

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)



(股份代號：617)



(股份代號：78)

主要交易 有關延長富豪機場酒店分租約之意向書

有關延長富豪機場酒店分租約之意向書

於二零二五年十二月十二日，紫荊酒店有限公司(富豪產業信託之全資擁有附屬公司)與香港機場管理局訂立具約束力之意向書，有關富豪機場酒店之分租約自二零二八年十二月三十一日起進一步延長三年。

上市規則之涵義

世紀城市、百利保及富豪全部於聯交所上市。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。

延長分租約項下應付年度租金將為意向書所訂明的固定年度租金與年度營業額租金之較高者。由於根據香港財務報告準則第16號，富豪產業信託將於延長分租約項下確認使用權資產，延長分租約亦將被視為世紀城市、百利保及富豪各自於上市規則第十四章項下之收購資產。

由於根據延長分租約項下整個延長期間固定年度租金支付金額之現值淨額就世紀城市、百利保及富豪各自計算之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於100%，故意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)構成上市規則第十四章項下世紀城市、百利保及富豪之主要交易，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、百利保及富豪各自已獲得股東書面批准，以批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)。因此，世紀城市、百利保及富豪將均不會召開股東大會以考慮或批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)。

一份載有(其中包括)有關意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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分別寄發予世紀城市股東、百利保股東及富豪股東，以供參考。

A. 背景

誠如發售通函所披露，富豪機場酒店(為富豪產業信託旗下物業之一)由紫荊酒店有限公司(富豪產業信託之全資擁有附屬公司)根據由香港機場管理局授出之分租約而持有。分租約自二零零三年十二月三十一日起為期25年，並將於二零二八年十二月三十日到期。分租約並無提供任何到期後重續或延長之權利。有關分租約條款之進一步詳情，請參閱發售通函。

有關富豪機場酒店之進一步資料，請參閱富豪產業信託於二零二五年四月二十四日刊發之二零二四年年報。

B. 有關延長分租約之意向書

鑑於分租約將於二零二八年到期，產業信託管理人已就分租約之延長與香港機場管理局展開討論。

於二零二五年十二月十二日，紫荊酒店有限公司與香港機場管理局訂立具約束力之意向書，據此訂約方均已同意將分租約自二零二八年十二月三十一日起進一步延長三年(「延長期間」)(「該交易」)。

意向書之主要條款載列如下：

- 日期 : 二零二五年十二月十二日
- 訂約方 : (1) 香港機場管理局(作為出租人)
(2) 紫荊酒店有限公司(作為承租人)
- 物業 : 香港赤鱲角香港國際機場暢達路9號之富豪機場酒店
- 延長期間 : 自二零二八年十二月三十一日起至二零三一年十二月三十日止三年
- 租金 : 於整個延長期間，紫荊酒店有限公司須向香港機場管理局支付固定年度租金與年度營業額租金之較高者。
- 附註 :
- (a) 延長分租約項下整個延長期間固定年度租金支付金額之現值淨額約為港幣144,670,000元，乃使用富豪產業信託於延長分租約生效日之增額借款利率折現。
- (b) 固定年度租金與年度營業額租金乃透過訂約方公平磋商後達成。
- 不競爭 : 自意向書之生效日期起，於分租約內所載任何不競爭條文將會作廢且不可強制執行。
- 第二份補充租約 : 按照香港機場管理局之企業及內部規定，訂約方有意訂立一份正式的第二份補充租約(「**第二份補充租約**」)以使意向書之條款生效。
- 印花稅及註冊費用 : 第二份補充租約之應付印花稅及註冊費用須由紫荊酒店有限公司負責及支付。
- 約束力 : 意向書構成對各訂約方具約束力之協議。

C. 該交易之理由及裨益

世紀城市董事、百利保董事及富豪董事同意產業信託管理人董事之看法，認為分租約之延長有利於富豪產業信託於延長期間維持其酒店資產組合之規模及市場多樣性。富豪機場酒店直接連接香港國際機場一號客運大樓，鄰近亞洲國際博覽館及其他主要景點，享有獨特競爭優勢。雖然香港機場管理局先前作出的不競爭契諾將會作廢且不可強制執行，然而產業信託管理人董事認為意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)符合富豪產業信託及其基金單位持有人之整體最佳利益。

為達至有關意見，產業信託管理人董事已考慮到分租約於二零二八年到期時未獲延長下的其他情況，在此情況下富豪產業信託將不能出租富豪機場酒店。與該情況相比，將分租約延長至延長期間更具優勢，乃由於其可讓富豪產業信託繼續自租賃及經營富豪機場酒店中收取正面收入。根據最近公佈富豪產業信託截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期業績，產業信託管理人董事預期富豪機場酒店將在支付延長分租約之年度租金後產生正面營運收入淨額，並為富豪產業信託之可供分派收入帶來正面貢獻。因此，世紀城市董事、百利保董事及富豪董事同意產業信託管理人董事之看法，認為若與分租約到期相比，分租約之延長將於延長期間對富豪產業信託之每基金單位分派帶來正面影響。

萊坊測量師行有限公司(獨立物業估值師)亦已向產業信託管理人提供意見，經計及租金結構、可賺取收入物業中常見之營業額租金百分比及當前市況後，其認為延長分租約下的租金屬當前市場水平，且被認為公平合理。

意向書之條款乃經競爭性流程及各訂約方公平磋商後按一般商業條款訂立。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(包括租金)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。

D. 有關訂約方之資料

富豪產業信託為獲證監會認可之集體投資計劃，並於聯交所主板上市。富豪產業信託為房地產投資信託基金，而德意志信託(香港)有限公司為其受託人。富豪產業信託主要投資於全部或主要由酒店、其他旅遊相關物業或商用物業組成之房地產項目，並以有關物業所產生之收入為其基金單位持有人提供穩定回報。於本聯合公佈刊發日期，富豪產業信託擁有合共九間位於全港不同地區之物業。

紫荊酒店有限公司為富豪產業信託於香港註冊成立之全資擁有附屬公司，主要從事物業投資。

香港機場管理局為根據香港法例483章《機場管理局條例》成立的法定機構，負責香港國際機場之運作。據世紀城市董事、百利保董事及富豪董事各自所深知、全悉及確信，香港機場管理局為獨立於世紀城市、百利保及富豪以及彼等各自關連人士之第三方。

E. 有關世紀城市、百利保及富豪的資料

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(包括透過百富控股進行之項目)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

F. 上市規則之涵義

世紀城市、百利保及富豪全部於聯交所上市。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。

延長分租約項下應付年度租金將為意向書所訂明的固定年度租金與年度營業額租金之較高者。由於根據香港財務報告準則第16號，富豪產業信託將於延長分租約項下確認使用權資產，延長分租約亦將被視為世紀城市、百利保及富豪各自於上市規則第十四章項下之收購資產。

世紀城市

由於根據延長分租約項下整個延長期間固定年度租金支付金額之現值淨額計算之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於100%，故意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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)世紀城市就批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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延長分租約中擁有重大利益。因此，倘若世紀城市須就批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)而召開股東大會，概無世紀城市股東須放棄投票。

於本聯合公佈日期合共持有世紀城市約 67.4% 已發行股本之一批有緊密聯繫之世紀城市股東已根據上市規則第 14.44 條提供批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)之股東書面批准。該批有緊密聯繫之世紀城市股東包括羅旭瑞先生(其於本聯合公佈日期個人擁有世紀城市已發行股本約 3.6%)及由羅旭瑞先生於本聯合公佈日期全資或大部分擁有及控制之公司，包括(i) Grand Modern Investments Limited (擁有世紀城市已發行股本約 52.7%)；(ii) 福島有限公司(擁有世紀城市已發行股本約 0.1%)；(iii) 置邦有限公司(擁有世紀城市已發行股本約 1.6%)；(iv) 瑞圖有限公司(擁有世紀城市已發行股本約 2.2%)；及(v) YSL International Holdings Limited (擁有世紀城市已發行股本約 7.2%)。因此，世紀城市將不會召開股東大會以批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)。

根據上市規則第 14.41(a) 條，一份載有(其中包括)有關意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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

由於根據延長分租約項下整個延長期間固定年度租金支付金額之現值淨額計算之最高適用百分比率超過 25% 及所有適用百分比率均低於 100%，故意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)構成上市規則第十四章項下百利保之主要交易，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)百利保就批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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百利保已發行股本超過 50% 且有權出席股東大會並於會上投票批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)的有緊密聯繫之股東獲得書面批准。

據百利保董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無百利保股東或其聯繫人於延長分租約中擁有重大利益。因此，倘若百利保須就批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)而召開股東大會，概無百利保股東須放棄投票。

於本聯合公佈日期合共持有百利保約 74.6% 已發行股本之一批有緊密聯繫之百利保股東已根據上市規則第 14.44 條提供批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)之股東書面批准。該批有緊密聯繫之百利保股東包括羅旭瑞先生(其於本聯合公佈日期個人擁有百利保已發行股本約 8.1%)及由羅旭瑞先生於本聯合公佈日期全資或大部分擁有及控制之公司，包括(i) Select Wise Holdings Limited (擁有百利保已發行股本約 1.5%)；(ii) Splendid All Holdings Limited (擁有百利保已發行股本約 2.7%)；(iii) Almighty International Limited (擁有百利保已發行股本約 31.1%)；(iv) Cleverview Investments Limited (擁有百利保已發行股本約 16.2%)；(v) Splendour Corporation (擁有百利保已發行股本約 4.5%)；(vi) 世紀城市集團有限公司(擁有百利保已發行股本約 2.7%)；(vii) Gold Concorde Holdings Limited (擁有百利保已發行股本約 2.6%)；(viii) Meylink Limited (擁有百利保已發行股本約 4.4%)；及(ix) Smartaccord Limited (擁有百利保已發行股本約 0.8%)。因此，百利保將不會召開股東大會以批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)。

根據上市規則第 14.41(a) 條，一份載有(其中包括)有關意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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百利保股東，以供參考。

富豪

由於根據延長分租約項下整個延長期間固定年度租金支付金額之現值淨額計算之最高適用百分比率超過 25% 及所有適用百分比率均低於 100%，故意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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)富豪就批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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延長分租約中擁有重大利益。因此，倘若富豪須就批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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 69.3% 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 條提供批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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%)；(iii) Glaser Holdings Limited (擁有富豪已發行股本約 6.4%)；(iv) Gain World Investments Limited (擁有富豪已發行股本約 4.7%)；(v) Yield Star Limited (擁有富豪已發行股本約 1.8%)；(vi) 曉栢代理人有限公司(擁有富豪已發行股本約 6.2%)；(vii) Transcar Investments Limited (擁有富豪已發行股本約 1.0%)；(viii) Grand Equity Limited (擁有富豪已發行股本約 0.7%)；(ix) Linkprofit Limited (擁有富豪已發行股本約 0.2%)；及(x) 菲素有限公司(擁有富豪已發行股本約 1.0%)。因此，富豪將不會召開股東大會以批准意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)。

根據上市規則第 14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關意向書及據此擬進行之交易(包括訂立第二份補充租約)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。

G. 釋義

於本聯合公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「香港機場管理局」	指	根據香港法例第483章《機場管理局條例》成立的法定機構
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(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
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「延長分租約」	指	經第二份補充租約延長的分租約
「延長期間」	指	具有本聯合公佈B節賦予該詞之涵義
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「意向書」	指	香港機場管理局與紫荊酒店有限公司於二零二五年十二月十二日訂立有關延長分租約的意向書

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售通函」	指	富豪產業信託日期為二零零七年三月十九日的發售通函
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，一間由百利保之全資附屬公司持有 50% 權益及由富豪之全資附屬公司持有 50% 權益之公司
「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
「百利保股份」	指	百利保股本中每股面值港幣 0.1 元之普通股
「百利保股東」	指	百利保股份之持有人
「訂約方」	指	香港機場管理局及紫荊酒店有限公司
「百分比率」	指	基於上市規則第 14.07 條項下規定計算的百分比率
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪機場酒店」	指	位於香港赤鱲角香港國際機場暢達路 9 號樓高 14 層(包括地庫)的酒店，於一九九九年落成
「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，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(股份代號：1881)
「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)
「第二份補充租約」	指	具有本聯合公佈B節賦予該詞之涵義
「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)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租約」	指	香港機場管理局與紫荊酒店有限公司於二零零四年八月十二日(及經日期為二零零六年十一月八日的補充租約修訂)就一幅面積約為10,866.15平方米的地塊以及該等物業及現時已於或其後將於該等物業上興建之其他建築物及其他構築物訂立的分租約
「補充租約」	指	紫荊酒店有限公司與香港機場管理局於二零零六年十一月八日訂立的補充租約，以補充分租約

「該交易」指具有本聯合公佈 B 節賦予該詞之涵義

「%」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
--

香港，二零二五年十二月十五日

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
溫子偉先生

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
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