

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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。



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)

須予披露交易



百利保控股有限公司
Paliburg
Holdings Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：617)

須予披露交易



富豪酒店國際控股有限公司
Regal Hotels
International Holdings Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：78)

關連交易

於二零零五年七月八日，賣方(百利保之全資附屬公司)與買方(富豪之全資附屬公司)訂立買賣協議。據此，賣方同意出售及買方同意購買Hang Fok之50%股權，代價為港幣145,000,000元。百利保及富豪亦為買賣協議之訂約方，保證賣方及買方於買賣協議項下履行各自之責任。

Hang Fok為一間投資控股公司及於該等投資公司各持有23%股權。該等投資公司之主要業務為於中國北京中央商業區(CBD)發展一個物業項目。百利保及富豪已獲得一份由獨立國際專業估值師就有關物業項目估值之估值報告。根據估值報告，撇除該等投資公司之一名其他股東實益擁有之若干特定權益後，物業項目於二零零五年六月三十日之估值為人民幣1,760,000,000元(相等於約港幣1,660,000,000元)。

於世紀城市及百利保截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報中所披露，其中一間該等投資公司已就物業項目之發展計劃取得北京市城市規劃委員會之批准，並已獲授該有關發展地塊之土地使用權出讓合同。然而，截至本公佈刊發日期，該等投資公司股東之間尚未就有關該等投資公司業務之若干事宜達成共識，而根據土地出讓合約支付所須土地使用權出讓金之付款期限經已屆滿，但仍未付土地使用權出讓金。百利保集團一直積極與該等投資公司之其他股東及準投資者磋商，以尋求可解決目前情況之各種可行方案，而截至本公佈刊發日期仍未達成重大共識。

買賣協議於緊隨協議於二零零五年七月八日簽訂後完成。買方已向賣方發出本金額為港幣145,000,000元之承兌票據，年利率為3厘。承兌票據將於下列各項中之較早日日期到期：(i)買方達成或豁免下文所述之後決條件後第七日當日；或(ii)發出承兌票據後七個月(獲賣方及買方根據買賣協議雙方同意准予延期除外)。買方獲授權於以下情況酌情撤銷或終止買賣協議：倘於簽訂買賣協議日期起計六個月內(或賣方與買方可能互相協定之較後日期)，賣方未能向買方提供買方滿意之憑證文件，以顯示任何該等投資公司有權以協商轉讓形式訂立雙邊協議，以不多於人民幣580,000,000元之代價收購該地塊(可建總樓面面積不少於430,000平方米)之土地使用權，倘可建總樓面面積及/或其允許用途有所變動，則可作出賣方與買方互相同意之任何調整。

世紀城市為百利保之控股公司。於買賣協議項下進行之交易構成世紀城市及百利保各自之須予披露交易，及須遵守上市規則第14.33條之申報及公佈規定。世紀城市及百利保將各自刊發一份載有買賣協議詳情之通函，以供其股東參閱。

百利保為富豪之控股股東(定義見上市規則)。世紀城市及百利保為富豪董事會主席羅旭瑞先生之聯繫人士(定義見上市規則)。羅旭瑞先生擁有世紀城市約73%權益，而世紀城市則擁有百利保約55%權益。因此，根據上市規則第14A.11條之規定，世紀城市、百利保及賣方為富豪之關連人士。根據上市規則，買賣協議項下進行之交易構成富豪之關連交易。由於在根據上市規則第14.07條之規定下計算富豪有關是項交易之各項百分比為少於2.5%，故富豪僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條之申報及公佈規定。

買賣協議

於二零零五年七月八日，賣方(百利保之全資附屬公司)、百利保、買方(富豪之全資附屬公司)、富豪及Hang Fok訂立買賣協議。據此，賣方同意出售及買方同意購買Hang Fok之50%股權，代價為港幣145,000,000元。百利保已同意保證賣方於買賣協議項下履行責任。富豪已同意保證買方於買賣協議項下履行責任，包括買方於發出承兌票據項下之付款責任。

按由百利保與富豪共同委任之獨立國際專業估值師根據地塊之現況於扣除該等投資公司應佔之未償付土地收購成本後(於撇除下文詳述該等投資公司之一名其他股東實益擁有之若干特定權益後)，就有關該等投資公司物業項目作出之估值，於二零零五年六月三十日之估值約為人民幣1,760,000,000元(按匯率為人民幣1.06元兌港幣1.0元計算，相等於約港幣1,660,000,000元)，代價較Hang Fok之50%股權之價值折讓約24%。物業項目之物業權益之估值，乃於假設物業交吉出售，繼而採用比較法進行估值。獨立估值師乃根據實際售出或發售之可資比較物業所變現之價格進行比較。

代價乃由百利保及富豪經公平原則磋商及參考上述之獨立估值後而釐定。

買賣協議於緊隨協議於二零零五年七月八日簽訂後完成。買方獲授權於以下情況酌情撤銷或終止買賣協議：倘於簽訂買賣協議日期起計六個月內(或賣方與買方可能互相協定之較後日期)，賣方未能向買方提供買方滿意之憑證文件，以顯示任何該等投資公司有權以協商轉讓形式訂立雙邊協議，以不多於人民幣580,000,000元之代價收購該發展地塊(可建總樓面面積不少於430,000平方米)之土地使用權，倘可建總樓面面積及/或其允許用途有所變動，則可作出賣方與買方互相同意之任何調整(除非獲買方另行豁免)。行使撤銷或終止權並無補償之安排。買賣協議項下進行之交易毋須取得該等投資公司之其他股東批准。

倘(i)上文所述之後決條件有任何調整及(ii)買方行使其撤銷或終止權，世紀城市、百利保及富豪將另行刊發公佈。

買方已向賣方發出一張本金額為港幣145,000,000元之承兌票據，年利率為3厘。承兌票據將於下列各項中之較早日日期到期：(i)買方達成或豁免上述後決條件後第七日當日；或(ii)發出承兌票據後七個月(獲賣方及買方根據買賣協議雙方同意准予延期除外)。

有關Hang Fok及該等投資公司之資料

Hang Fok為一間投資控股公司及持有該等投資公司各23%股權。緊接買賣協議完成前，Hang Fok為百利保之一間全資附屬公司。於買賣協議完成後，Hang Fok將為百利保及富豪各自擁有50%之聯營公司。預期Hang Fok之賬目將採用權益會計法計入百利保及富豪各自之財務報表內。

該等投資公司主要共同從事於中國北京中央商業區(CBD)發展一個物業項目。於二零零三年十二月，其中一間該等投資公司就其物業項目之發展計劃取得北京市城市規劃委員會之批准。該項目包括寫字樓、住宅、酒店、商舖及車位，可建總樓面面積為430,000平方米。現時，各間該等投資公司由Hang Fok及兩名其他股東(根據上市規則，並非世紀城市、百利保及富豪之關連人士)分別擁有23%及77%。物業項目之可建總樓面面積之430,000平方米中，共64,000平方米之經濟利益並非屬於該等投資公司擁有，而是屬於該等投資公司之一名其他股東實益擁有。

於二零零四年八月，北京市國土資源局向其中一間該等投資公司授出有關該發展地塊之土地使用權出讓合約，惟須支付所規定土地使用權出讓金約人民幣580,000,000元。然而，截至本公佈刊發日期，該等投資公司股東之間尚未就有關該等投資公司業務之若干事宜達成共識，而根據土地出讓合約支付所須土地使用權出讓金之付款期限經已屆滿，但仍未付土地使用權出讓金。土地出讓合約授出方之北京市國土資源局已知會一該等投資公司，指其已決定終止土地出讓合約，及恢復其土地使用權。根據Hang Fok取得之中國法律意見，終止土地出讓合約僅將於完全遵守有關法律程序後始生效。因此，於遵守有關法律程序前，該等投資公司仍有權就土地出讓合同(包括支付土地使用權出讓金之日期)與有關當局磋商，及取得其土地使用權。就此，該等投資公司正就有關授出土地使用權與有關當局磋商。然而，有關政府當局授出該地塊之土地出讓合約之磋商結果現時屬未知之數。百利保集團正積極與該等投資公司之其他股東及準投資者進行磋商，以尋求可解決目前情況之各種可行方案。該等投資公司將在可能之限度內尋求外部融資，以發展該物業項目，包括支付土地使用權出讓金。就世紀城市集團及百利保集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表，世紀城市及百利保之核數師於彼等之核數師報告中載列，倘該等投資公司未能取得該地塊之擁有權，則可能須對百利保集團於該等投資公司之投資之賬面值作出適當調整。世紀城市及百利保之核數師亦於世紀城市集團及百利保集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表各自之核數師報告書中指出，彼等認為已作出適當披露，而彼等對此無須作出保留意見。

按照Hang Fok截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製之未經審核管理賬目，Hang Fok並無錄得任何營業額。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，Hang Fok之除稅前及除稅後未經審核虧損約為港幣37,200,000元，及於截至二零零四年十二月三十一日止年度則約為2,600,000港元。於二零零五年六月三十日，Hang Fok之未經審核資產總值及資產淨值皆約為港幣62,400,000元。Hang Fok於截至二零零五年六月三十日，並無任何負債。

按照該等投資公司截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度根據中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目，該等投資公司並無錄得任何收入，而該等投資公司之總未經審核虧損淨額分別約為人民幣4,800,000元及人民幣3,200,000元。於二零零四年十二月三十一日，該等投資公司之未經審核資產總值約為人民幣652,900,000元，而該等投資公司之未經審核資產淨值合共約為人民幣287,600,000元。該等投資公司於二零零三年十二月三十一日之資產主要為存貨，包括該等投資公司就發展該物業項目產生之發展成本之資本化金額。

誠如世紀城市及百利保截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報所述，Hang Fok並無對該等投資公司之財務及營運政策行使重大影響力。百利保及富豪認為，根據買賣協議預計進行之交易將不會影響Hang Fok對該等投資公司之財務及營運政策行使之影響力。因此，於買賣協議預計進行之交易完成前及緊接其完成後，Hang Fok於各間該等投資公司之23%股權，在Hang Fok之財務報表列作及將繼續列作長期投資。

進行交易之原因及利益

百利保為世紀城市持有約55%之附屬公司。世紀城市集團及百利保集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關之業務及其他投資。

富豪為百利保持有約45%之聯營公司。富豪集團主要從事酒店擁有及管理、物業投資及其他投資。富豪集團為香港著名之酒店投資及經營者，以及物業發展商。憑藉富豪集團之經驗及知識，並考慮到項目之計劃酒店部份，百利保董事認為，在發展該等投資公司之物業項目時引入富豪為業務夥伴，將可加強物業項目之前景。出售Hang Fok之50%權益之所得款項亦將鞏固百利保集團之流動資金狀況。百利保有意使用買賣協議之所得款項淨額作為百利保集團之一般營運資金。於本公佈刊發日期，並無就所得款項之特別用途落實任何計劃。

按照Hang Fok最近期賬面淨值港幣56,900,000元(已從在世紀城市及百利保截至一九九七年十二月三十一日止年度財務報表內所列載，根據Hang Fok當時於該等投資公司之投資之初步賬面值約港幣700,000,000元作減值)，由於根據買賣協議進行之出售，估計百利保集團可能錄得未撤銷其於富豪之持股量應佔未變現收益前之收益約港幣116,600,000元，而世紀城市集團亦可能錄得未計少數股東權益前之相同款額收益。

富豪集團將須根據承兌票據支付港幣145,000,000元，並於買賣協議之後決條件(即倘該等投資公司可以解決現時之狀況及確保擁有關於該發展地塊之土地使用權)達成後支付。倘後決條件並無於簽訂買賣協議日期起六個月內(或賣方與買方可能互相協定之較後日期)達成，則富豪集團有權撤銷或終止買賣協議。以後決條件將會達成及該等投資公司之物業項目將會按計劃發展為前提，富豪之董事認為，投資於該等投資公司可讓富豪集團從該等投資公司之財務前景獲益，乃對富豪集團有利。富豪之董事亦認為，投資於該等投資公司亦將為富豪集團提供適當機會，以擴展其酒店業務及投資至迅速增長之中國市場。

世紀城市及百利保各自之董事(包括彼等各自之獨立非執行董事)相信，根據買賣協議進行之交易，符合世紀城市及百利保及彼等各自之股東之整體利益。

富豪之董事(包括富豪之獨立非執行董事)相信，根據買賣協議預計進行之交易乃按一般商業條款訂立，並符合富豪及富豪之股東之整體利益。

一般資料

世紀城市為百利保之控股公司。根據買賣協議項下進行之交易構成世紀城市及百利保各自須予披露之交易，及須遵守上市規則第14.33條之申報及公佈規定。世紀城市及百利保將各自刊發一份載有買賣協議詳情之通函，以供其股東參閱。

百利保為富豪之控股股東(定義見上市規則)。世紀城市及百利保為富豪董事會主席羅旭瑞先生之聯繫人士(定義見上市規則)。羅旭瑞先生擁有世紀城市約73%權益，而世紀城市則擁有百利保約55%權益。因此，根據上市規則第14A.11條之規定，世紀城市、百利保及賣方為富豪之關連人士。根據上市規則，買賣協議項下進行之交易構成富豪之關連交易。由於在根據上市規則第14.07條之規定下計算富豪有關該交易之各項百分比為少於2.5%，故富豪僅須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條之申報及公佈規定。

於本公佈刊發日期，世紀城市之董事會包括下列成員：

執行董事： 羅旭瑞先生(主席兼董事總經理) 林智中先生 羅俊圖先生 吳季楷先生	非執行董事： 羅李潔提女士	獨立非執行董事： 莊澤德先生 伍兆燦先生 黃之強先生
---	------------------	-------------------------------------

於本公佈刊發日期，百利保之董事會包括下列成員：

執行董事： 羅旭瑞先生(主席兼董事總經理) 范統先生 羅俊圖先生 吳季楷先生	非執行董事： 羅李潔提女士	獨立非執行董事： 伍兆燦先生 石禮謙先生, JP 黃之強先生
--	------------------	---

於本公佈刊發日期，富豪之董事會包括下列成員：

執行董事： 羅旭瑞先生(主席兼董事總經理) 范統先生 林智中先生 羅俊圖先生 羅寶文小姐 吳季楷先生 楊碧瑤女士	非執行董事： 蔡志明博士(副主席) Kai Ole RINGENSON先生	獨立非執行董事： 簡麗娟女士 伍兆燦先生 黃之強先生
---	---	-------------------------------------

「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司及其普通股於聯交所主板上市
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「Hang Fok」	指	Hang Fok Properties Limited，於買賣協議在二零零五年七月八日完成前，為百利保之全資附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「該等投資公司」	指	北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司，均為於中國註冊成立之中外合作經營企業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司及其普通股於聯交所主板上市
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「買方」	指	Collective Potential Investments Limited，富豪之一間全資附屬公司及並為根據買賣協議項下之買方
「中國」	指	中華人民共和國
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司及其普通股及認股權證於聯交所主板上市
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、百利保、買方、富豪及Hang Fok於二零零五年七月八日訂立有關出售及購買Hang Fok之50%股權之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Competitive Venture Limited，百利保之一間全資附屬公司及並為根據買賣協議項下之賣方

釋義

承董事會命	承董事會命	承董事會命
Century City International Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited	Regal Hotels International Holdings Limited
秘書	秘書	秘書
林秀芬	林秀芬	林秀芬

香港，二零零五年七月八日