

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

延後釐定市場租金方案

董事會謹此宣佈，就初步酒店物業、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店而釐定二零二一年租賃年度之市場租金方案將延後兩個月，將不遲於二零二零年十一月三十日釐定。除上述延後外，租賃協議的所有其他條款將維持不變。

A. 背景

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段而刊發。

茲提述由產業信託管理人早前就初步酒店物業、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之租賃協議(統稱「租賃協議」)而釐定市場租金方案所刊發的公佈，該等公佈中最近期刊發者日期為二零一九年十一月二十九日。

在各租賃協議下，承租人應付租金方案須每年根據各租賃協議所載的租金檢討機制釐定，當中列明：

- (i) 於各租賃年度開始前不少於六個月，相關出租人及承租人須共同委任一名獨立專業物業估值師(「估值師」)；及
- (ii) 於各租賃年度開始前不遲於三個月，估值師須就該租賃年度釐定(其中包括)每項物業的市場租金(「市場租金方案」)。

B. 委任估值師

根據各租賃協議項下條款，何巧殷女士獲共同委任為估值師，並於二零二零年六月二十六日獲指示根據相關租賃協議所載假設及不予考慮因素進行租金檢討，以釐定由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止來年租賃年度(「二零二一年租賃年度」)的市場租金方案。

何巧殷女士為：(i) 註冊測量師；(ii) 香港測量師學會會員；(iii) 皇家特許測量師學會會員；(iv) 皇家特許測量師學會註冊估價師；並(v) 名列於香港測量師學會可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊。彼目前亦為高力國際物業顧問(香港)有限公司的高級董事。

C. 延後釐定市場租金方案

根據其委任條款，估值師須不遲於二零二零年九月三十日就各項物業釐定二零二一年租賃年度的市場租金方案。

然而，受2019冠狀病毒病疫情影響，多個國家實施旅遊限制及封城措施，對本地旅遊及酒店業造成持續負面影響。二零二零年上半年，訪港過夜旅客人次按年下跌逾91%，加上酒店市場何時開始復甦未見明朗，估值師認為現有市場數據可能未有反映真實情況，而現階段作出任何二零二一年租賃年度市場租金方案評估須採納負面假設。因此，估值師已向相關出租人及承租人建議，將二零二一年租賃年度的市場租金方案延後兩個月（即於二零二零年十一月三十日前）釐定，以便估值師有更多時間進行評估，儘可能更有效及準確地反映二零二一年租賃年度市況。

產業信託管理人相信，估值師提出延後釐定二零二一年租賃年度之市場租金方案的建議與各租賃協議項下市場租金方案檢討機制的意向一致，且符合富豪產業信託及基金單位持有人的利益。

產業信託管理人（代表各出租人行事）與承租人已同意遵循估值師建議，並根據相關租賃協議的修改條款簽署補充函件，以允許估值師不遲於二零二零年十一月三十日釐定二零二一年租賃年度的市場租金方案（「延後釐定」）。為免疑慮，延後釐定僅適用於二零二一年租賃年度，而租賃協議的所有其他條款將維持不變。由於延後釐定：(i) 僅涉及二零二一年租賃年度，且為獨立的安排；(ii) 不影響估值師應用以釐定市場租金方案的方法，亦不影響其生效時間（即二零二一年一月一日）；及(iii) 與租賃協議項下的市場租金方案檢討機制的意向一致，產業信託管理人認為，延後釐定並不構成就相關租賃協議授出關連人士交易豁免條件而須獲取基金單位持有人批准的重大變動。

產業信託管理人在收到估值師報告後，在可行情況下盡快且無論如何不遲於二零二零年十一月三十日前，就釐定二零二一年租賃年度之市場租金方案刊發公佈。

D. 意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)(羅旭瑞先生、羅寶文小姐、范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生(其為承租人及富豪(即承租人之母公司)之董事)、以及梁寶榮先生, GBS, JP及石禮謙先生, GBS, JP(其為Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(即富豪之控股股東)之獨立非執行董事)除外)認為, 延後釐定:

- (i) 屬公平合理, 且符合獨立基金單位持有人、基金單位持有人及富豪產業信託的整體利益; 及
- (ii) 基於上述原因, 毋須獲取基金單位持有人根據房地產投資信託基金守則或信託契約之批准。

根據本公佈所載董事會之唯一意見以及產業信託管理人所提供之資料及保證, 受託人經考慮其載於信託契約及房地產投資信託基金守則之職責後:

- (i) 認為延後釐定: (a)屬公平合理, 且符合獨立基金單位持有人、基金單位持有人及富豪產業信託之整體利益; 及(b)與產業信託管理人對富豪產業信託之投資目標一致; 及
- (ii) 並不反對產業信託管理人進行延後釐定。

E. 釋義

於本公佈內, 除文義另有所指者外, 下列詞彙具有以下涵義:

- | | | |
|-------------|---|------------------------|
| 「二零二一年租賃年度」 | 指 | 具本公佈B節所賦予該詞之涵義; |
| 「董事會」 | 指 | 產業信託管理人之董事會; |
| 「關連人士」 | 指 | 具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞之涵義; |
| 「延後釐定」 | 指 | 具本公佈C節所賦予該詞之涵義; |

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「富薈炮台山酒店」	指	位於香港北角麥連街18號之酒店；
「富薈上環酒店」	指	位於香港上環文咸東街138號之酒店；
「初步酒店物業」	指	具發售通函所賦予該詞之涵義；
「租賃協議」	指	具本公佈A節所賦予該詞之涵義；
「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；
「市場租金方案」	指	具本公佈A節所賦予該詞之涵義；
「發售通函」	指	有關富豪產業信託單位以全球發售方式於香港聯合交易所有限公司上市所刊發日期為二零零七年三月十九日之發售通函；
「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)，並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；
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會所頒佈房地產投資信託基金守則(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)；

「信託契約」	指	由受託人與產業信託管理人訂立並構成富豪產業信託之信託契約(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)；
「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；
「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；及
「估值師」	指	具本公佈A節所賦予該詞之涵義。

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，二零二零年九月二十四日

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*。