

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或獲准從事證券買賣之註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之富豪產業信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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。

---



(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)



### 致基金單位持有人通函 有關

- (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

---

致基金單位持有人函件載於本通函第10至49頁。

富豪產業信託特別大會將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號富豪香港酒店召開，召開大會通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。不論閣下能否親身出席特別大會及於會上投票，務請按隨附之委任代表表格所載列之指示將表格填妥，並盡快交回富豪產業信託之基金單位過戶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17M樓，惟在任何情況下須於特別大會(或其任何續會)之指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一九年十二月二十日

---

# 目 錄

---

|                              | 頁次    |
|------------------------------|-------|
| 公司資料 .....                   | 1     |
| 釋義 .....                     | 3     |
| 指示性時間表 .....                 | 9     |
| 致基金單位持有人函件 .....             | 10    |
| 1. 緒言 .....                  | 11    |
| 2. 需要批准之租賃事項 .....           | 13    |
| 3. 新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免 ..... | 30    |
| 4. 特別大會及暫停辦理基金單位過戶登記 .....   | 48    |
| 5. 責任聲明 .....                | 49    |
| 獨立董事委員會函件 .....              | IBC-1 |
| 獨立財務顧問函件 .....               | IFA-1 |
| 附錄                           |       |
| I. 一般資料 .....                | I-1   |
| 特別大會通告 .....                 | N-1   |

---

## 公司資料

---

|         |   |
|---------|---|
| 富豪產業信託  | 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)或富豪產業信託及其所控制之公司，視乎文義所指而定 |
| 管理人     | 富豪資產管理有限公司<br>(以其作為富豪產業信託管理人之身份)<br>香港<br>銅鑼灣<br>怡和街68號<br>20樓2001室                       |
| 管理人之董事  |   |
| 非執行董事   | 羅旭瑞先生(主席)<br>羅寶文小姐(副主席)<br>范統先生<br>羅俊圖先生<br>吳季楷先生   |
| 執行董事    | 陳陞鴻先生<br>林萬鏞先生  |
| 獨立非執行董事 | 高來福先生，JP<br>梁寶榮先生，GBS，JP<br>Kai Ole RINGENSON 先生<br>石禮謙先生，GBS，JP                          |
| 受託人     | 德意志信託(香港)有限公司<br>(以其作為富豪產業信託受託人之身份)<br>香港<br>九龍<br>柯士甸道西1號<br>環球貿易廣場52樓                   |
| 基金單位過戶處 | 香港中央證券登記有限公司<br>香港<br>灣仔<br>皇后大道東183號<br>合和中心<br>17樓1712至1716號舖                           |

---

## 公司資料

---

管理人之法律顧問

貝克•麥堅時律師行  
香港  
鰂魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座14樓

受託人之法律顧問

孖士打律師行  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
16至19樓

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  
香港  
中環  
永和街21號

## 釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下釋義適用於本通函全文。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   |
| 營業日          | 指 | 具有信託契約賦予該詞之涵義   |
| 持續關連人士交易豁免   | 指 | 具有致基金單位持有人函件第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 | 具有致基金單位持有人函件第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  |
| 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 | 本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   |
| 特別大會記錄日期     | 指 | 二零二零年一月十五日，即為釐定有資格於特別大會上投票之基金單位持有人之參考日期   |
| 特別大會決議案      | 指 | 特別大會通告所載及本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 |

---

## 釋 義

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 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 |

---

## 釋 義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 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 | 截至本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 | 具有致基金單位持有人函件第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 | 具有致基金單位持有人函件第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 | 具有致基金單位持有人函件第2.1節「需要批准之租賃事項－背景資料」賦予該詞之涵義   |

---

## 釋 義

---

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 租賃擔保延長        | 指 | 具有致基金單位持有人函件第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 | 具有致基金單位持有人函件第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 | 具有致基金單位持有人函件第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 | 具有致基金單位持有人函件第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  |



---

## 釋 義

---

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 新酒店管理協議     | 指 | 具有致基金單位持有人函件第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  |

---

## 釋 義

---

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 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。本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 | 具有致基金單位持有人函件第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   |

如文義需要，單數詞彙包含複數之涵義，反之亦然；而意思指男性之詞語亦包含女性及中性之涵義。凡對人士之提述均包括法團。

在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定之成文法則。

於本通函內，除另有說明外，凡提及時間均指香港時間。

---

## 指示性時間表

---

| 事件   | 日期及時間                             |
|--|-----------------------------------|
| 遞交基金單位過戶文件以符合資格<br>於特別大會上投票之最後日期及時間            | 二零二零年一月九日<br>下午四時三十分              |
| 暫停辦理登記以釐定基金單位持有人<br>於特別大會上之投票資格之期間<br>(包括首尾兩日) | 二零二零年一月十日<br>至二零二零年一月十五日          |
| 遞交特別大會委任代表表格<br>之最後日期及時間                       | 二零二零年一月十三日<br>上午十一時正 <sup>1</sup> |
| 特別大會記錄日期                                       | 二零二零年一月十五日                        |
| 特別大會之日期及時間                                     | 二零二零年一月十五日<br>上午十一時正              |

<sup>1</sup> 委任代表表格須於特別大會之指定舉行時間不少於48小時前送達。



(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

管理人之董事：

非執行董事

羅旭瑞先生(主席)

羅寶文小姐(副主席)

范統先生

羅俊圖先生

吳季楷先生

執行董事

陳陞鴻先生

林萬鏞先生

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

石禮謙先生，GBS，JP

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

20樓2001室

- (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

## 1. 緒言

### 1.1 本通函之目的

本通函旨在(其中包括)：

- (a) 向閣下提供特別大會通告，及有關需要批准之租賃事項、新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請之特別大會決議案的進一步資料；及
- (b) 載列獨立董事委員會及獨立財務顧問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之推薦建議。

特別大會決議案尋求獨立基金單位持有人批准以下事項：

- (a) 需要批准的租賃事項，統稱為租賃延長／修訂、租賃擔保延長及持續關連人士交易豁免延長；及
- (b) 新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請。

### 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%。

## 致基金單位持有人函件

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<br>六月三十日<br>之估值 <sup>1</sup><br>(港幣百萬元)<br>(佔估值總額<br>之百分比) <sup>2</sup> | 租賃／自營 | 截至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止年度之租金及<br>酒店收入總額 <sup>3</sup><br>(港幣百萬元)<br>(佔租金及<br>酒店收入總額<br>合計之百分比) <sup>4</sup> |
|--------------|--|-------|--|
| <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    |  |
|              | <b>21,381 (78.82%)</b>   |       |  |
| <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%)  |
|              | <b>27,126 (100%)</b>   |       | <b>1,021.9 (100%)</b>  |

附註：

<sup>1</sup> 載於二零一九年中期報告之估值。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 載於二零一八年年報之租金及酒店收入總額。

<sup>4</sup> 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<br>(於二零一五年延長／修訂)           | 在擬議的租賃延長／修訂後<br>(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。<br><br>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。 |

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 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

不變。

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。



---

## 致基金單位持有人函件

---

### 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。

## 致基金單位持有人函件

### 現時租賃協議

(於二零一五年延長／修訂)

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。

在擬議的租賃延長／修訂後

(須待獨立基金單位持有人批准)

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%)。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 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)

### 提前終止

由出租人提出

由出租人提出

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。

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。

由承租人提出

由承租人提出

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。

不變。

### (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

(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)起至租賃協議年期結束為止。

不變。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 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

(須待獨立基金單位持有人批准)

### 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。

### 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。

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%。

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%。

### 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。

---

## 致基金單位持有人函件

---

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。

---

## 致基金單位持有人函件

---

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分的任何轉讓、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。



---

## 致基金單位持有人函件

---

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期。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。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### (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<br>(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<br>(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<br>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

---

## 致基金單位持有人函件

---

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。

---

## 致基金單位持有人函件

---

*(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

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (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)、假設及資格載列於本通函之「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

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (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的整體最佳利益。

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本通函之「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的整體利益而言，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

---

## 致基金單位持有人函件

---

基金守則所載受信職責者則除外。因此，受託人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。 |



---

## 致基金單位持有人函件

---

### 現行酒店管理協議

#### 酒店之經營

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。

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。

### 新酒店管理協議

酒店管理人須根據新酒店管理協議獨家以「富豪薈酒店」品牌經營酒店。其他條款維持不變。

不變。

---

## 致基金單位持有人函件

---

|                         | 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>不變。</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>    |
| <b>管理費用</b>             | <b>基本費用</b>  | <b>基本費用</b>   |
|                         | <p>相等於每個財政年度總收入的百分之二(2%)之數額。</p>   | <p>不變。</p>    |
|                         | <b>獎勵費用</b>  | <b>獎勵費用</b>   |
|                         | <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>    |
| <b>市場推廣費用及可退還市場推廣開支</b> | <b>市場推廣費用</b>  | <b>市場推廣費用</b> |
|                         | <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>    |

---

## 致基金單位持有人函件

---

|                   |   |                  |
|-------------------|---|------------------|
|                   | <b>現行酒店管理協議</b>   | <b>新酒店管理協議</b>   |
|                   | <b>可退還市場推廣開支</b>  | <b>可退還市場推廣開支</b> |
|                   | 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。              |
| <b>日常維修及保養</b>    | 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。              |
| <b>傢俬、裝置及設備儲備</b> | 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。              |

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 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其任何變動之最終決定將由業主作出。

### 新酒店管理協議

不變。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 現行酒店管理協議

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。

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。

### 新酒店管理協議

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。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 現行酒店管理協議

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。

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。

### 新酒店管理協議

不變。

不變。

不變。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 現行酒店管理協議

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。

### 新酒店管理協議

不變。

### 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。

酒店管理人須以「富薈酒店」品牌維持及經營酒店。

### 失責及終止

由業主或酒店管理人提出

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。

不變。

現行酒店管理協議

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



---

## 致基金單位持有人函件

---

### 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。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 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蒼灣仔酒店，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蒼灣仔酒店。新任酒店管理人並無富蒼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，富蒼灣仔酒店(前稱富豪蒼酒店)一直由酒店管理人以「富蒼」品牌運營，若果不訂立新酒店管理協議，業主將無法再讓富蒼灣仔酒店使用「富蒼」品牌。管理人認為，改用新的酒店管理人並重新命名富蒼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，倘若富薈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薈灣仔酒店之現有業務經營，及就其他富薈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，以保持富薈灣仔酒店及其他富薈酒店在酒店管理標準方面的一致性。管理人欲保持富薈灣仔酒店之現有營運完整，從而保持所有富薈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薈酒店中推行其管理策略。富薈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」)。

---

## 致基金單位持有人函件

---

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二零三零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

---

## 致基金單位持有人函件

---

支付文件訂明之違約金償或現金賠償；(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薈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)、假設及資格載列於本通函之「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



---

## 致基金單位持有人函件

---

- (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本通函之「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款及條件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款及條件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

---

## 致基金單位持有人函件

---

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款及條件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. 特別大會及暫停辦理基金單位過戶登記

#### 特別大會

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)本通函第N-1頁至N-3頁所載之特別大會決議案。

#### 暫停辦理基金單位過戶登記

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。

#### 投票

倘閣下於二零二零年一月十五日(本通函所指之特別大會記錄日期)為基金單位持有人，可於特別大會上投票。本通函隨函附奉特別大會通告(請參閱本通函第N-1頁至N-3頁)及特別大會適用之委任代表表格。

閣下之投票十分重要。因此，無論閣下是否有意親身出席特別大會，務請按隨附之委任代表表格上列印之指示將表格填妥、簽署及填明日期，並盡快交回富豪產業信託之基金單位過戶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17M樓，惟無論如何須於特別大會之指定舉行時間48小時前盡快填妥及交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席特別大會或其任何續會並於會上投票。

於特別大會決議案中擁有權益之人士須拒絕就特別大會決議案獲委聘為受委代表，除非相關基金單位持有人於其委任代表表格內明確指示就特別大會決議案投票之方式。

## 致基金單位持有人函件

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限制

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。

### 5. 責任聲明

管理人及董事願共同及個別就本通函所載資料之準確性負全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實致使本通函內任何陳述有所誤導。

此致

富豪產業信託列位基金單位持有人 台照

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  
謹啟

二零一九年十二月二十日



(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

敬啟者：

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

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以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閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為二零一九年十二月二十日之通函(「通函」)內之「致基金單位持有人函件」，本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問已獲管理人委任，以就下列各項向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見：

- (a) 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是否屬公平合理；

## 獨立董事委員會函件

- (c) 租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)是否繼續於富豪產業信託按日常及一般業務過程進行，而租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用之條款是否按正常商業條款及公平原則訂立，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；
- (d) 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(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
- (e) 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是否屬公平合理。

其意見詳情，連同達致其意見時所考慮之主要因素、假設及資格載於通函內之「獨立財務顧問函件」。

經考慮獨立財務顧問之意見及其所考慮之主要因素及原因後，吾等確認，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；
- (c) 租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)繼續於富豪產業信託按日常及一般業務過程進行，而租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用之條款按正常商業條款及公平原則訂立，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；
- (d) 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

---

## 獨立董事委員會函件

---

- (e) 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。

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(經修訂及／或延長)以及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，吾等認為，可接受獨立酒店專家之委任。

因此，吾等推薦建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會提呈以批准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普通決議案。

此致

富豪產業信託

列位獨立基金單位持有人 台照

代表

富豪資產管理有限公司  
(作為富豪產業信託之管理人)  
獨立董事委員會

獨立非執行董事

高來福先生，JP

獨立非執行董事

Kai Ole RINGENSON 先生

謹啟

二零一九年十二月二十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為獨立財務顧問就需要批准之租賃事項，以及新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見函件，乃為載入本通函而編製。

# ALTUS.

浩德融資有限公司  
香港中環  
永和街21號

敬啟者：

### 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

#### 緒言

吾等茲提述，吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就以下各項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見：(i) 初步酒店租賃協議的延長及修訂，包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店（「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（統稱為「需要批准之租賃事項」）；及(ii) 富薈灣仔酒店的新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免。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詳情載於富豪產業信託（「富豪產業信託」）日期為二零一九年十二月二十日之通函（「通函」）所載「致基金單位持有人函件」內，而本函件為此通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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(i) 將富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店（「四間初步酒店」）的租賃協議年期延長額外十(10)年（自原訂屆滿日期（即二零二零年十二月三十一日）起直至二零三零年十二月三十一日）；(ii) 將富豪機場酒店租賃協議的年期延長額外八(8)年減四(4)日，自原訂屆滿

---

## 獨立財務顧問函件

---

日期(即二零二零年十二月三十一日)起直至二零二八年十二月二十七日；及(iii)加入一項非失責的提前終止條款，該條款僅可由富豪產業信託(透過出租人)就四間初步酒店行使。於同日，各租賃擔保之訂約方亦訂立補充租賃擔保，以就延長原有租賃擔保，使富豪酒店維持第三方擔保之責任將涵蓋延長期間。

除租賃延長／修訂及租賃擔保延長外，將不會對租賃協議及租賃擔保之條款及條件作出其他變動。特別是，承租人就延長期間應付各出租人之租金將反映目前之現有租金安排，並於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間就四間初步酒店及於二零二零年一月一日至二零二八年十二月二十七日止期間就富豪機場酒店繼續按相同方式釐定(即有關租金將每年根據不遲於上一個年度九月三十日釐定之市場租金方案)。

由於租賃延長／修訂及租賃擔保延長構成對租賃協議之條款及條件之重大改動，因此富豪產業信託須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，並尋求獨立基金單位持有人批准將在特別大會上提呈批准有關租賃延長／修訂及租賃擔保延長之普通決議案，以考慮及批准有關租賃延長／修訂及租賃擔保延長。

於二零一九年十二月二十日，業主與酒店管理人按與現有酒店管理協議大致相同的條款訂立新酒店管理協議，以(i)將經營期限延長額外十(10)年，自二零二一年一月一日起直至二零二零年十二月三十一日止；及(ii)加入一項非失責的提前終止條款。

根據信託契約第15.1條，任何關連交易須按房地產投資信託基金守則之規定以及證監會不時施加之任何條件(包括證監會不時授出之豁免或寬免執行房地產投資信託基金守則之條件)進行。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)一名重大持有人(即持有10%或以上已發行基金單位之持有人)及其聯繫人。世紀城市、百利保及富豪酒店各自擁有單位多於10%的實益權益，故為富豪產業信託之重大持有人。因此，世紀城市、百利保及富豪酒店各自為富豪產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。據此，根據房地產投資信託基金守則第8.5段，租賃延長／修訂、租賃擔保延長、簽訂新酒店管理協議及落實其項下擬進行之交易，均構成富豪產業信託之關連人士交易。

持續關連人士交易豁免延長為租賃延長／修訂及租賃擔保延長之自然延伸及附帶事件。持續關連人士交易豁免將於二零二零年十二月三十一日屆滿，而管理人已向證監會提交尋求延長要求。持續關連人士交易豁免延長將須在特別大會上取得獨立基金單位持有人之批准。



---

## 獨立財務顧問函件

---

訂立新酒店管理協議後，富豪產業信託之成員將就富蒼灣仔酒店之新酒店管理協議訂立關連人士交易。據此，管理人已就新酒店管理協議向證監會提呈申請新持續關連人士交易豁免，而有關豁免將於屆滿日期(即二零二零年十二月三十一日)或有關協議之終止日期終止(以較早者為準)。新持續關連人士交易豁免申請須待獨立基金單位持有人於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。

由於承租人及酒店管理人為富豪酒店之全資擁有附屬公司，故富豪酒店被視為於將在特別大會上提呈以批准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普通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，富豪酒店及其聯繫人將就批准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普通決議案放棄投票。據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，除富豪酒店及其聯繫人(包括但不限於管理人、世紀城市及百利保及其附屬公司)外，其他基金單位持有人概毋須於特別大會上就批准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普通決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事(身為百利保獨立非執行董事之梁寶榮先生，GBS，JP及石禮謙先生，GBS，JP除外，百利保為富豪酒店之控股股東，而富豪酒店則為承租人及酒店管理人之母公司)，以就以下事項向獨立基金單位持有人提供意見：

- (i) 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；
- (ii) 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是否屬公平合理；
- (iii) 租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)繼續於富豪產業信託按日常及一般業務過程進行，而租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用之條款按正常商業條款及公平原則訂立，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；

- (iv) 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(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
- (v) 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是否屬公平合理。

### 獨立財務顧問

浩德融資有限公司獨立於(i)富豪產業信託；(ii)受託人；(iii)管理人；(iv)富豪產業信託各重大持有人；及(v)其各自之聯繫人。除就是次委任及其他類似委聘應付吾等之正常專業費用外，概無吾等可據之向富豪產業信託、管理人或租賃協議或酒店管理協議之任何其他各方收取任何費用或利益之任何安排。

作為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之獨立財務顧問，吾等之職責是就以下事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供獨立意見：

- (i) 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；
- (ii) 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是否屬公平合理；
- (iii) 租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)是否繼續於富豪產業信託按日常及一般業務過程進行，而租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用之條款是否按正常商業條款及公平原則訂立，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；
- (iv) 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(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；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (v) 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是否屬公平合理；及
- (vi) 獨立基金單位持有人應如何就將於特別大會提呈以批准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普通決議案投票。

於通函日期前過去兩年，吾等並無擔任富豪產業信託或任何基金單位持有人之獨立財務顧問。根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.84條（猶如該規則適用於富豪產業信託），以及基於吾等獲委聘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發表意見所獲酬金符合市場水平，而並非以於特別大會提呈的普通決議案成功獲得通過為條件，且吾等之委聘乃按正常商業條款進行，因此吾等乃獨立於富豪產業信託。

### 吾等意見之基準

在編製吾等之意見時，吾等已審閱有關租賃協議、補充租賃協議、租賃擔保、補充租賃擔保、酒店管理協議、新酒店管理協議、初步酒店之市場租金方案、獨立酒店專家向吾等提供之意見、發售通函，以及富豪產業信託所刊發之相關公告、通函及年報。除審閱上述文件外，吾等亦已與管理人之管理層及獨立酒店專家進行討論。

吾等亦已倚賴董事及管理人之管理層提供之資料及事實以及所作意見，並假設向吾等提供之資料、事實及意見屬真實及準確。吾等亦已尋求及獲得董事及管理人之管理層之確認，即所提供信息及所作意見並無遺漏及保留重大資料。吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性、準確性及完整性，或認為任何重大事實或資料遭遺漏或保留。吾等認為，吾等已獲提供並審閱足夠資料，以達致知情意見。吾等亦假設通函所載或所提及之陳述及聲明在其作出時屬準確及不具誤導成份，並於特別大會日期繼續保持準確及不具誤導成份。

吾等並無理由相信吾等編製意見時所倚賴之任何陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有任何重大事實遺漏而導致使吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或具誤導性。吾等已假設就通函所載或所提及，以及／或管理人及董事向吾等提供之有關富豪產業信託之事宜之全部陳述、資料、意見或聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等已倚賴該等陳述、資料、意見及聲明，除考慮由獨立酒店專家向吾等提供之意見外，吾等並無對富豪產業信託之業務、財務狀況及事務或未來前景作出任何獨立調查。

## 所考慮之主要因素及原因

在編製吾等之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

### 1. 租賃協議及酒店管理協議之背景

#### 1.1 有關富豪產業信託及管理人之資料

富豪產業信託最初乃為擁有位於香港之酒店物業投資組合而成立。誠如發售通函所披露者，管理人相信，成立富豪產業信託乃跟隨將酒店擁有權與酒店營運分開之全球趨勢，這讓酒店管理人及特許經營商可專注於酒店營運及提升知名度，而酒店之房地產投資信託基金則專注於酒店擁有權並物色酒店管理人及特許經營商管理其酒店物業。

發售通函亦披露，富豪產業信託之主要目標為向基金單位持有人提供穩定之分派以及在每個基金單位之資產淨值方面實現長遠之資本增值。管理人擬以下列方式達成上述目標：(i) 透過資產增值機會及改善營運實現內部增長；(ii) 透過進行符合管理人投資標準之潛在收購實現外部增長；及(iii) 透過適當之資本架構進行融資。基於吾等與管理人之討論，吾等得知富豪產業信託之上述目標維持不變。

#### 1.2 租賃協議之主要條款

誠如通函所披露，根據租賃協議，初步酒店已出租予承租人(為富豪酒店之全資擁有附屬公司)，年期將為二零二零年十二月三十一日屆滿。

自二零一一年起至二零一五年止年度期間及自二零一六年起至二零二零年止年度期間(「現有期間」)，承租人應付之租金乃基於：(i) 市場租金方案；及(ii) 租金下限每年港幣400,000,000元(「租金下限」)。承租人須以使出租人之每月租金收入不少於租金下限十二分之一之方式支付市場租金方案內租金下限或每月基本租金(以較高者為準)。

由於有關承租人應付租金之上述條款於延長期間內保持不變，故租賃延長乃現有期間之延伸。吾等注意到，補充租賃協議與其前身之間的兩項主要差別為：(i) 延長期間年期介乎八(8)年減四(4)日至十(10)年，較現有期間更長；及(ii) 出租人有關四間初步酒店的單方面提早終止權利之額外條款。有關租賃延長／修訂之詳情及吾等之分析，載於本函件「2. 租賃延長／修訂及租賃擔保延長」一節。

### 1.3 租賃擔保之主要條款

根據租賃擔保，富豪酒店擔保不時向各初步酒店之出租人及／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。吾等了解到，除延長期間外，二零二一年至二零二零年期間之第三方擔保將繼續按二零一六年至二零二零年期間之第三方擔保相同方式釐定。有關租賃擔保的進一步詳情，載於發售通函內「租賃協議」一節及通函內「2.2 租賃延長／修訂及租賃擔保延長」一節。

### 1.4 初步酒店的酒店管理協議之主要條款

根據租賃協議，承租人須管理及經營各初步酒店，以達致一個不遜於在上市日期為酒店業界普遍認同之標準，並達致為香港旅遊發展局不時對適用收費酒店指定之標準。承租人可透過有關酒店管理協議將其初步酒店經營及管理責任委託予酒店管理人。

誠如發售通函所披露，出租人與承租人、酒店管理人及富豪酒店就初步酒店訂立酒店管理協議，自上市日期起為期20年。酒店管理人須單獨以「富豪」品牌經營各初步酒店，並以富豪產業信託之最佳利益行事，以盡量提升各初步酒店之利潤。有關初步酒店的酒店管理協議之進一步詳情載於發售通函內「酒店管理協議」一節。

### 1.5 富薈灣仔酒店的酒店管理協議之主要條款

誠如酒店管理協議公告所披露，業主與酒店管理人已就富薈灣仔酒店訂立酒店管理協議，自二零一一年一月一日起為期十(10)年。酒店管理人須以「富薈酒店」品牌經營酒店，並以業主的最佳利益行事，以為酒店取得最大利潤。有關現有酒店管理協議的進一步詳情，請參閱酒店管理協議公告。

## 2. 租賃延長／修訂及租賃擔保延長

除本章節所討論三項變動外，將不會對各租賃協議及租賃擔保之條款及條件作出其他變動。尤其是承租人就延長期間應付出租人之租金將反映目前之租金安排並繼續按二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間之相同方式釐定(即有關租金將每年根據由獨立專業物業估值師不遲於上一個年度九月三十日釐定之市場租金方案而釐定)。鑑於這種安排容許每年對租金進行調整，而有關調整將基於由租賃協議雙方共同委任並具備相關專業知識的獨立方的建議，因此吾等認為就應付租金維持相同的租賃安排是公平合理的。

## 2.1 租賃延長

根據日期為二零一九年十二月二十日之補充租賃協議，租賃協議之期限(i)就四間初步酒店而言將延長額外十(10)年，即由二零零七年三月三十日起直至二零三零年十二月三十一日止；及(ii)就富豪機場酒店而言將延長八(8)年減四(4)日，即由二零零七年三月三十日起直至二零二八年十二月二十七日止。

初步酒店的延長期間較為期五年的現有期間更長。根據吾等與管理人的討論，吾等注意到延長乃現有期間之延伸，致令經出租人與承租人公平磋商後，初步酒店得以繼續營運業務。管理人認為而吾等同意，較長的租賃期限可確保收入更為穩定，亦可減低富豪產業信託為新租戶續期／物色新租戶的行政或市場負擔。因此，誠如上文「1.1 有關富豪產業信託及管理人之資料」一節所述，訂立更長的租賃期限與富豪產業信託向基金單位持有人帶來穩定分派的主要目標一致。

富豪機場酒店的租賃協議將延長八(8)年減四(4)日，較四間初步酒店的租賃協議的十(10)年期限為短。管理人認為而獨立酒店專家同意，受限於香港機場管理局與紫荊酒店有限公司(為富豪機場酒店的業主)之間將於二零二八年十二月三十日屆滿的現有分租租約的剩餘期限，富豪機場酒店的延長租賃期限(即二零二八年十二月二十七日)不得超過現有分租期限(即二零二八年十二月三十日)。吾等相信此為合理及實際可行，原因為截至最後實際可行日期，香港機場管理局與紫荊酒店有限公司之間並無就延長分租租約達成協議，因此富豪機場酒店之租約的延長期限必須與分租租約條款一致。

根據獨立酒店專家表示，已識別出可資比較的香港酒店信託或商業信託，並將其租賃條款與初步酒店進行比較。根據對富豪產業信託及本函件中「5.1 可資比較租賃」一節所界定可資比較租賃的分析，獨立酒店專家就租賃延長得出結論：(i)四間初步酒店的租賃延長十(10)年；及(ii)富豪機場酒店的租賃延長八(8)年減四(4)日，乃按正常商業條款訂立，且與可資比較租賃的相關類型合約的一般商業慣例一致。

此外，茲注意到於租賃延長後，出租人將於租賃協議屆滿前至少兩年開始就可能進一步延長租賃協議與承租人磋商(如適用)。吾等同意管理人之意見，認為上述兩年期間作磋商為合理時間框架，為管理人在出租人與承租人未能就進一步延長租賃協議達成共識時考慮應急計劃提供足夠之緩衝。

經考慮上述者，吾等認為就租賃延長之補充租賃協議乃按正常商業條款訂立，符合正常商業慣例及公平原則。

## 2.2 租約修訂－提前終止條文

誠如本通函「致基金單位持有人函件」中「2. 需要批准之租賃事項」一節所述，四間初步酒店(富豪機場酒店的租賃協議除外)的租賃協議之條款及條件中已加入非失責的提前終止條款，賦予各出租人權利在租賃協議年期內隨時向承租人發出六個月事先書面通知終止相關租賃協議(「租約修訂」)。

吾等注意到，初步酒店的現有酒店管理協議將於上市日期的第二十(20)週年(二零二七年三月三十日，即於延長期間前)到期。下表載列補充租賃協議及酒店管理協議的到期日。吾等同意管理人的觀點，認為提前終止條款為出租人提供在租賃協議到期前終止相關租賃協議的靈活性。

| 酒店     | 補充租賃協議到期日    | 相關酒店管理協議到期日 |
|--------|--------------|-------------|
| 富豪機場酒店 | 二零二八年十二月二十七日 | 二零二七年三月三十日  |
| 富豪香港酒店 | 二零三零年十二月三十一日 | 二零二七年三月三十日  |
| 富豪九龍酒店 | 二零三零年十二月三十一日 | 二零二七年三月三十日  |
| 富豪東方酒店 | 二零三零年十二月三十一日 | 二零二七年三月三十日  |
| 麗豪酒店   | 二零三零年十二月三十一日 | 二零二七年三月三十日  |

由於(i)出租人可以行使權利而無需向承租人支付賠償利息或費用；及(ii)承租人不得就有關提前終止向出租人提呈任何索賠要求，故管理人認為而吾等同意，出租人對四間初步酒店(富豪機場酒店除外)的單方面提前終止權的新條款對出租人、富豪產業信託、獨立基金單位持有人及受託人有利。

此外，據吾等了解，出租人與承租人亦已參考富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店的租賃協議條款，其中包括相同的出租人提前終止條款。有關上述酒店的進一步詳情，載於富豪產業信託日期分別為二零一三年六月二十九日及二零一七年六月三十日的通函中。

據獨立酒店專家表示，出租人提前終止權條款的新條文並非可資比較租賃之中的市場慣例。獨立酒店專家認為：(i)新條款是出租人與承租人之間的商業決定；及(ii)在可資比較情況下，六個月通知期並非不尋常條款，惟並無標準且期限按個別情況而異。

吾等注意到，富豪機場酒店的補充租賃協議中並無非失責的提前終止條款的條文。根據吾等與管理人討論，出租人不建議在富豪機場酒店補充租賃協議中加入類似的基於非失責的提前終止條款。由於出租人與香港機場管理局之間的分租租約條款，基於現實情況考慮，富豪機場酒店任何部分的任何轉讓、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，考慮到有關情況，吾等認為將富豪機場酒店的補充租賃協議中並無加入有關條款乃屬公平合理。

考慮到以上所述，我們認為，就租賃延長及租賃修訂而言，補充租賃協議是在富豪產業信託的一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立。

### 2.3 租賃擔保延長

管理人表示，訂立補充租賃擔保乃為延長原有租賃擔保的期限，據此富豪酒店維持第三方擔保的責任將涵蓋延長期間，此為自訂有租賃協議以來富豪產業信託採用的正常商業慣例。吾等亦自獨立酒店專家了解到，租賃擔保延長乃按正常商業條款訂立，且與可資比較租賃的相關類型合約的正常商業慣例一致。除延長租賃擔保期限外，二零二一年至二零二零年期間之第三方擔保將繼續按二零一六年至二零二零年期間之第三方擔保以相同方式釐定。

考慮到以上所述，吾等認為租賃擔保延長乃屬合理，且符合正常商業慣例。

### 2.4 章節概要

基於上述各項，特別是(i)租賃延長及租賃擔保延長與相關類型合約的一般業務慣例一致；(ii)延長期間是現有期間的延續，有關釐定應付租金之方式的條款維持不變；(iii)租賃修訂不會以任何方式改變富豪產業信託現有業務的性質；及(iv)非失責的提前終止條款對富豪產業信託、獨立基金單位持有人及受託人有利，故吾等認為補充協議是在(i)富豪產業信託的一般及日常業務過程中按正常商業條款並按公平原則訂立；及(ii)屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託的整體最佳利益。

## 3. 新酒店管理協議

根據日期為二零一九年十二月二十日的富蒼灣仔酒店的新酒店管理協議，吾等注意到，新酒店管理協議乃按與現有酒店管理協議基本相同的條款訂立，其主要差別在於：(i)酒店管理協議的期限再延長十(10)年至二零二零年十二月三十一日；及(ii)加入以下非失責的提前終止條款。



### 3.1 協議條款

新酒店管理協議的運營期限為二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日，為期十(10)年，與現有酒店管理協議的期限相同。

根據獨立酒店專家表示，已識別可資比較的香港酒店房地產投資信託及投資公司，並將其協議條款與新酒店管理協議進行比較。根據對富豪產業信託及「5.2 可資比較酒店管理項目」一節所界定可資比較酒店管理項目的分析，獨立酒店專家得出結論，新酒店管理協議項下建議延長期限乃按正常商業條款訂立，且與可資比較的酒店房地產投資信託及投資公司所訂立有關類型合約的正常商業慣例一致。

考慮到上述各項，吾等認為，延長新酒店管理協議項下期限十(10)年乃按正常商業條款進行，符合正常商業慣例及公平原則。

### 3.2 業主之提前終止權

根據新酒店管理協議項下的非失責的提前終止條款，業主有權在酒店管理協議經營期內的任何時候向酒店管理人發出六個月事先書面通知終止酒店管理協議，惟須由業主支付違約金。

吾等自獨立酒店專家了解到，六個月的通知期限並非罕見，且並無標準，期限因個別情況而異。在評估通知期限是否合理時，吾等注意到業主提前終止權所規定的通知期較現有以表現為基準的終止條款長三個月。根據酒店管理協議，倘酒店管理人未能達到指定表現，則業主可以發出三個月事先書面通知終止協議。吾等同意管理人的意見，由於業主的提前終止權並無條件，故給予較長的通知期限在商業上屬合理。

基於以上所述，吾等理解並同意管理人的意見：(i) 業主的提前終止權賦予業主除表現相關的原因外的提前終止權，為業主提供更大的靈活性；及(ii) 業主的提前終止權通知期限為六個月乃屬公平合理。

### 3.3 違約金

為補償酒店管理人，當業主行使其提前終止的權利時，應向酒店管理人支付相應的違約金(按三個財政年度或營運期限內的餘下時間應付的管理費，以較短者為準計算)。吾等從管理人獲悉，在釐定提前終止的違約金數額時，管理人已考慮酒店管理人在被終止酒店中的投資損失、結束被終止酒店業務導致的損失，以及重新進入市場所需的成本。因此，

違約金條款是正常的商業慣例，而違約金的金額取決於業務洽商。根據吾等與獨立酒店專家的討論，吾等了解到應付予酒店管理人的違約金並非罕見條款，違約金之計算方法符合正常市場慣例。

此外，吾等了解到，在磋商違約金金額時，業主與酒店管理人已參考一旦業主未能在酒店蒙受損失或破壞下履行其責任，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店的酒店管理協議中的三(3)個財政年度管理費作違約金計算基礎。儘管有關導致違約金的事件有所不同，惟吾等認為此乃合理的賠償參考。有關上述酒店及相關酒店管理協議的進一步詳情，請參見富豪產業信託於二零一三年六月二十九日刊發的通函。

基於上文所述，吾等認為應付給酒店管理人的違約金數額是合理的，符合正常的市場慣例。根據非失責的提前終止條款，倘業主發現終止新酒店管理協議在商業上或其他方面更有利或可行，則有權更加靈活地終止協議。吾等並無理由相信業主在經濟上不合理之情況下會支付違約金以終止協議。

基於上文所述，特別是新酒店管理協議不會以任何方式改變富豪產業信託現有業務的性質，吾等認為新酒店管理協議乃(i)於富豪產業信託的日常及一般業務過程中訂立；(ii)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的整體最佳利益。

#### 4. 訂立租賃延長／修訂、租賃擔保延長及新酒店管理協議之理由及裨益

##### 4.1 往績及持續性

根據吾等與管理人之間之討論及如通函「致基金單位持有人函件」所詳述，與承租人合作至今，承租人已(i)按時及負責任地支付租金及其他款項；(ii)履行其於租賃協議下的所有其他責任；及(iii)與富豪產業信託就需要彼等共同投入的事項一貫保持合作。

考慮到(i)承租人之良好往績；(ii)承租人於富豪產業信託之持續權益；及(iii)初步酒店對富豪產業信託之成功及穩定的酒店業務大有貢獻(過去五年間，富豪產業信託約80%收入來自初步酒店)，吾等相信管理人欲與承租人維持現有業務關係及延長租賃協議之期望乃屬合理。

反之，吾等注意到，倘租賃協議不獲延長及承租人被取代，新任承租人(不論其可比較之往績是否會履行其於其他租賃協議下對其他酒店之責任)並無經營初步酒店之記錄。由於並無有關新的替代承租人是否將會持續履行租賃協議下對初步酒店之責任之往績記錄，故無法預測新任承租人的表現會否勝過承租人的表現。在此不明朗情況下，承租人變動或對富豪產業信託造成不利影響。

再者，吾等亦注意到，倘批准需要批准之租賃事項之普通決議案未有於特別大會上獲獨立基金單位持有人批准，則租賃協議將於二零二零年十二月三十一日終止，而管理人將尋求訂立新租賃協議的可能性，使初步酒店將於租賃協議終止後仍繼續出租。因此，租賃協議的終止或會有如上文所述的類似風險，例如，新任承租人與酒店管理人之利益不一致及新任承租人在維持其於酒店營運責任的表現不確定，因而可能會對富豪產業信託造成不利影響。

此外，吾等注意到，租賃延長／修訂、租賃擔保延長以及新酒店管理協議將通過維持現有租賃結構及與酒店管理人的關係，以促進富豪產業信託之業務持續性。管理人相信而吾等亦同意，這結構將有助於富豪產業信託維持租賃收入穩定，進而有助富豪產業信託向基金單位持有人提供穩定之分派。如上文「1.1 有關富豪產業信託及管理人之資料」所述，向基金單位持有人提供穩定之分派是富豪產業信託的主要目標之一。有鑑於此，與承租人之間之持續業務關係及業務持續性對富豪產業信託之獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體，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之其他持份者(包括但不限於貸款人、承租人及酒店管理人)實屬重要。

#### 4.2 促進富豪產業信託之增長策略

如上文「1.1 有關富豪產業信託及管理人之資料」一節所載述，富豪產業信託之首要目標是為基金單位持有人提供穩定分派及實現每基金單位資產淨值之長期資金增長，而有關目標可透過(其中包括)符合管理人投資標準的潛在收購之外部增長實現。根據吾等與管理人之間之討論及如通函「致基金單位持有人函件」所詳述，富豪酒店及其聯繫人一直於香港發展酒店業務，而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之外部增長策略。吾等注意到，管理人相信延長與承租人(即富豪酒店的全資擁有附屬公司)之租賃協議，富豪酒店將繼續提供收購機會促進富豪產業信託之增長。

管理人認為而吾等同意，租賃延長讓富豪產業信託得以與承租人、酒店管理人及富豪酒店維持長遠穩定關係，符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益。

### 4.3 維持現有酒店管理費

誠如發售通函所披露及通函「致基金單位持有人函件」所詳述，倘租賃協議不再續存，富豪產業信託根據初步酒店的酒店管理協議應付酒店管理人之酒店管理基本費及獎勵費將由收入總額(定義見初步酒店的酒店管理協議)之1%增加至2%，及由經調整經營業務毛利(定義見初步酒店的酒店管理協議)超出酒店管理基本費及固定費用部分之1%增加至5%。根據吾等與管理人之間之討論及如富豪產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露，吾等了解，來自初步酒店的收入總額增加1%即增加約港幣20,400,000元，而經調整經營業務毛利超出部分增加4%即增加約港幣37,800,000元。上述增加將減少富豪產業信託酒店經營所得收益，繼而對富豪產業信託的可供分派收入造成不利影響。

吾等同意管理人認為訂立補充租賃協議能避免上述費用可能增加之風險。

### 4.4 新任承租人與現有酒店管理人之間的潛在利益衝突

吾等注意到，相關酒店管理協議下目前並無存在任何違約事件，致使富豪產業信託有權終止該酒店管理協議。租賃協議到期並不構成允許富豪產業信託終止相關酒店管理協議的違約事件。倘相關租賃協議因承租人違約而終止，則富豪產業信託可終止酒店管理協議，惟迄今為止承租人並無此類違約情況。

如發售通函所述，根據日期為二零零七年三月十六日的商標許可契據，允許初步酒店使用「富豪」品牌名稱。該許可將在相關酒店管理協議終止後終止。提前終止該許可將會極大干擾富豪產業信託的業務營運，進而可能對富豪產業信託的財務表現產生重大不利影響。

因此，酒店管理協議的條款不允許新任承租人代替現有酒店管理人。倘新任承租人与酒店管理人並無從屬關係，則其利益可能不一致，原因為新任承租人与酒店管理人可能具不同的經濟利益及目標。新任承租人与酒店管理人所採用的政策或目標之間也可能存在衝突。此類衝突可能影響初步酒店的暢順運營，並可能對富豪產業信託的財務表現產生重大不利影響。

吾等同意管理人的觀點，認為訂立補充租賃協議可以避免上述潛在的利益衝突，且符合富豪產業信託及獨立基金單位持有人的最佳利益。

#### 4.5 可行使的提前終止條文有利於富豪產業信託

根據獨立酒店專家表示，租賃協議及酒店管理協議一般以相對較長的期限簽署／延長。在當前情況下，建議將有關四間初步酒店的相關租賃協議延長十(10)年，而新酒店管理協議亦建議營運期額外延長十(10)年。倘出租人／業主認為終止租賃協議及／或新酒店管理協議在商業上或其他方面更有利或可行，則非失責的提前終止額外條文賦予相關出租人／業主權利在租賃協議及新酒店管理協議的新設期限內的任何時間如此行事。儘管富豪機場酒店的補充租賃協議中並無包含非失責的提前終止條文，惟基於分租租約期限到期前提前終止該租賃協議不適用而並無作出有關安排。

管理人認為而吾等同意，出租人／業主單方面終止相關租賃協議及新酒店管理協議的權利對富豪產業信託基金單位持有人有利。

#### 4.6 富豪產業信託合約架構／安排下之最佳可行交易

吾等注意到，根據初步酒店的酒店管理協議，於相關酒店管理協議年期結束前，酒店管理人不得被取代(除非於發售通函所詳述違約情況下)，且任何新任承租人不得取代酒店管理人。鑒於富豪產業信託業務經營的現行架構，管理人認為，由於(i)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(ii)上述有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。基於上述內容，並考慮所需之時間、財務及行政資源，吾等認為總括而言，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。

管理人在出現新任承租人之情況下考慮富豪產業信託之酒店營運，原因為任何新任承租人都可能需要若干時間適應初步酒店之現有業務營運及與酒店管理人之合作安排。管理人欲保持富豪產業信託現有之結構，從而維持酒店管理人管理下之酒店的暢順運作。承租人或酒店管理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。

經考慮上述內容及上文所述往績記錄持續性及酒店管理費，由於承租人及酒店管理人（均為富豪酒店的全資擁有附屬公司）之經濟利益一致，並可就富豪產業信託之利益合作，吾等同意管理人認為補充租賃協議是此情況下之最佳可行交易的觀點。

就新酒店管理協議而言，吾等自管理人了解到，新酒店管理人將需要一定的時間及努力以適應富蒼灣仔酒店的現有業務營運，並就其他富蒼酒店之酒店管理人及業主聯繫。另一方面，酒店管理人及業主可能需要時間、財政及行政資源以與多名酒店管理人聯繫，並在富蒼灣仔酒店及其他富蒼酒店維持一致的酒店管理標準。因此，富蒼灣仔酒店的酒店管理人之任何變動均可能不必要地干擾富豪產業信託的整體業務。

考慮到上文所述，以及管理人希望保留富蒼灣仔酒店的現有結構，從而維持全線富蒼酒店的一致酒店管理標準，吾等同意管理人意見，整體而言，富豪產業信託就其所有物業維持一名酒店管理人乃商業上較為可行之做法，而新酒店管理協議乃目前最好的方案。

基於上述討論，吾等認為，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟租賃延長／修訂及新酒店管理協議：(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富豪產業信託之整體最佳利益。

### 5. 獨立酒店專家

管理人已聘請高力國際物業顧問(香港)有限公司為獨立酒店專家，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，以就經修訂及／或延長的租賃延長／修訂及租賃擔保延長以及新酒店管理協議，是否按正常商業條款訂立，且與其他可資比較信託於訂立相關類型合約時所遵循的正常商業慣例一致提供意見。吾等達致有關建議時，已參考獨立酒店專家就租賃延長／修訂、租賃擔保延長及新酒店管理協議是否按正常商業條款訂立，且與可資比較信託所訂立相關類型合約的正常商業慣例一致。

根據吾等與獨立酒店專家的討論，吾等注意到獨立酒店專家已聲明其獨立於富豪產業信託、其相關附屬公司、管理人、受託人，以及受託人、富豪酒店及其附屬公司各自之董事；根據上市規則第3A.07條(如適用)，其於富豪產業信託、受託人、管理人、其各自的關連人士或其任何聯繫人的證券或資產中概無直接或間接重大利益。

根據獨立酒店專家的意見，在達致其意見的過程中，彼等使用及參考(包括但不限於)發售通函、租賃協議、租賃擔保、初步酒店的酒店管理協議、酒店管理協議、補充租賃協議、補充租賃擔保、新酒店管理協議、市場租金方案、法律顧問代表管理人有關向證監會提呈日期為二零一九年十一月四日的富豪產業信託租賃續約呈請，以及獨立酒店專家對香港酒店市場概覽及預測之獨立研究。經考慮上述文件的條款，獨立酒店專家認為，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、租賃擔保延長及新酒店管理協議將不會對富豪產業信託之收入來源造成任何不利影響，並屬正常商業條款，且與其他可資比較酒店房地產投資信託或商業信託所訂立相關類型合約的正常商業慣例一致。

### 5.1 可資比較租賃

根據富豪產業信託的特點及性質，獨立酒店專家選取香港的可資比較酒店房地產投資信託及可資比較的商業信託(「可資比較租賃」)，以分析租賃延長／修訂是否為(i)最佳可行交易；(ii)在富豪產業信託的日常及一般業務過程中，按正常商業條款及公平原則而訂立，並與市場慣例一致；及(iii)屬公平合理，並符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託整體的最佳利益。獨立酒店專家指出，酒店市場中已註冊的亞洲房地產投資信託及商業信託的數量有限。可資比較租賃乃根據房地產投資信託的司法管轄權區域、監管限制及信託結構、基金單位信託的控股結構、已存有重要協議的結構以及租賃協議的具體細節選取。在上述基礎上，獨立酒店專家認為而吾等同意，基於上述限制，為公平合理地進行評估，可資比較租賃已代表在香港已註冊的酒店房地產投資信託及商業信託的詳盡清單。

原則上，可資比較信託的關鍵條款相似，並遵循證監會制定的嚴格合規條款。識別的共同方面包括但不限於：(i)房地產投資信託或商業信託的結構；(ii)已有重大規管協議；(iii)母公司持有超過50%股權；(iv)管理人的目標主要集中於為其基金單位持有人提供長遠穩定增長之收入分派及投資組合的資本增長；及(v)與(a)租賃期限；(b)基本租金；(c)浮動租金；(d)傢俬、裝置及設備儲備；及(e)租賃擔保之有關酒店物業租賃協議一般條文。就上述已識別可資比較租賃的共同方面，吾等注意到富豪產業信託的租賃協議之現有條款(亦於延長期間內適用)與市場慣例一致或較可資比較租賃更為有利。

### 5.2 可資比較酒店管理項目

根據富豪產業信託的特點及屬性，獨立酒店專家選取兩間從事酒店投資的房地產投資信託／投資公司（「可資比較酒店管理項目」），以分析新酒店管理協議是否(i)對富豪產業信託為最佳可行交易；(ii)在富豪產業信託的一般日常業務過程中，按正常商業條款及公平原則而訂立，並與市場慣例一致；及(iii)屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託的整體最佳利益。

獨立酒店專家指出，專注於酒店市場的亞洲已註冊房地產投資信託及投資公司數量有限。根據已簽署的協議（即酒店管理協議）的性質、協議之司法管轄權區域及協議的具體細節（包括但不限於酒店管理協議的期限、酒店管理人、基本管理費及獎勵管理費）作出選擇。在上述基礎上，獨立酒店專家認為而吾等同意，為作出公平合理的評估，基於上述限制，可資比較酒店管理項目代表在香港已註冊的酒店公司而向公眾提供資料的清單。就上述可資比較酒店管理項目的共同方面，吾等注意到，酒店管理協議之現有條款（亦於延長期間內適用）與市場慣例一致或較可資比較酒店管理項目更為有利。

根據吾等訪問獨立酒店專家，吾等了解到高力國際物業顧問（香港）有限公司為一間房地產顧問公司，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，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。吾等認為，在此背景下，獨立酒店專家可就租賃延長／修訂、租賃擔保延長及新酒店管理協議是否以正常商業條款訂立及符合其他可資比較信託所訂立的相關類型合約的正常商業慣例提供專業意見，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。基於以上所述，吾等亦認為獨立酒店專家具有足夠經驗以進行評估。

### 6. 持續關連人士交易豁免延長

如發售通函所披露，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／或富豪產業信託管理人集團（定義見發售通函）之間的若干類別的關連人士交易，向富豪產業信託授出有關嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及基金單位持有人批准規定的持續關連人士交易豁免。根據持續關連人士交易豁免，該豁免將於二零二零年十二月三十一日到期或終止協議的任何較早日期。就租賃延長／修訂及租賃擔保延長而言，管理人已向證監會提呈要求延長持續關連人士交易豁免，即持續關連人士交易豁免延



長，致使有關豁免僅於到期日(就四間初步酒店而言為二零二零年十二月三十一日，及就富豪機場酒店而言為二零二八年十二月二十七日)或有關協議終止之時(以較早者為準)方告終止。持續關連人士交易豁免延期須待獨立基金單位持有人於特別大會上批准，方告作實，並受限於通函所載條件。

根據上述討論，吾等注意到租賃延長／修訂及租賃擔保延長乃屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益，而吾等認為持續關連人士交易豁免延長乃租賃延長／修訂及租賃擔保延長的自然而延伸及附帶事件，亦屬公平合理。持續關連人士交易豁免延長的詳情載於「致基金單位持有人函件」。除四間初步酒店的持續關連人士交易豁免延長至二零二零年十二月三十一日，及富豪機場酒店持續關連人士交易豁免延長至二零二八年十二月二十七日外，所有其他條款及條件均維持不變。

基於以上所述，特別是管理人已承諾繼續遵守通函致基金單位持有人函件第2.4節「持續關連人士交易豁免延長」一節所載的多項豁免條件，吾等認為獨立基金單位持有人的利益受到充分保障，而持續關連人士交易豁免延長乃屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託的整體利益。

### 7. 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。根據房地產投資信託基金守則第8.5段，簽訂新酒店管理協議及完成其項下擬進行的交易構成富豪產業信託的關連交易。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申請，該協議將由現有酒店管理協議到期後開始生效。因此，管理人已向證監會提交申請新持續關連人士交易豁免，該豁免將在到期日(即二零二零年十二月三十一日)或該協議終止之日(以較早者為準)終止。

倘若新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請未獲批准，新酒店管理協議將無法訂立，而管理人亦需在現有酒店管理協議屆滿後，為富薈灣仔酒店尋找替代的酒店管理人。

基於以上所述，特別是管理人已承諾繼續遵守通函致基金單位持有人函件第3.4節「新持續關連人士交易豁免申請」一節所載多項豁免條件，吾等認為獨立基金單位持有人的利益受到充份保障，而新持續關連人士交易豁免申請屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及富豪產業信託的整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為：

- (i) 儘管管理人概無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的整體最佳利益；
- (ii) 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；
- (iii) 租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)繼續於富豪產業信託按日常及一般業務過程進行，而租賃協議及租賃擔保(經修訂及／或延長)目前適用之條款按正常商業條款及公平原則訂立，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；
- (iv) 儘管管理人概無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的整體最佳利益；及
- (v) 就獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益而言，新持續關連人士交易豁免及其基準屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈的普通決議案，以批准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。

此致

獨立董事委員會、

列位獨立基金單位持有人

及受託人

台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事

梁綽然

執行董事

邱詠培

謹啟

二零一九年十二月二十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區之企業融資顧問及商業領域方面擁有約30年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

邱詠培女士(「邱女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人之工作。邱女士於香港之企業融資及顧問方面擁有逾8年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。邱女士為香港會計師公會執業會計師。

## 1. 富豪產業信託之財務資料

富豪產業信託過往三個財政年度及六個月之財務資料已於下列報告內刊發：

- (1) 富豪產業信託截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料於二零一九年八月二十九日刊發之富豪產業信託二零一九年中期報告第31至65頁內披露；
- (2) 富豪產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一九年四月十一日刊發之富豪產業信託二零一八年年報第64至116頁內披露；
- (3) 富豪產業信託截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一八年四月十二日刊發之富豪產業信託二零一七年年報第66至111頁內披露；及
- (4) 富豪產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一七年四月十二日刊發之富豪產業信託二零一六年年報第61至107頁內披露。

上述所有富豪產業信託年報及中期報告均刊登於香港聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及富豪產業信託網站 ([www.regalreit.com](http://www.regalreit.com))。

## 2. 基金單位權益披露

### 管理人及管理人之董事及主要行政人員持有之權益

房地產投資信託基金守則規定，富豪產業信託之關連人士須披露彼等於基金單位之權益。此外，根據信託契約之條文，證券及期貨條例第XV部亦被視為適用於(其中包括)管理人、管理人之董事及主要行政人員。

管理人、管理人之董事及主要行政人員根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置之名冊之基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位之長倉：

| 董事及管理人名稱                  | 權益性質    | 佔於最後實際可行日期    |                            |
|---------------------------|---------|---------------|----------------------------|
|                           |         | 所持基金<br>單位數目  | 權益概約<br>百分率 <sup>(3)</sup> |
| 羅旭瑞 <sup>(1)</sup>        | 受控制法團權益 | 2,443,033,102 | 74.99%                     |
| 富豪資產管理有限公司 <sup>(2)</sup> | 實益擁有人   | 120,381,598   | 3.70%                      |

附註：

- (1) 於2,443,033,102個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生截至最後實際可行日期持有世紀城市約58.68%股權。
- (2) 富豪資產管理有限公司為管理人。
- (3) 概約百分率乃按已發行3,257,431,189個基金單位計算。

除上文所披露者外，管理人、管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位擁有權益（或被視為擁有權益）或於基金單位持有任何淡倉。

### 持有5%或以上基金單位權益之持有人

持有根據信託契約附表三須記錄於由管理人存置之名冊之基金單位權益或淡倉之人士如下：

於基金單位之長倉：

| 基金單位持有人名稱  | 權益性質    | 佔於最後實際可行日期    |                             |
|--|---------|---------------|-----------------------------|
|  |         | 所持基金<br>單位數目  | 權益概約<br>百分率 <sup>(10)</sup> |
| 世紀城市 <sup>(1)</sup>  | 受控制法團權益 | 2,443,033,102 | 74.99%                      |
| Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」) <sup>(1及2)</sup>         | 受控制法團權益 | 2,443,033,102 | 74.99%                      |
| 百利保 <sup>(3及4)</sup>   | 受控制法團權益 | 2,440,346,102 | 74.92%                      |
| Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」) <sup>(3及5)</sup> | 受控制法團權益 | 2,440,346,102 | 74.92%                      |
| 富豪酒店 <sup>(6及7)</sup>  | 受控制法團權益 | 2,439,613,739 | 74.89%                      |
| Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」) <sup>(6及8)</sup> | 受控制法團權益 | 2,439,613,739 | 74.89%                      |
| Complete Success Investments Limited <sup>(9)</sup>                  | 實益擁有人   | 1,817,012,072 | 55.78%                      |
| Great Prestige Investments Limited <sup>(9)</sup>                    | 實益擁有人   | 373,134,326   | 11.45%                      |

附註：

- (1) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,443,033,102個基金單位之權益分別透過CCBVI、PDBVI、RBVI及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (2) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (3) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益分別透過PDBVI、RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (4) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI截至最後實際可行日期持有百利保約62.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (5) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (6) 富豪酒店及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益分別透過RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (7) 富豪酒店為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI截至最後實際可行日期持有富豪酒店約69.25%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (8) RBVI為富豪酒店之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪酒店持有之同一權益。
- (9) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (10) 概約百分率乃按於最後實際可行日期已發行3,257,431,189個基金單位計算。

除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何富豪產業信託之關連人士(包括受託人)於最後實際可行日期於基金單位擁有權益(或被視為擁有權益)。

除上文所披露者外，就管理人之董事或主要行政人員所知：

- (i) 概無董事及持有所有已發行基金單位5%以上權益之基金單位持有人於根據特別大會決議案需要獨立基金單位持有人或基金單位持有人(視情況而定)批准之事項擁有直接或間接權益；

- (ii) 概無任何人士(董事除外)於基金單位擁有權益(或被視為擁有權益)或於基金單位持有根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部須向管理人及香港聯交所披露之任何淡倉；及
- (iii) 概無管理人、管理人之董事或主要行政人員於基金單位或其任何聯營公司(按證券及期貨條例第XV部之定義)持有根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部須知會管理人及香港聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)。

而信託契約(若干例外情況除外)視為適用於管理人之董事及主要行政人員、管理人及各基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

### 3. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事或擬任董事於富豪產業信託自最近期刊發之經審核賬目編製日期以來由富豪產業信託收購或出售(或租賃)或擬收購或出售(或租賃)之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事或擬任董事於富豪產業信託訂立而於本通函日期仍屬有效且與富豪產業信託之業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或擬任董事或其任何聯繫人於直接或間接與富豪產業信託之業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 4. 有關財務狀況之陳述

管理人確認，於最後實際可行日期，富豪產業信託之財務或經營狀況自富豪產業信託最近期刊發之經審核賬目編製日期以來概無任何重大不利變動。

## 5. 營運資金

經計及富豪產業信託之可用財務資源，包括其內部產生資金及可動用之財務融資，管理人相信富豪產業信託於本通函日期起計12個月期間將有充足之流動資產應付其營運資金及經營所需。倘富豪產業信託進行任何收購，可能須依賴向外借款及／或提呈發售股本或債務證券，以為該等收購提供資金。發行額外股本或股本掛鈎證券可能對基金單位持有人權益產生攤薄影響。

## 6. 債務

於二零一九年九月三十日，富豪產業信託擁有借款總額約港幣11,303,000,000元，包括銀行定期貸款融資港幣9,980,000,000元及循環貸款融資最多達港幣1,323,000,000元，以富豪產業信託之物業及其若干附屬公司之股份作抵押。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，富豪產業信託並無任何已發行及並未償清之借貸資本，富豪產業信託亦並無同意發行任何借貸資本、銀行透支及承兌負債(日常商業票據除外)或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 7. 專家及同意書

獨立財務顧問及獨立酒店專家已各自就於本通函引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回彼等之同意書。以上各方(倘相關)已同意於本通函及／或其附錄以及所有引述中按本通函所載之格式及內容載入其名稱。



以下為於本通函內提及或其意見或建議載於本通函之專家之專業資格：

|                  |  |
|------------------|--|
| 浩德融資有限公司         | 根據證券及期貨條例獲發牌可從事第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   |
| 高力國際物業顧問(香港)有限公司 | 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 |

於最後實際可行日期，概無專家於富豪產業信託擁有任何權益或可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，概無專家於富豪產業信託自最近期刊發之經審核賬目編製日期(即二零一八年十二月三十一日)以來由富豪產業信託收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，富豪產業信託及其附屬公司、管理人及受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)均無涉及任何重大訴訟或索償，且富豪產業信託或其附屬公司、管理人或受託人亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

除富豪產業信託於香港聯交所網站刊發之過往公佈及通函所披露者以及下文第10(a)及(b)段所提述之文件以外，富豪產業信託概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何其他重大合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)。

## 10. 備查文件

由本通函日期起至特別大會日期(包括該日)止之營業日上午九時正至下午五時正之日常辦公時間內，以下文件副本可於管理人之辦事處免費查閱：

- (a) 租賃協議及補充租賃協議；
- (b) 租賃擔保及補充租賃擔保；
- (c) 現有酒店管理協議及新酒店管理協議；
- (d) 本附錄一標題為「富豪產業信託之財務資料」第1段所指富豪產業信託之中期報告及年報；
- (e) 獨立董事委員會函件；
- (f) 獨立財務顧問函件；
- (g) 獨立酒店專家備忘錄；及
- (h) 本附錄一標題為「專家及同意書」一節所指書面同意書。

只要富豪產業信託持續存在，信託契約之副本亦於管理人之註冊辦事處可供查閱。

# 特別大會通告



(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

## 特別大會通告

茲通告富豪產業信託(「富豪產業信託」)將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基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案。

未於本特別大會通告明確界定之詞彙與富豪產業信託日期為二零一九年十二月二十日之基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 第1項

1. 「動議：

- (a) 謹此批准(倘相關，應包括通過追認方式批准)需要批准之租賃事項(即租賃延長／修訂、租賃擔保延長及持續關連人士交易豁免延長之統稱)；及
- (b) 授權管理人、管理人之任何董事以及受託人完成及進行管理人、管理人之董事或(視情況而定)受託人之正式授權簽字人認為適宜或必需或符合富豪產業信託利益之一切行動及事宜(包括簽訂一切所需文件)，以促使有關任何需要批准之租賃事項之事項得以全面生效。」

---

# 特別大會通告

---

## 普通決議案 第 2 項

### 2. 「動議：

- (a) 謹此批准(倘相關，應包括通過追認方式批准)新酒店管理協議及新持續關連人士交易豁免申請；及
- (b) 授權管理人、管理人之任何董事以及受託人完成及進行管理人、管理人之董事或(視情況而定)受託人之正式授權簽字人認為適宜或必需或符合富豪產業信託利益之一切行動及事宜(包括簽訂一切所需文件)，以促使有關任何新持續關連人士交易豁免申請及新酒店管理協議之事項得以全面生效。」

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

---

## 特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
20樓2001室

附註：

1. 凡有資格出席特別大會及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上之代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
2. 委任代表表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署之副本，最遲須於特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前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17M樓)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已撤銷。
3. 若屬任何基金單位之聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則就有關基金單位在富豪產業信託基金單位持有人登記冊(「**基金單位持有人登記冊**」)排名首位之聯名登記基金單位持有人之投票始獲接納。
4. 基金單位持有人登記冊之過戶登記將由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，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為符合資格參加特別大會並於會上投票，必須最遲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基金單位轉讓文件送達富豪產業信託基金單位過戶處。

於本通告刊發日期，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。