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

二零二七年租賃年度
富薈上環酒店市場租金方案之概要

茲提述富豪產業信託於二零一六年十一月十六日、二零一九年五月十七日、二零二四年一月十一日、二零二四年一月三十一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，以釐定富薈上環酒店二零二七年市場租金方案，其中包括市場租金金額(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。

根據二零二七年市場租金方案釐定，承租人就二零二七年租賃年度應付基本租金金額為港幣44,000,000元(其與二零二六年市場租金方案之基本租金港幣44,000,000元相同)。浮動租金將繼續按二零二七年租賃年度之物業收入淨額之超出部分之50%之相同百分比份額計算。就二零二七年租賃年度而言，估值師釐定承租人毋須對傢俬、裝置及設備儲備供款，此與二零二六年市場租金方案釐定一致。出租人將按相當於二零二七年租賃年度各曆月酒店收入總額2%之金額維持傢俬、裝置及設備儲備。二零二七年市場租金方案釐定所包括之抵押按金為港幣11,200,000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11,100,000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份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。

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，由富薈上環酒店產生按比例計算之基本租金為港幣22,000,000元，相當於同期富豪產業信託之租金及酒店收入總額約6.26%，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，二零二七年租賃年度之基本租金將與二零二六年市場租金方案釐定相對之基本租金之金額相同。然而，可供分派收入總額可能於出租人收取二零二七年租賃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，富薈上環酒店之估值為港幣1,633,000,000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7.41%。

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。承租人及酒店管理人均為富豪產業信託之關連人士。

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二零一六年十一月十六日、二零一九年五月十七日、二零二四年一月十一日、二零二四年一月三十一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二零一六年十一月十六日刊發之公佈所界定者具有相同涵義。

B. 估值師之委任

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，以釐定富薈上環酒店二零二七年租賃年度市場租金方案(「**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租賃年度初步酒店物業、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租賃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富薈上環酒店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
基本租金(1)	港幣44,000,000元	港幣44,000,000元
浮動租金(2)	物業收入淨額之 超出部分之50%	物業收入淨額之 超出部分之50%
承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款(3)	承租人毋須供款	承租人毋須供款
抵押按金金額(4)	港幣11,200,000元	港幣11,100,000元

附註：

(1) 二零二七年租賃年度之基本租金港幣44,000,000元與二零二六年租賃年度相比之基本租金港幣44,000,000元之金額相同。

(2) 截至二零二六年六月三十日止六個月，由於富薈上環酒店之來自酒店業務之物業收入淨額約為港幣19,300,000元，低於港幣22,000,000元按比例計算之基本租金，故於期內並無賺取浮動租金。任何物業收入淨額之超出部分之最終金額將視乎富薈上環酒店於二零二六年財政年度之經營業績而定。同樣地，根據二零二七年市場租金方案釐定，二零二七年租賃年度應收浮動租金將根據二零二七年租賃年度物業收入淨額之超出部分款項將繼續按照50%之相同百分比份額計算。

(3) 根據租賃協議，出租人須維持傢俬、裝置及設備儲備，金額相當於前一曆月酒店收入總額之2%，金額將每月撥出。此外，作為其對各租賃年度檢討之一部分，估值師可釐定承租人須自酒店收入總額之某一個百分比以用作上述撥出金額之一部分或以外之金額為供款。根據報告，酒店業主(相等於租賃協議之出租人)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，並於二零二七年市場租金方案釐定中得出於二零二七年租賃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，此與二零二六年市場租金方案釐定一致。

(4) 根據租賃協議，抵押按金之金額應相當於下列兩者中之較高者：(a)估值師進行市場租金檢討後所釐定之市價抵押按金金額；及(b)三個月基本租金、差餉及地租。根據二零二七年市場租金方案釐定，估值師釐定市價抵押按金為三個月基本租金。因此，富薈上環酒店之抵押按金為港幣11,200,000元，相當於上文(b)項，而該金額為(a)與(b)中之較高者。

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。於二零二六年租賃年度，承租人已就相當於三個月基本租金、差餉及地租的抵押按金金額促使及提供於二零二六年一月一日生效之第三方擔保(以由香港持牌銀行發出的備用信用證形式)。同樣地，於二零二七年租賃年度，承租人將就相當於三個月基本租金、差餉及地租的抵押按金金額促使及提供於二零二七年一月一日生效之第三方擔保(以由香港持牌銀行發出的備用信用證形式)。

D. 富薈上環酒店之表現

截至二零二六年六月三十日止六個月，富薈上環酒店所得之物業收入淨額為港幣19,300,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣16,800,000元)，低於按比例計算之基本租金港幣22,000,000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，富薈上環酒店之整體入住率為84.0%(截至二零二五年六月三十日止六個月：83.9%)，平均房租約為港幣850.83元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約為港幣843.39元)。

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之所有其他支出；

(b) 富薈上環酒店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) 富薈上環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) 倘若富薈上環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佔用富薈上環酒店或其任何部分之因素而對租金有任何影響不予考慮；及

(h) 對承租人在富薈上環酒店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富薈上環酒店之市值，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)釐定二零二七年租賃年度之浮動租金為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

誠如先前於通函內闡述，酒店業務之盈利能力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；而鑒於香港之酒店服務需求受經濟增長所影響，環球、地區或本地之經濟衰退均可導致需求下降，而任何該等下降或會影響酒店業。富豪產業信託及酒店管理人無法控制之其他不利因素可能包括地緣關係緊張、天災、法例變更以及其他可能不利旅遊業及酒店業務(包括香港之酒店預訂及酒店之餐飲業務)之其他事項(如根據中華人民共和國之自由行計劃來港之內地旅客人數增長放緩)。倘發生一項或以上之上述事項，將對富薈上環酒店之營運表現、承租人及最終至富豪產業信託或會有不利影響。

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(平均可出租客房收入)按年上升8.9%。

二零二七年市場租金方案釐定所包括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(計及上文第E.1段所載之假設及不予考慮因素)及就富薈上環酒店相關之其他因素，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，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租賃年度自富薈上環酒店取得相對穩定之租金收入。

基於上述多項因素以及酒店市場狀況，與二零二六年租賃年度之基本租金港幣44,000,000元相比，二零二七年租賃年度之基本租金按相同金額釐定。

各租賃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，由富薈上環酒店產生按比例計算之基本租金為港幣22,000,000元，相當於同期富豪產業信託之租金及酒店收入總額約6.26%，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，二零二七年租賃年度之基本租金將與二零二六年市場租金方案釐定相對之基本租金之金額相同。然而，可供分派收入總額可

能於出租人收取二零二七年租賃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，富蒈上環酒店之估值為港幣1,633,000,000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7.41%。

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) 於通函刊發時，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、范統先生、羅俊圖先生、吳季楷先生及石禮謙先生，GBS，JP，彼等被視為於需要批准之交易事項上擁有權益)已確認通函內「持續關連交易」一節所述有關富蒈上環酒店之協議(包括租賃協議)之條款乃於富豪產業信託之日常及一般業務過程中按正常商業條款及公平原則訂立，屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及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，彼等被視為於需要批准之交易事項上擁有權益)進一步確認租賃協議於富豪產業信託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、獨立基金單位持有人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分別於富豪產業信託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及年度報告內披露。

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：

「酒店管理人」	指	富豪酒店國際有限公司，為富豪之全資擁有附屬公司及富豪產業信託之關連人士；
「獨立非執行董事」	指	產業信託管理人之獨立非執行董事；
「初步酒店物業」	指	(於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後)富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店，由富豪產業信託全資擁有；
「租賃協議」	指	出租人與承租人於二零一九年十一月十八日訂立之富薈上環酒店租賃協議，經不時修訂、補充及／或其他形式修改；
「租賃年度」	指	由二零二零年一月一日起至二零三四年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩天)內各曆年；
「承租人」	指	Favour Link International Limited，為富豪之全資擁有附屬公司及富豪產業信託之關連人士；

「出租人」	指	Tristan Limited，富蒈上環酒店之直接業主，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司；
「物業收入淨額之超出部分」	指	某一租賃年度之物業收入淨額(定義見通函)超出同一租賃年度之基本租金之部分；
「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)及富豪產業信託之關連人士；及
「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。

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。