

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的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)

主要交易
土地收購

須予披露交易
土地收購

須予披露交易
提供財務資助

於二零一三年六月十四日，百利保與富豪之50:50權益合營公司P&R Holdings之全資附屬公司顯澤以代價約港幣661,900,000元獲政府授予該地皮。百利保集團及富豪集團已各自向P&R集團提供貸款約港幣12,500,000元，以為收購事項之按金提供資金，而彼等將各自向P&R集團進一步提供貸款約港幣318,450,000元，供顯澤支付收購事項之餘下代價。按其彼等各自於P&R集團之權益比例，百利保集團與富豪集團各自向P&R集團提供財務資助合共約港幣330,950,000元。

顯澤為世紀城市及百利保之附屬公司。根據上市規則，收購事項構成世紀城市之一項主要交易及百利保之一項須予披露交易。根據上市規則第十四章，世紀城市屬合資格發行人，而收購事項則構成獲豁免合資格地產收購。遵照上市規則第14.33A條，收購事項獲豁免取得世紀城市股東批准之規定。世紀城市將按照上市規則於二零一三年七月九日或之前向其股東寄發載有(其中包括)有關收購事項之資料之通函，僅供參考。

根據上市規則，P&R Holdings為富豪之關連人士。由於富豪集團提供之財務資助乃按一般商業條款並按其於P&R集團之股權比例作出，故根據上市規則第十四A章，獲豁免遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。根據上市規則第十四章，按適用百分比率計算，富豪集團提供之財務資助構成富豪之一項須予披露交易。

緒言

世紀城市為百利保之上市控股公司。百利保為富豪之直接上市控股公司。顯澤為P&R Holdings之全資附屬公司，而P&R Holdings則由百利保集團與富豪集團各自擁有50%權益。P&R集團從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃。

政府於二零一三年六月十四日通知顯澤，其以代價約港幣661,900,000元獲授予該地皮。顯澤將於二零一三年六月十四日起計14日內就收購事項與政府訂立協議。

批地的主要條款

訂約方

香港特別行政區政府為獨立於世紀城市及百利保與彼等各自之關連人士(定義見上市規則)之第三方。

顯澤為P&R Holdings之全資附屬公司，故為世紀城市及百利保之附屬公司。顯澤從事房地產發展業務。

代價

收購事項之代價約為港幣661,900,000元，已支付其中港幣25,000,000元作為按金，而顯澤須於二零一三年六月十四日起計28日內向政府支付餘額約港幣636,900,000元。代價金額相當於顯澤於招標過程中成功投得該地皮的投標價，而該投標價則由顯澤經考慮(其中包括)該項目之發展潛力後釐定。

有關批地之詳情

位置	新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號
地盤面積	5,090平方米
最低及最高總樓面面積	9,162平方米(最低) 15,270平方米(最高)
許可土地用途	非工業用途(不包括住宅、貨倉及加油站)
批地租期(年)	50年

待全數支付收購事項之代價後，該地皮將於該協議日期授予顯澤。該項目須於二零一八年九月三十日前完成興建。

該項目

該地皮位於新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號。初步計劃該項目將會發展為購物商場以供租賃用途。

該項目將會由該地皮之買方顯澤進行。顯澤為P&R Holdings之全資附屬公司，P&R Holdings為百利保集團與富豪集團於二零一一年四月所成立，旨在運用百利保集團及富豪集團之專門知識及資源進行房地產項目以供銷售及/或租賃。有關成立P&R Holdings(前稱Flourish Lead Investments Limited薈利投資有限公司)之詳情，在世紀城市、百利保與富豪於日期為二零一一年三月十七日之聯合公佈內披露。

該地皮之代價將由百利保集團及富豪集團各自按股東貸款比例向P&R集團提供資金。百利保集團與富豪集團有意透過其內部資源及/或銀行及其他借款，以及/或出售P&R集團之現有物業產生之資金以融資撥付該項目進一步發展成本之財務需要。

財務資助

百利保集團與富豪集團已各自向P&R集團提供貸款約港幣12,500,000元，供顯澤為收購事項之按金提供資金，且其各自將會向P&R集團進一步提供貸款約港幣318,450,000元，以供顯澤支付收購事項之餘下代價。上述貸款為免息、無抵押及並無固定還款年期。按其彼等各自於P&R集團之權益比例，百利保集團與富豪集團各自因而應向P&R集團提供財務資助合共約港幣330,950,000元。

進行收購事項之理由及裨益

世紀城市集團及百利保集團各自主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務，以及證券投資及買賣。

富豪為百利保擁有51.3%之上市附屬公司。富豪集團主要從事酒店擁有(透過其擁有74.5%之上市附屬公司富豪產業信託(「富豪產業信託」)所持有)、管理及經營業務。其亦從事物業發展及投資，以及為富豪產業信託作資產管理，與證券投資及買賣。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，世紀城市集團及百利保集團(均包括富豪集團)各自從物業發展及投資活動錄得分部收益港幣304,800,000元。世紀城市及百利保就上市規則而言為合資格發行人。

收購事項由顯澤於其普通及慣常業務中進行。收購事項之條款乃於考慮到政府所定之招標要求及該項目前景後釐定。世紀城市、百利保及富豪鑑於(其中包括)該項目發展潛力等因素，認為該項目為一次良好商機。世紀城市及百利保各自之董事認為收購事項之條款乃按一般商業條款進行，為公平合理，且收購事項符合世紀城市及百利保各自以及彼等各自之股東之整體利益。富豪之董事認為，財務資助之條款屬一般商業條款，為公平合理，而且財務資助亦符合富豪及其股東之整體利益。

一般資料

P&R Holdings及顯澤為世紀城市及百利保各自之附屬公司，並為富豪之共同控權合資公司(惟並非附屬公司)。因此，根據上市規則第十四章，收購事項構成世紀城市及百利保各自之交易，惟並無構成富豪之交易。就世紀城市而言，由於有關收購事項之一項適用百分比率高於25%以及所有適用百分比率均低於100%，故收購事項構成世紀城市之一項主要交易。就百利保而言，由於一項適用百分比率高於5%以及所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成百利保之一項須予披露交易。收購事項根據上市規則第14.33A條獲豁免為合資格地產收購，乃由於(i)收購事項涉及從政府透過招標收購該地皮，及(ii)該項目由世紀城市集團之一間成員公司單獨進行。因此，收購事項根據上市規則第14.33A條獲豁免取得世紀城市股東批准之規定。世紀城市將按照上市規則於二零一三年七月九日或之前向其股東寄發一份通函，以載列收購事項之詳情，僅供參考。

百利保(透過其全資附屬公司)持有富豪已發行股本約51.3%。P&R Holdings為百利保之附屬公司，因此根據上市規則為富豪之關連人士。由於富豪集團提供之財務資助乃按一般商業條款並按其於P&R集團之股權比例作出，故根據上市規則第十四A章，獲豁免遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。就富豪而言，由於有關富豪集團提供財務資助之一項適用百分比率高於5%惟所有適用百分比率均低於25%，故富豪集團提供之財務資助根據上市規則第十四章構成富豪之一項須予披露交易。

釋義

「收購事項」	指	顯澤根據批地收購之該地皮
「該協議」	指	顯澤與政府就收購事項將予訂立之協議
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司(就本聯合公佈而言，除非另有訂明，否則不包括富豪集團)
「財務資助」	指	富豪集團按其於P&R集團之權益比例已提供及將予提供之免息貸款，供顯澤為收購事項之代價提供資金
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「政府」	指	香港特別行政區政府
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「該地皮」	指	位於香港新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號的地皮

「批地」	指	政府批出該地皮
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市（股份代號：617）
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司（就本聯合公佈而言，除非另有訂明，否則不包括富豪集團）
「該項目」	指	如本聯合公佈內標題為「該項目」一段所進一步描述，顯澤於該地皮擬興建之物業發展項目
「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 Investments Limited（百利保之全資附屬公司）及Regal Hotels Investments Limited（富豪之全資附屬公司）成立並分別擁有50%及50%權益
「合資格發行人」	指	具有上市規則第14.04(10B)條賦予之涵義
「合資格地產收購」	指	具有上市規則第14.04(10C)條賦予之涵義
「顯澤」	指	顯澤投資有限公司，收購事項之買方，為P&R Holdings之全資附屬公司負責進行該項目
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

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，二零一三年六月十七日

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

羅文鈺教授

伍兆燦先生

黃之強先生