重 要 提 示

倘　閣下對本發售通函之內容有任何疑問，應諮詢　閣下之股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業顧問。

REGAL REIT
富豪產業信託

Regal Real Estate Investment Trust
富 豪 產 業 信 託

（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）

由

富豪資產管理有限公司
Regal Portfolio Management Limited
富 豪 資 產 管 理 有 限 公 司

管　理

全 球 發 售

全球發售基金單位數目	:	869,289,000（可予調整及視超額配售權行使與否而定）
香港公開發售基金單位數目	:	86,930,000（可予調整及重新分配）
國際發售基金單位數目	:	782,359,000（可予調整、重新分配及視超額配售權行使與否而定）
最高發售價	:	每個基金單位港幣3.38元，申請時須以港幣繳足，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費，多收款項將予退還
股份代號	:	1881

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商

美林　　Deutsche Bank　　Goldman Sachs 高盛

美 林 遠 東 有 限 公 司　　德 意 志 銀 行 香 港 分 行　　高 盛（亞 洲）有 限 責 任 公 司

獨家上市代理人及獨家財務顧問

美林

美 林 遠 東 有 限 公 司

副牽頭經辦人

荷銀·洛希爾

荷 銀 洛 希 爾

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本發售通函之內容概不負責，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發售通函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。

發售價預期將由聯席全球協調人（代表香港包銷商）、富豪及產業信託管理人於定價日議定。定價日預期為二零零七年三月二十三日（星期五）。發售價將不會高於港幣3.38元，且現時預期不會低於港幣2.68元。香港公開發售基金單位及保留基金單位之申請人須於申請時繳付每個香港公開發售基金單位或保留基金單位港幣3.38元之最高發售價，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費（倘發售價低於最高發售價，多收款項將予退還）。倘聯席全球協調人、富豪及產業信託管理人因任何原因而未能就發售價達成協議，全球發售將不會進行。

聯席全球協調人（徵得富豪及產業信託管理人同意）可於根據香港公開發售及優先發售提交申請最後一日上午前任何時間，將指示性發售價範圍調低至低於本發售通函所載之發售價範圍（即每個基金單位港幣2.68元至港幣3.38元）。在此情況下，有關調低指示性發售價範圍之通知，最遲將於根據香港公開發售及優先發售提交申請最後一日上午於《南華早報》（以英文）及《信報》（以中文）刊登。倘香港公開發售基金單位及／或保留基金單位之申請已於根據香港公開發售及優先發售（視情況而定）提交申請最後一日前遞交，則即使指示性發售價範圍作出上述調減，其後亦不得撤回有關申請。其他詳情載於本發售通函「其他資料－全球發售之架構」及「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」兩節內。

倘於基金單位開始在香港聯交所買賣當日上午八時正前發生若干事件，則聯席全球協調人可終止香港包銷商根據公開發售包銷協議認購及促使申請認購香港公開發售基金單位之責任。有關該等事件之內容已載於本發售通函「其他資料－包銷」一節，敬請　閣下參閱該節以了解其他詳情。

二零零七年三月十九日

富豪產業信託之摘要

下文之概要乃摘錄自本發售通函之全文，並應與其一併閱讀。本節載有因富豪產業信託之架構而引起之若干事項摘要，投資者務須留意。該等事項之更詳盡資料載於本發售通函其他章節內。此外，請參閱第ii至第iv頁。本概要之詞彙乃於本發售通函「釋義」一節內有所界定。

- 酒店業一般為週期性行業，且頗受現行之經濟環境、政治發展及任何流行性傳染疫病如非典型肺炎爆發之影響。為符合房地產投資信託基金守則有關房地產投資信託基金須產生經常性租金收入之規定，富豪產業信託已訂立長期租賃協議，向承租人授出初步酒店物業之經營租約，以收取基本租金及浮動租金款項。

- 不論初步酒店物業經營業務之盈利如何，承租人將須向富豪產業信託支付基本租金。於二零零七年至二零一零年各年度，基本租金乃根據租賃協議預先釐定，並按年遞增，分別為港幣630,000,000元(由上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算為港幣475,900,000元)、港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。

- 浮動租金僅須於初步酒店物業於有關年度之物業收入淨額(指酒店業務產生之收入，包括出租酒店客房、出租零售地方及餐飲銷售，減去酒店經營業務支出、酒店管理費及固定費用如稅項及差餉)合共超逾有關年度之基本租金時之各有關年度支付。富豪已擔保由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間之浮動租金將最少合共達港幣220,000,000元。

- 務請注意，於一九九六年至二零零五年十年期間，初步酒店物業並無產生高於租賃協議項下最低年度基本租金之年度物業收入淨額總額。

- 於二零一一年至二零一五年年度，初步酒店物業之租金方案將每年進行檢討。在最壞之情況下，租金總額可低至每年港幣400,000,000元(「租金下限」)，而富豪產業信託或未能收取任何浮動租金或其他額外收入。

- 租金款項有賴於初步酒店物業之業績及富豪履行其根據租賃協議及租賃擔保須履行之責任之能力。酒店管理人及承租人均為富豪之全資附屬公司，因此，富豪產業信託之租金收入將受到富豪之財務狀況影響。富豪有責任就富豪應付富豪產業信託之付款責任提供為數港幣10億元之銀行擔保，該銀行擔保金額將僅維持至二零一一年六月三十日(其後於二零一一年至二零一五年年度將作出調整)，而由上市日期至二零一零年十二月三十一日之基本租金及擔保之浮動租金合共為港幣29億元。概無保證擔保金額將足夠償付富豪應付富豪產業信託付款責任之所有差額(如有)。

租約年期及租金收入架構

- 根據租賃協議，由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間，富豪產業信託將收取按年遞增之基本租金及浮動租金(乃與集體物業收入淨額之超出部分聯繫)。初步酒店物業於首個財政年度之年度基本租金為港幣630,000,000元(由上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算為港幣475,900,000元)，而截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度則分別為港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。

- 於二零零七年至二零一零年各年度，年度浮動租金須於初步酒店物業於有關年度之物業收入淨額合共超逾有關年度之基本租金時支付，由二零零七年至二零一零年各年度分別為集體物業收入淨額之超出部分之100%、70%、60%及50%。富豪已擔保由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間之浮動租金將最少合共達港幣220,000,000元，惟可向下調整。

- 於二零一一年至二零一五年各年度，將進行年度租金檢討，據此，承租人須就初步酒店物業支付富豪產業信託(a)由共同委任之獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案及(b) 每年之租金下限(港幣400,000,000元)兩者中之較高者。

投資者務須注意：

- 於一九九六年至二零零五年十年期間內，初步酒店物業之年度物業收入淨額總額乃低於租賃協議項下之最低年度基本租金。有關香港酒店業之詳情，包括自二零零三年以來影響酒店業發展動態之近期行業變動，請參閱「香港之酒店業」一節。

- 倘於檢討租金時採納租金下限，則富豪產業信託於二零一一年至二零一五年各年度之租金收入總額將大幅低於二零零七年至二零一零年各年度之基本租金，跌幅為36.5%至48.7%。因此，富豪產業信託之可供分派收入總額或會蒙受不利影響。請參閱「風險因素—與投資於酒店及房地產有關之風險」一節。

港幣10億元之無條件及不可撤回擔保

- 富豪已促成將由德意志銀行香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人，為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，以涵蓋其截至二零一一年六月三十日止期間之付款責任。由二零一一年七月一日起至租賃協議終止之期間內，銀行擔保涵蓋之金額將調整至(i)租金下限之50%，(ii)共同委任之獨立專業物業估值師於各年度租金檢討時所釐定之抵押按金金額，及(iii)該估值師釐定之年度基本租金之50%，三者中之最高者。

投資者務須注意：

- 概無保證無條件及不可撤回擔保之金額將足夠償付富豪應付富豪產業信託付款責任之所有差額(如有)。務請注意，由上市日期至二零一零年十二月三十一日之基本租金及擔保之最低浮動租金總額合共為港幣29億元。

終止租賃協議及／或酒店管理協議之事項

- 租賃協議將於二零一五年十二月三十一日屆滿，而酒店管理協議將於二零二七年三月屆滿。如「重大協議－租賃協議」及「重大協議－酒店管理協議」兩節所述，租賃協議及酒店管理協議均可因若干終止事項而提早終止，例如違約、不可抗力事件或控制權改變。

- 倘租賃協議不再存在，富豪產業信託應付酒店管理人之酒店管理基本費及獎勵費則將分別由收入總額之1%增加至2%，及由經調整經營業務毛利超出酒店管理基本費及固定費用之1%增加至5%。

- 倘租賃協議因承租人違約而提早終止而富豪產業信託亦終止有關酒店管理協議，則如「重大協議－酒店管理協議」一節所述，富豪產業信託須向酒店管理人支付算定損害賠償(倘無酒店管理人違約之情況下)，金額最高為酒店管理協議提早終止前三個財政年度之酒店管理基本費及獎勵費之總額。

投資者務須注意：

- 任何初步酒店物業之任何未來出售將受到租賃協議及酒店管理協議之條款所限，並可能限制富豪產業信託出售初步酒店物業之能力，以及可能對潛在買家提出之收購價值或條款構成不利影響。

- 於任何租賃協議提早終止或屆滿時，酒店管理協議之存在可能限制富豪產業信託物色替代承租人之靈活性。

- 於租賃協議屆滿後，倘產業信託管理人未能以類似或更佳條款或甚至完全未能物色到替代承租人，則富豪產業信託將不能再收取固定之租金款項，並將直接面對酒店業務(受週期性所限)之風險。在該情況下，富豪產業信託亦將須支付更高之酒店管理費。富豪產業信託作出之分派或因而蒙受不利影響。

酒店擴充計劃

- 賣方已承諾自行承擔所有費用(包括任何超支費用)完成初步酒店物業之酒店擴充計劃(「AEP」)，估計成本約為港幣320,000,000元(不包括亦將由富豪承擔之麗豪酒店地價)。據此，預期至二零零八年年底，初步酒店物業將分階段新增不少於468間客房。

- 如本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節所述，富豪集團已同意直至各初步酒店物業之AEP完成前，放棄收取其認購之AEP基金單位之任何分派。該等AEP基金單位之總數分別相當於按最低發售價及最高發售價計算截至上市日期之已發行基金單位總數之12.0%及9.5%。

投資者務須注意：

- 初步酒店物業之評估值(其構成初步酒店物業收購事項之價格基準)已計及AEP於完成後將產生之未來收益(為數港幣10億元)之價值。

- 於二零零七年至二零一零年各年度，基本租金將不會作出任何上調或下調。

- 於AEP基金單位有權收取分派後，有權收取分派之基金單位總數將增加，從而攤薄投資者應收之分派。在可供分派收入總額無相應增加之情況下，每基金單位分派將減少。

主 要 投 資 資 料 及 摘 要

預期時間表 (1)

寄發**藍色**申請表格 ..... 二零零七年三月十九日(星期一)或之前

香港公開發售及優先發售開始及白色及黃色
申請表格可供索取 ..... 二零零七年三月十九日(星期一)
上午九時正

開始辦理申請登記(2) ..... 二零零七年三月二十二日(星期四)
上午十一時四十五分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格之最後限期..... 二零零七年三月二十二日(星期四)
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**之最後限期(3)..... 二零零七年三月二十二日(星期四)
中午十二時正

截止辦理申請登記 ..... 二零零七年三月二十二日(星期四)
中午十二時正

預期定價日(4) ..... 二零零七年三月二十三日(星期五)

在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)
公佈發售價、國際發售之踴躍程度、
香港公開發售及優先發售之認購
申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準，
以及香港公開發售分別於甲組及
乙組之香港公開發售基金單位最終數目 ..... 二零零七年三月二十九日
(星期四)或之前

寄發全部或部分獲接納申請之基金單位證書(5) ..... 二零零七年三月二十九日(星期四)

寄發全部或部分不獲接納
申請之退款支票(5)(6) ..... 二零零七年三月二十九日(星期四)或之前

基金單位開始在香港聯交所買賣 ..... 二零零七年三月三十日(星期五)

附註：

(1) 除另有說明外，所有時間均指香港本地時間。有關全球發售架構之詳情(包括香港公開發售及優先發售之條件)，均載於本發售通函「其他資料－全球發售之架構」及「其他資料－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節。

(2) 倘香港於二零零七年三月二十二日(星期四)上午八時正至中午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會辦理申請登記。有關詳情請參閱本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位－如何申請香港公開發售基金單位－申請香港公開發售基金單位之時間－惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」及「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位－如何申請保留基金單位－惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」兩節。

(3) 向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位之申請人，務請參閱本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位－如何申請香港公開發售基金單位－如何作出申請－透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**遞交申請」一節。

(4) 全球發售之定價日預期為二零零七年三月二十三日(星期五)或前後。儘管所釐訂之發售價或會低於最高發售價，惟申請人申請香港公開發售基金單位及／或保留基金單位時仍須繳付最高發售價每個基金單位港幣3.38元，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。根據本發售通函「其他資料－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件－退款－附加資料」一節，多收之申請款項(如有)將退還予有關申請人。

(5) 使用申請表格申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位之申請人，並在其申請表格中表明擬親自領取退款支票或(就只使用**白色**及**藍色**申請表格之申請人而言)領取基金單位證書，則可於二零零七年三月二十九日(星期四)上午九時正至下午一時正期間到基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司領取，或於產業信託管理人在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)通知基金單位證書及退款支票寄發及可供領取之任何其他日期領取有關基金單位證書及退款支票。選擇親自領取之個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。屬公司之申請人，倘選擇親自領取，則必須由獲授權個人代表攜同蓋有公司印鑑之授權書前往領取。個人及獲授權代表(如適用)於領取時須出示基金單位過戶處接納之身份證明。未獲領取之基金單位證書及退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格指定之地址，郵誤風險概由申請人承擔。有關安排之詳情載於本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」及「其他資料－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節。

(6) 如申請全部或部分不獲接納，以及申請獲接納但發售價低於最高發售價，有關申請人將獲發退款支票。

基金單位證書預期將於二零零七年三月二十九日(星期四)前發出，惟僅會在(i)全球發售在所有方面已成為無條件；及(ii)本發售通函「其他資料－包銷－包銷安排－香港包銷商終止之理由」一節所述之終止權利未獲行使之情況下，方會於二零零七年三月三十日(星期五)上午八時正生效。

本發售通函以電子版光碟之形式或按要求以印刷版本之形式派發予合資格富豪股東。該光碟不得直接或間接複製、轉派或傳遞予任何其他人士，或基於任何目的公開發佈其全部或部分內容。無論是光碟或其任何內容均並非於美國及／或任何其他香港以外之司法權區銷售證券之要約。未經註冊或未獲豁免註冊之證券不得於美國提呈發售或出售。任何證券發售均將透過發售通函之印刷版本作出。發售通函之印刷版本可於富豪產業信託基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司索取，當中載有關於富豪產業信託之詳細資料及財務報表。無論是光碟、其任何內容或其任何複製品，一概不得帶進或傳進美國、加拿大、中國或日本，或直接或間接在美國、加拿大或中國派發，或在日本或向日本任何居民派發或轉派。合資格富豪股東一旦接受此光碟，即被視為同意受上述細則約束。合資格富豪股東可於二零零七年三月十九日(星期一)上午九時正至二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正之辦公時間內，向富豪產業信託基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)索取本發售通函之印刷版本。

目　　錄

頁次

富豪產業信託之架構概要 i

主要投資資料及摘要

預期時間表 vi
目錄 viii
發售通函之概要 1
全球發售 23
有關本發售通函及全球發售之資料 28
參與全球發售之各方 32
風險因素 35
集資款項用途 55
基金單位擁有權 56
分派政策 57

香港之酒店業 60

業務及策略

富豪產業信託之業務概覽 79
策略 88

初步酒店物業 91

財務資料及盈利預測

選定過往財務及經營業務資料 115
管理層對前身集團財務狀況及業績之討論及分析 119
管理層對日後營運之討論及分析 148
盈利預測 163
分派陳述 182
未經審核備考資產負債表 184

架構及管理

富豪產業信託之架構及組織 187
產業信託管理人 188
富豪集團概覽 202

頁次

企業管治 204
關連人士交易 211
修訂、豁免及發牌之條件 226

重大協議

信託契約 229
買賣協議 244
租賃協議 248
租賃擔保 255
酒店管理協議 257
商標特許契約 264
不競爭契約 266
認購協議 269
可供分派收入保證契約 272
融資協議 273

其他資料

有關初步酒店物業業權之資料 281
稅項 292
包銷 294
全球發售之架構 300
專家 310
如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位 311
香港公開發售及優先發售之其他條款及條件 332

釋義

專用詞彙 349
一般詞彙 355

目　　錄

頁次

附錄

附錄一　會計師報告 371

附錄二　富豪產業信託之未經審核備考資產負債表 405

附錄三　就盈利預測發出之函件 413

附錄四　獨立物業估值師之估值報告 417

附錄五　市場顧問就其香港酒店業報告發出之函件 466

附錄六　樓宇測量顧問就其樓宇測量報告發出之函件 529

附錄七　獨立物業估值師就租賃協議及酒店管理協議發出之函件 535

附錄八　一般資料 537

下文之概要乃摘錄自本發售通函之全文，並應與其一併閱讀。本節僅為本發售通函其他章節所載更詳盡資料之一般概要。 閣下應仔細閱讀整份發售通函以瞭解富豪產業信託之業務、分派陳述、信託契約、基金單位所附帶之權利、稅項及對 閣下決定投資於基金單位至為重要之其他考慮因素。由於投資於基金單位涉及風險， 閣下務請特別留意本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。

於 閣下作出投資決定時， 閣下應僅依賴本發售通函所載之資料。富豪產業信託並無授權任何人士向 閣下提供任何與本發售通函所載不符之資料。

本概要所載之陳述如非過往事實，均可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為基礎。儘管產業信託管理人認為該等假設乃屬合理，但有若干風險及不明朗因素或會導致實際結果與所預測者有重大差別。在任何情況下，本文所載之該等資料均不應視為聯席全球協調人、產業信託管理人、富豪產業信託、受託人或任何其他人士就有關假設之準確性或將會達到該等業績或可能達到該等業績而作出之陳述、保證或預測。本概要並未界定之專用詞彙，其定義載於本發售通函「釋義」一節。

房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託之形式組成，主要投資於賺取收入之房地產資產，並以收入向其基金單位持有人提供回報。投資者購買房地產投資信託基金之基金單位，可分攤房地產投資信託基金持有之房地產資產之利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金之基金單位，主要受房地產投資信託基金守則所規管，並具有下列好處：

- 業務重點明確，因為房地產投資信託基金不得自行決定從事房地產以外之業務，或擁有重大之非房地產資產；
- 房地產投資信託基金守則規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90%之經審核除稅後收入淨額(及如下文所述，就富豪產業信託而言，信託契約規定每個財政年度分派可供分派收入總額至少90%，及每個財政年度分派相等於可供分派收入總額100%之政策，在作出調整額(定義見本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節)後，可能與有關財政年度所錄得之純利不同)；
- 與直接投資於房地產相比，資金流動性大增；
- 管理人獲證監會持續發牌及監管；及
- 由獨立受託人監督之法定及監管企業管治架構與內部企業管治架構。

富豪產業信託概覽

富豪產業信託為擁有初步位於香港之酒店物業投資組合而成立。產業信託管理人相信，成立富豪產業信託乃跟隨將酒店擁有權與酒店營運分開之全球趨勢，讓酒店管理人及特許營運商可專注於酒店營運及提升知名度，而酒店產業信託則專注於資產擁有權及發展機會。富豪產業信託為香港第一個酒店產業信託，將專注於酒店擁有權並物色酒店管理人及特許營運商管理其酒店物業。

富豪產業信託之主要目標為向基金單位持有人提供穩定之分派及在每基金單位資產淨值方面達致長遠之資本增值。產業信託管理人擬以下列方式達成上述目標：(1)透過資產增值機會及改善營運達致內部增長，(2)透過進行符合產業信託管理人投資標準之潛在收購達致外部增長，及(3)透過合適資本架構進行融資。

於全球發售完成後，富豪產業信託將擁有五項香港酒店物業，分別為富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(「**初步酒店物業**」)。初步酒店物業策略地分佈於香港不同地區之優越地點，目前擁有合共3,348間客房及超過30間食肆，提供不同種類之住宿及設施，以滿足市場上不同之需要。該等物業均保養良好，而五間酒店其中四間由二零零四年至二零零六年因翻新而得以升級。於二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年，初步酒店物業之平均可出租客房收入分別為港幣327.5元、港幣521.8元、港幣576.1元及港幣639.0元。於二零零六年，初步酒店物業之入住率為81.2%，而平均房租為港幣786.9元。

初步酒店物業將根據租賃協議出租予承租人(富豪之全資附屬公司)，而租賃協議之年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。浮動租金讓基金單位持有人得以攤分初步酒店物業之物業收入淨額之增長。於二零零七年至二零一零年年度，初步酒店物業於首個財政年度之年度基本租金總額為港幣630,000,000元(由上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算為港幣475,900,000元)，而截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度則分別為港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。應付之浮動租金金額乃按集體基準以所有初步酒店物業之物業收入淨額之超出部分釐定，故一間酒店之正數物業收入淨額之超出部分可能被另一間酒店之負數物業收入淨額之超出部分所抵銷。於二零零七年至二零一零年年度，承租人應付之浮動租金金額分別為集體物業收入淨額之超出部分之100%、70%、60%及50%。

於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。承租人須向出租人支付由該估值師釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金及租金下限(每年為港幣400,000,000元)兩者中之較高者，惟出租人之每月租金收入將不得少於租金下限之十二分之一。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議－租賃協議」一節。

根據各租賃擔保，富豪已就承租人根據租賃協議向出租人支付租金之責任作出擔保。富豪亦已獨自承擔成本及費用促成將由德意志銀行(目前獲穆迪投資者服務給予Aa3(發行人

評級）及獲標準普爾評級服務公司給予AA-（優先無擔保）信貸評級之銀行）香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人之為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，以涵蓋其及承租人之付款責任，年期直至二零一一年六月三十日止。富豪已進一步承諾在此之後（除非租賃協議已終止），上述或其他相等安排將按相同條款一直存在及生效，直至租賃協議年期結束為止，金額相等於(i)共同委任之獨立專業物業估值師於各年度租金檢討時所釐定之抵押按金金額，(ii)該估值師於各年度租金檢討時釐定之年度基本租金之50%及(iii)租金下限之50%三者中之最高者。此外，富豪亦已承諾根據租賃擔保維持最低有形資產淨值不少於港幣40億元。

此外，富豪本身亦擔保由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間之浮動租金將最少合共達港幣220,000,000元，惟此金額可依（其中包括）富豪產業信託根據可供分派收入保證契約收取之任何付款及如本發售通函「重大協議—租賃協議」一節所述因酒店擴充計劃未能及時完成所收取之任何算定損害賠償而下調。

酒店管理人（亦為富豪之全資附屬公司）將根據年期為20年之酒店管理協議按指定之經營標準管理及經營初步酒店物業，並須接受業績表現評核。以客房數量計，富豪為香港最大酒店營運商之一，擁有逾20年酒店營運經驗。

富豪集團將與全球發售同步(但與全球發售分開)認購基金單位，並將於全球發售完成後持有約72.0%之基金單位（或倘超額配售權獲悉數行使則為約67.8%），上述情況均包括AEP基金單位。富豪集團已同意其認購之基金單位之禁售期為6個月（AEP基金單位之禁售期將繼持續至酒店擴充計劃之相關部分完成後若干時間），並已通知產業信託管理人其有意長期投資於富豪產業信託。賣方已承諾自行承擔所有費用（包括任何超支費用及應付地價）完成酒店擴充計劃，據此，預期於二零零八年年底前，初步酒店物業將分階段新增不少於468間客房。此外，富豪集團亦承諾，直至酒店擴充計劃之相關部分完成後若干時間為止，其將不會就其認購之AEP基金單位收取分派。

富豪產業信託之主要投資摘要

產業信託管理人相信，富豪產業信託為基金單位持有人提供具吸引力之投資機會，原因如下：

- 香港第一個酒店產業信託；
- 已作出租賃協議安排，達致直至二零一五年十二月三十一日前提供穩定分派，並具有升值潛力；
- 透過資產增值機會及潛在收購提供增長機會；

- 富豪集團與基金單位持有人之利益緊密連繫及一致；及
- 經驗豐富之管理層。

香港第一個酒店產業信託

富豪產業信託將為香港第一個酒店產業信託，以客房數量計為最大酒店擁有人之一，為基金單位持有人提供投資於香港不斷發展之旅遊與酒店業之機會。在(1)強勁之整體經濟增長前景，(2)預期商務及消閒旅遊人數上升及(3)酒店住房需求之長遠增長較供應增長為大之帶動下，預期香港酒店業之基本驅動力將維持強勁，入住率高企及房租攀升。

上述因素之詳情載列如下。

- *強勁之經濟增長*。根據市場顧問之資料，香港之本地生產總值於過去五年以4.3%之實質平均年增長率增長。預期增長率於未來五年將輕微上升，二零零六年至二零一零年間每年平均之增長率約為5.1%。產業信託管理人相信，預期香港經濟之強勁增長，加上中國內地及亞洲其他國家經濟預期持續增長，將繼續帶動訪港旅客人數上升，從而使香港酒店之留宿人數上升。

- *預期商務及消閒旅客流量上升*。香港作為主要之國際貿易、金融及運輸中心，擁有區內最為活躍之商務旅客流量。根據市場顧問之資料，訪港留宿商務旅客人數由二零零三年之3,000,000人次增加約18%至二零零五年之3,500,000人次，二零零三年至二零零五年間之複合年增長率(「**複合年增長率**」)為8.7%，佔訪港旅客(留宿旅客)總數24%。此外，中國內地與香港間之持續緊密經濟聯繫以及香港作為進入內地市場之主要通道，預期將進一步增加商務旅客人數。憑藉香港經改善之商業基建設施及展覽會場(如亞洲國際博覽館及翔天廊最近在香港國際機場開幕)，預期商務旅客人數將繼續上升。

  此外，產業信託管理人預期香港將繼續發展新旅遊基建設施，使訪港消閒旅客人數上升。香港之美食、購物及旅遊景點享負盛名，且為最受消閒旅客歡迎之亞洲旅遊地點之一。除香港迪士尼樂園於二零零五年九月開幕及通往全球最大室外坐佛之纜車系統於二零零六年九月開始營運外，許多其他新項目亦正在施工中，當中包括海洋公園之擴建計劃。

  中國內地旅客佔訪港消閒旅客人數相當大比例，而預期人數仍會繼續增加。根據市場顧問之資料，自推出自由行計劃(一項容許內地若干省份之居民以個人身份到香港及澳門旅遊之計劃)以來，內地訪港旅客總數由二零零三年之8,500,000人次增加約61%至二零零六年之13,600,000人次，佔訪港旅客總數約54%。由於該計劃正擴充至中國其地城市，產業信託管理人預期內地旅客人數將繼續增加。

- *客房需求之長遠增長與住宿之供應增長比較*。香港酒店業增長強勁且顯示其有能力吸納新近增加之客房供應。根據市場顧問之資料，香港酒店客房供應於二零零五年至二零零六年間增加7.4%，而平均可出租客房收入於同期亦增加18.2%。原因為平均房租大幅上升16.8%，而入住率於同期由86%增加至87%。

  根據市場顧問之資料，儘管酒店發展商努力增設更多客房以緊貼市場步伐，惟預期酒店客房於未來仍是供不應求。根據其預測，二零零六年至二零零八年香港酒店每日出租客房總數之預測複合年增長率將為10.9%，而同期每日可供出租客房總數之預測複合年增長率將為9.3%。新客房之長遠(二零零九年及二零一零年)供應亦預期未能滿足未來需求。根據市場顧問之資料，預期對客房之殷切需求與其緊絀供應，將為入住率及平均房租上升提供穩固之基礎。

已作出租賃協議安排以提供穩定分派，並具有升值潛力

富豪產業信託其中一個主要目標為向基金單位持有人提供穩定分派。產業信託管理人預期，於預測期間分派不少於每個基金單位港幣0.1527元(按最低發售價計算)及不少於每個基金單位港幣0.1488元(按最高發售價計算)。根據於預測期間之分派總金額每個基金單位港幣0.1527元，按最低發售價計算之隱含年度分派收益率為7.51%，而根據同期之分派總金額每個基金單位港幣0.1488元，按最高發售價計算之隱含年度分派收益率為5.80%。於預測期間，AEP基金單位根據分派契約將無權收取分派。該等基金單位將僅於酒店擴充計劃之相關部分完成(目前預定將於二零零八年年底前分階段完成，因此，AEP基金單位於預測期間將不會收取任何分派)後若干時間或倘酒店擴充計劃未能於有關最後期限前完成而受託人根據買賣協議收取現金賠償後，方有權收取分派。倘AEP基金單位有權收取分派，有權收取分派之基金單位總數將增加，而在可供分派收入總額無任何增加之情況下，每基金單位分派或會遭攤薄。僅供說明用途，假設所有AEP基金單位於預測期間均有權收取分派(但租金收入總額維持不變)，而根據分派契約AEP基金單位於預測期間無權收取分派，則富豪產業信託於預測期間按最低發售價及最高發售價計算之年度分派收益率將分別為6.61%及5.25%。上述資料乃摘錄自根據多項假設而作出之財務預測及盈利預測，該等假設載於本發售通函「財務資料及盈利預測—盈利預測」一節。

富豪已與受託人及產業信託管理人訂立可供分派收入保證契約，據此，富豪保證倘可供分派收入總額(就由上市日期及之後開始並於二零零七年十二月三十一日或之前止之所有分派期)合共少於港幣420,300,000元時，其將支付受託人相當於差額之金額。根據於預測期間按最低發售價計算之估計基金單位(不包括AEP基金單位)3,124,900,000個，該可供分派收入總額保證換算為預測期間每個基金單位港幣0.1527元之每基金單位分派，而根據於預測

期間按最高發售價計算之估計基金單位(不包括AEP基金單位)3,120,700,000個，則換算為每個基金單位港幣0.1488元之每基金單位分派。然而，富豪之承擔並非每基金單位分派之保證。倘該基金單位數目因收購或以基金單位支付產業信託管理人費用等原因而增加如3%，則該可供分派收入總額保證將換算為預測期間分別每個基金單位港幣0.1483元(按最低發售價計算)及每個基金單位港幣0.1445元(按最高發售價計算)之每基金單位分派。

由於富豪產業信託之一個主要目標為向基金單位持有人提供穩定之分派，因此，富豪產業信託將以按年遞增之基本租金及浮動租金出租初步酒店物業予承租人。租賃協議旨在透過盡量減低酒店業所面對之風險(包括週期性風險)，為富豪產業信託於直至二零一五年十二月三十一日提供可觀及穩定之收入來源，同時透過浮動租金讓富豪產業信託得以分佔物業收入淨額(按初步酒店物業之表現為基準)之任何潛在上升部分。

於二零零七年至二零一零年年度，初步酒店物業於首個財政年度之年度基本租金總額為港幣630,000,000元(由上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算為港幣475,900,000元)，而截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度則分別為港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。浮動租金由二零零七年至二零一零年分別按各年之集體物業收入淨額之超出部分之100%、70%、60%及50%支付。富豪已擔保由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間之浮動租金將最少合共達港幣220,000,000元，惟此金額可依(其中包括)富豪產業信託根據可供分派收入保證契約收取之任何付款及如本發售通函「重大協議—租賃協議」一節所述因酒店擴充計劃未能及時完成所收取之任何算定損害賠償而下調。

於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。承租人須向出租人支付由該估值師釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金及租金下限(每年為港幣400,000,000元)兩者中之較高者，惟出租人之每月租金收入將不得少於租金下限之十二分之一。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議」一節。

租賃協議亦載有多項旨在保障基金單位持有人權益之條文，包括連帶違約條文(其賦予出租人權利於一份租賃協議之終止通知發出時提早終止其他租賃協議)及規定承租人須維持初步酒店物業於良好狀況及達致訂明之經營標準。連帶違約條文給予產業信託管理人於物色新承租人時更大靈活性及更多選擇，並要求承租人以一個組合來評估初步酒店物業，從而避免承租人終止一些不欲再租賃之初步酒店物業之租約而保留較具吸引力之初步酒店物業之租約。根據租賃擔保，富豪已就承租人根據租賃協議向出租人支付租金之責任作出擔保。富豪亦已促成將由德意志銀行(目前獲穆迪投資者服務給予Aa3(發行人評級)及獲標準普爾評級服務公司給予AA-(優先無擔保)信貸評級之銀行)香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人之為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，以

涵蓋其及承租人之付款責任，年期直至二零一一年六月三十日止。富豪已進一步承諾在此之後(除非租賃協議已終止)，上述或其他相等安排將按相同條款一直存在及生效，直至租賃協議年期結束為止，金額相等於(i)共同委任之獨立專業物業估值師於各年度租金檢討時所釐定之抵押按金金額，(ii)該估值師於各年度租金檢討時釐定之年度基本租金之50%及(iii)租金下限之50%三者中之最高者。此外，富豪亦已承諾根據租賃擔保維持最低有形資產淨值不少於港幣40億元。

租賃協議及租賃擔保之條款詳情載於本發售通函「重大協議—租賃協議」及「重大協議—租賃擔保」兩節。

透過資產增值機會及潛在收購提供增長機會

於全球發售完成後，富豪產業信託將擁有初步酒店物業。初步酒店物業策略地分佈於香港不同地區之優越地點，總樓面面積合共約為2,100,000平方呎，有蓋樓面面積約為2,600,000平方呎，目前擁有合共3,348間客房及超過30間食肆。初步酒店物業提供不同種類之住宿及設施，滿足市場上不同之需要。產業信託管理人之目標為維持及擴大香港酒店物業之投資組合，及其後於合適機會出現時，在取得任何所需監管及基金單位持有人之批准後，擴大投資組合至其他大中華城市。產業信託管理人擬以下列方式達致上述增長：(1)透過資產增值機會及改善營運達致內部增長，(2)透過潛在收購達致外部增長及(3)透過合適資本架構進行融資。

內部增長：產業信託管理人擬向基金單位持有人提供穩定之收入，並將主要透過監察承租人履行租賃協議之表現積極尋求最大之資產回報。產業信託管理人亦擬尋求資產增值機會以盡量提升初步酒店物業之潛在價值及所產生之收入，以及確保適當運用傢俬、裝置及設備儲備以提升初步酒店物業之資產質素。

產業信託管理人致力確保酒店管理人充份利用經濟及旅遊業發展帶動之預期上升需求以及香港酒店市場之供應原動力，以提升初步酒店物業之入住率及平均房租。

根據酒店擴充計劃，將由賣方承擔所有費用(包括任何超支費用及應付地價)，預期為初步酒店物業之其中四間新增不少於468間客房，使現有可供出租客房總數增加14%至3,816間客房。預期該計劃將由二零零七年第三季至二零零八年年底分階段完成。由於按年遞增之基本租金已計及酒店擴充計劃之完成，故酒店擴充計劃之完成將不會導致須對根據租賃協議應付之基本租金作出任何調整。

外部增長：產業信託管理人擬選擇性收購符合其投資標準之額外酒店物業。產業信託管理人相信，於亞洲推出酒店產業信託可增加酒店物業之市場流通量。產業信託管理人將積極物色收購機會以提升收益及現金流量。根據不競爭契約，倘富豪或其任何附屬公司知悉有任何機會於大中華地區收購任何已開業酒店(不論已落成或大致落成)之任何大多數權益(或富豪產業信託不時獲准收購之權益水平)，富豪須(其中包括)於物色到該收購機會後

通知產業信託管理人，將該機會轉介予產業信託管理人，及須向產業信託管理人提供及與建議賣方磋商使其向產業信託管理人提供產業信託管理人評估該機會所需之資料及文件。此外，倘富豪集團擬根據一名第三方準買方提出之要約或真實要約指示出售其於大中華任何已開業酒店(不論已落成或大致落成)之任何大多數權益(或富豪產業信託不時獲准收購之權益水平)，其須(其中包括)於接獲該要約後通知產業信託管理人，以相同或較向富豪集團建議者更佳之條款向產業信託管理人提出要約或促成提出要約，及須向產業信託管理人提供產業信託管理人評估該要約所需之資料及文件。

不競爭契約將於上市日期開始，為期至少十年，且於其後仍具十足效力，直至基金單位不再於香港聯交所上市或富豪集團不再實益擁有及控制富豪產業信託已發行基金單位30%或以上兩者中之較早者為止。

不競爭契約之條款詳情載於本發售通函「重大協議 — 不競爭契約」一節。

融資策略：產業信託管理人擬採用以增長為本之資本架構以盡量增加現金流量，同時保持資金靈活性供日後進行任何收購。

富豪產業信託之內部及外部增長與融資策略詳情載於本發售通函「業務及策略 — 策略」一節。

富豪集團與基金單位持有人之利益緊密連繫及一致

富豪集團之利益與基金單位持有人之利益緊密連繫及一致。富豪集團將根據認購協議與全球發售同步(但與全球發售分開)認購富豪認購基金單位，並將於全球發售完成後持有約72.0%基金單位(或倘超額配售權獲悉數行使則為約67.8%)。根據公開發售包銷協議，富豪集團已同意為期六個月之禁售期，並已通知產業信託管理人其於禁售期屆滿後有意長期投資於富豪產業信託。

賣方將自行承擔所有費用(包括任何超支費用及應付地價)提供完成酒店擴充計劃所需之全部資金，預期該計劃將提升初步酒店物業賺取收入及盈利之能力。

為使富豪集團於酒店擴充計劃之利益與其完成該計劃之責任一致，富豪集團於直至酒店擴充計劃相關部分完成後之若干時間前，將無權就AEP基金單位(其數目分別相當於按最低發售價及最高發售價計算之發行在外基金單位總數之12.0%及9.5%)收取分派，且不能出售該等基金單位。請參閱本發售通函「重大協議 — 認購協議」一節。倘酒店擴充計劃未能於有關最後期限前完成，則受託人(按產業信託管理人之指示)將有權要求富豪作出現金賠償。請參閱本發售通函「重大協議 — 買賣協議」一節。

富豪集團(透過初步酒店物業之酒店管理人)已同意於全球發售完成後，只要租賃協議仍然存在，其酒店管理費(由承租人向酒店管理人支付)將於租金(由承租人向出租人支付)支付後方獲支付，以進一步使其利益與富豪產業信託一致。

經驗豐富之管理層

產業信託管理人相信，與寫字樓或零售物業管理截然不同，擁有酒店物業需要專門知識及經驗。此要求對監察酒店營運商之活動以確保資產發揮最大效用方面極為重要。產業信託管理人之高級管理層平均擁有28年相關經驗，現簡述如下。產業信託管理人之行政總裁Kai Ringenson先生在亞洲、歐洲及美國之酒店及資產管理方面積逾35年經驗，其亦在酒店投資及買賣以及磋商酒店租賃及管理協議等方面擁有豐富經驗。投資及投資者關係經理簡麗萍女士在私營及公營部門積逾25年工作經驗，曾在不同機構擔任多個高級職位。資產管理經理尹銓輝先生在資產管理、物業管理及機械工程方面擁有逾25年經驗。

物業統計數字概要

下表概述有關初步酒店物業於最後實際可行日期之主要物業資料。

初步酒店物業	位置	香港旅遊發展局評級[1]	開業年度	客房數量	層數	總樓面面積（平方呎）	有蓋樓面面積（平方呎）
富豪機場酒店	香港國際機場	乙級高價酒店	一九九九年	1,104	14層（包括1層地庫）	774,445	897,034
富豪香港酒店	銅鑼灣	甲級高價酒店	一九九三年	424	37層（包括4層地庫）[2]	215,736	320,417
富豪九龍酒店	尖沙咀	甲級高價酒店	一九八二年	600	20層（包括4層地庫）	341,714	468,355
富豪東方酒店	九龍城	乙級高價酒店	一九八二年	390	17層（包括2層地庫）	243,167[3]	294,154[3]
麗豪酒店	沙田	乙級高價酒店	一九八六年	830	17層（包括2層地庫）[2]	519,046	662,123
總計				3,348[4]		2,094,108	2,642,083

附註：

(1) 香港旅遊發展局將酒店分為甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及不予分類，乃以酒店之設施、位置、員工與客房比例、達致之房租及商業組合為基準。於二零零六年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之平均房租分別為港幣1,906元、港幣831元及港幣537元。

(2) 富豪香港酒店及麗豪酒店之層數將於酒店擴充計劃完成後分別增加至39層及20層。

(3) 此總樓面面積及有蓋樓面面積包括寶城大樓14,200平方呎，其中凱麗酒店有限公司擁有合共180份中之41份同等不可分割份額。寶城大樓為於富豪東方酒店旁之大廈。

(4) 包括12間自用房（例如酒店總經理使用之房間）。

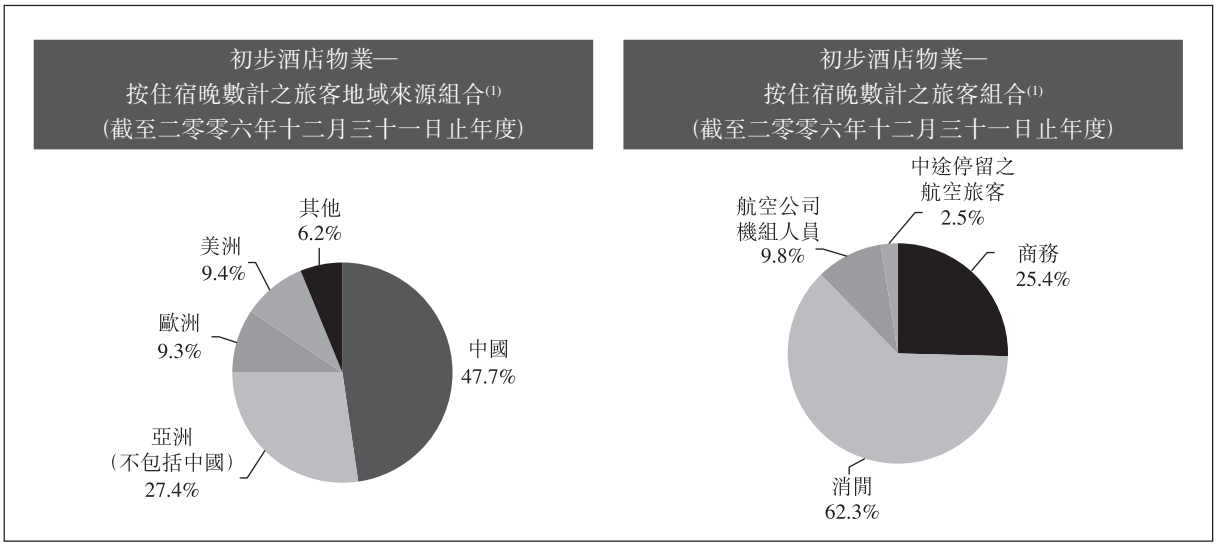
下表載列初步酒店物業截至二零零三年至二零零六年十二月三十一日止年度之平均可出租客房收入、平均房租及入住率。

初步酒店物業	平均可出租客房收入(港幣)				平均房租(港幣)				入住率(%)			
	截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度				截至十二月三十一日止年度			
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
富豪機場酒店	376.6	572.2	610.9	658.5	725.6	780.6	925.6	1,027.3	51.9	73.3	66.0	64.1
富豪香港酒店	467.3	749.0	865.5	978.7	701.6	813.2	962.7	1,086.2	66.6	92.1	89.9	90.1
富豪九龍酒店	354.7	551.7	647.4	761.3	582.5	655.2	768.9	889.4	60.9	84.2	84.2	85.6
富豪東方酒店	229.1	395.8	424.1	466.7	334.4	434.5	463.0	518.6	68.5	91.1	91.6	90.0
麗豪酒店	219.9	376.9	402.7	434.9	346.9	418.3	440.6	471.7	63.4	90.1	91.4	92.2
初步酒店物業(1)	327.5	521.8	576.1	639.0	545.0	621.9	706.0	786.9	60.1	83.9	81.6	81.2

附註：

(1) 初步酒店物業之平均可出租客房收入定義為於有關期間初步酒店物業之平均房租乘以入住率。初步酒店物業之平均房租定義為於有關期間初步酒店物業之實際客房收入總額除以出租之住宿總晚數。初步酒店物業之入住率定義為於有關期間初步酒店物業實際出租之住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

下圖載列初步酒店物業截至二零零六年十二月三十一日止年度之旅客組合資料。



附註：

(1) 就一段期間而言，住宿晚數為酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。按住宿晚數計之來源組合及旅客組合為於初步酒店物業收集所得之統計數字。

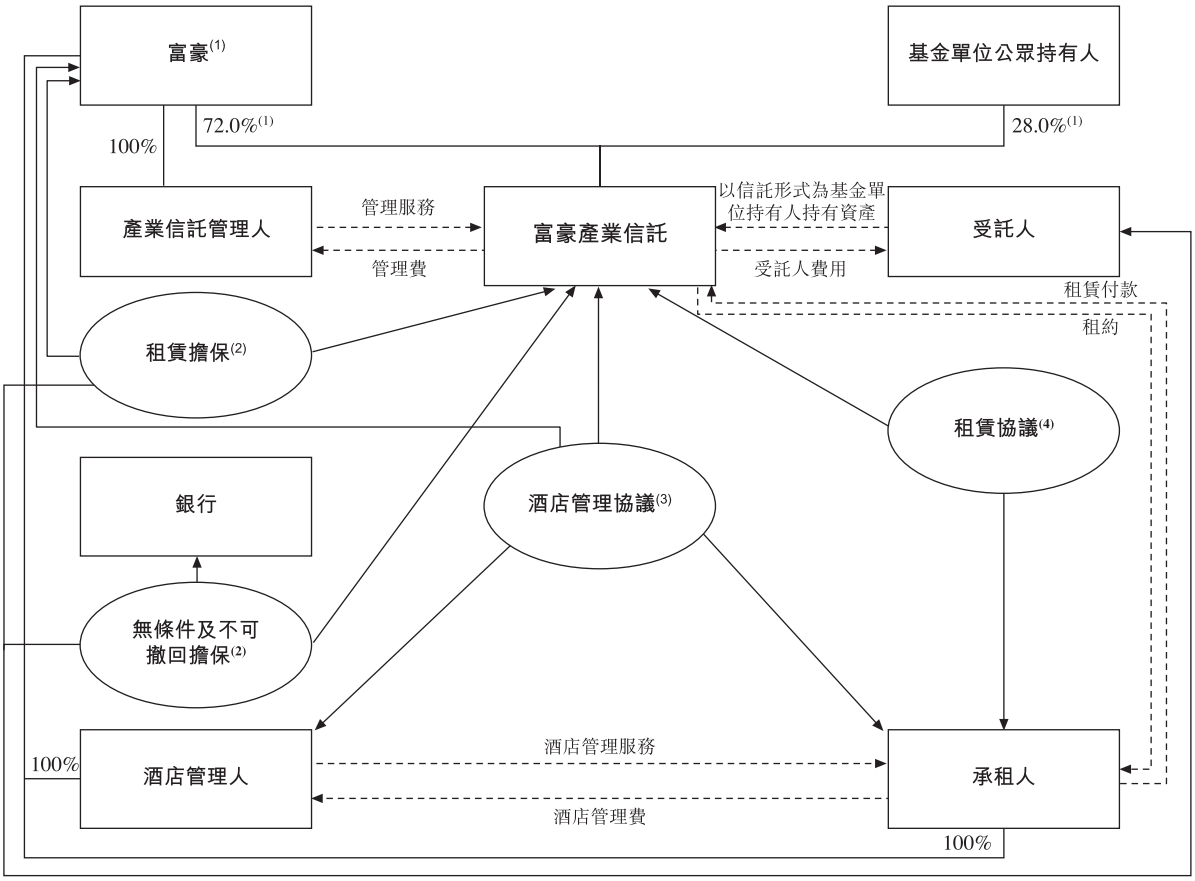
下表載列由獨立物業估值師釐定有關初步酒店物業於二零零六年十二月三十一日之評估值資料：

初步酒店物業	有酒店擴充計劃之評估值（港幣百萬元）	無酒店擴充計劃之評估值（港幣百萬元）
富豪機場酒店	5,290	5,160
富豪香港酒店	3,220	2,940
富豪九龍酒店	3,310	3,310
富豪東方酒店	1,240	1,110
麗豪酒店	2,840	2,380
初步酒店物業	15,900	14,900

初步酒店物業將以獨立物業估值師釐定初步酒店物業於二零零六年十二月三十一日之總評估值（包括酒店擴充計劃港幣10億元之評估值）港幣159億元合共折讓7.8%（按最高發售價計算）至21.4%（按最低發售價計算）購入。請參閱「附錄四—獨立物業估值師之估值報告」。

富豪產業信託架構概覽

以下簡化圖表列示於全球發售完成後，富豪產業信託擁有權架構之總概覽，以及富豪產業信託、基金單位公眾持有人、產業信託管理人、受託人、承租人、酒店管理人及富豪間之主要架構及合約關係。



附註：

(1) 假設超額配售權並無獲行使。富豪之兩間附屬公司Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited（如未能，則富豪）已同意認購合共2,235,316,748個基金單位。

(2) 富豪保證支付承租人根據租賃協議不時欠負或應付予出租人之所有金額。此外，富豪已促成將由德意志銀行香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，直至二零一一年六月三十日止。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃擔保」一節。

(3) 富豪產業信託（透過Holding SPV及出租人）已與承租人、酒店管理人及富豪訂立個別酒店管理協議。其他詳情請參閱本發售通函「架構及管理—富豪產業信託之架構及組織」一節所載之詳細圖表。

(4) 富豪產業信託（透過出租人）已與承租人訂立個別租賃協議。其他詳情請參閱本發售通函「架構及管理—富豪產業信託之架構及組織」一節所載之詳細圖表。

產業信託管理人

富豪資產管理有限公司(「**產業信託管理人**」)為富豪之全資附屬公司，於二零零六年二月二十日在香港註冊成立，目的僅為管理富豪產業信託之資產。

產業信託管理人根據信託契約須履行之責任包括初步酒店物業之整體管理。特別是，產業信託管理人透過出任Holding SPV、出租人及融資公司董事會成員以及日後成立及營運有關特定目的投資工具，負責監察承租人根據租賃協議、酒店管理人根據酒店管理協議及融資公司根據融資協議履行彼等之責任。產業信託管理人亦負責富豪產業信託之投資及融資策略、資產增值、收購及出售政策。

產業信託管理人已獲證監會發牌進行資產管理受規管活動。產業信託管理人獨立於受託人，並具備可有效及盡責地執行其有關富豪產業信託職責之技能及資源。在履行該等職責時，產業信託管理人必須奉行高水平之企業管治。

於最後實際可行日期，產業信託管理人之繳足股本為港幣9,611,937元。

有關產業信託管理人之企業管治政策及程序之詳情，請參閱本發售通函「架構及管理—產業信託管理人」及「架構及管理—企業管治」一節。

目標及策略

產業信託管理人已制定其目標及若干策略以為基金單位持有人提升基金單位價值。詳情請參閱本發售通函「業務及策略—策略」一節。

企業管治

產業信託管理人已制定載有詳盡企業管治政策及程序之循規手冊，以促使富豪產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。受託人與產業信託管理人互相獨立，彼等各自於富豪產業信託之角色載列於房地產投資信託基金守則及信託契約。房地產投資信託基金守則規定，產業信託管理人須以基金單位持有人之最佳利益行事，而受託人亦對基金單位持有人負有受信責任。

產業信託管理人之董事會由七名成員組成，包括三名獨立非執行董事。

於任何時候，董事會最少三分之一董事將由獨立非執行董事組成，其中最少三位為獨立非執行董事。

富豪產業信託已制訂政策及程序，其中包括強制富豪集團履行對富豪產業信託之責任以及監察及監督董事及產業信託管理人買賣基金單位活動。其他詳情請參閱本發售通函「架構及管理—企業管治」一節。

受託人

富豪產業信託之受託人為DB Trustees (Hong Kong) Limited。受託人為德意志銀行之全資附屬公司，為一間於香港註冊成立之公司，並根據受託人條例第77條註冊為信託公司。受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。於最後實際可行日期，受託人之繳足股本為港幣10,000,000元。

有關受託人根據信託契約及房地產投資信託基金守則應盡責任之詳情，請參閱本發售通函「重大協議—信託契約」一節。

過往財務資料概要

下表載列前身集團按合併歷史基準編製之財務資料及經營業務統計數字概要。富豪產業信託收購物業公司前，前身集團包括物業公司作為富豪集團之一部分於初步酒店物業之擁有權及經營權。由於富豪產業信託自二零零六年十二月十一日成立以來並無進行任何公司活動， 故並無呈列富豪產業信託之過往資料。

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止各年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之過往合併收益表數據；於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零六年九月三十日之合併資產負債表數據；以及截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止各年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之合併現金流量表數據， 乃摘錄自載於本發售通函附錄一前身集團之經審核合併財務資料及其有關附註。此等經審核合併財務資料及其有關附註乃根據本發售通函附錄一所載之會計政策編製，該等會計政策乃符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋) 以及香港一般公認之會計原則，並經獨立核數師安永會計師事務所審核。截至二零零一年、二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度以及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月期間之合併經營業務統計數字、截至二零零五年九月三十日止九個月之合併收益表數據以及截至二零零五年九月三十日止九個月之現金流量表數據乃未經審核(由於前身集團過去並非以單一獨立集團模式經營，該等經審核合併財務資料未必能準確反映初步酒店物業猶如以獨立集團模式經營之表現)。

鑑於初步酒店物業將根據不同之法律、財政及經營業務架構由富豪產業信託擁有而非經營，載於下文及本發售通函附錄一之前身集團之過往合併財務資料及經營業務統計數字僅供參考用途，未必能反映富豪產業信託之日後表現。 閣下務須將下文之財務資料概要及經營業務統計數字與本發售通函「初步酒店物業」、「財務資料及盈利預測 — 管理層對前

身集團財務狀況及業績之討論及分析」、「財務資料及盈利預測 — 管理層對日後營運之討論及分析」等節及附錄一所載前身集團之過往財務資料及其相關附註一併閱讀。

初步酒店物業將根據租賃協議出租予承租人。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。浮動租金讓基金單位持有人得以分佔初步酒店物業之物業收入淨額之增加部分。浮動租金僅須於初步酒店物業於年度內之物業收入淨額合共超逾有關年度之基本租金總額時支付。在該等情況下，任何初步酒店物業產生物業收入淨額之超出部分之出租人將有權收取浮動租金總額之份數，其相等於其物業收入淨額之超出部分佔所有有關出租人之物業收入淨額之超出部分總額之份數。

合併收益表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元) (未經審核)	(港幣千元)
收入					
酒店收入：					
客房	398,991	636,703	700,853	486,462	546,289
餐飲	256,278	290,087	307,581	216,568	235,912
其他	37,849	43,836	42,714	31,817	34,959
酒店物業之租金收入總額	25,099	22,877	26,014	18,406	24,370
收入總額	718,217	993,503	1,077,162	753,253	841,530
銷售成本	(528,301)	(601,968)	(620,396)	(451,752)	(454,303)
毛利	189,916	391,535	456,766	301,501	387,227
其他收入及收益	2,347	1,956	24,143	23,733	152
行政費用	(11,928)	(8,884)	(11,367)	(6,443)	(6,911)
其他經營業務支出	(2,929)	(875)	—	—	—
酒店建築物之減值回撥	644,001	1,149,230	964,370	—	—
減除折舊及攤銷前之經營業務盈利	821,407	1,532,962	1,433,912	318,791	380,468
折舊及攤銷	(139,550)	(146,557)	(174,615)	(125,885)	(149,727)
經營業務盈利	681,857	1,386,405	1,259,297	192,906	230,741
融資成本	(111,860)	(109,912)	(174,248)	(116,911)	(158,578)
除稅前盈利	569,997	1,276,493	1,085,049	75,995	72,163
稅項	50,431	20,914	97,193	12,147	(2,328)
年內／期內盈利	620,428	1,297,407	1,182,242	88,142	69,835

合併資產負債表

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
物業、廠房及設備	4,345,979	5,415,509	6,299,746	6,225,726
土地租賃預付款	831,723	809,071	786,419	769,430
總資產	5,284,809	6,347,137	7,330,142	7,249,345
銀行貸款總額	1,042,342	1,383,480	1,386,784	1,389,262
應付一同系附屬公司之欠款	5,983,472	5,410,222	5,179,739	5,073,778
一同系附屬公司之貸款	2,386,000	2,386,000	2,386,000	2,386,000
總負債	9,584,115	9,349,036	9,149,799	8,999,167
股本總值	(4,299,306)	(3,001,899)	(1,819,657)	(1,749,822)

合併現金流量表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元) (未經審核)	(港幣千元)
經營業務之現金流入淨額	180,345	402,934	458,084	285,541	335,821
投資活動之現金流出淨額	(17,967)	(42,798)	(63,216)	(36,471)	(64,379)
融資活動之現金流出淨額	(166,681)	(352,113)	(388,102)	(251,759)	(275,026)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	(4,303)	8,023	6,766	(2,689)	(3,584)

經營業務資料

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房總數[1]	3,348	3,348	3,348	3,348
入住率(%)[2]	60.1	83.9	81.6	81.2
平均房租(港幣)[3]	545.0	621.9	706.0	786.9
平均可出租客房收入(港幣)[4]	327.5	521.8	576.1	639.0

附註：

(1) 截至二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別包括13、13、13及12間自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

(2) 初步酒店物業之入住率定義為於有關期間初步酒店物業出租之住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(3) 初步酒店物業之平均房租定義為於有關期間初步酒店物業之客房收入總額除以出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(4) 初步酒店物業之平均可出租客房收入定義為於有關期間初步酒店物業之平均房租乘以入住率。上述計算並無計及自用房。

盈利預測概要

下文所載之盈利預測概要陳述如非歷史事實，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測－基準及假設」一節所載之假設為基礎，並受若干風險及不明朗因素所影響，可能會使實際結果與預測者出現重大差異。

在任何情況下，本文所載之該等資料均不應視為富豪產業信託、產業信託管理人、受託人、包銷商、獨家上市代理人、富豪、賣方或任何其他人士就用於編製盈利預測之相關假設將會實現或該等盈利預測結果將會或很可能達到而作出之聲明、保證或預測。請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素－與投資於基金單位有關之風險－本發售通函所載包括盈利預測在內之前瞻性資料可能證實為不準確」。

安永會計師事務所及獨家上市代理人已審閱編製盈利預測時所作出之以下預測及計算。請參閱本發售通函附錄三安永會計師事務所及獨家上市代理人就得出盈利預測所採用之會計政策及所作之計算發出之函件。產業信託管理人及獨家上市代理人認為，得出盈利預測時所作之假設均屬合理。

盈利預測假設上市日期為二零零七年三月三十日，如上市日期有變，有關預測亦會改變。

下表載列富豪產業信託於預測期間之預測綜合盈利及虧損數據及分派。

	預測[1]
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間
	(港幣百萬元)
收入	
租金收入	
基本租金	545.9
浮動租金	97.3
其他收入	28.3
經營業務支出	
產業信託管理人費用	
基本費用	(36.6)
浮動費用	(17.9)
受託人費用	(2.2)
行政費用	(6.7)
投資物業公平值之變動[2]	—
融資成本	(155.7)
除稅前盈利	452.4
期內稅項	—
遞延稅項	(70.8)
期內純利	381.6
分派數據	
期內純利	381.6
調整[3]	38.7
可供分派收入總額	420.3

	預測[1]	
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間	
	最低發售價	最高發售價
發售價(港幣)	2.68	3.38
於預測期間之記錄日期之發行在外基金單位假設數目(百萬個)[4]	3,124.9	3,120.7
AEP基金單位數目(百萬個)	373.1	295.9
預測每基金單位分派(港幣)	0.1527	0.1488
除稅後預測年度盈利收益率[5]	**6.82%**	**5.27%**
除稅後預測年度分派收益率[6]	**7.51%**	**5.80%**

於預測期間，AEP基金單位根據分派契約將無權收取分派。該等基金單位將僅於酒店擴充計劃之相關部分完成(目前預定將於二零零八年年底前分階段完成，因此，AEP基金單位於預測期間將不會收取任何分派)後若干時間或倘酒店擴充計劃未能於有關最後期限前完成而受託人根據買賣協議收取現金賠償後，方有權收取分派。倘AEP基金單位有權收取分派，有權收取分派之基金單位總數將增加，而在可供分派收入總額無任何增加之情況下，每基金單位分派或會遭攤薄。

下表載列富豪產業信託之盈利收益率及分派收益率，僅供說明用途，乃假設所有AEP基金單位於預測期間均有權收取分派(但租金收入總額維持不變)，而根據分派契約AEP基金單位於預測期間無權收取分派。

	預測[1]	
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間	
	最低發售價	最高發售價
除稅後預測年度盈利收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)[7]	6.00%	4.77%
除稅後預測年度分派收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)[8]	6.61%	5.25%

附註：

(1) 在編製預測期間之盈利預測時，產業信託管理人已撇除：(a)任何商譽或超出業務合併成本之部分；及(b)須於收益表內扣除屬於富豪產業信託獲取上市地位之估計成本及開支約港幣2,700,000元。產業信託管理人認為，此等項目屬非經常性質，加入此等項目將有損不同時期之盈利／虧損之可比較性。在任何情況下，該等項目將不會對富豪產業信託之可供分派收入總額構成影響。

(2) 產業信託管理人認為，現時並無可靠基準可供預測初步酒店物業於任何未來日子之市值。因此，就盈利預測而言，產業信託管理人已假設初步酒店物業截至二零零七年十二月三十一日止之市值與其評估值相同。投資物業公平值之變動將會影響產業信託管理人費用及受託人費用。

(3) 指以下調整：

	預測
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間
	(港幣百萬元)
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異(i)	(70.0)
發債成本之攤銷	5.7
以基金單位支付之產業信託管理人費用(ii)	54.5
遞延稅項(iii)	70.8
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額(iv)	(22.3)
調整總額	38.7

(i) 基本租金於租期內根據本發售通函附錄一所載符合香港財務報告準則之會計政策以直線法確認為收入。

(ii) 以基金單位支付產業信託管理人費用之安排詳情載於「財務資料及盈利預測—盈利預測」一節「產業信託管理人之基本費用」及「產業信託管理人之浮動費用」兩段。

(iii) 有關稅項折舊及可動用稅務虧損之暫時性差異之遞延稅項乃非現金項目。

(iv) 根據酒店管理協議之規定。

(4) 就計算上表所載二零零七年分派期截至記錄日期基金單位持有人持有基金單位之每基金單位分派(港幣)而言，已假設已發行及發行在外之基金單位數目維持不變，惟於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位)除外。投資者須注意，二零零七年分派期之每基金單位分派已計及有關AEP基金單位放棄之分派，而該影響將於AEP基金單位根據分派契約有權收取分派後有所減少。

(5) 預測期間之預測年度盈利收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度盈利收益率，並以下列方式計算：(預測期間之盈利(假設投資物業之公平值並無變動)／預測期間之日數) x 365／(於記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位)－預測期間之AEP基金單位)／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(6) 預測期間之預測年度分派收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度分派收益率，並以下列方式計算：(預測期間之可供分派收入總額／預測期間之日數) x 365／(於記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位)－預測期間之AEP基金單位)／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(7) 為免生疑，AEP基金單位於預測期間將無權收取分派。預測期間之預測年度盈利收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度盈利收益率，並以下列方式計算：(預測期間之盈利／預測期間之日數) x 365／截至記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(8) 為免生疑，AEP基金單位於預測期間將無權收取分派。預測期間之預測年度分派收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度分派收益率，並以下列方式計算：(預測期間之可供分派收入總額／預測期間之日數) x 365／截至記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

投資者務須注意，除稅後之分派收益率與除稅後之盈利收益率有所不同。分派收益率及盈利收益率間之差額乃由於上文附註3所述之調整所致。

富豪產業信託、產業信託管理人、受託人、包銷商、獨家上市代理人、賣方或任何其他人士概無對富豪產業信託之表現、償還資本或支付任何分派，或基金單位之任何特定回報作出保證(富豪根據租賃擔保及可供分派收入保證作出之保證除外)。上表所列之盈利預測及預計盈利及分派收益率，是按最高發售價及最低發售價計算。就按有別於最高發售價及最低發售價之市價在第二市場購買基金單位之投資者而言，該等盈利及分派收益率將會有所不同。

若干費用及開支

下表概述基金單位持有人就認購全球發售之基金單位而應付之若干費用及開支：

	基金單位持有人直接應付費用	應付金額
(a)	經紀佣金	最高發售價之1%，多收款項將予退還[1]
(b)	香港聯交所交易費	最高發售價之0.005%，多收款項將予退還[1]
(c)	證監會交易徵費	最高發售價之0.004%，多收款項將予退還[1]

附註：

(1) 如發售價低於最高發售價，在該情況下多收款項將予退還。

下表概述富豪產業信託就成立及持續管理富豪產業信託而應付之若干費用：

	富豪產業信託應付費用	應付金額
(a)	產業信託管理人管理費	基本費用 目前為按存置財產價值每年0.3%計算，上限為每年0.5%，於每月底支付。 浮動費用 目前為按物業收入淨額每年3%計算，上限為每年5%，於每年支付。 請參閱本發售通函「架構及管理—產業信託管理人—產業信託管理人之費用、成本及開支」一節。
(b)	受託人費用	按存置財產價值每年0.015%至0.025%計算，於每季期末時支付，每月最低金額為港幣66,000元及上限為按存置財產價值每年0.06%。根據初步酒店物業之評估值港幣159億元計算，有關初步酒店物業之受託人費用費率將為每年0.0165%。富豪產業信託亦將向受託人支付一次性之成立費港幣200,000元。 在若干情況下可能須向受託人支付額外費用。倘受託人履行屬於特殊性質或在富豪產業信託之一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外之職責(例如富豪產業信託在首次公開發售後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準按與產業信託管理人不時協定之費率向富豪產業信託收取額外費用。有關費用不得超逾以下限額： (i) 與交易有關之費用總金額不得超過房地產之收購價或銷售價(視情況而定)之0.05%；及 (ii) 與上文第(i)項所述任何特定交易無關之費用總金額不得超過該財政年度受託人持續費用(如上文所述)之30%。

富豪產業信託應付費用	應付金額
	請參閱本發售通函「重大協議—信託契約—受託人費用」一節。
(c) 收購費用 (應付予產業信託管理人)	目前為按富豪產業信託所收購物業收購價1%計算(惟不須就收購事項支付收購費用)。
(d) 出售費用 (應付予產業信託管理人)	目前為按富豪產業信託出售物業售價0.5%計算。
(e) 其他	富豪產業信託亦須就富豪產業信託之日常營運支付若干其他持續費用及開支，如上市年費、財務報告印刷費、核數師費用、法律顧問費用、其委任之獨立物業估值師費用及其他專業顧問及服務供應商之費用。

富豪產業信託	富豪產業信託為一個根據信託契約以單位信託基金組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。
產業信託管理人	富豪資產管理有限公司。
受託人	DB Trustees (Hong Kong) Limited。
香港公開發售	在香港向公眾人士初步提呈發售86,930,000個基金單位，可予重新分配。
國際發售	向機構、專業及其他投資者初步提呈發售782,359,000個基金單位，可予重新分配及視超額配售權行使與否而定。
優先發售	從根據國際發售提呈發售之基金單位中撥出49,877,375個基金單位向合資格富豪股東初步提呈發售。
全球發售	提呈發售合共869,289,000個基金單位，由香港公開發售、國際發售及優先發售(作為國際發售之一部分)組成(可予重新分配及視超額配售權行使與否而定)。
重新分配基金單位	根據香港公開發售及國際發售提呈發售之基金單位可在若干情況下於兩者之間重新分配。請參閱本發售通函「其他資料 — 全球發售之架構」一節。
發售架構	在美國境外根據S規例及在美國境內根據144A條例提呈發售及出售基金單位。基金單位並未亦不會根據美國證券法登記，除若干情況外，基金單位不得在美國境內發售或出售。
發售價範圍	基金單位發售價(以港幣計值)不會高於港幣3.38元，且現時預期不會低於港幣2.68元。
投資者應付之費用	除最高發售價外，申請全球發售基金單位之投資者必須支付1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

超額配售權	預期Merrill Lynch International(代表國際包銷商)將獲富豪(透過其全資附屬公司Complete Success Investments Limited)授予超額配售權，可於上市日期當日或之後但於遞交香港公開發售申請表格之最後限期起計30日屆滿前一次或多次行使全數或部分，以向Complete Success Investments Limited購買最多合共130,393,350個基金單位。行使超額配售權不會增加已發行基金單位之總數。受超額配售權所限之基金單位總數，將構成全球發售基金單位總數約15%。
集資款項用途	有關全球發售集資款項用途之詳情，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－集資款項用途」一節。
富豪之認購	獨立於全球發售，富豪及其兩間全資附屬公司與產業信託管理人已訂立認購協議，據此彼等已同意按發售價認購合共2,235,316,748個富豪認購基金單位(包括AEP基金單位)，惟該等包銷協議必須由所有訂約方訂立，且並無根據該等包銷協議之條款於上市日期或之前遭終止。
禁售	富豪集團已與包銷商訂立若干禁售安排，禁售期由上市日期(除若干例外情況外)起計為期6個月；而就AEP基金單位而言，富豪集團將與受託人及產業信託管理人訂立若干禁售安排，禁售期由上市日期起直至適用之有關日期為止，上述兩種情況均除若干例外情況外。請參閱本發售通函「其他資料－包銷」及「重大協議－認購協議」各節。
市值	港幣10,494,000,000元(按最高發售價計算)或港幣8,320,000,000元(按最低發售價計算)。
全球發售完成後之每基金單位資產淨值	港幣3.33元(按最高發售價計算)或港幣3.30元(按最低發售價計算)。

上市及買賣	於全球發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於二零零七年三月三十日(星期五)開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且富豪產業信託符合香港結算之證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣當日或香港結算選定之任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間之交易交收須在中央結算系統內進行。 所有在中央結算系統進行之活動均須根據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。 為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。
穩定價格	就全球發售而言，美林遠東有限公司(作為穩定價格操作人)可在遞交香港公開發售申請表格最後日期後30日期間內進行超額配發或買賣，以支持基金單位之市價高於其原應達致之水平。該等交易(倘進行)開始後可隨時終止。
基金單位持有人無贖回權利	於任何時間，基金單位持有人均無權要求產業信託管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。

盈利預測 (由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間)	產業信託管理人預測，倘無不可預見之情況，並根據本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載基準及假設計算，富豪產業信託由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間之除稅後純利將不會少於港幣381,600,000元。有關其他詳情(包括預測所依據之主要假設)，請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節。
分派	按產業信託管理人現行之政策，乃將相等於富豪產業信託於每個財政年度之可供分派收入總額100%之款項分派予基金單位持有人作為分派，詳情請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節。根據信託契約，富豪產業信託在任何情況下均須將其每個財政年度之可供分派收入總額至少90%作出分派(視乎信託契約條文而定)。分派將以港幣宣派。 有關可能會影響富豪產業信託向基金單位持有人作出分派之能力所涉不利因素之討論，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。
可供分派收入保證	富豪已與受託人及產業信託管理人訂立可供分派收入保證契約，據此，富豪保證倘可供分派收入總額(就由上市日期及之後開始並於二零零七年十二月三十一日或之前止之所有分派期)合共少於港幣420,300,000元時，向受託人支付相當於差額之金額。
分派陳述	產業信託管理人預期，由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間分派不少於每個基金單位港幣0.1527元(按最低發售價計算)或每個基金單位港幣0.1488元(按最高發售價計算)，即分別相當於不包括交易成本之年度分派收益率7.51%(按最低發售價計算)及5.80%(按最高發售價計算)。

於預測期間，AEP基金單位根據分派契約將無權收取分派。該等基金單位將僅於酒店擴充計劃之相關部分完成(目前預定將於二零零八年年底前分階段完成，因此，AEP基金單位於預測期間將不會收取任何分派)若干時間後或倘酒店擴充計劃未能於有關最後期限前完成而受託人根據買賣協議收取現金賠償後，方有權收取分派。倘AEP基金單位有權收取分派，有權收取分派之基金單位總數將增加，而在可供分派收入總額無任何增加之情況下，每基金單位分派或會遭攤薄。

僅供說明用途，假設所有AEP基金單位於預測期間均有權收取分派(但租金收入總額維持不變)，而根據分派契約所有AEP基金單位於預測期間無權收取分派，則富豪產業信託於預測期間按最低發售價及最高發售價計算之年度分派收益率將分別為6.61%及5.25%。

有關按最低發售價及最高發售價計算隱含收益率之詳情，請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節。

稅項事宜	有關購買、擁有及處置基金單位之若干稅項影響之詳情，請參閱本發售通函「其他資料－稅項」一節。
規管法例	富豪產業信託據此成立之信託契約受香港法例規管。
富豪產業信託之終止	富豪產業信託可於信託契約所列情況下由受託人或產業信託管理人終止。詳情請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。
風險因素	有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及之風險。若干該等風險之討論請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。

產業信託管理人對本發售通函內容所負之責任

產業信託管理人及董事(其姓名載於本發售通函「主要投資資料及摘要－參與全球發售之各方」一節)共同及個別對本發售通函所載資料之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏重大事實，以致其所載任何聲明有所誤導。

證監會認可

富豪產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可。證監會對富豪產業信託之財務是否穩健概不承擔任何責任，對於本發售通函及其他與富豪產業信託有關之文件中所作出之任何聲明或發表之任何意見之準確性亦不承擔任何責任。獲證監會認可並不代表獲官方推薦。

包銷

本發售通函僅就組成全球發售一部分之香港公開發售及優先發售而刊發。對香港公開發售之申請人而言，本發售通函及**白色**及**黃色**申請表格載有香港公開發售之條款及條件。對優先發售之申請人而言，本發售通函及**藍色**申請表格載有優先發售之條款及條件。全球發售由聯席全球協調人經辦。根據公開發售包銷協議，香港公開發售由香港包銷商包銷。根據國際購買協議，國際發售(包括優先發售)預期由國際包銷商包銷。有關包銷商與包銷安排之其他詳情已載於本發售通函「其他資料－包銷」一節。

分銷及銷售限制

香港公開發售基金單位及保留基金單位乃完全依據本發售通函及申請表格所載之資料及陳述，按本發售通函及申請表格所載條款及在其所述條件之規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供任何關於香港公開發售及優先發售之資料，或作出未有載於本發售通函之陳述，而對於任何未載於本發售通函之資料或陳述，任何人士不得視之為已獲產業信託管理人、聯席全球協調人、任何彼等各自之董事、代理、僱員、顧問或參與全球發售之任何其他人士授權而加以依賴。

基金單位並無根據美國證券法登記，且不得在美國境內提呈發售或出售，或向美國人士或以其作為受益人而提呈發售或出售，惟(a)依據證券法144A條例之豁免登記規定而向合資格機構買家及(b)依據S規例參與離岸交易之人士除外。富豪產業信託並無亦不會在任何司法權區採取任何行動，以求在香港以外任何國家或司法權區，准許公開發售基金單位或管

有、傳閱或分派本發售通函或任何其他與富豪產業信託或基金單位有關之發售或宣傳資料。此外，在全球發售開始及基金單位分派完成(以較遲者為準)滿40日前，任何交易商(不論有否參與全球發售)在美國境內發售或出售基金單位可能違反美國證券法之登記規定，除非有關發售或出售乃根據144A條例、或根據有關登記規定之另一項豁免或不受有關登記規定規範之交易而進行。美國證券交易委員會、美國各州證券委員會或任何其他美國監管機構概無認可或拒絕認可基金單位，亦無確定本發售通函是否準確完備。任何人士如作出與此相反之陳述，在美國即屬刑事罪行。基金單位不得在或自任何國家或司法權區直接或間接發售或出售，而本發售通函或任何其他涉及基金單位全球發售之發售資料、通函、申請表格或廣告亦不得在或自任何國家或司法權區分派或刊發，惟符合任何有關國家或司法權區任何適用規則及規例之情況除外。

購買基金單位之人士均須確認，或因其購買基金單位而將被視為已確認，其知悉本發售通函所述有關發售基金單位之限制。

基金單位之申請人如對認購、購買、持有、出售或以其他方式買賣基金單位之監管事宜有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

申請於香港聯交所上市

於全球發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准基金單位(包括根據超額配售權而可能出售之基金單位)在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於二零零七年三月三十日(星期五)開始在香港聯交所買賣。

合資格獲納入中央結算系統

待基金單位獲正式批准在香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算之證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣當日或香港結算選定之任何其他日期起，可於中央結算系統記存、結算及交收。香港聯交所參與者間之交易交收須在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行之活動均須根據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

印花稅

向香港公開發售或優先發售之成功申請人初步發行之基金單位毋須繳付香港印花稅。隨後買賣基金單位將須繳納香港印花稅。

諮詢專業稅務意見

任何人士如對認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關之權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。

富豪產業信託、受託人、產業信託管理人、董事、包銷商及參與全球發售之任何其他人士，概不會就認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關之權利而引致之任何稅務影響或債務負上任何責任。

發售價

最高發售價為港幣3.38元。發售價預期由富豪、產業信託管理人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)於定價日以協議釐定。請參閱本發售通函「其他資料－全球發售之架構」一節。

所有申請人須繳付每個基金單位港幣3.38元之最高發售價(另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費)。請參閱以下「申請香港公開發售基金單位及保留基金單位之手續」分節。

申請香港公開發售基金單位及保留基金單位之手續

申請香港公開發售基金單位及保留基金單位之手續載於本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」及「其他資料－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節及有關申請表格內。

香港公開發售及優先發售之條件

香港公開發售及優先發售條件之詳情載於本發售通函「其他資料－全球發售之架構－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」一節。

全球發售之架構

全球發售架構之詳情(包括其條件)載於本發售通函「其他資料－全球發售之架構」一節。

約數

為求一致(如適用及無另外指明)，本發售通函之百分比數字均湊整至一個小數位，而若干財務數字則湊整至最接近之千位或百萬位或至一個小數位(視乎適用情況)。因此，該等數字及由該等數字所得出之計算結果均須作約數調整。

任何表列所示之總數與數額總和間之任何差異，均因約數調整所致。

富豪產業信託	按照二零零六年十二月十一日在香港訂立之信託契約成立
產業信託管理人	富豪資產管理有限公司 香港 銅鑼灣 怡和街68號 15樓1504室
產業信託管理人之董事及高級職員	
主席	羅旭瑞先生
執行董事	Kai Ole Ringenson先生
獨立非執行董事	石禮謙先生，J.P. 林烱偉先生 高來福先生，J.P.
非執行董事	羅旭瑞先生 范統先生 羅俊圖先生
產業信託管理人之負責人員	Kai Ole Ringenson先生 簡麗萍女士 尹銓輝先生
認可人士	蔡嘉嘉女士
受託人	DB Trustees (Hong Kong) Limited 香港 皇后大道中2號 長江集團中心55樓
基金單位過戶處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712至1716號舖
聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商	美林遠東有限公司 香港 中環花園道3號 中國工商銀行大廈17樓 德意志銀行香港分行 香港 皇后大道中2號 長江集團中心55樓

	高盛(亞洲)有限責任公司 香港 皇后大道中2號 長江集團中心68樓
獨家上市代理人及獨家財務顧問	美林遠東有限公司 香港 中環花園道3號 中國工商銀行大廈17樓
產業信託管理人之 稅務顧問	安永稅務及諮詢有限公司 香港中環 金融街8號 國際金融中心二期18樓
核數師及申報會計師	安永會計師事務所 香港中環 金融街8號 國際金融中心二期18樓
產業信託管理人之 法律顧問	*香港法律* 孖士打律師行 香港中環 遮打道10號 太子大廈16-19樓 *美國聯邦法律及紐約州法律* 威嘉國際律師事務所 中國上海 南京西路1366號 恒隆廣場66第2座38樓
聯席全球協調人、 聯席賬簿管理人及 聯席牽頭包銷商之法律顧問	*香港法律及美國法律* 安理國際律師事務所 香港 中環 交易廣場3座9樓
受託人之法律顧問	*香港法律* 西盟斯律師行 香港 皇后大道中2號 長江集團中心35樓
獨立物業估值師	世邦魏理仕有限公司 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場3401室

樓宇測量顧問	第一太平戴維斯工程顧問有限公司 香港 太古城 太古城中心一期805-13室
市場顧問	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 香港 中環 交易廣場2座23樓
收款銀行	東亞銀行有限公司 恒生銀行有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司 中國工商銀行(亞洲)有限公司 渣打銀行(香港)有限公司

投資基金單位涉及重大風險。有意投資基金單位之投資者在決定是否投資基金單位前，應審慎衡量下文所述之風險因素，以及本發售通函所載之所有其他資料。

鑑於投資於集體投資計劃旨在獲取長遠回報，投資者不應預期獲得短期之收益。

投資者務須注意，集體投資計劃之基金單位價格及其收益可升可跌。投資者應注意彼等或會無法取回原來之投資金額，並可能不獲任何分派。

有意投資基金單位之投資者在作出有關投資決定前，應先按本身具體情況就準備作出之投資向其有關顧問徵詢專業意見。

與富豪產業信託組織及業務有關之風險

截至二零一零年十二月三十一日止期間租賃協議所協定之基本租金未必能反映初步酒店物業之日後租金。

現時無法保證，由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間可從一名獨立第三方承租人或於二零一零年後期間可從承租人取得與基本租金(介乎每年港幣630,000,000元至港幣780,000,000元)相若或更高之租金。 閣下應特別注意，於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。承租人須向出租人支付由該估值師釐定包含於該市場租金方案(包括基本租金、浮動租金及向傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)內之每月基本租金及租金下限(每年為港幣400,000,000元)兩者中之較高者，惟出租人之每月租金收入將不得少於租金下限之十二分之一。因此，截至二零一零年十二月三十一日(包括該日)止期間，租金下限乃少於承租人根據租賃協議應付之各年度基本租金。倘由二零一一年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止年度根據租賃協議釐定之基本租金相等於或多於租金下限，但少於截至二零一零年十二月三十一日止承租人根據租賃協議應付之基本租金，則分派水平或會受到重大影響。二零一零年後富豪產業信託就其初步酒店物業可能取得之租金水平，將視乎當時之市況及多項其他風險及不明朗因素(包括下文「風險因素 — 與投資於酒店及房地產有關之風險」所述者)而定。富豪產業信託若未能於二零一零年後期間從初步酒店物業獲取與租賃協議租金相若或高於租賃協議租金之租金收入，或會對初步酒店物業之價值、富豪產業信託之財務狀況及向基金單位持有人作出分派之水平，以致基金單位在市場之交易價格及流通量有重大不利影響。

富豪產業信託倚賴產業信託管理人、承租人及酒店管理人(均為富豪之全資附屬公司)有效率及有效地經營及管理初步酒店物業之能力。

富豪產業信託之營運及其房地產資產將由產業信託管理人(為富豪之全資附屬公司)管理。在產業信託管理人之整體管理及監督下，承租人及酒店管理人(均為富豪之全資附屬公司)擁有管理、經營及推廣初步酒店物業之控制權及酌情權。

酒店管理人如不能有效率及有效地管理初步酒店物業，可能對富豪產業信託賺取浮動租金之潛力、初步酒店物業之價值及富豪產業信託作出分派之能力造成重大不利影響。

產業信託管理人與承租人或酒店管理人之關係如有任何逆轉，均可能妨礙產業信託管理人管理富豪產業信託之業務及初步酒店物業之能力。

經營初步酒店物業所得之毛利未必足以支付年度基本租金款項，以及租賃擔保及銀行擔保之責任未必能履行且未必足以確保租賃協議之付款責任能全面履行。

承租人之唯一業務為從酒店管理人代其經營初步酒店物業中賺取收入，並不預期承租人會從事其他活動。於一九九六年至二零零五年十年期間之各年度內，來自經營初步酒店物業之毛利並不足以支付任何年度基本租金總額。倘承租人未能從初步酒店物業中賺取足夠收入及支付有關租賃協議所需租金，則有關出租人可強制執行租賃協議而出租人及受託人均可強制執行有關租賃擔保。根據租賃擔保，富豪有責任補足承租人根據租賃協議所須支付租金之任何差額以及支付因承租人未能履行其根據租賃協議應盡責任而引致之所有損害、損失及開支。富豪已促成德意志銀行香港分行發出以出租人及受託人為受益人總額達港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，直至二零一一年六月三十日止，而於租賃協議之餘下年期，金額則為根據租賃擔保所釐定者，有關金額不得少於租金下限之50%(即港幣200,000,000元)。然而，由於富豪未必履行其根據租賃擔保應有之責任及銀行未必履行其根據銀行擔保應有之責任，故無法保證該等不同擔保款項能有效向富豪產業信託提供不中斷之租金，而該等款項亦未必足夠清償應付富豪產業信託之所有債務，包括根據銀行擔保要求之還款超出所擔保總額之款項。富豪集團財務狀況或地位若有任何不利發展，均會對富豪履行其根據租賃擔保應有之責任之能力造成重大不利影響。

倘租賃協議及酒店管理協議提早終止，擁有人或須向酒店管理人支付賠償，而富豪產業信託或未能於日後按類似條款訂立新租約及酒店管理協議。

租賃協議就由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間之遞增基本租金及有擔保最低浮動租金總額作出規定。倘承租人違反其中任何一份租賃協議，富豪產業信託有權終止所有其他租賃協議以及相關之酒店管理協議。此外，倘相關酒店管理協議因承租人違反據此之「擁有人」身份而被終止，則富豪產業信託亦可終止租賃協議。倘任何初步酒店物業損毀至維修及重建或重置之成本高出修復上限(定義見本發售通函「重大協議－租賃協議－暫停支付租金」一節)，或在若干情況下倘發生不可抗力事件，承租人亦可終止租賃協議。

倘(a)出租人基於承租人違反租賃協議而終止有關租賃協議，並終止酒店管理協議或(b)酒店管理協議由於相關初步酒店物業出現損壞或破壞而終止，擁有人應向酒店管理人支付一筆相等於就過往三個財政年度或酒店管理協議餘下年期(以較短者為準)已付之酒店管理基本費及酒店管理獎勵費之算定損害賠償(請參閱本發售通函「重大協議—酒店管理協議」一節「損壞／充公」)。

待租賃協議或酒店管理協議終止或屆滿後，因受市況所限，產業信託管理人或不能及時或按類似租賃協議或酒店管理協議之條款(視乎情況而定)物色有關初步酒店物業承租人或酒店管理人(視乎適用情況)之替代者。於承租人或酒店管理人從缺之任何期間，產業信託管理人須直接經營有關酒店，令富豪產業信託直接承受該酒店經營業績之影響，從而增加富豪產業信託經營業績之波動，繼而影響其向基金單位持有人作穩定分派之能力。

倘租賃協議不再存在而酒店管理協議並無終止，酒店管理人將有權收取相等於收入總額2%(而非1%)之酒店管理基本費及經調整經營業務毛利超出酒店管理基本費及固定費用之部分5%(而非1%)之酒店管理獎勵費，而支付該等費用之責任不再排於替代承租人向富豪產業信託支付租金之責任之後，有關詳情載於本發售通函「重大協議—酒店管理協議」一節。較高之酒店管理費或會影響與潛在承租人之磋商，而可能對基金單位持有人作出之分派造成不利影響。

於酒店擴充計劃完成後，AEP基金單位將有權收取分派，或會攤薄每基金單位分派。

酒店擴充計劃預期由二零零七年第三季至二零零八年年底分階段完成。富豪集團於酒店擴充計劃之相關部分完成前將無權就其所獲分派之AEP基金單位收取分派。有關目標完成日期，請參閱本發售通函「初步酒店物業－酒店擴充計劃」一節。

於酒店擴充計劃完成後，假設乃於適用之最後期限前完成，有權收取分派之基金單位總數將會增加，因為滿意地完成及交付酒店擴充計劃之有關部分後，若干數目之AEP基金單位將獲解除放棄分派安排。即使酒店擴充計劃未能於適用之最後期限前完成，惟富豪產業信託收取現金賠償後，AEP基金單位亦將獲解除放棄分派安排，並有權收取分派。AEP基金單位佔按最低發售價及最高發售價計算之發行在外基金單位總數分別12.0%及9.5%。在可供分派收入總額無任何增加之情況下，於AEP基金單位獲解除放棄分派安排時，每基金單位分派將會攤薄。

僅供說明用途，假設所有AEP基金單位於預測期間均有權收取分派(但租金收入總額維持不變)則富豪產業信託於預測期間按最低發售價及最高發售價計算之年度分派收益率將分別為6.61%及5.25%。

酒店擴充計劃涉及建築工程，或未能如期完成。

儘管賣方已承諾根據買賣協議自費(包括任何超支費用及應付地價)完成及促使完成酒店擴充計劃及促使其完成，惟酒店擴充計劃或會因未取得批文或其他富豪控制範圍以外之原因而未能如期竣工。酒店擴充計劃之評估值合共為港幣10億元，而酒店擴充計劃之估計建築成本為港幣320,000,000元，將由賣方承擔。買賣協議代價相當於初步酒店物業(猶如酒店擴充計劃已完成)之價值。倘酒店擴充計劃未能按照其所載條款完成，則買賣協議將授予產業信託管理人及受託人多項權利，該等權利包括收取算定損害賠償及現金補償之權利。然而，在此情況下，富豪產業信託將無法受惠於酒店擴充計劃。此外，目前無法保證任何該等延誤或建築工程將不會影響相關酒店之經營業績，以致影響浮動租金及每個基金單位資產淨值之潛在金額。請參閱本發售通函「重大協議－買賣協議」一節。

富豪產業信託初期將倚賴單一品牌。

各項初步酒店物業均冠以「富豪」酒店之名作推廣。「富豪」品牌由富豪集團一間成員公司擁有，而於最後實際可行日期，「富豪」酒店僅有七間，五間位於香港，兩間位於上海。「富豪」品牌若被降級或出現不利之市場發展，或出現任何可影響一間或以上「富豪」酒店或整個富豪集團之負面報道，均可能令初步酒店物業之經營業績蒙受不利影響，亦可能間接影響名字中包括「富豪」兩字之富豪產業信託。出現此情況或源於多種原因，包括僅因富豪產業信託與富豪集團間之緊密聯繫而引致之擔憂。富豪集團未來面對之任何財務挑戰，在若干情況下可能對富豪產業信託造成負面觀感，富豪產業信託之財務狀況、經營業績以致向基金單位持有人作出分派之能力或會蒙受重大不利影響。

富豪產業信託將依賴富豪集團代表物業公司支付AEP合約之款項，並促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據AEP合約須履行之職責。

物業公司已或將代表富豪產業信託訂立AEP合約。因此，物業公司有責任向承建商支付所有根據AEP合約欠負之金額。富豪集團已承諾就物業公司因AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並於款項到期或應付時代表物業公司支付所有款項，及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據AEP合約須履行之職責。富豪集團未能履行上述任何責任可能對富豪產業信託之財務狀況、經營業績，以致其向基金單位持有人作出分派之能力造成重大不利影響。

產業信託管理人及富豪產業信託均為新成立之實體，未有可供投資者作出投資決定時可倚靠之確實營運往績。

產業信託管理人於二零零六年二月二十日註冊成立，而富豪產業信託則於二零零六年十二月十一日成立。因此，產業信託管理人或富豪產業信託並無經營往績可評估其過往表現，而　閣下可能難以評估彼等各自之未來前景。尤其是，產業信託管理人過往並無管理房地產投資信託基金之經驗。因此，現時不能保證產業信託管理人可將富豪產業信託作為一個房地產投資信託基金或一間公開上市實體般成功經營，亦不能保證富豪產業信託將能產生充裕經營收入作出符合本發售通函「財務資料及盈利預測—盈利預測」一節所載之分派。本發售通函內載列有關前身業務之過往財務資料及經營數據不應用作評估日後富豪產業信託經營業績之基準。請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測—管理層對日後營運之討論及分析」一節。

富豪作為完成後富豪產業信託之最大單一基金單位持有人，將對富豪產業信託有重大影響力。

於全球發售完成後，富豪集團將擁有基金單位（包括AEP基金單位）約72.0%（或倘超額配售權獲悉數行使則為約67.8%）。富豪集團已表明其有意持有於富豪產業信託之擁有權權益作為長線投資。此外，直至二零一零年十二月三十一日前，有關初步酒店物業之所有產業信託管理人費用將以基金單位支付，此舉將進一步增加富豪集團於富豪產業信託之擁有權權益。因此，根據房地產投資信託基金守則及／或信託契約，富豪將可決定須獲基金單位持有人批准之富豪產業信託公司行動之結果，惟倘富豪在投票結果中擁有重大利益而該利益有別於其他基金單位持有人之利益，則其須放棄投票。請參閱本發售通函「架構及管理—企業管治 — 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項」一節。在此等情況下，無法保證富豪之利益將不會與富豪產業信託之利益有所衝突。

富豪產業信託與富豪集團之間或會出現利益衝突。

富豪及其附屬公司及聯營公司現從事及／或可能從事(其中包括)投資、開發及管理位於香港或其他地方之酒店物業，因此可能會出現富豪產業信託與富豪及／或其附屬公司／聯營公司就涉及富豪集團以外各方之收購事項及賓客進行直接競爭之情況。

產業信託管理人之三名非執行董事亦為富豪及／或其聯屬公司之董事，因此彼等或會就其參與有關富豪產業信託及富豪及／或其有關聯營公司之業務、政策及其他事務，而出現利益衝突。關連人士交易必須獲獨立非執行董事或其委員會批准，而在若干情況下(包括交易之價值達富豪產業信託於其最近期經審核賬目中披露之最近期資產淨值5%或以上者)則須獲得基金單位持有人之事先批准。產業信託管理人必須向審核委員會證明任何關連人士交易已達成若干指定程序及標準。獨立非執行董事、獨立核數師及獨立物業估值師於日後亦將參與有關租賃協議及酒店管理協議之租金檢討程序及其他決策。若干關連人士交易及就多項協議(包括租賃協議及酒店管理協議)作出之決定亦須獲得基金單位持有人之批准，倘富豪在投票結果中擁有重大利益而該利益根據房地產投資信託基金守則及／或信託契約有別於其他基金單位持有人之利益，則其須放棄投票(請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人－董事之獨立性」、「架構及管理－企業管治－利益衝突」、「架構及管理－關連人士交易」等章節)。然而，富豪產業信託及富豪集團之間仍可能出現利益衝突。

產業信託管理人有效監控酒店管理人根據酒店管理協議須履行之責任以及積極管理初步酒店物業之能力受限制。

產業信託管理人擬於分派及每基金單位資產淨值方面達至長遠增長，當中部分乃透過積極管理富豪產業信託酒店組合之資產進行。儘管產業信託管理人相信租賃協議及酒店管理協議載有適當條文確保可妥善管理初步酒店物業，而承租人及酒店管理人均獲鼓勵增加集體物業收入淨額及提升初步酒店物業之質素及價值，惟產業信託管理人積極管理初步酒店物業之能力受租賃協議及酒店管理協議之條文所限制。根據租賃協議之條款，承租人將管理及經營(或促使酒店管理人管理及經營)初步酒店物業，而根據酒店管理協議，酒店管理人將在管理、經營及推廣初步酒店物業上擁有完全控制權及酌情權，惟於若干事項上須獲承租人、出租人或Holding SPV批准。於租賃協議期內，儘管產業信託管理人將監控承租人及酒店管理人根據有關協議履行彼等責任之表現，並與承租人及酒店管理人合作發展及落實改善初步酒店物業表現之計劃，惟產業信託管理人對酒店管理人並無直接合約權利，因而無法強制執行酒店管理協議之條款，或在出現任何違約情況時根據酒店管理協議追討賠償。

產業信託管理人成功落實其向外發展策略之能力或受限制。

產業信託管理人擬在香港及大中華其他城市(倘有良機出現並取得任何所需監管批文)推行選擇性增購酒店之策略。儘管香港之酒店物業買賣市場一向並不特別活躍，流通性亦不高，產業信託管理人相信富豪產業信託在市場之出現，加上其他房地產投資信託基金之湧現，將可締造提高此地區流通性之環境。然而，產業信託管理人成功推行向外發展策略之能力，很大程度上倚賴其物色符合其投資條件之合適收購目標及按有利條款取得融資之能力，而任何中國商機均須取得適用監管批文及基金單位持有人之批准方可進行。

根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託將須分派其經審核年度除稅後收入淨額至少90%予基金單位持有人，其債項總額於任何時間亦不得超過富豪產業信託全部資產總值之45%。因此，富豪產業信託將主要倚賴外部資金，透過發行額外基金單位或增加借貸，撥付日後進行之任何收購。然而，現時無法保證產業信託管理人可借入額外款項或從發行新基金單位中取得足夠款項撥付於策略性商機湧現時之任何收購機會，或獲得預期可增加其現有基金單位持有人回報之條款。

日後增購任何酒店物業亦將整體上令富豪產業信託承受投資房地產，特別是酒店物業之風險及不明朗因素。請參閱下文「與投資於酒店及房地產有關之風險」一節。由於上述及其他風險及不明朗因素並非產業信託管理人所能控制，任何未來收購或會導致分派及每基金單位資產淨值無法增加，甚至可能減少，而產業信託管理人若未能成功落實其向外發展策略，或會對富豪產業信託之財務狀況及其向基金單位持有人作出分派之能力產生重大不利影響。

經營富豪香港酒店依賴Cityability Limited向一名第三方租入之RHK支援房產。

富豪香港酒店若干必需之機電及廚房設施，以及其商務中心及若干宴會廳，皆位於由獨立第三方Treasure Spot Investments Limited擁有之相連大廈內之RHK支援房產。RHK支援房產目前由Cityability Limited(該酒店之擁有者)租入，並由酒店管理人負責經營富豪香港酒店。於完成後，Cityability Limited將由富豪產業信託收購，而富豪香港酒店將由Cityability Limited根據有關租賃協議出租予承租人。Cityability Limited將繼續根據於二零一零年(倘續租權獲行使，則為二零二二年)屆滿之RHK支援房產租賃協議租入RHK支援房產。

因此，經營富豪香港酒店有賴於RHK支援房產租賃協議之續訂，藉此令酒店管理人能按照以往做法經營富豪香港酒店。倘出於任何理由(包括RHK支援房產租賃協議屆滿、被終

止或不獲續約)，位於該等物業之設備及設施須重新安置，則富豪香港酒店之業務、營運及價值(以及承租人根據有關租賃協議向富豪產業信託支付合約租賃款項之能力)或會蒙受不利影響。

RHK支援房產租賃協議允許Cityability Limited在未經業主事先同意下，(i)分租或轉讓有關物業予富豪之全資附屬公司或一組專門從事經營及／或管理酒店業務之公司集團旗下之成員公司，僅旨在向富豪香港酒店提供支援及設施(惟上述分租或轉讓必須為有關物業之全部而非部分，而該受讓人／分租人應付之租金不得少於Cityability Limited根據RHK支援房產租賃協議應付之租金)及(ii)轉讓及轉撥RHK支援房產租賃協議之利益予富豪香港酒店之任何買家。倘富豪產業信託決定出售或出租富豪香港酒店予第三方，則出售或出租之條款及條件須計及RHK支援房產租賃協議所載之限制，而此等限制或會對有關交易之條款或價格造成影響。

請參閱本發售通函「其他資料－有關初步酒店物業業權之資料」及「重大協議－買賣協議」兩節。

若干初步酒店物業行將屆滿之政府租契須面對不獲續約之風險。

其中四項初步酒店物業所在土地乃按政府租契持有，詳情請參閱本發售通函「其他資料－有關初步酒店物業業權之資料」一節。目前不能保證於政府租契屆滿後，政府會否或會否按有利條款續期或重新訂立租約條款。儘管富豪香港酒店按於二八八三年屆滿之長期租約持有及富豪九龍酒店按於二零五一年十二月二十七日屆滿之政府租契(可選擇再續約75年)持有，惟富豪東方酒店及麗豪酒店所在土地均按於二零四七年六月三十日屆滿之政府租契持有。該等政府租契並無賦予續租權利(與富豪九龍酒店有關之租契則例外)，因此續租與否須視乎屆時之香港法例及政府政策而定。根據現行政策，在支付地租及補繳地價之情況下，該等租約通常獲續租，惟不能確定現有政策會否持續下去。

富豪機場酒店依賴機場管理局授出之分租約，並須面對分租約不獲續約之風險。

富豪機場酒店乃根據香港機場管理局按一項於二零二八年十二月三十日屆滿之分租約所授予之分租賃權益持有。分租約並無賦予續租權利，故不能保證香港機場管理局會否或會否按有利條款續期或重新訂立條款。無論是續期或重新訂立條款，均很大可能須要補繳地價。再者，倘有關承租人違反分租約若干條款，則香港機場管理局有權隨時重收有關物業及終止分租約。由於與香港機場管理局訂立之分租約餘下租期少於22年，富豪機場酒店於富豪產業信託賬目內之價值或會隨著時間而降低，以致於分租約屆滿當日再無剩餘價值。

根據分租約之條款，(a)有關富豪機場酒店任何部分之任何轉讓、轉移、分租、抵押或授權及(b)委託任何第三方經營及管理富豪機場酒店，均須獲得香港機場管理局之事先同意。因此，根據分租約，出售富豪機場酒店將須取得香港機場管理局之事先同意。此外，富豪機場酒店商用地方之每份租約亦須獲得香港機場管理局之同意。

無法保證富豪機場酒店可就上述情況獲得同意，惟香港機場管理局不得無理地耽擱同意。

富豪產業信託倚賴若干主要人員，而任何主要人員離職或會對其業務、財務狀況及分派水平產生不利影響。

富豪產業信託之成功部分有賴於若干高層要員之持續服務及表現，包括產業信託管理人之行政總裁Kai Ringenson先生、投資及投資者關係經理簡麗萍女士及資產管理經理尹銓輝先生。該等人員日後或會辭任產業信託管理人之職務，且其後可能與產業信託管理人及富豪產業信託競爭。任何該等人員離職或會對富豪產業信託之業務、財務狀況及向基金單位持有人作出分派之水平產生重大不利影響。

富豪產業信託只可進行有限之借貸。

受房地產投資信託基金守則所限制，富豪產業信託之債項不得超過其全部資產總值之45%。於上市日期，富豪產業信託預期將有港幣43.5億元之債項總額，或相當於其全部資產總值之27.4%（根據最低發售價及本發售通函「財務資料及盈利預測－未經審核備考資產負債表」一節所載資料計算）。不論於富豪產業信託任何資產進行估值後或在其他情況下，均無法保證將來任何時間其債項將不會因其物業市值下跌而超過其資產總值之45%。富豪產業信託可能不時須要新造債項，惟基於45%之債項限制或無法如願。富豪產業信託亦可能難以及時按有利之商業條款取得融資。此外，舉債亦可能增加富豪產業信託承受不利經濟因素之風險，包括利率上升及經濟衰退。

富豪產業信託將依賴對外融資，其作出分派之能力或會受目前或未來貸款協議之不利因素影響。

富豪產業信託將受到一般與債務融資相關之風險所影響。富豪產業信託債務水平及其目前或未來貸款協議對其所施加之限制或會產生重大不利後果，包括但不限於以下各項：(a)其現金流量或不足以支付所需本金及利息；(b)債項本金及利息之付款或使富豪產業信託無足夠現金資源經營其物業或向基金單位持有人作出所需分派，以保持其房地產投資信託基金之資格；(c)其或無法按需要或有利條款借入額外資金；(d)其或無法於到期時為債項再

融資或再融資條款可能會遜於原有債項之條款；(e)利率上升可能會大幅增加其融資成本；(f)其可能受到若干限制性契諾之限制，而該等契諾可能限制富豪產業信託之經營能力或對其產生其他不利影響，例如其借入額外債項、收購物業、進行若干其他投資、作出資本支出或向基金單位持有人作出分派之能力等；及(g)其亦可能受到若干肯定契諾之限制，該等契諾可能要求其撥出資金維持或償還抵押按金。

此外，富豪產業信託貸款協議之條款或會規定富豪產業信託維持若干財務比率。富豪產業信託符合該等財務比率之能力可能受其無法控制之事件所影響，例如資產經重估後貶值，而且產業信託管理人無法保證富豪產業信託將一直能夠符合該等比率。

倘富豪產業信託未能履行任何付款責任，或未能遵守任何肯定契諾或任何財務比率或違反任何限制性契諾，即(於任何適用補救期屆滿後)構成違約事件。富豪產業信託違反任何一項貸款協議，亦可能導致其他貸款協議之連帶違約。

倘發生違反融資協議之事件，則貸款人有權提早收回根據融資協議所欠負之全部或任何部分負債款項，並強制以貸款人持有之全部或任何抵押彌償有關負債。倘發生涉及融資協議之違約事件或潛在違約事件(並且持續)，融資協議亦禁止物業公司、融資公司、控股公司及Holding SPV向富豪產業信託派發股息或作出其他分派。此外，倘發生涉及融資協議之違約事件(並且持續)，富豪產業信託被禁止向其基金單位持有人派發股息或作出其他分派。

初步酒店物業將於上市日期按揭以作為融資公司、控股公司、物業公司及Holding SPV根據融資協議償還負債之抵押。倘發生違約事件，初步酒店物業可能遭貸款人沒收及出售。此外，融資協議及抵押文件載有否定契諾，限制(其中包括)物業公司在未經融資代理(按大多數貸款人之指示行事)之事先書面同意(該同意不得被無理耽擱)下出售、租賃或以其他方式處置初步酒店物業之全部或任何部分之能力，惟根據融資協議所准許者(請參閱下文「重大協議－融資協議」一節)或就初步酒店物業之全部或任何部分進一步設定任何按揭、抵押或質押除外。

有關初步酒店物業之該等否定契諾可能(例如)妨礙產業信託管理人按其意願出售或出租初步酒店物業，以致可能影響向基金單位持有人作出分派之水平。解除按揭所需程序可能需要一段長時間，或會導致延誤或對其以吸引之條款訂立新造債務安排或出售初步酒店物業之能力產生不利影響。

若發生任何該等事件，富豪產業信託之財務狀況、現金流量、可供向基金單位持有人作出分派之現金、每基金單位交易價及其償債付息之能力或會受到重大不利影響。

待利率對沖協議屆滿後，富豪產業信託將會就貸款融資之任何未償還款項承受利率波動風險。

各定期貸款融資及循環信貸融資將按浮動利率計息。為對沖定期貸款之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。於利率對沖協議屆滿後，富豪產業信託將會就貸款融資之任何未償還款項承受更大利率波動風險，對可供分派收入總額水平以至向基金單位持有人作出分派之水平或會有不利影響。

富豪產業信託承受其利率對沖協議對手方不履行其根據有關利率對沖協議應履行之責任之風險。

富豪產業信託透過融資公司承受利率對沖協議對手方因破產、缺乏流動資金、經營失敗或其他原因而不履行彼等各自對富豪產業信託所承擔之責任之風險。任何該等違約事件或發生涉及該等協議之任何其他違約事件(包括產生重大不利變動而嚴重損害或在其他方面影響融資公司履行彼等根據該等協議應履行責任之能力之事件)將導致協議終止及一訂約方欠負另一訂約方終止款項。此外，該等協議或未能有效減低富豪產業信託承受利率改變之風險，或法院可裁定該等協議不能依法執行，對可供分派收入總額水平以至向基金單位持有人作出分派之水平或會有不利影響。

與投資於酒店及房地產有關之風險

在租賃協議之架構下，富豪產業信託仍不能完全免除有關酒店業之風險。

富豪產業信託已根據租賃協議，向承租人出租初步酒店物業，據此，富豪產業信託將收取基金租本及浮動租金。然而，初步酒店物業之盈利能力及香港酒店業之整體經濟前景將影響(i)承租人支付基本租金之能力；(ii)富豪產業信託預期可收取之浮動租金；(iii)初步酒店物業之物業價值，以致每基金單位之資產淨值；(iv)於年度租金檢討後富豪產業信託根據租賃協議將可獲得之初步酒店物業租金；(v)富豪產業信託在租賃協議終止或屆滿後按有利條款訂立新租賃協議或續訂租賃協議之能力；及(vi)產業信託管理人成功實施其長期內部及向外發展策略之能力。

酒店業極易受週期以及富豪產業信託及酒店管理人控制範圍以外之其他因素所影響。

酒店業為週期性行業，且一般極易受全球、地區或本地經濟變動所影響。鑑於香港之酒店服務需求受經濟增長影響，全球、地區或本地衰退均可導致需求下降，而任何該等下降或會影響酒店業務，特別是香港之乙級高價酒店，而初步酒店物業正屬乙級高價酒店級別。富豪產業信託及酒店管理人無法控制之其他不利因素，包括政治動盪、天災、法例變更以及其他可能不利旅遊業及酒店業務(包括香港之酒店預訂以及酒店之餐飲業務)之其他事項(如根據中國之自由行計劃(「自由行計劃」)來港之內地訪港旅客人數增長放緩)。倘發生一項或以上之上述事項，對富豪產業信託之酒店物業(包括初步酒店物業)之營運表現、承租人及富豪產業信託或會有不利影響。

非典型肺炎再次爆發，或禽流感或任何其他危及健康之疫症或流行病疫情擴大或爆發，或對初步酒店物業及富豪產業信託擁有之任何未來酒店物業之營運以及承租人及富豪產業信託之財務狀況及經營業績造成不利影響。

二零零三年初爆發非典型肺炎，對亞洲各行各業造成不利影響，當中尤以酒店業為甚。非典型肺炎爆發導致亞洲大部分地區(包括香港及中國內地)之旅客人數、酒店入住率及房租劇減，而初步酒店物業因入住率跌至歷史新低，對二零零三年上半年之經營業績造成重大不利影響。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，初步酒店物業之平均房租雖由二零零二年之港幣533.6元上升2.1%至港幣545.0元，惟同期之合併入住率卻由74.6%下跌至60.1%。於二零零三年五月至六月期間，初步酒店物業之入住率下跌至少於25%。

禽流感不再只視為亞洲之個別公眾衛生問題，現已逐漸成為全球性之問題。倘禽流感疫情擴大，或倘病毒變種成為人傳人病毒，或禽流感在香港爆發，對地區經濟，特別是香港之消閒及旅遊業或會造成類似二零零三年因爆發非典型肺炎所造成之影響，甚至情況更壞。

非典型肺炎再次爆發，或禽流感或任何其他危及健康之疫症或流行病疫情擴大或爆發，或會對初步酒店物業及富豪產業信託擁有之任何未來酒店物業之營運以及承租人及富豪產業信託之財務狀況及經營業績造成不利影響。

酒店業競爭極為激烈。

酒店業競爭相當激烈，陸續落成之新酒店或競爭對手經翻新之酒店物業會削弱較舊或現有物業之競爭力。一間酒店(包括任何初步酒店物業)在其市場能否達致成功，大致上取

決於在房租、客房質素、品牌知名度、服務水平、位置、大堂質素及面積、其他設施(包括餐飲設施)等方面之競爭力。若酒店位置接近，而多間酒店之價格、服務水平及酒店設施相若，則競爭將更為熾烈。在有限程度上，酒店亦可能與公寓式酒店供應者競爭。

由於香港市場相對細小而集中，不同地點之許多酒店之價格、服務水準及酒店設施均相若。若干競爭者或會比酒店管理人擁有更雄厚之市場推廣資源，以及較富豪產業信託擁有更龐大之財政資源。越來越多競爭者(包括其他具規模之酒店營運者及若干新連鎖酒店)已開始進駐或重新進駐香港或澳門酒店市場。多家香港物業發展商亦紛紛開始把旗下工業用地改建為酒店。

目前不能保證初步酒店物業或富豪產業信託擁有之其他酒店物業經營所在或鄰近市場之新或現有競爭對手會否大幅調低房租或提供更多便利設備、更佳服務或設施，或發展或大規模擴充或改善設施。初步酒店物業亦可能於鄰近新酒店開業後面對其競爭(如富豪機場酒店將面對來自香港天際萬豪酒店之競爭)。富豪產業信託若未能有效競爭，或對初步酒店物業及承租人之表現、初步酒店物業之價值及富豪產業信託之財務狀況產生不利影響。

即使入住率下跌，酒店經營成本及開支亦未必下跌。

經營酒店成本之主要部分屬固定，一般並非取決於入住率。酒店年中無休，日夜不停運作，所涉及成本並不會因入住率於一週、一個月或一季內之起伏而有大幅變動。因此，經營酒店所涉及之大量固定成本，會限制經營者盡量減低成本應付市場逆境之能力，而此種限制在酒店市場疲弱時或會影響盈利能力。

房地產投資不易變現，加上酒店物業用途有限，可嚴重限制富豪產業信託及時出售其物業之能力。

由於傳統上房地產投資之變現能力較低，或會限制富豪產業信託因應經濟、財務及投資環境之轉變迅速售出其任何酒店或改變其投資組合之能力。一直以來，收購／出售酒店物業之市場在香港並不十分活躍，流通性亦不高，且受多項因素影響，如宏觀經濟情況、能否獲得融資、利率及供求等其他富豪產業信託無法控制之因素。

此外，酒店物業若因競爭、樓齡、需求下降或其他因素而變得無利可圖，或不能迅速改變用途。把酒店改作其他用途，亦往往需要大量資本開支。該等因素，加上酒店管理協議一般在售出酒店物業後繼續有效，或會限制潛在買家之數目，因而影響富豪產業信託在

有需要時或認為適當時出售其任何酒店物業之能力。儘管產業信託管理人相信富豪產業信託在市場之出現，加上其他房地產投資信託基金之成立，有可能提高流通性及促進日後房地產(包括酒店物業)交投更活躍，惟不能保證一切會如預期發展，或根本不會發展。

富豪產業信託面對若干不受保風險。

富豪產業信託擬購買保險或促使他方代購保險符合酒店業內慣例，而富豪產業信託相信保單說明及投保額已足夠。受保風險包括火災、業務營運阻擾、雷擊、水災、盜竊、蓄意毀壞、租金損失及公眾責任索償。然而，富豪產業信託有若干類型損失乃無法以合理成本投購保險或根本無法投購保險(如戰爭、天災、爆發非典型肺炎或上述情況造成之任何損失)。若出現不受保損失或損失超過投保額，富豪產業信託或喪失投資於有關物業之資本以及來自物業之預期未來收入，而就有權追索富豪產業信託之債務或其他財務責任，富豪產業信託或須繼續承擔與該物業有關之財務責任。任何該等損失均可對富豪產業信託之財務狀況及其向基金單位持有人作出分派之能力產生不利影響。

富豪產業信託日後將須續保及磋商其保單及受保條款。產業信託管理人將定期監控保險市場狀況，惟無法預期於未來保單年度可按商業上合理條款獲提供保障。日後任何保險費率大幅提升或可投保範圍收窄，或對富豪產業信託之業務、財務狀況及其向基金單位持有人作出分派之能力產生不利影響。

各初步酒店物業之評估值以各種假設為基礎，而富豪產業信託可出售初步酒店物業之價格或與初步酒店物業之評估值或最初收購價格不同。

獨立物業估值師編製之各項初步酒店物業估值載於本發售通函附錄四。獨立物業估值師進行其估值時主要採用現金流量折現方法，再以直接比較法覆核以得出估值。估值以若干假設為基礎，而就其性質而言乃主觀及不確定，並可能與市場之實際衡量數值大相逕庭。此外，物業估值，尤其是獨立物業估值師進行之估值，一般包括對與各項初步酒店物業有關之若干因素之主觀確定，如其相對市場地位、財政及競爭實力、地點及實際狀況。因此，無法保證有關假設乃市場之準確量度數值或各項初步酒店之估值準確。再者，物業之評估值並非指示亦不保證目前或將來按該估值釐定售價。富豪產業信託可出售初步酒店物業或其任何部分之價格，可能低於該初步酒店物業之評估值或其最初收購價格。

對初步酒店物業所作之盡職審查或未能發現所有重大缺陷、違反法規及其他缺點。

就收購初步酒店物業而言，獨立物業顧問樓宇測量顧問已進行盡職審查、調查及視察。樓宇測量顧問有關其盡職審查調查報告之函件載於本發售通函附錄六。有關初步酒店物業實際狀況之盡職審查乃受到限制。現時無法保證該等審查、調查或視察(或富豪產業信託、產業信託管理人及包銷商倚靠之有關審查、調查或視察報告)已揭示影響初步酒店物業之所有缺陷或缺點。尤其無法保證並無：(i)潛在或未發現之缺陷或缺點；或(ii)該等審查、調查或視察報告內之不準確地方或缺點，而上述任何一項均可對富豪產業信託之業務、財務狀況及其向基金單位持有人作出分派之能力產生重大不利影響。

初步酒店物業或其一部分可能被強制性徵用。

根據適用法例之規定，政府有權強制性徵用香港之任何土地。若香港出現任何強制性徵用土地之情況，所給予之賠償數額乃依據物業之公開市場價值計算，並以有關法例規定之基準予以評估。若政府強制徵用任何初步酒店物業，根據該計算基準向富豪產業信託支付之賠償水平或會低於富豪產業信託就有關初步酒店物業所支付之價格及／或有關物業於相關時間之市值。

與投資於基金單位有關之風險

基金單位從未公開買賣，而全球發售或不會形成基金單位之活躍或流通市場。

進行全球發售前，基金單位並無公開市場，而全球發售後基金單位不一定能建立或維持活躍公開市場。儘管全球發售完成後基金單位預期將於香港聯交所上市，但不保證將建立一個基金單位之交易市場或(若能建立一個市場)該市場之流通性。根據信託契約，產業信託管理人須盡力確保最少25%(或證監會不時指定或允許之其他百分比)之已發行基金單位由公眾人士持有。現時無法保證基金單位將由公眾人士持有之百分比，亦無法保證富豪產業信託於任何時間之基金單位持有人數量。此外，由於房地產投資信託基金乃香港相對較新之投資產品，目前並無官方及幾乎沒有或並無可與之直接比較之指標以衡量富豪產業信託之表現。

投資基金單位涉及稅務風險。

雖然融資公司及物業公司須繳納香港稅項，但作為以單位信託基金組成及根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，富豪產業信託獲豁免香港利得稅。此外，雖然根據香港稅務局現行之慣例，基金單位持有人毋須就富豪產業信託之分派支付香港利得稅，

但不能保證香港稅務局不會改變慣例。富豪產業信託或任何融資公司、物業公司及控股公司稅務地位之任何變化，或香港整體或影響基金單位持有人之任何其他司法權區內稅務法例之任何變化，或香港稅務局慣例之變化，均可影響富豪產業信託所持投資之價值或影響富豪產業信託達到其投資目標之能力或改變基金單位持有人獲得之稅後收益。若　閣下對本身之稅務情況有任何疑問，請向　閣下之稅務顧問徵詢意見。

基金單位持有人之索償權將實際上排於融資公司及物業公司債權人所有現有及將來之索償之後。

融資公司及物業公司債權人之索償將優先於富豪產業信託就該等實體之資產提出之索償。預期融資公司根據貸款融資產生負債，而物業公司於日後可能直接產生無抵押或有抵押債項。融資公司及物業公司有抵押債權人將對有抵押資產享有優先索償權。在某程度上，融資公司及物業公司之直接債權人之索償排名高於富豪產業信託。此外，作為提取貸款融資之先決條件，融資公司、物業公司及(其中包括)貸款融資之擔保受託人之間須訂立後償契約，據此，融資公司、物業公司及其他人士結欠富豪產業信託之負債，將於融資公司結欠有抵押貸款人之負債支付後方獲支付。請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節，以獲取有關貸款融資及融資協議之其他詳情。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。因此，基金單位持有人僅可透過在二級市場向第三方出售該等基金單位而變現或處置其基金單位。

全球發售後基金單位價格或會下跌。

基金單位發售價將由富豪、產業信託管理人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)以協議釐訂，不一定反映全球發售完成後基金單位之市價。全球發售後基金單位之價格或會大幅低於發售價，而基金單位價格或會波動。

基金單位價格將取決於多項其他因素，而該等因素或不時變動。該等因素包括但不限於：(i)富豪產業信託之業務及投資以及香港酒店業預計前景；(ii)富豪產業信託實際財務及經營業績與投資者及分析員預期間之差異；(iii)富豪產業信託之收益或盈利估計或分析員之建議或預測改變；(iv)本地及國際整體經濟或市況之變化；(v)富豪產業信託之資產市值(務請注意，在此情況下，由於初步酒店物業屬投資物業，故每年將按市值重估)；(vi)同類公司之市場估值變化；(vii)利率變動；(viii)基金單位相對其他股本證券(包括與房地產行業無關之其他股本證券)之預計吸引力；(ix)基金單位及香港房地產投資信託基金市場日後之整

體市場規模及流通性；(x)未來監管制度之任何變化，包括一般及具體涉及香港房地產投資信託基金及物業業主及經營者之稅務體制；(xi)富豪產業信託能否成功實施其投資及發展策略以及挽留其主要人員；(xii)市場全面波動，包括股票市場疲弱；及(xiii)影響其他房地產投資信託基金之不利發展。

基於以上及其他原因，基金單位或按高於或低於每基金單位應佔資產淨值之價格交易。若富豪產業信託保留營運現金流量作投資用途，作為營運資金儲備或用作其他用途，該等保留資金儘管提高其相關資產價值，或不會相應地增加基金單位之市價。若富豪產業信託未能滿足市場對未來盈利及現金分派之期望，或會對基金單位之市價產生不利影響。

此外，基金單位並非保本產品，無法保證基金單位持有人可取回其投資之款額。若富豪產業信託被終止或被清盤，投資者有可能損失其基金單位內所有或部分投資。

本發售通函所載包括盈利預測在內之前瞻性資料可能證實為不準確。

本發售通函載有有關(其中包括)於預測期間之預測純利及分派水平之前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃以多項假設為基礎，而該等假設涉及重大之不明朗因素及或然情況，其中許多為富豪產業信託及產業信託管理人所無法控制。因此，富豪產業信託之實際業績與預測或有很大差距。儘管產業信託管理人認為假設屬合理，但無法保證有關假設將可實現。

基金單位持有人獲得之分派將受富豪產業信託持有之公司現有之現金流量所限制。

初步酒店物業乃透過Holding SPV、控股公司及物業公司持有，而富豪產業信託之收入及現金流量，將直接或間接依賴來自Holding SPV、控股公司、物業公司及融資公司之股息付款及其他分派。此外，富豪產業信託之絕大部分資產由其於Holding SPV之股權及其授予Holding SPV之股東貸款組成。為向基金單位持有人履行付款之責任及向彼等作出分派，富豪產業信託將依賴收取來自其持有之公司之直接股息、分派、利息或集團內公司間所償還之貸款。

現無法保證在未來任何期間，Holding SPV、控股公司、物業公司及融資公司將有充裕之可供分派或已變現盈利或盈餘，以支付股息、進行分派、支付利息或償還欠款或提供墊款。上述公司支付該等款項之能力或會受制於(其中包括)彼等各自之業務及財務狀況、任何經營虧損、有否可供分派盈利、會計準則變動、適用法律及法規，而上述因素均可能限制所支付之股息款項，或彼等簽訂或可能簽訂之協議條款。該等因素一旦出現，均可能對向基金單位持有人支付之分派水平構成不利影響。

富豪未能履行其根據可供分派收入保證契約須履行之責任或會對截至二零零七年十二月三十一日止分派期向基金單位持有人作出之分派產生重大不利影響。富豪之責任不等於每基金單位分派之保證。

富豪已與受託人及產業信託管理人訂立可供分派收入保證契約，據此，富豪保證倘可供分派收入總額(就由上市日期及之後開始並於二零零七年十二月三十一日或之前止之所有分派期)合共少於港幣420,300,000元時，其將支付受託人相當於差額之金額。請參閱「重大協議—可供分派收入保證契約」一節。倘出現該差額而富豪未能履行其根據可供分派收入保證契約須履行之責任，則截至二零零七年十二月三十一日止分派期向基金單位持有人作出之分派或會較盈利預測所述之預測每基金單位分派大幅減少。

閣下亦應注意，富豪根據可供分派收入保證契約須履行之責任不等於截至二零零七年十二月三十一日止分派期之每基金單位分派之保證。因此，可供分派收入保證契約對截至二零零七年十二月三十一日止分派期向基金單位持有人作出分派之影響將於上市日期後因發行新基金單位而攤薄，蓋因該等新基金單位將減少　閣下之分派配額金額。

租賃擔保、可供分派收入保證契約及分派契約之條文或會被宣佈無效。

根據香港破產法律、欺詐轉讓法律、無力償債或不公平優惠或類似法律，倘(其中包括)擔保人或承諾人於作出保證或承諾時蓄意欺騙債權人，或企圖令擔保或放棄分派及補足差額義務之受益人在擔保人或承諾人無力償債情況下之處境，優於受益人在從來沒有獲提供該項擔保或放棄分派情況下之處境，則該項擔保或放棄分派可宣佈無效。雖然產業信託管理人並無任何理由相信擔保或放棄分派將因為上述任何原因而被宣佈無效或不可強制執行，惟倘法院出於任何其他理由宣佈履行擔保或放棄分派及補足差額義務無效或裁定擔保或放棄分派不可強制執行，富豪產業信託將不再擁有基於擔保或放棄分派而向富豪及Great Prestige Investments Limited提出索償之權利。

富豪產業信託持有房地產之物業收益不等於基金單位之收益。

一般而言，物業收益按物業收入淨額(按照有關物業產生之收益數額減保養、營運、管理及租賃該等物業而產生之支出計算)與該等物業之現值對比之比率計算。然而，基金單位之收益按基金單位應付分派與基金單位購買價對比之比率計算。儘管該兩項收益之間在若干程度上相互關聯，但二者並非相同，並或會有所不同。

未來可供出售之基金單位數量對基金單位之市價可產生不利影響。

無法預測未來發行基金單位或未來可供出售之基金單位數目將對基金單位市價產生何種影響(如有)。

待完成後，預期富豪集團將擁有基金單位約72.0%(或倘超額配售權獲悉數行使則為約67.8%)。儘管對富豪集團根據包銷協議及分派契約(就AEP基金單位而言)由上市日期起計6個月之禁售期出售基金單位(包括AEP基金單位)有所限制(就根據分派契約禁售期持續至酒店擴充計劃之相關部分完成後若干時間止之AEP基金單位除外)，惟無法保證其他各方不會大量出售基金單位，或該等限制過期失效後，富豪集團(包括產業信託管理人)不會出售大部分之基金單位。全球發售後由富豪集團(包括產業信託管理人以產生現金流量)或其他各方於公開市場出售大量基金單位，或被認為或會出現該等出售情況，有可能對基金單位當時之市價產生不利影響。

倘以低於現有每基金單位資產淨值之價格再發行基金單位，每基金單位資產淨值將會攤薄。

信託契約允許可發行新基金單位，其發行價可高於、等於或低於富豪產業信託當時之資產淨值。倘新基金單位以低於現有每基金單位資產淨值之價格發行，將攤薄每基金單位之資產淨值。

全部或部分產業信託管理人費用以基金單位支付時，基金單位持有人之權益將會攤薄。

直至二零一零年十二月三十一日前，有關初步酒店物業之產業信託管理人之基本費用及浮動費用，以及有關房地產以外之該部分存置財產之基本費用，將以基金單位支付，而產業信託管理人有權於其後就所有存置財產選擇以基金單位方式收取其費用。以基金單位方式向產業信託管理人付款時，基金單位之成交價(對發行予產業信託管理人之基金單位進行估值之基準)可能低於富豪產業信託之每基金單位資產淨值，因而對基金單位持有人即時造成攤薄影響。請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人之費用、成本及開支」一節。

若干可影響香港聯交所上市公司之法例、規則及法規不適用於富豪產業信託或不適用於持有基金單位，有關富豪產業信託之主要持有人及其他關連人士所持權益可得之資料可能有限。

基金單位持有人之權利有別於授予香港聯交所上市公司股東之權利，於若干方面之保障或會較少，詳見下文。

儘管房地產投資信託基金守則載有條文針對涉及香港聯交所上市規則之若干事項，惟由於富豪產業信託並非該等規則所指之「上市發行人」，故並非所有上市規則皆適用。根據

房地產投資信託基金守則，富豪產業信託關連人士持有之基金單位權益須於富豪產業信託年報內披露。然而，由於證券及期貨條例並無訂明證券及期貨條例第XV部所載權益披露規則適用於基金單位，信託契約規定基金單位持有人披露所持富豪產業信託權益之條文並無法律效力，致使產業信託管理人難以強制執行該等規定。

香港公司收購及合併守則不適用於房地產投資信託基金之基金單位。換言之(其中包括)，一名人士可收購任何數量之基金單位而毋須提出全面收購建議，以收購其他基金單位持有人所持有之基金單位。因此，基金單位持有人未必因可能出現之溢價而獲益，同時可能無法收取持有大量基金單位權益之基金單位持有人沽出單位之相等價格。

根據信託契約之條文，可暫停某人擁有或視作擁有權益之基金單位所涉及之若干權利。

儘管信託契約載有相應條文，規定相關人士如收購或出售基金單位之權益，須向產業信託管理人及香港聯交所披露有關資料，惟證券及期貨條例之權益披露條文並不適用於房地產投資信託基金之基金單位。倘產業信託管理人或受託人(代表產業信託管理人持有基金單位)認為某人未遵守信託契約內之權益披露條文，則無論該名人士是否基金單位持有人，產業信託管理人或受託人(代表產業信託管理人持有基金單位)有絕對酌情權對該名人士所持有或被視作持有權益之全部或部分基金單位採取若干行動，包括暫停該等基金單位之投票權、暫停向該等基金單位作出分派，以及暫停該等基金單位之過戶及登記。縱有上文所述之暫停權，有關持有大量基金單位人士之公開資料或許有限，而關連人士是否完全披露其權益，亦無法保證，該等持有人及其他關連人士亦可能在不受涉及公司之適用規則規限下，與富豪產業信託進行交易。

產業信託管理人估計，富豪產業信託從全球發售所得之集資款項總額連同富豪進行認購所得之集資款項將約為港幣10,494,000,000元(按最高發售價計算)及約港幣8,320,000,000元(按最低發售價計算)。

根據全球發售發行基金單位所得之集資款項淨額連同自貸款融資提取之資金，將全數用於就收購事項向賣方支付款項，並用於支付全球發售之成本及開支及債務相關成本。下表列示富豪產業信託在全球發售完成後之資金來源及該等資金之計劃用途。

	按最低發售價計算	按最高發售價計算
	(港幣百萬元)	
資金來源：		
根據全球發售發行之869,289,000個基金單位	2,329.7	2,938.2
發行予富豪之2,235,316,748個基金單位[1]	5,990.6	7,555.4
自貸款融資提取之首筆款項	4,350.0	4,350.0
總計	12,670.3	14,843.6
資金用途：		
收購事項	12,500.0	14,658.0
全球發售之成本及開支及債務相關成本[2][3]	170.3	185.6
總計	12,670.3	14,843.6

附註：

(1) 將由富豪認購之2,235,316,748個基金單位之代價，將以賣方向富豪產業信託發行為數約港幣5,990,600,000元(按最低發售價計算)或約港幣7,555,400,000元(按最高發售價計算)之承兑票據支付，而該承兑票據其後將被富豪產業信託應用於支付就收購事項受託人應付賣方之部分代價。詳情請參閱「重大協議—買賣協議」及「重大協議—認購協議」兩節。

(2) 有關全球發售之成本及開支包括應付予包銷商之包銷佣金(按照最終全球發售規模)、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市費用、有關富豪產業信託上市之成本及開支(包括該等有關市場推廣、廣告、路演、記者招待會、向投資者推介、海外差旅費及公共關係費用)以及其他顧問費及行政開支。債務相關成本主要包括就貸款融資應付之預付費用。

(3) 因行使超額配售權而產生之任何包銷佣金及開支(包括但不限於印花稅、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)將由富豪產業信託承擔。

主要基金單位持有人及其他基金單位持有人

就董事所知悉，於全球發售完成後，除富豪集團外，概無任何人士持有5%或以上之富豪產業信託已發行基金單位之權益。

下表詳列於全球發售完成並於超額配售權獲全數行使後，富豪及其他基金單位持有人各自持有之基金單位數目及百分比：

	於全球發售完成後		於超額配售權獲悉數行使後	
	基金單位數目	已發行基金單位總數之百分比	基金單位數目	已發行基金單位數目之百分比
富豪	2,235,316,748	72.0%	2,104,923,398	67.8%
基金單位公眾持有人	869,289,000	28.0%	999,682,350	32.2%
總計	3,104,605,748	100%	3,104,605,748	100%

富豪之兩間附屬公司Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited已同意(如未能，則富豪)認購合共2,235,316,748個基金單位。

截至最後實際可行日期，下列人士透過彼等各自於富豪之權益，被視為於全球發售完成後擁有2,235,316,748個基金單位或已發行基金單位約72.0%之權益(假設超額配售權並無獲行使)：

(1) Century City International Holdings Limited，因其透過其上市附屬公司Paliburg Holdings Limited持有約4,153,067,610股富豪普通股或約45%富豪已發行股份之權益；

(2) Paliburg Holdings Limited，因其擁有約4,153,067,610股富豪普通股或約45%富豪已發行股份之權益；及

(3) 董事會非執行主席羅旭瑞先生，因彼擁有約4,153,287,610股富豪普通股或約45%富豪已發行股份之個人及公司權益。

在羅旭瑞先生擁有權益之富豪普通股中，4,153,067,610股屬同一批普通股，並為Century City International Holdings Limited及Paliburg Holdings Limited擁有權益之富豪普通股之一部分。

董事及其聯繫人無意於全球發售中認購任何基金單位。

按產業信託管理人之現行政策，將於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於富豪產業信託可供分派收入總額100%之款項。根據信託契約，富豪產業信託在任何情況下均須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總款項不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。目前概無就每個財政年度首六個月之最低分派金額作相應規定，因此，每個財政年度首六個月之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情決定。

房地產投資信託基金守則規定，產業信託管理人及受託人須確保用作當時為富豪產業信託持有房地產及其他資產之各公司須按其註冊成立之相關司法權區之法規，於每個財政年度向富豪產業信託分派該公司所有此等收入。

「可供分派收入總額」乃以富豪產業信託及受託人為富豪產業信託及代表富豪產業信託以信託方式直接或間接擁有之各公司於有關財政年度之綜合經審核除稅後純利為基礎，並就調整額(定義見下文)作出調整。就調整額作出調整後，可供分派收入總額或會有別於有關財政年度富豪產業信託所錄得之綜合純利。

「調整額」指(a)於有關財政年度或有關分派期間(視情況而定)之收益表內扣除或計入之重大調整，包括(i)未變現物業重估盈利／虧損，包括減值撥備及回撥減值撥備；(ii)商譽之減值虧損／確認負商譽；(iii)現金及會計融資成本間之差額；(iv)出售物業之已變現收益；(v)有關物業估值變動、金融工具公平值變動及商業樓宇免稅額／資本免稅額及其他稅項減免或轉申請之其他扣減之遞延稅項支出／抵免；(vi)以基金單位支付之產業信託管理人費用部分；(vii)於損益表扣除但由發行基金單位所得款項資助之公開發售基金單位成本；(viii)就首次公開發售訂立之租賃協議之現金及會計租金收入間之差異；及(ix)其他重大非現金收益／虧損；以及(b)扣除撥入傢俬、裝置及設備儲備之任何金額。

受託人將決定任何計入收入之重估盈餘或出售房地產之收益是否構成可供分派收入總額之部分。

向基金單位持有人作出分派之款項源自：(1)各特定目的投資工具產生之除稅後純利，由特定目的投資工具以股息形式向富豪產業信託支付；及(2)特定目的投資工具向富豪產業信託償還貸款所促成之資本分派。

倘產業信託管理人認為富豪產業信託擁有超出應付其業務所需之資金盈餘並以此為限，產業信託管理人可不時按其酌情權指示受託人作出超逾及高於可供分派收入總額至少90%(或房地產投資信託基金守則可能不時訂明之任何其他百分比)之分派。

產業信託管理人之初期分派政策為每年分派兩次，即截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間之分派，而信託契約規定產業信託管理人於截至二零一零年十二月三十一日或之前止之各財政年度作出兩次分派。分派將於有關分派期結束起計5個月內支付。董事預期，該等分派將於每年五月底及十一月底支付。然而，富豪產業信託於上市日期後之首次分派將於二零零七年十一月底支付，並將就(其中包括)反映該期間向產業信託管理人支付之基金單位作出調整。有關將以基金單位形式支付若干費用之其他陳述，請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節。由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之指示性分派為每個基金單位港幣0.0570元(按最低發售價計算)及每個基金單位港幣0.0555元(按最高發售價計算)。

投資者務須注意，如下文所載，直至根據分派契約酒店擴充計劃相關部分完成後之若干時間前，富豪集團將無權就其認購之AEP基金單位(相當於按最低發售價及最高發售價計算之發行在外基金單位總數分別12.0%及9.5%)收取分派：

初步酒店物業	AEP基金單位數目[1] 按最低發售價計算	AEP基金單位數目[1] 按最高發售價計算	該等AEP基金單位將有權收取分派之首個分派期，假設酒店擴充計劃於目標完成日期或之前完成[2]
	（百萬）		
富豪機場酒店	48.5	38.5	截至二零零八年六月三十日止六個月
富豪香港酒店	104.5	82.8	截至二零零八年六月三十日止六個月
富豪東方酒店	48.5	38.5	截至二零零八年六月三十日止六個月
麗豪酒店（首個項目）[3]	15.9	12.6	截至二零零八年六月三十日止六個月
麗豪酒店（第二個項目）[3]	155.7	123.5	截至二零零九年六月三十日止六個月
總計	373.1	295.9	

附註：

(1) 獨立物業估值師已就四項初步酒店物業各自之酒店擴充計劃釐定一個評估值。各評估值須除以發售價，得出之基金單位數目將為該酒店擴充計劃之AEP基金單位數目。

(2) 倘酒店擴充計劃於目標完成日期後但於有關最後期限前完成，則直至酒店擴充計劃完成後之若干時間前，該等AEP基金單位將繼續無權收取分派，而倘酒店擴充計劃於有關最後期限後完成，則該等AEP基金單位將繼續無權收取分派，直至富豪產業信託自富豪收取現金賠償後為止。請參閱「重大協議－認購協議－分派契約」一節。

(3) 麗豪酒店之酒店擴充計劃包括將27間套房改裝成為55間客房，從而增加28間客房(「**首個項目**」)，以及在現有酒店建築物之頂層上加建額外樓層，從而增加274間客房(「**第二個項目**」)。麗豪酒店之AEP基金單位數目將按首個項目及第二個項目作出分配，基準為首個項目佔該等AEP基金單位之9.3%，而第二個項目佔該等AEP基金單位之90.7%，按各項目所增加之額外客房數目計。

酒店擴充計劃完成後，該等AEP基金單位將增加有權收取分派之基金單位總數(請參閱「重大協議－認購協議－分派契約」一節)。因此，在可供分派收入總額無任何增加之情況下，每基金單位分派或會攤薄。

分派將以港幣向基金單位持有人作出宣派及支付。此外，產業信託管理人亦可採用其認為適當之規則，讓基金單位持有人將富豪產業信託作出之任何分派進行再投資，以換取新基金單位，惟概無基金單位持有人必須收取基金單位以代替現金分派。根據現行稅法，分派毋須預扣或扣除香港稅項。按稅務局現行慣例理解，現毋須就富豪產業信託所作之分派繳納香港稅項。基金單位持有人應就其個別稅務狀況，諮詢其專業顧問之意見。

富豪產業信託之分派能力乃視乎(其中包括)受託人於富豪產業信託中是否備妥足夠現金支付所需款項。請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素－基金單位持有人獲得之分派將受富豪產業信託持有之公司現有之現金流量所限制」一節。

香 港 之 酒 店 業

市場顧問受產業信託管理人委託編製關於香港酒店物業市場之報告。以下為市場顧問就其酒店業報告發出之函件概要，全文及資料來源載於本發售通函附錄五。所有於本摘要內發表之意見均為市場顧問之獨立意見。有關資料未經產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人或任何其他人士獨立核實。鑑於大部分資料均為估計，因此僅應視之為指標，並應以適當審慎之態度處理。

執行概要

概覽

香港經濟為開放且面向國際，為一貿易及服務中心，因對海外市場開放及與中國內地保持緊密關係而受惠。傳統基金會於二零零七年將香港評為一百五十七個經濟體系中最自由之經濟體系[1]，而於二零零六年瑞士洛桑國際管理發展學院(「**IMD**」)所編撰之國際競爭力評分卡中則被評為第二最具競爭力之經濟體系[2]。

於過去二十年，香港經濟增長已超逾一倍，本地生產總值(「**本地生產總值**」)平均每年實質增長5%。二零零四年之增長約為8.6%，為自二零零零年以來之最快速增長，此勢頭一直持續至二零零五年，該年錄得穩健之增長率7.3%。預期本地生產總值之實質增長長遠將維持在相當高水平，二零零六年至二零一零年間平均每年約為5.1%[3]，而二零零一年至二零零五年間則每年為4.3%。預期失業率穩步改善、名義收入上升、旅客消費強勁及投資大增將為二零零六年至二零一零年間之預測經濟增長帶來支持。

旅遊業為香港經濟主要命脈之一。於二零零六年，訪港國際旅客人數錄得創紀錄之超逾25,000,000人次，而旅客消費合共約為港幣1,173億元，而於二零零五年，旅客消費(港幣1,057億元)為本地生產總值帶來12.5%之貢獻。旅遊業界亦為香港之主要僱主。

受惠於中國之自由行計劃(「**自由行計劃**」)所帶動之內地訪港旅客人數顯著上升，以及主要來自其他主要海外市場(包括傳統長線市場)之訪港人數增長，香港自二零零三年以來國際旅客人數大幅增長63%。預期新旅遊景點如迪士尼樂園、新商業設施如亞洲國際博覽館及香港世界級運輸基建設施之改善均能於日後為國際旅客增長帶來支持。

旅客人數上升導致酒店入住率由二零零三年之70%大幅增加至二零零六年之87%。平均房租亦同時上升，由二零零三年之港幣674元增加至二零零六年之港幣1,091元。

附註：

(1) 二零零七年經濟自由指數，傳統基金會

(2) 二零零六年國際競爭力年鑑，洛桑國際管理發展學院

(3) 資料來源：Consensus Economics，二零零六年十月

儘管酒店發展商將嘗試與此度假人士及商務旅客人數前所未有之增長保持一致之發展步伐，惟預期未來酒店客房將仍是供不應求。

由於預測至二零一零年將有大批旅客訪港，預期對酒店需求持續構成上升壓力，而預測香港酒店市場整體之平均房租將於二零零七年上升10%及二零零八年至二零一零年間每年上升介乎6%至8%。

旅遊業

訪港旅客

根據世界經濟論壇所編撰首個覆蓋124個國家之二零零七年觀光及旅遊業競爭力指數(Travel & Tourism Competitiveness Index)(「**TTCI**」)，香港以觀光及旅遊業競爭力而言，排名亞洲第一位及世界第六位。在13個用以決定TTCI排名之考慮因素當中，香港在「政策規則及規例」以及「保健及衛生」方面排名第一，在「安全及治安」、「航空交通基建設施」、「陸路交通基建設施」以及「人力資源」方面亦排名甚高。於二零零五年，香港以平均可出租客房收入(「**平均可出租客房收入**」[4])計，高踞亞洲第二位(於東京之後)及世界第十位。從大部分亞洲主要城市前往香港僅需短途航程，由於前往香港十分方便，香港亦因此成為特別受歡迎之旅遊地點。世界幾乎三分之一人口居於距離香港不足五小時航程之地域。

根據香港旅遊發展局之資料，自二零零三年受非典型肺炎影響以來，訪港旅客於二零零四年顯著增長40%，主要由於內地旅客人數大幅增加，按年增長為45%。同期，亞洲其他地方之旅客人數亦上升29%。傳統長線市場如歐洲、北美洲、澳洲及紐西蘭亦取得不俗之增長，由二零零三年至二零零四年增幅為51%。二零零四年至二零零五年間訪港旅客總人數錄得7%之較溫和增長，而二零零零年至二零零五年間訪港旅客人數之複合年增長率每年約為12%。

訪港旅客人數，二零零零年至二零零六年

年度	訪港旅客人數（按年變動）					
	內地人士		非內地人士		總計	
二零零零年	3,785,845	(+23%)	9,273,632	(+21%)	13,059,477	(+22%)
二零零一年	4,448,583	(+18%)	9,276,749	(0)	13,725,332	(+5%)
二零零二年	6,825,199	(+53%)	9,741,183	(+5%)	16,566,382	(+21%)
二零零三年	8,467,211	(+24%)	7,069,628	(-27%)	15,536,839	(-6%)
二零零四年	12,245,862	(+45%)	9,564,768	(+35%)	21,810,630	(+40%)
二零零五年	12,541,400	(+2%)	10,818,017	(+13%)	23,359,417	(+7%)
二零零六年	13,591,342	(+8%)	11,659,782	(+8%)	25,251,124	(+8%)

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附註：

(4) 資料來源：Hotel Benchmark™ Global Performance Review，二零零六年春季，德勤

二零零四年及二零零五年非內地旅客人數錄得強勁增長，部分反映國際經濟一片興旺，亦反映亞洲一些主要市場出現復甦，以及香港作為商務及消閒目的地之受歡迎程度。

於二零零六年，內地訪港旅客人數增長強勁回升。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年之內地旅客人數合共約為13,600,000名，較二零零五年上升8%，而二零零五年此主要旅客來源市場之訪港人數溫和增加2%。

二零零五年內地訪港旅客人數放緩可歸因於多個因素。香港迪士尼樂園於九月開幕可能導致若干旅客推遲其旅遊計劃至二零零五年年底或二零零六年。以二零零四年錄得訪港人數上升45%至12,245,862人次之高基準作出比較亦有助說明2%之溫和增長率。其他因素可能包括二零零五年香港之天氣情況較差以及來自其他旅遊地點日益激烈之競爭。

於二零零四年，香港為內地人士到訪最多之亞洲旅遊地點，其次是澳門，而兩個城市合共佔該年內地旅客到訪內地以外亞洲地方總人數之85%。於二零零四年，香港亦廣受短途旅客歡迎，為台灣人第二喜愛之旅遊地點，及韓國人第四喜愛之旅遊地點。香港亦為美國及加拿大旅客繼中國內地之後第二喜愛之旅遊地點[5]。

香港作為「大中華」一部分之主要吸引力在於其熟悉內地人士之文化及語言。對毫無外遊經驗之中國旅客來說，香港實大開方便之門。香港亦為中國最國際化及繁盛之都會，而作為歷史上之一個異例，香港亦擁有過人之魅力。一九九七年香港主權回歸中國之場地，金紫荊廣場吸引內地旅客總人數之20%[6]。對其他國籍人士來說，香港提供多種娛樂活動，包括發展蓬勃之零售業、多元化之美食、主題公園如迪士尼樂園及海洋公園，以及迷人之港口景色。

市場分類

訪港目的－全部留宿旅客，二零零一年至二零零五年[7]

年度	度假	探訪親友	商務／會議	過境	其他	總計
二零零一年	4,439,100 (50%)	887,820 (10%)	2,663,460 (30%)	799,038 (9%)	177,564 (1%)	8,966,982
二零零二年	5,023,689 (47%)	1,496,418 (14%)	3,420,384 (32%)	748,209 (7%)	0 (<1%)	10,688,700
二零零三年	4,354,200 (45%)	1,741,680 (18%)	2,999,560 (31%)	580,560 (6%)	96,760 (1%)	9,772,760
二零零四年	6,827,300 (50%)	2,730,920 (20%)	3,413,650 (25%)	682,730 (5%)	136,546 (1%)	13,791,146
二零零五年	7,386,500 (50%)	2,806,889 (19%)	3,545,544 (24%)	738,655 (5%)	147,731 (1%)	14,625,319

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附註：

(5) 資料來源：香港旅遊發展局

(6) 資料來源：訪港旅客分析報告，二零零五年，香港旅遊發展局

(7) 此等數字以訪港旅客分析報告(資料來源：香港旅遊發展局，二零零一年至二零零五年)提供之各類別百分比乘以有關年度之留宿旅客總人數得出。二零零二年「其他」之百分比於上述報告中被列為「少於0.5%」，故此百分比被假設為零，而其他類別之百分比則相加等於100%。

非內地留宿商務／會議旅客人數佔二零零五年留宿商務／會議旅客總人數之64%，於二零零一年至二零零五年間上升14%，而同期來自該等國家度假旅客人數亦上升17%。此趨勢顯示香港對海外(非內地)商人之吸引力正逐漸增加，很可能因為香港在珠江三角洲(「**珠江三角洲**」)地區擔任提供物流、管理、金融及高水平商業服務(如法律及會計)之獨特角色所致。

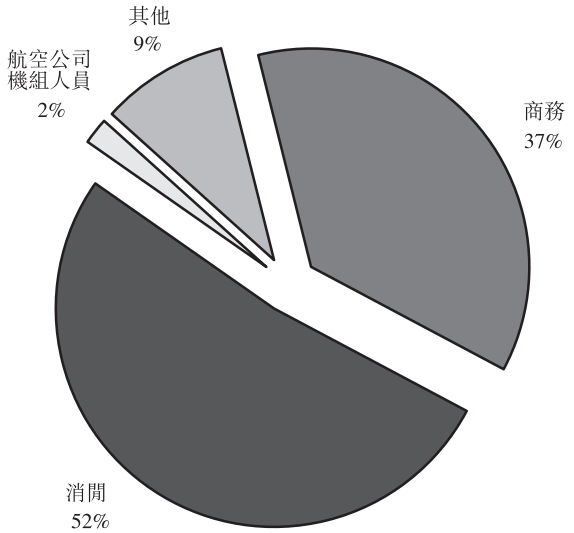
訪港目的－非內地旅客，二零零一年至二零零五年[8]

年度	度假	探訪親友	商務／會議	過境	其他	總計
二零零一年	2,814,173 (48%)	550,571 (9%)	1,988,962 (34%)	431,130 (7%)	146,905 (2%)	5,931,741
二零零二年	3,120,769 (52%)	449,812 (8%)	1,898,048 (32%)	462,771 (8%)	0 (<1%)	5,931,400
二零零三年	1,735,650 (43%)	375,480 (9%)	1,519,510 (38%)	295,935 (7%)	96,760 (3%)	4,023,335
二零零四年	2,852,411 (48%)	548,628 (9%)	2,166,626 (36%)	370,974 (6%)	58,607 (1%)	5,997,246
二零零五年	3,291,403 (50%)	478,276 (7%)	2,260,792 (34%)	497,764 (8%)	67,434 (1%)	6,595,669

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據香港旅遊發展局之資料，於二零零五年，商務旅客[9]佔全部酒店接待之賓客約37%，消閒旅客[10]佔市場約52%，而航空公司機組人員[11]則佔市場約2%。

全部酒店之商業組合，二零零五年



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯

附註：

(8) 此等數字以訪港旅客分析報告(資料來源：香港旅遊發展局，二零零一年至二零零五年)提供之各類別百分比乘以有關年度之留宿旅客總人數得出。二零零二年「其他」之百分比於上述報告中被列為「少於0.5%」，故此百分比被假設為零，而其他類別之百分比則相加等於100%。

(9) 根據香港旅遊發展局之分類，包括政府官員、商務旅客、公司會議以及其他會議／展覽

(10) 包括自助旅遊人士及旅行團

(11) 二零零二年起之數據，之前歸入其他類別

由一九九七年至二零零一年期間，市場份額之分佈模式大致穩定，惟消閒旅客之份額由二零零二年開始上升，與該年內地訪港旅客人數大幅增長(按年增長為53%)相一致。內地度假及探訪親友旅客人數大幅上升，主要由自由行計劃所帶動，為消閒旅客份額不斷增加之主要原因。

另一方面，高消費商務留宿旅客總人數錄得穩健增長，由二零零一年至二零零五年上升33%至3,500,000人次，這反映香港作為全球貿易、金融、商業及通訊中心之角色。在旅遊業當中，商務旅客被視為高消費旅客。商務旅客通常較不注重費用，蓋因其於商務旅程中之消費通常由僱主支付。

內地旅客特點

內地訪港旅客之強勁增長使其成為香港最重要之單一旅客來源，於二零零六年，內地旅客總數約為13,600,000人次，佔該年訪港旅客人數約53.8%。近年經濟迅速增長、收入上升、較多休閒時間均令國內富有居民外遊人數大增，當中尤以來自大珠江三角洲地區及華東沿海富裕城市之訪港旅客人數最為顯著。值得注意的是，中國城市居民之平均可支配收入於二零零零年至二零零五年間上升67%[12]，預測至二零一零年會進一步上升28%[13]。中國內地中產人口亦因經濟迅速增長而急速上升。隨著內地人士收入增加、消費行為改變，預期彼等對外遊及優質酒店之需求亦將逐漸增加。於二零零五年，內地訪港旅客之人均留宿旅客酒店消費按年增加11%[14]。隨著人民幣逐漸增值，預期此主要需求客戶群之消費能力亦將改善。

由二零零一年起實施之一系列放寬內地人士來香港旅遊限制之措施(包括申請手續及貨幣管制)令國內居民前往香港旅遊更簡便，導致訪港旅客人數大幅上升及酒店客房入住率增加。於二零零三年七月實施之自由行計劃，容許經篩選內地城市之旅客單獨來港，而非只限跟隨旅行團抵港，該計劃現已擴充至內地49個城市(包括由二零零七年一月起新加入該計劃之5個城市)，相當於260,000,000人口以上。

於二零零六年，約6,600,000名內地人士根據自由行計劃來港，較二零零五年增加約1,100,000名訪客(+20%)，儘管略遜於二零零四年至二零零五年之1,240,000名訪客(+29%)之升幅。無論如何，此20%之升幅已遠較二零零六年之整體內地訪港旅客升幅(+8%)為多，而二零零五年錄得29%之增長與上年基數較低(二零零四年自由行計劃訪客為2,960,000人次)及自由行計劃覆蓋範圍較少(二零零四年自由行計劃覆蓋32個城市，涉及158,000,000名居民)有關。由於香港政府正繼續努力爭取更多城市納入自由行計劃內，預期內地訪港旅客人數將會上升。

附註：

(12) 資料來源：中國國家統計局

(13) 根據全國人民代表大會上宣佈之第十一個五年計劃(二零零六年至二零一零年)，二零一零年之城市人均可支配收入將為人民幣13,390元，而二零零五年則為人民幣10,493元。

(14) 資料來源：香港旅遊發展局，二零零五年香港旅遊業統計回顧(A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2005)

香港之M.I.C.E.市場

香港已發展成為亞洲區之會議及展覽中心，而M.I.C.E(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)市場正迅速發展。於二零零五年，約1,400,000名M.I.C.E旅客到訪香港，較二零零四年增加8%及較二零零一年增加193%。M.I.C.E旅客佔訪港旅客總人數之比例亦由二零零一年之3.4%增加至二零零五年之5.8%。於二零零四年，每名M.I.C.E旅客擬於其逗留香港期間平均消費港幣10,000元，較同年之整體人均旅客消費港幣4,478元多出逾一倍[15]。

貿易發展局成功主辦多項受歡迎及定期舉行之國際／本地盛事，包括香港國際珠寶展、香港鐘錶展、香港國際影視展及香港書展，吸引無數外地商務旅客。多項著名國際盛事亦於香港舉行，例如世界銀行集團及國際貨幣基金組織年會(一九九七年)、福布斯全球行政總裁會議(二零零二年)、《商業周刊》CEO年會(二零零三年)及最新一輪世界貿易組織部長級會議(二零零五年)。中華人民共和國政府(「**中央政府**」)與香港特別行政區(「**香港特區**」)政府之更緊密合作將吸引更多國際盛事於香港舉行，進一步帶動此界別發展。

香港機場最新落成之亞洲國際博覽館會議中心(面積達753,000平方呎，為亞洲區最大)以及將現有灣仔香港會議展覽中心(「**香港會議展覽中心**」)面積擴大200,000平方呎之計劃，將進一步提升香港作為亞洲主要M.I.C.E市場之實力，從而吸引更多商務旅客來港。

旅遊及運輸基建

在新旅遊景點包括東涌纜車(昂坪360，已於二零零六年九月開幕)及香港濕地公園(已於二零零六年五月開幕)之開幕與尖沙咀海濱長廊美化計劃及海洋公園重建計劃正在施工之同時，提升香港對旅客吸引力之其他計劃亦正在研究中，例如香港仔旅遊項目、香港迪士尼樂園第二期、新郵輪碼頭及大嶼山多項旅遊及文娛計劃(包括發展水療度假設施)。

除本地旅遊基建計劃外，政府亦正進行／籌劃多項運輸項目，以進一步加強香港與華南地區之整合，從而令華南地區居民來港更容易。於二零零五年，64%之內地訪港旅客來自中國最富庶地區之一之廣東省南部。

香港國際機場之客運量由一九九九年之30,400,000人次大幅增加至二零零六年之44,500,000人次。提升及擴充香港國際機場之計劃亦將提升處理客運之效率，令本地旅遊業受惠。至二零一零年，預計機場每年將可處理50,000,000人次旅客[16]，鞏固香港作為珠江三角洲地區主要樞紐及大門之地位。

附註：

(15) 資料來源：香港貿易發展局

(16) 資料來源：香港機場管理局

酒店業

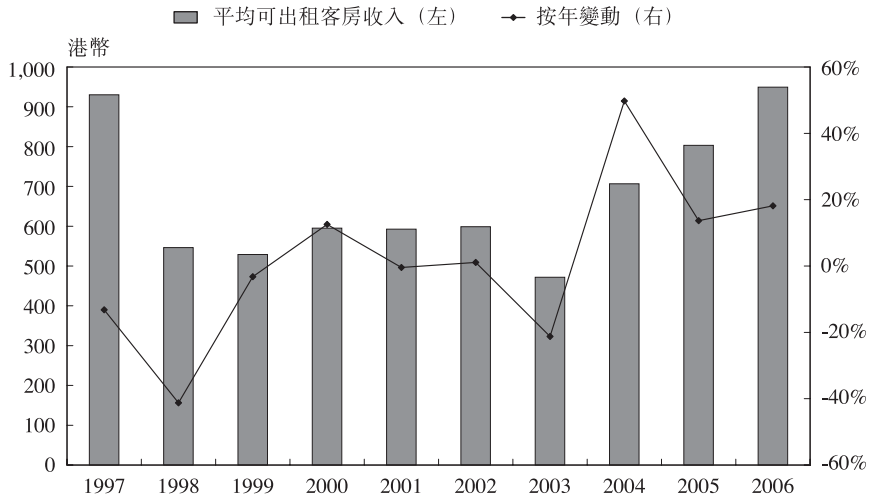
緒言

於二零零六年年底，香港現有126間酒店共提供47,128間客房。香港旅遊發展局將酒店分類[17]為甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及不予分類[18]。於二零零五年年底，以客房數量計(二零零五年之酒店客房總數為43,866間)，約25%被分類為甲級高價酒店，42%被分類為乙級高價酒店(最大市場份額)，而26%為中價酒店。

高價酒店接待較多商務旅客，而中價酒店則較受個人旅客及旅行團歡迎。同時，西方國家旅客一般較樂意選擇高價酒店，而內地旅客則通常選擇房租較相宜之酒店。

由一九九七年至一九九九年，平均可出租客房收入下跌，主要由於亞洲金融風暴及一九九七年與一九九八年訪港旅客人數下降所致。由於二零零零年訪港旅客人數按年增加21%，惟酒店客房數量僅錄得12%淨增幅，故二零零零年之平均可出租客房收入上升13%。二零零一年及二零零二年之平均可出租客房收入受到二零零一年九月美國遭到恐怖襲擊之影響而下降，二零零三年之平均可出租客房收入更因經濟受到嚴重急性呼吸系統綜合症(「**非典型肺炎**」)及第二次伊拉克戰爭爆發之嚴重打擊而大幅下降。二零零四年旅客人數急升後，該年之收入亦顯著上升。增長勢頭一直延續，至二零零六年年底，平均可出租客房收入達港幣949元，為一九九七年以來之最高水平。

全部酒店之平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)，
一九九七年至二零零六年



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附註：

(17) 以酒店之設施、位置、員工與客房比例、達致之房租及商業組合為基準

(18) 於二零零六年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之平均房租分別為港幣1,906元、港幣831元及港幣537元。資料來源：香港旅遊發展局

根據Euromonitor之資料[19]，於二零零四年，以市場佔有率計，香港上海大酒店集團、香格里拉酒店集團、文華東方酒店集團及富豪分佔頭四位[20]，市場佔有率合共佔酒店業約30%[21]。於二零零四年，富豪在上述四大主要業者當中排名第三，市場佔有率為7.3%。

由二零零一年至二零零四年，富豪之排名及市場佔有率如下：

富豪之市場佔有率及排名，二零零一年至二零零四年

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
排名	2*	3	4	3
市場佔有率	7.3%	6.8%	7.6%	7.3%

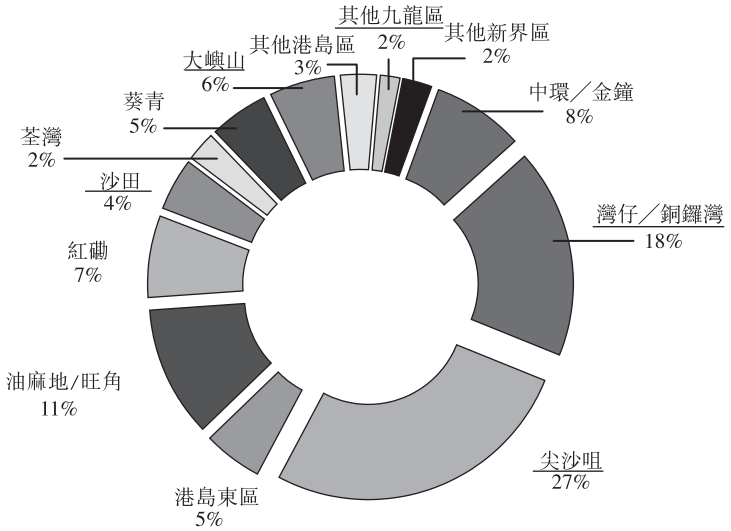
資料來源：Euromonitor

* 與香港上海大酒店集團同列第二位，各自之市場佔有率均為7.3%

酒店客房供應

根據香港旅遊發展局之資料，尖沙咀為香港酒店最集中之地區，於二零零六年提供逾12,500間客房，或佔香港可供出租客房總數之27%。其次酒店最集中之地區為灣仔／銅鑼灣，提供合共約8,400間客房，或佔客房總數之18%。

酒店數量之分佈



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附註：富豪酒店所在地區均劃上底線

附註：

(19) 中國香港的觀光旅遊業市場(二零零五年五月)(Travel and Tourism in Hong Kong, China (May 2005)，Euromonitor International、香港貿易發展局之全球市場訊息數據庫(Global Market Information Database)

(20) 請注意，香港上海大酒店集團於二零零五年二月出售九龍酒店，可能影響其於該年之市場佔有率排名

(21) 以公司之消費者價值銷售(consumer value sales)為基準

香港地圖

附註：紅色者為核心地區
資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

隨著訪港旅客人數屢創新高，以酒店客房數量及所得收入計，酒店市場於過去數年迅速增長。於二零零六年，約有4,002間新客房落成[22]，大部分位於九龍。

根據香港旅遊發展局之資料，於二零零七年至二零一零年間，預定有34間新酒店落成及4項現有酒店擴充計劃完成，合共提供11,794間客房，將香港之酒店客房總數增加至二零一零年之58,922間。預定由二零零七年起計未來四年落成之34間新酒店當中，其中28間已動工興建，提供約10,238間客房。連同興建中之4項擴充計劃再提供468間客房，約91%之預測新酒店客房在興建中，預期大部分客房將於二零零七年年底前落成(二零零七年淨增加7,083間客房)。

附註：

(22) 不包括3間翻新後重開之酒店(881間客房)。根據香港旅遊發展局之資料，13間酒店(設有5,088間客房)已於二零零六年開業。第一太平戴維斯按以下兩項調整二零零六年之新酒店客房數量至4,002間：1)根據香港旅遊發展局之資料，13間新酒店當中有3間酒店(881間客房)為於二零零六年年初關閉作翻新(在計算酒店數量時已扣除)並其後於二零零六年重開(在計算酒店數量時已加回)之現有酒店，故不應被計入二零零六年之新酒店客房供應量中；及2)根據香港旅遊發展局之資料，香港明愛張奧偉國際賓館(324間客房)已於二零零六年九月開業，而僅得119間客房在營運中，故僅應將119間客房(而非324間客房)計入二零零六年之新酒店客房供應量中。

酒店／酒店客房總數，二零零零年至二零一零年(預計)

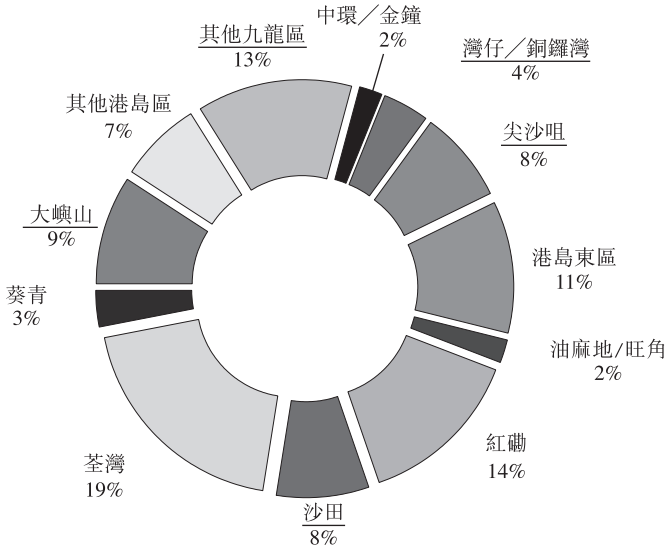
	酒店數量	客房數量	按年變動(%)
二零零零年	95	36,749	+11.8%
二零零一年	98	37,132	+1.0%
二零零二年	98	38,949	+4.9%
二零零三年	96	38,133	-2.1%
二零零四年	101	39,128	+2.6%
二零零五年	118	43,866[23]	+12.1%
二零零六年	126	47,128[24]	+7.4%
二零零七年（預計）	145	54,211	+15.0%
二零零八年（預計）	152	56,348	+3.9%
二零零九年（預計）	159	58,822	+4.4%
二零一零年（預計）	160	58,922	+0.2%

資料來源： 香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附註：來自富豪及經其確認之資料為有關根據酒店擴充計劃將落成之客房數量。

大部分新酒店客房之供應(86%或10,188間客房)將位於非傳統旅遊地區如港島東區、葵青、荃灣及紅磡，因此，預期核心地區之客房供應量仍將較為有限。

按位置劃分之新酒店客房供應，二零零七年(預計)至二零一零年(預計)



資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯

附註：初步酒店物業所在地區均劃上底線

附註：
(23) 包括淨減少2間現有客房
(24) 包括淨增加17間現有客房及香港凱悅酒店關閉(淨減少723間客房)

自二零零三年年中因逐步實施自由行計劃而導致大量旅客抵港，促使許多發展商利用新訂之分區規例將彼等之工業物業改為酒店發展項目。由二零零三年起，城市規劃委員會合共批准38個由工業改為酒店用途之項目，涉及總樓面面積合共近10,000,000平方呎及約20,500間酒店客房。然而，僅5個該等酒店項目已協定應補之地價(就改變土地用途而支付政府之費用，為動工興建前之先決條件)。

鑑於寫字樓市場全面復甦，一些發展商改變其原來申請之計劃。例如：新鴻基地產現會將觀塘道932號創紀之城第六期及長沙灣道909號發展成為寫字樓大廈。5個已批准項目將改為寫字樓用途，而3個其他項目將發展為工業大廈。

酒店客房需求

於過去數年，新酒店客房供應一直未能追上急速上升之旅客人數，導致入住率自一九九八年起一直增加，惟二零零一年美國發生恐怖襲擊及二零零三年爆發非典型肺炎則例外。

酒店平均入住率，二零零零年至二零零六年

	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
	入住客房數量（入住率[25]）		
二零零零年	27,466 (83%)	7,894 (82%)	11,476 (84%)
二零零一年	26,580 (79%)	6,923 (74%)	11,618 (81%)
二零零二年	29,003 (84%)	6,844 (80%)	13,105 (86%)
二零零三年	23,126 (70%)	5,307 (67%)	10,457 (72%)
二零零四年	30,109 (88%)	7,506 (84%)	13,484 (89%)
二零零五年	31,348 (86%)	7,915 (84%)	14,575 (86%)
二零零六年	不適用[26] (87%)[27]	不適用[26] (85%)[27]	不適用[26] (88%)[27]

資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零零五年，入住客房數量為31,348間，較二零零四年之30,109間為高，並較二零零零年高出約14%，儘管入住率由二零零四年之88%輕微下跌至二零零五年之86%，仍然反映客房之實際需求上升。

附註：

(25) 根據香港旅遊發展局之資料，入住率以入住客房總數除以每日可供出租客房總數估計得出。值得注意的是，每日可供出租客房總數與上一頁上一個圖表所示之客房總數不同。客房總數包含全部酒店之所有客房。每日可供出租客房總數不包括進行翻新而未能出租之客房。

(26) 於最後實際可行日期，尚未能取得實際數字。

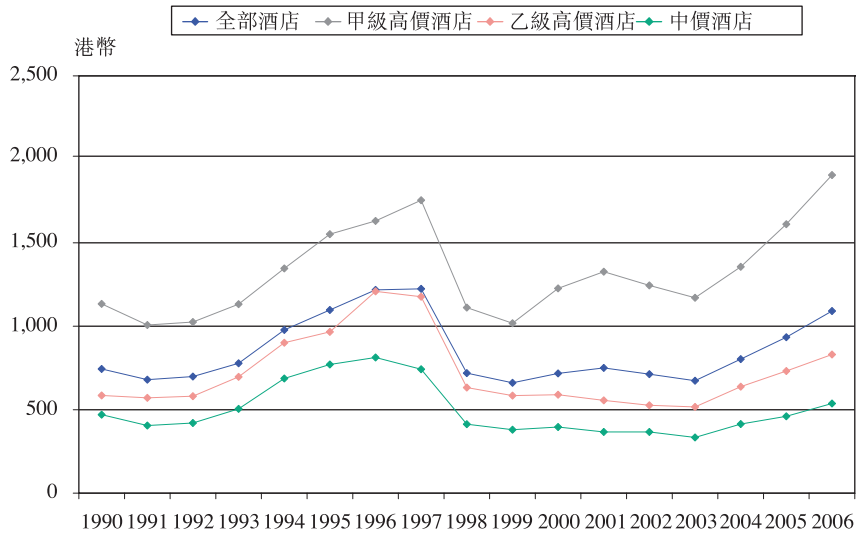
(27) 根據香港旅遊發展局之資料，入住率乃根據每日入住之客房數量與每日可供出租之客房數量(不包括正進行維修或裝修之客房)比較計算。香港旅遊發展局僅每年公佈一次每日入住之客房數量數字。

於二零零六年，酒店客房之強大需求持續。二零零六年全部酒店之入住率為87%，而二零零五年同期則錄得86%。二零零六年甲級高價酒店及乙級高價酒店之入住率分別達85%(二零零五年為84%)及88%(二零零五年為86%)。

平均房租

由二零零二年至二零零五年，全部酒店之酒店平均房租上升31%，而乙級高價酒店之平均房租錄得較平均增長率高出39%。然而，於二零零五年年底，全部酒店之平均房租仍然較一九九七年錄得之高峰水平低24%。

按類別劃分之平均房租，一九九零年至二零零六年



資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

鑑於需求強勁，二零零六年之平均房租繼續急速上升。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年全部酒店、甲級高價酒店及乙級高價酒店之平均房租較二零零五年同期分別上升17%、18%及14%。

因入住率上升及平均房租大幅增加，二零零六年全部酒店、甲級高價酒店及乙級高價酒店之平均可出租客房收入分別同步上升18%、20%及16%。

展望

計劃中之旅遊基建設施以及M.I.C.E市場之進一步發展將吸引更多渡假及商務留宿旅客到港。完成若干運輸基建項目將進一步連接香港與華南地區，此有助內地訪港旅客人數增加，而機場擴充計劃亦可提升處理國際旅客流量之效率。

預測訪港旅客人數，二零零七年至二零一零年(預計)

	總計	按年%變動
二零零七年*	27,800,000	+10.1%
二零零八年*	29,400,000	+5.7%
二零零九年**	32,000,000	+8.8%
二零一零年***	34,800,000	+8.8%

資料來源： *太平洋亞洲旅遊協會(「PATA」)[28]，**推算二零零八年及二零一零年之數字，***香港2030研究(Hong Kong 2030 Study)[29]

至二零一零年，估計訪港旅客總人數將達34,800,000人次，較二零零五年約23,400,000人次之數字大幅增加。然而，將二零零七年至二零一零年間之估計平均年增長率(「**平均年增長率**」)約8.4%與一九九七年至二零零六年間之過往平均年增長率9.0%作出比較，尤其經考慮香港與中國之更緊密整合以及多項旅遊基建設施即將開幕等因素後，預測數字並非過於樂觀。

人民幣持續上升預期亦會鼓勵更多內地人士訪港。隨著因預期人民幣升值致使以港幣計值之貨品及服務價值相對較低，預期內地旅客之平均消費亦會增加。人民幣兌港幣於二零零六年升值約4%，並於二零零七年一月十一日升至微高於一兌一水平，此乃13年以來首次。

附註：

(28) 太平洋亞洲旅遊協會(「**PATA**」)於一九五一年創立，為一提倡及促進亞太地區旅遊業發展之機構。協會與近100個官方、國家及城市之旅遊組織、逾55間航空公司及郵輪公司以及數以百計旅遊業公司結成夥伴，並擔當引領及倡導之角色。PATA採納預測旅客人數之方法稱為結構性整合計量經濟時間序列分析(structural integrated time-series econometric analysis)(「**SITEA**」)，此預測方法之詳情載於其刊物Asia Pacific Tourism Forecast, 2005 to 2007內。

(29) 香港2030：規劃遠景與策略(Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy)為一名為香港 2030研究之政府計劃，該報告於二零零一年二月刊發，旨在提供一長遠規劃架構引領香港之發展。採納之估計及預測方法稱為自我迴歸整合移動平均(autoregressive integrated moving average)(「**ARIMA**」)分析，方法詳情載於Information Note No. 14—Technical Note on the Assumptions on Visitor Arrivals內。

酒店客房需求預測

根據香港旅遊發展局之資料，於二零零五年，每日入住之客房數量為31,348間，導致全年整體之付款住宿晚數約為11,400,000晚。同年，每一客房平均入住賓客人數為1.43人，而該年全部旅客之平均留宿晚數為3.66晚。按此數據，估計於二零零五年約有4,500,000名旅客曾入住酒店，佔留宿旅客總人數約30%。

酒店客房需求預測，二零零三年至二零零八年(預計)

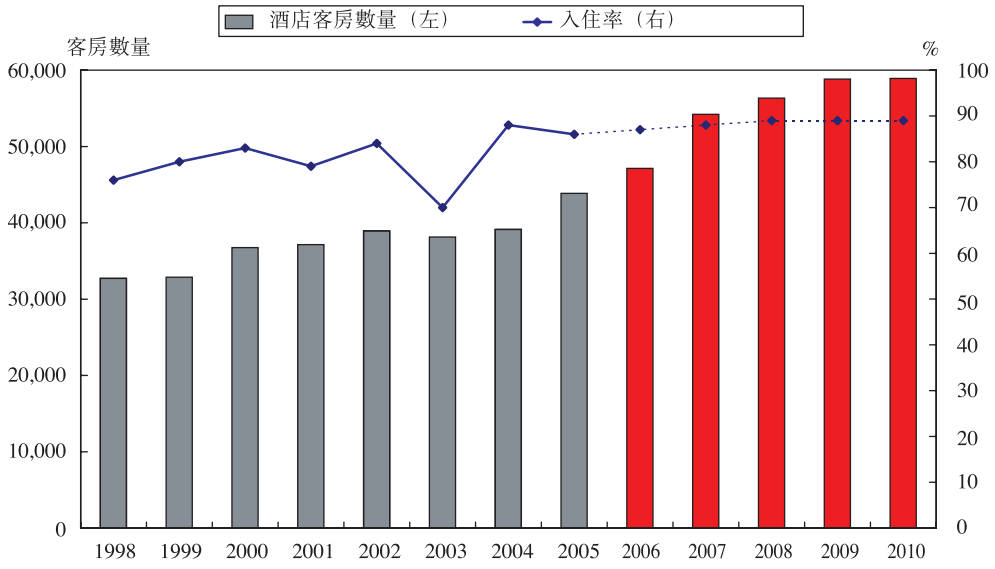
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	*二零零六年(預計)*	*二零零七年(預計)*	*二零零八年(預計)*
入住酒店客房數量	23,126	30,109	31,348	*36,727*	*42,694*	*45,152*
平均留宿晚數（晚）	4.06	3.73	3.66	*3.49*	*3.49*	*3.49*
每一客房平均入住賓客人數	1.31	1.43	1.43	*1.46*	*1.46*	*1.46*

附註： 市場顧問之預測數目均為斜體

資料來源： 香港旅遊發展局、PATA、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

此分析可用作預測酒店客房之未來需求，方法為採納PATA預測之訪港旅客人數(預測於二零零八年之訪港旅客人數達29,400,000人次)，並對酒店賓客與留宿旅客總人數之未來比例、每一客房平均入住賓客人數及平均留宿晚數作出假設。

酒店客房數量及入住率，一九九八年至二零一零年(預計)



資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

入住率預測

平均入住率預測概要，二零零七年至二零一零年(預計)

年度	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
二零零七年	88%	86%	90%
二零零八年至二零一零年	89%	87%	91%

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據PATA及規劃署於「香港2030：規劃遠景與策略」作出之預測，於二零零八年及二零一零年，訪港旅客總人數將分別達到29,400,000人次及34,800,000人次。

此外，亦假設由二零零六年起全部旅客之每一客房平均入住賓客人數及平均留宿晚數將與一九九八年至二零零五年之平均數字相同。

儘管新客房數量將會增加及預期房租將上升，但預期訪港旅客人數之預計大幅增加將使酒店住宿之需求上升，導致香港整體酒店(包括甲級高價酒店及乙級高價酒店)之平均入住率上升。

平均房租預測

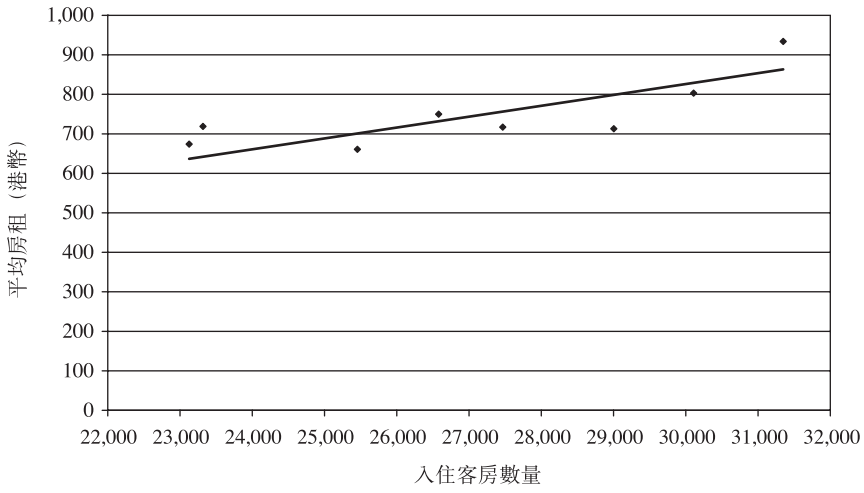
預期在預測供應不足而需求強勁增長之情況下，未來數年之房租將得以進一步上調。房租之預期上調亦將得到長線市場旅客、商務旅客及較富裕之內地旅客人數上升支持。

一九九八年至二零零五年間，平均房租變化與入住客房數量有著密切正面關係[30]。假設此關係延續至將來，預測平均房租將於二零零七年上升10%及二零零八年至二零一零年間每年上升介乎6%至8%。按此模式，平均房租將於二零零八年再次達到一九九七年之過往高峰水平。

附註：

(30) 由於所得數據有限，故選用此歷史時限以配合由一九九八年開始之入住率分析

入住客房數量相對平均房租，一九九八年至二零零五年



資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

留意全部酒店房租與高價酒店房租之過往關係，後者於經濟暢旺年度[31]之房租升幅通常較平均升幅為高，特別是乙級高價酒店之房租[32]。同期，乙級高價酒店於經濟衰退年度[33]之房租跌幅亦較平均跌幅為低[34]。

平均房租預測概要，二零零七年至二零一零年(預計)

	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
二零零七年	+8%至10%	+8%至10%	+8%至12%
二零零八年至二零一零年	每年+6%至8%	每年+6%至8%	每年+6%至11%

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

預期由二零零七年至二零一零年，全部酒店之平均可出租客房收入將以每年8%之平均年增長率上升，而預計甲級及乙級高價酒店之平均可出租客房收入將分別以每年9%及10%之比率上升。由於入住率已達到高水平，預期平均可出租客房收入將主要由房租增加所帶動，與吾等對酒店業週期之討論相符。

附註：

(31) 經濟暢旺年度指平均房租較上一年錄得正數增長之年度。

(32) 一九九二年至二零零六年之數據顯示，於房租上升之年度，甲級高價酒店之平均升幅較全部酒店高出1個百分點，而於房租上升之年度，乙級高價酒店之平均升幅較全部酒店高出3個百分點

(33) 經濟衰退年度指平均房租較上一年錄得負數增長之年度。

(34) 一九九二年至二零零六年之數據顯示，於房租下跌之年度，乙級高價酒店之平均跌幅較全部酒店低出3個百分點。

平均可出租客房收入增長率概要，一九九二年至二零一零年(預計)

	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
1. 15年（一九九二年至二零零六年）歷史平均	每年6%	每年8%	每年6%
2. 10年（一九九七年至二零零六年）歷史平均	每年2%	每年4%	每年-1%
3. 5年（二零零二年至二零零六年）歷史平均	每年12%	每年13%	每年13%
4. 上升年度平均（一九九二年至一九九六年、二零零零年、二零零二年、二零零四年至二零零六年）	每年18%	每年19%	每年18%
5. 上升年度平均，除二零零四年為減輕非典型肺炎所帶來之大幅反彈影響例外	每年14%	每年16%	每年15%
6. 一九九七年前之上升年度平均（一九九二年至一九九六年）	每年16%	每年14%	每年20%
7. 一九九七年後之上升年度平均（二零零零年、二零零二年、二零零四年至二零零六年）	每年19%	每年23%	每年17%
8. 下跌年度平均（一九九七年至一九九九年、二零零一年、二零零三年）	每年-16%	每年-15%	每年-19%
9. 二零零七年至二零一零年之預測平均增長率	每年8%	每年9%	每年10%

資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按絕對數字計算，預期全部酒店之平均可出租客房收入將於二零零八年超越一九九六年錄得之高峰水平(港幣1,072元)，而按二零零九年及二零一零年入住率為89%之假設，全部酒店之平均可出租客房收入將於二零一零年較一九九六年高出22%。甲級高價酒店之平均可出租客房收入已於二零零五年回復接近一九九六年高峰期時之水平(港幣1,403元)，而預測於二零一零年更超越此高峰水平62%。儘管預期乙級高價酒店之平均可出租客房收入上升速度較快，惟按絕對數字計算，預期須至二零一零年方回復至一九九六年之高峰水平(港幣1,100元)。平均可出租客房收入上升反映訪港旅客總人數預測增長(由一九九六年至二零一零年為197%)遠較酒店供應增長(由一九九六年至二零一零年為86%)為高。

值得注意的是，平均可出租客房收入可能受到外來因素如全球金融震盪、禽流感、恐怖襲擊或類似事件所影響，而可能對香港之酒店業構成直接影響。該等事件發生之可能性、時間及影響實難以準確預料。

上述預測僅屬行業之整體平均數字，而個別酒店之表現將因具體微觀市場因素而偏離平均數字。因此，預期在周圍地區面對較少競爭、提供完善設施或鄰近經改善基建設施之酒店將能取得較整體市場更出色之表現。

業 務 及 策 略

富豪產業信託之業務概覽

富豪產業信託為擁有初步位於香港之酒店物業投資組合而成立。產業信託管理人相信，成立富豪產業信託乃跟隨分開酒店擁有權與酒店業務之全球趨勢，容許酒店管理人及特許營運商專注於酒店業務及提升知名度，而酒店產業信託則專注於資產擁有權及增長機會。富豪產業信託為香港第一個酒店產業信託，將專注於酒店擁有權並尋求酒店管理人及特許營運商管理其酒店物業。

富豪產業信託之主要目標為向基金單位持有人提供穩定之分派及在每基金單位資產淨值方面達致長遠之資本增值。產業信託管理人擬以下列方式達成上述目標：(1)透過資產增值機會及改善營運達致之內部增長，(2)透過作出符合產業信託管理人投資標準之潛在收購達致之外部增長，及(3)透過合適資本架構進行融資。

於全球發售完成後，富豪產業信託將擁有初步酒店物業。初步酒店物業分佈於香港不同地區之優越地點，目前於最後實際可行日期擁有合共3,348間客房及超過30間食肆，並提供不同種類之住宿及設施，以滿足市場上不同之需要。該等物業均保養良好，而五間酒店其中四間由二零零四年至二零零六年因翻新而得以升級。於二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年，初步酒店物業之平均可出租客房收入分別為港幣327.5元、港幣521.8元、港幣576.1元及港幣639.0元。於二零零六年，初步酒店物業之入住率為81.2%，而平均房租為港幣786.9元。

初步酒店物業將根據租賃協議出租予承租人(富豪之全資附屬公司)，而租賃協議之年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。浮動租金讓基金單位持有人得以分佔初步酒店物業之物業收入淨額之增加部分。於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。承租人須向出租人支付由該估值師釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金及租金下限(每年為港幣400,000,000元)兩者中之較高者，惟出租人之每月租金收入將不得少於租金下限之十二分之一。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議」一節。

根據各租賃擔保，富豪已就承租人根據租賃協議向出租人支付租金之責任作出擔保。富豪亦已促成將由德意志銀行(目前獲穆迪投資者服務給予Aa3(發行人評級)及獲標準普爾評級服務公司給予AA-(優先無擔保)信貸評級之銀行)香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，以涵蓋其及承租人之付款責任，年期直至二零一一年六月三十日止。富豪已進一步承諾(除非租賃協議已終止)，上述或其他相等安排將按相同條款一直存在及生效，直至租賃協議年期結束為止，金額相等於(i)共同委任之獨立專業物業估值師於各年度租金檢討時所釐定之抵押按金金額，(ii)該估值師於租金檢討時釐定之年度基本租金之50%及(iii)租金下限之50%三者中之最高者。此外，富豪亦已承諾根據租賃擔保維持最低有形資產淨值不少於港幣40億元。

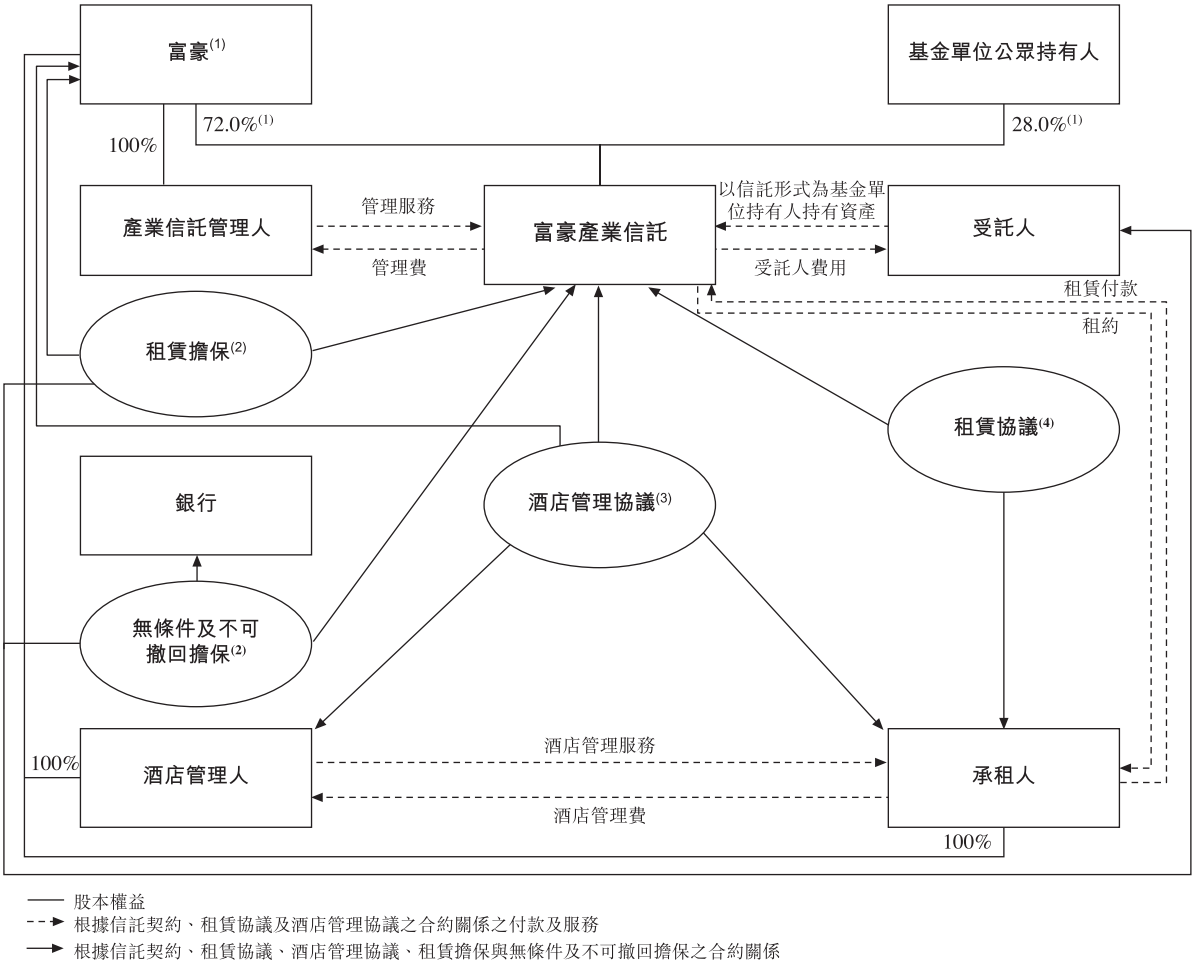
此外，富豪本身亦擔保由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間之浮動租金總額將不少於港幣220,000,000元，惟此金額可依(其中包括)富豪產業信託根據可供分派收入保證契約收取之任何付款及如本發售通函「重大協議—租賃協議」一節所述因酒店擴充計劃未能及時完成所收取之任何算定損害賠償而下調。

酒店管理人(亦為富豪之全資附屬公司)將根據年期為20年之酒店管理協議按指定之經營標準管理及經營初步酒店物業，並須接受業績表現測試。以客房數量計，富豪為香港最大酒店營運商之一，擁有逾20年酒店營運經驗。

產業信託管理人之政策為每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入總額之100%。詳情請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節。

賣方已承諾自行承擔所有費用(包括任何超支費用及應付地價)完成酒店擴充計劃(詳情請參閱「初步酒店物業－酒店擴充計劃」一節)，據此，預期於二零零八年年底前，初步酒店物業將分階段新增不少於468間客房。此外，富豪集團將不會就其認購之AEP基金單位收取分派，亦不會將其出售，直至酒店擴充計劃之相關部分完成後若干時間為止。

以下簡化圖表列示於全球發售完成後，富豪產業信託擁有權架構之總概覽，以及富豪產業信託、基金單位公眾持有人、產業信託管理人、受託人、承租人、酒店管理人及富豪間之主要架構及合約關係。



附註：

(1) 假設超額配售權並無獲行使。富豪之兩間附屬公司Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited(如未能，則富豪)已同意認購合共2,235,316,748個基金單位。

(2) 富豪保證支付承租人根據租賃協議不時欠負或應付予出租人之所有金額。此外，富豪已促成將由德意志銀行香港分行於上市日期或之前發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，直至二零一一年六月三十日止。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議－租賃擔保」一節。

(3) 富豪產業信託(透過Holding SPV及出租人)已與承租人、酒店管理人及富豪訂立個別酒店管理協議。其他詳情請參閱本發售通函「架構及管理－富豪產業信託之架構及組織」一節所載之詳細圖表。

(4) 富豪產業信託(透過出租人)已與承租人訂立個別租賃協議。其他詳情請參閱本發售通函「架構及管理－富豪產業信託之架構及組織」一節所載之詳細圖表。

涉及初步酒店物業之擁有權及營運之主要訂約方及主要協議之其他詳情載於下文。

產業信託管理人

產業信託管理人為富豪之全資附屬公司，於二零零六年二月二十日在香港註冊成立，目的僅為管理富豪產業信託之資產。

產業信託管理人根據信託契約之責任包括富豪產業信託之整體管理。特別是，產業信託管理人透過出任Holding SPV、出租人及融資公司以及日後成立及營運有關特定目的投資工具之董事會成員，負責監察承租人根據租賃協議、酒店管理人根據酒店管理協議及融資公司根據融資協議履行彼等之責任。產業信託管理人亦負責富豪產業信託之投資及融資策略、資產增值、收購及出售政策。

產業信託管理人已獲證監會發牌進行資產管理受規管活動。產業信託管理人獨立於受託人，並具備可有效及盡責地履行及執行其有關富豪產業信託職責之技能及資源。在執行該等職責時，產業信託管理人必須奉行高水平之企業管治。

於最後實際可行日期，產業信託管理人之繳足股本為港幣9,611,937元。

有關產業信託管理人之企業管治政策及程序之詳情，請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人」及「架構及管理－企業管治」兩節。

受託人

富豪產業信託之受託人為DB Trustees (Hong Kong) Limited。受託人為德意志銀行之全資附屬公司，為一間於香港註冊成立之公司，並根據受託人條例第77條註冊為信託公司。受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例下認可之集體投資計劃之受託人。於最後實際可行日期，受託人之繳足股本為港幣10,000,000元。

有關受託人根據信託契約及房地產投資信託基金守則應盡責任之詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

租賃協議

富豪產業信託透過出租人(為其附屬公司及為初步酒店物業之登記業主)已與承租人就初步酒店物業訂立租賃協議，年期至二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各租賃協議，承租人須管理及經營各初步酒店物業至不低於在上市日期酒店業對初步酒店物業一般公認之級別及不時由香港旅遊發展局對適用收費之酒店訂明之標準。承租人可根據有關酒店管理協議將其經營及管理初步酒店物業之責任委託予酒店管理人。於各租賃協議年期內，承租人須承擔酒店管理協議項下作為酒店「業主」之所有責任，並採取措施強制酒店管理人履行該等責任。

承租人亦有責任確保有關初步酒店物業獲得管理及經營以(a)為富豪產業信託保障該等酒店物業之剩餘價值，及(b)確保該等酒店物業之營運、業務及狀況不會存在不利影響或損害富豪產業信託根據租賃協議之應有利益或承租人支付任何部分租金之能力。根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止各財政年度，每月向傢俬、裝置及設備儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%，其後則按共同委任之獨立專業物業估值師根據下文所述租賃協議進行年度租金檢討時可能釐定之金額供款。承租人亦同意，透過有關出租人向富豪產業信託提供有關富豪產業信託經營初步酒店物業之一切所需資料(或促使酒店管理人提供)，以分析根據酒店管理協議須得到承租人(於租賃協議期間)批准之經營預算。此外，承租人須按月向出租人提供有關初步酒店物業之若干資料，並有責任披露出租人根據相關法例及法規可能認為必需之一切或任何資料，及履行公眾披露規定。

於二零零七年至二零一零年年度，承租人須於首個財政年支付年度基本租金總額港幣630,000,000元(由上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算為港幣475,900,000元)，並於第二、第三及第四個財政年度分別支付港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，於首個至第四個財政年度各年內，承租人須每半年於期末時支付各該年度之浮動租金，金額相當於二零零七年至二零一零年各年集體物業收入淨額之超出部分分別100%、70%、60%及50%。僅該等初步酒店物業產生物業收入淨額超出其基本租金(「**物業收入淨額之超出部分**」)之出租人(「**有關出租人**」)有權收取該有關財政年度之浮動租金。各有關出租人將有權收取浮動租金總額之份數，其相等於其物業收入淨額之超出部分佔所有有關出租人之物業收入淨額之超出部分總額之份數。

於二零一零年至二零一四年，將由共同委任之獨立專業物業估值師在不遲於各該年度之九月三十日前進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括有關其後年度由二零一一年至二零一五年各初步酒店物業之市場租金金額(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)及抵押按金金額(「**市場租金方案**」)。承租人須支付租金下限及包含於該市場租金方案內之每月基本租金兩者中之較高者，惟出租人之每月租賃收入將不得少於租金下限之十二分之一。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議」一節。

根據各租賃擔保，富豪已就承租人根據租賃協議向出租人支付租金之責任作出擔保。富豪亦已獨自承擔成本及費用促成將由德意志銀行(目前獲穆迪投資者服務給予Aa3(發行人評級)及獲標準普爾評級服務公司給予AA-(優先無擔保)信貸評級之銀行)香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，以涵蓋富豪及承租人之付款責任，年期直至二零一一年六月三十日止，並進一

步承諾上述或其他相等安排將按相同條款一直存在及生效直至租賃協議年期結束為止，金額相等於(i)共同委任之獨立專業物業估值師於各年度租金檢討時所釐定之抵押按金金額，(ii)該估值師於各年度租金檢討時釐定之年度基本租金之50%及(iii)租金下限之50%三者之最高者。富豪亦已承諾根據租賃擔保維持最低有形資產淨值不少於港幣40億元。

此外，富豪本身亦擔保由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間之浮動租金總額將不少於港幣220,000,000元，惟金額須如本發售通函「重大協議—租賃協議」一節所述因(其中包括)酒店擴充計劃未能及時完成富豪產業信託根據可供分派收入保證契約收取付款及任何算定損害賠償而下調。

各出租人有權向承租人發出終止通知終止有關租賃協議：

(i) 緊隨於終止通知日期後，當(a)富豪或承租人中斷或受威脅中斷其業務；(b)承租人或富豪任何一方出現無力償債；(c)未能維持及／或補足無條件及不可撤回擔保或嚴重或持續違反租賃協議；及(d)倘承租人之股權(不論直接或間接)出現變動以致承租人不再為富豪集團之成員公司(除非因富豪集團重組、富豪集團一間成員公司在香港聯交所上市及承租人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及富豪保留該上市公司不少於30%權益則作別論)；及

(ii) 於不早於終止通知日期後三個月內，當(a)未能支付基本租金或浮動租金或其他根據租賃協議應付之款項，而該拖欠一直持續至有關出租人發出書面通知後為期十四日；(b)倘承租人(或酒店管理人)未能根據有關酒店管理協議之規定標準經營及管理有關初步酒店物業，而出租人合理認為有關初步酒店物業在此情況下之業務出現重大不利變動；(c)承租人(或酒店管理人)未能持續購買所需保險；(d)發生其他失責以致發出有關其他初步酒店物業之任何其他租賃協議之終止通知；(e)承租人未能履行其根據有關酒店管理協議之責任(作為「業主」)以致該酒店管理協議終止；(f)富豪違反租賃擔保。

有關詳情請參閱本發售通函「重大協議－租賃協議」一節。

酒店管理協議

富豪產業信託(透過Holding SPV及出租人)已與承租人、酒店管理人及富豪就初步酒店物業訂立酒店管理協議，由上市日期起為期20年，惟受若干提早終止事件所限。根據酒店管理協議，酒店管理人(其擁有逾20年酒店管理業務經驗及為初步酒店物業之現有酒店管理人)將獲委任為各初步酒店物業之獨家營運商及管理人，並將監督、指導及控制各初步酒店物業之業務管理、營運及推廣。酒店管理人須僅以「富豪」品牌經營各初步酒店物業，及向初步酒店物業提供如可比較酒店適當提供之所有服務，並以富豪產業信託之最佳利益行事，以盡量提升初步酒店物業之盈利。根據酒店管理協議，承租人經營初步酒店物業之大部分職責將委託予酒店管理人。

根據各酒店管理協議，倘若酒店管理人(可於發生(其中包括)不可抗力事件時作出調整)連續兩個財政年度未能達到批准經營預算訂明之經營業務毛利最少80%，有關承租人(倘無訂立租約，則有關物業公司)及任何其他守約方將有權終止酒店管理協議。

承租人將就各初步酒店物業之營運向酒店管理人支付酒店管理費，包括：(a)相等於收入總額1%之酒店管理基本費，及相等於經調整經營業務毛利超出酒店管理基本費及固定費用之部分1%之獎金，惟有關租賃協議須仍然生效；或(b)在任何其他情況下，收入總額之2%及經調整經營業務毛利超出酒店管理基本費及固定費用之部分5%。根據各酒店管理協議，承租人向酒店管理人支付酒店管理費之責任乃納入承租人根據有關租賃協議支付其所欠負所有租金之責任項下。

酒店管理協議規定須就初步酒店物業設立傢俬、裝置及設備儲備，為更換傢俬、裝置及設備之費用提供資金以維持經營標準。酒店管理人可根據經有關出租人及(於租賃協議年期內)承租人，而在若干情況下，亦經Holding SPV批准之傢俬、裝置及設備預算自傢俬、裝置及設備儲備提取款項支付更換傢俬、裝置及設備之款項。根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止各財政年度每月向傢俬、裝置及設備儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%，其後則按共同委任之獨立專業物業估值師按年於其後各年可能釐定之金額供款。

酒店管理協議互相之間不會自動連帶違約。然而，倘出租人因承租人違反有關協議而發出終止有關租賃協議之通知，則富豪產業信託有權終止酒店管理協議，惟在此情況下須向酒店管理人支付下文所述之算定損害賠償。此外，倘因任何原因酒店管理人不再根據酒店管理協議擔任酒店管理人，承租人可在取得出租人(及倘為富豪機場酒店，則香港機場管理局之批准)之事先批准下委任替代酒店管理人。

酒店管理人須呈交計劃資本支出之預算予出租人及(於租賃協議之年期內)承租人批准。有關是否批准資本預算或其任何變動之最終決定將由出租人作出。一經批准，酒店管理人應按照出租人及承租人就設計、建造標準及建議資本變動或增資之其他重大方面進行增資。所有有關為符合法律規定之增資費用將由出租人獨自承擔。所有其他增資費用將由有關出租人及／或承租人以彼此協定之方式承擔，且不得自酒店經營業務支出或傢俬、裝置及設備儲備提取款項。

守約方可於下列情況下給予三個月通知終止酒店管理協議：(i)酒店管理人未能按照訂明之經營標準經營初步酒店物業，而有關出租人按此理據選擇終止有關租賃協議；及(ii)未能履行任何其他契諾，而該失責對初步酒店物業之營運或訂約方根據酒店管理協議之權利或責任有重大不利影響，且未能於違約方收取列出違約詳情之書面通知後30日內糾正。

守約方可於下列情況下發出書面終止通知即時終止酒店管理協議：(i)業主或酒店管理人未能支付逾期30日以上之欠款；(ii)破產、無力償債、重組呈請、委任接管人或針對業主或酒店管理人破產作出判決；(iii)酒店管理協議之訂約方停止經營業務；及(iv)酒店管理人之股權出現任何變動，並可能致使酒店管理人不再成為富豪集團之成員公司(除非由於富豪集團重組，富豪集團一間成員公司在香港聯交所上市及酒店管理人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及富豪保留該上市公司不少於30%權益則作別論)。

此外，倘出租人因承租人違反有關租賃協議而發出終止該租賃協議之通知，則出租人有權終止酒店管理協議，惟在此情況下須向酒店管理人支付算定損害賠償。算定損害賠償金額應為就三個財政年度內或餘下之經營年期(以較短者為準)應付之酒店管理基本費及酒店管理獎勵費。

有關詳情請參閱本發售通函「重大協議－酒店管理協議」一節。

不競爭契約

富豪產業信託已與富豪就收購事項完成後彼等各自之業務劃分訂立不競爭契約。緊隨收購事項後，富豪集團將不會擁有香港任何酒店物業，然而，其於日後將繼續於香港及大中華其他地方持有、發展或可能收購酒店物業。不競爭契約旨在處理收購事項後富豪產業信託與富豪集團在彼等各自之業務間可能產生之潛在業務衝突。

根據不競爭契約，富豪集團將向富豪產業信託授出(其中包括)購買富豪集團日後擬出售其於大中華地區任何已開業酒店(不論已落成或大致落成)之任何大多數權益(或富豪產業信託不時獲准收購之權益水平)之優先購買權。富豪亦將向富豪產業信託授出收購富豪集團擬於大中華地區收購任何新酒店之任何大多數權益之優先機會權。此外，富豪已向富豪產業信託承諾，不會於香港或於大中華其他地方任何富豪產業信託酒店半徑八公里範圍內(只要富豪集團任何成員公司仍然為以「富豪」品牌於大中華地區內經營之任何富豪產業信託酒店之酒店管理人)以「富豪」品牌經營任何酒店。然而，富豪集團可於該等地區以其他品牌經營酒店，惟須獲得富豪產業信託信納該等其他酒店與富豪產業信託之酒店物業在酒店管理職能及預訂制度方面有所區分，及富豪集團於與其他品牌訂立酒店管理協議前已通知富豪產業信託，方可進行。富豪將有責任推廣「富豪」品牌及確保「富豪」酒店之標準得以維持。

不競爭契約將於上市日期開始，為期至少十年，且於其後仍應具有十足效力，直至基金單位不再於香港聯交所上市及富豪集團不再實益擁有及控制富豪產業信託已發行基金單位30%或以上兩者中之較早者為止。

有關詳情請參閱本發售通函「重大協議－不競爭契約」一節。

策略

產業信託管理人之主要目標為向基金單位持有人提供穩定之分派及在分派和惠及富豪產業信託每基金單位資產淨值方面達致長遠增長。產業信託管理人之目標為維持及擴大香港酒店物業之投資組合，及於合適機會出現時，在取得所需監管機構及基金單位持有人之批准後，擴大富豪產業信託之投資組合至包括大中華其他城市。產業信託管理人計劃結合以下三種策略達致其目標：

- ***內部增長策略：***產業信託管理人擬積極管理資產，以維持及提升富豪產業信託酒店物業之質素及價值。

- ***外部增長策略：***產業信託管理人擬選擇性收購符合其投資標準之額外物業。

- ***融資策略：***產業信託管理人擬採用合適，以增長為本資本架構以實現現金流量最大化，並同時維持資金靈活性供日後進行任何收購。

內部增長策略

產業信託管理人擬向基金單位持有人提供穩定之收入，並將主要透過監察承租人履行租賃協議之表現積極尋求最大之資產回報。產業信託管理人亦擬尋求資產增值機會以盡量提升初步酒店物業之潛在價值，及確保傢俬、裝置及設備維持足夠儲備以提升初步酒店物業之資產質素。產業信託管理人相信，積極推行資產管理策略將可透過增加租賃協議訂明之浮動租金，為基金單位持有人帶來最大之內部增長。

*監察及盡量提升酒店業務表現。*盡量提升酒店業務表現為酒店管理人、承租人及產業信託管理人之共同利益。酒店管理人對產業信託管理人負有若干報告責任，而產業信託管理人將監察酒店管理人在達致最大平均可出租客房收入方面之表現，並同時控制經營業務支出以實現應付予富豪產業信託之更高浮動租金。產業信託管理人致力確保酒店管理人充份利用經濟及旅遊業發展帶動之預期上升需求以及香港酒店市場之供應原動力，以提升初步酒店物業之入住率及平均房租。倘無訂立任何租賃協議，產業信託管理人將直接監察酒店管理人之營運及財務表現。

*尋求資產增值機會。*產業信託管理人將物色、評估及批准將提升初步酒店物業價值之物業增值機會，並提升經營初步酒店物業之賺取收入能力及／或盈利能力。該等機會可能包括改善及／或更換現有設施、大規模翻新以將個別酒店物業重新定位、增設食肆及落實符合產業信託管理人投資回報標準之其他機會以及提升富豪產業信託之物業(包括初步酒店

物業)價值。例如，根據酒店擴充計劃，將由賣方自費為初步酒店物業之其中四間新增不少於468間客房，使現有可供出租客房總數增加14%至3,816間客房，預期所需費用約為港幣320,000,000元(不包括由富豪集團支付有關麗豪酒店因酒店擴充計劃所需之地價)。預期此計劃將由二零零七年第三季至二零零八年年底分階段完成。此計劃之詳情載於本發售通函「初步酒店物業—酒店擴充計劃」一節。

外部增長策略

產業信託管理人擬選擇性收購符合其投資標準之額外酒店物業。產業信託管理人相信，於亞洲推出酒店產業信託可增加酒店物業之市場流通量。產業信託管理人亦將按有關酒店物業之過往營運及財務表現以及預期增長潛力評估潛在收購。

產業信託管理人將針對下列標準評估潛在收購機會：

- *收益最低限額*。產業信託管理人將尋求收購預計收益高於富豪產業信託資金成本及預期為基金單位持有人維持或增加回報之物業。

- *位置*。產業信託管理人將評估各項物業之位置及其市場之業務發展潛力。在香港，產業信託管理人將考慮富豪產業信託酒店組合內之潛在策略效益及協同效應。就香港以外位於大中華地區之物業，在取得所需監管機構及基金單位持有人之批准後，產業信託管理人將評估在商務及消閒旅客方面增長潛力較高之城市之機會。

- *入住率及平均房租*。產業信託管理人將尋求收購於各自之市場內擁有高水平之現有或具較高增長潛力入住率或平均房租且具競爭優勢之物業。

- *增值機會*。產業信託管理人亦可能尋求收購因缺乏經驗或營運商規模而導致管理不善之物業及保養不佳但有潛力改善之物業。產業信託管理人將透過評估加強改善酒店管理、選擇性翻新、市場重新定位或其他改善措施藉以達到增值之潛力。

- *租賃年期及酒店管理*。產業信託管理人將尋求機會組織業務安排，令基金單位持有人具潛力於日後分享盈利之穩定收入來源，包括物色租戶及／或委任有能力提交營運佳績之富經驗酒店管理人，從而為富豪產業信託之穩定收入帶來支持。

根據不競爭契約，倘富豪或其任何附屬公司知悉有任何機會於大中華地區內收購任何已開業酒店(不論已落成或大致落成)之任何大多數權益(或富豪產業信託不時獲准收購之權益水平)，其須(其中包括)於物色到該收購機會後通知產業信託管理人、將該機會轉介予產

業信託管理人，及須向產業信託管理人提供及建議賣方磋商使其向產業信託管理人提供產業信託管理人評估該機會所需之資料及文件。此外，倘富豪擬根據一名第三方準買方提出之要約或真實要約指示出售其於大中華任何已開業酒店(不論已落成或大致落成)之任何大多數權益(或富豪產業信託不時獲准收購之權益水平)，其須(其中包括)於接獲該要約後通知產業信託管理人、以相同或較向富豪建議更佳之條款向產業信託管理人提出要約或促成提出要約，及須向產業信託管理人提供產業信託管理人評估該要約時所需之資料及文件。

不競爭契約之條款詳情載於本發售通函「重大協議—不競爭契約」一節。

產業信託管理人將積極尋求可能出現之增加收益及現金流量之收購機會。

產業信託管理人擬長期持有其酒店物業。然而，倘於日後接獲任何酒店物業之具吸引力要約而產業信託管理人認為在現行市況下對富豪產業信託屬有利，則產業信託管理人在取得任何所需監管及基金單位持有人之批准下，可能考慮出售有關酒店物業，並利用該出售之所得款項投資於具有更高增長潛力之新酒店物業及／或減低負債水平。

產業信託管理人現時並無富豪產業信託於上市日期後十二個月期間內收購任何物業之計劃，惟可能於出現符合其收購策略及其投資標準之機會時進行收購。

融資策略

產業信託管理人將在房地產投資信託基金守則允許之範圍內運用其債項，據此，富豪產業信託之債項將不會超逾富豪產業信託全部資產總值之45%(或房地產投資信託基金守則可能不時訂明之任何其他百分比)。產業信託管理人擬結合利用負債及股本撥付日後之收購及改善物業。於上市日期，富豪產業信託預期將有港幣43.5億元之債項總額，或相當於其全部資產總值之27.4%(根據最低發售價及本發售通函「財務資料及盈利預測－未經審核備考資產負債表」一節所載資料計算)。

產業信託管理人擬採用以增長為本之資本架構以實現現金流量最大化，並同時維持資金靈活性供日後進行任何收購。富豪產業信託之額外借貸能力將可用作應付日後有關收購額外物業之資本需要以及有關改善初步酒店物業之資本支出。產業信託管理人將採納穩健財政政策，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則規定之限額百分比。

產業信託管理人擬採納對沖策略，以控制其債項利率變動之相關風險。

初 步 酒 店 物 業

初步酒店物業

初步酒店物業概覽

初步酒店物業包括五間酒店—富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。全部初步酒店物業將初步出租予承租人及由酒店管理人管理。

下表載列有關初步酒店物業於最後實際可行日期之若干資料。

初步酒店物業	位置	香港旅遊發展局評級[1]	開業年度	客房數量	層數	總樓面面積(平方呎)	有蓋樓面面積(平方呎)
富豪機場酒店	香港國際機場	乙級高價酒店	一九九九年	1,104	14層(包括1層地庫)	774,445	897,034
富豪香港酒店	銅鑼灣	甲級高價酒店	一九九三年	424	37層(包括4層地庫)[2]	215,736	320,417
富豪九龍酒店	尖沙咀	甲級高價酒店	一九八二年	600	20層(包括4層地庫)	341,714	468,355
富豪東方酒店	九龍城	乙級高價酒店	一九八二年	390	17層(包括2層地庫)	243,167[3]	294,154[3]
麗豪酒店	沙田	乙級高價酒店	一九八六年	830	17層(包括2層地庫)[2]	519,046	662,123
總計				3,348[4]		2,094,108	2,642,083

附註：

(1) 香港旅遊發展局將酒店分為甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及不予分類，乃以酒店之設施、位置、員工與客房比例、達致之房租及商業組合為基準。於二零零六年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之平均房租分別為港幣1,906元、港幣831元及港幣537元。

(2) 富豪香港酒店及麗豪酒店之層數將於酒店擴充計劃完成後分別增加至39層及20層。

(3) 此總樓面面積及有蓋樓面面積包括寶城大樓14,200平方呎，其中凱麗酒店有限公司擁有合共180份中之41份同等不可分割份額。寶城大樓為於富豪東方酒店旁之大廈。

(4) 包括12間自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

競爭優勢

一般而言，酒店間之競爭視乎多項因素而定，包括位置之便利程度、品牌聯營、價格、服務及設施種類、賓客設施及客戶服務質素。特定競爭亦來自各初步酒店物業所在位置之個別市場，並將包括來自現有及新酒店之競爭。初步酒店物業之主要競爭對手包括各初步酒店物業所在市場之甲級高價酒店及乙級高價酒店。香港酒店業仍然競爭激烈，而初步酒店物業須與其他酒店競爭賓客。

產業信託管理人相信，初步酒店物業整體而言具有以下競爭優勢：

- 分佈於香港不同地區之優越地點，初步酒店物業提供不同種類之住宿、設施及商店，以滿足市場上不同之需要；
- 因已進行及正在進行之翻新工程而得以保持完好及升值；
- 初步酒店物業之旗艦酒店富豪機場酒店榮獲獎項，提升所有初步酒店物業之品牌形象；
- 酒店管理人擁有逾20年豐富酒店管理經驗。富豪品牌於香港廣受公認，而酒店管理人與香港、大中華及國際客源均保持良好聯繫；及
- 旨在運用酒店擴充計劃來發展未盡其用之地方及地積比率將帶來進一步增值。

經營業務數據

下表載列由二零零一年至二零零六年有關初步酒店物業之客房數量、入住率、平均房租及平均可出租客房收入。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房數量[1]	3,348	3,348	3,348	3,348	3,348	3,348
入住率(%)[2]	66.5	74.6	60.1	83.9	81.6	81.2
平均房租(港幣)[3]	556.1	533.6	545.0	621.9	706.0	786.9
平均可出租客房收入(港幣)[4]	369.8	398.1	327.5	521.8	576.1	639.0

附註：

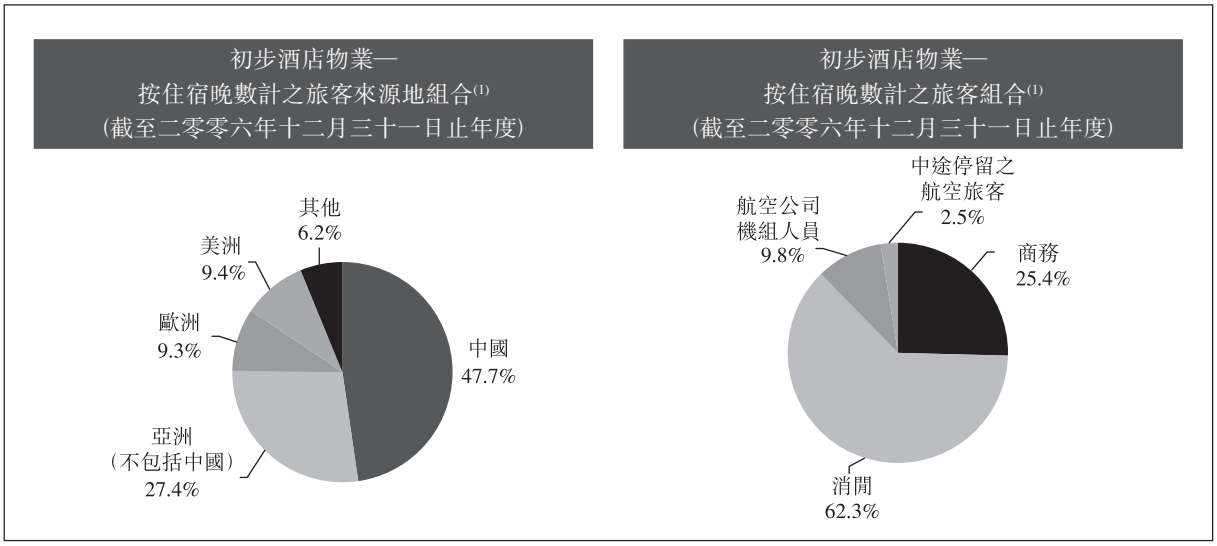
(1) 截至二零零一年、二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別包括17、17、13、13、13及12間自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

(2) 初步酒店物業之入住率定義為於有關期間初步酒店物業出租之住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(3) 初步酒店物業之平均房租定義為於有關期間初步酒店物業之客房收入總額除以出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(4) 初步酒店物業之平均可出租客房收入定義為於有關期間初步酒店物業之平均房租乘以入住率。上述計算並無計及自用房。

如下圖所示，於二零零六年，來自亞洲(包括中國)之旅客按住宿晚數計佔初步酒店物業賓客總數之75.1%，而消閒旅客及商務旅客按住宿晚數計分別佔賓客人數約62.3%及25.4%。



附註：

(1) 就一段期間而言，住宿晚數為酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。按住宿晚數計之來源組合及旅客組合為於初步酒店物業收集所得之統計數字。

估值

下表載列由獨立物業估值師於二零零六年十二月三十一日釐定有關初步酒店物業之評估值資料：

初步酒店物業	有酒店擴充計劃之評估值(港幣百萬元)	無酒店擴充計劃之評估值(港幣百萬元)
富豪機場酒店	5,290	5,160
富豪香港酒店	3,220	2,940
富豪九龍酒店	3,310	3,310
富豪東方酒店	1,240	1,110
麗豪酒店	2,840	2,380
初步酒店物業	15,900	14,900

初步酒店物業將以獨立物業估值師釐定初步酒店物業於二零零六年十二月三十一日之總評估值(包括酒店擴充計劃港幣10億元之評估值)港幣159億元合共折讓7.8%(按最高發售價計算)至21.4%(按最低發售價計算)購入。請參閱「附錄四—獨立物業估值師之估值報告」。

富豪機場酒店

富豪機場酒店為現時唯一以密封或設計及附有空調系統行人通道直接連接香港國際機場客運大樓抵港層之機場酒店。

富豪機場酒店毗鄰香港國際機場之優勢使其對商務及消閒旅客均甚具吸引力。其位置對往來中國及其他地方途經香港之過境旅客而言甚為便利。對商務及消閒旅客來說，前往香港市區(可透過機場快線直達)或鄰近之亞洲國際博覽館會議及展覽中心與香港機場購物廊或迪士尼樂園、大嶼山天壇大佛與寶蓮寺及大澳均甚為方便。大嶼山正在不斷開發，昂坪360纜車已於二零零六年九月開始營運，而預期香港國際機場地區一個九個洞之高爾夫球場將於二零零八年前開業。

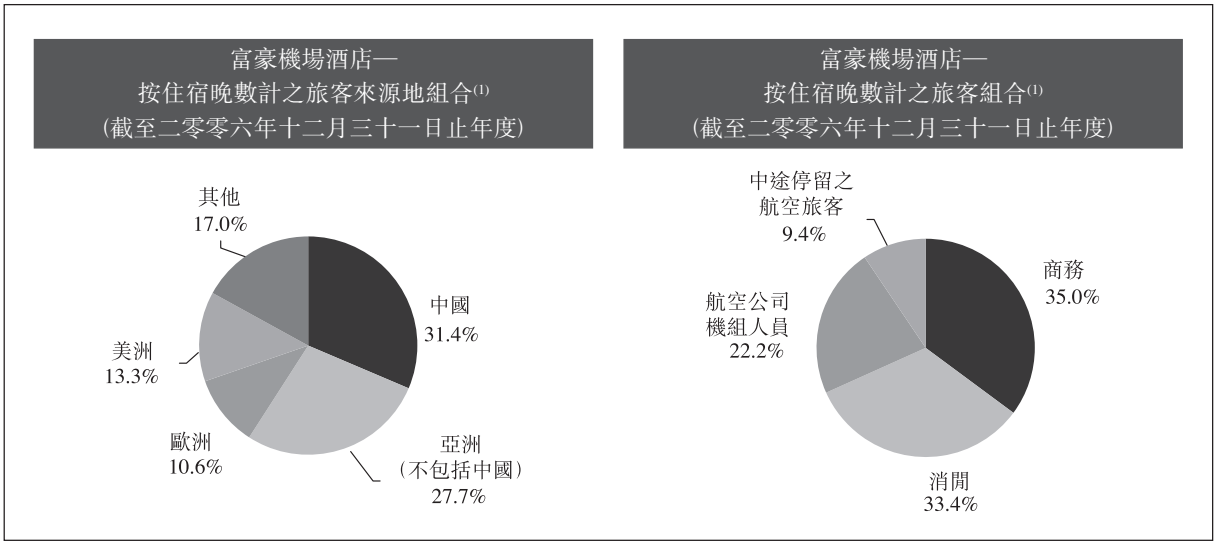
酒店管理人認為，富豪機場酒店為初步酒店物業之旗艦酒店。其連續六年(二零零一年至二零零六年)被Business Traveler Asia-Pacific以及於二零零五年及二零零六年被TTG Asia評為「亞太區最佳機場酒店」。富豪機場酒店於一九九九年開業，獲香港旅遊發展局評為乙級高價酒店。於二零零六年九月，改裝部分地庫成為13間新會議廳及翻新21間附設水療按摩設施客房之工程已全部完成，總成本約為港幣16,000,000元。富豪機場酒店合共有1,104間客房，而根據酒店擴充計劃，預期將於二零零七年第三季前再增添67間客房。獨立物業估值師估計富豪機場酒店於二零零六年十二月三十一日(包括價值為港幣130,000,000元之酒店擴充計劃)之價值為港幣5,290,000,000元。

富豪機場酒店設有多個會議地點、食肆及其他設施，於完成酒店擴充計劃前包括下列設施：

會議地點	食肆	其他設施
• 一個約10,333平方呎之大宴會廳(為香港最大型之無柱式酒店大宴會廳之一)，可分間以舉行大型研討會、會議、展覽及宴會，最多可容納960人 • 25間會議室	• 龍門客棧(中式) • 紅軒(中式) • 華岸酒吧扒房(西式) • 空港居酒屋(日式) • 藝廊咖啡室(咖啡室) • 大堂酒廊	• 一個室外及一個室內泳池 • 一個健身俱樂部，設有健身室、按摩及水療設施 • 連接一個提供超過1,700個停車位之多層公共停車場 • 一個商務中心 • 購物區

入住富豪機場酒店之大部分旅客為消閒及商務旅客。酒店賓客主要來自中國及亞洲其他地方。富豪機場酒店吸引本地及離境旅客以及於香港出席會議之人士(如珠江三角洲地區性會議及航空公司之海外人員培訓會議)。航空公司機組人員及有關多個機場項目之長期賓客亦為富豪機場酒店之穩定客源，而緊急中途停留更造成若干期間之「特高」入住率。

如下圖所示，於二零零六年，來自亞洲(包括中國)之旅客按住宿晚數計佔富豪機場酒店賓客總數之59.1%，而消閒旅客及商務旅客按住宿晚數計分別佔賓客人數約33.4%及約35.0%。



附註：

(1) 就一段期間而言，住宿晚數為酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。按住宿晚數計之來源組合及旅客組合為於初步酒店物業收集所得之統計數字。

酒店管理人對富豪機場酒店之策略為繼續專注於機場相關之過境及機場相關之商務旅客(包括航空公司機組人員)與其他機場企業業務作為其主要市場。現時預期展覽／研討會及會議商務旅客將構成第二最重要市場。預期香港國際機場之酒店客房需求將隨著其不斷擴充而增長。酒店管理人亦預期，鑑於毗鄰之亞洲國際博覽館將於來年帶來業務，香港之展覽／研討會及會議市場亦會增長。由於亞洲國際博覽館、翔天廊及航天城其他設施繼續發展成為一個「航空都會」(1)，酒店管理人之策略亦為在達到最高房租前增加入住率，以進一步加強品牌知名度及客戶基礎，在航空都會市場全面發展之時可更佳管理收益。作為酒店管理人策略之一部分，現正實施酒店擴充計劃，預期可提高酒店賺取收入之能力。

附註：

(1) 「航空都會」一詞之字面意思為航空城市，乃由John Kasarda博士在二零零零年所杜撰。

下表載列所示期間有關富豪機場酒店之入住率及其他經營業務數據。

經營業務及入住率資料：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房數量[1]	1,104	1,104	1,104	1,104	1,104	1,104
入住率(%)[2]	54.7	66.8	51.9	73.3	66.0	64.1
平均房租(港幣)	710.2	648.3	725.6	780.6	925.6	1,027.3
平均可出租客房收入(港幣)	388.5	433.1	376.6	572.2	610.9	658.5

附註：

(1) 截至二零零一年、二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別包括3、3、3、3、3及4間自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

(2) 入住率因非典型肺炎爆發而由二零零二年之66.8%下跌至二零零三年之51.9%，亦主要由於實施改善賓客組合以納入更多高消費旅客之收入管理策略而由二零零四年之73.3%下跌至二零零五年之66.0%及二零零六年之64.1%。

競爭

富豪機場酒店為現時唯一直接連接機場客運大樓之酒店，因此，其面對之直接競爭不大。富豪機場酒店設施齊備，服務廣泛，更連續六年(二零零一年至二零零六年)被Business Traveler Asia-Pacific以及於二零零五年及二零零六年被TTG Asia評為「亞太區最佳機場酒店」。富豪機場酒店將面對來自鄰近機場之新酒店之競爭。於二零零六年八月，香港機場管理局宣佈興建擁有1,000間客房之第二間機場酒店—香港天際萬豪酒店，此新酒店將分兩期發展，第一期(包括658間客房)預定於二零零九年一月落成，並將由萬豪國際酒店集團經營。此新酒店將位於航天城發展項目內，該項目為一個綜合發展項目，包括亞洲國際博覽館、一個高爾夫球場及已規劃鄰近計劃中海天客運碼頭，但不會直接連接機場客運大樓。此外，位於東涌地鐵站擁有460間客房之諾富特東薈城酒店已於二零零六年四月全面開業，但酒店管理人知會產業信託管理人其對富豪機場酒店於二零零六年之業務並無重大影響。

有關富豪機場酒店面對之競爭之其他詳情，請參閱本發售通函附錄五—「市場顧問就其香港酒店業報告發出之函件」。

五年交易歷史

有關由香港機場管理局授予富豪機場酒店之分租約將於二零二八年十二月三十日屆滿。透過香港機場管理局與紫荊酒店有限公司訂立之補充租約，有關訂約方同意香港機場管理局將有權在香港國際機場主要客運大樓內興建及經營若干睡房(有關面積不超過1,700平方米)，以供外來而不經抵港入境管制並最終離開香港之抵港旅客使用。有關此分租約及補充租約之其他詳情，請參閱「其他資料－有關初步酒店物業業權之資料－若干與初步酒店物業業權有關之事宜—富豪機場酒店」。於二零零七年三月二日進行土地查冊日期前五年，土地註冊處並無登記任何有關此項初步酒店物業之法定擁有權變動之買賣交易，而(除本發售通函另有披露者外)產業信託管理人並不知悉在該期間內涉及直接或間接買賣此初步酒店物業之任何交易。

富豪香港酒店

富豪香港酒店位於銅鑼灣，港島區其中一個主要商業及購物區。

富豪香港酒店鄰近維多利亞公園、香港大球場及跑馬地馬場。因其便利位置，吸引消閒及商務旅客。特別是，富豪香港酒店已與多間誇國公司建立業務關係，構成其高收益業務之主要來源。

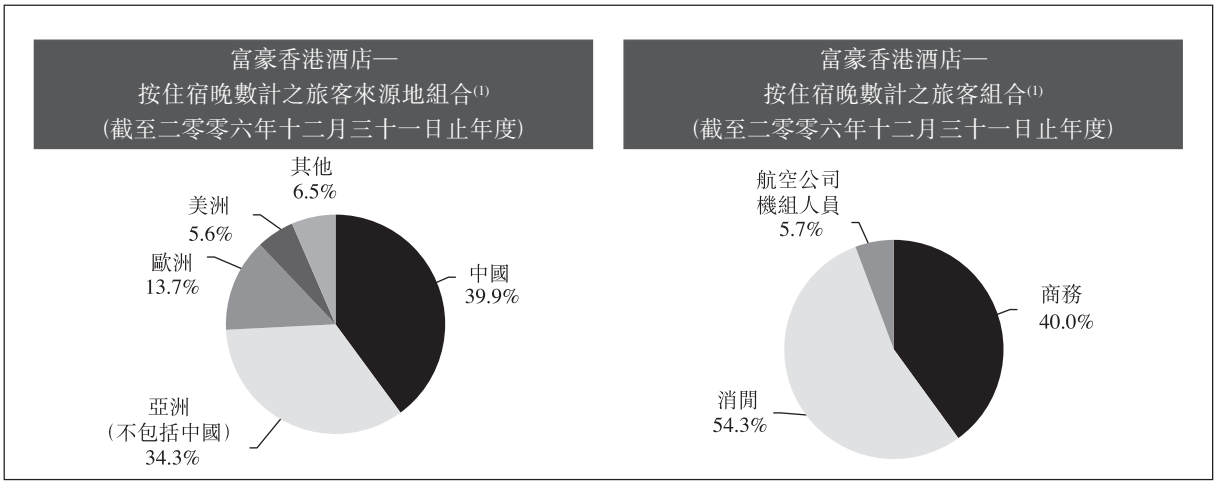
富豪香港酒店於一九九三年開業，獲香港旅遊發展局評為甲級高價酒店。富豪香港酒店合共有424間客房，而根據已展開之酒店擴充計劃，預期將於二零零七年第三季前再增添50間客房。於富豪香港酒店進行及完成之其他翻新工程包括於二零零五年翻新咖啡室及於二零零六年翻新中式餐廳。獨立物業估值師估計富豪香港酒店於二零零六年十二月三十一日(包括價值為港幣280,000,000元之酒店擴充計劃)之價值為港幣3,220,000,000元。

富豪香港酒店設有多個會議地點、食肆及其他設施，於完成酒店擴充計劃前包括下列設施：

會議地點	食肆	其他設施
• 一個約2,300平方呎之宴會廳，可舉行會議及宴會，最多可容納230人 • 10間會議室	• 富豪金殿(中式) • Zeffirino意大利餐廳(意式) • 御花園咖啡室(咖啡室) • 溫莎堡運動酒吧(酒吧) • 帝廊(大堂酒廊) • 富豪餅店(餅店)	• 一個室外泳池(將搬遷至新頂層) • 一個健身俱樂部，設有健身室及按摩設施 • 一個商務中心

入住富豪香港酒店之大部分旅客為消閒旅客，而商務旅客及航空公司機組人員亦佔業務之相當部分。酒店賓客主要來自中國及亞洲其他地方。

如下圖所示，於二零零六年，來自亞洲(包括中國)之旅客按住宿晚數計佔富豪香港酒店賓客總數之74.2%，而消閒旅客及商務旅客按住宿晚數計分別佔賓客人數約54.3%及約40.0%。



附註：

(1) 就一段期間而言，住宿晚數為酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。按住宿晚數計之來源組合及旅客組合為於初步酒店物業收集所得之統計數字。

酒店管理人對富豪香港酒店之策略為專注於吸引更多個人商務常客，因該等旅客通常為市場之高消費客戶。酒店管理人之目標為逐漸擴大酒店之客源，更專注於商務與來自歐洲及美洲之旅客。作為此策略之一部分，現正實施酒店擴充計劃，預期可提高酒店賺取收入之能力。

下表載列所示期間有關富豪香港酒店之入住率及其他經營業務數據。可見富豪香港酒店於過去兩年之入住率保持穩定，約為90%。

經營業務及入住率資料：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房數量[1]	424	424	424	424	424	424
入住率(%)	70.7	76.4	66.6	92.1	89.9	90.1
平均房租(港幣)	789.4	759.7	701.6	813.2	962.7	1,086.2
平均可出租客房收入(港幣)	558.1	580.4	467.3	749.0	865.5	978.7

附註：

(1) 截至二零零一年、二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別包括5、5、4、4、4及2間自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

競爭

富豪香港酒店位於銅鑼灣，該區為香港受歡迎之旅遊區。富豪香港酒店附近有數間與其競爭之酒店，包括柏寧酒店及怡東酒店。根據市場顧問之資料，由於銅鑼灣可供發展酒店之土地非常有限，故預計未來四年銅鑼灣之新酒店供應亦為有限。

有關富豪香港酒店面對之競爭之其他詳情，請參閱本發售通函附錄五—「市場顧問就其香港酒店業報告發出之函件」。

五年交易歷史

有關富豪香港酒店之政府批地契約／租契將於二八八三年十二月二十四日屆滿。面積約為8,814平方呎之部分酒店房產乃位於RHK支援房產(用作機電、酒店後勤及其他用途)內，而RHK支援房產則位於一幢連接富豪香港酒店建築物之鄰近大廈內。RHK支援房產乃根據一份租約由Cityability Limited承租，該租約於二零一零年屆滿，附帶可續租至二零二二年之權利。有關業權之其他詳情，請參閱「其他資料－有關初步酒店物業業權之資料－若干與初步酒店物業業權有關之事宜—富豪香港酒店」。於二零零七年三月二日進行土地查冊日期前五年，土地註冊處並無登記任何有關此項初步酒店物業之法定擁有權變動之買賣交易，而(除本發售通函另有披露者外)產業信託管理人並不知悉在該期間內涉及直接或間接買賣此初步酒店物業之任何交易。

富豪九龍酒店

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部，該區自二零零四年十月九廣東鐵尖沙咀站啟用後已進行若干重建工程。富豪九龍酒店鄰近尖沙咀購物地帶及觀光景點如歷史博物館及科學館等。

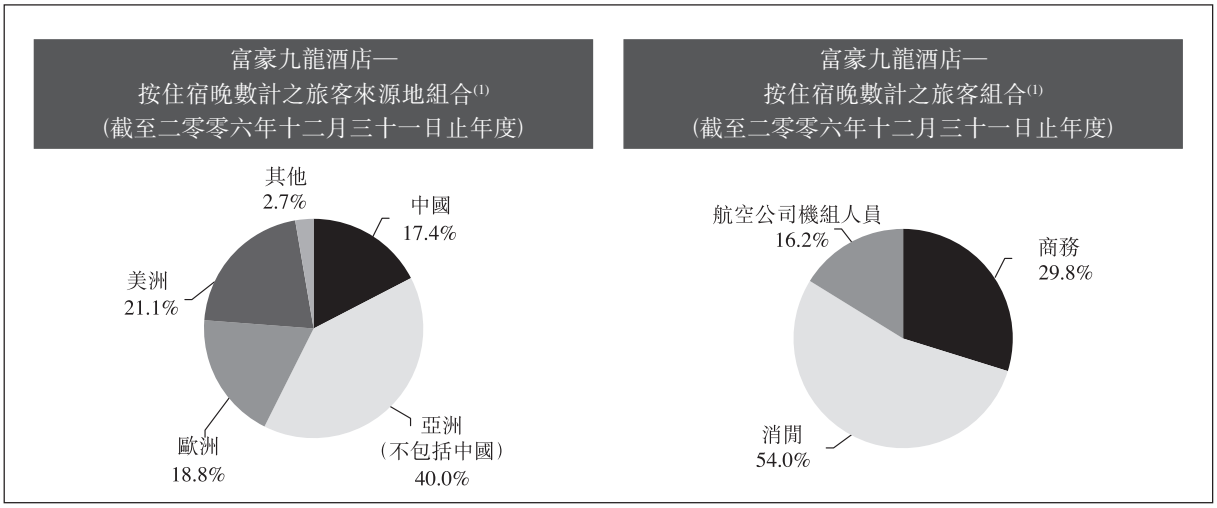
富豪九龍酒店於一九八二年開業，合共有600間客房；並獲香港旅遊發展局評為甲級高價酒店。最近於富豪九龍酒店進行之翻新工程包括翻新酒店大堂、大堂酒廊、咖啡室、餅店、宴會廳與會議室、行車通道及更換地毯。獨立物業估值師估計富豪九龍酒店於二零零六年十二月三十一日之價值為港幣3,310,000,000元。

富豪九龍酒店設有多個會議地點、食肆及其他設施，包括下列設施：

會議地點	食肆	其他設施
• 一個約3,500平方呎之宴會廳，可舉行會議及宴會，最多可容納350人	• Zeffirino意大利餐廳(意式)	• 一間健身室
• 12間會議室	• Mezzo Grill(西式)	• 一間桑拿浴室
	• 雅廊咖啡室(咖啡室)	• 一個卡拉OK俱樂部
	• Basso Bar(酒吧)	• 一間夜總會
	• Regala Café & Dessert Bar(大堂酒廊)	• 一個商務中心
	• 富豪餅店(餅店)	• 購物區
	• 金彩海鮮酒家(出租予第三方及由其經營之中式餐廳)	
	• Nishiki(出租予第三方及由其經營之日式餐廳)	

入住富豪九龍酒店之大部分旅客為消閒旅客，而商務旅客及航空公司機組人員亦帶來相當部分之業務。酒店賓客主要來自亞洲(包括中國)。酒店管理人相信，部分原因為許多亞洲及內地個人旅客喜愛於尖沙咀區住宿。該區亦甚受來自主要市場如澳洲、日本及歐洲之長線旅客歡迎。

如下圖所示，於二零零六年，來自亞洲(包括中國)之旅客按住宿晚數計佔富豪九龍酒店賓客總數之57.4%，而消閒旅客及商務旅客按住宿晚數計分別佔賓客人數約54.0%及約29.8%。



附註：

(1) 就一段期間而言，住宿晚數為酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。按住宿晚數計之來源組合及旅客組合為於初步酒店物業收集所得之統計數字。

酒店管理人對富豪九龍酒店之策略為專注於吸引更多個人商務常客(因該等旅客通常為市場之高消費客戶)及航空公司機組人員。下表載列所示期間有關富豪九龍酒店之入住率及其他經營業務數據。可見富豪九龍酒店於過去兩年之入住率保持穩定，約為84%至86%。

經營業務及入住率資料：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房數量(1)	600	600	600	600	600	600
入住率(%)(2)	72.5	74.4	60.9	84.2	84.2	85.6
平均房租(港幣)	575.3	599.4	582.5	655.2	768.9	889.4
平均可出租客房收入(港幣)	417.1	446.0	354.7	551.7	647.4	761.3

附註：

(1) 截至二零零一年、二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別包括9、9、6、6、6及6間自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

(2) 入住率因非典型肺炎爆發而由二零零二年之74.4%下跌至二零零三年之60.9%。

競爭

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部，該區為發展蓬勃之商業及旅遊區。富豪九龍酒店附近有數間與其競爭之酒店，包括帝苑酒店、海景嘉福酒店、日航酒店及九龍香格里拉大酒店。此等著名酒店之聚集加強該區作為酒店區之形象。根據市場顧問之資料，預期二零零七年至二零一零年間尖沙咀區將有五個新酒店項目(提供1,314間客房)落成。

有關富豪九龍酒店面對之競爭之其他詳情，請參閱本發售通函附錄五—「市場顧問就其香港酒店業報告發出之函件」。

五年交易歷史

有關富豪九龍酒店之政府批地契約／租契將於二零五一年十二月二十七日屆滿，附帶權利可再續租75年。於二零零六年八月，現時為富豪集團成員公司之Fit Result Investments Limited以代價港幣99,998元認購擁有富豪九龍酒店之利高賓有限公司每股面值港幣1.00元之99,998股新股份。於二零零六年十月，分別以Regal Hotels (Holdings) Limited及Paliburg (Nominees) Limited名義登記而全部由Regal Hotels (Holdings) Limited實益擁有之2股利高賓有限公司股份已轉讓予Fit Result Investments Limited及Paliburg (Nominees) Limited(作為代表Fit Result Investments Limited之受託人)，代價按股份面值計算。於二零零七年三月二日進行土地查冊日期前五年，土地註冊處並無登記任何有關此項初步酒店物業之法定擁有權變動之買賣交易，而(除上文所述及本發售通函另有披露者外)產業信託管理人並不知悉在該期間內涉及直接或間接買賣此初步酒店物業之任何交易。

富豪東方酒店

富豪東方酒店位於九龍城區，面向328公頃之啟德發展地皮。其相對鄰近旺角、九龍灣及觀塘等地區。

富豪東方酒店於一九八二年開業，獲香港旅遊發展局評為乙級高價酒店。富豪東方酒店合共有390間客房，而根據酒店擴充計劃，預期將於二零零七年第三季前再增添49間客房。根據酒店擴充計劃進行之其他翻新工程包括裝修客房，並預期於二零零七年第三季完成。凱麗酒店有限公司擁有位於富豪東方酒店旁之大廈寶城大樓合共180份中之41份同等不可分割份額。該地方除1,660平方呎之商業出租面積由凱麗酒店有限公司出租予第三方外，其餘地方乃用作酒店辦公室、更衣室及員工飯堂。獨立物業估值師估計富豪東方酒店於二零零六年十二月三十一日(包括價值為港幣130,000,000元之酒店擴充計劃)之價值為港幣1,240,000,000元。該估值已計及凱麗酒店有限公司於寶城大樓之權益(於二零零六年十二月三十一日按直接市場比較法計算之估值為港幣47,000,000元)。

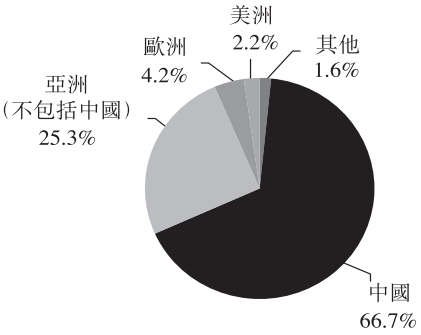
富豪東方酒店設有多個會議地點、食肆及其他設施，於完成酒店擴充計劃前包括下列設施：

會議地點	食肆	其他設施
• 一個約3,400平方呎之宴會廳，可舉行會議及宴會，最多可容納340人 • 13間會議室	• 豪苑海鮮酒家(中式) • 五洲餐廳(西式) • 園林咖啡室(咖啡室) • 華岸吧(酒吧) • 視佳廊(酒廊) • 富豪餅店(餅店)	• 一個商務中心 • 購物區

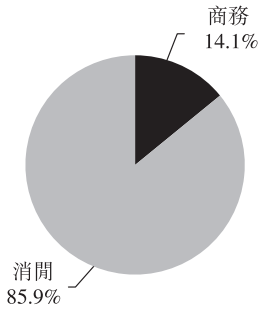
入住富豪東方酒店之大部分旅客為消閒旅客。酒店以其寬敞之客房(有些備有三個床位及四個床位)特別能夠迎合家庭及團體之需要。此外，富豪東方酒店之位置正好方便鄰近大學、商業及工業區之旅客住宿。

如下圖所示，於二零零六年，來自中國及亞洲其他地方之旅客按住宿晚數計佔富豪東方酒店賓客總數之92.0%，而消閒旅客及商務旅客按住宿晚數計分別佔賓客人數約85.9%及約14.1%。

富豪東方酒店—
按住宿晚數計之旅客來源地組合[1]
(截至二零零六年十二月三十一日止年度)



富豪東方酒店—
按住宿晚數計之旅客組合[1]
(截至二零零六年十二月三十一日止年度)



附註：

(1) 就一段期間而言，住宿晚數為酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。按住宿晚數計之來源組合及旅客組合為於初步酒店物業收集所得之統計數字。

酒店管理人之策略為繼續專注於吸引消閒旅客，其中特別專注於吸引來自中國及亞洲其他國家以自由行方式來港之個人旅客。酒店管理人亦擬將注意力由來自中國之旅行團分散至來自日本及歐洲等地之旅行團。作為此策略之一部分，現正實施酒店擴充計劃，預期可提高酒店賺取收入之能力。

酒店管理人預期，目前構思中之啟德發展計劃涉及約328公頃土地，將發展成為寫字樓、酒店、商業、住宅及文娛設施，供約300,000人口使用。於施工期間，建築師、工程師、顧問及其他工人或會於富豪東方酒店住宿。預期九龍城之新商業及住宅社區發展以及九龍東部(包括觀塘及九龍灣)之持續重建亦將為富豪東方酒店帶來更多業務。

下表載列所示期間有關富豪東方酒店之入住率及其他經營業務數據。可見富豪東方酒店於過去兩年之入住率保持穩定，約於90%至92%。

經營業務及入住率資料：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房數量[1]	390	390	390	390	390	390
入住率(%)[2]	76.4	83.0	68.5	91.1	91.6	90.0
平均房租(港幣)	375.0	349.4	334.4	434.5	463.0	518.6
平均可出租客房收入(港幣)	286.5	290.0	229.1	395.8	424.1	466.7

附註：

(1) 截至二零零一年、二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，富豪東方酒店並無自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

(2) 入住率因非典型肺炎爆發而由二零零二年之83.0%下跌至二零零三年之68.5%。

競爭

富豪東方酒店位於九龍城區，而該區甲級高價酒店或乙級高價酒店之數量不多。富豪東方酒店面對之競爭主要來自附近地區之乙級高價酒店。根據市場顧問之資料，目前得悉只有一個潛在酒店項目位於富豪東方酒店附近。

有關富豪東方酒店面對之競爭之其他詳情，請參閱本發售通函附錄五—「市場顧問就其香港酒店業報告發出之函件」。

五年交易歷史

有關富豪東方酒店之政府批地契約／租契將於二零四七年六月三十日屆滿。於二零零七年三月二日進行土地查冊日期前五年，土地註冊處並無登記任何有關此項初步酒店物業之法定擁有權變動之買賣交易，而(除本發售通函另有披露者外)產業信託管理人並不知悉在該期間內涉及直接或間接買賣此初步酒店物業之任何交易。

麗豪酒店

麗豪酒店俯瞰新界城門河，為沙田區最大之酒店。許多客房均擁有河畔景色，為消閒及商務旅客提供渡假式之環境。酒店鄰近沙田區購物中心及九鐵車站，前往香港科技園、香港中文大學及工業區(例如位於沙田及大埔等工業區)均十分方便。

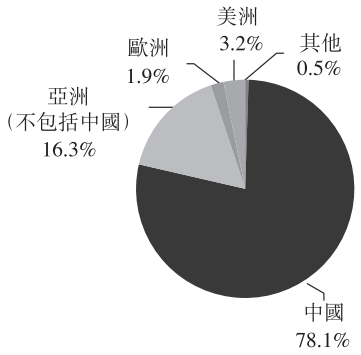
麗豪酒店於一九八六年開業，獲香港旅遊發展局評為乙級高價酒店。麗豪酒店合共有830間客房，而根據酒店擴充計劃，預期將於二零零八年年底前再增添302間客房。於麗豪酒店進行之翻新工程包括翻新其食肆、其主要大堂及行車通道。獨立物業估值師估計麗豪酒店於二零零六年十二月三十一日(包括價值為港幣460,000,000元之酒店擴充計劃)之價值為港幣2,840,000,000元。

麗豪酒店設有多個會議地點、食肆及其他設施，於完成酒店擴充計劃前包括下列設施：

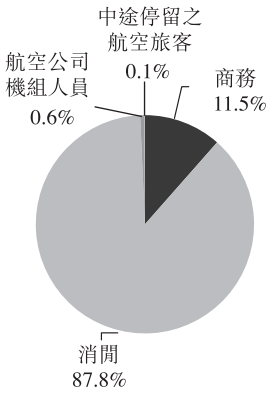
會議地點	食肆	其他設施
• 一個約4,750平方呎之無柱式宴會廳，可舉行大型會議／團體及宴會，最多可容納475人 • 12間會議室	• 豪苑海鮮酒家(中式) • 富豪軒(中式) • 意廊(意式) • 濠餐廳(西式) • 味房居食屋(日式) • 仙(酒吧) • 嘉年華吧(酒吧) • 富豪餅店(餅店)	• 一個室外泳池 • 一個健身俱樂部，設有健身室及按摩設施 • 一個商務中心 • 購物區

入住麗豪酒店之大部分旅客為消閒旅客。酒店以其寬敞之客房(有些備有三個床位及四個床位)特別能夠迎合家庭及團體之需要。如下圖所示，於二零零六年，來自中國及亞洲其他地方之旅客按住宿晚數計佔麗豪酒店賓客總數之94.4%，而消閒旅客及商務旅客按住宿晚數計分別佔賓客人數約87.8%及約11.5%。

麗豪酒店—
按住宿晚數計之旅客來源地組合[1]
(截至二零零六年十二月三十一日止年度)



麗豪酒店—
按住宿晚數計之旅客組合[1]
(截至二零零六年十二月三十一日止年度)



附註：

(1) 就一段期間而言，住宿晚數為酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。按住宿晚數計之來源組合及旅客組合為於初步酒店物業收集所得之統計數字。

酒店管理人對麗豪酒店之策略為繼續專注於吸引消閒旅客，其中特別專注於吸引來自中國、日本、南韓及東南亞之個人旅客。酒店管理人亦擬將注意力由來自中國之旅行團分散至來自日本、韓國及歐洲等地之旅行團。此外，酒店管理人預期，新界工業區之進一步發展將為麗豪酒店帶來新商機吸引更多客源，而九鐵擴建計劃將大大縮短由酒店往來尖沙咀購物及商業區之車程。作為此策略之一部分，預期酒店擴充計劃於完成時將可提高麗豪酒店賺取收入之能力。

下表載列所示期間有關麗豪酒店之入住率及其他經營業務數據。可見麗豪酒店於過去兩年之入住率保持穩定，約於91%至92%。

經營業務及入住率資料：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房數量[1]	830	830	830	830	830	830
入住率(%)[2]	71.0	80.1	63.4	90.1	91.4	92.2
平均房租(港幣)	358.7	344.2	346.9	418.3	440.6	471.7
平均可出租客房收入(港幣)	254.7	275.7	219.9	376.9	402.7	434.9

附註：

(1) 截至二零零一年、二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度，麗豪酒店並無自用房(例如酒店總經理使用之房間)。

(2) 入住率因非典型肺炎爆發而由二零零二年之80.1%下跌至二零零三年之63.4%。

競爭

麗豪酒店位於沙田。現時於麗豪酒店附近僅得帝都酒店。帝都酒店為較小型之酒店，約有448間客房，而麗豪酒店現時有830間客房，預期在二零零八年十二月三十一日完成酒店擴充計劃後更將設有1,132間客房。根據市場顧問之資料，在香港中文大學有一個計劃中之新酒店項目(設有600間客房)，計劃於二零零九年落成。因其位置之緣故，來自此新酒店之潛在競爭可能不大。

有關麗豪酒店面對之競爭之其他詳情，請參閱本發售通函附錄五—「市場顧問就其香港酒店業報告發出之函件」。

五年交易歷史

有關麗豪酒店之政府批地契約／租契將於二零四七年六月三十日屆滿。於二零零七年三月二日進行土地查冊日期前五年，土地註冊處並無登記任何有關此項初步酒店物業之法定擁有權變動之買賣交易，而(除本發售通函另有披露者外)產業信託管理人並不知悉在該期間內涉及直接或間接買賣此初步酒店物業之任何交易。

酒店擴充計劃

為提升初步酒店物業之價值及增加其收入，賣方已承諾自行承擔所有費用(包括任何超支費用及應付地價)完成酒店擴充計劃，據此，預期於二零零八年年底前，初步酒店物業將分階段新增468間客房。根據酒店擴充計劃進行之翻新涉及不同程度之結構性改動。酒店擴充計劃之詳情於下表概述：

初步酒店物業	現有之客房數目	將新增之客房／將進行之工程	完成後之客房數目	法定許可狀況	目標／實際施工日期	目標完成日期	估計建築成本[1] (港幣百萬元)
富豪機場酒店	1,104	改裝2樓約14,590平方呎無使用之總樓面面積成為35間新增客房及9樓約13,140平方呎無使用之總樓面面積成為32間新增客房	1,171	BP[2]已獲批准 SP[3]已獲批准	二零零七年第一季(實際)	二零零七年九月三十日	38
富豪香港酒店	424	在現有酒店建築物之頂層上加建新樓層及改裝其他樓層之現有地方，提供合共50間新增客房及一個新泳池	474	BP[2]已獲批准 SP[3]已獲批准	二零零六年第二季(實際)	二零零七年九月三十日	90
富豪九龍酒店[4]	600	不適用	600	不適用	不適用	不適用	不適用
富豪東方酒店	390	改裝3樓無使用之地方成為49間新增客房及一個休憩室 裝修4樓至8樓間之現有客房樓層(其餘樓層之裝修工程已完成)	439	BP[2]已獲批准 SP[3]已獲批准 不適用	二零零七年第一季(實際) 二零零六年第三季(實際)	二零零七年九月三十日 二零零七年九月三十日	26 4
麗豪酒店	830	改裝27間套房成為55間客房(首個項目) 在現有酒店建築物之頂層上加建三層，提供274間新增客房(第二個項目)	1,132	BP[2]已獲批准 BP[2]已獲批准 SP[3]已獲批准	二零零七年第一季(實際) 二零零七年第二季(目標)	二零零七年九月三十日 二零零八年十二月三十一日	12 150
總計	3,348		3,816				320

附註：

(1) 富豪估計之建築成本並不包括任何應付補地價。僅麗豪酒店須支付補地價金額，並將由富豪承擔。酒店擴充計劃之其餘部分並不須支付補地價金額。

(2) BP指建築圖則。

(3) SP指結構圖則。

(4) 富豪九龍酒店並不屬於酒店擴充計劃之一部分，載於上表僅為完整性。

初步酒店物業於酒店擴充計劃前後之樓面面積

酒店	於酒店擴充計劃前之總樓面面積 (平方呎)	於酒店擴充計劃後之總樓面面積 (平方呎)	可供出租商用地方[1] (平方呎)	於酒店擴充計劃前之有蓋樓面面積 (平方呎)	於酒店擴充計劃後之有蓋樓面面積 (平方呎)
富豪機場酒店	774,445	775,000	40,860	897,034	897,545
富豪香港酒店	215,736	269,911	—	320,417	343,864
富豪九龍酒店[2]	341,714	341,714	56,002	468,355	468,355
富豪東方酒店[3]	243,167	243,203	30,250	294,154	294,154
麗豪酒店	519,046	639,292	20,966	662,123	743,124
總計	2,094,108	2,269,120	148,078	2,642,083	2,747,042

附註：

(1) 預期於酒店擴充計劃完成後，可供出租商用地方並無任何變動。

(2) 富豪九龍酒店並不屬於酒店擴充計劃之一部分，載於上表僅為完整性。

(3) 此總樓面面積及有蓋樓面面積包括寶城大樓之14,200平方呎，其中凱麗酒店有限公司擁有合共180份中之41份同等不可分割份額。寶城大樓為於富豪東方酒店旁之大廈，共有1,660平方呎之可供出租商用地方。

保險

產業信託管理人將根據其認為符合香港行業之慣例為初步酒店物業投購保險。該等保險將包括有關初步酒店物業之足夠物業保險及公眾責任保險(包括火險及風暴險)、物業全險保障(其包括物業全數置換成本之保障)及租金損失險(其包括於承租人因若干特定事件如火災而無法支付租金之保障)。根據有關保單，現時並無任何大額或異常之超額或減扣款額。然而，有關保單並不承保若干類別風險，例如戰爭、核污染及地震所引致之損失。

訴訟

富豪產業信託、產業信託管理人、酒店管理人、物業公司、融資公司、Holding SPV或控股公司目前概無涉及任何重大訴訟。此外，據產業信託管理人所知，富豪產業信託、產業信託管理人、酒店管理人或任何物業公司、融資公司、Holding SPV及控股公司目前概無面臨任何重大訴訟。

法律及監管之合規情況

富豪產業信託(透過出租人)將須遵守香港法例第123章《建築物條例》、香港法例第95章《消防條例》、香港法例第349章《旅館業條例》、香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》及其他適用法例及規例。倘任何出租人在酒店擴充計劃以外擬改建或增建初步酒店物業，其須向有關當局提交建議書並獲得其事先批准。各出租人須為其初步酒店物業辦理及重續所有酒店住宿牌照、食肆牌照及若干其他特別牌照(例如泳池牌照(如適用))。然而，有關辦理及重續該等牌照之成本及開支應視作酒店經營業務支出。有關遵守該等牌照所施加條件而構成增資之所有成本及開支應由有關出租人及承租人以彼此協定之方式承擔(惟為符合法律規定之任何該等成本及開支應由出租人承擔則除外)。初步酒店物業業務所需之一切其他牌照均須由承租人或酒店管理人辦理。有關辦理及重續該等牌照之所有成本及開支應視作酒店經營業務支出。

環境問題

富豪產業信託之營運須遵守多項環境法例。過往，初步酒店物業一直在遵守適用之環境法例及規例下營運，而在未來，產業信託管理人亦將要求承租人及酒店管理人繼續按適用之環境法例及規例(包括有關廢物處理、水質污染控制、空氣污染控制及噪音控制之法例及規列)管理初步酒店物業。物業公司或賣方概無因違反任何環境法例及規例而被徵收大額罰款或受到處罰。

財 務 資 料 及 盈 利 預 測

下表載列前身集團按合併歷史基準編製之財務資料及經營數據概要。前身集團包括物業公司作為富豪產業信託收購物業公司前富豪集團之一部分於初步酒店物業之擁有權及經營權。由於富豪產業信託自二零零六年十二月十一日成立以來並無進行任何公司活動，故並無呈列富豪產業信託之過往資料。

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止各年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之過往合併收益表數據；於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零六年九月三十日之合併資產負債表數據；以及截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止各年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之合併現金流量表數據，乃摘錄自載於本發售通函附錄一前身集團之經審核合併財務報表及其有關附註。此等經審核合併財務報表及其有關附註乃根據本發售通函附錄一所載之會計政策編製，該等會計政策乃符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)以及香港一般公認之會計原則，並經獨立核數師安永會計師事務所審核。本節呈列之截至二零零五年九月三十日止九個月之合併收益表及合併現金流量表已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」審閱。

載於下文及本發售通函附錄一之前身集團之過往合併財務資料及經營數據，並不一定反映富豪產業信託日後之表現。於收購事項後，由於初步酒店物業將根據不同之法律、財政及經營業務架構由富豪產業信託擁有而非經營，故富豪產業信託之業務將不可與前身集團作出比較。於收購事項完成時，富豪產業信託將收購初步酒店物業之擁有權權益，其詳情載於「初步酒店物業」一節，如附錄一經審核財務資料所載，該等擁有權權益將有別於前身集團之資產與負債。根據租賃協議，初步酒店物業將出租予承租人。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。鑑於富豪產業信託之主要收入來源將為租賃協議項下之應付租金，在前身集團之主要收入來源為初步酒店物業之酒店業務收入之情況下，富豪產業信託所承受初步酒店物業之經營業績風險將大幅低於賣方。富豪產業信託之成本架構亦將有別於前身集團。例如，初步酒店物業之酒店經營業務成本將不屬於富豪產業信託之成本，因其將由承租人承擔。富豪產業信託之財務資料格式及呈列方式亦將與附錄一所載前身集團之經審核財務資料不同。請參閱「管理層對日後營運之討論及分析」一節。 閣下應將下文之財務資料概要及經營數據與本發售通函「初步酒店物業」、「財務資料及盈利預測 — 管理層對前身集團財務狀況及業績之討論及分析」、「財務資料及盈利預測 — 管理層對日後營運之討論及分析」等節及附錄一所載前身集團之過往財務資料及其相關附註一併閱讀。

合併收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元) (未經審核)	(港幣千元)
收入	718,217	993,503	1,077,162	753,253	841,530
銷售成本	(528,301)	(601,968)	(620,396)	(451,752)	(454,303)
毛利	189,916	391,535	456,766	301,501	387,227
其他收入及收益	2,347	1,956	24,143	23,733	152
行政費用	(11,928)	(8,884)	(11,367)	(6,443)	(6,911)
其他經營業務支出	(2,929)	(875)	—	—	—
酒店建築物之減值回撥[1]	644,001	1,149,230	964,370	—	—
減除折舊及攤銷前之經營業務盈利	821,407	1,532,962	1,433,912	318,791	380,468
折舊及攤銷	(139,550)	(146,557)	(174,615)	(125,885)	(149,727)
經營業務盈利	681,857	1,386,405	1,259,297	192,906	230,741
融資成本	(111,860)	(109,912)	(174,248)	(116,911)	(158,578)
除稅前盈利	569,997	1,276,493	1,085,049	75,995	72,163
稅項	50,431	20,914	97,193	12,147	(2,328)
年內／期內盈利	620,428	1,297,407	1,182,242	88,142	69,835

附註：

(1) 前身集團每年經參考獨立估值而評估酒店建築物之可收回數額。倘酒店建築物之估計可收回數額超過其賬面淨值，則會回撥年內減值，而樓宇之賬面值升幅不得高於樓宇並無於過往年度確認減值虧損之情況下而釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。

合併資產負債表

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	（港幣千元）	（港幣千元）	（港幣千元）	（港幣千元）
非流動資產				
物業、廠房及設備	4,345,979	5,415,509	6,299,746	6,225,726
土地租賃預付款	831,723	809,071	786,419	769,430
遞延稅項資產	3,905	11,842	95,422	91,301
非流動總資產	5,181,607	6,236,422	7,181,587	7,086,457
流動資產				
酒店存貨	12,940	15,308	15,719	12,322
應收賬項、按金及預付款項	82,222	79,341	111,220	132,534
已抵押定期存款	1,213	1,216	—	—
現金及銀行結存	6,827	14,850	21,616	18,032
流動總資產	103,202	110,715	148,555	162,888
流動負債				
應付賬項及應計費用	(110,568)	(127,610)	(167,386)	(120,624)
已收按金	(6,898)	(6,191)	(7,970)	(9,376)
附息之銀行貸款（有抵押）	(40,000)	—	—	—
流動總負債	(157,466)	(133,801)	(175,356)	(130,000)
流動資產／（負債）淨額	(54,264)	(23,086)	(26,801)	32,888
扣除流動負債後總資產	5,127,343	6,213,336	7,154,786	7,119,345
非流動負債				
附息之銀行貸款（有抵押）	(1,002,342)	(1,383,480)	(1,386,784)	(1,389,262)
應付－同系附屬公司之欠款	(5,983,472)	(5,410,222)	(5,179,739)	(5,073,778)
－同系附屬公司之貸款	(2,386,000)	(2,386,000)	(2,386,000)	(2,386,000)
遞延稅項負債	(48,510)	(35,533)	(21,920)	(20,127)
其他應付款項	(6,325)	—	—	—
非流動總負債	(9,426,649)	(9,215,235)	(8,974,443)	(8,869,167)
負債淨值	(4,299,306)	(3,001,899)	(1,819,657)	(1,749,822)
股本				
已發行股本	—	—	—	—
累計虧損	(4,299,306)	(3,001,899)	(1,819,657)	(1,749,822)
股本總值	(4,299,306)	(3,001,899)	(1,819,657)	(1,749,822)

合併現金流量表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	（港幣千元）	（港幣千元）	（港幣千元）	（港幣千元） （未經審核）	（港幣千元）
經營業務之現金流入淨額	180,345	402,934	458,084	285,541	335,821
投資活動之現金流出淨額	(17,967)	(42,798)	(63,216)	(36,471)	(64,379)
融資活動之現金流出淨額	(166,681)	(352,113)	(388,102)	(251,759)	(275,026)
現金及現金等值項目增加／（減少）淨額	(4,303)	8,023	6,766	(2,689)	(3,584)
於年／期初之現金及現金等值項目	11,130	6,827	14,850	14,850	21,616
於年／期末之現金及現金等值項目	6,827	14,850	21,616	12,161	18,032

經營業務資料

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
客房總數[1]	3,348	3,348	3,348	3,348
入住率(%)[2]	60.1	83.9	81.6	81.2
平均房租（港幣）[3]	545.0	621.9	706.0	786.9
平均可出租客房收入（港幣）[4]	327.5	521.8	576.1	639.0

附註：

(1) 截至二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別包括13、13、13及12間自用房（例如酒店總經理使用之房間）。

(2) 初步酒店物業之入住率定義為於有關期間初步酒店物業出租之住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(3) 初步酒店物業之平均房租定義為於有關期間初步酒店物業之客房收入總額除以出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(4) 初步酒店物業之平均可出租客房收入定義為於有關期間初步酒店物業之平均房租乘以入住率。上述計算並無計及自用房。

以下討論應與「財務資料及盈利預測－選定過往財務及經營業務資料」及本發售通函附錄一所載之經審核及未經審核合併財務報表及其附註一併閱讀。前身集團包括物業公司對初步酒店物業之擁有權及經營權。於收購事項後，由於初步酒店物業將根據不同之法律、財政及經營業務架構由富豪產業信託擁有而非經營，故富豪產業信託之業務將不可與前身集團作出比較。於收購事項完成時，富豪產業信託將收購初步酒店物業之擁有權權益，其詳情載於「初步酒店物業」一節，如附錄一經審核財務資料所載，該等擁有權權益將有別於前身集團之資產與負債。根據租賃協議，初步酒店物業將出租予承租人。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。由於富豪產業信託之主要收入來源將為租賃協議項下之應付租金，在前身集團之主要收入來源為初步酒店物業之酒店業務收入之情況下，富豪產業信託所承受初步酒店物業之經營業績風險將大幅低於賣方。富豪產業信託之成本架構亦將有別於前身集團。例如，初步酒店物業之酒店經營業務成本將不屬於富豪產業信託之成本，因其將由承租人承擔。富豪產業信託之財務資料格式及呈列方式亦將與附錄一所載前身集團之經審核財務資料不同。請參閱「管理層對日後營運之討論及分析」一節。

討論及呈報基準

富豪產業信託之成立旨在擁有初步酒店物業作為房地產投資信託基金。收購事項完成時，富豪產業信託將收購初步酒店物業之擁有權權益，其詳情載於本發售通函「初步酒店物業」一節。根據租賃協議，初步酒店物業將出租予承租人。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。鑑於富豪產業信託之主要收入來源將為租賃協議項下之應付租金，在前身集團之主要收入來源為初步酒店物業之酒店業務收入之情況下，富豪產業信託所承受初步酒店物業之經營業績風險將大幅低於賣方。由於富豪產業信託並無經營往績，故產業信託管理人於下文就富豪集團擁有及經營之前身集團過往合併經營業績作出討論。然而，投資者務請注意，鑑於初步酒店物業將根據不同之法律、財政及經營業務架構由富豪產業信託擁有而非經營，故該等過往合併經營業績未必能反映富豪產業信託之日後表現。請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運之討論及分析」一節。

前身集團於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年九月三十日止九個月期間一直為初步酒店物業之實益擁有人。前身集團之經審核合併財務報表以合併基準呈列，以反映於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之合併資產負債表與截至二零零三年、二零零四年

及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之合併業績及合併現金流量表。前身集團之經審核合併財務報表乃根據本發售通函附錄一所載之會計政策編製，該等會計政策乃符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括香港會計準則及詮釋)及香港一般公認之會計原則。由於前身集團於過去並非以單一獨立集團方式經營，故該等經審核合併財務報表未必能真實反映初步酒店物業猶如以獨立集團方式經營之表現。本節所呈列之截至二零零五年九月三十日止九個月合併收益表及合併現金流量表已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」審閱。

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之經審核合併財務報表已貫徹採納相同之會計政策，故財務資料之按年比較並無受相關期間會計政策之任何變動影響。

重大會計政策

重大會計政策指對財務狀況及經營業績呈報有重大影響，並須由管理層作出影響呈報業績之估計及判斷之會計政策。該等估計乃由管理層持續作出評估，並根據過往經驗、現時可得之資料及管理層於該等情況下相信為合理之各種假設而作出。實際業績在不同假設或情況下或會有別於該等估計。下列重大會計政策於編製前身集團之合併財務報表時須作出最重大之判斷及估計，且對呈列前身集團之申報業績有最重大影響。有關其他所採用主要會計政策之討論，請參閱本發售通函附錄一。

資產減值

於呈報期間，資產價值(包括各酒店物業之價值)乃每年作出評估。

倘管理層判斷有跡象顯示出現減值，或需要就計入物業、廠房及設備之一項酒店物業進行年度減值測試，則會由管理層估計酒店物業之可收回數額。酒店物業之可收回數額乃按物業之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本(由管理層估計)計算，並就個別物業而釐定。

倘一項酒店物業之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。使用價值通常於參考獨立估值後釐定。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除。

於各申報日期，管理層會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就一項酒店物業先前已確認之

減值虧損僅於釐定該物業之可收回數額所使用之估計出現變動時方予回撥，惟在假設於過往年度並無就該物業確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊／攤銷)則不予回撥。減值虧損之回撥乃於產生期間計入收益表。

於二零零二年，富豪集團擬出售其兩項酒店物業(即麗豪酒店及富豪東方酒店)，作為其部分擬進行之財務重組。一份涉及以代價港幣350,000,000元出售富豪東方酒店之買賣協議於二零零三年訂立，惟並無就擬出售麗豪酒店而訂立任何買賣協議。該兩項酒店物業乃按其當時之預期可變現淨值列賬，麗豪酒店及富豪東方酒店於二零零二年十二月三十一日按速銷基準(按獨立估值師於二零零二年十二月三十一日在公開市場按現有用途基準進行估值之折讓計算)計算之預期可變現淨值分別為港幣690,000,000元及港幣287,000,000元。折讓率由富豪董事按獨立估值師提供之專業意見而釐定。有關該等酒店於二零零二年十二月三十一日之累計減值虧損總額為港幣2,494,300,000元。

此外，富豪九龍酒店於二零零二年十二月三十一日亦有累計減值虧損港幣263,300,000元。該虧損源於一九八八年集團內公司間轉讓該酒店物業，而該轉讓導致該物業之賬面成本較其他情況下為高。

於二零零三年，考慮到富豪集團之財務狀況有所改善，富豪董事認為不宜再將麗豪酒店按其可變現淨值列賬，並因此按獨立估值師在公開市場按現有用途基準進行之估值回撥部分減值虧損港幣488,100,000元。有關富豪九龍酒店之減值虧損亦於二零零三年按同一估值師以相同基準進行之估值回撥部分減值虧損港幣155,900,000元。因此，總額為港幣644,000,000元之減值虧損回撥已於截至二零零三年十二月三十一日止年度之收益表確認。

就上述有關富豪集團擬定出售酒店一事而言，富豪集團已於二零零三年就出售其於擁有富豪東方酒店之公司之直接控股公司之全部權益予一名獨立第三方而訂立買賣協議，因此富豪東方酒店繼續自其於二零零三年十二月三十一日之可變現淨值列賬。於二零零四年，鑑於本地酒店業務以及香港整體旅遊業持續有所改善，富豪董事會認為，終止有關買賣協議乃符合富豪及其股東之整體利益，並根據獨立估值師於二零零四年十二月三十一日在公開市場按現有用途基準進行之估值，已回撥富豪東方酒店之減值虧損港幣459,800,000元。此外，根據同一估值師按相同基準進行之估值，再就麗豪酒店及富豪九龍酒店回撥合共港幣689,400,000元之減值虧損。因此，回撥減值虧損合共達港幣1,149,200,000元，已於截至二零零四年十二月三十一日止年度之收益表內確認。

根據獨立估值師於二零零五年十二月三十一日在公開市場按現有用途基準進行之估值，有關麗豪酒店之累計減值虧損餘額為港幣964,400,000元，已於截至二零零五年十二月三十一日止年度之收益表內悉數回撥及確認。

於截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度之獨立估值師為西門(遠東)有限公司，而於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之獨立估值師則為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與在相同或不同期間直接於資本確認之項目有關，則在資本中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務呈報而言，遞延稅項就於結算日資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差異以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差異均被確認為遞延稅項負債。未被動用稅務虧損之結轉則被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生未來應課稅盈利抵扣可動用之未被動用稅務虧損之結轉為限。確認主要涉及有關前身集團未來表現之判斷。在考慮有否令人信服之憑證證明遞延稅項資產之一些部分或全部可最終變現時，各種其他因素亦予以評估，例如稅項規劃策略及估計稅務虧損可予動用之期間。遞延稅項資產之賬面值及有關應課稅盈利預測乃於各結算日檢討。前身集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日確認之總遞延稅項資產合共分別為港幣70,100,000元、港幣102,300,000元、港幣211,200,000元及港幣211,500,000元，而於二零零三年、二零零四年及二零零五年各年及截至二零零六年九月三十日止九個月之收益表內確認之相關稅項抵免則為港幣70,100,000元、港幣32,300,000元、港幣108,800,000元及港幣300,000元。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量，根據於結算日已頒佈或正式頒佈之稅率及稅務法例計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備包括(i)初步酒店物業；(ii)傢俬、裝置及設備；及(iii)經營酒店業務所用之汽車，乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之

成本值包括其收購代價，以及將該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般將於其產生期間內於收益表中扣除。倘若管理層判斷可明確地顯示因該等支出導致預期從一項物業、廠房及設備所得之未來經濟利益有所增長，而管理層判斷該項目之成本能夠可靠計算，則有關之費用支出將納入為資產之額外成本內或作為替代。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法撇銷其成本值至其剩餘價值。就此而採用之估計可使用年期如下：

類別	可使用年期
酒店建築物	100年或剩餘租期之較短者
傢俬、裝置及設備	4至10年
汽車	4年

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時還原確認。於資產還原確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若前身集團為出租人，前身集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表內列賬。倘若前身集團為承租人，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法在收益表中扣除。

有關初步酒店物業所在之租賃土地之經營租賃項下之土地租賃預付款初步按成本值列賬，其後按照租約年期以直線法確認。

影響前身集團業績之因素

訪港旅客

前身集團之業績大幅受到訪港旅客之人數及類別所影響，原因為該等旅客佔酒店住宿需求比重極大。二零零三年初於中國內地及香港開始爆發並散播全球各地之非典型肺炎導致香港及亞洲大部分地區之旅客量及酒店入住率大幅下降。二零零三年後，旅客人數迅速

回升並持續增長，根據市場顧問之資料，二零零三年至二零零四年間上升40.4%，二零零四年至二零零五年間上升7.1%，而二零零五年至二零零六年間再升8.1%。二零零三年至二零零六年間，旅客之類別亦開始改變，原因為中國內地旅客人數於此期間增加，成為香港單一最重要旅客來源。至二零零六年，中國旅客總數約為13,600,000人次，佔該年訪港旅客總數約53.8%。中國內地旅客人數增加乃由於二零零三年七月引入自由行計劃，容許中國若干獲選定城市之旅客可獨立來港而非只限跟隨旅行團抵港。自由行計劃為初步酒店物業於二零零三年至二零零六年期間之入住率帶來正面影響，而該計劃亦於隨後擴展至超過中國四十九個城市，涉及總人口逾260,000,000人。日後，根據租賃協議，初步酒店物業將出租予承租人。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。由於富豪產業信託之主要收入來源將為租賃協議項下之應付租金，在前身集團之主要收入來源為初步酒店物業之酒店業務收入之情況下，富豪產業信託所承受初步酒店物業之經營業績風險將大幅低於賣方。請參閱「管理層對日後營運之討論及分析」一節。

經濟條件改善

隨著非典型肺炎之疫情有所緩和，香港經濟亦已復甦及增長，年度之本地生產總值錄得增長，於二零零四年增加8.6%，而於二零零五年則增加7.3%。二零零三年至二零零四年間錄得之8.6%增長，為自二零零零年以來最高之本地生產總值增長率。賓客之主要來源地中國之經濟亦於同期不斷大幅增長，中國本地生產總值之年度增長於二零零三年增加10.0%、於二零零四年增加10.1%，而於二零零五年則增加10.2%。(資料來源：二零零六年中國統計年鑒)。香港經濟成功之關鍵因素廣泛被認為乃中國與香港之經濟整合，而更緊密經貿關係安排(「**CEPA**」)推進兩地經濟體系間之貿易趨向自由化。鞏固兩地經濟體系間之關係可進一步促進香港之金融服務、物流及旅遊業之發展。二零零三年爆發非典型肺炎後之經濟活動增加，令二零零三年至二零零五年間商務旅客對酒店住宿之需求上升。此外，本地經濟改善亦有助增加前身集團經營之食肆之收入。往績顯示，酒店客房之需求與香港經濟活動(以本地生產總值計算)有莫大關係。因此，香港之經濟狀況於二零零三年至二零零五年期間有所改善對初步酒店物業之平均房租及入住率上升均帶來正面貢獻。

成本

就往績而言，前身集團銷售成本之最大部分為員工成本，其次為餐飲成本及能源成本。於二零零三年至二零零五年三個年度之大部分時間，香港正經歷通貨緊縮，因而有助前身集團控制該等成本。於二零零二年至二零零四年，香港之平均工資錄得負增長，而僅於二零零五年轉為正面增長。此項通貨緊縮之影響亦可見於消費物價指數，該指數截至二零零四年七月止連續68個月均錄得價格下調。除二零零五年一月短暫下跌外，消費物價指

數一直錄得正面增長，而二零零五年之綜合消費物價指數變動率亦上升約1.0%。富豪產業信託之成本架構將有別於前身集團。例如，初步酒店物業之酒店經營業務成本將不屬於富豪產業信託之成本，因其將由承租人承擔。請參閱「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運之討論及分析」一節。

房地產估值

於二零零二年，富豪集團就麗豪酒店、富豪東方酒店及富豪九龍酒店確認之累積減值虧損合共為港幣2,757,600,000元。隨後，該等酒店已獲獨立物業估值師在公開市場按現有用途基準就二零零三年至二零零五年期間進行重估，減值之全數已回撥。請參閱上文「財務資料及盈利預測－管理層對前身集團財務狀況及業績之討論及分析－重大會計政策－資產減值」。資產減值之回撥額分別包括二零零三年、二零零四年及二零零五年純利之104%、89%及82%。

競爭激烈

香港之酒店業屬高度競爭行業，酒店間之競爭範圍包括房租、客房質素、品牌認知度、服務水平，位置便利程度以及大堂地區及其他設施(包括餐飲設施)之品質及面積。

選定收益表項目說明

收入

於回顧期內，前身集團幾乎所有收入均來自酒店業務。其餘收入包括出租商用地方之租金收入，主要為於初步酒店物業內之購物區。酒店業務收入包括：

- *客房收入*，來自出租酒店客房，佔酒店業務之收入於截至二零零六年九月三十日止九個月為66.9%、於二零零五年為66.7%、於二零零四年為65.6%及於二零零三年為57.6%。

- *餐飲收入*，來自餐廳、酒吧、客房送餐服務以及於宴會及會議室之銷售，佔酒店業務之收入於截至二零零六年九月三十日止九個月為28.9%、於二零零五年為29.3%、於二零零四年為29.9%及於二零零三年為37.0%。

- *其他收入*，來自使用電話、互聯網、商務及健身中心、以及泊車、外幣兌換以及乾洗與洗衣服務等配套來源。

銷售成本

銷售成本包括下列各項：

- *客房開支*，包括客房之有關供應之開支及與預訂有關之開支。

- 餐飲開支，即餐飲成本、食肆供應如廚具、及食肆之裝修及娛樂開支，包括供應之食物、酒水及其他物資。
- 員工成本，包括管理層、前線及後勤員工、及其他參與酒店業務之員工之薪金及工資及員工退休計劃供款。
- 能源成本，主要為電費、燃料、蒸氣及水費。
- 酒店管理費，即支付予酒店管理人之管理費部分，為前身集團酒店業務之直接應佔部分。
- 市場推廣及宣傳費，包括廣告費及宣傳初步酒店物業之其他成本。
- 維修及保養費，包括有關維修及保養建築物內部及外部之物料、勞工及合約成本。
- 其他費用，主要為不同業務部門之直接經營業務成本、行政及一般費用。

餐飲銷售之變動將較直接影響銷售成本。餐廳及酒吧之餐桌人流增加以及宴會與會議次數增加將提高餐飲成本(如生產、酒成本等)，並因而需要更多人手、供應品及增加能源成本。

毛利

毛利為收入減銷售成本。毛利率乃以毛利除以收入得出。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括由紫荊酒店有限公司向富豪一間附屬公司出租至二零零五年十二月三十一日之洗衣設備之租金收入。於截至二零零六年九月三十日止九個月，其他收入及收益主要包括逾期租金及公共設施按金兩者之利息收入。於二零零五年，其他收入及收益亦包括主要由於非典型肺炎爆發而就業務營運阻擾保險索償所得之和解款項淨額。

行政費用

行政費用主要包括富豪集團分配予前身集團之一般經常費用部分應佔應付予富豪一間附屬公司之管理費之部分。

其他經營業務支出

其他經營業務支出主要包括有關初步酒店物業購物區之應收租金減值。

酒店建築物之減值回撥

酒店建築物之減值回撥指先前因用於釐定富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之可收回數額之預測有變而確認有關物業之減值虧損回撥。請參閱上文「財務資料及盈利預測－管理層對前身集團財務狀況及業績之討論及分析－重大會計政策－資產減值」。

折舊及攤銷

折舊及攤銷指酒店建築物、傢俬、裝置及設備及汽車之折舊總額及土地租賃預付款之攤銷。

融資成本

融資成本指有關公司間貸款及銀行債項之融資成本。前身集團之銀行債項以高於定期改變之香港銀行同業拆息之固定息差之浮動利率計算。前身集團之債項以港幣計值。由於港幣與美元掛鈎，故美國息率改變將對香港利率構成類似影響，繼而影響前身集團之融資成本。由於美國息率於回顧期內上升，前身集團之債項成本因而相應增加。

稅項

前身集團旗下各公司來自經營初步酒店物業之盈利須按現行稅率17.5%繳付香港利得稅。此方面之盈利乃自酒店業務總收入扣除以下各項後計算得出：(i)賺取該收入所產生之一切必需開支；(ii)任何適用免稅額；及(iii)承前稅務虧損。請參閱「其他資料－稅項」。

遞延稅項就資產負債表之資產及負債賬面值與其稅基之間所有暫時性差異而撥備，包括：(i)酒店物業之公平值增加；(ii)加速稅項折舊；(iii)稅務虧損，惟以應課稅盈利將可能用作抵銷可予動用之承前未動用稅務虧損為限；及(iv)於收益表計賬之稅率變動影響。

前身集團之業績

收入及毛利走勢

下表載列前身集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度與截至二零零五年及二零零六年止九個月之收入及毛利[1]。

	截至二零零六年九月三十日止九個月					
	富豪機場酒店	富豪香港酒店	富豪九龍酒店	富豪東方酒店	麗豪酒店	初步酒店物業
	（港幣千元）					
酒店業務收入	265,286	178,190	159,035	74,179	140,470	817,160
租金收入	6,318	1,564	11,874	335	4,279	24,370
收入總額	271,604	179,754	170,909	74,514	144,749	841,530
銷售成本	(132,878)	(98,699)	(83,745)	(50,501)	(88,480)	(454,303)
毛利	138,726	81,055	87,164	24,013	56,269	387,227

	截至二零零五年九月三十日止九個月					
	富豪機場酒店	富豪香港酒店	富豪九龍酒店	富豪東方酒店	麗豪酒店	初步酒店物業
	（港幣千元）					
酒店業務收入	247,062	161,638	137,096	67,259	121,792	734,847
租金收入	5,813	1,873	9,776	148	796	18,406
收入總額	252,875	163,511	146,872	67,407	122,588	753,253
銷售成本	(132,630)	(100,814)	(81,557)	(53,169)	(83,582)	(451,752)
毛利	120,245	62,697	65,315	14,238	39,006	301,501

	截至二零零五年十二月三十一日止年度					
	富豪機場酒店	富豪香港酒店	富豪九龍酒店	富豪東方酒店	麗豪酒店	初步酒店物業
	（港幣千元）					
酒店業務收入	344,449	233,777	201,977	95,649	175,296	1,051,148
租金收入	7,931	2,497	13,461	208	1,917	26,014
收入總額	352,380	236,274	215,438	95,857	177,213	1,077,162
銷售成本	(178,726)	(139,524)	(114,987)	(71,992)	(115,167)	(620,396)
毛利	173,654	96,750	100,451	23,865	62,046	456,766

	截至二零零四年十二月三十一日止年度					
	富豪機場酒店	富豪香港酒店	富豪九龍酒店	富豪東方酒店	麗豪酒店	初步酒店物業
	(港幣千元)					
酒店業務收入	325,859	208,886	177,417	89,306	169,158	970,626
租金收入	7,252	2,491	11,509	2	1,623	22,877
收入總額	333,111	211,377	188,926	89,308	170,781	993,503
銷售成本	(176,599)	(137,309)	(106,051)	(70,828)	(111,181)	(601,968)
毛利	156,512	74,068	82,875	18,480	59,600	391,535

	截至二零零三年十二月三十一日止年度					
	富豪機場酒店	富豪香港酒店	富豪九龍酒店	富豪東方酒店	麗豪酒店	初步酒店物業
	(港幣千元)					
酒店業務收入	232,805	148,623	126,335	61,684	123,671	693,118
租金收入	7,158	2,504	8,561	81	6,795	25,099
收入總額	239,963	151,127	134,896	61,765	130,466	718,217
銷售成本	(155,033)	(119,168)	(91,847)	(62,515)	(99,738)	(528,301)
毛利／(毛損)	84,930	31,959	43,049	(750)	30,728	189,916

附註：

(1) 上表為各物業公司之選定財務資料。表內所有數字(截至二零零五年九月三十日止九個月之數字除外)已予審核。

初步酒店物業表現之主要指標

以下為有關前身集團之業績討論，應與本發售通函附錄一所載前身集團之合併財務報表及其隨附附註一併閱讀。

對於酒店業，一般以下列指標評定酒店之表現：

- *入住率*：有關期間之出租住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數
- *平均房租*：有關期間之客房收入總額除以出租住宿總晚數
- *平均可出租客房收入*(「**平均可出租客房收入**」)：有關期間之客房收入總額除以可供出租之住宿總晚數或於有關期間之平均房租乘以入住率。

此外，毛利率亦用於分析前身集團。

- *毛利率*：毛利(收入減銷售成本)除以收入，一般以百分比列示

上述四種表現指標中，酒店營運商將致力盡量提高平均可出租客房收入，因其一般亦可將毛利擴至最大。

經營酒店產生之絕大部分成本均屬固定，並不會按入住率比例而改變。酒店每日廿四小時，每週七日全天候營業，而產生之成本將不會隨每週、每月或每季之入住率高低而大幅改變。因此經營酒店涉及龐大固定成本，故管理層難以透過削減成本適應不利之市況，並可能於酒店市場不景時加重對盈利造成之負面影響。

因平均房租上升而增加之平均可出租客房收入一般僅增加有限類別之經營成本及費用，例如信用卡及旅遊代理佣金及其他預訂客房成本及管理及市場推廣費。另一方面，提高入住率一般需要更多資源並將導致經營成本增加，但一般僅限於清潔物料及家務員工、部分能源成本及耗損。大多數其他酒店經營成本及費用並不會按入住率比例而改變，例如接待處員工數目並不會因入住率而改變或僅會稍微改變。

大部分固定成本造成經營槓桿效應，據此因有利之市場環境或良好酒店管理而增加之平均可出租客房收入將不按比例地影響經營業績，而平均房租上升對改善之經營利潤之影響較入住率為大。大多數專業酒店營運商將因此致力盡量提高平均可出租客房收入，於市況較差時集中於入住率，而於需求殷切時集中於增加平均房租及令其滿意之入住率。

下表載列初步酒店物業截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，以及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月之入住率資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
富豪機場酒店	51.9	73.3	66.0	64.8	62.5
富豪香港酒店	66.6	92.1	89.9	88.7	89.6
富豪九龍酒店	60.9	84.2	84.2	82.0	84.9
富豪東方酒店	68.5	91.1	91.6	90.7	89.6
麗豪酒店	63.4	90.1	91.4	90.8	93.0
初步酒店物業(1)	60.1	83.9	81.6	80.4	80.7

附註：

(1) 初步酒店物業之入住率定義為於有關期間初步酒店物業出租之住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

下表載列各初步酒店物業截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，以及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月之平均房租資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	（港幣）	（港幣）	（港幣）	（港幣）	（港幣）
富豪機場酒店	725.6	780.6	925.6	903.1	999.0
富豪香港酒店	701.6	813.2	962.7	885.5	1,002.4
富豪九龍酒店	582.5	655.2	768.9	710.4	825.6
富豪東方酒店	334.4	434.5	463.0	430.2	488.0
麗豪酒店	346.9	418.3	440.6	411.2	451.2
初步酒店物業(1)	545.0	621.9	706.0	664.9	743.5

附註：

(1) 初步酒店物業之平均房租定義為於有關期間初步酒店物業之客房收入總額除以出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

下表載列各初步酒店物業截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，以及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月平均可出租客房收入之資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	（港幣）	（港幣）	（港幣）	（港幣）	（港幣）
富豪機場酒店	376.6	572.2	610.9	585.2	624.4
富豪香港酒店	467.3	749.0	865.5	785.4	898.2
富豪九龍酒店	354.7	551.7	647.4	582.5	700.9
富豪東方酒店	229.1	395.8	424.1	390.2	437.2
麗豪酒店	219.9	376.9	402.7	373.4	419.6
初步酒店物業(1)	327.5	521.8	576.1	534.6	600.0

附註：

(1) 初步酒店物業之平均可出租客房收入定義為於有關期間初步酒店物業之客房收入總額除以可供出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

平均可出租客房收入由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣534.6元增加12.2%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣600.0元，主要由於平均房租較二零零五年同期上升11.8%，此增加乃由於初步酒店物業之賓客組合持續改善以及香港酒店市場普遍蓬勃。

平均可出租客房收入由二零零四年之港幣521.8元增加10.4%至二零零五年之港幣576.1元，主要由於各初步酒店物業之平均房租增加，平均房租得以增加主要由於將各初步酒店

物業重新定位至更高檔水平之整體策略，以較高價格提供更佳產品及更佳服務，以達致更佳業務組合(如較少旅行團)，部分則由於經濟普遍復甦。由於富豪機場酒店將其目標客戶重新定位至消費力較高之租客，其較高平均房租已為較低入住率所部分抵銷。

平均可出租客房收入由二零零三年之港幣327.5元增加59.3%至二零零四年之港幣521.8元，主要由於整體入住率由二零零三年之60.1%增加至二零零四年之83.9%，同時亦由於初步酒店物業整體平均房租增加14.1%，反映出業務已從二零零三年爆發非典型肺炎之困境復原、中國內地旅客人數不斷增加以及香港及中國其他地方之經濟狀況有所改善等現象。

截至二零零六年九月三十日止九個月與截至二零零五年九月三十日止九個月比較

概覽

下表列載截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月之合併收益表分類。

	截至九月三十日止九個月		
	二零零五年	二零零六年	%變動
	(港幣千元)		(%)
	(未經審核)		
收入	753,253	841,530	11.7
銷售成本	(451,752)	(454,303)	0.6
毛利	301,501	387,227	28.4
其他收入及收益	23,733	152	(99.4)
行政費用	(6,443)	(6,911)	7.3
減除折舊及攤銷前之經營業務盈利	318,791	380,468	19.3
折舊及攤銷	(125,885)	(149,727)	18.9
經營業務盈利	192,906	230,741	19.6
融資成本	(116,911)	(158,578)	35.6
除稅前盈利	75,995	72,163	(5.0)
稅項	12,147	(2,328)	不適用
期內盈利	88,142	69,835	(20.8)

收入

收入由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣753,300,000元增加港幣88,200,000元或11.7%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣841,500,000元。升幅主要由於初步酒店物業之客房收入增加及餐飲銷售增加均提高酒店業務收入所致。

下表列載前身集團截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月之收入分類。

	截至九月三十日止九個月		
	二零零五年	二零零六年	%變動
	（港幣千元）		(%)
	（未經審核）		
酒店業務收入			
客房	486,462	546,289	12.3
餐飲	216,568	235,912	8.9
其他	31,817	34,959	9.9
	734,847	817,160	11.2
租金收入	18,406	24,370	32.4
	753,253	841,530	11.7

酒店業務收入。酒店業務收入由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣734,800,000元增加11.2%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣817,200,000元。客房收入增加港幣59,800,000元或12.3%主要由於所有酒店因商務／消閒旅客組合有所改善，令其平均房租由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣664.9元增加11.8%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣743.5元，更因入住率由80.4%輕微上升至80.7%而提升。富豪九龍酒店錄得最高增幅之平均房租，為16.2%，而全部其他四間初步酒店物業錄得介乎10%至13%之增幅。在該年首九個月介乎63%至93%間之大致穩定客房入住率下，酒店之平均房租增長為初步酒店物業之平均可出租客房收入帶來12.2%之整體增長。二零零六年首九個月初步酒店物業繼續進行重新定位，目標為較高收益之商務旅客及改善賓客組合，以進一步提升平均房租。餐飲收入增加港幣19,300,000元或8.9%，反映香港經濟及本港居民之需求繼續趨向增長以及由於多間食肆升級所致。其他收入輕微上升，主要由於富豪機場酒店由二零零六年一月一日起接收富豪集團一附屬公司之酒店洗衣業務所致。

租金收入。主要為初步酒店物業內購物區之商用地方租金收入由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣18,400,000元增加32.4%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣24,400,000元，主要由於租約以較舊租約為高之租金續約以及由於零售地方之市況較佳令出租率上升。租金收入分別佔截至二零零五年九月三十日止九個月及截至二零零六年九月三十日止九個月之收入2.4%及2.9%。

銷售成本

下表列載前身集團截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月之銷售成本分類。

	截至九月三十日止九個月		
	二零零五年	二零零六年	%變動
	（港幣千元）		(%)
	（未經審核）		
客房	29,928	35,620	19.0
餐飲	83,112	90,884	9.4
員工成本	196,803	198,150	0.7
能源成本	49,404	49,356	(0.1)
管理費	20,184	8,172	(59.5)
市場推廣及宣傳費	19,955	20,073	0.6
維修及保養	17,423	16,631	(4.5)
其他	34,943	35,417	1.4
銷售成本總計	451,752	454,303	0.6

與截至二零零五年九月三十日止九個月比較，截至二零零六年九月三十日止九個月之銷售成本由港幣451,800,000元輕微增加0.6%至港幣454,300,000元。客房成本增加主要由於收入增加及提升賓客服務，而餐飲成本增加亦與收入增加一致。員工成本增加則主要由於員工人數由1,493名增至1,581名所致。該等升幅因管理費減少而抵銷，管理費由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣20,200,000元減少港幣12,000,000元或59.5%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣8,200,000元，原因為計算基準有所修訂，由佔收入之3%調整為1%。截至二零零六年九月三十日止九個月之其他開支與二零零五年同期比較則維持穩定。

毛利

毛利由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣301,500,000元增加28.4%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣387,200,000元，升幅主要由於平均房租上升及銷售成本維持穩定令收入以高比率增加所致。截至二零零六年九月三十日止九個月之毛利增加相對收入增加為97.1%。該比率顯示該期間內，平均來說，收入每增加一元，毛利便增加九十七仙。前身集團之毛利率由截至二零零五年九月三十日止九個月之40.0%增至截至二零零六年九月三十日止九個月之46.0%，亦反映了平均房租之增幅較高而有限類別之經營成本及支出之增幅有限。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣23,700,000元減少至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣200,000元，原因為於截至二零零五年九月三十日止

九個月主要就非典型肺炎爆發所產生之業務營運阻擾保險(就前身集團而言，涵蓋因疫病產生之虧損)索償所得一筆過和解款額港幣22,400,000元。並無其他有關非典型肺炎爆發而未償之保險申索。

行政費用

行政費用由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣6,400,000元增加港幣500,000元或7.3%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣6,900,000元。升幅主要由於前身集團按成本補償基準向富豪一間附屬公司支付其應佔之公司經常費用增加。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣125,900,000元增加港幣23,800,000元或18.9%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣149,700,000元。於二零零五年年底酒店建築物之減值回撥增加該等物業之賬面值，導致較高之折舊及攤銷費用。

融資成本

融資成本由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣116,900,000元增加港幣41,700,000元或35.6%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣158,600,000元。升幅主要由於前身集團以浮動利率計息之貸款之利率調高，由二零零五年首九個月介乎1.6%至4.8%上升至二零零六年首九個月介乎5.2%至5.9%。

稅項

截至二零零六年九月三十日止九個月之稅項支出為港幣2,300,000元，而稅項抵免則為港幣12,100,000元，主要由於未動用稅務虧損減少而撥回遞延稅項資產。並無於該兩段期間就香港利得稅作出撥備，原因為前身集團旗下各公司採用承前自過往年度之稅務虧損抵銷預測應課稅盈利。

期內盈利

儘管毛利如上文所述增加，期內盈利仍由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣88,100,000元減少港幣18,300,000元或20.8%至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣69,800,000元，主要由於二零零五年收取一筆過保險賠償以致其他收入較高、回顧期間酒店建築物之減值回撥之累計影響以致二零零六年之折舊開支增加以及主要因利率較高導致融資成本較高所致。

二零零五年與二零零四年比較

概覽

下表列載截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之合併收益表分類。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年	%變動
	（港幣千元）		(%)
收入	993,503	1,077,162	8.4
銷售成本	(601,968)	(620,396)	3.1
毛利	391,535	456,766	16.7
其他收入及收益	1,956	24,143	1,134.3
行政費用	(8,884)	(11,367)	27.9
其他經營業務支出	(875)	—	不適用
酒店建築物之減值回撥	1,149,230	964,370	(16.1)
減除折舊及攤銷前之經營業務盈利	1,532,962	1,433,912	(6.5)
折舊及攤銷	(146,557)	(174,615)	19.1
經營業務盈利	1,386,405	1,259,297	(9.2)
融資成本	(109,912)	(174,248)	58.5
除稅前盈利	1,276,493	1,085,049	(15.0)
稅項抵免	20,914	97,193	364.7
年內盈利	1,297,407	1,182,242	(8.9)

收入

收入由二零零四年之港幣993,500,000元增加港幣83,700,000元或8.4%至二零零五年之港幣1,077,200,000元。升幅主要由於初步酒店物業之客房收入及餐飲銷售增加導致酒店業務收入增加所致。

下表列載前身集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之收入分類。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年	%變動
	（港幣千元）		(%)
酒店業務收入			
客房	636,703	700,853	10.1
餐飲	290,087	307,581	6.0
其他	43,836	42,714	(2.6)
	970,626	1,051,148	8.3
租金收入	22,877	26,014	13.7
	993,503	1,077,162	8.4

酒店業務收入。酒店業務收入由二零零四年之港幣970,600,000元增加8.3%至二零零五年之港幣1,051,100,000元。客房收入增加港幣64,200,000元或10.1%，主要由於所有酒店因商務／消閒旅客組合有所改善，令其平均房租由二零零四年之港幣621.9元增加13.5%至二零零五年之港幣706.0元，惟因入住率由83.9%輕微下跌至81.6%而被部分抵銷，原因為更多消閒旅客趨向增加消費及較少旅行團，彼等傾向支付較低房租。儘管訪港內地旅客合共約為12,500,000人次，佔二零零五年訪港旅客人數約53.7%，惟入住率仍下跌，主要由於實施改善賓客組合之收入管理策略(為吸引更多高消費商務及消閒旅客而犧牲消費力低之一些中國旅客)。合併入住率輕微下跌，亦由於富豪機場酒店之入住率因上述賓客組合逐漸改變而由二零零四年之73.3%下跌至二零零五年之66.0%所致。全部其他四項初步酒店物業於二零零五年之入住率介乎84%至92%，與二零零四年之水平相若。富豪東方酒店及麗豪酒店(目標租客主要為中國旅客)之房租較二零零四年僅分別上升約6.6%及5.3%。其他三項初步酒店物業(分別為富豪機場酒店、富豪香港酒店及富豪九龍酒店)於二零零五年之平均房租較二零零四年上升17%至19%，因此，初步酒店物業之合併平均可出租客房收入增加10.4%。初步酒店物業餐飲收入增加港幣17,500,000元或6.0%，反映香港經濟及本港居民之需求繼續趨向增長以及多間食肆升級所致。其他收入輕微下跌，與年內之入住率輕微下降一致。

租金收入。主要為初步酒店物業內購物區之商用地方租金收入由二零零四年之港幣22,900,000元增加約13.7%至二零零五年之港幣26,000,000元，主要由於租約以較舊租約為高之租金續約(舊租約於非典型肺炎爆發時訂立，該時期不利於商用物業市場)而且租用率上升。有關土地及樓宇之租金收入分別佔二零零四年及二零零五年收入之2.3%及2.4%。

銷售成本

下表列載前身集團於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之銷售成本分類。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年	%變動
	(港幣千元)		(%)
	(未經審核)	(未經審核)	
客房	38,760	40,448	4.4
餐飲	110,335	115,137	4.4
員工成本	261,632	271,471	3.8
能源成本	62,607	64,688	3.3
管理費	26,644	28,852	8.3
市場推廣及宣傳費	23,653	27,370	15.7
維修及保養	30,614	24,162	(21.1)
其他	47,723	48,268	1.1
銷售成本總計	601,968	620,396	3.1

銷售成本由二零零四年之港幣602,000,000元增加港幣18,400,000元或3.1%至二零零五年之港幣620,400,000元。升幅主要由於員工人數由1,468名增至1,501名以及由於香港經濟復甦導致薪金略為調高而增加員工成本所致。近半升幅乃由於餐飲成本以及市場推廣及宣傳費較高部份因維修及保養減少而部分抵銷。餐飲成本增加以及客房成本微升主要由於收入增加以及客戶服務加強所致，而員工成本增加則主要由於員工人數由1,468名增至1,501名以及薪金略為調高所致。由於非典型肺炎爆發令經營條件更為困難，二零零三年至二零零四年之工程須延遲或遞延，令二零零四年之成本大幅上升，故維修及保養於二零零五年下降至較正常水平。二零零四年至二零零五年之市場推廣及宣傳費之增加與香港經濟狀況改善一致。

毛利

毛利由二零零四年之港幣391,500,000元增加16.7%至二零零五年之港幣456,800,000元，升幅主要由於平均房租上升以致收入較銷售成本以較高比率增加。截至二零零五年十二月三十一日止年度與收入增加有關之毛利增幅為78.0%。該比率顯示該期間內，平均來說，收入每增加一元，毛利便增加78仙。前身集團之毛利率由二零零四年之39.4%增至二零零五年之42.4%，亦反映了平均房租之增幅較高而銷售成本之若干類別增幅有限。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零四年之港幣2,000,000元增至二零零五年之港幣24,100,000元，升幅主要由於二零零三年爆發非典型肺炎所產生之業務營運阻擾保險索償所得一筆過和解款額港幣22,400,000元。並無其他有關非典型肺炎爆發而未償之保險申索。

行政費用

行政費用由二零零四年之港幣8,900,000元增加港幣2,500,000元或27.9%至二零零五年之港幣11,400,000元。升幅主要由於前身集團經參考其現正改善之經營業績，按成本補償基準向富豪一間附屬公司支付其應佔之公司經常費用增加。

酒店建築物之減值回撥

根據獨立估值，於二零零四年作出之減值回撥為港幣1,149,200,000元，分別為富豪東方酒店（港幣459,800,000元）、麗豪酒店（港幣582,000,000元）及富豪九龍酒店（港幣107,400,000元），而二零零五年則為港幣964,400,000元，為麗豪酒店之減值餘額之回撥。請參閱「重大會計政策－資產減值」。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二零零四年之港幣146,600,000元增加港幣28,000,000元或19.1%至二零零五年之港幣174,600,000元。升幅主要由於酒店建築物已增加之賬面值折舊，而其減值已於二零零四年回撥。

融資成本

融資成本由二零零四年之港幣109,900,000元增加港幣64,300,000元或58.5%至二零零五年之港幣174,200,000元。升幅主要由於前身集團之浮動利率貸款之利率較前身集團於過往期間之銀行債項利率為高。

稅項抵免

稅項抵免由二零零四年之港幣20,900,000元增加港幣76,300,000元或364.7%至二零零五年之港幣97,200,000元。升幅主要由於未確認遞延稅項資產減少。由於前身集團旗下各公司採用承前自過往年度之稅務虧損抵銷預測應課稅盈利，故並無於二零零五年及二零零四年就香港利得稅作出撥備。

年內盈利

儘管毛利如上文附註所述增加，年內盈利仍由二零零四年之港幣1,297,400,000元減少港幣115,200,000元或8.9%至二零零五年之港幣1,182,200,000元，主要由於二零零四年之酒店建築物減值回撥金額較二零零五年為高，而二零零五年之折舊費用及融資成本較高所致。

二零零四年與二零零三年比較

概覽

下表列載截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之合併收益表分類。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	%變動
	（港幣千元）		(%)
收入	718,217	993,503	38.3
銷售成本	(528,301)	(601,968)	13.9
毛利	189,916	391,535	106.2
其他收入及收益	2,347	1,956	(16.7)
行政費用	(11,928)	(8,884)	(25.5)
其他經營業務支出	(2,929)	(875)	(70.1)
酒店建築物之減值回撥	644,001	1,149,230	78.5
減除折舊及攤銷前之經營業務盈利	821,407	1,532,962	86.6
折舊及攤銷	(139,550)	(146,557)	5.0
經營業務盈利	681,857	1,386,405	103.3
融資成本	(111,860)	(109,912)	(1.7)
除稅前盈利	569,997	1,276,493	123.9
稅項抵免	50,431	20,914	(58.5)
年內盈利	620,428	1,297,407	109.1

收入

收入由二零零三年之港幣718,200,000元增加港幣275,300,000元或38.3%至二零零四年之港幣993,500,000元。升幅主要由於二零零三年爆發非典型肺炎後，香港旅遊業於二零零四年好轉，入住率由二零零三年之60.1%增至二零零四年之83.9%，而平均房租則由二零零三年之港幣545.0元增至二零零四年之港幣621.9元。

下表列載前身集團截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之收入分類。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	%變動
	（港幣千元）		(%)
酒店業務收入			
客房	398,991	636,703	59.6
餐飲	256,278	290,087	13.2
其他	37,849	43,836	15.8
	693,118	970,626	40.0
租金收入	25,099	22,877	(8.9)
	718,217	993,503	38.3

二零零三年之低水平客房收入主要由於非典型肺炎爆發。香港之旅遊及酒店業受嚴重影響，而二零零三年上半年之訪港旅客總數較二零零二年同期減少約20%。

酒店業務收入。酒店業務收入由二零零三年之港幣693,100,000元增加港幣277,500,000元或40.0%至二零零四年之港幣970,600,000元，主要由於客房收入增加59.6%。客房收入增加主要由於各初步酒店物業之入住率及平均房租增加所致。入住率由爆發非典型肺炎之二零零三年之60.1%回升至二零零四年之83.9%。全部初步酒店物業均錄得逾20個百分點之入住率增幅，當中麗豪酒店及富豪香港酒店之增幅最大，分別由63.4%增加至90.1%及由66.6%增加至92.1%。富豪東方酒店及麗豪酒店主要因大量中國旅客訪港而錄得最高之平均房租升幅，較二零零三年分別上升29.9%及20.6%。初步酒店物業之平均房租亦有類似回升，由二零零三年之港幣545.0元增加港幣76.9元至二零零四年之港幣621.9元。因此，初步酒店物業於二零零四年之合併平均可出租客房收入增加59.3%。隨著自由行計劃擴大至中國逾30個城市及主要海外市場於二零零四年逐漸回升至其爆發非典型肺炎前之水平，酒店業務收入亦因此有所增加。餐飲收入於二零零三年至二零零四年期間增加，惟升幅並不及客房收入顯著，原因為餐飲收入取決於酒店賓客數量及本港居民之惠顧，而後者於非典型肺炎爆發期間所受之不利影響較少。由於入住率上升，其他收入於二零零四年亦有所增加。

租金收入。主要為初步酒店物業內購物區之商用地方之租金收入由二零零三年之港幣25,100,000元減少港幣2,200,000元或8.9%至二零零四年之港幣22,900,000元，主要由於其中一個大租戶終止租賃其於麗豪酒店之舖位。

銷售成本

下表列載前身集團於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度之銷售成本分類。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	%變動
	（港幣千元）		(%)
	（未經審核）	（未經審核）	
客房	33,014	38,760	17.4
餐飲	98,421	110,335	12.1
員工成本	236,078	261,632	10.8
能源成本	55,455	62,607	12.9
管理費	19,038	26,644	40.0
市場推廣及宣傳費	18,778	23,653	26.0
維修及保養	23,112	30,614	32.5
其他	44,405	47,723	7.5
銷售成本總計	528,301	601,968	13.9

銷售成本由二零零三年之港幣528,300,000元增加港幣73,700,000元或13.9%至二零零四年之港幣602,000,000元，主要由於入住率增加以及餐飲收入增加導致所有成本項目增加。員工成本增加主要由於非典型肺炎爆發期間大量員工處於無薪假期，導致二零零三年之員工成本反常地減少，而非典型肺炎疫情過後，該等員工復工導致薪金支出增加，以及二零零四年應付表現花紅。由於二零零三年應該已進行之工程因同年爆發非典型肺炎導致經營狀況困難而延遲或遞延至二零零四年，故維修及保養成本大幅增加。管理費與收入以相同比例增加。

毛利

毛利由二零零三年之港幣189,900,000元增加港幣201,600,000元或106.2%至二零零四年之港幣391,500,000元，乃由於酒店收入較銷售成本以較高比率增加。截至二零零四年十二月三十一日止年度之毛利增加相對收入增加為73.2%。該比率顯示該期間內，平均來說，收入每增加一元，毛利便增加73仙。由於酒店業務固定成本高之性質使然，來自每位額外賓客之邊際收入將大幅高於產生該收入之邊際成本，前身集團之毛利率由二零零三年之26.4%增加13.0%至二零零四年之39.4%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零三年之港幣2,300,000元減少港幣300,000元或16.7%至二零零四年之港幣2,000,000元。

行政費用

行政費用由二零零三年之港幣11,900,000元減少港幣3,000,000元或25.5%至二零零四年之港幣8,900,000元。減幅主要由於前身集團按成本補償基準向富豪一間附屬公司支付其應佔之公司經常費用減少。

酒店建築物之減值回撥

於二零零四年，酒店建築物減值之額外回撥為港幣1,149,200,000元(包括回撥富豪九龍酒店之港幣107,400,000元、富豪東方酒店之港幣459,800,000元及麗豪酒店之港幣582,000,000元)，而二零零三年之回撥則為港幣644,000,000元(包括回撥富豪九龍酒店之港幣155,900,000元及麗豪酒店之港幣488,100,000元)。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二零零三年之港幣139,600,000元增加港幣7,000,000元或5.0%至二零零四年之港幣146,600,000元。升幅主要由於酒店建築物已因其減值而於二零零三年回撥而增加之賬面值，按100年或剩餘租賃年期間之較短者按直線法折舊。

融資成本

融資成本由二零零三年之港幣111,900,000元減少港幣2,000,000元或1.7%至二零零四年之港幣109,900,000元。輕微跌幅主要由於一同系附屬公司收取之利息費用減少。

稅項抵免

稅項抵免由二零零三年之港幣50,400,000元減少港幣29,500,000元或58.5%至二零零四年之港幣20,900,000元。跌幅主要由於已增加之應課稅收入、動用承前自過往期間之稅務虧損以及已確認額外遞延稅項資產減少之合併影響。由於前身集團旗下各公司採用承前自過往年度之稅務虧損抵銷預測應課稅盈利，故並無於二零零四年及二零零三年就香港利得稅作出撥備。

年內盈利

年內盈利由二零零三年之港幣620,400,000元增加港幣677,000,000元或109.1%至二零零四年之港幣1,297,400,000元，主要由於二零零四年酒店建築物之減值回撥較二零零三年為多所致。

流動資金及資本來源

於回顧期間，前身集團之主要資金來源包括其經營活動、營運資金、銀行債項及來自富豪集團之公司間貸款。前身集團主要現金使用於初步酒店物業翻新。

下表呈列前身集團於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月之綜合現金流量表之選定現金流量數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	（港幣千元）	（港幣千元）	（港幣千元）	（港幣千元） （未經審核）	（港幣千元）
經營業務之現金流量					
業務提供之現金淨額[1]	179,946	384,201	469,643	318,960	380,214
營運資金之變動淨額[2]	399	18,733	(11,559)	(33,419)	(44,393)
總計	180,345	402,934	458,084	285,541	335,821
投資活動之現金流出淨額	(17,967)	(42,798)	(63,216)	(36,471)	(64,379)
融資活動之現金流出淨額	(166,681)	(352,113)	(388,102)	(251,759)	(275,026)
現金及現金等值項目增加／（減少）淨額	(4,303)	8,023	6,766	(2,689)	(3,584)

附註：

(1) 指經營業務所得盈利，已就融資成本、酒店建築物之減值回撥、利息收入、折舊、確認土地租賃預付款、貿易應收賬項減值及撇銷壞賬作出調整。

(2) 指酒店存貨之增加／(減少)；應收賬項、按金及預付款項；應付賬項及應計費用；及已收取按金。

經營業務。經營業務於截至二零零六年九月三十日止九個月提供之現金淨額為港幣335,800,000元。同期，前身集團錄得之期內盈利為港幣69,800,000元。經營業務於截至二零零五年十二月三十一日止年度提供之現金淨額為港幣458,100,000元。同期，前身集團錄得之年內盈利為港幣1,182,200,000元。經營業務於截至二零零四年十二月三十一日止年度提供之現金淨額為港幣402,900,000元。同期，前身集團錄得之年內盈利為港幣1,297,400,000元。經營業務於截至二零零三年十二月三十一日止年度提供之現金淨額為港幣180,300,000元。同期，前身集團錄得之年內盈利為港幣620,400,000元。二零零六年前各期間之年內盈利增加主要由於就其中三間初步酒店物業作出回撥，然而經營業務之現金流量亦於各期間有所增加，主要由於香港經濟環境有所改善增加經營業務盈利(與較高之平均可出租客房收入有關)，惟於二零零五年因貿易應收賬項結餘水平較高而以港幣32,000,000元之營運資金用作支付有關應收賬項、按金及預付款項之現金淨額所部分抵銷。截至二零零四年十二月三十一日止年度之營運資金狀況改善乃由於應付賬項及應計費用較截至二零零三年十二月三十一日止年度增加約港幣19,400,000元所致，主要由於二零零四年年底之應計表現花紅。

投資活動。投資活動提供或使用之現金主要視乎翻新酒店及同時收購物業、廠房及設備項目而波動。截至二零零六年九月三十日止九個月之投資活動所用現金淨額為港幣64,400,000元。截至二零零五年十二月三十一日止年度之投資活動所用現金淨額為港幣63,200,000元，而截至二零零四年十二月三十一日止年度則為港幣42,800,000元。於截至二零零三年十二月三十一日止年度之投資活動所用現金淨額為港幣18,000,000元。於二零零五年之投資活動所用現金淨額較二零零四年增加，乃由於翻新及升級初步酒店物業各餐飲店鋪及於富豪九龍酒店開設新咖啡店所致。於二零零四年之投資活動所用現金淨額較二零零三年增加之部分原因為若干項目因二零零三年爆發非典型肺炎而延期進行，導致該年水平不尋常地低，亦由於翻新項目於二零零四年展開。

融資活動。截至二零零六年九月三十日止九個月之融資活動所用現金淨額為港幣275,000,000元、二零零五年為港幣388,100,000元、二零零四年為港幣352,100,000元、而二零零三年則為港幣166,700,000元。二零零五年之現金流出淨額主要由於償付一筆港幣230,500,000元來自富豪集團之公司間貸款，以及一筆港幣157,600,000元已付來自富豪集團之公司間貸款及銀行貸款利息之應付款項。來自一同系附屬公司之貸款本金結餘於二零零五年及二零零四年相同，而二零零五年之銀行貸款本金結餘較二零零四年多出約港幣3,300,000元，而利息開支則約為港幣109,900,000元。由於二零零四年至二零零五年之長期債項本金結餘金額改變不大，故二零零五年之利息開支較二零零四年增加，此乃由於長期

債項之利率較高。二零零四年之現金流出淨額主要由於償還現有銀行貸款港幣11億元以及償還應付一間同系附屬公司款項港幣573,300,000元，以及支付利息港幣124,700,000元。二零零四年之現金流出部分由港幣14億元之新造銀行債項抵銷，該等銀行債項乃因債務再融資而產生。儘管長期債項較高，惟因利率較佳，二零零三年至二零零四年之利息開支仍相當平穩。二零零三年之現金流出淨額主要由於港幣110,100,000元之已付利息、償還港幣50,000,000元予一間同系附屬公司之應付款項及償還港幣6,600,000元之銀行貸款。為先前之貸款再融資時，二零零四年之銀行貸款本金額較二零零三年增加約港幣341,100,000元。因此，二零零四年之銀行貸款利息開支較二零零三年增加約港幣1,700,000元，於二零零四年向一間同系附屬公司貸款(其本金結餘相同)之利息開支較二零零三年減少約港幣5,400,000元所部分抵銷。

合約責任

前身集團之資本需求主要包括償還債務及有關裝修及升級酒店之擴充開支，而其資本需求由經營業務所得現金流量以及銀行債項所得款項淨額撥付。

如本發售通函其他部分，包括「財務資料及盈利預測—管理層對日後營運之討論及分析」一節所載，於收購事項及本發售事項完成後，富豪產業信託將有不同責任及開支。

負債

就過往而言，前身集團之負債主要包括公司間之貸款及銀行債項。於二零零六年九月三十日，應付富豪附屬公司運美投資有限公司之未償還公司間貸款及銀行債項分別約為港幣2,386,000,000元及港幣1,389,200,000元。銀行貸款乃計息，息率介乎1.125%至2.25%加香港銀行同業拆息。公司間貸款之年利率由二零零四年約1.8%增加至二零零五年之5.6%。此外，欠負富豪之附屬公司Long Profit Investments Limited之一筆免息公司間貸款於二零零六年九月三十日達港幣5,073,800,000元。因此，前身集團於二零零六年九月三十日之負債總額合共約為港幣8,849,000,000元。

資本開支

前身集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年各年及截至二零零六年九月三十日止九個月產生之資本開支主要包括添置物業、廠房及設備，分別為數港幣14,700,000元、港幣44,200,000元、港幣71,800,000元及港幣58,700,000元。除酒店傢俬及設備之一般替換外，該等開支亦包括翻新及升級賓客樓層及食肆所產生之金額、裝修酒店大堂及其他公眾地方、開設新食肆、置換工程及升級閉路電視、通風系統、空調、水管及排水系統以及消

防改建工程。二零零四年之資本開支較二零零三年增加，主要由於二零零三年爆發非典型肺炎後產生之開支水平相對較低，以及計入就解決而興建富豪機場酒店而與香港機場管理局產生之若干申索以及與香港機場管理局達成延長分租約年期而於二零零四年支付之顧問費港幣18,700,000元所致。於二零零五年及截至二零零六年九月三十日止九個月，所有初步酒店物業為改善其品質而產生額外資本開支，以回應持續改善之本地酒店市場。

為達成提升初步酒店物業之價值及增加初步酒店物業產生之收入之目標，賣方已承諾根據買賣協議之條款完成酒店擴充計劃，其中包括為初步酒店物業新增不少於468間客房。有關酒店擴充計劃之資本開支將由富豪承擔。

市場風險之定量及定性披露

自前身集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。於回顧期內，前身集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。前身集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。前身集團之董事已審閱及控制各該等風險之政策並概述如下：

利率風險。前身集團於市場利率變動所承受之風險主要來自前身集團以浮動利率計息之長期債務責任。浮動利率利息收入及費用於產生時於收益表入賬。前身集團並無任何作對沖用途之金融工具。

信貸風險。前身集團僅與確認為信譽可靠之第三方進行貿易。前身集團之政策為所有擬按信貸條款進行貿易之客戶，均須接受信貸核證程序。此外，應收結餘將持續監察，而前身集團承受之壞賬風險並不重大。前身集團之其他金融資產信貸風險包括現金及現金等值項目以及已抵押定期存款，其信貸風險源於對手方拖欠，而其承受之最大風險相當於該等工具之賬面值。由於前身集團僅與其確認為信譽可靠之第三方進行貿易，故不需要抵押品。

流動資金風險。前身集團之目標為確保具有足夠資金履行與其金融負債有關之承擔。現金流量乃持續密切監察。前身集團之政策為於出現流動資金問題時，在金融市場或以銷售其資產方式籌集資金。

資產負債表外安排

前身集團並無任何未償衍生金融工具或資產負債表外擔保。於一般業務過程中，前身集團訂有經營租賃承擔、資本承擔及其他合約責任。該等交易已根據本發售通函附錄一所載符合香港財務報告準則之會計政策於前身集團之合併財務報表披露。根據香港僱傭條例，前身集團就日後可能須支付僱員長期服務金而擁有或然負債，其於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日可能須承擔之最高金額分別為港幣10,700,000元、港幣6,600,000元、港幣5,400,000元及港幣3,100,000元，有關詳情請參閱本發售通函附錄一合併財務報表附註2(n)。產生或然負債之原因為某些現任僱員於結算日為前身集團服務之年期已達規定，以及根據香港僱傭條例，倘該等僱員在若干情況下終止受僱，其將合資格獲發長期服務金。由於該等有關長期服務金不大可能導致前身集團日後產生大量資源流出，故並無就該等可能付款確認撥備。就富豪產業信託而言，富豪集團將根據買賣協議承擔適當責任。

於收購事項後，由於初步酒店物業將根據不同之法律、財政及經營業務架構由富豪產業信託擁有而非經營，故富豪產業信託之業務將不可與前身集團作出比較。

因此，編製以下討論旨在協助投資者評估可能影響富豪產業信託未來經營業績之因素。該等陳述受不確定因素及假設影響，於任何情況下本文所載資料均不得視為產業信託管理人、受託人、包銷商或任何其他人士就有關假設之準確性作出之表述、保證或預測。

產業信託管理人認為假設屬合理。

謹此提醒投資者不應過度倚賴該等僅述及截至本發售通函日期之情況之前瞻性陳述。

背景

載於本發售通函附錄一之前身集團經審核及未經審核合併財務資料以及其他過往財務資料乃由組成前身集團各公司之董事按前身集團之過往業務編撰而成。

於全球發售完成後，富豪產業信託將與富豪訂立買賣協議，以收購初步酒店物業。初步酒店物業將根據租賃協議出租予承租人(富豪之全資附屬公司)，而租賃協議之年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括按年遞增之基本租金及浮動租金。浮動租金讓基金單位持有人得以分佔初步酒店物業物業收入淨額之增加部分。於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。承租人須向出租人支付由該估值師釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金及租金下限(每年為港幣400,000,000元)兩者中之較高者，惟出租人之每月租金收入將不得少於租金下限之十二分之一。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議」一節。

於收購事項後，富豪產業信託之業務將不可與前身集團作出比較。因此，編製以下討論以協助投資者評估可能影響富豪產業信託日後向基金單位持有人作出分派之水平之因素。

鑑於富豪產業信託之主要收入來源將為根據租賃協議應付之租金，且預期將由其附屬公司以股息上繳，在前身集團之主要收入來源為初步酒店物業之業務收入之情況下，富豪產業信託所承受初步酒店物業之經營業績風險將大幅低於賣方。另一方面，由於二零零七年至二零一零年之浮動租金將按集體物業收入淨額之超出部分介乎50%至100%之金額支付，富豪產業信託將不會獲得來自初步酒店物業業務之全部增加部分。

富豪產業信託之成本架構亦將不同於前身集團。例如初步酒店物業之酒店經營成本及酒店管理費將並非富豪產業信託之成本，因其將由承租人承擔。此外，如產業信託管理人及受託人費用等若干成本將為富豪產業信託之日後成本，而非前身集團之過往成本。

富豪產業信託之財務資料格式及呈列方式亦將與附錄一所載前身集團經審核財務資料不同。

富豪產業信託採納之重大會計政策

重大會計政策乃指預期對財務狀況及經營業績之呈報有重大影響，並須由管理層作出對呈報業績有影響之估計及判斷。該等估計乃由管理層持續作出評估，並根據過往經驗、現時可得之資料及於該等情況下相信為合理之各種假設而作出。實際業績在不同假設或情況下或會有別於該等估計。由於富豪產業信託之法律、財務及經營架構與前身集團之業務有所不同，故富豪產業信託將採納在若干方面與編製前身集團之經審核財務報表所採用之該等會計處理方法有別之若干會計處理方法。由於富豪產業信託訂立租賃協議、酒店管理協議及融資協議，及根據信託契約之條文，產業信託管理人預期將採納下列其預料於編製富豪產業信託之綜合財務報表時須作最重大判斷及估計，並對富豪產業信託業績之呈報具最重大影響之重大會計政策。倘富豪產業信託業務日後出現任何變動，包括租賃協議之任何終止或不予續期或可能根據不同經營業務之安排收購額外酒店物業，則富豪產業信託或須採納可能與編製前身集團之合併財務報表所採用者類似之不同或額外重大會計政策。

(a) ***投資物業***

富豪產業信託將予收購並持有作賺取租金收入用途之初步酒店物業將列作投資物業。投資物業為持有以賺取租金收入及／或資本增值之土地及建築物權益(包括在其他方面符合投資物業定義之物業之經營租賃之租賃權益)，而該等物業並非用於生產或供應商品或服務或作行政用途；或於一般業務過程中用作銷售。

富豪產業信託將初步按已收購投資物業之公平值經參考獨立專業估值後確認該等已收購之投資物業。初步確認後，投資物業將按公平值(一般為於其後結算日現有用途之公開市值)根據獨立估值師進行之年度專業估值列賬。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生年度計入收益表。倘投資物業報廢或被出售，則報廢或出售之收益或虧損將於報廢或出售之年度在收益表中確認。

(b) 收入確認

在經濟利益可能歸於富豪產業信託以及收入得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

(i) 租金收入，如為基本租金，乃於初步酒店物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認，如為浮動租金，則按應計基準確認；

(ii) 承租人對傢俬、裝置及設備之供款乃按應計基準確認；及

(iii) 利息收入，乃以應計基準按金融工具之估計年期使用實際利息法將估計之日後現金收入扣減至金融資產之賬面淨值。

(c) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅支出一般於收益表中確認，惟其若與相同或不同期間直接於資本確認之項目有關時，則在資本中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務呈報而言，遞延稅項就於結算日資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差異以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差異均被確認為遞延稅項負債。於上市日期，預期富豪產業信託之遞延稅項負債金額約為港幣1,527,000,000元，主要為富豪產業信託透過收購擁有初步酒店物業之直接控股公司而收購初步酒店物業之估值收益計算所得之遞延稅項負債，以及根據買賣協議向前身集團收購之遞延稅項負債。根據現行稅法，出售初步酒店物業毋須繳納資本增值稅。

未被動用稅務虧損之結轉則被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生未來應課稅盈利抵扣可動用之稅務虧損為限。確認主要涉及有關富豪產業信託未來表現之判斷。在考慮有否令人信服之憑證證明遞延稅項資產之一些部分或全部可最終變現時，各種其他因素亦予以評估，例如稅項規劃策略及估計稅務虧損可予動用之期間。遞延稅項資產之賬面值及有關應課稅盈利預測乃於各結算日檢討。於上市日期，富豪產業信託之全部遞延稅項資產總值估計約為港幣182,000,000元。

遞延稅項資產及負債以資產被變現或負債被清還之期間預期之適用稅率衡量，根據於結算日已頒佈或實際頒佈之稅率及稅務法例計算。

(d) ***經營租賃***

凡有關資產之擁有權所附之實質回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。富豪產業信託為出租人，故富豪產業信託根據經營租賃出租之資產(即初步酒店物業)乃分類為資產負債表之非流動資產項下之投資物業，而根據租賃協議應收之基本租金乃按照租約年期以直線法納入收益表內列賬。

(e) ***商譽***

富豪產業信託收購附屬公司產生之商譽指業務合併成本超過富豪產業信託於承購人已收購可識別資產之公平淨值之部分，以及於收購日承擔之負債。

收購產生之商譽初步於綜合資產負債表按成本確認為資產，並隨後按成本減任何累計減值虧損計量。

商譽之賬面值將每年審閱有否減值，或倘有事故或情況有變顯示賬面值可能減值，則會更頻密審閱。

就減值測試而言，於業務合併收購之商譽將自收購日期起分配至富豪產業信託之業務。減值將以評估與商譽有關之業務可收回數額之方式釐定。倘業務之可收回數額低於其賬面值，則會確認減值虧損。

倘商譽構成業務之部分，而該業務之一部分已予出售，則與已出售業務有關之商譽於釐定出售業務盈虧時，計入業務之賬面值。於此情況下出售之商譽按已出售業務之相關價值以及保留業務之部分而計量。

就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間回撥。

於上市日期，由於富豪產業信託收購初步酒店物業直接控股公司之代價將超過該等公司之淨資產，故將會產生商譽，主要由於有關該等初步酒店物業就重估盈餘根據香港會計準則第12條「所得稅」規定作出遞延稅項負債撥備。視乎發售價之水平，可能產生超出業務合併成本之部分，並將於產生時即時計入綜合收益表內。由於初步酒店物業已由其各自擁有人公司長期持有，故富豪產業信託相信任何最終出售均不會產生利得稅負債。因此，初步酒店物業任何公平值減少／出售導致之任何商譽減值／撇銷將導致解除遞延稅項負債撥備之相關部分。

(f) ***附息銀行貸款***

所有銀行貸款初步按已收取代價之公平值減直接應佔之交易成本予以確認。

於初步確認後，附息銀行貸款其後按攤銷成本計算；所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值之間之任何差額乃利用實際利息法按貸款之年期在收益表內確認。

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程中在盈利或虧損淨額中確認。

(g) ***金融工具***

富豪產業信託可能使用利率對沖協議等衍生金融工具對沖其有關利率波動之風險。該等衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初步確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公平值為負數時列賬為負債。

利率對沖協議之公平值經參考估計未來現金流量現值後而釐定。衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損倘不符合作對沖會計處理，則會直接計入年內純利或虧損淨額。利率風險之對沖將列為現金流量對沖，其將對沖富豪產業信託承受之現金流量變動風險，此乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易有關之特定風險，且可能影響盈利或虧損。

於對沖關係之始，富豪產業信託將正式指定及以文件記載對沖關係，就此富豪產業信託擬採用對沖會計處理方法、風險管理目標及進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及富豪產業信託如何評估對沖工具於抵銷歸屬對沖風險之對沖項目現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷現金流量變動方面將極為有效，且將以持續基準予以評估，以釐定於其指定之財務申報期間實際上是否一貫高度有效。

對沖工具之盈虧有效部分將直接於權益確認，而無效部分將於損益確認。

計入權益之數額於對沖交易影響損益時(例如倘確認對沖財務收入或財務費用時或倘進行預測銷售或收購時)將轉至收益表。倘預期不再進行預測交易，則先前於權益確認之數額將轉至損益。倘對沖工具到期或被出售、終止或在未有代替品或轉期之情況下行使、或倘其作為對沖之指定遭撤銷，則先前於權益確認之數額仍保留於權益，直至進行預測交易。倘預期不會進行有關交易，則該數額將計入損益。

(h) 融資成本

融資成本於其產生期間在收益表確認為費用。

發債成本(包括預付費用與法律及專業費用)乃於作出債項安排時產生，該等費用將須如上文附註(f)所述作出攤銷。

影響富豪產業信託業績之因素

租賃協議

富豪產業信託將收取包括基本租金及浮動租金(如有)之租金收入。基本租金為固定數額。富豪產業信託可能收取之浮動租金數額將視乎初步酒店物業之經營業績。請參閱下文「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運之討論及分析－未來主要收益表項目之討論－收入」。

影響酒店業務之其他因素

富豪產業信託租金收入之浮動租金部分乃視乎初步酒店物業之經營業績，而初步酒店物業之經營業績則受各項影響整體酒店業之因素影響。有關該等因素如何影響初步酒店物業之討論可參閱上文「財務資料及盈利預測－管理層對前身集團財務狀況及業績之討論及分析－影響前身集團業績之因素」。特別是產業信託管理人估計可能影響初步酒店物業日後經營業績或富豪產業信託可能收購之任何額外香港酒店物業之主要推動力極可能包括自由行計劃擴展至中國內地更多省市、中國經濟以及其他鄰近國家以及香港經濟之本地生產總值增長、中國及香港經濟持續整合、香港酒店業激烈之競爭、以及完成酒店擴充計劃及富豪產業信託額外酒店物業之收購(如有)。

初步酒店物業過去曾經歷酒店業常見之季節性差異，於每個曆年第四季之收入較同年其餘時間為高，反映該季為香港貿易展銷會及消閒旅客之旺季。然而，此項季節性因素預期不會導致富豪產業信託有關初步酒店物業之收入波動，原因為由二零零七年至二零一零年之基本租金按預計盈利每月以平均基準設定，並由富豪根據租賃協議作出擔保。

房地產估值

富豪產業信託將採納香港會計準則第40號「投資物業」訂明之公平值模式，將初步酒店物業列為投資物業並以公平值列賬，而其可反映有關結算日之市況。因此，初步酒店物業公平值變動產生之盈虧將於有關期間之收益表反映。請參閱上文「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運之討論及分析－富豪產業信託採納之重大會計政策－投資物業」。

未來主要收益表項目之討論

由於富豪產業信託訂立租賃協議、酒店管理協議及融資協議，以及根據信託契約之條文，預期富豪產業信託之未來收益表將大致採用下文所述之格式。

倘富豪產業信託業務日後有任何變動，包括租賃協議終止或不予續期或可能根據不同經營業務之安排收購額外酒店物業，則富豪產業信託收益表之架構及組成以及個別收入及開支項目可能有變。倘無租賃安排，富豪產業信託可能直接承受經營其酒店物業之風險及回報。於該等情況下，富豪產業信託之收益表可能載有類似該等載於前身集團過往合併財務報表之項目。

收入

租金收入

富豪產業信託將租賃初步酒店物業予承租人，年期於二零一五年十二月三十一日屆滿，其將為富豪產業信託提供一項預定基本收入來源(或基本租金)及於上市日起至二零一零年十二月三十一日止期間之潛在增加部分之盈利分配安排(或浮動租金)。於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。承租人須向出租人支付由該估值師釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金及租金下限(每年為港幣400,000,000元)兩者中之較高者，惟出租人之每月租金收入將不得少於租金下限之十二分之一。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議」一節。

因此，富豪產業信託之收入來源將與前身集團完全不同，因前身集團之主要收入來源為經營初步酒店物業所得之收入，而倘訂有租賃協議，富豪產業信託將不會經營初步酒店物業。

然而，初步酒店物業之日後經營業績可能影響承租人履行其根據租賃協議應盡之責任以及富豪產業信託之收入能力。

(i) ***基本租金***

租賃協議規定承租人須於首個財政年度支付基本租金(合共)港幣630,000,000元(由上市日期起至二零零七年十二月三十一日止按比例計算為港幣475,900,000元)，而第二、第三及第四個財政年度則分別為港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。所有基本租金均按平均金額攤分及應每月預繳。

(ii) ***浮動租金***

租賃協議亦規定承租人須於二零零七年至二零一零年各年以浮動租金之方式每半年期末繳付一次，金額為各該年度集體物業收入淨額之超出部分分別100%、70%、60%及50%。浮動租金須每半年繳付，而首期分期供款須於每年九月三十日或之前繳付，而第二期分期供款須於每年結束後95日或之前繳付。

倘由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間承租人根據租賃協議支付之浮動租金總額少於港幣220,000,000元(金額須如本發售通函「重大協議—租賃協議」一節所述因(其中包括)酒店擴充計劃未能及時完成導致富豪產業信託根據可供分派收入保證契約收取任何付款及現金賠償而下調)，則承租人須於第四個財政年度結束後95日內支付差額。

(iii) ***租金下限***

由二零一一年至二零一五年各年度，承租人須支付租金下限及由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金兩者中之較高者，惟出租人之每月租賃收入將不得少於租金下限之十二分之一。

(iv) ***其他收入***

其他收入包括富豪產業信託現金結存賺取之利息收入、有關RHK支援房產及RHK特許協議之收入及承租人向傢俬、裝置及設備儲備作出之供款。

經營業務支出

富豪產業信託之成本架構亦將在若干重大方面與前身集團之成本架構不同。

特別是初步酒店物業之酒店經營業務成本及酒店管理費將不會計入富豪產業信託之賬目，原因為其將由承租人承擔。此外，產業信託管理人及受託人費用等若干成本(如下文所詳述)將為富豪產業信託之日後賬目成本，而非前身集團之成本。

產業信託管理人費用

(i) ***基本費用***

富豪產業信託將向產業信託管理人支付基本費用，現時為按存置財產價值每年0.3%，上限為每年0.5%，該費用須每月計算，金額相等於存置財產價值之適用百分比乘以應計基本費用之適用月份之日數除以365，可於年底時作出調整，其他詳情載於「架構及管理—產業信託管理人」一節。

(ii) ***浮動費用***

富豪產業信託之直接成本亦將計入產業信託管理人之浮動費用。根據信託契約，產業信託管理人將就每項房地產按物業收入淨額現時每年3%收取浮動費用，上限為5%。

(iii) ***以基金單位方式付款***

由上市日期至二零一零年十二月三十一日，(a)有關初步酒店物業之基本費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人，(b)有關富豪產業信託所購入房地產(初步酒店物業以外)之基本費用須以現金方式支付予產業信託管理人，及(c)有關房地產以外之該部分存置財產之基本費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人。於二零一零年十二月三十一日後，基本費用須以現金及／或基金單位(按產業信託管理人所選擇)方式支付予產業信託管理人。

由上市日期至二零一零年十二月三十一日，與初步酒店物業有關之浮動費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人。於二零一零年十二月三十一日後，浮動費用須以現金及／或基金單位(按產業信託管理人所選擇)方式支付予產業信託管理人。

向產業信託管理人發行基金單位作為其所有或部分報酬將導致對基金單位持有人之攤薄，包括每基金單位分派之數額。基本費用及浮動費用(不論以現金或以基金單位之方式支付)將視為於富豪產業信託收益表之開支項目。倘基本費用及浮動費用以基金單位方式支付，其總額將加回作為調整額，以供分派。有關該等安排之其他資料，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

(iv) ***收購費用及出售費用***

產業信託管理人亦將有權收取一筆收購費用，其數額不多於富豪產業信託所收購之任何物業之收購價1%。產業信託管理人將獲支付收購費用，支付方式可為現金或按產業信託管理人所選擇，並經基金單位持有人以普通決議案事先批准，全部以基金單位之方式或部分以現金及部分以基金單位之方式支付。

此外，產業信託管理人將有權收取一筆出售費用，其數額不多於富豪產業信託銷售或出售之任何物業售價0.5%。產業信託管理人將獲支付出售費用，支付方式可為現金或按產業信託管理人所選擇，並經基金單位持有人以普通決議案事先批准，全部以基金單位之方式或部分以現金及部分以基金單位之方式支付。有關該等安排之詳情及有關產業信託管理人費用之詳盡資料，請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人之費用、成本及開支」。

受託人費用

富豪產業信託之直接成本亦將包括受託人費用，該費用將參考富豪產業信託於有關季度之未經審核管理層賬目每季計算及支付作為持續費用，金額不多於存置財產價值每年

0.025%(除非另獲基金單位持有人批准，否則獲產業信託管理人批准後，金額最高可增加至於該年度年底之存置財產價值每年0.06%)，每月最低金額為港幣66,000元並可於年底作出調整，詳情載於「重大協議－信託契約」一節。

此外，富豪產業信託亦將向受託人支付一次性之成立費不多於港幣200,000元。有關該等安排之詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

在若干情況下可能須向受託人支付額外費用。倘受託人履行屬於特殊性質或在富豪產業信託之一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外之職責(例如富豪產業信託在首次公開發售後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準按與產業信託管理人不時協定之費率向富豪產業信託收取額外費用。有關費用不得超逾以下限額：

(i) 與交易有關之費用總金額不得超過房地產之收購價或銷售價(視情況而定)之0.05%；及

(ii) 與上文第(i)項所述任何特定交易無關之費用總金額不得超過該財政年度受託人持續費用(如上文所述)之30%。

行政費用

行政費用將包括租賃協議之印花稅，其中35%須由出租人承擔。

其他行政費用將包括有關富豪產業信託之經營業務支出，例如上市年費、登記費、會計費、核數及稅務顧問費、估值費、與編撰及分派報告予基金單位持有人有關之成本以及其他雜費(包括有關RHK支援房產及RHK特許協議之付款)。

投資物業及金融工具之公平值變動

投資物業及金融工具之估值變動將於富豪產業信託之收益表中反映。投資物業及金融工具之估值於未來之任何變動範圍將會參考當時之市況而予以確定。投資物業及金融工具每年以市場價格計價可能因而對富豪產業信託之呈報業績造成重大影響。

融資成本及利率對沖協議

於上市日期，融資公司將就貸款融資作好安排，包括一項為數港幣43.5億元之定期貸款及一項為數港幣1.5億元之循環信貸融資，可供融資公司於上市日期或緊接上市日期前提取。有關貸款融資之協議詳情，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

各定期貸款融資及循環信貸融資將按浮動利率計息。為對沖定期貸款之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。

利率對沖協議之對手方將向該融資公司每季支付相等於定期貸款項下浮動利率利息之總額，而該融資公司將以有關利息總額用作支付定期貸款項下應付之利息。就此，該融資公司將向利率對沖協議之對手方支付名義金額之固定利率。

發債成本(包括預付費用與法律及專業費用)估計約為港幣41,700,000元已於附息銀行貸款中扣除。所得款項淨額與附息銀行貸款贖回價值之間之任何差額乃利用實際利息法於貸款之年期內在收益表確認。

利得稅

物業公司及融資公司均須就租賃初步酒店物業所得之盈利繳付香港利得稅，而現行稅率為17.5%。

富豪產業信託為集體投資計劃，構成單位信託及根據證券及期貨條例第104條獲認可，故獲豁免繳付香港利得稅。富豪產業信託向基金單位持有人作出之分派毋須繳付任何香港預扣稅。然而，物業公司須就租賃初步酒店物業所得之盈利繳付香港利得稅。按現行稅法，出售初步酒店物業毋須繳付任何資本增值稅。

流動資金及資本來源

於全球發售完成後，產業信託管理人預期富豪產業信託之現金將主要用於收購其他物業、酒店之資本開支、經營業務支出及分派予基金單位持有人。產業信託管理人亦預期富豪產業信託之主要現金來源將繼續為租賃協議項下之租金及其營運資金。此外，富豪產業信託已取得一項優先有抵押信貸融資，詳情見「重大協議 — 融資協議」。

產業信託管理人相信，富豪產業信託之備考資本架構(包括為數港幣43.5億元之定期貸款及港幣1.5億元之循環信貸融資，以及經營業務所得現金流量)將為富豪產業信託提供足夠流動資金應付其經營業務支出及其他與其業務及物業直接有關之其他開支。於上市日期，預期富豪產業信託之債項總額將為其全部資產總值之27.4%(根據最低發售價及本發售通函「財務資料及盈利預測－未經審核備考資產負債表」一節所載資料計算)。

產業信託管理人相信，此債項資本架構就富豪產業信託之業務經營特色而言屬恰當，且為預付款項及重新籌資提供靈活性。

日後，產業信託管理人亦可能探討其他融資方法，包括由富豪產業信託發行權益證券及債券。富豪產業信託產生額外債項之能力視乎多項因素，包括其負債水平、其無產權負擔資產之價值及現有及新貸款人(包括貸款融資之貸款人)及房地產投資信託基金守則施加之債項限制。富豪產業信託透過發行權益證券及債券籌資之能力視乎(其中包括)酒店公司及房地產投資信託基金之整體市況，以及市場對富豪產業信託之接受程度。產業信託管理人將繼續分析那種資本來源於任何特定時間對富豪產業信託最為有利，然而，富豪產業信託未必能於需要時以有利條款進入資本市場或可能完全無法進入資本市場。

- 於全球發售完成後，富豪產業信託日後資金之主要來源將如下列所示：
  - 出租初步酒店物業所產生之經常性收入；
  - 發行或導致基金單位持有人有所攤薄之其他基金單位；
  - 承租人根據租賃協議之條款對傢俬、裝置及設備儲備之供款；及
  - 新造信貸融資或發行債券，特別是與任何收購其他物業之建議相關。然而，富豪產業信託或未能於必要或適宜時以其接納之條款籌得額外資本或完全未能籌得額外資本。根據房地產投資信託基金守則，於債項產生當日，富豪產業信託一般僅可借用其全部資產總值45%之款項。
- 富豪產業信託資金之主要用途將如下列所示：
  - 向基金單位持有人作出分派；及
  - 支付產生之各項開支。

產業信託管理人擬於每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入總額之100%。根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託須將其經審核年度除稅後純利最少90%分派予基金單位持有人。

鑑於產業信託管理人毋須每年盡用傢俬、裝置及設備儲備之所有款額，故傢俬、裝置及設備之資本開支可能每年出現波動。此外，根據酒店管理協議，產業信託管理人可能資助所有或部分承租人與酒店管理人同意之增資。此外，富豪產業信託之資本開支於產業信託管理人決定於未來收購、翻新或重新發展額外酒店時可能會有所增加。於此情況下，產業信託管理人僅將尋求產生可提升相關物業價值之資本開支，讓產業信託管理人可根據房地產投資信託基金守則靈活借款。

於上市日期，除根據AEP合約就買賣協議及AEP代理契約項下獲富豪集團作出彌償保證之合約承諾或責任外，富豪產業信託將並無任何合約承諾或責任須承擔任何資本支出。富

豪產業信託亦無計劃就初步酒店業務承擔任何重大資本支出，原因是富豪集團已承諾會就物業公司因AEP合約產生之一切費用、虧損及負債作出彌償保證，並會代表物業公司支付所有款項。詳情請參閱本發售通函「重大協議－買賣協議」一節。

富豪產業信託之合約責任

下表呈列富豪產業信託截至上市日期之長期債務合約責任之預定到期時間(假設融資協議項下為數港幣43.5億元之定期貸款於上市日期或之前提取)。除由於根據第二份租賃協議承租人須向Cityability Limited支付相等於該租金之金額，以致Cityability Limited就RHK支援房產向Treasure Spot Investments Limited支付租金之責任外，並無經營租賃之合約責任。根據買賣協議，賣方已承諾自行承擔所有費用(包括任何超支費用及應付地價)完成酒店擴充計劃，據此，預期至二零零八年年底，初步酒店物業將分階段新增不少於468間客房。因此，該等成本並無載入下表。

	期內應付款項			
			一年後	
合約責任	總計	少於一年	但於五年內	多於五年
	(港幣千元)			
長期債務責任	4,350,000	–	4,350,000	–

預期富豪產業信託之未來資本需求將主要包括償還債項、傢俬、裝置及設備開支及有關收購其他物業之擴充開支。傢俬、裝置及設備開支預期可以傢俬、裝置及設備儲備(專為該等開支而設之儲備)支付，相當於承租人由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止每月作出酒店收入總額2%之供款，其後則按共同委任之獨立專業物業估值師根據租賃協議進行年度租金檢討時可能釐定之金額供款。由於富豪產業信託必須分派最少90%可供分派收入以符合房地產投資信託基金守則之規定，故償還債務及收購酒店所需資本預期不會由業務之現金流量撥付，而是由來自銀行債項之所得款項淨額(而其連同富豪產業信託之所有其他債項不得超過富豪產業信託資產總值之45%)以及來自發行額外基金單位之所得款項淨額撥付。

市場風險之定量及定性披露

富豪產業信託金融工具產生之主要風險為利率風險及信貸風險。產業信託管理人將促使富豪產業信託訂立利率對沖協議，僅用作對沖用途。產業信託管理人不擬持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

利率風險。富豪產業信託於市場利率變動所承受之風險主要來自其以浮動利率計息之長期債項責任。利息收入及費用將於產生時在收益表入賬。富豪產業信託有關金融工具之未來收入、現金流量及公平值將視乎現行市場利率而定。此項風險指市價及利率不利變動產生虧損之風險。富豪產業信託之貸款融資將以浮動利率計息。產業信託管理人僅根據主要財務機構之信貸評級及其他因素而與其訂立合約。為對沖其承受之貸款融資浮動利率風險，富豪產業信託已訂立利率對沖協議－請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

信貸風險。富豪產業信託之主要收入來源將初步為承租人(富豪之全資附屬公司)之租賃付款。富豪已就租賃付款提供擔保，並促成於租賃協議租期內任何時候由德意志銀行香港分行發出以出租人及受託人為受益人總額為港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，直至二零一一年六月三十日止，而於租賃協議之餘下年期，金額則為根據租賃擔保所釐定者，其不得少於租金下限之50%(即港幣200,000,000元)。

營運資金表

考慮到富豪產業信託可動用之財務資源(包括其內部產生資金、貸款融資及全球發售之估計所得款項淨額)，產業信託管理人相信由上市日期至二零零八年三月三十一日止期間，富豪產業信託具有足夠流動資產應付其營運資金及經營業務需要。倘富豪產業信託進行任何收購，其將須依賴外來債項，以及提呈發售權益證券或債務證券，以為該等收購提供資金。銷售額外權益證券或股票掛鈎證券可能導致基金單位持有人面對額外之股權攤薄影響。然而，富豪產業信託或未能在有需要時按其接納之條款籌得額外資金或甚至完全未能籌得額外資金。

負債

於上市日期，富豪產業信託之總債項預期將為港幣43.5億元。為籌備收購事項，產業信託管理人已安排貸款融資，以撥付收購初步酒店物業之成本。融資協議包括將於上市日期或緊接上市日期前提取之港幣43.5億元定期貸款融資及於上市日期後首24個月內可供提取之港幣1.5億元循環信貸融資。荷蘭銀行新加坡分行將擔任貸款融資項下之融資代理。貸款融資須於上市日期起計五年當日償還。

定期貸款及循環信貸貸款之年利率均按HIBOR加60基點計息，而定期貸款融資及循環信貸融資以75基點作為預付費用，及(i)定期貸款融資(惟由融資協議訂立日期起直至二零零七年三月三十一日，有關承諾費上限為港幣1,100,000元)；及(ii)循環信貸融資未提取部分之持續承諾費為每年25基點。為對沖貸款融資之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。

有關貸款融資及利率對沖協議之抵押資料，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

並無重大不利變動

產業信託管理人確認，經對物業公司進行合理盡職審查後，自二零零六年九月三十日以來，彼等之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動，上述日子為本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋之期間最後一日。

本盈利預測章節所載之陳述如非歷史事實，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本節所載之假設為基礎，並受若干風險及不明朗因素所影響，可能會使實際業績與本節及本發售通函其他地方所預期者出現重大差異。在任何情況下，本文所載之該等資料均不應視為賣方、富豪產業信託、產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人或參與發售之任何其他人士就相關假設之準確性或該等業績將會或很可能達到作出之聲明、保證或預測。賣方、產業信託管理人、受託人或聯席牽頭包銷商概無對富豪產業信託之表現或支付基金單位之任何(或任何特定)回報作出保證。基金單位之投資者務須注意，不應對僅於本發售通函刊發日期作出之有關前瞻性陳述過份倚賴。請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。

盈利預測(包括相關假設，產業信託管理人須對此負責)已獲董事會批准。本預測乃按下文所述基準及假設，根據香港公認會計原則編製，並在任何重大方面均與產業信託管理人預期就富豪產業信託所採納之會計政策一致，有關會計政策詳情載於「管理層對日後營運之討論及分析」一節。本發售通函下頁所載富豪產業信託之預測收益表乃按綜合賬目基準編製，反映富豪產業信託及其綜合實體(包括融資公司及物業公司)由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間(「預測期間」)之預測綜合收益表。本預測假設上市日期為二零零七年三月三十日，倘上市日期有變，本預測亦將有所變更。

發售通函內之經審核財務業績僅涵蓋截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年九月三十日止九個月。產業信託管理人並未編製有關前身集團由二零零六年十月一日至上市日期止期間之財務資料，而前身集團於該期間之財政業績乃未經審核。於編製本盈利預測時，產業信託管理人已就有關富豪產業信託之營運作出下文所載之若干假設。就產業信託管理人並無發現之自二零零六年十月一日至上市日期止期間已出現或可能出現有關前身集團之事宜，該等事宜對富豪產業信託未來業績之影響並無計入本盈利預測。

敬請投資者注意，基於本節所載之原因，在得出富豪產業信託之綜合預測業績時，已假設預測期間之基金單位價格將維持不變。倘初步酒店物業於二零零七年十二月三十一日之市值低於或高於評估值，虧損或盈餘連同任何相關遞延稅項將自收益表扣除或計入收益表。然而，有關非現金虧損或盈餘(計及任何相關遞延稅項後)將不會削減或增加預測期間之可供分派收入總額。投資者亦請注意，富豪產業信託日後之財務報告及報表所列之格式及個別項目，可能有別於就本預測所採用者。該等項目不應視作個別預測，惟可作為於得出預測期間之可供分派收入時所採納之整體基準及假設之一部分。本預測(董事對此負全責)應與本發售通函附錄三「就盈利預測發出之函件」及附錄四「獨立物業估值師之估值報告」兩節所載之函件及下文所載之主要基準及假設一併閱讀。

安永會計師事務所及獨家上市代理人已審閱盈利預測及編製盈利預測時所作出之計算。請參閱附錄三安永會計師事務所及上市代理人就得出盈利預測所採用之會計政策及所作之計算發出之函件。產業信託管理人及上市代理人認為，得出盈利預測時所作之假設均屬合理。

預測期間之盈利預測

下表載列富豪產業信託於預測期間之預測綜合損益數據及分派。

	預測[1]
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間
	（港幣百萬元）
收入	
租金收入	
基本租金	545.9
浮動租金	97.3
其他收入	28.3
經營業務支出	
產業信託管理人費用	
基本費用	(36.6)
浮動費用	(17.9)
受託人費用	(2.2)
行政費用	(6.7)
投資物業公平值之變動[2]	—
融資成本	(155.7)
除稅前盈利	452.4
期內稅項	—
遞延稅項	(70.8)
期內純利	381.6
分派數據	
期內純利	381.6
調整[3]	38.7
可供分派收入總額	420.3

	預測[1]	
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間	
	最低發售價	最高發售價
發售價（港幣）	2.68	3.38
於預測期間之記錄日期之發行在外基金單位假設數目（百萬個）[4]	3,124.9	3,120.7
AEP基金單位數目（百萬個）	373.1	295.9
預測每基金單位分派（港幣）	0.1527	0.1488
除稅後預測年度盈利收益率[5]	**6.82%**	**5.27%**
除稅後預測年度分派收益率[6]	**7.51%**	**5.80%**

於預測期間，AEP基金單位根據分派契約將無權收取分派。該等基金單位將僅於酒店擴充計劃之相關部分完成(目前預定將於二零零八年年底前分階段完成，因此，AEP基金單位於預測期間將不會收取任何分派)後若干時間或倘酒店擴充計劃未能於有關最後期限前完成而受託人根據買賣協議收取現金賠償後，方有權收取分派。倘AEP基金單位有權收取分派，有權收取分派之基金單位總數將增加，而在可供分派收入總額無任何增加之情況下，每基金單位分派或會遭攤薄。

下表載列富豪產業信託之盈利收益率及分派收益率，僅供說明用途，乃假設所有AEP基金單位於預測期間均有權收取分派(但租金收入總額維持不變)，而根據分派契約AEP基金單位於預測期間無權收取分派。

	預測[1]	
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間	
	最低發售價	最高發售價
除稅後預測年度盈利收益率（不計及有關AEP基金單位放棄之分派）[7]	6.00%	4.77%
除稅後預測年度分派收益率（不計及有關AEP基金單位放棄之分派）[8]	6.61%	5.25%

附註：

(1) 在編製預測期間之盈利預測時，產業信託管理人已撇除：(a)任何商譽或超出業務合併成本之部分；及(b)須於收益表內扣除屬於富豪產業信託獲取上市地位之估計成本及開支約港幣2,700,000元。產業信託管理人認為，此等項目屬非經常性質，加入此等項目將有損不同時期之盈利／虧損之可比較性。在任何情況下，該等項目將不會對富豪產業信託之可供分派收入總額構成影響。

(2) 產業信託管理人認為，現時並無可靠基準可供釐訂初步酒店物業於任何未來日子之市值。因此，產業信託管理人在編製盈利預測時，已假設初步酒店物業截至二零零七年十二月三十一日止之市值與其評估值相同。投資物業公平值之變動將會影響產業信託管理人費用及受託人費用。

(3) 指以下調整：

	預測
	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間
	（港幣百萬元）
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異(i)	(70.7)
發債成本之攤銷	5.7
以基金單位支付之產業信託管理人費用(ii)	54.5
遞延稅項(iii)	70.8
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額(iv)	(22.3)
調整總額	38.7

(i) 基本租金於租期內根據本發售通函附錄一所載符合香港財務報告準則之會計政策以直線法確認為收入。

(ii) 以基金單位支付產業信託管理人費用之安排詳情載於「財務資料及盈利預測—盈利預測」一節「產業信託管理人之基本費用」及「產業信託管理人之浮動費用」兩段。

(iii) 有關稅項折舊及可動用稅務虧損之暫時性差異之遞延稅項乃非現金項目。

(iv) 根據酒店管理協議之規定。

(4) 就計算上表所載二零零七年分派期截至記錄日期基金單位持有人持有基金單位之每基金單位分派（港幣）而言，已假設已發行及發行在外之基金單位數目維持不變，惟於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目（按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位）除外。投資者須注意，二零零七年分派期之每基金單位分派已計及有關AEP基金單位放棄之分派，該影響將於AEP基金單位根據分派契約有權收取分派後有所減少。

(5) 預測期間之預測年度盈利收益率（計及有關AEP基金單位放棄之分派）僅供說明用途，或會有別於實際年度盈利收益率，並以下列方式計算：（預測期間之盈利（假設投資物業之公平值並無變動）／預測期間之日數）x 365／（於記錄日期發行在外之基金單位數目（包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目（按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位））－預測期間之AEP基金單位）／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(6) 預測期間之預測年度分派收益率（計及有關AEP基金單位放棄之分派）僅供說明用途，或會有別於實際年度分派收益率，並以下列方式計算：（預測期間之可供分派收入總額／預測期間之日數）x 365／（於記錄日期發行在外之基金單位數目（包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目（按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位））－預測期間之AEP基金單位）／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(7) 為免生疑，AEP基金單位於預測期間將無權收取分派。預測期間之預測年度盈利收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度盈利收益率，並以下列方式計算：(預測期間之盈利／預測期間之日數) x 365／截至記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(8) 為免生疑，AEP基金單位於預測期間將無權收取分派。預測期間之預測年度分派收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度分派收益率，並以下列方式計算：(預測期間之可供分派收入總額／預測期間之日數) x 365／截至記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

投資者務須注意，除稅後之分派收益率與除稅後之盈利收益率有所不同。分派收益率及盈利收益率間之差額乃由於上文附註3所述之調整所致。

除富豪根據租賃擔保及可供分派收入保證作出保證外，富豪產業信託、產業信託管理人、受託人、包銷商、唯一上市代理人、賣方或任何其他人士概無對富豪產業信託之表現、償還資本或支付任何分派，或基金單位之任何特定回報作出任何保證。上表所列之盈利預測及預計盈利及分派收益率乃按最高發售價及最低發售價計算。就按有別於最高發售價及最低發售價之市價在第二市場購買基金單位之投資者而言，該等盈利及分派收益率將會有所不同。

基準及假設

產業信託管理人編製預測期間之盈利預測所依據之主要假設載於本發售通函。產業信託管理人認為於本發售通函刊發日期，該等假設屬適當及合理。然而，本發售通函之所有收件人及基金單位之所有準投資者應根據有關假設考慮盈利預測，並自行對富豪產業信託之未來表現作出評估。

收入

租金收入

於預測期間之租金收入預測為港幣643,200,000元，包括基本租金港幣545,900,000元及浮動租金港幣97,300,000元。

於預測期間之基本租金預測為港幣545,900,000元，乃根據平均基本租金每年港幣719,300,000元以277日為基準按比例計算，而該平均基本租金則於初步租賃期按直線法計算。

於預測期間之浮動租金預測為港幣97,300,000元，乃按初步酒店物業之集體物業收入淨額之超出部分100%計算。集體物業收入淨額之超出部分預測為港幣97,300,000元，乃按於預測期間之物業收入淨額總額港幣573,200,000元超出現金基本租金總額港幣475,900,000元之部分計算。浮動租金將按累計基準確認。

在預測初步酒店物業於預測期間之經營業務表現時，產業信託管理人已考慮於預測期間與初步酒店物業相關之市場走勢及因素，包括市場顧問預測預期訪港旅客(包括商務旅客及消閒旅客)人數增加(已考慮到近期以自由行計劃訪港之中國內地旅客之增長率減慢及中國內地旅客逗留之時間縮短之因素)，以及初步酒店物業所在市場之新酒店客房供應有限、酒店管理人透過調整賓客組合及加強銷售及推廣計劃持續增加平均可出租客房收入之計劃及策略、酒店擴充計劃受惠於香港整體之預測房租上升，以及酒店管理人持續提高營運效率之努力。

根據市場顧問之資料，預期香港之酒店需求持續面對上升壓力。市場顧問在其市場研究及預測中已考慮香港在亞洲及全球之獨特地位，包括香港位處中國之優越位置與其一直高踞最受長短線旅客歡迎之旅遊地點排名。鑑於香港之獨特地位以及來年之客房增長空間有限，市場顧問預計，整體入住率於二零零八年將達到89%並一直維持至二零一零年，而平均房租由二零零七年至二零一零年將繼續上升。

用以計算富豪產業信託租金收入之預測及預計初步酒店物業之經營業務表現如下：

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間					
	富豪機場酒店	富豪香港酒店	富豪九龍酒店	富豪東方酒店	麗豪酒店	總計
	（港幣百萬元）					
客房收入	261.4	136.8	151.8	65.0	117.6	732.6
餐飲收入	91.2	88.6	60.6	33.6	58.5	332.5
其他收入	24.1	9.0	8.2	1.5	4.7	47.5
酒店收入總額	376.7	234.4	220.6	100.1	180.8	1,112.6
經營業務支出	(165.4)	(112.3)	(98.0)	(57.6)	(101.0)	(534.3)
經營業務毛利	211.3	122.1	122.6	42.5	79.8	578.3
其他開支	(9.0)	(8.5)	(5.1)	(2.5)	(4.1)	(29.2)
租金收入淨額	6.8	1.1	10.9	1.0	4.3	24.1
物業收入淨額	209.1	114.7	128.4	41.0	80.0	573.2

初步酒店物業之酒店收入總額、經營業務支出、其他開支、租金收入淨額及物業收入淨額乃根據以下假設及根據上市日期至二零零七年完結之日數按比例作出預測及預計。

酒店收入總額

初步酒店物業之收入包括(i)客房收入，(ii)餐飲收入及(iii)其他收入。

(i) *客房收入*

預測及預計客房收入乃根據各初步酒店物業之客房數量及平均可出租客房收入計算，而客房數量及平均可出租客房收入乃根據預測期間之平均房租及入住率假設計算。

下表載列初步酒店物業之主要經營業務數據假設，包括各初步酒店物業於預測期間之平均可出租客房收入、平均房租、入住率及客房數量(根據其過往經營業務數據及經參考獨立物業估值師所作預計之預期市場增長計算)。

	平均可出租客房收入			
	截至十二月三十一日止年度			
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣)
富豪機場酒店	572.2	610.9	658.5	842.0
富豪香港酒店	749.0	865.5	978.7	1,130.8
富豪九龍酒店	551.7	647.4	761.3	913.2
富豪東方酒店	395.8	424.1	466.7	583.7
麗豪酒店	376.9	402.7	434.9	507.4
初步酒店物業[1]	521.8	576.1	639.0	779.0

	平均房租			
	截至十二月三十一日止年度			
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣)
富豪機場酒店	780.6	925.6	1,027.3	1,079.5
富豪香港酒店	813.2	962.7	1,086.2	1,235.9
富豪九龍酒店	655.2	768.9	889.4	1,030.7
富豪東方酒店	434.5	463.0	518.6	629.0
麗豪酒店	418.3	440.6	471.7	545.6
初步酒店物業[2]	621.9	706.0	786.9	894.4

	入住率			
	截至十二月三十一日止年度			
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(%)	(%)	(%)	(%)
富豪機場酒店	73.3	66.0	64.1	78.0
富豪香港酒店	92.1	89.9	90.1	91.5
富豪九龍酒店	84.2	84.2	85.6	88.6
富豪東方酒店	91.1	91.6	90.0	92.8
麗豪酒店	90.1	91.4	92.2	93.0
初步酒店物業[3]	83.9	81.6	81.2	87.1

	客房數目			
	於十二月三十一日			
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
富豪機場酒店	1,104	1,104	1,104	1,171
富豪香港酒店	424	424	424	474
富豪九龍酒店	600	600	600	600
富豪東方酒店	390	390	390	439
麗豪酒店	830	830	830	858
初步酒店物業[4]	3,348	3,348	3,348	3,542

附註：

(1) 初步酒店物業之平均可出租客房收入定義為於有關期間初步酒店物業之平均房租乘以入住率。上述計算並無計及自用房。

(2) 初步酒店物業之平均房租定義為於有關期間初步酒店物業之客房收入總額除以出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(3) 初步酒店物業之入住率定義為於有關期間初步酒店物業出租之住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數。上述計算並無計及自用房。

(4) 有關各初步酒店物業截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度之自用房(例如酒店總經理使用之房間)數目，請參閱本發售通函「初步酒店物業」一節。於二零零七年十二月三十一日，預期並無自用房。

ii) *餐飲收入*

餐飲收入來自餐廳、酒吧、客房送餐服務以及於宴會及會議室等之銷售。於預測期間，預期餐飲收入構成初步酒店物業之酒店收入總額約29.9%。

預測及預計餐飲收入乃根據初步酒店物業食肆之過往業績，並計及初步酒店物業之位置、初步酒店物業食肆之競爭優勢、食肆之受歡迎程度及聲譽以及預期宴會、婚宴及公司活動之預訂情況及經參考獨立物業估值師所作預計之預期市場增長作出估計。

iii) *其他收入*

其他收入包括來自使用電話、互聯網、商務及健身中心、以及泊車、外幣兑換、乾洗及洗衣服務等配套來源之收入。

隨著初步酒店物業繼續重新定位，將目標賓客定為企業賓客，而企業賓客傳統上較消閒賓客更多使用互聯網寬頻服務及洗衣服務，預期該等服務之使用量將上升。於預測期間，其他收入之餘下組成部分乃根據各初步酒店物業達致之過往水平而作出估計。

酒店經營業務支出

預測經營業務支出乃根據初步酒店物業之過往業績，並計及經參考獨立物業估值師所作預計之預期市場增長及效率改善作出估計。

主要經營業務支出包括以下各項：

(i) 客房開支，包括有關客房供應開支，有關佣金、預訂及賓客服務之開支。

於預測期間，預計客房開支約為各項初步酒店物業預計客房收入之5至7%。

(ii) 餐飲開支，即餐飲成本、食肆供應如廚具、及食肆之裝修及娛樂開支。

餐飲開支乃根據預測期間餐飲收入之不同比例作出預測及預計。

(iii) 其他業務部門開支，主要包括不同較小業務部門之直接經營業務成本。

於預測期間，較小業務部門之經營業務支出乃根據初步酒店物業各自較小業務部門之收入之某一百分比經參考過往走勢作出預計。

(iv) 員工成本，包括管理層、前線及後勤員工、及其他參與酒店業務之員工(包括長期及臨時員工)之薪金及工資、員工退休計劃供款及其他員工福利。

於預測期間，員工成本乃根據初步酒店物業之過往工資成本並經調整每年之預期加幅作出估計。此外，亦已計及初步酒店物業之預測及預計業績(特別是於初步酒店物業各自之AEP計劃完成後之預期入住率及增加之客房數量)，以考慮初步酒店物業之員工需求。

(v) 能源成本，主要包括電費、燃料、燃氣及水費。

於預測期間，已假設能源及公用事業費用乃根據已訂約公用事業收費(如適用)計算，及倘無已訂約公用事業收費，則為經考慮過往收費、預期收費上調幅度及預期使用量之估計公用事業費用計算。

(vi) 市場推廣及宣傳費，包括廣告費及宣傳初步酒店物業之其他費用。

於預測期間，預計市場推廣及宣傳費約為初步酒店物業酒店收入之3%。

(vii) 維修及保養費，包括提供服務及保養初步酒店物業所產生之成本，包括有關一般維修及保養之物料、供應及合約成本。

於預測期間，經計及於有關初步酒店物業之AEP計劃完成後增加之客房數量，預計維修及保養費將約為酒店收入之2%。

(viii) 行政及一般費用，主要包括信用卡佣金、其他後勤及行政費用。

於預測期間，預計行政及一般費用將約為初步酒店物業酒店收入之1至2%。

其他開支

其他開支主要包括支付予酒店管理人之管理費(為初步酒店物業酒店業務之直接應佔部分)及固定費用(主要包括酒店房產之政府地稅及差餉以及就酒店業務租賃額外地方而支付予第三方之租金開支)。

於預測期間，酒店管理費乃根據酒店管理協議之條款以初步酒店物業之預測收入及物業收入淨額作出預計，而政府地稅及差餉乃根據經參考各初步酒店物業收入增長之增長率作出預計，及支付予第三方之租金開支乃根據現時適用之租金收費作出預計。

租金收入淨額

租金收入淨額包括根據現有租約及特許協議就初步酒店物業之可出租面積及其他地方所收取之租金、特許費及其他收入、空調及管理費，減任何支出及相關開支。

於預測期間，租金收入淨額乃根據現有租約及特許協議之適用條款，並(如適用)假設入住率逐漸上升及額外地方以現行市價出租作出預計。預測及預計租金收入淨額乃根據初步酒店物業之過往業績，並計及初步酒店物業之位置、初步酒店物業可出租面積之競爭優勢及經參考獨立物業估值師所作預計之預期市場增長作出估計。

物業收入淨額

產業信託管理人對初步酒店物業於預測期間之總物業收入淨額之預測，乃經考慮不同第三方報告(包括獨立物業估值師報告、市場顧問報告)及與酒店管理人會面、討論及分析各種不同因素(包括入住率、平均房租、酒店收入總額、客房收入、餐飲收入、其他收入及酒店經營業務支出等因素)後作出。

其他收入

產業信託管理人假設，富豪產業信託將就其現金結存每月賺取年利率為3.0%之利息收入，該利率乃按富豪現時賺取之存款利率3.5%至4.0%作出保守估計。於預測期間之利息收入預測為港幣3,500,000元。

其他收入亦包括於預測期間有關RHK支援房產之租金收入約港幣2,500,000元。

其他收入亦包括於預測期間收取承租人作為其對傢俬、裝置及設備儲備之供款為數約港幣22,300,000元。承租人對傢俬、裝置及設備儲備之每月供款乃根據酒店收入總額之2%計算。於預測期間之酒店收入總額預測約為港幣1,112,600,000元。

經營業務支出

產業信託管理人之基本費用

根據信託契約，產業信託管理人將向富豪產業信託收取基本費用，金額現時相等於存置財產價值每年之0.3%，最高為每年0.5%。於預測期間，產業信託管理人預期將收取基本費用約港幣36,600,000元，全部均按市價(定義見本發售通函「架構及管理－產業信託管理人」一節)以基金單位支付。

產業信託管理人之浮動費用

根據信託契約，產業信託管理人亦將向富豪產業信託就每項房地產收取浮動費用，金額現時相等於物業收入淨額(即根據租賃協議租賃之初步酒店物業之租賃收入)每年之3%，最高為5%。於預測期間，預測產業信託管理人將收取浮動費用港幣17,900,000元，全部均按市價(定義見本發售通函「架構及管理－產業信託管理人」一節)以基金單位支付。

收購費用及出售費用

現時假設於預測期間內將不會收購或出售房地產。因此，並無於盈利預測中計入任何收購或出售費用。

受託人費用

受託人將由富豪產業信託收購初步酒店物業當日起，有權收取按存置財產價值每年介乎0.015%至0.025%不等之遞減收費比率(有關百分比率可增加至最高0.06%)計算之酬金，惟每月最低收費為港幣66,000元，並須在適當情況下作出調整(請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節)。根據於預測期間存置財產之預測價值，已假設受託人費用為存置財產價值每年之0.0165%。受託人亦將有權收取一次過成立費用港幣200,000元。按初步酒店物業為於上市日期被收購，根據現時估計之存置財產價值，於預測期間受託人費用估計將為港幣2,200,000元，並假設為不可扣稅。

行政費用

行政費用包括租賃協議之印花稅(當中35%由富豪產業信託承擔)，估計為港幣2,000,000元，乃於預測期間入賬。

其他行政費用包括富豪產業信託之經常性經營業務支出，例如上市年費、登記費、會計費、核數及稅務顧問費、估值費、與編撰及分派報告予基金單位持有人有關之成本以及其他行政費用，包括於預測期間有關RHK支援房產之租金付款港幣2,500,000元。

投資物業及金融工具之公平值變動

初步酒店物業將以獨立物業估值師對初步酒店物業之評估值(於二零零六年十二月三十一日)港幣159億元合共折讓7.8%(按最高發售價計算)至21.4%(按最低發售價計算)收購。雖然預期初步酒店物業將每年進行重估(由每年十二月三十一日起生效)，產業信託管理人認為對初步酒店物業於任何未來日子之市值作出預測並無合理基礎。因此，產業信託管理人假設，初步酒店物業於二零零七年十二月三十一日之市值將與評估值相同。因此，於預測期間盈利預測中之投資物業公平值並無變動。

融資成本及利率對沖工具

於上市日期，融資公司將就貸款融資作好安排，包括一項由上市日期起計為期五年為數港幣43.5億元之一次過償還定期貸款融資，惟須待達成若干先決條件後方可於上市日期或緊接上市日期前全數提取，及一項為數港幣1.5億元之循環信貸融資。定期貸款及循環信貸融資之年利率均按HIBOR加60基點計息，而定期貸款融資及循環信貸融資之預付費用為75基點，及(i)定期貸款融資(惟由融資協議訂立日期起直至二零零七年三月三十一日，有關承諾費上限為港幣1,100,000元)；及(ii)循環信貸融資未提取部分之持續承諾費為每年25基點。有關貸款融資之其他詳情，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

各定期貸款融資及循環信貸融資將按浮動利率計息。為對沖定期貸款之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。

就盈利預測而言，並無假設提早償還定期貸款及提取循環信貸融資。於預測期間，融資成本估計將為港幣155,700,000元。

香港稅項

就本盈利預測而言，稅項開支是以負債法按稅項影響會計法釐定。稅項開支由兩部分組成：即期稅項開支及遞延稅項開支。即期稅項開支為就有關年度應課稅盈利淨額(即抵銷可動用稅務虧損後)按現行之適用利得稅稅率計算應向香港稅務局繳付之稅項金額。香港現行之適用利得稅稅率為17.5%。

遞延稅項按資產負債表中之資產與負債之賬面值與其稅基之間之所有暫時差異提撥，如很可能有可扣稅暫時性差別及可動用之未動用稅務虧損用於抵銷將來之應課稅盈利，則須確認遞延稅項資產。就盈利預測而言，暫時性差異包括可動用之稅務虧損及稅基。不可扣減開支包括受託人費用及開支及其他不可扣減雜項。雖然產業信託管理人將就向物業公司及融資公司收取之產業信託管理人費用部分尋求獲得稅項減免，但無法確定該等金額實際上能否用作稅項減免。

由於預計於預測期間並無應課稅盈利淨額，故預計不會有即期稅項撥備。於二零零六年九月三十日，物業公司之可動用稅務虧損約為港幣13億元。經考慮於預測期間之加速稅項折舊及可動用稅務虧損之暫時性差異，預計遞延稅項支出為港幣70,800,000元。

調整

根據信託契約，可供分派收入總額乃自富豪產業信託之綜合經審核除稅後純利計及調整影響後得出。於預測期間之調整預計為港幣38,700,000元，其中包括：

	預測 由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間 （港幣百萬元）
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異(1)	(70.0)
發債成本之攤銷	5.7
以基金單位支付之產業信託管理人費用(2)	54.5
遞延稅項(3)	70.8
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額(4)	(22.3)
調整總額	38.7

附註：

(1) 基本租金於租期內根據本發售通函附錄一所載符合香港財務報告準則之會計政策以直線法確認為收入。

(2) 以基金單位支付產業信託管理人費用之安排詳情載於「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節「產業信託管理人之基本費用」及「產業信託管理人之浮動費用」兩段。

(3) 有關稅項折舊及可動用稅務虧損之暫時差異之遞延稅項乃非現金項目。

(4) 根據酒店管理協議之規定。

上市相關費用

上市相關費用將根據香港會計準則第32號自權益扣除或以開支列賬。根據該準則，「倘權益交易之交易成本屬於權益交易中原應可以避免之直接應佔遞增成本，則入賬列作股權扣減(扣除任何相關收入利益)。已放棄之權益交易之成本則確認為開支。」

與成立富豪產業信託、根據全球發售發行基金單位及基金單位上市相關之成本及開支，將由富豪產業信託承擔。該等成本及開支(不包括包銷佣金)估計合共為港幣70,400,000元。於港幣70,400,000元中，估計港幣67,700,000元，連同包銷佣金，將在資產負債表之已發行股本中扣除，而其餘部分將在收益表內扣除作為支出。就盈利預測而言，由於將在收益表內扣除之港幣2,700,000元部分為非經常性項目，故並無包括在內。

其他假設

在編製預測期間之盈利預測時，產業信託管理人已作出以下假設：

- 物業組合將維持不變；
- 初步酒店物業之實質狀況將無重大變動(根據酒店擴充計劃變動者則除外)；
- 於預測期間內有關富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之酒店擴充計劃將如期完成；
- 將不會產生其他債務或發行其他基金單位以換取現金；
- 可能對富豪產業信託之業務造成重大不利影響之房地產投資信託基金守則、香港或任何其他國家或地區之法例(包括稅法)、規例或規則將不會變動；
- 將不會因富豪產業信託之投資物業組合於二零零七年十二月三十一日之估值而產生任何盈餘或虧絀，故不會產生有關初步酒店物業公平值任何變動之遞延稅項；
- 香港現時之政治、法律、財政、市場、營商或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 當前稅率、利率及匯率將不會重大變動；
- 將不會提取港幣150,000,000元之循環信貸融資；
- 所有租賃協議及酒店管理協議均可予執行，並按其合約條款予以履行；
- 金融工具(包括融資公司訂立或將予訂立之利率對沖工具)之公平值將不會變動；及
- 產業信託管理人將向基金單位持有人分派可供分派收入總額之100%，且不會進行分派之再投資安排。

會計準則

產業信託管理人假設適用之會計準則或可能對預測期間之預測或預計經營純利有重大影響之其他財務報告規定並無變動。

分派之再投資安排

信託契約容許產業信託管理人(如適用)有權作出安排，讓基金單位持有人可選擇將其全部或部分分派之配額再投資，以獲發行額外之富豪產業信託基金單位。現已假設產業信託管理人將不會於預測期間作出分派之再投資安排。

敏感度分析

本發售通函所載之預測及預計分派乃根據上文所概述之多項假設作出。預測及預計分派亦受本發售通函「風險因素」一節所概述之多項風險影響。

投資者須注意，現時不能確定地預測未來事件，故預期發售通函所列之預測數字會出現差異。為協助投資者評估此等假設對財務預測之影響，下文載列顯示於預測期間之年度分派及盈利收益率對初步酒店物業截至二零零七年十二月三十一日止之浮動租金、入住率、平均房租及假設公平值變動之敏感度之圖表。各定期貸款融資及循環信貸融資將按浮動利率計息。為對沖定期貸款之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。因此，利率變動對富豪產業信託於預測期間之每基金單位分派將無影響。

敏感度分析僅為提供指引，實際表現之差異可能超出所示之範圍。此外，其他變數之變動可能抵銷或增加任何變數之變動至超出所示之程度。

下表列示於預測期間，假設所有其他假設均維持不變，浮動租金增加及減少5%對按最高發售價及最低發售價計算之預計二零零七年年度分派及盈利收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)之影響：

	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間[1]			
	按最低發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最低發售價計算之年度分派收益率[1]	按最高發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最高發售價計算之年度分派收益率[1]
浮動租金				
浮動租金減少5%	6.74%	7.43%	5.20%	5.74%
盈利預測所示之收益率[2]	6.82%	7.51%	5.27%	5.80%
浮動租金增加5%	6.91%	7.60%	5.34%	5.87%

附註：

(1) 於預測期間之年度收益率僅供說明用途。

(2) 根據用以編製本盈利預測之假設。

下表列示假設所有其他假設均維持不變，入住率增加及減少5個百分點對按最高發售價及最低發售價計算之預計二零零七年年度分派及盈利收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)之影響：

	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間[1]			
	按最低發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最低發售價計算之年度分派收益率[1]	按最高發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最高發售價計算之年度分派收益率[1]
入住率				
入住率減少5%	6.43%	7.11%	4.97%	5.49%
盈利預測所示之收益率[2]	6.82%	7.51%	5.27%	5.80%
入住率增加5%	7.20%	7.91%	5.56%	6.11%

附註：

(1) 於預測期間之年度收益率僅供說明用途。

(2) 根據用以編製本盈利預測之假設。

下表列示假設所有其他假設均維持不變，平均房租增加及減少5%對按最高發售價及最低發售價計算之預計二零零七年年度分派及盈利收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)之影響：

	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間			
	按最低發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最低發售價計算之年度分派收益率[1]	按最高發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最高發售價計算之年度分派收益率[1]
平均房租				
平均房租減少5%	6.49%	7.17%	5.01%	5.54%
盈利預測所示之收益率[2]	6.82%	7.51%	5.27%	5.80%
平均房租增加5%	7.15%	7.85%	5.52%	6.06%

附註：

(1) 於預測期間之年度收益率僅供說明用途。

(2) 根據用以編製本盈利預測之假設。

下表列示假設所有其他假設均維持不變，初步酒店物業截至二零零七年十二月三十一日止之公平值較截至二零零六年十二月三十一日止之評估值港幣159億元增加及減少5%對按最高發售價及最低發售價計算之預計二零零七年年度分派及盈利收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)之影響：

	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間[1]			
	按最低發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最低發售價計算之年度分派收益率[1]	按最高發售價計算之年度盈利收益率[1]	按最高發售價計算之年度分派收益率[1]
初步酒店物業截至二零零七年十二月三十一日止之公平值				
公平值減少5%	(4.87%)	7.51%	(3.76%)	5.80%
盈利預測所示之收益率[2]	6.82%	7.51%	5.27%	5.80%
公平值增加5%	18.50%	7.51%	14.29%	5.80%

附註：

(1) 於預測期間之年度收益率僅供說明用途。

(2) 根據用以編製本盈利預測之假設。

富豪保證可供分派收入總額(就由上市日期及之後開始並於二零零七年十二月三十一日或之前止之所有分派期)將合共不少於港幣420,300,000元。除此擔保外，概無就富豪產業信託、產業信託管理人或受託人之表現作出擔保、保證或其他形式之信貸支持，亦無就償還資本或支付任何股息或基金單位之任何特定回報作出擔保。

於預測期間，AEP基金單位根據分派契約將無權收取分派。該等基金單位將僅於酒店擴充計劃之相關部分完成(目前預定將於二零零八年年底前分階段完成，因此，AEP基金單位於預測期間將不會收取任何分派)後若干時間或倘酒店擴充計劃未能於有關最後期限前完成而受託人根據買賣協議收取現金賠償後，方有權收取分派。倘AEP基金單位有權收取分派，有權收取分派之基金單位總數將增加，而在可供分派收入總額無任何增加之情況下，每基金單位分派或會遭攤薄。

由上市日期至二零零七年六月三十日止期間

經計及由上市日期至二零零七年六月三十日止期間將向產業信託管理人發行以支付產業信託管理人費用之基金單位後，並假設期內將不會發行其他新基金單位，由上市日期至二零零七年六月三十日止期間之指示性每基金單位分派為每個基金單位港幣0.0570元(按最低發售價計算)及每個基金單位港幣0.0555元(按最高發售價計算)。該分派將於二零零七年十一月底前支付予截至記錄日期為基金單位持有人而有權收取該中期分派之人士。

由二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日止期間

由二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日止期間，指示性每基金單位分派為每個基金單位港幣0.0957元(按最低發售價計算)及每個基金單位港幣0.0933元(按最高發售價計算)。由二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日止期間之分派將於二零零八年五月底前支付，其須計及由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間將向產業信託管理人發行以支付產業信託管理人費用之基金單位，並假設期內將不會發行其他新基金單位。該分派將於二零零八年五月底前支付予截至記錄日期為基金單位持有人而有權收取該末期分派之人士。

由於產業信託管理人現時之政策為於每個財政年度分派富豪產業信託可供分派收入總額之100%，因此，富豪產業信託預期，在並無不可預見之情況下，由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間，基金單位持有人將獲支付分派總額不少於港幣420,300,000元，相當於按最低發售價(不包括其他交易成本)計算之年度分派收益率7.51%，或按最高發售價(不包括其他交易成本)計算之5.80%。

	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間	
	按最低發售價計算	按最高發售價計算
預測每基金單位分派（港幣）	0.1527	0.1488
除稅後預測年度盈利收益率（不計及有關AEP基金單位放棄之分派）(1)	6.00%	4.77%
除稅後預測年度盈利收益率(2)	**6.82%**	**5.27%**
除稅後預測年度分派收益率（不計及有關AEP基金單位放棄之分派）(3)	6.61%	5.25%
除稅後預測年度分派收益率(4)	**7.51%**	**5.80%**

附註：

(1) 為免生疑，AEP基金單位於預測期間將無權收取分派。預測期間之預測年度盈利收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度盈利收益率，並以下列方式計算：(預測期間之盈利／預測期間之日數)×365／於記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(2) 預測期間之預測年度盈利收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度盈利收益率，並以下列方式計算：(預測期間之盈利(假設投資物業之公平值並無變動)／預測期間之日數)×365／(於記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))－預測期間之AEP基金單位)／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(3) 為免生疑，AEP基金單位於預測期間將無權收取分派。預測期間之預測年度分派收益率(不計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度分派收益率，並以下列方式計算：(預測期間之可供分派收入總額／預測期間之日數)×365／於記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

(4) 預測期間之預測年度分派收益率(計及有關AEP基金單位放棄之分派)僅供說明用途，或會有別於實際年度分派收益率，並以下列方式計算：(預測期間之可供分派收入總額／預測期間之日數)× 365／(於記錄日期發行在外之基金單位數目(包括於預測期間發行作為產業信託管理人費用之估計基金單位數目(按最高發售價計算為16,100,000個基金單位及按最低發售價計算為20,300,000個基金單位))－預測期間之AEP基金單位)／發售價，不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。

投資者務請注意，除稅後之分派收益率與除稅後之盈利收益率有所不同。分派收益率與盈利收益率間之差額乃由於本發售通函「盈利預測」一節中「預測期間之盈利預測」標題下列表附註(3)所述之調整所致。

基準及假設

上述預測年度分派收益率乃按最高發售價及最低發售價(不包括其他交易成本)計算。於二手市場按有別於最高發售價或最低發售價(不包括其他交易成本)之市價(按該二手市場之買入價計算)購買基金單位之投資者獲得之收益率，會有別於上述分派收益率。

下表載列於完成收購事項、根據全球發售發行基金單位及根據融資協議提取港幣43.5億元定期貸款後，富豪產業信託截至上市日期止之未經審核備考資產負債表，並應與附錄二所載安永會計師事務所之報告一併閱讀。

	按最低發售價計算	按最高發售價計算
	港幣百萬元	港幣百萬元
資產		
投資物業[1]	14,900.0	14,900.0
預付建築成本[2]	1,000.0	1,000.0
商譽[3]	—	102.7
負債		
應計費用[4]	(2.0)	(2.0)
根據貸款融資提取之款項[5]	(4,350.0)	(4,350.0)
發債成本	41.7	41.7
遞延稅項負債[6]	(1,344.7)	(1,344.7)
淨資產	10,245.0	10,347.7
即以下各項：		
將予發行之基金單位數額	8,320.3	10,493.6
保留盈利／(累積虧損) [3][7]	2,050.6	(4.7)
發行成本[8]	(125.9)	(141.2)
	10,245.0	10,347.7

附註：

(1) 投資物業按由獨立物業估值師於二零零六年十二月三十一日釐定之公平市值列賬。董事認為於二零零六年十二月三十一日至上市日期期間，初步酒店物業之公平市值將無任何重大變動。

(2) 預付建築成本指酒店擴充計劃之公平市值。

(3) 由於將須根據香港會計準則第12號「所得稅」就此等初步酒店物業之重估盈餘作出遞延稅項負債撥備，使富豪產業信託收購Holding SPV之代價超出Holding SPV綜合資產淨值，因而產生商譽。由於初步酒店物業已由彼等各自之直接控股公司長期持有，根據現行稅法，產業信託管理人認為，最終出售事項不會導致任何稅項負債。因此，因初步酒店物業之公平市值減少／出售初步酒店物業而產生之商譽減值／撇銷將導致遞延稅項負債撥備有關部分之相應解除。
因富豪產業信託收購Holding SPV之代價少於Holding SPV之綜合資產淨值而產生之超逾業務合併成本之任何部分乃於產生時計入收益表。

(4) 此金額為富豪產業信託就租賃協議分佔之估計應付印花稅，為數港幣2,000,000元。

(5) 港幣43.5億元之定期貸款將於上市日期全數提取，並將於提取日期起計五年後全數償還。

(6) 有關遞延稅項負債之款項指港幣1,527,100,000元之遞延稅項負債總額與港幣182,400,000元之遞延稅項資產總額之間之差額。

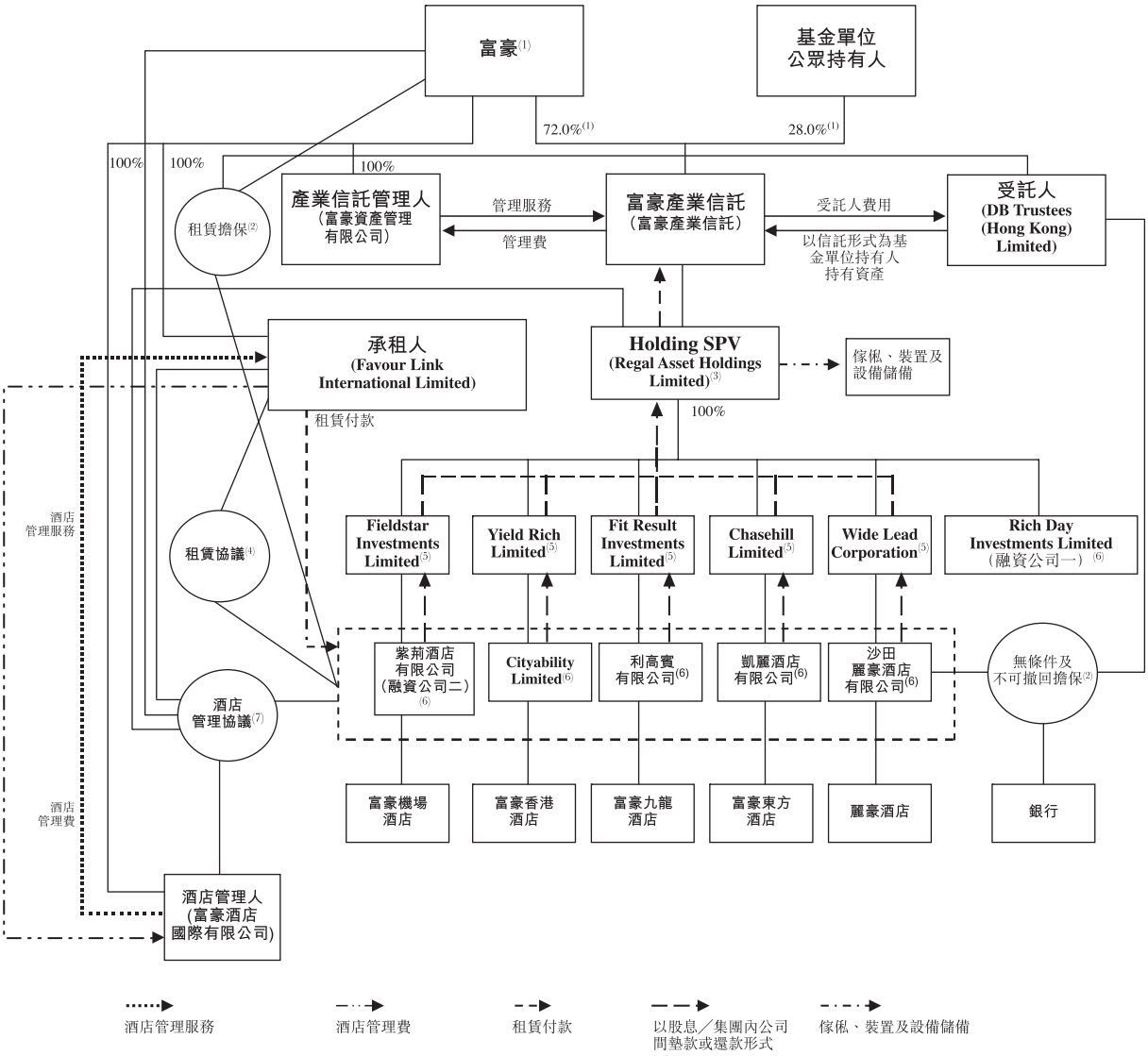
(7) 按最高發售價計算，累積虧損指：(i)富豪產業信託就租賃協議分佔之估計應付印花稅港幣2,000,000元及(ii)已支銷之發行成本部分港幣2,700,000元兩者之總和。按最低發售價計算，該虧損已自超逾業務合併成本之部分為數港幣2,055,300,000元中扣除，產生保留盈利港幣2,050,600,000元。

(8) 發行成本包括有關富豪產業信託上市之應付包銷商之包銷佣金、法律及專業顧問費用、核數師費用、印刷成本、上市成本、路演費用及公共關係費用、廣告及市場推廣相關開支以及其他行政費用。

截至上市日期止之每基金單位有形資產淨值預期為港幣3.73元(未計及收購Holding SPV股份之任何收購價調整之影響)。每基金單位有形資產淨值乃根據未經審核有形資產淨值(不包括商譽及遞延稅項資產減遞延稅項負債)，相等於港幣11,589,700,000元，及3,104,600,000個預期將予發行之基金單位計算。最低發售價較每基金單位有形資產淨值折讓28.2%，而最高發售價較每基金單位有形資產淨值折讓9.4%。

架 構 及 管 理

下圖呈列緊隨全球發售完成後(行使任何超額配售權前)富豪產業信託之擁有權架構。於全球發售完成後，基金單位持有比例可因超額配售權是否獲行使及是否全部或部分行使而有所不同。



附註：

(1) 假設超額配售權並無獲行使。富豪之兩間附屬公司Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited(如未能，則富豪)已同意認購合共2,235,316,748個基金單位。

(2) 根據租賃協議，富豪保證支付承租人不時欠負或應付出租人及受託人之所有金額。此外，富豪已促成由德意志銀行香港分行於上市日期或之前擬發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，直至二零一一年六月三十日止。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃擔保」一節。

(3) 於百慕達註冊成立。

(4) 物業公司(各自作為出租人)已與Favour Link International Limited(作為承租人)就初步酒店物業訂立個別租賃協議。

(5) 於英屬維爾京群島註冊成立。

(6) 於香港註冊成立。

(7) 酒店管理人、物業公司、承租人、Holding SPV及富豪已就各初步酒店物業訂立個別酒店管理協議。

概覽

富豪產業信託之組織及管理符合房地產投資信託基金守則之條文及規定，其詳情載於本發售通函「架構及管理－修訂、豁免及發牌之條件」一節。產業信託管理人獨立於受託人，並具備技能及資源有效地及盡責地履行及執行其有關富豪產業信託之職責。在履行及執行其職責時，產業信託管理人必須奉行高水準之企業管治。有關產業信託管理人企業管治政策及程序之詳情，請參閱本發售通函「架構及管理－企業管治」一節。

產業信託管理人

富豪資產管理有限公司於二零零六年二月二十日在香港註冊成立，並為富豪之全資附屬公司，目的純為管理富豪產業信託之資產。產業信託管理人並無涉及任何其他房地產投資信託基金。

產業信託管理人具備管理信託契約項下富豪產業信託資產之一般權力。產業信託管理人主要負責為基金單位持有人之利益管理富豪產業信託資產。產業信託管理人將制訂富豪產業信託之策略方向及風險管理政策，並依照其訂明之投資策略向受託人發出有關收購、出售或增加富豪產業信託資產之指引。產業信託管理人將依照產業信託管理人之投資策略(如本發售通函「業務及策略－策略」一節所述)及信託契約之條文及合規程序(如本發售通函「重大協議－信託契約」一節所述)，管理富豪產業信託資產。產業信託管理人已獲證監會發牌，並根據房地產投資信託基金守則之規定，進行資產管理受規管活動。

產業信託管理人亦將負責確保房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例及所有其他相關法例、上市規則、信託契約及所有相關合約之適用規定得以遵守。

當產業信託管理人認為，(其中包括)為令富豪產業信託償還任何負債或為收購任何財產提供資金而借入款項屬必要或合宜時，產業信託管理人則可要求受託人代表富豪產業信託(按產業信託管理人認為適當之條款及條件，包括抵押或按揭全部或任何部分存置財產)借款。然而，如借款會令富豪產業信託借款總額超過緊接借款前富豪產業信託最近公佈之經審核賬目所載存置財產全部資產總值之45%(或房地產投資信託基金守則可能訂明或有關當局可能特別允許之其他限額)，並就以下各項作出調整(i)扣減產業信託管理人於該經審核賬目建議之任何分派金額及自刊發該等賬目以來產業信託管理人已宣派之任何分派及(ii)最新公佈之富豪產業信託財產之估值(倘該估值於該等賬目刊發後公佈，如適用)，則產業信託管理人不得指示受託人借款。

產業信託管理人董事會

董事會負責產業信託管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立富豪產業信託之管理框架，包括內部監控及業務風險管理程序之制度。

董事會由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。執行董事已獲證監會發牌，擔任證券及期貨條例所指產業信託管理人之負責人員。

有關董事會及其屬下委員會之詳情，請參閱本發售通函－「架構及管理－企業管治」一節。

董事

董事會獲委託負責產業信託管理人整體管理。下表載列有關董事之資料：

個人	年齡
主席	
羅旭瑞先生	62
執行董事兼行政總裁	
Kai Ole Ringenson先生	57
獨立非執行董事	
石禮謙先生，J.P.	61
林烱偉先生	62
高來福先生，J.P.	64
非執行董事	
羅旭瑞先生	62
范統先生	49
羅俊圖先生	33

董事所負責之業務及其工作經驗之資料載列如下：

羅旭瑞先生，62歲，主席－羅先生於房地產及酒店服務業擁有逾36年經驗。彼為富豪之主席兼行政總裁。彼自一九八九年富豪於百慕達註冊成立成為富豪集團之控股公司以來，一直擔任富豪之主席一職。羅先生分別自一九八四年及一九八七年起，擔任富豪集團前身上市公司之董事總經理兼主席。彼亦為Century City International Holdings Limited（「**世紀城市**」）及Paliburg Holdings Limited（「**百利保**」）之主席兼行政總裁，而富豪為其上市聯營公司。羅先生持有香港大學頒發之建築學學士學位，並為一名具專業資格建築師。作為富豪集團之行政總裁，羅先生掌管富豪集團之整體政策及決策事宜。彼於一九九六年至二零零零年期間出任香港旅遊協會（現稱香港旅遊發展局）理事會主席。羅先生目前為中國廣東省深圳市政協常務委員及香港大學校董會成員。

Kai Ole Ringenson先生，57歲，唯一執行董事、行政總裁兼負責人員－Ringenson先生於國際性酒店及資產管理方面具豐富經驗。彼從事酒店行業逾35年，曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，並於酒店收購／出售交易方面擁有豐富經驗，亦曾處理多宗酒店重整個案。彼獲美國紐約康奈爾大學頒發理學士(酒店)學位。Ringenson先生於二零零一年加入富豪集團，並於二零零二年成為富豪之執行董事以及酒店管理人之首席營運總監，直至二零零四年一月轉任為富豪之非執行董事。Ringenson先生於二零零六年十一月二十二日辭任非執行董事職務並擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。Ringenson先生於一九九七年至二零零四年間，為於瑞典上市專注於酒店物業之公司Pandox AB之創辦非執行董事，於該段期間該公司旗下酒店組合由17間增加至47間。Ringenson先生於二零零四年至二零零五年內，在Le Méridien Hotels & Resorts進行重組之18個月期間，代表雷曼兄弟出任該酒店之資產管理人。彼為獲證監會發牌進行資產管理(第九類受規管活動)受規管活動之人士。

石禮謙先生，J.P.，61歲，獨立非執行董事－石先生持有悉尼大學文學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員，彼亦為九廣鐵路公司管理局成員、香港科技大學及香港大學校董會成員，以及香港按揭證券有限公司之董事。石先生為莊士機構國際有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、百利保(而Regal Hotels International Holdings Limited為其上市聯營公司)及漢傳媒集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，以及合興集團有限公司及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該公司為香港聯交所上市公司冠君產業信託之管理人。

林烱偉先生，62歲，獨立非執行董事－林先生為香港聯交所上市公司金源米業國際有限公司(「**金源米業**」)之董事總經理。林先生自獲美國柏克萊加州大學頒授工商管理碩士學位後，於一九七零年加入金源米業，彼於財務管理及投資計劃方面擁有豐富經驗。

高來福先生，J.P.，64歲，獨立非執行董事－高來福先生僑居香港超過33年，為安永會計師事務所(香港辦公室)創辦人之一，並一直擔任該事務所之副主席至一九九七年年底退休為止。在執業之25年期間，高來福先生亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及／或重組活動。退休後，高來福先生繼續以私人身份從事諮詢／顧問工作，並熱心從事教育事務，擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，高來福先生獲委任為香港太平紳士。高來福先生目前為兩間香港上市公司e-Kong Group Limited及泰山石化集團有限公司董事會之獨立非執行董事，彼亦為泰山石化集團有限公司之審核委員會主席。

范統先生，49歲，非執行董事－范先生於二零零二年獲委任加入富豪董事會。范先生乃於一九八七年加入富豪集團。彼現負責富豪集團之所有酒店項目工程事宜。范先生亦為世紀城市及百利保之執行董事以及百利保之首席營運總監。彼負責百利保之物業發展、建築設計及項目策劃管理。彼為一具專業資格建築師。

羅俊圖先生，33歲，非執行董事－羅先生於一九九九年獲委任加入富豪董事會。彼亦為世紀城市及百利保之執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼除參與富豪集團物業及酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子。

董事之獨立性

於評估非執行董事之獨立性時，審核委員會將考慮下列因素(均未必具決定性)。倘存在下列情況，則董事之獨立性很有可能受到質疑：

(1) 持有富豪產業信託全部已發行基金單位1%以上權益(包括董事合法或實益持有之基金單位，連同因任何尚未行使購股權、可換股證券及其他要求發行基金單位之權利(無論以合約或其他方式)獲行使而可能發行予董事或其代名人之基金單位總數)。持有1% 以上權益之任何候選人於委任前必須令審核委員會信納其獨立性。持有5% 或以上權益之候選人一般不視作獨立；

(2) 向富豪產業信託或富豪產業信託之關連人士收取基金單位權益作為一項饋贈或由富豪產業信託或富豪產業信託之關連人士提供其他財務資助(惟須受上文(1)所載限額規限)。倘董事向富豪產業信託(惟並非向富豪產業信託之關連人士)收取基金單位作為其董事袍金之一部分或根據購股權計劃收取基金單位，則仍視為具獨立性；

(3) 為目前正在向以下各方提供或於緊接其建議委任日期前一年內已向以下各方提供服務之專業顧問之董事、合夥人或委託人，或為該名現正或一直於同一期間參與向以下各方提供有關服務之專業顧問之僱員：

    (a) 富豪產業信託或富豪產業信託之任何關連人士；或

    (b) 緊接其建議委任日期前一年內擔任產業信託管理人之行政總裁或董事(獨立非執行董事除外)之任何人士或彼等之任何聯繫人；

(4) 於富豪產業信託或富豪產業信託之任何關連人士之任何主要業務活動中擁有重大權益，或者參與與富豪產業信託或由富豪產業信託之任何關連人士進行之任何重大業務交易；

(5) 於董事會上特別維護某一實體之利益，而其利益與富豪產業信託基金單位持有人之整體利益並不一致；

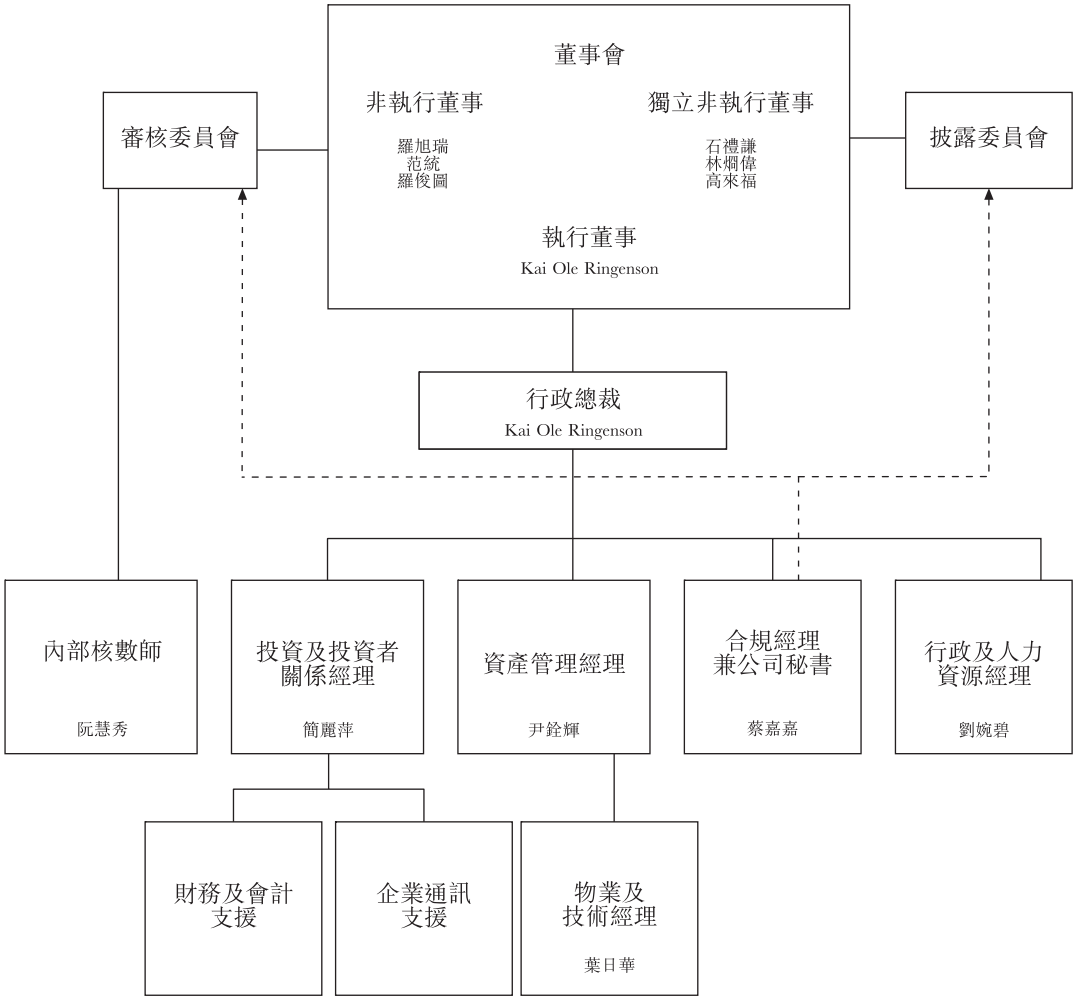
(6) 現時與或於緊接其建議委任日期前兩年內曾經與產業信託管理人之董事或行政總裁或富豪產業信託之主要持有人有關連；

(7) 現時為或於緊接其建議委任日期前兩年內任何時間一直為產業信託管理人或富豪產業信託之任何其他關連人士之執行董事(獨立非執行董事除外)；及

(8) 在財務上依賴富豪產業信託或富豪產業信託之任何關連人士。

投資者應參閱產業信託管理人之企業管治政策所載有關評估非執行董事之獨立性之詳細資料(根據本發售通函附錄八，其副本可供查閱)。

產業信託管理人之組織及匯報架構



附註： 虛綫表示按個別個案基準隨時滙報

產業信託管理人之行政人員職責

行政總裁負責與董事會共同釐訂富豪產業信託之策略。行政總裁與產業信託管理人管理團隊之其他成員攜手合作，以確保富豪產業信託依照產業信託管理人所訂明之投資策略運作。此外，行政總裁亦將負責富豪產業信託之策略發展規劃。行政總裁亦負責產業信託管理人之日常營運，以及監督產業信託管理人之管理團隊，確保富豪產業信託依照所訂明之策略、政策及規例運作。行政總裁亦負責(i)制定富豪產業信託有關短期、中期及長期目標之業務計劃，以及透過積極之資產管理－行政總裁將監察承租人根據租賃協議之指定經營標準經營初步酒店物業之責任，以及根據酒店管理協議之條款與酒店管理人緊密合作，務求盡量增加初步酒店物業之租金收入至最大；(ii)物色、評估及執行符合富豪產業信託投資策略之收購機會(包括根據不競爭契約可能獲得之機會)，藉此壯大富豪產業信託之組合；及(iii)建議及分析具潛力之資產提升計劃。

投資及投資者關係經理負責評估符合富豪產業信託投資策略之收購或投資機會，藉此壯大富豪產業信託之組合，或出售富豪產業信託組合內不再符合其策略發展、或未能提升組合價值之物業。投資及投資者關係經理亦為具潛力之資產提升計劃作出建議並作出分析，彼亦會評估有關租賃初步酒店物業之財務影響。投資及投資者關係經理將向基金單位持有人及市場定期作出具透明度之披露，並傳達其他訊息，同時協助行政總裁促進及協調策略計劃之制定，以及宣傳及推廣富豪產業信託。彼亦主要負責富豪產業信託之財務及風險管理事宜，並監督合資格會計師隊伍。投資及投資者關係經理於徵詢行政總裁意見後，亦會考慮有何種適當之對沖活動(例如利率掉期)及方法，對沖富豪產業信託產生之投資風險並採取適當之執行措施。

資產管理經理負責從技術角度監督酒店擴充計劃之實際完成，並參與承建商所舉行之建築會議，接收及說明技術報告，持續向行政總裁報告有關計劃之進展。資產管理經理亦將審閱有關酒店管理人更換傢俬、裝置及設備開支之建議，以及協助行政總裁評估有關更換傢俬、裝置及設備開支之合理性及可行性。資產管理經理將專注於富豪產業信託投資組合短期至中期目標之經營及施行情況，以及依照酒店管理協議條款監督酒店管理人執行富豪產業信託之策略。此外，資產管理經理將從組織及技術角度審查及覆核所有潛在及新收購。

合規經理主要負責(i)確保產業信託管理人在管理富豪產業信託之事務時，遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則、聯交所之適用規則及規例、證券及期貨條例以及其他適用法例、規例及規則；及(ii)審核富豪產業信託所有營運及交易記錄之準確性及完整性，並確保產業信託管理人內部監控制度運作正常。彼亦負責確保產業信託管理人得悉與合規事宜相關之適用規則及規例之任何最新改變；檢討及向董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，以確保產業信託管理人職責及營運職能之有效劃分，並確保產業信託管理人營運及合規程序之不合規及違規行為申報之有效性及準確性，以及指出突發事件及將其提升至產業信託管理人之適當層面。合規經理將設立一套有效之循規框架及定期進行循規審查以監察其執行情況。

物業及技術經理負責從技術角度監督酒店擴充計劃之實際完成，並參與承建商所舉行之建築會議，接收及說明技術報告，持續向行政總裁報告有關計劃之進展。物業及技術經理亦將審閱有關酒店管理人更換傢俬、裝置及設備之建議，以及協助行政總裁評估有關更換傢俬、裝置及設備開支之合理性及可行性。此外，物業及技術經理將從技術角度進一步審查及覆核所有潛在及新收購。

內部核數師負責審核富豪產業信託所有營運及交易記錄之準確性及完整性，並確保產業信託管理人內部監控制度運作正常。彼亦負責審查及向董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，以確保產業信託管理人職責及營運職能之有效劃分，並確保產業信託管理人營運及循規程序之不當情況及違規行為申報之有效性及準確性。

行政及人力資源經理負責所有涉及一般行政事務事宜，以及執行產業信託管理人之人力資源政策及程序。

產業信託管理人之行政人員

產業信託管理人之行政人員(彼為產業信託管理人之全職僱員)之工作經驗資料載列如下：

簡麗萍女士，48歲，負責人員兼投資及投資者關係經理—簡女士在私營及公營部門積逾25年工作經驗。彼曾在不同機構擔任多個高級職位。在獲委任為投資及投資者關係經理前，彼為亞洲資產管理有限公司(專門為資產管理、併購及其他投資項目提供意見之專門企業顧問及投資管理公司)及亞洲資產研究有限公司(從事有關以香港及中國為根據地之公司研究工作)之董事兼負責人員。簡女士為香港會計師公會之執業會員，英國特許公認會計師公會及新加坡執業會計師公會之資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員。彼獲證監會發牌可從事資產管理受規管活動(第九類受規管活動)。

尹銓輝先生，57歲，負責人員兼資產管理經理。尹先生畢業於侯斯頓大學，獲電機工程理學士學位。尹先生於過往任職建勤資產管理有限公司及其相關公司，擁有資產管理及物業管理經驗。其投資管理經驗包括向投資者提供證券投資及資產管理建議。在物業管理方面，尹先生擁有管理物業維修及翻新工程經驗。尹先生亦於機械及工程專業領域方面累積逾25年豐富經驗。

葉日華先生，43歲，物業及技術經理—葉先生於工程行業積逾22年經驗，在其22年職業生涯期間，彼曾參與多項大型項目，負責協調及監督樓宇設備安裝及建築商之工程保養，酒店(包括香港萬豪酒店)及商業樓宇之維修及翻新工程。在加入產業信託管理人之前，葉先生於富豪酒店國際有限公司任職首席工程師，並負責各項設施之操作及維修，以及監督富豪香港酒店之新工程。

蔡嘉嘉女士，26歲，認可人士、合規經理兼公司秘書—蔡女士擁有逾3年公司秘書經驗。彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。彼先後於二零零二年及二零零五年在香港取得法律學士學位及專業會計及資訊系統碩士學位。在加入產業信託管理人之前，蔡女士曾於世紀城市集團有限公司任職公司秘書主任，彼熟悉適用於私人及上市公司之香港規則及法例之循規事宜。

劉婉碧女士，40歲，行政及人力資源經理—劉女士於行政及人力資源事務方面積逾18年經驗。彼於二零零一年在香港取得人力資源管理文憑。在加入產業信託管理人之前，劉女士於世紀城市集團有限公司及富豪酒店國際有限公司任職財政及行政部門助理經理，負責人力資源相關事宜、統籌該部門之日常行政工作以及與分析員及基金經理協商。

阮慧秀女士，41歲，內部核數師－阮女士擁有逾15年於香港及加拿大累積之專業會計經驗。彼為安大略省Certified General Accountants (CGA)之會員及American Institution of Certified Public Accountants (AICPA)之會員。於加入產業信託管理人之前，阮女士曾任職一間總部設於香港之貿易公司中國業務部之財務及行政經理，負責內部審核、財務及管理會計、稅務及內部合規程序。

產業信託管理人之費用、成本及開支

產業信託管理人有權收取下列所述之基本費用、浮動費用、收購費用及出售費用。基本費用及浮動費用僅將由上市日期起支付。

產業信託管理人管理費(包括下述收購費用及出售費用)費率調高或架構有任何變動而超越下文所述之上限，必須獲基金單位持有人於根據信託契約規定而正式召開之基金單位持有人大會上以特別決議案批准。

應付予產業信託管理人之費用必須全數償付，不受任何限制或條件約束，不得有任何抵銷或反申索及無扣減或預扣任何本地或其他稅項。倘任何到期費用須扣減或預扣任何現在或未來稅項、關稅、負債，或任何政府主管機關徵收之其他費用，則須向產業信託管理人支付或償付額外款項，使產業信託管理人實際收取之款項與信託契約所訂之全數應付費用或償付金額相同。

基本費用

產業信託管理人之酬金包括於各財政年度，目前為每年按存置財產價值0.3%計算(上限為每年0.5%)之基本費用，乃於每月計算，其計算方法如下：

MF＝ 0.5%×DP / 365×該月產生基本費用之日數

當中：

MF＝ 月費

DP＝ 於前一個財政年度已公佈之經審核年度賬目所示之存置財產價值，惟首個財政年度之存置財產價值須為本發售通函所披露富豪產業信託之綜合總資產價值。

根據以上方程式計算之基本費用須進行如下調整：

調整＝0.5%×ADP－SMF

當中：

ADP＝有關財政年度富豪產業信託已公佈之經審核年度賬目所示之存置財產價值；而

SMF＝產業信託管理人於有關財政年度實際收取之每月基本費用金額。

倘上述調整為正數，富豪產業信託則須於富豪產業信託之經審核年度賬目刊發後30日內以現金向產業信託管理人支付該差額；倘上述調整為負數，產業信託管理人則須於有關財政年度富豪產業信託之經審核年度賬目刊發後30日內以現金向富豪產業信託支付該差額。上述調整之影響為有關某特定財政年度支付之基本費用總額將於該財政年度結束時按存置財產之價值計算。

透過向受託人發出書面通知，產業信託管理人可調低基本費用費率至許可限額以內。透過向全體基金單位持有人及受託人發出至少三個月事先書面通知，產業信託管理人可調高基本費用費率至許可限額以內。如基本費用費率雖調高至許可限額以上或其結構有所變動，必須根據信託契約內所規定而正式召開及舉行之基金單位持有人大會上，並以特別決議案批准。基本費用須於涉及基本費用月份內最後一日後起60日內於每月月底支付，倘前一財政年度經審核賬目尚未刊發之月份之基本費用，則須於有關經審核賬目刊發日期10個營業日內支付。

由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止，(a)有關初步酒店物業之基本費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人，(b)有關富豪產業信託所購入房地產(初步酒店物業除外)之基本費用須以現金方式支付予產業信託管理人，及(c)有關房地產以外之該部分存置財產之基本費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人。於二零一零年十二月三十一日以後，基本費用須以現金及／或基金單位(按產業信託管理人所選擇)方式支付予產業信託管理人。產業信託管理人可於基本費用相關年度一月十五日或之前選擇以現金及／或基金單位方式支付基本費用及(倘適用)各自以現金及基金單位方式每年支付基本費用之比例，並向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，而有關選擇一旦作出不可撤回。倘產業信託管理人並無作出選擇，則採用產業信託管理人於最近期作出之有效選擇，倘產業信託管理人以往並無作出選擇，基本費用則須以現金支付。

倘以基金單位方式支付其基本費用，則產業信託管理人有權按發行該等基金單位當時之市價收取(定義見信託契約)相關之基本費用之款額購得之基金單位數目。倘其基本費用超出毋須基金單位持有人批准而可發行基金單位之相關限額(包括20%之限額)且未能取得基金單位持有人批准，基本費用之超額部分則以現金方式支付予產業信託管理人。

浮動費用

產業信託管理人有權就每個財政年度為其本身自存置財產中收取產業信託管理人應得而仍未支付之浮動費用款項。就每一項物業每年應付產業信託管理人之浮動費用，目前為每年按該項物業之物業收入淨額3.0%(上限為每年5.0%)計算之年度金額。

由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止，與初步酒店物業有關之浮動費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人。於二零一零年十二月三十一日之後，浮動費用須以現金及／或基金單位(按產業信託管理人所選擇)方式支付予產業信託管理人。產業信託管理人可於每個財政年度年一月十五日或之前向受託人發出書面通知並向基金單位持有人作出公告，就上年度之浮動費用選擇以現金及／或基金單位方式支付浮動費用及(倘適用)各自以現金及基金單位方式每年支付基本費用之比例，而選擇一經作出即不可撤回。倘產業信託管理人於任何財政年度並無作出選擇，則採用產業信託管理人於過往財政年度所作出之最近期有效選擇(若有)，倘產業信託管理人以往並無作出選擇，則浮動費用須以現金支付。

倘以基金單位方式支付浮動費用，則產業信託管理人有權收取按發行該等基金單位時之市價，以相關浮動費用之款額購得之該等基金單位數目。倘其浮動費用超出毋須基金單位持有人批准而可發行基金單位之相關限額(包括20%之限額或房地產投資信託基金守則准許之其他百分比)且未能取得基金單位持有人批准，浮動費用之超額部分則將以現金方式支付。

以基金單位支付基本費用及浮動費用之限制

於每一財政年度(包括由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間)可發行予產業信託管理人作為支付產業信託管理人基本費用及浮動費用之基金單位最高數目，須以緊接之上一財政年度最後一日已發行基金單位數目加該財政年度為收購房地產融資而發行之基金單位數目(如有)不超過3%為限。產業信託管理人亦須於發行任何該等基金單位後作出公佈。

惟倘根據產業信託管理人採納之良好行為守則，產業信託管理人被禁止經營基金單位買賣，則產業信託管理人將被視為已選擇收取以現金支付基本費用及浮動費用。

儘管產業信託管理人可不時出售涉及產業信託管理人費用之已發行基金單位(惟於上市日期後6個月內期間受禁售期限制)，惟彼目前並無計劃出售基金單位。

收購費用及出售費用

產業信託管理人亦有權收取下列費用：

- 富豪產業信託直接或間接收購任何房地產之收購價(或根據富豪產業信託持有所購房地產之權益按比例(倘適用))之1.0%之收購費用。然而，就富豪產業信託收購初步酒店物業並不會向產業信託管理人支付任何收購費用。產業信託管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高不時建議收取之收購費用之費率，最高至(惟不得超過)信託契約所述之1.0%許可限額。收購費用將以現金方式，或(倘產業信託管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位方式，或部分以現金及部分以基金單位方式，向產業信託管理人支付。收購費用應在收購完成後21日內支付。倘以基金單位方式支付，產業信託管理人有權收取按用以撥付或部分撥付該收購(就此應付收購費用)之基金單位之同一發行價，以有關收購費用金額可購得之基金單位數目，或倘基金單位之發行並非用以撥付或部分撥付該收購，則按相當於緊接以下最早發生情況前聯交所10個交易日基金單位之平均收市價之最高者作為發行價可購得之該數目之基金單位：(a)訂立協議收購該房地產；(b)就收購該房地產作出公佈；及(c)完成收購該房地產；及

- 富豪產業信託直接或間接出售或出售任何房地產之售價(或按富豪產業信託持有所出售房地產之權益比例(倘適用))之0.5%之出售費用。出售費用應在出售完成後21日內支付。產業信託管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高不時建議收取之出售費用之費率，最高至(惟不得超過)信託契約所述之0.5%許可限額。出售費用將以現金方式，或(倘產業信託管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位方式，或部分以現金及部分以基金單位方式，向產業信託管理人支付。倘以基金單位方式支付，產業信託管理人有權收取按產業信託管理人釐訂相當於緊接以下最早發生情況前聯交所10個交易日基金單位之平均收市價之最高者作為發行價可購得之該數目之基金單位：(a)訂立協議出售該房地產；(b)就出售該房地產作出公佈及；(c)完成出售該房地產。

就收購或出售富豪產業信託之任何房地產而向第三方代理或經紀支付之任何款項，將由富豪產業信託之資產撥付。

受託人(徵詢產業信託管理人之意見行事)可依賴稅務顧問之推薦意見，並授權支付任何收購費用或出售費用(無論在富豪產業信託層面或有關特定目的投資工具層面)。

調高收購費用及出售費用之最高許可限額，必須取得基金單位持有人於根據信託契約規定而正式召開之基金單位持有人大會上以特別決議案批准。

產業信託管理人之辭任或撤換

產業信託管理人可透過向受託人發出60日書面通知辭任，而由受託人及證監會接納之公司取而代之。

此外，倘發生下列情況，受託人可事先發出書面通知將產業信託管理人撤換：

- 產業信託管理人進行清盤(根據受託人先前以書面批准之條款就重組或合併進行自動清盤除外)或對其任何資產委任財產接收人或就產業信託管理人委任司法管理人(或發生任何類似程序或就產業信託管理人委任類似人士)；

- 產業信託管理人不再從事資產管理業務；

- 產業信託管理人在受託人發出合理通知後(受託人已於30日前向產業信託管理人發出書面通知)並無履行或忽略履行或遵行由信託契約施加於產業信託管理人之任何重大責任；

- 代表已發行基金單位價值至少75%(不包括由產業信託管理人及與留任產業信託管理人有利害關係之基金單位持有人所持有或視為持有者)之基金單位持有人向受託人發出書面要求或通過特別決議案；

- 受託人有充分及足夠理由並以書面陳述該等理由及意見，認為撤換產業信託管理人乃為適當及符合基金單位持有人之利益；或

- 證監會撤銷批准產業信託管理人擔任富豪產業信託之管理人。

在出現上述任何情況下，產業信託管理人在收到受託人上述通知後須因此不再擔任產業信託管理人，而受託人須(經證監會事先同意後)透過蓋上其印章之書面委任其他公司，惟有關公司及產業信託管理人(若受託人認為屬合理所需)須訂立契約，而受託人認為根據房地產投資信託基金守則與有關公司訂立契約以確保其作為富豪產業信託管理人適當履行其職務乃屬必需或適當之措舉，倘產業信託管理人要求，有關契約內之「富豪」或「富豪產業信託」或其他簡稱不應成為富豪產業信託名稱之一部分，惟此條款在任何情況下不得損害受託人終止信託之權利，而終止富豪產業信託之權利歸屬於受託人。

倘產業信託管理人並無涉及欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約或其他章程文件或違反房地產投資信託基金守則或任何適用法律或規例，產業信託管理人概不會因根據信託契約善意作出之任何錯誤判斷或作出或蒙受或並無作出之任何事項或事宜招致任何責任。此外，就產業信託管理人因作為產業信託管理人而可能面臨之任何訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額所作出之彌償保證而言，產業信託管理人有權追索富豪產業信託之資產或其任何部分，惟因產業信託管理人及產業信託管理人之任何董事、僱員、工作人員、代理或代表欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、其他組織文件、房地產投資信託基金守則或任何適用法律及規例引起之訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額則除外。

於管理富豪產業信託及執行並履行其根據信託契約之職責及責任時，產業信託管理人可於其認為適當時(以適用監管規定准許之情況為限)轉授權力予其認為適當之任何人士或委任任何代理以進行富豪產業信託各項資產經營及管理之具體部分(但非全部)及根據信託契約授予產業信託管理人之任何權利、信託及酌情權，以行使其根據信託契約之任何或全部權力及酌情權，並履行其根據信託契約之全部或任何責任，惟產業信託管理人須一直對該等人士之一切作為及不作為完全負責，猶如該等作為及不作為乃由產業信託管理人本身作出。

於完成前，以客房數量計，富豪集團為香港最大酒店擁有人及營運商之一，並於香港聯交所上市(股份代號：78)，於最後實際可行日期之市值約達港幣65億元。富豪集團過往主要從事酒店與其他物業發展、酒店擁有權、酒店經營及管理業務。於全球發售完成後，富豪集團將專注於酒店與其他物業發展及酒店經營與管理業務(包括初步酒店物業)，而富豪產業信託則負責酒店擁有權業務。富豪集團擬繼續在物業發展及酒店管理方面物色商機，並首以中國主要城市為目標，從而在其專業知識及已建立之品牌知名度，以及富豪集團在香港之雄厚經營基礎上獲益。

富豪集團之其他業務活動包括在北京之一項多用途物業發展項目、香港南區豪宅物業發展項目富豪海灣擁有權益，以及管理兩間位於上海之酒店(如下文所述)。富豪集團透過一間持股50%之聯營公司，根據與當地合作夥伴組成之合營企業(上述聯營公司於合營企業擁有59%股權)，發展一個位於北京中央商業區之地盤，包括辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施。富豪海灣為一項豪宅物業合資項目，富豪集團佔70%權益，該項目由139座洋房組成，面積介乎3,900平方呎至5,800平方呎，全部洋房均享有全海景景緻。於最後實際可行日期，已售出以總代價逾港幣46億元共99座洋房物業。富豪集團管理之兩間位於上海之酒店—富豪環球東亞酒店及上海富豪東亞酒店，分別設有327間及349間客房。該兩間酒店均由與富豪集團並無關連之第三方擁有。

於二零零七年一月，富豪集團與於香港聯交所上市之四海國際集團有限公司(股份代號：120)簽訂一份意向書，參與於中國遼寧省瀋陽市之大型發展項目，當中涉及發展酒店、服務式公寓、購物中心、展覽場館、娛樂及消閒設施(「酒店及相關項目」)，據此，富豪集團將出任顧問，準備酒店及相關項目之可行性及市場研究及簡明設計。其亦將擁有優先權於酒店及相關項目投資55%權益(或雙方可能互相協定之若干百分比)，惟須待該上市公司與有關政府機關訂立具法律約束力之協議後，方可作實。

下列財務資料摘錄自富豪截至二零零六年九月三十日止九個月及於二零零六年九月三十日之經審核綜合財務報表。由於下列富豪集團業績概要包括有關初步酒店物業於出售前期間之資料，有關資料不應被視為可反映其未來表現。

綜合收益表

	截至二零零六年九月三十日止九個月
	(港幣百萬元)
收入	901.5
股東應佔盈利	315.1

綜合資產負債表

	於二零零六年九月三十日
	(港幣百萬元)
物業、廠房及設備	2,896.2
土地租賃預付款	1,071.3
於一共同控權合資公司之權益	2,021.7
其他非流動資產	557.1
流動負債淨額	(1,746.3)
非流動負債	(2,778.5)
	2,021.5
佔：	
已發行股本	84.6
可換股債券之股本部分	21.8
儲備	1,913.8
少數股東權益	1.3
	2,021.5

其他詳情請參閱富豪於二零零七年二月二十一日刊發致其股東之通函。

以下富豪集團於二零零六年九月三十日之未經審核備考資產負債表(下列數字已根據四捨五入原則作出調整)乃按首次公開發售已於該日完成之假設而編製，反映首次公開發售對富豪集團之財務狀況可能構成之潛在影響。

	備考[1]
	於二零零六年九月三十日
	(港幣百萬元)
物業、廠房及設備	10.1
一共同控權合資公司之權益	2,021.6
其他非流動資產	465.8
於富豪產業信託之權益	304.0
流動資產淨額	1,511.9
非流動負債	(132.6)
	4,180.8
佔：	
已發行股本	84.6
可換股債券之股本部分	21.8
儲備	4,073.1
少數股東權益	1.3
	4,180.8

其他詳情請參閱富豪於二零零七年二月二十一日刊發致其股東之通函。

附註：

(1) 此未經審核備考資產負債表乃摘錄自富豪於二零零七年二月二十一日刊發致其股東之通函及由富豪按多項假設編製，包括假設富豪產業信託收購初步酒店物業之應付總代價為港幣125億元及富豪集團將認購及保留於富豪產業信託72%之權益。

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程序已經制訂，以促使富豪產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為產業信託管理人及富豪產業信託所採納並將遵循之企業管治政策主要部分之概要。

認可架構

富豪產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之條文監管。產業信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權進行受規管之資產管理活動。產業信託管理人有三名人員根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4 章之規定，獲批准成為負責人員。

受託人已根據受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格根據房地產投資信託基金守則擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃受託人。

受託人及管理人之職責

受託人與產業信託管理人互相獨立。受託人主要根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管富豪產業信託之資產。產業信託管理人根據信託契約應履行之職責為根據信託契約管理富豪產業信託，特別是確保富豪產業信託資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。詳情請參閱「重大協議—信託契約」一節。

產業信託管理人董事會之職能

董事會由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

董事會主要監督產業信託管理人之日常事務管理及業務營運，並負責產業信託管理人之整體管治。董事會在產業信託管理人組織章程所界定之權限內行使一般權力，以確保管理層妥善履行及執行職責並享有適當報酬，並維持妥善之內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及產業信託管理人之表現。根據房地產投資信託基金守則，產業信託管理人須按基金單位持有人(產業信託管理人對其負有誠信責任)之最佳利益行事。

董事會組成

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於二十名董事組成。根據產業信託管理人之企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合產業信託管理人採納之循規手冊所載有關獨立性準則之人士。於任何時間，董事會至少三分一成員須為獨立非執行董事，且最少應有三名獨立非執行董事。獨立非執行董事之最長任期為九年。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席須為產業信託管理人之非執行董事；
- 董事會董事須具備豐富之商務經驗，包括酒店投資及管理、基金及資產管理及／或物業行業之專業知識。

董事會之組成會定期檢討以確保董事會由具備恰當專業知識及經驗之人士組成。

審核委員會

審核委員會由董事會自產業信託管理人之非執行董事中予以委任；審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事。於本發售通函刊發日期，審核委員會成員為石禮謙先生，J.P.、林烱偉先生及高來福先生，J.P.，彼等均為獨立非執行董事。高來福先生，J.P.已獲委任為審核委員會主席。審核委員會之職責為監控及評估產業信託管理人內部控制之質量和完整性。審核委員會亦審閱為納入產業信託管理人所發佈之財務報告而編製之資料之質素及可靠性。審核委員會負責提名外聘核數師並檢討外部審核在成本、範圍及表現諸方面是否適當。

審核委員會之責任亦包括：

(1) 審閱外部審核報告以確保對其中發現之內部控制不足之處由管理層採取適當及迅速之補救措施；

(2) 定期審閱及監控已採用之程序以確保遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及上市規則；

(3) 審閱所有內部審核評論；

(4) 審閱及監控已設立之規管關連人士交易之程序，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於富豪產業信託與「關連人士」(定義見房地產投資信託基金守則) 進行交易之規定；及

(5) 就委任及再次委任董事會成員以及就解除董事會任何在任董事職務向董事會提出建議。

披露委員會

披露委員會由董事會委任之產業信託管理人董事組成。披露委員會將包括產業信託管理人之行政總裁、一名非執行董事及一名獨立非執行董事。披露委員會之職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈之相關事宜。披露委員會亦與產業信託管理人之管理層合作，確保披露資料之準確性及完整性。

披露委員會之責任包括：

(1) 審閱公司披露事宜及公佈、財務報告、關連人士交易及可能存在利益衝突之地方，並就上述事宜向董事會提供建議；

(2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及監督富豪產業信託或其代表向公眾及相關之監管機構發佈資料之持續性、準確性、清楚程度、完整性及即時性；

(3) 於向公眾發佈前或向相關之監管機構存檔前(視乎適用情況)，審閱及批准富豪產業信託或其代表作出之所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；及

(4) 審閱向監管機構存檔之定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料。

業務風險之管理

董事會將每季開會一次或多次(如有需要)，並將根據先前批准之預算審核產業信託管理人及富豪產業信託之財務表現。董事會亦將檢討富豪產業信託之任何資產風險，審查負債管理，並根據富豪產業信託核數師之任何評議採取行動。

產業信託管理人已委任具備經驗及勝任之管理人員負責產業信託管理人及富豪產業信託之日常運作。評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及物業行業風險。批准主要交易前，其將審閱管理報告及個別發展專案之可行性研究。

利益衝突

由於富豪、其附屬公司及聯營公司於香港或香港以外地區從事及／或可能從事(其中包括)酒店物業之投資、發展及管理，故就收購或出售物業以及香港市場之旅客而言，富豪產業信託可能與富豪及／或其附屬公司或聯營公司直接競爭。

此外，儘管有不競爭契約之條文規定，惟無法保證富豪產業信託與富豪集團之間不會因收購物業以及在香港酒店市場競爭而發生利益衝突。

請參閱本發售通函之「架構及管理—關連人士交易」及「重大協議—不競爭契約」兩節。

此外，或會因修訂、延長及修改「重大協議」一節所述文件之條款而出現富豪產業信託之利益與富豪之利益發生衝突之情況。

產業信託管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

(1) 產業信託管理人將成為富豪產業信託專責管理人，不會管理任何其他房地產投資信託基金或參與任何其他房地產業務。

(2) 所有行政人員均由產業信託管理人以全職委任。

(3) 所有關連人士交易須根據本發售通函「架構及管理—關連人士交易」一節內載列之程序予以管理。

關連人士交易必須：

(i) 按公平原則以及在公開及透明情況下進行；

(ii) 由獨立物業估值師進行估值(涉及物業買賣之交易)；

(iii) 與富豪產業信託之投資目標及策略一致；

(iv) 符合基金單位持有人之最佳利益；

(v) 向基金單位持有人作出適當披露；及

(vi) 獲產業信託管理人之獨立非執行董事(或有關委員會)批准，及倘須基金單位持有人之事先批准時，產業信託管理人之獨立非執行董事(或有關委員會)須於予基金單位持有人之通函內所載函件中，確認交易之條款及條件為公平合理並符合基金單位持有人之最佳利益，及基金單位持有人應投票贊成決議案。

產業信託管理人必須向審核委員會證明所有關連人士交易均符合上述準則。倘關連人士交易之價值為房地產投資信託基金最近期資產淨值之5%或以上，須獲得基金單位持有人之事先批准。若一名基金單位持有人於富豪產業信託將進行之交易當中擁有有別於其他基金單位持有人權益之重大權益，該基金單位持有人將不獲准於為批准該交易而召開之基金單位持有人會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議之法定人數。

富豪產業信託已經提出申請並獲得豁免，無須就有關成立富豪產業信託而進行之若干交易嚴格遵守上述之規定，有關詳情於本發售通函「架構及管理—關連人士交易」一節說明。

已落實不同措施以確保富豪集團與富豪產業信託間之重大合約，就富豪產業信託而言能得到執行。

各出租人擁有終止各自租賃協議之權利(產業信託管理人之行政總裁由受託人委任為各出租人之唯一董事)，故有關終止權利為獨立於富豪集團而持有。如富豪集團違反租賃協議之條款及條件，將向董事會(董事會大多數成員均獨立於富豪集團)作出滙報。此外，受託人獲信託契約授權行使其作為出租人股東之控制權(包括但不限於撤換出租人之任何董

事)，倘受託人認為行使有關控制權乃屬符合信託契約、房地產投資信託基金守則或符合單位基金持有人最佳利益之必要舉措。該等措施乃就保障基金單位持有人於終止租賃協議中之利益而設。

基金單位持有人會議

除於每年間舉行之任何其他基金單位持有人會議外，富豪產業信託將每年(二零零六年及二零零七年除外)舉行一次基金單位持有人大會作為週年大會。受託人或產業信託管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於10%已發行及發行在外之基金單位)以書面要求，產業信託管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少14日前(倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須於大會召開至少21日前向基金單位持有人發出通知)送交基金單位持有人，通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

合共登記持有不少於現時10%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或以委派代表出席且登記持有不少於25%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人。

續會

倘相距基金單位持有人大會指定召開時間半小時之內基金單位持有人出席人數仍未達法定人數，會議須押後至不少於15日後之日期及時間，在產業信託管理人或受託人(倘適用)指定之地點舉行。在該等續會上，親身或以委任代表出席續會之基金單位持有人(不論出席續會之基金單位持有人人數或彼等持有之基金單位數目)將成為處理事務之法定人數，而原先大會之委任表格於其所示簽署日期起計12個月仍然有效(有關委任表格另有說明則除外)。

申報及透明度

富豪產業信託將根據香港公認會計原則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半個財政年度之賬目。根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託之年報及賬目須於各財政年度結算日後4個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各半個財政年度後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據房地產投資信託基金守則之規定，產業信託管理人將確保適時公佈有關富豪產業信託之重大消息及發展，以便基金單位持有人能夠獲悉富豪產業信託之狀況。公佈將最低限度在一份香港主要英文日報及一份中文日報上刊登或透過日後證監會及／或香港聯交所許可之其他方式發表。

上市後發行額外基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，發行額外基金單位，均須遵守房地產投資信託基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，所發行之額外基金單位，須*按比例*優先向現有基金單位持有人發售，但是基金單位可以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於在上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。

富豪亦受限於其所持基金單位之若干限制，有關詳情載於本發售通函「主要投資資料及摘要－全球發售」一節。

董事、產業信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位之權益及買賣基金單位

為監察及監督基金單位之買賣，產業信託管理人已採用載有關於董事及產業信託管理人進行買賣規則之良好行為守則。根據此一守則，有意買賣基金單位之任何董事或產業信託管理人須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII 及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定。此外，董事不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為本身或他人謀取利益。

董事若知悉或參與任何就擬進行且屬重要交易之收購或出售而作出之磋商或協定或任何可影響價格之資料，必須在知悉或參與後即避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則適當披露有關資料為止。參與有關磋商或協定或知悉任何可影響價格資料之董事，應向並不同樣知情之董事，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，提醒彼等務必不要在相關期間買賣富豪產業信託之證券。

同樣地，倘產業信託管理人擁有任何尚未公佈之可影響價格之資料，須在知悉該等資料時即避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則適當披露該等資料為止。

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准富豪產業信託任何期間之業績及根據房地產投資信託基金守則所規定須刊發富豪產業信託任何期間之業績公佈之期限(以較早者為準)之前一個月開始，至公佈業績日期止之期間內，除特別情況外，董事或產業信託管理人不得買賣任何富豪產業信託基金單位。在任何情況下，倘董事或產業信託管理人進行買賣，董事或產業信託管理人必須遵守由產業信託管理人採納載有董事及產業信託管理人進行基金單位買賣之規則之良好行為守則所載之程序。

良好行為守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至產業信託管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。

如果根據產業信託管理人之循規手冊所載之良好行為守則，產業信託管理人不得買賣基金單位，則產業信託管理人不可選擇收取基金單位作為其費用，並將被視為選擇收取現金作為其費用。

產業信託管理人亦已採納監察產業信託管理人之董事、行政總裁及產業信託管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV 部之證券權益披露監管條文須被視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人之董事和行政總裁及每名透過或借助該等基金單位持有人提出索償之所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所及產業信託管理人其持有之富豪產業信託基金單位數目。產業信託管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士之名義下記錄該項通知規定之詳情及登錄之日期。受託人及任何基金單位持有人可於受託人向產業信託管理人發出合理要求後查閱上述之登記名冊。有關信託契約之其他詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，與若干事項有關之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特別批准。該等事項包括：(i)產業信託管理人為富豪產業信託制訂之投資目標及／或政策之改變；(ii)於收購構成富豪產業信託資產一部分之任何土地後兩年內出售該等土地或該等土地之權益、選擇權或權利，或於收購該等土地後兩年內出售持有富豪產業信託之該等土地或該等土地之選擇權或權利之任何物業公司之股份；(iii)產業信託管理人費用增幅超過獲准限額或結構改變；(iv)受託人費用增幅超過獲准限額或結構改變；(v)信託契約之若干修改（信託契約訂明者除外）；(vi)終止富豪產業信託；及(vii)富豪產業信託之合併。

基金單位持有人亦可透過特別決議案，罷免及委任核數師或將受託人及產業信託管理人免職。

如上文所述，通過特別決議案所需之法定人數，須為合共登記持有不少於已發行及發行在外基金單位之25% 並親身或委派代表出席之兩名或以上基金單位持有人； 倘須舉行續會，親身或以委任代表出席之基金單位持有人（不論出席大會之基金單位持有人人數及彼等持有之基金單位總數）將成為法定人數。

關連人士交易詳情

全球發售完成後，富豪產業信託與下文所述人士之間將進行持續交易，該等交易將構成富豪產業信託之關連人士交易(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)。該等交易及富豪產業信託就房地產投資信託基金守則第8章關連人士交易之相關條文尋求修訂或豁免之詳情載於下文。

簡介

繼全球發售完成後，產業信託管理人、富豪產業信託及由富豪產業信託持有或控制之其他公司或實體(統稱「**富豪產業信託集團**」)及與富豪產業信託有關連或聯繫之人士之間，將進行且可能不時持續進行多項交易。

房地產投資信託基金守則載列有關規則(「**關連人士規則**」)，規管富豪產業信託集團與若干界定類別之「關連人士」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)之間進行之交易。就房地產投資信託基金守則而言，該等交易將構成「關連人士交易」。

除「主要持有人」(即持有10%或以上已發行基金單位之持有人)外，富豪產業信託之「關連人士」還包括(其中包括)：

(i) 受託人及與受託人屬同一集團之各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)之公司(「**受託人關連人士**」)。因此，富豪產業信託之「關連人士」名單將包括德意志銀行及其集團旗下其他成員公司，因為受託人為德意志銀行之全資附屬公司；及

(ii) 產業信託管理人之董事及彼等各自之「聯繫人」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)。就此而言，產業信託管理人之董事之「聯繫人」包括(其中包括)彼等為董事之其他公司。

產業信託管理人已建立內部監控制度，旨在確保富豪產業信託集團與其「關連人士」之間進行之關連人士交易受到監管，並按符合房地產投資信託基金守則之條款進行。根據房地產投資信託基金守則之規定，所有關連人士交易必須按公平原則進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

產業信託管理人已就(a)富豪產業信託集團及富豪關連人士集團或產業信託管理人集團之間進行之交易；及(b)受託人關連人士與富豪產業信託集團之間進行之交易，申請若干豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則之規定。該等豁免受下文「架構及管理—關連人士交易—若干交易及人士之豁免」分節所述條件規限。

內部監控

產業信託管理人已建立內部監控制度，旨在確保富豪產業信託集團與其「關連人士」之間進行之關連人士交易受到監管，並按符合房地產投資信託基金守則之條款進行。所有關連人士交易必須：

(i) 按公平原則以及在公開及透明情況下進行；

(ii) 由獨立物業估值師進行估值(涉及物業之交易)；

(iii) 與富豪產業信託之投資目標及策略一致；

(iv) 符合基金單位持有人之最佳利益；

(v) 向基金單位持有人作出適當披露；及

(vi) 獲產業信託管理人之獨立非執行董事(或有關委員會)批准，及倘須基金單位持有人之事先批准時，產業信託管理人之獨立非執行董事(或有關委員會)須於予基金單位持有人之通函內所載函件中，確認交易之條款及條件為公平合理並符合基金單位持有人之最佳利益，及基金單位持有人應投票贊成決議案。

產業信託管理人必須向審核委員會證明所有關連人士交易均符合上述準則，當中可能涉及(如可實行)向產業信託管理人之非關連人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。倘關連人士交易之價值為富豪產業信託最近期資產淨值之5%或以上，須獲得基金單位持有人之事先批准。若一名基金單位持有人於將進行之交易當中擁有重大權益而該權益乃有別於其他基金單位持有人之權益，該基金單位持有人將不獲准於為批准該交易而召開之基金單位持有人會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議之法定人數。

產業信託管理人須調查及監察富豪產業信託之所有交易，以確定該等交易是否關連人士交易。此外，產業信託管理人須保存富豪產業信託訂立之所有關連人士交易之記錄，以及訂立該等交易之基準，包括向獨立估值師取得支持該等基準之任何報價。產業信託管理人亦須於其內部審核計劃內載入對富豪產業信託所訂立之所有關連人士交易之檢討。

就富豪產業信託集團之成員公司在一般業務過程中向富豪產業信託關連人士出租房地產而言，須就此等目的，參考有關租約年期之租值，對該等交易進行評估。

若干交易及人士之豁免

富豪產業信託集團、富豪關連人士集團及╱或產業信託管理人集團之間進行之若干關連人士交易之豁免

證監會已就富豪產業信託集團、富豪關連人士集團及╱或產業信託管理人集團之間進行以下類別之關連人士交易，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定：

(i) 租賃協議

各物業公司已與承租人就初步酒店物業訂立個別租賃協議，承租人為富豪關連人士集團之成員公司。租賃協議年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各租賃協議之條款，承租人有權經營及管理其中一項初步酒店物業，因此，於租賃協議期內來自經營有關初步酒店物業之收入，須由承租人保留。

(ii) 酒店管理協議

根據各租賃協議之條款，承租人已透過簽訂一項由(1)有關出租人、(2)承租人、(3)酒店管理人、(4) Holding SPV及(5)富豪訂立為期20年之協議，委託酒店管理人負責有關初步酒店物業之經營及管理。

各出租人成為各酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據酒店管理協議繼續管理相關之初步酒店物業。

Holding SPV亦成為酒店管理協議之訂約方。於各租賃協議期內，Holding SPV須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日就傢俬、裝置及設備並設立現金儲備，有關現金儲備由承租人供款，倘根據年度租金檢討仍須就傢俬、裝置及設備儲備供款，則可能於二零一零年十二月三十一日後繼續供款。

承租人與酒店管理人為富豪關連人士集團之成員公司。

(iii) 租賃擔保

富豪已無條件及不可撤回地擔保支付承租人根據租賃協議不時欠負或應付出租人之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

富豪亦已促成將由德意志銀行(目前獲穆迪投資者服務給予Aa3(發行人評級)及獲標準普爾評級服務公司給予AA-(優先無擔保)信貸評級之銀行)香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，以涵蓋富豪及承租人之付款責任，年期直至二零一一年六月三十日止，富豪並進一步承諾(除非租賃協議已終止)，上述或其他相等安排將按相同條款一直存在及生效直至租賃協議年期結束為止，金額相等於(i)共同委任之獨立專業估值師於各年度租金檢討時釐定之抵押按金金額；(ii)該估值師於各年度租金檢討時釐定之年度基本租金之50%及(iii)租金下限之50%三者中之最高者。此外，富豪亦已承諾根據租賃擔保維持最低有形資產淨值不少於港幣40億元。

(iv) 買賣協議

受託人已與賣方及富豪訂立一項買賣協議，據此，受託人有條件同意收購Holding SPV之全部已發行股本，而Holding SPV間接持有擁有初步酒店物業之物業公司及承兑票據。

買賣協議載有賣方完成酒店擴充計劃之承諾。富豪已就賣方根據買賣協議須履行之責任作出擔保。賣方亦承諾支付有關拆除及清理連接富豪東方酒店與前香港國際機場之天橋之所有成本及開支，並就因拆除及清理天橋而引致之任何損失、損壞、成本、開支及其他負債向產業信託管理人、受託人及凱麗酒店有限公司作出彌償。此外，賣方須就富豪產業信託集團遵守由香港建築事務監督(Hong Kong Building Authority)於二零零四年四月十六日向寶城大樓業主立案法團發出而尚未履行之修葺令第DR03344/K/03/TCW/TE號所產生或招致之一切成本、開支、損失及負債負責。

(v) 商標特許契約

富豪之全資附屬公司Regal International Limited已與產業信託管理人、Holding SPV、控股公司、融資公司一及出租人訂立商標特許契約。Regal International Limited已就為說明各初步酒店物業之擁有權及／或與各初步酒店物業業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各出租人授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

(vi) AEP代理契約

為促使酒店擴充計劃進行，有關物業公司、富豪之全資附屬公司Regal Contracting Agency Limited(「**AEP代理**」)與富豪已訂立AEP代理契約，據此，各物業公司委任AEP代理代其訂立AEP合約。然而，除非有關物業公司已給予其事先書面同意(在下文(i)項之情況下，不得被無理耽擱)，否則AEP代理不得有任何權力使任何物業公司(i)就AEP合約承擔任何負債(支付合共不超過如本發售通函所載就其初步酒店物業之酒店擴充計劃估計成本之合約金額之負債，連同上限為該估計成本30%之超支費用除外)；或(ii)導致其任何資產負有產

權負擔或解除任何其他責任。AEP代理須統籌及確保根據買賣協議之條款進行並完成酒店擴充計劃。富豪已就AEP代理根據AEP代理契約承擔之責任作出擔保，並承諾就物業公司因AEP代理不付款或任何類型違約而蒙受之所有損失及損害作出彌償。AEP代理已承諾就物業公司因AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並同意(其中包括)於款項到期或應付時代表物業公司支付所有款項，及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據AEP合約須履行之職責。

豁免條件

(i) *存續期*

有關文件之豁免期如下表所列，惟有關關連人士交易須根據有關文件之條款及條件妥當及適當地進行。

協議／契約	豁免期
買賣協議	上市日期至二零零九年十二月三十一日
租賃協議	上市日期至二零一五年十二月三十一日或終止日期，以較早發生者為準
租賃擔保	上市日期至最後存續日期
酒店管理協議	由上市日期起計為期20年或提早終止日期，以較早發生者為準
商標特許契約	上市日期至到期日期或終止日期，以較早發生者為準
AEP代理契約	上市日期至二零零九年十二月三十一日

(ii) *並無重大變動*

未經房地產投資信託基金守則第8.11段所指之基金單位持有人(於有關交易中擁有重大權益者除外)(「**獨立基金單位持有人**」)於基金單位持有人大會以普通決議案批准，富豪產業信託或其代表不得對其任何權利或對有關文件之條款及條件規定之關聯人士之任何責任作出重大改變或豁免或解除。

(iii) 年度限額

所有受AEP代理契約規限之AEP合約交易總值，不得超過下列有關期間之年度限額：

二零零七年：港幣380,000,000元
二零零八年：港幣40,000,000元

上述金額總和相當於港幣420,000,000元，較酒店擴充計劃之預測成本總值多出約30%，此乃考慮到超支費用並假設將與富豪旗下實體延長所有AEP合約。然而，AEP合約未必於預期曆年訂立，上述任何年度之年度限額未動用部分，將順延至下年。

(iv) 於報告及業績公佈內作出披露

有關關連人士交易之詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於富豪產業信託之半年及年度報告與業績公佈內披露。

(v) 房地產投資信託基金守則第10章

產業信託管理人須確保遵守房地產投資信託基金守則第10章之適用披露規定。產業信託管理人須於盡快可行之情況下以公佈方式，知會基金單位持有人評估富豪產業信託狀況所需之資料，該等資料包括，但不限於倘出現(i)目標完成日期(如買賣協議所述)或最後期限之延期或延遲進行酒店擴充計劃及／或支付算定損害賠償／現金賠償；(ii)根據租賃擔保支付任何款項；(iii)支付酒店管理費(由富豪產業信託支付予酒店管理人)；(iv)根據租賃協議進行之年度租金檢討及由共同委任之獨立專業物業估值師釐定之市值租金方案詳情及(v)違反上述已獲豁免文件之任何條款。

(vi) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，產業信託管理人須委聘富豪產業信託之核數師及與其協定就所有關連人士交易執行若干審閱程序。核數師將根據其所進行之工作向產業信託管理人滙報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

(a) 獲得產業信託管理人董事會(包括產業信託管理人之所有獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」))批准；

(b) 按規管該等交易之協議／契約之條款及產業信託管理人內部程序訂立；及

(c) 有關根據AEP代理契約訂立之所有AEP合約交易總值並無超過上文所述之相關年度限額。

(vii) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事須每年審閱有關之關連人士交易，並在富豪產業信託訂立該等交易之有關財政期間之年報內確認該等交易為：

(a) 在富豪產業信託之一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託給予或獲自(視乎適用情況)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據規管該等交易之有關協議／契約及產業信託管理人之內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(viii) 查閱賬目及記錄

產業信託管理人須讓及須促使有關關連人士交易之對手方讓富豪產業信託之核數師可充分查閱有關記錄，以就交易作出報告。

(ix) 向證監會發出通知

如產業信託管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文(vi)及／或(vii)所述事項，產業信託管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大修訂，或如房地產投資信託基金守則其後作出修訂而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，產業信託管理人須全面遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。

董事會意見

董事會(經所有獨立非執行董事批准)確認：

(i) 上述協議／契約之條款(包括租賃協議之年期連同酒店管理協議)乃合乎業內該類合約之一般慣例。

(ii) 於上市日期仍然存續之各關連人士交易，乃於富豪產業信託集團有關成員公司之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合基金單位持有人之整體利益；

(iii) 就將於上市日期後訂立之交易，各有關交易須於富豪產業信託集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合基金單位持有人之整體利益；及

(iv) 上述AEP合約年度限額及該等年度限額之基準屬公平合理，並符合基金單位持有人之整體利益。

獨家上市代理人之意見

美林遠東有限公司以其作為富豪產業信託獨家上市代理人之身份已確認，按其意見認為，就根據證券及期貨條例第IV部認可富豪產業信託及基金單位在香港聯交所上市而言，於上市日期仍然存續之關連人士交易，乃在富豪產業信託之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，符合有關類別合約之一般商業慣例，屬公平合理且符合基金單位持有人之整體利益。尤其是，彼已確認租賃協議連同酒店管理協議(包括但不限於其各自之年期及有關租金按金之規定)乃與有關類別合約正常業務慣例一致，屬公平合理且符合基金單位持有人之整體利益。

獨立物業估值師之意見

富豪產業信託之獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司確認，按其意見，租賃協議連同酒店管理協議(包括但不限於其各自之年期及有關租金按金及終止之規定)乃符合日常業務條款，且與業內該類合約之一般慣例一致。

受託人關連人士與富豪產業信託集團間進行之若干關連人士交易之豁免

產業信託管理人亦已就受託人關連人士與富豪產業信託集團之間進行之若干交易，申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之規定。

就本節而言：

(i) 「**德意志集團**」指德意志銀行及其附屬公司，及除非本發售通函內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其以富豪產業信託受託人身份所成立之該等附屬公司)；

(ii) 「**受託人關連人士**」包括(a)受託人之董事、高級行政人員或高級職員及(b)受託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司；

(iii) 「**富豪產業信託**」指富豪產業信託，一個根據香港法例成立之單位信託基金(及按文義所指，包括其控制之實體)；及

(iv) 「**富豪產業信託集團**」指富豪產業信託及其控制之實體。

為支持要求豁免之申請，產業信託管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括持續符合以下一般條件(「**一般條件**」)：

(i) 關連人士交易將以公平之方式按正常商業條款及符合富豪產業信託基金單位持有人整體利益之方式進行；

(ii) 產業信託管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保關連人士交易按符合房地產投資信託基金守則之條款受到監察及進行；

(iii) 產業信託管理人信納受託人之內部監控及遵例程序，例如分隔措施，以確保受託人之營運獨立於德意志集團之其他銀行、金融服務及其他業務部門及業務；及

(iv) 產業信託管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在產業信託管理人認為就保障基金單位持有人之利益而言屬必需之情況下，代表富豪產業信託採取行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表富豪產業信託與受託人關連人士訂立之任何交易或協議而對有關受託人關連人士採取行動或展開法律程序。

另外，及就本豁免而言，受託人及德意志銀行(代表其本身及其附屬公司)各自已向證監會作出承諾，於與富豪產業信託進行交易時其將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會承諾，其將不會參與代表富豪產業信託就與受託人關連人士訂立任何交易之事宜作出任何決定，惟僅受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職責之情況除外。

授出豁免之前提為，該等豁免只適用於僅因及只要受託人仍擔任為富豪產業信託之受託人而涉及受託人關連人士之關連人士交易。如因其他情況導致進行關連人士交易，將受房地產投資信託基金守則第8章規管。

縱有上文所述，如情況其後有任何變動，影響任何豁免，證監會保留檢討或修訂任何豁免之條款及條件之權利。倘日後對房地產投資信託基金守則作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，產業信託管理人須即時採取措施，確保在合理時間內符合該等規定。

與受託人關連人士進行之一般銀行及金融服務

作為一般規則，產業信託管理人必須向審核委員會證明該等交易符合上文所載之一般條件，可能牽涉(如可實行)向與受託人沒有關連之人士取得報價。舉例說，就非日常「公司融資交易」而言，應有程序以確保(a)價格為具競爭力之「最佳價格」(經考慮所尋求服務之性質及市況)；及(b)受託人不得參與挑選交易之訂約方。所有關連人士交易將由產業信託管理人之獨立非執行董事批准，以確保該等交易以符合富豪產業信託基金單位持有人之整體最佳利益之方式進行。

根據上文所概述之監控措施，產業信託管理人擬就富豪產業信託集團與德意志集團之間進行之交易採納及遵守若干政策。此外，產業信託管理人可不時委託德意志集團向富豪產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」，而毋須受房地產投資信託基金守則第8章之任何公佈或基金單位持有人批准之規定所規限。此外，房地產投資信託基金守則第8章有關該等交易之披露及申報規定須按下文所述作出修訂。就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

(i) 向德意志集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)之成員公司或相當之海外機構存款及與其進行其他「銀行業務」(定義見銀行業條例)，而該等服務乃按公平之商業條款提供；

(ii) 德意志集團中介公司批出貸款，是在富豪產業信託集團之一般業務過程中進行之交易，並且是按公平之商業條款向富豪產業信託集團提供或為其安排；及

(iii) 構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)之相關金融服務，以及富豪產業信託集團在一般及日常業務過程中所需之其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃條例下之退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務)。

為免生疑，本文內所指之「一般銀行及金融服務」不包括「公司融資交易」(定義見下文「公司融資交易」之豁免)。

縱有上文所述，富豪產業信託之年報內必須披露德意志集團於每一財政年度向富豪產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」相關交易之概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士身份。產業信託管理人之獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

(a) 在富豪產業信託之一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託給予或獲自(視乎適用情況)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據規管該等交易之有關協議，按公平合理及符合富豪產業信託基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，須委聘富豪產業信託之核數師對產業信託管理人執行若干協定之審閱程序，並向產業信託管理人報告(「**核數師報告**」)(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循產業信託管理人有關該等交易之內部程序，並符合發售文件所披露之條款；(b)已接獲產業信託管理人董事會(包括所有獨立非執行董事)批准；(c)乃按照富豪產業信託之定價政策；(d)已按照規管該等交易之協議之條款訂立；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為富豪產業信託之關連人士交易：

(i) 德意志集團作為第三方人士之代名人、託管人、代理人或受託人，與富豪產業信託集團進行「代理人交易」；

(ii) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與富豪產業信託集團進行交易，而德意志集團旗下之公司為該集體投資計劃之管理人或受託人，但該交易並非德意志集團之自營交易；及

(iii) 如德意志集團之成員公司(受託人除外，除非受託人為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，及(如適用)受香港聯交所之上市規則載列之申請及分配規則所規限，收購、購買、認購、出售或處置富豪產業信託基金單位。為免生疑，德意志集團於香港聯交所買賣富豪產業信託基金單位將不是一項關連人士交易。

與德意志集團進行公司融資交易之豁免

證監會已就富豪產業信託集團與德意志集團之間進行之若干「公司融資交易」授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9條及8.11條須尋求基金單位持有人事先批

准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章有關該等交易之披露及申報規定須如下文第(A)至(F)項之條件所述予以修訂。就本豁免而言，「公司融資交易」指：

(i) 德意志集團以包銷或安排身份參與或擔任富豪產業信託上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平方式按正常商業條款進行，而其主要目的為向德意志集團以外之人士發售或分銷證券；

(ii) 就富豪產業信託集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而作出之借貸及借款或其他相關安排(包括就該等債項而作出之利率掉期安排)；及

(iii) 「公司顧問交易」，即向富豪產業信託集團提供公司融資意見，不包括上文第(i)及(ii)段所述之交易，惟德意志集團於某一財政年度為富豪產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以富豪產業信託最新公佈之資產淨值之1%為上限。

為免生疑，「公司融資意見」指有關以下所述之意見：

(1) 遵守或有關香港聯交所證券上市規則、香港聯交所創業板上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；

(2) (a)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(b)向公眾人士收購證券之要約；或(c)接納第(a)或(b)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或

(3) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

授出上述豁免之條件為：

(A) 富豪產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之顯著之資料披露，及就此一豁免第(i)及(ii)段所述之公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；

(B) 年報載有就該財政年度為富豪產業信託集團進行公司融資交易而向德意志集團支付之費用總額之披露；

(C) 年報載有關於費用超過港幣1,000,000元之任何公司融資交易之披露：(a)該交易之進行及性質；(b)進行交易之各方及(c)進行交易之日期；

(D) 年報披露產業信託管理人及受託人各自作出之聲明，確認上文(i)、(ii)及(iii)所述之公司融資交易已遵守豁免之一般條件，而受託人並沒有參與就代表富豪產業信託訂立任何公司融資交易作出任何決定(惟受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務除外)，包括挑選交易之財務顧問；

(E) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款及信納該等交易是按以下所述訂立之聲明：

(a) 在富豪產業信託之一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託給予或獲自(視乎適用情況)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據規管該等交易之有關協議，按公平合理及符合富豪產業信託基金單位持有人整體利益之條款訂立；及

(F) 核數師報告應涵蓋所有有關公司融資交易。

縱有上述豁免，如德意志集團於某一財政年度為富豪產業信託集團進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費，超出富豪產業信託最新刊發之經審核賬目所示富豪產業信託最近期資產淨值之1%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易之規定將會適用。此外，為免生疑，如根據交易之性質(德意志集團按上文「公司融資交易」所述之身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(且未獲證監會豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈而予以免除)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露德意志集團之職責及委聘之有關條款。

根據上文所述，產業信託管理人董事會(包括所有獨立非執行董事)認為：

(1) 豁免符合富豪產業信託基金單位持有人之整體利益；

(2) 已信納受託人有關受託人之營運乃獨立於德意志集團之其他銀行部門／業務之內部監控程序；

(3) 經考慮富豪產業信託基金單位持有人之整體利益，德意志集團於有關財政年度從德意志集團與富豪產業信託之間進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費上限金額及釐訂上限金額之基準為公平合理；及

(4) 各關連人士交易須於富豪產業信託之一般業務過程中按正常商業條款及符合富豪產業信託基金單位持有人之整體利益訂立。

基金單位持有人之授權

產業信託管理人將來可隨時就產業信託管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認關連人士規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何適用之證監會規定或適用之房地產投資信託基金守則條文規限下尋求一般授權。該等授權可包括持續或擴大現有豁免之適用範圍(包括上文「架構及管理－關連人士交易－受託人關連人士與富豪產業信託集團間進行之若干關連人士交易之豁免」分節所列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐訂根據一般授權擬進行之交易之交易價格或其他有關條款之方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商業條款進行、是否不會損害富豪產業信託及基金單位持有人之利益，以及該等交易之條款及條件是否公平合理提供意見。

審核委員會就關連人士交易之職責

審核委員會將定期審閱所有關連人士交易(而產業信託管理人之執行董事或管理團隊將按半年度基準向審核委員會遞交報告，以供審閱所有關連人士交易)，藉以確保其符合產業信託管理人之內部監控制度及房地產投資信託基金守則有關條文及據此授予之任何豁免。審閱程序包括查核有關交易之性質及其證明文件，或審核委員會認為必要之其他資料。

倘審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易之審閱及批准程序。

公佈及申報

上述任何類別之關連人士交易將由富豪產業信託之核數師審查，並於富豪產業信託半年報告及年報及賬目中予以披露。

有關成立富豪產業信託及全球發售之關連人士交易

受託人已代表富豪產業信託與產業信託管理人及產業信託管理人或富豪之若干關連人士就成立富豪產業信託及全球發售訂立多項交易。該等關連人士交易如下：

信託契約

富豪產業信託根據產業信託管理人與受託人訂立之信託契約成立。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

買賣協議

富豪(作為擔保人)及賣方與產業信託管理人及受託人已就收購Holding SPV之股份、承兑票據及完成酒店擴充計劃訂立買賣協議。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議」一節。

稅務彌償保證契約

富豪(作為擔保人)與賣方已訂立以受託人(代表富豪產業信託)及Holding SPV(為其本身及代表富豪產業信託之全資附屬公司及作為其代理人及受託人)為受益人之稅務彌償保證契約。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議」一節。

租賃協議

出租人已與承租人就完成後租賃初步酒店物業訂立租賃協議。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議」一節。

租賃擔保

富豪已與各出租人及受託人就承租人根據各租賃協議須履行之付款責任訂立租賃擔保。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議」一節。

除本發售通函所披露者外，受託人並無與產業信託管理人，或產業信託管理人或富豪之任何關連人士就成立富豪產業信託及全球發售訂立任何其他交易。

酒店管理協議

出租人已與Holding SPV、承租人、酒店管理人及富豪就於完成後管理初步酒店物業訂立酒店管理協議。

其他持續交易

除上文所披露者及「重大協議」一節披露之該等重大協議外，據董事所知，於全球發售完成後並無可能繼續進行之關連人士交易。

就證監會認可富豪產業信託而言，產業信託管理人已為有關修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則之若干規定向證監會提出申請並已獲其批准。該等修訂及豁免之概要載列如下。

關連人士交易－房地產投資信託基金守則第8章

富豪產業信託已就房地產投資信託基金守則所指富豪產業信託之若干持續關連人士交易向證監會申請並已獲其批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干條文。獲得豁免之詳情為：(i)富豪產業信託集團、富豪關連人士集團及／或產業信託管理人集團間進行之若干關連人士交易；及(ii)受託人關連人士與富豪產業信託集團間進行之若干關連人士交易，均載於本發售通函「架構及管理—關連人士交易」一節。

有關以基金單位支付管理人費用之豁免

根據信託契約之條款，產業信託管理人將以基本費用、浮動費用、收購費用及出售費用之形式收取其酬金。根據守則第12.2條，將發行予關連人士而非按比例計算提呈予基金單位持有人之新基金單位，須於基金單位持有人大會上由基金單位持有人以普通決議案形式批准。產業信託管理人已向證監會申請並獲其批准，就向產業信託管理人發行基金單位作為支付全部或部分基本費用及浮動費用而豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第12章之規定，惟受下述條件所限：

(i) 發行予產業信託管理人作為支付富豪產業信託每一財政年度之全部或部分基本費用及／或浮動費用之基金單位數目，將計入根據房地產投資信託基金守則第12.2段產業信託管理人毋須基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行之已發行基金單位20%(或房地產投資信託基金守則不時批准之任何其他百分比)之部分；

(ii) 於每一財政年度，可發行予產業信託管理人作為支付該財政年度之全部或部分基本費用及／或浮動費用之基金單位最高數目，須以緊接之上一財政年度最後一日已發行基金單位總數之3%加有關財政年度為富豪產業信託收購之任何房地產融資而發行之基金單位數目(如有)為限；

(iii) 向產業信託管理人發行任何基金單位以支付其全部或部分基本費用及／或浮動費用，須嚴格按照信託契約之規定進行；及

(iv) 倘以基金單位形式支付之全部或部分基本費用及／或浮動費用超逾房地產投資信託基金守則第12.2段及上文(ii)段所載之有關限額，而並無取得基金單位持有人就此目的發行基金單位之批准，則該基本費用及／或浮動費用之超額部分將由富豪產業信託以現金向產業信託管理人支付。

有關房地產投資信託基金守則第7.6段之豁免

根據房地產投資信託基金守則第7.6段，倘一個計劃透過收購特定目的投資工具購入房地產，發售通函必須載入包括特定目的投資工具於緊接收購前三個財政年度各年(或任何其他適合期間)之損益表之會計師報告。

富豪產業信託已向證監會申請並已獲其批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.6段有關載入前身集團截至二零零六年十二月三十一日止年度損益表之規定，惟條件是富豪產業信託將須於二零零七年三月三十一日或之前上市。前身集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之綜合業績已編製並載於本發售通函附錄一。

產業信託管理人申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.6段乃基於在全球發售前，將無充足時間編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.6段可能帶來不必要之負擔。經對截至本發售通函刊發日期之前身集團作出充份盡職審查後，產業信託管理人確認，前身集團之財務及經營狀況自二零零六年九月三十日(即會計師報告所指期間之最後一日，有關全文載於本發售通函附錄一)以來並無出現重大不利變動，且並無發生將對會計師報告所示資料造成重大影響之事件。

有關富豪產業信託三層架構之豁免

為收購初步酒店物業，為促成收購額外物業及處置、為實現Holding SPV根據經彼等批准之傢俬、裝置及設備預算運用傢俬、裝置及設備儲備於任何一項或多項初步酒店物業之傢俬、裝置及設備項目，以及為促成於日後進行之重組及無追索權融資，富豪產業信託已就應用特定目的投資工具之三層架構向證監會遞交申請並獲得證監會批准，惟須受限於以下條件，在未經證監會再批准下，富豪產業信託應用之特定目的投資工具三層架構之最高數目不得改動。

產業信託管理人獲得發牌之條件

證監會已對產業信託管理人施加下列發牌條件：

(1) 產業信託管理人之牌照於下述情況下將失效及不再有效：

  (i) 富豪產業信託被取消認可資格；或

  (ii) 產業信託管理人不再擔任富豪產業信託之管理公司；及

(2) 就第九類受規管活動而言，產業信託管理人只可從事富豪產業信託之管理工作。

重 大 協 議

信託契約屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應參閱信託契約，以確定具體資料或詳細了解富豪產業信託。信託契約於產業信託管理人之註冊辦事處可供查閱，地址為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室。

信託契約

富豪產業信託乃由富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)與DB Trustees (Hong Kong) Limited(作為富豪產業信託之受託人)訂立之信託契約構成之房地產投資信託基金，受證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則第20章及上市協議規管。

產業信託管理人必須管理富豪產業信託，致使富豪產業信託之主要投資為房地產。有關產業信託管理人之投資策略詳情，請參閱本發售通函「業務及策略—策略」一節。富豪產業信託之資產將由受託人為基金單位持有人之利益以信託方式持有。富豪產業信託之投資政策為投資於全部或主要由酒店或其他酒店相關物業組成之房地產。富豪產業信託投資政策之任何改變或投資於香港以外之房地產，將要求基金單位持有人以特別決議案批准。

信託契約之條款及條件對每名基金單位持有人(及透過或借助有關基金單位持有人提出申訴之所有人士)均具約束力，猶如有關基金單位持有人為信託契約之訂約方，及猶如信託契約載有該基金單位持有人須遵守之契諾並受信託契約之所有條文約束，且每名基金單位持有人已授權產業信託管理人及／或受託人作出一切信託契約可能允許或規定其須作出之行動及事項。

房地產投資信託基金守則之條文訂明信託契約之若干條款及產業信託管理人、受託人及基金單位持有人在信託契約下之若干權利、職務及責任。

基金單位持有人之權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，受託人必須作出最大努力及警惕保障基金單位持有人之權利及權益。

根據信託契約之條款，產業信託管理人及受託人可代表富豪產業信託作出聲明、保證及承諾以及給予擔保及／或彌償(以約束及以存置財產支付費用)。

富豪產業信託之實益權益分為多個基金單位。然而，基金單位持有人無權獲轉讓存置財產或存置財產之任何部分(或於存置財產之任何產業或權益或存置財產之任何部分)。

除非信託契約明文訂明，否則基金單位持有人不得干預或尋求干預或質疑受託人或產業信託管理人之權利、權力、義務、授權或酌情權(倘已適當行使或履行該等權利、權力、義務、授權或酌情權)、就富豪產業信託之資產或其任何部分提出索償或行使任何權利，或提呈任何影響富豪產業信託之房地產資產及房地產相關之資產(或其任何部分)之知會備忘或其他通知；或要求向基金單位持有人轉讓存置財產之任何部分(或於存置財產任何部分中之任何產業或權益)。

信託契約使產業信託管理人有責任就截至二零一零年十二月三十一日或該日之前止各個財政年度作出兩次分派。

發行基金單位

下文為信託契約中有關發行富豪產業信託中基金單位之條文概要。

產業信託管理人有獨家權利幫助富豪產業信託實現增設及發行基金單位，包括為進行全球發售(包括但不限於首次發行基金單位)、供股、資本化發行、以供股以外之方式發行新基金單位或任何根據分派安排之再投資發行，或發行基金單位(為免生疑，可能包括AEP基金單位)作為向信託或特定目的投資工具注入房地產或房地產相關資產之代價，或向產業信託管理人發行基金單位以支付其全數或部分酬金，在各種情況下，均須根據信託契約進行，並受房地產投資信託基金守則條文及任何其他適用法律及規例所規限。

就全球發售而言，基金單位須按初次訂明介乎每個基金單位港幣2.68元至港幣3.38元之發售價發售，實際發售價將由聯席全球協調人(代表香港包銷商)、富豪及產業信託管理人於定價日以協議方式釐訂。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例向所有現有基金單位持有人提呈新基金單位，惟倘任何該等發行令富豪產業信託之市值增加超過50%則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人於產業信託管理人根據信託契約之條文召開之大會上以普通決議案事先批准後，方可進行。

如於任何財政年度已發行或同意(有條件或無條件)將予發行之新基金單位(不計及信託契約特別規定之若干基金單位)總數不會令基金單位之總數較前一個財政年度結束時已發行之基金單位數目(或倘於首個財政年度內發行或協議(不論是有條件或無條件)發行基金單位或可換股工具，則指於上市日期已發行之基金單位數目)增加超過20%(或證監會可能不時規定之已發行基金單位之其他百分比)(「**百分比限額**」)，惟就基金單位數目而言，如對該限額進行任何合併或拆細或重新分配基金單位，該限額須於該財政年度內合比例地作出調整以使該合併或拆細或重新分配基金單位生效，則可以毋須經基金單位持有人批准，不按比例地向所有現有基金單位持有人於該財政年度發行或同意(有條件或無條件)將予發行基金單位(不論是直接或根據可換股工具進行)。任何發行或任何協議(不論是有條件或無條件)發行超出百分比限額之新基金單位，將須經基金單位持有人於產業信託管理人根據信託契約之條文召開之大會上以普通決議案授出特定事先批准，方可進行。

「**可換股工具**」指由產業信託管理人代表富豪產業信託或任何特定目的投資工具發行之任何可轉換或交換為基金單位之證券，或認購或發行基金單位(或可轉換或交換為基金單位之證券)之任何期權或認股權證或類似權利。

在信託契約之規限下及於上市日期後，及只要基金單位獲准於香港聯交所買賣，產業信託管理人可或可同意於任何營業日，按相等於市價或(按其酌情權)較市價折讓不多於20%或較市價有溢價之每個基金單位發行價，代表富豪產業信託發行基金單位。按較市價折讓多於20%之發行價發行新基金單位，將須經基金單位持有人於產業信託管理人召開之大會上以普通決議案作出之特定事先批准。

市價指產業信託管理人釐定之價格，以下列各項之較高者為準：

(a) 基金單位於(i)建議發行基金單位或(ii)建議發行任何可換股工具而訂立有關協議或其他工具之日期在香港聯交所之收市價；及

(b) 基金單位於緊接下列三者中最早發生者前十個交易日之平均收市價：

(i) 公佈(1)建議發行基金單位，或(2)建議發行任何可換股工具之日期；

(ii) 就(1)建議發行基金單位，或(2)建議發行任何可換股工具而訂立有關協議或其他工具之日期；及

(iii) 釐定基金單位之發行價之日期。

產業信託管理人可按其絕對酌情權，選擇不向地址為香港以外之該等基金單位持有人提呈發售供股之基金單位或提呈公開發售，惟其已首先作出有關富豪產業信託可能須就向海外基金單位持有人作出之該等發行及／或要約遵守之海外法律或其他監管規定之必要查詢，並於作出有關查詢後，認為毋須或不宜向該等基金單位持有人提呈發售。產業信託管理人須於考慮遵守或確保遵守有關海外法律或其他監管規定之必要性、可行性及／或費用後，達致該項意見，而在沒有遵守有關規定之情況下，向海外基金單位持有人進行發行及／或提呈發售可能屬非法或不可行。倘為供股之情況，該等海外基金單位持有人應享有之基金單位權利或配額，將由產業信託管理人以每名有關基金單位持有人之代名人及授權代表身份，按產業信託管理人可能釐訂之價格提呈出售。受託人有酌情權就該等出售施加被視為合理之其他條款及條件(倘有需要)。任何該等出售之所得款項淨額(如有)將支付予有關基金單位持有人。

不得購回或贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。除非在根據證監會不時發出之有關守則及指引下獲准購回或贖回任何基金單位，否則產業信託管理人不得購回或贖回任何基金單位。如證監會發出該等守則或指引，產業信託管理人購回或贖回任何基金單位必須根據該等守則及指引進行。

公眾持股量規定

產業信託管理人須盡最大努力，確保最少25%(或證監會不時指定或批准之任何其他百分比)(「**公眾持股量百分比**」)已發行基金單位由公眾持有。倘產業信託管理人發現公眾所持有之已發行基金單位百分比低於公眾持股量百分比，產業信託管理人須盡其最大努力，最少恢復公眾所持有之基金單位百分比至已發行基金單位之公眾持股量百分比。產業信託管理人須採取適當之內部措施，以監控公眾持股量，且倘有關百分比低於已發行基金單位之公眾持股量百分比時，須即時知會受託人及證監會，並就此刊發公佈。

基金單位持有人之權利及責任

基金單位持有人之主要權利包括：

(1) 收取所持基金單位(受有關AEP基金單位之規定所限)應佔之收入及其他分派；

(2) 收取富豪產業信託之經審核賬目及年報；及

(3) 按基金單位持有人於富豪產業信託終止日期在富豪產業信託所佔權益之比例，參與富豪產業信託終止之分派，收取變現富豪產業信託資產所產生之所有現金所得款項淨額減任何負債後之應佔部分。

基金單位持有人概無權利要求向其轉讓任何富豪產業信託之資產。

此外，如基金單位持有人向受託人或產業信託管理人發出之指示，會導致受託人或產業信託管理人作出或遺漏作出任何事情而可能導致以下所述之情況，則不可向其作出任何該等指示(不論是於基金單位持有人大會上或其他情況下)：

(1) 富豪產業信託不再遵守房地產投資信託基金守則或上市規則或信託契約；或

(2) 行使信託契約明文訂明賦予受託人或產業信託管理人之任何酌情權，或決定任何根據信託契約須經受託人及產業信託管理人同時或任何一方同意之事宜。

信託契約載有條文，將基金單位持有人之責任限定為其就任何基金單位已付或應付款項。該等條文旨在確保倘基金單位持有人已繳足所持基金單位之發行價，則在富豪產業信託之負債超出其資產之情況下，該基金單位持有人將毋須僅因身為基金單位持有人而承擔對受託人或富豪產業信託之任何債權人作出彌償之個人責任。

修訂

除非在根據信託契約之條文正式召開及舉行之基金單位持有人大會上以特別決議案批准修訂信託契約，否則不可修訂信託契約之條文，除非受託人以書面證明其認為該等修訂符合以下條件則作別論：

(1) 並無對基金單位持有人之權益造成重大損害，並無解除受託人或產業信託管理人根據信託契約在任何重大方面對基金單位持有人負有之任何責任，及並無增加存置財產應付之成本及費用(因補充契約產生之成本、費用、收費及開支除外)；

(2) 對於遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)而言屬必需；或

(3) 乃修正明顯錯誤之必要修訂。

該等修訂不得強制規定任何基金單位持有人須就其基金單位支付任何額外款項或就此承擔任何責任。

基金單位持有人會議

除於任何曆年召開之任何其他會議外，產業信託管理人須每曆年(二零零七年除外)最少召開一次基金單位持有人週年大會，產業信託管理人並須在召開週年大會之通告中指明所召開之會議。召開週年大會之時間及地點由產業信託管理人指定。

受託人或產業信託管理人分別可隨時召開基金單位持有人會議(而產業信託管理人須按合共登記持有不少於10%當時已發行在外之基金單位之兩名或以上基金單位持有人之書面要求召開會議)。召開會議之一方可按其認為合適之時間及地點在香港(在信託契約之條文規限下)召開基金單位持有人會議，以及於該會議上提呈決議案供考慮。

產業信託管理人或產業信託管理人提名之人士(如有出席)將為任何基金單位持有人會議之主席。

除非信託契約另有訂明，否則必須就提呈特別決議案以供在該會議上考慮之基金單位持有人會議發出至少21日之通知(不包括送達通知或被視作送達通知當日及大會舉行當日)。每項通知須列明會議之地點、日期及時間及將提呈之任何決議案之條款。該項通知副本須以郵遞方式寄予受託人，除非會議是由受託人召開，在此情況下須以郵遞方式向產業信託管理人寄發該項通知副本。概不得以意外遺漏向任何基金單位持有人發出通知或任何基金單位持有人未能收到通知為理由使任何會議之程序失效。

除就通過特別決議案外，處理任何事務之基金單位持有人會議之法定人數須為兩名或以上親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於10%當時已發行在外基金單位之基金單位持有人。惟就通過特別決議案而言，法定人數必須為兩名或以上親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於25%已發行在外基金單位之基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時已有規定之法定人數列席，否則任何會議上不得處理任何事務。為免生疑，可以分開委任受委代表之方式行事。

就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益之重大權益(由產業信託管理人(如有關之基金單位持有人並非產業信託管理人之關連人士)或由受託人(如有關之基金單位持有人並非受託人之關連人士)全權酌情釐訂)(如適用)之事務而言，包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有之基金單位數量增加超過其原有所佔之比例，該等基金單位持有人將不獲准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議之法定人數。

於任何會議上，在會議上提呈之決議案須以投票表決決定，而投票表決之結果須被視為該會議之決議案。於進行投票表決時，每名親身或由受委代表出席之基金單位持有人就其作為基金單位持有人之每個基金單位可投一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則有抵觸之投票將不被計算在內。於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。受委代表委任表格之格式須符合信託契約提供之格式範例或受託人批准之任何其他格式。

如基金單位持有人為法團，可透過其董事(或其他監管組織)以決議案授權之任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。如此獲授權之人士於該會議上將有權代表法團行使倘法團為個人基金單位持有人時該法團可行使之相同權力。

香港中央結算(代理人)有限公司可委任超過一名受委代表或公司代表出席基金單位持有人會議及於會上投票，且該等代表毋須就該等委任出示權屬文件或經認證之授權書。基金單位持有人如為認可結算所(按證券及期貨條例之涵義)或其代名人，其可授權其認為適合之該(等)人士於任何基金單位持有人會議或任何類別基金單位持有人會議上擔任其代表或受委代表，惟倘授權超過一名人士，則須於有關之授權書或代表委任表格，列明每名該等人士所獲授權之基金單位數目及類別。

根據信託契約，如決定關於須獲得基金單位持有人事先以特別決議案批准之若干事宜，將召開基金單位持有人會議通過特別決議案。該等事宜包括但不限於：(i)富豪產業信託之投資政策改變或投資於香港以外之房地產；(ii)於收購組成富豪產業信託之資產之任何土地後兩年內出售土地或任何該等土地之權益、選擇權或權利，或於收購該等土地兩年內出售持有

富豪產業信託之土地或任何該等土地之選擇權或權利之物業公司之股份；(iii)任何就產業信託管理人管理費之費用率上調至高於獲准限額或其結構變動；(iv)任何就受託人費用之費用率上調至高於獲准限額或其結構變動；(v)對信託契約作出若干修訂(信託契約規定者除外)；(vi)終止富豪產業信託；及(vii)富豪產業信託合併。基金單位持有人亦可透過特別決議案，(i)罷免富豪產業信託之核數師及委任其他核數師；或(ii)罷免受託人或產業信託管理人。

基金單位持有人就上述以外之事宜以決議案作出之任何決定，須以普通決議案形式進行，除非根據房地產投資信託基金守則之規定須以特別決議案形式進行。該等須以普通決議案形式通過之事宜，包括但不限於(i)分拆或合併基金單位；(ii)於上市日期後發行任何基金單位而令富豪產業信託之市值增加超過50%；(iii)於任何財政年度發行任何基金單位令基金單位之總數較之前一個財政年度結算時已發行之基金單位數目增加20%以上(或證監會可能不時規定之該等已發行基金單位數目之該等其他百分比)；(iv)(除根據首次公開發售或配售或公開要約外)，向關連人士發行新基金單位(不包括作為按比例基準向所有基金單位持有人作出要約之一部分)；(v)產業信託管理人就以現金或以基金單位或部分現金及部分基金單位形式向產業信託管理人支付之收購費用或出售費用作出選擇；及(vi)根據信託契約，罷免受託人代表富豪產業信託委任之任何認可估值師。

受託人之權力、職責及責任

受託人之權力、職責及責任均載於信託契約內。受託人之權力及職責包括(但不限於)：

(1) 擔任富豪產業信託之受託人，及因此而為保障基金單位持有人之權益行事；

(2) 以信託形式為基金單位持有人之利益持有富豪產業信託之資產；

(3) 監督產業信託管理人之活動是否符合信託契約、其他有關之組織章程文件，以及適用於富豪產業信託之監管規定；及

(4) 採取一切合理審慎措施，以確保富豪產業信託之資產將根據信託契約之條文妥為獨立分開及為基金單位持有人之利益而持有。

受託人於履行其職能及職責，以及於保障基金單位持有人之權利及權益時須作出最大努力及保持警惕。

在行使受託人之權力時，受託人可(按產業信託管理人以書面發出之指示)及在信託契約之條文規限下，收購或出售任何不動產或動產、借貸及就富豪產業信託之任何資產設立產權負擔。

雖然受託人可應產業信託管理人之要求，以有抵押及無抵押方式就富豪產業信託借貸款項及獲取其他財務資助，惟受託人須採取一切合理審慎措施，確保已遵照信託契約之條文內所載之投資及借貸條文以及富豪產業信託獲證監會認可之條件。如進行借貸會導致富豪產業信託之總借貸，超過緊接進行該等借貸前刊發之富豪產業信託最近期經審核賬目所列存置財產之全部資產總值之45%(或房地產投資信託基金守則批准或有關當局特別批准之該等其他較高或較低百分比)(經下列各項予以調整：(i)扣減於該等經審核賬目內按產業信託管理人建議之任何分派金額及產業信託管理人自該等賬目刊發以來所宣派之任何分派及(ii)倘適用，倘富豪產業信託資產之估值於該等賬目刊發後公佈，則為富豪產業信託資產之最新公佈估值)，產業信託管理人不得指示受託人進行任何借貸。

受託人並不就擔任受託人而對基金單位持有人負上個人責任，惟倘因其欺詐、疏忽、故意失責、違反其為其中一方之信託契約或其他組織章程文件、違反房地產投資信託基金守則或任何適用法律及規例，或違反信託之情況除外。受託人所承擔之任何責任及其所作出之任何彌償，只限於富豪產業信託下受託人有追溯權之資產，惟須在受託人並無欺詐、疏忽、故意失責、違反其為其中一方之信託或其他組織章程文件之情況下方可適用。信託契約載有若干向受託人作出之彌償保證，據此，受託人可就若干作為或不作為而產生之責任從富豪產業信託之資產中得到彌償。

受託人之辭任及撤換

除非已委任新任受託人(只要富豪產業信託仍然獲證監會認可，須經證監會事先書面同意)，否則受託人不可自動辭任。

在下列情況下，產業信託管理人可以事先向受託人發出書面通知，罷免受託人：

(i) 倘受託人清盤(為按產業信託管理人事先書面批准之條款進行重組或合併而自動清盤者則除外)或倘已就其任何資產指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員)；

(ii) 倘受託人停止經營業務；或

(iii) 倘基金單位持有人於根據信託契約之條文舉行之基金單位持有人會議上以特別決議案正式通過，並且已向受託人發出最少21日之通知。

受託人費用

於各財政年度，富豪產業信託將向受託人支付持續費用，其費率將根據下文所載之限額而釐定：

存置財產之價值	存置財產之價值之費率	
(a) 倘存置財產之價值低於港幣50億元	每年0.0250%	(可不時增加至0.06%之最高百分比)
(b) 倘存置財產之價值相等於或高於港幣50億元但低於港幣100億元	每年0.0200%	(可不時增加至0.06%之最高百分比)
(c) 倘存置財產之價值相等於或高於港幣100億元但不超過港幣150億元	每年0.0175%	(可不時增加至0.06%之最高百分比)
(d) 倘存置財產之價值高於港幣150億元但不超過港幣200億元	每年0.0165%	(可不時增加至0.06%之最高百分比)
(e) 倘存置財產之價值高於港幣200億元但不超過港幣250億元	每年0.0155%	(可不時增加至0.06%之最高百分比)
(f) 倘存置財產之價值高於港幣250億元	每年0.0150%	(可不時增加至0.06%之最高百分比)

上述持續費用須受下列各項所規限：(1)最低金額為每月港幣66,000元；及(2)下文所述之調整。該持續費用僅應由富豪產業信託收購初步酒店物業當日起支付予受託人。

倘任何(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)適用之百分比比率有任何增加，則其他百分比比率亦可能會增加。倘存置財產之價值超過(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)所述之其中一項限額，則下一水平之費率須適用於存置財產之全部價值，並不只適用於超出該限額之金額。

受託人須向產業信託管理人及基金單位持有人就受託人直至及包括受託人建議不時與產業信託管理人協定收取存置財產之價值每年0.06%之許可上限之酬金比率之任何增幅發出至少一個月之書面通知。任何該等增加必須由產業信託管理人批准。所規定之持續費用之最高比率之任何增加，或受託人酬金架構之任何變動須待於根據信託契約之條文正式召開及舉行之基金單位持有人大會上特別決議案獲通過後，方可作實。

上文所述受託人之持續費用應於每季期末時(各曆季結束後30日內)從存置財產撥付，並將經參考由產業信託管理人編製信託於有關季度之未經審核季度管理賬目後計算，並須於公佈信託於有關財政年度之經審核賬目後作以下調整：

調整＝(RPF%×DP) － SQF

其中：

RPF＝就計算上述持續費用而釐定之有關百分比數字

DP＝富豪產業信託於有關財政年度之經審核賬目公佈之存置財產之價值；及

SQF＝受託人就有關財政年度收取之季度持續費用之總和。

倘上述調整為正數，信託須於公佈富豪產業信託經審核賬目後30日內向受託人支付差額。倘調整為負數，受託人須於公佈信託於有關年度之經審核賬目後30日內向信託支付差額。為免生疑，上述調整不得影響最低費用每月港幣66,000元。

倘受託人認為有利或必要，或應產業信託管理人要求而履行屬於特殊性質之職責，或受託人於信託基金一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外(包括於全球發售後信託基金收購或出售或出售任何認可投資)之職責，受託人有權按時間成本基準按與產業信託管理人不時協定之費率從存置財產中收取及獲支付有關費用及開支(「**受託人額外費用**」)，惟除非基金單位持有人以普通決議案方式另行批准，否則：

(i) 受託人就將由富豪產業信託訂立之每項交易可能收取之受託人額外費用總金額不得超過(a)收購價(就富豪產業信託直接或間接收購任何房地產而言)之0.05%；或(b)銷售價(就銷售或出售由富豪產業信託直接或間接持有之房地產而言)之0.05%；及

(ii) 受託人於各財政年度就與上文(i)項所述任何收購或銷售或出售房地產無關而可能收取之受託人額外費用總金額不得超過相等於受託人於該財政年度有權收取之持續費用之30%。

倘估計之受託人額外費用低於上文(i)或(ii)項所載之最高百分比而受託人與產業信託管理人未能就受託人之額外費用費率達成協議，則費率將由受託人選定及產業信託管理人批准之獨立投資銀行(作為專家)釐定。涉及該投資銀行費用之開支將以存置財產支付。該投資銀行之釐定將為最終決定並對產業信託管理人、受託人及信託基金具約束力。

應付予受託人之酬金金額須為並未扣除由香港有關機關就此施加之任何適用銷售稅、政府徵收費用、稅款及徵費。

受託人費用須悉數支付而不受任何限制或條件所規限，不得抵銷或反索償，且不得因或基於任何稅項(當地或其他地方)作出任何扣減或預扣。倘根據信託契約到期應付之受託人費用款項須就任何主管政府機關施加之任何現時或未來稅項、稅款、費用、負債或其他收費作出任何扣減或預扣，則額外金額須於有需要時支付或償付予受託人，致使受託人實際收取之金額相等於根據信託契約應付或應償付受託人之悉數金額。

終止

信託契約規定，富豪產業信託在以下情況下須予終止：(a)基金單位於二零零七年四月三十日前(或產業信託管理人可能與受託人協定之該較後日期前)未能在香港聯交所上市；或(b)因任何原因，富豪產業信託於超過60個曆日之期間或受託人認為合適之該等其他較長期間並無產業信託管理人。

除非已如本節所述終止，富豪產業信託將一直營運，直至於信託契約規定富豪產業信託開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿，或直至其根據信託契約之終止條文被終止為止。

除非富豪產業信託根據法院命令清盤或在上述情況下或根據法律而終止，終止富豪產業信託須經基金單位持有人於產業信託管理人或受託人根據信託契約之條文之方式召開之會議上以特別決議案作出特別事先批准。倘產業信託管理人提出終止富豪產業信託之建議，而產業信託管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等於終止富豪產業信託之利益(由受託人全權釐訂)有別於所有其他基金單位持有人之利益(惟產業信託管理人乃富豪產業信託之管理人之事實除外)，則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、疏忽行為或故意失責、違反受託人為一方之任何組織章程文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法律及規例或違反信託，受託人毋須就任何由產業信託管理人提議及以特別決議案批准之終止所引起之任何後果負責。

根據信託契約條文，產業信託管理人須在合理可行情況下盡快向基金單位持有人公佈終止富豪產業信託。

產業信託管理人須於公佈終止富豪產業信託後21個營業日內，向基金單位持有人送呈一份召開基金單位持有人特別大會之通函，當中須載有以下資料：

(i) 終止富豪產業信託之理據；

(ii) 終止之生效日期；

(iii) 處理富豪產業信託資產之方式；

(iv) 分派終止時所得款項之程序及時間安排；

(v) 核准估值師編製之富豪產業信託估值報告，有關報告之日期不得早於刊發通函日期前三個月；

(vi) 終止之估計成本及預計將承擔該等成本之人士；及

(vii) 產業信託管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

於批准終止富豪產業信託之建議後，受託人須：

(i) 監督產業信託管理人變現投資(定義見下文)(產業信託管理人須在可行情況下盡快進行)；

(ii) 儘其合理努力確保產業信託管理人償還以富豪產業信託之名義或為富豪產業信託而借貸之未償還借貸(連同未支付之任何相關應計利息)；及

(iii) 確保富豪產業信託之所有其他責任及負債已妥為解除。

所有投資必須透過公開拍賣或任何公開招標方式或以證監會可能准許之該等其他方式出售。出售必須按公平原則進行並符合基金單位持有人之最佳利益。出售價格必須為公開拍賣或公開招標所取得之最高價格。除房地產投資信託基金守則有所訂明外，產業信託管理人有絕對酌情權按產業信託管理人認為適宜之方式及期間進行出售及償還，惟該等期間不得超出24個月，如該期間超出12個月，則須在符合基金單位持有人之利益之情況下發生，並須以公佈方式知會基金單位持有人。在信託契約之條文規限下，出售或變現該等投資所得之任何現金所得款項淨額，須(在受託人認為適當之該(等)時間)按基金單位持有人於終止富豪產業信託之日期分別持有或被視為持有之基金單位數目之比例向基金單位持有人作出分派。

於完成清算富豪產業信託之資產後，須編製以下各項：

(i) 產業信託管理人對富豪產業信託之表現之審閱及意見，以及有關如何處置投資及交易價格及出售之主要條款之解釋；

(ii) 受託人報告，述明產業信託管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約之條文管理及清算富豪產業信託之資產；

(iii) 富豪產業信託之財務報表，須於完成清算富豪產業信託之資產後三個月內由產業信託管理人寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及

(iv) 核數師報告。

就本節而言，「投資」指於當時構成存置財產一部分或(倘適用)考慮收購以構成存置財產一部分之任何一項資產。

除上文所述受託人之持續費用外，富豪產業信託將向受託人支付一次性之成立費港幣200,000元。

富豪產業信託之合併

富豪產業信託之合併須經基金單位持有人於產業信託管理人根據信託契約之條文召開之基金單位持有人會議上以特別決議案授出特定事先批准。倘產業信託管理人提出合併建議，而產業信託管理人及其於基金單位中持有權益之關連人士須在彼等於合併富豪產業信託之權益(由受託人全權釐訂)有別於所有其他基金單位持有人之權益之情況下放棄投票。倘受託人於任何該等合併時辭任，則藉以進行該項合併之契據必須載有令受託人滿意之彌償保證條款。如合併之建議由產業信託管理人提出並經特別決議案批准，除了因欺詐、疏忽行為或故意失責、違反受託人為一方之任何組織章程文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法律及規例或受託人違反信託之外，受託人不須再對於合併時仍存在之富豪產業信託之承擔及負債負責，惟以該等承擔及負債其後從已合併之實體中解除及脫離為限，並毋須對因富豪產業信託之合併所產生之後果承擔任何其他責任。

產業信託管理人須在合理可行之情況下盡快以公佈方式知會基金單位持有人有關合併富豪產業信託之意向。產業信託管理人須於刊發該公佈後21個營業日內向基金單位持有人寄發一份召開股東特別大會之通函。以下資料須載於通函內：

(1) 合併富豪產業信託之理據；

(2) 合併之生效日期；

(3) 處理富豪產業信託之資產之方式；

(4) 因合併而發行或交換新基金單位之程序及時間安排；

(5) 核准估值師編製之富豪產業信託估值報告，有關報告之日期不得早於刊發通函日期前三個月；

(6) 合併之估計成本及將承擔該等成本之人士；及

(7) 產業信託管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

於基金單位持有人批准合併富豪產業信託後，不得再增設、發行、註銷或出售任何基金單位。在作出公佈後，概不會辦理登記基金單位之轉讓手續及不會對持有人登記名冊作出任何其他更改。

於完成合併富豪產業信託後，須編製以下各項：

(i) 產業信託管理人對富豪產業信託之表現之審閱及意見，以及有關合併計劃如何將投資入賬之解釋；

(ii) 受託人報告，述明產業信託管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約之條文管理及合併富豪產業信託；

(iii) 富豪產業信託之財務報表，須於完成合併後三個月內由產業信託管理人寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及

(iv) 核數師報告。

證券及期貨條例第XV部視作適用

除若干例外情況外，證券及期貨條例第XV部之條文規定，倘香港上市法團之股東之持股權達到或超過若干百分比(截至本發售通函日期止為5%)，則彼等須知會香港聯交所及上市法團。該等條文(經必要修改後)已列入信託契約，對產業信託管理人之董事及最高行政人員、產業信託管理人及對每名基金單位持有人及透過或借助其提出申索之人士均具約束力，猶如：

(a) 就證券及期貨條例第XV部而言，富豪產業信託為一間「上市法團」；

(b) 該上市法團之「相關股本」指：(i)不時已發行在外之基金單位；及(ii)產業信託管理人不時同意有條件或無條件發行之基金單位；

(c) 一個基金單位為該上市法團相關股本所包含之一股股份；

(d) 於一個基金單位中擁有權益之人士即於該上市法團相關股本內一股股份中擁有權益；

(e) 產業信託管理人本身為該上市法團之董事；

(f) 產業信託管理人之董事及最高行政人員分別為該上市法團之董事及最高行政人員；

(g) 「百分率水平」，就須公佈權益而言，指一個百分比數字，代表有關人士於緊接相關時間前或(視情況而定)緊隨相關時間後，其擁有權益之基金單位之總數佔產業信託管理人所公佈之於相關時間已發行之所有基金單位之百分比，並將該數字調低至最接近之整數(若該數字並非整數)；及

(h) 「百分率水平」，就淡倉而言，指一個百分比數字，代表有關人士於緊接相關時間前或(視情況而定)緊隨相關時間後，其擁有淡倉之基金單位之總數佔產業信託管理人所公佈之於相關時間已發行之所有基金單位之百分比，並將該數字調低至最接近之整數(若該數字並非整數)。

信託契約特別規定，在信託契約所載若干修訂之規限下：

(a) 證券及期貨條例第XV部第2至4分部(第328條除外)項下之披露責任須適用於下列人士：(i)於基金單位擁有權益，或取得或終止持有基金單位權益之人士；或(ii)持有基金單位之淡倉，或變為持有或終止持有基金單位之淡倉之人士；及

(b) 證券及期貨條例第XV部第7至9分部(第351條除外)項下之披露責任須適用於各產業信託管理人及產業信託管理人之各董事及最高行政人員，倘彼等：(i)持有基金單位之權益，或取得或終止持有基金單位之權益；或(ii)持有基金單位之淡倉，或變為持有或終止持有基金單位之淡倉。

倘因證券及期貨條例第XV部視作適用而產生披露責任，相關人士須知會產業信託管理人及香港聯交所，產業信託管理人須在收到通知後隨即將副本寄予受託人。

受託人及產業信託管理人可行使或履行「上市法團」於證券及期貨條例第XV部第5分部項下之權力及職務，調查基金單位權益所有權，惟該等權力僅可由產業信託管理人行使或履行，而倘權益或淡倉(或視為權益或視為淡倉)與產業信託管理人所持有或產業信託管理人於其中擁有權益或淡倉之基金單位有關，有關權力則僅可由受託人行使或僅由其履行此職務。

倘根據信託契約所規定須承擔披露責任之人士未有根據信託契約之條文作出通知(不論該名人士是否基金單位持有人)，則(i)產業信託管理人(倘持有受影響基金單位權益之該名人士並非產業信託管理人)或(ii)受託人(倘持有受影響基金單位權益之該名人士為產業信託管理人)有絕對酌情權就該名人士持有(或視作持有)權益之基金單位(「**受影響基金單位**」)採取以下任何或所有行動：

(i) 宣佈暫停任何或所有受影響基金單位所附帶之投票權(而當作出該項宣佈後，該等投票權就富豪產業信託而言將在所有方面被暫停)；

(ii) 暫停支付任何或所有受影響基金單位之任何分派(而當作出該項暫停後，任何該等分派須保留於富豪產業信託名下之信託賬戶，以待運用該等分派)；

(iii) 自有關人士須作出披露日期起計，就未履行披露責任，每日收取最高達每個受影響基金單位港幣0.10元之行政管理費；

(iv) 暫停及／或拒絕登記任何部分或所有受影響基金單位之過戶，

直至已全面遵守信託契約相關規定，並令產業信託管理人或受託人(視情況而定)滿意為止。

每名基金單位持有人及所有透過或藉著基金單位持有人提出索償之人士明確承認及同意授出信託契約載列之權利及權力，並同意受產業信託管理人或受託人(視情況而定)根據信託契約善意採取之任何行動所約束。

買賣協議、AEP代理契約及稅務彌償保證契約

受託人(作為富豪產業信託之受託人)及產業信託管理人已與賣方及富豪訂立買賣協議，據此，受託人有條件同意收購Holding SPV之全部已發行股本及根據重組向賣方發行不附息並將於上市日期成為公司間貸款之承兑票據。於收購Holding SPV後，富豪產業信託將透過控股公司(於上市日期將為Holding SPV之全資附屬公司)擁有初步酒店物業。

買賣Holding SPV股份之代價將為(i)港幣3,042元，即Holding SPV股份之初步代價，及(ii)調整金額(定義見下文)(倘調整金額為正數)之總和。Holding SPV股份之「初步代價」根據(i)按最低發售價計算之全球發售及富豪集團進行認購所得之集資款項總額及(ii)自貸款融資提取之金額之總和減去全球發售之成本及開支及債務相關成本(如本發售通函「主要投資資料及摘要—集資款項用途」一節所述)，再減港幣12,499,999,999元計算得出。轉讓承兑票據之代價須為(i)港幣12,499,999,999元及(ii)調整金額(倘調整金額為負數)之總和。

「**調整金額**」指按(發售價減最低發售價)乘以3,104,605,748個基金單位，減因發售價高於最低發售價而須支付包銷商之額外佣金金額(包括但不限於根據國際購買協議及／或公開發售包銷協議應付之任何獎勵或額外佣金)或加相等於因發售價低於最低發售價而扣減支付包銷商之佣金金額計算所得之金額。

融資公司將用作為富豪產業信託之融資工具。現預計融資公司之主要職責將包括(i)與第三方財務機構訂立外部債項安排，有關資金其後將以關連方貸款形式轉借予個別物業公司，及(ii)就外部債項安排與第三方對手方執行利率對沖安排。

完成將於上市日期發生，並須達成若干條件後，方可作實，該等條件包括(但不限於)：

(a) 富豪獲其董事及股東批准根據買賣協議擬進行之交易及稅務彌償保證契約；

(b) 包銷商根據包銷協議須履行之責任根據彼等各自之條款成為無條件(有關買賣協議、融資協議之任何條件，成為無條件之貸款融資或包銷協議之間之互為條件除外)且並無被終止；

(c) 同時簽署並交付租賃協議、酒店管理協議及租賃擔保以及(根據租賃擔保之規定)由德意志銀行香港分行發出以出租人及受託人為受益人之無條件及不可撤回擔保已簽署且根據協議由第三方暫為保管，以待其中所載條件達成後方作實；

(d) 初步酒店物業並無損害，亦無違反買賣協議項下之保證，而產業信託管理人認為將對富豪產業信託之財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產或對初步酒店物業構成重大不利影響；

(e) 貸款融資於完成時已作安排，並可供融資公司於完成時提取；及

(f) 根據重組擬進行之所有交易完成並使受託人(按產業信託管理人之推薦建議行事)合理地感到滿意。

重組之主要步驟包括(i)註冊成立Holding SPV及融資公司一；(ii)向賣方出售分別由凱麗酒店有限公司及源盛行有限公司持有之 Best Time Enterprise Limited及Fortune Nice Investment Limited股權；(iii)物業公司向承租人轉讓所有資產(初步酒店物業(於完成日期包括傢俬、裝置及設備)及遞延稅項資產除外)及由承租人承擔物業公司之所有負債(現有債項(將於完成時獲解除)及物業公司分別欠負Fortune Nice Investment Limited及Long Profits Investments Limited之公司間貸款(統稱「**公司間貸款**」)及遞延稅項負債除外)；(iv)轉讓物業公司聘用或借調物業公司之有關僱員予酒店管理人；(v)償還現有債項；(vi)指讓公司間貸款予Holding SPV及融資公司一；及(vii)轉讓各控股公司之全部已發行股本予Holding SPV。作為上述步驟之一部分，Holding SPV將向賣方發行承兑票據。於完成時，富豪產業信託持有之僅有資產將為初步酒店物業(於完成日期包括傢俬、裝置及設備)及遞延稅項資產，而富豪產業信託之僅有負債將為受託人(代表富豪產業信託)之間之公司間貸款負債及Holding SPV與其附屬公司、遞延稅項負債及貸款融資項下之負債。

倘基金單位並無上市，且該等基金單位並無於完成日期在香港聯交所開始買賣，受託人有權終止Holding SPV股份及承兑票據之買賣。富豪已就賣方根據買賣協議須履行之責任作出擔保。

買賣協議載有賣方及富豪就(其中包括)Holding SPV(及其附屬公司)及初步酒店物業作出之若干聲明及保證。該等聲明及保證包括(其中包括)：(i)緊接完成前，賣方為Holding SPV之唯一合法及實益擁有人，而Holding SPV於完成時將為控股公司全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人，而控股公司將為各物業公司之合法及實益擁有人；及(ii)於完成時，Holding SPV及其附屬公司之唯一資產將為初步酒店物業(包括於完成日期之傢俬、裝置及設備)，而Holding SPV及其附屬公司之遞延稅項資產及唯一負債將為貸款融資項下之負

債、遞延稅項負債，以及受託人(代表富豪產業信託)及Holding SPV及其附屬公司之間之公司間貸款負債，而Holding SPV及其附屬公司之財務狀況將於本發售通函「附錄二—富豪產業信託之未經審核備考資產負債表」一節中披露。富豪及賣方亦向受託人及Holding SPV及其附屬公司授出若干彌償保證。此外，根據若干重組協議，富豪已同意彌償各物業公司因不同短期服務及營運合約未於完成前獲得更新而可能引致之任何損失，儘管當中之利益及債務將於完成時轉讓予富豪集團。該等合約一般可按年續約，並主要與提供若干雜項服務相關，包括維修設備、接駁巴士租金、訂購報章、員工流動電話服務與清潔及蟲害防治服務。考慮到該等合約之數目及其一般屬短期性質，富豪集團擬於該等合約完結後訂立新合約。

買賣協議亦載列賣方就違反任何保證之義務限制，包括金額相等於買賣Holding SPV全部已發行股本及轉讓承兑票據之總代價之最高負債總額、就超逾港幣1,000,000元之個別申索之最低限額，以及所有申索由完成日期起計三年之限制期(惟稅務申索為由完成日期起計七年之限制期除外)之條文。

賣方已承諾自費完成及促使完成酒店擴充計劃。於根據有關AEP合約之付款到期及應付時，賣方已承諾向有關物業公司提供所需資金或代表該物業公司解除及償還(根據有關AEP合約所載之付款條款)根據有關AEP合約該物業公司到期及應付之所有或任何付款。賣方亦已承諾促使根據AEP合約委任或將予委任之項目經理、項目顧問及／或其他專業顧問正式履行彼等有關AEP合約之義務、責任及職責以及確保AEP合約根據各合約各自之條款適當履行及完成。倘酒店擴充計劃無根據其中所載條款完成，買賣協議賦予產業信託管理人及受託人若干權利。買賣協議訂明目標完成日期於二零零七年及二零零八年(視乎適用情況)，屆時部分酒店擴充計劃必須完成。倘未能趕上目標完成日期，則須由於相關目標完成日期起至完成日期止期間內或直至一指定之最後期限內支付買賣協議內訂明之每日算定損害賠償。倘未能趕上最後期限，受託人(按產業信託管理人之指示)應有權接納酒店擴充計劃之已完成部分、進入未完成部分及向賣方索取現金賠償，金額相等於(1)就富豪機場酒店及富豪香港酒店而言，初步酒店物業之有關酒店擴充計劃之全數評估值(經參考估值報告釐定)或(2)就富豪東方酒店及麗豪酒店而言，與未完成部分有關之初步酒店物業酒店擴充計劃之有關完整項目之全數評估值(經參考估值報告釐定)。有關現金賠償之金額載於買賣協議之附表。

賣方亦承諾支付有關拆除及清理連接富豪東方酒店與前香港國際機場之天橋之所有成本及開支，並就拆除及清理天橋而引起之任何損失、損壞、成本、開支及其他負債向產業信託管理人、受託人及凱麗酒店有限公司作出彌償。此外，賣方須就富豪產業信託遵守由香港建築事務監督(Hong Kong Building Authority)於二零零四年四月十六日向寶城大樓業主立案法團發出而尚未履行之修葺令第DR03344/K/03/TCW/TE號所產生或招致之一切成本、開支、損失及負債負責。

為促使酒店擴充計劃進行，有關物業公司、富豪之全資附屬公司Regal Contracting Agency Limited(「**AEP代理**」)與富豪已訂立AEP代理契約，據此，各物業公司委任AEP代理代其訂立AEP合約。除非有關物業公司已給予其事先書面同意而該同意(在下文(i)項之情況下)不得被無理扣起不發，否則AEP代理不得有任何權力使任何物業公司(i)承擔任何原因而引起之任何負債(支付根據AEP合約合共不超過就其初步酒店物業之酒店擴充計劃估計成本之合約金額之負債連同上限為該估計成本30%之超支費用除外)；或(ii)導致其任何資產負有產權負擔或解除任何其他責任。AEP代理須統籌及確保總承建商、分判商、項目經理及顧問進行並完成酒店擴充計劃。AEP代理已承諾就物業公司因(其中包括)AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並於款項到期或應付時代表物業公司支付所有款項。富豪已就AEP代理根據AEP代理契約須承擔之責任作出擔保。

賣方與富豪已以受託人及Holding SPV為受益人訂立稅務彌償保證契約，契諾於要求時就其中包括(i)因或參照於完成當時或之前發生之任何事件或就於完成當時或之前Holding SPV(及其附屬公司，如適用)所賺取、應計或已收之任何收款總額、收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債，(ii)倘非物業公司不獲提供或失去、減少或除消若干稅項減免而本應不會作出之任何及所有稅項付款，以及(iii)於直至完成日期(包括該日)為止，因有關物業公司出售任何初步酒店物業或其任何部分而產生已獲授之商業建築物免稅額任何回補之任何及所有稅項，向受託人及Holding SPV(為其本身或代表其附屬公司)作出彌償。申索可於稅務彌償保證契約第七週年之時或之前提出。

一般規定

各出租人(為富豪產業信託之附屬公司及初步酒店物業之登記業主)已與Favour Link International Limited就富豪機場酒店、富豪香港酒店(其應包括RHK支援房產及RHK特許協議之標的事項)、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店各自訂立一份獨立之租賃協議。

年期

各租賃協議之年期由上市日期起至二零一五年十二月三十一日屆滿。

儘管各初步酒店物業乃根據獨立之租賃協議租賃，惟所有租賃協議均載有連帶違約條文，賦予有關出租人權利於(a)發出任何一份或以上其他租賃協議之終止通知導致任何該等其他租賃協議終止，及(b)任何初步酒店物業之承租人因未能根據有關酒店管理協議履行「業主」責任而導致該初步酒店物業之同一協議終止時終止租賃協議。除初步酒店物業嚴重損毀及發生不可抗力事件，只有出租人有權按特定條款提早終止租賃協議則例外。

租金

於二零零七年至二零一零年年度，承租人須於首個財政年度(每月預先於每個月首日)支付年度基本租金總額港幣630,000,000元(將由上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算)，並於第二、第三及第四個財政年度分別支付港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，於首個至第四個財政年度各年內，承租人須每半年期末支付上述每個年度之浮動租金，金額相當於二零零七年至二零一零年各年集體物業收入淨額之超出部分分別100%、70%、60%及50%。僅該等其初步酒店物業產生物業收入淨額之超出部分之出租人(「**有關出租人**」)有權收取浮動租金。各有關出租人將有權收取浮動租金總額之零碎部分，金額相等於其物業收入淨額之超出部分佔所有有關出租人之物業收入淨額總超出部分之零碎部分。

倘承租人根據租賃協議支付由上市日期至二零一零年十二月三十一日止四個財政年度整段期間之浮動租金總額少於港幣220,000,000元，承租人須於第四個財政年度結束後95日內支付差額。惟就計算該差額而言，應首先自港幣220,000,000元之金額扣除就延遲完成酒店擴充計劃根據買賣協議實際已付之算定損害賠償總額及根據可供分派收入保證契約應付之金額(但不包括於有關期間之任何未付基本租金金額)(詳情請參閱本發售通函「重大協議－租賃協議－酒店擴充計劃」一節)。此外，倘任何租賃協議於二零一零年十二月三十一日前終止，港幣220,000,000元將予減少，減幅為扣除根據租賃協議分配予有關初步酒店物業之保證浮動租金金額。

於二零一零年至二零一四年，將由共同委任之獨立專業物業估值師在不遲於各該年度之九月三十日前進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括有關其後年度由二零一一年至二零一五年各初步酒店物業之市場租金金額(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)及抵押按金金額(「**市場租金方案**」)。承租人須支付租金下限及包含於市場租金方案內之每月基本租金兩者中之較高者，惟出租人之每月租賃收入將不得少於租金下限之十二分之一。

就富豪香港酒店而言，承租人就使用RHK支援房產須支付目前為每曆月港幣182,000元之額外租金(連若干支銷)，其相等於Cityability Limited(作為租戶)根據RHK支援房產協議不時應付予業主之金額。同時，承租人就使用RHK特許協議標的事項須支付目前合共為每曆月約港幣79,600元之額外金額，其相等於Cityability Limited根據RHK特許協議不時應付予許可人之金額。

經營權利及責任

承租人根據各租賃協議須管理及經營，或促使酒店管理人根據有關酒店管理協議之條款管理及經營初步酒店物業，以達致一個不遜於在上市日期為酒店業界普遍認同之初步酒店物業標準之標準，並達致為香港旅遊發展局不時對適用收費酒店指定之標準，以及提供標準與初步酒店物業相若之酒店所提供之一切合法或適當服務。

承租人有權於訂立租賃協議之同時透過訂立酒店管理協議將其經營及管理責任作出委託，根據酒店管理協議，酒店管理人同時獲出租人及承租人委任，由上市日期起為期二十年。倘因任何原因酒店管理人不再成為酒店管理協議之酒店管理人，承租人可在取得出租人之事先批准(及倘為富豪機場酒店，則香港機場管理局之批准)下，按不遜於酒店管理協議給予「業主」之條款委任替任酒店管理人。於租賃協議年期內，承租人須根據酒店管理協議承擔「業主」之所有責任，並採取措施促使酒店管理人履約。承租人在未得出租人之事先書面同意下不得修訂、修改或豁免酒店管理協議下酒店管理人之責任，或終止酒店管理協議。訂立酒店管理協議既不影響亦不減少或免除承租人在租賃協議下之責任。

倘為富豪香港酒店，承租人須遵守有關使用RHK支援房產之條款及限制，並就違反該責任使出租人獲得彌償。出租人承諾遵守RHK支援房產租賃協議之條款及限制，且不行使任何提早終止權利，亦不放棄其於該協議下針對業主之任何權利，並將行使續約權利及就已續約年期支付所釐定之租金。出租人於與RHK支援房產之業主協定於進行租金檢討時委任測量師釐定新租金前將進一步諮詢承租人。

日常保養及維修

承租人主要負責維修及保養初步酒店物業之室內裝置及外牆，包括(但不限於)機電設備、電梯、升降機、地面裝飾、傢俬、庭院及景觀、水喉、雪櫃、空調及通風系統、電視／收音機、電話設備，及傢俬、裝置及設備之少量更換，其中該等費用或開支金額每項目或每次少於港幣1,000元(或按出租人可能同意之該等較高金額)。

結構維修及更換

此外，承租人須保養及維修初步酒店物業之所有結構部分，包括(但不限於)地基、天頂、外牆、外部及內部結構牆、柱、橫樑及承托、外部水管、污水管及渠道。

儘管如上文所述承租人有責任進行結構維修，但為維持初步酒店物業之結構安全，出租人須(倘需要)更換初步酒店物業之結構部分，包括(但不限於)地基、天頂、外牆、外部及內部結構牆、柱、橫樑及承托、外部水管、污水管及渠道。

傢俬、裝置及設備

承租人須由上市日期至二零一零年十二月三十一日止每月向Holding SPV設立之傢俬、裝置及設備儲備按酒店收入總額之2%供款，其後則按共同委任之獨立專業物業估值師根據租賃協議進行年度租金檢討時可能釐定之金額供款。酒店管理人將根據酒店管理協議就各初步酒店物業之傢俬、裝置及設備之添置及更換以傢俬、裝置及設備儲備付款。

增資

除投資屬傢俬、裝置及設備之界定範圍之例外情況，除非承租人事先與出租人就設計、建造標準、費用及開支負擔及任何增資建議之其他重大方面已有協定，否則承租人不得作出任何成本構成資本開支性質(根據香港採納之公認會計原則釐定)之投資(惟須符合法律或監管規定之所有與增資有關之成本及開支須由出租人獨力承擔)。此限制適用但不限於(a)初步酒店物業之生產性資產(或其任何部分)，例如酒店客房、餐廳、會議及宴會地點以及初步酒店物業結構之其他添置及擴建之產能增加之所有投資(但此限制不適用於酒店擴充計劃)；(b)為現有生產性資產重新定位及構思新概念而於綜合性項目之所有投資；及(c)大量更換初步酒店物業之廠房及機器(包括大量更換整個升降機系統、空調系統及渦爐)之所

有投資(「**增資**」)。一經協定，承租人將(或將促使酒店管理人)嚴格根據酒店管理協議之條款或出租人之書面協議進行及完成增資。一經完成，該等增資將屬出租人所有。倘出租人同意為對出租人有剩餘價值之增資之任何部分提供資金，出租人及承租人可於增資開始前一個月協定對基本租金作出調整。

酒店可出租面積

初步酒店物業有若干可出租面積(不包括酒店客房，但包括若干零售地方、泊車位及供酒店及零售相關用途及供安裝電訊設備及天線之其他空間及面積)，就此，承租人獲出租人授權(及其可根據酒店管理協議委託酒店管理人)管理、制定並落實租賃策略、規劃租戶組合及確定潛在轉租人、強制執行租約條件、進行租約／牌照行政工作、進行租金評估及制定轉租條款。各初步酒店物業之該等酒店可出租面積部分已由出租人於上市日期前出租(「**現有租約**」)。出租人取得之所有來自現有租約租戶及獲許可人之租金按金、租金及其他收入須於租賃協議年期內付予承租人。承租人須按出租人要求不時盡快向出租人支付該等租金按金金額，使出租人可於須根據現有租約之條款時按照現有租約之條款將該等租金按金退回租戶及獲許可人，並使出租人獲得不能續約之彌償。出租人有關遵例及強制執行租戶在現有租約下責任之所有費用均由承租人支付。就該等酒店可出租面積之其他部分而言，及於現有租約屆滿後，承租人獲准根據將由承租人按各租賃協議所列條款及在若干標準下所設定之轉租或特許將該等面積直接轉租或特許予第三方。

轉讓之限制

除非獲出租人事先書面同意，或向富豪之附屬公司出讓或轉讓並已訂立替代租賃協議、酒店管理協議及租賃擔保，且按根據租賃擔保發出之無條件及不可撤回擔保之相同條款及金額之第三方擔保已發出及交付予出租人，否則承租人不准出讓、轉讓、按揭、押記、分租或設立任何質押或留置權，或轉讓租賃協議之任何權利或責任。承租人作出之若干行動或與承租人有關之事件，包括收購、合併、自願清盤、授出授權書、以信託方式持有、承租人控股權(直接或間接)改變(除非因富豪集團重組、富豪集團一間成員公司在香港聯合交易所有限公司上市及承租人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及Regal Hotels International Holdings Limited保留該上市公司不少於30%權益則作別論)、出讓或分攤收入均(除非取得出租人之事先書面同意)被視為承租人違反轉讓限制。

毋須承租人同意下，各出租人獲准出售、出讓、轉讓或處置已租賃房產，條件是任何該等出售或處置須受租賃協議及酒店管理協議規限。出租人亦可透過債項擔保出讓有關初步酒店物業之利益或設置產權負擔，亦可出讓、轉讓及約務更替其在租賃協議下之所有責任予聯屬公司，但出租人須擔保該等聯屬公司履約。

出租人辦理酒店經營牌照及其他牌照之責任

出租人須根據(香港法例第349章)旅館業條例辦理並為經營牌照及其他牌照(包括普通食肆牌照)續牌，以使承租人或酒店管理人可於初步酒店物業經營酒店業務。然而，出租人毋須對未能為該等牌照續牌負責，除非未能續牌乃因出租人失責引致。與辦理及為該等牌照續牌有關之所有成本及開支應視作酒店經營業務支出，惟構成增資之任何該等成本及開支除外，其應由有關出租人及承租人以彼此協定之方式承擔(而為符合法律規定之任何該等成本及開支應由出租人承擔則除外)。承租人應或應促使酒店管理人，遵守相關發牌當局可能不時施加之所有牌照條件，並使出租人就承租人失責而引致任何違反條件及相關負債獲得彌償。

暫停支付租金

倘任何初步酒店物業出現損壞致使該初步酒店物業不合宜或不適合營運，則待承租人或有關出租人(按有關文件可能規定者)作出維修時，租金(或該租金之公平比例)應視乎該損壞之性質及程度暫停支付，直至有關初步酒店物業完成維修為止。

然而，倘該損壞經出租人估計之維修或重建成本將超出按工料測量師釐定更換整幢初步酒店物業及其中之傢俬、裝置及設備與營運設備以回復初步酒店物業至其受損前狀況所需成本三分之一(「**修復上限**」)，則承租人可給予60日通知終止租賃協議，惟條件是酒店管理人亦已根據有關酒店管理協議之條款而非以其他方式行使其終止權利。此外，有關出租人亦可決定不維修或重建初步酒店物業，如屬此情況則其應向承租人發出60日通知終止租賃協議。

如屬任何初步酒店物業之充公或拆卸令，倘維修或重建成本將超出修復上限，而出租人決定不維修或重建初步酒店物業，則有關租賃協議應於工料測量師釐定修復上限之日期終止。然而，倘僅初步酒店物業之部分受制於充公或拆卸令，惟不致令有關初步酒店物業之餘下部分當作酒店經營變得不合理，且維修及重建成本不會超出修復上限，則不應終止有關租賃協議，惟租金(或該租金之公平比例)應暫停支付，直至有關初步酒店物業重新投入使用，或合宜或適合使用，或充公或拆卸令獲解除為止。

終止

各出租人有權向承租人發出終止通知終止有關租賃協議：

(i) 緊隨於終止通知日期後，當(a)富豪或承租人中斷或受威脅中斷其業務；(b)承租人或富豪任何一方出現無力償債；(c)未能維持及／或補足租賃擔保項下之無條件及不可撤回擔保或嚴重或持續違反有關租賃協議；及(d)倘承租人之股權（不論直接或間接）出現變動以致承租人不再為富豪集團之成員公司（除非因富豪集團重組、富豪集團一間成員公司在香港聯交所上市及承租人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及富豪保留該上市公司不少於30%權益則作別論）；及

(ii) 於不早於終止通知日期後三個月之日，當(a)未能支付基本租金或浮動租金或其他根據租賃協議應付之款項，而該拖欠一直持續至有關出租人發出書面通知後為期十四日；(b)倘承租人（或酒店管理人）未能根據有關酒店管理協議之規定標準經營及管理有關初步酒店物業，而出租人合理認為有關初步酒店物業在此情況下之業務出現重大不利變動；(c)承租人（或酒店管理人）未能持續購買所需保險；(d)發生其他失責以致發出有關其他初步酒店物業之任何其他租賃協議之終止通知；(e)承租人未能履行其根據酒店管理協議之責任（作為「**業主**」）以致該酒店管理協議終止；或(f)倘富豪違反租賃擔保。

酒店擴充計劃

酒店擴充計劃之成本（包括室內設計、裝飾、傢俬、裝置及設備之成本）均由賣方承擔。出租人須於酒店擴充計劃涉及之該部分完成時將該初步酒店物業之相關部分向承租人交吉，據此該相同部分將構成租賃協議之已租賃房產部分。不論酒店擴充計劃完成與否，租金不得作出調整（上調或下調）。

不可抗力事件

租賃協議之訂約方同意，以不可抗力事件妨礙遵守或履行根據租賃協議之責任為限及只要屬上述情況，出租人或承租人均毋須就其未能履行該等責任而負責，惟受影響之一方須於發生該事件後即時向另一方發出書面通知。就租賃協議而言，不可抗力事件為屬發出通知一方合理控制範圍以外並導致初步酒店物業之全部或大部分變得不適合作為酒店經營，或妨礙遵守或履行該責任而無法合理避免之事件，該等事件指杯葛、禁運、政府限制、恐怖襲擊、戰爭、類似戰爭行動、民眾暴動、騷動、叛亂、革命、地震、其他天災或

任何其他屬該受影響一方控制範圍以外之事件(但不包括疫病、流行病及其他傳染病)。於不可抗力事件停止後，受影響一方應即時向另一方發出進一步通知，及隨即遵守及履行有關責任。然而，倘於書面通知發出六個月內，並無發出不可抗力事件已停止之進一步通知，則任何一方可於其後隨時給予另一方不少於三個月之書面通知終止租賃協議，除非於通知期內不可抗力事件已停止。儘管在該等情況下其中一份租賃協議被終止，惟有關其他初步酒店物業之租賃協議將仍然具十足效力及作用。

租賃協議之修訂

租賃協議之任何修訂將僅於有關出租人及承租人均已簽署及待取得富豪產業信託之基金單位持有人批准(倘根據適用之監管規定或信託契約須取得該批准)後，方為有效。

根據獨立擔保，富豪已就出租人及／或受託人提出要求時向出租人及受託人支付承租人根據租賃協議不時欠負或應付出租人之所有款項(包括但不限於承租人根據租賃協議應付浮動租金之任何不足數額之所有租金、其他收費及支銷、利息、費用及成本)作出擔保。

富豪已承諾，由上市日期起及只要受擔保負債之任何部分仍未償還，其將確保並將促使在任何時間其綜合有形資產淨值將不少於港幣40億元。

此外，根據各租賃擔保，富豪已就承租人根據租賃協議向出租人支付租金之責任作出擔保。富豪亦已促成將由德意志銀行(目前獲穆迪投資者服務給予Aa3(發行人評級)及獲標準普爾評級服務公司給予AA-(優先無擔保)信貸評級之銀行)香港分行於上市日期或之前以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，以涵蓋其及承租人之付款責任，年期直至二零一一年六月三十日止，並進一步承諾(除非租賃協議已終止)上述或其他相等安排將由富豪獨自承擔成本及費用按相同條款一直存在及生效直至租賃協議年期結束為止，金額相等於(a)共同委任之獨立專業物業估值師於各年度租金檢討時釐定之抵押按金金額，(b)該估值師於各年度租金檢討時釐定之年度基本租金之50%及(c)租金下限之50%三者中之最高者。富豪須於釐定年度租金檢討後60日內安排該銀行擔保補足或調整或代之以相等於該引起之最高金額之金額。

倘發生租賃協議及／或租賃擔保下付款或其他失責情況，任何一名出租人或受託人均可不時要求銀行提供擔保。倘銀行被要求提供擔保，富豪將須於60日內安排銀行作出擔保補足或代之以擔保之最高金額。

此外，富豪亦已承諾根據租賃擔保維持最低有形資產淨值不少於港幣40億元。

就租賃擔保而言：

「綜合有形資產淨值」指按富豪於六月三十日(未經審核)或(視情況而定)於十二月三十一日(經審核)之最近綜合資產負債表所示富豪之總資產減

(a) 按富豪於六月三十日(未經審核)或(視情況而定)於十二月三十一日(經審核)之最近綜合資產負債表所示富豪之總負債(不計任何遞延稅項負債)；

(b) 任何已宣派股息或向富豪股東作出之其他分派，以該等股息或其他分派無於該資產負債表內作出撥備為限；

(c) 富豪之附屬公司之少數股東權益應佔之款項；及

(d) 按富豪於六月三十日(未經審核)或(視情況而定)於十二月三十一日(經審核)之最近綜合資產負債表所示任何富豪之無形資產；

及按有關結算日富豪產業信託之基金單位之最後買賣價基準重列富豪於富豪產業信託之權益至其市值後。

於釐定最近綜合資產負債表所示「富豪之總資產」時，倘按富豪當時之最近綜合資產負債表所示可能由富豪集團持有之酒店物業及其他房地產物業之賬面值受香港財務報告準則變動及／或採納其他相關會計政策而受到不利影響，則須參照將於每年十二月三十一日進行之獨立專業估值按其公開市值作出調整，以列示該等賬面值，有關調整將由外部核數師核實並計入該資產總值內。

一般規定

承租人已就各初步酒店物業之業務管理與(其中包括)酒店管理人訂立獨立之酒店管理協議。酒店管理人將獲委聘擔任各初步酒店物業之獨家營運商及管理人，以監督、指導及控制初步酒店物業之業務管理、經營及推廣。由於各酒店管理協議之年期較有關租賃協議之年期為長，故有關初步酒店物業之出租人亦為酒店管理協議之訂約方之一。此外，就設立涵蓋所有初步酒店物業之傢俬、裝置及設備儲備之契諾而言，Holding SPV為各酒店管理協議之訂約方之一。富豪亦為各份酒店管理協議之訂約方之一。

於各初步酒店物業之租賃協議年期內，承租人將承擔酒店管理協議下「業主」之責任。就本節而言，於租賃協議年期內「業主」指承租人及其後指適用之出租人。

於租賃協議屆滿或提早終止時，酒店管理人繼續承擔其在有關酒店管理協議下之責任及除非覓得替代承租人，出租人成為「業主」。

經營年期

酒店管理人之委任期由上市日期起計為期二十年。

初步酒店物業之經營

酒店管理人須根據各酒店管理協議獨自以「富豪」品牌經營各初步酒店物業，並以真誠態度行事，以應有謹慎及應盡努力，並具有完全控制權及酌情權，以經營、管理及推廣各初步酒店物業之業務，提供標準與各初步酒店物業相若之酒店所提供之一切合法或合宜之服務，並以業主之最佳利益行事以盡量提升初步酒店物業之盈利。

所有酒店僱員均為酒店管理人之僱員，且酒店管理人擁有絕對酌情權及權力選聘所有為妥善經營各初步酒店物業所需之酒店僱員。然而，酒店管理人應於選聘各初步酒店物業之總經理及財務總監前取得業主之批准(該批准不得被無理耽擱)。所有成本及開支應構成酒店經營業務支出之一部分。

酒店管理人亦須辦理所有有關經營及管理各初步酒店物業之經營牌照(惟下文「重大協議—酒店管理協議—出租人辦理酒店經營牌照及其他牌照之責任」所述之酒店經營牌照及若干其他牌照除外)。

酒店管理人須向業主呈交年度經營預算供業主批准。倘經營預算有任何部分無法由業主及酒店管理人同意，則受爭議之條款應轉介獨立專家議決，而有關議決將為最終決定，並對業主及酒店管理人具約束力。酒店管理人須根據已批准之經營預算經營初步酒店物業，且不應在未經業主事先書面同意下嚴重偏離經批准之經營預算。

酒店管理費

酒店管理人有權獲得業主支付酒店管理費，該費用包括：

(a) 酒店管理基本費，其相等於：

(i) 只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，一筆相等於收入總額1%之款項；及

(ii) 在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，一筆相等於收入總額2%之款項；及

(b) 酒店管理獎勵費，其相等於：

(i) 只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，一筆相等於經調整經營業務毛利超出(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之部分1%之款項；及

(ii) 在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，一筆相等於經調整經營業務毛利超出(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之部分5%之款項。

只要租賃協議存續有效，酒店管理費將以業主之本身資金於每年年底支付且於所有根據有關租賃協議到期應付之租金支付後方獲支付。於有關租賃協議屆滿或提早終止後，酒店管理費將於每月月底支付。

市場推廣費用及可退還市場推廣開支

酒店管理人有權按不高於本財政年度酒店收入總額之1%收取市場推廣費用，目的為參與獲業主在經營預算內批准之國內及國際廣告宣傳及強制性公司市場推廣計劃。酒店管理人亦有權為所有以「富豪」品牌經營之酒店等籌辦推廣活動及參與貿易展及其他銷售活動，而所有該等費用(經預算及獲批准)將會退還酒店管理人。

日常維修及保養

日常維修及保養乃由酒店管理人根據獲業主批准之年度維修及保養估計進行。各初步酒店物業之結構維修及保養應屬酒店管理人之責任，而費用應構成該初步酒店物業之酒店經營業務支出之一部分。

傢俬、裝置及設備儲備

出租人須促使Holding SPV設立相等於各財政年度酒店收入總額2%之傢俬、裝置及設備儲備。承租人須由上市日期直至二零一零年十二月三十一日止向Holding SPV設立之傢俬、裝置及設備儲備提供資金。其後，向傢俬、裝置及設備儲備之供款將於承租人與有關出租人作為年度租金檢討之部分予以釐定。酒店管理人可根據經出租人及(於租賃協議之年期內)承租人批准之傢俬、裝置及設備預算自傢俬、裝置及設備儲備提取款項支付傢俬、裝置及設備之添置及更換。由Holding SPV就所有初步酒店物業持有之傢俬、裝置及設備儲備將予彙集。有關是否批准傢俬、裝置及設備預算之最終決定將由出租人作出。然而，倘就所有初步酒店物業之建議及經批准總預算超出傢俬、裝置及設備儲備總結餘，則該最終決定將由Holding SPV作出。在上述兩種情況下，出租人或承租人或Holding SPV(視情況而定)未有提出反對將被視為構成其批准。任何財政年度傢俬、裝置及設備儲備之進賬，以及於同一財政年度內未於初步酒店物業使用之任何款額可由Holding SPV酌情根據經批准之傢俬、裝置及設備預算運用於支付任何一項或以上其他初步酒店物業之傢俬、裝置及設備之添置及更換。於各財政年度結束時，於傢俬、裝置及設備儲備內之任何餘款應予結轉，並保留於其後財政年度之傢俬、裝置及設備儲備內，惟毋須於計算其後財政年度之傢俬、裝置及設備儲備供款時予以計及。

增資

酒店管理人須呈交計劃資本支出之預算予出租人及(於租賃協議之年期內)承租人批准。有關是否批准資本預算或其任何變動之最終決定將由出租人作出。一經批准，酒店管理人應按照出租人及(於租賃協議年期內)承租人就設計、建造標準及建議資本變動或增加之其他重大方面進行增資。所有有關為符合法律規定之增資費用將由出租人承擔。所有其他增資費用將由有關出租人及承租人以彼此協定之方式承擔，且不得以酒店經營業務支出或傢俬、裝置及設備儲備支付。

酒店可出租面積

初步酒店物業有若干可出租面積(不包括酒店客房，但包括若干零售地方、泊車位及供酒店及零售相關用途及供安裝電訊設備及天線之其他空間及面積)，就此，酒店管理人獲業主授權管理、制定並落實租賃策略、規劃租戶組合及確定潛在轉租人、強制執行租約條件、進行租約／牌照行政工作、進行租金評定及制定轉租條款。各初步酒店物業之該等酒店可出租面積部分已由出租人於上市日期前出租(「**現有租約**」)。就該等酒店可出租面積之其他部分而言，及於現有租約屆滿後，酒店管理人獲准根據將由酒店管理人按各酒店管理協議所列條款及在若干標準下所設定之轉租或特許將該等面積直接轉租或特許予第三方。

保險

各出租人須就(a)有關初步酒店物業(包括所有傢俬、裝置及設備與經營設備)按不少於更換成本之100%投購財產保險；及(b)投購為期至少三年保障出租人因初步酒店物業營運中斷或停止而蒙受租賃協議項下租金收入損失之租金損失險。保費將由承租人退還出租人，並將視作固定費用。承租人及酒店管理人將被列為額外受保人。

業主須投購為期至少兩年保障業主盈利損失之業務營運阻擾保險及其他酒店管理人視為必需之保險。保費被視作酒店經營業務支出處理。出租人及酒店管理人將被列為額外受保人。

酒店管理人須投購第三方責任險及其他針對如盜竊或賓客財產損壞等項目之保險，各事件之合併單一上限不少於港幣100,000,000元，以及工人賠償險、僱主責任險、法律規定之保險及其他酒店管理人視為必需之保險。保費視作酒店經營業務支出處理。出租人及(於租賃協議之年期內)承租人將被列為額外受保人。

倘酒店管理人或業主就初步酒店物業之任何維修及保養工程聘用外部承包商，酒店管理人或業主須提供保障承包商完成工程之綜合一般責任險。酒店管理人、出租人及(於租賃協議之年期內)承租人將被列為額外受保人。

所有就財產損壞之保險所得款項，應存入由出租人及酒店管理人指定之聯名簽署人管理之出租人銀行賬戶。所有自該等賬戶提取之款項應用於有關初步酒店物業之維修或保養，連同更換任何傢俬、裝置及設備與經營設備。

業主承擔與所有保單保障充足與所有損失及損壞超出保險保障範圍有關之風險。酒店管理人應獲免除因初步酒店物業之任何損壞或損毀而引起之所有申索及責任，惟因酒店管理人或其聯營公司之故意行為失當、欺詐或嚴重疏忽引起之損失或損壞除外。

品牌名稱

酒店管理人須以現有「富豪」品牌維持及經營所有初步酒店物業。

損壞／充公

倘任何初步酒店物業於酒店管理協議之年期內因受保風險而損壞或損毀，業主或出租人須作出維修及更換損壞之地方，倘其未能於三個月內作出維修及更換，酒店管理人可動用存放保險所得款項之銀行賬戶內備用資金進行維修及更換，或透過向業主發出60日通知

終止酒店管理協議。在該等情況下，將毋須向酒店管理人支付賠償，惟倘經獨立持牌工料測量師估計之維修或更換成本少於修復上限(請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議」一節「暫停支付租金」)則除外，在此情況下，業主應向酒店管理人支付一筆相等於就過往三個財政年度或酒店管理協議餘下年期(以較短者為準)已付之酒店管理基本費及酒店管理獎勵費之算定損害賠償。

倘受損之初步酒店物業之維修或更換費用超出修復上限，(i)酒店管理人可終止酒店管理協議，而毋須向業主發出60日書面通知作出任何賠償，或(ii)出租人可決定不維修或不更換初步酒店物業，並透過向酒店管理人發出不少於60日書面通知方式終止酒店管理協議，而毋須向酒店管理人或承租人賠償。

倘進行任何損壞維修之費用按業主估計少於港幣50,000,000元，則業主應利用存放保險所得款項之銀行賬戶內備用資金進行維修，且任何不足額應由承租人承擔。倘進行該等維修之費用按業主估計相等於或超出港幣50,000,000元，則出租人應利用存放保險所得款項之銀行賬戶內備用資金進行維修及更換，且應自其本身資金撥付任何不足額。

出讓及產權負擔

酒店管理人不准在未經業主事先書面同意下將其任何管理責任出讓或轉讓或將其大部分管理責任委託，儘管其可能因兼併、合併或重組而在未獲上述同意下將其權利及權益(惟非責任)出讓予富豪之任何附屬公司或繼任公司，惟條件為酒店管理人須向業主發出最少60日事先書面通知。

承租人不准出讓、押記、設定產權負擔或處理各初步酒店物業之權利或其根據酒店管理協議應有之權利及責任。

失責及終止

於發生下列任何事項時，守約方可給予三個月通知終止酒店管理協議。該等事項包括(i)酒店管理人未能按照訂明之經營標準經營初步酒店物業，而有關出租人按此理據選擇終止有關租賃協議；及(ii)未能履行任何其他對初步酒店物業之營運或訂約方根據酒店管理協議之權利或責任有重大不利影響之契諾，且未能於違約方收取列出違約詳情之書面通知後30日內糾正。

於發生下列任何一項事件時，守約方可發出書面終止通知即時終止酒店管理協議。該等事件包括(i)業主或酒店管理人未能支付逾期30日以上之欠款；(ii)破產、無力償債、重組

呈請、委任接管人或針對業主或酒店管理人破產作出判決；(iii)酒店管理協議之任何訂約方停止經營業務；(iv)酒店管理人之股權出現任何變動，並可能致使酒店管理人不再成為富豪集團之成員公司(除非由於富豪集團重組，富豪集團一間成員公司在香港聯交所上市及酒店管理人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及富豪保留該上市公司不少於30%權益則作別論)。此外，倘出租人因承租人違反有關租賃協議而發出終止該租賃協議之通知，則出租人有權終止酒店管理協議，惟在此情況下須向酒店管理人支付算定損害賠償。算定損害賠償金額應為就三個財政年度內或餘下之經營年期(以較短者為準)應付之酒店管理基本費及酒店管理獎勵費。

根據各酒店管理協議，倘酒店管理人連續兩個財政年度未能達致經業主批准之經營業務毛利至少80%(「**表現測試**」)，業主及任何其他守約方將有權發出至少三個月書面通知終止該酒店管理協議。就表現測試而言，倘某一財政年度之香港酒店客房需求受到經濟倒退之不利影響，以致按香港旅遊發展局及香港酒店業協會共同公佈之平均可出租客房收入較上一財政年度下跌至少25%，則可能不會計及該財政年度。此外，在評估某一財政年度是否達致表現測試時，經批准經營業務毛利80%之限額應參考若干事項(該等事項包括疫病、流行病或其他傳染病、不可抗力事件、未經預算之重大翻新(不包括酒店擴充計劃)及業主本身涉及違反重大責任)發生之日數按比例減少。然而，酒店管理人有一次機會透過向業主支付一筆相等於(a)兩個財政年度各年之實際經營業務毛利；與(b)有關財政年度各年之經批准經營預算中經營業務毛利80%兩者之差額款項以對不履約作出補救。

出租人辦理酒店經營牌照及其他牌照之責任

出租人須根據(香港法例第349章)旅館業條例辦理並為經營牌照及其他牌照(包括普通食肆牌照)續牌，以使承租人或酒店管理人可於有關初步酒店物業經營酒店業務。然而，出租人毋須對未能為該等牌照續牌負責，除非未能續牌乃因出租人失責引致。與辦理及為該等牌照續牌有關之所有成本及開支應視作酒店經營業務支出，惟構成增資之任何該等成本及開支除外，其應由有關出租人及承租人以彼此協定之方式承擔(而為符合法律規定之任何該等成本及開支應由出租人承擔則除外)。酒店管理人應遵守相關發牌當局可能不時施加之所有牌照條件，並使出租人就酒店管理人失責而引致任何違反條件及相關負債獲得彌償。

不可抗力事件

訂約方同意，以不可抗力事件妨礙遵守或履行根據酒店管理協議之責任為限及只要屬上述情況，業主或酒店管理人均毋須就其未能遵守或履行任何該等責任而負責，惟受影響之一方須於發生該事件後即時向另一方發出書面通知。就酒店管理協議而言，不可抗力事件為屬發出通知一方合理控制範圍以外並導致初步酒店物業之全部或大部分變得不適合作

為酒店經營，或妨礙遵守或履行該責任而無法合理避免之事件，該等事件指杯葛、禁運、政府限制、恐怖襲擊、戰爭、類似戰爭行動、民眾暴動、騷動、叛亂、革命、地震、其他天災或任何其他屬該受影響一方控制範圍以外之事件(但不包括疫病、流行病及其他傳染病)。於不可抗力事件停止後，有關一方應向另一方發出進一步通知，及受影響一方應隨即遵守及履行有關責任。然而，倘於書面通知發出六個月內，並無發出不可抗力事件已停止之進一步通知，則任何一方可於其後隨時給予另一方不少於三個月之書面通知終止酒店管理協議，除非於通知期內不可抗力事件已停止。

富豪彌償保證

富豪須就因酒店管理人未能履行其在有關酒店管理協議下責任由任何第三方提出之一切損害賠償、損失、費用及開支、索償及索求向各出租人彌償。

酒店管理協議之修訂

酒店管理協議之任何修訂將僅於有關出租人、承租人、酒店管理人、Holding SPV及富豪均已簽署及待取得富豪產業信託之基金單位持有人批准(倘根據適用之監管規定或信託契約須取得該批准)後，方為有效。

一般規定

富豪之全資附屬公司Regal International Limited已與產業信託管理人、出租人、Holding SPV、控股公司及融資公司一訂立商標特許契約。

特許權

Regal International Limited已同意為說明任何初步酒店物業之擁有權及／或有關各項初步酒店物業業務之用途而言，免除任何專利費或其他付款向產業信託管理人、各出租人、Holding SPV、各控股公司及融資公司一授出一項非獨家及不可轉讓權利及特許權，以使用其於商標特許契約日期已註冊之商標或服務標記。

此外，Regal International Limited不得反對由產業信託管理人或任何出租人或Holding SPV或任何控股公司或融資公司一在任何司法權區內(a)為說明各初步酒店物業之擁有權及／或有關各初步酒店物業業務之用途而言，使用該等商標或服務標記；(b)使用該等商標或服務標記作為其公司及業務名稱及域名之一部分；及(c)與初步酒店物業有關而使用Regal International Limited可能就任何其他標記、標誌或風格擁有之任何知識產權。

產業信託管理人、出租人、Holding SPV、控股公司及融資公司一不准在未經Regal International Limited之事先書面批准下，出讓、轉讓、分包或再特許其任何商標特許契約之利益及／或承擔。

Regal International Limited已保留向其他人士授出使用該等商標或服務標記特許權之權利，惟條件為授出該等特許權不可抵觸不競爭契約之條款及條件。

倘Regal International Limited於訂立商標特許契約日期後取得有關初步酒店物業業務之任何商標之任何商標註冊，則Regal International Limited須就給予產業信託管理人、出租人、Holding SPV、各間控股公司及融資公司一有關新近註冊商標之特許權而即時訂立形式與商標特許契約大致相同之契約。

期限

各特許權將由上市日期開始，直至(就授予各出租人之特許權而言)有關酒店管理協議及(就授予產業信託管理人、Holding SPV、控股公司及融資公司一之特許權而言)所有酒店管理協議終止為止前仍將具有十足效力。即使授予產業信託管理人、Holding SPV、控股公司及融資公司一之特許權提早終止，Regal International Limited不得反對(a)產業信託管理人使用商標或服務標記作為富豪產業信託之公司、業務名稱或域名之一部分或(b)Holding SPV、控股公司及融資公司一使用商標或服務標記作為彼等各自之公司、業務名稱或域名之一部分，直至產業信託管理人決定改變該等名稱之該等日期為止。

標記之使用

產業信託管理人、出租人、Holding SPV、控股公司及融資公司一須於任何時候保持特許權下標記之獨特性及聲譽，惟倘違反乃因遵守法律規定引致者除外。

標記之擁有權

Regal International Limited須自費為特許權下之商標或服務標記重新辦理註冊。產業信託管理人、出租人、Holding SPV、控股公司或融資公司一均不得就該等標記之有效性或擁有權提出爭議。

彌償保證

Regal International Limited須就其使用特許權下之標記而侵犯任何第三方權利並由該第三方提出索償而蒙受之任何索償、要求、負債、損失及損害賠償向產業信託管理人、各出租人、Holding SPV、各控股公司及融資公司一作出足額彌償。

產業信託管理人、各出租人、Holding SPV、各控股公司及融資公司一須就彼等違反商標特許契約任何條款而蒙受之任何索償、要求、負債、損失及損害賠償向Regal International Limited作出足額彌償。

侵權

倘Regal International Limited未能於其知悉該等訴因或該等法律訴訟存在後三個月內就特許權下標記或使用特許權下標記之侵權或任何其他索償或反索償採取任何法律行動或提出抗辯，則產業信託管理人或任何出租人或Holding SPV或任何控股公司或融資公司一可自費採取任何法律行動或提出抗辯（惟不可損害按前段題為「彌償保證」所訂明向Regal International Limited尋求彌償之權利）。所有因該等法律行動而應收之費用及損害賠償應歸產業信託管理人或有關出租人或Holding SPV或有關控股公司或融資公司一所有。

一般規定

富豪、產業信託管理人及受託人(作為富豪產業信託之受託人)已訂立不競爭契約，據此，待基金單位開始在香港聯交所上市及買賣後，富豪及產業信託管理人(代表富豪產業信託)向另一方作出如下所述之多項承諾。

不競爭契約將於上市日期開始，為期至少十年，且於其後仍具十足效力，直至基金單位不再於香港聯交所上市或富豪集團不再實益擁有及控制富豪產業信託未行使基金單位30%或以上兩者中之較早者為止。

富豪就收購新酒店權益作出之承諾

(a) 倘富豪或其任何附屬公司知悉，有任何收購任何在大中華地區正在經營、落成或大致落成之酒店之任何大多數擁有權及控制權(或富豪產業信託獲准不時收購之該等權益水平)之機會，其應於確定該收購機會後之七個營業日內，以書面通知產業信託管理人(代表富豪產業信託)，盡其最大努力向產業信託管理人(代表富豪產業信託)轉介該機會，並在受制於可能適用或合理有需要之該等保密限制或規定下，提供及盡合理努力與建議之賣方聯繫，向產業信託管理人(代表富豪產業信託)提供資料及文件，以供產業信託管理人(代表富豪產業信託)評估該機會。

(b) 倘產業信託管理人(代表富豪產業信託)以書面通知富豪，其將不會尋求該機會，或未能於收到所有相關資料後兩個月(或按建議賣方可能列明提出或接納要約之該較短期間)內通知富豪，或以書面通知富豪，其將會於上述兩個月期間內尋求該等機會，惟於其後已通知富豪，其將會終止或已終止主動與建議賣方商討或尋求機會，則富豪集團可自由尋求該機會，而毋須進一步轉介予富豪產業信託。

富豪就出售現有權益作出之承諾

(a) 倘富豪或其任何附屬公司擬根據一名第三方準買方提出之要約或真實要約指示，出售任何在大中華地區正在經營、已落成或大致落成之酒店(「**富豪現有權益**」)之任何大多數擁有權及控制權(或富豪產業信託獲准不時收購之該等權益水平)，其應於收到該要約後之七個營業日內，以書面通知產業信託管理人(代表富豪產業信託)，並以同等條款或優於該等已向富豪提出之條款向產業信託管理人(代表富豪產業信託)提出要約或促成上述要約，並須於可能適用或合理地必需之情況下受制於該等保密限制或規定，向產業信託管理人(代表富豪產業信託)提供產業信託管理人(代表富豪產業信託)評估該等要約所需之資料及文件。

(b) 倘產業信託管理人(代表富豪產業信託)以書面通知富豪，其將不會接納該要約，或未能於收到所有相關資料後兩個月提供任何書面接納，富豪集團可於120個營業日(「**富豪現有權益要約期**」)內，按給予產業信託管理人(代表富豪產業信託)之條款(或不優於該條款之條款)之相同條款向任何買方自由處置富豪現有權益。

(c) 儘管有前文所述者，(i)富豪集團不能按較給予產業信託管理人(代表富豪產業信託)之該等條款更優之條款向任何買方處置富豪現有權益(除非收購該等權益之優先權利已根據上文(a)及(b)程序授予富豪產業信託)；及(ii)準買方於富豪現有權益要約期屆滿後始提出之任何新要約之條款必須根據上文(a)及(b)程序首先向富豪產業信託提出。

(d) 倘有關富豪現有權益由富豪或其附屬公司透過任何合夥經營、合營企業或其他股權或合約安排持有，或須受任何合夥經營、合營企業或其他股權或合約安排所規限，則富豪須盡其合理努力取得所需之任何同意書。

富豪就「富豪」及其他品牌作出之不競爭承諾

(a) 富豪不得及須促使其附屬公司各自不得在下列情況下管理、向任何其他人士授出特許權或授權任何其他人士或公司管理任何不為富豪產業信託擁有或控制之酒店：

(i) 在指定範圍內以「富豪」品牌經營者(惟由富豪集團於富豪產業信託收購並擁有於指定範圍內任何酒店之前以「富豪」品牌擁有及管理之任何酒店除外)；及

(ii) 在指定範圍內以任何其他品牌經營者，除非：

(1) 富豪產業信託擁有及控制之「富豪」品牌酒店及該等其他品牌之酒店之酒店管理職能(包括酒店預訂系統)獲產業信託管理人合理信納已有效劃分；及

(2) 富豪已於訂立該等其他品牌之酒店之任何酒店管理協議前以書面通知產業信託管理人。

(b) 「指定範圍」指於任何時間，倘(i)富豪集團之任何成員公司；或(ii)倘富豪集團之任何成員公司在香港聯交所上市，而富豪保留該上市公司不少於30%股權，則該上市集團之任何成員公司：

(1) 為在香港、在香港任何地方以「富豪」品牌由富豪產業信託擁有及控制之任何酒店之酒店管理人；及

(2) 為在大中華其他地區(即不包括香港)自該酒店半徑八公里範圍內由富豪產業信託以「富豪」品牌擁有及控制之任何酒店之酒店管理人。

其他承諾

(a) 只要富豪集團之任何成員公司(或倘富豪集團之任何成員公司在香港聯交所上市，且富豪保留該上市公司不少於30%股權，則該上市集團之任何成員公司)為富豪產業信託以「富豪」品牌擁有及控制之任何酒店之酒店管理人：

(i) 富豪及其有關附屬公司須盡其合理努力推廣「富豪」品牌，而富豪應確保所有以「富豪」品牌經營之酒店按不低於於上市日期前富豪集團於同級酒店內所維持之標準進行管理；及

(ii) 產業信託管理人不得採取可能使富豪集團「富豪」品牌之任何知識產權無效、損害或有損該等知識產權之任何行動。

(b) 產業信託管理人不得使用「富豪」名稱或「R」標誌，除非酒店管理協議或商標特許契約另行准許者除外。

倘產業信託管理人根據上文所述不競爭契約認為適宜及適合(代表富豪產業信託)收購任何物業，其將向受託人發出指示(受受託人根據適用法例、規則、規例及守則須先向基金單位持有人履行職責之規定所限)代表富豪產業信託訂立任何該協議及／或採取為使上述生效所需之任何行動。

認購協議、分派契約及包銷協議

認購協議

富豪連同Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited(均為富豪之全資附屬公司)已與產業信託管理人訂立認購協議，據此，Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited(如未能，則富豪)已同意認購合共2,235,316,748個基金單位，該基金單位數目將佔全球發售完成後基金單位約72.0%(或倘超額配售權獲悉數行使則為約67.8%)。

將由Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited(如未能，則富豪)認購之2,235,316,748個基金單位之代價，將以賣方以受託人為受益人發行之為數港幣5,990,600,000元(按最低發售價計算)或港幣7,555,400,000元(按最高發售價計算)之承兑票據支付，而該承兑票據其後將被富豪產業信託用作支付就收購事項受託人(代表富豪產業信託)應付賣方之部分代價。

適用於初步酒店物業酒店擴充計劃之AEP基金單位數目，將相等於下文所載初步酒店物業之酒店擴充計劃之評估值除以發售價(向下調整至最接近之完整基金單位)：

初步酒店物業	酒店擴充計劃之評估值
富豪機場酒店	港幣130,000,000元
富豪香港酒店	港幣280,000,000元
富豪東方酒店	港幣130,000,000元
麗豪酒店	港幣460,000,000元

根據認購協議，產業信託管理人、富豪、Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited之權利及責任須受以下條件規限：

- 由(其中包括)產業信託管理人與包銷商就全球發售訂立公開發售包銷協議及國際購買協議且已告生效；及
- 公開發售包銷協議及國際購買協議已根據彼等各自之條款成為無條件(有關認購協議之任何條件除外)且並未被終止。

富豪、Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited已各自向聯席全球協調人及香港包銷商承諾，在未經聯席全球協調人(代表彼等及香港包銷商)之事先書面同意下，由上市日期起計六個月期間內，不得及須促使其附屬公司不得(不論有條件或無條件)(*其中包括*)；(i)處置(A)任何富豪認購基金單位或其中之任何直接或間接權益(包括但不限於透過授出或設立任何選擇權、抵押、質押、押記或其他擔保權益)或(B)任何可交換或可兑換為任何富豪認購基金單位之證券；(ii)訂立任何轉讓(全部或部分)任何富

豪認購基金單位擁有權之任何經濟後果或任何可交換或可兑換為任何富豪認購基金單位之證券之掉期或其他衍生交易或其他安排；(iii)處置持有任何富豪認購基金單位或任何可交換或可兑換為任何富豪認購基金單位之證券之任何公司或實體之任何直接或間接權益；或(iv)要約或同意作出任何前文所述事情，或宣佈任何如此作為之意圖，惟條件為此等限制不適用於：(a)根據基金單位借貸協議所作之任何出售；(b)Complete Success Investments Limited根據超額配售權獲行使所作之任何出售；及(c)任何向富豪之任何全資附屬公司轉讓任何富豪認購基金單位(AEP基金單位除外)，惟條件為上述轉讓之各承讓人已給予聯席全球協調人、香港包銷商及富豪產業信託説明前述限制之書面承諾。

分派契約

富豪及Great Prestige Investments Limited已以受託人及產業信託管理人為受益人訂立分派契約，據此，富豪及Great Prestige Investments Limited已共同及個別同意待完成酒店擴充計劃後不可撤回地放棄由上市日期起直至及包括以下日期(各稱「**有關日期**」)止期間就按認購協議釐定之有關AEP基金單位之任何分派權利：

(1) 倘於有關初步酒店物業之酒店擴充計劃之有關交付日期為目標完成日期(買賣協議所列明)當日或之前，而目標完成日期為：

(a) 於指定年度之一月一日至六月三十日期間內，則為該年度之六月三十日；

(b) 於指定年度之七月一日至十二月三十一日期間內，則為該年度之十二月三十一日。

(2) 倘於有關初步酒店物業之酒店擴充計劃之有關交付日期(或倘為麗豪酒店，則首個項目或第二個項目(視情況而定))在目標完成日期之後及：

(a) 於任何指定年度之一月一日至六月三十日發生及就該期間之基金單位作出之分派，則為該年度之六月三十日；或

(b) 於任何指定年度之七月一日至十二月三十一日發生，則為該年度之十二月三十一日。

為免生疑，除下文規定者外，倘有關初步酒店物業之酒店擴充計劃未能於有關最後期限(定義見買賣協議)前完成，上述放棄分派權利及下文所述之出售限制將繼續適用於與有關初步酒店物業之酒店擴充計劃(或倘為麗豪酒店，則相關之首個項目或第二個項目(視情況而定))相關之AEP基金單位，惟該放棄及出售限制將於產業信託管理人根據買賣協議收取適用之現金賠償當日起不再適用。

此外，富豪及Great Prestige Investments Limited各自已承諾，在未經產業信託管理人及受託人(受託人按產業信託管理人之指示行事)之事先書面同意前，其將不會及將促使其附屬公司不會(不論有條件或無條件)：(i)處置(A)任何AEP基金單位或其中之任何直接或間接權益(包括但不限於透過授出或設立任何選擇權、抵押、質押、押記或其他擔保權益)或(B)任何可交換或可兑換為任何AEP基金單位之證券；或(ii)訂立任何轉讓(全部或部分)任何AEP基金單位擁有權之任何經濟後果或任何可交換或可兑換為任何AEP基金單位之證券之掉期或其他衍生交易或其他安排；或(iii)處置持有任何AEP基金單位或任何可交換或可兑換為任何AEP基金單位之證券之任何公司或實體之任何直接或間接權益；或(iv)要約或同意作出任何前文所述事情，或宣佈任何如此作為之意圖。該等限制應適用於有關AEP基金單位直至及包括該等AEP基金單位有關日期後之首個記錄日期為止。

分派契約於上市日期生效。

包銷協議

公開發售包銷協議已於二零零七年三月十六日訂立，而國際購買協議預期將於定價日或前後訂立。公開發售包銷協議之主要條款及條文概要，請參閱本發售通函「其他資料 — 包銷」一節。

可供分派收入保證契約

富豪已與受託人及產業信託管理人訂立可供分派收入保證契約，據此，倘可供分派收入總額(就由上市日期及之後開始並於二零零七年十二月三十一日或之前止之所有分派期)合共少於港幣420,300,000元時，富豪保證其將支付受託人相當於差額之金額(「**差額**」)。

差額將在不遲於截至二零零七年十二月三十一日止分派期之分派日期前第十四個營業日到期及應由富豪支付予受託人，並將由富豪以(a)同日價值入賬受託人指定之銀行賬戶或(b)向受託人送遞由香港持牌銀行發出之銀行本票之方式履行，惟該付款僅於該銀行本票已兌現或已實際收取已清算款項後方可被認為已由受託人收取。

產業信託管理人已向富豪承諾，倘出現差額時，其將：

(i) 於富豪產業信託之二零零七年年報刊發後盡快以書面通知外聘核數師其計算之差額；

(ii) 安排外聘核數師審閱產業信託管理人計算之差額；

(iii) 促使核數師於接獲產業信託管理人之計算後七個營業日前發出及寄發證明彼等審閱差額計算之函件(「**核數師函件**」)；及

(iv) 於接獲核數師函件後不遲於第二個營業日前以書面通知富豪差額之金額及富豪支付差額之到期日及向富豪提供核數師函件副本。

外聘核數師將擔任專家而非仲裁人，而核數師函件所載彼等對差額之決定(或確認，視情況而定)將為最終決定並對訂約方具約束力，惟欺詐或明顯錯誤情況則例外。

受信託契約之條文所規限，產業信託管理人已向富豪承諾，其不會在未經富豪之事先書面同意下於上市日期至二零零七年十二月三十一日之期間內銷售或出售任何初步酒店物業。

可供分派收入保證契約於上市日期生效，而倘信託契約有關由富豪產業信託計算分派之若干條文作出修訂，而富豪可合理地向產業信託管理人及受託人顯示修訂已經或將會對其作為擔保人之權益造成重大不利影響，則可供分派收入保證契約將終止。

一般規定

融資公司與荷蘭銀行新加坡分行(作為融資代理及擔保受託人)，連同名列本發售通函之貸款人已訂立融資協議，其包括將於上市日期或緊接上市日期前提取之定期貸款融資港幣43.5億元，以及將於上市日期後首24個月內可供提取之循環信貸融資港幣150,000,000元。貸款融資須由上市日期起計五年當日償還。

提取定期貸款融資之所得款項將部分用作為收購事項融資，以及用作與融資協議有關之費用及開支。

貸款融資將須支付以下兩者總計之利息：

(i) 每年60基點之息差；及

(ii) 三個月HIBOR。

於上市日期，將就定期貸款融資及循環信貸融資支付75基點之預付費用，及將由融資協議訂立日期起，就(i)定期貸款融資(惟由融資協議訂立日期起直至二零零七年三月三十一日，有關承諾費上限為港幣1,100,000元)；及(ii)循環信貸融資支付每年25基點之承諾費(在各情況下，僅就未提取部分)。

貸款融資於上市日期或緊接上市日期前能否獲提供須待若干先決條件獲達成或豁免後，方可作實。該等條件包括但不限於由富豪產業信託、物業公司及融資公司(彼等為訂約方)各自訂立之信託契約、租賃協議、租賃擔保、酒店管理協議、買賣協議及其他重大合約。

貸款融資項下僅准許融資公司提取貸款融資之定期貸款部分一次，且不准許於定期貸款融資項下再次借款，而港幣150,000,000元之循環信貸融資可於上市日期後首24個月內供多次提取，而當時尚未提取之結餘須轉為並須成為融資協議之定期貸款。貸款融資須於出售初步酒店物業時被強制預先償還或在融資協議項下按融資公司選擇(於通知融資代理後)之任何時間自願預先償還。貸款融資可能亦須在任何適用司法權區屬於或成為不合法之情況下或在失責之情況下償還。

各定期貸款融資及循環信貸融資將按浮動利率計息。為對沖定期貸款之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。

違約事件

融資協議載有一般違約事件，如發生違約事件，該等融資之融資代理本身或於接到大多數貸款人之指示後，可要求即時償還貸款融資之未償還墊款連同應計利息、費用及其他金額，並取消貸款人於貸款融資下之承擔。該等事件包括(其中包括)：

- 未能於到期日或據融資協議條文另行應付日期內償還融資協議項下任何款項；

- 富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司未能全面及時地履行或遵守其在融資文件(定義見融資協議)項下之任何責任或承諾；及在收到融資代理就其認為可予補救之非金錢上違約事件所寄發之書面通知後20個營業日內，未能按其要求糾正相關違約行為至令融資代理滿意；

- 在融資協議中或就融資協議作出之任何聲明或保證於作出或被視為作出時在任何重大方面屬不正確或有誤導成分；

- 倘該等債項之總額超過港幣5,000,000元，則拖欠或被提前要求償還Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司中任何一間公司所欠之任何其他債務；

- 強制執行富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司、控股公司所產生之任何產權負擔或其他抵押或強制執行彼等所產生之任何擔保總額達港幣5,000,000元或以上；

- 未能獲得根據融資公司、Holding SPV、物業公司及控股公司註冊成立之司法權區之任何法例或規例就融資文件(定義見融資協議)所規定須授出之任何授權，或該等授權已失去十足效力及作用，而對彼等任何一方履行其在融資協議項下責任之能力可能產生重大不利影響；

- 債權人管有Holding SPV、控股公司、融資公司或物業公司任何一方之所有或部分業務或資產，或判決或其他法律程序對業務或任何彼等超過港幣5,000,000元之資產被強制執行且未於十日內撤銷；

- 富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司中任何一間公司出現無力償債、清盤、接受行政處理、重組、解散或破產事件；

- 富豪產業信託、Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司中任何一間公司終止或威脅終止進行其重大部分之業務；

- 任何融資文件(定義見融資協議)或其任何條文因任何理由失去十足效力及作用或被終止或失效或不可強制執行，或該協議或其任何條文被終止或拒絕接受，或融資公司、富豪產業信託、Holding SPV、控股公司、物業公司任何一方或其任何協議方履行其各自於該協議項下之任何責任成為非法或不可強制執行；

- 政府或(就富豪機場酒店而言)機場管理局重新佔有初步酒店物業之全部或任何部分，或從政府或(視情況而定)從機場管理局獲得持有初步酒店物業之條款在重大方面遭違反，或初步酒店物業之全部或任何重要部分受限於強制購買或類似命令，或初步酒店物業之全部或重要部分遭破壞，而有關破壞可能會對Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司任何一方在履行其於融資協議下之責任之能力造成重大不利影響，且在此情況下，未獲得全部及充分之賠償或保障；

- 出現任何情況，使大部分貸款人有合理理據相信(*其中包括*)富豪產業信託、Holding SPV、融資公司、物業公司或控股公司任何一方履行其各自於融資文件(定義見融資協議)下之責任之能力已經或將會受到重大不利影響；

- 富豪產業信託未能實益擁有Holding SPV、控股公司、融資公司或物業公司股份之100%(因任何許可之出售而導致者除外)；及

- 基金單位不再在香港聯交所上市或於10個連續營業日期間或融資代理可能批准之該等較長期間暫停買賣。

倘發生融資協議項下之任何違約事件或潛在違約事件(並且持續)，融資協議亦禁止物業公司、融資公司、控股公司及Holding SPV向富豪產業信託派付股息或作出其他分派。此外，倘發生融資協議項下之任何違約事件(並且持續)，富豪產業信託亦被禁止向其基金單位持有人派付股息或作出其他分派。

契諾

融資協議載有若干一般契諾，限制Holding SPV、控股公司、融資公司及物業公司(在若干協定之例外情況規限下)(其中包括)產生額外債項及就彼等各自之物業、收益或其他資產設立抵押。確認契諾包括融資公司、Holding SPV、控股公司及物業公司簽訂之契諾，而根據該等契諾須(其中包括)：

- (就物業公司而言)就初步酒店物業向有信譽之保險公司購買或促使購買涵蓋物業、全面風險保障、恐怖活動、租金損失及第三方責任之保單；
- 遵守所有相關法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)，倘未有遵守該等法例及規例可能對受託人、物業公司、融資公司及控股公司履行彼等各自於融資文件(定義見融資協議)下之責任之能力造成重大不利影響；
- 促使在未取得融資代理事先同意之情況下，不會更換承租人、酒店管理人及／或初步酒店物業之估值師；
- 就融資協議而言，確保根據融資公司、富豪產業信託、Holding SPV、物業公司及控股公司註冊成立之司法權區之任何法例或規例所需之授權具備十足效力及作用；及
- 促使融資公司或任何物業公司不會借款、集資或產生信貸或任何其他債務或發出任何擔保／彌償保證，根據融資協議許可者除外。

融資公司亦必須符合以下比率：

貸款與估值

貸款與估值比率(即貸款融資項下尚未償還貸款之總額與初步酒店物業市值總額之比率)不超過40%。倘貸款與估值比率超過40%，則融資公司將有90日透過預付足夠金額之貸款以確保貸款與估值比率不會超過40%，從而糾正有關之違反。此項測試須於每年按為融資公司進行之新估值基準進行。

違反現金流量

倘於任何時間：

(a) 前三個月期間之集體物業收入淨額少於在參考期間(定義見下文)內發生之相應三個月期間集體物業收入淨額之35%(「**違反現金流量**」)；或

(b) 於發行銀行根據信用狀向任何物業公司及／或受託人支付任何款項當日起計之60日當日或之後，信用狀之金額少於港幣10億元(或於二零一一年六月三十日後，根據租賃擔保規定之該項金額)，

融資代理(代表大多數貸款人行事)可要求估值師迅速編製該等物業之估值，並將之交付予融資代理(「**規定估值**」)，而任何該等規定估值之成本須由融資公司承擔。

倘規定估值顯示，貸款與估值比率超過40%，則融資公司須即時以足夠金額預付貸款融資項下貸款，以確保貸款與估值比率不會超過40%。

「**參考期間**」指由二零零五年十月一日至二零零六年九月三十日之十二個月期間。

盈利對利息倍數

倘於任何時間，實際租金收入淨額總額與實際融資成本之比率(經融資公司計及於任何對沖文件下該期間就利息及／或溢價(根據有關對沖文件按對沖之條款攤銷)後應付或應收之所有金額(不包括根據任何對沖文件應付之任何費用及／溢價(或其等值物)，而費用及／或溢價(或其等值物)已於上市日期或之前支付))少於前六個月期間之225%，則於支付融資成本後之所有盈餘租金收入將繳入凍結賬戶。倘兩個連續季度之盈利對利息倍數為225%以上，則於該凍結賬戶應計之任何款項將解除予融資公司。

負面契諾之規定包括(其中包括)各Holding SPV、控股公司、融資公司及物業公司不得：

- 購買或贖回其任何已發行股份或削減其股本；
- 於持續發生失責事件時或之後，向其任何股東宣佈或派付任何股息，或作出任何其他收入分派或償還任何股東貸款；
- 增設或准許維持對其全部或任何部分之資產之抵押(受許可之例外情況所規限)；
- 對任何人士產生或擁有未償還之任何財務負債(受許可之例外情況所規限)；
- 在未取得融資代理(按大多數貸款人之指示行事)之事先書面同意(該同意不得被無理耽誤或拖延)下，(就各間物業公司而言)銷售、出租、轉讓或以其他方式出售其全部或任何部分有關初步酒店物業之權益，不論是透過單項或多項交易，亦不論是否相關，惟根據融資協議許可者除外(訂立租賃協議已獲融資協議特別許可)；

- 向任何其他人士作出或授出任何貸款、彌償或擔保或以其他方式直接或間接或或然地就其任何債務或其他負債承擔責任(受許可之例外情況所規限)；或
- 進行房地產投資業務及相關活動以外之任何業務。

提供資料

根據融資協議，各融資公司、物業公司、控股公司及Holding SPV必須向融資代理：

- 於每個財政年度結束後180日內呈交融資公司及物業公司之全年經審核財務報表，以及於每個財政年度首六個月結束後120日內呈交融資公司及物業公司之未經審核中期財務報表；
- 在取得融資代理之事先書面同意下，於每年呈交由產業信託管理人自費由產業信託管理人委任之獨立物業估值師編製初步酒店物業之估值報告；
- 於每一財政年度結束起計180日內呈交富豪產業信託之年度經審核財務報表，以及於每一財政年度首六個月結束起計120日內呈交未經審核中期財務報表；
- 於每個曆月結束後30日內呈交未經審核每月管理損益表，以及重要表現準則；
- 於物業公司接獲初步酒店物業之經營預算後即時呈交該經營預算；及
- 向各基金單位持有人同時寄發重要通知、報告、賬目、通函、文件或其他重要資料。

抵押

貸款融資須以下列(其中包括)作為抵押：

- 初步酒店物業之法定押記及債權證；
- 轉讓物業公司根據租賃協議收取初步酒店物業之租金所得款項(但不包括承租人Favour Link International Limited之所有租金)；
- 轉讓物業公司收取任何出售初步酒店物業之所有銷售所得款項；
- 各租金賬戶、銷售所得款項賬戶及其他控制賬戶之押記；
- 轉讓物業公司為有關初步酒店物業擔保之若干保單及融資公司訂立之任何對沖協議；

- 轉讓(其中包括)酒店管理協議、買賣協議、稅務彌償保證契約、租賃協議、機場管理局就富豪機場酒店授出之分租約、租賃擔保及信用狀；

- 富豪產業信託提供之擔保，以及融資公司、Holding SPV、控股公司及物業公司共同及個別就融資公司、Holding SPV、控股公司及物業公司於融資文件(定義見融資協議)下之責任提供擔保；

- 後償及轉讓融資公司、Holding SPV、控股公司、物業公司及富豪產業信託間之股東及／或公司間貸款；

- Holding SPV、控股公司、融資公司及物業公司各自之所有承諾、物業、資產及權利之第一浮動押記；及

- Holding SPV、控股公司、融資公司及物業公司股份之衡平法押記。

本發售通函所述之利率對沖協議對手方將分佔上文所述之相同抵押。

其 他 資 料

有關初步酒店物業業權之資料

政府租契及政府批地契約

香港之土地年期以批租為主。物業之業權通常源於租契(於一九九七年七月一日前稱作「官契」，現稱作「**政府租契**」)或香港特別行政區(「**香港特區**」)政府批出之出租協議，而香港之物業擁有人實際上為長期租契持有人。

香港之「小型憲法」基本法規定，所有於香港特區成立(於一九九七年七月一日成立)之前已批出、於當時決定或續期之租契會延續至一九九七年六月三十日之後，而一切與該等租契有關之權利應繼續受香港特區法律承認及保障。

香港特區政府根據一九八四年十二月十九日簽署之中英聯合聲明獲賦予權力作出並執行任何香港土地之批授與處置，並批出政府租契，屆滿期限不遲於二零四七年六月三十日。有關一九九七年七月一日起香港特區之土地批授與處置，香港回歸條例(香港法例第2601章)第32條規定，行政長官可代表香港特區政府出租或批出在香港特區之內並屬國家財產之土地及天然資源。

香港特區成立前，政府之主要做法(已獲香港特區繼續採納)乃在公開拍賣中將長期租契給予最高競價投標者，惟買方須支付地價及政府地稅並接受賣地條款和條件。實際上此乃出租協議，且通常稱作賣地條件及批地條件(「**政府批地契約**」)，據此，買方將在遵守政府批地契約中某些明確條件下擁有有關土地之租契。政府批地契約之條款一般大同小異，通常載有列明土地用途之條文(通常包括發展土地時限之條款)、遵守政府批地契約之明確條件前之轉讓限制，以及倘買方違反任何政府批地契約之條件時政府重收之條文規定。一旦買方遵守政府批地契約之明確條件，其於該土地之衡平法權益(憑藉物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第14條)成為該土地之一項法定產業權，猶如根據政府租契持有一樣。指定用作特殊低成本房屋項目、公用設施、學校、診所、福利及某些慈善目的之土地通常經政府透過私人條約批出，而如屬此情況，所徵收之地價幅度介乎象徵式金額(就非牟利用途而言)至十足市價(就公用設施而言)不等。

政府租契或政府批地契約之條款各不相同。於過往不同時期，政府租契所獲批出年期期限為75年、99年或999年，附帶或不附帶續期權利。政府租契或政府批地契約現時一般獲批出年期期限以二零四七年六月三十日屆滿。在新界，根據新界土地契約(續期)條例(香港法例第150章)，除短期租賃及作特殊目的之租契外，政府租契之年期會自動延續至二零四七年六月三十日止，而毋須補付額外地價，儘管自續期日起計須付香港政府之每年政府地稅將獲調整至等於該幅土地不時之應課差餉租值之3.0%。儘管用於計算之應課差餉租值應

為緊隨重新發展前原定年期屆滿日後該日直至重新發展之該個租值，惟每年政府地稅(應課差餉租值之3.0%)亦適用於根據香港及九龍土地之現有政府租契續期權利續期之新批政府租契。對於現有將於二零四七年六月三十日前屆滿之政府租契，聯合聲明及基本法均規定，兩者均將繼續受香港特區法律承認及保障。倘該等租約並無載列續期權利，則會根據香港特區法律及政策處理。根據基本法第123條，該等租約續期之法律及政策將由香港特區政府制定。

政府重收土地及收回土地

政府租契及政府批地契約一般規定，倘買方或其業權繼承人或受轉人違反政府租契或政府批地契約之任何條件或契諾，政府享有權利重收及管有任何土地。政府重收之情況包括買方未能繳付政府地稅並違反政府實施之用途限制。此項權利須符合承租人申請撤銷重收之權利之規限。

當私有土地須收回作「公共用途」(大部分情況下，為進行公共工程項目)時，政府可運用其法定權力向擁有人及其他擁有該土地權益之人士收回有關土地。財產可根據收回土地條例(香港法例第124章)、土地徵用(管有業權)條例(香港法例第130章)、地下鐵路(收回土地及有關規定)條例(香港法例第276章)或道路(工程、使用及補償)條例(香港法例第370章)收回。此等條例規定向土地擁有人及其他擁有權益之人士支付補償。在各情況下，倘未能就應付補償額達成協議，則有關事宜可轉交土地審裁處裁決。根據收回土地條例及土地徵用(管有業權)條例，土地審裁處於徵用當日按土地及建築物之價值、任何地役權之價值、因土地劃分造成之任何損失或損害及搬遷費用並就商業損失而言(如適用)釐定補償額。

多層建築物

在香港，多層建築物非常普遍，建築物內單位一般為買賣及按揭之對象。政府並無就多層建築物之每一單位發出獨立政府租契。總體上，一份稱作「公契」(「**公契**」)之文件名義上將該建築物及根據政府租契或政府批地契約批出之土地分割為若干等份之不可分割份額。多層建築物內每一個別單位獲分配若干不可分割份額，而該等不可分割份額均附帶有關單位之單獨使用及擁有權。分配予每一單位之不可分割份額數目視乎若干因素而定，包括特別是該單位與同一建築物或發展項目之其他單位比較之面積。

公契監管發展項目管理人與發展項目所有單位擁有人間之關係。然而，將一方於有關土地及建築物之不可分割份額之權益與對一個單位之單獨使用及佔用權自發展商或賣方轉讓或轉易之主要法律文件為「轉讓書」。根據轉讓書，公契下之經分配不可分割份額及其附帶權利均按政府租契或政府批地契約餘下年期連同(如適用)續期權利轉讓予買方。因此，各單位之所有買方(作為有關土地及建築物之共同擁有人及不可分割份額之共同租戶)憑藉轉讓書及公契擁有其已購買單位之單獨使用及佔用權，並分攤發展項目公共部分之使用及維修費。

公契一般由發展商、發展項目管理人及發展項目某一單位之第一手買方簽立。發展項目其他單位之繼後買方據其各自之轉讓書受制於公契並享有公契賦予之利益。故此，公契對各單位之所有業主、彼等之繼任人及承轉人均具約束力。除分配各單位不可分割份額外，公契詳列各相關單位之單獨使用及佔用、使用及享用及維修發展項目公共部分之契諾、擁有人與彼等之繼任人及承轉人之間遵守並履行政府租契或政府批地契約及房屋規則，及根據其單位所獲分配管理份額繳付其相關份額之管理費之契諾。公契亦列明發展項目之公用部分須由管理人管理、管理人權力、業主會議及自業主收取之管理費用途。

註冊

土地註冊條例(香港法例第128章)規定影響土地之所有文據均須在土地註冊處辦理註冊。影響位於香港、九龍及新界之土地之交易記錄現以中央方式存置於土地註冊處，並於繳交手續費後可供公眾查閱。

香港土地交易之註冊制度是一種文件或契約註冊制度。須註冊文件包括契據、轉易契及其他書面文據及影響土地之判決。香港並無業權註冊制度，故業主之業權於註冊後不受香港特區政府或土地註冊處保證。儘管政府可於政府批地契約內規定所有物業之轉讓、按揭及其他轉讓須辦理註冊，惟法律一般並無規定與土地有關之文件必須註冊，然而不辦理註冊將影響有關文據之優先次序，因而某名人士針對第三方提出之索償根據未註冊文據可享有之權益或權利亦會受到影響。

土地註冊條例規定，已根據該條例註冊之一切文據應根據彼等各自之註冊日期擁有優先次序，惟倘彼等於簽立後一個月內辦理註冊，則文據之優先次序須參照簽立文據之日。就香港法院發出之扣押令及待決法院訴訟而言，自註冊日期後之日起具有優先權。

任何須予註冊而無註冊之文據不會令簽署該文據各方之間之有關文據失效，惟會令有關文據對付出有值代價之其後真誠買方或承按人在各方面均屬絕對無效(惟任何租期不超過3年且繳付高額租金者例外)。故此，註冊對保障業權極之重要，惟並不對妥善物業業權作出保證。在香港準買方或承按人就相關合約日期前為期至少15年之年期進行業權記錄查冊乃常見情況。

土地註冊條例規定就租期不超過3年按市值租金計之真正土地租契作出之優先次序給予豁免，同時並無規定須辦理註冊以令業權繼承人須受原業主約束。

註冊制度之另一項重要特色為香港法院已裁定，在無詐騙情況下，任何先前未註冊文據不論實際知悉或法律構定之知悉，均不影響已辦妥註冊之文據之優先次序(即為得到保障，文件必須辦理註冊)。

初步酒店物業之擁有權

各初步酒店物業乃按政府租契或政府批地契約持有，而就富豪東方酒店而言，受制於公契並享有公契之利益。

惟唯一例外者為：

(a) 就富豪機場酒店而言，紫荊酒店有限公司持有香港機場管理局之分租權益，而香港機場管理局則根據日期為一九九五年十二月一日之政府批地契約及日期為一九九八年三月十六日之擴建函件(上述兩者均由香港特區政府及香港機場管理局簽訂)持有赤鱲角地段1號及其擴建部分之租賃權；及

(b) 就富豪香港酒店之經營而言，Cityability Limited須使用RHK支援房產。RHK支援房產乃根據下述一項租約協議、一項附屬協議及一項補充協議出租予Cityability Limited之房產，且須由Cityability Limited(作為出租人)根據第二份租賃協議提供予承租人(見本發售通函題為「重大協議—租賃協議」一節)。

初步酒店物業之業權說明載列如下。

富豪機場酒店

此物業乃根據香港機場管理局與紫荊酒店有限公司於二零零四年八月十二日簽訂之分租約持有，該分租約已於土地註冊處註冊(註冊摘要編號IS342341)(「**分租約**」)，物業面積約為10,866.15平方米，有關產業及現時已於或其後將於該物業上興建之其他建築物及其他構築物包括(但不限於)所有固定廠房、固定設備及其他相關之固定裝置(不論是否屬於該幅土地或屬於任何其他建築物或構築物或屬於任何其他裝置)，惟不包括(a)位於其下面之底土層(現時由該等產業及該等其他建築物及構築物佔用之該等部分之底土層除外)，及(b)在其上面超過在其上建築物最高部分高度水平以上之空間。有關分租約將於二零二八年十二月三十日到期。

富豪香港酒店

此物業由兩項不同業權組成，一項與主要酒店建築物相關，而另一項與RHK支援房產相關。

該主要酒店建築物由政府根據一項日期為一九三九年二月二十四日之內地段第1408號之政府租契持有(已經由在土地註冊處註冊之修改函件(註冊摘要編號UB3064517)修改及修訂，並受制於及受益於在土地註冊處註冊之一項限制性契諾契約(註冊摘要編號UB5287070)(「**契諾契約**」)及在土地註冊處註冊之一項契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(註冊摘要編號UB5287071)(「**批授契約**」)，連同所有仍生效之權利，及須受制於繳付適當比例之年度政府地稅及其他款項(如有)之通道權，並須受制於履行及遵守上述政府租契所載之契諾、條款及條件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約)，年期自一八八四年十二月二十五日起計999年之餘下年期。

RHK支援房產將由Cityability Limited根據將由Cityability Limited(作為主要酒店建築物擁有人)與Favour Link International Limited(作為富豪香港酒店承租人)訂立之租賃協議提供予Favour Link International Limited，以供富豪香港酒店使用。Cityability Limited使用RHK支援房產之權利源於(a)一項日期為一九九二年五月十三日並由Athlone Limited與Cityability Limited簽訂之租約協議(就此而言，於二零零零年九月二十九日，Athlone Limited將其於租約中之復歸權出讓予並非由富豪擁有或控制之一間公司Treasure Spot Investments Limited)，年期由一九九二年三月一日起至二零一零年三月一日屆滿，(b)一項日期為二零零二年八月一日根據租賃協議簽訂之附屬協議及(c)一項日期為二零零六年四月二十八日由Treasure Spot Investments Limited與Cityability Limited簽訂之補充協議。根據租賃協議，Cityability Limited可選擇於二零一零年三月一日年期屆滿前發出六至九個月必需通知為此租約另外續期12年。續租期租金應為經獨立合資格測量師釐定之市值租金。市值租金應於續租期內每三年在同一市場重新釐定。

富豪九龍酒店

此物業由政府根據一項九龍內地段第10474號之政府租契持有，年期為自一九七六年十二月二十八日起計75年未屆滿餘下年期，有權續期另外75年。該政府租契被視為在遵守協議及作為賣地條件第10983號存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之賣地條件所載之先決條件(有關之遵守事宜以日期為一九八二年七月六日之合約完成證明書為證並已在土地註冊處註冊(註冊摘要編號UB3990407))下，憑藉物業轉易及財產條例第14條簽發，並須繳付政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款、契諾及條件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

富豪東方酒店

此物業由兩項業權組成，一項與主要酒店建築物有關，而另一項與供該主要酒店建築物使用之若干酒店後勤範圍有關。

該主要酒店建築物由政府根據新界土地契約(續期)條例第6條持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年未屆滿餘下年期減其最後三日延至二零四七年六月三十日止，並藉一項新九龍內地段第5754號之政府租契設立，該租契被視為已根據物業轉易及財產條例第14條簽發，並須遵守經在土地註冊處註冊之修訂函件(註冊摘要編號UB2144106)修訂，並作為賣地條件第11240號存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之若干賣地詳情及條件所載之條件(有關遵守事宜以日期為一九八二年七月二十七日之合約完成證明書為證並已在土地註冊處註冊(註冊摘要編號UB3990406)，連同於土地註冊處註冊之特許協議(註冊摘要編號UB8373369)之利益(「**特許文件**」)，並須繳付政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款及條件，及須受制於現時仍生效並可實施之特許文件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

供主要酒店建築物使用之酒店後勤範圍由政府根據新界土地契約(續期)條例第6條持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年未屆滿餘下年期減其最後三日延長直至二零四七年六月三十日止，並藉一項新九龍內地段第4917號之政府租契設立，該租契被視為已根據物業轉易及財產條例第14條簽發，並被視為已遵守協議內及作為賣地條件第8785號存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之賣地條件內所載之條件，連同於土地註冊處註冊之公契及管理協議(註冊摘要編號分別為UB607737及UB604982)之利益(統稱「**寶城公契**」)，並須繳付適當比例之政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款及條件，及須受制於寶城公契，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

麗豪酒店

此物業根據新界土地契約(續期)條例第6條向政府持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年未屆滿餘下年期減其最後三日延至二零四七年六月三十日止，並須根據沙田市鎮地段第160號之政府租契，該租契被視為已憑藉物業轉易及財產條例第14條簽發，須已遵守作為新批地書第11571號(經按兩份於土地註冊處註冊之修訂函件(註冊摘要編號分別為ST211142及ST353344)修訂)存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之協議及賣地條件所載之條件(有關之遵守事宜以日期為一九八六年七月十八日之合約完成證明書為證並已在土地註冊處註冊(註冊摘要編號ST430228)，並須繳付政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款、契諾及條件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

若干與初步酒店物業業權有關之事宜

富豪機場酒店

此物業乃按上文業權説明所界定分租約根據香港機場管理局授出之一項分租約權益持有，年期由二零零三年十二月三十一日起計為期25年。

根據分租約，紫荊酒店有限公司已同意：

(a) 向香港機場管理局足額繳付物業應付政府地税作為租金；

(b) 將物業以每週七日每日持續24小時方式作為酒店經營，並達致指定標準。物業不得用作提供若干服務(所謂服務指，由高級酒店合法及一般或適當地向位於赤鱲角及鄰近之民航機場提供規模及技術水平相若之其他機場所獲提供之一切服務(包括提供零售及食肆店舖))(「**有關服務**」)以外之用途；

(c) 未經香港機場管理局之事先書面同意，不得或不准對物業外牆或結構作出任何修改或增添；

(d) 申請並盡一切合理努力以獲批授或續牌及辦理一切根據任何與在物業經營之業務有關法例所規定之牌照、證書、命令或許可證(統稱「**經營牌照**」)；

(e) 不將酒店單位(指單一酒店客房(連浴室)，並配有足夠可放置必需傢俬及裝置以供標準單一酒店客房正常營運之面積)之數目增加至超過1,200個；

(f) 遵守並符合各項環保措施。該等措施包括(但不限於)取得香港機場管理局就儲存、運輸及處置來自物業之固體廢料安排之批准；

(g) 向香港機場管理局可能書面批准之保險商投購保險，並符合香港機場管理局可能書面批准之該等條件、範圍及投保額、不保事項及限制；

(h) 未經香港機場管理局之事先書面同意(該同意不得被無理耽擱)，不得出讓、轉讓、處理、分包、再授權、按揭、押記、轉租或以其他方式授出物業全部或任何部分之擁有權或佔用權權利或紫荊酒店有限公司根據分租約之權利或義務或責任，或分割或分攤物業全部或任何部分之擁有權或佔用權或紫荊酒店有限公司根據分租約之權利或義務或責任；

(i) 未經香港機場管理局書面同意，不安排或准許任何人士、商號或公司(任何政府相關部門除外)在任何時間使用物業之全部或任何部分，或行使紫荊酒店有限公司根據分租約應有之任何權利，但不應將此理解為防止適當佔用及／或使用物業以根據分租約提供有關服務；及

(j) 未經香港機場管理局之事先書面同意(該同意不得被無理耽擱)，不准任何第三方經營及／或管理該酒店。

根據分租約之條款，香港機場管理局已就在政府批地契約及涉及赤鱲角地段1號及其擴建部分之擴建函件範圍內興建及／或經營任何第二間酒店或其後酒店之權利或准許之批授給予紫荊酒店有限公司若干不競爭契約。該等契約之一為，香港機場管理局不會(不論單獨或與其他人士共同，亦不論直接或間接)於政府指定開放香港國際機場供提供定期客運及貨運商業航班服務日期起計15年內，批准或准許興建或經營第二間酒店，而該酒店會直接實際接觸香港國際機場之第一旅客客運大樓。

在根據上文第(h)、(i)及(j)項之規定取得香港機場管理局之同意以讓紫荊酒店有限公司訂立第一份租賃協議及根據第一份酒店管理協議委任酒店管理人下，香港機場管理局及紫荊酒店有限公司已訂立補充租約(補充分租約)，據此，訂約方同意，儘管根據上述分租約之不競爭契諾，香港機場管理局將有權(由其或透過其附屬公司)設計、興建、使用、佔用及經營「**AA房產**」(定義指位於香港國際機場主要客運大樓禁區內不超過1,700平方米之面積或建築物)，AA房產由不多於30間睡房組成，具備足夠空間設置必需之傢俬及裝置，僅供由香港以外地方乘搭飛機或以陸路跨境模式抵達香港國際機場而不經抵港入境管制並最終離開香港之抵港旅客作為正常睡房用途使用。除上文所述者外，分租約之所有其他條款仍然有效。

香港機場管理局之同意須待(其中包括)紫荊酒店有限公司確保(就此而言該公司已以書面確認其已確保)第一份租賃協議之條款概無違反政府批地契約(不時可能延長、補充、修訂或替換)及／或分租約，方可作實。

訂立補充租約之同時，香港機場管理局及酒店管理人已分別訂立一份協議，據此，訂約方同意，倘香港機場管理局興建AA房產，酒店管理人將獲委任為管理人，年期由香港機場管理局決定開始於AA房產提供服務之日(但不得早於二零零八年六月三十日)起至二零一三年七月五日止，並須遵守若干其他預先協定之條款及條件。

此外，訂立協議之同時，富豪亦以香港機場管理局為受益人簽立彌償保證契約，據此，富豪已同意就下列事項導致之所有成本、費用及債務向香港機場管理局作出彌償：

(i) 紫荊酒店有限公司申請同意訂立第一份租賃協議及允許承租人管理及經營以及根據第一份酒店管理協議之條款委託酒店管理人管理及經營富豪機場酒店，

(ii) 香港機場管理局授出上述紫荊酒店有限公司之申請之同意，

(iii) 因上述申請同意及／或授出同意導致上文所述香港特區政府與香港機場管理局間之政府批地契約之任何違反或香港特區政府之反對，及／或紫荊酒店有限公司訂立第一份租賃協議及／或承租人管理及經營(以及其委託酒店管理人經營及管理)富豪機場酒店，及

(iv) 香港機場管理局就上文第(i)、(ii)及(iii)項根據政府批地契約可能須支付或引起之任何彌償或罰款或費用而產生之所有費用、開支及負債向香港機場管理局作出彌償。

富豪香港酒店

富豪香港酒店之政府租契載有針對厭惡性行業或業務之一般及通常限制(就其所屬年代之政府租契而言)，包括(其中包括)「食物供應商或旅館經營商(獲政府書面批準者除外)」。

儘管政府租契內之限制契諾，根據一項政府於一九八七年九月三十日批出之特許文件，Cityability Limited獲准於此物業經營食物供應或旅館生意或業務。該特許文件乃按經營相關業務須遵守載於與經營該等業務相關之牌照及許可證(而營運商已分別取得該等牌照及許可證)內所有條文及條件之規定，連同影響該等業務之經營之任何適用條例、規則或規例而授出。

根據上文業權說明所指修改政府租契之修訂函件，Cityability Limited須准許所有公眾人士隨時及為所有合法目的自由且毋須繳付任何不論屬何種性質之款項於並沿內地段第1408號第K及H分段之酒店建築物之地下及一樓部分徒步通過及重複通過，該等部分已被確認為附於在土地註冊處註冊之撥地契約(註冊摘要編號UB3064516)之圖則(「**已撥出範圍**」)上，且須自費於整段期間內舖成地面及於其後將已撥出範圍保養、維修及清潔以達致政府滿意之水平，同時須自費於整段期間內提供、安裝、保養及修理照明系統，包括已撥出範圍內相關之管道及電線，以及負責繳付所有耗電電費並達致政府滿意之水平，以及須於整段期間內保持及維持已撥出範圍無任何不論屬何種性質之阻礙物，及當政府要求時，倘與當政府下令進行工程以將任何阻礙物從已撥出範圍移除時，進行有關工程。

根據上文業權說明所界定之契諾契約，Cityability Limited已向Athlone Limited(怡和街68號在其上建設之鄰近內地段第1408號第K分段(「**Athlone地塊**」)之當時擁有人)同意，共同發展彼等各自之地塊。於共同發展項目竣工後，於Athlone地塊上興建之建築物之總樓面面積合共為7,462.904平方米(「**損耗部分**」)減Athlone地塊之非住宅建築物之獲准最高樓面面

積。損耗部分已用作在Cityability Limited擁有之地段上興建物業(「**Cityability物業**」)。於契諾契約中，Athlone Limited向Cityability Limited(及其他人士)契諾，其當時不得向建築事務監督或任何其他主管機關呈交任何取得圖則批文或在Athlone地塊上之建築物工程施工之申請，倘該等申請在任何方面包含或利用損耗部分；且不得在任何方面或以任何方式且在會或可能會包含或利用損耗部分情況下發展或准許發展Athlone地塊。Athlone Limited進一步向Cityability Limited契諾，倘Cityability Limited擬重建Cityability物業而提出要求時，Athlone Limited須於當時與Cityability Limited共同向建築事務監督或任何其他主管機關申請重建Cityability物業，用意是損耗部分交由Cityability Limited獨自利用以在任何重建工程中在Cityability物業興建建築物。任何Athlone地塊之轉讓必須載有承讓人遵守契諾契約之契諾。

根據上文業權說明所界定之批授契約，Athlone Limited(作為Athlone地塊之擁有人)與Cityability Limited(作為Cityability物業之業主)訂立契諾，以規管就在彼等各自當時稱作百利保廣場而現稱為怡和街68號之物業(建於Athlone地塊上)上之共同發展項目及富豪香港酒店(建於Cityability物業上)彼等各自之權利及責任。其亦界定擁有人各自就將由怡和街68號與富豪香港酒店共用之若干範圍及設施之使用及管理之權利及責任，並規定相關管理、保養、維修、翻新、保險及服務之費用比例。特別是，Athlone地塊之擁有人(以及其繼承人及承讓人)擁有通過位於地下、一樓(於一樓圖則所示之建議行人天橋完工後)及四樓(附於批授契約之樓面圖則所標示)若干藍間黑色區域上之權利，以妥善使用並享用怡和街68號(受Cityability Limited修改該等通道之權利所規限)，而Cityability Limited(以及其繼承人及承讓人)須維持該等通道來往之間地方合理暢通無阻。

儘管上文業權說明所界定之修訂函件提述公眾人士於及沿內地段第1408號第K及L分段上興建之建築物之地下及一樓部分徒步通過之權利，根據上述附於撥地契約之圖則，已撥出範圍確定於在內地段第1408號第K分段上興建之建築物內，且乃根據上文業權說明所界定批授契約之規定，並已確認為已建於其上現稱作怡和街68號建築物之Athlone地塊。

富豪九龍酒店

根據上文業權說明所指賣地條件之條款，物業不得用作非工業以外之任何用途。此外，除整體而言，物業不得被劃分亦不得出讓，按揭、押記、轉租或分割擁有權或以其他方式處置。

富豪東方酒店

根據業權説明就上述主要酒店建築物所指賣地條件之條款，該地段不得用作非工業以外之任何用途。此外，凱麗酒店有限公司(作為富豪東方酒店之業主)不准將地段劃分亦不得出讓，或按揭、轉租、分割地段之管有權或以其他方式處置地段，除非總體上經政府事先書面同意，惟在未獲同意之情況下，其可總體上處置及處理未分割份額或轉租建於該地段上之(各)建築物之(各)部分。

根據業權説明就上述主要酒店建築物所指特許文件，政府已批准凱麗酒店有限公司使用並保養位於連接該地段現稱為太子道東及協調道之公共道路及步行路／行人路部分上之單層行人天橋，以將建築物三樓連接舊香港國際機場客運大樓東翼二樓停車場，自一九九八年七月六日起按季收取港幣250元之特許費。特許文件已於二零零五年四月一日由政府透過發出日期為二零零四年八月九日之註銷通告終止。應地政總署署長要求，凱麗酒店有限公司已自費拆除行人天橋。拆除行人天橋之估計費用約為港幣7,800,000元，由賣方承擔。

凱麗酒店有限公司獲就供主要酒店建築物使用之酒店後勤範圍自寶城大樓合共180份未分割份額中分配41等份未分割份額，並有權單獨擁有所述單位。作為寶城大樓共同業主，凱麗酒店有限公司受上文業權説明所界定之寶城公契條款約束。根據公契，凱麗酒店有限公司有權在獲歸屬各未分割份額中獲得一票表決權，而在正式召開會議上經由業主親身出席並以委任人進行表決之簡單大多數方式通過之任何決議案及表決對全體業主具有約束力。

香港屋宇署已就寶城大樓業主立案法團發出日期為二零零四年四月十六日之建築物令編號DR03344/K/03/TCW/TE，規定須於寶城大樓進行若干工程。政府現已委任承建商進行該等工程，涉及之費用將由寶城大樓全體共同業主承擔。凱麗酒店有限公司將承擔該等費用中其應佔之部分，約為總費用之23%(按其持有寶城大樓41等份未分割份額計算)，為數約為港幣300,000元。

麗豪酒店

根據上文業權説明所指賣地條件之條款，物業不得用作非工業以外之任何用途。此外，沙田麗豪酒店有限公司不得將地段劃分亦不得出讓，或按揭、轉租、分割地段之管有權或以其他方式處置地段，除非總體上經政府事先書面同意，惟在未獲同意之情況下，其可處置及處理地段之未分割份額(須獲政府批准公契草擬條款)或轉租部分該地段。

以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按其公司註冊成立所在國家、成立所在國家、國籍、所住國或原居國之法例，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致之稅務或其他後果，諮詢其專業顧問。

以下概要乃基於在本發售通函日期有效之香港稅務法例、規例及慣例編製，往後可予更改。本概要所作出之意見僅與富豪產業信託及其於本發售通函「架構及管理－富豪產業信託之架構及組織」一節所披露之附屬公司有關。**須要繳交香港以外司法權區稅項之投資者，應就其基金單位之投資諮詢本身之稅務顧問。投資者務須注意，就美國聯邦所得稅而言，富豪產業信託將為被動外商投資公司。**

富豪產業信託

利得稅

富豪產業信託作為集體投資計劃，構成一項單位信託基金，並根據證券及期貨條例第104條獲認可，獲豁免繳納香港利得稅。

物業公司就根據租賃協議出租初步酒店物業或出租任何位於香港之房地產所產生之盈利，將須按現行稅率17.5% 繳納香港利得稅。由於香港並無對資本增值徵稅，故物業公司就出售初步酒店物業(惟初步酒店物業並非持有作買賣用途)所產生之任何資本增值將毋須繳納香港利得稅。

融資公司一將就其於香港之融資業務所產生或賺取之任何盈利按現行稅率17.5% 繳納香港利得稅。

Holding SPV及控股公司毋須就於香港產生或賺取之盈利繳納任何香港利得稅，除非彼等被視為於香港從事貿易、專業或商務。控股公司從物業公司獲取之股息收入獲豁免繳納香港利得稅。

預扣稅

物業公司向控股公司、控股公司向Holding SPV及Holding SPV向富豪產業信託作出之分派在香港毋須繳納任何預扣稅。

富豪產業信託向基金單位持有人作出之分派在香港毋須繳納任何預扣稅。

印花稅

富豪產業信託毋須就發行新基金單位繳納香港印花稅。

倘若產業信託管理人決定於香港收購新物業或出售任何物業，則收購或出售有關物業須繳納香港印花稅。視乎購買價而定，香港印花稅最高按該物業之代價或市值(以較高者為準)之3.75%徵收。

倘若該收購或出售透過股份轉讓之方式進行，買賣任何股份(倘將予轉讓之股份按香港法例第117章香港印花稅條例之定義構成「香港股份」)，亦須繳付香港印花稅。適用稅率為所付代價或股份價值(以較高者為準)之0.2%。

基金單位持有人

利得稅

根據香港稅務局現行慣例，任何基金單位持有人將毋須就富豪產業信託所作之分派繳納香港利得稅。然而，基金單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢本身之專業顧問之意見。

任何基金單位持有人(在香港營商、從事專業或業務及持有基金單位作買賣用途之基金單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理基金單位而引致之任何資本增值繳納香港利得稅。

印花稅

基金單位持有人毋須就富豪產業信託向其發行之基金單位繳納香港印花稅。

不論在香港聯交所場內或場外買賣基金單位，基金單位持有人均須就買賣基金單位繳納香港印花稅，現行稅率為基金單位買賣價格之0.2%。轉讓時，出售基金單位之基金單位持有人及買方須各自支付半數應繳之香港印花稅。此外，基金單位之任何轉讓文據現時須繳納港幣5元之定額印花稅。

遺產稅

根據現行法例，就香港遺產稅而言，基金單位將成為已身故基金單位持有人香港遺產之一部分。香港立法會於二零零五年十一月二日通過取消遺產稅條例，並於二零零六年二月十一日(「**開始日期**」)起生效。於開始日期或之後身故之人士之遺產將毋須繳納遺產稅。

香港包銷商

美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司
中銀國際亞洲有限公司
時富融資有限公司
星展亞洲融資有限公司
工商東亞融資有限公司
新鴻基國際有限公司
大福證券有限公司

包銷安排

包銷協議

香港公開發售全由香港包銷商各別悉數包銷，而國際發售(包括優先發售)預期全由國際包銷商各別悉數包銷，各情況均需根據個別基準及受下文所載所限。公開發售包銷協議已於二零零七年三月十六日訂立，而在富豪、產業信託管理人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)就發售價所達成協議之規限下，國際購買協議預期於定價日或前後訂立。公開發售包銷協議須待(其中包括)國際購買協議訂立及生效後，方可作實，而各包銷協議預期將互為條件。(請參閱本發售通函「全球發售之架構—香港公開發售及優先發售之條件」一節。)

香港包銷商終止之理由

倘若於上市日期上午八時正或之前任何時間發生以下事件，聯席全球協調人(代表彼等本身及香港包銷商)可根據彼等之絕對酌情權終止公開發售包銷協議，並於向富豪及產業信託管理人發出書面通知後即時生效：

(a) 聯席全球協調人或香港包銷商任何一方於公開發售包銷協議訂立日期後任何時間得悉以下任何事件：

(i) 本發售通函或申請表格(統稱「**香港發售文件**」)及／或有關其任何修訂或補充所載之任何陳述在任何重大方面已成或變為失實、不確或有所誤導；或

(ii) 倘香港發售文件及／或有關其任何修訂或補充於當時刊發即構成香港發售文件之重大遺漏之任何事宜；或

(iii) 富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、賣方、產業信託管理人或富豪產業信託於公開發售包銷協議作出之任何聲明及保證為(或倘於當時重複即為)失實或構成違反；或

(iv) 發生任何事件、行動或遺漏導致或有可能導致富豪產業信託根據富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、賣方、產業信託管理人及富豪產業信託於公開發售包銷協議所作出之彌償保證須承擔任何法律責任；或

(v) 公開發售包銷協議或下列任何文件：(1)信託契約，(2)國際購買協議，(3)收款銀行協議，(4)過戶處協議，(5)稅務彌償保證契約，(6)上市協議，(7)定價協議，(8)融資協議，(9)認購協議，(10)分派契約，(11)不競爭契約，(12)酒店管理協議，(13)租賃協議，(14)租賃擔保，(15)無條件及不可撤回第三方擔保，(16)商標特許契約，(17)可供分派收入保證契約，(18)買賣協議，(19)買賣協議所載或所提述就有關重組而訂立之所有其他協議及其他文件，(20)AEP代理契約，(21)基金單位借貸協議及(22)利率對沖協議之任何訂約方(聯席全球協調人或香港包銷商除外)嚴重違反任何責任；或

(vi) 初步酒店物業、富豪產業信託或產業信託管理人之狀況(財務或其他)或盈利、業務、營運或貿易狀況或前景出現任何重大不利變動或涉及可能出現重大不利變動之任何發展，或富豪產業信託或其任何附屬公司之股本或長期債項出現任何變動，或初步酒店物業因火災、爆炸、水災或其他災難(不論是否已投保)或因任何勞資糾紛或法院或政府行動、命令或判令而造成任何損失或干擾，且(於任何該等情況下)並未在本發售通函載述或考慮，而聯席全球協調人獨自認為會令進行香港公開發售及／或全球發售為不切實可行或不智；或

(vii) 於任何香港發售文件出現之任何盈利預測或每基金單位分派預測屬於或變為無法達到或聯席全球協調人認為不大可能達到；或

(viii) 倘：(A)受託人或產業信託管理人有意退任或遭罷免，而不再為富豪產業信託之負責實體，(B)受託人或產業信託管理人或彼等各自之任何高級職員根據或就公開發售包銷協議或全球發售而給予聯席全球協調人之任何證書在任何重大方面為虛假或有誤導成份，(C)受託人或產業信託管理人或彼等各自之任何董事或高級職員被控刑事罪行，或(D)任何受託人或產業信託管理人或富豪無力償債或受公開發售包銷協議所述之類似事件或情況所規限；或

(ix) 富豪產業信託、產業信託管理人、富豪集團任何成員公司、賣方、Holding SPV、物業公司、融資公司或控股公司就全球發售及／或重組取得有關印花稅或其他稅務事宜之任何稅務裁決遭撤銷或變更；或

(x) 任何人士(任何香港包銷商除外)已撤回或嘗試撤回有關名列香港發售文件或發行香港發售文件之同意書；或

(b) 以下事件發展、發生、出現或生效：

(i) 財務、政治或經濟狀況或貨幣滙率或管制方面之任何災難或危機或任何變動；

(ii) 於或影響香港、美國、英國、新加坡、澳洲、加拿大、法國、德國、愛爾蘭、意大利、荷蘭、比利時、瑞士或阿聯酋(統稱「**有關司法權區**」)之任何法院或其他主管當局頒佈任何新法律或規例，或更改任何現行法律或規例或其詮釋或應用出現任何變動；或

(iii) 於或影響任何有關司法權區之任何單一或連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、民眾暴動、戰爭、天災、疫病、意外或交通受阻或交通延誤)；或

(iv) 在不限制上文之情況下，任何地方、國家、地區或國際開戰或敵對狀態升級(不論是否或有否宣戰)、恐怖主義活動或任何其他緊急狀況或災難或危機；或

(v) 於或影響任何有關司法權區之稅法修訂或出現涉及或可能涉及稅務變動之其他變動或發展，對香港公開發售及／或全球發售、富豪產業信託或基金單位(或轉讓任何基金單位)或投資於基金單位造成不利影響或可能產生不利影響；或

(vi) 緊接公開發售包銷協議訂立日期前之營業日下午五時正至緊接上市日期前之營業日下午五時正期間，標準普爾、穆迪投資、Fitch IBCA 或 Duff & Phelps 調低香港主權之評級，或發出或給予任何通知表示有意或可能調低主權評級，又或MSCI Real Estate Sub-Index下跌超過15.0%；或

(vii) 評級機構調低富豪、富豪集團任何成員公司或由該等公司發行之任何證券(如有)之信貸評級，或發出或給予任何通知表示有意或可能調低信貸評級；或

(viii) 實施或宣佈(A)香港聯交所、紐約證券交易所或倫敦證券交易所全面暫停或限制買賣股份或證券；或(B)凍結任何有關司法權區之銀行活動、外滙買賣、證券交收或結算服務，或在影響任何有關司法權區(定義見上文)之情況下凍結上述各項，

而聯席全球協調人單獨認為，(A)會或將會或可能對富豪產業信託之業務或財務或貿易狀況或前景或富豪產業信託及其附屬公司整體或潛在基金單位持有人造成重大不利影響或重大損害；或(B)已經或很可能使進行香港公開發售及／或全球發售或於上市日期交付基金單位成為不切實可行或不智；或(C)已經或將會或可能對全球發售取得成功構成重大不利影響及／或令公開發售包銷協議、香港公開發售或全球發售之任何部分根據原先設想之履行或實行變成不切實際或不智。

承諾

富豪產業信託

根據公開發售包銷協議，產業信託管理人及富豪產業信託同意，富豪產業信託及其任何附屬公司均不得在上市日期後六個月期間(根據全球發售(包括超額配股權)或經聯席全球協調人同意除外)，不論有條件或無條件：

(a) 配發、發行(如本發售通函所述向產業信託管理人發行基金單位以作為其部分費用除外)、提呈發售、出售、訂約出售、對沖、授出任何購股權或權利以認購或購買或以其他方式處置任何基金單位或可轉換或可兑換為基金單位之任何證券或任何附有權利可認購或購買基金單位之任何證券；或

(b) 將基金單位寄存在與發行存託憑證有關之存管處；或

(c) 訂立交易(包括但不限於掉期或其他衍生工具交易)，以全部或部份轉讓因擁有任何基金單位而帶來之任何經濟後果；或

(d) 提出或同意或宣佈進行以上任何行動之任何意向。

富豪旗下實體

根據公開發售包銷協議，富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited及產業信託管理人各自同意：

(a) 其或其各自之附屬公司目前概無意圖出售任何於全球發售及認購協議完成後可能由其實益擁有或控制之基金單位或於該等基金單位中擁有之權益；

(b) 除非經聯席全球協調人同意或按照下文所述，否則不會並促使其附屬公司不會在上市日期後六個月期間，不論有條件或無條件：

(i) 處置：(A)任何基金單位或其任何直接或間接權益(包括但不限於授予或創設任何購股權、按揭、質押、抵押或其他擔保權益)；或(B)可轉換或兑換為任何基金單位之任何證券；或

(ii) 訂立任何掉期或其他衍生工具交易或其他安排，以全部或部份轉讓因擁有任何基金單位或可轉換或兑換為基金單位之任何證券而帶來之任何經濟後果；或

(iii) 出售於持有任何基金單位或任何可轉換或兑換為任何基金單位之證券之任何公司或實體擁有之直接或間接權益；或

(iv) 提出或同意進行以上任何行動或宣佈任何意向進行以上任何行動；及

(c) 倘其本身或其任何附屬公司於上文(b)段所述六個月期間屆滿後再六個月期間出售任何基金單位或其於基金單位之任何權益，則會採取合理步驟以確保出售不會導致出現市場混亂或造市。

上述限制並不適用於：(i)向富豪之全資附屬公司轉讓基金單位(惟受讓人須承擔相同之責任)；(ii)超額配售權之行使；(iii)根據基金單位借貸協議轉讓基金單位；或(iv)富豪、產業信託管理人、Complete Success Investments Limited或Great Prestige Investments Limited或彼等各自之附屬公司於上市日期後可能收購之任何基金單位(AEP基金單位及如本發售通函所述發行予產業信託管理人作為其部分費用之基金單位除外)。

佣金、開支及彌償保證

根據包銷協議之條款及條件，包銷商有權收取之費用及佣金包括按發售價(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)2.5%計算之包銷佣金總額。富豪及產業信託管理人(代表富豪產業信託)同意全球發售之開支(包括包銷費用及開支、顧問費及開支、法律及其他專業費用及開支及印刷成本)將由富豪產業信託以扣除香港公開發售所得款項之方式支付，倘未能以此方式支付，則須由富豪支付(請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－集資款項用途」一節)。

根據包銷協議之條款及條件，富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、賣方、產業信託管理人及富豪產業信託已同意(或將同意)就包銷商可能蒙受之若干損失，包括因根據包銷協議履行其責任而產生者或因違反根據包銷協議給予包銷商之聲明及保證，以及富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、賣方、產業信託管理人或富豪產業信託違反包銷協議而招致之損失提供了彌償保證。

包銷商於富豪產業信託之權益

包銷商除根據其於有關包銷協議之責任或根據其於融資協議各自之責任、利率對沖協議及／或以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保或本發售通函所披露之責任(視乎情況而定)外，概無擁有任何基金單位或於富豪產業信託、受託人或產業信託管理人擁有任何股東權益或其他擁有權權益，亦無擁有認購或提名他人認購基金單位或富豪產業信託、受託人或產業信託管理人之證券之權利(不論在法律上是否可強制執行)，德意志銀行於受託人之權益則除外。

全球發售

全球發售包括香港公開發售、國際發售及優先發售。全球發售將初步提呈共869,289,000個基金單位，包括：

(i) 根據下文「香港公開發售」分節所述於香港進行之香港公開發售共86,930,000個基金單位(可按以下所述予以調整及重新分配)；

(ii) 根據下文「國際發售」分節所述進行國際發售共782,359,000個基金單位(可按以下所述予以調整及重新分配)。根據優先發售將予提呈之保留基金單位，將在國際發售項下提呈之基金單位中撥出；及

(iii) 根據下文「優先發售」分節所述向合資格富豪股東優先發售49,877,375個保留基金單位(可按以下所述予以調整及重新分配)。

投資者可根據香港公開發售申請認購基金單位，或(如合資格)可表示有意根據國際發售認購基金單位，但不得同時根據兩者作出申請(惟於優先發售中申請認購保留基金單位之投資者如合資格，亦可申請認購香港公開發售項下之基金單位)。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收取基金單位，但不得同時收取國際發售及香港公開發售之基金單位(惟根據優先發售收取保留基金單位之投資者如合資格，亦可根據香港公開發售收取基金單位)。香港公開發售供香港公眾人士以及香港之機構及專業投資者申請認購。國際發售涉及根據S規例在香港及美國以外之其他司法權區之離岸交易中有選擇地向預期對該等基金單位有大量需求之機構及專業投資者及其他投資者推銷基金單位，以及根據美國證券法144A條例或其他適用之豁免登記規定在美國向合資格機構買家推銷基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份、基金單位及其他證券之公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份、基金單位及其他證券之公司實體。優先發售僅供合資格富豪股東參與。

根據香港公開發售、國際發售及優先發售將予提呈之基金單位數目，可按本節下文所述重新分配。

分配

作為國際發售過程之一部分，有意認購之專業、機構及其他投資者須指明其有意在國際發售中以不同價格或指定價格認購之基金單位數目。上述過程稱為「累計投標」，預期會一直進行，直至定價日或該日期前後結束。

根據國際發售之基金單位分配將由聯席全球協調人決定，並取決於多項因素，包括需求之多少與時間，有關投資者於有關行業之已投資資產或股權資產總額，以及是否預期於基金單位在香港聯交所上市後，有關投資者會否增購基金單位及／或持有或出售其基金單位。該分配之目的在於分配國際發售基金單位後，能建立牢固之基金單位持有人基礎，對富豪產業信託及基金單位持有人整體有利。

根據香港公開發售向申請人分配之基金單位將僅按香港公開發售項下收到之有效申請數量而釐訂。分配基準或會因有效申請之香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟除此之外(並根據下文「香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位)，上述香港公開發售基金單位之分配或會涉及抽籤(如適用)，即部分申請人或會較其他申請認購相同數目香港公開發售基金單位之申請人獲配發更多基金單位，而未中籤之申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

釐訂發售價

預計發售價將由聯席全球協調人(代表香港包銷商)、富豪及產業信託管理人待國際發售之累計投標過程完成後及於評估全球發售之市場需求後於定價日協定。定價日預計為二零零七年三月二十三日(星期五)。

除非於遞交香港公開發售及優先發售申請之最後日期之早上前任何時間另有公佈(下文作進一步解釋)，否則發售價將會定於本發售通函所述之發售價範圍內。倘聯席全球協調人(代表包銷商)根據有意投資之專業、機構及其他投資者在累計投標過程中之踴躍程度認為合適，並獲得富豪及產業信託管理人同意後，可於遞交香港公開發售及優先發售申請之最後日期之早上前任何時間將指示性發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在這種情況下，有關調低指示性發售價範圍之通告將最遲於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期之早上，於《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)刊發。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(在經聯席全球協調人與富豪及產業信託管理人議定後)會定於該經修訂之發售價範圍內。該通告亦將包括對本發售通函「發售通函之概要」一節所載之發售統計數字，以及調低發售價後可能有變之任何其他財務資料之確認或修訂(視情況而定)。

倘於香港公開發售及優先發售接受申請之最後日期前遞交香港公開發售及優先發售申請，即使其後指示性發售價範圍被調低，亦不可撤回該等申請。

倘於遞交香港公開發售及優先發售申請最後日期之早上或之前，並未於《南華早報》(以英文) 及《信報》(以中文) 刊登調低本發售通函所述之指示性發售價範圍之任何通告，則發售價在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述之發售價範圍以外。

倘若聯席全球協調人 (代表香港包銷商)、富豪及產業信託管理人未能就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件及將告失效。

有關發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準及甲組及乙組分別包含香港公開發售基金單位最終數目之公佈，預期於二零零七年三月二十九日 (星期四) 或之前刊發。

根據香港公開發售及優先發售作出申請時須付之價格

發售價將不會超過港幣3.38元，目前預計將不會低於港幣2.68元。香港公開發售基金單位及保留基金單位之申請人須於申請時支付每個香港公開發售基金單位或保留基金單位之最高發售價港幣3.38元，另加1% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及0.004% 證監會交易徵費，折合每手1,000個基金單位合共為港幣3,414.11元。

如按上文「釐訂發售價」分節所述方式最終釐訂之發售價低於最高發售價，有關差額退款 (包括多收之申請款項相應之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費) 將不計利息退還申請人。進一步詳情載於本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」及「其他資料－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」兩節內。

香港公開發售及優先發售之條件

所有香港公開發售及優先發售項下之香港公開發售基金單位及保留基金單位之申請須待 (其中包括) 下列條件達致後，方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准本發售通函所述將予發行之所有基金單位上市及買賣；

(b) 買賣協議

買賣協議根據其條款成為及維持無條件；

(c) 融資協議成為無條件

融資協議根據其條款成為及維持無條件，且貸款融資已獲無條件提供，可取用金額不少於港幣43.5億元；

(d) 國際購買協議

所有國際購買協議各方已正式簽立國際購買協議；

(e) 包銷協議

包銷商根據包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件(包括(如相關)因聯席全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件而導致責任成為無條件)，且無任何包銷協議按各協議條款或以其他方式予以終止；

(f) 證監會認可

證監會根據證券及期貨條例第105 條已認可本發售通函及批准申請表格；

(g) 定價

發售價已正式釐訂；及

(h) 認購協議

聯席全球協調人信納認購協議項下之認購責任已完成。

上述條件(a)至(h)須在包銷協議註明之日期及時間或之前達致(惟上述條件在有關日期及時間或之前獲授有效豁免則除外)。

國際發售(包括優先發售)及香港公開發售須待(其中包括)兩者各自成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止之情況下，方可完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前尚未達致或獲得豁免，則全球發售將告失效，並將會立即通知香港聯交所。產業信託管理人須在全球發售失效日之下一個營業日，促成在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)刊登有關全球發售失效之通告。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」一節所載之條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155 章銀行業條例註冊之其他持牌銀行開立之一個或多個獨立賬戶內。

基金單位證書預期將於二零零七年三月二十九日(星期四)前發出，惟僅會在(i)全球發售在所有方面已成為無條件；及(ii)本發售通函「其他資料－包銷－包銷安排－香港包銷商終止之理由」一節所述之終止權利未獲行使之情況下，方會於二零零七年三月三十日(星期五)上午八時正生效。

香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷之公開發售(須以上文「香港公開發售及優先發售之條件」分節所述之條件達致或獲得豁免為前提)，按發售價於香港初步提呈86,930,000個基金單位以供認購(佔全球發售項下初步提呈之基金單位總數約10%)。

就分配而言，所有於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組。所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣500萬元或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組(而香港公開發售基金單位將按公平基準配發予該組之成功申請者)，而所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣500萬元以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組(而香港公開發售基金單位將按公平基準配發予該組之成功申請者)。

申請人應當留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位半數(即43,465,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位(惟優先發售項下之任何保留基金單位除外)表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

香港公開發售之甲組及乙組香港公開發售基金單位之最終數目，將按聯席全球協調人之決定，於二零零七年三月二十九日(星期四)於《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)刊登，同時公佈發售價、有關國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之認購申請結果及香港公開發售基金單位之分配基準。

香港公開發售與國際發售間之基金單位分配可由聯席全球協調人作出調整。根據香港公開發售初步可供認購之基金單位數目將為根據全球發售可供認購之基金單位總數約10%(未計任何超額配售權之行使)。

此外，倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目15倍或以上但少於50倍，則基金單位將會由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少260,788,000個基金單位(最少佔全球發售初步提呈之基金單位30%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少347,716,000個基金單位(最少佔全球發售初步提呈之基金單位40%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少434,646,000個(最少佔全球發售初步提呈之基金單位50%)。

根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目(為初步提呈86,930,000個基金單位之倍數)	**「回補」後[1]最少**	**「回補」後[2]最少**
最少15倍但少於50倍	260,788,000	30%
最少50倍但少於100倍	347,716,000	40%
最少100倍	434,646,000	50%

附註：

(1) 以香港公開發售「回補」後將予提呈之基金單位總數呈列。

(2) 以香港公開發售提呈之基金單位於行使超額配售權前佔全球發售提呈之基金單位總數概約百分比呈列。

保留基金單位數目將不會受上述重新分配影響。

此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人將可酌情按其認為合適之數額將該等未獲認購之香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。

產業信託管理人、董事及香港包銷商將採取合理步驟找出並拒絕已從國際發售中獲取基金單位之投資者在香港公開發售項下之申請，亦會找出並拒絕已從香港公開發售中獲取基金單位之投資者在國際發售項下所示之興趣。

國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者之基金單位合共782,359,000個(包括保留基金單位)。該782,359,000個基金單位佔全球發售可供認購之基金單位約90%(未計任何超額配售權之行使)。根據國際發售，國際發售基金單位將由國際包銷商或透過彼等委任之銷售代理商提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按S規例以離岸交易方式提呈發售及配售

予香港及美國以外其他司法權區中預期對國際發售基金單位有大量需求之專業及機構投資者及其他投資者，以及按144A條例提呈發售及配售予美國之合資格機構買家。

此外，倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位可按上文「香港公開發售」分節所述重新分配至香港公開發售。

根據優先發售將予提呈發售之保留基金單位乃自國際發售項下提呈之基金單位中撥出。

優先發售

僅就分配而言，為使富豪股東可優先參與全球發售，合資格富豪股東現獲邀按彼等之保證配額，即於二零零七年三月九日(星期五)營業時間結束時所持有之100股富豪股份之每一完整倍數認購一個保留基金單位，於優先發售中申請合共49,877,375個保留基金單位(相當於全球發售項下初步可供認購之基金單位約5.7%及於全球發售完成後富豪產業信託之基金單位約1.6%)。於二零零七年三月九日(星期五)營業時間結束時持有少於100股富豪股份之合資格富豪股東不獲申請任何保留基金單位之權利。保留基金單位從國際發售項下提呈之基金單位中撥出。

保證配額可為並非1,000個基金單位之完整買賣單位之倍數，而零碎基金單位可能會以或低於當時市價之價格買賣。

藍色申請表格連同載有本發售通函電子版之光碟會一併寄予每一名合資格富豪股東。合資格富豪股東可申請數目相等於或少於根據優先發售而為其定出之保證配額之保留基金單位。在**藍色**申請表格所述之條款及條件規限下，就保留基金單位數目相等於或少於一位合資格富豪股東保證配額之有效申請，將全數獲接納。倘申請之保留基金單位數目多於保證配額，將全數獲得保證配額，但所申請超過保證配額之部分將不獲配發，而多餘之申請款項將予退還。倘申請之保留基金單位數目少於保證配額，**建議**申請人使用**藍色**申請表格背頁申請認購數目之倍數及應繳款項一覽表(表上同時列明保留基金單位之完整買賣單位各倍數於申請時之應繳款項數額)所載之完整買賣單位之其中一個倍數；倘該申請人申請少於保證配額時並不跟隨此建議，其須使用**藍色**申請表格背頁申請認購數目之倍數及應繳款項一覽表所載之公式計算所申請之保留基金單位數目於申請時之應繳款項正確數額。任何未附有正確申請款項金額之申請將全數視為無效，而該申請人將不獲分配任何保留基金單位。聯席全球協調人(代表包銷商)會將合資格富豪股東未有認購之任何保證配額分配至國際發售。

除申請保留基金單位外，合資格富豪股東亦有權以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**，提交一份認購香港公開發售基金單位之申請。就香港公開發售中以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位而言，合資格富豪股東概無優先權利或優先獲得分配。

合資格富豪股東之保證配額不可轉讓，而未付款之配額亦不會在香港聯交所買賣。聯席全球協調人有權將未獲合資格富豪股東認購之全部或任何保留基金單位重新分配至國際發售。

優先發售之申請手續以及條款與條件載於「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位－如何申請保留基金單位」及「其他資料－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」各節及**藍色**申請表格中。

就香港公開發售及優先發售將予刊發之文件(包括本發售通函及申請表格)將不會根據香港以外之司法權區之任何適用證券法例登記。因此，不合資格富豪股東將不獲根據優先發售提呈發售保留基金單位，亦不會寄發**藍色**申請表格予該等人士。不合資格富豪股東或為不合資格富豪股東之利益行事之人士提交之申請一概不予接納。

超額配售權及穩定價格

超額配售權

就全球發售及國際發售之超額配售(如有)及有關基金單位之其他穩定價格行動而言，富豪預期將授予Merrill Lynch International(代表國際包銷商)超額配售權，可於上市日期至遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日(包括該日)期間內任何時間行使該超額配售權一次或多次。根據超額配售權，富豪可能被要求提供最多達130,393,350個基金單位(佔全球發售初步提呈之基金單位總數約15%)以發售予投資者，作為國際發售之一部分。倘超額配售權獲行使，將在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)刊發公佈。倘若全部或任何可按超額配售權調整之基金單位由一間或以上其附屬公司持有，富豪同意促使該等附屬公司遵守超額配售權。

穩定價格行動

就全球發售而言，代表包銷商之穩定價格操作人(或代其行事之任何人士)可在遞交香港公開發售申請表格最後日期後30 日期間內進行超額配售或交易，以支持基金單位之市價高於如未採取該等行動之基金單位市價。然而，穩定價格操作人(或代其行事之任何人士)並無責任採取此行動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於該30 日期間結束後停止。穩

定價格操作人已經或將會獲委任為全球發售之穩定價格操作人及將進行穩定價格活動(如有)，其準則與本節所披露及證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則所規定者相同。倘須進行與全球發售有關之穩定價格交易時，應由穩定價格操作人全權酌情決定。

於進行有關全球發售基金單位之任何超額配售後，穩定價格操作人或代其行事之任何人士可(除其他方式外)於遞交香港公開發售申請最後日期後30日期間內在第二市場購買基金單位、行使全部或部分超額配售權、作出基金單位借貸安排或結合任何上述各項，以滿足該超額配售之需要。任何該等於第二市場之購買行動須符合所有適用法例及監管要求，並以符合證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則之基準進行，猶如該等規則乃直接適用一樣。可超額配售之基金單位數目將不會超過超額配售權下之基金單位數目，即130,393,350個基金單位，約佔全球發售初步提呈基金單位之15%。

為方便國際發售項下超額配售之交收，穩定價格操作人或代其行事之任何人士預期將與Complete Success Investments Limited(富豪之附屬公司)訂立基金單位借貸協議。根據基金單位借貸協議，預期Complete Success Investments Limited將同意，倘穩定價格操作人或代其行事之任何人士要求，其將在基金單位借貸協議之條款規限下， 以借出基金單位方式提供最多130,393,350個基金單位，用以滿足國際發售項下之超額配售之需要。

穩定價格操作人就全球發售可能採取之穩定價格行動或會涉及(其中包括)：(i)超額配售基金單位以防止或盡量減少基金單位之市價下跌；(ii)出售或同意出售基金單位以建立短倉，用以防止或盡量減少基金單位之市價下跌；(iii)借入基金單位或行使超額配售權以對上文(i)或(ii)所建立之任何倉盤進行平倉；(iv)購買或同意購買基金單位而其唯一目的為防止或盡量減少基金單位之市價下跌；(v)出售或同意出售由穩定價格操作人於主要穩定價格行動中購買之基金單位，用以對購買基金單位而建立之好倉進行平倉；及(vi)提出或嘗試進行上述任何一項。

務請有意申請基金單位之人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格操作人可持有基金單位之好倉，作為穩定價格行動。對於穩定價格操作人持有該倉盤之程度及時限並無明確規定；

- 穩定價格操作人就所建立之好倉進行平倉時，可能會對基金單位之市價造成不利影響；

- 採取支持基金單位價格之穩定價格行動之時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於二零零七年四月二十一日(即預期為遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日)結束時屆滿。該日後，由於不得就穩定基金單位價格再採取行動，基金單位之需求以及基金單位之價格或會因此下跌；

- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括基金單位)之價格維持於發售價水平或之上；及

- 穩定價格行動過程中所作之穩定競價或交易，可按發售價或低於發售價之任何價格進行，即表示所作出之穩定競價或進行交易之價格可以低於基金單位申請人或投資者所支付之價格。

穩定價格操作人之此等行動或可穩定、維持或以其他方式影響基金單位之市價。因此，基金單位之價格可能高於在公開市場本可存在之價格。穩定價格操作人或代其行事之任何人士作出之穩定價格行動未必能令基金單位之市價在穩定價格期內或之後維持於或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事之任何人士競投或於市場買入基金單位之價格可能相等於或低於發售價，因此相等於或低於投資者在全球發售項下認購基金單位而支付之價格。

產業信託管理人將確保於穩定價格期屆滿後七日內，按與證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準(猶如該等規則直接適用)發出公佈，或促使有關公佈得以發出。

本節列載各位專家所編製之報告詳情。產業信託管理人與聯席全球協調人已審閱該等專家編製之報告。

獨家上市代理人、世邦魏理仕有限公司、安永會計師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及第一太平工程顧問有限公司已就本發售通函之刊發各自發出(且迄今並無撤回)其同意書，同意按照本發售通函所載之形式及涵義，於發售通函轉載彼等之報告及／或意見及／或備忘錄及／或估值證書及／或概要(視情況而定)及／或引述彼等之名稱。

獨家上市代理人負責考慮產業信託管理人作出之盈利預測(載於「財務資料及盈利預測—盈利預測」一節)是否經審慎周詳查詢後始作出，其函件全文載於本發售通函附錄三C部分。

世邦魏理仕有限公司負責：(i)為初步酒店物業進行估值；(ii)就估值之結果編製全面報告，其報告全文載於本發售通函附錄四及(iii)就租賃協議及酒店管理協議之條款給予意見，有關全文載於本發售通函附錄七。

安永會計師事務所為執業會計師行，以及前身集團之申報會計師及核數師，其報告全文載於本發售通函附錄一，而安永會計師事務所審閱盈利預測所採用之會計政策之函件全文，載於本發售通函附錄三B部分。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司負責對香港酒店業進行全面研究，並就研究結果編製全面報告及執行概要，其報告全文載於本發售通函附錄五。

第一太平工程顧問有限公司負責編製樓宇測量報告，其報告全文載於本發售通函附錄六。

I. 如何申請香港公開發售基金單位

閣下可通過兩種途徑申請香港公開發售基金單位：

- 閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格；或
- 閣下可透過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人代 閣下申請香港公開發售基金單位。

除非 閣下為代名人並在申請表格上提供所需資料，否則 閣下，或 閣下與 閣下之聯名申請人不可以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提交超過一份申請(不論以個人或聯名申請)。

1. 使用哪種申請辦法

(a) 白色申請表格

倘 閣下欲以本身名義獲發行香港公開發售基金單位，應使用**白色**申請表格。

(b) 黃色申請表格

倘 閣下欲以香港結算代理人之名義獲發行香港公開發售基金單位，並將其直接存入中央結算系統，以記存於 閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口，應使用**黃色**申請表格。

(c) 閣下透過中央結算系統指示香港結算代表作出電子申請

除使用**黃色**申請表格外， 閣下亦可透過中央結算系統以**電子方式**指示香港結算促使香港結算代理人代表 閣下申請認購香港公開發售基金單位。任何分配予 閣下之香港公開發售基金單位將以香港結算代理人之名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於 閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或 閣下指定之中央結算系統參與者股份戶口內。

2. 索取白色及黃色申請表格之地點

(a) 閣下可於二零零七年三月十九日(星期一)上午九時正至二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正(或其後可能宣佈之其他時間及日期)之一般營業時間內於下列地點索取**白色**申請表格及發售通函。有關索取**白色**申請表格及發售通函時間之其他詳情，請參閱下文「申請香港公開發售基金單位之時間」分節：

香港聯交所之任何參與者

美林遠東有限公司	香港中環花園道3號 中國工商銀行大廈17樓
德意志銀行香港分行	香港皇后大道中2號 長江集團中心55樓
高盛(亞洲)有限責任公司	香港皇后大道中2號 長江集團中心68樓
中銀國際亞洲有限公司	香港花園道1號 中銀大廈20樓
時富融資有限公司	香港皇后大道中181號 新紀元廣場低座21樓
星展亞洲融資有限公司	香港中環皇后大道中99號 中環中心22樓
工商東亞融資有限公司	香港中環花園道3號 中國工商銀行大廈26樓
新鴻基國際有限公司	香港金鐘道88號 太古廣場第一座12樓
大福證券有限公司	香港皇后大道中16至18號 新世界大廈25樓

或下述銀行任何一間分行：

東亞銀行有限公司：

港島區：

柴灣分行	柴灣道345號
堅城中心分行	卑路乍街23號堅城中心地下D號
皇后大道中分行	皇后大道中158-164號 華英昌中區大廈地下A-C號
小西灣分行	富怡花園地下56至62號
灣仔分行	灣仔軒尼詩道253-261號 依時商業大廈地下A-C號

九龍區：

黃大仙下邨分行	黃大仙中心3樓S13號
觀塘分行	康寧道7號
旺角分行	彌敦道638至640號
尖沙咀分行	彌敦道96號美敦大廈A及B號
油麻地分行	彌敦道526號地下

新界區：

馬鞍山廣場分行	馬鞍山西沙路608號 馬鞍山廣場3樓318-322號
東港城分行	將軍澳重華路8號東港城2樓217B號
大埔分行	大埔墟寶鄉街62至66號
天水圍分行	天水圍天恩路12-18號 嘉湖銀座第2期1樓128號

屯門市廣場分行	屯門屯隆街3號 屯門市廣場第2期 高層地下2-10號

恒生銀行有限公司：

港島區：

香港總行	德輔道中83號
中區分行	畢打街中建大廈地庫
銅鑼灣分行	怡和街28號
灣仔分行	軒尼詩道200號
北角分行	英皇道335號

九龍區：

尖沙咀分行	加拿芬道18號
觀塘分行	裕民坊70號
九龍總行	彌敦道618號
旺角分行	彌敦道677號
油麻地分行	彌敦道363號

新界區：

荃灣分行	荃灣沙咀道289號

香港上海滙豐銀行有限公司：

港島區：

香港總行	皇后大道中1號

香港仔中心分行	香港仔中心第1期地下2號舖
德輔道中分行	德輔道中141號中保集團大廈
北角分行	北角英皇道306-316號雲華大廈地下
西寶城分行	西環卑路乍街8號 西寶城地下低層1-3號舖
合和中心分行	灣仔皇后大道東183號 合和中心地下1-2號舖

九龍區：

旺角分行	旺角彌敦道673號
觀塘分行	觀塘裕民坊1號
九龍城分行	九龍城福佬村道18號1樓
淘大花園分行	牛頭角道77號 淘大商場第2期地下 G193-200及203號舖
彌敦道238號分行	彌敦道238號地下1-3號舖及1樓1號舖
海洋中心分行	海港城海洋中心三階361-5號

新界區：

連城廣場分行	沙田車站圍連城廣場38-46號舖
屯門市廣場分行	屯門市廣場第二期高層地下1號舖
大圍分行	沙田九鐵大圍站42-44號舖

中國工商銀行(亞洲)有限公司：

港島區：

皇后大道中分行	中環皇后大道中122-126號
中環分行	皇后大道中9號1樓
上環分行	上環德輔道中317-319號 啓德商業大厦地下F舖
西環分行	西營盤皇后大道西242-244號
灣仔分行	灣仔軒尼詩道117-123號
銅鑼灣分行	銅鑼灣渣甸街50號渣甸中心A舖
北角分行	北角英皇道436-438號地下

九龍區：

尖沙咀東分行	尖沙咀漆咸道南39號鐵路大厦地下B舖
觀塘分行	觀塘開源道50號利寶時中心地下
旺角分行	旺角彌敦道721-725號華比銀行大厦地下
深水埗分行	深水埗荔枝角道290號地下

新界區：

葵涌分行	葵涌和宜合道63號麗晶中心A座G02
沙咀道分行	荃灣沙咀道297-313號眾安大厦地下4號舖

渣打銀行(香港)有限公司：

港島區：

德輔道分行	中環德輔道中4-4A號渣打銀行大廈
88號德輔道分行	中環德輔道中88號
中環分行	中環皇后大道中16-18號 新世界大廈16號舖地下及地庫
軒尼詩道分行	灣仔軒尼詩道399號
禮頓中心分行	銅鑼灣禮頓道77號 禮頓中心地下上層12-16號舖
鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
北角中心分行	北角英皇道284號北角中心
香港仔分行	香港仔南寧街6號香港仔中心 第五期地下4A舖

九龍區：

旺角分行	旺角彌敦道617-623號地下B舖一樓及二樓
觀塘分行	觀塘裕民坊1A舖
尖沙咀分行	尖沙咀加連威老道10號地下
油麻地分行	油麻地彌敦道546-550號
長沙灣分行	長沙灣長沙灣道828號
新蒲崗分行	新蒲崗大有街31號善美工業大廈地下A號舖
漆咸道分行	尖沙咀漆咸道南53-55號 嘉芙中心地下1-3號舖

德福花園分行	大業街德福中心商場P9-12號舖
新界區：	
沙田中心分行	沙田橫壆街2-16號沙田中心商場32號C
荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場地下C舖及一樓
新都會廣場分行	葵涌興芳道223新都會廣場186-188號舖
元朗分行	元朗元朗大街140號

(b) 閣下可由二零零七年三月十九日(星期一)上午九時正至二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正之正常營業時間內於下列地點索取**黃色**申請表格及發售通函：

(i) 位於香港德輔道中199號維德廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯；或

(ii) 閣下之經紀亦可能備有申請表格及發售通函，以供索取。

3. 如何作出申請

(a) 以白色或黃色申請表格提交申請：

(i) 因應適當之情況，索取**白色**或**黃色**申請表格。

(ii) 閣下應細閱本發售通函及有關申請表格之指示。倘　閣下不依照指示填寫，其申請將不予受理，並會以普通郵遞連同隨附支票或銀行本票一併按　閣下在申請表格內所填報之地址寄回給　閣下(若為聯名申請人，則寄回給排名首位之申請人)，郵誤風險概由　閣下自負。

(iii) 以英文(除非另有指示)填妥並簽署申請表格。僅接納親筆簽名。由公司提交之申請(不管代表自身或其他人士提交)，均須加蓋列有公司名稱之公司印鑑，並經獲正式授權之人員簽署，且並須註明其代表身份。倘　閣下為其他人士之利益提出申請，則　閣下(而非該人士)必須簽署申請表格。倘為聯名申請，則所有申請人均須簽署。倘申請人透過獲正式授權之受權人提出申請，則聯席全球協調人(或彼等之代理人或代名人)可按彼

等認為適合之任何條件，包括受權人能否出示獲授權證明，酌情接受申請。

(iv) 每份申請表格必須隨附一張支票或一張銀行本票，並必須緊釘於申請表格之左上方。

倘以支票付款，該支票必須：

- 為港幣支票；
- 從香港之港幣銀行賬戶開出；
- 顯示申請人之賬戶名稱，而該戶名必須已預先印於支票上，或由有關銀行授權簽署之人士在該支票背面加簽證明戶名。該賬戶名稱必須與申請表格上之名稱相同。倘為聯名申請，該賬戶名稱必須與排名首位之申請人之姓名相同；
- 註明收款人為「滙豐代理人(香港)有限公司－富豪產業信託公開發售」(就使用**白色**及**黃色**表格之申請人而言)，或註明收款人為「滙豐代理人(香港)有限公司－富豪產業信託優先發售」(就使用**藍色**表格之申請人而言)；
- 劃線註明「只准入收款人賬戶」；及
- 不得為期票。

倘支票未能符合上述所有規定或在其首次過戶時不獲兑現，則申請將不獲受理。

倘以銀行本票繳付股款，則該銀行本票必須：

- 為港幣本票；
- 由香港持牌銀行發出並由發出本票銀行之授權簽署人士在本票背面加簽證明申請人之姓名。銀行本票背面之姓名必須與申請表格上之姓名相同。倘屬聯名申請，銀行本票背面所示姓名必須與排名首位申請人之姓名相同；
- 註明收款人為「滙豐代理人(香港)有限公司－富豪產業信託公開發售」(就使用**白色**及**黃色**表格之申請人而言)，或註明收款人為「滙豐代理人(香港)有限公司－富豪產業信託優先發售」(就使用**藍色**表格之申請人而言)；

— 劃線註明「只准入收款人賬戶」；及

— 不得為期票。

倘銀行本票未能符合上述所有規定，則申請將不獲受理。

申請款項不應支付予未獲牌照或未登記從事證券及期貨條例第V部第1類受規管活動之香港中介機構。

(v) 請於下文「申請香港公開發售基金單位之時間」分節第(a)段所列之時間前，將申請表格投入該段所述之其中一個地址之收集箱內。

(vi) 重複或疑屬重複之申請將不獲受理。請參閱下文「閣下可遞交之申請數目」分節。

(vii) 為使**黃色**申請表格有效：

倘申請人透過指定之中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)遞交申請：

— 該指定之中央結算系統參與者或其授權簽署人須在申請表格適當空格內簽署；及

— 該指定之中央結算系統參與者須在申請表格上加蓋列有其公司名稱之公司印鑑，並在申請表格適當空格內填上其參與者編號。

倘申請人以個人中央結算系統投資者戶口持有人之名義遞交申請：

— 申請表格須載有中央結算系統投資者戶口持有人之全名及香港身份證號碼；及

— 中央結算系統投資者戶口持有人須在申請表格上適當空格內填上其參與者編號及簽名。

倘申請人以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人之名義遞交申請：

— 申請表格上須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人之姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人之香港身份證號碼；及

— 在申請表格上適當空格內填上參與者編號及由中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶之授權簽署人簽署。

倘申請人以公司中央結算系統投資者戶口持有人之名義遞交申請：

- 申請表格上須載有中央結算系統投資者戶口持有人之公司名稱及香港商業登記證號碼；及

- 在申請表格適當空格內填上參與者編號及加蓋列有其公司名稱之公司印鑑，並由其授權簽署人簽署。

每份**黃色**申請表格上之簽署、簽署人數目及印鑑樣式(如適用)必須與香港結算所保存之記錄相符。倘若中央結算系統參與者之資料不確或不全，或參與者之授權簽署人有遺漏或不當或其他類似事宜，均可能導致申請無效。

(viii) 倘若代名人欲以其名義代表不同實益擁有人遞交不同申請，須在各份申請表格上註明「由代名人遞交」字樣之空格內，註明每名實益擁有人賬戶號碼或其他識別編碼，或倘屬聯名實益擁有人，則註明每名聯名實益擁有人之賬戶號碼或其他識別編碼。倘未能提供實益擁有人之賬戶號碼或其他識別編碼，申請將被視作為有關代名人之利益提交。代名人應注意之事項亦載於下文「閣下可遞交之申請數目」分節內。

(b) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示遞交申請：

(i) 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽署之參與者協議，並按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，向香港結算發出**電子認購指示**，以申請認購香港公開發售基金單位及安排繳付申請款項及退款。

倘　閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，　閣下可致電2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統https://ip.ccass.com(根據不時生效之香港結算「投資者戶口操作簡介」所列載之程序)發出**電子認購指示**。倘　閣下前往下列地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為　閣下輸入**電子認購指示**：

香港結算客戶服務中心
香港德輔道中199號
維德廣場2樓

發售通函可在以上地點索取。

倘　閣下並**非中央結算系統投資者戶口持有人**，　閣下可指示　閣下之經紀或託管人(為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，以代表　閣下申請香港公開發售基金單位。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下或　閣下透過經紀或託管商所提供之申請資料轉交產業信託管理人及基金單位過戶處。

(ii) 最低申請額及認可倍數

閣下可發出**電子認購指示**，申請最少1,000個香港公開發售基金單位。該等指示申請之數目須為**白色**及**黃色**申請表格一覽表上所列之香港公開發售基金單位之其中一個倍數。

(iii) 重複申請

倘　閣下被懷疑重複申請或為　閣下之利益作出多於一個申請，則以香港結算代理人名義申請之香港公開發售基金單位數目將自動相應地剔除有關　閣下發出及／或為　閣下之利益發出該等指示所認購之香港公開發售基金單位數目。　閣下或為　閣下之利益向香港結算發出任何電子指示以申請香港公開發售基金單位，就考慮其是否屬重複申請而言，將被視作一項實際申請。進一步詳情請參閱本節下文「閣下可遞交之申請數目」分節。

(iv) 香港公開發售基金單位之分配

就分配香港公開發售基金單位而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每一名發出**電子認購指示**之中央結算系統參與者或有關指示之受益人會被視為申請人。

(v) 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於產業信託管理人及基金單位過戶處持有之有關　閣下之任何個人資料，亦同樣適用於並非香港結算代理人之申請人之個人資料。

(vi) 警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位，僅為提供給中央結算系統參與者之一項服務。產業信託管理人、聯席全球協調人及

參與香港公開發售之其他人士對申請概不負責，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲分配任何香港公開發售基金單位。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向該系統輸入電子認購指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時出現問題，則應(i)提交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正前或下文「申請香港公開發售基金單位之時間」分節(d)「惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」分段規定之較後時間前，前往香港結算客戶服務中心填寫**電子認購指示**輸入要求表格。

產業信託管理人、聯席全球協調人、包銷商、參與全球發售之其他各方及彼等各自之董事、高級職員、僱員、合作夥伴、代理人及顧問均有權依賴　閣下在申請時所作之任何保證、陳述或聲明。

聯名申請人明確作出、發出、承擔或被施加之所有保證、陳述、聲明及責任將被視為申請人共同及個別作出、發出、承擔或被施加。

4. 閣下可遞交之申請數目

(a) 閣下僅可在下述情況下提交多於一份之香港公開發售基金單位申請：

- **閣下身為代名人**。在此情況下，　閣下可以下列方式提出申請：(i)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘　閣下為中央結算系統參與者)；或(ii)以　閣下本身之名義代表不同之實益擁有人提交超過一份**白色**或**黃色**申請表格。在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，　閣下必須為每名實益擁有人或倘為聯名實益擁有人，為每名聯名實益擁有人填寫：

  — 賬戶號碼；或

  — 其他識別編碼，

  倘　閣下並無填上此等資料，則有關申請將被視作為　閣下之利益遞交。

- **閣下為合資格富豪股東**。在此情況下，　閣下可以實益擁有人身份根據優先發售以**藍色**申請表格申請保留基金單位，亦可以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統(倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統經紀或託管商參與者行事)以電子方式提出一份香港公開

發售基金單位申請。然而，以上述方式就香港公開發售基金單位作出之任何申請，　閣下將不會享有本發售通函「其他資料－全球發售之架構－優先發售」一節所述優先發售所給予　閣下之優先待遇。

除此之外，一概不得作重複申請。

(b) 重複申請或疑屬重複之申請將不獲受理。

(c) 以下是對根據香港公開發售作出之所有申請均有約束力之一項條款及條件，即填妥及送交申請表格表示　閣下：

- (假如該項申請是為　閣下本身利益作出) **保證**此乃為以　閣下為受益人以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**所作出之唯一申請；或

- (假如　閣下為另一人士之代理人) **保證**已向該人士作出合理查詢，以確定此乃為以該人士為受益人以**白色**或**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**所作出之唯一申請，及　閣下已獲正式授權作為該人士之代理人簽署申請表格(如有關)。

(d) 除上文所述者外，倘若　閣下，或　閣下與　閣下之聯名申請人作出以下事宜，　閣下根據香港公開發售作出之所有申請(包括透過香港結算代理人按**電子認購指示**提出申請之部分)將被視為重複申請而不獲受理：

- 以**白色**或**黃色**申請表格，或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統經紀或託管商參與者申請)，遞交超過一份申請(不論以個人或聯名申請)；或

- 同時以一份**白色**申請表格及一份**黃色**申請表格(不論個人或聯同其他人士)提出申請或同時以一份**白色**申請表格或一份**黃色**申請表格提出申請及向香港結算發出**電子認購指示**；或

- 以一份**白色**或**黃色**申請表格(不論個人或聯同其他人士)，或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**(倘　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統經紀或託管商參與者申請)，申請認購超過43,465,000個香港公開發售基金單位；或

– 已表示有意認購或已獲發行或將獲發行國際發售項下之國際發售基金單位(優先發售之保留基金單位除外)。

(e) 倘有超過一份**為　閣下利益**提出之申請(包括香港結算代理人按**電子認購指示**作出申請之部分)，則　閣下根據香港公開發售作出之**所有**申請將被視為重複申請而不獲受理。

倘申請人為非上市公司，而：

- 該公司之主要業務為從事證券買賣；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

該項申請將視作為　閣下本身利益提出。

非上市公司指其股本證券並沒有在香港聯交所上市之公司。

法定控制權指　閣下：

- 控制該公司董事會之組成；或
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權獲派超逾某特定金額之利潤或資本之股本)。

5. 申請香港公開發售基金單位之時間

(a) 白色或黃色申請表格

填妥之**白色**或**黃色**申請表格，連同付款票據，必須於**二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正前**遞交，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文(d)分段所述之時間及日期前遞交。

閣下填妥之申請表格，連同一張支票或一張銀行本票，須於下列時間內投入本節上文「索取**白色**及**黃色**申請表格之地點」分節所列東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司或渣打銀行(香港)有限公司之任何分行特設之收集箱內：

二零零七年三月十九日(星期一)　–　上午九時正至下午四時三十分
二零零七年三月二十日(星期二)　–　上午九時正至下午四時三十分
二零零七年三月二十一日(星期三)　–　上午九時正至下午四時三十分
二零零七年三月二十二日(星期四)　–　上午九時正至中午十二時正

(b) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統經紀參與者及託管商參與者應於下列時間輸入**電子認購指示**：

二零零七年三月十九日(星期一) – 上午九時正至下午八時三十分[1]
二零零七年三月二十日(星期二) – 上午八時正至下午八時三十分[1]
二零零七年三月二十一日(星期三) – 上午八時正至下午八時三十分[1]
二零零七年三月二十二日(星期四) – 上午八時正[1]至中午十二時正

[1] 香港結算可於事先通知中央結算系統經紀／託管商參與者之情況下不時更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零零七年三月十九日(星期一)上午九時正至二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正期間(除最後認購日之外，每日24小時)輸入**電子認購指示**。

透過中央結算系統輸入**電子認購指示**(倘 閣下為中央結算系統參與者)之最後時間為二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文(d)段所述之時間及日期前輸入。

(c) 認購申請登記

除非發生下文(d)段中說明之情況，否則認購申請將於二零零七年三月二十二日(星期四)上午十一時四十五分至中午十二時正期間辦理登記。

認購申請登記結束前概不會處理香港公開發售基金單位之申請款項，亦不會分配任何該等香港公開發售基金單位。

(d) 惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響

倘於二零零七年三月二十二日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間內任何時間發出：

– 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或

– 「黑色」暴雨警告訊號，

將不會辦理認購申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間內任何時間在香港並無發出任何此等警告訊號之營業日當日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理認購申請登記。

就本節而言，**營業日**指除星期六、星期日或香港公眾假期以外任何一日。

II. 如何申請保留基金單位

優先發售項下之保留基金單位，僅可由合資格富豪股東以**藍色**申請表格申請，該表格由富豪寄發予合資格富豪股東。合資格富豪股東可按保證基準使用**藍色**申請表格申請相等於或少於保證配額之保留基金單位數目。每位合資格富豪股東之保證配額將於每份**藍色**申請表格上列明。

一份有效申請若所申請之保留基金單位數目相等於或少於相關合資格富豪股東之保證配額，將全數獲接納。合資格富豪股東不可申請超過其個人**藍色**申請表格所指定之保證配額數目之保留基金單位。倘申請之保留基金單位數目高於其保證配額，保證配額數目將獲全數接納，但超逾該數目之申請將不獲接納，而多餘之申請款項將予退還。倘申請之保留基金單位數目少於保證配額，**建議**申請人申請**藍色**申請表格背頁之倍數及款項一覽表(表上同時列明保留基金單位之完整買賣單位各倍數於申請時之應繳款項數額)所載之完整買賣單位之其中一個倍數；倘該申請人申請少於保證配額時並不跟隨此建議，其須使用**藍色**申請表格背頁之倍數及款項一覽表下所載之公式計算所申請之保留基金單位數目於申請時之應繳款項正確數額。任何未附有正確申請款項金額之申請將全數視為無效，而該申請人將不獲分配任何保留基金單位。合資格富豪股東如欲索取替代**藍色**申請表格，可於二零零七年三月十九日(星期一)、二零零七年三月二十日(星期二)、二零零七年三月二十一日(星期三)上午九時正至下午六時正期間任何時間以及於二零零七年三月二十二日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，致電香港中央證券登記有限公司之電話熱線，電話號碼為2862 8555。

1. 寄發藍色申請表格

倘　閣下為獲得保證配額之合資格富豪股東，將獲寄發一份**藍色**申請表格。

2. 如何填寫藍色申請表格

每份**藍色**申請表格均印備詳細指示，　閣下務須細閱。倘不依照指示填寫，　閣下之申請可不獲受理，而申請表格連同隨附之支票或銀行本票將以普通郵遞方式依照**藍色**申請表格上所示之地址退還予　閣下，郵誤風險概由　閣下承擔。

所有合資格富豪股東如欲申請保留基金單位，必須填寫**藍色**申請表格。合資格富豪股東可申請數目相等於或少於根據優先發售而為其定出之保證配額之保留基金單位。一份有效申請若所申請之保留基金單位數目相等於或少於一名合資格富豪股東之保證配額，將全數獲接納。倘申請之保留基金單位數目多於保證配額，保證配額將獲全數接納，但所申請超過保證配額之部分將不獲接納，而多餘之申請款項將予退還。倘申請之保留基金單位數目少於保證配額，**建議**申請人申請**藍色**申請表格背頁之倍數及款項一覽表(表上同時列明保留基金單位之完整買賣單位各倍數於申請時之應繳款項數額)所載之完整買賣單位之其中一個倍數；倘該申請人申請少於保證配額時並不跟隨此建議，其須使用**藍色**申請表格背頁之倍數及款項一覽表下所載之公式計算所申請之保留基金單位數目於申請時之應繳款項正確數額。任何未附有正確申請款項金額之申請將全數視為無效，而該申請人將不獲分配任何保留基金單位。

閣下倘透過獲正式授權之受權人遞交申請，產業信託管理人及作為其代理之聯席全球協調人(代表國際包銷商)可按彼等認為適合之任何條件(包括　閣下之受權人能否出示獲授權之證明)酌情接納有關申請。

為使**藍色**申請表格有效，合資格富豪股東必須將填妥之**藍色**申請表格，連同用以付款之一張支票或一張銀行本票，於本節下文「申請認購保留基金單位之時間」分節所述之遞交**藍色**申請表格之最後時限前，投入本節「索取**白色**及**黃色**申請表格之地點」分段所列東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司或渣打銀行(香港)有限公司之任何分行特設之收集箱內，或香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)。

申請一經接納，保留基金單位將過戶予相關合資格富豪股東並以其名義登記。

3. 閣下可遞交之申請數目

有關　閣下可遞交超過一份認購香港公開發售基金單位申請之情況，請參閱上文「如何申請香港公開發售基金單位」一節「閣下可遞交之申請數目」分節。

4. 申請認購保留基金單位之時間

填妥之**藍色**申請表格連同付款款項，必須於二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正前遞交，或倘該日不辦理申請登記，則按下文「惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」分段所述之日期及時間前遞交。

閣下填妥之**藍色**申請表格連同一張支票或一張銀行本票，須於下列時間內投入上文「索取**白色**及**黃色**申請表格之地點」分段所列之東亞銀行有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司或渣打銀行(香港)有限公司之任何分行特設之收集箱內，或香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)。

二零零七年三月十九日(星期一) – 上午九時正至下午四時三十分
二零零七年三月二十日(星期二) – 上午九時正至下午四時三十分
二零零七年三月二十一日(星期三) – 上午九時正至下午四時三十分
二零零七年三月二十二日(星期四) – 上午九時正至中午十二時正

遞交申請之最後時間為二零零七年三月二十二日(星期四)中午十二時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則為下一個辦理認購申請登記之日中午十二時正之前。認購申請將於二零零七年三月二十二日(星期四)上午十一時四十五分開始登記，並於同日中午十二時正截止(下文「惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響」分段所載者除外)。

5. 惡劣天氣對辦理認購申請登記之影響

倘於二零零七年三月二十二日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間內任何時間在香港發出下列警告訊號：

– 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或

– 「黑色」暴雨警告訊號，

將不會辦理認購申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間內任何時間在香港並無發出任何此等警告訊號之營業日當日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理認購申請登記。

就本節而言，**營業日**指除星期六、星期日或香港公眾假期以外任何一日。

III. 香港公開發售基金單位及保留基金單位之價格

申請人於申請香港公開發售基金單位或保留基金單位時，必須全數支付最高發售價每個香港公開發售基金單位或保留基金單位港幣3.38元，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。申請表格載有申請基金單位之完整倍數(就**白色**及**黃色**申請表格而言，最多申請43,465,000個基金單位；就**藍色**申請表格而言，最多申請49,877,375個基金單位)應繳之準確金額一覽表。

倘申請人成功申請基金單位，經紀佣金將支付予香港聯交所之參與者，香港聯交所交易費將支付予香港聯交所，而證監會交易徵費則支付予證監會。

適當之退款相當於發售價與最高發售價之差額(如有)(包括就申請款項餘額應計之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)，將不計利息退還予成功申請人。

IV. 公佈結果

香港公開發售之香港公開發售基金單位分配結果，包括成功申請人之香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記證號碼(如適用)，以及優先發售之結果，將於二零零七年三月二十九日(星期四)或之前，在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)公佈。

V. 寄發／領取基金單位證書及退還申請款項

詳情請參閱本發售通函「其他資料－香港公開發售及優先發售之其他條款及條件」一節內「倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部分)」及「退款－附加資料」兩分節。

VI. 基金單位開始在聯交所買賣

假設全球發售於二零零七年三月三十日(星期五)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期基金單位將於二零零七年三月三十日(星期五)開始在香港聯交所買賣。基金單位將於香港聯交所以每手1,000個基金單位買賣。

VII. 基金單位將合資格獲納入中央結算系統

待基金單位獲批准在香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算之證券收納規定，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位開始於香港聯交所買賣當日或香港結算選擇之任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算和交收。香港聯交所參與者間之交易，須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統內交收。

中央結算系統內之一切活動均須根據不時生效之中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則進行。

為使基金單位獲納入中央結算系統，一切所需安排均已辦妥。

I. 一般事項

1. 倘　閣下在香港公開發售中申請認購香港公開發售基金單位或在優先發售中申請認購保留基金單位，即表明　閣下同意產業信託管理人及聯席全球協調人(就香港公開發售基金單位代表香港包銷商及就保留基金單位代表國際包銷商)有關下列各事項。

2. 倘　閣下經中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表　閣下申請認購香港公開發售基金單位，即　閣下已授權香港結算代理人按下文所述之條款及條件(經適用於有關申請方法之條款及條件補充及修訂)提出申請。

3. 倘文義容許，本節所指之「閣下」、「申請人」、「聯名申請人」及其他相類似之提述，應同時包括香港結算代理人代其申請認購香港公開發售基金單位或保留基金單位之代名人及委託人；而倘文義容許，作出申請之提述應包括透過向香港結算發出電子認購指示而提出之申請。

4. 申請人在作出認購申請前，務請仔細閱讀本發售通函之內容，包括香港公開發售及優先發售之其他條款及條件，以及本發售通函「其他資料－全球發售之架構」及「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」兩節及有關申請表格所載或香港結算施加之條款及條件。

II. 提呈購買香港公開發售基金單位及保留基金單位

1. 閣下提呈根據本發售通函及有關申請表格所載之條款及條件，按發售價認購申請表格或經中央結算系統以電子方式輸入之　閣下認購申請(視情況而定)中列明之數目之香港公開發售基金單位或保留基金單位(或申請獲接納而獲分配之任何較少數目之基金單位)。

2. 倘申請人以申請表格申請(如適用)，有關(a)就已申請但未獲分配之香港公開發售基金單位或保留基金單位多繳之申請款項(如有)及(b)相當於發售價與最高發售價之間差額之多繳申請款項(如有)(每一情況均包括相關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)之退款支票，預計將於二零零七年三月二十九日(星期四)或之前，按彼等之申請表格上所列地址寄予申請人，郵誤風險由申請人承擔。退款手續詳情，載於本節中之「倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部分)」及「退款－附加資料」分節。

3. 任何申請均可能全部或部分不獲接納。

4. 香港公開發售及優先發售之申請人務請注意，除另行規定者外，申請一經提交不得撤回。

5. 根據香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組以便分配：甲組及乙組。所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣5,000,000元或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組(而香港公開發售基金單位將按公平基準配發予該組之成功申請者)，而所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為港幣5,000,000元以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組(而香港公開發售基金單位將按公平基準配發予該組之成功申請者)。

   申請人應當留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位半數(即43,465,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位(惟優先發售項下之任何保留基金單位除外)表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

   其他資料載於本發售通函「其他資料－全球發售之架構－香港公開發售」一節。

III. 接納申請人之要約

1. 香港公開發售基金單位將於登記申請截止後進行分配。產業信託管理人預期將於二零零七年三月二十九日(星期四)或之前在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)公佈發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準及香港公開發售之甲組及乙組分別包括之香港公開發售基金單位最終數目。

2. 香港公開發售之香港公開發售基金單位分配結果，包括成功申請人之香港身份證號碼、護照號碼或香港商業登記號碼(倘適用)、成功申請香港公開發售基金單位之數目，以及優先發售之結果，將按下文「公佈結果」分節所述之方式公佈。

3. 產業信託管理人可以透過公佈分配基準及／或公開分配結果以接納　閣下之認購要約(倘申請被收到、屬有效、經處理而並無被拒絕)。

4. 倘產業信託管理人接納　閣下之認購要約(不論全部或部分)，這將成為一項具約束力之合同；據此，在全球發售之條件達致或全球發售並未在任何其他情況下被終止之情況下，　閣下將須認購　閣下之認購要約獲接納之香港公開發售基金單位或保留基金單位。進一步詳情載於本發售通函「其他資料－全球發售之架構」一節。

5. 在接受認購申請後任何時間內，　閣下將無權因無意之失實陳述而行使撤銷申請之補救方法。這並不影響　閣下可能擁有之任何其他權利。

IV. 提出認購申請之效用

1. 任何申請一經作出，即表明申請人(及如屬聯名申請人，即各聯名申請人共同及個別)為本身，或以代理或代名人之身份及代表每位由申請人充當其代理或代名人之人士：

   - **指示**及**授權**產業信託管理人、受託人及／或聯席全球協調人(或彼等各自之代理或代名人)代表申請人簽署任何文件，並根據信託契約之規定代表申請人辦理所有必要事宜，以便以申請人或香港結算代理人(視情況而定)之名義登記申請人所獲分配之任何香港公開發售基金單位或保留基金單位，以及以其他方式令本發售通函及有關申請表格所述之安排得以進行；

   - **承諾**根據信託契約規定，簽署所有必要文件及進行所有必要事宜，以便申請人或香港結算代理人(視情況而定)登記成為申請人所獲分配香港公開發售基金單位或保留基金單位之持有人；

   - **聲明**及**保證**其明白基金單位並未及不會根據美國證券法註冊，而申請人於填寫申請表格或發出**電子認購指示**時身處美國境外，而且並非S規例所指之美籍人士；

   - **確認**申請人已取得本發售通函，以及只會依賴本發售通函所載之資料及陳述，而不依賴涉及富豪產業信託之任何其他資料或陳述作出申請，而申請人

同意，產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人或包銷商或任何彼等各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問，均毋須對任何其他資料或陳述承擔任何責任；

— **同意**(在不損害申請人可能擁有之任何其他權利之情況下)申請一旦獲接納，申請人不可以無意之失實陳述為理由撤銷申請；

— (倘申請是為申請人本身之利益作出)**保證**就香港公開發售而言，申請是為申請人之利益使用**白色**或**黃色**申請表格，或經中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出之唯一申請；

— (倘申請是由代理代表申請人作出)**保證**申請人已有效及不可撤回地賦予該代理一切所需權力及授權，以作出申請；

— (倘申請人為其他人士之代理)**保證**就香港公開發售而言，已向該人士作出合理查詢，保證是項申請是為該人士之利益使用**白色**或**黃色**申請表格，或經中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出之唯一申請，以及申請人獲正式授權以該人士之代理身份簽署申請表格或發出**電子認購指示**；

— (倘申請人以**藍色**申請表格提出申請)，**保證**申請人或代表申請人之任何人士於作出申請時為合資格富豪股東；

— **承諾**及**確認**就香港公開發售而言，申請人(倘申請乃基於申請人之利益而作出)或申請之受益人並無申請、接受、有意獲取、收到、獲配售或獲分配(包括有條件地及／或暫時地)任何國際發售之國際發售基金單位，亦不會申請、接受或有意獲取任何國際發售之國際發售基金單位，或以其他方式參與國際發售(就優先發售項下之保留基金單位除外)；

— **保證**申請所載之資料屬實及準確；

— **同意**向產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人、基金單位過戶處、收款銀行及彼等各自之代理披露彼等所要求有關申請人或申請人所作申請之受益人之一切個人數據及資料；

— **同意**申請、申請之獲接納及其後訂立之合同受香港法律管轄，並按其詮釋；

— **承諾**及**同意**根據是項申請，接納申請人所申請認購之香港公開發售基金單位或保留基金單位，或接納獲分配之任何較申請數量為少之香港公開發售基金單位或保留基金單位；

— **授權**產業信託管理人及受託人將申請人之姓名或香港結算代理人(視情況而定)列入富豪產業信託之基金單位持有人名冊，以登記為申請人獲分配之任何香港公開發售基金單位或保留基金單位之持有人，並授權產業信託管理人、受託人及／或彼等各自之代理將任何基金單位證書(如申請人只使用**白色**或**藍色**申請表格)及／或任何退款支票(如申請人使用任何申請表格)，以普通郵遞按申請人所遞交之申請表格上填寫之地址寄予申請人，或(如屬聯名申請人)在申請表格上排名首位之申請人，郵誤風險概由申請人承擔，惟倘申請人已經申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，並已在申請表格上註明申請人將親身領取基金單位證書(如申請人只使用**白色**及**藍色**申請表格)及退款支票(如申請人使用任何申請表格)，則申請人可於二零零七年三月二十九日(星期四)(或由產業信託管理人於《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)通知之寄發及領取基金單位證書及退款支票之任何其他日期)上午九時正至下午一時正，親臨基金單位過戶處領取；

— **明白**產業信託管理人及聯席全球協調人將依賴上述聲明及陳述，以決定是否就申請人之申請分配任何香港公開發售基金單位或保留基金單位；及

— 倘香港以外任何地區之法律適用於申請人之申請，則申請人**同意**及**保證**其已遵守所有該等法律，以及產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人或包銷商或任何彼等各自之董事、僱員、合夥人、代理、高級職員或顧問，概不會因申請人之認購要約獲得接納，或因申請人在本發售通函所載之條款及條件項下之權利與義務所產生之任何行動，而違反香港以外地區之任何法律。

2. 倘申請人使用**黃色**申請表格申請認購香港公開發售基金單位，則除上文1段所述之確認及同意外，申請人(倘屬聯名申請人，則各聯名申請人共同及個別)**同意**：

— 申請人獲分配之任何香港公開發售基金單位將以香港結算代理人之名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存入申請人之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，或申請人指定之中央結算系統參與者股份戶口(按申請人在申請表格上之選擇而定)；

— 香港結算及香港結算代理人各自保留其絕對酌情權利：

(i)**不接納**任何或部分向申請人分配之香港公開發售基金單位以香港結算代理人之名義登記或**不接納**該等香港公開發售基金單位存入中央結算系統；(ii)促使該等已分配之香港公開發售基金單位自中央結算系統中提取並轉入申請人(或倘屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)名下，有關風險及費用由申請人承擔；並(iii)促使該等**已分配之香港公開發售基金單位以申請人**(或倘屬聯名申請人，則為排名首位之申請人)**名義發行**，並在該等情況下，將該等已分配之香港公開發售基金單位之**基金單位證書**，以普通郵遞寄往申請人遞交之申請表格所列之地址(郵誤風險概由申請人承擔)**或備妥上述證書供申請人領取**；

— 香港結算及香港結算代理人各自可調整以香港結算代理人名義發行之香港公開發售基金單位之數目；

— 香港結算或香港結算代理人均毋須就本發售通函及申請表格中未有載列之資料及陳述負上任何責任；及

— 香港結算或香港結算代理人均毋須對申請人承擔任何責任。

3. 此外，一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示身為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者之經紀或託管商，通過中央結算系統向香港結算發出上述認購指示，申請人(如屬聯名申請人，則各聯名申請人共同及個別)即被視為已作出下列附加事項，香港結算或香港結算代理人毋須就下列事項對產業信託管理人或任何其他人士承擔任何責任：

— **指示**及**授權**香港結算促使香港結算代理人(作為中央結算系統參與者之代名人)代表申請人申請認購香港公開發售基金單位；

— **指示**及**授權**香港結算安排從申請人指定之銀行賬戶中繳付最高發售價、經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費，以及在申請全部或部分不獲接納及／或在發售價低於最高發售價之情況下，將申請款項之適當部分之退款，存入申請人指定之銀行賬戶內；及

— **指示**及**授權**香港結算促使香港結算代理人代表申請人進行下列各事項及其他任何在**白色**申請表格上註明會代表申請人進行之事項：

  — **同意**香港結算代理人僅作為該等人士之代名人，毋須就違反**白色**申請表格或本發售通函之條款及條件負責；

- **同意**將予分配之香港公開發售基金單位須以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以便記存入申請人之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，或代表申請人輸入**電子認購指示**之中央結算系統參與者之股份戶口內；

- **承諾**及**同意**接納申請人透過發出**電子認購指示**認購之全部或任何較少數目之香港公開發售基金單位；

- **承諾**及**確認**申請人並無申請或認購任何國際發售之國際發售基金單位，或以其他方式參與國際發售(就優先發售項下之保留基金單位除外)；

- (如有關**電子認購指示**是為申請人本身之利益而發出)**聲明**就香港公開發售而言，僅有一項**電子認購指示**是為申請人之利益而發出；

- (如申請人是他人之代理)**聲明**申請人僅為該位人士之利益而發出一項**電子認購指示**，而申請人已獲正式授權以該位人士代理之身份發出該項指示；

- **明白**產業信託管理人及聯席全球協調人將依賴以上聲明，以決定是否就申請人作出之**電子認購指示**分配任何香港公開發售基金單位，以及申請人倘作出虛假聲明，可能會被檢控；

- **授權**產業信託管理人及受託人將香港結算代理人之名稱列入富豪產業信託之基金單位持有人名冊內，以登記為按申請人之**電子認購指示**而分配之香港公開發售基金單位之持有人，並按照產業信託管理人或受託人與香港結算另行協議之安排，寄發有關基金單位證書及／或退款；

- **確認**申請人已細閱並同意遵守本發售通函所載條款、條件和申請手續；

- **確認**申請人僅依據本發售通函載列之資料和陳述發出**電子認購指示**或指示申請人之經紀／託管商代申請人發出**電子認購指示**；

- **同意**產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人、包銷商及參與香港公開發售之任何其他人士只對本發售通函所載之資料及陳述負責；

- **同意**(在不損害申請人可能擁有之任何其他權利之情況下)由香港結算代理人作出之申請一經接納，即不可因無意之失實陳述而撤銷申請；

- **同意**向產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人、基金單位過戶處、收款銀行、彼等各自之代理和顧問披露申請人之個人資料，連同彼等要求之關於申請人之任何資料；

- **同意**香港結算代理人根據申請人發出之**電子認購指示**代表申請人作出之任何申請均不得撤銷，而此約定將作為與產業信託管理人訂立之附屬合同而生效，且當申請人發出電子認購指示即具有約束力。此附屬合同乃基於產業信託管理人同意，除按本發售通函所述任何一項程序外，產業信託管理人不會向任何人士提呈發售任何香港公開發售基金單位；

- **同意**由香港結算代理人作出之申請一經接納，該申請或申請人之**電子認購指示**不可撤銷，而對其申請是否接納將以產業信託管理人提供之香港公開發售結果為證；及

- 就發出有關香港公開發售基金單位之**電子認購指示**而言，**同意**申請人與香港結算訂立之參與者協議(須與中央結算系統一般規則和中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列之安排、承諾及保證。

4. 產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人、包銷商、參與香港公開發售或優先發售之任何其他人士及彼等各自之董事、高級職員、僱員、合夥人、代理及顧問均有權依賴申請人於申請表格內作出之任何保證、陳述或聲明。

5. 聯名申請人明確作出、發出、承擔或被施加之所有保證、陳述、聲明及責任須被視為各聯名申請人已共同及個別作出、發出、承擔或被施加之保證、陳述、聲明及責任。

V. 申請人不獲分配香港公開發售基金單位或保留基金單位之情況

有關申請人可能不獲分配香港公開發售下任何香港公開發售基金單位或優先發售項下保留基金單位之情況，詳列於相關申請表格附註內，申請人應仔細閱讀。聯席全球協調人及其代理或代名人可全權決定拒絕或接納任何申請，或只接納部分申請，而毋須解釋拒絕或接納任何申請之原因。

申請人應留意在以下情況下，申請人將不獲分配香港公開發售基金單位或其申請將被拒絕或僅獲部分接納(倘適用)：

1. 本發售通函「其他資料－全球發售之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節所載之條件於二零零七年三月三十日(星期五)或之前仍未達致。

2. 倘聯席全球協調人或其代理或代名人行使酌情權拒絕或接納任何申請或僅接納部分申請。

3. 倘：

   － 屬重複申請或疑屬重複申請；或

   － 未有正確填妥申請表格；或

   － 不按規定方式繳付申請款項，或以支票或銀行本票付款，但該支票或銀行本票在首次過戶時不獲兑現；或

   － 申請人或申請人為其利益提出申請之人士已申請及／或收取或將收取國際發售項下之基金單位(優先發售項下之保留基金單位除外)；或

   － 包銷協議並未成為無條件或根據其有關條款終止；或

   － 申請人申請超過43,194,000個基金單位，即超過香港公開發售項下初步提呈以供認購之香港公開發售基金單位之二分一；或

   － 申請之基金單位並非申請表格內一覽表所列載之其中一個數目或倍數。

4. 倘申請人向香港結算發出**電子認購指示**，請其代表申請人申請香港公開發售基金單位，而有關香港結算代理人之申請不獲接納，則申請人將不獲分配任何香港公開發售基金單位。

申請人尤其應留意在以下情況下，申請人將不獲分配保留基金單位或其申請將被拒絕或僅獲部分接納(倘適用)：

1. 本發售通函「其他資料－全球發售之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節所載之條件於二零零七年三月三十日(星期五)或之前仍未達致或獲豁免。

2. 倘聯席全球協調人或其代理或代名人行使其酌情權拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請。

3. 倘：

- 未有正確填妥申請表格；或

- 不按規定方式繳付申請款項，或以支票或銀行本票付款，但該支票或銀行本票在首次過戶時不獲兑現；或

- 包銷協議並未成為無條件或根據其有關條款終止；或

- 申請之基金單位超過申請人保證配額之數額。

VI. 公佈結果

有關發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售及優先發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準以及香港公開發售之甲組及乙組分別包括之香港公開發售基金單位最終數目之公佈，預期於二零零七年三月二十九日(星期四)或之前在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)刊載。

倘申請人無法查知其分配結果，彼可於星期一至星期五上午九時正至下午六時正聯絡基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓)或致電2862 8555查詢。

VII. 倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部分)

1. 倘申請人使用**白色**或**藍色**申請表格提交申請，而有關之申請全部或部分被接納：

- 申請(i)少於1,000,000個香港公開發售基金單位或保留基金單位；或(ii) 1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位惟並無選擇親身領取之申請人之基金單位證書及／或退款支票，預期將於二零零七年三月二十九日(星期四)或之前以普通郵遞按申請表格上填寫之地址寄予申請人，郵誤風險概由申請人承擔。**申請人務須注意，以郵遞方式接獲基金單位證書之時間並無保證。因此，該申請人倘於基金單位開始在香港聯交所買賣後首數日內出售其基金單位，未必能及時收到其基金單位證書作結算之用。**

- 使用**白色**申請表格或**藍色**申請表格(視乎情況而定)申請認購香港公開發售或優先發售項下1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，並

於其申請表格上表明擬親身領取基金單位證書及／或退款支票之申請人，可於二零零七年三月二十九日(星期四)上午九時正至下午一時正(或產業信託管理人於《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)通知之寄發及領取基金單位證書及退款支票之任何其他日期)，親臨基金單位過戶處領取。

— 選擇親身領取之個人申請人，不得授權任何其他人士代表領取。選擇親身領取之公司申請人，必須由個人授權代表領取，而各代表須攜帶加蓋其公司印鑑之公司授權書。個人申請人及授權代表(倘適用)均必須在領取有關證書及支票時，出示基金單位過戶處認可之身份證明。

— 無人領取之基金單位證書及退款支票，將以普通郵遞寄往有關申請表格上所列之地址，郵誤風險概由申請人承擔。

2. 倘：(i)申請人使用**黃色**申請表格提出申請；或(ii)申請人向香港結算發出**電子認購指示**提出申請，而申請獲全部或部分接納，則基金單位證書將以香港結算代理人之名義發出，並於二零零七年三月二十九日(星期四)或(在特殊情況下)香港結算或香港結算代理人選擇之任何其他日期辦公時間結束時，存入中央結算系統，以便按申請人在申請表格或以電子方式(視情況而定)發出之指示記存入申請人之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或申請人指定之中央結算系統參與者股份戶口。

— 倘申請人使用**黃色**申請表格經指定之中央結算系統參與者(非中央結算系統投資者戶口持有人)遞交申請：

申請人可以向該中央結算系統參與者核查所獲分配之香港公開發售基金單位之數目。

— 倘申請人使用**黃色**申請表格，以中央結算系統投資者戶口持有人之身份提交申請：

預期產業信託管理人將於二零零七年三月二十九日(星期四)按照上文「公佈結果」分節說明之方式公佈香港公開發售之結果，當中包括中央結算系統投資者戶口持有人之申請結果。申請人應於二零零七年三月二十九日(星期四)或香港結算或香港結算代理人選擇之其他日期下午五時正前，核查產業信託管理人所公佈之結果，並將任何差異報告香港結算。香港公開發售基金單位一經記存入申請人之股份戶口，申請人亦可以通過中央結算系統「結算通」電話系統(電話號碼：2979 7888)或中央結算系統互聯網系統(網址：*https://ip.ccass.com*)，按不時生效之香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序，核查其最新之戶口結餘。香港結算亦會向申請人提供活動結單，顯示已記存入申請人股份戶口中之香港公開發售基金單位數目。

— 倘申請人已向香港結算發出**電子認購指示**：

預期產業信託管理人將於二零零七年三月二十九日(星期四)，按照上文「公佈結果」分節說明之方式公佈香港公開發售之申請結果，當中包括中央結算系統參與者以電子方式作出之申請之結果(倘為中央結算系統經紀參與者及中央結算系統託管商參與者，則產業信託管理人亦須公佈有關實益擁有人之資料(如有提供))、申請人之香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記證號碼或其他識別編碼(倘適用)。申請人應核查產業信託管理人所公佈之結果，並於二零零七年三月二十九日(星期四)或香港結算或香港結算代理人選擇之任何其他日期下午五時正前，將任何差異報告香港結算。

— 倘申請人指示中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者代其向香港結算發出**電子認購指示**：

申請人亦可以向中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者核查所獲分配之香港公開發售基金單位之數目及其應收之退款金額(如有)。

— 倘申請人以中央結算系統投資者戶口持有人身份，向香港結算發出**電子認購指示**遞交申請：

申請人亦可於二零零七年三月二十九日(星期四)，通過中央結算系統「結算通」電話系統(電話：2979 7888)或中央結算系統互聯網系統(網址：*https://ip.ccass.com*)，按照不時生效之香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序，核查所獲分配之香港公開發售基金單位之數目及其應收之退款金額(如有)。香港公開發售股份存入申請人股份賬戶及退款存入彼等之銀行賬戶翌日，香港結算亦會向申請人提供活動結單，顯示已記存入申請人股份戶口中之香港公開發售基金單位之數目及已存入申請人指定之銀行賬戶之退款金額(倘適用)。

— 倘申請人使用**黃色**申請表格申請：

就申請(i)少於1,000,000個香港公開發售基金單位；或(ii) 1,000,000個或以上香港公開發售基金單位但並無選擇親身領取之申請人，預期其退款支票將於二零零七年三月二十九日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄往其申請表格上所示地址，郵誤風險由其自行承擔。對於根據香港公開發售申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位並於申請表格指明擬親身領取退款支票之申請人，可於二零零七年三月二十九日(星期四)(或產業信託管理人在《南華早報》(以英文)及《信報》(以中文)中通知之寄發及領取退款支票之任何其他日期)上午九時正至下午一時正，親臨基金單位過戶處領取。

選擇親身領取之個人申請人不得授權任何其他人士代表其領取。選擇親身領取之公司申請人，必須由個人授權代表攜帶加蓋公司印鑑之授權書到取。個人申請人及授權代表(如適用)均必須在領取時，出示獲基金單位過戶處接納之身份證明。

無人領取之退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

已付之申請款項將不獲發收據。產業信託管理人亦不會發出臨時所有權文件。

VIII. 退款－附加資料

1. 在下列情況下，申請人有權獲發還款項：

   － 倘申請不獲接納或香港公開發售及優先發售之條件未能根據本發售通函「其他資料－全球發售之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節達致，則產業信託管理人會將申請款項，連同經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費，不計利息一併退還申請人；

   － 倘申請僅獲部分接納，則產業信託管理人會將申請款項之適當部分連同相關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費不計利息退還申請人；及

   － 倘發售價(以最終釐訂者為準)低於申請人最初在申請時繳付之每個基金單位價格，則產業信託管理人會將多餘之申請款項，連同經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費之適當部分不計利息退還申請人。

2. 倘申請人使用任何申請表格根據香港公開發售或優先發售申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，並於其申請表格上表明擬親臨基金單位過戶處領取退款支票(倘適用)，則申請人可以於二零零七年三月二十九日(星期四)親臨基金單位過戶處領取退款支票(如有)。有關領取退款支票之程序載於本節「倘成功申請香港公開發售基金單位或保留基金單位(全部或部分)」分節。

3. 倘申請人使用任何申請表格(a)申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位或保留基金單位，但並未在申請表格上註明會親身領取退款支票，或(b)申請少於1,000,000個香港公開發售基金單位或保留基金單位，則預期申請人之退款支票將於二零零七年三月二十九日(星期四)以普通郵遞寄往申請人在申請表格上所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

4. 倘申請人透過向香港結算發出**電子認購指示**之方式，促使香港結算代理人代其申請認購，則所有退款預期將於二零零七年三月二十九日(星期四)記存入申請人指定之銀行賬戶(倘申請人以中央結算系統投資者戶口持有人之身份提交申請)或申請人之經紀或託管商之指定銀行賬戶(倘申請人透過中央結算系統經紀／託管商參與者提出申請)。

5. 所有退款支票將劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，而抬頭人將為申請人，或倘申請人屬聯名申請人，則為於申請表格上排名首位之申請人。申請人所提供之申請人香港身份證號碼／護照號碼之一部分，或倘申請人屬聯名申請人，則排名首位之申請人之香港身份證號碼／護照號碼之一部分，可能會列印於退款支票上(如有)。有關資料亦會移交第三方作退款用途。銀行可能於兌現申請人之退款支票前，要求核實申請人之香港身份證號碼／護照號碼。若申請人未能準確填寫香港身份證號碼／護照號碼，可能導致兌現申請人退款支票之工作受到阻延，或使申請人退款支票失效。

退款支票預期將於二零零七年三月二十九日(星期四)寄發。當處理申請時，將竭力避免退還申請款項之工作受到阻延。

IX. 個人資料

個人資料收集聲明

個人資料(私隱)條例中之主要條文已於一九九六年十二月二十日在香港生效，此個人資料收集聲明是向香港公開發售基金單位或保留基金單位申請人及持有人說明受託人、產業信託管理人及基金單位過戶處就個人資料及該條例而制訂之政策及實際應用條文。

1. 收集　閣下個人資料之原因

當基金單位申請人申請認購基金單位或當基金單位登記持有人將基金單位轉往其名下，或將其名下基金單位轉讓予他人，或要求基金單位過戶處提供服務時，須不時向受託人、產業信託管理人及基金單位過戶處提供其最新之準確個人資料。

倘未能提供所需資料，會導致申請人認購基金單位之申請延誤或申請人之申請不獲受理。此外，亦可能妨礙或延誤申請人成功申請基金單位之登記或轉讓及／或基金單位證書之寄發，及／或申請人有權獲發之退款支票之寄發或兌現。

申請人所提供之資料如有任何不確，必須即時知會受託人、產業信託管理人及基金單位過戶處。

2. 資料用途

申請人之個人資料可以任何方式採用、持有及／或保存，以作下列用途：

- 處理申請人之認購申請及退款支票(如適用)，及核實是否遵守本發售通函及申請表格所呈列之條款及申請手續並公佈香港公開發售基金單位及保留基金單位之分配結果；
- 就基金單位之新發行或基金單位轉入基金單位持有人(包括(如適用)香港結算代理人)名下或將之轉讓予他人進行登記；
- 保存或更新富豪產業信託之基金單位持有人名冊；
- 核對或協助核對簽名或核對或交換資料；
- 確定富豪產業信託之基金單位持有人之受益權利，例如獲得分派及通告等；
- 受託人或產業信託管理人或代表受託人或產業信託管理人寄發有關富豪產業信託之通訊；
- 編製統計資料及投資者資料；
- 使之可遵守所有香港或其他地區之(法定或其他之)適用法例、法規及規例；
- 披露有關資料以便作出權利索償；及
- 與上述有關之任何其他附帶或相關目的及／或讓受託人、產業信託管理人及基金單位過戶處履行對基金單位持有人及／或監管當局之責任及／或基金單位持有人不時同意之任何其他用途。

3. 移交個人資料

受託人、產業信託管理人及基金單位過戶處會將基金單位申請人及持有人之個人資料(包括香港身份證之資料)保密，但受託人、產業信託管理人及基金單位過戶處可在達致上述所有或任何目的必需情況下，作出其認為必要之查詢以確定個人資料之準確性，尤其是可能會向下列任何及所有人士及實體披露、取得或移交(不論在香港或外地)基金單位申請人及持有人之個人資料：

- 受託人、產業信託管理人或彼等委任之代理，例如財務顧問及收款銀行；

- 如申請人要求將基金單位存入中央結算系統、為操作中央結算系統而須使用個人資料之香港結算及香港結算代理人；

- 其公司印鑑或其他身份識別編號載列於申請表格上之任何經紀；

- 任何向受託人、產業信託管理人或基金單位過戶處提供與其業務運作有關之行政、電訊、電腦、付款或其他服務之代理、承包商或第三者服務供應商；

- 香港聯交所、證監會及香港或其他地區之任何其他法定、監管或政府機關；及

- 與基金單位持有人有業務往來或計劃有業務往來之任何其他人士或機構，例如銀行、律師、會計師或股票經紀。

在申請表格上簽署或向香港結算發出**電子認購指示**後，即表示　閣下同意上述所有各項。

4. 查閱及更正個人資料

條例規定申請人有權查明受託人、產業信託管理人或基金單位過戶處是否持有其個人資料，並有權索取資料副本及更正任何不正確之資料。依據條例，受託人、產業信託管理人及基金單位過戶處有權就處理任何查閱資料之要求收取合理費用。所有關於查閱資料或更正資料或詢問關於政策及實際應用條文之資料及所持之資料類別之要求，應向受託人、產業信託管理人或基金單位過戶處之私隱權條例事務主任提出。

釋　　義

於本發售通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「經調整經營業務毛利」	指	經營業務毛利及租金收入淨額之總和。
「調整額」	指	本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節賦予該詞之涵義。
「平均房租」	指	在指定期間之酒店客房收入總額除以出租之住宿總晚數。
「基本費用」	指	應付予產業信託管理人之費用，現時按存置財產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，詳情載於本發售通函「架構及管理－產業信託管理人」一節。
「基本租金」	指	承租人根據各租賃協議應付出租人之預定租金。
「複合年增長率」	指	就兩年或以上期間之複合年增長率。
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能不時生效之慣例、程序及行政規定。
「集體物業收入淨額之超出部分」	指	就所有初步酒店物業而言，物業收入淨額總額於任何相關期間超過年度基本租金總額之部分，已計入任何負物業收入淨額。
「可供出租商用地方」	指	就一項初步酒店物業而言，由承租人於任何指定時間釐定為可供出租商業位置之該初步酒店物業之樓面面積部分。
「有蓋樓面面積」	指	指物業之所有有蓋樓面面積，包括總樓面面積，以及僅為停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、資源回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供之其他種類設施，或用作電訊及廣播服務之接收設施，或僅為安放任何升降機、空調或暖氣系統或任何類似設備之機器或設備而建造或擬作相關用途之任何樓面面積，及建築事務監督計算總樓面面積時不包括在內之任何面積(地上或地下)，但不包括窗台面積。

「公契」 指 就一項物業而言：

(a) 界定及規管該發展項目(有關物業構成其中一部分)之擁有人及管理人之權利、權益及責任之契約；及

(b) 訂明(其中包括)與該發展項目有關之管理及保養等事宜之契約。

「分派收益率」 指 按年度計算之每基金單位分派除以每基金單位之市價。

「每基金單位分派」 指 每基金單位之分派。除非另有說明或文義另有所指，否則所載之每基金單位分派金額已計及AEP基金單位之影響。

「傢俬、裝置及設備儲備」 指 該等根據酒店管理協議另外撥出及運用之資金，以應付替換初步酒店物業之傢俬、裝置及設備之所有投資成本，而該等傢俬、裝置及設備乃確保初步酒店物業達致酒店管理協議訂明之經營標準及其營業額所必需，就本釋義而言：

(a) 「傢俬」包括初步酒店物業中餐廳、酒吧、酒店客房、辦公室、廚房及工場之所有散件傢俬、傢具陳設、裝飾品及電器，

(b) 「裝置」包括所有固定裝置，例如固定吧枱及接待桌、固定地毯、大理石及硬木地板、牆飾及小型冰櫃及冰箱，

(c) 「設備」包括廚房設備、爐灶、工場機器、清潔設備、電訊設備、電腦設備及汽車；

惟「傢俬、裝置及設備」一詞不包括(i)初步酒店物業所在之樓宇裝置部分之項目；及(ii)出租人於簽訂酒店管理協議當日擁有之該等營運設備以外之營運設備以及任何於增資情況下所投資之任何額外營運設備。

「固定費用」	指	根據美國酒店協會(American Hotel & Lodging Association)出版之酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts for the Lodging Industry)第9版(或其他較後版本)，性質屬非經營業務支出之費用，包括但不限於物業保險之保費、第三方租金、政府地稅及差餉、物業稅及其他有關初步酒店物業之類似稅項或政府費用，及其他雜項固定開支。
「租金下限」	指	全部五項初步酒店物業每年港幣400,000,000元之金額。
「本地生產總值」	指	本地生產總值。
「中央結算系統一般規則」	指	中央結算系統之一般規則(以經不時修訂或修改者為準)。
「總樓面面積」	指	就一項物業而言，該物業之總樓面面積，為量度其樓宇外牆內每一層之面積(包括任何一層地庫，惟根據香港法例第123章建築物條例之建築物(規劃)規例已獲豁免構成總樓面面積之面積除外)，加上樓宇內各露台(須計算露台之整體尺寸，包括其每邊厚度)之面積及樓宇外牆厚度，但不包括僅為停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、資源回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供之其他種類設施，或用作電訊及廣播服務之接收設施，或僅為安放任何升降機、空調或暖氣系統或任何類似設備之機器及設備而建造或擬作相關用途之任何樓面面積。
「經營業務毛利」	指	酒店收入總額減酒店經營業務支出。

「收入總額」	指	初步酒店物業產生之全部收入，包括就初步酒店物業可出租面積之酒店收入總額、租金收入總額、初步酒店物業營運或管理該初步酒店物業可出租面積應佔之所有補助金、政府津貼及獎金以及任何其他形式之獎勵款項或獎金，但不包括(a)酒店房租稅或其他類似政府收費，(b)證券及其他物業投資所得收入，(c)來自徵用賠償金或受徵用威脅而出售之收入，(d)業務營運阻擾以外之任何保險賠償金額，(e)回扣、折扣或類似性質之抵免，(f)付予酒店僱員之賞金，(g)於該初步酒店物業收取其他酒店提供住宿、貨品或服務之款項。
「酒店經營業務支出」	指	根據美國酒店協會(American Hotel & Lodging Association)出版之酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts for the Lodging Industry)第9版(或其他較後版本)，性質屬經營業務支出之費用，包括但不限於(a)銷售成本，(b)酒店客房、餐飲、行政及一般、銷售及市場推廣以及維修及保養各部門之工資及有關支出，(c)營運設備支出，(d)其他部門支出，(e)行政及一般費用，(f)銷售及市場推廣費用，(g)維修及保養支出，(h)能源及公用設施支出，及(i)業務營運阻擾保險、第三者責任保險及其他如酒店賓客財物失竊或損毀項目保險之保費。
「租約」	指	向租戶批出初步酒店物業房產之租約、租賃協議或特許合約，而「租約」亦據此解釋。
「租賃收入」	指	為計算產業信託管理人之浮動費用，就一份租賃協議項下之一項特定房地產而言，出租或特許該房地產所得之收入總額，詳情載於信託契約。倘為根據租賃協議租賃之初步酒店物業，該收入總額包括已訂約之現金基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款。

「市值」	指	在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，必要時在知情、審慎及不受脅逼之情況下於估值日期買賣一項物業之估計款額。
「資產淨值」	指	資產淨值，以總資產減總負債計算得出。
「物業收入淨額」	指	就一項初步酒店物業之經營業績而言，為相等於經調整經營業務毛利減(i)酒店管理基本費，(ii)酒店管理獎勵費及(iii)固定費用之金額，詳情載於酒店管理協議，惟就計算浮動費用而言，「物業收入淨額」指擁有、出租或營運一項特定房地產資產所得收入及其他有關經營業務收入減經營業務支出，詳情載於信託契約，惟進一步就計算有關根據一份租賃協議租賃之一項特定房地產之浮動費用而言，物業收入淨額指有關該房地產之租賃收入。
「租金收入淨額」	指	初步酒店物業可出租面積之租金收入總額減應佔支出，該等應佔支出包括但不限於政府地稅及差餉、租賃支出、空調費、能源及公用設施支出、維修及保養與其他支出(行政及雜項支出)，詳情載於酒店管理協議。
「物業收入淨額之超出部分」	指	就一項初步酒店物業之經營業績而言，該初步酒店物業於任何有關期間之物業收入淨額超出年度基本租金之部分
「有形資產淨值」	指	有形資產淨值，以資產淨值減無形資產(包括商譽)計算得出。
「入住率」	指	於指定期間出租之住宿總晚數除以可供出租之住宿總晚數。
「營運設備」	指	經營一間酒店可能消耗之供應項目，包括瓷器、玻璃器皿、布料製品、毛巾、銀器、工具、廚房器具、各式服務設備、制服、工程及家務工具及器皿與類似項目，詳情載於酒店管理協議。

「平均可出租客房收入」	指	平均可出租客房收入，以指定期間之酒店客房收入總額除以可供出租住宿總晚數，或以指定期間之平均房租乘以入住率計算得出。
「住宿晚數」	指	於指定期間酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數。
「特定目的投資工具」或「SPV」	指	其主要目的乃為富豪產業信託，不論直接或透過另一該實體，持有或擁有房地產或安排融資之實體。
「平方呎」	指	平方呎。
「可供分派收入總額」	指	本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節賦予該詞之涵義。
「酒店收入總額」	指	從(a)有關初步酒店物業之(i)出租客房；(ii)餐飲銷售；(iii)初步酒店物業以外地方進行之餐飲業務；(iv)其他宴會及會議廳收入；(v)提供之泊車服務；(vi)提供之洗衣及乾洗服務；及(vii)醫療中心、游泳池、水療按摩及健身服務；(b)初步酒店物業之各個其他營運部門；及(c)初步酒店物業就所有酒店客房收入與餐飲收入（不包括酒店客房內迷你水吧之收入）徵收之服務費所得之收入，其他詳情載於酒店管理協議。
「租金收入總額」	指	租戶根據其租賃協議支付之租金及其他費用及獲許可人根據其初步酒店物業商用地方之特許安排支付之特許費及其他費用，其他詳情載於酒店管理協議。
「浮動費用」	指	就富豪產業信託擁有之每項房地產而言，應付予產業信託管理人之費用，該費用現時按物業收入淨額每年3%之比率計算，上限為每年5%，詳情載於本發售通函「架構及管理－產業信託管理人」一節。
「浮動租金」	指	承租人根據各租賃協議應付之浮動租金，由二零零七年至二零一零年，每年分別為集體物業收入淨額之超出部分之100%、70%、60%及50%。

於本發售通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「荷銀洛希爾」	指	荷蘭銀行香港分行及洛希爾父子(香港)有限公司(各以荷銀洛希爾身份進行交易)。
「收購事項」	指	富豪產業信託(i)收購Holding SPV之全部已發行股本及(ii)根據買賣協議收購承兑票據。
「調整金額」	指	具「重大協議－買賣協議」一節所給予之涵義
「AEP代理契約」	指	各物業公司(利高賓有限公司除外)、AEP代理與富豪就AEP合約而於二零零七年三月二日訂立之契約。
「AEP代理」	指	富豪之全資附屬公司Regal Contracting Agency Limited。
「AEP合約」	指	由有關物業公司與有關承建商及／或項目顧問及／或其他專業顧問(彼等乃不時從事執行有關酒店擴充計劃之服務)就進行酒店擴充計劃而訂立或將由AEP代理(作為有關物業公司之代理及代表有關物業公司)訂立之所有建築合約及／或其他合約。
「AEP基金單位」	指	由Great Prestige Investments Limited將予收購之富豪認購基金單位，Great Prestige Investments Limited為富豪之全資附屬公司，就此其已同意根據分派契約訂立之安排。
「申請表格」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**藍色**申請表格，或按文義所指上述任何一種表格。

「評估值」	指	由獨立物業估值師對某一特定初步酒店物業或(視情況而定)酒店擴充計劃之某一特定部分於二零零六年十二月三十一日評估之價值，載於本發售通函附錄四。
「組織章程」	指	產業信託管理人之組織章程。
「亞洲國際博覽館」	指	提供逾70,000平方米可出租樓面之展覽及項目場地，可供舉行展覽、會議、演奏、體育及娛樂項目。
「酒店擴充計劃」或「AEP」	指	有關初步酒店物業之擴充計劃，詳情載於本發售通函「初步酒店物業」一節。
「聯繫人」	指	證券及期貨條例賦予該詞之涵義。
「保證配額」	指	合資格富豪股東有權申請優先發售之保留基金單位之配額，保證配額按每名合資格富豪股東於二零零七年三月九日(星期五)營業時間結束時所持有每100股富豪股份之完整倍數認購1個保留基金單位作為基準計算。為免生疑，合資格富豪股東無權就其所持少於100股之富豪股份獲配發任何保留基金單位。
「董事會」	指	董事會。
「樓宇測量顧問」	指	第一太平戴維斯工程顧問有限公司。
「營業日」	指	香港持牌銀行一般營業之日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正之任何時間在香港懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子)。
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統。
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統之人士。
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統之人士。
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之個人、聯名人士或法團。

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者，或中央結算系統託管商參與者，或中央結算系統投資者戶口持有人。
「世城城市」	指	Century City International Holdings Limited。
「世城城市集團」	指	Century City International Holdings Limited及其附屬公司。
「CEPA」	指	香港與內地訂立之更緊密經貿關係安排。
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣Holding SPV股份及轉讓承兑票據。
「關連人士」	指	房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義。
「不競爭契約」	指	富豪、產業信託管理人與受託人就將由富豪作出之若干不競爭承諾及給予之優先購買權而於二零零七年三月十六日訂立之契約。
「税務彌償保證契約」	指	賣方與富豪於二零零七年三月二日訂立以受託人及Holding SPV為受益人之契約。
「商標特許契約」	指	Regal International Limited、產業信託管理人、Holding SPV、控股公司、融資公司一與出租人就授予產業信託管理人及各出租人之商標及服務標記特許權而於二零零七年三月十六日訂立之契約。
「存置財產」	指	富豪產業信託之所有資產，包括但不限於初步酒店物業。
「董事」	指	產業信託管理人之董事。
「可供分派收入保證契約」	指	富豪、受託人與產業信託管理人於二零零七年三月十二日訂立之契約，據此，富豪保證倘契約所訂明分派期之可供分派收入總額合共少於港幣420,300,000元時，其將支付受託人相當於差額之金額。
「分派契約」	指	富豪與Great Prestige Investments Limited各自於二零零七年三月二日訂立之平邊契約，據此，彼等就出售或收取彼等AEP基金單位之分派之權利作出若干承諾。

「分派配額」	指	每名基金單位持有人各自按比例分佔分派之配額。
「分派期」	指	宣佈分派之期間。
「行政人員」	指	產業信託管理人於本發售通函刊發日期之行政人員。
「現有債項」	指	就Holding SPV及其各附屬公司而言，彼等借款之債項總額，包括於緊接完成前所欠之所有未償還本金、利息或其他款項。
「貸款融資」	指	批予融資公司合共港幣45億元之有抵押信貸融資，包括融資協議項下之一項定期貸款融資及一項循環信貸融資。
「融資公司」	指	融資公司一及融資公司二。
「融資公司一」	指	Rich Day Investments Limited。
「融資公司二」	指	紫荊酒店有限公司。
「融資協議」	指	由(其中包括)融資公司(作為借款人)與荷蘭銀行、東亞銀行有限公司、Calyon、中信嘉華銀行有限公司、德意志銀行香港分行、恒生銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、Merrill Lynch International Bank Limited, London Branch、華僑銀行有限公司香港分行、渣打銀行(香港)有限公司及三井住友銀行(作為受託牽頭銀行)於二零零六年十二月十三日訂立之定期及循環融資協議(以經不時修訂及補充者為準)，及(如有關)貸款融資之抵押及其他協議。
「預測期間」	指	由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間。
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售。
「政府」	指	香港特別行政區政府。

「政府批地契約／租契」	指	就每項初步酒店物業而言，有關物業公司獲政府批地而持有初步酒店物業之政府批地條款或租契(視情況而定)及其任何修訂或修改。
「大中華」	指	中國內地、香港、澳門及台灣。
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣。
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會(過往之英文名稱為Hong Kong Society of Accountants)。
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司。
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司。
「控股公司」	指	於完成時物業公司各自之控股公司，即(i)就富豪機場酒店而言，紫荊酒店有限公司之控股公司為Fieldstar Investments Limited，(ii)就富豪香港酒店而言，Cityability Limited之控股公司為源盛行有限公司，(iii)就富豪九龍酒店而言，利高賓有限公司之控股公司為Fit Result Investments Limited，(iv)就富豪東方酒店而言，凱麗酒店有限公司之控股公司為Chasehill Limited及(v)就麗豪酒店而言，沙田麗豪酒店有限公司之控股公司為Wide Lead Corporation，而「控股公司」指其中任何一間。
「Holding SPV」	指	Regal Asset Holdings Limited。
「Holding SPV股份」	指	包括Holding SPV全部已發行股本之股份。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公認會計原則」	指	香港一般公認之會計原則，包括香港財務報告準則。
「香港銀行同業拆息」或「HIBOR」	指	銀行在銀行同業市場就特定年期提供之港幣借貸利率。

「香港公開發售」	指	根據本發售通函及申請表格所述之條款及條件，按發售價在香港向公眾人士發售基金單位。
「香港公開發售基金單位」	指	富豪產業信託根據香港公開發售初步發售之86,930,000個基金單位(可按本發售通函「其他資料—全球發售之架構」一節所述予以調整及重新分配)。
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司或其任何繼承者。
「香港包銷商」	指	香港公開發售之包銷商，其名稱載於本發售通函「其他資料－包銷－香港包銷商」一節。
「第一份酒店管理協議」	指	由(i)紫荊酒店有限公司作為出租人，(ii) Favour Link International Limited作為承租人，(iii)酒店管理人，(iv) Holding SPV與(v)富豪之間就提供富豪機場酒店之若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場統籌服務而於二零零七年三月十六日訂立之酒店管理協議。
「第二份酒店管理協議」	指	由(i) Cityability Limited作為出租人，(ii) Favour Link International Limited作為承租人，(iii)酒店管理人，(iv) Holding SPV與(v)富豪之間就提供富豪香港酒店之若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場統籌服務而於二零零七年三月十六日訂立之酒店管理協議。
「第三份酒店管理協議」	指	由(i)利高賓有限公司作為出租人，(ii) Favour Link International Limited作為承租人，(iii)酒店管理人，(iv) Holding SPV與(v)富豪之間就提供富豪九龍酒店之若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場統籌服務而於二零零七年三月十六日訂立之酒店管理協議。
「第四份酒店管理協議」	指	由(i)凱麗酒店有限公司作為出租人，(ii) Favour Link International Limited作為承租人，(iii)酒店管理人，(iv) Holding SPV與(v)富豪之間就提供富豪東方酒店之若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場統籌服務而於二零零七年三月十六日訂立之酒店管理協議。

「第五份酒店管理協議」	指	由(i)沙田麗豪酒店有限公司作為出租人，(ii) Favour Link International Limited作為承租人，(iii)酒店管理人，(iv) Holding SPV與(v)富豪之間就提供麗豪酒店之若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場統籌服務而於二零零七年三月十六日訂立之酒店管理協議。
「酒店管理協議」	指	第一份酒店管理協議、第二份酒店管理協議、第三份酒店管理協議、第四份酒店管理協議及第五份酒店管理協議，而「酒店管理協議」指其中任何一份。
「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，富豪之全資附屬公司。
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司。
「初步酒店物業」	指	富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店，而「初步酒店物業」或「物業」指其中任何一間。
「國際發售」	指	按發售價提呈國際發售基金單位予機構、專業及其他投資者認購以籌措現金以及優先發售，詳情載於本發售通函「其他資料—全球發售之架構」一節。
「國際發售基金單位」	指	國際發售中向投資者初步提呈發售之782,359,000個基金單位(可予調整及重新分配)及超額配售權涉及之最多130,393,350個額外基金單位。
「國際購買協議」	指	預期將由產業信託管理人、富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、賣方、聯席全球協調人與國際包銷商就國際發售而於二零零七年三月二十三日訂立之協議，詳情載於本發售通函「其他資料—包銷」一節。

「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭之一組國際發售包銷商，詳情載於本發售通函「其他資料—包銷」一節。
「首次公開發售」	指	在香港首次公開發售基金單位。
「發行價」	指	根據信託契約可予發行之新基金單位之價格。
「聯席賬簿管理人」	指	美林遠東有限公司、德意志銀行香港分行及高盛(亞洲)有限責任公司。
「聯席全球協調人」	指	美林遠東有限公司、德意志銀行香港分行及高盛(亞洲)有限責任公司。
「九鐵」	指	九廣鐵路公司。
「最後實際可行日期」	指	二零零七年三月七日，即就確定本發售通函當中所載若干資料之最後實際可行日期。
「第一份租賃協議」	指	紫荊酒店有限公司作為出租人與承租人就富豪機場酒店而於二零零七年三月十六日訂立之租賃協議。
「第二份租賃協議」	指	Cityability Limited作為出租人與承租人就富豪香港酒店而於二零零七年三月十六日訂立之租賃協議。
「第三份租賃協議」	指	利高賓有限公司作為出租人與承租人就富豪九龍酒店而於二零零七年三月十六日訂立之租賃協議。
「第四份租賃協議」	指	凱麗酒店有限公司作為出租人與承租人就富豪東方酒店而於二零零七年三月十六日訂立之租賃協議。
「第五份租賃協議」	指	沙田麗豪酒店有限公司作為出租人與承租人就麗豪酒店而於二零零七年三月十六日訂立之租賃協議。
「租賃協議」	指	第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議、第四份租賃協議及第五份租賃協議，而「租賃協議」指其中任何一份。

「租賃擔保」	指	由富豪作為擔保人、出租人作為有關初步酒店物業之業主與受託人均於二零零七年三月十六日訂立之租賃擔保，據此，富豪保證支付根據租賃協議承租人不時欠負出租人之所有金額，而「租賃擔保」指其中任何一份。
「承租人」	指	Favour Link International Limited，富豪之全資附屬公司。
「出租人」	指	物業公司，而「出租人」指其中任何一間。
「上市協議」	指	將由受託人、產業信託管理人與香港聯交所就適用於富豪產業信託上市後之監管機制而訂立之協議。
「上市日期」	指	基金單位首次上市之日期，預期為二零零七年三月三十日(星期五)，自該日起基金單位獲准在香港聯交所進行買賣。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「最後期限」	指	就每一階段之酒店擴充計劃而言，為於該階段之目標完成日期後滿一年當日，惟就麗豪酒店而言，則為於有關目標完成日期後滿十八個月當日，上述各日期均可按買賣協議之規定延長時限。
「市場顧問」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。
「最高發售價」	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之最高價格港幣3.38元(須全數繳足)。
「最低發售價」	指	申請人根據香港公開發售，就每個基金單位應付之預期最低價格港幣2.68元(須全數繳足)。

「不合資格富豪股東」	指	(a)於二零零七年三月九日(星期五)營業時間結束時於富豪股東名冊上所示地址為香港以外地方之富豪股份登記持有人，而富豪董事於查詢有關地方法例之法律限制或該地方有關監管機構或證券交易所之規定後，認為將其不包括於「合資格富豪股東」定義屬必需或權宜，及(b)Paliburg Holdings Limited及其聯繫人(定義見上市規則)。
「發售價」	指	根據全球發售將予發行及配發之每個基金單位之最終港幣價格(不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費)，將按本發售通函「其他資料—全球發售之架構」一節所詳述予以釐定。
「普通決議案」	指	由基金單位持有人提出，並獲該等出席及有投票權者以簡單多數通過之基金單位持有人決議案。
「超額配售權」	指	擬由富豪(透過Complete Success Investments Limited)給予之配售權，以提供最多達130,393,350個基金單位作為國際發售之一部分向投資者提呈發售，該等基金單位乃純粹為補足基金單位之超額配發(如有)。
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
「前身集團」	指	其截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止九個月之經營業績載於本發售通函附錄一之合併財務報表內之公司(包括物業公司)。

「優先發售」	指	根據本發售通函及藍色申請表格所述之條款及條件並在該等條款及條件規限下，在國際發售提呈之基金單位中，撥出49,877,375個基金單位(相當於全球發售初步提呈之基金單位約5.7%(可予調整及視超額配售權行使與否而定))按發售價向合資格富豪股東優先發售，詳情載於「其他資料—全球發售之架構－優先發售」一節。
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價之日期，預期為二零零七年三月二十三日(星期五)。
「承兑票據」	指	由Holding SPV根據重組向賣方發行並將根據買賣協議於完成時轉讓予受託人(代表富豪產業信託)總額為港幣5,549,245,000元、港幣2,386,000,000元及港幣5,620,052,000元之承兑票據。
「物業公司」	指	初步酒店物業各自之直接業主(即(i)就富豪機場酒店而言為紫荊酒店有限公司，(ii)就富豪香港酒店而言為Cityability Limited，(iii)就富豪九龍酒店而言為利高賓有限公司，(iv)就富豪東方酒店而言為凱麗酒店有限公司及(v)就麗豪酒店而言為沙田麗豪酒店有限公司)，而「物業公司」指其中任何一間。
「公開發售包銷協議」	指	預期將由產業信託管理人、富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、賣方、聯席全球協調人與香港包銷商就香港公開發售而於二零零七年三月十六日訂立之協議，詳情載於本發售通函「其他資料—包銷」一節。
「合資格機構買家」	指	144A條例所界定之合資格機構買家。
「合資格富豪股東」	指	於二零零七年三月九日(星期五)營業時間結束時名列富豪股東名冊內為持有富豪股份之富豪股份持有人，不包括「不合資格富豪股東」。
「記錄日期」	指	產業信託管理人釐定之日期，作為確定基金單位持有人之配額之記錄日期。

「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：78)。
「富豪機場酒店」	指	由紫荊酒店有限公司向機場管理局分租之物業，為富豪機場酒店之所在地。
「富豪關連人士集團」	指	富豪及因其與富豪之關係而為富豪產業信託之「關連人士」之任何人士。
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司。
「富豪香港酒店」	指	由Cityability Limited擁有之物業，為富豪香港酒店之所在地。
「富豪九龍酒店」	指	由利高賓有限公司擁有之物業，為富豪九龍酒店之所在地。
「富豪東方酒店」	指	由凱麗酒店有限公司擁有之物業，為富豪東方酒店之所在地。
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，惟須受不時適用之條件限制。
「麗豪酒店」	指	由沙田麗豪酒店有限公司擁有之物業，為麗豪酒店之所在地。
「富豪股份」	指	富豪股本中每股面值港幣0.01元之普通股。
「富豪認購基金單位」	指	富豪根據認購協議透過其全資附屬公司Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited將予認購之基金單位。
「S規例」	指	美國證券法S規例。
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金。
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈之房地產投資信託基金守則，以經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，富豪之全資附屬公司。
「保留基金單位」	指	根據優先發售提呈及將從根據國際發售提呈之基金單位中撥出之基金單位。

「重組」	指	收購及出售若干公司以及轉讓富豪集團內若干資產、負債及僱員，為構成緊接完成前將由Holding SPV直接或間接擁有之控股公司、物業公司、初步酒店物業及融資公司一之擁有權而須作出。
「RHK特許協議」	指	香港銅鑼灣怡和街68號之業主與Cityability Limited間之若干函件及協議，授予Cityability Limited使用該建築物若干房產、裝置及設施之權利及／或特許權。
「RHK支援房產」	指	富豪香港酒店營運所需之若干機電、後勤及其他酒店副業之地方，該酒店乃根據RHK支援房產租賃協議出租或特許，目前位於稱作香港銅鑼灣怡和街68號之建築物內。
「RHK支援房產租賃協議」	指	Athlone Limited與Cityability Limited於一九九二年五月十三日訂立之租賃協議、於二零零二年八月一日訂立之附屬協議及於二零零六年四月二十八日訂立之補充協議，詳情載於本發售通函「其他資料—有關初步酒店物業業權之資料」一節。
「144A條例」	指	美國證券法144A條例。
「買賣協議」	指	賣方、受託人、產業信託管理人、富豪與Holding SPV就買賣(1) Holding SPV股份及(2)承兑票據以及酒店擴充計劃而於二零零七年三月二日訂立之買賣協議。
「非典型肺炎」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症。
「證監會」	指	香港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，以經修訂、補充或以其他方式修改者為準，及其規則。
「主要持有人」	指	房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義。
「獨家上市代理人」	指	美林遠東有限公司。

「特別決議案」	指	由基金單位持有人提出，並獲親身或委派代表出席會議及有投票權之基金單位持有人以75%或以上票數通過之基金單位持有人決議案。
「穩定價格操作人」	指	美林遠東有限公司。
「認購協議」	指	富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited與產業信託管理人於二零零七年三月二日訂立之認購協議，據此，Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited(如未能，則富豪)已同意認購合共2,235,316,748個富豪認購基金單位。
「信託契約」	指	受託人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約(經日期為二零零七年三月二日之補充信託契約所補充，及以根據有關條文不時經任何其他補充契約補充者為準)。
「受託人」	指	DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人。
「受託人條例」	指	香港法例第29章受託人條例，以經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商。
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及國際購買協議。
「基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位。
「基金單位借貸協議」	指	將由穩定價格操作人或代其行事之任何人士、Complete Success Investments Limited與富豪於定價日或之前訂立之基金單位借貸協議。
「基金單位過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司。
「美國」	指	美利堅合眾國。
「基金單位持有人」	指	基金單位之登記持有人。
「美元」	指	美元，美國法定貨幣。
「美籍人士」	指	S規例賦予該詞之涵義。

「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)。
「估值報告」	指	獨立物業估值師編製之估值報告，載於本發售通函附錄四。
「賣方」	指	Regal International (BVI) Holdings Limited，富豪之全資附屬公司。

附　　錄

以下為富豪產業信託之獨立申報會計師安永會計師事務所編製之報告全文，以供載入本發售通函內。

ERNST & YOUNG

安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

吾等謹於下文載列就有關前身集團(定義見下文)財務資料(「**財務資料**」)作出之報告，有關財務資料按下文第二節附註一所載基準編製，以供載入富豪產業信託(「**富豪產業信託**」)就根據《房地產投資信託基金守則》建議富豪產業信託基金單位在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市(「**建議上市**」)而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函內。

富豪產業信託為一個以單位信託基金組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。富豪產業信託乃根據富豪資產管理有限公司與DB Trustees (Hong Kong) Limited於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約而成立。富豪產業信託自其成立日期以來尚未進行任何業務。

Regal Hotels International Holdings Limited(「**富豪**」)為於百慕達註冊成立並於香港聯交所上市之公司，透過其間接全資附屬公司於香港分別擁有富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「**酒店物業**」)。

根據集團重組，富豪產業信託將於建議上市時成為直接或間接持有酒店物業之公司(統稱「**前身集團**」)之控股實體。

於本報告刊發日期，前身集團旗下各公司(全部均為有限公司，並採納十二月三十一日為財政年度年結日)之資料如下：

公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本	富豪應佔權益百分比	主要業務
Regal Asset Holdings Limited (「RAHL」)	百慕達，二零零六年十月五日	12,000美元	100%	投資控股
紫荊酒店有限公司	香港，一九八七年十二月二十二日	港幣2元	100%	酒店擁有及經營富豪機場酒店
Cityability Limited	香港，一九八七年四月十日	港幣10,000元	100%	酒店擁有及經營富豪香港酒店
利高賓有限公司	香港，一九八一年三月十七日	港幣100,000元	100%	酒店擁有及經營富豪九龍酒店
凱麗酒店有限公司	香港，一九八七年十二月二十二日	港幣2元	100%	酒店擁有及經營富豪東方酒店
沙田麗豪酒店有限公司	香港，一九九四年十月十四日	港幣2元	100%	酒店擁有及經營麗豪酒店
源盛行有限公司 (「源盛行」)	英屬維爾京群島，一九八九年五月二十六日	1美元	100%	投資控股
Wide Lead Corporation (「Wide Lead」)	英屬維爾京群島，一九八九年五月二十六日	1美元	100%	投資控股
Fieldstar Investments Limited	英屬維爾京群島，一九九六年二月八日	1美元	100%	投資控股
Fit Result Investments Limited	英屬維爾京群島，二零零五年八月二十九日	1美元	100%	投資控股
Chasehill Limited	英屬維爾京群島，一九八八年五月二十五日	1美元	100%	投資控股
Rich Day Investments Limited	香港，二零零五年十二月九日	港幣1元	100%	提供融資

富豪產業信託於建議上市時收購前身集團前(「**收購事項**」)，Wide Lead之全資附屬公司Hotel Riverside Plaza Limited於二零零六年十月解散。於收購事項當日，源盛行之全資附屬公司Fortune Nice Investment Limited以其當時之資產淨值出售予富豪一間附屬公司。就編製本報告而言，Hotel Riverside Plaza Limited及Fortune Nice Investment Limited(統稱「**除外附屬公司**」)之業績與資產及負債並無計入前身集團於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年九月三十日止九個月(「**有關期間**」)之合併業績及現金流量，以及分別於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日與二零零六年九月三十日之合併資產負債表內。

酒店業務應佔之資產及負債分別港幣162,888,000元及港幣130,000,000元已計入前身集團截至二零零六年九月三十日止之資產負債表內。富豪產業信託將不會收購有關資產及負債，並將於收購事項日期，由前身集團轉讓予富豪之一間附屬公司。

於有關期間，吾等一直擔任前身集團旗下各公司之核數師。

由於並無法定規定源盛行、Wide Lead、Fieldstar Investments Limited、Fit Result Investments Limited及Chasehill Limited須編製經審核財務報表，故概無為該等實體編製經審核財務報表。然而，就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港核數準則對該等公司於有關期間之管理層賬目進行獨立審核程序。

由於富豪產業信託、RAHL及Rich Day Investments Limited之成立或註冊成立時間尚短，故並無為其編製經審核財務報表。然而，就本報告而言，吾等已審閱此等公司自成立或註冊成立以來之所有重大交易。

就本報告而言，吾等已審查前身集團於有關期間之財務資料，並根據香港會計師公會發出之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之額外程序。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」對截至二零零五年九月三十日止九個月之財務資料進行審閱，並進行吾等認為必要之程序。審閱工作主要包括向前身集團管理層查詢及對財務資料進行分析，並據所得結果評估會計政策及呈報方式有否貫徹採用(惟另行披露者除外)。審閱工作不包括控制測試及核實資產、負債及交易等審核程序，其規模遠較審核工作為小，可提供之保證亦較小。因此，吾等並無就截至二零零五年九月三十日止九個月之財務資料發表審核意見。

財務資料乃根據前身集團旗下各公司之經審核財務報表或管理層賬目編製，並經已作出吾等認為適合之調整。前身集團旗下各公司之董事負責編製財務資料。吾等則負責根據

對有關期間之財務資料進行之審查及對截至二零零五年九月三十日止九個月之財務資料進行之審閱出具獨立意見，就審閱進行歸納，以及據此分別滙報意見及審閱結論。

就有關期間之財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，按財務資料附註一載列之基準，財務資料就前身集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之財務狀況及前身集團於有關期間之合併業績及現金流量提供真實公允之意見。

就截至二零零五年九月三十日止九個月之財務資料之審閱結論

就本報告而言，由於吾等進行之審閱不構成審核，故吾等並不知悉對截至二零零五年九月三十日止九個月之財務資料應作出任何重大修訂。

(I) 財務資料

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
收入	四	718,217	993,503	1,077,162	753,253	841,530
銷售成本		(528,301)	(601,968)	(620,396)	(451,752)	(454,303)
毛利		189,916	391,535	456,766	301,501	387,227
其他收入及收益	四	2,347	1,956	24,143	23,733	152
行政費用		(11,928)	(8,884)	(11,367)	(6,443)	(6,911)
其他經營業務支出		(2,929)	(875)	–	–	–
酒店建築物之減值回撥	八	644,001	1,149,230	964,370	–	–
減除折舊及攤銷前之經營業務盈利		821,407	1,532,962	1,433,912	318,791	380,468
折舊及攤銷		(139,550)	(146,557)	(174,615)	(125,885)	(149,727)
經營業務盈利		681,857	1,386,405	1,259,297	192,906	230,741
融資成本	六	(111,860)	(109,912)	(174,248)	(116,911)	(158,578)
除稅前盈利	五	569,997	1,276,493	1,085,049	75,995	72,163
稅項	七	50,431	20,914	97,193	12,147	(2,328)
年／期內盈利		620,428	1,297,407	1,182,242	88,142	69,835

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	八	4,345,979	5,415,509	6,299,746	6,225,726
土地租賃預付款	九	831,723	809,071	786,419	769,430
遞延稅項資產	十七	3,905	11,842	95,422	91,301
非流動總資產		5,181,607	6,236,422	7,181,587	7,086,457
流動資產					
酒店存貨	十	12,940	15,308	15,719	12,322
應收賬項、按金及預付款項	十一	82,222	79,341	111,220	132,534
已抵押定期存款	十二	1,213	1,216	–	–
現金及銀行結存	十二	6,827	14,850	21,616	18,032
流動總資產		103,202	110,715	148,555	162,888
流動負債					
應付賬項及應計費用	十三	(110,568)	(127,610)	(167,386)	(120,624)
已收按金		(6,898)	(6,191)	(7,970)	(9,376)
附息之銀行貸款(有抵押)	十四	(40,000)	–	–	–
流動總負債		(157,466)	(133,801)	(175,356)	(130,000)
流動資產／(負債)淨值		(54,264)	(23,086)	(26,801)	32,888
扣除流動負債後總資產		5,127,343	6,213,336	7,154,786	7,119,345
非流動負債					
附息之銀行貸款(有抵押)	十四	(1,002,342)	(1,383,480)	(1,386,784)	(1,389,262)
應付一同系附屬公司之欠款	十五	(5,983,472)	(5,410,222)	(5,179,739)	(5,073,778)
一同系附屬公司之貸款	十六	(2,386,000)	(2,386,000)	(2,386,000)	(2,386,000)
遞延稅項負債	十七	(48,510)	(35,533)	(21,920)	(20,127)
其他應付款項	十八	(6,325)	–	–	–
非流動總負債		(9,426,649)	(9,215,235)	(8,974,443)	(8,869,167)
負債淨值		(4,299,306)	(3,001,899)	(1,819,657)	(1,749,822)
股本					
已發行股本	十九	–	–	–	–
累積虧損		(4,299,306)	(3,001,899)	(1,819,657)	(1,749,822)
股本總值		(4,299,306)	(3,001,899)	(1,819,657)	(1,749,822)

合併資本變動表

	已發行股本	累積虧損	股本總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零三年一月一日	—	(4,919,734)	(4,919,734)
年內盈利	—	620,428	620,428
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	—	(4,299,306)	(4,299,306)
年內盈利	—	1,297,407	1,297,407
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	—	(3,001,899)	(3,001,899)
年內盈利	—	1,182,242	1,182,242
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—	(1,819,657)	(1,819,657)
期內盈利	—	69,835	69,835
於二零零六年九月三十日	—	(1,749,822)	(1,749,822)
於二零零五年一月一日	—	(3,001,899)	(3,001,899)
期內盈利(未經審核)	—	88,142	88,142
於二零零五年九月三十日(未經審核)	—	(2,913,757)	(2,913,757)

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
經營業務之現金流入淨額	二十	180,345	402,934	458,084	285,541	335,821
投資活動之現金流量						
購入物業、廠房及設備項目		(16,760)	(42,801)	(64,446)	(37,701)	(64,514)
已收利息		6	6	14	14	135
已抵押定期存款之減少／(增加)		(1,213)	(3)	1,216	1,216	–
投資活動之現金流出淨額		(17,967)	(42,798)	(63,216)	(36,471)	(64,379)
融資活動之現金流量						
償還應付一同系附屬公司欠款		(50,021)	(573,250)	(230,483)	(137,477)	(105,961)
新銀行貸款		–	1,400,000	–	–	–
償還銀行貸款		(6,605)	(1,054,180)	–	–	–
已付利息		(110,055)	(124,683)	(157,619)	(114,282)	(169,065)
融資活動之現金流出淨額		(166,681)	(352,113)	(388,102)	(251,759)	(275,026)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		(4,303)	8,023	6,766	(2,689)	(3,584)
於年／期初之現金及現金等值項目		11,130	6,827	14,850	14,850	21,616
於年／期末之現金及現金等值項目		6,827	14,850	21,616	12,161	18,032
現金及現金等值項目之分析						
現金及銀行結存		6,827	14,850	21,616	12,161	18,032

(II) 財務資料附註

一、 編製基準

就收購事項而言，已按合併基準編製財務資料，以呈列前身集團於有關期間及截至二零零五年九月三十日止九個月酒店物業之酒店業務之合併業績及合併現金流量，以及於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日與二零零六年九月三十日之合併資產負債表，猶如於有關期間，(i)除外附屬公司一直無存在；及(ii)RAHL一直為集體組成前身集團之附屬公司之實益控股公司。

待進行建議上市時，前身集團將不再從事酒店業務，並將於富豪產業信託收購其全部權益後，開始參與酒店物業帶來之物業租賃業務。前身集團之財務資料並非富豪產業信託按猶如富豪產業信託經營租賃業務為基準編製之財務資料，亦不反映富豪產業信託之業績、現金流量及財務狀況。

於二零零六年九月三十日，前身集團之流動資產淨值為港幣32,888,000元，資產虧絀為港幣1,749,822,000元。財務資料乃按持續經營基準編製，原因是在進行建議上市前(i)富豪之附屬公司Fortune Nice Investment Limited及Long Profits Investments Limited已同意不會要求償還應付彼等之款項，直至前身集團可在不損害其流動資金狀況之情況下償還該等款項為止；及(ii)富豪之另一間附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited亦已同意向前身集團提供充裕資金，讓其應付到期負債。

前身集團之財務資料乃根據原值成本慣例編製。財務資料乃以港幣(「港幣」)呈列，除另有說明者外，所有價值已調整至最接近之千位數。

二、 主要會計政策

財務資料乃按照下文附註二(a)至二(o)載列之會計政策編製，該等會計政策乃符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)以及香港一般公認之會計原則。

前身集團並無在財務資料應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	採用香港會計準則第29號惡性通脹經濟財務申報之重列處理法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

香港會計準則第1號(修訂)須於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間應用。

香港財務報告準則第7號須於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間應用。該準則規定須作出披露，以讓財務報表之使用者可評估前身集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度，當中納入香港會計準則第32號中多項披露規定。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號須分別於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日及二零零七年三月一日或以後開始之年度期間應用。

除若干披露規定外，前身集團預期，採納上述所列之宣佈將不會對前身集團於首次應用期間之財務資料構成任何重大影響。

(a) **非金融資產減值**

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(酒店存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，則可收回數額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予回撥，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊／攤銷)則不予回撥。減值虧損之回撥乃於產生期間計入收益表。

(b) **關連人士**

任何一方如屬以下情況，即視為前身集團之關連人士：

(i) 該方透過一間或多間中介公司，直接或間接(1)控制前身集團，受前身集團控制或與前身集團受同一方控制；(2)於前身集團擁有權益，並可藉此對前身集團行使重大影響力；或(3)共同控制前身集團；

(ii) 該方為聯營公司；

(iii) 該方為共同控權合營公司；

(iv) 該方為前身集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；

(v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；

(vi) 該方為一間實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或(iv)或(v)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或

(vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為前身集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

(c) **物業、廠房及設備以及折舊**

物業、廠房及設備(在施工建築工程除外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後列賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購代價，以及將該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開

支，例如保養及維修支出等，一般將於其產生期間內於收益表中扣除。倘若可明顯地證明因該等支出導致預期從一項物業、廠房及設備所得之未來經濟利益有所增長，而該項目之成本能夠可靠計算，則有關之費用支出將計入資產之額外成本值內或作為替代。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法撇銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

酒店物業	按100年或剩餘租賃年期之較短者為準
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時還原確認。於資產還原確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在施工建築工程乃指在建築工程中之酒店擴建部分及裝修，乃按成本值扣除任何減值虧損後列賬，且不計算折舊。成本值包括於建築期間內有關建築工程之直接成本。當在施工建築工程已完成並可使用時，會重新分類為物業、廠房及設備之適當類別中。

(d) **經營租賃**

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若前身集團為出租人，前身集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表內列賬。倘若前身集團為承租公司，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法在收益表中扣除。

經營租賃之土地租賃預付款初步按成本值列賬，其後按照租約年期以直線法確認。

(e) **金融資產**

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為貸款及應收賬項。金融資產於初步確認時，乃以公平值計算，另加直接應佔交易成本。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

(f) **金融資產減值**

前身集團於各結算日評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。有關減值虧損之金額乃於收益表內確認。

前身集團首先評估具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別存有減值，然後評估非具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別或共同存有減值。倘經個別評估之金融資產(無論具重要性與否)確定並無客觀跡象顯示存有減值，該資產會歸入一組具有類似信貸風險特性之金融資產內，並對該組別進行共同減值評估。進行個別減值評估之資產且其減值虧損會或將繼續予以確認，有關資產則不會納入共同減值評估內。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損可予以回撥。於回撥當日，倘資產之賬面值並無超出其攤銷成本，則減值虧損之任何其後回撥將於收益表內確認。

就貿易應收賬項而言，倘有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難)顯示前身集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。應收款項之賬面值透過使用準備賬減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時還原確認。

(g) **還原已確認之金融資產**

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況下將還原確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 前身集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 前身集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

(h) **按攤銷成本計算之金融負債(包括附息之貸款及債項)**

金融負債包括應付賬項及應計費用、已收按金以及附息之貸款及債項，初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算，惟倘貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

(i) **還原已確認之金融負債**

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時還原確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之還原確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表確認。

(j) **酒店存貨**

酒店存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入、轉換及其他令致存貨能達到目前位置及狀況之成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

(k) **現金及現金等值項目**

就合併現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知數額現金(須承受價值改變之非重大風險)以及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為前身集團現金管理涉及之一部分。

就合併資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及銀行現金，包括無使用限制之定期存款。

(l) **所得稅**

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間直接於資本確認之項目有關，則在資本中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務滙報而言，遞延稅項就於結算日資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差異以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差異均被確認為遞延稅項負債，而所有可被扣減之暫時性差異及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉則被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠日後應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差異為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產乃於每個結算日重新評估，並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量，根據於結算日已頒佈或實際頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(m) **收入確認**

在經濟利益可能歸於前身集團以及收入得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

(i) 酒店收入，乃於提供服務之期間內確認；

(ii) 租金收入，乃於物業或設備租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；及

(iii) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值。

(n) **僱員福利**

僱傭條例長期服務金

前身集團之若干僱員已完成根據香港僱傭條例(《僱傭條例》)所規定為前身集團服務之服務年期，可於倘若其遭終止僱用時，合資格獲取長期服務金。故此，若僱員遭解僱時符合《僱傭條例》所指之特定情況，前身集團須負責支付此等長期服務金。

鑑於若干現有僱員於結算日已達致為前身集團服務所需年數，於倘彼等在特定情況下遭終止僱用時，可根據《僱傭條例》合資格獲取長期服務金，因此，前身集團就可能於未來向僱員支付長期服務金之或然負債作出披露。由於該等可能出現之支付長期服務金之情況並不大可能會導致前身集團之資源日後出現重大流出情況，故並無就該可能出現之支付長期服務金作出撥備。

僱員退休計劃

前身集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與之僱員設立界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)。供款乃按參予計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表扣除。強積金計劃之資產與前身集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。前身集團所作之僱主供款(不包括僱主自願性供款)於供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部分或悉數享有前身集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部分或悉數退還前身集團。

(o) **債項成本**

建造及開發合資格資產(即耗費大量時間準備作擬定用途之資產)直接產生之債項成本，計入該等資產之成本一部分。當該等資產大致可作擬定用途時，有關債項成本停止計入成本賬。利息乃按前身集團外債息率之加權平均數及(如適用)與特定發展項目債項有關之息率計入成本賬。

三、重大會計判斷及估計

(a) 判斷

在應用前身集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務資料內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔－前身集團作為出租人

前身集團已就有關酒店物業內之商用地方及商場訂立租約。前身集團已決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

(b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

評估資產減值

前身集團之管理層定期檢討各資產是否可能減值或回撥先前確認之減值。計算資產之收回乃將一項資產之賬面值與其公平值之較高者減銷售成本及使用值比較而得出。倘管理層認為該等資產將予減值或不再減值，減值或回撥先前確認之減值乃按資產之賬面值超逾其估計公平值減銷售成本之數額計算。在分析公平值時，前身集團使用以不同假設及估計為基準之獨立估值。

確認遞延稅項

未被動用稅務虧損之結轉乃被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠未來應課稅盈利抵扣未被動用稅務虧損之結轉為限。確認遞延稅項主要涉及對前身集團之未來表現作出判斷及估計。在考慮是否具有力憑證證明部分或全部遞延稅項資產最終將有可能變現時，亦會評估多個其他因素，例如稅務規劃策略及估計稅務虧損可予動用之期間。遞延稅項資產之賬面值及有關應課稅盈利預測會於每個結算日檢討。

四、收入、其他收入及收益

收入(亦為前身集團之營業額)、其他收入及收益之分析載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
收入					
酒店收入總額：					
客房	398,991	636,703	700,853	486,462	546,289
餐飲	256,278	290,087	307,581	216,568	235,912
其他	37,849	43,836	42,714	31,817	34,959
	693,118	970,626	1,051,148	734,847	817,160
酒店物業租金收入總額	25,099	22,877	26,014	18,406	24,370
	718,217	993,503	1,077,162	753,253	841,530
其他收入及收益					
其他設備租金收入	1,632	1,632	1,632	1,224	—
就業務營運阻擾索償所得賠款扣除支出	—	—	22,400	22,400	—
其他	715	324	111	109	152
	2,347	1,956	24,143	23,733	152

五、除稅前盈利

前身集團之除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
銷售成本#	528,301	601,968	620,396	451,752	454,303
出售存貨及提供服務之成本	325,236	357,306	369,091	268,462	283,692
折舊	116,898	123,905	151,963	108,896	132,738
確認土地租賃預付款	22,652	22,652	22,652	16,989	16,989
業務往來客戶應收賬項之減值／(減值回撥)	2,546	475	115	183	(119)
僱員福利支出*：					
工資及薪金	225,222	250,885	261,031	189,132	188,530
員工退休計劃供款	11,470	11,403	10,821	7,931	9,017
減：收回供款	(615)	(655)	(380)	(260)	(197)
員工退休計劃供款淨額	10,855	10,748	10,441	7,671	8,820
	236,077	261,633	271,472	196,803	197,350
核數師酬金	1,890	1,810	1,816	1,430	1,404
經營租賃最低租賃支出：					
土地及建築物	8,173	4,040	3,921	3,099	2,539
辦公室設備	—	37	65	36	87
	8,173	4,077	3,986	3,135	2,626
酒店物業租金收入總額	(25,099)	(22,877)	(26,014)	(18,406)	(24,370)
減：支出	5,699	5,671	6,542	4,292	5,310
酒店物業租金收入淨額	(19,400)	(17,206)	(19,472)	(14,114)	(19,060)
酒店收入淨額	(170,516)	(374,329)	(437,294)	(287,387)	(368,167)

銷售成本並未包括折舊及攤銷，折舊及攤銷乃分開列於合併收益表上。

* 其中截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月分別為數港幣186,218,000元、港幣200,856,000元、港幣206,734,000元、港幣150,143,000元及港幣149,976,000元已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

前身集團於該等年度／期間內並無支付任何董事酬金。

六、 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
利息：					
銀行貸款	37,035	38,731	59,225	38,887	59,987
一同系附屬公司之貸款	74,825	69,464	115,023	78,024	98,591
其他	—	1,717	—	—	—
融資成本總額	111,860	109,912	174,248	116,911	158,578

七、 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
年度／期間之遞延稅項（附註十七）及稅項支出／（抵免）	(50,431)	(20,914)	(97,193)	(12,147)	2,328

鑑於前身集團旗下各公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度並無源於香港或於香港所賺取之應課稅盈利，或可以往年結轉之稅務虧損對銷估計應課稅盈利，故未有為該年度之香港利得稅作課稅準備。

鑑於前身集團於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年九月三十日止九個月具有源於香港或於香港所賺取之稅務虧損對銷估計應課稅盈利，故未有為該等年度／期間之香港利得稅作課稅準備。

適用於按法定稅率計算除稅前盈利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項抵免之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零五年		二零零六年	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元 (未經審核)	%	港幣千元	%
除稅前盈利	569,997		1,276,493		1,085,049		75,995		72,163	
按法定稅率計算之稅項	99,749	17.5	223,386	17.5	189,884	17.5	13,299	17.5	12,628	17.5
調高稅率對期初遞延稅項之影響	8,908	1.6	–	–	–	–	–	–	–	–
毋須課稅之收入	(112,700)	(19.8)	(201,115)	(15.7)	(168,765)	(15.6)	–	–	–	–
不可用作扣稅之支出	16,620	2.9	16,654	1.3	18,331	1.7	14,319	18.8	12,678	17.6
過往年度／期間動用之稅務虧損	(1,511)	(0.3)	(27,956)	(2.2)	(27,721)	(2.6)	(19,572)	(25.8)	(22,497)	(31.2)
動用先前未確認之稅務虧損之稅務影響	(61,042)	(10.7)	–	–	–	–	–	–	–	–
於年度／期間並未確認之遞延稅項資產減額	–	–	(32,294)	(2.5)	(108,821)	(10.0)	(20,920)	(27.5)	(347)	(0.5)
其他	(455)	(0.1)	411	–	(101)	–	727	1.0	(134)	(0.2)
按前身集團實際稅率計算之稅項支出／(抵免)	(50,431)	(8.9)	(20,914)	(1.6)	(97,193)	(9.0)	(12,147)	(16.0)	2,328	3.2

八、物業、廠房及設備

	酒店建築物	傢俬、裝置及設備	汽車	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零三年一月一日：				
成本	7,448,394	428,232	600	7,877,226
累積折舊	(1,049,772)	(265,118)	(557)	(1,315,447)
累積減值	(2,757,601)	—	—	(2,757,601)
賬面淨值	3,641,021	163,114	43	3,804,178
於二零零三年一月一日，				
扣除累積折舊及減值後	3,641,021	163,114	43	3,804,178
添置	559	14,139	—	14,698
出售	—	—	(500)	(500)
減值回撥	644,001	—	—	644,001
年度內之折舊	(83,332)	(33,541)	(25)	(116,898)
因出售而回撥之折舊	—	—	500	500
於二零零三年十二月三十一日，				
扣除累積折舊及減值後	4,202,249	143,712	18	4,345,979
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日：				
成本	7,448,953	442,371	100	7,891,424
累積折舊	(1,133,104)	(298,659)	(82)	(1,431,845)
累積減值	(2,113,600)	—	—	(2,113,600)
賬面淨值	4,202,249	143,712	18	4,345,979
於二零零四年一月一日，				
扣除累積折舊及減值後	4,202,249	143,712	18	4,345,979
添置	19,175	25,030	—	44,205
減值回撥	1,149,230	—	—	1,149,230
年度內之折舊	(97,400)	(26,487)	(18)	(123,905)
於二零零四年十二月三十一日，				
扣除累積折舊及減值後	5,273,254	142,255	—	5,415,509
於二零零四年十二月三十一日：				
成本	7,468,128	467,401	100	7,935,629
累積折舊	(1,230,504)	(325,146)	(100)	(1,555,750)
累積減值	(964,370)	—	—	(964,370)
賬面淨值	5,273,254	142,255	—	5,415,509

	酒店建築物	傢俬、裝置及設備	汽車	正在施工建築工程	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日：					
成本	7,468,128	467,401	100	–	7,935,629
累積折舊	(1,230,504)	(325,146)	(100)	–	(1,555,750)
累積減值	(964,370)	–	–	–	(964,370)
賬面淨值	5,273,254	142,255	–	–	5,415,509
於二零零五年一月一日，					
扣除累積折舊及減值	5,273,254	142,255	–	–	5,415,509
添置	7,345	64,485	–	–	71,830
減值回撥	964,370	–	–	–	964,370
年度內之折舊	(122,831)	(29,132)	–	–	(151,963)
於二零零五年十二月三十一日，					
扣除累積折舊及減值後	6,122,138	177,608	–	–	6,299,746
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日：					
成本	7,475,473	531,886	100	–	8,007,459
累積折舊	(1,353,335)	(354,278)	(100)	–	(1,707,713)
賬面淨值	6,122,138	177,608	–	–	6,299,746
於二零零六年一月一日，					
扣除累積折舊及減值後	6,122,138	177,608	–	–	6,299,746
添置	8,032	40,298	–	10,388	58,718
期間內之折舊	(106,123)	(26,615)	–	–	(132,738)
於二零零六年九月三十日，					
扣除累積折舊及減值後	6,024,047	191,291	–	10,388	6,225,726
於二零零六年九月三十日：					
成本	7,483,505	572,184	100	10,388	8,066,177
累積折舊	(1,459,458)	(380,893)	(100)	–	(1,840,451)
賬面淨值	6,024,047	191,291	–	10,388	6,225,726

前身集團酒店物業中若干商用地方及商舖單位以及其他設備現以經營租賃租予第三者及同系附屬公司。其他概要詳情載於附註廿三(a)內。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，酒店物業(包括土地部分(附註九)、酒店建築物及有關酒店傢俬、裝置及設備)已用作擔保授予前身集團及一間同系附屬公司之銀行貸款之抵押。

於二零零二年，富豪及其附屬公司(「富豪集團」)擬出售其兩項香港酒店物業，即麗豪酒店及富豪東方酒店，作為其擬進行之財務重組一部分。於二零零三年已訂立一項買賣協議，以代價港幣350,000,000元出售富豪東方酒店，但並無就擬出售麗豪酒店訂立買賣協議。因此，此兩項酒店物業於二零零二年十二月三十一日按速銷基準以其當時之預期可變現淨值分別麗豪酒店為港幣690,000,000元及富豪東方酒店為港幣287,000,000元列賬，即就由一名具皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準於二零零二年十二月三十一日作出之估值加以折扣計算。折扣率乃經富豪董事取得獨立估值師專業意見後作出。於二零零二年十二月三十一日，此等酒店之累積減值虧損總額為港幣2,494,284,000元。此外，於該日期亦計提富豪九龍酒店之累積減值虧損港幣263,317,000元，相當於當日酒店之獨立估值與賬面淨值之間之差額。

於二零零三年，鑑於富豪集團之財務狀況有所改善，富豪董事認為麗豪酒店按其可變現淨值列賬不再恰當，故就一名具皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準作出之估值，將有關減值虧損部分回撥港幣488,110,000元。有關富豪九龍酒店之減值虧損亦就同一名估值師按相同基準作出之估值部分回撥港幣155,891,000元。故此，截至二零零三年十二月三十一日止年度之收益表合共確認減值虧損回撥港幣644,001,000元。

就上文提及富豪集團擬出售酒店而言，富豪集團於二零零三年訂立一項買賣協議(「買賣協議」)，向一名獨立第三者出售其於擁有富豪東方酒店之凱麗酒店有限公司直屬控股公司之全部權益。因此，富豪東方酒店繼續於二零零三年十二月三十一日按其可變現淨值列賬。於二零零四年，富豪董事會認為，鑑於本港酒店行業及香港整體旅遊業持續改善，故終止有關買賣協議乃符合富豪及其股東之整體利益。酒店建築物之可收回數額按參考一名具皇家特許測量師學會資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準於二零零四年十二月三十一日作出之估值計量，減值虧損已回撥。此外，麗豪酒店及富豪九龍酒店之減值虧損亦就同一名估值師按相同基準作出之估值另行回撥。故此，截至二零零四年十二月三十一日止年度之收益表合共確認減值虧損回撥港幣1,149,230,000元。

根據一名具有皇家特許測量師資格之獨立估值師按公開市值、現時用途之基準於二零零五年十二月三十一日作出之估值，已回撥麗豪酒店之累積減值虧損結餘港幣964,370,000元，並於截至二零零五年十二月三十一日之收益表確認。

截至二零零六年九月三十日止九個月，前身集團就酒店物業之可收回數額(按其公平值減出售成本釐定)進行審閱。前身集團之各酒店物業之公平值已由前身集團旗下各公司之董事經參考世邦魏理仕有限公司就建議上市對酒店物業所示之市場估值釐定。由於董事評估之可收回數額超出酒店物業之賬面值，故並無確認減值虧損。

截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度，獨立估值師為西門(遠東)有限公司，而截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，獨立估值師為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。

九、土地租賃預付款

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於年／期初之賬面值	854,375	831,723	809,071	786,419
於年度／期間內確認	(22,652)	(22,652)	(22,652)	(16,989)
於年／期末之賬面值	831,723	809,071	786,419	769,430
位於香港之租賃土地乃根據以下租賃期持有：				
長期租賃	174,228	173,626	173,024	172,573
中期租賃	657,495	635,445	613,395	596,857
	831,723	809,071	786,419	769,430

十、酒店存貨

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
酒店商品	12,940	15,308	15,719	12,322

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，前身集團分別有賬面值為數港幣12,940,000元、港幣4,284,000元、港幣4,498,000及港幣3,543,000元之若干酒店存貨已用作擔保授予前身集團及一間同系附屬公司銀行貸款之抵押。

十一、應收賬項、按金及預付款項

已包括於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之賬項結存分別為港幣38,306,000元、港幣53,585,000元、港幣72,394,000元及港幣76,740,000元，乃前身集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
尚未收取賬項結存之賬齡：				
三個月內	35,826	48,676	64,320	67,603
四至六個月	2,727	1,294	2,105	5,370
七至十二個月	868	1,637	4,047	1,304
超過一年	1,591	2,964	2,989	3,284
	41,012	54,571	73,461	77,561
減值	(2,706)	(986)	(1,067)	(821)
	38,306	53,585	72,394	76,740

業務往來客戶應收賬項之賒賬，期限一般由三十至九十日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取賒款而作之減值後確認及列賬。壞賬則於產生時予以註銷。

前身集團採取嚴謹監控有關其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。因上述安排及前身集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。業務應收賬項乃不附息。

已包括於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之應收賬項、按金及預付款項，分別為應收同系附屬公司款項為數港幣107,000元、港幣2,171,000元、港幣7,831,000元及港幣19,789,000元，該等款項須按提供予前身集團主要客戶之相類似賒賬期限償還。

於二零零三年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項中包括為數港幣26,674,000元之儲備金，預留予關連公司Paliburg Holdings Limited(「百利保」)之全資附屬公司正宏工程有限公司(「正宏」，總承建商)以備與若干分建商就有關富豪機場酒店之建築工程所進行之法律訴訟及仲裁而可能引致之索償。於二零零四年內，正宏退還款項港幣18,580,000元，餘額港幣8,094,000元於二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日繼續由正宏保留於儲備金內，以備作分建商可能提出之索償。

於二零零六年九月三十日，應收賬項、按金及預付款項中亦包括為數港幣4,515,000元，即應收一關連公司(作為旅遊代理)之酒店客房收入。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，前身集團賬面值分別為港幣82,222,000元、港幣32,586,000元、港幣36,881,000元及港幣40,044,000元之若干應收賬項、按金及預付款項已用作擔保授予前身集團及一間同系附屬公司銀行貸款之抵押。

十二、現金及現金等值項目及已抵押定期存款

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現金及銀行結存	6,827	14,850	21,616	18,032
定期存款	1,213	1,216	—	—
	8,040	16,066	21,616	18,032
減：已抵押定期存款	(1,213)	(1,216)	—	—
現金及現金等值項目	6,827	14,850	21,616	18,032

存放於銀行之現金按每日銀行存款利率賺取浮動利率利息。視乎前身集團之即時現金需求，短期定期存款之存款期介乎一日至三個月不等，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，前身集團賬面值分別為港幣6,827,000元、港幣4,343,000元、港幣5,520,000元及港幣5,452,000元之若干現金及現金等值項目已用作擔保授予前身集團及一間同系附屬公司銀行貸款之抵押。

十三、應付賬項及應計費用

已包括於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之賬項結存分別為港幣48,778,000元、港幣44,066,000元、港幣45,371,000元及港幣34,721,000元，乃前身集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
尚未繳付賬項結存之賬齡：				
三個月內	43,333	42,420	44,586	34,315
四至六個月	5,377	1,493	761	332
七至十二個月	10	92	24	11
超過一年	58	61	—	63
	48,778	44,066	45,371	34,721

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期通常為三十日至六十日。

已包括於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之應付賬項及應計費用，分別為應付同系附屬公司之欠款及應付關連公司之欠款合共為數港幣8,438,000元、港幣11,352,000元、港幣20,510,000元及港幣5,838,000元，該等款項為該同系附屬公司及關連公司提供予其各自主要客戶之相類似賒賬期限。

十四、附息之銀行貸款(有抵押)

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付銀行貸款：				
於一年內	40,000	–	–	–
於第二年	85,000	–	–	–
於第三至第五年(包括首尾兩年)	365,000	1,383,480	1,386,784	1,389,262
於五年後	552,342	–	–	–
	1,042,342	1,383,480	1,386,784	1,389,262
分類為流動負債之部分	(40,000)	–	–	–
非流動部分	1,002,342	1,383,480	1,386,784	1,389,262

於二零零三年十二月三十一日，前身集團之附息銀行貸款以港幣為單位，附帶實際息率每年介乎2.4%至3.8%不等，最後還款日期為二零一二年十二月三十一日。於二零零四年十二月三十一日，富豪及其若干附屬公司包括紫荊酒店有限公司，透過提供新銀團貸款為當時之現有建築貸款再融資。

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，前身集團之附息銀行貸款以港幣為單位，附帶實際息率每年介乎1.4%至5.7%不等，到期日為二零零九年十二月三十一日。

於結算日，前身集團之附息銀行貸款乃由前身集團之資產及業務提供擔保，有關詳情載於附註廿二。此外，富豪已就上述各有關期間之銀行貸款提供公司擔保。

十五、應付一同系附屬公司之欠款

該款項為無抵押、不附息及毋須於一年內償還。

十六、一同系附屬公司之貸款

該款項為無抵押、不附息及毋須於一年內償還。該款項已作後償保證予銀行，以取得授予前身集團及一同系附屬公司之若干信貸。該項後償安排並無限制前身集團於可能或實際發生違約事件前償還後償貸款。該款項於年度／期間內之年利率每年介乎約1.6%至5.9%不等。

十七、遞延稅項

於年度／期間內，前身集團之遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項資產

	可用作抵扣未來應課稅盈利之虧損			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年／期始之結餘	–	70,055	102,349	211,170
於年度／期間內計入收益表之遞延稅項(附註七)	70,055	32,294	108,821	347
年／期終之總遞延稅項資產	70,055	102,349	211,170	211,517

遞延稅項負債

	加速稅項折舊			
	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年／期始之結餘	95,036	114,660	126,040	137,668
於年度／期間內於收益表扣除之遞延稅項(附註七)	19,624	11,380	11,628	2,675
年／期終之總遞延稅項負債	114,660	126,040	137,668	140,343
年／期終之遞延稅項資產／(負債)淨額	(44,605)	(23,691)	73,502	71,174

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年／期終之遞延稅項資產及負債(經適當抵銷後呈列)：				
遞延稅項資產	3,905	11,842	95,422	91,301
遞延稅項負債	(48,510)	(35,533)	(21,920)	(20,127)
年／期終之遞延稅項資產／(負債)淨額	(44,605)	(23,691)	73,502	71,174

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，前身集團於香港產生之稅務虧損分別為港幣1,723,085,000元、港幣1,563,335,000元、港幣1,406,764,000元及港幣1,274,532,000元，可無限期用作抵扣前身集團之未來應課稅盈利。富豪董事認為，遞延稅項資產於可能有足夠未來應課稅盈利抵銷未動用稅務虧損時，方予以確認該等未動用稅務虧損。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，概無就分別為數港幣1,322,771,000元、港幣978,486,000元、港幣200,080,000元及港幣65,863,000元之稅項虧損確認遞延稅項資產。

於二零零三年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，前身集團之遞延稅資產分別為有賬面值為港幣3,905,000元、港幣35,143,000元及港幣31,525,000元之若干現金及現金等值項目已用作擔保前身集團及一間同系附屬公司銀行貸款之抵押。於二零零四年十二月三十一日，並無遞延稅資產用作擔保有關銀行貸款。

十八、其他應付款項

於二零零三年十二月三十一日之其他應付款項，乃指根據於二零零三年訂立之當時重訂協議之條款，應付予銀行債權人原應於二零零六年十二月三十一日到期之貸款重組費用。餘額已於二零零四年十二月三十一日完成為有關貸款再融資後悉數償付。

十九、股本

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已發行股本	—	—	—	—

股本結餘均少於港幣1,000元。

二十、合併現金流量表附註

除稅前盈利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
除稅前盈利	569,997	1,276,493	1,085,049	75,995	72,163
調整於：					
融資成本	111,860	109,912	174,248	116,911	158,578
酒店建築物之減值回撥	(644,001)	(1,149,230)	(964,370)	—	—
利息收入	(6)	(6)	(14)	(14)	(135)
折舊	116,898	123,905	151,963	108,896	132,738
確認土地租賃預付款	22,652	22,652	22,652	16,989	16,989
業務往來客戶應收賬項之減值／(減值回撥)	2,546	475	115	183	(119)
營運資金變動前之經營盈利	179,946	384,201	469,643	318,960	380,214
酒店存貨之減額／(增額)	2,040	(2,368)	(411)	298	3,397
應收賬項、按金及預付款項之減額／(增額)	14,982	2,406	(31,994)	(29,378)	(21,195)
應付賬項及應計費用之增額／(減額)	(14,030)	19,402	19,067	(5,818)	(28,001)
已收按金之增額／(減額)	(2,593)	(707)	1,779	1,479	1,406
經營業務之現金流入淨額	180,345	402,934	458,084	285,541	335,821

二十一、或然負債

前身集團之一項或然負債為根據《僱傭條例》之規定於未來可能須支付予僱員之長期服務金。於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，該筆款項最高可能分別為港幣10,712,000元、港幣6,646,000元、港幣5,371,000元及港幣3,063,000元，有關詳盡闡釋載於附註二(n)。該項或然負債之產生乃由於於結算日前身集團多名現任僱員之受僱年期已達致《僱傭條例》中所規定，可於在條例指定之若干情況下終止受僱時，有權獲發長期服務金之服務年數，因而本集團須承擔支付該筆款項。鑑於可能出現之情況不會導致前身集團於未來出現重大資源流失，故未有就該等可能須支付之長期服務金確認撥備。

二十二、資產抵押

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，前身集團分別共有總賬面值港幣5,284,809,000元、港幣6,266,729,000元、港幣7,168,207,000元及港幣7,077,455,000元之若干物業、廠房及設備、土地租賃預付款、遞延稅項資產、現金及現金等值項目、定期存款、酒店存貨、應收賬項、按金及預付款項，已抵押予銀行以擔保授予前身集團及一同系附屬公司之一般性銀行貸款。

二十三、經營租賃安排

(a) 作為出租人

前身集團根據經營租賃安排出租其酒店物業中之若干商用地方及商舖單位以及其他設備，經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至4年。租賃條款一般亦規定租客支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於結算日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，前身集團日後可收取之最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
土地及建築物：				
於一年內	11,859	13,796	20,976	19,237
第二至第五年(包括首尾兩年)	11,925	9,142	7,783	6,639
	23,784	22,938	28,759	25,876
其他設備：				
於一年內	1,632	–	1,632	–
第二至第五年(包括首尾兩年)	–	–	1,632	–
	1,632	–	3,264	–
	25,416	22,938	32,023	25,876

(b) 作為承租人

前身集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位以及辦公室設備。除一項經商議達成又可因應當時現行市況定期調整租金之十八年租期之租賃外，物業租賃之租期為6個月至兩年，而辦公室設備之租賃經磋商後之租期為3至5年。

於結算日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，前身集團日後須支付之最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
土地及建築物：				
於一年內	3,861	2,970	2,397	3,034
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,080	8,949	6,916	5,703
於五年後	2,520	364	—	—
	16,461	12,283	9,313	8,737
其他設備：				
於一年內	—	40	116	89
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	43	281	221
	—	83	397	310
	16,461	12,366	9,710	9,047

二十四、承擔

於結算日，除於上文附註廿三(b)闡述之經營租賃承擔外，前身集團有以下尚未清結之承擔：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
有關酒店物業翻新、改善或擴建工程之資本承擔：				
已批准及訂約	3,389	2,035	8,141	90,805
已批准而尚未訂約	86,919	187,306	294,259	283,724
	90,308	189,341	302,400	374,529

二十五、關連人士交易

(a) 除本財務資料其他部分所載之交易及結餘外，前身集團於年／期內曾進行以下重大關連人士交易：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
同系附屬公司：						
其他設備之租金收入	(i)	1,632	1,632	1,632	1,224	–
酒店物業之租金收入	(ii)	2,478	2,478	2,478	1,858	1,030
利息支出	(iii)	74,825	69,464	115,023	78,024	98,591
管理費	(iv)	8,460	5,906	8,551	4,430	5,040
管理及市場推廣費用	(v)	25,382	35,525	38,469	26,913	15,634
關連公司*：						
廣告及推廣費用	(vi)	7,272	7,264	9,244	4,945	7,478
洗衣服務費用	(vii)	5,111	6,344	5,627	4,148	–
購買製餅用品	(vii)	3,865	3,599	3,083	1,958	1,772
維修、保養及建築工程費用	(viii)	467	783	7,058	5,524	8,916
顧問費用	(ix)	–	18,700	5,798	–	–
酒店客房收入	(x)	—	—	—	—	10,149

* 關連公司若干董事亦為前身集團董事。

附註：

(i) 租金收入乃向一間同系附屬公司就經營洗衣服務使用設備而收取，每月金額為港幣136,000元。

(ii) 租金收入乃向同系附屬公司就提供富豪主席之宿舍(截至二零零六年六月三十日)及經營洗衣服務場地(截至二零零五年十二月三十一日)而收取，每月金額分別為港幣172,000元及港幣35,000元。

(iii) 利息支出因一間同系附屬公司之貸款而產生，有關詳情於附註十六披露。

(iv) 管理費包括就分佔富豪集團經常費用總額而自一間同系附屬公司所分配之租金及其他經常費用。

(v) 管理及市場推廣費用乃向一間同系附屬公司就提供酒店管理及市場推廣服務而支付。管理費用及市場推廣費用乃分別按五間酒店之經營收入3%及1%計算，但由二零零六年一月一日起，管理費用按五間酒店之經營收入1%計算。

(vi) 廣告及推廣費用乃向一間關連公司支付，包括按前身集團之廣告及推廣活動估計量釐定之聘用費，以及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

(vii) 洗衣服務費用及購買製餅用品乃向同系附屬公司就按個別交易基準以議定價格提供服務及供應產品而支付。

(viii) 該等費用乃向百利保一間附屬公司就提供酒店物業之維修、保養及建築工程而支付，按成本加利潤磋商及／或透過競價投標程序給予。

(ix) 於二零零四年，顧問費用乃向百利保一間附屬公司就解決有關興建位於赤鱲角之富豪機場酒店與香港機場管理局(「機管局」))之若干索償事宜，提供服務而支付。顧問費用包括基本費用及成功解決索償之賞金，乃參考於解決全部索償後與機管局落實之分租約續期年期計算。

於二零零五年，顧問費用乃向百利保之同一附屬公司就前身集團之酒店之客房擴建及其他翻新工程提供多項服務(包括顧問、監督、建築及設計服務)而支付。費用乃按個別工程之估計成本以介乎4%至10%之比率收取。

(x) 根據一關連公司作為旅遊代理與個別酒店所協定房租而賺取之酒店客房收入。

(b) 與關連人士往來賬項：

	附註	於十二月三十一日			於九月三十日
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收同系附屬公司款項	(i)	107	2,171	7,831	19,789
應收關連公司之款項	(i)	26,674	8,094	8,094	12,609
應付同系附屬公司之欠款	(ii)	(5,987,960)	(5,418,055)	(5,190,152)	(5,077,501)
一同系附屬公司之貸款	(iii)	(2,386,000)	(2,386,000)	(2,386,000)	(2,386,000)
應付其他關連公司之欠款	(iv)	(3,950)	(3,519)	(10,097)	(2,115)

附註：

(i) 應收同系附屬公司及一關連公司款項之詳情，載於附註十一。

(ii) 應付同系附公屬公司之欠款之詳情，分別載於附註十三及十五。

(iii) 一同系附屬公司之貸款之詳情，載於附註十六。

(iv) 應付關連公司之欠款之詳情，載於附註十三。

(c) 於有關期間並無支付任何主要管理人員酬金。前身集團於有關期間向一間同系附屬公司支付管理費，有關詳情載於附註廿五(a)(iv)。

二十六、財務風險管理之目的及政策

前身集團之主要金融工具計有現金及現金等值項目、已抵押定期存款、應付一同系附屬公司之欠款、一同系附屬公司之貸款及銀行貸款。此等金融工具之主要目的在於為前身集團之業務籌集資金。前身集團有多項其他金融資產及負債，如直接自其業務產生之貿易應收賬項及貿易應付賬項及應計費用。除長期債項外，前身集團之金融工具賬面值均由於在短時間內到期而與其公平值相若。長期債項之公平值乃採用以市場利率貼現之預計未來付款估計。

於回顧年度／期間內，前身集團之一貫政策為不買賣金融工具。

自前身集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。前身集團旗下各公司之董事定期會面，以分析及制訂管理前身集團面對此等風險之措施。整體而言，前身集團就其風險管理推行穩健策略。由於前身集團將其面對之此等風險減至最低，故前身集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。前身集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理各該等風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

前身集團面對之利率風險主要與其按浮動利率計息之債項有關。前身集團債項之利率及償還期限於附註十四及十六內披露。前身集團之政策乃為其債項獲取最優惠之利率。

信貸風險

前身集團面對之信貸風險主要因貿易債務人違約而產生，最高風險相等於應收賬項在合併資產負債表所列之賬面值。前身集團僅與該等獲認可兼信譽可靠之第三者進行交易。此外，前身集團會持續監察應收賬項結餘之情況，而前身集團之壞賬風險並不重大。

前身集團因對方違約而產生其他金融資產(包括現金及現金等值項目及已抵押定期存款)之信貸風險，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

流動資金風險

前身集團之目標為透過利用銀行融資額於持續融資及靈活度之間取得平衡。就管理流動資金風險而言，前身集團監察現金及現金等值項目之水平並將現金及現金等值項目維持於管理層認為足夠撥付前身集團之營運之水平，以及減低現金流量波動之影響。前身集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

二十七、分類資料

於年／期內，前身集團主要從事香港酒店業務，而前身集團逾90%收入、業績、資產及負債均源自香港客戶，因此並無呈列業務或地域分類資料。

(III) 結算日後事項

於二零零六年九月三十日結算日後，前身集團就有關轉讓前身集團酒店業務於收購事項日期應佔若干資產及負債予富豪一間附屬公司而訂立若干協議。

此外，前身集團亦訂立下列協議(定義見於二零零七年三月十九日刊發之富豪產業信託發售通函(「發售通函」))：(i)租賃協議；(ii)租賃擔保；(iii)酒店管理協議；(iv)商標特許契約及(v)融資協議及相關利率對沖協議。有關上述協議之其他詳情載於發售通函「重大協議」一節。

(IV) 結算日後財務報表

概無就前身集團於二零零六年九月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

富豪資產管理有限公司
美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司
列位董事　台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年三月十九日

富豪產業信託之未經審核備考資產負債表

下表載列於上市日期分別按最高發售價及最低發售價計算之富豪產業信託之未經審核備考資產負債表，僅供說明用途。該等未經審核備考資產負債表乃根據本發售通函附錄一所載前身集團於二零零六年九月三十日之經審核合併資產負債表，經考慮由獨立物業估值師釐訂之初步酒店物業截至二零零六年十二月三十一日止之公平市值，並在假設重組、根據全球發售發行基金單位及自融資協議提取港幣43.5億元定期貸款均告完成之情況下編製。該等未經審核備考資產負債表僅為方便說明之用，因此並非旨在說明富豪產業信託之資產及負債於上市日期之實際情況，或真實反映富豪產業信託於上市日期之財務狀況。富豪產業信託資產及負債於上市日期之公平值或會與用於編製該等未經審核備考資產負債表者存在差異。

A. 富豪產業信託之未經審核備考資產負債表(按最高發售價港幣3.38元計算)

	富豪產業信託於二零零六年十二月十一日	前身集團於二零零六年九月三十日之經審核合併資產負債表	備考調整	附註	富豪產業信託備考資產負債表
	(未經審核)附註1	(經審核)附註2	(未經審核)		(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	—	6,225,726	(6,225,726)	3	—
土地租賃預付款	—	769,430	(769,430)	3	—
投資物業	—	—	14,900,000	3	14,900,000
預付建築款	—	—	1,000,000	4	1,000,000
商譽	—	—	102,717	12	102,717
遞延稅項資產	—	91,301	(91,301)	11	—
非流動總資產	—	7,086,457			16,002,717
流動資產					
酒店存貨	—	12,322	(12,322)	5	—
應收賬項、按金及預付款項	—	132,534	(132,534)	5	—
現金及銀行結存	—	18,032	(18,032)	5	
			14,658,014	15	
			(14,658,014)	16	—
流動總資產	—	162,888			—

	富豪產業信託於二零零六年十二月十一日	前身集團於二零零六年九月三十日之經審核合併資產負債表	備考調整	附註	富豪產業信託備考資產負債表
	（未經審核）附註1	（經審核）附註2	（未經審核）		（未經審核）
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
流動負債					
應付賬項及應計費用	—	(120,624)	120,624	5	
			(2,000)	19	(2,000)
已收按金	—	(9,376)	9,376	5	—
流動總負債	—	(130,000)			(2,000)
流動資產／（負債）淨值	—	32,888			(2,000)
扣除流動負債後總資產	—	7,119,345			16,000,717
非流動負債					
附息之銀行貸款（有抵押）	—	(1,389,262)	(10,738)	6	
			1,400,000	7	
			(4,350,000)	8	(4,350,000)
發債成本	—	—	41,683	8	41,683
應付一同系附屬公司之欠款	—	(5,073,778)	32,888	5	
			(1,400,000)	7	
			6,440,890	9	—
一同系附屬公司之貸款	—	(2,386,000)	2,386,000	9	—
遞延稅項負債	—	(20,127)	(1,415,877)	10	
			91,301	11	(1,344,703)
非流動總負債	—	(8,869,167)			(5,653,020)
淨資產／（負債）	—	(1,749,822)			10,347,697
以下列各項代表：					
已發行股本	—	—	—	13	—
將發行基金單位數額	—	—	10,493,567	14	10,493,567
發行成本	—	—	(141,176)	17	(141,176)
累積虧損	—	(1,749,822)	(10,738)	6	
			1,760,560	18	
			(2,000)	19	
			(2,694)	20	(4,694)
總值	—	(1,749,822)			10,347,697

B. 富豪產業信託之未經審核備考資產負債表(按最低發售價港幣2.68元計算)

	富豪產業信託於二零零六年十二月十一日	前身集團於二零零六年九月三十日之經審核合併資產負債表	備考調整	附註	富豪產業信託備考資產負債表
	(未經審核)附註1	(經審核)附註2	(未經審核)		(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	—	6,225,726	(6,225,726)	3	—
土地租賃預付款	—	769,430	(769,430)	3	—
投資物業	—	—	14,900,000	3	14,900,000
預付建築款	—	—	1,000,000	4	1,000,000
遞延稅項資產	—	91,301	(91,301)	11	—
非流動總資產	—	7,086,457			15,900,000
流動資產					
酒店存貨	—	12,322	(12,322)	5	—
應收賬項、按金及預付款項	—	132,534	(132,534)	5	—
現金及銀行結存	—	18,032	(18,032)	5	
			12,500,003	15	
			(12,500,003)	16	—
流動總資產	—	162,888			—
流動負債					
應付賬項及應計費用	—	(120,624)	120,624	5	
			(2,000)	19	(2,000)
已收按金	—	(9,376)	9,376	5	—
流動總負債	—	(130,000)			(2,000)
流動資產╱(負債)淨值	—	32,888			(2,000)
扣除流動負債後總資產	—	7,119,345			15,898,000

	富豪產業信託於二零零六年十二月十一日	前身集團於二零零六年九月三十日之經審核合併資產負債表	備考調整	附註	富豪產業信託備考資產負債表
	（未經審核）附註1	（經審核）附註2	（未經審核）		（未經審核）
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		港幣千元
非流動負債					
附息之銀行貸款（有抵押）	—	(1,389,262)	(10,738)	6	
			1,400,000	7	
			(4,350,000)	8	(4,350,000)
發債成本	—	—	41,683	8	41,683
應付一同系附屬公司之欠款	—	(5,073,778)	32,888	5	
			(1,400,000)	7	
			6,440,890	9	—
一同系附屬公司之貸款	—	(2,386,000)	2,386,000	9	—
遞延稅項負債	—	(20,127)	(1,415,877)	10	
			91,301	11	(1,344,703)
非流動總負債	—	(8,869,167)			(5,653,020)
淨資產／（負債）	—	(1,749,822)			10,244,980
以下列各項代表：					
已發行股本	—	—	—	13	—
將發行基金單位數額	—	—	8,320,343	14	8,320,343
發行成本	—	—	(125,963)	17	(125,963)
保留盈利／（累積虧損）	—	(1,749,822)	(10,738)	6	
			1,760,560	18	
			2,055,294	12	
			(2,000)	19	
			(2,694)	20	2,050,600
總值	—	(1,749,822)			10,244,980

附註：

(1) 該等結餘摘錄自富豪產業信託於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託之成立日期)之未經審核資產負債表。

(2) 該等結餘摘錄自附錄一所載前身集團於二零零六年九月三十日之經審核合併資產負債表。

(3) 初步酒店物業自物業、廠房及設備及土地租賃預付款重列為投資物業，並以初步酒店物業之評估值(在無酒店擴充計劃之情況下)港幣14,900,000,000元列賬。

(4) 該金額指富豪產業信託確認有關酒店擴充計劃之預付建築成本，乃從有進行酒店擴充計劃之情況下初步酒店物業之評估值港幣15,900,000,000元減去無進行酒店擴充計劃之情況下初步酒店物業之評估值港幣14,900,000,000元所得。

(5) 該等金額指自前身集團撥出之資產及負債，以及因而撥出之資產淨值結餘港幣32,888,000元，乃根據重組調整至應付一同系附屬公司之款項。

(6) 該金額指前身集團註銷現有銀行貸款之未經攤銷貸款成本之結餘。

(7) 前身集團本金額為港幣1,400,000,000元之現有銀行貸款將根據重組由富豪承擔並調整至應付一同系附屬公司之款項。

(8) 為數港幣4,350,000,000元之金額指富豪產業信託根據融資協議提取之定期貸款，而發債成本港幣41,683,000元指有關貸款融資之預付成本與法律及專業費用。融資協議下之循環信貸融資於上市日期將仍未提取。

於本備考資產負債表內呈列為獨立項目之發債成本，僅為方便闡述，將根據適用之香港財務報告準則於富豪產業信託日後之綜合資產負債表之銀行貸款結餘中抵銷。

(9) 該等調整指根據重組轉讓予Holding SPV及融資公司一分別為數港幣6,440,890,000元及港幣2,386,000,000元之應付一同系附屬公司之款項及一同系附屬公司之貸款。

(10) 該金額乃按(i)初步酒店物業公平值收益之遞延稅項負債港幣1,385,166,000元及(ii)由二零零六年十月一日至上市日期止期間之估計遞延稅項資產淨額減少港幣30,711,000元之總和計算。

(11) 由於完成後前身集團旗下各公司之遞延稅項負債將高於其本身按個別公司計算之遞延稅項資產，故遞延稅項資產被遞延稅項負債全數抵銷。

(12) 該金額指(i)按最高發售價計算及按最低發售價計算富豪產業信託應向賣方支付之代價港幣14,658,014,000元及港幣12,500,003,000元及(ii) Holding SPV及其附屬公司綜合資產淨值之公平值港幣14,555,297,000元(按(a)初步酒店物業(在有進行酒店擴充計劃情況下)之評估值港幣15,900,000,000元與(b)遞延稅項負債淨值港幣1,344,703,000元)之差額計算。

按最高發售價計算之正數金額列作商譽處理，而按最低發售價計算之負數金額則指超逾業務合併之成本，並記入收益表內。

(13) 為數港幣41元之金額為前身集團旗下各公司之合併已發行股本，乃將於Holding SPV根據重組收購後對銷。

(14) 經考慮向富豪發行2,235,316,748個基金單位及根據全球發售發行869,289,000個基金單位後作出如下調整：

	按最高發售價港幣3.38元計算	**按最低發售價港幣2.68元計算**
	港幣	**港幣**
向富豪發行基金單位集資款項總額	7,555,370,608	5,990,648,885
全球發售集資款項總額	2,938,196,820	2,329,694,520
發行基金單位集資款項總計	10,493,567,428	8,320,343,405

(15) 按最高發售價計算之港幣14,658,014,000元及按最低發售價計算之港幣12,500,003,000元款項為(i)發行基金單位之集資所得款項總額港幣10,493,567,000元(按最高發售價計算)及港幣8,320,343,000元(按最低發售價計算)以及(ii)根據融資協議提取之港幣4,350,000,000元定期貸款之總和，減(a)估計發行成本為港幣143,870,000元(按最高發售價計算)及港幣128,657,000元(按最低發售價計算)及(b)發債成本港幣41,683,000元之總和。

(16) 按最高發售價計算之港幣14,658,014,000元及按最低發售價計算之港幣12,500,003,000元款項為富豪產業信託根據買賣協議應付賣方之總代價。

(17) 發行成本包括應付予包銷商之包銷佣金、法律及專業費用、核數師費用、印刷成本、上市成本、路演費用、有關富豪產業信託上市之公共關係費用、廣告及市場推廣相關開支及其他行政費用。

(18) 該金額指Holding SPV根據重組於收購時撇銷之前身集團收購前累積虧損。

(19) 該金額指富豪產業信託就租賃協議分佔之估計應付印花稅港幣2,000,000元。

(20) 該金額指已支銷之發行成本部分港幣2,694,000元。

由於富豪產業信託於上市日期之資產及負債之公平值或會與用於編製上文呈列之未經審核備考資產負債表之公平值存在差異，故Holding SPV之商譽或資產淨值超出其購買代價之任何部分或會與上文所示之估計金額有別。

以下為富豪產業信託之獨立申報會計師安永會計師事務所就本發售通函「財務資料及盈利預測－未經審核備考資產負債表」一節所載富豪產業信託之未經審核備考資產負債表而編製之報告全文，以供載入本發售通函內。

ERNST & YOUNG

安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

致富豪資產管理有限公司、美林遠東有限公司、德意志銀行香港分行及高盛(亞洲)有限責任公司列位董事關於未經審核備考資產負債表之會計師報告

吾等茲就富豪產業信託(「富豪產業信託」)及受其控制實體(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考資產負債表(「未經審核備考資產負債表」)呈交報告。未經審核備考資產負債表乃由富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)之董事編製，僅作說明用途，藉以提供資料說明建議富豪產業信託之基金單位在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市可能對富豪產業信託所呈列之資產負債表所產生之影響，以供載入富豪產業信託於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)附錄二第405至第410頁內。未經審核備考資產負債表之編製基準載於發售通函附錄二第405頁。

產業信託管理人董事與申報會計師各自之責任

對於參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段之規定(猶如上市規則適用於富豪產業信託)編製未經審核備考資產負債表，產業信託管理人之董事須負上全部責任。

吾等之責任乃根據上市規則第四章第29(7)段之規定，對未經審核備考資產負債表達致意見，並向　閣下報告吾等之意見。對於吾等先前所發出任何用於編撰未經審核備考資產負債表之任何財務資料之報告，除對該等報告發出當日指明之收件人外，吾等概不承擔責任。

意見基礎

吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函內就備考財務資料出具之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮用以支持有關調整之憑證，以及與產業信託管理人之董事討論未經審核備考資產負債表，並無涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之核數準則或審閱項目準則所作之審計或審閱，因此吾等對未經審核備考資產負債表不發表任何審計或審閱保證。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充份之憑證，就未經審核備考資產負債表是否已由產業信託管理人之董事按所述基礎妥善編撰，且有關基準是否與　貴集團之會計政策一致，以及就未經審核備考資產負債表而言有關調整是否屬恰當，並已根據上市規則第四章第29(1)段作出披露，作出合理之確定。

吾等並無根據美利堅合眾國之審核準則或其他準則及公認慣例或美國上市公司會計監督委員會之審核準則進行工作，故不應視作已根據該等準則進行有關工作而加以倚賴。

未經審核備考資產負債表乃按產業信託管理人之董事所作出之判斷及假設編製，僅作說明用途，亦因其假設性質使然，不能為日後發生之任何事件提供任何保證或指標，亦未必能提供　貴集團於上市日期或任何未來日期之財務狀況指標。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考資產負債表已由產業信託管理人之董事按所述基準妥善編撰；

(b) 有關基準與　貴集團之會計政策一致；及

(c) 就未經審核備考資產負債表而言，有關調整乃屬恰當，並已根據上市規則第四章第29(1)段(猶如上市規則適用於富豪產業信託)作出披露。

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年三月十九日

A. 產業信託管理人函件

以下為產業信託管理人就本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載富豪產業信託於預測期間之預測而編製之函件全文，以供載入本發售通函內。

美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司
董事

敬啟者：

吾等已按該等備忘錄所載之假設及現時前身集團旗下各公司一般貫徹採納之會計政策，編製富豪產業信託分別由上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間及由上市日期起至二零零八年三月三十一日止期間之盈利預測及營運資金預測(「預測」)。吾等認為，預測所採用之假設及會計政策乃屬恰當合理。吾等確認，吾等於編撰預測時，已採取慎重態度並經過慎重考慮，且信納預測乃經作出審慎周詳查詢後始行作出。

吾等信納吾等知悉之所有重大事實在得出預測時已在考慮之列，並信納預測乃經適當考慮及編製。

該等備忘錄已經由富豪資產管理有限公司之董事會批准。

富豪資產管理有限公司
謹啟

二零零七年三月十九日

B. 安永會計師事務所函件

以下為富豪產業信託之獨立會計師安永會計師事務所就本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載富豪產業信託於預測期間之盈利預測而編製之函件全文，以供載入本發售通函內。

ERNST & YOUNG

安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

吾等已審閱富豪產業信託(「富豪產業信託」)於二零零七年三月十九日刊發有關富豪產業信託首次公開發售及富豪產業信託基金單位在香港聯合交易所有限公司主板上市之發售通函(「發售通函」)「財務資料及盈利預測」一節內「盈利預測」分節所載，得出富豪產業信託及受其控制實體(以下統稱「貴集團」)由二零零七年三月三十日(建議上市日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間之綜合除稅後盈利預測(「盈利預測」)所採納之會計政策及運用之計算方法。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.341號「有關盈利預測之會計師報告」進行工作。

盈利預測(富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)董事須負上全部責任)乃由產業信託管理人根據　貴集團由二零零七年三月三十日起至二零零七年十二月三十一日止期間之綜合業績預測編製。

吾等認為，就有關會計政策及計算方法而言，盈利預測已按發售通函「盈利預測－基準及假設」分節所載由產業信託管理人董事所作出之假設及基準妥善編撰，並按與在各重大方面均與產業信託管理人預期就富豪產業信託採納載於發售通函「管理層對日後營運之討論及分析－富豪產業信託採納之重大會計政策」一節所載之會計政策(「會計政策」)一致者呈列。

然而，吾等謹請　閣下注意，產業信託管理人已於發售通函「盈利預測－基準及假設」分節內闡明，於編製盈利預測時，產業信託管理人乃假設投資物業於二零零七年十二月三十一日之市值將與於二零零六年十二月三十一日之評估值相同，原因為產業信託管理人認為，現時並無可靠基準供釐定投資物業於任何未來日期之市值。

吾等並無就以上所述發表保留意見，惟吾等謹此指出投資物業公平值如有任何增加或減少以及相關遞延稅項影響(如有)，均須根據　貴集團之會計政策計入綜合收益表或自綜合收益表扣除。倘出現增減，則會導致富豪產業信託由二零零七年三月三十日起至二零零七年十二月三十一日止期間之綜合盈利增加或減少。

此致

富豪資產管理有限公司
美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司
列位董事　台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年三月十九日

C. 獨家上市代理人函件

以下為獨家上市代理人美林遠東有限公司就本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」分節所載富豪產業信託於預測期間之預測純利而編製之函件全文，以供載入本發售通函內。

美林

富豪資產管理有限公司
董事

敬啟者：

吾等謹提述富豪產業信託(「富豪產業信託」)於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)內「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載，富豪產業信託由上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間之綜合純利預測(「預測」)。預測乃根據富豪產業信託由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間之合併業績預測編製。

吾等曾與　閣下討論載於發售通函「財務資料及盈利預測」一節「盈利預測」分節所載閣下編製預測所依據之基準及假設。吾等亦已考慮安永會計師事務所於二零零七年三月十九日致　閣下及吾等有關編製預測之會計政策及計算方式之函件。

根據上述因素及按　閣下採納並經由安永會計師事務所審閱之會計政策及計算方法，吾等(作為富豪產業信託之獨家上市代理人)認為，預測(閣下作為富豪產業信託之產業信託管理人富豪資產管理有限公司之董事須負上全部責任)乃經審慎周詳查詢後始行作出。

代表

美林遠東有限公司
董事總經理
李鎮國
謹啟

二零零七年三月十九日

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就其對初步酒店物業於二零零六年十二月三十一日之估值而編製之估值報告全文，以供載入本發售通函內。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世 邦 魏 理 仕

世邦魏理仕有限公司

34/F. Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電 話 852 2820 2800　傳 真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

關於：香港富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱或個別稱「初步酒店物業」)之估值

吾等謹遵照富豪產業信託管理人最近對世邦魏理仕有限公司(下文稱為「吾等」或「世邦魏理仕」)作出之指示，對標題所示5間酒店進行估值(詳情載於附隨之估值概要)。吾等確認曾進行有關調查及查冊，並收集吾等認為必要之資料，以便向　閣下提供吾等對初步酒店物業租賃權益於二零零六年十二月三十一日(「估值日期」)市場價值之意見。

估值原則

吾等之估值乃根據「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」而編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則(「聯交所上市規則」)第5章以及證券及期貨事務監察委員會於二零零五年六月公佈之房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第6.8段之規定。

吾等之估值乃以市值為基準，根據香港測量師學會所下定義，市值乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日期就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

吾等已將市值之定義獨立地應用於各項物業權益。

吾等根據建議租賃協議、建議酒店管理協議、建議租賃擔保及第三方擔保以及現有租約，評估初步酒店物業之市值。鑑於物業性質，吾等之估值已包括土地、樓宇、傢俬、商貿裝置及設備及經營設備。

吾等之估值報告所列之總樓面面積，與《建築物(規劃)規例》所賦予之涵義相同。除非該面積根據香港法例第123章《建築物條例》之《建築物(規劃)規例》獲豁免構成總樓面面積，總括而言，一幢樓宇之總樓面面積包括樓宇每一層外牆(包括地面以下任何一層)之內經量度之面積及樓宇外牆之厚度，但不包括只為供停泊汽車、汽車裝卸，放置垃圾之相關設施及其他機電設施之任何樓面面積；另一方面，有蓋樓面面積指所有有關物業覆蓋之所有樓面面積，包括總樓面面積，以及僅為停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、資源回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供之其他種類設施，或用作電訊及廣播服務之接收設施，或僅為安放任何升降機、空調或暖氣系統或任何類似設備之機器及設備而建造或擬作相關用途之任何樓面面積，以及豁免於屋宇署計算之任何面積(包括地庫之上或之下)，但不包括窗台面積。

在估值過程中，吾等乃參照富豪產業信託管理人法律顧問孖士打律師行就業權提供之法律意見。吾等並無發現任何業權瑕疵、對初步酒店物業構成影響之地役權或通行權，吾等之估值假設上述事項概不存在，惟另有註明者除外。

吾等假設初步酒店物業乃在完全遵照及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有註明者除外。吾等並進一步假設就初步酒店物業之任何用途而言(本報告亦據此而作出)，吾等已取得所需之任何及所有牌照、許可證、證書及授權書，惟另有註明者除外。

吾等進行估值時，並無考慮初步酒店物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設初步酒店物業不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，吾等並無按重建基準進行估值，亦無對其他可行發展方案進行研究，有關發展經濟事宜並不在本報告範圍之內。

吾等理解酒店擴充計劃(「AEP」)經已進行及／或將會在其中四間初步酒店物業進行。總建築成本約為港幣320,000,000元(不包括地價，僅須就麗豪酒店繳付地價)，各相關初步酒店物業所涉及之金額載於估值報告之相關章節內。Regal International (BVI) Holdings Limited(「賣方」)已承諾支付所有建築成本及地價。吾等按指示為各初步酒店物業在「有AEP」及「無AEP」之情況下作出估值。吾等在「有AEP」之情況下作出估值時，已考慮AEP之利益，而所涉及之成本不計入物業權益估值之資本開支內。吾等進一步假設AEP將按發售通函所載之規定目標完成日期竣工。吾等已考慮在估值內計入於實行AEP期間對酒店業務造成之任何短期影響。此外，吾等獲悉目前共有十二間客房作內部用途，並將於二零零七年年初起可作商業用途。然而，吾等獲悉此等客房之改建成本將不超過港幣500,000元，並將由賣方承擔，因此，並不會計入吾等之估值內。

在「無AEP」之情況下，吾等之估值乃根據AEP開始前初步酒店物業之原先實質情況計算，當中並不計入增建額外樓面面積可能帶來之收益。

各初步酒店物業在「無AEP」及「有AEP」之情況下之市值差額可視為該物業之AEP價值。因此，AEP價值並非等同單獨AEP之市值。

初步酒店物業將受限於與Favour Link International Limited(富豪其中一間附屬公司，將為所有酒店之承租人)訂立之建議租賃協議所限。建議租賃協議之年期由富豪產業信託上市起計算。建議租賃協議已計入且吾等已假設建議租賃協議將於估值日期生效。

估值方法

吾等已採納兩種估值方法，分別為折現現金流量法及直接比較法，以評估初步酒店物業之市價。方法之理由詳述如下：

- ***主要方法－折現現金流量法***

折現現金流量(「折現現金流量」)法讓投資者或業主可對物業可能產生之長期回報作出評估，方法為結合假設投資年期之收入增長。在進行此分析時，須作出多項假設，包括目標或預選內部回報率、收益增長、物業於投資年期完結時之售價、初步購入物業權益牽涉之成本，以及於投資期完結時出售權益。

經考慮該等因素後，吾等已就初步酒店物業各自之政府租契條款進行折現現金流量分析。吾等預計富豪產業信託由二零零七年一月一日至二零一零年年底產生之現金流量及於二零一一年初之重售價值。吾等已根據租賃協議以中位數折算預期每年現金流量。於各年度，吾等假設拖欠六個月收入及預支六個月收入。假設初步酒店物業將於二零一一年初售出，而銷售所得款項將於二零一一年初收取，吾等按合適之最終資本比率就物業之餘下年期將二零一一年之收入撥作資本以預計重售價值。

分析按除稅前基準進行，吾等並無保留任何與初步酒店物業有關之可能稅務優惠或負擔。吾等認為此等事宜將於有意買家之考慮因素中反映。收購成本及出售成本已在折現現金流量分析中假設。

折現現金流量法開始時會對初步酒店物業之收入及開支，以及酒店市場之未來經濟狀況作出一系列假設。收入及開支僅為數字，且完全依賴有關收入、開支及市況之假設是否準確。

於達致吾等之估值時，吾等已參考初步酒店物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年年度之實際經營業績，指示方所提供參考五間酒店而編製之香港酒店業前景之資料，以及吾等就相關一般及經濟狀況進行之分析及初步酒店物業之前景之分析。吾等已於隨附之估值報告載列吾等就折現現金流量法所採用之主要假設，包括入住率、平均房租、最終資本比率及折算率。

- *次要方法－直接比較法*

作為估值之支援方法，吾等以直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。直接比較法包括分析可比較銷售，且會作出調整以反映銷售日期、地點、物業質素、市場定位、客房組合及分佈、零售及其他設施供應、土地租期、政府地稅及其他影響價值之因素之分別。

吾等已收集近期所有酒店交易之資料，發現概無資料可與初步酒店物業直接進行比較，原因為其地點、房間總數、所提供設施、銷售日期等均不同。然而，已參考有關銷售交易，並就此作出調整，而使用此方法進行之估值評估作為核對按折現現金流量法進行之評估之基準。

視察

吾等已就估值所需視察初步酒店物業。除另有說明者外，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇裝備。

對本函件之倚賴

世邦魏理仕已向本函件之收件人提供各初步酒店物業之估值報告。此等報告載有吾等在達致有關價值之意見時所考慮之因素，報告隨本函件附上。

估值及市場資料並非任何保證或預測，並須與以下各項一併閱讀：

- 根據各份報告所列之事實資料對各初步酒店物業之估計價值所作之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料之準確性，惟並無獨立核實所有提供予吾等之資料(主要是有關物業之租賃及財務資料副本，以及有關市況及人口之統計資料)。

- 吾等於估值中採用其他人士提供之資料時，彼等得出有關數字時所採納之假設及知會備忘亦於吾等之估值中應用。吾等已採取之程序並不提供審計所需之全部憑證，且吾等並無進行審計，因此，吾等並不發表審計意見。

- 吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實及準確性，而吾等亦無理由相信有關資料並非公平合理。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。

- 本報告乃根據吾等所得之資料編製。世邦魏理仕對在此日期後與收入、開支及市況有關資料之變動概不負責，亦無責任修訂估值以反映此日期後可能發生之事件或狀況。

免責聲明

本報告及吾等之估值乃供富豪產業信託之產業信託管理人及受託人就建議收購初步酒店物業及與收購有關之股本及／或債務融資之包銷商及作為富豪產業信託之獨家上市代理人及獨家財務顧問之美林遠東有限公司之用。本報告僅供其收件人之用，並不作其他用途。概無就可能使用或倚賴本估值全部或任何部分內容之任何第三方承擔任何責任。

余錦雄先生、梁沛泓先生及世邦魏理仕已編製本發售通函內之估值報告，並特此聲明倘本發售通函所載資料有任何遺漏或錯誤或誤導之陳述，概不對任何人士負責，惟於報告內提供之資料除外。除世邦魏理仕於本函件所明確作出或給予之資料外，余先生、梁先生及世邦魏理仕概不就發售通函任何其他部分之資料之準確性作出任何保證或聲明。

世邦魏理仕倚賴指示方所提供之資料及各獨立第三方研究，吾等假設該等資料及研究均屬真實及準確。世邦魏理仕概不就所提供數據及其後就有關數據得出之結論之準確性負責。世邦魏理仕之查詢必須受其職責之性質所限，而世邦魏理仕並不保證其查詢已經確認或核實所有審計、詳細查詢或盡職審查可能披露之任何事宜。就吾等之估值評估而言，吾等已假設此等資料均屬真確。

所報告之分析、意見及結論僅為吾等之中立專業意見，受本函件及吾等之報告所載之假設及限制情況所限。余先生、梁先生及世邦魏理仕目前或日後均不會擁有初步酒店物業之權益，且對有關各方並無個人利益或偏見。估值師之薪酬並非視預定價值或價值取向之報告而定，不論價值取向是否對客戶之事業、估價數額、既定結果之達成及隨後事件之發生(如借貸方案或銷售談判)有所偏向。

進行此等估值之估值師均為經授權之執業估值師，余先生於物業估值方面擁有逾二十四年經驗。梁先生乃酒店估值專家。彼等於酒店估值方面擁有逾十年經驗。

吾等隨函附奉估值概要及吾等之估值報告。

此致

富豪資產管理有限公司
香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

DB Trustees (Hong Kong) Limited
香港皇后大道中2號
長江集團中心55樓
(作為富豪產業信託之受託人)

美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司
(作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商)　台照

代表
世邦魏理仕有限公司

資深董事總經理
余錦雄先生FHKIS FRICS RPS(GP)
估值及諮詢服務部

董事
梁沛泓先生MHKIS MRICS RPS(GP)
估值及諮詢服務部

謹啟

二零零七年三月十九日

隨函

估 值 概 要

物業權益	客房數目（AEP已完成）	於二零零六年十二月三十一日之資本值（假設無AEP）	於二零零六年十二月三十一日之資本值（假設有AEP）
1. **富豪機場酒店** 香港 新界 大嶼山赤鱲角 香港國際機場 暢達路9號[1]	1,171	港幣5,160,000,000元	港幣5,290,000,000元
2. **富豪香港酒店** 香港 銅鑼灣 怡和街88號[1]	474	港幣2,940,000,000元	港幣3,220,000,000元
3. **富豪九龍酒店** 香港 九龍 尖沙咀東部 麼地道71號	600	港幣3,310,000,000元	港幣3,310,000,000元
4. **富豪東方酒店** 香港 九龍 九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號／ 沙浦道40-42號／ 賈炳達道15-29號 寶城大樓 地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層[1]	439	港幣1,110,000,000元	港幣1,240,000,000元[2]
5. **麗豪酒店** 香港 新界沙田 大涌橋路34-36號[3]	1,132	港幣2,380,000,000元	港幣2,840,000,000元[4]
	總計：	港幣14,900,000,000元	港幣15,900,000,000元

1　富豪機場酒店、富豪香港酒店及富豪東方酒店之AEP預期於二零零七年九月三十日竣工。

2　按直接比較法就有AEP及無AEP而對寶城大樓部分之價值作出之評估為港幣47,000,000元。由於大部分地區劃為富豪東方酒店之酒店後勤範圍，故被視作不宜按折現現金流量法獨立評估價值。

3　預期麗豪酒店之AEP將於二零零八年十二月三十一日全部竣工。

4　包括AEP所牽涉之補地價數額。

富 豪 機 場 酒 店 估 值

1. 估值摘要

物業	**富豪機場酒店** 香港新界大嶼山赤鱲角香港國際機場暢達路9號 赤鱲角地段第1號餘段及增批部分之部分
地盤面積	116,963平方呎（10,866.15平方米）
城市規劃用途分區	根據二零零六年五月九日之赤鱲角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/10號，該物業目前劃為「商業」用途。
分租租約屆滿	二零二八年十二月三十日
每年政府地稅	該物業當時應課差餉租值之3%
登記擁有人	紫荊酒店有限公司
酒店管理人	富豪酒店國際有限公司
概況	富豪機場酒店於一九九九年開業，為一幢樓高14層（包括一層地庫）之乙級高價酒店，設有1,104間客房。該酒店為現時唯一以附設之空調行人道連接香港國際機場之酒店。 富豪機場酒店俯瞰西北面道路之樓宇及機場設施，前臨高架公路／鐵路，東面設有露天計程車站，可通往商業區。 待AEP如期於二零零七年九月三十日前完成後，酒店客房數目將增至1,171間。
食肆	一間咖啡室、一間西式餐廳、一間日本餐廳、兩間中式餐館及一間酒廊
樓面面積（進行AEP前）	總樓面面積774,445平方呎（71,947.65平方米）或有蓋樓面面積897,034平方呎（83,336.49平方米）
樓面面積（進行AEP後）	總樓面面積：775,000平方呎（71,999.27平方米）或有蓋樓面面積：897,545平方呎（83,383.99平方米）
估值方法	主要方法：折現現金流量法 次要方法：直接比較法

估值日期	二零零六年十二月三十一日
評估價值(猶如AEP已完成)	港幣5,290,000,000元(港幣五十二億九千萬元)
估計初步淨收益率	5.2%

2. 物業概況

產權負擔

- 根據於二零零四年八月十二日訂立之契約備忘錄第IS342341號，自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年之一項機管局分租約。

- 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第IS344084號，紫荊酒店有限公司向香港上海滙豐銀行有限公司抵押及轉讓部分權利。

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客戶類別	數目
標準客房	179	Cabana豪華套房	23	富豪行政－豪華客房	52
高級客房	362	住宅套間	9	蜜月套房	1
豪華客房(扇形)	61	富豪商務－高級客房	70	皇室套房	10
豪華客房	194	富豪商務－豪華客房	86	Spa套房	2
豪華套房	7	富豪行政－高級客房	39	總統套房	1
富豪套房	8				
面積大小[5] 291平方呎(27平方米)至926平方呎(86平方米)				**總數**	1,104

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
藝廊咖啡室	地下	咖啡室	733
華岸酒吧扒房	地下	西式	530
龍門客棧	地下	中式	324
空港居酒屋	地下	日式	202
紅軒	一樓	中式	454
大堂酒廊	二樓	酒廊	306

5　不包括3,014平方呎(280平方米)之總統套房。

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積（平方呎）	最多座位數目
迎賓區	地庫	1	6,760	628
會議廳	地庫	13	10,300	1,018
會議廳	地下	1	1,916	178
宴會廳	一樓	1，可分為3間	10,333	960
會議廳	一樓	7	5,274	490
會議廳	二樓	3	1,012	94
會議廳	九樓	1	646	60

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一個室外泳池及一個室內泳池、一間備有健身、按摩及水療設備之健身中心，以及購物區。

租約／牌照

零售地方

總零售面積(可出租)：	40,860平方呎(3,796平方米)
已佔用面積(可出租)：	10,426平方呎(969平方米)
空置地方(可出租)：	30,434平方呎(2,827平方米)
入住率：	25.5%
基本月租：	港幣428,980元
租約期限(不包括月租租約)	6個月至3年

租約屆滿資料：	可出租面積（平方呎）
按月出租	0
二零零六年	0
二零零七年	8,354
二零零八年	891
二零零九年	1,181

最後屆滿日期：	二零零九年十一月十日
續約選擇權：	2份租約可選擇續約2至3年
條款概要：	業主負責支付地稅及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

流動電話基站／天線／招牌位置及海報架

牌照數目：	8
牌照月費：	港幣240,000元
最後屆滿日期：	二零零七年三月三十一日

酒店擴充計劃(「AEP」)

- 於二零零七年九月三十日前完成增設67間客房，客房總數將增至1,171間。
- 涉及之總成本估計約為港幣38,000,000元。
- 總樓面面積將增至約775,000平方呎(71,999.27平方米)。

因AEP導致客房組合變更

客房類別	變更	客房類別	變更	客房類別	變更
標準客房	+10	富豪套房	不變	富豪行政－高級客房	不變
高級客房	+17	Cabana豪華套房	不變	富豪行政－豪華客房	不變
豪華客房(扇形)	+7	住宅套間	不變	蜜月套房	不變
豪華客房	+1	富豪商務－高級客房	+11	皇室套房	+2
				Spa套房	不變
豪華套房	不變	富豪商務－豪華客房	+19	總統套房	不變
				總計	+67

3. 酒店經營

建議酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司	
管理年期：	由上市日期起計為期二十年	
基本年費：	只要租約存續有效：	總收入之1%[6]
	於任何其他情況：	總收入之2%
年度獎勵費：	只要租約存續有效：	經調整經營業務毛利[7]超出基本費用[8]與固定費用[9]之部分之1%
	於任何其他情況：	經調整經營業務毛利超出基本費用與固定費用之部分之5%

6　根據建議酒店管理協議，「總收入」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議中詳述。

7　根據建議酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

8　根據建議酒店管理協議，「基本費用」指上述之「基本年費」。

9　根據建議酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質屬非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

建議租賃協議

出租人： 紫荊酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited(富豪之附屬公司)

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金[10]： 二零零七年至二零一零年：基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額[11](「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例)。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣270,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣300,000,000元	70%
二零零九年	港幣320,000,000元	60%
二零一零年	港幣325,000,000元	50%

二零一一年至二零一五年：市場租金將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣175,000,000元。

備註： 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。

4. 估值原則

簡要市場分析

香港酒店之平均入住率於一九九八年至二零零四年間一直穩步上升，惟二零零一年及二零零三年發生九一一事件及爆發非典型肺炎則除外。由於客房供應增加，故二零零五年錄得之入住率輕微下跌。於二零零五年，平均入住率為86%，而入住客房數目為31,348間。在需求方面，除二零零三年外，旅客人數由二零零一年之13,700,000名增至二零零五年之23,400,000名。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年之旅客人數約為25,300,000名。據觀察所得，旅客人數增長速度較酒店新客房供應量為高。

10 吾等認為租賃協議之基本租金及浮動租金在公平合理範圍以內。

11 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

於二零零六年，香港126間酒店共提供47,128間客房。根據香港旅遊發展局之資料，34間新酒店(包括將工業用地轉為酒店)預定於二零零七年至二零一零年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，於二零一零年，香港之酒店客房總數量預期將達58,922間。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上亞洲國際博覽館、翔天廊及迪士尼樂園之營運漸趨成熟，以及香港國際機場預期二十四小時運作等利好因素，酒店客房之入住率預期將會進一步上升。

折現現金流量法－「有AEP」之情況

		假設／採納	備註
(a)	**每日房租(每間客房)之年度增長**	二零零四年：7.6% 二零零五年：18.6% 二零零六年：11.0% 二零零七年：5.1% 二零零八年：20.0% 二零零九年：16.2% 二零一零年：15.9%	富豪機場酒店為現時唯一以附設之空調行人道直接連接香港國際機場之酒店，將因訪港旅客／商務旅客增加而直接受惠。酒店管理層將於二零零七年改變其市場推廣策略，使入住率增幅超越房租增幅。二零零七年每間客房之平均日租及入住率估計分別約為港幣1,080元及78.0%。
(b)	**入住率(按可出租客房基準計算)**	二零零四年：73.3% 二零零五年：66.0% 二零零六年：64.1% 二零零七年：78.0% 二零零八年：80.0% 二零零九年：83.0% 二零一零年：83.0%	在迪士尼樂園與亞洲國際博覽館及翔天廊趨向穩定，以及因中國貿易增長及更緊密經貿關係安排使航空客量大幅攀升之利好條件下，有助提高每日租金及入住率。會議廳及客房設備日趨完善亦有助吸引更多客戶。採納之預期增長率反映經濟情況日漸改善及香港物業價格正上升。
(c)	**根據建議租賃協議獲得之收入**	根據建議租賃協議	如本報告第3節所述，富豪機場酒店將受建議租賃協議及租金擔保協議所限。超出固定租金之盈餘乃按估計未來業績計算。
(d)	**傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)撥備**	酒店收入總額之2%	根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。
(e)	**由上市日期起至二零一零年十二月期間之折現率**	每年8.25%	建議租賃協議已涵蓋由上市日期起至二零一零年十二月期間之大部分經營風險。經考慮市場風險、業務風險、信貸風險、違約風險及其他風險後，吾等採納8.25%之折現率。
(f)	**於二零一一年之收入**	房租增長率為5% 入住率為87.0%	二零一一年酒店收入之計算基準為二零一零年之房租增長率為5%，而入住率則與二零一零年相同。

		假設／採納	備註
(g)	**最終資本比率及折現率**	最終資本比率：5.25% 折現率：8.25%	二零一一年之收入經資本化及折現，以計算重售價格之現值[12]。
(h)	**分租約之剩餘年期**	二十二年	於評估重售價格時，物業由二零一一年至二零二八年之分租期之餘下年期約為18年(即首期完結後至二零二八年十二月三十日)。因此，二零一一年之收入只就十八年作資本化。

直接比較法－「有AEP」之情況

	酒店	交易價格	每間客房價格	交易日期	概述及備註
1	香港麗晶酒店(目前稱為香港洲際酒店)	約港幣27.5億元	約港幣5,350,000元	二零零一年五月	麗晶酒店於一九八零年落成，乃位於尖沙咀之甲級高價酒店，設於名為新世界中心之大型、多用途商業綜合大樓內。酒店提供約514間客房。
2	九龍酒店	港幣19.3億元	約港幣2,622,000元	二零零四年十二月	九龍酒店於一九八五年落成，乃位於尖沙咀之乙級高價酒店，坐落彌敦道與中間道之交界。酒店提供約736間客房。酒店提供一般客房面積為194平方呎(包括窗台位置)之特細客房。
3	世紀海景酒店	港幣588,384,000元	約港幣2,147,000元	二零零六年六月	世紀海景酒店於一九九九年落成，乃位於西區之中價酒店。酒店提供約274間客房。

12　已考慮二零一一年至二零一五年之最低租金擔保。

吾等於使用直接比較法進行估值時，已考慮在面積與地點方面盡可能與富豪機場酒店相若之酒店進行之若干交易。第1間可比較酒店較為適合作比較，特別是在酒店規模及質素方面。已就時間、地點、景觀、物業質素、管理、設施、客房組合等作出合適調整，應用於計算富豪機場酒店之價值。此外，AEP之風險因素亦已經考慮及反映。富豪機場酒店之經評估價值為港幣52.60億元。為作說明，其反映每間客房之單位價格為港幣4,492,000元、總樓面面積每平方呎港幣6,787元或有蓋樓面面積每平方呎港幣5,860元。

兩種方法對賬－「有AEP」之情況

估值方法	所示價值
主要方法：折現現金流量法	港幣5,290,000,000元
次要方法：直接比較法	港幣5,260,000,000元

兩種估值方法之結果均相當接近，因此，在某程度上可相互印證。

市值－「無AEP」之情況

倘並無進行AEP，鑑於可出租客房數目及其對酒店營運之潛在影響之差異，吾等已考慮收入及開支會相應變更。應用折現現金流量法，按上述建議租賃協議及管理協議之相同條件，吾等評估在「無AEP」之情況下，富豪機場酒店之市值為港幣5,160,000,000元。

AEP之隱含價值

根據吾等在「無AEP」與「有AEP」之評估價值之差額計算，AEP之隱含價值估計為港幣130,000,000元。

5. 總結

吾等採納折現現金流量法之結果為估值結論，即假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，而酒店擴充計劃如期完成，且其成本全數由賣方承擔，則於二零零六年十二月三十一日，估值金額為**港幣5,290,000,000元（港幣五十二億九千萬元）**。

富豪香港酒店估值

1. 估值摘要

物業	**富豪香港酒店** 香港銅鑼灣怡和街88號 內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分
地盤面積	12,663平方呎(1,176.42平方米)
城市規劃用途分區	根據二零零五年九月十三日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/14號，該物業目前劃為「商業／住宅」用途。
土地租約屆滿	二八八三年十二月二十四日
每年政府地稅	僅支付名義租金
登記擁有人	Cityability Limited
酒店管理人	富豪酒店國際有限公司
概況	富豪香港酒店於一九九三年開業，為一幢樓高37層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，設有424間客房。該酒店大部分客房均可飽覽維多利亞公園景色。 待酒店擴充計劃如期於二零零七年九月三十日前完成後，酒店客房數目將增至474間。
食肆	一間咖啡室、一間中式餐館、一間意大利餐廳、一間酒吧、一間餅店及一間大堂酒廊
樓面面積(進行AEP前)	總樓面面積215,736平方呎(20,042.37平方米)或有蓋樓面面積320,417平方呎(29,767.45平方米) 此外，目前富豪香港酒店之擁有人已簽訂兩份租約，租賃怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約關於日常酒店運作配套用途，於二零一零年三月一日到期，並可選擇續約12年，涉及可出租面積10,510平方呎，現時月租為港幣182,000元。第二份租約租期較短，於二零零八年三月二十八日到期，涉及可出租面積3,437平方呎，月租為港幣70,800元。

樓面面積(進行AEP後)	總樓面面積: 269,911平方呎(25,075.38平方米)或有蓋樓面面積: 343,864平方呎(31,945.74平方米)
估計方法	主要方法：折現現金流量法 次要方法：直接比較法
估值日期	二零零六年十二月三十一日
評估價值(猶如AEP已完成)	港幣3,220,000,000元(港幣三十二億二千萬元)
估計初步淨收益率	4.7%

2. 物業概況

產權負擔

- 限制性契諾契約(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287070號)。
- 契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287071號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033163號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455774號，向香港上海滙豐銀行有限公司作出之抵押。

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	15	Regal Class商務樓層高級客房	14	皇家套房	8
高級客房	142	Regal Class商務樓層豪華客房	26	皇室套房	1
豪華客房	143	Regal Club行政樓層高級客房	18	總統套房	1
豪華套房	21	Regal Club行政樓層豪華客房	35		
面積大小[13]	258平方呎(24平方米)至1,649平方呎(153平方米)			**總數**	424

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
溫莎堡運動酒吧	地庫二層	酒吧	182
帝廊	地下	大堂酒廊	109
富豪餅店	地下	餅店	—
御花園咖啡室	一樓	咖啡室	316
富豪金殿	三樓	中式	746
Zeffirino意大利餐廳	三十一樓[14]	意式	215

13　不包括6,318平方呎(587平方米)之總統套房。

14　暫時遷至地庫二層。

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積（平方呎）	最多座位數目
會議室[15]	地庫二層	1	2,250	209
宴會廳	地庫一層	1	2,300	230
會議室	地庫一層	3	1,894	176
會議室	三樓	6	3,617	336

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間設有健身及按摩服務之健身中心及一個室外泳池。

租約／牌照

流動電話基站／天線

牌照數目： 4

牌照月費： 港幣81,200元

最後屆滿日期： 二零零八年六月三十日

酒店擴充計劃（「AEP」）

- 於二零零七年九月三十日前完成增設50間客房，客房數目將增至474間。
- 涉及之總成本估計約為港幣90,000,000元。
- 總樓面面積將增至269,911平方呎（25,075.38平方米）。

因AEP導致客房組合變更

客房類別	變更	客房類別	變更	客房類別	變更
標準客房	不變	Regal Class商務樓層高級客房	+21	皇家套房	不變
高級客房	不變	Regal Class商務樓層豪華客房	+39	皇室套房	不變
豪華客房	不變	Regal Club行政樓層高級客房	-5	總統套房	不變
豪華套房	+1	Regal Club行政樓層豪華客房	-6		
				總計	+50

15 現暫時由Zeffirino意大利餐廳佔用。

3. 酒店經營

建議酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司	
管理年期：	由上市日期起計為期二十年	
基本年費：	只要租約存續有效：	總收入之1%[16]
	於任何其他情況：	總收入之2%
年度獎勵費：	只要租約存續有效：	經調整經營業務毛利[17]超出基本費用[18]與固定費用[19]之部分之1%
	於任何其他情況：	經調整經營業務毛利超出基本費用與固定費用之部分之5%

建議租賃協議

出租人： Cityability Limited

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金[20]： 二零零七年至二零一零年：基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額[21](「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例)。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣110,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣120,000,000元	60%
二零一零年	港幣125,000,000元	50%

16 根據建議酒店管理協議，「總收入」指酒店產生之所有收入。

17 根據建議酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

18 根據建議酒店管理協議，「基本費用」指上述之「基本年費」。

19 根據建議酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。

20 吾等認為租賃協議之基本租金及浮動租金在公平合理範圍以內。

21 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

二零一一年至二零一五年：	市場租金將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣60,000,000元。

備註： 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。

4. 估值原則

簡要市場分析

香港酒店之平均入住率於一九九八年至二零零四年間一直穩步上升，惟二零零一年及二零零三年發生九一一事件及爆發非典型肺炎則除外。由於客房供應增加，故二零零五年錄得之入住率輕微下跌。於二零零五年，平均入住率為86%，而入住客房數目為31,348間。在需求方面，除二零零三年外，旅客人數由二零零一年之13,700,000名增至二零零五年之23,400,000名。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年之旅客人數約為25,300,000名。據觀察所得，旅客人數增長速度較酒店新客房供應量為高。

於二零零六年，香港126間酒店共提供47,128間客房。根據香港旅遊發展局之資料，34間新酒店(包括將工業用地轉為酒店)預定於二零零七年至二零一零年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，於二零一零年，香港之酒店客房總數量預期將達58,922間。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上提升及改善酒店設施及毗鄰香港會議展覽中心進行擴充使需求增加等利好因素，酒店客房之入住率預期將會保持穩定。

折現現金流量法－「有AEP」之情況

		假設／採納	備註
(a)	**每日房租（每間客房）之年度增長**	二零零四年：15.9% 二零零五年：18.4% 二零零六年：12.8% 二零零七年：13.8% 二零零八年：8.4% 二零零九年：7.8% 二零一零年：7.3%	富豪香港酒店致力向商務及消閒旅客提供優質住宿服務，故將因該類別訪港旅客增加而直接受惠。二零零七年每間客房之平均日租及入住率估計分別約為港幣1,236元及91.5%。預期平均日租將按年遞增，而入住率則預期維持於約90%。
(b)	**入住率（按可出租客房基準計算）**	二零零四年：92.1% 二零零五年：89.9% 二零零六年：90.1% 二零零七年：91.5% 二零零八年：91.0% 二零零九年：91.0% 二零一零年：91.0%	展望將來，富豪香港酒店新增50間豪華客房後，將對每日房租產生支持作用，而整體平均房租將會上升。此外，香港會議展覽中心之擴充工程完成後，將吸引更多商務旅客前往灣仔／銅鑼灣地區。
(c)	**根據建議租賃協議獲得之收入**	根據建議租賃協議	如本報告第3節所述，富豪香港酒店將受建議租賃協議及租金擔保協議所限。超出固定租金之盈餘乃按估計未來業績計算。
(d)	**傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）撥備**	酒店收入總額之2%	根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。
(e)	**由上市日期起至二零一零年十二月期間之折現率**	每年8.5%	建議租賃協議已涵蓋由上市日期起至二零一零年十二月期間之大部分經營風險。經考慮市場風險、業務風險、信貸風險、違約風險及其他風險後，吾等採納8.5%之折現率。
(f)	**於二零一一年之收入**	房租增長率為5% 入住率為89.0%	二零一一年酒店收入之計算基準為二零一零年之房租增長率為5%，而入住率則與二零一零年相同。
(g)	**最終資本比率及折現率**	最終資本比率：5.50% 折現率：8.50%	二零一一年之收入經資本化及折現，以計算重售價格之現值[22]。

22 已考慮二零一一年至二零一五年之最低租金擔保。

直接比較法－「有AEP」之情況

	酒店	交易價格	每間客房價格	交易日期	概述及備註
1	香港麗晶酒店 (目前稱為 香港洲際酒店)	約港幣27.5億元	約港幣5,350,000元	二零零一年五月	麗晶酒店於一九八零年落成， 乃位於尖沙咀之甲級高價酒店， 設於名為新世界中心之大型、 多用途商業綜合大樓內。 酒店提供約514間客房。
2	九龍酒店	港幣19.3億元	約港幣2,622,000元	二零零四年十二月	九龍酒店於一九八五年落成， 乃位於尖沙咀之乙級高價酒店， 坐落彌敦道與中間道之交界。 酒店提供約736間客房。酒店提供 一般客房面積為194平方呎 (包括窗台位置)之特細客房。
3	世紀海景酒店	港幣588,384,000元	約港幣2,147,000元	二零零六年六月	世紀海景酒店於一九九九年落成， 乃位於西區之中價酒店。 酒店提供約274間客房。

吾等於使用直接比較法進行估值時，已考慮在面積與地點方面盡可能與富豪香港酒店相若之酒店進行之若干交易。第1間可比較酒店較為適合作比較，特別是在酒店規模及質素方面。已就時間、地點、景觀、物業質素、管理、設施、客房組合等作出合適調整，應用於計算富豪香港酒店之價值。此外，AEP之風險因素亦已經考慮及反映。富豪香港酒店之經評估價值為港幣31.70億元。為作說明，其反映每間客房之單位價格為港幣6,688,000元、總樓面面積每平方呎港幣11,745元或有蓋樓面面積每平方呎港幣9,219元。

兩種方法對賬－「有AEP」之情況

估值方法	所示價值
主要方法：折現現金流量法	港幣3,220,000,000元
次要方法：直接比較法	港幣3,170,000,000元

兩種估值方法之結果均相當接近，因此，在某程度上可相互印證。

市值－「無AEP」之情況

倘並無進行AEP，鑑於可出租客房數目及其對酒店營運之潛在影響之差異，吾等已考慮收入及開支會相應變更。應用折現現金流量法，按上述建議租賃協議及管理協議之相同條件，吾等評估在「無AEP」之情況下，富豪香港酒店之市值為港幣2,940,000,000元。

AEP之隱含價值

根據吾等在「無AEP」與「有AEP」之評估價值之差額計算，AEP之隱含價值估計為港幣280,000,000元。

5. 總結

吾等採納折現現金流量法之結果為估值結論，即假設出售受限於現有牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，而酒店擴充計劃如期完成，且其成本全數由賣方承擔，則於二零零六年十二月三十一日，估值金額為**港幣3,220,000,000元（港幣三十二億二千萬元）**。

富豪九龍酒店估值

1. 估值摘要

物業	**富豪九龍酒店** 香港九龍尖東麼地道71號 九龍內地段第10474號
地盤面積	27,556平方呎(2,560平方米)
城市規劃用途分區	根據二零零六年十月十七日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/22號，該物業目前劃為「商業」用途。
土地租約屆滿	二零五一年十二月二十七日(可選擇續約75年)
每年政府地稅	港幣1,000元
登記擁有人	利高賓有限公司
酒店管理人	富豪酒店國際有限公司
概況	富豪九龍酒店於一九八二年開業，為一幢樓高20層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，設有600間客房。該酒店面向百週年紀念公園，周遭為辦公大樓、商業建築及購物商場。 零售店舖及餐廳設於地下至二樓，以及地庫一層至三層。客房大樓之大部分客房均可俯瞰百週年紀念公園或麼地廣場。
食肆	一間咖啡室、一間西式餐廳、一間意大利餐廳、一間酒吧、一間餅店及一間大堂酒廊
樓面面積	總樓面面積341,714平方呎(31,746平方米)或有蓋樓面面積468,355平方呎(43,511.22平方米)
估值方法	主要方法：折現現金流量法 次要方法：直接比較法
估值日期	二零零六年十二月三十一日
評估價值	港幣3,310,000,000元(港幣三十三億一千萬元)
估計初步淨收益率	5.1%

2. 物業概況

產權負擔

- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月六日訂立之契約備忘錄第UB3990407號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033162號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455776號，向香港上海滙豐銀行有限公司作出之抵押。

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	83	Regal Class高級客房	17	富豪套房	10
高級客房	159	Regal Club豪華客房	52	皇家套房	8
豪華客房	189	Regal Club高級客房	30	總統套房	1
Regal Class商務樓層－豪華客房	31	豪華套房	20		
面積大小226平方呎(21平方米)至1,744平方呎(162平方米)				**總數**	600

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
Zeffirino意大利餐廳	三樓	意大利	373
雅廊咖啡室	地庫一層	咖啡室	349
Regala Café & Dessert Bar	地下	大堂酒廊	151(室內) 44(室外座位)
富豪餅店	地下	餅店	–
Basso Bar	一樓	酒吧	233
Mezzo Grill	一樓	西式	197
Golden Delight Seafood Restaurant (出租予第三方及由其經營)	二樓	中式	574
Nishiki(出租予第三方及由其經營)	一樓	日式	53

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積(平方呎)	最多座位數目
會議室	地庫二層	1	1,679	156
會議室	二樓	6	3,563	331
宴會廳	三樓	1	3,500	350
會議室	三樓	5	2,512	234

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室、一個購物商場、一間桑拿浴室、一間夜總會及一間卡拉OK俱樂部。桑拿浴室及俱樂部已出租予第三方及由其經營。

租約／牌照[23]

零售地方		燈箱、招牌位置、多個流動電話基站、天線等牌照	
總零售面積(可出租)：	56,002平方呎(5,203平方米)	牌照數目：	9
已佔用面積(可出租)：	53,787平方呎(4,997平方米)	牌照月費：	港幣46,700元
空置地方(淨額)：	2,215平方呎(206平方米)	最後屆滿日期：	二零零八年十一月三十日
入住率：	96.0%		
基本月租：	港幣1,196,302.60元		
租約期限(不包括月租租約)：	1年至3年		

租約屆滿資料：	可出租面積(平方呎)
按月出租	3,306
二零零七年	13,997
二零零八年	22,873
二零零九年	13,611

最後屆滿日期：	二零零九年十一月二十一日
續約選擇權：	4份租約可選擇按預定租金／市場租金續約1至2年
條款概要：	業主負責結構保養及支付地稅

23 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。

3. 酒店經營

建議酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司	
管理年期：	由上市日期起計為期二十年	
基本年費：	只要租約存續有效：	總收入之1%[24]
	於任何其他情況：	總收入之2%
年度獎勵費：	只要租約存續有效：	經調整經營業務毛利[25]超出基本費用[26]與固定費用[27]之部分之1%
	於任何其他情況：	經調整經營業務毛利超出基本費用與固定費用之部分之5%

建議租賃協議

出租人： 利高賓有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金[28]：

二零零七年至二零一零年：基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額[29](「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例)。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣115,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣120,000,000元	70%
二零零九年	港幣125,000,000元	60%
二零一零年	港幣130,000,000元	50%

二零一一年至二零一五年：市場租金將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣65,000,000元。

24 根據建議酒店管理協議，「總收入」指酒店產生之所有收入。

25 根據建議酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

26 根據建議酒店管理協議，「基本費用」指上述之「基本年費」。

27 根據建議酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

28 吾等認為租賃協議之基本租金及浮動租金在公平合理範圍以內。

29 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

備註： 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。

4. 估值原則

簡要市場分析

香港酒店之平均入住率於一九九八年至二零零四年間一直穩步上升，惟二零零一年及二零零三年發生九一一事件及爆發非典型肺炎則除外。由於客房供應增加，故二零零五年錄得之入住率輕微下跌。於二零零五年，平均入住率為86%，而入住客房數目為31,348間。在需求方面，除二零零三年外，旅客人數由二零零一年之13,700,000名增至二零零五年之23,400,000名。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年之旅客人數約為25,300,000名。據觀察所得，旅客人數增長速度較酒店新客房供應量為高。

於二零零六年，香港126間酒店共提供47,128間客房。根據香港旅遊發展局之資料，34間新酒店(包括將工業用地轉為酒店)預定於二零零七年至二零一零年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，於二零一零年，香港之酒店客房總數量預期將達58,922間。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上近期之翻新工程竣工、鄰近之香港凱悅酒店結業及九鐵尖東站啟用等利好因素，酒店客房之入住率預期將進一步上升。

折現現金流量法

		假設／採納	備註
(a)	**每日房租（每間客房）之年度增長**	二零零四年：12.5% 二零零五年：17.3% 二零零六年：15.7% 二零零七年：15.9% 二零零八年：7.7% 二零零九年：7.7% 二零一零年：7.1%	富豪九龍酒店位處著名之商業及旅遊區—尖沙咀，將因訪港旅客／商務旅客增加而直接受惠。二零零七年每間客房之平均日租及入住率估計分別約為港幣1,031元及88.6%。預期平均日租將按年遞增，而入住率則預期維持於約90%。
(b)	**入住率（按可出租客房基準計算）**	二零零四年：84.2% 二零零五年：84.2% 二零零六年：85.6% 二零零七年：88.6% 二零零八年：89.0% 二零零九年：89.0% 二零一零年：89.0%	富豪九龍酒店之房租將受惠於其近期之翻新工程竣工、香港凱悅酒店結業及九鐵尖東站啟用（距離富豪九龍酒店五分鐘路程）等利好因素。
(c)	**根據建議租賃協議獲得之收入**	根據建議租賃協議	如本報告第3節所述，富豪九龍酒店將受建議租賃協議及租金擔保協議所限。超出固定租金之盈餘乃按估計未來業績計算。
(d)	**傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）撥備**	酒店收入總額之2%	根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。
(e)	**由上市日期起至二零一零年十二月期間之折現率**	每年8.5%	建議租賃協議已涵蓋由上市日期起至二零一零年十二月期間之大部分經營風險。經考慮市場風險、業務風險、信貸風險、違約風險及其他風險後，吾等採納8.5%之折現率。
(f)	**於二零一一年之收入**	房租增長率為5% 入住率為89.0%	二零一一年酒店收入之計算基準為二零一零年房租增長率為5%，而入住率則與二零一零年相同。
(g)	**最終資本比率及折現率**	最終資本比率：5.50% 折現率：8.50%	二零一一年之收入經資本化及折現，以計算重售價格之現值。

直接比較法

	酒店	交易價格	每間客房價格	交易日期	概述及備註
1	香港麗晶酒店 (目前稱為香港洲際酒店)	約港幣27.5億元	約港幣5,350,000元	二零零一年五月	麗晶酒店於一九八零年落成， 乃位於尖沙咀之甲級高價酒店， 設於名為新世界中心之大型、 多用途商業綜合大樓內。 酒店提供約514間客房。
2	九龍酒店	港幣19.3億元	約港幣2,622,000元	二零零四年十二月	九龍酒店於一九八五年落成， 乃位於尖沙咀之乙級高價酒店， 坐落彌敦道與中間道之交界。 酒店提供約736間客房。 酒店提供一般客房面積為194平方呎 (包括窗台位置)之特細客房。
3	世紀海景酒店	港幣588,384,000元	約港幣2,147,000元	二零零六年六月	世紀海景酒店於一九九九年落成， 乃位於西區之中價酒店。 酒店提供約274間客房。

吾等於使用直接比較法進行估值時，已考慮在面積與地點方面盡可能與富豪九龍酒店相若之酒店進行之若干交易。第1間可比較酒店較為適合作比較，特別是在酒店規模及質素方面。已就時間、地點、景觀、物業質素、管理、設施、客房組合等作出合適調整，應用於計算富豪九龍酒店之價值。富豪九龍酒店之經評估價值為港幣32.70億元。為作說明，其反映每間客房之單位價格為港幣5,450,000元、總樓面面積每平方呎港幣9,569元或有蓋樓面面積每平方呎港幣6,982元。

兩種方法對賬

估值方法	顯示價值
主要方法：折現現金流量法	港幣3,310,000,000元
次要方法：直接比較法	港幣3,270,000,000元

兩種估值方法之結果均相當接近，因此，在某程度上可相互印證。

5. 總結

吾等採納折現現金流量法之結果為估值結論，即假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零六年十二月三十一日，估值金額為**港幣3,310,000,000元（港幣三十三億一千萬元）**。

富豪東方酒店估值

1. 估值摘要

物業	**富豪東方酒店**，香港九龍九龍城沙浦道30-38號及石鼓壟道21-25號／沙浦道40-42號／賈炳達道15-29號寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層 新九龍內地段第5754號之全部及新九龍內地段第4917號180份未分割份額中之41份
地盤面積	新九龍內地段第5754號為19,342平方呎（1,797平方米） 新九龍內地段第4917號為7,980平方呎（741.4平方米）
城市規劃用途分區	根據二零零四年六月八日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/18號，該物業目前劃為「商業」用途
土地租約屆滿	二零四七年六月三十日
每年政府地稅	該物業當時應課差餉租值之3%
登記擁有人	凱麗酒店有限公司
酒店管理人	富豪酒店國際有限公司
概況	富豪東方酒店於一九八二年開業，為一幢樓高17層（包括兩層地庫）之乙級高價酒店，設有390間客房。該物業亦包括毗鄰於一九六七年落成之14層大樓（寶城大樓）地下部分及一樓，主要劃作酒店後勤範圍。該酒店面向已清拆之舊香港國際機場。 待酒店擴充計劃如期於二零零七年九月三十日前完成後，酒店客房數目將增至439間。
食肆	一間中式餐館、一間西式餐廳、一間咖啡室、兩間酒吧及一間卡拉OK俱樂部
樓面面積（進行AEP前）	總樓面面積：228,967平方呎（21,271.54平方米）加寶城大樓兩層共14,200平方呎（1,319.21平方米），合共243,167平方呎（22,590.75平方米）或總有蓋樓面面積：294,154平方呎（27,327.57平方米）

樓面面積(進行AEP後)	總樓面面積：229,003平方呎(21,274.94平方米)加寶城大樓之14,200平方呎(1,319.21平方米)，合共243,203平方呎(22,594.15平方米)或總有蓋樓面面積：294,154平方呎(27,327.57平方米)
估值方法	主要：折現現金流量法 次要：直接比較法
估值日期	二零零六年十二月三十一日
評估價值(猶如AEP已完成)	港幣1,240,000,000元(港幣十二億四千萬元)
估計初步淨收益率	4.3%

2. 物業概況

產權負擔

新九龍內地段第5754號

- 地役權批約(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)。
- 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)。
- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)；
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033164號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455775號，向香港上海滙豐銀行有限公司「抵押代理」作出之抵押。
- 按地政總處規定清拆連接富豪東方酒店與舊香港國際機場客運大樓之行人天橋。

  (附註：吾等獲知清拆工程之費用將由賣方承擔。清拆工程已竣工。)

新九龍內地段第4917號寶城大樓3-11號舖，包括地下5、6、7號舖閣樓及1樓全層

- 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。

- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。

- 建築事務監督(關於公用地方)根據《建築物條例》第28(3)條之命令編號DR03344/K/03/TCW/TE(參見於二零零四年四月十六日訂立之契約備忘錄第UB9218581號)。

  (附註:吾等獲知與上述命令有關之相關修正工程之費用將由賣方支付。)

- 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455775號,向香港上海滙豐銀行有限公司「抵押代理」作出之抵押。

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	56	Regal Class行政樓層客房	71	富豪套房	1
高級客房	99	主題套房	10	總統套房	2
豪華客房	136	豪華套房	15		
面積大小237平方呎(22平方米)至431平方呎(40平方米)				**總數**	**390**

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
園林咖啡室	地庫一層	咖啡室	361
華岸吧	地下	酒吧	328
富豪餅店	地下	餅店	–
豪苑海鮮酒家	二樓	中式	384
五洲餐廳	十四樓	西式	337
視佳廊	十四樓	酒吧	156

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積(平方呎)	最多座位數目
宴會廳	一樓	1	3,400	340
會議室	一樓	3	1,076	100
會議室	二樓	10	4,273	397

其他設施

除上述者外,還有一個商務中心,以及購物區。

租約／牌照[30]

零售地方		流動電話基站及天線牌照	
總零售面積(可出租)：	30,250平方呎(2,810平方米)	牌照數目：	1
已租賃面積(可出租)：	1,660平方呎(154平方米)	牌照月費：	港幣18,000元
空置地方(可出租)：	28,590平方呎(2,656平方米)	屆滿日期：	二零零七年十二月三十一日
入住率：	5.5%		
基本月租：	港幣18,000元		
租期：	2年		
租約屆滿資料：	可出租面積(平方呎)		
二零零六年	1,660		
屆滿日期：	二零零六年十一月十四日		
續約選擇權：	可選擇按市場租金續約1年，但仍未承擔新租約		
條款概要：	業主負責結構保養及支付地稅		

酒店擴充計劃(「AEP」)

- 於二零零七年九月三十日前完成增設49間客房，客房數目將增至439間。
- 將三樓部分地方改為酒廊區，將於二零零七年九月三十日前竣工。
- 四樓至八樓之客房裝修工程預期於二零零七年九月三十日前竣工。其餘樓層之客房裝修工程已竣工。
- 涉及之總成本估計約為港幣30,000,000元。
- 總樓面面積改為229,003平方呎(21,274.94平方米)(不包括寶城大樓)。

因AEP導致客房組合變更

客房類別	變更	客房類別	變更	客房類別	變更
標準客房	不變	Regal Class 行政樓層客房	不變	富豪套房	不變
高級客房	不變	主題套房	不變	總統套房	不變
豪華客房	+49	豪華套房	不變		
				總計	+49

30 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。

3. 酒店經營

建議酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司	
管理年期：	由上市日期起計為期二十年	
基本年費：	只要租約存續有效：	總收入之1%[31]
	於任何其他情況：	總收入之2%
年度獎勵費：	只要租約存續有效：	經調整經營業務毛利[32]超出基本費用[33]與固定費用[34]之部分之1%
	於任何其他情況：	經調整經營業務毛利超出基本費用與固定費用之部分之5%

建議租賃協議

出租人： 凱麗酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金[35]：

二零零七年至二零一零年：基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額[36](「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例)。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣45,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣50,000,000元	70%
二零零九年	港幣55,000,000元	60%
二零一零年	港幣60,000,000元	50%

二零一一年至二零一五年：市場租金將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣30,000,000元。

31 根據建議酒店管理協議，「總收入」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議中詳述。

32 按建議酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

33 按建議酒店管理協議，「基本費用」指上述之「基本年費」。

34 按建議酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

35 吾等認為租賃協議之基本租金及浮動租金在公平合理範圍以內。

36 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

備註： 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。

4. 估值原則

簡要市場分析

香港酒店之平均入住率於一九九八年至二零零四年間一直穩步上升，惟二零零一年及二零零三年發生九一一事件及爆發非典型肺炎則除外。由於客房供應增加，故二零零五年錄得之入住率輕微下跌。於二零零五年，平均入住率為86%，而出租客房數目為31,348間。在需求方面，除二零零三年外，旅客人數由二零零一年之13,700,000名增至二零零五年之23,400,000名。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年之旅客人數約為25,300,000名。據觀察所得，旅客人數增長速度較酒店新客房供應量為高。

於二零零六年，香港126間酒店共提供47,128間客房。根據香港旅遊發展局之資料，34間新酒店(包括將工業用地轉為酒店)預定於二零零七年至二零一零年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，於二零一零年，香港之酒店客房總數量預期將達58,922間。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上啟德重建項目開展等利好因素，酒店客房之入住率預期將會保持穩定。

折現現金流量法－「有AEP」之情況

		假設／採納	備註
(a)	**每日房租（每間客房）之年度增長**	二零零四年：29.9% 二零零五年：6.6% 二零零六年：12.0% 二零零七年：21.3% 二零零八年：14.5% 二零零九年：11.8% 二零一零年：10.6%	富豪東方酒店將因訪港旅客／商務旅客增加而直接受惠。二零零七年每間客房之平均日租及入住率估計分別約為港幣629元及92.8%。於建議擴充計劃完成後，預期平均日租將按年遞增，而入住率則預期維持於約92%。
(b)	**入住率（按可提供客房基準計算）**	二零零四年：91.1% 二零零五年：91.6% 二零零六年：90.0% 二零零七年：92.8% 二零零八年：92.0% 二零零九年：92.0% 二零一零年：92.0%	啟德發展項目開展有助富豪東方酒店保持高入住率。於完成啟德項目後，富豪東方酒店之毗鄰地區將大大鞏固其作為住宅、商業、康樂及旅客中心之地位。
(c)	**根據建議租賃協議獲得之收入**	根據建議租賃協議	如本報告第3節所述，富豪東方酒店將受建議租賃協議及租金擔保協議所限。超出固定租金之盈餘乃按估計未來業績計算。
(d)	**提供傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）撥備**	酒店收入總額之2%	根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。
(e)	**由上市日期起至二零一零年十二月期間之折現率**	每年8.5%	建議租賃協議已涵蓋由上市日期起至二零一零年十二月期間之大部分經營風險。經考慮市場風險、業務風險、信貸風險、違約風險及其他風險後，吾等採納8.5%之折現率。
(f)	**於二零一一年之收入**	房租增長率為5% 入住率為92.0%	二零一一年酒店收入之計算基準為二零一零年房租增長率為5%，而入住率則與二零一零年相同。
(g)	**最終資本比率及折現率**	最終資本比率：5.50% 折現率：8.50%	二零一一年之收入經資本化及折現，以計算重售價格之現值[37]。

37 已考慮二零一一年至二零一五年之最低租金擔保。

直接比較法－「有AEP」之情況

	酒店	交易價格	每間客房價格	交易日期	概述及備註
1	香港麗晶酒店（目前稱為香港洲際酒店）	約港幣27.5億元	約港幣5,350,000元	二零零一年五月	麗晶酒店於一九八零年落成，乃位於尖沙咀之甲級高價酒店，設於名為新世界中心之大型、多用途商業綜合大樓內。酒店提供約514間客房。
2	九龍酒店	港幣19.3億元	約港幣2,622,000元	二零零四年十二月	九龍酒店於一九八五年落成，乃位於尖沙咀之乙級高價酒店，坐落彌敦道與中間道之交界。酒店提供約736間客房。酒店提供一般客房面積為194平方呎（包括窗台位置）之特細客房。
3	世紀海景酒店	港幣588,384,000元	約港幣2,147,000元	二零零六年六月	世紀海景酒店於一九九九年落成，乃位於西區之中價酒店。酒店提供約274間客房。

吾等於使用直接比較法進行估值時，已考慮在面積與地點方面盡可能與富豪東方酒店相若之酒店進行之若干交易。第2間可比較酒店較為適合作比較，特別是在酒店質素方面。已就時間、地點、景觀、物業質素、管理、設施、客房組合等作出合適調整，應用於計算富豪東方酒店之價值。此外，AEP之風險因素亦已經考慮及反映。富豪東方酒店之經評估價值為港幣1,220,000,000元。為作說明，其反映酒店建築物為港幣1,173,000,000元及寶城大樓之部分為港幣47,000,000元[38]。每間客房之整體單位價格為港幣2,779,000元、總樓面面積每平方呎港幣5,016元及有蓋樓面面積每平方呎港幣4,147元。

38　以直接比較法計算，寶城大樓部分之價值經評估後約為港幣47,000,000元。由於大部分地區均劃為富豪東方酒店之酒店後勤範圍，因此被視為不宜以折現現金流量法個別評估價值。

兩種方法對賬－「有AEP」之情況

估值方法	所示價值
主要方法：折現現金流量法	港幣1,240,000,000元
次要方法：直接比較法	港幣1,220,000,000元

兩種估值方法之結果均相當接近，因此，在某程度上可相互印證。

市值－「無AEP」之情況

倘並無進行AEP，鑑於可出租客房數目及其對酒店營運之潛在影響之差異，吾等已考慮收入及開支會相應變更。應用折現現金流量法，按上述建議租賃協議及管理協議之相同條件，吾等評估在「無AEP」之情況下，富豪東方酒店之市值為港幣1,110,000,000元[39]。

AEP之隱含價值

根據吾等在「無AEP」與「有AEP」情況下之評估價值之差額計算，AEP之隱含價值估計為港幣130,000,000元。

5. 總結

吾等採納折現現金流量法之結果為估值結論，即假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，而酒店擴充計劃如期完成，且其成本全數由賣方承擔，則於二零零六年十二月三十一日，估值金額為**港幣1,240,000,000元（港幣十二億四千萬元）**。

39　價值包括使用直接比較法計算之寶城大樓部分於估值日期之價值，即港幣4,700萬元。

麗 豪 酒 店 估 值

1. 估值摘要

物業	**麗豪酒店** 香港新界沙田大涌橋路34-36號 沙田市鎮地段第160號
地盤面積	53,346平方呎（4,956平方米）
城市規劃用途分區	根據二零零六年九月二十二日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/22號，該物業目前劃為「商業」用途。
土地租約屆滿	二零四七年六月三十日
每年政府地稅	該物業當時應課差餉租值之3%
登記擁有人	沙田麗豪酒店有限公司
酒店管理人	富豪酒店國際有限公司
概況	麗豪酒店於一九八六年開業，為一幢樓高17層（包括兩層地庫）之乙級高價酒店，設有830間客房。該酒店為沙田區規模最大之酒店，面向城門河。 待酒店擴充計劃如期於二零零八年十二月三十一日前全部完成後，酒店客房數目將為1,132間。
食肆	一間日式、兩間中式餐館、一間意大利餐廳、一間西式餐廳、兩間酒吧及一間餅店
樓面面積 （進行AEP前）	總樓面面積519,046平方呎（48,220.59平方米）或有蓋樓面面積662,123平方呎（61,512.73平方米）
樓面面積 （進行AEP後）	總樓面面積：639,292平方呎（59,391.65平方米）或有蓋樓面面積：743,124平方呎（69,037.90平方米）
估值方法	主要方法：折現現金流量法 次要方法：直接比較法
估值日期	二零零六年十二月三十一日
評估價值（猶如AEP已完成）	港幣2,840,000,000元（港幣二十八億四千萬元）
估計初步淨收益率	3.7%

2. 物業概況

產權負擔

- 修訂函件(參見於一九八二年四月二十九日訂立之契約備忘錄第ST211142號)。
- 修訂函件(參見於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第ST353344號)。
- 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第ST1399530號，向香港上海滙豐銀行有限公司作出之抵押。

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	256	Regal Class商務樓層－高級客房	32	三人客房	50
高級客房(四樓至十一樓)	69	Regal Class商務樓層－豪華客房	33	豪華套房	40
高級客房(十二樓至十四樓)	120	家庭房	30	富豪套房	2
豪華客房	136	四人客房	60	總統套房	2
面積大小323平方呎(30平方米)至1,561平方呎(145平方米)				**總數**	830

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
仙	地下	酒吧	207
意廊	地下	意式	154(室內) 73(室外座位)
富豪餅店	地下	餅店	—
味房居食屋	一樓	日式	337
嘉年華吧	一樓	酒吧	286
豪苑海鮮酒家	二樓	中式	726
富豪軒	二樓	中式	206
濠餐廳	三樓	西式	409

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積(平方呎)	最多座位數目
宴會廳	一樓	1	4,750	475
會議廳	一樓	2	1,163	108
會議廳	二樓	5	3,434	319
會議廳	三樓	5	3,821	355

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間設有健身及按摩服務之健身中心、一個室外泳池，以及購物區。

租約／牌照[40]

零售地方

總零售面積(可出租)：	20,966平方呎(1,948平方米)
已佔用面積(可出租)：	13,114平方呎(1,218平方米)
空置地方(可出租)：	7,852平方呎(729平方米)
入住率：	62.6%
基本月租：	港幣582,746元
租約期限（不包括月租租約）：	6個月至3年

流動電話基站／天線及部分長廊地方

牌照數目：	5
牌照月費：	港幣76,500元
最後屆滿日期：	二零零八年四月三十日

租約屆滿資料：

	可出租面積（平方呎）
按月出租	966
二零零六年	0
二零零七年	9,451
二零零八年	724
二零零九年	1,973

最後屆滿日期：	二零零九年十一月十四日
續約選擇權：	所有現有租約均不可選擇續約。
條款概要：	業主負責結構保養及支付地稅。

酒店擴充計劃(「AEP」)

- 預期28間新客房將於二零零七年九月三十日前完成，方式為將27間套房改裝為55間客房。

- 預期另外274間客房將於二零零八年十二月三十一日前完成，將來自額外加建三個樓層。

- 於進行AEP後，將增設302間客房，客房數目將增至1,132間。

- 涉及之興建成本估計約為港幣1.62億元。興建成本及所涉及地價由賣方支付。吾等之估值根據吾等所得之租約修訂之最新基本條款，以及吾等假設地價磋商／上訴程序不會延誤擴充計劃之預定竣工日期。

- 總樓面面積增至639,292平方呎(59,391.65平方米)。

40 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。

因進行AEP導致客房組合變更

客房類別	變更	客房類別	變更	客房類別	變更
經濟客房	+92	豪華客房	+32	三人客房	不變
標準客房（四樓至十四樓）	不變	Regal Class商務樓層－高級客房	+4	豪華套房	-34
標準客房（十五樓至十七樓）	+92	Regal Class商務樓層－豪華客房	+1	行政套房	+11
高級客房（四樓至十一樓）	+16	家庭房	不變	富豪套房	-1
高級客房（十二樓至十四樓）	不變	四人客房	不變	總統套房	-1
高級客房（十五樓至十七樓）	+90				
				總計	**+302**

3. 酒店經營

建議酒店管理

管理人： 富豪酒店國際有限公司
管理年期： 由上市日期起計為期二十年
基本年費： 只要租約存續有效：總收入之1%[41]
於任何其他情況：總收入之2%
年度獎勵費： 只要租約存續有效：經調整經營業務毛利[42]超出基本費用[43]與固定費用[44]之部分之1%
於任何其他情況：經調整經營業務毛利超出基本費用與固定費用之部分之5%

建議租賃協議

出租人： 沙田麗豪酒店有限公司
承租人： Favour Link International Limited
年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

41 根據建議酒店管理協議，「總收入」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議中詳述。

42 按建議酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

43 按建議酒店管理協議，「基本費用」指上述之「基本年費」。

44 按建議酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

租金[45]：

二零零七年至二零一零年：基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額[46](「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例)。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣90,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣130,000,000元	60%
二零一零年	港幣140,000,000元	50%

二零一一年至二零一五年：市場租金將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣70,000,000元。

備註：根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。

4. 估值原則

簡要市場分析

香港酒店之平均入住率於一九九八年至二零零四年間一直穩步上升，惟二零零一年及二零零三年發生九一一事件及爆發非典型肺炎則除外。由於客房供應增加，故二零零五年錄得之入住率輕微下跌。於二零零五年，平均入住率為86%，而出租客房數目為31,348間。在需求方面，除二零零三年外，旅客人數由二零零一年之13,700,000名增至二零零五年之23,400,000名。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年之旅客人數約為25,300,000名。據觀察所得，旅客人數增長速度較酒店新客房供應量為高。

於二零零六年，香港126間酒店共提供47,128間客房。根據香港旅遊發展局之資料，34間新酒店(包括將工業用地轉為酒店)預定於二零零七年至二零一零年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，於二零一零年，香港之酒店客房總數量預期將達58,922間。

45 吾等認為租賃協議之基本租金及浮動租金在公平合理範圍以內。

46 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上科技園新一期開幕等利好因素，酒店客房之入住率預期將會保持穩定。

折現現金流量法－「有AEP」之情況

		假設／採納	備註
(a)	**每日房租（每間客房）之年度增長**	二零零四年：20.6% 二零零五年：5.3% 二零零六年：7.1% 二零零七年：15.7% 二零零八年：19.1% 二零零九年：12.3% 二零一零年：11.0%	麗豪酒店預期因訪港旅客／商務旅客增加而受惠。二零零七年每間客房之平均日租及入住率估計分別約為港幣546元及93.0%。於建議擴充計劃完成後，預期平均日租將按年遞增，而入住率則預期維持於約90%。
(b)	**入住率（按可出租客房基準計算）**	二零零四年：90.1% 二零零五年：91.4% 二零零六年：92.2% 二零零七年：93.0% 二零零八年：93.0% 二零零九年：89.0% 二零一零年：89.0%	沙田蘇豪預期可改善麗豪酒店之餐飲業務。於二零零九年初，302間新客房啟用，以及二零零八年奧林匹克運動會馬術項目之主要比賽場地及科技園二期開幕後，預期麗豪酒店之入住率及房租將會飆升。
(c)	**根據建議租賃協議獲得之收入**	根據建議租賃協議	如本報告第3節所述，麗豪酒店將受建議租賃協議及租金擔保協議所限。超出固定租金之盈餘乃按估計未來業績計算。
(d)	**傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）撥備**	酒店收入總額之2%	根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之2%。
(e)	**由上市日期起至二零一零年十二月期間之折現率**	每年8.5%	建議租賃協議已涵蓋由上市日期起至二零一零年十二月期間之大部分經營風險。經考慮市場風險、業務風險、信貸風險、違約風險及其他風險後，吾等採納8.5%之折現率。
(f)	**於二零一一年之收入**	房租增長率為5% 入住率為88.0%	二零一一年酒店收入之計算基準為二零一零年之房租增長率為5%，而入住率則與二零一零年相同。
(g)	**最終資本比率及折現率**	最終資本比率：5.50% 折現率：8.50%	二零一一年之收入經資本化及折現，以計算重售價格之現值[47]。

47　已考慮二零一一年至二零一五年之最低租金擔保。

直接比較法－「有AEP」之情況

	酒店	交易價格	每間客房價格	交易日期	概述及備註
1	香港麗晶酒店（目前稱為香港洲際酒店）	約港幣27.5億元	約港幣5,350,000元	二零零一年五月	麗晶酒店於一九八零年落成，乃位於尖沙咀之甲級高價酒店，設於名為新世界中心之大型、多用途商業綜合大樓內。酒店提供約514間客房。
2	九龍酒店	港幣19.3億元	約港幣2,622,000元	二零零四年十二月	九龍酒店於一九八五年落成，乃位於尖沙咀之乙級高價酒店，坐落彌敦道與中間道之交界。酒店提供約736間客房。酒店提供一般客房面積為194平方呎（包括窗台位置）之特細客房。
3	世紀海景酒店	港幣588,384,000元	約港幣2,147,000元	二零零六年六月	世紀海景酒店於一九九九年落成，乃位於西區之中價酒店。酒店提供約274間客房。

吾等於使用直接比較法進行估值時，已考慮在面積與地點方面盡可能與麗豪酒店相若之酒店進行之若干交易。第2間可比較酒店較為適合作比較，特別是在酒店質素方面。已就時間、地點、景觀、物業質素、管理、設施、客房組合等作出合適調整，應用於計算麗豪酒店之價值。此外，AEP之風險因素亦已經考慮及反映。麗豪酒店之經評估價值為港幣28.90億元。為作說明，其反映每間客房之單位價格為港幣2,553,000元、總樓面面積每平方呎港幣4,521元及有蓋樓面面積每平方呎港幣3,889元。

兩種方法對賬－「有AEP」

估值方法	顯示價值
主要方法：折現現金流量法	港幣2,840,000,000元
次要方法：直接比較法	港幣2,890,000,000元

兩種估值方法之結果均相當接近，因此，大致上可相互印證。

市值－「並無擴建三層」之情況

倘並無擴建三層，但將27間套房改建為55間客房，鑑於可出租客房數目及其對酒店營運之潛在影響之差異，吾等已考慮收入及開支會相應改變。吾等應用折現現金流量法，按上述建議租賃協議及管理協議之相同條件，計算在「並無擴建三層」之情況下，麗豪酒店之經評估市值約為港幣2,410,000,000元。

市值－「無AEP」之情況

倘並無進行任何AEP，在應用折現現金流量法下，按上述建議租賃協議及管理協議之相同條件計算，吾等評估在「無AEP」之情況下，麗豪酒店之市值為港幣2,380,000,000元。

AEP之隱含價值

根據吾等在「無AEP」與「有AEP」之情況下之評估價值之差額計算，AEP之隱含價值估計為港幣460,000,000元。

5. 總結

吾等採納折現現金流量法之結果為估值結論，即假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，而酒店擴充計劃如期完成，且其成本及所涉及之補地價數額全數由賣方承擔，則於二零零六年十二月三十一日，**估值金額為港幣2,840,000,000元（港幣二十八億四千萬元）**。

以下為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之香港酒店業報告全文，以供載入本發售通函內。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港中環交易廣場二座23樓

地產代理牌照號碼：C-002450
電話：(852) 2842 4400
savills.com

DB Trustees (Hong Kong) Limited
香港
皇后大道中2號
長江集團中心55樓

富豪資產管理有限公司
香港
銅鑼灣
怡和街68號
15樓1504室

美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司

敬啟者：

關於：市場研究報告概要—宏觀酒店業研究及個別資產分析

宏觀酒店業研究

執行概要

緒言

旅遊業為香港經濟主要命脈之一，二零零五年為本地生產總值(「**本地生產總值**」)帶來12.5%之貢獻。於二零零六年，旅客消費合共約為港幣1,173億元，而訪港國際旅客人數錄得創紀錄之超逾25,000,000人次。旅遊業界亦為香港之主要僱主。

因自由行計劃(「**自由行計劃**」)導致內地訪港旅客人數顯著上升，以及來自大部分其他主要海外市場(包括傳統長線市場)之訪港人數增長，香港自二零零三年以來國際旅客人數大幅增長63%。預期新旅遊景點如迪士尼樂園、新商業設施如亞洲國際博覽館及香港世界級運輸基建設施之改善均能於日後為國際旅客增長帶來支持。

旅客人數上升導致酒店入住率由二零零三年之70%大幅增加至二零零六年之87%。平均房租亦同時上升，由二零零三年之港幣674元增加至二零零六年之港幣1,091元。

儘管酒店發展商將嘗試與此渡假人士及商務旅客人數前所未有之增長保持一致之發展步伐，惟預期未來酒店客房將仍是供不應求。由於核心地區之土地供應受到限制，許多新酒店將位於傳統上與旅遊無關之地區。預期此將推高核心地區之入住率及房租。

由於預測至二零一零年將有大批旅客訪港，預期對酒店需求持續構成上升壓力，而預測平均酒店房租將於二零零七年上升10%及二零零八年至二零一零年間每年上升介乎6%至8%。

經濟概覽

香港經濟為開放且面向國際，為一貿易及服務中心，因對海外市場開放及與中國內地保持緊密關係而受惠。傳統基金會於二零零七年將香港評為一百五十七個經濟體系中最自由之經濟體系[1]，而於二零零六年瑞士洛桑國際管理發展學院(「**IMD**」)所編撰之全球競爭力排名中則被評為第二最具競爭力之經濟體系[2]。

於過去二十年，香港經濟增長已超逾一倍，本地生產總值平均每年實質增長5%。二零零四年之增長約為8.6%，為自二零零零年以來之最大增幅，此增長勢頭一直延續至二零零五年，該年錄得穩健之增長率7.3%。預期本地生產總值之實質增長長遠將維持在相當高水平，二零零六年至二零一零年間平均每年約為5.1%[3]，而二零零一年至二零零五年間則每年為4.3%。預期失業率穩步改善、名義收入上升、旅客消費強勁及投資大增將為二零零六年至二零一零年間之預測經濟增長帶來支持。

截至二零零六年十二月止三個月，香港之失業率維持於4.4%，與截至二零零三年八月止三個月錄得8.6%之歷史新高比較已大幅下跌。從事零售、餐飲及酒店以及旅館行業之人士由二零零四年六月至二零零六年六月間上升7%，佔二零零六年六月香港總就業人數約19%[4]。

1　二零零七年經濟自由指數，傳統基金會
2　二零零六年國際競爭力年鑑，洛桑國際管理發展學院
3　資料來源：Consensus Economics，二零零六年十月
4　資料來源：政府統計署

根據政府之資料，綜合消費物價指數(「**消費物價指數**」)增長率除於二零零五年一月曾短暫下跌外，自二零零四年七月起一直維持正數。二零零五年綜合消費物價指數之整體變化幅度維持於約1.1%，而二零零六年綜合消費物價指數再上升2.0%。本地平均工資在下跌三年後於二零零五年回復上升，進一步刺激零售及物業市場。

零售總價值及總數量截至二零零六年一月止連續30個月錄得正增長。更令人鼓舞的是，自二零零三年十二月以來，零售價值增長速度較零售數量為快，這是自一九九七年以來所僅見，反映零售商處於強勢得以提升彼等產品之價格。於二零零六年，零售價值及數量較一年前同期分別增加7.3%及5.8%。零售增長得到旅客消費之強力支持，旅客購物總消費於二零零五年上升至佔零售總價值之17.8%，而二零零零年則佔10.4%。

香港之物業市場自二零零三年以來已全面復甦，租金及價格均錄得可觀增長。不同物業之增長率各不相同，而物業價值升幅一般較租金為高，使回報率下降。利率上升加上資本迅速增值，導致二零零五年下半年以及二零零六年首九個月之物業價格輕微下跌，惟市場氣氛於二零零六年年底隨著利率穩定而向好。鑑於物業界別之整體前景樂觀，吾等預期物業價值將受惠於經濟持續增長、消費者信心增加及投資氣氛改善。

中國內地與香港經濟之持續整合普遍被視為香港未來成功之關鍵因素，而更緊密經貿關係安排(「**CEPA**」)更促進了此種整合，因CEPA可放寬兩個經濟體系間之貿易往來。CEPA提升了香港對中國之重要性，亦令香港越益倚重中國。其亦確認香港為外資公司透過貿易或外商直接投資進入中國之大門。香港與中國內地之關係不斷鞏固，將進一步推動香港金融服務、物流及旅遊業之發展。

行政長官曾蔭權最近一次回內地述職時，提及中華人民共和國政府(「**中央政府**」)將在三方面協助香港鞏固其世界貿易、物流及金融樞紐之地位：1)中央政府外交部與香港特別行政區(「**香港特區**」)政府將合作促成更多國際盛事在香港舉行，以加強香港作為國際會議及展覽中心之地位；2)中央政府亦將透過解決珠江三角洲(「**珠江三角洲**」)地區領空不足之問題，協助廣東及香港研究更有效之航空管理方法；及3)人民幣業務亦將放寬，容許內地金融機構發行人民幣債券。

近年來，已證實旅遊業對香港之經濟極為重要，而預期觀光及旅遊經濟將於二零零六年為本地生產總值帶來約17.1%之貢獻[5]。根據世界旅遊組織之資料，香港於二零零五年接待14,800,000名國際旅客[6]，接待人數為全球第十五高及亞洲第三高(僅次於中國及馬來西亞)。作為一個國際商業、航空及資訊樞紐，香港在旅遊管理、推廣及服務方面已累積豐富經驗。

5　The 2006 Travel & Tourism Economic Research，World Travel & Tourism Council聯同Accenture

6　於邊境之國際旅客(不包括同日旅客)。資料來源：Tourism Highlights 2006 Edition，世界旅遊組織

認識到旅遊業對香港經濟之重要性，政府於二零零一年四月成立香港旅遊發展局(「**香港旅遊發展局**」)[7]，以推廣香港作為旅遊地點。在進行市場推廣及宣傳時，香港旅遊發展局與旅遊事務署(一政府部門)、旅遊業夥伴及直接及間接與旅遊有關之其他夥伴緊密合作，以將香港定位為世界主要旅遊地點之一。

旅遊業

訪港旅客

根據世界經濟論壇所編撰首個覆蓋124個國家之二零零七年觀光及旅遊業競爭力指數(Travel & Tourism Competitiveness Index)(「**TTCI**」)，香港以觀光及旅遊業競爭力而言，排名亞洲第一位及世界第六位。在13個用以決定TTCI排名之考慮因素當中，香港在「政策規則及規例」以及「保健及衛生」方面排名第一，在「安全及治安」、「航空交通基建設施」、「陸路交通基建設施」以及「人力資源」方面亦排名甚高。

於二零零五年，香港以平均可出租客房收入計(「**平均可出租客房收入**」)[8]，高踞亞洲第二位(僅次於東京)及世界第十位。從大部分亞洲主要城市前往香港僅需短途航程，由於前往香港十分方便，香港亦因此成為特別吸引之旅遊地點。世界幾乎三分之一人口居於距離香港不足五小時航程之地域。

亞洲主要城市前往香港之航程時間

城市	航程時間(小時)
曼谷	2.75
北京	3.25
吉隆坡	3.75
馬尼拉	2.00
首爾	3.25
上海	2.25
新加坡	3.75
台北	1.50
東京	3.75

資料來源：國泰航空、港龍航空

根據香港旅遊發展局之資料，訪港旅客於二零零四年顯著增長40%，主要由於內地旅客人數大幅增加，按年增長為45%。同期，來自亞洲其他地方之旅客人數亦上升29%。傳統長線市場如歐洲、北美洲、澳洲及紐西蘭亦取得不俗之增長，由二零零三年至二零零四年增幅為51%。二零零四年至二零零五年間訪港旅客總人數錄得7%之較溫和增長，而二零零零年至二零零五年間訪港旅客人數之複合年增長率每年約為12%。

7　取代香港旅遊協會(於一九五七年根據政府條例成立)

8　資料來源：HotelBenchmark™ Global Performance Review，二零零六年春季，德勤

訪港旅客人數(二零零零年至二零零六年)

年度	訪港旅客人數(按年變動)		
	內地人士	非內地人士	總計
二零零零年	3,785,845 (+23%)	9,273,632 (+21%)	13,059,477 (+22%)
二零零一年	4,448,583 (+18%)	9,276,749 (0)	13,725,332 (+5%)
二零零二年	6,825,199 (+53%)	9,741,183 (+5%)	16,566,382 (+21%)
二零零三年	8,467,211 (+24%)	7,069,628 (-27%)	15,536,839 (-6%)
二零零四年	12,245,862 (+45%)	9,564,768 (+35%)	21,810,630 (+40%)
二零零五年	12,541,400 (+2%)	10,818,017 (+13%)	23,359,417 (+7%)
二零零六年	13,591,342 (+8%)	11,659,782 (+8%)	25,251,124 (+8%)

資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零零四年及二零零五年非內地旅客人數錄得強勁增長，部分反映國際經濟一片興旺，亦反映亞洲一些主要市場出現復甦，以及香港作為商務及消閒目的地之受歡迎程度。

於二零零六年，內地訪港旅客人數增長強勁回升。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年之內地旅客人數合共約為13,600,000名，較二零零五年上升8%，而二零零五年此主要旅客來源市場之訪港人數溫和增加2%。

二零零五年內地訪港旅客人數放緩可歸因於多個因素。香港迪士尼樂園於九月開幕可能導致若干旅客推遲其旅遊計劃至二零零五年年底或二零零六年。以二零零四年(錄得訪港人數上升45%至12,245,862人次)之高基準作出比較亦有助說明2%之溫和增長率。其他因素可能包括二零零五年香港之天氣情況較差以及來自其他旅遊地點日益激烈之競爭。

於二零零四年，香港為內地人士到訪最多之亞洲旅遊地點，其次是澳門，而兩個城市合共佔該年內地旅客總人數之85%。於二零零四年，香港亦廣受短綫旅客歡迎，為台灣人第二喜愛之旅遊地點，及韓國人第四喜愛之旅遊地點。香港亦為美國及加拿大旅客繼中國內地之後第二喜愛之旅遊地點[9]。

香港作為中國一部分之主要吸引力在於其熟悉內地人士之文化及語言。對毫無外遊經驗之中國旅客來說，香港實大開方便之門。香港亦為中國最國際化及繁盛之都會，而作為歷史上之一個異例，香港亦擁有過人之魅力。一九九七年香港之回歸場地金紫荊廣場吸引20%之內地旅客總人數[10]。對其他國籍人士來說，香港提供多種娛樂活動，包括發展蓬勃之零售業、多元化之美食、主題公園如迪士尼樂園及海洋公園以及迷人之港口景色。

9　資料來源：香港旅遊發展局

10　資料來源：訪港旅客分析報告－二零零五年，香港旅遊發展局

展望將來，吾等相信香港在可能面對其他地區競爭之情況下，仍然能維持其領先地位。預期隨著內地城市之空中交通漸趨普及並進一步發展旅遊基建設施，其將更具競爭力。澳門正迅速發展，並銳意轉型為「亞洲拉斯維加斯」，提供充足之酒店客房、會議及展覽場地、娛樂活動、演唱會場地及賭場。澳門之酒店客房數量至二零一零年將增加三倍，許多乃分類為高價客房。同時，新加坡已推行多項計劃(包括發展綜合渡假勝地)，加強推廣獅城為旅遊地點。

儘管出現上述競爭，該等旅遊中心較香港為小，並可能成為多地點旅程(將包括香港)之一部分，有助支持長線需求。根據世界旅遊組織之資料，東亞及太平洋地區至二零一零年將分佔全球旅客19%之市場份額，而於一九九五年則為14%。此乃由於該區長線旅客人數以及亞洲區內旅客人數增加所致，而該增長將得到收入上升及較容易前往海外地點等因素支持。作為區內之主要旅遊地點，香港將受惠於此趨勢。

按地區劃分之到訪旅客人數(一九九五年及二零一零年)

	一九九五年		二零一零年	
	到訪旅客人數(百萬人次)	市場份額	到訪旅客人數(百萬人次)	市場份額
非洲	20	3.6%	47	4.7%
美洲	110	19.3%	190	18.9%
東亞及太平洋	81	14.4%	195	19.4%
歐洲	336	59.8%	527	52.4%
中東	14	2.2%	36	3.6%
南亞	4	0.7%	11	1.1%
全球總計	565	100%	1,006	100%

資料來源：＜Tourism 2020 Vision＞，世界旅遊組織

旅客分析

根據香港旅遊發展局之資料，於二零零五年，訪港留宿旅客總人數中之50%來港目的為渡假，而來港目的為探訪親友之百分比有上升趨勢，主要由內地旅客所帶動。高消費商務留宿旅客總人數錄得穩定增長，由二零零一年增加33%至二零零五年之3,500,000人次，反映香港作為全球貿易、金融、商業及通訊中心之角色。

訪港目的－全部留宿旅客(二零零一年至二零零五年)[11]

年度	渡假	探訪親友	商務／會議	過境	其他
二零零一年	4,439,100	887,820	2,663,460	799,038	177,564
二零零二年	5,023,689	1,496,418	3,420,384	748,209	0
二零零三年	4,354,200	1,741,680	2,999,560	580,560	96,760
二零零四年	6,827,300	2,730,920	3,413,650	682,730	136,546
二零零五年	7,386,500	2,806,889	3,545,544	738,655	147,731

資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

非內地留宿商務／會議旅客人數佔二零零五年留宿商務／會議旅客總人數之64%，於二零零一年至二零零五年間上升14%，而同期來自該等國家之渡假旅客人數則上升17%。此趨勢顯示香港對海外(非內地)商人之吸引力正逐漸增加，很可能因為香港在珠江三角洲地區擔任提供物流、管理、金融及高水平商業服務(如法律及會計)之獨特角色所致。

訪港目的－非內地旅客(二零零一年至二零零五年)[12]

年度	渡假	探訪親友	商務／會議	過境	其他
二零零一年	2,814,173	550,571	1,988,962	431,130	146,905
二零零二年	3,120,769	449,812	1,898,048	462,771	0
二零零三年	1,735,650	375,480	1,519,510	295,935	96,760
二零零四年	2,852,411	548,628	2,166,626	370,974	58,607
二零零五年	3,291,403	478,276	2,260,792	497,764	67,434

資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

大部分留宿旅客(70%)來港僅為住宿三晚或以下之短途旅程。平均留宿晚數由二零零三年之4.1晚下跌至二零零五年之3.7晚，可能因內地人士之旅遊模式改變所致。

內地旅客特點

內地訪港旅客之大幅增長使其成為香港最重要之單一旅客來源，於二零零六年，內地旅客總數約為13,600,000人次，佔該年訪港旅客人數約53.8%。近年經濟迅速增長、收入上升、較多休閒時間均令國內富有居民外遊人數大增，當中尤以來自大珠江三角洲地區及華東沿海富裕城市之訪港旅客人數最為顯著。值得注意的是，中國城市居民之平均可支配收

11　此等數字以訪港旅客分析報告(資料來源：香港旅遊發展局，二零零一年至二零零五年)提供之各類別百分比乘以有關年度之留宿旅客總人數得出。二零零二年「其他」之百分比於上述報告中被列為「少於0.5%」，故此百分比被假設為零，而其他類別之百分比則相加等於100%

12　此等數字以訪港旅客分析報告(資料來源：香港旅遊發展局，二零零一年至二零零五年)提供之各類別百分比乘以有關年度之留宿旅客總人數得出。二零零二年「其他」之百分比於上述報告中被列為「少於0.5%」，故此百分比被假設為零，而其他類別之百分比則相加等於100%

入於二零零零年至二零零五年間上升67%[13]，預測至二零一零年會進一步上升28%[14]。中國內地中產人口亦因經濟迅速增長而急速上升。根據滙豐銀行之資料，約有130,000,000名中產人士之收入較二零零四年城市地區之平均家庭收入高出大約6倍，而預期此數目至二零一五年將增加至170,000,000人次[15]。隨著內地人士收入增加、消費行為改變，預期彼等對外遊及優質酒店之需求亦將逐漸增加。於二零零五年，內地訪港旅客之人均留宿旅客酒店消費按年增加11%[16]。隨著人民幣逐漸升值，預期此主要需求客戶群之消費能力亦將改善。

由二零零一年起實施之一系列放寬內地人士到香港旅遊限制之措施(包括申請手續及貨幣管制)令國內居民前往香港旅遊更簡便，導致訪港旅客人數大幅上升及酒店客房入住率增加。於二零零三年七月實施之自由行計劃，容許經篩選內地城市之旅客單獨來港，而非只限跟隨旅行團抵港，該計劃現已擴充至內地49個城市(包括由二零零七年一月起新加入該計劃之5個城市)，相當於260,000,000人口以上。

於二零零六年，約6,600,000名內地人士根據自由行計劃來港，較去年同期增加約1,100,000名訪客(+20%)，儘管略遜於二零零四年至二零零五年之1,240,000名訪客(+29%)之升幅。無論如何，20%之升幅已遠較二零零六年之整體內地訪港旅客升幅(+8%)為高，而二零零五年錄得29%之增長與上年基數較低(二零零四年自由行計劃訪客為2,960,000人次)及自由行計劃覆蓋範圍較少(二零零四年自由行計劃覆蓋32個城市，涉及158,000,000名居民)有關。由於香港政府正繼續努力爭取更多城市納入自由行計劃內，預期內地訪港旅客人數將會上升。

香港之M.I.C.E.市場

香港已發展成為亞洲區之會議及展覽中心，而M.I.C.E.(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)市場正迅速發展。於二零零五年，約1,400,000名M.I.C.E.旅客到訪香港，較二零零四年增加8%及較二零零一年增加193%。M.I.C.E.旅客佔訪港旅客總人數之比例亦由二零零一年之3.4%增加至二零零五年之5.8%。於二零零四年，每名M.I.C.E.旅客擬於其逗留香港期間平均消費港幣10,000元，較同年之整體人均旅客消費港幣4,478元多出逾一倍[17]。

13　資料來源：中國國家統計局

14　根據全國人民代表大會上宣佈之第十一個五年計劃(二零零六年至二零一零年)，二零一零年之城市人均可支配收入將為人民幣13,390元，而二零零五年則為人民幣10,493元

15　資料來源：China Economic Insight Vol. 20（二零零五年三月十日），滙豐銀行

16　資料來源：香港旅遊發展局，二零零五年香港旅遊業統計回顧(A Statistical Review of Hong Kong Tourism 2005)

17　資料來源：香港貿易發展局

貿易發展局成功主辦多項受歡迎及定期舉行之國際／本地盛事，包括香港國際珠寶展、香港鐘錶展、香港國際影視展及香港書展，吸引無數外地商務旅客。多項著名國際盛事亦於香港舉行，例如世界銀行集團及國際貨幣基金組織年會(一九九七年)、福布斯全球行政總裁會議(二零零二年)、《商業周刊》CEO年會(二零零三年)及最新一輪世界貿易組織部長級會議(二零零五年)。中央政府與香港特區政府更緊密合作將吸引更多國際盛事於香港舉行，進一步帶動此界別發展。

香港機場最新落成之亞洲國際博覽館會議中心(面積達753,000平方呎，為亞洲區最大)以及將現有灣仔香港會議展覽中心(「**香港會議展覽中心**」)面積擴大200,000平方呎之計劃將進一步提升香港作為亞洲主要M.I.C.E.市場之實力，從而吸引更多商務旅客來港。

旅遊及運輸基建

在新旅遊景點開幕包括東涌纜車(昂坪360)(已於二零零六年九月開幕)及香港濕地公園(已於二零零六年五月開幕)與尖沙咀海濱長廊美化計劃及海洋公園重建計劃正在施工之同時，提升香港對旅客吸引力之其他計劃亦正在研究中，例如香港仔旅遊項目、香港迪士尼樂園第二期、新郵輪碼頭及大嶼山多項旅遊及文娛計劃(包括發展水療渡假設施)。

除本地旅遊基建計劃外，政府亦正進行／籌劃多項運輸項目，以進一步加強香港與華南地區之整合，從而令華南地區居民來港更容易。於二零零五年，64%之內地訪港旅客來自中國最富庶地區之一之廣東省南部[18]。

主要新運輸基建設施

項目	狀況	落成
深港西部通道—連接深圳蛇口與香港后海灣	進行中	二零零七年
九廣鐵路(九廣鐵路)落馬洲支線—提供鐵路連接現有之落馬洲邊境	進行中	二零零七年
港珠澳大橋—連接香港與珠江三角洲地區西部	籌劃中—預期於二零零八年動工	二零一零年後
廣深港高速鐵路—提供高速鐵路往返香港及廣東省	籌劃中	二零一三年

資料來源：香港政府、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

18　資料來源：香港旅遊發展局

香港國際機場之客運量由一九九九年之30,400,000人次大幅增加至二零零六年之44,500,000人次。提升及擴充香港國際機場之計劃亦將提升處理客運之效率，令本地旅遊業受惠。至二零一零年，預計機場每年將可處理50,000,000人次旅客[19]，鞏固香港作為珠江三角洲地區主要樞紐及大門之地位。

酒店業

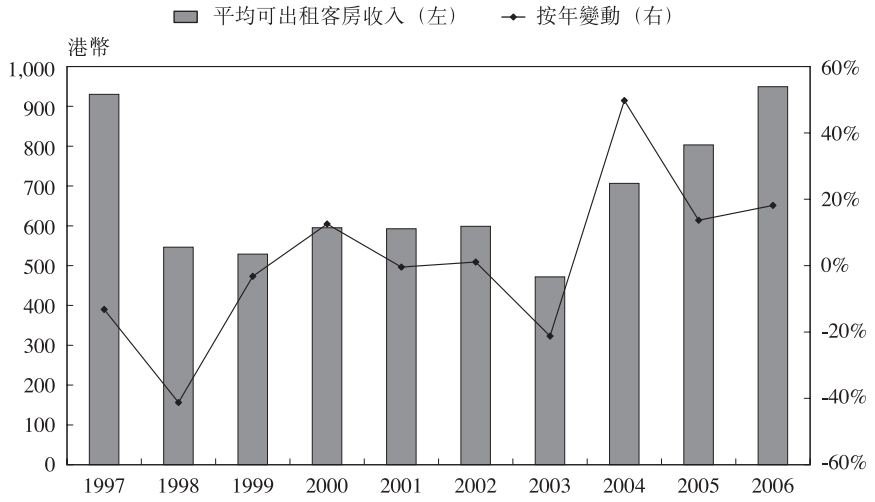
緒言

於二零零六年年底，香港126間酒店共提供約47,128間客房。香港旅遊發展局將酒店[20]分為甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及不予分類[21]。於二零零五年年底，以客房數量計(二零零五年之酒店客房總數為43,866間)，約25%被分類為甲級高價酒店，42%為乙級高價酒店(最大市場份額)，而26%為中價酒店。

高價酒店接待較多商務旅客，而中價酒店則較受個人旅客及旅行團歡迎。同時，西方國家旅客一般較樂意選擇高價酒店，而內地旅客則通常選擇房租較相宜之酒店。

由一九九七年至一九九九年，平均可出租客房收入下跌，主要由於亞洲金融風暴及一九九七年與一九九八年訪港旅客人數下降所致。由於二零零零年訪港旅客人數按年增加21%，惟酒店客房數量僅錄得12%淨增幅，故二零零零年之平均可出租客房收入上升13%。二零零一年及二零零二年之平均可出租客房收入因九一一事件而下降，二零零三年之平均可出租客房收入更因經濟受到嚴重急性呼吸系統綜合症(「**非典型肺炎**」)及第二次伊拉克戰爭爆發之嚴重打擊而大幅下降。二零零四年旅客人數急升後，該年之收入亦顯著上升。增長勢頭一直持續，至二零零六年年底，平均可出租客房收入達港幣949元，為一九九七年以來之最高水平。

全部酒店之平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)
(一九九七年至二零零六年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

19　資料來源：香港機場管理局

20　以酒店之設施、位置、員工與客房比例、達致之房租及商業組合為基準

21　於二零零六年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之平均房租分別為港幣1,906元、港幣831元及港幣537元。資料來源：香港旅遊發展局

客房銷售為酒店收入之最重要來源，於二零零零年至二零零五年間佔收入總額逾50%。餐飲為第二主要收入來源，於二零零零年至二零零五年期間佔收入總額介乎30%至40%。由於香港居民習慣於酒店用膳，預期本地經濟改善及收入上升均可進一步提升餐飲收入。

預期內地旅客人數上升及彼等之財富增加仍然為酒店業帶來強大支持。此外，由於非內地旅客人數、富有之長線旅客及商務旅客人數由二零零五年起繼續上升，亦預期對高價酒店之需求有所增加。

根據Euromonitor之資料[22]，於二零零四年，以市場佔有率計，香港上海大酒店集團、香格里拉酒店集團、文華東方酒店集團及Regal Hotels International Holdings Ltd.分佔頭四位[23]，市場佔有率合共佔酒店業約30%[24]。由二零零一年至二零零四年，富豪之排名及市場佔有率如下：

富豪之市場佔有率及排名(二零零一年至二零零四年)

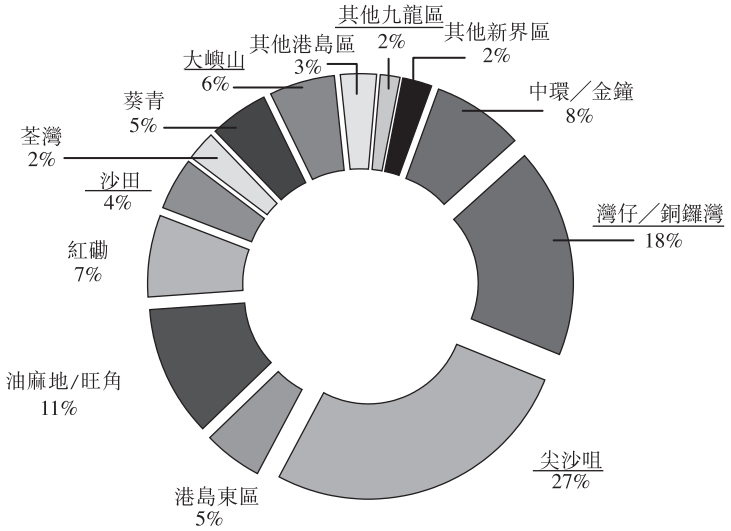
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
排名	2*	3	4	3
市場佔有率	7.3%	6.8%	7.6%	7.3%

資料來源： Euromonitor

*　與香港上海大酒店集團同列第二位，各自之市場佔有率均為7.3%

酒店客房供應

酒店數量之分佈(二零零六年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

附註：富豪酒店所在地區均劃上底線

22　中國香港的觀光旅遊業市場(二零零五年五月)(Travel and Tourism in Hong Kong, China (May 2005)，Euromonitor International、香港貿易發展局之全球市場訊息數據庫(Global Market Information Database)

23　請注意，香港上海大酒店集團於二零零五年二月出售九龍酒店，可能影響其於該年之市場佔有率排名

24　以公司之消費者價值銷售(consumer value sales)為基準

根據香港旅遊發展局之資料，尖沙咀為香港酒店最密集之地區，於二零零六年提供逾12,500間客房，或佔香港可供出租客房總數之27%。其次酒店最密集之地區為灣仔／銅鑼灣，提供合共約8,400間客房，或佔客房總數之18%。

香港地圖

附註：紅色者為核心地區
資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

隨著訪港旅客人數屢創新高，以酒店客房數量及所得收入計，酒店市場於過去數年迅速增長。於二零零六年，約有4,002間新客房落成[25]，大部分位於九龍。

根據香港旅遊發展局之資料，於二零零七年至二零一零年間，預定有34間新酒店落成及4項現有酒店擴充計劃完成，合共提供11,794間客房，將香港之酒店客房總數增加至二零一零年之58,992間。預定由二零零七年起計未來四年落成之34間新酒店當中，其中28間已動工興建，提供約10,238間客房。連同興建中之4項擴充計劃再提供468間客房，約91%之預測新酒店客房在興建中，預期大部分客房將於二零零七年年底前落成（二零零七年淨增加7,083間客房）。

25　不包括3間翻新後重開之酒店（881間客房）。根據香港旅遊發展局之資料，13間酒店（設有5,088間客房）已於二零零六年開業。第一太平戴維斯按以下兩項調整二零零六年之新酒店客房數量至4,002間：1)根據香港旅遊發展局之資料，13間新酒店當中有3間酒店（881間客房）為於二零零六年年初關閉作翻新（在計算酒店數量時已扣除）並其後於二零零六年重開（在計算酒店數量時已加回）之現有酒店，故不應被計入二零零六年之新酒店客房供應量中；及2)根據香港旅遊發展局之資料，香港明愛張奧偉國際賓館（324間客房）已於二零零六年九月開業，而僅得119間客房在營運中，故僅應將119間客房（而非324間客房）計入二零零六年之新酒店客房供應量中。

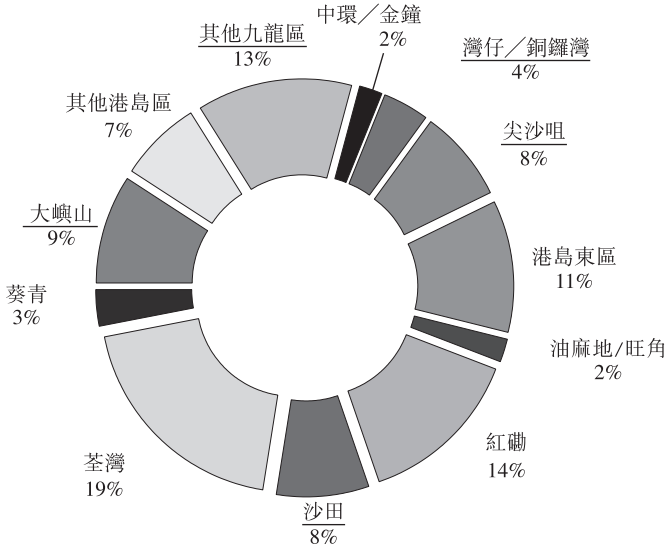
酒店／酒店客房總數(二零零零年至二零一零年(預計))

	酒店數量	客房數量	按年變動(%)
二零零零年	95	36,749	+11.8%
二零零一年	98	37,132	+1.0%
二零零二年	98	38,949	+4.9%
二零零三年	96	38,133	-2.1%
二零零四年	101	39,128	+2.6%
二零零五年	118	43,866[26]	+12.1%
二零零六年	126	47,128[27]	+7.4%
二零零七年(預計)	145	54,211	+15.0%
二零零八年(預計)	152	56,348	+3.9%
二零零九年(預計)	159	58,822	+4.4%
二零一零年(預計)	160	58,922	+0.2%

資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

大部分新酒店客房之供應(86%或10,188間客房)將位於非傳統旅遊地區如港島東區、葵青、荃灣及紅磡，因此，預期核心地區之客房供應量仍將較為有限。

按位置劃分之新酒店客房供應(二零零七(預計)年至二零一零年(預計))



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
附註：富豪酒店所在地區均劃上底線

位於核心位置如中環、尖沙咀及灣仔／銅鑼灣之酒店於未來之新客房數量將有限，故將有助支持入住率及房租。傳統地區之發展通常受到地點共有業權、基建規模、高環保標準、填海範圍有限及過度擠迫等問題所限制。

26　包括淨減少2間現有客房

27　包括淨增加17間現有客房及香港凱悅酒店關閉(淨減少723間客房)

按核心及非核心地區劃分之酒店客房總數

	核心地區	非核心地區	總計
二零零六年	24,555	22,573	47,128
二零一零年	26,161	32,761	58,922
淨增加	1,606 (+7%)	10,188 (+45%)	11,794 (+25%)

資料來源： 香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

自二零零三年年中因逐步實施自由行計劃而導致大量旅客抵港，促使許多發展商利用新訂之分區規例將彼等之工業物業改為酒店發展項目。由二零零三年起，城市規劃委員會合共批准38個由工業改為酒店用途之項目，涉及總樓面面積合共近10,000,000平方呎及約20,500間酒店客房。然而，僅5個該等酒店項目已協定應補之地價(就改變土地用途而支付政府之費用，為動工興建前之先決條件)。

鑑於寫字樓市場全面復甦及內地訪港旅客之迅速增長放緩，一些發展商改變其原來申請之計劃。例如，新鴻基地產現會將觀塘道932號創紀之城第六期及長沙灣道909號發展成為寫字樓大廈。5個已批准項目將改為寫字樓用途，而3個其他項目將發展為工業大廈。

平均入住率

於過去數年，新酒店客房供應一直未能追上急速上升之旅客人數，導致入住率自一九九八年起一直增加，惟二零零一年發生九一一事件及二零零三年爆發非典型肺炎則例外。

酒店平均入住率(二零零零年至二零零六年)

	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
	入住客房數量(入住率[28])		
二零零零年	27,466 (83%)	7,894 (82%)	11,476 (84%)
二零零一年	26,580 (79%)	6,923 (74%)	11,618 (81%)
二零零二年	29,003 (84%)	6,844 (80%)	13,105 (86%)
二零零三年	23,126 (70%)	5,307 (67%)	10,457 (72%)
二零零四年	30,109 (88%)	7,506 (84%)	13,484 (89%)
二零零五年	31,348 (86%)	7,915 (84%)	14,575 (86%)
二零零六年	不適用[29](87%[30])	不適用[29](85%[30])	不適用[29](88%[30])

資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

28　根據香港旅遊發展局之資料，入住率以入住客房總數除以每日可供出租客房總數估計得出。值得注意的是，每日可供出租客房總數與前頁圖表所示之客房總數不同。客房總數包含全部酒店之所有客房。每日可供出租客房總數不包括進行翻新而未能出租之客房。

29　於最後實際可行日期，尚未能取得實際數字。

30　根據香港旅遊發展局之資料，入住率乃根據每日入住之客房數量與每日可供出租之客房數量(不包括正進行維修或裝修之客房)比較計算。香港旅遊發展局僅每年公佈一次每日入住之客房數量數字。

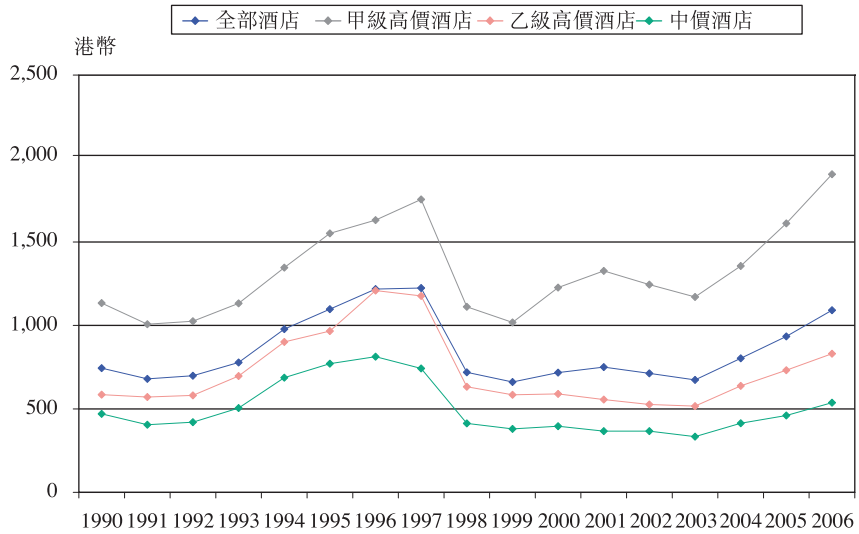
於二零零五年，入住客房數量為31,348間，較二零零四年之30,109間為高，並較二零零零年高出約14%，儘管入住率由二零零四年之88%輕微下跌至二零零五年之86%，仍然反映客房之實際需求上升。

於二零零六年，酒店客房之強大需求持續。二零零六年全部酒店之平均入住率為87%，而二零零五年同期則錄得86%。二零零六年甲級高價酒店及乙級高價酒店之平均入住率分別達85%(二零零五年為84%)及88%(二零零五年為86%)。

平均房租

由二零零二年至二零零五年，全部酒店之酒店平均房租上升31%，而乙級高價酒店之平均房租錄得較平均增長率為高之39%。然而，於二零零五年年底，全部酒店之平均房租仍然較一九九七年錄得之高峰水平低24%。

按類別劃分之平均房租(一九九零年至二零零六年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按類別劃分之平均房租(每晚港幣)(二零零零年至二零零六年)

	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
二零零零年	717	1,227	590
二零零一年	750	1,327	556
二零零二年	713	1,245	526
二零零三年	674	1,171	517
二零零四年	803	1,356	638
二零零五年	934	1,611	732
二零零六年	1,091	1,906	831

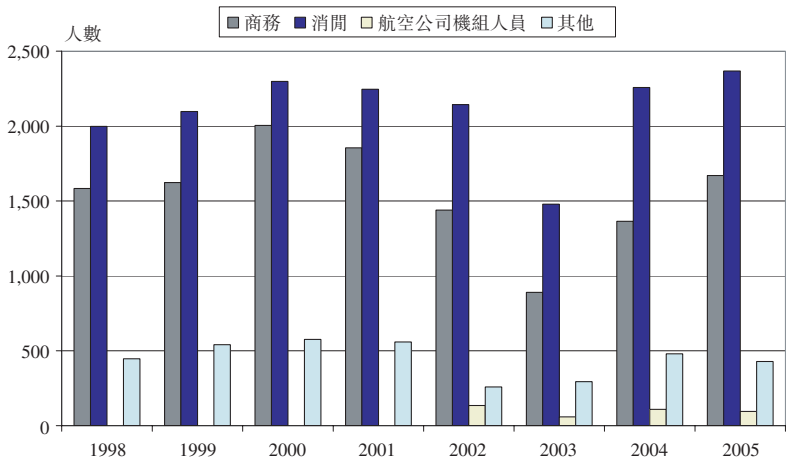
資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

鑑於需求強勁，二零零六年之平均房租繼續急速上升。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年全部酒店、甲級高價酒店及乙級高價酒店之平均房租較二零零五年同期分別上升17%、18%及14%。二零零六年全部酒店、甲級高價酒店及乙級高價酒店之平均可出租客房收入分別同步上升18%、20%及16%。

市場分類

於二零零五年，約有4,500,000名酒店賓客。根據香港旅遊發展局之資料，於二零零五年，商務旅客[31]佔全部酒店接待之賓客約37%，而消閒旅客[32]佔市場約52%，航空公司機組人員[33]則佔市場約2%。

按分類劃分之酒店賓客估計數目(一九九八年至二零零五年)



資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由一九九七年至二零零一年，市場份額之分佈模式大致穩定，惟消閒旅客之份額由二零零二年開始上升，與該年內地訪港旅客人數大幅增長(按年增長為53%)相一致。內地渡假及探訪親友旅客人數大幅上升(由二零零一年至二零零五年上升218%)，主要由自由行計劃所帶動，為消閒旅客份額不斷增加之主要原因。

相反，商務旅客之市場份額因消閒旅客人數急速上升而輕微下跌。然而，按絕對數字計算，商務酒店賓客之估計人數由二零零二年約1,400,000人次大幅上升至二零零五年約1,700,000人次，與過去數年來自所有國家之留宿商務旅客人數增長相一致(由二零零一年至二零零五年上升33%)。儘管升幅遠較內地消閒旅客人數增長為小，此高收益群對酒店客房之需求仍然穩定增長。

不同級數酒店之客源亦有所分別。消閒旅客(特別是團體旅客)通常於房租較相宜之地方住宿，而商務旅客之酒店預算通常較寬鬆，故於甲級高價酒店住宿。於二零零五年，商務旅客人數佔甲級高價酒店及乙級高價酒店市場分別為54%及36%，而消閒旅客人數則佔甲級高價酒店及乙級高價酒店市場分別約37%及51%。

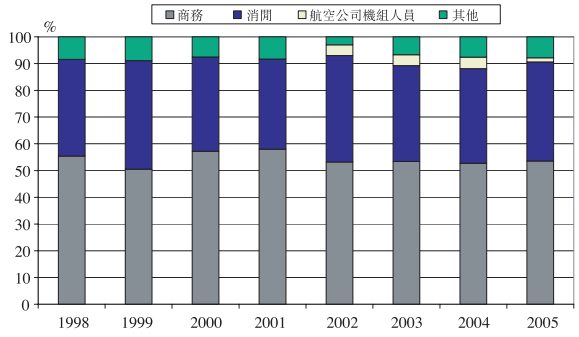
31　根據香港旅遊發展局之分類，包括政府官員、商務旅客、公司會議以及其他會議／展覽

32　包括自助旅遊人士及旅行團

33　二零零二年起之數據，之前歸入其他類別

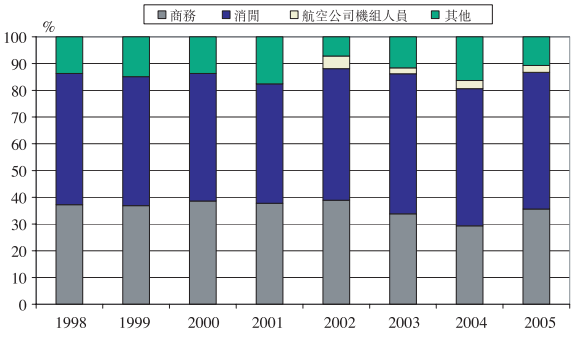
市場組合(一九九八年至二零零五年)

甲級高價酒店



資料來源：香港旅遊發展局、
第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

乙級高價酒店



資料來源：香港旅遊發展局、
第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

甲級高價酒店之需求來源大致穩定，其中商務旅客為甲級高價酒店之最重要客源，自一九九八年起其人數佔此高檔市場逾50%。於二零零五年，商務旅客人數佔甲級高價酒店市場約54%。香港發展中之M.I.C.E.市場以及香港作為通向中國之大門將繼續吸引商務旅客，為甲級高價酒店之房租帶來強大支持。

乙級高價酒店傳統上較受消閒旅客歡迎，自一九九七年起其人數持續佔此級別酒店之需求逾45%，而於二零零五年，消閒旅客人數佔乙級高價酒店市場之51%。預期迪士尼樂園日後進行擴建及其他旅遊景點自二零零六年起陸續開幕將為此級別酒店帶來強大優勢。同時，自由行計劃繼續擴大亦將為乙級高價酒店帶來強大支持，因內地旅客人數佔此級別酒店差不多25%。

展望

計劃中之旅遊基建設施以及M.I.C.E.市場之進一步發展將吸引更多渡假及商務留宿旅客到港。若干運輸基建項目完成後將進一步連接香港與華南地區亦將有助內地訪港旅客人數增加，而機場擴充計劃亦可提升處理國際旅客流量之效率。

在競爭激列之亞洲旅遊市場中，香港已實施多項措施及多項市場推廣策略配合興建新景點及改善運輸基建設施，以確保及提升香港作為世界其中一個主要旅遊地點之地位。

香港旅遊發展局與中國內地及其他亞洲旅遊機構全面緊密合作，宣傳香港作為旅客多地點旅程之一部分。就此而言，珠江三角洲地區之形象將因澳門迅速發展成為亞洲拉斯維加斯而得以提升之同時，香港正處於有利位置從中受惠。於二零零六年，澳門接待旅客22,000,000人次[34]，其中3,400,000人次由香港出發到澳門[35]。

人民幣持續上升預期亦會鼓勵更多內地人士訪港。隨著因預期升值致使以港幣計值之貨品及服務價值相對較低，預期內地旅客之平均消費亦會增加。人民幣兌港幣於二零零六年升值約4%，並於二零零七年一月十一日升至微高於一兌一水平，乃13年以來首次。

預測訪港旅客人數(二零零七(預計)年至二零一零年(預計))

	總計	按年%變動
二零零七年*	27,800,000	+10.1%
二零零八年*	29,400,000	+5.7%
二零零九年**	32,000,000	+8.8%
二零一零年***	34,800,000	+8.8%

資料來源：*太平洋亞洲旅遊協會(「PATA」)[36]，**推算二零零八年及二零一零年之數字，***香港2030研究(Hong Kong 2030 Study)[37]

至二零一零年，估計訪港旅客總人數將達34,800,000人次，較二零零五年約23,400,000人次之數字大幅增加。然而，將二零零七年至二零一零年間之估計平均年增長率(「**平均年增長率**」)約8.4%與一九九七年至二零零六年間之過往平均年增長率9.0%作出比較，尤其經考慮香港與中國之更緊密整合以及多項旅遊基建設施即將開幕等因素後，有關預測並不顯得過於樂觀。

酒店客房需求預測

根據香港旅遊發展局之資料，於二零零五年，每日入住之客房數量為31,348間，導致全年整體之付款住宿晚數約為11,400,000晚。同年，每一客房平均入住賓客人數為1.43人，而該年全部旅客之平均留宿晚數為3.66晚。按此數據，估計於二零零五年約有4,500,000名旅客曾入住酒店，佔留宿旅客總人數約30%。

34　資料來源：澳門統計暨普查局(「**DSEC**」)

35　資料來源：香港旅遊發展局，不包括香港居民數目，乃由於香港旅遊發展局未能提供數據。

36　太平洋亞洲旅遊協會(「**PATA**」)於一九五一年創立，為一提倡及促進亞太地區旅遊業發展之機構。協會與近100個官方、國家及城市之旅遊組織、逾55間航空公司及郵輪公司以及數以百計旅遊業公司結成夥伴，並擔當引領及倡導之角色。PATA採納預測旅客人數之方法稱為結構性整合計量經濟時間序列分析(structural integrated time-series econometric analysis)(「**SITEA**」)，此預測方法之詳情載於其刊物Asia Pacific Tourism Forecast, 2005 to 2007內。

37　香港2030：規劃遠景與策略(Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy)為政府於二零零一年推行之計劃，旨在提供一長遠規劃架構引領香港未來三十年之發展。採納之估計及預測方法稱為自我回歸整合移動平均(autoregressive integrated moving average)(「**ARIMA**」)分析，方法詳情載於Information Note No. 14 - Technical Note on the Assumptions on Visitor Arrivals內。

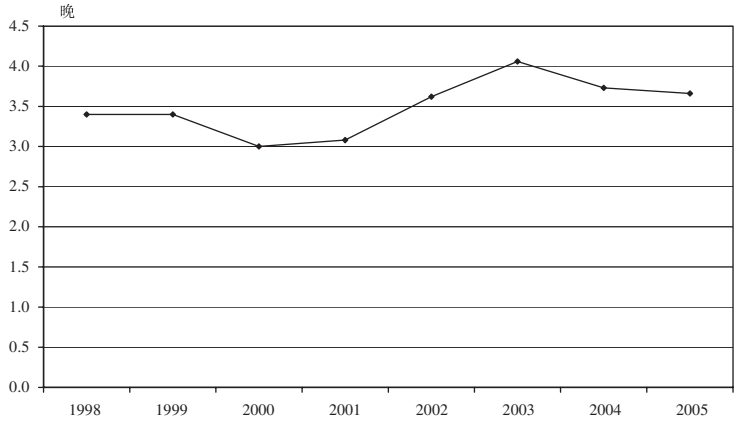
此分析可用作預測酒店客房之未來需求，方法為採納PATA作出之預測訪港旅客人數(預測於二零零八年之訪港旅客人數達29,400,000人次)，並對酒店賓客與留宿旅客總人數之未來比例、每一客房平均入住賓客人數及平均留宿晚數作出假設。

值得注意之地方包括：

1. 鑒於來自中國內地旅客人數(按絕對數字計算)急速增長，選擇酒店及其他形式住宿服務或寄居親友家中之留宿旅客人數，由一九九八年約7,100,000人次增加至二零零三年約9,700,000人次。至二零零五年，按絕對數字計算，留宿旅客人數達到創紀錄之14,800,000人次，與二零零四年比較，同年留宿旅客人數佔旅客總數之百分比再度上升(二零零三年佔62.3%、二零零四年佔62.6%及二零零五年佔63.2%)。然而，隨著中國內地旅客來港之限制逐漸放寬，該等旅客當中愈來愈多選擇縮短逗留在港之行程。以來自廣東省之旅客為例，由於往來交通便捷以及香港住宿費用高昂，旅客選擇即日來回之情況日漸普遍[38]。

2. 旅客平均留宿晚數由二零零二年起上升。儘管二零零五年之旅客平均留宿晚數3.66晚稍低於二零零三年數字，但此數字仍遠高於一九九八年至二零零二年間所錄得之數字。

平均留宿晚數(一九九八年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

吾等認為，二零零四年及二零零五年非內地訪港旅客人數急速上升(該兩年度分別錄得升幅35%及13%)，當中許多來自美洲、歐洲及澳洲等長線市場，有助該兩年留宿旅客人數之增加。此外，由二零零四年起，更多與香港相距較遠之內地城市獲納入自由行計劃，而來自該等城市之旅客通常在港逗留較長時間，從而對酒店住宿產生需求。平均留宿晚數之增加亦與探訪親友之內地訪港旅客人數之更迅速增長相符。

展望未來，長線市場旅客人數上升，加上更多與香港相距較遠之內地城市納入自由行計劃，將進一步推動香港酒店客房需求增長。

38　資料來源：香港旅遊發展局

入住率預測

酒店客房過往及預測供應及需求於下表概述：

酒店客房供應及需求(一九九八年至二零零八年(預計))[39]

	一九九八年	一九九九年	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年(預計)	二零零七年(預計)	二零零八年(預計)
(1) 訪港旅客總數(千人)	9,575	10,728	13,059	13,725	16,566	15,537	21,811	23,359	25,251	*27,800*	*29,400*
(2) 留宿旅客(千人) *由二零零七年[39-1]起(1) x 0.65*	7,137	7,837	8,814	8,878	10,689	9,676	13,655	14,763	*15,832*	*18,130*	*19,173*
(3) 平均留宿晚數(晚) *由二零零六年[39-2]起相當於一九九八年至二零零五年之平均數*	3.4	3.4	3.0	3.08	3.62	4.06	3.73	3.66	*3.49*	*3.49*	*3.49*
(4) 每一客房平均入住賓客人數 *由二零零六年[39-3]起相當於一九九八年至二零零五年之平均數*	1.61	1.56	1.46	1.48	1.36	1.31	1.43	1.43	*1.46*	*1.46*	*1.46*
(5) 入住酒店客房數目	23,318	25,454	27,466	26,580	29,003	23,126	30,109	31,348	*36,727*	*42,694*	*45,152*
(6) 預計酒店賓客人數 *由二零零六年[39-4]起相當於(2)x(7) 二零零五年之前相當於(5)x(4)÷(3)x365*	4,030	4,263	4,879	4,662	3,977	2,724	4,213	4,471	*5,583*	*6,490*	*6,863*
(7) 酒店賓客人數相對留宿旅客之比例(6)÷(2) *由二零零六年起相當於二零零一年至二零零五年間平均數*	57%	54%	55%	53%	37%	28%	31%	30%	*35%*	*36%*	*36%*
(8) 酒店客房總數	32,714	32,871	36,749	37,132	38,949	38,133	39,128	43,866	47,128	*54,211*	*56,348*
(9) 每日可供出租客房總數[40]	30,676	31,954	32,923	33,630	34,395	32,928	34,256	36,522	*42,215*	*48,560*	*50,474*
(10) 入住率[41]	76%	80%	83%	79%	84%	70%	88%	86%	*87%*	*88%*	*89%*

附註：預測數目均為斜體

資料來源：香港旅遊發展局、PATA、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

39 預測之主要假設：

由於所得數據有限，吾等乃根據一九九八年起所得之過往資料作出預測。自香港主權移交以來期間，內地旅客對香港旅遊業開始有著舉足輕重之影響，故引用有關期間之資料應更為適當。吾等就需求作出預測時，已採納PATA對二零零八年訪港旅客總數之預測，並假設:

1. 二零零七年至二零零八年所有訪港旅客其中65%為留宿旅客，相當於一九九八年至二零零五年之平均比率。
2. 二零零六年至二零零八年之平均留宿晚數假設為3.49晚，相當於一九九八年至二零零五年之平均數。此假設數字較二零零二年至二零零五年之數字為低，走勢與內地旅客旅遊模式之轉變相符。較短之留宿晚數亦使入住率預測更為保守。
3. 二零零六年至二零零八年之每一客房平均入住賓客人數料為1.46人，相當於一九九八年至二零零五年之平均數。值得注意的是，此數字於一九九八年至二零零三年下跌，但於二零零四年及二零零五年回升，而假設數字1.46人代表此數字由二零零五年起再次上升。此數字上升乃假設在預期客房供應量緊張以及住宿成本上升之情況下，愈來愈多訪港旅客願意共同租用客房。較高之每一客房平均入住賓客人數亦使入住率預測更為保守。
4. 二零零六年至二零零八年留宿旅客其中36%料為酒店賓客，相當於二零零一年至二零零五年之平均數。就此項假設而言，吾等故意縮短作為參考之過往年數，因為二零零一年前之數字明顯較高，並無反映在香港探訪親友之訪港旅客人數不斷上升。

40 每日可供出租客房總數相當於酒店客房總數(不計進行維修或正在翻新之客房)。按一九九八年至二零零五年之平均數計，二零零六年起每日可供出租客房總數假設佔酒店客房總數之90%。

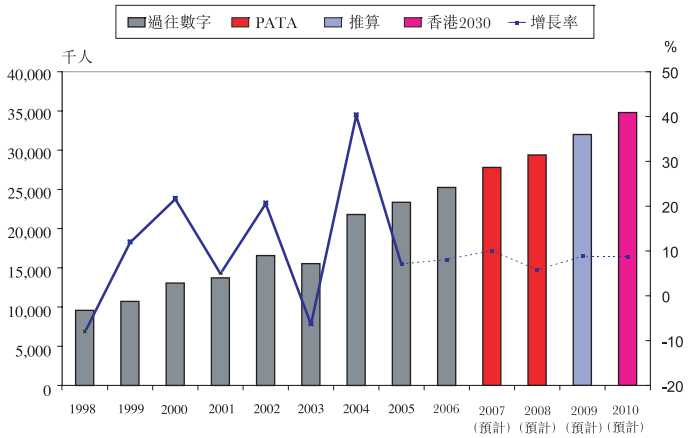
41 入住率乃根據每日入住之客房數量與每日可供出租之客房數量比較計算。

酒店賓客預測人數乃按PATA對訪港旅客之預測以及有關留宿旅客與酒店賓客佔上述留宿旅客百分比之假設而作出。例如二零零七年酒店賓客預測人數達到約6,500,000人次。按此酒店賓客預測人數，以及平均留宿晚數與每一客房平均入住賓客人數之假設，從而得出入住客房數量預測，而每日預期由6,500,000名酒店賓客入住之客房數目料約為42,700間。

按預測入住酒店客房42,694間以及預測每日可供出租客房總數48,560間計，二零零七年預計入住率為88%，較二零零六年水平為高。二零零八年預測入住率採取同一方法計算。

透過採取香港2030研究提供之長期訪港旅客預測，可採用同一方法計算二零零九年至二零一零年之長期入住率預測。

長期訪港旅客預測(一九九八年至二零一零年(預計))



資料來源： 香港旅遊發展局、PATA、香港2030、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

然而，二零零九年及二零一零年之93%及101%入住率預測結果看來不切實際。但是，此項不尋常預測結果，代表迄今為止長期新客房供應(二零零九年至二零一零年)將追不上未來需求。在此情況下，現有酒店營運商可能延遲進行客房翻新工程，使其酒店客房得以全面使用。鑒於客房供應情況緊絀，將驅使發展商及投資者加快現有酒店發展計劃進度(如有)或著手發展更多酒店項目。就分析而言，吾等假設二零零九年及二零一零年入住率為89%，與二零零八年預測水平相若。

儘管日後新供應未能按等級劃分，透過參考過往酒店等級入住率與市場整體入住率之關係(一九九一年至二零零六年)，仍可就酒店等級劃分之入住率作出預測。

平均入住率預測概要(二零零七(預計)年至二零一零年(預計))

年份	所有酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
二零零七年	88%	86%	90%
二零零八年至二零一零年	89%	87%	91%

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

再者，二零零八年至二零一零年乙級高價酒店之91%[42]入住率預測似乎偏高。然而，吾等之預測概要保留該等高入住率水平，藉此特別指出總括而言乙級高價酒店之入住率較整體市場水平為高。

平均房租預測

於酒店業，入住率及平均房租通常受不同因素影響而呈週期升跌。無論處於上升週期或下跌週期，酒店供應相對缺乏靈活性應為重點所在。每當房租上升至新客房在經濟上得以維持，便會推動酒店發展活動，而有關發展勢頭一直增強，直至上升週期高峰為止。高峰一旦過後，發展新項目之動力隨之減退或消失，而部分現有項目可能過剩。在香港，吾等發現一九九一年至二零零四年之供應情況相對穩定，而可以論證的是，二零零零年至二零零二年之新供應高於平均水平，特別是乙級高價酒店和中價酒店市場，或拖慢該等年度之平均房租增長。

嚴重打擊旅遊業需求之外來事件亦會對入住率及平均房租構成影響。過去十多年來，有關事件包括一九九一年海灣戰爭、一九九八年亞洲金融風暴、二零零一年之九一一事件及伊拉克戰事爆發以及二零零三年非典型肺炎。該等年度之酒店入住率急挫，房租亦告下滑。另一方面，中國內地自二零零三年起放寬內地居民之旅遊限制，對市場帶來莫大正面影響，並使入住率及房租雙雙攀升。

香港酒店業房租已反映該等供求變動。由一九九七年至二零零六年間，所有酒店及甲級高價酒店之十年平均入住率分別為81%及78%。每當入住率突破該等水平(不論升穿抑或跌破)，房租便會作出調整，以便在需求上升時取得最高回報或在需求下跌時支撐入住率。房租於上升週期上升通常主導著平均可出租客房收入之增長。然而，有關週期之轉折點難以預測—不論是受到外來沖擊還是供過於求之情況變得嚴重。

42　達致之最高每月入住率

吾等認為，預測客戶需求強勁以及客房供應緊絀為未來數年房租進一步上升奠下穩固根基。房租預期上升亦得到長線市場旅客、商務旅客及較富裕之內地旅客人數上升支持。內地旅客數目顯著上升帶來之影響，可令現行週期延長至超越過往平均水平。

長線市場旅客一般願意在住宿方面花費更多。儘管長線市場旅客所佔市場佔有率較小，惟於二零零四年及二零零五年，歐洲、北美洲、澳洲及新西蘭旅客增長速度高於中國內地旅客，而於二零零六年，兩者以相若比率增長。

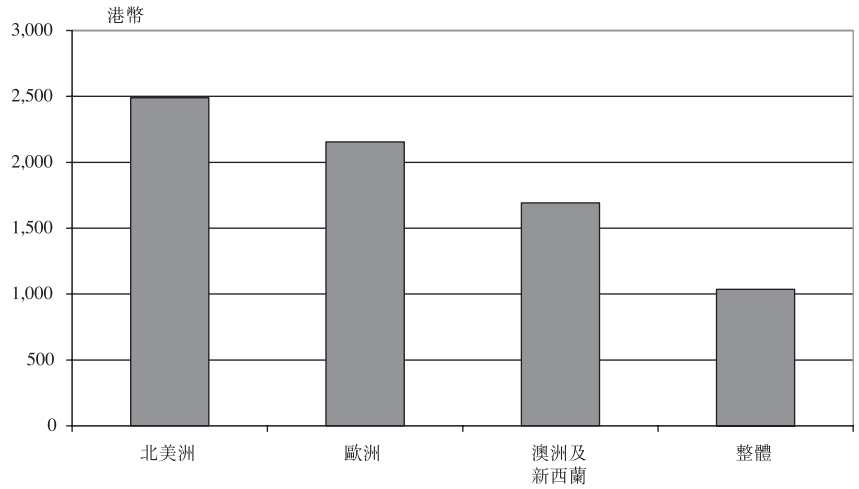
訪港旅客增長率(按居留國劃分)(二零零四年至二零零六年)

	所有國家	中國內地	歐洲、北美洲、澳洲及新西蘭
二零零四年	+40%	+45%	+51%
二零零五年	+7%	+2%	+17%
二零零六年	+8%	+8%	+7%

資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於該等旅客之酒店人均開支遠高於來自其他地區之旅客，來自該等國家之訪港旅客應為日後高端房租提供不俗支持。

按居留國劃分之酒店人均開支(二零零五年)



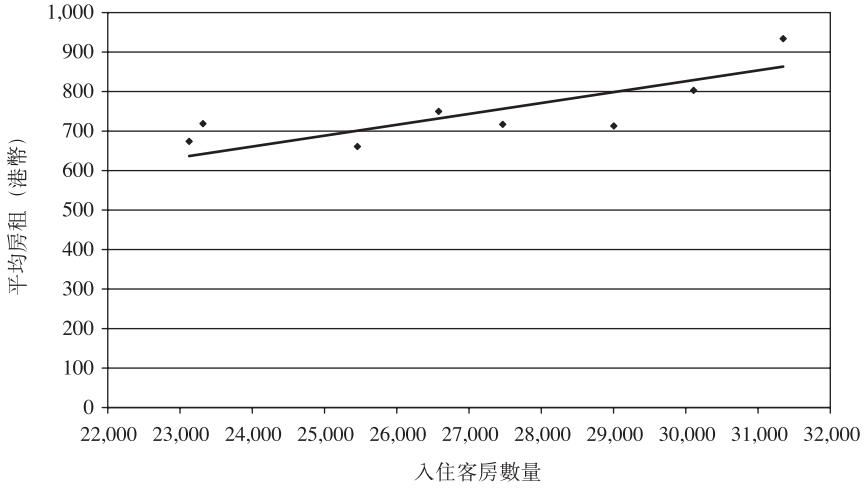
資料來源： 香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據香港旅遊發展局之資料，留宿商務旅客人數(來自各國)亦顯著上升(二零零一年至二零零五年間上升33%)，該等旅客之人均消費(酒店方面)由二零零一年約港幣2,241元升至二零零五年約港幣2,267元，遠高於渡假旅客於二零零五年之開支港幣831元。由於香港M.I.C.E.市場不斷發展，加上中國經濟在全球之重要性日益提升，預期訪港商務旅客人數將繼續上升，為酒店需求以及房租提供支持。

此外，內地人士日益富裕並熱衷外出旅遊，預期對消費模式帶來影響。由於預期中國城市居民收入至二零一零年[43]時可進一步上升28%，加上中國整體經濟前景看俏，預期追求更高質素住宿之潮流將會出現，因此，中國內地旅客人數上升不單令低檔酒店得益，同時亦令高價酒店越益受惠。

一九九八年至二零零五年間，平均房租變化與入住客房數量有著密切正面關係[44]。假設此關係延續至將來，預測平均房租將於二零零七年上升10%及二零零八年至二零一零年間每年上升介乎6%至8%。按此模式，平均房租將於二零零八年前再次達到一九九七年之高峰水平。

入住客房數量相對平均房租(一九九八年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

43　根據在全國人民代表大會上宣佈之第十一個五年計劃(二零零六年至二零一零年)，二零一零年之城市人均可支配收入將為人民幣13,390元，而二零零五年則為人民幣10,493元

44　由於所得數據有限，故選用此歷史時限以配合由一九九八年開始之入住率分析

因此，高價酒店備受高消費商務旅客、西方旅客(對價格敏感度較低)以及比較富裕之中國內地旅客之支持。留意全部酒店房租與高價酒店房租之過往關係，後者於經濟暢旺年度[45]之房租升幅通常較平均升幅為高，特別是乙級高價酒店[46]。同期，乙級高價酒店於經濟衰退年度[47]之房租跌幅亦較平均跌幅為低[48]。

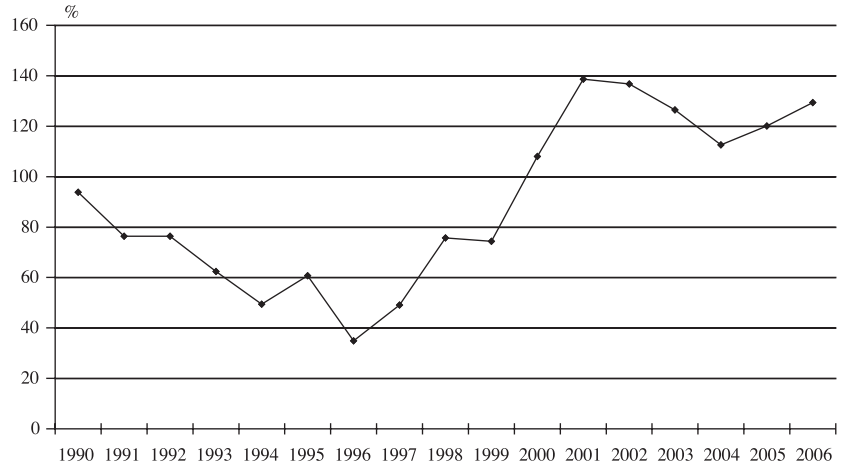
平均房租預測概要(二零零七(預計)年至二零一零年(預計))

	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
二零零七年	+8%至10%	+8%至10%	+8%至12%
二零零八年至二零一零年	每年+6%至8%	每年+6%至8%	每年+6%至11%

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於二零零六年甲級高價酒店之平均房租超越其一九九七年高位，潛在甲級高價酒店賓客基於費用增加之緣故，或有更多轉而選擇乙級高價酒店。將甲級高價酒店及乙級高價酒店平均房租作出比較，如下圖所示，後者正處於歷史低位。鑒於平均入住率已屆高位(二零零六年為88%)，藉著接待甲級高價酒店多出之賓客，預期乙級高價酒店之平均房租可錄得較大增長。預期甲級高價酒店房租對乙級高價酒店之溢價將逐步收窄，與一九九零年代初至中期酒店業處於高速增長週期之趨勢相同。

甲級高價酒店房租對乙級高價酒店房租之溢價(一九九零年至二零零六年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

45 經濟暢旺年度指平均房租較上一年錄得正數增長之年度

46 一九九二年至二零零六年之數據顯示，於房租上升之年度，甲級高價酒店之平均升幅較全部酒店高出1個百分點，而於房租上升之年度，乙級高價酒店之平均升幅較全部酒店高出3個百分點

47 經濟衰退年度指平均房租較上一年錄得負數增長之年度

48 一九九二年至二零零六年之數據顯示，於房租下跌之年度，乙級高價酒店之平均跌幅較全部酒店低出3個百分點

預期由二零零七年至二零一零年，全部酒店之平均可出租客房收入將以每年8%之平均年增長率上升，而預測甲級及乙級高價酒店之平均可出租客房收入將分別以每年9%及10%之比率上升。由於入住率已達到高水平，預期平均可出租客房收入將主要由房租增加所帶動，與吾等對酒店業週期之討論相符。

與過往數字比較，該等預測增長率並非特別強勁。全部酒店之平均可出租客房收入於過去15年間(一九九二年至二零零六年間)其中10年錄得增長。外來事件如海灣戰爭(一九九一年)、亞洲金融風暴(一九九七至八年)及非典型肺炎(二零零三年)，曾導致平均可出租客房收入急跌。儘管日後外來因素可能難以預測，且預期酒店業前景大致正面，吾等可將預測平均可出租客房收入增長率與過往上升週期之增長率作出比較。

平均可出租客房收入增長率概要(一九九二年至二零一零年(預計))

	全部酒店	甲級高價酒店	乙級高價酒店
1. 15年(一九九二年至二零零六年)歷史平均	每年6%	每年8%	每年6%
2. 10年(一九九七年至二零零六年)歷史平均	每年2%	每年4%	每年-1%
3. 5年(二零零二年至二零零六年)歷史平均	每年12%	每年13%	每年13%
4. 上升年度平均(一九九二年至一九九六年、二零零零年、二零零二年、二零零四年至二零零六年)	每年18%	每年19%	每年18%
5. 上升年度平均，除二零零四年為減輕非典型肺炎所帶來之大幅反彈影響例外	每年14%	每年16%	每年15%
6. 一九九七年前之上升年度平均(一九九二年至一九九六年)	每年16%	每年14%	每年20%
7. 一九九七年後之上升年度平均(二零零零年、二零零二年、二零零四年至二零零六年)	每年19%	每年23%	每年17%
8. 下跌年度平均(一九九七年至一九九九年、二零零一年、二零零三年)	每年-16%	每年-15%	每年-19%
9. 二零零七年至二零一零年之預測平均增長率	每年8%	每年9%	每年10%

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按絕對數字計算，預期全部酒店之平均可出租客房收入將於二零零八年超越一九九六年錄得之高峰水平(港幣1,072元)，而按二零零九年及二零一零年入住率為89%之假設，全部酒店之平均可出租客房收入將於二零一零年較一九九六年高出22%。甲級高價酒店之平均可出租客房收入已於二零零五年回升接近一九九六年高峰期時之水平(港幣1,403元)，而預測於二零一零年更超越此高峰水平62%。儘管預期乙級高價酒店之平均可出租客房收入上升速度較快，惟按絕對數字計算，須至二零一零年方回升至一九九六年之高峰水平(港幣1,100元)。平均可出租客房收入上升反映訪港旅客總人數預測增長(由一九九六年至二零一零年為197%)遠較酒店供應增長(由一九九六年至二零一零年為86%)為高。

值得注意的是，平均可出租客房收入可能受到外來因素如全球金融震盪、禽流感、恐怖襲擊或類似事件所影響，而可能對香港之酒店業構成直接影響。該等事件發生之可能性、時間及影響實難以準確預料。

上述預測僅屬行業之整體平均數字，而個別酒店之表現將因具體微觀市場因素而偏離平均數字。因此，預期在周圍地區面對較少競爭、提供完善設施或鄰近經改善基建設施之酒店將能取得較整體市場更出色之表現。

個別資產分析

組合之資產包括五間酒店，分別為富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、麗豪酒店及富豪東方酒店。

富豪酒店國際有限公司與Preferred Hotel Group[49]為合作夥伴，該集團為經營多個品牌之機構，向全球高級酒店提供銷售、市場推廣及技術解決方案，並向全球旅客提供酒店預訂服務，協助旅客擴闊海外視野，並將服務擴展至不同市場層面。

作為亞洲國際博覽館舉辦所有活動以及貿易發展局舉辦大部分活動之「酒店夥伴」，該等酒店接受大型貿易盛事[50]之直接預訂。

富豪酒店集團(「**貴集團**」)提供連接該等酒店與香港迪士尼樂園及香港國際機場之穿梭巴士服務。

該等酒店亦透過姐妹酒店、　貴集團之公司辦事處以及全球銷售與預訂辦事處之網絡而獲得交叉銷售機會。

富豪酒店國際有限公司正動用約港幣320,000,000元，在該五間酒店中四間進行酒店擴充工程，務求提升收入及加強競爭力。

富豪機場酒店

富豪機場酒店(「**富豪機場酒店**」)位於香港國際機場，因完善之運輸基建以及鄰近香港部分最重要之旅遊景點而得益。從機場乘坐穿梭巴士前往迪士尼樂園只需15分鐘。機場「航天城」之其他發展階段包括亞洲國際博覽館、海天客運碼頭、二號客運大樓及翔天廊，預期全部項目均會為富豪機場酒店之酒店客房帶來更大需求。位於機場之第二間酒店，香港天際萬豪酒店正計劃興建，第一期(658間客房)預計於二零零九年落成[51]。

地點

富豪機場酒店位於大嶼山赤鱲角暢達路9號。該酒店是直接通往香港國際機場(「**機場**」)客運大樓之唯一酒店。

富豪機場酒店所坐落之地點令其受惠於多項獨特商機，包括因航班延誤／取消而緊急短暫停留之賓客、從事機場相關項目工作之長期停留之賓客，以及航空公司所舉辦之培訓課程／討論會／講座／會議。

49　資料來源：富豪酒店國際有限公司
50　資料來源：富豪酒店國際有限公司
51　由第一太平戴維斯預計之完成日期

物業

富豪機場酒店為13層高之建築物(另有一層地庫)，於一九九九年開業，總樓面面積合共約774,445平方呎。富豪機場酒店包括有1,104間客房、5間食肆、1間酒廊、1個10,333平方呎之宴會廳(為香港其中一間最大之無柱酒店宴會廳，可容納960人)，及12間會議室。該酒店亦提供多項娛樂設施，包括一個室外及一個室內泳池、一間健康中心及佔地約48,000平方呎之購物商場。

富豪機場酒店獲香港旅遊發展局分類為乙級高價酒店。

富豪機場酒店由二零零一年至二零零六年連續六年獲Business Traveller Asia-Pacific讀者投票選為「亞太區最佳機場酒店」，在區內享負盛名。

酒店擴充工程

擴充工程於完成後，將提供67間新客房及9間新會議室(可再間隔為13間)。工程之詳情如下：

1) 將2樓及9樓部分樓面改建成67間客房(預期將於二零零七年第三季完成)；

2) 為3樓21間客房進行翻新，附設水療按摩設施(已於二零零六年九月完成)；

3) 將地庫部分樓面改建成13間新會議室(已於二零零六年九月完成)

工程地點局限於2樓及9樓未佔用之樓面(僅佔酒店總室內面積之3.8%)。增加客房不會涉及大型結構改造工程，僅包括興建外牆、批盪、舖砌磁磚及舖設地氈，以及安裝衛生設施。木工製造之前期工序將在酒店以外地方進行，務求將木工之噪音減至最低。

連同現有會議室合計，富豪機場酒店將為香港正在不斷發展之M.I.C.E.市場提供優質之會客／會議中心。經擴大後之會議設施將加強富豪機場酒店處理更多及更大型商務會議之能力，預期對客房出租率有正面影響。

交通及鄰近環境

富豪機場酒店因位處以機場為中心之高效率及完善交通網絡而得益。機場內與客運大樓連接之地面運輸中心設有地下鐵路(「**地鐵**」)機場快線之站點，由機場至中環約需24分鐘，更有的士及專利巴士設施，公共交通四通八達。

富豪機場酒店毗鄰設有多層公眾停車場，提供1,733個車位。

富豪機場酒店鄰近各主要旅遊景點。前往香港迪士尼樂園，從富豪機場酒店乘坐酒店穿梭巴士只需約15分鐘便可到達[52]。寶蓮寺(「**大佛**」)、風景秀麗之大澳村及昂坪360纜車均位於大嶼山。

香港迪士尼樂園第一期於二零零五年九月開幕。樂園將繼續擴建，預期新建之明日世界景點於二零零六年年中／年底開幕，而預期自二零零七年起會有更多景點落成，惟現時仍無有關之詳細計劃。

東涌是距離機場5分鐘車程之新市鎮，於二零零三年人口為47,200人，預期於二零一三年將增至90,700人[53]。該新市鎮之持續發展，預期將對富豪機場酒店之餐飲(「**餐飲**」)業務有利。

港珠澳大橋計劃於二零零八年動工興建，落成後香港將有道路直達珠江三角洲地區西部。根據計劃，香港之起點將位於鄰近赤鱲角附近之散石灣，使區內其他地區前往機場及富豪機場酒店之交通更為方便。

作為全球第五大最繁忙之國際客運機場及最活躍之空運處理地，機場每日平均有750架次之飛機升降。接近85班次之定期載客航班及15班次之貨運包機將香港與全球超過150個地點連接[54]。

機場有定期班次前往中國內地約40個目的地，為國際旅客來往內地之重要中轉站。

五間巴士公司每日合共提供200條巴士路線，連接機場與珠江三角洲地區40個市鎮及城市[55]。

香港機場管理局(「**香港機場管理局**」)已就客運大樓及飛機場之多項設施及處理能力提升計劃預留港幣45億元經費，以應付預期增加之乘客及貨物流量。

於二零一零年提升計劃完成後，預期機場處理客運及貨運之能力將分別增至每年50,000,000人及4,300,000噸，分別較現時全年數字上升22.7%及26.5%。

航天城為根據機場未來發展總規劃進行之主要基建項目。航天城第一期包括擴充現有海天客運碼頭、亞洲國際博覽館、二號客運大樓、翔天廊及航天城Nine Eagles高爾夫球場。未來各期之發展階段將包括香港天際萬豪酒店、一個商業園，以及休閒及娛樂設施。

52　資料來源：富豪酒店國際有限公司
53　資料來源：二零零四至二零一三年人口分佈預測，規劃署
54　資料來源：香港機場管理局
55　資料來源：香港機場管理局

於二零零三年九月投入營運後，海天客運碼頭現時為跨境客運碼頭，向穿梭珠江三角洲地區五個港口(深圳蛇口、深圳福永、澳門、中山及東莞虎門)之往返乘客提供快船服務。擴建後之海天客運碼頭將向飛機乘客及前往亞洲國際博覽館及迪士尼樂園之旅客提供渡輪服務。

最近落成之亞洲國際博覽館為世界級展覽中心及項目場地，提供逾700,000平方呎之可出租面積作展覽、會議、演唱會、體育及娛樂項目用途。亞洲國際博覽館位於機場客運大樓東北面，從富豪機場酒店步行只需15分鐘路程。演唱會表演者／觀眾及參與展覽／會議之人士應會優先選擇富豪機場酒店。亞洲國際博覽館經已包攬若干主要國際貿易展銷會及展覽，包括於二零零六年四月及十月Global Sources籌辦之China Sourcing Fair(首次在香港舉行)、於二零零六年九月之PATA Travel Mart、於二零零六年十二月之國際電信聯盟二零零六年世界電信展(自一九七一年首次舉辦後首度在日內瓦以外地方舉行，根據國際電信聯盟之資料出席總人數達62,000名)及於二零零七年九月之亞洲航空展(首次在香港舉行)。亞洲國際博覽館之初步成功已引起有關提早展開項目第二期之討論，其中將為此獨特場館新增320,000平方呎出租面積。

二號客運大樓(「**二號客運大樓**」)為機場經擴展之旅客設施，已於二零零六年年底落成並由二零零七年二月起分階段投入營運。二號客運大樓以旅客捷運系統連接一號客運大樓，包括第二座客運大樓及一個佔地約400,000平方呎之零售及娛樂中心(翔天廊)，其包括IMAX 3D影院。二號客運大樓將可滿足旅行團及其他旅客、會面及接機人士、展覽會參觀人士、該區居民及機場工作人員之需要。

兩幢總樓面面積約320,000平方呎之辦公室大樓將分兩期發展(香港國際機場大樓已於二零零六年落成，而機場世貿中心預定於二零零七年落成)，以應付來自香港機場管理局、亞洲國際博覽館相關業務、航空公司及其他機場相關業務以及有需要方便進入珠江三角洲地區之企業對甲級寫字樓之需求。

航天城Nine Eagles高爾夫球場在配合其他用途之餘，亦旨在加強航天城之娛樂／文娛康樂設施，預計將於二零零七年上半年完成。

航天城項目落成將令機場蛻變成一個全方位以服務為主體之中心，為客戶和股東提供非凡之機場體驗。機場毗鄰位置匯聚商業、娛樂和住宅項目乃全球發展趨勢所在，此舉可將機場之便利和設施優勢得以發揮，使機場成為該等機場城市或「航空都會」[56]方面處於有利位置。加上鄰近旅遊景點之發展完成後，富豪機場酒店之賓客類別將由主要由機場帶來之旅客擴展至包括演唱會／表演項目演出者及觀眾、展覽／會議參與者及消閒旅客。

競爭

由於富豪機場酒店現時是唯一之機場酒店，因此並無面對直接競爭。在香港迪士尼樂園，現時有兩間酒店合共提供1,000間客房，而仍可進一步容納1,100間客房。然而，有關計劃仍未落實。

56 「航空都會」一詞之字面意思為航空城市，乃由John Kasarda博士在二零零零年所杜撰

擁有460間客房位於東涌地鐵站之諾富特東薈城酒店已於二零零六年四月開業。Accor Asia Pacific主席接受新聞界訪問[57]時表示，諾富特東薈城酒店於開業6個星期後以平均房租港幣900元租出40%客房。雖然諾富特東薈城酒店規模小得多，設施亦有限，但由於鄰近富豪機場酒店(只需約5分鐘車程)，諾富特仍被視為潛在競爭對手。

擁有370間客房之Discovery Bay Hotel & Conference Centre預定於二零零七年[58]開業。然而，該酒店在規模、服務、康樂設備及設施方面不能與富豪機場酒店相比。

計劃在航天城內進行之酒店發展項目鄰近海天客運碼頭，現已確認獲得信德集團有限公司及香港寶嘉建築有限公司成為共同投資者，並獲萬豪國際酒店集團擔任營運商。該名為香港天際萬豪酒店之酒店共有1,000間客房，建議分兩期建造，第一期預定於二零零九年完成，提供658間客房。預期新酒店將包括三間餐廳、一間酒廊、一個室內游泳池及一間健康中心，以及設有健身室、治療室、桑拿、蒸汽室及漩渦浴室之水療中心。現時並無有關第二期發展之詳情[59]。

雖然該間新酒店鄰近富豪機場酒店，但由於以下原因，未必與富豪機場酒店直接競爭：

- 富豪機場酒店剛好位於客運大樓隔鄰，而香港天際萬豪酒店較接近亞洲國際博覽館，從客運大樓步行至亞洲國際博覽館需要15至20分鐘；
- 新酒店之營運商萬豪國際以經營高級酒店享負盛名，而新酒店計劃興建為五星級酒店，新酒店之目標市場及定價或與富豪機場酒店不同；
- 新酒店較接近亞洲國際博覽館表示新酒店或以出席該地點之展覽會及會議之高級行政人員為客戶對象，而由於航班延誤／取消而須緊急短暫停留之賓客、從事機場相關項目工作之長期逗留賓客以及航空公司舉辦培訓課程／會議／講座／會議所帶來之市場商機仍大部分由富豪機場酒店掌握；
- 根據富豪機場酒店管理層提供之資料，於二零零六年每當亞洲國際博覽館舉行各項盛事時，富豪機場酒店均錄得非常高入住率，且須安排賓客入住市區內之其他富豪酒店。天際萬豪酒店開業後或可吸引部分該等過剩賓客，但應對富豪機場酒店之業務影響不大。

57　南華早報，二零零六年五月二十四日

58　資料來源：香港旅遊發展局

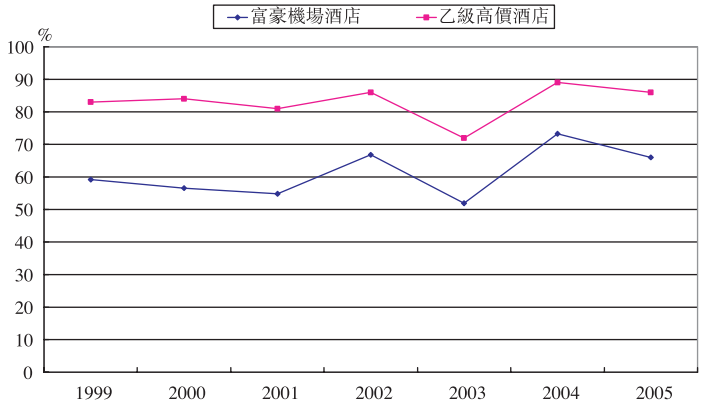
59　所有關於香港天際萬豪酒店之發展詳情來自香港機場管理局，而第一期之完成日期乃第一太平戴維斯估計

然而，由二零零九年開始，富豪機場酒店在市場中帶頭提高房租收費之能力無可避免受到該新酒店定價策略之影響，因為該酒店或會在開張初期提供折扣優惠，但吾等相信，由於兩間酒店之目標市場有少許分別，該兩間酒店不大可能掀起減價戰。

富豪機場酒店與香港機場管理局簽訂之分租約之不競爭條款指出，自二零零三年十二月三十一日之後最少兩年六個月內，在機場範圍內不會有第二間酒店開業，而該限期於二零零六年六月底剛好屆滿。此外，香港機場管理局不會推銷、准許、授權或授出任何在機場範圍內設計或建造任何第三間或更多酒店之權利，除非首兩間酒店(即富豪機場酒店及香港天際萬豪酒店)之平均總入住率於任何連續24個月超過80%。

表現

富豪機場酒店及乙級高價酒店之平均入住率(一九九九年至二零零五年)



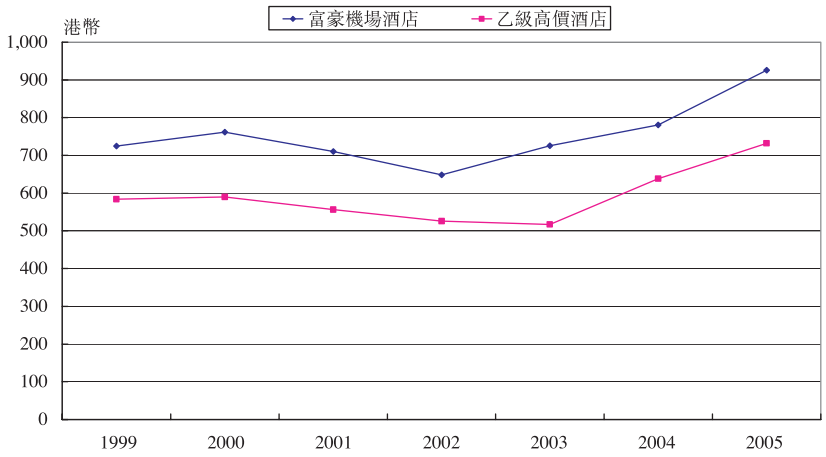
資料來源：富豪酒店國際有限公司、香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

自一九九九年起，富豪機場酒店之入住率趨勢跟隨乙級高價酒店之平均數走勢。雖然於二零零二年曾短暫反彈，惟一九九九年至二零零三年入住率走勢整體向下。來港旅客數目於二零零四年大幅增加，推動入住率上升。於二零零五年，入住率隨著整體市場趨勢而下跌。

自開業以來，富豪機場酒店之入住率一直低於乙級高價酒店之平均數，反映其住客對象局限於機場相關之商務旅客，以及較新成立之酒店需要較多時間建立地位。

值得注意的是，富豪機場酒店直至二零零一年方全面投入營運，而一九九九年及二零零零年之可供入住客房平均數分別為576及881間[60]，現時則為合共1,104間。因此，雖然酒店之平均入住率由一九九九年至二零零一年下跌，但實際入住之客房數目由一九九九年之341間大幅增加至二零零一年之603間。

富豪機場酒店及乙級高價酒店之平均房租(一九九九年至二零零五年)

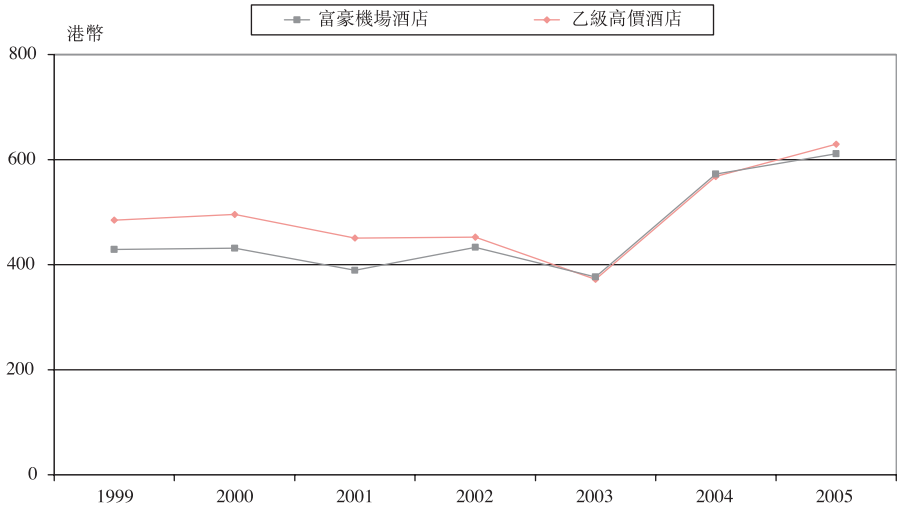


資料來源：富豪酒店國際有限公司、香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

儘管入住率落後，但自一九九九年起，富豪機場酒店之平均房租一直高於乙級高價酒店，反映其獨有之地利。

雖然市場於二零零三年曾跌至谷底，但富豪機場酒店之房租提早一年見底回升，於二零零三年上升12%，並自此一直向上。由一九九九年至二零零五年，富豪機場酒店之平均房租整體增長率(28%)高於乙級高價酒店之增長率(25%)。

富豪機場酒店及乙級高價酒店之平均可出租客房收入(一九九九年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

60　資料來源：富豪酒店國際有限公司

富豪機場酒店之平均可出租客房收入受到非典型肺炎(二零零三年)等外來因素影響，惟受到自由行計劃之實施及擴展(二零零三年／二零零四年)等市場利好因素之刺激而強力反彈。值得注意是，富豪機場酒店自開業以來之平均可出租客房收入一直高於乙級高價酒店。富豪機場酒店於一九九九年至二零零五年之平均可出租客房收入之複合年增長率為每年6%，同期間乙級高價酒店之增長率則為4%。值得留意的是，由於二零零五年入住率處於高位，營運商更為積極提高房租，而富豪機場酒店亦不例外。因此，於二零零五年之平均可出租客房收入上升主要由房租上升帶動。

富豪機場酒店於二零零六年之平均房租與二零零五年同期比較增加11%。與此同時，平均入住率下降至64%，而去年同期則為66%。於該期間之平均可出租客房收入增加約8%。值得注意的是，富豪機場酒店於四月之表現尤其強勁，主要反映Global Sources在亞洲國際博覽館舉行China Sourcing Fair之影響，而與上年同月比較，平均房租上升18%，而平均入住率則增加0.4個百分點至大約71%。與二零零五年比較，於該月之平均可出租客房收入增加19%。於十二月舉行為期五日之國際電信聯盟二零零六年世界電信展之62,000名旅客亦有助提升期內富豪機場酒店之房租及入住率。

由於地點優勢仍然存在，加上預期在航天城落成之新設施及大嶼山之旅遊景點以及新競爭有限，將推動富豪機場酒店之平均可出租客房收入在市場中領先。

前景

富豪機場酒店面對之長期業務風險包括可能來自香港天際萬豪酒店之競爭及香港迪士尼樂園酒店客房數目上升(有能力由現時1,000間客房增至2,100間客房)。從較宏觀角度看，由於中國經濟增長，空運之需求亦會增加。更多國家預期會設立直飛中國之航線，或會削弱機場作為進入中國大門之角色，因而使富豪機場酒店來自中轉旅客之業務減少。

翔天廊(零售、娛樂及辦公室)、亞洲國際博覽館及昂坪360之啟用，以及香港迪士尼樂園於二零零六年／二零零七年擴充，預期會對酒店之業務表現有深遠但平穩之影響。亞洲國際博覽館之啟用對二零零六年之影響較預期為輕，鑒於二零零七年並無如國際電信聯盟2006世界電信展般重大規模盛事在該場館舉行，料其於二零零七年對富豪機場酒店之影響變動不大。航天城新設施帶來之影響亦大致相同。富豪機場酒店管理層於二零零七年以過境旅客、機票住宿套票旅客和旅遊團，作為填補富豪機場酒店淡季出現空置客房之策略。富豪機場酒店亦與國泰航空有限公司之地勤服務部門和香港國際機場服務有限公司(「香港國際機場服務有限公司」)(一間為所有航空公司(國泰、英航及中國各大航空公司除外)之緊急過境航班提供地勤服務之公司)簽訂合約，授權富豪機場酒店於二零零七年獨家為上述兩間公司之所有過境旅客提供住宿安排，為富豪機場酒店高入住率提供保證。因此，預期二零零七年富豪機場酒店之入住率將上升至介乎74%至78%之間，惟同年房租升幅將較為溫和。

隨著航天城之設施漸趨完善，預期二零零八年富豪機場酒店之入住率將繼續上升，而平均房租之增長率將為15%至20%。涉及港珠澳大橋之設計及建築階段之顧問及工程人員預期將選用富豪機場酒店之住宿及餐飲設施。鑒於二零零七年之低房租基數，令房租升幅可高於市場增長速度。

由於預計在附近地區之遊客及工人數目上升，因此該等設施之啟用，預期會對富豪機場酒店之餐飲銷售有正面影響。東涌人口由二零零三年之47,200人增至二零一三年之90,700人，亦會使該區居民增加對富豪機場酒店餐飲業務之需求。

預期於二零零九年至二零一零年，平均房租仍會高於市場水平，屆時包括香港迪士尼樂園擴建在內之其他項目及翔天廊其他各期將會竣工，而港珠澳大橋之建築工程亦會動工，但香港天際萬豪酒店第一期於二零零九年落成，或會使房租之增長率於二零零九年及二零一零年減慢至每年11%至16%。隨著航天城逐步發展成一個航空、商業及娛樂中心，亦即航空都會，不僅有助吸引更多商務和過境旅客，亦會吸引消閒和個人旅客前往機場，繼而刺激富豪機場酒店今後數年之入住率進一步上升。

平均入住率及房租預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	平均入住率		平均房租		有關富豪機場酒店之事項
	乙級高價酒店	富豪機場酒店	乙級高價酒店	富豪機場酒店	
二零零七年	90%	74%至78%	8%至12%	+0%至5%	完成酒店擴充工程、香港迪士尼樂園新景點開幕、富豪機場酒店使入住率增幅超越房租增幅之策略
二零零八年	91%	75%至80%	+6%至11%	+15%至20%	翔天廊與航天城第二期寫字樓運作暢順、高爾夫球場、於二零零八年興建港珠澳大橋
二零零九年至二零一零年	每年91%	每年78%至83%	每年+6%至11%	每年+11%至16%	完成香港天際萬豪酒店第一期、航天城及亞洲國際博覽館逐漸建成

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

預期富豪機場酒店之平均可出租客房收入將跟隨乙級高價酒店市場上升。預期周邊地區之發展計劃將帶動商務及休閒旅客之人流，為富豪機場酒店增加客源。除由二零零九年起前往參加亞洲國際博覽館之客戶外，香港天際萬豪酒店未必會對富豪機場酒店構成直接競爭。因此，預期富豪機場酒店於二零零六年至二零一零年之平均可出租客房收入增長將按年增加15%至20%，高於市場內預計整體乙級高價酒店之年增長率13%。

富豪香港酒店

富豪香港酒店(「**富豪香港酒店**」)位於香港其中一個旅遊及零售熱點，因有完善之交通網絡與本港其他地方連接而得益。鄰近之香港會議展覽中心是香港著名會議及展覽中心，每年均吸引大批國際旅客參加其展銷會。從能容納40,000人之香港大球場及維多利亞公園步行至富豪香港酒店亦只需10分鐘。

地點

富豪香港酒店位於銅鑼灣，該區為香港最繁盛之商業、購物及娛樂地區之一。

物業

富豪香港酒店為於一九九三年啟用之33層高建築物(另加四層地庫)，總樓面面積合共約215,736平方呎。富豪香港酒店包括424間客房、3間餐廳、1間酒吧、1間酒廊、1間餅店、1間面積約2,300平方呎之宴會廳及10間會客室。富豪香港酒店亦提供多項娛樂設施，包括一個游泳池及一間健身會所。

富豪香港酒店獲香港旅遊發展局分類為甲級高價酒店。

富豪香港酒店僅有少量海景客房，限制其收取高價房租之能力。然而，富豪香港酒店以豪華裝修及寬敞之客房而聞名。

富豪香港酒店為中型酒店，使其接待大型展銷／會議團體之能力受到限制。然而，富豪香港酒店所提供之多項設施與區內同類酒店比較不遑多讓。例如，富豪香港酒店設有室外游泳池，而同位於銅鑼灣之柏寧酒店或香港怡東酒店並無提供。

酒店擴充工程

擴充工程於二零零七年第三季完成後，將在現有酒店頂層提供50間全新超級豪華客房。建築物將加建兩層，而富豪香港酒店之總樓面面積將合共增至約269,911平方呎。最近在富豪香港酒店進行之翻新工程包括翻新咖啡室及中菜廳。

為避免建造期間製造過多噪音，支柱及橫樑等主要結構部分將以鋼材製造。實心地版將在酒店範圍外預先製造。因此，可避免現澆混凝土、模版製造及鋼筋彎曲等工程製造之噪音。31樓之西餐廳將於建造期間暫停開放，而30樓之機房亦會空置，可對以下樓層客房有隔音作用。木工製造前期工序將在酒店以外地方進行，務求將內部木工工程之噪音減至最低。建築物料將由頂層之起重機搬運。工人只會使用走火樓梯在酒店樓層之間上落，避免干擾酒店之正常營運。

預期來自該等新豪華客房之較高房租，將帶動富豪香港酒店之整體平均房租上升。

交通及鄰近環境

富豪香港酒店位於銅鑼灣，有多種交通工具連接，包括地鐵、巴士、小巴及電車。

從富豪香港酒店步行至銅鑼灣地鐵站僅需3分鐘。乘搭地鐵不需10分鐘即可到達中環、灣仔、鰂魚涌及尖沙咀等主要商業區，乘地鐵至機場亦只需38分鐘[61]車程。

銅鑼灣亦透過四通八達之道路網絡與香港其他地區連接。該區藉過海隧道與九龍連接，亦透過告士打道及東區走廊分別直達港島西部及東部。

預期兩個大型基建項目將改善銅鑼灣區之整體交通，該兩個項目為沙田至中環鐵路線及中環至灣仔繞道。然而，該等項目屬長期工程，不會於二零一零年之前落成。

富豪香港酒店靠近多個發展項目及設施，包括時代廣場、利園商場、利舞台廣場及崇光百貨等購物／娛樂發展項目、香港會議展覽中心（「**香港會議展覽中心**」）等商業設施，以及維多利亞公園、香港大球場及跑馬地馬場等康樂設施。

香港會議展覽中心被視為區內最具效率及實用性最強之會議及展覽中心之一，擁有700,000平方呎之展覽及會議場地。香港會議展覽中心每年舉辦超過45個國際展銷會，包括全球最大型之皮革展銷會及鐘錶展銷會。定期舉行之禮品、玩具、時裝、珠寶、電子及光學產品展銷會屬亞洲最大型之同類展銷會。展覽及展銷會為灣仔／銅鑼灣一帶酒店帶來龐大需求。

鑑於M.I.C.E.市場不斷擴大，貿易發展局有意擴建香港會議展覽中心，加建約200,000平方呎之會議及展覽場地。工程於二零零九年完成後，預期擴建後之中心將吸引更多商務旅客來港。

能容納40,000人之香港大球場為香港最大之室外多用途娛樂及體育場地。從富豪香港酒店步行至香港大球場只需10分鐘。香港大球場主辦多項大型國際盛事，包括七人欖球賽及農曆新年賀歲杯足球賽。

維多利亞公園距離富豪香港酒店只需5分鐘步行路程，佔地超過17公頃。公園被選為多項國際網球賽之比賽場地，其中包括冠軍挑戰杯及台維斯杯網球賽。

富豪香港酒店交通方便，加上鄰近香港各主要零售、展覽及康樂設施，有助富豪香港酒店擴大賓客類別，接待消閒旅客、商人、貿易展銷會／展覽會參加者及籌辦人員以及運動團體。

61　資料來源：地鐵公司

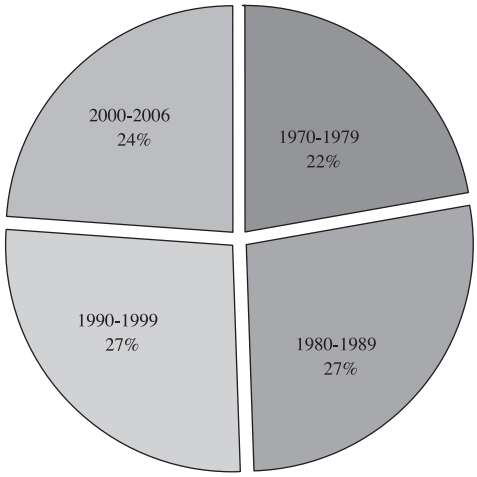
銅鑼灣行人環境規劃包括啟超道之24小時行人專用區、興建橫跨軒尼詩道之地下行人通道暨購物街，以及提供公共交通轉乘服務。雖然仍未制訂詳細發展時間表，但一經落實後，該等計劃將使銅鑼灣之整體交通更為方便，並進一步加強該區作為香港主要零售／娛樂中心之地位。

鄰近之配套設施亦正籌備興建。希慎興業有限公司計劃將興利中心重新發展為辦公室及零售綜合大樓，將包括約700,000平方呎之商用地方，而零售商舖部分亦佔很高比重，將於二零零九年年底或二零一零年年初落成。

競爭

根據香港旅遊發展局之資料，灣仔／銅鑼灣一帶有二十間酒店，於二零零五年合共提供約8,400間客房，佔全港客房總數18%。

灣仔／銅鑼灣按落成年度劃分之酒店數目分佈(一九七零年至二零零六年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於過去三十年，酒店持續落成，每十年(70、80及90年代)均有20%至30%之酒店落成。於該期間落成之酒店主要包括怡東酒店(883間客房，一九七二年)、柏寧酒店(803間客房，一九七三年)、君悅酒店(556間客房，一九八八年)、萬麗海景酒店(860間客房，一九八八年)、世紀香港酒店(511間客房，一九九一年)及富豪香港酒店(424間客房，一九九三年)。於過去七年共有九間酒店落成(合共有1,997間客房)，其中五間(1,334間客房)於二零零五年一年內落成。

灣仔／銅鑼灣有兩項預定酒店發展項目，駱克道366號酒店項目及禮頓道6至20號酒店項目，分別於二零零七年及二零零八年落成。雖然其營運商及級別仍未公開，惟或會對富豪香港酒店構成競爭。

除新酒店發展項目外，預定於未來5年，灣仔／銅鑼灣區僅有2個項目涉及將現有物業改作酒店用途。

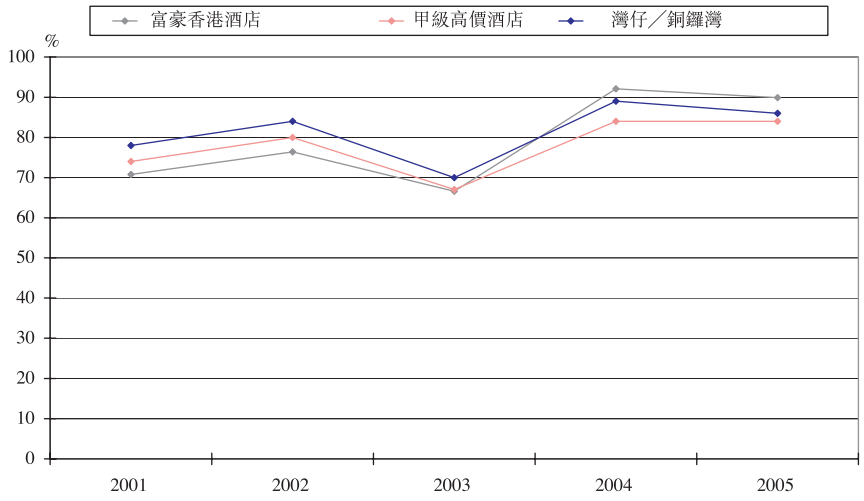
灣仔／銅鑼灣之建議酒店發展項目

發展項目	客房數量	預期落成年份
Rison Hotel(改建現有物業)	82	二零零七年
駱克道366號(新酒店)	36	二零零七年
分域街17至21號及謝斐道52至58號(改建現有物業)	96	二零零八年
禮頓道6至20號(新酒店)	206	二零零八年
合計	420	

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表現

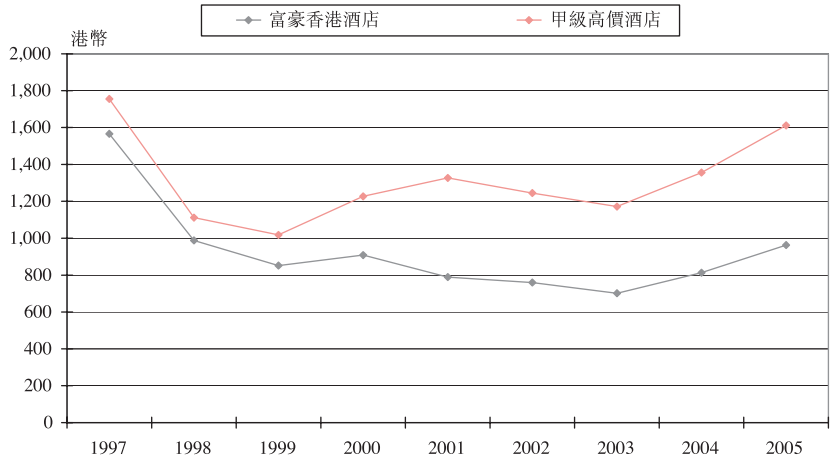
富豪香港酒店、甲級高價酒店及灣仔／銅鑼灣酒店之平均入住率(二零零一年至二零零五年)



資料來源：富豪酒店國際有限公司、香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於過去兩年，富豪香港酒店之表現大致上較甲級高價酒店市場及灣仔／銅鑼灣酒店市場之表現優勝，其入住率於二零零四年超過90%。富豪香港酒店及區內酒店於二零零五年之入住率跟隨整體市場趨勢稍為回落。

富豪香港酒店及甲級高價酒店之平均房租(一九九七年至二零零五年)



資料來源： 富豪酒店國際有限公司、文華東方酒店集團、香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

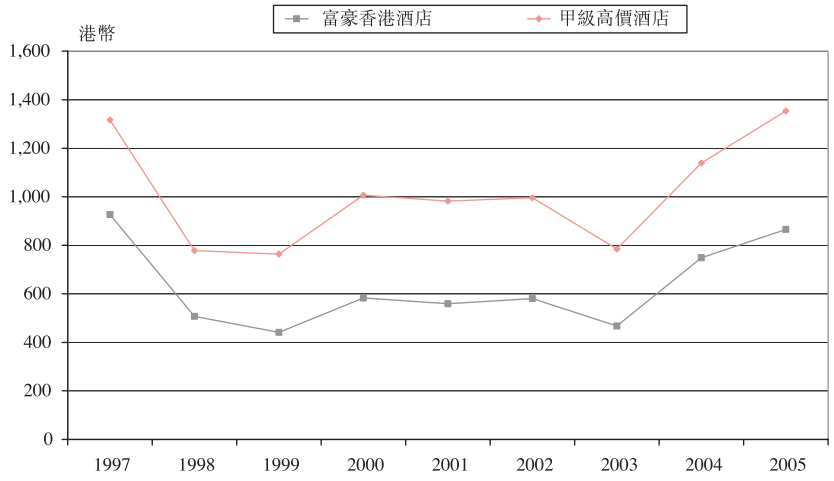
富豪香港酒店於二零零四年之平均房租錄得16%增長，與甲級高價酒店市場之增長相若。富豪香港酒店之房租於二零零五年繼續攀升接近20%，再次與市場增長步伐一致。

儘管於過去兩年在入住率方面表現優於市場，但房租之增長卻落後於整體市場表現，反映管理層於期內以入住率推動平均可出租客房收入之策略。於二零零五年年底，甲級高價酒店之平均房租僅較一九九七年之高峰低8%，而富豪香港酒店之房租仍較其於一九九七年之高峰低39%。該等數據顯示富豪香港酒店之房租仍有上升空間。

富豪香港酒店之收入分佈大致與市場平均數相符，約55%來自客房收費，而40%則來自餐飲銷售。客房收入所佔比例於二零零五年上升至57%，而預期於二零零七年年底當50間額外豪華房間全面投入營運時，客房收入所佔比例將增至逾60%。

根據富豪酒店國際有限公司之資料，富豪香港酒店與多間跨國公司已建立穩固之業務關係，形成可提供高收入之個人商務常客之穩定客源。於二零零五年，商務旅客佔富豪香港酒店之業務37%。

富豪香港酒店及甲級高價酒店之平均可出租客房收入(一九九七年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

富豪香港酒店之平均可出租客房收入之走勢大致追隨甲級高價酒店平均數之走勢。平均可出租客房收入受到亞洲金融風暴(一九九七至九八年)及非典型肺炎(二零零三年)之嚴重影響，但因資訊科技熱潮(二零零零年)、非典型肺炎後之復甦及自由行計劃之實施(二零零三年)等有利市場因素而大幅反彈。雖然市場波動，但於一九九七年至二零零五年間，富豪香港酒店及甲級高價酒店之平均可出租客房收入之平均全年增長率差不多相同，達每年約4%。值得注意是，於二零零五年，由於入住率處於高水平，營運商更為積極提高房租，而富豪香港酒店亦不例外。因此，二零零五年之平均可出租客房收入主要受房租上升之帶動而增加。由於富豪香港酒店之入住率於二零零四年及二零零五年處於約90%之高位，吾等預期富豪香港酒店之平均可出租客房收入會繼續主要受到房租上升帶動而增加。

富豪香港酒店於二零零六年之平均房租較二零零五年同期增加13%，而平均入住率則維持於90%水平，與去年同期相同。於該期間平均可出租客房收入增加約13%。

前景

展望將來，增加50個豪華客房將可擴大富豪香港酒店之規模，而更重要的是，有助吸引更多高消費賓客。酒店擴展後正值來自美洲、歐洲及澳大拉西亞旅客數目回升(於二零零五年增加10%至20%)，該等旅客一般花較多開支在酒店費用(於二零零五年佔總消費35%至45%)。

香港會議展覽中心於二零零九年擴建展覽場地，加上預期香港M.I.C.E.市場增長，應有助吸引更多商務旅客前往灣仔／銅鑼灣區，令富豪香港酒店受惠。

於未來五年灣仔／銅鑼灣將增加420間新客房，將令區內之酒店客房數目(二零零六年為8,393間客房)上升5%，而儘管仍未確定該等新酒店之級數，但未來供應量仍對富豪香港酒店構成威脅。由於未來四年在銅鑼灣可供酒店項目發展之土地非常有限，因此富豪香港酒店所面對之進一步競爭亦有限。

預期於二零零七年至二零一零年，富豪香港酒店之入住率仍會介乎90%至91%之間，而當香港會議展覽中心之擴建於二零零九年完成後，預期會推動富豪香港酒店之入住率上升。

平均入住率預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	甲級高價酒店	富豪香港酒店	有關富豪香港酒店之事項
二零零七年至二零一零年	每年86%至87%	每年90%至91%	於二零零七年第二季完成擴建工程，香港會議展覽中心完成擴建

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零零四年至二零零六年市況向好時，富豪香港酒店之平均房租走勢緊隨甲級高價酒店市場。假設該趨勢持續，連同富豪香港酒店之擴建工程完成，預測富豪香港酒店於二零零七年之平均房租將按8%至15%增長，稍高於市場平均增幅。隨著香港會議展覽中心之擴建完成，由二零零九年起亦可錄得較市場為高之增長。

平均房租預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	甲級高價酒店	富豪香港酒店	有關富豪香港酒店之事項
二零零七年	+8%至10%	+8%至15%	於二零零七年第二季完成擴建工程
二零零八年至二零一零年	每年+6%至8%	每年+6%至9%	香港會議展覽中心完成擴建

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零零六年至二零一零年，預期富豪香港酒店之平均可出租客房收入將跟隨甲級高價酒店市場而按每年約10%之增長率上升。除酒店行業整體前景向好及商務遊之趨勢增加屬利好因素外，富豪香港酒店之擴展工程(將提升富豪香港酒店之形象及住客量)以及香港會議展覽中心之擴建(將擴闊可帶來高收入之商務住客之客源)將可支持平均可出租客房收入之增長。

富豪九龍酒店

從富豪九龍酒店(「**富豪九龍酒店**」)步行至九鐵尖東火車站只需5分鐘，連接香港四通八達之鐵路網絡。作為臨近尖沙咀區此一完善之零售、娛樂及商業中心，是酒店吸引之重要因素。在市區設計方面之新發展及計劃中之改善工程，將確保該區未來仍會受歡迎。最近完成之翻新工程預期亦會提升富豪九龍酒店之吸引力。

地點

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部，為繁盛之尖沙咀區之一個分區，近年該區交通已大有改善。

物業

富豪九龍酒店於一九八二年落成啟用，樓高16層(另加四層地庫)，總樓面面積合共約341,714平方呎。酒店包括600間客房、5間餐廳(兩間餐廳由第三方經營)、1間酒吧、1間酒廊、1間餅店、1間約3,500平方呎之宴會廳及12間會客室。富豪九龍酒店亦提供多項娛樂設施，包括1間健身室、1間桑拿浴室(由第三方經營)、兩間卡拉OK俱樂部(由第三方經營)及佔地約52,000平方呎之購物商場。

富豪九龍酒店獲香港旅遊發展局分類為甲級高價酒店。

富豪九龍酒店為尖沙咀東部唯一可飽覽市政局百週年紀念公園景色之酒店。富豪九龍酒店可供租住之客房一般大於其他同級酒店之客房。

翻新工程

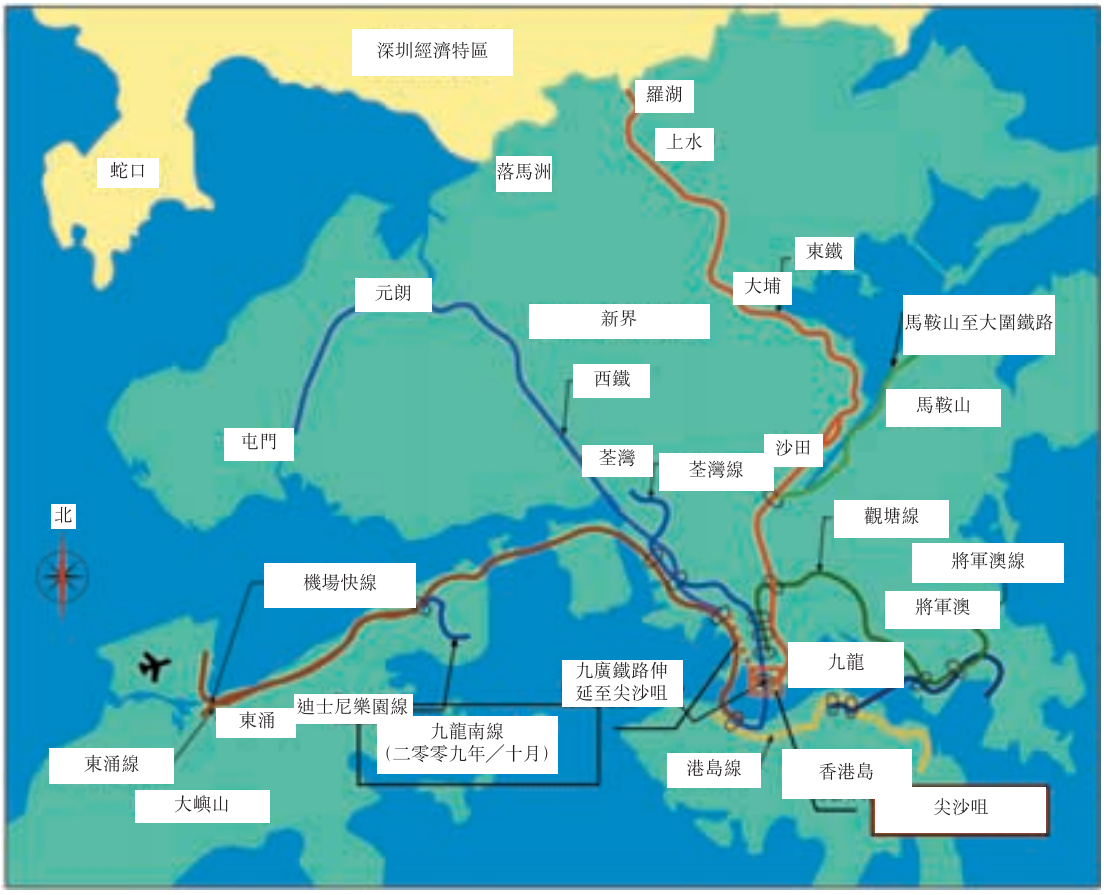
富豪九龍酒店於二零零三年至二零零五年曾動用港幣15,000,000元翻新大堂、行車通道、購物區、食肆、宴會廳及會議室。設施改善後，富豪九龍酒店有條件調升房租。

交通及鄰近環境

尖沙咀已發展成為交通樞紐。乘客從尖沙咀至香港其他地區有多種途徑，包括巴士、透過九廣鐵路東鐵接駁其他道路及鐵路支線以及地鐵等。

按下文地圖所示，尖沙咀位於九廣東鐵與地鐵荃灣線交界。最近啟用之九廣鐵路尖沙咀東站(距離富豪九龍酒店5分鐘步行路程)位於富豪九龍酒店隔鄰，提供四通八達之鐵路網絡，直達中環、銅鑼灣及旺角等主要商業區以及九龍灣、觀塘、長沙灣及葵涌等主要工業區。

現有鐵路網絡



資料來源：路政署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

當九龍南環線於二零零九／二零一零年落成後，將連接九鐵尖東站與西鐵，使居於新界西之市民更容易前往尖沙咀。

位於中港城之中港客運碼頭設有跨境快船服務前往中國內地。紅磡海底隧道、西區海底隧道及天星小輪亦將尖沙咀與港島連接。

經濟發展及勞工局曾建議，將位於尖沙咀天星小輪之現有公共交通交滙處(「**交滙處**」)發展為公眾廣場，並在尖沙咀東部永安廣場花園興建新交滙處作為替代，而該地點距離富豪九龍酒店5分鐘步行路程。雖然該計劃尚未落實，但完成後將使尖沙咀東部之交通更為方便。

尖沙咀為主要旅遊地點，亦為本港重要之文化樞紐。歷史建築物、博物館及星光大道與天星碼頭等獨特景點成為該區吸引遊客之處。

尖沙咀為香港最重要之零售／娛樂地區之一，現代化購物商場(海港城、新世界中心等)、各類名店(位於廣東道及彌敦道一帶)、高級餐廳及戲院林立，吸引眾多本地人及海外旅客。

未來零售發展項目包括水警總部重建項目(約78,000平方呎，預計於二零零七年完成)、河內道重建項目(約340,000平方呎，預計於二零零七年完成)、東英大廈重建項目(約400,000平方呎，預計於二零零九年完成)及香港凱悅酒店重建項目(約580,000平方呎，預計於二零零九年完成)，預期提升尖沙咀作為零售地點之形象。

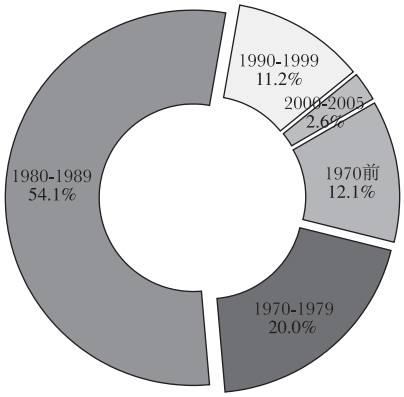
尖沙咀亦為主要商業區，甲級寫字樓林立。尖沙咀之寫字樓租客主要來自貿易及製造行業。該等公司之海外買家或業務夥伴為區內之酒店客房帶來龐大需求，尤其於舉辦大型貿易展銷會時需求更為殷切。

長遠而言，其他正計劃中之項目包括西九龍文娛地區之大型綜合文化／住宅／商業發展項目，以及多項行人環境規劃，例如海防道之市區設計及街景改良以及擴闊加連威老道之行人道等。該等項目完成後，預期可提升尖沙咀之旅遊形象。

競爭

尖沙咀之酒店客房總數約為12,500間。區內過半數酒店均於一九八零至一九八九年間落成，而約有20%於一九七零至一九七九年間落成。尖沙咀酒店客房之總數當中，約有23%位於尖沙咀東部。自九龍皇悅酒店於二零零一年落成後，尖沙咀再無新酒店落成。

尖沙咀按落成年度劃分之酒店數目分佈(一九七零年至二零零六年)



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

包括帝苑酒店、海景嘉福酒店、香港日航酒店及九龍香格里拉酒店在內之多間酒店位於富豪九龍酒店鄰近。多間著名酒店聚集可加強區內作為酒店區之形象，但同時間亦帶來競爭。

富豪九龍酒店於二零零三年至二零零五年改善設施，以提升其競爭力。

於二零零七年至二零一零年間，預期在尖沙咀有五個酒店項目落成，合共提供1,314間客房。

項目	酒店客房數目	落成
麗景酒店	324	二零零七年
河內道重建項目	386	二零零七年
寶勒巷21至23A	112	二零零七年
位於九龍站之W Hotel	392	二零零八年
Austin Hotel	100	二零一零年
總計	**1,314**	

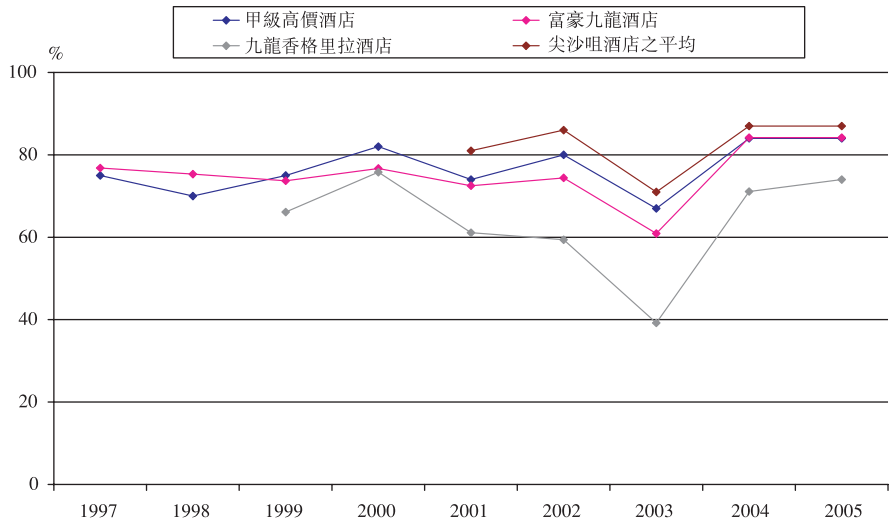
資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港凱悅酒店於二零零五年年底結業，使尖沙咀之酒店客房數目減少723間。

紅磡有兩間合共提供3,642間客房之酒店，一間已於二零零六年落成，而另一間預定將於二零零七年落成，兩者均被香港旅遊發展局評級為酒店，惟營運商以服務式公寓推出市場。雖然紅磡鄰近尖沙咀東部(約5分鐘車程)，但該區並非傳統旅遊／商業區，因此，預期兩間酒店將吸引費用預算較低之旅客，對富豪九龍酒店構成之直接競爭有限。

表現

富豪九龍酒店與同級酒店之平均入住率(一九九七年至二零零五年)

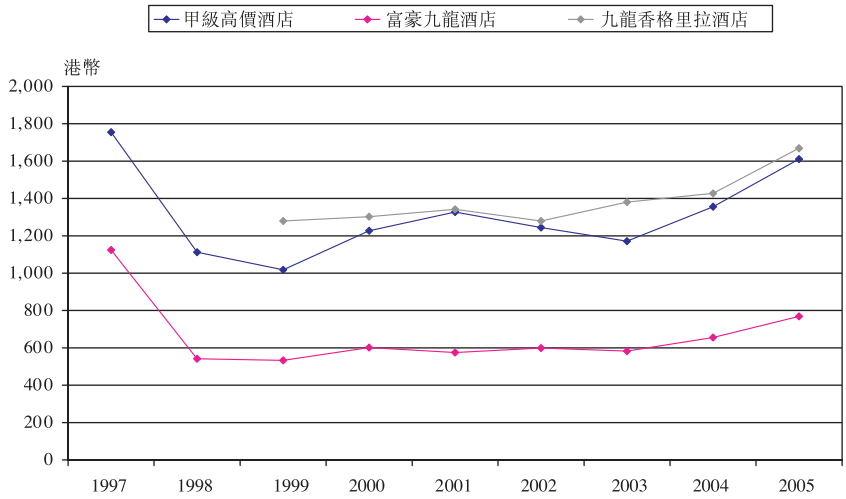


資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、香港上海大酒店、香格里拉(亞洲)、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於一九九九至二零零三年間，富豪九龍酒店之入住率低於甲級高價酒店之入住率。吾等認為表現落後之原因在於酒店設施較舊。然而，最近完成之翻新工程應會使富豪九龍酒店之表現改善。

於二零零四年及二零零五年，富豪九龍酒店之入住率上升至約84%之市場水平，但仍低於尖沙咀區之平均87%。然而，於二零零四年富豪九龍酒店之入住率高於九龍香格里拉酒店13個百分點。雖然九龍香格里拉酒店之房租及平均可出租客房收入均高於富豪九龍酒店，但吾等選擇以九龍香格里拉酒店作為比較標準，原因在於其鄰近富豪九龍酒店及可取得公開資料。

富豪九龍酒店及同級酒店之平均房租(一九九七年至二零零五年)



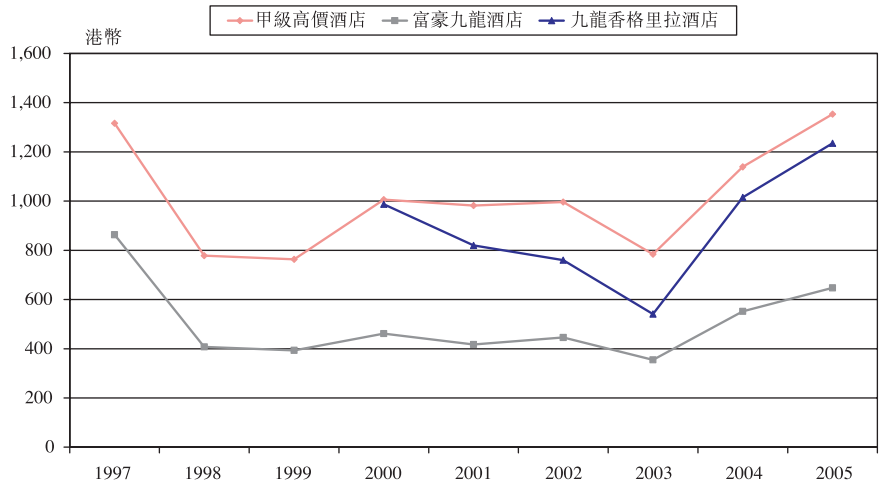
資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、香港上海大酒店、香格里拉(亞洲)、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

富豪九龍酒店之入住率較高，部分原因在於房租較具競爭力，其房租遠低於市場平均房租及其他同級酒店之房租。然而，富豪九龍酒店於二零零五年之房租增長率(17.3%)與甲級高價酒店市場之增長率(18.8%)相若。

於二零零五年年底，甲級高價酒店之平均房租僅低於一九九七年之高峰8%，而富豪九龍酒店仍低於其於一九九七年之高峰39%。以上數據顯示富豪九龍酒店之房租仍有上升空間。

於二零零四年，甲級高價酒店來自客房、餐飲及其他服務之收入所佔比例分別為52.2%、42.1%及5.7%。富豪九龍酒店於二零零四年之收入則以客房銷售為最重要收入來源(佔67.6%)，其次為餐飲(佔27.1%)。與甲級高價酒店比較，餐飲所佔富豪九龍酒店收入之比例較低，是由於其餐飲設施較舊所致。然而，當最近進行之餐廳及宴會設施之翻新工程完成後，吾等預期日後來自餐飲之收入將會增加。

富豪九龍酒店及甲級高價酒店之平均可出租客房收入(一九九七年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、香格里拉(亞洲)有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

富豪九龍酒店之平均可出租客房收入之變動大致追隨甲級高價酒店之平均數走勢。平均可出租客房收入受到亞洲金融風暴(一九九七至九八年)及非典型肺炎(二零零三年)之影響，但因資訊科技熱潮(二零零零年)、非典型肺炎後之復甦及自由行計劃之實施(二零零三年)等有利市場因素而反彈。雖然市場波動，但於一九九七年至二零零五年間，富豪九龍酒店之平均可出租客房收入之平均全年增長率為1%，低於甲級高價酒店每年約4%之增長率，主要反映其較舊設施之負面影響。值得注意的是，於二零零五年，由於入住率處於高水平，營運商更為積極提高房租，而富豪九龍酒店亦不例外。因此，二零零五年之平均可出租客房收入主要受房租上升帶動而增加。

與二零零五年同期比較，富豪九龍酒店於二零零六年之平均房租大幅增加16%。平均入住率亦由去年同期錄得之84%增加至86%，期間之平均可出租客房收入增加約18%。

前景

富豪九龍酒店坐落於傳統旅遊中心及主要商業區之優越位置。周圍有完善之交通及道路網絡。在建中或計劃中之基建項目，例如九龍南環線及西九龍文娛藝術區，將有助提升區內交通之便利程度及增加該區之吸引力。

出入口貿易行業之強勁表現及M.I.C.E.市場之不斷發展，預期會繼續為富豪九龍酒店之業務帶來支持。

於未來4年，在尖沙咀將有1,314間酒店客房建成。然而，富豪九龍酒店有充足之酒店設施，包括會客、餐飲及康樂設施，並已於近期進行翻新以維持競爭力。

雖然麗景酒店將於二零零七年年初落成並提供324間客房，但香港凱悅酒店(723間客房)於二零零五年年底結業(將重新發展為商場)，結果尖沙咀區酒店客房之淨減少數目約為400間。鑑於以上因素，加上富豪九龍酒店最近經過翻新，吾等預期富豪九龍酒店之入住率於二零零六年及二零零七年仍會高企，而二零零八年至二零一零年將與市場同步。

平均入住率預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	甲級高價酒店	富豪九龍酒店	有關富豪九龍酒店之事項
二零零七年至二零一零年	每年86%至87%	每年89%	完成翻新工程，區內可供出租之酒店客房數目淨減少

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於區內酒店客房總數僅會獲補充至香港凱悅酒店結業前之水平，而預期遊客數目將不斷上升，因此預期二零零七年房租之增長率會高於市場整體增長率。預期於二零零八年至二零一零年，富豪九龍酒店之增長率將與市場同步，而每年將增長6%至8%。

平均房租預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	甲級高價酒店	富豪九龍酒店	有關富豪九龍酒店之事項
二零零七年	+8%至10%	+9%至16%	完成翻新工程，區內可供出租之酒店客房數目淨減少
二零零八年至二零一零年	每年+6%至8%	每年+6%至8%	—

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

鑑於酒店行業整體前景向好及商務遊之趨勢增加，預期富豪九龍酒店之平均可出租客房收入將跟隨甲級高價酒店市場而上升。此外，由於翻新工程完成後應有助恢復其競爭力，加上尖沙咀之酒店客房供應較緊絀有效令直接競爭減少，故預期富豪九龍酒店於二零零七年之平均可出租客房收入增長率仍會高於平均水平。預期富豪九龍酒店於二零零六年至二零一零年可出租客房收入之全年平均增長率將介乎10%至15%，高於甲級高價酒店整體11%之全年增長率。

富豪東方酒店

雖然啟德發展項目目前仍在規劃審議階段，預期將為香港最大規模之重建項目之一，而當計劃一旦實行，亦預期會刺激富豪東方酒店(「**富豪東方酒店**」)之客房及餐飲需求。在鄰近地區，九龍灣及觀塘現正蛻變為大型而分散之寫字樓地區。富豪東方酒店目前為九龍東唯一一間酒店，銳意於新客房竣工啟用後進一步加強競爭優勢，向商務旅客及遊客提供「摩登酒店」概念。

地點

富豪東方酒店位於九龍城，面對舊啟德機場。

物業

富豪東方酒店於一九八二年落成啟用，樓高15層(另加兩層地庫)，總樓面面積合共約243,167平方呎[62]。酒店包括390間客房、3間餐廳、兩間酒吧、1間餅店、1個約3,400平方呎之宴會廳及13間會客室。富豪東方酒店亦提供6間卡拉OK房，包括一個大廳。

富豪東方酒店獲香港旅遊發展局分類為乙級高價酒店。

富豪東方酒店為九龍東[63]唯一提供全面會客及餐飲服務之酒店。其大部分客房可享有全海景。客房寬敞舒適，備有「三人」(3個床位)及「四人」(4個床位)客房，可吸引家庭旅客入住。

富豪東方酒店並無游泳池或健身中心等康樂設施。

酒店擴充工程

擴充工程包括：

1) 將3樓部分樓面改建為49間客房；

2) 將3樓部分樓面改建為酒廊區；

3) 重新裝修現有客房(一半客房之重新裝修工程已完成)。

62 包括寶城大樓單位14,200平方呎。資料來源：富豪酒店國際有限公司

63 包括九龍城、新浦崗、九龍灣及觀塘在內之較大地區之總稱

新客房將以「摩登酒店」形式營運，提供時尚、新潮及時髦之裝修及完善服務。

擴充工程預定於二零零七年第三季完成。

工程範圍限於三樓，佔酒店總室內面積之5.9%。增加客房不會涉及重大結構改造工程，僅包括興建外牆、批盪、舖砌磁磚及舖設地氈，以及安裝衛生設施。木工製造之前期工序將在酒店以外地方進行，務求將木工之噪音減至最低。

最近之工程包括翻新酒店內食肆以及大堂及車道之翻新。

交通及鄰近環境

雖然富豪東方酒店並無鐵路連接，但在門道旁之太子道西是九龍東之主要幹道，將該區與九龍觀塘、九龍灣、尖沙咀及旺角等主要工業／商業區連接。從港島區之鰂魚涌及銅鑼灣分別通過東區海底隧道及紅磡海底隧道前往富豪東方酒店約需20至25分鐘車程。

富豪東方酒店提供穿梭巴士服務前往機場，為住客提供額外便利。

擬建之九廣鐵路沙田至中環線預期會改善富豪東方酒店之交通。預期該鐵路線將可縮短從富豪東方酒店直接前往港島主要商業區以及中國內地之交通時間。雖然九鐵公司之目標是於二零一一年完成興建沙中線，但計劃及執行細則仍須待香港特區政府最後定案。

機場於一九九八年從啟德遷往赤鱲角，令九龍城商業活動有所減少。然而，該區有多間提供中國及東南亞美食之食肆，對該區居民及遊人仍具吸引力。

從富豪東方酒店前往九龍灣及觀塘約10分鐘車程，而該兩個香港傳統工業區已蛻變為大型非核心寫字樓地區。預期上述兩區合計之甲級寫字樓總面積將由一九九五年約1,900,000平方呎增至二零一零年約9,800,000平方呎，高於現時尖沙咀甲級寫字樓之總面積。有關發展項目興建過程中及完成後，將可令九龍東及富豪東方酒店之商業活動增加。

啟德發展項目計劃涉及約328公頃土地，屬於長期項目，預期會對富豪東方酒店有多重影響。政府最近已就啟德規劃檢討推出第二階段公眾參與項目。共有3個擬備之概念規劃大綱圖：

建議土地用途	面積(公頃)		
	概念一	概念二	概念三
辦公室	–	**3 (0.9%)**	–
多種用途(辦公室、酒店及零售)	10 (3.1%)	20 (6.1%)	19 (5.8%)
多種用途(房屋及商業)	9 (2.7%)	5 (1.5%)	–
高密度房屋	41 (12.5%)	33 (10.1%)	14 (4.2%)
中密度房屋	17 (5.2%)	10 (3.1%)	18 (5.5%)
低密度房屋	–	–	13 (4.0%)
G/IC其他特定用途	45 (13.7%)	42 (12.8%)	43 (13.1%)
都會公園、跑道公園及海濱長廊	42 (12.8%)	48 (14.6%)	50 (15.2%)
地區及當地休憩用地	56 (17.1%)	64 (19.5%)	54 (16.5%)
擬建多用途場館(包括休憩用地)	24 (7.3%)	24 (7.3%)	24 (7.3%)
體育／康樂	–	–	16 (4.9%)
郵輪碼頭	5 (1.5%)	5 (1.5%)	5 (1.5%)
道路網絡、美化市容地帶及綠帶	79 (24.1%)	74 (22.6%)	72 (22.0%)
總計	**328**	**328**	**328**

資料來源：規劃署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

當啟德發展項目開展後，預期可吸引海外顧問、工程師及相關人士來港，其中多會選擇入住富豪東方酒店及／或利用富豪東方酒店之餐飲設施。

此外，啟德為興建郵輪碼頭之可能地點。根據香港郵輪碼頭設施發展研究[64]，預期郵輪市場仍會在國際旅遊業中舉足輕重且日益重要，而香港於二零二零年將可接待776,700至1,300,000名過境乘客。預計776,700名過境旅客將可帶來28.847億之旅遊開支，並創造多達6,907個職位。

因此，富豪東方酒店之景觀將由全海景轉變為充滿動感及別具魅力市區之景觀。然而，可能在啟德地盤進行之酒店發展項目長遠或會構成競爭。

鄰近富豪東方酒店有多項住宅發展項目正在興建，提供總樓面面積合共約1,600,000平方呎或約2,200個單位。該等項目預期可令富豪東方酒店餐飲業務中來自居民之收入上升。

競爭

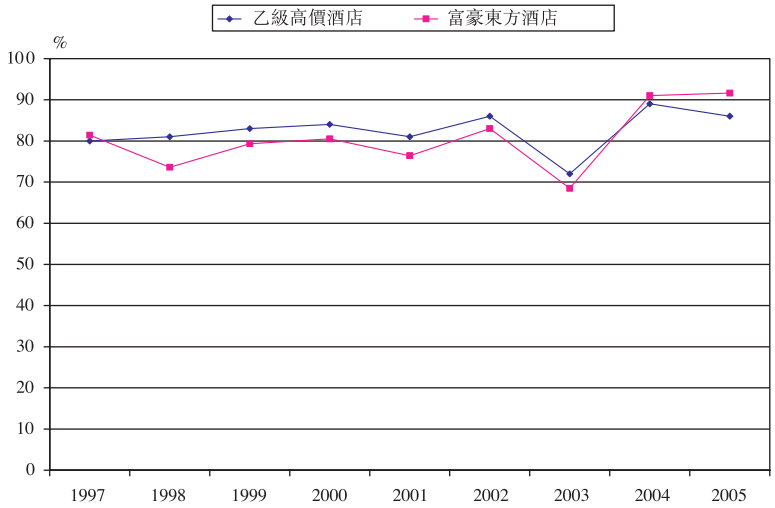
海逸酒店—土瓜灣項目，總樓面面積合共為226,000平方呎(714間客房)，是唯一接近富豪東方酒店而即將動工之酒店項目。然而，預期項目最快於二零零八年方落成。

64　二零零四年由Bermells-Ajamil to Parners, Inc (B&A)進行之對香港郵輪設施發展之研究

城市規劃委員會已批准在新浦崗從工業轉為酒店用途之5個酒店項目，合共提供3,186間客房。僅有兩名業主(擁有990間客房)已同意支付地價，但該等地盤之建築工程尚未動工。

表現

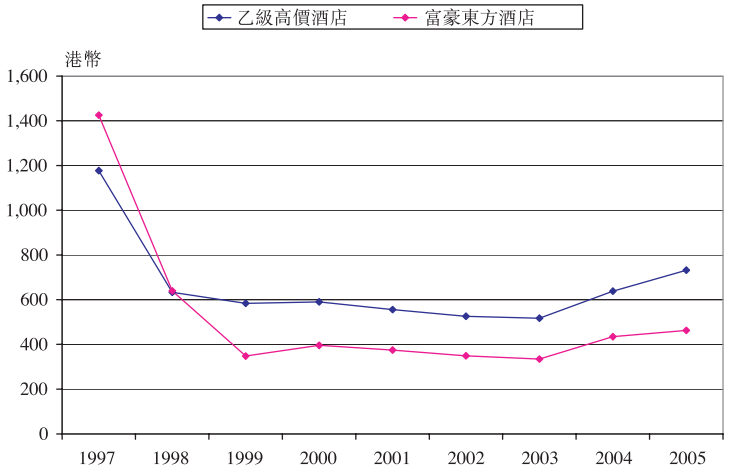
富豪東方酒店及乙級高價酒店之平均入住率(一九九七年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

富豪東方酒店之客房入住率走勢與乙級高價酒店入住率之走勢一致。然而，富豪東方酒店於二零零四及二零零五年之入住率高於乙級高價酒店之平均入住率，處於90%以上之水平。最近受到中國內地自由行旅客來港人數顯著上升帶動，令來港旅客人數急升，使富豪東方酒店較整體市場更加受惠。

富豪東方酒店及乙級高價酒店之平均房租(一九九七年至二零零五年)

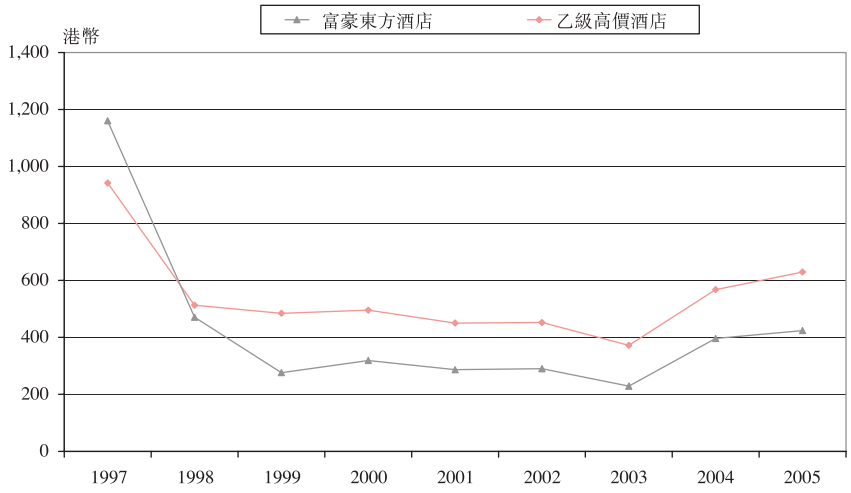


資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

隨著機場遷往赤鱲角及發生亞洲金融風暴後，富豪東方酒店之房租由一九九七年至一九九九年急劇下跌超過75%，其後房租追隨市場走勢。由二零零二年至二零零五年間，乙級高價酒店及富豪東方酒店之房租分別上升39%及33%。

儘管過去兩年富豪東方酒店之入住率優於市場表現，但房租之增長較市場平均增長率略低。此外，於二零零五年年底，乙級高價酒店之平均房租低於一九九七年之高峰38%，而富豪東方酒店之房租低於其於一九九七年之高峰68%，主要反映機場搬遷後之影響。

富豪東方酒店及乙級高價酒店之平均可出租客房收入(一九九七年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

富豪東方酒店之平均可出租客房收入走勢整體上追隨乙級高價酒店之平均數走勢。平均可出租客房收入受到亞洲金融風暴(一九九七至九八年)及非典型肺炎(二零零三年)之影響。機場於一九九八年由啟德遷往赤鱲角亦對富豪東方酒店造成打擊，導致平均可出租客房收入於一九九九年再次急跌。受到資訊科技熱潮(二零零零年)、非典型肺炎後之復甦及自由行計劃實施(二零零三年)等利好因素帶動，平均可出租客房收入明顯大幅上升。

富豪東方酒店及乙級高價酒店之平均可出租客房收入之平均全年增長率

	富豪東方酒店	乙級高價酒店
平均全年增長率(一九九八年至二零零五年)	-4%	-1%
平均全年增長率(二零零零年至二零零五年)	11%	7%

資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於一九九七年至二零零五年，富豪東方酒店平均可出租客房收入之平均全年增長率為-4%，低於乙級高價酒店平均年增長率-1%，大致反映機場遷址之負面影響。為撇除該一次性影響，將富豪東方酒店於二零零零年至二零零五年之平均可出租客房收入走勢與乙級高價酒店比較，結果顯示富豪東方酒店於近年之表現一直優於市場。值得留意的是，由於二零零五年入住率處於高位，營運商更為積極提升房租，而富豪東方酒店亦不例外。因此，於二零零五年之平均可出租客房收入因房租上升而大幅增加。

富豪東方酒店於二零零六年之平均房租較二零零五年同期增加12%。雖然平均入住率由去年同期錄得之92%稍為回落至90%，但期間平均可出租客房收入增加約10%。

前景

富豪東方酒店之表現明顯受到機場於一九九八年由啟德遷往赤鱲角之影響。然而，表現因自由行計劃及香港經濟復甦而得到改善。

沙中線鐵路及啟德發展項目完成後，富豪東方酒店之交通將得到改善。鄰近地區將一躍成為住宅、商業及旅遊樞紐。倘自由行計劃繼續擴大至其他內地城市，亦會使富豪東方酒店受惠。

於二零零七年第二季完成擴展工程及啟德發展項目即將動工後，預期富豪東方酒店將可保持合理高水平之入住率，惟由於富豪東方酒店管理層擬優化賓客組合至可提供較高收入之賓客，入住率將僅會輕微高於二零零七年至二零一零年之整體市場預測水平。

平均入住率預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	乙級高價酒店	富豪東方酒店	有關富豪東方酒店之事項
二零零七年至二零一零年	90%至91%	92%至93%	於二零零七年第三季完成擴建工程、啟德發展項目即將動工、優化賓客組合至可提供較高收入之賓客

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於富豪東方酒店較舊，於改善工程在二零零七年第三季完成前，其房租增長率預期會落後於市場。當改善工程完成後，預期二零零七年之增長率將會高於市場。吾等預期隨後富豪東方酒店之房租走勢將稍高於乙級高價酒店市場，部分原因為富豪東方酒店之管理層在儘管入住率為稍低之情況下擬優化賓客組合至可提供較高收入之賓客。

平均房租預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	乙級高價酒店	富豪東方酒店	有關富豪東方酒店之事項
二零零七年	+8%至12%	+16%至21%	於二零零七年第二季完成擴建工程
二零零八年至二零一零年	每年+6%至11%	每年+11%至15%	啟德發展項目即將動工、啟德發展項目即將動工、優化賓客組合至可提供較高收入之賓客

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零零六年至二零一零年，鑑於酒店行業整體前景向好，預期富豪東方酒店之平均可出租客房收入將跟隨乙級高價酒店市場而按每年約13%之增長率上升。完成擴建工程及啟德發展項目最終動工將可支持平均可出租客房收入之增長。

麗豪酒店

麗豪酒店(「**麗豪酒店**」)位於香港最大新市鎮沙田，其所在地點可快捷往返中國內地及九龍。雖然並非傳統旅遊地點，但毗鄰之景點有沙田馬場，以及六月國際龍舟邀請賽之舉辦地點。於二零零五年推出之「沙田蘇豪」計劃，旨在推廣麗豪酒店為新界高級飲食娛樂集中地。麗豪酒店於二零零八年將完成增建302間客房，預期可進一步提升酒店之形象。二零零八年奧運馬術比賽之主要場地將於二零零七年中建成。

地點

麗豪酒店位於沙田城門河畔，享有優美河景，亦鄰近主要交通中心及零售地點。

物業

麗豪酒店於一九八六年開幕，樓高15層(另有兩層地庫)，總樓面面積合共約為519,046平方呎。酒店有830間客房、5間餐廳、兩間酒吧、1間餅店、1間約4,750平方呎之宴會廳，以及12間會客室，並提供一系列消閒設施，包括泳池、健身室及佔地約21,000平方呎之商場。

麗豪酒店獲香港旅遊發展局分類為乙級高價酒店。

麗豪酒店為沙田區最大之酒店，以客房寬敞見稱，面積較同級酒店大30%，並特別提供「三人」房(三個床位)及「四人」房(四個床位)。20間客房設有茶水間，以滿足長期住客之需要。此外，大部分客房均享有優美河景。

酒店擴充工程

酒店擴充計劃涉及於二零零七年將若干套房改裝成額外28間客房及於二零零八年在現有酒店頂層加建274間新客房。於二零零八年年底完成後，將可提供302間新客房。麗豪酒店將加建三層，使總樓面面積合共增加至約639,292平方呎。

預期額外客房(32%增幅)將可提高麗豪酒店之整體平均房租，而預期賓客數目上升將可加強餐飲業務。因此，麗豪酒店之收入預期將於二零零八年後大幅上升。

為避免工程進行期間產生過大噪音，部分建築用料將使用鋼材。現澆混凝土、模版製造及鋼筋彎曲等嘈雜之工程將減到最少。酒店會策略性地規劃施工方法，而工程將會以交替形式進行，以減低對樓下客房造成之噪音及縮短受影響期間。正好位於施工區域以下之最頂層客房(每次約40間)會暫時停止出租，以為下面客房阻隔噪音。客房裝置會在別處預先建造，以將內部嘈吵之木工工序減到最少。工程材料將以固定於天台之塔式吊機運送，而工人僅以走火梯間進出酒店，以避免影響酒店之日常運作。工程會於早上九時正至下午六時正進行，佔酒店賓客大部分之旅行團賓客，均於該段期間離開酒店觀光，因此可將工程造成之滋擾減至最低。

二零零五年，麗豪酒店推出名為「沙田蘇豪」之計劃，目的是令麗豪酒店成為可媲美中環蘇豪區及尖沙咀諾士佛台之高級餐飲及娛樂中心。根據該計劃，地面商舖已改建為一間意大利餐廳、一間消閒酒吧，以及其他餐飲店舖供出租之用。此外，一樓至三樓之所有餐飲店舖均重新裝修，以全新面貌經營。現時，沙田蘇豪共有七間各具特色之餐廳及酒吧，日後將增至15間。「沙田蘇豪」以酒店賓客、約620,000[65]名沙田居民以及新界龐大人口為目標客戶。

預期麗豪酒店之餐飲業務將由於「沙田蘇豪」計劃而大幅改善。

交通及鄰近環境

麗豪酒店鄰近沙田主要交通及零售地點。由九廣東鐵沙田站步行20分鐘，及由馬鐵沙田圍站與第一城站步行15分鐘即可到達。

雖然麗豪酒店並非位於傳統旅遊點或商業區，惟乘搭九廣東鐵可迅速從酒店前往羅湖邊境與九龍。九廣東鐵於二零零四年延伸至尖東亦令沙田與九龍之間之交通更為方便。馬鞍山鐵路於二零零四年十二月投入服務，連接沙田與馬鞍山。麗豪酒店提供穿梭巴士直達機場、香港科學園及大埔工業區，以滿足商務旅客之需要。

65　二零零五年之估計數字。資料來源：＜二零零四年至二零一三年人口分佈預測＞，規劃署

毗鄰東鐵沙田站及距離麗豪酒店20分鐘路程之新城市廣場，佔地超過2,000,000平方呎，共有逾360間商舖及50間食肆，是沙田最大型之商場。

區內有多個旅遊景點。沙田馬場自一九七八年落成以來，每週所舉辦之賽馬活動一直深受本地市民及旅客歡迎。

在城門河舉行之香港國際龍舟邀請賽是端午節之精彩活動，吸引不少旅客觀看。其他景點包括香港最著名廟宇之一之大圍車公廟，以及香港最大博物館、共有12個展覽廳之香港文化博物館。位於九鐵沙田站旁邊之沙田大會堂每年均舉辦演唱會以至雕塑展等多項文化及社區活動。

沿著白石角吐露港海旁興建之香港科學園(「**香港科學園**」)佔地22公頃，距離麗豪酒店約15分鐘車程，為高科技企業提供以知識為本之校園式環境。分三階段落成後，香港科學園將提供總樓面面積合共3,600,000平方呎之辦公室、研發、會議及展覽與服務式住宅空間。

香港科學園第一期於二零零四年竣工，現時租戶包括飛利浦電子、偉易達、安森美半導體及金山電子。第二期預計於二零零八年落成。香港科學園之短期合約員工會在麗豪酒店住宿，而長期員工則會使用麗豪酒店之餐飲及娛樂設施。

沙田T4主幹公路、8號幹線、沙田至中環鐵路線(「**沙中線**」)及二零零八年奧運馬術比賽主要場地為沙田已規劃之四大主要項目。首三個基建項目預期可改善沙田之整體交通情況，而於二零零八年舉行之奧運項目預期可吸引大量遊客前往沙田。

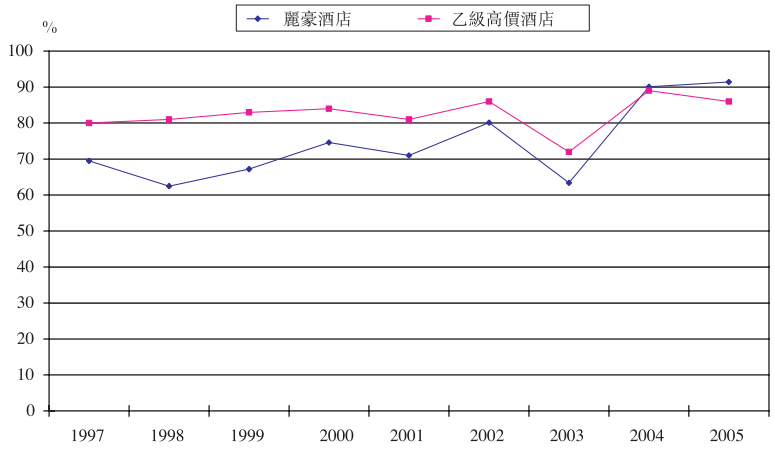
競爭

沙田區主要有兩間酒店，分別是麗豪酒店(830間客房)及帝都酒店(448間客房)。由於吐露港之海澄軒海景酒店(831間客房)僅提供雙人或三人套房，因此視為服務式公寓，不會直接與麗豪酒店競爭。

有一間酒店正計劃在香港中文大學興建。該新酒店預定於二零零九年建成，將提供600間客房。雖然如此，由於該新酒店位置偏遠，僅對麗豪酒店構成間接競爭。

表現

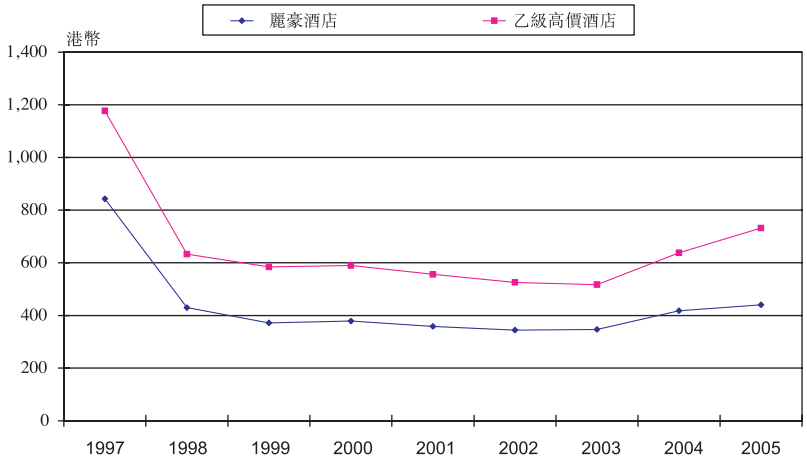
麗豪酒店及乙級高價酒店之平均入住率(一九九七年至二零零五年)



資料來源：富豪酒店國際有限公司、香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零零四年前，麗豪酒店之平均入住率低於乙級高價酒店。惟受惠於二零零三年後旅客人數大幅回升，麗豪酒店及乙級高價酒店之入住率於二零零四年分別達90%及89%。麗豪酒店於二零零五年之入住率更高於市場平均，達91%以上，而乙級高價酒店則平均為86%。

麗豪酒店及乙級高價酒店之平均房租(一九九七年至二零零五年)



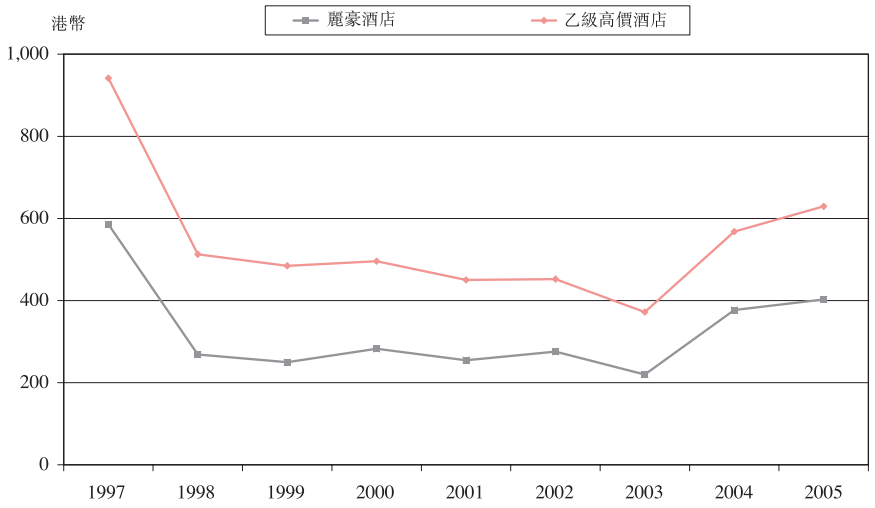
資料來源：富豪酒店國際有限公司、香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

雖然與乙級高價酒店之平均趨勢相似，惟麗豪酒店在過去數年之平均房租一直低於市場平均。平均房租較低是由於酒店位於非核心商業／旅遊區，以及管理層希望維持高入住率。麗豪酒店之房租於一九九七年至二零零三年一直下降，期內之減幅約為60%。由於旅遊業在非典型肺炎過後全面復甦，故麗豪酒店之房租於二零零四年錄得增長，於二零零三年至二零零五年間之房租增幅為27%，而乙級高價酒店於同期之增長則為42%。

二零零五年年底，乙級高價酒店之平均房租較一九九七年高峰期低38%，而麗豪酒店之房租則較一九九七年高峰期低48%。有關結果顯示麗豪酒店之房租仍有上升空間。

二零零四年，客房及餐飲收入分別佔麗豪酒店總營運收入約68%及29%，而乙級高價酒店則分別佔61%及33.5%。值得注意的是，在「沙田蘇豪」於二零零五年年底開幕後，餐飲收入將會大幅上升。

麗豪酒店及乙級高價酒店之平均可出租客房收入(一九九七年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局、富豪酒店國際有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

麗豪酒店的平均可出租客房收入變動大致追隨乙級高價酒店平均走勢。平均可出租客房收入受一九九七至九八年之亞洲金融風暴及二零零三年之非典型肺炎嚴重打擊，但於二零零零年之資訊科技熱潮、非典型肺炎疫潮過後之復甦期及二零零三年實施自由行計劃等暢旺市道時迅速反彈。一九九七年至二零零五年間，麗豪酒店平均可出租客房收入之平均年增長率為1%，稍為高於乙級高價酒店平均年增長率-1%。值得注意的是，由於二零零五年之入住率處於高水平，經營商均紛紛調高房租，麗豪酒店亦不例外。因此，二零零五年之平均可出租客房收入主要由房租上升所帶動。

麗豪酒店於二零零六年之平均房租較二零零五年同期上升7%。平均入住率亦由去年同期之91%升至92%，期間之平均可出租客房收入上升約8%。

展望

由於訪港旅客持續增加，預期麗豪酒店之入住率仍然高企，而房租則會繼續上升。

雖然沙田蘇豪於二零零六年落成後，可有助改善麗豪酒店之餐飲業務，惟須待沙田蘇豪於二零零七年全面出租後，方可得到較明顯改善。此外，雖然奧運會於二零零八年舉行，惟馬術項目主要場地之部分工程預期於二零零七年中建成，屆時奧林匹克組織委員會各部門將來港試用場地以籌辦奧運事宜。預期有關人士將會使用麗豪酒店之餐飲設施及／或在酒店投宿。然而，麗豪酒店之管理層擬由二零零九年起優化賓客組合至可提供較高收入之賓客，預期將減低入住率至89%。

平均入住率預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	乙級高價酒店	麗豪酒店	與麗豪酒店有關之事項
二零零七年	90%	92%至94%	完成沙田蘇豪計劃
二零零八年至二零一零年	每年91%	89%至93%	完成酒店擴充工程、奧運主要場地及科學園第二期、優化賓客組合至可提供較高收入之賓客

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

基於上述沙田蘇豪建成及進行測試項目，預期二零零七年之房租增幅將會上升。由於二零零八年麗豪酒店將提供額外302間新客房，加上二零零八年奧運會及傷殘奧運會馬術項目主要場地以及科學園第二期落成，預期房租之增幅將高於市場平均。預期會有更多遊客及商務旅客選擇在沙田住宿，有助提高麗豪酒店之入住率及房租。儘管入住率將會下跌，擬由二零零九年起優化賓客組合至可提供較高收入之賓客應有助保持高於市場水平之房租增長。

雖然預期一間擁有600間客房之酒店將於二零零九年落成，但由於其所在位置偏遠，僅對麗豪酒店構成間接競爭。

平均房租預測(二零零七年(預計)至二零一零年(預計))

	乙級高價酒店	麗豪酒店	與麗豪酒店有關之事項
二零零七年	+8%至12%	+11%至16%	完成酒店擴充工程、奧運主要場地及科學園第二期
二零零八年	+7%至11%	+15%至20%	
二零零九年至二零一零年	每年+6%至11%	每年+9%至13%	優化賓客組合至可提供較高收入之賓客

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由於酒店業前景普遍樂觀，故預期麗豪酒店之平均可出租客房收入增幅將與乙級高價酒店一致，於二零零六年至二零一零年間每年約為13%。擴建工程完成及舉辦奧運會將有助提升此方面收入。

報告之局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「顧問」)對未來之信念、預期、預測或預計。顧問謹此強調，本概要報告所概述所有該等預測及陳述，除有關歷史事實之陳述外，均應視為有關可能性之指示性評估，而非完全確定之評估。作出預測之過程涉及有關大量變數之假設，而該等變數極易受不斷變化之情況影響。顧問敬請　閣下注意，任何一項變數之變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問不能保證本概要報告所載預測將會實現，或該等預測及前瞻性陳述將證實為正確，故　閣下不可過份倚賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂本概要報告所載之任何前瞻性陳述，惟法律規定者則除外，而本概要報告載列之所有前瞻性陳述受本警告聲明所限制。然而，倘顧問a)於本報告日期至刊發發售通函期間或b)於刊發發售通函之後及發行證券前知悉有重大變動影響本報告所載事項，則吾等同意即時知會富豪資產管理有限公司及富豪產業信託。

本報告僅為載入富豪產業信託於二零零七年三月十九日刊發之發售通函而編製，而本報告所載若干資料曾於世邦魏理仕有限公司就刊發發售通函而編製之估值報告中引述。顧問已合理謹慎地編製報告，惟報告所述事實可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部分，有興趣之人士不應倚賴有關事實之陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。儘管顧問相信本報告所載資料均屬正確，惟吾等並不保證其有效性。在編製本報告時，顧問曾依賴外間第三方之資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。謹請注意，吾等謹此表明，本報告所述之任何外間第三方之文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述之事宜有關，對於本報告沒有述明之事宜，並無任何暗示或可推論之意見。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
副董事總經理
研究及顧問諮詢部主管
盛世民
謹啟

二零零七年三月十九日

以下為第一太平戴維斯工程顧問有限公司就其樓宇測量報告編製之函件全文，以供載入本發售通函內。

savills
第一太平戴維斯

工程顧問
直線電話：(852) 2534 1469
傳真：(852) 2851 1249

香港太古城英皇道1111號
太古城中心第1期805-13室

電話：(852) 2534 1688
savills.com

富豪資產管理有限公司
香港
銅鑼灣
怡和街68號
15樓1504室

DB Trustees (Hong Kong) Limited
香港
皇后大道中2號
長江集團中心55樓

美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司

敬啟者：

關於：對五項富豪酒店物業進行盡職審查調查
物業顧問審閱概要

1. **緒言**

第一太平戴維斯工程顧問有限公司獲委任為物業顧問，對下列五間富豪酒店(以下稱為「該等物業」)進行物業顧問審查。

- 富豪機場酒店，位於香港新界大嶼山赤鱲角香港國際機場暢達路9號；
- 富豪香港酒店，位於香港銅鑼灣怡和街88號；
- 富豪九龍酒店，位於香港九龍尖沙咀東部麼地道71號；
- 富豪東方酒店，位於香港九龍九龍城沙浦道30-38號及石鼓壟道21-25號／沙浦道40-42號／賈炳達道15-29號寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層；

- 麗豪酒店，位於香港新界沙田大涌橋路34-36號。

本函件為吾等在調查中使用之測量方法及所得結果之概要。作為物業顧問，吾等：

a. 已於二零零六年一月至五月及於二零零七年二月對該等物業進行全面之樓宇狀況調查，以確定該等物業之結構完整性，並找出任何現有損壞；

b. 根據最近期獲審批之樓宇圖則覆核現有建築物平面圖及用途，找出任何未經批核之建築工程；

c. 從一般樓宇衛生及安全方面檢查有否任何現有或潛在之危險；

d. 檢查所有主要機電圖則及系統，包括空調、消防設施、水管及排水設施，以找出任何不足之處或明顯損壞；及

e. 就此次審查而言，評估管理人提供予吾等之資料之可靠性，包括圖則、佈線圖、入伙紙、滿意紙、測試證書、保養及資本開支記錄以及維修記錄。

於完成上述工作後，作為物業顧問，吾等：

a. 已找出與相關建築物及屋宇裝備規例和作業守則不符之情況，包括與逃生出路、消防進出途徑、耐火結構及消防裝置和設備等任何必需之更新改良有關之費用；

b. 編製一份須注意之明顯損壞清單及建議修補工程以及須要進行長期保養之項目清單；及

c. 為該等物業編製五年維修及保養預測。

任何有關該等物業之結構完整性之確認，均以能夠以目視檢查核證者為限。

2. **結論**

根據吾等之樓宇狀況調查，吾等相信，該等物業之狀況屬合理，且並無重大損壞而影響該等物業之營運及用途及／或可能導致妨礙該等物業之轉讓。

吾等所找出之損壞屬輕微性質，其程度與樓齡及用途相若之物業相稱。

維修及保養預測乃按現行本地市場價格計算，因此，未來之開支需求與樓齡及用途相近之物業一般所需數額相若。

3. **所進行之調查及評估**

對該等物業進行之全面樓宇狀況調查，是由註冊專業測量師(建築物測量)、資深屋宇裝備工程師及合資格結構工程師負責進行，包括對該等物業進行深入檢查，範圍涵蓋其用料、結構及屋宇裝備裝置，以核實其現時實際狀況。

調查包括視察外牆、屋頂及內部公用地方，以確定其整體狀況及維修狀態。吾等已特別留意是否存在任何損壞，例如出現裂縫、混凝土剝落、凸出、外露及鋼筋銹蝕、外露裝置鬆脫／剝落、屋頂損壞、生銹及漏水等情況。吾等之發現如下：

(i) 結構事宜

富豪機場酒店及富豪香港酒店之樓齡較新，在13年以下，而富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店則於八零年代落成。所有樓宇均為鋼筋混凝土結構，以柱及橫樑支撐。於吾等對該等物業進行視察之過程中，並無發現鋼筋混凝土結構有任何重大結構性損壞或變形。檢視之後並無發現任何結構變動。因此，吾等結論為有關樓宇結構良好。

(ii) 樓宇圖則及建築事宜

根據現有屋宇狀況詳細檢視最近期之批准樓宇圖則及相關入伙紙後，吾等發現，該等物業並無違例加建及改建工程，以及任何不合規之用途。因此，該等物業符合獲批准之建築圖則及相關入伙紙。富豪香港酒店、富豪東方酒店及富豪機場酒店已展開加建及改建工程，而麗豪酒店之加建及改建工程計劃已獲屋宇署批准，惟迄今尚未施工。富豪九龍酒店近期已完成翻新工程。

(iii) 失修事宜

該等物業之建築用料整體狀況良好。吾等於富豪九龍酒店發現一些微細裂縫，與該等樓宇之樓齡及用途相稱。此等損壞並不嚴重，並可透過保養及維修計劃予以修補。

(iv) 環境、衛生及安全事宜

吾等於視察過程中，並無發現任何不遵守法定衛生及安全規定之情況，惟寶城大樓除外，其所有業主已接獲屋宇署根據建築物條例第28(3)條發出之勘察及修葺令（命令第DR03344/K03/TCW/TE號）。

此乃因為於二零零四年，屋宇署發現寶城大樓之現有排水系統損壞引致漏水。因此，屋宇署於該年發出命令，要求寶城大樓之業主進一步勘察及修葺大廈之現有排水系統。

然而，由於大廈之分層業權，工程無法由業主統籌；故並無履行命令。因此，屋宇署指示其政府承建商更換大廈已損壞之排水系統。

至目前為止，政府承建商已完成勘察工程，而修葺工程正在進行中。特別是，管理人地方之所需工程已完工90%，而整體工程將視乎工程之進度須於二零零七年年底完成。

(v) 屋宇裝備事宜

吾等已視察之屋宇裝備裝置包括：空調系統、消防系統、水管及排水系統、電力系統、升降機及自動電梯系統、保安系統、應急發電系統及樓宇管理系統。吾等之視察結果顯示此等裝置一般狀況良好。然而，吾等於視察過程中在富豪九龍酒店及麗豪酒店發現諸如生銹及油漆剝落等輕微問題。吾等已拍攝此等問題之照片，並在各項物業調查報告內呈示。

4. **呈交報告**

吾等已就已進行全面樓宇狀況調查之五項物業編製及呈交報告，當中載有：

- 該等物業及吾等之工作範圍之概述；
- 該等物業管理人所提供之圖則、使用手冊及證書清單；
- 一般缺陷之數碼照片；
- 關於必需之樓宇維修／修補工程之建議；
- 建議維修／修補工程重置之估計成本；
- 該等物業之五年維修及保養預測。

有關報告亦呈交予獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司作參考及保存。

5. 修補工程及定期保養估計成本

於找出該等物業之損壞，並經詢問技術人員及總工程師後，吾等編製須注意之修葺工程或重置之成本估計。於五年定期保養計劃中，除定期之年度成本外，吾等就須修葺之若干樓宇部份作出預算撥備，雖然未有需要即時修葺，然而此等修葺工程可能須於數年內進行。吾等視察之該等物業樓齡不一，介乎6年至24年，惟管理人將該等物業維持於極佳狀況以供住宿，所以該等物業之狀況整體良好及可予接受。因此，吾等建議在定期維修成本中只須撥出少量款項進行修葺工程。雖然撥備了少量資金，但現時並無需要即時進行此等工程，並且如有需要，可押後至二零零八年或之後。有關之詳情如下：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
			（港幣千元）		
富豪機場酒店	7,649	8,414	9,255	10,181	11,199
富豪香港酒店	3,902	4,292	4,721	5,194	5,713
富豪九龍酒店	6,135	5,923	6,516	7,167	7,884
富豪東方酒店	3,304	3,634	3,997	4,397	4,837
麗豪酒店	6,072	6,613	7,275	8,002	8,802

在達致上述之估計時，已採用以下方法：

- 估計維修成本按視察物業之公用及可到達地方之損壞情況釐定；

- 估計定期每年保養成本按管理層及總工程師所提供之過往數據、現有樓宇狀況及吾等在制訂合適之保養計劃時作出之專業判斷釐定。吾等亦建議進行年檢以了解物業失修之情況；

- 估計成本按現行費率釐定。但並無考慮可能影響價格之通脹及通縮。

6. **限制條件**

在進行審查時，吾等依賴管理人提供予吾等之資料，例如圖則、佈線圖、測試證書、保養及資本開支記錄等。吾等亦已與相關總工程師及技術人員晤談，並透過實地視察獨立地核實該等物業之樓齡，藉以對上述資料作出補充。吾等相信該等資料為準確，但吾等之審查(包括全面樓宇狀況調查)乃純粹以視察方式進行，而沒有進行測試、打開或檢查，吾等對該等物業非外露或不能到達之地方之狀況或管理人所提供予吾等之資料概不負責。

代表
第一太平戴維斯工程顧問有限公司
助理董事
黃偉剛
MSc BSc MHKIS MRICS RPS(BS) ACIArb
Authorized Person (List of Surveyors)

謹啟

二零零七年三月十九日

以下為獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司就有關初步酒店物業之租賃協議及酒店管理協議而編製之函件全文，以供載入本發售通函內。

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

世邦魏理仕有限公司

34/F. Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓
電話 852 2820 2800　傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

富豪資產管理有限公司
香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

DB Trustees (Hong Kong) Limited
香港皇后大道中2號
長江集團中心55樓
(作為富豪產業信託之受託人)

美林遠東有限公司
德意志銀行香港分行
高盛(亞洲)有限責任公司
(作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商)

敬啟者：

關於：富豪產業信託

吾等確認，吾等已審閱租賃協議及酒店管理協議，並進行有關調查及查冊，收集吾等認為必要之資料，以便向　閣下提供吾等之意見。

吾等作為富豪產業信託之獨立物業估值師，謹此確認吾等認為，租賃協議及酒店管理協議(包括但不限於其各自之年期及有關租金按金及終止之規定)乃符合日常業務條款，且與業內該類合約之一般慣例一致。

代表
世邦魏理仕有限公司

資深董事總經理
余錦雄先生FHKIS FRICS RPS(GP)
估值及諮詢服務部

董事
梁沛泓MHKIS MRICS RPS(GP)
估值及諮詢服務部

謹啟

二零零七年三月十九日

A. 備查文件

由本發售通函日期起至二零零七年三月二十二日(星期四)(即截止辦理申請登記當日)中午十二時正之一般辦公時間內，下列文件之副本於產業信託管理人之註冊辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室)供免費查閱：

1. 信託契約(經日期為二零零七年三月二日之補充信託契約所補充)；
2. 租賃協議；
3. 租賃擔保；
4. 酒店管理協議；
5. 買賣協議；
6. 稅務彌償保證契約；
7. 會計師報告(其全文載於本發售通函附錄一)；
8. 安永會計師事務所就富豪產業信託之未經審核備考資產負債表發出之報告(其全文載於本發售通函附錄二)；
9. 富豪產業信託之盈利預測，連同安永會計師事務所及獨家上市代理人發出之有關函件(其全文分別載於本發售通函附錄三第B及C部)；
10. 獨立物業估值師之估值報告(其全文載於本發售通函附錄四)；
11. 市場顧問就其香港酒店業報告發出之函件(其全文載於本發售通函附錄五)；
12. 樓宇測量顧問之樓宇測量報告(其全文載於本發售通函附錄六)；
13. 獨立物業估值師就租賃協議及酒店管理協議發出之函件(其全文載於本發售通函附錄七)；
14. 本附錄第B節「－專家資格及同意書」一節所提述之同意書；
15. 公開發售包銷協議；
16. 認購協議；
17. 分派契約；
18. 可供分派收入保證契約；

19. 融資協議；

20. 利率對沖協議；

21. 商標特許契約；

22. 不競爭契約；

23. AEP代理契約；及

24. Holding SPV、控股公司及物業公司董事之受託人委託書。

B. 專家資格及同意書

於本發售通函發表意見之專家資格如下：

美林遠東有限公司 (作為獨家上市代理人)	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
世邦魏理仕有限公司	特許測量師及估值師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	市場顧問
第一太平工程顧問有限公司	樓宇測量顧問

獨家上市代理人、安永會計師事務所、世邦魏理仕有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及第一太平戴維斯工程顧問有限公司各自已就刊發本發售通函發出同意書，同意按照本發售通函所載之形式及涵義，於本發售通函轉載彼等之報告及／或函件及／或估值報告及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

C. 一般事項

除本發售通函所披露者外，於最後實際可行日期：

(a) 董事或本附錄B段名列之任何人士概無於發起富豪產業信託、或於緊接刊發本發售通函前兩年內由富豪產業信託所購入或出售或租賃之任何資產或建議由富豪產業信託或受其控制之任何公司所購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；

(b) 董事或本附錄B段名列之任何人士概無於本發售通函日期仍然生效且對富豪產業信託之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；

(c) 除與公開發售包銷協議及國際購買協議有關外，本附錄B段名列之人士概無：

(i) 於受富豪產業信託控制之任何公司之任何基金單位或任何股份中擁有合法或實益權益；或

(ii) 擁有任何權利(不論是否可合法強制執行)認購或提名他人認購富豪產業信託之證券；

(d) 並無於本發售通函刊發日期前兩年內向富豪產業信託任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益，亦不擬向其支付或配發或給予任何該等證券或款項或利益；

(e) 除初步酒店物業之唯一承租人富豪(羅旭瑞先生、范統先生及羅俊圖先生為其董事)(擁有承租人(即一間富豪之全資附屬公司)之間接權益)之權益外，董事或彼等各自之聯繫人概無於初步酒店物業之承租人中擁有任何權益；

(f) 並無任何由富豪產業信託或受其控制之任何公司向任何董事或為任何董事之利益而授出或提供任何尚未償還貸款或擔保；

(g) 於本發售通函刊發日期前兩年內，富豪產業信託並無發行亦無同意發行任何已繳足或部分繳足之任何基金單位以換取現金或現金以外之代價；

(h) 除與公開發售包銷協議及國際購買協議有關外，富豪產業信託之已發行基金單位並無設立選擇權或同意有條件或無條件設立選擇權；

(i) 富豪產業信託並無發行亦無同意發行任何創辦人基金單位、管理層基金單位或遞延基金單位；

(j) 富豪產業信託之股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求上市或批准買賣；

(k) 富豪產業信託並無任何尚未換股之可換股債務證券；

(l) 緊接本發售通函刊發日期前兩年內，並無向任何董事、準董事、發起人、本附錄B段名列之任何人士及與發行或出售富豪產業信託或受其控制之任何公司任何基金單位或股份或借貸資本有關之任何其他人士授出或支付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊項目；

(m) 除分派契約外，現時並無任何關於放棄或同意放棄日後股息之安排；

(n) 於過去12個月內，物業公司或賣方之業務並無出現任何中斷而導致物業公司及賣方整體財務狀況可能或已經受到重大影響。