

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告之內容概不負責，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公告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。



KAI YUAN HOLDINGS LIMITED

開源控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1215)

主要交易

翻新協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月十五日（聯交所交易時段後），項目擁有人（本公司全資附屬公司）與總承包商訂立翻新協議，據此，總承包商已同意對該酒店進行翻新工程，翻新合約價為11,280,315.28歐羅（不包括增值稅）（相當於約92,724,191.60港元）。

翻新協議的完成須待先決條件獲達成後方告作實，有關先決條件載於下文「先決條件」一段。

上市規則的涵義

由於有關翻新協議的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但少於100%，故訂立翻新協議構成本公司一項重大交易，並須遵守上市規則第14章的公告、通函、股東批准及報告規定。

股東特別大會將召開及舉行以供股東考慮及酌情批准翻新協議及其項下擬進行的交易。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准翻新協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間準備將載於通函內的本集團的相關財務資料，一份載有(其中包括)翻新協議的資料及股東特別大會通告的通函將於二零二四年十二月十二日或之前(即刊發本公告日期後超過15個營業日)寄發予股東。

由於翻新協議的完成須待先決條件獲達成後方告作實，故翻新工程可能或可能不會進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於二零二四年十一月十五日(聯交所交易時段後)，項目擁有人(本公司全資附屬公司)與總承包商訂立翻新協議，據此，總承包商已同意對該酒店進行翻新工程，翻新合約價為11,280,315.28歐羅(不包括增值稅)(相當於約92,724,191.60港元)。

翻新協議

日期

二零二四年十一月十五日(聯交所交易時段後)

訂約方

- (1) 總承包商，即Sinfonic。就董事所深知，其主營業務為國際裝修建築，專門從事高端辦公室、酒店及零售項目。
- (2) 項目擁有人，即MCE OpCo，本公司全資附屬公司。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，總承包商及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及本集團關連人士的第三方。

先決條件

翻新協議須待股東於股東特別大會上通過有關批准翻新協議及其項下擬進行的交易之必要決議案(即先決條件)後方可作實。

先決條件不可獲豁免，倘先決條件未能於二零二四年十二月三十一日或之前達成，翻新協議須自動終止，且任何一方均毋須承擔任何責任，而項目擁有人須支付總承包商直至股東特別大會當日就翻新工程產生的所有合理成本及開支，惟該等成本及開支已取得項目擁有人的事先書面批准，上限為210,084.53歐羅(相當於約1,726,894.84港元)。

翻新工程

根據翻新協議，總承包商已同意對該酒店進行以下的翻新工程：

- (i) 完成該酒店第1至第7層112間客房的內部翻新工程；
- (ii) 更換該酒店第1至第7層技術管道內的立式空調系統；
- (iii) Rue de Ponthieu外牆及室內庭院的工程；
- (iv) 更換若干客房的窗戶；及
- (v) 屋頂工程。

翻新合約價、翻新合約價的可能減少及付款條款

翻新合約價將為11,280,315.28歐羅(不包括增值稅)(相當於約92,724,191.60港元)，該金額按項目擁有人與總承包商按正常商業條款參照翻新工程所要求的工程及標準、材料及勞工成本、總承包商的資歷及經驗，以及根據四名承包商提交的招標所得出的現行市場價格後經公平磋商釐定。經本集團按招標程序作出客觀評估後，認為總承包商為最合適的選擇。

總承包商須盡力優化與外牆及屋頂相關的翻新工程的服務及成本，倘能完全優化，將有可能將翻新合約價減少600,060.69歐羅(相當於約4,932,498.87港元)。

項目擁有人須受達成先決條件所限，向總承包商支付起動金2,256,063.06歐羅(不包括增值稅)(相當於約18,544,838.35港元)，起動金須由一間法國的銀行機構提供等額的個人及連帶保證。

翻新合約價須根據載於翻新協議的付款時間表按月分期支付，最後一期須於二零二五年十二月繳付，惟受限於(其中包括)逾期罰款適用、翻新工程不履行、下文「保留金保函」及「履約擔保」各段所載項目擁有人對持有保留金的權利(如適用)。

翻新合約價將以本集團內部資源結付。

保留金保函

總承包商獲繳付的所有付款須受保留金所限，保留金金額相等於該付款百分之五(5%) (包括增值稅)。如事先書面通知發送至項目擁有人後，總承包商已提供以項目擁有人為受益人的翻新合約價的百分之五(5%) (包括增值稅) 的銀行擔保，則該保留金將不適用。該保留金或銀行擔保將於項目擁有人就翻新工程驗收後一年解除。

履約擔保

總承包商須提供翻新工程的財務完成擔保，該擔保須由一間信貸機構出具，而該信貸機構須作為翻新工程圓滿竣工的連帶保證人。

項目擁有人將有權保留翻新合約價百分之十五(15%)的固定價格(包括增值稅)，以支付項目擁有人為完成翻新工程而可能產生的所有費用。

履約擔保／保留金將於項目擁有人就翻新工程驗收後解除。

翻新工程期限

根據翻新協議，翻新工程將於二零二五年一月十三日開始施工並於二零二五年十二月三十一日竣工。

總承包商的具體承諾

於翻新協議日期，當地政府尚未授出許可於法國巴黎Rue de Ponthieu設置地盤，而該處需要進行與該酒店面向該街道的外牆有關的部分翻新工程。總承包商已承諾就此與有關當局聯絡，以確保翻新工程於上述日期前開始施工及竣工。

工期延後涉及的罰金

預定翻新工程如有任何延後，須按下列各項繳付下列罰金：

- (i) 客房(包括窗戶)：每間客房每日150歐羅(相當於約1,233港元)；及
- (ii) 外牆及屋頂：相關工程(包括任何修改)的翻新合約價(包括增值稅)之0.2%。

工期延後涉及的罰金上限將為翻新合約價總額百分之五(5%)(包括增值稅)，以及任何額外或修改工程訂單金額(包括增值稅)。

如翻新協議訂明的里程碑日期有任何延誤，須按上文所載的相同費率繳付暫繳罰金。然而，倘項目擁有人未因相關延後而遭受任何損失，則須將支付予項目擁有人的任何暫繳罰金退還予總承包商。

終止

項目擁有人在下列情況下可終止翻新協議：

- (i) 如總承包商犯了嚴重過失或違約，在向總承包商發出正式通知後的兩個曆日至20個工作日內；或
- (ii) 在不可抗力、總承包商清盤等情況下，無需事先通知；或
- (iii) 任何時間，無需理由，只需給予20個工作日的事先書面通知。

有關總承包商的資料

總承包商為於法國註冊成立的公司，就董事所深知，其主營業務為國際裝修建築，專門從事高端辦公室、酒店及零售項目。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，總承包商及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及本集團關連人士的第三方。

誠如本公司日期為二零二一年十二月一日的公告所載，本集團與ISG Europe訂立翻新協議，對該酒店當時的若干客房、其香榭麗舍大道外牆及其主廚房進行翻新。ISG Europe與總承包商為同一間公司，而總承包商其後已更改為目前的名稱Sinfonic。

訂立翻新協議的理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括酒店營運及放債。

由於近年新酒店供應不斷，加上現有酒店物業不斷翻新，導致法國酒店業競爭一直激烈。為保持該酒店於客人體驗及房價方面的競爭力，該酒店強烈需要升級其環境及舊有資產，以滿足客人的需求及期望。於二零二二年十月，該酒店已完成(其中包括)其面向香榭麗舍大道的房間的初步翻新。

翻新協議已訂立，以進行該酒店其他部分的翻新。董事會認為翻新工程將提升該酒店的入住率、收益及業務價值。翻新協議的條款乃經項目擁有人及總承包商考慮四份承包商的招標後經公平磋商釐定。

本集團致力維持其在酒店業的競爭力。為此，本集團將繼續檢討該酒店的狀況及條件，並將於適當時候進行所需的升級工程。

董事認為，翻新協議的條款及其項下擬進行的交易屬正常商業條款，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

由於有關翻新協議的其中一項適用百分比率超過25%但少於100%，故訂立翻新協議構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章的公告、通函、股東批准及報告規定。

一般事項

股東特別大會將召開及舉行以供股東考慮及酌情批准翻新協議及其項下擬進行的交易。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准翻新協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間準備將載於通函內的本集團的相關財務資料，一份載有(其中包括)翻新協議的資料及股東特別大會通告的通函將於二零二四年十二月十二日或之前(即刊發本公告後超過15個營業日)寄發予股東。

由於翻新協議的完成須待先決條件獲達成後方告作實，故翻新工程可能或可能不會進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞語具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	開源控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「先決條件」	指	載於本公告「翻新協議」一節下「先決條件」一段內的先決條件

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「總承包商」	指	Sinfonic，一間於法國註冊成立的公司
「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
「該酒店」	指	本集團擁有位於法國巴黎香榭麗舍大道70號的 Marriott Champs-Elysees Hotel
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「項目擁有人」	指	MCE OpCo，一間於法國成立的普通合夥企業，並為 本公司全資附屬公司
「翻新協議」	指	由總承包商及項目擁有人就翻新工程訂立日期為二 零二四年十一月十五日的翻新協議，連同行政規範 文件
「翻新合約價」	指	翻新協議下的代價11,280,315.28歐羅（不包括增值 稅）（相當於約92,724,191.60港元）
「翻新工程」	指	於本公告「翻新協議」一節下「翻新工程」一段內根據 翻新協議而將予進行的翻新工程
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供股東考 慮及酌情批准翻新協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司普通股

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值稅」	指	增值稅
「歐羅」	指	歐羅，歐洲法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命
開源控股有限公司
執行董事
羅永志

香港，二零二四年十一月十五日

於本公告日期，董事會由執行董事薛健先生及羅永志先生；以及獨立非執行董事譚新榮先生、吳志彬先生、賀弋先生及郭佩霞女士組成。

就本公告而言，除非另有說明，否則歐羅乃按約1.00歐羅=8.22港元的匯率換算為港元。有關匯率僅供說明用途，概不表示任何港元及歐羅金額已經或原可以或可以按上述匯率或任何其他匯率予以兌換。