

---

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，或經手買賣或轉讓之銀行、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)

由



管 理

- (1) 持續關連人士交易；
- (2) 富豪產業信託信託契約之建議修訂；及
- (3) 特別大會通告

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

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

---

致基金單位持有人函件載於本通函第10至44頁。

富豪產業信託特別大會將於二零二四年一月三十一日(星期三)中午十二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。

於特別大會上將不會派發公司禮物或提供茶點。

二零二四年一月十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
公司資料 .....	1
釋義 .....	3
致基金單位持有人函件 .....	10
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
獨立財務顧問函件 .....	IFA-1
附錄一 — 一般資料 .....	I-1
附錄二 — 信託契約之建議修訂詳情 .....	II-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(一個由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)，視乎文義所指，包括由其擁有及／或控制之公司及／或特別目的投資工具
管理人	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) 香港 銅鑼灣 怡和街68號 20樓2001室
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) 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
受託人	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) 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場60樓
基金單位過戶處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712至1716號舖
管理人法律顧問	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

---

## 公 司 資 料

---

受託人之法律顧問

安理國際律師事務所  
香港  
中環  
交易廣場第三座9樓

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。

二零一三年持續 關連交易豁免	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.5 監管之涵義—(a) 背景資料」一節中賦予該詞之涵義
二零一九年租賃延長公佈	指	富豪產業信託於二零一九年五月十七日刊發之公佈，內容有關(其中包括)將租賃協議延長五年，由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止
收購事項通函	指	富豪產業信託於二零一三年六月二十九日刊發之通函，內容有關(其中包括)買賣該等酒店及二零一三年持續關連交易豁免
經調整經營業務毛利	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
組織章程細則	指	管理人之組織章程大綱及細則
聯繫人	指	具有房地產投資信託基金守則界定之涵義
基本租金	指	由承租人應付固定金額之月租
董事會	指	管理人之董事會
營業日	指	聯交所一般開市交易以及香港銀行開門營業之日子(不包括星期六、星期日及公眾假期，以及上午九時正至下午五時正期間懸掛或仍然懸掛八號颱風信號或黑色暴雨警告信號且於下午五時正或之前未有除下或取消之日子)
持續關連交易 普通決議案	指	普通決議案第一項及普通決議案第二項之統稱
世紀城市	指	Century City International Holdings Limited (股份代號：355)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
循規手冊	指	有關管理及營運富豪產業信託之管理人之循規手冊
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

---

## 釋 義

---

特別大會	指	特別大會通告所召開及所述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	二零二四年一月三十一日，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	持續關連交易普通決議案及信託契約特別決議案之統稱
超出	指	具有收購通函賦予該詞之涵義
延長協議	指	延長酒店管理協議、延長租賃協議及延長租賃擔保之統稱
延長酒店 管理協議期限	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.3 延長酒店管理協議」一節中賦予該詞之涵義
延長酒店管理協議	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.3 延長酒店管理協議」一節中賦予該詞之涵義
延長租賃協議	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
延長租賃擔保	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
延長租賃期	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
傢俬、裝置及設備	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
傢俬、裝置及設備儲備	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
炮台山酒店管理協議	指	承租人、炮台山出租人、富豪酒店及酒店管理人於二零一四年七月二十八日訂立富薈炮台山酒店之酒店管理協議

---

## 釋 義

---

炮台山租賃協議	指	炮台山出租人及承租人於二零一四年七月二十八日訂立富薈炮台山酒店之租賃協議(經二零一九年十一月十八日所延長)
炮台山租賃擔保	指	富豪酒店、炮台山出租人及受託人於二零一四年七月二十八日訂立富薈炮台山酒店之租賃擔保
炮台山出租人	指	紀慧投資有限公司，為富豪產業信託之全資擁有附屬公司，並為富薈炮台山酒店的直接擁有人
收入總額	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
港幣	指	港幣，香港之法定貨幣
酒店管理協議延長	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.3 延長酒店管理協議」一節中賦予該詞之涵義
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
該等酒店	指	富薈炮台山酒店及富薈上環酒店之統稱，各自為「酒店」
酒店管理協議	指	炮台山酒店管理協議及上環酒店管理協議之統稱，各自為「酒店管理協議」
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號之富薈炮台山酒店
富薈上環酒店	指	位於香港上環文咸東街138號之富薈上環酒店
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，彼等於租賃及擔保延長及酒店管理協議延長中均無直接或間接權益)，其成立旨在就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長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，根據證券及期貨條例，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，即管理人委任之獨立財務顧問，以就(i)租賃及擔保延長以及其項下擬進行的交易(包括其適用之建議年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之建議年度上限)；及(ii)租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
獨立酒店專家	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司
獨立非執行董事	指	管理人獨立非執行董事
獨立專業物業估值師	指	有關延長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	有權於特別大會的有關特別大會決議案上投票之基金單位持有人
最後實際可行日期	指	二零二四年一月三日，即本通函付印前為確認本通函所載資料之最後實際可行日期
租賃協議	指	炮台山租賃協議及上環租賃協議之統稱，各自為「租賃協議」
租賃及擔保延長	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
租賃擔保	指	炮台山租賃擔保及上環租賃擔保之統稱，各自為「租賃擔保」
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	炮台山出租人及上環出租人之統稱，各自為「出租人」
上市規則	指	聯交所證券上市規則



---

## 釋 義

---

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)，於香港註冊成立之公司，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，包括市場租金金額(包括基本租金及浮動租金)、抵押按金金額、承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款及有關租賃年度建議之付款方式
營運設備	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
普通決議案	指	於根據信託契約所載條文正式召開之基金單位持有人會議上提呈並獲由贊成及反對總票數50%以上組成之大多數所通過的決議案
普通決議案第一項	指	特別大會通告所載有關租賃及擔保延長之普通決議案
普通決議案第二項	指	特別大會通告所載有關酒店管理協議延長之普通決議案
擁有人	指	具有本通函「致基金單位持有人函件」內「2.3 延長酒店管理協議—(a) 延長酒店管理協議之主要條款」一節中賦予該詞之涵義
百利保	指	Paliburg Holdings Limited (股份代號：617)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
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(經修訂、補充或以其他方式修改)
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 (股份代號：78)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
富豪酒店集團	指	富豪酒店及其附屬公司

---

## 釋 義

---

第二次修訂及重列信託契約	指	富豪產業信託建議採納之修訂及重列信託契約以修訂及重列信託契約連同建議修訂，載於本通函「附錄二－信託契約之建議修訂詳情」一節
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
特別決議案	指	在基金單位持有人大會上獲親身或委派代表出席及有投票權者以75%以上的多數票通過(須以投票表決方式進行)的基金單位持有人決議案，惟會議的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位不少於25%的基金單位持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
主要基金單位持有人	指	有權在富豪產業信託或其任何附屬公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上表決權的基金單位持有人
補充協議	指	補充租賃協議、補充租賃擔保及補充酒店管理協議之統稱
補充酒店管理協議	指	相關酒店管理協議相同訂約方於二零二四年一月十一日訂立延長相關酒店管理協議之補充契約
補充租賃協議	指	相關租賃協議相同訂約方於二零二四年一月十一日訂立延長相關租賃協議之補充契約
補充租賃擔保	指	相關租賃擔保相同訂約方於二零二四年一月十一日訂立延長相關租賃擔保之補充契約
上環酒店管理協議	指	承租人、上環出租人、富豪酒店及酒店管理人於二零一四年二月十日訂立富薈上環酒店之酒店管理協議
上環租賃協議	指	上環出租人及承租人於二零一四年二月十日訂立富薈上環酒店之租賃協議(經二零一九年十一月十八日所延長)

---

## 釋 義

---

上環租賃擔保	指	富豪酒店、上環出租人及受託人於二零一四年二月十日訂立富薈上環酒店之租賃擔保
上環出租人	指	Tristan Limited，為富豪產業信託之全資擁有附屬公司及富薈上環酒店之直接擁有人
信託契約	指	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(經日期為二零二一年三月二十三日之首份修訂及重列契約所修訂及重列)，可不時修訂、補充及／或以其他方式修改
信託契約修訂	指	本通函附錄二所載信託契約之建議修訂
信託契約特別決議案	指	特別大會通告所載有關信託契約修訂之特別決議案
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)，或富豪產業信託受託人可不時委任之其他人士。如文義所需，本通函所提述的受託人均代表富豪產業信託及按管理人的指示
基金單位	指	富豪產業信託的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	基金單位不時的持有人
浮動租金	指	由承租人支付超出部分(如有)之某個百分比作為浮動租金
%	指	百分比

如適用，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。



(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)

羅俊圖先生

吳季楷先生

註冊辦事處：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

20樓2001室

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：

- (1) 持續關連人士交易；
- (2) 富豪產業信託信託契約之建議修訂；及
- (3) 特別大會通告

## 1. 緒言

茲提述富豪產業信託日期為二零二四年一月十一日之公佈，內容有關(其中包括)租賃及擔保延長、酒店管理協議延長及信託契約修訂。

本通函旨在向基金單位持有人提供(其中包括)：

- (a) 有關租賃及擔保延長及酒店管理協議延長的持續關連交易普通決議案以及有關信託契約修訂的信託契約特別決議案的資料；
- (b) 獨立董事委員會及獨立財務顧問各自就有關租賃及擔保延長及酒店管理協議延長的持續關連交易普通決議案之函件；及
- (c) 特別大會通告。

## 2. 持續關連人士交易

### 2.1 背景資料

誠如收購事項通函及二零一九年租賃延長公佈所披露，該等酒店根據將於二零二四年十二月三十一日屆滿之租賃協議出租予承租人(為富豪酒店之全資擁有附屬公司)。

根據租賃擔保，富豪酒店擔保：(i) 承租人按有關出租人或受託人(按管理人之指示)之要求，向各該等酒店的出租人及／或受託人支付根據相關租賃協議不時欠負或應付予有關出租人之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任；及(ii) 相關租賃協議所載及有關承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。租賃擔保將於相關租賃協議期間存續有效。根據租賃擔保，富豪酒店有責任維持第三方擔保直至二零二四年十二月三十一日。

根據酒店管理協議，酒店管理人獲委聘擔任該等酒店之獨家經營商及管理人，以監督、指導及控制該等酒店業務之管理、營運及推廣工作直至二零二四年二月九日(就富薈上環酒店而言)及二零二四年七月二十七日(就富薈炮台山酒店而言)。

### 2.2 租賃及擔保延長

於二零二四年一月十一日，各租賃協議訂約方訂立有關補充租賃協議以將各租賃協議(該等延長協議為「**延長租賃協議**」)的年期延長十年，由二零二五年一月一日起直至二零三四年十二月三十一日(「**延長租賃期**」)。

---

## 致基金單位持有人函件

---

於同日，各租賃擔保訂約方亦訂立有關補充租賃擔保以延長富豪酒店維持第三方擔保的責任，致使涵蓋延長租賃期(該等延長協議為「**延長租賃擔保**」)。

下述概要載有延長租賃協議及延長租賃擔保之主要條款。除上文所述建議延長租賃協議及相關租賃擔保(統稱「**租賃及擔保延長**」)外，租賃協議及租賃擔保的所有其他現有條款及條件維持不變。尤其是，延長租賃期的租金將反映目前租金安排，且繼續以相同之方式釐定二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日止期間之租金安排(意即，該租金將每年按照獨立專業物業估值師在不遲於下一個租賃年度之前三個月釐定之市場租金方案)。有關租賃協議及租賃擔保之進一步詳情，請參閱收購事項通函及二零一九年租賃延長公佈。

租賃及擔保延長須待通過普通決議案第一項後方可作實。

### (a) 延長租賃協議之主要條款

訂約方	(i) 有關出租人 (ii) 承租人
目前年期	自簽署相關租賃協議起(富薈上環酒店為二零一四年二月十日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日)至二零二四年十二月三十一日。
延長租賃期	由二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日(包括首尾兩日)。
延長租賃期之租金	年度租金(包括基本租金及浮動租金)及抵押按金金額將根據由有關出租人及承租人共同委任的獨立專業物業估值師所進行的市場租金檢討而釐定。基金單位持有人將透過公佈的形式獲知會有關各租賃年度市場租金檢討的詳情。

---

## 致基金單位持有人函件

---

由獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案須根據有關該等酒店可能合理預期出租的基本租金（在該租賃年度開始時計算），並考慮到有關延長租賃協議所載之假設及不予考慮因素而釐定，包括但不限於以下各項：

- (a) 有關該等酒店可供擁有人於自願情況下經考慮具有同類特性及條件之同類物業後在公開市場上出租予自願租戶，並免收額外費用及賦予交吉權；
- (b) 承租人之應付租金將不包括差餉、地租、公用設施收費及承租人應付的所有其他支出；
- (c) 有關延長租賃協議之租約期限將與市場上其他同類性質之租約一致；
- (d) 有關該等酒店適合即時入住及使用，設有符合與物業性質相稱之標準及描述之裝置及設備，並適合自願租戶使用及入住；
- (e) 倘若有關該等酒店有任何損壞或損毀之部分，該等部分已經完全修復；
- (f) 不會減收租金以計及任何承租之誘因；
- (g) 對承租人曾經或現時入住有關該等酒店或其任何部分之因素而對租金有所影響不予考慮；及
- (h) 對承租人在有關該等酒店進行業務所應佔之任何商譽不予考慮。

除上述的假設及不予考慮因素外，獨立專業物業估值師一般考慮當時現行市場條件、香港酒店及旅遊業的展望及有關該等酒店於先前年度的表現。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 抵押按金

承租人須於有關延長租賃協議之租期內將一筆抵押按金(以現金或其他可接納抵押形式)存置於有關出租人，該筆按金相當於以下款項的較高者：(i)有關出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之市場租金檢討後釐定之市價按金金額；及(ii)三個月基本租金、差餉及政府地租。

### 經營權利及責任

根據有關延長租賃協議，承租人擁有，或促使酒店管理人管理及經營相關該等酒店之權利及責任，而管理及經營標準須與當前在規模、位置、技術層面及服務質量方面相當之香港酒店之標準相同或在標準以上，並提供相若標準之酒店服務。

### 日常保養及維修

承租人主要負責(成本及費用由其自行承擔)在有關延長租賃協議規限下之維修及保養相關該等酒店之內部及外牆，包括但不限於機電設備、地面裝飾、傢俬、庭院及景觀設施、水喉、空調及通風系統、電話設備及救生及安全／保安系統。除上述者外，承租人須(成本及費用由其自行承擔)維修及保養相關該等酒店之所有結構部分，包括但不限於地基、天頂、外牆、外部及內部結構牆、柱、橫樑及承托、外部水管、污水管及渠道。

### 保險

於相關延長租賃協議年期內，承租人應根據相關延長酒店管理協議之條款或(倘相關延長酒店管理協議不再適用)相關出租人可能書面批准之條款及條件為相關出租人或其被提名人之利益將相關租賃處所投保及繼續投保。

於相關延長租賃協議年期內，相關出租人應投購及繼續投購財產保險(就相關該等酒店)及租金損失險(相關出租人可能按要求投保)。



---

## 致基金單位持有人函件

---

有關承租人就各項保險提出之申索之全部所得款項應支付予有關出租人之戶口，該等款項將根據有關延長酒店管理協議運用，該協議規定該等款項將運用於維修、重建及取代有關該等酒店，連同取代有關該等酒店營運所規定的任何傢俬、裝置及設備及營運設備。倘有關延長酒店管理協議不再持續生效，該等款項將在實際可行情況下盡快運用於維修／或恢復相關損失或損壞及／或用於補償任何已支付有關維修／或恢復費用之人士、商號或公司。

### 提前終止

有關出租人有權於有關延長租賃協議年期內向承租人發出六個月事先書面通知隨時終止有關延長租賃協議，但出租人無須補償或支付予有關承租人利息或費用，而承租人不得就有關提早終止對有關出租人提出任何申索。

倘(其中包括)承租人未有支付租金或承租人違反有關延長租賃協議或有關延長酒店管理協議之重大承諾，有關出租人亦有權終止有關延長租賃協議。

各出租人將於延長租賃期屆滿前至少兩年與承租人就可能進一步延長該等酒店之有關延長租賃協議展開磋商，以便於管理人制訂有關該等酒店之策略計劃。倘若當訂立有關進一步延長該等延長租賃協議之正式文件時，管理人將遵照上市規則及房地產投資信託基金守則進一步刊發公佈。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### (b) 延長租賃擔保之主要條款

訂約方	(i) 富豪酒店(作為擔保人) (ii) 有關出租人 (iii) 受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)
擔保	富豪酒店已無條件及不可撤回地擔保：(a) 承租人按有關出租人或受託人(按管理人之指示)之要求，向有關出租人及受託人支付根據有關延長租賃協議不時欠負或應付予有關出租人之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任；及(b)有關延長租賃協議所載及有關承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。
擔保期	由簽署相關租賃擔保起(即富薈上環酒店為二零一四年二月十日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日)直至相關延長租賃協議期限結束。
第三方擔保	富豪酒店將維持以出租人及受託人為受益人之不可撤銷、無條件之可按要求提供之第三方擔保。擔保金額應為抵押按金金額，其為於下列之最高者：：  (a) 獨立專業物業估值師於根據有關延長租賃協議進行租金檢討時所釐定之市價抵押按金金額；及  (b) 三(3)個月基本租金、差餉及政府地租。
目前第三方擔保期	由簽署相關租賃擔保起直至二零二四年十二月三十一日。
延長第三方擔保期	由二零二五年一月一日起直至延長租賃期結束。

## 致基金單位持有人函件

### (c) 過往交易金額

截至二零一四年至二零二二年十二月三十一日止九個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月，承租人根據租賃協議已付及應付予有關出租人的租金收入總額如下：

	截至下列日期止年度				
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
上環租賃協議	70,301 <sup>1</sup>	82,515	86,545	46,713	46,587
炮台山租賃協議	35,262 <sup>2</sup>	84,263	88,388	70,867	43,990
總計	105,563	166,778	174,933	117,580	90,577

  

	截至下列日期止年度				截至
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	六月三十日 止六個月 (港幣千元)
上環租賃協議	46,000	41,000	26,000	27,000	16,000
炮台山租賃協議	46,000	41,000	26,000	37,757	15,000
總計	92,000	82,000	52,000	64,757	31,000

附註一： 上環租賃協議及上環租賃擔保已於二零一四年二月十日訂立，並自該日起收取租金。

附註二： 炮台山租賃協議及炮台山租賃擔保已於二零一四年七月二十八日訂立，並自該日起收取租金。

自租賃協議生效日期以來，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。因此，自其訂立以來尚未支付租賃擔保項下任何款項。

## 致基金單位持有人函件

### (d) 年度上限

延長租賃協議及延長租賃擔保之建議年度上限如下：

	截至下列日期止年度				
	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環租賃 協議及上環 租賃擔保	86,545	95,546	105,482	116,453	128,564
延長炮台山租賃 協議及炮台山 租賃擔保	88,388	97,580	107,729	118,932	131,301
總計	174,933	193,126	213,211	235,385	259,865

	截至下列日期止年度				
	二零三零年	二零三一年	二零三二年	二零三三年	二零三四年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環租賃 協議及上環 租賃擔保	141,934	156,695	172,992	190,983	210,845
延長炮台山租賃 協議及炮台山 租賃擔保	144,957	160,032	176,676	195,050	215,335
總計	286,891	316,727	349,668	386,033	426,180

由於只有在承租人違反延長租賃協議時方會被要求支付延長租賃擔保，該兩項協議項下之付款為替代選項，因此管理人建議為延長租賃協議及延長租賃擔保設立單一年度上限。截至二零二五年十二月三十一日止年度之建議年度上限相等於租賃協議自訂立以來之最高年度交易金額(即截至二零一六年十二月三十一日止年度)。於其後年度，已應用年度增長率約10.40%(複合)，即由香港旅遊發展局公佈的二零一八年平均每日房租(「平均每日房租」)增長率(與二零一八年該等酒店的平均每日房租增長率大概一致)，以釐定該等年度的建議年度上限。管理人認為，使用已公佈之二零一八年平均每日房租增長率作為其延長租賃協議及延長租賃擔保之建議年度上限之預計增長率屬恰當，原因是(i)這消除二零一九年至二零二二年之干擾所造成的扭曲情況；(ii)這計及二零一八年(香港旅遊業使用之有代

表性的基準年度)之前數年觀察所得之正面趨勢；(iii)香港旅遊業預期在未來數年間復甦及復常；(iv)這反映從整個香港酒店業觀察所得之定價動態及模式；及(v)該等酒店的品牌知名度及市場佔有率逐步增加。

為免產生疑問，目前生效直至二零二四年十二月三十一日之二零一三年持續關連交易豁免並無任何年度上限。因此，於延長租賃期之前並無年度上限。有關更多詳情，請參閱收購事項通函。

### 2.3 延長酒店管理協議

此外，於二零二四年一月十一日，酒店管理協議各訂約方訂立補充酒店管理協議，以：(i)將上環酒店管理協議的期限由屆滿日期起(即二零二四年二月十日)延長至二零三四年十二月三十一日，及將炮台山酒店管理協議的期限由屆滿日期起(即二零二四年七月二十八日)延長至二零三四年十二月三十一日(「**延長酒店管理協議期限**」)；及(ii)於各租賃協議加入一項下表載列只能由有關出租人行使，基於非失責的提前終止條款(該延長及修訂酒店管理協議為「**延長酒店管理協議**」)。

下文概要載列就即將舉行之特別大會之延長酒店管理協議之主要條款。除上述屆滿日期及非失責的提前終止條款之變動(「**酒店管理協議延長**」)外，酒店管理協議的所有其他現有條款及條件維持不變。有關酒店管理協議之進一步詳情，請參閱收購事項通函。

酒店管理協議延長須待通過普通決議案第二項後方可作實。

#### (a) 延長酒店管理協議之主要條款

就本節而言，在有關延長租賃協議期間，除非已尋獲替代承租人，否則「擁有人」指承租人，而其後(即在有關延長租賃協議屆滿或提前終止的情況下)「擁有人」應指有關出租人。

#### 訂約方

- (i) 承租人
- (ii) 有關出租人
- (iii) 酒店管理人
- (iv) 富豪酒店

#### 一般規定

酒店管理人將獲委聘擔任獨家營運商及管理人，以監督、指導及控制有關該等酒店之業務管理、營運及推廣。

---

## 致基金單位持有人函件

---

**目前年期** 簽署相關酒店管理協議後十年，即二零一四年二月十日(就富薈上環酒店而言)或二零一四年七月二十八日(就富薈炮台山酒店而言)。

**延長酒店管理協議期限** 由目前年期屆滿起直至二零三四年十二月三十一日。

**相關該等酒店之經營** 酒店管理人須根據有關延長酒店管理協議獨家以「富薈酒店」的酒店品牌經營相關該等酒店，並以真誠態度行事，以應有謹慎及應盡努力，並擁有完全控制權及酌情權，以經營、管理及推廣相關該等酒店之業務，提供與相關該等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，並以有關出租人之最佳利益行事以盡量提升相關該等酒店之盈利。

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相關該等酒店所需之酒店僱員。然而，酒店管理人應於選聘相關該等酒店之總經理及財務總監前取得擁有人之批准(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。

酒店管理人亦須辦理所有有關經營及管理相關該等酒店之經營牌照(由有關出租人辦理之酒店牌照及部分其他牌照者除外)。

酒店管理人須向擁有人呈交年度經營預算以供擁有人批准。倘經營預算之任何部分無法取得擁有人及酒店管理人之同意，則受爭議之條款應轉介予由擁有人及酒店管理人共同委聘且具備有關專業資格之獨立專家議決，而有關議決將為最終決定，並對擁有人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相關該等酒店，且不應在未經擁有人事先書面同意下嚴重偏離經批准之經營預算。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 酒店管理費用

酒店管理人有權獲得擁有人支付之酒店管理費用，該費用包括：

(a) 酒店管理基本費用相等於：

- (i) 只要有關延長租賃協議存續，金額相等於收入總額之1%；或
- (ii) 在有關延長酒店管理協議年期內之任何其他情況下，金額相等於收入總額之2%；及

(b) 酒店管理獎勵費用相等於：

- (i) 只要有關延長租賃協議存續，金額相等於經調整經營業務毛利扣除(1)酒店管理基本費用及(2)固定開支後之1%；或
- (ii) 在有關延長酒店管理協議年期內之任何其他情況下，金額相等於經調整經營業務毛利扣除(1)酒店管理基本費用及(2)固定開支後之5%。

### 市場推廣費用及 可退還市場 推廣開支

#### 市場推廣費用

市場推廣費用可由擁有人以不高於目前財政年度酒店收入總額之1%金額退還予酒店管理人，目的為參與獲擁有人在經營預算內批准之全國性及國際廣告宣傳及強制性企業市場推廣計劃。

#### 可退還市場推廣開支

酒店管理人亦有權為相關該等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(經擁有人預算及獲批准)將會由擁有人退還予酒店管理人。

---

## 致基金單位持有人函件

---

### 日常維修及保養

日常維修及保養乃由酒店管理人根據獲擁有人批准之年度維修及保養估算進行。相關該等酒店之結構性維修及保養應屬擁有人之責任，而費用應構成相關該等酒店之酒店經營業務支出之一部分。

### 傢俬、裝置及 設備儲備以及開支

有關出租人須維持傢俬、裝置及設備儲備(全部資金由有關出租人負責)，金額相等於損益表所載之前一曆月酒店收入總額的2%，金額每月撥出。此外，作為其對各租賃年度審閱之一部分，獨立專業物業估值師可釐定承租人須貢獻酒店收入總額的一個百分比作為上述撥出金額的一部分或以外的金額。經審閱適用經審核報告後及考慮承租人作出的供款(如有)，有關出租人可酌情在傢俬、裝置及設備儲備賬目撥出任何額外金額。

自各財政年度結束起計兩個月內，酒店管理人須向有關出租人及(於租賃協議期內)承租人提交下一個財政年度有關必需添置及替換相關酒店傢俬、裝置及設備之建議估計開支供其批准。有關是否批准該預算之最終決定將由有關出租人作出。有關出租人或承租人(視情況而定)未能否決批准將被視為構成其批准。

酒店管理人可根據經批准之傢俬、裝置及設備預算，自傢俬、裝置及設備儲備提取款項以支付有關添置及／或替換傢俬、裝置及設備之款項。於各租賃年度結束時在傢俬、裝置及設備儲備剩餘之任何金額將結轉並保留在其後租賃年度之傢俬、裝置及設備儲備內，但不應在計算其後租賃年度之傢俬、裝置及設備之供款時納入考慮之列。



### 資本性增值

酒店管理人須呈交有關資本性支出計劃(屬於傢俬、裝置及設備界定之投資除外)之預算予有關出租人及／或(於延長租賃協議之年期內)承租人批准。倘有關出租人及／或承租人(視情況而定)不批准或反對建議預算或其任何部分，有關出租人及承租人雙方須真誠合作解決爭議或不獲批准項目。倘爭議或不獲批准項目未獲雙方協定解決，有關是否批准資本性預算或其任何變動之最終決定將由有關出租人作出。

一經批准，酒店管理人應按照有關出租人及(於延長租賃協議之年期內)承租人批准之設計、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有關出租人承擔。所有其他資本性增值成本及費用將由有關出租人及承租人協定之方式承擔，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

各出租人須就相關該等酒店(包括所有傢俬、裝置及設備與營運設備)按不少於更換成本之100%投購財產保險。於有關延長租賃協議期內，承租人將向有關出租人退還保費，並將視作固定費用處理。該保單應將承租人(於有關延長租賃協議期內)及酒店管理人列為額外受保人。

擁有人亦須投購為期至少12個月之業務營運阻撓保險以保障擁有人因相關該等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。有關出租人及酒店管理人將被列為額外受保人。

---

## 致基金單位持有人函件

---

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。保費納入酒店經營業務支出處理。有關出租人及(於延長租賃協議之年期內)承租人將被列為額外受保人。

倘酒店管理人或擁有人就相關該等酒店之任何維修或保養工作委聘外來承建商，則酒店管理人或擁有人須提供全面之一般責任保險，以保障承建商將工程完成。酒店管理人、出租人及(於延長租賃協議之年期內)承租人將被列為額外受保人。

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

擁有人承擔與所有保單保障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相關該等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。

### 失責及終止

### 由擁有人或酒店管理人

於發生若干事項時，守約方可給予三個月書面通知終止有關延長酒店管理協議。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相關該等酒店，而有關出租人因此而選擇終止有關延長租賃協議；及(ii) 未能履行任何其他對相關該等酒店之營運或訂約方根據有關延長酒店管理協議之權利或責任有重大影響之契諾，且未能於違約方收取列出違約詳情之書面通知後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有關延長酒店管理協議。該等事件包括：(i) 擁有人或酒店管理人未能支付逾期30日以上之欠款；(ii) 破產、無力償債、重組呈請、委任接管人或針對擁有人或酒店管理人破產作出判決；(iii) 有關延長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酒店集團之成員公司(除非由於富豪酒店集團重組，富豪酒店集團之一間成員公司在聯交所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保留該上市公司不少於30%權益則作別論)。

此外，倘有關出租人因延長租賃協議之承租人失責而發出終止有關延長租賃協議之通知，有關出租人有權終止延長酒店管理協議，惟在該等情況下之算定損害賠償應付予酒店管理人。算定損害賠償金額須為就三個財政年度或經營年期之餘下期間(以期間較短者為準)應付之酒店管理基本費用及酒店管理獎勵費用。

---

## 致基金單位持有人函件

---

- 非失責的提前終止  
(延長酒店管理  
協議之新條文)** 有關出租人可在提前六個月書面通知酒店管理人下隨時終止相關延長酒店管理協議，前提為有關出租人向酒店管理人支付金額相等於三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。
- 出租人保有酒店牌照  
及其他牌照之責任** 有關出租人須根據香港法例第349章《旅館業條例》取得、保有及更新經營牌照及其他牌照，以使承租人或酒店管理人可於相關該等酒店經營酒店業務。然而，有關出租人毋須對未能取得或重續該等牌照負責，除非未能續牌乃因有關出租人失責引致。有關取得、保有及重續該等牌照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，其應由有關出租人及承租人按協定之方式(惟任何須根據法律規定遵守之有關成本及開支須由有關出租人承擔則除外)承擔。酒店管理人應遵守有關發牌當局可能不時施加之所有牌照條件，並使有關出租人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。

## 致基金單位持有人函件

### (b) 過往交易金額

截至二零一四年至二零二二年十二月三十一日止九個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月，酒店管理協議項下酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支的概約總額如下：

	截至下列日期止年度				
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
上環酒店管理協議	1,160 <sup>1</sup>	2,409	2,399	2,853	3,103
炮台山酒店管理協議	692 <sup>2</sup>	2,173	2,433	2,777	3,169
總計	1,852	4,582	4,832	5,630	6,272

  

	截至下列日期止年度				截至
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	六月三十日 止六個月 (港幣千元)
上環酒店管理協議	2,298	1,229	1,287	1,557	1,012
炮台山酒店管理協議	2,173	1,199	1,231	2,668	913
總計	4,471	2,428	2,518	4,225	1,925

附註一： 上環酒店管理協議已於二零一四年二月十日訂立，並自該日起收取酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支。

附註二： 炮台山酒店管理協議已於二零一四年七月二十八日訂立，並自該日起收取酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支。

## 致基金單位持有人函件

### (c) 新年度上限

延長酒店管理協議的建議年度上限如下：

	截至下列日期止年度					
	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環酒店						
管理協議	4,603	5,081	5,610	6,193	6,837	7,549
延長炮台山酒店						
管理協議	4,669	5,155	5,691	6,282	6,936	7,657
總計	9,272	10,236	11,301	12,475	13,773	15,206

	截至下列日期止年度				
	二零三零年	二零三一年	二零三二年	二零三三年	二零三四年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環酒店					
管理協議	8,334	9,200	10,157	11,213	12,380
延長炮台山酒店					
管理協議	8,453	9,333	10,303	11,375	12,558
總計	16,787	18,533	20,460	22,588	24,938

截至二零二四年十二月三十一日止年度之建議年度上限相等於以下金額的總和：(i) 自訂立酒店管理協議以來該協議的最高年度交易金額(即截至二零一八年十二月三十一日止年度)；及(ii) 額外港幣1,500,000元作為可用作提振該等酒店業務或特定客戶群的市場推廣活動及促銷活動形式的大額開支。於其後年度，已應用年度增長率約10.40%(複合)，即由香港旅遊發展局公佈的二零一八年平均每日房租增長率(與二零一八年該等酒店的平均每日房租增長率大概一致)，以釐定該等年度的建議年度上限。管理人認為，使用已公佈之二零一八年平均每日房租增長率作為其延長酒店管理協議之建議年度上限之預計增長率屬恰當，原因是(i) 酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支一般與該等酒店之收入及平均每日房租相關；及(ii) 以上「2.2租賃及擔保延長－(d)年度上限」一節所述租賃及擔保延長中的其他原因。

### 2.4 租賃及擔保延長及酒店管理協議延長的理由及裨益

#### (a) 租賃及擔保延長

管理人已考慮下列租賃及擔保延長的關鍵因素：

##### (i) 往績及持續性

自租賃協議生效日期起，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，租賃及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，倘租賃及擔保延長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。新任承租人並無該等酒店之經營記錄，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，在另一租賃協議下，該等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。

##### (ii) 維持現有酒店管理費用

倘租賃及擔保延長未獲獨立基金單位持有人批准及酒店管理協議延長獲獨立基金單位持有人批准，則租賃協議應到期失效，而延長酒店管理協議仍然存續。緊隨租賃協議屆滿後，富豪產業信託根據延長酒店管理協議應付予酒店管理人之酒店管理基本費用及獎勵費用將分別由收入總額之1%增加至2%，及由經調整經營業務毛利超出酒店管理基本費用及固定費用部分之1%增加至5%。租賃及擔保延長可避免費用於延長租賃期內上升以免可能對富豪產業信託的財務表現產生不利影響。

*(iii) 新任承租人與現有酒店管理人之間潛在利益衝突*

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。此衝突可能會對該等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。

*(iv) 提前終止延長租賃協議的能力*

雖然租賃及擔保延長為十年期，出租人可提前六個月以書面通知承租人終止延長租賃協議而毋須向承租人展示原因或提供補償。承租人並無享有類似提前終止權利。此可減低富豪產業信託任何與延期相關的風險。

*(v) 對富豪產業信託的最佳方案*

鑑於富豪產業信託就該等酒店業務經營之現行架構，管理人認為，因酒店業市場仍處於初步復甦階段，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該等酒店之現有業務經營及與現存之酒店管理人之合作安排。管理人欲保持該等酒店之現有租賃架構不變，從而維持酒店管理人管理下之該等酒店暢順運作。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，管理人認為租賃協議及租賃擔保按照補充租賃協議及補充租賃擔保延長／修訂乃屬富豪產業信託可獲得之最佳方案。



### **(b) 酒店管理協議延長**

管理人已考慮下列酒店管理協議延長的關鍵因素：

#### *(i) 往績及持續性*

自酒店管理協議生效日期起，酒店管理人已盡職盡責地管理該等酒店，並通過其於酒店管理協議下的所有表現測試。此外，酒店管理人與擁有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，延長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，倘若不訂立補充酒店管理協議，則管理人需要尋求替代酒店管理人以管理該等酒店。新任酒店管理人並無該等酒店之經營記錄，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，自二零一四年開業以來，該等酒店一直由酒店管理人以「富薈酒店」品牌運營，若果不訂立補充酒店管理協議，擁有人將無法再讓該等酒店使用「富薈酒店」品牌。管理人認為，改用新的酒店管理人並重新命名該等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，該等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。

#### *(ii) 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，延長酒店管理協議擬議經營年期約為十年。倘若相關出租人認為在商業上或在其他方面，終止延長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相關出租人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延長酒店管理協議，並支付違約金(為三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，這種單方面終止延長酒店管理協議的權利有利於富豪產業信託及基金單位持有人。

### (iii) 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營運的潛在不一致性，以及管理人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，倘若該等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該等酒店之現有業務經營，及與管理人及酒店管理人(就富豪產業信託組合之其他酒店而言)及擁有人聯繫，其亦將需付出相若努力聯繫新酒店管理人。管理人欲保持該等酒店之現有營運完整，從而保持所有富豪產業信託物業在酒店管理標準方面的一致性，且管理人與單一酒店管理人聯繫的運營效率更高。該等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，管理人認為補充酒店管理協議乃屬富豪產業信託可獲得之最佳方案。

## 2.5 監管涵義

### (a) 背景資料

富豪酒店為富豪產業信託之主要基金單位持有人，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)條為富豪產業信託之關連人士。承租人及酒店管理人各自為富豪酒店之全資擁有附屬公司，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)條為富豪產業信託之關連人士。

於二零一三年七月十七日，證監會就租賃協議、租賃擔保及酒店管理協議項下之持續關連交易授出免於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規定之豁免(「二零一三年持續關連交易豁免」)，須遵守若干條款及條件。

有關二零一三年持續關連交易豁免之詳情已載於收購事項通函。二零一三年持續關連交易豁免(不受年度上限所限制)將於有關協議之屆滿日期(就上環酒店管理協議而言為二零二四年二月九日，就炮台山酒店管理協議而言為二零二四年七月二十七日，及就租賃協議及租賃擔保而言為二零二四年十二月三十一日)屆滿。

於二零二零年十二月四日，房地產投資信託基金守則已作修訂，以使(其中包括)適用於房地產投資信託基金之關連人士交易的規定與在聯交所上市公司的規定基本一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時頒佈之指引另行規定外，房地產投資信託基金之所有關連人士交易將於適當可行範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定加以規限，包括若干關連人士交易是否屬持續關連人士交易、可獲得豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、報告、年度審閱及其他規定。所有預先存在豁免(包括二零一三年持續關連交易豁免)將繼續適用，直至根據其條款屆滿或直至另行修訂或撤銷。

### **(b) 租賃及擔保延長**

由於相關租賃協議及租賃擔保之二零一三年持續關連交易豁免於租賃協議之屆滿日期(即二零二四年十二月三十一日)屆滿,租賃協議項下富豪產業信託之持續關連人士交易直至二零二四年十二月三十一日前將受收購事項通函所載二零一三年持續關連交易豁免之條款及條件所規限。

由於來自租賃及擔保延長之持續關連交易將於相關租賃協議之二零一三年持續關連交易豁免後屆滿,該等交易將於參考房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)加以規限。由於有關適用租賃及擔保延長交易之建議年度上限計算得出之最高適用百分比率超過5%,故該等交易及其適用之建議年度上限須遵守透過普通決議案尋求獨立基金單位持有人之批准、公佈、申報、年度審閱及上述規則項下之其他規定。因此,租賃及擔保延長須待通過普通決議案第一項後方可作實。

根據上市規則第14A.54條,於超出租賃及擔保延長之建議年度上限前,或倘其擬對延長租賃協議及延長租賃擔保之條款作出重大變動,富豪產業信託須就租賃及擔保延長重新遵守公佈及獨立基金單位持有人批准之規定(如適用)。

於最後實際可行日期,除羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生(其為承租人、富豪酒店、百利保及世紀城市之董事)以及梁寶榮先生,GBS,JP及石禮謙先生,GBS,JP(其為百利保之獨立非執行董事)外,概無董事於租賃及擔保延長中擁有重大權益,其要求彼等須就管理人根據組織章程細則及循規手冊批准該等交易之相關董事會決議案放棄投票。

### **(c) 酒店管理協議延長**

由於酒店管理協議之二零一三年持續關連交易豁免於相關酒店管理協議屆滿日期(就上環酒店管理協議而言為二零二四年二月九日,及就炮台山酒店管理協議而言為二零二四年七月二十七日)屆滿,酒店管理協議項下富豪產業信託之持續關連人士交易直至該等日期前將受收購事項通函所載二零一三年持續關連交易豁免之條款及條件所規限。

由於來自酒店管理協議延長之持續關連交易將於相關酒店管理協議之二零一三年持續關連交易豁免後屆滿,該等交易將於參考房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)加以規限。由於有關適用於酒店管理協議延長交易之建議年度上限計算得出之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%,故有關

---

## 致基金單位持有人函件

---

交易及其適用之建議年度上限獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問之意見及推薦建議)及獨立基金單位持有人批准之規定，惟須遵守上述規則項下的公佈、申報、年度審閱及其他規定。然而，管理人仍就酒店管理協議延長事宜將於舉行之特別大會上主動尋求獨立基金單位持有人之批准。因此，酒店管理協議延長須待普通決議案第二項通過後，方可作實。

根據上市規則第14A.54條，於超出酒店管理協議延長之建議年度上限前，或倘其擬對延長酒店管理協議條款作出重大變動，富豪產業信託須就酒店管理協議延長重新遵守公佈及獨立基金單位持有人批准之規定(如適用)。

於最後實際可行日期，除羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生(其為酒店管理人、富豪酒店、百利保及世紀城市之董事)以及梁寶榮先生，GBS，JP及石禮謙先生，GBS，JP(其為百利保之獨立非執行董事)外，概無董事於酒店管理協議延長中擁有重大權益，其要求彼等須就管理人根據組織章程細則及循規手冊批准該等交易之相關董事會決議案放棄投票。

### **(d) 租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限**

根據上市規則第14A.52條，協議的有效期不得超過三年，惟有關交易因其性質需要較長時間的特定情況除外。在此情況下，須委任獨立財務顧問以解釋該協議需時較長的原因以及確認此類型的協議期限屬正常商業慣例。由於各租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限超過三年，管理人已委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問以解釋相關協議期限較長的原因以及確認延長租賃協議、延長租賃擔保及延長酒店管理協議的期限屬正常商業慣例。

獨立財務顧問亦注意到，獨立酒店專家已識別可資比較之香港酒店產業信託、酒店集團與富豪產業信託之組合屬可比較，以審閱租賃及擔保延長期限之公平及合理性(「可資比較租賃」)。該等可資比較租賃之租賃期介乎(i)十年；及(ii)十年另加按相關產業信託管理人酌情決定再延長多十年之延期條款，即合共20年。具體而言，獨立財務顧問注意到，富豪產業信託其他酒店物業(富豪機場酒店除外，進一步於本通函「獨立財務顧問函件」中解釋)之租賃期亦為十年。

---

## 致基金單位持有人函件

---

據獨立酒店專家表示，可資比較租賃(除富豪產業信託之其他酒店物業及酒店產業信託外)尚未發佈或公開有關擔保期或第三方擔保期之任何數據。擔保期及延長租賃擔保項下之延長第三方擔保期擬涵蓋直至延長租賃期結束時(使租賃擔保之整體年期少於20年)。獨立財務顧問注意到該等條款與富豪產業信託之其他酒店物業相同且一致應用。

獨立財務顧問亦注意到，獨立酒店專家已識別可資比較之香港酒店集團與富豪產業信託之組合屬可比較，以審閱可資比較酒店管理協議延長之期限之公平及合理性(「可資比較酒店管理協議」)。該等可資比較酒店管理協議之營運年期介乎3年至20年，且須注意延長酒店管理協議期限與富豪產業信託組合(富豪機場酒店除外)之年期相同(亦為十年)且一致應用。

因此，租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限與上述可資比較項目之期限以及富豪產業信託其他酒店物業之延長租賃期一致。據此，獨立財務顧問認為：(i)租賃及擔保延長及酒店管理協議延長需要三年以上之年期；(ii)租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限屬公平合理；及(iii)延長租賃協議(同樣地，相關延長租賃擔保及延長酒店管理協議)之期限為十年屬正常商業慣例。

有關進一步詳情，請參閱本通函「獨立財務顧問函件」。

### 2.6 審閱及報告

#### (a) 直至二零一三年持續關連交易豁免屆滿時適用於延長協議之規定

下文為於收購事項通函所披露有關二零一三年持續關連交易豁免之審閱及報告條件。有關規定將適用於直至有關協議的二零一三年持續關連交易豁免屆滿為止之延長協議。

##### (i) 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延長協議項下持續關連交易之條款及條件下之任何責任作出重大改變或豁免或解除。

---

## 致基金單位持有人函件

---

*(ii) 於報告及業績公佈內作出披露*

延長協議項下持續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。

*(iii) 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：(i)有關完成日期或最後期限延期或延長協議項下持續關連人士交易列明之任何延後支付損失或賠償；(ii)根據租賃擔保支付任何款項；(iii)支付任何酒店管理費(由富豪產業信託支付予酒店管理人)；(iv)根據租賃協議進行租金檢討及由共同委任之獨立專業物業估值師釐定各租賃年度之市場租金方案詳情；及(v)違反延長協議項下任何持續關連人士交易之任何條款。

*(iv) 核數師之審閱*

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延長協議項下所有持續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)，確認延長協議項下所有該等持續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或契約之條款及管理人內部程序訂立。

*(v) 獨立非執行董事之審閱*

獨立非執行董事須每年審閱延長協議項下持續關連人士交易，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)於富豪產業信託之一般日常業務過程中訂立；(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利益之條款訂立。

---

## 致基金單位持有人函件

---

*(vi) 查閱賬目及記錄*

管理人須讓及須促使延長協議項下相關持續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。

*(vii) 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(iv)及／或(v)項所述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

*(viii) 房地產投資信託基金守則第8.14條*

如延長協議項下任何持續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。

**(b) 於二零一三年持續關連交易豁免屆滿後適用於延長協議之規定**

下文為房地產投資信託基金守則第8.7A條及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)之審閱及報告條件。有關規定將適用於有關協議的二零一三年持續關連交易豁免屆滿後之延長協議。

*(i) 年度報告*

載有上市規則第14A.71及14A.72條列明資料之延長協議概要須列入富豪產業信託之年度報告內。

*(ii) 核數師之年度審閱*

就各相關財政年度而言，管理人須委任富豪產業信託之核數師每年報告延長協議。富豪產業信託之核數師須向董事會提供函件，確認彼等是否注意到有任何事項導致彼等認為任何有關交易：(a) 未經董事會批准；(b) 在所有重大方面均不符合富豪產業信託的定價政策；(c) 在所有重大方面均未按照規管該交易的相關協議訂立；及(d) 已超過適用年度上限。管理人應在富豪產業信託的年度報告付印前至少十個營業日向證監會提供有關核數師函件的副本。

*(iii) 獨立非執行董事之年度審閱*

獨立非執行董事應每年審閱延長協議項下持續關連人士交易，並在富豪產業信託於相關財政期間的年報內確認各項交易為：(a) 於富豪產業信託的一般日常業務過程中訂立；(b) 按正常商業條款或更佳條款；及(c) 根據規管該等交易的相關協議按公平合理，且符合富豪產業信託及基金單位持有人整體利益之條款訂立。

*(iv) 核數師查閱記錄*

管理人須讓及確保延長協議之對手方讓富豪產業信託之核數師可充分查閱有關記錄，以就有關交易作出報告。

*(v) 向證監會發出通知*

如獨立非執行董事及／或富豪產業信託核數師未能確認上述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。證監會可要求富豪產業信託重新遵守公佈及基金單位持有人批准規定且可施加額外條件。

### 2.7 董事會之意見

董事會(包括所有獨立非執行董事但不包括於下述事項中擁有權益之董事)認為：

- (a) 租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)：(i) 構成富豪產業信託最佳可行之交易；(ii) 乃於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；(iii) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(iv) 與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (b) 酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)：(i) 構成富豪產業信託最佳可行之交易；(ii) 乃於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；(iii) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(iv) 與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

因此，董事會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租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)以及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之持續關連交易普通決議案。



---

## 致基金單位持有人函件

---

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，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)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，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。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。

### 2.8 獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.44條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)，獨立財務顧問已獲委任以向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長提供推薦建議。

獨立財務顧問認為，租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)：(a)構成富豪產業信託最佳可行之交易；(b)乃於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；(c)儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(d)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

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(包括就租賃及擔保延長及酒店管理協議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。

### 2.9 獨立董事委員會之意見

根據上市規則第14A.40條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)，獨立董事委員會(成員包括獨立非執行董事高來福先生，JP及Kai Ole RINGENSON先生，彼等於租賃及擔保延長及酒店管理協議延長中均無直接或間接權益)已由董事會成立，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見。經考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議以及彼等考慮之基本因素及原因後，獨立董事委員會認為租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)：(a)構成富豪產業信託最佳可行之交易；(b)乃於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；(c)儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交

---

## 致基金單位持有人函件

---

易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(d)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

因此，獨立董事委員會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租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)以及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之持續關連交易普通決議案。

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，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議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，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。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。

### 2.10 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先前市場租金方案，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：

- (a) 不反對租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)，惟受獨立基金單位持有人對持續關連交易普通決議案之批准所規限；及
- (b) 認為租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)乃：
  - (i) 於富豪產業信託的一般日常業務過程中按正常商業條款訂立；
  - (ii) 屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及
  - (iii) 與富豪產業信託的投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

---

## 致基金單位持有人函件

---

基於及僅根據：(a)獨立財務顧問函件及(b)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。

受託人之確認書乃僅就遵守房地產投資信託基金守則第8.7D及10.10(o)條而提供，不應視為受託人有關租賃及擔保延長或酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之優點作出或於本通函披露任何聲明或資料之推薦意見或陳述。受託人並無就租賃及擔保延長或酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)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，受託人力陳所有基金單位持有人(包括對租賃及擔保延長或酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)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。

### 3. 信託契約修訂

#### 3.1 建議信託契約修訂

除上述事項外，為向管理人及基金單位持有人就基金單位持有人大會之舉行提供額外彈性，管理人有意就本通函附錄二所載信託契約修訂尋求基金單位持有人之批准，以使第二次修訂及重列信託契約生效。信託契約之主要建議修訂概述如下：

- (a) 讓管理人可全權酌情決定以實體、混合或虛擬會議方式召開基金單位持有人大會(包括(其中包括)基金單位持有人週年大會、任何續會或延期會議)，而基金單位持有人可通過電子方式出席、參與及投票，或親身出席在世界任何地方及一個或多個地點之會議地點並進行投票；
- (b) 要求基金單位持有人大會通告列明有關將以實體、混合或虛擬會議方式舉行之額外詳情；
- (c) 讓基金單位持有人大會主席可在若干規定情況下毋須經基金單位持有人大會同意全權酌情決定於會議開始前或之後不時(或無限期)中斷會議或休會，無論是否具有法定人數出席；
- (d) 為於一個或多個地點舉行或以混合會議或虛擬會議形式舉行的基金單位持有人大會提供程序，以及董事會及基金單位持有人大會主席於其中的權力；

---

## 致基金單位持有人函件

---

- (e) 允許管理人在其全權酌情認為在擬定的日期、時間或地點或以擬定的形式舉行基金單位持有人大會屬不適當、不可行、不合理或不適宜的情況下，延後或更改基金單位持有人大會；
- (f) 允許以管理人或基金單位持有人大會主席可釐定的方式(電子或其他方式)進行投票；及
- (g) 為管理人與受託人之間提供更多電子渠道。

### 3.2 監管涵義

根據房地產投資信託基金守則第9.6條及信託契約第26條，除受託人書面證明之若干有限例外情況外，信託契約之修訂規定須以特別決議案批准。

因此，管理人建議於特別大會上透過信託契約特別決議案尋求基金單位持有人對信託契約修訂之必要批准。信託契約修訂須待通過信託契約特別決議案後方可作實。

於最後實際可行日期，概無董事於信託契約修訂中擁有任何重大權益，其要求彼等須就管理人根據組織章程細則及循規手冊批准信託契約修訂之相關董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人並不知悉任何基金單位持有人須就信託契約特別決議案於特別大會上放棄投票。

### 3.3 董事會之意見

經考慮管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為信託契約修訂已遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出，且符合富豪產業信託及基金單位持有人之整體利益。因此，董事會建議所有基金單位持有人投票贊成信託契約特別決議案。

### 3.4 受託人之意見

經考慮受託人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，及根據本通函所載資料，受託人認為信託契約修訂已遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，受託人並不反對信託契約修訂，惟受基金單位持有人對該等修訂之批准所規限。

---

## 致基金單位持有人函件

---

上述受託人之觀點及確認書乃僅就遵守房地產投資信託基金守則第8.7D及10.10(o)條而提供，不應視為受託人有關信託契約修訂之優點作出或於本通函披露任何聲明或資料之推薦意見或陳述。受託人並無就信託契約修訂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，受託人力陳所有基金單位持有人(包括對信託契約修訂之優點或影響有任何疑問之基金單位持有人)尋求其自行之財務或其他專業意見。

### 4. 特別大會、暫停辦理基金單位持有人過戶登記以及投票限制

#### 4.1 特別大會

特別大會謹訂於二零二四年一月三十一日(星期三)中午十二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頁所載之持續關連交易普通決議案及信託契約特別決議案。

#### 4.2 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人將於二零二四年一月二十六日(星期五)至二零二四年一月三十一日(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，期間將不會辦理任何基金單位之過戶登記手續。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二零二四年一月二十五日(星期四)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。

#### 4.3 投票

倘閣下於二零二四年一月三十一日(星期三)(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。

## 致基金單位持有人函件

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委任代表，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。

### 4.4 決議案投票限制

房地產投資信託基金守則第 8.7F 及 9.9(f) 條規定，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之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(由管理人(倘有關基金單位持有人並非管理人之關連人士)或受託人(倘有關基金單位持有人並非受託人之關連人士)釐定)，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。

富豪酒店、承租人及酒店管理人為有關租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之協議之訂約方，因此於持續關連交易普通決議案擁有重大權益，其有別於其他基金單位持有人之權益。根據信託契約及房地產投資信託基金守則，富豪酒店已同意其將放棄及促使其各聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則，且包括承租人及酒店管理人作為富豪酒店之聯繫人)(其為基金單位持有人)各自放棄就持續關連交易普通決議案投票(惟根據獨立基金單位持有人作出之特定投票指示之委任代表表格則除外)。據管理人所知悉，於最後實際可行日期，富豪酒店及其聯繫人所持有之基金單位總數為 2,443,033,102，佔已發行基金單位總數約 74.99%。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文有關持續關連交易普通決議案所披露者外，概無基金單位持有人須就持續關聯交易普通決議案及信託契約特別決議案於特別大會上放棄投票。

### 5. 額外資料

敬希閣下垂注本通函第 IBC-1 至 IBC-2 頁所載之獨立董事委員會函件，本通函第 IFA-1 至 IFA-29 頁所載之獨立財務顧問函件以及本通函各附錄所載之資料。

此致

富豪產業信託基金單位持有人 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

二零二四年一月十一日



(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：

### 租賃及擔保延長及酒店管理協議延長

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為二零二四年一月十一日之通函(「通函」)內的「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，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。獨立財務顧問之意見及推薦建議(包括其意見之理由、所作關鍵假設及達致意見時所考慮之因素)詳情載於通函內的獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議以及其所考慮之主要因素及原因後，吾等認為租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)：

- (a) 為富豪產業信託構成最佳可行之交易；
- (b) 乃於富豪產業信託之一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；

---

## 獨立董事委員會函件

---

- (c) 屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益，儘管管理人未曾尋求或考慮與其他替代方進行具體交易；及
- (d) 與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

因此，獨立董事委員會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租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之持續關連交易普通決議案。

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，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議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，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。經考慮獨立財務顧問函件，獨立董事委員會認為委任獨立酒店專家屬可以接受。

此致

富豪產業信託之獨立基金單位持有人

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

二零二四年一月十一日



---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問就(i)租賃及擔保延長以及據此擬進行之交易(包括其適用之建議年度上限)；(ii)酒店管理協議延長(包括其適用之建議年度上限)；及(iii)租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人發出之意見函件全文，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：

### 持續關連人士交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就根據下列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) (a) 富薈上環酒店之上環租賃協議之建議延長及修訂，及富薈上環酒店之上環租賃擔保之延長；及
- (b) 富薈炮台山酒店之炮台山租賃協議之建議延長及修訂，及富薈炮台山酒店之炮台山租賃擔保之延長；及
- (ii) (a) 富薈上環酒店之上環酒店管理協議之延長及修訂；及
- (b) 富薈炮台山酒店之炮台山酒店管理協議之延長及修訂；及
- (iii) 租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限。

---

## 獨立財務顧問函件

---

有關租賃及擔保延長(包括其適用之建議年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之建議年度上限)之詳情載於富豪產業信託(「富豪產業信託」)日期為二零二四年一月十一日的通函(「通函」)所載的「致基金單位持有人函件」內，而本函件為通函一部份。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。

於二零二四年一月十一日，租賃協議各訂約方訂立有關補充租賃協議以將富薈上環酒店及富薈炮台山酒店各租賃協議的年期分別延長額外十(10)年，由二零二五年一月一日起直至二零三四年十二月三十一日。於同日，各租賃擔保訂約方亦訂立有關補充租賃擔保以延長富豪酒店維持第三方擔保的責任，致使涵蓋延長租賃期。

此外，於二零二四年一月十一日，酒店管理協議各訂約方訂立補充酒店管理協議，以：(i)將上環酒店管理協議的期限由屆滿日期起(即二零二四年二月十日)延長至二零三四年十二月三十一日，及將炮台山酒店管理協議的期限由屆滿日期起(即二零二四年七月二十八日)延長至二零三四年十二月三十一日；及(ii)加入一項只能由有關出租人行使，基於非失責的提前終止條款。

### 監管涵義

富豪酒店為富豪產業信託之主要基金單位持有人，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)條為富豪產業信託之關連人士。承租人及酒店管理人各自為富豪酒店之全資擁有附屬公司，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)條為富豪產業信託之關連人士。

由於有關租賃協議及租賃擔保以及酒店管理協議之二零一三年持續關連交易豁免於租賃協議及相關酒店管理協議之屆滿日期屆滿，租賃協議、租賃擔保及酒店管理協議項下富豪產業信託之持續關連人士交易將須遵守收購事項通函所載二零一三年持續關連交易豁免之條款及條件直至相關屆滿日期為止。

由於來自(i)租賃及擔保延長之持續關連交易將於相關租賃協議之二零一三年持續關連交易豁免後屆滿；及(ii)酒店管理協議延長之持續關連交易將於相關酒店管理協議之二零一三年持續關連交易豁免後屆滿，該等交易將於參考房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)加以規限。

由於有關適用租賃及擔保延長交易之建議年度上限計算得出之最高適用百分比率超過5%，故該等交易及其適用之建議年度上限須遵守獨立基金單位持有人之批准、公佈、申報、年度審閱及上述規則項下之其他規定。因此，租賃及擔保延長(包括其適用之建議年度上限)須待通過普通決議案第一項後方可作實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於有關適用於酒店管理協議延長交易之建議年度上限計算得出之的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故有關交易及其適用之建議年度上限獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問之意見及推薦建議)及獨立基金單位持有人批准之規定，惟須遵守上述規則項下的公佈、申報、年度審閱及其他規定。然而，管理人仍就酒店管理協議延長事宜將於即將舉行之特別大會上主動尋求獨立基金單位持有人之批准。因此，酒店管理協議延長(包括其適用之建議年度上限)須待普通決議案第二項通過後，方可作實。

根據上市規則第14A.54條，富豪產業信託須就有關(i)於超出租賃及擔保延長之建議年度上限前，或倘其擬對延長租賃協議及延長租賃擔保條款作出重大變動及(ii)於超出酒店管理協議延長之建議年度上限前，或倘其擬對延長酒店管理協議條款作出重大變動重新遵守公佈及獨立基金單位持有人批准之規定(如適用)。

根據上市規則第14A.52條，協議的有效期不得超過三年，惟有關交易因其性質需要較長時間的特定情況除外。在此情況下，須委任獨立財務顧問以解釋該協議需時較長的原因以及確認此類型的協議期限屬正常商業慣例。由於各租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限超過三年，管理人須委任獨立財務顧問以解釋相關協議期限較長的原因以及確認延長租賃協議、延長租賃擔保及延長酒店管理協議的期限屬正常商業慣例。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(成員包括獨立非執行董事高來福先生，JP及Kai Ole RINGENSON先生，彼等於租賃及擔保延長及酒店管理協議延長中均無直接或間接權益)由董事會成立，旨在就租賃及擔保延長(包括租賃及擔保延長之適用年度上限)及酒店管理協議延長(包括酒店管理協議延長之適用年度上限)是否(i)構成富豪產業信託最佳可行之交易；(ii)乃於富豪產業信託之一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；(iii)儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、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(iv)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約，向獨立基金單位持有人提供意見。

### 獨立財務顧問

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)各主要基金單位持有人；及(v)其各自的聯繫人。除就是次委任及其他類似委聘而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、管理人或租賃及擔保延長或酒店管理協議延長之任何其他各方收取任何費用或利益之任何安排。

吾等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，職責是就租賃及擔保延長(包括租賃及擔保延長之適用年度上限)及酒店管理協議延長(包括酒店管理協議延長之適用年度上限)是否(i)構成富豪產業信託最佳可行之交易；(ii)乃於富豪產業信託之一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；(iii)儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、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(iv)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約，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。

由於各租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限超過三年，吾等作為獨立財務顧問之職責為解釋相關協議期限較長的原因以及確認延長租賃協議、延長租賃擔保及延長酒店管理協議的期限屬正常商業慣例。

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租賃及擔保延長(包括其適用之建議年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之建議年度上限)發表意見所獲酬金乃符合市場水平，而並非以於特別大會提呈的持續關連交易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，因此吾等乃獨立於上述各方。

### 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、酒店管理協議及補充酒店管理協議、獨立酒店專家向吾等提供之意見、二零一三年持續關連交易豁免，以及富豪產業信託所刊發之相關公佈、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，並已考慮由獨立酒店專家向吾等提供之意見，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. 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一位於香港之酒店物業投資組合而成立。其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。

#### 2. 租賃及擔保延長

根據租賃及擔保延長，其涉及延長租賃協議及延長租賃擔保。下文載列上述協議之主要條款。

### 2.1 延長租賃協議之主要條款

#### 2.1.1 延長租賃期

誠如通函所披露，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店出租予承租人(為富豪酒店之全資擁有附屬公司)，根據有關租賃協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿。

根據日期為二零二四年一月十一日之補充租賃協議，租賃協議的年期將延長十(10)年，由二零二五年一月一日起直至二零三四年十二月三十一日(包括首尾兩日)。

延長租賃期與富薈上環酒店及富薈炮台山酒店現時租賃期之期限類似(即富薈上環酒店為二零一四年二月十日至二零二四年十二月三十一日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日至二零二四年十二月三十一日，「現時租賃期」)。吾等注意到該延長乃現時租賃期之延伸，致令經出租人與承租人公平磋商後，該等酒店得以繼續營運業務。管理人認為而吾等同意，透過與承租人訂立延長租賃期，其將鼓勵富豪酒店及其聯繫人繼續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。基於吾等與管理人之討論，彼等表示承租人一直完滿履行基於租賃協議項下之責任，而延續現時租賃期可使承租人繼續改善其所熟悉且作長期規劃之富薈上環酒店及富薈炮台山酒店。

獨立酒店專家已識別可資比較之香港酒店房地產投資信託、酒店集團與富豪產業信託之組合屬可資比較租賃(定義見下文「5.1可資比較租賃」一節)。誠如獨立酒店專家意見所述，該等可資比較租賃之租賃期介乎(i)十年；及(ii)十年另加按相關產業信託管理人酌情決定再延長多十年之延期條款，即合共20年。具體而言，吾等注意到，富豪產業信託組合(富豪機場酒店除外<sup>附註</sup>)之租賃期亦為十年。

*附註：吾等注意到富豪機場酒店之延長租賃期為八年減四日之期間(即直至二零二八年十二月二十七日)。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)之間的現有分租租約將於二零二八年十二月三十日屆滿。因此酒店租賃延長期限受分租租約所限制。*

因此，延長租賃期與可資比較租賃之期限一致。據此，吾等認為：(i)租賃及擔保延長需要三年以上之年期(此情況為十年)；(ii)延長租賃期屬公平合理；及(iii)與延長租賃協議類似性質之協議期限為十年，與正常商業慣例一致。

於租賃及擔保延長後，出租人將於延長租賃期屆滿前至少兩年與承租人就可能進一步延長租賃協議開展磋商(如適用)，以便於管理人制訂有關該等酒店之策略計劃。吾等已與管理人討論以了解租賃延長磋商過程所需步驟及其過往就富豪產業信託其他酒店物業磋商時長的經驗。吾等相信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。

### 2.1.2 年度租金、抵押按金、經營權、日常保養及維修及保險

根據延長租賃協議，出租人及承租人應於各租賃年度開始前共同委任獨立專業物業估值師以釐定有關該等酒店之市場租金方案。該市場租金方案主要涵蓋：

- 年度租金包括基本租金及浮動租金。基本租金指每月應付基本租金(「**基本租金**」)，而浮動租金指該等酒店於租賃年度所得物業收入淨額超出基本租金之百分比(「**浮動租金**」)；及
- 抵押按金金額(以現金或其他可按納抵押形式)相當於以下款項之較高者：(i)有關出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行市場租金檢討後釐定之市價按金金額；及(ii)三個月基本租金、差餉及政府地租。

根據有關延長租賃協議，承租人擁有，或促使酒店管理人管理及經營相關該等酒店之權利及責任，而管理及經營標準須與當前在規模、位置、技術層面及服務質量方面相當之香港酒店之標準相同或在標準以上，並提供相若標準之酒店服務。

在有關延長租賃協議規限下，承租人主要負責(成本及費用由其自行承擔)維修及保養相關該等酒店之內部及外牆，包括但不限於機電設備、地面裝飾、傢俬、庭院及景觀設施、水喉、空調及通風系統、電話設備及救生及安全／保安系統。除上述者外，承租人須(成本及費用由其自行承擔)維修及保養相關酒店之所有結構部分，包括但不限於地基、天頂、外牆、外部及內部結構牆、柱、橫樑及承托、外部水管、污水管及渠道。

於相關延長租賃協議年期內，承租人應根據相關延長酒店管理協議之條款或(倘相關延長酒店管理協議不再適用)相關出租人可能書面批准之條款及條件為相關出租人或其被提名人之利益將相關租賃處所投保及繼續投保。此外，於相關延長租賃協議年期內，相關出租人應投購及繼續投購財產保險(就相關該等酒店)及租金損失險(可能按相關出租人要求投保)。

承租人就各項保險提出之申索之全部所得款項應支付予有關出租人之戶口，該等款項將根據有關延長酒店管理協議運用，該協議規定該等現金將運用於維修、重建及取代有關該等酒店，連同取代有關該等酒店營運所規定的任何傢俬、裝置及設備及營運設備。倘有關延長酒店管理協議不再持續生效，該等款項將在實際可行情況下盡快運用於維修／或恢復相關損失或損壞及／或用於補償任何已支付有關維修／或恢復費用之人士、商號或公司。

根據吾等與獨立酒店專家之討論，吾等了解到其所識別可資比較租賃之租賃安排與延長租賃協議項下之租賃安排類似。該等安排包括釐定年度租金及抵押按金水平之方法，以及承租人之經營權及承租人對日常保養及維修之責任。

然而務請注意該等可資比較數據會視情況而有所不同，可能由於相關酒店物業的特定情況所致，其可使獨立酒店專家作出之任何結論變得不可行且不切實際。也就是說，吾等注意到該等條款（即年度租金、抵押按金、經營權、日常保養及維修及保險之責任）與富豪產業信託之其他酒店物業相同且一致應用。因此，吾等認為釐定年度租金及抵押按金之方法，以及承租人之經營權、日常保養及維修及保險之責任屬公平合理。

### 2.1.3 提前終止

有關出租人有權於有關延長租賃協議年期內向承租人發出六個月事先書面通知隨時終止有關延長租賃協議，但出租人無須補償或支付予有關承租人利息或費用，而承租人不得就有關提前終止對有關出租人提出任何申索。

倘（其中包括）承租人未有支付租金或承租人違反有關延長租賃協議或有關延長酒店管理協議之重大承諾，有關出租人亦有權終止有關延長租賃協議。

吾等了解到出租人及承租人亦已參考富豪產業信託所有其他酒店（富豪機場酒店除外<sup>附註</sup>）的租賃協議條款，其中同樣規定有關出租人該等提前終止之權利。

*附註：吾等了解到出租人並無於富豪機場酒店的補充租賃協議中包括類似非違約為基礎之提前終止條款。此乃由於二零一九年當時的實際情況，根據出租人與香港機場管理局之間的現有分租租約條款，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。*



根據獨立酒店專家表示，出租人提前終止權條款的該等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) 該等條款是出租人與承租人之間的商業條款；及(ii) 在可資比較情況下，六個月通知期並非不尋常條款，惟並無標準慣例且期限可能按個別情況而異。經計及(i)下文「5.1 可資比較租賃」一節所述獨立酒店專家之意見；及(ii) 該條款與富豪產業信託組合相同且一致應用(上文附註所述者除外)，吾等認為該出租人提前終止權條款對出租人有利(在商業上優於部分可資比較租賃)，因此屬公平合理。

### 2.1.4 章節概要

經考慮上述者，吾等認為(i) 有關租賃及擔保延長之延長租賃協議於富豪產業信託之一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立，而條款屬公平合理；及(ii) 租賃及擔保延長需要三年以上之年期(此情況為十年)，延長租賃期屬公平合理，且與延長租賃協議類似性質之協議之正常商業慣例一致而期限均超過三年(此情況為十年)。

### 2.2 延長租賃擔保之主要條款

根據管理人表示，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之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。

#### 2.2.1 擔保及擔保期

根據現時租賃擔保，富豪酒店已無條件及不可撤回地擔保：(i) 承租人按有關出租人或受託人(按管理人之指示)之要求，向有關出租人及受託人支付根據有關延長租賃協議不時欠負或應付予有關出租人之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任；及(ii) 有關延長租賃協議所載及有關承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

根據現時租賃擔保，擔保期由簽署相關租賃擔保起(即富薈上環酒店為二零一四年二月十日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日)直至相關租賃協議期限結束。

根據延長租賃擔保，該等條款將維持不變。待批准租賃及擔保延長後，延長租賃擔保之擔保期將同樣持續直至有關補充租賃協議結束之時。

根據獨立酒店專家表示，可資比較租賃(除相關富豪產業信託組合及酒店產業信託外)尚未發佈或公開有關其租賃下擔保安排之任何數據。鑑於上文所述，由於延長租賃擔保項下之該等擔保及延長擔保期與富豪產業信託之其他酒店物業相同且一致應用，吾等認為擔保及擔保期屬公平合理。

### 2.2.2 第三方擔保及第三方擔保期

根據現時租賃擔保，富豪酒店有責任維持以有關出租人及受託人為受益人之第三方擔保。現時的第三方擔保期已自簽署相關租賃擔保起直至二零二四年十二月三十一日。根據補充租賃擔保，富豪酒店維持第三方擔保之責任將持續直至延長租賃期結束。

根據獨立酒店專家表示，可資比較租賃(除相關富豪產業信託組合外)尚未發佈或公開有關其租賃下第三方擔保及相關擔保期之任何數據。鑑於上文所述，由於此安排維持第三方擔保以涵蓋直至延長租賃期結束，且該第三方擔保及延長第三方擔保期與富豪產業信託之其他酒店物業相同且一致應用，吾等認為第三方擔保及第三方擔保期屬公平合理。

### 2.2.3 章節概要

經考慮上述者，獨立酒店專家認為且吾等同意 (i) 延長租賃擔保於富豪產業信託之一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立，而條款屬公平合理；及 (ii) 延長租賃擔保項下之擔保期及延長第三方擔保期屬公平合理，且與延長租賃擔保類似性質的協議的正常商業慣例一致，期限均超過三年(此情況為十年)。

### 3. 酒店管理協議延長

上述協議的主要條款載列如下。

#### 3.1 延長酒店管理協議的主要條款

##### 3.1.1 延長酒店管理協議期限

誠如通函所披露，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之相關酒店管理協議分別於二零二四年二月九日及二零二四年七月二十七日屆滿。

根據日期為二零二四年一月十一日之延長酒店管理協議，相關延長酒店管理協議之年期將延長十(10)年，由相關酒店管理協議屆滿日期起直至二零三四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

延長酒店管理協議期限與富薈上環酒店及富薈炮台山酒店現時之十(10)年期限類似(富薈上環酒店為二零一四年二月十日至二零二四年二月九日，及富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日至二零二四年七月二十七日，「現有酒店管理協議期限」)。其亦與延長租賃協議保持一致。根據吾等與管理人之討論，酒店管理人之表現一直令人滿意，而延長乃現有酒店管理協議期限之延伸，維持與酒店管理人之業務關係，使該等酒店得以繼續營運業務。吾等同意管理人，鑑於酒店管理人的表現，概無具說服力的原因尋求沒有經營該等酒店的往績記錄的替代酒店管理人以管理該等酒店。在酒店轉型後亦存在將品牌重新定位的潛在業務風險(乃由於倘若未有訂立補充酒店管理協議，則擁有人不再容許該等酒店使用「富薈」品牌)。

根據獨立酒店專家表示，其已識別可資比較之香港酒店集團與富豪產業信託之組合為可資比較酒店管理協議(定義見下文「5.2 可資比較酒店管理協議」一節)，而其酒店管理安排之期限亦已與該等酒店之酒店管理安排之期限作比較。吾等已考慮(i)獨立酒店專家的意見以及可資比較酒店管理協議之營運年期介乎3年至20年；及(ii)事實上，延長酒店管理協議期限與延長租賃協議之期限相同，且與富豪產業信託組合(富豪機場酒店除外，於上文「2.1.1 延長租賃期」一節載列之附註中解釋)一致應用(亦為十年)。根據上文所述，特別是延長酒店管理協議期限屬於可資比較酒店管理協議範圍內，吾等認為其屬公平合理，酒店管理協議延長需要三年以上之年期(此情況為十年)。此外，獨立酒店專家認為且吾等同意，酒店管理協議延長與延長酒店管理協議類似性質及期限超過三年(此情況為十年)的協議的正常商業慣例一致。

3.1.2 酒店管理費用及市場推廣費用及可退還市場推廣開支

根據延長酒店管理協議，酒店管理人有權獲得擁有人支付的費用如下：

- 酒店管理費用
  - (a) 酒店管理基本費用相等於：
    - (i) 只要有關延長租賃協議存續，金額相等於收入總額之1%；或
    - (ii) 在有關延長酒店管理協議年期內之任何其他情況下，金額相等於收入總額之2%；及
  - (b) 酒店管理獎勵費用相等於：
    - (i) 只要有關延長租賃協議存續，金額相等於經調整經營業務毛利扣除(1)酒店管理基本費用及(2)固定開支後之1%；或
    - (ii) 在有關延長酒店管理協議年期內之任何其他情況下，金額相等於經調整經營業務毛利扣除(1)酒店管理基本費用及(2)固定開支後之5%。
- 市場推廣費用及可退還市場推廣開支
  - (a) 市場推廣費用由擁有人以不高於目前財政年度酒店收入總額之1%金額退還予酒店管理人，目的為參與獲擁有人在經營預算內批准之全國性及國際廣告宣傳及強制性企業市場推廣計劃。
  - (b) 可退還市場推廣開支－酒店管理人亦有權為相關該等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(經擁有人預算及批准)將會由擁有人退還予酒店管理人。

根據獨立酒店專家表示，其已與可資比較酒店管理協議比較條款，例如釐定酒店管理費用及市場推廣費用及可退還市場推廣開支之方法。有關可資比較數據因應不同情況而有所不同，可能由於各酒店的特定情況，且獨立酒店專家未能從比較中取得任何結論。儘管如此，吾等注意到(i)可資比較酒店管理協議收取之基本管理費介乎酒店收入之0.25%至2.5%，而獎勵管理費介乎酒店於香港資產之經調整經營業務毛利之1%至8%；及(ii)該等條款與富豪產業信託組合相同且一致應用。因此，吾等認為釐定酒店管理費用及市場推廣費用及可退還市場推廣開支之方法屬公平合理。

### 3.1.3 延長酒店管理協議之一般條款

根據延長酒店管理協議，擁有人或酒店管理人於下列各項之責任：(i) 日常保養及維修；(ii) 傢俬、裝置及設備儲備以及開支；(iii) 資本性增值；(iv) 保險；(v) 失責及終止；及(vi) 出租人保有酒店牌照及其他牌照之責任已清晰界定及陳述。

根據獨立酒店專家表示，並無可用的公開數據，且可資比較酒店管理協議沒有公佈此方面的資料(與富豪產業信託組合相關者除外)。鑑於上文所述，由於該等條款與富豪產業信託之其他酒店物業相同且一致應用，吾等認為其屬公平合理。

### 3.1.4 非失責的提前終止

根據延長酒店管理協議，相關出租人可在提前六個月書面通知酒店管理人下隨時終止相關酒店管理協議，前提為相關出租人向酒店管理人支付金額相等於三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。

根據獨立酒店專家表示，相關出租人非失責的提前終止權條款的該條文(i)乃出租人與酒店管理人之間的商業條款；及(ii)在可資比較情況下，六個月通知期並非不尋常條款，惟並無標準慣例且期限可能按個別情況而異。經計及(i)獨立酒店專家的意見；及(ii)該條款與富薈灣仔酒店(屬富豪產業信託組合內其中一間酒店物業)相同且已應用，吾等認為該出租人提前終止權條款(i)對出租人有利(容許以表現以外原因提前終止，可為出租人提供更大彈性)；及(ii)在可資比較情況下，六個月通知期並非不尋常條款，因此屬公平合理。

為補償酒店管理人，倘相關出租人行使提前終止權時，相關出租人應向酒店管理人支付金額相等於三個財政年度或營業年期剩餘時間應付的管理費，以較短者為準。吾等自酒店管理人得悉在釐定相關出租人在提前終止的情況下應付之金額時，相關出租人將考慮酒店管理人在已終止酒店投資的虧損、因已終止酒店停止經營導致的損害，以及重新進入市場所需成本。因此，有關條款反映合理正常的商業考慮，且常見於商業磋商。從吾等與獨立酒店專家的討論中，吾等了解到，應付酒店管理人之金額並非不尋常條款，而計算方法符合正常市場慣例。

基於上文所述，吾等認為倘相關出租人決定終止延長酒店管理協議，則應付酒店管理人之金額屬合理並符合正常市場慣例。根據非失責的提前終止條文，倘相關出租人發現終止延長酒店服務協議在商業上或其他方面更為有利或實際可行，則相關出租人可絕對酌情及彈性地終止協議。吾等相信，在計及上述應付款項後，相關出租人僅會在財務上合理的情況下行使終止協議的權利。

### 3.1.5 章節概要

經考慮上述者，獨立酒店專家認為且吾等同意 (i) 與酒店管理協議延長相關之延長酒店管理協議於富豪產業信託之一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立，且條款屬公平合理，並符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人之整體最佳利益；及 (ii) 酒店管理協議延長屬公平合理，且與延長酒店管理協議類似性質及期限達十年的協議的正常商業慣例一致。

## 4. 租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之理據

### 4.1 往績及持續性

根據吾等與管理人之討論及如通函「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。

經考慮到 (i) 承租人之良好往績；及 (ii) 該等酒店對富豪產業信託之營運有正面貢獻（於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，富豪產業信託約 10.8% 及 8.9% 之租金收入總額來自該等酒店），吾等相信管理人藉著延長租賃協議繼續與出租人與承租人之業務關係以維持現狀乃屬合理。

倘租賃協議不獲延長，承租人（自成立以來一直租賃該等酒店）將被取代。根據吾等與管理人之討論，其尚未發現任何可能在租賃及經營該等酒店擁有更好經驗或處於更佳地位且履行租賃協議項下責任之潛在承租人（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）。因此，概無具說服力的原因不再進行租賃及擔保延長，並使富豪產業信託面臨與此變動相關之不確定性。

此外，租賃及擔保延長及酒店管理協議延長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，此結構將有助於富豪產業信託維持租金收入穩定，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。基於承租人令人滿意的表現，吾等認為富豪產業信託與承租人之間無間斷之持續業務關係及業務持續性對富豪產業信託、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 維持現有酒店管理費

誠如「致基金單位持有人函件」內「2.3 延長酒店管理協議」一節所述，酒店管理費用現時按收入總額之1%加上經調整經營業務毛利扣除(a)酒店管理基本費用及(b)固定開支後之1%收取。吾等亦注意到倘租賃及擔保延長未獲獨立基金單位持有人批准及酒店管理協議延長獲獨立基金單位持有人批准，則租賃協議應到期失效，而延長酒店管理協議則仍存續，以及有關條款將變為收入總額之2%加上經調整經營業務毛利扣除(a)酒店管理基本費用及(b)固定開支後之5%。

可資比較酒店管理協議收取之基本管理費介乎酒店收入之0.25%至2.5%，而獎勵管理費介乎酒店於香港資產之經調整經營業務毛利之1%至8%。酒店管理費相比可資比較酒店管理協議更為有利。倘延長租賃協議不再存續，上述1%加1%之條款將增加至2%加5%，雖然與可資比較酒店管理協議相比仍然合理，惟與現狀相比不太有利。吾等同意管理人的觀點，認為訂立補充租賃協議可避免費用可能於延長租賃期而上升。

#### 4.3 新任承租人与現有酒店管理人之間的潛在利益衝突

酒店管理人及承租人為聯屬關係。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。

因此，任何新任承租人不得自行取代現有酒店管理人，且倘新任承租人与酒店管理人並無聯屬關係，則彼等之利益可能會不一致。例如，新任承租人与酒店管理人可能具有不同之經濟利益及目標，因此彼等所採取之政策或目標亦可能存在衝突。此衝突可能會對該等酒店之平穩營運造成影響，甚至可能對富豪產業信託之財務表現造成重大不利影響。

吾等認為從擁有人的角度而言，為使該等酒店之承租人與酒店管理人之利益一致及維護彼此信任顯得重要。訂立補充租賃協議可避免彼等之間之潛在利益衝突，其符合富豪產業信託及獨立基金單位持有人之最佳利益。

#### 4.4 提前終止延長租賃協議的能力

縱使租賃及擔保延長為十年期，出租人亦可提前六個月以書面通知承租人終止延長租賃協議而毋須向承租人展示原因或提供補償。承租人並無享有類似提前終止權利。此可減低富豪產業信託任何與延期相關的風險。

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，建議將該等酒店相關的租賃協議延長十(10)年及酒店管理協議的營運期額外延長十(10)年。倘出租人／擁有人認為終止延長租賃協議及／或延長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／擁有人權利在延長租賃協議及延長酒店管理協議的新設期限內的任何時間如此行事。

吾等認為富豪產業信託擁有單方面權利加強訂立相關延長租賃協議及延長酒店管理協議的理由，直至有理由這樣做為止。

#### 4.5 對富豪產業信託的最佳方案

吾等同意管理人，鑑於富豪產業信託業務經營之現行架構，因酒店業市場仍處於初步復甦階段，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。吾等亦同意，概無具說服力的原因不予延長延長租賃協議及延長酒店管理協議，富豪產業信託花費時間、財政及行政資源以向其他潛在承租人尋求替代方案實屬繁重且於實際商業上並不可行。

倘屬新租賃，任何新任承租人都可能需要若干時間適應該等酒店之現有業務營運及與酒店管理人之合作安排。除非承租人未能令人滿意地履行其責任，管理人保持富豪產業信託現有之結構實屬合理，從而維持酒店管理人管理下之酒店的暢順運作，因而降低對富豪產業信託之經營所造成不必要之干擾。



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。

經考慮上述內容及管理人維持該等酒店之現有架構及保持「富薈」品牌酒店管理標準之一致性實屬合理，吾等同意管理人認為，在富豪產業信託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，而補充酒店管理協議屬最佳可行之交易。

#### 4.6 章節概要

根據上述討論，吾等認為租賃及擔保延長及酒店管理協議延長(i)對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii)於富豪產業信託之一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；(iii)儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍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；及(iv)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

#### 5. 獨立酒店專家

管理人已委任高力國際物業顧問(香港)有限公司為獨立酒店專家，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長是否按正常商業條款訂立，並是否與其他可資比較之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，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。吾等達致有關建議時，已參考獨立酒店專家就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長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協議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及其各自的聯繫人各自之董事；並根據上市規則第3A.07條，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)租賃協議、租賃擔保、酒店管理協議、補充租賃協議、補充租賃擔保、補充酒店管理協議，以及獨立酒店專家對香港酒店市場之獨立研究及預測。經考慮上述文件的條款，獨立

酒店專家認為，租賃及擔保延長及酒店管理協議延長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協議的正常商業慣例一致，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。

### 5.1 可資比較租賃

根據富豪產業信託的特點及性質，獨立酒店專家搜尋香港有可資比較租賃安排的公司（「可資比較租賃」），以分析租賃及擔保延長是否為(i)富豪產業信託之最佳可行交易；(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；(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；及(iv)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

可資比較租賃乃根據以下條件選擇得出：(i)與該等酒店位於香港及中國類似地點的酒店物業；及(ii)與富豪產業信託擁有類似控股架構(因此受類似監管及稅務限制等所規限)。獨立酒店專家注意到與租賃協議相關之公開資料有限，一般僅可從公開上市公司取得。根據上述條件及可得資料，獨立酒店專家已識別一個可資比較酒店房地產投資信託、兩個可資比較酒店集團及富豪產業信託組合，全部均於聯交所上市。獨立酒店專家認為而吾等同意，已識別之可資比較租賃代表公平合理評估之完整清單。

根據上述已識別之可資比較租賃及吾等於「2. 租賃及擔保延長」一節中之分析，吾等認為富豪產業信託租賃協議之現有條款將會同樣適用於延長租賃期，且與市場慣例一致或較可資比較租賃之條款更為有利。

### 5.2 可資比較酒店管理協議

根據富豪產業信託的特點及性質，獨立酒店專家搜尋類似性質且屬可資比較管理安排的公司（「可資比較酒店管理協議」），以分析酒店管理協議延長是否為(i)富豪產業信託之最佳可行交易；(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；(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；及(iv)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

---

## 獨立財務顧問函件

---

可資比較酒店管理協議乃根據以下條件選擇後得出：(i) 受管理之物業涉及酒店元素；及(ii) 該等協議之性質及架構與酒店管理協議類似。獨立酒店專家注意到與酒店管理協議相關之公開資料有限，一般僅可從公開上市公司取得。根據上述條件及可得資料，獨立酒店專家已識別四個酒店集團／投資公司及富豪產業信託組合，全部均於聯交所上市，其管理安排可用作比較。獨立酒店專家認為而吾等同意，已識別之可資比較酒店管理協議代表公平合理評估之完整清單。

根據上述已識別之可資比較酒店管理協議及吾等於「3. 酒店管理協議延長」一節中之分析，吾等認為富豪產業信託酒店管理協議之現有條款將會同樣適用於酒店管理協議延長期間，且與市場慣例一致或較酒店管理協議可資比較酒店管理協議之條款更為有利。

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20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及擔保延長及酒店管理協議延長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協議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。吾等亦認為獨立酒店專具有足夠經驗以進行評估。

6. 過往交易金額及建議年度上限

6.1 補充租賃協議

6.1.1 過往交易金額

根據目前生效直至二零二四年十二月三十一日之二零一三年持續關連交易豁免，租賃協議及租賃擔保項下擬進行之交易並無任何年度上限。因此，於延長租賃期之前並無年度上限。下表(表1)為截至二零一四年至二零二二年十二月三十一日止九個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月，承租人根據租賃協議已付及應付予有關出租人的租金收入總額：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 (港幣千元)	二零一五年 (港幣千元)	二零一六年 (港幣千元)	二零一七年 (港幣千元)	二零一八年 (港幣千元)
上環租賃協議	70,301 <sup>1</sup>	82,515	86,545	46,713	46,587
炮台山租賃協議	35,262 <sup>2</sup>	84,263	88,388	70,867	43,990
總計	105,563	166,778	174,933	117,580	90,577

  

	截至十二月三十一日止年度					截至 六月三十日 止六個月
	二零一九年 (港幣千元)	二零二零年 (港幣千元)	二零二一年 (港幣千元)	二零二二年 (港幣千元)	二零二三年 (港幣千元)	二零二三年 (港幣千元)
上環租賃協議	46,000	41,000	26,000	27,000	16,000	16,000
炮台山租賃協議	46,000	41,000	26,000	37,757	15,000	15,000
總計	92,000	82,000	52,000	64,757	31,000	31,000

附註：

1. 上環租賃協議及上環租賃擔保已於二零一四年二月十日訂立，並自該日起收取租金。
2. 炮台山租賃協議及炮台山租賃擔保已於二零一四年七月二十八日訂立，並自該日起收取租金。

## 獨立財務顧問函件

自租賃協議生效日期以來，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。因此，自其訂立以來尚未支付租賃擔保項下任何款項。

### 6.1.2 補充租賃協議之建議年度上限

由於只有在承租人違反延長租賃協議時方會被要求支付延長租賃擔保，該兩項協議項下之付款為替代選項，因此管理人建議為延長租賃協議及延長租賃擔保設立單一年度上限。截至二零二五年十二月三十一日止年度之建議年度上限乃經參考租賃協議自訂立以來之最高年度交易金額而釐定。於其後年度，已應用年度增長率約10.4%（複合），即由香港旅遊發展局公佈的二零一八年平均每日房租（「平均每日房租」）增長率（與二零一八年該等酒店的平均每日房租增長率大概一致），以釐定該等年度的建議年度上限。

下表（表2）為延長租賃協議及延長租賃擔保於延長期間之建議年度上限：

	截至下列日期止年度				
	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環租賃協議及					
上環租賃擔保	86,545	95,546	105,482	116,453	128,564
延長炮台山租賃協議及					
炮台山租賃擔保	88,388	97,580	107,729	118,932	131,301
總計	174,933	193,126	213,211	235,385	259,865

	截至下列日期止年度				
	二零三十年	二零三一年	二零三二年	二零三三年	二零三四年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環租賃協議及					
上環租賃擔保	141,934	156,695	172,992	190,983	210,845
延長炮台山租賃協議及					
炮台山租賃擔保	144,957	160,032	176,676	195,050	215,335
總計	286,891	316,727	349,668	386,033	426,180

---

## 獨立財務顧問函件

---

在分析延長租賃協議及延長租賃擔保之建議年度上限之公平及合理性時，吾等已進行下列工作：

- (i) 審閱相關該等酒店由相關協議生效日期起直至二零二二年十二月三十一日以及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務表現；及
- (ii) 與管理人討論並得悉截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月之交易金額極低乃由於2019冠狀病毒病疫情造成的旅遊限制導致入住率及平均每日房租大幅下跌，導致該等酒店的財務表現大幅惡化。

在評估延長租賃協議及延長租賃擔保之建議新年度上限之公平及合理性時，吾等注意到下列計算：

- (i) 首先，截至二零二四年十二月三十一日止年度之建議年度上限乃經參考自訂立租賃協議以來之最高年度交易金額而釐定；及
- (ii) 其後九年已應用每年約10.4%之增長率以釐定該等年度之建議年度上限。

在考慮上述第(i)項時，吾等注意到香港旅遊業近年來因多項事件而受損，首先為二零一九年的社會動盪，其後為二零二零年至二零二二年之間由於2019冠狀病毒病疫情造成的旅遊限制。入住率及平均每日房租於該等期間急挫，因此該等期間之經營業績未能代表現時情況。使用二零一六年之過往最高數字反映管理人預期香港旅遊業趨向復常，且已將經濟增長及通脹考慮在內。

在考慮第(ii)項項下年度增長率10.4%之合理性，吾等注意到：

- (a) 於二零一九年及二零二二年之間的紛擾之前，該等酒店於二零一四年為新品牌，而該等酒店逐步獲得認可，平均每日房租及入住率均有所提升。根據吾等與管理人及獨立酒店專家之討論，由於香港酒店業致力自紛擾中復甦，預期表現將會強勁反彈，超越歷史水平。隨著現時的營運記錄不斷完善，該等酒店的品牌認知度及市場影響力可能會加強。就推動整個行業而言，在香港政府的支持下，香港旅遊發展局（「香港旅發局」）一直組織並將繼續率先推出一系列活動，向全球推廣香港作為亞洲領先的國際都市及世界級旅遊目的地；

- (b) 該等酒店於二零二三年二月初(在香港全面恢復與內地及世界各地的正常往來後)之入住率及平均每日房租持續回升；
- (c) 根據獨立酒店專家表示，由於酒店業之獨特動態及其增長因素，考慮到由二零一九年至二零二二年所受到干擾之重大影響，香港旅發局及整個業界通常使用二零一八年作為基準年度。平均每日房租為酒店業的一個重要指標，反映業內具體的定價動態，故被納入計算歷史百分比變化。就此而言，該等酒店於二零一八年之平均每日房租增長約10%，這與乙級酒店於二零一八年之平均每日房租(根據香港旅發局公佈之數據)非常相似；及
- (d) 現時全球均受到通脹影響，國際貨幣基金組織預測全球通脹於二零二三年達到6.8%，到二零二四年將為5.2%。此通脹環境可能導致該等酒店之平均每日房租上升。

基於上文所述，吾等認為使用乙級酒店於二零一八年之平均每日房租之歷史百分比變動10.4%為其後年度建議年度上限之預計增長率屬恰當，原因是(i)這消除二零一九年至二零二二年之干擾所造成的扭曲情況；(ii)這計及二零一八年(香港旅遊業使用之典型基準年度)之前數年觀察所得之正面趨勢；(iii)香港旅遊業預期在未來數年間復甦及復常；(iv)這反映從觀察香港與該等酒店類似等級及針對類似客戶群所得之一般定價模式；及(v)該等酒店於數年間日增的品牌知名度及市場佔有率。

總括而言，吾等認為使用二零一六年之年度交易金額作為截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度上限基準，以及用作預計延長租賃協議下其後截至二零三四年十二月三十一日止九年各年之年度上限(根據年度增長率10.4%計算)屬恰當。因此，吾等認為延長租賃協議及延長租賃擔保下截至二零三四年十二月三十一日止年度之建議年度上限為公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### 6.2 酒店管理協議

#### 6.2.1 過往交易金額

根據目前生效直至二零二四年十二月三十一日之二零一三年持續關連交易豁免，酒店租賃協議項下擬進行之交易並無任何年度上限。因此，於延長酒店管理協議期限之前並無年度上限。下表(表3)為截至二零一四年至二零二二年十二月三十一日止九個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月，根據酒店管理協議的酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支總額：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年 (港幣千元)	二零一五年 (港幣千元)	二零一六年 (港幣千元)	二零一七年 (港幣千元)	二零一八年 (港幣千元)
上環酒店					
管理協議	1,160 <sup>1</sup>	2,409	2,399	2,853	3,103
炮台山酒店					
管理協議	692 <sup>2</sup>	2,173	2,433	2,777	3,169
總計	1,852	4,582	4,832	5,630	6,272
					截至 六月三十日 止六個月
	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 (港幣千元)	二零二零年 (港幣千元)	二零二一年 (港幣千元)	二零二二年 (港幣千元)	二零二三年 (港幣千元)
上環酒店					
管理協議	2,298	1,229	1,287	1,557	1,012
炮台山酒店					
管理協議	2,173	1,199	1,231	2,668	913
總計	4,471	2,428	2,518	4,225	1,925

附註：

1. 上環酒店管理協議已於二零一四年二月十日訂立，並自該日起收取酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支。
2. 炮台山酒店管理協議已於二零一四年七月二十八日訂立，並自該日起收取酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支。



## 獨立財務顧問函件

### 6.2.2 酒店管理協議之建議年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止年度之建議年度上限乃參考：(i) 自酒店管理協議項下之最高年度交易金額訂立起，即截至二零一八年十二月三十一日止年度及(ii) 額外港幣1,500,000元作為可用作提振該等酒店業務或特定客戶群的市場推廣活動及促銷活動形式的大額開支而釐定。於其後年度，已應用每年約10.4%之增長率以釐定該等年度的建議年度上限。

下表(表4)為延長酒店管理協議於延長期間之建議年度上限：

	截至下列日期止年度					
	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環酒店						
管理協議	4,603	5,081	5,610	6,193	6,837	7,549
延長炮台山酒店						
管理協議	4,669	5,155	5,691	6,282	6,936	7,657
總計	9,272	10,236	11,301	12,475	13,773	15,206

	截至下列日期止年度				
	二零三零年	二零三一年	二零三二年	二零三三年	二零三四年
	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)	十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環酒店					
管理協議	8,334	9,200	10,157	11,213	12,380
延長炮台山酒店					
管理協議	8,453	9,333	10,303	11,375	12,558
總計	16,787	18,533	20,460	22,588	24,938

---

## 獨立財務顧問函件

---

在分析延長酒店管理協議之建議新年度上限之公平及合理性時，吾等已進行下列工作：

- (i) 審閱相關該等酒店由相關協議生效日期起(即富薈上環酒店為二零一四年二月十日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日)直至二零二二年十二月三十一日以及截至二零二三年六月三十日止六個月之財務表現；
- (ii) 與管理人討論並得悉截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月之交易金額極低乃由於2019冠狀病毒病疫情造成的旅遊限制導致入住率及平均每日房租大幅下跌，導致該等酒店的財務表現大幅惡化；及
- (iii) 與管理人討論以了解用作市場推廣之港幣1,500,000元額外預算之組成，以及擬進行之市場推廣活動及宣傳活動。吾等其後比較酒店管理人過往進行的類似市場推廣活動及宣傳活動之規模、成本或報價。

吾等注意到酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支一般與該等酒店的收入以至平均每日房租有關。酒店管理費用包括基本費用及獎勵費用，其乃參考收入總額及經調整經營業務毛利而計算得出。與此同時，市場推廣所付出之金額(於市場推廣費用及可退還市場推廣開支中反映)一般與為提振收入所付出的一致。在此基準下，平均每日房租增長率為計算延長酒店管理協議建議年度上限之合適指標。為評估延長酒店管理協議建議新年度上限之公平及合理性，吾等注意到下列計算：

- (i) 首先，截至二零二四年十二月三十一日止年度之建議年度上限乃經參考由相關協議生效日期起(即富薈上環酒店為二零一四年二月十日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日)直至二零一八年十二月三十一日止期間酒店管理協議項下之最高年度交易金額而釐定；
- (ii) 其次，截至二零二四年十二月三十一日止年度各該等酒店之額外金額港幣1,500,000元作為可用作提振該等酒店業務或特定客戶群的市場推廣活動及促銷活動形式的大額開支；及
- (iii) 其後九年已應用每年約10.4%之增長率以釐定該等年度之建議年度上限。

在考慮上文第(i)項時，吾等注意到香港旅遊業近年來因多項事件而受損，首先為二零一九年的社會動盪，其後為二零二零年至二零二二年之間由於2019冠狀病毒病疫情造成的旅遊限制。入住率及平均每日房租於該等期間急挫，因此該等期間之經營業績未能代表當時情況。使用二零一八年之過往最高數字反映預期香港旅遊業趨向復常，且已將經濟增長及通脹考慮在內。與此同時，其已消除二零一九年至二零二二年的異常年份。

在考慮上文第(ii)項時，吾等注意到，例如於二零一五年至二零一九年各年，各該等酒店已產生逾港幣1,300,000元之相關市場推廣費用及市場推廣開支，而於二零一八年，該等酒店的年度市場推廣費用及市場推廣開支已分別創下港幣1,900,000元及港幣1,700,000元的新高。在按計劃加強市場推廣以把握旅遊業復甦機遇及響應香港政府宣傳會議展覽及獎勵旅遊業(會展獎勵旅遊)下，估算有關額外開支實屬合理。

在考慮第(iii)項年度增長率10.4%之合理性時，請參閱上文「6.1.2 補充租賃協議之建議年度上限」一節所討論之因素。

總括而言，吾等認為使用二零一八年之年度交易金額作為截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度上限基準並加入港幣1,500,000元作為額外市場推廣開支，以及用作預計延長酒店管理協議下其後截至二零三四年十二月三十一日止九年各年之年度上限(根據年度增長率10.4%計算)屬恰當。因此，吾等認為延長酒店管理協議下截至二零三四年十二月三十一日止年度之建議年度上限為公平合理。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為：

- (i) 租賃及擔保延長及延長租賃協議均：(i) 對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii) 於富豪產業信託之一般日常業務過程中，按正常商業條款及公平原則訂立；及(iii) 屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易；及(iv) 與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；

## 獨立財務顧問函件

- (ii) 延長租賃擔保為：(i)對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii)於富豪產業信託之一般日常業務過程中，按正常商業條款及公平原則訂立；及(iii)屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易；及(iv)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；
- (iii) 酒店管理協議延長及延長酒店管理協議均：(i)對富豪產業信託屬最佳可行之交易；(ii)於富豪產業信託之一般日常業務過程中，按正常商業條款及公平原則訂立；及(iii)屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易；及(iv)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；
- (iv) 經考慮富豪產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益後，延長租賃協議及延長租賃擔保下之建議年度上限以及釐定有關年度上限之基準為公平合理；及
- (v) 經考慮富豪產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益後，酒店管理協議延長之建議年度上限以及釐定有關年度上限之基準為公平合理。

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相關普通決議案，以批准租賃及擔保延長、酒店管理協議延長、據此擬進行之交易及適用之相關年度上限。

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

負責人員  
梁綽然

負責人員  
曾憲沛

謹啟

二零二四年一月十一日

---

## 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逾30年經驗，尤其是他曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任就不同企業融資交易提供意見之財務顧問或獨立財務顧問。

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第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)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為 Altus Investments Limited 之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾25年經驗。具體而言，他曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照房地產投資信託基金守則及上市規則而提供有關富豪產業信託之資料，管理人及董事願就其共同及個別承擔全部責任。管理人及董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事宜致使本通函內任何聲明產生誤導。

## 2. 基金單位權益披露

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，證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於管理人、管理人之董事或主要行政人員以及於基金單位擁有權益之人士。

### (a) 主要基金單位持有人所持權益

於最後實際可行日期，主要基金單位持有人(非管理人之董事或主要行政人員)於基金單位所持權益(根據信託契約須存置之名冊(「名冊」)所記錄)如下：

主要基金單位持有人名稱	於最後實際可行日期	
	所持已發行 基金單位總數	於最後實際 可行日期佔 已發行基金 單位概約 百分率 <sup>(10)</sup>
世紀城市	2,443,033,102 <sup>(1)</sup>	74.99%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,443,033,102 <sup>(1及2)</sup>	74.99%
百利保	2,440,346,102 <sup>(3及4)</sup>	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,440,346,102 <sup>(3及5)</sup>	74.92%
富豪酒店	2,439,613,739 <sup>(6及7)</sup>	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,439,613,739 <sup>(6及8)</sup>	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 <sup>(9)</sup>	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 <sup>(9)</sup>	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RBVI以及CCBVI、PDBVI及RBVI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RBVI以及PDBVI及RBVI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，於最後實際可行日期CCBVI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及其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，於最後實際可行日期PDBVI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) 概約百分率乃根據於最後實際可行日期已發行3,257,431,189個基金單位計算。

除上文披露者外，概無其他人士於最後實際可行日期持有須於名冊記錄之基金單位權益。

**(b) 管理人、管理人之董事及主要行政人員所持權益**

於最後實際可行日期，管理人、管理人之董事及主要行政人員於基金單位所持權益(根據名冊所記錄)如下：

管理人之董事姓名	於最後實際可行日期	
	所持已發行 基金單位總數	於最後實際 可行日期佔 已發行基金 單位概約 百分率 <sup>(2)</sup>
羅旭瑞	2,443,033,102 <sup>(1)</sup>	74.99%

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，而於最後實際可行日期羅旭瑞先生持有世紀城市約67.43%股權。
- (2) 概約百分率乃根據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，於最後實際可行日期，概無管理人、管理人之董事或主要行政人員於基金單位、相關基金單位及任何富豪產業信託的債券或任何其聯營企業(按證券及期貨條例第XV部之定義)擁有或當作擁有須根據信託契約附表三(包括其根據信託契約附表三被當作或視為擁有之權益及淡倉)知會管理人及聯交所，或須根據信託契約附表三記入管理人存續的登記冊，或須根據由董事及管理人採納的富豪產業信託證券交易守則(該守則之條款不遜於標準守則之規定標準(將其視為適用於富豪產業信託))知會管理人及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露主要基金單位持有人及管理人之董事(亦即富豪產業信託之關連人士)於基金單位之權益外，管理人並不知悉有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。



### 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二零二二年十二月三十一日(即最近期刊發富豪產業信託之經審核財務報表編製日期)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與富豪產業信託之業務有重大關係之重大且存續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緊密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，或根據上市規則第8.10條與富豪產業信託存有或可能存有任何利益衝突。

### 4. 於主要基金單位持有人擔任董事職務或受僱

於最後實際可行日期，就管理人之董事或主要行政人員所知，以下董事為於基金單位中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員，而相關基金單位須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向管理人及聯交所披露：

- (a) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生為世紀城市之董事。
- (b) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生為CCBVI(其為世紀城市之全資擁有附屬公司)之董事。
- (c) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生、吳季楷先生、梁寶榮先生，GBS，JP及石禮謙先生，GBS，JP為百利保之董事。
- (d) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生為PDBVI(其為百利保之全資擁有附屬公司)之董事。
- (e) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生為富豪酒店之董事。
- (f) 羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生為以下富豪酒店之全資擁有附屬公司各自之董事：(i) RBVI，(ii) Complete Success Investments Limited，及(iii) Great Prestige Investments Limited。

## 5. 專家及同意書

獨立財務顧問及獨立酒店專家已各自就本通函之刊發發出書面同意書，同意以其所載之格式及內容載入對其名稱以及其意見及推薦建議的引述，且迄今並無撤回彼等之書面同意書。

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：

名稱	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20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(即二零二二年十二月三十一日)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。

## 6. 有關財務狀況之聲明

管理人確認，於最後實際可行日期，自富豪產業信託最近期之經審核賬目編製以來，富豪產業信託之財務或交易狀況概無任何重大不利變化。

## 7. 一般資料

### 富豪產業信託及管理人

富豪產業信託為房地產投資信託基金，其基金單位於二零零七年三月三十日首度於聯交所上市(股份代號：1881)。富豪產業信託由管理人管理，目前擁有由(a)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；及(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店(前稱富薈馬頭圍酒店)組成之投資組合。

管理人富豪資產管理有限公司為於香港註冊成立之公司。管理人獲委任管理富豪產業信託，特別是確保富豪產業信託資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。管理人並非直接管理酒店物業，而是監督及指導承租人及酒店管理人就管理及經營五間富豪酒店及四間富薈酒店之表現。於最後實際可行日期，管理人由富豪酒店全資擁有，富豪酒店為於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所上市(股份代號：78)。

### 承租人、酒店管理人、富豪酒店及世紀城市

承租人為於香港註冊成立之公司，並為富豪酒店之全資擁有附屬公司。

酒店管理人為於香港註冊成立之公司，並為富豪酒店之全資擁有附屬公司。

富豪酒店為於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所上市(股份代號：78)。富豪酒店為富豪產業信託之控股公司。富豪酒店及其附屬公司主要從事酒店擁有業務、酒店營運及管理業務、於富豪產業信託的投資、富豪產業信託的資產管理、物業發展及投資、飛機擁有及租賃業務以及其他投資(包括金融資產投資)。

世紀城市為於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所上市(股份代號：355)。百利保為世紀城市之上市附屬公司，透過百利保持有之富豪酒店亦同為世紀城市之上市附屬公司。世紀城市及其附屬公司主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有權、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。羅旭瑞先生為世紀城市之主席及控股股東(乃透過由其所控制之公司持有)。

## 8. 備查文件

由本通函日期起至特別大會日期(包括該日)止至少14天內，以下文件之副本將刊載於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及富豪產業信託([www.regalreit.com](http://www.regalreit.com))之網站：

- (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) 酒店管理協議及補充酒店管理協議；
- (d) 獨立董事委員會函件；
- (e) 獨立財務顧問函件；
- (f) 獨立酒店專家之備忘錄；
- (g) 本附錄一標題為「5. 專家及同意書」一節所指書面同意書；及
- (h) 第二次修訂及重列信託契約之草稿。

只要富豪產業信託持續存在，信託契約之副本亦於管理人註冊辦事處可供查閱。

## 9. 雜項

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

管理人建議尋求基金單位持有人批准作出信託契約修訂，相關條款之全文或摘錄轉載於本附錄二，而建議加插及刪除之部分在下文分別以下劃線及刪除線表示。本附錄二所載建議信託契約修訂中之所有詞彙均為信託契約中已界定之詞彙，並具有信託契約賦予其之相應涵義。

1. 在信託契約第 1.1 條項下按英文字母順序插入「電子通訊」的新定義如下：

「電子通訊」指以下通訊：(i) 透過(包括數碼壓縮及加密(如有))或儲存數據的電子設施處理在目的地最初傳送及接收，及(ii) 透過任何媒介以電子郵件、傳真、電匯、無線電、光學方式或其他類似的無擔保形式按任何方式發送、傳輸、傳送及接收之通訊；」

2. 在信託契約第 1.1 條項下按英文字母順序插入「電子設施」的新定義如下：

「電子設施」包括但不限於網站位址、網上研討會、網路廣播、視訊或任何形式的電話會議系統(電話、視訊、網路或其他方式)；」

3. 在信託契約第 1.1 條項下按英文字母順序插入「混合會議」的新定義如下：

「混合會議」指為(i) 持有人及／或委任代表在一個或多個會議地點親身出席；及(ii) 持有人及／或委任代表透過電子設施虛擬出席及參與而進行的持有人大會；」

4. 在信託契約第 1.1 條項下按英文字母順序插入「會議地點」的新定義如下：

「會議地點」具有附表一第 1.4 段所賦予其之涵義；」

5. 在信託契約第 1.1 條項下按英文字母順序插入「實體會議」的新定義如下：

「實體會議」指由持有人及／或委任代表在一個或多個會議地點親身出席及參與所舉行及進行的持有人大會；」

6. 在信託契約第 1.1 條項下按英文字母順序插入「主要會議地點」的新定義如下：

「主要會議地點」具有附表一第 1.4 段所賦予其之涵義；」

7. 在信託契約第 1.1 條項下按英文字母順序插入「虛擬會議」的新定義如下：

「**虛擬會議**指持有人及／或委任代表透過電子設施完全及僅透過虛擬方式出席及參與所舉行及進行的持有人大會；及」

8. 在緊隨信託契約第 1.7.5 條後插入新第 1.7.6 條如下：

「1.7.6 對會議之提述：(a) 指以本契約所允許的任何方式召開及舉行的會議，而由任何持有人以電子設施方式出席及參與會議就適用法律及法規以及本契約之所有目的而言應被視為出席該會議，而出席及參與應按此詮釋；及 (b) 倘文義適用，應包括產業信託管理人根據附表一第 4.3 段已延後之會議。」

9. 信託契約第 13.1 條修訂如下：

**「13.1 產業信託管理人釐定投票權如何行使之權利**

除非另有明確規定並受第 10.5 條有關受託人擁有的特殊目的工具及合資實體的約束，任何託管財產賦予的所有投票權應以產業信託管理人可能以書面形式指示的方式行使，且產業信託管理人可自行決定不行使任何投票權，而任何持有人均無權干涉或投訴。受託人應根據產業信託管理人不時提出的書面請求（費用由產業信託管理人承擔），執行及交付或促使執行或交付產業信託管理人可能以產業信託管理人可能要求的名義合理要求的委託或委任授權書予產業信託管理人或其代理人，以授權該等受權人及代理人就全部或任何部分託管財產進行投票、同意或以其他方式行事。產業信託管理人應以其認為符合持有人最佳利益的方式行使上述權利，惟（在不存在其自身的欺詐、疏忽、故意違約、違反本契約或違反任何其他章程文件（其作為訂約方之一）、守則或適用的法律及法規的情況下）產業信託管理人或受託人均不對產業信託管理人親自或透過委任代表所給予或採取或未給予或不採取的任何投票、行動或同意承擔任何負債或責任，而受託人、產業信託管理人或任何該等委任或委託授權書的持有人均不因受託人、產業信託管理人或任何該等委任或委託授權書的持有人於本契約下的任何判斷錯誤或事實錯誤，或任何作出或不作出的事項或事物，或投票、給予或拒絕批准而產生任何負債或責任；及受

託人不對任何人承擔任何義務，亦不應對產業信託管理人或其代理人或任何該等委任代表或受權人採取或導致採取或不採取的任何行動承擔任何責任。產業信託管理人應就其已行使或未行使任何有關投票、行動或同意的權利保留此類行使或不行使的書面記錄(包括透過電子方式通訊或電子設施)，並應在營業時間內一切合理時間允許受託人存取此類記錄並允許受託人檢查此類記錄，前提是(倘此類記錄保存在磁帶內或按照其他若干機械或電子系統保存)本第13.1條的條文可透過對出示此類記錄內容的清晰證據而達成。」

10. 信託契約第17.3條修訂如下：

**「17.3 受託人不就判斷錯誤負責**

受託人可依據從產業信託管理人或任何銀行、會計師、經紀、律師、認可估值師、持牌證券交易商、代理或作為受託人或產業信託管理人代理或顧問行事的其他人士提供的任何建議或資料而行事，不論有關代理、顧問或產業信託管理人的責任是否受到金錢上限的限制，並且在不存在其自身的欺詐、疏忽、故意違約、違反信託、違反本契約或違反任何其他章程文件(其作為訂約方之一)、守則或適用的法律及法規的情況下，受託人不應對其因依賴該等建議或資料而作出、遺漏或遭受的任何事情承擔責任，前提是受託人真誠行事，且(就受託人委任的人而言)在委任時已盡應有的謹慎。受託人不對任何該等銀行、會計師、經紀、律師、認可估值師、合資估值師、持牌證券交易商、代理或上述其他人士或產業信託管理人的任何不當行為、錯誤、疏忽、判斷錯誤、遺忘或缺乏謹慎而負責。任何該等建議或資料均可透過信函、傳真、電報或其他電子方式通訊或其他電子設施收取或發送，且在不存在其自身的欺詐、疏忽、故意違約、違反信託、違反本契約或違反任何其他章程文件(其作為訂約方之一)、守則或適用的法律及法規的情況下，受託人對根據於任何該等信函、傳真、電報或其他電子方式通訊或其他電子設施宣稱傳達的任何建議或資料(儘管存有錯誤或不真實)的真誠行事不承擔責任。於不限制前文所述的一般性下，在不存在其自身的欺詐、疏忽、故意違約、違反信託、違反本契約或違反任何其他章程文件(其作為訂約方之一)、守則或適用的法律及法規的情況下，受託人獲提供任何該等通訊後可最終依賴給予產業信託管理人或由其提供的任何聲明、證書、通知、指示、意見、報告、指示

或其他通信(不論是發給受託人或產業信託管理人或信託或特殊目的機構或合資實體)報告的真實性、當中發表的任何數學計算的準確性及資料的正確性，而不承擔任何責任，並且受託人並無義務計算任何算式或核證其中包含的任何信息，前提是受託人應對此行使應有的監督權力。」

11. 信託契約第 18.2 條修訂如下：

**[18.2 產業信託管理人不就判斷錯誤負責**

本第 18.2 條的條文受第 18.1 條所限。產業信託管理人可依據從任何銀行、會計師、經紀、律師、代理或作為產業信託管理人的代理或顧問行事的其他人士提供的任何建議或資料而行事，並且在不存在欺詐、疏忽、故意違約、違反適用的法律及法規或違反本契約或其他章程文件的情況下，產業信託管理人不應對其因依賴該等建議或資料而作出、遺漏或遭受的任何事情承擔責任，前提是產業信託管理人已真誠行事，且在委任時已盡應有的謹慎。在不存在其自身的欺詐、疏忽、故意違約、違反本契約或違反任何其他章程文件(其作為訂約方之一)的情況下，產業信託管理人不對任何該等銀行、會計師、經紀、律師、代理或上述其他人士的任何不當行為、錯誤、疏忽、判斷錯誤、遺忘或缺乏謹慎而負責，前提是產業信託管理人已真誠行事，且在委任時已盡應有的謹慎。任何該等建議或資料均可透過信函、傳真、電報或其他電子方式通訊或其他電子設施收取或發送，且在不存在欺詐、疏忽、故意違約或違反本契約或其他章程文件或違反守則或任何適用的法律及法規的情況下，產業信託管理人對根據於任何該等信函、傳真、電報或其他電子方式通訊或其他電子設施宣稱傳達的任何建議或資料(儘管存有錯誤或不真實)的真誠行事不承擔責任。」

12. 信託契約第 25.6A 條修訂如下：

**[25.6 使用電子通訊設施**

25.6A.1 本契約對信託或代表信託發送、郵寄、寄發、發放、刊登或提供任何公司通訊(定義見下文)之任何要求(包括第 25.6 條將予送達的任何通知)，在符合所有適用法律及法規之前提下，可透過在信託網站或以發送或以其他電子通訊或電子設施等其他方式(包括以電子格式向持有人



發送或以其他方式提供公司通訊)向有關基金單位持有人或可換股工具持有人提供公司通訊，惟提供之公司通訊符合守則規定及上市規則之任何適用條文，猶如所載條文符合房地產投資信託基金。

25.6A.2 倘以電子方式通訊或電子設施向有關基金單位或可換股工具持有人提供公司通訊，則公司通訊須視為於信託或代表信託發送(及任何以電子方式通訊或電子設施提供之通告送達)當日或倘在信託網站發佈，則為以下各項之較晚者送達：

- (i) 通知擬定收件人有關公司通訊已刊登載在網站上之日；
- (ii) 發出上述通知後，公司通訊首次出現在該網站之日；或
- (iii) 上市規則(猶如當中所載條文適用於房地產投資信託基金)或任何適用法律或法規可能規定之其他日期。

25.6A.3 就第25.6A.1及25.6A.2條而言，「公司通訊」指信託或代表信託發出或將予發出以供相關基金單位或可換股工具持有人參照或採取行動之任何文件，包括但不限於：

- (i) 董事會報告、其賬目連同核數師報告之副本，以及(倘適用)其財務摘要報告；
- (ii) 中期報告及(倘適用)其中期摘要報告；
- (iii) 持有人大會通告；
- (iv) 發售通函、通函及就申請上市而發行或建議發行之任何等同文件；
- (v) 通函；及
- (vi) 代表委任表格。」

13. 信託契約第25.9條修訂如下：

**「25.9 致受託人及產業信託管理人註的通知**

儘管本契約有任何條文，受託人致產業信託管理人或產業信託管理人致受託人的任何通知應向產業信託管理人或受託人(視情況而定)發送至其指定辦事處，且親手或透過傳真、電報、電子通訊或預付郵件交付(如在海外，則為空郵)。任何透過傳真、電子通訊發送的該等通知應被視為在發送時送達(前提是此類通知應在營業時間內收到。為免生疑，在營業時間後收到的任何通知應被視為在下個營業日上午9時正(香港時間)送達)，並且在並無影響郵政服務任何相關部分的工業行動的情況下，以郵寄發送的任何該等通知應被視為在載有該通知的信件發送三日後送達，而在證明有關送達時，應足以證明該信件已妥為註明地址、蓋章並寄出。」

14. 緊隨信託契約第25.9條後加入新第25.9A條如下：

**「25.9A 電子通訊**

受託人及產業信託管理人(「收件人」)各自可依賴及遵守由其相信有權代表另一方(「寄件人」)發出指示及指令的人透過電子通訊發送的指示及指令。收件人並無責任或義務核實或確認發送有關指示或指令的人實際上是否獲授權代表寄件人發出指示或指令的人(除核實傳真上的簽名是否獲授權代表寄件人發出指示及指令的人的簽名外)，且對於寄件人、持有人或任何其他人士因依賴或遵守有關指示及指令而產生或承受的任何損失、負債、成本或費用概不承擔任何責任。寄件人同意承擔因使用電子通訊向收件人提交、交付或給予通訊、指示及指令而產生的所有風險，包括但不限於收件人按照未經授權的通訊、指示或指令行事的風險，以及第三方截取及不當使用的風險。寄件人同意，第17.6及18.9條規定的彌償適用於受託人或產業信託管理人分別因透過電子通訊發送的通訊、指示及指令而遭受的任何損失或負債。」

15. 信託契約附表一第1.1段修訂如下：

「**1.1** 除二零零六年及二零零七年外，產業信託管理人須至少在每曆年召開一次持有人大會，作為該年度的週年大會(除任何其他會議外)，且須在召開該大會的通告中具體指明該大會為週年大會。週年大會須按規定在產業信託管理人指定的時間及地點舉行，並須向持有人發出不少於足20个工作天的書面通知。所有持有人大會(包括週年大會、任何續會或延期會議)均可以實體會議、混合會議或虛擬會議的形式(可由產業信託管理人全權酌情決定)舉行。除非文義另有規定，本附表一以下條文亦適用於週年大會(如適用)及其他會議。」

16. 信託契約附表一第1.2段修訂如下：

「**1.2** 受託人或產業信託管理人可分別(及產業信託管理人須在最少兩名合共登記持有不少於10%當時已發行及流通在外基金單位之持有人書面要求下)隨時於召開大會人士認為合適之時間或位於香港之地點(受下文規定所規限)召開持有人大會，並於該大會上提呈決議案以供考慮。產業信託管理人須根據本附表一之下列條文將於該大會處理之事項分類為特別或普通事項，守則將適用於該大會。」

17. 信託契約附表一第1.3段修訂如下：

「**1.3** 於任何持有人大會上，產業信託管理人或產業信託管理人提名之人士(如出席)將為大會主席。就房地產投資信託基金守則及其他適用法例、規則及規例以及本附表而言，任何透過電子設施方式出席及參與大會之產業信託管理人董事(包括但不限於大會主席)，將被視為已出席該大會。」

18. 緊隨信託契約附表一第1.3段後加入新第1.4段如下：

「**1.4** 產業信託管理人可全權酌情安排有權出席持有人大會的人士於產業信託管理人全權酌情釐定在該地點或多個地點(「會議地點」)透過電子設施的方式同時出席及參與持有人大會，前提是只有該會議地點或其中一個會議地點為持有人大會的主要地點(「主要會議地點」)。」

19. 緊隨信託契約附表一第1.4段後加入新第1.5段如下：

「1.5 所有持有人大會均受下列各項規限，並且(如適當)本段中對「持有人」的所有提述應包括一名或多名委任代表：—

- (a) 倘持有人出席會議地點及／或在混合會議的情況下，倘會議已於主要會議地點開始舉行，則該會議應被視為已經開始；
- (b) 親身或委派委任代表出席會議地點的持有人及／或透過電子設施出席及參與虛擬會議或混合會議的持有人應計入所涉會議的法定人數並有權於會上投票表決，而該會議應屬正式召開及其議事程序應為有效，惟大會主席須信納於會議舉行期間備有充足電子設施，以確保身處各個會議地點的持有人及透過電子設施參與虛擬會議或混合會議的持有人均可參與已經召開的會議所涉及的業務；
- (c) 倘持有人透過其中一個會議地點出席會議及／或倘持有人透過電子設施參與虛擬會議或混合會議，無論由於任何原因導致電子設施或通訊設備故障出現或未能作出其他安排使在主要會議地點以外的會議地點的相關持有人參與所召開會議所涉及的業務或(倘為虛擬會議或混合會議)一名或多名持有人或委任代表未能使用或持續使用電子設施(儘管產業信託管理人已提供足夠電子設施)，均不影響會議或所通過決議案，或於當中處理的任何事務或據此採取的任何行動的有效性，惟於開始處理事務時須具有法定人數出席；
- (d) 除通告另有註明外，倘任何會議地點為主要會議地點以外司法管轄區及／或倘為混合會議，本契約中有關送達及發出會議通告及提交代表委任書時間的條文須參照主要會議地點的規定執行；及倘為虛擬會議，提交代表委任書的時間應按會議通告中的規定為準。」

20. 緊隨信託契約附表一第1.5段後加入新**第1.6段**如下：

「1.6 產業信託管理人及於任何持有人大會上的大會主席可不時就管理於任何會議地點的出席及／或參與及／或投票表決及／或透過電子設施參與虛擬會議或混合會議(無論是否涉及發出入場票或若干其他身份識別的方法、密碼、留座、電子投票或其他方式)以及舉行或召開持有人大會附帶的任何其他事項作出其全權酌情認為合適的安排，且可不時更改任何有關安排，惟根據有關安排未能親身或委派委任代表出席任何會議地點的持有人應有權出席另外一個會議地點的會議；而任何持有人因此而於有關會議地點或多個會議地點出席會議或續會或延會的權利將須受當時可能生效的任何該等安排及指明適用於會議的會議或續會或延會通告所規限。」

21. 緊隨信託契約附表一第1.6段後加入新**第1.7段**如下：

「1.7 產業信託管理人及於任何持有人大會上的大會主席可按產業信託管理人或大會主席(按適用者)認為適當作出任何安排及施加任何規定或限制，以確保安全有序進行會議(包括但不限於規定出席會議者須出示身份證明、搜查其個人物品及限制可帶入會議地點的物品、釐定容許可在會議上提出問題的次數及密度及時間)。持有人亦須遵守舉行會議所在場地的擁有人所施加的所有規定或限制。根據本契約作出的任何決定應屬最終及不可推翻，而拒絕遵守任何有關安排、規定或限制的人士均可能會被拒絕進入會議或被逐出(實體或電子)會議。」

22. 緊隨信託契約附表一第1.7段後加入新**第1.8段**如下：

「1.8 所有尋求出席和參與虛擬會議或混合會議的人士都應負責備有足夠的設施以使其能夠出席和參與會議。在下文第4.2段規限下，任何一名或多名人士無法通過電子設施方式出席或參與持有人大會，均不應使該會議的程序及／或通過的決議案無效。」

## 23. 信託契約附表一第2.2段修訂如下：

「**2.2** 在不損害本附表一第1.1段所述的規定下，應根據守則及(如適用)上市規則並按照本契約所規定的方式向持有人發出各會議的通知。通知須列明：(a)大會地點—日期及時間以及將提呈的任何決議案的條款，(b)除虛擬會議外，主要會議地點及任何其他會議地點，(c)如持有人大會為混合會議或虛擬會議，通知須載列具有此效力的聲明，並附上以電子設施出席及參與大會的電子設施的作用及其詳情，或產業信託管理人將在會議之前提供該等詳情，及(d)將於大會上考慮的決議案詳情。該項通知副本須以郵遞方式寄予受托人，除非會議是由受託人召開，在此情況下須以郵遞方式向產業信託管理人寄發該項通知副本。概不得以意外遺漏向任何持有人發出通知或任何持有人未能收到通知為理由使任何會議之程序失效。在本第2.2段中，持有人指在發出該項通知前七天當日(或產業信託管理人在受託人及過戶處的同意下可能釐定的較短期間(不得被無理耽誤或拖延))屬持有人之人士，惟不包括大會舉行之時或任何其他相關時間已知並非持有人之任何人士。倘會議延期，則本段適用，猶如根據本第2.2段有關發出通知之提述亦為根據下文第4.1段有關發出續會通知之提述。」

## 24. 信託契約附表一第3.1段修訂如下：

「**3.1** 除就通過特別決議案外，處理任何事務之任何持有人會議之法定人數須為兩名或以上親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於10%當時已發行在外基金單位之持有人。惟就通過特別決議案而言，法定人數必須為兩名或以上親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於25%已發行在外基金單位之持有人。任何持有人(或倘持有人屬法團，則其正式授權代表)或其委任代表於會議地點或透過電子設施出席及參加持有人大會(以上文第1.1段可能列明的任何形式)，均被視為出席大會並會計入大會之法定人數。除非於開始處理有關事務時已有規定之法定人數列席，否則任何會議上不得處理任何事務。在第3.10段之規限下，為免生疑，可以分開委任代表之方式行事。」

25. 信託契約附表一第3.4段修訂如下：

「**3.4** 於進行投票表決時，每名親身或由委任代表出席之持有人就其作為持有人之每個基金單位可投一票，惟該基金單位須為已繳足。產業信託管理人或大會主席可決定以電子或其它方式進行投票。持有人作出與守則或上市規則有抵觸之投票將不被計算在內。」

26. 信託契約附表一第3.7段修訂如下：

「**3.7** 委任代表表格可為以下形式或受託人批准之任何其他形式：

「本人／吾等／法人團體名稱，地址為 為名為富豪產業信託之信託基金之基金單位持有人，茲委任 ，地址為 ，為本人／吾等之代表，於謹訂於二零 年 月 日舉行之上述信託基金之基金單位持有人會議及其任何續會或延會上代表本人／吾等及本人／吾等之基金單位投票。

於二零 年 月 日親身／簽署為證。」

27. 信託契約附表一第3.7A段修訂如下：

「**3.7A** 委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人核實之該等授權書或授權文件副本，最遲須於(該表格所列人士擬投票的)大會或其任何續會或延會之指定舉行時間不少於24小時前，送交產業信託管理人或受託人於召開大會通告指定之地點，或如無指定地點則為過戶處之註冊辦事處；在不符合上述規定的情況下，委任代表表格將被視為無效。委任代表表格在其簽署日期起12個月屆滿後將告無效。交回委任代表表格後，持有人仍可出席大會並於會上投票或就有關投票表決，在該情況下，委任代表表格即被視為已被撤銷。獲委任為代表之人士毋須為持有人。」

28. 信託契約附表一第3.8段修訂如下：

「**3.8 (a)** 持有人可於產業信託管理人指定辦事處索取並簽署書面表格(「**委任代表表格**」)，或(倘為公司)加蓋其公司印章或由公司律師或正式授權主管代為簽署，以委任任何人士(「**委任代表**」)作為持有人任何會議或押後會議的代表或代其行事。」

- (b) 持有人倘為公司，可於不遲於大會指定舉行時間不少於24小時前向產業信託管理人遞交其董事或其他規管機構就授權任何人士作為其代表(「代表」)出席持有人任何會議或押後會議之決議案。
- (c) 即使委託人已經離世或精神錯亂(或撤銷委任代表或據以簽署委任代表表格的授權書或其他授權文件)或轉讓就其委任代表的基金單位，倘在使用委任代表的會議或續會或押後會議開始前，於指定送達委任代表表格的地點(或倘未指定該地點，過戶處的註冊辦事處)未收到表明該離世、精神錯亂、撤銷或轉讓的書面通知，則根據委任代表表格條款作出的投票仍然有效。」

29. 信託契約附表一第4段之標題修訂如下：

**「4. 續會或押後會議」**

30. 信託契約附表一第4.1段修訂如下：

**「4.1** 倘在指定開會時間後半小時內未有法定人數出席，會議即告中止並延期至可由產業信託管理人或受託人(如適用)釐可指定其後不少於十五日的日期和時間，及／或並在有關指地點召開，及／或可能決定的不同形式(實體會議、混合會議或虛擬會議)，而在該續會上，親身或委派委任代表出席的持有人應構成所涉及業務的法定人數(而不論出席的持有人數目或彼等持有的基金單位數目)，而原會議的任何委任代表表格應自當中註明的指定簽署日期起十二個月內有效(除非有關委任代表表格另有指定)。」

31. 緊隨信託契約附表一第4.1段後加入新第4.2段如下：

**「4.2 倘若持有人大會主席認為：**

- (a) 任何會議地點的電子設施就第1.4段所述的目的而言屬不足夠，或者不足以使會議大致按照會議通知所載條文進行；或
- (b) 就虛擬會議或混合會議而言，產業信託管理人可提供的電子設施不足；  
或



- (c) 無法確定出席人士的觀點或給予所有有權人士合理的機會在會議上進行交流及／或投票；或
- (d) 會議上發生暴力或暴力威脅、違規行為或其他破壞行為，或者無法確保適當有序地進行會議；

然而，在不損害大會主席按本契約或普通法可能具有的任何其他權力的情況下，大會主席可以在會議開始之前或之後，在未經會議同意的情況下，由其絕對酌情決定且不論是否有足夠法定人數，將會議中斷或押後(包括無限期休會)。倘在所涉及業務展開之時已達到必要的法定人數，則在休會之前進行的所有事務均屬有效。」

32. 緊隨信託契約附表一第4.2段後加入新**第4.3**段如下：

「**4.3** 如果在發出持有人大會通知之後但在舉行會議之前，或在押後會議之後但在舉行續會之前(無論是否需要休會通知)，產業信託管理人在其絕對酌情權認為出於任何原因於某日期、時間或地點或者透過召集會議的通知中指定的電子設施召開持有人大會為不適當、不可行、不合理或不可取，產業信託管理人可在未經持有人批准的情況下更改或延遲會議至另一個日期、時間及／或地點及／或更改電子設施及／或更改會議的形式(實體會議、虛擬會議或混合會議)。在不影響前述規定一般性的原則下，產業信託管理人有權在每次召集持有人大會的通知中規列明在不另行通知的情況下自動延遲召開相關持有人大會的情況，包括但不限於八號(或以上)颱風訊號、黑色暴雨警告或會議當天任何時間生效的其他類似事件。下列條文應適用於任何有關安排：

- (a) 倘會議被延遲，產業信託管理人盡力在實際可行情況下盡快在本信託網站發佈該延遲的通知(惟未發佈該通知不會影響該會議的自動延遲)；
- (b) 倘只有會議形式或通知列明的電子設施有所變動，產業信託管理人須以產業信託管理人可能釐定的方式知會持有人有關變動的詳情；

- (c) 倘會議根據本契約延遲或更改，在不損害下文第4.1段的情況下，除非會議的原通知中已指明，產業信託管理人確定延遲或更改會議的日期、時間、地點(如適用)和電子設施(如適用)，並以產業信託管理人可能釐定的方式知會持有人有關詳情；若按本契約之規定在延遲或更改會議召開前不少於48小時內收到所有委任代表表格，則該等委任代表表格有效(除非已經撤銷或已由新委任代表表格替代)；及
- (d) 無需在延遲或更改的會議上所涉及業務的通知，亦無需重新傳閱任何隨附的文件，惟在延遲或更改的會議上所涉及業務與已向持有人寄發的持有人大會的原始通知所載者相同。」

---

## 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」)將於二零二四年一月三十一日(星期三)中午十二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二零二四年一月十一日之基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案第一項

「動議：

- (a) 謹此批准(倘相關，應包括通過追認方式批准)租賃及擔保延長(包括其適用之建議新年度上限)及據此擬進行之交易；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)，以全面落實根據本決議案(a)段所議決之事宜。」

---

# 特別大會通告

---

## 普通決議案第二項

「動議：

- (a) 謹此批准(倘相關，應包括通過追認方式批准)酒店管理協議延長、據此擬進行之交易及相關適用新年度上限；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)，以全面落實根據本決議案(a)段所議決之事宜。」

## 特別決議案

「動議：

- (a) 根據信託契約第26條，謹此批准(倘相關，應包括通過追認方式批准)建議信託契約修訂(詳情見通函附錄二)；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)，以全面落實根據本決議案(a)段所議決之事宜。」

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，二零二四年一月十一日

管理人註冊辦事處：

香港

銅鑼灣

怡和街68號

20樓2001室

---

## 特別大會通告

---

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。受委任之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，閣下屆時仍可按意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)並於會上投票，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. 基金單位持有人之過戶登記將由二零二四年一月二十六日(星期五)至二零二四年一月三十一日(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，必須最遲於二零二四年一月二十五日(星期四)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。
5. 於特別大會上將不會派發公司禮物或供應茶點。
6. 倘八號(或以上)颱風訊號或黑色暴雨警告訊號於特別大會當日生效，基金單位持有人可致電管理人之熱線(852) 2805-6336查詢有關特別大會之安排。

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。