

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



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

(股份代號：1881)

由



管 理

## 關連人士交易 — 新租賃協議

茲提述富豪產業信託於二零一七年一月二十日刊發有關(其中包括)原租賃協議之公佈，該協議將於二零二零年一月十九日屆滿。經公平磋商後，Sonnix(富豪產業信託之全資擁有附屬公司，作為業主)於二零二零年一月十七日與置景(作為租戶)就租用該等物業訂立新租賃協議。由於富豪為持有富豪產業信託已發行基金單位約74.89%之主要基金單位持有人，因此，根據房地產投資信託基金守則第8.1段，置景被視為富豪產業信託之關連人士，且有關租賃該等物業之新租賃協議構成富豪產業信託之關連人士交易。

根據新租賃協議期間應付之每月租金、管理費以及其他雜項費用之估計金額，預期置景於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年一月十九日止三個年度各年就新租賃協議應付予Sonnix之總額上限應不會超過港幣2,000,000元。

根據房地產投資信託基金守則第8.9段，由於置景於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年一月十九日止三個年度各年就租賃該等物業應付予Sonnix之最高交易金額及新租賃協議全期內最高交易金額之總額將少於富豪產業信託最近資產淨值之5%（已於富豪產業信託最近公佈之截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核賬目內披露，並已就二零一九年作出之二零一八年末期分派作出調整），故根據新租賃協議之條款進行關於該等物業之租賃交易毋須獲得基金單位持有人之事先批准。

## A. 緒言

茲提述富豪產業信託於二零一七年一月二十日刊發有關(其中包括)原租賃協議之公佈，該協議將於二零二零年一月十九日屆滿。經公平磋商後，Sonnix(富豪產業信託之全資擁有附屬公司，作為業主)於二零二零年一月十七日與置景(作為租戶)訂立新租賃協議(「新租賃協議」)，租用該等物業三年，自二零二零年一月二十日起至二零二三年一月十九日止(包括首尾兩日)。

## B. 新租賃協議

新租賃協議之主要條款載列如下：

日期：	二零二零年一月十七日
訂約方：	Sonnix Limited (作為業主) 置景有限公司(作為租戶)
該等物業：	位於香港灣仔莊士敦道211號地下之A號及B號商舖，為富薈灣仔酒店之一部分
租期：	自二零二零年一月二十日起至二零二三年一月十九日止三年(包括首尾兩日)
租金：	每個曆月港幣130,000.00元(不包括由租戶支付之空調費用、管理費、差餉及其他開支)須每月提前支付
管理費：	每個曆月港幣14,294.70元(可不時修訂)

其他雜項費用：	置景負責就該等物業支付公共事業費用及其他服務費
抵押按金：	簽署新租賃協議時以現金形式支付港幣432,884.10元
提前終止：	自二零二零年一月二十日起六個月後，置景有權於提前兩個月發出書面通知下，隨時終止新租賃協議而無需作出任何補償
續期選擇權：	置景可享有自新租賃協議屆滿日期起按市場租金（將由富豪產業信託之總估值師釐定）續訂該等物業租約另外三年之選擇權

根據新租賃協議期間應付之每月租金、管理費以及其他雜項費用之估計金額，預期置景於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年一月十九日止三個年度各年就新租賃協議應付予 Sonnix 之總額上限應不會超過港幣2,000,000元（「最高交易金額」）。

### C. 訂立新租賃協議之理由

由於原租賃協議即將於二零二零年一月十九日屆滿，Sonnix（作為業主）早前已開始與置景就租約延長進行磋商。與此同時，Sonnix亦嘗試物色其他潛在租客，但在目前市場環境欠佳下，反應未如理想。經過與置景的進一步磋商，置景同意訂立新租賃協議以租賃該等物業，由二零二零年一月二十日至二零二三年一月十九日為期三年，而不是延長原租賃協議，並加入一項條款，讓置景有權自二零二零年一月二十日起六個月後，於提前兩個月發出書面通知下，提前終止租約。在當前市場環境下，向租戶授予這種提前終止權的情況並不罕見。除了增加提前終止權和每月租金略為減少外，新租賃協議中的其他條款與原租賃協議中的條款基本相同。新租賃協

議之整體條款乃按公平基準磋商，而按照新租賃協議所收取的每月租金經世邦魏理仕有限公司(為富豪產業信託之總估值師)評估為公平合理，與類似地點物業的目前市場租金水平一致及可資比較。世邦魏理仕有限公司認為於目前市況下新租賃協議之條款按正常商業條款訂立。由置景以按償付基準應付之管理費乃按位於灣仔莊士敦道211號之該等物業之樓宇管理人所收取管理費水平釐定。

#### **D. 董事會之意見**

董事會(包括全體獨立非執行董事惟不包括在新租賃協議中有權益或被視為有權益的董事)認為，新租賃協議乃於富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立，其條款乃按公平原則磋商且按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合富豪產業信託及基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)之整體最佳利益，而根據新租賃協議將該等物業租予給置景與產業信託管理人對富豪產業信託之投資目標一致。

#### **E. 受託人之意見**

根據產業信託管理人提供之資料及保證，受託人經考慮信託契約及房地產投資信託基金守則所載職責後，認為(i)(a)新租賃協議之條款屬公平合理且符合富豪產業信託及基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)之整體利益及(b)根據新租賃協議將該等物業租予給置景與產業信託管理人對富豪產業信託之投資目標一致；及(ii)基於上述事宜，受託人不反對Sonnix訂立新租賃協議。

#### **F. 關連人士交易**

於本公佈刊發日期，置景為富豪之全資擁有附屬公司，而富豪為持有富豪產業信託已發行基金單位約74.89%之主要基金單位持有人。因此，根據房地產投資信託基金守則第8.1段，置景被視為富豪產業信託之關連人士，且有關租賃該等物業之新租賃協議構成富豪產業信託之關連人士交易。

根據房地產投資信託基金守則第8.9段，由於置景於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年一月十九日止三個年度各年就租賃該等物業應付予Sonnix之最高交易金額及新租賃協議全期內最高交易金額之總額將少於富豪產業信託最近資產淨值之5%（已於富豪產業信託最近公佈之截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核賬目內披露，並已就二零一九年作出之二零一八年末期分派作出調整），故根據新租賃協議之條款進行關於該等物業之租賃交易毋須獲得基金單位持有人之事先批准。

於新租賃協議期間內就該等物業進行租賃交易之概要將根據房地產投資信託基金守則第8.14段載於富豪產業信託下一次刊發之年報內，及根據房地產投資信託基金守則第8.15段載於富豪產業信託及後之年報內。

## **G. 審閱程序**

根據新租賃協議項下有關該等物業租賃之交易亦將接受以下審閱程序：

### *(i) 核數師之審閱程序*

就各有關財政期間而言，產業信託管理人須委任富豪產業信託之核數師及與其協定就新租賃協議項下有關該等物業租賃之交易執行若干審閱程序。核數師將根據其所進行之工作向產業信託管理人匯報實際結果（該報告副本將呈交證監會），確認該租賃交易是否已：(a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）之批准；及(b) 按規管新租賃協議之條款及產業信託管理人內部程序訂立。核數師亦會審閱三個年度各年就新租賃協議之應付總額不會超過港幣2,000,000元。

### *(ii) 獨立非執行董事之審閱*

獨立非執行董事須每年審閱新租賃協議項下有關該等物業租賃之交易，並在富豪產業信託有關財政期間之年報內確認該租賃交易為：

(a) 於富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立；

- (b) 按正常商業條款(倘存在可資比較之交易)，或倘不存在足夠可資比較交易以評估其是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方或獨立第三方向富豪產業信託(如適用)所提供之條款訂立；及
- (c) 按規管新租賃協議之條款及產業信託管理人之內部分程序(如有)按公平合理且符合基金單位持有人整體最佳利益之條款訂立。

### *(iii) 查閱賬目及記錄*

產業信託管理人須讓及促使新租賃協議之對手方讓富豪產業信託之核數師可充分查閱有關記錄，以就該等物業租賃之交易作出報告。

### *(iv) 向證監會發出通知*

如產業信託管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(i)及／或(ii)項所述事項，產業信託管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

產業信託管理人將就新租賃協議(包括進一步續期或變更之處)遵守房地產投資信託基金守則第8章項下所有關連人士交易之規定，除非就此授出任何豁免。

## **H. 有關富豪產業信託、富豪及置景之資料**

### **富豪產業信託**

富豪產業信託為獲證監會認可之集體投資計劃，並於香港聯合交易所有限公司主板上市。富豪產業信託為房地產投資信託基金，而德意志信託(香港)有限公司為其受託人。富豪產業信託主要投資於全部或主要由酒店、其他旅遊相關物業或商用物業組成之房地產，並以有關物業所產生之收入為基金單位持有人提供穩定回報。於本公佈日期，富豪產業信託擁有合共九間位於香港不同地區之酒店物業。

## 富豪及置景

富豪為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)。其附屬公司的主要業務為酒店擁有業務、酒店營運及管理、富豪產業信託之投資、富豪產業信託的資產管理、物業發展及投資、飛機擁有及租賃業務以及其他投資(包括金融資產投資)。置景乃於香港註冊成立，並為富豪之全資擁有附屬公司。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第8.14、10.3及10.4段作出。

## 釋義

於本公佈內，除非本文另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	產業信託管理人之董事會；
「置景」	指	置景有限公司，富豪之全資擁有附屬公司；
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	產業信託管理人之董事；
「富薈灣仔酒店」	指	位於香港灣仔莊士敦道211號，包括一幢26層高綜合樓宇地下之主要部分(包括A、B及C號商舖)、22個上層樓層(5樓至29樓，不含13、14及24樓)、3樓平台以及外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台。富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行經營，惟地下之A及B號商舖以及27樓至29樓持作賺取租金收入則除外；
「獨立非執行董事」	指	產業信託管理人之獨立非執行董事；

「原租賃協議」	指	由 <b>Sonnix</b> 與置景簽訂日期為二零一七年一月十九日的有關租用該等物業的租賃協議，於二零二零年一月十九日屆滿；
「該等物業」	指	位於香港灣仔莊士敦道211號地下之A號及B號商舖，為富薈灣仔酒店之一部分；
「富豪」	指	<b>Regal Hotels International Holdings Limited</b> 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)，且為富豪產業信託之關連人士；
「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，一個以基金單位信託組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可(股份代號：1881)；
「房地產投資信託基金守則」	指	由證監會發出之房地產投資信託基金守則，以不時經修訂、補充及／或以其他方式修改者為準；
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，以不時經修訂、補充及／或以其他方式修改者為準；
「Sonnix」	指	<b>Sonnix Limited</b> ，富豪產業信託之全資擁有附屬公司及該等物業之直接擁有人；
「信託契約」	指	構成富豪產業信託之日期為二零零六年十二月十一日之信託契約，以不時經修訂、補充及／或以其他方式修改者為準；

「受託人」 指 德意志信託(香港)有限公司(作為富豪產業信託之受託人)；及

「基金單位持有人」 指 登記持有富豪產業信託基金單位之任何人士。

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

香港，二零二零年一月二十日

於本公佈刊發日期，董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；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。