

有關初步酒店物業業權之資料

政府租契及政府批地契約

香港之土地年期以批租為主。物業之業權通常源於租契(於一九九七年七月一日前稱作「官契」，現稱作「政府租契」)或香港特別行政區(「香港特區」)政府批出之出租協議，而香港之物業擁有人實際上為長期租契持有人。

香港之「小型憲法」基本法規定，所有於香港特區成立(於一九九七年七月一日成立)之前已批出、於當時決定或續期之租契會延續至一九九七年六月三十日之後，而一切與該等租契有關之權利應繼續受香港特區法律承認及保障。

香港特區政府根據一九八四年十二月十九日簽署之中英聯合聲明獲賦予權力作出並執行任何香港土地之批授與處置，並批出政府租契，屆滿期限不遲於二零四七年六月三十日。有關一九九七年七月一日起香港特區之土地批授與處置，香港回歸條例(香港法例第2601章)第32條規定，行政長官可代表香港特區政府出租或批出在香港特區之內並屬國家財產之土地及天然資源。

香港特區成立前，政府之主要做法(已獲香港特區繼續採納)乃在公開拍賣中將長期租契給予最高競價投標者，惟買方須支付地價及政府地稅並接受賣地條款和條件。實際上此乃出租協議，且通常稱作賣地條件及批地條件(「政府批地契約」)，據此，買方將在遵守政府批地契約中某些明確條件下擁有有關土地之租契。政府批地契約之條款一般大同小異，通常載有列明土地用途之條文(通常包括發展土地時限之條款)、遵守政府批地契約之明確條件前之轉讓限制，以及倘買方違反任何政府批地契約之條件時政府重收之條文規定。一旦買方遵守政府批地契約之明確條件，其於該土地之衡平法權益(憑藉物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第14條)成為該土地之一項法定產業權，猶如根據政府租契持有一樣。指定用作特殊低成本房屋項目、公用設施、學校、診所、福利及某些慈善目的之土地通常經政府透過私人條約批出，而如屬此情況，所徵收之地價幅度介乎象徵式金額(就非牟利用途而言)至十足市價(就公用設施而言)不等。

政府租契或政府批地契約之條款各不相同。於過往不同時期，政府租契所獲批出年期期限為75年、99年或999年，附帶或不附帶續期權利。政府租契或政府批地契約現時一般獲批出年期期限以二零四七年六月三十日屆滿。在新界，根據新界土地契約(續期)條例(香港法例第150章)，除短期租賃及作特殊目的之租契外，政府租契之年期會自動延續至二零四七年六月三十日止，而毋須補付額外地價，儘管自續期日起計須付香港政府之每年政府地稅將獲調整至等於該幅土地不時之應課差餉租值之3.0%。儘管用於計算之應課差餉租值應

為緊隨重新發展前原定年期屆滿日後該日直至重新發展之該個租值，惟每年政府地稅(應課差餉租值之3.0%)亦適用於根據香港及九龍土地之現有政府租契續期權利續期之新批政府租契。對於現有將於二零四七年六月三十日前屆滿之政府租契，聯合聲明及基本法均規定，兩者均將繼續受香港特區法律承認及保障。倘該等租約並無載列續期權利，則會根據香港特區法律及政策處理。根據基本法第123條，該等租約續期之法律及政策將由香港特區政府制定。

政府重收土地及收回土地

政府租契及政府批地契約一般規定，倘買方或其業權繼承人或受轉人違反政府租契或政府批地契約之任何條件或契諾，政府享有權利重收及管有任何土地。政府重收之情況包括買方未能繳付政府地稅並違反政府實施之用途限制。此項權利須符合承租人申請撤銷重收之權利之規限。

當私有土地須收回作「公共用途」(大部分情況下，為進行公共工程項目)時，政府可運用其法定權力向擁有人及其他擁有該土地權益之人士收回有關土地。財產可根據收回土地條例(香港法例第124章)、土地徵用(管有業權)條例(香港法例第130章)、地下鐵路(收回土地及有關規定)條例(香港法例第276章)或道路(工程、使用及補償)條例(香港法例第370章)收回。此等條例規定向土地擁有人及其他擁有權益之人士支付補償。在各情況下，倘未能就應付補償額達成協議，則有關事宜可轉交土地審裁處裁決。根據收回土地條例及土地徵用(管有業權)條例，土地審裁處於徵用當日按土地及建築物之價值、任何地役權之價值、因土地劃分造成之任何損失或損害及搬遷費用並就商業損失而言(如適用)釐定補償額。

多層建築物

在香港，多層建築物非常普遍，建築物內單位一般為買賣及按揭之對象。政府並無就多層建築物之每一單位發出獨立政府租契。總體上，一份稱作「公契」(「公契」)之文件名義上將該建築物及根據政府租契或政府批地契約批出之土地分割為若干等份之不可分割份額。多層建築物內每一個別單位獲分配若干不可分割份額，而該等不可分割份額均附帶有關單位之單獨使用及擁有權。分配予每一單位之不可分割份額數目視乎若干因素而定，包括特別是該單位與同一建築物或發展項目之其他單位比較之面積。

公契監管發展項目管理人與發展項目所有單位擁有人間之關係。然而，將一方於有關土地及建築物之不可分割份額之權益與對一個單位之單獨使用及佔用權自發展商或賣方轉讓或轉易之主要法律文件為「轉讓書」。根據轉讓書，公契下之經分配不可分割份額及其附帶權利均按政府租契或政府批地契約餘下年期連同（如適用）續期權利轉讓予買方。因此，各單位之所有買方（作為有關土地及建築物之共同擁有人及不可分割份額之共同租戶）憑藉轉讓書及公契擁有其已購買單位之單獨使用及佔用權，並分攤發展項目公共部分之使用及維修費。

公契一般由發展商、發展項目管理人及發展項目某一單位之第一手買方簽立。發展項目其他單位之繼後買方據其各自之轉讓書受制於公契並享有公契賦予之利益。故此，公契對各單位之所有業主、彼等之繼任人及承轉人均具約束力。除分配各單位不可分割份額外，公契詳列各相關單位之單獨使用及佔用、使用及享用及維修發展項目公共部分之契諾、擁有人與彼等之繼任人及承轉人之間遵守並履行政府租契或政府批地契約及房屋規則，及根據其單位所獲分配管理份額繳付其相關份額之管理費之契諾。公契亦列明發展項目之公用部分須由管理人管理、管理人權力、業主會議及自業主收取之管理費用途。

註冊

土地註冊條例（香港法例第128章）規定影響土地之所有文據均須在土地註冊處辦理註冊。影響位於香港、九龍及新界之土地之交易記錄現以中央方式存置於土地註冊處，並於繳交手續費後可供公眾查閱。

香港土地交易之註冊制度是一種文件或契約註冊制度。須註冊文件包括契據、轉易契及其他書面文據及影響土地之判決。香港並無業權註冊制度，故業主之業權於註冊後不受香港特區政府或土地註冊處保證。儘管政府可於政府批地契約內規定所有物業之轉讓、按揭及其他轉讓須辦理註冊，惟法律一般並無規定與土地有關之文件必須註冊，然而不辦理註冊將影響有關文據之優先次序，因而某名人士針對第三方提出之索償根據未註冊文據可享有之權益或權利亦會受到影響。

土地註冊條例規定，已根據該條例註冊之一切文據應根據彼等各自之註冊日期擁有優先次序，惟倘彼等於簽立後一個月內辦理註冊，則文據之優先次序須參照簽立文據之日。就香港法院發出之扣押令及待決法院訴訟而言，自註冊日期後之日起具有優先權。

任何須予註冊而無註冊之文據不會令簽署該文據各方之間之有關文據失效，惟會令有關文據對付出有值代價之其後真誠買方或承按人在各方面均屬絕對無效(惟任何租期不超過3年且繳付高額租金者例外)。故此，註冊對保障業權極之重要，惟並不對妥善物業業權作出保證。在香港準買方或承按人就相關合約日期前為期至少15年之年期進行業權記錄查冊乃常見情況。

土地註冊條例規定就租期不超過3年按市值租金計之真正土地租契作出之優先次序給予豁免，同時並無規定須辦理註冊以令業權繼承人須受原業主約束。

註冊制度之另一項重要特色為香港法院已裁定，在無詐騙情況下，任何先前未註冊文據不論實際知悉或法律構定之知悉，均不影響已辦妥註冊之文據之優先次序(即為得到保障，文件必須辦理註冊)。

初步酒店物業之擁有權

各初步酒店物業乃按政府租契或政府批地契約持有，而就富豪東方酒店而言，受制於公契並享有公契之利益。

惟唯一例外者為：

- (a) 就富豪機場酒店而言，紫荊酒店有限公司持有香港機場管理局之分租權益，而香港機場管理局則根據日期為一九九五年十二月一日之政府批地契約及日期為一九九八年三月十六日之擴建函件(上述兩者均由香港特區政府及香港機場管理局簽訂)持有赤鱸角地段1號及其擴建部分之租賃權；及
- (b) 就富豪香港酒店之經營而言，Cityability Limited須使用RHK支援房產。RHK支援房產乃根據下述一項租約協議、一項附屬協議及一項補充協議出租予Cityability Limited之房產，且須由Cityability Limited(作為出租人)根據第二份租賃協議提供予承租人(見本發售通函題為「重大協議—租賃協議」一節)。

初步酒店物業之業權說明載列如下。

富豪機場酒店

此物業乃根據香港機場管理局與紫荊酒店有限公司於二零零四年八月十二日簽訂之分租約持有，該分租約已於土地註冊處註冊(註冊摘要編號IS342341)(「分租約」)，物業面積約為10,866.15平方米，有關產業及現時已於或其後將於該物業上興建之其他建築物及其他構築物包括(但不限於)所有固定廠房、固定設備及其他相關之固定裝置(不論是否屬於該幅土地或屬於任何其他建築物或構築物或屬於任何其他裝置)，惟不包括(a)位於其下面之底土層(現時由該等產業及該等其他建築物及構築物佔用之該等部分之底土層除外)，及(b)在其上面超過在其上建築物最高部分高度水平以上之空間。有關分租約將於二零二八年十二月三十日到期。

富豪香港酒店

此物業由兩項不同業權組成，一項與主要酒店建築物相關，而另一項與RHK支援房產相關。

該主要酒店建築物由政府根據一項日期為一九三九年二月二十四日之內地段第1408號之政府租契持有(已經由在土地註冊處註冊之修改函件(註冊摘要編號UB3064517)修改及修訂，並受制於及受益於在土地註冊處註冊之一項限制性契諾契約(註冊摘要編號UB5287070) (「契諾契約」)及在土地註冊處註冊之一項契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(註冊摘要編號UB5287071) (「批授契約」)，連同所有仍生效之權利，及須受制於繳付適當比例之年度政府地稅及其他款項(如有)之通道權，並須受制於履行及遵守上述政府租契所載之契諾、條款及條件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約)，年期自一八八四年十二月二十五日起計999年之餘下年期。

RHK支援房產將由Cityability Limited根據將由Cityability Limited (作為主要酒店建築物擁有人) 與Favour Link International Limited (作為富豪香港酒店承租人) 訂立之租賃協議提供予Favour Link International Limited，以供富豪香港酒店使用。Cityability Limited使用RHK支援房產之權利源於(a)一項日期為一九九二年五月十三日並由Athlone Limited與Cityability Limited簽訂之租約協議(就此而言，於二零零零年九月二十九日，Athlone Limited將其於租約中之復歸權出讓予並非由富豪擁有或控制之一間公司Treasure Spot Investments Limited)，年期由一九九二年三月一日起至二零一零年三月一日屆滿，(b)一項日期為二零零二年八月一日根據租賃協議簽訂之附屬協議及(c)一項日期為二零零六年四月二十八日由Treasure Spot Investments Limited與Cityability Limited簽訂之補充協議。根據租賃協議，Cityability Limited可選擇於二零一零年三月一日年期屆滿前發出六至九個月必需通知為此租約另外續期12年。續租期租金應為經獨立合資格測量師釐定之市值租金。市值租金應於續租期內每三年在同一市場重新釐定。

富豪九龍酒店

此物業由政府根據一項九龍內地段第10474號之政府租契持有，年期為自一九七六年十二月二十八日起計75年未屆滿餘下年期，有權續期另外75年。該政府租契被視為在遵守協議及作為賣地條件第10983號存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之賣地條件所載之先決條件(有關之遵守事宜以日期為一九八二年七月六日之合約完成證明書為證並已在土地註冊處註冊(註冊摘要編號UB3990407))下，憑藉物業轉易及財產條例第14條簽發，並須繳付政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款、契諾及條件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

富豪東方酒店

此物業由兩項業權組成，一項與主要酒店建築物有關，而另一項與供該主要酒店建築物使用之若干酒店後勤範圍有關。

該主要酒店建築物由政府根據新界土地契約(續期)條例第6條持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年未屆滿餘下年期減其最後三日延至二零四七年六月三十日止，並藉一項新九龍內地段第5754號之政府租契設立，該租契被視為已根據物業轉易及財產條例第14條簽發，並須遵守經在土地註冊處註冊之修訂函件(註冊摘要編號UB2144106)修訂，並作為賣地條件第11240號存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之若干賣地詳情及條件所載之條件(有關遵守事宜以日期為一九八二年七月二十七日之合約完成證明書為證並已在土地註冊處註冊(註冊摘要編號UB3990406)，連同於土地註冊處註冊之特許協議(註冊摘要編號UB8373369)之利益(「特許文件」)，並須繳付政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款及條件，及須受制於現時仍生效並可實施之特許文件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

供主要酒店建築物使用之酒店後勤範圍由政府根據新界土地契約(續期)條例第6條持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年未屆滿餘下年期減其最後三日延長直至二零四七年六月三十日止，並藉一項新九龍內地段第4917號之政府租契設立，該租契被視為已根據物業轉易及財產條例第14條簽發，並被視為已遵守協議內及作為賣地條件第8785號存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之賣地條件內所載之條件，連同於土地註冊處註冊之公契及管理協議(註冊摘要編號分別為UB607737及UB604982)之利益(統稱「寶城公契」)，並須繳付適當比例之政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款及條件，及須受制於寶城公契，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

麗豪酒店

此物業根據新界土地契約(續期)條例第6條向政府持有，年期為自一八九八年七月一日起計99年未屆滿餘下年期減其最後三日延至二零四七年六月三十日止，並須根據沙田市鎮地段第160號之政府租契，該租契被視為已憑藉物業轉易及財產條例第14條簽發，須已遵守作為新批地書第11571號(經按兩份於土地註冊處註冊之修訂函件(註冊摘要編號分別為ST211142及ST353344)修訂)存放在土地註冊處並於土地註冊處註冊之協議及賣地條件所載之條件(有關之遵守事宜以日期為一九八六年七月十八日之合約完成證明書為證並已在土地註冊處註冊(註冊摘要編號ST430228)，並須繳付政府地稅及須履行並遵守上述政府租契內各條款、契諾及條件，及須受制於所有仍生效之權利及通道權，以及須受制於所有仍生效之出租及租約。

若干與初步酒店物業業權有關之事宜

富豪機場酒店

此物業乃按上文業權說明所界定分租約根據香港機場管理局授出之一項分租約權益持有，年期由二零零三年十二月三十一日起計為期25年。

根據分租約，紫荊酒店有限公司已同意：

- (a) 向香港機場管理局足額繳付物業應付政府地稅作為租金；
- (b) 將物業以每週七日每日持續24小時方式作為酒店經營，並達致指定標準。物業不得用作提供若干服務(所謂服務指，由高級酒店合法及一般或適當地向位於赤鱗角及鄰近之民航機場提供規模及技術水平相若之其他機場所獲提供之一切服務(包括提供零售及食肆店鋪)) (「**有關服務**」) 以外之用途；
- (c) 未經香港機場管理局之事先書面同意，不得或不准對物業外牆或結構作出任何修改或增添；
- (d) 申請並盡一切合理努力以獲批授或續牌及辦理一切根據任何與在物業經營之業務有關法例所規定之牌照、證書、命令或許可證(統稱「**經營牌照**」)；
- (e) 不將酒店單位(指單一酒店客房(連浴室)，並配有足夠可放置必需傢俬及裝置以供標準單一酒店客房正常營運之面積)之數目增加至超過1,200個；
- (f) 遵守並符合各項環保措施。該等措施包括(但不限於)取得香港機場管理局就儲存、運輸及處置來自物業之固體廢料安排之批准；
- (g) 向香港機場管理局可能書面批准之保險商投購保險，並符合香港機場管理局可能書面批准之該等條件、範圍及投保額、不保事項及限制；
- (h) 未經香港機場管理局之事先書面同意(該同意不得被無理耽擱)，不得出讓、轉讓、處理、分包、再授權、按揭、押記、轉租或以其他方式授出物業全部或任何部分之擁有權或佔用權權利或紫荊酒店有限公司根據分租約之權利或義務或責任，或分割或分攤物業全部或任何部分之擁有權或佔用權或紫荊酒店有限公司根據分租約之權利或義務或責任；
- (i) 未經香港機場管理局書面同意，不安排或准許任何人士、商號或公司(任何政府相關部門除外)在任何時間使用物業之全部或任何部分，或行使紫荊酒店有限公司根據分租約應有之任何權利，但不應將此理解為防止適當佔用及／或使用物業以根據分租約提供有關服務；及

- (j) 未經香港機場管理局之事先書面同意（該同意不得被無理耽擱），不准任何第三方經營及／或管理該酒店。

根據分租約之條款，香港機場管理局已就在政府批地契約及涉及赤鱗角地段1號及其擴建部分之擴建函件範圍內興建及／或經營任何第二間酒店或其後酒店之權利或准許之批授給予紫荊酒店有限公司若干不競爭契約。該等契約之一為，香港機場管理局不會（不論單獨或與其他人士共同，亦不論直接或間接）於政府指定開放香港國際機場供提供定期客運及貨運商業航班服務日期起計15年內，批准或准許興建或經營第二間酒店，而該酒店會直接實際接觸香港國際機場之第一旅客客運大樓。

在根據上文第(h)、(i)及(j)項之規定取得香港機場管理局之同意以讓紫荊酒店有限公司訂立第一份租賃協議及根據第一份酒店管理協議委任酒店管理人下，香港機場管理局及紫荊酒店有限公司已訂立補充租約（補充分租約），據此，訂約方同意，儘管根據上述分租約之不競爭契諾，香港機場管理局將有權（由其或透過其附屬公司）設計、興建、使用、佔用及經營「AA房產」（定義指位於香港國際機場主要客運大樓禁區內不超過1,700平方米之面積或建築物），AA房產由不多於30間睡房組成，具備足夠空間設置必需之傢俬及裝置，僅供由香港以外地方乘搭飛機或以陸路跨境模式抵達香港國際機場而不經抵港入境管制並最終離開香港之抵港旅客作為正常睡房用途使用。除上文所述者外，分租約之所有其他條款仍然有效。

香港機場管理局之同意須待（其中包括）紫荊酒店有限公司確保（就此而言該公司已以書面確認其已確保）第一份租賃協議之條款概無違反政府批地契約（不時可能延長、補充、修訂或替換）及／或分租約，方可作實。

訂立補充租約之同時，香港機場管理局及酒店管理人已分別訂立一份協議，據此，訂約方同意，倘香港機場管理局興建AA房產，酒店管理人將獲委任為管理人，年期由香港機場管理局決定開始於AA房產提供服務之日（但不得早於二零零八年六月三十日）起至二零一三年七月五日止，並須遵守若干其他預先協定之條款及條件。

此外，訂立協議之同時，富豪亦以香港機場管理局為受益人簽立彌償保證契約，據此，富豪已同意就下列事項導致之所有成本、費用及債務向香港機場管理局作出彌償：

- (i) 紫荊酒店有限公司申請同意訂立第一份租賃協議及允許承租人管理及經營以及根據第一份酒店管理協議之條款委託酒店管理人管理及經營富豪機場酒店，

- (ii) 香港機場管理局授出上述紫荊酒店有限公司之申請之同意，
- (iii) 因上述申請同意及／或授出同意導致上文所述香港特區政府與香港機場管理局間之政府批地契約之任何違反或香港特區政府之反對，及／或紫荊酒店有限公司訂立第一份租賃協議及／或承租人管理及經營（以及其委託酒店管理人經營及管理）富豪機場酒店，及
- (iv) 香港機場管理局就上文第(i)、(ii)及(iii)項根據政府批地契約可能須支付或引起之任何彌償或罰款或費用而產生之所有費用、開支及負債向香港機場管理局作出彌償。

富豪香港酒店

富豪香港酒店之政府租契載有針對厭惡性行業或業務之一般及通常限制（就其所屬年代之政府租契而言），包括（其中包括）「食物供應商或旅館經營商（獲政府書面批准者除外）」。

儘管政府租契內之限制契諾，根據一項政府於一九八七年九月三十日批出之特許文件，Cityability Limited獲准於此物業經營食物供應或旅館生意或業務。該特許文件乃按經營相關業務須遵守載於與經營該等業務相關之牌照及許可證（而營運商已分別取得該等牌照及許可證）內所有條文及條件之規定，連同影響該等業務之經營之任何適用條例、規則或規例而授出。

根據上文業權說明所指修改政府租契之修訂函件，Cityability Limited須准許所有公眾人士隨時及為所有合法目的自由且毋須繳付任何不論屬何種性質之款項於並沿內地段第1408號第K及H分段之酒店建築物之地下及一樓部分徒步通過及重複通過，該等部分已被確認為附於在土地註冊處註冊之撥地契約（註冊摘要編號UB3064516）之圖則（「已撥出範圍」）上，且須自費於整段期間內鋪成地面及於其後將已撥出範圍保養、維修及清潔以達致政府滿意之水平，同時須自費於整段期間內提供、安裝、保養及修理照明系統，包括已撥出範圍內相關之管道及電線，以及負責繳付所有耗電電費並達致政府滿意之水平，以及須於整段期間內保持及維持已撥出範圍無任何不論屬何種性質之阻礙物，及當政府要求時，倘與當政府下令進行工程以將任何阻礙物從已撥出範圍移除時，進行有關工程。

根據上文業權說明所界定之契諾契約，Cityability Limited已向Athlone Limited（怡和街68號在其上建設之鄰近內地段第1408號第K分段（「Athlone地塊」）之當時擁有人）同意，共同發展彼等各自之地塊。於共同發展項目竣工後，於Athlone地塊上興建之建築物之總樓面面積合共為7,462.904平方米（「損耗部分」）減Athlone地塊之非住宅建築物之獲准最高樓面面

積。損耗部分已用作在Cityability Limited擁有之地段上興建物業(「Cityability物業」)。於契諾契約中，Athlone Limited向Cityability Limited(及其他人士)契諾，其當時不得向建築事務監督或任何其他主管機關呈交任何取得圖則批文或在Athlone地塊上之建築物工程施工之申請，倘該等申請在任何方面包含或利用損耗部分；且不得在任何方面或以任何方式且在會或可能會包含或利用損耗部分情況下發展或准許發展Athlone地塊。Athlone Limited進一步向Cityability Limited契諾，倘Cityability Limited擬重建Cityability物業而提出要求時，Athlone Limited須於當時與Cityability Limited共同向建築事務監督或任何其他主管機關申請重建Cityability物業，用意是損耗部分交由Cityability Limited獨自利用以在任何重建工程中在Cityability物業興建建築物。任何Athlone地塊之轉讓必須載有承讓人遵守契諾契約之契諾。

根據上文業權說明所界定之批授契約，Athlone Limited(作為Athlone地塊之擁有人)與Cityability Limited(作為Cityability物業之業主)訂立契諾，以規管就在彼等各自當時稱作百利保廣場而現稱為怡和街68號之物業(建於Athlone地塊上)上之共同發展項目及富豪香港酒店(建於Cityability物業上)彼等各自之權利及責任。其亦界定擁有人各自就將由怡和街68號與富豪香港酒店共用之若干範圍及設施之使用及管理之權利及責任，並規定相關管理、保養、維修、翻新、保險及服務之費用比例。特別是，Athlone地塊之擁有人(以及其繼承人及承讓人)擁有通過位於地下、一樓(於一樓圖則所示之建議行人天橋完工後)及四樓(附於批授契約之樓面圖則所標示)若干藍間黑色區域上之權利，以妥善使用並享用怡和街68號(受Cityability Limited修改該等通道之權利所規限)，而Cityability Limited(以及其繼承人及承讓人)須維持該等通道來往之間地方合理暢通無阻。

儘管上文業權說明所界定之修訂函件提述公眾人士於及沿內地段第1408號第K及L分段上興建之建築物之地下及一樓部分徒步通過之權利，根據上述附於撥地契約之圖則，已撥出範圍確定於在內地段第1408號第K分段上興建之建築物內，且乃根據上文業權說明所界定批授契約之規定，並已確認為已建於其上現稱作怡和街68號建築物之Athlone地塊。

富豪九龍酒店

根據上文業權說明所指賣地條件之條款，物業不得用作非工業以外之任何用途。此外，除整體而言，物業不得被劃分亦不得出讓，按揭、押記、轉租或分割擁有權或以其他方式處置。

富豪東方酒店

根據業權說明就上述主要酒店建築物所指賣地條件之條款，該地段不得用作非工業以外之任何用途。此外，凱麗酒店有限公司（作為富豪東方酒店之業主）不准將地段劃分亦不得出讓，或按揭、轉租、分割地段之管有權或以其他方式處置地段，除非總體上經政府事先書面同意，惟在未獲同意之情況下，其可總體上處置及處理未分割份額或轉租建於該地段上之（各）建築物之（各）部分。

根據業權說明就上述主要酒店建築物所指特許文件，政府已批准凱麗酒店有限公司使用並保養位於連接該地段現稱為太子道東及協調道之公共道路及步行路／行人路部分上之單層行人天橋，以將建築物三樓連接舊香港國際機場客運大樓東翼二樓停車場，自一九九八年七月六日起按季收取港幣250元之特許費。特許文件已於二零零五年四月一日由政府透過發出日期為二零零四年八月九日之註銷通告終止。應地政總署署長要求，凱麗酒店有限公司已自費拆除行人天橋。拆除行人天橋之估計費用約為港幣7,800,000元，由賣方承擔。

凱麗酒店有限公司獲就供主要酒店建築物使用之酒店後勤範圍自寶城大樓合共180份未分割份額中分配41等份未分割份額，並有權單獨擁有所述單位。作為寶城大樓共同業主，凱麗酒店有限公司受上文業權說明所界定之寶城公契條款約束。根據公契，凱麗酒店有限公司有權在獲歸屬各未分割份額中獲得一票表決權，而在正式召開會議上經由業主親身出席並以委任人進行表決之簡單大多數方式通過之任何決議案及表決對全體業主具有約束力。

香港屋宇署已就寶城大樓業主立案法團發出日期為二零零四年四月十六日之建築物令編號DR03344/K/03/TCW/TE，規定須於寶城大樓進行若干工程。政府現已委任承建商進行該等工程，涉及之費用將由寶城大樓全體共同業主承擔。凱麗酒店有限公司將承擔該等費用中其應佔之部分，約為總費用之23%（按其持有寶城大樓41等份未分割份額計算），為數約為港幣300,000元。

麗豪酒店

根據上文業權說明所指賣地條件之條款，物業不得用作非工業以外之任何用途。此外，沙田麗豪酒店有限公司不得將地段劃分亦不得出讓，或按揭、轉租、分割地段之管有權或以其他方式處置地段，除非總體上經政府事先書面同意，惟在未獲同意之情況下，其可處置及處理地段之未分割份額（須獲政府批准公契草擬條款）或轉租部分該地段。