

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考用途，並不構成要約或邀請收購、購買或認購證券，亦不視為作出任何上述有關之要約或邀請。



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

有關  
建議分拆  
香港酒店產業信託  
在聯交所主板上市  
之非常重大出售事項  
及  
恢復買賣

Far East Consortium International Limited 之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及  
股東之獨立財務顧問



Kingsway Group

匯富融資有限公司

董事欣然提呈有關分拆之建議供股東考慮。有關分拆之建議已根據第15項應用指引提呈聯交所及待其批准。此外，本公司將就認可向證監會提出申請，並將就基金單位向聯交所提出上市批准之申請。

本集團將完成內部重組，致使香港酒店產業信託就全球發售將收購之所有資產，包括酒店公司、該等酒店及融資公司將於緊接完成前由產業信託控股公司持有。

香港酒店產業信託將根據產業信託控股公司買賣協議以收購產業信託控股公司股份之方式，向本集團收購該等酒店之擁有權。透過產業信託控股公司，香港酒店產業信託將對融資公司及所有酒店公司擁有完全直接擁有權，據此擁有該等酒店。產業信託控股公司買賣協議將規定產業信託管理人及受託人(代表香港酒店產業信託)須促使悉數償還現有借貸予本集團。產業信託控股公司買賣協議(包括償還現有借貸)完成預期於上市日期發生。根據產業信託控股公司買賣協議，收購產業信託控股公司股份之總代價將基於產業信託控股公司集團於完成日期之有形資產淨額釐定，其中酒店之帳面值及相關預付租金、家具、機器及設備將由協定價值替代。協定價值將不少於港幣40億元。

緊隨分拆完成後，預期本公司將於香港酒店產業信託持有50.0%至75.0%之權益(假設超額配售權並無行使)或42.5%至71.3%(假設超額配售權已獲悉數行使)。

根據最低協定價值港幣40億元及假設本公司將認購及保留於香港酒店產業信託之權益最高達75.0%權益，而香港酒店產業信託將於緊隨分拆完成後擁有初步債務港幣19億元(須於分拆完成前落實)，認購金額將達港幣15.75億元。認購金額將於完成時以現金支付。

分拆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提呈發售以供基金單位認購，以及向專業、機構及其他投資者作出國際配售。作為全球發售之部分，將進行向合資格股東提出之優先發售。

根據上市規則第14章，分拆構成本公司之非常重大出售事項，因此須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。根據第15項應用指引，分拆亦須取得股東批准。就董事所知悉，概無任何股東於分拆中擁有與其他股東權益不同之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准分拆及其他有關事項之建議普通決議案放棄投票。

一份包括(其中包括)以下內容之通函將於實際可行之情況下及按照上市規則寄發予股東(i)有關分拆之資料；(ii)本集團之會計師報告；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)獨立董事委員會之推薦建議及滙富融資就分拆提供之意見；(v)該等酒店之估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

分拆乃視乎多項因素而定並受多項條件所限，該等條件可能會但未必會達成。因此，概無確保將進行分拆。故此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份及可換股債券(股份代號：2508及2576)已於二零零八年一月十四日上午十時零一分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份及可換股債券(股份代號：2508及2576)於二零零八年一月十六日上午九時三十分起恢復買賣。

董事欣然提呈有關分拆之建議供股東考慮。有關分拆之建議已根據第15項應用指引提呈聯交所及待其批准。此外，本公司將就認可向證監會提出申請，並將就基金單位向聯交所提出上市批准之申請。

## 重組

### 成立香港酒店產業信託

產業信託管理人(本公司之全資附屬公司)及受託人將訂立信託契約，以構成及成立香港酒店產業信託。

就董事會所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，受託人為獨立於本公司及關連人士之第三者，而其主要業務活動為提供受託人及行政服務。

### 內部重組

#### (i) 註冊成立產業信託控股公司

於二零零七年一月二十三日，產業信託控股公司於開曼群島註冊成立，而於重組過程中，在本集團下作為間接控股公司持有融資公司及所有酒店公司，而後者持有該等酒店。

#### (ii) 重組本集團

於完成前，本集團將採取多項步驟，重組香港酒店產業信託就全球發售透過收購產業信託控股公司股份將收購之該等酒店及公司實體之擁有權架構，當中將主要涉及以下事項：

- (a) 本集團將內部轉讓或註冊成立有關酒店公司(視乎情況而定)，致使所有酒店公司將由產業信託控股公司直接全資擁有；

- (b) 本集團將轉讓有關酒店公司將持有之若干該等酒店，致使每間酒店將由其有關酒店公司全資擁有，或倘為中環麗柏酒店，則其各自酒店公司；及
- (c) 於上述重組過程中，透過集團內轉讓及清算(視乎情況而定)本集團若干附屬公司，致使只有融資公司及酒店公司將繼續由產業信託控股公司直接擁有。

本集團將完成上述內部重組，致使香港酒店產業信託就全球發售將收購之所有資產，包括酒店公司、該等酒店及融資公司將於緊隨完成前由產業信託控股公司持有。透過酒店公司，於緊隨完成前，產業信託控股公司之重大資產及負債預期包括該等酒店及其相關預付租賃款項及傢具、裝置及設備、酒店公司之應付稅項(「應付稅項」)(於二零零七年九月三十日約為港幣20,000,000元)、酒店公司之遞延稅項負債淨額(「遞延稅項」)(於二零零七年九月三十日約為港幣67,000,000元)、現有借款(於二零零七年九月三十日約為港幣7.03億元)及該等酒店其中兩間之按揭貸款(「貸款」)。於緊接完成後，貸款面值預期為數約港幣2.48億元。香港酒店產業信託將不會收購之其他資產及負債，包括(其中包括)存貨；應收賬款、按金及預付款項；銀行結餘及現金；應付賬款、已收按金及應計款項，將保留於餘下集團。

*(iii) 香港酒店產業信託收購產業信託控股公司*

香港酒店產業信託將根據產業信託控股公司買賣協議以收購產業信託控股公司股份之方式，向本集團收購該等酒店之擁有權。透過產業信託控股公司，香港酒店產業信託將對融資公司及所有酒店公司擁有完全直接擁有權，據此擁有該等酒店。產業信託控股公司買賣協議將規定產業信託管理人及受託人(代表香港酒店產業信託)須促使悉數償還現有借貸予本集團。產業信託控股公司買賣協議(包括償還現有借貸)完成預期於上市日期發生。

收購產業信託控股公司股份及償還現有借貸完成，須待達成多項條件，包括(但不限於)以下各項，始可作實：

- (a) 本公司按照上市規則於股東大會取得其股東所需批准以准許執行及實施產業信託控股公司買賣協議及文件及據此預計進行之交易；

- (b) 取得聯交所之所有批准，包括(但不限於)上市批准；
- (c) 取得證監會之所有批准，包括(但不限於)認可，及批准發售通函及有關之申請表格；
- (d) 包銷協議已成為無條件(包括因豁免任何條件)，及在任何情下並無按照有關條款及任何適用規則及法律終止；
- (e) 融資於完成時可供動用；
- (f) 並無改變或影響該等酒店或經營酒店業務之重大不利事況，亦無重大違反產業信託控股公司買賣協議之保證；
- (g) 按照產業信託控股公司買賣協議之條款，取得轉讓任何產業信託控股公司股份及／或償還現有借貸必須之所有有關第三方同意或批准；及
- (h) 根據產業信託控股公司買賣協議向產業信託管理人交付備考完成賬目。

倘若任何條件於上市日期或產業信託控股公司買賣協議各訂約方協定(日期將載於發售通函)之日期(以較早發生者為準)未能達成(或在其他情況下獲豁免)，產業信託控股公司買賣協議將不再有效及終止，且並無其他效力。

根據產業信託控股公司買賣協議，收購產業信託控股公司股份之總代價將基於產業信託控股公司集團於完成日期之有形資產淨額釐定，其中酒店之帳面值及其相關預付租金、傢具、裝置及設備將由協定收購價值及經調整總額之和(即協定價值)替代。包含經調整總額之目的是為反映根據全球發售所實現之發售價水平而應付予賣方之實際代價。協定價值將不少於港幣40億元。根據最低協定價值港幣40億元、於二零零七年九月三十日之現有借貸約港幣7.03億元、應付稅項約為港幣20,000,000元及於完成日期之預期貸款面值約為港幣2.48億元，產業信託控股公司股份之總代價將約為港幣30.29億元(「說明性代價」)，僅供說明用途。誠如上文所述，產業信託管理人及受託人(作為香港酒店產業信託受託人)亦將須促使現有借貸於完成時悉數償還予本集團。

本公司將竭盡所能實現超過港幣40億元之協定價值。最低協定價值港幣40億元乃參考該等酒店之評估值港幣49.53億元及香港酒店業之市場前景釐定。評估值乃由獨立物業估值師透過採納直接比較法及收入法而編製（詳情將載於將向股東寄發之通函之估值報告。根據該估值報告，概無根據收入法採納任何溢利預測要素）。

(iv) 稅務契約

賣方與本公司於完成時將訂立稅務契約，對受託人（香港酒店產業信託）及產業信託控股公司有利，承諾就產業信託控股公司、酒店公司及／或融資公司之若干稅務負債支付予產業信託控股公司及受託人（代表香港酒店產業信託），其中包括：

- (a) 包括有關利息及罰款之任何稅務責任（如有）（不包括下文第(b)及(c)項所提供者），乃產生自或經參考於完成時或之前賺取、累計或收取的任何收入、溢利或收益，或發生或執行的任何交易、事件、事宜或事項包括任何稅務責任包括有關利息及罰款（如有），乃產生自或經參考於完成時或之前進行任何轉讓或交換的印花稅或其他徵稅金額；
- (b) 就出售任何有關酒店或任何部分回撥已授出直至完成前之商業樓宇抵免或資本抵免產生之任何稅務責任，包括有關利息及罰款（如有）；及
- (c) 任何稅務責任包括就溢利之有關利息及罰款（如有）（不包括上文第(b)項所載者），乃產生自有關酒店公司於未來任何銷售任何酒店或任何部分，惟就計算該稅務責任而言，產生自該銷售之溢利將計算猶如銷售所得款項相等於以下較低者：(i) 根據產業信託控股公司買賣協議釐定有關酒店應佔之協定價值該部分；及(ii) 產生自該銷售有關酒店之實際銷售所得款項。

就此而言，賣方可指示在（其中包括）賣方彌償成本及其他條文規限下，進行任何稅務程序。上文第(a)及(c)段申索限將於由完成之日期起計七年提出。上文第(b)段申索限於發生造成稅務責任之事件後七年提出。根據該稅務契約提出申索之權利將不受有關稅務責任（申索之主題事宜）未能於適用限期屆滿前最終解決造成之任何稅務行動或程序所不利影響。

倘發生以下情況，賣方及本公司根據稅務契約將概無責任：

- (a) (i) 產業信託控股集團於截至完成日期止期間之經審核綜合財務報表就稅項或申索作出特定撥備或儲備或準備(有關遞延稅項負債者(如有)除外)，惟倘任何該等撥備或儲備最終釐定為超額撥備或超額儲備，則賣方及本公司有關該等稅項或申索之責任將減少不超過該等超額之數額；或(ii) 於完成前已支付或解除稅項或申索；
- (b) 因法律變動而產生的稅務或申索，或因利率增加而增加者，連同完成後的追溯影響或產業信託控股公司集團的會計政策或常規變動，惟於完成後為遵守公認會計原則或適用法律、監管、財務申報或其他規則追溯影響除外；
- (c) 稅項或申索為賣方或本公司根據產業信託控股公司買賣協議所涵蓋及經已符合申索的主體事項；或
- (d) 除非於完成後以產業信託控股公司及本集團身份因自願行動、遺漏或交易才產生但原可合理地避免或進行及並非於日常業務過程中之責任，除非(1)根據於完成日期或之前制訂之合法具約束力承擔；(2)為遵守適用於酒店公司之任何法律、法規或規則或任何公認會計原則；或(3)在賣方或本公司要求或同意下，惟此責任限制將不適用於上文「稅務契約」第一段第(b)及(c)段所載賣方及本公司之責任。

(v) 彌償保證契約

本公司擬於完成時就受託人(作為香港酒店產業信託之受託人)、產業信託控股公司及香港蘭桂坊酒店有限公司(蘭桂坊酒店註冊擁有人)的利益訂立彌償保證契約，據此，本公司將保證(其中包括)(a)由其承擔成本與費用觀察、完成、履行及遵守政府批准蘭桂坊酒店有關文件之條款與條件之若干責任，並向香港政府提供有關該等必要之資料、材料及保證；及(b)保證香港蘭桂坊酒店有限公司、產業信託控股公司及受託人(作為香港酒店產業信託之受託人)之要求下毋須承擔因或與任何不守規或不遵守該等事宜之遵守、表現或解除而出現的所有法律責任及所有行動、訴訟、成本、申索、開支、費用、要求、損失及損壞。

(vi) 本集團認購基金單位

本公司與產業信託管理人將訂立認購協議，據此本公司將或將促使其附屬公司按發售價認購基金單位。

緊隨分拆完成後，預期本公司將於香港酒店產業信託持有 50.0% 至 75.0% 之權益（假設超額配售權並無行使）或 42.5% 至 71.3%（假設超額配售權已獲悉數行使）。本公司計劃持有本集團將認購之基金單位作長期投資。認購款項將完全由根據產業信託控股公司買賣協議收取之所得款項所融資。認購款項的最終金額因應發行價及本集團將認購之基金單位數目有所不同。說明目的，根據最低協定價值港幣 40 億元及假設本集團將認購及保留於香港酒店產業信託之權益最高達 75.0%，而香港酒店產業信託將於緊隨分拆完成後擁有初步債務港幣 19 億元（須於分拆完成前落實），認購款項將為港幣 15.75 億元僅供說明用途。認購款項將於完成後以現金方式支付。本項說明並無計入香港酒店產業信託將發行以支付上市開支及融資安排費用之額外基金單位。

## 分拆香港酒店產業信託

分拆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提呈發售以供認購基金單位，以及向專業、機構及其他投資者作出國際配售。作為全球發售之部分，將進行向合資格股東提出之優先發售。

### 香港酒店產業信託獨立上市

就分拆之建議已根據第 15 項應用指引向聯交所提呈，並獲聯交所批准。本公司將就認可向證監會提出申請，並將就基金單向聯交所提出批准上市之申請。

待授出認可及上市批准，以及遵守香港結算之證券收納規定，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，由上市日期起或香港結算可能釐定之其他日期起，可供於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日訂立之交易須於其後第二個交易日經中央結算系統進行交收。中央結算系統之所有活動受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統操作程序所規限。

於實行分拆後，股份將繼續於聯交所上市。

### 優先發售

按照第 15 項應用指引有關保證配額之規定，董事已充分考慮到股東之權益，而倘若產業信託管理人決定進行分拆，將安排產業信託管理人以優先發售之方式，向合資格股東提供保證配額，認購若干數目之保留基金單位。



現時建議根據全球發售可供認購之基金單位約5%將分配為保留基金單位。合資格股東將有權按該合資格股東於記錄日期所持有的股份數目認購保留基金單位。配發保留基金單位之配額機制之詳情將於該機制獲釐定後並按照上市規則以公佈形式宣佈。

根據優先發售將發行之任何基金單位將為繳足，就根據全球發售將發行之其他基金單位在所有方面享有同等權益。

股東務請注意，保留基金單位之配額可能相當於並非一手基金單位整數倍數之基金單位，而買賣不足一手基金單位可能低於當時市價。合資格股東之保證配額不可轉讓，而不會於聯交所買賣未繳款配額。股東務請進一步注意，在優先發售下可認購之基金單位實際總數將視乎於記錄日期已發行股份實際數目而有所不同。

凡作為代名人、受託人或任何其他身分登記持有人持有股份之任何合資格股東將不會與任何其他登記持有人享有不同對待。凡以代名人、受託人或任何其他身分登記持有人登記股份之任何股份實益擁有人，應與有關保證配額之代名人、受託人或任何其他登記持有人作出安排。任何該等人士可能考慮是否欲於記錄日期前安排以實益擁有人之名義登記有關股份。

海外股東將以郵件獲通知彼等根據優先發售認購基金單位之有關配額。

### 禁售安排

在若干例外情況規限下，建議本集團將與全球發售之包銷商訂立禁售安排，由上市日期（包括該日在內）起計為期180日。

### 先決條件

完成分拆及獨立上市須待（其中包括）以下各項達成後，始可作實：

- (a) 股東於股東大會上通過普通決議案批准分拆及其他有關事宜；
- (b) 聯交所上市委員會授出上市批准；
- (c) 證監會發出認可；

- (d) 包銷商就包銷協議下包銷商之責任成為及一直為無條件，而包銷協議並無按照有關條款或在其他情況下於包銷協議內將指定之日期及時間或之前終止（包銷協議之詳情將載於發售通函內）；
- (e) 發售價已正式釐定；
- (f) 認購協議根據其條款成為及維持無條件；及
- (g) 產業信託控股公司買賣協議按照其條款成為及維持無條件，

除非及以任何有關條件獲有效地豁免為限。

倘若上文所述及任何其他適用條件於發售通函內將指定之日期及時間或之前未獲達成或豁免（視乎情況而定），全球發售將失效，而本公司及／或香港酒店產業信託將於失效後在實際可行之情況下盡快作出公佈。

分拆須視乎上文所述及其他適用條件，始可作實，並視乎多項因素（包括但不限於就全球發售訂立具體包銷協議及其他法律文件以及有關時間之市況）。股東務請特別注意，於本公佈日期並未簽署包銷協議。該等包銷協議，如獲簽署，將須待（其中包括）慣常先決條件達成，始可作實。故此，分拆可能或未必會進行。

## 有關香港酒店產業信託之資料

### 背景

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規管。

香港酒店產業信託為擁有初步位於香港之酒店物業投資組合而成立。產業信託管理人相信，成立香港酒店產業信託乃跟隨將酒店擁有權與酒店營運分開之全球趨勢，讓酒店管理人及特許營運商可專注於酒店營運及提升知名度，而酒店產業信託則專注於資產擁有權及發展機會。香港酒店產業信託將專注於酒店擁有權並物色酒店管理人及特許營運商管理其酒店物業。

香港酒店產業信託之主要目標為向基金單位持有人提供定期及穩定之分派及在分派及每基金單位資產淨值方面有潛力達致長遠之資本增值。產業信託管理人擬以下列方式達成上述目標：(i) 透過資產增值機會及改善營運達致內部增長；(ii) 透過進行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(iii) 透過合適債權及股本融資政策進行融資。

於緊隨分拆完成後，香港酒店產業信託將擁有七間酒店，即麗都酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店、中環麗栢酒店、遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒店，全部初步為承租人租賃，及由酒店管理人管理。下表載列各將由香港酒店產業信託於上市日期擁有之酒店之詳情：

酒店	地點	開始運作 <sup>(1)</sup>	建築樓面面積 平方呎	客房數目	截至二零零七年三月三十一日止年度			
					入住率 %	平均房租 港幣	平均客房收益 港幣	評估值 港幣百萬元
<b>乙級高價酒店</b>								
麗都酒店	灣仔	二零零四年十二月	172,469	454	89	828	735	1,873
麗悅酒店	灣仔	二零零五年十月	61,140	142	88	769	678	547
蘭桂坊酒店	中環	二零零六年三月	60,773	162	71	1,098	780	939
<b>中價酒店</b>								
中環麗栢酒店	中環	二零零五年四月	51,183	142	83	661	548	412
遠東帝豪酒店	荃灣	二零零六年十月	46,386	240	90	396	354	352
帝豪奧運酒店	大角咀	二零零五年五月	34,552	141	98	458	449	265
帝豪海景酒店	油麻地	二零零一年一月 <sup>(2)</sup>	59,884	268	99	469	462	565
總計/平均數/整體			<u>486,387</u>	<u>1,549</u>	<u>89</u>	<u>680</u>	<u>605</u>	<u>4,953</u>

附註：

- (1) 除附註2所指，開始運作指該酒店開業之日期。
- (2) 帝豪海景酒店於二零零一年一月獲本集團收購，而該酒店自一九九四年起開始營運。
- (3) 遠東帝豪酒店計入一幢樓宇中，乃包括酒店部分及非酒店部分。香港酒店產業信託將只收購遠東帝豪酒店（即該樓宇之酒店部分），而非酒店部分將於分拆後由餘下集團保留。遠東帝豪酒店就建築樓面面積而言代表整幢樓宇超過50%。本公司在香港酒店產業信託中不計入樓宇非酒店部分之其中一個原因為非酒店部分之估值，如獲計入香港酒店產業信託，將代表香港酒店產業信託整體估值之重大部分，因此剔除非酒店部分讓香港酒店產業信託之潛在投資者及融資人評估香港酒店產業信託為純粹酒店產業信託。

除該等酒店外，本集團亦於香港擁有下列三間保留酒店，並簽訂協議收購於中國之其餘兩間酒店，分別為

- (i) 香港大角咀麗悅九龍酒店，現正發展為一間擁有約280間客房之乙級高價酒店，與現時帝豪奧運酒店只有咫尺之隔。預計於二零零八年年底落成；
- (ii) 香港堅尼地城帝豪香港酒店，計劃發展為一間擁有約220間客房之乙級高價酒店。預計於二零零九年年中落成；
- (iii) 香港觀塘帝豪觀塘酒店，計劃發展為一間擁有約390間客房之中價酒店。位於觀塘鴻圖道84號的用地於二零零六年九月由本集團收購。該項目預期於二零一零年落成；
- (iv) 一項位於中國成都的物業，計劃發展為一間擁有約420間客房之四星級酒店。該用地位於中國四川省成都西玉龍街124至177號。本集團計劃於二零零八年年底完成該項目；及
- (v) 一間位於中國武漢的酒店、本集團準備為其進行整修工程及於完成整修後，該酒店將為一間擁有約350間客房之四星級酒店。該用地位於中國湖北省武漢江岸區江漢路118號。本集團計劃於二零零八年完成該項目。

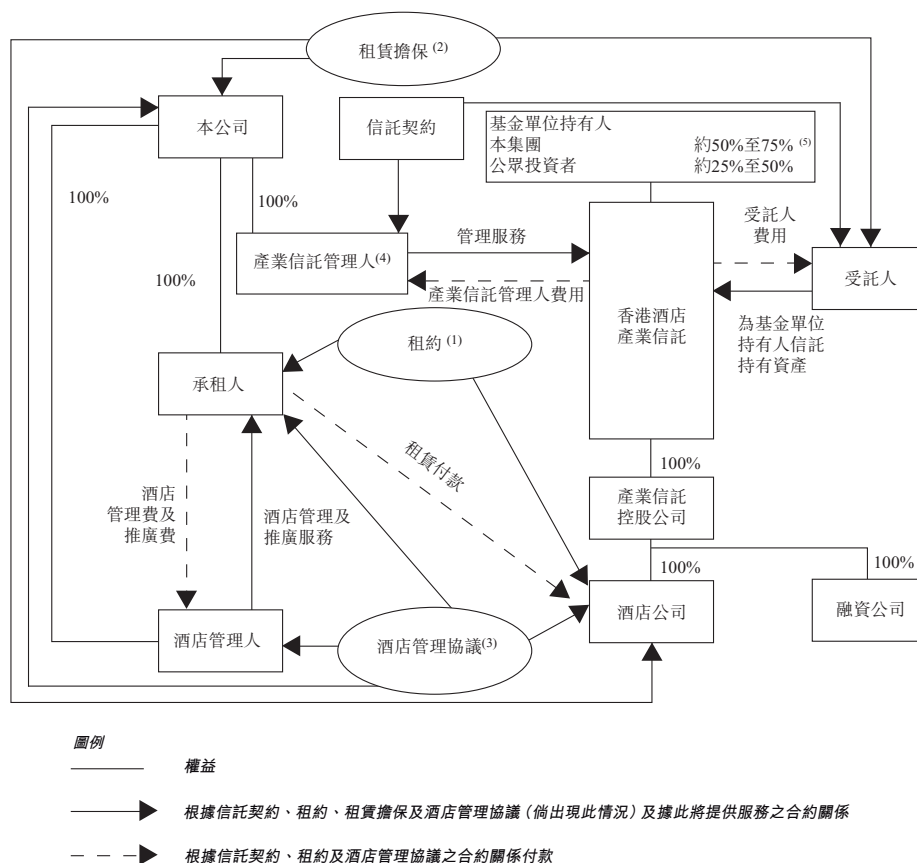
根據房地產投資信託基金守則第7.1條附註(2)，倘收購未佔用及並無產生收入或正進行重大開發、重建或翻新之樓宇之未落成單位之合約總值超過房地產投資信託基金於收購時之資產淨值總額之10%，房地產投資信託基金不會收購該等房地產。因此，香港酒店產業信託於上市日期將不會擁有任何保留酒店。然而，如下所載，認購期權將授予產業信託管理人及受託人(兩者均代表香港酒店產業信託)收購每間保留酒店。

下文所載為根據香港財務報告準則截至二零零七年三月三十一日止三個年度及截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核合併營業額、除稅前溢利／(虧損)及該等酒店之控股公司權益持有人應佔溢利／(虧損)：

	截至 九月三十日止 六個月		截至三月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	180	297	169	15
除稅前(虧損)／溢利	37	91	30	(9)
權益持有人應佔(虧損)／溢利	26	87	21	(31)

該等酒店之控股公司於二零零七年九月三十日之未經審核合併資產淨值約為港幣3.49億元。於二零零七年九月三十日，該等酒店之未經審核合併賬面總值及其相關預付租金及傢具、裝置及設備（乃將由香港酒店產業信託收購）約為港幣16.09億元，而該等酒店於二零零七年十一月三十日之評估值為港幣49.53億元。

下文所載為於獨立上市時，香港酒店產業信託及與（其中包括）本公司、產業信託管理人、承租人、酒店管理人及受託人之關係之簡化建議結構：



- 附註：
- (1) 承租人將與出租人各自訂立個別租約。承租人將向出租人支付固定租金及浮動租金。
  - (2) 本公司將與受託人（代表香港酒店產業信託）及出租人各自訂立個別租賃擔保，據此本公司將擔保承租人根據租約之合約責任（包括，但不限於支付固定租金及浮動租金）。

- (3) 酒店管理人將根據酒店管理協議向承租人提供酒店管理及推廣服務。酒店管理人將因此從承租人收取管理費及推廣費。
- (4) 產業信託管理人將向香港酒店產業信託提供管理服務。產業信託管理人將因此就該等服務從香港酒店產業信託收取費用。
- (5) 假設超額配售權並無行使。

## 產業信託管理人

產業信託管理人，香港酒店資產管理有限公司，為本公司之全資附屬公司，並已向證監會申請發牌，按房地產投資信託基金守則之規定經營資產管理之受規管活動。

根據信託契約，產業信託管理人將對香港酒店產業信託之資產具有全面管理權力。產業信託管理人之主要責任為為基金單位持有人之利益管理香港酒店產業信託之資產，而產業信託管理人將無涉及管理任何其他產業信託。產業信託管理人將按照投資策略（詳情將於發售通函內披露），就收購、出售變現或改良香港酒店產業信託之資產，制定香港酒店產業信託之策略導向及風險管理政策。

產業信託管理人將有權從香港酒店產業信託收取以下費用：

- (i) 基本費用擬為每年物業價值高達0.3%；
- (ii) 浮動費用擬為物業收入淨額每年2.5%（扣除有關浮動費用前）；
- (iii) 收購費用擬為已收購房地產之收購價最高達1.0%（不包括上文「重組－內部重組」一節第(iii)段所載之收購事項）；及
- (iv) 出售變現費用擬為已出售變現房地產出售價最高達0.5%。

## 餘下集團及香港酒店產業信託業務之分水嶺

本集團主要從事物業發展及投資、酒店營運及財資管理。

於分拆後，餘下集團及香港酒店產業信託業務之分水嶺將清晰可見。儘管保留酒店如未根據期權契約獲香港酒店產業信託收購，可能繼續由餘下集團擁有，餘下集團將集中於物業發展及投資、財資管理、酒店營運、酒店發展、酒店重建及僅於香港與中國以外之酒店擁有業務，而香港酒店產業信託將集中於香港及中國之酒店擁有業務。

就收購酒店，以及於香港及中國市場內之酒店業務，可能出現情況香港酒店產業信託直接與本公司及／或其附屬公司或聯營公司競爭，原因為本公司、其附屬公司及聯營公司為於香港、中國及其他地區從事及／或可能從事(其中包括)投資、發展及管理酒店業之物業。

此外，本公司及香港酒店產業信託就有關該等酒店或香港酒店產業信託可能收購之其他物業履行之物業管理服務，可能存在利益衝突，原因為產業信託管理人、承租人及酒店管理人各自為本公司之附屬公司，而產業信託管理人董事會之兩名成員為本公司聯屬公司之董事(產業信託管理人除外)。

產業信託管理人將制定程序，處理利益衝突事項，例如：

- (i) 產業信託管理人將為香港酒店產業信託專用之管理人，及將不會管理任何其他房地產投資信託基金或涉及酒店業之任何其他方面；
- (ii) 產業信託管理人之董事會大部分成員與本公司無關，而產業信託管理人之獨立非執行董事將以香港酒店產業信託之利益獨立行事。再者，產業信託管理人之管理結構將包括審核委員會、披露委員會、財務及投資委員會，以及薪酬及提名委員會，以推動高水平之企業管治，及處理與本公司之任何潛在利益衝突。此外，產業信託管理人將採納遵例手冊，制定有關其營運之遵例步驟及可能存在利益衝突；
- (iii) 產業信託管理人將擁有一隊全職高級管理人員及僱員，乃獨立於本公司運作；及
- (iv) 本集團與香港酒店產業信託之所有關連人士交易將按照香港酒店產業信託之守規手冊、房地產投資信託基金守則及發售通函所載步驟管理。

為了防止任何利益衝突或任何競爭，本公司亦將與產業信託管理人及受託人(同時代表香港酒店產業信託)訂立不競爭契約，據此本集團可能收購現有酒店，以供更新及重建，或將其他類別物業改建為酒店，惟已落成酒店(定義見下文)如位於香港或中國，將受以產業信託管理人及受託人(同時

代表香港酒店產業信託)為受益人之優先取捨權所規限。此外，產業信託管理人及受託人(同時代表香港酒店產業信託)已各自就五間保留酒店獲授認購期權。

餘下集團無意於香港或中國從事酒店擁有權業務。然而，若干情況可導致餘下集團於緊隨位於香港或中國之酒店物業開發或重建工程完成後擁有酒店資產。董事有意於完成分拆後，按合理價格及條款在適當時間內出售保留酒店及已落成酒店(定義見下文)予香港酒店產業信託或任何其他訂約方。董事認為僅在該等開發或重建酒店物業不可按合理價格及條款出售或不可因法律或規管限制而出售之極端情況下，餘下集團將保留該等開發或重建酒店物業之擁有權及透過獨立酒店管理團隊予以經營。

儘管上述者，作為其中一個主要業務活動，餘下集團可管理及提供市場推廣服務予並非由香港酒店產業信託集團擁有之任何酒店(倘認購權並無行使，則包括保留酒店)，惟香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統獨立於並非由香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統，乃獲產業信託管理人合理信納。

### 香港酒店產業信託之分派政策

產業信託管理人之建議政策為向基金單位持有人分派各財政年度可供分派收入總額(定義見下文)100%(須受信託契約及房地產投資信託基金守則或證監會之規定所限)。根據信託契約，香港酒店產業信託被要求向基金單位持有人分派各財政年度香港酒店房產信託可供分派收入總額至少90%(或房地產投資信託基金守則容許之其他最低限額)。因撥資項目如資本開支之緣故，基金單位持有人應計之可供分派收入總額可能超過可供香港酒店產業信託分派之現金總額。故此，分派可能須由除經營溢利以外之來源撥資，包括根據房地產投資信託基金守則所作出之借貸。

「可供分派收入總額」指有關財政年度為香港酒店房產信託及各特設公司綜合經審核除稅後純利，可根據撇銷已於有關財政年度之收益表記錄之若干調整(定義見下文)之影響予以調整。經撇銷此等調整後，可供分派收入總額可能於有關財政年度記錄之純利不同。

「調整」指於有關年度或有關分派期間(視乎情況而定)扣除或進賬之重大調整，包括：

- (i) 未變現物業重估收益，包括撥回減值撥備；
- (ii) 商譽減值虧損／確認負商譽；



- (iii) 現金及會計財務成本之差別；
- (iv) 出售物業之已變現收益；
- (v) 就物業估值波動、金融工具公平值變動及已申索商業樓宇抵免／資本抵免作出之遞延稅項支出／進賬；
- (vi) 根據信託契約第 15.1 條提供將以基金單位形式支付產業信託管理人酬金之部分；
- (vii) 透過收益表支銷任何新發行基金單位之成本，但以發行該等基金單位之所得款項撥資；
- (viii) 就自香港酒店產業信託（或受託人或產業信託管理人代表香港酒店產業信託）所控制之任何實體之收益表扣除並計入綜合之任何重大非現金開支或虧損，根據香港公認會計原則於相關財政年度之綜合收益表中之任何撥回影響，惟就該財政年度，相關非現金開支或虧損耗損向香港酒店產業信託匯寄現金應計款項或該實體應計之現金；及
- (ix) 其他重大非現金收益。

此外，產業信託管理人亦將有酌情權，分派任何額外金額（包括資本）。於釐定是否分派任何額外金額（包括資本）時，產業信託管理人將考慮一系列因素，包括，但不限於香港酒店產業信託之融資要求、香港酒店產業信託之財務狀況，遵守有關法例，規例及契諾（包括房地產投資信託基金規定之現有借貸限制）、其他資本管理考慮因素、分派之整體穩定性及現行行業常規。特別是，產業信託管理人將考慮行使酌情權，考慮到上述情況後，派發任何相等於任何物業減值虧損之任何金額。然而，並無房地產重估盈餘於收入進賬、或出售房地產之收益（不論直接或間接透過任何特設公司出售），將組成向基金單位持有人作出之任何分派之部分，除非產業信託管理人已取得受託人事先同意。

## 香港酒店產業信託將訂立之重要協議及其他文件

### (i) 租約

就每間酒店，有關出租人及承租人將於上市日期訂立租約。每間酒店之租約由上市日期起(包括該日)計將為期15年，而每份租約將需要現金按金，金額相等於六個月固定租金，將於簽署租約時由承租人支付予相關出租人。

每間酒店之租金將包括固定租金及浮動租金。所有酒店之固定租金於二零零九年財政年度將為港幣2.8億元，並自二零一零年財政年度起將根據緊隨年報所列有關調整年度統計署公佈之消費者物價指數，就各租約期內各有關財政年度開始日期之通脹或通縮向上或向下作出調整。由上市日期至二零零八年三月三十一日期間之固定租金將就截至二零零九年財政年度根據固定租金之適當比例釐定，以時間基準作出調整。

根據現時建議，每間個別酒店於二零零九年財政年度之固定租金為以下每年應付之固定金額(有待落實)及於租約期內一月、四月、七月及十月首日每季預先支付：

	每年固定租金 (港幣百萬元)
<b>乙級高價酒店</b>	
麗都酒店 . . . . .	114.6
麗悅酒店 . . . . .	31.3
蘭桂坊酒店 . . . . .	53.4
<b>中價酒店</b>	
中環麗栢酒店 . . . . .	23.6
遠東帝豪酒店 . . . . .	13.9
帝豪奧運酒店 . . . . .	15.0
帝豪海景酒店 . . . . .	28.2
	<hr/>
	280.0
	<hr/> <hr/>

每間個別酒店之每年固定租金有待確定，而最終數額或會或不會與上表所載者相同。然而，所有酒店之每年固定租金總額預期將為港幣2.8億元。

就任何有關財政年度之浮動租金將於緊隨有關財政年度底後90日內每年支付一次。就各租約期內各有關財政年度，將以逐間酒店之基準計算之浮動租金為：

- (i) 倘經營毛利率少於或等於50%，應付浮動租金之金額為有關財政年度之酒店純利(如有)。為免生疑，倘於本文第(i)段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金；

或

- (ii) 倘經營毛利率超過50%，下列(1)及(2)之總和，惟以下(1)之金額為負數，則該金額將就計算以下(2)而計為零：

- (1) 有關財政年度之經調整總收入之50%金額超過於相應有關財政年度之承租人成本(如有)。

$$(50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本}$$

- (2) 酒店純利超過上文第(ii)(1)段計算金額之額外金額之50%(如有)。

$$50\% \times \{ \text{酒店純利} - [(50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本}] \}$$

為免生疑，倘於本文第(ii)段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金。

以下列示浮動租金計算機制之例子。本公司股東及有意投資人士應留意例子不擬概括所有情況及僅作說明用途，且並無作出有關浮動租金可達致例子所示之水平或任何其他水平或真正之聲明：

(i) 情況一

倘經營毛利率超過 50% 及酒店純利大於零 (60% 之經營毛利率僅供說明)。

	<u>參考</u>	<u>港幣百萬元</u>
經調整總收入 .....		100
經營毛利 .....		60
固定租金 .....		40
承租人成本 (不包括固定租金) ...		5
酒店純利 .....		15
經調整總收入之 50% 金額 超過承租人成本 (如有) .....	A	$(100 \times 50\%) - 40 - 5 = 5$ , A = 5
酒店純利超過上文 A 計算金額之 額外金額之 50% (如有) .....	B	$50\% \times (15 - 5) = 5$ , B = 5
浮動租金 .....		A + B = 5 + 5 = 10

**(ii) 情況二**

倘經營毛利率超過 50% 及酒店純利為負數 (60% 之經營毛利率僅供說明)。

	參考	港幣百萬元
經調整總收入 .....		100
經營毛利 .....		60
固定租金 .....		40
承租人成本 (不包括固定租金) ...		25
酒店純利 .....		(5)
經調整總收入之 50% 金額 超過承租人成本 (如有) .....	A	$(100 \times 50\%) - 40 - 25 = (15)$ , A = 0
酒店純利超過上文 A 計算金額之 額外金額之 50% (如有) ...	B	$50\% \times ((5) - 0) = (2.5)$ , B = (2.5)
浮動租金 .....		A + B = 0 + (2.5) = (2.5) , 浮動租金 = 0

**(iii) 情況三**

倘經營毛利率少於或相等於 50% (50% 之經營毛利率僅供說明)。

	港幣百萬元
經調整總收入 .....	100
經營毛利 .....	50
固定租金 .....	40
承租人成本 (不包括固定租金) ...	5
酒店純利 .....	5
浮動租金 .....	浮動租金相等於酒店純利 , 浮動租金 = 5

承租人將(或將促使酒店管理人)負責改良、保養及維修該酒店之所有非結構組件、裝修及裝置,費用由承租人負責。承租人將(或將促使酒店管理人)於租約期內保養該酒店之主要構築物,費用由出租人負責。

除非獲取出租人之事先書面同意及受出租人可能酌情實施授出該等同意之任何條件所限,承租人將不會出讓、轉讓、按揭、押記、分租、許可為另一部分信託持有,或在其他情況下與該酒店之管有權或其任何部分分開,惟於該酒店正常業務過程中,以轉租、分租、借出、攤分或其他方式入住酒店客房之協議,據此並非租約一方之任何人士(一名或多名)就租約全期或任何部分,取得該酒店之使用權或管有權或其任何部分除外,且不論就該用途或管有權須支付任何租金或其他代價。

就租約或其各對手方支付之印花稅及註冊費將絕對由承租人支付。

### *(ii) 租賃擔保*

為了保障香港酒店房產信託不能收取固定租金及浮動租金之可能性,本公司作為擔保人為有關出租人及受託人(作為香港酒店房產信託之受託人)之利益,於上市日期訂立個別租賃擔保。根據租賃擔保之條款,本公司將擔保承租人履行及遵守在租約下之所有合約義務,包括,但不限於向出租人支付租金之義務。

### *(iii) 酒店管理協議*

就香港酒店產業信託各酒店而言,酒店管理人將獲委任以管理該等酒店之日常業務及市場推廣。就該等酒店而言,Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited將獲委任為酒店管理人。為確保將該等酒店營運持續性之干擾減至最低,於獨立上市後,酒店管理人(作為該等酒店之唯一及獨有經營商及管理人)將繼續聘用現有酒店管理團隊管理該等酒店。根據酒店管理協議,酒店管理人將為該等酒店提供酒店管理及市場推廣服務。

以下為酒店管理人根據各酒店管理協議預期收取之費用概要:

#### *(a) 酒店管理服務*

1. 基本管理費用,相等於有關酒店每月於期末應付經調整總收入2.0%;及

2. 獎勵管理費，相等於有關酒店每月於期末應付經營毛利4.0%。

*(b) 推廣服務*

就酒店管理人將提供之推廣服務，有關承租人將向酒店管理人支付推廣費，相等於有關酒店每月於期末應付經營毛利1%。

*(iv) 商標許可契約*

根據商標許可契約，本公司之全資附屬公司Dorsett Hotels & Resorts International Limited將向產業信託管理人、各有關出租人、產業信託控股公司及融資公司授予非獨家免除任何專利權費或其他付款，及授予不可轉讓權利及許可，使用相關商標，以說明有關酒店之擁有權及／或就有關酒店之業務使用。

此外，Dorsett Hotels & Resorts International Limited將不反對產業信託管理人或任何出租人或產業信託控股公司或融資公司於任何司法管轄區使用(a)商標，以說明各有關酒店之擁有權及／或有關各有關酒店之業務；(b)商標，作為其公司、業務及域名名稱之一部分；及(c)Dorsett Hotels & Resorts International Limited可能就有關該等酒店使用之任何其他標記、標誌或式樣之任何知識產權。

Dorsett Hotels & Resorts International Limited將保留權利，向其他人士授予使用該等商標或服務標記之許可。倘Dorsett Hotels & Resorts International Limited於商標許可契約之日期後，就有關該等酒店之業務除商標外之任何其他標記、標誌或風格取得任何商標登記，Dorsett Hotels & Resorts International Limited將須以與商標許可契約大致上相同之格式盡快訂立一項契約，以就新登記之商標，向產業信託管理人、出租人、產業信託控股公司及融資公司授予許可。

每項許可預期由上市日期起計，並預期一直完全生效，直至以下各項任何一項終止為止：(a)就向各出租人授出之許可，有關酒店管理協議，(b)就向產業信託管理人、產業信託控股公司及融資公司授予「Dorsett」標記以外之商標授出之許可，有關酒店管理協議，及(c)就遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒店而言，向產業信託管理人、產業信託控股公司及融資公司授予「Dorsett」標記之許可(包括有關標誌)，為酒店管理協議。在不影響授予產業信託管理人、產業信託控股公司及融資公司之許可提早終止之情況下，Dorsett Hotels & Resorts International Limited將不會反對(a)產業信託管理人使用商標或服務標記，作為香港酒店產業信託之公司、業務及域名名稱之一部分或(b)產業信託控股公司及融資公司使用商標或服務標記，作為香港酒店產業信託之公司、業務及域名名稱之一部分，直至產業信託管理人決定更改該等名稱之日期。

(v) 不競爭契約

本公司將與產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)訂立不競爭契約。

不競爭契約將一直有效，直至以下最早發生之日期：

(a) 基金單位終止在聯交所上市之日期；及

(b) 本集團不再實益擁有及／或控制於市場流通之基金單位10%或以上之日期，

惟倘本集團不再實益擁有及／或控制於市場流通之基金單位10%或以上，本公司將繼續授出優先取捨權(於下文詳述)，由終止日期起計，為期12個月。

本公司將向產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)承諾不會及將促使及確保並無本集團成員公司，將直接或間接參與持有任何權利或權益或參與涉及香港或中國酒店業務及物業擁有權之酒店項目，惟不受不競爭契約之條文所限。

根據不競爭契約，本公司將代表本集團按期權契約之條款，就各保留酒店，授予產業信託管理人及受託人(同時代表香港酒店產業信託)認購期權。

根據不競爭契約，本集團可能收購現有酒店，以供翻新及重建，或將其他類別物業改建為酒店，惟已落成酒店如位於香港或中國(「已落成酒店」)，將按下述條款，受優先取捨權所規限：

(a) 倘若本集團任何成員公司根據(i)第三方準買家或(ii)本集團任何成員公司向第三方準買家之要約或真誠表示提出要約，欲出售於任何已落成酒店任何大多數擁有權及控制權(或容許香港酒店產業信託不時收購之水平)(「**FEC現有權益**」)，其將於接獲或提出要約後七個營業日內，以書面知會產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)，並要約或促使代表香港酒店產業信託以向本公司建議之相同或更佳條款，並在保密限制或可能適用或合理需要之規定規限下，向產業信託管理人作出要約或促使作出要約、產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)提供產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)要求可能合理規定以評估該要約之有關FEC現有權益及要約之所有資料及文件。



- (b) 倘若產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)以書面知會本公司，其將不接納要約，或未能於接獲所有有關資料後於兩個月內提供任何書面接納，本集團將於隨後120個營業日(「FEC現有權益要約期」)，按本集團向產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)要約之相同條款(或不會較向買方提出之該等條款有利者)自由向任何買家出售FEC現有權益。
- (c) 在不影響上文所述之情況下，
1. 本集團不可以較向產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)提出之條款較有利向任何買方出售FEC現有權益，除非已按照上文第(a)及(b)項之程序，向香港酒店產業信託提出收購該權益之優先取捨權；及
  2. 於FEC現有權益要約期屆滿時向準買家提出任何新要約之條款，必須按照上文第(a)及(b)項之程序，首先向香港酒店產業信託提出。
- (d) 倘若有關FEC現有權益由FEC或其附屬公司透過任何合夥商號、合營企業或其他持股或合約安排持有，或受其規限，FEC將竭盡所能取得任何所需同意。

產業信託管理人就考慮是否代表香港酒店產業信託行使優先取捨權而召開之任何董事會會議，將有於交易中並無擁有權益之至少一名產業信託管理人之獨立非執行董事出席(除非產業信託管理人全體獨立非執行董事於交易中擁有權益)，而於交易中並無擁有權益之產業信託管理人全體董事(包括產業信託管理人之獨立非執行董事)將有權出席該會議及於會上投票。根據產業信託管理人之組織章程文件，是否代表香港酒店產業信託行使各優先取捨權之決定，乃由出席有關正式召開及妥為召開之董事會會議之產業信託管理人之董事大多數票數決定。

本集團可能管理及提供市場推廣服務予並非由香港酒店產業信託集團擁有之任何酒店，惟香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統獨立於並非由香港酒店產業信託集團擁有酒店之管理及市場推廣之團隊及系統，並獲產業信託管理人合理信納。

(vi) 期權契約

本公司將與產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)訂立期權契約，據此本公司代表本集團將按照期權契約之條款，授予產業信託管理人及受託人(同時代表香港酒店產業信託)認購期權，要求本集團向香港酒店產業信託集團出售每間保留酒店(或持有有關保留酒店之公司之股份及股東貸款(「期權股份及貸款」))。

期權契約將一直有效，直至以下最早發生之日期：

- (a) 基金單位終止在聯交所上市之日期；及
- (b) 本公司不再實益擁有及／或控制於市場流通之基金單位10%或以上之日期。

產業信託管理人或受託人(均代表香港酒店產業信託)可由本公司知會產業信託管理人及受託人位於香港之有關保留酒店發出入伙紙及根據旅館業條例(香港法例第349章)授出酒店牌照(以較後發生者為準)之日期(而就位於中國之保留酒店，則為根據中國法律發出同等或類似許可)起計兩年內隨時行使就每間保留酒店及有關保留酒店之期權股份及貸款之認購期權，之後就保留酒店之認購期權將失效。根據期權契約，本公司將向產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)承諾，其將就有關保留酒店(i)發出入伙紙；及(ii)授出酒店牌照，於其知悉該發行或授出後(視情況而定)將於實際可行之情況下盡快(及任何情況下於該事件後七個營業日內)以書面知會產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)。

香港酒店產業信託就以下各項應付之代價：(a)就每間保留酒店，將為兩名獨立估值師(一名由本公司委任，而另一名由受託人(代表香港酒店產業信託)委任)釐定之價值平均數；及(b)(如適用)就期權股份及貸款，將為有關公司全部已發行股本之資產淨值(已考慮到兩名獨立估值師釐定有關保留酒店之平均價值)，連同(如適用)向有關公司作出之有關股東貸款之面值(如有)。

根據認購期權完成買賣有關保留酒店或(如適用)有關保留酒店之期權股份及貸款須待遵守上市規則之有關規定及房地產投資信託基金守則，包括(其中包括)股東(需要放棄投票之股東除外)於本公司之股東大會上通過批准有關買賣之普通決議案(倘若上市規則有所規定)，而基金

單位持有人(需要根據房地產投資信託基金守則放棄投票之基金單位持有人除外)於基金單位持有人大會上通過批准有關買賣之普通決議案(倘若房地產投資信託基金守則有所規定)。

## 進行分拆之原因及好處

董事認為分拆有以下好處：

- (i) 股東將受惠於本集團因分拆導致資產淨值提升。本公司將確認獨立上市之重大收益。
- (ii) 將酒店發展／重建及管理分拆自酒店所有權為國際酒店行業中常見做法，因此對國際投資者而言較熟悉。分拆亦讓本公司符合全球最佳常規。
- (iii) 對於本集團之香港與中國業務，建議架構實質上將房地產發展業務(包括酒店發展／重建及管理)與酒店所有權及租賃業務分開。該等分開讓投資者及金融家可分開評估兩項業務之策略、功能性風險、風險及回報，並因此作出其投資決定。投資將可選擇投資於一項或兩項業務。
- (iv) 香港酒店產業信託(作為獨立上市實體)將擁有其本身分開集中於酒店物業投資之管理架構，以確保把握此範疇之商機。
- (v) 獨立上市將為香港酒店產業信託提供獨立集資平台，以為其未來擴充提供資金。董事相信，香港酒店產業信託正準備就緒實現重大增長，乃對香港酒店產業信託為有效及審慎，以透過獨立上市獨立支持此增長。
- (vi) 本公司有意持有基金單位不少於50.0%(假設超額配售權並無行使)，繼續受惠於香港酒店產業信託將收取之穩定固定租金(因此令香港酒店產業信託派發穩定股息)及透過與香港酒店產業信託分佔根據達致若干經營毛利率指標計算之浮動租金受惠於香港酒店產業信託持有之酒店物業之任何上升潛力。
- (vii) 本集團將向香港酒店產業信託收取產業信託管理人費用、酒店管理費及市場推廣費。

董事(獨立非執行董事除外，其意見乃受限於獨立財務顧問之意見)認為分拆的條款對股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。

## 所得款項用途

以下載列(僅供說明)分拆之預期現金流入淨額(按照說明性代價)：

說明性代價	港幣 30.29 億元
減：	
分拆將產生之預期交易成本	港幣 8,000,000 元
<b>分拆之預期所得款項淨額</b>	<b>港幣 30.21 億元</b>
加：	
香港酒店產業信託償還現有借貸 (按於二零零七年九月三十日之金額計算)	港幣 7.03 億元
<b>分拆之預期現金流入淨額</b>	<b>港幣 37.24 億元</b>

假設本集團將認購及保留於香港酒店產業信託之權益最高達 75.0%，而香港酒店產業信託將於緊隨分拆完成後擁有初步債務港幣 19 億元(須於分拆前落實)，本公司將動用約港幣 15.75 億元作認購基金單位、約港幣 5.74 億元償還若干酒店之按揭貸款、約港幣 7 億元供中國可能進行物業項目之用、約港幣 7 億元供香港、中國及其他東南亞國家可能進行酒店項目之用，而餘額則作一般營運資金。

## 分拆本集團之財務影響

根據信託契約，產業信託管理人將有權管理香港酒店產業信託之財務及經營政策。儘管產業信託管理人為本公司之全資附屬公司，本公司將無單向權力保留或罷免產業信託管理人。因此，本公司被視為無單向權力管理香港酒店產業信託之財務及經營政策，因此香港酒店產業信託之財務報表不應綜合計入本公司之財務報表。然而餘下集團被認為對香港酒店產業信託具有重大影響力，並因此根據香港會計準則第 28 條將使用權益法計入為香港酒店產業信託之投資。

餘下集團預期將因分拆而確認收益約港幣 12.17 億元。如將寄發予股東之通函所載更多詳情所述，預期收益約為港幣 12.17 億港元乃根據一系列假定計算並僅供說明用途，餘下集團確認分拆帶來之實際收益將取決於(其中包括)發售價及本集團將認購之基金單位之數目。

## 餘下集團之財務及業務前景

於分拆後，雖然倘香港酒店產業信託根據期權契約不收購保留酒店，保留酒店可能繼續由餘下集團擁有，餘下集團將集中於物業發展及投資、財資管理、酒店經營、酒店發展、酒店重建及僅於香港及中國以外之酒店擁有業務。

董事認為，由於國內中等階層休閒及商務旅客之增長龐大，中級四星級酒店之需求將顯著增加。因此，餘下集團致力於中國發展其四星級連鎖酒店。基於中國土地及工資成本偏低，董事認為餘下集團將能控制發展成本及長遠獲得較高的邊際利潤。

上海錦秋加州花園之對象為中產及中上階層市場，儘管中國貨幣政策從緊，並於近期推行宏觀經濟調控措施，物業銷售仍然強勁。錦秋加州花園尚有超過6,000個住宅單位有待推出，董事認為此項目將於未來四至五年繼續對餘下集團之盈利提供重大貢獻。此外，本集團於廣州之三個住宅及商用項目正在發展中，並將如期完成。

餘下集團亦已決定積極透過於馬來西亞進行收購擴大該國家之酒店組合。

## 上市規則之含義

根據上市規則第14章，分拆構成本公司之非常重大出售事項，因此須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。根據第15項應用指引，分拆亦須取得股東批准。就董事所知悉，概無股東於分拆中擁有與其他股東權益不同之重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准分拆及其他有關事項之建議普通決議案放棄投票。

於分拆後，香港酒店產業信託可能為或可能並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，董事確認倘香港酒店產業信託於分拆後因任何原因而成為本公司之關連人士，則本公司承諾其將不時遵守上市規則之有關規定，尤其是上市規則第14A章。

## 預期時間表

二零零八年

連優先發售配額股份的最後買賣日期	一月二十八日(星期一)
除優先發售配額股份的開始買賣日期	一月二十九日(星期二)
遞交連優先發售配額股份過戶文件的最後期限	一月三十日(星期三)下午四時三十分
本公司暫停辦理股份 過戶登記手續日期	一月三十一日(星期四)至 二月四日(星期一)
交回股東特別大會適用 代表委任表格的最後期限	二月二日(星期六)上午十時三十分
確定優先發售配額的記錄日期	二月四日(星期一)
股東特別大會	二月四日(星期一)上午十時三十分
本公司重新辦理股份過戶登記手續日期	二月五日(星期二)

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，本公司將於實際可行之情況下盡快刊登公佈。

## 本公司暫停辦理股份過戶登記手續

根據預期時間表，本公司將由二零零八年一月三十一日（星期四）至二零零八年二月四日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定保證配額及於股東特別大會上投票之配額。暫停辦理股份過戶登記手續期間將不辦理任何股份過戶登記手續。為確保享有保證配額及於股東特別大會上投票，所有股份過戶表格連同有關股票，必須於二零零八年一月三十日（星期三）下午四時三十分前遞交予過戶登記處，而本公司尚未發行可換股債券隨附行使任何換股權及／或行使本公司購股權計劃項下購股權之所有文件附帶有關可換股債券股票及／或行使通知，必須於二零零八年一月三十日（星期三）下午四時正前遞交予本公司。

連保證配額股份的最後買賣日期預期為二零零八年一月二十八日（星期一），而股份屆時將由二零零八年一月二十九日（星期二）除保證配額買賣。然而，倘全球發售及獨立上市予以延誤，則董事會可能另行釐定本公司，供釐定保證配額及於股東特別大會上投票配額之暫停辦理股份過戶登記手續日期，而本公司將於適當時候向股東及其他投資者作出進一步公佈。

股東須注意，優先發售之實行須待本通函「香港酒店產業信託分拆一條件」分節所載之分拆條件獲達成後，方可作實。倘任何該等條件於所載該等時間仍未達成，則優先發售將不會作出，而於該等情況下，概無合資格股東可認購任何保留基金單位。

## 一般事項

本公司將於二零零八年二月四日上午十時三十分為股東舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准分拆。股東特別大會之正式通告將收錄於將向股東寄發之通函內。

本公司已成立獨立董事委員會，由全部三名獨立非執行董事組成，以就分拆向股東提供意見。滙富融資已獲委任以就此向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份以下內容之通函將於實際可行之情況下及按照上市規則寄發予股東包括(其中包括)以下內容之(i)有關分拆之資料；(ii)本集團之會計師報告；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)獨立董事委員會之推薦建議及滙富融資就分拆提供之意見；(v)該等酒店之估值報告；及(vi)股東特別大會通告。

分拆乃視乎多項因素而定並受多項條件所限，該等條件可能會但未必會達成。因此，概無確保將進行分拆。故此，股東及／或有意投資本公司者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份及可換股債券(股份代號：2508及2576)已於二零零八年一月十四日上午十時零一分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份及可換股債券(股份代號：2508及2576)於二零零八年一月十六日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| 「收購費用」   | 指 | 不超過香港酒店產業信託直接或間接購買任何房地產之收購價(或按香港酒店產業信託持有所收購房地產之權益比例(倘適用))之1.0%或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之收購費用   |
| 「經調整總收入」 | 指 | 總收入減由有關酒店實際收取及計入總收入之下列收益：<br><br>(a) 於有關酒店之日常業務過程中向客戶、客人或顧客作出之任何進賬、回佣或退款；<br><br>(b) 承租人就遺失或損壞商品(下文第(f)及(g)段並無涵蓋)收取之任何金額及進賬；<br><br>(c) 有關酒店之客人或顧客承擔及由有關酒店代表任何政府或稅務機關徵收之間接稅項，包括任何銷售稅、增值稅、貨物稅、收益稅、入場稅、娛樂稅、旅遊稅或類似費用(如適用)，惟僅該等稅項乃由承租人向該等政府或稅務機關實際支付或列賬；<br><br>(d) 銷售或其他出售變動承租人之貿易裝置、傢具及設備或其他資本資產之任何所得款項； |



- (e) 就資本重置基金收取之任何利息；
- (f) 任何罰款；
- (g) 任何火險及附加承保範圍所得款項；
- (h) 有關酒店之融資或再融資之任何所得款項；
- (i) 有關酒店經營銀行賬目之任何利息；及
- (j) 承租人來自外匯活動之任何收益或虧損。

「經調整總額」 指 相當於基金單位（即於上市日期全部將發行及於市場流通之基金單位）乘以發售價之總額（可能為正數、零或負數）：

- (a) 減根據香港公開發售應付每份基金單位之最低發售價（有關詳情將載於發售通函內），乘以於上市日期將發行及於市場流通之基金單位數目；及
- (b) (i)（倘經調整總額於計及第(b)項前為正數）減香港酒店產業信託或產業信託管理人因發售價按根據香港公開發售應付每份基金單位之最低發售價以上水平釐定而支付之費用、佣金及開支（包括但不限於任何及全部包銷佣金及額外獎勵費）之額外金額（有關詳情將載於發售通函內）；或(ii)（倘經調整總額於計入第(b)項前為負數）加削減香港酒店產業信託或產業信託管理人應付之費用金額、佣金及開支總額，乃因發售價按香港公開發售應付每份基金單位之最低發售價下之水平最後釐定（其詳情將載於發售通函）

「協定收購價值」 指 就各酒店而言，賣方、受託人（作為香港酒店產業信託之受託人）及產業信託管理人根據產業信託控股公司買賣協議而協定該等酒店及相關預付租賃款項及傢具、裝置及設備之收購價值而「協定收購價值」指協定收購價值總額

「協定價值」	指	協定收購價值與經調整總額之總和
「評估值」	指	由獨立物業估值師對酒店及有關預付租賃款項及傢具、裝置及設備於二零零七年十一月三十日評估之價值，而「評估值」指評估總值
「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
「認可」	指	根據證券及期貨條例第104條對香港酒店產業信託作出之認可
「平均房租」	指	期內酒店客房收益(包括有關服務費)除以同期內該等酒店之客房獲入住數目
「基本費用」	指	不超過於有關時間向產業信託管理人支付物業價值每年0.3%或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之基本費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般營業之日子(不包括星期日、公眾假期及於工作日上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至中午十二時正之任何時間在香港懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子)
「認購期權」	指	根據期權契約，本公司(代表本集團)將向產業信託管理人及受託人(均代表香港酒店產業信託)授出之認購期權，以要求餘下集團根據期權契約之條款向香港酒店產業信託出售各保留酒店(或有關保留酒店持有之公司之股份及股東貸款)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及經營之中央結算及交收系統
「中央結算系統操作步驟」	指	香港結算有關中央結算系統之操作步驟，包含有關中央結算系統之操作及功能之常規、步驟及行政規定，經不時經修訂者為準

「完成」	指	受託人根據產業信託控股公司買賣協議(代表香港酒店產業信託)完成買賣產業信託控股公司
「彌償保證契約」	指	本公司擬就受託人(作為香港酒店產業信託之受託人)、產業信託控股公司及香港蘭桂坊酒店有限公司的利益訂立承諾及彌償保證契約
「稅務契約」	指	由賣方與本公司以受託人為受益人(作為香港酒店產業信託之受託人)及產業信託控股公司將訂立之稅務契約
「商標許可契約」	指	Dorsett Hotels & Resorts International Limited、產業信託管理人、出租人、產業信託控股公司及融資公司就將授予產業信託管理人、各出租人、產業信託控股公司及融資公司之商標及服務標記特許權而將訂立之契約
「董事」	指	本公司之董事
「出售變現費用」	指	不超過香港酒店產業信託直接或間接出售或出售變現任何房地產之銷售價(或按香港酒店產業信託持有所出售房地產之權益比例(倘適用))之0.5%或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之出售變現費用
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准分拆及其他有關事項
「現有借貸」	指	債務之總額，不論為產業信託控股公司集團於緊隨完成前自身或所欠本集團(不包括產業信託控股集團)之未償還本金、利息或其他款項
「融資」	指	批予融資公司之建議已抵押信貸融資合共港幣20億元(須於分拆完成前落實)，包括定期貸款融資及循環信貸融資
「FEC」或「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「融資公司」	指	Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited，一間於香港註冊成立之公司

「固定租金」	指	承租人各租約向有關出租人支付之固定租金，而「固定租金」指承租人就全部租約向出租人支付之固定租金總額
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「中央結算系統一般規則」	指	中央結算系統之一般規則，經不時經修訂者為準
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售（包括優先發售）
「經營毛利」	指	任何有關期間之經調整總收入超出相應期間之總經營成本之金額（如有）
「經營毛利率」	指	按經營毛利除以經調整總收入計算之百分比
「總收入」	指	<p>用於酒店管理協議及租約，指直接或間接來自有關酒店或使用或經營有關酒店任何性質之所有收益、收據及收入，包括但不限於總客房銷售、食品及飲料銷售、洗衣及乾衣服務收入、電話、互聯網、其他電訊服務、傳真服務、租金（包括營業額（如適用））或來自特許合約持有人、分承租人及特許專櫃商之其他款項，乃根據准許分租約及特許經營協議應付承租人（視情況而定）（但並非總收款），而業務中斷所得款項、公眾負債、汽車負債、汽車的表面損毀、員工薪酬、僱員負債、忠誠（僱員之不誠實行為）、金錢及證券及其他類似營運保險及並無損害上述一般性之情況乃包括：</p> <p>(a) 來自該酒店或收取或接受訂單而已收或應收之所有款項，儘管於有關酒店或任何其他地方作出交付或表現；</p> <p>(b) 由承租人就作出服務或已售貨物或由客戶、客人或主顧出售及支付而收取或徵收之所有服務費用，惟於計算總收益金額時並無扣除呆壞賬。</p>
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「乙級高價酒店」	指	根據香港旅遊發展局之分類體系綜合評分介乎2.00至2.99之酒店，而評分乃根據設施、地點、員工房間比率、已收取酒店之房租及業務組合，各方面均以不同比重評估，而該組酒店根據此分類為香港第二最優質酒店之組合
「香港酒店產業信託」	指	香港酒店產業信託，為一項將作為基金單位信託構成之集合投資計劃，並受證監會根據證券及期貨條例第104條及不時適用之其他條件發出之認可所規限
「香港酒店產業信託集團」	指	香港酒店產業信託及將由香港酒店產業信託根據房地產投資信託基金守則擁有及控制之公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，以當時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「香港公開發售」	指	按照及受發售通函及申請表格將進一步說明之條款及條件規限下，於香港向公眾人士發售基金單位
「酒店公司」	指	該等酒店於完成時各自之直接擁有人((i)與蘭桂坊酒店有關之香港蘭桂坊酒店有限公司；(ii)與中環麗栢酒店有關之Caragis Limited及Vicsley Limited；(iii)與麗都酒店有關之麗都大酒店有限公司；(iv)與麗悅酒店有關之駿宏有限公司；(v)與帝豪海景酒店有關之捷彩有限公司；(vi)與帝豪奧運酒店有關之瑞益實業有限公司；(vii)與遠東帝豪酒店有關之Complete Delight Limited)，而「酒店公司」指香港蘭桂坊酒店有限公司、Caragis Limited、Vicsley Limited、麗都大酒店有限公司、駿宏有限公司、捷彩有限公司、瑞益實業有限公司及Complete Delight Limited)之任何一間酒店，其於本公佈日期各自為本公司之間接全資附屬公司
「酒店管理協議」	指	承租人、酒店管理人、各自出租人及本公司訂立之協議，乃有關將就該等酒店提供若干酒店管理及市場推廣服務

「酒店管理人」	指	Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited，FEC之間接全資附屬公司
「該等酒店」	指	麗都酒店、麗悅酒店、蘭桂坊酒店、中環麗栢酒店、遠東帝豪酒店、帝豪奧運酒店及帝豪海景酒店，而「酒店」指以上任何一間
「收入」	指	產業信託管理人根據香港公認會計原則諮詢核數師有關收入性質後考慮之所有租金(包括固定租金及浮動租金)、利息、股息、分派、特許使用合約費、服務費、營業額租金、廣告收益及該等其他收費(包括稅項回扣)
「獨立董事委員會」	指	本公司成立由全體獨立非執行董事(即江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生)組成之獨立董事委員會，就有關分拆之條款及條件向股東提供意見
「獨立財務顧問」或「滙富融資」	指	滙富融資有限公司，一間根據證券及期貨條例經營證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之持牌法團，並為獨立董事委員會及股東有關分拆之獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司
「國際發售」	指	向機構、專業及其他投資者建議發售基金單位
「租約」	指	各出租人與承租人將就租賃各酒店訂立之各租約
「租賃擔保」	指	由本公司(以各出租人為受益人作為擔保人)及委託人(作為香港酒店產業信託之受託人)將就各租約訂立之租賃擔保
「承租人」	指	Ondella International Limited，為該等酒店之建議唯一承租人及本公司之全資附屬公司

「承租人成本」	指	<p>包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 根據有關酒店管理協議，酒店管理人之費用；</li> <li>(b) 承租人之貿易裝置、傢具及設備之折舊；</li> <li>(c) 所有稅項及評估（包括（為免生疑）任何商品及服務稅，但不包括酒店管理人費用之收入及／或預扣稅，該等營業稅被視為經營成本）；</li> <li>(d) 資本重置之開支；</li> <li>(e) 審核費用；</li> <li>(f) 與有關酒店經營無關合理產生之法律、其他專業及其他費用；</li> <li>(g) 合理產生保險承保範圍之保費，不包括業務中斷、公眾負債、汽車負債、汽車的表面損毀、員工薪酬、僱員負債、忠誠（僱員之不誠實行為）、金錢及證券及其他類似營運保險，乃覆蓋有關酒店之營運方面，並由各訂約方協定以組成酒店管理協議之經營成本之一部分；</li> <li>(h) 承租人根據有關租約之條款支付之固定租金及任何其他款項（不包括浮動租金）；及</li> <li>(i) 與經營有關酒店有關之承租人之任何融資成本</li> </ul>
「承租人之貿易裝置、傢具及設備」	指	所有承租人之傢具，乃經修補、提升、裝修或取代，及承租人於有關租約期內不時安裝、建於其上或添置之任何新裝置、傢具及動產
「出租人」	指	（該等）酒店公司

「承租人之傢具」	指	於有關租約期開始時在有關酒店安裝、建於其上、添置及裝設之散裝及固定傢俬、裝置、傢具裝備、動產、電器及設備，以按指定標準及該酒店之經營量維持有關酒店，並由承租人不時維修，該等(承租人之傢具)包括但不限於門口、燈光裝置、吊頂天花、雲石及木地板、牆紙、油漆、壁紙及所有裝潢、辦公室機器、設備及設施、廚具、清潔設備、工作間機器、電訊設備、電腦設備及汽車
「上市批准」	指	聯交所上市委員會批准所有基金單位於聯交所主板上市及准許買賣
「上市日期」	指	基金單位首次上市之日期，自該日起基金單位獲准在聯交所進行買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要構築物」	指	結構橫樑、結構支柱、結構地台、承重牆、屋頂包括主要屋頂、天台及平台、連接該酒店各層之後樓梯
「中價酒店」	指	根據香港旅遊發展局之分類體系綜合評分介乎1.00至1.99之酒店，而評級乃根據設施、地點、員工房間比率、已收取酒店房租及業務組合，各方面均以不同比重評估，而該組酒店根據此分類為香港第三最優質酒店之組合
「資產淨值」	指	計算為總資產減總負債之資產淨值
「酒店純利」	指	經營毛利減承租人成本
「物業收入淨額」	指	於任何時間收入減物業開支
「不競爭契約」	指	本公司、產業信託管理人及受託人(代表香港酒店產業信託)將訂立之不競爭契約
「可供出租客房夜數」	指	酒店可供出租之客房數目



「入住率」	指	期內酒店入住客房數目除以同期內該等酒店可提供之住宿晚數
「發售價」	指	將於發售通函進一步說明，根據全球發售將發行及分配之基金單位之每基金單位最終港幣價格(不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費)
「發售通函」	指	產業信託管理人就有關全球發售將刊發之發售通函
「經營成本」	指	<p>經營有關酒店之全部成本及開支，為免生疑，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 酒店管理人代表承租人根據有關酒店管理協議於經營及管理有關酒店時支付之所有開支；</li> <li>(b) 營運設備及營運用品之成本、水電能源費用、營運牌照及准許、用地及園景保養費用；</li> <li>(c) 與有關酒店之僱員相關，工資、薪金、僱員福利、補償金、廣告及宣傳開支、員工培訓計劃成本及該等酒店僱員之所有附屬成本；</li> <li>(d) 酒店管理人或其聯屬公司僱員產生之若干交通及生活開支；</li> <li>(e) 用作保養及維修以維持有關酒店(除主要構築物外)處於良好狀況及維修之所有開支；及</li> <li>(f) 業務中斷、公眾負債、汽車負債、汽車的表面損毀、員工薪酬、僱員負債、忠誠(僱員之不誠實行為)、金錢及證券及其他類似營運保險之保金，保障有關酒店之營運方面，並由各訂約方協定以組成酒店管理協議之經營成本之一部分，</li> </ul> <p>但不包括承租人成本</p>

「營運設備」	指	用於租約及酒店管理協議，指所有非資本項目，如瓷器、玻璃器皿、亞麻布、銀器、其他服務設備、毛巾、制服、工具、用具、設置及配件以供酒店之營運使用，或持作經營有關酒店之儲存用途，而「營運設備」包括承租人於租約或酒店管理協議期內(如適用)就上述者作出之所有代替物
「營運用品」	指	用於或持作經營有關酒店之消耗用途之用品，包括食品、飲料、燃料、肥皂、清潔物料、火柴、文具、廁紙、廚房用品、紙製品、菜單及其他類似項目，而「營運用品」包括承租人於租約或酒店管理協議期內(如適用)就上述者作出之所有代替物
「期權契約」	指	本公司、產業信託管理人(代表香港酒店產業信託)及受託人(代表香港酒店產業信託)將就有關認購期權訂立之期權契約
「超額配售權」	指	擬由本公司根據國際包銷協議向聯席全球協調人授出之配售權，以要求本公司(或如其所指示之附屬公司)提供最多達若干基金單位作為國際發售之一部分向投資者提呈發售，該等基金單位乃純粹為補足基金單位之超額配發(如有)
「海外股東」	指	於記錄日期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，而經董事根據相關地區法律之法律限制或該地區的相關監管機構或證券交易所的規定作出查詢後，認為不將之包括在「合資格股東」的定義內乃屬必需或權宜的股東
「許可分租約」	指	有關該酒店任何部分獲許可根據租約訂立之分租約(該詞彙包括分租協議或特許使用協議或其他類似協議)
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國，及僅就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「優先發售」	指	按照及受發售通函及藍色申請表格將進一步說明之條款及條件規限下，向合資格股東作出建議優先發售
「指定標準」	指	與乙級高價酒店或中價酒店類別(視情況而定)相等之標準或有關酒店管理協議所有訂約方不時以書面協定之該等其他標準
「備考完成賬目」	指	產業信託控股公司集團於完成經採納與產業信託控股公司集團於往年採用之會計政策、常規及香港公認原則一致之備考綜合資產負債表
「物業開支」	指	直按物業有關開支，包括但不限於香港酒店產業信託承擔之物業保險開支(包括但不限於與房地產有關之稅項(包括印花稅)、登記費及營業稅)、與保養及維修該等酒店之主要構築物有關之開支及與收益有關之呆賬開支
「物業價值」	指	香港酒店產業信託應佔受託人直接持有或受託人透過一個或以上特設公司間接持有所有房地產物業之權益之價值
「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為持有股份之股東，不包括海外股東
「記錄日期」	指	二零零八年二月四日(或董事會可能釐定之其他日期)，為確定保證配額及於股東特別大會投票權利之記錄日期
「股份過戶登記處」	指	本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「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	證監會頒布之《房地產投資信託守則》，經不時更改、修訂、修改或取代，或經已頒有指引、政策、守則條文、有關房地產投資信託之常問問題或證監會頒布之其他指引，或於任何特別情況下，就回應產業信託管理人及受託人經證監會頒布之指定書面指引所補充

「產業信託控股公司」	指	Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited 一間於開曼群島註冊成立之公司，於本公佈日期由賣方持有，並於完成後由香港酒店產業信託直接全資擁有。於完成時，產業信託控股公司將透過酒店公司擁有該等酒店之全部權益
「產業信託控股公司集團」	指	產業信託控股公司及其不時之附屬公司
「產業信託控股公司買賣協議」	指	將由(其中包括)賣方、本公司(作為擔保人)及受託人(代表香港酒店產業信託)訂立之協議，乃有關買賣產業信託控股公司股份
「產業信託控股公司股份」	指	產業信託控股公司全部已發行股本中每股面值 1.00 美元之股份
「產業信託管理人」	指	香港酒店資產管理有限公司，香港酒店產業信託之建議管理人及 FEC 之全資附屬公司
「產業信託管理人費用」	指	基本費用、浮動費用、收購費用及分拆出售費用之統稱
「餘下集團」	指	分拆後之本集團
「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
「保留酒店」	指	帝豪香港酒店、麗悅九龍酒店、帝豪觀塘酒店，分別位於香港堅尼地城、大角咀及觀塘，及另外兩間酒店，分別位於中國成都玉龍西街 124 至 177 號及中國湖北省武漢江岸區江漢街 118 號
「平均客房收益」	指	期內酒店客房收益(包括有關服務費)除以同期內該等酒店可提供之住宿晚數
「獨立上市」	指	基金單位於聯交所主板建議獨立上市
「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	證券及期貨條例(香港法例第 571 章)，以經修訂、補充或不時修改者為準

「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「特設公司」	指	用於信託契約中，指首要目的為就香港酒店產業信託持有或擁有房地產或安排融資之實體
「分拆」	指	建議分拆香港酒店產業信託，包括全球發售及獨立上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司或其任何繼承人
「認購協議」	指	本公司及產業信託管理人將訂立之認購協議，據此本公司將或將促使其附屬公司按發售價認購基金單位
「商標」	指	Dorsett Hotels & Resorts International Limited 擁有之若干商標或服務標記，並於商標許可契約日期註冊或申請註冊
「信託契約」	指	產業信託管理人與受託人將訂立構成香港酒店產業信託之信託契約
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，香港酒店產業信託之建議受託人
「包銷協議」	指	產業信託管理人、本公司、聯席全球協調人與包銷商就有關全球發售將訂立之包銷協議
「基金單位」	指	香港酒店產業信託之基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位之持有人
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「浮動費用」	指	向產業信託管理人支付物業收入淨額每年2.5% (於扣除浮動費用前) 或根據信託契約可能訂定或釐定之該等其他利率之浮動費用

「浮動租金」	指	<p>就各租約而言，承租人向有關出租人應付之浮動租金按下列方式計算：</p> <p>(i) 經營毛利率少於或等於 50%，應付浮動租金之金額為有關財政年度之酒店純利（如有）。為免生疑，倘於本文第 (i) 段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金；</p> <p>或</p> <p>(ii) 倘經營毛利率超過 50%：</p> <p>(1) 及 (2) 之總和，惟以下 (1) 之金額為負數，則該金額將就計算以下 (2) 而計為零：</p> <p>(1) 有關財政年度之經調整總收入之 50% 金額超過於相應有關財政年度之承租人成本（如有）。</p> <p style="padding-left: 40px;"><math>(50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本}</math></p> <p>(2) 酒店純利超過上文第 (ii)(1) 段計算金額之額外金額之 50%（如有）。</p> <p style="padding-left: 40px;"><math>50\% \times \{ \text{酒店純利} - [ (50\% \times \text{經調整總收入}) - \text{承租人成本} ] \}</math></p> <p>為免生疑，倘於本文第 (ii) 段計算之浮動租金之金額為負數，則承租人毋須就該有關財政年度向出租人支付浮動租金</p> <p>而「浮動租金」指承租人就全部租約向出租人應付之浮動租金總額</p>
「賣方」	指	Ample Bonus Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

代表董事會

**Far East Consortium International Limited**

副主席兼行政總裁

**邱達昌**

謹啟

香港，二零零八年一月十五日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌，邱達成先生及 *Craig Grenfell Williams* 先生；兩名非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達強先生；以及三名獨立非執行董事江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生。