

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，並明確表示概不對因本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

行使期權收購北角酒店

行使期權收購北角酒店

於二零一四年五月十五日(交易時段後)，受託人(以其作為受託人之身份及代表本公司附屬公司富豪產業信託)向P&R Holdings(本公司擁有50%權益之合營公司)發出行使通知，據此，受託人已有條件地行使期權以向P&R Holdings收購Fortune Mine(透過其全資附屬公司擁有北角酒店)全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣1,650,000,000元加上按同等金額基準於北角酒店交易完成時就Fortune集團之流動資產作出之一項慣常調整，惟該流動資產之調整須以港幣1,500,000元為上限。

上市規則涵義

期權行使構成本公司之一項主要交易及一項關連交易，根據上市規則須遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准期權行使。本公司將成立獨立董事委員會，並將委任一名獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於二零一四年六月六日或之前向其股東寄發相關通函(包括獨立董事委員會及獨立財務顧問各自就期權行使發出之意見函件)。

緒言

茲提述世紀城市、百利保及本公司日期為二零一三年六月二十八日之聯合公佈。

於二零一三年六月二十八日(交易時段後)，(其中包括)P&R Holdings 與受託人(以其作為受託人之身份及代表富豪產業信託)訂立期權協議，據此，P&R Holdings 向受託人授出期權。

於二零一四年五月十五日(交易時段後)，受託人已向 P&R Holdings 發出行使通知，據此，受託人已有條件地行使期權以收購 Fortune Mine (透過其全資附屬公司擁有北角酒店)全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣 1,650,000,000 元加上於下文詳述之慣常調整。

行使期權收購北角酒店

將予收購之資產

根據期權之行使情況，富豪產業信託將自 P&R Holdings 收購：(i) Fortune Mine 之全部已發行股本；及(ii)於完成日期之北角股東貸款。北角股東貸款於本公佈日期為港幣 335,900,000 元。

在根據期權行使完成北角酒店交易後，Fortune Mine 將由富豪產業信託(本公司擁有 74.6% 權益之附屬公司)全資擁有，並將成為本公司之非全資附屬公司。

代價

由訂約方根據期權協議之條款協定之期權初步行使價為港幣 1,650,000,000 元，須根據於北角酒店獲發入伙紙之前最後一個月結日之更新估值進行以下調整：

- (a) 倘更新估值低於初步估值(港幣 1,650,000,000 元)，行使價將調整至更新估值；
或
- (b) 倘更新估值高於初步估值(港幣 1,650,000,000 元)，行使價將調整至初步與更新估值之平均數。

於二零一四年五月八日，P&R Holdings 知會管理人及受託人有關北角酒店日期為二零一四年五月五日之入伙紙已取得。第一太平戴維斯評估北角酒店於二零一四年四月三十日按已竣工基準之估值與於二零一三年六月二十五日之初步估值港幣

1,650,000,000 元並無變動。因此，北角酒店交易之總代價將仍為港幣 1,650,000,000 元加上按同等金額基準於北角酒店交易完成時就 Fortune 集團之流動資產(如全部應收款項、存放於相關機關或供應商之可退回公用事業及其他按金，以及所有現金及銀行存款)作出之一項慣常調整，惟該流動資產之調整須以港幣 1,500,000 元為上限。於二零一三年十二月三十一日，Fortune 集團之流動資產為港幣 1,400,000 元。除北角酒店及流動資產外，Fortune 集團並無擁有任何其他資產。於二零一三年十二月三十一日，除北角股東貸款外，Fortune 集團之銀行借款約為港幣 317,800,000 元，將於北角酒店交易完成日期或之前悉數償還。P&R Holdings 與擔保人(按個別基準以相等比例)於期權協議內保證，Fortune 集團於北角酒店交易完成時不會再有除北角股東貸款以外之任何負債。

代價須由受託人於北角酒店交易完成時以現金支付。期權費(港幣 10,000,000 元)及可退還現金抵押(港幣 990,000,000 元)以及任何累計未付利息將用於結算部分代價。富豪產業信託擬以其銀行借款撥付代價(經扣除上述金額)。

代價乃按期權協議訂約方協定之條款釐定，並經考慮北角酒店之獨立估值。董事(不包括身為獨立董事委員會成員並將於考慮本公司將委任之獨立財務顧問意見後方表達其意見之獨立非執行董事)認為代價及其基準屬公平合理。

先決條件

行使通知將於遵守房地產投資信託基金守則及上市規則之所有相關及適用條文(包括本公司就期權行使取得獨立股東之批准)後成為無條件。

除就期權行使由本公司寄發通函及取得獨立股東批准外，於本公佈日期已遵守房地產投資信託基金守則及上市規則之所有相關及適用條文。倘這項餘下之條件未能於行使通知日期起計三個月內或經 P&R Holdings 與受託人(依照管理人之建議及指示行事)可能協定之較後日期達成，則期權將自上述日期起失效，而北角酒店交易將不會完成。

完成

北角酒店交易將於行使通知成為無條件之日起計 10 個營業日內完成。

期權協議之其他相關條款

建築承諾

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)須促使北角物業公司令其建築承建商根據有關建築合約規劃及規格並遵守所有適用法例及規例之情況下，盡快並努力開展且以妥當及精良做工之方式完成樓宇建設工程。建築合約規劃及規格則須與期權協議所載規劃及規格一致，且未經管理人事先書面批准不得偏離此等規格。北角酒店之主要規格載於標題為「有關 Fortune Mine 及北角酒店之資料」一段。

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)已各自承諾就受託人、Fortune Mine 及北角物業公司因 P&R Holdings 或擔保人未能履行建築承諾之任何責任而可能引致或與之有關之虧損向受託人、Fortune Mine 及北角物業公司提供彌償保證。

根據建築承諾，北角酒店之建設已完成。

室內裝修計劃

P&R Holdings 承諾，其將於完成北角酒店交易後完成(或促使完成)室內裝修計劃，成本及費用由其自行承擔。有關工程之估計成本為港幣 79,900,000 元。該等工程主要為：(a)北角酒店之室內地板、客房牆身和天花板、大堂或走廊、酒店辦公室及其他區域之裝修工程；及(b)採購及安裝每間客房之相關傢俬、裝置及設備(包括但不限於迷你冰箱、櫥櫃及電視)。室內裝修計劃之詳盡規格及裝置及裝飾須提交予管理人批准，如欲作改動，須事先取得管理人批准。

於室內裝修最後限期之前，P&R Holdings 須完成(或促使完成)室內裝修計劃，並將有待進行裝修計劃之物業之相關部分移交予管理人及北角物業公司，並向北角物業公司交付一切必需之消防證書、旅館牌照、及相關政府部門之同意、批准及其他執照，以便物業之有關部分能夠適合及合法出租予酒店賓客及其他佔用人(視情況而定)，並在其他方面令管理人感到滿意。

為方便進行室內裝修計劃，室內裝修代理(P&R Holdings 之全資附屬公司)與擔保人(按個別基準以相等比例)將於北角酒店交易完成時訂立室內裝修代理契約，據此，北角物業公司委任室內裝修代理代表其管理及處理室內裝修合約。

聲明、保證及彌償保證

期權協議包含 P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)給予之常規聲明及保證，包括涉及 P&R Holdings、Fortune 集團及北角酒店之聲明及保證。期權協議亦載有 P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)作出之聲明及保證：

- (a) 於完成北角酒店交易時，除北角股東貸款(亦將由受託人承受)外，Fortune 集團不會擁有任何負債；
- (b) 於完成北角酒店交易時，除北角酒店擁有權外，Fortune 集團之成員公司將概無其他業務；及
- (c) 於完成北角酒店交易時，北角酒店將符合下文標題為「有關 Fortune Mine 及北角酒店之資料」一段所述之建築規格。

P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)已承諾就因任何違反保證而可能引致富豪產業信託或 Fortune 集團之任何虧損、損失、成本(包括法律成本)、費用及其他負債，向富豪產業信託及 Fortune 集團提供彌償保證。

期權協議亦載列有關 P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)就任何違反保證而須承擔責任之限度。P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)就違反期權協議下之保證有關之所有索償之最高責任總額不得超過期權之最終行使價(即北角酒店交易之代價)。

期權協議規定所有索償之有效期為自完成北角酒店交易起計三年(不包括稅務相關保證之索償，在此情況下之有效期為七年)。

擔保

P&R Holdings 於期權協議項下之全部責任由各擔保人按個別基準以相等比例作出擔保。

稅務彌償保證契約

P&R Holdings 與擔保人(按個別基準以相等比例)將於完成北角酒店交易時以受託人及 Fortune 集團為受益人訂立稅務彌償保證契約。根據契約，P&R Holdings 及擔保人(按個別基準以相等比例)將向各自受益人保證、承擔及同意，其將應各自受益人之要求就(其中包括)因或涉及於完成北角酒店交易時或之前發生之任何事件或就於完成北角酒店交易時或之前 Fortune 集團所賺取、應計或已收之任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出彌償保證。申索可於契約第七週年時或之前提出。

P&R Holdings 之承諾

於完成北角酒店交易後，承租人(本公司之全資附屬公司)將向北角物業公司(屆時將成為富豪產業信託之全資附屬公司)租用北角酒店。根據北角租賃協議，租期首三年承租人應向北角物業公司支付之租金將分別為期權之最終行使價(即北角酒店交易之代價)之 5%、5.25% 及 5.5%。

待北角租賃協議生效及承租人保證在北角租賃協議首三年租期內不會違反北角租賃協議之前提下，P&R Holdings 承諾：

- (i) 完成北角酒店交易至完成室內裝修計劃及為北角酒店取得相關旅館牌照期間，P&R Holdings 將全額償付承租人由其根據北角租賃協議應付予北角物業公司之金額(包括租金)；及
- (ii) 完成室內裝修計劃及為北角酒店取得相關旅館牌照至北角租賃協議項下租期第三年年底期間，倘承租人就北角酒店賺取之收入不足以彌補相關期間根據北角租賃協議應付之金額(包括租金)，P&R Holdings 將向承租人全額償付此期間之任何差額。

上文(i)及(ii)所載之付款須由 P&R Holdings 於收到承租人計算表(經承租人核數師核查)後七天內支付予承租人，惟任何明顯錯誤除外。在北角租賃協議項下租期第三年年底之後，如出現任何不足金額時本公司將作出公佈。在北角租賃協議項下租期第三年年底之後刊發之本公司年報中，本公司將列出有關不足金額(如有)之詳情及獨立非執行董事將就 P&R Holdings 是否履行其償付不足金額(如有)之責任發表意見。

於北角酒店交易完成起至獲得相關旅館牌照止期間內，北角酒店將不會處於產生收入之經營狀況，故已協定 P&R Holdings 須向本集團提供補償，金額相等於在有關期間內根據北角租賃協議應付之金額。鑑於北角酒店為涉及開業風險之全新酒店，故於獲得相關旅館牌照起至北角租賃協議項下租期第三年年底止期間內，已協定 P&R Holdings 須就該酒店之收入淨額低於在有關期間內根據北角租賃協議應付之金額之任何差額向本集團提供補償。

有關 Fortune Mine 及北角酒店之資料

Fortune Mine 於二零一一年五月二十三日於英屬維爾京群島註冊成立。於二零一一年八月，北角物業公司以代價港幣 459,300,000 元收購該幅已興建北角酒店之地皮。Fortune 集團從事投資及發展北角酒店。北角酒店之主要規格如下：

位置： 香港北角麥連街 14-20 號

客房數目： 338 間客房

樓層數目： 32 層

總樓面面積： 約 6,849 平方米

有蓋樓面面積： 約 9,393 平方米

設施： 酒廊及商務中心

北角酒店之發展於二零一一年開始。該酒店之建設工程已完成及建築事務監督已於二零一四年五月五日根據香港法例第 123 章《建築物條例》發出入伙紙。預期北角酒店將於二零一四年第三季或前後開始營運。北角酒店在取得相關旅館牌照後將冠以「iclub by Regal 富薈酒店」之酒店品牌由本集團管理及經營。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，Fortune Mine 錄得綜合淨虧損(除稅前後)分別約港幣77,000元及港幣88,000元。於二零一三年十二月三十一日，Fortune Mine之綜合負債淨額(扣除銀行借款及股東貸款後)約為港幣200,000元。未計銀行借款及股東貸款，Fortune Mine之綜合資產淨值於二零一三年十二月三十一日約為港幣632,700,000元，北角酒店於二零一四年四月三十日按已竣工基準之估值為港幣1,650,000,000元。誠如訂約方之間協定，北角酒店將按已竣工基準出售，據此P&R Holdings須完成北角酒店之室內裝修計劃並取得相關旅館牌照。因此，北角酒店按已竣工基準之估值屬公平合理。

進行交易之理由及裨益

本集團主要從事酒店經營及管理、酒店擁有(透過其擁有74.6%之附屬公司富豪產業信託擁有)、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資，以及其他投資(包括金融資產投資以及飛機擁有及租賃業務)。

富豪產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可之一個香港集體投資計劃，富豪產業信託基金單位自二零零七年三月三十日起於聯交所上市。富豪產業信託之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、服務式住宅或商用物業(包括寫字樓物業)，目標為向基金單位持有人提供穩定及增長之分派並達致富豪產業信託每個基金單位資產淨值之長遠增長。管理人(本公司之全資附屬公司)為富豪產業信託之管理人。

P&R Holdings為本公司擁有50%之合營公司，主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃以及進行相關投資及融資活動，包括(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之證券或權益或向其提供貸款。

北角酒店之建設已完成及該酒店預計將於二零一四年第三季或前後開始營業。根據期權之行使，P&R Holdings將向富豪產業信託出售Fortune Mine(透過其全資附屬公司擁有北角酒店)，代價乃參考北角酒店之獨立估值後釐定。富豪產業信託擬以其銀行借款撥付北角酒店交易之代價(扣除期權費及可退還現金抵押以及任何有關款項應計利息)。本集團將在取得相關旅館牌照後管理及經營北角酒店。董事認為期權行使為本集團(透過富豪產業信託)提供了一個鞏固其於北角酒店(將由本集團管理及經營)權益之商機。

董事(不包括身為獨立董事委員會成員並將於考慮本公司將委任之獨立財務顧問意見後方表達其意見之獨立非執行董事)認為，北角酒店交易之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

於本公佈日期，百利保透過其全資附屬公司持有本公司已發行股本約60.8%。P&R Holdings由本公司一間全資附屬公司擁有50%及由百利保一間全資附屬公司擁有50%。因此，P&R Holdings為本公司之關連人士，而期權行使構成本公司之一項關連交易。

根據適用百分比率，期權行使構成本公司之一項主要交易及一項關連交易，根據上市規則須遵守申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准期權行使。於本公佈刊發日期合共持有本公司已發行股本約60.9%之羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。除羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人外，於本公佈刊發日期，並無其他股東在期權行使擁有重大利益(彼等作為股東之權益除外)。本公司將成立獨立董事委員會，並將委任一名獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於二零一四年六月六日或之前向其股東寄發相關通函(包括獨立董事委員會及獨立財務顧問各自就期權行使發出之意見函件)。

釋義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之商業銀行開放營業及聯交所開放交易之日 子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「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，其已發行普通 股在聯交所主板上市(股份代號：355)

「本公司」	指	Regal Hotels International 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：78)
「董事」	指	本公司之董事
「行使通知」	指	受託人於二零一四年五月十五日根據期權協議條款發出之通知，以有條件行使期權
「Fortune 集團」	指	Fortune Mine 及其附屬公司
「Fortune Mine」	指	Fortune Mine Limited
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	本公司及百利保
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	將成立之本公司獨立董事委員會，以就期權行使向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除羅旭瑞先生、世紀城市、百利保及彼等各自之聯繫人以外之股東
「室內裝修代理契約」	指	北角物業公司與室內裝修代理於北角酒店交易完成後將予訂立之代理契約
「室內裝修代理」	指	P&R Contracting Agency Limited，P&R Holdings 之全資附屬公司，將由北角物業公司委聘以代其根據室內裝修計劃訂立室內裝修合約

「室內裝修合約」	指	由北角物業公司，或由室內裝修代理(作為北角物業公司之代理及代表北角物業公司)與有關承建商及/或項目顧問及/或其他專業顧問(彼等不時獲委聘就執行室內裝修計劃而提供服務)就進行相關室內裝修計劃而將訂立之所有建築合約及/或其他合約
「室內裝修最後限期」	指	北角酒店交易完成後滿六個月當日
「室內裝修計劃」	指	與北角酒店有關之室內裝修計劃
「承租人」	指	本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人」	指	富豪資產管理有限公司，為富豪產業信託之管理人及本公司之全資附屬公司
「北角酒店」	指	位於香港北角麥連街14-20號之酒店
「北角酒店交易」	指	根據期權之行使情況，指(a)受託人(按管理人之指示行事)(或其代名人)收購Fortune Mine之全部已發行股本；及(b)將北角股東貸款轉讓予受託人
「北角租賃協議」	指	與承租人自北角物業公司租賃北角酒店有關之租賃協議
「北角物業公司」	指	紀慧投資有限公司，為Fortune Mine之全資附屬公司
「北角股東貸款」	指	Fortune Mine結欠或應付P&R Holdings之所有到期款項(包括本金、利息及其他金額(如有))

「期權」	指	P&R Holdings 向受託人授出之認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)全權酌情收購 Fortune Mine 之全部已發行股本及獲轉讓北角股東貸款之權利
「期權協議」	指	本公司、管理人、受託人、P&R Holdings 及百利保就期權於二零一三年六月二十八日訂立之協議
「期權費」	指	受託人根據期權協議已付 P&R Holdings 之金額港幣 10,000,000 元
「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)
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條之規定計算之百分比率
「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited 百富控股有限公司，由本公司之全資附屬公司與百利保之全資附屬公司成立及分別持有 50% 權益之合營公司
「可退還現金抵押」	指	受託人根據期權協議已付 P&R Holdings 之金額港幣 990,000,000 元之可退還款項
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第 104 條獲認可之一個香港集體投資計劃，其已發行基金單位於聯交所主板上市(股份代號：1881)
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為北角酒店之獨立估值師

「證監會」	指	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》
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)
「基金單位持有人」	指	不時之富豪產業信託基金單位持有人

承董事會命

Regal Hotels International Holdings Limited

林秀芬

秘書

香港，二零一四年五月十五日

於本公佈刊發日期，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(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

伍兆燦先生

黃之強先生