

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，或計劃作出任何該等要約或邀請。



(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

關 連 人 士 交 易 — 酒 店 管 理 協 議

茲提述於二零一零年十二月十日刊發之公佈，董事會於該公佈中宣佈(其中包括)百利保租約將於二零一零年十二月三十一日屆滿，以及產業信託管理人與酒店管理人富豪酒店國際有限公司就將訂立之新酒店管理協議之條款正進行磋商。

董事會欣然宣佈，於二零一零年十二月二十三日，業主(由富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司)已與酒店管理人就管理該酒店之業務訂立酒店管理協議，並以富豪蒼酒店之名稱經營。

酒店管理人有權收取由業主支付之酒店管理費用，包括(a)相等於收入總額2%之基本費用(就經營年期各財政年度而言)；及(b)相等於經營業務毛利超出(1)基本費用與(2)固定費用部分5%之獎勵費用(就經營年期各財政年度而言)。

根據房地產投資信託基金守則第8.9段，由於根據酒店管理協議應付之酒店管理費用及市場推廣費用之總金額將少於富豪產業信託最近資產淨值之5%（已於富豪產業信託最近公佈之經審核賬目所披露），故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，根據酒店管理協議擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈規定，而豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。

該交易

茲提述於二零一零年十二月十日刊發之公佈，董事會於該公佈中宣佈（其中包括）百利保租約將於二零一零年十二月三十一日屆滿，以及產業信託管理人與富豪酒店國際有限公司就將訂立之新酒店管理協議之條款正進行磋商。

董事會欣然宣佈，於二零一零年十二月二十三日，業主（由富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司）已與酒店管理人就管理該酒店之業務訂立酒店管理協議，並以富豪薈酒店之名稱經營。

A. 酒店管理協議之主要條款

1. 一般規定

業主已與酒店管理人就管理該酒店之業務訂立酒店管理協議。根據該協議，酒店管理人將獲委聘擔任該酒店之獨家營運商及管理人，以監督、指導及控制該酒店之業務管理、經營及推廣。

2. 經營年期

酒店管理人之委任期為十年，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止。

此外，倘酒店管理人於首個財政年度起計任何連續兩個財政年度未能符合表現測試，業主將有權發出至少三個月書面通知終止酒店管理協議。

在評估某一財政年度是否可達致表現測試時，經批准經營業務毛利80%之限額應參考若干事項(該等事項包括疫症、流行病或其他傳染病、不可抗力事件及業主本身涉及違反重大責任)發生之日數按比例減少。然而，酒店管理人有一次機會於三個月通知期屆滿前透過向業主支付一筆相等於(a)兩個財政年度各年之實際經營業務毛利與(b)有關財政年度各年之經批准經營預算中經營業務毛利80%中兩者之差額款項，以對不履約作出補救。

3. 該酒店之經營

酒店管理人須根據酒店管理協議獨家以「富豪薈酒店」品牌經營該酒店，並以真誠態度行事，以應有謹慎及應盡努力，並具有完全控制權及酌情權，以經營、管理及推廣該酒店之業務，提供與該酒店相若之酒店所提供之一切合法或合適服務之標準，並以業主之最佳利益行事以盡量提升該酒店之盈利。

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該酒店所需之酒店僱員。然而，酒店管理人應於選聘該酒店之總經理及財務總監前取得業主之批准(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該酒店之經營牌照(惟下文第A.12段所述之酒店經營牌照及若干其他牌照除外)。

酒店管理人須向業主呈交年度經營預算以供業主批准。倘經營預算之任何部分無法取得業主及酒店管理人之同意，則受爭議之條款應轉介予獨立專家議決，而有關議決將為最終決定，並對業主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該酒店，且不應在未經業主事先書面同意下嚴重偏離經批准之經營預算。

4. 酒店管理費用

酒店管理人有權獲得業主支付酒店管理費用，該費用包括：

- (a) 相等於收入總額2%之基本費用（就經營年期各財政年度而言）；及
- (b) 相等於經營業務毛利超出(1)基本費用與(2)固定費用部分5%之獎勵費用（就經營年期各財政年度而言）。

於經營年期期間之所有時間，管理費用將於每月月底預先支付。

5. 市場推廣費用及可退還市場推廣開支

酒店管理人有權按不高於各財政年度酒店收入總額之1%收取市場推廣費用，目的為參與獲業主在經營預算內批准之國內及國際廣告宣傳及強制性企業市場推廣計劃。酒店管理人亦有權為該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（乃經預算及獲批准）將會退還予酒店管理人。

6. 日常維修及保養

日常維修及保養乃由酒店管理人根據獲業主批准之年度維修及保養估算進行。該酒店之結構性維修及保養應屬酒店管理人之責任，而費用應構成該酒店之酒店經營業務支出之一部分。

7. 傢俬、裝置及設備儲備

業主須設立每月將予供款相等於損益表所載前一個月酒店收入總額2%之傢俬、裝置及設備儲備。向傢俬、裝置及設備儲備之供款將於業主收到適用經審核報告後按年調整。於各財政年度之十月三十一日或之前，酒店管理人須向業主提交來年支出之建議估算供業主批准，以為該酒店之傢俬、裝置及設備儲備作出必要添置及更換。

酒店管理人可根據經業主批准之傢俬、裝置及設備預算自傢俬、裝置及設備儲備提取款項以支付傢俬、裝置及設備之添置及更換。有關是否批准傢俬、裝置及設備預算之最終決定將由業主作出。

若業主未有提出反對將被視為構成其批准。倘就該酒店提出之建議估算總金額超出該酒店全部傢俬、裝置及設備儲備之總累計結餘，有關是否批准傢俬、裝置及設備預算之最終決定將由業主作出。

於各財政年度結束時，於傢俬、裝置及設備儲備內之任何餘款應予結轉，並保留於其後財政年度之傢俬、裝置及設備儲備內，惟毋須於計算其後財政年度之傢俬、裝置及設備儲備供款時予以計及。

8. 資本性增值

酒店管理人須呈交計劃資本性支出之預算予業主批准。有關是否批准資本性預算或其任何變動之最終決定將由業主作出。

一經批准，酒店管理人應按照業主就設計、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業主承擔。所有其他資本性增值費用將由業主同意取自其本身資金之方式承擔，且不得以酒店經營業務支出或傢俬、裝置及設備儲備支付。

9. 保險

業主須就該酒店(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。業主亦須投購為期至少12個月之業務營運阻撓保險以保障業主因該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。

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、法律規定之保險及其他酒店管理人視為必需之保險。保費視作酒店經營業務支出處理。業主將被列為額外受保人。

倘酒店管理人或業主就該酒店之任何維修或保養工程聘用外部承包商，酒店管理人或業主須提供就保障承包商完成工程之綜合一般責任保險。酒店管理人或業主將被列為額外受保人。

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

業主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該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。

10. 品牌名稱

酒店管理人須以「富豪薈酒店」品牌維持及經營該酒店。

11. 失責及終止

於發生若干事項時，守約方可給予三個月書面通知終止酒店管理協議。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該酒店；及(ii)未能履行任何其他對該酒店之營運或訂約方根據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酒店管理協議。該等事件包括：(i)業主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、委任接管人或針對業主或酒店管理人破產作出判決；(iii)酒店管理人協議之任何訂約方停止經營業務；(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集團之成員公司(除非由於富豪集團重組，富豪集團之一間成員公司在香港聯合交易所有限公司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)。

12. 業主辦理酒店經營牌照及其他牌照之責任

業主須根據香港法例第349章《旅館業條例》辦理並為經營牌照及其他牌照(包括普通食肆牌照)續牌，以使業主或酒店管理人可於該酒店經營酒店業務。然而，業主毋須對未能為該等牌照續牌負責，除非未能續牌乃因業主失責引致。與辦理及為該等牌照續牌有關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，其應由業主承擔。酒店管理人應遵守相關發牌當局可能不時施加之所有牌照條件，並使業主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。

13. 酒店管理協議之修訂

酒店管理協議之任何修訂將僅於業主及酒店管理人雙方均已簽署後，方為有效。

B. 訂立酒店管理協議之原因

產業信託管理人決定促使業主與酒店管理人訂立酒店管理協議而非更新百利保租約或與新營運商或酒店管理人磋商時，曾考慮下列主要因素：

- (a) **規模經濟及經營效率**：由於富豪產業信託未必能受惠於其物業組合當中五間酒店之規模經濟及經營效率，故富豪產業信託與超過一名「品牌營運商」合作並不符合成本效益。考慮到涉及之額外成本，產業信託管理人認為與酒店管理人直接訂立酒店管理協議為更具成本效益之選擇；
- (b) **客房比例**：該酒店設有99間客房，規模較組合之3,929間客房相對較小，僅佔富豪產業信託擁有之總客房數目之2.52%，故相較富豪產業信託物業組合內之五間酒店而言，不適合進行租賃業務；
- (c) **保持上升潛力，業務展望正面**：產業信託管理人注意到該酒店鄰近香港會議展覽中心，加上預期訪港之MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)市場訪客數目將有所增長，而且根據個人遊計劃訪港之中國遊客數目亦不斷增加。因此，產業信託管理人認為，倘該酒店由直接與酒店管理人簽署之酒店管理協議管理，則富豪產業信託將較能受惠於未來數年之任何潛在溢利升幅及潛在平均房租增幅；及
- (d) **品牌及認受性**：該酒店自二零零九年十二月試業時起一直以「富豪薈」品牌經營，其後乃作為一間設有50間客房的酒店經營。富豪薈是一個相對年輕及時尚品牌，目前正在發展並以指定的市場分部及客戶為目標。產業信託管理人認為將新擴充之99間客房之酒店更改新品牌或新租約至新營運商或新承租人有可能混淆其客戶及市場，故並不符合富豪產業信託利益。

C. 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(a)酒店管理協議乃於業主一般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整體利益；及(b)根據酒店管理協議項下擬進行之交易毋須經基金單位持有人批准。

D. 受託人之意見

經考慮產業信託管理人就酒店管理協議向受託人提供之理由、條款及其他資料後，受託人確認酒店管理協議符合信託契約項下之相關條文，且與富豪產業信託之既定投資政策一致，並已同意產業信託管理人進行酒店管理協議。受託人進一步確認，批准根據酒店管理協議項下擬進行之交易毋須經基金單位持有人批准。

E. 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(其中包括)一名主要持有人(即持有10%或以上已發行之基金單位之持有人)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，酒店管理人為富豪之全資附屬公司，而富豪則為持有已發行基金單位約74.41%之主要富豪產業信託基金單位持有人。因此，根據房地產投資信託基金守則，酒店管理人被視為富豪產業信託之關連人士。酒店管理協議構成富豪產業信託之關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則第8.9段，由於根據酒店管理協議應付之酒店管理費用及市場推廣費用總額將少於富豪產業信託最近資產淨值之5%(已於富豪產業信託最近公佈之經審核賬目披露)，故根據房地產投資信託基金守則第8章及第10章，酒店管理協議項下擬進行之關連人士交易僅須遵守申報及公佈規定，而豁免遵守徵求基金單位持有人批准之規定。而富豪產業信託則將會遵守房地產投資信託基金守則項下適用於酒店管理協議之一切申報及披露規定，並且亦將會根據房地產投資信託基金守則第8.14段、第8.15段及第8.16段之規定，於富豪產業信託下一份將刊發之中期報告及年報內披露關連人士交易之詳情，並包括披露關連人士交易總價值、關連人士交易性質及關連人士身份之摘要。

此外，倘酒店管理協議出現任何重大變動或修訂，則富豪產業信託將以公佈方式告知基金單位持有人(受房地產投資信託基金守則項下之其他申報及基金單位持有人批准之規定所規限(如適用))。

鑑於酒店管理人之若干董事亦為產業信託管理人之董事會成員，產業信託管理人將採取措施確保任何時候均符合房地產投資信託基金守則、信託契約及富豪產業信託有關企業管治之循規手冊之條文，以避免董事會就酒店管理協議及其條款之持續執行進行審議及作出決定時出現利益衝突。

富豪產業信託之核數師須每年就富豪產業信託於有關財政年度之所有關連人士交易於各財政年度完結時進行若干審閱程序。該等核數師審閱程序將適用於就酒店管理協議訂立之關連人士交易。有關核數師審閱程序之詳情，請參閱發售通函「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，並在富豪產業信託於有關財政年度之年報中作出其確認。該審閱將適用於就酒店管理協議而訂立之關連人士交易。有關獨立非執行董事審閱之詳情，請參閱發售通函「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。

F. 有關富豪產業信託、富豪及酒店管理人之資料

富豪產業信託

富豪產業信託為經香港證券及期貨事務監察委員會認可之集體投資計劃，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。富豪產業信託是以德意志信託(香港)有限公司為受託人之房地產投資信託基金。其主要投資房地產領域，以酒店或其他旅遊相關物業為主，憑藉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

至二零一零年六月三十日，富豪產業信託投資物業組合之總價值約為港幣14,435,000,000元。於本公佈刊發日期，富豪產業信託合共擁有6項(5項為全資擁有及1項為擁有大多數權益)位於香港不同地區之物業。

富豪及酒店管理人

富豪為在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及買賣(股份代號：78)。富豪之主要業務為控股公司。其附屬公司之主要業務為酒店經營及管理、投資富豪產業信託、富豪產業信託之資產管理、物業發展及投資及其他投資。

酒店管理人乃在香港註冊成立並為富豪之全資附屬公司。酒店管理人主要業務為管理酒店。

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

於本公佈內，除非本文另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「經審核報告」	指	核數師就其審核該酒店賬簿及記錄及其審核有關財政年度根據香港採納之公認會計原則以及核數師就此視為適用之該等專業標準並經參考酒店管理協議條款而編製之損益表「實際年度至今」項下之財務資料之核數師報告；
---------	---	---

「核數師」	指	業主與酒店管理人可能互相同意並由業主委聘具酒店審核經驗之國際認可會計師事務所以審核該酒店於任何財政年度之賬簿及會計記錄，並審閱酒店管理人根據酒店管理協議就各財政年度編製及呈交之該酒店營運財務報表；
「董事會」	指	產業信託管理人之董事會；
「資本性增值」	指	<p>所有投資(除於酒店管理協議下傢俬、裝置及設備之界定範圍內之投資外)，任何成本構成資本性開支性質之投資(根據香港採納之公認會計原則釐定)，包括但不限於：</p> <p>(a) 該酒店生產性資產(或其任何部分)，例如增加酒店客房、餐廳、會議及宴會空間以及該酒店結構之其他添置及擴建之產能增加之所有投資；</p> <p>(b) 為該酒店現有生產性資產重新定位及構思新概念之綜合性項目之所有投資；及</p> <p>(c) 為該酒店之營運而大量更換設備及機器(包括大量更換整個升降機系統、空調系統及渦爐)之所有投資；</p>

「傢俬、裝置及設備儲備」	指	<p>為應付替換該酒店之傢俬、裝置及設備之所有投資，而其乃確保該酒店可維持其經營標準及其營運能力，就本釋義而言：</p> <p>(a) 「傢俬」包括該酒店之餐廳、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，例如固定吧檯及接待桌、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>
		<p>惟「傢俬、裝置及設備」一詞不包括(i)該酒店所在之樓宇裝置部分之項目；及(ii)業主於二零一一年一月一日擁有之營運設備以外之營運設備以及任何於資本性增值情況下所投資之任何額外營運設備；</p>
「財政年度」	指	<p>所有情況下均指同年度之一月一日至十二月三十一日止期間，而首個財政年度須於二零一一年一月一日開始並於同年十二月三十一日完結，而最後財政年度則於經營年期屆滿日期完結；</p>
「固定費用」	指	<p>根據統一制度，性質屬非經營業務支出之費用，包括但不限於政府地稅及差餉、物業稅及其他有關稅項、有關該酒店之政府費用及其他雜項固定開支；</p>
「經營業務毛利」	指	<p>酒店收入總額減同期酒店經營業務支出；</p>

「收入總額」	指	該酒店產生之全部收入，包括該酒店營運應佔之酒店收入總額及所有補助金、政府津貼及獎金、以及任何其他形式之獎勵款項或獎金，但不包括(a)酒店房租稅或其他類似政府收入、(b)證券及其他物業投資所得收入、(c)來自徵用賠償金或受徵用威脅而出售之收入、(d)業務營運阻擾以外之任何保險賠償金額、(e)回扣、折扣或類似性質之抵免、(f)付予酒店僱員之賞金、(g)於該酒店收取其他酒店提供住宿、貨品或服務之款項；
「該酒店」	指	不時於酒店處所內經營酒店業務之酒店部份(包括但不限於酒店業務之免費或配套業務)以及獲業主批准之酒店處所其他部分，並將以富豪薈酒店之名稱經營；
「酒店管理協議」	指	由業主與酒店管理人就管理該酒店而於二零一零年十二月二十三日訂立之酒店管理協議；
「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司；
「酒店經營業務支出」	指	根據統一制度，性質屬經營業務支出之費用，包括但不限於(a)銷售成本、(b)酒店客房、餐飲、行政及總務、銷售及市場推廣以及維修及保養各部門之工資及有關支出、(c)營運設備支出、(d)其他部門支出、(e)行政及總務支出、(f)銷售及市場推廣支出、(g)維修及保養支出、(h)能源及公用設施支出、及(i)業務營運阻擾保險、第三者責任保險及其他如酒店賓客財物失竊或損毀項目保險之保費；

「酒店處所」	指	位於香港灣仔莊士敦道211號之酒店部分，包括酒店所在樓宇之所有酒店獲許可地方及地面之店舖（或會不時變化）；
「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富豪產業信託基金單位而刊發之發售通函；
「營運設備」	指	經營一間酒店可能消耗之供應項目，包括瓷器、玻璃器皿、布料製品、毛巾、銀器、工具、廚房器具、各式服務設備、制服、工程及家務工具及器皿與類似項目，詳情載於酒店管理協議；
「經營年期」	指	二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間；
「業主」	指	Sonnix Limited，富豪產業信託擁有75%權益之附屬公司；
「表現測試」	指	就經營該酒店而言，酒店管理人須達致最少80%經批准經營業務毛利之規定；
「百利保租約」	指	於完成買賣Twentyfold Investments Limited股本中每股面值1美元之75股普通股（如產業信託管理人於二零零九年九月十日刊發之公佈所述）後，業主與顯澤投資有限公司就該酒店訂立之租約（不受百利保租約規限之少數單位除外）；
「損益表」	指	由酒店管理人根據酒店管理協議條款編製及送交業主有關該酒店業務營運於有關歷月及財政年度至今之損益表；

「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)；
「富豪集團」	指	Regal Hotels International Holdings Limited及其直接或間接控制之任何公司或實體；
「產業信託管理人」	指	富豪資產管理有限公司，富豪之全資附屬公司；
「酒店收入總額」	指	從(a)有關該酒店(i)於任何期間出租之所有酒店客房及套房；(ii)餐飲銷售；(iii)該酒店以外地方進行之餐飲業務；(iv)其他宴會及會議廳收入；(v)租用該酒店影音器材、使用電話、互聯網及其他電訊設施；(vi)提供之洗衣及乾洗服務；(b)該酒店之各個其他營運部門；及(c)該酒店就所有酒店客房收入與餐飲收入(不包括酒店客房內迷你水吧所得之收入)，其他詳情載於酒店管理協議；及
「統一制度」	指	該酒店不時實施之美國酒店協會(American Hotel & Lodging Association，地址為2113 N. High Street, Lansing, Michigan 48906)出版之酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts for the Lodging Industry)第10版或酒店管理人採納之該等較後版本。

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，二零二零年十二月二十三日

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。