

本公佈僅作參考用途，並不構成一項可認購或購買任何證券之要約或邀請，亦不當作邀請任何該等要約或邀請。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：1881)

由



管 理

### 關 連 人 士 交 易

董事會欣然宣佈，於二零一零年五月三十一日，該公司(富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司)與PDCL及正宏各自訂立發展顧問協議及註冊承建商協議，以實施改裝項目。

該等協議應付之總代價約為港幣4,350,000元，相當於富豪產業信託於二零零九年十二月三十一日之資產淨值約0.05%(已按二零一零年作出之二零零九年末期分派作出調整)。

該等協議應付之代價將透過該公司現有銀行貸款融資撥付。

於本公佈刊發日期，PDCL與正宏均為百利保之全資附屬公司，而百利保則為 Regal Hotels International Holdings Limited (持有全部已發行股份約48.97%) 之實際控股股東，而Regal Hotels International Holdings Limited亦為持有已發行基金單位約74.32%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，PDCL與正宏被視為富豪產業信託之關連人士。

該等協議構成富豪產業信託之關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則第8.9段，由於該等協議應付之總代價與收購事項總值合計時將低於富豪產業信託最近資產淨值之5% (已於富豪產業信託最近公佈之經審核賬目披露，並已按二零一零年作出之二零零九年末期分派作出調整)，故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，該等協議項目下擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈之規定，而可豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。

## 交易

董事會欣然宣佈，於二零一零年五月三十一日，該公司(富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司)與PDCL及正宏各自訂立發展顧問協議及註冊承建商協議，以實施改裝項目。

### A. 該等協議

#### 1. 發展顧問協議

以下為PDCL與該公司訂立之發展顧問協議之主要條款，據此，PDCL已同意就改裝項目(包括建築及內部裝修工程顧問、合約管理及地盤監督)向該公司提供發展顧問服務：

日期： 二零一零年五月三十一日。

訂約方： 百利保發展顧問有限公司(百利保之全資附屬公司，作為發展顧問)。

Sonnix Limited (富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司，作為僱主)。

代價： 港幣850,000元。

主要服務範圍： (a) 擔任改裝項目的認可人士。

(b) 準備建築設計圖、一般建築圖則、內部設計圖、改裝項目的其他詳細資料及計算書。

(c) 向屋宇署及其他相關機關遞交改裝項目所需的建築圖則及計算書以尋求其批准。

(d) 發出所需投標文件及處理合約管理。

(e) 定期監督該樓宇的改建及擴建工程、內部工程及機電工程。

期限： 於最終完工證書為主合約發出前，可由其中一方行使提早終止權，向對方發出不少於一個月的事先書面通知提早終止。

## 2. 註冊承建商協議

以下為正宏與該公司訂立之註冊承建商協議之主要條款，據此，正宏同意在遵守香港法例第583章《建造業工人註冊條例》規定之情況下就改裝項目進行建設工程，以及與其他承建商合作：

日期： 二零一零年五月三十一日。

訂約方： 正宏工程有限公司(百利保之全資附屬公司，作為項目承建商)。

Sonnix Limited (富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司，作為僱主)。

代價： 港幣3,500,000元。

主要服務範圍： (a) 就改裝項目進行拆卸工程、建設工程和間格工程。

(b) 為該公司委聘之直接承建商提供所有合理設施以便施工。

期限： 自開始施工起計於一百二十個曆日內完成改裝項目之合約工程。倘合約工程未能於竣工日前或經建築師根據合約條款核證的該個延後日期前完成，可供僱主就每個曆日港幣20,000元的款項作為算定損害賠償及經確定損害賠償而作出扣減。

該公司亦將委聘獨立第三方承建商負責改裝項目，有關合約費用估計合共約為港幣20,000,000元。該等費用及該等協議項下應付之總代價金額為港幣4,350,000元，將以該公司現有銀行貸款融資撥付。

## B. 訂立交易之理由

茲提述富豪產業信託於二零零九年九月十日就(其中包括)收購事項及AEP刊發之公佈。AEP提前於二零零九年十二月完成，而富豪薈酒店亦於二零零九年十二月二十五日開業。自富豪薈酒店(設於該樓宇五樓至十五樓之酒店客房)開業以來客戶反應不俗，平均入住率更一直維持於相當高之水平。經考慮下列因素及富豪產業信託之潛在利益，產業信託管理人認為，倘目前將該樓宇十六樓至二十六樓(並無二十四樓)之10層辦公室面積改裝為酒店客房及套房，將更符合基金單位持有人之利益：

(a) 透過改善資產使用及增加各類別酒店客房之收益產生能力，以提高物業回報率；

(b) 就酒店規劃、監管及盈利能力管理之規模經濟而言，與富豪產業信託投資組合產生協同效應，並節省行政費用；及

(c) 受惠於改裝項目完成後物業之市場價值之潛在升值。

改裝項目乃根據該樓宇的大廈公契及管理協議規定予以准許，而產業信託管理人已取得建築圖則批文將10層辦公室面積改裝成49間酒店客房及套房（具總樓面面積25,611平方呎）。該49間酒店客房及套房將於改裝後成為富豪薈酒店之一部份。於改裝項目竣工後，富豪薈酒店的客房數量將由50間增加至99間（總樓面面積亦增多至24,851平方呎）。現擬待改裝項目竣工後並於該樓宇的現有租約完結前，該49間經改裝客房將由同一酒店管理人營辦。改裝49間客房將不會對現有租約條款及現有租金額造成影響。

產業信託管理人已決定促成該公司委聘PDCL及正宏分別作為改裝項目之發展顧問和註冊承建商，此乃基於彼等過往曾進行AEP獲得專業知識和技術，而有關專業知識和技術將可確保改裝項目得以順利進行，並可縮短設計及合約施工所需時間。

在甄選PDCL及正宏時，該公司已考慮下列因素：一

就委聘PDCL而言：

(a) 鑒於PDCL過往曾擔任AEP之認可人士、建築師及室內設計師，PDCL已熟悉及擁有關於該樓宇AEP之設計圖、文件以及專利權，並對該項目有深入認識，藉以作為改裝項目之參考；及

(b) 產業信託管理人認為，PDCL根據發展顧問協議就其專業服務收取之費用乃屬市價範圍之內。

就委聘正宏而言：

- (a) 鑒於正宏過往曾擔任AEP之項目管理承建商，正宏對有關地盤環境和各種地盤事宜更為熟悉；及
- (b) 在合約競投招標中以正宏之出標合約金額為最低，佔改裝項目整體建築成本約14.4%，產業信託管理人認為此屬市價範圍之內。

#### C. 董事會之意見

董事會(包括產業信託管理人之全體獨立非執行董事)確認，該等協議透過公平協商並按照正常商業條款訂立，乃屬公平合理並符合基金單位持有人之整體利益。

#### D. 受託人之意見

考慮到該等協議之理由、條款及產業信託管理人就該等協議向受託人提供之其他資料，受託人確認該等協議符合信託契約之相關條文且與富豪產業信託之既定投資政策一致，並已同意產業信託管理人進行該等協議。受託人進一步確認，批准根據該等協議擬進行之該等交易無須取得基金單位持有人之批准。

#### E. 房地產投資信託基金守則之涵義

根據房地產投資信託基金守則第8.1段，富豪產業信託之關連人士包括(其中包括)一名主要持有人(即持有10%或以上已發行之基金單位之持有人)及其控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。於本公佈刊發日期，PDCL與正宏均為百利保之全資附屬公司，而百利保則為Regal Hotels International Holdings Limited(持有全部已發行股份約48.97%)之實際控股股東，而Regal Hotels International Holdings Limited亦為持有已發行基金單位約74.32%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，PDCL與正宏被視為富豪產業信託之關連人士。

該等協議構成富豪產業信託之關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則第8.9段，由於該等協議應付之總代價與收購事項總值合計時將低於富豪產業信託最近資產淨值之5%（已於富豪產業信託最近公佈之經審核賬目披露，並已按二零一零年作出之二零零九年末期分派作出調整），故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，產業信託管理人認為該等協議項目下擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈規定，而可豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。而富豪產業信託則將會遵守房地產投資信託基金守則項下適用於該等協議的一切申報及披露規定，並且亦將會根據房地產投資信託基金守則第8.14段、第8.15段及第8.16段之規定，於富豪產業信託下一份將刊發之中期報告及年報內披露關連人士交易之詳情，並包括披露關連人士交易詳情之摘要。

鑑於產業信託管理人之若干董事亦為百利保及／或PDCL及／或正宏之董事會成員，產業信託管理人將採取措施確保任何時候均符合房地產投資信託基金守則、信託契約及富豪產業信託有關企業管治之循規手冊之條文，以避免董事會就改裝項目所訂立之該等協議及其條款之持續執行進行審議及作出決定時出現利益衝突。

此外，倘及當(i)該等協議已予完成，及／或(ii)該等協議有任合重大更改或延遲完成，富豪產業信託將以公佈方式通知基金單位持有人。於富豪產業信託或其代表對關連人士根據該等協議之條款及條件須履行之任何權利及任何責任作出任何重大修改、豁免或解除時，富豪產業信託將全面遵守房地產投資信託基金守則第8章之所有適用申報、披露及基金單位持有人批准之規定。

富豪產業信託之核數師須每年就富豪產業信託於有關財政年度之所有關連人士交易於各財政年度完結時進行若干審閱程序。該等核數師審閱程序將適用於就該等協議訂立之關連人士交易。有關核數師審閱程序詳情，請參閱富豪

產業信託於二零零七年三月十九日刊發之發售通函「架構及管理 — 關連人士交易 — 若干交易及人士之豁免 — 豁免條件 — (vi) 核數師之審閱程序」一節。

產業信託管理人之獨立非執行董事須每年審閱富豪產業信託之所有關連人士交易，並在富豪產業信託於有關財政年度之年報中作出確認。該審閱將適用於就該等協議而訂立之關連人士交易。有關獨立非執行董事詳情，請參閱富豪產業信託於二零零七年三月十九日刊發之發售通函「架構及管理 — 關連人士交易 — 若干交易及人士之豁免 — 豁免條件 — (vii) 獨立非執行董事之審閱」一節。

#### F. 有關富豪產業信託、百利保、PDCL及正宏之資料

##### 富豪產業信託

富豪產業信託為經證監會認可之集體投資計劃，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。富豪產業信託是以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受託人之房地產投資信託基金。其主要投資房地產領域，以酒店或其他旅遊相關物業為主，憑藉該等物業產生之收入為其基金單位持有人提供穩定之回報。截至二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託投資物業組合之總價值約為港幣14,290,000,000元。於本公佈刊發日期，富豪產業信託合共擁有六項（五項為全資擁有而一項為擁有大多數權益）位於香港不同地區之物業。

##### 百利保、PDCL及正宏

百利保為在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣（股份代號：0617）。百利保之主要業務為控股公司。百利保及其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築及樓宇相關業務及其他投資。PDCL與正宏均為百利保之全資附屬公司。

## 釋義

於本公佈內，除非本文另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

- 「收購事項」 指 富豪產業信託收購Twentyfold Investments Limited (百利保當時之全資附屬公司，並為該公司之股份擁有人)之75%股權，並已於二零零九年十月二十日完成該項收購；
- 「該等協議」 指 發展顧問協議及註冊承建商協議；
- 「AEP」 指 有關該樓宇若干部分之酒店擴充計劃，更多詳情載於富豪產業信託於二零零九年九月十日刊發之公佈第A.1.(viii)段及第B.2段，該酒店擴充計劃已於二零零九年十二月完成；
- 「董事會」 指 產業信託管理人之董事會；
- 「該樓宇」 指 建於內地段2769號F段之餘段、內地段2769號F段第1分段、內地段2769號G段之餘段及內地段2769號G段第1分段上位於香港灣仔莊士敦道211號之樓宇；
- 「正宏」 指 正宏工程有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為百利保之全資附屬公司；
- 「該公司」 指 Sonnix Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為富豪產業信託間接持有75%股權之附屬公司及該樓宇內物業之控股公司；
- 「改裝項目」 指 富豪產業信託將該樓宇部分地下、三樓、十六樓至二十六樓(並無二十四樓)之10層辦公室面積及天台改裝成49間酒店客房及套房；

「發展顧問協議」	指	該公司與PDCL就改裝項目於二零一零年五月三十一日訂立之發展顧問合約；
「董事」	指	產業信託管理人之董事；
「港幣」	指	香港法定貨幣之港幣；
「PDCL」	指	百利保發展顧問有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為百利保之全資附屬公司；
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市及買賣(股份代號：0617)，並為富豪產業信託之關連人士；
「富豪薈酒店」	指	於AEP完成該樓宇之有關部分，包括位於該樓宇由五樓至十五樓之50間酒店客房以及一間餐廳；
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，一個以基金單位信託形式組成之集體投資計劃，已根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可，須受不時適用之條件限制；
「註冊承建商協議」	指	該公司與正宏就改裝項目於二零一零年五月三十一日訂立之註冊承建商協議；
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則，以不時修訂、補充或以其他方式修改者為準；
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，富豪產業信託之管理人；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；

- 「信託契約」 指 受託人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約(經日期為二零零七年三月二日之第一份補充契約、日期為二零零八年五月十五日之第二份補充契約及日期為二零零九年五月八日之第三份補充契約所補充)，以不時補充或修訂者為準；
- 「受託人」 指 DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人；
- 「基金單位」 指 富豪產業信託之基金單位；及
- 「基金單位持有人」 指 登記持有基金單位之任何人士。

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  
文偉江

香港，二零一零年五月三十一日

於本公佈刊發日期，董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；執行董事趙韋嘉先生及文偉江先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生及Kai Ole Ringenson先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、林焯偉先生及石禮謙先生，SBS，JP。