年度內非常艱巨及波動，而香港之股票市場進一步疲弱。世紀城市集團於此方面之業務的表現受到不利影響，故其金融資產投資業務於回顧年度內錄得淨虧損。

於二零二二年四月，富豪一間全資附屬公司與一名獨立第三方訂立協議，以收購Sygnum Bank AG(一間以瑞士及新加坡為基地之數碼資產銀行)若干已發行證券的表現之參與權。預期該參與將為富豪集團提供一個擴大其投資組合及擴展其收入來源至數碼資產市場之機會。有關此項投資之進一步資料載於二零二二年四月十二日刊發之聯合公佈。

富豪集團亦於二零二二年四月收購 The Sandbox (一個領先去中心化的遊戲虛擬世界) 內的一處「estate」，以在元宇宙中開展其 MetaGreen 項目。位於 Mega City 2 的 MetaGreen 將成為 The Sandbox 中首個以可持續發展為主題或綠化的大都會，並設有不同的互動區域，包括富豪酒店旗下的綠色酒店和住宅、MetaGreen 購物商場、藝術公園、MetaGreen 會議中心以及 MetaGreen 學院等等。通過利用 Web3 和 GameFi 的力量，MetaGreen 旨在推廣生態友好的選擇及建立一個可持續發展的社區，以支持經濟循環過渡並競相實現碳淨零。

財務回顧

資本資源及資金

資金及財務政策

世紀城市集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金及預售單位所得款項提供。若條款合適，或會以本地貨幣為於中國之發展項目安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

世紀城市集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。至於世紀城市集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及中國投資，世紀城市集團可能考慮在認為適當情況下，運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制世紀城市集團面對的滙率波動風險。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣 729,200,000 元，而於年度內之利息支出淨額為港幣 486,100,000 元。

債項及資產負債比率

於二零二二年十二月三十一日，世紀城市集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣 2,724,500,000 元，而世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣 16,950,600,000 元。

於二零二二年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為40.3%，即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣16,950,600,000元與世紀城市集團之總資產港幣42,056,900,000元之相對比率。

有關世紀城市集團於二零二二年十二月三十一日之債項償還期限之詳情如下：

附息之銀行債項

	二零二二年		二零二一年	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款－有抵押	二零二三年	7,929.2	二零二二年	3,329.5
非即期				
銀行貸款－有抵押	二零二四年至 二零二七年	11,589.9	二零二三年至 二零二六年	16,764.7
總計		<u>19,519.1</u>		<u>20,094.2</u>

	二零二二年	二零二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	7,929.2	3,329.5
於第二年	2,970.0	5,754.8
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>8,619.9</u>	<u>11,009.9</u>
總計	<u>19,519.1</u>	<u>20,094.2</u>

於二零二一年八月十日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項為期五年的融資協議。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二二年十二月三十一日，二零二一年初步融資有未償還金額為港幣4,801,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣301,000,000元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資（「二零一八年九龍融資」）。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託集團與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元（「二零二二年九龍融資」），並同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資，用作償還二零一八年九龍融資。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二二年十二月三十一日，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,950,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司Sonnix Limited就一項港幣440,000,000元定期貸款融資訂立融資協議（「二零一九年灣仔融資」），為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零二零年六月二十二日，其本金金額已修訂為港幣405,000,000元以遵守融資協議中之條款。於二零二二年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣405,000,000元。

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資（「二零一八年上環融資」）。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零二二年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000元。

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元（隨後於二零二零年九月減少至港幣44,000,000元）之循環貸款融資（「二零一八年炮台山融資」）。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零二二年十二月三十一日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣704,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣44,000,000元。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店（前稱為富薈馬頭圍酒店）作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資（「二零一七年土瓜灣融資」），為期三年直至二零二零年九月。於二零二零年八月二十七日，二零一七年土瓜灣融資協議之補充協議已予訂立以修訂貸款本金金額至港幣621,000,000元（「二零二零年土瓜灣融資」），新貸款期為三年直至二零二三年九月。於二零二二年十二月三十一日，二零二零年土瓜灣融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

計入流動負債內之附息之銀行債項包括兩項富豪產業信託集團本金總額為港幣3,305,000,000元(扣除相應未攤銷債項成立成本港幣39,800,000元前)之長期貸款，其到期日為二零二三年後(「相關貸款」)，但於報告期末分類為流動負債。相關貸款涉及(1)於二零二二年十二月三十一日未償還本金金額為港幣2,900,000,000元，被視為違反與利息覆蓋比率(「利息覆蓋比率」)有關之貸款契約(附有內在現金補救條文)之二零二二年九龍融資；及(2)於二零二二年十二月三十一日未償還本金金額為港幣405,000,000元，違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約之二零一九年灣仔融資。於報告期間後，富豪產業信託集團已從相關貸款之銀行貸款人取得有關違反利息覆蓋比率之豁免，及確認相關貸款仍可於其原定到期日償還(分別為二零二七年及二零二四年)，惟就各項貸款而言須以額外三個月之利息付款作為補足利息儲備。儘管自銀行貸款人取得豁免及確認，但為符合適用會計準則之規定，富豪產業信託集團之相關貸款於二零二二年十二月三十一日仍被分類為流動負債。於本財務報表之批准日期，由於已取得銀行貸款人之豁免，於二零二二年十二月三十一日，相關貸款不再存在任何被視為違反或違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約。

於二零二二年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按HIBOR另加息差介乎每年1.05%至每年1.8%(二零二一年：介乎每年0.92%至每年1.8%)計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零二零年土瓜灣融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零二二年十二月三十一日，除一項港幣1,195,600,000元之銀行貸款乃按HIBOR另加息差每年1.6%計息並設上限利率為每年4.1%及一項港幣14,500,000元之銀行貸款乃按歐洲銀行同業拆息(「EURIBOR」)另加息差每年2.5%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年1.15%至每年2.75%計息。除一項港幣14,500,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零二一年十二月三十一日，除港幣20,400,000元之銀行貸款乃按EURIBOR另加息差每年2.5%計息及港幣20,600,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差每年0.75%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年0.95%至每年2.75%計息。除港幣41,000,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

此外，亦包括計入流動負債內之附息之銀行債項之港幣1,707,900,000元(二零二一年：港幣1,514,300,000元)乃為餘下還款期超過十二個月之未償還循環貸款融資。

其他債項

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
無抵押票據	<u>156.0</u>	<u>—</u>
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>156.0</u>	<u>357.0</u>

於二零二二年九月十九日，四海之全資附屬公司四海國際財務有限公司發行名義本金總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據，票面利率為每年HIBOR加0.6%。

租賃負債

於二零二二年十二月三十一日，世紀城市集團之租賃負債為港幣43,300,000元。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，若干世紀城市集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存

合共港幣30,936,100,000元已作抵押，以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零二二年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣275,400,000元，亦已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

於報告期末，世紀城市集團之資本承擔如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	518.3	692.0

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，百利保集團就授予一聯營公司之銀行融資提供企業擔保之或然負債為港幣400,000,000元(二零二一年：港幣357,200,000元)，已悉數動用。此外，於二零二二年十二月三十一日，百利保集團已就由銀行發行有關若干物業發展項目之即期付款保函及履行保函金額約為港幣15,000,000元(二零二一年：港幣15,000,000元)向若干銀行提供企業擔保。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣519,600,000元(港幣586,100,000元)(二零二一年：人民幣700,700,000元(港幣857,000,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

股本

於回顧年度內，世紀城市以代價總額港幣310,908元在香港聯合交易所有限公司購回合共1,248,000股世紀城市普通股。所有該等1,248,000股購回普通股已於年度內註銷。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧年度內，概無重大之收購或出售世紀城市之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

世紀城市集團在香港及中國僱用約1,720名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市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。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。世紀城市集團所提供之僱員福利，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。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事於世紀城市及其聯營公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

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

世紀城市 / 聯營公司名稱	董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	持有股份數目		總數 (佔世紀城市 已發行股本 總數之概約 百分比)
				權益性質 所控制	法團的權益	配偶權益
世紀城市	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	羅俊圖先生	普通股(已發行)	251,735	—	—	251,735 (0.008%)
	羅寶文女士	普通股(已發行)	112,298	—	—	112,298 (0.004%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	4,000	—	—	4,000 (0.000%)
	溫子偉先生	普通股(已發行)	24,000	—	—	2,400 (0.001%)

世紀城市/ 聯營公司名稱	董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	持有股份數目		總數 (佔世紀城市 已發行股本 總數之概約 百分比)
				權益性質 所控制 法團的權益	配偶權益	
百利保	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	90,078,014	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	羅俊圖先生	普通股(已發行)	2,274,600	—	—	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文女士	普通股(已發行)	1,116,000	—	—	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股(已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	50,185	—	—	50,185 (0.005%)
	溫子偉先生	普通股(已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
富豪	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	24,200	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (69.33%)
	羅寶文女士	普通股(已發行)	569,169	—	—	569,169 (0.06%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
	溫子偉先生	普通股(已發行)	10,200	—	—	10,200 (0.001%)
四海	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行) (ii) (未發行)	— —	871,504,279 (附註d) 1,591,775,147 (附註e)	— —	871,504,279 1,591,775,147
					總計：	2,463,279,426 (183.88%)
		優先股(已發行)		229,548,733 (附註e)		229,548,733 (99.99%)
	羅俊圖先生	普通股(已發行)	680,730	—	—	680,730 (0.05%)
	羅寶文女士	普通股(已發行)	414,000	—	—	414,000 (0.03%)
富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位(已發行)	—	2,443,033,102 (附註f)	—	2,443,033,102 (74.99%)

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

世紀城市/ 聯營公司名稱	董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	持有股份數目		總數 (佔世紀城市 已發行股本 總數之概約 百分比)
				權益性質 所控制 法團的權益	配偶權益	
Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	10,000 (附註 t)	—	10,000 (100%)
Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	97 (附註 u)	—	97 (100%)
Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	3 (附註 v)	—	3 (100%)
Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	1 (附註 w)	—	1 (100%)
Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	50,000 (附註 x)	—	50,000 (100%)
Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	1 (附註 y)	—	1 (100%)
Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	10,000 (附註 z)	—	10,000 (100%)
百寶通國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	—	2 (附註 aa)	—	2 (100%)

附註：

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

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

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

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

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

(c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。於622,433,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市透過其全資附屬公司於百利保持有62.28%股份權益。百利保透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。

(d) 於706,851,215股四海已發行普通股之權益，乃透過百富控股(由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益)之全資附屬公司持有。而於另外111,319,732股已發行四海普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外53,333,332股四海普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

(e) 於1,272,070,219股四海未發行普通股之權益，乃透過百富控股之全資附屬公司持有，而百富控股由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司各自持有50%權益。於另外213,038,264股四海未發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外106,666,664股四海未發行普通股之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

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

於1,362,226,414股四海未發行普通股之權益，乃透過四海發行之可換股票據(本金金額為港幣136,222,641.4元並於二零五三年到期)之2%可換股票據權益持有之衍生權益。四海可換股票據可按換股價每股普通股港幣0.10元(可按照可換股票據之條款予以調整)轉換為四海新普通股。

(f) 於2,439,613,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市透過其全資附屬公司持有62.28%股份權益)透過其全資附屬公司於富豪持有69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益。

(g) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

(h) 800,000股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有67.43%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(n) 於此等 Century Digital Holdings Limited 股份之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(s) 於此等 Grand Modern Investments Limited 股份之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

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

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

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	67.43
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

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

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

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

(x) 於此等 Speedway Technology Limited 股份之權益，乃透過下列由羅先生全資擁有之公司持有：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) 主要股東之權益

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

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

附註：

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

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

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

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

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無世紀城市董事及彼等各自聯繫人被視為於直接或間接與世紀城市集團業務構成競爭或可能競爭之業務中擁有權益（世紀城市董事及彼之聯繫人獲委任代表世紀城市及/或世紀城市集團權益之業務則除外）。

4. 董事之服務合約

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

5. 董事之其他權益

世紀城市全資附屬公司世紀貨倉實業有限公司（作為租戶）與世紀城市董事羅寶文女士擁有50%權益之公司Best Element Investments Limited（作為業主）就租賃位於香港的兩個物業單位訂立一份租賃協議（經不時修訂及補充），直至二零二五年十月十五日，每月租金港幣156,712元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無世紀城市董事自二零二四年十二月三十一日（即世紀城市集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）以來向世紀城市集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬向任何世紀城市集團成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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

6. 訴訟

於最後實際可行日期：

- (i) 麗豪航天城酒店之擁有人（為富豪之全資附屬公司）目前正在就香港稅務局發出一份港幣93,000,000元之印花稅評估通知書提出上訴，內容有關香港機場管理局與富豪集團訂立之分租協議。據世紀城市董事所了解，根據所獲得之法律意見，富豪董事認為上訴有合理之勝訴機會。
- (ii) 上述附屬公司亦為一宗由承建商就麗豪航天城酒店若干未償付建築費用約港幣38,000,000元所提交的申索中之被告人。富豪集團已提呈抗辯及反申索，有關金額遠超過原告所申索之金額。據世紀城市董事所了解，根據所獲得之法律意見，富豪董事認為該抗辯存在可爭辯之處且有合理理據。

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

7. 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	《專業會計師條例》（香港法例第50章）下的執業會計師及《會計及財務匯報局條例》（香港法例第588章）下的註冊公眾利益實體核數師

蘇亞文舜會計師事務所有限公司

《專業會計師條例》(香港法例第50章)下的執業會計師及《會計及財務匯報局條例》(香港法例第588章)下的註冊公眾利益實體核數師

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

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

於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日(即編製世紀城市集團最近期刊發經審核綜合賬目之日期)以來，上述專家概無於世紀城市集團任何成員公司已收購或出售或承租或世紀城市集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下為世紀城市集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立並屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 購股協議。

9. 一般事項

- (a) 世紀城市之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 世紀城市之香港總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號11樓。
- (c) 林秀芬女士(「林女士」)為世紀城市之公司秘書。林女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會會員。
- (d) 世紀城市之百慕達股份過戶登記總處為 Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (e) 世紀城市之香港股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

- (f) 本通函以英文及中文編製。除另有指明者外，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

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

- (a) 世紀城市之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 世紀城市截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 載於本通函附註二之蘇亞文舜會計師事務所有限公司對目標公司未經審核財務資料之審閱報告；
- (d) 載於本通函附註三之由安永會計師事務所發佈之有關餘下集團的未經審核備考財務資料之報告；
- (e) 上文「專家及同意書」一節所提及的同意書；
- (f) 上文「重大合約」一節所提及的重大合約；及
- (g) 本通函。

世紀城市股東特別大會通告



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：355)

股東特別大會通告

茲通告 Century City International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二五年九月二十二日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(在須修訂或毋須修訂之情況下)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「**動議**：批准、追認及/或確認本公司之附屬公司為賣方(定義見通函)根據購股協議(定義見通函)之條款且受其條件規限出售銷售股份(定義見本公司致其股東之日期為二零二五年九月二日之通函(「通函」)，本通告構成通函之一部分)予買方(定義見通函)及通函所述之購股協議擬進行之交易，並授權本公司之董事採取一切相關行動以落實有關交易，及簽訂一切有關交易所需或適用之相關文件及文據，並可就該等條款及條件進行彼等認為適合之不重大修改、修訂、豁免、變更或延長。」

承董事會命

Century City International Holdings Limited

林秀芬

秘書

香港，二零二五年九月二日

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

世紀城市股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及投票之股東，有權委任一位或以上之代表出席，並於表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司之股東。
2. 委任代表表格最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間四十八小時前送達本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司（「股份登記過戶分處」），地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 本公司之普通股股東名冊將由二零二五年九月十七日（星期三）至二零二五年九月二十二日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司普通股過戶登記手續，以確定股東可出席股東特別大會及於股東特別大會上投票之資格。為確保可出席股東特別大會及於股東特別大會上投票之資格，所有本公司普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年九月十六日（星期二）下午四時三十分前遞交予股份登記過戶分處。
4. 填妥及交回委任代表表格後，股東仍可親身出席股東特別大會及於股東特別大會上投票，而在該情況下，該委任代表表格將視作撤回論。
5. 為遵守上市規則及本公司之公司細則，本股東特別大會通告所載所有決議案將以投票方式進行表決。
6. 倘八號（或以上）颱風信號、黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈之「極端情況」於股東特別大會當日生效，股東請於當日致電本公司熱線（852）2894-7521查詢股東特別大會之安排。