

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

公佈

公佈

收購

收購

意向書

PROSPER HARVEST 50% 股權及意向書 **PROSPER HARVEST 50% 股權及意向書**

收購事項

於二零一七年五月二十三日(交易時段後)，P&R Holdings (為百利保及富豪各自擁有50%權益之合營公司)與Dragon Pier (Giant Sino之全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，P&R Holdings已向Dragon Pier收購銷售股份(相當於Prosper Harvest之50%股權)，總代價約為港幣165,700,000元。Prosper Harvest之主要資產為透過其全資附屬公司Leading Brand及力冠持有位於九龍土瓜灣之富薈馬頭圍酒店之權益。

意向書

於二零一七年五月二十三日(交易時段後)，P&R Holdings與管理人(以其作為富豪產業信託管理人之身份)簽訂意向書，當中載列P&R Holdings可能向富豪產業信託或其指定全資附屬公司出售Prosper Harvest全部已發行股本以及股東貸款之主要條款。

除與保密有關之條款外，意向書之條款並無法律約束力，故此可能交易事項未必會進行。世紀城市、百利保及富豪之證券持有人及潛在投資者各自在買賣世紀城市、百利保及富豪之證券時務請審慎行事。

Dragon Pier 為一家投資控股公司及由 Giant Sino 全資擁有。Giant Sino 之前曾為四海(世紀城市及百利保之上市附屬公司)之控權股東，且目前仍為四海之股東，持有 33,750,000 股四海普通股。經作出一切合理查詢後及除上述權益外，Dragon Pier 及其最終實益擁有人均為獨立於世紀城市及百利保以及彼等各自關連人士之第三方。

標的資產：

根據買賣協議，P&R Holdings 已自 Dragon Pier 收購銷售股份(相當於 Prosper Harvest 已發行股本之 50%)。

於收購事項完成後，P&R Holdings 於 Prosper Harvest 之股權由 50% 增至 100%，而 Prosper Harvest 成為 P&R Holdings 之全資附屬公司，並成為世紀城市及百利保之附屬公司。Prosper Harvest 之主要資產為透過其全資附屬公司 Leading Brand 及力冠持有之酒店之權益。有關 Prosper Harvest 集團及酒店之進一步資料載於下文「有關 Prosper Harvest 及酒店之資料」一段。

收購代價：

約港幣 165,700,000 元，即港幣 165,000,000 元另加約港幣 700,000 元，即經參考完成賬目而釐定之有形資產淨值之 50% 之金額。

收購代價乃經各訂約方公平磋商以及經計及(其中包括)酒店之價值(經參考酒店之地點與規格以及香港酒店及旅遊業市場狀況)、股東貸款於完成日期之金額港幣 1,000,000,000 元及意向書下可能交易事項之條款後釐定。世紀城市董事認為收購代價及其基準屬公平合理。

支付條款： 根據買賣協議之條款，P&R Holdings已於完成日期向Dragon Pier支付約港幣115,800,000元，即收購代價減Dragon Pier根據二零一六年買賣協議應付P&R Holdings之淨金額約港幣49,900,000元。

其他： 根據二零一六年買賣協議，P&R Holdings承諾根據二零一六年買賣協議所載之主要條款促使訂立酒店租約，及P&R Holdings與Dragon Pier須根據二零一六年買賣協議所載主要條款就Prosper Harvest集團訂立股東協議，如未能如此行事，則股東協議之主要條款將繼續對訂約方具約束力。根據買賣協議，二零一六年買賣協議項下訂約方之權利及義務已經不再具有任何進一步效力及作用。因此，P&R Holdings促使訂立租約之承諾及股東協議之主要條款(載列於二零一六年買賣協議)不再有效。

意向書

於二零一七年五月二十三日(交易時段後)，P&R Holdings與管理人(以其作為富豪產業信託管理人之身份)簽訂意向書，當中載列P&R Holdings可能向富豪產業信託或其指定全資附屬公司出售Prosper Harvest全部已發行股本以及股東貸款之主要條款。

除與保密有關之條款外，意向書之條款對訂約方並無法律約束力。意向書之主要條款載列如下：

- 訂約方：
1. P&R Holdings (作為賣方)
 2. 買方(即富豪產業信託或其指定全資附屬公司)(作為買方)

富豪產業信託為世紀城市、百利保及富豪之上市附屬公司。於本聯合公佈日期，富豪(透過其全資附屬公司)持有富豪產業信託已發行基金單位約74.6%。

標的資產： 建議買方將向P&R Holdings收購：(i) Prosper Harvest全部已發行股本；及(ii)於可能出售事項完成日期之股東貸款，其於本聯合公佈日期之金額為港幣1,000,000,000元。

於可能出售事項完成日期，上述標的資產須不附帶任何產權負擔及Prosper Harvest集團除股東貸款及於其正常業務中產生之借款外須概無其他借款。

誠如本聯合公佈上文所述，Prosper Harvest集團之主要資產為酒店，其進一步資料載於下文「有關Prosper Harvest及酒店之資料」一段。

可能出售代價： 港幣1,360,000,000元另加就Prosper Harvest集團於可能出售事項完成日期之流動資產作出之慣常調整，有關詳情將載於訂約方就可能出售事項而將予訂立之買賣協議內。可能出售代價乃視乎酒店估值而定，酒店經富豪產業信託委聘之獨立估值師估值為不少於港幣1,360,000,000元。

按金及支付條款： 建議買方將向P&R Holdings支付：

- (a) 就可能出售事項簽訂買賣協議時支付可予退還按金港幣200,000,000元；及
- (b) 於可能出售事項之買賣協議完成時支付代價餘額。

先決條件： 建議可能交易事項之完成須待下列先決條件達成，方告作實：

- (a) 富豪及富豪產業信託各自之獨立股東及獨立基金單位持有人已分別在彼等之股東大會上批准簽訂與可能出售事項有關之買賣協議及與可能酒店租賃有關之租賃協議，以及可能交易事項之完成；
- (b) 如適用，世紀城市及百利保各自之股東已批准簽訂與可能出售事項有關之買賣協議及與可能酒店租賃有關之租賃協議，以及可能交易事項之完成；及
- (c) 酒店之開發及裝修工程已根據與可能出售事項有關之買賣協議內所載規格完工。

可能酒店租賃： 建議P&R Holdings於可能出售事項完成後促使Favour Link International Limited (富豪之全資附屬公司)(作為承租人)與Prosper Harvest集團(作為出租人)訂立可能酒店租賃，年期五年(Prosper Harvest集團可全權酌情選擇將年期延長多五年)。

建議首五年租金各年固定為可能出售代價(任何調整前)之4.0%、4.25%、4.5%、4.75%及5.0%，而第二個五年期(如延長)之租金將視乎共同委聘之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討而定。

買賣協議： 訂約方須真誠地以訂約方共同接納之形式磋商、落實及簽訂與可能出售事項有關之買賣協議及與可能交易事項有關之其他法律文件，並預期與可能出售事項有關之買賣協議將於二零一七年六月三十日或之前訂立。

有關 Prosper Harvest 及酒店之資料

Prosper Harvest 集團從事酒店投資與發展。Prosper Harvest 為 Leading Brand 之唯一擁有人，而後者持有力冠全部已發行股本。力冠為土地唯一擁有人及酒店之發展商，酒店之主要具體規劃如下：

位置：	九龍土瓜灣下鄉道第 8、8A、10、10A、12 及 12A 號
客房數目：	340 個
層數：	22 層(包括地庫及地面)
總樓面面積：	約 6,298 平方米
有蓋樓面面積：	約 9,490 平方米

建築事務監督於二零一六年十一月二十三日就酒店發出佔用許可證。酒店牌照亦已於二零一七年五月十七日發出。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止年度，Prosper Harvest 錄得稅前及稅後綜合虧損淨額分別約港幣 63,000 元及約港幣 136,300,000 元。於二零一六年十二月三十一日，Prosper Harvest 之綜合負債淨額約為港幣 137,300,000 元。

進行交易之理由

世紀城市(透過其附屬公司)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)。

百利保為世紀城市之上市附屬公司。百利保(透過其附屬公司)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)。

富豪為世紀城市及百利保之上市附屬公司。富豪(透過其附屬公司)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進行之項目及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。

P&R Holdings為百利保及富豪各自擁有50%權益之合營公司，並為世紀城市及百利保之附屬公司。P&R集團主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或作出任何投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

於二零一六年十二月，P&R Holdings根據二零一六年買賣協議向Dragon Pier出售Prosper Harvest之50%股權，變現酒店部分價值。上述出售事項之詳情載於世紀城市、百利保及富豪日期為二零一六年十二月二十八日之聯合公佈以及世紀城市及百利保日期為二零一七年一月二十六日之各自之通函內。根據香港旅遊發展局的資料，最近數月香港旅遊業有所回升，二零一七年一月至三月訪港總人數按年增加3.7%，而二零一六年則為按年下降4.5%。富豪產業信託對香港酒店行業之長期前景表示樂觀，並計劃鞏固其本身之酒店組合。誠如意向書所載，富豪產業信託(富豪集團持有其約74.6%已發行基金單位)擬向P&R Holdings購買Prosper Harvest之全部股權，以擴充富豪產業信託所持之酒店組合，協定價值港幣1,360,000,000元(須待(其中包括)P&R Holdings促成租約後方可作實)乃經參考酒店之獨立估值釐定。為促進可能交易事項，P&R Holdings已訂立買賣協議以落實收購事項，整合於Prosper Harvest集團之全部股權。

經考慮收購代價釐定基準，世紀城市董事認為買賣協議之條款屬公平合理且符合世紀城市股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，按適用百分比率為基礎，收購事項構成世紀城市之一項須予披露交易。根據上市規則第十四章，收購事項並不構成百利保及富豪各自之一項須予公佈交易。

就可能交易事項訂立相關買賣協議後，世紀城市、百利保及富豪將遵守上市規則之相關規定。

除與保密有關之條款外，意向書之條款並無法律約束力，故此可能交易事項未必會進行。世紀城市、百利保及富豪之證券持有人及潛在投資者各自在買賣世紀城市、百利保及富豪之證券時務請審慎行事。

釋義

「二零一六年買賣協議」	指	P&R Holdings 與 Dragon Pier 就 P&R Holdings 出售 Prosper Harvest 50% 股權予 Dragon Pier 而訂立日期為二零一六年十二月二十八日之協議
「收購事項」	指	P&R Holdings 根據買賣協議之條款向 Dragon Pier 收購銷售股份
「收購代價」	指	總金額約港幣 165,700,000 元
「Capital Merit」	指	Capital Merit Investments Limited，百利保之全資附屬公司
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，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	世紀城市之董事
「完成賬目」	指	Prosper Harvest 於完成日期營業時間結束時之綜合財務狀況表，該報表乃根據香港財務報告準則編製
「完成日期」	指	買賣協議日期

「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：120)
「Dragon Pier」	指	Dragon Pier Investments Limited，Giant Sino之全資附屬公司
「Giant Sino」	指	Giant Sino Group Limited 宏華集團有限公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店」	指	開發及建於土地上之富薈馬頭圍酒店
「酒店牌照」	指	根據香港法例第349章《旅館業條例》由民政事務總署就酒店發出之酒店牌照
「土地」	指	位於九龍土瓜灣下鄉道第8、8A、10、10A、12及12A號之一塊土地
「力冠」	指	力冠國際有限公司，乃Leading Brand之直接全資附屬公司及土地之唯一法定及實益擁有人
「Leading Brand」	指	Leading Brand Holdings Limited，乃Prosper Harvest之直接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「意向書」	指	P&R Holdings 與管理人(以其作為富豪產業信託管理人之身份)就可能交易事項而簽訂日期為二零一七年五月二十三日之意向書
「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
「有形資產淨值」	指	於完成日期，Prosper Harvest 集團可便捷轉換為現金或現金等價物之所有有形流動資產總值(按綜合基準)減力冠及/或 Prosper Harvest 集團所有流動負債(但不包括股東貸款)及所作撥備之總值
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，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
「可能出售事項」	指	根據意向書 P&R Holdings 擬向買方出售 Prosper Harvest 之全部股權之可能出售事項
「可能出售事項完成日期」	指	可能出售事項完成日期，將進一步載於就可能出售事項而將予訂立之買賣協議內
「可能出售代價」	指	港幣 1,360,000,000 元，可根據就可能出售事項而將予訂立之買賣協議所載作出慣常調整
「可能酒店租賃」	指	Favour Link International Limited (富豪之全資附屬公司)(作為承租人)與 Prosper Harvest 集團(作為出租人)根據意向書就酒店將予訂立之可能租賃

「可能交易事項」	指	意向書項下擬進行之可能交易，包括可能出售事項及可能酒店租賃
「Prosper Harvest」	指	Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司
「Prosper Harvest 集團」	指	Prosper Harvest 及其附屬公司
「買方」	指	富豪產業信託或其指定全資附屬公司
「P&R 集團」	指	P&R Holdings 及其附屬公司
「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由 Capital Merit 及 RHIL 成立及分別持有 50% 及 50% 股權之合營公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，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)
「RHIL」	指	Regal Hotels Investments Limited，富豪之全資附屬公司

「銷售股份」	指	Prosper Harvest已發行股本中之一股普通股，相當於其50%之股權
「股東貸款」	指	Prosper Harvest集團結欠或應付P&R Holdings之所有到期款項(包括本金、利息及其他金額(如有))
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	P&R Holdings與Dragon Pier就收購事項訂立之日期為二零一七年五月二十三日之協議

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，二零一七年五月二十三日

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

伍兆燦先生

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
伍兆燦先生
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
伍兆燦先生
黃之強先生