

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聯合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聯合公佈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。



須予披露交易

須予披露交易

須予披露交易

訂立涉及收購英國倫敦物業之買賣協議

買賣協議

於二零一九年四月十日(交易時段後)，買方(富豪之全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立買賣協議，據此，(i)買方同意購買及賣方同意按股份代價出售目標股份(不附帶產權負擔)；及(ii)買方將於完成時支付清償總額(以公司間貸款形式由買方向目標公司提供)以悉數清償債務。

股份代價應相等於22,000,000英鎊(相等於約港幣226,900,000元)另加(a)目標公司於完成時可隨意動用且不超過500,000英鎊(相等於約港幣5,158,000元)之現金；並減去(b)清償總額；及(c)倘債務金額超過清償總額多於1,000,000英鎊(相等於約港幣10,300,000元)，則為差額之19%。收購事項之交易代價(包括股份代價及清償總額)不得超過22,500,000英鎊(相等於約港幣232,100,000元)。

目標公司之主要資產為位於英國倫敦之該物業。富豪集團擬於完成後將該物業發展及翻新為一間酒店。緊隨完成後，目標公司將成為富豪之全資附屬公司以及世紀城市及百利保各自之附屬公司，而目標公司將清除債務及任何類型負債(惟目標公司欠負買方相等於清償總額之公司間貸款除外)。

上市規則的涵義

由於其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，收購事項根據上市規則第十四章構成世紀城市、百利保及富豪各自之一項須予披露交易，並須遵守公佈的規定。

緒言

於二零一九年四月十日(交易時段後)，買方(富豪之全資附屬公司)、賣方與目標公司訂立買賣協議，據此，(i)買方同意購買及賣方同意按股份代價出售目標股份(不附帶產權負擔)；及(ii)買方將於完成時支付清償總額(以公司間貸款形式由買方向目標公司提供)以悉數清償債務。

目標公司之主要資產為位於英國倫敦之該物業。富豪集團擬於完成後將該物業發展及翻新為一間酒店。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期： 二零一九年四月十日

訂約方：

1. Full Season International Limited (富豪之全資附屬公司)
(作為買方)
2. 一名歐洲個別人士投資者(作為賣方)
3. Ministerium Capital S.A. (目標公司)

於本聯合公佈日期，世紀城市(透過其全資附屬公司)持有百利保已發行股本約62.3%，而百利保(透過其全資附屬公司)持有富豪已發行股本約66.6%。買方為富豪全資擁有之投資控股公司。

賣方為一名歐洲個別人士投資者，且為目標公司所有已發行股本之唯一法定實益擁有人。目標公司之主要資產為位於英國倫敦之該物業。

據世紀城市董事、百利保董事及富豪董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及目標公司均為獨立於世紀城市、百利保、富豪以及彼等各自之關連人士(定義見上市規則)之第三方。

將予收購資產： 該物業(透過購買目標股份及支付清償總額)

完成後，目標公司將由買方全資擁有，因此將成為富豪之全資附屬公司以及世紀城市及百利保各自之附屬公司。

該物業並無附帶任何租賃及租約。完成時，賣方將以交吉形式交付該物業予買方。

代價： 買方將就收購事項支付交易代價(包括股份代價及清償總額)。交易代價不得超過22,500,000英鎊(相等於約港幣232,100,000元)。

股份代價應相等於22,000,000英鎊(相等於約港幣226,900,000元)另加(a)目標公司於完成時可隨意動用且不超過500,000英鎊(相等於約港幣5,158,000元)之現金；並減去(b)清償總額；及(c)倘債務金額超過清償總額多於1,000,000英鎊(相等於約港幣10,300,000元)，則為差額之19%。

買方就收購事項應付之交易代價乃由訂約方經考慮(其中包括)該物業之價值(經參考其所處地段及規格以及有關英國倫敦酒店及旅遊業市況)，於公平磋商後釐定。世紀城市董事、百利保董事及富豪董事認為交易代價及其釐定之基準屬公平合理。

按金及付款條款： 待各訂約方簽訂買賣協議後，買方待完成時已向賣方律師(作為持份者)支付按金2,200,000英鎊(相等於約港幣22,700,000元)。交易代價之結餘將由買方於完成時以現金方式支付。

根據買賣協議，倘買方如下文「撤銷」一節所載終止買賣協議，則賣方將向買方全額退還按金及其應計利息(如有)。

撤銷： 倘於完成前任何時候發生買賣協議所載列若干事件(包括但不限於下列各項)，買方有權向賣方發出書面通知撤銷買賣協議：

- (a) 對追溯至買方之該物業所有權建議或作出任何新記項，而據此賣方於完成前或自完成生效起均不能促使有關記項之移除；
- (b) 賣方授出於完成時並不能即時終止有關該物業之任何佔用權，惟買方已書面同意授出任何該等權力則除外；
- (c) 該物業之全部或任何部分遭損毀或毀壞(與其於買賣協議日期之狀況比較)，而買方合理認為，此將導致任何承按人拒絕接納該物業作為其在其他情況下擬預支之資金之抵押品；
- (d) 賣方嚴重違反保證；
- (e) 賣方違反其於買賣協議下之任何責任；或
- (f) 目標公司之財務、業務及/或法律前景或該物業出現任何重大或重要不利變動。

完成： 預期完成將於二零一九年四月三十日(或訂約方可能協定之其他日期)發生。

緊隨完成後，目標公司將成為富豪之全資附屬公司以及世紀城市及百利保各自之附屬公司，而目標公司將清除債務及任何類型負債(惟目標公司欠負買方相等於清償總額之公司間貸款除外)。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司於二零一四年六月於盧森堡註冊成立。據世紀城市董事、百利保董事及富豪董事深知，目標公司為持有該物業之特殊目的公司。目標公司為該物業之唯一法定實益擁有人。根據買方可取得之資料，有關該物業之進一步詳情如下：

位置： 41 Kingsway, London WC2B 6TP, the United Kingdom

地盤面積： 約250平方米

總樓面面積： 約2,150平方米

層數： 9層(包括地庫及地面)

用途： 該物業先前為出租用途之辦公室樓宇。富豪集團擬將該物業發展及翻新為一間酒店。

佔用狀況： 空置

根據買方可取得之資料，目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損淨額約51,000歐元(相等於約港幣459,000元)及除稅後虧損淨額約54,000歐元(相等於約港幣479,000元)，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損淨額約512,000歐元(相等於約港幣4,578,000元)及除稅後虧損淨額約608,000歐元(相等於約港幣5,439,000元)。於二零一八年十二月三十一日，該物業賬面值約20,600,000歐元(相等於約港幣184,200,000元)及目標公司之負債淨額約2,600,000歐元(相等於約港幣23,400,000元)。

進行交易事項之理由

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)。

富豪集團主要從事酒店擁有業務(透過富豪產業信託進行)、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 Holdings Limited百富控股有限公司進行之項目)、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

該物業為位於英國倫敦之現存樓宇。完成後，富豪集團擬實施現有相關規劃許可以將該物業發展及翻新為一間酒店。收購事項(一旦落實)可讓富豪集團把握英國倫敦一黃金地段之物業市場潛在商機，以及將其物業投資組合之地域拓展至英國倫敦酒店發展項目市場。

買賣協議之條款乃由訂約方經公平商業磋商後協定。買方應付之交易代價乃於參考該物業所處地段及規格以及有關英國倫敦酒店及旅遊業市況後考慮該物業價值而協定。

收購事項之交易代價將由富豪集團之內部現金資源撥付。

買方正考慮透過與一名當地合營公司夥伴成立合營公司進行有關該物業之翻新項目，而該名當地合營公司夥伴可能擁有合營公司之少數股東權益。買方正與潛在合營公司夥伴進行討論，惟截至本聯合公佈日期尚未訂立正式協議。按上市規則所規定，將就此潛在合營公司刊發進一步公佈。

世紀城市董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合世紀城市及其股東之整體利益。

百利保董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合百利保及其股東之整體利益。

富豪董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合富豪及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於其中一項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，收購事項根據上市規則第十四章構成世紀城市、百利保及富豪各自之一項須予披露交易，並須遵守公佈的規定。

釋義

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及受限於其條件，透過收購目標股份及支付清償總額收購該物業
「買方」	指	Full Season International Limited，富豪之全資附屬公司
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：355)
「世紀城市董事」	指	世紀城市的董事
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「完成」	指	完成買賣協議
「按金」	指	各訂約方簽訂買賣協議後，買方已向賣方律師(作為持份者)支付之按金2,200,000英鎊(相等於約港幣22,700,000元)

「債務」	指	於買賣協議所載目標公司於完成時之總未償債務 (包括本金及利息) 約 18,400,000 英鎊 (相等於約港幣 189,600,000 元)
「清償總額」	指	於完成時悉數清償債務之實際贖回金額 (以公司間貸款形式由買方向目標公司提供)
「歐元」	指	歐元，歐洲聯盟之法定貨幣
「英鎊」	指	英鎊，英國之法定貨幣
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，其已發行普通股於聯交所主板上市 (股份代號：617)
「百利保董事」	指	百利保的董事
「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 41 Kingsway, London WC2B 6TP, the United Kingdom，稱為 Waterman House 之擁有永久業權土地及大樓

「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪董事」	指	富豪的董事
「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，其已發行基金單位於聯交所主板上市(股份代號：1881)
「賣方」	指	一名歐洲個別人士投資者，目標股份的唯一法定實益擁有人
「股份代價」	指	根據買賣協議購買目標股份之代價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	買方、賣方與目標公司就收購事項訂立日期為二零一九年四月十日之買賣協議
「目標公司」	指	Ministerium Capital S.A.，該物業的唯一法定實益擁有人
「目標股份」	指	目標公司之所有已發行股本

「交易代價」 指 買方就收購事項應付之總代價，即股份代價與清償總額之總額

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
林秀芬	林秀芬	林秀芬
秘書	秘書	秘書

香港，二零一九年四月十日

於本聯合公佈日期，世紀城市之董事會包括以下成員：

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)
范統先生
梁蘇寶先生

獨立非執行董事：

莊澤德先生
伍穎梅女士，JP
黃之強先生

於本聯合公佈日期，百利保之董事會包括以下成員：

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)
范統先生(首席營運官)
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
伍穎梅女士，JP
石禮謙先生，GBS，JP
黃之強先生

於本聯合公佈日期，富豪之董事會包括以下成員：

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)

楊碧瑤女士(首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

吳季楷先生

溫子偉先生

非執行董事：

蔡志明博士，GBS，JP (副主席)

獨立非執行董事：

簡麗娟女士

羅文鈺教授

伍穎梅女士，JP

黃之強先生