

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以及富豪及四海各自於二零一六年九月二十三日刊發之通函。

於二零二一年九月二十一日(交易時段後)，Long Profits(富豪之全資附屬公司)、四海與Bizwise(四海之全資附屬公司)訂立補充協議以修訂原融資協議之若干條款，據此，經修訂貸款融資總額將減少至港幣857,000,000元，且到期日將延期至二零二四年十月十二日。

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。由於補充協議對原融資協議之條款構成重大變動，故須重新遵守上市規則。

根據上市規則，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)預期將於二零二一年十月十五日或之前寄發予富豪股東。

該交易亦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)預期將於二零二一年十月十五日或之前寄發予四海股東。

A. 原融資協議之補充協議

茲提述世紀城市、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以及富豪及四海各自於二零一六年九月二十三日刊發之通函。

根據Long Profits (富豪之全資附屬公司)、四海與Bizwise (四海之全資附屬公司) 於二零一六年八月四日訂立的原融資協議，Long Profits向Bizwise授出總額為港幣1,850,000,000元之原貸款融資(即定期貸款及循環貸款融資)。

於二零二一年九月二十一日(交易時段後)，Long Profits、四海與Bizwise訂立補充協議以修訂原融資協議之若干條款，據此，經修訂貸款融資總額將減少至港幣857,000,000元，且到期日將延期至二零二四年十月十二日。經修訂融資協議之主要條款及條件載於下文：

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

經修訂貸款融資金額： (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： 經修訂貸款融資項下之循環貸款融資或僅可用於作為四海集團之營運資金。

於本聯合公佈日期，原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元及約港幣57,000,000元。根據經修訂貸款融資，將不會進一步提取定期貸款融資。

利率： 每年5.0厘計息，經各訂約方參考富豪集團之融資成本後公平磋商釐定。利息須按年支付。

- 還款及預付期：
- 經修訂貸款融資之所有未償還金額須於二零二四年十月十二日償還。
 - 收到7天書面通知時允許預付經修訂貸款融資之款項，而不會受到處罰。

取消及終止： Bizwise有權取消經修訂貸款融資並終止經修訂融資協議，前提為經修訂融資協議項下之所有未償還金額均已償還。

抵押： 借款人已根據原融資協議促使以貸款人為受益人質押以下資產(「抵押物」)，其將繼續根據經修訂融資協議予以質押：

- (i) 佳冠(即構成成都項目之住宅部分之中層控股公司)之全部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、商業及辦公室部分之中層控股公司)之全部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)之全部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： 補充協議項下之交易須待(其中包括)富豪及四海於二零二一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(二零二一年)」))已取得彼等各自獨立股東之批准，方告作實。

經修訂貸款融資將於生效日期後之營業日起可供提取。

契諾：

只要經修訂融資協議下有任何未償還款項或經修訂融資協議下之任何承擔有效，則(除取得貸款人事先書面同意外，或除非有相反規定或在經修訂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) 確保其在經修訂融資協議下之負債及其屬抵押物之訂約方將構成至少與其他現有及日後、實際或或然責任(因法律效力而享有優先權或根據經修訂融資協議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，經修訂融資協議項下允許的除外(例如為發展該等項目及/或償還/預付經修訂融資貸款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出售之任何所得款項用於償還或預付經修訂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、授出或延期任何信貸，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借貸資本；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(並非項目集團成員公司)欠負其之任何債項。

豁免原融資協議項下
之違約利息：

根據原融資協議，原貸款融資須於二零二一年十月十二日償還。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原貸款融資；及(b)豁免原融資協議項下借款人因於二零二一年十月十二日未償還原貸款融資而可能需要支付之任何違約利息。然而，倘補充協議於最後截止日期(二零二一年)或之前未成為無條件，違約利息須追溯自二零二一年十月十二日起(包括該日)原貸款融資之未償還本金額計算。

除原貸款融資外，於本聯合公佈日期前12個月，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

富豪集團主要從事透過富豪產業信託經營之酒店擁有業務、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

成都項目

成都項目位於四川省成都新都區，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)。

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年年底竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，銷售總額約人民幣2,031,300,000元(約港幣2,443,000,000元)，其中約人民幣1,986,100,000元(約港幣2,388,700,000元)已根據預售合約由四海集團收取作為按金。而住宅單位計劃於二零二一年第四季起分階段交付予各相關單位買家。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖已於二零二零年七月推出預售。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，總面積1,853平方米(19,900平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣65,000,000元(約港幣78,200,000元)。1,389個泊車位亦已於二零二零年第三季推出預售。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，共277個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣31,800,000元(約港幣38,200,000元)。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二二年第一季展開，而該酒店預期將於二零二三年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(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共約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。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年第四季及二零二三年年中竣工。六層高購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約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五月展開。誠如四海日期為二零二一年八月二十四日之中期業績公佈所披露，合共總面積約3,837平方米(41,300平方呎)之88個單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售總額約人民幣34,600,000元(約港幣41,600,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

富豪集團及四海集團近期已就富豪集團可能收購成都項目所包括的酒店物業展開初步討論及考慮，以擴大其於中國的酒店網絡。於本聯合公佈日期，尚未釐定最終條款，當訂約方就該等可能收購訂立最終協議時，訂約方將遵守上市規則第十四章及第十四A章的相關規定。

天津項目

天津項目位於天津河東區，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)。

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年下半年推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

提供經修訂貸款融資

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元之原貸款融資，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。

如上文所述，通過成都項目中住宅單位之訂約預售大量銷售所得款項已取得。另外，預期於出售兩個項目中的剩餘組成部分時將取得大量銷售所得款項。經修訂貸款融資為讓四海集團將償還經修訂貸款融資之時間與成都項目及天津項目之最近期預售進度及竣工時間表得以配合。經修訂貸款融資項下之循環貸款融資(為數港幣500,000,000元)將可按循環基準提供予Bizwise，旨在使四海集團可於經修訂貸款融資最終償還前靈活管理其中期盈餘現金款項。

經修訂貸款融資將以(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，而富豪集團將於經修訂貸款融資賺取利息。

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。由於補充協議對原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

百利保為富豪之控股股東。Bizwise為百利保之間接非全資附屬公司及聯繫人，因此為富豪之關連人士。基於適用百分比率，根據上市規則，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。

富豪已成立其獨立董事委員會，成員僅包括羅文鈺教授(為富豪獨立非執行董事)，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(為富豪獨立非執行董事)亦為四海之獨立非執行董事，彼等並無加入富豪之獨立董事委員會。

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)預期將於二零二一年十月十五日或之前寄發予富豪股東。

四海

富豪為四海之主要股東。Long Profits 為富豪之全資附屬公司及聯繫人，因此為四海之關連人士。由於富豪集團提供之經修訂貸款融資乃以四海集團之資產作抵押，故根據上市規則屬四海之一項關連交易，而基於適用百分比率，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(為四海獨立非執行董事)亦為百利保之獨立非執行董事，彼等並無加入四海之獨立董事委員會。

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)預期將於二零二一年十月十五日或之前寄發予四海股東。

D. 釋義

「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
「聯繫人」	指	定義見上市規則
「Bizwise」或「借款人」	指	Bizwise Investments Limited，四海之全資附屬公司
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，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上之多用途發展項目，由酒店、商業、辦公樓及住宅部分組成

「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，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0.002元之普通股持有人
「生效日期」	指	補充協議中最後一項先決條件獲達成之日
「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
「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
「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 (二零二一年)」	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 就提供原貸款融資所訂立日期為二零一六年八月四日之融資協議
「原貸款融資」	指	Long Profits 根據原融資協議向 Bizwise 所授出總額為港幣 1,850,000,000 元之定期貸款及循環貸款融資
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，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
「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，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
「經修訂融資協議」	指	經補充協議修訂及補充之原融資協議
「經修訂貸款融資」	指	Long Profits根據經修訂融資協議將向Bizwise授出總額為港幣857,000,000元之定期貸款及循環貸款融資
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「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
「天津項目」	指	位於中國天津市河東區之多用途發展項目，由商業、辦公樓及住宅部分組成
「該交易」	指	經修訂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，二零二一年九月二十一日

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)
楊碧瑤女士，JP(首席營運官)
范統先生
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)

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
石禮謙先生，GBS，JP