

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，並明確表示概不就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)

## 有關酒店買賣認購期權之諒解備忘錄

本聯合公佈乃根據上市規則第13.09條作出。

世紀城市、百利保及富豪酒店各自之董事會欣然宣佈，於二零一三年一月十一日，授予人(其為一間由百利保之全資附屬公司持有其50%權益及由富豪酒店之全資附屬公司持有其50%權益之公司)與承授人(其為富豪酒店之全資附屬公司並以其作為富豪產業信託管理人之身份)訂立一份諒解備忘錄，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結日進行。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。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(即該等酒店各自之相關業主)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。各份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」。

諒解備忘錄不具法律約束力，惟有關專屬性、保密性及規管法律之規定除外。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或獲接納。世紀城市、百利保及富豪酒店之證券持有人及潛在投資者應注意，認購期權須待(其中包括)期權協議訂立後方可授出，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。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。世紀城市、百利保及富豪酒店之證券持有人及潛在投資者買賣世紀城市、百利保及富豪酒店之證券時務須審慎行事。

根據上市規則之適用規定，期權協議及其擬進行之交易如得以落實，或會構成世紀城市、百利保及富豪酒店各自之須予公佈及/或關連交易。世紀城市、百利保及富豪酒店將根據上市規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，於該日向世紀城市、百利保及富豪酒店之證券持有人報告商議情況)另行刊發公佈。

本聯合公佈乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09條作出。

#### A. 諒解備忘錄

Century City International Holdings Limited(「世紀城市」)、Paliburg Holdings Limited(「百利保」)及Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪酒店」)各自之董事會欣然宣佈，於二零一三年一月十一日，P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「授予人」)(一間由百利保之全資附屬公司持有其50%權益及由富豪酒店之全資附屬公司持有其50%權益之公司)與富豪資產管理有限公司(「承授人」)(富豪酒店之全資附屬公司並以其作為富豪產業信託(「富豪產業信託」)管理人之身份)訂立一份諒解備忘錄(「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。

<b>期權期間</b>	<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>承授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>
<b>初步行使價</b>	<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(「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>承授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><b>行使價調整</b></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結日進行。</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><b>期權費</b></p>	<p>緊隨取得下文「先決條件」所述相關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（「<b>期權費</b>」）。</p> <p>期權費僅於下列情況下可予退還：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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) (「<b>最後限期</b>」) 之前未能取得相關入伙紙；</li> <li>• 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</li> <li>• 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。</li> </ul>

<p><b>可退還現金抵押</b></p>	<p>緊隨取得下文「先決條件」所述相關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%，即富豪酒店根據其中期票據計劃發行於二零一七年到期票據之票面利率；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><b>到期</b></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"> <li>• 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；</li> <li>• 於相關最後限期前未能取得相關酒店之入伙紙；或</li> <li>• 相關認購期權於期權期間未獲行使。</li> </ul>
<p><b>擔保</b></p>	<p>授予人於認購期權下之全部責任將由百利保及富豪酒店以各佔50%之基準個別無條件及不可撤回地作出擔保。</p>

<p><b>總租約</b></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（即該等酒店各自之相關業主）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>各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><b>先決條件</b></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"> <li>• 富豪產業信託之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）；</li> <li>• 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）須經世紀城市及百利保之股東以及富豪酒店之獨立股東批准；</li> <li>• 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</li> <li>• 期權協議所述任何其他條件。</li> </ul>

<b>無重大負債</b>	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。
<b>專屬期</b>	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。
<b>盡職審查</b>	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)。

	<b>上環酒店</b>	<b>北角酒店</b>
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協定之條款就該等酒店訂立酒店管理協議。

富豪產業信託表示其預期將動用根據富豪產業信託1,000,000,000美元中期票據計劃(「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。有關富豪產業信託中期票據計劃之進一步詳情，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。富豪產業信託亦已表示其擬透過已退還之可退還現金抵押(另加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。

## B. 有關富豪產業信託及承授人之資料

於本聯合公佈日期，富豪產業信託為富豪酒店擁有其74.5%權益之附屬公司。

富豪產業信託為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，富豪產業信託基金單位於二零零七年三月三十日於聯交所首次上市。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、旅遊相關物業及其他商用物業，目標為向富豪產業信託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期增長。

承授人為富豪酒店之全資附屬公司，並以其作為富豪產業信託管理人之身份訂立諒解備忘錄。

## C. 不具法律約束力協議

諒解備忘錄不具法律約束力，惟有關專屬性、保密性及規管法律之規定除外。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或獲接納。世紀城市、百利保及富豪酒店之證券持有人及潛在投資者應注意，認購期權須待(其中包括)期權協議訂立後方可授出，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議定之條件達成後方可行使。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。世紀城市、百利保及富豪酒店之證券持有人及潛在投資者買賣世紀城市、百利保及富豪酒店之證券時務須審慎行事。

#### D. 一般資料

根據上市規則之適用規定，期權協議及其擬進行之交易如得以落實，或會構成世紀城市、百利保及富豪酒店各自之須予公佈及/或關連交易。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。世紀城市、百利保及富豪酒店將根據上市規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，於該日向世紀城市、百利保及富豪酒店之證券持有人報告商議情況)另行刊發公佈。

承董事會命	承董事會命	承董事會命
<b>Century City International</b>	<b>Paliburg Holdings</b>	<b>Regal Hotels International</b>
<b>Holdings Limited</b>	<b>Limited</b>	<b>Holdings Limited</b>
林秀芬	林秀芬	林秀芬
秘書	秘書	秘書

香港，二零一三年一月十一日

於本聯合公佈日期，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)  
吳季楷先生 (首席營運官)  
范統先生  
梁蘇寶先生  
羅俊圖先生  
羅寶文小姐

#### 獨立非執行董事：

莊澤德先生  
伍兆燦先生  
黃之強先生

於本聯合公佈日期，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)

范統先生 (首席營運官)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

**獨立非執行董事：**

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，SBS，JP

黃之強先生

於本聯合公佈日期，富豪酒店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)

楊碧瑤女士 (首席營運官)

范統先生

羅俊圖先生

羅寶文小姐

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