

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

持續關連交易 –  
富薈上環酒店及富薈炮台山酒店  
延長租賃期

董事會宣佈，富薈上環酒店的上環租賃協議及富薈炮台山酒店的炮台山租賃協議的租賃期將各自進一步延長五年，自二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿。除上述延長租賃期外，上環租賃協議及炮台山租賃協議的所有其他現有條款及條件將維持不變。

茲提述富豪產業信託(「富豪產業信託」)日期為二零一三年六月二十九日的通函(「該通函」)，以及富豪產業信託日期分別為二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日、二零一四年二月十日、二零一四年五月十五日、二零一四年七月十四日及二零一四年七月二十八日的公佈。除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙具有該通函所界定之相同涵義。

## A. 背景

於二零一四年二月十日及二零一四年七月二十八日分別完成上環交易及北角交易後，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店分別出租予 Favour Link (作為承租人)。上環租賃協議及炮台山租賃協議各自的初步租賃期將於二零一九年十二月三十一日屆滿。根據上環租賃協議及炮台山租賃協議，各上環出租人及炮台山出租人可全權酌情釐定將富薈上環酒店及富薈炮台山酒店的租賃期於緊隨初步租賃期屆滿後(即於二零一九年十二月三十一日)進一步延長五年至二零二四年十二月三十一日。

董事會宣佈，富薈上環酒店的上環租賃協議及富薈炮台山酒店的炮台山租賃協議的租賃期將各自進一步延長五年，自二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿。除上述延長租賃期外，上環租賃協議及炮台山租賃協議的所有其他現有條款及條件將維持不變。於延長租賃期內，上環酒店管理協議、炮台山酒店管理協議、上環租賃擔保及炮台山租賃擔保的所有現有條款及條件亦將維持不變。

## B. 富薈上環酒店的上環租賃協議延長租賃期

於二零一九年五月十七日，根據上環租賃協議的條款及行使其酌情權後，上環出租人向 Favour Link (作為承租人)發出書面通知以將富薈上環酒店的租賃期進一步延長五年，自二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。該行使通知已獲 Favour Link (作為承租人)正式認可及接納。產業信託管理人確認下文概要載列上環租賃協議之所有主要條款。

上環租賃協議的主要條款載列如下：

出租人： 上環出租人(Tristan Limited)

承租人： Favour Link

初步租賃期： 自二零一四年二月十日(上環租賃協議日期)起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

延長租賃期：	自二零二零年一月一日起計五年，至二零二四年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。
自二零一四年二月十日起 至二零一七年二月九日 止期間租金：	租賃期首三年的預先釐定全年固定租金總額分別為港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元。
自二零一七年二月十日起至 二零一九年十二月三十一日 止期間租金：	年度租金(包括基本租金及浮動租金)及抵押按金額乃根據由上環出租人及Favour Link共同委任的獨立專業物業估值師所進行的市場租金檢討而釐定。
延長租賃期(自二零二零年 一月一日至二零二四年 十二月三十一日)租金：	年度租金(包括基本租金及浮動租金)及抵押按金額將根據由上環出租人及Favour Link將共同委任的獨立專業物業估值師所進行的市場租金檢討而釐定。基金單位持有人將透過公佈的形式獲知會有關各租賃年度市場租金檢討的詳情。
提早終止：	<p>上環出租人有權在上環租賃協議期限內，向Favour Link發出六個月事先書面通知隨時終止上環租賃協議，惟上環出租人毋須向Favour Link支付補償、利息或費用，而Favour Link將不得就有關提早終止向上環出租人提呈任何索償。</p> <p>如(其中包括)Favour Link未能根據上環租賃協議或相關酒店管理協議支付租金或違反若干重大承諾，則上環出租人亦有權終止上環租賃協議。</p>

根據上環租賃擔保，於延長租賃期內，富豪將繼續就以下各項作出擔保：(a)按上環出租人或受託人(根據產業信託管理人的指示)作出要求時，Favour Link 向上環出租人及受託人支付根據上環租賃協議不時欠負或應付上環出租人的所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、逾期利息、費用及成本)的責任；及(b)上環租賃協議所載Favour Link 須遵守及履行的全部條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

於二零一八財政年度，就租賃富薈上環酒店產生的收入總額為港幣46,600,000元，其中包括基本租金港幣42,000,000元及浮動租金(按分佔為數港幣51,200,000元的物業收入淨額超出基本租金50%計算)港幣4,600,000元，佔富豪產業信託收入總額港幣1,021,900,000元的4.6%。於二零一八年十二月三十一日，富薈上環酒店為數港幣1,660,000,000元的市值佔富豪產業信託全部資產總值港幣27,981,800,000元約5.9%。

### C. 富薈炮台山酒店的炮台山租賃協議延長租賃期

於二零一九年五月十七日，根據炮台山租賃協議的條款及行使其酌情權後，炮台山出租人向Favour Link (作為承租人)發出書面通知以將富薈炮台山酒店的租賃期進一步延長五年，自二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。該行使通知已獲Favour Link (作為承租人)正式認可及接納。產業信託管理人確認下文概要載列炮台山租賃協議之所有主要條款。

炮台山租賃協議的主要條款載列如下：

出租人：	炮台山出租人(紀慧投資有限公司)
承租人：	Favour Link
初步租賃期：	自二零一四年七月二十八日(炮台山租賃協議日期)起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。
延長租賃期：	自二零二零年一月一日起計五年，至二零二四年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。

自二零一四年七月二十八日起 至二零一七年七月二十七日止期間租金：	租賃期首三年的預先釐定全年固定租金總額分別為港幣82,500,000元、港幣86,625,000元及港幣90,750,000元。
自二零一七年七月二十八日起 至二零一九年十二月三十一日止期間租金：	年度租金(包括基本租金及浮動租金)及抵押按金金額乃根據由炮台山出租人及Favour Link共同委任的獨立專業物業估值師所進行的市場租金檢討而釐定。
延長租賃期(自二零二零年一月一日至二零二四年十二月三十一日)租金：	年度租金(包括基本租金及浮動租金)及抵押按金金額將根據由炮台山出租人及Favour Link將共同委任的獨立專業物業估值師所進行的市場租金檢討而釐定。基金單位持有人將透過公佈的形式獲知會有關各租賃年度市場租金檢討的詳情。
提早終止：	炮台山出租人有權在炮台山租賃協議期限內，向Favour Link發出六個月事先書面通知隨時終止炮台山租賃協議，惟炮台山出租人毋須向Favour Link支付補償、利息或費用，而Favour Link將不得就有關提早終止向炮台山出租人提呈任何索償。
	如(其中包括)Favour Link未能根據炮台山租賃協議或相關酒店管理協議支付租金或違反若干重大承諾，則炮台山出租人亦有權終止炮台山租賃協議。

根據炮台山租賃擔保，於延長租賃期內，富豪將繼續就以下各項作出擔保：(a)按炮台山出租人或受託人(根據產業信託管理人的指示)作出要求時，Favour Link向炮台山出租人及受託人支付根據炮台山租賃協議不時欠負或應付炮台山出租人的所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、逾期利息、費用及成本)的責任；及(b)炮台山租賃協議所載Favour Link須遵守及履行的全部條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

於二零一八財政年度，就租賃富薈炮台山酒店產生的收入總額為港幣44,000,000元，其中包括基本租金港幣42,400,000元及浮動租金(按分佔為數港幣45,600,000元的物業收入淨額超出基本租金50%計算)港幣1,600,000元，佔富豪產業信託收入總額港幣1,021,900,000元的4.3%。於二零一八年十二月三十一日，富薈炮台山酒店為數港幣1,700,000,000元的市值佔富豪產業信託全部資產總值港幣27,981,800,000元約6.1%。

#### **D. 延長上環租賃協議及炮台山租賃協議期限的理由**

產業信託管理人認為，行使延長租賃期選擇權以將上環租賃協議及炮台山租賃協議期限延長五年，可確保富豪產業信託於延長租賃期內繼續自富薈上環酒店及富薈炮台山酒店收取穩定租金收入。產業信託管理人認為，倘出現新承租人，新承租人適應富薈上環酒店及富薈炮台山酒店的現有業務以及與酒店管理人設立合作安排需時，並會就此產生成本。產業信託管理人亦認為，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店的現有租賃／管理架構保持不變，可維持酒店管理人對富薈上環酒店及富薈炮台山酒店的營運順暢。承租人變動會為兩間酒店的營運帶來不必要干擾。

上環租賃協議及炮台山租賃協議自完成收購兩間酒店日起已存續，而 Favour Link 亦適時履行其於上環租賃協議及炮台山租賃協議下的所有責任。憑藉 Favour Link 之良好往績，產業信託管理人對 Favour Link 整體表現滿意及認為其與 Favour Link 保持租賃關係實屬有利。此外，基於獨立專業物業估值師按最新市況釐定兩間酒店年度租金的機制，產業信託管理人認為，此乃於延長租賃期釐定年度市場租金方案公平有效的方法。

倘上環租賃協議及炮台山租賃協議之租賃期不獲延長，當該兩份租賃到期失效時，上環酒店管理協議及炮台山酒店管理協議則仍存續。延長租賃期五年可避免酒店管理費用於延長租賃期限內上升以免對富豪產業信託的財務表現產生重大不利影響。

根據上述理由並考慮到統一 Favour Link 及酒店管理人(均為富豪的全資擁有附屬公司)的經濟利益，產業信託管理人認為，根據上環租賃協議及炮台山租賃協議之條款延長租賃期五年乃富豪產業信託的最佳選擇。

## **E. 董事會的意見**

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 Favour Link 及／或富豪(即 Favour Link 之母公司)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)獨立非執行董事)被視為於延長租賃期中擁有權益除外)認為，根據上環租賃協議及炮台山租賃協議之條款延長租賃期五年：(a) 乃於富豪產業信託的一般日常業務過程中訂立；(b) 乃按一般商業條款及公平原則訂立；及(c) 屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人及富豪產業信託的整體利益。



## F. 受託人的意見

根據本公佈所載董事會的意見及產業信託管理人所提供資料及保證，考慮到信託契約及房地產投資信託基金守則所載的職責，受託人認為：(i)(a) 根據上環租賃協議及炮台山租賃協議之條款延長租賃期五年屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人及富豪產業信託的整體利益及 (b) 與產業信託管理人對富豪產業信託的投資目標一致；及 (ii) 根據上述事項，受託人並不反對產業信託管理人根據上環租賃協議及炮台山租賃協議之條款延長租賃期五年。

## G. 持續關連交易

於本公佈日期，Favour Link 為富豪的全資擁有附屬公司，而富豪為一名主要基金單位持有人，持有富豪產業信託約 74.89% 發行在外基金單位。因此，根據房地產投資信託基金守則第 8.1 段，Favour Link 被視為富豪產業信託的關連人士，而上環租賃協議及炮台山租賃協議的租賃期進一步延長五年構成富豪產業信託的持續關連交易。

於富豪產業信託於二零一三年七月十八日舉行之基金單位持有人特別大會上，已透過普通決議案取得獨立基金單位持有人批准訂立上環租賃協議及炮台山租賃協議(當中包括將其租賃期進一步延長五年，自二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止的條款)。

根據證監會於二零一三年七月十七日授出的豁免，上環租賃協議及炮台山租賃協議均獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第八章項下有關持續關連交易的披露及基金單位持有人批准規定，惟受限於富豪產業信託日期為二零一三年七月十八日的公佈所載條款及條件。產業信託管理人承諾，其將繼續遵守豁免之條款及條件。



## H. 有關富豪產業信託、富豪及 FAVOUR LINK 的資料

### 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房地產項目，其全部或主要包括酒店、其他酒店相關物業或商用物業，並以有關物業所產生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項分佈於全港各區之酒店物業。

### 富豪及 FAVOUR LINK

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、酒店營運及管理業務、於富豪產業信託的投資、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)。Favour Link 乃於香港註冊成立，為富豪的全資擁有附屬公司。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段刊發。

### 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；
「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；
「董事」	指	產業信託管理人董事；
「延長租賃期」	指	自二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止的租賃期；
「Favour Link」	指	Favour Link International Limited，為富豪之全資擁有附屬公司，並為炮台山租賃協議及上環租賃協議之承租人；

「炮台山酒店管理協議」	指	日期為二零一四年七月二十八日的富薈炮台山酒店之酒店管理協議；
「炮台山租賃協議」	指	炮台山出租人與Favour Link於二零一四年七月二十八日所訂立有關富薈炮台山酒店的租賃協議；
「炮台山租賃擔保」	指	日期為二零一四年七月二十八日的富薈炮台山酒店之租賃擔保；
「炮台山出租人」	指	紀慧投資有限公司，為富豪產業信託之全資擁有附屬公司，並為富薈炮台山酒店的直接擁有人；
「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，為富豪的全資擁有附屬公司；
「富薈炮台山酒店」	指	位於香港北角麥連街18號；
「富薈上環酒店」	指	位於香港上環文咸東街138號；
「獨立非執行董事」	指	產業信託管理人之獨立非執行董事；
「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，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	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；
「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》，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改；
「上環酒店管理協議」	指	日期為二零一四年二月十日的富薈上環酒店之酒店管理協議；
「上環租賃協議」	指	上環出租人與Favour Link於二零一四年二月十日所訂立有關富薈上環酒店的租賃協議；
「上環租賃擔保」	指	日期為二零一四年二月十日的富薈上環酒店之租賃擔保；
「上環出租人」	指	Tristan Limited，為富豪產業信託之全資擁有附屬公司，並為富薈上環酒店的直接擁有人；
「信託契約」	指	構成富豪產業信託的日期為二零零六年十二月十一日的信託契約(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)；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，二零一九年五月十七日

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；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。