

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。



(股份代號：355)



(股份代號：617)



(股份代號：78)

行使認購選擇權

行使認購選擇權

行使認購選擇權

須予披露及  
關連交易

租賃交易  
持續關連交易

茲提述世紀城市與百利保於二零零九年九月十日刊發之聯合公佈及該等通函。根據買賣協議，於初步完成日期，賣方向承讓人出售目標公司已發行股本之75%，轉讓人向承讓人轉讓股東貸款之75%，而買方已獲授認購選擇權，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。

於二零一零年十二月十日，買方向賣方發出行使認購選擇權通知，據此，(a)賣方將出售其於目標公司之餘下25%股權，及(b)轉讓人(或百利保集團其他成員)將向承讓人轉讓股東貸款。

因構成富豪產業信託之信託契約所作出之有關修訂已於二零一零年七月二十三日生效，富豪酒店已決定富豪產業信託應被視為其附屬公司，並於二零一零年七月二十三日(即有關修訂之生效日期)起生效。

百利保為富豪酒店之控權股東。富豪產業信託行使認購選擇權構成富豪酒店一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免獨立股東批准之規定。

此外，由於富豪產業信託已成為富豪酒店之附屬公司，物業公司(富豪產業信託持有75%權益)亦已成為富豪酒店之附屬公司。承租人(百利保全資附屬公司)向物業公司承租租賃物業構成富豪酒店一項持續關連交易，須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免獨立股東批准之規定。

## 背景

世紀城市集團(不包括百利保集團)持有百利保已發行普通股股本約59.1%，而百利保為世紀城市之附屬公司。百利保集團持有富豪酒店已發行普通股股本約49.2%。富豪酒店為世紀城市及百利保之聯營公司。世紀城市集團亦持有富豪酒店已發行普通股股本約0.04%。羅先生及其配偶個人持有富豪酒店已發行普通股股本約0.03%。富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位約74.4%，而世紀城市集團(不包括百利保集團)亦持有富豪產業信託已發行基金單位約0.16%。

茲提述世紀城市與百利保於二零零九年九月十日刊發之聯合公佈及於二零零九年九月三十日彼等各自刊發之通函。於二零零九年九月十日，百利保、賣方、買方及產業信託管理人訂立買賣協議。根據買賣協議，於初步完成日期，賣方向承讓人出售目標公司已發行股本之75%，轉讓人向承讓人轉讓股東貸款之75%，而買方已獲賣方授予認購選擇權，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。依照上市規則，初步出售事項及選擇權出售事項合併計算，並構成世紀城市一項主要交易及百利保一項重大及關連交易。初步出售事項及選擇權出售事項已獲世紀城市及百利保各自之股東以股東書面批准方式通過。有關初步出售事項及選擇權出售事項之詳情，載於日期為二零零九年九月十日之聯合公佈及該等通函。

於訂立買賣協議時，富豪產業信託為富豪酒店之上市聯營公司。由於信託契約已就證監會對房地產投資信託基金守則之修訂作出有關修訂，富豪酒店已決定富豪產業信託應被視為其之附屬公司，並於二零一零年七月二十三日(即有關修訂之生效日期)起生效。有關修訂之其他資料載於世紀城市、百利保及富豪酒店於二零一零年十二月二日刊發之聯合公佈。

## 行使認購選擇權

於二零一零年十二月十日，買方向賣方發出行使認購選擇權通知，據此，(a)賣方將出售其於目標公司之餘下25%股權，及(b)轉讓人(或百利保集團其他成員)將向承讓人轉讓股東貸款。

賣方為一投資控股公司，並為百利保一全資附屬公司。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，當中主要包括其於富豪酒店之權益(富豪酒店主要經營酒店營運及管理)、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資以及其他投資。

買方為富豪產業信託之受託人。買方訂立買賣協議，及代表富豪產業信託行使認購選擇權，並按產業信託管理人之指示行事。

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。

## 代價

選擇權出售事項之代價須為以下兩項總和：

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，

惟最高金額上限為港幣98,000,000元。

根據截至二零一零年十一月三十日的最新賬目，經調整資產淨值約為港幣78,400,000元，股東貸款之賬面值約為港幣70,500,000元。在上述基礎上，選擇權出售事項之代價將約為港幣90,100,000元。然而，選擇權出售事項之實際代價將按選擇權出售事項於完成日期之經調整資產淨值及股東貸款予以調整。

買方須於選擇權出售事項完成後(預期將為二零一零年十二月三十一日或訂約方可能協定之其他日期)支付數額相等於經調整資產淨值之25%與股東貸款之賬面值(根據最新賬目)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(將經(其中包括)並無折讓之估值所調整)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，則有關差額須由賣方與買方按照買賣協議之條款以現金結清，惟代價金額最高為港幣98,000,000元。

## 目標集團

目標集團為一投資物業控股集團，其擁有該物業。自初步出售事項完成至今，目標公司已由富豪產業信託及百利保集團分別持有75%及25%權益。Wise Tower、賣方、百利保、買方及目標公司已訂立股東協議，載列股東就目標集團享有之權利及承擔之責任。根據股東協議，按百利保集團於目標集團持有25%股權之比例，百利保已就目標集團之銀行貸款，於二零一零年十一月三十日之金額約為港幣153,000,000元，提供個別擔保。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，股東協議須停止生效，富豪產業信託將促使百利保就目標集團之銀行貸款提供之現有擔保予以解除。

根據買賣協議，賣方已完成將該物業之部分改建為該酒店之酒店擴充計劃，而該酒店已於二零零九年十二月以「富豪薈酒店」品牌開始營運。該物業之進一步改裝工程已於二零一零年十一月完成，提供額外49間酒店客房及套房。

### 租賃協議

作為初步出售事項整體安排之一部分，物業公司及承租人已於二零零九年十月二十日訂立租賃協議。根據租賃協議，承租人已向物業公司租回租賃物業，年期由二零零九年十月二十一日（即初步完成日期後翌日）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二零一零年十二月三十一日止年度須付予物業公司之租金將不會超過港幣24,000,000元。該年度租金上限乃根據月租港幣2,000,000元而釐定。截至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年六月三十日止六個月，租金開支分別約為港幣4,700,000元及港幣12,000,000元。

根據租賃協議，百利保集團經營該酒店及租賃物業之租賃業務。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。承租人已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。

於租賃協議年期內，承租人亦有權（其中包括）將租賃物業之若干區域分租，而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發生若干事件後向承租人發出三個月之事先書面通知終止租賃協議，但物業公司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物業公司提出任何索償。直至本聯合公佈刊發日期，物業公司並無發出終止通知。

根據租賃擔保，百利保已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。

租賃協議於二零一零年十二月三十一日屆滿後將不會續約。

### 酒店管理協議

承租人已委任富豪酒店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，年期由該酒店之酒店牌照發出當日起至租賃協議屆滿日期二零一零年十二月三十一日，管理費為該酒店取得之總收益5%，惟最低金額須為每月港幣80,000元。截至二零零九年十二月三十一日止期間及截至二零一零年六月三十日止六個月，管理費分別約為港幣20,000元及港幣480,000元。上述由承租人訂立之酒店管理協議於二零一零年十二月三十一日屆滿後將不會續約。

產業信託管理人與富豪酒店國際現正就該物業之酒店業務磋商新酒店管理協議之條款。

## 財務摘要

下表列示目標集團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	
	二零零九年	二零零八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前盈利/(虧損)	91.3	(20.9)
除稅後盈利/(虧損)	76.3	(16.8)

於二零一零年六月三十日，目標集團之資產淨值約為港幣52,200,000元，而目標集團應付百利保集團之公司間貸款(即股東貸款)約為港幣69,500,000元。

## 富豪產業信託行使認購選擇權之效益及理由

富豪集團主要從事酒店經營及管理、於富豪產業信託之投資、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資以及其他投資之業務。富豪產業信託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、酒店相關物業及其他商業物業，目的為富豪產業信託之基金單位持有人提供穩定及增長之分派，以達致每單位資產淨值之長期增長。

目標集團為一投資物業控股集團，其擁有該物業。賣方已完成將該物業之部分改建為該酒店之酒店擴充計劃，而該酒店已於二零零九年十二月開始營運。該物業之其他改裝工程已於二零一零年十一月完成，提供額外49間酒店客房及套房。於本聯合公佈刊發日期，目標集團由富豪產業信託及百利保集團分別持有75%及25%權益。富豪產業信託已獲授認購選擇權收購目標集團餘下之25%股本權益。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。

富豪酒店知悉，富豪產業信託認為收購目標集團餘下之25%股本權益符合富豪產業信託之發展策略。鑑於該物業之酒店業務自其開始營運以來之理想表現、香港酒店業正面之前景，以及比較二零零九年六月三十日之估值該物業經獨立估值師估值於二零一零年十一月三十日之估值增加至港幣565,000,000元(已計及進一步改建已於二零一零年十一月完成)，收購目標集團餘下之25%股本權益為富豪產業信託提供更佳機會以提升其投資組合之收益。經考

慮上述效益及有鑑於行使認購選擇權之代價按於選擇權出售事項完成日期經調整資產淨值之25%與於選擇權出售事項完成日期股東貸款之賬面值之總和計算、富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位約74.4%，富豪酒店董事會(除羅先生為百利保董事及主要股東及就有關行使認購選擇權之富豪酒店有關董事會決議案放棄投票)認為行使認購選擇權之條款屬公平合理且符合富豪酒店及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

因構成富豪產業信託之信託契約所作出之有關修訂已於二零一零年七月二十三日生效，富豪酒店現已決定富豪產業信託應被視為其附屬公司，於二零一零年七月二十三日(即有關修訂之生效日期)起生效。

百利保為富豪酒店之控權股東。富豪產業信託行使認購選擇權構成富豪酒店一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則有關申報及公佈之規定，但獲豁免獨立股東批准之規定。

此外，由於富豪產業信託已成為富豪酒店之附屬公司，物業公司亦已成為富豪酒店之附屬公司。承租人(百利保全資附屬公司)向物業公司承租租賃物業構成富豪酒店一項持續關連交易。由於二零一零年七月二十三日至二零一零年十二月三十一日止期間之估計租金少於上市規則項下適用百分比率之5%，租賃交易構成富豪酒店一項持續關連交易，須遵守有關申報及公佈之規定，但獲豁免獨立股東批准之規定。富豪酒店將就租賃交易遵守上市規則第14A.37條至第14A.38條項下有關年度審閱之規定。

## 釋義

於本聯合公佈內，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(按估值並未經折讓計算)及遞延稅項作出調整
「有關修訂」	指	根據受託人與產業信託管理人訂立日期為二零一零年七月二十三日之第四份補充契約對信託契約作出之修訂
「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為港幣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
「承讓人」或「Wise Tower」	指	Wise Tower Limited，富豪產業信託之全資附屬公司
「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
「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
「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均在聯交所上市
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「該等通函」	指	世紀城市及百利保各自刊發日期為二零零九年九月三十日之通函
「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
「初步完成日期」	指	初步出售事項之完成日期為二零零九年十月二十日
「初步出售事項」	指	根據買賣協議於初步完成日期出售目標公司75%之已發行股本及轉讓75%之股東貸款

「最新賬目」	指	目標集團於二零一零年十一月三十日之最新管理賬目
「租賃協議」	指	承租人與物業公司於二零零九年十月二十日訂立之租賃協議，據此，承租人已向物業公司承租租賃物業，租期至二零一零年十二月三十一日止
「租賃擔保」	指	根據一份由百利保、買方及物業公司於初步完成日期訂立之擔保契據，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	根據租賃協議已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、百利保、富豪酒店及產業信託管理人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出售於目標公司之餘下25%股權及轉讓於選擇權出售事項完成日期之股東貸款
「百利保」	指	Paliburg 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
「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」或「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，富豪產業信託之受託人
「富豪酒店」	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
「富豪集團」	指	富豪酒店及其附屬公司
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，其基金單位於聯交所上市
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會刊發之《房地產投資信託基金守則》(經不時修訂)
「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及富豪酒店之全資附屬公司
「租金調整」	指	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，富豪酒店之全資附屬公司，主要從事提供酒店管理及推廣服務
「股東協議」	指	Wise Tower、賣方、買方、百利保與目標公司於初步完成日期訂立之協議，以根據當中之條款及條件規管目標公司之股東之若干權利及責任
「買賣協議」	指	百利保、賣方、買方及產業信託管理人就(其中包括)初步出售事項及選擇權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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Twentyfold Investments Limited，由富豪產業信託擁有75%及由百利保集團擁有25%，為物業公司之控股公司
「目標集團」	指	目標公司及物業公司
「信託契約」	指	受託人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約，並經日期為二零零七年三月二日之第一份補充契約、日期為二零零八年五月十五日之第二份補充契約、日期為二零零九年五月八日之第三份補充契約及日期為二零一零年七月二十三日之第四份補充契約所補充
「港幣」	指	港元
「%」	指	百分比

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

香港，二零一零年十二月十日

於本聯合公佈刊發日期，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 (首席營運官)

范統先生

梁蘇寶先生

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

於本聯合公佈刊發日期，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 (首席營運官)

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

於本聯合公佈刊發日期，富豪酒店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)

楊碧瑤女士 (首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

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

伍兆燦先生

黃之強先生