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，亦不視為提出該等要約或邀請。

REGAL REIT
富豪產業信託

富豪產業信託

（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

富豪資產管理有限公司
Regal Portfolio Management Limited

管　理

二零二七年財政年度
初步酒店物業市場租金方案之概要

茲提述富豪產業信託於二零一零年十月二十九日、二零一五年三月十三日、二零一五年四月十四日、二零一九年十二月二十日、二零二零年一月十五日及二零二五年九月二十六日刊發之公佈。根據租賃協議，出租人與承租人已共同委任及指示估值師進行租金檢討，以釐定二零二七年市場租金方案，其中包括各初步酒店物業之市場租金金額(包括基本租金及浮動租金)、承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款、抵押按金金額及付款方式。

於二零二六年四月三十日富豪產業信託完成出售旗下擁有富豪東方酒店之附屬公司後，初步酒店物業現時只由四間酒店物業組成，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店。

根據二零二七年市場租金方案釐定，承租人就二零二七年財政年度應付基本租金總額為港幣515,000,000元(較二零二六年市場租金方案之基本租金港幣513,000,000元(不計入有關富豪東方酒店港幣40,000,000元之基本租金)增加港幣2,000,000元)。已釐定初步酒店物業的個別基本租金為等於或高於租賃協議載列相關每年租金下限總額港幣370,000,000元(不計入分配至富豪東方酒店之每年租金下限港幣30,000,000元而作出調整後之總額)所包括之各自最低年度租金應付款項。此外，浮動租金將繼續按二零二七年財政年度之集體物業收入淨額之超出部分之50%之相同百分比份額計算。二零二七年市場租金方案釐定所包括四間初步酒店物業之抵押按金為港幣128,750,000元(對比二零二六年市場租金方案所包括之抵押按金則為港幣128,250,000元)。二零二七年市場租金方案釐定之概要及估值方法已載於本公佈內。二零二七年市場租金方案釐定各部分之付款方式將與二零二六年市場租金方案釐定所載者一致。現有抵押按金將於二零二六年十二月三十一日到期，出租人將根據租賃協議之條款於釐定市場租金方案後60日內促使及提供取代抵押按金。取代抵押按金(形式為替代之第三方擔保(或備用信用證或其他等同形式之抵押))將由香港持牌銀行發出並於二零二七年一月一日生效。

於各財政年度分派予基金單位持有人之可供分派收入總額(「**可供分派收入總額**」)及每基金單位分派受各種不同因素影響，包括(最重要的是)富豪產業信託於相關財政年度自其全部物業應收之租金及酒店收入總額。於截至二零二六年六月三十日止六個月，由初步酒店物業產生按比例計算之基本租金為港幣269,800,000元(於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後終止收取其租金收入而作出調整)，相當於富豪產業信託之租金及酒店收入總額約76.72%，而期內並無應收浮動租金。根據二零二七年市場租金方案釐定，二零二七年財政年度之基本租金將較二零二六年市場租金方案釐定之基本租金增加港幣2,000,000元。然而，可供分派收入總額可能於出租人收取二零二七年財政年度之浮動租金之情況下而有所增加。於二零二六年六月三十日，初步酒店物業之估值為港幣16,473,000,000元，相當於富豪產業信託物業組合總估值港幣22,025,000,000元之74.79%。

鑒於按年釐定基本租金及浮動租金所涉及之變數，投資者於買賣富豪產業信託之基金單位時務須審慎行事。

根據房地產投資信託基金守則第5.2(f)條，二零二七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20樓2001室。

獨立非執行董事確認二零二七年市場租金方案釐定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

茲提述富豪產業信託於二零一零年十月二十九日、二零一五年三月十三日、二零一五年四月十四日、二零一九年十二月二十日、二零二零年一月十五日及二零二五年九月二十六日刊發之公佈。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與於二零一零年十月二十九日刊發之公佈所界定者具有相同涵義。

於二零二六年四月三十日富豪產業信託完成出售旗下擁有富豪東方酒店之附屬公司後，初步酒店物業現時只由四間酒店物業組成，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店(「**初步酒店物業**」)。

B. 估值師之委任

根據租賃協議，何巧殷女士獲共同委任為獨立專業物業估值師(「**估值師**」)，並於二零二六年六月二十九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，以釐定初步酒店物業二零二七年財政年度市場租金方案(「**二零二七年市場租金方案**」)。何女士亦獲共同委任為釐定二零二七年財政年度富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之市場租金方案之估值師，該等酒店全部均由富豪產業信託所持有。該等酒店之二零二七年財政年度市場租金方案釐定之個別公佈亦於同日刊發。何女士(特許測量師，於香港類似規模及性質之物業估值方面擁有逾25年經驗)現為萊坊測量師行有限公司之執行董事。

何女士於二零二六年九月二十八日出具其有關釐定初步酒店物業二零二七年市場租金方案(「**二零二七年市場租金方案釐定**」)之報告(「**報告**」)。

C. 二零二七年市場租金方案釐定

1. 二零二七年市場租金方案釐定之概要

二零二七年市場租金方案釐定之概要連同二零二六年市場租金方案相應部分載列如下:

市場租金方案部分	二零二七年 市場租金方案	二零二六年 市場租金方案
(a) 富豪機場酒店之基本租金[(1)]	港幣175,000,000元	港幣175,000,000元
(b) 富豪香港酒店之基本租金[(1)]	港幣92,000,000元	港幣92,000,000元
(c) 富豪九龍酒店之基本租金[(1)]	港幣120,000,000元	港幣118,000,000元
(d) 麗豪酒店之基本租金[(1)]	港幣128,000,000元	港幣128,000,000元
承租人應付基本租金總額[(2)及(3)]	**港幣515,000,000元**	**港幣513,000,000元**
相關出租人應收之初步酒店物業之浮動租金[(3)及(4)]	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[(5)]	承租人毋須供款	承租人毋須供款
抵押按金金額[(6)]	港幣128,750,000元	港幣128,250,000元

附註：

(1) 根據現行租賃協議，於第二租賃期間及自二零一六年一月一日起至二零二八年十二月二十七日(就富豪機場酒店而言)及二零三零年十二月三十一日(就另外三間初步酒店物業而言)止之延長租賃期限(「**延長期限**」)內，租金下限於不計入分配至已出售之富豪東方酒店之港幣30,000,000元後已調整至每年港幣370,000,000元，該金額即有關富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店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元及港幣70,000,000元。

(2) 根據現行租賃協議，於第二租賃期間及延長期限內，承租人將向出租人每月支付租金下限港幣370,000,000元之十二分之一及年度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。

(3) 二零二七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515,000,000元，即上表所載基本租金之總和，而其在各種情況下均等於或高於附註(1)所載各項初步酒店物業各自最低年度租金應付款項。承租人就二零二七年財政年度應付基本租金總額較二零二六年財政年度之基本租金港幣513,000,000元增加港幣2,000,000元。二零二七年財政年度應收浮動租金亦將根據二零二七年財政年度之集體物業收入淨額之超出部分款項繼續按照相同的50%份額計算。

(4) 截至二零二六年六月三十日止六個月，由於初步酒店物業之來自酒店業務之物業收入淨額約為港幣226,400,000元(當中包括來自富豪東方酒店之首四個月收益)，低於港幣269,800,000元之按比例計算之基本租金，故於期內未能賺取浮動租金。

(5) 根據現行租賃協議，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，此與二零二六年市場租金方案釐定一致，並於二零二七年市場租金方案釐定中得出於二零二七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。

(6) 根據現行租賃擔保，富豪(作為擔保人)促使以信用證之形式發出以出租人及受託人為受益人之首筆抵押按金，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(「**抵押按金**」，按本公佈C.2段進一步所述)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。根據租賃擔保之修訂，於延長期限內之抵押按金金額將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25%；及(c)租金下限之25%。富豪須於釐定年度租金檢討後60日內安排該銀行擔保補足、調整或代之以相等於該引起之最高金額之金額。根據二零二七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三個月基本租金(其由估值師釐定為市價抵押按金)。因此，估值師釐定抵押按金將為三個月基本租金，就初步酒店物業而言為港幣128,750,000元，相等於二零二七年市場租金方案釐定所包括之釐定之年度基本租金之25%，而該金額則為(a)、(b)及(c)三項中之最高者。

2. 付款方式

根據二零二七年市場租金方案釐定之基本租金、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之付款方式與二零二六年市場租金方案釐定所載者一致。現有抵押按金將於二零二六年十二月三十一日到期，出租人將根據租賃協議之條款於釐定市場租金方案後60日內促使及提供取代抵押按金。取代抵押按金(形式為替代之第三方擔保(或備用信用證或其他等同形式之抵押))將由香港持牌銀行發出並於二零二七年一月一日生效。

D. 初步酒店物業之表現

誠如富豪產業信託截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告所披露，截至二零二六年六月三十日止六個月，來自初步酒店物業之物業收入淨額總額(包括來自富豪東方酒店之首四個月收益)約為港幣226,400,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣172,400,000元)，低於按比例計算之基本租金港幣269,800,000元，故期內並無應收浮動租金。截至二零二六年六月三十日止六個

月，初步酒店物業之平均房租為港幣922.89元(較二零二五年同期之港幣894.32元增加3.2%)，而平均入住率為74.3%，二零二五年同期則為68.7%，反映合併平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)較二零二五年財政年度同期增加11.7%。

E. 假設之概要及估值方法之概覽

1. 二零二七年市場租金方案釐定所載之假設

二零二七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業主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；

(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佔用初步酒店物業或其任何部分之因素而對租金有任何影響不予考慮；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，以釐定二零二七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，故此亦分析上層商用物業之租賃交易以作為二零二七年市場租金方案釐定之參考及基準。估值師(乃由出租人及承租人共同委任及指示而進行二零二七年市場租金方案)釐定二零二七年財政年度之浮動租金為集體物業收入淨額之超出部分之50%，而該比例對雙方均屬合理且公平。

F. 二零二七年市場租金方案之考慮因素

1. 整體市況及二零二七年市場租金方案之租金檢討

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、地區或本地之經濟變動可能影響本地酒店業之整體表現。

根據世界銀行集團近日發表之報告，全球經濟增長正面臨另一重大衝擊。中東衝突導致能源價格飆升、通脹壓力重現及對緊縮貨幣政策的預期升溫。受依賴能源進口之經濟體及直接被敵對行動影響之經濟體的前景轉弱所拖累，全球增速由二零二五年之2.9%，預計到二零二六年將放緩至2.5%，此乃2019冠狀病毒病疫情以來之最低水平。

就中國而言，生產與供應迅速增長，且就業情況普遍穩定，同時對外貿易呈現良好的增長勢頭。按不變價格計算，二零二六年上半年中國國內生產總值(GDP)按年增加4.7%，展現出強勁的韌力。

受惠於蓬勃的對外貿易表現及強韌的本地需求所支持，香港經濟於二零二六年第二季繼續強勁擴張。於二零二六年上半年，實質本地生產總值按年增長5.1%，是近五年來最強勁的半年度表現。於二零二六年上半年，香港接待旅客

約26,700,000人次，較去年同期增加13.0%，其中來自中國內地的旅客人次佔總數76.9%。在訪港旅客總人數中，43.1%為過夜旅客，按年增長2.0%，而平均逗留時間為3.1晚。期內，長途地區及短途地區市場之表現呈現不同的趨勢。來自長途地區市場之旅客人數繼續穩步上升，而來自亞洲傳統短途地區市場之旅客人數則有所下降，主要受燃油價格上升導致航班運力減少及港元兑換其他貨幣走強所影響。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率由二零二五年的85.0%升至二零二六年的86.0%，而實際平均房租亦增加7.6%，令平均可出租客房收入按年上升8.9%。

已釐定初步酒店物業的個別基本租金為等於或高於上文C.1段內的附註(3)所載租賃協議載列之各自最低年度租金應付款項。二零二七年市場租金方案釐定所包括各項初步酒店物業之基本租金及浮動租金乃根據估值師對二零二七年市場環境之專業評估(計及上文E.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其他因素，並考慮目前香港酒店及旅遊業之市況及前景而釐定。由於根據租賃協議採用基本租金佔高比例之機制，加上分佔之浮動租金有上升潛力，提供保證富豪產業信託於二零二七年財政年度自初步酒店物業取得相對穩定的租金收入。

基於上述多項因素以及酒店市場狀況，與二零二六年財政年度之基本租金港幣513,000,000元相比，於二零二七年財政年度釐定之基本租金增加0.4%。

各財政年度之基本租金將根據共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度租金檢討而釐定，並將更能反映進行每次年度租金檢討當時之現行市況。

2. 對可供分派收入總額及每基金單位分派之影響

於各財政年度分派予基金單位持有人之可供分派收入總額及每基金單位分派受各種不同因素影響，包括(最重要的是)富豪產業信託於相關財政年度自其全部物業應收之租金及酒店收入總額。於截至二零二六年六月三十日止六個月，由初步酒店物業產生按比例計算之基本租金為港幣269,800,000元(於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後終止收取其租金收入而作出調整)，相當於富豪產業信託之租金及酒店收入總額約76.72%，而期內並無應收浮動租金。根據二零二七年市場租金方案釐定，二零二七年財政年度之基本租金將較二零二六年市場租金方案釐定之基本租金增加港幣2,000,000元(相等於0.4%之增幅)。然而，可供分派收入總額可能於出租人收取二零二七年財政年度之浮動租金之情況下而有所增加。於二零二六年六月三十日，初步酒店物業之估值為港幣16,473,000,000元，相當於富豪產業信託物業組合總估值港幣22,025,000,000元之74.79%。

鑒於按年釐定基本租金及浮動租金所涉及之變數，投資者於買賣富豪產業信託之基金單位時務須審慎行事。

G. 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，二零二七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20樓2001室。

H. 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)已確認發售通函內「關連人士交易」一節所述之協議／契約之條款(包括租賃協議連同酒店管理協議之年期)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；

(b) 董事會(包括所有獨立非執行董事)(不包括羅旭瑞先生、羅寶文女士、羅俊圖先生、吳季楷先生及梁寶榮先生，GBS，JP，彼等被視為於租賃協議上擁有權益)進一步確認租賃協議於富豪產業信託之日常及一般業務過程中繼續進行，並與富豪產業信託之投資目標及策略一致，而租賃協議之條款均屬公平、為正常商業條款及屬公平合理，且符合富豪產業信託及基金單位持有人之整體最佳利益；

(c) 產業信託管理人之審核委員會已審閱、考慮及批註就二零二七年市場租金方案釐定委任何巧殷女士為獨立專業物業估值師；及

(d) 二零二七年市場租金方案釐定之租金檢討已按租賃協議之條款進行。

二零二七年市場租金方案釐定之概要將於富豪產業信託分別截至二零二七年六月三十日止財政期間及截至二零二七年十二月三十一日止財政年度之中期報告及年報內披露。

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，除非文意另有所指，下列詞彙具有下列涵義：

「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	於二零零七年三月十六日，(a)紫荊酒店有限公司與承租人就富豪機場酒店訂立之第一份租賃協議；(b) Cityability Limited與承租人就富豪香港酒店訂立之第二份租賃協議；(c)利高賓有限公司與承租人就富豪九龍酒店訂立之第三份租賃協議；及(d)沙田麗豪酒店有限公司與承租人就麗豪酒店訂立之第五份租賃協議，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改；
「承租人」	指	Favour Link International Limited，富豪之全資擁有附屬公司；
「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)；及(d)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)。

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
林萬鐮

香港，二零二六年九月二十九日

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；副主席兼非執行董事羅寶文女士；執行董事陳陞鴻先生及林萬鐮先生；非執行董事羅俊圖先生及吳季楷先生；及獨立非執行董事Kai Ole RINGENSON先生、梁寶榮先生，GBS，JP及黃志雄先生。