

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

本公佈僅供參考，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦不視為提出該等要約或邀請。



(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)  
(股份代號：1881)

由



管 理

## 二零二零年租賃年度 富薈上環酒店市場租金方案之概要

茲提述富豪產業信託於二零一六年十一月十六日、二零一七年十月四日、二零一八年十月五日、二零一九年五月十七日及二零一九年九月二十五日刊發之公佈。根據新租賃協議，出租人與承租人已共同委任及指示估值師進行租金檢討，以釐定富薈上環酒店二零二零年市場租金方案，其中包括市場租金金額(包括基本租金及浮動租金)、承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款、抵押按金金額及付款方式。

基於富豪產業信託於二零一九年九月二十五日刊發的公佈中所解釋之原因，產業信託管理人(代表出租人行事)及承租人同意允許估值師在不遲於二零一九年十一月三十日釐定二零二零年租賃年度之市場租金方案。估值師已於二零一九年十一月二十一日出具關於釐定富薈上環酒店二零二零年市場租金方案之報告。

根據二零二零年市場租金方案釐定，承租人就二零二零年租賃年度應付基本租金金額為港幣41,000,000元(較二零一九年市場租金方案釐定下二零一九年租賃年度之基本租金港幣46,000,000元減少港幣5,000,000元)。浮動租金將按二零二零年租賃年度之物業收入淨額之超出部分之50%之相同百分比份額計算。就二零二零年租賃年度而言，估值師釐定承租人毋須對傢俬、裝置及設備儲備供款，此與二零一九年市場租金方案釐定一致。出租人將按相當於二零二零年租賃年度各曆月酒店收入總額2%之金額維持傢俬、裝置及設備儲備。二零二零年市場租金方案釐定所包括之抵押按金為港幣10,585,000元，而二零一九年市場租金方案所包括之抵押按金為港幣11,751,000元。二零二零年市場租金方案釐定之概要及估值方法已載於本公佈內。二零二零年市場租金方案釐定各部份之付款方式將與二零一九年市場租金方案釐定所載者一致。

於各財政年度分派予基金單位持有人之可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)及每基金單位分派受各種不同因素影響，包括(尤為重要的是)富豪產業信託於相關財政年度自其全部酒店物業應收之租金及酒店收入總額。於截至二零一九年六月三十日止六個月，由富薈上環酒店產生按比例計算之基本租金為港幣23,000,000元，相當於同期富豪產業信託之租金及酒店收入總額約4.7%，而期內並無應收浮動租金。根據二零二零年市場租金方案釐定，二零二零年租賃年度之基本租金將較二零一九年市場租金方案釐定之基本租金減少港幣5,000,000元。此外，可供分派收入總額可能於出租人可收取二零二零年租賃年度之浮動租金之情況下而有所增加。於二零一九年六月三十日，富薈上環酒店之估值為港幣1,650,000,000元，相當於富豪產業信託物業組合總估值港幣27,126,000,000元之6.08%。

鑒於按年釐定基本租金及浮動租金所涉及之變數，投資者於買賣富豪產業信託之基金單位時務須審慎行事。

根據房地產投資信託基金守則第5.2(f)條，二零二零年市場租金方案之估值師報告於正常辦公時間可供公眾查閱，產業信託管理人營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室。

獨立非執行董事確認二零二零年市場租金方案釐定之租金檢討已按新租賃協議之條款進行。承租人及酒店管理人均為富豪產業信託之關連人士。

#### A. 租賃條款及租金收入架構之背景資料

茲提述富豪產業信託於二零一六年十一月十六日、二零一七年十月四日、二零一八年十月五日、二零一九年五月十七日及二零一九年九月二十五日刊發之公佈。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與於二零一六年十一月十六日刊發之公佈所界定者具有相同涵義。

於二零一九年五月十七日，根據租賃協議之條款，出租人行使其酌情權將租賃期間延長五年(「**延長期限**」)，由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩天)。於二零一九年十一月十八日，出租人及承租人就富薈上環酒店訂立新租賃協議(「**新租賃協議**」)，致使租賃期間延長正式生效。除如上文所述延長租賃期間外，新租賃協議所有其他條款及條件將與租賃協議維持相同。根據新租賃協議，富薈上環酒店於延長期限內各租賃年度之市場租金方案，其中包括市場租金金額(包括基本租金及浮動租金)、承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款、抵押按金金額及付款方式，將繼續由共同委任的獨立專業物業估值師釐定。

## B. 估值師之委任

何巧殷女士獲共同委任為獨立專業物業估值師(「估值師」)，並於二零一九年六月二十日獲指示根據新租賃協議所載之假設及不予考慮因素進行租金檢討，以釐定富薈上環酒店二零二零年租賃年度市場租金方案(「二零二零年市場租金方案」)。何女士亦獲共同委任為釐定二零二零年租賃年度初步酒店物業及富薈炮台山酒店之市場租金方案之估值師，該等酒店全部均由富豪產業信託所持有，而各相關公佈亦於同日刊發。何女士(特許測量師，於香港類似規模及性質之物業估值方面擁有逾20年經驗)現為高力國際物業顧問(香港)有限公司之高級董事。

## C. 延後釐定二零二零年市場租金方案

基於富豪產業信託於二零一九年九月二十五日刊發的公佈中所解釋之原因，產業信託管理人(代表出租人行事)及承租人同意允許估值師在不遲於二零一九年十一月三十日釐定富薈上環酒店於二零二零年租賃年度之市場租金方案(「二零二零年市場租金方案釐定」)。

何女士於二零一九年十一月二十一日出具其二零二零年市場租金方案釐定之報告(「報告」)。

## D. 二零二零年市場租金方案釐定

### 1. 二零二零年市場租金方案釐定之概要

二零二零年市場租金方案釐定之概要連同二零一九年市場租金方案相應部分載列如下：

<u>市場租金方案部分</u>	<u>二零二零年 市場租金方案</u>	<u>二零一九年 市場租金方案</u>
基本租金 <sup>(1)</sup>	港幣41,000,000元	港幣46,000,000元
浮動租金 <sup>(2)</sup>	物業收入淨額之 超出部分之50%	物業收入淨額之 超出部分之50%
承租人對傢俬、裝置及 設備儲備之供款 <sup>(3)</sup>	承租人毋須供款	承租人毋須供款
抵押按金金額 <sup>(4)</sup>	港幣10,585,000元	港幣11,751,000元

附註：

- (1) 二零二零年租賃年度基本租金港幣41,000,000元較二零一九年租賃年度之基本租金港幣46,000,000元減少港幣5,000,000元(相等於10.9%之減幅)。
- (2) 截至二零一九年六月三十日止六個月，由於富薈上環酒店之來自酒店業務之物業收入淨額約為港幣22,500,000元，稍低於港幣23,000,000元按比例計算之基本租金，故於期內並無賺取浮動租金。任何物業收入淨額之超出部分之最終金額將視乎富薈上環酒店於二零一九年財政年度之經營業績而定。同樣地，根據二零二零年市場租金方案釐定，二零二零年租賃年度應收浮動租金將根據二零二零年租賃年度物業收入淨額之超出部分款項繼續按照相同的50%份額的方程式計算。
- (3) 根據新租賃協議，出租人須維持傢俬、裝置及設備儲備，金額相當於前一曆月酒店收入總額之2%，金額將每月撥出。此外，作為其對各租賃年度檢討之一部分，估值師可釐定承租人須自酒店收入總額之某一個百分比以用作上述撥出金額之一部分或以外之金額為供款。根據報告，酒店業主(相等於新租賃協議之出租人)負責另外撥出資金以作為應付替換有關酒店物業之傢俬、裝置及設備之投資成本，並維持該等物業達致適用之經營標準及其營業額所必須之供款乃為香港酒店業之一般慣例。估值師因此認為向傢俬、裝置及設備儲備作出供款之責任，根據本地慣例，可由承租人轉移至出租人負責，並於二零二零年市場租金方案釐定中得出於二零二零年租賃年度承租人毋須自酒店收入總額中向傢俬、裝置及設備儲備作出供款之結論，此與二零一九年市場租金方案釐定一致。
- (4) 根據新租賃協議，抵押按金之金額應相當於下列兩者中之較高者：(a) 估值師進行市場租金檢討後所釐定之市價抵押按金金額；及(b) 三個月基本租金、差餉及地租。根據二零二零年市場租金方案釐定，估值師釐定市價抵押按金為三個月基本租金。因此，富薈上環酒店之抵押按金為港幣10,585,000元，相當於上文(b)項，而該金額為(a)與(b)中之較高者。

## 2. 付款方式

根據二零二零年市場租金方案釐定之基本租金、浮動租金、抵押按金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款之付款方式與二零一九年市場租金方案釐定所載者一致。於二零一九年租賃年度，承租人已就相當於三個月基本租金、差餉及地租的抵押按金金額促使及提供於二零一九年一月一日生效之第三方擔保(以由香港持牌銀行發出的備用信用證形式)。同樣地，於二零二零年租賃年度，承租人將就相當於三個月基本租金、差餉及地租的抵押按金金額促使及提供於二零二零年一月一日生效之第三方擔保(以由香港持牌銀行發出的備用信用證形式)。

### E. 富薈上環酒店之表現

截至二零一九年六月三十日止六個月，富薈上環酒店所得之物業收入淨額為港幣22,500,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：港幣51,200,000元)，稍低於按比例計算之基本租金港幣23,000,000元，故期內並無應收浮動租金。截至二零一九年六月三十日止六個月，富薈上環酒店之整體入住率為96.5%(截至二零一八年十二月三十一日止年度：96.1%)，平均房租約為港幣888元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：約為港幣949元)。

### F. 假設之概要及估值方法之概覽

#### 1. 二零二零年市場租金方案釐定所載之假設

二零二零年市場租金方案釐定乃根據新租賃協議所載之假設及不予考慮因素而釐定，包括以下各項：

- (a) 承租人之應付租金將不包括差餉、地租、公用設施收費及承租人應付之所有其他支出；
- (b) 富薈上環酒店可供業主於自願情況下經考慮具有同類特性及條件之同類物業後在公開市場上出租予自願租戶，並免收額外費用及賦予交吉權；
- (c) 租約期限將與市場上其他同類性質之租約一致；
- (d) 富薈上環酒店適合即時入住及使用，設有符合與物業性質相稱之標準及描述之裝置及設備，並適合自願租戶使用及入住；

- (e) 倘若富薈上環酒店有任何損壞或損毀之部分，該等部分已經完全修復；
- (f) 不會減收租金以計及任何承租之誘因；
- (g) 對承租人曾經或現時入住富薈上環酒店或其任何部分之因素而對租金有所影響不予考慮；及
- (h) 對承租人在富薈上環酒店進行業務所應佔之任何商譽不予考慮。

## 2. 估值方法之概覽

估值師已採用總收益之合理百分比作為其主要估值方法，以釐定二零二零年市場租金方案釐定內包含之基本租金。估值師亦分析香港類似銷售交易以評估富薈上環酒店之市值，然後採納估值師釐定為該等市值之適當收益率來計算基本租金。由於估值師認為酒店之租賃交易在香港十分罕見，故此亦分析上層商用物業之租賃交易以作為二零二零年市場租金方案釐定之參考及基準。估值師(乃由出租人及承租人共同委任及指示而進行二零二零年市場租金方案)釐定二零二零年租賃年度之浮動租金為物業收入淨額之超出部分之50%，而該比例對雙方均屬合理且公平。

## G. 二零二零年市場租金方案之考慮因素

### 1. 二零二零年市場租金方案之租金檢討及整體市況

誠如先前於通函內闡述，酒店業務之盈利能力屬週期性質及對環球、地區或本地之整體經濟變動具敏感度；而鑒於香港之酒店服務需求受經濟增長所影響，環球、地區或本地之經濟衰退均可導致需求下降，而任何該等下降或會影響酒店業。富豪產業信託及酒店管理人無法控制之其他不利因素可能包括地緣政治關係緊張、天災、法例變更以及其他可能不利旅遊業及酒店業務(包括香港之酒店預訂及酒店之餐飲業務)之其他事項(如根據中華人民共和國之自由行計劃來港之內地旅客人數增長放緩)。倘發生一項或以上之上述事項，將對富薈上環酒店之營運表現、承租人及最終至富豪產業信託或會有不利影響。

根據世界銀行集團於近日發表之研究報告，二零一九年上半年全球增長繼續疲軟。全年全球經濟增長預測已下調至2.6%，較先前估計低0.3個百分點，反映出國際貿易及投資較年初預期疲弱。受有關不利外在氣候影響，香港經濟於二零一九年首六個月減速，廣泛經濟領域的整體表現均錄得明顯跌幅。

今年六月以來，香港的示威及抗議活動已在本地社區引發社會動盪及在國際間帶來負面報導。近幾個月來，此問題迅速惡化，許多國家均對香港發出旅遊警示。這嚴重影響了香港許多不同行業之業務，特別是旅遊業、零售業及飲食業。

根據最新統計數字，香港二零一九年第三季本地生產總值(GDP)較去年同期實質下跌2.9%，是自二零零九年環球經濟大衰退以來首次錄得季度按年跌幅，亦遠遜於今年第一及第二季度分別錄得0.6%及0.4%的輕微增長。二零一九年首三季度合計，香港經濟較去年同期收縮0.6%。

根據香港旅遊發展局(「香港旅發局」)所公佈之資料，於二零一九年首九個月之訪港旅客總數達約46,800,000人次，按年微升0.2%，其中約36,900,000人次為來自中國內地之旅客，按年微升0.8%。在訪港總人次中，過夜旅客佔約20,000,000人次，按年下跌5.8%。來自其他短途地區市場(不包括中國內地)之旅客人數微跌0.6%，而來自長途地區市場之旅客人數亦按年錄得5.2%之跌幅。另一方面，透過個人遊計劃的中國內地旅客人數由本年度一月份約3,700,000人次大幅下跌至九月份的稍微超過1,200,000人次。

香港旅發局之統計數字亦顯示，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至九月三十日止九個月之平均酒店入住率由二零一八年之91%下降至二零一九年之84%，而實際平均房租亦下跌5.4%，從而令平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年減少12.7%。



倘若香港的社會狀況能在未來幾個月逐步穩定下來，預期本地酒店業市場將於二零二零年出現相應改善。

二零二零年市場租金方案釐定所包括之基本租金及浮動租金乃根據估值師對二零二零年市場環境之專業評估(計及上文第F.1段所載之假設及不予考慮因素)及就富薈上環酒店相關之其他因素，並考慮目前香港酒店及旅遊業之市況及前景而釐定。由於根據新租賃協議採用基本租金，加上分佔之浮動租金有上升潛力，提供保證富豪產業信託於二零二零年租賃年度自富薈上環酒店取得相對穩定之租金收入。

基於上述多項因素以及酒店市場狀況，與二零一九年租賃年度之基本租金港幣46,000,000元相比，於二零二零年租賃年度釐定之基本租金減少10.9%。

## 2. 對可供分派收入總額及每基金單位分派之影響

延長期限內各租賃年度之基本租金將根據共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度租金檢討而釐定，並將更能反映進行每次年度租金檢討當時之現行市況。

於各財政年度分派予基金單位持有人之可供分派收入總額及每基金單位分派受各種不同因素影響，包括(尤為重要的是)富豪產業信託於相關財政年度自其全部酒店物業應收租金及酒店收入總額。於截至二零一九年六月三十日止六個月，由富薈上環酒店產生按比例計算之基本租金為港幣23,000,000元，相當於同期富豪產業信託之租金及酒店收入總額約4.7%，而期內並無應收浮動租金。根據二零二零年市場租金方案釐定，二零二零年租賃年度之基本租金將較二零一九年市場租金方案釐定之基本租金減少港幣5,000,000元(相等於10.9%之減幅)。此外，可供分派收入總額可能於出租人可收取二零二零年租賃年度之浮動租金之情況下而有所增加。於二零一九年六月三十日，富薈上環酒店之估值為港幣1,650,000,000元，相當於富豪產業信託物業組合總估值港幣27,126,000,000元之6.08%。

鑒於按年釐定基本租金及浮動租金所涉及之變數，投資者於買賣富豪產業信託之基金單位時務須審慎行事。

## H. 查閱估值師報告

根據房地產投資信託基金守則第5.2(f)條，二零二零年市場租金方案之估值師報告於正常辦公時間可供公眾查閱，產業信託管理人營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室。

## I. 獨立非執行董事之確認

獨立非執行董事確認以下各項：

- (a) 於通函刊發時，董事會(包括所有獨立非執行董事)(不包括羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生及石禮謙先生，GBS，JP，彼等被視為於需要批准之交易事項上擁有權益)已確認通函內「持續關連交易」一節所述有關富薈上環酒店之協議(包括租賃協議)之條款乃於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立，屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體利益；
- (b) 董事會(包括所有獨立非執行董事)(不包括羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生、梁寶榮先生，GBS，JP及石禮謙先生，GBS，JP，彼等被視為於需要批准之交易事項上擁有權益)進一步確認新租賃協議於日常及一般業務過程中繼續進行及新租賃協議之條款均屬公平、為正常商業條款及屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人之整體最佳利益；

(c) 產業信託管理人之審核委員會已審閱、考慮及批註就二零二零年市場租金方案釐定委任何巧殷女士為獨立專業物業估值師；及

(d) 二零二零年市場租金方案釐定之租金檢討已按新租賃協議之條款進行。

二零二零年市場租金方案釐定之概要將分別於富豪產業信託截至二零二零年六月三十日止財政期間及截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之中期及年度報告內披露。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10章而作出。

## 釋義

於本公佈內，除非文意另有所指，下列詞彙具有下列涵義：

「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，為富豪之全資擁有附屬公司及富豪產業信託之關連人士；
「獨立非執行董事」	指	產業信託管理人之獨立非執行董事；
「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，由富豪產業信託全資擁有；
「租賃協議」	指	出租人與承租人於二零一四年二月十日訂立之富薈上環酒店租賃協議；
「租賃年度」	指	由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿之延長期限(包括首尾兩天)內各曆年；
「承租人」	指	Favour Link International Limited，為富豪之全資擁有附屬公司及富豪產業信託之關連人士；

「出租人」	指	Tristan Limited，富薈上環酒店之直接業主，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司；
「物業收入淨額之超出部分」	指	某一租賃年度之物業收入淨額(定義見通函)超出同一租賃年度之基本租金之部分；
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：78)及富豪產業信託之關連人士；及
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，作為富豪產業信託之管理人。

承董事會命  
**富豪資產管理有限公司**  
(作為富豪產業信託之管理人)  
執行董事  
**林萬鏞**

香港，二零一九年十一月二十九日

於本公佈刊發日期，董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；副主席兼非執行董事羅寶文小姐；執行董事陳陞鴻先生及林萬鏞先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生；及獨立非執行董事高來福先生，*JP*、梁寶榮先生，*GBS*，*JP*、*Kai Ole RINGENSON* 先生及石禮謙先生，*GBS*，*JP*。