

香港聯合交易所有限公司對本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，並明確表示概不認因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



富豪貸款共識性重組之最新發展 及 出售富豪東方酒店 (世紀城市及百利保之須予披露交易)

世紀城市、百利保及富豪之董事會欣然宣佈：

- (i) 隨著與富豪集團財務債權人持續進行商討後，富豪集團於二零零三年八月八日提出其所制定富豪貸款共識性重組之方案予財務債權人考慮。而於二零零三年九月九日，按價估計，逾90%富豪貸款所需之財務債權人原則上已同意該方案。財務重組方案須待富豪集團及財務債權人落實及簽署有關貸款文件，方能實行；及
- (ii) 如財務重組方案預計進行之事項，Dragon Root及富豪已於二零零三年八月二十九日與Sino Bright訂立買賣協議，由Dragon Root將其於Chaschill之全部100%權益出售予Sino Bright，代價為350,000,000港元(可予調整)。Chaschill直接擁有Gala之全部控股權，而Gala則直接擁有富豪東方酒店之全部權益。

根據上市規則，出售事項構成世紀城市及百利保之一項須予披露交易(就世紀城市而言，乃根據其於二零零三年六月十九日刊發之公佈所披露之修訂計算方法而確定)。根據上市規則之規定，世紀城市及百利保將會盡快分別向世紀城市及百利保各自之股東刊登一份載有出售事項詳情之通函。

應世紀城市、百利保及富豪各方之要求，由二零零三年九月二日上午九時三十分起，世紀城市、百利保及富豪之普通股暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。世紀城市、百利保及富豪已向聯交所申請，由二零零三年九月五日上午九時三十分起，恢復彼等之普通股買賣。

富豪貸款共識性重組

世紀城市、百利保及富豪之董事會欣然宣佈，隨著與富豪集團財務債權人持續進行商討後，富豪集團於二零零三年八月八日提出其所制定富豪貸款共識性重組之方案予財務債權人考慮。而於二零零三年九月九日，按價估計，逾90%富豪貸款所需之財務債權人原則上已同意該方案。財務重組方案須待富豪集團及財務債權人落實及簽署有關貸款文件，方能實行。

財務重組方案之主要條款

富豪貸款財務重組方案之主要條款載列如下：

- (i) 有關出售富豪東方酒店之買賣協議須以不少於港幣30,000,000元之現金按金；
- (ii) 暫緩還款安排之現有抵押品繼續組成重組富豪貸款之抵押品，主要包括以富豪集團於香港之五間酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店)直至出售為止。富豪集團於香港荃葵角道鄰近地段地段第113號之高尚住宅物業發展項目中之70%權益及富豪集團若干物業出售所得之款項；
- (iii) 錄來自富豪集團於香港之五間酒店之營運收入(以仍然為重組富豪貸款之抵押品者為準)及未結發展項目可供派予富豪集團之盈餘資金作出現金轉撥安排，以供根據重組富豪貸款償還利息及支付分期還款；及
- (iv) 富豪貸款之最後還款日期，將由根據暫緩還款安排所定之二零零三年八月八日順延至二零零六年十二月三十一日(就Key Winner貸款而言)以及順延至二零一零年十二月三十一日(就Bauhnia貸款而言)。惟須視重組富豪貸款條款所規定按時償還有關Key Winner貸款之若干協定期還款及有關Bauhnia貸款之分期本金還款。

財務重組方案之影響

富豪董事會認為，獲得財務債權人同意財務重組方案，為富豪集團財務重組程序之重大正面進展。該方案於正式實行時，將為富豪集團帶來整體之財務穩健狀況，使其業務能繼續恢復過來。

世紀城市、百利保及富豪將於富豪集團及財務債權人落實及簽署財務重組方案之正式文件(預期為於二零零三年十月)後，另行發表公佈。

出售富豪東方酒店

誠如有關富豪貸款之財務重組方案所預計進行之事項，Dragon Root及富豪於二零零三年八月二十九日與Sino Bright訂立買賣協議，內容有關Dragon Root出售及Sino Bright購買其股份及Dragon Root保留其出售之Dragon Root。買賣協議須待(其中包括)財務債權人作出所需之同意後，方能完成。於二零零三年九月三日，已獲所有所需之財務債權人批准根據買賣協議進行出售事項。

於二零零三年八月二十九日訂立之買賣協議

買賣協議之訂約方

- (1) 賣方 : Dragon Root
(2) 買方 : Sino Bright; 及
(3) 賣方之擔保人 : 富豪(作為Dragon Root履行根據買賣協議之責任之擔保人)

根據買賣協議將予買賣之資產

根據買賣協議將予買賣之資產包括：

- (1) Chaschill之待售股份，Chaschill直接擁有Gala之全部控股權，而Gala則直接擁有富豪東方酒店之全部權益；及
- (2) 已出讓貸款。

預計於二零零三年十二月三十一日之集團內公司間貸款約1,030,000,000港元，富豪東方集團於二零零三年十二月三十一日之負有形資產淨值/資產淨值約為750,500,000港元。誠如世紀城市、百利保及富豪截至二零零二年十二月三十一日止年度之各自最近期刊審核財務報表所披露，富豪東方集團所代表之有形資產淨值/資產淨值約為279,900,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，富豪東方集團之除稅前及除稅後虧損淨額約為136,300,000港元(包括因重估酒店物業而產生之虧損約124,000,000港元)。而於截至二零零二年十二月三十一日止財政年度，則約為275,000,000港元(包括酒店物業之減值約271,300,000港元)。

出售事項之代價及付款條款

出售事項之代價為350,000,000港元(可予調整(包括下文第2及第3項所述扣回及保留之款項))，須以現金支付。於簽訂買賣協議後，Sino Bright已向代表Dragon Root行之律師(作為保管人)支付一筆為數30,000,000港元之不可退回現金按金。

於完成時，Sino Bright須向Dragon Root支付以代價350,000,000港元為基礎減去下列金額之款項：

- 現金按金30,000,000港元(連同從此賺取之利息)；
- 50,000,000港元，若訂約方未能於買賣協議訂立日期起兩個月內，就富豪東方酒店之一切主要之未結承辦及改建工程(包括拆卸連接至酒樓之行人天橋)，在程序、範圍、價格等方面作出協定。有關承諾及工程，乃須於完成買賣協議前達成或完成。在此情況下，富豪東方酒店將以「按現狀」之狀況售出，而Dragon Root亦須負責支付酒店員工之遣散費津貼；及
- 30,000,000港元，作為獲得Dragon Root所作保證之責任之保證金。該等責任乃為及Dragon Root根據買賣協議所作出保證(與類似之交易比較時，該等保證絕大部分屬於正常)，以及就富豪東方酒店於直至二零零六年十二月三十一日止三個曆年之收入淨額(未計利息開支前)將不少於港幣150,000,000元(即Dragon Root在該項收入淨額保證中之負債最多不超過港幣30,000,000元)而作出保證。保證金之結餘(於如無任何債務接納索償後)，將於買賣協議完成第四週年，由Sino Bright支付予Dragon Root。

出售事項之代價，乃按公平原則磋商後釐定。富豪董事(包括獨立非執行董事)在考慮到香港酒店業之現行市況後，認為該代價為公平合理。出售事項之代價350,000,000港元(可根據上文予以調整)較富豪東方集團於二零零二年十二月三十一日所代表之有形資產淨值約279,900,000港元溢利約25%。富豪董事(包括獨立非執行董事)亦認為，由於出售事項能滿足財務重組方案所需之契諾，且將有助減低富豪集團之借貸水平，故出售事項乃符合富豪集團之整體商業利益。

買賣協議之其他條款

作為買賣協議之部份條款及條件，於買賣協議完成時，Gala將與富豪東方酒店之一家全資附屬公司，就管理富豪東方酒店而訂立一項新管理合約。該合約之固定年期為三年，按酒店收益毛額之3%收費，並可經雙方同意予以延長。

Dragon Root可全權酌情行使一項選擇權：(i)於買賣協議訂立日期起計30日內，退回Sino Bright支付之30,000,000港元按金(倘從該項按金之利息，並同時支付予Sino Bright一筆項15,000,000港元，作為抵償之算定損害賠償)；或(ii)於買賣協議訂立日期起計60日內，退回Sino Bright支付之按金30,000,000港元(連同從此賺取之利息)，並同時支付予Sino Bright一筆項30,000,000港元(作為抵償之算定損害賠償)，向Sino Bright發出書面通知終止買賣協議。

買賣協議之完成

買賣協議預期於二零零四年三月三十一日或訂約方可能協定之其他日期完成。

買賣協議須待(其中包括)於完成前，Sino Bright達成及/或豁免(如適用)下列條件後，方能完成：

- Dragon Root根據買賣協議讓富豪東方集團及富豪東方酒店作出之保證於完成之時在各重大方面仍屬真實與準確；
- 富豪已就富豪貸款之重組與財務債權人達成協議；
- 錄根據買賣協議預計進行之交易已從財務債權人取得一切所需同意(如有)，而有關該等同意書之任何條件或已就買賣協議完成時達成或同步達成；

- Chaschill、Gala、富豪東方酒店及富豪東方集團之任何其他資產之所有按揭或抵押及Chaschill與Gala作出之所有擔保均已獲解除；及
- Gala顯示出或證明擁有富豪東方酒店之妥善業權。

進行出售事項之原因

誠如世紀城市、百利保及富豪於二零零三年七月七日發表之聯合公佈所述，富豪已一直就重組富豪貸款與財務債權人進行商討，與此同時進行出售富豪集團兩間非核心酒店富豪東方酒店及富豪東方酒店之銷售過程。由於就重組富豪貸款與財務債權人之磋商方向同意協議已取得重大進展，就出售事項訂立買賣協議有助促進執行其議性重組方案。

出售事項所得款項用途

自出售事項之應收代價淨額(即代價350,000,000港元減任何調整(根據上文所述扣回及保留之款項30,000,000港元及保留之款項可能產生者))，將會由富豪集團動用作削減Key Winner貸款之未償還債務。

進行出售事項之影響

進行出售事項將以出售事項所變現之所得款項，減低富豪之借貸水平，從而減少富豪之利息支出。由於富豪為世紀城市及百利保之主要附屬公司，進行出售事項將會為世紀城市及百利保帶來類似利益。

一般資料

世紀城市、百利保及富豪各自為投資控股公司。而世紀城市及百利保之附屬公司(包括富豪之附屬公司)之主要業務包括物業發展及投資、物業管理、建築及建築相關業務、經營及管理酒店以及其他投資。

根據上市規則，出售事項構成世紀城市及百利保之一項須予披露交易(就世紀城市而言，乃根據其於二零零三年六月十九日刊發之公佈所披露之修訂計算方法而確定)。根據上市規則之規定，世紀城市及百利保將會盡快分別向世紀城市及百利保各自之股東刊登一份載有出售事項詳情之通函。

暫停及恢復股份買賣

應世紀城市、百利保及富豪各方之要求，由二零零三年九月二日上午九時三十分起，世紀城市、百利保及富豪之普通股暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。世紀城市、百利保及富豪已向聯交所申請，由二零零三年九月五日上午九時三十分起，恢復彼等之普通股買賣。

釋義

於本公佈中，下列詞語與詞彙具有以下涵義：

- 「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之涵義
- 「已出讓貸款」 指 於買賣協議完成時，Gala欠負富豪集團兩家全資附屬公司之公司間貸款，該項買賣協議訂立日期約為1,036,000,000港元
- 「Bauhnia貸款」 指 於二零零三年六月三十日，富豪集團之未償還建築貸款約1,054,200,000港元
- 「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，其股份於聯交所上市
- 「Chaschill」 指 Chaschill Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由Dragon Root直接擁有其全部權益
- 「出售事項」 指 按買賣協議所載之條款與條件，透過銷售待售股份及轉讓已出讓貸款，出售Chaschill及其資產，主要包括其於Gala及富豪東方酒店之權益
- 「Dragon Root」 指 Dragon Root Inc.，富豪之一間間接全資附屬公司，於英屬維爾京島註冊成立之有限公司
- 「財務債權人」 指 富豪集團根據暫緩還款安排之財務債權人
- 「Gala」 指 凱麗酒店有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由Chaschill直接擁有其全部權益
- 「香港」 指 中華人民共和國香港特別行政區
- 「Key Winner貸款」 指 於二零零三年六月三十日，富豪集團之未償還銀行貸款約3,732,500,000港元
- 「上市規則」 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
- 「百利保」 指 Paliburg Holdings Limited，世紀城市之附屬公司，為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市，世紀城市持有其約66.87%控股權
- 「富豪」 指 Regal Hotels International Holdings Limited，百利保之附屬公司，為於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市，百利保持有其約63.52%控股權
- 「富豪集團」 指 富豪及其附屬公司
- 「富豪貸款」 指 於二零零三年六月三十日，富豪集團金融合共約4,786,700,000港元之未償還銀行貸款，包括Key Winner貸款及Bauhnia貸款
- 「富豪東方酒店」 指 以「富豪東方酒店」名稱持有之酒店物業及業務，位於香港九龍沙浦道30-38號，由Gala全資擁有
- 「富豪東方集團」 指 Chaschill及Gala
- 「待售股份」 指 Chaschill股本中每股價值1.00美元之一(1)股已發行普通股，相當於Chaschill之全部已發行股本
- 「Sino Bright」 指 Sino Bright Group Limited，為買賣協議之買方，連同其益權擁有人均為與世紀城市、百利保及富豪及世紀城市、百利保及富豪各自之附屬公司之董事，主要行政人員或主要股東及後等各自之聯繫人概無關連之獨立人士
- 「買賣協議」 指 於二零零三年八月二十九日由Dragon Root(作為賣方)，Sino Bright(作為買方)及富豪(作為買方之擔保人)訂立有關Chaschill Limited之有條件買賣協議
- 「暫緩還款安排」 指 富豪及富豪貸款之財務債權人，根據富豪、富豪集團若干公司(涉及提供暫緩還款抵押品)及富豪貸款之財務債權人於二零零二年九月四日訂立之暫緩還款協議而訂立之暫緩還款安排
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司
- 「主要股東」 指 具有上市規則所賦予之涵義
- 「港元」 指 香港幣制

Century City International Holdings Limited Paliburg Holdings Limited Regal Hotels International Holdings Limited
董事會主席 董事會主席 董事會主席
林秀芬 林秀芬 林秀芬
香港，二零零三年九月四日