

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的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

買賣上環酒店  
及  
有關買賣北角酒店  
之期權

### 主要交易

買賣上環酒店  
及  
有關買賣北角酒店  
之期權

### 主要及關連交易

買賣上環酒店  
及  
有關買賣北角酒店  
之期權

#### 買賣上環酒店

於二零一三年六月二十八日，(其中包括) P&R Holdings 與受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份) 訂立購股協議，據此，在該協議之條款及條件所規限下，受託人同意向P&R Holdings收購Plentiful Investments (透過其全資附屬公司擁有上環酒店) 全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣1,580,000,000元。

#### 有關買賣北角酒店之期權

於二零一三年六月二十八日，(其中包括) P&R Holdings 與受託人訂立期權協議，據此，在該協議之條款及條件所規限下，P&R Holdings將向受託人授予期權，賦予其收購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之權利。

## 上市規則涵義

上環酒店交易、期權及期權行使合共構成世紀城市及百利保之一項主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及取得股東批准規定。世紀城市及百利保已就上環酒店交易、期權及期權行使向世紀城市及百利保(視情況而定)一組緊密聯繫之股東獲得其各自之書面股東批准。世紀城市及百利保將於二零一三年六月二十九日向股東寄發各自之通函，供其參考。

上環酒店交易及期權合共構成富豪之一項主要交易及一項關連交易，須根據上市規則取得富豪獨立股東之批准。富豪將召開股東特別大會，以尋求富豪獨立股東批准上環酒店交易及期權。富豪已成立富豪獨立董事委員會，並委任豐盛融資為獨立財務顧問就此向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見。富豪將於二零一三年六月二十九日向其股東寄發相關通函(包括富豪獨立董事委員會及豐盛融資各自就上環酒店交易及期權發出之意見函件)。

## 緒言

茲提述世紀城市、百利保及富豪於二零一三年一月十一日、二零一三年二月二十八日及二零一三年四月三十日聯合刊發之該等公佈。

於二零一三年一月十一日，P&R Holdings 與管理人(以富豪產業信託管理人之身份)訂立一份諒解備忘錄，據此，P&R Holdings 建議向管理人授出認購期權，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)收購Plentiful Investments(透過其全資附屬公司擁有上環酒店)全部已發行股本及股東貸款，以及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之權利。

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(以富豪產業信託受託人之身份)訂立購股協議(而非訂立買賣Plentiful Investments之期權協議)。根據該協議，受託人同意向P&R Holdings 收購Plentiful Investments全部已發行股本及股東貸款，代價為港幣1,580,000,000元。同日(交易時段後)，(其中包括)P&R Holdings 與受託人訂立期權協議，據此，P&R Holdings將向受託人授出期權，賦予其收購Fortune Mine全部已發行股本及股東貸款之權利。

## 買賣上環酒店

### 購股協議

日期： 二零一三年六月二十八日

- 訂約方：
1. P&R Holdings (作為賣方)
  2. 受託人 (以其作為受託人之身份及代表富豪產業信託) (作為買方)
  3. 管理人 (以富豪產業信託管理人之身份)
  4. 百利保及富豪 (作為擔保人)

百利保、富豪、P&R Holdings及富豪產業信託均為世紀城市之附屬公司。於本聯合公佈日期，世紀城市持有百利保已發行股本約62.2%、百利保持有富豪已發行股本約51.3%，而富豪則持有富豪產業信託已發行基金單位74.5%。P&R Holdings由百利保之全資附屬公司擁有50%權益及由富豪之全資及附屬公司擁有50%權益

標的資產： 根據購股協議，富豪產業信託將向P&R Holdings收購：(i)Plentiful Investments之全部已發行股本；及(ii)於本聯合公佈日期，上環股東貸款於完成日期為港幣245,600,000元。

完成上環酒店交易後，Plentiful Investments將由富豪產業信託(世紀城市、百利保及富豪之附屬公司)全資擁有。因此，Plentiful Investments將成為富豪之附屬公司，並仍將為百利保及世紀城市之附屬公司，惟世紀城市於Plentiful Investments之實際股權將由約47.05%減少至約23.77%，而百利保於Plentiful Investments之實際股權將由約75.65%減少至約38.22%。

代價： 港幣1,580,000,000元，另加按同等金額基準於上環酒店完成時就Plentiful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)作出之慣常調整，惟該流動資產調整之上限將為港幣1,500,000元。於二零一二年十二月三十一日，Plentiful集團之流動資產為港幣100,000元。除上環酒店及流動資產外，Plentiful集團並無任何其他資產。P&R Holdings與擔保人保證，Plentiful集團於上環酒店完成後不會再有除上環股東貸款以外之任何負債。

代價乃經訂約方考慮第一太平戴維斯所評定上環酒店於二零一三年六月二十五日之估值港幣1,580,000,000元及完成上環酒店室內裝修計劃後按公平協商基準釐定，富豪產業信託根據上環酒店交易將收購之上環股東貸款及Plentiful集團於上環酒店完成時除上環股東貸款外不得擁有任何負債。世紀城市董事、百利保董事及富豪董事認為代價及其基準屬公平合理。

按金及支付條款： 於下文所載完成上環酒店交易之先決條件(a)及(b)獲達成後兩個營業日內，受託人須以現金向P&R Holdings支付按金。

按金將不會存入託管賬戶，及根據購股協議，按金可由P&R Holdings不受限制使用。P&R Holdings將按以下較高者按每季支付按金利息：

- (a) 每年4.25%，即富豪根據其中期票據計劃發行於二零一七  
年到期票據之利率；及
- (b) 富豪產業信託用於撥付按金付款之票據之加權平均實際利  
息成本(計及利率、發行價、配售費用及佣金)。

目前，管理人擬從二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之所得款項撥付按金款項，當中加權平均實際利息成本為每年4.3047%。在此情況下，按金按每年4.3047%計息。

按金可於購股協議終止時全額退還。擔保人已保證承擔P&R Holdings根據購股協議之責任，其將包括該按金退款。

於上環酒店完成時，按金及任何累計及未付利息將用作為部分上環酒店購買價。按金及餘下代價之付款將以根據富豪產業信託中期票據計劃不時發行票據之所得款項、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資、及/或富豪產業信託之內部資源撥付。倘完成上環酒店交易之所需資金不足，富豪產業信託亦可提取賣方融資將差額補足。

先決條件： 上環酒店完成是以下列條件獲達成或豁免為前提：

- (a) 擔保人及世紀城市以根據彼等各自公司章程或公司細則及上市規則(視情況而定)取得其股東及/或獨立股東批准購股協議項下擬進行之交易；
- (b) 獨立基金單位持有人批准：(i)根據購股協議擬進行之交易及根據、有關及/或關於上環酒店交易項下擬進行之其他交易；(ii)根據融資函件項下擬進行之交易及根據有關及/或關於賣方融資項下擬進行之其他交易；及(iii)根據信託契約及房地產投資信託基金守則之豁免申請；
- (c) 管理人信納：(i)其對Plentiful集團，包括但不限於Plentiful集團成員公司之財務、法律及合約、稅務及貿易狀況及Plentiful集團成員公司對彼等各自資產(包括但不限於上環酒店)之業權作出之查驗及調查之結果；及(ii)其對上環酒店之實地及技術查驗及調查之結果，以管理人信納之形式及內容收取一份樓宇勘測報告或其他報告為證明)，確認樓宇建築及裝修工程已按購股協議所載規劃及規格完成；
- (d) 管理人批准上環酒店之業權及信納上環物業公司對上環酒店持有良好及可銷售之法定及實益業權(按香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條之規定)；

- (e) 已就上環酒店取得香港法例第123章《建築物條例》所規定之入伙紙；
- (f) 第三方(包括任何政府或官方部門)就上環交易文件項下擬進行之交易授出一切必需之同意或豁免，且任何政府或官方部門概無建議、頒佈或採取任何法令、規例或決定而可能禁止、限制或重大延遲買賣Plentiful Investments全部已發行股本、轉讓上環股東貸款及/或Plentiful集團之任何成員公司於上環酒店完成後之經營業務；
- (g) 受託人及管理人獲彼等於合理要求下提供之證據，以確認(令管理人及受託人信納)於上環酒店完成時或之前Plentiful集團現有銀行貸款下之所有債務須被解除、Plentiful Investments及上環物業公司股本中之全部股份須解除一切產權負擔，以及Plentiful Investments及上環物業公司就現有銀行貸款(包括但不限於現有抵押)所設立之一切其他擔保須被解除；
- (h) 於上環酒店完成時，保證於任何重大方面仍屬真實準確及並不會產生誤導；
- (i) P&R Holdings及擔保人各自己完全遵守若干常規前期責任並按上環交易文件要求之規定於所有重大方面履行全部契諾及協議；及
- (j) 上環酒店並無被強制性收購或收回及並無收到任何政府機構有關該等意向之通知。

受託人(按照管理人指示行事)可全權酌情豁免先決條件，除上文(a)至(g)段所載之條件，惟須遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及任何其他適用法例或法規。倘任何該等條件未能於最後限期之前獲達成或豁免，則受託人(依照管理人之建議及指示行事)可在毋須繳付罰金之情況下選擇：(a)押後達成或豁免該等條件之日期；或(b)終止購股協議(據此，按金連同任何累計未付利息須退還予受託人)。

上環酒店完成： 於上述上環酒店完成之先決條件獲信納或豁免(視情況而定)五個營業日內，受託人(依照管理人之建議及指示行事)向P&R Holdings發出通知，確認受託人已準備完成上環酒店交易。上環酒店交易將於發出該通知後由受託人與P&R Holdings以書面協議之日期完成，惟在任何情況下須於發出有關通知10個營業日內完成。

建築承諾： P&R Holdings及擔保人(按個別基準以相等比例)須促使上環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購股協議所載規劃及規格一致，且未經管理人事先以書面批准不得偏離該等規格。上環酒店之主要規格載於標題為「有關Plentiful Investments及上環酒店之資料」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、Plentiful Investments及上環物業公司因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任何虧損向受託人、Plentiful Investments及上環物業公司提供彌償保證。

室內裝修計劃： P&R Holdings承諾，其將於上環酒店完成後完成(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75,200,000元。該等工程主要為：(a)上環酒店之室內地板、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將完成(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各相關部分移交予管理人及上環物業公司，並向上環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)與擔保人將於上環酒店完成時訂立室內裝修代理契約，據此，上環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：

購股協議包含P&R Holdings及擔保人給予之常規聲明及保證，包括涉及P&R Holdings、Plentiful集團及上環酒店之聲明及保證。購股協議亦載有P&R Holdings及擔保人作出之聲明及保證：

- (a) 於完成上環酒店交易時，除上環股東貸款(亦將由受託人承受)外，Plentiful集團不會擁有任何負債；
- (b) 於完成上環酒店交易時，除上環酒店擁有權外，Plentiful集團之成員公司將概無其他業務；及



(c) 於完成上環酒店交易時，上環酒店將符合下文標題為「有關Plentiful Investments及上環酒店之資料」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)已承諾就因違反任何保證而可能引致富豪產業信託或Plentiful集團產生之任何虧損、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Plentiful集團提供彌償保證。

購股協議亦載列有關P&R Holdings及擔保人就任何違反保證而須承擔責任之限度。P&R Holdings及擔保人就違反購股協議項下之保證有關所有索償之最高責任總額不得超過上環酒店購買價。購股協議規定所有索償之有效期為自上環酒店完成起計3年(不包括稅務相關保證之索償，在此情況下之有效期為7年)。

擔保： P&R Holdings於購股協議項下之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 Holding與擔保人將於完成上環酒店交易時以受託人及Plentiful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)因或涉及於完成上環酒店交易時或之前發生之任何事件或就於完成上環酒店交易時或之前Plentiful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**

於完成上環酒店交易後，承租人(富豪之全資附屬公司)將向上環物業公司(屆時將成為富豪產業信託之全資附屬公司)租用上環酒店。根據上環租賃協議，租期首三年承租人應向上環物業公司支付之租金分別為港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元(分別佔上環酒店購買價之5%、5.25%及5.5%)。

待上環租賃協議生效及承租人保證在上環租賃協議首三年租期內不會及違反上環租賃協議之前提下，P&R Holdings承諾：

- (i) 上環酒店完成至完成室內裝修計劃及為上環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上環租賃協議應付予上環物業公司之金額（包括租金）；及
- (ii) 完成室內裝修計劃及為上環酒店取得相關旅館牌照至上環租賃協議項下租期第三年年底期間，倘承租人就上環酒店賺取之收入不足以彌補相關期間上環租賃協議應付之金額（包括租金），則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。在上環租賃協議項下租期第三年年底之後，倘出現任何不足金額時富豪將作出公佈。在上環租賃協議項下租期第三年年底之後刊發之富豪年報中，富豪將列出有關不足金額（如有）之詳情及富豪獨立非執行董事將就P&R Holdings有否履行其償付不足金額（如有）之責任發表意見。

上環酒店為全新之酒店。於上環酒店完成起至獲得相關旅館牌照止期間內，上環酒店將不會處於產生收入之狀況經營，故已協定P&R Holdings須向富豪集團提供補償，金額相等於在有關期間內根據上環租賃協議應付之金額。鑑於上環酒店為涉及開業風險之全新酒店，故於獲得有關旅館牌照起至上環租賃協議項下租約第三年結束止期間內，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上環租賃協議應付之金額之任何差額向富豪集團提供補償。

#### **有關Plentiful Investments及上環酒店之資料**

Plentiful Investments於一九九二年四月三十日於英屬維爾京群島註冊成立。於二零一一年五月，P&R Holdings以代價港幣455,000,000元收購Plentiful Investments全部股權及當時之股東貸款。上環酒店之總估計發展成本（包括上述Plentiful Investments收購成本及室內裝修計劃）約為港幣727,000,000元。Plentiful集團從事投資及發展上環酒店。上環酒店之主要規格如下：

位置： 香港上環文咸東街132-140號

客房及套房數目： 248間客房，包括223間標準房間、18間一房式套房及7間兩房式套房

樓層數目： 34層

總樓面面積： 約7,197平方米

有蓋樓面面積： 約9,617平方米

設施： 酒廊及商務中心

上環酒店之發展於二零一一年開始。該酒店之上蓋建築工程正在進行中。預期建築事務監督將於二零一三年第四季根據香港法例第123章《建築物條例》發出上環酒店之入伙紙。在此基礎上，上環酒店預計將於二零一四年第一季或前後開始營運。上環酒店在取得相關旅館牌照後將冠以「iclub by Regal富薈酒店」之酒店品牌由富豪集團管理及經營。「iclub by Regal富薈酒店」為富豪集團推出之新品牌，定位於「高檔精選服務酒店品牌」，與「富豪」品牌提供之全面服務相輔相成。

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，Plentiful Investments分別錄得綜合淨虧損(除稅前後)約港幣172,000元及港幣126,000元。於二零一二年十二月三十一日，Plentiful Investments之綜合資產淨值(扣除銀行借款及股東貸款後)約為港幣2,500,000元。未計銀行借款及股東貸款，Plentiful Investments之綜合資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為港幣449,000,000元。上環酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之價值為港幣1,580,000,000元。誠如訂約方之間協定，上環酒店將按已竣工基準出售，據此P&R Holdings須完成上環酒店之室內裝修計劃並取得相關旅館牌照。因此，上環酒店按已竣工基準之估值屬公平合理。

## 有關買賣北角酒店之期權

### 期權協議

日期： 二零一三年六月二十八日

訂約方： 1. P&R Holdings (作為授予人)

2. 受託人 (以其作為受託人之身份代表富豪產業信託) (作為承授人)
3. 管理人 (以富豪產業信託管理人之身份)
4. 百利保及富豪 (作為擔保人)

行使期權時  
之標的資產： 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)於本聯合公佈日期為港幣276,400,000元之北角股東貸款 (於完成日期)。

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 (世紀城市、百利保及富豪之附屬公司) 全資擁有。因此，Fortune Mine將成為富豪之附屬公司，並仍將為百利保及世紀城市之附屬公司，但世紀城市於Fortune Mine之實際股權將由約47.05%減少至約23.77%，而百利保於Fortune Mine之實際股權將由約75.65%減少至約38.22%。

期權期間： 期權僅可於北角酒店獲發入伙紙日期 (由P&R Holdings知會受託人) 開始至該日期起計30日止期間內行使。

受託人 (代表富豪產業信託及依照管理人指示行事) 可全權酌情決定在期權期間行使期權。

授出期權之  
先決條件： 期權須待以下條件獲達成後方可授出：

(a) 世紀城市及百利保各自根據彼等各自公司章程或公司細則及上市規則 (視情況而定) 取得其股東批准北角酒店交易；

(b) 富豪就授出期權取得其獨立股東批准；及

- (c) 獨立基金單位持有人批准：(i)根據北角交易文件項下擬進行之交易；(ii)根據融資函件項下擬進行之交易及根據有關及/或關於賣方融資項下擬進行之其他交易；及(iii)根據信託契約及房地產投資信託基金守則之豁免申請。

倘任何條件未於二零一三年九月三十日(或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)下午五時正(香港時間)前獲達成，則期權協議將告終止。

期權費：於達成授出期權之條件後兩個營業日內，受託人須以現金向P&R Holdings支付港幣10,000,000元之期權費。期權費僅於下列情況下可予退還：

- (a) 於最後限期之前未能就北角酒店取得入伙紙；
- (b) 管理人或受託人並未信納其就北角酒店所作之盡職審查；
- (c) 行使其期權之條件於行使通知當日起計三個月內尚未達成(因富豪產業信託之失誤而導致者除外)；
- (d) 因P&R Holdings之失誤而未能完成北角酒店交易；
- (e) 北角酒店更新估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，以及管理人或受託人決定不尋求獨立基金單位持有人之額外批准以行使其期權；或
- (f) 受託人因(i)P&R Holdings及擔保人已嚴重違反保證或期權協議所載之任何其他條款；或(ii)Fortune Mine或北角物業公司已嚴重違反期權協議所載之否定契諾而終止期權協議。

倘期權獲行使，期權費將可用於結算部分經調整最終行使價(詳情載於「期權協議」下標題為「期權行使價調整」一節)。

期權費乃經訂約方考慮下文所載之期權期間時間、期權之初步行使價及初步行使價之調整後經公平協商基準釐定。

可退還現金抵押：於達成授出期權之條件後兩個營業日內，受託人須以現金向 P&R Holdings 支付可退還現金抵押。

可退還現金抵押款項不會存入託管賬戶，並且可由 P&R Holdings 不受限制使用。

P&R Holdings 須按季支付可退還現金抵押利息。利率將按以下較高者計算：

- (a) 每年4.25%，即富豪根據其中期票據計劃發行於二零一七  
年到期票據之利率；及
- (b) 富豪產業信託用作撥付可退還現金抵押付款之票據之加權  
平均實際利息成本（計及利率、發行價、配售費用及佣金）。

目前，管理人擬以二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之所得款項撥付可退還現金抵押付款，當中加權平均實際利息成本為每年4.3047%。在此情況下，可退還現金抵押按每年4.3047%計息。

於以下較早者發生時：(i)期權屆滿；(ii)期權協議終止；及(iii)北角酒店交易完成，可退還現金抵押將連同任何累計未付利息可予全額退還。擔保人已保證承擔 P&R Holdings 就根據期權協議之責任，其將包括可退還現金抵押退款。

期權初步行使價：港幣1,650,000,000元，乃經參考第一太平戴維斯評估北角酒店於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之估值港幣1,650,000,000元及完成北角酒店室內裝修計劃而釐定，並已計及富豪產業信託根據北角酒店交易（於行使期權時）將收購之北角股東貸款及 Fortune 集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債。世紀城市董事、百利保董事及富豪董事認為期權初步行使價及其基準屬公平合理。初步行使價可進行以下調整。

期權行使價調整：更新估值(由第一太平戴維斯進行)將於獲發北角酒店入伙紙之前最後一個月結日進行。初步行使價須進行以下調整：

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

經調整行使價(「最終行使價」)須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)作出進一步慣常調整，惟該流動資產之調整須以港幣1,500,000元為上限。於二零一二年十二月三十一日，Fortune集團之流動資產為港幣100,000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。P&R Holdings與擔保人於期權協議內保證，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。

最終行使價乃經訂約方考慮將由第一太平戴維斯進行之北角酒店更新評估值、富豪產業信託根據北角酒店交易將收購之北角股東貸款及Fortune集團於北角酒店交易完成時除北角股東貸款外不得擁有任何負債後按公平協商基準釐定。世紀城市董事、百利保董事及富豪董事認為最終行使價及其基準屬公平合理。

經調整最終行使價不得低於港幣1,300,000,000元及不得高於港幣1,826,500,000元(除訂約方另有協定者外)，須由受託人於北角酒店交易完成時以現金支付。

於北角酒店交易完成時，期權費及可退還現金抵押及其任何累計未付利息將用於結算部分經調整最終行使價。預計期權費、可退還現金抵押及餘下經調整最終行使價將以根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據所得款項、以北角酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資、及/或富豪產業信託之內部資源融資撥付。倘完成北角酒店交易所需資金不足，富豪產業信託亦可提取賣方融資將差額補足。

行使期權之  
先決條件：

受託人(依照管理人之指示行事)可選擇於期權期間向P&R Holdings發出行使通知而有條件行使期權。於發出行使通知前，管理人須信納其就北角酒店所作之盡職審查結果，包括信納收購北角酒店符合房地產投資信託基金守則之規定。待符合房地產投資信託基金守則(倘為富豪產業信託)及上市規則(倘為擔保人及世紀城市(如適用))之所有相關及適用條文後(包括有關守則及規則規定之任何進一步基金單位持有人或股東批准)，該行使通知將成為無條件(以及期權將會獲行使)。

倘有關條件未能於行使通知日期起計三個月內或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。

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。

倘富豪產業信託決定行使期權，富豪將遵守關於行使期權之適用上市規則，包括於適當時候取得任何進一步之獨立股東批准。

屆滿：

期權將於以下情況下屆滿(雙方另有協定者除外)，倘：

- (a) 北角酒店之更新估值高於港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元；
- (b) 北角酒店於最後限期前未能取得入伙紙；
- (c) 未於期權期間發出行使通知；或
- (d) 未能於行使通知日期起計三個月內或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期權行使條件。

為免生疑，倘北角酒店更新估值超過港幣2,000,000,000元或低於港幣1,300,000,000元，且期權協議之訂約方共同協定期權不得自動屆滿，世紀城市、百利保及/或富豪須就行使期權尋求股東或獨立股東批准，而管理人須尋求獨立基金單位持有人之額外批准。



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或擔保人未能履行該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。

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99,300,000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及擔保人就任何違反保證而須承擔責任之限度。P&R Holdings及擔保人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最終行使價。

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(倘期權獲行使)後，承租人(富豪之全資附屬公司)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分別為北角酒店交易之最終行使價之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。倘期權獲行使，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富豪將作出公佈。在北角租賃協議項下租期第三年年底之後刊發之富豪年報中，富豪將列出有關不足金額(如有)之詳情及富豪獨立非執行董事將就P&R Holdings是否履行其償付不足額(如有)之責任發表意見。

北角酒店為全新之酒店。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之及北角酒店資料

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元收購該幅正在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

客房及套房數目： 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。該酒店之上蓋建築工程正在進行中。預期建築事務監督將於二零一四年第二季根據香港法例第123章《建築物條例》發出北角酒店之入伙紙。在此基礎上，北角酒店預計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」之酒店品牌由富豪集團管理及經營。

截至二零一一年及二零一二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41,000元及港幣77,000元。於二零一二年十二月三十一日，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100,000元。未計銀行借款及股東貸款，Fortune Mine之綜合資產淨值於二零一二年十二月三十一日約為港幣518,000,000元，北角酒店於二零一三年六月二十五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。期權之初步行使價乃根據北角酒店之獨立估值所釐定，將為超出Fortune集團於二零一二年十二月三十一日未計其銀行借款及股東貸款前之資產淨值之盈餘港幣1,132,000,000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。

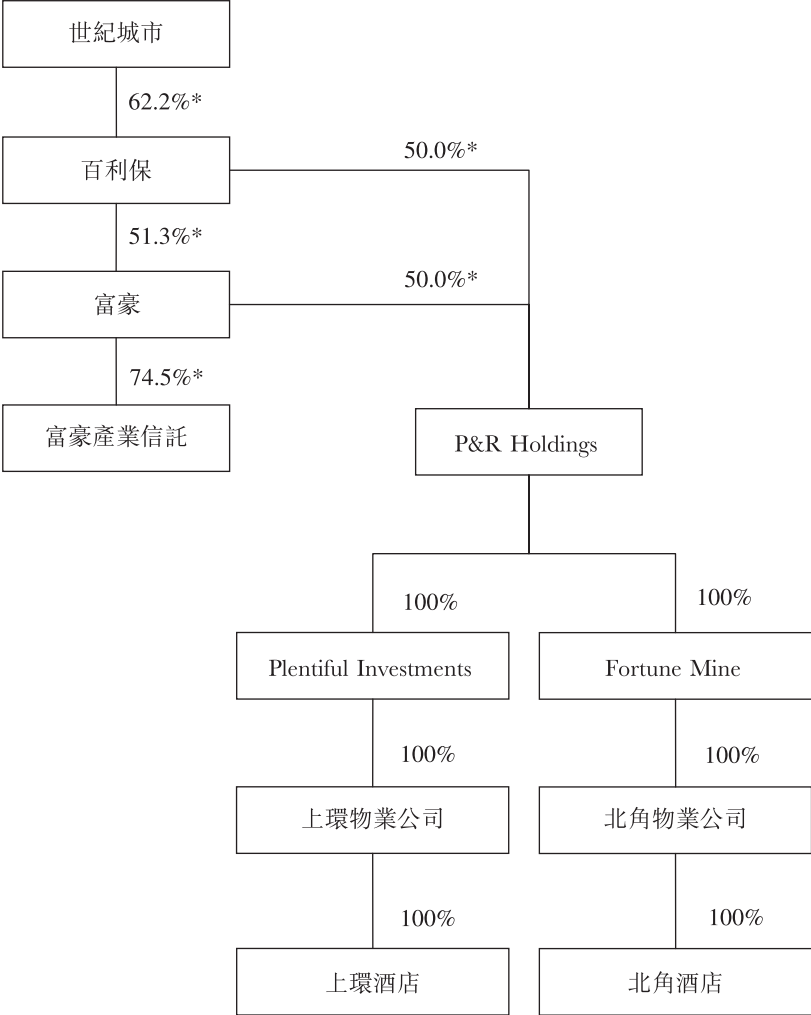
## 賣方融資

於二零一三年六月二十八日(交易時段後)，受託人(作為借貸人)與百富金融財務有限公司(作為放貸人)(為P&R Holdings之全資附屬公司)就賣方融資訂立一份融資函件。倘就完成上環酒店交易及/或北角酒店交易之所需資金不足，富豪產業信託或會提取賣方融資將差額補足。

賣方融資為一項本金總額最多為港幣1,457,000,000元之港元兩年期無抵押備用貸款融資(可分兩批提取)，以年利率4.375%計息，有關利息須於每季支付。賣方融資及未償還本金額將由受託人提取賣方融資當日起計24個月到期償還。賣方融資並無任何預付成本。賣方融資為無抵押及按一般商業條款訂立，根據上市規則為富豪一項獲豁免關連交易。

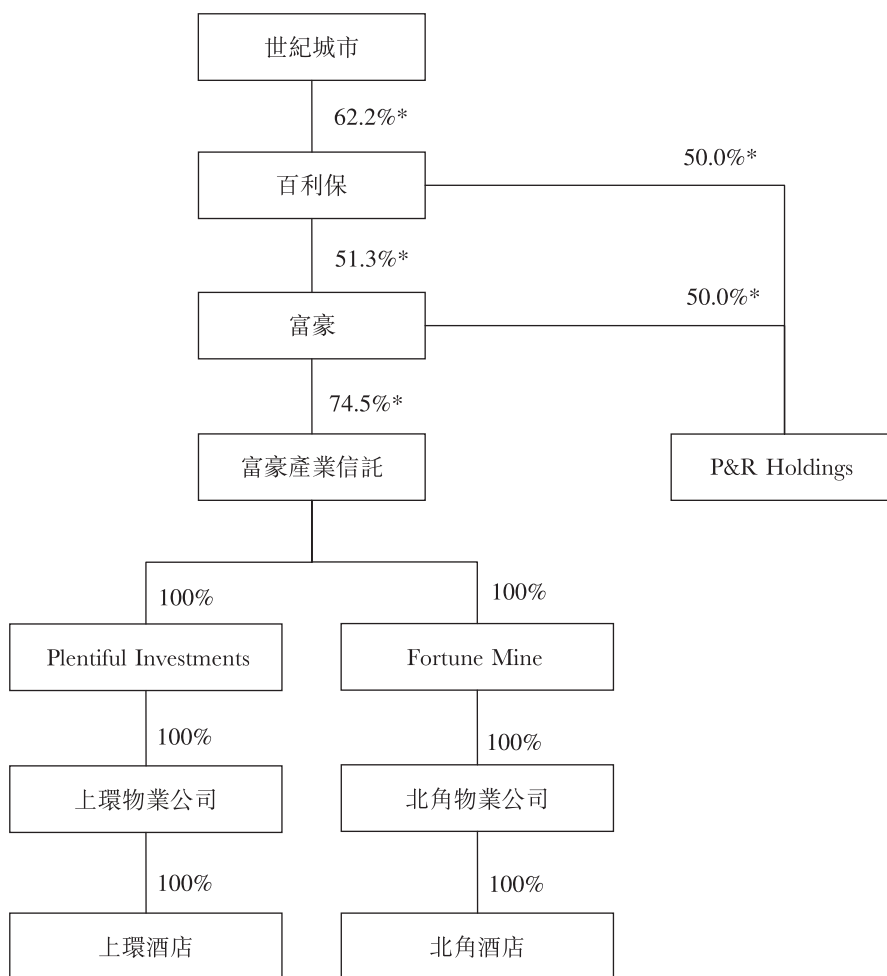
與該等酒店有關之股權架構圖

下圖顯示於Plentiful Investments及Fortune Mine之現時股權權益：



\* 股權乃透過控股公司之全資附屬公司持有。

下圖顯示完成上環酒店交易及北角酒店交易後於Plentiful Investments及Fortune Mine之股權架構(如期權獲行使)：



\* 股權乃透過控股公司之全資附屬公司持有。

## 進行交易之理由及裨益

世紀城市持有百利保已發行股本約62.2%，而百利保持有富豪已發行股本約51.3%。百利保為世紀城市之上市附屬公司，而富豪為世紀城市及百利保之上市附屬公司。世紀城市集團及百利保集團主要從事物業投資及發展、建築及與樓宇相關業務，證券及其他投資。富豪集團主要從事酒店擁有(透過其擁有74.5%之附屬公司富豪產業信託)及酒店管理及經營業務，其亦從事物業發展及投資，以及為富豪產業信託作資產管理與證券及其他投資。P&R Holdings由世紀城市及百利保之附屬公司並為富豪擁有50%之共同控權合資公司，其從事物業發展以供銷售及/或租賃。

富豪產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其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、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。管理人(富豪之全資附屬公司)為富豪產業信託之管理人。富豪產業信託為世紀城市、百利保及富豪之上市附屬公司。

由於上環酒店之發展將於二零一三年第四季完成。根據購股協議，P&R Holdings將向富豪產業信託出售Plentiful Investments(透過其全資附屬公司擁有上環酒店)，代價乃經參考上環酒店之獨立估值後釐定。P&R Holdings將向富豪產業信託收取上環酒店交易之銷售所得款項，而富豪產業信託將以(其中包括)根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據所得款項、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資及/或賣方融資撥付上環酒店購買價付款。世紀城市集團及百利保集團擬將上環酒店交易所產生之所得款項淨額用作營運資金用途。富豪集團將於取得相關旅館牌照後管理及經營上環酒店。富豪董事認為上環酒店交易為富豪集團(透過富豪產業信託)提供了一個鞏固其於上環酒店(將由富豪集團管理及經營)權益之契機。



北角酒店之發展預計將於二零一四年第二季完成。根據期權協議，期權將授予富豪產業信託。取得北角酒店入伙紙後及根據期權之行使情況，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)，代價乃參考獨立估值師第一太平戴維斯當時作出之估值後釐定。P&R Holdings將向富豪產業信託收取北角酒店交易銷售所得款項，而富豪產業信託將以(其中包括)根據富豪產業信託中期票據計劃發行票據所籌資金、以上環酒店及/或富豪產業信託持有之其他資產作抵押之現有及/或新銀行融資以及/或賣方融資撥付北角酒店交易之代價付款。世紀城市集團及百利保集團擬將北角酒店交易產生之所得款項淨額用作營運資金用途。富豪集團將在取得相關旅館牌照後管理及經營北角酒店。富豪董事認為期權協議為富豪集團(透過富豪產業信託)提供了一個獲得鞏固其於北角酒店(將由富豪集團管理及經營)權益之權利之商機。

由於Plentiful Investments及Fortune Mine於上環酒店交易及北角酒店交易各自完成後，仍將為世紀城市及百利保之附屬公司，故世紀城市及百利保預期不會分別呈報上環酒店交易及北角酒店交易產生之任何損益。

根據購股協議，富豪產業信託須支付按金。根據期權協議，富豪產業信託應向P&R Holdings支付期權費港幣10,000,000元及作出可退還現金抵押付款。P&R Holdings可不受限制地使用該等所得款項。

世紀城市董事(包括獨立非執行董事)認為，上環酒店交易、期權及期權行使之條款屬公平合理，並符合世紀城市及其股東之整體利益。

百利保董事(包括獨立非執行董事)認為，上環酒店交易、期權及期權行使之條款屬公平合理，並符合百利保及其股東之整體利益。

富豪董事(不包括身為富豪獨立董事委員會成員並將於考慮豐盛融資意見後方表達其意見之獨立非執行董事)認為，上環酒店交易及期權之條款屬公平合理，並符合富豪及其股東之整體利益。

羅旭瑞先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生(均為富豪之執行董事)為百利保及世紀城市之執行董事，而伍兆燦先生及黃之強先生(均為富豪之獨立非執行董事)為百利保及世紀城市之獨立非執行董事。所有該等董事均已就富豪有關上環酒店交易及期權之相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則影響

於本聯合公佈日期，羅旭瑞先生持有世紀城市已發行股本約58.16%；世紀城市持有百利保已發行股本約62.17%；百利保持有富豪已發行股本約51.28%；及富豪持有富豪產業信託已發行基金單位約74.55%。百利保為世紀城市之上市附屬公司，而富豪及富豪產業信託則分別為世紀城市及百利保之上市附屬公司。P&R Holdings由百利保及富豪各自透過彼等各自之全資附屬公司持有50%權益。P&R Holdings為世紀城市及百利保之附屬公司，並為富豪擁有50%之共同控權合資公司。

根據適用百分比率，上環酒店交易、期權及期權行使合共構成世紀城市之一項主要交易，須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。除羅旭瑞先生透過其於世紀城市之權益而於百利保、富豪及富豪產業信託擁有之權益外，羅旭瑞先生直接及間接持有百利保已發行股本約11.86%，及直接持有富豪已發行股本約0.003%。除其作為世紀城市股東之權益外，羅旭瑞先生並無上環酒店交易、期權及期權行使中並無重大權益，故倘世紀城市召開股東大會以批准上環酒店交易、期權及期權行使，並無世紀城市股東須就此放棄投票。世紀城市已就上環酒店交易、期權及期權行使獲一批有密切聯繫之世紀城市股東（合共持有世紀城市已發行股份約58.16%）以書面批准方式批准。世紀城市有密切聯繫之股東包括直接擁有世紀城市已發行股份約3.09%之羅旭瑞先生及由羅旭瑞先生完全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50.75%；(ii) 福島有限公司擁有世紀城市已發行股本約0.11%；(iii) 置邦有限公司擁有世紀城市已發行股本約1.51%；(iv) 瑞圖有限公司擁有世紀城市已發行股本約2.08%；及(v) YSL International Holdings Limited擁有世紀城市已發行股本約0.62%。世紀城市將於二零一三年六月二十九日向其股東寄發通函，以供參考。

根據適用百分比率，上環酒店交易、期權及期權行使合共構成百利保之一項主要交易，須遵守上市規則之申報、公告及股東批准之規定。除世紀城市透過其於百利保之權益而於富豪及富豪產業信託擁有之權益外，羅旭瑞先生及世紀城市持有富豪已發行股本分別約0.003%及0.04%，而世紀城市及百利保持有富豪產業信託已發行基金單位約0.16%及0.02%。除其作為百利保股東之權益外，世紀城市並無於上環酒店交易、期權及期權行使中擁有任何重大權益，故倘百利保召開股東大會以批准上環酒店交易、期權及期權行使，並無百利保之股東須就此放棄投票。百利保已就上環酒店交易、期權及期權行使獲一批有密切聯繫之百利保股東（合

共持有百利保已發行股股份約74.03%)以書面批准方式批准。百利保有密切聯繫之股東包括擁有百利保已發行股本約7.67%之羅旭瑞先生及由羅旭瑞先生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1.46%；(ii) Splendid All Holdings Limited擁有百利保已發行股本約2.73%；(iii) Almighty International Limited擁有百利保已發行股本約31.04%；(iv) Century City Holdings Limited擁有百利保已發行股本約2.73%；(v) Cleverview Investments Limited擁有百利保已發行股本約16.22%；(vi) Gold Concorde Holdings Limited擁有百利保已發行股本約2.61%；(vii) Meylink Limited擁有百利保已發行股本約4.36%；(viii) Smartaccord Limited擁有百利保已發行股本約0.75%；及(ix) Splendour Corporation擁有百利保已發行股本約4.46%。百利保將於二零一三年六月二十九日向其股東寄發通函，以供參考。

根據適用百分比率，上環酒店交易及期權合共構成富豪之一項主要交易及一項關連交易，須遵守上市規則之取得富豪獨立股東批准之規定。富豪將召開股東特別大會，以取得富豪獨立股東批准上環酒店交易及期權。於本聯合公佈日期合共持有富豪已發行股本約51.36%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，於本聯合公佈日期，並無其他富豪股東在上環酒店交易及期權擁有重大利益(彼等作為富豪股東之權益除外)。富豪已成立富豪獨立董事委員會，並已委任豐盛融資為獨立財務顧問就此向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見。富豪將於二零一三年六月二十九日向其股東寄發相關通函(包括富豪獨立董事委員會及豐盛融資各自之意見函件)。

富豪將於適當時候遵守關於行使期權方面適用上市規則，包括適當時取得獨立股東之批准。

## 釋義

「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，獲富豪委任為獨立財務顧問，以就上環酒店交易及期權向富豪獨立董事委員會及富豪獨立股東提供意見
「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(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）
「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，就本聯合公佈而言，不包括富豪集團
「按金」	指	金額為港幣948,000,000元之按金，在有限之情況下可予退還，並由受託人根據購股協議向P&R Holdings支付
「融資函件」	指	受託人（作為借貸人）與百富金融財務有限公司（作為放貸人）就賣方融資將予訂立之融資函件
「Fortune集團」	指	Fortune Mine及其附屬公司
「Fortune Mine」	指	Fortune Mine Limited
「擔保人」	指	百利保及富豪
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「該等酒店」	指	上環酒店及北角酒店之統稱
「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，為富豪之全資附屬公司
「室內裝修代理契約」	指	上環物業公司及北角物業公司（視情況而定）與室內裝修代理於上環酒店交易或北角酒店交易（視情況而定）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，將由上環物業公司或北角物業公司 (視情況而定) 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	由上環物業公司或北角物業公司 (視情況而定)，或由室內裝修代理 (作為上環物業公司或北角物業公司之代理及代表上環物業公司或北角物業公司，視情況而定) 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相關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	上環酒店交易或北角酒店交易 (視情況而定) 完成後滿六個月當日
「室內裝修計劃」	指	與上環酒店或北角酒店 (視情況而定) 有關之室內裝修計劃
「承租人」	指	Favour Link International Limited，為富豪之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	就購股協議或期權協議 (視情況而定) 而言，分別為二零一四年三月三十一日或二零一四年九月三十日，或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
「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富豪之全資附屬公司

「二零一三年三月票據」	指	中期票據發行人於二零一三年三月根據富豪產業信託中期票據計劃發行之於二零一八年到期及年利率為4.125%之本金總額港幣775,000,000元之非上市無抵押票據
「二零一三年五月票據」	指	中期票據發行人於二零一三年五月根據富豪產業信託中期票據計劃發行之於二零一八年到期及年利率為4.10%之本金總額150,000,000美元之上市無抵押票據
「中期票據發行人」	指	R-REIT International Finance Limited，富豪產業信託之全資附屬公司
「北角酒店」	指	位於香港北角麥連街14-20號之酒店
「票據」	指	中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃不時之已發行及將予發行之票據，包括二零一三年三月票據及二零一三年五月票據
「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))

「北角交易文件」	指	(1)期權協議；及(2)有關行使期權之文件，包括(i)北角股東貸款之貸款轉讓；(ii) P&R Holdings及擔保人將就北角酒店交易發出之稅務彌償保證契約；(iii)室內裝修代理契約；(iv)有關由酒店管理人管理北角酒店之酒店管理協議；(v)北角租賃協議；及(vi)富豪將就上述租賃發出之租賃擔保之統稱
「期權」	指	P&R Holdings向受託人授出認購期權，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	百利保、管理人、受託人、P&R Holdings及富豪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應付P&R Holdings之數額港幣10,000,000元
「期權期間」	指	自(受託人獲P&R Holdings通知)北角酒店入伙紙授出日期開始至該日後三十日期間
「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，就本聯合公佈而言，不包括富豪集團
「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

「Plentiful集團」	指	Plentiful Investments及其附屬公司
「Plentiful Investments」	指	Plentiful Investments Limited
「中國」	指	中華人民共和國
「P&R Holdings」	指	P&R Holdings Limited百富控股有限公司，由百利保之全資附屬公司與富豪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應支付予P&R Holdings港幣990,000,000元之可退還款項
「富豪」	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)
「富豪董事」	指	富豪之董事
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「富豪獨立董事委員會」	指	已成立之富豪之獨立董事委員會，乃包括簡麗娟女士及羅文鈺教授(均為富豪之獨立非執行董事)，以就上環酒店交易及期權向富豪獨立股東提供意見
「富豪獨立股東」	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富豪股東
「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)



「富豪產業信託 中期票據計劃」	指	富豪產業信託於二零一三年一月十一日設立之1,000,000,000美元中期票據計劃，其詳情載於富豪產業信託日期為二零一三年一月十一日之公佈
「富豪股東」	指	富豪股本中每股面值港幣0.10元之普通股持有人
「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，為該等酒店之獨立估值師
「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》
「購股協議」	指	管理人、受託人、P&R Holdings、百利保及富豪就上環酒店交易於二零一三年六月二十八日訂立之買賣協議
「上環酒店」	指	位於香港上環文咸東街132-140號之酒店
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上環酒店完成」	指	購股協議之完成
「上環酒店購買價」	指	受託人根據購股協議應付P&R Holdings之港幣1,580,000,000元之代價
「上環酒店交易」	指	按照購股協議之條款並在其條件規限下，(a)受託人(按管理人之指示行事)(或其代名人)收購Plentiful Investments全部已發行股本；及(b)將上環股東貸款轉讓予受託人

「上環租賃協議」	指	與承租人自上環物業公司租賃上環酒店有關之租賃協議
「上環物業公司」	指	Tristan Limited，Plentiful Investments之全資附屬公司
「上環股東貸款」	指	Plentiful Investments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))
「上環交易文件」	指	(1)購股協議；(2)上環股東貸款之貸款轉讓；(3)P&R Holdings及擔保人將就上環酒店交易發出之稅務彌償保證契約；(4)室內裝修代理契約；(5)有關由酒店管理人管理上環酒店之酒店管理協議；(6)上環租賃協議；及(7)富豪將就上述租賃發出之租賃擔保之統稱
「信託契約」	指	由受託人與管理人於二零零六年十二月十一日訂立並構成富豪產業信託之信託契約，經相同訂約方於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所補充(可不時進一步修訂及補充)
「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

「賣方融資」 指 融資函件下兩年期無抵押定期貸款融資，其詳情載於本聯合公佈標題為「賣方融資」一段

「豁免申請」 指 富豪房地產信託就產生自上環酒店交易或北角酒店交易(視情況而定)之新持續關連交易，申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之披露及基金單位持有人批准之規定

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，二零一三年六月二十八日

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)  
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)

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)

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