

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，並表明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。



## **Kosmopolito Hotels International Limited**

### **麗悅酒店集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.kosmohotels.com>

(股份代號：2266)

### **須予披露交易 涉及出售待售股份及待售貸款**

#### **出售交易**

董事會宣佈，於二零一零年十二月一日(交易時段後)，賣方與買方(一名獨立第三方)訂立買賣協議，據此賣方同意出售，而買方同意購入待售股份及待售貸款，總代價為290,000,000港元減去現有銀行貸款(可予調整)。

#### **酒店管理協議**

董事會進一步公佈，於二零一零年十二月一日(交易時段後)，管理公司與卓雄及買方訂立酒店管理協議，據此管理公司將為該酒店提供酒店管理服務。

#### **上市規則含義**

由於賣方是本公司的全資附屬公司，而且出售交易的相關適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但少於25%，故出售交易構成本公司一項須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章下的申報及公佈規定。

#### **引言**

卓雄是一間在香港註冊成立的公司，由賣方全資實益擁有。卓雄的主要業務包括持有及發展該酒店。

於二零一零年十二月一日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此賣方同意出售，而買方同意購入待售股份及待售貸款，總代價為290,000,000港元減現有銀行貸款(可予調整)。

此外，於同一日(交易時段後)，管理公司與卓雄及買方訂立酒店管理協議，據此管理公司將為該酒店提供酒店管理服務，惟倘若出售交易無法完成，致令買賣協議終止，則買方及管理公司各自有權終止酒店管理協議。

買賣協議及酒店管理協議的主要條款概述如下。

## 買賣協議

### 日期

二零一零年十二月一日

### 訂約方

賣方： Havena Holdings Limited，本公司的全資附屬公司

買方： Norwood Asia Limited，本公司及／或其關連人士的獨立第三方

賣方擔保人： 麗悅酒店集團有限公司

買方擔保人： PGR Asian Real Estate Fund, L.P.

### 待售資產

待售股份及待售貸款。

### 代價

代價為290,000,000港元減去現有銀行貸款，代價中相當於完成交易時未償還之待售貸款之金額即為待售貸款之購買價，而代價餘數則為待售股份的購買價。

代價須按下列方式以現金支付：

- (a) 29,000,000港元為首期按金，於簽訂買賣協議時支付；
- (b) 29,000,000港元為第二期款項，於簽訂買賣協議後30日內支付；及

- (c) 232,000,000港元減去現有銀行貸款，並作出調整，以反映卓雄就該酒店項目之若干營運設備及供給品而引致的實際開支，與完成交易時的議定估計成本兩者的差距。

於完成日期後14日內，賣方與買方須以書面協商完成時賬目的內容及完成時流動資產淨值的計算。在協商完成時賬目及完成時流動資產淨值的計算後5個營業日內，可以下列方式調整代價：

- (a) 倘若完成時流動資產淨值少於零，賣方須向買方支付有關的不足數額；及
- (b) 倘若完成時流動資產淨值高於零，買方須向賣方支付有關的盈餘數額。

代價由買賣協議各訂約方公平磋商達致，並參考獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司於二零一零年九月二十八日編製的估值證書，顯示該酒店的估計資本值(倘若於二零一零年六月三十日落成)為290,000,000港元。

基於上文所述者，董事(包括獨立非執行董事)認為代價誠屬公平合理。

#### 完成交易的條件

完成交易的前提條件為：—

- (a) 買方已取得新批授融資；
- (b) 買賣協議下各項保證於買賣協議日期及完成交易時仍屬真實準確，在所有重大方面並無誤導；
- (c) 賣方已提供買方合理信納的憑據，顯示(i)該酒店的所有建設工程已實質上完成；(ii)所有建設工程均遵守一切適用法律及法規；及(iii)該酒店項目已按照有關建設工程的建築合同完成，包括但不限於建築事務監督該酒店發出估用許可證；
- (d) 賣方已提供買方合理信納的憑據，顯示有關經營該酒店的所有牌照、許可證或證明書均已取得，並將於完成交易時仍然具有效力及持續生效，包括但不限於就該酒店發出香港法例第349章《旅館業條例》下的旅館牌照；



## 年期

酒店管理協議的初始限期由開始日期起，於初始限期內繼續生效，除非其後獲買方、卓雄及管理公司相互書面協定額外重續十年。卓雄及管理公司將在合理情況下致力確保開始日期不遲於二零一一年四月一日。

## 服務

管理公司將為該酒店提供酒店管理服務。

## 管理費及擁有人保證回報

於初始限期的首六個月，管理公司將享有的管理費等同於該六個月期間該酒店總體上賺得的經營溢利總額的50%。

緊接初始限期首六個月屆滿後開始，直至初始限期屆滿為止，買方可從該酒店於每個經營年度的經營溢利總額中，享有該經營年度的擁有人年度保證回報，該保證回報首先會每月按比例支付，其後於每個經營年度末以年率基準作調整，形式如下：

- (a) 倘若於經營年度末，該酒店於該經營年度的經營溢利總額超逾經營年度的擁有人年度保證回報，管理公司就該經營年度的管理費應等同經營溢利總額(就該經營年度)超逾擁有人年度保證回報(就該經營年度)的金額的50%；但
- (b) 倘若於經營年度末，該酒店於該經營年度的經營溢利總額等同或少於該經營年度的擁有人年度保證回報，管理公司將不能享有該經營年度的管理費，而倘若該酒店的經營溢利總額少於擁有人年度保證回報，管理公司需要向買方支付等同擁有人年度保證回報(以尚餘者為限)的款項。

一旦酒店管理協議獲買方、卓雄及管理公司重續，重續限期的管理費須於初始限期屆滿最少六個月前以書面協定，並將根據當時市場收費水平釐定。若訂約各方並無按當時市場收費水平達成協議，任何一方可要求其他方諮詢獨立專家，以決定重續限期的管理費。諮詢獨立專家的費用應屬於該酒店的經營成本。

倘若訂約各方並無就續展酒店管理協議達致相互協議，或倘諮詢獨立專家後各方仍不能彼此協定重續限期的管理費，酒店管理協議將於初始限期屆滿後被視作終止(受酒店管理協議的條款規限，該等條款的效力按照其細則不受終止影響)。

## 本集團的資料

本集團的主要業務包括於亞洲發展、擁有及營運經濟型、中至高檔及精品酒店。

## 買方的資料

買方主要從事離岸房地產投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及買方的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 卓雄的財務資料

以下載列卓雄截至二零一零年三月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料，以遵照香港財務報告準則的會計政策編製，並摘錄自卓雄的經審核財務報表：

	截至二零一零年 三月三十一日止年度 (港元)	截至二零零九年 三月三十一日止年度 (港元)
除稅前虧損淨額	11,114	2,455
除稅後虧損淨額	11,114	2,455
資產淨值	4,079,819	4,090,933
資產總值	170,043,142	146,973,599

## 出售交易及酒店管理協議的因由及得益

董事會認為出售交易：

- (a) 可為本集團提供套現良機，變現因該物業價格上升及承辦該酒店項目所賺取的利潤及創造的價值，並讓本集團免卻卓雄可能產生的任何進一步開支；

- (b) 讓本集團繼續擔任管理人，管理名為「The Mercer by Kosmopolito」的該酒店，並繼續擴展酒店管理業務；
- (c) 解除本集團對現有銀行貸款的責任，為其提供額外現金流，可重新調撥其資源至其他投資機遇；及
- (d) 本集團無須再進一步為卓雄注資。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及酒店管理協議的條款均以正常商業條款為基準，誠屬公平合理，而訂立買賣協議及酒店管理協議符合本集團及其股東整體利益。

### 出售交易的財務影響

董事估計，待完成交易後，本集團預計會錄得出售交易收益約90,000,000港元，即以下兩者的差額：(i)代價，與(ii)本集團於完成交易時應佔卓雄的估計賬面值與有關出售交易的估計開支及稅項的總和。

完成交易後，卓雄將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦不再於本集團的財務報表綜合計算。買賣協議並無限制於其後出售待售股份。然而，倘若於開始日期後兩年內向買方或買方擔保人之聯屬公司以外之人士出售於卓雄之50%以上股本權益，管理公司將有權終止酒店管理協議，而卓雄將須向管理公司作出賠償。

### 所得款項用途

董事預料，出售交易所得款項淨額將保留作為本集團未來投資機會的資本。

### 上市規則含義

由於賣方是本公司的全資附屬公司，而且出售交易的相關適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但少於25%，故出售交易構成本公司一項須予披露交易，並因而須遵守上市規則第14章下的申報及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「調整」	指	按本公佈「代價」一節所述之方式對代價作出調整；
「擁有人年度保證回報」	指	擁有人年度保證回報14,499,996港元，倘經營年度少於十二個月，將按比例作出調整；
「董事會」	指	董事會；
「建築事務監督」	指	具香港法例第123章建築物條例所賦予之涵義；
「營業日」	指	香港銀行開放予公眾辦理一般銀行業務之任何日子，星期六或星期日除外；
「開始日期」	指	管理公司首次代表卓雄向公眾開放該酒店並開始業務經營之日期；
「本公司」	指	麗悅酒店集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2266)；
「完成交易」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及待售貸款；
「完成時賬目」	指	卓雄之未經審核管理帳目，包括其於完成日期之資產負債表及自二零一零年三月三十一日至完成日期期間之損益表；
「完成日期」	指	完成交易之日期，即完成交易之所有條件獲達致後五個交易日之日期或買賣協議各方可能協定之其他日期；
「完成時流動資產淨值」	指	如完成帳目所示，卓雄之流動資產總額減卓雄之流動負債(不包括待售貸款、現有銀行貸款、新批授融資及與該物業任何重估盈餘有關之任何遞延稅項負債)；



「代價」	指	買方應就出售交易向賣方支付之總代價290,000,000港元減現有銀行貸款，及可作出調整；
「董事」	指	本公司董事；
「卓雄」	指	卓雄國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由賣方全資及實益擁有；
「現有銀行貸款」	指	卓雄於完成日期根據貸款協議欠付其抵押權人之款項；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「該酒店」	指	於該物業上開發及興建之酒店，將命名為「The Mercer by Kosmopolito」；
「酒店管理協議」	指	買方、卓雄及管理公司就該酒店訂立之日期為二零一零年十二月一日之管理協議；
「酒店項目」	指	卓雄進行之有關興建及經營該酒店之項目；
「初始限期」	指	自開始日期計起為期66個月，並可就不可抗力事件作出任何延期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	日期為二零零七年九月二十一日之貸款協議，經日期為二零一零年五月五日之貸款協議補充協議及日期為二零一零年九月三十日之第二份貸款協議補充協議所補充，上述文件均由卓雄與其抵押權人訂立；
「管理公司」	指	Kosmopolito Hotels International Services Limited，本公司之全資附屬公司；

「新批授融資」	指	買方自任何外部資源或內部資源取得之新造貸款及／或其他方式融資；
「新造貸款」	指	於完成交易後，將由買方籌備及由銀行或金融機構向卓雄及／或買方提供之貸款融資，其款項總額不少於145,000,000港元，以(其中包括)根據買方合理可接受之條款於完成交易後就現有銀行貸款再融資；
「經營年度」	指	自開始日期起至其後之十二月三十一日止之期間，及隨後自每年一月一日起至其後十二月三十一日或初始限期(或倘酒店管理協議經已重續，則為經重續限期)屆滿日期止之期間；
「該物業」	指	全幅於土地註冊登記處登記為海傍地段9B、內地段第872號A段、內地段第871號A段之土地及地塊，聯同其上已興建或將予興建之建築、物業及樓宇；
「買方」	指	Norwood Asia Limited，於本公佈日期為一間由買方擔保人全資擁有之公司，乃本公司之獨立第三方及本公司之關連人士(定義見上市規則)；
「買方擔保人」	指	PGR Asian Real Estate Fund, L.P.，於本公佈日期為買方全部已發行股本之擁有人及買方之買賣協議擔保人，其已同意擔保買方履行其於買賣協議項下之責任；
「出售交易」	指	賣方根據買賣協議向買方出售待售股份及待售貸款之出售交易；
「買賣協議」	指	買方、賣方、買方擔保人及賣方擔保人就出售交易訂立之日期為二零一零年十二月一日之有條件買賣協議；
「待售貸款」	指	卓雄於完成日期欠付賣方之貸款(包括其所產生之利息)；

「待售股份」	指	將根據買賣協議出售予買方之一股股份，為買賣協議日期卓雄之全部已發行股本；
「賣方」	指	Havena Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司及卓雄全部已發行股本之實益擁有人；
「賣方擔保人」	指	本公司，為賣方全部已發行股本之擁有人及賣方之買賣協議擔保人，已同意擔保賣方履行其於買賣協議項下之責任；
「賣方律師」	指	胡關李羅律師行，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓；
「股份」	指	卓雄股本中每股面值1.00港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
麗悅酒店集團有限公司  
總裁兼執行董事  
莫貴標

香港，二零二零年十二月一日

於本公佈日期，執行董事為莫貴標先生、朱志成先生、賴偉強先生及邱詠筠女士。非執行董事為丹斯里拿督邱達昌、葉海華先生、孔祥達先生及陳志興先生。獨立非執行董事為石禮謙先生、杜彼得先生及廖毅榮博士。