

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

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

產業信託管理人認為假設屬合理。

謹此提醒投資者不應過度倚賴該等僅述及截至本發售通函日期之情況之前瞻性陳述。

背景

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

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

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

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

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

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

富豪產業信託採納之重大會計政策

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

(a) 投資物業

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

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

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

(b) 收入確認

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

- (i) 租金收入，如為基本租金，乃於初步酒店物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認，如為浮動租金，則按應計基準確認；
- (ii) 承租人對傢俬、裝置及設備之供款乃按應計基準確認；及
- (iii) 利息收入，乃以應計基準按金融工具之估計年期使用實際利息法將估計之日後現金收入扣減至金融資產之賬面淨值。

(c) 所得稅

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

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

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

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

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

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

(d) 經營租賃

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

(e) 商譽

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

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

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

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

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

就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間回撥。

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

(f) 附息銀行貸款

所有銀行貸款初步按已收取代價之公平值減直接應佔之交易成本予以確認。

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

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程中在盈利或虧損淨額中確認。

(g) 金融工具

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

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

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

對沖工具之盈虧有效部分將直接於權益確認，而無效部分將於損益確認。

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

(h) 融資成本

融資成本於其產生期間在收益表確認為費用。

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

影響富豪產業信託業績之因素

租賃協議

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

影響酒店業務之其他因素

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

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

房地產估值

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

未來主要收益表項目之討論

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

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

收入

租金收入

富豪產業信託將租賃初步酒店物業予承租人，年期於二零一五年十二月三十一日屆滿，其將為富豪產業信託提供一項預定基本收入來源(或基本租金)及於上市日起至二零二零年十二月三十一日止期間之潛在增加部分之盈利分配安排(或浮動租金)。於二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定有關其後年度由二零一一年至二零一五年之市場租金方案。承租人須向出租人支付由該估值師釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金及租金下限(每年為港幣400,000,000元)兩者中之較高者，惟出租人之每月租金收入將不得少於租金下限之十二分之一。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議—租賃協議」一節。

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

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

(i) 基本租金

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

(ii) 浮動租金

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

倘由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間承租人根據租賃協議支付之浮動租金總額少於港幣220,000,000元（金額須如本發售通函「重大協議—租賃協議」一節所述因（其中包括）酒店擴充計劃未能及時完成導致富豪產業信託根據可供分派收入保證契約收取任何付款及現金賠償而下調），則承租人須於第四個財政年度結束後95日內支付差額。

(iii) 租金下限

由二零一一年至二零一五年各年度，承租人須支付租金下限及由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定包含於該市場租金方案內之每月基本租金兩者中之較高者，惟出租人之每月租賃收入將不得少於租金下限之十二分之一。

(iv) 其他收入

其他收入包括富豪產業信託現金結存賺取之利息收入、有關RHK支援房產及RHK特許協議之收入及承租人向傢俬、裝置及設備儲備作出之供款。

經營業務支出

富豪產業信託之成本架構亦將在若干重大方面與前身集團之成本架構不同。

特別是初步酒店物業之酒店經營業務成本及酒店管理費將不會計入富豪產業信託之賬目，原因為其將由承租人承擔。此外，產業信託管理人及受託人費用等若干成本（如下文所詳述）將為富豪產業信託之日後賬目成本，而非前身集團之成本。

產業信託管理人費用

(i) 基本費用

富豪產業信託將向產業信託管理人支付基本費用，現時為按存置財產價值每年0.3%，上限為每年0.5%，該費用須每月計算，金額相等於存置財產價值之適用百分比乘以應計基本費用之適用月份之日數除以365，可於年底時作出調整，其他詳情載於「架構及管理—產業信託管理人」一節。

(ii) 浮動費用

富豪產業信託之直接成本亦將計入產業信託管理人之浮動費用。根據信託契約，產業信託管理人將就每項房地產按物業收入淨額現時每年3%收取浮動費用，上限為5%。

(iii) 以基金單位方式付款

由上市日期至二零一零年十二月三十一日，(a)有關初步酒店物業之基本費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人，(b)有關富豪產業信託所購入房地產(初步酒店物業以外)之基本費用須以現金方式支付予產業信託管理人，及(c)有關房地產以外之該部分存置財產之基本費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人。於二零一零年十二月三十一日後，基本費用須以現金及／或基金單位(按產業信託管理人所選擇)方式支付予產業信託管理人。

由上市日期至二零一零年十二月三十一日，與初步酒店物業有關之浮動費用須以基金單位方式支付予產業信託管理人。於二零一零年十二月三十一日後，浮動費用須以現金及／或基金單位(按產業信託管理人所選擇)方式支付予產業信託管理人。

向產業信託管理人發行基金單位作為其所有或部分報酬將導致對基金單位持有人之攤薄，包括每基金單位分派之數額。基本費用及浮動費用(不論以現金或以基金單位之方式支付)將視為於富豪產業信託收益表之開支項目。倘基本費用及浮動費用以基金單位方式支付，其總額將加回作為調整額，以供分派。有關該等安排之其他資料，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

(iv) 收購費用及出售費用

產業信託管理人亦將有權收取一筆收購費用，其數額不多於富豪產業信託所收購之任何物業之收購價1%。產業信託管理人將獲支付收購費用，支付方式可為現金或按產業信託管理人所選擇，並經基金單位持有人以普通決議案事先批准，全部以基金單位之方式或部分以現金及部分以基金單位之方式支付。

此外，產業信託管理人將有權收取一筆出售費用，其數額不多於富豪產業信託銷售或出售之任何物業售價0.5%。產業信託管理人將獲支付出售費用，支付方式可為現金或按產業信託管理人所選擇，並經基金單位持有人以普通決議案事先批准，全部以基金單位之方式或部分以現金及部分以基金單位之方式支付。有關該等安排之詳情及有關產業信託管理人費用之詳盡資料，請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人之費用、成本及開支」。

受託人費用

富豪產業信託之直接成本亦將包括受託人費用，該費用將參考富豪產業信託於有關季度之未經審核管理層賬目每季計算及支付作為持續費用，金額不多於存置財產價值每年

0.025% (除非另獲基金單位持有人批准，否則獲產業信託管理人批准後，金額最高可增加至於該年度年底之存置財產價值每年0.06%)，每月最低金額為港幣66,000元並可於年底作出調整，詳情載於「重大協議－信託契約」一節。

此外，富豪產業信託亦將向受託人支付一次性之成立費不多於港幣200,000元。有關該等安排之詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

在若干情況下可能須向受託人支付額外費用。倘受託人履行屬於特殊性質或在富豪產業信託之一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外之職責 (例如富豪產業信託在首次公開發售後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準按與產業信託管理人不時協定之費率向富豪產業信託收取額外費用。有關費用不得超逾以下限額：

- (i) 與交易有關之費用總金額不得超過房地產之收購價或銷售價 (視情況而定) 之 0.05%；及
- (ii) 與上文第(i)項所述任何特定交易無關之費用總金額不得超過該財政年度受託人持續費用 (如上文所述) 之 30%。

行政費用

行政費用將包括租賃協議之印花稅，其中35%須由出租人承擔。

其他行政費用將包括有關富豪產業信託之經營業務支出，例如上市年費、登記費、會計費、核數及稅務顧問費、估值費、與編撰及分派報告予基金單位持有人有關之成本以及其他雜費 (包括有關RHK支援房產及RHK特許協議之付款)。

投資物業及金融工具之公平值變動

投資物業及金融工具之估值變動將於富豪產業信託之收益表中反映。投資物業及金融工具之估值於未來之任何變動範圍將會參考當時之市況而予以確定。投資物業及金融工具每年以市場價格計價可能因而對富豪產業信託之呈報業績造成重大影響。

融資成本及利率對沖協議

於上市日期，融資公司將就貸款融資作好安排，包括一項為數港幣43.5億元之定期貸款及一項為數港幣1.5億元之循環信貸融資，可供融資公司於上市日期或緊接上市日期前提取。有關貸款融資之協議詳情，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

各定期貸款融資及循環信貸融資將按浮動利率計息。為對沖定期貸款之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。

利率對沖協議之對手方將向該融資公司每季支付相等於定期貸款項下浮動利率利息之總額，而該融資公司將以有關利息總額用作支付定期貸款項下應付之利息。就此，該融資公司將向利率對沖協議之對手方支付名義金額之固定利率。

發債成本(包括預付費用與法律及專業費用)估計約為港幣41,700,000元已於附息銀行貸款中扣除。所得款項淨額與附息銀行貸款贖回價值之間之任何差額乃利用實際利息法於貸款之年期內在收益表確認。

利得稅

物業公司及融資公司均須就租賃初步酒店物業所得之盈利繳付香港利得稅，而現行稅率為17.5%。

富豪產業信託為集體投資計劃，構成單位信託及根據證券及期貨條例第104條獲認可，故獲豁免繳付香港利得稅。富豪產業信託向基金單位持有人作出之分派毋須繳付任何香港預扣稅。然而，物業公司須就租賃初步酒店物業所得之盈利繳付香港利得稅。按現行稅法，出售初步酒店物業毋須繳付任何資本增值稅。

流動資金及資本來源

於全球發售完成後，產業信託管理人預期富豪產業信託之現金將主要用於收購其他物業、酒店之資本開支、經營業務支出及分派予基金單位持有人。產業信託管理人亦預期富豪產業信託之主要現金來源將繼續為租賃協議項下之租金及其營運資金。此外，富豪產業信託已取得一項優先有抵押信貸融資，詳情見「重大協議 — 融資協議」。

產業信託管理人相信，富豪產業信託之備考資本架構(包括為數港幣43.5億元之定期貸款及港幣1.5億元之循環信貸融資，以及經營業務所得現金流量)將為富豪產業信託提供足夠流動資金應付其經營業務支出及其他與其業務及物業直接有關之其他開支。於上市日期，預期富豪產業信託之債項總額將為其全部資產總值之27.4%(根據最低發售價及本發售通函「財務資料及盈利預測 — 未經審核備考資產負債表」一節所載資料計算)。

產業信託管理人相信，此債項資本架構就富豪產業信託之業務經營特色而言屬恰當，且為預付款項及重新籌資提供靈活性。

日後，產業信託管理人亦可能探討其他融資方法，包括由富豪產業信託發行權益證券及債券。富豪產業信託產生額外債項之能力視乎多項因素，包括其負債水平、其無產權負擔資產之價值及現有及新貸款人（包括貸款融資之貸款人）及房地產投資信託基金守則施加之債項限制。富豪產業信託透過發行權益證券及債券籌資之能力視乎（其中包括）酒店公司及房地產投資信託基金之整體市況，以及市場對富豪產業信託之接受程度。產業信託管理人將繼續分析那種資本來源於任何特定時間對富豪產業信託最為有利，然而，富豪產業信託未必能於需要時以有利條款進入資本市場或可能完全無法進入資本市場。

- 於全球發售完成後，富豪產業信託日後資金之主要來源將如下列所示：
 - 出租初步酒店物業所產生之經常性收入；
 - 發行或導致基金單位持有人有所攤薄之其他基金單位；
 - 承租人根據租賃協議之條款對傢俬、裝置及設備儲備之供款；及
 - 新造信貸融資或發行債券，特別是與任何收購其他物業之建議相關。然而，富豪產業信託或未能於必要或適宜時以其接納之條款籌得額外資本或完全未能籌得額外資本。根據房地產投資信託基金守則，於債項產生當日，富豪產業信託一般僅可借用其全部資產總值45%之款項。
- 富豪產業信託資金之主要用途將如下列所示：
 - 向基金單位持有人作出分派；及
 - 支付產生之各項開支。

產業信託管理人擬於每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入總額之100%。根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託須將其經審核年度除稅後純利最少90%分派予基金單位持有人。

鑑於產業信託管理人毋須每年盡用傢俬、裝置及設備儲備之所有款額，故傢俬、裝置及設備之資本開支可能每年出現波動。此外，根據酒店管理協議，產業信託管理人可能資助所有或部分承租人與酒店管理人同意之增資。此外，富豪產業信託之資本開支於產業信託管理人決定於未來收購、翻新或重新發展額外酒店時可能會有所增加。於此情況下，產業信託管理人僅將尋求產生可提升相關物業價值之資本開支，讓產業信託管理人可根據房地產投資信託基金守則靈活借款。

於上市日期，除根據AEP合約就買賣協議及AEP代理契約項下獲富豪集團作出彌償保證之合約承諾或責任外，富豪產業信託將並無任何合約承諾或責任須承擔任何資本支出。富

豪產業信託亦無計劃就初步酒店業務承擔任何重大資本支出，原因是富豪集團已承諾會就物業公司因AEP合約產生之一切費用、虧損及負債作出彌償保證，並會代表物業公司支付所有款項。詳情請參閱本發售通函「重大協議－買賣協議」一節。

富豪產業信託之合約責任

下表呈列富豪產業信託截至上市日期之長期債務合約責任之預定到期時間(假設融資協議項下為數港幣43.5億元之定期貸款於上市日期或之前提取)。除由於根據第二份租賃協議承租人須向Cityability Limited支付相等於該租金之金額，以致Cityability Limited就RHK支援房產向Treasure Spot Investments Limited支付租金之責任外，並無經營租賃之合約責任。根據買賣協議，賣方已承諾自行承擔所有費用(包括任何超支費用及應付地價)完成酒店擴充計劃，據此，預期至二零零八年年底，初步酒店物業將分階段新增不少於468間客房。因此，該等成本並無載入下表。

合約責任	期內應付款項			
	總計	少於一年	一年後	多於五年
			但於五年內	
	(港幣千元)			
長期債務責任	4,350,000	—	4,350,000	—

預期富豪產業信託之未來資本需求將主要包括償還債項、傢俬、裝置及設備開支及有關收購其他物業之擴充開支。傢俬、裝置及設備開支預期可以傢俬、裝置及設備儲備(專為該等開支而設之儲備)支付，相當於承租人由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止每月作出酒店收入總額2%之供款，其後則按共同委任之獨立專業物業估值師根據租賃協議進行年度租金檢討時可能釐定之金額供款。由於富豪產業信託必須分派最少90%可供分派收入以符合房地產投資信託基金守則之規定，故償還債務及收購酒店所需資本預期不會由業務之現金流量撥付，而是由來自銀行債項之所得款項淨額(而其連同富豪產業信託之所有其他債項不得超過富豪產業信託資產總值之45%)以及來自發行額外基金單位之所得款項淨額撥付。

市場風險之定量及定性披露

富豪產業信託金融工具產生之主要風險為利率風險及信貸風險。產業信託管理人將促使富豪產業信託訂立利率對沖協議，僅用作對沖用途。產業信託管理人不擬持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

利率風險。富豪產業信託於市場利率變動所承受之風險主要來自其以浮動利率計息之長期債項責任。利息收入及費用將於產生時在收益表入賬。富豪產業信託有關金融工具之未來收入、現金流量及公平值將視乎現行市場利率而定。此項風險指市價及利率不利變動產生虧損之風險。富豪產業信託之貸款融資將以浮動利率計息。產業信託管理人僅根據主要財務機構之信貸評級及其他因素而與其訂立合約。為對沖其承受之貸款融資浮動利率風險，富豪產業信託已訂立利率對沖協議－請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

信貸風險。富豪產業信託之主要收入來源將初步為承租人(富豪之全資附屬公司)之租賃付款。富豪已就租賃付款提供擔保，並促成於租賃協議租期內任何時候由德意志銀行香港分行發出以出租人及受託人為受益人總額為港幣10億元之無條件及不可撤回擔保，直至二零一一年六月三十日止，而於租賃協議之餘下年期，金額則為根據租賃擔保所釐定者，其不得少於租金下限之50%(即港幣200,000,000元)。

營運資金表

考慮到富豪產業信託可動用之財務資源(包括其內部產生資金、貸款融資及全球發售之估計所得款項淨額)，產業信託管理人相信由上市日期至二零零八年三月三十一日止期間，富豪產業信託具有足夠流動資產應付其營運資金及經營業務需要。倘富豪產業信託進行任何收購，其將須依賴外來債項，以及提呈發售權益證券或債務證券，以為該等收購提供資金。銷售額外權益證券或股票掛鈎證券可能導致基金單位持有人面對額外之股權攤薄影響。然而，富豪產業信託或未能在有需要時按其接納之條款籌得額外資金或甚至完全未能籌得額外資金。

負債

於上市日期，富豪產業信託之總債項預期將為港幣43.5億元。為籌備收購事項，產業信託管理人已安排貸款融資，以撥付收購初步酒店物業之成本。融資協議包括將於上市日期或緊接上市日期前提取之港幣43.5億元定期貸款融資及於上市日期後首24個月內可供提取之港幣1.5億元循環信貸融資。荷蘭銀行新加坡分行將擔任貸款融資項下之融資代理。貸款融資須於上市日期起計五年當日償還。

定期貸款及循環信貸貸款之年利率均按HIBOR加60基點計息，而定期貸款融資及循環信貸融資以75基點作為預付費用，及(i)定期貸款融資(惟由融資協議訂立日期起直至二零零七年三月三十一日，有關承諾費上限為港幣1,100,000元)；及(ii)循環信貸融資未提取部分之持續承諾費為每年25基點。為對沖貸款融資之浮動利率，融資公司一已與德意志銀行及荷蘭銀行倫敦分行訂立利率對沖協議，名義本金額相等於港幣43.5億元。由上市日期起，融資公司二將承擔融資公司一有關該等安排名義本金額為港幣14億元之權利及責任。根據利率對沖協議之條款，定期貸款之利率已按現行市場利率定息，平均利率為4.54%，直至二零零八年一月十七日止，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之利率上限將為7.15%及下限將為3.80%。

有關貸款融資及利率對沖協議之抵押資料，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

並無重大不利變動

產業信託管理人確認，經對物業公司進行合理盡職審查後，自二零零六年九月三十日以來，彼等之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動，上述日子為本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋之期間最後一日。