

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。



須予披露交易

須予披露交易

股份互換協議

於二零一九年一月二十四日(交易時段後)，Valuegood與互換股東訂立股份互換協議，據此，Valuegood將以350,000,000股四海股份互換現時由互換股東所持有合共200,000,000股北京體育文化產業集團股份。

就世紀城市及百利保各自而言，股份互換構成一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的公佈規定。

股份互換協議

於二零一九年一月二十四日(交易時段後)，Valuegood與互換股東訂立股份互換協議，據此，Valuegood將以350,000,000股四海股份互換現時由互換股東所持有合共200,000,000股北京體育文化產業集團股份。下文載列三份股份互換協議之主要條款及條件概述，彼此之條款大致相同：

股份互換協議日期

股份互換協議日期為二零一九年一月二十四日。

股份互換協議訂約方

各份股份互換協議由 Valuegood (作為一方) 與各名互換股東(即 Hollyview International Limited、Orient Future Investments Limited 及 Mass Talent Financial Limited, 作為另一方) 所作出。

股份互換協議所涉及之資產

根據與互換股東所訂定之股份互換協議, Valuegood 同意以現時由 Valuegood 所持有合共 350,000,000 股四海股份轉換下列各項:

- (a) 現時由 Hollyview International Limited 所持有合共 110,810,000 股北京體育文化產業集團股份;
- (b) 現時由 Orient Future Investments Limited 所持有合共 48,000,000 股北京體育文化產業集團股份; 及
- (c) 現時由 Mass Talent Financial Limited 所持有合共 41,190,000 股北京體育文化產業集團股份。

以 350,000,000 股四海股份互換合共 200,000,000 股北京體育文化產業集團股份之代價乃根據每股四海股份港幣 1.50 元及每股北京體育文化產業集團股份港幣 2.625 元之協定價值而定。有關價值乃經股份互換協議各訂約方參考(其中包括)四海股份及北京體育文化產業集團股份之近期市價後作出公平商業磋商而釐定。

股份互換之先決條件及完成

根據股份互換協議, 股份互換須待下列先決條件獲達成(或豁免)後, 方告作實:

- (a) 互換股東所作之保證於股份互換協議日期起至其完成日期仍屬真實及正確且並無誤導成份;

- (b) Valuegood 所作之保證於股份互換協議日期起至其完成日期仍屬真實及正確且並無誤導成份；
- (c) 四海股份現時之上市地位並無遭到撤銷，四海股份於相關股份互換協議完成日期前將繼續於聯交所上市，而聯交所並無指出其將拒絕該有關上市地位，且概無證監會可行使其權力拒絕該上市地位之情況存在；
- (d) 北京體育文化產業集團股份現時之上市地位並無遭到撤銷，北京體育文化產業集團股份於相關股份互換協議完成日期前將繼續於聯交所上市，而聯交所並無指出其將拒絕該有關上市地位，且概無證監會可行使其權力拒絕該上市地位之情況存在；及
- (e) 就各份股份互換協議而言，其他股份互換協議並無被終止。

股份互換協議之完成預計將於二零一九年一月三十一日或前後(或根據股份互換協議條款所定較後之日期)落實。

有關股份互換協議所涉及之資產之資料

互換股份(四海)

互換股份(四海)包括 350,000,000 股四海股份，佔四海於本聯合公佈刊發日期已發行普通股約 7.9%。四海集團主要從事物業發展及投資、金融資產投資及其他投資。

於本聯合公佈日期，四海為百富控股集團(包括 Valuegood)之上市附屬公司。百利保集團及富豪集團各自持有百富控股之 50% 股權，而富豪則為百利保之上市附屬公司。因此，四海為百利保及世紀城市(透過百利保)之上市附屬公司。

四海於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止過去兩個財政年度之除稅前及除稅後綜合盈利/(虧損)載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度 港幣百萬元	截至二零一六年 十二月三十一日止 財政年度 港幣百萬元
除稅前綜合盈利/(虧損)		
— 持續經營業務	42.4	(113.9)
— 已終止經營業務	(6.1)	(2.7)
	<u>36.3</u>	<u>(116.6)</u>
除稅後綜合盈利/(虧損)		
— 持續經營業務	16.8	(113.9)
— 已終止經營業務	(5.0)	(2.5)
	<u>11.8</u>	<u>(116.4)</u>

根據四海之二零一八年中中期報告，每股四海股份於二零一八年六月三十日之資產淨值約為港幣0.22元。

根據本聯合公佈刊發日期前最後5個交易日四海股份之平均收市價每股四海股份港幣1.476元，互換股份(四海)之價值為港幣516,600,000元。

互換股份

互換股份包括200,000,000股北京體育文化產業集團股份，佔北京體育文化產業集團於本聯合公佈刊發日期已發行股份約15.3%。根據其近期年報及中期報告，北京體育文化產業集團為一間投資控股公司及其附屬公司主要於中國從事氣膜建築及營運、投資及營運體育娛樂相關業務；及在批發市場提供空運服務。

北京體育文化產業集團於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止過去兩個財政年度之除稅前綜合虧損約為港幣7,900,000元及約為港幣50,500,000元。北京體育文化產業集團於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止相同財政年度之除稅後綜合虧損約為港幣18,100,000元及約為港幣52,100,000元。根據北京體育文化產業集團最近期中期報告所載其綜合資產淨值及於二零一八年六月三十日已發行北京體育文化產業股份數目計算，每股北京體育文化產業集團股份於二零一八年六月三十日之資產淨值約為港幣0.33元。

根據本聯合公佈刊發日期前最後5個交易日北京體育文化產業集團股份之平均收市價每股北京體育文化產業集團股份港幣2.592元，200,000,000股北京體育文化產業集團股份之價值為港幣518,400,000元。

股份互換之理由及裨益

鑒於百富控股集團於四海普通股、可換股優先股及可換股債券的重大持股量，世紀城市董事會及百利保董事會認為股份互換協議項下之股份互換有助增加四海之公眾持股量，使百富控股可以股息宣派之方式向其兩名股東(即百利保集團及富豪集團)分配有關互換股份。

世紀城市董事認為股份互換協議之條款屬公平合理，並符合世紀城市集團及世紀城市股東之整體利益。

百利保董事認為股份互換協議之條款屬公平合理，並符合百利保集團及百利保股東之整體利益。

上市規則之涵義

經作出一切合理查詢後，據世紀城市董事所知、所悉及所信，互換股東及其最終實益擁有人為獨立於世紀城市及其關連人士之第三方。

經作出一切合理查詢後，據百利保董事所知、所悉及所信，互換股東及其最終實益擁有人為獨立於百利保及其關連人士之第三方。

就世紀城市及百利保各自而言，有關股份互換根據上市規則第14.07條項下所載之最高相關適用百分比率少於25%但多於5%，故股份互換整體構成世紀城市及百利保各自之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的公佈規定。

一般事項

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)。

釋義

於本聯合公佈中，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「北京體育文化產業集團」	指	北京體育文化產業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1803)
--------------	---	---

「北京體育文化產業集團股份」	指	北京體育文化產業集團股本中之普通股
----------------	---	-------------------

「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，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「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
「完成」	指	根據股份互換協議之條款及條件完成股份互換
「先決條件」	指	載於股份互換協議之股份互換先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：120)
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海股份」	指	四海股本中之普通股
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，一間由百利保集團及富豪集團分別擁有50%權益之公司
「百富控股集團」	指	百富控股及其附屬公司
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)
「百利保董事會」	指	百利保之董事會
「百利保董事」	指	百利保之董事
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言不包括香港及中華人民共和國澳門特別行政區
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股份互換協議」	指	互換股東(作為一方)與Valuegood(作為另一方)就日期為二零一九年一月二十四日訂立有關股份互換之三份協議

「股份互換」	指	根據股份互換協議以現時由 Valuegood 所持有之互換股份(四海)轉換現時由互換股東所持有之互換股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「互換股東」	指	Hollyview International Limited、Orient Future Investments Limited 及 Mass Talent Financial Limited 之統稱，於本聯合公佈刊發日期持有互換股份
「互換股份」	指	合共 200,000,000 股北京體育文化產業集團股份，現時由互換股東所持有
「互換股份(四海)」	指	合共 350,000,000 股四海股份，現時由 Valuegood 所持有
「Valuegood」	指	Valuegood International Limited，百富控股之一間全資附屬公司
「%」	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

香港，二零一九年一月二十四日

於本聯合公佈刊發日期，世紀城市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)

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

於本聯合公佈刊發日期，百利保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)

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