

本公佈僅供參考，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，或計劃作出任何該等要約或邀請。

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(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

收 購 物 業 及 關 連 人 士 交 易

董事會欣然宣佈，於二零零九年九月十日，受託人代表富豪產業信託(作為買方)與Paliburg Development BVI Holdings Limited(作為賣方)(當中包括)就買賣目標公司全部已發行股本之75%訂立買賣協議。目標公司為賣方之全資附屬公司，間接擁有該物業。

該物業之總樓面面積約為58,870平方呎，由該樓宇合共26層中的22層全層、地下之一部分、3樓平台及上層天台，連同該樓宇外牆東西立面及該樓宇天台的特色建築結構所組成。該物業名為香港灣仔莊士敦道211號，涵蓋該樓宇所佔地皮約84%不可分割權益。該物業(不包括正進行酒店擴充計劃之部分)現已出租予租戶，於本公佈刊發日期主要作辦公室用途。

收購事項之代價乃根據議定價格港幣468,000,000元確定，該金額較該物業於二零零九年六月三十日之評估值（假設酒店擴充計劃已完成）港幣479,000,000元折讓約2%。

收購事項之應付總代價（連同收購事項產生之開支）將動用富豪產業信託本身可合法作此用途之現金資源撥付。富豪產業信託就收購事項將產生之估計開支（包括應付予產業信託管理人之收購費用）約為港幣5,200,000元。

富豪產業信託於完成日期應付款項總額將為港幣195,115,789.00元（不包括就收購事項所產生之費用），包括：

(i) 核心股份代價（包括按金金額），即港幣59,350,917.32元；及

(ii) 核心貸款轉讓代價，即港幣135,764,871.68元。

於完成日期所支付之金額須於完成後作出調整（受買方應付賣方之股份代價及貸款轉讓代價總額之整體限額港幣210,000,000元所限）。該物業目前作為現有銀行貸款之抵押品。買賣協議有待（當中包括）現有受押人向物業公司提供貸款融資以向轉讓人償還負債，以供現有銀行貸款再融資，方告完成。賣方已同意將於完成時全數償還現有銀行貸款餘額。

賣方已在買賣協議下承諾於最後期限前進行及完成酒店擴充計劃。根據酒店擴充計劃，該物業部分(佔該物業總樓面面積約43%)將改為包括該酒店及位於地下之咖啡室／餐廳。

有關該物業之現有公契及管理協議將須作出修訂，以獲准該物業於AEP完成後之所擬用途。賣方已承諾(其中包括)於最後期限或之前促使簽署補充大廈公契以批准該物業於AEP後之所擬用途。

根據買賣協議，倘於每次事件之最後期限前，(其中包括)(i) AEP之任何部分尚未全面完成及移交予物業公司或(ii)賣方沒有促使簽署補充大廈公契，則買方(按產業信託管理人之指示)有權向賣方出售及轉讓銷售股份及買方貸款，並要求賣方接受上述出售及轉讓。賣方就銷售股份及買方貸款應付之總額受整體限額港幣392,000,000元所限。

根據買賣協議，買方(按產業信託管理人之指示)須(可全權酌情)擁有選擇權，以購買賣方股份及賣方貸款。買方可於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日止期間(包括首尾兩天)隨時行使上述認購選擇權。買方就賣方股份及賣方貸款應付之總額受整體限額港幣98,000,000元所限。

擔保人向買方及產業信託管理人提供不可撤回及無條件之擔保，(當中包括)保證賣方妥善及準時履行其於買賣協議下之一切責任、承諾及契諾，以及妥善並準時支付在買賣協議下由賣方欠付或應付予買方之一切款項。

於完成後，富豪產業信託(透過物業公司)將與百利保承租人就出租物業訂立百利保租約，年期由完成日期後一天起至二零一零年十二月三十一日止。百利保租約整個租期之月租將為每曆月港幣2,000,000元(不包括管理費、差餉、政府地租及百利保承租人根據百利保租約須支付之其他費用)。

於本公佈刊發日期，賣方為百利保之全資附屬公司，而百利保為Regal Hotels International Holdings Limited之控股股東(持有已發行股份總數約47.20%)，Regal Hotels International Holdings Limited為富豪產業信託之主要基金單位持有人，持有已發行基金單位約74.04%。因此，根據房地產投資信託基金守則，百利保集團被視為富豪產業信託之關連人士。

收購事項(連同百利保租約及有關交易文件內之其他交易)構成富豪產業信託之關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則第8.9段，由於股份代價及貸款轉讓代價(即使假設該總額相等於本公佈內第A.1.(iv)段所述代價之上限)，連同富豪產業信託根據貸款融資將提供之擔保價值及百利保租約項下之年度付款之總額，將低於富豪產業信託最近資產淨值之5%(已於富豪產業信託最近公佈之經審核賬目披露，並已按二零零九年作出之二零零八年末期分派作出調整)，故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，有關交易文件內擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈規定，而豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。

交易

董事會欣然宣佈，於二零零九年九月十日，受託人代表富豪產業信託(作為買方)與賣方(當中包括)就買賣目標公司全部已發行股本之75%訂立買賣協議。目標公司為賣方之全資附屬公司，間接擁有該物業。

A. 買賣協議及其他交易文件

1. 買賣協議

(i) 買賣協議之主要條款

以下為有關賣方、買方、擔保人及產業信託管理人所訂立買賣協議之資料。根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購入及持有銷售股份：

日期： 二零零九年九月十日。

賣方： Paliburg Development BVI Holdings Limited，為擔保人之全資附屬公司。

買方： 受託人，作為富豪產業信託之受託人及代表富豪產業信託。

擔保人： Paliburg Holdings Limited，作為賣方於買賣協議項下責任之擔保人。

產業信託管理人： 富豪資產管理有限公司，作為富豪產業信託之管理人。

(ii) 目標公司及物業公司

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，乃純粹為持有物業公司全部已發行股本。物業公司乃純粹為發展及持有該物業而於香港註冊成立之公司。物業公司為目標公司之全資附屬公司。

(iii)代價及完成後調整

股份代價應為目標集團於完成日期之經調整資產淨值之75%。於計算目標集團之經調整資產淨值時，該物業之賬面值應以議定價格港幣468,000,000元取代，該金額較該物業於二零零九年六月三十日之評估值(假設AEP已完成)港幣479,000,000元折讓約2%(即港幣11,000,000元之金額)。股份代價應由買方以現金支付並以下列方式支付：

- a) 股份代價之按金港幣30,000,000元已於買賣協議訂立時付予賣方。
- b) 買方將代表富豪產業信託於完成日期從富豪產業信託之資產中撥出為數港幣29,350,917.32元之款項付予賣方(或其指示之人士)，數額相當於核心股份代價減除按金。
- c) 賣方須編製一份完成報表(編製成本及費用由其自行承擔)，列明(其中包括)賣方對股份代價之計算。該完成報表須由賣方委聘之獨立執業會計師(成本及費用由其自行承擔)審閱，並須於完成日期後起60日內交付予買方。
- d) 完成報表須由買方議定，否則將由一名獨立專家根據買賣協議之條文釐定後，方可作實。
- e) 倘於完成報表議定或釐定後，
 - (1) 目標集團於完成日期之經調整資產淨值之75%低於核心股份代價，則賣方應向買方償付核心股份代價與目標集團於完成日期之經調整資產淨值75%之差額；或
 - (2) 目標集團於完成日期之經調整資產淨值之75%高於核心股份代價，則買方應(自富豪產業信託之資產撥支)向賣方支付目標集團於完成日期之

經調整資產淨值75%與核心股份代價之差額，惟須受下文第A.1.(iv)段所載之限額所限。

- f) 上文第e)段所述之調整須於完成報表之議定或釐定日後10個營業日內，與下文第A.3段所述之貸款轉讓代價之調整同時結清。

(iv) 代價限額

買方就股份代價及貸款轉讓代價應付之總金額不得超過港幣210,000,000元。倘買方須支付之任何完成後調整(如本公佈內第A.1.(iii).(e)段及第A.3段所述)會導致買方應付之股份代價及貸款轉讓代價總額超過港幣210,000,000元，則調整付款金額須相應調減。

(v) 先決條件

完成須待若干條件達成後方可作實，有關條件包括但不限於以下各項：

- (a) 賣方、擔保人及Century City International Holdings Limited(擔保人之上市控股公司)各自符合買方及產業信託管理人信納且符合彼等各自公司章程或公司細則及上市規則(視情況而定)規定之形式徵得其董事及股東批准交易文件內(視何者適用而定)所擬訂之交易；
- (b) 產業信託管理人信納：(i)其對目標集團，包括但不限於目標集團公司之財務、法律及合約、稅務及目標集團公司之貿易狀況及目標集團公司對彼等各自資產(包括但不限於該物業)之業權作出之查驗及調查之結果，及(ii)其對該物業之實地及技術查驗及調查之結果，包括產業信託管理人以其信納之形式及內容收取一份樓宇勘測報告；

- (c) 產業信託管理人批准該物業之業權及信納物業公司對該物業持有良好及可銷售之法定及實益業權 (按香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條之規定) ；
- (d) 可供支取的貸款融資及所有有關文件均具備令買方 (根據產業信託管理人之建議行事) 信納之格式及內容及規定，(但不限於) 於買方 (或其提名人) 因行使下文第A.1.(ix)段所述之認沽權利不再為目標公司之股東時，買方就貸款融資所授出之任何抵押擔保將獲解除；
- (e) 買方及產業信託管理人獲彼等於合理要求下提供之證據，以確認 (令產業信託管理人及買方信納) 現有銀行貸款下之所有債務於緊隨完成時支取貸款融資後須被解除，目標公司及物業公司股本中之全部股份須解除一切產權負擔，及目標公司、物業公司或彼等之任何聯營公司就現有銀行貸款 (包括但不限於現有抵押) 所設立之一切其他擔保均獲解除；及
- (f) 第三方 (包括任何政府或官方部門) 就交易文件下所擬進行之交易授出一切必需之同意或豁免，且任何政府或官方部門概無建議、頒佈或採取任何法令、規例或決定而可能禁止、限制或重大延遲買賣目標公司之75%已發行股份、轉讓公司間貸款及／或目標集團之任何成員公司於完成後經營業務。

買方 (按產業信託管理人之指示) 可向賣方發出書面通知，隨時全權酌情豁免全部或部分該等先決條件 (以房地產投資信託基金守則、上市規則及其他適用法律或規則所准許之限度) 。

倘買賣協議下之任何先決條件未能於二零零九年十月三十一日下午五時正 (香港時間) 或之前 (或賣方與買方 (根據產業信託管理人之建議行事) 可能以書面議定較後之日期) 達成，則買方 (根據產業信託管理人之建議行事) 可於該日選

擇(並通知賣方)，a) 豁免尚未達成之條件；或b)將上述日期推遲至較後日期(即需為營業日及自上述日期起不超過10個營業日或各方可議定之其他日期)；或 c) 終止買賣協議。

(vi) 完成

就上文第A.1.(v).(a)段至第A.1.(v).(f)段所述，買賣協議下之先決條件獲達成(令買方信納)或豁免後5個營業日內，買方(根據產業信託管理人之建議行事)須向賣方發出通知，確認買方已準備就緒以達致完成。完成須按買方與賣方於發出該通知後以書面議定之日期進行，且無論如何須於發出該通知後10個營業日內發生。

(vii) REIT SPV

於完成時，買方擬提名REIT SPV為銷售股份之承讓人及公司間貸款之受讓人，並作為承讓人或受讓人(視情況而定)代替買方簽署有關交易文件。

(viii) 酒店擴充計劃

賣方已在買賣協議下承諾進行及完成酒店擴充計劃。有關酒店擴充計劃之其他詳情，請參閱本公佈內第B.2段。

賣方已承諾，其將根據若干議定之佈置、以良好及精良做工之方式及遵照一切有關及必需政府批地修訂、同意、許可及批復以及按產業信託管理人就其建造用途而言認為合理之適合出租及使用狀況，於最後期限前執行及完成，及／或促使酒店擴充計劃執行及完成，成本及費用由其自行承擔。

酒店擴充計劃之詳盡規格及傢俬及裝置須提交予物業公司批准，且酒店擴充

計劃只可按照物業公司批准之詳盡規格進行。經議定佈置或詳盡規格之任何變動均須經物業公司事先批准。

賣方須執行及完成酒店擴充計劃，成本及費用由其自行承擔。若有關AEP合約下之款項需要支付時，賣方須向物業公司提供必需資金或解除及代表物業公司結清物業公司於有關AEP合約下應付之一切款項。賣方亦須解除物業公司於有關AEP合約下之一切其他承擔、責任及義務。

賣方還須在最後期限前將有待進行酒店擴充計劃之物業之相關部分移交予產業信託管理人及物業公司，並將向物業公司交付一切必需之消防證書、旅館牌照、及相關政府部門之同意、批准及其他執照，以便物業之有關部分能夠適合及合法出租予酒店賓客及其他佔用人(視情況而定)，並在其他方面令產業信託管理人感到滿意。

有關該物業之現有公契及管理協議將須作出修訂，以獲准該物業於酒店擴充計劃完成後之所擬用途。賣方已承諾於最後期限或之前，(i)就買方(根據產業信託管理人之建議行事)批准之該等修訂，促使財政司法團簽署補充大廈公契，以批准該物業於酒店擴充計劃後之所擬用途，或(ii)取得法院聲明書，聲明由物業公司獨自簽署之補充大廈公契可予強制執行。

於最後期限之前，倘酒店擴充計劃之任何部分尚未全部完成及移交予物業公司及未獲產業信託管理人接納，買方(按產業信託管理人之指示)將可全權酌情接納酒店擴充計劃項目任何已完成但其尚未被接納的部分及進入該未完成部分。賣方及擔保人已共同及各自承諾就買方及／或各目標集團公司因任何未能完成酒店擴充計劃(將根據買賣協議之條文全面完成及移交予物業公司)

而可能引致之任何虧損、損失、成本、費用及其他負債向買方及／或各目標集團公司提供彌償保證。

就收購事項進行磋商時，商業上已議定倘賣方未能完成酒店擴充計劃，其將無須支付算定損害賠償。產業信託管理人認為，上述彌償保證安排連同下文第A.1.(ix)段所述之認沽權利，已足夠保障富豪產業信託免受因賣方違約而帶來之不利財政後果。

根據買賣協議，賣方已承諾，就酒店擴充計劃之各部分而言，其已就建設工程之相關階段取得政府之相關部門發出的一切必需批復(包括更改該物業樓宇圖則之批復)，且其將取得隨建設工程之進展及直至酒店擴充計劃完成為止而不時所需之其他批復。

(ix) 認沽權利

根據買賣協議，若於最後期限，(i) AEP之任何部分尚未全面完成及移交予物業公司及未獲產業信託管理人接納，或(ii)賣方尚未符合其促使簽署補充大廈公契或取得法院頒令可強制執行聲明書之承諾，則買方(按產業信託管理人之指示)有權向賣方出售及轉讓銷售股份及買方貸款，並要求賣方接受上述出售及轉讓。買方可於最後期限後30天內任何時間行使該項權利。

買方根據買賣協議行使該項權利時，(i)買方須按相等於該轉讓完成日期目標集團經調整資產淨值之百分之七十五(75%)之代價出售(或促使出售)，及賣方須按此代價購買銷售股份；及(ii)買方須按相等於該日期買方貸款賬面值之代價轉讓(或促使轉讓)，及賣方須按此代價接受轉讓買方貸款。該代價須按與適用於股份代價及貸款轉讓代價相類似之機制釐定、支付及作轉讓後調整。

特別是，於計算目標集團之經調整資產淨值時，該物業之賬面值須以議定價格港幣468,000,000元（與釐定股份代價之相同金額）所取代。

在任何情況下，賣方應付作為銷售股份及買方貸款之代價總額不得超過港幣392,000,000元。倘賣方支付上述轉讓後調整金額會導致該等金額超過港幣392,000,000元，則調整付款金額須相應調減。

為確認目標集團之其他資產及負債（例如現金、應收賬款及應付賬款）的價值由完成時至因行使上述認沽權利轉讓當日期間之潛在波幅，各方同意賣方就上述行使而應付予買方的代價須以目標集團於該項轉讓完成當日之經調整資產淨值及買方貸款賬面值為基礎。因此，（主要視乎已宣派股息或已償還買方貸款而言）有關代價或會高於或低於買方（代表富豪產業信託）就購買及轉讓銷售股份及公司間貸款向賣方支付的代價。產業信託管理人認為假設根據上述認沽權利之轉讓完成，富豪產業信託所收回（不論以代價、股息或買方貸款還款的方式）的總額將最少相等於購買及轉讓銷售股份及公司間貸款所支付的代價。

賣方須促使買方、富豪產業信託及其各聯營公司於出售及轉讓銷售股份及買方貸款後即刻解除因支持任何目標集團之責任而發出之任何擔保或彌償保證下之任何及一切責任（貸款融資下之責任或其他責任）。

擔保人及賣方已承諾就買方、富豪產業信託及／或其各聯營公司因買方行使上述權利而可能引致之任何虧損、損失、成本（包括一切法律成本，以律師及其客戶補償為基礎）、費用及其他負債，以及因支持任何目標集團公司之責任而發出之任何擔保、彌償保證或其他擔保，向買方、富豪產業信託及其各聯營公司提供彌償保證。

(x) 認購選擇權

根據買賣協議，買方(按產業信託管理人之指示)須(可全權酌情)擁有選擇權，以購買賣方股份及賣方貸款。買方可於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日止期間(包括首尾兩天)隨時行使上述認購選擇權。

買方根據買賣協議行使上述認購選擇權時，(i)賣方須按相等於該轉讓完成日期時目標集團經調整資產淨值之百分之二十五(25%)之代價出售(或促使出售)，及買方須按此代價購買賣方股份；及(ii)賣方須按相等於該日期賣方貸款賬面值之代價轉讓(或促使轉讓)，及買方須按此代價接受轉讓賣方貸款。該代價須按與適用於股份代價及貸款轉讓代價相類似之機制釐定、支付及作出轉讓後調整，惟該物業之賬面值須由議定金額港幣479,000,000元(即該物業之評估值(無任何折讓))所取代。就認購選擇權而言無須支付溢價。

在任何情況下，買方應支付之賣方股份及賣方貸款之代價之款項總額均不得超過港幣98,000,000元。倘買方支付上述轉讓後調整金額會導致該等金額超過港幣98,000,000元，則調整付款金額須相應調減。

於本公佈刊發日期，買方(按產業信託管理人之指示)無意行使認購選擇權。在任何情況下，倘買方認為購入目標公司餘下之25%權益符合基金單位持有人的利益，產業信託管理人預期直至AEP完成為止前亦不會為達致此目的而行使認購選擇權。買方(按產業信託管理人之指示)屆時將考慮(當中包括)：(i)該酒店及可出租面積之表現；(ii)該物業於相關時間之評估值；(iii)各個市場分部的市場展望，包括酒店及辦公室分部；及(iv)行使認購選擇權之資金成本，包括相關時間之當時資金及金融市場情況及富豪產業信託之財政狀況。

(xi) 擔保

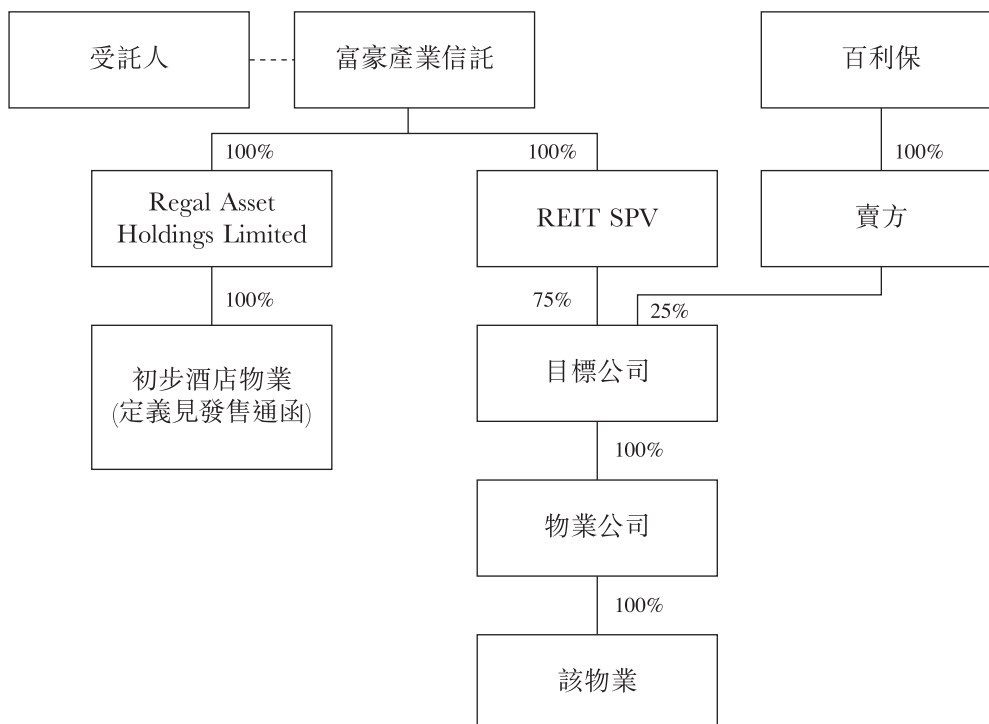
作為買方同意與賣方訂立買賣協議之代價，擔保人(作為第一責任人而非僅作為擔保人)向買方及產業信託管理人提供不可撤回及無條件之擔保，保證賣方妥善及準時履行其於買賣協議及稅務彌償保證契約下之一切責任、承擔、承諾、保證、彌償保證及契諾，以及妥善並準時支付在買賣協議及稅務彌償保證契約下現時或其後由賣方欠付或應付予買方之一切款項。

2. 架構圖

(i) 該物業於完成前之擁有權架構圖載列如下：



(ii) 該物業於完成後之預期擁有權架構圖載列如下：



3. 轉讓公司間貸款

轉讓人、受讓人、百利保及物業公司將於完成日期訂立公司間貸款轉讓。根據公司間貸款轉讓，公司間貸款須於完成時轉讓予受讓人，而貸款轉讓代價將由受讓人或其代表向轉讓人支付。

根據買賣協議，假設貸款融資已全數支取，及物業公司已將所得款項淨額用於部分償還其欠予轉讓人之債務，貸款轉讓代價須為公司間貸款於完成日期之賬面值。貸款轉讓代價須由受讓人或其代表以現金支付。貸款轉讓代價須以下述方式支付：

- (i) 核心貸款轉讓代價港幣135,764,871.68元須於完成日期由受讓人或其代表向轉讓人支付。

- (ii) 轉讓人須編製一份完成報表(編製成本及費用由其自行承擔)，列明(其中包括)轉讓人對貸款轉讓代價之計算。該完成報表須由轉讓人委聘之獨立執業會計師(成本及費用由其自行承擔)審閱，並須於完成日期後起60日內交付予受讓人。
- (iii) 完成報表須由受讓人議定，否則將由一名獨立專家根據公司間貸款轉讓之條文釐定後，方可作實。
- (iv) 倘於完成報表議定或釐定後，
 - (a) 核心貸款轉讓代價之價值低於貸款轉讓代價於完成日期之價值，則由受讓人或其代表向轉讓人支付核心貸款轉讓代價與貸款轉讓代價於完成日期之價值之差額；或
 - (b) 核心貸款轉讓代價之價值高於貸款轉讓代價於完成日期之價值，則由轉讓人向受讓人(或可能根據受讓人指示)支付核心貸款轉讓代價與貸款轉讓代價於完成日期之價值之差額。
- (v) 上文第(iv)段所述之調整須於完成報表之議定或釐定日後10個營業日內償付。

根據公司間貸款轉讓，百利保(作為第一責任人而非僅作為擔保人)向受讓人提供不可撤回及無條件之擔保，保證轉讓人妥善及準時履行其於公司間貸款轉讓下之一切責任、承擔、承諾、保證、彌償保證及契諾，以及妥善並準時支付在公司間貸款轉讓下現時或其後由轉讓人欠付或應付予受讓人之一切款項。

4. 稅務彌償保證契約

於完成日期，賣方與百利保以買方及目標集團公司之利益訂立稅務彌償保證契約。根據稅務彌償保證契約，賣方與百利保將向買方及目標集團公司保證、承擔及承諾，其將應買方及目標集團公司之要求就(其中包括)以下事項作出彌償保證：

- (i) 因或涉及於完成時或之前發生之任何事件(包括(但不限於)根據買賣協議及於完成時擬進行之交易)或就於完成時或之前任何目標集團公司所賺取、應計或已收之任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債；及
- (ii) 於直至完成日期(包括該日)為止，因物業公司出售物業或其任何部分而產生並已獲授商業建築物免稅額之任何回補之任何及所有稅項。

申索可於稅務彌償保證契約第七週年時或之前提出。

5. AEP代理契約

為促使酒店擴充計劃進行，物業公司、AEP代理(百利保之全資附屬公司)與百利保將於完成日期訂立AEP代理契約，據此，物業公司委任AEP代理代其訂立AEP合約。物業公司根據AEP代理契約無須支付額外金額。除非物業公司已給予其事先書面同意，而該同意(在下文第(i)項之情況下)不得被無理阻止，否則AEP代理無任何權力代表物業公司：

- (i) 承擔任何原因而引起之任何負債(支付根據AEP合約合共不超過酒店擴充計劃估計成本之合約金額之負債(如本公佈內第B.2段所載)連同上限為該估計成本30%之超支費用除外)；或
- (ii) 導致其任何資產負有產權負擔或解除任何其他責任。

AEP代理須統籌及確保酒店擴充計劃已根據買賣協議之條款進行並完成。百利保已就AEP代理根據AEP代理契約須承擔之責任作出擔保，並承諾就物業公司因AEP代理不付款或任何類型違約而蒙受之所有損失及損害作出彌償。AEP代理已承諾就物業公司因AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並同意(其中包括)於款項到期或應付時代表物業公司支付所有款項，及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據AEP合約須履行之職責。

6. 百利保租約

(i) 一般規定

於完成後，富豪產業信託(透過物業公司，即其當時之附屬公司及該物業的登記業主)將與百利保承租人就出租物業(該等出租物業由酒店部分及可出租面積組成)訂立百利保租約，年期由完成日期後一天起至二零一零年十二月三十一日止。

(ii) 租金

百利保租約整個租期之月租將為每曆月港幣2,000,000元(不包括管理費、差餉、政府地租及百利保承租人根據百利保租約須支付之其他費用)。

月租金額港幣2,000,000元連同百利保租約之其他條款乃為磋商之較大安排的一部分，據此，賣方及產業信託管理人已就收購事項達成協議。現有租戶實際應付該物業之租金目前為每月港幣525,608.00元，此金額預期將會於AEP竣工及開展該酒店業務時上升。因此，月租金額港幣2,000,000元並非擬作表示現時市場租金，而擬使富豪產業信託可避免承受有關該物業之改建及展開營運初期所帶來之風險，並受惠於該物業進行AEP期內之可預測及定期租金收益及收入來源，直至二零一零年十二月三十一日止。此月租金額港幣2,000,000元，倘按該物業之議定價格港幣468,000,000元計算，相當於初步非槓桿收益每年約

5%。此月租金額經與賣方進行磋商，而產業信託管理人認為，此為百利保租約期內基金單位持有人之合理收益。該物業於AEP完成後及百利保租約屆滿後之期內整個物業之實際租金及酒店收入，可能高於或低於根據百利保租約應付之月租港幣2,000,000元，乃視乎相關期間之當時市況而定。

(iii) 經營權利及責任

根據百利保租約，於有關酒店部分的旅館牌照發出後，百利保承租人擁有管理及經營，或促使酒店管理人管理及經營該酒店之權利及責任，而管理及經營水平須不遜於或高於當前在規模、位置、技術層級及服務質量方面相當之香港酒店之相同或以上管理及經營標準，並提供或根據酒店管理協議促使酒店管理人提供相若標準之酒店服務。百利保承租人可根據酒店管理協議將其經營及管理該酒店之責任委託予酒店管理人。有關酒店管理人將獲百利保承租人委任為該酒店之酒店管理人(惟須經物業公司之事先書面批准)，期限自發出旅館牌照起至百利保租約屆滿或提前終止之時。

於百利保租約期間，百利保承租人須(其中包括)維持並適時更新旅館牌照及其他牌照(成本及費用由其自行承擔)使酒店管理人能經營酒店部分，遵守旅館牌照及其他牌照賦予之所有條件，保持酒店部分之良好經營條件及維修酒店部分及為酒店部分投保。

就可出租面積而言，百利保承租人獲授權並由物業公司委任，如適用，根據酒店管理協議賦予權力以商業上合理之方式管理可出租面積。百利保承租人須(其中包括)制定並落實可出租面積之租賃策略、執行可出租面積之租約條件以及確保及管理可出租面積之日常管理服務。百利保承租人須以物業公司之最佳利益行事，透過落實可能產生最佳結果之策略優化可出租面積之租金收入。

於簽立百利保租約後任何時間，百利保承租人將與酒店管理人訂立酒店管理協議。百利保承租人將委任(須經物業公司事先書面批准) 富豪酒店國際有限公司(富豪產業信託之初步酒店物業(定義見發售通函)之酒店管理人)於旅館牌照發出後擔任酒店管理人管理該酒店。

(iv) 現有租約及百利保承租人之租賃

於本公佈刊發日期，除酒店部分及部分出租物業之空置部分(佔該物業總樓面面積約18%)外，出租物業之若干部分已根據現有租賃協議及牌照租予多名租戶用作辦公室或其他用途。百利保承租人須遵守及履行物業公司(作為房東／出租人／許可人)將須遵守及履行之有關出租物業現有租約之所有契諾、條款、條件、條文及責任(成本及費用由其自行承擔)，並須行使及執行物業公司(作為房東／出租人／許可人)將須行使及執行之現有租約之有關權利。

百利保承租人有權出租空置之可出租面積或於百利保租約生效後成為空置之部分。百利保承租人須負責執行該等租賃租約之條款，並不得在並無物業公司事先書面同意情況下豁免或接受分租承租人之任何重大違反事項或接受提前終止或放棄租約。

(v) 日常保養及維修

百利保承租人主要負責(成本及費用由其自行承擔)在百利保租約項下之維修及保養出租物業之內部及外牆，包括(但不限於)機電設備、地面裝飾、傢俬、庭院及景觀、水喉、空調及通風系統、電話設備及救生及安全／保安系統。除此之外，就酒店部分而言，百利保承租人須(成本及費用由其自行承擔)維修、保養及更換傢俬、裝置及設備及營運設備、雪櫃、電視／收音機、窗簾及織物、廚房設備，並應負責工程物資及一般維修及保養運作物資之費用。

(vi) **百利保租賃擔保**

根據將於完成時訂立之百利保租賃擔保，因物業公司同意與百利保承租人訂立百利保租約，百利保將保證：(a)百利保承租人按物業公司或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)之要求，向物業公司及受託人支付根據百利保租約不時欠負或須付予物業公司之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任；及(b)百利保租約所載及有關百利保承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

(vii) **提前終止**

物業公司有權於百利保租約期間向百利保承租人發出三個月事先書面通知終止百利保租約，但物業公司無須補償或支付予百利保承租人之利息或費用，而百利保承租人不得就有關提早終止百利保租約對物業公司提出任何申索。於上述通知屆滿後，百利保租約將全權終止(但不會損害任何一方就百利保租約項下之任何事先申索或違反任何責任而對另一方之權利及賠償)。

產業信託管理人擬於百利保租約屆滿(在該時候，預期AEP已完成及該酒店已投入營運一段時間)後發掘該物業當時可供利用之所有商業上可行之選擇。視乎當時之環境及市場狀況，其可能包括與有興趣之人士磋商租賃該物業及／或與富豪酒店國際有限公司或其他適當酒店經營者訂立酒店管理協議經營該物業之酒店及／或磋商繼續及延長於該時候可能佔用該物業其他部分之有關租戶之租約。

(viii) **不受百利保租約規限之該物業之其他部分**

由於該物業之若干單位(佔該物業總樓面面積約7%)之現有租約之租期長於百利保租約之租期，故該等單位不受百利保租約之規限。因此，該等單位不能合法地計入百利保租約內。由於根據百利保租約之議定月租港幣2,000,000元按

該物業整個之議定價格港幣468,000,000元計算，相當於初步非槓桿收益每年約5%，且已根據於AEP完成後將支付予物業公司以代替整個該物業（包括該物業內並不構成根據百利保租約租賃物業的單位）之租金及酒店收入磋商及議定，各方同意物業公司向該物業此部分之租戶／被許可人實際收取之總月租（約港幣72,669元）將撥歸百利保承租人。百利保承租人須為物業公司就該等租約／租賃／牌照所產生之一切成本及費用負責，猶如該物業此部分構成百利保租約之主題物業。

7. 股東協議

(i) 股東協議

由於賣方於完成後將保留目標公司已發行股本之25%權益，目標公司將由富豪產業信託及百利保集團分別擁有75%及25%權益。REIT SPV、賣方、受託人（以其作為富豪產業信託之受託人身份）、百利保與目標公司將於完成時訂立股東協議，以管理目標公司股東之若干權利及責任。下文載列股東協議之主要條款描述。

(ii) 目標公司之管理

目標公司之董事會將由四名成員組成，其中三名將由REIT SPV提名及委任（須受受託人按產業信託管理人提供建議後之指示所規限），餘下一名人士將由賣方提名及委任。REIT SPV將有權委任目標公司之董事會主席。因此，富豪產業信託將對目標公司擁有大部分之擁有權及控制。

目標公司之股東須就目標集團行使其可行使之一切投票權及其他控制權，促使目標集團之成員不會在並無雙方股東事先書面批准（該批准可由股東或其委任之董事或其替任董事發出）之情況下作出下列事項：

- (1) 發行或同意發行或授出收購任何額外股份或購買或贖回任何股份之任何購股權或權利；

- (2) 合併、分拆或轉換其任何股本；
- (3) 發行任何債權證或可轉換為股份或債權證之其他證券；
- (4) 從事目標集團於股東協議日期所從事及發展業務活動以外之任何業務（主要包括擁有及經營該物業）或以其他方式改變有關業務之性質或地域；
- (5) 合併或兼併或收購任何其他業務；
- (6) 訂立任何合夥或合資安排；
- (7) 就其業務、財產或資產之全部或任何部分設立任何固定或浮動押記、留置權（依法產生之留置權除外）或其他產權負擔，惟以擔保其與貸款融資或任何替代安排或重訂貸款融資有關之債務為目的除外；
- (8) 作出任何貸款、墊款或授出任何信貸予股東或償還任何股東貸款，惟按各股東各自於目標公司之股權比例向REIT SPV或賣方作出或授出除外；
- (9) 出售、轉讓、租賃、出讓或以其他方式處置其業務、財產或資產（或當中任何權益）或合約之任何重大部分，惟(i)在日常業務過程中，或(ii)按照房地產投資信託基金守則、適用法例及富豪產業信託之投資目標及／或政策進行者除外；或
- (10) 作出、修訂或終止任何長期、異常或繁重合約（長期指合約任何一方之責任可持續未獲履行超過三年）或採取任何可能因另一方採取之任何行動而引致任何上述行為之行動（在日常業務過程中以及除百利保租約根據其條款或任何租約及／或所訂立以取代百利保租約之酒店管理協議所作出之任何修訂或終止除外）。

富豪產業信託透過REIT SPV將有權就目標公司及該物業作出所有決定，並就該物業之管理及策略發展施行控制權。

(iii) 轉讓目標公司股份之限制

於二零一一年三月一日前，賣方不可出售、設立產權負擔或以其他方式處置其於目標公司之任何股份。

除上文所規定者外，各股東可透過向其他股東發出事先書面通知，出售、就該等股份設立產權負擔或以其他方式處置其於目標公司之任何股份，惟在目標公司之任何股東轉讓其於目標公司之全部股權予第三方之情況下，取代現有擔保人之另一人士須已同意按與股東協議項下條款相當之條款擔保該第三方受讓人履行義務，且有關新擔保人於當時須擁有所需財務狀況及責任以合理保證第三方受讓人遵守股東協議之一切條款、契諾、條文及條件。

(iv) 擔保

百利保(作為第一責任人而非僅作為保證人)向REIT SPV提供不可撤回及無條件之擔保，保證賣方妥善及準時履行其於股東協議下之一切責任、承擔、承諾、保證、彌償保證及契諾，以及妥善並準時支付其根據股東協議下由賣方應付予REIT SPV之一切應付款項。

在股東協議條款之規限下，受託人(以其作為富豪產業信託之受託人身份)(作為第一責任人而非僅作為保證人)向賣方提供不可撤回及無條件之擔保，保證REIT SPV妥善及準時履行其於股東協議下之一切責任、承擔、承諾、保證、彌償保證及契諾，以及妥善並準時支付其根據股東協議下由REIT SPV應付予賣方之一切應付款項。

(v) 目標集團之融資

倘貸款融資需要抵押，或按目標公司之董事會所決定，需要安排替代融資或將貸款融資再融資，則倘貸款人作為授出有關融資之條件要求，則各股東須按由目標公司之董事會所釐定之條款就融資提供擔保，惟股東就任何該等擔保之責任(a)不得(除非由股東另行議定)超過本金總額港幣250,000,000元，及

(b)須按各股東各自於目標公司之股權百分比而定。股東無責任訂立共同及個別之擔保。

(vi) 股息

除對目標集團有約束力的協議或限制另有規定外，股東須安排於各個財政年度將目標集團各成員(不包括目標公司)之可供分派盈利以股息方式分派予目標公司及目標公司在扣除董事會釐定之審慎及恰當的儲備後將所有可供分派之盈利以股息方式分派。有關分派須按目標公司董事會釐定之時間及次數而作出，惟每個財政年度最少分派一次。由於每股目標公司股份均附帶收取股息之同等權利，故目標公司之股東將按各股東各自於目標公司之股權百分比比例收取股息。

B. 該物業

1. 一般資料

富豪產業信託擬根據收購事項所收購之該樓宇部分由合共26層中的22層全層、地下之一部分、3樓平台及上層天台，連同該樓宇外牆東西立面及該樓宇天台的特色建築結構所組成。該物業名為香港灣仔莊士敦道211號，涵蓋該樓宇所佔地皮約84%不可分割權益。該物業現根據香港政府一項租約持有，該租約將於二零二八年五月二十四日屆滿(可續期99年)。

該樓宇地下其餘部分(不包括公用地方)以及1樓和2樓全層，涵蓋該樓宇所佔地皮約16%不可分割權益，現由財政司法團(富豪產業信託之獨立第三方)擁有。該樓宇之3樓主要用作機電設備及其他相關樓宇基礎設施。

該物業位於灣仔—香港最繁華的商業和娛樂區，四周中高層寫字樓及綜合樓宇林立，主要商業中心包括英皇集團中心、大有大廈及大同大廈。

該物業亦得益於其通往金鐘及中環、香港會議展覽中心等其他地區之便利交通網絡。莊士敦道是一條人流和車流均十分密集的主幹道。附近有電車、巴士及小巴，公共交通便利，從灣仔港鐵站步行至該物業約需五分鐘。

2. 酒店擴充計劃

該物業一部分將根據AEP改為該酒店及一間咖啡室／餐廳(詳情見下文)。不包括於本公佈刊發日期將受AEP所限的部分及其他空置單位或樓層(佔該物業總樓面面積約18%)，該物業其餘部分目前根據32份租約及／或許可證出租予不同租戶(乃獨立於富豪產業信託)作寫字樓用途，於本公佈刊發日期其月租合共約為港幣525,608.00元。根據該物業現有出租部分之每平方呎平均月租為港幣21.14元。

為提升該物業及增加該物業產生之收入，賣方已承諾自行承擔費用(包括任何超支費用及應付地價)將該物業地下部分及5樓至12樓(並無13樓及14樓)及15樓(佔該物業總樓面面積約43%)改為包括該酒店及位於地下之咖啡室／餐廳。該物業其餘部分(16樓至26樓(並無24樓)將繼續用作寫字樓用途，27樓至29樓將用作零售及餐館用途)佔該物業總樓面面積約57%將不參與AEP。AEP已於二零零九年五月開始，而賣方向買方承諾，AEP將於最後期限前完成。AEP之估計成本約為港幣30,000,000元。詳情見本公佈內第A.1.(viii)段。

下表顯示該物業於AEP完成前及後之概約總樓面面積。

該物業於AEP前之總樓面面積

	平方呎
地面商舖*	1,479
地面出入口及公用地方*	1,048
寫字樓－22層	56,343
總計	58,870

該物業於AEP後之總樓面面積

	平方呎
地面商舖*	1,222
地面出入口、公用地方及酒店大堂*	1,305
酒店客房樓層(5樓至15樓)	22,375
寫字樓及零售樓層(16樓至29樓)	33,294
小計**	58,196
獲豁免計算總樓面面積之酒店後勤區	651
獲豁免計算總樓面面積之酒店喉槽區	23
總計	58,870

* 地下乃由多個擁有權持有，因此以銷售面積計算；

** 認可建築圖則所示的總樓面面積。

下表顯示該酒店於AEP完成後之若干資料：

富豪薈酒店

客房類別	客房數目	客房面積 (銷售面積)
標準客房：	16	174平方呎
高級客房：	32	297至357平方呎
豪華客房：	2	545平方呎
總計：	50	

宴會空間： 位於5樓為一個約380平方呎之多功能宴會廳。

餐飲區面積： 地下為一個佔地面積約645平方呎之咖啡室／餐廳，能容納40個座位。

上表乃根據就AEP之現有資料所得，而上表所載之資料可能於AEP過程中出現變動。

下表顯示酒店物業之總樓面面積以及於收購事項前及後富豪產業信託所擁有之酒店客房數目（假設AEP已完成）：

富豪產業信託

	於收購事項前	於收購事項後 (假設AEP已完成)
酒店客房數目：	3,830	3,880
酒店物業之總樓面面積：	2,283,124平方呎	2,306,978平方呎 (僅包括酒店部分*)
		2,341,994平方呎 (整個該物業**)

* 酒店部分包括將改建成酒店大堂之地面商舖 (257平方呎)、咖啡室／餐廳 (1,222平方呎，包括廚房) 及酒店客房樓層 (22,375平方呎)。

** 包括地面之公用地方 (1,048平方呎)、獲豁免計算總樓面面積之酒店後勤區 (651平方呎) 及酒店喉槽區 (23平方呎)。

3. 物業估值

於二零零九年六月三十日，該物業經獨立物業估值師 (富豪產業信託之主要估值師) 估值為港幣404,000,000元 (按該物業現有用途) 及為港幣479,000,000元 (假設AEP已完成)。

獨立物業估值師確認(a)評估值釐定為港幣479,000,000元，乃假設連現有租約出售以及酒店擴充計劃由賣方付款完成，及(b)並無計及百利保租約對評估該物業之評估值構成之影響 (股份代價乃據此計算)。因此，評估值或股份代價均未作提升以反映根據百利保租約應付之月租港幣2,000,000元。

4. 目標集團之財務資料

下表載列目標集團於截至二零零八年十二月三十一日止及二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後盈利／(虧損)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前(虧損)／盈利	(20.9)	12.9
除稅後(虧損)／盈利	(16.8)	10.7

於二零零九年六月三十日，目標集團之經審核資產淨值約為港幣5,300,000元，而目標集團應付百利保集團之公司間貸款約為港幣390,900,000元。

C. 收購事項之融資安排

1. 現金代價

如上文第A.1.(iii)段及第A.3段所述，股份代價及貸款轉讓代價(連同就收購事項產生之開支)將動用(根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時頒佈之指引及香港法例)富豪產業信託本身可合法作此用途之現金資源撥付。富豪產業信託就收購事項將產生之估計開支(包括應付予產業信託管理人之收購費用)約為港幣5,200,000元。

富豪產業信託於完成日期應付款項總額將為港幣195,115,789.00元(不包括就收購事項所產生之費用)，包括：

(i) 核心股份代價(包括按金金額)，即港幣59,350,917.32元；及

(ii) 核心貸款轉讓代價，即港幣135,764,871.68元。

於完成日期支付之金額須於完成後按上文第A.1.(iii).(e)段及第A.3段所述作出調整(惟受上文第A.1.(iv)段所述之總上限港幣210,000,000元所限)。

2. 現有銀行貸款之再融資及貸款融資擔保

該物業目前作為現有銀行貸款之抵押品。買賣協議有待現有受押人向物業公司提供貸款融資以向轉讓人償還負債，以供現有銀行貸款再融資，方告完成。賣方已同意將於完成時全數償還現有銀行貸款餘額。

於完成時，預計物業公司將與現有受押人就貸款融資訂立一份貸款協議，內容包括：(i)定期貸款融資最多達港幣141,000,000元；及(ii)循環信貸融資最多達港幣70,000,000元。

貸款融資可於完成時支取。預期有關貸款融資之貸款協議將包括關於違約事件(若發生違約事件，現有受押人可要求立即償還已支取放款及應計利息和費用)、慣常契諾、聲明及保證等慣常條款。

貸款融資預期將由(其中包括)富豪產業信託及百利保提供無條件及不可撤回之公司擔保進行擔保。富豪產業信託將按照其於完成時所佔目標集團之權益比例提供最高達貸款融資之75%的個別擔保，而百利保將就融資貸款之其餘25%提供個別擔保。因此，預期富豪產業信託將就融資貸款提供擔保而承擔之或然負債最多不超過港幣158,250,000元。

3. 因進行收購事項而對富豪產業信託資產負債比率之影響

假設(i)全數支取貸款融資及(ii)計入目標集團之估計經調整資產總值(猶如收購事項已於二零零九年六月三十日進行)，則富豪產業信託之資產負債比率將由二零零九年六月三十日之31.9%轉變至完成後之約32.9%。

D. 有關新物業之費用及開支

1. 就收購事項應付產業信託管理人及受託人之費用

根據信託契約第14.2段，產業信託管理人將有權收取不超過富豪產業信託所收購房地產之收購價格1%的收購費用（倘適用於富豪產業信託所收購房地產之部分權益，則按比例計算）。就收購事項應付產業信託管理人之收購費用約為港幣3,500,000元，相等於用作釐定股份代價之議定價格港幣468,000,000元75%之約1%。受託人確認，使用議定價格港幣468,000,000元計算收購費用符合信託契約第14.2段。有關應付產業信託管理人之收購費用詳情，請參閱發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人之費用、成本及開支」一節。

根據信託契約第14.3.2段，受託人有權就其所履行之特殊性質或超出受託人正常職責範圍（如產業信託管理人收購或收回投資）之職責收取額外費用，惟須受信託契約內設定之若干金額所規限。就收購事項應付受託人之額外費用為港幣50,000元。有關應付受託人之額外費用詳情，請參閱發售通函「重大協議－信託契約－受託人費用」一節。

2. 於完成後有關該物業之持續費用及開支

於完成後，產業信託管理人將對該物業擁有一般管理權，並將有權根據信託契約向富豪產業信託收取該物業應佔管理費。只要該物業仍然構成富豪產業信託投資組合之一部分，產業信託管理人即有權按照信託契約之規定收取管理費。該物業亦將構成計算受託人根據信託契約第14.3.1條持續須支付之費用基準之部分。

有關持續應付產業信託管理人及受託人之費用其他詳情，請參閱發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人之費用、成本及開支」一節及「重大協議－信託契約－受託人費用」一節。

E. 進行交易之理由

產業信託管理人對於富豪產業信託其中一項主要之使命是為基金單位持有人帶來具吸引力的總收益。除收入優化及改善現有資產組合外，產業信託管理人旨在透過在現有資產組合中增加新的賺取收入物業以積極尋求提高收益之機會。預期收購事項將成為富豪產業信託現有物業組合之有利增值，並帶來下列具體好處：

1. 收購事項符合富豪產業信託之增長策略

收購事項為富豪產業信託首次收購新物業，是次收購乃符合為富豪產業信託之資產組合增添賺取收入物業之增長策略，而將予收購的該物業，部分將改為以富豪薈品牌營運。富豪薈是一個精品式酒店概念，其定位適合位於大城市中心之繁忙商業或娛樂區之小型物業。該概念以時尚的現代設計及舒適的客房為特色，但只提供有限的服務。富豪薈酒店可由擁有50間酒店客房以上，位於寫字樓大廈部份樓層之酒店，或以單獨一幢之樓宇形式之規模經營並獲取利潤。

產業信託管理人認為，收購該物業並將該物業一部分改為富豪薈酒店與富豪產業信託之投資政策與策略一致，並為富豪產業信託實施外部增長策略之重要的第一步，可能為香港物業組合帶出令人振奮及提高收益之機會。

假設完成上文第A.1.(viii)段所述之AEP，富豪產業信託投資物業組合之價值將增加約3.5%至約港幣13,974,000,000元。

2. 收購事項之股份代價乃基於該物業之議定價格(較評估值有所折讓)

收購事項之股份代價乃基於該物業之議定價格港幣468,000,000元，較於二零零九年六月三十日之評估值港幣479,000,000元(假設上文第A.1.(viii)段所述之AEP已完成)折讓約2%。

3. 基金單位持有人將於AEP項目發展工程所造成之中斷期間受惠於百利保租約

因應該物業部分進行AEP及酒店開業初期期間，來自可出租面積之收入有可能下降，百利保租約將提供固定月租港幣2,000,000元。

F. 董事會之意見

董事會(包括產業信託管理人之全體獨立非執行董事)確認，(i)買賣協議及其他交易文件經已或將於完成時透過公平協商並按照正常商業條款訂立，乃屬公平合理並符合基金單位持有人之整體利益；及(ii)批准根據交易文件擬進行之該等交易無須經基金單位持有人批准。

G. 受託人之意見

根據房地產投資信託基金守則第7.3段及信託契約之有關規定，受託人作為富豪產業信託之受託人已同意富豪產業信託提供富豪擔保。

考慮到收購事項之理由、條款及產業信託管理人就收購事項向受託人提供之其他資料，受託人確認收購事項符合信託契約之相關條文且與富豪產業信託之既定投資政策一致，並已同意產業信託管理人進行收購事項。受託人進一步確認，批准根據交易文件擬進行之該等交易無須經基金單位持有人批准。

H. 房地產投資信託基金守則與上市規則之涵義

根據房地產投資信託基金守則第8.1段，富豪產業信託之關連人士包括(其中包括)一名主要持有人(即持有10%或以上已發行之基金單位之持有人)及其控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。於本公佈刊發日期，賣方為百利保之全資附屬公司，百利保為Regal Hotels International Holdings Limited之控股股東(持有已發行股份總數約47.20%)，而Regal Hotels International Holdings Limited則持有富豪產業信託已發行基金單位約74.04%之主要基金單位持有人。

Century City International Holdings Limited為百利保之上市控股公司，亦持有富豪產業信託已發行基金單位約0.17%。因此，根據房地產投資信託基金守則，百利保集團被視為富豪產業信託之關連人士。

根據買賣協議進行之收購事項(連同根據公司間貸款轉讓、百利保租約、百利保租賃擔保、AEP代理契約、稅務彌償保證契約及股東協議擬進行之交易)構成富豪產業信託之關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則第8.9段，股份代價及貸款轉讓代價(連同富豪產業信託根據貸款融資將提供之擔保價值及百利保租約項下之年度付款)之總額(即使假設該總額相等於上文第A.1.(iv)段所述代價之上限)將低於富豪產業信託最近資產淨值之5%(已於富豪產業信託最近公佈之經審核賬目披露，並已按二零零九年作出之二零零八年末期分派作出調整)，故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，有關交易文件內擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈規定，而豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。而富豪產業信託則將會遵守房地產投資信託基金守則項下適用於收購事項的一切申報及披露規定，並且亦將會根據房地產投資信託基金守則第8.14段、第8.15段及第8.16段之規定，於富豪產業信託下一份將刊發之中期報告及年報內披露關連人士交易之詳情，並編載有披露關連人士交易總價值、關連人士交易性質及關連人士身份的摘要。

此外，倘及於(i)完成後，(ii)買方行使本公佈內第A.1.(ix)段所載認沽權利，(iii)買方行使本公佈內第A.1.(x)段所載認購選擇權，(iv)酒店擴充計劃延遲完成及／或賣方及擔保人已就有關延遲支付任何賠償或彌償保證，及(v)百利保租約及百利保租賃擔保出現任何重要修改或續約時，富豪產業信託將以刊登公佈之方式通知基金單位持有人(並須遵守(如適用)房地產投資信託基金守則之其他申報及基金單位持有人批准之規定)。

鑑於產業信託管理人之若干董事亦為百利保及／或賣方之董事會成員，產業信託管理人將採取措施確保任何時候均符合房地產投資信託基金守則、信託

契約及富豪產業信託有關企業管治之循規手冊之條文，並避免董事會就收購事項及其條款之持續執行進行審議及作出決定(包括是否行使上文第A.1.(ix)段所述之認沽權利或上文第A.1.(x)段所述之認購選擇權之決定)時出現利益衝突。

就收購該物業而言，為促使日後集團重組及出售該物業之權益，已為富豪產業信託採用三層特殊目的公司架構向證監會遞交申請，而有關申請已獲證監會批准，條件為在未經證監會另行批准之情況下，富豪產業信託所採用最多三層之特殊目的公司架構不得更改。

於富豪產業信託或其代表對關連人士根據有關交易文件之條款及條件須履行之任何權利及任何責任作出任何重大修改、豁免或解除時，富豪產業信託將全面遵守房地產投資信託基金守則第8章之所有適用申報、披露及基金單位持有人批准之規定。

產業信託管理人已委聘富豪產業信託之核數師並與其議定，對富豪產業信託於每個有關財政期間之所有關連人士交易進行若干審閱程序。全部該等核數師審閱程序將適用於就收購事項進行之關連人士交易。有關核數師審閱程序之詳情，請參閱發售通函「架構及管理—關連人士交易—若干交易及人士之豁免—豁免條件—(vi)核數師之審閱程序」一節。

產業信託管理人之獨立非執行董事須每年審閱富豪產業信託之關連人士交易，並在富豪產業信託之年報內發出就有關財政期間之確認書。此審閱將適用於就收購事項進行之關連人士交易。有關獨立非執行董事審閱之詳情，請參閱發售通函「架構及管理—關連人士交易—若干交易及人士之豁免—豁免條件—(vii)獨立非執行董事之審閱」一節。

I. 有關富豪產業信託及賣方之資料

富豪產業信託

富豪產業信託為經證監會認可之集體投資計劃，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。富豪產業信託是以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受託人之

房地產投資信託基金。其主要投資房地產領域以酒店或其他旅遊相關物業為主，憑藉該等物業產生之收入為其基金單位持有人提供穩定之回報。截至二零零九年六月三十日，富豪產業信託投資物業組合之總價值約為港幣13,495,000,000元。於本公佈刊發日期，富豪產業信託共擁有5間位於香港不同地區之酒店。

賣方及百利保

百利保為在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市及買賣(股份代號：617)。百利保之主要業務為控股公司。百利保集團之主要業務為物業發展及投資、建築及樓宇相關業務及其他投資。賣方為百利保之全資附屬公司。

釋義

於本公佈內，除非本文另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購銷售股份；
「經調整資產淨值」	指	目標集團之資產淨值(可予若干議定調整)，包括以該物業之評估值折讓約2%，亦即相當於港幣468,000,000元之數額以取代該物業之賬面值；
「AEP代理」	指	培利投資有限公司，百利保之全資附屬公司，根據AEP由物業公司委任代其訂立AEP合約；
「AEP代理契約」	指	物業公司、AEP代理與擔保人於完成時就委任AEP代理為物業公司之代理，以監管及強制履行AEP合約而訂立之AEP代理契約；

「AEP合約」	指	由物業公司或由AEP代理(作為物業公司之代理及代表物業公司)與有關承建商及／或項目顧問及／或其他專業顧問(彼等乃不時從事執行酒店擴充計劃之服務)就進行酒店擴充計劃而訂立之所有建築合約及／或其他合約；
「評估值」	指	由獨立物業估值師對該物業(假設AEP已完成)於二零零九年六月三十日評估之價值，即港幣479,000,000元；
「酒店擴充計劃」 或「AEP」	指	有關該物業之酒店擴充計劃，更多詳情載於本公佈第A.1.(viii)段及第B.2段；
「受讓人」	指	買方或(可由買方提名) REIT SPV；
「轉讓人」	指	百利保發展金融財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為百利保之全資附屬公司；
「關連公司」	指	(i)就一名人士(買方除外)而言，指為該名人士之一間控股公司或一間附屬公司，或該任何控股公司之一間附屬公司之任何公司或其他實體；(ii)就買方而言，指由買方(以其作為富豪產業信託受託人之身份)控制之任何公司或其他實體；
「董事會」	指	產業信託管理人之董事會；
「該樓宇」	指	建於內地段2769號F段之餘段、內地段2769號F段第1分段、內地段2769號G段之餘段及內地段2769號G段第1分段上位於香港灣仔莊士敦道211號之樓宇；

「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份；
「核心股份代價」	指	港幣59,350,917.32元，即由買方於完成日期應付予賣方之部分股份代價(包括按金金額)，相當於目標集團於二零零九年六月三十日經調整資產淨值之75%；
「核心貸款轉讓代價」	指	港幣135,764,871.68元，即由受讓人或其代表於完成日期就公司間貸款向轉讓人支付之部分貸款轉讓代價；
「稅務彌償保證契約」	指	賣方、擔保人、買方與目標公司於完成日期訂立之稅務彌償保證契約；
「按金」	指	買方於訂立買賣協議時就股份代價已向賣方支付之按金港幣30,000,000元，倘買方於完成前基於(其中包括)條件尚未達成或賣方無法履行責任而終止買賣協議，該筆按金可予退還；
「董事」	指	產業信託管理人之董事；
「現有銀行貸款」	指	現有受押人向百利保之全資附屬公司百利保金融財務有限公司(作為借方)授出最多達至港幣235,000,000元之貸款融資，於本公佈刊發日期，該貸款融資之結餘約為港幣210,000,000元；
「現有抵押」	指	以現有受押人為受益人，抵押物業公司於該物業之權益以取得所授現有銀行貸款；
「現有受押人」	指	東亞銀行有限公司、其繼任人及承讓人；

「貸款融資」	指	現有受押人已批予或將批予物業公司最高本金金額港幣211,000,000元之有抵押信貸融資；
「傢俬、裝置及設備」	指	用作替換傢俬、裝置及設備以維持酒店部分而議定經營標準及該酒店業務經營能力之所有投資成本，就本釋義而言：
		(a) 「傢俬」包括酒店部分之餐廳、酒吧、酒店客房、辦公室、廚房及工場之所有散件傢俬、傢具陳設、裝飾品及電器，
		(b) 「裝置」包括所有固定裝置，例如固定吧台及接待桌、固定地毯、大理石及硬木地板、牆飾及小型冰櫃及冰箱，及
		(c) 「設備」包括廚房設備、爐灶、工場機器、清潔設備、電訊設備、電腦設備及汽車；
		惟「傢俬、裝置及設備」一詞不包括酒店部分所在之樓宇裝置部分之項目；
「總樓面面積」	指	就一項物業而言，量度其樓宇外牆內每一層之面積(包括任何地庫)及樓宇外牆厚度，但不包括僅為處置垃圾之相關設施及其他機械及電子服務而建造之任何樓面面積；
「該酒店」	指	於旅館牌照發出後在酒店部分將以富豪薈酒店之名稱經營之酒店，該酒店部分須受百利保租約之規限；

「酒店管理協議」	指	百利保承租人與由百利保承租人委任並由物業公司批准管理該物業之該酒店之酒店管理人將於完成之後訂立之酒店管理協議；
「酒店部分」	指	出租物業中百利保承租人不時經營之該酒店(包括但不限於該酒店免費業務或配套業務)及物業公司批准之出租物業之其他部分；
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司；
「公司間貸款」	指	物業公司於完成日期欠付轉讓人債項總額之75%，包括本金、利息或以其他方式欠付及未償還之所有款項；
「公司間貸款轉讓」	指	轉讓人、百利保、受讓人及物業公司於完成日期將訂立之公司間貸款轉讓契約；
「出租物業」	指	該物業，惟不受百利保租約規限之若干單位除外；
「可出租面積」	指	須受百利保租約規限之部分出租物業(酒店部分除外)，可合法出租或授權用作辦公室及零售等其他用途；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「貸款轉讓代價」	指	轉讓公司間貸款之代價；
「最後期限」	指	二零一零年十二月三十一日；
「該發售通函」	指	產業信託管理人於二零零七年三月十九日就首次公開發售富豪產業信託之基金單位而刊發之發售通函；

「百利保」或「擔保人」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市及買賣；
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司；
「百利保租約」	指	物業公司與百利保承租人將於完成後就該物業（不受百利保租約規限之少數單位除外）訂立之租約，受百利保租約規限之出租物業包括酒店部分及可出租面積；
「百利保租賃擔保」	指	擔保人以物業公司及受託人（以其作為富豪產業信託受託人之身份）為受益人於完成時就百利保承租人於百利保租約項下之責任簽署之擔保；
「百利保承租人」	指	顯澤投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為百利保之全資附屬公司；
「該物業」	指	該樓宇之若干部分，更多詳情載於本公佈內第B.1段；
「物業公司」	指	Sonnix Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司；
「買方」	指	受託人，作為富豪產業信託之受託人及代表富豪產業信託；
「買方貸款」	指	目標集團欠付買方或其關連公司之債項總額，包括本金、利息或不時以其他方式欠付及未償還之所有款項；
「富豪擔保」	指	富豪產業信託根據股東協議及貸款融資提供之擔保；

「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，一個以基金單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可，惟須受不時適用之條例限制；
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則，以不時修訂、補充或以其他方式修改者為準；
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，富豪產業信託之管理人；
「REIT SPV」	指	Wise Tower Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之全資附屬公司；
「買賣協議」	指	買方、賣方、擔保人與產業信託管理人就收購事項於二零零九年九月十日訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元之75股普通股，即目標公司於買賣協議日期及完成時已發行股本之75%；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「股份代價」	指	買方根據買賣協議之應付代價，應為於完成日期目標集團經調整資產淨值之75%；
「股東協議」	指	REIT SPV、賣方、受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)、百利保與目標公司將訂立之股東協議；

「補充大廈公契」	指	物業公司就該物業現有大廈公契及管理協議簽署之補充大廈公契及管理協議，以批准根據酒店擴充計劃擬進行之該物業擬定用途；
「目標公司」	指	Twentyfold Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及物業公司之統稱，且「目標集團公司」應按此解釋；
「交易文件」	指	買賣協議、公司間貸款轉讓、稅務彌償保證契約、AEP代理契約、股東協議、百利保租約及百利保租賃擔保之合稱；
「信託契約」	指	受託人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約（經日期為二零零七年三月二日之第一份補充契約、日期為二零零八年五月十五日之第二份補充契約及日期為二零零九年五月八日之第三份補充契約補充），以不時補充或修訂者為準；
「受託人」	指	DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人；
「基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位；
「基金單位持有人」	指	登記持有基金單位之任何人士；
「賣方」	指	Paliburg Development BVI Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為百利保之全資附屬公司；
「賣方股份」	指	賣方於完成後持有目標公司股本中餘下25股普通股，即為目標公司於本公佈刊發日期及完成時已發行股本之25%；及

「賣方貸款」 指 目標集團欠付賣方、轉讓人或彼等各自之關連公司之債項總額，包括本金、利息或以其他方式欠付及未償還之所有款項。

承董事會命
富豪資產管理有限公司
作為富豪產業信託之管理人
行政總裁
Kai Ole RINGENSON

香港，二零零九年九月十日

於本公佈刊發日期，董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；行政總裁兼執行董事Kai Ole Ringenson先生；非執行董事范統先生及羅俊圖先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、林焯偉先生及石禮謙先生，SBS，JP。