

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，並明確表示概不對因本公佈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。



## 聯合公佈

**主要交易**  
**出售事項、選擇權**  
**出售事項及取消**

**須予披露交易**  
**銀行及再融資擔保**

**主要及關連交易**  
**出售事項、選擇權**  
**出售事項及取消**

**關連交易**  
**銀行及再融資擔保**

**持續關連交易**  
**租賃交易**

### 買賣協議

於二零零九年九月十日，百利保、賣方、買方與產業信託管理人訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售目標公司已發行股本之75%，而轉讓人須於完成日期向承讓人轉讓股東貸款之75%。

出售事項之總代價相等於於完成日期經調整資產淨值之75%及股東貸款賬面值之75%。

根據買賣協議，賣方將繼續負責酒店擴充計劃。倘於二零一零年十二月三十一日前酒店擴充計劃並未完成或賣方未能履行其根據買賣協議應履行之若干責任，則買方將有權透過行使認沽權利，有效取消買賣協議所訂明之交易。

買方將獲授認購選擇權，以按選擇權出售事項於完成日期經調整資產淨值(將按(其中包括)並無折讓之估值計算)之25%及股東貸款賬面值計算之代價，向賣方收購目標公司之餘下25%股權及任何當時尚未清償之股東貸款。

於出售事項完成後，目標集團將提取銀行貸款及償還部分股東貸款。百利保須就銀行貸款之25%提供銀行擔保，而買方將代表富豪產業信託就銀行貸款餘下之75%提供個別擔保。

### **租賃協議及酒店管理協議**

租賃物業將於出售事項完成後由百利保集團租回。百利保集團將經營租賃物業之酒店及租賃業務。百利保集團亦將委任富豪酒店國際為酒店管理人，負責管理及籌辦該酒店業務。

### **上市規則之涵義**

於本公佈刊發日期，百利保為世紀城市擁有約58%權益之附屬公司。就上市規則第十四A章而言，富豪產業信託乃被視為百利保之關連人士。

以下各項(i)出售事項及選擇權出售事項(合計)及(ii)取消各自構成世紀城市及百利保各自之主要交易，須遵守上市規則有關公佈及股東批准之規定。出售事項、選擇權出售事項及取消亦構成百利保之關連交易，須待獨立股東批准。

銀行及再融資擔保構成世紀城市一項須予披露交易及百利保一項關連交易，須待獨立股東批准。

租賃交易構成百利保一項持續關連交易，須待獨立股東批准。

根據上市規則，世紀城市或百利保之股東毋須就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易放棄投票。

根據上市規則第14.44條，出售事項、選擇權出售事項及取消，以及(其中包括其他交易文件及協議)買賣協議及股東協議，已獲羅先生控制之公司(持有世紀城市已發行普通股股本約52%)通過書面決議案批准。根據上市規則第14.44條及14A.43條，出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保及租賃交易(包括租賃交易之年度上限金額)，以及(其中包括其他交易文件及協議)買賣協議及股東協議，已獲世紀城市控制之公司(持有百利保已發行普通股股本約58%)通過書面決議案批准。

世紀城市及百利保將不會就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易召開及舉行股東大會。然而，百利保將委任獨立財務顧問，以就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易之條款向其(將予成立之)獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 買賣協議

於二零零九年九月十日，百利保、賣方、買方與產業信託管理人訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售目標公司已發行股本之75%，而根據將於完成日期簽訂之轉讓契據，轉讓人須於完成日期向承讓人轉讓股東貸款之75%。

## 日期

二零零九年九月十日

## 訂約方

賣方： Paliburg Development BVI Holdings Limited，百利保之全資附屬公司。百利保為世紀城市之上市附屬公司，而世紀城市持有百利保已發行股本約58%。

買方： DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人。買方代表富豪產業信託按產業信託管理人之指示訂立買賣協議。

於本公佈刊發日期，百利保集團持有富豪已發行普通股股本約47%，而富豪則擁有富豪產業信託已發行基金單位約74%。富豪為百利保及世紀城市之上市聯營公司，而富豪產業信託則為富豪之上市聯營公司。世紀城市(百利保之上市控股公司)亦持有富豪已發行普通股股本約0.04%及富豪產業信託已發行基金單位約0.2%。羅先生及其配偶個人持有富豪已發行普通股股本約0.03%而羅先生亦持有股份認購權，該等股份認購權倘獲行使，將予發行之新普通股則佔富豪現有已發行普通股股本約2.0%。

羅先生為世紀城市、百利保及富豪之主席兼行政總裁，以及產業信託管理人之非執行主席。世紀城市及百利保之董事范統先生及羅俊圖先生均為富豪及產業信託管理人之董事。世紀城市及百利保之董事吳季楷先生、羅寶文小姐、伍兆燦先生及黃之強先生全為富豪之董事。百利保之董事石禮謙先生，SBS，JP亦為產業信託管理人之董事。

除上述者外，經世紀城市及百利保董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、富豪產業信託、產業信託管理人及其各自之最終實益擁有人為獨立於世紀城市及百利保以及其各自之關連人士之第三方。

百利保及產業信託管理人(以富豪產業信託管理人身份)亦為買賣協議之訂約方。

根據買賣協議，百利保同意為賣方履行其有關責任提供擔保。

## 代價

### 出售事項

根據買賣協議，出售事項之代價須相等於於完成日期目標集團經調整資產淨值之75%及於完成日期股東貸款之經調整金額之75%(如下文所述)。經調整資產淨值乃根據(其中包括)目標集團之資產淨值及該物業之估值，經訂約各方協定折扣後釐定。

根據目標集團於二零零九年六月三十日之資產淨值約港幣5,300,000元(包括賬面值為港幣404,000,000元之該物業及目標集團之其他資產及負債)以及該物業之貼現估值港幣468,000,000元，目標集團於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值之75%約達港幣59,400,000元。

轉讓人須於完成日期按等額基準向承讓人轉讓股東貸款(扣除以銀行貸款所得款項淨額償還部分款項後)之75%。於二零零九年六月三十日，授予目標集團之股東

貸款約達港幣390,900,000元。於出售事項完成後，目標集團將提取銀行貸款，並將動用銀行貸款所得款項淨額約港幣209,900,000元償還部分股東貸款。於二零零九年六月三十日之股東貸款，經扣除於完成日期將予提取之銀行貸款所得款項淨額後，約達港幣181,000,000元(即股東貸款之經調整金額)，其75%相等於約港幣135,800,000元。

買方已向賣方支付港幣30,000,000元，作為出售事項之訂金及部分代價，而根據買賣協議若干條文，有關款項可予退還。

買方須於完成日期向賣方另外支付約港幣165,200,000元。訂金港幣30,000,000元及另外付款約港幣165,200,000元合計相等於於二零零九年六月三十日經調整資產淨值及股東貸款之經調整金額之75%。

賣方須編撰一份經獨立會計師事務所審閱，載有反映於完成日期經調整資產淨值及股東貸款之賬面值(經扣除銀行貸款所得款項淨額後)之75%之完成報表，並在完成日期後60日內發送予買方。買方將獲給予10個營業日審閱完成報表。在買方同意完成報表10個營業日內，(a)買方須向賣方支付於完成日期經調整資產淨值及股東貸款(經扣除銀行貸款所得款項淨額後)之75%(如完成報表所示)較於買賣協議日期及完成日期買方已向賣方支付款項之超出金額，或(b)賣方須向買方支付於完成日期經調整資產淨值及股東貸款(經扣除銀行貸款所得款項淨額後)之75%(如完成報表所示)較於買賣協議日期及完成日期買方已向賣方支付款項之短缺金額。

根據買賣協議，出售事項之總代價不得超過港幣210,000,000元。

#### 先決條件

出售事項須待(其中包括)以下買賣協議所概述之條件獲達成後，方告完成。

- (i) 賣方、百利保及世紀城市各自獲其董事及股東批准(如必需)以買方及產業信託管理人信納之方式根據買賣協議擬進行之全部交易(包括出售事項、選擇權出售事項、取消及根據股東協議擬進行之交易)；
- (ii) 產業信託管理人信納其有關目標集團及該物業之審查及調查結果；
- (iii) 產業信託管理人批准該物業之業權；

(iv) 銀行貸款之銀行融資可供提取；

(v) 買方及產業信託管理人信納所有向百利保集團提供並以該物業擔保之現有按揭貸款及與該物業有關之產權負擔將於提取銀行貸款時解除；及

(vi) 有關根據買賣協議擬進行之一切交易(包括出售事項、選擇權出售事項、取消及根據股東協議擬進行之交易)之所有必需之同意或豁免(如必需)經已取得。

百利保及世紀城市已通過書面決議案取得其各自股東之批准，有關詳情載於「上市規則之涵義」等段。

倘買賣協議所載任何條件並未於二零零九年十月三十一日(或訂約方可能協定之較後日期)(「達成日期」)或之前獲達成，則買方可(a)豁免有關條件；(b)將達成日期延至達成日期後不多於10個營業日之較後日期或訂約方可能協定之其他日期；或(c)終止買賣協議。

## 完成

在上述所有條件獲達成或豁免後5個營業日內，買方須向賣方發出完成通知，而在發出完成通知後10個營業日內，出售事項須待買賣協議所訂明之全部條件獲達成或豁免後方告完成。

於出售事項完成後，目標公司將不再為世紀城市及百利保之附屬公司，但將被視為聯營公司(就會計核算而言)。賣方當時於目標公司之餘下25%權益，將受本節下文所述認購選擇權規限。

## 酒店擴充計劃

根據買賣協議，賣方須執行該物業之酒店擴充計劃，將該物業之部分改建為設有50間客房之酒店，費用自行承擔。賣方已承諾於二零一零年十二月三十一日前完成酒店擴充計劃。

百利保估計，酒店擴充計劃已產生及將產生之總成本約為港幣30,000,000元。

## 買賣協議之取消

倘於二零一零年十二月三十一日前(i)酒店擴充計劃之任何部分並未完成，或(ii)賣方未能履行其根據買賣協議修訂有關該物業之現有公契及管理協議以允許該物業於酒店擴充計劃完成後可用於其擬定用途之若干責任，則買方可自二零一零年十二月三十一日起計30天內向賣方發出通知，全權酌情行使認沽權利，要求賣方收購(a)根據出售事項將轉讓予Wise Tower之目標公司75%股權；及(b)買方之買方貸款，代價相等於：

1. 於取消日期經調整資產淨值(將按(其中包括)經折讓之估值計算)之75%；及
2. 於取消日期任何買方貸款之賬面值，

惟最高金額限為港幣392,000,000元。

賣方須於取消完成時(即於買方發出通知行使認沽權利後不早於15個但不遲於30個營業日)支付相等於經調整資產淨值之75%與買方貸款之賬面值(根據當時最新賬目)總和之初步金額。而買方將編撰一份經獨立會計師事務所審閱，載有反映於取消完成日期經調整資產淨值(將經(其中包括)折讓之估值所調整)之75%及買方貸款之賬面值之完成報表，並在取消完成日期後60日內發送予賣方。倘已付之初步金額與按完成報表計算之最終代價金額之間出現任何差額，則有關差額須由買賣雙方按照買賣協議之條款以現金結清。

## 認購選擇權

根據買賣協議，買方將獲授認購選擇權，其可於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日(包括首尾兩日)止期間酌情行使，以要求(a)賣方出售其於目標公司之餘下25%股權；及(b)轉讓人(或百利保集團之其他成員)轉讓股東貸款。

選擇權出售事項之代價須為以下各項總和：

1. 於選擇權出售事項完成日期之經調整資產淨值（將按（其中包括）並無折讓之估值計算）之25%；及
2. 於選擇權出售事項完成日期之任何股東貸款之賬面值，

惟最高金額限為港幣98,000,000元。

買方須於選擇權出售事項完成後（即於買方發出行使認購選擇權通知後不早於15個但不遲於30個營業日內）支付數額相等於經調整資產淨值（將經（其中包括）並無折讓之估值所調整）之25%與股東貸款之賬面值（根據當時最新賬目）總和之初步金額。而買方將編撰一份經獨立會計師事務所審閱，載有反映於選擇權出售事項完成日期經調整資產淨值之25%及股東貸款賬面值之完成報表，並在選擇權出售事項完成日期後60日內發送予賣方。倘所付初步金額與按完成報表計算之最終代價金額之間出現任何差額，則有關差額須由買賣雙方按照買賣協議之條款以現金結清。

於選擇權出售事項完成後，目標集團將由富豪產業信託全資擁有，而除上述透過富豪及富豪產業信託擁有目標集團之股權外，百利保集團將不再擁有目標集團之任何股權。

## **股東協議**

於買賣協議完成後，目標公司將由富豪產業信託及百利保集團分別擁有75%及25%權益；而Wise Tower、賣方、百利保、買方及目標公司將訂立股東協議（其協定形式隨附於買賣協議內），載列股東就目標集團享有之權利及承擔之責任。

## **主要條款**

下文為股東協議之若干主要條款。

## 目標公司之董事會

目標公司之最高董事人數為四名。Wise Tower有權委任及罷免最多3名目標公司之董事(其中一名為董事會主席)，而賣方則有權委任及罷免一名目標公司之董事。

## 目標集團之業務

Wise Tower及賣方須促使，除另行協定外，目標集團須從事目標集團於訂立股東協議日期時所從事之業務活動，主要包括擁有及經營該物業。

## 財務支持

出售事項須待(其中包括其他條件)取得有關銀行貸款之銀行融資後，方告完成。百利保及買方(代表富豪產業信託)須就銀行貸款向一間持牌銀行提供個別擔保，有關金額為按於出售事項後彼等各自於目標公司之25%及75%股權比例計算。授出銀行擔保構成買賣協議項下之部分交易。目標公司毋須就提供有關擔保而向百利保或買方支付任何費用。上述銀行為香港之認可金融機構。就世紀城市及百利保各自之董事所知、所悉及所信，銀行及其實益擁有人為與世紀城市及百利保以及彼等各自之關連人士概無關連之獨立第三方。

倘須為銀行貸款提供其他擔保，或須訂立其他融資安排取代銀行貸款或就銀行貸款再融資，除非股東另有協定，目標公司可要求買方及百利保各自按彼等各自於目標公司之股權比例，就本金總額不超過港幣250,000,000元之融資提供個別擔保。

除銀行及再融資擔保外，世紀城市及百利保將在上市規則規定時就可能由百利保集團向目標集團作出之任何其他財務資助遵守上市規則之適用規定。

## 禁售條文

在二零一一年三月一日前，賣方不得及不得同意(i)出售、轉讓或以其他方式出售其於目標公司之任何權益；(ii)就其於目標公司之任何權益設置產權負擔；或(iii)就其擁有之目標公司股份所附投票權或其他權利訂立任何協議或安排。

## 租賃協議及酒店管理協議

### 租賃協議

作為出售事項整體安排之一部分，建議物業公司及承租人將於買賣協議完成時同時訂立租賃協議（以買賣協議所附經協定之格式）。

根據租賃協議，物業公司須出租，而承租人則須承租租賃物業，年期由完成日期後翌日起至二零一零年十二月三十一日屆滿，每月租金為港幣2,000,000元，惟可予作租金調整（不包括管理費、差餉、地租及承租人應付之其他款項）。估計承租人根據租賃協議於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年十二月三十一日止年度須付予物業公司之租金分別不會超過港幣6,000,000元及港幣24,000,000元。該等年度租金上限乃根據月租港幣2,000,000元及租賃協議之起始日期預期不會早於二零零九年十月一日而釐定。

該物業之部分現正進行擴充及改建為設有50間客房之該酒店。該物業之若干其他部分現持有作收取租金用途。根據租賃協議，百利保集團將租回租賃物業，並將經營及管理租賃物業之酒店及辦公室租賃業務。租賃協議年期內所有來自租賃物業相關租約之租金及其他收入均歸承租人所有。承租人屆時須承擔物業公司於簽訂租賃協議前所訂立有關租賃物業之租約項下之權利及責任。

承租人亦有權（其中包括）將租賃物業之若干區域分租。於租賃協議年期內，分租所得之所有租金及其他收入均歸承租人所有。

除其他權利外，物業公司有權於租期內任何時間向承租人發出三個月之事先書面通知終止租賃協議，但毋須向承租人支付任何補償利息或費用，而承租人不得就有關提前終止租賃協議而向出租人提出任何索償。

根據租賃擔保，百利保須就承租人根據租賃協議應履行之責任向物業公司（作為出租人）及買方提供擔保。

## 酒店管理協議

亦建議承租人委任富豪之全資附屬公司富豪酒店國際擔任該酒店之獨家管理人，以「富豪薈酒店」品牌管理該酒店，年期由酒店牌照發出當日起至二零一零年十二月三十一日（或如物業公司提前終止，則為根據租賃協議租賃之最後一日）。作為該酒店之管理人，富豪酒店國際須監督、指導及監控該酒店業務之管理、營運、營銷、宣傳、人力資源配置。

承租人有權收取該酒店業務產生之所有收入及收益。作為根據酒店管理協議將予提供服務之回報，承租人須向富豪酒店國際支付管理費，數額相等於該酒店總收益之5%，惟最低金額須為每月港幣80,000元，於每月底以現金支付。

## 目標集團

目標集團為一間投資物業控股集團。其為該物業之擁有人，現時出租該物業之若干區域賺取租金收入。如上文所述，該物業之部分現正改建為該酒店。預期酒店擴充計劃將於二零一零年十二月三十一日前完成，而目標集團於出售事項完成後將從事擁有及經營該物業。

下表列示目標集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之經審核除稅前及除稅後盈利/(虧損)。

|            | 截至十二月三十一日止年度 |       |
|------------|--------------|-------|
|            | 二零零八年        | 二零零七年 |
|            | 港幣百萬元        | 港幣百萬元 |
| 除稅前(虧損)/盈利 | (20.9)       | 12.9  |
| 除稅後(虧損)/盈利 | (16.8)       | 10.7  |

於二零零九年六月三十日，目標集團之經審核資產淨值約為港幣5,300,000元，而目標集團欠負百利保集團之公司間貸款（即股東貸款）約為港幣390,900,000元。

## 根據買賣協議及股東協議進行交易之效益及理由

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，以及其他投資。

百利保截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報已提述百利保集團計劃將該物業之若干部分改建為該酒店，並預期該物業之價值會因此得到提升。按酒店擴充計劃業已完成之基準，百利保相信出售事項及選擇權出售事項(倘認購選擇權獲行使)乃百利保集團變現該物業市場價值之良機。授出銀行擔保為完成出售事項之先決條件。

估計世紀城市集團及百利保集團各自將因出售事項及選擇權出售事項錄得以下會計收益。

|         | 世紀城市集團<br>(經扣除少數股東權益)<br>港幣百萬元 | 百利保集團<br>港幣百萬元 |
|---------|--------------------------------|----------------|
| 出售事項    | 19.7                           | 34.2           |
| 選擇權出售事項 | 8.1                            | 14.1           |

上述收益乃根據目標集團於二零零九年六月三十日之資產淨值、酒店擴充計劃之估計成本、於二零零九年六月三十日之經調整資產淨值以及分佔世紀城市集團應佔收益之份額而估計。世紀城市及百利保各自之股東須注意，上述估計收益僅作說明用途，而因進行出售事項及選擇權出售事項錄得之任何實際盈虧須視乎(其中包括)百利保集團於目標集團之權益之賬面值及出售事項及選擇權出售事項之最終代價而定。

百利保集團計劃將出售事項之所得款項淨額不多於港幣210,000,000元作為一般營運資金。

作為根據買賣協議擬進行交易之一部分，租賃物業將由百利保集團租回，而於租賃協議年期內百利保集團將為該酒店及租賃物業之租賃業務之經營者。就此而言，百利保集團將利用富豪酒店國際之酒店管理專長。於租賃協議年期內，百利保集團將有權收取酒店及租賃物業之租賃業務產生的所有租金及其他收入；另一方面，其將須向物業公司支付經協定之租金及向富豪酒店國際支付酒店管理人費用。世紀城市及百利保認為，該等安排及交易乃為其日常及一般業務運作。

買賣協議、股東協議、租賃協議及酒店管理協議之條款乃由訂約各方經參考包括估值、目標集團之資產淨值、股東貸款之賬面值及目標集團之酒店及租賃業務前景在內的諸多因素後公平磋商協定。

世紀城市之董事(包括其獨立非執行董事)認為，根據買賣協議及股東協議條款進行之交易屬公平合理，而據此擬進行之交易符合世紀城市集團及世紀城市股東利益。百利保之董事(不包括其獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後表示意見)認為，根據買賣協議及股東協議條款進行之交易以及租賃交易之年度上限金額屬公平合理，而據此擬進行之交易符合百利保集團及百利保股東利益。

### 上市規則之涵義

百利保為世紀城市之上市附屬公司。於本公佈刊發日期，百利保為世紀城市擁有約58%權益之附屬公司。就上市規則第十四A章而言，富豪產業信託乃被視為百利保之關連人士。

就上市規則第十四章而言，出售事項及選擇權出售事項合計構成一項單一交易，而取消則被視為另一項交易。根據上市規則第十四章，有關以下各項(i)出售事項及選擇權出售事項(合計)及(ii)取消各自之若干百分比率超過25%，但所有百分比率均低於75%，故(i)出售事項及選擇權出售事項(合計)及(ii)取消各自構成世紀城市及百利保各自之主要交易，須遵守上市規則有關公佈及股東批准之規定。出售事項、選擇權出售事項及取消亦構成百利保之關連交易，須待獨立股東批准。

根據上市規則第十四章之規定，百利保集團將向目標集團提供之銀行及再融資擔保乃被視為財務資助，並構成世紀城市一項須予披露交易。銀行及再融資擔保亦將構成百利保一項關連交易，須待獨立股東批准。

基於承租人根據租賃協議須付予物業公司之年度租金，租賃交易構成百利保一項持續關連交易，須待獨立股東批准。

根據上市規則，世紀城市或百利保之股東毋須就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易放棄投票。

於本公佈刊發日期，世紀城市由羅先生實益擁有約52%，而百利保由世紀城市實益擁有約58%。羅先生(透過其個人權益及羅先生控制的公司(世紀城市及其附屬公司除外))及其配偶持有(i)百利保已發行普通股股本約10.0%;及(ii)購股權及認股權證，該等購股權及認股權證倘獲行使，將予發行之新普通股則佔百利保現有已發行普通股股本約2.6%。

根據上市規則第14.44條，出售事項、選擇權出售事項及取消，以及(其中包括其他交易文件及協議)買賣協議及股東協議，已獲與世紀城市有密切聯繫之主要股東團(包括(i)羅先生，其擁有世紀城市已發行普通股股本約1.38%、(ii) Grand Modern Investments Limited(羅先生擁有81.67%(不包括透過世紀城市及其附屬公司及聯營公司持有之權益)之公司)，其擁有世紀城市已發行普通股股本約46.53%、(iii) 福島有限公司(羅先生全資擁有之公司)，其擁有世紀城市已發行普通股股本約0.10%、(iv) 置邦有限公司(羅先生擁有99.9%之公司)，其擁有世紀城市已發行普通股股本約1.38%、(v) 瑞圖有限公司(羅先生全資擁有之公司)，其擁有世紀城市已發行普通股股本約1.90%，及(vi) YSL International Holdings Limited(羅先生全資擁有之公司)，其擁有世紀城市已發行普通股股本約0.57%)通過書面決議案批准。

根據上市規則第14.44條及14A.43條，出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度上限金額)，以及(其中包括其他交易文件及協議)買賣協議及股東協議，已獲與百利保有密切聯繫之主要股東團(包括(i) Almighty International Limited(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有百利保已發行普通股股本約26.51%、(ii) 世紀城市集團有限公司(世紀城市之全資附屬公司)，其擁有百利保已發行普通股股本約2.69%、(iii) Cleverview Investments

Limited (世紀城市之全資附屬公司)，其擁有百利保已發行普通股股本約15.90%、(iv) Gold Concorde Holdings Limited (世紀城市之全資附屬公司)，其擁有百利保已發行普通股股本約2.57%、(v) Meylink Limited (世紀城市之全資附屬公司)，其擁有百利保已發行普通股股本約4.63%、(vi) Smartaccord Limited (世紀城市之全資附屬公司)，其擁有百利保已發行普通股股本約0.74%，及(vii) Splendour Corporation (世紀城市之全資附屬公司)，其擁有百利保已發行普通股股本約4.62%) 通過書面決議案批准。

世紀城市及百利保將不會就根據買賣協議及股東協議進行之交易 (包括出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易) 召開及舉行股東大會。然而，百利保將委任獨立財務顧問，以就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易之條款向其 (將予成立之) 獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

世紀城市將向其股東刊發一份載有 (其中包括) 出售事項、選擇權出售事項及取消等資料之通函，通函僅供參考。

百利保將向其股東刊發一份載有 (其中包括) 出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易等資料之通函，當中亦載有 (將予成立之) 獨立董事委員會以及獨立財務顧問各自發出之函件，分別載列彼等對有關交易之意見，通函僅供參考。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整資產淨值」 指 目標集團之資產淨值，根據買賣協議之條款，經就該物業之價值及任何在建工程 (按估值 (根據認沽權利若為出售事項及取消則可協定折讓，若為選擇權出售事項則並無折讓) 計算)，及遞延稅項作出調整

「估值」 指 根據由買方聘請之獨立估值師所進行之估值，該物業於二零零九年六月三十日之價值港幣479,000,000元 (以酒店擴充計劃已完成為基準)

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| 「酒店擴充計劃」               | 指 | 賣方為該物業之部分改建為該酒店所進行之工程及取得所需之牌照  |
| 「承讓人」或<br>「Wise Tower」 | 指 | Wise Tower Limited，富豪產業信託之全資附屬公司   |
| 「轉讓契據」                 | 指 | 轉讓人、百利保、物業公司及承讓人於完成日期訂立的轉讓契據（其協定形式隨附於買賣協議內），據此，轉讓人將轉讓股東貸款之75%予承讓人                      |
| 「轉讓人」                  | 指 | 百利保發展金融財務有限公司，百利保之全資附屬公司   |
| 「聯繫人」                  | 指 | 具上市規則賦予該詞之涵義   |
| 「銀行及再融資擔保」             | 指 | 銀行擔保及再融資擔保   |
| 「銀行擔保」                 | 指 | 百利保就銀行貸款將提供之擔保，金額按出售事項完成後賣方於目標公司之股權比例而釐定   |
| 「銀行貸款」                 | 指 | 於出售事項完成後，將由目標集團提取之金額最高達港幣211,000,000元之銀行貸款，以償還部分股東貸款                                   |
| 「該樓宇」                  | 指 | 建於內地段2769號F段其餘部分、內地段2769號F段第1分段、內地段2769號G段其餘部分及內地段2769號G段第1分段之上位於香港灣仔莊士敦道211號之26層商業樓宇； |
| 「營業日」                  | 指 | 香港持牌銀行於正常辦公時間內開放營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）  |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「認購選擇權」  | 指 | 根據買賣協議，由賣方授予買方可由買方酌情行使之選擇權，以收購賣方於目標公司之餘下25%股權及當時尚未清償之股東貸款                              |
| 「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，其普通股及認股權證在聯交所上市            |
| 「世紀城市集團」 | 指 | 世紀城市及其附屬公司   |
| 「完成日期」   | 指 | 出售事項之完成日期  |
| 「出售事項」   | 指 | 根據買賣協議，賣方向買方出售目標公司已發行股本之75%及於完成日期股東貸款之75%  |
| 「總收益」    | 指 | 該酒店產生之所有收入，包括經營該酒店應佔之所有收益及所有補助付款、政府津貼及獎金以及任何其他形式之獎勵性付款或從任何途徑獲得之任何獎金，但不包括酒店管理協議所訂明之若干項目 |
| 「酒店管理協議」 | 指 | 於出售事項完成後，將由承租人與富豪酒店國際訂立之酒店管理協議，載列承租人委聘富豪酒店國際管理該酒店之條款                                   |
| 「香港」     | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區   |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「該酒店」     | 指 | 根據酒店擴充計劃，由賣方將該物業之部分改建為設有50間客房之酒店   |
| 「獨立財務顧問」  | 指 | 百利保將予委任之獨立財務顧問，以就出售事項、選擇權出售事項、取消、銀行及再融資擔保以及租賃交易(包括租賃交易之年度上限)向其獨立董事委員會及獨立股東提供意見             |
| 「最新賬目」    | 指 | 目標集團不時可提供之最新管理賬目   |
| 「租賃協議」    | 指 | 出售事項完成時之同時，將由承租人與物業公司訂立之租賃協議(其協定形式隨附於買賣協議內)，據此，承租人將向物業公司承租租賃物業，租期自出售事項完成後翌日起至二零一零年十二月三十一日止 |
| 「租賃擔保」    | 指 | 根據一份將由百利保、買方及物業公司於完成日期訂立之擔保契據(其協定形式隨附於買賣協議內)，將由百利保以物業公司(作為出租人)及買方為受益人就承租人根據租賃協議應履行之責任提供之擔保 |
| 「租賃物業」    | 指 | 根據租賃協議將出租予承租人之該物業之部分   |
| 「租賃交易」    | 指 | 根據租賃協議擬進行之交易   |
| 「承租人」     | 指 | 顯澤投資有限公司，百利保之全資附屬公司  |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「羅先生」     | 指 | 羅旭瑞先生，世紀城市及百利保各自之董事會之主席  |
| 「選擇權出售事項」 | 指 | 根據行使認購選擇權而向買方出售賣方於目標公司之餘下25%股權及於相關完成日期之股東貸款  |

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「百利保」   | 指 | Pailburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股及認股權證於聯交所上市  |
| 「百利保集團」 | 指 | 百利保及其附屬公司  |
| 「該物業」   | 指 | 物業公司擁有之該樓宇之部分，包括該樓宇合共26層中之22層全層、地面之一部分、第三層平台及上層平台，連同該樓宇外牆之東西立面及天台之特色結構，涵蓋該樓宇所佔地盤約84.2%不可分割權益，擁有總樓面面積約58,870平方呎 |
| 「物業公司」  | 指 | Sonnix Limited，目標公司之全資附屬公司   |
| 「買方」    | 指 | DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人   |
| 「買方貸款」  | 指 | 目標集團不時應付買方或其聯營公司之任何款項  |
| 「認沽權利」  | 指 | 賣方根據買賣協議授予買方之權利，倘於二零一零年十二月三十一日前酒店擴充計劃並未完成或賣方未能履行買賣協議內之若干責任時可有效取消出售事項   |
| 「再融資擔保」 | 指 | 除非目標公司之股東另有協定，根據股東協議，百利保於出售事項完成後就銀行貸款之任何再融資(本金額最高達港幣250,000,000元)，而按賣方於目標公司之25%股權比例可能提供之擔保                     |
| 「富豪」    | 指 | Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市   |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「富豪產業信託」  | 指 | 富豪產業信託，其基金單位於聯交所上市，其及其附屬公司之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店及酒店相關物業及其他商業物業                             |
| 「產業信託管理人」 | 指 | 富豪資產管理有限公司，富豪產業信託之管理人，並為富豪之全資附屬公司   |
| 「租金調整」    | 指 | 租金調整乃根據租賃協議訂明之月租港幣2,000,000元減去有關該物業未出租予承租人之若干部分之租約訂明之租金數額                               |
| 「富豪酒店國際」  | 指 | 富豪酒店國際有限公司，富豪之全資附屬公司，其主要從事提供酒店管理、營運及推廣之業務   |
| 「買賣協議」    | 指 | 百利保、賣方、買方、產業信託管理人就(其中包括)出售事項於二零零九年九月十日訂立之買賣協議   |
| 「賣方」      | 指 | Paliburg Development BVI Holdings Limited，百利保之全資附屬公司                                    |
| 「股東貸款」    | 指 | 目標集團不時應付轉讓人(或百利保集團其他成員公司)之款項  |
| 「股東協議」    | 指 | Wise Tower、賣方、買方、百利保與目標公司將於完成日期訂立之協議(其協定形式隨附於買賣協議內)，用以規管目標公司之股東根據該協議所載條款及條件之規限下之若干權利及責任 |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「目標公司」 | 指 | Twentyfold Investments Limited，百利保之全資附屬公司及物業公司之控股公司              |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及物業公司  |
| 「取消」   | 指 | 根據認沽權利乃(a)根據出售事項轉讓將售予買方之於目標公司之75%權益及(b)將買方貸款轉回予賣方，以取消根據買賣協議進行之交易 |
| 「港幣」   | 指 | 港元   |
| 「%」    | 指 | 百分比  |

承董事會命  
**Century City International  
Holdings Limited**  
秘書  
林秀芬

承董事會命  
**Paliburg Holdings Limited**  
秘書  
林秀芬

香港，二零零九年九月十日

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  
(主席兼行政總裁)  
吳季楷先生  
(首席營運總監)  
范統先生  
羅俊圖先生  
羅寶文小姐

**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

(主席兼行政總裁)

范統先生

(首席營運總監)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

**獨立非執行董事**

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，SBS，JP

黃之強先生