

本公佈僅供參考用途，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦不應視為提出任何有關要約或邀請。

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

### 重新分配基本租金 修訂租賃協議

產業信託管理人已訂立修訂協議，調整承租人根據各租賃協議應付之基本租金，以能更佳反映各相關初步酒店物業之盈利能力。二零零九年及二零一零年基本租金調整之生效日期將分別為二零零九年一月一日及二零一零年一月一日。然而，於重新分配後，所有初步酒店物業於二零零九年及二零一零年之年度基本租金總額將不會改變。

重新分配將不會對租賃協議項下之浮動租金計算或應付之年度浮動租金總額產生任何影響，因為所有初步酒店物業於二零零九年及二零一零年之浮動租金乃按年度物業收入淨額總額超出年度基本租金總額(於重新分配後維持不變)部分之比例計算及支付。同樣，由於保證浮動租金金額(港幣220,000,000元)乃根據租賃協議以所有五項初步酒店物業之合計金額計算，故租賃協議項下可能應付之任何保證浮動租金亦將不受重新分配之影響。

基於上述原因，重新分配及修訂協議過往未曾且將不會對富豪產業信託之每基金單位分派、每基金單位資產淨值、現金流量及富豪產業信託之槓桿比率產生影響或影響極微。產業信託管理人相信，將因重新分配而獲得多項益處。

於本公佈刊發日期，富豪為持有富豪產業信託已發行基金單位約74.14%之主要基金單位持有人。承租人為富豪之全資附屬公司，因此，根據房地產投資信託基金守則，富豪及承租人被視為富豪產業信託之關連人士。故此，租賃協議構成富豪產業信託之關連人士交易。茲提述CPT豁免。由於按年度總額基準計算，租賃協議項下承租人應付之年度基本租金總額及浮動租金之計算基準於重新分配及訂立其修訂協議後維持不變，產業信託管理人認為，重新分配及修訂協議不構成租賃協議之重大變動，因此根據CPT豁免，毋須基金單位持有人批准。富豪產業信託將根據房地產投資信託基金守則第8.14段及第10章，遵守適用於重新分配及訂立修訂協議之所有申報及披露規定，並將根據房地產投資信託基金守則第8.15段及第8.16段於富豪產業信託刊發之下一份年報內披露有關交易之詳情。

董事會(包括產業信託管理人之全體獨立非執行董事)確認，重新分配及修訂協議已在富豪產業信託之日常及一般業務過程中按經公平磋商之一般商業條款訂立，屬公平合理並符合基金單位持有人之整體利益。經考慮產業信託管理人向受託人提供有關重新分配及修訂協議之理由、條款及其他資料後，受託人同意並確認重新分配及修訂協議符合信託契約之相關條文，而據此擬進行之交易毋須基金單位持有人之批准，並同意產業信託管理人進行重新分配及訂立修訂協議。

## A. 重新分配基本租金

### 1. 背景資料

茲提述發售通函內之「重大協議－租賃協議」一節。根據租賃協議，於二零零九年及二零一零年，承租人須就初步酒店物業向富豪產業信託支付年度基本租金總額分別為港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，承租人亦須支付浮動租金，金額相當於初步酒店物業之物業收入淨額總額分別超出二零零九年及二零一零年之年度基本租金總額部分之60%及50%。

初步酒店物業之原訂基本租金乃根據各初步酒店物業於二零零七年初及隨後四年之表現展望與承租人磋商釐定。此後，市況已有所變動。香港之旅遊業及酒店市場自二零零八年十月起受到全球金融危機及經濟衰退之大幅影響。結果，酒店市場已轉移至來自中國內地之大量需求，並集中於平均房租較低之其他鄰近市場。在初步酒店物業當中，較佳之業績表現亦由迎合海外及長途旅客之酒店轉移至集中於中國內地及其他鄰近市場旅客之酒店。由於初步酒店物業之客源並非完全一致，故所受到影響之程度亦不盡相同。因此，已為二零零七年至二零一零年四年釐定及設定之現有基本租金金額已無法反映個別初步酒店物業之實際表現。此亦導致表現比率（例如隱含收益率）被扭曲，而不能反映各初步酒店物業之實際盈利能力。

### 2. 修訂協議

產業信託管理人相信，上述於二零零八年十月爆發之全球金融危機及經濟衰退之影響仍可能持續一段時間。因此，產業信託管理人已透過五間擁有酒店之公司訂立修訂協議，以調整承租人根據各租賃協議應付之基本租金。根據對市況之最新評估，為更佳反映各初步酒店物業之盈利能力，訂約方已同意

二零零九年及二零一零年基本租金調整之生效日期分別為二零零九年一月一日及二零一零年一月一日。經審閱有關重新分配之相關文件後，富豪產業信託之外聘核數師對相關財政年度基本租金之調整並無意見。產業信託管理人相信，此舉將能更公平及更合理地呈列富豪產業信託於二零零九年財政年度之財務資料，因而能更準確地反映各初步酒店物業之實際業績表現。此外，此舉亦將使重新分配之影響可於富豪產業信託之二零零九年年報（將於二零一零年三月或前後刊發）內反映。

### 3. 重新分配之基準

重新分配乃按二零零八年估值所釐定於二零零八年十二月三十一日初步酒店物業之個別價值佔該等物業總價值之相關比例為基準。二零零八年估值（即初步酒店物業可取得之最近估值）乃由獨立估值師按折現現金流量法，經考慮香港酒店市場之相關目前及預測未來市況以及經濟因素而編製。此包括經濟、供應及需求之整體經濟增長以及各初步酒店物業之競爭優勢及劣勢等因素，以及未來數年有關收入、開支及物業收入之假設。在決定採用何種基準用於計算重新分配時，產業信託管理人已考慮其他選擇及方法。然而，經考慮上述因素及假設，產業信託管理人認為二零零八年估值為重新分配可採用的最適當基準，原因是二零零八年估值反映各初步酒店物業目前及預期相關未來數年之盈利能力。

各初步酒店物業於重新分配前及後之個別及合計年度基本租金及隱含收益率載列如下：

#### 二零零九年之基本租金

酒店	二零零八年估值 (港幣百萬元)	重新分配前 之二零零九年 基本租金分配 (港幣百萬元)	重新分配後 之二零零九年 基本租金 (港幣百萬元)
富豪機場酒店	4,150.0	320.0	230.7
富豪香港酒店	2,890.0	120.0	160.7
富豪九龍酒店	2,990.0	125.0	166.2
富豪東方酒店	1,180.0	55.0	65.6
麗豪酒店	2,280.0	130.0	126.8
<b>合計</b>	<b>13,490.0</b>	<b>750.0</b>	<b>750.0</b>

#### 二零一零年之基本租金

酒店	二零零八年估值 (港幣百萬元)	重新分配前 之二零一零年 基本租金分配 (港幣百萬元)	重新分配後 之二零一零年 基本租金 (港幣百萬元)
富豪機場酒店	4,150.0	325.0	240.0
富豪香港酒店	2,890.0	125.0	167.1
富豪九龍酒店	2,990.0	130.0	172.9
富豪東方酒店	1,180.0	60.0	68.2
麗豪酒店	2,280.0	140.0	131.8
<b>合計</b>	<b>13,490.0</b>	<b>780.0</b>	<b>780.0</b>

#### 4. 重新分配之影響

於重新分配後，所有初步酒店物業於二零零九年及二零一零年之年度基本租金總額將不會改變。由於富豪產業信託之二零零九年中報報告並無載有個別

初步酒店物業之任何估值、財務資料或基本租金數字，故重新分配（儘管由二零零九年一月一日起生效）將毋須對已經刊發之富豪產業信託之任何財務及經營資料作出任何修訂。

重新分配將不會對租賃協議項下之浮動租金計算或應付之年度浮動租金總額產生任何影響，因為所有初步酒店物業於二零零九年及二零一零年之浮動租金乃按年度物業收入淨額總額超出年度基本租金總額（於重新分配後維持不變）部分之比例計算及支付。同樣，由於保證浮動租金金額（港幣220,000,000元）乃根據租賃協議以所有五項初步酒店物業之合計金額計算，故租賃協議項下可能應付之任何保證浮動租金亦將不受重新分配之影響。此外，由德意志銀行香港分行發出以出租人及受託人為受益人以涵蓋承租人根據租賃協議之付款責任為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保（如發售通函內之「重大協議—租賃擔保」一節所載述）將不受重新分配所影響。

由於按年度總額基準計算，租賃協議項下承租人應付之年度基本租金總額及浮動租金之計算基準維持不變，視乎下一段所述，重新分配及修訂協議過往未曾且將不會對富豪產業信託於二零零九年及二零一零年之每基金單位分派、每基金單位資產淨值、現金流量及富豪產業信託之槓桿比率產生影響或影響極微。

短期而言，重新分配或會對富豪產業信託（使富豪產業信託可提前對若干公司（在擁有酒店之公司之層面）動用若干稅項虧損）產生若干附帶稅務影響。因此，按全部初步酒店物業合計，在提前動用稅項虧損之情況下，繳付估計利得稅款項之時間或會延遲。因此，短期內富豪產業信託之每基金單位分派或會輕微增加。但這並不表示其分派額之實質增加，而是提早分派原應在較後日期分派之金額。上述稅務影響實際發生與否，將視乎香港稅務局對富豪產業信託內相關酒店擁有公司於二零零九年及二零一零年之最終評稅結果而定。除因附帶稅務影響而可能對富豪產業信託之現金流量構成之時間影響外，產

業信託管理人預期，此將不會對富豪產業信託構成任何其他財務或經營影響。產業信託管理人將會在富豪產業信託就相關財政年度之年報及業績公佈中披露對富豪產業信託之每基金單位分派之影響(如有)。

各初步酒店物業之基本租金將須自二零一一年起每年進行租金檢討。日後租金將由獨立估值師根據當時市況及各初步酒店物業之盈利能力設定租金予以釐定。

## **B. 租賃協議之修訂**

為進行重新分配，初步酒店物業之各份租賃協議已作出有關修訂。根據修訂協議，租賃協議已作出修訂，將各初步酒店物業於二零零九年及二零一零年之基本租金金額調整為本公佈A段表格載列之各項數字。

除上述修訂外，概無對租賃協議作出其他修訂。

## **C. 進行重新分配之其他理由**

除本公佈A段所載進行重新分配之理由外，產業信託管理人相信，將因重新分配而獲得以下益處：

1. 透過重新分配基本租金及使用二零零八年估值之更相關基準，所得出之隱含收益將更公平，透明度將得以提升，並可向基金單位持有人、有意投資者及富豪產業信託之管理層呈列初步酒店物業更真實之表現；
2. 重新分配將使基本租金在初步酒店物業間得到更公平合理之分配；及
3. 產業信託管理人認為，進行重新分配後之基本租金將為日後租金預測提供更佳之參照基準。



儘管富豪產業信託之租金架構在香港並無類似例子，惟產業信託管理人認為，將應付租金與盈利能力結合(此為重新分配之主要目標)乃符合全球酒店物業行業之市場慣例。

#### **D. 董事會之意見**

董事會(包括產業信託管理人之全體獨立非執行董事)確認，重新分配及修訂協議乃於富豪產業信託之日常及一般業務過程中透過公平磋商按正常商業條款訂立，乃屬公平合理，並符合基金單位持有人之整體利益。

#### **E. 受託人之意見**

經考慮重新分配及修訂協議之進行理由、條款及產業信託管理人就重新分配及修訂協議向受託人提供之其他資料後，受託人已同意並確認重新分配及修訂協議符合信託契約之相關條文而毋須就信託契約項下擬進行之交易獲得基金單位持有人之批准，並已同意產業信託管理人進行重新分配及訂立修訂協議。

#### **F. 房地產投資信託基金守則之涵義**

根據房地產投資信託基金守則第8.1段，富豪產業信託之關連人士包括(當中包括)一名主要持有人(即持有10%或以上已發行基金單位之持有人)及其控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。於本公佈刊發日期，富豪為持有富豪產業信託已發行基金單位約74.14%之主要基金單位持有人。承租人為富豪之全資附屬公司，因此，根據房地產投資信託基金守則，富豪及承租人被視為富豪產業信託之關連人士。

租賃協議構成富豪產業信託之關連人士交易。茲提述CPT豁免。CPT豁免之其中一項條件為，在未經基金單位持有人(於有關交易中擁有重大權益之人士除外)在房地產投資信託基金守則第8.11段之定義下於基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式批准下，租賃協議之條款及條件項下富豪產業信託之任何權利及富豪產業信託關連人士之任何責任將不會有重大變動，或有關權利及責任不會被富豪產業信託或代表富豪產業信託豁免或解除。由於按年度



總額基準計算，租賃協議項下承租人應付之年度基本租金總額及浮動租金之計算基準於重新分配及訂立其修訂協議後維持不變，產業信託管理人認為，重新分配及修訂協議不構成租賃協議之條款及條件項下富豪產業信託之任何權利及富豪產業信託關連人士之任何責任之重大變動，或有關權利及責任被富豪產業信託或代表富豪產業信託豁免或解除，故毋須基金單位持有人之批准。此外，即使按個別初步酒店物業之基本租金作出調整為基準，由於基本租金之實質總變動並不超過房地產投資信託基金守則第8.9條之5%資產淨值限額（按富豪產業信託之資產淨值（經調整以計及其最近收購物業，有關詳情在富豪產業信託於二零零九年九月十日刊發之公佈內披露）計算），故毋須基金單位持有人之事先批准。

富豪產業信託將根據房地產投資信託基金守則第8.14段及第10章，遵守適用於重新分配及訂立修訂協議之所有申報及披露規定，並將根據房地產投資信託基金守則第8.15段及第8.16段於富豪產業信託刊發之下一份年報內披露有關交易之詳情。在獨立物業估值師發表及產業信託管理人於富豪產業信託之二零零九年年報內公佈有關二零零九年估值之估值報告後，倘產業信託管理人認為初步酒店物業於二零一零年之預期表現（根據用於二零零九年估值之方法）與適用於重新分配之預期表現（根據二零零八年估值）之間很可能存在巨大差異，則產業信託管理人合理地考慮將二零零九年估值之基礎上就二零一零年安排進行最新一次的類似重新安排。在考慮會否進行有關重新分配時，產業信託管理人將考慮基金單位持有人之利益及進行進一步重新分配之成本及費用相較差異之重要性（經考慮組合之整體表現）等事項。

產業信託管理人已委聘富豪產業信託之核數師並與其議定，對富豪產業信託於各有關財政期間之所有關連人士交易進行若干審閱程序。全部該等核數師審閱程序將適用於就重新分配而訂立之修訂協議。有關核數師審閱程序之詳

情，請參閱發售通函內之「架構及管理—關連人士交易—若干交易及人士之豁免—豁免條件—(vi)核數師之審閱程序」一節。

產業信託管理人之獨立非執行董事須每年審閱富豪產業信託之關連人士交易，並於富豪產業信託之年報內發出就有關財政期間之確認書。此審閱亦將適用於就重新分配而訂立之修訂協議。有關獨立非執行董事審閱之詳情，請參閱發售通函內之「架構及管理—關連人士交易—若干交易及人士之豁免—豁免條件—(vii)獨立非執行董事之審閱」一節。

## G. 有關富豪產業信託、承租人及富豪之資料

### 1. 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，在香港聯合交易所有限公司主板上市。富豪產業信託是以DB Trustees (Hong Kong) Limited為受託人之房地產投資信託基金。其主要投資於完全或主要由酒店、服務式公寓或商用物業(包括寫字樓物業)組成之房地產，並利用該等物業產生之收入為其基金單位持有人提供穩定之回報。截至二零零九年六月三十日，富豪產業信託之總投資物業組合價值約為港幣13,495,000,000元。於本公佈刊發日期，富豪產業信託合共擁有六項(五項為全資擁有而一項為擁有大多數權益)位於香港不同地區之物業。

### 2. 承租人及富豪

富豪為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：78)。富豪及其附屬公司主要從事酒店營運及管理、於富豪產業信託之投資、富豪產業信託之資產管理、物業發展及投資以及其他投資業務。承租人為富豪之全資附屬公司。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二零零八年估值」	指	誠如獨立物業估值師於二零零九年二月二十七日編製之估值報告所載，初步酒店物業截至二零零八年十二月三十一日之估值；
「二零零九年估值」	指	獨立物業估值師編製之初步酒店物業於二零零九年十二月三十一日之估值
「修訂協議」	指	以下各項之統稱：  (i) 紫荊酒店有限公司與承租人就富豪機場酒店而於二零一零年二月十二日訂立之第一份租賃協議之修訂協議；  (ii) Cityability Limited與承租人就富豪香港酒店而於二零一零年二月十二日訂立之第二份租賃協議之修訂協議；  (iii) 利高賓有限公司與承租人就富豪九龍酒店而於二零一零年二月十二日訂立之第三份租賃協議之修訂協議；  (iv) 凱麗酒店有限公司與承租人就富豪東方酒店而於二零一零年二月十二日訂立之第四份租賃協議之修訂協議；及  (v) 沙田麗豪酒店有限公司與承租人就麗豪酒店而於二零一零年二月十二日訂立之第五份租賃協議之修訂協議；
「基本租金」	指	承租人根據各份租賃協議應付予出租人之預先釐定租金；
「董事會」	指	產業信託管理人之董事會；

「CPT豁免」	指	證監會於二零零七年三月五日向富豪產業信託發出之授權書，當中載列(其中包括)就若干關連人士交易(包括但不限於租賃協議)授出嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及基金單位持有人批准規定之有條件豁免；
「董事」	指	產業信託管理人之董事；
「每基金單位分派」	指	每基金單位之分派；
「酒店管理協議」	指	出租人、承租人、富豪酒店國際有限公司、Regal Asset Holdings Limited與富豪就提供初步酒店物業若干酒店管理、租賃管理以及市場推廣及市場推廣統籌服務而均於二零零七年三月十六日訂立之酒店管理協議；
「隱含收益率」	指	將初步酒店物業之適用基本租金除以二零零八年估值所述之個別估值得出之表現比率；
「獨立物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，富豪產業信託有關二零零八年估值之主要估值師，以及高力國際物業顧問(香港)有限公司，為富豪產業信託有關二零零九年估值之主要估值師；
「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，而「初步酒店物業」指其中任何一間；
「租賃協議」	指	承租人與各出租人於二零零七年三月十六日就各初步酒店物業各自訂立之租賃協議，而「租賃協議」指其中任何一份；
「承租人」	指	Favour Link International Limited，富豪之全資附屬公司；

「出租人」	指	初步酒店物業各自之直接業主 (即(i)就富豪機場酒店而言為紫荊酒店有限公司，(ii)就富豪香港酒店而言為Cityability Limited，(iii)就富豪九龍酒店而言為利高賓有限公司，(iv)就富豪東方酒店而言為凱麗酒店有限公司及(v)就麗豪酒店而言為沙田麗豪酒店有限公司)，而「出租人」指其中任何一者；
「資產淨值」	指	資產淨值，按資產總值減去負債總額計算；
「物業收入淨額」	指	就初步酒店物業之經營業績而言，相等於經調整經營業務毛利減去(i)酒店管理基本費用，(ii)酒店管理獎勵費用及(iii)固定支出後之數額，詳情載於酒店管理協議；
「發售通函」	指	產業信託管理人於二零零七年三月十九日就首次公開發售基金單位而刊發之發售通函；
「重新分配」	指	重新分配於二零零九年及二零一零年就各初步酒店物業應付之基本租金，詳情載於本公佈A段；
「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)；
「富豪機場酒店」	指	紫荊酒店有限公司向機場管理局分租之物業，為富豪機場酒店之所在位置；
「富豪香港酒店」	指	Cityability Limited擁有之物業，為富豪香港酒店之所在位置；
「富豪九龍酒店」	指	利高賓有限公司擁有之物業，為富豪九龍酒店之所在位置；
「富豪東方酒店」	指	凱麗酒店有限公司擁有之物業，為富豪東方酒店之所在位置；

「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，已根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可，須受不時適用之條件限制；
「麗豪酒店」	指	沙田麗豪酒店有限公司擁有之物業，為麗豪酒店之所在位置；
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，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；
「信託契約」	指	受託人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約（經日期為二零零七年三月二日之第一份補充契約、日期為二零零八年五月十五日之第二份補充契約及日期為二零零九年五月八日之第三份補充契約所補充），以不時補充或修訂者為準；
「受託人」	指	DB Trustees (Hong Kong) Limited，富豪產業信託之受託人；
「基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位；
「基金單位持有人」	指	登記持有基金單位之任何人士；及



「浮動租金」 指 經計及任何負物業收入淨額，承租人根據租賃協議於二零零七年至二零一零年各年分別應付之浮動租金，即應佔物業收入淨額總額於任何有關期間超出年度基本租金總額部分之100%、70%、60%及50%。

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  
行政總裁  
**Kai Ole RINGENSON**

香港，二零一零年二月十二日

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；行政總裁兼執行董事Kai Ole Ringenson先生；非執行董事范統先生及羅俊圖先生；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。