

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，並明確表示概不就因本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。



(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)
(股份代號：1881)

由



管 理

有關授出認購期權收購酒店之 諒解備忘錄及 關連人士交易

董事會欣然宣佈，於二零一三年一月十一日，承授人與授予人訂立一份不具約束力之諒解備忘錄，內容關於：

- (i) 建議由授予人向承授人授出一份認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)權利，待上環酒店發展項目完成後，全權酌情決定收購Plentiful Investments Limited之100%已發行股本及其獲授之股東貸款。Plentiful Investments Limited為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，透過其全資附屬公司將間接擁有上環酒店；及
- (ii) 建議由授予人向承授人授出一份認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)權利，待北角酒店發展項目完成後，全權酌情決定收購Fortune Mine Limited之100%已發行股本及其獲授之股東貸款。Fortune Mine Limited為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，透過其全資附屬公司將間接擁有北角酒店。

各份認購期權僅可於獲發相關酒店入伙紙日期(由授予人知會承授人)起至該日期起30日止期間內行使。上環酒店及北角酒店預計分別於二零一三年八月及二零一四年三月前後落成(以獲發入伙紙為證)。

認購期權之初步行使價將相等於授出認購期權之前相關酒店之最新評估值。該等酒店之最新評估值將由一名獨立物業估值師(將由授予人及承授人共同委任)根據房地產投資信託基金守則,於相關富豪產業信託基金單位持有人通函日期起計三個月內按已竣工基準評估。更新估值(由授予人及承授人共同委任之同一獨立物業估值師進行)將於獲發相關入伙紙之前最後一個月之最後一日進行。倘更新評估值低於初步評估值,行使價將調整至更新評估值。倘更新評估值高於初步評估值,行使價將調整至初步與更新評估值之平均數。

承授人將就認購期權向授予人支付(a)每份認購期權港幣10,000,000元之期權費(僅於下文A節(期權費)所載情況下可予退還);及(b)相等於每份認購期權港幣800,000,000元之可退還現金抵押。可退還現金抵押將按以下較高者為富豪產業信託累計利息收入:(a)每年4.25%,即富豪酒店根據其中期票據計劃發行於二零一七年期票據之票面利率;及(b)富豪產業信託為(其中包括)籌資支付可退還現金抵押而擬根據其中期票據計劃發行票據之票面利率。於以下較早者發生時:(i)相關認購期權到期或終止;及(ii)完成收購相關酒店之日,各份認購期權之可退還現金抵押將連同富豪產業信託之累計利息可予退還。

認購期權將於以下情況下到期及終止(雙方另有協定者除外),倘:(a)相關酒店之更新評估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元; (b)於相關最後限期前未取得相關酒店之入伙紙;或(c)相關認購期權於期權期間未獲行使。

在認購期權獲行使之同時，授予人或其聯屬人士將訂立總租約。每份總租約將自相關酒店收購完成日期起為期五年及可由出租方全權酌情延長五年，除非出租方以六個月通知提前終止總租約。總租約下之應付租金將為固定租金。首三年之租金將為最終行使價之5.00% (第一年)、5.25% (第二年) 及5.50% (第三年)，而原租期餘下兩年之租金及延期五年之租金將根據獨立市場租金檢討而釐定。

有關認購期權條款及條件之進一步詳情以及該等酒店之特點，請參閱下文A節標題為「諒解備忘錄」。

授予人為在英屬維爾京群島註冊成立之合營有限公司，由百利保一間全資附屬公司及富豪酒店一間全資附屬公司各自持有50%權益。由於授予人為富豪產業信託兩名重大持有人(即百利保及富豪酒店，彼等於本公佈日期分別持有富豪產業信託74.57%及74.55%權益)之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)，根據房地產投資信託基金守則，授予人亦為富豪產業信託之關連人士。

由於授予人為富豪產業信託之關連人士，根據房地產投資信託基金守則，授出及行使認購期權將引發富豪產業信託若干關連人士交易。每份認購期權之最高行使價為港幣1,800,000,000元(「最高行使價」)，並相等於在相關酒店之更新評估值為港幣2,000,000,000元(即不會導致認購期權到期之最高更新評估值(雙方另有協定者除外)，並假設相關酒店之初步評估值為港幣1,600,000,000元)之情況下富豪產業信託應付之行使價。由於兩份認購期權之總最高行使價(即港幣3,600,000,000元)超出富豪產業信託最近期刊發經審核賬目所披露富豪產業信託最近期資產淨值之5%，相關關連人士交易將須經獨立基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上以普通決議案批准。此外，由於兩份認購期權之總最高行使價佔富豪產業信託總市值之49.92%(按富豪產業信託之基金單位於本公佈日期在香港聯合交易所有限公司主板之收市價計算)，根據房地產投資信託基金守則，認購期權之授出及行使(倘落實)將構成富豪產業信託之一項主要交易。

諒解備忘錄並不強制規定任何一方授出或接納認購期權，亦不具法律約束力，惟有關專屬性、保密性及規管法律之規定除外。基金單位持有人及基金單位之潛在投資者應注意，認購期權須待(其中包括)期權協議訂立後方可作實，其條款現仍在商議中，有待有關各方釐定及確實。認購期權亦須待期權協議各方可能協定之條件達成後方可行使。諒解備忘錄未必會促成訂立期權協議，認購期權亦未必會授出。此外，期權協議之條款及條件仍在商議中，該等條款及條件可能會有別於諒解備忘錄之條款及條件。基金單位持有人及基金單位之潛在投資者買賣基金單位時務須審慎行事。

富豪產業信託將根據房地產投資信託基金守則之所有適用規定於適當時(包括在期權協議訂立時或倘並無期權協議於二零一三年二月二十八日前訂立，於該日向基金單位持有人報告商議情況)另行刊發公佈。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第10.3段作出。

A. 諒解備忘錄

富豪資產管理有限公司(以其作為富豪產業信託(「富豪產業信託」)管理人(「管理人」)或「承授人」)之身份)董事會(「董事會」)欣然宣佈，於二零一三年一月十一日，承授人與P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「授予人」)訂立一份不具約束力之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容關於：

- (i) 建議由授予人向承授人授出一份認購期權(「上環酒店期權」)，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)權利，待位於香港上環文咸東街132-140號之酒店(「上環酒店」)發展項目完成後，全權酌情決定收購Plentiful Investments Limited(「上環目標公司」)之100%已發行股本及其獲授之股東貸款。上環目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，透過其全資附屬公司將間接擁有上環酒店；及

(ii) 建議由授予人向承授人授出一份認購期權（「北角酒店期權」），賦予富豪產業信託（或其受託人或代名人）權利，待位於香港北角麥連街14-20號之酒店（「北角酒店」）發展項目完成後，全權酌情決定收購Fortune Mine Limited（「北角目標公司」）之100%已發行股本及其獲授之股東貸款。北角目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，透過其全資附屬公司將間接擁有北角酒店。

上環酒店及北角酒店（「該等酒店」，或任何其中一間（「酒店」））預計分別於二零一三年八月及二零一四年三月前後落成（以獲發入伙紙為證）。

諒解備忘錄確認授予人及承授人有意根據以下建議條款及條件授出上環酒店期權及北角酒店期權（「認購期權」），惟須待商議及協定有關認購期權之最終期權協議（「期權協議」）條款，方可落實。

<p>期權期間</p>	<p>各份認購期權僅可於獲發相關酒店入伙紙日期（由授予人知會承授人）起至該日期起30日止期間（「期權期間」）內行使。</p> <p>管理人可全權酌情決定在認購期權各自之期權期間行使一份或兩份認購期權或不行使任何一份認購期權。</p>
<p>初步行使價</p>	<p>認購期權之初步行使價將相等於授出認購期權之前相關酒店之最新評估值。</p> <p>該等酒店之最新評估值將由一名獨立物業估值師（將由授予人及承授人共同委任）根據房地產投資信託基金守則，於相關富豪產業信託基金單位持有人通函日期起計三個月內按已竣工基準評估。</p> <p>管理人目前估計各間酒店之初步評估值約為港幣1,600,000,000元。</p>

<p>行使價調整</p>	<p>更新估值 (由授予人及承授人共同委任之同一獨立物業估值師進行) 將於獲發相關入伙紙之前最後一個月之最後一日進行。</p> <p><u>下調100%</u>：倘更新評估值低於初步評估值，行使價將調整至更新評估值。</p> <p><u>上調50%</u>：倘更新評估值高於初步評估值，行使價將調整至初步與更新評估值之平均數。</p>
<p>期權費</p>	<p>緊隨取得下文「先決條件」所述基金單位持有人及股東之批准後，承授人將向授予人支付每份認購期權港幣10,000,000元之期權費（「期權費」）。</p> <p>期權費僅於下列情況下可予退還：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 於二零一三年十二月三十一日 (就上環酒店期權而言) 或二零一四年六月三十日 (就北角酒店期權而言) (「最後限期」) 之前未能取得相關入伙紙； • 承授人並未信納其就相關酒店所作之盡職審查 (例如，酒店並不符合預先協定之規格)；或 • 承授人已行使認購期權但因授予人之過失而未能達致完成收購相關酒店。

<p>可退還現金抵押</p>	<p>緊隨取得下文「先決條件」所述基金單位持有人及股東之批准後，承授人將向授予人支付相等於每份認購期權港幣800,000,000元之可退還現金抵押（「可退還現金抵押」）。可退還現金抵押不會存入託管賬戶，可由授予人不受限制使用。</p> <p>可退還現金抵押將按以下較高者為富豪產業信託累計利息收入：(a)每年4.25%，即 Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪酒店」）根據其中期票據計劃發行於二零一七年期票據之票面利率；及(b)富豪產業信託為（其中包括）籌資支付可退還現金抵押而擬根據其中期票據計劃發行票據之票面利率。</p> <p>於以下較早者發生時：(i)相關認購期權到期或終止；及(ii)完成收購相關酒店之日，各份認購期權之可退還現金抵押將連同富豪產業信託之累計利息可予退還。</p>
<p>到期</p>	<p>認購期權將於以下情況下到期及終止（雙方另有協定者除外），倘：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 相關酒店之更新評估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元； • 於相關最後限期前未能取得相關酒店之入伙紙；或 • 相關認購期權於期權期間未獲行使。
<p>擔保</p>	<p>授予人於認購期權下之全部責任將由 Paliburg Holdings Limited（「百利保」）及富豪酒店以各佔50%之個別基準無條件及不可撤回地作出擔保。</p>

<p>總租約</p>	<p>在認購期權獲行使之同時，授予人或其聯屬人士將就相關酒店訂立總租約（「總租約」）。</p> <p>各份總租約將自相關酒店收購完成日期起為期五年及可由出租方全權酌情延長五年，除非出租方以六個月通知提前終止總租約。</p> <p>總租約下之應付租金將為固定租金。首三年之租金將為最終行使價之5.00%（第一年）、5.25%（第二年）及5.50%（第三年），而原租期餘下兩年之租金及延期五年之租金將根據獨立市場租金檢討而釐定。</p>
<p>先決條件</p>	<p>認購期權須待以下條件達成後方可授出：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 富豪產業信託之獨立基金單位持有人（「獨立基金單位持有人」）通過決議案，批准授予人與承授人之間有關期權協議之若干關連人士交易以及完成協議所擬進行之交易（包括日後行使認購期權及訂立買賣協議及總租約）； • 倘有規定，期權協議及完成據此擬進行之交易（包括承授人日後行使認購期權及訂立買賣協議及總租約）須經Century City International Holdings Limited及百利保之股東以及富豪酒店之獨立股東批准；

	<ul style="list-style-type: none"> • 已取得或獲授須由第三方(包括政府及監管機構)給予之所有必要同意、批准、豁免或授權；且於認購期權獲授出及/或行使時(如適用)，上述同意、批准、豁免或授權具備十足效力及作用；及 • 期權協議所述任何其他條件。
無重大負債	上環目標公司及北角目標公司在被富豪產業信託收購時不得有任何重大負債(惟亦將由富豪產業信託收購之股東貸款除外)。此外，該等目標公司在被富豪產業信託收購時，除擁有該等酒店外並無其他經營業務。
排他期	授予人同意不會於諒解備忘錄日期起至二零一三年二月二十八日止期間，與任何第三方商議、討論、徵求或達成任何安排以出售或處置(不論有條件或無條件)其於上環目標公司、北角目標公司或該等酒店之全部或部分權益。
盡職審查	行使認購期權前，承授人應信納其就該等酒店作出之盡職審查之結果，包括信納該等酒店之收購將符合房地產投資信託基金守則規定。

下表概述該等酒店之若干詳情及其初步發展規格(可予更改)。

	上環酒店	北角酒店
地址	香港上環文咸東街 132-140號	香港北角麥連街14-20號
酒店標準/類型	富豪薈酒店標準	富豪薈酒店標準
客房及套房數量	248	336
樓層數目	34層	32層
總樓面面積	約7,197平方米	約6,850平方米
有蓋樓面面積	約9,629平方米	約9,395平方米
預計完成日期	二零一三年八月	二零一四年三月

富豪產業信託亦會按將與適當酒店管理人及總租約下承租方協定之條款，就該等酒店訂立酒店管理協議。倘富豪產業信託與其關連人士訂立酒店管理協議，富豪產業信託將按本公佈下文D節所述方式，於尋求擴大其豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章所載之披露及獲獨立基金單位持有人批准之規定之應用範圍時包括有關協議。

管理人預期將動用根據富豪產業信託美金1,000,000,000元中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)發行票據所得款項淨額為全部可退還現金抵押提供資金。有關該計劃之進一步詳情，請參閱富豪產業信託日期為二零一三年一月十一日之公佈。管理人亦擬透過已退還之可退還現金抵押(另加為富豪產業信託就此所得之累計利息)，及(視乎當時市況)透過銀行貸款融資及/或債務資本市場撥付認購期權之最終行使價。

如上文所述，建議認購期權之條款仍須待期權協議商議達成後方可確定。然而，各方相信，有關建議已達致須根據房地產投資信託基金守則第10.3段作出披露之完備程度，尤其是計及富豪產業信託中期票據計劃之設立後。因此，為資訊透明

及良好企業管治起見，各方同意在諒解備忘錄中記載建議認購期權之主要條款（以待正式期權協議達成），確保有明確文件記錄以便作出本公佈。

B. 預期對富豪產業信託之好處

董事會（包括全體獨立非執行董事）認為認購期權及投資該等酒店將為富豪產業信託基金單位持有人帶來以下好處：

- (i) 投資該等酒店將大幅擴大富豪產業信託之規模。假設每間酒店之最終評估值為港幣1,600,000,000元，則該項投資將使富豪產業信託現有組合之評估值增加約17.5%（由截至二零一二年六月三十日之港幣18,257,000,000元增至港幣21,457,000,000元）。此外，根據提交予管理人之授予人對該等酒店之建築規劃，富豪產業信託之客房數目將增加14.9%（由截至二零一二年六月三十日之3,929間客房增至約4,513間客房）。該規模增加或會擴闊及擴大富豪產業信託之收入基礎，以及提升富豪產業信託之規模經濟效益。在富豪產業信託現有六項物業之組合中添置兩家新酒店亦可提高富豪產業信託之市場定位及地位，從而進一步提升富豪產業信託對更廣泛投資者之吸引力。
- (ii) 認購期權使富豪產業信託可靈活決定是否進行該等酒店之收購，而行使價調整機制則確保任何有關收購代價將等於或低於由獨立物業估值師評估之市場估值。
- (iii) 總租約將有助富豪產業信託減輕與經營該等酒店有關之初期風險，並確保富豪產業信託於該等租期內收取穩定收入。每份總租約之首三年租金（即最終行使價之5.00%（第一年）、5.25%（第二年）及5.50%（第三年））預計將於該期間為富豪產業信託基金單位持有人帶來額外可供分派收入。
- (iv) 可退還現金抵押僅於獨立基金單位持有人批准授予人與承授人就期權協議及完成據此擬進行之交易而進行之若干關聯方交易後應予支付，將為富豪產業

信託累計利息收入，且息率相當於或高於富豪產業信託為籌措可退還現金抵押所需資金而根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據之票面利率，因而就有關資金產生持平或正數利息。

根據諒解備忘錄所載初步條款（無法律約束力及日後可予修訂或補充），包括將支付予授予人之期權費，董事會（包括全體獨立非執行董事）相信，認購期權屬公平合理及符合獨立基金單位持有人之利益。

C. 有關授予人之資料

授予人為在英屬維爾京群島註冊成立之合營有限公司，由百利保（股份代號：617）一間全資附屬公司及富豪酒店（股份代號：78）一間全資附屬公司各自持有50%權益。由於授予人為富豪產業信託兩名重大持有人（即百利保及富豪酒店，彼等於本公佈日期分別持有富豪產業信託74.57%及74.55%權益）之聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則），根據房地產投資信託基金守則，授予人亦為富豪產業信託之關連人士。

D. 房地產投資信託基金守則之涵義

由於授予人為富豪產業信託之關連人士，根據房地產投資信託基金守則第8.5段，以下各項構成富豪產業信託之關連方交易：

- (a) 授出認購期權及完成認購期權項下擬進行之交易（包括但不限於行使認購期權及就可退還現金抵押應收利息）；
- (b) 簽立買賣協議（於認購期權獲行使時）及完成買賣協議項下擬進行之交易；及
- (c) 於收購該等酒店之時或之後由富豪產業信託訂立或進行之持續關連方交易，包括總租約。

每份認購期權之最高行使價為港幣1,800,000,000元（「最高行使價」），並相等於在相關酒店之更新評估值為港幣2,000,000,000元（即不會導致認購期權到期之最高更新評估值（雙方另有協定者除外），並假設相關酒店之初步評估值為港幣1,600,000,000元）之情況下富豪產業信託應付之行使價。由於兩份認購期權之總最

高行使價(即港幣3,600,000,000元)超出富豪產業信託最近期刊發經審核賬目所披露富豪產業信託最近期資產淨值之5%，上文(a)及(b)段之關連人士交易將須經獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案批准。管理人應於期權協議簽立後立即尋求獨立基金單位持有人批准按最高行使價授出及行使認購期權，而倘若行使價更高(例如，倘雙方同意接納之更新評估值高於港幣2,000,000,000元)，則管理人須於行使認購期權前尋求其他獨立基金單位持有人批准。

此外，由於兩份認購期權之總最高行使價佔富豪產業信託總市值之49.92%(按富豪產業信託之基金單位(「基金單位」)於本公佈日期在香港聯合交易所有限公司主板之收市價計算)，根據房地產投資信託基金守則，認購期權之授出及行使(倘落實)將構成富豪產業信託之一項主要交易。

另外，亦須尋求獨立基金單位持有人批准擴大證券及期貨事務監察委員會於二零零七年三月五日授予富豪產業信託之豁免之應用範圍，可就富豪產業信託集團、富豪關連人士集團及／或產業信託管理人集團(定義見房地產投資信託基金守則)之間若干類別關連方交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章所載之披露及獲基金單位持有人批准之規定，以涵蓋上文(c)段所述與該等酒店有關之類似關連方交易。

E. 不具法律約束力協議

諒解備忘錄並不強制規定任何一方授出或接納認購期權，亦不具法律約束力，惟有關專屬性、保密性及規管法律之規定除外。基金單位持有人及基金單位之潛在投資者應注意，認購期權須待(其中包括)期權協議訂立後方可作實，其條款現仍在商議中，有待有關各方釐定及確實。認購期權亦須待期權協議各方可能協定之條件達成後方可行使。諒解備忘錄未必會促成訂立期權協議，認購期權亦未必會授出。此外，期權協議之條款及條件仍在商議中，該等條款及條件可能會有別於諒解備忘錄之條款及條件。基金單位持有人及基金單位之潛在投資者買賣基金單位時務須審慎行事。

倘期權協議獲訂立，富豪產業信託亦須向其基金單位持有人寄發通函，以尋求上文D節所述之批准。通函將載列(其中包括)獲委聘就認購期權是否於一般及日常業務過程中按公平原則及正常商業條款訂立、是否公平合理、是否符合富豪產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益向獨立基金單位持有人作出意見之獨立財務顧問之意見。授予人及承授人預期將於二零一三年二月二十八日前協定期權協議。富豪產業信託將根據房地產投資信託基金守則之所有適用規定於適當時(包括在期權協議訂立時或倘並無期權協議於二零一三年二月二十八日前訂立，於該日向基金單位持有人報告商議情況)另行刊發公佈。

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
主席
羅旭瑞

香港，二零一三年一月十一日

於本公佈刊發日期，董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；執行董事趙韋嘉先生及林萬鏞先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、林焯偉先生、Kai Ole RINGENSON先生及石禮謙先生，SBS，JP。