

香港證券及期貨事務監察委員會、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。

本聯合公佈乃僅供參考，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦無意作為作出任何有關要約或邀請。



可能進行之主要交易

可能進行之主要交易



由



富豪酒店股份購回計劃

及

根據收購守則規則3.7刊發之公佈

Century City International Holdings Limited
及 Paliburg Holdings Limited 之財務顧問



新鴻基國際有限公司

本公佈由世紀城市董事會、百利保董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會於二零一二年四月二十日(交易時段過後)就富豪酒店股份購回計劃及根據收購守則規則3.7及上市規則第十四章可能進行之富豪產業信託要約聯合作出。

富豪酒店股份購回計劃

富豪酒店董事會公佈其授權及批准進行富豪酒店股份購回計劃，以使其於市場上購回不多於38,886,400股富豪酒店股份。

根據富豪酒店股份購回計劃，購回富豪酒店股份的最高價格將為每股富豪酒店股份港幣3.80元。按上述所有38,886,400股富豪酒店股份均以最高價格每股富豪酒店股份港幣3.80元購回之基準計算，富豪酒店應付之現金代價合共將不多於約港幣147,800,000元。

富豪酒店股份購回計劃將於緊隨本聯合公佈刊發日期後之營業日起生效直至二零一二年七月二十一日止之90日或直至最多38,886,400股富豪酒店股份獲購回當日(以較早者為準)止期間內進行。富豪酒店股份購回計劃將使用富豪酒店股份購回授權。

可能進行之富豪產業信託要約

根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份後，世紀城市及百利保於富豪酒店投票權的權益比例將會增加。就收購守則而言，該增加將被視作收購富豪酒店之投票權。倘百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之總股權因購回富豪酒店股份而增加至50%以上，收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則將予應用，而百利保將須或促使其其中一間全資附屬公司根據收購守則規則26.1作出富豪產業信託要約(倘予作出，其將為無條件)，以現金收購全部當時已發行之富豪產業信託基金單位(惟百利保一致行動集團(包括世紀城市及富豪酒店)已持有者除外)。

於本聯合公佈刊發日期，已發行之富豪產業信託基金單位為3,257,431,189個。百利保一致行動集團持有合共2,433,549,739個富豪產業信託基金單位之權益，佔已發行富豪產業信託基金單位約74.71%。假設該等基金單位數目維持不變，倘富豪產業信託要約最終進行時，將涉及合共823,881,450個富豪產業信託基金單位。

富豪產業信託要約所涉及富豪產業信託基金單位之最高富豪產業信託要約價將為每個富豪產業信託基金單位港幣1.00元，該價格乃自(其中包括)富豪酒店股份購回計劃下之最高購回價格每股富豪酒店股份港幣3.80元計算所得。富豪產業信託要約將按每個富豪產業信託基金單位港幣1.00元之最高要約價就823,881,450個富豪產業信託基金單位提出，而假設其獲悉數接納，富豪產業信託要約應付之最高現金代價將合共約港幣823,900,000元。

在釐定每個富豪產業信託基金單位之富豪產業信託要約價時，百利保將遵守收購守則之規定。有關富豪產業信託要約價之詳細計算基準，請參閱本聯合公佈下文第3.1(b)段標題為「代價」一節。

一般資料

根據上市規則，由於根據富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約擬進行之交易(倘予合計)之所有適用百分比合計超過25%但低於100%，故該等交易將構成百利保及世紀城市各自之主要交易。

由於並無世紀城市股東或百利保股東須按照上市規則放棄投票(倘彼等召開股東大會以批准該等交易)，世紀城市及百利保已分別收到彼等各自之一批有密切聯繫的世紀城市股東(於本聯合公佈日期持有世紀城市股份合共約56.64%)及一批有密切聯繫的百利保股東(於本聯合公佈日期持有百利保股份合共約71.56%)按照上市規則第14.44條就該等交易作出之股東書面批准，以代替舉行世紀城市股東大會及百利保股東大會。世紀城市及百利保均預期按照上市規則之規定，於二零一二年五月十四日或之前分別向其各自之股東刊發通函以供參考。

警告

富豪酒店股份購回計劃須待富豪酒店董事會認為市況合適時方予執行，因此，富豪酒店股份購回計劃未必全面執行或根本不會執行。此外，富豪產業信託要約須待百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之總股權因根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份而增至佔全部已發行富豪酒店股份之50%以上方予作出，因此未必會進行。

此外，本聯合公佈披露之最高富豪產業信託要約價僅供參考，而實際富豪產業信託要約價尚未釐定，其可能相等於或低於最高富豪產業信託要約價，且於進行購回富豪酒店股份而致使百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之總權益比例增至佔富豪酒店全部已發行股本50%以上前將不會釐定。世紀城市、百利保、富豪酒店及富豪產業信託之證券持有人及有意投資者於買賣該等證券時，務請審慎行事。彼等對其狀況如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

1. 緒言

本公佈由世紀城市董事會、百利保董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會於二零一二年四月二十日(交易時段過後)就富豪酒店股份購回計劃及根據收購守則規則3.7及上市規則第十四章可能進行之富豪產業信託要約聯合作出。

2. 富豪酒店股份購回計劃

2.1 富豪酒店董事會公佈其授權及批准進行富豪酒店股份購回計劃，以使其於市場上購回富豪酒店股份。主要詳情載列如下：

(a) 涉及之富豪酒店股份數目

根據富豪酒店股份購回計劃，可於市場上購回之富豪酒店股份不多於38,886,400股。

於本聯合公佈刊發日期，已發行及於聯交所上市之富豪酒店股份為1,001,418,333股。百利保(透過其全資附屬公司)擁有合共494,413,861股富豪酒店股份之權益，於本聯合公佈刊發日期佔富豪酒店已發行股本約49.37%。百利保一致行動集團於富豪酒店之總股權(包括上述494,413,861股富豪酒店股份)為495,750,238股富豪酒店股份，佔富豪酒店全部已發行股本約49.50%。倘全面進行富豪酒店股份購回計劃，富豪酒店將購回最多38,886,400股富豪酒店股份，而百利保集團及百利保一致行動集團於富豪酒店之總股權將分別增至約51.36%及51.50%。

百利保已收到聯交所之確認，富豪酒店購回富豪酒店股份將僅於富豪酒店成為百利保之附屬公司後始根據上市規則第十四章構成百利保之交易。因此，僅富豪酒店股份購回(合併後)(據此，合共不多於26,295,789股富豪酒店股份可於富豪酒店成為百利保之附屬公司後予以購回)將根據上市規則第十四章構成世紀城市及百利保各自之交易。

(b) 代價

根據富豪酒店股份購回計劃，購回富豪酒店股份之最高價格將為每股富豪酒店股份港幣3.80元。而且，富豪酒店亦將遵守上市規則第10.06(2)(a)條之規定，據此，倘購買價高於富豪酒店股份在聯交所買賣之前5個交易日之平均收市價5%或以上，則富豪酒店將不會在聯交所購買富豪酒店股份。

每股富豪酒店股份之最高購回價港幣3.80元較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之每股富豪酒店股份收市價港幣2.600元溢價約46.15%；
- (ii) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後5個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.598元溢價約46.27%；

- (iii)於緊接最後交易日(包括當日)前最後10個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.625元溢價約44.76%；
- (iv)於緊接最後交易日(包括當日)前最後30個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.731元溢價約39.14%；
- (v)於緊接最後交易日(包括當日)前最後60個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.791元溢價約36.15%；
- (vi)於緊接最後交易日(包括當日)前最後90個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.670元溢價約42.32%；及
- (vii)已刊發之每股富豪酒店股份資產淨值約港幣11.53元(乃按富豪酒店集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約港幣11,542,800,000元及於二零一一年十二月三十一日已發行之富豪酒店股份1,001,418,333股計算)折讓約67.04%。

如上文所示，每股富豪酒店股份之最高購回價港幣3.80元較已刊發之每股富豪酒店股份資產淨值約港幣11.53元存有重大折讓。該最高購回價乃由富豪酒店董事會經評估(其中包括)對提升每股富豪酒店股份資產淨值及盈利均帶來之正面影響及好處，以及允許執行富豪酒店股份購回計劃時存在靈活性之需要後釐定。

按上述所有38,886,400股富豪酒店股份均以最高價格每股富豪酒店股份港幣3.80元購回之基準計算，富豪酒店應付之現金代價合共將不多於約港幣147,800,000元。就富豪酒店股份購回(合併後)購回富豪酒店股份之總代價(按最多26,295,789股富豪酒店股份將以最高價格每股富豪酒店股份港幣3.80元購回之基準計算)，將不超過港幣100,000,000元。

(c) 富豪酒店股份購回計劃的期間

富豪酒店股份購回計劃須於緊隨本聯合公佈刊發日期後之營業日起直至二零一二年七月二十一日(即富豪酒店股份購回計劃的生效日期後90日)或直至最多38,886,400股富豪酒店股份獲購回當日(以較早者為準)止期間內進行。於該期間內,可不時在公開市場上根據富豪酒店股份購回計劃在聯交所購回富豪酒店股份。

(d) 對手方

富豪酒店董事或其聯繫人均無意根據富豪酒店股份購回計劃向富豪酒店出售任何富豪酒店股份。富豪酒店之其他關連人士概無知會富豪酒店,表示彼等有意於倘實行富豪酒店股份購回計劃時向富豪酒店出售富豪酒店股份,或承諾不會如此進行。

百利保董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知、所悉及所信,根據富豪酒店股份購回(合併後)購回富豪酒店股份之對手方及對手方之最終實益擁有人將為獨立於百利保之第三方及並非百利保之關連人士。

世紀城市董事亦經作出一切合理查詢後確認,就彼等所知、所悉及所信,根據富豪酒店股份購回(合併後)購回富豪酒店股份之對手方及對手方之最終實益擁有人將為獨立於世紀城市之第三方及並非世紀城市之關連人士。

2.2 富豪酒店將遵守有關根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份之適用上市規則之適用條文(包括上市規則第十章所載者)及適用法律。任何購回之時間、方式、價格及數量均將由富豪酒店董事會酌情釐定,且將視乎經濟及市場情況、股價、適用法律規定以及其他因素而定。

2.3 富豪酒店股份購回計劃將使用富豪酒店股東於其股東大會上根據上市規則授出及批准之不時有效之富豪酒店股份購回授權。根據富豪酒店股東於二零一一年五月三十一日召開之富豪酒店股東週年大會上授出且於現時生效之富豪酒店股份購回授權，富豪酒店董事獲授權在市場上購回最多100,141,833股富豪酒店股份。現時生效之富豪酒店股份購回授權自其授出後一直尚未使用，並將於二零一二年五月三十日或前後召開之下屆富豪酒店股東週年大會上到期，屆時富豪酒店董事會擬就此尋求延續富豪酒店股份購回授權，惟須獲富豪酒店股東批准，方始成事。富豪酒店無意進行富豪酒店股份購回計劃，致令須承擔根據收購守則就富豪酒店股份提出任何全面收購之責任。誠如下文第3節所述，根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份將導致須承擔根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則就富豪產業信託基金單位提出全面收購之責任。

2.4 倘富豪酒店股份購回計劃獲全面履行，則上限38,886,400股富豪酒店股份將由富豪酒店購回，而百利保於富豪酒店持有之總權益比例將繼而增加約2%達至約51.36%。根據收購守則規則32.1，上述有關百利保於富豪酒店已發行股本之權益比例增幅，就收購守則而言將被視作為收購富豪酒店股份。由於該增幅將介乎（及不超過）收購守則規則26.1所規定之2%自由增購率範圍（於截至包括該等購回權益當日止十二個月期間，高於其在富豪酒店之最低持股百分比約49.37%），故並不會產生責任須向富豪酒店股份提出全面收購。有關富豪酒店之股權架構進一步詳情載於下文第4節。

2.5 倘富豪酒店股份購回計劃獲全面履行，則上限38,886,400股富豪酒店股份將由富豪酒店購回，而百利保一致行動集團於富豪酒店持有之總權益比例將繼而增加約2%達至約51.50%。根據收購守則規則32.1，上述有關百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之權益比例增幅，就收購守則而言將被視作為收

購富豪酒店股份。由於該增幅將介乎（及不超過）收購守則規則26.1所規定之2%自由增購率範圍（於截至包括該等購回權益當日止十二個月期間，高於其在富豪酒店之最低持股百分比約49.50%），故並不會產生責任須就富豪酒店股份提出全面收購。有關富豪酒店之股權架構進一步詳情載於下文第4節。

3. 可能進行之富豪產業信託要約

3.1 倘百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之總股權因購回富豪酒店股份而增加至50%以上，則收購守則規則26.1註釋8所載之連鎖關係原則將予應用，而百利保將須或促使其其中一間全資附屬公司根據收購守則規則26.1作出富豪產業信託要約，以現金收購全部當時已發行之富豪產業信託基金單位（惟百利保一致行動集團（包括世紀城市及富豪酒店）已持有者除外）。主要詳情載列如下：

(a) 涉及之富豪產業信託基金單位數目

於本聯合公佈刊發日期，已發行之富豪產業信託基金單位為3,257,431,189個。百利保一致行動集團持有合共2,433,549,739個富豪產業信託基金單位之權益，佔已發行富豪產業信託基金單位約74.71%。假設該等基金單位數目維持不變，倘富豪產業信託要約最終進行時，將涉及合共823,881,450個富豪產業信託基金單位。

(b) 代價

預期富豪產業信託要約項下之富豪產業信託要約價將根據被視為將由百利保集團收購之富豪產業信託基金單位之隱含價值而釐定，其將自以下各項得出：

- (i) 於富豪產業信託要約之要約期內及本聯合公佈刊發日期前六個月內就每股富豪酒店股份支付之最高購回價；
- (ii) 於緊接要約期內及於本聯合公佈刊發日期前六個月內根據富豪酒店股份購回計劃作出每次股份購回之前一日之已發行富豪酒店股份數目；

- (iii) 富豪產業信託集團之資產淨值 (按其最近期刊發之財務報表) 與富豪酒店集團之資產淨值 (按其最近期刊發之財務報表) 之比率 (可按公平市值重列其酒店物業組合及加回相關遞延稅項予以調整) ; 及
- (iv) 富豪酒店集團持有之富豪產業信託基金單位數目。

百利保於釐定每個富豪產業信託基金單位之富豪產業信託要約價時將遵守收購守則。倘觸發提出富豪產業信託要約之責任時，為遵守收購守則及房地產投資信託基金守則，將作出有關富豪產業信託要約 (包括富豪產業信託要約價) 之進一步公佈。

根據收購守則規則3.7，百利保股東及富豪產業信託基金單位持有人將於必要時及每月以進展公佈方式獲告知有關富豪產業信託要約之任何進一步發展，直至為遵守收購守則而刊發有關確定提出要約或不提出要約之決定之公佈為止。

按上述方式之基準及根據現況，最高之富豪產業信託要約價將不超過每個富豪產業信託基金單位港幣1.00元。該最高要約價乃自 (其中包括) 富豪酒店股份購回計劃下之最高購回價格每股富豪酒店股份港幣3.80元計算所得。每個富豪產業信託基金單位之最高富豪產業信託要約價港幣1.00元較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位收市價港幣2.000元折讓約50.00% ;
- (ii) 於緊接最後交易日 (包括當日) 前最後5個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.966元折讓約49.14% ;
- (iii) 於緊接最後交易日 (包括當日) 前最後10個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.959元折讓約48.95% ;
- (iv) 於緊接最後交易日 (包括當日) 前最後30個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣2.012元折讓約50.30% ;

- (v) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後60個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣2.044元折讓約51.08%；
- (vi) 於緊接最後交易日(包括當日)前最後90個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.960元折讓約48.98%；及
- (vii) 已刊發之每個富豪產業信託基金單位資產淨值約港幣3.884元(乃按富豪產業信託集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約港幣12,651,800,000元及於二零一一年十二月三十一日已發行之富豪產業信託基金單位3,257,431,189個計算)折讓約74.25%。

按富豪產業信託要約以每個富豪產業信託基金單位港幣1.00元之最高要約價格就全部823,881,450個富豪產業信託基金單位提出為基準計算，並假設其獲悉數接納，富豪產業信託要約應付之最高現金代價將合共約港幣823,900,000元。

(i) 時間表

百利保將遵守有關富豪產業信託要約適用之收購守則條文以及適用法律。按照收購守則，倘富豪產業信託要約被觸發，將就此作出進一步公佈。

(ii) 對手方

倘提出富豪產業信託要約，則僅將向獨立基金單位持有人提出以收購彼等之富豪產業信託基金單位。因此，世紀城市董事及百利保董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，根據或就富豪產業信託要約(如已提出)收購富豪產業信託基金單位之對手方及對手方之最終實益擁有人均將為獨立於世紀城市及百利保之第三方及並非世紀城市及百利保之關連人士。

4. 有關富豪產業信託、富豪酒店、百利保及世紀城市之資料

- 4.1 富豪產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，而富豪產業信託基金單位乃於二零零七年三月三十日在聯交所首次上市。富豪產業信託受信託契約規管。富豪產業信託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、旅遊相關物業及其他商用物業。
- 4.2 富豪酒店之主要業務為控股公司業務。富豪酒店旗下附屬公司之主要業務為透過富豪產業信託之酒店擁有、酒店經營及管理、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資，以及其他投資。
- 4.3 百利保之主要業務為控股公司業務。百利保旗下附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、於富豪酒店之投資及其他投資。
- 4.4 世紀城市之主要業務為控股公司業務。世紀城市旗下附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、於富豪酒店之投資及其他投資。

4.5 富豪酒店股份購回(合併前)(購回12,590,611股富豪酒店股份)及富豪酒店股份購回(合併後)(購回額外26,295,789股富豪酒店股份)對富豪酒店持股權之影響說明如下：

	於本聯合公佈		假設全面		假設全面	
	刊發日期		進行富豪酒店		進行富豪酒店	
	富豪酒店		富豪酒店		富豪酒店	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
百利保集團	494,413,861	49.37	494,413,861	50.00	494,413,861	51.36
世紀城市集團	421,400	0.04	421,400	0.04	421,400	0.04
羅先生及羅太太	284,900	0.03	284,900	0.03	284,900	0.03
其他富豪酒店董事	579,369	0.06	579,369	0.06	579,369	0.06
其他世紀城市董事及 百利保董事，以及 世紀城市及百利保 之附屬公司之一董事	50,708	0.00	50,708	0.01	50,708	0.01
百利保一致行動集團小計	495,750,238	49.50	495,750,238	50.14	495,750,238	51.50
蔡志明博士(附註)	50,240,000	5.02	50,240,000	5.08	50,240,000	5.22
富豪酒店公眾股東	455,428,095	45.48	442,837,484	44.78	416,541,695	43.28
總計	1,001,418,333	100.00	988,827,722	100.00	962,531,933	100.00

附註：

蔡志明博士為富豪酒店非執行董事兼富豪酒店副主席。

4.6 目前，富豪酒店與富豪產業信託均為世紀城市與百利保之聯營公司。倘如上文闡明全面進行富豪酒店股份購回（合併前）後，百利保集團於富豪酒店之權益比例增加至50%以上，富豪酒店與富豪產業信託均會成為世紀城市與百利保之附屬公司，而其資產與負債及業績屆時會於世紀城市與百利保之賬目內綜合入賬。

4.7 於本聯合公佈刊發日期，現時已發行之富豪產業信託基金單位為3,257,431,189個，百利保一致行動集團擁有合共2,433,549,739個富豪產業信託基金單位之權益（相當於已發行富豪產業信託基金單位約74.71%；當中包括(i)富豪酒店集團持有之2,428,262,739個富豪產業信託基金單位及(ii)世紀城市集團持有之5,287,000個富豪產業信託基金單位）。除上文所述者外，於本聯合公佈刊發日期，富豪產業信託並無擁有任何其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。於本聯合公佈刊發日期，富豪產業信託之基金單位持有架構載列如下：

	於本聯合公佈刊發日期	
	富豪產業信託 基金單位數目	%
富豪酒店集團	2,428,262,739	74.55
世紀城市集團	5,287,000	0.16
	<hr/>	<hr/>
百利保一致行動集團小計	2,433,549,739	74.71
獨立基金單位持有人	823,881,450	25.29
	<hr/>	<hr/>
總計	3,257,431,189	100.00
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4.8 以下為富豪酒店集團與富豪產業信託集團分別於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合業績概要：

	截至二零一零年		截至二零一一年	
	十二月三十一日止財政年度		十二月三十一日止財政年度	
	富豪酒店 集團	富豪產業 信託集團	富豪酒店 集團	富豪產業 信託集團
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前盈利	<u>7,064.8</u>	<u>1,120.4</u>	<u>147.0</u>	<u>3,070.5</u>
除稅後盈利 (未計非控權 權益)	<u>6,990.8</u>	<u>1,017.6</u>	<u>130.7</u>	<u>2,997.3</u>

4.9 於二零一一年十二月三十一日，富豪酒店集團與富豪產業信託集團之資產淨值分別為約港幣11,542,800,000元（相當於每股富豪酒店股份約港幣11.53元）及港幣12,651,800,000元（相當於每個富豪產業信託基金單位約港幣3.884元）。

5. 進行交易之理由

5.1 富豪酒店董事會注意到富豪酒店股份以大幅低於每股富豪酒店股份資產淨值之折讓價格進行買賣。每股富豪酒店股份之資產淨值為約港幣11.53元（乃按富豪酒店集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約港幣11,542,800,000元及於二零一一年十二月三十一日已發行之富豪酒店股份1,001,418,333股計算），較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之每股富豪酒店股份收市價港幣2.600元溢價約3.43倍；
- (ii) 於緊接最後交易日（包括該日）前最後5個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.598元溢價約3.44倍；
- (iii) 於緊接最後交易日（包括該日）前最後10個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.625元溢價約3.39倍；

(iv) 於緊接最後交易日 (包括該日) 前最後30個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.731元溢價約3.22倍；

(v) 於緊接最後交易日 (包括該日) 前最後60個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.791元溢價約3.13倍；及

(vi) 於緊接最後交易日 (包括該日) 前最後90個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.670元溢價約3.32倍。

5.2 透過在合適市況下 (尤其是當富豪酒店股份之價值可能被市場低估時) 實行富豪酒店股份購回計劃，富豪酒店董事會認為此舉可提升每股富豪酒店股份資產淨值及盈利，以及在長遠而言可為富豪酒店股東帶來更佳回報。富豪酒店董事在考慮所有相關情況及因素 (包括上述者) 後，認為根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合富豪酒店及富豪酒店股東之整體利益。

5.3 一旦觸發富豪產業信託要約，有關之條款在所有方面將遵守收購守則之規定。

5.4 百利保董事會無意透過富豪產業信託要約將富豪產業信託私有化。百利保之意向為在富豪產業信託要約後，維持富豪產業信託於聯交所之上市地位。誠如上文所載，富豪產業信託要約 (如作出) 所涉及之富豪產業信託基金單位總數將為823,881,450個 (由獨立基金單位持有人持有)，相當於本聯合公佈刊發日期已發行富豪產業信託基金單位約25.29%。倘因作出富豪產業信託要約而令公眾持有之已發行富豪產業信託基金單位百分比降至25%以下，百利保將採取合適步驟以確保在富豪產業信託要約後公眾持有足夠之富豪產業信託基金單位。此外，根據信託契約，倘富豪產業信託管理人得悉公眾持有之已發行富豪產業信託基金單位百分比降至25%以下，富豪產業信託管理人應與百利保緊密合作，竭盡全力將公眾持有之富豪產業信託基金單位百分比恢復至至少達致前述之已發行富豪產業信託基金單位公眾持有百分比。倘富豪產業信託要約被觸發，有關進一步詳情將按照收購守則及房地產投資信託基金守則載於就富豪產業信託要約而刊發之正式公佈內。

6. 上市規則涵義

6.1 就富豪酒店而言，根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份將不會構成富豪酒店在上市規則第十四章項下之須予公佈交易。

6.2 根據上市規則，由於根據富豪酒店股份購回（合併後）及富豪產業信託要約擬進行之交易（倘予合計）之所有適用百分比合計超過25%但低於100%，故該等交易將構成百利保及世紀城市各自之主要交易。

6.3 由於並無世紀城市股東或百利保股東須按照上市規則放棄投票（倘彼等召開股東大會以批准該等交易），世紀城市及百利保已分別收到下列人士按照上市規則第14.44條就富豪酒店股份購回（合併後）及根據富豪產業信託要約收購富豪產業信託基金單位之股東書面批准，以代替舉行世紀城市股東大會及百利保股東大會：

(a) 就世紀城市而言，於本聯合公佈刊發日期，一批有密切聯繫的世紀城市股東由下列者組成：

世紀城市股東	佔世紀城市股份之百分比
羅先生	1.97
Grand Modern Investments Limited (附註)	50.38
福島有限公司 (附註)	0.11
置邦有限公司 (附註)	1.50
瑞圖有限公司 (附註)	2.06
YSL International Holdings Limited (附註)	0.62
總計	56.64

附註：

受羅先生控制之公司。

(b) 就百利保而言，於本聯合公佈刊發日期，一批有密切聯繫的百利保股東由下列者組成：

百利保股東	佔百利保股份之百分比
羅先生	7.14
Select Wise Holdings Limited (附註1)	1.42
Splendid All Holdings Limited (附註1)	2.65
Almighty International Limited (附註2)	30.13
世紀城市集團有限公司 (附註2)	2.65
Cleerview Investments Limited (附註2)	15.74
Gold Concorde Holdings Limited (附註2)	2.54
Meylink Limited (附註2)	4.23
Smartaccord Limited (附註2)	0.73
Splendour Corporation (附註2)	4.33
總計	71.56

附註：

1. 受羅先生控制之公司。
2. 世紀城市之全資附屬公司。

6.4 世紀城市及百利保均預期按照上市規則之規定，於二零一二年五月十四日或之前分別向其各自之股東刊發通函以供參考。世紀城市、百利保、富豪酒店及富豪產業信託亦將在需要時作出進一步公佈。

7. 交易披露

7.1 於本聯合公佈刊發日期前六個月期間內，

- (i) 概無百利保一致行動集團成員曾買賣富豪酒店股份、期權、衍生工具、認股權證或可轉換為富豪酒店股份之其他證券；及
- (ii) 概無百利保一致行動集團成員曾買賣富豪產業信託基金單位、期權、衍生工具、認股權證或可轉換為富豪產業信託基金單位之其他證券。

7.2 富豪產業信託及百利保各自之聯繫人(定義見收購守則)(其中包括持有有關證券類別(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上之人士)務請根據收購守則規則22披露有關彼等買賣富豪產業信託之有關證券。

7.3 按照收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11之全文現轉載如下，據此，該註釋所用詞彙須與收購守則所賦予之涵義相同：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

8. 警告

8.1 富豪酒店股份購回計劃須待富豪酒店董事會認為市況合適時方予執行，因此，富豪酒店股份購回計劃未必全面執行或根本不會執行。

8.2 此外，富豪產業信託要約須待百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之總股權因根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份而增至佔全部已發行富豪酒店股份之50%以上方予作出，因此未必會進行。此外，本聯合公佈披露之最高富豪產業信託要約價僅供參考，而實際富豪產業信託要約價尚未釐定，

其可能相等於或低於最高富豪產業信託要約價，且於進行購回富豪酒店股份而致使百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之總權益比例增至佔富豪酒店全部已發行股本50%以上前將不會釐定。世紀城市、百利保、富豪酒店及富豪產業信託之證券持有人及有意投資者於買賣該等證券時，務請審慎行事。彼等對其狀況如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

9. 釋義

除文義另有所指外，以下釋義適用於本聯合公佈全文：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited (股份代號：355)，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
「世紀城市董事會」	指	世紀城市之董事會
「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
「世紀城市股東」	指	世紀城市股份之持有人
「世紀城市股份」	指	世紀城市股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「連鎖關係原則」	指	收購守則規則26.1註釋8所載之連鎖關係原則

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立基金單位持有人」	指	富豪產業信託基金單位持有人，惟百利保一致行動集團除外
「最後交易日」	指	二零一二年四月二十日，即緊接本聯合公佈刊發前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「羅先生」	指	羅旭瑞先生，分別為世紀城市、百利保及富豪酒店之主席、行政總裁及執行董事，亦為富豪產業信託管理人之主席及非執行董事
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited (股份代號：617)，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
「百利保董事會」	指	百利保之董事會
「百利保一致行動集團」	指	百利保及與其一致行動人士
「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
「百利保股東」	指	百利保股份之持有人
「百利保股份」	指	百利保股本中每股面值港幣0.10元之普通股

「富豪酒店」	指	Regal Hotels International Holdings Limited (股份代號：78)，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
「富豪酒店董事會」	指	富豪酒店之董事會
「富豪酒店董事」	指	富豪酒店之董事
「富豪酒店集團」	指	富豪酒店及其附屬公司
「富豪酒店股東」	指	富豪酒店股份之持有人
「富豪酒店股份」	指	富豪酒店股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託 (股份代號：1881)，一個以基金單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，惟須受不時適用之條件限制，其基金單位於聯交所上市
「富豪產業信託集團」	指	富豪產業信託及其附屬公司
「富豪產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，作為富豪產業信託之管理人
「富豪產業信託管理人董事會」	指	富豪產業信託管理人之董事會
「富豪產業信託管理人董事」	指	富豪產業信託管理人之董事
「富豪產業信託要約」	指	根據收購守則規則26.1註釋8擬進行之可能強制性無條件現金要約，以收購全部已發行之富豪產業信託基金單位 (惟百利保一致行動集團已持有者除外)

「富豪產業信託要約價」	指	根據富豪產業信託要約中每個富豪產業信託基金單位應付之現金代價
「富豪產業信託基金單位持有人」	指	富豪產業信託基金單位不時之持有人
「富豪產業信託基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會刊發之房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「富豪酒店股份購回(合併後)」	指	於富豪酒店成為百利保之附屬公司後由富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行之所有及任何購回富豪酒店股份行動(最多購回26,295,789股)
「富豪酒店股份購回(合併前)」	指	於富豪酒店成為百利保之附屬公司前由富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行之所有及任何購回富豪酒店股份行動(最多購回12,590,611股)
「富豪酒店股份購回授權」	指	於二零一一年五月三十一日舉行之富豪酒店股東大會上根據上市規則授予富豪酒店董事於市場上購回已發行富豪酒店股份之一般性授權，並可於其後各股東大會上不時根據上市規則予以延續、更新或再授出
「富豪酒店股份購回計劃」	指	購回最多38,886,400股富豪酒店股份之於市場購回計劃，包括富豪酒店股份購回(合併前)及富豪酒店股份購回(合併後)
「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》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈之香港公司收購及合併守則(經不時修訂)

「信託契約」 指 由德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)與富豪產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立並構成富豪產業信託之信託契約，經相同訂約方於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所補充(可不時進一步修訂及補充)

「%」 指 百分比

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

承董事會命
Paliburg Holdings Limited
林秀芬
秘書

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

承董事會命
富豪資產管理有限公司
作為富豪產業信託之管理人
林萬鏞
執行董事

香港，二零一二年四月二十日

於本聯合公佈刊發日期，世紀城市董事會包括世紀城市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、羅俊圖先生及羅寶文小姐；及世紀城市獨立非執行董事莊澤德先生、伍兆燦先生及黃之強先生。

於本聯合公佈刊發日期，百利保董事會包括百利保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、吳季楷先生及黃寶文先生；及百利保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及黃之強先生。

於本聯合公佈刊發日期，富豪酒店董事會包括富豪酒店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、吳季楷先生及溫子偉先生；富豪酒店非執行董事蔡志明博士，*GBS*，*JP*(副主席)；及富豪酒店獨立非執行董事簡麗娟女士、伍兆燦先生及黃之強先生。

於本聯合公佈刊發日期，富豪產業信託管理人董事會包括富豪產業信託管理人非執行董事羅旭瑞先生(主席)；富豪產業信託管理人執行董事趙韋嘉先生及林萬鏞先生；富豪產業信託管理人非執行董事范統先生、羅俊圖先生及Kai Ole RINGENSON先生；及富豪產業信託管理人獨立非執行董事高來福先生，*JP*、林焯偉先生及石禮謙先生，*SBS*，*JP*。

世紀城市董事願就本聯合公佈所載資料(有關百利保、富豪酒店及富豪產業信託之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。

百利保董事願就本聯合公佈所載資料(有關世紀城市、富豪酒店及富豪產業信託之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。

富豪酒店董事願就本聯合公佈所載資料(有關世紀城市、百利保及富豪產業信託之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。

富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事願就本聯合公佈所載資料(有關世紀城市、百利保及富豪酒店之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本聯合公佈內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本聯合公佈並無遺漏其他事實，致使本聯合公佈內之任何陳述產生誤導。