

此乃要件 請即處理

閣下如對富豪產業信託要約、本綜合要約文件或應採取之行動之任何方面有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已出售或轉讓所有名下富豪產業信託基金單位，應立即將本綜合要約文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之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。本綜合要約文件應連同隨附之接納表格一併閱讀，接納表格之內容亦構成本文件所載富豪產業信託要約條款及條件之一部份。

香港證券及期貨事務監察委員會、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綜合要約文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本綜合要約文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED
(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)



REGAL REIT
富豪產業信託
富豪產業信託
(根據香港法例第571章
《證券及期貨條例》第104條
獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：1881)

由



富豪資產管理有限公司
Regal Portfolio
Management Limited
管理

有關由

新鴻基國際有限公司

為及代表 **GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED**
(**PALIBURG HOLDINGS LIMITED**之間接全資附屬公司)
就收購富豪產業信託全部已發行之基金單位
(**PALIBURG HOLDINGS LIMITED**及
與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)
提出無條件強制性全面現金要約之
綜合要約文件

Paliburg Holdings Limited 及
Glorymark Investments Limited 之
財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

本封頁所用之各詞彙與本綜合要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

新鴻基函件(載有(其中包括)富豪產業信託要約條款之詳情)乃載於本綜合要約文件第7頁至第16頁。富豪產業信託管理人董事會函件載於本綜合要約文件第17頁至第22頁。獨立董事委員會致獨立富豪產業信託基金單位持有人函件載於本綜合要約文件第23頁至第24頁，當中載有其就富豪產業信託要約作出之推薦建議。比利時聯合銀行香港分行函件載於本綜合要約文件第25頁至第37頁，當中載有其就富豪產業信託要約向獨立董事委員會作出之意見。

接納富豪產業信託要約之程序及其他相關資料載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格內。富豪產業信託要約之接納文件須於不遲於二零一二年七月三十日(星期一)下午四時正或要約人按照收購守則並在取得執行人員之同意(如屬必要)後決定及宣佈之有關較後時間及/或日期前送達過戶處香港中央證券登記有限公司。

將會或有意將本綜合要約文件及/或接納表格轉交任何香港以外司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，務請細閱就此載於本綜合要約文件第11頁「新鴻基函件」中「富豪產業信託要約」一段標題為「香港境外的獨立富豪產業信託基金單位持有人」分段及本綜合要約文件附錄一標題為「香港境外的獨立富豪產業信託基金單位持有人」一節之詳情。欲接納富豪產業信託要約之各海外富豪產業信託基金單位持有人均有責任就此自行全面遵守有關司法權區之法律，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意以及遵守其他必須之正式手續或法律規定。建議海外富豪產業信託基金單位持有人就決定是否接納富豪產業信託要約尋求專業意見。

二零一二年七月九日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
新鴻基函件	7
富豪產業信託管理人董事會函件	17
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 – 富豪產業信託要約之其他條款	I-1
附錄二 – 富豪產業信託集團之財務資料	II-1
附錄三 – 物業估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
隨附文件 – 接納表格	

預期時間表

下列預期時間表僅作指示用途，時間表的任何變動均將由百利保、要約人及富豪產業信託管理人予以公佈：

二零一二年

寄發本綜合要約文件及隨附接納表格之日期

以及富豪產業信託要約之開始日期^(附註1) 七月九日(星期一)

接納富豪產業信託要約的最後時間及日期^(附註2) 七月三十日(星期一) 下午四時正

截止日期^(附註2) 七月三十日(星期一)

將於聯交所網站登載富豪產業信託

要約結果之公佈^(附註2) 不遲於七月三十日(星期一) 下午七時正

就根據富豪產業信託要約接獲的

有效接納寄發匯款的最後日期^(附註3) 八月八日(星期三)

附註：

1. 富豪產業信託要約乃無條件，並於二零一二年七月九日(星期一) (即寄發本綜合要約文件及隨附接納表格之日期) 作出，且由當日起至截止日期可供接納。
2. 富豪產業信託要約乃無條件，並將於截止日期結束，且除非要約人按照收購守則修訂或延長富豪產業信託要約，否則最後接納時間及日期為二零一二年七月三十日(星期一) 下午四時正。說明富豪產業信託要約是否已結束或修訂、延期或屆滿之公佈，將於二零一二年七月三十日(星期一) 下午七時正前透過聯交所網站刊發。倘若要約人決定富豪產業信託要約將維持公開可供接納直至另行通知，則會於富豪產業信託要約結束前，透過公佈形式向未接納富豪產業信託要約之獨立富豪產業信託基金單位持有人發出最少14日之通知。
3. 現金代價之匯款(扣除就根據富豪產業信託要約呈交之富豪產業信託要約基金單位而應付之賣方從價印花稅後) 將以普通郵遞方式盡快支付予接納之獨立富豪產業信託基金單位持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於過戶處接獲有關所有權文件以使該等接納根據本文件所載之富豪產業信託要約條款成為完整及有效當日後7個營業日內支付。富豪產業信託要約一經接納將不可撤銷及不可撤回，惟於本綜合要約文件附錄一標題為「撤回權利」一節所載之情況除外。

除非另有明確說明，否則本綜合要約文件及隨附接納表格所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。

釋 義

於本綜合要約文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	除非另有指明，否則具有上市規則或收購守則(視情況而定)賦予該詞的涵義
「營業日」	指	聯交所開市進行交易業務的日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「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
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「截止日期」	指	二零一二年七月三十日(星期一)(即富豪產業信託要約的截止日期，乃本綜合要約文件寄發日期後第21日)或(倘富豪產業信託要約已修訂或延期)要約人按照收購守則經執行人員同意後確定及公佈的富豪產業信託要約任何其後截止日期
「綜合要約文件」	指	有關富豪產業信託要約之綜合要約文件，包括要約人刊發的要約文件及富豪產業信託管理人根據收購守則規則8.2及房地產投資信託基金守則第10.8段刊發的受要約人董事會通函
「產權負擔」	指	包括(但不限於)對任何性質之任何物業、資產或權利的任何按揭、押記、質押、留置權(因法規或法律之實施而引起者除外)、股權、擔保契約或其他產權負擔、優先或抵押權益、遞延購買、所有權保留、租賃、買賣或售後租回安排以及包括有關上述任何一項之任何協議

釋 義

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「融資」	指	新鴻基投資服務授予要約人並以交付要約人根據日期為二零一二年五月三日之融資函件按富豪產業信託要約購入的所有富豪產業信託要約基金單位作為抵押的港幣424,000,000元之備用貸款融資，年利率為12%，由備用貸款融資提取日期起每月期末時支付（僅在百利保之全資附屬公司提供的銀行存款已悉數用於撥付富豪產業信託要約的情況下方可動用）
「首份公佈」	指	世紀城市董事會、百利保董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會根據上市規則就有關實行富豪酒店股份購回計劃及根據收購守則規則3.7就有關實行富豪產業信託要約於二零一二年四月二十日聯合刊發之公佈
「接納表格」	指	本綜合要約文件隨附的有關富豪產業信託要約之接納及過戶表格
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	富豪產業信託管理人董事會之獨立董事委員會（成員包括富豪產業信託管理人非執行董事 Kai Ole RINGENSON先生以及富豪產業信託管理人獨立非執行董事高來福先生，JP及林焯偉先生（彼等於富豪產業信託要約中並無直接或間接權益）），其成立旨在就富豪產業信託要約之條款對獨立富豪產業信託基金單位持有人而言是否公平合理及是否接納富豪產業信託要約而向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	比利時聯合銀行（透過其香港分行），一間根據香港法例第155章《銀行業條例》之持牌銀行及根據證券及期貨條例已登記為可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之註冊機構，獲委任為獨立財務顧問，就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供意見

釋 義

「獨立富豪產業信託基金單位持有人」	指	百利保一致行動集團以外之富豪產業信託基金單位持有人
「最後(首份公佈)交易日」	指	二零一二年四月十九日，即緊接首份公佈日期前富豪產業信託基金單位在聯交所買賣的最後交易日
「最後交易日」	指	二零一二年五月六日，即富豪產業信託基金單位緊接其於二零一二年五月八日暫停買賣以待刊發要約公佈前在聯交所買賣的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一二年七月六日，即為確定本綜合要約文件內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	經不時修訂、補充及以其他方式修改之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、百利保及富豪酒店之主席、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、百利保董事會、要約人董事會及富豪產業信託管理人董事會根據收購守則規則3.5就有關(其中包括)實行富豪產業信託要約於二零一二年五月十八日聯合刊發之公佈
「要約期」	指	由二零一二年四月二十日(即首份公佈日期)至截止日期(或要約人按照收購守則決定將富豪產業信託要約延期的該其他日期)之期間
「要約人」	指	Glorymark Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為百利保的間接全資附屬公司
「百利保」	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
「百利保董事會」	指	百利保之董事會

釋 義

「百利保一致行動集團」	指	百利保及與其一致行動人士，包括要約人及新鴻基
「百利保董事」	指	百利保之董事
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「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
「富豪酒店集團」	指	富豪酒店及其附屬公司
「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
「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，為富豪產業信託之管理人及富豪酒店的全資附屬公司
「富豪產業信託 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 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	新鴻基代表要約人根據收購守則規則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，以收購全部富豪產業信託要約基金單位
「富豪產業信託要約價」	指	根據富豪產業信託要約應付的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 要約基金單位」	指	已發行富豪產業信託基金單位 (百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)，即富豪產業信託要約之標的事項

釋 義

「富豪產業信託基金單位持有人」或「基金單位持有人」	指	富豪產業信託基金單位不時之持有人
「富豪產業信託基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則(經不時修訂)
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司，即富豪產業信託的基金單位過戶處及接收並處理富豪產業信託要約接納文件的接收代理，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	由二零一二年四月二十日(即首份公佈日期)前六個月起至最後實際可行日期(包括該日)止之期間
「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)
「富豪酒店股份購回(合併後)」	指	於富豪酒店成為百利保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(合併前)」	指	於富豪酒店成為百利保之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)
「第二份公佈」	指	世紀城市董事會、百利保董事會、富豪酒店董事會及富豪產業信託管理人董事會根據上市規則第13.09條及房地產投資信託基金守則第10.3段於二零一二年五月九日聯合刊發之公佈
「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》
「新鴻基」	指	新鴻基國際有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

釋 義

「新鴻基投資服務」	指	新鴻基投資服務有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則(經不時修訂)
「信託契約」	指	由受託人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)
「受託人」	指	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)
「%」	指	百分比



香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園42樓

敬啟者：

新鴻基國際有限公司
為及代表 GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED
(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 之間接全資附屬公司)
就收購富豪產業信託全部已發行之基金單位
(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 及
與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)
提出無條件強制性全面現金要約

緒言

茲提述就(其中包括)富豪產業信託要約作出的要約公佈。

誠如要約公佈所載，在計及富豪酒店於緊隨首份公佈日期後之營業日起至二零一二年五月七日止所購回的合共12,600,000股富豪酒店股份已註銷之情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份之總股權比例分別由佔富豪酒店當時已發行股本約49.37%增至約50.00%及由約49.50%增至約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，百利保須及已促使要約人(百利保之間接全資附屬公司)就收購全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)提出無條件強制性全面現金要約。

於最後實際可行日期，在計及富豪酒店直至最後實際可行日期所購回的合共37,344,000股富豪酒店股份已註銷的情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於富豪酒店當時已發行股本之總股權比例分別約為51.28%及51.42%。

新鴻基函件

本函件載有(其中包括)富豪產業信託要約之主要條款、要約人及百利保的資料及要約人及百利保對富豪產業信託集團的意向。接納富豪產業信託要約的其他條款及手續載於本綜合要約文件附錄一及隨附的接納表格。

謹此強烈建議獨立富豪產業信託基金單位持有人在決定是否接納富豪產業信託要約前，務請審慎考慮本綜合要約文件所載的「富豪產業信託管理人董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」載列的資料。

富豪產業信託要約

除於最後實際可行日期已發行之3,257,431,189個富豪產業信託基金單位外，富豪產業信託概無任何其他已發行之富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他可轉換或交換為富豪產業信託基金單位之證券，且概無就發行任何富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他富豪產業信託證券訂立任何協議。

百利保一致行動集團於2,433,549,739個富豪產業信託基金單位中擁有權益，佔於最後實際可行日期全部已發行富豪產業信託基金單位約74.71%。

富豪產業信託要約之主要條款

新鴻基現正為及代表要約人按照收購守則規則26.1按以下條款向獨立富豪產業信託基金單位持有人提出富豪產業信託要約：

每個富豪產業信託要約基金單位..... 現金港幣1.00元

根據富豪產業信託要約將予收購之富豪產業信託要約基金單位將悉數支付，該等富豪產業信託要約基金單位概不附帶任何產權負擔，並附有富豪產業信託要約基金單位所附帶之一切權利，包括收取於二零一二年七月九日(即本綜合要約文件日期)或之後所宣派、作出或派付之所有分派之權利。

接納富豪產業信託要約將為無條件及不可撤銷，且不能被撤回，惟收購守則許可除外。接納手續及富豪產業信託要約之其他條款載於本綜合要約文件附錄一。

誠如要約公佈所載，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乃根據被視為由百利保集團收購之富豪產業信託基金單位之隱含價值而釐定，乃自以下各項得出：

- (i) 於富豪產業信託要約之要約期內及首份公佈刊發日期(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；

新鴻基函件

- (ii) 於緊接要約期內及於首份公佈刊發日期(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。

直至最後實際可行日期，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。每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元乃由要約人根據富豪酒店股份購回計劃項下之可能最高購回價(於首份公佈所公佈為每股富豪酒店股份港幣3.80元)釐定，而非根據於二零一二年五月三日所作出之實際最高購回價每股富豪酒店股份港幣3.33元釐定。

價值之比較

每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣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1.850元折讓約45.95%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位收市價港幣1.990元折讓約49.75%；
- (iii) 於最後(首份公佈)交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位收市價港幣1.980元折讓約49.49%；
- (iv) 於緊接最後交易日(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1.992元折讓約49.80%；
- (v) 於緊接最後交易日(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1.976元折讓約49.39%；
- (vi) 於緊接最後交易日(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1.964元折讓約49.08%；
- (vii) 於緊接最後交易日(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2.044元折讓約51.08%；

新鴻基函件

- (viii) 於緊接最後交易日 (包括當日) 前最後90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1.984元折讓約49.60%；及
- (ix) 每個富豪產業信託基金單位資產淨值約港幣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12,651,850,000元及於最後實際可行日期已發行3,257,431,189個富豪產業信託基金單位計算) 折讓約74.25%。

富豪產業信託基金單位之最高及最低價

於有關期間內，富豪產業信託基金單位於聯交所所報之最高收市價為於二零一二年二月二十日之每個富豪產業信託基金單位港幣2.17元，而富豪產業信託基金單位於聯交所所報之最低收市價為於二零一二年六月四日及二零一二年六月六日之每個富豪產業信託基金單位港幣1.69元。

總代價

按每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元及於最後實際可行日期已發行3,257,431,189個富豪產業信託基金單位計算，全部已發行富豪產業信託基金單位價值約港幣3,257,430,000元。除百利保一致行動集團於最後實際可行日期所持有的2,433,549,739個富豪產業信託基金單位外，富豪產業信託要約將涉及823,881,450個富豪產業信託要約基金單位。假設獨立富豪產業信託基金單位持有人全面接納富豪產業信託要約，執行富豪產業信託要約所需現金總額將約為港幣823,880,000元。

要約人具備的財務資源

要約人撥付富豪產業信託要約之財務資源約港幣824,000,000元部分由百利保集團內部資源撥付，及部分由新鴻基投資服務提供之融資撥付。要約人根據富豪產業信託要約將予收購的所有富豪產業信託基金單位均須就融資抵押予新鴻基投資服務。利息的支付、償還融資下任何負債或其抵押將不取決於富豪產業信託集團的業務。於最後實際可行日期，新鴻基投資服務並無持有富豪產業信託之任何富豪產業信託基金單位、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

新鴻基已就富豪產業信託要約獲委任為要約人之財務顧問，並信納要約人於最後實際可行日期具備充足財務資源應付富豪產業信託要約獲全面接納時所需。

接納富豪產業信託要約的影響

倘接納富豪產業信託要約，即代表獨立富豪產業信託基金單位持有人會將本身之富豪產業信託要約基金單位出售予要約人，該等富豪產業信託要約基金單位概不附帶任何產權負擔，並附有富豪產業信託要約基金單位所附帶之一切權利，包括收取於二零一二年七月九日 (即本綜合要約文件日期) 或之後所宣派、作出或派付之所有分派之權利。

新鴻基函件

香港境外的獨立富豪產業信託基金單位持有人

向並非香港居民的人士提出富豪產業信託要約或須受非香港司法權區的法律所限制。如任何獨立富豪產業信託基金單位持有人為香港境外任何司法權區的公民、居民或國民，或受任何非香港司法權區管轄，則彼等應遵守任何適用法律或監管規定及在有需要時徵詢法律意見。有意接納富豪產業信託要約的獨立富豪產業信託基金單位持有人須獨自就彼等已就接納富豪產業信託要約全面遵守涉及相關非香港司法權區的法律及規例承擔責任，包括取得所需的任何政府或其他同意，或遵守其他必要的正式手續及支付於相關司法權區應付的任何轉讓費用或其他稅項。

付款

現金代價(扣除就根據富豪產業信託要約呈交之富豪產業信託要約基金單位而應付之賣方從價印花稅後)之匯款將以普通郵遞方式盡快支付予接納之獨立富豪產業信託基金單位持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於過戶處接獲有關所有權文件以使該等接納根據本綜合要約文件連同隨附之接納表格所載富豪產業信託要約條款成為完整及有效當日後7個營業日內支付。

印花稅

因接納富豪產業信託要約而出售任何富豪產業信託要約基金單位所應付的從價印花稅，乃按富豪產業信託要約基金單位的市值或其出售代價金額(以兩者中的較高者為準)的0.1%(按香港法例第117章《印花稅條例》之規定)計算，並將由接納富豪產業信託要約的相關獨立富豪產業信託基金單位持有人支付。應付金額將會從應付予獨立富豪產業信託基金單位持有人的代價中扣除。要約人將會為接納富豪產業信託要約的相關獨立富豪產業信託基金單位持有人安排支付任何富豪產業信託要約基金單位的應付印花稅。要約人將按照印花稅條例就其購買該等富豪產業信託要約基金單位支付從價印花稅，並就相關富豪產業信託要約基金單位的轉讓支付定額印花稅。

強制性收購

要約人無意於富豪產業信託要約結束後行使其任何強制收購富豪產業信託要約基金單位之權力。

新鴻基函件

買賣富豪酒店及富豪產業信託證券及於其中之權益

於有關期間內，

- (i) 除37,344,000股富豪酒店股份已根據富豪酒店股份購回計劃被購回、16股富豪酒店股份已被新鴻基(代理人)有限公司*於二零一一年十月二十八日以每股富豪酒店股份港幣2.50元出售及新鴻基投資服務為及代表其個別客戶及/或其聯繫人(推定為與要約人一致行動之人士)進行富豪酒店股份非全權委託買賣以及除下文(ii)所披露者外，概無百利保一致行動集團成員買賣富豪酒店股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為富豪酒店股份之證券；

* 根據收購守則「一致行動」的定義中的第(5)類別，新鴻基(代理人)有限公司被假定為與要約人一致行動。

- (ii) 百利保之全資附屬公司曉栢代理人有限公司(「曉栢代理人」)與獨立第三方金融機構(「股權互換對手方」)於二零一二年六月二十日就有關名義金額港幣10,000,000元之富豪酒店股份之現金結算股權互換交易訂立合約(「股權互換合約」)，由二零一二年六月二十一日之生效日期起至二零一三年六月二十一日之估值日期止為期一年。股權互換合約將僅以現金結算，任何訂約方概無權利選擇實物結算。根據證券及期貨條例第XV部，曉栢代理人被視為在下文所載股權互換對手方(作為對沖方)購買有關股權互換合約之富豪酒店股份中擁有權益：

日期	股權互換對手方 (作為對沖方)購買 之富豪酒店股份	成交量加權 平均價格*	股權互換對手方 購買之富豪酒店 股份總值 (按成交量加權 平均價格*計算)
二零一二年六月二十一日	800,000	港幣2.9038元	港幣2,323,020元
二零一二年六月二十二日	1,250,000	港幣2.9080元	港幣3,635,000元
二零一二年六月二十五日	800,000	港幣2.8929元	港幣2,314,340元
二零一二年六月二十六日	400,000	港幣2.8922元	港幣1,156,880元
二零一二年六月二十七日	184,000	港幣2.8853元	港幣530,900元
總計	3,434,000		港幣9,960,140元

* 成交量加權平均價格指根據股權互換對手方於相關日期所執行之買賣計算之每股富豪酒店股份之成交量加權平均價格；

及

新鴻基函件

(iii) 除新鴻基投資服務為及代表其個別客戶及/或其聯繫人(推定為與要約人一致行動之人士)進行富豪產業信託基金單位非全權委託買賣外,概無百利保一致行動集團成員買賣富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為富豪產業信託基金單位之證券。

百利保及要約人確認,於最後實際可行日期:

- (i) 除2,433,549,739個富豪產業信託基金單位(佔已發行富豪產業信託基金單位總數約74.71%)外,概無百利保一致行動集團成員對富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為富豪產業信託基金單位之證券持有、擁有或控制或操控任何投票權及權利;及
- (ii) 概無百利保一致行動集團成員就富豪產業信託之證券訂立任何有關衍生工具之安排或合約或借用或借出富豪產業信託任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

其他安排

百利保及要約人確認,於最後實際可行日期:

- (i) 百利保一致行動集團成員概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排(不論以購股權、彌償保證或其他之方式);
- (ii) 富豪產業信託要約並無受限於任何條件(包括有關接納、上市及增加股本之一般條件);
- (iii) 百利保一致行動集團任何成員並無就其未必可對富豪產業信託要約施加或尋求施加條件之情況訂立任何協議或安排;
- (iv) 擁有或控制任何富豪產業信託基金單位或富豪產業信託有關證券之人士概無不可撤銷承諾接納或拒絕富豪產業信託要約;
- (v) 百利保一致行動集團成員(包括百利保董事及要約人董事)概無已借用或借出任何富豪產業信託之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4);及
- (vi) 百利保一致行動集團成員概無就富豪產業信託之基金單位或其他證券訂立任何已發行衍生工具。

要約人及百利保的資料

要約人為一間於二零一二年四月五日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為百利保的間接全資附屬公司。要約人董事為羅先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生及黃寶文先生，彼等同時亦為百利保董事。要約人的主要業務為投資控股。

百利保之主要業務為控股公司業務。百利保旗下附屬公司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。百利保董事為百利保執行董事羅先生(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、吳季楷先生及黃寶文先生；及百利保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及黃之強先生。

要約人及百利保對富豪產業信託集團的意向

如首份公佈及要約公佈所詳述，富豪產業信託要約由根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份所觸發。如上文所述，富豪產業信託要約價訂定為每個富豪產業信託要約基金單位港幣1.00元。要約人擬繼續富豪產業信託的現有業務及營運，以創造穩定及增長的分派並達致長期增長。要約人無意因富豪產業信託要約而對富豪產業信託的業務引入任何重大改動，包括(i)重新部署其資產；(ii)建議更換物業管理公司及作出任何過渡安排；(iii)對富豪產業信託的投資政策作出任何重大修改；及(iv)任何計劃撤換目前的管理公司(及/或其董事)及委任新管理公司(及/或其董事)，以及作出任何相應的過渡性安排。於最後實際可行日期，要約人(i)並無訂立或有任何意圖訂立有關任何收購資產之任何協議、安排、諒解或磋商(不論是否已達成)及(ii)並無協定或正在磋商資產注入。要約人擬於富豪產業信託要約後維持富豪產業信託於聯交所的上市地位。

有關富豪產業信託集團的資料

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，以為富豪產業信託基金單位持有人帶來穩定及富增長之分派，並使每個富豪產業信託基金單位資產淨值錄得長遠增長。

誠如富豪產業信託截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報(「富豪產業信託年報」)所述，富豪產業信託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

新鴻基函件

酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及富豪薈酒店。根據富豪產業信託年報，於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託集團之經審核資產淨值約為港幣12,651,850,000元，相當於每個富豪產業信託基金單位之經審核資產淨值約為港幣3.884元。

有關富豪產業信託集團的進一步資料，請參閱本綜合要約文件所載的「富豪產業信託管理人董事會函件」。

維持富豪產業信託之上市地位

百利保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。百利保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為823,881,450個(均由獨立富豪產業信託基金單位持有人所持有)，佔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%。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，百利保將在富豪產業信託要約結束後盡快採取合適步驟(包括配售富豪產業信託基金單位)以確保富豪產業信託基金單位存有充足之公眾持股量。

此外，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百利保緊密合作，竭盡全力盡快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。

稅務影響

富豪產業信託、要約人、百利保、新鴻基、獨立財務顧問、過戶處或彼等各自之任何董事或參與富豪產業信託要約的任何其他各方概未能就獨立富豪產業信託基金單位持有人之個別稅務影響向彼等提供意見。獨立富豪產業信託基金單位持有人務請就其接納富豪產業信託要約可能產生之稅務影響諮詢彼等各自之專業顧問。富豪產業信託、要約人、百利保、新鴻基、獨立財務顧問、過戶處、富豪產業信託、要約人及百利保之專業顧問或彼等各自之任何董事或參與富豪產業信託要約的任何其他各方概不就獨立富豪產業信託基金單位持有人之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

接納及交收

謹請閣下垂注本綜合要約文件附錄一及隨附接納表格所載有關接納及交收手續及接納期之進一步詳情。

新鴻基函件

一般資料

為確保全體獨立富豪產業信託基金單位持有人獲得平等待遇，以代名人身份為一名以上實益擁有人持有任何富豪產業信託要約基金單位的該等已登記獨立富豪產業信託基金持有人務請在實際可行情況下獨立處理各實益擁有人之持股量。為便於以代名人的名義登記投資的富豪產業信託要約基金單位實益擁有人接納富豪產業信託要約，彼等有必要向代名人提供彼等有關富豪產業信託要約意向之指示。

謹請註冊地址為香港境外司法權區的獨立富豪產業信託基金單位持有人垂注本綜合要約文件附錄一標題為「香港境外的獨立富豪產業信託基金單位持有人」一節。

所有文件及匯款將以平郵寄發予獨立富豪產業信託基金單位持有人，郵誤風險由彼等自行承擔。有關文件及匯款將按照獨立富豪產業信託基金單位持有人各自在富豪產業信託基金單位之持有人名冊所示之地址寄發予獨立富豪產業信託基金單位持有人，或倘為聯名獨立富豪產業信託基金單位持有人，則寄發予富豪產業信託基金單位之持有人名冊上名列首位之獨立富豪產業信託基金單位持有人。百利保一致行動集團(包括新鴻基及新鴻基投資服務)之成員、富豪產業信託、獨立財務顧問、過戶處或彼等各自之任何董事或參與富豪產業信託要約之任何其他各方概不會就任何郵遞失誤或延誤或就此可能產生之任何其他責任負責。

其他資料

謹此強烈建議獨立富豪產業信託基金單位持有人審慎考慮本綜合要約文件所載的「富豪產業信託管理人董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」載列的資料，如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

務請 閣下閱覽本綜合要約文件及隨附接納表格以獲悉富豪產業信託要約之詳情。

另請 閣下垂注本綜合要約文件各附錄所載之其他資料。

此致

列位獨立富豪產業信託基金單位持有人 台照

代表

新鴻基國際有限公司

董事總經理及企業融資部主管

陳志洪

謹啓

二零一二年七月九日



富豪產業信託

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：1881)

由



管理

非執行董事：

羅旭瑞先生(主席)

范統先生

羅俊圖先生

Kai Ole Ringenson先生

註冊辦事處：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

15樓1504室

執行董事：

趙韋嘉先生

林萬鏞先生

獨立非執行董事：

高來福先生，JP

林焯偉先生

石禮謙先生，SBS，JP

敬啟者：

新鴻基國際有限公司

為及代表 GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED

(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 之間接全資附屬公司)

就收購富豪產業信託全部已發行之基金單位

(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 及

與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

提出無條件強制性全面現金要約

1. 緒言

於二零一二年五月十八日，世紀城市董事會、百利保董事會、要約人董事會及富豪產業信託管理人董事會根據收購守則規則3.5聯合作出要約公佈，據此宣佈新鴻基將為及代表要約人提出富豪產業信託要約，以按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元以現金收購全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購之富豪產業信託基金單位除外)。

由富豪產業信託管理人非執行董事Kai Ole RINGENSON先生、富豪產業信託管理人獨立非執行董事高來福先生，JP及林焯偉先生組成之獨立董事委員會已成立，以就富豪產業信託要約之條款對於獨立富豪產業信託基金單位持有人而言是否公平合理及是否接納富豪產業信託要約而向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供意見。

由於富豪產業信託管理人非執行董事羅先生、范統先生及羅俊圖先生同時為百利保執行董事及要約人董事，而富豪產業信託管理人獨立非執行董事石禮謙先生，SBS，JP同時為百利保獨立非執行董事，故根據收購守則，彼等不被視為獨立人士而不可出任獨立董事委員會成員。

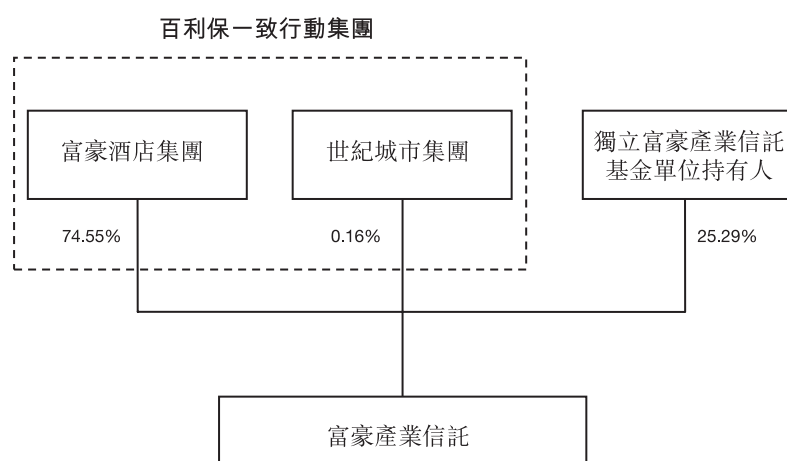
富豪產業信託管理人董事會經獨立董事委員會批准委任獨立財務顧問比利時聯合銀行(透過其香港分行)，以就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問之委任已由富豪產業信託管理人董事會按照收購守則於二零一二年五月三十一日刊發之公佈中宣佈。

2. 根據富豪酒店股份購回計劃作出之購回

誠如要約公佈及本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」所載列，富豪產業信託要約由根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份所觸發。在計及富豪酒店於緊隨首份公佈日期後之營業日起至二零一二年五月七日止所購回合共12,600,000股富豪酒店股份已註銷之情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於494,413,861股富豪酒店股份及495,750,238股富豪酒店股份之總股權比例分別由佔富豪酒店當時已發行股本約49.37%增至約50.00%及由約49.50%增至約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，百利保須及已促使要約人(百利保之間接全資附屬公司)就收購全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)提出無條件強制性全面現金要約。

3. 富豪產業信託之基金單位持有架構

除於最後實際可行日期已發行之3,257,431,189個富豪產業信託基金單位外，富豪產業信託概無任何其他已發行之富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他可轉換或交換為富豪產業信託基金單位之證券，且概無就發行任何富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他富豪產業信託證券訂立任何協議。以下為載列富豪產業信託基金單位於最後實際可行日期之持有架構之架構圖及列表：



	富豪產業信託 基金單位數目	概約%
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
百利保一致行動集團小計	2,433,549,739	74.71
獨立富豪產業信託基金單位持有人	823,881,450	25.29
合計	3,257,431,189	100.00

附註：

- 2,428,262,739個富豪產業信託基金單位乃由Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited、嘉誠代理有限公司、Kaybro Investments Limited及富豪資產管理有限公司持有，該等公司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乃由世紀城市之全資附屬公司益勁金融服務有限公司持有，而百利保為世紀城市之上市附屬公司。

4. 富豪產業信託要約

新鴻基為及代表要約人提出富豪產業信託要約以按以下基準以現金收購全部富豪產業信託要約基金單位：

每個富豪產業信託要約基金單位..... 現金港幣1.00元

誠如本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」所載列，百利保及要約人確認，於最後實際可行日期，富豪產業信託要約並無受限於任何條件(包括有關接納、上市及增加股本之一般條件)。

有關富豪產業信託要約價之基準、與過往價格之比較及富豪產業信託要約之其他條款與條件的進一步詳情載列於本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」、本綜合要約文件附錄一及接納表格。

5. 接納富豪產業信託要約的影響

誠如本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」內標題為「富豪產業信託要約」一段下之「接納富豪產業信託要約的影響」分段所載，倘接納富豪產業信託要約，即代表獨立富豪產業信託基金單位持有人會將本身之富豪產業信託要約基金單位出售予要約人，該等富豪產業信託要約基金單位概不附帶任何產權負擔，並附有富豪產業信託要約基金單位所附帶之一切權利，包括收取於二零一二年七月九日(即本綜合要約文件日期)或之後所宣派、作出或派付之所有分派之權利。

6. 富豪產業信託要約之價值

於最後實際可行日期，已發行3,257,431,189個富豪產業信託基金單位。

誠如本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」所載列，按每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元計算，全部已發行富豪產業信託基金單位價值約港幣3,257,430,000元。假設獨立富豪產業信託基金單位持有人全面接納富豪產業信託要約及以823,881,450個富豪產業信託要約基金單位為基礎，執行富豪產業信託要約所需現金總額將約為港幣823,880,000元。

誠如要約公佈及本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」所載列，新鴻基信託要約人於最後實際可行日期具備充足財務資源應付富豪產業信託要約獲全面接納時所需。

7. 要約人及百利保的意向

謹請閣下垂注本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」內標題為「要約人及百利保對富豪產業信託集團的意向」一段。

富豪產業信託管理人董事會已注意到要約人及百利保對富豪產業信託集團之意向，而富豪產業信託管理人董事會對該等意向表示同意。於最後實際可行日期，富豪產業信託管理人董事會(i)並無訂立或建議訂立有關任何收購資產之任何協議、安排、諒解或磋商(不論是否已達成)；及(ii)並無協定或正在磋商資產注入。

8. 有關富豪產業信託的資料

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，以為富豪產業信託基金單位持有人帶來穩定及富增長之分派，並使每個富豪產業信託基金單位資產淨值錄得長遠增長。

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經審核資產淨值約為港幣12,651,850,000元，相當於每個富豪產業信託基金單位之經審核資產淨值約為港幣3.884元。

富豪產業信託管理人董事會亦知悉，誠如本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」所載述，百利保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。百利保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，獨立富豪產業信託基金單位持有人所持有及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為823,881,450個富豪產業信託基金單位，佔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%。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，百利保將採取合適步驟(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盡快存有充足之公眾持股量。

富豪產業信託管理人董事會函件

此外，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百利保緊密合作，竭盡全力盡快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。

要約人無意於富豪產業信託要約結束後利用任何強制收購富豪產業信託要約基金單位之權力。

9. 其他資料

謹請閣下垂注本綜合要約文件所載之「新鴻基函件」、本綜合要約文件附錄一及接納表格以獲悉富豪產業信託要約之主要條款及接納與交收手續。

另請閣下垂注(i)載於本綜合要約文件第23頁至第24頁之「獨立董事委員會函件」；(ii)載於本綜合要約文件第25頁至第37頁之「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)其就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供之意見及達致有關意見所考慮之主要因素及理由；(iii)載於本綜合要約文件附錄三之富豪產業信託集團物業之物業估值報告；及(iv)載於本綜合要約文件附錄四之一般資料。

此致

列位獨立富豪產業信託基金單位持有人 台照

代表董事會
富豪資產管理有限公司
作為富豪產業信託之管理人
執行董事
林萬鏞
謹啟

二零一二年七月九日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會致獨立富豪產業信託基金單位持有人之推薦建議函件全文，以供載入本綜合要約文件。



富豪產業信託

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：1881)

由



管理

非執行董事：

羅旭瑞先生(主席)
范統先生
羅俊圖先生
Kai Ole Ringenson先生

註冊辦事處：

香港
銅鑼灣
怡和街68號
15樓1504室

執行董事：

趙韋嘉先生
林萬鏞先生

獨立非執行董事：

高來福先生，JP
林焯偉先生
石禮謙先生，SBS，JP

敬啟者：

新鴻基國際有限公司

為及代表 GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED

(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 之間接全資附屬公司)

就收購富豪產業信託全部已發行之基金單位

(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 及

與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)

提出無條件強制性全面現金要約

獨立董事委員會函件

吾等提述日期為二零一二年七月九日有關富豪產業信託要約之綜合要約文件（「綜合要約文件」），本函件為綜合要約文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮富豪產業信託要約之條款是否公平合理及是否接納富豪產業信託要約，並經考慮獨立財務顧問之意見後向閣下作出推薦建議。

務請閣下垂注載於本綜合要約文件第17頁至第22頁之「富豪產業信託管理人董事會函件」、載於本綜合要約文件第7頁至第16頁之「新鴻基函件」、載於本綜合要約文件第25頁至第37頁之「獨立財務顧問函件」（當中載有其就富豪產業信託要約向吾等提供之意見及推薦建議以及達致有關意見及推薦建議所考慮之主要因素及理由）及本綜合要約文件附錄一（當中載有富豪產業信託要約之詳細條款）。

經考慮上述意見函件所述獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由及其意見後，吾等認為，富豪產業信託要約之條款就獨立富豪產業信託基金單位持有人而言並非公平合理。因此，吾等推薦獨立富豪產業信託基金單位持有人不接納富豪產業信託要約。

此致

列位獨立富豪產業信託基金單位持有人 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

高來福 *JP*

謹啟

非執行董事

Kai Ole RINGENSON

獨立非執行董事

林焯偉

二零一二年七月九日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件全文，乃為載入本綜合要約文件而編製。



香港
港灣道18號
中環廣場
39樓

敬啟者：

新鴻基國際有限公司
為及代表 GLORYMARK INVESTMENTS LIMITED
(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 之間接全資附屬公司)
就收購富豪產業信託全部已發行之基金單位
(PALIBURG HOLDINGS LIMITED 及
與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)
提出無條件強制性全面現金要約

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就新鴻基國際有限公司代表Glorymark Investments Limited(百利保之間接全資附屬公司)就按富豪產業信託要約價收購全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予，收購者除外)提出之無條件強制性全面現金要約向獨立董事委員會提供意見。富豪產業信託要約之詳情載於日期為二零一二年七月九日之綜合要約文件內，本函件為綜合要約文件其中一部分。除本文另有界定外，本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

於二零一二年四月二十日，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，以從市場購回不多於38,886,400股富豪酒店股份。誠如要約公佈所載，於二零一二年五月七日，富豪酒店董事會知會世紀城市及百利保，富豪酒店已根據富豪酒店股份購回計劃從市場購回合共12,600,000股富豪酒店股份。因此，百利保集團及百利保一致行動集團於富豪酒店已發行股本之總股權已分別增至約50.00%及50.14%。根據收購守則規則26，百利保須就全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)提出無條件強制性全面現金要約。

獨立財務顧問函件

富豪產業信託管理人董事會包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。根據收購守則規則2.8，須成立由所有於富豪產業信託要約中並無直接或間接利益之非執行董事組成之獨立董事委員會，以就富豪產業信託要約是否公平合理向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供意見。由於三名富豪產業信託管理人非執行董事（即羅先生、范統先生及羅俊圖先生）同時為百利保執行董事，及富豪產業信託管理人獨立非執行董事石禮謙先生，SBS，JP同時為百利保獨立非執行董事，故根據收購守則，彼等不被視為獨立人士而不可出任獨立董事委員會成員。因此，就富豪產業信託要約向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供意見的獨立董事委員會已成立（成員僅包括一名非執行董事Kai Ole Ringenson先生及兩名獨立非執行董事高來福先生，JP及林焯偉先生），以就獨立富豪產業信託基金單位持有人應否接納富豪產業信託要約向獨立富豪產業信託基金單位持有人提供意見。吾等（即比利時聯合銀行香港分行）已獲富豪產業信託管理人委任，以就(i)富豪產業信託要約是否公平合理及(ii)獨立富豪產業信託基金單位持有人應否接納富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供意見。

於達致吾等之推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）(i)綜合要約文件；(ii)綜合要約文件附錄三所載之物業估值報告（「物業估值報告」）；及(iii)富豪產業信託包含截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之年報（統稱「該等財務報告」）。吾等假設綜合要約文件所載或所提述之所有資料、意見及聲明在所有重大方面均屬真實、完整及準確，吾等亦對其加以依賴。此外，吾等依賴富豪產業信託管理人董事及富豪產業信託管理人管理層作出之聲明，而彼等已確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知，綜合要約文件內由富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合要約文件內並無遺漏其他事實或聲明，致使綜合要約文件（包括本函件）所載任何陳述有所誤導。此外，吾等亦假設富豪產業信託管理人向吾等提供及負全責之綜合要約文件當中作出或提述之所有資料、陳述及聲明，於作出時及於綜合要約文件寄發日期在所有重大方面仍屬真實、完整及準確。倘於最後實際可行日期後及於要約期整個期間內向吾等提供及作出之資料及聲明有重大變動，則富豪產業信託/富豪產業信託管理人將於適當時作出相關公佈。

吾等認為，吾等已審閱充足資料，以確保達致有關富豪產業信託要約之知情意見及為吾等之推薦建議提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實被遺漏或隱瞞，亦不知悉任何事實或情況致令提供予吾等之資料及聲明失實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無獨立核實富豪產業信託/富豪產業信託管理人提供之資料，亦無對富豪產業信託及其有關聯繫人之業務及事務進行任何獨立深入調查。

獨立財務顧問函件

吾等並無考慮獨立富豪產業信託基金單位持有人接納或不接納富豪產業信託要約之稅務及監管影響，原因為該等影響僅因個人情況而異。尤其是，獨立富豪產業信託基金單位持有人倘為香港境外之海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮本身有關富豪產業信託要約之稅務影響，如有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

吾等與富豪產業信託集團、富豪產業信託管理人、受託人、要約人或與彼等任何一方一致行動之人士並無聯繫或關連且獨立於該等人士，故被認為符合資格就富豪產業信託要約提供獨立意見。除就委聘而應支付吾等的正常專業費用外，概無存有吾等將向富豪產業信託、要約人或與彼等任何一方一致行動之人士收取任何費用或利益之任何安排。

所考慮之主要因素及理由

吾等向獨立董事委員會提供推薦建議時，已考慮下列因素及理由：

1. 富豪產業信託要約之背景

於二零一二年四月二十日，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，以按不超過每股富豪酒店股份港幣3.80元之最高價格從市場購回不多於38,886,400股富豪酒店股份。於富豪酒店股份購回計劃前，富豪酒店擁有合共1,001,418,333股已發行富豪酒店股份，而百利保集團及百利保一致行動集團則各自分別擁有494,413,861股及495,750,238股富豪酒店股份權益(分別佔富豪酒店於二零一二年四月二十日當時已發行股本約49.37%及49.50%)。於緊隨首份公佈後之營業日起至二零一二年五月七日止期間購回合共12,600,000股富豪酒店股份後，並計及富豪酒店根據富豪酒店股份購回計劃所購回之富豪酒店股份已註銷之情況下，百利保集團及百利保一致行動集團於富豪酒店之總股權比例已分別增至約50.00%及50.14%，致使富豪酒店成為百利保之附屬公司(如第二份公佈所披露)。在此情況下，富豪產業信託(富豪酒店之上市附屬公司)亦已因上述根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪酒店股份而實際成為百利保之間接附屬公司。根據收購守則規則26之連鎖關係原則，百利保須並已促使要約人就全部已發行富豪產業信託基金單位(百利保一致行動集團已擁有或同意將予收購者除外)提出無條件強制性現金要約。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，富豪產業信託擁有合共3,257,431,189個已發行富豪產業信託基金單位(其中富豪酒店集團及世紀城市集團分別持有2,428,262,739個及5,287,000個富豪產業信託基金單位權益，分別佔已發行富豪產業信託基金單位約74.55%及0.16%)，而餘下之823,881,450個富豪產業信託基金單位由獨立富豪產業信託基金單位持有人持有。誠如綜合要約文件所述，除於最後實際可行日期已發行之3,257,431,189個富豪產業信託基金單位外，富豪產業信託概無任何其他已發行之富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他可轉換或交換為任何富豪產業信託基金單位之證券，且概無就發行該等富豪產業信託基金單位、購股權、衍生工具或認股權證或其他富豪產業信託證券訂立任何協議。

2. 富豪產業信託之背景及業務環境

富豪產業信託之背景

富豪產業信託於二零零七年在聯交所上市，其成立目的為擁有香港酒店物業投資組合。富豪產業信託現時擁有之組合包括香港六間酒店，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(統稱「初步酒店」)以及富豪薈酒店(統稱「富豪產業信託酒店」)，擁有合共3,929間優質客房及套房。根據吾等與富豪產業信託管理人管理層之討論及該等財務報告所述，吾等注意到富豪產業信託及富豪產業信託管理人之主要目標為富豪產業信託基金單位持有人提供長期、穩定及不斷增長之分派及資本增長，而富豪產業信託管理人擬透過採納兩項核心策略達致該等目標，包括藉選擇性地收購額外酒店物業(如收購富豪薈酒店)之外部增長策略以增長其酒店組合，以及透過積極資產管理(如升級及翻新現有客房、套房及設備)為現有酒店組合設立之內部增長策略以改善富豪產業信託酒店之競爭力。此外，吾等亦自信託契約注意到，富豪產業信託之成立目的為投資於全部或主要由位於世界各地之酒店、服務式公寓或商用物業(包括寫字樓物業)組成之房地產(應全面產生收入)。

初步酒店現租予富豪酒店集團(租期於二零一五年十二月屆滿)並由富豪酒店集團管理，故富豪產業信託有權收取租金收入，其主要包括基本租金(預先釐定之固定現金款項)及浮動租金(按初步酒店業務之總溢利超出上述基本租金總額部分之預先釐定百分比計算)。富豪薈酒店於二零一零年十二月由富豪產業信託全資擁有，已自二零一一年一月一日

獨立財務顧問函件

起根據酒店管理協議由富豪酒店集團管理，惟其經營業績乃由富豪產業信託直接入賬。以下為摘錄自該等財務報告之富豪產業信託集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合業績概要：

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零九年 (港幣百萬元)	二零一零年 (港幣百萬元)	二零一一年 (港幣百萬元)
收入				
租金收入總額				
— 初步酒店	1	727.2	849.6	677.1
— 富豪薈酒店	2	4.7	24.0	4.9
— 其他租金相關收入	3	24.1	27.8	—
— 其他		7.4	8.6	9.9
		763.4	910.0	691.9
酒店收入總額	4	—	—	44.1
租金收入總額總計		763.4	910.0	736.0
未計及富豪產業信託				
基金單位持有人分派前				
之年內盈利淨額	5	682.3	997.1	2,997.3
富豪產業信託基金單位				
持有人應佔可供				
分派收入總額	6	558.2	682.9	397.9
富豪產業信託基金				
單位持有人分派	6	532.6	616.9	390.9

附註：

1. 主要包括初步酒店之基本租金及浮動租金。
2. 截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，該等金額指根據富豪產業信託集團與百利保集團訂立之租賃協議出租富豪薈酒店(前稱為富豪薈大廈)之固定租金收入每月港幣2,000,000元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，金額指向獨立第三方出租富豪薈酒店若干零售場所之租金收入。
3. 主要指截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度為初步酒店添置及更換傢俬、裝置及設備而向富豪酒店集團收取之傢俬、裝置及設備儲備之供款。如該等財務報告所披露，根據二零一一年之市場租金方案，富豪酒店集團毋須作出該等供款。

獨立財務顧問函件

4. 指來自富豪薈酒店之酒店業務收入總額。
5. 未計及富豪產業信託基金單位持有人分派前之年內盈利淨額亦包括截至二零零九年、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富豪產業信託酒店之公平值的增幅分別約港幣272,000,000元、港幣478,600,000元及港幣2,625,300,000元。
6. 根據房地產投資信託基金守則及信託契約，富豪產業信託須將不少於90%之可供分派收入分派予富豪產業信託基金單位持有人，而富豪產業信託基金單位持有人分派分別佔富豪產業信託基金單位持有人於截至二零零九年、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應佔可供分派收入總額約95.4%、90.3%及98.2%。

富豪產業信託之主要資產主要包括富豪產業信託酒店。鑒於富豪產業信託之酒店物業之市場估值大幅升值(如該等財務報告所述)，富豪產業信託錄得其富豪產業信託酒店公平值大幅增加，因而令其資產淨值由二零零九年十二月三十一日約港幣9,350,550,000元增至二零一一年十二月三十一日之約港幣12,651,850,000元，增幅約35.31%，而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則由二零零九年十二月三十一日約港幣2.91元增至二零一一年十二月三十一日約港幣3.88元，增幅約33.33%。此外，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，富豪產業信託亦錄得經營活動所得現金流入淨額分別約港幣582,200,000元、港幣668,700,000元及港幣534,900,000元。富豪產業信託於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之資產負債比率(即富豪產業信託之未償還貸款總額與資產總額之百分比)分別約為31.1%及26.6%。

富豪產業信託之業務環境概覽

富豪產業信託酒店位於香港不同區域，並提供不同種類之住宿及設施，以滿足市場上不同之需要。吾等自該等財務報告注意到，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託酒店自二零一零年起錄得入住率及平均房租之整體增長，二零一一年之入住率達至約87%至96%。而且，誠如物業估值報告所披露，儘管於二零一二年首四個月，合共有15,100,000名旅客訪港(按年增長15.3%)，顯示對酒店客房需求殷切，惟於二零一二年之可供出租客房供應量預期僅增加10.4%，導致香港所有酒店於二零一二年一月至四月期間之平均入住率維持於88%。另一方面，同期所有酒店之平均房租按年上升12.7%。入住率及平均房租同時上升導致期內整體可出租客房收入按年增長12.7%。此外，獲香港政府支持以加強香港作為國際會議、展覽及旅遊之都的吸引力，以及持續投資於基建及遊客及旅遊相關設施以鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位(詳情載於物業估值報告)，預期二零一二年香港酒店客房之需求仍保持強勁，故亦對富豪產業信託酒店之表現帶來正面影響。

3. 要約人及百利保對富豪產業信託集團之意向

誠如綜合要約文件所披露，要約人擬繼續富豪產業信託之現有業務及營運，以創造穩定及增長之分派並達致長期增長。要約人無意因富豪產業信託要約而對富豪產業信託之業務引入任何重大改動，包括(i)重新部署其資產；(ii)建議更換物業管理公司及作出任何過渡安排；(iii)對富豪產業信託之投資政策作出任何重大修改；及(iv)任何計劃撤換目前之管理公司(及/或其董事)及委任新管理公司(及/或其董事)，以及作出任何相應之過渡性安排。於最後實際可行日期，要約人(i)並無訂立或有任何意圖訂立有關任何收購資產之任何協議、安排、諒解或磋商(不論是否已達成)；及(ii)並無協定或正在磋商資產注入。於最後實際可行日期，富豪產業信託管理人董事會(i)並無訂立或建議訂立有關任何收購資產之任何協議、安排、諒解或磋商(不論是否已達成)；及(ii)並無協定或正在磋商資產注入。

4. 富豪產業信託要約

富豪產業信託要約價

誠如綜合要約文件所載之「新鴻基函件」一節所披露，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乃根據被視為已由百利保集團收購之富豪產業信託基金單位之隱含價值而釐定，乃自以下各項得出：

- (i) 於富豪產業信託要約之要約期內及首份公佈刊發日期(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) 於緊接要約期內及於首份公佈刊發日期(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。

此外，其亦說明直至最後實際可行日期，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。每個富

獨立財務顧問函件

豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元乃由要約人根據富豪酒店股份購回計劃項下之可能最高購回價(於首份公佈所公佈為每股富豪酒店股份港幣3.80元)釐定，而非根據於二零一二年五月三日所作出之實際最高購回價每股富豪酒店股份港幣3.33元釐定。

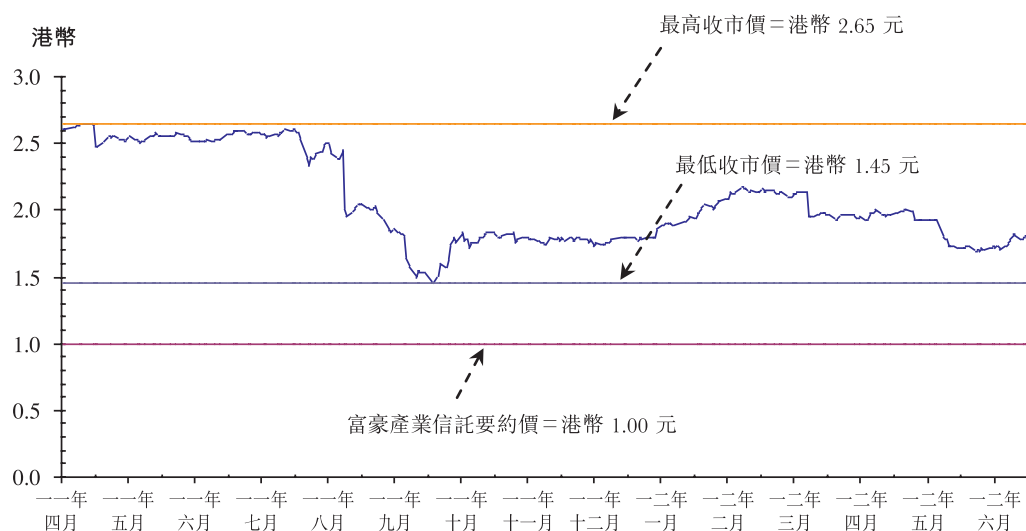
每個富豪產業信託要約基金單位之富豪產業信託要約價港幣1.00元較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位收市價港幣1.990元折讓約49.75%；
- (ii) 於截至最後交易日(包括當日)止最後5個交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.992元折讓約49.80%；
- (iii) 於截至最後交易日(包括當日)止最後10個交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.976元折讓約49.39%；
- (iv) 於截至最後交易日(包括當日)止30個交易日在聯交所所報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%；
- (v) 於截至最後交易日(包括當日)止60個交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣2.044元折讓約51.08%；
- (vi) 於截至最後交易日(包括當日)止90個交易日在聯交所所報每個富豪產業信託基金單位平均收市價約港幣1.984元折讓約49.60%；
- (vii) 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1.850元折讓約45.95%；及
- (viii) 於二零一一年十二月三十一日每個富豪產業信託基金單位資產淨值約港幣3.884元(乃按於二零一一年十二月三十一日富豪產業信託基金單位持有人應佔經審核綜合資產淨值約港幣12,651,850,000元及於二零一一年十二月三十一日及最後實際可行日期已發行3,257,431,189個富豪產業信託基金單位計算)折讓約74.25%。

獨立財務顧問函件

下表載列富豪產業信託基金單位於二零一一年四月二十日直至最後實際可行日期(包括當日) (「回顧期」) 於聯交所之收市價變動：

富豪產業信託基金單位之收市價



資料來源：彭博

於回顧期內，富豪產業信託基金單位之收市價介乎港幣1.45元至港幣2.65元之範圍內。於二零一一年八月初，富豪產業信託基金單位之收市價一直呈現下行趨勢，由約港幣2.60元降至於二零一一年十月四日的回顧期內最低收市價港幣1.45元。自此，富豪產業信託基金單位之收市價逐漸上揚，至二零一二年二月達到約港幣2.00元。於二零一二年五月二十一日，即刊發要約公佈後富豪產業信託基金單位恢復買賣後首個交易日，富豪產業信託基金單位之收市價由最後交易日之收市價港幣1.99元降至港幣1.79元。於最後實際可行日期，富豪產業信託基金單位之收市價為港幣1.85元。

吾等注意到，富豪產業信託要約價(i)較回顧期內每個富豪產業信託基金單位之最低及最高收市價港幣1.45元及港幣2.65元分別折讓約31.0%及62.3%；(ii)較回顧期內每個富豪產業信託基金單位之平均收市價港幣2.07元折讓約51.69%；及(iii)較於最後實際可行日期之每個富豪產業信託基金單位之收市價港幣1.85元折讓約45.95%，故吾等認為富豪產業信託要約價大幅低於富豪產業信託基金單位於回顧期內之收市價。

獨立財務顧問函件

富豪產業信託基金單位之買賣流通性

吾等亦於下文載列二零一一年四月一日至最後實際可行日期期間，富豪產業信託基金單位之每月總成交量及平均每日成交量以及富豪產業信託基金單位之平均每日成交量佔已發行富豪產業信託基金單位總數及獨立富豪產業信託基金單位持有人持有之富豪產業信託基金單位總數之百分比，以供參考。

年份	月內 富豪產業信託 基金單位之 總成交量	富豪產業信託 基金單位 之平均 每日成交量	富豪產業信託 基金單位之 平均每日成交 量佔於最後 實際可行日期 獨立富豪產業 信託基金單位 持有人持有 之富豪產業 信託基金單位 總數之百分比	
			富豪產業 信託基金 單位之平均 每日成交量 佔於最後實際 可行日期已 發行富豪產業 信託基金單位 總數之百分比 (附註2)	富豪產業信託 基金單位之 平均每日成交 量佔於最後 實際可行日期 獨立富豪產業 信託基金單位 持有人持有 之富豪產業 信託基金單位 總數之百分比 (附註3)
二零一一年				
四月	35,843,835	1,991,324	0.06%	0.24%
五月	31,289,500	1,564,475	0.05%	0.19%
六月	22,864,588	1,088,790	0.03%	0.13%
七月	25,636,710	1,281,836	0.04%	0.16%
八月	118,759,908	5,163,474	0.16%	0.63%
九月	46,846,001	2,342,300	0.07%	0.28%
十月	31,226,086	1,561,304	0.05%	0.19%
十一月	17,364,163	789,280	0.02%	0.10%
十二月	11,784,433	589,222	0.02%	0.07%
二零一二年				
一月	21,371,600	1,187,311	0.04%	0.14%
二月	31,909,915	1,519,520	0.05%	0.18%
三月	44,877,773	2,039,899	0.06%	0.25%
四月一日至五月七日 (附註1)	39,672,505	1,803,296	0.06%	0.22%
五月二十一日至最後 實際可行日期 (附註1)	66,219,298	1,947,626	0.06%	0.24%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 富豪產業信託基金單位於二零一二年五月八日至五月十八日期間暫停買賣，以待刊發要約公佈。
2. 根據於最後實際可行日期合共3,257,431,189個已發行富豪產業信託基金單位計算。
3. 根據獨立富豪產業信託基金單位持有人持有之合共823,881,450個富豪產業信託基金單位計算。

獨立財務顧問函件

從上表可見，於二零一一年四月一日至最後實際可行日期期間，富豪產業信託基金單位之買賣流通性整體較低，而富豪產業信託基金單位之每月平均每日成交量佔已發行富豪產業信託基金單位總數約0.02%至0.16%或獨立富豪產業信託基金單位持有人持有之富豪產業信託基金單位約0.07%至0.63%。考慮到上文討論之富豪產業信託基金單位交投量薄弱，獨立富豪產業信託基金單位持有人可能難以在不對富豪產業信託基金單位之買賣價格造成下跌壓力下，在公開市場出售大量富豪產業信託基金單位(倘富豪產業信託基金單位於要約期內及之後維持相同交投狀況)。儘管如此，獨立富豪產業信託基金單位持有人務請注意，倘富豪產業信託基金單位之買賣價於要約期內高於富豪產業信託要約價，則彼等可能仍可於要約期內在公開市場出售彼等之富豪產業信託基金單位而變現彼等之投資並取得較高回報。

5. 與可資比較房地產投資信託(「房地產投資信託」)比較富豪產業信託要約價

在評估富豪產業信託要約價是否公平合理時，吾等已識別出所有於聯交所上市之房地產投資信託(「可資比較房地產投資信託」)，並比較其各自之價格與可供分派收入比率(「價格與可供分派收入比率」)及市賬率(「市賬率」)。

下表概述吾等之分析結果：

可資比較房地產投資信託 (附註1)	股份代號	市值 (港幣百萬元) (A) (附註2)	可供分派 收入總額 (港幣百萬元) (B) (附註3,4)	基金單位	價格與	市賬率 (A)/(C)
				持有人應佔 資產淨值 (港幣百萬元) (C) (附註3,4)	可供分派 收入比率 (A)/(B)	
越秀房地產投資信託基金	405	4,146.6	285.7	6,290.4	14.51	0.66
陽光房地產投資信託基金	435	4,286.9	264.5	8,261.9	16.21	0.52
置富產業信託	778	8,188.5	442.3	13,227.8	18.51	0.62
泓富產業信託	808	2,495.2	163.5	4,452.3	15.26	0.56
領匯房地產投資信託基金	823	73,871.2	2,922.0	62,735.0	25.28	1.18
冠君產業信託	2778	16,461.5	1,170.3	38,755.6	14.07	0.42
匯賢產業信託(附註6)	87001	18,942.3	907.4	32,064.2	20.88	0.59
最高數					25.28	1.18
中位數					16.21	0.59
平均數					17.82	0.65
最低數					14.07	0.42
富豪產業信託要約(附註5)		3,257.4	397.9	12,651.8	8.19	0.26

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 可資比較房地產投資信託不包括睿富中國商業房地產投資信託基金，原因是該房地產投資信託基金已於二零一零年將其所有房地產業務及相關資產出售，現正處於終止及清盤中。
2. 根據於最後實際可行日期可資比較房地產投資信託之基金單位收市價及於最後實際可行日期其各自之已發行基金單位數目計算。
3. 摘錄自各自最近期刊發之年報。
4. 已按港幣1.00元兌人民幣0.81元之概約匯率將人民幣（「人民幣」）兌換為港幣，僅供說明用途。
5. 根據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元及於最後實際可行日期富豪產業信託基金單位總數3,257,431,189個計算。
6. 由於匯賢產業信託於二零一一年四月二十九日上市，其年報僅載列其於二零一一年四月二十九日至十二月三十一日期間之財務資料。若將匯賢產業信託於截至二零一一年十二月三十一日止年度之可供分派收入總額年度化，其將約達港幣1,340,900,000元，則可資比較房地產投資信託之價格與可供分派收入比率最高數、中位數、平均數及最低數將分別為25.28、15.26、16.85及14.07。

如以上所說明，富豪產業信託要約價所隱含之價格與可供分派收入比率及市賬率大幅低於可資比較房地產投資信託。

考慮到(i)富豪產業信託要約價大幅低於富豪產業信託基金單位於回顧期之最低收市價及平均收市價；(ii)根據富豪產業信託於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值計算，富豪產業信託要約價較每個富豪產業信託基金單位之資產淨值折讓逾70%；(iii)富豪產業信託要約價所隱含之價格與可供分派收入比率及市賬率低於可資比較房地產投資信託；(iv)物業估值報告所顯示之富豪產業信託酒店之正面展望；及(v)富豪產業信託於截至二零一一年十二月三十一日止過往三個年度已自其經營活動產生現金流入並分派其可供分派收入逾90%，故吾等認為富豪產業信託要約價並不吸引，且就獨立富豪產業信託基金單位持有人而言並非公平合理。

推薦建議

經考慮上文載列之主要因素，吾等認為富豪產業信託要約之條款就獨立富豪產業信託基金單位持有人而言並非公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立富豪產業信託基金單位持有人不接納富豪產業信託要約。

獨立財務顧問函件

獨立富豪產業信託基金單位持有人務請審閱富豪產業信託基金單位於要約期內之市價。倘富豪產業信託基金單位之市價於要約期內低於富豪產業信託要約價，以致銷售之所得款項淨額（於扣除所有交易成本後）將低於根據富豪產業信託要約應收之款項淨額，則獨立富豪產業信託基金單位持有人應考慮接納富豪產業信託要約。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

比利時聯合銀行香港分行

大中華區企業融資部主管

陳嘉忠

謹啟

企業融資部

林崇謙

二零一二年七月九日

1. 富豪產業信託要約之接納手續

閣下應按照接納表格上印備之指示填妥及簽署接納表格方可接納富豪產業信託要約，有關指示構成富豪產業信託要約條款之一部分。

- (a) 倘閣下之富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或有關閣下之富豪產業信託基金單位之任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納富豪產業信託要約，則閣下必須於任何情況下，且不得遲於截止日期下午四時正或要約人可按照收購守則確定及公佈之該較後時間及/或日期之前，將填妥及已簽署之接納表格，連同有關之富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)郵寄或親自呈交至過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，並於信封註明「富豪產業信託要約」。
- (b) 倘閣下之富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或有關閣下之富豪產業信託基金單位之任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以代理人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下欲接納富豪產業信託要約(不論是閣下之全部或部份富豪產業信託基金單位)，則閣下必須：
- (i) 將閣下之富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)交予該代理人公司或其他代理人，並作出指示授權其代表閣下接納富豪產業信託要約，並要求其將填妥之接納表格，連同有關富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)以註明「富豪產業信託要約」之信封呈交過戶處；或
- (ii) 由富豪產業信託透過過戶處安排以閣下之名義登記富豪產業信託基金單位，及將填妥並簽署之接納表格，連同有關之富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)以註明「富豪產業信託要約」之信封呈交過戶處；或
- (iii) 倘閣下之富豪產業信託基金單位已透過閣下之持牌證券交易商/註冊證券機構/託管銀行寄存於中央結算系統，則應指示閣下之持牌證券交易商/註冊證券機構/託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，在香港中央結算(代理人)有限公司指訂之期限當日或之前代表閣下接納富豪產業信託要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司指定之期限，閣下應向閣下之持牌

證券交易商/註冊證券機構/託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按其要求向閣下持牌證券交易商/註冊證券機構/託管銀行呈交閣下指示；或

- (iv) 倘閣下之富豪產業信託基金單位乃透過閣下之投資者戶口持有人戶口寄存於中央結算系統，則閣下須於香港中央結算(代理人)有限公司指定之期限當日或之前透過中央結算「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及/或遺失富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或有關閣下之富豪產業信託基金單位之任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，而閣下欲就閣下之富豪產業信託基金單位接納富豪產業信託要約，則仍然應將填妥及簽署之接納表格，連同陳述閣下已遺失或未能即時交出一份或以上富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)之函件，以註明「富豪產業信託要約」之信封呈交過戶處。倘閣下尋回或可即時交出該等文件，務須於其後盡快將有關富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送交過戶處。倘閣下已遺失富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件，則另須致函過戶處索取彌償保證函件，並於按照指示填妥後，交回過戶處。
- (d) 倘閣下已將閣下之任何富豪產業信託基金單位過戶並以閣下名義登記，惟仍未接獲富豪產業信託基金單位證書，而閣下欲就閣下之富豪產業信託基金單位接納富豪產業信託要約，則閣下仍須填妥並簽署接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併以註明「富豪產業信託要約」之信封送交過戶處。此舉將被視為不可撤銷地向百利保、要約人及/或新鴻基及/或任何彼等各自之代表授權，代表閣下於該等富豪產業信託基金單位證書發出時，向過戶處領取有關富豪產業信託基金單位證書及呈交該等富豪產業信託基金單位證書予過戶處，猶如其已連同接納表格一併送交過戶處。
- (e) 只有過戶處於不遲於截止日期下午四時正(或要約人可按照收購守則確定及公佈之該等較後時間及/或日期)收訖已填妥及簽署之接納表格，且達成以下事項後，富豪產業信託要約之接納方會被當作有效：
- (i) 隨附有關富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，及倘富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)並非閣下名下，則可確立閣下成為有關富豪產業信託基金單位

登記持有人之權利所需之其他文件(例如,由登記持有人簽署之妥為加蓋印花之有關富豪產業信託基金單位過戶表格);或

- (ii) 由登記富豪產業信託基金單位持有人或其個人代表作出(僅以所登記之持有數額及有關接納涉及本(e)段之另一分段並無計及之富豪產業信託基金單位為限);或
- (iii) 經過戶處或聯交所核證。

倘為登記獨立富豪產業信託基金單位持有人以外之人士簽立接納表格,須同時提交適當且獲過戶處信納之授權憑證文件(例如,遺囑認證書/管理書或授權書之核證副本)。

倘並無填上數目或所填數目超過登記富豪產業信託基金單位持有人所持之富豪產業信託要約基金單位數目並已簽署接納表格,則該富豪產業信託基金單位持有人將被視為已就其名下登記持有之全部富豪產業信託要約基金單位接納富豪產業信託要約。

- (f) 因富豪產業信託要約而產生之賣方就有關過戶處登記富豪產業信託要約基金單位過戶之從價印花稅將須由各接納富豪產業信託要約之獨立富豪產業信託基金單位持有人按(i)富豪產業信託要約基金單位市值;或(ii)要約人就有關接納而應付之代價(以較高者為準)之0.1%比率(按香港法例第117章《印花稅條例》之規定)支付,而該稅項金額將從要約人應向接納富豪產業信託要約之有關獨立富豪產業信託基金單位持有人支付之現金款項中扣除。要約人將代表接納富豪產業信託要約之有關獨立富豪產業信託基金單位持有人安排支付賣方從價印花稅,並將按照印花稅條例支付買方從價印花稅。
- (g) 送交之任何接納表格、富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)概不獲發收訖通知。

2. 交收

若閣下之有效接納表格及有關富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)就各方面乃屬完整並妥為交回,且過戶處已於不遲於截止日期下午四時正(或要約人可按照收購守則確定及公佈之該較後時

間及/或日期)收訖上述文件，一張金額相等於每名獨立富豪產業信託基金單位持有人根據富豪產業信託要約交回其富豪產業信託基金單位之應收款項(經扣除賣方從價印花稅)之支票將盡快以普通郵遞方式寄發予該等獨立富豪產業信託基金單位持有人，郵誤風險概由彼等承擔，惟無論如何須於過戶處接獲所有有關文件以使該等接納成為完整及有效當日後7個營業日內支付。

任何獨立富豪產業信託基金單位持有人根據富豪產業信託要約有權收取之代價將按照富豪產業信託要約之條款悉數結算(除有關賣方從價印花稅之付款)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索申或要約人可能或聲稱享有針對該獨立富豪產業信託基金單位持有人之其他類似權利。

3. 接納期及修訂

- (a) 在收購守則之規限下，要約人有權在寄發本綜合要約文件後延長富豪產業信託要約之期限或修訂富豪產業信託要約之條款。任何有關延長接納之最後時間及/或日期之決定可於下文標題為「公佈」一節所訂明之相關日期之時間前之任何時間(或執行人員可能同意之較後時間及日期)作出及公佈。
- (b) 除非富豪產業信託要約獲有效延長，否則接納表格須按照接納表格印備之指示於截止日期下午四時正之前接獲，而富豪產業信託要約將於截止日期結束。
- (c) 倘富豪產業信託要約延長，須於有關延期之公佈中列明富豪產業信託要約下一個截止日期。
- (d) 倘富豪產業信託要約之期限延長，除文義另有所指外，本綜合要約文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須被視為指經延長之富豪產業信託要約截止日期。
- (e) 倘要約人於富豪產業信託要約期間修訂富豪產業信託要約條款，所有獨立富豪產業信託基金單位持有人無論是否已接納富豪產業信託要約，均可享有經修訂之條款。經修訂要約必須於寄發經修訂要約文件之日期後最少14日期間內可供接納。
- (f) 任何根據有關經修訂富豪產業信託要約之接納均不得撤銷，除非及直至接納要約之獨立富豪產業信託基金單位持有人有權根據本附錄下文標題為「撤回權利」一節撤回其接納，且正式撤回有關接納。

4. 公佈

- (a) 於截止日期下午六時正 (或在特殊情況下執行人員可能准許之較後時間) 之前，要約人將知會執行人員及聯交所其有關富豪產業信託要約修訂或延期或屆滿之決定。要約人將在截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公佈，說明富豪產業信託要約是否已修訂、延期或屆滿。公佈須載列：
- (i) 所收到接納富豪產業信託要約所涉富豪產業信託基金單位總數及對富豪產業信託基金單位之權利；
 - (ii) 於要約期前由百利保一致行動集團持有、控制或操控之富豪產業信託基金單位總數及對富豪產業信託基金單位之權利；及
 - (iii) 於要約期內由百利保一致行動集團收購或同意將予收購之富豪產業信託基金單位總數及對富豪產業信託基金單位之權利。

公佈須載有於富豪產業信託之任何有關證券 (定義見收購守則規則22註釋4) 已由百利保一致行動集團借用或借出之詳情。公佈亦必須說明有關證券所佔富豪產業信託已發行之有關類別基金單位之百分比及投票權之百分比。

- (b) 於計算接納所涉及富豪產業信託基金單位總數時，僅會計入過戶處於截止日期下午四時正 (即接納富豪產業信託要約之最後時間及日期) 前收訖之完整、妥為交回且符合本附錄標題為「1. 富豪產業信託要約之接納手續」一節(e)部分所載接納條件之有效接納。

5. 撤回權利

- (a) 由於富豪產業信託要約於所有方面為無條件，因此除下文(b)所載情況外，獨立富豪產業信託基金單位持有人作出之接納將不可撤銷，亦不可撤回。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄標題為「公佈」一節所載規定，執行人員可要求向已提交接納富豪產業信託要約之所有獨立富豪產業信託基金單位持有人授出撤回權利 (須按執行人員接納之條款)，直至符合收購守則規則19項下規定及本附錄標題為「公佈」一節所載規定為止。

在該情況下，於獨立富豪產業信託基金單位持有人撤回其接納後，要約人會盡快但無論如何須於撤回10日內，以普通郵遞方式向相關獨立富豪產業信託基金單位

持有人退還隨同接納表格交回之富豪產業信託基金單位證書及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，郵誤風險概由相關獨立富豪產業信託基金單位持有人承擔。

6. 香港境外的獨立富豪產業信託基金單位持有人

向並非香港居民之人士提出富豪產業信託要約或須受非香港司法權區之法律所限制。如任何獨立富豪產業信託基金單位持有人為香港境外任何司法權區之公民、居民或國民，或受任何非香港司法權區管轄，則彼等應遵守任何適用法律或監管規定及在有需要時徵詢法律意見。有意接納富豪產業信託要約之獨立富豪產業信託基金單位持有人須獨自就彼等接納富豪產業信託要約全面遵守涉及相關非香港司法權區之法律及規例而承擔責任，包括取得所需之任何政府或其他同意，或遵守其他必要之正式手續及支付於相關司法權區應付之任何轉讓費用或其他稅項。

7. 稅項

富豪產業信託、要約人、百利保、新鴻基、獨立財務顧問、過戶處或任何彼等各自之董事或參與富豪產業信託要約之任何其他各方概未能就獨立富豪產業信託基金單位持有人之個別稅項影響向彼等提供建議。獨立富豪產業信託基金單位持有人務請就其接納富豪產業信託要約可能產生之稅項影響諮詢彼等之專業顧問。富豪產業信託、要約人、百利保、新鴻基、獨立財務顧問、過戶處，富豪產業信託、要約人及百利保之專業顧問或任何彼等各自之董事或參與富豪產業信託要約之任何其他各方概不就獨立富豪產業信託基金單位持有人之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

8. 一般事宜

- (a) 根據富豪產業信託要約收購之富豪產業信託要約基金單位，由該人士或該等人士所出售或交回時，乃不附帶所有產權負擔，連同其附帶之所有權利，包括收取於二零一二年七月九日(即本綜合要約文件日期)或之後宣派、作出或派付之所有分派之權利；
- (b) 倘接納人為海外獨立富豪產業信託基金單位持有人，則其已遵守所有相關地區之法例，並取得任何及一切必須政府、外匯管制或其他方面之同意，符合所有必須正式手續，亦已支付就有關接納而在任何地區應付之任何及全部轉讓徵費或其他稅項或關稅，且並無採取或遺漏採取任何行動，將或可能致使百利保、要約人、

- 新鴻基或任何其他人士因富豪產業信託要約或其接納要約而違反任何地區之法例或監管規定，而其經相關司法權區之法例許可接收及接納富豪產業信託要約（及其任何修訂），而有關接納根據相關司法權區之法例為有效及具約束力；
- (c) 接納富豪產業信託要約之獨立富豪產業信託基金單位持有人將向過戶處寄發或促使寄發其相關富豪產業信託基金單位證書（如有）及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證（如適用）；
 - (d) 由任何代理人接納富豪產業信託要約將被視作構成由該名代理人向百利保、要約人及新鴻基作出之保證，在接納表格所示富豪產業信託基金單位數目為由該名代理人為接納富豪產業信託要約之實益擁有人持有之富豪產業信託基金單位總數；
 - (e) 正式簽立有關富豪產業信託要約之接納表格，將構成給予百利保、要約人、新鴻基、百利保之任何董事、要約人之任何董事及新鴻基之任何董事或彼等各自之代理人之不可撤銷指示及授權，可代表接納富豪產業信託要約之獨立富豪產業信託基金單位持有人，填寫、修改及簽立接納表格及任何文件，以及採取任何其他有關富豪產業信託要約之必要或權宜行動，致使要約人或其代理人或要約人指定之該等其他人士獲得有關該接納涉及之富豪產業信託基金單位；及
 - (f) 載於接納表格之條款、條文、指示及授權構成富豪產業信託要約之部分條款。本綜合要約文件所載富豪產業信託要約之條款及條件（包括本附錄之條文）將被視作將予納入接納表格內，須據此而閱讀及詮釋。
 - (g) 所有由獨立富豪產業信託基金單位持有人將送交或發出或向彼等發出之通訊、通告、接納表格、富豪產業信託基金單位證書、過戶收據（視情況而定）、其他所有權文件及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證及就清結富豪產業信託要約項下之應付代價之匯款將由彼等或彼等指定之代理人以普通郵遞方式送交或發出或向彼等發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而百利保、要約人、新鴻基、富豪產業信託、獨立財務顧問及彼等各自之任何代理人或過戶處或富豪產業信託之公司秘書或參與富豪產業信託要約之其他各方概不會承擔任何郵遞損失之責任或由此引起之任何其他責任。
 - (h) 本綜合要約文件及/或接納表格或上述任何一項即使意外遺漏寄發予任何應獲提呈富豪產業信託要約之人士，均不會導致富豪產業信託要約在任何方面失效。

- (i) 富豪產業信託要約及所有接納將受香港法律管制並按其詮釋。任何獨立富豪產業信託基金單位持有人送交接納表格將構成甘願受香港法院之司法管轄權約制。
- (j) 本綜合要約文件及接納表格所述富豪產業信託要約一詞，應包括各項富豪產業信託要約之任何修訂及/或延展部分。
- (k) 要約人無意於富豪產業信託要約結束後利用其任何強制收購富豪產業信託要約基金單位之權力。

1. 三年財務概要

以下為(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財政年度各年之經審核財務業績概要；及(ii)於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之資產及負債概要，乃摘錄自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財政年度之經審核財務報表。富豪產業信託之核數師並無對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財務報表發表任何有保留意見。富豪產業信託集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年並無任何因規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

(i) 業績

截至十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額			
租金及酒店收入總額	736,034	909,974	763,408
租金及酒店收入淨額	707,029	899,259	754,004
除稅及基金單位			
持有人分派前之盈利	3,070,523	1,120,407	787,990
所得稅開支	(73,260)	(102,855)	(106,821)
除稅後盈利	2,997,263	1,017,552	681,169
非控股股東權益	—	(20,459)	1,113
未計及基金單位持有人分派前之			
年內盈利	2,997,263	997,093	682,282
基金單位持有人應佔年內			
可供分派收入	397,886	682,879	558,166
予基金單位持有人分派總額	390,892	616,942	532,584
每基金單位盈利	港幣0.921元	港幣0.309元	港幣0.215元
每基金單位分派總額	港幣0.120元	港幣0.190元	港幣0.170元

(ii) 資產及負債

於十二月三十一日

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
總資產	<u>17,922,306</u>	<u>15,107,343</u>	<u>14,495,393</u>
總負債	<u>5,270,457</u>	<u>5,187,732</u>	<u>5,144,844</u>

2. 經審核綜合財務報表

摘錄自富豪產業信託集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報之經審核綜合財務報表連同其有關附註載於本附錄第II-3至第II-56頁。

3. 債務聲明

於二零一二年四月三十日(即本綜合要約文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，富豪產業信託集團之未償還銀行貸款融資為港幣4,840,000,000元，乃由富豪產業信託集團之投資物業及物業、廠房及設備作抵押。

除上文所載者及集團內公司間負債外，富豪產業信託集團並無已發行及發行在外或同意將予發行之任何借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或任何重大或然負債。富豪產業信託管理人董事及富豪產業信託管理人確認，富豪產業信託集團自二零一二年四月三十日以來之債務並無重大變動。

4. 重大變動

富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事確認，富豪產業信託集團自二零一一年十二月三十一日(即編製富豪產業信託集團最新刊發經審核綜合財務報表之日期)起至最後實際可行日期止之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

富豪產業信託集團之摘錄經審核財務報表

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	691,967	909,974
酒店收入總額	五	44,067	—
		<u>736,034</u>	<u>909,974</u>
物業及酒店經營業務支出		(29,005)	(10,715)
租金及酒店收入淨額	五	707,029	899,259
其他收入	六	7,473	138
折舊	十二	(5,063)	—
投資物業公平值之變動	十三	2,625,319	478,642
產業信託管理人費用	七	(75,518)	(75,381)
信託、專業及其他支出	八	(9,541)	(14,045)
衍生金融工具公平值之變動		3,746	11,223
融資成本—不包括基金單位持有人分派	九	(182,922)	(179,429)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		3,070,523	1,120,407
所得稅開支	十	(73,260)	(102,855)
未計及非控股股東權益及基金單位持有人 分派前之年內盈利		2,997,263	1,017,552
非控股股東權益		—	(20,459)
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		2,997,263	997,093
融資成本—基金單位持有人分派		(524,446)	(552,458)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利		<u>2,472,817</u>	<u>444,635</u>
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十一	<u>港幣0.921元</u>	<u>港幣0.309元</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
未計及非控股股東權益及基金單位			
持有人分派前之年內盈利		2,997,263	1,017,552
其他全面收益：			
現金流量對沖：			
現金流量對沖公平值之變動		(21,393)	(69,176)
自對沖儲備轉撥至綜合收益表		128,079	128,895
		<u>106,686</u>	<u>59,719</u>
物業重估之收益	十二	182,916	—
所得稅之影響	二十一	(30,181)	—
		<u>152,735</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益(除稅後)		<u>259,421</u>	<u>59,719</u>
未計及非控股股東權益及基金單位			
持有人分派前之年內全面收益總額		<u>3,256,684</u>	<u>1,077,271</u>
代表：			
基金單位持有人		3,256,684	1,056,812
非控股股東權益		—	20,459
		<u>3,256,684</u>	<u>1,077,271</u>

綜合財務狀況表

截至二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十二	615,000	—
投資物業	十三	17,154,000	14,880,000
非流動總資產		<u>17,769,000</u>	<u>14,880,000</u>
流動資產			
應收賬項	十四	52,935	121,359
預付款項、按金及其他應收賬項	十五	2,693	6,854
可收回稅項		4,655	—
有限制現金	十六	69,226	71,979
現金及現金等值項目	十七	23,797	27,151
流動總資產		<u>153,306</u>	<u>227,343</u>
總資產		<u>17,922,306</u>	<u>15,107,343</u>
流動負債			
應付賬項	十八	87,606	9,685
已收按金		262	—
應付關連公司款項	二十八(b)	302	432
其他應付賬項及應計費用		55,459	86,381
附息之銀行債項	十九	4,563,301	75,413
衍生金融工具	二十	31,991	—
應付稅項		2,718	15,758
流動總負債		<u>4,741,639</u>	<u>187,669</u>
流動資產淨值/(負債)		<u>(4,588,333)</u>	<u>39,674</u>
扣除流動負債後總資產		<u>13,180,667</u>	<u>14,919,674</u>

		二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	十九	209,019	4,617,241
衍生金融工具	二十	—	142,423
已收按金		2,489	2,034
遞延稅項負債	二十一	317,310	238,365
非流動總負債		<u>528,818</u>	<u>5,000,063</u>
總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)		<u>5,270,457</u>	<u>5,187,732</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>12,651,849</u>	<u>9,919,611</u>
已發行基金單位數目	二十二	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,241,560,101</u>
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	二十三	<u>港幣3.884元</u>	<u>港幣3.060元</u>

第II-3至第II-56頁之綜合財務報表已於二零一二年三月二十日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發。

綜合資產淨值變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	基金單位持有人應佔					總計 港幣千元
	基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
於二零一一年一月一日						
之資產淨值	8,432,356	15,876	(138,677)	—	1,610,056	9,919,611
年內盈利	—	—	—	—	2,997,263	2,997,263
年內其他全面收益：						
現金流量對沖	—	—	106,686	—	—	106,686
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	152,735	—	152,735
未計及基金單位 持有人分派前						
之年內全面收益總額	—	—	106,686	152,735	2,997,263	3,256,684
融資成本—基金單位 持有人分派	—	—	—	—	(524,446)	(524,446)
於二零一一年十二月 三十一日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>(31,991)</u>	<u>152,735</u>	<u>4,082,873</u>	<u>12,651,849</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	基金單位持有人應佔				總計 港幣千元	非控股 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
		基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元			
於二零一零年一月一日								
之資產淨值		8,362,016	—	(198,396)	1,165,421	9,329,041	21,508	9,350,549
年內盈利		—	—	—	997,093	997,093	20,459	1,017,552
年內其他全面收益：								
現金流量對沖		—	—	59,719	—	59,719	—	59,719
未計及基金單位 持有人分派前								
之年內全面收益總額		—	—	59,719	997,093	1,056,812	20,459	1,077,271
融資成本—基金單位 持有人分派		—	—	—	(552,458)	(552,458)	—	(552,458)
收購非控股股東權益 作為支付產業信託 管理人費用：	二十四	—	15,876	—	—	15,876	(41,967)	(26,091)
已發行基金單位		35,147	—	—	—	35,147	—	35,147
將發行基金單位		35,193	—	—	—	35,193	—	35,193
於二零一零年 十二月三十一日								
之資產淨值		8,432,356	15,876	(138,677)	1,610,056	9,919,611	—	9,919,611

分派表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		2,997,263	997,093
調整：			
以會計方法處理基本租金及 實際合約現金基本租金之差異		—	60,660
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(e)	(34,651)	(41,639)
以基金單位形式已付/應付 產業信託管理人費用		—	70,340
發債成本之攤銷		10,512	9,062
投資物業公平值之變動		(2,625,319)	(462,392)
衍生金融工具公平值之變動		(3,746)	(11,223)
折舊		5,063	—
遞延稅項支出		48,764	60,978
年內可供分派收入	(a)及(b)	<u>397,886</u>	<u>682,879</u>
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.057元	0.086元
末期	(b),(c)及(d)	0.063元	0.104元
		<u>0.120元</u>	<u>0.190元</u>

附註：

(a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，「可供分派收入總額」定義見信託契約。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入總額不少於90%之最低金額。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人就截至二零一一年六月三十日止中期期間決議作出每基金單位中期分派為港幣0.057元，涉及中期分派總額約為港幣185,700,000元。

(b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人分派權利之日期（「記錄日期」）。就二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間之末期分派而言，記

錄日期已設定為二零一二年五月十四日。末期分派將約於二零一二年五月二十三日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人之末期分派總額約為港幣205,200,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.063元及下文附註(c)所詳述預期於記錄日期時有權收取分派之基金單位數目計算。本年度付予基金單位持有人之分派總額，即中期分派約為港幣185,700,000元及末期分派約為港幣205,200,000元，合共約為港幣390,900,000元或佔本年度可供分派收入總額約98.2%。

- (c) 預期有權收取就二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間之分派之基金單位數目為3,257,431,189。此並無考慮可能於綜合財務報表獲批准後但於記錄日期前購回及註銷之任何基金單位或任何其他已發行基金單位數目之變動。
- (d) 產業信託管理人於二零一二年三月二十日議決及宣派就二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.063元，涉及金額約為港幣205,200,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已分派金額已包括就二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間之末期分派約為港幣338,700,000元，並於本年度之綜合財務報表內反映。
- (e) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店（統稱「初步酒店」），個別亦稱「初步酒店」及富豪薈酒店的傢俬、裝置及設備儲備供款合計約為港幣34,700,000元。於二零一零年，承租人及出租人就初步酒店的供款合計分別約為港幣27,700,000元及港幣13,900,000元。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		3,070,523	1,120,407
經作出以下調整：			
投資物業公平值之變動	十三	(2,625,319)	(478,642)
以會計方法處理基本租金及實際 合約現金基本租金之差異	五	—	60,660
銀行利息收入	六	(77)	(103)
以基金單位形式支付產業信託管理人費用	七	—	70,340
融資成本—不包括基金單位持有人分派	九	182,922	179,429
衍生金融工具公平值之變動		(3,746)	(11,223)
折舊	十二	5,063	—
		<u>629,366</u>	<u>940,868</u>
應收賬項之減額/(增額)		68,424	(118,649)
預付款項、按金及其他應收賬項之減額/(增額)		4,161	(4,358)
有限制現金之減額/(增額)		(138)	4,419
應付賬項之增額		77,921	2,090
已收按金之增額/(減額)		717	(4,361)
應付關連公司款項之減額		(130)	—
其他應付賬項及應計費用之增額/(減額)		(30,930)	39,510
		<u>749,391</u>	<u>859,519</u>
經營業務所得現金		749,391	859,519
已收利息		77	103
已付利息		(172,402)	(169,798)
已付香港利得稅		(42,191)	(21,130)
		<u>534,875</u>	<u>668,694</u>
經營業務之現金流量淨額		534,875	668,694
投資活動之現金流量			
添置物業、廠房及設備項目		(147)	—
添置投資物業		(85,681)	(111,358)
有限制現金之增額		(9,233)	(8,168)
		<u>(95,061)</u>	<u>(119,526)</u>
投資活動所用現金流量淨額		(95,061)	(119,526)

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
融資活動之現金流量			
新銀行債項，扣除發債成本		278,654	70,000
償還銀行債項		(209,500)	(6,000)
收購非控股股東權益		—	(90,088)
已付分派		(524,446)	(552,458)
有限制現金之減額/(增額)		12,124	(11,776)
融資活動所用現金流量淨額		<u>(443,168)</u>	<u>(590,322)</u>
現金及現金等值項目減額淨額		(3,354)	(41,154)
年初之現金及現金等值項目		27,151	68,305
年末之現金及現金等值項目		<u>23,797</u>	<u>27,151</u>
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存	十七	<u>23,797</u>	<u>27,151</u>

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

一、一般資料

富豪產業信託（「富豪產業信託」）為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位（「基金單位」）於二零零七年三月三十日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司（「產業信託管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於二零零六年十二月十一日（「成立日期」）訂立之信託契約（經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約及二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約修訂）（「信託契約」）及證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈之《房地產投資信託基金守則》（「房地產投資信託基金守則」）規管。

富豪產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）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，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人（「基金單位持有人」）提供穩定及增長之分派並達致每基金單位資產淨值之長遠增長。

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室及九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

二、編製基準

該等綜合財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及一般香港接受之會計原則編製。此外，該等綜合財務報表亦包括信託契約之有關條款及房地產投資信託基金守則附錄C之有關條文及相關披露規定。除投資物業、土地及樓宇及衍生金融工具按公平值計算外，該等綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。該等綜合財務報表以港元幣值呈列，而港元幣值為富豪產業信託之功能性貨幣。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括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。附屬公司之財務報表與富豪產業信託之同一報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由收

購日期(即本集團取得控制之日)起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。所有集團內公司間結存、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息已於綜合賬目時全數對銷。

即使產生虧絀結存，附屬公司錄得之全面收益總額仍會歸屬於非控股股東權益。

於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值，及(iii)於權益記錄之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

二.二 會計政策及披露之改變

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第24號(經修訂)

關連人士披露

二零一零年香港財務報告準則改進

於二零一零年五月頒布之多項香港財務報告準則之修訂

除下文進一步所闡述有關香港會計準則第24號(經修訂)及包括於二零一零年香港財務報告準則之改進中之香港會計準則第1號之修訂之影響外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性以及闡明個人及主要管理層人員影響一家實體的關連人士關係之情況。該經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。關連人士之會計政策已獲修訂，以反映根據經修訂準則下關連人士定義之變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。有關關連人士交易之詳情，包括相關比較資料，載於綜合財務報表附註二十八。

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載列對多項香港財務報告準則作出的修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂可能導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財務狀況或表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：此修訂闡明其他全面收入各成分之分析可在權益變動表或財務報表附註中呈列。本集團選擇在權益變動表呈列其他全面收入各成份的分析。

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於有關財務報表中並無提早採納任何於截至二零一一年十二月三十一日止會計年度已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。在該等新訂及經修訂香港財務報告準則中，預期下列準則於生效後與本集團財務報表相關：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列－其他全面收入項目之呈列 ¹

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之有關變動之詳情如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量之方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號現行金融工具取消確認原則併入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定與香港會計準則第39號無異，而僅更改透過公平值選擇權（「公平值選擇權」）以公平值計入損益之金融負債之計量。就該等公平值選擇權負債而言，由信貸風險變動產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非公平值變動就其他全面收入負債信貸風險之呈列在損益中產生或擴大會計差異，否則公平值變動之餘額將於損益中呈列。然而，公平值選擇權下指定之貸款承擔及金融擔保合約乃屬新增規定範圍之外。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之對沖會計及減值之指引繼續採用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定那些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬之部分，亦包括香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收入呈列之項目之分組。在未來某個時間（例如終止確認或結算時）可重新分類至損益（或於損益重新使用）之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採用該等修訂。

二四 主要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司乃富豪產業信託直接或間接控制其財政及經營政策之實體，藉以從該附屬公司之業務取得利益。

業務合併及商譽

業務合併採取購買法核算。所轉讓代價按收購日期之公平值計量，即本集團所轉讓收購日期資產公平值、本集團所承擔被收購方前擁有人之負債以及本集團所發行用作交換被收購方控制權之股本權益之和。對每項業務合併，本集團選擇其是否計量於被收購方之非控股股東權益（即現時之擁有權權益），並於清盤時讓其持有人有權按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值收取按比例應佔之資產淨值。非控股股東權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承擔之金融資產及負債，以作出適合之分類及指派，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併乃分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平值會按收購日期之公平值透過綜合收益表重新計量。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價（被視為一項資產或負債）公平值的其後變動將按香港會計準則第39號之要求，確認為損益或其他全面收入之變動。倘將或然代價分類為權益，則其將不會重新計量。其後結算會於權益內入賬。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號之範圍，其會按適用香港財務報告準則計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有之被收購方股權之公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如總代價及其他項目低於所收購子公司資產淨值之公平值，於評估後其差額將於綜合收益表內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而取得之商譽自取得之日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不會於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)一部份而該單位之部份業務已出售，則在釐定所出售業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留份額進行計量。

基金單位持有之基金

根據信託契約，富豪產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計八十年減一日，並須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於其可供分派收入總額之90%。因此，富豪產業信託有合約責任向基金單位持有人支付現金股息，並於富豪產業信託終止時，根據富豪產業信託終止日期基金單位持有人於富豪產業信託所佔權益比例，分佔出售或變現富豪產業信託之資產減任何負債所得之所有現金所得款項淨額。因此，根據香港會計準則第32號金融工具：呈報，基金單位持有之基金乃分類為金融負債。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(就金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本，並按個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於綜合收益表內扣除，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損會根據該重估資產之相關會計政策入賬。

於各報告期末，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往

度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入綜合收益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損之撥回會根據該重估資產之相關會計政策入賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(a) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

(i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團具有重大影響力；或

(iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(b) 該方為實體，且以下任何一種情況適用：

(i) 實體及本集團為同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一間實體（或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營公司；

(iii) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；

(iv) 一間實體為第三間實體之合營公司，而另一間實體為該第三間實體之聯營公司；

(v) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；

(vi) 實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；及

(vii) (a)(i)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體（或實體母公司）之主要管理人員其中一名成員。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按其估值減累積折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產轉移至其工作情況及地點並作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養等，一般於產生期內在綜合收益表扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢查之支出會在資產之賬面值撥充資本作為替換。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

本集團會經常進行足夠之估值，以確保重估資產之公平值與其賬面值不會有重大差異。物業、廠房及設備價值之變動乃列為資產重估儲備之變動處理。倘按個別資產計算，該項儲備之總額不足以彌補虧絀，則多出之虧絀會在綜合收益表扣除。任何其後重估盈餘會計入綜合收益表，惟以先前已扣除之虧絀為限。根據資產之重估賬面值計算之折舊與根據資產之原有成本計算之折舊之間之差額從資產重估儲備每年轉撥至保留盈利。出售經重估資產時，就先前估值而變現之資產重估儲備之相關部分乃作為儲備變動轉撥至保留盈利。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

租賃土地	按租賃年期
樓宇	按租賃年期或2.5%之較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各報告期末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備以及已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於綜合收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇之權益，包括未來作投資物業用途之在建/翻新中物業乃擁有或持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入綜合收益表內。

倘有投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於綜合收益表內確認。

未來用作投資物業之已建設/翻新或發展物業乃分類為投資物業。當在建/翻新中物業之公平值未能可靠釐定時，該等物業乃按成本列賬，並於公平值首次能夠可靠釐定及物業完成建設/翻新/發展時(以較早者為準)按公平值重新計量。

投資物業轉撥至業主自用物業時，其後會計處理時物業之被視作成本為其於變更用途日期之公平值。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為貸款及應收賬項。本集團於初始確認決定其金融資產之分類。金融資產於初始確認時，乃以公平值加交易成本計算，惟按公平值記錄計入損益之金融資產除外。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

貸款及應收賬項之其後計量

貸款及應收賬項為無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備列賬/計量。攤

銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項撤銷確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於綜合收益表內確認。實際利率攤銷計入綜合收益表中之融資收入。減值產生之虧損於綜合收益表內確認。

撤銷確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)在下列情況將撤銷(應收賬項)確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關所得現金流量全數承擔付款之責任；及(a)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(b)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘在有客觀跡象表明由於初始確認該資產後出現之一項或多項事件(出現「虧損事件」)導致出現減值，而該虧損事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計時，一項金融資產或一組金融資產方可被視為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估單項而言屬重大之金融資產是否出現減值客觀跡象，或共同評估單項而言不屬重大之金融資產是否出現減值客觀跡象。倘本集團認為經個別評估金融資產（不論屬重大與否）並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相約信貸風險之金融資產中之資產，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

倘有客觀跡象表明已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量（不包括尚未產生之日後信貸損失）之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率（即初始確認時計算之實際利率）折現計算。倘一項貸款具有可變利率，計量任何減值虧損之折現率為現行實際利率。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損之金額乃於綜合收益表內確認。利息收入於賬面值減少後持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率累計。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於以後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，而乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入綜合收益表內。

金融負債

初始確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融負債乃分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及債項，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具（如適用）。本集團於初始確認決定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初始確認，而就貸款及債項而言，加直接應佔交易成本。

其後計量

金融負債之其後計量視乎其下文載列之分類而定：

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融負債。

倘金融負債乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣類別。該類別包括本集團所訂立及並非於香港會計準則第39條定義之於對沖關係中作為對沖工具之衍生金融工具。獨立附帶在內衍生工具亦被分類作持作買賣，惟獲指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之盈虧乃於綜合收益表內確認。於綜合收益表內確認之盈虧公平值淨額並不包括該等金融負債所收取之任何利息。

於初始確認時指定按公平值計入損益之金融負債乃於初始確認日期或僅在符合香港會計準則第39號之標準時指定。

貸款及債項

初始確認後，附息貸款及債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在綜合收益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用。實際利率攤銷計入綜合收益表中之融資成本。

撤銷確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於綜合收益表內確認。

抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

金融工具之公平值

在活躍市場買賣之金融工具之公平值，是參考所報之市價或交易商報價(好倉之買價及淡倉之賣價)而釐定，且毋須就交易成本進行任何扣減。至於並無活躍市場之金融工具，則是使用適當估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之市場交易；參考大致上相同之另一工具之現行市價；折現現金流量分析；及其他估值法。

衍生金融工具及對沖會計處理方法

初始確認及其後計量

本集團使用如利率掉期等衍生金融工具對沖其利率風險。該等衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公平值為負數時列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入綜合收益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收入確認除外。

就對沖會計而言，於對沖所承受之現金流量變動風險，而此風險乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易或未確認確定承擔之外幣風險有關之特定風險時，對沖乃分類為現金流量對沖。

於對沖關係之始，本集團正式指定及以文件記載對沖關係，就此本集團擬採用對沖會計處理方法、風險管理目標及其進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖工具於其公平值變動時抵銷歸屬對沖風險之對沖項目公平值或現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷公平值或現金流量變動方面將極為有效，且將以持續基準予以評估，以釐定實際上其於指定之財務申報期間是否一貫高度有效。

符合對沖會計處理方法嚴格標準之對沖將按下述方式入賬：

現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分乃直接在其他全面收入之對沖儲備中確認，而任何無效部分則即時在綜合收益表之融資成本中確認。

於對沖交易影響損益時，如確認對沖財務收入或財務支出時或預測銷售發生時，則在其他全面收入確認之金額乃轉撥至綜合收益表。倘若對沖項目為非金融資產或非金融負債之成本，則在其他全面收入確認之金額乃轉撥至非金融資產或非金融負債之初始賬面值。

倘對沖項目為非金融負債之成本，在其他全面收益確認之金額會於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表構成影響之同一期間或多個期間內轉撥至綜合收益表。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在資本中確認之累積盈虧將轉撥至綜合收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在其他全面收入確認之金額維持在其他全面收入內，直至預測交易或確定承擔影響損益為止。

流動與非流動分類對比

並非指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分開為流動或非流動部分：

- 當本集團將持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)至超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非密切聯繫之附帶在內衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部分及非流動部分。

撥備

倘因過往事件而產生之現時責任(法律或推定)，且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，會確認撥備，惟責任所涉及數額必須能可靠地估計。

當折現之影響屬重大時，所確認撥備之金額乃為為履行責任預期所需未來開支，於報告期間完結時的現值。因時間流逝而導致折現之現值增加之數額，會計入綜合收益表中「融資成本」項下。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益以外確認之項目有關之所得稅乃於損益以外，即於其他全面收益或直接於資產淨值內確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃考慮到本集團業務所在之國家現行之詮釋及慣例，根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初次確認一項交易(該交易並非為商業合併)之商譽或資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及

- 有關從附屬公司之投資中產生之應課稅暫時性差額，可控制轉撥暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會轉撥。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與所有未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司之投資中產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可轉撥及可能有足夠可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於報告期末重新評估並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產被變現或負債被清還時）預期之適用稅率衡量，根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率（及稅務法例）計算。

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

經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入綜合收益表內記賬。倘若本集團為承租人，於經營租賃之應付租金將按照租約年期以直線法在綜合收益表扣除。

收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (a) 來自經營租賃之基本租金乃於有關租約年期內以直線法確認；
- (b) 額外基本租金、浮動租金及傢俬、裝置及設備儲備供款乃根據有關協議之年期於賺取該等收入之會計期間確認；
- (c) 酒店收入乃於提供有關服務之期間內確認；
- (d) 其他租金收入乃於租約年期內以時間比例法確認；及
- (e) 利息收入乃以應計基準按金融工具之估計年期或更短的時期(如適用)使用實際利息法將估計之日後現金收入精確地扣減至金融資產之賬面淨值予以確認。

外幣交易

該等綜合財務報表乃以富豪產業信託之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團各實體記錄之外幣交易初步按交易日期適用之彼等各自功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按當時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有因結算或換算貨幣項目而產生之差額均列入綜合收益表。

三、重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出影響收入、開支、資產及負債呈報數額之判斷、估計及假設，以及披露報告期末之或然負債。然而，有關該等假設及估計之不明朗因素可導致可能需要於日後對受影響資產或負債賬面值作出重大調整之結果。

判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排之條款及條件之評估，本集團已決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

投資物業與業主自用物業之分類

本集團決定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出判斷之準則。投資物業是為賺取租金或資本增值為兩者而持有之物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否大致上獨立於本集團持有之其他資產。某些物業之部分是為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分則是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具及對沖活動需要本集團就確定本集團衍生工具之對沖關係及其對沖是否有效作出判斷。該等判斷決定衍生工具公平值變動是否直接於對沖儲備中之其他全面綜合收益內確認，或是否於綜合收益表中確認任何無效之部分。

並非於活躍市場交易之金融工具(例如場外交易衍生工具)公平值乃採用估值法釐定。本集團運用判斷選擇多種方法，作出主要根據各報告期末市場狀況之假設。對於並非於活躍市場交易之衍生金融工具，本集團使用貼現現金流量分析。

估計之不明朗因素

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

投資物業及物業、廠房及設備公平值估計

每項投資物業及物業、廠房及設備於各報告期末之公平值由獨立估值師根據對市值之評估按公開市場現時用途基準分別釐定。估值師依賴折現現金流量分析及收入撥充資本法為其主要方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列每項物業持有之假設以反映其租賃或佔用及現金流量概況。各項投資物業及物業、廠房及設備之折現現金流量預測乃根據預期未來現金流量之可靠估計作出，並由任何現有租約、其他合約之條款、酒店經營收入預測及(倘可行)外部證據支持，以及利用反映市場目前對現金流量金額及時間之不確定性所作之評估之折現率。

遞延稅項資產

所有結轉之未動用稅項虧損均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅溢利扣減結轉之未動用稅項虧損為限。遞延稅項之確認主要涉及有關本集團未來表現之判斷及估計。在考慮是否具有有力證據證明部分或全部遞延稅項資產最終有可能會變現時，亦會評估多項其他不同因素，例如稅務規劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值及相關應課稅盈利預測於各報告期末檢討。

四、業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為上述用途而向本集團主要營運決策者呈報之資料乃主要集中於與物業(即酒店物業及混合用途物業)性質有關之分類業績。為用作管理用途，兩個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類(即投資在初步酒店上)及(ii)混合用途物業分類(即投資在由酒店部分及其他部分組成之富豪薈酒店上)。

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	687,038	4,929	691,967
酒店收入總額	—	44,067	44,067
總計	<u>687,038</u>	<u>48,996</u>	<u>736,034</u>
分類業績	<u>675,310</u>	<u>31,719</u>	<u>707,029</u>
投資物業公平值之變動	2,614,370	10,949	2,625,319
折舊	—	(5,063)	(5,063)
銀行利息收入			77
其他收入			7,396
產業信託管理人費用			(75,518)
信託、專業及其他支出			(9,541)
衍生金融工具公平值之變動			3,746
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(182,922)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>3,070,523</u>

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	885,974	24,000	909,974
分類業績	<u>875,267</u>	<u>23,992</u>	<u>899,259</u>
投資物業公平值之變動	413,642	65,000	478,642
銀行利息收入			103
其他收入			35
產業信託管理人費用			(75,381)
信託、專業及其他支出			(14,045)
衍生金融工具公平值之變動			11,223
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(179,429)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>1,120,407</u>

分類資產及負債

為本集團評估表現之部分，投資物業之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零一一年十二月三十一日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備公平值分別為港幣17,010,000,000元(二零一零年：港幣14,310,000,000元)及港幣759,000,000元(二零一零年：港幣570,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

	截至二零一一年十二月三十一日止年度		
	酒店物業	混合用途 物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	85,630	198	85,828
	<u>85,630</u>	<u>198</u>	<u>85,828</u>
	截至二零一零年十二月三十一日止年度		
	酒店物業	混合用途 物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	86,358	25,000	111,358
	<u>86,358</u>	<u>25,000</u>	<u>111,358</u>

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

約港幣687,038,000元(二零一零年：約港幣885,974,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人(為一關聯公司)。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

五、租金及酒店收入淨額

收入亦為本集團之營業額，指年內來自其投資物業之租金收入總額及其他已收及應收租金相關收入及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下兩項之總和：

(a) 租金收入淨額，即租金收入總額之淨額減物業經營業務支出；及

(b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入淨額之分析如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入：			
— 初步酒店	(a)	677,116	849,615
— 富豪薈酒店—其他部分	(b)	4,929	24,000
其他租金相關收入	(c)	—	27,759
其他		9,922	8,600
		<u>691,967</u>	<u>909,974</u>
物業經營業務支出		(12,150)	(10,715)
租金收入淨額		<u>679,817</u>	<u>899,259</u>
酒店收入總額	(d)	44,067	—
酒店經營業務支出		(16,855)	—
酒店收入淨額		<u>27,212</u>	<u>—</u>
租金及酒店收入淨額		<u><u>707,029</u></u>	<u><u>899,259</u></u>

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
基本租金：		
現金基本租金	560,000	780,000
現金額外基本租金	1,078	11,891
以會計方法處理基本租金及實際合約現金 基本租金之差異	—	(60,660)
	<u>561,078</u>	<u>731,231</u>
浮動租金	116,038	118,384
	<u><u>677,116</u></u>	<u><u>849,615</u></u>

於截至二零一零年十二月三十一日前，根據與承租人就初步酒店訂立之租賃協議之條款，本集團有權收取(i)現金基本租金，以每年預定固定現金款項之方式於每月預先支付；(ii)現金額外基本租金，由有關資本性增值項目產生。該等資本性增值項目由承租人提議並由本集團審批及支付，並預期會增加任何一間初步酒店之收入及租金支付能力；及(iii)浮動租金，按初步酒店業務年度總盈利之預定百分比計算，並就現金基本租金及現金額外基本租金付款作出調整。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託按月以現金方式收取每間初步酒店之基本租金。富豪產業信託收取總額約港幣561,100,000元，即二零一一年現金基本租金港幣560,000,000元及二零一零年十二月之現金額外基本租金約港幣1,100,000元。

- (b) 根據與承租人就富豪薈酒店訂立之租賃協議之條款，富豪產業信託之附屬公司每曆月可向承租人收取租金港幣2,000,000元(不包括管理開支、差餉、地租及承租人根據租賃協議應付之其他款項)，於二零一零年十二月三十一日到期。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪薈酒店—其他部分產生之租金收入約為港幣4,900,000元。

- (c) 過往年間之其他租金相關收入指對傢俬、裝置及設備儲備之供款，乃根據租賃協議之條款向初步酒店之承租人收取，直至二零一零年十二月三十一日為止。傢俬、裝置及設備儲備供款乃為初步酒店添置及更換傢俬、裝置及設備而設。根據二零一一年之市場租金方案，承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，而有關供款之責任則由各初步酒店之出租人承擔。

- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪薈酒店—酒店部分帶來酒店收入總額約港幣44,100,000元，並產生經營業務成本及支出約為港幣16,900,000元。

六、其他收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行利息收入	77	103
雜項	7,396	35
	<u>7,473</u>	<u>138</u>

七、產業信託管理人費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
基本費用：		
以基金單位形式	—	42,199
以現金形式	53,767	3,123
浮動費用：		
以基金單位形式	—	28,141
以現金形式	21,751	720
收購費用：		
以現金形式	—	1,198
	<u>75,518</u>	<u>75,381</u>
產業信託管理人費用總額：		
以基金單位形式	—	70,340
以現金形式	75,518	5,041
	<u>75,518</u>	<u>75,381</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用（「基本費用」），現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付（以基金單位或現金形式），並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之經審核總資產價值作出調整（以現金形式）；
- 浮動費用（「浮動費用」），現時按每間初步酒店及富豪薈酒店於相關財政年度之物業收入淨額（定義見信託契約）每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付；及
- 收購費用（「收購費用」），不超過富豪產業信託所收購任何房地產之購買價之1%（倘適用，則按富豪產業信託所收購房地產之部分權益以比例計算）。

截至二零一一年十二月三十一日，產業信託管理人已選擇以現金方式收取其基本費用及浮動費用。詳情可參閱分別於二零一一年一月十四日及二零一一年七月二十一日刊發之公佈。

八、信託、專業及其他支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,330	1,180
非核數費用	619	618
法律及其他專業費用	3,307	7,918
受託人費用	2,601	2,644
估值費用	731	741
其他支出	953	944
	<u>9,541</u>	<u>14,045</u>

於年度內，富豪產業信託並無委任任何董事，而本集團亦無委聘任何僱員（二零一零年：無），因此，年內並無產生董事及僱員福利支出（二零一零年：無）。

九、融資成本－不包括基金單位持有人分派

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項之利息開支	44,223	41,008
衍生金融工具公平值之變動－現金流量對沖 （自對沖儲備轉撥）	128,079	128,895
發債成本之攤銷	10,512	9,208
貸款承諾費	40	88
貸款委託費	68	230
	<u>182,922</u>	<u>179,429</u>

十、所得稅

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅盈利按16.5%（二零一零年：16.5%）撥備。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內支出	24,496	41,219
以往年度超額撥備	—	(40)
遞延（附註二十一）	48,764	61,676
年內稅項總支出	<u>73,260</u>	<u>102,855</u>

按香港法定稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之盈利之稅項支出與按本集團實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之盈利	3,070,523	1,120,407
按法定稅率計算之稅項	506,636	184,867
因過往稅項而對現有稅項之調整	—	(40)
無須課稅收入	(433,808)	(80,845)
不可扣稅支出	682	1,447
其他	(250)	(2,574)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	73,260	102,855

十一、基金單位持有人應佔每基金單位盈利

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內盈利約港幣2,997,263,000元 (二零一零年：約港幣997,093,000元) 及年內3,253,039,224個已發行基金單位 (二零一零年：3,225,175,623個基金單位) 之加權平均數計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣0.921元 (二零一零年：港幣0.309元)。

由於年內並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利相同。

十二、物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	總計 港幣千元
二零一一年十二月三十一日			
於二零一一年一月一日：			
自投資物業轉撥估值或 被視作成本(附註十三)	437,000	—	437,000
累計折舊	—	—	—
賬面值淨額	<u>437,000</u>	<u>—</u>	<u>437,000</u>
於二零一一年一月一日之累計折舊淨額	437,000	—	437,000
添置	—	147	147
重估盈餘	182,916	—	182,916
年內折舊	(5,049)	(14)	(5,063)
於二零一一年十二月三十一日之 累計折舊淨額	<u>614,867</u>	<u>133</u>	<u>615,000</u>
於二零一一年十二月三十一日：			
成本或估值	614,867	147	615,014
累計折舊	—	(14)	(14)
賬面值淨額	<u>614,867</u>	<u>133</u>	<u>615,000</u>

土地及樓宇於二零一一年一月一日由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

本集團之物業、廠房及設備指富豪薈酒店之酒店部分之土地及樓宇以及傢俬、裝置及設備之價值。物業、廠房及設備由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按現時用途基準及公開市值進行重估，於二零一一年十二月三十一日估值為港幣615,000,000元。二零一一年十二月三十一日重估產生之重估盈餘約港幣182,916,000元已計入其他全面收益。

富豪薈酒店位於香港並以長期租約持有，已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

倘本集團之物業、廠房及設備在綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則其賬面值將約為港幣432,084,000元。

十三、投資物業

	港幣千元
於二零一零年一月一日	14,290,000
公平值之變動	478,642
於年度內之資本開支	111,358
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	<u>14,880,000</u>
轉撥至業主自用物業(附註十二)	(437,000)
公平值之變動	2,625,319
本年度內之資本開支	85,681
於二零一一年十二月三十一日	<u><u>17,154,000</u></u>

本集團之投資物業由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按公開市值現時用途基準進行評估，於二零一一年十二月三十一日估值為港幣17,154,000,000元。投資物業乃根據經營租賃租予一關連人士及其他商業租戶，其他詳情載於綜合財務報表附註二十六(a)中。

本集團位於香港並以中期至長期租約持有之投資物業已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

十四、應收賬項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收浮動租金	52,221	118,384
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	—	2,975
應收賬項	714	—
	<u>52,935</u>	<u>121,359</u>

本集團於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。於報告期末，本集團並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金及應收傢俬、裝置及設備儲備供款為應收一並無近期拖欠記錄之關連公司之款項。該等款項為無抵押並須根據各自協議之條款於一年內償還。

除賬期限

應收賬項之除賬期限一般為30日。本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之風險分散於多名交易對手及客戶，故本集團之除賬風險並無過分集中。

十五、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
預付款項	971	152
按金	1,648	1,702
其他應收賬項	74	5,000
	<u>2,693</u>	<u>6,854</u>

按金約港幣1,212,000元(二零一零年：約港幣1,212,000元)乃就提供予富豪薈酒店之服務而存放於一關連公司。有關金額乃無抵押及應要求償還。

於二零一零年十二月三十一日，其他應收賬項指應收一關連公司款項。有關金額乃無抵押及應要求償還。

十六、有限制現金

於二零一一年十二月三十一日，本集團有限制現金約為港幣69,200,000元(二零一零年：約港幣72,000,000元)。此等有限制現金主要限定用作支付有關融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供初步酒店及富豪薈酒店一酒店部分使用之傢俬、裝置及設備儲備及有關富豪薈酒店一其他部分若干租戶之按金之用途。預期所有有限制現金將由報告期末起計一年內使用，因此分類為流動資產。

十七、現金及現金等值項目

存放於銀行之現金按根據每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。銀行結存存放於具信譽且並無近期失責記錄之銀行。

十八、應付賬項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付關連公司款項	87,513	9,685
其他應付賬項	93	—
	<u>87,606</u>	<u>9,685</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為不計息及一般於90日內償還。

本集團於報告期末其他應付賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。

十九、附息之銀行債項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
附息之銀行債項	4,775,500	4,705,000
發債成本	(3,180)	(12,346)
	<u>4,772,320</u>	<u>4,692,654</u>
分類為流動負債之部分	(4,563,301)	(75,413)
非流動部分	<u>209,019</u>	<u>4,617,241</u>
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	4,563,301	75,413
於第二年	5,552	4,617,241
於第三至第五年(包括首尾兩年)	203,467	—
	<u>4,772,320</u>	<u>4,692,654</u>

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之融資（「初步融資」）。初步融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息（「HIBOR」）另加年利率0.6%計息。於報告期末，本集團已全數動用初步融資。本集團已訂立利率掉期安排對沖名義金額為港幣43.5億元之初步融資之利率風險，有關詳情載於附註二十。

於二零一一年十二月三十一日，由於港幣45億元之初步融資須於二零一二年三月三十日全數償還，以及相關之衍生金融工具均於本報告期末分類為流動負債，故本集團之流動負債超出其流動資產約港幣4,588,300,000元。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited (作為借款人) 就即將到期之初步融資港幣45億元訂立為期三年之新融資協議(「新定期貸款融資」)。新定期貸款融資將全數就將於二零一二年三月三十日到期之初步融資進行再融資。新定期貸款融資之本金額預期將於二零一二年三月三十日或之前全數提取。根據新定期貸款融資載列之條款，產業信託管理人相信本集團將有充足資源應付其承擔及營運資金需求。

於二零一零年十二月三十一日完成收購富豪薈酒店之餘下25%權益後，富豪薈酒店由富豪產業信託全資擁有。於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託就貸款融資總額港幣280,000,000元訂立一項三年期之新貸款協議以替代之前港幣211,000,000元之融資，當中包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元(「富豪薈現有融資」)。富豪薈現有融資按每年HIBOR加215至230個基點計息。於報告期末，定期貸款之尚未償還金額為港幣215,500,000元，並已全數動用循環信貸融資港幣60,000,000元。在港幣220,000,000元之定期貸款中，港幣16,500,000元須每季還款，最後一期還款港幣203,500,000元於二零一四年一月二十八日到期。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託透過Sonnix Limited就港幣340,000,000元之新定期貸款融資再訂立另一份為期三年之融資協議(「新富豪薈融資」)，以替代富豪薈現有融資。新富豪薈融資亦按HIBOR基準計息。

初步融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。新融資由富豪產業信託作出擔保，而上年度替代融資項下之銀行債項則由富豪產業信託及Paliburg Holdings Limited分別按75%及25%之比例個別作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)及相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及

(v) 集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

二十、衍生金融工具

	負債	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	31,991	142,423
分類為非流動之部分	—	142,423
	<u>31,991</u>	<u>—</u>
流動部分	<u>31,991</u>	<u>—</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對名義金額為港幣43.5億元之一項浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十九)。利率掉期之主要條款載列如下。

名義金額	到期日	掉期
港幣2,350,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.53%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%
港幣2,000,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.55%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%

上述衍生工具於報告期末按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

十一、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

	重估物業、 廠房及設備 產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊 之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈 利之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年一月一日 之遞延稅項資產/ (負債) 總額	—	(241,996)	65,307	(176,689)
年內於綜合收益表扣除之 遞延稅項(附註十)	—	(26,979)	(34,697)	(61,676)
於二零一零年 十二月三十一日 之遞延稅項資產/ (負債) 總額	—	(268,975)	30,610	(238,365)
於二零一一年一月一日 之遞延稅項資產/ (負債) 總額	—	(268,975)	30,610	(238,365)
年內於其他全面收益 扣除之遞延稅項	(30,181)	—	—	(30,181)
年內於綜合收益表扣除之 遞延稅項(附註十)	—	(28,945)	(19,819)	(48,764)
於二零一一年 十二月三十一日 之遞延稅項資產/ (負債) 總額	(30,181)	(297,920)	10,791	(317,310)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。

十二、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一一年	二零一零年
已發行基金單位：		
於年初	3,241,560,101	3,204,394,184
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	15,871,088	37,165,917
於年末	3,257,431,189	3,241,560,101

二十、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零一一年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣12,651,849,000元(二零一零年：約港幣9,919,611,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一零年：3,241,560,101)數目計算。

二十一、收購非控股股東權益

於二零一零年十二月三十一日，本集團行使認購權收購Twentyfold Investments Limited已發行股本總額餘下之25%，從而將其所有權權益增至100%，現金代價約為港幣90,500,000元(包括承擔於二零一零年十二月三十一日來自一關連公司之墊款)。代價與收購非控股股東權益價值間之差額約為港幣15,900,000元，已於基金單位持有人應佔資產淨值內資本儲備確認。

二十二、綜合現金流量表附註

主要非現金交易

截至二零一零年十二月三十一日止年度之產業信託管理人費用約港幣70,300,000元已經以基金單位形式支付，詳情已載列於綜合財務報表附註七。

二十三、經營租賃安排

(a) 作為出租人

誠如附註十三所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零一一年十二月三十一日，根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一年內	657,595	569,645
於第二至第五年(包括首尾兩年)	33,370	32,385
五年後	31,812	37,969
	<u>722,777</u>	<u>639,999</u>

若干租約載有額外基本租金及浮動租金條文，有關詳情載列於綜合財務報表附註五(a)。

若干經營租約乃由本集團代表一關連公司訂立。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。有關租賃可續期三至十二年。於二零一一年十二月三十一日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一年內	7,667	6,157
於第二至第五年(包括首尾兩年)	27,510	24,629
五年後	31,812	37,969
	<u>66,989</u>	<u>68,755</u>

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，計入物業及酒店經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額約港幣6,157,000元(二零一零年：約港幣5,963,000元)已在綜合收益表內扣除。

二七、承擔

除於附註二十六(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下就其物業之資本承擔：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已批准及訂約	—	3,008
已批准但尚未訂約	37,280	30,284
	<u>37,280</u>	<u>33,292</u>

二八、關連交易及關連人士交易

除於綜合財務報表其他地方所詳述之交易及結存外，本集團於年內與關連人士進行以下重大交易：

關連人士	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司 (「受託人」)	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人 (「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士

關連人士	與本集團之關係
Regal Hotels International Holdings Limited及其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司 (「產業信託管理人」)	富豪產業信託之管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited及其集團之其他成員公司 (統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東
高力國際物業顧問(香港)有限公司(「估值師」)	本集團之主要估值師

(a) 與關連人士/關聯方之交易：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已收/應收富豪集團之合約			
租金及租金相關收入	(i)	687,038	946,634
富豪集團收取之酒店管理費	(ii)	(2,313)	—
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	(441)	—
已收/應收百利保集團之合約			
租金及租金相關收入	(iv)	—	24,000
百利保集團收取之發展顧問及建業費	(v)	—	(4,550)
百利保集團收取之樓宇管理費	(vi)	(387)	—
德意志銀行集團收取之利息開支	(vii)	(58,881)	(59,258)
產業信託管理人費用	(viii)	(75,518)	(75,381)
受託人費用	(ix)	(2,601)	(2,644)
已付/應付估值師之估值費用	(x)	(846)	(931)

附註：

- (i) 本集團之租金及租金相關收入乃根據初步酒店之相關協議賺取，包括條款之有關詳情載於綜合財務報表附註五。
- (ii) 根據相關酒店管理協議，酒店管理費包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。

- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富豪薈酒店－酒店部分之市場推廣費用按富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (iv) 本集團於上年度之租金及租金相關收入乃根據有關富豪薈酒店之租約賺取，包括條款之有關詳情載於綜合財務報表附註五。
- (v) 發展顧問及建築費由百利保集團根據相關協議條款收取。
- (vi) 樓宇管理費乃就富豪薈酒店－其他部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (vii) 利息開支乃關於存放於德意志銀行集團之銀行結存及與德意志銀行集團安排之利率掉期。利息開支乃根據與德意志銀行集團訂立之相關銀行協議及掉期合約而產生。
- (viii) 產業信託管理人有權收取基本費用、浮動費用及收購費用，包括條款之有關詳情載於綜合財務報表附註七。
- (ix) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用（於每季計算及支付），年率介乎於0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。
- (x) 估值師乃根據相關協議之條款收取估值費用。
- (b) 於十二月三十一日與關連人士/關聯方之結存如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收/(應付) 富豪集團之淨額：			
應收浮動租金及應收傢俬、 裝置及設備儲備供款	(i)	52,221	121,359
其他應收賬項	(ii)	65	5,000
應付關連公司賬項	(ii)	(87,513)	(9,685)
其他應付賬項	(iii)	(9,662)	—
應付關連公司款項	(iii)	(302)	—
應收/(應付) 百利保集團之淨額：			
應付一關連公司之款項	(iii)	—	(432)
其他應付賬項及應計費用	(iii)	(130)	(418)
已付按金	(ii)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iv)	(707)	(646)
估值師	(v)	(561)	(611)
存放於德意志銀行集團之有限制 及無限制銀行結存	(vi)	40,271	31,253

附註：

- (i) 結存詳情載於綜合財務報表附註十四。
 - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求償還。
 - (iii) 該金額為無抵押、免息及須於一年內償還。
 - (iv) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (v) 該金額須根據相關協議之條款償還。
 - (vi) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾於截至二零一一年六月三十日止期間維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元並促成以本集團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。根據二零一一年之市場租金方案，富豪承租人已交付截至二零一二年六月三十日止期間以本集團及受託人為受益人為數港幣280,000,000元(相等於二零一一年度六個月之基本租金)由香港持牌銀行發出之替代第三方擔保作為抵押按金。於二零一一年十月二十八日，已發出新第三方擔保將現有擔保金額港幣280,000,000元提升至港幣322,500,000元，於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間生效。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團就說明初步酒店之擁有權及/或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 根據租賃協議，富豪薈酒店出租予百利保集團旗下之附屬公司(「百利保承租人」)之租期為二零零九年十月二十一日至二零一零年十二月三十一日(「百利保租約」)。根據百利保租約，百利保集團擔保(i)百利保承租人應富豪產業信託附屬公司或受託人(代表富豪產業信託並按產業信託管理人之指示)之要求向富豪產業信託之附屬公司或受託人支付根據百利保租約不時欠負或應付富豪產業信託附屬公司之所有金額(包括但不限於所有租金、其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任，及(ii)百利保承租人將會遵守及履行百利保租約載列之所有條款、條件、契諾、協議及責任。

- (f) 二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富豪薈酒店之酒店部分訂立酒店管理協議，營運期由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日到期，為期十年。

二十九、按類別劃分之金融工具

於報告期末，指定類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收賬項	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收賬項	52,935	121,359
計入預付款項、按金及其他應收賬項之金融資產	1,722	6,702
有限制現金	69,226	71,979
現金及現金等值項目	23,797	27,151
	<u>147,680</u>	<u>227,191</u>

金融負債

	二零一一年		
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債－ 指定為對沖工具 港幣千元	按攤銷 成本計算 之金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬項	—	87,606	87,606
應付關連公司款項	—	302	302
其他應付賬項及應計費用	—	55,459	55,459
已收按金	—	2,751	2,751
衍生金融工具	31,991	—	31,991
付息之銀行債項	—	4,772,320	4,772,320
	<u>31,991</u>	<u>4,918,438</u>	<u>4,950,429</u>

	二零一零年		總計 港幣千元
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債— 指定為對沖工具 港幣千元	按攤銷 成本計算 之金融負債 港幣千元	
應付賬項	—	9,685	9,685
應付一關連公司款項	—	432	432
其他應付賬項及應計費用	—	86,381	86,381
已收按金	—	2,034	2,034
衍生金融工具	142,423	—	142,423
附息之銀行債項	—	4,692,654	4,692,654
	<u>142,423</u>	<u>4,791,186</u>	<u>4,933,609</u>

三十一、公平值等級

本集團使用下列等級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：按相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）計算之公平值

第二級：按估值技術計算之公平值，當中所有對記錄公平值具有重大影響之輸入值均可直接或間接觀察得出

第三級：按估值技術計算之公平值，當中任何對記錄公平值具有重大影響之輸入值均並非根據可觀察市場數據得出（不可觀察輸入值）

按公平值計算之負債

於二零一一年十二月三十一日：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>31,991</u>	<u>—</u>	<u>31,991</u>

於二零一零年十二月三十一日：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
衍生金融工具	—	142,423	—	142,423

於年度內，並無從第一及第三級公平值計算轉入或轉出(二零一零年：無)。

三、財務風險管理之目的及政策

自本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。產業信託管理人審閱並協定管理各項風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團面對之市場利率變動風險主要與本集團之按浮動利率計息之長期銀行債項有關。產業信託管理人持續對利率風險進行管理，主要目標為限制利率不利變動對利息淨支出可能造成影響之幅度。

本集團已訂立利率掉期安排，以限制現金流量因利率變動而出現之波幅。此涉及透過衍生工具固定其相關銀行債項之部分應付利息。利率掉期之詳情載於綜合財務報表附註二十。該等掉期指定用作對沖相關銀行債項責任。

就港幣銀行借款而言，假設於報告期末未到期之銀行債項及利率掉期合約金額於全年度均為未到期，於二零一一年十二月三十一日之利率增加/減少100基點將減少/增加本集團之除稅前盈利及基金單位持有人分派約港幣4,300,000元(二零一零年：港幣3,600,000元)。在其他浮動項目保持不變下，所採用之利率敏感度被認為合理。

信貸風險

信貸風險乃租戶或交易對手於到期時未能償付其對本集團之財務及合約責任而產生之潛在財務損失。產業信託管理人持續監察其承租人之結存。目前，本集團持有之所有投資物業均出租予承租人。現金及定期存款均存放於受監管之認可機構。涉及金融工具之交易僅與信用評級良好之認可機構進行。

信貸風險之最高風險為有關金融資產在財務狀況表所列之賬面值。

流動資金風險

產業信託管理人監察並維持被視為足夠撥付本集團營運所需之現金及現金等值項目水平。此外，產業信託管理人遵守證監會頒佈之房地產投資信託基金守則有關債項總額之限制，並監察富豪產業信託之債項水平維持在許可限制內。

於報告期末，本集團之金融負債根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

	二零一一年			
	按要求時	十二個月	一至五年	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
付息之銀行債項*	—	4,581,002	215,527	4,796,529
應付賬項	87,513	93	—	87,606
已收按金	—	262	2,489	2,751
其他應付賬項及應計費用	—	55,459	—	55,459
應付關連公司款項	—	302	—	302
衍生金融工具	—	31,991	—	31,991
	<u>87,513</u>	<u>4,669,109</u>	<u>218,016</u>	<u>4,974,638</u>

* 如附註十九的進一步說明，雖有上文披露的償還期限，惟計入付息之銀行債項之現有融資已於報告期末後全數償付並由具有不同償還期限之新定期貸款融資及新富豪薈融資取代。

	二零一零年			
	按要求時	十二個月	一至五年	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
付息之銀行債項	—	110,104	4,667,707	4,777,811
應付賬項	9,685	—	—	9,685
已收按金	—	—	2,034	2,034
其他應付賬項及應計費用	—	86,381	—	86,381
應付一關連公司款項	—	432	—	432
衍生金融工具	—	137,675	4,748	142,423
	<u>9,685</u>	<u>334,592</u>	<u>4,674,489</u>	<u>5,018,766</u>

有關衍生金融工具之款項指將予交換之合約金額(現金流量總額經已交換)，另加收取之浮動/支付之固定利率掉期之淨額(現金流量淨額經已交換)。

資本管理

本集團之目的乃採用增長為本之資本架構，以盡量增加現金流量及維持就任何未來收購計劃提供資金之靈活性。本集團剩餘之借款能力將用於滿足有關收購額外物業之未來資金需要以及應付與提升本集團所持投資物業有關之資本開支。

本集團亦採取審慎之資本管理政策，以確保槓桿率不超過房地產投資信託基金守則及銀行融資協議相關條款規定之百分比水平。

本集團利用貸款與估值比率及資產負債比率監察資本管理情況。於報告期末，與若干已動用銀行融資有關之貸款與估值比率介乎26.5%至36.3%(二零一零年：31.4%至36.0%)，乃低於有關銀行融資協議所准許之限額。於報告期末，資產負債比率為26.6%(二零一零年：31.1%)，即尚未償還貸款總額約港幣4,775,500,000元(二零一零年：港幣4,705,000,000元)除以總資產約港幣17,922,300,000元(二零一零年：約港幣15,107,300,000元)之比率，低於房地產投資信託基金守則所訂明之45%上限。

三、金融工具之公平值

產業信託管理人認為綜合財務報表所記錄金融資產及金融負債之賬面值與其於報告期末之公平值相若。

三、或然事項及撥備

經富豪產業信託一家擁有富豪香港酒店之全資附屬公司(「原告人」)與鄰近商業大廈之業主(「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本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。本集團已記錄和解協議之所得款項為雜項(載於附註六)。

三十四、附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 業務地點	已發行普通股 股本之面值	本集團應佔 股權百分比	主要業務
紫荊酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
Cityability Limited	香港	港幣10,000元	100	酒店擁有
凱麗酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
Regal Asset				
Holdings Limited	百慕達/香港	12,000美元	100	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
Rich Day Investments				
Limited	香港	港幣1元	100	融資
利高賓有限公司	香港	港幣100,000元	100	酒店擁有
Sonnix Limited	香港	港幣2元	100	物業擁有

上表列示富豪產業信託之附屬公司，產業信託管理人認為該等附屬公司主要影響本集團年內業績或構成資產淨值之大部分。產業信託管理人認為披露其他附屬公司之詳情將令篇幅過長。

1. 富豪產業信託集團之物業權益估值

富豪產業信託集團於二零一二年四月三十日之投資物業組合之估值由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行。高力為受託人根據房地產投資信託基金守則條文委任之富豪產業信託之主要估值師。

以下為獨立物業估值師高力就富豪產業信託集團於二零一二年四月三十日之物業租賃權益的市場價值之意見編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本綜合要約文件。



敬啟者：

關於： 香港之富豪機場酒店、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(統稱「該等物業」)之估值

指示

吾等謹遵照代表富豪產業信託(「委託人」)之管理人所作出之指示，對該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業租賃權益於二零一二年四月三十日(「估值日」)現況下之市場價值之意見。

吾等謹此確認：

- 吾等現時或日後並無擁有該等物業之權益，且並非管理人、受託人或富豪產業信託之任何其他訂約方之有關連法團，亦與管理人、受託人或富豪產業信託之任何其他訂約方並無關係。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 是次估值乃按公平公正之基準進行。

估值基準

吾等對該等物業之估值為市場價值。所謂市場價值，按香港測量師學會所下定義，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行物業交易之估計交易金額。」

估值標準

吾等遵照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年一月第一版）；證券及期貨事務監察委員會於二零一零年六月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章及（如適用）香港聯合交易所有限公司上市規則及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則所載規定進行估值。

估值理據

進行估值時，吾等採用收入資本化計算法之折現現金流量分析法。按國際估值準則之定義，此財務模型技術乃基於收益型物業日後所產生之潛在現金流量之明確假設。此分析涉及預測收益型物業之一連串定期現金流量，並以適當折現率折現該等現金流量，以制定關於物業租金收入之現值。

就收益型物業而言，定期現金流量一般指收入總額扣除空置、經營開支及其他支銷。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時可享有或終值之估計金額，按折現率折現至現值，該折現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額之回報率。

吾等根據於十年投資年期並每年進行折現現金流量分析法。此分析讓投資者或業主可在計及資本增長之情況下對物業可能帶來之長期回報作出評估。

此分析已以直接比較法相互交叉對照，直接比較法假定該等物業於現狀下並參照有關市場可供比較之買賣交易，透過分析符合自願買家與賣家「公平」交易之銷售並與該等物業比較後，作出相關調整。

業權調查

吾等未獲提供與該等物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於吾等查冊之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴委託人就租賃概要、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲委託人知會，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，而吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設提供予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施等是否令人滿意。吾等進行估值時已假設該等物業之地面狀況及設施均令人滿意。

此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

潛在的稅務負擔

根據吾等獲提供之資料，該等物業於出售時將不會產生任何潛在稅務負擔。委託人亦已確認其並無意出售任何該等物業。

按照吾等之既定常規，吾等於估值過程中並無核證或計及任何稅務負擔。

假設及解釋

吾等之估值乃假定委託人將該等物業在公開市場出售，並無連同遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響該等物業之價值，儘管該等物業須受現有管理協議及租賃協議規限。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告及吾等之估值供產業信託之管理人及富豪產業信託之受託人使用，而本報告僅供其收件人使用，不作其他用途。吾等概不對可能使用或依賴本估值全部或任何部分內容之任何第三方承擔責任。

吾等進行估值時已假設：

- 委託人提供之該等物業資料均屬正確。
- 該等物業已取得妥當業權及有關規劃批文，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可被自由轉讓、分租、抵押及以其他方式處置。
- 吾等已獲委託人提供租賃概要、標準租賃協議及牌照協議。吾等並無查核每項特定租賃之租賃文件，吾等之評估乃基於假設所有租約均已簽署並根據吾等所獲提供之租賃概要所載條文進行。此外，吾等假設租約均屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。

除另有註明外，本報告所述之所有款額乃以港幣為單位。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

富豪資產管理有限公司

香港銅鑼灣

怡和街68號

15樓1504室

(作為富豪產業信託之「管理人」)

及

德意志信託(香港)有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場52樓

(作為富豪產業信託之「受託人」) 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估價及諮詢服務－亞洲區

行政董事

霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE

估價及諮詢服務

助理董事

何巧殷

MSc BSSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一二年七月九日

附註：霍嘉禮為特許測量師，在此規模及性質物業估值方面擁有逾30年經驗，在香港/中國擁有逾25年經驗。

何巧殷為特許測量師，在香港/中國，此規模及性質物業估值方面擁有逾12年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值 港幣元
1	富豪機場酒店 香港 新界 赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	3,300,000,000
2	富豪香港酒店 香港 銅鑼灣 怡和街88號	4,080,000,000
3	富豪九龍酒店 香港 九龍 尖沙咀 麼地道71號	4,570,000,000
4	富豪東方酒店 香港 九龍 九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號、沙浦道40-42號及賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層	1,760,000,000
5	麗豪酒店 香港 新界 沙田 大涌橋路34-36號	3,520,000,000

編號	物業	於二零一二年 四月三十日 現況下之市值 港幣元
6	富豪薈酒店 香港 灣仔 莊士敦道211號 地下A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及25樓至29樓、 外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台	776,000,000
總計：		<u><u>18,006,000,000</u></u>

估值報告

物業一

富豪機場酒店

香港新界

赤鱸角

香港國際機場

暢達路9號

赤鱸角地段第1號餘段及增批部分之部分

1. 物業概況

富豪機場酒店（「富豪機場酒店」）於一九九九年落成，為一幢樓高14層（包括一層地庫）之甲級高價酒店。於二零零七年十月完成其酒店擴充計劃後，客房數目已由1,104間增加至1,171間。

富豪機場酒店之毗鄰區域主要為機場輔助設施、停車場及客運大樓，富豪機場酒店透過二樓空調行人道連接香港國際機場（「香港國際機場」）之客運大樓。

地盤面積	:	10,886平方米
總樓面面積	:	71,988平方米
有蓋樓面面積	:	約83,400平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一一年十月二十一日之赤鱸角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/12號，富豪機場酒店被劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	216	Cabana水療按摩客房	5
高級客房	380	水療按摩套房	2
豪華客房	236	蜜月套房	1
高級豪華客房	100	皇室套房	11
Cabana客房	17	水療按摩複式套房	2
富豪行政樓層高級客房	68	豪華套房	15
富豪行政樓層豪華客房	94	住宅套間	9
水療按摩豪華客房	14	總統套房	1
		總計	1,171

附註：客房面積介乎27平方米至280平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐 位數目
地下	藝廊咖啡室	國際自助餐美食	869	384
地下	華岸酒吧扒房	美式扒房	644	184
地下	龍門客棧	上海菜	359	182
地下	空港居酒屋	日式佳餚	236	143
一樓	紅軒	粵川菜	469	228
二樓	Regala Café & Dessert Bar	甜品及美酒	326	102
總計			2,903	1,223

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫	迎賓區及會議室	會議與展覽設施	13	1,645	522	512
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1 ¹	960	960	960
一樓	多功能廳	會議設施	7	510	403	312
二樓	會議室	會議設施	3	94	38	不適用
九樓	會議室	會議設施	1	60	40	不適用
總計			25	3,269	1,963	1,784

其他設施

其他設施包括一個室外泳池、一個室內泳池、一間備有健身、按摩及水療設備之健身中心、一間兒童遊樂室、一個商務中心以及購物區。

¹ 宴會大殿可拆分為三間。

2. 擁有權及租期

登記擁有人 : 機場管理局²
租期 : 該地段按新批地契IS7996號持有，年期自一九九五年十二月一日起計，至二零四七年六月三十日屆滿。

主要登記產權負擔

- 二零零四年八月十二日(契約備忘錄第IS342341號)以紫荊酒店有限公司為承租人之分租約，年期自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年。
- 二零零六年十一月八日(契約備忘錄第06112400700018號)以紫荊酒店有限公司為承租人之補充租約(為契約備忘錄第IS342341號之分租約之補充租約)。
- 二零零七年三月十六日(契約備忘錄第07041300910065號)以Favour Link International Limited為承租人之租賃協議(第一份租賃協議—富豪機場酒店)。(備註：由紫荊酒店有限公司於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日出租)
- 二零一零年二月十二日(契約備忘錄第10052602510099號)以Favour Link International Limited為承租人之修訂第一份租賃協議—富豪機場酒店之首份補充協議。(備註：由紫荊酒店有限公司出租)
- 二零一二年三月三十日(契約備忘錄第12042002690401號)以恒生銀行有限公司為受益人之抵押及轉讓權利。(備註：由紫荊酒店有限公司抵押及轉讓)
- 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590012號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出日期為二零一二年四月二十六日之第2762號政府公告。(備註：關於：工務計劃項目第834TH號港珠澳大橋香港口岸)
- 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590024號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出日期為二零一二年四月二十六日之第2764號政府公告。(備註：隨附ISM1734B-I及ISM1732B-I號設定地役權及其他永久權利及暫時佔用土地權利的圖則。關於：工務計劃項目第834TH號港珠澳大橋香港口岸)

² 物業登記擁有人訂立以紫荊酒店有限公司為承租人之分租約，年期自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年。

- 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590037號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出日期為二零一二年四月二十六日之第2761號政府公告。(備註：關於：工務計劃項目第844TH號港珠澳大橋香港接線)
- 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590049號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出日期為二零一二年四月二十六日之第2763號政府公告。(備註：隨附ISM1742A及ISM1757A號設定地役權及其他永久權利及暫時佔用土地權利的圖則。關於：工務計劃項目第844TH號港珠澳大橋香港接線)

3. 酒店營運

二零一二年一月至四月酒店業績

入住率	:	85%
平均房租	:	港幣1,040元

租賃協議

出租人	:	紫荊酒店有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金

由二零一一年至二零一五年，市場租金³將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，惟每年最低租金保證為港幣175,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪機場酒店之基本租金分別為港幣176,000,000元及港幣190,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店⁴之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

³ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

⁴ 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。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁵ 之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁶ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

4. 零售租約/牌照

零售⁷

零售面積(可出租)	:	約40,100平方呎(3,725平方米)
已佔用面積(可出租)	:	約9,299平方呎(864平方米)
空置面積(可出租)	:	約30,801平方呎(2,861平方米)
出租率	:	23.2%
基本月租	:	港幣319,199元(除一項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之租約包括管理費及空調費，但不包括差餉)

⁵ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁶ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

⁷ 該面積不包括富豪機場酒店佔用部份。

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	794	8.5%	27,790	8.7%	1	12.5%
截至二零一二年止年度	6,043	65.0%	179,608	56.3%	3	37.5%
截至二零一三年止年度	429	4.6%	22,737	7.1%	1	12.5%
截至二零一四年止年度	2,033	21.9%	89,064	27.9%	3	37.5%
總計	9,299	100% (經四捨 五入)	319,199	100% (經四捨 五入)	8	100% (經四捨 五入)

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	794	8.5%	27,790	8.7%	1	12.5%
不足一年至一年	4,662	50.1%	122,378	38.3%	1	12.5%
一年以上至兩年	3,843	41.3%	169,031	53.0%	6	75.0%
總計	9,299	100% (經四捨 五入)	319,199	100% (經四捨 五入)	8	100% (經四捨 五入)

最後屆滿日期	:	二零一四年四月十五日
免租期	:	0至4個月
續約選擇權	:	其中一份租約可選擇按既定範圍內之市場租金續約兩年
條款概要	:	業主 ⁸ 負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

⁸ 所有租約均由 Favour Link International Limited (作為業主) 訂立。

流動電話基站/天線/招牌位置及海報架牌照

牌照數目	:	5
牌照月費	:	港幣223,388元
最後屆滿日期	:	二零一三年二月十四日

5. 酒店市場分析

二零一二年首四個月，合共約15,100,000名⁹旅客訪港，按年增長15.3%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約70%，約達10,500,000人¹⁰，按年增長21.8%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長1.8%)；歐洲、非洲與中東(按年增長4.7%)；澳洲、新西蘭及南太平洋(按年增長0.9%)；北亞(按年增長9.3%)；及南亞及東南亞(按年增長3.4%)。

儘管訪港旅客人數增加致使客房需求大幅增加，而二零一二年可供出租客房供應量預期將上升10.4%¹¹，致使二零一二年一月至四月香港所有酒店之平均入住率維持於88%¹²。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升12.7%¹³。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長12.7%¹⁴。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。

⁹ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

¹¹ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹² 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

¹³ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁴ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」及「二零一一年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力。

- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年可處理的客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪機場酒店位於香港國際機場，為唯一透過空調行人道直接連接客運大樓之酒店，並受惠於機場內之諸多交通設施，經機場快線可連通港鐵、的士及專利巴士。該酒店亦鄰近三大企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽（「MICE」）活動場地之一—亞洲國際博覽館，以及主要旅遊景點，如香港迪士尼樂園。

附近之東薈城名店倉及客運大樓內設有諸多購物設施及餐廳。附近其他休閒娛樂設施包括翔天廊及航天城高爾夫球場。

由二零一一年五月至二零一二年四月，機場之乘客吞吐量約為55,300,000人次¹⁵（按年增長6.6%），預計數字將隨香港國際機場目前之發展及擴建規劃有所上升，令其地位以致於富豪機場酒店之地位日益穩固。

因其策略性位置，富豪機場酒店受惠於強勁之客房需求，其中大部分客戶為商務旅客（二零一二年一月至四月佔36.6%）及休閒旅客（二零一二年一月至四月佔29.3%）。該酒店亦受惠於香港國際機場服務有限公司地勤服務部門之機組人員及過境滯留旅客之客房需求。

¹⁵ 資料來源：「香港國際機場國際民航交通量臨時統計數字—二零一二年四月」，香港國際機場。

富豪機場酒店按客戶地域劃分之市場分類，主要來自中國內地旅客(二零一二年一月至四月佔31.3%)及亞洲旅客(不包括中國內地，二零一二年一月至四月佔38.2%)。二零一二年一月至四月，來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之30.5%。

由於機場及其附近範圍於可見將來均沒有新增酒店供應，故該酒店之競爭主要來自附近兩間現有之酒店，即位於東涌之香港諾富特東薈城酒店及位於亞洲國際博覽館毗鄰之香港天際萬豪酒店。因其臨近客運大樓之策略性位置、空運增加而導致過境滯留旅客數目上升及目標市場與定價策略之差異，富豪機場酒店較其他酒店享有優勢。

鑒於空運流轉量就長期而言呈增長趨勢、富豪機場酒店之策略性位置、其遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡，以及富豪集團在中國內地之強勁實力，預計富豪機場酒店之入住率及平均房租將強健增長。

6. 估計淨物業收益率¹⁶

5.5%

7. 於二零一二年四月三十日現況下之市值¹⁷

港幣3,300,000,000元

¹⁶ 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零一一年五月至二零一二年四月之應收基本租金除以市值而得；於二零一一年十二月三十一日之估計淨物業收益率則由二零一一年應收基本及浮動租金除以於二零一一年十二月三十一日之市值而得，為5.9%。

¹⁷ 該物業之市場價值乃按折現現金流量分析法計算，其所依循之理據與基準載於本報告之「估值基準」、「估值標準」及「估值理據」內。

物業二

富豪香港酒店

香港銅鑼灣

怡和街88號

內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分

1. 物業概況

富豪香港酒店（「富豪香港酒店」）於一九九三年落成，為一幢樓高38層（包括四層地庫）之甲級高價酒店。於二零零七年十二月完成其酒店擴充計劃後，客房數目由424間增加至474間。於二零零九年一月，總統套房改建為6間御富豪行政樓層客房及3間套房，令客房總數由474間增加至482間。該酒店大部分客房均可飽覽維多利亞公園景色。

富豪香港酒店亦包括怡和街68號部份地下、一、二及三樓及三樓301至304號舖作為酒店附屬部份¹⁸。

富豪香港酒店位於香港其中一個主要購物區－銅鑼灣。富豪香港酒店之毗鄰區域主要作零售及辦公用途。

地盤面積	:	1,176平方米
總樓面面積	:	25,083平方米
有蓋樓面面積	:	約31,900平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一零年九月十七日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/15號，富豪香港酒店被劃為「商業」用途。

¹⁸ 富豪香港酒店之擁有人亦租用怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約涉及可出租面積10,510平方呎（976平方米）之酒店配套用途，現時月租為港幣500,000元，於二零二二年三月一日到期。第二份租約涉及可出租面積3,437平方呎（319平方米）之三樓301至304號商舖，年期於二零一二年一月十六日開始，為期三年，月租為港幣114,310元。

酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	34
高級客房	210
豪華客房	117
高級豪華客房	39
御富豪行政樓層客房	12
御富豪行政樓層海景客房	7
御富豪行政樓層－Summit高級客房	30
行政套房	20
豪華套房	8
總統套房	1
帝皇套房	1
御富豪行政樓層－套房	3
總計	482

附註：客房面積介乎25平方米至153平方米

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐 位數目
地下	帝廊	大堂酒廊	137	50
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用
一樓	御花園咖啡室	綜合自助餐及國際美食	376	200
三樓	富豪金殿	粵菜	780	500
三十一樓	Zeffirino風情畫 意大利餐廳	意大利餐廳	214	120
		總計	1,507	870

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目 (平方米)	座位數目 (概約)		
				面積	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫二層	多功能廳	宴會/會議設施	5	324	250	228
地庫一層	宴會大殿	宴會/會議設施	1	239	238	228
地庫一層	多功能廳	宴會/會議設施	3	194	176	132
三樓	會議室	宴會/會議設施	6	336	255	228
		總計	15	1,093	919	816

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身中心及一個室外泳池。

2. 擁有權及租期

- 登記擁有人 : Cityability Limited，根據於一九八七年五月二十日訂立 (契約備忘錄第UB3386564號) 之轉讓契約及三份於一九八八年八月四日訂立 (契約備忘錄第UB3803869、UB3803870及UB3803871號) 之轉讓契約。
- 租期 : 該地段按政府租約持有，年期自一八八四年十二月二十五日起計，為期999年。

主要登記產權負擔

- 一九九二年五月十三日 (契約備忘錄第UB5287070號) 之限制性契諾契約。
- 一九九二年五月十三日 (契約備忘錄第UB5287071號) 之契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議。
- 二零零零年三月二十一日 (契約備忘錄第UB8033163號) 就遺失業權契據作出之法定聲明。
- 二零零七年三月十六日 (契約備忘錄第07041300910073號) 以 Favour Link International Limited 為承租人之租賃協議 (第二份租賃協議—富豪香港酒店)。

- 二零一零年二月十二日(契約備忘錄第10052602510109號)以Favour Link International Limited為承租人之修訂第二份租賃協議—富豪香港酒店之首份補充協議。
- 二零一二年三月三十日(契約備忘錄第12041702590232號)以恒生銀行有限公司(作為融資各方的代理人及抵押受託人)為受益人之Cityability債權證。

3. 酒店營運

二零一二年一月至四月酒店業績

入住率	:	89%
平均房租	:	港幣1,503元

租賃協議

出租人	:	Cityability Limited
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金

由二零一一年至二零一五年，市場租金¹⁹將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，惟每年最低租金保證為港幣60,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪香港酒店之基本租金分別為港幣114,000,000元及港幣129,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店²⁰之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

¹⁹ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

²⁰ 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。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ²¹ 之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ²² 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

4. 牌照

流動無線電設備及綜合無線電系統(「綜合無線電系統」)安裝牌照

牌照數目	:	4
牌照月費	:	港幣229,200元
最後屆滿日期	:	二零一四年八月十五日

5. 酒店市場分析

二零一二年首四個月，合共約15,100,000名²³旅客訪港，按年增長15.3%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約70%，約達10,500,000人²⁴，按年增長21.8%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長1.8%)；歐洲、非洲與中東(按年增長4.7%)；澳洲、新西蘭及南太平洋(按年增長0.9%)；北亞(按年增長9.3%)；及南亞及東南亞(按年增長3.4%)。

²¹ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

²² 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

²³ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

²⁴ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

儘管訪港旅客人數增加致使客房需求大幅增加，而二零一二年可供出租客房供應量預期將上升10.4%²⁵，致使二零一二年一月至四月香港所有酒店之平均入住率維持於88%²⁶。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升12.7%²⁷。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長12.7%²⁸。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年可處理的客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。

²⁵ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

²⁶ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

²⁷ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

²⁸ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」及「二零一一年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力。

- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期內推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪香港酒店位於香港其中一個主要購物區銅鑼灣，交通十分便利，配合龐大的運輸網絡，包括港鐵、的士、巴士及有軌電車等交通工具。銅鑼灣港鐵站距富豪香港酒店僅數分鐘步行路程。

富豪香港酒店鄰近香港會議展覽中心，因而亦吸引來自商務旅客、貿易商、展覽商及跨國公司之客房需求。富豪香港酒店毗鄰銅鑼灣及附近地區，可吸引區內各類公司及企業及其他商務旅客入住。二零一二年一月至四月，來自商務旅客之需求佔總需求之64.6%。

富豪香港酒店鄰近各類購物及娛樂設施，如崇光百貨、時代廣場、名店坊及利園，以及各式餐飲設施。附近設有運動休閒設施，包括香港大球場、維多利亞公園及跑馬地馬場，有助於吸引參加各項國際盛事的旅客居住於富豪香港酒店。二零一二年一月至四月，富豪香港酒店約29.8%客房需求來自休閒旅客。

富豪香港酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自中國內地旅客(二零一二年一月至四月佔46.6%)及亞洲旅客(不包括中國內地，二零一二年一月至四月佔35.2%)。二零一二年一月至四月，來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之18.2%。

未來發展項目，如於銅鑼灣設立行人專用區及希慎廣場(前稱「興利中心」)增加零售空間之重建項目，亦將增強銅鑼灣作為香港主要購物區之吸引力。

二零一一年，銅鑼灣新開兩間酒店，即華麗精品酒店及香港銅鑼灣太平洋帆船酒店，共提供291間客房²⁹。由於目標市場不同，這兩間新酒店不大可能對富豪香港酒店構成重大壓力。由於規模及目標市場存在差異，且銅鑼灣的酒店之高入住率顯示該區的酒店房間之

²⁹ 華麗精品酒店擁有258間客房及香港銅鑼灣太平洋帆船酒店擁有33間客房。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

整體需求較高，故計劃新增之供應（擬於謝斐道388號興建擁有92間客房之酒店³⁰、擬興建擁有121間客房之港菱酒店³¹、擬於登龍街興建合共擁有107間客房之兩間酒店³²及擬於邊寧頓街13號興建擁有80間客房之酒店³³）預計不會直接影響富豪香港酒店。

根據香港酒店客房需求之長遠前景、休閒及商務需求之預期增長、富豪香港酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡，以及富豪集團在中國內地之強勁實力，預計富豪香港酒店之入住率及平均房租將適度增長。

6. 估計淨物業收益率³⁴

2.9%

7. 於二零一二年四月三十日現況下之市值³⁵

港幣4,080,000,000元

³⁰ 擬於謝斐道388號興建92間客房之酒店之計劃完工日期為二零一二年七月。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³¹ 擬建121間客房之港菱酒店之計劃完工日期為二零一二年九月。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³² 擬於登龍街興建38間客房及69間客房之酒店之計劃完工日期分別為二零一二年年底及二零一四年年底。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³³ 擬於邊寧頓街13號興建80間客房之酒店之計劃完工日期為二零一二年年底。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³⁴ 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零一一年五月至二零一二年四月之應收基本租金除以市值而得；於二零一一年十二月三十一日之估計淨物業收益率則由二零一一年應收基本及浮動租金除以於二零一一年十二月三十一日之市值而得，為3.3%。

³⁵ 該物業之市場價值乃按折現現金流量分析法計算，其所依循之理據與基準載於本報告之「估值基準」、「估值標準」及「估值理據」內。

物業三

富豪九龍酒店

香港九龍尖沙咀

麼地道71號

九龍內地段第10474號

1. 物業概況

富豪九龍酒店（「富豪九龍酒店」）於一九八二年落成，為一幢樓高20層（包括四層地庫）之甲級高價酒店。大部分客房均可俯瞰百週年紀念公園。富豪九龍酒店之毗鄰區域主要作酒店、零售及辦公用途。

地盤面積	:	2,560平方米
總樓面面積	:	31,746平方米
有蓋樓面面積	:	約43,500平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一一年五月六日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/26號，富豪九龍酒店被劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	83
高級客房	78
豪華客房	105
高級豪華客房	21
富豪行政樓層高級客房	98
富豪行政樓層豪華客房	148
富豪行政樓層高級豪華客房	29
行政套房	12
皇室套房	19
豪華套房	6
總統套房	1
總計	600

附註：客房面積介乎21平方米至162平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐 位數目
地庫一層	雅廊咖啡室	國際自助餐	350	186
地下	V Bar & Lounge ³⁶	輕怡美食及酒吧	159	80
地下	Regala Healthy Cakes	餅店	不適用	不適用
一樓	Mezzo Grill	美式扒房	199	70
二樓	富豪軒	中式餐廳	648	266
總計			1,356	602

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫二層	會議室	宴會/會議設施	1	156	150	72
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	6	331	320	240
三樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	353	349	349
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	5	284	233	192
總計			13	1,124	1,052	853

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及一個購物商場。

2. 擁有權及租期

登記擁有人	:	利高賓有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立(契約備忘錄第UB4059154號)之轉讓契約。
租期	:	該地段根據賣地條件第10983號持有，由一九七六年十二月二十八日起計為期75年，可續期75年。

³⁶ 地下設有室外座位。

主要登記產權負擔

- 一九八二年七月六日(契約備忘錄第UB3990407號)九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書。
- 二零零零年三月二十一日(契約備忘錄第UB8033162號)就遺失業權契據作出之法定聲明。
- 二零零七年三月十六日(契約備忘錄第07041300910082號)以Favour Link International Limited為承租人之租賃協議(第三份租賃協議—富豪九龍酒店)。(備註：租期由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日)
- 二零一零年二月十二日(契約備忘錄第10052602510128號)以Favour Link International Limited為承租人之修訂富豪九龍酒店第三份租賃協議—富豪九龍酒店之首份補充協議。
- 二零一二年三月三十日(契約備忘錄第12041702590266號)以恒生銀行有限公司(作為融資各方的代理人及抵押受託人)為受益人之利高賓債權證。

3. 酒店營運

二零一二年一月至四月酒店業績

入住率	:	90%
平均房租	:	港幣1,305元

租賃協議

出租人	:	利高賓有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金

由二零一一年至二零一五年，市場租金³⁷將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，惟每年最低租金保證為港幣65,000,000元。

³⁷ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪九龍酒店之基本租金分別為港幣115,000,000元及港幣130,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店³⁸之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議（「酒店管理協議」）

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ³⁹ 之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁴⁰ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

4. 零售租約/牌照

零售⁴¹

零售面積(可出租)	:	約38,918平方呎(3,616平方米)
已佔用面積(可出租)	:	約34,490平方呎(3,204平方米)
空置面積(可出租)	:	4,428平方呎(411平方米)
出租率	:	88.6%
基本月租	:	港幣990,550元(除五項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之其中三項租約包括管理費及空調費，但不包括差餉；餘下兩項租約包括管理費、空調費及差餉)

³⁸ 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。

³⁹ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁴⁰ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

⁴¹ 該面積不包括富豪九龍酒店佔用部份。該面積、租金及租約數目包括一份年期由二零一一年四月二十三日起至二零一二年四月二十二日止為期一年、月租為港幣60,000元之租約。該租約之可出租面積為699平方呎。據委託人告知，業主正與租戶磋商續約事宜。

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	2,664	7.7%	29,000	2.9%	5	17.9%
截至二零一二年止年度	21,315	61.8%	651,072	65.7%	15	53.6%
截至二零一三年止年度	9,038	26.2%	241,268	24.4%	6	21.4%
截至二零一四年止年度	1,473	4.3%	69,210	7.0%	2	7.1%
總計	34,490	100% (經四捨 五入)	990,550	100% (經四捨 五入)	28	100% (經四捨 五入)

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	2,664	7.7%	29,000	2.9%	5	17.9%
不足一年至一年	699	2.0%	60,000	6.1%	1	3.6%
一年以上至兩年	9,929	28.8%	428,712	43.3%	17	60.7%
兩年以上至三年	21,198	61.5%	472,838	47.7%	5	17.9%
總計	34,490	100% (經四捨 五入)	990,550	100% (經四捨 五入)	28	100% (經四捨 五入)

最後屆滿日期	:	二零一四年四月十五日
免租期	:	0至3個月
續約選擇權	:	無
條款概要	:	業主 ⁴² 負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

燈箱、陳列櫃、流動電話基站、天線等牌照

牌照數目	:	5
牌照月費	:	港幣82,350元
最後屆滿日期	:	二零一三年十一月三十日

⁴² 所有租約均由Favour Link International Limited (作為業主) 訂立。

5. 酒店市場分析

二零一二年首四個月，合共約15,100,000名⁴³旅客訪港，按年增長15.3%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約70%，約達10,500,000人⁴⁴，按年增長21.8%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長1.8%)；歐洲、非洲與中東(按年增長4.7%)；澳洲、新西蘭及南太平洋(按年增長0.9%)；北亞(按年增長9.3%)；及南亞及東南亞(按年增長3.4%)。

儘管訪港旅客人數增加致使客房需求大幅增加，而二零一二年可供出租客房供應量預期將上升10.4%⁴⁵，致使二零一二年一月至四月香港所有酒店之平均入住率維持於88%⁴⁶。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升12.7%⁴⁷。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長12.7%⁴⁸。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。

⁴³ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁴ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁵ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁶ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁷ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁸ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」及「二零一一年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力。

- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年可處理的客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部之核心地帶，該區域為香港九龍區之傳統旅遊及商業中心，交通便利，有龐大的運輸網絡，如港鐵、的士及巴士，與香港其他各區相連。富豪九龍酒店亦受惠於尖沙咀各類企業帶動之需求，商務旅客佔二零一二年一月至四月總需求之66.7%。

該區域附近遍佈購物、餐飲、娛樂及休閒設施，如海港城(包括四個區域：海運大廈、海洋中心、港威商場及馬哥孛羅香港酒店商場)、iSquare國際廣場、K11、The One、香港文化中心、1881 Heritage及香港科學館。於二零一二年一月至四月，富豪九龍酒店之酒店客房需求約33.2%來自休閒旅客。

富豪九龍酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自亞洲旅客(不包括中國內地，二零一二年一月至四月佔40.5%)及中國內地旅客(二零一二年一月至四月佔31.8%)組成。二零一二年一月至四月，來自美洲、歐洲及其他地區之遊客佔總需求之27.7%。

新酒店唯港薈於二零一一年開業，擁有262間客房⁴⁹，短期可能對富豪九龍酒店之入住率造成壓力，但由於該地區之需求增加，預計長期對富豪九龍酒店之影響輕微。

⁴⁹ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

計劃新增之供應(即華麗貝斯韋斯特酒店⁵⁰、擬於柯士甸路興建擁有15間客房之酒店⁵¹、柯士甸旅館⁵²、Ai Boutique Hotel⁵³、擬於山林道5、7及7A號興建擁有59間客房之酒店⁵⁴、擬於天文臺圍5號興建擁有89間客房之酒店⁵⁵、擬於柯士甸道114至116號興建擁有155間客房之酒店⁵⁶、擬於諾士佛台6號興建擁有50間客房之酒店⁵⁷及擬於加拿分道2號興建擁有62間客房之酒店⁵⁸)由於其目標市場存在差異，故不大可能對富豪九龍酒店造成重大壓力。

根據香港酒店客房需求之長遠前景、休閒及商務需求之預期增長、富豪九龍酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡，以及富豪集團在中國內地強勁實力，預計富豪九龍酒店之入住率及平均房租將適度增長。

6. 估計淨物業收益率⁵⁹

2.6%

7. 於二零一二年四月三十日現況下之市值⁶⁰

港幣4,570,000,000元

- ⁵⁰ 擬建擁有396間客房之華麗貝斯韋斯特酒店之計劃完工日期為二零一二年第三季。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵¹ 擬於柯士甸路2號興建擁有15間客房之酒店之計劃完工日期為二零一二年年底。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵² 擬建擁有100間客房之柯士甸旅館之計劃完工日期為二零一二年年底。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵³ 擬建擁有76間客房之Ai Boutique Hotel之計劃完工日期為二零一二年年底。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵⁴ 擬於山林道5、7及7A號興建擁有59間客房之酒店之計劃完工日期為二零一三年年中。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵⁵ 擬於天文臺圍5號興建擁有89間客房之酒店之計劃完工日期為二零一三年七月。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵⁶ 擬於柯士甸道114至116號興建擁有155間客房之酒店之計劃完工日期為二零一三年七月。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵⁷ 擬於諾士佛台6號興建擁有50間客房之酒店之計劃完工日期為二零一三年第四季。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵⁸ 擬於加拿分道2號興建擁有62間客房之酒店之計劃完工日期為二零一四年第四季。資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。
- ⁵⁹ 富豪九龍酒店之估計淨物業收益率由二零一一年五月至二零一二年四月之應收基本租金除以市值而得；於二零一一年十二月三十一日之估計淨物業收益率則由二零一一年應收基本及浮動租金除以於二零一一年十二月三十一日之市值而得，為3.2%。
- ⁶⁰ 該物業之市場價值乃按折現現金流量分析法計算，其所依循之理據與基準載於本報告之「估值基準」、「估值標準」及「估值理據」內。

物業四

富豪東方酒店

香港九龍九龍城沙浦道30-38號及
石鼓壟道21-25號、沙浦道40-42號及賈炳達道15-29號
寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層

新九龍內地段第5754號之全部及
新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份

1. 物業概況

富豪東方酒店（「富豪東方酒店」）於一九八二年落成，為一幢樓高17層（包括兩層地庫）之乙級高價酒店。於二零零七年九月完成其酒店擴充計劃後，客房數目由390間增加至439間。

富豪東方酒店亦包括毗鄰寶城大樓地下九間商舖（其中三間商舖包括閣樓）及一樓。此大廈於一九六七年落成，樓高14層，其一樓被作為酒店後勤用途。

富豪東方酒店之毗鄰區域多為住宅樓宇。富豪東方酒店面向前香港國際機場。

地盤面積	:	新九龍內地段第4917號為741平方米 新九龍內地段第5754號為1,797平方米
總樓面面積	:	22,601平方米
有蓋樓面面積	:	約27,300平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零零八年十一月十四日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/20號，富豪東方酒店被劃為「商業」用途，寶城大樓被劃為「住宅（甲類）2」用途

酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	32
高級客房	38
豪華客房	236
高級豪華客房	25
富豪薈行政樓層高級客房	38
富豪薈行政樓層豪華客房	47
行政套房	3
皇室套房	1
豪華套房	18
總統套房	1
總計	439

附註：客房面積介乎13平方米至106平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐 位數目
地庫一層	儷廊咖啡室	自助早餐及晚餐	536	298
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用
地下	華岸酒吧餐廳	餐廳及酒吧	273	154
二樓	富豪坊	粵菜	427	300
十四樓	五洲餐廳	意大利菜	326	120
十四樓	視佳廊	酒吧	173	100
		總計	1,735	972

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	412	250	300
一樓	多功能廳	宴會/會議設施	7	302	254	216
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	10	463	220	276
三樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	15	8	不適用
		總計	19	1,192	732	792

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及購物區。

2. 擁有權及租期

登記擁有人：

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)

凱麗酒店有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立(契約備忘錄第UB4059153號)之轉讓契約。

寶城大樓地下3-11號舖，包括5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)

凱麗酒店有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立(契約備忘錄第UB8778225號)之轉讓契約。

租期：

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)

該地段按賣地條件第11240號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

寶城大樓地下3-11號舖，包括5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)

該地段按賣地條件第8785號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

主要登記產權負擔

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)

- 一九八一年六月二十三日(契約備忘錄第UB2111189號)之地役權批約。
- 一九八一年八月二十六日(契約備忘錄第UB2144106號)之修訂函件。
- 一九八二年七月二十七日(契約備忘錄第UB3990406號)九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書。
- 二零零零年三月二十一日(契約備忘錄第UB8033164號)就遺失業權契據作出之法定聲明。

- 二零零七年三月十六日(契約備忘錄第07041300910095號)以Favour Link International Limited為承租人之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：租期由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日)
- 二零一零年二月十二日(契約備忘錄第10052602510111號)以Favour Link International Limited為承租人之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之首份補充協議。
- 二零一二年三月三十日(契約備忘錄第12041702590240號)以恒生銀行有限公司(作為融資各方的代理人及抵押受託人)為受益人之凱麗債權證。

寶城大樓3-11號舖，包括地下5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)

- 一九六七年十一月二十八日(契約備忘錄第UB604982號)授予香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)之管理協議。
- 一九六七年十二月十二日(契約備忘錄第UB607737號)之公契。
- 二零零七年三月十六日(契約備忘錄第07041300910095號)以Favour Link International Limited為承租人之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：租期由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日)
- 二零一零年二月十二日(契約備忘錄第10052602510111號)以Favour Link International Limited為承租人之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之首份補充協議。
- 二零一二年三月三十日(契約備忘錄第12041702590240號)以恒生銀行有限公司(作為融資各方的代理人及抵押受託人)為受益人之凱麗債權證。

3. 酒店營運

二零一二年一月至四月酒店業績

入住率 : 87%
平均房租 : 港幣873元

租賃協議

出租人 : 凱麗酒店有限公司
承租人 : Favour Link International Limited
租賃協議年期 : 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金

由二零一一年至二零一五年，市場租金⁶¹將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣30,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪東方酒店之基本租金分別為港幣50,000,000元及港幣65,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店⁶²之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議（「酒店管理協議」）

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁶³ 之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁶⁴ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

4. 零售租約/牌照

零售⁶⁵

零售面積（可出租）	:	富豪東方酒店－約12,263平方呎（1,139平方米） 寶城大樓－約4,052平方呎（376平方米）
已佔用面積（可出租）	:	0平方呎（0平方米）

⁶¹ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

⁶² 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。

⁶³ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁶⁴ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

⁶⁵ 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

空置面積(可出租)	:	富豪東方酒店－約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓－約4,052平方呎(376平方米)
出租率	:	0%
基本月租	:	港幣0元
最後屆滿日期	:	不適用
免租期	:	不適用
續約選擇權	:	不適用
條款概要	:	不適用

流動電話基站及天線牌照

牌照數目	:	4
牌照月費	:	港幣72,328元
最後屆滿日期	:	二零一三年十二月三十一日

5. 酒店市場分析

二零一二年首四個月，合共約15,100,000名⁶⁶旅客訪港，按年增長15.3%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約70%，約達10,500,000人⁶⁷，按年增長21.8%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長1.8%)；歐洲、非洲與中東(按年增長4.7%)；澳洲、新西蘭及南太平洋(按年增長0.9%)；北亞(按年增長9.3%)；及南亞及東南亞(按年增長3.4%)。

儘管訪港旅客人數增加致使客房需求大幅增加，而二零一二年可供出租客房供應量預期將上升約10.4%⁶⁸，致使二零一二年一月至四月香港所有酒店之平均入住率維持於88%⁶⁹。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升12.7%⁷⁰。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長12.7%⁷¹。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。

⁶⁶ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁶⁷ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁶⁸ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁶⁹ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁷⁰ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁷¹ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」及「二零一一年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力。

- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年可處理的客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪東方酒店位於九龍城，面向前香港國際機場，該地區將展開啟德發展計劃，第一期計劃於二零一三年竣工。啟德發展計劃將包括一個新郵輪碼頭、商業及住宅發展以及休閒、娛樂、體育/康樂及相關基建設施。預期該計劃將帶動酒店客房及餐飲設施需求。

香港鐵路有限公司擬於二零一二年開始興建沙田至中環線⁷²，透過擬建設之啟德站預期將可改善富豪東方酒店往香港各地區之交通。

⁷² 資料來源：港鐵網站。可於www.mtr.com.hk查看。

富豪東方酒店毗鄰主幹道太子道東，此幹道將東九龍以及周邊工商業區連接，如九龍之觀塘、九龍灣、尖沙咀及旺角。觀塘及九龍灣已由工業區轉型為次中心商業區，促進了東九龍之商業活動。二零一二年一月至四月商務旅客佔富豪東方酒店客房需求之55.8%。

富豪東方酒店鄰近有志蓮淨苑、黃大仙祠及侯王古廟等觀光景點及有購物、餐廳及娛樂設施，而位於九龍塘港鐵站的又一城亦提供了主要零售/休閒設施。休閒旅客對客房之需求佔二零一二年一月至四月總需求之44.2%。

富豪東方酒店按客戶地域劃分之市場分類，主要來自亞洲旅客(不包括中國內地，二零一二年一月至四月佔60.2%)及中國內地旅客(二零一二年一月至四月佔25.3%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之14.5%。

由於富豪東方酒店鄰近區域於短期內並無規劃酒店項目，故富豪東方酒店將面臨有限之競爭。

根據香港酒店客房需求之長遠前景、該區內有限之競爭、未來發展(如啟德發展計劃及基建設施之改善)、休閒及商務需求之預期增長、富豪東方酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡以及富豪集團在中國內地強勁實力，預期富豪東方酒店的入住率及平均房租將平穩至強健增長。

6. 估計淨物業收益率⁷³

3.1%

7. 於二零一二年四月三十日現況下之市值⁷⁴

港幣1,760,000,000元

⁷³ 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零一一年五月至二零一二年四月之應收基本租金除以市值而得；於二零一一年十二月三十一日之估計淨物業收益率則由二零一一年應收基本及浮動租金除以於二零一一年十二月三十一日之市值而得，為3.7%。

⁷⁴ 該物業之市場價值乃按折現現金流量分析法計算，其所依循之理據與基準載於本報告之「估值基準」、「估值標準」及「估值理據」內。

物業五

麗豪酒店

香港新界沙田

大涌橋路34-36號

沙田市鎮地段第160號

1. 物業概況

麗豪酒店(「麗豪酒店」)於一九八六年落成，為一幢樓高20層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。曾於二零零七年十月及二零零九年六月完成兩項酒店擴充計劃，客房數目由830間增至1,138間。

麗豪酒店之毗鄰區域多為住宅樓宇及購物設施。麗豪酒店俯瞰城門河。

地盤面積	:	4,956平方米
總樓面面積	:	59,668平方米
有蓋樓面面積	:	約69,000平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一二年三月二十三日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/26號，麗豪酒店被劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	227
高級客房	154
豪華客房	138
高級豪華客房	16
富豪薈行政樓層高級客房	351
富豪薈行政樓層豪華客房	119
富豪薈行政樓層高級豪華客房	107
水療按摩標準客房	4
水療按摩高級客房	3
行政套房	11
皇室套房	1
豪華套房	6
總統套房	1
總計	1,138

附註：客房面積介乎10平方米至145平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用 餐位數目
地下	河夢 ⁷⁵	泰越餐廳	145	92
地下	月光光	24小時餐廳	97	72
地下	龍門客棧	淮揚美饌	118	76
地下	意廊 ⁷⁶	意大利餐廳	154	98
地下	仙吧 ⁷⁷	美酒及小食	210	88
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用
一樓	嘉年華吧	飲品及小食	286	120
一樓	味房居食屋	日式餐廳	328	180
二樓	富豪坊	粵菜	726	460
二樓	富豪軒	高級粵菜	205	80
三樓	濠餐廳	國際自助餐	409	220
		總計	2,678	1,486

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	474	450	456
一樓	多功能廳	宴會/會議設施	2	108	70	72
一樓	多功能廳	會議設施	1	529	500	432
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	4	319	140	264
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	5	421	170	240
十五樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	14	8	不適用
		總計	14	1,865	1,338	1,464

⁷⁵ 地下設有室外座位。

⁷⁶ 地下設有室外座位。

⁷⁷ 地下設有室外座位。

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一個室外泳池、一間備有健身、水療/按摩設備之健身中心及購物區。

2. 擁有權及租期

- 登記擁有人 : 沙田麗豪酒店有限公司，根據於一九九五年八月二十四日訂立(契約備忘錄第ST829937號)之轉讓契約。
- 租期 : 該地段按新批地契11571號持有，年期自一八九八年七月一日起計為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

主要登記產權負擔

- 一九八二年六月一日(契約備忘錄第ST211142號)之修訂函件。
- 一九八六年八月二十八日(契約備忘錄第ST353344號)之修訂函件。
- 一九八六年七月十八日(契約備忘錄第ST430228號)之合約完成證明書。
- 二零零零年三月二十一日(契約備忘錄第ST1145794號)就遺失業權契據作出之法定聲明。
- 二零零七年三月十六日(契約備忘錄第07041300910108號)以Favour Link International Limited為承租人之租賃協議(第五份租賃協議—麗豪酒店)。(備註：租期由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日)
- 二零零七年十一月十四日(契約備忘錄第07111601000553號)之修訂函件。
- 二零一零年二月十二日(契約備忘錄第10052602510131號)以Favour Link International Limited為承租人之修訂第五份租賃協議—麗豪酒店之首份補充協議。
- 二零一二年三月三十日(契約備忘錄第12041702590250號)以恒生銀行有限公司(作為融資各方的代理人及抵押受託人)為受益人之麗豪債權證。

3. 酒店營運

二零一二年一月至四月酒店業績

入住率	:	90%
平均房租	:	港幣782元

租賃協議

出租人	:	沙田麗豪酒店有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金

由二零一一年至二零一五年，市場租金⁷⁸將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，惟每年最低租金保證為港幣70,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度麗豪酒店之基本租金分別為港幣105,000,000元及港幣131,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店⁷⁹之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁸⁰ 之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁸¹ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

⁷⁸ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

⁷⁹ 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。

⁸⁰ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁸¹ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

4. 零售租約/牌照

零售⁸²

零售面積(可出租)	:	約3,663平方呎(340平方米)
已佔用面積(可出租)	:	約3,663平方呎(340平方米)
空置面積(可出租)	:	0平方呎(0平方米)
出租率	:	100%
基本月租	:	港幣103,440元(所有租約均不包括差餉、管理費及空調費)

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	966	26.4%	10,000	9.7%	1	33.3%
截至二零一二年止年度	2,697	73.6%	93,440	90.3%	2	66.7%
		100% (經四捨 五入)		100% (經四捨 五入)		100% (經四捨 五入)
總計	3,663		103,440		3	

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	966	26.4%	10,000	9.7%	1	33.3%
一年以上至兩年	724	19.8%	43,440	42.0%	1	33.3%
兩年以上至三年	1,973	53.9%	50,000	48.3%	1	33.3%
		100% (經四捨 五入)		100% (經四捨 五入)		100% (經四捨 五入)
總計	3,663		103,440		3	

最後屆滿日期	:	二零一二年十一月十四日
免租期	:	0至1個月
續約選擇權	:	不適用
條款概要	:	業主 ⁸³ 負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

⁸² 該面積不包括麗豪酒店佔用部份。

⁸³ 所有租約均由Favour Link International Limited(作為業主)訂立。

流動電話基站/天線牌照

牌照數目	:	5
牌照月費	:	港幣212,000元
最後屆滿日期	:	二零一三年三月三十一日

5. 酒店市場分析

二零一二年首四個月，合共約15,100,000名⁸⁴旅客訪港，按年增長15.3%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約70%，約達10,500,000人⁸⁵，按年增長21.8%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長1.8%)；歐洲、非洲與中東(按年增長4.7%)；澳洲、新西蘭及南太平洋(按年增長0.9%)；北亞(按年增長9.3%)；及南亞及東南亞(按年增長3.4%)。

儘管訪港旅客人數增加致使客房需求大幅增加，而二零一二年可供出租客房供應量預期將上升約10.4%⁸⁶，致使二零一二年一月至四月香港所有酒店之平均入住率維持於88%⁸⁷。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升12.7%⁸⁸。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長12.7%⁸⁹。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。

⁸⁴ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁸⁵ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁸⁶ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁸⁷ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁸⁸ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁸⁹ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」及「二零一一年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力。

- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年可處理的客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

位於沙田之麗豪酒店俯瞰城門河，鄰近沙田港鐵站，便於通往九龍及中國內地。

鄰近之新城市廣場設有購物及飲食設施。附近之沙田馬場及城門河設有運動及休閒設施。

如上文所述，麗豪酒店將受惠於沙田至中環線之未來發展，其往來香港其他地區之交通將會更為方便。

作為沙田最大的酒店，麗豪酒店備受旅行團、以及與大陸有密切業務關聯的公司/組織青睞。麗豪酒店之客房需求大部分來自休閒旅客（二零一二年一月至四月為63.1%）及商務旅客（二零一二年一月至四月為33.6%）。

麗豪酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自中國內地旅客(二零一二年一月至四月佔62.8%)及亞洲旅客(不包括中國內地)(二零一二年一月至四月佔30.4%)。二零一二年一月至四月來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之6.8%。

短期內沙田一帶只有一個擬建酒店項目，為位於安麗街與安平街交匯處擁有548間客房⁹⁰之Courtyard Marriot Hotel，計劃於二零一二年第二季竣工。因此，競爭預期會有限。儘管其竣工後短期內會在入住率及平均房間租金方面給麗豪酒店造成壓力，但考慮到該地區需求不斷增加而供應有限，預期長期對麗豪酒店的影響輕微。

根據香港酒店客房需求之長遠前景、休閒及商務需求之預期增長、麗豪酒店所佔據之新界中心位置、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡、以及富豪集團在中國內地強勁實力，預期麗豪酒店的入住率及平均房租將平穩至強健增長。

6. 估計淨物業收益率⁹¹

3.2%

7. 於二零一二年四月三十日現況下之市值⁹²

港幣3,520,000,000元

⁹⁰ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁹¹ 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零一一年五月至二零一二年四月之應收基本租金除以市值而得；於二零一一年十二月三十一日之估計淨物業收益率則由二零一一年應收基本及浮動租金除以於二零一一年十二月三十一日之市值而得，為4.0%。

⁹² 該物業之市場價值乃按折現現金流量分析法計算，其所依循之理據與基準載於本報告之「估值基準」、「估值標準」及「估值理據」內。

物業六

富豪薈酒店

香港灣仔莊士敦道211號

地下A、B及C舖、3樓平台、5樓至12樓、15樓至23樓及25樓至29樓、
外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台
內地段第2769號F段餘下部分
及第1分段、G段餘下部分及第1分段之
3,637份不可分割份額中之3,062份

1. 物業概況

富豪薈酒店包括一棟二十六層綜合樓宇之地下主要部分、22層全層(由5樓至29樓，不含13、14及24樓)及3樓平台及上層天台，連同外牆之東西立面及天台之特色建築結構，該樓宇於一九九七年落成，其毗鄰區域主要為寫字樓。

酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)由Paliburg Development BVI Holdings Limited承辦，於二零零九年完成。酒店擴充計劃涉及改裝九層辦公樓層為設有50間客房之酒店。酒店牌照於二零零九年十二月二十四日取得，而該50間客房之酒店於二零零九年十二月二十五日開始營業。此外，Sonnix Limited進行將另外十層辦公樓改裝為49間客房的改裝項目(「改裝項目」)。改裝項目於二零一零年十一月完成，該酒店牌照已取得，而該99間房間之乙級高價富豪薈酒店於二零一零年十二月十七日開始全面運營。

99間客房之酒店部分包括該樓宇之部分地下、5樓至26樓全層(其中不含13、14及24樓)。地下部分由酒店大堂及由店舖/餐廳組成，該店舖/餐廳已租予獨立第三方。機電設備層位於3樓。據委託人告知，27樓至29樓已佔用作零售/食肆/餐飲/酒吧/卡拉OK用途，並已向屋宇署取得有關批文，該等樓層已租予獨立第三方。

香港特區政府之物業代理財政司司長法團擁有樓宇餘下部分，即其部分地下、1樓及2樓。該等樓層並非富豪薈酒店之部分。

地盤面積	:	413平方米
總樓面面積	:	5,326平方米
有蓋樓面面積	:	約5,530平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一零年九月二十四日灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/26號，富豪薈酒店被劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目
尊薈	29
卓薈	29
商薈	28
富薈	5
iResidence	8
總計	99

附註：客房面積介乎16平方米至51平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用 餐位數目
五樓	iClub Lounge	輕怡小食及飲品	51	16
		總計	51	16

2. 擁有權及租期

登記擁有人：Sonnix Limited，根據於一九九二年八月二十一日訂立(契約備忘錄第UB5430069號)之轉讓契約。

租期：該地段根據政府租約持有，年期自一九二九年五月二十五日起計，為期99年，可續期99年。

主要登記產權負擔

- 一九九四年十一月二十二日(契約備忘錄第UB6186840號)香港西區地政專員代表港督授予Sonnix Limited之許可證。
- 一九九七年四月十七日(契約備忘錄第UB7020522號)Liu Yee Man John之法定聲明。
- 一九九七年十一月二十日(契約備忘錄第UB7355437號)之佔用許可證第H73/97號。

- 一九九七年十一月二十八日(契約備忘錄第UB7376631號)授予百利保物業管理有限公司之大廈公契及管理協議。
- 二零零九年十月十九日(契約備忘錄第09103001380118號)授予百利保物業管理有限公司之大廈公契及管理協議之補充契據。
- 二零一二年二月二十八日(契約備忘錄第1203062360191號)以東亞銀行有限公司為受益人之債權證及抵押。

3. 酒店營運

二零一二年一月至四月酒店業績

入住率	:	97%
平均房租	:	港幣1,346元

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	自生效日期 ⁹³ 起，除非根據協議內條文提早終止，否則將持續至二零二零年十二月三十一日(包括該日)。
基本費	:	收入總額 ⁹⁴ 之百分之二(2%)
獎勵費	:	經營業務毛利 ⁹⁵ 扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)。

4. 零售/辦公租約

零售

零售面積(總面積)	:	1,800平方呎(167平方米)
已佔用面積(總面積)	:	1,800平方呎(167平方米)
空置面積(總面積)	:	0平方呎(0平方米)
出租率	:	100%
基本月租	:	港幣138,000元(租約不包括差餉、地租、管理費、空調費及所有其他費用和支出)。

⁹³ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一一年一月一日。

⁹⁴ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁹⁵ 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指同期之酒店收入總額減酒店經營開支。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約 數目	佔總額 百分比
截至二零一四年止年度	1,800	100%	138,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	138,000	100%	1	100%

租約年期情況

租約年期	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約 數目	佔總額 百分比
兩年以上至三年	1,800	100%	138,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	138,000	100%	1	100%

最後屆滿日期	:	二零一四年三月九日
免租期	:	無
續約選擇權	:	租約可選擇按既定範圍內之市場租金續約兩年。
條款概要	:	業主 ⁹⁶ 及/或其他責任方負責結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

辦公室

辦公面積(總面積)	:	8,304平方呎(771平方米)
已佔用面積(總面積)	:	8,304平方呎(771平方米)
空置面積(總面積)	:	0平方呎(0平方米)
出租率	:	100%
基本月租	:	港幣298,944元(所有租約均包括空調費及管理費，但不包括差餉)。

⁹⁶ 租約由Sonnix Limited(作為業主)訂立。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約 數目	佔總額 百分比
截至二零一四年止年度	8,304	100%	298,944	100%	3	100%
總計	8,304	100%	298,944	100%	3	100%

租約年期情況

租約年期	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約 數目	佔總額 百分比
三年以上至四年	8,304	100%	298,944	100%	3	100%
總計	8,304	100%	298,944	100%	3	100%

最後屆滿日期	:	二零一四年二月二十八日
免租期	:	4個月
續約選擇權	:	所有租約可選擇按市場租金續約兩年
條款概要	:	業主 ⁹⁷ 及/或其他責任方負責結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

5. 酒店市場分析

二零一二年首四個月，合共約15,100,000名⁹⁸旅客訪港，按年增長15.3%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約70%，約達10,500,000人⁹⁹，按年增長21.8%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長1.8%)；歐洲、非洲與中東(按年增長4.7%)；澳洲、新西蘭及南太平洋(按年增長0.9%)；北亞(按年增長9.3%)；及南亞及東南亞(按年增長3.4%)。

⁹⁷ 所有租約均由Sonnix Limited及/或顯澤投資有限公司(作為業主)訂立。

⁹⁸ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁹⁹ 資料來源：「二零一二年四月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

儘管訪港旅客人數增加致使客房需求大幅增加，而二零一二年可供出租客房供應量預期將上升約10.4%¹⁰⁰，致使二零一二年一月至四月香港所有酒店之平均入住率維持於88%¹⁰¹。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升12.7%¹⁰²。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長12.7%¹⁰³。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年可處理的客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。

¹⁰⁰ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰¹ 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰² 資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰³ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一二年四月份酒店入住率報告」及「二零一一年四月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力。

- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪薈酒店位於灣仔，連接多種交通設施如港鐵、的士、巴士、有軌電車以及主要幹道等，交通便利。灣仔港鐵站距離富豪薈酒店僅數分鐘路程。

由於鄰近香港會議展覽中心，故商務旅客、貿易商及參展商對富豪薈酒店的客房有強大需求。富豪薈酒店的大部分需求來自商務旅客（二零一二年一月至四月佔94.1%）。

富豪薈酒店所處位置便於到達銅鑼灣區之時代廣場及崇光百貨公司以及金鐘區之太古廣場購物中心等購物及娛樂設施。二零一二年一月至四月，休閒旅客需求佔總需求之5.9%。

富豪薈酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自亞洲旅客（不包括中國內地，二零一二年一月至四月佔34.4%）及中國內地旅客（二零一二年一月至四月佔25.3%）。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之40.3%。

計劃新增加約717間客房，包括擬於譚臣道135-139號興建擁有79間客房之酒店¹⁰⁴（計劃於二零一二年第二季竣工）、擁有69間客房之Brighton Hotel¹⁰⁵及擁有150間客房之Hotel Indigo¹⁰⁶（均計劃於二零一二年年底竣工）、位於皇后大道東373號擁有299間客房之酒店¹⁰⁷（計劃於二零一五年第三季竣工），以及擬於港灣道26號低座興建擁有120間客房之酒店¹⁰⁸（計劃於二零一六年五月竣工）。儘管該等酒店竣工後可能會在短期內對富豪薈酒店的入住率及平均房租構成壓力，但考慮到該地區需求增長，預計長遠對富豪薈酒店影響輕微。

¹⁰⁴ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰⁵ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰⁶ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰⁷ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰⁸ 資料來源：「截至二零一二年三月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

根據香港酒店客房需求之長遠前景、休閒及商務需求之預期增長、富豪薈酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡，以及富豪集團在中國內地強勁實力，預計富豪薈酒店之入住率及平均房租將平穩增長。

6. 估計淨物業收益率¹⁰⁹

4.2%

7. 於二零一二年四月三十日現況下之市值¹¹⁰

港幣776,000,000元

¹⁰⁹ 富豪薈酒店之估計淨物業收益率由二零一一年五月至二零一二年四月之應收收入淨額除以市值而得；於二零一一年十二月三十一日之估計淨物業收益率由二零一一年應收收入淨額除以於二零一一年十二月三十一日之市值而得，為4.2%。

¹¹⁰ 該物業之市場價值乃按折現現金流量分析法計算，其所依循之理據與基準載於本報告之「估值基準」、「估值標準」及「估值理據」內。

1. 責任聲明

百利保董事及要約人董事願就本綜合要約文件所載資料(有關富豪產業信託集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合要約文件內發表之意見(富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，而本綜合要約文件並無遺漏其他事實，致使本綜合要約文件內之任何陳述產生誤導。

富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事願就本綜合要約文件所載有關富豪產業信託集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合要約文件內由富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本綜合要約文件並無遺漏其他事實，致使本綜合要約文件內之任何陳述產生誤導。

2. 富豪產業信託基金單位

於最後實際可行日期，已發行富豪產業信託基金單位為3,257,431,189個。於二零一一年十二月三十一日(即富豪產業信託上一個財政年度之完結日)至最後實際可行日期期間內，概無發行富豪產業信託基金單位。

所有目前已發行之富豪產業信託基金單位於所有方面(包括有關股息、投票及股本之權利)均享有相同地位。富豪產業信託基金單位於聯交所主板上市及買賣。

於最後實際可行日期，並無已發行之購股權、認股權證或可影響或可轉換為富豪產業信託基金單位之轉換權。

3. 與百利保及要約人有關之權益及交易披露

(a) 權益

於最後實際可行日期，百利保一致行動集團(包括要約人)於富豪產業信託基金單位之權益載列如下：

	富豪產業信託 基金單位數目	概約%
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
百利保一致行動集團合計(附註3)	2,433,549,739	74.71

附註：

- 2,428,262,739個富豪產業信託基金單位乃由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，該等公司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乃由世紀城市之全資附屬公司益勁金融服務有限公司持有，而百利保為世紀城市之上市附屬公司。
- 於最後實際可行日期，要約人本身於富豪產業信託基金單位並無權益。

(b) 於最後實際可行日期，除上文所披露者外，

- 百利保一致行動集團成員(包括百利保董事及要約人董事)概無於任何富豪產業信託基金單位、附有投票權之富豪產業信託證券、與富豪產業信託基金單位有關之可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具(統稱「富豪產業信託有關證券」)中持有、擁有、控制或曾擁有權益；
- 百利保一致行動集團成員(包括百利保董事及要約人董事)概無已借用或借出任何富豪產業信託有關證券；
- 除要約人根據富豪產業信託要約可能收購並將抵押予新鴻基投資服務作為融資之抵押之富豪產業信託要約基金單位外，並無訂立根據富豪產業信託要約收購之證券將轉讓、押記或抵押予任何其他人士之協議、安排或諒解；

- (iv) 百利保一致行動集團任何成員(包括百利保董事及要約人董事)並無就有關其未必可對富豪產業信託要約施加或尋求施加條件之情況訂立任何協議或安排；
 - (v) 擁有或控制任何富豪產業信託基金單位或富豪產業信託有關證券之人士概無不可撤銷承諾接納或拒絕富豪產業信託要約；
 - (vi) 百利保一致行動集團成員(包括百利保董事及要約人董事)概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排(不論以購股權、彌償保證或其他之方式)；及
 - (vii) 百利保一致行動集團任何成員(包括百利保董事及要約人董事)及百利保及要約人之聯繫人一方面與任何其他人士另一方面之間概無存續收購守則規則22註釋8第3段所指之任何類別安排。
- (c) 交易

百利保與要約人確認，於有關期間內，

- (i) 除37,344,000股富豪酒店股份已根據富豪酒店股份購回計劃被購回、16股富豪酒店股份已被新鴻基(代理人)有限公司*於二零一一年十月二十八日以每股富豪酒店股份港幣2.50元出售及新鴻基投資服務為及代表其個別客戶及/或其聯繫人(推定為與要約人一致行動之人士)進行富豪酒店股份非全權委託買賣以及除下文(ii)所披露者外，百利保、要約人、彼等各自之董事及與彼等任何一方一致行動之人士概無買賣富豪酒店股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為富豪酒店股份之證券；

* 根據收購守則「一致行動」的定義中的第(5)類別，新鴻基(代理人)有限公司被假定為與要約人一致行動。

- (ii) 百利保之全資附屬公司曉栢代理人有限公司(「曉栢代理人」)與獨立第三方金融機構(「股權互換對手方」)於二零一二年六月二十日就有關名義金額港幣10,000,000元之富豪酒店股份之現金結算股權互換交易訂立合約(「股權互換合約」)，由二零一二年六月二十一日之生效日期起至二零一三年六月二十一日之估值日期止為期一年。股權互換合約將僅以現金結算，任何訂約方概無權利選擇實物結算。

根據證券及期貨條例第XV部，曉栢代理人被視為在下文所載股權互換對手方(作為對沖方)購買有關股權互換合約之富豪酒店股份中擁有權益：

日期	股權互換對手方 (作為對沖方)購買 之富豪酒店股份	成交量加權 平均價格*	股權互換對手方 購買之富豪酒店 股份總值 (按成交量加權 平均價格*計算)
二零一二年六月二十一日	800,000	港幣2.9038元	港幣2,323,020元
二零一二年六月二十二日	1,250,000	港幣2.9080元	港幣3,635,000元
二零一二年六月二十五日	800,000	港幣2.8929元	港幣2,314,340元
二零一二年六月二十六日	400,000	港幣2.8922元	港幣1,156,880元
二零一二年六月二十七日	184,000	港幣2.8853元	港幣530,900元
總計	<u>3,434,000</u>		<u>港幣9,960,140元</u>

* 成交量加權平均價格指根據股權互換對手方於相關日期所執行之買賣計算之每股富豪酒店股份之成交量加權平均價格。

- (iii) 擁有或控制任何富豪產業信託基金單位或富豪產業信託有關證券之人士概無不可撤銷承諾接納或拒絕富豪產業信託要約；
- (iv) 除新鴻基投資服務為及代表其個別客戶及/或其聯繫人(推定為與要約人一致行動之人士)進行富豪產業信託基金單位非全權委託買賣外，百利保一致行動集團成員(包括百利保董事及要約人董事)概無買賣富豪產業信託基金單位及富豪產業信託有關證券；
- (v) 百利保一致行動集團成員(包括百利保董事及要約人董事)概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排(不論以購股權、彌償保證或其他之方式)；及
- (vi) 百利保一致行動集團任何成員(包括百利保董事及要約人董事)及百利保及要約人之聯繫人一方面與任何其他人士另一方面之間概無存續收購守則規則22註釋8第3段所指之任何類別安排。

4. 與富豪產業信託有關之權益及交易披露

- (a) (i) 於最後實際可行日期，富豪產業信託管理人與富豪產業信託管理人董事於富豪產業信託基金單位之權益載列如下：

	富豪產業信託 基金單位數目	概約%
羅先生(附註)	2,433,549,739	74.71
富豪產業信託管理人(附註)	120,381,598	3.70

附註：誠如本附錄四第3(a)節所披露，於2,433,549,739個富豪產業信託基金單位(包括富豪產業信託管理人持有之120,381,598個富豪產業信託基金單位)之權益為透過百利保一致行動集團持有之同一批富豪產業信託基金單位，而羅先生為百利保一致行動集團之間接控權股東。

- (ii) 於最後實際可行日期，富豪產業信託管理人董事於百利保之權益載列如下：

	百利保股份數目	概約%
羅先生	821,999,817	73.20%
羅俊圖先生	2,274,600	0.20%
范統先生	556	0.000%

- (b) 於最後實際可行日期，除本附錄四所披露者外，

- (i) 受託人、富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事概無於任何富豪產業信託有關證券中擁有任何權益；
- (ii) 受託人、富豪產業信託、富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事概無於有關或於百利保及要約人之任何股份、附有投票權之證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具(統稱「百利保及要約人有關證券」)中擁有任何權益；
- (iii) 根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所列明之富豪產業信託附屬公司、富豪產業信託集團任何退休基金或富豪產業信託及富豪產業信託管理人任何顧問(不包括獲豁免自營買賣商)概無擁有或控制任何富豪產業信託有關證券；
- (iv) 概無人士與富豪產業信託或基於收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)、(4)、(8)及(9)類而身為富豪產業信託聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述之任何類別安排；

- (v) 富豪產業信託有關證券概無由與富豪產業信託有關連之基金經理 (獲豁免基金經理除外) 全權管理；
- (vi) 概無富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事為或將為獨立富豪產業信託基金單位持有人，因此，富豪產業信託要約將不會向彼等任何一人提出；及
- (vii) 富豪產業信託管理人與富豪產業信託管理人董事概無已借用或借出富豪產業信託有關證券。

(c) 交易

於有關期間內：

- (i) 受託人、富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事與富豪產業信託集團概無買賣任何富豪產業信託有關證券；
- (ii) 受託人、富豪產業信託管理人及富豪產業信託管理人董事與富豪產業信託集團概無買賣任何百利保及要約人有關證券；
- (iii) 根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類列明之富豪產業信託附屬公司、富豪產業信託集團任何成員之退休基金或富豪產業信託之顧問 (不包括獲豁免自營買賣商) 概無買賣富豪產業信託有關證券；
- (iv) 已與富豪產業信託或基於收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)、(4)、(8)及(9)類而身為富豪產業信託聯繫人之人士訂立收購守則規則22註釋8所指種類之安排之人士 (如有) 概無買賣富豪產業信託有關證券；及
- (v) 除獲豁免基金經理外，概無與富豪產業信託有關連全權管理基金之基金經理曾買賣任何富豪產業信託有關證券。

5. 與富豪產業信託要約有關或影響及有關富豪產業信託管理人董事之安排

(a) 於最後實際可行日期：

- (i) 並無且不會向富豪產業信託管理人或任何富豪產業信託管理人董事提供任何福利作為其離職或與富豪產業信託要約有關之補償（法定賠償除外）；及
- (ii) 百利保、要約人或與彼等任何一方一致行動人士（作為一方）與富豪產業信託管理人、任何富豪產業信託管理人董事、近期富豪產業信託管理人董事、富豪產業信託基金單位持有人或近期富豪產業信託基金單位持有人（作為另一方）並無訂立與富豪產業信託要約有關或依賴富豪產業信託要約之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）。

(b) 於最後實際可行日期：

- (i) 並無且不會向富豪產業信託管理人或任何富豪產業信託管理人董事提供任何福利作為其離職或與富豪產業信託要約有關之補償；
- (ii) 富豪產業信託管理人或任何富豪產業信託管理人董事與以富豪產業信託要約之結果為條件或依賴富豪產業信託要約之結果或與富豪產業信託要約有關之任何其他人士概無訂立任何協議或安排；及
- (iii) 百利保或要約人並無訂立富豪產業信託管理人或任何富豪產業信託管理人董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

6. 服務合約

就富豪產業信託或其任何附屬公司或聯營公司而言，概無(i)富豪產業信託管理人與任何富豪產業信託管理人董事訂立之生效服務合約；或(ii)與富豪產業信託管理人以該身份訂立任何形式之下列生效合約：(a)於二零一二年四月二十日（即要約期開始日期）之前六個月內訂立或修訂之合約（包括連續性及固定期限合約）；(b)通知期為十二個月或以上之連續性合約；或(c)無論通知期為多長時間，十二個月以上之固定期限合約。

7. 市價

- (a) 下表列示(i)於有關期間內各歷月之最後交易日；(ii)二零一二年四月十九日(即最後(首份公佈)交易日)；(iii)二零一二年五月七日(即最後交易日)；及(iv)最後實際可行日期於聯交所所報每個富豪產業信託基金單位之收市價。

日期	每個富豪產業信託 基金單位之收市價 (港幣)
二零一一年十月三十一日	1.83
二零一一年十一月三十日	1.77
二零一一年十二月三十日	1.79
二零一二年一月三十一日	1.98
二零一二年二月二十九日	2.16
二零一二年三月三十日	1.96
二零一二年四月十九日，即最後(首份公佈)交易日	1.98
二零一二年四月三十日	1.98
二零一二年五月七日，即最後交易日	1.99
二零一二年五月三十一日	1.73
二零一二年六月二十九日	1.80
二零一二年七月六日，即最後實際可行日期	1.85

- (b) 於有關期間內，聯交所所報富豪產業信託基金單位之最高及最低收市價分別為二零一二年二月二十日之每個富豪產業信託基金單位港幣2.17元及二零一二年六月四日及二零一二年六月六日之每個富豪產業信託基金單位港幣1.69元。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，富豪產業信託集團成員概無涉及任何重大訴訟，而就富豪產業信託管理人或任何富豪產業信託管理人董事所知，富豪產業信託集團任何成員亦無尚未完成或構成威脅或面臨任何重大訴訟。

9. 重大合約

富豪產業信託集團於緊接要約期開始前兩年內直至及包括最後實際可行日期止並無訂立重大或可能屬重大之合約(並非在富豪產業信託集團進行或有意進行之日常業務過程中訂立之合約)。

10. 專家及同意書

以下為在本綜合要約文件內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
新鴻基	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)	受託人根據房地產投資信託基金守則條文委任之富豪產業信託之主要估值師
比利時聯合銀行香港分行	比利時聯合銀行(透過其香港分行)，一間根據香港法例第155章《銀行業條例》之持牌銀行及根據證券及期貨條例已登記為可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之已登記為機構，為獲委任以就富豪產業信託要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問

新鴻基、高力及比利時聯合銀行香港分行各自已就刊發本綜合要約文件發出書面同意書，同意按本綜合要約文件所載形式及涵義轉載其意見或函件(視情況而定)並引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於富豪產業信託中擁有任何權益或認購或提名他人認購富豪產業信託證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，概無專家於自二零零七年三月三十日(為富豪產業信託基金單位首次於聯交所上市之日期)起於富豪產業信託已收購或出售或承租或擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 一般事項

- (a) 百利保一致行動集團之主要成員為羅先生、世紀城市、百利保及富豪酒店。羅先生之辦公地址位於香港銅鑼灣怡和街68號12樓，而世紀城市、百利保及富豪酒店於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。

- (b) 要約人之全部已發行股本由百利保間接持有，而百利保則為世紀城市之上市附屬公司。羅先生為世紀城市之最終控權股東。世紀城市董事會成員包括執行董事羅先生(主席兼行政總裁)、吳季楷先生(首席營運官)、范統先生、梁蘇寶先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐；以及獨立非執行董事莊澤德先生、伍兆燦先生及黃之強先生。
- (c) 富豪產業信託管理人之註冊辦事處位於香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室。
- (d) 要約人之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, 英屬維爾京群島。要約人之通訊地址位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。百利保於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。
- (e) 要約人之董事為羅先生、范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、吳季楷先生及黃寶文先生。百利保董事為百利保執行董事羅先生(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、吳季楷先生及黃寶文先生；及百利保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及黃之強先生。
- (f) 新鴻基正為及代表要約人提出富豪產業信託要約，亦為百利保及要約人就富豪產業信託要約之財務顧問。新鴻基之地址位於香港銅鑼灣希慎道33號利園42樓。
- (g) 獨立財務顧問之地址位於香港灣仔港灣道18號中環廣場39樓。
- (h) 過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (i) 富豪產業信託管理人之秘書為蔡嘉嘉女士。
- (j) 富豪產業信託要約並非證券交換要約。
- (k) 富豪產業信託要約並不涉及發行任何非上市證券。

12. 備查文件

下列文件之副本可由本綜合要約文件刊發日期起至要約期結束止之(i)正常辦公時間(公眾假期除外)內，於富豪產業信託管理人之註冊辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室)；(ii)證監會網站www.sfc.hk；(iii)富豪產業信託管理人網站www.regalreit.com；及(iv)百利保網站www.paliburg.com.hk可供查閱：

- (a) 信託契約；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 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；
- (d) 新鴻基函件，其全文載於本綜合要約文件第7頁至16頁；
- (e) 富豪產業信託管理人董事會函件，其全文載於本綜合要約文件第17頁至22頁；
- (f) 獨立董事委員會之推薦建議函件，其全文載於本綜合要約文件第23頁至24頁；
- (g) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本綜合要約文件第25頁至37頁；
- (h) 高力編製之富豪產業信託集團物業權益之估值報告，載於本綜合要約文件附錄三；
- (i) 本附錄標題為「專家及同意書」一段所述各專家之書面同意書；及
- (j) 日期為二零一二年五月三日有關融資之融資函件。