

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。



(股份代號：355)

主要交易



(股份代號：617)

須予披露交易



(股份代號：78)

主要交易

出售擁有富豪東方酒店之附屬公司

初步買賣協議

於二零二六年三月二十日(交易時段後)，賣方與Rich Day(富豪產業信託之全資擁有附屬公司)、擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)(作為擔保人)及買方訂立初步買賣協議，據此(a)賣方已同意出售，且買方已同意按銷售股份代價收購目標公司的唯一已發行股份；及(b)賣方已同意按銷售貸款代價(基於富豪東方酒店之協定物業價值港幣1,518,000,000元)轉讓，而買方同意接受銷售貸款的轉讓，惟須待該等條件獲滿足或豁免後方可作實。

目標公司為富豪產業信託透過賣方間接持有的全資擁有附屬公司，並全資擁有目標附屬公司，而該附屬公司為富豪東方酒店及鄰近富豪東方酒店之寶城大樓之若干樓面面積(有關面積即為除外物業)的唯一登記法定及實益擁有人。完成後，富豪產業信託將不再持有富豪東方酒店的任何權益，但將保留其於除外物業的權益，該除外物業將在完成前轉移及轉讓予賣方之另一附屬公司或同系附屬公司，並繼續根據新租賃協議租予現有承租人。

上市規則之涵義

世紀城市、百利保及富豪全部均於聯交所上市。於本聯合公佈日期，世紀城市(間接)持有百利保之已發行股份總數約62.3%，而百利保(間接)持有富豪之已發行股份總數之69.3%。於本聯合公佈日期，富豪(間接)持有富豪產業信託之已發行基金單位總數約74.9%，而富豪資產管理有限公司(富豪之全資擁有附屬公司)擔任產業信託管理人並獨立管理富豪產業信託。

根據上市規則第14.20條，世紀城市、百利保及富豪各自己申請，而聯交所已同意行使其酌情權就該交易之代價比率採用替代規模測試。

世紀城市及富豪

在採用替代規模測試後，由於世紀城市及富豪之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於75%，故該交易構成上市規則第十四章項下世紀城市及富豪之主要交易，且須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，世紀城市及富豪各自己取得批准初步買賣協議及該交易之股東書面批准。因此，世紀城市及富豪各自將不會召開股東大會以批准初步買賣協議及該交易。

一份載有(其中包括)有關初步買賣協議及該交易的進一步詳情及根據上市規則須予披露的相關資料之通函，將於刊發本聯合公佈後十五個營業日內寄發予每位世紀城市股東及富豪股東，以供參考。

百利保

在採用替代規模測試後，由於百利保之最高適用百分比率超過5%及所有適用百分比率均低於25%，故該交易構成上市規則第十四章項下百利保之須予披露交易，且須遵守上市規則項下之公佈規定。

完成該交易須待達成或(如適用)豁免該等條件。因此，該交易可能會或可能不會進行。世紀城市、百利保及富豪之證券持有人及潛在投資者於買賣相關公司之證券時，務請審慎行事。

緒言

於二零二六年三月二十日(交易時段後)，賣方與Rich Day(富豪產業信託之全資擁有附屬公司)、擔保人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)(作為擔保人)及買方訂立初步買賣協議，據此(a)賣方已同意出售，且買方已同意按銷售股份代價收購目標公司的唯一已發行股份；及(b)賣方已同意按銷售貸款代價(基於富豪東方酒店之協定物業價值港幣1,518,000,000元)轉讓，而買方同意接受銷售貸款的轉讓，惟須待該等條件獲滿足或豁免後方可作實。

目標公司為富豪產業信託透過賣方間接持有的全資擁有附屬公司，並全資擁有目標附屬公司，而該附屬公司為富豪東方酒店及鄰近富豪東方酒店之寶城大樓之若干樓面面積(有關面積即為除外物業)的唯一登記法定及實益擁有人。完成後，富豪產業信託將不再持有富豪東方酒店的任何權益，但將保留其於除外物業的權益，該除外物業將在完成前轉移及轉讓予賣方之另一附屬公司或同系附屬公司，並繼續根據新租賃協議租予現有承租人。

初步買賣協議

初步買賣協議之主要條款載列如下：

日期	二零二六年三月二十日
協議各方	(1) R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited (作為賣方) (2) Rich Day Investments Limited (3) 麗天置業有限公司(作為買方) (4) 德意志信託(香港)有限公司(以富豪產業信託之受託人身份)(作為擔保人)
交易內容	該交易包括：(a)由賣方向買方按銷售股份代價出售銷售股份(代表目標公司的唯一已發行股份，而目標公司全資持有目標附屬公司，而目標附屬公司為富豪東方酒店之唯一登記法定及實益擁有人)(「 股份出售 」)；及(b)由賣方向買方按銷售貸款代價轉讓銷售貸款的利益(「 貸款轉讓 」)。 關於目標集團及富豪東方酒店之進一步資料，詳情見下文「目標集團及富豪東方酒店之資料」一節。

總代價

股份出售及貸款轉讓之總代價(「**總代價**」)為以下之總和：
(a)銷售股份代價(經調整金額所調整)；及(b)銷售貸款代價。

根據富豪產業信託日期為二零二六年三月二十二日之公佈，內容有關(其中包括)該交易，僅供說明之用，基於目標集團於二零二五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，總代價約為港幣765,000,000元。

總代價乃經賣方與買方按公平磋商基準議定。

銷售股份代價

就銷售股份應付之代價(「**銷售股份代價**」)相等於：(a)目標集團公平值減(b)港幣129,000,000元之協定金額(「**協定折讓**」)。

目標集團公平值指相等於以下各項的金額：

- (a) 目標集團的綜合資產總值(除富豪東方酒店之價值外)可即時轉換為現金或現金等值項目，包括(i)富豪東方酒店的水電費、地租、差餉及其他支出(如有)的定金及/或預付款項；(ii)現金；(iii)富豪東方酒店的價值，即估值；及(iv)任何保險費用之未攤銷付款(除非賣方知悉買方將自行投保)；

減

- (b) 包括目標集團撥備在內之綜合負債總值，包括與目標公司結欠賣方的貸款有關的任何及全部負債(「**銷售貸款**」)、目標附屬公司結欠Rich Day的貸款(「**Rich Day 貸款**」)以及所有應付賬款、其他應付款項及應付費用，

經下列各項所調整：

- (A) 不包括除外物業之價值(即港幣120,000,000元)及相關的任何及全部資產及負債；
- (B) 不包括目標集團之遞延稅項資產總額(如有)及遞延稅項負債總額(如有)；
- (C) 不包括目標集團就將富豪東方酒店改建以經營作學生宿舍所產生的任何費用及開支(詳情載於「初步買賣協議」一節項下「改建為學生宿舍」一段)，

於完成時將經參考備考交割賬目釐定，並可就調整金額予以調整。備考交割賬目將不遲於完成日期前五個營業日交付，並由買方及賣方於完成日期前最少三個營業日協定。

協定折讓(即港幣129,000,000元)代表(i)富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日之估值(即港幣1,647,000,000元)；及(ii)賣方與買方按公平磋商基準協定富豪東方酒店之價值(即港幣1,518,000,000元)(「協定物業價值」)之差額。

銷售貸款代價

貸款轉讓的應付代價(「銷售貸款代價」)相等於由賣方轉讓予買方之銷售貸款於完成時之總金額(按實際金額計算)。

支付總代價

總代價須按以下方式清償及支付：

- (a) 初步定金合共港幣 50,000,000 元(「初步定金」)，已於初步買賣協議日期由買方向賣方律師(以持分者身份)支付；
- (b) 進一步定金合共港幣 101,800,000 元(連同初步定金將佔協定物業價值之 10%，統稱「定金」)，須由買方向賣方律師(作為持份者)於以下較早者或之前支付：(i) 二零二六年四月二日；或(ii) 正式協議簽立時；
- (c) 完成時，扣除已付定金後，按以下方式由買方應付予現有貸款代理及/或賣方或賣方律師相等於總代價餘額(經調整金額調整前)之金額(「完成付款」)；及
- (d) 目標集團公平值(經參考交割賬目後釐定)與目標集團公平值(經參考備考交割賬目後釐定)之間的差額之金額(「調整金額」)，須於協定或釐定交割賬目後五個營業日內由買方支付或由賣方償還(視乎情況而定)。

交割賬目

完成日期後 40 個營業日內，賣方應促使編製呈列目標集團於完成時之財務狀況之目標集團綜合財務報表，並經核數師審核及交付予買方審閱(「經審核交割賬目」)。倘買方或賣方均未就經審核交割賬目向核數師提出任何問題，則經審核交割賬目將構成交割賬目。反之，如任何一方對經審核交割賬目有異議，可在交付該賬目後 10 個營業日內要求核數師審閱，而核數師須於 15 個營業日內確定交割賬目。

償還 Rich Day 貸款

作為一項完成義務，買方須直接向現有貸款代理支付相等於完成日期 Rich Day 貸款下之未償還款項之金額，作為目標附屬公司向 Rich Day 全數償還 Rich Day 貸款。

僅供說明之用，於二零二五年十二月三十一日 Rich Day 貸款之未償還款項約為港幣 753,000,000 元。

先決條件

完成須於完成日期達成以下條件(「該等條件」)為前提(或由買方豁免，但下文條件(g)則不可豁免)：

- (a) 目標附屬公司可依據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》就富豪東方酒店出示並交付良好及可轉讓之業權；
- (b) 買方已就目標集團各成員完成盡職審查，且未發現任何可引致索償金額合計超過或等於總代價港幣 60,720,000 元之違反保證情況或彌償申索；
- (c) 基本保證在各方面於完成日期之前及當日仍屬真實、準確且不具誤導成分，以及全部其他保證在各重大方面於完成日期之前及當日仍屬真實、準確且不具誤導成分，致使不會有總額超過或相等於港幣 60,720,000 元之申索；
- (d) 酒店牌照仍然由目標附屬公司持有，且直至完成日期為止及當日仍然有效、生效及存續，且賣方或目標集團的任何成員公司均無收到任何表示該牌照被撤銷之通知；
- (e) 除外物業已由目標附屬公司轉讓及指配予賣方的另一附屬公司或同系附屬公司，且代價不低於其市場價值，並已全額清償；
- (f) 富豪東方酒店的任何主要部分(佔總樓面面積的 10% 或以上)概無因自然災害、火災、爆炸或其他災難而損毀，或無基於任何原因被任何政府機構判定為危樓、被關閉或宣佈為危險建築，或根據香港法例第 123 章《建築物條例》或香港法例第 337 章《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》屬已損毀或被頒布拆卸命令或關閉命令；及
- (g) 已根據上市規則獲得世紀城市及富豪之股東對初步買賣協議及據此擬進行的交易之批准。

賣方應盡一切合理努力，促使均在完成日期或之前滿足條件 (a)、(c) 至 (g)，並取得銀行同意。

完成

完成將於完成日期在香港賣方之律師事務所(或賣方與買方書面同意之其他地點)進行；完成日期預期為二零二六年四月三十日(或賣方與買方書面同意之其他日期)。

於完成時，富豪東方酒店將按「現況」並以交吉形式交付予買方。

除外物業

在簽立初步買賣協議後及於完成日期前，賣方應在合理可行的情況下盡快促使目標附屬公司將除外物業轉讓及指配予賣方的另一間附屬公司或同系附屬公司，代價不得低於除外物業的市場價值(「內部重組」)。賣方已承諾就因除外物業引起或與之相關的任何及全部損失向買方作出彌償，包括目標公司或目標附屬公司與此及內部重組有關的任何義務或責任。

正式協議

賣方與買方將本於誠信協商並盡一切合理努力於完成日期或之前議定並簽立正式買賣協議(「正式協議」)。正式協議將反映初步買賣協議所載之主要條款，並納入初步買賣協議之訂約各方另行同意且屬初步買賣協議所擬定者同類的交易之慣常條款。

倘賣方與買方未能於完成日期或之前就正式協議之條款達成協議，或雙方同意於完成日期或之前毋須簽立正式協議，則初步買賣協議仍繼續具全面效力及生效。

優先選擇權

買方自完成日期起計兩年內，就目標公司或目標附屬公司之全部或部分已發行股份或就富豪東方酒店，授予賣方優先選擇權(「優先權權益」)。倘買方、目標公司或目標附屬公司接獲任何第三方買家收購優先權權益之要約，買方須先行按與該第三方買家所提出的價格及條款相同的價格及條款向賣方提出要約。賣方可選擇在十個營業日內以書面通知是否購入全部優先權權益或訂立具體協議以購入全部優先權權益。

陳述、保證、承諾、 契諾及彌償	初步買賣協議載有若干就賣方、目標公司、銷售股份、銷售貸款及富豪東方酒店所作之慣常陳述、保證及承諾，並包括慣常之彌償條款(包括稅務彌償)及稅務契諾；上述均由賣方作出，屬此類型及規模交易之慣常條款。
擔保人之擔保	擔保人已同意以富豪產業信託之受託人身份，就履行賣方及 Rich Day 之責任及賣方及/或 Rich Day 未能根據初步買賣協議、正式協議及其所提述之其他文件支付(按要求)予買方之任何金額提供擔保；惟對擔保人之任何索償僅以存置資產為限及自當中支付。
責任限制	<p>就買方根據初步買賣協議所提出之一切索償，賣方、Rich Day 及擔保人之最高累計責任不超過相等於協定物業價值之金額。此外，對於任何單一保證索償，僅當該項索償之最終裁定或同意須支付之金額超過港幣 100,000 元時，賣方、Rich Day 及擔保人始須承擔責任，於此情況下，賣方、Rich Day 及擔保人須就全部金額承擔責任。</p> <p>除非買方在不遲於以下日期就保證項下之索償發出相關通知，否則不得提出索償：(i) 與稅項有關者，於完成日期的第七個周年；或 (ii) 與非稅項有關者，於完成日期後 30 個月期間的最後一天。</p> <p>若交割賬目已就該等稅項作出具體撥備，或該等索償乃因完成日期後法律或實務之追溯性變更所致，則賣方或擔保人無須就稅務彌償承擔任何責任。</p> <p>上述責任上限及時效期乃由賣方與買方經公平協商議定。</p>
改建為學生宿舍	於簽立初步買賣協議後，目標附屬公司將在切實可行範圍內盡快授權買方(以目標附屬公司之名義及代表其行事)採取行動，就把富豪東方酒店改建以經營作學生宿舍的建議，向相關政府部門備妥及遞交申請。有關申請及協助所涉一切費用及開支概由買方獨自承擔，並由買方向賣方彌償就因提供該等協助而引致之一切損失。

終止

如出現以下情況，初步買賣協議或會被終止：

- (a) 任何該等條件未於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)或之前獲達成或豁免；
- (b) 於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)或之前未有取得銀行同意；
- (c) 賣方根據初步買賣協議的條款，取消初步買賣協議下擬進行的銷售；
- (d) 賣方或買方於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)未能履行完成義務；或
- (e) 買方發現初步買賣協議項下之任何保證屬不真實、不準確、不完整或具誤導性而產生任何索償，而該等索償額合計達至或超過港幣 60,720,000 元。

倘初步買賣協議被終止，賣方須於買方提出要求後即時無息、無補償及不計費用退回定金，除非任何一方有違約情況：(a) (若賣方為違約一方)買方有權要求退回定金，並就因此而招致之一切損失、損害、費用及開支向賣方追討；或(b) (若買方為違約一方)賣方有權沒收定金作為約定損害賠償，並就因此而招致之一切損失、損害、費用及開支向買方追討。

目標集團及富豪東方酒店之資料

目標公司(Chasehill Limited)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司及富豪產業信託之間接全資擁有附屬公司，主要從事投資控股，並直接持有目標附屬公司(凱麗酒店有限公司)。目標附屬公司為富豪東方酒店之唯一登記法定及實益擁有人，並持有酒店牌照。目標附屬公司亦為除外物業之唯一登記法定及實益擁有人；除外物業不屬於該交易範圍，並將於完成前自目標附屬公司中抽離，且根據新租賃協議繼續出租予現有承租人。於完成後，目標公司及目標附屬公司將即時不再為世紀城市、百利保及富豪之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再合併計入世紀城市、百利保及富豪之綜合財務報表。

富豪東方酒店為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之酒店，位於香港九龍城沙浦道30至38號，現由現有承租人租賃及經營。

於二零二五年十二月三十一日，富豪東方酒店由獨立估值師(為富豪產業信託之主要估值師)評估之估值為港幣1,647,000,000元。

下表載列富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日的若干主要資料：

地址	香港九龍九龍城沙浦道30至38號
詳情	於一九八二年落成之17層乙級高價酒店(包括兩層地庫)，現設有494間客房及套房(房間面積約12平方米至105平方米)。
地盤面積	1,797平方米
總樓面面積	約21,281平方米
政府租契屆滿	二零四七年六月三十日
酒店租約	富豪東方酒店現受一份由目標附屬公司(作為出租人)與現有承租人(作為承租人)訂立日期為二零零七年三月十六日之租賃協議(經不時補充及/或修訂)所規限，租期至二零三零年十二月三十一日屆滿；出租人可於任何時間提前六個月向承租人發出書面通知而無須承擔任何責任、補償、利息或費用下提前終止。該租賃協議預期在未有違約情況下於完成日期前終止。

截至二零二五年 港幣 37,000,000 元
十二月三十一日
止年度之總租金

該交易各方之資料

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，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，以及其他投資(包括金融資產投資)。

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、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

富豪產業信託為一項已獲證監會認可並在聯交所主板上市之集體投資計劃。富豪產業信託是一項以德意志信託(香港)有限公司為受託人的房地產投資信託基金，主要投資於全部或主要由酒店、其他酒店相關物業或商業物業組成之房地產，並利用該等物業所產生之收入為富豪產業信託基金單位持有人提供穩定回報。於本聯合公佈日期，富豪產業信託合共擁有九項物業(包括富豪東方酒店)，分佈於香港不同地區。

賣方(R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited)為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司，主要從事投資控股。

Rich Day (Rich Day Investments Limited)為一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之間接全資擁有附屬公司。其主要從事向富豪產業信託集團提供金融服務。

擔保人為德意志信託(香港)有限公司，其以富豪產業信託受託人身份行事(追索權僅限於存置資產)。德意志信託(香港)有限公司乃一家在香港註冊成立之有限責任公司，並根據《受託人條例》(香港法例第29章)第77條註冊為信託公司，並已獲證監會發牌以從事《證券及期貨條例》下第13類(就相關集體投資計劃提供託管服務)受規管活動。其受託責任為基金單位持有人之利益以信託形式持有富豪產業信託之資產，以及監督產業信託管理人之活動，以確保其符合富豪產業信託之相關組成文件及相關適用之監管要求。擔保人為德意志銀行之全資擁有附屬公司。

買方(麗天置業有限公司)為一間在香港註冊成立之有限責任公司。就世紀城市董事、百利保董事及富豪董事經合理查詢後所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，(a)買方主要從事物業投資及策略性收購，並由中原策略投資有限公司(「中原」)間接全資擁有；及(b)買方及中原均完全獨立於世紀城市、百利保及富豪及彼等各自關連人士之第三方。

目標集團之財務資料

下列載列目標集團截至二零二四年十二月三十一日及截至二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)
總收入	37,000	37,000
除稅前虧損	(16,465)	(57,213)
除稅後虧損	(13,985)	(56,681)

基於目標集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務資料，於二零二五年十二月三十一日，目標集團之資產淨值為港幣709,535,572元。

上述目標集團之財務資料乃基於富豪產業信託日期為二零二六年三月二十二日之公佈，內容有關(其中包括)該交易，及於世紀城市集團層面、百利保集團層面及富豪集團層面各自之合併調整之前。

該交易所得款項用途

估計富豪產業信託集團將收取該交易(即股份出售、貸款轉讓及償還 Rich Day 貸款)之所得款項總額(扣除開支前)約港幣 1,518,000,000 元及所得款項淨額(扣除估計約為港幣 22,000,000 元之開支後，其中約港幣 7,590,000 元為產業信託管理人根據信託契約應付之出售費用)約港幣 1,496,000,000 元，其擬用作部分償還現有融資，以及(須待貸款人批准)金融資產增值措施及富豪產業信託集團之一般營運資金。

該交易之財務影響

估計富豪集團將因該交易於完成後而錄得除稅前會計收益及非控權權益約港幣 800,000,000 元，乃基於(i)協定物業價值及(ii)於二零二五年十二月三十一日富豪東方酒店之賬面值及於富豪集團層面之相關遞延稅項負債。實際出售收益須待審核後方可確定，因此可能與上述金額有所不同。

估計百利保集團及世紀城市集團各自將因該交易於完成後而錄得除稅前會計收益及非控權權益約港幣 600,000,000 元，乃基於(i)協定物業價值及(ii)於二零二五年十二月三十一日富豪東方酒店之賬面值及各自於百利保集團及世紀城市集團層面之相關遞延稅項負債。實際出售收益須待審核後方可確定，因此可能與上述金額有所不同。

該交易之理由及裨益

初步買賣協議之條款乃經過競爭性程序及在公平協商基礎上釐定，並屬一般商業條款。世紀城市董事、百利保董事及富豪董事各自認為，該交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合世紀城市、百利保及富豪及其各自股東之整體利益。世紀城市董事、百利保董事及富豪董事均同意產業信託管理人所持之以下觀點：

釋放富豪東方酒店之賬面值

該交易為富豪產業信託提供一個極具吸引力的寶貴良機，以釋放及變現成熟物業之價值。其符合產業信託管理人之戰略目標，透過恪守資本管理、資產循環利用及嚴選再投資，從而交出長期穩定回報。雖然該交易之訂約方協定富豪東方酒店之價格（即協定物業價值）反映較估值出現單位數的折讓，然而透過該交易所變現之價值預期遠高於富豪產業信託最近之市賬率。

強化資產負債表、流動性及財務靈活性

該交易將為富豪產業信託帶來可觀之所得款項淨額，大部分該等所得款項將用於降低現有債務，其餘（須待貸款人批准後）用以資產提升計劃及滿足營運資金需求。於完成後，富豪產業信託之負債比率預期將由約42.8%改善至約40.7%，從而提升其財務韌性，並在現行利率環境下降低再融資風險。

上市規則之涵義

世紀城市、百利保及富豪全部均於聯交所上市。於本聯合公佈日期，世紀城市（間接）持有百利保之已發行股份總數約62.3%，而百利保（間接）持有富豪之已發行股份總數之69.3%。富豪（間接）持有富豪產業信託之已發行基金單位總數約74.9%。

根據上市規則第14.20條，世紀城市、百利保及富豪各自已申請，而聯交所已同意行使其酌情權就該交易之代價比率採用替代規模測試（「**替代規模測試**」）。

世紀城市

在採用替代規模測試後，由於世紀城市之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於75%，故該交易構成上市規則第十四章項下世紀城市之主要交易，且須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在以下情況可以股東書面批准方式替代召開股東大會取得股東批准：倘(a)世紀城市就批准初步買賣協議及該交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(b)已經從一批合共持有世紀城市已發行股本超過50%且有權出席股東大會並於會上投票批准初步買賣協議及該交易的有緊密聯繫之股東獲得書面批准。

據世紀城市董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無世紀城市股東或其聯繫人於初步買賣協議及該交易中擁有重大權益。因此，倘若世紀城市就批准初步買賣協議及該交易而召開股東大會，概無世紀城市股東須放棄投票。

於本聯合公佈日期持有世紀城市約52.7%已發行股本之Grand Modern Investments Limited已根據上市規則第14.44條提供批准初步買賣協議及該交易之股東書面批准。因此，世紀城市將不會召開股東大會以批准初步買賣協議及該交易。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關初步買賣協議、該交易的進一步詳情及根據上市規則須予披露的相關資料之通函，將於刊發本聯合公佈後十五個營業日內寄發予世紀城市股東，以供參考。

百利保

在採用替代規模測試後，由於百利保之最高適用百分比率超過5%及所有適用百分比率均低於25%，故該交易構成上市規則第十四章項下百利保之須予披露交易，且須遵守上市規則項下之公佈規定。

富豪

在採用替代規模測試後，由於富豪之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於75%，故該交易構成上市規則第十四章項下富豪之主要交易，且須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，在以下情況可以股東書面批准方式替代召開股東大會取得股東批准：倘(a)富豪就批准初步買賣協議及該交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(b)已經從一批合共持有富豪已發行股本超過50%且有權出席股東大會並於會上投票批准初步買賣協議及該交易的有緊密聯繫之股東獲得書面批准。

據富豪董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無富豪股東或其聯繫人於初步買賣協議及該交易中擁有重大利益。因此，倘若富豪就批准初步買賣協議及該交易而召開股東大會，概無富豪股東須放棄投票。

於本聯合公佈日期合共持有富豪約53.7%已發行股本之一批有緊密聯繫之富豪股東已根據上市規則第14.44條提供批准初步買賣協議及該交易之股東書面批准。該批有緊密聯繫之富豪股東(全部均為百利保之全資擁有附屬公司)包括(i) Guo Yui Investments Limited(擁有富豪已發行股本約30.2%)；(ii) Taylor Investments Ltd.(擁有富豪已發行股本約17.1%)；及(iii) Glaser Holdings Limited(擁有富豪已發行股本約6.4%)。因此，富豪將不會召開股東大會以批准初步買賣協議及該交易。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關初步買賣協議、該交易的進一步詳情及根據上市規則須予披露的相關資料之通函，將於刊發本聯合公佈後十五個營業日內寄發予富豪股東，以供參考。

完成該交易須待達成或(如適用)豁免該等條件。因此，該交易可能會或可能不會進行。世紀城市、百利保及富豪之證券持有人及潛在投資者於買賣相關公司之證券時，務請審慎行事。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「協定折讓」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「協定物業價值」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「替代規模測試」	指	定義見「上市規則之涵義」一節
「估值」	指	港幣 1,647,000,000 元，即富豪東方酒店經獨立估值師於二零二五年十二月三十一日估計的價值
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「經審核交割賬目」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「核數師」	指	安永會計師事務所
「銀行同意」	指	為進行該交易，現有融資下現有貸款代理及其他貸款人的同意
「營業日」	指	除星期六、星期日及公眾假期以外，香港銀行普遍辦理一般銀行業務的日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中原」	指	定義見「該交易各方之資料」一節
「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
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「世紀城市股份」	指	世紀城市股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「世紀城市股東」	指	世紀城市股份之持有人
「完成」	指	完成該交易
「交割賬目」	指	根據初步買賣協議編製、審核及釐定或協定的目標集團經審核綜合財務報表，以呈列目標集團於完成時(但以免生疑，於償還Rich Day貸款前)的財務狀況
「完成日期」	指	二零二六年四月三十日或賣方與買方可能書面同意之其他進行完成之日期
「完成付款」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「該等條件」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「定金」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「存置資產」	指	富豪產業信託之全部資產
「除外物業」	指	物業描述為土地註冊處登記為新九龍內地段第4917號的整塊地段中全部180份之41份相等不可分割份數，以及其上建有並稱為寶城大樓之樓宇、建築物及其他建築物(即地下第3至11號舖及一樓全層)，由目標附屬公司持有

「現有融資」	指	現有貸款代理及其他貸款人不時授予紫荊酒店有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司)及Rich Day的若干一般銀行融資
「現有貸款代理」	指	現有融資下為貸款人作為代理人及擔保受託人的銀行
「現有承租人」	指	Favour Link International Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪的全資擁有附屬公司
「正式協議」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「擔保人」	指	德意志信託(香港)有限公司(作為並代表富豪產業信託之受託人)
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店牌照」	指	日期為二零二四年七月十三日富豪東方酒店的酒店牌照(號碼為H/5278)，由旅館業監督向目標附屬公司發出
「獨立估值師」	指	獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司，為富豪產業信託的主要估值師
「初步定金」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「內部重組」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款轉讓」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：617)
「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
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條之規定計算得出之百分比率
「初步買賣協議」	指	有關該交易並由賣方、Rich Day、買方及擔保人於二零二六年三月二十日訂立之初步協議
「備考交割賬目」	指	根據初步買賣協議編製及協定的目標集團備考綜合財務報表，以呈列目標集團於完成時(但以免生疑，於償還 Rich Day 貸款前)的財務狀況
「買方」	指	麗天置業有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(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

「富豪東方酒店」	指	在土地註冊處註冊為新九龍內地段第5754號之整幅土地，以及現稱為富豪東方酒店之所有屋宇建築物，連同其上所有建築物、構築物，以及所有現存之權利及通行權
「富豪股份」	指	富豪股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「富豪股東」	指	富豪股份之持有人
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第104條以基金單位信託形式設立並獲授權的集體投資計劃（股份代號：1881）
「富豪產業信託集團」	指	富豪產業信託及其附屬公司
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司（作為富豪產業信託之管理人），為富豪之間接全資擁有附屬公司
「Rich Day」	指	Rich Day Investments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司
「Rich Day 貸款」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「優先權權益」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「銷售貸款」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「銷售貸款代價」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「銷售股份」	指	目標公司已發行之(1)股普通股，即目標公司之唯一已發行股份
「銷售股份代價」	指	定義見「初步買賣協議」一節

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充及/或以其他方式修改)
「股份出售」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Chasehill Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為富豪產業信託(透過賣方)之間接全資擁有附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司之統稱
「目標集團公平值」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「目標附屬公司」	指	凱麗酒店有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託(透過賣方及目標公司)之間接全資擁有附屬公司
「總代價」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「該交易」	指	初步買賣協議項下的股份出售及貸款轉讓
「調整金額」	指	定義見「初步買賣協議」一節
「信託契約」	指	由擔保人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約，經於二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列，以不時經修訂、補充及/或以其他方式修改者為準

「賣方」 指 R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命	承董事會命
Century City International Holdings Limited	Paliburg Holdings Limited
林秀芬	林秀芬
秘書	秘書

承董事會命

Regal Hotels International Holdings Limited

林秀芬

秘書

香港，二零二六年三月二十二日

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)

羅俊圖先生(副主席)

羅寶文女士(副主席)

吳季楷先生(首席營運官)

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)

梁蘇寶先生

羅寶文女士

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

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)

羅寶文女士(副主席兼董事總經理)

梁蘇寶先生

羅俊圖先生

吳季楷先生

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