

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。

本公佈僅供參考，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，或計劃作出任何該等要約或邀請。



(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 –  
行使認購選擇權以收購  
該物業餘下 25% 權益  
及  
百利保租約屆滿

行使認購選擇權

茲提述二零零九年九月公佈，董事會於該公佈中宣佈受託人代表富豪產業信託 (作為買方) 與 Paliburg Development BVI Holdings Limited (作為賣方) (其中包括) 已訂立買賣協議。根據買賣協議，買方獲授權收購間接擁有該物業之目標公司之餘下 25% 權益。買方可全權酌情及按產業信託管理人之指示，於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日止 (首尾兩天包括在內) 期間隨時行使認購選擇權。

董事會欣然宣佈，經考慮有關因素及已完成之AEP，買方（按產業信託管理人之指示）認為，收購目標公司餘下25%權益乃符合基金單位持有人的利益。因此，買方已於二零一零年十二月十日透過向賣方發出認購通知書行使其認購選擇權，要求賣方按認購股份代價出售（或促使出售）賣方股份並按認購貸款代價轉讓（或促使轉讓）賣方貸款，初步認購代價約港幣90,100,000元。轉讓後之調整將按第B.2段所述之方式作出，但在任何情況下，總認購代價均不得超過認購代價上限港幣98,000,000元。

預期認購轉讓日期將於二零一零年十二月三十一日或訂約雙方可另行協定其他日期進行。

行使認購選擇權將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，由於總認購代價（即使假設該總額將相當於本公佈第B.2段所述之認購代價上限）將少於富豪產業信託最近資產淨值（如富豪產業信託最近刊發之經審核賬目所披露）之5%，故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，行使認購選擇權擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈規定，而豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。

#### **百利保租約屆滿**

此外，百利保租約將於二零一零年十二月三十一日屆滿。產業信託管理人不會於百利保租約屆滿時與百利保承租人訂立新租約，並正與富豪酒店國際有限公司就將訂立之新酒店管理協議之條款進行磋商。有關該協議之進一步公佈將於適當時候刊發。

## A. 背景

茲提述二零零九年九月公佈，董事會於該公佈中宣佈受託人代表富豪產業信託(作為買方)與賣方(其中包括)已訂立有關買賣目標公司(當時為賣方之全資附屬公司)全部已發行股本之75%之買賣協議，而目標公司則間接擁有香港灣仔莊士敦道211號之該樓宇所在之該物業。有關買賣協議及收購之詳情，請參閱二零零九年九月之公佈。根據買賣協議，買方獲授認購選擇權，可由其全權酌情及按產業信託管理人之指示於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日止(首尾兩天包括在內)期間隨時行使。

茲提述二零一零年五月公佈，董事會於該公佈中宣佈(其中包括)AEP已於二零零九年十二月完成，而該酒店亦於二零零九年十二月二十五日開始營運。有關改裝項目之詳情，請參閱二零一零年五月公佈。

## B. 認購選擇權

### 1. 行使認購選擇權

董事會欣然宣佈，經考慮有關因素(如本公佈第F段所述)及已完成之AEP(如本公佈第C.2段所述)，買方(按產業信託管理人之指示)認為，收購目標公司餘下25%權益乃符合基金單位持有人之利益。因此，買方已於二零一零年十二月十日透過向賣方發出認購通知書行使認購選擇權，要求賣方按認購股份代價出售(或促使出售)賣方股份並按認購貸款代價轉讓(或促使轉讓)賣方貸款。

### 2. 初步認購代價及轉讓後之調整

買方將(代表富豪產業信託)於認購轉讓日期自富豪產業信託之資產中支付初步認購代價約港幣90,100,000元(包括相當於目標集團於最近賬目日期之經調整資產淨值25%之金額以及相當於賣方貸款於最近賬目日期之賬面淨

值之金額)。認購選擇權並無應付溢價。預期認購轉讓日期將於二零一零年十二月三十一日或訂約雙方可另行協定其他日期進行。

於認購轉讓日期後，買方須獨自承擔一切費用及開支編製認購代價報表，當中載列(其中包括)買方計算認購股份代價及認購貸款代價之方法。就認購代價報表而言，該物業之賬面值須由議定金額港幣479,000,000元取代，該金額為該物業於二零零九年六月三十日之評估值(未經任何折讓)。認購代價報表將由買方交予委任之獨立會計師事務所審閱(費用及開支由買方獨自承擔)，並最遲須於認購轉讓日期後六十日內送交賣方。認購代價報表須經賣方同意，或(如賣方不同意)經另一間獨立會計師事務所根據買賣協議之條文確定後，方可作實。

於同意及確認認購代價報表後，

(a) 就認購股份代價而言：

- (i) 倘所示目標集團於認購轉讓日期之經調整資產淨值25%乃少於初步認購股份代價，則賣方須向買方支付相當於初步認購股份代價與目標集團於認購轉讓日期之經調整資產淨值25%之差額之款項；及
- (ii) 倘所示目標集團於認購轉讓日期之經調整資產淨值25%乃超過初步認購股份代價，則買方須(受下文所載之認購代價上限所限)向賣方支付相當於目標集團於認購轉讓日期之經調整資產淨值25%與初步認購股份代價之差額之款項；

(b) 就認購貸款代價而言：

- (i) 倘所示賣方貸款於認購轉讓日期之賬面值少於初步認購貸款代價，則賣方須向買方支付初步認購貸款代價與賣方貸款於認購轉讓日期

之賬面值之差額之款項；及

- (ii) 倘所示賣方貸款於認購轉讓日期之賬面值超過初步認購貸款代價，則買方須(受下文所載之認購代價上限所限)向賣方支付賣方貸款於認購轉讓日期之賬面值與初步認購貸款代價之差額之款項。

上述調整須於同意或確認認購代價報表日期後十個營業日內償付。

在任何情況下，總認購代價均不得超過認購代價上限港幣98,000,000元。倘買方支付之上述轉讓後調整款項會導致該金額超過認購代價上限，則調整款項須相應調低。有關認購完成及該轉讓後調整之進一步公佈將於適當時候刊發。

### 3. 有關行使認購選擇權之其他詳情

根據買賣協議之條款，認購完成須於認購轉讓日期進行(其中包括)：

- (a) 賣方須將正式簽署之股份轉讓表格、以買方(或其代名人)為受益人之賣方股份之相關股票以及授權書送交予買方，從而令買方或其有關人士可行使賣方股份擁有權之所有權利(包括投票權)；
- (b) 賣方須促使將賣方貸款轉讓予買方(或其代名人)，且就賣方貸款而言，賣方須以一次或多次將賣方貸款(由賣方、轉讓人或賣方貸款欠付之彼等關連公司及百利保正式簽署)轉讓予買方(或其代名人)；
- (c) 買方須以現金支付初步認購股份代價及初步認購貸款代價(在各種情況下，如認購通知書所載)予賣方；及

- (d) 賣方股份須於具備充分法律及實益所有權(不受任何產權負擔限制)、具有於認購轉讓日期附加予彼等所有權利之優點以及基於賣方及百利保各自作出(及被視為作出)之若干聲明、保證及承諾之情況下轉讓。

## C. 行使認購選擇權之考慮因素

### 1. 產業信託管理人所考慮之因素

於刊發二零零九年九月公佈時，產業信託管理人並無任何意欲行使認購選擇權以將其權益增加至75%以上，但如在經評估該酒店之表現及相關市場考慮因素後，認為行使認購選擇權在商業上有利並且符合基金單位持有人之利益，產業信託管理人則希望擁有可行使認購選擇權之靈活性。

於釐定收購目標公司餘下25%權益是否符合基金單位持有人之利益時，二零零九年九月公佈指出，買方(按產業信託管理人之指示)將考慮(其中包括)：

- (a) 該酒店及該物業之可出租面積之表現；
- (b) 該物業於相關時間評估之估值；
- (c) 各個市場分部的市場展望，包括酒店及辦公室分部；
- (d) 行使認購選擇權之資金成本，包括於相關時間之當時資金及金融市場情況及富豪產業信託之財政狀況。

以上因素已載於下文第F段內。

### 2. 已完成之AEP

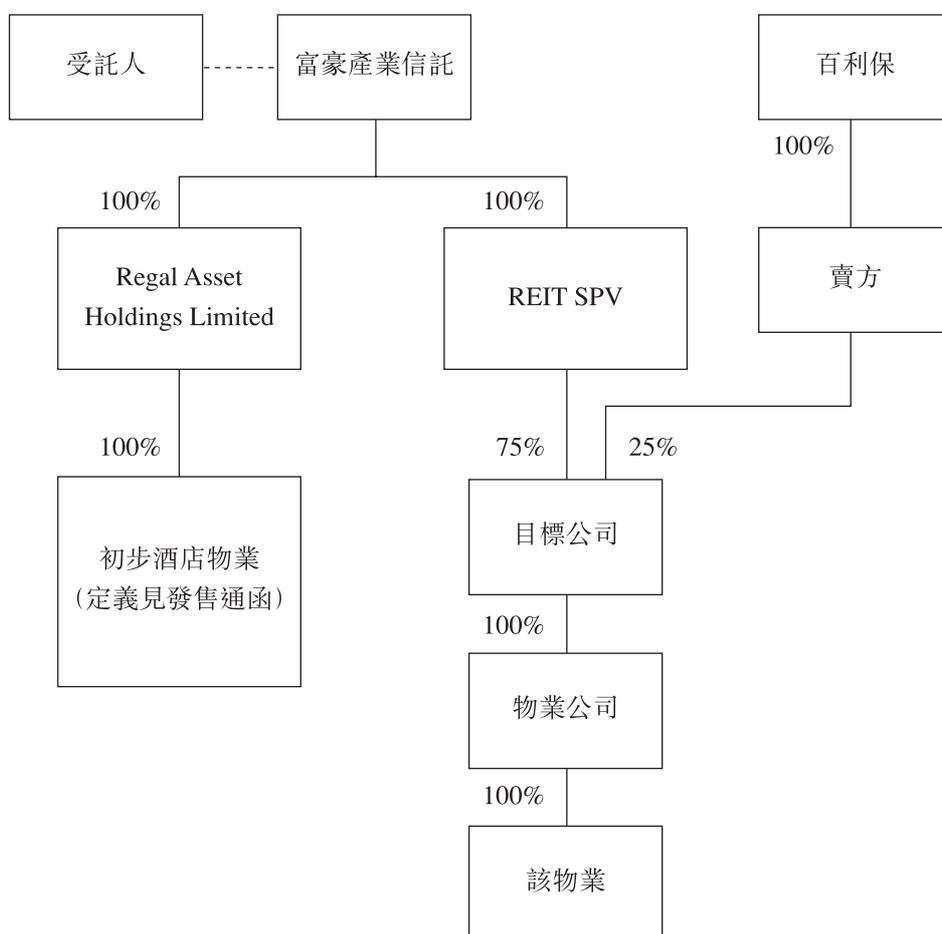
誠如二零零九年九月公佈指出，倘認為收購目標公司餘下25%權益乃符合基金單位持有人之利益，產業信託管理人亦預期不會為達致此目的而行使

認購選擇權直至AEP完成為止。誠如二零一零年五月公佈所披露，AEP已於二零零九年十二月(早於原定時間)完成，而該酒店亦已於二零零九年十二月二十五日開始營業。

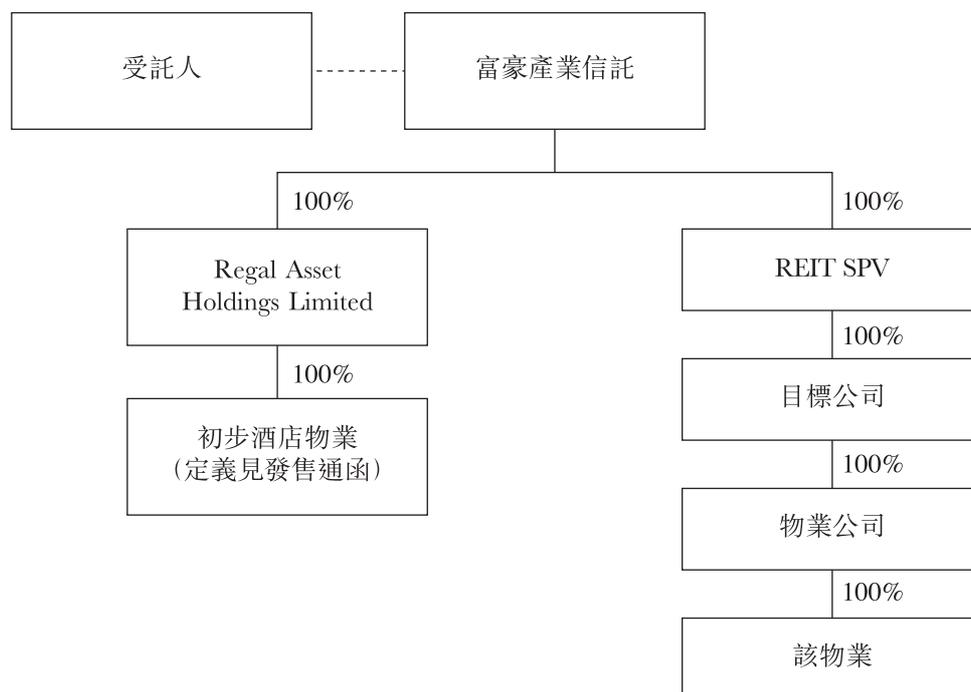
### 3. 股權架構

於認購完成後，富豪產業信託將間接全資擁有該物業。下圖載列認購完成前後該物業之擁有權架構：

(a) 認購完成前該物業之擁有權架構：



(b) 認購完成後該物業之預計擁有權架構：



#### D. 認購選擇權之融資

總認購代價將(根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時頒佈之指引及香港法例)動用富豪產業信託本身可合法作此用途之現金資源以及貸款融資所包含之循環信貸融資(如下文第F.5段所述)以現金支付。

#### E. 目標集團之財務資料

下表載列目標集團截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後盈利／(虧損)：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
除稅前盈利／(虧損)	91.3	(20.9)
除稅後盈利／(虧損)	76.3	(16.8)

於二零一零年六月三十日，目標集團之資產淨值約為港幣52,200,000元，而目標集團應付百利保集團之公司間貸款約為港幣69,500,000元。

## F. 行使認購選擇權之理由

誠如二零一零年九月公佈所指出，買方(按產業信託管理人之指示)將考慮(其中包括)(a)該酒店及該物業之可出租面積之表現；(b)該物業於相關時間評估之估值；(c)各個市場分部的市場展望，包括酒店及辦公室分部；及(d)行使認購選擇權之資金成本，包括於相關時間之當時資金及金融市場情況及富豪產業信託之財政狀況。該等因素闡述如下：

### 1. 該酒店及該物業之可出租面積之表現

誠如富豪產業信託於二零一零年中期報告所公佈，該酒店自二零零九年十二月開始營運以來，已收到顧客不少正面反饋意見。自二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日六個月期間，該酒店之入住率達至89.5%，而每晚平均房租為港幣820.54元，平均可出租客房收入則為港幣734.66元。

除上文所述外，於二零一零年一月至九月之九個月期間，該酒店之物業收入淨額及平均可出租客房收入均超出產業信託管理人之初步預測。產業信託管理人因此認為根據百利保租約，該酒店營運及該物業其他部分之表現良好。

### 2. 該物業評估之估值

下表概述由下列富豪產業信託之主要估值師於相關期間為該物業進行之近期之估值：

	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零九年 十二月三十一日	於 二零一零年 六月三十日	於 二零一零年 十一月三十日
估值(港幣百萬元)	479	480	485	565 <sup>(1)</sup>
估值師	世邦魏理士有限公司		高力	高力

附註：

(1) 該估值計及改裝項目已完成。

就上述而言，誠如二零零九年九月公佈所披露，假設AEP已完成，該物業於二零零九年六月三十日之評估值為港幣479,000,000元。其後，於富豪產業信託二零零九年年報所披露，根據二零零九年十二月三十一日之物業估值，該物業之市值為港幣480,000,000元。

按有50間客房之酒店為基準，該物業其後於二零一零年六月三十日之估值為港幣485,000,000元，即較二零零九年六月三十日之評估值增加港幣6,000,000元。

於二零一零年十一月三十日，該物業之估值為港幣565,000,000元(已計及改裝項目已完成)，即較該物業最近之估值高出港幣80,000,000元。誠如二零一零年五月公佈所披露，產業信託管理人認為，將現時於該樓宇16至26樓之10層辦公室空間改裝為49間酒店客房及套房將對基金單位持有人有利。該等酒店客房及套房於改建後將成為該酒店一部分，並會促使該酒店之客房數目由50間增至99間。根據建築師按相關合約條件所確認之延期完成日期，改裝項目之合約工程已於二零一零年十一月完成。

### 3. 酒店分部之市場展望

香港旅遊發展局最新之統計數據顯示，由於訪港旅客人數增加，而酒店及酒店客房數目之增長仍未能滿足需求，因此酒店客房需求將會上升，使酒店業市場前景一片樂觀：

(a) 截至二零一零年九月三十日及二零零九年九月三十日止期間之酒店入住率報告：

	二零一零年	二零零九年	變化	變化幅度 (%)
入住率(%)	85%	75%	+10%	+13.3%
平均房租(港幣元)	1,100	996	+104	+10.4%
酒店數目	176	158	+18	+11.4%
酒店客房數目	60,432	57,867	+2,565	+4.4%

(資料來源：「酒店入住率報告」，二零零九年九月及二零一零年九月，香港旅遊發展局)

(b) 截至二零一零年九月三十日及二零零九年九月三十日止期間之訪港旅客統計：

	二零一零年	二零零九年	變化	變化幅度 (%)
訪港旅客	26.2百萬	21.2百萬	+5.0百萬	+23.6%

(資料來源：「訪港旅客統計」，二零零九年九月及二零一零年九月，香港旅遊發展局)

#### 4. 行使認購選擇權之資金成本及富豪產業信託之財政狀況

如上文第D段所述，總認購代價將(根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時頒佈之指引及香港法例)動用富豪產業信託本身可合法作此用途之現金資源以及貸款融資所包含之循環貸款融資(如下文第F.5段所述)以現金支付。

不會就行使認購選擇權而發行額外基金單位集資。基於以上原因，產業信託管理人認為行使認購選擇權不會對富豪產業信託之財務狀況構成重大不利影響。

## 5. 對貸款與估值比率及資產負債比率之影響

誠如富豪產業信託二零零九年年報所披露，於二零零九年十月，富豪產業信託一間附屬公司(作為借款人)就由該物業作出抵押之貸款融資訂立貸款協議。於二零一零年六月三十日，該港幣211,000,000元貸款融資之貸款與估值比率為42.9%(即尚未償還貸款融資金額港幣208,000,000元與該物業按於二零一零年六月三十日進行之物業估值所得之市值港幣485,000,000元比較之比率)。此貸款與估值比率乃低於與貸款人訂立之貸款協議所准許之65%。於認購完成時，基於該物業評估之估值為港幣565,000,000元，故貸款與估值比率將為36.8%。

誠如富豪產業信託於二零一零年中期報告所披露，富豪產業信託之資產負債比率為31.6%(即全部尚未償還貸款總額港幣4,641,000,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣14,678,000,000元之相對比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於認購完成及動用貸款融資所包含餘下未動用之循環信貸融資(以該物業作擔保)後，按該物業評估之估值港幣565,000,000元計算，富豪產業信託之資產負債比率將約為31.9%(即全部尚未償還貸款總額港幣4,705,000,000元與全部資產總值約港幣14,758,000,000元之相對比率)，仍維持低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限之水平。

## G. 該酒店之未來經營模式

誠如二零零九年九月公佈所披露，富豪產業信託(透過物業公司)將與百利保承租人就出租物業(該等出租物業由酒店部分及可出租面積組成)訂立百利保租約，年期由完成日期後一天起至二零一零年十二月三十一日止。百利保承租人與富豪酒店國際有限公司(作為該酒店之酒店管理人)於二零零九年十二月七日訂立之酒店管理協議亦將於二零一零年十二月三十一日屆滿。

產業信託管理人不會於百利保租約屆滿時與百利保承租人訂立新租約，並正與富豪酒店國際有限公司就將訂立之新酒店管理協議進行磋商。有關該協議之進一步公佈將於適當時候刊發。

## H. 該交易之應付費用

根據信託契約第14.2段，產業信託管理人將有權收取不超過富豪產業信託所收購房地產之收購價格1%之收購費用（倘適用於富豪產業信託所收購房地產之部分權益，則按比例計算）。就收購目標公司餘下25%權益之事宜應付產業信託管理人之收購費用將不超過港幣980,000元，相等於認購代價上限約1%。有關應付產業信託管理人之收購費用詳情，請參閱發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人之費用、成本及開支」一節。

根據信託契約第14.3.2段，受託人有權就其所履行之特殊性質或超出受託人正常職責範圍（如產業信託管理人收購或收回投資）之職責收取額外費用，惟須受信託契約內設定之若干金額所規限。就收購目標公司餘下25%權益應付受託人之額外費用為港幣20,000元。有關應付受託人之額外費用詳情，請參閱發售通函「重大協議－信託契約－受託人費用」一節。

## I. 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）確認如下：

- (a) 董事會（包括全體獨立非執行董事）於訂立買賣協議時已確認，買賣協議已經及將於完成時按一般商業條款經公平磋商後訂立，屬公平合理，且符合基金單位持有人之整體利益；
- (b) 認購選擇權已按照買賣協議之條款獲行使；及
- (c) 收購目標公司餘下25%權益毋須獲基金單位持有人批准。

## J. 受託人之意見

根據房地產投資信託基金守則第7.3段及信託契約之有關規定，受託人(作為富豪產業信託之受託人)已同意富豪產業信託行使認購選擇權。

考慮到行使認購選擇權之理由、條款及由產業信託管理人行使認購選擇權向受託人提供之其他資料，受託人確認行使認購選擇權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繼續行使認購選擇權。受託人進一步確認，批准根據行使認購選擇權擬進行之該等交易毋須經基金單位持有人批准。

## K. 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，賣方為百利保之全資附屬公司，百利保則為Regal Hotels International Holdings Limited之控股股東(持有其已發行股份總數約49.24%)，而Regal Hotels International Holdings Limited亦為富豪產業信託之主要基金單位持有人，持有已發行基金單位約74.41%。Century City International Holdings Limited為百利保之上市控股公司，亦持有富豪產業信託已發行基金單位約0.16%。因此，根據房地產投資信託基金守則，百利保集團被視為富豪產業信託之關連人士。

行使認購選擇權將構成富豪產業信託之關連人士交易。由於總認購代價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)，故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，按行使認購選擇權擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈規定，而豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。富豪產業信託則將會遵守房地產投資信託基金守則項下中適用於行使認購選擇權之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，並編載有披露關連人士交易總價值、關連人士交易性質及關連人士身份的摘要。

鑑於產業信託管理人之若干董事亦為百利保及／或賣方之董事會成員，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，並避免董事會就行使認購選擇權進行審議及作出決定時出現利益衝突。

產業信託管理人已委聘富豪產業信託之核數師並與其議定，對富豪產業信託於每個有關財政期間之所有關連人士交易進行若干審閱程序。全部該等核數師審閱程序將適用於就行使認購選擇權之關連人士交易。有關核數師審閱程序之詳情，請參閱發售通函「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關連人士交易，並在富豪產業信託之年報內發出就有關財政期間之確認書。此審閱將適用於就行使認購選擇權進行之關連人士交易。有關獨立非執行董事審閱之詳情，請參閱發售通函「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。

#### L. 有關富豪產業信託、賣方及百利保之資料

##### 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。截至二零一零年六月三十日，富豪產業信託投資物業組合之總價值約為港幣14,435,000,000元。於本公佈刊發日期，富豪產業信託合共擁有6項(5項為全資擁有(即初步酒店物業(定義見發售通函))，1項為擁有大多數權益(即該物業))位於香港不同地區之物業。

## 賣方及百利保

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：617)。百利保之主要業務為控股公司。百利保集團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。賣方為百利保之全資附屬公司。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10章而作出。

## 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	買方收購銷售股份；
「經調整資產淨值」	指	目標集團之資產淨值(可予若干議定調整)，包括以該物業之賬面值協定金額港幣479,000,000元替代，相當於該物業於二零零九年六月三十日之評估值(未經任何折讓)；
「AEP」	指	有關該物業之酒店擴充計劃，更多詳情載於二零零九年九月公佈第A.1.(viii)段及第B.2段；
「評估值」	指	由世邦魏理仕有限公司(以其作為獨立物業估值師之身份)對該物業(假設AEP已完成)於二零零九年六月三十日評估之價值，即港幣479,000,000元；
「轉讓人」	指	百利保發展金融財務有限公司，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；
「關連公司」	指	就一名人士(買方除外)而言，指為該名人士之一間控股公司或一間附屬公司，或該任何控股公司之一間附屬公司之任何公司或其他實體；
「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；
「認購完成」	指	完成買賣賣方股份及轉讓賣方貸款日期；
「認購代價上限」	指	買方就認購股份代價及認購貸款代價應付之代價之款項總額上限；
「認購代價報表」	指	本公佈第B.2段所述，按照買賣協議所載方式協定或確認之完成報表；
「認購貸款代價」	指	賣方將賣方貸款轉讓予買方應付之代價，該金額相當於賣方貸款於認購轉讓日期之賬面值；
「認購通知書」	指	由買方向賣方發行不可撤回通知書以行使認購選擇權；
「認購選擇權」	指	購買賣方股份及賣方貸款之選擇權，須根據及按照買賣協議之條款進行；
「認購股份代價」	指	就買賣賣方股份之應付代價，該金額相當於目標集團於認購轉讓日期之經調整資產淨值25%；
「認購轉讓日期」	指	根據買賣協議之條款進行認購完成之日期；
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司；
「完成」	指	於二零零九年十月二十日根據買賣協議完成買賣銷售股份；

「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；
「貸款融資」	指	現有受押人(即東亞銀行有限公司、其繼任人及承讓人)已批予物業公司最高本金金額港幣211,000,000元(包括港幣141,000,000元之定期貸款及港幣70,000,000元之循環信貸融資)之有抵押信貸融資；
「該酒店」	指	在酒店部分以富豪薈酒店之名稱經營之酒店，該酒店部分須受百利保租約之規限；
「酒店部分」	指	出租物業中百利保承租人不時經營之該酒店(包括但不限於該酒店免費業務或配套業務)及物業公司批准之出租物業之其他部分；
「初步認購代價」	指	初步認購貸款代價及初步認購股份代價之總和；
「初步認購貸款代價」	指	賣方於認購轉讓日期將賣方貸款轉讓予買方之應付代價，相當於賣方貸款於最近賬目日期之賬面值；
「初步認購股份代價」	指	於認購轉讓日期就買賣賣方股份應付之代價，相當於目標集團於最近賬目日期之經調整資產淨值25%；
「最近賬目」	指	目標集團於二零一零年十一月三十日之最近管理賬目；
「出租物業」	指	該物業，惟不受百利保租約規限之若干單位除外；
「可出租面積」	指	須受百利保租約規限之部分出租物業(酒店部分除外)，可合法出租或授權用作辦公室及零售等其他用途；

「二零一零年五月公佈」	指	產業信託管理人於二零一零年五月三十一日刊發之公佈；
「發售通函」	指	產業信託管理人於二零零七年三月十九日就首次公開發售富豪產業信託基金單位而刊發之發售通函；
「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；
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司；
「百利保租約」	指	物業公司與百利保承租人於完成後就該物業(不受百利保租約規限之少數單位除外)訂立之租約，受百利保租約規限之出租物業包括酒店部分及可出租面積；
「百利保承租人」	指	顯澤投資有限公司，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；
「該物業」	指	該樓宇之若干部分，更多詳情載於二零零九年九月公佈內第B.1段；
「物業公司」	指	Sonnix Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司；
「買方」	指	受託人，作為富豪產業信託之受託人及代表富豪產業信託；
「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，惟須受不時適用之條例限制；
「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；
「REIT SPV」	指	Wise Tower Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之全資附屬公司；
「買賣協議」	指	買方、賣方、百利保與產業信託管理人就收購事項於二零零九年九月十日訂立之買賣協議；
「銷售股份」	指	目標公司股本中每股面值1.00美元之75股普通股，即目標公司於買賣協議日期及完成時已發行股本之75%；
「二零零九年九月公佈」	指	產業信託管理人於二零零九年九月十日刊發之公佈；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「目標公司」	指	Twentyfold Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈刊發日期由REIT SPV及賣方分別持有75%及25%；
「目標集團」	指	目標公司及物業公司之統稱；
「總認購代價」	指	買方就認購股份代價及認購貸款代價應付之款項總額；
「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、日期為二零零九年五月八日之第三份補充契約補充及日期為二零一零年七月二十三日之第四份補充契約補充），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；
「基金單位持有人」	指	登記持有基金單位之任何人士；
「賣方」	指	Paliburg Development BVI Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為百利保之全資附屬公司；
「賣方貸款」	指	目標集團欠付賣方、轉讓人或彼等各自之關連公司之債項總額，包括本金、利息或以其他方式欠付及未償還之所有款項；及
「賣方股份」	指	賣方於完成後及於本公佈刊發日期持有目標公司股本中餘下25股普通股，即為目標公司於本公佈刊發日期已發行股本之25%。

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  
**趙韋嘉**

香港，二零一零年十二月十日

於本公佈刊發日期，董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；執行董事趙韋嘉先生；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。