

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

- (1) 租賃延長／修訂、租賃擔保延長及持續關連人士交易豁免延長；
- (2) 新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免；及
- (3) 特別大會及暫停辦理基金單位過戶登記

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人
有關需要批准之租賃事項、
新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)之董事會謹此宣佈管理人建議：(a)(有關富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)將各租賃協議及租賃擔保之原有年期延長多十(10)年(以致各租賃協議之總年期自二零零七年三月三十日起至二零三零年十二月三十一日止)；(b)(有關富豪機場酒店，該酒店由香港機場管理局根據分租租約而批出的分租租約持有，分租期至二零二八年十二月三十日屆滿)將租賃協議及租賃擔保之原有年期延長多八(8)年減四(4)日(以致租賃協議之總年期自二零零七年三月三十日起至二零二八年十二月二十七日止)；(c)(有關富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)於各租賃協議加入一項只能由富豪產業信託(透過出租人)行使，基於非失責的提前終止條款；(d)就富薈灣仔酒店訂立新酒店管理協議，將經營年期延長十(10)年自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止；及(e)於新酒店管理協議加入一項只能由富豪產業信託(透過業主)行使，基於非失責的提前終止條款。

該通函載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人函件(載有(其中包括)需要批准之租賃事項、新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免)；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件；及(d)特別大會通告已於本公佈日期刊發，並會在實際可行的情況下盡快寄發予基金單位持有人。特別大會謹訂於二零二零年一月十五日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)該通函所載之特別大會決議案。

基金單位持有人登記冊將於二零二零年一月十日(星期五)至二零二零年一月十五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以釐定有權出席特別大會並於會上投票之基金單位持有人。

1. 緒言

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段而刊發。

1.1 本公佈之目的

董事會謹此宣佈管理人建議：(a) (有關富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)將各租賃協議及租賃擔保之原有年期延長多十(10)年(以致各租賃協議之總年期自二零零七年三月三十日起至二零三零年十二月三十一日止)；(b) (有關富豪機場酒店，該酒店由香港機場管理局根據分租租約而批出的分租租約持有，分租期至二零二八年十二月三十日屆滿)將租賃協議及租賃擔保之原有年期延長多八(8)年減四(4)日(以致租賃協議之總年期自二零零七年三月三十日起至二零二八年十二月二十七日止)；(c) (有關富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)於各租賃協議加入一項只能由富豪產業信託(透過出租人)行使，基於非失責的提前終止條款；(d)就富薈灣仔酒店訂立新酒店管理協議，將經營年期延長十(10)年自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止；及(e)於新酒店管理協議加入一項只能由富豪產業信託(透過業主)行使，基於非失責的提前終止條款。

1.2 富豪產業信託物業組合概覽

目前，富豪產業信託物業組合包括合共9項酒店物業，即初步酒店及富薈酒店。初步酒店為富豪產業信託物業組合之關鍵部分，佔富豪產業信託估值及租金收入總額及酒店收入總額近乎80%。

有關富豪產業信託物業組合之估值及租金及酒店收入總額概要載列下表(乃依據下文所載附註之基準編製)，僅供說明用途。

描述	於二零一九年 六月三十日 之估值 ¹ (港幣百萬元) (佔估值總額 之百分比) ²	租賃／自營	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度之租金及 酒店收入總額 ³ (港幣百萬元) (佔租金及 酒店收入總額) ⁴
<i>初步酒店：</i>			
1. 富豪機場酒店	3,100 (11.43%)	出租	} 824.7 (80.7%)
2. 富豪香港酒店	4,606 (16.98%)	出租	
3. 富豪九龍酒店	6,218 (22.92%)	出租	
4. 富豪東方酒店	2,052 (7.56%)	出租	
5. 麗豪酒店	5,405 (19.93%)	出租	
	21,381 (78.82%)		
<i>富薈酒店：</i>			
6. 富薈灣仔酒店	915 (3.37%)	自營	46.6 (4.6%)
7. 富薈上環酒店	1,650 (6.08%)	出租	44.0 (4.3%)
8. 富薈炮台山酒店	1,700 (6.27%)	出租	61.1 (6.0%)
9. 富薈馬頭圍酒店	1,480 (5.46%)	出租	45.5 (4.4%)
	27,126 (100%)		1,021.9 (100%)

附註：

1 載於二零一九年中期報告之估值。

2 富豪產業信託物業組合估值總額(港幣27,126,000,000元)乃根據初步酒店及富薈酒店於二零一九年六月三十日之估值計算。

3 載於二零一八年年報之租金及酒店收入總額。

4 富豪產業信託物業組合之租金及酒店收入總額(港幣1,021,900,000元)乃基於二零一八年年報所載截至二零一八年十二月三十一日止年度初步酒店及富薈酒店之租金及酒店收入總額。

2. 需要批准之租賃事項

2.1 背景

誠如富豪產業信託日期為二零零七年三月十九日之發售通函及二零一五年三月十三日發佈的租賃延長通函所載，初步酒店根據將於二零二零年十二月三十一日屆滿之獨立租賃協議(各自經不時補充及／或修訂，統稱「租賃協議」，或指其中之一)出租予 Favour Link International Limited (承租人，為富豪酒店之全資擁有附屬公司)。

根據獨立擔保(統稱「租賃擔保」，或指其中之一)，富豪酒店擔保不時按要求向各初步酒店的出租人及／或受託人支付承租人根據相關租賃協議欠負或應付之所有款項。

管理人確認下文概要載列就即將舉行之特別大會而言之租賃協議及租賃擔保之所有主要條款。有關租賃協議及租賃擔保之進一步詳情，請參閱發售通函及租賃延長通函。

(a) 租賃協議之主要條款

	現時租賃協議 (於二零一五年延長／修訂)	在擬議的租賃 延長／修訂後 (須待獨立基金 單位持有人批准)
年期	自上市日期(二零零七年三月三十日)起至二零二零年十二月三十一日止。	就富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店而言，自上市日期(二零零七年三月三十日)起至二零二零年十二月三十一日止。 就富豪機場酒店(由香港機場管理局根據分租租約而批出的分租租約持有，分租期至二零二八年十二月三十日屆滿)而言，自上市日期(二零零七年三月三十日)開始，至二零二八年十二月二十七日止。

	現時租賃協議 (於二零一五年延長／修訂)	在擬議的租賃 延長／修訂後 (須待獨立基金 單位持有人批准)
二零零七年至 二零一零年 租金	基本租金	不變。
	於二零零七年至二零一零年： 第一財政年度之年度基本租金 總額為港幣630,000,000元， 第二、第三及第四財政年度 分別為港幣700,000,000元、 港幣750,000,000元及港幣 780,000,000元。	
	浮動租金	不變。
	於第一至第四財政年度各年： 經計及任何負物業收入淨額 後，物業收入淨額總額分別於 二零零七年至二零一零年各年 超出年度基本租金總額部分之 100%、70%、60%及50%，每 半年到期支付。	
	倘承租人根據租賃協議於上 市日期至二零一零年十二月 三十一日四個財政年度之整個 期間所支付之浮動租金總額少 於港幣220,000,000元，承租人 須於第四個財政年度結束後之 95日內支付差額。	
	傢俬、裝置及設備之供款 承租人須自上市日期起直至二 零一零年十二月三十一日止期 間對傢俬、裝置及設備儲備作 出酒店收入總額2%之供款。	不變。

現時租賃協議
(於二零一五年延長／修訂)

在擬議的租賃
延長／修訂後
(須待獨立基金
單位持有人批准)

二零一一年至
二零一五年
租金
(年度市場
租金方案)

獨立專業物業估值師將於二零一零年至二零一四年各年度之九月三十日前釐定市場租金方案，包括二零一一年至二零一五年相關其後年度各項初步酒店之市場租金金額(包括基本租金及浮動租金)、承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款及抵押按金金額。

不變。

租金下限

不變。

就所有初步酒店而言，每年港幣400,000,000元。

承租人須支付租金下限與市場租金方案釐定所包括每月基本租金兩者中之較高者，在此情況下，出租人每月租賃收入將不少於租金下限之十二分之一。

二零一六年至
二零二零年
租金
(年度市場
租金方案)

就二零一六年至二零一九年的每個年度而言，應付租金將繼續按與二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間相同之方式釐定(意即，該租金將每年按照獨立專業物業估值師不遲於上一個年度之九月三十日釐定之市場租金方案)。

不變。

現時租賃協議
(於二零一五年延長／修訂)

在擬議的租賃
延長／修訂後

(須待獨立基金
單位持有人批准)

就二零二零年而言，各出租人和承租人簽署了補充信函，同意應付租金將按照獨立專業物業估值師不遲於二零一九年十一月三十日釐定之市場租金方案。進一步詳情請參閱日期為二零一九年九月二十五日之公佈。

延長期間的
租金(年度
市場租金
方案)

不適用。

應付租金將反映當前租金安排，並將繼續按與二零一一年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間相同之方式釐定(意即，該租金將每年按照獨立專業物業估值師不遲於上一個年度之九月三十日釐定之市場租金方案)。

抵押按金

就二零零七年至二零一五年的每個年度而言，以下列三項中之最高者：(i)獨立專業物業估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之市價；(ii)該估值師所釐定之年度基本租金之50%；及(iii)年度租金下限之50%。

就二零一六年至二零二零年的每個年度而言，以下列三項中之最高者：(i)獨立專業物業估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之市價；(ii)該估值師所釐定之年度基本租金之25%；及(iii)年度租金下限之25%。

應付抵押按金將反映當前的抵押按金安排，並將繼續按與二零一六年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間相同之方式釐定(意即，以下列三項中之最高者：(i)獨立專業物業估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之市價；(ii)該估值師所釐定之年度基本租金之25%；及(iii)年度租金下限之25%)。

	現時租賃協議 (於二零一五年延長／修訂)	在擬議的租賃 延長／修訂後 <i>(須待獨立基金</i> <i>單位持有人批准)</i>
提前終止	<p>由出租人提出</p> <p>倘(i)根據任何一份或多份其他租賃協議發出終止通知而導致任何有關其他租賃協議終止；及(ii)任何初步酒店之承租人作為相關酒店管理協議項下「業主」違約而導致有關初步酒店之租賃協議終止，則交叉違約條文賦予相關出租人終止租賃協議之權利。</p> <p>由承租人提出</p> <p>除初步酒店嚴重毀壞及不可抗力事件外，承租人無權提前終止租賃協議。</p>	<p>由出租人提出</p> <p>除當前的提前終止條款外，每份租賃協議(富豪機場酒店的租賃協議除外)都將包含基於非失責的提前終止條款，賦予相關出租人在租賃協議年內隨時可終止相關租賃協議的權利，只需提前六個月以書面通知承租人，無需向承租人支付任何賠償、利息或費用，承租人不得就提前終止向出租人提出任何索賠要求。</p> <p>由承租人提出</p> <p>不變。</p>
(b) 租賃擔保之主要條款		
	現時租賃擔保 (於二零一五年延長／修訂)	在擬議的租賃 擔保延期後 <i>(須待獨立基金</i> <i>單位持有人批准)</i>
年期	自上市日期(二零零七年三月三十日)起至租賃協議年期結束為止。	不變。
擔保	富豪酒店已作出擔保，一經出租人及／或受託人要求，將向出租人及受託人支付不時欠負之全額款項或承租人根據租賃協議應付出租人之款項。	不變。

**現時租賃擔保
(於二零一五年延長／修訂)**

第三方擔保

只要租賃協議仍然存續，富豪酒店將維持以出租人及受託人為受益人之不可撤銷、無條件之要求第三方擔保。

於二零一一年至二零一五年期間，擔保金額相當於下列三項中之最高者：(a)獨立專業物業估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之抵押按金金額；(b)該估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之年度基本租金之50%；及(c)租金下限之50%。

於二零一六年至二零二零年期間，擔保金額相當於下列三項中之最高者：(a)獨立專業物業估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之抵押按金金額；(b)該估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之年度基本租金之25%；及(c)租金下限之25%。

**在擬議的租賃
擔保延期後**

*(須待獨立基金
單位持有人批准)*

就二零二一年至二零三零年期間而言，第三方擔保將繼續按與二零一六年至二零二零年期間相同之方式釐定。

於二零二一年至二零三零年期間，擔保金額相當於下列三項中之最高者：(a)獨立專業物業估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之抵押按金金額；(b)該估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之年度基本租金之25%；及(c)租金下限之25%。

2.2 租賃延長／修訂及租賃擔保延長

於二零一九年十二月二十日，各租賃協議之訂約方訂立補充租賃協議以：(a) (有關富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)將各租賃協議之原有年期延長多十(10)年(以致各租賃協議之總年期自二零零七年三月三十日起至二零三零年十二月三十一日止)；(b) (有關富豪機場酒店，該酒店由香港機場管理局根據分租租約而批出的分租租約持有，分租期至二零二八年十二月

三十日屆滿)將租賃協議之原有年期延長多八(8)年減四(4)日，(以致租賃協議之總年期自二零零七年三月三十日至二零二八年十二月二十七日止)；及(c)(有關富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)加入一項只能由富豪產業信託(透過出租人)行使，基於非失責的提前終止條款，如下表所載(「租賃延長／修訂」)。

出租人提前終止

(於二零零七年至二零二零年)

倘：(i)根據任何一份或多份其他租賃協議發出終止通知而導致任何有關其他租賃協議終止；及(ii)任何初步酒店之承租人作為相關酒店管理協議項下「業主」違約而導致有關初步酒店之租賃協議終止，則交叉違約條文賦予相關出租人終止租賃協議之權利。

出租人提前終止

(於延長期間)

除當前的提前終止條款外，每份租賃協議(富豪機場酒店的租賃協議除外)都將包含基於非失責的提前終止條款，賦予相關出租人在租賃協議年期內隨時可終止相關租賃協議的權利，只需提前六個月以書面通知承租人，無需向承租人支付任何賠償、利息或費用，承租人不得就提前終止向出租人提出任何索賠要求。

同日，各租賃擔保之訂約方亦訂立補充租賃擔保，以延長原有的租賃擔保年期，以便富豪酒店維持第三方擔保之責任將涵蓋延長期間(「租賃擔保延長」)。

補充協議僅於獨立基金單位持有人經已批准需要批准之租賃事項後方可生效。

除租賃延長／修訂及租賃擔保延長外，租賃協議及租賃擔保之條款及條件概無任何其他重大變動。尤其是有關於延長期間承租人應付出租人的租金反映當前租金安排，並將繼續按與二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間相同的方式釐定(意即，該租金將每年按照獨立專業物業估值師不遲於上一個年度之九月三十日釐定之市場租金方案)。根據租賃協議條款，獨立專業物業估值師由租賃協議訂約方共同委任。而個別地，日後該委任須將繼續由審核委員會審閱、考慮及批註。

出租人將於延長期間屆滿前至少兩年與承租人就可能進一步延長初步酒店之租賃展開磋商，以便於管理人制訂有關初步酒店之策略計劃(若適用)。倘及當訂立有關可能進一步延長初步酒店租賃之正式文件時，管理人將遵照房地產投資信託基金守則進一步刊發公佈。

2.3 理由及裨益；風險因素

管理人認為，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，但租賃延長／修訂及租賃擔保延長均：(a)對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(b)於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及(c)屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託之整體最佳利益。於達致此觀點時，管理人已(其中包括)考慮下列各項：

(a) 往績及持續性

租賃協議自富豪產業信託上市起已存續。此後承租人已按時支付租金及其他款項，並履行其於租賃協議下的所有其他責任，如向富豪產業信託提供資料。此外，承租人與管理人就需要彼等共同投入的事項一貫保持合作，如釐定及執行資本開支預算及年度市場租金方案。

憑藉承租人之良好往績及考慮到富豪產業信託與富豪酒店(即承租人之控股公司)之強大利益一致性，管理人認為其與承租人保持商務關係實屬重要。管理人亦相信，租賃延長／修訂及租賃擔保延長將通過維持現有租賃結構促進業務持續性。該商務關係及業務持續性對富豪產業信託之基金單位持有人及可能按上述基準投資富豪產業信託或與其建立夥伴關係的其他持份者(包括但不限於貸款人、承租人及酒店管理人)乃證實有效及屬重要。

反之，倘需要批准之租賃事項未獲獨立基金單位持有人批准，則管理人需要尋求替代承租人以替換現有承租人。新任承租人並無初步酒店之經營記錄，亦無有關新任承租人是否將會持續履行租賃協議下責任之往績記錄。因此，在另一承租協議下，初步酒店之表現可能存在惡化之風險，從而可能對富豪產業信託之財務表現造成不利影響。

(b) 促進富豪產業信託之增長策略

富豪酒店及其聯繫人一直在香港進行酒店發展。富豪酒店自富豪產業信託上市以來一直給予大力支持，並提供收購機會(如收購富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店)以促進富豪產業信託於該期間之外部增長策略。管理人相信，倘富豪產業信託能與承租人就延長租賃協議的年期達成協議，這將繼續鼓勵富豪酒店對富豪產業信託之增長作出貢獻。

反之，倘需要批准之租賃事項未獲獨立基金單位持有人批准，如目標酒店之初始租賃期限到期後存在訂約方無法就延長租賃期限達成協議之風險(在此之後，富豪酒店對目標酒店之營運控制權將會被削弱)，則富豪酒店可能會受限制向富豪產業信託推介新收購機會。此情況可能會對富豪產業信託之外部增長策略及其未來財務表現造成重大不利影響。

(c) 維持現有酒店管理費

誠如發售通函所述，有關初步酒店之酒店管理協議下的酒店管理人委任期限自上市日期起為期20年(於二零二七年三月屆滿)。

倘需要批准之租賃事項未獲獨立基金單位持有人批准，則租賃協議應到期失效，而相關酒店管理協議則仍存續。緊隨租賃協議屆滿後，富豪產業信託根據酒店管理協議應付酒店管理人之酒店管理費及獎勵費將由收入總額（定義見有關初步酒店之酒店管理協議）之1%增加至2%，及由經調整經營業務毛利（定義見有關初步酒店之酒店管理協議）超出酒店管理基本費及固定費用部分之1%增加至5%。租賃延長／修訂可避免費用於延長期間內上升以免對富豪產業信託的財務表現產生重大不利影響。

(d) 新任承租人與現有酒店管理人之間潛在利益衝突

目前，相關酒店管理協議並無訂有可授權富豪產業信託終止該等酒店管理協議之存續違約事件。租賃協議之到期在本質上並不構成可令富豪產業信託終止相關酒店管理協議之違約事件。倘相關租賃協議因承租人違約而終止，富豪產業信託則可終止酒店管理協議，但迄今為止承租人未曾發生有關違約。

此外，如發售通函所述，根據日期為二零零七年三月十六日之商標許可契約，初步酒店獲許可使用「富豪」之品牌。然而，此許可應於相關酒店管理協議終止時終止。提前終止此許可將會極大干擾富豪產業信託之業務營運，從而對富豪產業信託之財務表現造成重大不利影響。

因此，酒店管理協議之條款不容許新任承租人替換現存之酒店管理人，且此舉亦不可行。倘新任承租人與酒店管理人並無聯屬關係，則彼等之利益可能會不一致，原因是新任承租人與酒店管理人可能具有不同之經濟利益及目標。新任承租人與酒店管理人所採取之政策或目標亦可能存在衝突。此衝突可能會對初步酒店之暢順營運造成影響，甚至可能對富豪產業信託之財務表現造成重大不利影響。

(e) 以富豪產業信託為受益人之提前終止條款

租賃協議通常會簽署／延長相對較長的時間(在目前情況下，需要批准的租賃事項擬議將相關租賃協議延長：(a)對除富豪機場酒店以外之初步酒店為十(10)年，及(b)富豪機場酒店為八(8)年減四(4)天)。倘若出租人認為在商業上或在其他方面，終止有關富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及／或麗豪酒店的租賃協議更有利或更可行，附加的基於非失責而提前終止條款將使相關出租人有權在租賃協議年期內的任何時候提前六(6)個月以書面通知承租人終止租賃協議。由於出租人與香港機場管理局之間的分租租約條款，基於實際情況考慮，富豪機場酒店任何部份的任何轉讓、轉移、處理、轉租或授予權利均應事先獲得香港機場管理局的同意。因此，出租人不建議於富豪機場酒店的補充租賃協議加入同類非失責的提前終止條款。

管理人認為，這種通過出租人單方面終止相關租賃協議的權利有利於富豪產業信託及富豪產業信託的基金單位持有人。

(f) 對富豪產業信託的最佳方案

根據有關初步酒店的相關酒店管理協議，於相關酒店管理協議屆滿前不得更換酒店管理人(除非在發售通函詳述之特定情況下)，因此，任何新任承租人未必能夠更換酒店管理人。鑑於富豪產業信託就初步酒店業務經營之現行架構，管理人認為，因(a)當前影響本地旅遊業和酒店業的不利因素，以及未能確定酒店業市場何時開始復甦；及(b)有關初步酒店的相關酒店管理協議之實際限制，接獲其他人士採納類似現行架構之任何合理建議之可能性不大。此外，經考慮所需之時間、財政及行政資源，管理人認為總括而言，富豪產業信託向其他潛在承租人尋求替代方案於實際商業上並不可行。

管理人認為，倘有新任承租人，該名新任承租人將需要若干時間適應初步酒店之現有業務經營及與現存之酒店管理人之合作安排。管理人欲保持初步酒店之現有租賃架構不變，從而維持酒店管理人管理下之初步酒店暢順運作。承租人之任何變動均可能對富豪產業信託之經營造成不必要之干擾。根據上文所述並經考慮承租人與酒店管理人(均為富豪酒店之全資擁有附屬公司)之經濟利益一致，管理人認為按照租賃延長／修訂之租賃協議(經延長／修訂)乃屬富豪產業信託可獲得之最佳方案。

2.4 持續關連人士交易豁免延長

證監會已就富豪產業信託、富豪關連人士集團(定義見發售通函)及／或產業信託管理人集團(定義見發售通函)之間之若干類別關連人士交易授出豁免，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定(「持續關連人士交易豁免」)。持續關連人士交易豁免於富豪產業信託上市時初次授出，有關租賃協議之豁免隨後於二零一五年延長。持續關連人士交易豁免之詳情載於發售通函及租賃延長通函。

該等類別關連人士交易包括租賃協議及租賃擔保下之交易。然而，有關該等協議之上述豁免之期限為：(a) (就租賃協議而言)直至二零二零年十二月三十一日或終止日期(以較早者為準)；及(b) (就租賃擔保而言)直至最後存續日期。

有關租賃擔保延長之豁免並無限期，只有有關租賃協議之持續關連人士交易豁免於明年到期。

據此，管理人已向證監會提交呈文以尋求延長上述有關租賃協議之豁免，以致有關租賃協議之該豁免將僅於屆滿日期(富豪機場酒店為二零二八年十二月二十七日及其他初步酒店為二零二零年十二月三十一日)或該等協議終止時(以較早者為準)終止(「持續關連人士交易豁免延長」)。為免生疑問，租賃擔保的豁免將持續到其存續的最後日期(與租賃協議的終止同時發生)，因此不需要任何延期。

管理人承諾，其將根據建議之持續關連人士交易豁免延長繼續遵守持續關連人士交易豁免之豁免條件(「豁免條件」)。假設持續關連人士交易豁免延長獲獨立基金單位持有人及證監會批准，下列豁免條件將適用或繼續適用：

(i) 獨立基金單位持有人正式批准

於持續關連人士交易豁免延長於特別大會上獲獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准後，持續關連人士交易豁免延長才會生效。

(ii) 期限

持續關連人士交易豁免適用於下表載列的期限，惟關連人士交易須根據相關文件之條款及條件及時及適當進行。

協議／契約	獲授豁免期限
租賃協議 (經不時補充及／或修訂)	上市日期至二零二八年十二月二十七日 (就富豪機場酒店而言)或二零三零年 十二月三十一日(就其他初步酒店而言) 或終止日期(以較早者為準)
租賃擔保 (經不時補充及／或修訂)	上市日期至最後存續日期
有關初步酒店之酒店管理協議	上市日期起計20年或終止日期(以較早 者為準)
商標許可契約	上市日期至屆滿日或終止日期(以較早 者為準)

各租賃協議之出租人須於延長期間屆滿前至少兩年(如適用)與承租人就該租賃協議可能進一步延長展開磋商。

(iii) 並無重大變動

未經基金單位持有人(根據房地產投資信託基金守則第8.11段所指於有關交易擁有重大權益之基金單位持有人除外)以普通決議案之方式批准，富豪產業信託或其代表不得對其任何權利及富豪產業信託之相關關連人士於上述文件之條款及條件下之任何責任作出重大改變或豁免或解除。

(iv) 於報告及業績公佈內作出披露

有關關連人士交易之詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於富豪產業信託之中期及年度報告與業績公佈內披露。

(v) 房地產投資信託基金守則第10章

管理人須確保遵守房地產投資信託基金守則第10章之任何適用披露規定。管理人須於切實可行之情況下盡快以公佈方式，知會基金單位持有人評估富豪產業信託狀況所需之資料，該等資料包括但不限於倘出現：(a)有關完成日期或最後期限延期及／或有關任何延後支付文件訂明之違約金或現金賠償；(b)根據租賃擔保支付任何款項；(c)支付任何酒店管理費(由富豪產業信託支付予酒店管理人)；(d)根據租賃協議進行年度租金檢討及由共同委任之獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案詳情；及(e)違反豁免所涵蓋上述任何文件之任何條款。

(vi) 核數師之審閱程序

就各有關財政期間而言，管理人須委任富豪產業信託之核數師及與其協定就所有關連人士交易執行若干審閱程序。核數師將根據其所進行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，確認所有該等關連人士交易是否已：

(a) 獲得董事會(包括其全體獨立非執行董事)之批准；及

(b) 按規管該等交易之協議／契約之條款及管理人內部程序訂立。

(vii) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事須每年審閱有關關連人士交易，並在富豪產業信託訂立該等交易之有關財政期間之年報內確認該等交易為：

- (a) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(倘存在可比較之交易)，或倘不存在足夠可比較交易以評估其是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方或獨立第三方向富豪產業信託(如適用)所提供之條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易之相關協議或契約及管理人之內部程序(如有)按公平合理且符合基金單位持有人整體最佳利益之條款訂立。

(viii) 查閱賬目及記錄

管理人須讓及須促使相關關連人士交易之對手方讓富豪產業信託之核數師可充分查閱有關記錄，以就交易作出報告。

(ix) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(vi)及／或(vii)項所述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如任何相關關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後作出修訂而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人須全面遵守房地產投資信託基金守則第8.14條之所有規定。

2.5 所需批准

根據持續關連人士交易豁免，租賃協議及租賃擔保條款及條件之重大變動須經獨立基金單位持有人透過普通決議案批准。基於良好企業管治，管理人亦將尋求獨立基金單位持有人透過普通決議案批准持續關連人士交易豁免延長。

如需要批准之租賃事項不獲獨立基金單位持有人批准：(a)租賃協議將於二零二零年十二月三十一日終止；及(b)管理人將尋求與新任承租人訂立新租賃協議，使初步酒店將於租賃協議終止後仍繼續出租。然而，這可能涉及對富豪產業信託之財務表現造成不利影響之風險。新任承租人可能影響富豪產業信託之往績記錄及業務持續性，而新任承租人之利益未必與現有酒店管理人之利益一致。新任承租人與現有酒店管理人之衝突可能影響初步酒店之暢順運作並可對富豪產業信託之財務表現造成重大不利影響。此外，如富豪酒店被阻礙向富豪產業信託引入新收購機會，則富豪產業信託之增長策略可能受到影響。另外，富豪產業信託根據酒店管理協議應付酒店管理人之酒店管理基本費用及獎勵費用將會增加，這亦可能對富豪產業信託之財務表現造成重大不利影響。有關風險之進一步詳情，請參閱上文第2.3節。

因此，管理人應尋求獨立基金單位持有人於特別大會上批准第1項普通決議案所述需要批准之租賃事項。根據信託契約，該普通決議案將於特別大會上以投票方式表決。

2.6 董事會之意見

董事會(包括全體獨立非執行董事但不包括在以下事宜中擁有權益的董事)確認，其認為：

- (a) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，但租賃延長／修訂及租賃擔保延長均：(i) 對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及(iii) 屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益。於達致有關意見時，董事會已考慮(其中包括)上文第2.3節所述理由及裨益；及
- (b) 就獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益而言，持續關連人士交易豁免延長及其基準屬公平合理。

此外，董事會確認：(a) 租賃協議於富豪產業信託之日常及一般業務過程中繼續進行；及(b) 租賃協議及租賃擔保之目前適用條款(經補充及／或修訂)為正常商業條款、均屬公平交易及公正合理，且符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託之整體最佳利益。董事會推薦建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈以批准需要批准之租賃事項之普通決議案。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立酒店專家，以就(儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易)租賃延長／修訂及租賃擔保延長是否按正常商業條款訂立，並是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致提供其意見。經考慮獨立財務顧問函件後，董事會認為可接受獨立酒店專家之委任。

2.7 獨立財務顧問之意見

由管理人委任為獨立財務顧問之浩德融資有限公司認為：

- (a) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，但租賃延長／修訂及租賃擔保延長均：(i) 對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及(iii) 屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；及
- (b) 就獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益而言，持續關連人士交易豁免延長及其基準屬公平合理。

此外，獨立財務顧問認為：(a) 租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)於富豪產業信託之日常及一般業務過程中繼續進行；及(b) 租賃協議及租賃擔保之目前適用條款(經修訂及／或延長)為正常商業條款、均屬公平交易及公正合理，且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益。

有關獨立財務顧問意見之詳情，連同達致有關意見所考慮之主要因素(包括就租賃延長／修訂及租賃擔保延長是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致諮詢獨立酒店專家及其有關意見)、假設及資格載列於該通函之「獨立財務顧問函件」內。誠如該函件所述，獨立財務顧問認為可接受獨立酒店專家之委任。

2.8 獨立董事委員會之意見

由全體獨立非執行董事(梁寶榮先生，GBS，JP及石禮謙先生，GBS，JP除外，其為百利保(即承租人母公司富豪酒店之控股股東)獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已由董事會成立，以就需要批准之租賃事項向獨立基金單位持有人提供意見。

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就(其中包括)租賃延長／修訂及租賃擔保延長向獨立董事委員會(以及獨立基金單位持有人及受託人)提供意見。

經考慮獨立財務顧問之意見及其所考慮之主要理由後，獨立董事委員會確認，其認為：

- (a) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，但租賃延長／修訂及租賃擔保延長均：(i) 對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及(iii) 屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；
- (b) 就獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益而言，持續關連人士交易豁免延長及其基準屬公平合理；及
- (c) 租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)於富豪產業信託之日常及一般業務過程中繼續進行及租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)之目前適用條款為正常商業條款、均屬公平交易及公正合理，且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益。

獨立董事委員會推薦建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈以批准需要批准之租賃事項之普通決議案。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立酒店專家，以就(儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易)租賃延長／修訂及租賃擔保延長是否按正常商業條款訂立，並是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致提供其意見。經考慮獨立財務顧問函件後，獨立董事委員會認為可接受獨立酒店專家之委任。獨立酒店專家之意見詳情已載列於該通函之「獨立財務顧問函件」所考慮之主要因素及原因」一節內。

2.9 受託人之意見

基於及僅依據(a)管理人提供之資料及保證；(b)董事會之意見及推薦建議；(c)獨立財務顧問之意見；(d)獨立董事委員會之意見；及(e)獨立專業物業估值師釐定之過往市場租金方案，並經計及信託契約及房地產投資信託基金守則所載職責，受託人認為(a)租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)之目前適用條款屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體最佳利益；及(b)就獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益而言，持續關連人士交易豁免延長及其基準屬公平合理。經考慮獨立財務顧問之函件及董事會及獨立董事委員會之意見後，受託人認為可接受獨立酒店專家之委任。

根據上述事宜，受託人不反對管理人將租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)及持續關連人士交易豁免延長供獨立基金單位持有人批准。

該等意見乃僅就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(o)條而提供，不應視為受託人有關租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用條款之優點作出推薦意見或陳述。

受託人並無就(a)租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用條款；及(b)持續關連人士豁免延長之優點或影響作出任何評估，惟就履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載受信職責者則除外。因此，受託人力陳所有獨立基金單位持有人(包括對租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用條款及持續關連人士交易豁免延長之優點或影響有任何疑問之獨立基金單位持有人)考慮獨立財務顧問及獨立董事委員會向其提供之意見並尋求其自行之額外財務或其他專業意見。

3. 新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免

3.1 背景

誠如日期為二零一零年十二月二十三日之酒店管理協議公告所載，Sonnix Limited (作為業主)與富豪酒店的全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司(作為酒店管理人)就富薈灣仔酒店訂立了酒店管理協議，該協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿。由於根據現行酒店管理協議應付的酒店管理費和市場推廣費用的總金額少於富豪產業信託資產淨值的5%，因此酒店管理協議此時無需基金單位持有人的批准。然而，為了與管理人對富豪產業信託其他酒店的做法一致，管理人現希望就新酒店管理協議申請新持續關連人士交易豁免，該協議將由現有酒店管理協議到期後開始生效。新持續關連人士交易豁免須待獨立基金單位持有人於即將舉行之特別大會批准新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請後，方告作實。

管理人確認下文概要載列就即將舉行之特別大會而言之現行及新酒店管理協議之所有主要條款。有關現行酒店管理協議之進一步詳情，請參閱酒店管理協議公告。

(a) 酒店管理協議主要條款

	現行酒店管理協議	新酒店管理協議
一般規定	酒店管理人將獲委聘擔任該酒店之獨家營運商及管理人，以監督、指導及控制該酒店之業務管理、營運及推廣。	不變。
經營年期	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屆滿。	由二零二一年一月一日開始，至二零二零年十二月三十一日屆滿。
酒店之經營	<p>酒店管理人須根據酒店管理協議獨家以「富豪薈酒店」品牌經營酒店，並以真誠態度行事，以應有謹慎及應盡努力，並具有完全控制權及酌情權，以經營、管理及推廣酒店之業務，提供與酒店相若之其他酒店所提供之一切合法或合適服務之標準，並以業主之最佳利益行事以盡量提升酒店之盈利。</p> <p>酒店管理人須向業主呈交年度經營預算以供業主批准。倘經營預算之任何部分無法取得業主及酒店管理人之同意，則受爭議之條款應轉介予獨立專家議決，而有關議決將為最終決定，並對業主及酒店管理人具約束力。酒店管理人須根據已批准之經營預算經營酒店，且不應在未經業主事先書面同意下嚴重偏離經批准之經營預算。</p>	<p>酒店管理人須根據新酒店管理協議獨家以「富薈酒店」品牌經營酒店。其他條款維持不變。</p> <p>不變。</p>

	現行酒店管理協議	新酒店管理協議
	<p>所有酒店僱員均為酒店管理人之僱員，且酒店管理人擁有絕對酌情權及權力選聘所有為妥善經營酒店所需之酒店僱員。然而，酒店管理人應於選聘酒店之總經理及財務總監前取得業主之批准(該批准不得被無理耽擱)。所有成本及開支應構成酒店經營業務之一部分。</p> <p>酒店管理人亦須辦理所有有關經營及管理酒店之經營牌照。</p>	<p>不變。</p> <p>不變。</p>
管理費用	基本費用	基本費用
	<p>相等於每個財政年度總收入的百分之二(2%)之數額。</p> <p>獎勵費用</p> <p>相等於每個財政年度經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分的百分之五(5%)之數額。</p>	<p>不變。</p> <p>獎勵費用</p> <p>不變。</p>
市場推廣費用 及可退還市場 推廣開支	市場推廣費用	市場推廣費用
	<p>數額不高於現行財政年度酒店收入總額之1%，目的為參與獲業主在經營預算內批准之國內及國際廣告宣傳及強制性企業市場推廣計劃。</p>	<p>不變。</p>

現行酒店管理協議

新酒店管理協議

可退還市場推廣開支

可退還市場推廣開支

酒店管理人亦有權為酒店籌辦推廣活動及參與貿易展及其他銷售活動，而所有該等費用(乃經預算及獲批准)將會退還予酒店管理人。

不變。

日常維修及保養

日常維修及保養乃由酒店管理人根據獲業主批准之年度維修及保養估算進行。酒店之結構性維修及保養應屬酒店管理人之責任，而費用應構成酒店之酒店經營業務支出之一部分。

不變。

傢俬、裝置 及設備儲備

業主須維持每月將予供款相等於損益表所載前一個曆月酒店收入總額2%之傢俬、裝置及設備儲備。向傢俬、裝置及設備儲備之供款將於業主收到適用經審核報告後按年調整。於各財政年度之十月三十一日或之前，酒店管理人須向業主提交來年支出之建議估算供業主批准，以為酒店之傢俬、裝置及設備作出必要添置及更換。

不變。

現行酒店管理協議

酒店管理人可根據經業主批准之傢俬、裝置及設備預算自傢俬、裝置及設備儲備提取款項以支付傢俬、裝置及設備之添置及更換。有關是否批准傢俬、裝置及設備預算之最終決定將由業主作出。

若業主未有提出反對將被視為構成其批准。倘就酒店提出之建議估算總金額超出酒店全部傢俬、裝置及設備儲備之總累計結餘，有關是否批准傢俬、裝置及設備預算之最終決定將由業主作出。

於各財政年度結束時，於傢俬、裝置及設備儲備內之任何餘款應予結轉，並保留於其後財政年度之傢俬、裝置及設備儲備內，惟毋須於計算其後財政年度之傢俬、裝置及設備儲備供款時予以計及。

資本性增值

酒店管理人須呈交有關資本性支出計劃之預算予業主批准。有關是否批准資本性預算或任何其他變動之最終決定將由業主作出。

一經批准，酒店管理人應按照業主批准之設計、建築標準及建議資本性變動或增加之其他重大方面進行資本性增值。

新酒店管理協議

不變。

現行酒店管理協議

新酒店管理協議

所有有關為符合法律規定之資本性增值費用將由業主承擔。所有其他資本性增值成本及費用將由業主自行承擔，且不得以酒店經營業務支出或傢俬、裝置及設備儲備支付。

保險

業主亦須按不少於更換成本之100%投購財產保險(包括所有傢俬、裝置及設備與營運設備)。業主須投購為期至少12個月之業務營運阻撓保險以保障業主因酒店營運中斷或停止而蒙受盈利損失。保費視作酒店經營業務支出處理。

酒店管理人須投購第三方責任保險及其他針對如盜竊或賓客財產毀壞等項目之保險，各事件之合併單一上限不少於港幣100,000,000元，以及工人賠償保險、僱主責任保險、法律規定之保險及酒店管理人視為必需之其他保險。保費視作酒店經營業務支出處理。業主將被列為額外受保人。

業主須按不少於更換成本之110%投購財產保險(包括所有傢俬、裝置及設備與營運設備)。其他條款維持不變。

不變。

現行酒店管理協議

倘酒店管理人或業主就酒店之任何維修或保養工程聘用外聘承建商，則酒店管理人或業主須提供全面一般責任保險，以保障承建商將工程完成。酒店管理人或業主將被列為額外受保人。

所有就財產損壞之保險所得之款項，應存入由業主及酒店管理人委任之聯名簽署人運作之業主銀行賬戶。所有自該等賬戶提取之款項須應用於有關酒店之維修或保養，連同更換任何傢俬、裝置及設備與營運設備。

業主承擔與所有保單保障是否充足與所有損失及損壞超出保險保障範圍有關之風險。酒店管理人應獲免除因酒店之任何損失或損毀而引起之所有申索及責任，惟因酒店管理人或其聯營公司之失責、故意行為失當、欺詐或疏忽引起之損失或損壞除外。

品牌名稱

酒店管理人須以「富豪薈酒店」品牌維持及經營該酒店。

新酒店管理協議

不變。

不變。

不變。

酒店管理人須以「富薈酒店」品牌維持及經營酒店。

現行酒店管理協議

失責及終止

由業主或酒店管理人提出

於發生若干事項時，守約方可給予三(3)個月書面通知終止酒店管理協議。該等事項包括：(i)酒店管理人未能按照訂明之經營標準經營富薈灣仔酒店；及(ii)未能履行任何其他契諾，以致對富薈灣仔酒店之營運或訂約方根據酒店管理協議之權利或責任有重大不利影響，且未能於違約方收取列出違約詳情之書面通知後三十(30)日內糾正。

於發生若干事件時，守約方可發出書面終止通知即時終止酒店管理協議。該等事件包括：(i)業主或酒店管理人未能支付逾期三十(30)日以上之欠款；(ii)破產、無力償債、重組呈請、委任接管人或針對業主或酒店管理人破產作出判決；(iii)酒店管理協議之任何訂約方停止經營業務；及(iv)酒店管理人之股權出現任何變動，並可能引致酒店管理人不再成為富豪集團之成員公司(除非由於富豪集團重組、富豪集團之一間成員公司在香港聯合交易所有限公司上市及酒店管理人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及富豪酒店保留該上市公司不少於30%權益則作別論)。

新酒店管理協議

由業主或酒店管理人提出

不變。

現行酒店管理協議

基於非失責 的提前終止

不適用。

業主辦理酒店 經營牌照及 其他牌照 之責任

業主須根據香港法例第349章《旅館業條例》辦理並為經營牌照及其他牌照(包括普通食肆牌照)續牌，以使業主或酒店管理人可經營酒店業務。然而，業主毋須對未能為該等牌照續牌負責，除非未能續牌乃因業主失責引致。與辦理及為該等牌照續牌有關之所有成本及開支應視作酒店經營業務支出，惟構成資本性增值之任何該等成本及開支除外，其應由業主承擔。酒店管理人應遵守相關發牌當局可能不時施加之所有牌照條件，並使業主因酒店管理人失責而引致任何違反條件及相關負債獲得彌償。

新酒店管理協議

由業主提出

提前終止條款令業主有權在酒店管理協議年期內的任何時候提前六(6)個月以書面通知酒店管理人終止酒店管理協議，並支付違約金(為三(3)個財政年度或營業年期的剩餘時間應付的管理費，以較短者為準)。

不變。

現行酒店管理協議

新酒店管理協議

酒店管理協議 之修訂

酒店管理協議之任何修訂將僅於業主及酒店管理人雙方均已簽署後，方為有效。

不變。

3.2 新酒店管理協議

於二零一九年十二月二十日，業主及酒店管理人以與現行酒店管理協議基本相同的條款訂立新酒店管理協議，主要分別在於：(a) 經營年期為十(10)年，從二零二一年一月一日至二零三零年十二月三十一日；及(b) 包含下表中所列的基於非失責的提前終止條款(「新酒店管理協議」)。

出租人提前終止

(於二零一一年一月一日至
二零二零年十二月三十一日)

出租人提前終止

(於二零二一年一月一日至
二零三零年十二月三十一日)

倘若酒店管理人違約，則如上文第3.1節中的表列所示。

除了現有的違約終止條款外，新酒店管理協議還將包含一項基於非失責的提前終止條款，使業主有權在酒店管理協議年期內的任何時候提前六(6)個月以書面通知酒店管理人終止酒店管理協議，並支付違約金(為三(3)個財政年度或營業年期的剩餘時間應付的管理費，以較短者為準)。

除上述修訂外，酒店管理協議的條款及條件概無其他重大變動。尤其是業主就新的經營年期應付酒店管理人的管理費將反映當前的安排。

3.3 理由及裨益；風險因素

管理人認為，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，但新酒店管理協議為：(a)對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(b)於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及(c)屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託之整體最佳利益。於達致此觀點時，管理人已(其中包括)考慮下列各項：

(a) 往績及持續性

酒店管理協議自二零一一年一月一日起已存續。此後酒店管理人已盡職盡責地管理富薈灣仔酒店，並通過其於酒店管理協議下的所有表現測試。此外，酒店管理人與業主就需要彼等共同投入的事項一貫保持合作，如釐定及執行營運與資本預算。

憑藉酒店管理人(亦為富豪產業信託之其他酒店之酒店管理人)之良好往績及考慮到富豪產業信託與富豪酒店(即酒店管理人之控股公司)之強大利益一致性，管理人認為其與酒店管理人保持商務關係實屬重要。管理人亦相信，新酒店管理協議將通過維持現有酒店管理安排促進業務持續性。該商務關係及業務持續性對富豪產業信託之基金單位持有人及可能按上述基準投資富豪產業信託或與其建立夥伴關係的其他持份者乃證實有效及屬重要。

反之，倘若不訂立新酒店管理協議，則管理人需要尋求替代酒店管理人以管理富薈灣仔酒店。新任酒店管理人並無富薈灣仔酒店之經營記錄，亦無有關新任酒店管理人是否將會持續履行酒店管理協議下責任之往績記錄。此外，自二零零九年十二月開業以來，富薈灣仔酒店(前稱富豪薈酒店)一直由酒店管理人以「富薈」品牌運營，若果不訂立新酒店管理協議，業主將無法再讓富薈灣仔酒店使用「富薈」品牌。管理人認為，改用新的酒店管理人並重新命名富薈灣仔酒店可能會令其客戶及市場感到混淆。因此，在另

一酒店管理協議下，富蒼灣仔酒店之表現可能存在惡化之風險，從而可能對富豪產業信託之財務表現造成不利影響。

(b) 以富豪產業信託為受益人之提前終止條款

酒店管理協議通常會簽訂相對較長的時間。在目前情況下，新酒店管理協議擬議經營年期為十(10)年。倘若業主認為在商業上或在其他方面，終止酒店管理協議更有利或更可行，附加的基於非失責而提前終止條款將使業主有權在酒店管理協議年期內的任何時候提前六(6)個月以書面通知酒店管理人終止酒店管理協議，並支付違約金(為三(3)個財政年度或營業年期的剩餘時間應付的管理費，以較短者為準)。

管理人認為，這種單方面終止酒店管理協議的權利有利於富豪產業信託及富豪產業信託的基金單位持有人。

(c) 對富豪產業信託的最佳方案

考慮到不同酒店管理人的管理策略可能引起的潛在不一致性，以及業主與多名酒店管理人聯繫所需的潛在時間、財務及行政資源，管理人認為，總括來說，對於富豪產業信託而言，在其所有物業中僅任用一位酒店管理人在商業上更為切實可行。

管理人認為，倘若富蒼灣仔酒店有新任酒店管理人，該名新任酒店管理人將需要若干時間適應富蒼灣仔酒店之現有業務經營，及就其他富蒼酒店及業主與酒店管理人聯繫。另一方面，酒店管理人及業主也需要付出一定的努力，以保持富蒼灣仔酒店及其他富蒼酒店在酒店管理標準方面的一致性。管理人欲保持富蒼灣仔酒店之現有營運完整，從而保持所有富蒼酒店在酒店管理標準方面的一致性。業主與單一酒店管理人聯繫的運營效率也更高，而單一酒店管理人亦更易在所有富蒼酒店中推行其管理策略。富蒼灣仔酒店之酒店管理人之任何變動均可能對富豪產業信託之整體經營造成

不必要之干擾。根據上文所述，管理人認為新酒店管理協議乃屬富豪產業信託可獲得之最佳方案。

3.4 新持續關連人士交易豁免申請

訂立新酒店管理協議後，富豪產業信託成員將與關連人士就富薈灣仔酒店的新酒店管理協議進行交易。因此，管理人已向證監會提交呈文，以就新酒店管理協議申請新持續關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章披露及基金單位持有人批准之規定（「新持續關連人士交易豁免」），該豁免將於屆滿日期（二零二零年十二月三十一日）或該等協議終止時（以較早者為準）終止（「新持續關連人士交易豁免申請」）。

管理人承諾，其將遵守建議之新持續關連人士交易豁免之條款及條件。假設：
(i) 新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請獲獨立基金單位持有人批准；及(ii) 新持續關連人士交易豁免申請獲證監會批准，下列豁免條件（「新持續關連人士交易豁免條件」）將適用：

(i) 獨立基金單位持有人正式批准

於新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請於特別大會上獲獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准後，新持續關連人士交易豁免才會生效。

(ii) 期限

新持續關連人士交易豁免適用於下表載列的期限，惟關連人士交易須根據相關文件之條款及條件及時及適當進行。

協議／契約	獲授豁免期限
關於富薈灣仔酒店的新酒店管理協議	二零二一年一月一日至二零二零年十二月三十一日或終止日期（以較早者為準）

業主須於經營年期屆滿前至少兩年與酒店管理人就新酒店管理協議可能進一步延長展開磋商。

(iii) 並無重大變動

未經基金單位持有人(根據房地產投資信託基金守則第8.11段所指於有關交易擁有重大權益之基金單位持有人除外)以普通決議案之方式批准，富豪產業信託或其代表不得對其任何權利及富豪產業信託之相關關連人士於上述文件之條款及條件下之任何責任作出重大改變或豁免或解除。

(iv) 於報告及業績公佈內作出披露

有關關連人士交易之詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於富豪產業信託之中期及年度報告與業績公佈內披露。

(v) 房地產投資信託基金守則第10章

管理人須確保遵守房地產投資信託基金守則第10章之任何適用披露規定。管理人須於切實可行之情況下盡快以公佈方式，知會基金單位持有人評估富豪產業信託狀況所需之資料，該等資料包括但不限於(倘有)：(a)有關完成日期或最後期限延期及／或有關任何延後支付文件訂明之違約金或現金賠償；(b)支付任何酒店管理費(由富豪產業信託支付予酒店管理人)；及(c)違反(豁免所涵蓋)上述任何文件之任何條款。

(vi) 核數師之審閱程序

就各有關財政期間而言，管理人須委任富豪產業信託之核數師及與其協定就所有關連人士交易執行若干審閱程序。核數師將根據其所進行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，確認所有該等關連人士交易是否已：

(a) 獲得董事會(包括其全體獨立非執行董事)之批准；及

(b) 按規管該等交易之協議／契約之條款及管理人內部程序訂立。

(vii) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事須每年審閱有關關連人士交易，並在富豪產業信託訂立該等交易之有關財政期間之年報內確認該等交易為：

- (a) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(倘存在可比較之交易)，或倘不存在足夠可比較交易以評估其是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方或獨立第三方向富豪產業信託(如適用)所提供之條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易之相關協議或契約及管理人之內部程序(如有)按公平合理且符合基金單位持有人整體最佳利益之條款訂立。

(viii) 查閱賬目及記錄

管理人須讓及須促使相關關連人士交易之對手方讓富豪產業信託之核數師可充分查閱有關記錄，以就交易作出報告。

(ix) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(vi)及／或(vii)項所述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如任何相關關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後作出修訂而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人須全面遵守房地產投資信託基金守則第8.14條之所有規定。

3.5 新持續關連人士交易豁免申請所需批准

根據新持續關連人士交易豁免條件，管理人應尋求獨立基金單位持有人於特別大會上批准第2項普通決議案所述的新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請。根據信託契約，該普通決議案將於特別大會上以投票方式表決。如不獲批准，新酒店管理協議將不會簽訂，而管理人將會於現有酒店管理協議到期後就富蒼灣仔酒店尋求替代酒店管理人。

3.6 董事會之意見

董事會(包括全體獨立非執行董事但不包括在以下事宜中擁有權益的董事)確認，其認為：

- (a) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，新酒店管理協議：(i) 對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及(iii) 屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；及
- (b) 就獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益而言，新持續關連人士交易豁免及其基準屬公平合理。

董事會推薦建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈以批准新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請之普通決議案。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立酒店專家，以就(儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易)新酒店管理協議是否按正常商業條款訂立，並是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致提供其意見。經考慮獨立財務顧問函件後，董事會認為可接受獨立酒店專家之委任。

3.7 獨立財務顧問之意見

由管理人委任為獨立財務顧問之浩德融資有限公司認為：

- (a) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，新酒店管理協議：(i) 對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及 (iii) 屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；及
- (b) 就獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益而言，新持續關連人士交易豁免及其基準屬公平合理。

有關獨立財務顧問意見之詳情，連同達致有關意見所考慮之主要因素(包括就新酒店管理協議是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致諮詢獨立酒店專家及其有關意見)、假設及資格載列於該通函之「獨立財務顧問函件」內。誠如該函件所述，獨立財務顧問認為可接受獨立酒店專家之委任。

3.8 獨立董事委員會之意見

由全體獨立非執行董事(梁寶榮先生，GBS，JP及石禮謙先生，GBS，JP除外，其為百利保(即酒店管理人母公司富豪酒店之控股股東)獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已由董事會成立，以就新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請向獨立基金單位持有人提供意見。

浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就(其中包括)新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請向獨立董事委員會(以及獨立基金單位持有人及受託人)提供意見。

經考慮獨立財務顧問之意見及其所考慮之主要理由後，獨立董事委員會確認，其認為：

- (a) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，新酒店管理協議：(i) 對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；及 (iii) 屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；及
- (b) 就獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益而言，新持續關連人士交易豁免及其基準屬公平合理。

獨立董事委員會推薦建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈以批准新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請之普通決議案。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立酒店專家，以就(儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易)新酒店管理協議是否按正常商業條款訂立，並是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致提供其意見。經考慮獨立財務顧問函件後，獨立董事會委員會認為可接受獨立酒店專家之委任。獨立酒店專家之意見詳情已載列於該通函之「獨立財務顧問函件」所考慮之主要因素及原因」一節內。

3.9 受託人之意見

基於及僅依據(a)管理人提供之資料及保證；(b)董事會之意見及推薦建議；(c)獨立財務顧問之意見；及(d)獨立董事委員會之意見，並經計及信託契約及房地產投資信託基金守則所載職責，受託人認為：

- (a) 新持續關連人士交易豁免屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體最佳利益。經考慮獨立財務顧問之函件後，受託人認為可接受獨立酒店專家之委任；及

- (b) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，新酒店管理協議之主要條款屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益。

根據上述事宜，受託人不反對：(i) 管理人將新持續關連人士交易豁免；及(ii) 由酒店管理人簽訂新酒店管理協議供獨立基金單位持有人批准。

該等意見乃僅就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(o)條而提供，不應視為受託人對於新持續關連人士交易豁免或新酒店管理協議之條件及條款優點的推薦意見或陳述。

受託人並無就新持續關連人士交易豁免及新酒店管理協議之條件及條款之優點或影響作出任何評估，除了為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載受信職責之評估則除外。因此，受託人力陳所有基金單位持有人(包括對新持續關連人士交易豁免及新酒店管理協議之條件及條款之優點或影響有任何疑問之基金單位持有人)考慮獨立財務顧問及獨立董事委員會向其提供之意見並尋求其自行之額外財務或其他專業意見。

4. 一般事項

該通函載有(其中包括)：(a) 董事會致基金單位持有人函件(載有(其中包括)需要批准之租賃事項、新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免)；(b) 獨立董事委員會函件；(c) 獨立財務顧問函件；及(d) 特別大會通告已於本公佈日期刊發，並會在實際可行的情況下盡快寄發予基金單位持有人。

有關自通函日期起直至(及包括)特別大會日期可供查閱之文件清單，請參閱該通函。

5. 特別大會及暫停辦理基金單位過戶登記

特別大會謹訂於二零二零年一月十五日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)該通函所載之特別大會決議案。

基金單位持有人登記冊將於二零二零年一月十日(星期五)至二零二零年一月十五日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以釐定有權出席特別大會並於會上投票之基金單位持有人。為符合資格出席特別大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記之基金單位持有人須於二零二零年一月九日下午四時三十分前將所有有關基金單位證書連同填妥之過戶文件送達富豪產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘若基金單位持有人於提呈批准之決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人須放棄就其自身基金單位進行表決或計入大會之法定人數。

此外，根據信託契約附表一第3.2段，倘若基金單位持有人於基金單位持有人大會上提呈批准之決議案中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入大會之法定人數。

承租人及管理人皆為富豪酒店之全資擁有附屬公司。因此，富豪酒店於特別大會上將予提呈之有關需要批准之租賃事項、新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請之特別大會決議案中擁有重大權益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，富豪酒店已同意其將放棄及促使其聯繫人(包括但不限於世紀城市、百利保及其附屬公司及管理人)放棄就有關需要批准之租賃事項、新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請之特別大會決議案投票(惟根據由獨立基金單位持有人作出之特定指示之代表委託書，以代其投票贊成或反對該特別大會決議案進行之投票則除外)。於最後實際可行日期，富豪酒店及其聯繫人所持之基金單位總數為2,443,033,102，佔已發行單位總數約74.99%。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須就特別大會決議案於特別大會上放棄投票，基於上述資料，受託人亦持相同意見。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，以下釋義適用於本公佈全文。另外，如詞彙只在本文件內之某一章節界定及使用，該等界定之詞彙不會列於下表：

聯繫人	指	具有房地產投資信託基金守則界定之涵義
審核委員會	指	管理人之審核委員會
董事會	指	管理人之董事會
持續關連人士 交易豁免	指	具有本公佈第2.4節「需要批准之租賃事項－持續關連人士交易豁免延長」賦予該詞之涵義
持續關連人士交易 豁免延長	指	具有本公佈第2.4節「需要批准之租賃事項－持續關連人士交易豁免延長」賦予該詞之涵義
世紀城市	指	Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(股份代號：355)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯交所上市
該通函	指	於二零一九年十二月二十日刊發以(其中包括)提供特別大會通告，及有關需要批准之租賃事項、新酒店管理協議與新持續關連人士交易豁免的進一步資料的致基金單位持有人通函
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞之涵義
董事	指	管理人之董事
特別大會	指	特別大會通告所述及所召開之基金單位持有人特別大會
特別大會通告	指	該通函內所載有關特別大會之通告，以考慮及酌情批准特別大會決議案
特別大會決議案	指	特別大會通告所載及該通函所解釋之將於特別大會上通過之普通決議案

延長期間	指	(i)就富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店的租賃協議而言，根據相關補充租賃協議經延長之十年租期，由二零二一年一月一日至二零三零年十二月三十一日；及(ii)就富豪機場酒店的租賃協議而言，根據相關補充租賃協議經延長之八年減四日租期，由二零二一年一月一日至二零二八年十二月二十七日
傢俬、裝置及設備	指	具有酒店管理協議公告賦予該詞之涵義
傢俬、裝置及設備儲備	指	具有酒店管理協議公告賦予該詞之涵義
港幣	指	港幣，香港之法定貨幣
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
酒店管理協議	指	業主及酒店管理人就管理富薈灣仔酒店而訂立之酒店管理協議
酒店管理協議公告	指	管理人於二零一零年十二月二十三日發出的有關訂立酒店管理協議之公告
酒店管理人	指	富豪酒店國際有限公司，於香港註冊成立之公司，為富豪酒店之全資擁有附屬公司
富薈炮台山酒店	指	位於香港北角麥連街18號的富薈炮台山酒店
富薈酒店	指	富薈灣仔酒店、富薈炮台山酒店、富薈上環酒店及富薈馬頭圍酒店
富薈馬頭圍酒店	指	位於香港馬頭圍下鄉道8號的富薈馬頭圍酒店

富薈上環酒店	指	位於香港上環文咸東街138號的富薈上環酒店
富薈灣仔酒店	指	位於香港灣仔莊士敦道211號的富薈灣仔酒店
獨立董事委員會	指	董事會之獨立委員會(成員包括獨立非執行董事高來福先生, JP及Kai Ole RINGENSON先生, 彼等於需要批准之租賃事項、新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免中均無直接或間接權益), 其成立旨在就需要批准之租賃事項、新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請向獨立基金單位持有人提供意見
獨立財務顧問	指	浩德融資有限公司, 就證券及期貨條例而言, 為一間可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
獨立酒店專家	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司, 為在酒店資本估值、管理協議與租金諮詢、可行性研究、資產管理及交易諮詢服務方面擁有逾16年經驗之房地產顧問, 往績項目遍及亞太區(包括香港), 與機構投資者、私人股本公司、及高淨值人士洽商, 尤其是酒店業投資以及房地產投資信託基金與非房地產投資信託基金性質之資產
獨立非執行董事	指	截至該通函日期之管理人獨立非執行董事
獨立專業物業估值師	指	租賃協議訂約方共同委任之獨立專業物業估值師

獨立基金單位持有人	指	於相關特別大會決議案中並無擁有重大權益且有權於特別大會上投票之基金單位持有人
初步酒店	指	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，或其中任何一者
最後實際可行日期	指	二零一九年十二月十三日
租賃協議	指	具有本公佈第2.1節「需要批准之租賃事項－背景資料」賦予該詞之涵義
租賃延長／修訂	指	具有本公佈第2.2節「需要批准之租賃事項－租賃延長／修訂及租賃擔保延長」賦予該詞之涵義
租賃延長通函	指	管理人於二零一五年三月十三日刊發的關於將租賃協議延長五年直至二零二零年十二月三十一日的通函
租賃擔保	指	具有本公佈第2.1節「需要批准之租賃事項－背景資料」賦予該詞之涵義
租賃擔保延長	指	具有本公佈第2.2節「需要批准之租賃事項－租賃延長／修訂及租賃擔保延長」賦予該詞之涵義
需要批准之租賃事項	指	租賃延長／修訂、租賃擔保延長及持續關連人士交易豁免延長之統稱
承租人	指	Favour Link International Limited，一間於香港註冊成立之公司，為富豪酒店之全資擁有附屬公司

出租人	指	初步酒店有關直接業主(即(i)紫荊酒店有限公司(就富豪機場酒店而言)，(ii)Cityability Limited(就富豪香港酒店而言)，(iii)利高賓有限公司(就富豪九龍酒店而言)，(iv)凱麗酒店有限公司(就富豪東方酒店而言)及(v)沙田麗豪酒店有限公司(就麗豪酒店而言))，或其中任何一者
上市日期	指	二零零七年三月三十日，基金單位首次上市之日，以及自該日起獲准在香港聯交所進行買賣
管理人	指	富豪資產管理有限公司(以其作為富豪產業信託管理人之身份)，根據香港法例註冊成立之公司，為富豪酒店之全資擁有附屬公司
市場租金方案	指	由獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案，包括市場租金(包括基本租金及浮動租金)、承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款及抵押按金之金額
新持續關連人士 交易豁免	指	具有本公佈第3.4節「新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免－新持續關連人士交易豁免申請」賦予該詞之涵義
新持續關連人士交易 豁免申請	指	具有本公佈第3.4節「新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免－新持續關連人士交易豁免申請」賦予該詞之涵義
新持續關連人士交易 豁免條件	指	具有本公佈第3.4節「新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免－新持續關連人士交易豁免申請」賦予該詞之涵義

新酒店管理協議	指	具有本公佈第3.2節「新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免－新酒店管理協議」賦予該詞之涵義
發售通函	指	管理人就基金單位以全球發售方式在香港聯交所上市所刊發日期為二零零七年三月十九日之發售通函
營運設備	指	具有酒店管理協議公告賦予該詞之涵義
普通決議案	指	於根據信託契約所載條文正式召開並舉行之會議上，獲親身或委派代表出席會議及有權投票之基金單位持有人以投票方式透過簡單多議票所通過之決議案
業主	指	Sonnix Limited，一間在香港註冊成立的公司，亦為富豪產業信託之全資擁有附屬公司
百利保	指	Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (股份代號：617)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯交所上市
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
富豪酒店	指	Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司 (股份代號：78)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於香港聯交所上市
富豪產業信託	指	富豪產業信託 (一個根據信託契約以單位信託基金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，須受不時適用之條件限制) 其基金單位於香港聯交所上市，及由其所控制之公司，視乎文義所指而定
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 (以經修訂、補充或以其他方式修改者為準)

香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
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》(以經修訂、補充或以其他方式修改者為準)及其規則
補充協議	指	補充租賃協議及補充租賃擔保之統稱
補充租賃協議	指	相關租賃協議訂約方之間於二零一九年十二月二十日訂立之有關修訂相關租賃協議之補充契約
補充租賃擔保	指	相關租賃擔保訂約方之間於二零一九年十二月二十日訂立之有關修訂相關租賃擔保之補充契約
信託契約	指	由受託人與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、於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約及於二零一五年四月十四日訂立之第七份補充契約所補充(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)或可能不時獲委任為富豪產業信託受託人之其他人士。該通函中對受託人之所有提述(如內文所需)指代表富豪產業信託並按管理人指示行事之受託人
基金單位	指	富豪產業信託之一個不可分割基金單位

基金單位持有人	指	不時之基金單位持有人
豁免條件	指	具本公佈第2.4節「需要批准之租賃事項－持續關連人士交易豁免延長」賦予該詞之涵義
%	指	百分比

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)
 執行董事
林萬鏞

香港，二零一九年十二月二十日

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；副主席兼非執行董事羅寶文小姐；執行董事陳陞鴻先生及林萬鏞先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、梁寶榮先生，GBS，JP、Kai Ole RINGENSON先生及石禮謙先生，GBS，JP。