

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算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

- (1) 持續關連人士交易；
 - (2) 富豪產業信託信託契約之建議修訂；
- 及
- (3) 寄發通函、特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

獨立董事委員會、
獨立基金單位持有人及受託人之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

持續關連人士交易

隨著富薈炮台山酒店及富薈上環酒店(即該等租賃協議)的租賃將於二零二四年十二月三十一日屆滿，各租賃協議訂約方於二零二四年一月十一日訂立補充租賃協議以將各租賃協議的年期延長十年，由二零二五年一月一日起直至二零三四年十二月三十一日。

於同日，各租賃擔保訂約方亦訂立有關補充租賃擔保以延長富豪酒店維持第三方擔保的責任，致使涵蓋延長租賃期。

此外於同日，各酒店管理協議訂約方訂立有關補充酒店管理協議以：(i)將相關酒店管理協議的條款的期限由相關屆滿日期起延長至二零三四年十二月三十一日；及(ii)加入一項只能由有關出租人行使，基於非失責的提前終止條款。

誠如通函所載，租賃及擔保延長及酒店管理協議延長須待通過普通決議案第一項及普通決議案第二項後方可作實。

信託契約修訂

為向管理人及基金單位持有人就基金單位持有人大會之舉行提供額外彈性，管理人有意就通函附錄二所載信託契約修訂尋求基金單位持有人批准，以使第二次修訂及重列信託契約生效。信託契約修訂須待通過信託契約特別決議案後方可作實。

寄發通函、特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

上述更具體詳情已載於通函內，其預期將於二零二四年一月十一日連同特別大會通告及特別大會委任代表表格寄發。

特別大會謹訂於二零二四年一月三十一日(星期三)中午十二時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)特別大會通告所載有關批准租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之持續關連交易普通決議案以及信託契約特別決議案。

基金單位持有人將於二零二四年一月二十六日(星期五)至二零二四年一月三十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以釐定有權出席特別大會並於會上投票之基金單位持有人，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及第10.5A段而作出。董事會謹此宣佈管理人建議尋求租賃及擔保延長，酒店管理協議延長及信託契約修訂的批准。

1. 持續關連人士交易

1.1 背景資料

誠如收購事項通函及二零一九年租賃延長公佈所披露，該等酒店根據將於二零二四年十二月三十一日屆滿之租賃協議出租予承租人(為富豪酒店之全資擁有附屬公司)。

根據租賃擔保，富豪酒店擔保：(i) 承租人按有關出租人或受託人(按管理人之指示)之要求，向各該等酒店的出租人及／或受託人支付根據相關租賃協議不時欠負或應付予有關出租人之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任；及(ii) 相關租賃協議所載及有關承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。租賃擔保將於相關租賃協議期間存續有效。根據租賃擔保，富豪酒店有責任維持第三方擔保直至二零二四年十二月三十一日。

根據酒店管理協議，酒店管理人獲委聘擔任該等酒店之獨家經營商及管理人，以監督、指導及控制該等酒店業務之管理、營運及推廣工作直至二零二四年二月九日(就富薈上環酒店而言)及二零二四年七月二十七日(就富薈炮台山酒店而言)。

1.2 租賃及擔保延長

於二零二四年一月十一日，各租賃協議訂約方訂立有關補充租賃協議以將各租賃協議(該等延長協議為「**延長租賃協議**」)的年期延長十年，由二零二五年一月一日起直至二零三四年十二月三十一日(「**延長租賃期**」)。

於同日，各租賃擔保訂約方亦訂立有關補充租賃擔保以延長富豪酒店維持第三方擔保的責任，致使涵蓋延長租賃期(該等延長協議為「**延長租賃擔保**」)。

下述概要載有延長租賃協議及延長租賃擔保之主要條款。除上文所述建議延長租賃協議及相關租賃擔保(統稱「租賃及擔保延長」)外，租賃協議及租賃擔保的所有其他現有條款及條件維持不變。尤其是，延長租賃期的租金將反映目前租金安排，且繼續以相同之方式釐定二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日止期間之租金安排(意即，該租金將每年按照獨立專業物業估值師不遲於下一個租賃年度之前三個月釐定之市場租金方案)。有關租賃協議及租賃擔保之進一步詳情，請參閱收購事項通函及二零一九年租賃延長公佈。

租賃及擔保延長須待通過普通決議案第一項後方可作實。

(a) 延長租賃協議之主要條款

訂約方	(i) 有關出租人 (ii) 承租人
目前年期	自簽署相關租賃協議起(富薈上環酒店為二零一四年二月十日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日)至二零二四年十二月三十一日。
延長租賃期	由二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日(包括首尾兩日)。
延長租賃期之租金	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有關出租人及承租人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。

由獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案須根據有關該等酒店可能合理預期出租的基本租金(在該租賃年度開始時計算)，並考慮到有關延長租賃協議所載之假設及不予考慮因素而釐定，包括但不限於以下各項：

- (a) 有關該等酒店可供擁有人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；
- (b) 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；
- (c) 有關延長租賃協議之租約期限將與市場上其他同類性質之租約一致；
- (d) 有關該等酒店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) 倘若有關該等酒店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有關該等酒店或其任何部分之因素而對租金有所影響不予考慮；及
- (h) 對承租人在有關該等酒店進行業務所應佔之任何商譽不予考慮。

除上述的假設及不予考慮因素外，獨立專業物業估值師一般考慮當時現行市場條件、香港酒店及旅遊業的展望及有關該等酒店於先前年度的表現。

抵押按金

承租人須於有關延長租賃協議之租期內將一筆抵押按金(以現金或其他可接納抵押形式)存置於有關出租人，該筆按金相當於以下款項的較高者：(i)有關出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之市場租金檢討後釐定之市值按金金額；及(ii)三個月基本租金、差餉及政府地租。

經營權利 及責任

根據有關延長租賃協議，承租人擁有，或促使酒店管理人管理及經營相關該等酒店之權利及責任，而管理及經營標準須與當前在規模、位置、技術層面及服務質量方面相當之香港酒店之標準相同或在標準以上，並提供相若標準之酒店服務。

日常保養 及維修

承租人主要負責(成本及費用由其自行承擔)在有關延長租賃協議規限下之維修及保養相關該等酒店之內部及外牆，包括但不限於機電設備、地面裝飾、傢俬、庭院及景觀設施、水喉、空調及通風系統、電話設備及救生及安全／保安系統。除上述者外，承租人須(成本及費用由其自行承擔)維修及保養相關該等酒店之所有結構部分，包括但不限於地基、天頂、外牆、外部及內部結構牆、柱、橫樑及承托、外部水管、污水管及渠道。

保險

於相關延期租賃協議年期內，承租人應根據相關延長酒店管理協議之條款或(倘相關延長酒店管理協議不再適用)相關出租人可能書面批准之條款及條件為相關出租人或其被提名人之利益將相關租賃處所投保及繼續投保。

於相關延期租賃協議年期內，相關出租人應投購及繼續投購財產保險(就相關該等酒店)及租金損失保險(相關出租人可能按要求投保)。

承租人就各項保險提出之申索之全部所得款項應支付予有關出租人之戶口，該等款項將根據有關延長酒店管理協議運用，該協議規定該等款項將運用於維修、重建及取代有關該等酒店，連同取代有關該等酒店營運所規定的任何傢俬、裝置及設備及營運設備。倘有關延長酒店管理協議不再持續生效，該等款項將在實際可行情況下盡快運用於維修／或恢復相關損失或損壞及／或用於補償任何已支付有關維修／或恢復費用之人士、商號或公司。

提前終止

有關出租人有權於有關延長租賃協議年期內向承租人發出六個月事先書面通知隨時終止有關延長租賃協議，但出租人無須補償或支付予有關承租人利息或費用，而承租人不得就有關提早終止對有關出租人提出任何申索。

倘(其中包括)承租人未有支付租金或承租人違反有關延長租賃協議或有關延長酒店管理協議之重大承諾，有關出租人亦有權終止有關延長租賃協議。

各出租人將於相關延長租賃期屆滿前至少兩年與承租人就可能進一步延長該等酒店之有關延長租賃協議展開磋商，以便於管理人制訂有關該等酒店之策略計劃(如適用)。倘若當訂立有關進一步延長該等延長租賃協議之正式文件時，管理人將遵照上市規則及房地產投資信託基金守則進一步刊發公佈。

(b) 延長租賃擔保之主要條款

訂約方

(i) 富豪酒店(作為擔保人)

(ii) 有關出租人

(iii) 受託人(以其作為富豪產業信託受託人之身份)

擔保

富豪酒店已無條件及不可撤回地擔保：(a) 承租人按有關出租人或受託人(按管理人之指示)之要求，向有關出租人及受託人支付根據有關延長租賃協議不時欠負或應付予有關出租人之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任；及(b) 有關延長租賃協議所載及有關承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

擔保期	由簽署相關租賃擔保起(即富薈上環酒店為二零一四年二月十日，而富薈炮台山酒店為二零一四年七月二十八日)直至相關延長租賃協議期限結束。
第三方擔保	<p>富豪酒店將維持以出租人及受託人為受益人之不可撤銷、無條件之可按要求提供第三方擔保。擔保金額應為抵押按金金額，其為於下列之最高者：</p> <p>(a) 獨立專業物業估值師於根據有關延長租賃協議進行租金檢討時所釐定之市價抵押按金金額；及</p> <p>(b) 三(3)個月基本租金、差餉及政府地租。</p>
目前第三方擔保期	由簽署相關租賃擔保起直至二零二四年十二月三十一日。
延長第三方擔保期	由二零二五年一月一日起直至延長租賃期結束。

(c) 過往交易金額

截至二零一四年至二零二二年十二月三十一日止九個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月，承租人根據租賃協議已付及應付予有關出租人的租金收入總額如下：

	截至下列日期止年度				
	二零一四年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一五年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一六年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一七年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一八年 十二月三十一日 (港幣千元)
上環租賃協議	70,301 ¹	82,515	86,545	46,713	46,587
炮台山租賃協議	35,262 ²	84,263	88,388	70,867	43,990
總計	105,563	166,778	174,933	117,580	90,577

	截至下列日期止年度				截至
	二零一九年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二零年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二一年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二二年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二三年 六月三十日 止六個月 (港幣千元)
上環租賃協議	46,000	41,000	26,000	27,000	16,000
炮台山租賃協議	46,000	41,000	26,000	37,757	15,000
總計	92,000	82,000	52,000	64,757	31,000

附註一： 上環租賃協議及上環租賃擔保已於二零一四年二月十日訂立，並自該日起收取租金。

附註二： 炮台山租賃協議及炮台山租賃擔保已於二零一四年七月二十八日訂立，並自該日起收取租金。

自租賃協議生效日期以來，承租人已按時支付租金及其他款項，並履行其於租賃協議下的所有其他責任。因此，自其訂立以來尚未支付租賃擔保項下任何款項。

(d) 年度上限

延長租賃協議及延長租賃擔保之建議年度上限如下：

	截至下列日期止年度				
	二零二五年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二六年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二七年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二八年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二九年 十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環租賃 協議及上環 租賃擔保	86,545	95,546	105,482	116,453	128,564
延長炮台山租賃 協議及炮台山 租賃擔保	88,388	97,580	107,729	118,932	131,301
總計	174,933	193,126	213,211	235,385	259,865

	截至下列日期止年度				
	二零三零年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零三一年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零三二年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零三三年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零三四年 十二月三十一日 (港幣千元)
延長上環租賃 協議及上環 租賃擔保	141,934	156,695	172,992	190,983	210,845
延長炮台山租賃 協議及炮台山 租賃擔保	144,957	160,032	176,676	195,050	215,335
總計	286,891	316,727	349,668	386,033	426,180

由於只有在承租人違反延長租賃協議時方會要求支付延長租賃擔保，該兩項協議項下之付款為替代選項，因此管理人建議為延長租賃協議及延長租賃擔保設立單一年度上限。截至二零二五年十二月三十一日止年度之建議年度上限相等於租賃協議自訂立以來之最高年度交易金額(即截至二零一六年十二月三十一日止年度)。於其後年度，已應用年度增長率約10.40%(複合)，即由香港旅遊發展局公佈的二零一八年平均每日房租(「**平均每日房租**」)增長率(與二零一八年該等酒店的平均每日房租增長率大概一致)，以釐定該等年度的建議年度上限。管理人認為，使用已公佈二零一八年平均每日房租增長率作為其延長租賃協議及延長租賃擔保之建議年度上限之預計增長率屬恰當，原因是(i)這消除二零一九年至二零二二年之干擾所造成的扭曲情況；(ii)這計及二零一八年(香港旅遊業使用之有代表性的基準年度)之前數年觀察所得之正面趨勢；(iii)香港旅遊業預期在未來數年間復甦及復常；(iv)這反映從整個香港酒店業觀察所得之定價動態及模式；及(v)該等酒店的品牌知名度及市場佔有率逐步增加。

為免產生疑問，目前生效直至二零二四年十二月三十一日之二零一三年持續關連交易豁免並無任何年度上限。因此，於延長租賃期之前並無年度上限。有關更多詳情，請參閱收購事項通函。

1.3 延長酒店管理協議

此外，於二零二四年一月十一日，酒店管理協議各訂約方訂立補充酒店管理協議，以：(i)將上環酒店管理協議的期限由屆滿日期起(即二零二四年二月十日)延長至二零三四年十二月三十一日，及將炮台山酒店管理協議的期限由屆滿日期起(即二零二四年七月二十八日)延長至二零三四年十二月三十一日(「**延長酒店管理協議期限**」)；及(ii)於各租賃協議加入一項下表載列只能由有關出租人行使，基於非失責的提前終止條款(該延長及修訂酒店管理協議為「**延長酒店管理協議**」)。

下文概要載列就即將舉行之特別大會之延長酒店管理協議之主要條款。除上述屆滿日期及非失責的提前終止條款之變動(「**酒店管理協議延長**」)外，酒店管理協議的所有其他現有條款及條件維持不變。有關酒店管理協議之進一步詳情，請參閱收購事項通函。

酒店管理協議延長須待通過普通決議案第二項後方可作實。

(a) 延長酒店管理協議之主要條款

就本節而言，在有關延長租賃協議期間，除非已尋獲替代承租人，否則「**擁有人**」指承租人，而其後(即在有關延長租賃協議屆滿或提前終止的情況下)「**擁有人**」應指有關出租人。

訂約方	(i) 承租人 (ii) 有關出租人 (iii) 酒店管理人 (iv) 富豪酒店
一般規定	酒店管理人將獲委聘擔任獨家營運商及管理人，以監督、指導及控制有關該等酒店之業務管理、營運及推廣。
目前年期	簽署相關酒店管理協議後十年，即二零一四年二月十日(就富薈上環酒店而言)或二零一四年七月二十八日(就富薈炮台山酒店而言)。
延長酒店管理協議期限	由目前年期屆滿起直至二零三四年十二月三十一日。

相關酒店 之經營

酒店管理人須根據有關延長酒店管理協議獨家以「富薈酒店」的酒店品牌經營相關該等酒店，並以真誠態度行事，以應有謹慎及應盡努力，並擁有完全控制權及酌情權，以經營、管理及推廣相關該等酒店之業務，提供與相關該等酒店相若之其他酒店所提供之一切合法或合適服務之標準，並以有關出租人之最佳利益行事以盡量提升相關該等酒店之盈利。

所有酒店僱員均為酒店管理人之僱員，且酒店管理人擁有絕對酌情權及權力選聘所有為妥善經營相關該等酒店所需之酒店僱員。然而，酒店管理人應於選聘相關該等酒店之總經理及財務總監前取得擁有人之批准(該批准不得被無理耽擱)。所有成本及開支應構成酒店經營業務之一部分。

酒店管理人亦須辦理所有有關經營及管理相關該等酒店之經營牌照(由有關出租人辦理之酒店牌照及部分其他牌照者除外)。

酒店管理人須向擁有人呈交年度經營預算以供擁有人批准。倘經營預算之任何部分無法取得擁有人及酒店管理人之同意，則受爭議之條款應轉介予由擁有人及酒店管理人共同委聘且具備有關專業資格之獨立專家議決，而有關議決將為最終決定，並對擁有人及酒店管理人具約束力。酒店管理人須根據已批准之經營預算經營相關該等酒店，且不應在未經擁有人事先書面同意下嚴重偏離經批准之經營預算。

酒店管理費用 酒店管理人有權獲得擁有人支付酒店管理費用，該費用包括：

(a) 酒店管理基本費用相等於：

(i) 只要有關延長租賃協議存續，金額相等於收入總額之1%；或

(ii) 在有關延長酒店管理協議年期內之任何其他情況下，金額相等於收入總額之2%；及

(b) 酒店管理獎勵費用相等於：

(i) 只要有關延長租賃協議存續，金額相等於經調整經營業務毛利扣除(1)酒店管理基本費用及(2)固定開支後之1%；或

(ii) 在有關延長酒店管理協議年期內之任何其他情況下，金額相等於經調整經營業務毛利扣除(1)酒店管理基本費用及(2)固定開支後之5%。

市場推廣費用 市場推廣費用

及可退還市場

推廣開支

市場推廣費用可由擁有人以不高於目前財政年度酒店收入總額之1%金額退還予酒店管理人，目的為參與獲擁有人在經營預算內批准之全國性及國際廣告宣傳及強制性企業市場推廣計劃。

可退還市場推廣開支

酒店管理人亦有權為相關該等酒店籌辦推廣活動及參與貿易展及其他銷售活動，而所有該等費用(經擁有人預算及獲批准)將會由擁有人退還予酒店管理人。

日常維修 及保養

日常維修及保養乃由酒店管理人根據獲擁有人批准之年度維修及保養估算進行。相關該等酒店之結構性維修及保養應屬擁有人之責任，而費用應構成相關該等酒店之酒店經營業務支出之一部分。

傢俬、裝置及 設備儲備 以及開支

有關出租人須維持傢俬、裝置及設備儲備(全部資金由有關出租人負責)，金額相等於損益表所載前一曆月酒店收入總額的2%，金額每月撥出。此外，作為其對各租賃年度審閱之一部分，獨立專業物業估值師可釐定承租人須貢獻酒店收入總額的一個百分比作為上述撥出金額的一部分或以外的金額。經審閱適用經審核報告後及考慮承租人作出的供款(如有)，有關出租人可酌情在傢俬、裝置及設備儲備賬目撥出任何額外金額。

自各財政年度結束起計兩個月內，酒店管理人須向有關出租人及(於租賃協議期內)承租人提交下一個財政年度有關必需添置及替換相關酒店傢俬、裝置及設備之建議估計開支供其批准。有關是否批准該預算之最終決定將由有關出租人作出。有關出租人或承租人(視情況而定)未能否決批准將被視為構成其批准。

酒店管理人可根據經批准之傢俬、裝置及設備預算，自傢俬、裝置及設備儲備提取款項以支付有關添置及／或替換傢俬、裝置及設備之款項。於各租賃年度結束時在傢俬、裝置及設備儲備剩餘之任何金額將結轉並保留在其後租賃年度之傢俬、裝置及設備儲備內，但不應在計算其後租賃年度之傢俬、裝置及設備之供款時納入考慮之列。

資本性增值

酒店管理人須呈交有關資本性支出計劃(屬於傢俬、裝置及設備界定之投資除外)之預算予有關出租人及／或(於延長租賃協議之年期內)承租人批准。倘有關出租人及／或承租人(視情況而定)不批准或反對建議預算或其任何部分，有關出租人及承租人雙方須真誠合作解決爭議或不獲批准項目。倘爭議或不獲批准項目未獲雙方協定解決，有關是否批准資本性預算或其任何變動之最終決定將由有關出租人作出。

一經批准，酒店管理人應按照有關出租人及(於延長租賃協議之年期內)承租人批准之設計、建築標準及建議資本性變動或增加之其他重大方面進行資本性增值。所有有關為符合法律規定之資本性增值費用將由有關出租人承擔。所有其他資本性增值成本及費用將由有關出租人及承租人協定之方式承擔，且不得以酒店經營業務支出或傢俬、裝置及設備儲備支付。

保險

各出租人須就相關該等酒店(包括所有傢俬、裝置及設備與營運設備)按不少於更換成本之100%投購財產保險。於有關延長租賃協議期內，承租人將向有關出租人退還保費，並將視作固定費用處理。該保單應將承租人(於有關延長租賃協議期內)及酒店管理人列為額外受保人。

擁有人亦須投購為期至少12個月之業務營運阻撓保險以保障擁有人因相關該等酒店營運中斷或停止而蒙受盈利損失。保費視作酒店經營業務支出處理。有關出租人及酒店管理人將被列為額外受保人。

酒店管理人須投購第三方責任保險及其他針對如盜竊或賓客財產毀壞等項目之保險，各事件之合併單一上限不少於港幣100,000,000元，以及工人賠償保險、僱主責任保險、法律規定之保險及酒店管理人視為必需之其他保險。保費納入酒店經營業務支出處理。有關出租人及(於延長租賃協議之年期內)承租人將被列為額外受保人。

倘酒店管理人或擁有人就相關該等酒店之任何維修或保養工作委聘外來承建商，則酒店管理人或擁有人須提供全面一般責任保險，以保障承建商將工程完成。酒店管理人、出租人及(於延長租賃協議之年期內)承租人將被列為額外受保人。

所有就財產損壞之保險所得之款項，應存入由有關出租人及酒店管理人委任之聯名簽署人運作之有關出租人銀行賬戶。所有自該等賬戶提取之款項須應用於相關該等酒店之維修或保養，連同更換任何傢俬、裝置及設備與營運設備。

擁有人承擔與所有保單保障充足與所有損失及損壞超出保險保障範圍有關之風險。酒店管理人應獲免除因相關該等酒店之任何損失或損毀而引起之所有申索及責任，惟因酒店管理人或其聯營公司之失責、故意行為失當、欺詐或疏忽引起之損失或損壞除外。

失責及終止

由擁有人或酒店管理人

於發生若干事項時，守約方可給予三個月書面通知終止有關延長酒店管理協議。該等事項包括：(i) 酒店管理人未能按照訂明之經營標準經營相關該等酒店，而有關出租人因此而選擇終止有關延長租賃協議；及(ii) 未能履行任何其他對相關該等酒店之營運或訂約方根據有關延長酒店管理協議之權利或責任有重大影響之契諾，且未能於違約方收取列出違約詳情之書面通知後30日內糾正。

於發生若干事件時，守約方可發出書面終止通知即時終止有關延長酒店管理協議。該等事件包括：(i) 擁有人或酒店管理人未能支付逾期30日以上之欠款；(ii) 破產、無力償債、重組呈請、委任接管人或針對擁有人或酒店管理人破產作出判決；(iii) 有關延長酒店管理協議之任何訂約方停止經營業務；及(iv) 酒店管理人之股權出現任何變動，並可能引致酒店管理人不再成為富豪酒店集團之成員公司(除非由於富豪酒店集團重組，富豪酒店集團之一間成員公司在聯交所上市及酒店管理人成為受該上市公司控制之集團之成員公司及富豪保留該上市公司不少於30%權益則作別論)。

此外，倘有關出租人因延長租賃協議之承租人失責而發出終止有關延長租賃協議之通知，有關出租人有權終止延長酒店管理協議，惟在該等情況下之算定損害賠償應付予酒店管理人。算定損害賠償金額須為就三個財政年度或經營年期之餘下期間(以期間較短者為準)應付之酒店管理基本費用及酒店管理獎勵費用。

- 非失責的
提前終止
(延長酒店
管理協議
之新條文)** 有關出租人可在提前六個月書面通知酒店管理人下隨時終止相關延長酒店管理協議，前提為有關出租人向酒店管理人支付金額相等於三個財政年度或營業年期的剩餘時間應付的管理費，以較短者為準。
- 出租人保有
酒店牌照及
其他牌照之
責任** 有關出租人須根據香港法例第349章《旅館業條例》取得、保有及更新經營牌照及其他牌照，以使承租人或酒店管理人可於相關該等酒店經營酒店業務。然而，有關出租人毋須對未能取得或重續該等牌照負責，除非未能續牌乃因有關出租人失責引致。有關取得、保有及重續該等牌照之所有成本及開支應視作酒店經營業務支出，惟構成資本性增值之任何該等成本及開支除外，其應由有關出租人及承租人按協定之方式(惟任何須根據法律規定遵守之有關成本及開支須由有關出租人承擔則除外)承擔。酒店管理人應遵守有關發牌當局可能不時施加之所有牌照條件，並使有關出租人因酒店管理人失責而引致任何違反條件及相關負債獲得彌償。

(b) 過往交易金額

截至二零一四年至二零二二年十二月三十一日止九個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月，酒店管理協議項下酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支的概約總額如下：

	截至下列日期止年度				
	二零一四年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一五年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一六年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一七年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一八年 十二月三十一日 (港幣千元)
上環酒店管理協議	1,160 ¹	2,409	2,399	2,853	3,103
炮台山酒店管理協議	692 ²	2,173	2,433	2,777	3,169
總計	1,852	4,582	4,832	5,630	6,272

	截至下列日期止年度				截至
	二零一九年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二零年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二一年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二二年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零二三年 六月三十日 止六個月 (港幣千元)
上環酒店管理協議	2,298	1,229	1,287	1,557	1,012
炮台山酒店管理協議	2,173	1,199	1,231	2,668	913
總計	4,471	2,428	2,518	4,225	1,925

附註一： 上環酒店管理協議已於二零一四年二月十日訂立，並自該日起收取酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支。

附註二： 炮台山酒店管理協議已於二零一四年七月二十八日訂立，並自該日起收取酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支。

(c) 新年度上限

延長酒店管理協議的建議年度上限如下：

	截至下列日期止年度					
	二零二四年	二零二五年	二零二六年	二零二七年	二零二八年	二零二九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
延長上環酒店						
管理協議	4,603	5,081	5,610	6,193	6,837	7,549
延長炮台山酒店						
管理協議	4,669	5,155	5,691	6,282	6,936	7,657
總計	9,272	10,236	11,301	12,475	13,773	15,206

	截至下列日期止年度				
	二零三零年	二零三一年	二零三二年	二零三三年	二零三四年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
延長上環酒店					
管理協議	8,334	9,200	10,157	11,213	12,380
延長炮台山酒店					
管理協議	8,453	9,333	10,303	11,375	12,558
總計	16,787	18,533	20,460	22,588	24,938

截至二零二四年十二月三十一日止年度之建議年度上限相等於以下金額的總和：(i) 自訂立酒店管理協議以來該協議的最高年度交易金額(即截至二零一八年十二月三十一日止年度)；及(ii) 額外港幣1,500,000元作為可用作提振該等酒店業務或特定客戶群的市場推廣活動及促銷活動形式的大額開支。於其後年度，已應用年度增長率約10.40%(複合)，即由香港旅遊發展局公佈的二零一八年平均每日房租增長率(與二零一八年該等酒店的平均每

日房租增長率大概一致)，以釐定該等年度的建議年度上限。管理人認為，使用已公佈之二零一八年平均每日房租增長率作為其延長酒店管理協議之建議年度上限之預計增長率屬恰當，原因是(i)酒店管理費用、市場推廣費用及市場推廣開支一般與該等酒店之收入及平均每日房租相關；及(ii)上文「1.2租賃及擔保延長－(d)年度上限」一節所述租賃及擔保延長中的其他原因。

1.4 租賃及擔保延長及酒店管理協議延長的理由及裨益

(a) 租賃及擔保延長

管理人已考慮下列租賃及擔保延長的關鍵因素：

(i) 往績及持續性

自租賃協議生效日期起，承租人已按時支付租金及其他款項，並履行其於租賃協議下的所有其他責任，如向富豪產業信託提供資料。此外，承租人與管理人就需要彼等共同投入的事項一貫保持合作，如釐定及執行資本開支預算及年度市場租金方案。

憑藉承租人之良好往績及考慮到富豪產業信託與富豪酒店(即承租人之控股公司)之強大利益一致性，管理人認為其與承租人保持商務關係實屬重要。管理人亦相信，租賃及擔保延長將通過維持現有租賃結構促進業務持續性。該商務關係及業務持續性對基金單位持有人及可能按上述基準投資富豪產業信託或與其建立夥伴關係的其他持份者(包括但不限於貸款人、承租人及酒店管理人)乃證實有效及屬重要。

反之，倘租賃及擔保延長未獲獨立基金單位持有人批准，則管理人需要尋求替代承租人以替換現有承租人。新任承租人並無該等酒店之經營記錄，亦無有關新任承租人是否將會持續履行租賃協議下責任之往績記錄。因此，在另一租賃協議下，該等酒店之表現可能存在惡化之風險，從而可能對富豪產業信託之財務表現造成不利影響。

(ii) 維持現有酒店管理費用

倘租賃及擔保延長未獲獨立基金單位持有人批准及酒店管理協議延長獲獨立基金單位持有人批准，則租賃協議應到期失效，而延長酒店管理協議仍然存續。緊隨租賃協議屆滿後，富豪產業信託根據延長酒店管理協議應付予酒店管理人之酒店管理基本費用及獎勵費用將分別由收入總額之1%增加至2%，及由經調整經營業務毛利超出酒店管理基本費及固定費用部分之1%增加至5%。租賃及擔保延長可避免費用於延長租賃期內上升以免可能對富豪產業信託的財務表現產生不利影響。

(iii) 新任承租人與現有酒店管理人之間潛在利益衝突

倘新任承租人與酒店管理人並無聯屬關係，則彼等之利益可能會不一致，原因是新任承租人與酒店管理人可能具有不同之經濟利益及目標。新任承租人與酒店管理人所採取之政策或目標亦可能存在衝突。此衝突可能會對該等酒店之暢順營運造成影響，甚至可能對富豪產業信託之財務表現造成重大不利影響。

(iv) 提前終止延長租賃協議的能力

雖然租賃及擔保延長為十年期，出租人可提前六個月以書面通知承租人終止延長租賃協議而毋須向承租人展示原因或提供補償。承租人並無享有類似提前終止權利。此可減低富豪產業信託任何與延期相關的風險。

(v) 對富豪產業信託的最佳方案

鑑於富豪產業信託就該等酒店業務經營之現行架構，管理人認為，因酒店業市場仍處於初步復甦階段，接獲其他人士採納類似現行架構之任何合理建議之可能性不大。此外，經考慮所需之時間、財政及行政資源，管理人認為總括而言，富豪產業信託向其他潛在承租人尋求替代方案於實際商業上並不可行。

管理人認為，倘有新任承租人，該名新任承租人將需要若干時間適應該等酒店之現有業務經營及與現存之酒店管理人之合作安排。管理人欲保持該等酒店之現有租賃架構不變，從而維持酒店管理人管理下之該等酒店暢順運作。承租人之任何變動均可能對富豪產業信託之經營造成不必要之干擾。根據上文所述並經考慮承租人與酒店管理人(均為富豪酒店之全資擁有附屬公司)之經濟利益一致，管理人認為租賃協議及租賃擔保按照補充租賃協議及補充租賃擔保延長／修訂乃屬富豪產業信託可獲得之最佳方案。

(b) 酒店管理協議延長

管理人已考慮下列酒店管理協議延長的關鍵因素：

(i) 往績及持續性

自酒店管理協議生效日期起，酒店管理人已盡職盡責地管理該等酒店，並通過其於酒店管理協議下的所有表現測試。此外，酒店管理人與擁有人就需要彼等共同投入的事項一貫保持合作，如釐定及執行營運與資本預算。

憑藉酒店管理人(亦為富豪產業信託之其他酒店之酒店管理人)之良好往績及考慮到富豪產業信託與富豪酒店(即酒店管理人之控股公司)之強大利益一致性，管理人認為其與酒店管理人保持商務關係實屬重要。管理人亦相信，延長酒店管理協議將通過維持現有酒店管理安排促進業務持續性。該商務關係及業務持續性對基金單位持有人及可能按上述基準投資富豪產業信託或與其建立夥伴關係的其他持份者乃證實有效及屬重要。

反之，倘若不訂立補充酒店管理協議，則管理人需要尋求替代酒店管理人以管理該等酒店。新任酒店管理人並無該等酒店之經營記錄，亦無有關新任酒店管理人是否將會持續履行酒店管理協議下責任之往績記錄。此外，自二零一四年開業以來，該等酒店一直由酒店管理人以「富薈酒店」品牌營運，若果不訂立補充酒店管理協議，擁有人將無法再讓該等酒店使用「富薈酒店」品牌。管理人認為，改用新的酒店管理人並重新命名該等酒店可能會令其客戶及市場感到混淆。因此，在另一酒店管理協議下，該等酒店之表現可能存在惡化之風險，從而可能對富豪產業信託之財務表現造成不利影響。

(ii) 以富豪產業信託為受益人之提前終止條款

酒店管理協議通常會簽訂相對較長的時間。在目前情況下，延長酒店管理協議擬議經營年期約為十年。倘若相關出租人認為在商業上或在其他方面，終止延長酒店管理協議更有利或更可行，附加的基於非失責而提前終止條款將使相關出租人有權在延長酒店管理協議年期內的任何時候提前六(6)個月以書面通知酒店管理人終止延長酒店管理協議，並支付違約金(為三個財政年度或營業年期的剩餘時間應付的管理費，以較短者為準)。

管理人認為，這種單方面終止延長酒店管理協議的權利有利於富豪產業信託及基金單位持有人。

(iii) 對富豪產業信託的最佳方案

考慮到不同酒店管理人的管理策略可能引起營運的潛在不一致性，以及管理人與多名酒店管理人聯繫所需的潛在時間、財務及行政資源，管理人認為，總括來說，對於富豪產業信託而言，在其所有物業中僅任用一位酒店管理人在商業上更為切實可行。管理人認為，倘若該等酒店有新任酒店管理人，該名新任酒店管理人將需要若干時間適應該等酒店之現有業務經營，及與管理人及酒店管理人(就富豪產業信託組合之其他酒店而言)及擁有人聯繫，其亦將需付出相若努力聯繫新酒店管理人。管理人欲保持該等酒店之現有營運完整，從而保持所有富豪產業信託物業在酒店管理標準方面的一致性，且管理人與單一酒店管理人聯繫的運營效率更高。該等酒店之酒店管理人之任何變動均可能對富豪產業信託之整體經營造成不必要之干擾。根據上文所述，管理人認為補充酒店管理協議乃屬富豪產業信託可獲得之最佳方案。

1.5 監管涵義

(a) 背景資料

富豪酒店為富豪產業信託之主要基金單位持有人，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)條為富豪產業信託之關連人士。承租人及酒店管理人各自為富豪酒店之全資擁有附屬公司，因此根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)條為富豪產業信託之關連人士。

於二零一三年七月十七日，證監會就租賃協議、租賃擔保及酒店管理協議項下之持續關連交易授出免於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准規定之豁免(「二零一三年持續關連交易豁免」)，須遵守若干條款及條件。

有關二零一三年持續關連交易豁免之詳情已載於收購事項通函。二零一三年持續關連交易豁免(不受年度上限所限制)將於有關協議之屆滿日期(就上環酒店管理協議而言為二零二四年二月九日，就炮台山酒店管理協議而言為二零二四年七月二十七日，及就租賃協議及租賃擔保而言為二零二四年十二月三十一日)屆滿。

於二零二零年十二月四日，房地產投資信託基金守則已作修訂，以使(其中包括)適用於房地產投資信託基金之關連人士交易的規定與在聯交所上市公司的規定基本一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時頒佈之指引另行規定外，房地產投資信託基金之所有關連人士交易將於適當可行範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定加以規限，包括若干關連人士交易是否屬持續關連人士交易、可獲得豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、報告、年度審閱及其他規定。所有預先存在豁免(包括二零一三年持續關連交易豁免)將繼續適用，直至根據其條款屆滿或直至另行修訂或撤銷。

(b) 租賃及擔保延長

由於相關租賃協議及租賃擔保之二零一三年持續關連交易豁免於租賃協議之屆滿日期(即二零二四年十二月三十一日)屆滿，租賃協議項下富豪產業信託之持續關連人士交易直至二零二四年十二月三十一日前將受收購事項通函所載二零一三年持續關連交易豁免之條款及條件所規限。

由於來自租賃及擔保延長之持續關連交易將於相關租賃協議之二零一三年持續關連交易豁免後屆滿，該等交易將於參考房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)加以規限。由於有關適用於租賃及擔保延長交易之建議年度上限計算得出之最高適用百分比率超過5%，故該等交易及其適用之建議年度上限須遵守透過普通決議案尋求獨立基金單位持有人之批准、公佈、申報、年度審閱及上述規則項下之其他規定。因此，租賃及擔保延長須待通過普通決議案第一項後方可作實。

根據上市規則第 14A.54 條，於超出租賃及擔保延長之建議年度上限前，或倘其擬對延長租賃協議及延長租賃擔保條款作出重大變動，富豪產業信託須就租賃及擔保延長重新遵守公佈及獨立基金單位持有人批准之規定(如適用)。

於最後實際可行日期，除羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生(其為承租人、富豪酒店、百利保及世紀城市之董事)以及梁寶榮先生，GBS，JP 及石禮謙先生，GBS，JP (其為百利保之獨立非執行董事)外，概無董事於租賃及擔保延長中擁有重大權益，其要求彼等須就管理人根據組織章程細則及循規手冊批准該等交易之相關董事會決議案放棄投票。

(c) 酒店管理協議延長

由於酒店管理協議之二零一三年持續關連交易豁免於相關酒店管理協議屆滿日期(就上環酒店管理協議而言為二零二四年二月九日，及就炮台山酒店管理協議而言為二零二四年七月二十七日)屆滿，酒店管理協議項下富豪產業信託之持續關連人士交易直至該等日期前將受收購事項通函所載二零一三年持續關連交易豁免之條款及條件所規限。

由於來自酒店管理協議延長之持續關連交易將於相關酒店管理協議之二零一三年持續關連交易豁免後屆滿，該等交易將於參考房地產投資信託基金守則及上市規則第 14A 章(根據房地產投資信託基金守則第 2.26 段作出適當修訂)加以規限。由於有關適用於酒店管理協議延長交易之建議年度上限計算得出之最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，故有關交易及其適用之建議年度上限獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問之意見及推薦建議)及獨立基金單位持有人批准之規定，惟須遵守上述規則項下的公佈、申報、年度審閱及其他規定。然而，管理人仍就酒店管理協議延長事宜將於舉行之特別大會上主動尋求獨立基金單位持有人之批准。因此，酒店管理協議延長須待普通決議案第二項通過後，方可作實。

根據上市規則第 14A.54 條，於超出酒店管理協議延長之建議年度上限前，或倘其擬對延長酒店管理協議條款作出重大變動，富豪產業信託須就酒店管理協議延長重新遵守公佈及獨立基金單位持有人批准之規定(如適用)。

於最後實際可行日期，除羅旭瑞先生、羅寶文小姐、羅俊圖先生及吳季楷先生(其為酒店管理人、富豪酒店、百利保及世紀城市之董事)以及梁寶榮先生，GBS，JP 及石禮謙先生，GBS，JP(其為百利保之獨立非執行董事)外，概無董事於酒店管理協議延長中擁有重大權益，其要求彼等須就管理人根據組織章程細則及循規手冊批准該等交易之相關董事會決議案放棄投票。

(d) 租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限

根據上市規則第 14A.52 條，協議的有效期不得超過三年，惟有關交易因其性質需要較長時間的特定情況除外。在此情況下，須委任獨立財務顧問以解釋該協議需時較長的原因以及確認此類型的協議期限屬正常商業慣例。由於各租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限超過三年，管理人已委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問以解釋相關協議期限較長的原因以及確認延長租賃協議、延長租賃擔保及延長酒店管理協議的期限屬正常商業慣例。

獨立財務顧問亦注意到，獨立酒店專家已識別可資比較之香港酒店產業信託、酒店集團與富豪產業信託之組合屬可比較，以審閱租賃及擔保延長期限之公平及合理性(「可資比較租賃」)。該等可資比較租賃之租賃期介乎(i)十年；及(ii)十年另加按相關產業信託管理人酌情決定再延長十年之延期條款，即合共20年。具體而言，獨立財務顧問注意到，富豪產業信託其他酒店物業(富豪機場酒店除外，進一步於通函「獨立財務顧問函件」中解釋)之租賃期亦為十年。

據獨立酒店專家表示，可資比較租賃(除富豪產業信託之其他酒店物業及酒店產業信託外)尚未發佈或公開有關擔保期或第三方擔保期之任何數據。擔保期及延長租賃擔保項下之延長第三方擔保期擬涵蓋直至延長租賃期結束時(使租賃擔保之整體年期少於20年)。獨立財務顧問注意到該等條款與富豪產業信託之其他酒店物業相同且一致應用。

獨立財務顧問亦注意到，獨立酒店專家已識別可資比較之香港酒店集團與富豪產業信託之組合屬可比較，以審閱可資比較酒店管理協議延長之期限之公平及合理性(「可資比較酒店管理協議」)。該等可資比較酒店管理協議之營運年期介乎3年至20年，且須注意延長酒店管理協議期限與富豪產業信託組合(富豪機場酒店除外)之年期相同(亦為十年)且一致應用。

因此，租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限與上述可資比較項目之期限以及富豪產業信託其他酒店物業之延期租賃期一致。據此，獨立財務顧問認為：(i)租賃及擔保延長及酒店管理協議延長需要三年以上之年期；(ii)租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限屬公平合理；及(iii)延長租賃協議(同樣地，相關延長租賃擔保及延長酒店管理協議)之期限為十年屬正常商業慣例。

有關進一步詳情，請參閱通函「獨立財務顧問函件」。

1.6 審閱及報告

(a) 直至二零一三年持續關連交易豁免屆滿時適用於延長協議之規定

下文為於收購事項通函所披露有關二零一三年持續關連交易豁免之審閱及報告條件。有關規定將適用於直至有關協議的二零一三年持續關連交易豁免屆滿為止之延長協議。

(i) 並無重大變動

未經基金單位持有人(根據房地產投資信託基金守則第8.11段所指於有關交易擁有重大權益之基金單位持有人除外)以普通決議案之方式批准，富豪產業信託或其代表不得對其任何權利及富豪產業信託之相關關連人士於延長協議項下持續關連交易之條款及條件下之任何責任作出重大改變或豁免或解除。

(ii) 於報告及業績公佈內作出披露

延長協議項下持續關連人士交易之詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於富豪產業信託之中期及年度報告與業績公佈內披露。

(iii) 房地產投資信託基金守則第10章

管理人須確保遵守房地產投資信託基金守則第10章之任何適用披露規定。管理人須於切實可行之情況下盡快以公佈方式，知會基金單位持有人評估富豪產業信託狀況所需之資料，該等資料包括但不限於倘出現：(i)有關完成日期或最後期限延期或延長協議項下持續關連人士交易列明之任何延後支付損失或賠償；(ii)根據租賃擔保支付任何款項；(iii)支付任何酒店管理費(由富豪產業信託支付予酒店管理人)；(iv)根據租賃協議進行租金檢討及由共同委任之獨立專業物業估值師釐定各租賃年度之市場租金方案詳情；及(v)違反延長協議項下任何持續關連人士交易之任何條款。

(iv) 核數師之審閱

就各有關財政期間而言，管理人須委任富豪產業信託之核數師及與其協定就延長協議項下所有持續關連人士交易執行若干審閱程序。核數師將根據其所進行之工作向管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監

會)，確認延長協議項下所有該等持續關連人士交易是否已：(a) 獲得董事會(包括其全體獨立非執行董事)之批准；及(b) 按規管該等交易之協議或契約之條款及管理人內部程序訂立。

(v) 獨立非執行董事之審閱

獨立非執行董事須每年審閱延長協議項下持續關連人士交易，並在富豪產業信託訂立該等交易之有關財政期間之年報內確認該等交易為：(a) 於富豪產業信託之一般日常業務過程中訂立；(b) 按正常商業條款(倘存在可比較之交易)，或倘不存在足夠可比較交易以評估其是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方或獨立第三方向富豪產業信託(如適用)所提供之條款訂立；及(c) 根據規管該等交易之相關協議或契約及管理人之內部程序(如有)按公平合理且符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(vi) 查閱賬目及記錄

管理人須讓及須促使延長協議項下相關持續關連人士交易之對手方讓富豪產業信託之核數師可充分查閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(iv)及／或(v)項所述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如延長協議項下任何持續關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後作出修訂而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人須全面遵守房地產投資信託基金守則第8.14條之所有規定。

(b) 於二零一三年持續關連交易豁免屆滿後適用於延長協議之規定

下文為房地產投資信託基金守則第8.7A條及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)之審閱及報告條件。有關規定將適用於有關協議的二零一三年持續關連交易豁免屆滿後之延長協議。

(i) 年度報告

載有上市規則第14A.71及14A.72條列明資料之延長協議概要須列入富豪產業信託之年度報告內。

(ii) 核數師之年度審閱

就各相關財政年度而言，管理人須委任富豪產業信託之核數師每年報告延長協議。富豪產業信託之核數師須向董事會提供函件，確認彼等是否注意到有任何事項導致彼等認為任何有關交易：(a)未經董事會批准；(b)在所有重大方面均不符合富豪產業信託的定價政策；(c)在所有重大方面均未按照規管該交易的相關協議訂立；及(d)已超過適用年度上限。管理人應在富豪產業信託的年度報告付印前至少十個營業日向證監會提供有關核數師函件的副本。

(iii) 獨立非執行董事之年度審閱

獨立非執行董事應每年審閱延長協議項下持續關連人士交易，並在富豪產業信託於相關財政期間的年報內確認各項交易為：(a)於富豪產業信託的一般日常業務過程中訂立；(b)按正常商業條款或更佳條款；及(c)根據規管該交易的相關協議屬公平合理，且符合富豪產業信託及基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(iv) 核數師查閱記錄

管理人須允許及確保延長協議之對手方允許富豪產業信託之核數師可充分查閱有關記錄，以就有關交易作出報告。

(v) 向證監會發出通知

如獨立非執行董事及／或富豪產業信託核數師未能確認上述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公佈。證監會可要求富豪產業信託重新遵守公佈及基金單位持有人批准規定且可施加額外條件。

1.7 董事會之意見

董事會(包括所有獨立非執行董事但不包括於下述事項中擁有權益之董事)認為：

- (a) 租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)：(i) 構成富豪產業信託最佳可行之交易；(ii) 乃於富豪產業信託的一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；(iii) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(iv) 與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (b) 酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)：(i) 構成富豪產業信託最佳可行之交易；(ii) 乃於富豪產業信託的一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；(iii) 儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(iv) 與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

因此，董事會建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈以批准租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)以及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之持續關連交易普通決議案。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立酒店專家，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)是否按正常商業條款訂立，並是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致提供其意見，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。經考慮獨立財務顧問函件後，董事會認為可接受獨立酒店專家之委任。

1.8 獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.44條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)，獨立財務顧問已獲委任以向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長提供推薦建議。

獨立財務顧問認為，租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)：(a)構成富豪產業信託最佳可行之交易；(b)乃於富豪產業信託的一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；(c)儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(d)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

有關獨立財務顧問意見之詳情，連同達致有關意見所考慮之主要因素(包括就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致諮詢獨立酒店專家及其有關意見)、假設及資格載列於通函之「獨立財務顧問函件」內。誠如該函件所述，獨立財務顧問認為可接受獨立酒店專家之委任。

1.9 獨立董事委員會之意見

根據上市規則第14A.40條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)，獨立董事委員會(成員包括獨立非執行董事高來福先生，JP及Kai Ole RINGENSON先生，彼等於租賃及擔保延長及酒店管理協議延長中均無直接或間接權益)已由董事會成立，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見。經考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議以及彼等考慮之基本因素及原因後，獨立董事委員會認為租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)：(a)構成富豪產業信託最佳可行之交易；(b)乃於富豪產業信託的一般日常業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立；(c)儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易，惟仍屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(d)與富豪產業信託之投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈以批准租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之持續關連交易普通決議案。

高力國際物業顧問(香港)有限公司已獲委任為獨立酒店專家，以就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長是否按正常商業條款訂立，並是否與其他可比較之信託於訂立相關類型合約時所遵循之正常商業慣例一致提供其意見，儘管管理人未曾尋求或考慮與替代方進行具體交易。經考慮獨立財務顧問函件後，獨立董事會委員會認為可接受獨立酒店專家之委任。

1.10 受託人之意見

基於及僅依據(a)管理人提供之資料及保證；(b)董事會之意見及推薦建議；(c)獨立財務顧問之意見；(d)獨立董事委員會之意見；及(e)獨立專業物業估值師釐定之先前市場租金方案，並經計及信託契約及房地產投資信託基金守則所載職責，受託人：

- (a) 不反對租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)，惟受獨立基金單位持有人對持續關連交易普通決議案之批准所規限；及
- (b) 認為租賃及擔保延長(包括其適用之年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)乃：(i)於富豪產業信託的一般日常業務過程中按正常商業條款訂立；(ii)屬公平合理，且符合富豪產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益；及(iii)與富豪產業信託的投資政策一致，且已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約。

基於及僅根據：(a)獨立財務顧問函件及(b)董事會及獨立董事委員會之意見後，受託人認為可接受獨立酒店專家之委任。

受託人之確認書乃僅就遵守房地產投資信託基金守則第8.7D及10.10(o)條而提供，不應視為受託人有關租賃及擔保延長或酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之優點作出或於通函披露任何聲明或資料之推薦意見或陳述。受託人並無就租賃及擔保延長或酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之優點或影響作出任何評估，惟就履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載受信職責者則除外。因此，受託人力陳所有基金單位持有人(包括對租賃及擔保延長或酒店管理協議延長(包括其適用之年度上限)之優點或影響有任何疑問之基金單位持有人)考慮獨立財務顧問及獨立董事委員會向其提供之意見並尋求其自行之額外財務或其他專業意見。

2. 信託契約修訂

2.1 建議信託契約修訂

除上述事項外，為向管理人及基金單位持有人就基金單位持有人大會之舉行提供額外彈性，管理人有意就通函附錄二所載信託契約修訂尋求基金單位持有人之批准，以使第二次修訂及重列信託契約生效。信託契約之主要建議修訂概述如下：

- (a) 讓管理人可全權酌情決定以實體、混合或虛擬會議方式召開基金單位持有人大會(包括(其中包括)基金單位持有人週年大會、任何續會或延期會議)，而基金單位持有人可通過電子方式出席、參與及投票，或親身出席在世界任何地方及一個或多個地點之會議地點並投票；
- (b) 要求基金單位持有人大會通告列明有關將以實體、混合或虛擬會議方式舉行之額外詳情；
- (c) 讓基金單位持有人大會主席可在若干規定情況下毋須經基金單位持有人大會同意全權酌情決定於會議開始前或之後不時(或無限期)中斷會議或休會，無論是否具有法定人數出席；
- (d) 為一個或多個地點舉行或以混合會議或虛擬會議形式舉行的基金單位持有人大會提供程序，以及董事會及基金單位持有人大會主席於其中的權力；
- (e) 允許管理人在其全權酌情認為在擬定的日期、時間或地點或以擬定的形式舉行基金單位持有人大會屬不適當、不可行、不合理或不適宜的情況下，延後或更改基金單位持有人大會；
- (f) 允許以管理人或基金單位持有人大會主席可釐定的方式(電子或其他方式)進行投票；及
- (g) 為管理人與受託人之間提供更多電子渠道。

2.2 監管涵義

根據房地產投資信託基金守則第9.6條及信託契約第26條，除受託人書面證明之若干有限例外情況外，信託契約之修訂規定須以特別決議案批准。

因此，管理人建議於特別大會上透過信託契約特別決議案尋求基金單位持有人對信託契約修訂之必要批准。信託契約修訂須待通過信託契約特別決議案後方可作實。

於最後實際可行日期，概無董事於信託契約修訂中擁有任何重大權益，其要求彼等須就管理人根據組織章程細則及循規手冊批准信託契約修訂之相關董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人並不知悉任何基金單位持有人須就信託契約特別決議案於特別大會上放棄投票。

2.3 董事會之意見

經考慮管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為信託契約修訂已遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出，且符合富豪產業信託及基金單位持有人之整體利益。因此，董事會建議所有基金單位持有人投票贊成信託契約特別決議案。

2.4 受託人之意見

經考慮受託人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，及根據通函所載資料，受託人認為信託契約修訂已遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，受託人並不反對信託契約修訂，惟受基金單位持有人對該等修訂之批准所規限。

上述受託人之觀點及確認書乃僅就遵守房地產投資信託基金守則第8.7D及10.10(o)條而提供，不應視為受託人有關信託契約修訂之優點作出或於通函披露任何聲明或資料之推薦意見或陳述。受託人並無就信託契約修訂之優點或影響作出任何評估，惟就履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載受信職責者則除外。因此，受託人力陳所有基金單位持有人(包括對信託契約修訂之優點或影響有任何疑問之基金單位持有人)尋求其自行之財務或其他專業意見。

3. 寄發通函、特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

3.1 寄發通函

上述更具體詳情載於通函內，通函預期將於二零二四年一月十一日連同特別大會通告及特別大會委任代表表格寄發。

3.2 特別大會

特別大會謹訂於二零二四年一月三十一日(星期三)中午十二時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)特別大會通告所載之持續關連交易普通決議案及信託契約特別決議案。

3.3 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人將於二零二四年一月二十六日(星期五)至二零二四年一月三十一日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以釐定有權出席特別大會並於會上投票之基金單位持有人，期間將不會辦理任何基金單位之過戶登記手續。為符合資格出席特別大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記之基金單位持有人須於二零二四年一月二十五日(星期四)下午四時三十分前將所有有關基金單位證書連同填妥之過戶文件送達富豪產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。倘閣下於二零二四年一月三十一日(星期三)(為特別大會記錄日期)為基金單位持有人，可於特別大會上投票。

4. 一般資料

富豪產業信託及管理人

富豪產業信託為房地產投資信託基金，其基金單位於二零零七年三月三十日首度於聯交所上市(股份代號：1881)。富豪產業信託由管理人管理，目前擁有由(a)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；及(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店(前稱富薈馬頭圍酒店)組成之投資組合。

管理人富豪資產管理有限公司為於香港註冊成立之公司。管理人獲委任管理富豪產業信託，特別是確保富豪產業信託資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。管理人並非直接管理酒店物業，而是監督及指導承租人及酒店管理人就管理及經營五間富豪酒店及四間富薈酒店之表現。於最後實際可行日期，管理人由富豪酒店全資擁有，富豪酒店為於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所上市(股份代號：78)。

承租人、酒店管理人、富豪酒店及世紀城市

承租人為於香港註冊成立之公司，並為富豪酒店之全資擁有附屬公司。

酒店管理人為於香港註冊成立之公司，並為富豪酒店之全資擁有附屬公司。

富豪酒店為於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所上市(股份代號：78)。富豪酒店為富豪產業信託之控股公司。富豪酒店及其附屬公司主要從事酒店擁有業務、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)。

世紀城市為於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所上市(股份代號：355)。百利保為世紀城市之上市附屬公司，透過百利保持有之富豪酒店亦同為世紀城市之上市附屬公司。世紀城市及其附屬公司主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有權、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃業務，以及其他投資(包括金融資產投資)。羅旭瑞先生為世紀城市之主席及控股股東(乃透過由其所控制之公司持有)。

5. 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：

二零一三年持續 關連交易豁免	指	具有本公佈「1.5 監管之涵義 – (a) 背景資料」一節中賦予該詞之涵義
二零一九年租賃 延長公佈	指	富豪產業信託於二零一九年五月十七日刊發之公佈，內容有關(其中包括)將租賃協議延長五年，由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止
收購事項通函	指	富豪產業信託於二零一三年六月二十九日刊發之通函，內容有關(其中包括)買賣該等酒店及二零一三年持續關連交易豁免
經調整經營 業務毛利	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
組織章程細則	指	管理人之組織章程大綱及細則
聯繫人	指	具有房地產投資信託基金守則界定之涵義
基本租金	指	由承租人應付固定金額之月租
董事會	指	管理人之董事會

營業日	指	聯交所一般開市交易以及香港銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期，以及上午九時正至下午五時正期間懸掛或仍然懸掛八號颱風信號或黑色暴雨警告信號且於下午五時正或之前未有除下或取消之日)
持續關連交易 普通決議案	指	普通決議案第一項及普通決議案第二項之統稱
世紀城市	指	Century City International Holdings Limited (股份代號：355)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
通函	指	富豪產業信託將於二零二四年一月十一日刊發及寄發予基金單位持有人之通函
循規手冊	指	有關管理及營運富豪產業信託之管理人之循規手冊
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	管理人之董事
特別大會	指	特別大會通告所召開及所述之基金單位持有人特別大會
特別大會通告	指	通函內所載有關特別大會之通告，以考慮及酌情批准特別大會決議案
特別大會記錄日期	指	二零二四年一月三十一日，即為釐定有資格於特別大會上投票之基金單位持有人之參考日期
特別大會決議案	指	持續關連交易普通決議案及信託契約特別決議案之統稱
超出	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
延長協議	指	延長酒店管理協議、延長租賃協議及延長租賃擔保之統稱

延長酒店管理協議期限	指	具有本公佈「1.3 延長酒店管理協議」一節中賦予該詞之涵義
延長酒店管理協議	指	具有本公佈「1.3 延長酒店管理協議」一節中賦予該詞之涵義
延長租賃協議	指	具有本公佈「1.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
延長租賃擔保	指	具有本公佈「1.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
延長租賃期	指	具有本公佈「1.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
傢俬、裝置及設備	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
傢俬、裝置及設備儲備	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
炮台山酒店管理協議	指	承租人、炮台山出租人、富豪酒店及酒店管理人於二零一四年七月二十八日訂立富薈炮台山酒店之酒店管理協議
炮台山租賃協議	指	炮台山出租人及承租人於二零一四年七月二十八日訂立富薈炮台山酒店之租賃協議(經二零一九年十一月十八日所延長)
炮台山租賃擔保	指	富豪酒店、炮台山出租人及受託人於二零一四年七月二十八日訂立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
收入總額	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義

港幣	指	港幣，香港之法定貨幣
酒店管理協議延長	指	具有本公佈「1.3 延長酒店管理協議」一節中賦予該詞之涵義
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
該等酒店	指	富薈炮台山酒店及富薈上環酒店之統稱，各自為「酒店」
酒店管理協議	指	炮台山酒店管理協議及上環酒店管理協議之統稱，各自為「酒店管理協議」
酒店管理人	指	富豪酒店國際有限公司，於香港註冊成立之公司，為富豪酒店之全資擁有附屬公司
富薈炮台山酒店	指	位於香港北角麥連街 18 號之富薈炮台山酒店
富薈上環酒店	指	位於香港上環文咸東街 138 號之富薈上環酒店
獨立董事委員會	指	董事會之獨立委員會(成員包括獨立非執行董事高來福先生，JP 及 Kai Ole RINGENSON 先生，彼等於租賃及擔保延長及酒店管理協議延長中均無直接或間接權益)，其成立旨在就租賃及擔保延長及酒店管理協議延長向獨立基金單位持有人提供意見

獨立財務顧問	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例，為一間可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，即管理人委任之獨立財務顧問，以就(i)租賃及擔保延長以及其項下擬進行的交易(包括其適用之建議年度上限)及酒店管理協議延長(包括其適用之建議年度上限)；及(ii)租賃及擔保延長及酒店管理協議延長之期限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見
獨立酒店專家	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司
獨立非執行董事	指	管理人獨立非執行董事
獨立專業物業 估值師	指	有關延長租賃協議訂約方共同委任之獨立專業物業估值師
獨立基金單位 持有人	指	有權於特別大會的有關特別大會決議案上投票之基金單位持有人
最後實際可行日期	指	二零二四年一月三日，即通函付印前為確認其中所載資料之最後實際可行日期
租賃協議	指	炮台山租賃協議及上環租賃協議之統稱，各自為「租賃協議」
租賃及擔保延長	指	具有本公佈「1.2 租賃及擔保延長」一節中賦予該詞之涵義
租賃擔保	指	炮台山租賃擔保及上環租賃擔保之統稱，各自為「租賃擔保」
承租人	指	Favour Link International Limited，一間於香港註冊成立之公司，為富豪酒店之全資擁有附屬公司

出租人	指	炮台山出租人及上環出租人之統稱，各自為「出租人」
上市規則	指	聯交所證券上市規則
管理人	指	富豪資產管理有限公司(以其作為富豪產業信託管理人之身份)，於香港註冊成立之公司，為富豪酒店之全資擁有附屬公司
市場租金方案	指	由獨立專業物業估值師釐定之市場租金方案，包括市場租金金額(包括基本租金及浮動租金)、抵押按金金額、承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款及有關租賃年度建議之付款方式
營運設備	指	具有收購事項通函賦予該詞之涵義
普通決議案	指	於根據信託契約所載條文正式召開之基金單位持有人會議上提呈並獲由贊成及反對總票數50%以上組成之大多數所通過的決議案
普通決議案第一項	指	特別大會通告所載有關租賃及擔保延長之普通決議案
普通決議案第二項	指	特別大會通告所載有關酒店管理協議延長之普通決議案
擁有人	指	具有本公佈「1.3 延長酒店管理協議－ (a) 延長酒店管理協議之主要條款」一節中賦予該詞之涵義
百利保	指	Paliburg Holdings Limited (股份代號：617)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

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 (經修訂、補充或以其他方式修改)
房地產投資 信託基金	指	房地產投資信託基金
富豪酒店	指	Regal Hotels International Holdings Limited (股份代號：78)，一間於百慕達註冊成立之 有限公司，其股份於聯交所上市
富豪酒店集團	指	富豪酒店及其附屬公司
第二次修訂及重列 信託契約	指	富豪產業信託建議採納之修訂及重列信託 契約以修訂及重列信託契約連同建議修訂， 載於通函「附錄二－信託契約之建議修訂詳 情」一節
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》(以經修 訂、補充或以其他方式修改者為準)及其規則
特別決議案	指	在基金單位持有人大會上獲親身或委派代表 出席及有投票權者以75%以上的多數票通過 (須以投票表決方式進行)的基金單位持有人 決議案，惟會議的法定人數必須為兩名或以 上合共持有已發行基金單位不少於25%的基 金單位持有人
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
主要基金單位 持有人	指	有權在富豪產業信託或其任何附屬公司任何 股東大會上行使或控制行使10%或以上表決 權的基金單位持有人
補充協議	指	補充租賃協議、補充租賃擔保及補充酒店管 理協議之統稱

補充酒店管理協議	指	相關酒店管理協議相同訂約方於二零二四年一月十一日訂立延長相關酒店管理協議之補充契約
補充租賃協議	指	相關租賃協議相同訂約方於二零二四年一月十一日訂立延長相關租賃協議之補充契約
補充租賃擔保	指	相關租賃擔保相同訂約方於二零二四年一月十一日訂立延長相關租賃擔保之補充契約
上環酒店管理協議	指	承租人、上環出租人、富豪酒店及酒店管理人於二零一四年二月十日訂立富薈上環酒店之酒店管理協議
上環租賃協議	指	上環出租人及承租人於二零一四年二月十日訂立富薈上環酒店之租賃協議(經二零一九年十一月十八日所延長)
上環租賃擔保	指	富豪酒店、上環出租人及受託人於二零一四年二月十日訂立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及富薈上環酒店之直接擁有人
信託契約	指	受託人與管理人於二零零六年十二月十一日訂立並構成富豪產業信託之信託契約(經日期為二零二一年三月二十三日之首份修訂及重列契約所修訂及重列)，可不時修訂、補充及／或以其他方式修改
信託契約修訂	指	通函附錄二所載信託契約之建議修訂
信託契約特別決議案	指	特別大會通告所載有關信託契約修訂之特別決議案

受託人	指	德意志信託(香港)有限公司(以其作為富豪產業信託受託人之身份)，或富豪產業信託受託人可不時委任之其他人士。如文義所需，本公佈所提述的受託人均代表富豪產業信託及按管理人的指示
基金單位	指	富豪產業信託的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	基金單位不時的持有人
浮動租金	指	由承租人支付超出部分(如有)之某個百分比作為浮動租金
%	指	百分比

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，二零二四年一月十一日

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*。