

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。



主要及關連交易

關連交易

茲提述(i)世紀城市、百利保、富豪及四海於二零一六年八月四日刊發之聯合公佈；(ii)富豪及四海各自於二零一六年九月二十三日刊發之通函；(iii)富豪及四海於二零二一年九月二十一日刊發之聯合公佈；以及(iv)富豪及四海各自於二零二一年十一月十一日刊發之通函。

於二零二四年九月三日(交易時段後)，Long Profits(富豪之全資附屬公司並作為貸款人)、四海(作為擔保人)與Bizwise(四海之全資附屬公司並作為借款人)訂立第二補充協議以修訂二零二一年融資協議之若干條款，據此(其中包括)，利率有所變更，且到期日將延期至二零二七年十月十二日。

原融資協議項下擬進行之交易已於二零一六年十月十一日獲富豪及四海各自之獨立股東批准，而第一補充協議項下擬進行之交易已於二零二一年十一月三十日獲富豪及四海各自之獨立股東批准。由於第二補充協議對二零二一年融資協議之條款構成重大變動，故須重新遵守上市規則。

該交易構成富豪之一項主要及關連交易，須遵守上市規則項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。富豪將召開股東特別大會，以就該交易尋求其獨立股東之批准。有關該交易之相關通函(包括富豪獨立董事委員會及獨立財務顧問之意見函件)預期將於二零二四年九月二十五日或之前寄發予富豪股東。

該交易構成四海之一項關連交易，須遵守上市規則項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。四海將召開股東特別大會，以就該交易尋求其獨立股東之批准。有關該交易之相關通函(包括四海獨立董事委員會及獨立財務顧問之意見函件)預期將於二零二四年九月二十五日或之前寄發予四海股東。

A. 第二補充協議

茲提述 (i) 世紀城市、百利保、富豪及四海於二零一六年八月四日刊發之聯合公佈；(ii) 富豪及四海各自於二零一六年九月二十三日刊發之通函；(iii) 富豪及四海於二零二一年九月二十一日刊發之聯合公佈；以及 (iv) 富豪及四海各自於二零二一年十一月十一日刊發之通函。

根據 Long Profits (富豪之全資附屬公司並作為貸款人)、四海(作為擔保人)與 Bizwise (四海之全資附屬公司並作為借款人) 訂立日期為二零一六年八月四日之原融資協議，Long Profits 向 Bizwise 授出總額為港幣 1,850,000,000 元之貸款融資(即定期貸款及循環貸款融資)。

根據 Long Profits、四海與 Bizwise 訂立日期為二零二一年九月二十一日之第一補充協議，原融資協議之若干條款已作修訂，據此(其中包括)，貸款融資總額已減少至港幣 857,000,000 元，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。

於二零二四年九月三日(交易時段後)，Long Profits、四海與 Bizwise 訂立第二補充協議以修訂二零二一年融資協議之若干條款，據此(其中包括)，(i) 自二零二四年十月十二日起，利率將變更為一個月香港銀行同業拆息加每年 1.95 厘(原利率為固定利率每年 5 厘)，以及 (ii) 到期日將延期至二零二七年十月十二日(原定為二零二四年十月十二日)。除上文所述者外，二零二一年融資協議之條款及條件並無其他重大變動。

二零二四年融資協議之主要條款及條件載列如下：

貸款人： Long Profits (富豪之全資附屬公司)

借款人： Bizwise (四海之全資附屬公司)

擔保人： 四海

貸款融資金額： (i) 定期貸款港幣 357,000,000 元；及
(ii) 循環貸款金額最多為港幣 500,000,000 元。

目的： 貸款融資項下之循環貸款融資僅可用於作為四海集團之營運資金。

於本聯合公佈日期，貸款融資項下之定期貸款及循環貸款之未償還金額分別為港幣357,000,000元及港幣500,000,000元。將不會進一步提取貸款融資項下之定期貸款融資。

經修訂利率： 自二零二四年十月十二日起(包括該日)，一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘，經各訂約方參考富豪集團之最近融資成本後公平磋商釐定。

自二零二四年十月十二日起(包括該日)，利息須按月計算，乃經參考各曆月第十二日(或倘該日並非營業日，則為緊接之前之營業日)之相關經修訂利率(即一個月香港銀行同業拆息加每年1.95厘)，並須按年支付。

經修訂還款日期： 貸款融資之所有未償還金額須於二零二七年十月十二日償還。

預付條款： 收到七天書面通知時允許預付貸款融資之款項，而不會受到處罰。

取消及終止： 借款人有權取消貸款融資並終止二零二四年融資協議，前提為二零二四年融資協議項下之所有未償還金額已償還。

抵押物： 借款人已根據二零二一年融資協議項下促使以貸款人為受益人質押以下資產(「抵押物」)，其將繼續根據二零二四年融資協議項下予以質押：

- (i) 佳冠(即構成成都項目之住宅部分之中層控股公司)之100%已發行股份及佳冠集團向豐域(四海之全資附屬公司)應付之100%股東貸款；

(ii) 喜匯(即構成成都項目之酒店、商業及寫字樓部分之中層控股公司)之100%已發行股份及喜匯集團向豐域應付之100%股東貸款；及

(iii) 宏嘉(即天津項目之中層控股公司)之100%已發行股份及宏嘉集團向富城(四海之全資附屬公司)應付之100%股東貸款。

先決條件：

第二補充協議項下之交易須待(其中包括)富豪及四海於二零二四年十一月三十日或之前(或訂約各方可能書面協定之有關其他日期(「最後截止日期(二零二四年)」))已取得彼等各自獨立股東之批准，方告作實。

契諾：

只要二零二四年融資協議下有任何未償還金額或二零二四年融資協議項下之任何承擔有效，則(除取得貸款人事先書面同意外，或除非有相反規定或在二零二四年融資協議允許範圍內)借款人以及豐域與富城及彼等各自附屬公司(統稱為「項目集團」)分別應(其中包括)：

(i) 確保其在二零二四年融資協議項下之負債及其屬抵押物之訂約方將構成至少與其所有其他現有及日後、實際或或然責任(因法律效力而享有優先權或根據二零二四年融資協議項下允許設立產權負擔之責任除外)具同等地位之直接及無條件責任；

(ii) 不得就其任何資產增設任何進一步的產權負擔，二零二四年融資協議項下允許的除外(例如為發展該等項目及/或償還/預付貸款融資而產生之債務抵押之產權負擔)；

- (iii) 不得出售其任何資產，於日常業務過程中按公平基準就不少於公平市值者協助自出售之任何所得款項用於償還或預付貸款融資項下結欠之任何金額除外及/或作為項目集團之營運資金；
- (iv) 不得就金融債務作出或授出或延長任何信貸，惟於一般貿易過程中符合正常商業條款且不超過 120 天之貿易信貸或向項目集團作出之貸款除外；
- (v) 不得變更其於原融資協議日期進行之任何業務之性質或範圍，或不得終止經營其整體業務中將會或可能會造成重大不利影響之重大部分，以及不得收購任何業務(或某一業務之重大部分)或股份，或投資任何業務、證券或投資基金，或收購任何資本資產或以其他方式產生資本開支，惟於原融資協議日期進行之項目集團業務推進除外；
- (vi) 不得向任何人士發行或配發任何股份或貸款資本；及
- (vii) 不得從屬、押後、遞延、授讓或以其他方式轉讓或豁免其欠負或由任何公司(並非項目集團成員)欠負其之任何債項。

豁免二零二一年
融資協議項下之
違約利息：

根據二零二一年融資協議，貸款融資須於二零二四年十月十二日償還。貸款人同意(a)於召開股東大會以取得富豪及四海各自之獨立股東批准前，不會採取任何行動要求償還貸款融資；及(b)豁免二零二一年融資協議項下借款人因於二零二四年十月十二日未償還貸款融資而可能需要支付之任何違約利息。然而，倘第二補充協議於最後截止日期(二零二四年)或之前未成為無條件，貸款融資須於最後截止日期(二零二四年)後首個營業日立即支付，而違約利息須追溯自二零二四年十月十二日起(包括該日)貸款融資之未償還本金額計算。

除貸款融資外，於本聯合公佈日期前十二個月內，富豪集團並無向四海集團提供任何財務資助。

B. 進行該交易之理由

富豪集團主要透過富豪產業信託從事酒店擁有業務、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(包括透過合營公司百富控股進行)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

四海集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)以及其他投資(包括金融資產投資)，目前正在中國成都(即成都項目)及天津(即天津項目)進行物業發展項目。

有關成都項目及天津項目之資料

下列有關成都項目及天津項目之資料乃摘錄自四海日期為二零二四年八月二十八日之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈。

成都項目

此項目位於中國四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,243,100,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣102,100,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，470個泊車位已出售或已訂約出售，銷售收入總額約為人民幣51,200,000元(港幣56,100,000元)。大部分銷售交易已經完成，有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工，並於二零二四年一月取得竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程正在計劃中，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。全部寫字樓大樓、商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場及若干寫字樓大樓之市場重新定位工作亦正在進行中。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。面積共約13,241平方米(142,526平方呎)之297個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購，銷售代價總額為人民幣113,900,000元(港幣124,700,000元)。同時，另一幢寫字樓大樓的預售已獲批准，但預售計劃的推出時間將視乎成都之物業市場環境而定。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始銷售。面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位已獲訂約出售，銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,900,000元)。

整體而言，由於需求放緩，迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。

天津項目

此項目位於中國天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

除預定於二零二四年完成銷售交易的少數單位外，該發展項目的所有其他住宅單位亦已於過往年度出售。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，已出售總面積9,744平方米(104,884平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣185,400,000元(港幣200,600,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。四海集團正密切關注天津的市場環境，為出售寫字樓大樓之單位制定合適之推售計劃。

提供貸款融資

於二零一六年八月，Long Profits、四海與Bizwise訂立原融資協議，據此，Long Profits向Bizwise提供港幣1,850,000,000元之貸款融資，以供四海集團向富豪集團償還當時就其於二零一三年收購成都項目及天津項目之未償還應付代價。於二零二一年九月，Long Profits、四海與Bizwise訂立第一補充協議，據此，原融資協議之若干條款已作修訂，其中包括貸款融資總額已減少至港幣857,000,000元，且到期日已延期至二零二四年十月十二日。

由於中國內地房地產市場於過去數年仍相對疲弱，該等項目之餘下商業部分之預售及銷售進度較預期慢。自二零二三年第四季度起，中國內地中央政府機關已持續實施一系列支持政策及措施，旨在穩定整體本地物業市場。預期當中國內地物業市場逐步復甦，該等項目之餘下部分應能帶來可觀的銷售收入。二零二四年融資協議將可讓四海集團償還貸款融資之時間與其預計之竣工時間表及該等項目之銷售進度得

以配合。貸款融資項下之循環貸款融資(為數港幣500,000,000元)可按循環基準提供予Bizwise，旨在使四海集團可於貸款融資全數償還前靈活管理其於中期期間之盈餘現金款項。貸款融資項下之經修訂利率已考慮富豪集團之最近融資成本，其主要基於浮動利率機制。

貸款融資將繼續以(其中包括)佳冠、喜匯及宏嘉(即成都項目及天津項目之中層控股公司)之全部已發行股份作抵押，而富豪集團將繼續於貸款融資中賺取利息。

富豪董事(不包括將於考慮富豪所委任之獨立財務顧問之意見後發表意見之富豪獨立董事委員會成員)認為，該交易之條款屬公平合理並符合富豪及其股東之整體利益。

四海董事(不包括將於考慮四海所委任之獨立財務顧問之意見後發表意見之四海獨立董事委員會成員)認為，該交易之條款屬公平合理並符合四海及其股東之整體利益。

C. 上市規則之涵義

原融資協議項下擬進行之交易已於二零一六年十月十一日獲富豪及四海各自之獨立股東批准，而第一補充協議項下擬進行之交易已於二零二一年十一月三十日獲富豪及四海各自之獨立股東批准。由於第二補充協議對二零二一年融資協議之條款構成重大變動，故須重新遵守上市規則。

富豪

貸款人為富豪之全資附屬公司。富豪及四海各自為百利保之上市附屬公司。借款人為四海之全資附屬公司，因此為富豪之關連人士。基於適用百分比率，該交易構成富豪之一項主要及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。

富豪已成立其獨立董事委員會，成員僅包括羅文鈺教授(為富豪之獨立非執行董事)，以就該交易向其獨立股東提供意見。由於伍穎梅女士及黃之強先生(均為富豪之獨立非執行董事)亦為世紀城市及百利保(均為四海之上市控股公司)之獨立非執行董事，以及簡麗娟女士(為富豪之獨立非執行董事)亦為四海之獨立非執行董事，彼等並非富豪之獨立董事委員會成員。

富豪將召開股東特別大會，以就該交易尋求其獨立股東之批准。富豪已委任浩德融資有限公司作為獨立財務顧問就此分別向其獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該交易之相關通函(包括富豪獨立董事委員會及獨立財務顧問之意見函件)預期將於二零二四年九月二十五日或之前寄發予富豪股東。

四海

借款人為四海之全資附屬公司。四海及富豪各自為百利保之上市附屬公司。貸款人為富豪之全資附屬公司，因此為四海之關連人士。由於由富豪集團提供之貸款融資乃以四海集團之資產作抵押，因此該交易構成四海之一項關連交易。基於適用百分比率，該交易須遵守上市規則第十四 A 章項下之公佈、通函及獨立股東批准規定。

四海已成立其獨立董事委員會，成員僅包括龐述英先生及李家暉先生(均為四海獨立非執行董事)，以就該交易向其獨立股東提供意見。由於簡麗娟女士(為四海獨立非執行董事)亦為富豪之獨立非執行董事，以及石禮謙先生(為四海之獨立非執行董事)亦為百利保(富豪之中層上市控股公司)之獨立非執行董事，彼等並非四海之獨立董事委員會成員。

四海將召開股東特別大會，以就該交易尋求其獨立股東之批准。四海已委任同人融資有限公司作為獨立財務顧問就此分別向其獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該交易之相關通函(包括四海獨立董事委員會及獨立財務顧問之意見函件)預期將於二零二四年九月二十五日或之前寄發予四海股東。

D. 釋義

「一個月香港銀行同業拆息」	指	湯森路透屏幕(或顯示該利率的任何湯森路透替代專頁)香港銀行公會香港銀行同業拆息一頁或由貸款人不時按其合理酌情所選之公佈該利率的其他信息服務的適當頁面上所顯示之於一個月期間港幣之香港銀行同業拆息(未經管理人員修正、重新計算或重新發佈)，前提是倘該頁面或服務不再提供或倘該利率低於零，則一個月香港銀行同業拆息將被視為零
「二零二一年融資協議」	指	經第一補充協議所修訂及補充之原融資協議
「二零二四年融資協議」	指	經第二補充協議所修訂及補充之二零二一年融資協議
「豐域」	指	Ample State Investments Limited 豐域投資有限公司，四海之全資附屬公司及成都項目之中層控股公司
「Bizwise」或「借款人」	指	Bizwise Investments Limited，四海之全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行開門經營一般業務之日(星期六或星期日除外)
「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)
「成都項目」	指	位於中國四川省成都市新都區之綜合用途發展項目，由酒店、商業、寫字樓及住宅部分組成
「關連人士」	指	定義見上市規則

「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)
「四海董事」	指	四海之董事
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海股東」	指	四海股本中每股面值港幣0.02元之普通股持有人
「佳冠」	指	Excel Crown Investments Limited 佳冠投資有限公司，豐域之全資附屬公司
「佳冠集團」	指	佳冠及其附屬公司
「第一補充協議」	指	Long Profits、四海與 Bizwise 就原融資協議之若干條款修訂所訂立日期為二零二一年九月二十一日之補充協議
「富城」	指	Fortune City International Investments Limited 富城國際投資有限公司，四海之全資附屬公司及天津項目之中層控股公司
「宏嘉」	指	Grand Praise Investments Limited 宏嘉投資有限公司，富城之全資附屬公司
「宏嘉集團」	指	宏嘉及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「喜匯」	指	Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司，豐域之全資附屬公司
「喜匯集團」	指	喜匯及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資」	指	Long Profits 根據二零二四年融資協議項下向 Bizwise 所授出總額為港幣 857,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資
「Long Profits」或「貸款人」	指	Long Profits Investments Limited，富豪之全資附屬公司
「最後截止日期（二零二四年）」	指	定義見本聯合公佈內 A 部分
「原融資協議」	指	Long Profits、四海與 Bizwise 就提供總額為港幣 1,850,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資所訂立日期為二零一六年八月四日之融資協議
「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)
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條規定計算之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目集團」	指	定義見本聯合公佈內 A 部分
「該等項目」	指	成都項目及天津項目

「百富控股」	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% 權益之合營公司
「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)
「富豪董事」	指	富豪之董事
「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，其已發行基金單位在聯交所主板上市(股份代號：1881)
「富豪股東」	指	富豪股本中每股面值港幣 0.10 元之普通股持有人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二補充協議」	指	Long Profits、四海與 Bizwise 就二零二一年融資協議之若干條款修訂所訂立日期為二零二四年九月三日之第二補充協議
「抵押物」	指	定義見本聯合公佈內 A 部分
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「天津項目」 指 位於中國天津市河東區之綜合用途發展項目，由商業、寫字樓及住宅部分組成

「該交易」 指 二零二四年融資協議項下擬進行之交易

承董事會命
**Regal Hotels International
Holdings Limited**
林秀芬
秘書

承董事會命
**Cosmopolitan International
Holdings Limited**
林秀芬
秘書

香港，二零二四年九月三日

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)
羅寶文小姐(副主席兼董事總經理)
梁蘇寶先生
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)
楊碧瑤女士，JP

獨立非執行董事：

簡麗娟女士
羅文鈺教授
伍穎梅女士，JP
黃之強先生

於本聯合公佈刊發日期，四海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)
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)
羅寶文小姐(副主席)
黃寶文先生(首席營運官)
梁蘇寶先生(首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生，MH
石禮謙先生，GBS，JP