
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 **Cosmopolitan International Holdings Limited** 之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



關 連 交 易 接 受 財 務 資 助

四海獨立董事委員會及
四海獨立股東之
四海獨立財務顧問



Cosmopolitan International Holdings Limited (「四海」) 謹訂於二零二四年十二月三十日(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」)，大會通告載於本通函。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及盡快交回四海在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會，並於會上投票，而倘若閣下於交回已填妥之委任代表表格後仍出席會議，則該委任代表表格將作被撤銷論。

二零二四年十二月十日

目 錄

	頁次
目錄	a
釋義	i
四海董事會函件	1
四海獨立董事委員會函件	16
四海獨立財務顧問函件	17
附錄 一 一般資料	29
股東特別大會通告	37

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「一個月香港銀行同業拆息」	指	湯森路透屏幕(或顯示該利率的任何湯森路透替代專頁)香港銀行公會香港銀行同業拆息一頁或由貸款人不時按其合理酌情所選之公佈該利率的其他信息服務的適當頁面上所顯示之於一個月期間港幣之香港銀行同業拆息(未經管理人員修正、重新計算或重新發佈)
「二零二一年融資協議」	指	經第一補充協議所修訂及補充之原融資協議
「二零二四年融資協議」	指	經第二補充協議所修訂及補充之二零二一年融資協議
「豐域」	指	Ample State Investments Limited 豐域投資有限公司，四海之全資附屬公司及成都項目之中層控股公司
「聯繫人」	指	定義見上市規則
「Bizwise」或「借款人」	指	Bizwise Investments Limited，四海之全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行開門經營一般業務之日(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有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「成都項目」	指	位於中國四川省成都市新都區之綜合用途發展項目，由酒店、商業、寫字樓及住宅部分組成
「緊密聯繫人」	指	定義見上市規則
「可換股優先股持有人」	指	四海可換股優先股之持有人
「關連人士」	指	定義見上市規則
「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)

釋 義

「四海董事會」	指	四海之董事會
「四海董事」	指	四海之董事
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海獨立董事委員會」	指	已成立之四海董事會之獨立董事委員會，成員包括龐述英先生及李家暉先生（均為四海獨立非執行董事），以就第二補充協議及該交易向四海獨立股東提供意見
「四海獨立財務顧問」	指	同人融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獲委任之獨立財務顧問，以就第二補充協議之條款及該交易向四海獨立董事委員會及四海獨立股東提供意見
「四海獨立股東」	指	除羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、百利保、百富控股、富豪及彼等各自之聯繫人以外之四海股東
「四海股份」	指	四海股本中每股面值港幣0.02元之普通股
「四海股東」	指	四海股份之持有人
「股東特別大會」	指	四海將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准第二補充協議及該交易
「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
「第一補充協議」	指	Long Profits、四海與Bizwise就原融資協議之若干條款修訂所訂立日期為二零二一年九月二十一日之補充協議
「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及天津項目之中層控股公司

釋 義

「宏嘉」	指	Grand Praise Investments Limited 宏嘉投資有限公司，富城之全資附屬公司
「宏嘉集團」	指	宏嘉及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等聯合公佈」	指	由富豪及四海就第二補充協議及延長最後截止日期(二零二四年)共同刊發日期分別為二零二四年九月三日及二零二四年十一月六日之公佈
「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	二零二四年十二月四日，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 根據二零二四年融資協議項下向 Bizwise 所授出總額為港幣 857,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資
「Long Profits」或「貸款人」	指	Long Profits Investments Limited，富豪之全資附屬公司
「最後截止日期 (二零二四年)」	指	最初為二零二四年十一月三十日(或訂約各方可能書面協定之有關其他日期)，其後延長至二零二四年十二月三十一日(或訂約各方可能書面協定之有關其他日期)
「原融資協議」	指	Long Profits、四海與 Bizwise 就提供總額為港幣 1,850,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資所訂立日期為二零一六年八月四日之融資協議
「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)

釋 義

「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，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目集團」	指	豐域及富城以及其各自之附屬公司
「該等項目」	指	成都項目及天津項目
「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，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：78)
「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，根據香港法例第 571 章《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
「第二補充協議」	指	Long Profits、四海與 Bizwise 就二零二一年融資協議之若干條款修訂所訂立日期為二零二四年九月三日之第二補充協議
「抵押物」	指	定義見本通函內「四海董事會函件」之標題為「第二補充協議」一節
「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

釋 義

「天津項目」	指	位於中國天津市河東區之綜合用途發展項目，由商業、寫字樓及住宅部分組成
「該交易」	指	二零二四年融資協議項下擬進行之交易
「%」	指	百分比

四海董事會函件



執行董事：

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)
羅寶文女士(副主席)
黃寶文先生(首席營運官)
梁蘇寶先生(首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生，MH
石禮謙先生，GBS，JP

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港
銅鑼灣
怡和街68號11樓

敬啟者：

關連交易 接受財務資助

緒言

茲提述(i)世紀城市、百利保、富豪及四海於二零一六年八月四日刊發之聯合公佈；(ii)富豪及四海各自於二零一六年九月二十三日刊發之通函；(iii)富豪及四海於二零二一年九月二十一日刊發之聯合公佈；(iv)富豪及四海各自於二零二一年十一月十一日刊發之通函；及(v)該等聯合公佈。

於二零二四年九月三日(交易時段後)，Long Profits(富豪之全資附屬公司並作為貸款人)、四海(作為擔保人)與Bizwise(四海之全資附屬公司並作為借款人)訂立第二補充協議以修訂二零二一年融資協議之若干條款，據此(其中包括)，(i)自二零二四年十月十二日起，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘(原利率為固定利率每年5厘)，以及(ii)到期日將延期至二零二七年十月十二日(原定為二零二四年十月十二日)。除上文所述者外，二零二一年融資協議之條款及條件並無其他重大變動。

四海董事會函件

於二零二四年十一月六日(交易時段後)，Long Profits、Bizwise及四海已書面同意將最後截止日期(二零二四年)由二零二四年十一月三十日延長至二零二四年十二月三十一日(或訂約各方可能進一步書面協定之有關其他日期)。

本通函旨在向四海股東提供(其中包括)，(i)有關第二補充協議及該交易之資料；(ii)四海獨立董事委員會就有關第二補充協議及該交易之意見函件；(iii)四海獨立財務顧問就有關第二補充協議及該交易致四海獨立董事委員會及四海獨立股東之意見函件；(iv)就考慮並酌情批准有關第二補充協議及該交易之普通決議案而召開之股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定的其他資料。

第二補充協議

根據Long Profits(富豪之全資附屬公司並作為貸款人)、四海(作為擔保人)與Bizwise(四海之全資附屬公司並作為借款人)訂立日期為二零一六年八月四日之原融資協議，Long Profits向Bizwise授出總額為港幣1,850,000,000元之貸款融資(即定期貸款及循環貸款融資)。

根據Long Profits、四海與Bizwise訂立日期為二零二一年九月二十一日之第一補充協議，原融資協議之若干條款已作修訂，據此(其中包括)，貸款融資總額已減少至港幣857,000,000元，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。

於二零二四年九月三日(交易時段後)，Long Profits、四海與Bizwise訂立第二補充協議以修訂二零二一年融資協議之若干條款，據此(其中包括)，(i)自二零二四年十月十二日起，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘(原利率為固定利率每年5厘)，以及(ii)到期日將延期至二零二七年十月十二日(原定為二零二四年十月十二日)。除上文所述者外，二零二一年融資協議之條款及條件並無其他重大變動。

二零二四年融資協議之主要條款及條件概述如下：

貸款人： Long Profits(富豪之全資附屬公司)

借款人： Bizwise(四海之全資附屬公司)

擔保人： 四海

貸款融資金額： (i) 定期貸款港幣357,000,000元；及
(ii) 循環貸款金額最多為港幣500,000,000元。

四海董事會函件

- 目的： 貸款融資項下之循環貸款融資僅可用於作為四海集團之營運資金。
- 於最後實際可行日期，貸款融資項下之定期貸款及循環貸款之未償還金額分別為港幣357,000,000元及港幣500,000,000元。將不會進一步提取貸款融資項下之定期貸款融資。
- 經修訂利率： 自二零二四年十月十二日起(包括該日)，一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘，經各訂約方參考富豪集團之最近融資成本後公平磋商釐定。
- 自二零二四年十月十二日起(包括該日)，利息須按月計算，乃經參考各曆月第十二日(或倘該日並非營業日，則為緊接之前之營業日)之相關經修訂利率(即一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘)，並須按年支付。
- 經修訂還款日期： 貸款融資之所有未償還金額須於二零二七年十月十二日償還。
- 預付條款： 收到七天書面通知時允許預付貸款融資之款項，而不會受到處罰。
- 取消及終止： 借款人有權取消貸款融資並終止二零二四年融資協議，前提為二零二四年融資協議項下之所有未償還金額已償還。
- 抵押物： 借款人已根據二零二一年融資協議項下促使以貸款人為受益人質押以下資產(「抵押物」)，其將繼續根據二零二四年融資協議項下予以質押：
- (i) 佳冠(即成都項目之住宅部分之中層控股公司)之100%已發行股份及佳冠集團向豐域(四海之全資附屬公司)應付之100%股東貸款；
 - (ii) 喜匯(即成都項目之酒店、商業及寫字樓部分之中層控股公司)之100%已發行股份及喜匯集團向豐域應付之100%股東貸款；及

四海董事會函件

(iii) 宏嘉(即天津項目之中層控股公司)之100%已發行股份及宏嘉集團向富城(四海之全資附屬公司)應付之100%股東貸款。

先決條件： 第二補充協議項下擬進行之交易須待以下各項獲達成後方告作實：

- (i) 富豪於最後截止日期(二零二四年)或之前已取得其獨立股東之批准；
- (ii) 四海於最後截止日期(二零二四年)或之前已取得其獨立股東之批准；及
- (iii) 貸款人已收到第二補充協議中所列以協定形式或以貸款人滿意之形式及內容呈現之所有文件。

以上先決條件概不得獲豁免。於最後實際可行日期，上述先決條件(iii)已達成。

否定契諾： 只要二零二四年融資協議(或任何相關抵押文件)下有任何未償還金額或二零二四年融資協議項下之任何承諾有效，則借款人向貸款人承諾其將會，以及借款人及四海各自向貸款人承諾其將會促使項目集團各其他成員公司將會(除取得貸款人事先書面同意外，或除非有相反規定或在二零二四年融資協議允許範圍內)：

- (i) 不得就其任何資產增設任何進一步的產權負擔，二零二四年融資協議項下允許的除外(例如為發展該等項目及/或償還/預付貸款融資而產生之債務抵押之產權負擔)及不得向他人出售或以其他方式處置其任何資產，而當中所按照之條款將導致有關資產出租予借款人或項目集團之成員公司或被彼等重新收購；

四海董事會函件

- (ii) 不得出售其任何資產，於日常業務過程中按公平基準就不少於公平市值者協助自出售之任何所得款項淨額用於償還或預付貸款融資項下結欠之任何金額除外及/或作為項目集團之營運資金；
- (iii) 不得訂立或允許維持任何出售或處置借款人或項目集團之任何成員公司之任何債務、貨物或合約之安排，而有關安排具有將涉及該等債務、貨物或合約之相關應收款項或其他應付收入流量讓售或貼現之商業效果；
- (iv) 不得就金融債務作出或授出或延長任何信貸，惟於一般貿易過程中符合正常商業條款且不超過120天之貿易信貸或向項目集團作出之貸款除外；
- (v) 不得變更其於原融資協議日期進行之任何業務之性質或範圍，或不得終止經營其整體業務中將會或可能會造成重大不利影響之重大部分；
- (vi) 不得收購任何業務(或某一業務之重大部分)或股份，或投資任何業務、證券或投資基金，或收購任何資本資產或以其他方式產生資本開支，惟於原融資協議日期進行之項目集團業務推進除外；
- (vii) 不得向其任何成員宣派或支付任何股息或任何未付股息之利息，或作出任何其他資本或收入分配，亦不得向任何公司或人士支付任何管理費、顧問費或其他費用(於日常業務過程中按公平基準產生或應付之費用除外)；
- (viii) 不得改變其任何章程文件之重要條款，並促使不得對其作出修改或終止，除非貸款人合理地認為有關修改不會產生重大不利影響；

四海董事會函件

- (ix) 不得與任何人士訂立任何重大交易或協議，於日常業務過程中按公平基準及以公平市值進行或二零二四年融資協議允許之其他方式除外；
- (x) 不得向任何人士發行或配發任何股份或貸款資本；及
- (xi) 不得從屬、押後、遞延、授讓或以其他方式轉讓或豁免其欠負或由任何公司(並非項目集團之成員)欠負其之任何債項。

肯定契諾：

借款人及四海各自向貸款人承諾，只要二零二四年融資協議(或任何相關抵押文件)項下有任何未償還金額或二零二四年融資協議項下之任何承諾仍然有效，則其將會及促使項目集團各其他成員公司將會(除取得貸款人事先書面同意外，或除非有相反規定)：

- (i) 立即取得並更新任何香港政府機關之任何授權及許可以及其能夠履行二零二四年融資協議(或任何相關抵押文件)(其作為訂約方)項下之責任或確保其有效性或可執行性所需之任何其他許可之條款；
- (ii) 保護、維持、遵循及遵守任何香港政府機關之重要且必需之法規、規則、要求等，以及其作為訂約方之所有重大商業合約，並促使該等合約所附帶之所有重要條件得到遵守以及其業務依照該等合約之條款及條件進行；

四海董事會函件

- (iii) 確保二零二四年融資協議(或任何相關抵押文件)(其作為訂約方)項下之負債將構成其直接及無條件，且至少與其他所有其他現時及未來、實際或或然責任(依法實施或因已獲允許之產權負擔而享有優先權之責任除外)具有同等地位之責任；
- (iv) 一直維持與其業務及資產相關之保單，以防範根據適用法律要求而投保及/或一般由從事同類業務之公司為審慎起見而投保之風險，以及應貸款人之要求，將所有該等保單之經核證副本及該等保單之最近期應付保費之收據交付予貸款人；
- (v) 遵守所有該等保單之條款，包括有關使用或操作任何資產之任何規定或限制，並且不作出或允許任何可能導致任何保單無效或可使無效之事情；
- (vi) 到期時支付與該等保單相關之所有保費；
- (vii) 倘於任何時候為使該等保險生效或維持該等保險，或向貸款人寄存任何保單時發生任何違約事件，則貸款人可在通知借款人後按照貸款人可能認為適當之相若金額投購或重續該等保險，而貸款人已支付之保費應由貸款人向借款人收回；
- (viii) 維持其公司存續並在所有方面遵守規限其之所有法律及法規，除非不遵守不會產生重大不利影響；及
- (ix) 在適用期限內繳納所有到期及應付稅款。

四海董事會函件

豁免二零二一年
融資協議項下
之違約利息：

根據二零二一年融資協議，貸款融資須於二零二四年十月十二日償還。違約利率為當時適用利率及年利率5%之總和。貸款人同意(a)於召開股東大會以取得富豪及四海各自之獨立股東批准前，不會採取任何行動要求償還貸款融資；及(b)豁免二零二一年融資協議項下借款人因於二零二四年十月十二日未償還貸款融資而可能需要支付之任何違約利息。然而，倘第二補充協議於最後截止日期(二零二四年)或之前未成為無條件，貸款融資須於最後截止日期(二零二四年)後首個營業日立即支付，而違約利息須追溯自二零二四年十月十二日起(包括該日)貸款融資之未償還本金額計算。

除貸款融資外，緊接第二補充協議日期前十二個月內，富豪集團並無向四海集團提供任何財務資助。

訂立第二補充協議之理由及裨益

富豪集團主要透過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(包括透過合營公司百富控股進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

四海集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)以及其他投資(包括金融資產投資)，目前正在中國成都(即成都項目)及天津(即天津項目)進行物業發展項目。

有關成都項目及天津項目之資料

下列有關成都項目及天津項目之資料乃摘錄自四海截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告。

成都項目

此項目位於中國四川省成都新都區，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)。

四海董事會函件

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2,243,100,000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。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102,100,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，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56,100,000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，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。

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。面積約13,241平方米(142,526平方呎)之297個寫字樓單位已獲訂約售出或被準買家認購，銷售代價總額為約人民幣113,900,000元(港幣124,700,000元)。同時，另一幢寫字樓大樓的預售已獲批准，但預售計劃的推出時間將視乎成都之物業市場環境而定。

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。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8,900,000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。

天津項目

此項目位於中國天津河東區，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)。

四海董事會函件

除預定於二零二四年完成銷售交易的少數單位外，該發展項目的所有其他住宅單位亦已於過往年度出售。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。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，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200,600,000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。四海集團正密切關注天津的市場環境，為出售寫字樓大樓之單位制定合適之推售計劃。

貸款融資

於二零一六年八月，Long Profits、四海與Bizwise訂立原融資協議，據此，Long Profits向Bizwise授出港幣1,850,000,000元之貸款融資，以供四海集團向富豪集團償還當時就其於二零一三年收購成都項目及天津項目之未償還應付代價。於二零二一年九月，Long Profits、四海與Bizwise訂立第一補充協議，據此，原融資協議之若干條款已作修訂，其中包括貸款融資總額已減少至港幣857,000,000元，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。

誠如上文所述，該等項目之接近全部住宅單位已於過往年度出售。該等住宅單位之銷售所得款項以及該等項目之若干商業部分之預售及銷售所得款項已用作將貸款融資總額之本金金額由原融資協議項下之港幣1,850,000,000元減少至二零二一年融資協議項下之港幣857,000,000元、支付當時未償還貸款融資之利息，以及重新投資於該等項目餘下商業部分之發展。當第一補充協議於二零二一年訂立時，原本估計來自該等項目餘下部分在當時預計時間內之預售及銷售所得款項將足以償還二零二一年融資協議項下之貸款融資。由於中國內地房地產市場在過去數年仍相對疲弱，該等項目餘下商業部分之預售及銷售進度較預期為慢。

自二零二三年第四季度起，中國內地中央政府機關已持續實施一系列支持政策及措施，旨在穩定整體本地物業市場。預期當中國內地物業市場逐步復甦，該等項目之餘下部分應能帶來可觀的銷售所得款項。

考慮到中國內地物業市場現狀以及中央政府機關一系列支持性政策及措施之落實情況，四海集團已就該等項目餘下之商業部分制定發展及銷售計劃。預計成都項目餘下之寫字樓物業及餘下之商業物業將分別於二零二四年年底及二零二五年第一季起逐步預售及銷

四海董事會函件

售；而天津項目餘下之寫字樓物業及其餘商業物業將分別於二零二五年第三季及二零二七年上半年開始預售及銷售。該等項目上述物業之預計預售及銷售價格以及銷售面積經參考位於該等項目同一地區之可資比較物業單位之近期成交價及銷售面積，以及中央政府當局實施一系列支持性措施後預計中國房地產市場將逐步復甦而估計。

根據該等項目上述之發展及銷售計劃，四海集團預計出售該等項目其餘商業部分之現金所得款項淨額將於二零二五年至二零二七年止三年內產生，其中大部分該等現金所得款項淨額預計將於二零二六年產生。二零二四年融資協議將可給予四海集團合理時間以有序方式出售該等項目下之物業資產，並讓償還貸款融資之時間與其預計之竣工時間表及該等項目之銷售進度得以配合。貸款融資項下之循環貸款融資(為數港幣500,000,000元)可按循環基準提供予Bizwise，旨在使四海集團可於貸款融資悉數償還前靈活管理其於中期期間之盈餘現金款項。

二零二一年融資協議下之年利率5.0%經參考富豪集團當時之融資成本而釐定。借款人已於相關付款到期日準時支付二零二一年融資協議項下之利息。富豪集團於二零二一年悉數償還按固定利率計息之中期票據後，富豪集團之融資成本轉為主要基於浮動利率機制。於二零二三年及二零二四年上半年，富豪集團之融資成本約為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘，相當於二零二三年約每年6.3%及二零二四年上半年約每年6.5%。隨著近日一個月香港銀行同業拆息回落後，富豪集團之融資成本於二零二四年第三季已下跌至約每年6.2%。四海集團於二零二四年第三季之實際融資成本(不計及貸款融資)約為每年6.7%。為作說明之用，二零二四年第三季之平均一個月香港銀行同業拆息約為每年4.2%，而貸款融資項下之經修訂利率(經參考該平均利率計算)於二零二四年第三季約為每年6.2%。因此，預期貸款融資項下之經修訂利率將低於四海集團於二零二四年第三季之實際融資成本(不包括貸款融資)，並與富豪集團於二零二四年第三季之融資成本大致相若。

四海集團亦已向外部金融機構尋求可能借款，為償還貸款融資進行再融資。考慮到再融資規模之大、中國內地房地產市場之現況、相關銀行貸款政策之限制以及可能出現之貸款條款及條件，四海集團未能從該等金融機關按優於二零二四年融資協議之條款取得外部再融資以悉數償還貸款融資。此外，四海集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月分別錄得淨虧損港幣372,300,000元及淨虧損港幣169,000,000元。於二零二四年六月三十日，四海集團之資產總值約為港幣3,569,200,000元

四海董事會函件

(主要包括約港幣1,320,500,000元之發展中物業、約港幣1,841,600,000元之待售物業及約港幣62,100,000元之現金及銀行結存總額)，負債總額約為港幣2,589,100,000元(包括貸款融資項下之未償還本金額)。因此，在目前情況下，訂立第二補充協議為務實及合理做法。

貸款融資將繼續以(其中包括)佳冠、喜匯及宏嘉(即成都項目及天津項目之中層控股公司)之全部已發行股份透過第一優先股份押記之方式作抵押。除其於該等項目之權益以及抵押物項下應付豐域及富城之股東貸款總額約港幣877,200,000元外，佳冠集團、喜匯集團及宏嘉集團並無任何其他重大資產或負債。截至二零二四年六月三十日，根據四海集團之管理賬目，成都項目及天津項目之資產淨值總額(扣除上述股東貸款約港幣877,200,000元前)約為港幣2,433,400,000元。扣除四海集團就兩批本金總額約港幣468,000,000元之貸款票據對成都項目之一家中層控股公司之股權所設立之若干抵押後，貸款融資於二零二四年六月三十日之貸款價值比率約為43.6%。於最後實際可行日期，除(i)二零二四年融資協議項下抵押之資產；及(ii)四海集團就兩批本金總額約港幣468,000,000元之貸款票據所抵押之成都項目之一家中層控股公司之股份權益外，四海集團並無就該等項目抵押其他資產。四海集團之若干現金及金融資產已抵押予一家商業銀行以獲得銀行融資。

富豪集團自行及透過百富控股持有四海重大股權。延長貸款融資符合雙方之共同利益，使四海將有足夠時間執行其銷售計劃，並受惠於中央政府機關推出一系列支持性措施後中國房地產市場可望逐步復甦之益處，有序地出售該等項目下之資產。

根據該等項目上述之銷售計劃，預計由二零二五年至二零二七年出售該等項目下資產所獲得之現金所得款項淨額將足以償還上述兩批本金總額約港幣468,000,000元之貸款票據及貸款融資。將貸款融資延長三年至二零二七年後，加上由於該等項目之發展及銷售計劃，四海董事認為抵押物被強制行使之風險偏低。另一方面，誠如上文所述，鑒於再融資規模之大，加上目前之財務狀況及市場環境，四海集團無法以優於二零二四年融資協議之條款取得外部再融資以悉數償還貸款融資。因此，在目前情況下，四海集團繼續提供抵押

四海董事會函件

物為務實及合理做法。此外，四海集團管理層知悉四海集團及富豪集團將就出售該等項目下若干資產進行討論，以償清貸款融資及減少其負債，具體實施情況將取決於相關合規要求。

根據二零二一年融資協議，借款人應支付其所結欠之任何到期款項之違約利息(由到期日起直至其支付止)。待第二補充協議成為無條件後，到期日將由二零二四年十月十二日延長至二零二七年十月十二日。然而，倘第二補充協議未能於最後截止日期(二零二四年)或之前成為無條件，則貸款融資須於最後截止日期(二零二四年)後之第一個營業日立即支付，而違約利息將按貸款融資之未償還本金額追溯自二零二四年十月十二日(包括該日)起計算。以供說明之用，由二零二四年十月十二日至最後實際可行日期之違約利息金額約為港幣12,400,000元。

四海董事(包括將於考慮四海獨立財務顧問意見後之四海獨立董事委員會成員)認為，第二補充協議及該交易(包括經修訂利率及提供抵押物)之條款屬公平合理並符合四海及其股東之整體利益。

富豪為世紀城市及百利保之上市附屬公司。由於(i)羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、黃寶文先生、梁蘇寶先生及吳季楷先生(均為四海執行董事)為世紀城市、百利保及/或富豪之執行董事；(ii)石禮謙先生(為四海獨立非執行董事)為百利保之獨立非執行董事；及(iii)簡麗娟女士(為四海獨立非執行董事)為富豪之獨立非執行董事，上述全部四海董事均已就有關第二補充協議及該交易之相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

原融資協議項下擬進行之交易已於二零一六年十月十一日獲富豪及四海各自之獨立股東批准，以及第一補充協議項下擬進行之交易已於二零二一年十一月三十日獲富豪及四海各自之獨立股東批准。由於第二補充協議對二零二一年融資協議之條款構成重大變動，故須重新遵守上市規則。

借款人為四海之全資附屬公司。富豪及四海均為百利保之上市附屬公司。貸款人為富豪之全資附屬公司，因此為四海之關連人士。由於由富豪集團提供之貸款融資乃以四海集團之資產作抵押，因此該交易構成四海之一項關連交易。基於適用百分比率，該交易須遵守上市規則第十四A章項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。

四海董事會函件

根據上市規則，任何於二零二四年融資協議中擁有重大權益之四海股東必須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。於最後實際可行日期，(i) 百利保透過其全資附屬公司持有 53,333,332 股四海股份；(ii) 百富控股透過其全資附屬公司持有 706,851,215 股四海股份；(iii) 富豪透過其全資附屬公司持有 111,319,732 股四海股份；(iv) 羅俊圖先生(羅旭瑞先生之兒子)持有 680,730 股四海股份；及(v) 羅寶文女士(羅旭瑞先生之女兒)持有 414,000 股四海股份。因此，上述四海股東(於最後實際可行日期合共持有 872,599,009 股四海股份(佔已發行全部四海股份約 70.39%)並有權行使對該等股份投票權之控制權)將於股東特別大會上放棄投票。除上述者外，於最後實際可行日期，四海董事並不知悉任何其他須就將於股東特別大會上提呈之有關第二補充協議及該交易之決議案放棄投票之四海股東。

四海已成立四海獨立董事委員會，僅由龐述英先生及李家暉先生(均為四海獨立非執行董事)組成，以就第二補充協議及該交易向四海獨立股東提供意見。由於簡麗娟女士(為四海獨立非執行董事)亦為富豪之獨立非執行董事，而石禮謙先生(為四海獨立非執行董事)亦為百利保(富豪之中層上市控股公司)之獨立非執行董事，彼等並非四海獨立董事委員會成員。

四海已委任同人融資有限公司作為四海獨立財務顧問就此分別向四海獨立董事委員會及四海獨立股東提供意見。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第 37 至第 38 頁內，大會上將向四海獨立股東提呈普通決議案，以供考慮並酌情批准第二補充協議及該交易。

根據上市規則第 13.39(4) 條及四海之組織章程細則，於股東特別大會上，四海股東將以投票方式表決。按投票方式表決之結果將在四海及聯交所網站登載。

隨本通函附奉於股東特別大會上使用之委任代表表格。無論閣下是否親身出席股東特別大會或其任何續會或延會(視乎情況而定)，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及儘快交回四海在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或延會，並於會上投票，而在此情況下，已填妥之委任代表表格將作被撤銷論。

四海董事會函件

暫停辦理四海股份過戶登記

為釐定四海股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，四海將於二零二四年十二月二十三日(星期一)至二零二四年十二月三十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理四海普通股股份過戶登記，期間將不會辦理任何四海股份過戶登記。

釐定四海股東出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期將為二零二四年十二月三十日(星期一)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有四海股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二四年十二月二十日(星期五)下午四時三十分或之前遞交予四海在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

推薦建議

四海董事(包括四海獨立非執行董事，為四海獨立董事委員會成員，其意見載於本通函「四海獨立董事委員會函件」一節)認為，第二補充協議之條款及該交易乃按一般商業條款及於四海集團之一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合四海及四海股東之整體利益，並建議四海獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載批准第二補充協議及該交易之普通決議案。

此致

列位四海股東 台照
及可換股優先股持有人(僅供參照)

代表董事會

Cosmopolitan International Holdings Limited

主席

羅旭瑞

謹啟

二零二四年十二月十日



敬啟者：

關連交易 接受財務資助

吾等謹此提述四海日期為二零二四年十二月十日之通函(「通函」，本函件為通函之一部分)。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲四海董事會委任為四海獨立董事委員會之成員，以就第二補充協議之條款及該交易向閣下提供意見。同人融資有限公司已獲委任為四海獨立財務顧問，就有關事項向閣下及吾等提供意見。有關彼等意見之詳情，連同彼等就發表有關意見時已考慮之主要因素及理由，均載於通函第17至第28頁。務請閣下亦垂注通函內之四海董事會函件及通函內附錄所載之其他資料。

經考慮第二補充協議及該交易之條款以及載於通函第17至第28頁之四海獨立財務顧問函件內所提供之獨立意見及四海董事會函件所載之相關資料後，吾等認為，第二補充協議之條款及該交易乃按一般商業條款及於四海集團之一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合四海及四海股東之整體利益。

因此，吾等(代表四海獨立董事委員會)建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准第二補充協議及該交易之普通決議案。

此致

列位四海獨立股東 台照

四海獨立董事委員會

龐述英
四海獨立非執行董事

李家暉
四海獨立非執行董事

謹啟

二零二四年十二月十日

四海獨立財務顧問函件

以下為四海獨立財務顧問致四海獨立董事委員會及四海獨立股東之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

敬啟者：

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就修訂二零二一年融資協議之若干條款之第二補充協議向四海獨立董事委員會及四海獨立股東提供意見，根據該協議，利率將有所變更，且到期日將由二零二四年十月十二日延期至二零二七年十月十二日。由於富豪及四海各自為百利保之上市附屬公司，而貸款人由富豪全資擁有，因此為四海之關連人士，從四海的角度，富豪集團向四海集團提供以其資產作抵押之第二補充協議項下之貸款融資根據上市規則構成一項關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下獲四海獨立股東批准之規定。

有關二零二四年融資協議之詳情載列於四海日期為二零二四年十二月十日之通函(「**通函**」)之「四海董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

四海獨立董事委員會已告成立，以就第二補充協議項下貸款融資之條款是否於四海之一般及日常業務中按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合四海及四海股東之整體利益向四海獨立股東提供意見。

在制定吾等致四海獨立董事委員會及四海獨立股東之意見時，吾等依賴通函所述之聲明、資料及陳述，以及四海向吾等所提供資料及陳述。吾等已假設四海所提供之所有有關資料及陳述(四海須對此負全責)於作出時乃屬真實及準確。吾等亦假設四海所作出之意見、預期及意向之所有聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理地作出。吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料及聲明之真實性及準確性，並已獲四海知會，通函所提供及/或提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

除就吾等獲委任為四海獨立董事委員會及四海獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等的正常諮詢費外，吾等獨立於世紀城市、百利保、百富控股、富豪及四海或彼等任何各自之聯繫人以及緊接吾等獲委任前過去兩年內可能被合理視為與吾等之獨立性有關之任何二零二四年融資協議其他各方且與彼等並無關聯。此外，四海與同人融資有限公司於過去兩年並無任何委聘關係。因此，吾等認為，吾等乃根據上市規則第13.84條擔任四海之獨立財務顧問之獨立人士。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，且吾等對通函所載資料之準確性之依賴乃屬合理，以及為吾等之推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無就此項工作對通函所載及/或由四海向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無對四海或其任何附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何形式之調查。

所考慮之主要因素及原因

於制訂吾等就二零二四年融資協議之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及原因：

1. 訂立二零二四年融資協議的背景及原因

根據Long Profits (富豪之全資附屬公司並作為貸款人)、四海(作為擔保人)及Bizwise (四海之全資附屬公司並作為借款人)訂立日期為二零一六年八月四日之原融資協議，Long Profits向Bizwise授出貸款融資(即總額為港幣1,850,000,000元之定期貸款及循環貸款融資)。上述融資所得款項乃供四海集團向富豪集團償還當時就其於二零一三年收購成都項目及天津項目之未償還應付代價。成都項目為一項綜合用途物業發展項目，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)。天津項目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)。

成都項目的全部住宅單位經已出售。擁有325間客房之酒店建築工程於二零二四年一月竣工。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。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。截至二零二四年八月二十八日，面積共約13,241平方米(142,526平方呎)之297個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購。吾等了解到，目前預期餘下四幢寫字樓大樓之單位將於二零二四年年底起開始推出銷售。

四海獨立財務顧問函件

天津項目接近全部住宅單位經已出售，而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正在進行中。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。目前預期寫字樓單位將於二零二五年第三季起開始推出銷售。

成都項目及天津項目之部分銷售及預售所得款項已用作支付該兩項位於中國之發展項目產生之建築成本。此外，四海集團已動用物業銷售及預售所得之部分現金流以償還根據與富豪集團訂立之原融資協議及二零二一年融資協議條文所結欠富豪集團之貸款融資。

於二零二一年九月二十一日，Long Profits、四海與Bizwise訂立第一補充協議以修訂原融資協議之若干條款，據此(其中包括)，貸款融資總額減少至港幣857,000,000元，且到期日延期至二零二四年十月十二日。

於二零二四年九月三日，Long Profits、四海與Bizwise訂立二零二四年融資協議，據此，(i)自二零二四年十月十二日起，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘(原利率為固定利率每年5厘)；及(ii)到期日將由二零二四年十月十二日延期三年至二零二七年十月十二日。

所提供之抵押物

貸款融資將繼續以佳冠、喜匯及宏嘉(即成都項目及天津項目之中層控股公司)之全部已發行股本及股東貸款作抵押。上述抵押物已根據二零二一年融資協議以貸款人為受益人質押，並將繼續根據二零二四年融資協議予以質押。經(i)審閱下表4.1載列之可資比較公司之年報後，吾等注意到可資比較公司之銀行貸款全部均於正常及一般業務過程中以有抵押之方式授出；及(ii)考慮於訂立二零二四年融資協議前，抵押物已被質押予貸款人，吾等認為將抵押物作為最新融資協議項下貸款融資之質押乃屬正常市場慣例。

根據四海集團於二零二四年六月三十日之未經審核管理賬目，成都項目及天津項目之資產淨值總額合共為港幣2,433,000,000元。吾等獲悉，除現有貸款融資外，四海集團已發行合共60,000,000美元(港幣468,000,000元)之三年期票據。上述票據目前以中層控股公司之股權作為抵押，該公司擁有部分四海集團在成都之物業開發項目。因此，從四海的角度來看，質押予貸款人之抵押物淨額為港幣1,965,000,000元(即港幣2,433,000,000元減港幣468,000,000元)。因此，吾等注意到，按貸款融資金額港幣857,000,000元除以上述質押抵押物淨額計算，貸款價值比約為43.6%。

四海獨立財務顧問函件

於評估43.6%之貸款價值比是否屬合理比率時，吾等注意到惠譽評級於二零二四年二月在一篇文章中估計，香港受評銀行所有商業物業抵押貸款之平均貸款價值比低於50%。¹ 儘管香港上市公司毋須在年報披露貸款價值比，惟根據公開資料，吾等注意到，近日另一家聯交所主板上市公司於二零二四年九月進行之筆港幣250,000,000元之中國物業貸款交易之貸款價值比為41.4%。² 據此，吾等認為，二零二四年融資協議項下質押之抵押物及43.6%之相關貸款價值比符合正常商業條款且對四海獨立股東而言屬公平合理。

於最後實際可行日期，貸款融資項下之定期貸款及循環貸款未償還金額分別為港幣357,000,000元及港幣500,000,000元，合共港幣857,000,000元。根據二零二四年融資協議，定期貸款融資將不會獲進一步提取，而循環貸款融資港幣500,000,000元僅可用於作為四海集團之營運資金。

鑒於中國房地產市場尚未從二零二零年冠狀病毒肺炎疫情後回暖，該等項目剩餘發展部分之銷售進度低於預期。此外，根據四海之二零二四年中期報告，吾等注意到，於二零二四年六月三十日，四海集團之現金及銀行結存連同定期存款總額僅為港幣62,100,000元，而扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)為港幣1,315,400,000元。因此，四海集團不大可能於二零二四年十月償還其向富豪集團之現有貸款港幣857,000,000元。因此，二零二四年融資協議將允許四海集團根據該等項目之長期銷售進度及竣工時間表調整貸款融資之償還時間。此外，貸款融資項下之循環貸款融資(為數港幣500,000,000元)可按循環基準提供予Bizwise，旨在使四海集團可於貸款融資全數償還前靈活管理其於中期期間之盈餘現金款項。

為提振中國經濟並重振陷入困境之房地產市場，中國在二零二四年九月底前提出了一系列措施，其中包括銀行抵押貸款利率下調0.5%以及全國層面之二套房最低首付比例由25%下調至15%。多個一線城市亦宣佈取消住房購買限制及購買限量。此外，中國住房和城鄉建設部部長宣佈擴大符合融資條件之住房項目「白名單」，並將白名單開發項目之銀行貸款規模增加至人民幣四萬億元。城市更新亦將加快步伐，將有百萬套「城中村」納入此規劃。從更宏觀的層面來看，為促進消費與投資，中國人民銀行亦透過降息及降低銀行存款準備率向市場注入更多流動性。最新市場反應，該等措施影響力更大及覆蓋面更廣，而吾等認為中長期來看，將帶來市場信心的恢復，有利於該等項目剩餘單位之發展及銷售。

¹ <https://www.fitchratings.com/research/banks/hong-kong-banks-face-headwinds-in-local-commercial-real-estate-market-01-02-2024>

² <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0904/2024090401656.pdf>

根據吾等已獲得並審閱之該等項目之發展及銷售計劃，吾等注意到，目前預計天津項目之兩幢寫字樓大樓將於二零二五年第三季開始銷售，而成都項目餘下之寫字樓單位預計將於二零二四年年底開始銷售。吾等亦注意到，目前單位之預期售價及面積已參考同一城市類似物業單位之最新市場交易。在需求方面，經考慮中央政府機關實施一系列支持措施後中國物業市場預計會逐步復甦，吾等有理由相信四海在兩個城市之物業單位於二零二七年底貸款融資到期日之前會有足夠的市場需求。因此，吾等認為四海集團在該等項目之發展及銷售計劃中所採用之基礎及假設屬公平合理。出售該等項目剩餘商業部分的現金所得款項淨額預期於二零二五年至二零二七年三年內產生，其中大部分現金所得款項淨額於二零二六年產生，超過於二零二五年及二零二六年到期的票據(定義見下文)之本金額，以及二零二四年融資協議中二零二七年到期之未償還貸款融資。

2. 現有借款之條款

於二零二二年九月十五日，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」)與一名投資者訂立認購協議，據此，四海國際財務同意發行兩批票據，包括本金金額為20,000,000美元之三年期票據(「票據A」)，票面利率為香港銀行同業拆息加每年0.6厘及本金金額為40,000,000美元之三年期票據(「票據B」，連同票據A，統稱為「票據」)，票面利率為香港銀行同業拆息加每年3.11厘。四海國際財務分別於二零二二年九月十九日及二零二三年四月十四日發行票據A及票據B。發行票據B後，四海集團將其在成都之部分物業發展項目之中層控股公司之股份權益作為票據之抵押。

值得注意的是，與二零二二年發行之票據A之票面利率相比，票據B之票面利率已於二零二三年按有抵押基準增至香港銀行同業拆息加每年3.11厘。

除上述票據外，四海亦自一間商業銀行獲得港幣20,000,000元之銀行融資，由若干銀行結餘及於二零二四年六月三十日公平值為港幣24,400,000元之金融資產作抵押，其中港幣12,500,000元已於二零二四年六月三十日提取。上述銀行融資之年利率為香港銀行同業拆息加每年1.25厘。吾等注意到，該銀行融資金額遠低於現有貸款融資港幣857,000,000元並以現金及金融資產作為抵押品，該等現金及金融資產之流動性遠高於中國之投資物業公司，而該等公司已向四海集團現有貸款融資之貸款人提供有關抵押品。因此，吾等認為該銀行融資無法與貸款融資之條款比較。

3. 其他融資替代方法

吾等了解到，四海集團已就可能的借款與外部融資機構接洽，以對貸款融資之償還進行再融資。然而，由於四海集團近年出現虧損(截至二零二三年十二月三十一日止年度之淨虧損為港幣372,300,000元及截至二零二四年六月三十日止六個月之淨虧損為港幣169,000,000元)，且鑒於目前中國房地產市場之狀況，四海集團無法按優於二零二四年融資協議之條款取得外部再融資以悉數償還貸款融資。因此，吾等同意四海之意見，即於當前情況下訂立第二補充協議為務實合理方法。

四海獨立財務顧問函件

吾等亦獲四海管理層告知，其曾考慮以股份配售、公開發售或供股為項目之發展提供資金之可能性。然而，四海管理層認為，由於以下原因，該等融資替代方法於此階段並不切實可行：

- 四海股份自二零二三年一月一日起直至最後實際可行日期之每日成交量一直偏低，成交僅約7,500,000股股份。上述日均成交量7,500,000股股份或每月成交量約152,500,000股股份分別僅相當於已發行四海股份總數約1,239,600,000股之0.6%及12.3%。
- 於二零二四年九月三日由富豪及四海共同刊發二零二四年融資協議之公佈(「該公佈」)時，四海股份之市價為港幣0.223元，較於二零二四年六月三十日分別按悉數攤薄基準計算的四海集團未經審核資產淨值每股港幣0.67元(包括四海股份及四海可換股優先股)及每股港幣0.36元(包括四海股份、四海可換股優先股及四海可換股票據)折讓約67%及38%。於最後實際可行日期，四海股份之市價為港幣0.151元，分別較上述每股四海集團未經審核資產淨值折讓約77%及58%。
- 至於供股或公開發售，除非供股或公開發售之價格定於較目前市場價格大幅折讓，否則四海獨立股東或不會在四海於過去數年一直錄得虧損且並無派付股息之情況下準備認購該等供股或公開發售股份。

吾等認為：

1. 至於股份配售，有意投資者必定會按盈利及資產淨值考慮四海股份之吸引力。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，四海產生虧損港幣372,300,000元。截至二零二四年六月三十日止六個月，其錄得未經審核虧損約港幣169,000,000元。此外，於過去幾年概無派付股息。上述因素連同自二零二三年一月一日起四海股份之相對較低之成交量將使股份配售在此時無法進行。

2. 至於供股或公開發售，除非供股或公開發售之價格定於較目前市場價格大幅折讓，否則四海獨立股東或不會於此時準備認購供股或公開發售股份。此外，考慮到當前市價已明顯低於最近期公佈之經審核每股資產淨值，以較市場價格大幅折讓之價格進行供股或公開發售可能會對四海獨立股東之利益構成不利影響。

四海獨立財務顧問函件

鑒於上述，吾等同意四海之意見，為於屆滿前或屆滿後不久之任何時間償還二零二一年貸款融資項下未償還之貸款而進行股份配售、供股或公開發售並不切實可行。

4. 二零二四年融資協議下之利率

根據二零二一年融資協議，定期貸款及循環貸款融資均按固定年利率5%提供。根據二零二四年融資協議，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘。

吾等了解到，二零二四年融資協議項下之經修訂利率乃基於富豪集團之融資成本釐定，該成本主要基於浮動利率。於二零二三年及二零二四年上半年，富豪集團之融資成本分別約為每年6.3%及每年6.5%，大約相當於適用期間之現行一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘。

於二零二四年九月十八日，美國聯邦儲備局將其基準利率下調50個基點，此為自二零二零年三月以來之首次下調。此外，市場普遍預期未來將進一步減息。因此，吾等同意四海董事會之意見，即在目前利率下調環境下，二零二四年融資協議下之浮動利率將較現有固定利率每年5%更有利於四海集團。

吾等亦注意到，由於二零二四年融資協議項下之經修訂利率為一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘，相較於二零二三年四月發行之40,000,000美元票據B（年利率為香港銀行同業拆息加每年3.11厘）為低，其對四海集團有利。

除以上所述者外，吾等已按詳盡基準審閱(i)主要在中國從事物業發展；及(ii)於該公佈日期市值於港幣500,000,000元內之可資比較公司（「可資比較公司」）之最近期年報。下表4.1載列可資比較公司之已抵押貸款利率（根據其最近期經審核財務資料）：

表4.1

公司	於截至以下日期止 最近期財政年度	於該公佈 日期之市值 (港幣百萬元)	最近期財政年度之 已抵押貸款實際利率	長期貸款/ 短期貸款	具有已 抵押資產?
1. 寶新置地集團有限公司 (股份代號：299.HK)	二零二三年十二月	16.38	銀行借款：4.65%至 10.26% (附註2)	並無超出	是

四海獨立財務顧問函件

公司	於截至以下日期止 最近期財政年度	於該公佈 日期之市值 (港幣百萬元)	最近期財政年度之 已抵押貸款實際利率	長期貸款/ 短期貸款	具有已 抵押資產?
2. 中國華星集團有限公司 (股份代號：485.HK)	二零二四年三月	27.66	借款：12.0% (附註2)	並無超出	是
3. 鼎豐集團汽車有限公司 (股份代號：6878.HK)	二零二三年十二月	45.09	借款：5.83% (附註1)	並無超出	是
4. 天譽置業(控股)有限公司 (股份代號：59.HK)	二零二三年十二月	101.35	銀行借款：4.8% (附註2)	長期	是
5. 建德國際控股有限公司 (股份代號：865.HK)	二零二三年十二月	105.08	銀行借款：5.9% (附註1)	並無超出	是
6. 滙景控股有限公司 (股份代號：9968.HK)	二零二三年十二月	126.09	銀行貸款：5.15%至13.0% (附註2)	並無超出	是
7. 中證國際有限公司 (股份代號：943.HK)	二零二四年六月	128.24	借款：4.65%至7.7% (附註2)	並無超出	是
8. 中國三迪控股有限公司 (股份代號：910.HK)	二零二三年十二月	137.38	借款：7.47% (附註2)	並無超出	是
9. 融太集團股份有限公司 (股份代號：1172.HK)	二零二四年三月	150.25	銀行貸款：3.6%至7.86% (附註2)	並無超出	是
10. 華僑城(亞洲)控股有限公司 (股份代號：3366.HK)	二零二三年十二月	152.66	銀行貸款：3.05%至一個月 香港銀行同業拆息加1.60% (附註2)	並無超出	是
11. 弘陽地產集團有限公司 (股份代號：1996.HK)	二零二三年十二月	180.30	銀行貸款：4.52%至6.5% (附註2)	長期	是
12. 大方廣瑞德集團有限公司 (前稱：上海証大房地產 有限公司)(股份代號： 755.HK)	二零二三年十二月	193.43	借款：4.15%至18.25% (附註2及3)	並無超出	是
13. 領地控股集團有限公司 (股份代號：6999.HK)	二零二三年十二月	198.20	銀行貸款：4.70%至8.41% (附註2)	長期	是

四海獨立財務顧問函件

公司	於截至以下日期止 最近期財政年度	於該公佈 日期之市值 (港幣百萬元)	最近期財政年度之 已抵押貸款實際利率	長期貸款/ 短期貸款	具有已 抵押資產？
14. 渝太地產集團有限公司 (股份代號：75.HK)	二零二三年十二月	199.88	銀行貸款：6.0% (附註2)	長期	是
15. 港龍中國地產集團有限公司 (股份代號：6968.HK)	二零二三年十二月	201.10	銀行借款：5.87% (附註1)	並無超出	是
16. 融信中國控股有限公司 (股份代號：3301.HK)	二零二三年十二月	232.31	借款：6.22% (附註1)	並無超出	是
17. 實力建業集團有限公司 (股份代號：519.HK)	二零二四年六月	244.40	借款：5.1% (附註2)	並無超出	是
18. 漢港控股集團有限公司 (股份代號：1663.HK)	二零二四年三月	251.32	銀行貸款：4.45%至7.05% (附註2)	並無超出	是
19. 正榮地產集團有限公司 (股份代號：6158.HK)	二零二三年十二月	253.32	銀行貸款：4.30%至8.50% (附註2)	長期	是
20. 建業地產股份有限公司 (股份代號：832.HK)	二零二三年十二月	273.52	銀行貸款：4.20%至10.40% (附註2)	並無超出	是
21. 花樣年控股集團有限公司 (股份代號：1777.HK)	二零二三年十二月	277.08	借款：3.0%至17.0% (附註2及3)	並無超出	是
22. 粵港灣控股有限公司 (股份代號：1396.HK)	二零二三年十二月	317.50	銀行及其他借款：9.11% (附註2)	並無超出	是
23. 中梁控股集團有限公司 (股份代號：2772.HK)	二零二三年十二月	320.71	銀行貸款：4.95%至8.50% (附註2)	長期	是
24. 華音國際控股有限公司 (股份代號：989.HK)	二零二四年三月	331.36	銀行及其他借款： 5.0%至10.0% (附註2)	並無超出	是
25. 國瑞健康產業有限公司 (股份代號：2329.HK)	二零二三年十二月	408.88	銀行及其他借款： 2.80%至14.0% (附註2及3)	並無超出	是

四海獨立財務顧問函件

公司	於截至以下日期止 最近期財政年度	於該公佈 日期之市值 (港幣百萬元)	最近期財政年度之 已抵押貸款實際利率	長期貸款/ 短期貸款	具有已 抵押資產？
26. 建業實業有限公司 (股份代號：216.HK)	二零二四年三月	413.52	銀行貸款： 1.60%至7.40% (附註2及3)	長期	是
27. 綠地香港控股有限公司 (股份代號：337.HK)	二零二三年十二月	421.57	借款： 2.80%至11.50% (附註2)	並無超出	是
28. 時代中國控股有限公司 (股份代號：1233.HK)	二零二三年十二月	458.19	銀行貸款： 4.50%至9.70% (附註2)	長期	是
29. 北京北辰實業股份有限公司 (股份代號：588.HK)	二零二三年十二月	466.63	銀行及其他長期借款： 4.73% (附註2)	長期	是
30. 萊蒙國際集團有限公司 (股份代號：3688.HK)	二零二三年十二月	494.45	銀行貸款：6.07% (附註1)	並無超出	是

範圍 2.80%至13.0% (附註4)

表4.1之附註：

1. 該等借款利率為於各最近期年報內所披露之抵押貸款(包括短期及長期貸款)之加權平均實際利率。
2. 該等利率為於各年報內所披露之抵押貸款(包括短期及長期貸款)之實際利率。
3. 該等借款利率為(1)離群值(即1.60%及18.25%)，或(2)範圍較大(即範圍超過約10%)；因此，於計算可資比較公司之整體利率範圍時已將其剔除。
4. 可資比較公司之整體利率範圍不包括離群值及該等範圍較大之借款利率。

根據上表4.1，可資比較公司於最近期財政年度之已抵押貸款實際利率介乎2.80%至13.0%。吾等認為，若干可資比較公司抵押貸款之實際利率尤低，主要歸因於時值美國聯邦儲備委員會自二零一八年首次將利率由零上調而於二零二二年三月或之前授出借款。考慮到部分可資比較公司之實際利率於減息前授出，以平均一個月香港銀行同業拆息率(見下表4.2)為基準，吾等注意到，根據二零二四年融資協議，年利率為一個月香港銀行同業拆

四海獨立財務顧問函件

息加每年1.95厘之建議利率大部分屬可資比較公司之銀行借款利率範圍內，而可資比較公司銀行借款利率於一定範圍內呈列，且未被識別為上表4.1之離群值。鑒於上文所述，吾等認為，貸款融資項下之建議利率對四海獨立股東而言屬公平合理。

下表4.2載列美國聯邦儲備委員會於二零二四年九月減息前後之利率：

表4.2

情景1 美國聯邦儲備委員會減息前之利率

平均一個月香港銀行同業拆息率	利率 = 一個月香港銀行同業拆息加1.95厘
4.63% (附註1)	$4.63\% + 1.95\% = 6.58\%$

情景2 美國聯邦儲備委員會減息後之利率

平均一個月香港銀行同業拆息率	利率 = 一個月香港銀行同業拆息加1.95厘
4.12% (附註2)	$4.12\% + 1.95\% = 6.07\%$

表4.2之附註：

1. 該平均一個月香港銀行同業拆息率乃根據美國聯邦儲備委員會於二零二四年九月減息前於香港上海滙豐銀行有限公司網站披露的二零二三年九月一日至二零二四年八月三十一日的每日香港銀行同業拆息率計算。
2. 該平均一個月香港銀行同業拆息率乃根據美國聯邦儲備委員會於二零二四年九月減息後於香港上海滙豐銀行有限公司網站披露的二零二四年九月一日至最後實際可行日期的每日香港銀行同業拆息率計算。

美國聯邦儲備委員會於二零二四年九月減息後，吾等注意到，根據香港上海滙豐銀行有限公司之網站所披露之公開可得資料，二零二四年第三季之平均一個月香港銀行同業拆息約為每年4.17%，而二零二四年九月一日至最後實際可行日期之平均一個月香港銀行同業拆息則約為每年4.12%；因此，適用於二零二四年融資協議項下貸款融資之利率約為每年6.12%（經參考二零二四年第三季之平均一個月香港銀行同業拆息計算）或每年6.07%（經參考二零二四年九月一日至最後實際可行日期之平均一個月香港銀行同業拆息計算）。因此，預期貸款融資項下之經修訂利率將低於四海集團於二零二四年第三季之實際融資成本（不包括貸款融資），且與富豪集團於二零二四年第三季之融資成本大致相若。儘管上述利率高於二零二一年融資協議之5%，但四海董事認為，且吾等同意，將基於香港銀行同業拆息的利率由固定利率修訂為浮動利率，對四海於其貸款融資年期至二零二七年期間有利，原因是浮動利率會隨市況調整，表明當市場利率下降時，二零二四年融資協議的利率亦會下降，從而使四海於利率下降之環境中受惠於較低之利率。鑒於上文所述，吾等認為，二零二四年融資協議項下的建議利率就四海獨立股東而言屬公平合理。

5. 總結

經考慮上述因素後，吾等認為二零二四年融資協議符合四海集團及四海股東之整體利益，且其條款對四海獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為，二零二四年融資協議於四海一般及日常業務過程中訂立，是由於該協議乃根據四海集團之正常財務安排訂立，且二零二四年融資協議之條款符合正常商業條款，屬公平合理，並符合四海及四海股東之整體利益。因此，吾等建議四海獨立董事委員會建議四海獨立股東(並建議四海獨立股東)，於即將舉行之股東特別大會上投票贊成批准二零二四年融資協議之普通決議案。

此致

四海獨立董事委員會及列位四海獨立股東 台照

代表

同人融資有限公司

丘燕丹

曾煥義

董事

董事總經理

謹啟

二零二四年十二月十日

曾煥義先生乃證券及期貨事務監察委員會註冊之第1類及第6類持牌人士，且為同人融資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業(包括涉及香港上市公司之首次公開發售及交易)以及提供獨立財務顧問服務方面擁有逾三十五年經驗。

丘燕丹女士乃證券及期貨事務監察委員會註冊之第1類及第6類持牌人士，且為同人融資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業(包括涉及香港上市公司之首次公開發售及交易)以及提供獨立財務顧問服務方面擁有約九年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關四海之資料。四海董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。四海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，致使本通函或其中所載任何聲明有誤導成份。

2. 四海董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，四海董事及四海最高行政人員於四海及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會四海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彼等被認為或視為擁有之權益及淡倉)；(ii)將記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定之登記冊之權益及淡倉(如有)，或(iii)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」)須知會四海及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

(a) 於四海的權益－好倉

董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	所持股份數目		總數(佔四海已發行股本總數的概約百分率)
			權益性質	受控法團權益	
羅旭瑞先生	普通股	—	871,504,279 (附註d)	—	871,504,279
	(i) (已發行)				
	(ii) (未發行)	—	1,591,775,147 (附註e)	—	1,591,775,147
				總數：	2,463,279,426 (198.71%)
	優先股	—	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%)

(b) 於四海相聯法團的權益－好倉

i. 世紀城市

董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	所持股份數目		總數(佔世紀城市 已發行股本總數 的概約百分率)
			權益性質 受控法團權益	配偶權益	
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%)
黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	—	—	4,000 (0.000%)

ii. 百利保

董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	所持股份數目		總數(佔百利保 已發行股本總數 的概約百分率)
			權益性質 受控法團權益	配偶權益	
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%)
黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	—	—	6,200 (0.001%)
梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	—	—	50,185 (0.005%)
吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	—	—	176,200 (0.02%)

iii. 富豪

董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	所持股份數目		總數(佔富豪已發行股本總數的概約百分率)
			權益性質 受控法團權益	配偶權益	
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%)
黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)
梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	—	—	200 (0.000%)

iv. 富豪產業信託

董事姓名	所持股份類別	實益擁有人	所持股份數目		總數(佔富豪產業信託已發行股本總數的概約百分率)
			權益性質 受控法團權益	配偶權益	
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%)

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股已發行四海股份之權益，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111,319,732股已發行四海股份之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於另外53,333,332股已發行四海股份之權益，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股未發行四海股份之權益，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。於另外213,038,264股未發行四海股份之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。而於另外106,666,664股未發行四海股份之權益，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。

於229,548,733股未發行四海股份之權益，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)轉換為新四海股份。

於1,362,226,414股未發行四海股份之權益，乃透過由四海按本金額港幣136,222,641.4元發行於二零五三年到期之2%可換股票據之權益持有之衍生權益。該等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)轉換為新四海股份。

- (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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，四海董事或四海最高行政人員概無於四海或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會四海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)；(ii)將記錄於證券及期貨條例第352條所規定之登記冊之任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會根據四海及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，以下四海董事為於四海股份及相關四海股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向四海作出披露之權益之公司董事/僱員：

- (a) 羅旭瑞先生為YSL Int'l之董事，該公司於四海約198.71%持股量中擁有權益。
- (b) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文女士為Grand Modern Investments Limited(為YSL Int'l之全資附屬公司)之董事，該公司於四海約198.71%持股量中擁有權益。
- (c) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、梁蘇寶先生及吳季楷先生為以下公司之董事：(i)世紀城市，該公司由Grand Modern Investments Limited擁有52.72%權益，並於四海約198.71%持股量中擁有權益；及(ii)Century City BVI Holdings Limited(為世紀城市之全資附屬公司)，該公司於四海約198.71%持股量中擁有權益。
- (d) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、黃寶文先生、梁蘇寶先生、吳季楷先生及石禮謙先生為百利保之董事，該公司由世紀城市擁有62.28%權益，並於四海約198.71%持股量中擁有權益。
- (e) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、黃寶文先生及吳季楷先生均為百利保全資附屬公司之董事：(i)Paliburg Development BVI Holdings Limited，該公司於四海約198.71%持股量中擁有權益；及(ii)Capital Merit Investments Limited，該公司於四海約172.55%持股量中擁有權益。

- (f) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、黃寶文先生及吳季楷先生為百富控股之董事，該公司於四海約159.64%持股量中擁有權益。
- (g) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、黃寶文先生及吳季楷先生均為百富控股全資附屬公司之董事：(i) P&R Strategic Limited，該公司於四海約37.20%持股量中擁有權益；(ii) Interzone Investments Limited，該公司於四海約34.57%持股量中擁有權益；(iii) Alpha Advantage Investments Limited，該公司於四海約30.25%持股量中擁有權益；(iv) Valuegood International Limited，該公司於四海約27.41%持股量中擁有權益；及(v) Lendas Investments Limited，該公司於四海約17.47%持股量中擁有權益。
- (h) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、梁蘇寶先生、簡麗娟女士及吳季楷先生為富豪之董事，該公司於四海約185.81%持股量中擁有權益。
- (i) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士及吳季楷先生均為富豪全資附屬公司之董事：(i) Regal International (BVI) Holdings Limited，該公司於四海約185.81%持股量中擁有權益；(ii) Regal Hotels Investments Limited，該公司於四海約172.55%持股量中擁有權益；及(iii) Tenshine Limited，該公司於四海約13.26%持股量中擁有權益。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，四海董事確認，四海集團之財務或貿易狀況自二零二三年十二月三十一日(即四海集團最近期發表之經審核綜合財務報表之編製日期)以來概無發生任何重大不利變動。

4. 四海董事服務合約

於最後實際可行日期，概無四海董事與四海集團任何成員公司存在任何不可於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之現有或擬訂之服務合約。

5. 四海董事於四海集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無四海董事在四海集團任何成員公司於自二零二三年十二月三十一日(即四海集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或承租，或建議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。

於最後實際可行日期，概無四海董事在對四海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. 競爭性權益

除代表四海及/或四海集團之權益被委派出任某公司之四海董事及其緊密聯繫人外，於最後實際可行日期，並無四海董事及其各自之緊密聯繫人被認為與直接或間接與四海集團業務競爭或可能與之競爭之業務有利益關係。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供或同意載入其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
同人融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

四海獨立財務顧問同人融資有限公司已就本通函之刊印發出書面同意書，同意以本通函所載之格式及涵義轉載其日期為二零二四年十二月十日之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。四海獨立財務顧問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，四海獨立財務顧問概無(i)於四海集團任何成員公司之股本中擁有任何權益，亦無享有任何認購或提名他人認購四海集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法行使)；及(ii)在四海集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即四海集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或承租，或建議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. 雜項

本通函乃以英文及中文編製。倘中英文版本出現不一致，概以英文版本為準。

9. 備查文件

第二補充協議之電子副本由本通函日期起計十四天期間(包括首尾兩天)刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及四海網站(www.cosmoholdings.com)。

股東特別大會通告



茲通告 Cosmopolitan International Holdings Limited (「本公司」) 謹訂於二零二四年十二月三十日(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)本公司下列決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) 在所有方面確認、批准、授權及/或追認第二補充協議(定義見本公司日期為二零二四年十二月十日致股東之通函(「通函」)，本通告構成其一部分)(其註有「A」字樣並經本大會主席簽署以資識別之副本已呈交本大會)之訂立、據此擬進行之交易，以及由本公司及 Bizwise (定義見通函)簽立之第二補充協議；及
- (b) 授權本公司任何董事代表本公司簽立(及如必要，根據本公司組織章程細則加蓋本公司印鑒於)任何文件、文據及協議，並作出其全權酌情認為對第二補充協議及據此擬進行之一切交易屬必要或附帶、附屬或有關之任何行動及事宜，及(以適用法律、規例及規則(包括上市規則(定義見通函))允許為限)在董事認為屬必要及符合本公司及其股東利益之情況下批准及/或對有關交易之條款及條件作出任何非重要修訂及修改(包括延長或放寬期限或限制)。」

承董事會命

Cosmopolitan International Holdings Limited

林秀芬

秘書

香港，二零二四年十二月十日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表出席股東特別大會及投票。持有兩股或以上股份之本公司股東，均可委任多於一名人士代其出席股東特別大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或公司股東之任何受委任代表均有權行使所代表本公司股東可行使之同等權力。
2. 有效之委任代表表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如屬由負責人代表法團簽署之委任代表表格，則除非有相反指示，否則假定該負責人已獲正式授權代表法團簽署該委任代表表格，而毋須出示進一步證明。
3. 委任代表表格連同(倘本公司董事會要求)已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人正式簽署證明之該等文件之副本，須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 交回委任代表表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，委任代表表格將被視為已撤銷。
5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委任代表就此等股份投票，猶如彼有全權投票，惟倘超過一位該等聯名持有人出席股東特別大會，則只會接納排名首位之聯名持有人(不論親身或委任代表出席)之投票。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊中就有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 於股東特別大會上，上述提呈予本公司股東投票之決議案將以按股數投票方式表決。
7. 倘八號(或以上)熱帶氣旋信號、黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈「極端情況」於股東特別大會當日生效，本公司股東請於當日致電本公司熱線(852) 2894-7521查詢有關股東特別大會之安排。