

---

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Paliburg Holdings Limited之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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通函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。

---



**主 要 交 易**

**富 豪 酒 店 股 份 購 回 (合 併 後)**  
**及**  
**富 豪 產 業 信 託 要 約**

**Paliburg Holdings Limited 之 財 務 顧 問**



---

Paliburg Holdings Limited之董事會函件載於本通函第6至第20頁。

二零一二年六月八日

---

## 目 錄

---

|                              | 頁次 |
|------------------------------|----|
| 釋義 .....                     | 1  |
| 董事會函件 .....                  | 6  |
| 附錄一 – 本集團財務資料 .....          | 21 |
| 附錄二 – 富豪酒店集團之財務資料 .....      | 24 |
| 附錄三 – 富豪產業信託集團之財務資料 .....    | 42 |
| 附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 ..... | 53 |
| 附錄五 – 一般資料 .....             | 59 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙皆具有下列涵義：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「一致行動」    | 指 | 具有收購守則所賦予涵義   |
| 「聯繫人」     | 指 | 具有上市規則所賦予涵義   |
| 「董事會」     | 指 | 本公司之董事會   |
| 「世紀城市」    | 指 | Century City International Holdings Limited (股份代號：355)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市 |
| 「世紀城市董事會」 | 指 | 世紀城市之董事會  |
| 「世紀城市董事」  | 指 | 世紀城市之董事   |
| 「世紀城市集團」  | 指 | 世紀城市及其附屬公司 (並就本通函而言，不包括富豪酒店集團)  |
| 「世紀城市股東」  | 指 | 世紀城市股份之持有人  |
| 「世紀城市股份」  | 指 | 世紀城市股本中每股面值港幣0.10元之普通股  |
| 「本公司」     | 指 | Paliburg Holdings Limited (股份代號：617)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市                   |
| 「一致行動集團」  | 指 | 本公司及與其一致行動人士，包括要約人本身  |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則所賦予涵義   |
| 「董事」      | 指 | 本公司之董事  |
| 「經擴大集團」   | 指 | 緊隨富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約後之本集團  |
| 「首份公佈」    | 指 | 世紀城市董事會、董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會於二零一二年四月二十日就富豪酒店股份購回計劃及可能進行之富豪產業信託要約而聯合刊發之公佈      |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司 (並就本通函而言，不包括富豪酒店集團)   |
| 「港幣」      | 指 | 港元，香港之法定貨幣  |

---

## 釋 義

---

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| 「香港」              | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「獨立富豪產業信託基金單位持有人」 | 指 | 除一致行動集團以外之富豪產業信託基金單位持有人  |
| 「最後實際可行日期」        | 指 | 二零一二年六月五日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期   |
| 「上市規則」            | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「羅先生」             | 指 | 羅旭瑞先生，分別為世紀城市、本公司及富豪酒店之主席、行政總裁及執行董事，亦為富豪產業信託管理人之主席及非執行董事                         |
| 「資產淨值」            | 指 | 資產淨值   |
| 「要約公佈」            | 指 | 世紀城市董事會、董事會、要約人董事會與富豪產業信託管理人董事會於二零一二年五月十八日就(其中包括)富豪產業信託要約而聯合刊發之公佈                |
| 「要約人」             | 指 | Glorymark Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司                    |
| 「中國」              | 指 | 中華人民共和國及就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣   |
| 「富豪酒店」            | 指 | Regal Hotels International Holdings Limited (股份代號：78)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所上市 |
| 「富豪酒店董事會」         | 指 | 富豪酒店之董事會   |
| 「富豪酒店董事」          | 指 | 富豪酒店之董事  |
| 「富豪酒店集團」          | 指 | 富豪酒店及其附屬公司   |
| 「富豪酒店股東」          | 指 | 富豪酒店股份之持有人   |
| 「富豪酒店股份」          | 指 | 富豪酒店股本中每股面值港幣0.10元之普通股   |

---

## 釋 義

---

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「富豪產業信託」            | 指 | 富豪產業信託 (股份代號：1881)，一個以基金單位信託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，其基金單位於聯交所上市 |
| 「富豪產業信託集團」          | 指 | 富豪產業信託及其附屬公司  |
| 「富豪產業信託管理人」         | 指 | 富豪資產管理有限公司，作為富豪產業信託之管理人及富豪酒店之全資附屬公司   |
| 「富豪產業信託<br>管理人董事會」  | 指 | 富豪產業信託管理人之董事會   |
| 「富豪產業信託<br>管理人董事」   | 指 | 富豪產業信託管理人之董事  |
| 「富豪產業信託要約」          | 指 | 根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則提出之無條件強制性全面現金要約，以收購全部已發行之富豪產業信託基金單位 (一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)     |
| 「富豪產業信託要約價」         | 指 | 根據富豪產業信託要約應付之每個富豪產業信託要約基金單位現金代價，為每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元                              |
| 「富豪產業信託要約<br>基金單位」  | 指 | 已發行之富豪產業信託基金單位及富豪產業信託於要約公佈日期後可能發行之富豪產業信託基金單位 (一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)                  |
| 「富豪產業信託基金<br>單位持有人」 | 指 | 富豪產業信託基金單位之持有人  |
| 「富豪產業信託基金單位」        | 指 | 富豪產業信託之基金單位   |
| 「房地產投資信託<br>基金守則」   | 指 | 證監會頒佈之房地產投資信託基金守則 (經不時修訂)   |
| 「富豪酒店股份購回<br>(合併後)」 | 指 | 於富豪酒店成為本公司之附屬公司後由富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行之所有及任何股份購回行動 (最多購回26,295,789股富豪酒店股份)             |
| 「富豪酒店股份購回<br>(合併前)」 | 指 | 於富豪酒店成為本公司附屬公司前由富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃進行之所有及任何股份購回行動 (最多購回12,590,611股富豪酒店股份)              |

---

## 釋 義

---

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「富豪酒店股份購回計劃」      | 指 | 購回最多38,886,400股富豪酒店股份之於市場購回計劃，包括富豪酒店股份購回(合併前)及富豪酒店股份購回(合併後)   |
| 「第二份公佈」           | 指 | 世紀城市董事會、董事會、富豪酒店董事會與富豪產業信託管理人董事會於二零一二年五月九日就上市規則第13.09條及房地產投資信託基金守則第10.3段而聯合刊發之公佈  |
| 「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》  |
| 「股東」              | 指 | 股份之持有人  |
| 「股份」              | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股   |
| 「聯交所」             | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「收購守則」            | 指 | 由證監會頒佈之香港公司收購及合併守則(經不時修訂)   |
| 「信託契約」            | 指 | 由德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)與富豪產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立並構成富豪產業信託之信託契約，經相同訂約方於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所補充(可不時進一步修訂及補充) |
| 「%」               | 指 | 百分比   |
| 「二零一一年富豪酒店股東週年大會」 | 指 | 富豪酒店於二零一一年五月三十一日舉行之股東週年大會   |
| 「二零一一年富豪酒店股份購回授權」 | 指 | 於二零一一年富豪酒店股東週年大會當日授予富豪酒店董事購回當時已發行富豪酒店股份最多10%之一般性授權  |
| 「二零一二年富豪酒店股東週年大會」 | 指 | 富豪酒店於二零一二年五月三十日舉行之股東週年大會  |

---

## 釋 義

---

「二零一二年富豪酒店股份購回授權」指 於二零一二年富豪酒店股東週年大會當日授予富豪酒店董事購回當時已發行富豪酒店股份最多10%之一般性授權，並可於其後各富豪酒店股東大會上不時根據上市規則予以延續、更新或再授出



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：617)

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

范統先生(首席營運官)

羅俊圖先生

羅寶文小姐

吳季楷先生

黃寶文先生

獨立非執行董事：

梁寶榮先生，GBS，JP

伍兆燦先生

石禮謙先生，SBS，JP

黃之強先生

敬啟者：

總辦事處及

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke, Bermuda

主要交易

富豪酒店股份購回(合併後)

及

富豪產業信託要約

1. 緒言

茲提述內容有關富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約之首份公佈、第二份公佈及要約公佈。

在首份公佈中，富豪酒店董事會宣佈，其已授權及批准富豪酒店股份購回計劃，以使其於市場上購回不超過38,886,400股富豪酒店股份。根據富豪酒店股份購回計劃，購回富豪酒店股份之最高價為每股富豪酒店股份港幣3.80元，而富豪酒店應付之現金代價合共將不超過約港幣147,800,000元。

根據第二份公佈及要約公佈，考慮到富豪酒店直至二零一二年五月七日止根據富豪酒店股份購回計劃購回之12,600,000股富豪酒店股份經已被註銷，本集團及一致行動集團分別



---

## 董事會函件

---

持有之494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份佔富豪酒店當時已發行股本之總股權比例分別由約49.37%增加至約50.00%及由約49.50%增加至約50.14%，並於二零一二年五月七日超逾50%之股權限額。因此，於二零一二年五月七日，富豪酒店成為世紀城市及本公司各自之附屬公司；而富豪酒店之上市附屬公司富豪產業信託，亦因而成為世紀城市及本公司各自之附屬公司。因此，富豪酒店集團(包括富豪產業信託集團)之賬目將於世紀城市及本公司之賬目內綜合入賬。

根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，本公司須及已促使要約人(即本公司之間接全資附屬公司)就一致行動集團尚未擁有或同意將予收購之全部已發行富豪產業信託基金單位提出富豪產業信託要約。於最後實際可行日期，已發行之富豪產業信託基金單位為3,257,431,189個。一致行動集團持有合共2,433,549,739個富豪產業信託基金單位之權益，佔已發行富豪產業信託基金單位約74.71%。假設該等基金單位數目維持不變，富豪產業信託要約將涉及合共823,881,450個富豪產業信託基金單位。富豪產業信託要約項下之富豪產業信託要約價為每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元，而富豪產業信託要約應付之現金代價將合共約港幣823,880,000元。

本通函旨在按照上市規則為閣下提供(其中包括)有關根據富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約擬進行之交易之進一步資料。

## 2. 富豪酒店股份購回計劃

富豪酒店股份購回計劃之下列主要詳情乃摘錄自首份公佈，並(倘合適)更新至最後實際可行日期。

### (a) 涉及之富豪酒店股份數目

根據富豪酒店股份購回計劃，可於市場上購回之富豪酒店股份不多於38,886,400股。

於首份公佈日期，已發行及於聯交所上市之富豪酒店股份為1,001,418,333股。本公司(透過其全資附屬公司)擁有合共494,413,861股富豪酒店股份之權益，佔富豪酒店當時已發行股本約49.37%。於首份公佈日期，一致行動集團於富豪酒店之總股權(包括上述494,413,861股富豪酒店股份)為495,750,238股富豪酒店股份，佔富豪酒店當時全部已發行股本約49.50%。假設富豪酒店股份購回計劃獲全面進行，富豪酒店將購回最多38,886,400股富豪酒店股份，而本集團及一致行動集團於富豪酒店之總股權將分別增至佔富豪酒店全部已發行股本約51.36%及約51.50%。

---

## 董事會函件

---

根據富豪酒店按照上市規則第13.25A條作出的備案申報及富豪酒店截至最後實際可行日期提供之資料，富豪酒店自富豪酒店股份購回計劃開始實施以來至最後實際可行日期止已根據該計劃購回合共29,746,000股富豪酒店股份（其中17,155,389股富豪酒店股份乃根據富豪酒店股份購回（合併後）按總代價港幣52,132,688元購回），該等購回富豪酒店股份當中於直至最後實際可行日期共有18,580,000股購回之富豪酒店股份已被註銷。已發行之富豪酒店股份總數於最後實際可行日期為982,838,333股。

於最後實際可行日期，本公司（透過其全資附屬公司）擁有合共494,413,861股富豪酒店股份之權益，佔富豪酒店已發行股本約50.88%（按直至最後實際可行日期因註銷全部已購回富豪酒店股份29,746,000股後之已發行富豪酒店股份合共將為971,672,333股之基準計算）。於最後實際可行日期，一致行動集團於富豪酒店之總股權（包括上述494,413,861股富豪酒店股份）為495,750,238股富豪酒店股份，佔富豪酒店全部已發行股本約51.02%（按直至最後實際可行日期因註銷全部已購回富豪酒店股份29,746,000股後之已發行富豪酒店股份合共將為971,672,333股之基準計算）。

如首份公佈所述，本公司已收到聯交所之確認，富豪酒店購回富豪酒店股份將僅於富豪酒店成為本公司之附屬公司後始根據上市規則第十四章構成本公司之交易。因此，僅富豪酒店股份購回（合併後）（據此，合共不多於26,295,789股富豪酒店股份可於富豪酒店成為本公司之附屬公司後予以購回）將根據上市規則第十四章構成本公司之交易。

### (b) 代價

根據富豪酒店股份購回計劃，購回富豪酒店股份之最高價格為每股富豪酒店股份港幣3.80元。而且，富豪酒店董事會確認，富豪酒店亦將遵守上市規則第10.06(2)(a)條之規定，據此，倘購買價高於富豪酒店股份在聯交所買賣之前5個交易日之平均收市價5%或以上，則富豪酒店將不會在聯交所購買富豪酒店股份。

每股富豪酒店股份之最高購回價港幣3.80元較：

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報之每股富豪酒店股份收市價港幣2.960元溢價約28.38%；
- (ii) 於緊接最後實際可行日期（包括當日）前最後5個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣3.056元溢價約24.35%；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後10個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣3.054元溢價約24.43%；
- (iv) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後30個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣3.019元溢價約25.87%；
- (v) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後60個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.879元溢價約31.99%；
- (vi) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後90個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.867元溢價約32.54%；及
- (vii) 每股富豪酒店股份之資產淨值約港幣11.88元(乃按富豪酒店集團於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約港幣11,542,800,000元及將為已發行之富豪酒店股份971,672,333股(假設於直至最後實際可行日期購回合共29,746,000股富豪酒店股份已被註銷)計算)折讓約68.01%。

如上文所示，每股富豪酒店股份之最高購回價港幣3.80元較每股富豪酒店股份之資產淨值約港幣11.88元存有重大折讓。該最高購回價乃由富豪酒店董事會經評估(其中包括)對提升每股富豪酒店股份資產淨值及盈利均帶來之正面影響及好處，以及允許執行富豪酒店股份購回計劃時存在靈活性之需要後釐定。

按上述所有38,886,400股富豪酒店股份均以最高價格每股富豪酒店股份港幣3.80元購回之基準計算，富豪酒店應付之現金代價合共將不多於約港幣147,800,000元。就富豪酒店股份購回(合併後)購回富豪酒店股份之總代價(按最多26,295,789股富豪酒店股份將以最高價格每股富豪酒店股份港幣3.80元購回之基準計算)，將不超過港幣100,000,000元。

### (c) 富豪酒店股份購回計劃之期間

富豪酒店股份購回計劃須於緊隨首份公佈日期後之營業日起直至二零一二年七月二十一日(即富豪酒店股份購回計劃之生效日期後90日)或直至最多38,886,400股富豪酒店股份獲購回當日(以較早者為準)止期間內進行。於該期間內，可不時在市場上根據富豪酒店股份購回計劃在聯交所購回富豪酒店股份。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，富豪酒店股份購回計劃仍在運行中。

### (d) 對手方

富豪酒店董事或其聯繫人均無意根據富豪酒店股份購回計劃向富豪酒店出售任何富豪酒店股份。富豪酒店之其他關連人士概無知會富豪酒店，表示彼等有意於根據富豪酒店股份購回計劃向富豪酒店出售富豪酒店股份，或承諾不會如此進行。

本公司董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，根據富豪酒店股份購回(合併後)購回富豪酒店股份之對手方及對手方之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

誠如首份公佈所載，富豪酒店將遵守有關根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份之適用上市規則之適用條文(包括上市規則第十章所載者)及適用法律。任何購回之時間、方式、價格及數額均將由富豪酒店董事會酌情釐定，且將視乎經濟及市場情況、股價、適用法律規定以及其他因素而定。

### 富豪酒店之股份購回授權

誠如首份公佈所提述，富豪酒店股份購回計劃將使用二零一一年富豪酒店股份購回授權，據此，富豪酒店董事已於二零一一年富豪酒店股東週年大會上獲授權在市場上購回最多100,141,833股富豪酒店股份。經富豪酒店董事會確認，直至二零一二年富豪酒店股東週年大會日期(即二零一一年富豪酒店股份購回授權到期當日)為止，二零一一年富豪酒店股份購回授權僅用作購回18,580,000股富豪酒店股份。根據富豪酒店股東於二零一二年富豪酒店股東週年大會上授出且生效之二零一二年富豪酒店股份購回授權，富豪酒店董事已獲授權在市場上購回最多98,881,833股富豪酒店股份。因此，在二零一二年富豪酒店股東週年大會後，富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃作出或將作出之任何購回將根據二零一二年富豪酒店購回授權作出。直至最後實際可行日期，二零一二年富豪酒店股份購回授權僅用作購回11,166,000股富豪酒店股份。

### 收購守則之涵義

富豪酒店無意進行富豪酒店股份購回計劃，致令須承擔根據收購守則就富豪酒店股份提出任何全面收購之責任。誠如下文「3.富豪產業信託要約」一節所述，根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份已導致須承擔根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則就富豪產業信託基金單位提出全面收購之責任。

---

## 董事會函件

---

倘富豪酒店股份購回計劃獲全面實行，則上限38,886,400股富豪酒店股份將由富豪酒店購回，本公司於富豪酒店持有之總權益比例將繼而增加約2%達至約51.36%。根據收購守則規則32.1，上述有關本公司於富豪酒店已發行股本之權益比例增幅，就收購守則而言將被視為收購富豪酒店股份。由於該增幅將介乎（及不超過）收購守則規則26.1所規定之2%自由增購率範圍（於截至包括該等購回權益當日止十二個月期間，高於其在富豪酒店之最低持股百分比約49.37%），故並不會產生責任須向富豪酒店股份提出全面收購。有關富豪酒店之股權架構進一步詳情載於下文。

### 富豪酒店股份購回計劃對富豪酒店股權之影響

假設富豪酒店股份購回計劃獲全面實行，最多38,886,400股富豪酒店股份將由富豪酒店購回並予以註銷，而本集團及一致行動集團於富豪酒店之總股權將分別增加至佔富豪酒店全部已發行股本約51.36%及約51.50%。

根據富豪酒店董事會，自緊隨首份公佈日期後之營業日起至最後實際可行日期止，富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃已購回之合共29,746,000股富豪酒店股份。按富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃所購回之18,580,000股富豪酒店股份於直至最後實際可行日期已被註銷及直至最後實際可行日期富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃所購回之11,166,000股富豪酒店股份已被視為註銷之基準計算，本集團及一致行動集團於富豪酒店之總股權比例已分別由於首份公佈日期約49.37%及約49.50%增加至於最後實際可行日期約50.88%及約51.02%。

## 董 事 會 函 件

富豪酒店股份購回計劃對富豪酒店股權之影響說明如下：

|  | 富豪酒店                 |               | 假設於直至<br>最後實際可行日期<br>購回合共<br>29,746,000股<br>富豪酒店股份<br>已被註銷 |               | 假設全面實行<br>購回計劃     |               |
|--|----------------------|---------------|--|---------------|--------------------|---------------|
|  | 於首份公佈日期              |               |  |               |                    |               |
|  | 富豪酒店<br>股份數目         | %             | 富豪酒店<br>股份數目   | %             | 富豪酒店<br>股份數目       | %             |
| 本集團  | 494,413,861          | 49.37         | 494,413,861  | 50.88         | 494,413,861        | 51.36         |
| 世紀城市集團                                       | 421,400              | 0.04          | 421,400  | 0.04          | 421,400            | 0.04          |
| 羅先生及其配偶                                      | 284,900              | 0.03          | 284,900  | 0.03          | 284,900            | 0.03          |
| 其他富豪酒店董事                                     | 579,369              | 0.06          | 579,369  | 0.06          | 579,369            | 0.06          |
| 其他世紀城市董事及<br>董事，以及<br>世紀城市及本公司之<br>附屬公司之一位董事 | 50,708               | 0.00          | 50,708   | 0.01          | 50,708             | 0.01          |
| <b>一致行動集團小計</b>                              | <b>495,750,238</b>   | <b>49.50</b>  | <b>495,750,238</b>   | <b>51.02</b>  | <b>495,750,238</b> | <b>51.50</b>  |
| 蔡志明博士(附註1)                                   | 50,240,000           | 5.02          | 50,240,000   | 5.17          | 50,240,000         | 5.22          |
| 富豪酒店公眾股東                                     | 455,428,095          | 45.48         | 425,682,095  | 43.81         | 416,541,695        | 43.28         |
| <b>總計</b>                                    | <b>1,001,418,333</b> | <b>100.00</b> | <b>971,672,333</b>   | <b>100.00</b> | <b>962,531,933</b> | <b>100.00</b> |

附註：

1. 蔡志明博士為富豪酒店非執行董事兼富豪酒店副主席。

### 3. 富豪產業信託要約

根據第二份公佈及要約公佈，考慮到富豪酒店直至二零一二年五月七日止根據富豪酒店股份購回計劃購回之12,600,000股富豪酒店股份已被註銷，本集團及一致行動集團分別持有之494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份佔富豪酒店當時已發行股本之總股權比例分別已由約49.37%增加至約50.00%及由約49.50%增加至約50.14%，並於二零

---

## 董事會函件

---

一二年五月七日超逾50%之股權限額。因此，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，本公司須及已促使要約人(即本公司之間接全資附屬公司)就收購一致行動集團尚未擁有或尚未同意收購之全部已發行富豪產業信託基金單位提出富豪產業信託要約。

富豪產業信託要約的重大詳情載述如下：

(a) 涉及之富豪產業信託基金單位數目

於最後實際可行日期，已發行之富豪產業信託基金單位為3,257,431,189個。一致行動集團持有合共2,433,549,739個富豪產業信託基金單位之權益，佔已發行富豪產業信託基金單位約74.71%。假設該等基金單位數目維持不變，富豪產業信託要約將涉及合共823,881,450個富豪產業信託要約基金單位。

(b) 代價

誠如首份公佈及要約公佈所載，富豪產業信託要約價乃根據被視為由本集團收購之富豪產業信託基金單位之隱含價值而釐定，其乃自以下各項得出：

- (i) 於富豪產業信託要約之要約期內及於首份公佈日期(即二零一二年四月二十日)前六個月內就每股富豪酒店股份支付之最高購回價；
- (ii) 於緊接要約期內及首份公佈日期(即二零一二年四月二十日)前六個月內根據富豪酒店股份購回計劃作出每次股份購回之前一日之已發行富豪酒店股份數目；
- (iii) 富豪產業信託集團之資產淨值(按其最近期之經審核財務報表)與富豪酒店集團之資產淨值(按其最近期刊發之經審核財務報表)之比率(可按公平市值重列其酒店物業組合及加回相關遞延稅項予以調整)；及
- (iv) 富豪酒店集團持有之富豪產業信託基金單位數目。

於最後實際可行日期，根據富豪酒店股份購回計劃就富豪酒店股份支付之最高購回價格為每股富豪酒店股份港幣3.33元，乃於二零一二年五月三日支付。誠如要約公佈所述，富豪產業信託要約價每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元乃要約人按照首份公佈所宣佈根據富豪酒店股份購回計劃之可能最高購回價格每股富豪酒店股份港幣3.80元釐定，而並非於二零一二年五月三日所支付之實際最高購回價格每股富豪酒店股份港幣3.33元。

---

## 董事會函件

---

### 價值之比較

富豪產業信託要約價每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元較：

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位收市價港幣1.700元折讓約41.18%；
- (ii) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後5個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.714元折讓約41.66%；
- (iii) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後10個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.720元折讓約41.86%；
- (iv) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後30個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.873元折讓約46.61%；
- (v) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後60個交易日之每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.964元折讓約49.08%；
- (vi) 於緊接最後實際可行日期(包括當日)前最後90個交易日之每個富豪產業信託要約基金單位平均收市價約港幣1.979元折讓約49.47%；及
- (vii) 每個富豪產業信託基金單位之資產淨值約港幣3.884元(乃按富豪產業信託集團於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約港幣12,651,800,000元及於最後實際可行日期已發行之富豪產業信託基金單位3,257,431,189個計算)折讓約74.25%。

按富豪產業信託要約以每個富豪產業信託基金單位港幣1.00元之富豪產業信託要約價就全部823,881,450個富豪產業信託要約基金單位提出為基準計算，並假設其獲悉數接納，富豪產業信託要約應付之最高現金代價將合共約港幣823,880,000元。

### (i) 時間表

本公司將就有關富豪產業信託要約遵守適用之收購守則條文以及適用法律。有關時間表之詳情，建議股東細閱將由本公司、要約人及富豪產業信託按照收購守則聯合刊發之綜合要約文件。



## 董事會函件

### (ii) 對手方

富豪產業信託要約將僅向獨立富豪產業信託基金單位持有人就彼等之富豪產業信託要約基金單位提出。因此，董事經作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，根據或就富豪產業信託要約(如已提出)收購富豪產業信託要約基金單位之對手方及對手方之最終實益擁有人均將為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 富豪產業信託基金單位之持有架構

於最後實際可行日期，已發行之富豪產業信託基金單位為3,257,431,189個。於最後實際可行日期，富豪產業信託之基金單位持有架構載列如下：

|                 | 富豪產業信託<br>基金單位數目     | %             |
|-----------------|----------------------|---------------|
| 富豪酒店集團(附註1)     | 2,428,262,739        | 74.55         |
| 世紀城市集團(附註2)     | 5,287,000            | 0.16          |
| <b>一致行動集團小計</b> | <b>2,433,549,739</b> | <b>74.71</b>  |
| 獨立富豪產業信託基金單位持有人 | 823,881,450          | 25.29         |
| <b>總計</b>       | <b>3,257,431,189</b> | <b>100.00</b> |

附註：

- 2,428,262,739個富豪產業信託基金單位由Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、嘉誠代理人有限公司、Kaybro Investments Limited及富豪資產管理有限公司持有，全部均為富豪酒店之全資附屬公司。
- 5,287,000個富豪產業信託基金單位由世紀城市全資附屬公司益勁金融服務有限公司持有，而本公司為世紀城市之上市附屬公司。

## 4. 有關本集團、富豪酒店集團及富豪產業信託集團之資料

### 本集團

本公司之主要業務為控股公司業務。本集團之主要業務為物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、於富豪酒店之投資及其他投資。

### 富豪酒店集團

富豪酒店之主要業務為控股公司業務。富豪酒店集團之主要業務為透過富豪產業信託擁有酒店、經營及管理酒店、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資，以及其他投資。

## 董事會函件

### 富豪產業信託集團

富豪產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，而富豪產業信託基金單位乃於二零零七年三月三十日在聯交所首次上市。富豪產業信託受信託契約規管。富豪產業信託集團之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、旅遊相關物業及其他商用物業，旨在為富豪產業信託基金單位持有人產生穩定及持續增長的分派，以及使每個富豪產業信託基金單位的資產淨值達到長期增長。

富豪產業信託現時之投資物業組合包括六間酒店物業，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及富豪薈酒店。於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託集團之資產淨值約為港幣12,651,800,000元，相當於每個富豪產業信託基金單位之資產淨值約為港幣3.884元。

### 富豪酒店集團及富豪產業信託集團之財務資料

以下為富豪酒店集團與富豪產業信託集團分別於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合業績概要：

|                    | 截至二零一零年<br>十二月三十一日止<br>財政年度 |                       | 截至二零一一年<br>十二月三十一日止<br>財政年度 |                       |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                    | 富豪酒店<br>集團<br>港幣百萬元         | 富豪產業<br>信託集團<br>港幣百萬元 | 富豪酒店<br>集團<br>港幣百萬元         | 富豪產業<br>信託集團<br>港幣百萬元 |
| 除稅前盈利              | <u>7,064.8</u>              | <u>1,120.4</u>        | <u>147.0</u>                | <u>3,070.5</u>        |
| 除稅後盈利<br>(未計非控權權益) | <u>6,990.8</u>              | <u>1,017.6</u>        | <u>130.7</u>                | <u>2,997.3</u>        |

於二零一一年十二月三十一日，富豪酒店集團與富豪產業信託集團之經審核資產淨值分別為約港幣11,542,800,000元（相當於每股富豪酒店股份約港幣11.53元）及約港幣12,651,800,000元（相當於每個富豪產業信託基金單位約港幣3.884元）。

### 5. 進行交易之理由

誠如首份公佈所載，富豪酒店董事會注意到富豪酒店股份以大幅低於每股富豪酒店股份資產淨值之折讓價格進行買賣。於最後實際可行日期，每股富豪酒店股份之資產淨值為約港幣11.88元（乃按富豪酒店集團於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約港幣

---

## 董事會函件

---

11,542,800,000元及已發行之富豪酒店股份將為971,672,333股計算(假設直至最後實際可行日期購回合共29,746,000股富豪酒店股份已被註銷)計算)，其較：

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報之每股富豪酒店股份收市價港幣2.960元溢價約4.00倍；
- (ii) 於緊接最後實際可行日期(包括該日)前最後5個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣3.056元溢價約3.87倍；
- (iii) 於緊接最後實際可行日期(包括該日)前最後10個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣3.054元溢價約3.87倍；
- (iv) 於緊接最後實際可行日期(包括該日)前最後30個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣3.019元溢價約3.92倍；
- (v) 於緊接最後實際可行日期(包括該日)前最後60個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.879元溢價約4.11倍；及
- (vi) 於緊接最後實際可行日期(包括該日)前最後90個交易日之每股富豪酒店股份平均收市價約港幣2.867元溢價約4.13倍。

誠如首份公佈所載，透過在合適市況下(尤其是當富豪酒店股份之價值可能被市場低估時)實行富豪酒店股份購回計劃，富豪酒店董事會認為此舉可提升每股富豪酒店股份資產淨值及盈利，以及在長遠而言可為富豪酒店股東帶來更佳回報。富豪酒店董事在考慮所有相關情況及因素(包括上述者)後，認為根據富豪酒店股份購回(合併後)購回富豪酒店股份乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合富豪酒店及富豪酒店股東之整體利益。

根據第二份公佈及要約公佈，考慮到富豪酒店直至二零一二年五月七日止根據富豪酒店股份購回計劃購回之12,600,000股富豪酒店股份已被註銷，本集團及一致行動集團分別持有之494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份佔富豪酒店當時已發行股本之總股權比例分別由約49.37%增加至約50.00%及由約49.50%增加至約50.14%，並於二零一二年五月七日超逾50%之股權限額。因此，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，

---

## 董事會函件

---

本公司須及已促使要約人(即本公司之間接全資附屬公司)就收購一致行動集團尚未擁有或尚未同意收購之全部已發行富豪產業信託基金單位提出富豪產業信託要約。

富豪產業信託要約之條款在所有方面將遵守收購守則之規定。

董事會無意透過富豪產業信託要約將富豪產業信託私有化。本公司之意向為在富豪產業信託要約後，維持富豪產業信託於聯交所之上市地位。

誠如上文所載，富豪產業信託要約所涉及之富豪產業信託要約基金單位總數將為823,881,450個(由獨立富豪產業信託基金單位持有人持有)，相當於最後實際可行日期已發行富豪產業信託基金單位約25.29%。誠如要約公佈所說明，倘因作出富豪產業信託要約而令公眾持有之已發行富豪產業信託基金單位百分比降至25%以下，根據上市規則第8.08條最低公眾持股量之規定，本公司將採取合適步驟(包括配售富豪產業信託基金單位)以確保在富豪產業信託要約結束後富豪產業信託基金單位存有充足之公眾持股量。

此外，誠如要約公佈所提述，根據信託契約，倘富豪產業信託管理人得悉公眾持有之已發行富豪產業信託基金單位百分比降至25%以下，富豪產業信託管理人應與本公司緊密合作，竭盡全力將公眾持有之富豪產業信託基金單位百分比恢復至至少達致前述之已發行富豪產業信託基金單位公眾持股量百分比。

經考慮上述者，董事認為，富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約項下擬進行之交易屬公平合理且符合本集團及股東之整體利益。

### 6. 對本集團之財務影響

誠如上文所述，於二零一二年五月七日，富豪酒店已成為本公司之上市附屬公司，而富豪酒店集團之財務報表將於本公司之財務報表內綜合入賬。假設全面實行富豪酒店股份購回(合併後)及獨立富豪產業信託基金單位持有人悉數接納富豪產業信託要約，則本公司於富豪酒店於其時之已發行股本及於其時已發行之富豪產業信託基金單位中分別擁有約51.36%及63.58%之實益權益。

誠如本通函附錄四之經擴大集團未經審核備考財務狀況表所載述，假設富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約於二零一一年十二月三十一日完成，於二零一一年十二月三十一日按備考基準計算之總資產將由約港幣9,071,800,000元增加至約港幣27,839,600,000元，按備考基準計算之總負債將由約港幣125,000,000元增加至約港幣8,871,600,000元，而按備考基準計算之資產淨值將由約港幣8,946,800,000元增加至約港幣18,968,000,000元。

---

## 董事會函件

---

按(i)直至二零一二年五月七日根據富豪酒店股份購回計劃獲購回之12,600,000股富豪酒店股份；(ii)富豪酒店集團公平值乃根據呈列於其截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報之富豪酒店集團於二零一一年十二月三十一日經審核資產淨值，經計入對物業、廠房及設備之酒店物業及待出售物業分別作出港幣3,613,800,000元及港幣878,700,000元之公平值調整，及確認港幣741,300,000元遞延稅項負債後得出(「經調整資產淨值」)；及(iii)非控權權益乃根據非控權股東分佔富豪酒店集團於二零一一年十二月三十一日經調整資產淨值之股份比例確認之基準計算，因實行富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約致令產生估計整體會計收益約港幣1,700,000,000元。編製估計整體會計收益僅供說明之用，及因其性質使然，未必能充分反映實行富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約對本集團盈利之影響，因對本集團盈利之實際影響可能有別於主要按照二零一一年十二月三十一日之資料而非根據二零一二年五月七日之資料計算之估計整體會計收益，且於估計該等會計收益時並無作出其他公平值調整及額外確認資產及負債。

富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約(假設已於二零一一年十二月三十一日完成)對本集團財務狀況之財務影響之其他詳情，連同編製未經審核備考財務資料所考慮之基準及假設，載於本通函附錄四。

### 7. 上市規則涵義

由於根據富豪酒店股份購回(合併後)擬進行之交易與富豪產業信託要約擬進行之交易合計，按照上市規則第14.07條之所有適用百分比率超過25%但低於100%，故根據富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約擬進行之交易按照上市規則第十四章的規定構成本公司之主要交易。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東或任何彼等各自之聯繫人於富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘若本公司召開股東大會以批准富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約擬進行之交易，概無股東須根據上市規則放棄投票。

---

## 董事會函件

---

由於並無股東須按照上市規則放棄投票（倘本公司須召開股東大會以批准該等交易），本公司已於首份公佈日期收到由下列人士組成的一批有密切聯繫的股東按照上市規則第14.44條就富豪酒店股份購回（合併後）及根據富豪產業信託要約收購富豪產業信託要約基金單位之股東書面批准，以代替舉行本公司之股東大會：

| 股東                                   | 於本公司之股權<br>百分比 |
|--------------------------------------|----------------|
| 羅先生                                  | 7.14           |
| Select Wise Holdings Limited (附註1)   | 1.42           |
| Splendid All Holdings Limited (附註1)  | 2.65           |
| Almighty International Limited (附註2) | 30.13          |
| 世紀城市集團有限公司 (附註2)                     | 2.65           |
| Cleerview Investments Limited (附註2)  | 15.74          |
| Gold Concorde Holdings Limited (附註2) | 2.54           |
| Meylink Limited (附註2)                | 4.23           |
| Smartaccord Limited (附註2)            | 0.73           |
| Splendour Corporation (附註2)          | 4.33           |
| <b>總計</b>                            | <b>71.56</b>   |

附註：

1. 受羅先生控制之公司。
2. 世紀城市之全資附屬公司。

### 8. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
主席  
羅旭瑞  
謹啟

二零一二年六月八日

## I. 本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三年之經審核綜合財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報第50至第130頁及本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(「二零一一年年報」)第43至第124頁內披露。以上兩份年報均登載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.paliburg.com.hk](http://www.paliburg.com.hk))。

## II. 債務

於二零一二年四月三十日(即就本債務報表而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之未償還債項約為港幣5,506,000,000元,乃為由經擴大集團若干物業、廠房及設備、發展中物業、投資物業、待售物業、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存作抵押之銀行貸款。

除以上所披露以及集團內部公司間負債外,於二零一二年四月三十日營業時間結束時,經擴大集團概無任何未償還按揭、質押、債權證、銀行貸款及透支、債券或貸款票據或其他類似債項、已發行或未償還或同意將予發行的非產權資本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

## III. 營運資金

董事認為,經計及目前內部財務資源、現有可動用銀行資源,以及完成富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託要約後,並在無不可預見情況下,經擴大集團擁有充裕營運資金應付由本通函日期起計未來至少未來12個月之目前所需。

## IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## V. 本集團之財務及貿易前景

### 財務業績

於截至二零一一年十二月三十一日止年度,本集團錄得股東應佔綜合盈利港幣1,484,200,000元,而二零一零年則錄得盈利港幣2,150,500,000元。

於二零一一年內所達致之盈利主要為「南灣」(Larvotto)合營項目之盈利貢獻，而於上一財政年度所錄得非常重大部分之盈利，乃為富豪酒店於二零一零年七月將富豪產業信託作為富豪酒店之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益。

## 業務回顧

### 物業

本集團於香港鴨脷洲內地段129號之豪華住宅發展項目「南灣」持有30%權益。誠如於本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一一年中期報告」)所述，絕大部份住宅單位以及大部份泊車位已售出，涉及總銷售代價逾港幣16,000,000,000元。本集團已收取相關之應佔現金收益淨額，而相應盈利已於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表中反映。除出售餘下單位的相對少量分派尚未收取外，本集團於「南灣」合營項目之投資可謂實質上已成功地完成。

於二零一一年四月，富豪酒店與本集團成立各自擁有50:50權益之合營公司Flourish Lead Investments Limited蒼利投資有限公司(現稱「P&R Holdings Limited百富控股有限公司」(「P&R Holdings」))，以開發房地產發展項目作銷售及/或租賃。

誠如於二零一一年中期報告所述，P&R Holdings自其成立以來已在香港收購合共三幅地皮，兩幅位於上環區乃購自本集團，而另一幅位於北角乃購自第三方。該三幅地皮均計劃作為酒店發展項目。於二零一一年六月，P&R Holdings進一步收購位於中國四川省成都市新都區之綜合發展項目之70%實益權益，該項目先前乃由富豪酒店及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)各自擁有50:50權益之合營公司擁有。

繼而於二零一一年九月，P&R Holdings透過其一間全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得另一幅位於香港新界元朗丹桂村路之發展地皮，並擬將該地皮發展為住宅洋房及公寓。

### 建築及樓宇相關業務

本集團經營建築及與樓宇相關之全面性業務。激烈之市場競爭雖然令該等經營單位之整體業務量相對收縮，彼等現為本集團及其聯營公司在物業發展及相關業務各重要層面上提供可靠的後勤支援。除發展顧問單位提供專業服務外，本集團經營建築業務之正宏工程有限公司，最近透過一次具競爭性的投標過程，成功獲得由P&R Holdings發展位於香港上環文咸東街132至140號之酒店建築工程合約。



## 其他投資

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有四海17.1%之已發行股份及若干於二零一三年到期之可換股債券，作為長期策略投資。一如大多數其他金融資產，所持有之四海股份及可換股債券於財務報表內按其根據四海股份之成交價計算之公平值列賬，至於可換股債券，則由獨立專業估值師估值。由於四海股份之成交價波動不定，故本集團持有之四海股份及可換股債券之公平值變動亦相對頗大。由於二零一一年香港股市表現疲弱及四海股份之成交價下跌，所持有之四海股份及可換股債券之公平值已大幅下降。此導致年度內錄得公平值變動之虧損約港幣630,500,000元，逆轉甚於去年錄得之相應盈利約港幣466,600,000元。儘管於四海之投資乃持作長期策略用途且公平值變動導致之虧損乃非現金流性質，但該等變動對本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內之業績仍構成不利影響。

## 展望

憑藉從「南灣」合營項目獲得之現金淨收益，大大提升本集團的財務優勢。本集團整體上並無負債，且擁有龐大現金儲備。本集團現正透過P&R Holdings積極擴展其物業發展業務，並將繼續物色合適之收購良機，以進一步擴大其土地發展儲備。

董事充滿信心，待P&R Holdings現時進行的項目按計劃完成後，本集團於未來數年之業績將獲得相當可觀之回報。

有關富豪酒店集團之財務及業務回顧，請參閱本通函附錄二。

## I. 富豪酒店集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

富豪酒店集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料，已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之富豪酒店年報第65至157頁及截至二零一一年十二月三十一日止年度之富豪酒店年報第59至152頁內披露，以上兩份年報均登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及富豪酒店網站(www.regal.com.hk)。

## II. 富豪產業信託集團之財務及管理層之討論及分析

### (A) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 財務業績

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪酒店集團達致富豪酒店股東應佔綜合盈利港幣107,900,000元，而二零一零年則錄得港幣6,928,800,000元。然而，誠如早前所闡述，去年所錄得之非常重大部分之盈利乃為於二零一零年七月將富豪產業信託作為富豪酒店之附屬公司綜合入賬時所確認之一次性會計收益港幣6,637,400,000元。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，富豪酒店集團核心酒店業務之經營表現錄得顯著增長，富豪酒店集團透過富豪產業信託所擁有之香港六間富豪酒店之酒店經營業務毛利增加約31%至約港幣852,500,000元。此外，尚有應佔共同控權合資公司盈利之收益超逾港幣600,000,000元，當中主要為來自一項交易所得盈利，該項交易乃有關由富豪酒店集團擁有50%權益之共同控權合資公司向P&R Holdings出售位於中國四川省成都市之綜合發展項目之70%實益權益。

由於二零一一年香港股票市場表現疲弱，富豪酒店集團之金融資產組合(包括尤其是富豪酒店集團長期持有之四海之可換股債券及股份)因公平值之變動而錄得虧損約港幣822,800,000元。此外，雖然富豪酒店集團承租之五間富豪酒店乃由富豪產業信託作為投資物業而擁有，但該等酒店物業在富豪酒店集團綜合財務報表中列作為固定資產，故須就該等酒店物業於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度作出折舊撥備合共港幣351,200,000元。儘管公平值虧損及折舊撥備為非現金流項目，其卻對富豪酒店集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內之財務業績造成不利影響。

#### 流動資金及財務資源

富豪酒店集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，而於富豪酒店集團管理層認為適當時，亦會部份投放於幫助提升收益之投資產品。

### 債項及資產負債比率

於二零一一年十二月三十一日，富豪酒店集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項總額共港幣4,132,200,000元。

於二零一一年十二月三十一日，富豪酒店集團之資產負債比率為20.8%，即富豪酒店集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣4,132,200,000元，與富豪酒店集團之資產總值港幣19,860,800,000元之比率。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，部份富豪酒店集團之銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資及持有至到期投資共港幣404,000,000元已為就根據租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由富豪酒店集團安排之有關銀行擔保作抵押，而富豪酒店集團之投資物業及若干富豪酒店集團之物業、廠房及設備、待售物業、持有至到期投資、銀行存款及銀行結存合共港幣15,219,600,000元亦已作抵押以擔保授予富豪酒店集團之其他銀行貸款。

於二零一一年十二月三十一日，富豪酒店集團之貸款融資總額為港幣5,519,000,000元，當中包括一項授予富豪產業信託於二零一二年三月三十日到期之定期融資貸款港幣4,500,000,000元（相關再融資安排已於最近達成）。

### 資本承擔

富豪酒店集團有關其酒店建築物之資本承擔為港幣37,300,000元。

### 或然負債

富豪酒店集團就應佔一共同控權合資公司之一附屬公司獲授之銀行貸款所提供之公司擔保之或然負債（並無於財務報表內撥備）為港幣170,000,000元，該項銀行貸款已動用港幣90,000,000元。

### 匯兌風險及對沖

富豪酒店集團並無匯兌風險或匯兌風險屬不重大，故無須就此考慮對沖。

### 業務回顧

#### 酒店

#### 市場概覽

二零一一年上半年全球經濟出現逐步復甦之有利跡象，但下半年之復甦步伐卻因整個歐元區之主權債務危機加劇而停滯。接近二零一一年年底，美國經濟因勞工市場改善加上

其旨在維持低利率環境之貨幣政策而重拾動力。作為全球第二大經濟體系，中國國內生產總值於二零一一年持續增長約9.2%，儘管增長率較過往數年有所放緩。受惠於與中國之緊密經濟關係及本地經濟之反彈，二零一一年香港本地生產總值得以增長約5%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，訪港旅客數目錄得約41,900,000人次之歷史新高，較去年增長約16.4%。中國內地旅客仍然是增幅最強勁之部分，佔訪港旅客總人數約三分之二。中國旅客愈趨富裕，繼續帶動香港零售及住宿業務之市場需求。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一一年香港全部不同類別之受訪酒店之平均客房入住率為89%，按年增加約2.3%，而平均可出租客房收入 (RevPAR) 亦上升約19%。

### 酒店擁有業務

富豪酒店集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前綜合純利港幣2,997,300,000元，較二零一零年所錄得之港幣997,100,000元增長約200%。達致純利大幅增長主要乃因富豪產業信託持作投資物業並出租予富豪酒店集團之五間富豪酒店之公平值增加所致。富豪產業信託於二零一一年內可供分派收入總額約為港幣397,900,000元，而上年度則為港幣682,900,000元。

然而，由於富豪酒店集團將其承租之香港五間富豪酒店列為固定資產，該等酒店物業於富豪酒店集團之綜合財務報表內按其於富豪產業信託於二零一零年七月成為富豪酒店集團附屬公司時之公平值加以其後資本性增值並經扣除累計折舊後列賬。因此，任何其後之公平值變動(包括富豪產業信託於其二零一一年之業績所錄得之公平值變動)將不會在富豪酒店集團之綜合財務報表內反映。反而如上文所述，於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度須就該等酒店物業作出合共港幣351,200,000元之折舊撥備。

於二零一一年，富豪酒店集團承租之五間富豪酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)之年度基本租金為港幣560,000,000元，該金額由

共同委任之獨立專業估值師釐定。由於該等酒店於二零一一年錄得理想之經營業績，富豪產業信託向富豪酒店集團收取額外浮動租金約港幣116,000,000元，該金額乃根據分佔年內物業收入淨額總額超出年度基本租金總額部分之50%計算。

根據獨立專業估值師釐定之市場租金方案，富豪酒店集團於二零一二年應付之年度基本租金為港幣645,000,000元，較二零一一年之基本租金增加約15.2%，並同樣須分佔相同比例之物業收入淨額超出部分。

富豪產業信託繼續進行資本性增值投資，務求持續提升酒店客房及設施之品質與標準。於二零一一年，已翻新五間富豪酒店中超過450間客房及套房、以及富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店之多個宴會廳、會議室及餐飲設施。最近，富豪東方酒店獲得政府批准將其二樓及十四樓之部分樓層改裝為56間新增客房，並正落實室內裝修計劃，以將該等現作為餐飲營運用途的位置更改為用作更有利於業績之客房業務。

位於灣仔之富豪薈酒店為富豪產業信託所擁有之第六間富豪酒店，由富豪酒店集團之全資附屬公司管理，但由富豪產業信託自行經營。該酒店於二零一零年十二月全面營運，設有99間客房及套房，於二零一一年之業績表現非常出色。全年出租率錄得約96%之水平，而可出租客房收入較二零一零年所錄得高出約41%。

富豪產業信託最近達成為期三年將於二零一五年三月到期之港幣4,500,000,000元新定期融資貸款之安排，涉及12間本地及國際銀行之銀團，以為先前之定期融資貸款進行再融資。由於金融市場出現變動，新定期融資貸款之息差將高於先前融資貸款之息差，惟現時之銀行同業拆息利率大幅低於在二零零七年為先前融資貸款訂立利率掉期及對沖安排時之水平。因此，相比過往年度實際支付之貸款利息，預期整體上將能節省富豪產業信託之銀行貸款之融資成本。富豪產業信託之管理層將密切監察利率市場，以決定會否及何時有利於為新定期融資貸款訂立新利率掉期。

## 酒店經營業務

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪酒店集團向富豪產業信託承租之香港五間富豪酒店均表現非常理想。其合併平均入住率較去年增加約5.8%至90.7%，而同期平均可出租客房收入亦上升約28.7%。五間酒店於二零一一年之經營業務毛利總額達約港幣822,700,000元。

富豪機場酒店經調整其市場推廣策略以增加市場佔有率後，入住率按年增加約11.1%至86.7%，而平均可出租客房收入亦上升約17.9%。富豪機場酒店已連續多年獲選為亞太地區及全球最佳機場酒店，憑藉其優越品質及水準以及其策略性位置，富豪酒店集團認為其整體盈利仍有進一步增長空間。

## 酒店管理業務

香港全部六間富豪酒店均由富豪酒店集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

富豪酒店集團現時在中國管理七間經營中酒店，其中四間位於上海、一間位於四川成都、一間位於山東德州，以及最新之一間位於貴州貴陽（其於二零一一年十月被接管並重新命名為保利富豪溫泉酒店）。尚有六個其他已與富豪酒店集團簽訂管理服務合約現處於不同發展階段之酒店項目。按該等酒店項目之計劃開業日期（分佈於二零一二年年底至二零一四年第三季度期間）順序計，該等酒店項目分別為擁有310間客房位於河南鄭州之富豪裕鴻酒店、擁有310間客房位於四川成都之富豪新都酒店、擁有260間客房位於江蘇蘇州之富豪繁花中心酒店、擁有220間客房位於廣東佛山之金融城富豪酒店、擁有300間客房位於江蘇昆山之御富豪酒店，以及擁有300間客房位於湖北武漢之富豪臥龍酒店。

富豪酒店集團將繼續為在中國之酒店管理業務投入額外管理及財務資源，以冀將其網絡擴大至其他主要城市。

## 物業

由於市場流動資金緊縮，香港物業市場自去年下半年出現若干整固。但長遠而言，過熱之需求得以逐步冷卻並形成穩定之價格水平，實可能有利於健康及可持續之市場發展。

除卻已訂約出售並計劃於二零一二年稍後完成交易之兩間洋房外，富豪酒店集團仍保留香港赤柱富豪海灣19間洋房。三間洋房已於二零一一年租出。倘出現合意價格，富豪酒店集團將繼續出售部分洋房，惟同時亦可能考慮將進一步出租其他洋房以賺取租金收入。

富豪酒店集團透過P&R Holdings（一間於二零一一年四月成立由富豪酒店集團與本公司擁有同等權益之合營公司）積極擴充其物業發展業務。誠如截至二零一一年六月三十日止六個月之富豪酒店中期報告所述，P&R Holdings自成立以來已於香港收購合共三幅地皮，其中兩幅位於上環區之地皮乃向本公司購入，而一幅位於北角之地皮乃向第三方購入，全部

均計劃作為酒店發展項目。亦誠如早前所報告，P&R Holdings已收購先前由富豪酒店集團與四海集團各自擁有50:50權益之共同控權合資公司所持位於四川省成都市新都區之綜合發展項目之70%實益權益。

繼而於二零一一年九月，P&R Holdings再透過其一間全資附屬公司於政府土地拍賣中成功投得另一幅位於新界元朗丹桂村路之發展地皮，並擬將該地皮發展為住宅洋房及公寓。

### 其他投資

富豪酒店集團持有主要由上市證券組成之龐大投資組合。富豪酒店集團在該組合中持有大量四海所發行於二零一三年到期之兩個系列可換股債券以及相對少量之四海股份權益，作為長期策略投資。一如大多數其他金融資產，所持有之四海可換股債券及股份於財務報表內按其根據四海股份於財務報表日期之成交價計算之公平值列賬，至於可換股債券，則由獨立專業估值師估值。由於四海股份之成交價波動不定，故富豪酒店集團持有之四海可換股債券及股份之公平值變動亦相對頗大。由於二零一一年香港股票市場表現疲弱及四海股份之成交價下跌，該等可換股債券及股份之公平值已大幅下降。此導致截至二零一一年十二月三十一日止年度內錄得公平值變動之虧損約港幣716,300,000元，逆轉甚於去年錄得之相應收益約港幣534,700,000元。就此，然而亦應注意四海之可換股債券及股份乃持作長期策略用途，而該等二零一三年可換股債券之現行換股價仍低於四海股份於二零一一年十二月三十一日之成交價。

### 員工及薪酬制度

富豪酒店集團在香港僱用約1,930名員工。富豪酒店集團之管理層認為，就富豪酒店集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素經考慮後，按年檢討。富豪酒店集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，富豪酒店設立名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並已據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

## 展望

儘管全球經濟之復甦步伐仍不明朗，且預期中國國內生產總值之增長將會放緩，預測香港之訪港旅客人數於二零一二年仍會增加約5.5%達至44,000,000人次。

為維持作為熱門旅遊目的地及國際金融中心之優勢，香港已採取積極措施落實各樣之基建發展。為與中國內地(尤其是南部各省)進一步融合，廣深港高速鐵路及港珠澳大橋已動工興建。為保持香港作為主要航空樞紐之競爭優勢，香港正著手準備在其國際機場興建第三條跑道。在旅遊業方面，啟德郵輪碼頭之建造、海洋公園之重新發展及香港迪士尼樂園之擴建項目應有助推動旅遊業增長。

富豪酒店集團對香港酒店業之前景充滿信心。富豪酒店集團於香港之酒店組合已增加至合共3,929間優質客房及套房，佔香港現有甲級高價及乙級高價酒店客房總數約10%。富豪酒店集團正透過與本公司各自擁有50%權益之合營公司於香港發展三間新酒店，待該等酒店於未來三年內落成後，將為富豪酒店集團酒店組合新增約700間客房及套房。富豪酒店集團將繼續物色收購機遇，旨在維持於本地市場之優越地位，並於情況合適時擴充其海外酒店網絡。

儘管香港物業市場自二零一零年出現若干整固，鑑於供應有限，富豪酒店集團仍對豪宅市場保持樂觀。待陸續出售富豪海灣之保留洋房，所不時帶來之額外現金資源，將會為富豪酒店集團業務之持續發展提供資金。

考慮到富豪酒店集團強勁之財政狀況及業務前景理想，富豪酒店董事相信，富豪酒店將能夠於未來數年為富豪酒店股東帶來不斷增長之回報。

## (B) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 財務業績

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪酒店集團達致富豪酒店股東應佔綜合盈利港幣6,928,800,000元，大幅高於上一財政年度達致之盈利港幣448,000,000元(經重列)。

誠如富豪酒店於二零一零年十二月二日之聯合公佈所闡述，先前被視為聯營公司之富豪產業信託已於二零一零年七月二十三日起成為富豪酒店集團之附屬公司。在富豪產業信託綜合入眼前，於二零一零年六月三十日富豪酒店集團於富豪產業信託之權益僅以非常低之金額



港幣218,700,000元列賬，有關原因已於早前報告中闡述。因此，於以富豪產業信託作為富豪酒店集團之附屬公司將其資產及負債綜合入賬後，致使富豪酒店集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績中確認並反映非常龐大之會計盈利港幣6,637,400,000元。

### 流動資金及財務資源

富豪酒店集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，而於富豪酒店集團管理層認為適當時，亦會部份投放於幫助提升收益之投資產品。

### 債項及資產負債比率

於二零一零年十二月三十一日，富豪酒店集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項總額共港幣3,334,300,000元。債項增加之原因主要為將富豪產業信託之銀行債項綜合入賬所致。

於二零一零年十二月三十一日，富豪酒店集團之資產負債比率為16.8%，即富豪酒店集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣3,334,300,000元，與富豪酒店集團之資產總值港幣19,791,200,000元之比率。

### 抵押資產

於二零一零年十二月三十一日，富豪酒店集團之部分銀行存款港幣1,000,000,000元已為就根據租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由富豪酒店集團安排之有關銀行擔保作抵押，而富豪酒店集團之投資物業及富豪酒店集團若干物業、廠房及設備、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣15,670,500,000元亦已作抵押以擔保授予富豪酒店集團之其他銀行貸款。於富豪產業信託成為富豪酒店集團之附屬公司前，富豪酒店集團亦已就租賃富豪產業信託之酒店物業由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間內之應付浮動租金總額作出保證最低不少於港幣220,000,000元。而直至二零零九年十二月三十一日為止，富豪酒店集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,711,000,000元。為對沖浮動利率，富豪產業信託透過其附屬公司訂立利率對沖安排，名義本金總額為港幣4,350,000,000元。

### 資本承擔

富豪酒店集團有關其酒店樓宇之資本承擔為港幣33,300,000元。

## 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，富豪酒店集團並無或然負債。

## 匯兌風險及對沖

富豪酒店集團並無匯兌風險或匯兌風險屬不重大，故無須就此考慮對沖。

## 業務回顧

### 酒店

#### 香港之酒店市場

二零一零年整體為香港旅遊及酒店業理想之一年，尤以第四季之表現最為強勁。來自全部海外市場之旅客普遍錄得穩健增長，而來自中國內地之旅客增幅則最為顯著。於二零一零年，訪港旅客總人數錄得創新高之逾36,000,000人，當中中國內地旅客增加至佔總人數約63%。

中國內地旅客之整體增幅非常可觀。根據香港旅遊發展局公佈之資料，於二零一零年一月至六月止之六個月期間，中國內地旅客在主要市場中錄得最高之過夜旅客人均消費，已超越歐美之旅客。隨著進一步放寬內地居民前往海外旅遊之限制，預期中國內地旅客之人數將會上升，並將繼續為香港之旅遊及酒店業帶來重大支持。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一零年香港全部不同類別酒店之平均客房入住率為87%，而上一年度則為78%，達致之平均客房租金已上升13.9%。

#### 酒店擁有業務

富豪酒店集團之酒店擁有業務乃透過富豪產業信託進行，而富豪酒店集團於富豪產業信託持有已發行富豪產業信託基金單位約74.4%。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前綜合純利港幣997,100,000元，較二零零九年錄得之純利港幣682,300,000元（經重列）增加46.1%。二零一零年之可供分派收入總額約為港幣682,900,000元，而上一年度則為港幣558,200,000元。

灣仔富豪薈大廈之第二階段改裝工程已於二零一零年十二月完成，新增另外49間全新裝修之酒店客房及套房。富豪薈酒店全部99間客房及套房現已全面營運。富豪產業信託亦已於二零一零年十二月三十一日完成向本公司收購此物業餘下25%實益權益之交易。富豪薈酒店之業務模式證實非常成功，且所得的經營業績令人十分滿意。

香港全部六間富豪酒店，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及最新之富豪薈酒店，現均由富豪產業信託全資擁有。此酒店組合內之優質客房及套房總數達3,929間，佔香港甲級高價及乙級高價酒店客房總數逾11%。於二零一零年十二月三十一日，此組合之總估值達港幣14,880,000,000元，較去年底增加約4.1%。

富豪資產管理有限公司為富豪酒店集團之全資附屬公司，現擔任富豪產業信託管理人。

### 酒店經營業務

受惠於相對理想之經營環境以及於過往近年間為提升酒店物業質量與標準而投入大量升級工程之成果，於年度內香港五間富豪酒店(當中不包括於二零一零年十二月剛開始全面營運之富豪薈酒店)之平均入住率為85.8%，按年增長15.5%。

面對機場地區之新競爭，富豪機場酒店已調整其市場推廣策略，以吸納部分額外旅遊團業務，旨在重奪市場佔有率。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該酒店之平均入住率已反彈36.2%，雖然對平均房租構成若干攤薄影響，惟此令平均可出租客房收入(RevPAR)較上年度增加12.9%。其他四間富豪酒店均表現理想，平均之平均可出租客房收入達致按年增幅19.6%。

香港五間富豪酒店(當中不包括富豪產業信託擁有及經營之富豪薈酒店)現由富豪產業信託出租予富豪酒店集團之全資附屬公司。於二零一一年至二零一五年，該五間酒店之租金方案須進行年度檢討，並將由出租人及承租人根據租賃安排共同委任之獨立專業物業估值師釐定。釐定二零一一年租金方案之租金檢討程序已完成，已釐定之基本租金總額將為港幣560,000,000元，並附帶根據分佔五間酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額部分之50%計算之浮動租金。根據目前之預測且在無任何不可預見之情況下，二零一一年該五間富豪酒店之物業收入淨額應遠超出基本租金之水平。

## 酒店管理業務

香港全部六間富豪酒店均由富豪酒店集團之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司管理。

於中國，山東德州之富豪康博酒店已於二零一零年九月試業。該擁有215間客房之豪華酒店為德州首間五星級國際酒店，亦為在中國由富豪名下管理及經營之第五間酒店。於二零一零年較早前，富豪酒店集團訂立兩份管理合約分別為江蘇蘇州一間四星級商務酒店（將名為富豪繁花中心酒店）及河南鄭州一間五星級酒店（將名為富豪裕鴻酒店）提供酒店管理服務。鄭州之富豪裕鴻酒店計劃於二零一二年開業，而蘇州之富豪繁花中心酒店則計劃於二零一三年開業。

最近，富豪酒店集團就位於廣州市至佛山市鐵路網絡內建於廣東佛山地鐵站上蓋之酒店項目達成管理合約。該酒店將為一間擁有230間設備完善客房之四星級商務酒店，並計劃於二零一三年開業。位於上海浦東外高橋保稅區之富豪會展公寓酒店為合共提供282個單位之服務式公寓酒店，目標於二零一一年第二季試業。此將為上海第四間富豪酒店及全中國第六間富豪酒店。

在香港之穩健經營基礎支持下，富豪酒店集團將繼續按計劃擴充其酒店網絡。

## 物業

於二零一零年，香港之物業市場非常活躍及暢旺，大部分之物業價格均達致新高。由於豪宅物業之供應緊絀且地價飆升，富豪酒店集團對出售所持香港赤柱富豪海灣餘下洋房一直保持謹慎態度。於二零一零年底，富豪酒店集團與發展富豪海灣項目之共同控權合資公司之其他股東訂立協議，據此，富豪酒店集團同意向該名其他股東收購其透過共同控權合資公司於餘下兩間獲分配洋房持有之權益。根據該協議進行之有關交易已於二零一一年一月完成。除了已訂約出售並有待交易完成之兩間相連洋房外，富豪酒店集團目前仍然擁有富豪海灣21間洋房。

富豪酒店集團擁有位於四川成都之綜合發展項目50%之權益。項目之整體總樓面面積約為5,360,000平方呎，並將分期發展。第一期現主要包括分別在兩幅地塊上興建一間五星級酒店及三幢住宅大樓。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，擁有地面上總樓面面積約420,000平方呎。該酒店發展項目之地基及地庫工程已展開，現時計劃酒店項目之首階段發

展將於二零一二年第四季試業。第一期中包括之三幢住宅大樓將擁有約340個公寓單位，連同停車場及若干商業配套單位，可銷售總面積約為489,000平方呎。此部分之發展項目之地盤整理及平整工程已完成，地庫工程即將展開，整體建設工程計劃將於二零一二年第四季完成。預計住宅單位將於二零一二年第一季推出預售。其他各期之發展工程現計劃逐步進行。

位於北京商務中心區之合營發展項目乃透過富豪酒店集團及本集團各自擁有50%權益之聯營公司持有。誠如早前所報告，有關該項目之整體情況仍然十分複雜。儘管管理層力圖在不利之法律程序中反勝並解決與中外合作公司其他有關方之糾紛，惟有關方面並無進展，項目幾乎陷於停頓。儘管管理層將努力不懈應付整體困難之局面並盡力保障富豪酒店集團於該項目之權益，惟經考慮影響項目之不利情況後，認為適宜對項目之投資作出進一步撥備。所作撥備已在截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績中反映。

### 其他投資

富豪酒店集團持有之投資組合主要包括上市投資。富豪酒店集團在組合中除持有四海若干少量已發行股份外，亦持有四海集團發行之相當數目可換股債券。從擬持作長期策略用途之四海集團證券產生之公平值收益，已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。

### 員工及薪酬制度

富豪酒店集團在香港僱用約1,910名員工。富豪酒店集團之管理層認為，就富豪酒店集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素經考慮後，按年檢討。富豪酒店集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，富豪酒店設立名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

## 展望

隨著連接珠江三角洲地區之大型基建項目及交通網絡投入建造，香港與內地經濟的進一步融合，將提升香港作為中國通向國際之城市之競爭優勢。中國之第十二個五年規劃已進一步確認及加強香港作為國際金融中心、國際資產管理中心及人民幣離岸中心之地位。與此同時，香港正展開多項全新旅遊項目，如海洋公園重建項目及香港迪士尼樂園擴建項目，均將有助香港繼續成為最受旅客歡迎之目的地。所有該等有利因素將推動旅客及商務旅客到訪香港，從而使富豪酒店集團酒店物業之未來資本值及盈利增長得益。

於該年度首數個月，香港之物業市場持續上揚。考慮到高級豪華物業之供應緊絀而需求殷切，管理層相信，富豪海灣洋房將進一步升值。

經考慮香港及中國內地房地產市場之蓬勃前景，及為可能獲得之適合收購機會作好準備，誠如於二零一一年三月十七日所公佈，富豪酒店集團及本集團已訂立有條件協議成立合營公司發展房地產項目以供銷售及/或租賃。由於許多新發展項目將涉及不同規模並可能涉及不同類別之物業，故認為由兩個集團合作成立財政實力較雄厚及規模可觀之合營公司以獲得及善用彼此之不同經驗及專業知識，實屬互惠互利之舉。倘若兩個集團均認為透過合營公司接納有關商機符合彼此之共同利益，則合營公司將可為富豪酒店集團及本集團提供所需之靈活性以迅速回應獲得之商機。

合營公司將由富豪酒店集團及本集團按50:50之基準擁有，而對合營公司之最高資本承擔總額將為港幣3,800,000,000元，並將由富豪酒店集團及本集團按其各自於合營公司所持股權之比例基準出資，各自之最高資本承擔額為港幣1,900,000,000元。成立合營公司將須待(其中包括)獨立之富豪酒店股東批准後，方可作實。兩個集團之意向為於合營公司正式成立後，合營公司可向本集團收購若干位於香港之發展項目作為其起動項目。

富豪酒店集團之財務狀況非常穩健，資金來源充裕，富豪酒店集團現時正考慮多項投資建議，旨在擴大其資產及收入基礎，為富豪酒店股東創造長遠利益。

**(C) 截至二零零九年十二月三十一日止年度****財務業績**

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪酒店集團達致富豪酒店股東應佔綜合盈利港幣431,100,000元，而於二零零八年則錄得綜合虧損港幣808,800,000元。於截至二零零九年十二月三十一日止年度達致之盈利乃主要由於富豪酒店集團所持之金融資產及投資物業之公平值收益以及其上市聯營公司富豪產業信託之盈利貢獻所致。

**流動資金及財務資源**

富豪酒店集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，而於富豪酒店集團管理層認為適當時，亦會部份投放於幫助提升收益之投資產品。

**債項及資產負債比率**

於二零零九年十二月三十一日，富豪酒店集團扣除銀行貸款後之現金及銀行結存連同定期存款總額共港幣1,297,100,000元。

於二零零九年十二月三十一日，富豪酒店集團並無資產負債比率，乃由於富豪酒店集團扣除銀行貸款之現金及銀行結存連同定期存款總額為港幣1,297,100,000元。

**資產抵押**

於二零零九年十二月三十一日，富豪酒店集團之部分銀行存款港幣1,000,000,000元已為就根據租賃富豪產業信託之酒店物業之租賃擔保而由富豪酒店集團安排之有關銀行擔保作抵押，而富豪酒店集團之若干投資物業、待售物業、銀行存款及現金結存合共港幣1,055,100,000元亦已作抵押以擔保授予富豪酒店集團之其他銀行貸款。根據租賃富豪產業信託之酒店物業之租賃協議，富豪酒店集團亦已就由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間內之應付浮動租金總額作出保證最低不少於港幣220,000,000元。而直至二零零九年十二月三十一日為止，富豪酒店集團已付之浮動租金為港幣101,600,000元。

**資本承擔**

除富豪酒店集團應佔共同控權合資公司本身有關物業發展項目之資本承擔港幣82,000,000元外，於二零零九年十二月三十一日，富豪酒店集團並無任何資本承擔。

## 或然負債

富豪酒店集團根據若干租賃協議保證應付富豪產業信託集團最低浮動租金總額港幣220,000,000元，當中已於截至二零零九年十二月三十一日支付港幣101,600,000元。除上述者外，於二零零九年十二月三十一日，富豪酒店集團並無其他或然負債。

## 匯兌風險及對沖

富豪酒店集團並無匯兌風險或匯兌風險屬不重大，故無須就此考慮對沖。

## 業務回顧

### 富豪產業信託

富豪酒店集團現時持有已發行富豪產業信託基金單位約74.2%，富豪產業信託現擁有香港五間富豪酒店，並持有位於香港之富豪薈大廈之75%大多數權益。誠如早前報告所述，為符合指定之會計準則，雖然富豪酒店集團於富豪產業信託所持權益乃富豪酒店集團最重要投資之一，但於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內卻只以價值港幣140,000,000元列賬，遠低於其相關之價值。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪產業信託達致未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前綜合盈利港幣626,800,000元，而於二零零八年則錄得未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前綜合虧損淨額港幣2,150,200,000元。於二零零九年之可供分派收入總額約為港幣558,200,000元，而二零零八年則為港幣501,900,000元。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪酒店集團應佔來自富豪產業信託之盈利貢獻總額（經計入富豪酒店集團增購富豪產業信託之額外權益所涉及超逾成本之數額）達港幣468,900,000元。

富豪資產管理有限公司為富豪酒店集團之全資附屬公司，現擔任富豪產業信託管理人。就所提供之管理服務，富豪產業信託管理人於二零零九年度從富豪產業信託收取之費用總額為港幣70,800,000元，當中大部分乃以發行富豪產業信託基金單位所支付。



## 酒店

二零零九年全年整體上對於香港酒店業經營甚具挑戰。於上半年，旅遊業受到金融海嘯之餘波及H1N1人類豬型流感爆發之不利打擊。踏入下半年，由於環球經濟情況轉趨穩定，香港酒店業之表現亦繼而逐漸轉好。於二零零九年，訪港旅客總人數維持與二零零八年相若之水平，錄得總數約29,600,000人次。主要海外市場之旅客人數整體下跌，尤其是來自美洲、歐洲、日本及南韓之旅客。然而，中國內地旅客人數則持續上升，攀升至佔二零零九年之訪港旅客總人數稍高於60%以上，成為支持本地酒店業需求之重要客源。

根據香港旅遊發展局旅遊研究所公佈之資料，二零零九年香港全部不同類別酒店之平均客房入住率由上年度之85%下跌至78%，而達致之平均酒店客房租金亦下跌16.3%，此乃主要由於主要海外市場之旅客人數減少所致。香港五間富豪酒店於二零零九年之業績表現亦同樣受到市場衰退之影響，平均入住率及達致之平均客房租金分別較二零零八年下跌約9.1%及16.1%，與酒店業之整體表現相若。因此，富豪酒店集團之經營酒店營運業務之業績表現於截至二零零九年十二月三十一日止年度受到不利影響。

於經營酒店營運業務之同時，本集團亦著重以「富豪」品牌致力發展酒店管理網絡，尤其以中國內地為發展重點。位於浦東金橋出口加工區之富豪金豐酒店已於二零零九年十月開業，為在上海之第三間管理酒店物業。於二零一零年一月，富豪酒店集團之酒店管理網絡已擴展至四川成都，位於成都市主要商業區擁有350間客房之豪華五星級國際酒店富豪首座酒店經已試業，並由富豪酒店集團管理。預期另一間已加入管理之酒店為德州富豪康博酒店，該酒店乃位於山東德州一個發展中擁有215間客房之五星級酒店項目，並即將於二零一零年第三季開業。最近，富豪酒店集團亦已簽訂一項諒解備忘錄，以管理位於上海浦東外高橋保稅區發展中之一座服務式公寓，並計劃以新「富豪」品牌「富豪居」(Regal Residence)之名義經營，預期將於二零一零年底開業。

在本地方面，富豪酒店集團現正提供管理服務予位於灣仔擁有50間客房之富豪薈酒店，乃由富豪產業信託擁有其75%權益及本公司則擁有25%權益。此新酒店於二零零九年十二月底開業以來，業務表現令人滿意。同時，富豪酒店集團亦正積極拓展其管理服務至海外之酒店物業及項目。

## 物業

富豪酒店集團於二零零九年共售出赤柱富豪海灣9間洋房，總銷售代價達港幣754,000,000元，其中若干銷售合約仍有待完成。富豪酒店集團仍然保留於富豪海灣逾20間

洋房，當中部分洋房已出租賺取租金收入。由於供應非常緊絀，預期港島區豪宅之價格將會保持高企，餘下洋房僅會於獲提出令人滿意之價格時出售。

富豪酒店集團正穩步發展位於成都之綜合發展項目，此發展項目由富豪酒店集團及四海各自擁有50%權益。項目第一期將包括在兩幅地塊上分別興建一間擁有300間客房並配備全面設施之五星級酒店，以及一個包括9幢大樓合共擁有總樓面面積約1,500,000平方呎並提供逾1,200個公寓單位之住宅發展項目。第一期之發展工程經已展開，而預期住宅發展項目將於該年底前推出預售。該發展項目之第二期亦包括擁有總樓面面積約1,900,000平方呎之住宅發展。而第三期則計劃作商業及寫字樓發展，擁有總樓面面積約1,500,000平方呎。

另一方面，透過富豪酒店集團及本集團各自擁有50%權益之聯營公司擁有位於北京商務中心區之共同發展項目現時遇到一些複雜問題。富豪酒店集團之管理層將聯同本集團盡最大努力處理該等難題及保障富豪酒店集團聯營公司於該發展項目之權益。

### 其他投資

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪酒店集團作為基礎投資者之一參與中國太平洋保險(集團)股份有限公司之首次公開發售。此外，富豪酒店集團之投資組合中亦擁有四海集團發行之相當數目之可換股債券，並另持有四海之若干已發行普通股。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪酒店集團之金融資產組合錄得重大公平值收益，當中包括從持有四海集團之股份及可換股債券所應佔之權益。

### 員工及薪酬制度

富豪酒店集團在香港僱用約1,870名員工。富豪酒店集團之管理層認為，就富豪酒店集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素經考慮後，按年檢討。富豪酒店集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，富豪酒店設立名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此授予獲選之合資格人士股份認購權。

## 展望

預期中國之經濟將會持續增長，香港之整體經濟情況亦會隨之而逐漸復甦。憑藉中國實行推廣內地居民到香港旅遊之政策，包括放寬深圳居民之多次往來港澳通行證措施及來自內地主要城市之個人遊計劃，以及更重要者為世界博覽會於二零一零年稍後在上海舉行，均有利於香港旅遊業更進一步向好發展。此外，中國內地之旅客人數增加，預期不僅能提高本地酒店之入住率，更由於內地旅客愈趨富裕並願意花費在酒店住宿開支上，亦會令平均客房租金水平得以提升。整體而言，富豪酒店集團預期在香港之富豪酒店於二零一零年之業務表現將較二零零九年達致之業績表現更佳。

富豪酒店集團維持非常穩健之財務狀況，在計及現金儲備後實際上並無債務。儘管金融市況仍然波動，但整體經濟情況正趨向穩定。富豪酒店集團將利用其財務實力物色不同之投資機會，務求擴充其投資及收入基礎。

## I. 富豪產業信託集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

富豪產業信託集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料，已於截至二零一零年十二月三十一日止年度之富豪產業信託年報第48至98頁及截至二零一一年十二月三十一日止年度之富豪產業信託年報第48至100頁內披露，以上兩份年報均登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及富豪產業信託網站(www.regalreit.com)。

## II. 富豪產業信託集團之管理層之討論及分析

### (A) 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 財務業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託獲得約為港幣2,997,300,000元之未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前綜合純利，相對二零一零年年度錄得之金額約港幣997,100,000元增加200.6%。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內獲得之盈利包括富豪產業信託之投資物業公平值之變動所產生之盈利約港幣2,625,300,000元，而於上一年度錄得上述公平值之變動則產生收益約港幣478,600,000元。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，可供分派收入總額約為港幣397,900,000元，而於去年則約為港幣682,900,000元。基於二零一零年之基本租金總額港幣780,000,000元乃根據早前於二零零七年之預測而預先釐定，且由富豪產業信託於二零零七年之上市日期至二零一零年十二月三十一日期間所設之部分最低保證之浮動租金約港幣118,400,000元已於二零一零年確認為收入，故二零一零年之可供分派收入總額較二零一一年相對為高。

#### 財務策略

富豪產業信託管理人已採納穩健方法，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關財務融資規定之限額。

富豪產業信託管理人持續監察香港銀行同業拆息(「HIBOR」)之利率變動，並作出遏止波動風險觀點之判斷。富豪產業信託管理人擬實施穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,780,000,000元，當中包括一項由香港五間富豪酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及由香港富豪薈酒店作出抵押之貸款融資港幣280,000,000元。

#### 資產負債比率及現金

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為26.6% (即全部尚未償還貸款總額港幣4,775,500,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣17,922,300,000元之相對比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別約為港幣23,800,000元及港幣69,200,000元。於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之流動負債較其流動資產超出約港幣4,588,300,000元，主要由於先前之定期貸款港幣4,500,000,000元需於二零一二年三月三十日全數償還，因此，此款項需要分類為流動負債。新定期貸款融資之全數本金額已於二零一二年三月提取，藉以全數償還先前之定期貸款融資。因此，富豪產業信託管理人董事相信，富豪產業信託將擁有足夠財政資源應付其營運資金需求。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業以及物業、廠房及設備之總賬面值為港幣17,769,000,000元，並已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

### 資本承擔

富豪產業信託集團有關其投資物業之資本承擔為港幣37,300,000元。

### 或然負債

經富豪產業信託集團一間擁有富豪香港酒店之全資附屬公司（「原告人」）與隔鄰商業大廈之業主（「被告人」）於過往年度展開法律程序後，高等法院於二零一零年撤銷原告人之申索及被告人之反申索，並作出訟費之暫准訟費命令，判原告人須向被告人支付訟費淨額（「判決」）。有關訟費之撥備已記錄於富豪產業信託集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務報表內，惟原告人已就判決提出上訴，並排期於二零一一年十一月舉行。

於二零一一年十月三十一日，被告人與原告人於上訴聆訊舉行前訂立和解協議，據此，(i)被告人同意向原告人支付超出原告人先前於二零一一年七月向被告人支付之訟費之款項，及(ii)被告人與原告人就原告人租賃大廈之若干房產訂立租賃協議。被告人與原告人均已向高等法院申請撤銷所有先前之法律程序，而高等法院已於二零一一年十一月發出正式撤銷令。富豪產業信託集團已記錄和解協議之所得款項為雜項收入。

### 匯兌風險及對沖

富豪產業信託集團並無匯兌風險或匯兌風險屬不重大，故無須就此考慮對沖。

## 市場概覽

於二零一一年上半年，全球經濟出現積極復甦之跡象，然而，二零一一年下半年，在整個歐元區蔓延之主權債務危機下，經濟復甦普遍停滯。於二零一一年即將結束時，受惠於勞動市場之改善，加上政府繼續維持低息環境之政策，使美國經濟恢復動力。雖然經濟前景仍然不明朗，但由於亞洲各經濟體系具有較高經濟增長潛力，預測二零一二年全球產出仍將有3.25%增長。

二零一一年乃十二•五規劃(二零一一年至二零一五年)開展之年，儘管中國國內生產總值增長率較過往數年有放緩跡象，增長率仍維持在9.2%。受惠於中國相對較快之發展速度，加上香港本地經濟復原能力相對較強，緩衝了出口下降帶來之影響，使香港本地生產總值增長約5.0%。

在中國十二•五規劃中，香港被定位為人民幣離岸結算中心，與上海於二零一五年前成為全球人民幣樞紐互相配合。根據《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA)第八份補充協議，香港與中國內地旅遊之合作將進一步增加。

於二零一一年，訪港旅客錄得約41,900,000人次之歷史新高，中國旅客佔總旅客人數約67.0%。由於中國繼續擴大其開放政策，透過個人遊計劃放寬內地居民前往海外旅遊之限制，這將進一步刺激香港之旅遊業發展。

## 業務回顧

目前，富豪產業信託之酒店物業組合共有3,929間酒店客房及套房，佔香港現有甲級高價及乙級高價之酒店客房總數約10%。於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託酒店物業組合之估值總額達約港幣17,769,000,000元，與上一年年底比較增加約19.4%。

於二零一一年，富豪產業信託之投資物業中有451間酒店客房及套房進行了升級工程，及約2,600平方米之宴會及功能廳進行了裝修，籍以迎合傳統龍年婚宴宴會及商務之預期需求。

最近已獲政府批准將富豪東方酒店部分二樓及十四樓改裝為56間全新額外客房，該區域之室內裝修圖則現於定案階段，將由目前之餐飲業務變更為獲利更高的客房業務。

於二零一一年至二零一五年，五間富豪酒店之租金方案須進行年度檢討，並由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師釐定。二零一二年之租金檢討程序已於二零一一

年八月完成，基本租金總額釐定為港幣645,000,000元，而浮動租金則按五間富豪酒店物業收入淨額總額超出固定基本租金總額部分之50%計算。根據現時之預測及排除任何不可預見的情況下，五間富豪酒店於二零一二年之物業收入淨額將遠超過基本租金水平。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託就港幣4,500,000,000元之新融資訂立為期三年之新融資協議，將全數就數額相同並已於二零一二年三月三十日到期之先前定期貸款融資進行再融資。由於金融市場出現變動，新定期貸款融資之息差將大於先前之定期貸款融資，惟現時之銀行同業利率大幅低於在二零零七年為先前之貸款訂立利率掉期及對沖安排之水平。因此，與過往年度實際支付之貸款利息相比，預期富豪產業信託整體上將能就銀行貸款節省融資成本。產業信託管理人之管理層將密切監察利率市場，以決定為新定期貸款融資訂立新利息對沖安排會否有利及何時為適當時機。

儘管全球經濟復甦之步伐仍不明朗，且預計中國之國內生產總值增長將會放緩，香港於二零一二年之訪港旅客人數仍預測增加約5.5%達至44,000,000人次。

為保持作為熱門旅遊目的地及國際金融中心之優勢，香港已採取措施落實各類型之基建發展項目。為與中國內地(特別是南部各省)進一步融合，廣深港高速鐵路及港珠澳大橋已動工興建。為支持香港作為主要航空樞紐之競爭優勢，香港正著手準備在其國際機場興建第三條跑道。旅遊業方面，興建啟德郵輪碼頭、海洋公園重新發展以及香港迪士尼樂園之擴建項目應有助推動其旅遊業增長。

為應對香港經濟發展及甲級寫字樓需求增加，香港政府於二零一一年宣佈「起動九龍東」計劃，將九龍東發展成香港第二商業中心區，富豪產業信託管理人預期，這將對富豪東方酒店、以至富豪九龍酒店及麗豪酒店等位於九龍東附近之富豪產業信託投資物業帶來催化作用。富豪產業信託投資於香港之六間酒店物業準備就緒，並將受惠於香港之長期發展。

## 僱員

富豪產業信託由富豪產業信託管理人及德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

## 展望

富豪產業信託管理人董事會對香港之旅遊及酒店業前景非常樂觀，從而為富豪產業信託之未來資本價值及盈利收入增長帶來正面效益。富豪產業信託於來年將繼續積極尋求合適之收購機會以擴大其投資組合。

**(B) 截至二零一零年十二月三十一日止年度****財務業績**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪產業信託獲得約為港幣997,100,000元之未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前綜合純利，較二零零九年年度之比較金額約港幣682,300,000元(重列)增加46.1%。於截至二零一零年十二月三十一日止年度獲得之盈利包括富豪產業信託之投資物業組合公平值之變動所產生之盈利約港幣478,600,000元，而於上一年度上述公平值之變動則產生收益約港幣272,000,000元。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額約為港幣682,900,000元，而於去年則約為港幣558,200,000元。富豪產業信託管理人董事宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期分派為每個富豪產業信託基金單位港幣0.104元，令二零一零年每個富豪產業信託基金單位分派總額達至港幣0.190元，將較二零零九年每個富豪產業信託基金單位分派之港幣0.170元超逾11.8%。該年度之分派總額，包括中期及末期分派，將約為港幣616,900,000元，派息率約為二零一零年可供分派收入總額之90.3%。截至二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託基金單位持有人應佔每個富豪產業信託基金單位資產淨值為港幣3.060元，而截至二零零九年十二月三十一日之每個富豪產業信託基金單位資產淨值則為港幣2.911元(重列)。

**財務策略**

富豪產業信託管理人已採納穩健方法，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關財務融資規定之限額。

富豪產業信託管理人持續監察HIBOR之利率變動，並作出遏止波動風險觀點之判斷。富豪產業信託管理人擬繼續採納穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,711,000,000元，當中包括一項由香港五間富豪酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及由香港富豪薈大廈作出抵押之貸款融資港幣211,000,000元。

**資產負債比率及現金**

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為31.1%(即全部尚未償還貸款總額港幣4,705,000,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣15,107,300,000元之相對比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別約為港幣27,200,000元及港幣72,000,000元，富豪產業信託管理人董事認為，富豪產業信託擁有足夠財政資源應付其短期及中期財務負擔及營運資金需求。



### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業之總賬面值為港幣14,880,000,000元已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

### 資本承擔

富豪產業信託集團有關其投資物業之資本承擔為港幣33,300,000元。

### 或然負債

富豪產業信託集團一間擁有富豪香港酒店之全資附屬公司於二零零七年在高等法院以原告人(「原告人」)身份向被告(為隔鄰商業大廈之擁有人)就恢復該商業大廈一樓及地庫之地役權及通道權以及該商業大廈裝修期間所造成之干擾而帶來損害之申索(「申索」)展開法律訴訟程序。被告則就使用富豪香港酒店地下之若干車道區向原告人提出反申索(「反申索」)。

於二零一零年二月一日，高等法院作出判決撤銷原告人之申索以及被告人之反申索，並作出訟費之暫准訟費命令，判原告人須向被告支付申索之訟費，而被告則須向原告人支付反申索之訟費(「判決」)。於二零一零年二月二十六日，原告人已就高等法院對申索作出之判決提出上訴，而上訴聆訊已重新排期於二零一一年十一月進行。有關上訴之結果於通過截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表當日尚未明朗。

被告於二零一零年七月十九日傳達申索之訟費單，而原告人則於二零一零年十月十五日遞交該訟費單之反對項目清單。經原告人與被告進行「無損權利」之磋商以減少反對項目後，富豪產業信託管理人董事認為有可能須於二零一一年五月進行之訟費評定聆訊後支付被告傳達之申索訟費單之若干部分。因此，富豪產業信託集團已對判決可能產生之預期虧損作出撥備。該金額已計入綜合財務狀況表之「其他應付款項及應計費用」內。富豪產業信託集團於當時並無對撥備作出進一步披露，原因為富豪產業信託管理人董事相信有關披露可能損害富豪產業信託集團於訴訟中之法律地位。

### 匯兌風險及對沖

富豪產業信託集團並無匯兌風險或匯兌風險屬不重大，故無須就此考慮對沖。

## 市場概覽

於二零一零年，環球整體經濟持續復甦。歐洲的主權債務危機拖慢歐盟國家的經濟增長。美國及其他主要經濟體推出量化寬鬆政策以圖刺激國內經濟活動，引致大量資金湧進新興市場，為這些地區帶來通脹壓力。在中國，二零一零年的國內生產總值增長率約為10.3%，中國政府已採取多項信貸操控政策及緊縮措施，以抗衡資產價格的上漲並紓緩通脹壓力。背靠中國內地蓬勃的經濟，香港亦得以維持穩健的經濟增長，物業價格的大幅反彈尤其顯著。

於二零一零年，訪港旅客人數錄得逾36,000,000的歷史新高，中國旅客則佔總旅客人數約63%。中國將繼續擴大放寬內地居民往海外旅遊政策之限制。自二零零三年個人遊計劃首度推出以來，前往香港旅遊的內地旅客每年平均增長約20%。與此同時，來自美國及其他長途市場的旅客人數亦逐漸回升，惟增幅較內地旅客人數的增長略低。

## 業務回顧

受惠於相對利好的經營環境及近年投資的多項提升酒店物業質量及標準的改善工程，五間富豪酒店於二零一零年的平均入住率達85.8%，按年增長15.5%，平均可出租客房收入亦增長17.3%。位於灣仔的富豪薈酒店亦成功取得非常可觀業績。

於二零一一年至二零一五年，香港五間富豪酒店的租金方案須進行年度檢討，並由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師釐定。二零一一年的租金檢討已於二零一零年九月完成，基本租金總額釐定為港幣560,000,000元，而浮動租金則按五間富豪酒店集體物業收入淨額超出基本租金總額之50%計算。根據現時的預測及排除任何不可預見的情況下，五間富豪酒店於二零一一年之物業收入淨額將超越基本租金水平。

富豪薈大廈的第二階段改裝項目已於二零一零年十二月竣工，新增額外49間全新裝潢的酒店客房及套房。富豪薈酒店之全部99間客房及套房現已全面投入營運。富豪產業信託亦已於二零一零年十二月三十一日完成收購該物業餘下25%實益權益的交易，富豪薈大廈現由富豪產業信託100%擁有。

目前，富豪產業信託的酒店物業組合共有3,929間優質客房及套房，佔香港甲級高價及乙級高價之酒店客房總數逾11%。於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託酒店物業組合之估值總額達港幣14,880,000,000元，與去年年底比較增加約4.1%。

預期於二零一一年，訪港旅客總人數將增至40,000,000人次。透過興建大規模基建項目及連接珠三角地區的交通網絡，香港及中國的經濟持續整合，將提升香港作為國際門戶城市的競爭優勢。中國十二·五規劃進一步強化香港作為國際金融中心、國際資產管理中心及人民幣離岸中心的地位。與此同時，香港亦正著手進行多項旅遊建設項目，如海洋公園之重新發展及香港迪士尼樂園之擴建項目，均有助維持其旅遊吸引力。所有這些正面因素預期有助香港的旅遊及商務旅遊在未來數年蓬勃發展。

### 僱員

富豪產業信託由富豪產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

### 展望

富豪產業信託管理人董事對香港的旅遊及酒店業前景非常樂觀，而此將為富豪產業信託的未來資本價值及盈利收入增長帶來正面得益。富豪產業信託在來年將繼續積極尋求合適的收購機會以擴展其投資組合。

### (C) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

#### 財務業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪產業信託共獲得約港幣626,800,000元之未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前綜合純利，而於二零零八年年度則錄得約港幣2,150,200,000元之未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前虧損。於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲得之盈利包括富豪產業信託之投資物業組合公平值之變動所產生之盈利約港幣272,000,000元，而於上年度上述公平值之變動則產生虧損約港幣3,133,700,000元。

於二零零九年，可供分派收入總額約為港幣558,200,000元，而於二零零八年則為港幣501,900,000元。富豪產業信託管理人董事宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期分派為每個富豪產業信託基金單位港幣0.085元，令二零零九年每個富豪產業信託基金單位分派總額達至港幣0.17元，超逾二零零八年所分派之港幣0.16761元。該年度之分派總額，包括中期及末期分派，將約為港幣532,600,000元，派息率相當於二零零九年可供分派

收入總額約95.4%。於二零零九年十二月三十一日，每個富豪產業信託基金單位持有人應佔之每個富豪產業信託基金單位資產淨值為港幣2.593元，與二零零八年年底時之資產淨值港幣2.596元相若。

### 財務策略

在採納穩健方法之同時，富豪產業信託管理人將確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關財務融資規定之限額。

富豪產業信託管理人持續監察HIBOR之利率變動，並作出遏止波動風險觀點之判斷。富豪產業信託管理人擬繼續採納穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,711,000,000元，當中包括一項由香港五間富豪酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及一項由香港富豪薈大廈作出抵押之貸款融資港幣211,000,000元。

### 資產負債比率及現金

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為31.9%（即全部尚未償還貸款總額港幣4,641,000,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣14,563,900,000元之相對比率），乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別約為港幣68,300,000元及港幣56,500,000元，因此，富豪產業信託管理人董事認為，富豪產業信託擁有足夠財政資源應付其短期及中期財務負擔及營運資金需求。

### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託總賬面值為港幣14,290,000,000元之投資物業已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

### 資本承擔

富豪產業信託集團有關其投資物業之資本承擔為港幣21,800,000元。

### 或然負債

富豪產業信託集團之一間擁有富豪香港酒店之全資附屬公司於二零零七年在高等法院以原告人（「原告人」）身份向被告（為隔鄰商業大廈的擁有人）就恢復該商業大廈一樓及地

庫之地役權及通道權以及該商業大廈裝修期間所造成之干擾而帶來損害賠償之申索（「申索」）展開法律訴訟程序。被告人則就使用富豪香港酒店地下之若干車道區向原告人提出反申索（「反申索」）。

於二零一零年二月一日，高等法院作出判決撤銷原告人之申索以及被告人之反申索，並作出訟費之暫准命令，判令原告人須向被告支付申索之訟費，而被告人則須向原告人支付反申索之訟費（「判決」）。

經考慮富豪產業信託集團律師之意見後，富豪產業信託管理人董事認為，該附屬公司有合理理據就上述判決提出上訴。於二零一零年二月二十六日，原告人已就高等法院對申索作出之判決提出上訴。因此，富豪產業信託集團除其相關法律及其他成本外，並沒有就判決可能產生之任何損失作出撥備。

### 匯兌風險及對沖

富豪產業信託集團並無匯兌風險或匯兌風險屬不重大，故無須就此考慮對沖。

### 市場概覽

於二零零九年年初，環球旅遊市場因二零零八年後期爆發之金融海嘯後遺症而受到嚴重打擊。整體情況於第二季因全球H1N1人類豬型流感大流行而惡化，導致二零零九年眾多長途旅客訪港之意欲大減。因此，香港酒店業界錄得客房入住率由二零零八年之85%下跌至二零零九年約78%。在如此惡劣之環境下，香港之五間富豪酒店之平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）亦不免下跌，惟跌幅大致與市場相符。

### 業務回顧

繼二零零八年為五間富豪酒店進行資本性增值項目所批准約港幣85,000,000元之金額後，富豪產業信託於二零零九年再投入約港幣24,200,000元，以進一步提升其市場競爭力，務求改善物業空間使用率，以及延續酒店資產之良好營運週期。於二零零八年及二零零九年，富豪產業信託從已批准之總額港幣109,200,000元中動用總額約港幣107,700,000元於資本性增值項目上。

於二零零九年十月，富豪產業信託完成收購擁有位於香港灣仔商業區莊士敦道211號之商業大廈主要部分之公司之75%股本權益。自該大廈部分樓層改裝為50間酒店客房之「富豪薈酒店」後，該大廈更名為「富豪薈大廈」。富豪薈酒店自二零零九年十二月開業以來，廣受

市場歡迎。鑑於酒店之表現理想，餘下10層寫字樓樓層亦已被申請改裝為額外49間客房及套房，且已於最近獲得批准。富豪產業信託現時正制訂實行此新改裝工程之計劃。

於增添此新富豪薈酒店後，富豪產業信託在香港之酒店組合現擁有合共3,880間優質客房，當富豪薈酒店之新改裝工程完成後，預計組合將增加至合共約3,930間客房。

### 僱員

富豪產業信託由富豪產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

### 展望

預計香港之營商環境將逐步改善。中國預測於二零一零年之國內生產總值增長為8%，其亦頒佈推廣內地市民到香港旅遊之政策，包括放寬深圳居民之多程進港許可證及主要內地城市之個人遊，加上世界博覽會於二零一零年在上海舉行，均為二零一零年香港之酒店業帶來樂觀之前景。

富豪產業信託管理人董事對香港之五間富豪酒店及新增之富豪薈酒店之競爭優勢充滿信心，同時深信富豪產業信託有能力在適合之投資策略下以專業及進取之精神提升其投資組合之長遠價值。

### 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

下列經擴大集團之未經審核備考財務狀況表（「未經審核備考財務資料」）乃按下文附註所述之基準編製，以供說明悉數進行富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約之影響全面詳情，猶如兩者已於二零一一年十二月三十一日進行。

編製未經審核備考財務狀況表僅供說明用途，且由於其假設性質，未必可提供若富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約已於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期悉數完成後經擴大集團財務狀況之真實情況。

## 經擴大集團之未經審核備考財務狀況表

|              | 本集團                   |                       | 富豪酒店集團                 |                        | 備考調整                   |                        |                        | 經擴大集團之備考財務狀況表   |
|--------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
|              | 於二零一一年十二月三十一日         | 於二零一一年十二月三十一日         | 於二零一一年十二月三十一日          | 於二零一一年十二月三十一日          | (未經審核)                 | (未經審核)                 | (未經審核)                 |                 |
|              | (經審核)<br>附註1<br>港幣百萬元 | (經審核)<br>附註2<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註3<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註4<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註5<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註6<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註7<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>港幣百萬元 |
| <b>非流動資產</b> |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                 |
| 物業、廠房及設備     | 1.7                   | 14,041.4              | —                      | 3,613.8                | 0.2                    | —                      | —                      | 17,657.1        |
| 發展中物業        | —                     | —                     | —                      | —                      | 3,217.2                | —                      | —                      | 3,217.2         |
| 投資物業         | 0.2                   | 886.0                 | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 886.2           |
| 於共同控權        |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                 |
| 合資公司之投資      | 940.9                 | 1,689.6               | —                      | —                      | (2,261.1)              | —                      | —                      | 369.4           |
| 於聯營公司之投資     | 6,043.3               | 16.7                  | —                      | (5,939.7)              | 308.5                  | (15.4)                 | —                      | 413.4           |
| 可供出售投資       | 3.6                   | 18.0                  | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 21.6            |
| 按公平值計入損益     |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                 |
| 之金融資產        | 348.3                 | 508.6                 | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 856.9           |
| 應收貸款         | 3.0                   | —                     | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 3.0             |
| 其他貸款         | —                     | 17.6                  | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 17.6            |
| 非流動資產總值      | 7,341.0               | 17,177.9              | —                      | (2,325.9)              | 1,264.8                | (15.4)                 | —                      | 23,442.4        |
| <b>流動資產</b>  |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                 |
| 按公平值計入損益之    |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                 |
| 金融資產         | 112.2                 | 240.5                 | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 352.7           |
| 可供出售投資       | —                     | 7.7                   | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 7.7             |
| 持有至到期日投資     | 36.7                  | 45.1                  | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 81.8            |
| 持作出售物業       | 6.0                   | 914.3                 | —                      | 878.7                  | —                      | —                      | —                      | 1,799.0         |
| 存貨           | 9.4                   | 26.0                  | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 35.4            |
| 應收賬項、按金及     |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                 |
| 預付款項         | 88.3                  | 208.8                 | —                      | —                      | 2.0                    | 38.2                   | —                      | 337.3           |
| 其他貸款         | —                     | 14.5                  | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 14.5            |
| 受限制之現金       | —                     | 69.2                  | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 69.2            |
| 已抵押定期存款      | —                     | 301.6                 | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | 301.6           |
| 定期存款         | 1,317.6               | 569.2                 | —                      | —                      | 10.0                   | —                      | (823.9)                | 1,072.9         |
| 現金及銀行結存      | 160.6                 | 286.0                 | (147.8)                | —                      | 26.2                   | 0.1                    | —                      | 325.1           |
| 流動總資產        | 1,730.8               | 2,682.9               | (147.8)                | 878.7                  | 38.2                   | 38.3                   | 823.9                  | 4,397.2         |



## 附錄四

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

|                  | 富豪酒店<br>本集團           |                       | 備考調整                   |                        |                        |                        |                        | 經擴大集團<br>之備考<br>財務狀況表 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
|                  | 於二零一一年<br>十二月<br>三十一日 | 於二零一一年<br>十二月<br>三十一日 | (未經審核)<br>附註3          | (未經審核)<br>附註4          | (未經審核)<br>附註5          | (未經審核)<br>附註6          | (未經審核)<br>附註7          | (未經審核)                |
|                  | (經審核)<br>附註1<br>港幣百萬元 | (經審核)<br>附註2<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註3<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註4<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註5<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註6<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>附註7<br>港幣百萬元 | (未經審核)<br>港幣百萬元       |
| <b>流動負債</b>      |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                       |
| 應付賬項及費用          | (38.1)                | (372.8)               | —                      | —                      | (242.3)                | (22.9)                 | —                      | (676.1)               |
| 應付稅項             | (3.7)                 | (1.4)                 | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | (5.1)                 |
| 已收訂金             | (0.2)                 | —                     | —                      | —                      | (4.0)                  | —                      | —                      | (4.2)                 |
| 衍生金融工具           | —                     | (32.0)                | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | (32.0)                |
| 附息之銀行借項          | (83.0)                | (4,731.1)             | —                      | —                      | —                      | —                      | —                      | (4,814.1)             |
| 流動總負債            | (125.0)               | (5,137.3)             | —                      | —                      | (246.3)                | (22.9)                 | —                      | (5,531.5)             |
| 流動資產淨值/(負債淨額)    | 1,605.8               | (2,454.4)             | (147.8)                | 878.7                  | (208.1)                | 15.4                   | (823.9)                | (1,134.3)             |
| 扣除流動負債後總資產       | 8,946.8               | 14,723.5              | (147.8)                | (1,447.2)              | 1,056.7                | —                      | (823.9)                | 22,308.1              |
| <b>非流動負債</b>     |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                       |
| 附息之銀行借項          | —                     | (627.1)               | —                      | —                      | (178.1)                | —                      | —                      | (805.2)               |
| 其他應付款項           | —                     | —                     | —                      | —                      | (648.1)                | —                      | —                      | (648.1)               |
| 遞延稅項負債           | —                     | (1,093.3)             | —                      | (741.3)                | (52.2)                 | —                      | —                      | (1,886.8)             |
| 非流動總負債           | —                     | (1,720.4)             | —                      | (741.3)                | (878.4)                | —                      | —                      | (3,340.1)             |
| 資產淨值             | 8,946.8               | 13,003.1              | (147.8)                | (2,188.5)              | 178.3                  | —                      | (823.9)                | 18,968.0              |
| <b>股本</b>        |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                       |
| 母公司股份持有人<br>應佔股本 |                       |                       |                        |                        |                        |                        |                        |                       |
| 已發行股本            | 114.9                 | 100.1                 | (3.9)                  | (96.2)                 | —                      | —                      | —                      | 114.9                 |
| 儲備               | 8,739.1               | 11,352.6              | (143.9)                | (9,368.4)              | —                      | —                      | 627.2                  | 11,206.6              |
| 擬派末期股息           | 91.9                  | 90.1                  | —                      | (90.1)                 | —                      | —                      | —                      | 91.9                  |
|                  | 8,945.9               | 11,542.8              | (147.8)                | (9,554.7)              | —                      | —                      | 627.2                  | 11,413.4              |
| 非控權權益            | 0.9                   | 1,460.3               | —                      | 7,366.2                | 178.3                  | —                      | (1,451.1)              | 7,554.6               |
| 股本總值             | 8,946.8               | 13,003.1              | (147.8)                | (2,188.5)              | 178.3                  | —                      | (823.9)                | 18,968.0              |

附註：

- (1) 該等結餘摘錄自其二零一一年年報呈列之本公司於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該等結餘摘錄自富豪酒店於二零一一年年報內所呈列其於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (3) 該等調整指購回38,886,400股富豪酒店股份之應付現金代價約港幣147,800,000元，乃假設富豪酒店股份購回計劃按最高購回價每股富豪酒店股份港幣3.80元獲全面實行。
- (4) 該等金額指對本集團於富豪酒店之投資港幣5,939,700,000元所作調整(已計入於聯營公司之投資內)，富豪酒店僅於悉數完成富豪酒店股份購回計劃後方成為本公司的附屬公司，並採用收購法列賬。就本未經審核備考財務資料而言，計入物業、廠房及設備和持作出售物業之酒店物業公平值調整分別為港幣3,613,800,000元及港幣878,700,000元，乃根據獨立專業合資格估值師於二零一一年十二月三十一日所發出之估值報告計算。就公平值調整亦確認遞延稅項負債港幣741,300,000元。已假設本未經審核財務狀況表毋須作出任何其他公平值調整或額外確認資產及負債。非控股權益之調整指非控股股東按比例應佔之富豪酒店集團可認定資產淨值。
- (5) 該等金額指對本集團及富豪酒店集團於一間共同控權合資公司的投資所作調整，乃由於該共同控權合資公司於富豪酒店作為本公司附屬公司綜合入賬並採用收購法列賬之後成為本公司的附屬公司。假設本未經審核備考財務狀況表毋須作出其他公平值調整及額外確認資產及負債。
- (6) 該等金額指對本集團及富豪酒店集團於一間聯營公司的投資港幣15,400,000所作調整。該聯營公司於富豪酒店作為本公司附屬公司綜合入賬並採用收購法列賬之後成為本公司的附屬公司。假設本未經審核備考財務狀況表毋須作出其他公平值調整及額外確認資產及負債。
- (7) 該等金額指對富豪產業信託非控股股東權益及本集團應付現金代價所作調整，乃假設富豪產業信託要約按每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元之富豪產業信託要約價獲全面實行。

## 2. 就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之函件

以下為本公司核數師安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

### 未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等就Paliburg Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 於實行購回最多38,886,400股Regal Hotels International Holdings Limited股本中每股港幣0.10元之普通股之市場購回計劃 (「富豪酒店股份購回計劃」) 及根據無條件強制性全面現金要約，以收購全部已發行之富豪產業信託基金單位 (惟 貴公司及一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外) (「富豪產業信託要約」) 後 (以下稱為「經擴大集團」) 之未經審核備考財務狀況表 (「未經審核備考財務資料」) 呈交報告，未經審核備考財務資料由 貴公司董事 (「董事」) 編製，僅供說明用途，以就全面實行富豪酒店股份購回計劃及富豪產業信託要約對所呈列之財務資料可能構成之影響提供資料，以供載入 貴公司於二零一二年六月八日刊發之通函 (「通函」) 附錄四。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四內。

### 董事及申報會計師各自之責任

董事須完全負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 第4.29段，並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」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下匯報。對於吾等先前就任何財務資料提供並用於編製未經審核備考財務資料之任何報告，除對於該等報告發出當日獲發該等對報告的人士負責外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告工作準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮支持作出調整之理據，以及與董事討論未經審核備考財務資料。有關工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核證。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港保證工作準則進行之審核或審閱，因此，吾等不會就未經審核備考財務資料表達任何該等審核或審閱保證。

吾等計劃及進行工作之目的，在於獲取吾等認為必要之資料及解釋，以為吾等提供充足憑證，藉以就董事已按所列基準妥為編製未經審核備考財務資料、有關基準與 貴集團之會計政策一致，且所作出之調整對根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料屬恰當作出合理保證。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，其以董事作出之判斷及假設為依據，而基於其假定性質使然，概不能保證或顯示日後將發生任何事件，且未必能顯示經擴大集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日子之財務狀況。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 董事已按所列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作之調整對根據上市規則第4.29(1)段的規定披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
11樓  
Paliburg Holdings Limited  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一二年六月八日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事宜致使本通函內任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事、最高行政人員及高級管理層

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例之該等條文被認為或視為擁有之權益或淡倉；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊之權益；或(iii)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司及其聯營公司之股份及相關股份之長倉

| 本公司/<br>其聯營公司名稱 | 董事姓名  | 持有股份類別       | 持有股份數目     |                      |             | 總數(佔於<br>最後實際<br>可行日期<br>已發行<br>股份概約<br>百分率) |
|-----------------|-------|--------------|------------|----------------------|-------------|--|
|                 |       |              | 個人權益       | 公司權益                 | 家族/<br>其他權益 |  |
| 1. 本公司          | 羅先生   | 普通股<br>(已發行) | 82,014,014 | 739,970,803<br>(附註b) | 15,000      | 821,999,817<br>(71.82%)                      |
|                 | 范統先生  | 普通股<br>(已發行) | 556        | —                    | —           | 556<br>(0.000%)                              |
|                 | 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行) | 2,274,600  | —                    | —           | 2,274,600<br>(0.20%)                         |
|                 | 羅寶文小姐 | 普通股<br>(已發行) | 1,116,000  | —                    | —           | 1,116,000<br>(0.10%)                         |
|                 | 吳季楷先生 | 普通股<br>(已發行) | 176,200    | —                    | —           | 176,200<br>(0.02%)                           |

| 本公司/<br>其聯營公司名稱                      | 董事姓名  | 持有股份類別        | 持有股份數目     |                        |                  | 總數(佔於<br>最後實際<br>可行日期<br>已發行<br>股份概約<br>百分率) |
|--------------------------------------|-------|---------------|------------|------------------------|------------------|--|
|                                      |       |               | 個人權益       | 公司權益                   | 家族/<br>其他權益      |  |
|                                      | 伍兆燦先生 | 普通股<br>(已發行)  | —          | —                      | 80,474           | 80,474<br>(0.007%)                           |
|                                      | 黃寶文先生 | 普通股<br>(已發行)  | 6,200      | —                      | —                | 6,200<br>(0.001%)                            |
| 2. 世紀城市                              | 羅先生   | 普通股<br>(已發行)  | 63,603,396 | 1,769,164,691<br>(附註a) | 380,683          | 1,833,148,770<br>(56.72%)                    |
|                                      | 羅俊圖先生 | 普通股<br>(已發行)  | 251,735    | —                      | —                | 251,735<br>(0.008%)                          |
|                                      | 羅寶文小姐 | 普通股<br>(已發行)  | 112,298    | —                      | —                | 112,298<br>(0.003%)                          |
|                                      | 伍兆燦先生 | 普通股<br>(已發行)  | —          | —                      | 3,521,973        | 3,521,973<br>(0.11%)                         |
|                                      | 黃寶文先生 | 普通股<br>(已發行)  | 200        | —                      | —                | 200<br>(0.000%)                              |
| 3. 富豪酒店                              | 羅先生   | 普通股<br>(已發行)  | 24,200     | 494,835,261<br>(附註c)   | 260,700          | 495,120,161<br>(50.38%)                      |
|                                      | 羅寶文小姐 | 普通股<br>(已發行)  | 300,000    | —                      | 269,169<br>(附註d) | 569,169<br>(0.06%)                           |
|                                      | 黃寶文先生 | 普通股<br>(已發行)  | 200        | —                      | —                | 200<br>(0.000%)                              |
| 4. 富豪產業信託                            | 羅先生   | 基金單位<br>(已發行) | —          | 2,433,549,739<br>(附註e) | —                | 2,433,549,739<br>(74.71%)                    |
| 5. 8D International<br>(BVI) Limited | 羅先生   | 普通股<br>(已發行)  | —          | 1,000<br>(附註f)         | —                | 1,000<br>(100%)                              |

附註：

- (a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行股份之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。
- (b) 於693,234,547股已發行股份之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生持有世紀城市約56.71%股份權益。

於16,271,685股已發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

| 公司名稱                                | 由下列人士控制                             | 控制權百分率 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Wealth Master International Limited | 羅先生                                 | 90.00  |
| Select Wise Holdings Limited        | Wealth Master International Limited | 100.00 |

於30,464,571股已發行股份之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

| 公司名稱                                | 由下列人士控制                             | 控制權百分率 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------|
| Wealth Master International Limited | 羅先生                                 | 90.00  |
| Select Wise Holdings Limited        | Wealth Master International Limited | 100.00 |
| Splendid All Holdings Limited       | Select Wise Holdings Limited        | 100.00 |

(c) 於421,400股已發行富豪酒店股份之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有，羅先生於世紀城市持有約56.71%股份權益，而另外於494,413,861股已發行富豪酒店股份之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，世紀城市於本公司持有約60.57%股份權益。

(d) 於269,169股已發行富豪酒店股份之權益，乃由羅寶文小姐作為一個信託的受益人而持有。

(e) 於2,428,262,739個已發行富豪產業信託基金單位之權益，乃透過富豪酒店全資擁有之附屬公司持有，而另外於5,287,000個已發行富豪產業信託基金單位之權益，乃透過世紀城市全資擁有之附屬公司持有。本公司(由世紀城市持有約60.57%股份權益)於富豪酒店持有約50.30%股份權益。羅先生於世紀城市持有約56.71%股份權益。

(f) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有約56.71%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被認為或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的股東名冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事於該等在股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之下列本公司各主要股東所擔任之董事職務詳情如下：

(1) 羅先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生、伍兆燦先生及黃之強先生為世紀城市董事。

- (2) 羅先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為Century City BVI Holdings Limited、Almighty International Limited 及 Cleverview Investments Limited之董事。

### 3. 董事的其他權益

除於本通函所披露者外及於最後實際可行日期，

#### (a) 於服務合約中之權益

概無任何董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或本集團可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約外。應付董事薪酬及其應收實物利益之總額不會因根據富豪酒店股份購回(合併後)及富豪產業信託擬進行的交易而發生變化；

#### (b) 於資產中之權益

自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表日期)以來，董事概無於經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

#### (c) 於合約或安排中之權益

董事概無於與經擴大集團任何成員公司達成的任何合約或安排(該等合約或安排於最後實際可行日期持續生效且就經擴大集團整體業務而言屬重大)中擁有重大權益。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等之聯繫人於直接或間接與經擴大集團業務構成競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益(董事及彼等之聯繫人獲委任代表本公司及/或經擴大集團權益之業務則除外)。

### 5. 訴訟

就董事所知，於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或構成威脅的重大訴訟或索償。



## 6. 專家及同意書

以下為於本通函發表意見或建議的專家之資格：

| 名稱       | 資格    |
|----------|-------|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |

安永會計師事務所已就刊發本通函發出同意書，表示同意按現有形式及內容載入其函件於本函件內(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤銷其同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期安永會計師事務所概無自二零一一年十二月三十一日(即編製最近期已刊發經審核綜合本集團賬目的日期)以來於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內，概無訂立任何屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

## 8. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及於香港的主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。
- (c) 本公司的秘書為林秀芬女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (d) 本公司於香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函刊發日期起直至二零一二年六月二十二日止14日期間的正常辦公時間內於上述本公司總辦事處及於香港的主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄五標題為「專家及同意書」一段所指之安永會計師事務所的同意書；
- (c) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 富豪酒店截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (e) 富豪產業信託截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (f) 安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之函件，全文載於本通函附錄四；及
- (g) 本通函。