
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之世紀建業（集團）有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，且明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



有關出售物業之主要交易

世紀建業（集團）有限公司謹訂於二零一零年十二月二十八日（星期二）下午四時正假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓3403室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第27至28頁。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示，盡快將表格填妥及交回世紀建業（集團）有限公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何必須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年十二月七日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	12
附錄二 – 該等物業之估值報告.....	14
附錄三 – 一般資料.....	21
股東特別大會通告.....	27

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	世紀建業(集團)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據正式協議之條款及條件完成出售事項
「有條件臨時協議」	指	買方及賣方就買賣物業I及物業II而於二零一零年十一月十二日訂立之臨時協議之統稱
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之總代價港幣70,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據正式協議之條款及條件出售該等物業
「正式協議I」	指	買方與賣方就買賣物業I而於二零一零年十一月二十五日訂立之最終及正式協議
「正式協議II」	指	買方與賣方就買賣物業II而於二零一零年十一月二十五日訂立之最終及正式協議
「正式協議」	指	正式協議I及正式協議II之統稱

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月二日，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
「該等物業」	指	物業I及物業II之統稱
「物業I」	指	位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼22樓2210室之一個寫字樓單位
「物業II」	指	位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼22樓2211室之一個寫字樓單位
「買方」	指	群名集團有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年十二月二十八日（星期二）下午四時正假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓3403室召開之股東特別大會或其任何續會，以批准正式協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.20元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	世紀建業地產有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米

董事會函件



CENTURY LEGEND (HOLDINGS) LIMITED
世紀建業(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00079)

執行董事：

曾昭武先生 (行政主席)

曾昭政先生 (副主席)

曾昭婉女士

朱明德女士

吳斌全先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

許人傑先生

黃德明先生

鄧文政先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西翼

34樓3403室

敬啟者：

有關出售物業之主要交易

緒言

於二零一零年十一月十六日，董事會宣佈，於二零一零年十一月十二日聯交所交易時段後，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立有條件臨時協議，據此，賣方將出售而買方將收購位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼之該等物業，總現金代價為港幣70,000,000元。

於二零一零年十一月二十五日，賣方與買方按與有條件臨時協議之條款大致相同之條款訂立正式協議。正式協議之詳情載列如下。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則，出售事項合計後構成本公司之一項主要交易。因此，正式協議及其項下擬進行之交易須待股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。由於概無股東於出售事項中擁有有別於其他股東之權益之重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准正式協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)出售事項之詳情；(ii)本集團之財務及其他資料；(iii)有關該等物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

正式協議

日期：

二零一零年十一月二十五日

訂約各方：

賣方：世紀建業地產有限公司（本公司之間接全資附屬公司）；及

買方：群名集團有限公司。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。買方之主要業務為持有物業。

於過去十二個月期間，本公司與買方或其聯繫人概無任何須根據上市規則第14.22條須予以合併計算之過往交易及關係。

將予出售之資產：

(i) 物業I

根據正式協議I之條款及條件，賣方將出售而買方將向賣方收購物業I，其位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼22樓。

董事會函件

(ii) 物業 II

根據正式協議II之條款及條件，賣方將出售而買方將向賣方收購物業II，其位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼22樓。

該等物業指總建築面積約為3,882平方呎之兩個相連寫字樓單位。於二零一零年十月三十一日，該等物業由獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司作出之估值合共約為港幣58,500,000元。於對該等物業進行估值時，獨立專業估值師參考相關市場上可得之可資比較銷售憑證而採納比較法，並參考相關市場可得之可資比較租金而採納投資法。有關估值之詳情，請參閱本通函附錄二所載有關該等物業之估值報告。

於最後實際可行日期，物業I根據租賃協議（「租賃協議」）由一名租戶佔用，而物業II則為空置。物業I曾租予一名租戶，自二零零八年八月一日至二零一零年七月三十一日為期兩年，年租金總額為港幣645,000元。其後，物業I租予另一名租戶，為期自二零一零年八月十六日至二零一二年十二月三十一日，年租金總額為港幣630,000元。物業II曾租予一名租戶，自二零零八年十一月二十一日至二零一零年十一月二十日為期兩年，年租金總額為港幣1,389,696元。由於本集團已於二零零九年十一月三十日完成收購該等物業，該等物業自二零零九年十二月一日起已開始為本集團產生租金收入。

物業I乃連同上文詳述之租約之利益一併出售。由於有關物業II之租賃協議已屆滿，物業II將以交吉方式出售。然而，賣方與買方達成共識，即倘物業II乃於完成前根據新租賃協議（「新租賃協議」）出租，則於完成前就物業II已收取之租金收入將屬於賣方，而隨後物業II將連同新租賃協議之利益一併交付予買方。租賃協議及（倘適用）新租賃協議（包括賣方當時持有之所有租金按金）將於完成時轉讓予買方。倘租戶拒絕同意按金轉讓，則賣方同意就買方作出之書面承諾及彌償保證而於完成時轉讓按金予買方。

董事會函件

代價及付款條款：

(i) 物業I

物業I之代價為港幣25,280,000元，須按下列方式支付：

- (a) 港幣1,000,000元已由買方於正式協議I日期以現金支付；
- (b) 港幣1,528,000元（「進一步按金I」）已由買方於二零一零年十一月二十四日以現金支付；及
- (c) 餘額港幣22,752,000元將由買方於完成時以現金支付。

(ii) 物業II

物業II之代價為港幣44,720,000元，須按下列方式支付：

- (a) 港幣1,000,000元已由買方於正式協議II日期以現金支付；
- (b) 港幣3,472,000元（「進一步按金II」）已由買方於二零一零年十一月二十四日以現金支付；及
- (c) 餘額港幣40,248,000元將由買方於完成時以現金支付。

代價乃由賣方與買方經參考相同地區之類似物業之當前市值後，按公平基準磋商釐定。經計及該等物業於二零一零年十月三十一日之估值港幣58,500,000元後，董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理。

董事會函件

條件：

根據正式協議買賣該等物業須待股東於股東特別大會上以投票表決方式通過批准（其中包括）正式協議項下擬進行之交易及落實該等交易之決議案後，方告完成。於有關條件獲達成後，預計完成將於二零一一年二月二十五日或之前進行。

倘本公司於二零一一年二月二十五日或之前未能取得上述之股東批准，而賣方因此無法進行出售事項，則賣方並無責任進行完成，而賣方當時已收取之所有按金須退還予買方（不計利息）。此外，買方有權收取合共港幣7,000,000元或買方已支付之按金總額之等值款項，以作為全面及最終解決買方已或可能針對賣方提出之所有索償。

倘買方於到期日未能根據正式協議之條款支付進一步按金I或進一步按金II（視情況而定）或完成收購該等物業，則賣方將有權沒收買方已支付之正式協議項下之所有按金（金額不得超過代價之10%），作為違約賠償金，惟不會影響賣方可能針對買方提出之任何其他權利及補償。

賣方與買方亦已根據正式協議同意物業I及物業II之買賣必須同時完成，而買方違反任何一份正式協議（除賣方無法證明該等物業之有效業權之情況外）將被視為買方違反或拒絕履行兩份正式協議。於此情況下，賣方將有權行使其於兩份正式協議下之所有權利、權益、索償、補償及解除，猶如其已被買方違反或拒絕履行。

進行出售事項之理由

本集團主要從事旅遊及博彩相關業務、提供健康及美容服務、借貸業務、提供股票經紀服務、貿易業務及物業投資。

誠如本公司日期為二零零九年八月二十六日之公佈所披露，本集團於二零零九年八月二十二日簽訂一份協議，以代價港幣48,525,000元自獨立於本公司及其關連人士之第三方收購該等物業，作投資及出租用途。當時，房地產於全球經濟衰退後開始重拾升勢，而該等物業乃連同該等物業之租賃協議之利益一併收購，藉以為本集團產生穩定收入來源及回報。

隨着香港經濟逐步復甦，於二零一零年內寫字樓銷售交易數量之升勢已進一步加強。購買意欲受到寫字樓租金增長高於預期所推動。香港物業市場之整體投資氣氛正面，而投資者亦積極物色優質寫字樓作投資用途。於二零一零年，有利之市場氣氛已帶動物業價格上升。鑑於本集團預期將就出售事項確認可觀收益，故董事認為，出售事項乃變現其於該等物業之投資之具吸引力機會，並據此為本集團產生現金以供日後使用。基於上述者，董事認為，出售事項之條款乃屬公平合理，且出售事項乃符合股東及本公司之整體利益。

出售事項對本集團之財務影響

本公司估計出售事項之所得款項淨額約為港幣69,300,000元。所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金，以悉數償付有關該等物業之按揭貸款及為本集團於未來可進行之任何潛在投資提供資金。

按(i)該等物業於二零一零年十月三十一日之估值港幣58,500,000元；及(ii)出售事項所得款項淨額約港幣69,300,000元之基準計算，預期本集團將因出售事項錄得收益約港幣10,800,000元。根據該等物業於二零一零年十月三十一日之估值港幣58,500,000元計算，於完成後，本集團之資產總值將減少約港幣16,690,890元及本集團之負債總額將減少約港幣27,490,890元。

本集團之財務及貿易前景

於完成後，本集團將繼續從事旅遊及博彩相關業務、健康及美容服務、借貸、股票經紀、貿易及物業投資。

誠如本公司之二零零九年年報所披露，就健康及美容服務而言，本集團將繼續提高經營效率及改善成本架構。就旅遊及博彩、借貸及股票經紀業務而言，自出售本公司在澳門假日酒店及澳門鑽石娛樂場的投資以及停止提供娛樂包廂服務以來，本集團一直繼續尋求博彩行業的持續發展及投資機會。目前概無任何有關本集團該等業務分類之重大出售或收購之意向、協議、安排、諒解或磋商。

就物業投資業務而言，本集團之現有投資物業組合包括位於澳門黃金地段的商業辦公樓及零售店鋪、位於香港上環一棟13層高的精品酒店及位於香港太古城之兩個住宅單位。董事認為，幾項大型建設項目的動工將更利於澳門的物業市場，其中一項為澳門輕軌系統（「輕軌系統」）。該項目是二零一一年澳門的重點建設工程，並將成為澳門首項公共鐵路交通系統。從關閘口岸至終點氹仔客運碼頭之間二十一個站點，把澳門半島與氹仔之間連繫起來，交通更為便捷，澳門和珠江三角洲之整合也得以實現。預期澳門輕軌的落成不僅連接澳門的不同地區，城市規劃和市區重建亦將會加速，從而為澳門的物業市場提供更多的投資機會，這配合本公司欲增加澳門投資並通過重新定位策略為本公司的物業組合創造價值的澳門投資策略。與澳門物業市場相似，董事亦對香港物業市場感到樂觀。香港物業市場一直處於自二零零九年起之復甦及於二零一零年之經濟增長之最前線。預期香港對商用物業及高檔住宅物業的需求仍將穩健。

展望未來，澳門和香港的物業投資仍然為本集團今年的投資重點。受惠於低息環境、流動性高的資本市場和向好的經濟條件，本公司對香港和澳門物業市場充滿信心。於完成出售事項後，本集團繼續維持良好之營運及財務能力。本集團將主動積極地尋找機會、把握機遇投資澳門及香港的商用物業及住宅物業。董事相信，現有投資物業組合將為本集團持續提供資本增值潛力。

董事會函件

上市規則之涵義

根據上市規則，出售事項合計後構成本公司之一項主要交易。因此，正式協議及其項下擬進行之交易須待股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。由於概無股東於出售事項中擁有有別於其他股東之權益之重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准正式協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一零年十二月二十八日（星期二）下午四時正假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓3403室召開股東特別大會（或其任何續會），以考慮及酌情通過決議案以批准正式協議及其項下擬進行之交易。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示，盡快將表格填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何必須於大會或其任何續會之舉行時間四十八小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

董事認為，正式協議（包括代價）之條款乃屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成以批准正式協議及其項下擬進行之交易而將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載本集團之財務資料、該等物業之估值報告及其他與本集團有關之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
世紀建業（集團）有限公司
執行董事
朱明德

二零一零年十二月七日

1. 債務聲明

於二零一零年十月三十一日（即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下債務：

(A) 借貸

港幣千元

有抵押銀行借貸：

— 一年內到期	5,845
— 第二年到期	6,115
— 第三年至第五年（首尾兩年包括在內）到期	18,333
— 五年後到期	60,111
	<hr/>
	90,404

融資租約承擔：

— 一年內到期	104
— 第二年到期	65
— 第三年至第五年（首尾兩年包括在內）到期	—
	<hr/>
	169
	<hr/>
	90,573

(B) 資產抵押

於二零一零年十月三十一日，本集團之銀行借貸由本集團未經審核總賬面值約港幣227,526,000元之若干投資物業及預付土地租賃款項抵押。

(C) 財務擔保合約

於二零一零年十月三十一日，本公司對銀行作出公司擔保約港幣97,100,000元，以為本公司若干附屬公司獲授銀行借貸作抵押。根據該等公司擔保，倘該等銀行未能收回本公司附屬公司之借貸，本公司須向該等銀行還款。董事認為，本公司不大可能因任何該等擔保而被索償。

(D) 經營租約承擔

於二零一零年十月三十一日，本集團之經營租約承擔約為港幣6,530,000元。

除上文所披露者以及集團內負債及一般營業應付賬款外，於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未償還及已獲授權或以其他方式增設但未發行之債務證券及定期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、有擔保或無擔保、有抵押或無抵押之融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

經計及本集團可供動用之財務資源（包括內部所產生之資金及可供動用之銀行融資），且於並無不可預見事項之情況下，董事認為，於自本通函刊發日期起計至少未來十二個月期間內，本集團擁有充足營運資金應付其目前所需。

以下所載者乃獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零一零年十月三十一日對本集團將予出售之該等物業進行之估值而發出之估值函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函而編製。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照世紀建業(集團)有限公司(「貴公司」)之指示就 貴公司及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將予出售位於香港之物業進行估值。吾等確認曾進行調查，並已作出相關查詢及取得吾等認為必須之有關進一步資料，以向 閣下提供該物業於二零一零年十月三十一日(「估值日」)之市場價值之意見。

估值基準

吾等對有關物業進行之估值乃按市場價值為基準釐定，市場價值乃界定為「於估值日自願買方及自願賣方經適當推銷後，按公平交易基準並在知情、審慎及並無不自願之情況下就一項物業達成交易之估計金額」。

估值方法

吾等於對物業進行估值時，乃以比較法按市場基準進行，其假設物業在其現況下交吉出售，並參照相關市場可資比較之銷售憑證而釐定，且其後已就有關物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他相關因素方面之差異作出適當調整。吾等亦在適當情況下採用投資法（倘適用），其計入根據現有租約所持該物業目前之租金及假設已租予或將租予租戶時租約之復歸潛力。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，亦無確定是否有任何修訂未在交予吾等之副本上登載。所有文件僅供參考用途。

估值假設

吾等之估值乃按該物業於市場出售（並無附帶遞延條款合約、售後租回、合資合約、管理協議或任何可影響該物業價值之其他類似安排）之假設作出。

此外，於吾等之估值內並無計入任何有關或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權，及假設無任何方式之強迫出售情況。

估值之考慮因素

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察該物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量。因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設備進行測試。

於估值過程中，吾等在相當程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接受吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓層、物業識別資料及其他相關資料之意見。

除另有指明者外，估值證書內之尺寸、計量及樓面面積乃按吾等所獲提供之資料及其他文件為基準，因此僅為約數。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等之文件內所示之樓面面積為正確。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等亦已倚賴 閣下之意見，即所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以供吾等達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該物業之任何抵押、按揭或欠負之任何款項或進行買賣時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

除另有指明者外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制或支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

備註

吾等謹此證明，吾等並無於 貴集團、估物業或所申報之估值中擁有任何目前或潛在權益。

除另有指明者外，所列全部金額均以港幣計值，且並無就任何匯兌換算作出任何撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓3403室
世紀建業(集團)有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

高級董事

陳詠芬

BSc, MSc, MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一零年十二月七日

附註：

鄭澤豪博士乃香港測量師學會(產業測量)會員，彼於香港之物業估值擁有超過十七年經驗。

陳詠芬小姐乃香港測量師學會(產業測量)會員，彼於香港之物業估值擁有超過十七年經驗。

估值概要

物業

於二零一零年
十月三十一日
現況下之市值
港幣元

貴集團將於香港出售之物業

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心
西翼22樓
2210-2211室

58,500,000

合計：**58,500,000**

估值證書

貴集團將於香港出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之市值 港幣元
香港 上環 干諾道中168-200號 信德中心 西翼 22樓 2210-2211室	該物業包括位於一幢於一九八六年前後落成之39層高商業／辦公大樓22樓之兩個辦公室單位。	根據 貴集團所提供之租賃協議，於估值日，該物業乃附帶兩份租約租賃，租期最遲將於二零一二年十二月三十一日屆滿，月租總額為港幣168,308元（不包括管理費、差餉及地租），作辦公室用途。	58,500,000
內地段第8517號相等且不可分割之33,888份之70份	該物業乃根據批地條件第UB11612號持有，年期自一九八零年十二月三十一日起計為期75年，並可再續期75年，整幢物業發展之總地租為港幣1,000元。	有關該等租約之詳情，請參閱下文附註2。	

附註：

- 該物業之登記擁有人為Smart Field Limited，參見日期均為二零零七年六月八日之契約備忘錄編號第UB8773940號及UB8772953號。
- 該物業租約之詳情載列如下：—

單位編號	開始日期	到期日期	月租 (港幣元)
2210	二零一零年八月十六日	二零一二年十二月三十一日	52,500
2211	二零零八年十一月二十一日	二零一零年十一月二十日	115,808
			168,308

3. 該物業附帶下列重大產權負擔：

- i. 以信德置業管理有限公司「管理人」為受益人之公契及管理協議，參見日期為一九八六年三月四日之契約備忘錄編號第UB3018018號；
- ii. 以中國工商銀行（亞洲）有限公司為受益人之按揭，參見日期為二零零九年十一月三十日之備忘錄編號第09122301490122號；及
- iii. 以中國工商銀行（亞洲）有限公司為受益人之租金轉讓，參見日期為二零零九年十一月三十日之備忘錄編號第09122301490138號。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知、所悉及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺詐成份;亦並無遺漏任何其他事宜致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事或本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期,董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券中,擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉;或(c)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

(i) 於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	總持股量之概約百分比
曾昭政先生	實益權益	749,250	0.25%
	受控制法團權益	40,794,195 (附註1及3)	13.70%
	受控制法團權益	88,275,577 (附註2及3)	29.66%
曾昭武先生	受控制法團權益	40,794,195 (附註1及3)	13.70%
	受控制法團權益	88,275,577 (附註2及3)	29.66%
曾昭婉女士	受控制法團權益	40,794,195 (附註1及3)	13.70%
	受控制法團權益	88,275,577 (附註2及3)	29.66%

附註：

1. 於最後實際可行日期，此等股份由Barsmark Investments Limited實益擁有。
2. 於最後實際可行日期，此等股份由ST (79) Investment Limited實益擁有。
3. Barsmark Investments Limited及ST (79) Investment Limited之已發行股本均由ST Investments Holding Limited（「ST Investments」）全資實益擁有。Fortune Ocean Limited（一間由曾昭政先生全資實益擁有之公司）、盤基投資有限公司（一間由曾昭武先生全資實益擁有之公司）及Ssky Investments Limited（一間由曾昭武先生及曾昭政先生之姊妹曾昭婉女士全資實益擁有之公司）各自實益擁有ST Investments約三分之一之已發行股本。曾昭政先生、曾昭武先生及曾昭婉女士為Barsmark Investments Limited、ST (79) Investment Limited及ST Investments之董事。曾昭政先生為Fortune Ocean Limited之董事。曾昭武先生為盤基投資有限公司之董事。曾昭婉女士則為Ssky Investments Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例之條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）之權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 於本公司購股權之權益

董事/主要 行政人員姓名	授出購股權日期	行使期	每股行使價 (港幣)	尚未行使 購股權數目	本公司股權 之概約百分比
朱明德女士	二零零九年 五月二十二日	二零零九年 五月二十二日至 二零一九年 五月三十一日	0.31	8,930,087	3.00
吳斌全先生	二零零九年 五月二十二日	二零零九年 五月二十二日至 二零一九年 五月三十一日	0.31	7,441,739	2.50
施得安女士	二零零九年 五月二十二日	二零零九年 五月二十二日至 二零一九年 五月三十一日	0.31	7,441,739	2.50

3. 重大合約

以下乃由本集團之成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 添輝有限公司與世紀建業地產有限公司（本公司間接全資附屬公司）就以代價港幣100,000,000元收購位於香港上環永樂街第105-107號之物業而於二零零九年七月八日訂立之臨時協議及於二零零九年八月三日訂立之正式協議；
- (ii) 世紀建業地產有限公司（本公司間接全資附屬公司）與誼城集團有限公司就以總代價港幣48,525,000元收購位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼22樓之2210及2211寫字樓單位而於二零零九年八月二十二日訂立之臨時協議及於二零零九年九月十一日訂立之正式協議；
- (iii) 旭宏投資有限公司（本公司間接全資附屬公司）與關泰源先生就以代價港幣6,530,000元收購位於香港太古城太古城道20號金殿台元宮閣9樓C室之物業而於二零一零年七月二十八日訂立之臨時協議及於二零一零年八月十日訂立之正式協議；
- (iv) 港澳貿易有限公司（本公司間接全資附屬公司）與Empire Kingdom Limited就以代價港幣8,650,000元收購位於香港太古城太古灣道26號海景花園青松閣27樓E室之物業而於二零一零年八月二十三日訂立之臨時協議及於二零一零年九月三日訂立之正式協議；及
- (v) 有條件臨時協議及正式協議。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或可能面對之重大訴訟、仲裁或索償。

5. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見的專家的資格：

名稱	資格
中和邦盟評估有限公司	獨立專業估值師

中和邦盟評估有限公司已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以現時的形式及文意刊載其日期為二零一零年十二月七日之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，中和邦盟評估有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否在法律上可強制執行）。

於最後實際可行日期，中和邦盟評估有限公司概無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（本公司最近期刊發的經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或擬租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 服務合約

執行董事曾昭婉女士（「曾女士」）已與本公司訂立一份服務合約，任期自二零一零年十月一日至二零一二年九月三十日為期兩年並將於隨後續約，惟及直至本公司或曾女士任何一方透過發出不少於六個月之書面通知終止有關服務合約除外。曾女士有權收取每年港幣600,000元之薪金。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，所有董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非一年內到期或本集團於一年內在無須支付賠償（法定賠償除外）情況下不可終止之服務合約。

7. 合約或安排及競爭業務

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立且對本集團的業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務存在競爭或很可能存在競爭（不論直接還是間接）之任何業務中擁有權益。

於最後實際可行日期，概無董事於或已於本公司或其任何附屬公司自二零零九年十二月三十一日（本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或擬租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 備查文件

以下文件副本自本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間於正常營業時間在本公司的香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓3403室）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 該等物業之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所指之書面同意書；及
- (f) 本附錄「服務合約」一節所述之服務合約。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓3403室。
- (b) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Corporate Services Limited，地址為Rosebank Centre, 14 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。本公司之香港股份過戶登記處分處是香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。
- (c) 本公司秘書及合資格會計師為施得安女士。彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



CENTURY LEGEND (HOLDINGS) LIMITED
世紀建業(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00079)

茲通告世紀建業(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年十二月二十八日(星期二)下午四時正假座香港干諾道中168-200號信德中心西翼34樓3403室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

確認、批准及追認群名集團有限公司(作為買方)與世紀建業地產有限公司(「世紀建業地產」，世紀建業(集團)有限公司(「本公司」)之間接全資附屬公司)(作為賣方)於二零一零年十一月二十五日就出售名為香港干諾道中168-200號信德中心西翼22樓2210室之物業(「物業I」)及香港干諾道中168-200號信德中心西翼22樓2211室之物業(「物業II」)(統稱「該等物業」)而訂立之買賣協議，即正式協議I及正式協議II(統稱「正式協議」，其分別註有「A」及「B」字樣之副本已於本大會前提呈並由本大會主席簡簽以資識別)，以及履行及落實正式協議項下擬進行之交易。」

承董事會命
世紀建業(集團)有限公司
執行董事
朱明德

香港，二零一零年十二月七日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓3403室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表股東。
- (2) 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請依照代表委任表格上印備之指示填妥及交回表格。
- (3) 代表委任表格連同授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或任何續會舉行時間四十八小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，受委代表之文據將視作已撤回。
- (5) 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何該等持有人均可親身或受委代表於大會上就有關股份投票，猶如該名持有人為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等持有人親身或受委代表出席大會，則只有於本公司股東名冊中就相關股份排名首位之持有人方有權就有關股份投票。就此而言，身故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人應被視為以其名義持有之任何股份之聯名持有人。
- (6) 於大會上提呈之普通決議案將以投票表決方式進行表決。