

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依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 縮減二零一一年財政年度應收基本租金

誠如發售通函所披露，各份租賃協議乃自上市日期(二零零七年三月三十日)起開始至二零一五年十二月三十一日屆滿。根據租賃協議，於第一租賃期間(由上市日期至二零一零年十二月三十一日)內各相關年度之基本租金乃於租賃協議預先釐定，而第二租賃期間(由二零一一年一月一日至二零一五年十二月三十一日)之基本租金，將根據共同委聘之獨立專業物業估值師於二零一零年至二零一四年各年進行年度租金檢討而釐定。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，以釐定二零一一年市場租金方案，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。

根據二零一一年市場租金方案，承租人就二零一一年財政年度應付基本租金總額為港幣560,000,000元(較二零一零年財政年度之基本租金港幣780,000,000元減少約28%)。此外，二零一一年市場租金方案釐定所包括之抵押按金為港幣280,000,000元(首筆抵押按金為港幣10億元)。二零一一年市場租金方案釐定之概要，以及基本租金、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根據二零一一年市場租金方案釐定之付款方式連同其於二零一零年財政年度之相應金額及付款方式之比較概要已載於本公佈內。

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。因此，若僅考慮到將二零一一年市場租金方案釐定所包括之基本租金與二零一零年財政年度之基本租金相比，這可能會對可供分派收入總額產生重大不利影響。然而，可供分派收入總額可能於相關出租人可收取二零一一年財政年度之浮動租金之情況下而有所增加。

**鑑於所涉及之變數，投資者於買賣富豪產業信託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，二零一一年市場租金方案之估值師報告於正常辦公事間可供公眾查閱，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二零一一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

### 1. 租賃協議

茲提述產業信託管理人於二零零七年三月十九日就富豪產業信託首次公開發售其基金單位而刊發之發售通函(「發售通函」)內「重大協議－租賃協議」一節。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與發售通函所界定者具有相同涵義。

### 2. 自上市日期起至二零一零年十二月三十一日止(「第一租賃期間」)之租金收入架構

誠如發售通函所披露，各份租賃協議乃自上市日期(二零零七年三月三十日)起開始至二零一五年十二月三十一日屆滿。根據租賃協議，於第一租賃期間各個財政年度(於二零一零年十二月三十一日終結)，承租人應付基本租金之金額(每月預先於每個月首日支付)於第一個財政年度(乃自上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算)全年合計總額為港幣630,000,000元，而於第二、第三、及第四個財政年度分別為港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。

此外，於第一租賃期間第一至第四個財政年度各年內，承租人於該年度應付浮動租金之金額(每半年到期時支付)乃為於二零零七年至二零一零年各年集體物業收入淨額之超出部分之100%、70%、60%及50%之金額。僅該等其初步酒店物業產生物業收入淨額之超出部分之出租人(「相關出租人」)才有權收取浮動租金。各相關出租人將有權收取浮動租金總額之零碎部分(金額相等於其物業收入淨額之超出部分佔所有相關出租人之物業收入淨額之超出部分總額之零碎部分)。倘若承租人根據租賃協議於第一租賃期間之四個財政年度之整段期間所支付浮動租金總額少於港幣220,000,000元，則承租人將會於第四個財政年度結束後95日內支付其所有差額。另外，倘若任何租賃協議於二零一零年十二月三十一日前終止，港幣220,000,000元之金額將予減少，減幅為扣除根據租賃協議分配予相關初步酒店物業之保證浮動租金金額。

自上市日期起至二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託已收取之浮動租金為港幣101,600,000元。因此，二零一零年財政年度餘下最低保證之浮動租金為港幣118,400,000元。

### 3. 自二零一一年起至二零一五年止財政年度(「第二租賃期間」)之租金收入架構

其後，就第二租賃期間各個財政年度(於二零一五年十二月三十一日終結)而言，共同委聘之獨立專業物業估值師須於二零一零年至二零一四年間每年不遲於九月三十日前進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括第二租賃期間之相關隨後財政年度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)以及抵押按金金額(「市場租金方案」)。根據租賃協議，在第二租賃期間，租金下限將為每年港幣400,000,000元(請參閱下文C.1段之附註(1))。

此外，根據租賃協議，承租人須每月支付租金下限港幣400,000,000元之十二分之一(請參閱下文C.1段之附註(2))及市場租金方案所包括之每月基本租金兩者中之較高者，惟出租人之每月租賃收入將不少於租金下限之十二分之一。

### 4. 第一租賃期間與第二租賃期間所採用基本租金釐定方法之差異

與第一租賃期間(其各相關年度之基本租金乃於租賃協議預先釐定)相比，第二租賃期間之基本租金(如上文A.3段詳述)將根據共同委聘之獨立專業物業估值師於二零一零年至二零一四年各年進行年度租金檢討而釐定。

因此，儘管出租人之每月租賃收入於任何情況下(如上文A.3段詳述)將不會少於租金下限之十二分之一，但富豪產業信託於第二租賃期間各個財政年度應收之基本租金將取決於當時之普遍市況及若干其他風險及不明朗因素。因此，初步酒店物業第二租賃期間之基本租金有可能低於其第一租賃期間之基本租金。

## B. 估值師之委任

因此，霍嘉禮先生獲共同委聘為獨立專業物業估值師（「估值師」），並於二零一零年六月二十八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，以釐定二零一一年財政年度市場租金方案（「二零一一年市場租金方案」）。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。

霍先生於二零一零年九月二十八日出具其有關釐定二零一一年市場租金方案（「二零一一年市場租金方案釐定」）之報告（「報告」）。

## C. 二零一一年市場租金方案釐定

### 1. 二零一一年市場租金方案釐定之概要

二零一一年市場租金方案釐定之概要連同其二零一零年財政年度相應部分載列如下：

市場租金方案部分	二零一一年 市場租金方案	二零一零年 財政年度之相應金額
(a)富豪機場酒店之基本租金	港幣 176,000,000元 <sup>(1)</sup>	港幣 240,000,000元
(b)富豪香港酒店之基本租金	港幣 114,000,000元 <sup>(1)</sup>	港幣 167,100,000元
(c)富豪九龍酒店之基本租金	港幣 115,000,000元 <sup>(1)</sup>	港幣 172,900,000元
(d)富豪東方酒店之基本租金	港幣 50,000,000元 <sup>(1)</sup>	港幣 68,200,000元
(e)麗豪酒店之基本租金	港幣 105,000,000元 <sup>(1)</sup>	港幣 131,800,000元
承租人應付基本租金總額	<b>港幣 560,000,000元<sup>(2)</sup></b>	<b>港幣 780,000,000元</b>

市場租金方案部分	二零一一年 市場租金方案	二零一零年 財政年度之相應金額
相關出租人應收之 初步酒店物業之浮動租金	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	承租人毋須供款 <sup>(3)</sup>	各前一個曆月酒店 收入總額之百分 之二(2%) <sup>(3)</sup>
抵押按金金額(「抵押按金」) <sup>(4)</sup>	港幣280,000,000元 <sup>(4)</sup>	港幣10億元 <sup>(4)</sup>

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，就二零一一年財政年度而言，承租人將向出租人每月支付租金下限港幣400,000,000元之十二分之一及二零一一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。二零一一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560,000,000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。承租人就二零一一年財政年度應付基本租金總額較二零一零年財政年度之基本租金港幣780,000,000元減少約28%。
- (3) 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，並於二零一一年市場租金方案釐定中得出於二零一一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。

(4) 根據租賃擔保，富豪(作為擔保人)已促使德意志銀行香港分行以信用證之形式發出以出租人及受託人為受益人，為數港幣10億元之無條件及不可撤回擔保(「首筆抵押按金」，請參閱下文C.2段「抵押按金」一節)，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(請參閱下文C.2段「抵押按金」一節)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%。根據二零一一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280,000,000元，相等於二零一一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

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根據二零一一年市場租金方案釐定之付款方式連同其於二零一零年財政年度相應付款方式之概要載列如下：

付款部分	根據二零一一年市場租金方案釐定之付款方式	二零一零年財政年度相應之付款方式
(a) 基本租金	每月預先等額支付	每月預先等額支付
(b) 第一期浮動租金	於二零一一年九月三十日或之前，每半年度到期時支付	於二零一零年九月三十日或之前，每半年度到期時支付
(c) 第二期浮動租金	於二零一一年財政年度結束後95日當日或之前，每半年度到期時支付	於二零一零年財政年度結束後95日當日或之前，每半年度到期時支付

付款部分	根據二零一一年市場租金 方案釐定之付款方式	二零一零年財政年度 相應之付款方式
(d) 抵押按金	於二零一一年七月一日或 之前延長或替代香港持牌銀行 發出之第三方擔保(或備 用信用證或其他等同形式 之抵押)，緊隨現有銀行 擔保屆滿時生效	首筆抵押按金(定義見上文 附註(4))
(e) 承租人對傢俬、 裝置及設備儲備 之供款	不適用	就收到各初步酒店物業 之損益表三個工作天內， 每月到期時支付

#### D. 假設之概要及估值方法之概覽

##### 1. 二零一一年市場租金方案釐定所載之假設

二零一一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自願業主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，以釐定二零一一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，故此亦分析上等商用物業之租賃交易以作為二零一一年市場租金方案釐定之參考及基準。

## E. 二零一一年市場租金方案之考慮因素

### 1. 於二零零七年年初預先釐定基本租金

第一租賃期間各財政年度之基本租金乃根據租賃協議以按年遞增比例預先釐定，分別為港幣630,000,000元（乃自上市日期至二零零七年十二月三十一日止按比例計算為港幣475,900,000元）、港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。該等基本租金乃與承租人根據各項初步酒店物業於二零零七年年初之表現前景進行磋商及釐定，而當時酒店及旅遊業之前景相對較為旺盛，並已於富豪產業信託之二零零七年年報內反映。

## 2. 二零一一年市場租金方案之租金檢討

誠如先前於發售通函內闡述，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、地區或本地之經濟衰退可能會導致市況下滑，而該等下滑可能影響酒店業。由於自二零零八年十月以來環球金融危機及經濟放緩，加上二零零九年爆發人類豬流感，香港之旅遊業及酒店業均受到不利影響。儘管香港酒店業已逐步恢復增長，但初步酒店物業於二零零九年財政年度及截至二零一零年六月三十日止六個月（「中期期間」）之營運業績仍較首次公開發售時之預測遜色，而當時酒店及旅遊業之前景如上文所述仍相對較為旺盛。為用以說明，二零零九年財政年度來自初步酒店物業之物業收入淨額為港幣504,500,000元，該等金額卻較富豪產業信託於同一期間所收取之基本租金港幣750,000,000元為低，而中期期間的物業收入淨額為港幣269,300,000元，該等金額亦較港幣390,000,000元或富豪產業信託於二零一零年財政年度應收取之基本租金港幣780,000,000元之一半為少。

另外，亦誠如先前於發售通函內闡述，概無保證於第二租賃期間可獲得之租金將相等或高於第一租賃期間之租金，而可於第二租賃期間收取之租金水平將主要取決於當時之普遍市況。

就目前的情況而言，二零一一年市場租金方案釐定所包括之基本租金乃根據估值師對二零一一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。

## 3. 對每基金單位分派（「每基金單位分派」）及可供分派收入總額（「可供分派收入總額」）之影響

誠如上文A.3段詳述，第二租賃期間各個財政年度之基本租金將會根據共同委聘之獨立專業物業估值師於二零一零年至二零一四年各年度就第二租賃期間之相關隨後財政年度進行之年度租金檢討而釐定，但出租人每年之最低租賃收入將會為港幣400,000,000元（即租金下限）。因此，富豪產業信託就第二租賃期間各財政年度

應收之基本租金金額將不會如第一租賃期間之基本租金之方式可予預計，乃因該等基本租金已於租賃協議內預先釐定。

另一方面，第二租賃期間之基本租金須如第A.3段所述進行年度租金檢討，該等基本租金將會更能反映各年度進行租金檢討時之普遍市況。儘管第二租賃期間之每基金單位分派將不再如於第一租賃期間時可予預計，但富豪產業信託於第二租賃期間各財政年度應收之基本租金與相關財政年度當時之普遍市況之間存有更大關連。

另外，各財政年度可供分派予富豪產業信託之基金單位持有人之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。因此，若僅考慮到將二零一一年市場租金方案釐定所包括之基本租金與二零一零年財政年度之基本租金相比，這可能會對可供分派收入總額產生重大不利影響。然而，可供分派收入總額可能於相關出租人可收取二零一一年財政年度之浮動租金之情況下而有所增加。

**鑑於所涉及之變數，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，二零一一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) 二零一一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<br>及設備儲備」 | 指 | 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： |
|------------------|---|---|
- (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，
  - (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，
  - (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；

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，二零一零年十月二十九日

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；執行董事趙韋嘉先生；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。