

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Great Eagle
Holdings Limited
鷹君集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability
於百慕達註冊成立之有限公司

(股份代號: 41)

公布

關於收購美國紐約酒店物業的須予披露交易

董事會欣然宣布，於 2012 年 10 月 5 日，買家（本公司一間間接全資擁有的附屬公司）（作為買家兼受讓人）與該等賣家（作為賣家兼出讓人）訂立買賣協議，據此買家將購買及從該等賣家手上接手酒店物業的全部權益，代價約為現金 229,000,000 美元（相等於約 1,786,200,000 港元），惟須遵守買賣協議所載的條件。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各該等賣家及其各自的實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

由於就收購事項項下應付的總金額而言，上市規則項下定義的其中一項適用百分比率大於 5% 但小於 25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關申報及公布的規定。

董事會欣然宣布，於 2012 年 10 月 5 日，買家（本公司一間間接全資擁有的附屬公司）（作為買家兼受讓人）與該等賣家（作為賣家兼出讓人）訂立買賣協議，據此買家將購買及從該等賣家手上接手酒店物業的全部權益，代價約為現金 229,000,000 美元（相等於約 1,786,200,000 港元），惟須遵守買賣協議所載的條件。

買賣協議

日期

2012年10月5日

訂約方

- (1) 買家，本公司一間間接全資擁有的附屬公司，作為買家兼受讓人；
- (2) 該等賣家，酒店物業的共同擁有人，作為賣家兼出讓人。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各該等賣家及其各自的實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

主體事項

酒店物業包括：

- (i) 該酒店；
- (ii) 二號商業單位，佔該大廈地下室二層部份空間及2樓大部份空間，現時分租予一名獨立第三方經營餐廳，該獨立第三方為餐廳分租戶，與該等賣家並無關聯；
- (iii) 賣家甲及賣家乙擁有並就該酒店擁有權及營運及二號商業單位的擁有權所使用的所有相關有形私人財物（例如所有書本、唱片、資料、平面圖及報告、傢具、固定裝置、機器、汽車、電器、藝術品、寢具、留置權、補給品、食物飲品存貨、電腦硬件及軟件及其他有形財物），以及所有無形個人財物（例如所有保留權益及按金、標誌權利、版權、商標、商標名稱、服務商標、標示、標誌、設計、標記及其他知識產權及相關應用及登記，以及其中所有相關商譽）；
- (iv) 賣家甲及賣家乙於(a)賣家甲及賣家乙屬訂約方的一切相關合約，以及(b)以賣家甲及賣家乙名義就酒店物業發出的一切相關牌照及准許證的權利及權益；及
- (v) 賣家丙於二號商業單位分租餐廳的業權及權益。

酒店物業不包括(i) 二號商業單位第三方分租戶餐廳的營運資產；(ii) 該大廈 28 樓至 60 樓，即該大廈的住宅公寓單位及機械設備樓層；及(iii) 「Setai」及「Capella」品牌的任何權利。本公布所引用所有樓層數目或「樓層」反映該大廈並無 13 樓，附合美國一般慣例。

代價

根據若干在美利堅眾合國買賣酒店的慣例調整、信貸、買賣該酒店的攤分比例，代價為現金 229,000,000 美元（相等於約 1,786,200,000 港元），其中 15,000,000 美元（相等於約 117,000,000 港元）已於買賣協議當日支付，並由第三者保管以待完成後發放。代價的餘額將於完成時支付，預定將於 2013 年 1 月 15 日完成。

代價經該等賣家及買家公平磋商後達致，一部份將以外部借貸撥付，另一部份將以內部資源撥付。

鑑於酒店位處紐約市中心的優越位置，酒店物業質素及樓齡，重置成本及與本集團發展 Langham 品牌的長遠策略相符，董事認為收購之代價實符合本公司及其股東之整體利益。

條件

完成須待（其中包括）以下條件達成或獲豁免後方可作實：

- (a) 第三方產權公司承諾向買家發出擁有人產權保單，承保買家於該土地、該大廈、構建物及酒店物業的其他房地產裝潢的業權；
- (b) 終止該酒店及該酒店內水療設施的管理及顧問合約；
- (c) 解除 Honua 待決訴訟通知；
- (d) 終止就該酒店的品牌的〔Setai 品牌協議〕及
- (e) 紐約州法務部已發無須要採取行動函件；

- (f) 該等賣家現時承按人（其擁有該大廈整棟大廈（包括酒店物業）的按揭貸款負債）同意以代價特定部分解除酒店物業的按揭留置權，而賣家餘下本金由建築物其餘下構成酒店物業的部分維持抵押；及
- (g) 該等賣家已遵守其於買賣協議項下所有重大方面的合約性責任，而該等賣家於買賣協議的聲明及保證於所有重大方面均屬真實正確。

賣家現時的按揭貸款包括整座大廈，而不僅為酒店物業，而其本金額大於代價。賣家之承按人必須同意於完成時以不大於代價的金額解除酒店物業的按揭留置權。在任何情況下，買方均無義務增加代價以滿足賣家之承按人的要求。

完成

待達成或豁免（視乎情況而定）條件後，完成預計將於 2013 年 1 月 15 日達致。

有關酒店物業的進一步資料

該酒店於 2010 年 11 月開業，位於該大廈若干樓層（該大廈有六十（60）層，其中包括一層機械室天台層，即 59 樓至 60 樓），由以下設施組成（其中包括）(i) 位於該大廈 5 樓至 17 樓的 157 間客房；(ii) 位於該大廈 18 樓至 27 樓的五十七（57）間套房；(iii) 主要佔該大廈地下室部份空間及一樓部份空間並由該酒店營運的餐廳及酒吧；(iv) 位於該大廈 4 樓的水療室；及(v) 該酒店的大堂（位於該大廈的 1 樓）。

二號商業單位主要佔該大廈地下室二層部份空間及 2 樓部份空間，並分租予一名與該等賣家或買家並無關聯的獨立第三方餐廳分租戶，由該名獨立第三方餐廳分租戶用作餐廳。

於完成後，本公司有意以 **Langham Place** 品牌的名義經營酒店物業（不包括二號商業單位），因二號商業單位現時分租予一名獨立第三方餐廳分租戶，並由該名獨立第三方餐廳分租戶用作餐廳。

根據該等賣家提供的酒店物業的未經審核管理賬目，截至 2011 年 12 月 31 日止年度及截至 2012 年 8 月 31 日止 8 個月期間，酒店物業應佔的營運虧損淨額及應佔的營運溢利淨額分別約為 1,210,000 美元（相等於約 9,440,000 港元）及約為 2,130,000 美元（相等於約 16,610,000 港元）。

收購事項的理由及裨益

該酒店位於曼哈頓市中心第五大道 400 號，處在紐約市多個重要商業及娛樂區的步行距離之內。收購事項讓本公司有機會投資於紐約酒店市場；而紐約市的酒店市場一直都是美利堅眾合國最蓬勃的酒店市場，亦進一步加強本集團於主要城市地理位置優越的高質素物業投資，鞏固我們作為環球豪華酒店業佼佼者的地位。

在紐約建立優質豪華酒店對發展 Langham 品牌實有非常重大意義。完成收購後，本集團將於美國三個最大的大都市統計區(包括紐約、洛杉磯及芝加哥)經營酒店業務。

董事相信，收購事項的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於就收購事項項下應付的總金額而言，上市規則項下定義的其中一項適用百分比率大於 5% 但小於 25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關申報及公布的規定。

一般資料

本集團的主要業務為物業發展及投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託管理人、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及經營健身中心。本集團於美國擁有寫字樓物業投資，其酒店業務遍及香港、北美洲、歐洲、澳洲及紐西蘭。

該等賣家的主要業務為持有及營運酒店物業（包括與之相關的一切有形及無形個人財產）。該等賣家包括賣家甲、賣家乙及賣家丙，均為 Bi&Di Real Estate SpA（一間於意大利瓦雷澤註冊成立的公司）的附屬公司，而三間實體各自於酒店物業的資產將轉讓及轉移予買家。

釋義

除文義另有所指外，本公布所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購酒店物業
「聯繫人」、 「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「該大廈」	指	一棟六十(60)層高的大廈，以及位於該土地之上的增設建築，一般稱作 Setai 第五大道酒店及住宅、公寓，街道地址為 400 Fifth Avenue, New York, New York 10018, Borough of Manhattan, City, County and State of New York, the United States of America
「買家」	指	Pacific Fifth Avenue Corporation，一間於特拉華州註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「完成」	指	根據買賣協議完成酒店物業的買賣
「一號商業單位」	指	一號商業單位，即聲明內指定為「一號商業單位」的公寓單位，佔地下室部份空間及一樓部份空間，當中包括該酒店營運的餐廳及酒吧，連同該大廈若干其他公共空間
「二號商業單位」	指	一個商業單位，即聲明內指定為「二號商業單位」的公寓單位，主要佔地下室二層部份空間及 2 樓部份空間，現時分租予獨立第三方餐廳分租戶，包括該餐廳分租戶營運的餐廳，連同該大廈若干其他公共空間
「三號商業單位」	指	一個商業單位，即聲明內指定為「三號商業單位」的公寓單位，位於 4 樓，包括水療室設施，連同該大廈若干其他公共空間

「本公司」	指	鷹君集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「條件」	指	本公布「買賣協議－條件」一節所載的條件
「代價」	指	買家將就酒店物業向該等賣家支付的代價
「聲明」	指	日期為2010年11月10日確立該大廈及該土地的公寓擁有權的聲明，於2010年11月26日於紐約市城市登記辦事處作記錄
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Honua 待決訴訟通知」	指	一名獨立第三方對該等賣家於酒店物業及該大廈其餘部分的權益提呈記錄的待決訴訟通知
「該酒店」	指	本公布「買賣協議－主體事項」一節項下所述酒店現時營運的酒店單位、套房單位、一號商業單位及三號商業單位
「酒店單位」	指	一個酒店單位，即聲明內指定為「酒店單位」的公寓單位，位於該大廈5樓至17樓，包括一百五十七(157)間客房及該酒店的大堂（位於該大廈1樓），連同該大廈若干其他公共空間
「酒店物業」	指	如本公布「買賣協議－主體事項」一節所述，(i) 該酒店；(ii) 二號商業單位；(iii) 賣家甲及賣家乙擁有並就該酒店擁有權及營運及二號商業單位的擁有權所使用的所有相關有形私人財物及無形個人財物；(iv) 賣家甲及賣家乙於(a) 賣

家甲及賣家乙屬訂約方的一切相關合約，以及 (b) 以賣家甲及賣家乙名義就酒店物業發出的一切相關牌照及准許證的權利及權益 (但不包括任何使用「Setai」及「Capella」名稱的牌照)； (v)賣家丙於二號商業單位分租餐廳的業權及權益；其任何抵押及其產生的任何租金或其他收入

「該土地」	指	該大廈所在的土地，位於第五大道與西 36 街的交匯處，街道地址為 400 Fifth Avenue, New York, New York 10018, Borough of Manhattan, City, County and State of New York, the United States of America
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「暫不採取行動函件」	指	紐約州法務部發出的函件，允許該等賣家向買家出售酒店物業而無需提交計劃書，亦無須根據計劃書進行出售及轉讓
「買賣協議」	指	買家及該等賣家就（其中包括）收購事項及其項下擬進行的交易於 2012 年 10 月 5 日訂立的買賣協議
「賣家甲」	指	400 Fifth Realty LLC，一間特拉華州有限公司，為 Bi&Di Real Estate SpA 的全資附屬公司
「賣家乙」	指	400 Fifth Hotel Group LLC，一間特拉華州有限公司，為賣家甲的間接全資附屬公司
「賣家丙」	指	400 Fifth Restaurant Group LLC，一間特拉華州有限公司，為賣家甲的間接全資附屬公司
「該等賣家」	指	賣家甲、賣家乙及賣家丙
「Setai 品牌協議」	指	Setai Group LLC 與賣家甲於 2010 年 7 月訂立的 品牌及市場推廣協議

「股份」	指	本公司每股面值 0.50 港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「套房單位」	指	一個包括五十七 (57) 個套房的單位，即聲明內指定為「套房單位」的公寓單位，位於該大廈 18 樓至 27 樓，連同該大廈若干其他公共空間
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公布內，美元金額按 1.00 元兌 7.80 港元的匯率換算為港元，惟僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
 鷹君集團有限公司
 主席及董事總經理
羅嘉瑞

香港，2012 年 10 月 5 日

於本公布日期，董事會成員包括五位執行董事：羅嘉瑞醫生(主席及董事總經理)、羅啓瑞先生(副董事總經理)、羅孔瑞先生、羅慧端女士及簡德光先生(總經理)；三位非執行董事：羅杜莉君女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生及四位獨立非執行董事：鄭海泉先生、王于漸教授、李王佩玲女士及朱琦先生。