

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

## 市場租金方案之概要及 二零一三年財政年度之應收基本租金增加

茲提述富豪產業信託於二零一零年十月二十九日及二零一一年九月九日刊發之公佈。根據租賃協議，出租人與承租人已共同委聘及指示估值師進行租金檢討，以釐定二零一三年市場租金方案，其中包括各項初步酒店物業之市場租金金額(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)及抵押按金金額。

根據二零一三年市場租金方案，承租人就二零一三年財政年度應付基本租金總額為港幣734,000,000元（較二零一二年市場租金方案之基本租金港幣645,000,000元增加約13.8%）。此外，浮動租金將按二零一三年財政年度之集體物業收入淨額之超出部分款項之50%（該百分比份額與二零一二年市場租金方案計算浮動租金之百分比份額相同）計算。二零一三年市場租金方案釐定所包括之抵押按金為港幣367,000,000元（而二零一二年市場租金方案所包括之抵押按金為港幣322,500,000元）。二零一三年市場租金方案釐定之概要及估值方法已載於本公佈內。二零一三年市場租金方案釐定各部分之付款方式將與二零一二年市場租金方案相應的付款方式一致。現有抵押按金將於二零一二年十二月三十一日到期，出租人須於釐定二零一三年市場租金方案後60日內（即二零一二年十月十六日或之前）獲得由香港持牌銀行發出於二零一三年一月一日生效之延長或替代之第三方擔保（或備用信用證或其他等同形式之抵押）以取代抵押按金。

於各財政年度可供分派予富豪產業信託之基金單位持人之可供分派收入總額受各種不同因素影響，包括富豪產業信託於該財政年度應收之基本租金及浮動租金。根據二零一三年市場租金方案釐定，二零一三年財政年度之基本租金將較二零一二年市場租金方案的基本租金增加港幣89,000,000元。根據二零一二年市場租金方案，截至二零一二年六月三十日止六個月之應收浮動租金約為港幣41,800,000元，該等金額乃根據該期間集體物業收入淨額之超出部分款項之50%計算。同樣地，根據二零一三年市場租金方案釐定，二零一三年財政年度應收浮動租金亦將根據二零一三年財政年度集體物業收入淨額之超出部分款項按照相同的50%份額計算。較高的基本租金連同按照相同百分比份額計算的浮動租金將對二零一三年財政年度之可供分派收入總額帶來正面影響。

鑑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，二零一三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15樓1504室。

獨立非執行董事確認二零一三年市場租金方案之租金檢討已按租賃協議之條款進行。

#### 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二零一零年十月二十九日及二零一一年九月九日刊發之公佈。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與於二零一一年九月九日刊發之公佈（「該公佈」）所界定者具有相同涵義。

#### B. 估值師之委任

根據租賃協議，霍嘉禮先生獲共同委聘為獨立專業物業估值師（「估值師」），並於二零一二年六月二十九日獲指示根據租賃協議所載之假設及不予考慮因素進行租金檢討，以釐定二零一三年財政年度市場租金方案（「二零一三年市場租金方案」）。霍先生為獲共同委聘以釐定二零一一年及二零一二年財政年度市場租金方案的估值師。霍先生（特許測量師，於此規模及性質之物業估值方面擁有逾30年經驗，並於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗）現為高力國際物業顧問（香港）有限公司（為富豪產業信託之現任主要估值師）之執行董事。

霍先生於二零一二年八月十七日出具其有關釐定二零一三年市場租金方案（「二零一三年市場租金方案釐定」）之報告（「報告」）。

## C. 二零一三年市場租金方案釐定

### 1. 二零一三年市場租金方案釐定之概要

二零一三年市場租金方案釐定之概要連同其二零一二年財政年度相應部分載列如下：

市場租金方案部分	二零一三年 市場租金方案	二零一二年 市場租金方案
(a) 富豪機場酒店之基本租金 <sup>(1)</sup>	港幣 212,000,000元	港幣 190,000,000元
(b) 富豪香港酒店之基本租金 <sup>(1)</sup>	港幣 146,000,000元	港幣 129,000,000元
(c) 富豪九龍酒店之基本租金 <sup>(1)</sup>	港幣 150,000,000元	港幣 130,000,000元
(d) 富豪東方酒店之基本租金 <sup>(1)</sup>	港幣 76,000,000元	港幣 65,000,000元
(e) 麗豪酒店之基本租金 <sup>(1)</sup>	港幣 150,000,000元	港幣 131,000,000元
承租人應付基本租金總額 <sup>(2)</sup>	<b>港幣 734,000,000元</b>	<b>港幣 645,000,000元</b>
相關出租人應收之 初步酒店物業之浮動租金 <sup>(3)</sup>	集體物業收入淨額之 超出部分款項之 50%	集體物業收入淨額之 超出部分款項之 50%
承租人對傢俬、裝置及 設備儲備之供款 <sup>(4)</sup>	承租人毋須供款	承租人毋須供款
抵押按金金額 <sup>(5)</sup>	港幣 367,000,000元	港幣 322,500,000元

附註：

- (1) 根據租賃協議，於第二租賃期間內，每年租金下限將為港幣400,000,000元，該金額即有關富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店各自最低年度租金應付款項之總和，分別為港幣175,000,000元、港幣60,000,000元、港幣65,000,000元、港幣30,000,000元及港幣70,000,000元。

- (2) 根據租賃協議，於第二租賃期間內，承租人將向出租人每月支付租金下限港幣400,000,000元之十二分之一及二零一三年市場租金方案釐定所包括每月基本租金兩者中之較高者，在此情況下，出租人每月租賃收入將不少於租金下限之十二分之一。二零一三年市場租金方案釐定所包括之初步酒店物業之基本租金為港幣734,000,000元，即上表所載基本租金之總和，而其在各種情況下均高於附註(1)所載各項初步酒店物業各自最低年度租金應付款項。承租人就二零一三年財政年度應付基本租金總額較二零一二年財政年度之基本租金港幣645,000,000元增加約13.8%。
- (3) 截至二零一二年六月三十日止六個月，初步酒店物業之來自酒店業務之物業收入淨額約為港幣406,100,000元。因此，富豪產業信託於該期間應收浮動租金約為港幣41,800,000元，該等金額乃根據二零一二年市場租金方案按照該期間的集體物業收入淨額之超出部分款項之50%計算。同樣地，根據二零一三年市場租金方案釐定，二零一三年財政年度應收浮動租金亦將根據二零一三年財政年度集體物業收入淨額之超出部分款項按照相同的50%份額計算。
- (4) 根據租賃協議，承租人須於第一租賃期間每個財政年度每月向傢俬、裝置及設備儲備作出金額相等於酒店收入總額2%之供款。根據報告，酒店業主(相等於各租賃協議之出租人)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，此與二零一二年市場租金方案釐定一致，並於二零一三年市場租金方案釐定中得出於二零一三年財政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。
- (5) 根據租賃擔保，富豪(作為擔保人)促使以信用證之形式發出以出租人及受託人為受益人之首筆抵押按金，以涵蓋富豪及承租人直至二零一一年六月三十日期間之付款責任。富豪已進一步承諾，除非租賃協議終止，否則同一項或其他對等安排(「抵押按金」，按該公佈C.2段進一步所述)應按照與首筆抵押按金相同條款繼續存在及維持有效，直至租賃協議期滿為止，而相關費用及開支則由富豪全權承擔，該金額相當於下列三項中之最高者：(a)估值師所釐定之市價抵押按金金額；(b)估值師於各年度進行租金檢討時所釐定之年度基本租金之50%；及(c)租金下限之50%。富豪須於釐定年度租金檢討後60日內安排該銀行擔保補足、調整或代之以相等於該引起之最高金額之金額。根據二零一三年市場

租金方案釐定，租用規模與初步酒店物業相若之整間酒店之應付抵押按金一般為六個月基本租金，就初步酒店物業而言則為港幣367,000,000元，相等於二零一三年市場租金方案釐定所包括之六個月基本租金，而該金額則為(a)、(b)及(c)三項中之最高者。

## 2. 付款方式

二零一三年市場租金方案釐定之付款方式(包括有關根據二零一三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)與二零一二年市場租金方案釐定相應的付款方式一致。現有抵押按金將於二零一二年十二月三十一日到期，出租人須於釐定二零一三年市場租金方案後60日內(即二零一二年十月十六日或之前)獲得由香港持牌銀行發出於二零一三年一月一日生效之延長或替代之第三方擔保(或備用信用證或其他等同形式之抵押)以取代抵押按金。

## D. 假設之概要及估值方法之概覽

### 1. 二零一三年市場租金方案釐定所載之假設

二零一三年市場租金方案釐定乃根據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的所有其他支出；
- (b) 各項初步酒店物業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) 各項初步酒店物業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) 倘若初步酒店物業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初步酒店物業或其任何部分之因素而對租金有所影響不予考慮；及
- (h) 對承租人在初步酒店物業進行業務所應估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，以釐定二零一三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初步酒店物業之市值，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二零一三年市場租金方案釐定之參考及基準。

## E. 二零一三年市場租金方案之考慮因素

### 1. 整體酒店業市況

誠如先前於該公佈內闡述，酒店業務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；而鑒於香港酒店服務之需求受經濟增長所影響，環球、地區或本地之經濟變動可能影響酒店業。

於二零一二年上半年，全球經濟仍不明朗，並已顯示出進一步疲弱跡象。直至第二季結束前，歐元區主權債務危機仍未解決，國際金融市場亦充滿變數。

基於該等全球經濟因素，於二零一二年上半年，訪港旅客總人數仍攀升至22,300,000人次或按年增長15.5%，而來自內地市場之訪港旅客更錄得22.7%之最強勁增長，並達致15,600,000人次，即相等於同期訪港旅客總人數69.8%。

其他因素繼續吸引內地旅客前往香港購物及娛樂，包括香港經濟持續增長以及香港作為離岸人民幣中心之定位。此外，香港之旅遊基建設施改善（包括在啟德新建郵輪碼頭）、與珠江三角洲之連接，以及市場對酒店租住的需求殷切，很可能繼續令富豪產業信託資產之使用率受惠，對富豪產業信託於二零一三年之入住率及平均房租作出貢獻。

## 2. 初步酒店物業截至二零一二年六月三十日止六個月之表現

截至二零一二年六月三十日止六個月，初步酒店物業之平均房租為港幣1,001.17元（較二零一一年財政年度同期之港幣866.58元增加15.5%），而平均入住率為87.5%（較二零一一年財政年度同期之89.1%減少1.8%），導致平均可出租客房收入較二零一一年財政年度同期增加13.4%。

就浮動租金而言，截至二零一二年六月三十日止六個月，來自初步酒店物業之酒店業務之物業收入淨額約為港幣406,100,000元。因此，富豪產業信託於該期間應收之浮動租金約為港幣41,800,000元，該等金額乃根據二零一二年市場租金方案按照該期間的集體物業收入淨額之超出部分款項分佔之50%計算。

## 3. 二零一三年市場租金方案

另外，亦誠如先前於該公佈內闡述，租金水平將主要取決於當時之普遍市況。

就二零一三年市場租金方案而言，承租人應付二零一三年財政年度基本租金總額為港幣734,000,000元，較二零一二年財政年度基本租金港幣645,000,000元增加約13.8%。二零一三年市場租金方案釐定所包括之基本租金乃根據估值師對二零一三年市場狀況之專業意見（包括上文D.1段所載之假設及不予考慮因素）及就各項初步酒店物業相關之若干因素，並參考目前香港酒店及旅遊業之市況而釐定。



根據二零一三年市場租金方案釐定，二零一三年財政年度應收浮動租金將根據二零一三年財政年度集體物業收入淨額之超出部分款項按照相同的50%份額計算。

#### 4. 對可供分派收入總額之影響

各財政年度可供分派予富豪產業信託之基金單位持有人的可供分派收入總額將受各種不同因素影響，包括富豪產業信託於該財政年度應收之基本租金及浮動租金。根據二零一三年市場租金方案釐定，二零一三年財政年度之基本租金將較二零一二年市場租金方案所包括之基本租金增加港幣89,000,000元。根據二零一二年市場租金方案，截至二零一二年六月三十日止六個月之應收浮動租金約為港幣41,800,000元，該等金額乃根據該期間集體物業收入淨額之超出部分款項之50%份額計算。同樣地，根據二零一三年市場租金方案釐定，二零一三年財政年度應收浮動租金將根據二零一三年財政年度集體物業收入淨額之超出部分款項按照相同的50%份額計算。較高的基本租金連同按照相同百分比份額計算的浮動租金將對二零一三年財政年度之可供分派收入總額帶來正面影響。

鑑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。

#### F. 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，二零一三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15樓1504室。

#### G. 獨立非執行董事之確認

獨立非執行董事確認以下各項：

- (a) 於首次公開發售時，董事會（經所有獨立非執行董事批准）已確認發售文件內「關連人士交易」一節所述之協議／契約之條款（包括租賃協議之年期

連同酒店管理協議)乃合符業內該類合約之一般慣例，就上市日期後將予訂立之交易而言，各項該等交易乃於富豪產業信託集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合基金單位持有人之整體利益；及

(b) 二零一三年市場租金方案之租金檢討已按租賃協議之條款進行。

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

於本公佈日期，除非文意另有所指，下列詞彙具有下列涵義：

- |              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「傢俬、裝置及設備儲備」 | 指 | <p>該等根據酒店管理協議(定議見發售通函)另外撥出及運用之資金，以應付替換初步酒店物業之傢俬、裝置及設備之所有投資成本，而該等傢俬、裝置及設備乃確保初步酒店物業達致酒店管理協議訂明之經營標準及其營業額所必需，就本釋義而言：</p> <p>(a) 「傢俬」包括初步酒店物業中餐廳、酒吧、酒店客房、辦公室、廚房及工場之所有散件傢俬、傢具陳設、裝飾品及電器，</p> <p>(b) 「裝置」包括所有固定裝置，例如固定吧枱及接待桌、固定地毯、大理石及硬木地板、牆飾及小型冰櫃及冰箱，</p> <p>(c) 「設備」包括廚房設備、爐灶、工場機器、清潔設備、電訊設備、電腦設備及汽車；</p> |
|--------------|---|---|

惟「傢俬、裝置及設備」一詞不包括(i)初步酒店物業所在之樓宇裝置部分之項目；及(ii)出租人於簽訂酒店管理協議當日擁有之該等營運設備(定義見發售通函)以外之營運設備以及任何於增資情況下所投資之任何額外營運設備；

「財政年度」	指	各年度之一月一日至十二月三十一日止期間(包括首尾兩日)及最後財政年度應為租賃協議期限最後年度之一月一日至屆滿日期或租賃協議期限釐定較早日期止期間(包括首尾兩日)；
「獨立非執行董事」	指	產業信託管理人之獨立非執行董事；
「首次公開發售」	指	於香港首次公開發售富豪產業信託之基金單位；
「租賃協議」	指	第一份租賃協議、第二份租賃協議、第三份租賃協議、第四份租賃協議及第五份租賃協議，分別經下列協議修訂：(a)紫荊酒店有限公司與承租人於二零一零年二月十二日就富豪機場酒店之第一份租賃協議訂立修訂協議，(b) Cityability Limited 與承租人於二零一零年二月十二日就富豪香港酒店之第二份租賃協議訂立修訂協議，(c)利高賓有限公司與承租人於二零一零年二月十二日就富豪九龍酒店之第三份租賃協議訂立修訂協議，(d)凱麗酒店有限公司與承租人於二零一零年二月十二日就富豪東方酒店之第四份租賃協議訂立修訂協議，及(e)沙田麗豪酒店有限公司與承租人於二零一零年二月十二日就麗豪酒店之第五份租賃協議訂立修訂協議；

「承租人」	指	Favour Link International Limited，富豪之全資附屬公司；
「出租人」	指	初步酒店物業有關直接業主(即(a)紫荊酒店有限公司(就富豪機場酒店而言)，(b) Cityability Limited(就富豪香港酒店而言)，(c)利高賓有限公司(就富豪九龍酒店而言)，(d)凱麗酒店有限公司(就富豪東方酒店而言)及(e)沙田麗豪酒店有限公司(就麗豪酒店而言)及「出租人」指其中之任何一方；
「物業收入淨額之超出部分」	指	各項初步酒店物業於任何有關期間之物業收入淨額或物業收入淨額(定義見發售通函)超出基本租金之部分，而「集體物業收入淨額之超出部分」則指初步酒店物業於任何有關期間之物業收入淨額之超出部分之總和，且包括任何物業收入淨額之負數；及
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：78)。

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

**趙韋嘉**

香港，二零一二年八月二十七日

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；執行董事趙韋嘉先生及林萬鏞先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生及Kai Ole RINGENSON先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、林焯偉先生及石禮謙先生，SBS，JP。