香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約，亦不應視為作出任何該要約或邀請。

世紀城市國際控股有限公司
Century City International Holdings Limited
（於百慕達註冊成立之有限公司）
（股份代號：355）

百利保控股有限公司
Paliburg Holdings Limited
（於百慕達註冊成立之有限公司）
（股份代號：617）

富豪酒店國際控股有限公司
Regal Hotels International Holdings Limited
（於百慕達註冊成立之有限公司）
（股份代號：78）

聯 合 公 佈

有 關 REGAL HOTELS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 有 關 建 議 分 拆 富 豪 產 業 信 託 在 香 港 聯 合 交 易 所 有 限 公 司 主 板 上 市 之 非 常 重 大 出 售 事 項

有 關 CENTURY CITY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 及 PALIBURG HOLDINGS LIMITED 根 據 第 13.09 條 作 出 之 公 佈

Regal Hotels International Holdings Limited 之 財 務 顧 問

Merrill Lynch
美 林 遠 東 有 限 公 司

獨 立 董 事 委 員 會 及 Regal Hotels International Holdings Limited 股 東 之 獨 立 財 務 顧 問

百德能
證券

本公佈由本公司根據上市規則第14.34條及由世紀城市及百利保根據上市規則第13.09條而聯合作出。

謹此提述世紀城市、百利保及富豪於二零零六年十一月二十二日刊發之聯合公佈、富豪於二零零六年十一月三十日及二零零七年一月二十五日刊發之公佈，以及富豪於二零零六年十一月二十三日刊發致股東之通函及於二零零六年十二月二日刊發之有關補充通函。

董事會宣佈，已向證監會正式申請認可，及已就建議分拆上市向聯交所提出申請。建議分拆上市將遵照PN15及上市規則的其他有關條文進行。

就建議分拆上市，本集團建議實行重組，其涉及將Holding SPV（其透過出租人將間接擁有初步酒店物業）之權益轉讓予富豪產業信託。

根據建議分拆上市，富豪產業信託已成立以成為初步酒店物業之間接業主。現建議富豪產業信託將根據全球發售發行基金單位，全球發售包括以公開發售方式於香港進行發售以供認購，以及向專業、機構及其他投資者進行國際配售。作為全球發售之一部分，合資格股東將透過優先發售方式獲提供基金單位之保證配額，而富豪產業信託可能考慮在擬進行全球發售時引入策略性投資者。

於建議分拆上市完成後，本集團將於富豪產業信託持有約50%至約72%（假設超額配售權並無獲行使）或約45%至約67%（假設超額配售權為5%並獲悉數行使）權益。建議分拆上市將涉及本公司出售其於Holding SPV之全部權益予代表富豪產業信託之受託人。根據上市規則，建議分拆上市將構成本公司之非常重大出售事項，並將須遵守上市規則第14.49條及PN15獲得股東批准之規定。

就董事所知，全體股東（包括控股股東）於有關建議分拆上市及其他相關事項上擁有相同權益，而控股股東（於最後實際可行日期合共擁有本公司已發行股本約45.4%權益）就PN15第3(e)(2)段及上市規則第2.16條而言，並無於建議分拆上市中擁有任何重大權益，故全體股東均有權在股東特別大會上就普通決議案投票。**股東特別大會將於二零零七年三月九日上午十一時正舉行，以供股東批准建議分拆上市及撤銷於二零零六年十二月十八日通過之股東決議案。**

載有（其中包括）：(1)載有建議分拆上市及其他相關事項之其他詳情之董事會函件；(2)獨立董事委員會致股東之推薦建議；(3)獨立財務顧問百德能證券之函件，當中載有其就建議分拆上市及其他相關事項之投票致獨立董事委員會及股東之意見；及(4)股東特別大會通告等資料之通函將於二零零七年二月二十一日寄發予股東。

建議分拆上市須待（其中包括）上市委員會授出上市許可。因此，務請股東注意建議分拆上市視乎多項因素而定，並受多項或未能達成之條件所限。因此，概無保證建議分拆上市將一定進行。因此，股東或有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事，建議應徵詢其專業顧問。

緒言

謹此提述世紀城市、百利保及富豪於二零零六年十一月二十二日刊發之聯合公佈、富豪於二零零六年十一月三十日及二零零七年一月二十五日刊發之公佈，以及富豪於二零零六年十一月二十三日刊發致股東之通函及於二零零六年十二月二日刊發之有關補充通函。

董事會宣佈，已向證監會正式申請認可，及已就建議分拆上市向聯交所提出申請。富豪產業信託擬進行全球發售基金單位，包括香港公開發售及國際發售（包括優先發售）。

董事確認有關建議分拆上市之計劃已根據PN15向聯交所提交並獲其批准。聯交所認為，餘下富豪集團未能符合上市規則第8.05(1)(a)條之最低盈利要求。就此而言，已向聯交所申請並獲其豁免嚴格遵守PN15第3(c)段之規定，惟須待當中所載若干條件達成後，方可作實。

背景

本集團主要從事酒店及物業發展、酒店擁有、酒店營運及管理等業務以及其他投資。為符合分開酒店擁有權與營運之國際趨勢，讓酒店業主專注於資本增值及酒店收購機會，而酒店營運商則專注於推廣品牌及管理業務，根據建議分拆上市，已成立富豪產業信託以成為初步酒店物業之業主。餘下富豪集團將由上市日期起至二零一五年十二月三十一日止期間向富豪產業信託租賃初步酒店物業。緊隨建議分拆上市後，餘下富豪集團將按本公佈所述方式繼續擔任初步酒店物業及其他富豪酒店之酒店營運商。富豪產業信託將由產業信託管理人管理，而其為本集團之全資附屬公司。

就建議分拆上市，本集團建議實行重組，其涉及將Holding SPV（其透過出租人將間接擁有初步酒店物業）之全部已發行股本轉讓予富豪產業信託，詳情見下文「重組」一段。

富豪產業信託擬根據全球發售發行新基金單位。作為全球發售之一部分，各合資格股東將透過優先發售方式獲提供保證配額。

本集團目前擬於建議分拆上市完成後，將於富豪產業信託持有由約50%增至約72%（假設超額配售權並無獲行使）或由約45%增至約67%（假設超額配售權為5%並獲悉數行使）權益。根據上市規則第14.06條，建議分拆上市將構成本公司之非常重大出售事項，將須遵守上市規則第14.49條獲得股東批准之規定。

任何於建議分拆上市中擁有重大權益之股東及其聯繫人（定義見上市規則）須就批准建議分拆上市之決議案放棄投票。就董事所知，全體股東（包括控股股東）於有關建議分拆上市、優先發售及其他相關事項上擁有相同權益，故全體股東均有權在股東特別大會上就普通決議案投票。此外，在不受限制於上文所述之一般性原則下，控股股東（於最後實際可行日期，合共擁有本公司股份約45.4%權益）就上市規則第2.16條而言，並無於擬進行交易中擁有任何重大權益，故有權就有關建議分拆上市、優先發售及其他相關事項之決議案投票。**股東特別大會將於二零零七年三月九日上午十一時正舉行，以供股東批准建議分拆上市及撤銷於二零零六年十二月十八日通過之股東決議案。**

富豪產業信託之資料

1. 房地產投資信託基金之詳情

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監管。

2. 富豪產業信託之目標

富豪產業信託之主要目標將為向基金單位持有人提供穩定之分派及在每個基金單位資產淨值方面達致長遠之資本增值，方式為：(1)透過資產增值機會及營運改善達致內部增長，(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外部增長，及(3)透過合適資本架構進行融資。

3. 產業信託管理人

產業信託管理人為富豪之全資附屬公司，註冊成立之目的僅為管理富豪產業信託之資產。其將主要負責以符合基金單位持有人之利益管理富豪產業信託之資產。

產業信託管理人將具備管理富豪產業信託資產（包括初步酒店物業）之一般權力。尤其是，產業信託管理人將根據租賃協議、酒店管理協議及融資協議分別負責監察承租人、酒店管理人及融資公司履行彼等之責任。產業信託管理人亦將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。

產業信託管理人將獲證監會發牌按房地產投資信託基金守則進行資產管理受規管活動。

4. 實施產業信託管理人之策略

產業信託管理人之目標為維持香港酒店物業之投資組合及使其增長，及於合適機會出現時，在取得所需監管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在內。產業信託管理人擬不時透過實施以下策略達致其目標：

- ***內部增長策略***：產業信託管理人擬積極管理資產，以維持及改善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之以增長為本資本架構以盡量增加現金流量，並同時維持資金靈活性供日後進行任何收購。

5. 分派政策

按產業信託管理人之現行政策，為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（定義見下文）100%之款項。根據信託契約，富豪產業信託將須於每個財政年度分派其可供分派收入總額最少90%。

「**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。於作出調整後，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（視情況而定）之收益表內扣除或計入之重大調整，包括(i)未變現物業重估收益/虧損，包括減值撥備及撥回減值撥備；(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虧損或申索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)就獨立上市而訂立之租賃協議之現金及會計租金收入之差異；及(ix)其他重大非現金收益/虧損；及

(b) 扣除撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之任何金額。

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

產業信託管理人之初期分派政策為每年分派兩次，即每年截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間之分派。分派將於有關六個月期間結束起計五個月內支付。

餘下富豪集團直至根據分派契約完成酒店擴充計劃相關部分後之若干時間前，將無權就其認購之AEP基金單位收取分派。分派契約之其他詳情請參閱下文「建議分拆上市及獨立上市」一節第8段。

本公司將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，本公司將保證倘由上市日期至二零零七年十二月三十一日止之可供分派收入總額合共少於將載於發售通函之金額，預期為不超逾港幣480,000,000元（視乎上市日期之最終釐定而定），支付該差額。有關可供分派收入保證契約之詳情，請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第7段。

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合之規則，使基金單位持有人就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。按香港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彼等之稅務狀況，尋求其專業顧問之意見。

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。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當時用作為富豪產業信託持有房地產及其他資產之各公司，須按其註冊成立之有關司法權區之法規所准許者，於每個財政年度向富豪產業信託分派該公司之所有收入。

建議分拆上市及獨立上市

1. 建議分拆上市

建議分拆上市將包括全球發售及獨立上市。全球發售將包括以公開發售方式於香港進行發售以供認購，以及向專業、機構及其他投資者進行國際配售。作為全球發售之一部分，將會向合資格股東進行優先發售，而富豪產業信託可能考慮在擬進行全球發售時引入策略性投資者。

建議分拆上市須待（其中包括）下列條件完成後，方可作實：(a)證監會根據房地產投資信託基金守則授出認可及(b)聯交所批准所有基金單位於聯交所上市及買賣。倘有關條件未能達成，建議分拆上市將不會進行。有關建議分拆上市條件之進一步詳情，請參閱本節第10段。

緊隨建議分拆上市完成後，預期本公司將於富豪產業信託持有由約50%增至約72%（假設超額配售權並無獲行使）或由約45%增至約67%（假設超額配售權為5%並獲悉數行使）權益。

2. 基金單位之獨立上市

基金單位須待本節下文第10段「條件」所述之條件達成後，方可於主板上市。

本公司已向證監會申請授出認可，並已向聯交所申請批准基金單位（包括於超額配售權獲行使時將予出售之任何基金單位）在聯交所主板上市及買賣。

待獲授認可及上市許可，及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，自基金單位上市日期或香港結算可能釐定之任何其他日期起，可於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日之交易交收，須於其後第二個交易日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。

於進行建議分拆上市後，股份將繼續於聯交所上市。

3. 富豪產業信託之業務及初步酒店物業

富豪產業信託已設立以擁有初步位於香港之酒店物業投資組合。於全球發售完成後，富豪產業信託將擁有如下文所述之初步酒店物業。初步酒店物業乃策略性遍佈全港不同地區，目前擁有合共3,348間客房及超過30間食肆。

除另行提供者外，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[5]（平方呎）	有蓋樓面面積[6]（平方呎）	於二零零六年十二月三十一日之資本值[7]
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	港幣5,290,000,000元
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	港幣3,220,000,000元
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	港幣3,310,000,000元
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]	港幣1,240,000,000元
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	港幣2,840,000,000元
總計				3,348[4]		2,094,108	2,642,083	港幣15,900,000,000元

附註：

(1) *香港旅遊發展局將酒店劃分為甲級高價酒店、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。*

(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) *總樓面面積包括寶城大樓14,200平方呎，乃用作富豪東方酒店之酒店後勤範圍，由凱麗酒店有限公司擁有及佔合共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間自用客房（例如酒店總經理使用之客房）。*

(5) *總樓面面積具建築物（規劃）規例所賦予之涵義。於完成所有酒店擴充計劃後，總樓面面積將增加至2,269,120平方呎。*

(6) *有蓋樓面面積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及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）。於完成所有酒店擴充計劃後，有蓋樓面面積將增加至2,747,042平方呎。*

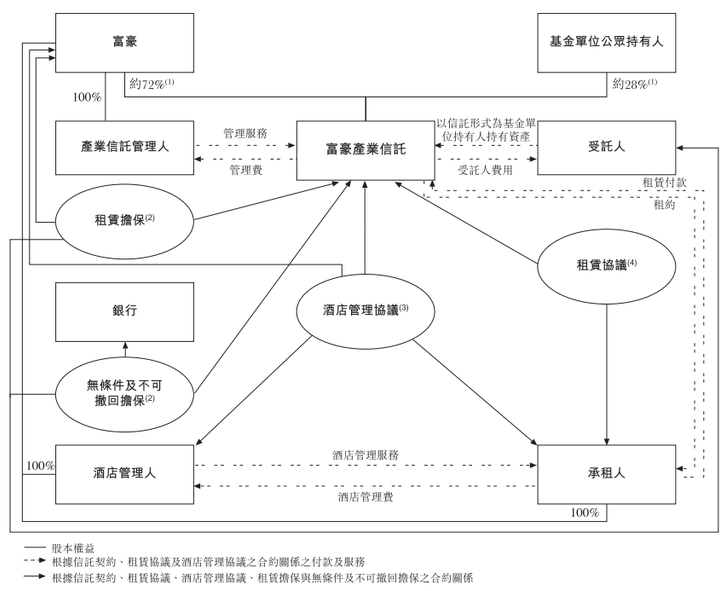
(7) *獨立物業估值師已計及AEP對有關資本值之利益，而在估值中並無將所涉成本計入資本支出內。其他詳情請參閱該通函所載獨立物業估值師所編製之初步酒店物業於二零零六年十二月三十一日之估值報告。*

由獨立物業估值師編製之初步酒店物業之物業估值報告載於該通函附錄一。

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。共同委任之獨立專業物業估值師將於二零一零年至二零一四年各年進行租金檢討，以釐定二零一一年至二零一五年有關年度之市場租金方案。有關租賃協議之詳情，請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段。

富豪將承諾自行承擔完成酒店擴充計劃之所有費用（包括任何超支費用及僅適用於麗豪酒店之須付地價），據此，預期於二零零八年第四季前，初步酒店物業將分階段新增不少於468間客房。餘下富豪集團將不會就其相關AEP基金單位收取分派，直至酒店擴充計劃之相應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及富豪將於富豪產業信託持有約72%權益。*

(2) *富豪保證支付由承租人根據租賃協議不時之欠款或應付予出租人之所有金額。此外，富豪將促成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銀行擔保，直至二零一一年六月三十日止。其他詳情請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第3段。*

(3) *富豪產業信託(透過Holding SPV及出租人)將與承租人、酒店管理人及富豪訂立個別酒店管理協議。其他詳情請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第4段。*

(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。其他詳情請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段。*

4. 餘下富豪集團與富豪產業信託間之業務區分

本集團主要從事酒店及物業發展業務、酒店擁有、酒店營運及管理、其他投資以及(於建議分拆上市後)房地產投資信託基金管理服務。

於建議分拆上市後，餘下富豪集團與富豪產業信託間之業務將有明確區分。餘下富豪集團將專注於餘下業務，而富豪產業信託將專注於富豪產業信託業務，詳情如下文所述：

餘下富豪集團之餘下業務	富豪產業信託之業務
• 酒店營運及管理 • 酒店及物業發展 • 其他投資 • 房地產投資信託基金管理服務	• 酒店物業擁有，包括組合管理如資產增值與酒店收購及出售

緊隨建議分拆上市後，餘下富豪集團及富豪產業信託各自之主要資產及業務詳情載於下表：

餘下富豪集團	富豪產業信託
• 根據租賃協議及酒店管理協議經營及管理初步酒店物業 • 除初步酒店物業外，管理上海兩間富豪酒店 • 持有一共同控權合資公司70%股權，而該共同控權合資公司持有香港赤柱豪宅發展項目富豪海灣100%權益 • 透過一間擁有50%權益之聯營公司(其持有一間投資公司之59%權益)發展北京中央商業區項目(包括寫字樓、住宅、酒店、商用物業及停車場) • 透過產業信託管理人，提供管理服務予富豪產業信託	• 擁有及租賃初步酒店物業

緊隨初步酒店物業轉讓予富豪產業信託及建議分拆上市後：

(i) 餘下富豪集團將不會擁有香港任何酒店物業，但會繼續參與酒店及物業發展、酒店經營及管理以及其他投資；及

(ii) 根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託將不會投資空置土地、從事或參與物業發展活動；或收購不符合其投資策略之物業。

5. 建議分拆上市之理由及利益

董事相信，建議分拆上市將為富豪及富豪產業信託帶來多項利益，包括如下：

(i) 預期餘下富豪集團及富豪產業信託各自經營之有關業務之區分將讓彼等可更加專注於各自之營運及財政表現。尤其是，富豪產業信託將專注於資本增值及酒店收購機會，而餘下富豪集團將專注於推廣品牌及管理以及酒店及物業發展業務。

(ii) 於建議分拆上市後，餘下富豪集團及富豪產業信託將採納不同之業務及增長策略，為股東及其他投資者提供投資於餘下富豪集團及富豪產業信託或兩者其中之一之機會及靈活性。

(iii) 建議分拆上市將讓富豪產業信託得以建立其本身獨立上市實體之形象，並為餘下富豪集團及富豪產業信託就彼等各自日後之業務及營運增長提供獨立集資平台。

(iv) 根據買賣協議，預期出售Holding SPV(其間接擁有初步酒店物業)之權益予富豪產業信託之估計代價將不少於港幣125億元。按初步酒店物業於二零零五年十二月三十一日之賬面總值約港幣40億元計算，預期富豪將可自出售初步酒店物業獲得不少於港幣20億元(於對銷餘下富豪集團將於富豪產業信託持有按最高水平72%權益計算應佔之未變現收益後)之收益。

(v) 股東將因建議分拆上市使餘下富豪集團之資產淨值得以改善而得益。假設出售初步酒店物業之代價為不少於港幣125億元及富豪將認購及保留於富豪產業信託最多72%之權益並假設富豪產業信託將於建議分拆上市後擁有初步債項港幣43.5億元(有待進行建議分拆上市前落實)，預期餘下富豪集團之賬面資產淨值將由二零零六年九月三十日約港幣20億元增加至緊隨建議分拆上市後不少於港幣40億元。此外，緊隨建議分拆上市後並假設超額配售權並無獲行使，於償還未償還銀行貸款後，出售初步酒店物業將產生現金集資款項盈餘不少於港幣20億元，供餘下富豪集團營運及新投資活動之用。其他詳情請參閱本公佈「建議分拆上市之財務影響」一節。

(vi) 根據富豪截至二零零六年九月三十日止九個月之經審核數字，富豪之淨債務對總資產比率為66.2%。於動用根據建議分拆上市出售Holding SPV(其間接擁有初步酒店物業)之權益將予收取之部分代價償還上述其未償還銀行貸款後，預期餘下富豪集團於緊隨建議分拆上市後將無任何銀行債務。

(vii) 由於餘下富豪集團擬於富豪產業信託保留持有重大權益，其將繼續自富豪產業信託之業務前景得益。

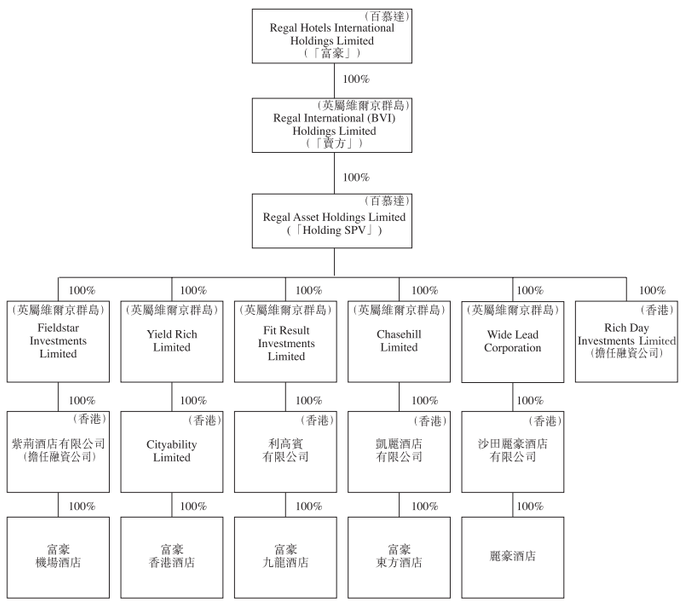
6. 集資款項擬作用途

按最低代價港幣125億元及假設富豪將認購及保留於富豪產業信託最多72%之權益並假設富豪產業信託將於建議分拆上市後擁有初步債項港幣43.5億元(有待進行建議分拆上市前落實)，富豪將動用根據買賣協議所收取集資款項之部分為數約港幣60億元認購基金單位及為數約港幣43億元償還其未償還銀行貸款。於支付有關建議分拆上市之開支後，餘額不少於港幣20億元將保留作一般營運資金用途。

7. 建議分拆上市之影響

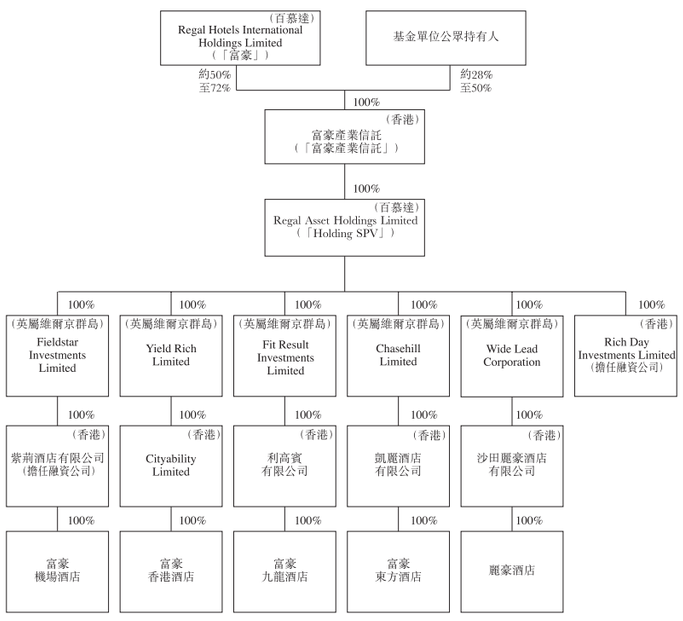
(a) *富豪產業信託緊隨重組後但於建議分拆上市前之擁有權架構*

富豪產業信託緊隨重組後但於建議分拆上市前之擁有權架構將為如下：



(b) *富豪產業信託於完成建議分拆上市後之擁有權架構*

富豪產業信託緊隨完成建議分拆上市後(假設超額配售權並無獲行使)之擁有權架構將為如下：



(c) *利得稅*

富豪產業信託作為集體投資計劃，構成一項基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可，將獲豁免繳納香港利得稅。

初步酒店物業各自之直接業主就根據租賃協議出租初步酒店物業或經營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，故初步酒店物業各自之直接業主就出售初步酒店物業(惟初步酒店物業並非持作買賣用途)所產生之任何資本增值將毋須繳納香港利得稅。

富豪產業信託向基金單位持有人作出之分派在香港將毋須繳納任何預扣稅。

(d) *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。

(e) *一般事項*

合資格股東如對持有或出售或買賣基金單位之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、其董事或建議分拆上市之任何其他參與方，概不會就基金單位持有人因持有或出售或買賣基金單位而引致之任何稅務影響或債務負上任何責任。

8. 分派契約

本公司及其全資附屬公司Great Prestige Investments Limited將以受託人及產業信託管理人為受益人訂立分派契約，據此，本公司及Great Prestige Investments Limited將共同及個別同意，不可撤回地放棄由上市日期起直至完成有關酒店擴充計劃後之某指定日期前止期間之有關AEP基金單位之任何分派配額。

於根據分派契約擬作出有關AEP基金單位之安排終止前，不會就計及任何已發行之新基金單位(不論是否具攤薄影響，包括但不限於根據超額配售權發行之基金單位)，對AEP基金單位數目作出調整。

此外，本公司及Great Prestige Investments Limited將各自承諾，在未經產業信託管理人及受託人(按產業信託管理人指示)之事先書面同意前，於上述期間其將不會及將促使其附屬公司(如有)不會(不論有條件或無條件)(其中包括)處置任何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)。

9. 禁售安排

除本節上文第8段「分派契約」所述根據分派契約所定之安排外，本集團擬與全球發售之包銷商訂立禁售安排，由上市日期(包括該日)起計為期180日，惟個別情況例外。

10. 條件

建議分拆上市須待(其中包括)下列各項完成後，方可作實：

(a) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，批准建議分拆上市及其他相關事項；

(b) 上市委員會授出上市許可；

(c) 包銷商根據將由(其中包括)本公司、產業信託管理人及包銷商就全球發售而訂立之包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件，且包銷協議並無於當中指定日期及時間或之前根據彼等各自之條款或以其他方式予以終止(詳情將載於發售通函)；

(d) 根據融資協議提取定期貸款融資之先決條件已達成或獲豁免；

(e) 獲授認可；

(f) 發售價已獲正式釐定；

(g) 包銷商信納認購協議項下之認購責任已完成；及

(h) 買賣協議根據其條款成為及維持無條件，

除非任何有關條件獲有效豁免及以此為限。

倘上述及任何其他適用條件在發售通函指定日期及時間前未能達成或獲豁免，全球發售將告失效，在其失效後，本公司及/或富豪產業信託將於切實可行之情況下盡快刊登通告。

建議分拆上市受上述及其他適用條件所限及取決於多項因素(包括但不限於就全球發售訂立正式包銷協議及其他法律文件，以及在相關時間之市場情況)。股東尤其須注意概無已簽訂之包銷協議。有關包銷協議一經簽訂，將受(其中包括)慣常之先決條件所限。因此，並無保證建議分拆上市將會進行。

上市及買賣

建議分拆上市實行之後，股份將繼續在聯交所上市。

本公司已向證監會申請授出認可，並已向聯交所申請批准基金單位(包括任何根據超額配售權獲行使時售出之基金單位)在聯交所主板上市及買賣。

待獲得上市許可以及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，自基金單位開始買賣之日或香港結算釐定之任何其他日期起，可於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日之交易交收，須於其後第二個交易日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。

優先發售

根據PN15載列之保證配額規定，董事已妥善考慮股東之利益，倘產業信託管理人決定進行全球發售及獨立上市，將安排產業信託管理人以優先發售方式向合資格股東提供若干數目之保留基金單位之保證配額。

現建議合資格股東有權按於記錄日期營業時間結束時每持有100股股份(或發售通函載列之其他股份數目)之完整倍數認購一個保留基金單位。任何合資格股東持有少於100股股份(或發售通函載列之其他股份數目)將無權申請任何保留基金單位。未獲合資格股東認購之保留基金單位將分配至國際發售。

按於最後實際可行日期已發行之股份數目並假設所有保留基金單位均根據優先發售獲認購，預期根據優先發售將予發行之基金單位數目將佔全球發售所提呈基金單位不少於2.5%。

股東務須注意，保留基金單位之配額所代表之基金單位，可能並非基金單位完整買賣單位之倍數，而零碎基金單位可能會以低於當時市價之價格買賣。保留基金單位之配額不可轉讓，亦不會在聯交所買賣未付款之配額。根據優先發售發行之任何基金單位均為已繳足款項，在各方面與根據全球發售發行之其他基金單位享有同等權益。

任何合資格股東以代名人、受託人或任何其他身份之註冊持有人持有股份，與其他註冊持有人將受同等對待。凡股份以代名人、受託人或任何其他身份之註冊持有人註冊之任何實益擁有人均應該與該等代名人，受託人或註冊持有人達成有關保證配額之安排。任何該等人士可考慮決定是否擬於記錄日期前安排以實益擁有人名義登記有關股份。

海外股東將以郵遞獲通知有關彼等各自根據優先發售獲發認購基金單位之配額。

本公司暫停辦理股份過戶登記手續

為確定保證配額及於股東特別大會上投票之權利，按照預期時間表，本公司將由二零零七年三月七日(星期三)至二零零七年三月九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，股份過戶登記手續將暫停辦理。為符合資格獲授保證配額及於股東特別大會上投票，所有股份過戶表格連同有關股票必須於二零零七年三月六日(星期二)下午四時三十分前遞交至過戶處，而行使本公司已發行認股權證所附帶任何認購權之所有文件連同有關認股權證證書及認購款項必須於二零零七年三月六日(星期二)下午四時正前遞交至過戶處。

連保證配額股份之最後買賣日期預期為二零零七年三月二日(星期五)，股份將由二零零七年三月五日(星期一)起以除保證配額形式買賣。然而，倘全球發售及獨立上市延期進行，董事會可能為確定保證配額及於股東特別大會上投票之權利而另訂暫停辦理股份過戶日期，並會於適當時候另行刊發公告，知會股東及其他投資者。

股東務須注意，優先發售須待上文「建議分拆上市及獨立上市」一節第10段「條件」所載有關建議分拆上市之條件達成後，方會進行。倘任何該等條件未能在所述時間內達成，優先發售將不會進行，於該情況下，合資格股東不得認購優先發售項下任何保留基金單位。

股東務須另行注意，根據優先發售將予分配之基金單位實際總數目將視乎記錄日期之已發行股份實際數目而有所不同。

重組

1. 富豪產業信託之成立

產業信託管理人與受託人已訂立信託契約，藉以構成及成立富豪產業信託。

2. 內部重組

為籌備將Holding SPV之權益轉讓予富豪產業信託，富豪將重組其於初步酒店物業之權益，有關主要步驟包括：

(a) 有關出租人與承租人將訂立資產轉讓協議，以讓轉多項資產，包括但不限於現金及銀行結存、應收賬項、預付款項、酒店存貨以及有關出租人收取之租金按金。

(b) 出租人(作為債務人)、本集團兩間融資公司(作為轉讓人)以及Holding SPV與其全資附屬公司Rich Day Investments Limited(作為受讓人)將訂立貸款轉讓，以轉讓多項現有公司間貸款予Holding SPV及Rich Day Investments Limited(視乎情況而定)。

(c) 控股公司之各現有控股公司轉讓控股公司全部已發行股本予Holding SPV。

待上述內部重組完成後，Holding SPV將成為控股公司之唯一股東，而控股公司將為持有初步酒店物業擁有人之公司，而承兌票據將由Holding SPV發行予賣方。

3. 轉讓Holding SPV予富豪產業信託

(a) ***買賣協議***

於上市日期，受託人將根據買賣協議收購Holding SPV之全部已發行股本及不附息並將於上市日期成為富豪產業信託公司間貸款之承兌票據。於收購完成後，Holding SPV將不再為本公司之附屬公司，而富豪產業信託將透過Holding SPV之全資附屬公司擁有初步酒店物業。

代價及完成

預期收購Holding SPV之全部已發行股本及承兌票據之總代價(視乎調整金額而定)將不少於港幣125億元。本公司將竭力達致買賣協議之整體代價超逾港幣125億元。計入調整金額之目的為反映按全球發售達致之發售價計算應付予賣方之實際代價。

預期買賣協議將於上市日期完成，惟將須待若干條件達成後，方可作實，該等條件包括(但不限於)：

(i) 本公司獲得股東批准進行建議分拆上市；

(ii) 同時簽署並交付租賃協議、酒店管理協議及租賃擔保以及租賃擔保項下之無條件及不可撤回銀行擔保已簽署且根據協議由第三方暫為保管；

(iii) 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

(iv) 包銷商根據有關香港公開發售及國際發售之包銷協議須履行之責任根據彼等各自之條款成為無條件且並無被終止；

聲明、保證、彌償保證及承諾

買賣協議將載有賣方及富豪就Holding SPV(及其附屬公司)及初步酒店物業作出或給予之聲明、保證及彌償保證，並符合此類公平交易所適用之市場慣例。

此外，賣方將承諾自費完成酒店擴充計劃。買賣協議將訂明目標完成日期為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算定損害賠償。倘酒店擴充計劃仍未能於有關預定最後期限完成，受託人(按產業信託管理人之指示)可接納酒店擴充計劃之已完成部分、接管未完成部分及向本集團索取現金賠償，金額相等於有關酒店擴充計劃項目之全數評估值(根據買賣協議釐定)。

富豪將就賣方根據買賣協議須履行之責任作出擔保。有關賣方違反任何保證之任何申索，申索限制以金額相等於買賣協議之總代價為最高責任總額上限，就有關稅務申索以外所有申索之限制期為由上市日期起計三年，而有關稅務申索之限制期則為由上市日期起計七年。

(b) ***稅務彌償保證契約***

就有關重組，現建議賣方與富豪以受託人及Holding SPV(為其本身或代表其附屬公司)為受益人訂立稅務彌償保證契約，就(其中包括)因或參照於重組完成當時或之前發生之任何事件或就於完成重組當時或之前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作出稅務彌償。申索可於稅務彌償保證契約第七週年之時或之前提出。

(c) ***AEP代理契約***

為促使酒店擴充計劃進行，(a)出租人(利高賓有限公司除外)、(b) AEP代理與(c)富豪將訂立AEP代理契約，據此，各出租人將委任AEP代理代其訂立及/或管理AEP合約。然而，除非有關出租人已給予其事先書面同意，否則AEP代理不得有任何權力使任何出租人(i)就AEP合約承擔因任何原因而引起之任何負債(支付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除外)連同上限為該估計成本30%之超支費用；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代理將須統籌及確保總承建商、分判商、項目經理及顧問根據買賣協議之條款進行並完成酒店擴充計劃。富豪將就AEP代理根據AEP代理契約承擔之責任作出擔保。本集團將承諾就出租人因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出租人支付所有款項，及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據AEP合約之職責。

4. 認購基金單位

富豪與其全資附屬公司Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited將與產業信託管理人訂立認購協議，以按發售價認購基金單位(包括若干數目之AEP基金單位)。富豪認購基金單位之代價，將以賣方向富豪產業信託發出之承兌票據支付，而該承兌票據其後將被富豪產業信託用於由受託人支付於本節第3段所述收購Holding SPV而應付予賣方之部分代價。

本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係

餘下富豪集團與富豪產業信託將由不同管理隊伍管理。產業信託管理人為本公司之全資附屬公司，而受託人為獨立於本集團之專業受託人。

1. 產業信託管理人

產業信託管理人在香港註冊成立，目的僅為管理富豪產業信託之資產。儘管產業信託管理人為本公司之全資附屬公司，其將與本公司分開營運。

(a) ***產業信託管理人之董事會及管理層***

產業信託管理人之董事會負責產業信託管理人之整體管治，包括建立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已建立富豪產業信託之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

產業信託管理人之董事會由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。唯一一名執行董事將獲證監會發牌，根據證券及期貨條例擔任產業信託管理人之負責人員。

身兼產業信託管理人董事會董事之三名董事，並不構成產業信託管理人董事會成員之大多數。於建議分拆上市後，本公司之董事會與產業信託管理人之董事會將有三名共同董事，惟並無共同執行董事。該三名共同董事全部均為本公司之執行董事，惟全部均為產業信託管理人之非執行董事。董事或產業信託管理人之董事概不會同時參與餘下富豪集團及產業信託管理人之日常管理事務。因此，儘管出現上述共同非執行董事之情況，餘下富豪集團之日常行政管理職責將繼續有別於產業信託管理人之該等職責。

緊隨建議分拆上市後，本公司與產業信託管理人之三名共同董事概無於富豪產業信託之基金單位中持有任何權益，惟因本公司於富豪產業信託之持股權而間接透過本公司持有之權益除外。

(b) ***產業信託管理人之董事***

非執行董事

羅旭瑞先生－羅先生為產業信託管理人之主席兼三名非執行董事之一。羅先生為世紀城市、百利保及富豪之主席兼行政總裁，彼於建議分拆上市後將繼續擔任該等職務。

范統先生－范先生為產業信託管理人之三名非執行董事之一。范先生為世紀城市、百利保及富豪之執行董事以及百利保之首席營運總監。彼於建議分拆上市後將繼續擔任該等職務。

羅俊圖先生－羅先生為產業信託管理人之三名非執行董事之一。羅先生為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼於建議分拆上市後將繼續於世紀城市、百利保及富豪擔任執行董事職務。

執行董事

Kai Ole Ringenson先生－Ringenson先生為產業信託管理人之唯一一名執行董事、行政總裁及將為三名持牌負責人員之一。彼於近期已辭去富豪之非執行董事職務，並全職擔任產業信託管理人之工作。

獨立非執行董事

石禮謙先生J.P.－石先生為產業信託管理人之三名獨立非執行董事之一。石先生為百利保之獨立非執行董事。彼於建議分拆上市後將繼續於百利保董事會擔任獨立非執行董事職務。

林烱偉先生－林先生為產業信託管理人之三名獨立非執行董事之一。林先生之前並無於本集團擔任董事職務。

高來福先生J.P.－高來福先生為產業信託管理人之三名獨立非執行董事之一。高來福先生之前並無於本集團擔任董事職務。

(c) ***分擔非管理職能***

在營運層面上，產業信託管理人將擁有本身之員工隊伍以管理產業信託管理人之業務。產業信託管理人與餘下富豪集團之間僅共享部分行政及支援職能(如後勤支援)。

董事會確認，除上文所述者外，所有主要管理職能將由富豪產業信託負責，毋須餘下富豪集團提供支援。

(d) ***產業信託管理人費用***

產業信託管理人將以下列方式收取酬金：

(i) 基本費用，擬按富豪產業信託旗下組合全部資產總值(包括初步酒店物業)每年0.3%計算，上限為每年0.5%，須於每月底支付；

(ii) 浮動費用，擬按物業收入淨額每年3%計算，上限為每年5%，須每年支付；

(iii) 收購費用，擬按富豪產業信託所收購(上文「重組」一節第3(a)段所述之收購除外)物業收購價1%計算；及

(iv) 分拆出售費用，擬按富豪產業信託分拆出售物業售價0.5%計算。

(統稱「**產業信託管理人費用**」)。

根據信託契約之條款，產業信託管理人費用將以現金及/或基金單位形式支付。

2. 租賃協議

預期各出租人將與承租人(富豪之一間全資附屬公司)就初步酒店物業訂立個別租賃協議，年期由上市日期至二零一五年十二月三十一日為止。

由二零零七年至二零一零年止年度，承租人須於首個財政年度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，承租人將須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為100%、70%、60%及50%。倘承租人由上市日期至二零一零年十二月三十一日所支付之浮動租金總額少於港幣220,000,000元，承租人將須支付差額，惟須根據租賃協議之規定作出若干下調。

就本節而言：

- 經營業務毛利 = 酒店收入總額[1] - 酒店經營業務支出[2]
- 經調整經營業務毛利 = 經營業務毛利 + 租金收入淨額[3]
- 物業收入淨額 = 經調整經營業務毛利 - 酒店管理基本費[4] - 酒店管理獎勵費[4] - 若干非經營業務酒店支出(按租賃協議之規定)
- 集體物業收入淨額之超出部分 = 於任何有關期間所有初步酒店物業之總物業收入淨額超出所有初步酒店物業之總年度基本租金之部分，已計及任何負物業收入淨額

1 指任何期間從(a)有關初步酒店物業之(i)出租之客房，(ii)餐飲銷售，(iii)初步酒店物業以外地方進行之餐飲業務，(iii)其他宴會及會議廳收入，(iv)提供之泊車服務，(v)提供之洗衣及乾洗服務，及(vi)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)所得之收入，其他詳情將載於酒店管理協議。

2 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(或其較後版本)之經營業務支出之費用。

3 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)，詳情將載於酒店管理協議。

4 其他詳情請參閱「酒店管理協議」一節。

股東務須注意，於建議分拆上市後，由上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間之物業收入淨額之整項金額，將根據租賃協議以基本租金及浮動租金之形式，由餘下富豪集團轉撥予出租人(即富豪產業信託項下初步酒店物業之直接業主，而餘下富豪集團將於富豪產業信託持有約50%至72%權益(假設超額配售權並無獲行使))。因此，上述安排或會對餘下富豪集團於上述期間之盈利能力構成不利影響。

由二零一一年至二零一五年五年期間各年，承租人須支付港幣400,000,000元及每年由共同委任之獨立專業物業估值師根據租賃協議之租金檢討過程釐定之市場水平租金兩者之較高者。

就富豪香港酒店而言，由於使用若干地方作為富豪香港酒店營運之機電、酒店後勤及其他酒店非主要設施，承租人將須支付額外之預定每月租金。

承租人亦須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止每月向由富豪產業信託擁有及維持之傢俬、裝置及設備儲備按酒店收入總額之2%作出供款。其後，承租人之供款百分比將作為年度租金檢討之部分予以釐定。

各承租人及有關出租人將有權透過發出書面終止通知終止彼等各自之租賃協議，而通知期規定乃視乎終止事項之性質而有所不同。

富豪機場酒店乃根據香港機場管理局(「**機管局**」)授出之分租約持有，已就訂立(其中包括)有關租賃協議取得機管局之同意。就此，富豪已同意就申請及批授同意可能產生之任何費用、開支、罰款及負債或因訂立上述安排而造成違反相關政府批地契約而向機管局作出彌償。已取得法律意見確認訂立上述租賃協議不會違反有關政府批地契約。

3. 租賃擔保

預期富豪將就承租人根據租賃協議之付款責任向出租人及受託人作出擔保，並獨自承擔成本及費用不時促成及維持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銀行擔保，以涵蓋其及承租人之付款責任，為期至二零一一年六月三十日止。除非租賃協議提早終止，上述擔保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二零一六年六月三十日止，金額為(i)共同委任之獨立專業物業估值師釐定為抵押按金市值之金額，(ii)該估值師釐定之年度基本租金之50%及(iii)租金下限之50%(就初步酒店物業而言，即港幣200,000,000元)三者之較高者。

預期富豪亦將承諾，只要受擔保責任之任何部分仍未償還，其將確保並促使富豪之綜合有形資產淨值將不少於港幣40億元。

「**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(視乎情況而定)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並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(視乎情況而定)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任何無形資產；

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本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，有關調整將由外聘核數師核實並計入該資產總值內。

4. 酒店管理協議

預期富豪產業信託(透過Holding SPV與出租人)將與承租人、酒店管理人及富豪就初步酒店物業訂立酒店管理協議。酒店管理人為富豪之全資附屬公司，預期將獲委聘擔任初步酒店物業之獨家營運商及管理人，由上市日期起計為期20年。酒店管理人將監督、指導及控制僅以「富豪」品牌經營之初步酒店物業之業務管理、營運及推廣，並以誠信行事，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，提供所有標準與初步酒店物業相若之酒店所提供之合法或合宜之服務，並以承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)之最佳利益行事以盡量提升初步酒店物業之盈利。

酒店管理人預期向承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)收取酒店管理費，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)若干酒店非經營業務支出之部分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)若干酒店非經營業務支出之部分5%之款項。

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將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。

酒店管理人亦預期按不多於各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。

倘酒店管理人連續兩個財政年度(除非(其中包括)任何該財政年度受到酒店管理協議將訂明之若干不可抗力事件之不利影響則例外)未能達致經承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)(「**業主**」)批准之經營業務毛利至少80%，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酒店管理協議。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。

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，出租人將有權以書面通知終止酒店管理協議，惟在此情況下須向酒店管理人支付算定損害賠償。各有關訂約方將有權透過發出書面終止通知終止有關酒店管理協議，而通知期規定乃視乎終止事項之性質而有所不同。

預期富豪會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作出彌償。

酒店管理協議之其他詳情將載於發售通函內。

5. 商標特許契約

預期富豪之全資附屬公司Regal International Limited將與產業信託管理人、產業信託集團公司及出租人(統稱「**獲許可人**」)訂立商標特許契約，據此，Regal International Limited將為訂明任何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，免除專利費向各獲許可人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。

Regal International Limited不得反對由任何獲許可人在任何司法權區內使用：(a)為訂明任何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，使用該等註冊商標或服務標記；(b)使用該等註冊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)就與初步酒店物業有關所使用之任何其他標記、標誌或風格，使用任何Regal International Limited可能擁有之任何知識產權。

各特許權預期於上市日期開始，並將於(就授予各出租人之特許權而言)相關酒店管理協議及(就授予產業信託管理人及產業信託集團公司之特許權而言)所有酒店管理協議終止或提前屆滿前維持十足效力。儘管授予產業信託管理人及產業信託集團公司之特許權提早結束，Regal International Limited應不反對(a)產業信託管理人使用該等商標或服務標記作為富豪產業信託公司及業務名稱或域名之一部分(b)產業信託集團公司使用該等商標或服務標記作為彼等各自之公司及業務名稱或域名之一部分，直至產業信託管理人決定更改該等名稱。

Regal International Limited須就各獲許可人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承受之任何索償、要求、負債、損失及損害向各獲許可人作出足額彌償。各獲許可人須就彼等違反商標特許契約任何條款而承受之任何索償、要求、負債、損失及損害向Regal International Limited作出足額彌償。

6. 不競爭契約

本公司、產業信託管理人及受託人(作為富豪產業信託之受託人)將訂立不競爭契約，不競爭契約將於上市日期開始，初步有效期為十年，且於其後仍繼續具十足效力，直至基金單位不再於聯交所上市或本集團不再實益擁有及控制已發行基金單位30%或以上兩者之較早者為止。不競爭契約之主要條款包括：

(a) 富豪將向富豪產業信託授出餘下富豪集團知悉於大中華(即中國內地、香港、澳門及台灣)收購之新酒店之優先機會權。

(b) 富豪將向富豪產業信託授出購買餘下富豪集團日後擬於大中華出售之任何酒店權益之優先購買權。

(c) 餘下富豪集團將會向富豪產業信託作出承諾，只要餘下富豪集團(或倘餘下富豪集團之任何成員公司在聯交所上市，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)仍然為以「富豪」品牌於大中華經營之任何富豪產業信託酒店之酒店管理人，餘下富豪集團不會管理或授出特許權或授權任何其他人士或公司以管理於香港或於大中華其他地方任何富豪產業信託酒店物業半徑八公里範圍內以「富豪」品牌經營任何酒店。

(d) 餘下富豪集團可於上述地區以其他品牌經營酒店，惟須獲得產業信託管理人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分開，及餘下富豪集團於訂立根據該等其他品牌管理一間酒店之管理協議前已通知產業信託管理人，方可進行。

(e) 餘下富豪集團將有責任推廣「富豪」品牌及確保「富豪」酒店之標準得以維持。富豪產業信託不會採取使任何餘下富豪集團之「富豪」品牌知識產權無效或損害或有損該等知識產權之任何行動，或使用「富豪」名義或「R」標記，除非酒店管理協議或商標特許契約另行准許者除外。

此外，將採納以下安排以處理本集團與富豪產業信託間之潛在利益衝突：

(a) 產業信託管理人將成為富豪產業信託之專責管理人，並預期獨立於富豪履行職責及運作。餘下富豪集團之日常行政管理職責將繼續有別於產業信託管理人之該等職責。其他詳情請參閱本節上文第1段「產業信託管理人」。

(b) 在營運層面上，產業信託管理人將有其本身之員工隊伍管理產業信託管理人之業務。產業信託管理人與餘下富豪集團之間僅共享部分行政及支援職能(如後勤支援)。所有重要管理職能將由產業信託管理人本身之管理層隊伍負責。

(c) 預期富豪產業信託將為其本身之營運作出融資安排。於建議分拆上市後，富豪產業信託之債務或信貸將不會由餘下富豪集團擔保。

(d) 產業信託管理人(代表富豪產業信託行事)及本集團成員公司(另一方面)間之所有持續交易將以公平原則按一般商業條款進行。董事確認，富豪於日後將遵守上市規則有關關連交易之規定並於有需要時作出適當披露。

(e) 為遵守上市規則第13.44條及企業管治常規守則第A.1.8段，任何在交易中有重大權益之董事將須就任何有關董事會決議案放棄投票，倘情況需要，其他出席該董事會會議之不涉利益之董事將須就任何衝突事宜作出決定。

(f) 預期本集團亦將訂立商標特許契約，詳情載於本節第5段「商標特許契約」。

於建議分拆上市完成後，預期本公司將擁有約50%至約72%基金單位之權益(假設超額配售權並無獲行使)。誠如「建議分拆上市之財務影響」一節所述，富豪產業信託將不會成為本公司之附屬公司，而其賬目將不會綜合入本公司之賬目內。由於在建議分拆上市完成後富豪產業信託並非本公司之關連人士(按上市規則之涵義)，故根據上市規則，本公司與富豪產業信託間訂立之交易將不會構成本公司之關連交易。

鑑於上文「建議分拆上市及獨立上市」一節第4段所述之明確業務區分以及上述安排，董事並無預見餘下富豪集團之餘下業務與緊隨建議分拆上市後之富豪產業信託業務間存有任何潛在競爭業務。

7. 可供分派收入保證契約

本公司將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)合共少於將載於發售通函之金額，預期為不超逾港幣480,000,000元之金額(視乎上市日期之最終釐定而定)，本公司將保證其將支付受託人該差額之金額(「**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本公司支付予受託人。

產業信託管理人將向富豪承諾，倘出現差額時，其將委聘外聘核數師審閱差額之計算；而外聘核數師對差額之釐定(或確認，視情況而定)將為最終決定並對訂約方具約束力，惟欺詐或明確錯誤情況則例外。

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，可供分派收入保證契約將自動終止，惟本公司須可合理向產業信託管理人及受託人顯示修訂已或將會對其作為保證人之利益構成重大不利影響，方可作實。

本集團若干財務資料

該通函載有(其中包括)本集團截至二零零六年九月三十日止九個月之經審核財務報表。下文載列本集團截至二零零六年九月三十日止九個月之財務資料概要。此概要須與該通函附錄二之財務資料一併閱讀。

綜合收益表

	截至九月三十日止九個月	
	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
收入	788.8	901.5
銷售成本	(457.3)	(500.1)
毛利	331.5	401.4
其他收入及收益	91.2	74.6
行政費用	(38.4)	(59.5)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	384.3	416.5
折舊及攤銷	(96.9)	(102.9)
經營業務盈利	287.4	313.6
融資成本	(133.9)	(199.8)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	137.0	206.9
聯營公司	(3.1)	(1.8)
除稅前盈利	287.4	318.9
稅項	16.8	(3.8)
期內盈利	304.2	315.1
應佔：		
母公司股份持有人	304.1	315.1
少數股東權益	0.1	–
	304.2	315.1
股息		
中期	21.1	21.1
母公司股份持有人		
應佔每股普通股盈利		
基本	港幣3.6仙	港幣3.7仙
攤薄	港幣3.0仙	港幣3.1仙

綜合資產負債表

	於二零零五年十二月三十一日	於二零零六年九月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,920.2	2,896.2
土地租賃預付款	1,088.0	1,071.3
一共同控權合資公司權益	1,804.7	2,021.7
聯營公司權益	260.7	398.7
按盈虧釐定公平值之股本投資	140.8	–
其他貸款	62.1	64.7
遞延稅項資產	98.1	93.7
非流動總資產	6,374.6	6,546.3
流動資產		
酒店及其他存貨	16.3	15.8
應收賬項、按金及預付款項	134.0	170.4
按盈虧釐定公平值之股本投資	9.7	13.7
定期存款	356.5	69.4
現金及銀行結存	26.9	23.5
流動總資產	543.4	292.8
流動負債		
應付賬項及費用	224.6	150.5
應付承兑票據	145.0	–
衍生金融工具	5.4	1.3
附息之銀行及其他債項	1,668.7	1,668.7
可換股債券	–	195.0
應付稅項	1.0	2.5
應付股息	–	21.1
流動總負債	2,044.7	2,039.1
流動負債淨值	(1,501.3)	(1,746.3)
扣除流動負債後總資產	4,873.3	4,800.0
非流動負債		
可換股債券	(188.4)	–
可換股優先股	(126.9)	(132.6)
附息之銀行及其他債項	(2,766.9)	(2,625.8)
遞延稅項負債	(21.9)	(20.1)
非流動總負債	(3,104.1)	(2,778.5)
資產淨值	1,769.2	2,021.5
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	83.7	84.6
可換股債券之股本部份	21.8	21.8
儲備	1,616.3	1,913.8
擬派末期股息	46.1	–
	1,767.9	2,020.2
少數股東權益	1.3	1.3
股本總值	1,769.2	2,021.5

本集團之財務及經營前景

自二零零三年起，受惠於香港酒店客房不斷上升之需求(尤其是引入「個人遊計劃」後)，初步酒店物業已達致平均可出租客房收入之按年增長。此外，初步酒店物業於近年正逐步進行大規模之翻新及改善工程，務求提高質素及改善設施，使房間租金得以上調而不影響市場競爭力。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，初步酒店物業應佔之純利分別為港幣143,100,000元及港幣265,400,000元。

計劃於四間初步酒店物業(富豪九龍酒店除外)進行之酒店擴充計劃將分階段加建合共額外468間客房，令本集團於香港之酒店客房總數量增至逾3,800間房間。

就本集團持有70%權益之香港赤柱富豪海灣發展項目而言，儘管近期香港豪宅市場之成交量放緩，本集團對豪宅市場之前景保持樂觀。於待物業市場轉趨活躍期間，本集團已租出若干洋房單位，賺取滿意之租金收入。

總括而言，本集團對本港旅遊業未來發展充滿信心，而旗下之酒店亦已作好充份準備，迎接對本地酒店之市場需求。除了本集團內部現正推行之酒店擴充計劃外，本集團亦準備擴張其酒店網絡，形式包括酒店物業擁有權及酒店管理合約。

建議分拆上市之財務影響

由於進行建議分拆上市，餘下富豪集團將於富豪產業信託持有由約50%增至約72%(假設超額配售權並無獲行使)或由約45%增至約67%(假設超額配售權為5%並獲悉數行使)權益。由於根據建議分拆上市出售初步酒店物業，以致預期餘下富豪集團之總資產(不包括現金)將減少，故餘下富豪集團將無任何銀行債務，此外，預期根據建議分拆上市收取之現金集資款項盈餘淨額將不少於港幣20億元。

就會計而言，建議分拆上市將被視為出售本集團於擁有初步酒店物業之附屬公司之權益。因此，於建議分拆上市完成後，餘下富豪集團將確認上述出售事項之收益，金額將視乎(其中包括)基金單位之發售價及富豪將予認購之基金單位數目而定。有關收益為以下兩者之差價：(a)根據建議分拆上市之初步酒店物業之隱含出售價值與(b)(i)Holding SPV及其附屬公司之資產淨值與(ii)酒店擴充計劃之估計成本之總和，並經就撇銷餘下富豪集團所持有之基金單位之未變現收益部分及減少餘下富豪集團就建議分拆上市承擔之估計開支而進一步調整。假設隱含出售價將不少於港幣125億元及餘下富豪集團將保留於富豪產業信託72%之權益，本公司將就上述出售事項確認不少於港幣20億元之收益。

根據信託契約，富豪產業信託之管理人(「管理人」)被認為對監管富豪產業信託之財務及經營政策擁有權力。儘管緊隨建議分拆上市後餘下富豪集團預期將持有富豪產業信託之基金單位約45%至約72%權益，及產業信託管理人為餘下富豪集團之全資附屬公司，本公司將不會擁有單方面權力保留或罷免管理人。因此，本公司被認為並無對監管富豪產業信託之財務及經營政策擁有單方面權力，故富豪產業信託之財務報表不應與本公司之財務報表綜合。然而，餘下富豪集團被認為對富豪產業信託具有重大影響力，因此將按照香港會計準則第28號以權益法將其於富豪產業信託之投資列賬。

管理層對餘下富豪集團之討論與分析

酒店業務及管理服務之收入由截至二零零五年九月三十日止九個月之港幣737,800,000元增加至截至二零零六年九月三十日止九個月之港幣820,400,000元，升幅為11.2%。收入增加主要由於商務/消閒旅客組合有所改善，令初步酒店物業之平均房租上漲所致。於二零零六年首九個月，初步酒店物業之整體平均入住率約達81%，而整體平均房租按年增加12%。富豪機場酒店之入住率正在逐步提升，而香港其餘四間富豪酒店之入住率則穩定維持於約90%之水平。

於二零零六年首九個月，初步酒店物業達致之平均可出租客房收入約為港幣600元，相當於按年增長約為12%。初步酒店物業之改善業績反映香港酒店客房之需求繼續強勁，及本集團把握該需求之若干策略。

於二零零六年首九個月內，餘下富豪集團擁有香港赤柱富豪海灣發展項目之共同控權合資公司因撥備回撥而為本集團提供港幣206,900,000元之盈利貢獻。

債項

於二零零六年九月三十日，本集團之債項在扣除現金及銀行結存後為港幣4,529,200,000元。本集團根據總資產賬面值港幣6,839,100,000元計算之資產負債比率約為66.2%。

於二零零六年九月三十日，本集團共有總賬面值港幣6,060,800,000元之若干於共同控權合資公司之權益、酒店物業(包括土地部分、酒店建築物及相關之酒店傢俬、裝修及設備)、已計入物業、廠房及設備之正在施工建築工程、銀行存款及現金、存貨及應收賬項等資產，以及若干附屬公司之股份，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

於二零零六年九月三十日，有關初步酒店物業翻新、改善或擴建工程之資本承擔為港幣374,500,000元，其中港幣90,800,000元為已訂約。

緊隨建議分拆上市後，預期將悉數償還餘下富豪集團之銀行債務。緊隨建議分拆上市後，預期餘下富豪集團將無任何資本承擔，惟根據買賣協議完成及交付酒店擴充計劃之承諾除外。

餘下富豪集團之未來前景

如上文所述，主要國際酒店集團近年趨向透過分拆酒店擁有權與酒店營運以達致增長。此舉使酒店擁有權分部致力資本增值及把握收購酒店機會，而酒店營運分部則可致力拓展管理業務及推廣品牌。

根據分拆富豪產業信託上市之建議分拆上市，本公司將出售其於初步酒店物業之權益予富豪產業信託，預期代價將不少於港幣125億元。

儘管出售擁有權，餘下富豪集團仍將透過與承租人訂立之租賃協議及與酒店管理人訂立之酒店管理協議繼續經營及管理初步酒店物業。就此而言，餘下富豪酒店與富豪產業信託於初步酒店物業日後經營業績之權益將繼續保持緊密。

緊隨建議分拆上市後，預期餘下富豪集團將無任何銀行債務。此外，將有現金集資款項盈餘不少於港幣20億元。餘下富豪集團擬繼續拓展其酒店營運及管理，以及其物業及酒店發展業務。

酒店營運及管理業務

酒店管理人擁有逾20年之豐富經驗，且自各初步酒店物業開業以來已擔任其酒店管理人。酒店管理人目前亦以富豪品牌管理中國上海之兩間高級酒店。

餘下富豪集團之酒店管理團隊經驗豐富，具備專業知識，將積極於國際主要城市尋找拓展業務機會，以擴闊其酒店管理網絡。由於熟知市場，加上中國經濟增長強勁及旅遊業日漸興旺，故首先或會致力發展中國主要城市。

物業及酒店發展業務

在香港，餘下富豪集團擁有赤柱富豪海灣發展項目之70%權益，富豪海灣發展項目包括合共139間高級豪宅，總可銷售樓面面積約為487,640平方呎，而該項目乃由富豪牽頭管理。富豪海灣之若干餘下洋房正以滿意之租金收入出租，待高檔豪宅物業市場轉趨活躍時，該等洋房將重新推出發售。

在中國，餘下富豪集團及百利保各自實益擁有50%股權之一間公司持有一間於中國成立之投資公司之59%權益。該投資公司已訂立位於北京中央商業區朝陽門外大街之一個綜合發展項目之第一期土地之國有土地使用權出讓合約，並已全數支付根據土地使用權出讓合約應付之有關土地出讓金。整體發展項目(包括將取得之第二期土地)之可建總樓面面積約為4,630,000平方呎，現擬包括有辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施。該項目計劃將分階段發展，於項目全面竣工後，預期將成為中國首都之主要地標之一。

於二零零七年一月，餘下富豪集團與香港一上市公司簽訂一份意向書，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，餘下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該其他百分比)，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。

於完成建議分拆上市後，餘下富豪集團計劃進一步擴大其於物業及酒店發展項目之投資。

餘下富豪集團將繼續於中國主要城市開拓及物色在酒店及其他物業發展方面之投資機會。

餘下富豪集團進行新酒店發展項目將有助擴展其酒店管理網絡，且倘餘下富豪集團決定出售其任何已發展酒店，根據不競爭契約，富豪產業信託將可獲優先權，故富豪產業信託將會受惠。

整體而言，董事相信建議分拆上市對本集團有利，而分散於酒店營運及管理、物業及酒店發展及透過其於富豪產業信託之持股權之酒店擁有權等業務，將有助餘下富豪集團繼續增長。

然而，股東務請注意，鑒於建議分拆上市後本集團之架構有所修訂，故上文或該通函所載本集團財務賬目之過往財政業績不應被視為餘下富豪集團於日後之財政業績之指標。

上市規則之涵義

建議分拆上市將涉及本公司出售其於Holding SPV之全部權益予受託人。根據上市規則，建議分拆上市將構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14.49條取得股東批准之規定。PN15亦規定須就建議分拆上市取得股東批准。

董事確認，在建議分拆上市根據上市規則之規定獲得股東批准及獨立財務顧問發出建議分拆上市屬公平合理之明確聲明已載於該通函之條件下，有關建議分拆上市之計劃已根據PN15向聯交所提交並獲其批准。

就董事所知，全體股東(包括控股股東)有關建議分拆上市及其他相關事項之權益相同，而控股股東(於最後實際可行日期合共擁有本公司已發行股本約45.4%權益)就PN15第3(e)(2)段及上市規則第2.16條而言，並無於建議分拆上市擁有任何重大權益，故全體股東均有權在股東特別大會上就普通決議案投票。

第4.06(1)(a)條規定，本集團緊接該通函刊發日期前三個財政年度各年之業績須載入該通函。

就此規定，本公司已向聯交所申請豁免，不將本集團截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之經審核業績載入該通函，原因為：(1)豁免不會損害股東之利益；(2)編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之會計師報告未能於短時間內完成；及(3)其對本公司構成不必要之負擔，而倘截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核業績載入該通函，建議分拆上市之建議時間表將會重大延期。

聯交所已向本公司授出豁免，條件為該通函將須於二零零七年二月二十一日或之前寄發，及股東特別大會將須於二零零七年三月九日前舉行。此外，作為授出此項豁免之條件，董事已進行足夠盡職審查，並確認自二零零六年九月三十日以來，本集團之財務狀況或前景並無重大不利變動，而自二零零六年九月三十日以來，並無出現任何事件導致本集團之財政狀況蒙受重大不利影響。

預期時間表

建議分拆上市之預期時間表如下：

	二零零七年
寄發該通函之日期	二月二十一日(星期三)
連優先發售配額股份之最後買賣日期	三月二日(星期五)
除優先發售配額股份之開始買賣日期	三月五日(星期一)
遞交連優先發售配額股份過戶文件之最後期限	三月六日(星期二)下午四時三十分
交回股東特別大會適用代表委任表格之最後期限	三月七日(星期三)上午十一時正
本公司暫停辦理股份過戶登記手續日期	三月七日(星期三)至三月九日(星期五)
確定優先發售配額之記錄日期	三月九日(星期五)
股東特別大會	三月九日(星期五)上午十一時正
本公司恢復辦理股份過戶登記手續日期	三月十二日(星期一)

所有時間均指香港本地時間。

請注意上述時間表乃可予修改。如上述時間表作出修改，本公司將盡快刊登公佈。

股東特別大會

於股東特別大會上，將提呈一項普通決議案，以投票表決方式批准建議分拆上市及其他相關事項。本公司謹訂於二零零七年三月九日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，大會通告載於該通函。

股東特別大會適用之代表委任表格已隨該通函附奉。無論　閣下能否出席大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快交回本公司之股票過戶登記處香港分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1712-1716號舖，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為重組及建議分拆上市符合本公司及股東之利益，故建議股東在股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准重組、建議分拆上市及其他相關事項。

獨立董事委員會及獨立董事委員會之獨立財務顧問百德能證券認為，建議分拆上市之條款就本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會及百德能證券建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准建議分拆上市。百德能證券函件載有其就(其中包括)建議分拆上市之意見及當中所考慮之主要因素及理由，函件全文載於該通函。

一般資料

建議分拆上市將涉及本公司出售其於Holding SPV之全部權益予受託人。根據上市規則，建議分拆上市將構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14.49條及根據PN15取得股東批准之規定。

任何於建議分拆上市中擁有重大權益之股東及其聯繫人(定義見上市規則)須就批准建議分拆上市之議案放棄投票。就董事所知，全體股東(包括控股股東)於有關建議分拆上市及其他相關事項上擁有相同權益，而控股股東(合共擁有本公司已發行股本約45.4%權益)就PN15第3(e)(2)段及上市規則第2.16條而言，並無於建議分拆上市中擁有任何重大權益，故全體股東均有權在股東特別大會上就普通議案投票。

董事確認，在建議分拆上市根據上市規則之規定獲得股東批准及百德能證券發出建議分拆上市屬公平合理之明確聲明乃載於通函之條件下，有關建議分拆上市之計劃已根據PN15向聯交所提交並獲其批准。

載有(其中包括)：(1)載有建議分拆上市及其他相關事項其他詳情之董事會函件；(2)獨立董事委員會致股東之推薦建議；(3)獨立財務顧問百德能證券之函件，當中載有其就建議分拆上市及其他相關事項之投票致獨立董事委員會及股東之意見；及(4)股東特別大會通告等資料之通函將於二零零七年二月二十一日寄發予股東。

建議分拆上市須待(其中包括)上市委員會授出上市許可。因此，務請股東注意建議分拆上市視乎多項因素而定，並受多項或未能達成之條件所限。因此，概無保證建議分拆上市將一定進行。因此，股東或有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事，建議應徵詢其專業顧問。

本公佈乃由本公司根據上市規則第14.34條及由世紀城市及百利保根據上市規則第13.09條而聯合作出。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整經營業務毛利」	指	「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「調整金額」	指	按發售價與最低發售價間之差額乘以根據獨立上市將予發行之基金單位數目，並就應付包銷商佣金金額之相應變動作出調整
「AEP代理契約」	指	建議將由出租人(利高賓有限公司除外)、AEP代理與富豪之間訂立之契約，據此，AEP代理將獲委任為代表出租人訂立及管理AEP合約之代理
「AEP代理」	指	富豪之全資附屬公司Regal Contracting Agency Limited
「AEP合約」	指	建議由出租人(或代表出租人)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予訂立之所有建築合約及/或其他合約
「AEP基金單位」	指	將由富豪之全資附屬公司Great Prestige Investments Limited認購及持有之基金單位(視乎分派契約之安排而定)，預期將不多於根據獨立上市將予發行之基金單位13%
「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
「酒店擴充計劃」或「AEP」	指	有關初步酒店物業之擴充及翻新計劃，詳情載於「建議分拆上市及獨立上市」一節第3段
「聯繫人」	指	證券及期貨條例賦予該詞之涵義，本公佈另有所載者除外
「保證配額」	指	合資格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股東於記錄日期營業時間結束時所持有每100股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，合資格股東無權就其所持少於100股之股份獲配發任何保留基金單位
「認可」	指	根據證券及期貨條例第104條，富豪產業信託獲得證監會之認可
「平均房租」	指	指定期間之酒店客房收入總額除以出租之住宿總晚數
「基本租金」	指	承租人根據各租賃協議應付出租人之預定租金
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股及認股權證於主板上市，並為百利保之控股公司
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「該通函」	指	本公司於二零零七年二月二十一日就建議分拆上市刊發之通函
「集體物業收入淨額之超出部分」	指	「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「本公司」或「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份及認股權證於主板上市
「控股股東」	指	百利保及其聯繫人(定義見上市規則)，彼等於最後實際可行日期合共持有本公司已發行普通股本約45.4%
「不競爭契約」	指	建議將由富豪、產業信託管理人與受託人就(其中包括)將由富豪作出之若干不競爭承諾及給予之優先購買權而訂立之契約
「稅務彌償保證契約」	指	建議將由賣方與富豪以受託人及Holding SPV為受益人就有關買賣協議向Holding SPV及其附屬公司之稅項負債作出彌償保證而訂立之契約
「商標特許契約」	指	建議將由富豪之全資附屬公司Regal International Limited、產業信託管理人、產業信託集團公司與出租人就若干商標及服務標記特許權而訂立之契約
「董事」	指	本公司董事
「可供分派收入保證契約」	指	建議將由富豪、受託人與產業信託管理人訂立之契約，據此，富豪將保證倘由上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間之可供分派收入總額合共少於將載於發售通函之金額(視乎上市日期之最終釐定而定，預期為不超逾港幣480,000,000元之金額)時，支付受託人該差額
「分派契約」	指	建議將由富豪及其全資附屬公司Great Prestige Investments Limited訂立之契約，據此，將就彼等出售AEP基金單位或收取AEP基金單位分派之權利作出若干承諾
「分派期」	指	宣佈基金單位作出分派之期間
「貸款融資」	指	將批予融資公司合共約港幣45億元之建議有抵押信貸融資，包括一項定期貸款融資及一項循環信貸融資
「傢俬、裝置及設備儲備」	指	Holding SPV根據酒店管理協議而保留之資金，以應付置換初步酒店物業之傢俬、裝置及設備所需
「融資公司」	指	紫荊酒店有限公司與Rich Day Investments Limited
「融資協議」	指	貸款及循環融資協議及(如有關)有關貸款融資之抵押及其他協議
「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
「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)
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售，詳情載於「建議分拆上市及獨立上市」一節第1段
「政府」	指	香港特別行政區政府
「政府批地契約」	指	就各初步酒店物業而言，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
「經營業務毛利」	指	「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「收入總額」	指	一項初步酒店物業於特定期間產生之全部收入，包括酒店收入總額、該初步酒店物業可出租面積之租金收入總額、該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(i)酒店房租稅或其他類似政府收費，(ii)證券及其他物業投資所得收入，(iii)來自徵用賠償金或受徵用威脅而出售之收入，(iv)業務中斷以外之任何保險賠償金額，(v)回扣、折扣或類似性質之抵免，(vi)付予酒店僱員之賞金，(vii)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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「控股公司」	指	出租人各自之控股公司，即(i)紫荊酒店有限公司之控股公司為Fieldstar Investments Limited，(ii)Cityability Limited之控股公司為Yield Rich Limited，(iii)利高賓有限公司之控股公司為Fit Result Investments Limited，(iv)凱麗酒店有限公司之控股公司為Chasehill Limited及(v)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，一間於百慕達註冊成立之公司，該公司於緊隨重組後成為控股公司之控股公司，並於建議分拆上市完成後不再為富豪之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公開發售」	指	根據發售通函及申請表格所述之條款及條件，按發售價向香港公眾人士提呈發售基金單位，以換取現金
「酒店管理協議」	指	建議將由(i)有關出租人、(ii)承租人、(iii)酒店管理人、(iv)Holding SPV與(v)富豪之間就向有關初步酒店物業提供若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場統籌服務而訂立之酒店管理協議
「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
「酒店經營業務支出」	指	「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「獨立董事委員會」	指	獨立非執行董事簡麗娟女士、伍兆燦先生及黃之強先生獲委任為本公司獨立董事委員會之成員，負責向股東提出有關批准建議分拆上市及其他相關事項之決議案表決之意見
「獨立物業估值師」	指	獨立物業估值師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」指其中任何一間
「國際發售」	指	按發售價建議發售基金單位予機構、專業及其他投資者(包括優先發售)，以籌措現金，詳情載於發售通函
「最後實際可行日期」	指	二零零七年二月十三日，即確定本公佈中所載之若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	建議將由有關出租人與有關承租人就有關初步酒店物業而訂立之租賃協議
「租賃擔保」	指	建議將由富豪作為擔保人、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	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「出租人」指其中任何一間
「上市許可」	指	聯交所上市委員會准許全部基金單位於聯交所之主板上市及進行買賣
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	基金單位首次上市之日期，以及自該日起獲准在聯交所進行買賣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所營運之證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所之創業板，且與之同時營運
「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)若干酒店非經營業務支出之金額，詳情載於酒店管理協議，惟就計算產業信託管理人費用之浮動費用而言，「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產業信託管理人費用之浮動費用而言，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	「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「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)，詳情將載於發售通函
「發售通函」	指	倘若全球發售進行，建議將由產業信託管理人(作為富豪產業信託之管理人)發出有關香港公開發售之發售通函
「超額配售權」	指	建議將由富豪根據國際包銷協議授予國際包銷商之配售權，以提供最多達若干數目之基金單位，該等基金單位僅為補足基金單位之超額配發(如有)而作為國際發售之一部分向投資者提呈發售
「海外股東」	指	於記錄日期之營業時間結束時，本公司股東名冊所示登記地址位於香港以外地區之股東，而經董事根據相關地區法律之法律限制或該地區之相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢，認為不將之包括在優先發售內乃屬必需或權宜之股份登記持有人
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於主板上市，並為富豪之控股股東
「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
「PN15」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「優先發售」	指	根據發售通函及藍色申請表格所述之條款及條件之規限下，按發售價向合資格股東提呈優先發售以供認購保留基金單位
「承兑票據」	指	建議將由Holding SPV於上市日期根據重組向賣方發出並將根據買賣協議轉讓予受託人(作為代表富豪產業信託之受託人)之承兑票據
「建議分拆上市」	指	建議分拆富豪產業信託上市，包括全球發售及獨立上市
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股份持有人，海外股東及控股股東除外
「記錄日期」	指	二零零七年三月九日(或董事會可能釐定之任何其他日期)，即確定保證配額及在股東特別大會上投票權之記錄日期
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，一個已以基金單位信託形式組成之集體投資計劃，須待證監會根據證券及期貨條例第104條認可，並須受不時適用之其他條件限制
「富豪產業信託業務」	指	富豪產業信託於建議分拆上市後從事之業務，詳情載於「建議分拆上市及獨立上市」一節第4段內
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司
「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	指證監會公佈之房地產投資信託基金守則，以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「產業信託集團公司」	指	(i) Holding SPV；(ii)控股公司；(iii)出租人及(iv)Rich Day Investments Limited
「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
「產業信託管理人費用」	指	「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第1(e)段賦予該詞之涵義
「餘下業務」	指	餘下富豪集團在建議分拆上市後從事之業務，詳情載於「建議分拆上市及獨立上市」一節第4段內
「餘下富豪集團」	指	進行建議分拆上市後之本集團，不包括產業信託集團公司
「租金收入」	指	就一項特定房地產而言，為出租該項房地產所得之租金收入
「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	本集團計劃進行之重組，據此，富豪產業信託將於建議分拆上市完成後收購Holding SPV之全部已發行股本
「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
「買賣協議」	指	建議將由賣方、受託人、富豪、Holding SPV與產業信託管理人就買賣(1) Holding SPV全部已發行股本及(2)承兑票據以及酒店擴充計劃而訂立之買賣協議
「獨立上市」	指	建議基金單位在主板獨立上市
「股東特別大會」	指	本公司於二零零七年三月九日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之股東特別大會
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特定目的投資機構」	指	其主要目的乃為富豪產業信託持有或擁有房地產或安排融資之企業實體
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	建議將由富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited與產業信託管理人訂立之認購協議，據此，富豪將按發售價認購基金單位
「可供分派收入總額」	指	「分派政策」一節賦予該詞之涵義
「酒店收入總額」	指	「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「租金收入總額」	指	就初步酒店物業之可出租面積，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特許安排支付之特許費及其他費用，其他詳情將載於酒店管理協議
「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
「受託人」	指	DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人，其獨立於本公司任何董事、主要行政人員、主要股東(定義見上市規則)或管理層股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連
「基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位
「基金單位持有人」	指	登記為基金單位持有人之任何人士
「估值報告」	指	獨立物業估值師編製之估值報告
「浮動租金」	指	承租人根據各租賃協議應付之浮動租金，就二零零七年至二零一零年各年分別佔集體物業收入淨額之超出部分100%、70%、60%及50%
「賣方」	指	Regal International (BVI) Holdings Limited，富豪之全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公佈刊發日期，世紀城市之董事會包括下列成員：

執行董事：	獨立非執行董事：
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	莊澤德先生
吳季楷先生(首席營運總監)	伍兆燦先生
范統先生	黃之強先生
羅俊圖先生	
羅寶文小姐	

於本公佈刊發日期，百利保之董事會包括下列成員：

執行董事：	獨立非執行董事：
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	伍兆燦先生
范統先生(首席營運總監)	石禮謙先生，JP
羅俊圖先生	黃之強先生
羅寶文小姐	
吳季楷先生	
黃寶文先生	

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：	非執行董事：
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	蔡志明博士，JP(副主席)
楊碧瑤女士(首席營運總監)	
范統先生	**獨立非執行董事：**
羅俊圖先生	簡麗娟女士
羅寶文小姐	伍兆燦先生
吳季楷先生	黃之強先生

承董事會命
Century City International Holdings Limited
秘書
林秀芬

承董事會命
Paliburg Holdings Limited
秘書
林秀芬

承董事會命
Regal Hotels International Holdings Limited
秘書
林秀芬

香港，二零零七年二月十六日