

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。



## 關 連 交 易

董事會謹此公佈，於二零一零年五月三十一日，PDCL與Sonnix訂立發展顧問協議，及正宏與Sonnix訂立註冊承建商協議。根據該等協議，PDCL及正宏將分別就改裝項目提供顧問服務及建築服務，總代價為港幣4,350,000元。

該交易構成百利保之一項關連交易，須遵守上市規則有關公佈之規定，惟豁免取得獨立股東之批准。

董事會謹此公佈，於二零一零年五月三十一日，PDCL與Sonnix訂立發展顧問協議，及正宏與Sonnix訂立註冊承建商協議。

### 該等協議

#### 發展顧問協議

下文載列PDCL與Sonnix於二零一零年五月三十一日所訂立之發展顧問協議之主要條款，據此，PDCL同意就改裝項目向Sonnix提供發展顧問服務：

訂約方： 百利保發展顧問有限公司(百利保之全資附屬公司)，作為發展顧問。

Sonnix Limited(富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司)，作為僱主。

代價： 港幣850,000元。

主要服務範圍：

- (a) 擔任改裝項目之認可人士；
- (b) 為改裝項目準備建築設計圖、一般建築圖則、內部設計圖、其他詳細資料及計算書；
- (c) 向屋宇署及其他相關機關遞交改裝項目所需之建築圖則及計算書以尋求其批准，並發出所需投標文件及處理合約管理；及
- (d) 根據改裝項目，定期監督該樓宇之改建及擴建工程、內部工程及機電工程。

期限： 直至主合約之最終完工證書發出為止，惟可由其中任何一方行使提早終止權，向另一方發出不少於一個月之事先書面通知提早終止。

付款： 代價須根據發展顧問協議的條款分階段由Sonnix支付予PDCL。

### 註冊承建商協議

下文載列正宏與Sonnix於二零一零年五月三十一日訂立之註冊承建商協議之主要條款，據此，正宏同意在遵守香港法例第583章《建造業工人註冊條例》規定之情況下就改裝項目進行建設工程，以及與其他承建商合作：

- 訂約方： 正宏工程有限公司(百利保之全資附屬公司)，作為項目承建商。
- Sonnix Limited(富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司)，作為僱主。
- 代價： 港幣3,500,000元。
- 主要服務範圍： (a) 就改裝項目進行拆卸工程、建設工程和間格工程；及
- (b) 監督為Sonnix委聘之直接承建商之工程進度，並為其提供所有合理設施以便施工。
- 期限： 於自開始施工起計一百二十個曆日內完成改裝項目之合約工程。倘合約工程未能於竣工日前或經建築師根據合約條款核證之該個延後日期前完成，可由僱主就每個曆日港幣20,000元之款項作為算定損害賠償及經確定損害賠償而作出扣減。
- 付款： 代價須根據註冊承建商協議的條款分階段由Sonnix支付予正宏。

### 百利保與SONNIX的關係

於本公佈刊發日期，Sonnix為Twentyfold全資擁有，而Twentyfold則由富豪產業信託擁有75%及由百利保集團擁有25%。

於本公佈刊發日期，百利保集團持有富豪已發行普通股股本約49.01%，而富豪則擁有富豪產業信託已發行基金單位約74.32%。富豪為百利保及世紀城市之上市聯營公司，而富豪產業信託則為富豪之上市聯營公司。世紀城市(百利保之上市控股公司)亦持有富豪已發行普通股股本約0.04%及富豪產業信託已發行基金單位約0.16%。羅先生及其配偶個人持有富豪已發行普通股股本約0.03%，而倘羅先生所持之股份認購權獲行使，佔富豪現時已發行普通股股本約1.98%之新普通股將須予發行。

羅先生為世紀城市、百利保及富豪之主席兼行政總裁，以及產業信託管理人之非執行主席。世紀城市及百利保之董事范統先生及羅俊圖先生均為富豪及產業信託管理人之董事。世紀城市及百利保之董事吳季楷先生、羅寶文小姐、伍兆燦先生及黃之強先生均為富豪之董事。百利保之董事石禮謙先生，SBS，JP亦為產業信託管理人之董事。

## 訂立該交易之理由

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、以及其他投資。

於二零零九年十月，百利保集團已完成根據買賣協議將Twentyfold之75%股權及股東貸款之75%出售予產業信託受託人。該公佈內載有關於出售事項的詳細資料。

根據該公佈所載述之租賃協議，承租人(百利保之全資附屬公司)已由完成買賣協議翌日起至二零一零年十二月三十一日期間自Sonnix租回租賃物業。於租賃期間，承租人經營酒店及辦公室租賃業務。根據該公佈所載述之酒店管理協議，承租人已委任富豪酒店國際於直至二零一零年十二月三十一日止期間管理該酒店。於二零零九年十二月，百利保集團根據買賣協議完成AEP以將該物業的部份改裝為包括該酒店。該酒店於二零零九年十二月開始營業。

鑒於顧客之良好反應及該酒店自開業營運以來均一直維持較高水平之平均入住率，產業信託管理人及Sonnix認為，亦將目前該樓宇十六樓至二十六樓(並無二十四樓)之10層辦公室面積改裝為酒店客房及套房可能會有裨益，並於改裝項目完成後從而受惠於該物業的潛在市值上升。

於本公佈刊發日期，百利保集團持有物業集團之直接25%股權，並透過其於富豪之權益間接進一步持有富豪產業信託之重大權益。預期改裝項目可大幅提升物業集團所擁有該物業的價值，並符合百利保集團之利益。

憑藉PDCL及正宏完成將部分該物業改建成包括該酒店在內之AEP之過往經驗，Sonnix已選擇委聘PDCL及正宏分別擔任改裝項目的發展顧問及註冊承建商。百利保集團認為其擁有圓滿完成進行改裝項目之專門知識。

該等協議項下之代價乃由訂約方經考慮類似建築及顧問服務之市場價格後公平磋商達致。尤其是，註冊承建商協議乃透過投標程序授予正宏。

董事會(包括百利保之所有獨立非執行董事)認為，該等協議之條款乃按照正常商業條款訂立，屬公平合理並符合百利保股東之利益，且當中的交易乃為百利保集團之日常業務。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14A章，Sonnix乃視作百利保之關連人士，而該交易構成百利保之一項關連交易，須遵守上市規則有關公佈之規定，惟豁免取得獨立股東之批准。

## 釋義

於本公佈內，除非本文另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「AEP」	指	百利保集團將該物業部分地下及五樓至十五樓（並無十三樓及十四樓）改裝為該酒店所進行之資產增值計劃，其已於二零零九年十二月竣工
「該等協議」	指	發展顧問協議及註冊承建商協議
「該公佈」	指	日期為二零零九年九月十日世紀城市及百利保的聯合公佈
「董事會」	指	百利保之董事會
「該樓宇」	指	建於內地段2769號F段之餘段、內地段2769號F段第1分段、內地段2769號G段之餘段及內地段2769號G段第1分段上位於香港灣仔莊士敦道211號之26層高之商業樓宇
「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於聯交所上市
「正宏」	指	正宏工程有限公司，百利保之全資附屬公司

「改裝項目」	指	將該樓宇部分地下、三樓、十六樓至二十六樓（並無二十四樓）之10層辦公室面積及天台改裝成49間酒店客房及套房
「發展顧問協議」	指	PDCL與Sonnix就改裝項目於二零一零年五月三十一日訂立之發展顧問合約
「出售事項」	指	根據買賣協議，百利保集團向產業信託受託人出售Twentyfold已發行股本之75%及股東貸款之75%，並已於二零零九年十月完成
「港幣」	指	港元幣值
「酒店管理協議」	指	承租人與富豪酒店國際於二零零九年十二月七日訂立之酒店管理協議，載列承租人委聘富豪酒店國際管理該酒店之條款
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	以「富豪薈酒店」品牌經營之酒店，其由AEP項下該物業改裝而成，並將進行改裝項目以進一步擴展
「租賃協議」	指	承租人與Sonnix於二零零九年十月二十日訂立之租賃協議，據此，承租人已承租租賃物業，租賃期為完成出售事項後翌日開始直至二零一零年十二月三十一日
「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
「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，董事會之主席
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股及認股權證均於聯交所上市
「Paliburg Development」	指	Paliburg Development BVI Holdings Limited，百利保之全資附屬公司
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「PDCL」	指	百利保發展顧問有限公司，百利保之全資附屬公司
「該物業」	指	Sonnix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該樓宇天台之特色結構，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
「物業集團」	指	Twentyfold及 Sonnix
「富豪」	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
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，其基金單位於聯交所上市，其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
「註冊承建商協議」	指	正宏與Sonnix就改裝項目於二零一零年五月三十一日訂立之註冊承建商協議

「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，並為富豪之全資附屬公司
「產業信託受託人」	指	DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人
「富豪酒店國際」	指	富豪酒店國際有限公司，富豪之全資附屬公司，其主要從事提供酒店管理、營運及推廣之業務
「買賣協議」	指	百利保、Paliburg Development、產業信託受託人、產業信託管理人就(其中包括)出售事項於二零零九年九月十日訂立之買賣協議
「股東貸款」	指	物業集團應付予百利保集團之款項
「Sonnix」	指	Sonnix Limited，Twentyfold之全資附屬公司及該物業之擁有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據該等協議擬進行之交易
「Twentyfold」	指	Twentyfold Investments Limited，其現時由富豪產業信託擁有75%及由百利保集團擁有25%
「%」	指	百分比

承董事會命

**Paliburg Holdings Limited**

秘書

林秀芬

香港，二零一零年六月三日



於本公佈刊發日期，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)

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