

香港證券及期貨事務監察委員會、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。

本聯合公佈乃僅供參考，並不構成收購、認購或購買任何富豪產業信託之證券之要約或邀請。



由



聯合公佈

**(1) CENTURY CITY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 及
PALIBURG HOLDINGS LIMITED 有關
富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約
之主要交易**

**(2) 新鴻基國際有限公司為及代表 GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED
(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 之間接全資附屬公司)
就收購富豪產業信託全部已發行之基金單位
(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 及
與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)
提出之無條件強制性全面現金要約**

及

**(3) CENTURY CITY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 之 股 份 、
PALIBURG HOLDINGS LIMITED 之 股 份 及
富 豪 產 業 信 託 之 基 金 單 位
恢 復 買 賣**

**CENTURY CITY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 、
PALIBURG HOLDINGS LIMITED 及
GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED
之 財 務 顧 問**



新 鴻 基 國 際 有 限 公 司

根據富豪酒店股份購回計劃作出之購回

於二零一二年五月七日，富豪酒店董事會知會世紀城市及百利保，富豪酒店已於緊隨首份公佈日期後之營業日起至二零一二年五月七日止根據富豪酒店股份購回計劃從市場購回合共12,600,000股富豪酒店股份。在富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行上述之購回總額前，百利保集團及百利保一致行動集團分別擁有494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份權益，分別佔富豪酒店截至二零一二年四月二十日當時已發行股本約49.37%及約49.50%。於本聯合公佈刊發日期，在計及富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃購回之富豪酒店股份已註銷之情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於富豪酒店之總股權比例分別為約50.00%及約50.14%。

世紀城市及百利保之主要交易

世紀城市及百利保確認，根據上市規則第14.07條，富豪酒店股份購回（合併後）及富豪產業信託要約項下擬進行之交易之所有適用百分比率合計超過25%但低於100%。按此基礎，富豪酒店股份購回（合併後）及富豪產業信託要約項下擬進行之交易根據上市規則第十四章構成世紀城市及百利保各自之主要交易。

誠如世紀城市及百利保於二零一二年五月十四日聯合刊發之聯合公佈所述，世紀城市及百利保已各自宣佈，預期將於二零一二年五月三十一日或之前向彼等各自之股東寄發通函，作參考之用。根據上市規則第14.41條，世紀城市及百利保各自預期於本聯合公佈刊發後15個營業日內就富豪酒店股份購回（合併後）及富豪產業信託要約向彼等各自之股東刊發通函。因此，彼等各自之通函之預期寄發日期將為二零一二年六月八日或之前而非為二零一二年五月三十一日。

無條件強制性全面現金要約

根據第二份公佈，在計及富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃購回之富豪酒店股份已註銷之情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份之總股權比例分別由佔富豪酒店已發行股本約49.37%增至約50.00%及由約49.50%增至約50.14%，並於二零一二年五月七日起超逾50%之股權限額。因此，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，百利保須要及已促使要約人（百利保之間接全資附屬公司）就收購全部已發行富豪產業信託基金單位（百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外）提出無條件強制性全面現金要約。

新鴻基將為及代表要約人根據收購守則規則26.1按以下條款向獨立富豪產業信託基金單位持有人提出富豪產業信託要約：

每個富豪產業信託要約基金單位 現金港幣1.00元

富豪產業信託要約之主要條款載於本聯合公佈下文標題為「5. 無條件強制性全面現金要約」一節。新鴻基已就富豪產業信託要約獲委任為百利保及要約人之財務顧問，並信納要約人具備充足資源應付富豪產業信託要約獲全面接納時所需。

一般資料

由富豪產業信託管理人非執行董事Kai Ole RINGENSON先生、富豪產業信託管理人獨立非執行董事高來福先生，JP及林焯偉先生組成之獨立董事委員會將會成立以就富豪產業信託要約向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供意見。

富豪產業信託將於獨立董事委員會批准後委任獨立財務顧問以就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供意見。緊隨該委任後將按照收購守則刊發公佈。

寄發綜合要約文件

要約人董事會及富豪產業信託管理人董事會擬將要約文件及受要約人董事會通函合併至綜合要約文件。因此，要約人及富豪產業信託管理人將按照收購守則及房地產投資信託基金守則於二零一二年六月八日或之前寄發載列(其中包括)富豪產業信託要約之詳情(包括預期時間表)、獨立董事委員會致獨立富豪產業信託基金單位持有人之推薦建議及獨立財務顧問就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供之意見之富豪產業信託要約之綜合要約文件及接納表格，除非尋求執行人員豁免將寄發日期延遲並獲批准。

獨立富豪產業信託基金單位持有人在決定是否接納富豪產業信託要約前應仔細閱讀綜合要約文件及接納表格，包括獨立財務顧問向獨立董事委員會提供之意見及獨立董事委員會向獨立富豪產業信託基金單位持有人就富豪產業信託要約提供之推薦建議。

暫停及恢復買賣

應世紀城市、百利保及富豪產業信託管理人要求，世紀城市股份、百利保股份及富豪產業信託基金單位於二零一二年五月八日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本聯合公佈。世紀城市、百利保及富豪產業信託管理人已向聯交所申請，由二零一二年五月二十一日上午九時正起恢復買賣世紀城市股份、百利保股份及富豪產業信託基金單位。

警告

富豪產業信託基金單位持有人及有意投資者於富豪產業信託要約期間買賣富豪產業信託基金單位時，務請審慎行事。富豪產業信託基金單位持有人及有意投資者對其狀況如有任何疑問，應諮詢彼等自己之專業顧問。

1. 緒言

茲提述世紀城市董事會、百利保董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會就富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約而聯合刊發之首份公佈及第二份公佈。

2. 根據富豪酒店股份購回計劃作出之購回

於二零一二年五月七日，富豪酒店董事會知會世紀城市及百利保，富豪酒店已於緊隨首份公佈日期後之營業日起至二零一二年五月七日止根據富豪酒店股份購回計劃從市場購回合共12,600,000股富豪酒店股份。在富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行上述之購回總額前，百利保集團及百利保一致行動集團分別擁有494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份權益，分別佔富豪酒店於二零一二年四月二十日當時已發行股本約49.37%及約49.50%。

於本聯合公佈刊發日期，在計及富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃購回之富豪酒店股份已註銷之情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於富豪酒店之總股權比例分別為約50.00%及約50.14%。因此，百利保集團及百利保一致行動集團於緊隨根據富豪酒店股份購回計劃購回股份後至二零一二年五月七日止於富豪酒店已發行股本中之股權比例分別增加約0.63%及約0.64%。

於緊隨首份公佈日期後之營業日(即二零一二年四月二十三日)起至本聯合公佈日期止根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份之詳情、百利保集團

及百利保一致行動集團於富豪酒店之股權比例及在計及富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃購回之該等富豪酒店股份已註銷之情況下概述如下：

日期	富豪酒店 購回之富豪 酒店股份數目 (附註)	每股富豪酒店 股份支付之 最高購回價 (附註)	總現金代價 (附註)	購回後已發行 富豪酒店 股份總數	百利保集團 於富豪酒店 之概約股權	百利保一致 行動集團 於富豪酒店 之概約股權
二零一二年 四月三十日	3,778,000	港幣3.23元	港幣12,101,600元	997,640,333	49.56%	49.69%
二零一二年 五月二日	2,022,000	港幣3.27元	港幣6,586,820元	995,618,333	49.66%	49.79%
二零一二年 五月三日	3,800,000	港幣3.33元	港幣12,581,980元	991,818,333	49.85%	49.98%
二零一二年 五月七日	3,000,000	港幣3.26元	港幣9,697,540元	988,818,333	50.00%	50.14%

附註：該等數據乃摘錄自富豪酒店根據上市規則第13.25A條在聯交所網站(www.hkex.com.hk)刊發之翌日披露報表。

3. 世紀城市及百利保之主要交易

誠如首份公佈所披露，根據上市規則，由於根據富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約擬進行之交易(倘予合計)之所有適用百分比率合計超過25%但低於100%，故該等交易將構成世紀城市及百利保各自之主要交易。世紀城市及百利保已收到彼等各自之股東按照上市規則第14.44條就富豪酒店股份購回(合併後)及根據富豪產業信託要約收購富豪產業信託要約基金單位作出之書面批准，以代替舉行世紀城市股東大會及百利保股東大會。該等交易之詳情已遵照上市規則第十四章之規定於首份公佈內披露。

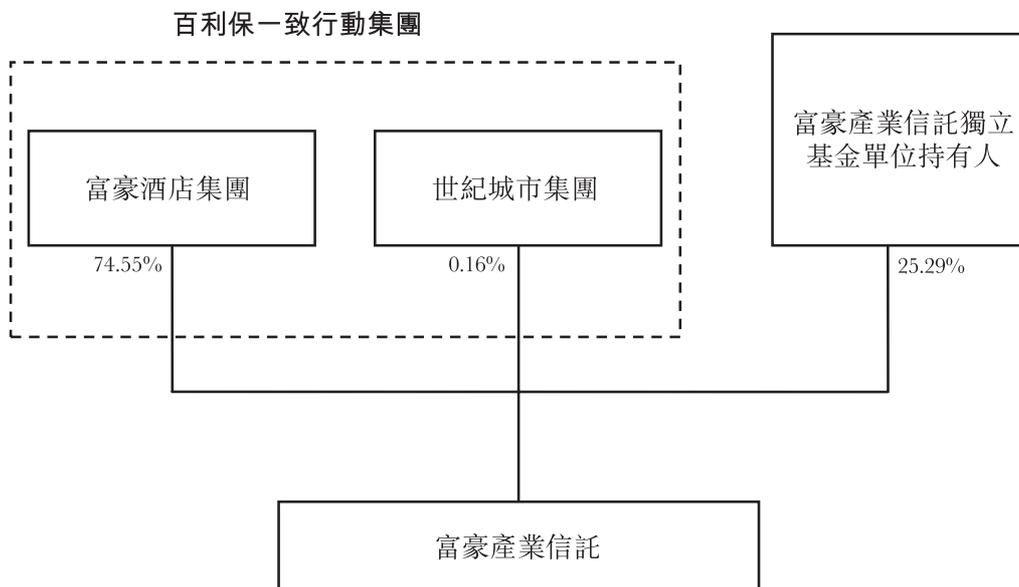
誠如本聯合公佈下文標題為「5. 無條件強制性全面現金要約」一節所述，富豪產業信託要約價為每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元。假設獨立富豪產業信託基金單位持有人全面接納富豪產業信託要約並以823,881,450個富豪產業信託要約基金單位為基礎，執行富豪產業信託要約所需現金總額將約為港幣823,880,000元。

世紀城市及百利保確認，根據上市規則第14.07條，富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約項下擬進行之交易之所有適用百分比率合計超過25%但低於100%。按此基礎，富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約項下擬進行之交易根據上市規則第十四章構成世紀城市及百利保各自之主要交易。

誠如世紀城市及百利保於二零一二年五月十四日聯合刊發之聯合公佈所述，世紀城市及百利保已各自宣佈，預期將於二零一二年五月三十一日或之前向彼等各自之股東寄發一份通函，作參考之用。根據上市規則第14.41條，世紀城市及百利保各自預期於本聯合公佈刊發後15個營業日內就富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約向彼等各自之股東刊發通函。因此，彼等各自之通函之預期寄發日期將為二零一二年六月八日或之前而非為二零一二年五月三十一日。

4. 富豪產業信託之基金單位持有架構

以下為載列富豪產業信託基金單位於本聯合公佈日期之持有架構之架構圖及列表：



	富豪產業信託 基金單位數目	概約%
富豪酒店集團 (附註1)	2,428,262,739	74.55
世紀城市集團 (附註2)	5,287,000	0.16
	<hr/>	<hr/>
百利保一致行動集團小計	2,433,549,739	74.71
獨立富豪產業信託基金單位持有人	823,881,450	25.29
	<hr/>	<hr/>
合計	3,257,431,189	100.00
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 2,428,262,739個富豪產業信託基金單位由Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、嘉誠代理人有限公司、Kaybro Investments Limited及富豪資產管理有限公司持有，全部均為富豪酒店之全資附屬公司。
2. 5,287,000個富豪產業信託基金單位由世紀城市全資附屬公司益勁金融服務有限公司持有，而百利保為世紀城市之上市附屬公司。

5. 無條件強制性全面現金要約

根據第二份公佈，在計及富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃購回之富豪酒店股份已註銷之情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份之總股權比例分別由佔富豪酒店已發行股本約49.37%增至約50.00%及由約49.50%增至約50.14%，並於二零一二年五月七日超逾50%之股權限額。因此，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，百利保須要及已促使要約人(百利保之間接全資附屬公司)就收購全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)提出無條件強制性全面現金要約。

除於本聯合公佈日期已發行之3,257,431,189個富豪產業信託基金單位外，富豪產業信託概無任何其他已發行之富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他可轉換或交換為富豪產業信託基金單位之證券，且概無就發行該等富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他富豪產業信託證券訂立任何協議。

富豪產業信託要約之主要條款

新鴻基將為及代表要約人根據收購守則規則26.1按以下條款向獨立富豪產業信託基金單位持有人提出富豪產業信託要約：

每個富豪產業信託要約基金單位 現金港幣1.00元

誠如首份公佈所載，富豪產業信託要約項下之富豪產業信託要約價乃根據被視為由百利保集團收購之富豪產業信託基金單位之隱含價值而釐定，乃自以下各項得出：

- (i) 於富豪產業信託要約之要約期內及首份公佈刊發日期(即二零一二年四月二十日)前六個月內就每股富豪酒店股份支付之最高購回價；
- (ii) 於緊接要約期內及於首份公佈刊發日期(即二零一二年四月二十日)前六個月內根據富豪酒店股份購回計劃作出每次股份購回之前一日之已發行富豪酒店股份數目；
- (iii) 富豪產業信託集團之資產淨值(按其最近期之經審核財務報表)與富豪酒店集團之資產淨值(按其最近期之財務報表)之比率(可按公平市值重列其酒店物業組合及加回相關遞延稅項予以調整)；及
- (iv) 富豪酒店集團持有之富豪產業信託基金單位數目。

截至本聯合公佈日期，根據富豪酒店股份購回計劃就富豪酒店股份支付之最高購回價為每股富豪酒店股份港幣3.33元，乃於二零一二年五月三日支付。每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元乃由要約人根據富豪酒店股份購回計劃項下之可能最高購回價(於首份公佈所公佈為每股富豪酒店股份港幣3.80元)釐定，而非根據於二零一二年五月三日所作出之實際最高購回價每股富豪酒店股份港幣3.33元釐定。

價值之比較

每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位收市價港幣1.990元折讓約49.75%；
- (ii) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後5個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.992元折讓約49.80%；
- (iii) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後10個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.976元折讓約49.39%；
- (iv) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後30個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.964元折讓約49.08%；
- (v) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後60個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣2.044元折讓約51.08%；
- (vi) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後90個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.984元折讓約49.60%；及
- (vii) 每個富豪產業信託基金單位資產淨值約港幣3.884元(乃按富豪產業信託集團於其截至二零一一年十二月三十一日經審核財務報表披露之資產淨值約港幣12,651,850,000元及於本聯合公佈日期已發行3,257,431,189個富豪產業信託基金單位計算)折讓約74.25%。

富豪產業信託基金單位之最高及最低價

於緊接富豪產業信託要約之要約期開始(即二零一二年四月二十日)前六個月期間至最後交易日止，富豪產業信託基金單位於聯交所所報之最高收市價為於二零一二年二月二十日之每個富豪產業信託基金單位港幣2.17元，而富豪產業信託基金單位於聯交所所報之最低收市價為於二零一一年十月二十日之每個富豪產業信託基金單位港幣1.72元。

總代價

於本聯合公佈日期，已發行3,257,431,189個富豪產業信託基金單位。

按每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元計算，全部已發行富豪產業信託基金單位價值約港幣3,257,430,000元。假設獨立富豪產業信託基金單位持有人全面接納富豪產業信託要約及以823,881,450個富豪產業信託要約基金單位為基礎，執行富豪產業信託要約所需現金總額將約為港幣823,880,000元。

確認財務資源

要約人撥付富豪產業信託要約之財務資源港幣824,000,000元部分由百利保集團內部資源撥付，及部分由新鴻基投資服務提供之備用貸款融資撥付。

新鴻基已就富豪產業信託要約獲委任為要約人之財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源應付富豪產業信託要約獲全面接納時所需。

買賣富豪酒店及富豪產業信託證券及於其中之權益

於緊接富豪產業信託要約之要約期開始(即二零一二年四月二十日)前六個月期間至本聯合公佈日期止，

- (i) 除12,600,000股富豪酒店股份已根據富豪酒店股份購回計劃被購回及新鴻基投資服務及/或其聯繫人(推定為與要約人一致行動之人士)為及代表其個別客戶進行富豪酒店股份非全權委託買賣外，概無百利保一致行動集團成員買賣富豪酒店股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為富豪酒店股份之證券；及
- (ii) 除新鴻基投資服務及/或其聯繫人(推定為與要約人一致行動之人士)為及代表其個別客戶進行富豪產業信託基金單位非全權委託買賣外，概無百利保一致行動集團成員買賣富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為富豪產業信託基金單位之證券。

百利保及要約人確認，於本聯合公佈日期：

- (i) 除2,433,549,739個富豪產業信託基金單位(佔已發行富豪產業信託基金單位總數約74.71%)外，概無百利保一致行動集團成員對富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為富豪產業信託基金單位之證券持有、擁有或控制或操控任何投票權及權利；
- (ii) 概無百利保一致行動集團成員就富豪產業信託之證券訂立任何有關衍生工具之安排或合約或借用或借出富豪產業信託任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

其他安排

百利保及要約人確認，於本聯合公佈刊發日期：

- (i) 概無有關百利保及要約人之股份或富豪產業信託基金單位而對富豪產業信託要約可能屬重大並為收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (ii) 富豪產業信託要約並無受限於任何條件(包括有關接納、上市及增加股本之一般條件)；
- (iii) 百利保一致行動集團任何成員並無就其未必可對富豪產業信託要約施加或尋求施加先決條件或條件之情況訂立任何協議或安排；
- (iv) 百利保一致行動集團成員概無收到任何接納富豪產業信託要約的不可撤回承諾；
- (v) 除任何借用而已借出或出售的任何富豪產業信託基金單位(如有)外，百利保一致行動集團成員概無已借用或借出任何富豪產業信託之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及
- (vi) 百利保一致行動集團成員概無就富豪產業信託之基金單位或其他證券訂立任何已發行衍生工具。

接納富豪產業信託要約的影響

倘接納富豪產業信託要約，即代表獨立富豪產業信託基金單位持有人會將本身之富豪產業信託要約基金單位出售予要約人，該等富豪產業信託要約基金單位概不附帶任何產權負擔，並附有富豪產業信託要約基金單位所附帶之一切權利，包括收取於寄發綜合要約文件日期當日或之後所宣派、作出或派付之所有分派之權利。

香港境外的獨立富豪產業信託基金單位持有人

向並非香港居民的人士提出富豪產業信託要約或須受非香港司法權區的法律所限制。如任何獨立富豪產業信託基金單位持有人為香港境外任何司法權區的公民、居民或國民，或受任何非香港司法權區管轄，則彼等應遵守任何適用法律或監管規定及在有需要時徵詢法律意見。有意接納富豪產業信託要約的獨立富豪產業信託基金單位持有人須獨自就彼等已就接納富豪產業信託要約全面遵守涉及相關非香港司法權區的法律及規例承擔責任，包括取得所需的任何政府或其他同意，或遵守其他必要的正式手續及支付於相關司法權區應付的任何轉讓費用或其他稅項。

付款

就接納富豪產業信託要約而應付的現金款項將由要約人盡快支付，惟無論如何須於要約人接獲有關所有權文件以令各項接納均為完整及有效當日起計7個營業日內支付。

印花稅

因接納富豪產業信託要約而出售任何富豪產業信託要約基金單位所應付的從價印花稅，乃按富豪產業信託基金單位的市值及其出售代價金額(以兩者中的較高者為準)的0.1%計算，並將由接納富豪產業信託要約的相關獨立富豪產業信託基金單位持有人支付。應付金額將會從應付予獨立富豪產業信託基金單位持有人的代價中扣除。要約人將會為接納富豪產業信託要約的相關獨立富豪產業信託基金單位持有人安排支付任何富豪產業信託要約基金單位的應付印花稅。按照香港法例第117章《印花稅條例》所載的條文，要約人須就其購買該等富豪產業信託要約基金單位支付從價印花稅，並須就相關富豪產業信託要約基金單位的轉讓支付定額印花稅。

6. 要約人及百利保的資料

要約人為一間於二零一二年四月五日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為百利保的間接全資附屬公司。要約人董事羅先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生及黃寶文先生同時亦為百利保董事。要約人的主要業務為投資控股。

百利保之主要業務為控股公司業務。百利保旗下附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、於富豪酒店之投資及其他投資。

7. 要約人及百利保的意向

如首份公佈所詳述，富豪產業信託要約由根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份所觸發。如上文所述，富豪產業信託要約價訂定為每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元。要約人擬繼續經營富豪產業信託的現有業務。要約人無意因富豪產業信託要約而對富豪產業信託的業務引入任何重大改動，包括重新部署其資產、建議更換物業管理公司及作出任何過渡安排或對富豪產業信託的投資政策作出任何重大修改，亦無計劃撤換目前的管理公司(及/或其董事)及委任新管理公司(及/或其董事)，以及作出任何相應的過渡性安排。

8. 有關富豪產業信託的資料

富豪產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，而富豪產業信託基金單位乃於二零零七年三月三十日在聯交所首次上市。富豪產業信託受信託契約規管。富豪產業信託集團之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、旅遊相關物業及其他商用物業，以為富豪產業信託基金單位持有人帶來穩定及富增長之分派，並使每個富豪產業信託基金單位資產淨值錄得長遠增長。

富豪產業信託現時之投資物業組合包括六間酒店物業，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及富豪薈酒店。於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託集團之資產淨值約為港幣12,651,850,000元，相當於每個富豪產業信託基金單位之資產淨值約為港幣3.884元。

9. 維持富豪產業信託之上市地位

百利保董事會無意透過富豪產業信託要約將富豪產業信託私有化。百利保之意向為在富豪產業信託要約後，維持富豪產業信託於聯交所之上市地位。誠如上文所載，富豪產業信託要約所涉及之富豪產業信託要約基金單位總數將為823,881,450個（均由獨立富豪產業信託基金單位持有人所持有），相當於本聯合公佈刊發日期已發行富豪產業信託基金單位約25.29%。倘因作出富豪產業信託要約而令公眾持有之已發行富豪產業信託基金單位百分比降至25%以下，百利保將採取合適步驟（包括配售富豪產業信託基金單位）以確保在富豪產業信託要約結束後富豪產業信託基金單位存有充足之公眾持股量。

此外，根據信託契約，倘富豪產業信託管理人得悉公眾持有之已發行富豪產業信託基金單位百分比降至25%以下，富豪產業信託管理人應與百利保緊密合作，竭盡全力將公眾持有之富豪產業信託基金單位百分比恢復至至少達致前述之已發行富豪產業信託基金單位公眾持股量百分比。

10. 一般資料

獨立董事委員會

由富豪產業信託管理人非執行董事Kai Ole RINGENSON先生、富豪產業信託管理人獨立非執行董事高來福先生，JP及林焯偉先生所組成之獨立董事委員會將會成立以就富豪產業信託要約向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供推薦建議。

富豪產業信託管理人非執行董事羅先生、范統先生及羅俊圖先生同時為百利保執行董事及要約人董事，而富豪產業信託管理人獨立非執行董事石禮謙先生，SBS，JP則同時為百利保獨立非執行董事。因此，根據收購守則，彼等不被視為獨立人士，故彼等不可出任獨立董事委員會成員。

獨立財務顧問

富豪產業信託將於獨立董事委員會批准後委任獨立財務顧問以就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供意見。緊隨該委任後將按照收購守則刊發公佈。

11. 寄發綜合要約文件

根據收購守則規則8.2，要約人須於本聯合公佈刊發日期起計21日內或執行人員可能批准的該較後日期向富豪產業信託基金單位持有人寄發要約文件。富豪產業信託管理人須於寄發要約文件後14日內或執行人員可能批准的該較後日期就富豪產業信託要約向富豪產業信託基金單位持有人寄發受要約人董事會通函。

要約人董事會及富豪產業信託管理人董事會擬將要約文件及受要約人董事會通函合併至綜合要約文件。因此，要約人及富豪產業信託管理人將按照收購守則及房地產投資信託基金守則於二零一二年六月八日或之前寄發載列(其中包括)富豪產業信託要約之詳情(包括預期時間表)、獨立董事委員會致獨立富豪產業信託基金單位持有人之推薦意見及獨立財務顧問就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供之意見之富豪產業信託要約之綜合要約文件及接納表格，除非尋求執行人員豁免將寄發日期延遲並獲批准。

獨立富豪產業信託基金單位持有人在決定是否接納富豪產業信託要約前應仔細閱讀綜合要約文件及接納表格，包括獨立財務顧問向獨立董事委員會提供之意見及獨立董事委員會向獨立富豪產業信託基金單位持有人就富豪產業信託要約提供之推薦意見。

12. 暫停及恢復買賣

應世紀城市、百利保及富豪產業信託管理人要求，世紀城市股份、百利保股份及富豪產業信託基金單位於二零一二年五月八日上午九時正起暫停在聯

交所買賣，以待刊發本聯合公佈。世紀城市、百利保及富豪產業信託管理人已分別向聯交所申請，由二零一二年五月二十一日上午九時正起恢復買賣世紀城市股份、百利保股份及富豪產業信託基金單位。

13. 交易披露

富豪產業信託及百利保各自之聯繫人(定義見收購守則)(其中包括持有有關證券類別(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上之人士)務請根據收購守則規則22披露有關彼等買賣富豪產業信託之有關證券。

按照收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11之全文現轉載如下，據此，該註釋所用詞彙須與收購守則所賦予之涵義相同：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

14. 警告

富豪產業信託基金單位持有人及有意投資者於富豪產業信託要約期間買賣富豪產業信託基金單位時，務請審慎行事。倘富豪產業信託基金單位持有人及有意投資者對其狀況如有任何疑問，應諮詢彼等自己之專業顧問。

15. 釋義

除文義另有所指外，以下釋義適用於本聯合公佈全文：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則或收購守則(視乎情況而定)所賦予涵義，另有說明者除外
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited (股份代號：355)，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
「世紀城市董事會」	指	世紀城市之董事會
「世紀城市董事」	指	世紀城市之董事
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「世紀城市股份」	指	世紀城市股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「綜合要約文件」	指	將按照收購守則及(倘相關)房地產投資信託基金守則寄發予富豪產業信託基金單位持有人之合併載有要約人之要約文件及富豪產業信託管理人之受要約人董事會通函之綜合要約文件
「產權負擔」	指	包括(但不限於)對任何性質之任何物業、資產或權利之任何按揭、押記、質押、留置權(因法規或法律之實施而引起者除外)、股權、擔保契約或其他產權負擔、優先或抵押權益、遞延購買、所有權保留、租賃、買賣或售後租回安排以及包括有關上述任何一項之任何協議

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「首份公佈」	指	世紀城市董事會、百利保董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會就富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約於二零一二年四月二十日聯合刊發之公佈
「接納表格」	指	有關富豪產業信託要約之富豪產業信託要約基金單位接納及過戶表格，將隨同綜合要約文件一併寄發
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	由富豪產業信託將委任以就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	富豪產業信託管理人董事會之獨立董事委員會將會成立，成員包括富豪產業信託管理人非執行董事Kai Ole RINGENSON先生以及富豪產業信託管理人獨立非執行董事高來福先生，JP及林焯偉先生，其成立旨在就富豪產業信託要約向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供推薦建議
「獨立富豪產業信託基金單位持有人」	指	百利保一致行動集團以外之富豪產業信託基金單位持有人
「最後交易日」	指	二零一二年五月七日，即富豪產業信託基金單位緊接其於二零一二年五月八日暫停買賣以待刊發本聯合公佈前在聯交所買賣之最後交易日
「上市規則」	指	經不時修訂、補充及以其他方式修改之聯交所證券上市規則

「羅先生」	指	羅旭瑞先生，分別為世紀城市、百利保及富豪酒店之主席、行政總裁及執行董事，亦為富豪產業信託管理人之主席及非執行董事
「資產淨值」	指	資產淨值
「要約人」	指	Glorymark Investments Limited，一間在英屬維爾京群島註冊成立之公司，為百利保之間接全資附屬公司，從而為世紀城市之附屬公司
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited (股份代號：617)，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
「百利保董事會」	指	百利保之董事會
「百利保一致行動集團」	指	百利保及與其一致行動人士，包括要約人本身
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「百利保股份」	指	百利保股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「富豪酒店」	指	Regal Hotels International Holdings Limited (股份代號：78)，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
「富豪酒店董事會」	指	富豪酒店之董事會
「富豪酒店董事」	指	富豪酒店之董事
「富豪酒店集團」	指	富豪酒店及其附屬公司
「富豪酒店股份」	指	富豪酒店股本中每股面值港幣0.10元之普通股

「富豪產業信託」	指	富豪產業信託(股份代號：1881)，一個以基金單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，惟須受不時適用之條件限制，其基金單位於聯交所上市
「富豪產業信託集團」	指	富豪產業信託及其附屬公司
「富豪產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，作為富豪產業信託之管理人
「富豪產業信託管理人董事會」	指	富豪產業信託管理人之董事會
「富豪產業信託管理人董事」	指	富豪產業信託管理人之董事
「富豪產業信託要約」	指	根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則提出之無條件強制性全面現金要約，以收購全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)
「富豪產業信託要約價」	指	根據富豪產業信託要約應付之每個富豪產業信託基金單位現金代價，為每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元
「富豪產業信託要約基金單位」	指	已發行之富豪產業信託基金單位及富豪產業信託於本聯合公佈日期後可能發行之富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)
「富豪產業信託基金單位持有人」	指	富豪產業信託基金單位不時之持有人
「富豪產業信託基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(經不時修訂)

「富豪酒店股份 購回(合併後)」	指	於富豪酒店成為百利保之附屬公司後由富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行之所有及任何股份購回行動(最多購回26,295,789股富豪酒店股份)
「富豪酒店股份 購回(合併前)」	指	於富豪酒店成為百利保之附屬公司前由富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行之所有及任何股份購回行動(最多購回12,590,611股富豪酒店股份)
「富豪酒店股份 購回計劃」	指	購回最多38,886,400股富豪酒店股份之於市場購回計劃，包括富豪酒店股份購回(合併前)及富豪酒店股份購回(合併後)
「第二份公佈」	指	世紀城市董事會、百利保董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會就上市規則第13.09條及房地產投資信託基金守則第10.3段於二零一二年五月九日聯合刊發之公佈
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「新鴻基」	指	新鴻基國際有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為世紀城市、百利保及要約人之財務顧問
「新鴻基投資服務」	指	新鴻基投資服務有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第四類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈之公司收購及合併守則(經不時修訂)

「信託契約」 指 由德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)與富豪產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立並構成富豪產業信託之信託契約，經相同訂約方於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所補充(可不時進一步修訂及補充)

「%」 指 百分比

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

承董事會命
Paliburg Holdings Limited
林秀芬
秘書

承董事會命
Glorymark Investments Limited
吳季楷
董事

承董事會命
富豪資產管理有限公司
作為富豪產業信託之管理人
林萬鏞
執行董事

香港，二零一二年五月十八日

於本聯合公佈刊發日期，世紀城市董事會包括世紀城市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、羅俊圖先生及羅寶文小姐；及世紀城市獨立非執行董事莊澤德先生、伍兆燦先生及黃之強先生。

於本聯合公佈刊發日期，百利保董事會包括百利保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、吳季楷先生及黃寶文先生；及百利保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及黃之強先生。

於本聯合公佈刊發日期，要約人董事會成員包括羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生及黃寶文先生。

於本聯合公佈刊發日期，富豪產業信託管理人董事會包括富豪產業信託管理人非執行董事羅旭瑞先生(主席)；富豪產業信託管理人執行董事趙韋嘉先生及林萬鏞先生；富豪產業信託管理人非執行董事范統先生、羅俊圖先生及Kai Ole RINGENSON先生；及富豪產業信託管理人獨立非執行董事高來福先生，JP、林焯偉先生及石禮謙先生，SBS，JP。

世紀城市董事願就本聯合公佈所載資料(有關百利保、要約人及富豪產業信託之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。

百利保董事願就本聯合公佈所載資料(有關世紀城市及富豪產業信託之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。

要約人董事願就本聯合公佈所載資料(有關世紀城市及富豪產業信託之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。

富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事願就本聯合公佈所載資料(有關世紀城市、百利保及要約人之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。