
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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Regal Hotels International Holdings Limited之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。

本通函不構成收購、購買或認購證券之要約或邀請，亦不應視為作出任何該要約或邀請。



有關建議分拆
富豪產業信託
在香港聯合交易所有限公司
主板上市之
非常重大出售事項

Regal Hotels International Holdings Limited 之 財 務 顧 問



美林遠東有限公司

獨立董事委員會及股東之
獨立財務顧問



獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問百德能證券有限公司之函件，載於本通函第52至87頁。

股東特別大會謹訂於二零零六年十二月九日(星期六)上午十一時正，假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行，大會通告載於本通函。不論閣下是否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照其印備之指示填妥，並須於股東特別大會(或任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司之股票過戶登記處香港分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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年十一月二十三日

預期時間表

二零零六年

寄發本通函之日期	十一月二十三日 (星期四)
連優先發售配額股份之最後買賣日期	十二月四日 (星期一)
除優先發售配額股份之開始買賣日期	十二月五日 (星期二)
遞交連優先發售配額股份過戶文件之最後期限	十二月六日 (星期三) 下午四時正
交回股東特別大會適用代表委任表格之最後期限	十二月七日 (星期四) 上午十一時正
本公司暫停辦理股份過戶登記手續日期	十二月七日 (星期四) 至 十二月八日 (星期五)
確定優先發售配額之記錄日期	十二月八日 (星期五)
股東特別大會	十二月九日 (星期六) 上午十一時正
本公司恢復辦理股份過戶登記手續日期	十二月十一日 (星期一)

所有時間均指香港本地時間。

請注意上述時間表乃可予修改。如上述時間表作出修改，本公司將盡快刊登公佈。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	12
緒言	12
背景	13
富豪產業信託之資料	14
建議分拆上市及獨立上市	17
上市及買賣	28
優先發售	28
本公司暫停辦理股份過戶登記手續	29
重組	30
本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係	33
本集團之財務及經營前景	43
建議分拆上市之財務影響	44
管理層對餘下富豪集團之討論與分析	44
餘下富豪集團之未來前景	45
上市規則之涵義	47
股東特別大會	48
推薦建議	49
其他資料	49
獨立董事委員會函件	50
百德能證券之意見函件	52
附錄一 物業估值報告	88
附錄二 本集團之財務資料	102
附錄三 餘下富豪集團之未經審核備考財務資料	194
附錄四 一般資料	204
股東特別大會通告	214

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整經營業務毛利」	指	本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「調整金額」	指	按發售價與最低發售價間之差額乘以根據獨立上市將予發行之基金單位數目，並就應付包銷商佣金金額之相應變動作出調整
「AEP代理契約」	指	建議將由出租人(利高賓有限公司除外)、AEP代理與富豪之間訂立之契約，據此，AEP代理將獲委任為代表出租人訂立及管理AEP合約之代理
「AEP代理」	指	富豪之全資附屬公司Regal Contracting Agency Limited
「AEP合約」	指	建議由出租人(或代表出租人)與有關承建商及/或項目顧問及/或其他專業顧問(彼等乃不時從事執行有關酒店擴充計劃之服務)就進行酒店擴充計劃而訂立或將予訂立之所有建築合約及/或其他合約
「AEP基金單位」	指	將由富豪之全資附屬公司Great Prestige Investments Limited認購及持有之基金單位(視乎分派契約之安排而定)，預期將不多於根據獨立上市將予發行之基金單位12%
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及藍色申請表格，或按文義所指上述任何一種表格
「酒店擴充計劃」或 「AEP」	指	有關初步酒店物業之擴充及翻新計劃，詳情載於本通函「董事會函件」「建議分拆上市及獨立上市」一節第3段
「聯繫人」	指	證券及期貨條例賦予該詞之涵義，本通函另有所載者除外

釋 義

「保證配額」	指	合資格股東有權申請優先發售之保留基金單位之配額，保證配額按每名合資格股東於記錄日期營業時間結束時所持有每100股股份之完整倍數認購1個保留基金單位作為基準計算。為免生疑，合資格股東無權就其所持少於100股之股份獲配發任何保留基金單位
「認可」	指	根據證券及期貨條例第104條，富豪產業信託獲得證監會之認可
「平均房租」	指	指定期間之酒店客房收入總額除以出租之住宿總晚數
「基本租金」	指	承租人根據各租賃協議應付出租人之預定租金
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能不時生效之慣例、程序及行政規定
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股及認股權證於主板上市，並為百利保之控股公司
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「集體物業收入淨額之超出部分」	指	本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「本公司」或「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份及認股權證於主板上市
「控股股東」	指	百利保及其聯繫人(定義見上市規則)，彼等於最後實際可行日期合共持有本公司已發行普通股本約45.2%

釋 義

「不競爭契約」	指	建議將由富豪、產業信託管理人與受託人就(其中包括)將由富豪作出之若干不競爭承諾及給予之優先購買權而訂立之契約
「稅務彌償保證契約」	指	建議將由賣方與富豪以受託人及Holding SPV為受益人就有關買賣協議向Holding SPV及其附屬公司之稅項負債作出彌償保證而訂立之契約
「商標特許契約」	指	建議將由富豪之全資附屬公司Regal International Limited、產業信託管理人、產業信託集團公司與出租人就若干商標及服務標記特許權而訂立之契約
「董事」	指	本公司董事
「可供分派收入保證契約」	指	建議將由富豪、受託人與產業信託管理人訂立之契約，據此，富豪將保證倘由上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間之可供分派收入總額合共少於將載於發售通函之金額(視乎上市日期之最終釐定而定，預期將介乎港幣570,000,000元至港幣590,000,000元)時，支付受託人該差額
「分派契約」	指	建議將由富豪及其全資附屬公司Great Prestige Investments Limited訂立之契約，據此，將就彼等出售AEP基金單位或收取AEP基金單位分派之權利作出若干承諾
「分派期」	指	宣佈基金單位作出分派之期間
「貸款融資」	指	將批予融資公司合共約港幣45億元之建議有抵押信貸融資，包括一項定期貸款融資及一項循環信貸融資
「傢俬、裝置及設備儲備」	指	Holding SPV根據酒店管理協議而保留之資金，以應付置換初步酒店物業之傢俬、裝置及設備所需
「融資公司」	指	紫荊酒店有限公司與Rich Day Investments Limited

釋 義

「融資協議」	指	貸款及循環融資協議及(如有關)有關貸款融資之抵押及其他協議
「租金下限」	指	全部五項初步酒店物業每年港幣400,000,000元之金額
「中央結算系統一般規則」	指	中央結算系統之一般規則(以經不時修訂或修改者為準)
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「政府」	指	香港特別行政區政府
「政府批地契約」	指	就各初步酒店物業而言，獲政府批地而持有初步酒店物業之政府批地條款或租契(視情況而定)及其任何修訂或修改
「大中華」	指	中國內地、香港、澳門及台灣
「經營業務毛利」	指	本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「收入總額」	指	一項初步酒店物業於特定期間產生之全部收入，包括酒店收入總額、該初步酒店物業可出租面積之租金收入總額、該初步酒店物業營運或管理該初步酒店物業可出租面積應佔之所有補助金、政府津貼及獎金以及任何其他形式之獎勵款項或獎金，但不包括(i)酒店房租稅或其他類似政府收費，(ii)證券及其他物業投資所得收入，(iii)來自徵用賠償金或受徵用威脅而出售之收入，(iv)業務中斷以外之任何保險賠償金額，(v)回扣、折扣或類似性質之抵免，(vi)付予酒店僱員之賞金，(vii)於該初步酒店物業收取其他酒店提供住宿、貨品或服務之款項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

釋 義

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「控股公司」	指	出租人各自之控股公司，即(i)紫荊酒店有限公司之控股公司為Fieldstar Investments Limited，(ii)Cityability Limited之控股公司為Yield Rich Limited，(iii)利高賓有限公司之控股公司為Fit Result Investments Limited，(iv)凱麗酒店有限公司之控股公司為Chasehill Limited及(v)沙田麗豪酒店有限公司之控股公司為Wide Lead Corporation，而「控股公司」指其中任何一間
「Holding SPV」	指	Regal Asset Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，該公司於緊隨重組後成為控股公司之控股公司，並於建議分拆上市完成後不再為富豪之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公開發售」	指	根據發售通函及申請表格所述之條款及條件，按發售價向香港公眾人士提呈發售基金單位，以換取現金
「酒店管理協議」	指	建議將由(i)有關出租人、(ii)承租人、(iii)酒店管理人、(iv)Holding SPV與(v)富豪之間就向有關初步酒店物業提供若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場統籌服務而訂立之酒店管理協議
「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，富豪之全資附屬公司
「酒店經營業務支出」	指	本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「獨立董事委員會」	指	獨立非執行董事簡麗娟女士、伍兆燦先生及黃之強先生獲委任為本公司獨立董事委員會之成員，負責向股東提出有關批准建議分拆上市及其他相關事項之決議案表決之意見

釋 義

「獨立物業估值師」	指	獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司
「初步酒店物業」	指	富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店，而「初步酒店物業」指其中任何一間
「國際發售」	指	按發售價建議發售基金單位予機構、專業及其他投資者(包括優先發售)，以籌措現金，詳情載於發售通函
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十一月二十日，即確定本通函中所載之若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	建議將由有關出租人與有關承租人就有關初步酒店物業而訂立之租賃協議
「租賃擔保」	指	建議將由富豪作為擔保人、出租人作為有關初步酒店物業之業主與受託人訂立之租賃擔保，據此，富豪保證支付根據租賃協議承租人不時欠負出租人之所有金額，而「租賃擔保」指其中任何一份
「承租人」	指	Favour Link International Limited，富豪之全資附屬公司
「出租人」	指	初步酒店物業各自之直接業主(即(i)就富豪機場酒店而言為紫荊酒店有限公司，(ii)就富豪香港酒店而言為Cityability Limited，(iii)就富豪九龍酒店而言為利高賓有限公司，(iv)就富豪東方酒店而言為凱麗酒店有限公司及(v)就麗豪酒店而言為沙田麗豪酒店有限公司，而「出租人」指其中任何一間
「上市許可」	指	聯交所上市委員會准許全部基金單位於聯交所之主板上市及進行買賣
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	基金單位首次上市之日期，以及自該日起獲准在聯交所進行買賣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「主板」	指	聯交所營運之證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所之創業板，且與之同時營運
「美林」	指	美林遠東有限公司，本公司之財務顧問，可進行證券及期貨條例項下第1、4及6類受規管活動之持牌法團
「物業收入淨額」	指	就根據租賃協議出租予承租人及根據酒店管理協議由酒店管理人管理之一項初步酒店物業而言，本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義，及就一項房地產資產之任何其他涵義而言，則為擁有、出租或營運該項資產所得收入以及其他相關營運收入減營運支出，詳情載於信託契約
「租金收入淨額」	指	本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義
「發售價」	指	根據全球發售將予發行及配發之每個基金單位之最終港幣價格(不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費(將由二零零六年十二月一日起生效))，詳情將載於發售通函
「發售通函」	指	倘若全球發售進行，建議將由產業信託管理人(作為富豪產業信託之管理人)發出有關香港公開發售之發售通函
「超額配售權」	指	建議將由富豪根據國際包銷協議授予國際包銷商之配售權，以提供最多達若干數目之基金單位，該等基金單位僅為補足基金單位之超額配發(如有)而作為國際發售之一部分向投資者提呈發售

釋 義

「海外股東」	指	於記錄日期之營業時間結束時，本公司股東名冊所示登記地址位於香港以外地區之股東，而經董事根據相關地區法律之法律限制或該地區之相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢，認為不將之包括在優先發售內乃屬必需或權宜之股份登記持有人
「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於主板上市，並為富豪之控股股東
「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動之持牌法團，並獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問
「PN15」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「優先發售」	指	根據發售通函及藍色申請表格所述之條款及條件之規限下，按發售價向合資格股東提呈優先發售以供認購保留基金單位
「承兌票據」	指	建議將由Holding SPV於上市日期根據重組向賣方發出並將根據買賣協議轉讓予受託人(作為代表富豪產業信託之受託人)之承兌票據
「建議分拆上市」	指	建議分拆富豪產業信託上市，包括全球發售及獨立上市
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股份持有人，海外股東及控股股東除外
「記錄日期」	指	二零零六年十二月八日(或董事會可能釐定之任何其他日期)，即確定保證配額及在股東特別大會上投票權之記錄日期

釋 義

「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，惟須待證監會根據證券及期貨條例第104條認可，並須受不時適用之其他條件限制
「富豪產業信託業務」	指	富豪產業信託於建議分拆上市後從事之業務，詳情載於本通函「董事會函件」「建議分拆上市及獨立上市」一節第4段內
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	指證監會公佈之房地產投資信託基金守則，以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「產業信託集團公司」	指	(i) Holding SPV；(ii) 控股公司及 (iii) Rich Day Investments Limited
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，富豪之全資附屬公司
「產業信託管理人費用」	指	本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第1(e)段賦予該詞之涵義
「餘下業務」	指	餘下富豪集團在建議分拆上市後從事之業務，詳情載於本通函「董事會函件」「建議分拆上市及獨立上市」一節第4段內
「餘下富豪集團」	指	進行建議分拆上市後之本集團，不包括產業信託集團公司
「租金收入」	指	就一項特定房地產而言，為出租該項房地產所得之租金收入
「保留基金單位」	指	根據優先發售提呈及將從根據國際發售提呈之基金單位中撥出之基金單位
「重組」	指	本集團計劃進行之重組，據此，富豪產業信託將於建議分拆上市完成後收購 Holding SPV 之全部已發行股本
「平均可出租客房收入」	指	平均可出租客房收入，以指定期間之酒店客房收入總額除以可供出租住宿總晚數，或以指定期間之平均房租乘以入住率計算得出

釋 義

「住宿晚數」	指	於指定期間酒店客房獲賓客使用或可供使用留宿最長至24小時之次數
「買賣協議」	指	建議將由賣方、受託人、富豪、Holding SPV與產業信託管理人就買賣(1) Holding SPV全部已發行股本及(2)承兌票據以及酒店擴充計劃而訂立之買賣協議
「獨立上市」	指	建議基金單位在主板獨立上市
「股東特別大會」	指	本公司於二零零六年十二月九日(星期六)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之股東特別大會，大會通告載於本通函第214頁至216頁
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特定目的投資機構」	指	其主要目的乃為富豪產業信託持有或擁有房地產或安排融資之企業實體
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	建議將由富豪、Complete Success Investments Limited、Great Prestige Investments Limited與產業信託管理人訂立之認購協議，據此，富豪將按發售價認購基金單位
「可供分派收入總額」	指	本通函「董事會函件」「分派政策」一節賦予該詞之涵義
「酒店收入總額」	指	本通函「董事會函件」「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段賦予該詞之涵義

釋 義

「租金收入總額」	指	就初步酒店物業之可出租面積，租戶根據其租賃協議支付之租金及其他費用及獲許可人根據其特許安排支付之特許費及其他費用，其他詳情將載於酒店管理協議
「信託契約」	指	建議將由受託人與產業信託管理人訂立構成富豪產業信託之信託契約
「受託人」	指	DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之建議受託人，其獨立於本公司任何董事、主要行政人員、主要股東(定義見上市規則)或管理層股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連
「基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位
「基金單位持有人」	指	登記為基金單位持有人之任何人士
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值報告」	指	獨立物業估值師編製之估值報告，載於本通函附錄一
「浮動租金」	指	承租人根據各租賃協議應付之浮動租金，就二零零六年至二零一零年各年分別佔集體物業收入淨額之超出部分100%、100%、70%、60%及50%
「賣方」	指	Regal International (BVI) Holdings Limited，富豪之全資附屬公司
「%」	指	百分比

除本通函另有說明者外，僅供說明用途，美元兌港幣乃按1.00美元兌港幣7.8元之匯率換算。並不表示任何美元金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率換算。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

董事：

羅旭瑞 (主席兼董事總經理)

蔡志明，JP (副主席)*

范統

簡麗娟*

羅俊圖

羅寶文

吳季楷

伍兆燦*

黃之強*

楊碧瑤

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

* 獨立非執行董事

非執行董事

敬啟者：

有關建議分拆
富豪產業信託
在香港聯合交易所有限公司
主板上市之
非常重大出售事項

緒言

根據本公司、世紀城市及百利保於二零零六年十一月二十二日刊發之聯合公佈，董事會宣佈，已向證監會正式申請認可，及已就建議分拆上市向聯交所提出申請。富豪產業信託擬進行全球發售基金單位，包括香港公開發售及國際發售(包括優先發售)。

董事會函件

本通函旨在：(1)向本公司股東提供進行建議分拆上市之原因及利益之資料，以及有關進行重組、優先發售及其他相關事項之資料；(2)載述獨立董事委員會致股東之推薦建議；(3)載列百德能證券之意見函件，當中載有其就建議分拆上市及其他相關事項之投票致獨立董事委員會及股東之推薦建議；以及(4)向股東發出股東特別大會通告，會上將提呈以投票表決方式批准建議分拆上市、優先發售及其他相關事項之普通決議案。

建議分拆上市須待(其中包括)上市委員會授出上市許可。因此，務請股東注意建議分拆上市視乎多項因素而定，並受多項或未能達成之條件所限。因此，概無保證建議分拆上市將一定進行。因此，股東或有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事，如對彼等之情況有任何疑問，建議應徵詢其專業顧問。

董事確認有關建議分拆上市之計劃已根據PN15向聯交所提交並獲其批准，且已向聯交所申請並獲其豁免嚴格遵守PN15第3(c)段之規定，惟須待下文「上市規則之涵義」一節所詳述之條件達成後，方可作實。

背景

本集團主要從事酒店及物業發展、酒店擁有、酒店營運及管理等業務以及其他投資。為符合分開酒店擁有權與營運之國際趨勢，讓酒店業主專注於資本增值及酒店收購機會，而酒店營運商則專注於推廣品牌及管理業務，根據建議分拆上市，將成立富豪產業信託以成為初步酒店物業之業主。餘下富豪集團將由上市日期起至二零一五年十二月三十一日止期間向富豪產業信託租賃初步酒店物業。緊隨建議分拆上市後，餘下富豪集團將按本通函所述方式繼續擔任初步酒店物業及其他富豪酒店之酒店營運商。富豪產業信託將由產業信託管理人管理，而其為本集團之全資附屬公司。

就建議分拆上市，本集團建議實行重組，其涉及將Holding SPV(其透過出租人將間接擁有初步酒店物業)之全部已發行股本轉讓予富豪產業信託，詳情見下文「重組」一段。

富豪產業信託擬根據全球發售發行新基金單位。作為全球發售之一部分，各合資格股東將透過優先發售方式獲提供保證配額。

董事會函件

於建議分拆上市完成後，本集團將於富豪產業信託持有約50% (假設超額配售權並無獲行使) 或約45% (假設超額配售權獲悉數行使) 權益。根據上市規則第14.06條，建議分拆上市將構成本公司之非常重大出售事項，將須遵守上市規則第14.49條獲得股東批准之規定。

任何於建議分拆上市中擁有重大權益之股東及其聯繫人 (定義見上市規則) 須就批准建議分拆上市之決議案放棄投票。就董事所知，全體股東 (包括控股股東) 於有關建議分拆上市、優先發售及其他相關事項上擁有相同權益，故全體股東均有權在股東特別大會上就普通決議案投票。此外，在不受限制於上文所述之一般性原則下，控股股東 (於最後實際可行日期，合共擁有本公司股份約45.2%權益) 就上市規則第2.16條而言，並無於擬進行交易中擁有任何重大權益，故有權就有關建議分拆上市、優先發售及其他相關事項之決議案投票。

富豪產業信託之資料

1. 房地產投資信託基金之詳情

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以基金單位信託之形式組成，主要投資於賺取收入之房地產資產，並以收入向其基金單位持有人提供回報。投資者購買房地產投資信託基金之基金單位，可分攤房地產投資信託基金持有之房地產資產之利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金之基金單位，主要受房地產投資信託基金守則所監管。

2. 富豪產業信託之目標

富豪產業信託之主要目標將為向基金單位持有人提供穩定之分派及在每個基金單位資產淨值方面達致長遠之資本增值，方式為：(1)透過資產增值機會及營運改善達致內部增長，(2)透過作出符合產業信託管理人投資標準之潛在收購達致外部增長，及(3)透過合適資本架構進行融資。

3. 產業信託管理人

產業信託管理人為富豪之全資附屬公司，註冊成立之目的僅為管理富豪產業信託之資產。其將主要負責以符合基金單位持有人之利益管理富豪產業信託之資產。

董事會函件

產業信託管理人將具備管理富豪產業信託資產(包括初步酒店物業)之一般權力。尤其是，產業信託管理人將根據租賃協議、酒店管理協議及融資協議分別負責監察承租人、酒店管理人及融資公司履行彼等之責任。產業信託管理人亦將負責富豪產業信託之投資及融資策略、資產增值、收購及出售政策。

產業信託管理人將獲證監會發牌按房地產投資信託基金守則進行資產管理受規管活動。

4. 實施產業信託管理人之策略

產業信託管理人之目標為維持香港酒店物業之投資組合及使其增長，及於合適機會出現時，在取得所需監管及基金單位持有人之批准後，擴大富豪產業信託之投資組合至包括大中華其他城市在內。產業信託管理人擬不時透過實施以下策略達致其目標：

- **內部增長策略**：產業信託管理人擬積極管理資產，以維持及改善富豪產業信託酒店物業之質素及價值。
- **外部增長策略**：產業信託管理人擬選擇性收購符合其投資標準之額外物業。
- **融資策略**：產業信託管理人擬採用合適之以增長為本資本架構以盡量增加現金流量，並同時維持資金靈活性供日後進行任何收購。

5. 分派政策

按產業信託管理人之現行政策，為於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於富豪產業信託可供分派收入總額(定義見下文)100%之款項。根據信託契約，富豪產業信託將須於每個財政年度分派其可供分派收入總額最少90%。

「可供分派收入總額」乃以富豪產業信託及受託人為富豪產業信託及代表富豪產業信託以信託方式直接或間接擁有之各公司於有關財政年度之綜合經審核除稅後純利為基礎，並就調整額(定義見下文)作出調整。於作出調整後，可供分派收入總額或會有別於有關財政年度富豪產業信託所錄得之綜合純利。

董事會函件

「調整額」指：

- (a) 於有關財政年度或有關分派期(視情況而定)之收益表內扣除或計入之重大調整，包括(i)未變現物業重估收益/虧損，包括減值撥備及撥回減值撥備；(ii)商譽之減值虧損/確認負商譽；(iii)現金及會計融資成本之差額；(iv)出售物業之已變現收益；(v)有關物業估值變動、金融工具公平值變動及商業樓宇免稅額/資本免稅額及其他稅項虧損或申索之其他扣減之遞延稅項支出/抵免；(vi)以基金單位支付之產業信託管理人費用部分；(vii)於損益表扣除但由發行基金單位所得款項資助之公開發售基金單位成本；(viii)就獨立上市而訂立之租賃協議之現金及會計租金收入之差異；及(ix)其他重大非現金收益/虧損；及
- (b) 扣除撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之任何金額。

向基金單位持有人分派之款項源自：(1)各特定目的投資機構產生之除稅後純利，由特定目的投資機構以股息形式向富豪產業信託支付；及(2)特定目的投資機構向富豪產業信託償還貸款所促成之資本分派。

產業信託管理人之初期分派政策為每年分派兩次，即每年截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間之分派。分派將於有關六個月期間結束起計五個月內支付。

餘下富豪集團直至根據分派契約完成酒店擴充計劃相關部分後之若干時間前，將無權就其認購之AEP基金單位收取分派。分派契約之其他詳情請參閱下文「建議分拆上市及獨立上市」一節第8段。

本公司將與受託人及產業信託管理人訂立可供分派收入保證契約，據此，本公司將保證倘由上市日期至二零零七年十二月三十一日止之可供分派收入總額合共少於將載於發售通函之金額(視乎上市日期之最終釐定而定，預期將介乎港幣570,000,000元至港幣590,000,000元)時，支付該差額。有關可供分派收入保證契約之詳情，請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第7段。

分派將以港幣向基金單位持有人作出宣派及支付。此外，產業信託管理人亦可採用其認為適合之規則，使基金單位持有人就富豪產業信託作出之任何分派進行再投資，以換取

董事會函件

新基金單位，惟概無基金單位持有人必須收取基金單位以代替現金分派。按香港稅務局現行慣例理解，現毋須就富豪產業信託所作之分派繳納香港稅項。基金單位持有人應就彼等之稅務狀況，尋求其專業顧問之意見。

富豪產業信託之分派能力乃視乎(其中包括)受託人於富豪產業信託中是否備妥足夠現金支付所需款項。房地產投資信託基金守則規定，產業信託管理人及受託人須確保當時用作為富豪產業信託持有房地產及其他資產之各公司，須按其註冊成立之有關司法權區之法規所准許者，於每個財政年度向富豪產業信託分派該公司之所有收入。

建議分拆上市及獨立上市

1. 建議分拆上市

建議分拆上市將包括全球發售及獨立上市。全球發售將包括以公開發售方式於香港進行發售以供認購，以及向專業、機構及其他投資者進行國際配售。作為全球發售之一部分，將會向合資格股東進行優先發售。

建議分拆上市須待(其中包括)下列條件完成後，方可作實：(a)證監會根據房地產投資信託基金守則授出認可及(b)聯交所批准所有基金單位於聯交所上市及買賣。倘有關條件未能達成，建議分拆上市將不會進行。有關建議分拆上市條件之進一步詳情，請參閱本節第10段。

緊隨建議分拆上市完成後，預期本公司將於富豪產業信託持有權益約50%(假設超額配售權並無獲行使)或約45%(假設超額配售權獲悉數行使)。

2. 基金單位之獨立上市

基金單位須待本節下文第10段「條件」所述之條件達成後，方可於主板上市。

本公司已向證監會申請授出認可，並已向聯交所申請批准基金單位(包括於超額配售權獲行使時將予出售之任何基金單位)在聯交所主板上市及買賣。

待獲授認可及上市許可，及符合香港結算之證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位上市日期或香港結算可能釐定之任何其他日期起，可於中

董事會函件

央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日之交易交收，須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行之活動，均須根據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

於進行建議分拆上市後，股份將繼續於聯交所上市。

3. 富豪產業信託之業務及初步酒店物業

富豪產業信託將設立以擁有初步位於香港之酒店物業投資組合。於全球發售完成後，富豪產業信託將擁有如下文所述之初步酒店物業。初步酒店物業乃策略性遍佈全港不同地區，目前擁有合共3,348間客房及超過30間食肆。

除另行提供者外，下表載列有關初步酒店物業於最後實際可行日期之若干資料：

初步酒店物業	位置	香港旅遊 發展局評級 ⁽¹⁾	開業年度	客房數量	層數	總樓面面積 ⁽⁵⁾ (平方呎)	有蓋 樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	於二零零六年 九月三十日之 資本值 ⁽⁷⁾
富豪機場酒店	香港國際機場	乙級高價酒店	一九九九年	1,104	14層 (包括1層地庫)	774,445	897,034	5,720,000,000
富豪香港酒店	銅鑼灣	甲級高價酒店	一九九三年	424	37層 (包括4層地庫) ⁽²⁾	215,736	320,417	2,960,000,000
富豪九龍酒店	尖沙咀	甲級高價酒店	一九八二年	600	20層 (包括4層地庫)	341,714	468,355	3,190,000,000
富豪東方酒店	九龍城	乙級高價酒店	一九八二年	390	17層 (包括2層地庫)	243,167 ⁽³⁾	294,154 ⁽³⁾	1,240,000,000
麗豪酒店	沙田	乙級高價酒店	一九八六年	830	17層 (包括2層地庫) ⁽²⁾	519,046	662,123	2,960,000,000
總計				3,348 ⁽⁴⁾		2,094,108	2,642,083	16,070,000,000

附註：

- (1) 香港旅遊發展局將酒店劃分為四個類別，為甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及不予分類，乃以酒店之設施、位置、員工與客房比例、達致之房租及商業組合為基準。於二零零五年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之平均房租分別為港幣1,611元、港幣732元及港幣460元。
- (2) 富豪香港酒店及麗豪酒店之層數將於酒店擴充計劃完成後分別增加至39層及20層。

董事會函件

- (3) 總樓面面積包括寶城大樓14,200平方呎，乃用作富豪東方酒店之酒店後勤範圍，由凱麗酒店有限公司擁有及佔合共180份中之41份同等不可分割份額。寶城大樓為於富豪東方酒店旁之大廈。
- (4) 包括12間自用客房(例如酒店總經理使用之客房)。
- (5) 總樓面面積具建築物(規劃)規例所賦予之涵義。於完成所有酒店擴充計劃後，總樓面面積將增加至2,269,120平方呎。
- (6) 有蓋樓面面積指物業之所有有蓋樓面面積，包括總樓面面積，以及僅為停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、資源回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供之其他種類設施，或用作電訊及廣播服務之接收設施，或僅為安放任何升降機、空調或暖氣系統或任何類似設備之機器及設備而建造或擬作相關用途之任何樓面面積，及建築事務監督計算總樓面面積時不包括在內之任何面積(地上或地下，但不包括窗台面積)。於完成所有酒店擴充計劃後，有蓋樓面面積將增加至2,747,042平方呎。
- (7) 有關初步酒店物業資本值之其他詳情，請參閱本通函附錄一。

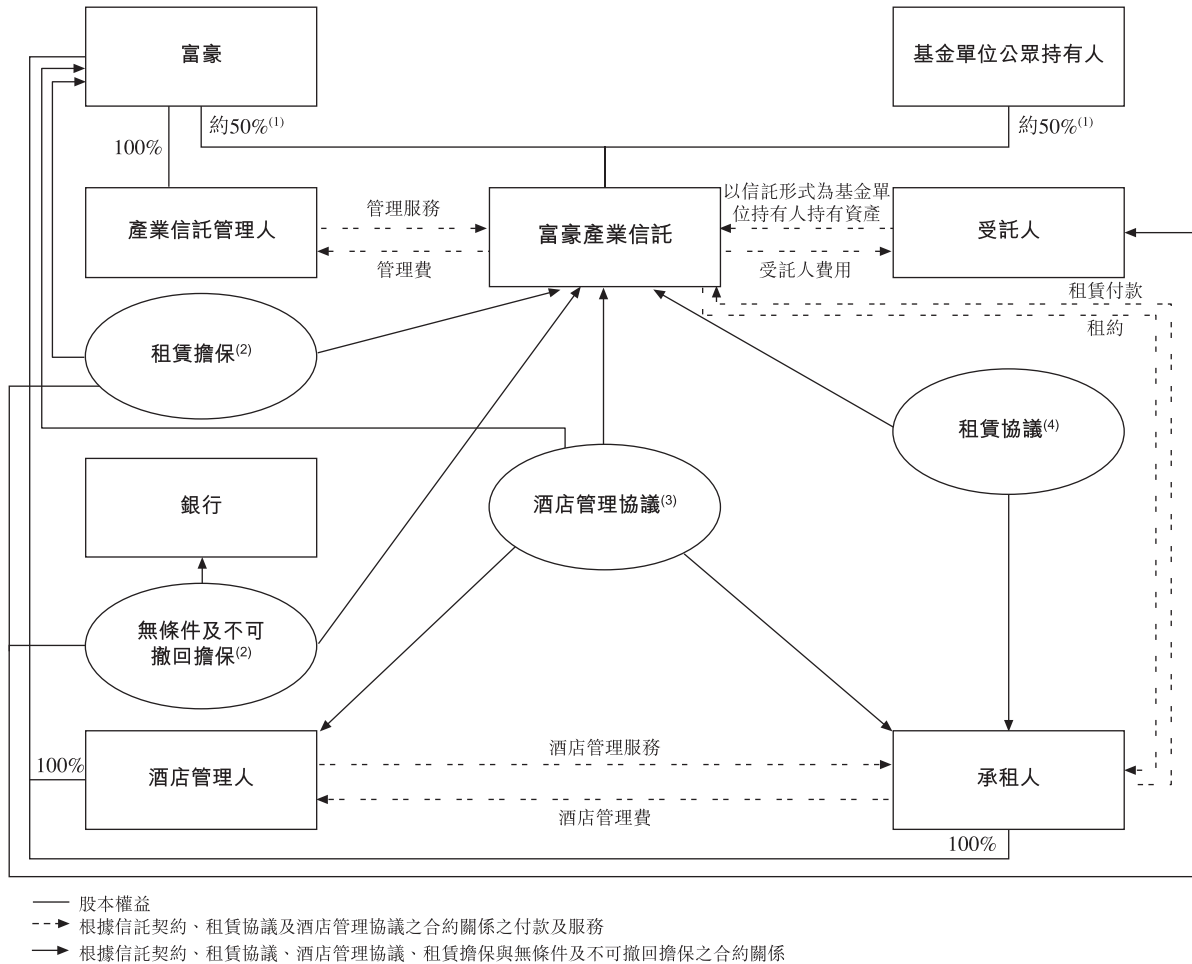
由獨立物業估值師編製之初步酒店物業之物業估值報告載於本通函附錄一。

初步酒店物業將根據租賃協議出租予承租人(富豪之全資附屬公司)，而租賃協議之年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括遞增之基本租金及浮動租金。共同委任之獨立專業物業估值師將於二零一零年至二零一四年各年進行租金檢討，以釐定二零一一年至二零一五年有關年度之市場租金方案。有關租賃協議之詳情，請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段。

富豪將承諾自行承擔完成酒店擴充計劃之所有費用(包括任何超支費用及僅適用於麗豪酒店之須付地價)，據此，預期於二零零八年第四季前，初步酒店物業將分階段新增不少於468間客房。餘下富豪集團將不會就其相關AEP基金單位收取分派，直至酒店擴充計劃之相應部分完成後若干時間為止。

董事會函件

以下簡化圖表列示於全球發售完成後，富豪產業信託擁有權架構之總概覽，以及富豪產業信託、基金單位公眾持有人、產業信託管理人、受託人、承租人、酒店管理人及富豪間之主要架構及合約關係。



附註：

- (1) 假設超額配售權並無獲行使。
- (2) 富豪保證支付由承租人根據租賃協議不時之欠款或應付予出租人之所有金額。此外，富豪將促成以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保，直至二零一一年六月三十日止。其他詳情請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第3段。
- (3) 富豪產業信託(透過Holding SPV及出租人)將與承租人、酒店管理人及富豪訂立個別酒店管理協議。其他詳情請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第4段。
- (4) 富豪產業信託(透過出租人)已與承租人訂立個別租賃協議。其他詳情請參閱下文「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段。

董事會函件

4. 餘下富豪集團與富豪產業信託間之業務區分

本集團主要從事酒店及物業發展業務、酒店擁有、酒店營運及管理、其他投資以及(於建議分拆上市後)房地產投資信託基金管理服務。

於建議分拆上市後，餘下富豪集團與富豪產業信託間之業務將有明確區分。餘下富豪集團將專注於餘下業務，而富豪產業信託將專注於富豪產業信託業務，詳情如下文所述：

餘下富豪集團之餘下業務	富豪產業信託業務
<ul style="list-style-type: none">• 酒店營運及管理• 酒店及物業發展• 其他投資• 房地產投資信託基金管理服務	<ul style="list-style-type: none">• 酒店物業擁有，包括組合管理如資產增值與酒店收購及出售

緊隨建議分拆上市後，餘下富豪集團及富豪產業信託各自之主要資產及業務詳情載於下表：

餘下富豪集團	富豪產業信託
<ul style="list-style-type: none">• 根據租賃協議及酒店管理協議經營及管理初步酒店物業• 除初步酒店物業外，管理上海兩間富豪酒店• 持有一共同控權合資公司70%股權，而該共同控權合資公司持有香港赤柱豪宅發展項目富豪海灣100%權益• 透過一間擁有50%權益之聯營公司(其持有一間投資公司之59%權益)發展北京中央商業區項目(包括寫字樓、住宅、酒店、商用物業及停車場)• 透過產業信託管理人，提供管理服務予富豪產業信託	<ul style="list-style-type: none">• 擁有及租賃初步酒店物業

董事會函件

緊隨初步酒店物業轉讓予富豪產業信託及建議分拆上市後：

- (i) 餘下富豪集團將不會擁有香港任何酒店物業，但會繼續參與酒店及物業發展、酒店經營及管理以及其他投資；及
- (ii) 根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託將不會投資空置土地、從事或參與物業發展活動；或收購不符合其投資策略之物業。

5. 建議分拆上市之理由及利益

董事相信，建議分拆上市將為富豪及富豪產業信託帶來多項利益，包括如下：

- (i) 預期餘下富豪集團及富豪產業信託各自經營之有關業務之區分將讓彼等可更加專注於各自之營運及財政表現。尤其是，富豪產業信託將專注於資本增值及酒店收購機會，而餘下富豪集團將專注於推廣品牌及管理以及酒店及物業發展業務。
- (ii) 於建議分拆上市後，餘下富豪集團及富豪產業信託將採納不同之業務及增長策略，為股東及其他投資者提供投資於餘下富豪集團及富豪產業信託或兩者其中之一之機會及靈活性。
- (iii) 建議分拆上市將讓富豪產業信託得以建立其本身獨立上市實體之形象，並為餘下富豪集團及富豪產業信託就彼等各自日後之業務及營運增長提供獨立集資平台。
- (iv) 根據買賣協議，預期出售 Holding SPV (其間接擁有初步酒店物業) 之權益予富豪產業信託之估計代價將不少於港幣140億元。按初步酒店物業於二零零六年六月三十日之賬面總值約港幣40億元計算，預期富豪將可自出售初步酒店物業獲得不少於港幣46億元之收益 (於對銷假設將由餘下富豪集團持有於富豪產業信託之50%權益應佔之未變現收益後)。

董事會函件

- (v) 股東將因建議分拆上市使餘下富豪集團之資產淨值得以改善而得益。假設出售初步酒店物業之代價為不少於港幣140億元，預期餘下富豪集團之賬面資產淨值將由二零零六年六月三十日約港幣20億元增加至緊隨建議分拆上市後不少於港幣60億元。此外，緊隨建議分拆上市後並假設超額配售權並無獲行使，於償還未償還銀行貸款後，出售初步酒店物業將產生現金集資款項盈餘不少於港幣40億元，供餘下富豪集團營運及新投資活動之用。其他詳情請參閱本通函「建議分拆上市之財務影響」一節。
- (vi) 根據富豪截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核數字，富豪之淨債務對總資產比率為63.1%。於動用根據建議分拆上市出售 Holding SPV (其間接擁有初步酒店物業) 之權益將予收取之部分代價償還上述其未償還銀行貸款後，預期餘下富豪集團於緊隨建議分拆上市後將無任何銀行債務。
- (vii) 由於餘下富豪集團擬於富豪產業信託保留持有重大權益，其將繼續自富豪產業信託之業務前景得益。

6. 集資款項擬作用途

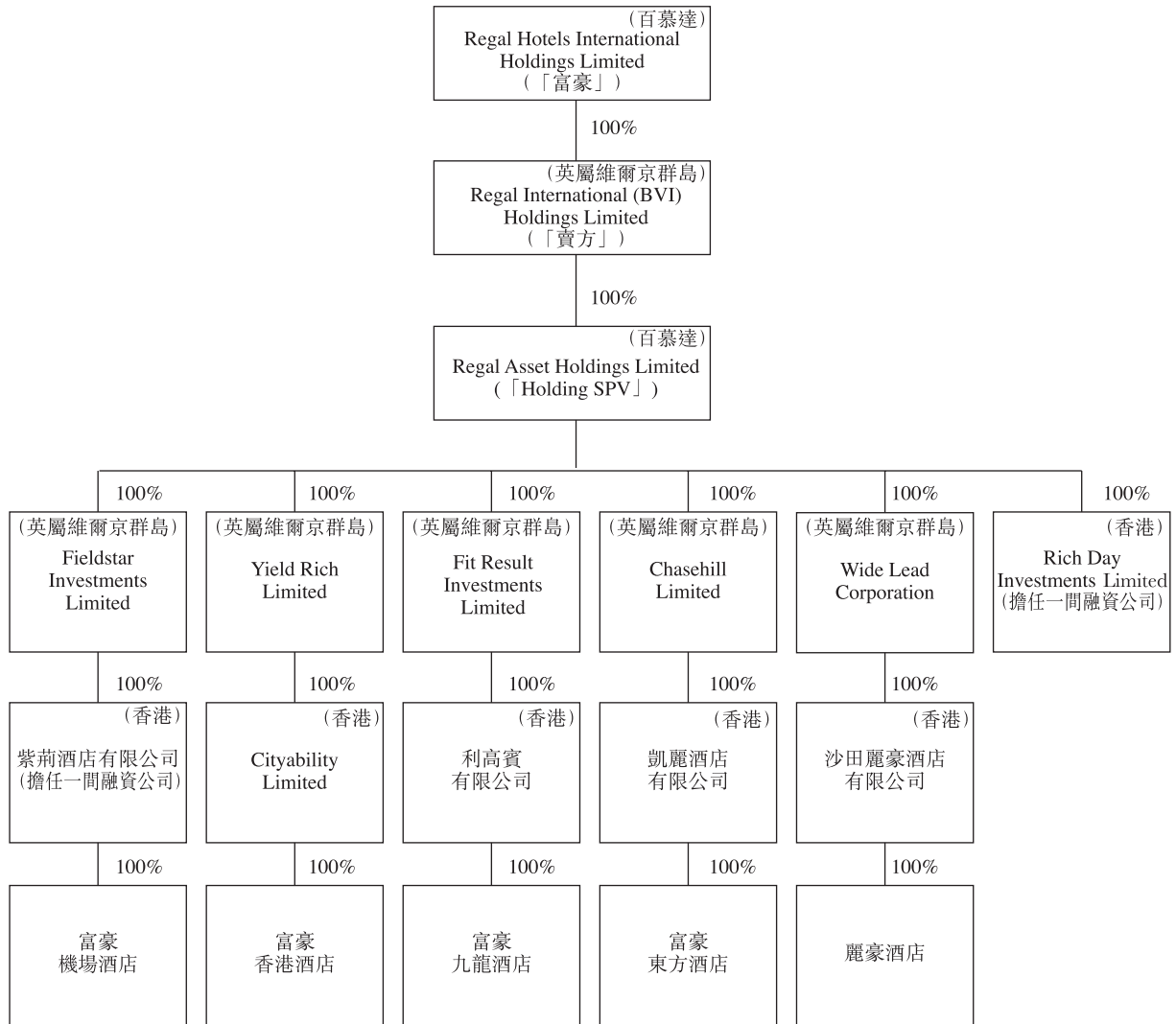
按最低代價港幣140億元，富豪將動用根據買賣協議所收取集資款項之部分為數約港幣48億元認購基金單位及為數約港幣43億元償還其未償還銀行貸款。於支付有關建議分拆上市之開支後，餘額不少於港幣40億元將保留作一般營運資金用途。

董事會函件

7. 建議分拆上市之影響

(a) 富豪產業信託緊隨重組後但於建議分拆上市前之擁有權架構

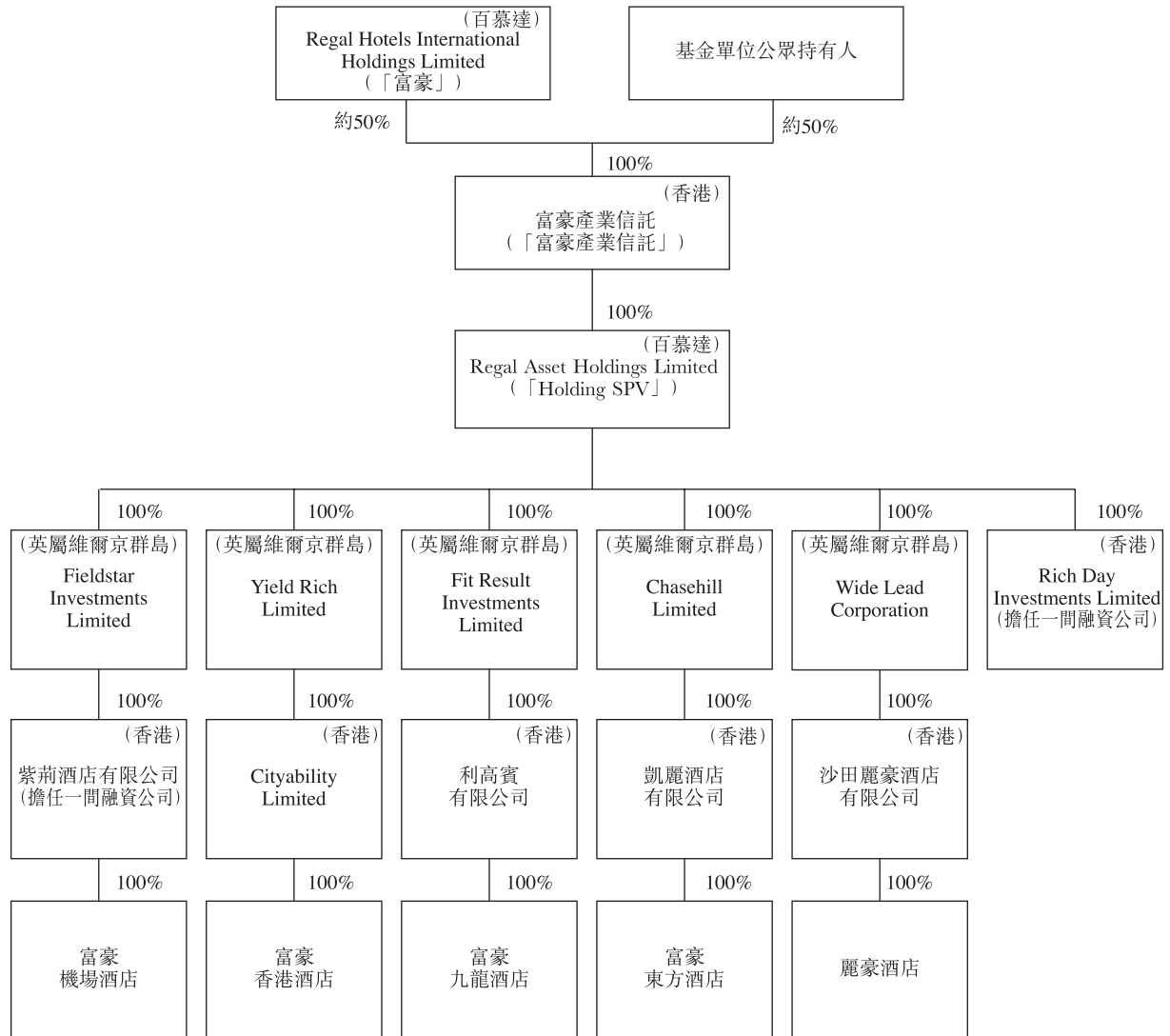
富豪產業信託緊隨重組後但於建議分拆上市前之擁有權架構將為如下：



董事會函件

(b) 富豪產業信託於完成建議分拆上市後之擁有權架構

富豪產業信託緊隨完成建議分拆上市後(假設超額配售權並無獲行使)之擁有權架構將為如下：



董事會函件

(c) 利得稅

富豪產業信託作為集體投資計劃，構成一項單位信託基金，並根據證券及期貨條例第104條獲認可，將獲豁免繳納香港利得稅。

初步酒店物業各自之直接業主就根據租賃協議出租初步酒店物業或經營初步酒店物業或出租任何位於香港之房地產所產生之盈利，將須按現行稅率17.5%繳納香港利得稅。由於香港並無對資本增值徵稅，故初步酒店物業各自之直接業主就出售初步酒店物業(惟初步酒店物業並非持作買賣用途)所產生之任何資本增值將毋須繳納香港利得稅。

富豪產業信託向基金單位持有人作出之分派在香港將毋須繳納任何預扣稅。

(d) 印花稅

富豪產業信託毋須就發行新基金單位繳納香港印花稅。

(e) 一般事項

合資格股東如對持有或出售或買賣基金單位之稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、其董事或建議分拆上市之任何其他參與方，概不會就基金單位持有人因持有或出售或買賣基金單位而引致之任何稅務影響或債務負上任何責任。

8. 分派契約

本公司及其全資附屬公司Great Prestige Investments Limited將以受託人及產業信託管理人為受益人訂立分派契約，據此，本公司及Great Prestige Investments Limited將共同及個別同意，不可撤回地放棄由上市日期起直至完成有關酒店擴充計劃後之某指定日期前止期間之有關AEP基金單位之任何分派配額。

於根據分派契約擬作出有關AEP基金單位之安排終止前，不會就計及任何已發行之新基金單位(不論是否具攤薄影響，包括但不限於根據超額配售權發行之基金單位)，對AEP基金單位數目作出調整。

此外，本公司及Great Prestige Investments Limited將各自承諾，在未經產業信託管理人及受託人(按產業信託管理人指示)之事先書面同意前，於上述期間其將不會及將促使其附屬公司(如有)不會(不論有條件或無條件)(其中包括)處置任何AEP基金單位或其中之任何直接或間接權益(包括但不限於透過授出或設立任何選擇權、抵押、質押、押記或其他擔保權益)。

9. 禁售安排

除本節上文第8段「分派契約」所述根據分派契約所定之安排外，本集團擬與全球發售之包銷商訂立禁售安排，由上市日期(包括該日)起計為期180日，惟個別情況例外。

10. 條件

建議分拆上市須待(其中包括)下列各項完成後，方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，批准建議分拆上市及其他相關事項；
- (b) 上市委員會授出上市許可；
- (c) 包銷商根據將由(其中包括)本公司、產業信託管理人及包銷商就全球發售而訂立之包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件，且包銷協議並無於當中指定日期及時間或之前根據彼等各自之條款或以其他方式予以終止(詳情將載於發售通函)；
- (d) 根據融資協議提取定期貸款融資之先決條件已達成或獲豁免；
- (e) 獲授認可；
- (f) 發售價已獲正式釐定；
- (g) 包銷商信納認購協議項下之認購責任已完成；及
- (h) 買賣協議根據其條款成為及維持無條件，

除非任何有關條件獲有效豁免及以此為限。

倘上述及任何其他適用條件在發售通函指定日期及時間前未能達成或獲豁免，全球發售將告失效，在其失效後，本公司及/或富豪產業信託將於切實可行之情況下盡快刊登通告。

董事會函件

建議分拆上市受上述及其他適用條件所限及取決於多項因素(包括但不限於就全球發售訂立正式包銷協議及其他法律文件,以及在相關時間之市場情況)。股東尤其須注意概無已簽訂之包銷協議。有關包銷協議一經簽訂,將受(其中包括)慣常之先決條件所限。因此,並無保證建議分拆上市將會進行。

上市及買賣

建議分拆上市實行之後,股份將繼續在聯交所上市。

本公司已向證監會申請授出認可,並已向聯交所申請批准基金單位(包括任何根據超額配售權獲行使時售出之基金單位)在聯交所主板上市及買賣。

待獲得上市許可以及符合香港結算之證券收納規定後,基金單位將獲香港結算接納為合資格證券,自基金單位開始買賣之日或香港結算釐定之任何其他日期起,可於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日之交易交收,須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行之活動,均須根據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

優先發售

根據PN15載列之保證配額規定,董事已妥善考慮股東之利益,倘產業信託管理人決定進行全球發售及獨立上市,將安排產業信託管理人以優先發售方式向合資格股東提供若干數目之保留基金單位之保證配額。

現建議合資格股東有權按於記錄日期營業時間結束時每持有100股股份(或發售通函載列之其他股份數目)之完整倍數認購一個保留基金單位。任何合資格股東持有少於100股股份(或發售通函載列之其他股份數目)將無權申請任何保留基金單位。未獲合資格股東認購之保留基金單位將分配至國際發售。

按於最後實際可行日期已發行之股份數目並假設所有保留基金單位均根據優先發售獲認購,預期根據優先發售將予發行之基金單位數目將佔全球發售所提呈基金單位不少於2.5%。

董事會函件

股東務須注意，保留基金單位之配額所代表之基金單位，可能並非基金單位完整買賣單位之倍數，而零碎基金單位可能會以低於當時市價之價格買賣。保留基金單位之配額不可轉讓，亦不會在聯交所買賣未付款之配額。根據優先發售發行之任何基金單位均為已繳足款項，在各方面與根據全球發售發行之其他基金單位享有同等權益。

任何合資格股東以代名人、受託人或任何其他身份之註冊持有人持有股份，與其他註冊持有人將受同等對待。凡股份以代名人、受託人或任何其他身份之註冊持有人註冊之任何實益擁有人均應該與該等代名人，受託人或註冊持有人達成有關保證配額之安排。任何該等人士可考慮決定是否擬於記錄日期前安排以實益擁有人名義登記有關股份。

海外股東將以郵遞獲通知有關彼等各自根據優先發售獲發認購基金單位之配額。

本公司暫停辦理股份過戶登記手續

為確定保證配額及於股東特別大會上投票之權利，按照預期時間表，本公司將由二零零六年十二月七日(星期四)至二零零六年十二月八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，股份過戶登記手續將暫停辦理。為符合資格獲授保證配額及於股東特別大會上投票，所有股份過戶表格及/或行使本公司已發行認股權證所附帶任何認購權之文件連同有關股票或證書及(如適用)有關認購款項必須於二零零六年十二月六日(星期三)下午四時正前遞交至過戶處。

連保證配額股份之最後買賣日期預期為二零零六年十二月四日(星期一)，股份將由二零零六年十二月五日(星期二)起以除保證配額形式買賣。然而，倘全球發售及獨立上市延期進行，董事會可能為確定保證配額及於股東特別大會上投票之權利而另訂暫停辦理股份過戶日期，並會於適當時候另行刊發公告，知會股東及其他投資者。

股東務須注意，優先發售須待上文「建議分拆上市及獨立上市」一節第10段「條件」所載有關建議分拆上市之條件達成後，方會進行。倘任何該等條件未能在所述時間內達成，優先發售將不會進行，於該情況下，合資格股東不得認購優先發售項下任何保留基金單位。

股東務須另行注意，根據優先發售將予分配之基金單位實際總數目將視乎記錄日期之已發行股份實際數目而有所不同。

重組

1. 富豪產業信託之成立

現建議產業信託管理人與受託人訂立信託契約，藉以構成及成立富豪產業信託。

2. 內部重組

為籌備將Holding SPV之權益轉讓予富豪產業信託，富豪將重組其於初步酒店物業之權益，有關主要步驟包括：

- (a) 有關出租人與承租人將訂立資產轉讓協議，以讓轉多項資產，包括但不限於現金及銀行結存、應收賬項、預付款項、酒店存貨以及有關出租人收取之租金按金。
- (b) 出租人(作為債務人)、本集團兩間融資公司(作為轉讓人)以及Holding SPV與其全資附屬公司Rich Day Investments Limited(作為受讓人)將訂立貸款轉讓，以轉讓多項現有公司間貸款予Holding SPV及Rich Day Investments Limited(視乎情況而定)。
- (c) 控股公司之各現有控股公司轉讓控股公司全部已發行股本予Holding SPV。

待上述內部重組完成後，Holding SPV將成為控股公司之唯一股東，而控股公司將為持有初步酒店物業之擁有人公司，而承兌票據將由Holding SPV發行予賣方。

3. 轉讓Holding SPV予富豪產業信託

(a) 買賣協議

於上市日期，受託人將根據買賣協議收購Holding SPV之全部已發行股本及不付息並將於上市日期成為富豪產業信託公司間貸款之承兌票據。於收購完成後，Holding SPV將不再為本公司之附屬公司，而富豪產業信託將透過Holding SPV之全資附屬公司擁有初步酒店物業。

董事會函件

代價及完成

預期收購Holding SPV之全部已發行股本及承兌票據之總代價(視乎調整金額而定)將不少於港幣140億元。本公司將竭力達致買賣協議之整體代價超逾港幣140億元。計入調整金額之目的為反映按全球發售達致之發售價計算應付予賣方之實際代價。

預期買賣協議將於上市日期完成，惟將須待若干條件達成後，方可作實，該等條件包括(但不限於)：

- (i) 本公司獲得股東批准進行建議分拆上市；
- (ii) 同時簽署並交付租賃協議、酒店管理協議、租賃擔保及租賃擔保項下之無條件及不可撤回銀行擔保；
- (iii) 貸款融資於完成時已作安排，並可供融資公司於完成時提取；及
- (iv) 包銷商根據有關香港公開發售及國際發售之包銷協議須履行之責任根據彼等各自之條款成為無條件且並無被終止；

聲明、保證、彌償保證及承諾

買賣協議將載有賣方及富豪就Holding SPV(及其附屬公司)及初步酒店物業作出或給予之聲明、保證及彌償保證，並符合此類公平交易所適用之市場慣例。

此外，賣方將承諾自費完成酒店擴充計劃。買賣協議將訂明目標完成日期為二零零七年及二零零八年(視乎適用情況)，屆時部分酒店擴充計劃必須完成。倘未能趕上目標完成日期，則須由於相關目標完成日期起至完成日期止期間內或直至一指定之最後期限內支付算定損害賠償。倘酒店擴充計劃仍未能於有關預定最後期限完成，受託人(按產業信託管理人之指示)可接納酒店擴充計劃之已完成部分、接管未完成部分及向本集團索取現金賠償，金額相等於有關酒店擴充計劃項目之全數評估值(根據買賣協議釐定)。

董事會函件

富豪將就賣方根據買賣協議須履行之責任作出擔保。有關賣方違反任何保證之任何申索，申索限制以金額相等於買賣協議之總代價為最高責任總額上限，就有關稅務申索以外所有申索之限制期為由上市日期起計三年，而有關稅務申索之限制期則為由上市日期起計七年。

(b) 稅務彌償保證契約

就有關重組，現建議賣方與富豪以受託人及Holding SPV (為其本身或代表其附屬公司) 為受益人訂立稅務彌償保證契約，就(其中包括)因或參照於重組完成當時或之前發生之任何事件或就於完成重組當時或之前Holding SPV (及其附屬公司，如適用) 所賺取、應計或已收之任何收款總額、收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出稅務彌償。申索可於稅務彌償保證契約第七週年之時或之前提出。

(c) AEP代理契約

為促使酒店擴充計劃進行，(a)出租人(利高賓有限公司除外)、(b) AEP代理與(c)富豪將訂立AEP代理契約，據此，各出租人將委任AEP代理代其訂立及管理AEP合約。然而，除非有關出租人已給予其事先書面同意，否則AEP代理不得有任何權力使任何出租人(i)就AEP合約承擔因任何原因而引起之任何負債(支付合共不超過就其初步酒店物業之酒店擴充計劃估計成本之合約金額之負債除外) 連同上限為該估計成本30%之超支費用；或(ii)導致其任何資產負有產權負擔或解除任何其他責任。

AEP代理將須統籌及確保總承建商、分判商、項目經理及顧問根據買賣協議之條款進行並完成酒店擴充計劃。富豪將就AEP代理根據AEP代理契約承擔之責任作出擔保。本集團將承諾就出租人因AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並於款項到期或應付時代表出租人支付所有款項，及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據AEP合約之職責。

4. 認購基金單位

富豪與其全資附屬公司Complete Success Investments Limited及Great Prestige Investments Limited將與產業信託管理人訂立認購協議，以按發售價認購基金單位(包括若干數目之AEP基金單位)。富豪認購基金單位之代價，將以賣方向富豪產業信託發出之承兌票據支付，而該承兌票據其後將被富豪產業信託用於由受託人支付於本節第3段所述收購Holding SPV而應付予賣方之部分代價。

本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係

餘下富豪集團與富豪產業信託將由不同管理隊伍管理。產業信託管理人為本公司之全資附屬公司，而受託人將為獨立於本集團之專業受託人。

1. 產業信託管理人

產業信託管理人在香港註冊成立，目的僅為管理富豪產業信託之資產。儘管產業信託管理人為本公司之全資附屬公司，其將與本公司分開營運。

(a) 產業信託管理人之董事會及管理層

產業信託管理人之董事會將負責產業信託管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會將確立富豪產業信託之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

產業信託管理人之董事會由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。唯一一名之執行董事將獲證監會發牌，根據證券及期貨條例擔任產業信託管理人之負責人員。

身兼產業信託管理人董事會董事之三名董事，並不構成產業信託管理人董事會成員之大多數。於建議分拆上市後，本公司之董事會與產業信託管理人之董事會將有三名共同董事，惟並無共同執行董事。該三名共同董事全部均為本公司之執行董事，惟全部均為產業信託管理人之非執行董事。董事或產業信託管理人之董事概不會同時參與餘下富豪集團及產業信託管理人之日常管理事務。因此，儘管出現上述共同非執行董事之情況，餘下富豪集團之日常行政管理職責將繼續有別於產業信託管理人之該等職責。

緊隨建議分拆上市後，本公司與產業信託管理人之三名共同董事概無於富豪產業信託之基金單位中持有任何權益，惟因本公司於富豪產業信託之持股權而間接透過本公司持有之權益除外。

(b) 產業信託管理人之董事

非執行董事

羅旭瑞先生－羅先生將擔任產業信託管理人之主席兼三名非執行董事之一。羅先生為世紀城市、百利保及富豪之主席兼董事總經理，彼於建議分拆上市後將繼續擔任該等職務。

董事會函件

范統先生－范先生將擔任產業信託管理人之三名非執行董事之一。范先生為百利保及富豪之執行董事。彼於建議分拆上市後將繼續於百利保及富豪董事會擔任執行董事職務。

羅俊圖先生－羅先生將擔任產業信託管理人之三名非執行董事之一。羅先生為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼於建議分拆上市後將繼續於世紀城市、百利保及富豪擔任執行董事職務。

執行董事

Kai Ole Ringenson先生－Ringenson先生將擔任產業信託管理人唯一執行董事、行政總裁兼三名持牌負責人員之一。彼於近期已辭去富豪之非執行董事職務，並全職擔任產業信託管理人之工作。

獨立非執行董事

石禮謙先生J.P.－石先生將擔任產業信託管理人之三名獨立非執行董事之一。石先生為百利保之獨立非執行董事。彼於建議分拆上市後將繼續於百利保董事會擔任非執行董事職務。

林焯偉先生－林先生將擔任產業信託管理人之三名獨立非執行董事之一。林先生之前並無於本集團擔任董事職務。

高來福先生J.P.－高來福先生將擔任產業信託管理人之三名獨立非執行董事之一。高來福先生之前並無於本集團擔任董事職務。

(c) 高級行政人員

曾思豪先生－曾先生獲建議出任產業信託管理人之三名持牌負責人員之一。曾先生亦將出任產業信託管理人之投資及投資者關係經理，負責評估與富豪產業信託投資策略一致之收購或投資機會。

尹銓輝先生－尹先生獲建議出任產業信託管理人之三名持牌負責人員之一。尹先生亦將出任產業信託管理人之資產管理經理，負責統籌富豪產業信託投資組合短期至中期目標之經營及執行工作，以及依照酒店管理協議條款監督酒店管理人有關富豪產業信託策略之執行。

(d) 分擔非管理職能

在營運層面上，產業信託管理人將擁有本身之員工隊伍以管理產業信託管理人之業務。產業信託管理人與餘下富豪集團之間僅共享部分行政及支援職能(如後勤支援)。

董事會確認，除上文所述者外，所有主要管理職能將由富豪產業信託負責，毋須餘下富豪集團提供支援。

(e) 產業信託管理人費用

產業信託管理人將以下列方式收取酬金：

- (i) 基本費用，擬按富豪產業信託旗下組合全部資產總值(包括初步酒店物業)每年0.3%計算，上限為每年0.5%，須於每月底支付；
- (ii) 浮動費用，擬按物業收入淨額每年3%計算，上限為每年5%，須每年支付；
- (iii) 收購費用，擬按富豪產業信託所收購(上文「重組」一節第3(a)段所述之收購除外)物業收購價1%計算；及
- (iv) 分拆出售費用，擬按富豪產業信託分拆出售物業售價0.5%計算。

(統稱「產業信託管理人費用」)。

根據信託契約之條款，產業信託管理人費用將以現金及/或基金單位形式支付。

2. 租賃協議

預期各出租人將與承租人(富豪之一間全資附屬公司)就初步酒店物業訂立個別租賃協議，年期由上市日期至二零一五年十二月三十一日為止。

由二零零六年至二零一零年止年度，承租人須於首個財政年度支付年度基本租金總額港幣550,000,000元(將由上市日期至二零零六年十二月三十一日止按比例計算)，並於第二、第三、第四及第五個財政年度分別支付港幣630,000,000元、港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，於首個至第五個財政年度各年內，承租人將須支付各該年度之浮動租金，金額相當於二零零六年至二零一零年各年集體物業收入淨額之超出部分分別為100%、100%、70%、60%及50%。倘承租人由上市日期至二零一零年十二月三十一日所支付之浮動租金總額少於港幣220,000,000元，承租人將須支付差額，惟須根據租賃協議之規定作出若干下調。

董事會函件

就本通函而言：

- 經營業務毛利 = 酒店收入總額¹ - 酒店經營業務支出²
- 經調整經營業務毛利 = 經營業務毛利 + 租金收入淨額³
- 物業收入淨額 = 經調整經營業務毛利 - 酒店管理基本費⁴ - 酒店管理獎勵費⁴ - 若干非經營業務酒店支出(按租賃協議之規定)
- 集體物業收入淨額之超出部分 = 於任何有關期間所有初步酒店物業之總物業收入淨額超出所有初步酒店物業之總年度基本租金之部分，已計及任何負物業收入淨額

1 指任何期間從(a)有關初步酒店物業之(i)出租之客房，(ii)餐飲銷售，(iii)初步酒店物業以外地方進行之餐飲業務，(iii)其他宴會及會議廳收入，(iv)提供之泊車服務，(v)提供之洗衣及乾洗服務，及(vi)醫療中心、游泳池、水療按摩及健身服務；(b)初步酒店物業之各個其他營運部門就所有酒店客房收入與餐飲收入(不包括酒店客房內迷你水吧之收入)所得之收入，其他詳情將載於酒店管理協議。

2 指根據美國酒店協會(American Hotel & Lodging Association)出版之酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts for the Lodging Industry)第9版(或其較後版本)之經營業務支出之費用。

3 指初步酒店物業可出租面積之租金收入總額減應佔支出，該等應佔支出包括但不限於政府地稅及差餉、租賃支出、空調費、能源及公用設施支出、維修及保養與其他支出(行政及雜項支出)，詳情將載於酒店管理協議。

4 其他詳情請參閱「酒店管理協議」一節。

股東務須注意，於建議分拆上市後，由上市日期至二零零六年十二月三十一日止各期間及截至二零零七年十二月三十一日止十二個月分別之物業收入淨額之整項金額，將根據租賃協議以基本租金及浮動租金之形式，由餘下富豪集團轉撥予出租人(即富豪產業信託項下初步酒店物業之直接業主，而餘下富豪集團將於富豪產業信託持有約50%權益(假設超額配售權並無獲行使))。因此，上述安排或會對餘下富豪集團於上述期間之日後盈利能力構成不利影響。

董事會函件

由二零一一年至二零一五年五年期間各年，承租人須支付港幣400,000,000元及每年由共同委任之獨立專業物業估值師根據租賃協議之租金檢討過程釐定之市場水平租金兩者之較高者。

就富豪香港酒店而言，由於使用若干地方作為富豪香港酒店營運之機電、酒店後勤及其他酒店非主要設施，承租人將須支付額外之預定每月租金。

承租人亦須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止每月向由富豪產業信託擁有及維持之傢俬、裝置及設備儲備按酒店收入總額之2%作出供款。其後，承租人之供款百分比將作為年度租金檢討之部分予以釐定。

各承租人及有關出租人將有權透過發出書面終止通知終止彼等各自之租賃協議，而通知期規定乃視乎終止事項之性質而有所不同。

富豪機場酒店乃根據香港機場管理局（「機管局」）授出之分租約持有，已就訂立（其中包括）有關租賃協議取得機管局之同意。就此，富豪已同意就申請及批授同意可能產生之任何費用、開支、罰款及負債或因訂立上述安排而造成違反相關政府批地契約而向機管局作出彌償。已取得法律意見確認訂立上述租賃協議不會違反有關政府批地契約。

3. 租賃擔保

預期富豪將就承租人根據租賃協議之付款責任向出租人及受託人作出擔保，並獨自承擔成本及費用不時促成及維持以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保，以涵蓋其及承租人之付款責任，為期至二零一一年六月三十日止。除非租賃協議提早終止，上述擔保將由富豪獨自承擔成本及費用按相同條款一直存在及生效直至二零一六年六月三十日止，金額為(i)共同委任之獨立專業物業估值師釐定為抵押按金市值之金額，(ii)該估值師釐定之年度基本租金之50%及(iii)租金下限之50%（就初步酒店物業而言，即港幣200,000,000元）三者之較高者。

預期富豪亦將承諾，只要受擔保責任之任何部分仍未償還，其將確保並促使富豪之綜合有形資產淨值將不少於港幣40億元。

董事會函件

「綜合有形資產淨值」指按富豪於六月三十日(未經審核)或(視情況而定)於十二月三十一日(經審核)之最近綜合資產負債表所示富豪之總資產減：

- (a) 按富豪於六月三十日(未經審核)或(視乎情況而定)於十二月三十一日(經審核)之最近綜合資產負債表所示富豪之總負債(不計任何遞延稅項負債)；
- (b) 任何已宣派股息或向富豪股東作出之其他分派，以該等股息或其他分派並無於該資產負債表內作出撥備為限；
- (c) 富豪之附屬公司之少數股東權益應佔之款項；及
- (d) 按富豪於六月三十日(未經審核)或(視乎情況而定)於十二月三十一日(經審核)之最近綜合資產負債表所示富豪之任何無形資產；

及按有關結算日富豪產業信託之基金單位之最後買賣價基準重列富豪於富豪產業信託之權益至其市值後。

於釐定最近綜合資產負債表所示「富豪之總資產」時，倘按富豪當時之最近綜合資產負債表所示可能由本集團持有之酒店物業及其他房地產物業之賬面值，受香港財務報告準則變動及/或採納其他相關會計政策而受到不利影響，則須參照獨立專業估值按其公開市值作出調整，以列示該等賬面值，有關調整將由外聘核數師核實並計入該資產總值內。

4. 酒店管理協議

預期富豪產業信託(透過Holding SPV與出租人)將與承租人、酒店管理人及富豪就初步酒店物業訂立酒店管理協議。酒店管理人為富豪之全資附屬公司，預期將獲委聘擔任初步酒店物業之獨家營運商及管理人，由上市日期起計為期20年。酒店管理人將監督、指導及控制僅以「富豪」品牌經營之初步酒店物業之業務管理、營運及推廣，並以誠信行事，以應有謹慎及應盡努力，並具有完全控制權及酌情權，以經營、管理及推廣各初步酒店物業之業務，提供所有標準與初步酒店物業相若之酒店所提供之合法或合宜之服務，並以承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)之最佳利益行事以盡量提升初步酒店物業之盈利。

董事會函件

酒店管理人預期向承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)收取酒店管理費，該費用包括：

(a) 酒店管理基本費，其相等於：

- (i) 只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，一筆相等於收入總額1%之款項；及
- (ii) 在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，一筆相等於收入總額3%之款項；及

(b) 酒店管理獎勵費，其相等於：

- (i) 只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，一筆相等於經調整經營業務毛利超出(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之部分1%之款項；及
- (ii) 在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，一筆相等於經調整經營業務毛利超出(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之部分5%之款項。

根據各酒店管理協議，承租人向酒店管理人支付酒店管理費之責任將納入承租人根據有關租賃協議支付其所欠負所有租金之責任項下。

酒店管理人亦預期按不多於各財政年度酒店收入總額之1%收取市場推廣費用，目的為參與經營預算內批准之國內及國際廣告宣傳及強制性公司市場推廣計劃。

倘酒店管理人連續兩個財政年度(除非(其中包括)任何該財政年度受到酒店管理協議將訂明之若干不可抗力事件之不利影響則例外)未能達致經承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)〔業主〕批准之經營業務毛利至少80%，業主及任何其他守約方將有權發出至少三個月書面通知終止酒店管理協議。然而，酒店管理人有一次機會透過向業主支付一筆相等於(a)兩個財政年度各年之實際經營業務毛利與(b)有關財政年度各年之經批准經營預算中經營業務毛利80%兩者之差額款項以對不履約作出補救。

倘出租人因承租人違反有關租賃協議而發出終止該租賃協議之通知，出租人將有權以書面通知終止酒店管理協議，惟在此情況下須向酒店管理人支付算定損害賠償。各有關訂約方將有權透過發出書面終止通知終止有關酒店管理協議，而通知期規定乃視乎終止事項之性質而有所不同。

董事會函件

預期富豪會就因酒店管理人未能履行其在有關酒店管理協議下責任由任何第三方提出之一切損害賠償、損失、費用及開支、索償及索求向各出租人作出彌償。

酒店管理協議之其他詳情將載於發售通函內。

5. 商標特許契約

預期富豪之全資附屬公司Regal International Limited將與產業信託管理人、產業信託集團公司及出租人(統稱「獲許可人」)訂立商標特許契約，據此，Regal International Limited將為訂明任何初步酒店物業之擁有權及/或有關各初步酒店物業業務之用途而言，免除專利費向各獲許可人授出一項非獨家及不可轉讓權利及特許權，以使用其於商標特許契約日期已註冊之商標或服務標記。

Regal International Limited不得反對由任何獲許可人在任何司法權區內使用：(a)為訂明任何初步酒店物業之擁有權及/或有關各初步酒店物業業務之用途而言，使用該等註冊商標或服務標記；(b)使用該等註冊商標或服務標記作為其公司及業務名稱及域名之一部分；及(c)就與初步酒店物業有關所使用之任何其他標記、標誌或風格，使用任何Regal International Limited可能擁有之任何知識產權。

各特許權預期於上市日期開始，並將於(就授予各出租人之特許權而言)相關酒店管理協議及(就授予產業信託管理人及產業信託集團公司之特許權而言)所有酒店管理協議終止或提前屆滿前維持十足效力。儘管授予產業信託管理人及產業信託集團公司之特許權提早結束，Regal International Limited應不反對(a)產業信託管理人使用該等商標或服務標記作為富豪產業信託公司及業務名稱或域名之一部分(b)產業信託集團公司使用該等商標或服務標記作為彼等各自之公司及業務名稱或域名之一部分，直至產業信託管理人決定更改該等名稱。

Regal International Limited須就各獲許可人使用特許權下之標記而侵犯任何第三方權利並由該第三方提出索償而承受之任何索償、要求、負債、損失及損害向各獲許可人作出足額彌償。各獲許可人須就彼等違反商標特許契約任何條款而承受之任何索償、要求、負債、損失及損害向Regal International Limited作出足額彌償。

6. 不競爭契約

本公司、產業信託管理人及受託人(作為富豪產業信託之受託人)將訂立不競爭契約，不競爭契約將於上市日期開始，初步有效期為十年，且於其後仍繼續具十足效力，直至基金單位不再於聯交所上市或本集團不再實益擁有及控制已發行基金單位30%或以上兩者之較早者為止。不競爭契約之主要條款包括：

- (a) 富豪將向富豪產業信託授出餘下富豪集團知悉於大中華(即中國內地、香港、澳門及台灣)收購之新酒店之優先機會權。
- (b) 富豪將向富豪產業信託授出購買餘下富豪集團日後擬於大中華出售之任何酒店權益之優先購買權。
- (c) 餘下富豪集團將會向富豪產業信託作出承諾，只要餘下富豪集團(或倘餘下富豪集團之任何成員公司在聯交所上市，而富豪保留該上市公司不少於30%股權，則該上市集團之任何成員公司)仍然為以「富豪」品牌於大中華經營之任何富豪產業信託酒店之酒店管理人，餘下富豪集團不會管理或授出特許權或授權任何其他人士或公司以管理於香港或於大中華其他地方任何富豪產業信託酒店物業半徑八公里範圍內以「富豪」品牌經營任何酒店。
- (d) 餘下富豪集團可於上述地區以其他品牌經營酒店，惟須獲得產業信託管理人信納該等其他酒店與富豪產業信託之酒店物業在酒店管理職能及預訂制度方面有所分開，及餘下富豪集團於與其他品牌訂立酒店管理協議前已通知產業信託管理人，方可進行。
- (e) 餘下富豪集團將有責任推廣「富豪」品牌及確保「富豪」酒店之標準得以維持。富豪產業信託不會採取使任何餘下富豪集團之「富豪」品牌知識產權無效或損害或有損該等知識產權之任何行動，或使用「富豪」名義或「R」標記，除非酒店管理協議或商標特許契約另行准許者除外。

此外，將採納以下安排以處理本集團與富豪產業信託間之潛在利益衝突：

- (a) 產業信託管理人將成為富豪產業信託之專責管理人，並預期獨立於富豪履行職責及運作。餘下富豪集團之日常行政管理職責將繼續有別於產業信託管理人之該等職責。其他詳情請參閱本節上文第1段「產業信託管理人」。

董事會函件

- (b) 在營運層面上，產業信託管理人將有其本身之員工隊伍管理產業信託管理人之業務。產業信託管理人與餘下富豪集團之間僅共享部分行政及支援職能(如後勤支援)。所有重要管理職能將由產業信託管理人本身之管理層隊伍負責。
- (c) 預期富豪產業信託將為其本身之營運作出融資安排。於建議分拆上市後，富豪產業信託之債務或信貸將不會由餘下富豪集團擔保。
- (d) 產業信託管理人(代表富豪產業信託行事)及本集團成員公司(另一方面)間之所有持續交易將以公平原則按一般商業條款進行。董事確認，富豪於日後將遵守上市規則有關關連交易之規定並於有需要時作出適當披露。
- (e) 為遵守上市規則第13.44條及企業管治常規守則第A.1.8段，任何在交易中有重大權益之董事將須就任何有關董事會決議案放棄投票，倘情況需要，其他出席該董事會會議之不涉利益之董事將須就任何衝突事宜作出決定。
- (f) 預期本集團亦將訂立商標特許契約，詳情載於本節第5段「商標特許契約」。

於建議分拆上市完成後，預期本公司將擁有約50%基金單位之權益(假設超額配售權並無獲行使)。富豪產業信託將不會成為本公司之附屬公司，而其賬目將不會綜合入本公司之賬目內。由於在建議分拆上市完成後富豪產業信託並非本公司之關連人士(按上市規則之涵義)，故根據上市規則，本公司與富豪產業信託間訂立之交易將不會構成本公司之關連交易。

鑑於上文「建議分拆上市及獨立上市」一節第4段所述之明確業務區分以及上述安排，董事並無預見餘下富豪集團之餘下業務與緊隨建議分拆上市後之富豪產業信託業務間存有任何潛在競爭業務。

7. 可供分派收入保證契約

本公司將與受託人及產業信託管理人訂立可供分派收入保證契約，據此，倘可供分派收入總額(就由上市日期開始及於上市日期後及於二零零七年十二月三十一日或之前止之所有分派期)合共少於將載於發售通函之金額(視乎上市日期之最終釐定而定，預期將介乎港幣570,000,000元至港幣590,000,000元)時，本公司保證其將支付受託人該差額之金額(「差額」)。

董事會函件

差額將在不遲於截至二零零七年十二月三十一日止分派期之分派日期前第十四個營業日到期及應由本公司支付予受託人。

產業信託管理人向富豪承諾，倘出現差額時，其將委聘外聘核數師審閱差額之計算；而外聘核數師對差額之釐定(或確認，視情況而定)將為最終決定並對訂約方具約束力，惟欺詐或明確錯誤情況則例外。

倘信託契約有關由富豪產業信託計算分派之若干條文作出修訂，可供分派收入保證契約將自動終止，惟本公司須可合理向產業信託管理人及受託人顯示修訂已或將會對其作為保證人之利益構成重大不利影響，方可作實。

本集團之財務及經營前景

如本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「中期業績公佈」)所披露，本集團達致未經審核綜合股東應佔盈利為港幣310,800,000元，而於二零零五年同期則錄得盈利港幣302,300,000元。

中期業績公佈亦披露，於二零零六年六月三十日，本集團按備考基準(假設其酒店物業按二零零五年十二月三十一日之市值列賬)計算之資產淨值為港幣12,599,600,000元，即每股股份約港幣1.49元。根據淨債項港幣4,685,500,000元及經就上述酒店物業重估盈餘作出調整後之備考總資產港幣17,526,700,000元計算，本集團於二零零六年六月三十日之資產負債比率約為26.7%。

自二零零三年起，受惠於香港酒店客房不斷上升之需求(尤其是引入「個人遊計劃」後)，初步酒店物業已達致平均可出租客房收入之按年增長。此外，初步酒店物業於近年正逐步進行大規模之翻新及改善工程，務求提高質素及改善設施，使房間租金得以上調而不影響市場競爭力。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，初步酒店物業應佔之純利分別為港幣143,100,000元及港幣265,400,000元。

計劃於四間初步酒店物業(富豪九龍酒店除外)進行之酒店擴充計劃將分階段加建合共額外468間客房，令本集團於香港之酒店客房總數量增至逾3,800間房間。

就本集團持有70%權益之香港赤柱富豪海灣發展項目而言，儘管近期香港豪宅市場之成交量放緩，本集團對豪宅市場之前景保持樂觀。於待物業市場轉趨活躍期間，本集團已租出若干洋房單位，賺取滿意之租金收入。

董事會函件

總括而言，本集團對本港旅遊業未來發展充滿信心，而旗下之酒店亦已作好充份準備，迎接對本地酒店之市場需求。除了本集團內部現正推行之酒店擴充計劃外，本集團亦準備擴張其酒店網絡，形式包括酒店物業擁有權及酒店管理合約。

本集團之財務資料載於附錄二。

建議分拆上市之財務影響

由於進行建議分拆上市，餘下富豪集團將於富豪產業信託持有約50% (假設超額配售權並無獲行使) 或約45% (假設超額配售權獲悉數行使) 權益，而富豪產業信託將不會被視為餘下富豪集團之附屬公司。因此，富豪產業信託之財務業績將不會於餘下富豪集團之賬目內綜合計算，並將採用權益法計入餘下富豪集團之賬目內。由於根據建議分拆上市出售初步酒店物業，以致預期餘下富豪集團之總資產 (不包括現金) 將減少，故餘下富豪集團將無任何銀行債務，此外，預期根據建議分拆上市收取之現金集資款項盈餘淨額將不少於港幣40億元。

就會計而言，建議分拆上市將被視為出售本集團於擁有初步酒店物業之附屬公司之權益。因此，於建議分拆上市完成後，餘下富豪集團將確認上述出售事項之收益，金額將視乎 (其中包括) 基金單位之發售價。有關收益為以下兩者之差價：(a) 根據建議分拆上市之初步酒店物業之隱含出售價值與 (b) (i) Holding SPV 及其附屬公司之資產淨值與 (ii) 酒店擴充計劃之估計成本之總和，並經就撇銷餘下富豪集團所持有之基金單位之未變現收益部分及減少餘下富豪集團就建議分拆上市承擔之估計開支而進一步調整。假設隱含出售價將不少於港幣140億元，本公司將就上述出售事項確認不少於港幣46億元之收益。

管理層對餘下富豪集團之討論與分析

酒店業務及管理服務之收入由截至二零零五年六月三十日止六個月之港幣498,200,000元增至截至二零零六年六月三十日止六個月之港幣559,700,000元，升幅為12.4%。收入增加主要由於商務/消閒旅客組合有所改善，令初步酒店物業之平均房租上漲所致。於二零零六年首六個月，初步酒店物業之整體平均入住率約達80%，而整體平均房租按年增加15.5%。富豪機場酒店之入住率正在逐步提升，而香港其餘四間富豪酒店之入住率則穩定維持於約90%之水平。

董事會函件

於二零零六年首六個月，初步酒店物業達致之平均可出租客房收入約為港幣622元，相當於按年增長約為13%。自二零零六年六月三十日起，初步酒店物業之業績繼續達致相若水平，僅因季節性因素而輕微下跌。估計截至二零零六年九月三十日止九個月之平均可出租客房收入將約為港幣600元，較去年同期增加約12%。

於二零零六年首六個月內，餘下富豪集團擁有香港赤柱富豪海灣發展項目之共同控權合資公司因撥備回撥而為本集團提供港幣217,100,000元之盈利貢獻。

債項

誠如中期業績公佈所披露，於二零零六年六月三十日，本集團之債項在扣除現金及銀行結存後為港幣4,685,500,000元。本集團根據總資產賬面值港幣6,987,200,000元計算之資產負債比率約為67.1%。然而，根據初步酒店物業按其於二零零五年十二月三十一日之估值合共港幣145億元重列後於二零零六年六月三十日之備考總資產港幣17,526,700,000元計算，資產負債比率為26.7%。

於二零零六年六月三十日，本集團共有總賬面值港幣6,069,700,000元之若干於共同控權合資公司之權益、酒店物業(包括土地部分、酒店建築物及相關之酒店傢俬、裝修及設備)、已計入物業、廠房及設備之正在施工建築工程、銀行存款及現金、存貨及應收賬項等資產，以及若干附屬公司之股份，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

於二零零六年六月三十日，有關初步酒店物業翻新、改善或擴建工程之資本承擔為港幣357,400,000元，其中港幣96,600,000元為已訂約。

緊隨建議分拆上市後，預期將悉數償還餘下富豪集團之銀行債務。緊隨建議分拆上市後，預期餘下富豪集團將無任何資本承擔，惟根據買賣協議完成及交付酒店擴充計劃之承諾除外。

餘下富豪集團之未來前景

如上文所述，主要國際酒店集團近年趨向透過分拆酒店擁有權與酒店營運以達致增長。此舉使酒店擁有權分部致力資本增值及把握收購酒店機會，而酒店營運分部則可致力拓展管理業務及推廣品牌。

根據分拆富豪產業信託上市之建議分拆上市，本公司將出售其於初步酒店物業之權益予富豪產業信託，作價不少於港幣140億元。

董事會函件

儘管出售擁有權，餘下富豪集團仍將透過與承租人訂立之租賃協議及與酒店管理人訂立之酒店管理協議繼續經營及管理初步酒店物業。就此而言，餘下富豪酒店與富豪產業信託於初步酒店物業日後經營業績之權益將繼續保持緊密。

緊隨建議分拆上市後，預期餘下富豪集團將無任何銀行債務。此外，將有現金集資款項盈餘不少於港幣40億元。餘下富豪集團擬繼續拓展其酒店營運及管理，以及其物業及酒店發展業務。

酒店營運及管理業務

酒店管理人擁有逾20年之豐富經驗，且自各初步酒店物業開業以來已擔任其酒店管理人。酒店管理人目前亦以富豪品牌管理中國上海之兩間高級酒店。

餘下富豪集團之酒店管理團隊經驗豐富，具備專業知識，將積極於國際主要城市尋找拓展業務機會，以擴闊其酒店管理網絡。由於熟知市場，加上中國經濟增長強勁及旅遊業日漸興旺，故首先或會致力發展中國主要城市。

物業及酒店發展業務

在香港，餘下富豪集團擁有赤柱富豪海灣發展項目之70%權益，富豪海灣發展項目包括合共139間高級豪宅，總可銷售樓面面積約為487,640平方呎，而該項目乃由富豪牽頭管理。富豪海灣之若干餘下洋房正以滿意之租金收入出租，待高檔豪宅物業市場轉趨活躍時，該等洋房將重新推出發售。

在中國，餘下富豪集團及百利保各自實益擁有50%股權之一間公司持有一間於中國成立之投資公司之59%權益。該投資公司已取得位於北京中央商業區朝陽門外大街之一個綜合發展項目之第一期土地之國有土地使用權出讓合約，並已全數支付根據土地使用權出讓合約應付之有關土地出讓金。整體發展項目(包括將取得之第二期土地)之可建總樓面面積約為4,630,000平方呎，現擬包括有辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施。該項目計劃將分階段發展，於項目全面竣工後，預期將成為中國首都之主要地標之一。

董事會函件

於完成建議分拆上市後，餘下富豪集團計劃進一步擴大其於物業及酒店發展項目之投資。餘下富豪集團進行新酒店發展項目將有助擴展其酒店管理網絡，且倘餘下富豪集團決定出售其任何已發展酒店，根據不競爭契約，富豪產業信託將可獲優先權，故富豪產業信託將會受惠。

整體而言，董事相信建議分拆上市對本集團有利，而分散於酒店營運及管理、物業及酒店發展及透過其於富豪產業信託之持股權之酒店擁有權等業務，將有助餘下富豪集團繼續增長。

然而，股東務請注意，鑒於建議分拆上市後本集團之架構有所修訂，故上文或本通函附錄二所述本集團之過往財政業績不應被視為餘下富豪集團於日後之財政業績之指標。

上市規則之涵義

建議分拆上市將涉及本公司出售其於Holding SPV之全部權益予受託人。根據上市規則，建議分拆上市將構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14.49條取得股東批准之規定。PN15亦規定須就建議分拆上市取得股東批准。

董事確認，在建議分拆上市根據上市規則之規定獲得股東批准及獨立財務顧問發出建議分拆上市屬公平合理之明確聲明乃載於本通函(請參閱本通函「百德能證券之意見函件」)之條件下，有關建議分拆上市之計劃已根據PN15向聯交所提交並獲其批准。

聯交所認為，餘下富豪集團未能符合上市規則第8.05(1)(a)條之最低盈利要求。就此而言，已向聯交所申請並獲其豁免嚴格遵守PN15第3(c)段之規定，惟須待本通函須載入以下資料之條件達成後，方可作實：

- (i) 餘下富豪集團與富豪產業信託間之租賃安排(包括釐定餘下富豪集團應付基本租金及浮動租金之機制)詳情之主要披露，詳情請參閱本通函第35至36頁；
- (ii) 上述租賃安排對餘下富豪集團盈利能力之影響(尤其是轉讓初步酒店物業由上市日期至二零零七年十二月三十一日止之全部物業收入淨額予富豪產業信託)之披露，詳情請參閱本通函第36頁；及

董事會函件

(iii) 如下段所述，作為本公司財務顧問之美林提供其確認書。

百德能證券已獲保留就建議分拆上市向股東及獨立董事委員會提供意見。美林乃擔任本公司之財務顧問並應董事要求進行若干特定程序，以考慮董事按彼等認為屬合理情況之假設為基準編製供彼等內部使用，達致初步酒店物業物業收入淨額之若干內部預測所使用之假設是否公平合理。根據所進行之審閱及程序，美林已向董事確認，其認為董事於達致上述初步酒店物業由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間內初步酒店物業之物業收入淨額之預測所使用之假設為合理，而按上述物業收入淨額之預測，本公司將可達到其由上市日期至二零一零年十二月三十一日止租賃期內根據租賃協議之租金付款責任。為免生疑，美林並非就建議分拆上市向股東或獨立董事委員會提供意見。

就董事所知，全體股東(包括控股股東)有關建議分拆上市及其他相關事項之權益相同，而控股股東(於最後實際可行日期合共擁有本公司已發行股本約45.2%權益)就PN15第3(e)(2)段及上市規則第2.16條而言，並無於建議分拆上市擁有任何重大權益，故全體股東均有權在股東特別大會上就普通決議案投票。

股東特別大會

於股東特別大會上，將提呈一項普通決議案，以投票表決方式批准建議分拆上市及其他相關事項。本公司謹訂於二零零六年十二月九日(星期六)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第214至216頁。

股東特別大會適用之代表委任表格已隨本通函附奉。無論閣下能否出席大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快交回本公司之股票過戶登記處香港分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，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為重組及建議分拆上市符合本公司及股東之利益，故建議股東在股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准重組、建議分拆上市及其他相關事項，如於本通函第214至216頁之股東特別大會通告所載。

獨立董事委員會及獨立董事委員會之獨立財務顧問百德能證券認為，建議分拆上市之條款就本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會及百德能證券建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准建議分拆上市。百德能證券函件載有其就(其中包括)建議分拆上市之意見及當中所考慮之主要因素及理由，函件全文載於本通函第52至87頁。

其他資料

本通函將分發予股東(及本公司認股權證持有人，僅供參考)。本通函並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦不應視為提出該等要約或邀請。本通函及其所載內容概不構成任何合約或承諾之基礎。

就全球發售而言，或會根據證券及期貨條例穩定基金單位之價格。任何根據證券及期貨條例擬穩定價格及其受監管之事宜將載於發售通函。

閣下務請注意本通函所載之獨立董事委員會函件及百德能證券函件，以及本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位本公司股東 台照及
本公司認股權證持有人 參照

承董事會命
主席
羅旭瑞
謹啓

二零零六年十一月二十三日



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：78)

敬啟者：

有關建議分拆
富豪產業信託
在香港聯合交易所有限公司
主板上市之
非常重大出售事項

吾等引述於二零零六年十一月二十三日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函釋義一節所界定者具相同涵義。

為遵守上市規則，吾等獲董事會委任就建議分拆上市(根據上市規則構成本公司之非常重大出售事項)，向股東提供意見。就此而言，百德能證券已獲委任為獨立財務顧問，就(其中包括)重組及建議分拆上市之條款及條件，以及其他與此有關之事宜，對本公司及股東而言是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益提供意見。有關進行重組、建議分拆上市及其他與此有關之事宜之詳情及原因，連同股東將予採取之行動之詳情，均載於本通函第12至49頁所載之董事會函件內，而本函件構成其中一部分。

作為獨立董事委員會之成員，吾等曾與本公司管理層討論進行重組、優先發售、建議分拆上市及其他與此有關之事宜之原因。吾等亦謹請閣下注意載於本通函第52至87頁之百德能證券意見函件。吾等亦與百德能證券討論其給予吾等意見之基準。吾等亦注意到該函件及該函件所載之意見並已考慮(其中包括)該函件所載之多項因素。吾等認為，建議分拆上市之條款對本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，

獨立董事委員會函件

作為獨立董事委員會之成員，吾等建議股東以投票表決方式，投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議分拆上市之普通決議案。

此致

列位本公司股東 台照及
本公司認股權證持有人 參照

代表

Regal Hotels International Holdings Limited

獨立董事委員會

獨立非執行董事

簡麗娟

獨立非執行董事

伍兆燦

謹啟

獨立非執行董事

黃之強

二零零六年十一月二十三日

百德能證券之意見函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，乃為收錄於本通函而編製。



百德能證券有限公司

香港
德輔道中4號
渣打銀行大廈22樓

電話 (852) 2841 7000

傳真 (852) 2522 2700

敬啟者：

有關建議分拆
富豪產業信託
在香港聯合交易所有限公司
主板上市之
非常重大出售事項

緒言

吾等茲提述受委託為獨立財務顧問，就建議分拆上市之條款向獨立董事委員會及股東提供意見。建議分拆上市之詳情載於 貴公司於二零零六年十一月二十三日刊發之通函（「通函」）所載之董事會函件內，本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

作為獨立財務顧問，吾等之責任為就建議分拆上市之條款是否公平合理及建議分拆上市是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及股東作出推薦建議，以及如何在股東特別大會上就批准建議分拆上市之決議案作出投票向股東提供意見。

在制定吾等之意見時，吾等依賴 貴公司向吾等提供之資料及事實。吾等已審閱（其中包括）：(i) 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度之年報及賬目與 貴集團截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告書；(ii)由獨立物業估值師編製之估值報告；及(iii)載於通函附錄三之未經審核備考財務資料。吾等亦已與 貴公司管理層討論彼等之計劃及 貴公司之業務前景。

百德能證券之意見函件

吾等假設通函載列之所有資料、事實、意見及陳述在各所有重大方面均屬真實、完整及準確，而吾等對此作出依賴。董事亦確認彼等對通函之內容負上全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認向吾等提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑通函中隱瞞任何重大事實或資料，或懷疑通函所載全部事實之資料以及 貴公司向吾等提供之資料及陳述之真確性、準確性及完整性。此外，吾等並無理由懷疑 貴公司及/或董事所表達並向吾等提供之意見及陳述之合理性。然而，與一般慣例一致，吾等並無對向吾等提供之資料進行驗證，亦無對 貴公司之業務及財務狀況進行任何獨立深入調查。吾等認為，吾等已審閱足夠資料使吾等達致知情意見，並對吾等就建議分拆上市之條款之意見構成合理基準。

吾等獨立於 貴公司或與建議分拆上市之其他人士或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連，因此，吾等被視為符合資格為建議分拆上市提供獨立意見。吾等將就建議分拆上市擔任獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問向 貴公司收取費用。除有關是次委任應付予吾等之此項一般專業費用外，概無存在任何安排而據此吾等將向 貴公司及與建議分拆上市之其他人士或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

誠如董事會函件所述，已成立獨立董事委員會，成員包括簡麗娟女士、伍兆燦先生及黃之強先生，就建議分拆上市向股東提供意見。

A. 就建議分拆上市考慮之主要因素及理由

在制定吾等就建議分拆上市之意見及向獨立董事委員會及股東提供吾等之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 建議分拆上市之背景

根據 貴公司、世紀城市及百利保於二零零六年十一月二十三日刊發之聯合公佈，董事會宣佈，已向證監會正式申請認可，及已向聯交所申請建議分拆上市。富豪產業信託擬進行全球發售基金單位，包括香港公開發售及國際發售(包括優先發售)。

百德能證券之意見函件

富豪產業信託之主要目標將為向基金單位持有人提供穩定之分派及在每基金單位資產淨值方面達致長遠之資本增值，方式為：(1)透過資產增值機會及營運改善達致內部增長，(2)透過作出符合產業信託管理人投資標準之潛在收購達致外部增長，及(3)透過合適資本架構進行融資。

就建議分拆上市而言，貴集團建議實行重組，其涉及將Holding SPV (其間接透過出租人擁有初步酒店物業) 之全部已發行股本轉讓予富豪產業信託。

(a) 富豪產業信託之業務及初步酒店物業

富豪產業信託將成立以擁有初步位於香港之酒店物業投資組合。於全球發售完成後，富豪產業信託將如下文所述擁有初步酒店物業。初步酒店物業策略性地遍佈全港不同地區，目前擁有合共3,348間客房及超過30間食肆。下文表一載列有關初步酒店物業於最後實際可行日期之若干資料。

表一：初步酒店物業之概要

初步酒店物業	位置	香港旅遊		客房數量	層數	總樓面面積 ⁽⁵⁾ (平方呎)	有蓋樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	於二零零六年
		發展局評級 ⁽¹⁾	開業年度					九月三十日之 資本值 ⁽⁷⁾ (港幣元)
富豪機場酒店	香港國際機場	乙級高價酒店	一九九九年	1,104	14層 (包括1層地庫)	774,445	897,034	5,720,000,000
富豪香港酒店	銅鑼灣	甲級高價酒店	一九九三年	424	37層 (包括4層地庫) ⁽²⁾	215,736	320,417	2,960,000,000
富豪九龍酒店	尖沙咀	甲級高價酒店	一九八二年	600	20層 (包括4層地庫)	341,714	468,355	3,190,000,000
富豪東方酒店	九龍城	乙級高價酒店	一九八二年	390	17層 (包括2層地庫)	243,167 ⁽³⁾	294,154 ⁽⁵⁾	1,240,000,000
麗豪酒店	沙田	乙級高價酒店	一九八六年	830	17層 (包括2層地庫) ⁽¹⁾	519,046	662,123	2,960,000,000
總計				3,348 ⁽⁴⁾		2,094,108	2,642,083	16,070,000,000

附註：

- (1) 香港旅遊發展局將酒店分為四個類別，分別為甲級高價酒店、乙級高價酒店、中價酒店及不予分類，乃以酒店之設施、位置、員工與客房比例、達致之房租及商業組合為基準。於二零零五年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之平均房租分別為港幣1,611元、港幣732元及港幣460元。

百德能證券之意見函件

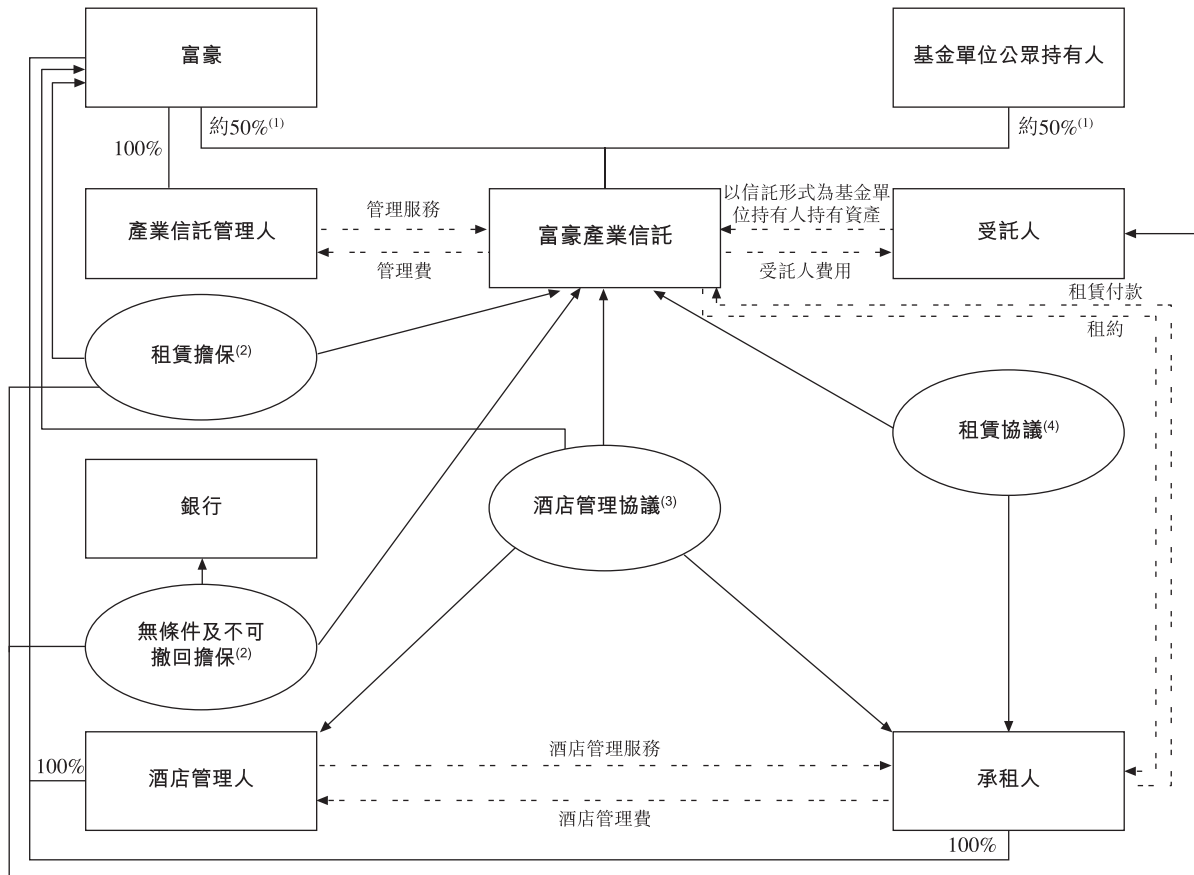
- (2) 富豪香港酒店及麗豪酒店之層數將於酒店擴充計劃完成後分別增加至39層及20層。
- (3) 總樓面面積包括寶城大樓13,583平方呎，乃用作富豪東方酒店之後勤範圍，由凱麗酒店有限公司及佔合共180份中之41份同等不可分割份額所擁有。寶城大樓位於富豪東方酒店旁之大廈。
- (4) 包括12間自用客房(例如酒店總經理使用之客房)。
- (5) 總樓面面積具建築物(規劃)規例所賦予之涵義。於AEP完成後，總樓面面積將增加至2,269,120平方呎。
- (6) 有蓋樓面面積指所有有蓋樓面面積，當中包括總樓面面積，機電樓層面積、行車通道、泊車位、酒店後勤範圍、無計入計算總樓面面面積之地庫面積，惟不包括窗台面積、天台面積、露天平台廣場及其他無蓋面積。於AEP完成後，樓面面積將增加至2,747,042平方呎。
- (7) 有關初步酒店物業之資本值之其他詳情，請參閱本通函附錄一。

初步酒店物業將根據租賃協議出租予承租人(富豪之一間全資附屬公司)，而租賃協議之年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。由上市日期至二零一零年十二月三十一日止期間應付之租金包括遞增之基本租金及浮動租金。共同委任之獨立專業物業估值師將於二零一零年至二零一四年各年進行租金檢討，以釐定二零一一年至二零一五年有關年度之市場租金方案。

(b) 富豪產業信託之架構

下文圖一列示富豪產業信託之整體架構：

圖一：富豪產業信託之整體架構



—— 股本權益
 - - - 根據信託契約、租賃協議及酒店管理協議之合約關係之付款及服務
 —▶ 根據信託契約、租賃協議、酒店管理協議、租賃擔保與無條件及不可撤回擔保之合約關係

附註：

- (1) 假設超額配售權並無獲行使。
- (2) 富豪保證支付承租人根據租賃協議不時欠款或應付予出租人之所有金額。此外，富豪將促成取得以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保，直至二零一一年六月三十日止。其他詳情請參閱董事會函件「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第3段。
- (3) 富豪產業信託(透過Holding SPV及出租人)將與承租人、酒店管理人及富豪訂立個別酒店管理協議。其他詳情請參閱董事會函件「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第4段。
- (4) 富豪產業信託(透過出租人)將與承租人訂立個別租賃協議。其他詳情請參閱董事會函件「本集團在建議分拆上市後與富豪產業信託之關係」一節第2段。

(i) 產業信託管理人

產業信託管理人為富豪之全資附屬公司，註冊成立只為管理富豪產業信託之資產。其主要負責以符合基金單位持有人之利益管理富豪產業信託之資產。

產業信託管理人對富豪產業信託之資產(包括初步酒店物業)擁有一般管理權。尤其是，產業信託管理人根據租賃協議負責監察承租人，而根據酒店管理協議負責監察酒店管理人及根據融資協議負責監察融資公司履行彼等之責任。產業信託管理人亦負責富豪產業信託之投資及融資策略、資產增值、收購及出售政策。

產業信託管理人將獲證監會發牌按房地產投資信託基金守則進行資產管理受規管活動。

誠如董事會函件所述，產業信託管理人與 貴集團成員公司間之所有持續交易將按公平原則及以一般商業條款進行。

(ii) 酒店管理人

酒店管理人為 貴公司之全資附屬公司，預期將獲委聘擔任初步酒店物業之獨家營運商及管理人，由上市日期起計為期20年。酒店管理人將監督、指導及控制僅以「富豪」品牌經營之初步酒店物業之業務管理、營運及推廣，並以誠信態度行事，以應有謹慎及應盡努力，並具有完全控制權及酌情權，以經營、管理及推廣各初步酒店物業之業務，提供所有標準與初步酒店物業相若之酒店所提供之合法或合宜之服務，並以承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)之最佳利益行事以盡量提升初步酒店物業之盈利。

(c) 集資款項擬作用途

按根據買賣協議之最低售價港幣140億元，富豪將動用根據買賣協議出售Holding SPV所收取集資款項之部分為數約港幣48億元認購基金單位及為數約港幣43億元償還其未償還銀行貸款。支付有關建議分拆上市之開支後，餘額不少於港幣40億元將保留作一般營運資金用途。

2. 貴集團之業務

貴集團主要從事酒店及物業發展業務、酒店擁有、酒店營運及管理以及其他投資。誠如董事會函件所述，為符合分開酒店擁有權與營運之國際趨勢，讓酒店業主專注於資本增值及酒店收購機會，而酒店營運商則專注於推廣品牌及管理業務，根據建議分拆上市，將成立富豪產業信託以成為初步酒店物業之業主。餘下富豪集團將由上市日期起至二零一五年十二月三十一日止期間向富豪產業信託租賃初步酒店物業。緊隨建議分拆上市後，餘下之富豪集團將按通函所述方式繼續擔任初步酒店物業及其他富豪酒店之酒店營運商。

下文表二列示 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度按業務分類之收入分析：

表二： 貴集團按業務分類之收入分析

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零三年		二零零四年		二零零五年	
	收入	佔收入 百分比	收入	佔收入 百分比	收入	佔收入 百分比
港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	
酒店擁有及管理	747.2	96.4	995.2	94.8	1,082.7	94.9
物業發展及投資	—	—	6.6	0.6	1.6	0.1
其他	27.7	3.6	48.8	4.6	56.8	5.0
總計	<u>774.9</u>	<u>100.0</u>	<u>1,050.6</u>	<u>100.0</u>	<u>1,141.1</u>	<u>100.0</u>

資料來源：貴集團年報及經審核賬目

誠如上文表二所示，於截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度內， 貴集團之收入主要源自三個分部，分別為：(i)酒店擁有及管理；(ii)物業發展及投資；及(iii)其他。吾等注意到， 貴集團之收入主要來自酒店擁有及管理分部，其佔 貴集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止之三個財政年度收入總額分別約96.4%、94.8%及94.9%。於完成建議分拆上市後，餘下富豪集團將不會擁有香港任何酒店物業，惟將繼續從事酒店及物業發展、酒店營運及管理以及其他投資。根據將於建議分拆上市時生效之租賃協議，出租人將出租初步酒店物業予承租人經營酒店業務，故初步酒店物業將繼續由餘下富豪集團經營，因此，預期建議分拆上市將不會影響餘下富豪集團之收入，惟富豪產業信託應付產業信託管理人之費用將成為餘下富豪集團之新收入來源，惟租賃付款則成為新支出項目。

3. 建議分拆上市之理由及利益

誠如董事會函件所述，董事相信，建議分拆上市將為富豪及富豪產業信託帶來多項利益，包括如下：

- (i) 預期餘下富豪集團及富豪產業信託各自經營之有關業務之區分將讓彼等可更加專注於各自之營運及財政表現。特別是，富豪產業信託將專注於資本增值及酒店收購機會，而餘下富豪集團將專注於推廣品牌及酒店管理以及酒店及物業發展業務。
- (ii) 於建議分拆上市後，餘下富豪集團及富豪產業信託將採納不同之業務及增長策略，為股東及其他投資者提供投資於餘下富豪集團及富豪產業信託或兩者其中之一之機會及靈活性。
- (iii) 建議分拆上市將讓富豪產業信託得以建立其本身獨立上市實體之形象，並為餘下富豪集團及富豪產業信託就彼等各自日後之業務及營運增長提供獨立集資平台。
- (iv) 預期出售 Holding SPV (其間接擁有初步酒店物業) 予富豪產業信託之估計代價將不少於約港幣140億元。按初步酒店物業於二零零六年六月三十日之賬面總值約港幣40億元計算，預期富豪將可自出售初步酒店物業獲得不少於港幣46億元之收益(於對銷假設由餘下富豪集團於富豪產業信託保留之50%權益應佔之未變現收益後)。
- (v) 股東將因建議分拆上市使餘下富豪集團之資產淨值得以改善而得益。假設出售初步酒店物業之代價為不少於港幣140億元，預期餘下富豪集團之賬面資產淨值將由二零零六年六月三十日約港幣20億元增加至緊隨建議分拆上市後不少於港幣60億元。此外，緊隨建議分拆上市後並假設超額配售權並無獲行使，於償還未償還銀行貸款後，出售初步酒店物業將產生現金集資款項盈餘不少於港幣40億元，供餘下富豪集團營運及進行新投資活動之用。其他詳情請參閱通函「建議分拆上市之財務影響」一節。

- (vi) 根據富豪截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核數字，富豪之淨債務對總資產比率為63.1%。於動用根據建議分拆上市出售 Holding SPV (其間接擁有初步酒店物業) 將予收取之部分代價償還上述其未償還銀行貸款後，預期餘下富豪集團於緊隨建議分拆上市後將無任何銀行債務。
- (vii) 由於餘下富豪集團擬於富豪產業信託保留持有重大權益，其將繼續自富豪產業信託之業務前景及業績得益。

4. 富豪產業信託與 貴集團之關係

(a) 餘下富豪集團與富豪產業信託間之業務區分

誠如董事會函件所述，於建議分拆上市後，餘下富豪集團與富豪產業信託間之業務將有明確區分。餘下富豪集團將專注於餘下業務，而富豪產業信託將專注於富豪產業信託業務，詳情如下文表三所述：

表三：在建議分拆上市後餘下富豪集團與富豪產業信託之業務

餘下富豪集團之餘下業務	富豪產業信託業務
(i) 酒店營運及管理	(i) 酒店物業擁有，包括組合管理如資產增值與酒店收購及出售
(ii) 酒店及物業發展	
(iii) 其他投資	
(iv) 房地產投資信託基金管理服務	

百德能證券之意見函件

緊隨建議分拆上市後，餘下富豪集團及富豪產業信託各自之主要資產及業務之詳情載於下文表四：

表四：在建議分拆上市後餘下富豪集團及富豪產業信託各自之主要資產及業務

餘下富豪集團	富豪產業信託
(i) 根據租賃協議及酒店管理協議經營及管理初步酒店物業	(i) 擁有及租賃初步酒店物業
(ii) 除初步酒店物業外，管理上海兩間富豪酒店	
(iii) 持有一共同控權合資公司70%股權，而該共同控權合資公司持有香港赤柱豪宅發展項目富豪海灣100%權益	
(iv) 透過一間擁有50%之聯營公司（其持有一間投資公司之59%權益）發展北京中央商業區項目（包括寫字樓、住宅、酒店、商用物業及停車場）	
(v) 透過產業信託管理人，提供管理服務予富豪產業信託	

緊隨初步酒店物業轉讓予富豪產業信託及建議分拆上市後：

- (i) 餘下富豪集團將不會擁有香港任何酒店物業，但會繼續從事酒店及物業發展、酒店經營及管理以及其他投資；及
- (ii) 根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託將不會投資空置土地、從事或參與物業發展活動；或收購不符合其投資策略之物業。

(b) 不競爭契約

貴公司、產業信託管理人及受託人(作為富豪產業信託之受託人)將訂立不競爭契約，不競爭契約將於上市日期開始，初步有效期為十年，且於其後仍繼續具十足效力，直至基金單位不再於聯交所上市及 貴集團不再實益擁有及控制已發行基金單位30%或以上兩者之較早者為止。不競爭契約之主要條款包括：

- (i) 富豪將向富豪產業信託授出餘下富豪集團知悉於大中華(即中國內地、香港、澳門及台灣)收購新酒店之優先機會權。
- (ii) 富豪將向富豪產業信託授出購買餘下富豪集團日後擬於大中華出售之任何酒店權益之優先購買權。
- (iii) 餘下富豪集團將會向富豪產業信託作出承諾，只要餘下富豪集團(或倘餘下富豪集團之任何成員公司在聯交所上市，而富豪保留該上市公司不少於30%股權，則該上市集團之任何成員公司)仍然為以「富豪」品牌於大中華經營之任何富豪產業信託酒店之酒店管理人，餘下富豪集團不會管理或授出特許權或授權任何其他人士或公司以管理於香港或於大中華其他地方任何富豪產業信託酒店物業半徑八公里範圍內以「富豪」品牌經營任何酒店。
- (iv) 餘下富豪集團可於上述地區以其他品牌經營酒店，惟須獲得產業信託管理人信納該等其他酒店與富豪產業信託之酒店物業在酒店管理職能及預訂制度方面有所分開，及餘下富豪集團於訂立根據該等其他品牌管理一間酒店之管理協議前已通知產業信託管理人，方可進行。
- (v) 餘下富豪集團將有責任推廣「富豪」品牌及確保「富豪」酒店之標準得以維持。富豪產業信託不會採取使任何餘下富豪集團之「富豪」品牌知識產權無效或損害或有損該等知識產權之任何行動，或使用「富豪」名義或「R」標記，除非酒店管理協議或商標特許契約另行准許者除外。

根據吾等與 貴公司管理層之討論，於建議分拆上市完成後，餘下富豪集團與富豪產業信託將分別專注於上文表三所載之不同業務，彼此獨立運作。此外，不競爭契約使餘下富豪集團與富豪產業信託之間之潛在業務衝突及競爭降至最低。因此，吾等認為餘下富豪集團及富豪產業信託之業務得以明確區分。

(c) 餘下富豪集團與富豪產業信託之職能獨立性

誠如董事會函件所述，於建議分拆上市後，富豪產業信託之相關資產將由受託人持有，而酒店管理人須僅在「富豪」品牌下監督、指導及控制初步酒店物業之業務管理、營運及推廣。

(d) 董事及管理層之獨立性

根據董事會函件，產業信託管理人之董事會將由七名董事組成，其中三名為獨立非執行董事。身兼產業信託管理人董事之三名董事，並不構成產業信託管理人董事會成員之大多數。於建議分拆上市後，貴公司董事會與產業信託管理人董事會將有三名共同董事，惟並無共同執行董事。該三名共同董事全部均為貴公司之執行董事，惟全部均為產業信託管理人之非執行董事。董事或產業信託管理人之董事概不會同時參與餘下富豪集團及產業信託管理人之日常管理事務。因此，儘管出現上述共同非執行董事職務之情況，餘下富豪集團之日常行政管理職責將繼續有別於產業信託管理人之該等職責。因此，吾等認為於建議分拆上市後，產業信託管理人之董事會及管理層獨立於餘下富豪集團。

緊隨建議分拆上市後，貴公司與產業信託管理人之三名共同董事概無於富豪產業信託之基金單位中持有任何權益，惟因貴公司於富豪產業信託之持股權而間接持有之權益除外。

基於上述原因，吾等認為富豪產業信託與餘下富豪集團將獨立運作。

5. 重組

(a) 富豪產業信託之成立

現建議產業信託管理人與受託人將訂立信託契約，藉以構成及成立富豪產業信託。

(b) 內部重組

為籌備將Holding SPV轉讓予富豪產業信託，富豪將重組其於初步酒店物業之權益，有關主要步驟包括：

- (i) 有關出租人與承租人將訂立資產轉讓協議，以讓轉多項資產，包括但不限於現金及銀行結存、應收賬項、預付款項、酒店存貨以及有關出租人收取之租金按金。

(ii) 出租人(作為債務人)、 貴集團兩間融資公司(作為轉讓人)以及Holding SPV與其全資附屬公司Rich Day Investments Limited(作為受讓人)將訂立貸款轉讓，以轉讓多項現有公司間貸款予Holding SPV及Rich Day Investments Limited(視乎情況而定)。

(iii) 控股公司之各現有控股公司轉讓控股公司全部已發行股本予Holding SPV。

待上述內部重組完成後，Holding SPV將成為控股公司之唯一實益股東，並將因此持有初步酒店物業之擁有人公司，而承兌票據將由Holding SPV發行予賣方。

6. 轉讓Holding SPV予富豪產業信託

(a) 買賣協議

於上市日期，受託人將根據買賣協議收購Holding SPV之全部已發行股本及將於上市日期成為富豪產業信託公司間貸款之不付息承兌票據。於上述收購完成後，Holding SPV將不再為 貴公司之附屬公司，而富豪產業信託將透過Holding SPV之全資附屬公司擁有初步酒店物業。

預期收購Holding SPV之全部已發行股本及承兌票據之總代價(視乎調整金額而定)將不少於港幣140億元。 貴公司將竭力達致買賣協議之整體代價超逾港幣140億元。計入調整金額之目的為反映按全球發售達致之發售價計算應付予賣方之實際代價。

預期買賣協議將於上市日期完成，並須待若干條件達成後，方可作實，該等條件包括(但不限於)：

- (i) 貴公司獲股東批准進行建議分拆上市；
- (ii) 同時簽署並交付租賃協議、酒店管理協議、租賃擔保及根據租賃擔保提供之無條件及不可撤回銀行擔保；
- (iii) 貸款融資於完成時已作安排，並可供融資公司於完成時提取；及
- (iv) 包銷商根據有關香港公開發售之包銷協議須履行之責任根據彼等各自之條款成為無條件。

(b) 建議出售之代價基準

誠如董事會函件所述，初步酒店物業於二零零六年六月三十日之賬面總值及初步酒店物業於二零零六年九月三十日之評估值分別約為港幣40億元及港幣160.7億元。預期總代價將不少於港幣140億元，較估值報告所列之初步酒店物業評估值折讓約12.88%。貴公司將竭力達致買賣協議之整體代價超逾港幣140億元。因此，轉讓予富豪產業信託之初步酒店物業市賬率（「市賬率」）將不低於約0.87倍（視乎按全球發售達成之發售價作出之調整金額而定）。

為評估初步酒店物業之建議代價（「代價」）是否公平合理，吾等已考慮以下因素：

(1) 可資比較酒店房地產投資信託基金

就吾等之分析而言，吾等已試圖根據以下選擇標準物色可資比較房地產投資信託基金：

- (i) 現時在聯交所或美國、新加坡及日本各證券交易所上市而吾等認為與香港市況狀況相若；
- (ii) 擁有酒店或與旅遊服務相關物業為其相關資產；
- (iii) 市值最少為500,000,000美元；及
- (iv) 彼等各自之總營業額逾90%乃產生自酒店業務。

根據上述選擇標準，吾等已致力物色在聯交所與新加坡、日本及美國證券交易所上市之可資比較酒店房地產投資信託基金名單，並列於下文表五。

吾等已審閱普遍使用之估值參數，包括(i)可資比較酒店房地產投資信託基金相關資產之代價評估值之溢價/（折讓）；及(ii)可資比較酒店房地產投資信託基金於最後實際可行日期之相關基金單位收市價得出之市賬率比率。

然而，吾等注意到並謹此提出初步酒店物業全部均位於香港，而可資比較酒店房地產投資信託基金之相關資產乃位於該等其他地域位置如新加坡、美國及日本。因此，吾等認為可資比較酒店房地產投資信託基金或未能提供合適之估值參數供吾等作分析之用。因此，下文表五所載之可資比較酒店房地產投資信託基金之有關數據僅擬作說明及參考用途。

百德能證券之意見函件

表五：可資比較酒店房地產投資信託基金

房地產投資信託基金	相關物業 估值 ^(附註1) 港幣百萬元	代價 港幣百萬元	於首次 上市日期 對估值 之溢價/ (折讓) %	於最後實際 可行日期 之市賬率 倍
新加坡				
CDL Hospitality Trusts ^(附註2)	4,232	4,232	0.00	1.56
Ascott Residence Trust ^(附註2)	4,279	3,945 ^(附註3)	(7.81)	0.99
新加坡簡單平均			(3.90)	1.28
新加坡最高			0.00	1.56
新加坡最低			(7.81)	0.99
美國				
Lasalle Hotel Properties	—	—	—	1.67
Sunstone Hotel Investors Inc	—	—	—	1.81
Strategic Hotels & Resorts Inc	—	—	—	1.64
Felcor Lodging Trust Inc	—	—	—	2.51
Diamondrock Hospitality Co	—	—	—	1.75
Highland Hospitality Corp	—	—	—	1.40
Equity Inns Inc	—	—	—	2.87
Ashford Hospitality Trust	—	—	—	1.42
Hospitality Properties Trust	—	—	—	2.05
Innkeepers USA Trust	—	—	—	1.98
Host Hotels & Resorts Inc	—	—	—	2.53
美國簡單平均			—	1.97
美國最高			—	2.87
美國最低			—	1.40
日本				
Japan Hotel And Resort Inc	—	—	—	1.16

資料來源：彭博、可資比較房地產投資信託基金之有關發售通函及註冊聲明

附註：

- (1) 根據相關估值報告於估值日之數字
- (2) 於最後實際可行日期，1.00新加坡元=港幣5.00元
- (3) 根據相關物業之總收購值及基金單位按發售價發行。

誠如上文表五所示，收購於新加坡證券交易所上市之可資比較酒店房地產投資信託基金相關資產之代價之溢價/(折讓)範圍介乎零溢價/(折讓)至折讓約7.81%。可資比較酒店房地產投資信託基金之市賬率：(i)於新加坡證券交易所上市者範圍介乎約0.99倍至約1.56倍，平均約為1.28倍；及(ii)於美國證券交易所上市者範圍介乎約1.40倍至約2.87倍，平均約為1.97倍。於日本證券交易所上市之可資比較酒店房地產投資信託基金之有關市賬率為1.16倍。

誠如先前所討論，富豪產業信託與可資比較酒店房地產投資信託基金之相關資產之地域位置乃顯著有別。因此，吾等認為可資比較酒店房地產投資信託基金之市賬率對吾等之分析而言未必為合適之評估參數。因此，上述市賬率分析僅供參考用途。

鑑於富豪產業信託相關資產所在地域位置之顯著分別，故吾等亦分析在香港上市之可資比較房地產投資信託基金，並載述於下文第(2)節。

(2) 可資比較香港房地產投資信託基金

為對代價提供更全面及具意義之評估，經考慮(i)初步酒店物業全部均位於香港；(ii)初步酒店物業於香港產生全部收入；及(iii)富豪產業信託正尋求於建議分拆上市後在聯交所上市，吾等已考慮現時在聯交所上市之房地產投資信託基金。就吾等之分析而言，吾等已於下文表六概述現時在香港上市之所有房地產投資信託基金（「可資比較香港房地產投資信託基金」）之有關數據。

吾等已選取(i)相關資產代價對評估值之溢價/折讓；及(ii)可資比較香港房地產投資信託基金之市賬率作比較，並按相關基金單位於最後實際可行日期之收市價作為吾等估值之標準，有關詳情於下文表六列示：

百德能證券之意見函件

表六：可資比較香港房地產投資信託基金

房地產投資信託基金	相關物業估值 港幣百萬元	代價 港幣百萬元	於首次 上市日期 對估值之 溢價／ (折讓) %	於最後實際 可行日期之 市賬率 倍
領匯 <small>(附註1)</small>	33,802	34,185	1.13	1.45
泓富	4,538	4,193	(7.60)	0.80
越秀	4,005	4,089	2.10	1.03
冠君 <small>(附註2)</small>	22,670	19,300	(14.87)	0.61
平均			(4.81)	0.97
最高			2.10	1.45
最低			(14.87)	0.61
富豪產業信託	16,070	14,000	(12.88)	0.87

資料來源：彭博、可資比較房地產投資信託基金之相關發售通函

附註：

- (1) 不包括香港公開發售提供之折扣
- (2) 按最終發售價作出之預測

評估值溢價/ (折讓)

從上文表六所示，可資比較香港房地產投資信託基金收購相關資產所付代價之溢價/ (折讓) 介乎溢價約2.10%至折讓約14.87%。誠如上文作出之討論，吾等注意到初步酒店物業之建議代價較按估值報告之評估值約港幣160.7億元折讓約12.88% (按預期最低收購價計)，位於可資比較香港房地產投資信託基金之範圍內。

儘管折讓約12.88%較可資比較香港房地產投資信託基金相關資產之平均溢價/ (折讓) (平均折讓約4.81%) 為高，建議分拆上市將為 貴集團提供多項利益，且藉著下列事項大幅增強其財務狀況：

- (i) 從建議分拆上市帶來不少於港幣140億元；

- (ii) 將餘下富豪集團之銀行債務扣減至零後，實現集資款項現金淨額盈餘不少於港幣40億元。

在此基準下，吾等認為折讓稍高屬恰當水平。

市賬率

誠如上文表六所示，可資比較香港房地產投資信託基金之市賬率介乎約0.61倍至約1.45倍。誠如上文作出之討論，吾等注意到將轉讓至富豪產業信託之初步酒店物業之市賬率將不低於0.87倍，位於可資比較香港房地產投資信託基金之範圍內。

鑒於上文所述，特別是：

- (i) 折讓約12.88%位於可資比較香港房地產投資信託基金之平均溢價/(折讓)範圍內；
- (ii) 由於重大財政裨益將應計於 貴集團之上，折讓約12.88%乃屬恰當水平；及
- (iii) 市賬率約0.87倍位於可資比較香港房地產投資信託基金之市賬率範圍內。

吾等認為建議分拆上市之代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 租賃協議及租賃擔保

(a) 租賃協議

誠如董事會函件所述，預期各出租人將與承租人(富豪之全資附屬公司)就初步酒店物業訂立個別租賃協議。租賃協議年期由上市日期至二零一五年十二月三十一日為止。

由二零零六年至二零一零年止年度，承租人須於首個財政年度支付年度基本租金總額港幣550,000,000元(將由上市日期至二零零六年十二月三十一日止按比例計算)，並於第二、第三、第四及第五個財政年度分別支付港幣630,000,000元、港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，於首個至第五個財政年度各年內，承租人須支付各該年度之浮動租金，金額相當於二零零六年至二零一零年各年集體物業收入淨額之超出部分分別100%、100%、70%、60%及50%。

倘承租人由上市日期至二零一零年十二月三十一日所支付之浮動租金總額少於港幣220,000,000元，承租人將須根據租賃協議所列明作出若干向下修訂調整支付差額。然而，將首先自港幣220,000,000元之金額扣除就延遲完成酒店擴充計劃根據買賣協議實際已付之

百德能證券之意見函件

算定損害賠償總額，及根據可供分派收入保證契約應付之金額(但不包括於有關期間之任何未付基本租金金額)，以及倘任何租賃協議於二零一零年十二月三十一日前終止，根據租賃協議分配予有關初步酒店物業之保證浮動租金金額。

於二零一一年至二零一五年五年期間各年，承租人須支付港幣400,000,000元及每年由共同委任之獨立專業物業估值師根據租賃協議之租金檢討過程釐定之市場水平租金兩者之較高者。

就富豪香港酒店而言，由於使用富豪香港酒店營運所需之若干機電、酒店後勤及其他酒店副業之地方，承租人須就此支付額外預定每月租金。

承租人亦須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止每月向由富豪產業信託擁有及設立之傢俬、裝置及設備儲備作出酒店收入總額2%之供款。其後，承租人之供款百分比將根據年度租金檢討之部分予以釐定。

根據吾等與 貴公司管理層作出之討論，吾等知悉由二零零六年至二零一零年年度之基本租金與浮動租金年度總額乃根據初步酒店物業之預計物業收入淨額經公平磋商後釐定。吾等亦從 貴公司管理層知悉於二零零六年至二零一零年期間初步酒店物業之物業收入淨額乃根據初步酒店物業之估計入住率及估計平均房租，經考慮：(i)各初步酒店物業之所在地區；(ii)預期訪港旅客增加；(iii)初步酒店物業平均房租之變動；(iv)各初步酒店物業將面對之競爭；(v)業務計劃；及(vi)於完成及交付酒店擴充計劃後新客房將帶來之額外客房收入後預計。此外，根據吾等與獨立物業估值師之討論，吾等了解到獨立物業估值師表示已審閱預計物業收入淨額，並已確認參考預計物業收入淨額而釐訂基本租金與浮動租金之基準乃符合一般市場慣例，而由上市日期起至二零一零年十二月期間之物業收入淨額乃根據公平合理假設而預計。

此外，吾等於審閱預計物業收入淨額時已進行盡職審查工作，特別是，吾等與 貴公司、酒店管理人及產業信託管理人舉行多次討論，論述有關二零零六年至二零一零年預計物業收入淨額而作出之假設及憑據，以及實現上述目標之業務計劃；吾等亦曾與獨立物業估值師舉行多次電話會議，以評定預計物業收入淨額所作出假設之合理性。總括而言，吾等認為預計物業收入淨額之基準屬公平合理。

百德能證券之意見函件

鑑於上文所述，特別是：(i)基本租金及浮動租金乃經公平磋商後釐定；(ii)參照物業收入淨額預測得出釐定基本租金及浮動租金之基準符合一般市場慣例；(iii)經獨立物業估值師確認後，由上市日期至二零一零年十二月期間之物業收入淨額乃按公平合理假設預計，吾等認為，租賃協議之基本租金及浮動租金(根據有關預計物業收入淨額計算)屬公平合理。

根據吾等與 貴公司管理層作出之討論，吾等知悉董事認為租賃協議之條款為適當並為與市場慣例一致之商業決定。由於現時並無酒店房地產投資信託基金在聯交所上市，吾等已選擇在新加坡證券交易所及紐約證券交易所上市之多個酒店房地產投資信託基金，以作出比較。吾等物色合共六個具有類似租賃安排之酒店房地產投資信託基金。相關酒店房地產投資信託基金之租賃協議年期載於下文表七：

表七：酒店房地產投資信託基金之租賃協議年期

可資比較房地產投資信託基金	租賃協議之年期
i) 新加坡	
CDL Hospitality Trusts	20年
ii) 美國	
Sunstone Hotel Investors	5年
Strategic Hotel & Resort	5年
DiamondRock Hospitality	5至6年
Highland Hospitality Corp	10年
Ashford Hospitality Trust	5年
富豪產業信託	由上市日期及至二零一五年 十二月三十一日(約9年)

資料來源：可資比較房地產投資信託基金之有關發售通函

誠如上文表七所示，吾等注意到上述酒店房地產投資信託基金之租賃協議年期為介乎5年至20年。因此，吾等認為租賃協議之年期(由上市日期及至二零一五年十二月三十一日，約九年)乃於相關可資比較房地產投資信託基金之租賃協議年期範圍內，故屬適當。

(b) 租賃擔保

誠如董事會函件所述，預期富豪將就承租人根據租賃協議之付款責任向出租人及受託人(代表富豪產業信託)作出擔保，並獨自承擔成本及費用所導致及維持以信用狀形式發出以出租人及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保，以涵蓋其及承租人之付款責任，為期至二零一一年六月三十日止。除非租賃協議提早終止，上述擔保將由富豪獨自承擔成本及費用按相同條款一直存在及生效直至二零一六年六月三十日止，金額為(1)共同委任之獨立專業物業估值師釐定為抵押按金市值之金額及(2)該估值師釐定之年度基本租金之50%及(3)租金下限之50%(就初步酒店物業而言，即港幣200,000,000元)三者之較高者。

預期富豪亦將承諾，只要受擔保負債之任何部分仍未償還，其將確保並促使富豪之綜合有形資產淨值(定義見通函)將不少於港幣40億元。

倘發生租賃協議及/或租賃擔保下付款或其他失責情況，而任何出租人或受託人因此要求提供上述無條件及不可撤回銀行擔保，富豪將須於60日內安排擔保補足或代之以擔保之最高金額。

根據吾等與 貴公司管理層作出之討論，吾等知悉 貴公司為其全資附屬公司根據商業協議履行之付款責任提供擔保為普遍做法。吾等注意到根據租賃協議將由富豪根據租賃擔保提供以出租人及受託人為受益人之有關擔保乃關於承租人之付款責任，而承租人為富豪之全資附屬公司。吾等亦注意到CDL Hospitality Trusts亦有類似之酒店資產租賃，而據此，根據該租賃承租人母公司亦提供類似租賃擔保安排。此外，亦經考慮：(i)五項初步酒店物業之租賃協議年期於直至二零一五年仍然存續；(ii)承租人應付出租人之合約租金金額；及(iii)承租人為新成立之單一目的投資機構。根據上文所述，吾等在釐定租賃擔保之基準方面與董事之意見一致，並認為將由 貴公司根據租賃擔保提供之有關擔保屬普遍做法。

(c) 酒店管理協議

誠如董事會函件所述，預期富豪產業信託(透過Holding SPV與出租人)將與承租人、酒店管理人及富豪就初步酒店物業訂立酒店管理協議。根據酒店管理協議，酒店管理人預期向承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)收取酒店管理費，該費用包括：

(1) 酒店管理基本費，其相等於：

- (i) 只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，一筆相等於收入總額1%之款項；及
- (ii) 在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，一筆相等於收入總額3%之款項；及

(2) 酒店管理獎勵費，其相等於：

- (i) 只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，一筆相等於經調整經營業務毛利超出(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之1%之款項；及
- (ii) 在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，一筆相等於經調整經營業務毛利超出(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之5%之款項。

根據各酒店管理協議，承租人向酒店管理人支付酒店管理費之責任將後償於承租人根據有關租賃協議支付其所欠負所有租金之責任。

酒店管理人亦預期按不高於各財政年度酒店收入總額之1%收取市場推廣費用，目的為參與經營預算內批准之國內及國際廣告宣傳及強制性公司市場推廣計劃。

百德能證券之意見函件

為評估承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用之出租人)應付之酒店管理費是否合理，吾等試圖以香港、美國、新加坡及日本上市並擁有相關酒店資產之可資比較房地產投資信託基金，以比較酒店房地產投資信託基金之酒店管理費，然而，吾等注意到在美國上市之酒店房地產投資信託基金之相關酒店管理費百分比並無可得之資料。按根據酒店管理協議將予提供之相關服務，該等服務以產生收入之性質類似，吾等已將在香港上市之產業信託與可資比較酒店房地產投資信託基金作出比較，其詳情列於下文表八：

表八：可資比較房地產投資信託基金之物業/酒店管理費

房地產投資信託基金	物業管理費
香港	
領匯	不適用
泓富	(i) 每年按物業收益總額之3.0% (ii) 浮動市場推廣服務費(一個或半個月之基本租金，視乎租約期限及性質而定) (iii) 就獲取每項年期低於十二個月之許用合約獲給予許用費總額之10.0%
越秀	(i) 每年按該公司其中3項物業項目租金收入之4.0%計算 (ii) 每年按該公司其中1項物業項目租金收入之3.0%計算
冠君	(i) 每年按物業收益總額之3.0% (ii) 浮動市場推廣服務費(一個或半個月之基本租金，視乎租約期限及性質而定) (iii) 就獲取每項年期短於十二個月之許用合約獲給予許用費總額10.0%
新加坡	
CDL Hospitality Trusts	(i) 各酒店之收益及整體經營業務毛利之某個百分比(根據計算相當於二零零五年財政年度收益總額約3.0%)

百德能證券之意見函件

房地產投資信託基金

物業管理費

Ascott Residence Trust

- (i) 每年按物業收益總額2.0%-3.0%
- (ii) 管理獎勵費 — 每年涉及每項物業整體經營業務毛利之5.0%-10.0%

富豪產業信託

- (i) 酒店管理基本費：(a)只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，數額相等於收入總額的1%為款項；及(b)在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，數額相等於收入總額3%之款項
- (ii) 酒店管理獎勵費：(a)只要有關初步酒店物業之租賃協議存續有效，數額相等於經調整經營業務毛利超出：(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之1%為款項；及(b)在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內，數額相等於經調整經營業務毛利超出(1)酒店管理基本費與(2)固定費用之5%為款項

資料來源：可資比較房地產投資信託基金之有關發售通函

誠如上文表八所示，吾等注意到富豪產業信託之酒店管理費浮動不一，視乎初步酒店物業之租賃協議存續與否。根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等明白到酒店管理人將向承租人(兩者均為富豪之全資附屬公司)收取之酒店管理費及酒店管理獎勵費之金額較低，而在任何其他情況下，於酒店管理協議之年期內所收取之酒店管理費及酒店管理獎勵費金額則較高。吾等認為，酒店管理人於租賃協議存續期間向承租人提供之酒店管理服務，乃屬集團內公司間交易，將不會對餘下富豪集團之整體收益及盈利構成任何影響。在任何其他情況下，於酒店管理協議年內擬發放予酒店管理人之酬金與市場水平相若，酒店管理人所獲之酬金不低於正常水平。

基於上述原因，吾等認為承租人(或於租賃協議屆滿或提早終止後，適用出租人)向酒店管理人應付之酒店管理費屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(d) 租賃協議、租賃擔保及酒店管理協議之關係

吾等注意到，根據買賣協議，完成須待(其中包括)下列各項完成後，方可作實：一致簽署及交付租賃協議、酒店管理協議及租賃擔保，以及一間銀行根據租賃擔保條款發出無條件及不可撤回擔保。此一情況或可顯示租賃協議、租賃擔保及酒店管理協議三者之間互有關連。

至於租賃協議與租賃擔保，吾等認為兩者互有關連，原因為租賃擔保僅就承租人根據租賃協議履行之付款責任向出租人與受託人提供若干擔保。

至於酒店管理協議及租賃協議，吾等認為兩者可被視為獨立於對方，原因除服務合約與物業租賃協議之性質不同外，根據該兩份協議經營之業務儘管為互相補足，卻屬兩種不同之業務，即承租人將履行租賃協議負責酒店營運，而餘下富豪集團將負責酒店管理。此外，吾等察覺到租賃協議之年期於二零一五年十二月三十一日屆滿，較酒店管理協議之二十年年期為短，因此，酒店管理協議可能於租賃協議屆滿後繼續生效，而不會影響酒店管理協議之有效性，或酒店管理人根據酒店管理協議擬進行之目標及擬履行之管理職務責任。

此外，根據酒店管理協議之條款及條件，倘租賃協議不再續存有效，根據酒店管理協議應付予酒店管理人之酒店管理基本費將由收入總額之1%增加至3%。因此，吾等認為租賃協議屆滿將不會對酒店管理人根據酒店管理協議獲得之盈利構成不利影響。

8. 認購協議

貴公司與其全資附屬公司 Complete Success Investments Limited 及 Great Prestige Investments Limited 將與產業信託管理人訂立認購協議，按發售價認購基金單位(包括若干數目之AEP基金單位)。富豪認購基金單位之代價，將首先以賣方向富豪產業信託發行之承兌票據支付，而該承兌票據其後將被富豪產業信託用於由受託人支付收購 Holding SPV 而應付予賣方之部分代價。

9. 富豪產業信託之條款

(a) 富豪產業信託應向產業信託管理人支付之管理費

誠如董事會函件所述，產業信託管理人將以下列方式收取酬金：

- (1) 基本費用，擬按富豪產業信託旗下組合全部資產總值(包括初步酒店物業)每年0.3%計算，上限為每年0.5%，須於每月底支付；
- (2) 浮動費用，擬按富豪產業信託之房地產資產租金收入每年3%計算，上限為每年5%，須每年支付；
- (3) 收購費用，擬按富豪產業信託所收購物業收購價1%計算；及
- (4) 分拆出售費用，擬按富豪產業信託分拆出售物業售價0.5%計算。

根據信託契約之條款，產業信託管理人費用將以現金及/或基金單位形式支付。

為評估富豪產業信託應付產業信託管理人(貴公司之全資附屬公司)之管理費是否合理，吾等已按上述酒店管理費基準就香港上市房地產投資信託基金與可資比較房地產投資信託基金之管理費進行比較，有關詳情載列於下文表九：

表九：富豪產業信託及可資比較房地產投資信託基金之管理費

產業信託	基本費用	業績表現/ 浮動費用	收購費用	分拆出售費用
香港 領匯	不適用	管理人在管理 領匯房地產投資 信託基金時合理 產生之成本及 開支，每月不少於 港幣15,000,000元	不適用	不適用
泓富	按存置財 產價值每年0.4% 計算(上限為存置 財產每年0.4%)	按物業收入淨額 每年3.0%計算	按收購物業之 收購價1.0%計算	按分拆出售物業之 售價0.5%計算

百德能證券之意見函件

產業信託	基本費用	業績表現/ 浮動費用	收購費用	分拆出售費用
越秀	按存置財產價值 每年0.3%計算	按物業收入淨額 每年3.0%計算	按收購物業之 收購價1.0%計算	按分拆出售物業之 售價0.5%計算
冠君	不適用	按物業收入淨額 每年12.0%計算	按收購物業之 收購價1.0%計算	按分拆出售物業之 售價0.5%計算
新加坡				
CDL Hospitality Trusts	按存置財產價值 每年0.25%計算	按物業收入淨額 每年5.0%計算	按收購物業之 收購價1.0%計算	按分拆出售物業之 售價0.5%計算
Ascott Residence Trust	按物業價值每年 0.3%計算	按總盈利每年 4.0%計算	按收購物業之 收購價1.0% 計算，倘有關 款項支付予 第三方代理 或經紀， 則為0.5%	按分拆出售物業之 售價0.5%計算
富豪產業信託	按富豪產業信託 資產總值每年 0.3%計算(上限 為每年0.5%)	按租金收入 每年3.0%計算 (上限為每年 5%)	按富豪產業信 託所收購物業 收購價1.0% 計算	按富豪產業信託分 拆出售物業售價 0.5%計算

資料來源：可資比較房地產投資信託基金之有關發售通函

誠如上文表九所示，產業信託管理人以基本費用、業績表現/浮動費用、收購費用及分拆出售費用方式收取之酬金，位於上述可資比較房地產投資信託基金相關產業信託管理人所收取費用之範圍內。吾等認為產業信託管理人之建議酬金與市場水平相若，而產業信託管理人所獲之酬金不低於正常水平。

基於上述原因，吾等認為應付產業信託管理人之管理費屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(b) 富豪產業信託應付受託人之受託人費用

為評估富豪產業信託應付受託人之受託人費用是否公平合理，吾等已按上述酒店管理費及房地產投資信託基金管理費基準就香港上市之房地產投資信託基金與可資比較房地產投資信託基金所付受託人費用進行比較，有關詳情載於下文表十：

表十：富豪產業信託及可資比較房地產投資信託基金之受託人費用

產業信託	受託人費用
香港	
領匯	(i) 一次性成立費用港幣700,000元 (ii) 按存置財產價值每年0.008%計算之年費，惟每月不得低於港幣150,000元
泓富	(i) 一次性成立費用港幣200,000元 (ii) 按存置財產價值每年0.03%至0.05%計算，惟每月不得低於港幣50,000元
越秀	(i) 一次性成立費用港幣200,000元 (ii) 按存置財產價值每年0.03%計算之持續費用，惟每月不得低於港幣50,000元
冠君	(i) 一次性成立費用不超過港幣200,000元 (ii) 目前為按存置財產價值每年不超過0.03%計算，惟每月不得低於港幣200,000元(上限為存置財產價值每年0.06%)
新加坡	
CDL Hospitality	(i) 一次性成立費用15,000新加坡元 (ii) 按存置財產價值每年0.02%計算，上限為存置財產價值每年0.1%，每月不得低於10,000新加坡元，惟不包括實繳支出及商品及服務稅(「商品及服務稅」)
Ascott Residence	(i) 一次性成立費用15,000新加坡元 (ii) 按財產價值每年0.021%計算，每月不得低於10,000新加坡元，上限為財產價值每年0.1%，不包括實繳支出及商品及服務稅

百德能證券之意見函件

產業信託 受託人費用

富豪產業信託 (i) 一次性成立費用港幣200,000元

(ii) 按存置財產價值每年0.0165%計算，每月不得低於港幣66,000元，上限為存置財產價值每年0.06%

資料來源：可資比較房地產投資信託基金之相關發售通函

誠如上文表十所示，吾等注意到應付受託人酬金位於上述可資比較房地產投資信託基金支付予受託人費用之範圍內。吾等認為富豪產業信託應付之受託人費用與市場水平相若。

(c) 禁售安排

誠如董事會函件所述，除本通函第8段「分派契約」所述根據分派契約所定之安排外，貴集團將依建議與全球發售包銷商訂立禁售安排，禁售期由上市日期(包括該日)起計180日內生效，除個別例外情況外。

吾等注意到為期六個月之禁售期不再為聯交所所有新上市申請人之控股股東必須遵守之規定。此外，倘無作出禁售安排，富豪產業信託之有意投資者或會對緊隨全球發售完成後來自貴集團之出售壓力感到憂慮，從而令全球發售所得款項淨額受壓甚至影響全球發售。

基於上述原因，吾等認為貴集團與全球發售包銷商訂立禁售安排乃符合上市規則，且包銷商與首次公開發售上市發行人訂立禁售安排乃常見及適當之做法。

(d) 商標特許契約

預期富豪之全資附屬公司Regal International Limited將與產業信託管理人、產業信託集團公司及出租人(統稱「獲許可人」)訂立商標特許權契約，據此，Regal International Limited將為訂明任何初步酒店物業之擁有權及/或有關各初步酒店物業業務之用途而言，免除專利費向各獲許可人授出一項非獨家及不可轉讓權利及特許權，以使用其於商標特許契約日期已註冊之商標或服務標記。

百德能證券之意見函件

Regal International Limited不得反對由產業信託管理人或任何出租人在任何司法權區內使用：(a)為訂明任何初步酒店物業之擁有權及/或有關各初步酒店物業業務之用途而言，使用該等註冊商標或服務標記；(b)使用該等註冊商標或服務標記作為其公司及業務名稱及域名之一部分；及(c)就與初步酒店物業有關所使用之任何其他標記、標誌或風格，使用任何Regal International Limited可能擁有之任何知識產權。

各特許權預期於上市日期開始生效，並將於(就授予各出租人之特許權而言)相關酒店管理協議及(就授予產業信託管理人及產業信託集團公司之特許權而言)所有酒店管理協議終止前維持十足效力。儘管授予產業信託管理人及產業信託集團公司之特許權提早結束，Regal International Limited不得反對(a)產業信託管理人使用該等商標或服務標記作為富豪產業信託公司及業務名稱或域名之一部分(b)產業信託集團公司使用該等商標或服務標記作為其各自公司及業務名稱或域名之一部分，直至產業信託管理人決定更改該等名稱。

Regal International Limited須就各獲許可人使用特許權下之標記而侵犯任何第三方權利並由該第三方提出索償而承受之任何索償、要求、負債、損失及損害向各獲許可人作出足額彌償。各獲許可人須就彼等違反商標特許契約任何條款而承受之任何索償、要求、負債、損失及損害向Regal International Limited作出足額彌償。

根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等明白到訂立商標特許契約與酒店管理協議之目標一致，均由酒店管理人負責管理初步酒店物業。於商標特許契約生效後，在產業信託管理人或任何出租人使用 貴公司商標或服務商標方面已有明確規定，而 貴公司之商標或服務商標將受妥善保障。吾等認為訂立商標特許契約之做法適當。

百德能證券之意見函件

10. 富豪產業信託建議分拆上市及獨立上市之財務影響

(a) 對資產淨值(「資產淨值」)之影響

根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等得悉初步酒店物業於二零零六年六月三十日之賬面總值約為港幣40億元(按歷史成本扣除累計減值計)。根據買賣協議，收購Holding SPV以及轉讓承兌票據之總代價，預期不少於港幣140億元。下文表十一載列建議分拆上市對資產淨值之影響，以及根據本通函附錄三於二零零六年六月三十日之未經審核綜合備考資產負債表所載之餘下富豪集團每股資產淨值。

表十一：對資產淨值及餘下富豪集團每股資產淨值之影響

	於二零零六年六月三十日		
	建議分拆上市前	六月三十日進行)	百分比變動
富豪集團綜合資產淨值	2,061.4 ^(附註1)	6,700.9 ^(附註2)	255.07%
(港幣百萬元)	12,599.6 ^(附註3)	17,526 ^(附註4)	39.11%
於最後實際可行日期			
之已發行股份總數	8,452,900,000	8,452,900,000	
資產淨值/股份 (港幣)	0.244 ^(附註1)	0.793 ^(附註2)	225.00%
	1.491 ^(附註3)	2.073 ^(附註4)	39.03%

資料來源：貴公司之中期報告及賬目，餘下富豪集團之未經審核綜合備考資產負債表

附註：

- (1) 根據初步酒店物業之賬面總值
- (2) 根據本通函附錄三所載之未經審核綜合備考資產負債表
- (3) 根據初步酒店物業之賬面值(按該等物業於二零零五年十二月三十一日之市值調整估值盈餘)
- (4) 根據本通函附錄三所載之未經審核綜合備考資產負債表以及假設於建議分拆上市後餘下富豪集團所持基金單位應佔資產淨值

百德能證券之意見函件

誠如上文表十一所示，根據本通函附錄三所載之餘下富豪集團未經審核綜合備考資產負債表，餘下富豪集團之資產淨值由約港幣2,061,400,000元增加至於二零零六年六月三十日約港幣6,700,900,000元，升幅約225.07%。有關升幅來自出售初步酒店物業預期收益約港幣4,648,700,000元（經扣除涉及建議分拆上市開支假設為港幣27,800,000元）並抵銷貸款成本註銷款項約港幣27,200,000元。

經考慮初步酒店物業之估值盈餘後，根據未經審核綜合備考資產負債表，貴集團於二零零六年六月三十日之資產淨值將由約港幣126億元增加至約港幣175億元，升幅約為39.11%。

基於上述原因，吾等認為完成建議分拆上市將會對貴集團之資產淨值帶來正面影響。

(b) 對盈利之影響

根據本通函附錄三未經審核綜合備考收益表所載建議分拆上市對餘下富豪集團盈利之影響，於下文表十二概述：

表十二：對餘下富豪集團盈利之影響

	截至二零零六年六月三十日止六個月		
	未經審核綜合 備考收益表 (假設建議 分拆上市已於 二零零六年 建議分拆上市前 六月三十日進行)		
			百分比變動
收入 (港幣百萬元)	608.29	608.29	0%
銷售成本	(319.97)	(672.12)	110.0
股東應佔盈利 (港幣百萬元)	310.81	4,873.67	1,468.0%
於最後實際可行日期			
之已發行股份總數	8,452,900,000	8,452,900,000	
股東應佔每股基本盈利 (港仙)	3.68	57.66	1,471.1%

資料來源：貴公司之年報及賬目，餘下富豪集團之備考收益表

百德能證券之意見函件

誠如上文表十二所示，根據本通函附錄三所載之餘下富豪集團未經審核綜合備考收益表，假設建議分拆上市於有關財政年度開始時完成，餘下富豪集團之毛利將會下跌。根據吾等與 貴公司核數師作出之討論，吾等明白到餘下富豪集團之負毛利乃由於二零零六年至二零一零年基本租金架構擴大所致。根據有關物業租賃之香港會計準則第17號，於編製備考收益表時，餘下富豪之銷售成本即富豪產業信託於二零零六年至二零一零年應收實際現金基本租金之簡單平均數。因此，由於基本租金架構擴大之緣故，二零零六年及二零零七年之銷售成本將較實際銷售成本為高。

根據本通函附錄三所載之餘下富豪集團未經審核綜合備考收益表，截至二零零六年六月三十日止六個月餘下富豪集團之股東應佔盈利將由約港幣310,810,000元增加至約港幣4,873,670,000元(假設建議分拆上市於有關財政年度開始時完成)，與 貴集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合管理賬目比較，增幅約為1,468.11%。

有關增幅主要由於出售初步酒店物業之一次性收益約為港幣4,648,700,000元(經扣除有關建議分拆上市開支假設為港幣27,800,000元)所致。此外，誠如董事會函件所述，董事目前擬將 貴公司將自建議分拆上市收取之預期現金集資款項淨額之部分用作償還未償還銀行貸款，從而減輕 貴集團之利息支出，而將現金集資款項多出之金額當作存款，亦將為餘下富豪集團帶來利息收入。此外，餘下富豪集團將收取富豪產業信託應付產業信託管理人之管理費，以及分佔來自富豪產業信託之盈利。另一方面，餘下富豪集團亦將收取富豪產業信託應付酒店管理人之酒店管理費。

根據董事會函件所述，產業信託管理人現行之政策，乃將相等於富豪產業信託於每個財政年度之可供分派收入總額100%之款項分派予基金單位持有人作為分派(根據信託契約，富豪產業信託須將其每個財政年度之可供分派收入總額至少90%作出分派)。因此，餘下富豪集團將於建議分拆上市後從其持有之基金單位收取股息分派。然而，現階段難以釐定日後之股息分派。

另一方面，根據租賃協議， 貴集團須就向富豪產業信託租賃初步酒店物業支付基本租金及浮動租金，對餘下富豪集團而言屬額外租金開支。此外，吾等注意到二零零六年及二零零七年度按物業收入淨額之超出部分100%計算之浮動租金，將會增加餘下富豪集團之銷售成本，或進而對餘下富豪集團之盈利構成不利影響。

百德能證券之意見函件

吾等明白到餘下富豪集團之負毛利乃為建議分拆上市之結果。此外，鑒於預期餘下富豪集團之盈利於建議分拆上市後呈增長，吾等經衡量後認為建議分拆上市不會對餘下富豪集團構成重大負面影響。

經考慮上述因素後，除出售初步酒店物業帶來之一次性收益外，吾等認為建議分拆上市將對餘下富豪集團盈利構成均等影響，儘管出售初步酒店物業會對 貴集團盈利帶來正面影響，惟僅屬非經常性。因此，整體而言建議分拆上市將對餘下富豪集團之盈利帶來正面影響。

(c) 對資產負債之影響

貴集團於二零零六年六月三十日之資產負債比率(債項淨額除以總資產)約為67.1%。根據餘下富豪集團之未經審核綜合備考資產負債表，將部分建議分拆上市現金集資款項淨額用作償還所有銀行貸款後，預期 貴集團之資產負債比率將降至零，且無銀行負債。

吾等認為改善餘下富豪集團之資產負債比率有利，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(d) 對營運資金之影響

於建議分拆上市後，流動負債將因為償還銀行貸款而下跌， 貴公司獲得現金所得款項淨額盈餘。根據本通函附錄三未經審核綜合備考資產負債表所載， 貴集團將從建議分拆上市收取現金所得款項總額約為港幣140億元。經扣除(i)償還銀行貸款約港幣5,008,700,000元；(ii)基金單位總認購價港幣4,825,000,000元；及(iii)涉及建議分拆上市之預期開支後，預期 貴公司從建議分拆上市收取現金所得款項淨額約為港幣4,236,600,000元。因此，根據本通函附錄三所載之未經審核綜合備考資產負債表，餘下富豪集團之現金及銀行結存將由約港幣25,100,000元增加至約港幣4,703,500,000元。根據吾等與 貴公司管理層之討論， 貴公司將自建議分拆上市收取之現金集資款項淨額，將用作 貴集團之一般營運資金用途。因此，餘下富豪集團於建議分拆上市後之營運資金將會改善。

鑑於建議分拆上市：

- (i) 對餘下富豪集團之資產淨值具正面影響；
- (ii) 整體而言對餘下富豪集團之盈利具正面影響；

百德能證券之意見函件

(iii) 改善餘下富豪集團之資產負債比率從而並無銀行債務；及

(iv) 改善 貴集團之營運資金，

吾等認為，建議分拆上市為 貴集團整體財務帶來正面影響，並符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

吾等已考慮以上主要因素及理由，特別於達致吾等之意見時，已計及以下因素：

(i) 建議分拆上市對 貴集團帶來之利益；

(ii) 餘下富豪集團之保留業務與富豪產業信託之業務得以明確區分；

(iii) 整體而言，代價屬公平合理；

(iv) 根據租賃協議擬支付之基本租金及浮動租金水平適當，按獨立物業估值師之預測屬公平合理；

(v) 貴公司根據租賃擔保提供之有關擔保屬正常；

(vi) 富豪產業信託應付之產業信託管理人費用屬公平合理；

(vii) 酒店管理人根據酒店管理協議應收之酒店管理費屬公平合理；

(viii) 富豪產業信託應付之受託人費用與市場水平相若；

(ix) 富豪產業信託條款屬公平合理；及

(x) 對 貴集團整體財務帶來正面影響。

百德能證券之意見函件

經考慮上述因素後，吾等認為建議分拆上市之條款對 貴公司及股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。吾等亦建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准建議分拆上市之決議案。

此致

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表

百德能證券有限公司

董事總經理

劉志敏

董事

張廷基

謹啟

二零零六年十一月二十三日

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

世邦魏理仕有限公司

34/F. Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

關於：香港富豪機場酒店、富豪香港酒店、
富豪九龍酒店、富豪東方酒店及
麗豪酒店（統稱「該等酒店物業」或個別稱「酒店物業」）之估值

吾等謹遵照Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪控股」）最近對世邦魏理仕有限公司（下文稱為「吾等」或「世邦魏理仕」）作出之指示，對該等酒店物業進行估值（詳情載於附隨之估值概要）。吾等確認曾作出有關調查及查冊，並收集吾等認為必要之資料，以便向閣下提供吾等對該等酒店物業於二零零六年九月三十日（以下稱「估值日期」）市場價值之意見。

估值原則

吾等之估值乃根據「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」而編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則（「聯交所上市規則」）第5章之規定。

吾等之估值乃以市值為基準，根據香港測量師學會所下定義，市值乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

吾等已將市值之定義獨立地應用於各項酒店物業權益。

鑑於該等酒店物業性質，吾等之估值已包括土地、建築物、傢俬、商貿裝修與設備及經營設備。

吾等之估值報告所列之總樓面面積，與建築物(規劃)規例所賦予之涵義相同。總括而言，一幢樓宇之總樓面面積包括樓宇每一層外牆(包括地面以下任何一層)之內經量度之面積及樓宇外牆之厚度，但不包括只為供停泊汽車、汽車裝卸，放置垃圾之相關設施及其他機電設施之有蓋樓面面積；另一方面，有蓋樓面面積指所有有關物業覆蓋之所有樓面面積，包括總樓面面積，以及僅為停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、資源回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供之其他種類設施，或用作電訊及廣播服務之接收設施，或僅為安放任何升降機、空調或暖氣系統或任何類似設備之機器及設備而建造或擬作相關用途之任何樓面面積，以及豁免於屋宇署計算之任何面積(包括地庫之上或之下)，但不包括窗台面積。

在估值過程中，吾等乃參照法律顧問孖士打律師行提供之業權詳情。吾等並無發現任何業權欠妥、對酒店物業構成影響之地役權或通行權，吾等之估值假設上述事項概不存在，惟另有註明者除外。

吾等假設該等酒店物業乃在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有註明者除外。吾等並進一步假設就該等酒店物業之任何用途(本報告亦據此而作出)，已取得所需之任何及所有牌照、許可證、證書及授權書，惟另有註明者除外。

吾等進行估值時，並無考慮該等酒店物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等酒店物業不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，吾等並無按重建基準進行估值，亦無對其他可行發展方案進行研究，有關發展經濟事宜並不在本報告範圍之內。

吾等理解酒店擴充計劃(「AEP」)經已進行及/或將會在其中四間酒店物業進行。總建築成本約為港幣320,000,000元(不包括地價，僅須就麗豪酒店繳付地價)，各有關酒店物業所涉及之金額已載於估值報告之有關章節內。Regal International (BVI) Holdings Limited(「賣方」)已承諾支付所有建築成本及地價。吾等在作出估值時，已考慮AEP對物業估值之利益，而所涉及之成本不計入吾等估值之資本開支內。吾等進一步假設AEP將按證書所載之目標

完成日期竣工。吾等已考慮在估值內計入於實行AEP期間對酒店業務造成之任何短期影響。此外，吾等獲悉目前共有十七間客房僅作內部用途，並將於二零零七年起開放作商業用途。然而，吾等獲悉此等客房之轉換成本將不超過港幣500,000元，並將由賣方承擔。

估值方法

吾等已採納直接比較法及收入法以評估各項酒店物業之市值，並已作出調整以反映銷售日期、地點、物業質素、市場定位、客房組合及分佈、零售及其他設施供應、地租年期、政府地稅及其他影響價值之因素之分別。收入法並無應用盈利預測元素。

視察

吾等已就估值所需視察該等酒店物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，惟另有說明者除外。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施。

對本函件之倚賴

世邦魏理仕已向本函件之收件人提供各項酒店物業之估值證書。估值須與以下各項一併閱讀：

- 根據各份報告所列之事實資料對各酒店物業之估計價值作出之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料之準確性，惟並無獨立核實所有提供予吾等之資料(主要是有關各項酒店物業之租賃及財務資料副本，以及有關市況及人口之統計資料)。
- 吾等於估值中採納其他人士提供之資料時，彼等得出有關數字時所採納之假設及知會備忘亦於吾等之估值中應用。吾等已採取之程序並不提供審計所需之全部憑證，且吾等並無進行審計，因此，吾等並不發表審計意見。
- 吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實及準確性，而吾等亦無理由相信有關資料並非公平合理。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。
- 本報告乃根據吾等於二零零六年七月所得之資料編製。世邦魏理仕對在此日期後與收入、開支及市況有關資料之變動概不負責，亦無責任修訂估值以反映此日期後可能發生之事件或狀況。

吾等隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此致

Regal Hotels International Holdings Limited

香港銅鑼灣

怡和街68號11樓 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

資深董事

陳志華

MHKIS MRICS RPS (GP)

估值及諮詢服務部

謹啟

二零零六年十一月二十三日

附註：陳先生為註冊專業測量師、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師。彼於香港、澳門及中華人民共和國酒店估值方面擁有逾十四年經驗。

隨函

估值概要

物業權益	於二零零六年 九月三十日 之資本值
1. 富豪機場酒店 香港 新界 大嶼山赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號 ¹	港幣5,720,000,000元
2. 富豪香港酒店 香港 銅鑼灣 怡和街88號 ¹	港幣2,960,000,000元
3. 富豪九龍酒店 香港 九龍 尖東 麼地道71號	港幣3,190,000,000元
4. 富豪東方酒店 香港 九龍 九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壘道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓 地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層 ¹	港幣1,240,000,000元
5. 麗豪酒店 香港 新界 沙田 大涌橋路34-36號 ²	港幣2,960,000,000元 ³
	<hr/> <hr/> 港幣16,070,000,000元

1 預期富豪機場酒店、富豪香港酒店及富豪東方酒店之AEP將於二零零七年九月三十日完成。

2 預期麗豪酒店之AEP將於二零零八年十二月三十一日完成。

3 包括AEP涉及之地價。

估值證書

於二零零六年
九月三十日
之資本值

物業	概況及年期	租用情況	港幣 5,720,000,000元 (港幣五十七億二 千萬元)
1. 富豪機場酒店，香港新界大嶼山赤鱸角香港國際機場暢達路9號 赤鱸角地段第1號餘段及增批部分之部分	<p>富豪機場酒店於一九九九年開業，為一幢樓高14層(包括一層地庫)之乙級高價酒店，設有1,104間客房。該酒店亦設有會議及宴會設施、一間咖啡室、一間西式餐廳、一間日本餐廳、兩間中式餐廳、一間酒廊、一個商務中心、一個室外泳池及一個室內泳池、一間備有健身、按摩及水療設施之健身會所，以及購物區。</p> <p>AEP包括改裝無使用之地方成為新增客房。待AEP完成(預期為二零零七年九月三十日前)後，酒店客房數目將增至1,171間。</p> <p>在AEP進行前，該物業之總樓面面積為774,445平方呎(71,947.65平方米)或有蓋樓面面積為897,034平方呎(83,336.49平方米)。</p> <p>在AEP進行後，該物業之總樓面面積為775,000平方呎(71,999.27平方米)或有蓋樓面面積為897,545平方呎(83,383.99平方米)。</p> <p>該物業乃以機管局分租約持有，自二零零三年十二月三十一日起計為期25年。該物業每年應付政府地租相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該酒店目前由富豪控股經營。</p> <p>該物業之零售部分根據多項年期介乎六個月至三年之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年十一月十日。目前零售部分之出租率為25.5%，月租總收入約為港幣421,271元，不包括差餉、管理費及空調費。</p> <p>多個流動電話基站及天線及招牌位置及海報架根據8個牌照出租，而每月牌照費為港幣240,000元，最後之牌照屆滿日期為二零零七年三月三十一日。</p>	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為紫荊酒店有限公司。據悉，擁有人乃富豪控股擁有100%權益之附屬公司。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - a) 根據於二零零四年八月十二日訂立之契約備忘錄第IS342341號，自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年之一項機管局分租約；及

- b) 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第IS344084號，紫荊酒店有限公司向香港上海滙豐銀行有限公司抵押及轉讓部分權利。
3. 涉及AEP之費用將由賣方支付，估計約為港幣38,000,000元。
4. 直接比較法與收入法之結果分別為港幣5,730,000,000元及港幣5,710,000,000元，並以兩者之平均數作為吾等之估值結論。
5. 根據二零零五年六月三十日之赤鱸角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/9號，該物業目前劃為「商業」用途。

物業	概況及年期	租用情況	於二零零六年 九月三十日 之資本值
2. 富豪香港酒店，香港銅鑼灣怡和街88號 內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分	<p data-bbox="454 376 836 712">富豪香港酒店於一九九三年開業，為一幢樓高37層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，設有424間客房。該酒店亦設有會議及宴會設施、一間咖啡室、一間中式餐廳、一間意大利餐廳、一間酒吧、一間餅店、一間大堂酒廊、一個商務中心、一間設有健身及按摩服務之健身中心及一個室外泳池。</p> <p data-bbox="454 741 836 902">AEP包括在現有建築物頂層上加建新樓層，以及改建若干現有地方。待AEP完成(預期為二零零七年九月三十日前)後，客房數目將增至474間。</p> <p data-bbox="454 931 836 1093">在AEP進行前，該物業之總樓面面積為215,736平方呎(20,042.37平方米)或有蓋樓面面積為320,417平方呎(29,767.45平方米)。</p> <p data-bbox="454 1122 836 1283">在AEP進行後，該物業之總樓面面積為269,911平方呎(25,075平方米)或有蓋樓面面積為343,864平方呎(31,945.74平方米)。</p> <p data-bbox="454 1312 836 1720">此外，目前該物業之擁有人已簽訂兩份租約，租賃怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約關於日常酒店運作配套用途，於二零一零年三月一日到期，並可選擇續約12年，涉及可出租面積10,510平方呎，月租為港幣182,000元。第二份租約租期較短，於二零零八年三月二十八日到期，涉及可出租面積3,437平方呎，月租為港幣70,800元。</p> <p data-bbox="454 1749 836 1874">該物業乃以政府租契持有，年期由一八八四年十二月二十五日起，為期999年，整個地段每年年租為港幣8元。</p>	<p data-bbox="874 376 1139 439">該酒店目前由富豪控股經營。</p> <p data-bbox="874 468 1139 663">多個流動電話基站及天線根據4個牌照出租，每月牌照費為港幣81,200元，最後之牌照屆滿日期為二零零八年六月三十日。</p>	<p data-bbox="1350 376 1404 400">港幣</p> <p data-bbox="1203 407 1404 506">2,960,000,000元 (港幣二十九億六千萬元)</p>

附註：

1. 該物業之登記擁有人為Cityability Limited。據悉，擁有人乃富豪控股擁有100%權益之附屬公司。

2. 該物業附有下列產權負擔：
 - a) 限制性約言公契(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287070號)；
 - b) 契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287071號)；
 - c) 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033163號，就喪失業權契據發出之法定聲明；及
 - d) 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455774號，向香港上海滙豐銀行有限公司作出之按揭。
3. 涉及AEP之費用將由賣方支付，估計約為港幣90,000,000元。
4. 直接比較法與收入法之結果分別為港幣2,910,000,000元及港幣3,010,000,000元，並以兩者之平均數作為吾等之估值結論。
5. 根據二零零五年九月三十日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/14號，該物業目前劃為「商業/住宅」用途。

物業	概況及年期	租用情況	於二零零六年 九月三十日 之資本值
3. 富豪九龍酒店，香港九龍尖東麼地道71號 九龍內地段第10474號	<p>富豪九龍酒店於一九八二年開業，為一幢樓高20層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，設有600間客房。該酒店面亦設有會議及宴會設施、一間咖啡室、一間意大利餐廳、一間西式餐廳、一間酒吧、一間餅店、一間大堂酒廊、一個商務中心、一間健身室及一個購物商場。</p> <p>該物業之總樓面面積為341,714平方呎(31,746平方米)或有蓋樓面面積468,355平方呎(43,511.22平方米)。</p> <p>該物業乃根據售樓條件第10983號持有，年期由一九七六年十二月二十八日起，為期75年，可續期75年，每年租金為港幣1,000元。</p>	<p>該酒店目前由富豪控股經營。</p> <p>一間中式餐廳、一間日本餐廳、一間桑拿浴室及兩間卡拉OK俱樂部已出租予第三方並由其經營。</p> <p>該物業之零售部分根據多項年期介乎一年至三年之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年六月三十日。</p> <p>目前零售部分之出租率為96.0%，總月租收入約為港幣1,146,302.6元，不包括差餉、管理費及空調費。</p> <p>多個流動電話基站及天線、多個燈箱及招牌位置及多個地方根據9個牌照出租，而每月總牌照費為港幣44,500元，最後之牌照屆滿日期為二零零七年十一月三十日。</p>	<p>港幣 3,190,000,000元 (港幣三十一億九千萬元)</p>

附註：

1. 該物業之登記擁有人為利高賓有限公司。據悉，擁有人乃富豪控股擁有100%權益之附屬公司。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - a) 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月六日訂立之契約備忘錄第UB3990407號)；
 - b) 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033162號，就喪失業權契據發出之法定聲明；及
 - c) 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455776號，向香港上海滙豐銀行有限公司作出之按揭。
3. 直接比較法與收入法之結果分別為港幣3,090,000,000元及港幣3,290,000,000元，並以兩者之平均數作為吾等之估值結論。
4. 根據二零零五年十二月九日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/21號，該物業目前劃為「商業」用途。

於二零零六年
九月三十日
之資本值

物業	概況及年期	租用情況	港幣 1,240,000,000元 (港幣十二億四千萬元)
4. 富豪東方酒店，香港九龍九龍城沙浦道30-38號及石鼓壟道21-25號/沙浦道40-42號/賈炳達道15-29號寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層 新九龍內地段第5754號之全部及新九龍內地段第4917號180份未分割份額中之41份	<p>富豪東方酒店於一九八二年開業，為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店，設有390間客房。</p> <p>該酒店亦設有會議及宴會設施、一間中式餐廳、一間西式餐廳、一間咖啡室、兩間酒吧、一間餅店、一間卡拉OK酒廊、一個商務中心以及購物區。</p> <p>該物業亦包括毗鄰於一九六七年落成之14層大樓(寶城大樓)地下部分及一樓，主要劃作酒店後勤範圍。</p> <p>AEP包括改建酒店建築物3樓若干空置地方，以及裝修4樓至8樓間之現有客房。待AEP完成(預期為二零零七年九月三十日前)後，酒店客房數目將增至439間。</p> <p>在AEP進行前，該物業之總樓面面積為228,967平方呎(21,271.54平方米)加寶城大樓兩層共14,200平方呎(1,319.21平方米)，合共243,167平方呎(22,590.75平方米)或有蓋樓面面積為294,154平方呎(27,327.57平方米)。</p> <p>在AEP進行後，該物業之總樓面面積為229,003平方呎(21,274.94平方米)加寶城大樓之14,200平方呎(1,319.21平方米)，合共243,203平方呎(22,594.15平方米)或有蓋樓面面積為294,154平方呎(27,327.57平方米)。</p> <p>該物業乃根據售樓條件第11240號持有，年期由一八九八年七月一日起至二零四七年六月三十日屆滿。每年政府地租相當於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	<p>該酒店目前由富豪控股經營。</p> <p>該物業之零售單位根據為期兩年之租約出租，租約屆滿日期為二零零六年十一月十四日。目前零售部分之出租率為5.5%，總月租收入約為港幣18,000元，不包括差餉、管理費及空調費。</p> <p>1個流動電話基站及天線根據1個牌照出租，而每月總牌照費為港幣18,000元，牌照屆滿日期為二零零七年十二月三十一日。</p>	

附註：

1. 該物業之登記擁有人為凱麗酒店有限公司。據悉，擁有人乃富豪控股擁有100%權益之附屬公司。

2. 該物業附有下列產權負擔：

新九龍內地段第5754號

- a) 地役權批約(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)；
- b) 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)；
- c) 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)；
- d) 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033164號，就喪失業權契據發出之法定聲明；
- e) 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455775號，向香港上海滙豐銀行有限公司「抵押代理」作出之按揭；及
- f) 按地政總處規定清拆連接富豪東方酒店與舊香港國際機場客運大樓之行人天橋。
(附註：吾等獲知清拆工程之費用將由賣方承擔。)

新九龍內地段第4917號寶城大樓3-11號舖，包括地下5、6、7號舖閣樓及1樓全層

- a) 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)；
 - b) 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)；
 - c) 建築事務監督(關於公用地方)根據《建築物條例》第S.28(3)條之命令編號DR03344/K/03/TCW/TE(參見於二零零四年四月十六日訂立之契約備忘錄第UB9218581號)；
(附註：吾等獲知與命令有關之相關修正工程之費用將由賣方支付。)及
 - d) 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第UB9455775號，向香港上海滙豐銀行有限公司「抵押代理」作出之按揭。
3. 涉及AEP之費用將由賣方支付，估計約為港幣30,000,000元。
4. 直接比較法與收入法之結果分別為港幣1,210,000,000元及港幣1,270,000,000元，並以兩者之平均數作為吾等之估值結論。
5. 根據二零零四年六月十八日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/18號，該物業目前劃為「商業」用途。

物業	概況及年期	租用情況	於二零零六年 九月三十日 之資本值
5. 麗豪酒店，香港新界沙田大涌橋路34-36號 沙田市鎮地段第160號	<p>麗豪酒店於一九八六年開業，為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店，設有830間客房。該酒店亦設有會議及宴會設施、一間日本餐廳、兩間中式餐廳、一間意大利餐廳、一間西式餐廳、兩間酒吧、一間餅店、一個商務中心、一間設有健身及按摩服務之健身中心、一個室外泳池，以及購物區。</p> <p>AEP包括改裝現有27間套房成為55間客房，以及在現有建築物之頂層上加建三層。待AEP完成(預期為二零零八年十二月三十一日前)後，酒店客房數目將為1,132間。</p> <p>在AEP進行前，該物業之總樓面面積為519,046平方呎(48,220.59平方米)或有蓋樓面面積662,123平方呎(61,512.73平方米)。</p> <p>在AEP進行後，該物業之總樓面面積為639,292平方呎(59,391.65平方米)或有蓋樓面面積為743,124平方呎(69,037.90平方米)。</p> <p>該物業乃以新批約第11571號持有，年期由一八九八年七月一日起為期九十九年，並已自動續期至二零四七年六月三十日。每年政府地租相當於當時該物業應課差餉租值之3%。</p>	<p>該酒店目前由富豪控股經營。</p> <p>該物業之零售部分根據多項為期介乎六個月至三年之租約出租，最後租約屆滿日期為二零零九年十一月十四日。目前零售部分之出租率為62.6%，總月租收入約為港幣547,233元，不包括差餉、管理費及空調費。</p> <p>多個流動電話基站及天線及部分長廊地方根據5個牌照出租，每月牌照費為港幣76,500元，最後之牌照屆滿日期為二零零八年四月三十日。</p>	<p>港幣 2,960,000,000元 (港幣二十九億六千萬元)</p>

附註：

1. 該物業之登記擁有人為沙田麗豪酒店有限公司。據悉，擁有人乃富豪控股擁有100%權益之附屬公司。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - a) 修訂函件(參見於一九八二年四月二十九日訂立之契約備忘錄第ST211142號)；
 - b) 修訂函件(參見於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第ST353344號)；及

- c) 根據於二零零四年十二月三十一日訂立之契約備忘錄第ST1399530號，向香港上海滙豐銀行有限公司作出之按揭。
3. 涉及AEP之費用將由賣方支付。建築成本估計約為港幣162,000,000元，不包括地價。
4. 直接比較法與收入法之結果分別為港幣3,000,000,000元及港幣2,920,000,000元，並以兩者之平均數作為吾等之估值結論。
5. 根據二零零五年十二月十六日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/21號，該物業目前劃為「商業」用途。

1. 本集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本通函內。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等謹於下文載列就有關Regal Hotels International Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)財務資料(「財務資料」)作出之報告，有關財務資料按下文第(二)節附註一所載基準編製，以供載入 貴公司就建議分拆富豪產業信託於香港聯合交易所有限公司主板上市之非常重大出售事項而於二零零六年十一月二十三日刊發之通函。

貴公司於一九八九年四月十日在百慕達註冊成立為有限責任公司，從事投資控股。

於本報告刊發日期， 貴公司直接及間接擁有下文第(二)節附註卅四所載主要附屬公司之權益。

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月(「有關期間」)，吾等一直擔任 貴集團之核數師。各有關期間之經審核綜合財務報表已根據香港一般公認之會計原則編製。

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查有關期間之財務資料，有關財務資料乃根據經審核綜合財務報表編製。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」就截至二零零五年六月三十日止六個月之財務資料進行審閱，並進行吾等認為必要之程序。審閱工作主要包括向貴集團管理層查詢及對財務資料加以分析，並據所得結果評估會計政策及呈報方式有否貫徹採用（惟另行披露者除外）。審閱工作不包括控制測試及核實資產、負債及交易等審核程序，其規模遠較審核工作為小，可提供之保證亦較小。因此，吾等並無就截至二零零五年六月三十日止六個月之財務資料發表審核意見。

貴公司董事負責編製財務資料。吾等則負責根據對有關期間之財務資料進行之審查及對截至二零零五年六月三十日止六個月之財務資料進行之審閱出具獨立意見，就審閱進行歸納，以及據此分別匯報意見及審閱結論。

有關於有關期間財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料就貴集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日之財務狀況及貴集團於有關期間之綜合業績及現金流量提供真實公允之意見。

有關截至二零零五年六月三十日止六個月財務資料之審閱結論

由於吾等進行之審閱不構成審核，故吾等並不知悉截至二零零五年六月三十日止六個月之財務資料應作出任何重大修訂。

(一) 財務資料

綜合收益表

下表為 貴集團於有關期間之綜合業績，乃按下文第(二)節所載基準編製：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
收入	五	774.9	1,050.6	1,141.1	542.4	608.3
銷售成本		(563.8)	(615.3)	(638.0)	(311.1)	(320.0)
毛利		211.1	435.3	503.1	231.3	288.3
其他收入及收益	五	7.5	3.5	112.3	84.5	41.5
行政費用		(46.8)	(47.5)	(69.6)	(25.1)	(35.6)
其他經營業務支出	六	(9.1)	(40.8)	—	—	—
出售列為終止營運之 海外附屬公司之收益	十二	19.7	—	—	—	—
長期投資之減值回撥		—	7.8	—	—	—
酒店物業之減值回撥	十五	—	30.0	—	—	—
減除折舊及攤銷前 經營業務盈利		182.4	388.3	545.8	290.7	294.2
折舊及攤銷		(139.5)	(130.4)	(131.5)	(64.9)	(68.0)
經營業務盈利		42.9	257.9	414.3	225.8	226.2
融資成本	八	(151.6)	(150.3)	(199.8)	(77.5)	(134.9)
應佔盈利及虧損：						
共同控權合資公司		206.6	219.7	128.5	140.6	217.1
聯營公司		(2.1)	0.9	83.8	(1.2)	(1.0)
除稅前盈利	七	95.8	328.2	426.8	287.7	307.4
稅項	十一	50.2	39.7	101.7	14.6	3.4
年度內盈利		146.0	367.9	528.5	302.3	310.8
應佔：						
母公司股份持有人		146.0	367.9	528.4	302.3	310.8
少數股東權益		—	—	0.1	—	—
		146.0	367.9	528.5	302.3	310.8

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
股息	十三					
中期		—	—	21.1	21.1	21.1
擬派末期		—	41.7	46.1	—	—
		—	41.7	67.2	21.1	21.1
母公司股份持有人						
應佔每股普通股盈利	十四					
基本		港幣2.1仙	港幣4.5仙	港幣6.3仙	港幣3.6仙	港幣3.7仙
攤薄		港幣1.8仙	港幣4.1仙	港幣5.2仙	港幣2.9仙	港幣3.0仙

綜合資產負債表

以下為 貴集團於各有關期間止之綜合資產負債表，乃按下文第(二)節所載基準編製：

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產					
物業、廠房及設備	十五	3,016.9	2,990.7	2,920.2	2,891.6
土地租賃預付款	十六	1,132.4	1,110.2	1,088.0	1,076.9
一共同控權合資公司權益	十七	1,226.5	1,844.6	1,804.7	2,029.3
聯營公司權益	十八	20.5	22.3	260.7	398.8
按盈虧釐定公平值之					
股本投資/長期投資	十九	42.9	78.6	140.8	170.5
其他貸款	二十	78.0	78.0	62.1	63.6
遞延支出		38.7	45.0	—	—
遞延稅項資產	三十	3.9	14.3	98.1	96.9
非流動總資產		5,559.8	6,183.7	6,374.6	6,727.6
流動資產					
酒店及其他存貨	廿一	21.4	34.4	16.3	16.9
應收賬項、按金及預付款項	廿二	123.8	98.4	134.0	146.9
按盈虧釐定公平值之股本投資	廿三	—	—	9.7	17.0
已抵押定期存款		25.9	5.0	—	—
定期存款		14.8	348.3	356.5	53.7
現金及銀行結存		8.4	22.2	26.9	25.1
流動總資產		194.3	508.3	543.4	259.6
流動負債					
應付賬項及費用	廿四	198.9	183.3	224.6	141.8
應付承兌票據	廿五	—	—	145.0	—
衍生金融工具	廿六	9.4	9.4	5.4	1.1
附息之銀行及其他債項	廿七	903.9	122.6	1,668.7	1,668.7
應付稅項		10.1	5.6	1.0	1.2
流動總負債		1,122.3	320.9	2,044.7	1,812.8
流動資產/(負債)淨值		(928.0)	187.4	(1,501.3)	(1,553.2)

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
扣除流動負債後總資產		4,631.8	6,371.1	4,873.3	5,174.4
非流動負債					
可換股債券	廿八	—	(183.0)	(188.4)	(192.1)
可換股優先股	廿九	(159.4)	(166.9)	(126.9)	(130.7)
附息之銀行及其他債項	廿七	(3,546.7)	(4,650.0)	(2,766.9)	(2,772.8)
遞延稅項負債	三十	(48.5)	(35.5)	(21.9)	(17.4)
其他應付款項	卅一	(28.7)	—	—	—
非流動總負債		(3,783.3)	(5,035.4)	(3,104.1)	(3,113.0)
資產淨值		848.5	1,335.7	1,769.2	2,061.4
股本					
母公司股份持有人應佔股本					
已發行股本	卅二	75.2	83.4	83.7	84.5
可換股債券之股本部份	廿八	—	21.8	21.8	21.8
儲備	卅三	773.2	1,188.0	1,616.3	1,932.7
擬派末期/中期股息	十三	—	41.7	46.1	21.1
少數股東權益		848.4	1,334.9	1,767.9	2,060.1
股本總值		0.1	0.8	1.3	1.3
股本總值		848.5	1,335.7	1,769.2	2,061.4

綜合資本變動表

下表為 貴集團於有關期間之綜合資本變動表，乃按下文第(二)節所載基準編製：

附註	母公司股份持有人應佔											少數股東權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	可換股價券之股本部分 港幣百萬元	股份認購權儲備 港幣百萬元	股本儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	酒店物業重估儲備 港幣百萬元	投資重估儲備 港幣百萬元	兌匯平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利/(累積虧損) 港幣百萬元	總計 港幣百萬元		
於二零零三年一月一日	64.2	467.1	-	-	71.9	1,062.3	1,575.8	(12.2)	(14.3)	(102.2)	3,112.6	-	3,112.6
如早前呈報	(1.3)	-	-	-	-	-	(1,575.8)	-	-	(849.0)	(2,426.1)	-	(2,426.1)
上年度調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
經重列	62.9	467.1	-	-	71.9	1,062.3	-	(12.2)	(14.3)	(951.2)	686.5	-	686.5
長期投資公平值之變動	-	-	-	-	-	-	-	13.4	-	-	13.4	-	13.4
出售其他投資	-	-	-	-	-	-	-	0.3	-	-	0.3	-	0.3
出售海外附屬公司	-	-	-	-	(71.9)	-	-	-	7.9	-	(64.0)	-	(64.0)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	7.8	-	7.8	-	7.8
直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	(71.9)	-	-	13.7	15.7	-	(42.5)	-	(42.5)
年內盈利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	146.0	-	146.0	-	146.0
年內收支總額	-	-	-	-	(71.9)	-	-	13.7	15.7	146.0	103.5	-	103.5
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1
發行新股	3.9	14.8	-	-	-	-	-	-	-	-	18.7	-	18.7
因轉換可換股債券而發行新股	8.4	31.6	-	-	-	-	-	-	-	-	40.0	-	40.0
股份發行費用	-	(0.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	-	(0.3)
於二零零三年十二月三十一日	75.2	513.2	-	-	-	1,062.3	-	1.5	1.4	(805.2)	848.4	0.1	848.5

母公司股份持有人應佔

附註	已發行股本	股本溢價賬	可換股債券之股本部分	股份認購權儲備	特別儲備	酒店物業重估儲備	投資重估儲備	克羅平衡儲備	保留盈利/(累積虧損)	撥派末期/中期股息	總計	少數股東權益	股本總值
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零四年一月一日	75.2	513.2	-	-	1,062.3	-	1.5	1.4	(805.2)	-	848.4	0.1	848.5
長期投資公平值之變動	-	-	-	-	-	-	27.9	-	-	-	27.9	-	27.9
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-	(0.1)
直接於股本中確認之收支總額	-	-	-	-	-	-	27.9	(0.1)	-	-	27.8	-	27.8
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	367.9	-	367.9	-	367.9
年內收支總額	-	-	-	-	-	-	27.9	(0.1)	367.9	-	395.7	-	395.7
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.7	0.7
因轉換可換股債券而發行新股	6.2	23.8	-	-	-	-	-	-	-	-	30.0	-	30.0
就清償應付終止費而發行新股	2.0	37.0	-	-	-	-	-	-	-	-	39.0	-	39.0
發行可換股債券	-	-	21.8	-	-	-	-	-	-	-	21.8	-	21.8
撥派二零零四年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.7)	41.7	-	-	-
於二零零四年十二月三十一日	83.4	574.0	21.8	-	1,062.3	-	29.4	1.3	(479.0)	41.7	1,334.9	0.8	1,335.7

母公司股份持有人應佔

附註	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	可換股票 之股本部分 港幣百萬元	股份認購權 儲備 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	克羅 平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利/ (累積虧損) 港幣百萬元	撥派 末期/ 中期股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
於二零零五年一月一日	83.4	574.0	21.8	-	-	1,062.3	29.4	1.3	(479.0)	41.7	1,334.9	0.8	1,335.7
未計年初調整前	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.9)	-	(22.9)	-	(22.9)
年初調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
經重列	83.4	574.0	21.8	-	-	1,062.3	29.4	1.3	(501.9)	41.7	1,312.0	0.8	1,312.8
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	528.4	-	528.4	0.1	528.5
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4	0.4
宣派二零零四年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(41.7)	(42.0)	-	(42.0)
因行使認股權證而發行新股	1.2	28.5	-	-	-	-	-	-	(0.9)	-	29.7	-	29.7
購回及註銷普通股	(0.9)	(43.2)	-	-	0.9	-	-	-	(0.9)	-	(44.1)	-	(44.1)
以股份結算股份認購權之安排	-	-	-	5.7	-	-	-	-	-	-	5.7	-	5.7
因出售附屬公司而釋出	-	-	-	-	-	-	-	(0.7)	-	-	(0.7)	-	(0.7)
二零零五年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.1)	-	(21.1)	-	(21.1)
撥派二零零五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.1)	46.1	-	-	-
撥入保留盈利	-	-	-	-	-	(1,062.3)	-	-	1,062.3	-	-	-	-
於二零零五年十二月三十一日	83.7	559.3	21.8	5.7	0.9	-	29.4	0.6	1,020.4	46.1	1,767.9	1.3	1,769.2
及二零零六年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-	310.8	-	310.8	-	310.8
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(46.1)	(46.4)	-	(46.4)
宣派二零零五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
因行使認股權證而發行新股	0.8	19.6	-	-	-	-	-	-	-	-	20.4	-	20.4
以股份結算股份認購權之安排	-	-	-	7.4	-	-	-	-	-	-	7.4	-	7.4
二零零六年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.1)	21.1	-	-	-
於二零零六年六月三十日	84.5	578.9	21.8	13.1	0.9	-	29.4	0.6	1,309.8	21.1	2,060.1	1.3	2,061.4

母公司股份持有人應佔

附註	已發行股本 港幣百萬元	股本溢價賬 港幣百萬元	可換股債券 之股本部分 港幣百萬元	股份認購權 儲備 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	特別儲備 港幣百萬元	酒店物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	兌匯 平衡儲備 港幣百萬元	保留盈利/ (累積虧損) 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	股本總值 港幣百萬元
	83.4	574.0	21.8	-	-	1,062.3	29.4	1.3	(479.0)	41.7	1,334.9	0.8	1,335.7
	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.9)	-	(22.9)	-	(22.9)
	83.4	574.0	21.8	-	-	1,062.3	29.4	1.3	(501.9)	41.7	1,312.0	0.8	1,312.8
	-	-	-	-	-	-	-	-	302.3	-	302.3	-	302.3
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	0.3
	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(41.7)	(42.0)	-	(42.0)
	0.6	15.4	-	-	-	-	-	-	-	-	16.0	-	16.0
	-	-	-	0.3	-	-	-	-	-	-	0.3	-	0.3
	-	-	-	-	-	(1,062.3)	-	-	(21.1)	21.1	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	1,062.3	-	-	-	-
	84.0	589.4	21.8	0.3	-	-	29.4	1.3	841.3	21.1	1,588.6	1.1	1,589.7

於二零零五年一月一日
未計年初調整前
年初調整

經重列
期內盈利
少數股東出資
宣派二零零四年末期股息
發行新股
以股份結算股份認購權之安排
二零零五年中期股息
撥入保留盈利

十三

於二零零五年六月三十日

綜合現金流量表

以下為 貴集團於有關期間之綜合現金流量表，乃按下文第(二)節所載基準編製：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
經營業務之現金流入淨額	卅五(a)	148.3	409.2	455.9	193.0	204.1
投資活動之現金流量						
出售物業、廠房及設備						
項目所得收益		5.8	—	—	—	—
出售長期投資所得收益		0.1	0.2	—	—	—
出售待售物業所得						
收益淨額		28.0	—	—	—	—
出售按盈虧釐定公平值之						
股本投資所得收益		—	—	24.6	1.0	30.3
於上年度就 貴集團						
出售其於美國酒店						
權益之遞延代價						
清結所得收益		380.6	—	—	—	—
出售附屬公司	卅五(c)	(2.5)	—	(2.1)	—	—
購入物業、廠房及						
設備項目		(21.0)	(51.1)	(70.5)	(22.2)	(35.6)
購入按盈虧釐定公平值						
之股本投資		—	—	(30.9)	(2.1)	(35.8)
收購一聯營公司		—	—	(0.2)	—	—
聯營公司還款/						
(墊款予聯營公司)		(1.1)	(0.7)	(0.1)	0.4	(139.2)
一共同控權合資公司						
還款/(墊款予一共同						
控權合資公司)		(37.6)	(407.1)	168.4	176.7	(7.5)
已收利息		0.2	0.4	3.9	1.5	2.8
已收上市投資股息		—	—	4.0	3.2	3.0
就一聯營公司之投資						
償還應付承兌票據		—	—	—	—	(145.0)
抵押定期存款之減額		17.9	20.9	5.0	—	—
投資活動之現金流入/ (流出)淨額		370.4	(437.4)	102.1	158.5	(327.0)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
融資活動之現金流量					
發行股本所得收益	卅二	18.7	—	—	—
行使認股權證所得收益	卅二	—	—	29.7	16.0
發行股份支出	卅二	(0.3)	—	—	—
購回及註銷普通股	卅二	—	—	(44.1)	—
發行可換股債券所得收益		20.0	230.0	—	—
購回可換股債券		(30.0)	—	—	—
提取新貸款		1.9	4,750.0	780.0	400.0
償還銀行貸款及其他貸款		(392.4)	(4,428.0)	(1,061.3)	(581.3)
一附屬公司少數股東之墊款		0.1	0.2	0.8	0.5
已付利息		(135.8)	(101.2)	(187.1)	(99.8)
支付遞延開支		—	(75.4)	—	—
已付股息		—	—	(63.1)	(46.5)
融資活動之現金流入/					
(流出)淨額		(517.8)	375.6	(545.1)	(306.6)
現金及現金等值項目					
增額/(減額)淨額		0.9	347.4	12.9	44.9
年/期始之現金及現金等值項目		21.3	23.2	370.5	370.5
外匯兌換率變動之影響(淨額)		1.0	(0.1)	—	—
年/期終之現金及現金等值項目		23.2	370.5	383.4	415.4
現金及現金等值項目結存之分析					
現金及銀行結存		8.4	22.2	26.9	17.2
於收購時原定到期日少於 三個月之無抵押定期存款		14.8	348.3	356.5	398.2
		23.2	370.5	383.4	415.4

(二) 財務資料附註

一、編製之基準

於有關期間及截至二零零五年六月三十日止六個月之財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,其亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。該等賬目乃採用原值成本慣例編製,惟衍生金融工具及股本工具按公平值計算則除外。財務資料乃以港幣(「港幣」)呈列,而除非另有說明,所有價值已調整至最接近之百萬單位。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括 貴公司及其附屬公司於有關期間之賬目。附屬公司之業績由收購日期(即貴集團取得控制之日)起綜合於賬目內,並將繼續綜合直至該控制終止之日。集團內公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬目內予以對銷。

少數股東權益乃指外界股東於 貴公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之利益。

二、新增及經修訂香港財務報告準則之影響

貴集團於其截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務資料首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則:

香港會計準則第1號	財務報表之呈報方式
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及差錯
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類呈報
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營企業之權益
香港會計準則第32號	金融工具:披露及呈報方式
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	金融工具:確認及計量

香港會計準則第39號(修訂)	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港財務報告準則第2號	股份形式之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港會計準則詮釋第4號	租賃－釐定香港土地租賃之租約年期

除香港會計準則第1、16、17、24、32及39號以及香港財務報告準則第2及3號外，採納上述香港財務報告準則對 貴集團之會計政策及在 貴集團財務資料內之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號影響少數股東權益於綜合資產負債表、綜合收益表、綜合資本變動表及其他披露項目之呈報。此外，於二零零五年一月一日前， 貴集團應佔聯營公司及共同控權合資公司之稅項乃作為 貴集團稅項抵免總額之一部分於綜合收益表內呈列。於採納香港會計準則第1號後， 貴集團應佔聯營公司及共同控權合資公司收購後之業績乃扣除 貴集團應佔聯營公司及共同控權合資公司之稅項後呈列。

香港會計準則第24號已擴大關連人士之定義並影響 貴集團關連人士的披露。

採納其他香港財務報告準則之影響概列如下：

- (a) 香港會計準則第16號 物業、廠房及設備
香港會計準則第17號 租賃

於二零零五年一月一日前， 貴集團之酒店物業乃按現時用途所作之每年專業估值而得之公開市值列賬。由於酒店物業進行定期保養，以使其剩餘值不會因隨時間過去而遞減，而任何折舊元素並不重大，故並無就酒店物業之折舊提撥準備。

採納香港會計準則第16號後， 貴集團於酒店建築物之租賃權益按成本減除累積折舊及任何減值虧損後列賬。

採納香港會計準則第17號後， 貴集團於酒店土地及建築物之租賃權益分開列為租賃土地及建築物。 貴集團之租賃土地分類為經營租賃，因為不預期土地之所有權會於租約屆滿時轉移至 貴集團，並由物業、廠房及設備重新列入土地租賃預付款項下。而租賃建築物則繼續被分類為物業、廠房及設備項下部分。經營租賃項下之土地租賃預付款初步按成本列賬，其後則按直線法於租賃期內攤銷。

上述修訂之影響概列於附註二.三內。此修訂之採納追溯至最早呈列期間，並且於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表比較數字已予重列。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具

(i) 股本證券

於二零零五年一月一日前，貴集團將其持作非買賣目的之股本證券投資分類為長期投資，並以個別基準按其公平值列賬，盈虧則確認為投資重估儲備之變動。

採納香港會計準則第39號後，貴集團於二零零五年一月一日持有之該等證券為數港幣78,600,000元已根據香港會計準則第39號之過渡性條文，指定為按盈虧釐定公平值之股本投資，並因而按公平值列賬，盈虧則於收益表內確認。

採納香港會計準則第39號後，貴集團於二零零五年十二月三十一日持有作為買賣用途之股本證券投資為數港幣9,700,000元已根據香港會計準則第39號之過渡性條文，指定為按盈虧釐定公平值之股本投資，並因而按公平值列賬，盈虧則於收益表內確認。

上述修訂之影響概述於附註二.三內。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，並無重新呈列於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表比較數字。

(ii) 可換股債券

於二零零五年一月一日前，可換股債券以成本列值。採納香港會計準則第32號後，可換股債券分為負債及股本兩個元素。

上述修訂之影響已概述於附註二.三內。根據香港會計準則第32號，於二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表比較數字經已重新呈列。

(iii) 可換股優先股

於二零零五年一月一日前，可換股優先股按其面值於股本中列賬，而其相關之股本溢價則已於二零零二年股本重組時被取消以抵銷貴集團之累積虧損。採納香港會計準則第32號後，可換股優先股包括一負債部分，而以外幣為單位之可換股優先股之換股權乃確認為衍生金融工具。根據香港會計準則第32號，於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表內之可換股優先股負債部份之比較數字已重新呈列。確認為衍生金融工具之可換股優先股之換股權乃按公平值列值。根據香港會計準則第39號過渡性條文，並未重新呈列於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表內之衍生金融工具之比較數字。

上述修訂之影響已概述於附註二.三內。

(c) 香港財務報告準則第2號－股份形式之付款

於二零零五年一月一日前，毋需就僱員(包括董事)獲授予 貴公司股份相關之股份認購權之股份形式付款交易進行確認及計量，直至僱員行使該等股份認購權，屆時將在股本及股份溢價賬內計入所得款項之進賬。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員(包括董事)提供服務作為股本工具代價時(「股份結算交易」)，與僱員之間之股份結算交易之成本，乃參考授出該工具日期之公平值計算。

香港財務報告準則第2號對 貴集團之主要影響為確認此等交易成本及相應入賬至僱員股份認購權內。股份形式之付款交易之經修訂會計政策於下文附註二.四「主要會計政策摘要」內詳述。

貴集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，項下之新釐定政策未應用於在二零零二年十一月七日或以前授予僱員之認購權。

採納香港財務報告準則第2號並無對在二零零三年及二零零四年十二月三十一日之保留盈利有任何影響。 貴集團已根據香港財務報告準則第2號在截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月之收益表中確認於二零零五年年內授出之認股權成本。

採納香港財務報告準則第2號後之影響已概述於附註二.三內。

(d) 香港財務報告準則第3號－業務合併

於二零零五年一月一日前，因二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽及負商譽，在收購之年度已分別於綜合資本儲備內撇銷，直至所收購之業務出售或減值前，該商譽及負商譽不會在收益表內確認。

採納香港財務報告準則第3號後，由於以往確認之商譽已於二零零三年及二零零四年十二月三十一日全部減值，故其對綜合股本儲備賬面值並無影響。

香港財務報告準則第3號要求 貴集團應佔被收購者之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司及聯營公司之成本之部分(以往指為負商譽)，在經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。採納香港財務報告準則第3號後，於二零零五年一月一日還原已確認在聯營公司權益中之負商譽於累積虧損之年始結餘對銷。

上述修訂之影響已概述於附註二.三內。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，並無重新呈列於二零零三年及二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表比較數字。

以下新增及經修訂香港財務報告準則對 貴集團有所影響，且 貴集團於截至二零零六年六月三十日止六個月之財務資料內首次採納。

香港會計準則第21號(修訂)	海外業務投資淨額
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂)	公平值選擇權
香港會計準則第39號(修訂)及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

採納上述香港財務報告準則對 貴集團之會計政策及 貴集團財務資料之計算方法並無重大影響。

二、已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

貴集團並無於財務資料應用以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。除非另有說明，該等香港財務報告準則將於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號 惡性通脹經濟財務申報之重列處理法
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

香港會計準則第1號(修訂)將影響有關 貴集團管理資本之目標、政策及程序之定量資料、貴公司視為資本之量化數據、遵守任何資本要求以及任何不遵守之後果之披露。

香港財務報告準則第7號規定須就金融工具作出披露，當中納入香港會計準則第32號中多項披露規定。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號分別由於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日及二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

除上文所述者外， 貴集團預期採納上述所列之宣佈將不會對 貴集團於首次採納期間之財務資料構成任何重大影響。

二、三、會計政策更改之影響概要

(a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零三年十二月三十一日	採納之影響				總計
	香港會計 準則第16號#	香港會計 準則第17號#	香港會計 準則第16 及第17號#	香港會計 準則第32# 及第39號*	
新政策之影響 (增額/(減額))	酒店物業	土地租賃預 付款之攤銷	物業、 廠房及設備 之分類變動	可換股 優先股	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產					
物業、廠房及設備	(2,840.1)	—	(1,325.0)	—	(4,165.1)
土地租賃預付款	—	(192.6)	1,325.0	—	1,132.4
遞延稅項資產	(6.5)	—	—	—	(6.5)
					<u>(3,039.2)</u>
負債/股本					
衍生金融工具	—	—	—	9.4	9.4
可換股優先股	—	—	—	159.4	159.4
遞延稅項負債	(15.9)	—	—	—	(15.9)
已發行股本	—	—	—	(1.3)	(1.3)
酒店物業重估儲備	(2,280.0)	—	—	—	(2,280.0)
累積虧損增額	(550.7)	(192.6)	—	(167.5)	(910.8)
					<u>(3,039.2)</u>

* 調整追溯自二零零五年一月一日起生效

調整/呈列已追溯生效

於二零零五年一月一日	採納之影響							香港財務報告準則第3號*	總計
	香港會計準則第16號#	香港會計準則第17號#	香港會計準則第16號及第17號#	香港會計準則第32號及第39號*	香港會計準則第32號及第39號*	香港會計準則第32號及第39號*	香港會計準則第32號及第39號*		
新政策之影響 (增額/(減額))	酒店物業 港幣百萬元	土地租賃項 付款之攤銷 港幣百萬元	物業、 廠房及設備 之分類變動 港幣百萬元	香港會計 準則第32號 及第39號* 股本投資 之分類變動 港幣百萬元	香港會計 準則第39號* 金融資產 公平值之 累積虧損 港幣百萬元	可換股債券 港幣百萬元	可換股優先股 港幣百萬元	附息 之銀行債項 港幣百萬元	還原已確認 之負商譽 港幣百萬元
資產									
物業、廠房及設備	(5,528.9)	—	(1,325.0)	—	—	—	—	—	—
土地租賃項付款	—	(214.8)	1,325.0	—	—	—	—	—	1,110.2
於聯營公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	2.6
長期投資	—	—	—	(78.6)	—	—	—	—	—
按盈虧釐定公平值 之股本投資	—	—	—	78.6	—	—	—	—	78.6
其他貸款	—	—	—	—	(20.5)	—	—	—	(20.5)
遞延開支	—	—	—	—	—	—	—	(45.0)	(45.0)
遞延稅項資產	2.3	—	—	—	—	—	—	—	2.3
									(5,804.3)
負債/股本									
應付賬項及費用	—	—	—	—	—	(1.8)	—	—	—
衍生金融工具	—	—	—	—	—	—	14.4	—	14.4
可換股債券	—	—	—	—	—	(17.0)	—	—	(17.0)
可換股優先股	—	—	—	—	—	—	166.9	—	166.9
遞延稅項負債	(21.5)	—	—	—	—	—	—	—	(21.5)
附息之銀行及其他債項	—	—	—	—	—	—	—	(45.0)	(45.0)
已發行股本	—	—	—	—	—	—	(1.3)	—	(1.3)
可換股債券之股本部分	—	—	—	—	—	21.8	—	—	21.8
酒店物業重估儲備	(4,752.1)	—	—	—	—	—	—	—	(4,752.1)
累積虧損減額/(增額)	(753.0)	(214.8)	—	—	(20.5)	(3.0)	(138.9)	—	(1,127.6)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	(41.1)	—	(41.1)
									(5,804.3)

* 調整追溯自二零零五年一月一日起生效

調整/呈列已追溯生效

		採納之影響										總計	
		香港會計準則第16號及第17號	香港會計準則第16號及第17號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港財務報告準則第2號
		香港會計準則第16號	香港會計準則第17號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港會計準則第32號及第39號	香港財務報告準則第2號
		酒店物業	土地租賃項付款之攤銷	物業、廠房及設備之分類變動	金融資產公平值之累積虧損	股本投資之分類變動	可換股價券	可換股優先股	附息之銀行債項	還原已確認之負債	以股份結算股份認購權之安排	總計	
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於二零零五年十二月三十一日		(5,605.9)	—	(1,325.0)	—	—	—	—	—	—	—	(6,930.9)	
新政策之影響 (增額/減額)		—	(237.0)	1,325.0	—	—	—	—	—	—	—	1,088.0	
資產		—	—	—	—	—	—	—	—	2.4	—	2.4	
物業、廠房及設備		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9.7)	
土地租賃項付款		—	—	—	—	(9.7)	—	—	—	—	—	(140.8)	
於聯營公司權益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
短期投資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
長期投資		—	—	—	—	(140.8)	—	—	—	—	—	—	
按盈虧釐定公平值之股本投資		—	—	—	—	150.5	—	—	—	—	—	150.5	
其他貸款		—	—	—	(15.9)	—	—	—	—	—	—	(15.9)	
遞延開支		—	—	—	—	—	—	—	(33.1)	—	—	(33.1)	
遞延稅項資產		39.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39.2	
													(5,850.3)
負債/股本													
衍生金融工具		—	—	—	—	—	—	5.4	—	—	—	—	5.4
可換股債券		—	—	—	—	—	(11.6)	—	—	—	—	—	(11.6)
可換股優先股		—	—	—	—	—	—	126.9	—	—	—	—	126.9
遞延稅項負債		1.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.2
附息之銀行及其他債項		—	—	—	—	—	—	—	(33.1)	—	—	—	(33.1)
已發行股本		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1.3)
可換股債券之股本部分		—	—	—	—	—	21.8	—	—	—	—	—	21.8
股份認購權儲備		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.7	5.7
酒店物業重估儲備		(4,752.1)	—	—	—	(62.2)	—	—	—	—	—	—	(4,814.3)
保留盈利增額/(減額)		(815.8)	(237.0)	—	(15.9)	62.2	(10.2)	(124.1)	—	2.4	(5.7)	(1,144.1)	
擬派末期股息		—	—	—	—	—	—	(6.9)	—	—	—	—	(6.9)
													(5,850.3)

(b) 對於二零零三年、二零零四年及二零零五年一月一日之股本結存之影響

新政策之影響 (增額/(減額))	採納之影響						總計
	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第39號	香港會計 準則第32 及第39號	香港會計 準則第32 及第39號	香港財務 報告準則 第3號	
	酒店物業	土地租賃預 付款之攤銷	金融資產 公平值之 累積虧損	可換股債券	可換股 優先股	還原已確認 之負商譽	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<u>於二零零三年一月一日</u>							
已發行股本	—	—	—	—	(1.3)	—	(1.3)
酒店物業重估儲備	(1,575.8)	—	—	—	—	—	(1,575.8)
保留盈利	(518.6)	(170.4)	—	—	(160.0)	—	(849.0)
							<u>(2,426.1)</u>
<u>於二零零四年一月一日</u>							
已發行股本	—	—	—	—	(1.3)	—	(1.3)
酒店物業重估儲備	(2,280.0)	—	—	—	—	—	(2,280.0)
保留盈利	(550.7)	(192.6)	—	—	(167.5)	—	(910.8)
							<u>(3,192.1)</u>
<u>於二零零五年一月一日</u>							
已發行股本	—	—	—	—	(1.3)	—	(1.3)
可換股債券之股本部分	—	—	—	21.8	—	—	21.8
酒店物業重估儲備	(4,752.1)	—	—	—	—	—	(4,752.1)
保留盈利	(753.0)	(214.8)	(20.5)	(3.0)	(180.0)	2.6	(1,168.7)
							<u>(5,900.3)</u>

(c) 對於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	採納之影響							總計
	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第16 及第17號	香港會計 準則第16 及第17號	香港會計 準則第32 及第39號	香港會計 準則第32 及第39號	
新政策之影響	應佔聯營 公司除稅後 盈利及虧損	酒店物業 之折舊	土地租賃預 付款之攤銷	遞延稅項	減值虧損 之回撥	可換股債券	可換股 優先股	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零三年								
十二月三十一日止年度								
酒店物業減值回撥減額	—	—	—	—	(11.4)	—	—	(11.4)
折舊及攤銷增額	—	(77.1)	(22.2)	—	—	—	—	(99.3)
出售附屬公司虧損減額	—	54.1	—	—	—	—	—	54.1
融資成本增額	—	—	—	—	—	—	(7.5)	(7.5)
應佔聯營公司盈利 及虧損增額	(0.1)	—	—	—	—	—	—	(0.1)
稅項增額	0.1	—	—	2.3	—	—	—	2.4
盈利增/(減)總額	—	(23.0)	(22.2)	2.3	(11.4)	—	(7.5)	(61.8)
每股基本盈利增額/ (減額)(港仙)	—	(0.34)	(0.32)	0.03	(0.17)	—	(0.11)	(0.91)
每股攤薄盈利增額/ (減額)(港仙)	—	(0.29)	(0.28)	0.03	(0.14)	—	(0.09)	(0.77)

新政策之影響	採納之影響							總計
	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第16號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第16 及第17號	香港會計 準則第16 及第17號	香港會計 準則第32 及第39號	香港會計 準則第32 及第39號	
應佔聯營 公司除稅後 盈利及虧損	酒店物業 之折舊	土地租賃預 付款之攤銷	遞延稅項	減值虧損 之回撥	可換股債券	可換股 優先股		
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
截至二零零四年								
十二月三十一日止年度								
酒店物業減值回撥減額	—	—	—	—	(140.5)	—	—	(140.5)
折舊及攤銷增額	—	(76.2)	(22.2)	—	—	—	—	(98.4)
融資成本增額	—	—	—	—	—	(3.0)	(7.5)	(10.5)
應佔聯營公司盈利 及虧損減額	(0.1)	—	—	—	—	—	—	(0.1)
稅項增額	0.1	—	—	14.4	—	—	—	14.5
盈利增/(減)總額	—	(76.2)	(22.2)	14.4	(140.5)	(3.0)	(7.5)	(235.0)
每股基本盈利增額/ (減額)(港仙)	—	(0.94)	(0.27)	0.18	(1.74)	(0.04)	(0.09)	(2.90)
每股攤薄盈利增額/ (減額)(港仙)	—	(0.84)	(0.25)	0.16	(1.56)	(0.03)	(0.08)	(2.60)

新政策之影響	採納之影響								總計	
	香港會計 準則第1號 應佔聯營 公司除稅後 盈利及虧損	香港會計 準則第16號 酒店物業 之折舊	香港會計 準則第17號 土地租賃 項付款之攤銷	香港會計 準則第16 及第17號 遞延稅項	香港會計 準則第39號 按盈虧釐定 公平值之 股本投資	香港會計 準則第32 及第39號 其他貸款	香港會計 準則第32 及第39號 可換股價券	香港會計 準則第32 及第39號 可換股 優先股		香港財務 報告準則 第2號 以股份結算 股份認購權 之安排
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度										
其他收入及收益增額/(減額)	-	-	-	-	62.2	4.6	-	9.0	-	(0.2)
行政費用增額	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.7)	-
折舊及攤銷增額	-	(77.0)	(22.2)	-	-	-	-	-	-	-
融資產本增額	-	-	-	-	-	-	(7.2)	(7.6)	-	-
應佔聯營公司盈利 及虧損減額	(0.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)
稅項增額	0.1	-	-	14.2	-	-	-	-	-	14.3
盈利增/(減)總額	-	(77.0)	(22.2)	14.2	62.2	4.6	(7.2)	1.4	(5.7)	(29.9)
每股基本盈利增額/(減額) (港仙)	-	(0.92)	(0.26)	0.17	0.74	0.05	(0.09)	0.02	(0.07)	(0.36)
每股攤薄盈利增額/(減額) (港仙)	-	(0.74)	(0.21)	0.14	0.59	0.04	(0.07)	0.01	(0.05)	(0.29)

二、四、主要會計政策摘要

(a) 附屬公司

附屬公司乃為 貴公司直接或間接控制其財政及經營政策之實體，藉以從該附屬公司之業務取得利益。

於出售附屬公司之權益時，所產生任何收益或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入收益表內。

(b) 合資公司

合資公司乃為由 貴集團及其他訂約方透過合約安排成立之實體，以從事一項經濟活動。合資公司乃為 貴集團及其他訂約方擁有權益之個別實體。

合資公司所訂立之合資協議規定合資各方之出資額、合資實體期限及於公司解散時將予變現資產之基準。合資公司業務所產生之盈虧及任何資產盈餘，將由合資方按彼等各自之出資額比例或按合資協議之條款進行分配。

合資公司被視為：

- (i) 附屬公司，如 貴集團對合資公司單方面擁有直接或間接控制權；
- (ii) 共同控權合資公司，如 貴集團對合資公司單方面沒有控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (iii) 聯營公司，如 貴集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於20%之合資公司註冊資本及對合資公司能行使重大影響力；或
- (iv) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，如 貴集團直接或間接持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。

(c) 共同控權合資公司

共同控權合資公司乃受制於共同控制之合資公司，而任何參與方不能對共同控權合資公司之經濟活動單方面擁有控制權。

貴集團應佔共同控權合資公司於收購後之業績及儲備分別於綜合收益表及綜合儲備中列賬。 貴集團於共同控權合資公司之權益乃按根據權益會計法，計算以 貴集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。

(d) 聯營公司

聯營公司乃指附屬公司或共同控權合資公司以外而 貴集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之實體。

貴集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別載於綜合收益表及綜合儲備內。 貴集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以 貴集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。該等於收購聯營公司所產生及並未於早前之綜合儲備賬內對銷或確認之負商譽，已包括在 貴集團之聯營公司權益之部分內。採納香港財務報告準則第3號後，負商譽乃於二零零五年一月一日於累積虧損之年初結存內還原確認。

(e) 超逾業務合併成本之部分(適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併)

貴集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司之成本之任何部分(以往指為負商譽)，在經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。

超過聯營公司之部分乃於收購投資之期間內列入 貴集團應佔聯營公司之盈虧內。

(f) 資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表。

(g) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在**施工建築工程**除外)乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。一項物業、廠房及設備之成本值包括其收購價,以及令該資產達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支,例如保養及維修支出等,一般將於其產生期間內於收益表中扣除。倘若可明顯地證明因該等支出可導致一項物業、廠房及設備之未來經濟利益有所增長,而該項目之成本能夠可靠計算,則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為替代。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下:

酒店物業	按100年或剩餘租賃年期之較短者為準
租賃物業	按40年或剩餘租賃年期之較短者為準
租賃裝修	按剩餘租賃年期
其他傢俬、裝修及設備	10%至25%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期,該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配,而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各結算日檢討,及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時還原確認。於資產還原確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在**施工建築工程**乃指在建築或翻新工程中之物業、廠房及設備,乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬,且不計算折舊。成本值包括建築或翻新工程之直接成本與及在建築期間內有關貸款金額所付之利息。當在**施工建築工程**已完成並可作商業用途時,會重新納入物業、廠房及設備之適當類別中。

(h) 投資及其他金融資產

適用於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度各年:

貴集團分類其股本投資(附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司除外)為長期投資。

長期投資

長期投資為對擬作長期持有上市股本證券的非買賣投資。

上市證券乃按其公平值記賬，公平值乃以結算日個別投資項目所報之市價為基準。

因證券的公平值有所變動而產生的盈虧乃撥作投資重估儲備之變動處理，直至證券售出、被領取或以其他方式處置為止，或直至證券被確認為將出現減值時，屆時於投資重估儲備確認之證券累積盈虧以及任何進一步之減值數額，乃於減值出現之期間在收益表中扣除。

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月：

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為按盈虧釐定公平值之金融資產、貸款及應收賬項或可供出售金融資產(如適用)。金融資產於初步確認時，乃以公平值計算，及倘投資並非按盈虧釐定公平值時，則以直接應佔交易成本計算。貴集團於初步確認後決定其金融資產之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即貴集團承諾購買資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

按盈虧釐定公平值之金融資產

分類為持作買賣之金融資產乃列入「按盈虧釐定公平值之金融資產」類別。倘金融資產乃收購作為短期內出售目的，將分類為持作買賣類別。採納香港會計準則第39號後，貴集團之非買賣上市股本投資乃於二零零五年一月一日，指定為按盈虧釐定公平值之投資。該等投資盈虧乃於收益表內確認。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產乃使用實際利息法按攤銷成本列賬。當貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

公平值

在有組織之金融市場活躍買賣之投資之公平值，是參考於結算日收市時所報之市場買入價而釐定。

- (i) **金融資產之減值(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月)**

貴集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。有關減值虧損之金額乃於損益內確認。

貴集團首先評估具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別存有減值，然後評估非具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別或共同存有減值。倘經個別評估之金融資產(無論具重要性與否)確定並無客觀跡象顯示存有減值，該資產會歸入一組具有類似信貸風險特性之金融資產內，並對該組別進行共同減值評估。進行個別減值評估之資產且其減值虧損會或將繼續予以確認，有關資產則不會納入共同減值評估內。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損可予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤薄成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

(j) 還原已確認之金融資產(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月)

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)在下列情況將還原確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

貴集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以 貴集團持續參與該項資產為限確認。就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及 貴集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

倘持續參與為已轉讓資產之書面及/或購買期權(包括一項股份結算期權或類似條文)之形式，則 貴集團之持續參與僅限於 貴集團可能購回之已轉讓資產之數額，倘為一項資產之書面認沽期權(包括一項現金結算期權或類似條文)，則以公平值計算除外，而 貴集團之持續參與則僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

- (k) 附息之貸款及債項(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月)

所有貸款及債項初步按已收代價之公平值減直接應佔交易成本確認。

初步確認後，附息之貸款及債項其後利用實際利息法按攤銷成本計算。

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在盈利或虧損淨額中確認。

- (l) 可換股債券(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月)

可換股債券中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按已攤銷成本基準列於負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額列為換股權，經扣除交易成本後撥入及於股東權益內確認。將不會於其後年度重新計算換股權之賬面值。

交易成本按該可換股債券之負債及股本元素應佔所得款項之比例，於首次確認該項工具時分配列入負債及股本元素應佔之部分。

- (m) 可換股優先股(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月)

可換股優先股中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在資產負債表中確認為一項負債。該等股份之相應股息乃於收益表內作為利息支出扣除。於發行可換股優先股時，而有關換股權之公平值無法可靠地釐訂，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按已攤銷成本基準列於負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。

所得款項餘額列為換股權，然後確認為以外幣為單位之可換股優先股之衍生金融工具，並計入流動負債。該衍生金融工具之公平值採用二項式估值模式於每個結算日進行重估，因重估產生之相應損益於收益表中確認。

- (n) 還原已確認之金融負債(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月)

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時還原確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之還原確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

(o) 存貨

存貨乃以成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入、轉換及其他令致存貨能達到目前位置及狀況之成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

(p) 收入確認

在經濟利益可能歸於 貴集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 酒店及其他服務收入，乃於提供服務之期間內確認；
 - (ii) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
 - (iii) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
 - (iv) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
 - (v) 出售上市股份之投資之所得收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；
 - (vi) 買賣業務之啤酒業務收入，乃於移交擁有權予客戶（一般與其交付及接納同步）後確認；及
 - (vii) 製餅業務收入，乃於貨品交付予客戶後確認。
- (q) 外幣（適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月）

財務資料乃以 貴公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。 貴集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債均按結算日適用之匯率換算為 貴公司之呈報貨幣，而該等公司之收益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃計入滙兌平衡儲備。於出售海外實體時，就該特定海外實體在權益中確認之遞延累計數額將於收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之滙率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均滙率換算為港幣。

(r) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務滙報而言，遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項及其賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司之投資中產生之應課稅暫時性差額，可控制轉撥暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會轉撥。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司之投資中產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可轉撥及可能有足夠可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產乃於每個結算日重新評估並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產被變現或負債被清還時）預期之適用稅率衡量，根據於結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率及稅務法例計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(s) 租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於租賃公司之租賃均列為經營租賃。倘若 貴集團為租賃公司， 貴集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表內記賬。倘若 貴集團為承租公司，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法在收益表中扣除。

經營租賃之土地租賃預付款初步按成本列賬，其後按照租約年期以直線法確認。

(t) 僱員福利

股份形式之付款之交易 (適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月)

貴公司推行一股份認購權計劃，旨在向為 貴集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。 貴集團之僱員 (包括董事) 以股份形式之付款之交易方式獲取報酬，而提供服務之僱員則作為股本工具之代價 (「股份結算交易」)。

與僱員之股份結算交易之成本，是參考授出該工具日期之公平值計算。該公平值由外部估值師以期權定價模式釐定，其進一步詳情載於財務資料附註卅二。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與 貴公司股份之價格關連之條件 (「市況」) (如適用)。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃於表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬，該期間直至有關僱員完全有權獲得該等獎勵之日期 (「生效日期」) 為止。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及 貴集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之收益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計開支之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認開支，惟須視乎市況而生效之獎勵除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市況條件，惟須其他表現條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之開支須最少達到猶如條款未經修訂之水平。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款安排之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認開支。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認開支。

然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授出但未行使之股份認購權之任何攤薄影響，於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

貴集團已就股份結算獎勵，採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，並僅對於二零零五年一月一日或以後授予之股份結算獎勵，採用香港財務報告準則第2號。

僱傭條例長期服務金

貴集團之若干僱員已完成根據香港僱傭條例（《僱傭條例》）所規定為 貴集團服務之服務年期，可於倘若其遭終止僱用時，合資格獲取長期服務金。故此，若僱員遭解僱時符合《僱傭條例》所指之特定情況， 貴集團須負責支付此等長期服務金。

鑑於若干現有僱員於結算日已達致為 貴集團服務所需年數，於倘彼等在特定情況下遭終止僱用時，可根據《僱傭條例》合資格獲取長期服務金，因此， 貴集團就可能於未來向僱員支付長期服務金之或然負債作出披露。由於該等可能出現之支付長期服務金之情況並不大可能會導致 貴集團之資源日後出現重大流出情況，故並無就該可能出現之支付長期服務金作出撥備。

僱員退休計劃

貴集團遵從強制性公積金計劃條例推行界定供款強制公積金退休計劃（「強積金計劃」）予合資格參予之僱員。供款乃按參予計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於收益表扣除。強積金計劃之資產與 貴集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。 貴集團所作之僱主供款（不包括僱主自願性供款）於供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部分或悉數享有 貴集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部分或悉數退還 貴集團。

貴集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之29%作為該中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於收益表中扣除。

(u) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為 貴集團之關連人士：

- (i) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(1)控制 貴集團，受 貴集團控制或與 貴集團受同一方控制；(2)於 貴集團擁有權益，並可藉此對 貴集團行使重大影響力；或(3)共同控制 貴集團；
- (ii) 該方為聯營公司；

- (iii) 該方為共同控權合營公司；
- (iv) 該方為 貴集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或(iv)或(v)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為 貴集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

(v) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為 貴集團現金管理涉及之一部分。

(w) 股息

董事建議派發之末期股息乃分類為資產負債表內權益部分之保留盈利之獨立分配，直至獲股東於股東大會上批准為止。當該等股息獲股東批准及宣派後，乃確認為一項負債。

由於 貴公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息乃於同一時間建議及宣派。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。

三、重大會計判斷及估計

(a) 判斷

在應用 貴集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔 – 貴集團作為出租人

貴集團已就其酒店物業訂立商業物業租賃。 貴集團已決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

(b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

評估資產減值

管理層定期檢討各資產是否可能減值或撥回先前確認之減值。計算資產之收回乃將一項資產之賬面值與其公平值減銷售成本比較而得出。倘管理層認為該等資產將予減值或不再減值，減值或撥回先前確認之減值乃按資產之賬面值超逾其估計公平值減銷售成本之數額計算。在分析公平值時，貴集團使用以不同假設及估計為基準之獨立估值。

確認遞延稅項

未被動用稅項虧損之結轉乃被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠未來應課稅盈利抵扣未被動用稅項虧損之結轉為限。確認遞延稅項主要涉及對貴集團之未來表現作出判斷及估計。在考慮是否有力憑證證明部分或全部遞延稅項資產最終將有可能變現時，亦會評估多個其他因素，例如稅務規劃策略及估計稅項虧損可予動用之期間。遞延稅項資產之賬面值及有關應課稅盈利預測會於每個結算日檢討。

可換股優先股之計算及對衍生金融工具之公平值之估計

於發行可換股優先股時，負債部分之公平值乃以一相若非可換股債券之市值釐定；此一數額按已攤銷成本基準列於長期負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。負債部分及衍生金融工具之分開需要對市場利率作出估計。

所得款項餘額乃分配為換股權，該換股權乃確認為以外幣為單位之可換股優先股之衍生金融工具，並計入流動負債項下。該衍生金融工具之公平值乃於各結算日重新評估。於分析公平值時，貴集團使用以不同假設及估計為基準之獨立估值，重新評估之相應損益則於收益表內確認。

可換股債券之計算

於發行可換股債券時，負債部分之公平值乃以一相若非可換股債券之市值釐定；此一數額按已攤銷成本基準列於長期負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額乃分配為換股權，該換股權於扣除交易成本後於股東權益內確認及計入。負債及股本部分之分開需要對市場利率作出估計。

對其他貸款之公平值之估計

其他貸款乃非衍生金融資產，並以其公平值列賬。該公平值乃按償還貸款時估計之所得未來現金計算之貼現現金流量得出。貴集團須就釐定價值對預期未來現金流量作出假設及估計，包括合適之折現率，以計算該等現金流量淨值之現有價值。

對以股份結算交易之公平值之計算

貴公司推行股份認購權計劃，據此，貴集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬。與僱員之該等股份結算交易之成本，是參考授出日期之公平值計算，並已就預期波動、股息率及無風險利率作出假設。該等成本，連同相應之股本增加，乃於服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及貴集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。

四、分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。

貴集團經營之業務乃根據各項業務性質、所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。貴集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位，每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有所區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (b) 物業發展及投資分類包括投資待出售及用作租賃之物業，以及提供物業代理及管理服務；及
- (c) 其他分類主要包括貴集團之證券買賣、其他投資業務、啤酒業務、提供洗衣服務及製餅業務。

於確立貴集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分佈位置而予以分配；而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

(a) 業務分類

以下為 貴集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月按業務分類之收入、盈利及若干資產、負債及支出之資料：

集團

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	於香港及 中國內地之 酒店擁有 及管理	物業發展 及投資	其他	對銷	合計	於加拿大之 酒店擁有 及管理	綜合
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零三年十二月三十一日止年度							
分類收入：							
銷售予外界客戶	715.0	—	27.7	—	742.7	32.2	774.9
分類間之銷售	—	0.4	9.2	(9.6)	—	—	—
合計	715.0	0.4	36.9	(9.6)	742.7	32.2	774.9
減除折舊及攤銷前分類業績	208.9	(0.1)	2.6	—	211.4	(7.0)	204.4
折舊及攤銷	(131.7)	(0.1)	(5.0)	—	(136.8)	(2.7)	(139.5)
經營業務分類業績	77.2	(0.2)	(2.4)	—	74.6	(9.7)	64.9
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利					2.2	—	2.2
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)					(24.2)	—	(24.2)
經營業務盈利/(虧損)					52.6	(9.7)	42.9
融資成本					(147.4)	(4.2)	(151.6)
應佔盈利及虧損：							
共同控權合資公司	—	206.6	—	—	206.6	—	206.6
聯營公司	(0.1)	—	(2.0)	—	(2.1)	—	(2.1)
除稅前盈利/(虧損)					109.7	(13.9)	95.8
稅項					50.2	—	50.2
年內盈利/(虧損)					159.9	(13.9)	146.0
應佔：							
母公司股份持有人					159.9	(13.9)	146.0
少數股東權益					—	—	—
					159.9	(13.9)	146.0
分類資產	4,208.7	4.1	93.1	(0.5)	4,305.4	—	4,305.4
於聯營公司權益	5.1	—	15.4	—	20.5	—	20.5
於一共同控權合資公司權益	—	1,226.5	—	—	1,226.5	—	1,226.5
現金及未能劃分之資產					201.7	—	201.7
總資產					5,754.1		5,754.1
分類負債	(116.8)	—	(20.7)	0.5	(137.0)	—	(137.0)
銀行及其他債項及未能劃分之負債					(4,768.6)		(4,768.6)
總負債					(4,905.6)		(4,905.6)
其他分類資料：							
資本支出	14.8	—	0.8			0.3	
其他非現金支出	2.5	—	—			—	

集團

	酒店擁有 及管理	物業發展 及投資	其他	對銷	綜合
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零四年 十二月三十一日止年度					
分類收入：					
銷售予外界客戶	995.2	6.6	48.8	—	1,050.6
分類間之銷售	2.4	0.3	10.1	(12.8)	—
合計	997.6	6.9	58.9	(12.8)	1,050.6
減除折舊及攤銷前分類業績	389.9	2.7	10.6	—	403.2
折舊及攤銷	(125.0)	(0.1)	(5.3)	—	(130.4)
經營業務分類業績	264.9	2.6	5.3	—	272.8
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利					1.2
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)					(16.1)
經營業務盈利					257.9
融資成本					(150.3)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	—	219.7	—	—	219.7
聯營公司	(0.4)	—	1.3	—	0.9
除稅前盈利					328.2
稅項					39.7
年內盈利					367.9
應佔：					
母公司股份持有人					367.9
少數股東權益					—
					367.9
分類資產	4,157.8	3.7	145.2	(0.5)	4,306.2
於聯營公司權益	4.8	—	17.5	—	22.3
於一共同控權合資公司權益	—	1,844.6	—	—	1,844.6
現金及未能劃分之資產					518.9
總資產					6,692.0
分類負債	(136.0)	(0.4)	(41.0)	0.5	(176.9)
銀行及其他債項及 未能劃分之負債					(5,179.4)
總負債					(5,356.3)
其他分類資料：					
於收益表已確認之 減值虧損回撥	(30.0)	—	(7.8)		
資本支出	44.2	—	7.8		
其他非現金支出	0.1	—	—		

集團

	酒店擁有 及管理	物業發展 及投資	其他	對銷	綜合
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零五年					
十二月三十一日止年度					
分類收入：					
銷售予外界客戶	1,082.7	1.6	56.8	—	1,141.1
分類間之銷售	2.4	0.3	8.9	(11.6)	—
合計	<u>1,085.1</u>	<u>1.9</u>	<u>65.7</u>	<u>(11.6)</u>	<u>1,141.1</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	484.8	0.2	63.5	—	548.5
折舊及攤銷	(128.7)	(0.1)	(2.7)	—	(131.5)
經營業務分類業績	<u>356.1</u>	<u>0.1</u>	<u>60.8</u>	<u>—</u>	<u>417.0</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利					25.9
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)					(28.6)
經營業務盈利					414.3
融資成本					(199.8)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	—	128.5	—	—	128.5
聯營公司	(0.4)	87.9	(3.7)	—	83.8
除稅前盈利					426.8
稅項					101.7
年內盈利					<u>528.5</u>
應佔：					
母公司股份持有人					528.4
少數股東權益					0.1
					<u>528.5</u>
分類資產	4,142.1	3.6	152.7	(0.7)	4,297.7
於聯營公司權益	7.1	239.8	13.8	—	260.7
於一共同控權合資公司權益	—	1,804.7	—	—	1,804.7
現金及未能劃分之資產					554.9
總資產					<u>6,918.0</u>
分類負債	(179.4)	(0.4)	(3.6)	0.7	(182.7)
銀行及其他債項及 未能劃分之負債					(4,966.1)
總負債					<u>(5,148.8)</u>
其他分類資料：					
資本支出	76.4	—	1.4		
其他非現金支出	—	—	0.1		
	<u>76.4</u>	<u>—</u>	<u>1.5</u>		

集團

	酒店擁有 及管理	物業發展 及投資	其他	對銷	綜合
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零五年六月 三十日止六個月(未經審核)					
分類收入：					
銷售予外界客戶	509.1	1.0	32.3	—	542.4
分類間之銷售	1.2	0.2	3.5	(4.9)	—
合計	<u>510.3</u>	<u>1.2</u>	<u>35.8</u>	<u>(4.9)</u>	<u>542.4</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	238.0	0.2	61.5	—	299.7
折舊及攤銷	(62.2)	(0.1)	(2.6)	—	(64.9)
經營業務分類業績	<u>175.8</u>	<u>0.1</u>	<u>58.9</u>	<u>—</u>	<u>234.8</u>
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利					1.6
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)					<u>(10.6)</u>
經營業務盈利					225.8
融資成本					(77.5)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	—	140.6	—	—	140.6
聯營公司	(0.2)	—	(1.0)	—	<u>(1.2)</u>
除稅前盈利					287.7
稅項					<u>14.6</u>
期內盈利					<u>302.3</u>
應佔：					
母公司股份持有人					302.3
少數股東權益					<u>—</u>
					<u>302.3</u>

集團

	酒店擁有 及管理	物業發展 及投資	其他	對銷	綜合
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零六年 六月三十日止六個月					
分類收入：					
銷售予外界客戶	575.0	0.5	32.8	—	608.3
分類間之銷售	1.1	0.1	1.2	(2.4)	—
合計	576.1	0.6	34.0	(2.4)	608.3
減除折舊及攤銷前分類業績	262.4	0.2	31.5	—	294.1
折舊及攤銷	(67.8)	(0.1)	(0.1)	—	(68.0)
經營業務分類業績	194.6	0.1	31.4	—	226.1
利息收入及未能劃分之 非業務及企業盈利					8.5
未能劃分之非業務及 企業支出(淨額)					(8.4)
經營業務盈利					226.2
融資成本					(134.9)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	—	217.1	—	—	217.1
聯營公司	(0.2)	(0.6)	(0.2)	—	(1.0)
除稅前盈利					307.4
稅項					3.4
期內盈利					310.8
應佔：					
母公司股份持有人					310.8
少數股東權益					—
					310.8
分類資產	4,105.1	3.4	195.3	(0.3)	4,303.5
於聯營公司權益	6.9	378.4	13.5	—	398.8
於一共同控權合資公司權益	—	2,029.3	—	—	2,029.3
現金及未能劃分之資產					255.6
總資產					6,987.2
分類負債	(124.0)	(0.1)	(2.5)	0.3	(126.3)
銀行及其他債項及 未能劃分之負債	—	—	—	—	(4,799.5)
總負債					(4,925.8)
其他分類資料：					
資本支出	28.3	—	—		

五、收入、其他收入及收益

收入(亦為 貴集團之營業額)、其他收入及收益之分析載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
收入					
酒店經營及管理服務	724.2	974.3	1,058.7	498.1	559.7
其他業務，包括物業管理、 物業代理、洗衣服務、 啤酒業務及製餅業務	27.7	55.4	33.8	32.3	3.0
酒店物業租金收入	23.0	20.9	24.0	11.0	15.3
出售按盈虧釐定公平值之 股本投資之收益	—	—	24.6	1.0	30.3
	<u>774.9</u>	<u>1,050.6</u>	<u>1,141.1</u>	<u>542.4</u>	<u>608.3</u>
其他收入					
銀行利息收入	0.2	0.4	3.9	1.5	2.8
其他貸款之利息收入	—	—	4.6	—	1.5
上市投資之股息收入	—	2.3	1.7	0.9	3.0
就 貴集團酒店業務之營運阻擾 索償所得和解款額減支出	—	—	20.9	20.9	—
其他	1.9	0.8	9.2	0.2	—
	<u>2.1</u>	<u>3.5</u>	<u>40.3</u>	<u>23.5</u>	<u>7.3</u>
收益					
按盈虧釐定公平值之股本投資 所得公平值收益(淨額)	—	—	62.3	61.0	29.9
衍生金融工具之公平值收益	—	—	9.0	—	4.3
出售物業、廠房及設備項目 所得收益	5.4	—	—	—	—
出售附屬公司所得收益	—	—	0.7	—	—
	<u>5.4</u>	<u>—</u>	<u>72.0</u>	<u>61.0</u>	<u>34.2</u>
	<u>7.5</u>	<u>3.5</u>	<u>112.3</u>	<u>84.5</u>	<u>41.5</u>

六、其他經營業務支出

其他經營業務支出包括以下項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
出售長期投資之虧損	0.5	—	—	—	—
取消出售一酒店物業之終止費	—	39.0	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

七、除稅前盈利

貴集團之除稅前盈利已扣除/(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
銷售成本#	563.8	615.3	638.0	311.1	320.0
出售存貨及提供服務之成本	394.1	405.3	405.0	207.2	193.5
折舊	117.3	108.2	109.3	53.8	56.9
確認土地租賃預付款	22.2	22.2	22.2	11.1	11.1
存疑應收債項之撥備	2.5	0.1	—	—	—
僱員福利支出(不包括附註九 內披露之董事酬金)：					
工資及薪金*	269.0	286.1	291.9	140.9	140.6
以股份結算股份認購權之支出	—	—	0.4	—	0.9
僱員退休計劃供款	14.3	14.1	13.3	6.0	7.2
減：收回供款	(0.8)	(0.7)	(0.6)	(0.2)	(0.1)
僱員退休計劃供款淨額	13.5	13.4	12.7	5.8	7.1
	282.5	299.5	305.0	146.7	148.6
核數師酬金	3.3	3.2	3.4	1.5	1.3
經營租賃之最低租賃支出：					
土地及建築物	8.4	4.3	4.3	2.6	2.4
其他設備	0.5	—	—	—	—
	8.9	4.3	4.3	2.6	2.4
租金總收入	(23.0)	(20.9)	(24.0)	(11.0)	(15.3)
減：支出	5.4	5.4	6.3	2.4	3.0
租金收入淨額	(17.6)	(15.5)	(17.7)	(8.6)	(12.3)

銷售成本並未包括折舊及攤銷，折舊及攤銷乃分開列於綜合收益表上。

* 其中截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月分別為數港幣263,800,000元、港幣276,900,000元、港幣280,100,000元、港幣103,700,000元及港幣101,700,000元已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

八、融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行 貸款、可換股債券、可換股 優先股及其他貸款之利息	145.9	109.9	197.7	77.5	133.7
一應付承兌票據之利息	—	—	2.1	—	1.2
遞延支出之攤銷	5.7	10.3	—	—	—
遞延支出之撇賬	—	28.4	—	—	—
其他	—	1.7	—	—	—
融資成本總額	<u>151.6</u>	<u>150.3</u>	<u>199.8</u>	<u>77.5</u>	<u>134.9</u>

九、董事酬金

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月內根據上市規則及公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
袍金	1.2	1.3	1.4	0.7	0.7
其他酬金：					
薪金及其他津貼	8.7	8.1	9.1	4.4	4.5
按業績表現計算/非固定 之花紅	0.7	1.7	2.0	—	—
僱員股份認購權福利	—	—	5.3	0.3	6.5
僱員退休計劃之供款	0.5	0.5	0.6	0.3	0.3
	<u>11.1</u>	<u>11.6</u>	<u>18.4</u>	<u>5.7</u>	<u>12.0</u>

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，根據 貴公司之股份認購權計劃就若干董事為 貴集團所提供之服務授予彼等股份認購權，有關進一步詳情載於附註卅二內。該等認購權之公平值乃於授予日期釐定及於收益表內攤銷，並已於上述董事酬金內披露。

(a) 獨立非執行董事

於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
簡麗娟女士	—	0.04	0.15	0.08	0.08
黎慶超先生	0.15	0.11	—	—	—
伍兆燦先生	—	—	0.12	0.04	0.07
吳偉雄先生	0.13	0.09	—	—	—
黃之強先生	—	0.04	0.19	0.09	0.10
吳樹熾博士*	—	0.14	—	—	—
	<u>0.28</u>	<u>0.42</u>	<u>0.46</u>	<u>0.21</u>	<u>0.25</u>

於年度/期間內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金。

* 於二零零五年一月辭世

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金	薪金及 其他津貼	按業績			酬金總計	
			薪金及 其他津貼	表現計算/ 非固定之花紅	僱員股份 認購權福利		僱員退休 計劃之供款
			港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		港幣百萬元
截至二零零三年十二月三十一日止年度							
執行董事：							
羅旭瑞先生	0.10	3.86	0.18	—	0.19	4.33	
范統先生	0.10	0.46	0.17	—	0.05	0.78	
林智中先生	0.10	0.61	0.01	—	0.05	0.77	
羅俊圖先生	0.10	0.12	0.01	—	0.01	0.24	
Kai Ole							
Ringenson先生	0.10	1.75	—	—	—	1.85	
吳季楷先生	0.10	1.04	0.18	—	0.08	1.40	
楊碧瑤女士	0.10	0.89	0.12	—	0.10	1.21	
	<u>0.70</u>	<u>8.73</u>	<u>0.67</u>	<u>—</u>	<u>0.48</u>	<u>10.58</u>	
非執行董事：							
龐述賢先生	0.13	—	—	—	—	0.13	
羅李潔提女士	0.10	—	—	—	—	0.10	
	<u>0.93</u>	<u>8.73</u>	<u>0.67</u>	<u>—</u>	<u>0.48</u>	<u>10.81</u>	

	按業績					
	袍金	薪金及 其他津貼	表現計算/ 非固定之花紅	僱員股份 認購權福利	僱員退休 計劃之供款	酬金總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零四年十二月三十一日止年度						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	4.21	0.36	—	0.22	4.89
范統先生	0.10	0.52	0.16	—	0.05	0.83
林智中先生	0.10	0.60	0.06	—	0.05	0.81
羅俊圖先生	0.10	0.14	0.02	—	0.01	0.27
羅寶文小姐	0.04	0.38	0.47	—	0.03	0.92
吳季楷先生	0.10	1.08	0.23	—	0.08	1.49
楊碧瑤女士	0.10	1.18	0.40	—	0.12	1.80
	<u>0.64</u>	<u>8.11</u>	<u>1.70</u>	<u>—</u>	<u>0.56</u>	<u>11.01</u>
非執行董事：						
蔡志明博士	0.05	—	—	—	—	0.05
羅李潔提女士	0.06	—	—	—	—	0.06
Kai Ole						
Ringenson先生	0.10	—	—	—	—	0.10
	<u>0.85</u>	<u>8.11</u>	<u>1.70</u>	<u>—</u>	<u>0.56</u>	<u>11.22</u>
截至二零零五年十二月三十一日止年度						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	4.82	0.49	3.96	0.28	9.65
范統先生	0.10	0.48	0.16	0.23	0.05	1.02
林智中先生	0.07	0.41	0.03	—	0.03	0.54
羅俊圖先生	0.10	0.15	0.05	0.17	0.01	0.48
羅寶文小姐	0.10	0.93	0.46	0.34	0.07	1.90
吳季楷先生	0.10	1.17	0.28	0.23	0.09	1.87
楊碧瑤女士	0.10	1.20	0.50	0.34	0.12	2.26
	<u>0.67</u>	<u>9.16</u>	<u>1.97</u>	<u>5.27</u>	<u>0.65</u>	<u>17.72</u>
非執行董事：						
蔡志明博士	0.15	—	—	—	—	0.15
Kai Ole						
Ringenson先生	0.10	—	—	—	—	0.10
	<u>0.92</u>	<u>9.16</u>	<u>1.97</u>	<u>5.27</u>	<u>0.65</u>	<u>17.97</u>

	按業績					
	袍金	薪金及 其他津貼	表現計算/ 非固定之花紅	僱員股份 認購權福利	僱員退休 計劃之供款	酬金總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零五年六月三十日止六個月						
(未經審核)						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.05	2.11	—	0.30	0.11	2.57
范統先生	0.05	0.26	—	—	0.03	0.34
林智中先生	0.05	0.30	—	—	0.02	0.37
羅俊圖先生	0.05	0.09	—	—	0.01	0.15
羅寶文小姐	0.05	0.52	—	—	0.04	0.61
吳季楷先生	0.05	0.54	—	—	0.04	0.63
楊碧瑤女士	0.05	0.60	—	—	0.06	0.71
	<u>0.35</u>	<u>4.42</u>	<u>—</u>	<u>0.30</u>	<u>0.31</u>	<u>5.38</u>
非執行董事：						
蔡志明博士	0.08	—	—	—	—	0.08
Kai Ole Ringenson先生	0.05	—	—	—	—	0.05
	<u>0.48</u>	<u>4.42</u>	<u>—</u>	<u>0.30</u>	<u>0.31</u>	<u>5.51</u>
截至二零零六年六月三十日止六個月						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.05	2.47	—	3.60	0.14	6.26
范統先生	0.05	0.25	—	0.51	0.02	0.83
羅俊圖先生	0.05	0.09	—	0.35	0.01	0.50
羅寶文小姐	0.05	0.48	—	0.77	0.04	1.34
吳季楷先生	0.05	0.62	—	0.51	0.05	1.23
楊碧瑤女士	0.05	0.62	—	0.77	0.07	1.51
	<u>0.30</u>	<u>4.53</u>	<u>—</u>	<u>6.51</u>	<u>0.33</u>	<u>11.67</u>
非執行董事：						
蔡志明博士	0.08	—	—	—	—	0.08
Kai Ole Ringenson先生	0.05	—	—	—	—	0.05
	<u>0.43</u>	<u>4.53</u>	<u>—</u>	<u>6.51</u>	<u>0.33</u>	<u>11.80</u>

貴公司之獨立非執行董事於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月之應收董事袍金總額(包括獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣280,000元、港幣420,000元、港幣460,000元、港幣210,000元及港幣250,000元。

此外，於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，就蔡志明博士為貴集團之業務發展所提供之服務向其支付顧問費港幣1,000,000元。

於年度/期間內，並無與董事訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，就董事為貴集團所提供之服務而授予彼等股份認購權。有關貴公司之股份認購權計劃之進一步詳情載於附註卅二內。

十、高級行政人員酬金

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年六月三十日止六個月，五名最高薪酬人士中包括四名董事。截至二零零六年六月三十日止六個月，五名最高薪酬人士包括五名董事。董事之酬金詳情已披露於附註九內。其餘一名非董事最高薪酬人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
薪金及其他酬金 按業績表現計算/非固 定之花紅	0.9	0.8	0.9	0.44	—
僱員股份認購權福利	—	—	0.1	—	—
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1	0.1	0.03	—
	<u>1.1</u>	<u>1.2</u>	<u>1.4</u>	<u>0.47</u>	<u>—</u>

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年六月三十日止六個月，該名非董事最高薪酬人士之酬金介乎港幣1,000,001元至港幣1,500,000元。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，就該名非董事最高薪酬人士為 貴集團所提供之服務而向其授予股份認購權9,000,000份。有關 貴公司之股份認購權計劃之進一步詳情載於附註卅二內。該等認購權之公平值乃於授予日期釐定及於收益表內扣除，並已於上述非董事最高薪酬僱員酬金內披露。

十一、稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
貴集團：					
即期 — 香港					
就年度/期間內盈利 所作之課稅準備	—	0.1	0.1	—	—
上年度之超額撥備	—	—	(5.0)	(5.0)	—
即期 — 海外					
就年度/期間內盈利 所作之課稅準備	0.3	0.3	0.6	0.2	0.2
上年度之超額撥備	—	(16.7)	—	—	(0.3)
遞延稅項(附註三十)	(50.5)	(23.4)	(97.4)	(9.8)	(3.3)
年度/期間內之總稅項抵免	<u>(50.2)</u>	<u>(39.7)</u>	<u>(101.7)</u>	<u>(14.6)</u>	<u>(3.4)</u>

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月，香港利得稅之課稅準備乃根據年度/期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率17.5%計算。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項，乃根據現行法律、慣例及詮釋按其經營所在之各司法權區之稅率而計算。

十二、已終止經營業務

於二零零二年九月三日，貴集團與買方（「星座酒店買方」）訂立買賣協議，出售其於加拿大一間酒店物業之100%權益。根據預期因出售而可收回之款項，有關酒店物業之減值虧損為數港幣448,800,000元已計入截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務報表。星座酒店買方其後在進行完成買賣時失責。由於星座酒店買方失責，於二零零三年六月二十五日，貴集團將其於加拿大附屬公司（間接持有酒店物業）擁有之100%持股權益出售予一名獨立第三方，以象徵式代價加幣2.00元作價，並具有攤分可收回失責買方付款之安排。因此，出售加拿大酒店物業之港幣19,700,000元收益於截至二零零三年十二月三十一日止年度之收益表入賬。貴集團尚未被追討承擔以該酒店物業作抵押，本金約加幣33,850,000元（約港幣195,800,000元）之銀行貸款償還本金責任。

自二零零三年一月一日起至二零零三年六月二十五日（出售加拿大酒店業務完成日期）期間，已終止經營業務應佔收入、支出及虧損如下：

	截至 二零零三年 十二月三十一日 止年度 <u>港幣百萬元</u>
收入	32.2
銷售成本	<u>(37.3)</u>
毛損	(5.1)
行政費用	<u>(1.9)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務虧損	(7.0)
折舊及攤銷	<u>(2.7)</u>
經營業務虧損	(9.7)
融資成本	<u>(4.2)</u>
期內虧損	<u><u>(13.9)</u></u>
已終止經營業務應佔之現金流量淨額如下：	
經營業務	0.1
投資活動	(0.3)
融資活動	<u>(5.4)</u>
現金流出淨額	<u><u>(5.6)</u></u>

十三、股息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中期股息	—	—	21.1	21.1	21.1
擬派末期股息	—	41.7	46.1	—	—
	—	41.7	67.2	21.1	21.1

十四、母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股基本盈利乃根據年度/期間內由母公司股份持有人應佔盈利，及於年度/期間內 貴公司已發行普通股之加權平均數計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

每股普通股攤薄盈利，乃根據經調整之年度/期間內母公司股份持有人應佔經調整盈利（經因可換股債券轉換為 貴公司普通股而少付之利息作出調整），以及經調整之有關年度/期間內 貴公司已發行普通股之加權平均數計算。該等股份乃當作經已於有關年度/期間內發行，假設於有關年度/期間開始時或股份之發行日期（以較遲者為準） 貴集團所有已發行可換股債券（包括選擇權可換股債券）已悉數被轉換為 貴公司普通股及 貴公司所有尚未行使之認股權證所附帶之認購權已被悉數行使以認購 貴公司之普通股。於有關年度/期間內轉換 貴公司之已發行可換股優先股並無攤薄影響。此外，有關年度/期間內尚未行使之 貴公司股份認購權之行使價，較 貴公司之普通股之平均市價為高，故該等股份認購權不會對每股普通股基本盈利構成攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利乃按以下基準計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
<u>盈利</u>					
母公司普通股份持有人 應佔盈利，用作計算 每股基本盈利：					
從持續經營業務	159.9	367.9	528.4	302.3	310.8
從一已終止經營業務	(13.9)	—	—	—	—
	<u>146.0</u>	<u>367.9</u>	<u>528.4</u>	<u>302.3</u>	<u>310.8</u>
視為轉換可換股債券 之盈利增額	0.4	4.8	11.2	5.5	5.7
母公司普通股份持有人 應佔盈利，用作計算 每股攤薄盈利：	<u>146.4</u>	<u>372.7</u>	<u>539.6</u>	<u>307.8</u>	<u>316.5</u>
應佔：					
持續經營業務	160.3	372.7	539.6	307.8	316.5
已終止經營業務	(13.9)	—	—	—	—
	<u>146.4</u>	<u>372.7</u>	<u>539.6</u>	<u>307.8</u>	<u>316.5</u>
	<u>股數</u>				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	百萬股	百萬股	百萬股	百萬股	百萬股
<u>股份</u>					
用以計算每股基本 盈利之年度/期間內 已發行普通股之 加權平均數	6,847.4	8,091.2	8,387.6	8,356.2	8,397.9
攤薄影響－普通股之 加權平均數：					
可換股債券	1,152.3	882.7	1,600.0	1,600.0	1,600.0
認股權證	—	59.6	472.0	505.5	415.3
	<u>1,152.3</u>	<u>942.3</u>	<u>2,072.0</u>	<u>2,105.5</u>	<u>2,015.3</u>
用以計算每股攤薄盈利 之年度/期間內已發行 普通股之加權平均數	<u>7,999.7</u>	<u>9,033.5</u>	<u>10,459.6</u>	<u>10,461.7</u>	<u>10,413.2</u>

十五、物業、廠房及設備

集團

	酒店建築物	租賃物業	其他傢俬、 裝修及設備	汽車	在施 工 建築工程	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)
二零零三年						
十二月三十一日						
於二零零二年十二月						
三十一日及						
二零零三年一月一日：						
成本	3,798.5	40.9	483.3	2.8	28.4	4,353.9
累積折舊及減值	(669.8)	(7.3)	(306.7)	(2.7)	(28.4)	(1,014.9)
賬面淨值	<u>3,128.7</u>	<u>33.6</u>	<u>176.6</u>	<u>0.1</u>	<u>—</u>	<u>3,339.0</u>
於二零零三年						
一月一日，扣除累						
積折舊及減值後	3,128.7	33.6	176.6	0.1	—	3,339.0
添置	0.8	—	15.0	0.1	—	15.9
出售	—	—	(0.8)	(0.4)	(19.8)	(21.0)
因出售附屬公司產生						
(附註卅五(c))	(312.8)	—	—	(0.2)	—	(313.0)
因出售產生折舊回撥	—	—	0.4	0.4	19.8	20.6
因出售附屬公司產生						
折舊回撥						
(附註卅五(c))	54.9	—	—	0.2	—	55.1
年度內之折舊撥備	(78.0)	(1.0)	(38.1)	(0.2)	—	(117.3)
滙兌調整	37.6	—	—	—	—	37.6
於二零零三年						
十二月三十一日，						
扣除累積折舊及減值後	<u>2,831.2</u>	<u>32.6</u>	<u>153.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,016.9</u>
於二零零三年						
十二月三十一日：						
成本	3,531.7	40.9	497.5	2.3	8.6	4,081.0
累積折舊及減值	(700.5)	(8.3)	(344.4)	(2.3)	(8.6)	(1,064.1)
賬面淨值	<u>2,831.2</u>	<u>32.6</u>	<u>153.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,016.9</u>

	酒店建築物	租賃物業	其他傢俬、 裝修及設備	汽車	在施 工 建築工程	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零零四年						
十二月三十一日						
於二零零三年十二月						
三十一日及二零零四年						
一月一日：						
成本	3,531.7	40.9	497.5	2.3	8.6	4,081.0
累積折舊及減值	(700.5)	(8.3)	(344.4)	(2.3)	(8.6)	(1,064.1)
賬面淨值	<u>2,831.2</u>	<u>32.6</u>	<u>153.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,016.9</u>
於二零零四年一月一日，						
扣除累積折舊後	2,831.2	32.6	153.1	—	—	3,016.9
添置	19.2	0.1	32.3	0.4	—	52.0
出售	—	—	—	(0.1)	—	(0.1)
因出售之折舊回撥	—	—	—	0.1	—	0.1
一酒店物業之減值回撥	30.0	—	—	—	—	30.0
年度內之折舊撥備	(76.2)	(1.3)	(30.6)	(0.1)	—	(108.2)
於二零零四年						
十二月三十一日，						
扣除累積折舊及						
減值後	<u>2,804.2</u>	<u>31.4</u>	<u>154.8</u>	<u>0.3</u>	<u>—</u>	<u>2,990.7</u>
於二零零四年						
十二月三十一日：						
成本	3,580.9	41.0	529.8	2.6	8.6	4,162.9
累積折舊及減值	(776.7)	(9.6)	(375.0)	(2.3)	(8.6)	(1,172.2)
賬面淨值	<u>2,804.2</u>	<u>31.4</u>	<u>154.8</u>	<u>0.3</u>	<u>—</u>	<u>2,990.7</u>

	酒店建築物	租賃物業	租賃裝修	其他傢俬、 裝修及設備	汽車	在施 工 建築工程	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零零五年十二月三十一日							
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日：							
成本	3,580.9	41.0	—	529.8	2.6	8.6	4,162.9
累積折舊及減值	(776.7)	(9.6)	—	(375.0)	(2.3)	(8.6)	(1,172.2)
賬面淨值	<u>2,804.2</u>	<u>31.4</u>	<u>—</u>	<u>154.8</u>	<u>0.3</u>	<u>—</u>	<u>2,990.7</u>
於二零零五年一月一日，							
扣除累積折舊後	2,804.2	31.4	—	154.8	0.3	—	2,990.7
添置	7.3	0.2	4.2	66.0	0.1	—	77.8
因出售附屬公司產生 (附註卅五(c))	—	(35.9)	—	(59.3)	(2.3)	(8.6)	(106.1)
因出售附屬公司產生折舊回撥 (附註卅五(c))	—	8.5	—	47.9	2.1	8.6	67.1
年度內之折舊撥備	(77.1)	(0.7)	(0.2)	(31.3)	—	—	(109.3)
於二零零五年十二月三十一日，							
扣除累積折舊後	<u>2,734.4</u>	<u>3.5</u>	<u>4.0</u>	<u>178.1</u>	<u>0.2</u>	<u>—</u>	<u>2,920.2</u>
於二零零五年十二月三十一日：							
成本	3,588.2	5.3	4.2	536.5	0.4	—	4,134.6
累積折舊	(853.8)	(1.8)	(0.2)	(358.4)	(0.2)	—	(1,214.4)
賬面淨值	<u>2,734.4</u>	<u>3.5</u>	<u>4.0</u>	<u>178.1</u>	<u>0.2</u>	<u>—</u>	<u>2,920.2</u>
二零零六年六月三十日							
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日：							
成本	3,588.2	5.3	4.2	536.5	0.4	—	4,134.6
累積折舊	(853.8)	(1.8)	(0.2)	(358.4)	(0.2)	—	(1,214.4)
賬面淨值	<u>2,734.4</u>	<u>3.5</u>	<u>4.0</u>	<u>178.1</u>	<u>0.2</u>	<u>—</u>	<u>2,920.2</u>
於二零零六年一月一日，							
扣除累積折舊後	2,734.4	3.5	4.0	178.1	0.2	—	2,920.2
添置	5.0	—	—	20.8	0.4	2.1	28.3
年度內之折舊撥備	(38.6)	(0.1)	(0.7)	(17.4)	(0.1)	—	(56.9)
於二零零六年六月三十日，							
扣除累積折舊後	<u>2,700.8</u>	<u>3.4</u>	<u>3.3</u>	<u>181.5</u>	<u>0.5</u>	<u>2.1</u>	<u>2,891.6</u>
於二零零六年六月三十日：							
成本	3,593.2	5.3	4.2	557.3	0.8	2.1	4,162.9
累積折舊	(892.4)	(1.9)	(0.9)	(375.8)	(0.3)	—	(1,271.3)
賬面淨值	<u>2,700.8</u>	<u>3.4</u>	<u>3.3</u>	<u>181.5</u>	<u>0.5</u>	<u>2.1</u>	<u>2,891.6</u>

賬面值按地域劃分之分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
位於香港之物業：				
中期租賃物業	3.7	3.6	3.5	3.4
位於中國內地之物業：				
中期租賃物業	28.9	27.8	—	—
	<u>32.6</u>	<u>31.4</u>	<u>3.5</u>	<u>3.4</u>

買賣協議（「買賣協議」）乃由 貴集團於二零零三年訂立，以出售富豪東方酒店予一名獨立第三者，代價為港幣350,000,000元（可予以調整）。根據一項於二零零四年三月訂立之買賣協議補充協議，買賣協議之完成日期由原定之二零零四年三月三十一日押後至二零零四年六月三十日，同時恢復 貴集團於經押後之完成日期前行使終止買賣協議之權利（「富豪東方酒店權利」）。於買賣協議仍然存續之時，董事認為於二零零三年十二月三十一日按富豪東方酒店之可變現淨值為其列值乃為合適。於二零零四年六月三日， 貴集團行使富豪東方酒店權利，終止買賣協議並於二零零四年六月二十四日生效，因此，撥回減值虧損港幣30,000,000元已於截至二零零四年十二月三十一日止年度之收益表內確認。

貴集團酒店物業中若干商舖單位現以經營租賃租予第三者。進一步之概要詳情載於附註卅九(a)內。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，所有位於香港之酒店物業已用作擔保 貴集團之銀行貸款之抵押，進一步詳情載於附註卅七。

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，位於中國大陸之若干租賃物業已抵押，以取得 貴集團之銀行及其他信貸融資。

根據由擁有英國皇家特許勘測師協會資格之獨立專業合資格估值師按現時用途基準進行之估值，於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日，所有酒店物業（包括土地及建築物以及酒店傢俬、裝修及設備）之公開市值分別為港幣7,303,000,000元、港幣9,800,000,000元及港幣14,500,000,000元。概無於二零零六年六月三十日對該等酒店物業進行估值。

十六、土地租賃預付款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於年度/期間開始	1,154.6	1,132.4	1,110.2	1,088.0
於年度/期間內確認	(22.2)	(22.2)	(22.2)	(11.1)
於年度/期間終結	<u>1,132.4</u>	<u>1,110.2</u>	<u>1,088.0</u>	<u>1,076.9</u>

貴集團位於香港之租賃土地乃根據以下租賃期持有：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
長期租賃	509.5	508.5	507.5	507.0
中期租賃	622.9	601.7	580.5	569.9
	<u>1,132.4</u>	<u>1,110.2</u>	<u>1,088.0</u>	<u>1,076.9</u>

十七、共同控權合資公司權益

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔負債淨值	(1,870.5)	(1,650.8)	(1,522.3)	(1,305.2)
予共同控權合資公司貸款	2,730.3	3,128.7	2,960.3	2,967.8
應收共同控權合資公司款項	366.7	366.7	366.7	366.7
	<u>1,226.5</u>	<u>1,844.6</u>	<u>1,804.7</u>	<u>2,029.3</u>

於二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年一月一日之應佔負債淨值包括下文於物業發展項目之可預見虧損撥備：

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日之賬面值	1,633.3	1,122.4	370.5	222.5
於年度/期間內回撥	(287.0)	(101.4)	(134.1)	(222.5)
因於年度/期間內出售物業而變現	(223.9)	(650.5)	(13.9)	—
於年度/期間終結之賬面值	<u>1,122.4</u>	<u>370.5</u>	<u>222.5</u>	<u>—</u>

予共同控權合資公司貸款乃屬於無抵押、須按香港最優惠利率之年息率繳付利息及無須於一年內償還。共同控權合資公司之欠款乃屬於無抵押、免息及無固定還款期。予共同控權合資公司貸款及應收共同控權合資公司款項之賬面值與其公平值相若。

貴集團於共同控權合資公司之權益之詳細資料如下：

名稱	成立地點	已發行股份之詳情	集團應佔股份權益百分率				主要業務
			十二月三十一日		六月三十日		
			二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	
盈綽發展有限公司 (「盈綽」)	香港	普通股 每股面值 港幣1元	70	70	70	70	物業發展

共同控權合資公司由 貴公司間接持有。

儘管 貴集團持有盈綽之70%權益，董事已確認，根據盈綽股東協議之協定條款， 貴集團或盈綽之其他股東均無就盈綽之經營及融資決定具有單方控制權。因此，董事認為，繼續將 貴集團於盈綽之權益計算為於一間共同控權合資公司之權益，乃屬恰當。

下表列示 貴集團之共同控權合資公司之財務資料概要：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔共同控權合資公司				
之資產及負債：				
流動資產	3,768.4	1,905.3	1,838.6	2,062.2
流動負債	(2,482.9)	(48.3)	(21.5)	(20.5)
非流動負債	(3,156.0)	(3,507.8)	(3,339.4)	(3,346.9)
負債淨值	(1,870.5)	(1,650.8)	(1,522.3)	(1,305.2)
				截至
				六月三十日
				止六個月
				二零零六年
				港幣百萬元
應佔共同控權合資公司之業績：				
收入	453.7	2,208.5	80.9	—
其他收入及收益	287.0	152.8	135.2	222.6
總收入	740.7	2,361.3	216.1	222.6
總支出	(534.1)	(2,141.6)	(87.6)	(5.5)
除稅後盈利	206.6	219.7	128.5	217.1
十八、於聯營公司權益				
				集團
非上市公司：				
應佔資產/(負債)淨值	(12.6)	(11.7)	224.0	223.0
負商譽	(2.8)	(2.6)	—	—
予聯營公司貸款	35.9	36.6	36.7	175.8
	20.5	22.3	260.7	398.8
於結算日：				
收購日後未分派盈餘/ (虧損)之應佔權益	(19.6)	(18.7)	65.1	64.1

因收購一聯營公司所產生並確認之負商譽數額及已計入聯營公司權益之數額如下：

	港幣百萬元
二零零三年十二月三十一日：	
於二零零三年一月一日：	
成本	3.1
確認為收入	(0.1)
賬面淨值	<u>3.0</u>
於二零零三年一月一日，扣除確認為收入後	3.0
於年度內確認為收入	(0.2)
於二零零三年十二月三十一日	<u>2.8</u>
於二零零三年十二月三十一日：	
成本	3.1
確認為收入	(0.3)
賬面淨值	<u>2.8</u>
	港幣百萬元
二零零四年十二月三十一日：	
於二零零四年一月一日：	
成本	3.1
確認為收入	(0.3)
賬面淨值	<u>2.8</u>
於二零零四年一月一日，扣除確認為收入後	2.8
於年度內確認為收入	(0.2)
於二零零四年十二月三十一日	<u>2.6</u>
於二零零四年十二月三十一日：	
成本	3.1
確認為收入	(0.5)
賬面淨值	<u>2.6</u>
二零零五年十二月三十一日：	
於二零零五年一月一日：	
成本(如早前呈報)	3.1
採納香港財務報告準則第3號之影響(附註二.一(d))	(3.1)
成本(經重列)	—
確認為收入(如早前呈報)	(0.5)
採納香港財務報告準則第3號之影響(附註二.一(d))	0.5
確認為收入(經重列)	—
賬面淨值	<u>—</u>

予聯營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

貴集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股份 之詳情	集團應佔股份 權益百分率				主要業務
			十二月三十一日		六月三十日		
			二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	
8D International (BVI) Limited (「8D-BVI」)	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1美元	30	30	30	30	投資控股
八端國際有限公司	香港	普通股 每股面值 港幣1元	36 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	推廣及 資訊科技
8D Matrix Limited	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1美元	36 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	投資控股
建弘(香港)有限公司*	香港	普通股 每股面值 港幣1元	50	50	50	50	投資控股
Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」)	英屬 維爾京群島	普通股 每股面值 1美元	—	—	50	50	投資控股
美亞酒店科技有限公司	香港	普通股 每股面值 港幣1元	33 ⁽²⁾	33 ⁽²⁾	33 ⁽²⁾	33 ⁽²⁾	軟件開發
維加樂管理有限公司	香港	普通股 每股面值 港幣1元	25	25	25	25	經營小食餐飲

* 並非由安永會計師事務所核數

- (1) 該股本權益百分率包括透過8D-BVI所持之6%應佔權益。
- (2) 該股本權益百分率包括透過8D-BVI所持之3%應佔權益。
- (3) 於二零零五年七月，貴集團與Paliburg Holdings Limited及其附屬公司(「百利保集團」)完成收購Hang Fok(其於兩間於中華人民共和國(「中國」)北京成立之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司(統稱「該等投資公司」)持有其中各23%股權)之50%股權之買賣協議，代價為港幣145,000,000元(「Hang Fok買賣協議」)。貴集團獲賦予權利終止或撤銷Hang Fok買賣協議，惟行使該權利須受該等投資公司於當時尚待取得之土地使用權之若干後決條件所限制。貴集團於Hang Fok之投資自始作為聯營公司入賬。

於二零零六年二月，其中一間該等投資公司正式就原土地地塊之若干部份訂立兩份新土地出讓合約(「新出讓合約」)。經考慮根據新出讓合約批予該等投資公司之土地使用權權利及中國北京之當前市況後，貴集團於二零零六年四月三日同意接納後決條件為已達成或獲豁免。

所有聯營公司均由 貴公司間接持有。

依董事之意見，以上所列 貴集團之聯營公司為主要影響 貴集團於年度內之業績或組成 貴集團資產淨值主要部份之聯營公司。董事認為若同時詳列其他未有列出之聯營公司之資料，則會令資料過於冗長。

上述所有聯營公司於該等財務報表內乃使用權益法入賬。

下表列示 貴集團之聯營公司之財務資料概要，乃摘錄自彼等之管理賬目：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產	70.4	74.0	781.8	1,066.2
負債	115.2	115.6	357.0	643.9
	截至 十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	4.2	5.6	7.1	3.6
盈利/(虧損)	(7.3)	3.3	298.1	2.4

十九、按盈虧釐定公平值之股本投資/長期投資

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於香港上市之股本 投資，按公平值	42.9	78.6	140.8	170.5

上市股本投資之公平值乃根據所報之市價為基準。採納香港會計準則第39號後， 貴集團已於二零零五年一月一日將上述投資指定為按盈虧釐定公平值之股本投資。

二十、其他貸款

該結餘指一為數10,000,000美元(港幣78,000,000元)(二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日：港幣78,000,000元)之貸款，乃借貸予由 貴集團負責管理位於中國上海之酒店之一酒店擁有人，以用作該酒店之內部裝修及酒店啟用前之支出。該貸款乃屬於無抵押、免息及須於酒店啟用後償還，償還數額為該酒店經計入撥作法定儲備後並根據中國會計準則確定之經營純利之28%，為期依照酒店管理合約之期限為十五年。

採納香港會計準則第39號後，其他貸款乃分類為貸款及應收賬項，並分別以於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日之攤銷成本港幣62,100,000元及港幣63,600,000元列賬。該攤銷成本乃按實際利息法計算得出。根據香港會計準則第39號，於二零零三年及二零零四年十二月三十一日綜合資產負債表內之比較數字港幣78,000,000元並無重新呈列。

廿一、酒店及其他存貨

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及其他商品	13.4	15.8	16.3	16.9
原料	5.8	15.4	—	—
半製成品	0.8	1.7	—	—
製成品	1.4	1.5	—	—
	21.4	34.4	16.3	16.9

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，貴集團分別有賬面值為數港幣20,900,000元、港幣4,300,000元、港幣4,500,000元及港幣4,200,000元之存貨已用作擔保貴集團一般銀行貸款之抵押。

廿二、應收賬項、按金及預付款項

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日已包括於此賬項之結存分別為港幣38,200,000元、港幣52,800,000元、港幣73,000,000元及港幣67,300,000元，乃貴集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：				
三個月內	35.9	47.9	64.6	61.9
四至六個月	2.8	1.7	1.9	1.9
七至十二個月	3.0	1.8	4.0	0.9
超過一年	8.0	11.4	3.6	3.5
	49.7	62.8	74.1	68.2
撥備	(11.5)	(10.0)	(1.1)	(0.9)
	38.2	52.8	73.0	67.3

賒賬期限

業務往來客戶應收賬項之賒賬，期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取賒款而作之呆賬撥備後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

貴集團採取嚴謹監控有關其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。因上述安排及貴集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。業務應收賬項乃不付息。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日已包括於貴集團之應收賬項、按金及預付款項乃應收關連公司之款項分別為數港幣1,300,000元、港幣1,100,000元、港幣2,100,000元及港幣1,700,000元，該等款項須按提供予貴集團主要客戶之相類似賒賬期限償還。

於二零零三年十二月三十一日，應收賬項、按金及預付款項中包括為數港幣26,700,000元之儲備金，預留予貴公司之主要股東Paliburg Holdings Limited（「百利保」）之一附屬公司正宏工程有限公司（「正宏」）以備與若干分建商就有關富豪機場酒店之建築工程所進行之法律訴訟及仲裁而可能引致之索償。於二零零四年內，為數港幣18,600,000元之儲備金退還予正宏，餘額港幣8,100,000元於二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日繼續由正宏保留於儲備金內，以備用分建商可能提出之索償。

廿三、按盈虧釐定公平值之股本投資

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於香港之上市股本投資，按市值	—	—	9.7	17.0

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，上述股本投資乃列為待買賣。

廿四、應付賬項及費用

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日已包括於此賬項之結存分別為港幣57,500,000元、港幣54,800,000元、港幣45,800,000元及港幣37,200,000元乃貴集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：				
三個月內	46.3	47.9	45.0	36.3
四至六個月	6.0	3.2	0.8	0.6
七至十二個月	0.4	1.3	—	0.3
超過一年	4.8	2.4	—	—
	57.5	54.8	45.8	37.2

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期通常為三十日至六十日。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日已包括於應付賬項及費用乃應付一聯營公司款項分別為數港幣5,100,000元、港幣3,500,000元、港幣4,800,000元及港幣3,000,000元，而於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日應付關連公司款項分別為港幣1,000,000元、港幣400,000元、港幣19,200,000元及港幣4,500,000元，該等款項須按該聯營公司為及該等關連公司提供予彼等主要客戶之相類似賒賬期限償還。

廿五、應付承兌票據

應付承兌票據指於年度內收購Hang Fok之50%股權之代價(進一步詳情載於附註十八)。承兌票據乃無抵押、按年利率3%計息及已於二零零六年四月十日全數清付。

廿六、衍生金融工具

	集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
可換股優先股之換股權	9.4	9.4	5.4	1.1

按附註廿九所詳述，衍生金融工具指採納香港會計準則第32及第39號後初始時賦予以外幣為單位之可換股優先股之轉換權之剩餘數額。

衍生金融工具之公平值乃採用二項式估值模式於每個結算日進行重估。根據香港會計準則第39號，自二零零五年一月一日起開始應用該重估。

廿七、附息之銀行及其他債項

	實際 年利率 (%)	到期日	於十二月三十一日			於六月三十日
			二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
			港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
即期						
銀行貸款－有抵押	1.3至5.5	二零零六年	899.7	118.4	1,668.7	1,668.7
其他貸款－有抵押	8.0	應要求時	4.2	4.2	—	—
			903.9	122.6	1,668.7	1,668.7
非即期						
銀行貸款－有抵押	1.3至5.5	二零零九年	3,546.7	4,650.0	2,766.9	2,772.8
可換股債券(附註廿八)	5.92	二零零七年	—	183.0	188.4	192.1
可換股優先股(附註廿九)	5.75	二零零八年	159.4	166.9	126.9	130.7
			3,706.1	4,999.9	3,082.2	3,095.6
			4,610.0	5,122.5	4,750.9	4,764.3

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
分析為：				
須於以下期間內償還之 銀行貸款：				
於一年內或應要求時	899.7	118.4	1,668.7	1,668.7
於第二年*	360.0	1,850.0	148.2	148.6
於第三至第五年 (包括首尾兩年)*	2,622.5	2,800.0	2,618.7	2,624.2
五年後	564.2	—	—	—
	<u>4,446.4</u>	<u>4,768.4</u>	<u>4,435.6</u>	<u>4,441.5</u>
須於以下期間內償還 之其他債項：				
於一年內或應要求時	4.2	4.2	—	—
於第二年	—	—	188.4	192.1
於第三至第五年 (包括首尾兩年)	159.4	349.9	126.9	130.7
	<u>163.6</u>	<u>354.1</u>	<u>315.3</u>	<u>322.8</u>
	<u>4,610.0</u>	<u>5,122.5</u>	<u>4,750.9</u>	<u>4,764.3</u>

* 採納香港會計準則第39號後，先前分類為非流動資產項下遞延支出之未經攤銷貸款成本已用作抵銷非流動負債項下之銀行貸款。於二零零五年十二月三十一日涉及之數額為港幣33,100,000元，而根據香港會計準則第39號，已自二零零五年一月一日起開始應用該調整。

所有附息之銀行及其他債項乃以港幣為單位。

貴集團之銀行及其他債項乃以 貴集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於賬目附註卅八內。

其他利率資料：

	集團							
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零六年	
	固定利率	浮動利率	固定利率	浮動利率	固定利率	浮動利率	固定利率	浮動利率
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行貸款—有抵押	—	4,446.4	—	4,768.4	—	4,435.6	—	4,441.5
其他貸款—有抵押	4.2	—	4.2	—	—	—	—	—
可換股債券	—	—	183.0	—	188.4	—	192.1	—
可換股優先股	159.4	—	166.9	—	126.9	—	130.7	—
	<u>—</u>	<u>4,446.4</u>	<u>187.2</u>	<u>4,768.4</u>	<u>188.4</u>	<u>4,435.6</u>	<u>192.1</u>	<u>4,441.5</u>

貴集團即期債項之賬面值與其公平值相若。 貴集團銀行債項之賬面值及公平值載列如下：

	賬面值及公平值			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行貸款－有抵押	3,546.7	4,650.0	2,766.9	2,772.8
可換股債券	—	183.0	188.4	192.1
可換股優先股	159.4	166.9	126.9	130.7

廿八、可換股債券

於二零零四年，貴集團就其發行於二零零七年到期之年息2厘有擔保可換股債券（「可換股債券」）而與各獨立第三方買家訂立一項協議，該等債券本金總額合共最多為港幣400,000,000元（包括本金總額合共港幣200,000,000元之落實債券（「落實債券」）以及本金總額合共最多為港幣200,000,000元之選擇權債券（「選擇權債券」）），乃由貴公司擔保並可轉換為貴公司普通股。

倘可換股債券獲全數認購及發行，則可按初步換股價每股普通股港幣0.25元（可予調整）轉換為合共1,600,000,000股貴公司新普通股。

於二零零四年七月獲認購及發行而尚未予以轉換或贖回之落實債券為無抵押、按年利率2厘計息及於二零零七年到期償還。倘選擇權債券獲認購及發行，乃不可贖回。除非已於先前轉換，任何尚未行使之選擇權債券將於到期時按上述基準強制轉換為貴公司之新普通股。

已發行落實債券負債部分之公平值乃使用一相若無換股權債券之市值釐定。剩餘價值乃確認為股本部分並計入股東權益內。

發行落實債券之所得款項淨額乃於負債及股本部分之間作出如下分配：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已發行落實債券之面值	—	200.0	200.0	200.0
股本部分	—	(21.8)	(21.8)	(21.8)
於年始/發行日期之負債部分	—	178.2	183.0	188.4
利息支出	—	4.8	11.2	5.7
已付利息	—	—	(5.8)	(2.0)
於年度/期間終結之				
負債部分（附註廿七）	—	183.0	188.4	192.1

廿九、可換股優先股

年始結存之優先股乃指於一九九三年十二月十三日，貴公司以現金每股1,000美元發行每股面值10美元之5¼厘可換股可累積可贖回優先股16,748股。該等優先股須於二零零八年十二月十三日以前每股1,000美元（「參考金額」）贖回。貴公司可有權於一九九六年十二月十三日或之後任何時間以不少於參考金額之贖回價（參照適用於贖回股份年份之指定百份率確定）贖回全部或部分優先股（須受若干條件限制）。貴公司可以美元或發行貴公司之普通股贖回優先股，發行普通股之數量乃參照截至最初發給優先股股東贖股通知（「贖股通知」）當日前七天止前五個交易日內普通股之平均每日收市價之95%及按指定兌換率每1美元兌港幣7.730255元計算。

所有優先股股東有權（「換股權」）將其所持有優先股之全部或部份按最初價每股港幣2.0445元根據以每股優先股1,000美元之參考金額及按指定兌換率每1美元兌港幣7.730255元計算，轉換為繳足普通股。於一九九七年六月十九日，優先股之換股價經就普通股紅股派送調整後為每股港幣1.7037元。換股權可於一九九三年十二月二十八日或之後至二零零八年十二月十三日或（如較早者）贖股通知所定之贖回股份日期之八天前（包括該日）期間行使。

於有關期間內，並無優先股獲轉換為貴公司之普通股。按照貴公司現時之股本結構，倘於各有關期間終結時尚未行使之已發行16,748股優先股之換股權悉數獲行使，則貴公司將須增發額外76,000,000股普通股。

負債部分之公平值乃使用一相若無換股權債券之市值釐定。剩餘數額乃確認為衍生金融工具列為流動負債，並於各結算日重新計算公平值（附註二.(b)(iii)及廿七）。可換股優先股之股息乃於收益表內作為利息支出扣除。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於年度/期間開始之負債部分	151.9	159.4	166.9	126.9
利息支出	7.5	7.5	7.6	3.8
已付股息	—	—	(47.6)	—
於年度/期間終結之 負債部分(附註廿七)	<u>159.4</u>	<u>166.9</u>	<u>126.9</u>	<u>130.7</u>

三十、遞延稅項

於有關期間內，貴集團之遞延稅項資產及負債之變動如下：

遞延稅項資產**集團**

	可用作抵扣未來應課稅盈利之虧損			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度/期間開始之結存	—	70.1	104.8	213.9
於年度/期間內計入收益表之遞延稅項(附註十一)	70.1	34.7	109.1	4.2
年度/期間終結之總遞延稅項資產	<u>70.1</u>	<u>104.8</u>	<u>213.9</u>	<u>218.1</u>

遞延稅項負債**集團**

	加速稅項折舊			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度/期間開始之結存	95.1	114.7	126.0	137.7
於年度/期間內於收益表扣除之遞延稅項(附註十一)	19.6	11.3	11.7	0.9
年度/期間終結之總遞延稅項負債	<u>114.7</u>	<u>126.0</u>	<u>137.7</u>	<u>138.6</u>
年度/期間終結之遞延稅項資產/(負債)淨額	<u>(44.6)</u>	<u>(21.2)</u>	<u>76.2</u>	<u>79.5</u>

集團

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度/期間終結之遞延稅項資產及負債(經適當抵銷後呈列)：				
遞延稅項資產	3.9	14.3	98.1	96.9
遞延稅項負債	(48.5)	(35.5)	(21.9)	(17.4)
年度/期間終結之遞延稅項資產/(負債)淨額	<u>(44.6)</u>	<u>(21.2)</u>	<u>76.2</u>	<u>79.5</u>

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，貴集團於香港產生之稅項虧損分別為港幣2,536,900,000元、港幣2,443,300,000元、港幣2,215,300,000元及港幣2,135,200,000元。於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，貴集團於中國內地產生之稅項虧損為港幣21,100,000元。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵消出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。而於中國內地產生之稅項虧損則可於最長五年之期間內動用。董事認為，遞延稅項資產於可能有足夠未來應課稅盈利抵銷未動用稅項虧損時，方予以確認該等未動用稅項虧損。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，與未確認之稅項虧損有關之遞延稅項資產分別為港幣\$380,900,000元、港幣329,800,000元、港幣173,800,000元及港幣155,600,000元。

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，概無就貴集團若干附屬公司、聯營公司或共同控權合資公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債，此乃因該等數額若滙出，貴集團並不用就額外稅項承擔任何責任。

卅一、其他應付款項

於二零零三年十二月三十一日之其他應付款項為根據債務重組協議於二零零六年十二月三十一日到期應付銀行債權人之銀行貸款重組費用。該結餘已於二零零四年十二月三十一日完成有關貸款之再融資後悉數償付。

卅二、股本及股本溢價

	公司			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
股份				
法定：				
20,000,000,000股				
(二零零三年十二月三十一日：				
10,000,000,000股，				
二零零四年及				
二零零五年十二月三十一日：				
20,000,000,000股)				
每股面值港幣0.01元之普通股	100.0	200.0	200.0	200.0
已發行並繳足：				
8,452,900,000股				
(二零零三年十二月三十一日：				
7,520,400,000股，				
二零零四年十二月三十一日：				
8,340,400,000股及				
二零零五年十二月三十一日：				
8,371,300,000股)				
每股面值港幣0.01元之普通股	75.2	83.4	83.7	84.5
股本溢價				
普通股	513.2	574.0	559.3	578.9

貴公司之股本及股本溢價於有關期間內之變動概況如下：

附註	法定		已發行並繳足		股本溢價
	股份數目 百萬股	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬股	金額 港幣百萬元	金額 港幣百萬元
普通股					
於二零零三年一月一日	10,000.0	100.0	6,297.1	62.9	467.1
發行新股 (i)	—	—	390.0	3.9	14.8
因轉換可換股債券而發行新股 (ii)	—	—	833.3	8.4	31.6
股份發行費用	—	—	—	—	(0.3)
於二零零三年十二月三十一日及 於二零零四年一月一日	10,000.0	100.0	7,520.4	75.2	513.2
增加法定股本 (iii)	10,000.0	100.0	—	—	—
因轉換可換股債券而發行新股 (iv)	—	—	625.0	6.2	23.8
就清償應付終止費而發行新股 (v)	—	—	195.0	2.0	37.0
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	20,000.0	200.0	8,340.4	83.4	574.0
因行使認股權證而增加新股 (vi)	—	—	118.9	1.2	28.5
購回及註銷股份 (vii)	—	—	(88.0)	(0.9)	(43.2)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	20,000.0	200.0	8,371.3	83.7	559.3
因行使認股權證而增加新股 (vi)	—	—	81.6	0.8	19.6
於二零零六年六月三十日	20,000.0	200.0	8,452.9	84.5	578.9

(i) 繼Guo Yui Investments Limited (「Guo Yui」) 以每股普通股港幣0.048元之價格配售 貴公司150,000,000股已發行普通股後，於二零零三年六月十六日， 貴公司以每股普通股港幣0.048元之價格向Guo Yui發行210,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股，以籌集一般營運資金。此外，於二零零三年七月二十一日， 貴公司透過配售方式以每股普通股港幣0.048元之價格，向若干獨立投資者配售股份而發行180,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股，以籌集一般營運資金。

(ii) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本金總額為港幣40,000,000元之可換股債券(包括有關選擇權債券)以經調整轉換價每股港幣0.048元獲轉換， 貴公司因而發行每股面值港幣0.01元之833,300,000股新普通股(附註廿八)。

- (iii) 於二零零四年七月十八日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上，貴公司股東通過一項普通決議案，就有關透過額外增設10,000,000,000股每股面值港幣0.01元之貴公司新普通股，增加貴公司之法定股本。因此，貴公司之法定股本現時包括港幣200,000,000元，分為20,000,000,000股普通股，以及167,480美元，分為16,748股每股面值10美元之5¼厘可換股可累積可贖回優先股。
- (iv) 截至二零零四年十二月三十一日止年度，於按每股港幣0.048元轉換本金額為港幣30,000,000元之5厘選擇權債券後，有合共625,000,000股每股港幣0.01元之新普通股發行予百利保之一全資附屬公司及若干獨立第三者。
- (v) 於二零零四年七月十二日，195,000,000股每股港幣0.01元之新普通股按發行價每股港幣0.2元發行予一獨立第三者，以清償有關終止富豪東方酒店買賣協議而應付之終止費港幣39,000,000元。
- (vi) 截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，合共118,900,000股及81,600,000股每股港幣0.01元之新普通股於貴公司之認股權證按現金認購價港幣0.25元被行使後而予以發行，收取總現金代價分別港幣29,700,000元及港幣20,400,000元(扣除支出前)。
- (vii) 於截至二零零五年十二月三十一日止年度內購回之普通股已予以註銷，而貴公司之已發行股本已按有關面值削減。就購回普通股支付之溢價為數港幣43,179,527元已於股本溢價賬內扣除。如綜合資本變動表所載，相等於已註銷普通股面值之數額已撥入資本贖回儲備。

購回之詳情概述如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		代價總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零五年十月	40,864,000	0.510	0.475	19,963,480
二零零五年十一月	47,130,000	0.560	0.495	23,821,780
	<u>87,994,000</u>			43,785,260
		購回普通股之總支出		<u>274,207</u>
				<u>44,059,467</u>

股份認購權

(a) 行政人員股份認購權計劃

截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴公司執行一行政人員股份認購權計劃(「行政人員股份認購權計劃」)。該行政人員股份認購權計劃於一九九零年六月二十八日獲貴公司股東批准。根據行政人員股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。行政人員股份認購權計劃其後於二零零零年終止。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴公司根據行政人員股份認購權計劃所授出而尚未行使之股份認購權中之董事權益及該等認購權之變動情況詳情如下：

認購權內之普通股股數**							
股份認購權 之授予日期	參與人 姓名或類別	於二零零三年		於二零零三年		股份認購 權之生效 期限*/ 行使期限	股份認購權 之行使價**
		一月一日	年度內生效	年度內失效	十二月三十一日		
港幣							
董事							
一九九三年 八月五日	范統先生						
	可予行使：	1,080,000	120,000	(1,200,000)	—	附註	1.1083元
	未可予行使：	120,000	(120,000)	—	—	附註	
一九九三年 八月五日	楊碧瑤女士						
	可予行使：	150,000	30,000	(180,000)	—	附註	1.1083元
	未可予行使：	30,000	(30,000)	—	—	附註	
		1,380,000		(1,380,000)	—		
一九九七年 二月二十二日	楊碧瑤女士						
	可予行使：	540,000	108,000	—	648,000	附註	2.1083元
	未可予行使	540,000	(108,000)	—	432,000	附註	
		1,080,000		—	1,080,000		
	總數	2,460,000		(1,380,000)	1,080,000		
股份認購權 之授予日期	參與人 姓名或類別	於二零零四年		於二零零四年		股份認購 權之生效 期限*/ 行使期限	股份認購權 之行使價**
		一月一日	年度內生效	年度內註銷	十二月三十一日		
港幣							
董事							
一九九七年 二月二十二日	楊碧瑤女士						
	可予行使：	648,000	108,000	—	756,000	附註	2.1083元
	未可予行使：	432,000	(108,000)	—	324,000	附註	
		1,080,000		—	1,080,000		
	總數	1,080,000		—	1,080,000		

股份認購權之授予日期	參與人姓名或類別	於二零零五年一月一日	年度內生效	年度內註銷	於二零零五年十二月三十一日	股份認購權之生效期限*/行使期限	股份認購權之行使價**
							港幣
	董事						
一九九七年二月二十二日	楊碧瑤女士						
	可予行使：	756,000	108,000	(864,000)	—	附註	2.1083元
	未可予行使：	324,000	(108,000)	(216,000)	—	附註	
	總數	1,080,000		(1,080,000)***	—		

* 股份認購權之生效期限指由授予日期起直至行使期限開始止。

** 因供股或紅股派送，又或其他有關之 貴公司股本變更而予以調整。

*** 1,080,000股普通股之未行使股份認購權已於二零零五年八月被退回並註銷。

附註：

股份認購權之生效期限/行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積生效可予行使認購權之百分率	首部份/累積可予行使認購權之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使(行使期限直至授予日期後之10年內)
(b) 授予日期之3年至9年後	由30%累積增至90%(生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%)	由30%累積增至90%(可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後(即自授予日期起之3年後始)每年累積增加10%經生效可予行使之部份認購權(行使期限直至授予日期後之10年內))
(c) 授予日期之9½年後	100%	100%(行使期限直至授予日期後之10年內)

(b) 富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃

於 貴公司在二零零五年六月十六日舉行之股東特別大會上， 貴公司已分別獲 貴公司股東及獨立股東批准，採納新股份認購權計劃，名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」（「新股份認購權計劃」），並有條件授予 貴公司之主席羅旭瑞先生（「羅先生」）200,000,000股普通股之股份認購權，賦予羅先生按行使價每股普通股港幣0.75元（可予調整）認購合共200,000,000股新普通股之權利。授予羅先生之認購權之行使價較(i)於要約日期（即 貴公司董事批准有條件授予之日）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣之普通股之收市價港幣0.68元溢價約10.29%及(ii)緊接該批准日期前五個營業日普通股之平均收市價港幣0.698元溢價約7.45%。於要約日期，根據有條件授予羅先生認購權之普通股數目，超越已發行普通股1%之個人最高限額。新股份認購權計劃及有條件授予認購權均於二零零五年七月二十一日正式生效。

於二零零五年七月二十五日，已根據新股份認購權計劃，授予其他獲選之合資格人士合共165,000,000股普通股之股份認購權*，賦予其持有人按行使價每股普通股港幣0.75元（可予調整）認購合共165,000,000股新普通股。授予獲選之合資格人士之認購權之行使價(i)為於要約日期（即 貴公司董事批准授予之日）在聯交所買賣之普通股之收市價港幣0.75元及(ii)較緊接該批准日期前五個營業日普通股之平均收市價港幣0.742元溢價約1.08%。該等進一步授出之認購權已於二零零五年七月底被正式接納並生效。

* 15,000,000股普通股之股份認購權已於年度內繼一名董事辭退其董事職位後而註銷。

新股份認購權計劃之資料摘要如下：

- (i) 目的： 為 貴公司在保留、鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利予合資格人士方面提供靈活之方法
- (ii) 參與人： 合資格人士指以下任何人士：(i)合資格僱員；(ii)非執行董事（包括任何獨立非執行董事）；(iii) 貴集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向 貴集團任何成員公司提供顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體；(v) 貴集團任何成員公司之客戶、顧問、業務或合資夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表；(vi)屬於上述任何類別之參與人之一名或多名人士全資擁有之任何公司；或(vii)以上述任何類別之參與人為受益人之任何信託之受託人或任何全權信託之全權信託對象，且須獲董事會知會其為合資格人士

- (iii) 新股份認購權計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零五年十二月三十一日已發行股本之百分率： 350,000,000股普通股(約4.18%)
- (iv) 新股份認購權計劃中每名參與人可獲授認購權之上限： 於任何12個月期間，不可超逾截至要約日期 貴公司已發行獲要約普通股之1%
- (v) 根據認購權認購股份之期限： 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，直至不遲於要約日期後之10年內
- (vi) 認購權獲行使前須持之最短期限： 除非由董事會於批准授予時另行釐定外，無最短期限
- (vii) 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限： 不適用
- (viii) 行使價之釐定基準： 由董事會釐定(須待取得任何所需之同意或批准，方可作實)，且不得低於以下之較高者：(i)於要約日期聯交所普通股日報表所報 貴公司普通股於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所報 貴公司普通股於聯交所之平均收市價；及(iii) 貴公司普通股之面值
- (ix) 新股份認購權計劃之有效期限： 新股份認購權計劃之有效期於二零零五年六月十六日(採納日期)起生效至二零一五年六月十五日止

貴公司根據新股份認購權計劃所授予之股份認購權及其於截至二零零五年十二月三十一日止年度內之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人 姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*			股份認購 權之生效/ 行使期限	股份認購權 之行使價*
		於二零零五年 一月一日	年度內授予	年度內註銷		
						港元
	董事					
二零零五年 五月十二日	羅旭瑞先生 未可予行使：	—	200,000,000	—	200,000,000	附註 0.75
二零零五年 七月二十五日	范統先生 未可予行使：	—	20,000,000	—	20,000,000	附註 0.75
二零零五年 七月二十五日	林智中先生*** 未可予行使：	—	15,000,000	(15,000,000)	—	附註 0.75
二零零五年 七月二十五日	羅俊圖先生 未可予行使：	—	15,000,000	—	15,000,000	附註 0.75
二零零五年 七月二十五日	羅寶文小姐 未可予行使：	—	30,000,000	—	30,000,000	附註 0.75
二零零五年 七月二十五日	吳季楷先生 未可予行使：	—	20,000,000	—	20,000,000	附註 0.75
二零零五年 七月二十五日	楊碧瑤女士 未可予行使：	—	30,000,000	—	30,000,000	附註 0.75
	其他僱員					
二零零五年 七月二十五日	僱員合計之數目 未可予行使：	—	35,000,000	—	35,000,000	附註 0.75
			—	365,000,000	(15,000,000)	350,000,000

* 因供股或紅股派送，又或其他有關 貴公司股本改變而予以調整。

** 要約日期為 貴公司要約授予股份認購權之日，而除非授予股份認購權另行遭拒絕或失效，乃被視為授予股份認購權之日。

*** 於截至二零零五年十二月三十一日止年度內辭任董事一職。

附註：

股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使 認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內授予之200,000,000股及165,000,000股普通股之股份認購權之公平值分別為港幣22,500,000元及港幣25,600,000元，乃於授予股份認購權之生效期限於收益表內攤銷。

經考慮授予認購權之條款及條件後，於截至二零零五年十二月三十一日止年度內已授予之以股份結算股份認購權之公平值於授予日期使用畢蘇期權定價模式進行估計。下表載列截至二零零五年十二月三十一日止年度該估值法所採用之參數：

	200,000,000股 普通股之 股份認購權	165,000,000股 普通股之 股份認購權
派息率(%)	1.00	1.00
預期波幅(%)	26.13	26.23
過往波幅(%)	26.13	26.23
無風險利率(%)	3.33	3.10至3.60
認購權之預計有效期(年)	5.9	6.0
股價加權平均數(港幣(元))	0.639	0.625

認購權之預計有效期乃根據歷史數據釐定，未必代表可能出現之行使模式。預期波幅反映過往波幅可作為表示日後走勢之假設，惟亦未必代表實際結果。

於計算公平值時，並無考慮已授予認購權之其他特色。

認股權證

於 貴公司於二零零四年七月十九日舉行之股東特別大會上， 貴公司股東就 貴公司向其股東發行紅利認股權證(「認股權證」)正式通過一項普通決議案，發行之基準為按於二零零四年七月十九日名列 貴公司股東名冊之股東持有每十股 貴公司普通股可獲授予一單位附帶港幣0.25元認購權之認股權證。

於二零零四年八月二日，已向 貴公司股東發行附帶合共約港208,500,000元認購權之認股權證。認股權證授予其持有人權利可於發行日後滿第六個月當日(即二零零五年二月二日)起，直至發行日滿第三個週年日前七天(即二零零七年七月二十六日)為止任何時間內，以初步認購價每股普通股港幣0.25元(可予調整)，認購最多合共約834,000,000股 貴公司新普通股。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月內，118,900,000份及81,600,000份認股權證分別按每股港幣0.25元之價格獲行使為118,900,000股及81,600,000股每股面值分別港幣0.01元之新普通股。於二零零六年六月三十日， 貴公司有633,500,000份認股權證尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，在 貴公司目前之股本結構下，將導致額外發行633,500,000股普通股及股本溢價港幣152,000,000元(扣除發行支出前)。

卅三、儲備

貴集團儲備之數額及截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零五年及二零零六年六月三十日止六個月之有關變動載於財務資料第108至第111頁之綜合資本變動表內。

特別儲備乃指 貴公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。

卅四、附屬公司權益

於本報告刊發日期，主要附屬公司資料如下：

名稱	成立/ 註冊地點	已發行 股本/註冊 資本之面值	貴公司 應佔股本 權益百份率	主要業務
紫荊酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
Camomile Investments Limited	香港	港幣2元	100	物業投資
燦盈有限公司	香港	港幣2元	100	啤酒銷售
置景有限公司	香港	港幣1元	100	財務
Cityability Limited	香港	港幣10,000元	100	酒店擁有
勁暉投資有限公司	香港	港幣2元	100	財務
法利投資有限公司	香港	港幣2元	100	財務
運美投資有限公司	香港	港幣2元	100	財務
凱麗酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
盈創投資有限公司	香港	港幣2元	100	財務
HK 168 Limited	利比里亞 共和國	1美元	100	證券投資
漢裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	財務
Kaybro Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	證券投資
祺英投資有限公司	香港	港幣2元	100	財務
威紀投資有限公司	香港	港幣2元	100	投資控股及 管理服務
富豪物業代理有限公司	香港	港幣2元	100	物業代理
富豪物業管理有限公司	香港	港幣2元	100	物業管理

名稱	成立/ 註冊地點	已發行 股本/註冊 資本之面值	貴公司 應佔股本 權益百份率	主要業務
富豪酒店(集團) 有限公司	香港	港幣 1,151,598,638元	100	投資控股
富豪酒店國際有限公司	香港	港幣100,000元	100	酒店管理
Regal Hotels Management (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	酒店管理
Regal International Limited	英屬 維爾京群島	20美元	100	投資控股及 商標持有
Regal International (BVI) Holdings Limited	英屬 維爾京群島	港幣10.1元	100	投資控股
富豪洗衣服務有限公司	香港	港幣2元	100	洗衣業務
沙田麗豪酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
富豪物品供應有限公司	香港	港幣2元	100	製餅業務
R.H.I. Licensing B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100	商標持有
富展集團有限公司	香港	港幣2元	100	財務
利高賓有限公司	香港	港幣100,000元	100	酒店擁有

除Regal International (BVI) Holdings Limited外，所有主要附屬公司均由 貴公司間接持有。

上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營業務。

依董事會之意見，以上所列 貴公司之附屬公司為主要影響 貴集團於年度/期間內之業績或組成 貴集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為若同時詳列其他未有列出之附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

卅五、綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
除稅前盈利	95.8	328.2	426.8	287.7	307.4
調整於：					
融資成本	151.6	150.3	199.8	77.5	134.9
應佔一共同控權合資公司 及聯營公司盈利及虧損	(204.5)	(220.6)	(212.3)	(139.4)	(216.1)
利息收入	(0.2)	(0.4)	(8.5)	(1.5)	(4.3)
折舊	117.3	108.2	109.3	53.8	56.9
確認土地租賃預付款	22.2	22.2	22.2	11.1	11.1
超逾一聯營公司/已確認為收入 之負商譽成本之部分	(0.2)	(0.2)	(6.7)	—	—
上市投資之股息收入	—	(2.3)	(1.7)	(0.9)	(3.0)
出售按盈虧釐定公平值之 股本投資(淨額)/長期投資 之虧損/(盈利)	0.5	—	(1.0)	—	(2.5)
出售物業、廠房及 設備項目之收益	(5.4)	—	—	—	—
出售海外附屬公司之收益 按盈虧釐定公平值之	(19.7)	—	(0.7)	—	—
股本投資之公平值收益(淨額)	—	—	(62.3)	(61.0)	(29.9)
取消出售一酒店物業之終止費	—	39.0	—	—	—
酒店物業之減值回撥	—	(30.0)	—	—	—
長期投資之減值回撥	—	(7.8)	—	—	—
存疑應收債項之撥備	2.5	0.1	—	0.1	—
衍生金融工具之公平值收益	—	—	(9.0)	—	(4.3)
以股份結算股份認購權之支出	—	—	5.7	0.3	7.4
營運資金變動前之經營盈利	159.9	386.7	461.6	227.7	257.6

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元 (重列)	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
營運資金變動前之經營盈利	159.9	386.7	461.6	227.7	257.6
應收賬項、按金及 預付款項之減額/(增額)	10.3	(2.1)	(41.8)	(28.2)	(13.0)
酒店及其他存貨之增額	(3.0)	(13.0)	(5.0)	(4.2)	(0.6)
應付賬項及費用之 增額/(減額)	(17.7)	25.8	41.4	(2.3)	(40.1)
滙兌差額	(1.4)	—	—	—	—
經營業務所得現金	148.1	397.4	456.2	193.0	203.9
已退回/(已付) 海外稅款	(0.1)	11.8	(0.2)	—	0.2
已退回/(已付) 香港稅款	0.3	—	(0.1)	—	—
經營業務之現金流入淨額	<u>148.3</u>	<u>409.2</u>	<u>455.9</u>	<u>193.0</u>	<u>204.1</u>

(b) 主要非現金交易

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，向百利保集團發行為數港幣145,000,000元之應付承兌票據，以支付收購Hang Fok之50%股權之代價(附註十八)。結餘已於二零零六年四月十日悉數償還。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，向一名獨立第三方按發行價每股港幣0.2元發行195,000,000股 貴公司新普通股發行予一名獨立第三方，以清償有關終止富豪東方酒店買賣協議應付之終止費港幣39,000,000元(附註十五及卅二(v))。

(c) 出售附屬公司

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
出售之資產淨值：					
物業、廠房及設備	257.9	—	39.0	—	—
酒店及其他存貨	4.7	—	23.1	—	—
應收款項、按金及預付款項	3.4	—	6.8	—	—
現金及銀行結存	2.5	—	2.1	—	—
應付賬款及費用	(28.4)	—	(45.4)	—	—
附息銀行及其他債項	(195.8)	—	(22.6)	—	—
	<u>44.3</u>	<u>—</u>	<u>3.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
因出售而釋出資本儲備	(71.9)	—	—	—	—
因出售而釋出兌匯平衡儲備	7.9	—	(0.7)	—	—
出售盈利	19.7	—	0.7	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
以下列方式支付：					
包括在應收款項、 按金及預付款項之 其他應收賬項	—	—	3.0	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等值項目流出數額之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
有關出售附屬公司之 已出售現金及銀行結存 以及現金及現金等值 項目之流出數額	(2.5)	—	(2.1)	—	—
	<u>(2.5)</u>	<u>—</u>	<u>(2.1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零五年，出售附屬公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度之收入佔港幣29,100,000元，及為除稅後但未計少數股東權益前之綜合盈利帶來港幣4,600,000元之虧損。

於二零零三年，出售附屬公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度之收入佔港幣32,200,000元，及為除稅後但未計少數股東權益前之綜合盈利帶來港幣13,900,000元之虧損。

(d) 受限制現金及現金等值項目結存

於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，貴集團以人民幣（「人民幣」）列值之現金及銀行結存分別為港幣1,100,000元及港幣2,600,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸外匯管理規定及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過獲認可進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換為其他貨幣。

卅六、關連人士交易

(a) 除於其他財務資料附註內所載之交易及結存外，於年度/期間內，貴集團有重大關連交易及關連人士交易如下：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
一主要股東：					
管理費用 (i)	9.7	8.9	11.8	5.7	5.5
一主要股東 (Paliburg Holdings Limited (「百利保」)) 之全資附屬公司：					
發展顧問費 (ii)	—	18.7	12.4	—	—
有關保安系統及產品及其他軟件之服務費 (iii)	1.1	0.8	3.0	2.5	0.2
維修及保養費及工程費用 (iv)	—	0.8	7.1	4.1	3.1
一聯營公司：					
廣告及推廣費用 (包括成本補償) (v)	7.3	7.3	9.6	3.7	5.0
一共同控權合資公司：					
地產代理費收入 (vi)	—	5.7	0.6	0.6	—

附註：

- (i) 管理費用包括貴公司之主要間接股東Century City International Holdings Limited（「世紀城市」）分配之租金及其他管理支出，乃按特定分配基準，或經參考世紀城市、百利保及貴公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。

- (ii) 截至二零零四年十二月三十一日止年度，向百利保之一附屬公司就解決有關興建位於赤鱗角之富豪機場酒店與香港機場管理局（「機管局」）之若干索償事宜提供服務獲支付顧問費。顧問費用包括基本費用及成功解決索償之賞金，乃參考於解決全部索償後與機管局取得落實之租賃延期計算。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，向百利保之同一附屬公司就 貴集團之酒店之房間擴建及其他翻新工程提供之多項服務（包括顧問、監督、建築及設計服務）而獲支付顧問費。費用乃按個別工程之估計成本以介乎4.0%至10.0%之比率收取。此外，亦向同一公司就 貴集團擬於澳門進行之酒店發展項目提供之建築及設計服務支付顧問費。

- (iii) 費用乃就安裝於 貴集團之酒店物業之保安系統及產品及其他軟件之添置及維修服務支付予百利保之若干全資附屬公司。該等費用就所進行工程之性質及所在地按成本加一差價為基準收取。
- (iv) 就百利保之一全資附屬公司為酒店物業提供之維修、保養及建築工程而向其支付費用。費用乃按成本加一差價商議得出及/或透過競爭性投標過程達致。
- (v) 支付予一聯營公司之廣告及推廣費用包括按 貴集團之廣告及宣傳活動估計量釐定之聘用費，及按成本費用支出總額為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。
- (vi) 地產代理費收入乃為共同控權合資公司就持作待售物業提供地產代理服務所收取之費用。

依據 貴公司董事之意見，上述交易均在日常及一般業務過程中進行。

- (b) 與關連人士之其他交易：

截至二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團與百利保集團達成一項買賣協議，收購 Hang Fok之50%股權，代價為港幣145,000,000元，該協議已於二零零五年七月完成。因此，Hang Fok繼而成為 貴集團之聯營公司。代價以 貴集團發出承兌票據之方式償付，並以年利率3%計息（附註廿五）。

(c) 與關連人士往來賬項：

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應收共同控權合資公司款項	(i)	366.7	366.7	366.7	366.7
應收關連公司款項	(ii)	28.0	9.2	10.2	9.8
應付一聯營公司款項	(iii)	(5.1)	(3.5)	(4.8)	(3.0)
應付關連公司款項	(iv)	(1.0)	(0.4)	(19.2)	(4.5)
予共同控權合資公司貸款	(i)	2,739.8	3,128.7	2,960.3	2,967.8
予聯營公司貸款	(v)	35.9	36.6	36.7	175.8
應付承兌票據	(vi)	—	—	(145.0)	—

附註：

- (i) 應收共同控權合資公司款項及予共同控權合資公司貸款之詳情載於附註十七之共同控權合資公司權益。
- (ii) 應收關連公司款項之詳情載於附註廿二之應收賬項、按金及預付款項內。
- (iii) 應付一聯營公司款項之詳情載於附註廿四之應付賬項及費用內。
- (iv) 應付關連公司款項詳情載於附註廿四之應付賬款及費用內。
- (v) 予聯營公司貸款之詳情載於附註十八之聯營公司權益內。
- (vi) 應付承兌票據之詳情乃於附註廿五內披露。
- (d) 貴集團管理層要員之補償：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
短期僱員福利	10.6	11.0	12.4	4.7	4.9
股份形式之付款	—	—	5.3	0.3	6.5
支付予管理層要員 之補償總額	10.6	11.0	17.7	5.0	11.4

卅七、資產抵押

除於其他賬目附註內另已載述之數額外，於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，貴集團分別共有總賬面值港幣4,485,600,000元、港幣5,976,700,000元、港幣5,945,300,000元及港幣6,069,700,000元之若干一共同控權合資公司權益、土地租賃預付款、酒店物業、租賃物業、傢俬、裝置及設備、銀行存款及現金、存貨及應收賬項等資產，以及若干附屬公司之股份，已抵押予銀行以擔保貴集團之一般性銀行貸款。

卅八、或然負債

於結算日，貴集團之或然負債如下：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 就下列債項所作之公司擔保：				
一共同控權合資公司				
應佔未償還銀行債項	2,255.4	—	—	—
一附屬公司之公用設施				
擔保	3.8	3.8	—	—
	<u>2,259.2</u>	<u>3.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (b) 貴集團之一項或然負債為根據《僱傭條例》之規定於未來可能須支付予僱員之長期服務金。於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，該筆款項最高分別可能為港幣11,100,000元、港幣7,000,000元、港幣5,600,000元及港幣3,800,000元，進一步之說明載於附註二.四(t)內。該項或然負債之產生乃由於於結算日貴集團多名現任僱員之受僱年期已到達於《僱傭條例》中所規定，可於在條例指定之情況下終止受僱時，有權獲發長期服務金之服務年數，因而貴集團須承擔支付該筆款項。鑑於可能出現之情況不會導致貴集團將來有重大之資源流出，故未有就該等可能須支付之長期服務金作出撥備。

卅九、經營租賃安排

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其若干物業(附註十五)，經營租賃經商議達成之租期介乎三個月至四年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金，及當中若干租賃可根據租賃條款定期調整租金。

於結算日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可註銷經營租賃，貴集團日後可收取之最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	11.4	13.8	21.0	15.7
於第二至第五年(包括首尾兩年)	11.9	9.1	7.8	4.0
	<u>23.3</u>	<u>22.9</u>	<u>28.8</u>	<u>19.7</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位，以及辦公室設備。除一項經商議達成又可因應當時市況定期調整租金之十八年租期之租賃外，經營租賃之租期均為六個月至兩年。而貴集團之辦公室設備租賃之租期則為三個月至五年。

於結算日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，貴集團日後須支付之最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及建築物：				
於一年內	3.9	3.0	2.4	3.0
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	10.1	8.9	6.9	6.5
五年後	2.5	0.4	—	—
	<u>16.5</u>	<u>12.3</u>	<u>9.3</u>	<u>9.5</u>
其他設備：				
於一年內	—	—	0.1	0.1
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	0.1	0.3	0.2
	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>0.4</u>	<u>0.3</u>
	<u>16.5</u>	<u>12.4</u>	<u>9.7</u>	<u>9.8</u>

四十、承擔

除於上文附註九(b)所詳述之經營租賃承擔外，貴集團於結算日有以下尚未清結之承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
有關酒店物業翻新、 改善或擴建工程之資本承擔：				
已批准及訂約	3.4	2.0	8.1	96.6
已批准而尚未訂約	86.9	187.3	294.3	260.8
	<u>90.3</u>	<u>189.3</u>	<u>302.4</u>	<u>357.4</u>

四十一、財務風險管理之目的及政策

貴集團之主要金融工具(衍生工具除外)計有銀行貸款、可換股債券、可換股優先股、應付承兌票據、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為貴集團之業務籌集資金。貴集團有多項其他金融資產及負債，如直接自其業務產生之貿易應收賬款及貿易應付賬款。

於回顧年度及期間內，貴集團之政策一直為不買賣金融工具。

自貴集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事定期會面，以分析及制訂管理貴集團面對該等風險之措施。整體而言，貴集團就其風險管理推行穩健策略。由於貴集團面對該等風險乃維持至最低限度，貴集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。貴集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

貴集團面對之利率風險主要與其按浮動利率計息之債項有關。貴集團債項之利率及償還期限於賬目附註廿七內披露。貴集團之政策乃為其債項獲取可得之最優惠利率。

信貸風險

貴集團面對之信貸風險主要因貿易債務人違約而產生，最高風險相等於應收賬項在綜合資產負債表所列之賬面值。貴集團僅與該等廣泛認受兼信譽可靠之第三者進行交易。此外，貴集團會持續監察應收賬項結餘之情況，而貴集團之壞賬風險並不重大。

貴集團因對方違約而產生其他金融資產(包括現金及現金等值項目及按盈虧釐定公平值之股本投資)之信貸風險，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

流動資金風險

貴集團之目標為透過利用銀行融資額於持續融資及靈活度之間取得平衡。就管理流動資金風險而言，貴集團監察現金及現金等值項目之水平並將現金及現金等值項目維持於管理層認為足夠撥付貴集團之營運之水平，以及緩解現金流量波動之影響。貴集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

(三) 結算日後事項

於二零零六年六月三十日，貴集團出售其於一間上市公司之股權，總代價為港幣195,000,000元，其中為數港幣188,500,000元乃分類為非流動資產及流動資產項下按盈虧釐定公平值之股本投資之應佔部分，該等投資於二零零六年六月三十日之總賬面值為港幣180,300,000元。從該項出售變現之收益(未計支出但已釋出有關之投資重估儲備)為數港幣37,800,000元。

(四) 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就二零零六年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

Regal Hotels International Holdings Limited

美林遠東有限公司

列位董事 台照

香港執業會計師
安永會計師事務所
謹啟

二零零六年十一月二十三日

2. 債項聲明

於二零零六年九月三十日(即本通函付印前本債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，集團之尚未償還債項約港幣46.463億元，包括有抵押銀行債項約港幣43.187億元及無抵押債項約港幣327,600,000元。無抵押債項包括可換股債券約港幣195,000,000元及可換股優先股約港幣132,600,000元。

資產抵押

於二零零六年九月三十日營業時間結束時，有抵押銀行債項以集團約港幣60.559億元之若干資產抵押。

債務證券

除本節所披露者外，於二零零六年九月三十日營業時間結束時，本集團並無其他債務證券。

承擔

於二零零六年九月三十日，本集團已批准但未於此等賬目記錄撥備之資本支出(不包括有關酒店擴充計劃之任何地價)約達港幣374,500,000元，當中約港幣90,800,000元已訂約。

除上文所述及集團內公司間負債外，於二零零六年九月三十日營業時間結束時，本集團並無尚未結清之任何已發行或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、債權證負債、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

富豪董事確認，自二零零六年九月三十日以來本集團之債項及或然負債並無重大變動。

以下為餘下富豪集團於二零零六年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表，以及截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表（統稱「備考賬目」），旨在列示重組及根據全球發售發行基金單位之交易（「交易」）已於(i)二零零六年六月三十日完成（就未經審核備考綜合資產負債表而言）；及(ii)二零零六年一月一日完成（就未經審核備考綜合收益表及綜合現金流量表而言）之影響。

餘下富豪集團之未經審核備考賬目乃根據附錄二之會計師報告所載之本集團於二零零六年六月三十日之經審核綜合資產負債表及本集團截至二零零六年六月三十日止六個月經審核綜合收益表及綜合現金流量表而編製，且已作出調整，以反映交易之影響。該等未經審核備考賬目僅供闡釋之用，而非旨在呈列餘下富豪集團於二零零六年六月三十日之資產及負債或其截至二零零六年六月三十日止六個月之業績或現金流量之實際狀況，或反映餘下富豪集團於上述日期之實際財務狀況。餘下富豪集團於二零零六年六月三十日之資產及負債之公平值可能與編製未經審核備考賬目時所採用之公平值不同。

I. 未經審核備考賬目

(A) 餘下富豪集團之未經審核備考綜合資產負債表

	於二零零六年六月三十日				
	於分拆上市前	備考調整			於分拆上市後
	港幣千元	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	港幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,891,626	(2,883,651)	—	—	7,975
土地租賃預付款	1,076,892	(1,076,892)	—	—	—
一共同控權合資公司權益	2,029,292	—	—	—	2,029,292
聯營公司權益	398,834	—	—	—	398,834
按盈虧釐定公平值之股本投資	170,531	—	—	—	170,531
其他貸款	63,566	—	—	—	63,566
遞延稅項資產	96,913	(94,237)	—	—	2,676
	6,727,654				2,672,874
於富豪產業信託之權益	—	—	—	130,443	130,443
非流動總資產	6,727,654				2,803,317

於二零零六年六月三十日

	備考調整				於分拆上市後 港幣千元
	於分拆上市前 港幣千元	港幣千元 附註1	港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	
流動資產					
酒店及其他存貨	16,862	—	—	—	16,862
應收賬項、按金及預付款項	146,959	—	—	—	146,959
按盈虧釐定公平值之股本投資	16,995	—	—	—	16,995
定期存款	53,688	—	—	—	53,688
現金及銀行結存	25,062	13,972,200	(4,468,720)	(4,825,000)	4,703,542
流動總資產	259,566				4,938,046
流動負債					
應付賬項及應計費用	(141,818)	(573,560)	—	—	(715,378)
衍生金融工具	(1,106)	—	—	—	(1,106)
附息之銀行及其他債項	(1,668,720)	—	1,668,720	—	—
應付稅項	(1,184)	—	—	—	(1,184)
流動總負債	(1,812,828)				(717,668)
流動資產/(負債)淨額	(1,553,262)				4,220,378
扣除流動負債後總資產	5,174,392				7,023,695
非流動負債					
可換股債券	(192,080)	—	—	—	(192,080)
可換股優先股	(130,677)	—	—	—	(130,677)
附息之銀行及其他債項	(2,772,813)	—	2,772,813	—	—
遞延稅項負債	(17,454)	17,454	—	—	—
非流動總負債	(3,113,024)				(322,757)
資產淨值	2,061,368				6,700,938
股本					
母公司股份持有人應佔股本					
已發行股本	84,529	—	—	—	84,529
可換股債券之股本部分	21,798	—	—	—	21,798
儲備	1,932,681	9,361,314	(27,187)	(4,694,557)	6,572,251
股息	21,100	—	—	—	21,100
	2,060,108				6,699,678
少數股東權益	1,260				1,260
股本總值	2,061,368				6,700,938

(B) 餘下富豪集團之未經審核備考綜合收益表

	截至二零零六年六月三十日止六個月				於分拆上市後 港幣千元
	於分拆上市前	備考調整		於分拆上市前	
	港幣千元	港幣千元 附註4	港幣千元 附註5	港幣千元 附註6	
收入	608,287	—	30,334	—	638,621
銷售成本	(319,969)	—	(352,152)	—	(672,121)
毛利/(虧損)	288,318				(33,500)
其他收入及收益	41,479	—	70,594	—	112,073
行政費用	(35,576)	4,646	—	—	(30,930)
出售附屬公司收益	—	—	—	4,648,674	4,648,674
減除折舊及攤銷前 經營業務盈利	294,221				4,696,317
折舊及攤銷	(67,970)	67,073	—	—	(897)
經營業務盈利	226,251				4,695,420
融資成本	(134,878)	124,217	—	—	(10,661)
撤銷未攤銷貸款成本	—	(33,133)	—	—	(33,133)
應佔盈利及虧損：					
共同控權合資公司	217,085	—	—	—	217,085
聯營公司	(1,050)	—	—	106,941	105,891
除稅前盈利	307,408				4,974,602
稅項	3,390	(3,281)	—	—	109
年內盈利	310,798				4,974,711
應佔：					
母公司股份持有人	310,807	159,522	(251,224)	4,755,615	4,974,720
少數股東權益	(9)	—	—	—	(9)
	310,798				4,974,711

(C) 餘下富豪集團之未經審核備考綜合現金流量表

	截至二零零六年六月三十日止六個月				於分拆上市後 港幣千元
	於分拆上市前	備考調整		於分拆上市後	
	港幣千元	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	港幣千元 附註9	
經營業務之現金流入/ (流出) 淨額	204,132	4,646	(286,152)	—	(77,374)
投資活動之現金流量					
出售附屬公司	—	—	—	9,147,200	9,147,200
出售按盈虧釐定公平值之 股本投資所得收益	30,280	—	—	—	30,280
購入物業、廠房及設備項目	(35,638)	27,627	—	—	(8,011)
購入按盈虧釐定公平值之股本投資	(35,798)	—	—	—	(35,798)
就於聯營公司之投資償還應付 承兌票據	(145,000)	—	—	—	(145,000)
墊款予聯營公司	(139,195)	—	—	—	(139,195)
墊款予一共同控權合資公司	(7,498)	—	—	—	(7,498)
已收利息	2,821	—	70,594	—	73,415
已收上市投資股息	3,019	—	—	—	3,019
投資活動之現金 流入/(流出) 淨額	(327,009)				8,918,412

	截至二零零六年六月三十日止六個月				於分拆上市後 港幣千元
	於分拆上市前	備考調整		於分拆上市前	
	港幣千元	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	港幣千元 附註9	
融資活動之現金流量					
行使認股權證所得收益	20,399	—	—	—	20,399
提取新貸款	540,000	—	—	—	540,000
償還銀行貸款及其他貸款	(540,000)	—	—	(4,468,720)	(5,008,720)
一附屬公司少數股東之墊款	48	—	—	—	48
已付利息	(155,686)	116,613	—	—	(39,073)
已付股息	(46,483)	—	—	—	(46,483)
	<u>(181,722)</u>				<u>(4,533,829)</u>
融資活動之現金流出淨額					
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	(304,599)				4,307,209
期始之現金及現金等值項目	<u>383,349</u>				<u>383,349</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><u>78,750</u></u>				<u><u>4,690,558</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析					
現金及銀行結存	25,062	148,886	(215,558)	4,678,480	4,636,870
於收購時原定到期日少於 三個月之無抵押定期存款	<u>53,688</u>				<u>53,688</u>
	<u><u>78,750</u></u>				<u><u>4,690,558</u></u>

	截至二零零六年六月三十日止六個月				
	於分拆上市前	備考調整			於分拆上市後
	港幣千元	港幣千元 附註7	港幣千元 附註8	港幣千元 附註9	港幣千元
經營業務					
除稅前盈利	307,408	162,803	(251,224)	4,755,615	4,974,602
就下列各項作出調整：					
融資成本	134,878	(124,217)	—	—	10,661
撇銷未經攤銷貸款	—	33,133	—	—	33,133
分佔一共同控權合資公司及 聯營公司之盈利及虧損	(216,035)	—	—	(106,941)	(322,976)
利息收入	(4,277)	—	(70,594)	—	(74,871)
折舊	56,863	(55,966)	—	—	897
確認預付土地租賃款	11,107	(11,107)	—	—	—
上市投資之股息收入	(3,019)	—	—	—	(3,019)
出售固定資產之虧損	22	—	—	—	22
出售按盈虧釐定公平值之 股本投資之盈利(淨額)	(2,535)	—	—	—	(2,535)
出售附屬公司之收益 按盈虧釐定公平值之	—	—	—	(4,648,674)	(4,648,674)
股本投資所得公平值收益	(29,916)	—	—	—	(29,916)
衍生金融工具之公平值收益	(4,259)	—	—	—	(4,259)
以股本結算之股份認購權開支	7,441	—	—	—	7,441
以富豪產業信託基金單位 收取之產業信託管理人費用	—	—	(30,334)	—	(30,334)
於營運資金變動前之經營					
盈利/(虧損)	257,678	—	—	—	(89,828)
應收賬項、按金及預付款項增額	(13,031)	—	—	—	(13,031)
酒店及其他存貨增額	(598)	—	—	—	(598)
應付賬項及應計費用增額/(減額)	(40,167)	—	66,000	—	25,833
經營業務所得/(所用) 現金	203,882	—	—	—	(77,624)
退還海外稅項	250	—	—	—	250
經營業務之現金流入/(流出) 淨額	204,132	—	—	—	(77,374)

未經審核備考財務資料附註

- (1) 調整反映將富豪產業信託於二零零六年六月三十日之資產及負債與本集團之資產及負債分開之影響，乃假設建議分拆上市已於該日進行。

其假設就編製本備考資產負債表而言，富豪產業信託就收購初步酒店物業應付之代價將為港幣14,000,000,000元。為數港幣13,972,200,000元指餘下富豪集團所收取之現金所得款項淨額，並計算為(a)建議分拆上市之現金所得款項總額港幣14,000,000,000元；及(b)餘下富豪集團所承擔之分拆上市估計開支港幣27,800,000元之差額。

港幣573,560,000元之調整指將由餘下富豪集團承擔之應計AEP估計成本。

上文附註(1)與下文附註(2)及(3)所述之交易事項乃假設於二零零六年六月三十日同時進行。

- (2) 調整反映償還餘下富豪集團於二零零六年六月三十日(假設緊隨建議分拆上市後已於該日進行)之銀行貸款之影響。

為數港幣4,468,720,000元之金額指償還銀行貸款，而港幣27,187,000元反映於備考綜合收益表內扣除所撤銷之相關未攤銷貸款成本。

- (3) 調整反映於撤除餘下富豪集團應佔富豪產業信託之權益而產生之建議分拆上市未變現收益部分後，於二零零六年六月三十日於富豪產業信託(假設建議分拆上市已於該日發生)之權益。

為數港幣130,443,000元之金額指由餘下富豪集團就認購富豪產業信託之50%權益支付之假定認購款項港幣4,825,000,000元以及因餘下富豪集團應佔富豪產業信託之權益而產生之建議分拆上市未變現收益部分港幣4,694,557,000元之差額。

- (4) 調整反映分開不再由餘下富豪集團承擔之收入及開支(假設建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行)之影響。

二零零六年首六個月之備考租金開支乃根據租賃協議所規定之租金金額。以二零零五年全年作為呈列備考業績或現金流量之財政期間並不可行，因為該年度並無任何租金款項。此外，根據過往業績，本集團於二零零五年及二零零四年之兩個半年期間收入貢獻已平均分配。根據上述基準，本公司董事認為呈列二零零六年首六個月而非二零零五年全年之備考綜合收益表及綜合現金流量表乃適當之做法。

行政費用調整港幣4,646,000元指初步酒店物業控股公司產生之公司經常費用，有關費用已出售予富豪產業信託(假設建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行)。

為數港幣67,073,000元之金額指因出售初步酒店物業控股公司(假設已於二零零六年一月一日進行)而分別令酒店之相關物業、物業、廠房及設備之有關折舊及攤銷及預付土地租賃款減少。為數港幣124,217,000元指因假設償還餘下富豪集團之銀行貸款而節省之銀行貸款利息。為數港幣33,133,000元指扣除撤銷相關未攤銷貸款成本，假設出售所得款項乃應用於全數償還餘下富豪集團於二零零六年一月一日之銀行債項。

- (5) 銷售成本調整港幣352,152,000元指餘下富豪集團向富豪產業信託應付之租金開支，包括港幣275,000,000元之現金基本租金、港幣66,000,000元之應計基本租金以及港幣11,152,000元注入予傢俬、裝置及設備儲備之款項(假設建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行)。

根據香港會計準則第17號租賃，餘下富豪集團於由二零零六年起至二零一零年止之初步租賃年期向富豪產業信託應付之基本租金總額按直線法基準確認。因此，二零零六年之平均年度基本租金與現金基本租金之應計差額(首六個月期間按比例計算)乃為假設建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行。

現金基本租金乃參考二零零六年度租賃協議所規定之基本租金港幣550,000,000元按時間比例份額基準計算。應計基本租金指(i)根據租賃協議由二零零六年至二零一零年五個年度之平均年度基本租金(按比例計六個月期間之基本租金為港幣341,000,000元)及(ii)按比例計之現金基本租金

港幣275,000,000元之差額。傢俬、裝置及設備儲備注資乃根據租賃協議之條款按六個月期間之酒店收入2%計算。根據初步酒店物業控股公司截至二零零六年六月三十日止六個月之經審核財務報表，並無集體物業收入淨額之超出部分，故並無於備考綜合收益報表假設浮動租金。

收益調整港幣30,334,000元指產業信託管理人費用之收入，而其他收入及收益調整為數港幣70,594,000元之金額指餘下富豪集團於建議分拆上市後所保留之現金所得款項淨額按假定儲蓄年利率3%所賺取之額外利息收入。

- (6) 作出此項調整之目的在於反映本集團出售控股公司之收益（假設建議分拆上市於二零零六年一月一日進行），乃以(a) Holding SPV從建議分拆上市所達致之隱含出售價值；及(b) (i) Holding SPV及其附屬公司之資產淨值；及(ii) AEP之應計估計成本港幣573,560,000元之總和，於撇除所產生之收益之未變現收益部份以及減除分拆上市估計開支港幣27,800,000元之差額計算。按此基準，本集團確認之建議分拆上市之所得收益將為港幣4,648,674,000元。

為數港幣106,941,000元之金額指假設餘下富豪集團持有富豪產業信託50%權益而分佔富豪產業信託之盈利，有關盈利來自富豪產業信託之預測盈利（假設建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行，而富豪產業信託開始根據租賃協議條款收取租金收入，而並於該日以富豪產業信託提取之定期貸款港幣4,350,000,000元支付收購初步酒店物業部分所需）。

- (7) 調整反映餘下富豪集團之現金流入淨額增加，倘建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行。

為數港幣4,646,000元之金額指初步酒店物業控股公司之行政費用，有關費用已出售予富豪產業信託；至於為數港幣27,627,000元之金額指現金流出（不包括收購酒店之相關物業、廠房及設備），並假設建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行。

為數港幣116,613,000元之金額指假設因以源自建議分拆上市之現金悉數償還銀行貸款而節省所支付之銀行貸款利息。

- (8) 作出該調整之目的在於反映建議分拆上市之額外現金流量影響，尤如建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行。

為數港幣286,152,000元指支付現金基本租金港幣275,000,000元及傢俬、裝置及設備儲備注資港幣11,152,000元之現金流出。

為數港幣70,594,000元之金額指餘下富豪集團所保留之現金所得款項淨額按假定儲蓄年利率3%所賺取之額外利息收入，而港幣30,334,000元之調整指將以富豪產業信託基金單位收取之產業信託管理人費用之收入。

應付賬項及費用調整港幣66,000,000元指截至二零零六年六月三十日止六個月應計基本租金。

- (9) 調整反映建議分拆上市之現金流入增加淨額，尤如建議分拆上市已於二零零六年一月一日進行。就編製此備考現金流量表而言乃假設將以代價港幣14,000,000,000元向富豪產業信託出售Holding SPV及其附屬公司，以及餘下富豪集團於二零零六年一月一日認購富豪產業信託50%權益。

為數港幣9,147,200,000元之調整指現金流入淨額，此乃按(a)假設出售Holding SPV之代價為港幣14,000,000,000元；及(b)(i)富豪產業信託50%權益之假定認購款項港幣4,825,000,000元，與(ii)有關建議分拆上市之估計開支港幣27,800,000,000元總和之差額計算。

富豪產業信託50%權益之假定認購款項港幣4,825,000,000元，乃假設富豪產業信託之股本價值為港幣9,650,000,000元，此乃按以假定代價港幣14,000,000,000元出售Holding SPV及富豪產業信託已提取之銀行貸款港幣4,350,000,000元之差額計算。

為數港幣4,468,720,000元之金額指於建議分拆上市後償還餘下富豪集團之銀行貸款。

就編製本備考綜合現金流量表而言，假設富豪產業信託並無作出現金分派。

II. 未經審核備考財務資料函件

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)之函件原文，以供收錄於本通函內。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等就Regal Hotels International Holdings Limited(「貴公司」)董事所提供之資料，對貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途，闡述建議出售若干持有酒店物業之公司，對呈列之財務資料可能構成之影響，此等財務資料載入二零零六年十一月二十三日之通函之附錄三。

貴公司之董事及申報會計師各自之責任

貴公司之董事應對遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第七條《編製備考財務資料，以供載入投資通函》而編製之未經審核備考財務資料，負上全部責任。

吾等之責任，是按照上市規則第四章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料，制定意見，並將吾等之意見，向閣下匯報。對於吾等在以往呈交之用以編製未經審核備考財務資料之有關財務資料之任何報告，吾等除了對在該等報告之日期之呈列對象所負之責任外，概不對任何報告承擔任何責任。

意見基準

吾等遵照香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報任務準則第300號《投資通函內之核備考財務資料之會計報告》，執行受託事項。吾等之工作，主要包括將未經調整之財務資料

與來源文件作比較，考量調整之支持證據，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是次委託，並不涉及任何基本之財務資料之獨立審查。

吾等在計劃及進行吾等之工作時，已為著取得充足之證據及獲得吾等認為需要之資料及解釋，予吾等提供合理保證 貴公司董事已按照列示之基準編製未經審核備考財務資料。該等基準與 貴集團之會計政策一致，而根據上市規則第四章第29(1)段就該未經審核備考財務資料而言，各項已披露之調整乃屬合適。

未經審核備考財務資料乃基於 貴公司董事之判斷及假設，加上其假設性之本質，並不能對任何於未來發生之事項提供任何保證或提示，故只可作參考之用而又不一定可提示：

- 貴集團於二零零六年六月三十日或任何較後日期之財政狀況；及
- 貴公司截至二零零六年六月三十日止六個月或任何較後期間之業績及現金流量。

意見

吾等之意見為：

- (a) 未經審核備考財務資料經已由 貴公司董事按照列示之基準合適地編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第四章第29(1)段就該未經審核備考財務資料而言，各項已披露之調整乃屬合適。

此致

Regal Hotels International Holdings Limited

美林遠東有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零零六年十一月二十三日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載內容有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司股本之權益

於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉，該等權益及淡倉須(a)記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)根據上市規則《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）須以其他方式知會本公司及聯交所：

	董事姓名	所持 股份類別	持有股份數目			總數（佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率）	
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益		
1. 本公司	羅旭瑞先生 （「羅先生」）	普通股 (i)已發行	220,000	3,853,067,610 (附註a(i))	—	3,853,287,610	
		(ii)未發行	200,022,000 (附註a(iii)及 (iv))	369,805,453 (附註a(ii)至 (v))	—	569,827,453	
					總計(i)及(ii)：	4,423,115,063 (51.90%)	
		優先股 (已發行)	—	3,440 (附註a(iv))	—	3,440 (20.54%)	
	蔡志明博士	普通股 (i)已發行	2,400,000	—	—	2,400,000	
		(ii)未發行	—	800,000,000 (附註b)	—	800,000,000	
					總計(i)及(ii)：	802,400,000 (9.41%)	
		范統先生	普通股 (未發行)	20,000,000 (附註c)	—	—	20,000,000 (0.23%)
		羅俊圖先生	普通股 (未發行)	15,000,000 (附註d)	—	—	15,000,000 (0.18%)

	董事姓名	所持 股份類別	持有股份數目			總數(佔於 最後實際 可行日期 已發行股份 概約百分率)	
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益		
	羅寶文小姐	普通股					
		(i)已發行	3,000,000	—	2,503,898 (附註e)	5,503,898	
		(ii)未發行	30,000,000 (附註f)	—	187,792 (附註e)	30,187,792	
					總計(i)及(ii)：	35,691,690 (0.42%)	
	吳季楷先生	普通股 (未發行)	20,000,000 (附註c)	—	—	20,000,000 (0.23%)	
	楊碧瑤女士	普通股 (未發行)	30,000,000 (附註f)	—	—	30,000,000 (0.35%)	
聯營公司名稱							
2.	8D International (BVI) Limited	羅先生	普通股 (已發行)	—	1,000 (附註g)	—	1,000 (100%)

附註：

- (a) (i) 已發行股份為透過百利保之全資附屬公司持有，世紀城市於百利保持有54.71%之股權。
- (ii) 於369,805,453股未發行股份之權益，為透過百利保之全資附屬公司持有，世紀城市於百利保持有54.71%之股權。
- (iii) 於22,000股及354,197,026股未發行股份之權益，乃關於持有附帶總額港幣88,554,756.50元認購權之本公司認股權證(「二零零七年認股權證」)之權益，可於由二零零五年二月二日起至二零零七年七月二十六日止期間內行使，按每股股份港幣0.25元之初步認購價(可予調整)認購合共354,219,026股新股份。
- (iv) 於15,608,427股未發行股份之權益，乃關於持有3,440股本公司可換股可累積優先股之權益，該等可換股可累積優先股附帶權利，可於由一九九三年十二月五日起至二零零八年十二月五日止期間內行使，按每股股份港幣1.7037元之換股價，以及按每股優先股之參考金額為1,000美元以指定兌換率每1.00美元兌港幣7.730255元計算，轉換為15,608,427股新股份。

- (v) 於200,000,000股未發行股份之權益，為透過於根據本公司名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」（「**股份認購權計劃**」）之股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股股份港幣0.75元（可予調整）認購合共200,000,000股新股份之權利。該等認購權於二零零五年七月二十一日生效，並將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日	80,000,000
二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000
二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000
二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日	40,000,000

- (b) 於800,000,000股未發行股份之權益由Clovering Enterprise Limited（「**Clovering Enterprise**」，其為蔡志明博士控制之公司）持有，為透過其於二零零七年到期之2厘有擔保可換股債券（「**債券**」）之權益及認購債券之權利（債券乃由本公司所擔保及可轉換為新股份），認購由本公司之全資附屬公司置景有限公司（「**置景**」）根據置景、本公司及Clovering Enterprise於二零零四年六月三日訂立之有條件認購協議（「**認購協議**」）所已發行及將可發行之本金總額達港幣200,000,000元之債券。該港幣200,000,000元之債券包括本金總額達港幣100,000,000元之已發行落實債券（「**落實債券**」）及本金總額最多達港幣100,000,000元之選擇權債券（Clovering Enterprise可根據認購協議認購）（「**選擇權債券**」）。落實債券及選擇權債券（倘發行）可按初步換股價每股港幣0.25元（可予調整）轉換為合共800,000,000股新股份。
- (c) 於20,000,000股未發行股份之權益，為透過於根據股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股股份港幣0.75元（可予調整）認購合共20,000,000股新股份之權利。該等認購權於二零零五年七月二十八日生效，並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	8,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	4,000,000

- (d) 於15,000,000股未發行股份之權益，為透過於根據股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股股份港幣0.75元(可予調整)認購合共15,000,000股新股份之權利。該等認購權於二零零五年七月二十八日生效，並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	3,000,000

- (e) 於2,503,898股已發行股份之權益及187,792股未發行股份之權益，乃由羅寶文小姐作為信託之受益人持有。於187,792股未發行股份之權益，為透過持有附帶合共港幣46,948.00元認購權之二零零七年認股權證之權益，認股權證可於由二零零五年二月二日起至二零零七年七月二十六日止期間內行使，按每股股份港幣0.25元之初步認購價(可予調整)認購合共187,792股新股份。

- (f) 於30,000,000股未發行股份之權益，為透過於根據股份認購權計劃授予之認購權之權益而持有，該等認購權賦予有關持有人可按行使價每股股份港幣0.75元(可予調整)認購合共30,000,000股新股份之權利。該等認購權於二零零五年七月二十八日生效，並將分階段可予行使，由二零零五年七月二十五日之要約日期起計兩年後可予行使認購權之40%，其後每年可再予行使20%，行使期如下：

行使期	可予行使認購權內之 股份股數
二零零七年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	12,000,000
二零零八年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零零九年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000
二零一零年七月二十五日至二零一一年七月二十四日	6,000,000

- (g) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有72.62%股權；而600股則由羅先生控制之公司持有。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員概無於本公司或本公司任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之任何股份、相關股份及債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 股份認購權

本公司設立一項股份認購權計劃，名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」（「股份認購權計劃」）。股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據股份認購權計劃授出之股份認購權，並無賦予其持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

於最後實際可行日期，本公司根據股份認購權計劃所授予之股份認購權如下：

股份認購權內之股份股數*				
要約日期**	參與人之姓名或類別	於最後實際可行日期	股份認購權之生效/行使期限	股份認購權之行使價* (港元)
董事				
二零零五年五月十二日	羅旭瑞先生 未可予行使：	200,000,000***	附註	0.75
二零零五年七月二十五日	范統先生 未可予行使：	20,000,000	附註	0.75
二零零五年七月二十五日	羅俊圖先生 未可予行使：	15,000,000	附註	0.75
二零零五年七月二十五日	羅寶文小姐 未可予行使：	30,000,000	附註	0.75
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生 未可予行使：	20,000,000	附註	0.75
二零零五年七月二十五日	楊碧瑤女士 未可予行使：	30,000,000	附註	0.75
其他僱員				
二零零五年七月二十五日	僱員合計之數目 未可予行使：	35,000,000	附註	0.75
		350,000,000		

* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本改變而予以調整。

** 要約日期為本公司要約授予股份認購權之日，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，其被視為授予股份認購權之日。

*** 超逾於要約日期已發行股份1%之個人最高限額。

附註：

股份認購權之生效/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使認購權之百分率	累積可予行使認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

4. 本公司之主要股東

於最後實際可行日期，下列主要股東(定義見上市規則)(並非本公司董事或主要行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

主要股東名稱	所持已發行 股份數目	所持(未發行) 相關股份 數目	所持(已發行及 未發行)股份 總數	佔於最後實際 可行日期 已發行股份 之概約百分率
世紀城市(附註i)	3,853,067,610	369,805,453	4,222,873,063	49.54%
Century City BVI Holdings Limited (附註ii)	3,853,067,610	369,805,453	4,222,873,063	49.54%
Almighty International Limited (附註ii)	3,853,067,610	369,805,453	4,222,873,063	49.54%
百利保(附註iii)	3,853,067,610	369,805,453	4,222,873,063	49.54%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註iv)	3,853,067,610	369,805,453	4,222,873,063	49.54%
Guo Yui Investments Limited(附註iv)	997,597,333	74,833,333	1,072,430,666	12.58%
Paliburg International Holdings Limited(附註iv)	2,390,392,820	239,039,281	2,629,432,101	30.85%
Paliburg BVI Holdings Limited(附註iv)	2,390,392,820	239,039,281	2,629,432,101	30.85%
Taylor Investments Ltd.(附註iv)	1,402,111,870	140,211,187	1,542,323,057	18.10%
Glaser Holdings Limited(附註iv)	533,480,286	53,348,028	586,828,314	6.88%
Clovering Enterprise Limited(「CEL」)(附註v)	—	800,000,000	800,000,000	9.39%

附註：

- (i) 此等世紀城市所持股份之權益已包括在上文「董事及主要行政人員於本公司股本之權益」一節所披露羅先生於本公司之公司權益內。
- (ii) 此等公司為世紀城市之全資附屬公司，彼等所持之股份權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 百利保為世紀城市(其持有百利保54.71%之股權)之一間上市附屬公司，其所持之股份權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iv) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持之股份權益已包括在百利保所持之權益內。
- (v) 此等CEL持有之未發行股份權益與上文「董事及主要行政人員於本公司股本之權益」一節內披露蔡志明博士於本公司之公司權益重複。

除於本通函所披露者外，並無任何人士於最後實際可行日期，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

5. 營運資金

董事認為，經計及本集團之內部資源、可供動用之銀行及其他債項融資，本集團具備足夠之營運資金應付其目前所需。

6. 重大合約

於緊接本通函刊發日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重大或可能屬重大之合約（並非在一般業務過程中訂立的合約）。

7. 專家權益披露及同意書

(a) 以下為本通函所載已給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
美林	根據證券及期貨條例可進行第1類、第4類及第6類受規管活動之持牌法團
百德能證券	根據證券及期貨條例可進行第1類及第6類受規管活動之持牌法團
世邦魏理仕有限公司	特許測量師及估值師
安永會計師事務所	執業會計師

(b) 於最後實際可行日期，除百德能證券集團公司之證券經紀代表與百德能證券集團公司概無關連之客戶持有之217,600股股份外，美林、百德能證券、世邦魏理仕有限公司及安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或任何權利（不論可依法強制執行與否），以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份。

(c) 美林、百德能證券、世邦魏理仕有限公司及安永會計師事務所均已就本通函之刊發發出彼等各自之同意書（且迄今並無撤回），同意按照本通函所載之形式及涵義，轉載彼等之函件或報告及引述彼等之名稱。

(d) 百德能證券所發出之函件及意見、世邦魏理仕有限公司所發出之報告以及安永會計師事務所發出之報告乃於本通函刊發日期作出，以供載入本通函。

8. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無訂立任何不可由僱主於一年內予以終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約或建議服務合約。

9. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零零五年十二月三十一日(編製最新刊發之本集團綜合經審核賬目之日期)以來，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，概無任何待決或任何本公司或其任何附屬公司可能提出或面臨之重大訴訟或申索。

11. 股東要求投票表決之程序

根據本公司之公司細則，於本公司之股東大會上提呈決議案以供股東以投票表決方式批准之程序如下：

- (a) 根據細則第78條，於任何股東大會上提交大會投票之決議案將以舉手方式進行，除非(在宣佈舉手投票結果時或之前，或於撤回任何其他投票表決要求時)以下人士要求進行投票表決：
 - (i) 大會主席；或
 - (ii) 最少三名親身(或如股東為公司，則由其正式授權代表)或委派代表出席並於當時有權在大會上投票之股東；或
 - (iii) 一名或多名親身(或如股東為公司，則由其正式授權代表)或委派代表出席並佔不少於所有有權於大會上投票之股東之總投票權十分之一之股東；或
 - (iv) 一名或多名親身(或如股東為公司，則由其正式授權代表)或委派代表出席並持有獲賦予權利於大會上投票之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一之股東。

- (b) 根據細則第79條，倘如上述細則第78條要求投票表決，則須按大會主席指示之方式(包括使用選票、投票書或票證)、時間及地點進行，惟不得在要求投票表決之大會或續會舉行日期起計超過30日後進行(受細則第80條所限，如下文所述)。並非即時進行之投票毋須發出通告。表決之結果將被視為要求投票表決之大會之決議案。在主席同意之情況下，投票表決之要求可於大會結束或進行投票表決(以較早者為準)前隨時撤回。
- (c) 根據細則第80條，就選出大會主席或任何有關續會之問題而正式要求以投票表決時，有關表決須在該大會上進行而不得押後。

12. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號11樓。
- (b) 本公司之公司秘書為林秀芬女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為溫子偉先生，彼為香港會計師公會之會員。
- (d) 本通函之中英文版倘有歧義，概以英文版為準。
- (e) 於最後實際可行日期，概無董事或本通函上文第7(a)段所列之專家於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(即編製最新刊發之本集團經審核綜合賬目之日期)以來所購買、出售或租賃，或擬購買、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (f) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立任何仍然有效且對本集團之整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。
- (g) 於最後實際可行日期，董事及彼等各自聯繫人士(定義見上市規則)概無擁有與本集團構成競爭之權益。

13. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零六年十二月九日上午十一時正任何週日之正常營業時間內(星期六及公眾假期除外)，可於香港銅鑼灣怡和街68號11樓免費查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合賬目；
- (c) 本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告；
- (d) 本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年六月三十日止六個月之會計師報告，報告全文載於本通函附錄二；
- (e) 安永會計師事務所發出有關未經審核備考資料之函件，函件全文載於本通函附錄三；
- (f) 百德能證券致獨立董事委員會及股東之意見函件，函件全文載於本通函第52至87頁；
- (g) 獨立物業估值師之物業估值報告，報告全文載於本通函附錄一；及
- (h) 本附錄「專家權益披露及同意書」一節所指之書面同意書。

股東特別大會通告



(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：78)

茲通告Regal Hotels International Holdings Limited(「本公司」)將於二零零六年十二月九日(星期六)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議在下列條件之規限下且待(其中包括)(i)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准將予發行之富豪產業信託(「富豪產業信託」)之所有基金單位(「基金單位」)上市及買賣(包括根據建議分拆上市(定義見下文)將予發行之基金單位)；(ii)根據證券及期貨條例第104條，富豪產業信託收悉香港證券及期貨事務監察委員會之授權書；(iii)富豪產業信託提取定期貸款融資之先決條件獲達成或豁免；(iv)包銷商根據就全球發售(定義見下文)將予訂立之包銷協議之責任成為及仍為無條件且根據該等協議之條款或因其他原因未獲終止；(v)基金單位之發售價妥為釐定；(vi)全球發售之包銷商對根據全球發售之認購協議下之認購責任完成表示滿意；及(vii)建議分拆上市之買賣協議根據其條款成為及仍為無條件，除非並在有關條件獲有效豁免：

- (a) 建議分拆上市以及與其有關或其項下訂立之所有文件或協議獲得批准，茲此，本公司任何兩名董事獲授權代表本公司批准及實施建議分拆上市及所有附帶事宜，並採取所有其認為適當及就或與建議分拆上市有關之行動；及
- (b) 本公司任何兩名董事獲授權(i)就根據建議分拆上市，代表本公司簽署及／或簽立任何文件；(ii)就根據建議分拆上市於任何文件上加蓋本公司印章(倘有需要)；及(iii)就實施建議分拆上市或與此相關之事宜行使並作出其全權酌情認為必要、適當或權宜之所有權力及行動。

股東特別大會通告

就該決議案而言：

「**全球發售**」指向香港公眾人士建議發售基金單位及向若干機構、專業及其他投資者建議發售基金單位(包括向若干合資格股份持有人(定義見下文)，詳情載於通函(定義見下文)優先發售以認購保留基金單位，有關數目由本公司董事釐定)，其主要條款及條件載於或可參考於本大會通告日期寄發予本公司普通股(「**股份**」)之持有人之通函(「**通函**」，註有「A」字樣之副本已呈交大會主席簽署以資識別)；

「**建議分拆上市**」指富豪產業信託之建議分拆上市，包括全球發售及獨立上市，其主要條款及條件載於或可參考通函；及

「**獨立上市**」指基金單位於聯交所主板建議獨立上市，其主要條款及條件載於或可參考通函。」

承董事會命

Regal Hotels International Holdings Limited

公司秘書

林秀芬

香港，二零零六年十一月二十三日

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

附註：

1. 本公司將於二零零六年十二月七日至二零零六年十二月八日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續。為確定出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零零六年十二月六日下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記分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至1716室。
2. 凡有權出席經上述通告召開之大會，並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名代表出席會議，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士可於大會就該股份親自或委派代表投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親自或委派代表出席大會，則名列本公司股東登記冊首位之出席人士有權就該股份投票。
4. 隨本通函附奉大會適用之代表委任表格。

股東特別大會通告

5. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或公證人簽署該授權書或授權文件之副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分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至1716室，方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親自出席大會並於會上投票。倘若該股東出席大會，則其代表委任表格將視為已獲撤銷。
7. 本通告之中文版本僅供參考。倘若存有歧義，概以英文版本為準。