

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

(1) 須予披露交易 –  
出售擁有富豪東方酒店之附屬公司  
及  
(2) 持續關連人士交易 – 除外物業租賃

出售擁有富豪東方酒店之附屬公司

於二零二六年三月二十日(交易時段後)，賣方(為富豪產業信託的全資擁有附屬公司)、受託人(作為富豪產業信託之受託人行事)(作為擔保人)、Rich Day及買方簽訂初步買賣協議，根據該協議：(a)賣方已同意出售，而買方同意按銷售股份代價收購目標公司的唯一已發行股份；及(b)賣方已同意按銷售貸款代價轉讓，而買方同意接受銷售貸款的轉讓，惟須待該等條件獲滿足或豁免後方可作實。

目標公司為富豪產業信託透過賣方間接持有的全資擁有附屬公司，並全資擁有目標附屬公司，而該附屬公司為富豪東方酒店及鄰近富豪東方酒店之寶城大樓之若干樓層範圍(有關範圍即為除外物業)的唯一登記法定及實益擁有人。目前富豪東方酒店及除外物業均根據酒店租約出租予現有承租人。完成後，富豪產業信託將不再持有富豪東方酒店的任何權益，但將保留其於除外物業的權益。

總代價將為以下之總和：(a)銷售股份代價(經調整金額所調整)及(b)銷售貸款代價。銷售股份代價相等於完成時之目標集團公平價值減協定折讓港幣129,000,000元。協定折讓代表(i)富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日之估值(即港幣1,647,000,000元)；及(ii)賣方與買方協定富豪東方酒店之價值(即協定物業價值港幣1,518,000,000元)之差額。目標集團公平值乃基於目標集團的綜合資產及負債總額，惟不包括(i)除外物業之價值(即港幣120,000,000元)及相關的全部資產及負債(如有)；(ii)遞延稅項資產及負債總額(如有)；及(iii)目標集團就將富豪東方酒店改建以經營作學生宿舍所產生的任何費用及開支。根據目標集團於二零二五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表，目標集團公平值為港幣637,560,057元，而經扣除協定折讓後，銷售股份代價將為港幣508,560,057元。

銷售貸款代價將相等於由賣方轉讓予買方之銷售貸款於完成時之全數金額(按實際金額計算)。基於二零二五年十二月三十一日銷售貸款之未償還總額，銷售貸款代價將為港幣256,409,943元。

完成預期於二零二六年四月三十日進行。作為一項完成義務，買方須直接向現有貸款代理償還相等於完成日期Rich Day貸款下之未償還款項之金額，作為目標附屬公司向Rich Day全數償還Rich Day貸款及其後代表Rich Day向現有貸款代理部分償還銀行贖回金額。於二零二五年十二月三十一日Rich Day貸款之未償還款項為港幣753,030,000元。

該交易之所得款項淨額預期約為港幣742,970,000元，擬用作向現有貸款代理償還部分銀行贖回金額以及(須待貸款人批准)資助資產增值計劃及用作富豪產業信託集團之一般營運資金。由買方提供資金的Rich Day貸款港幣753,030,000元之償還款項將全部用於向現有貸款代理償還尚未償還之銀行贖回金額。

富豪產業信託之負債比率預期將由二零二五年十二月三十一日之約42.8%下降至完成及向現有貸款代理償還銀行贖回金額後之約40.7%。估計富豪產業信託預期將因該交易錄得約港幣151,000,000元之虧損，這將對富豪產業信託之盈利造成一次性負面影響。儘管如此，產業信託管理人預期，由於至少該交易大部分所得款項淨額將用作部分償還現有融資(透過向現有貸款代理償還銀行贖回金額)，因此該交易將使富豪產業信託集團之整體利息開支大幅降低，繼而對富豪產業信託之每基金單位分派帶來正面影響。

董事會(包括獨立非執行董事)認為：(a)該交易為富豪產業信託提供一個極具吸引力的寶貴機會，以釋放及變現其自二零零七年上市後一直持有之成熟物業之價值，考慮到協定物業價值遠高於富豪產業信託之市賬率0.1倍；及(b)自該交易產生之重大所得款項淨額之用途將改善富豪產業信託之負債比率，從而提升其財務韌性，並在現行利率環境下降低再融資風險。於考慮產業信託管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則下之職責後，董事會(包括獨立非執行董事)認為：(i)該交易之條款屬公平協商基準、為正常商業條款，且屬公平合理並符合基金單位持有人整體之最佳利益；及(ii)該交易與富豪產業信託之投資政策及目標一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約之規定。

由於有關該交易之所有適用百分比率(包括產業信託管理人根據上市規則第14.20條採用替代測試計算得出之比率)低於25%，該交易構成富豪產業信託之須予披露交易，並須遵守房地產投資信託基金守則第10章及上市規則第14章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守基金單位持有人批准規定。

## 除外物業租賃

由於除外物業(目前由現有承租人承租及佔用)將會轉移及轉讓予賣方的另一附屬公司或同系附屬公司，產業信託管理人已同意促使賣方之有關附屬公司將會，而現有承租人亦已同意，將會在內部重組完成後盡早以預先協定之形式簽訂除外物業租賃。由於現有承租人為富豪酒店之附屬公司並因此屬富豪產業信託之關連人士，故除外物業租賃項下之交易構成富豪產業信託之持續關連人士交易。

除外物業租賃之年期將為自其簽日期起計36個月，月租為港幣250,000元(不包括須由租戶支付之管理費、差餉及其他支出)，並須於每月首日預先支付。

經審閱除外物業租賃之條款及來自獨立物業估值師之意見(確認除外物業租賃項下租金及相關條款處於當前市場水平及屬當前市況下正常商業條款，且被視為公平合理)後，董事會(包括獨立非執行董事)認為，除外物業租賃：(a)乃將會按公平磋商基準及於富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立；(b)與富豪產業信託之投資目標及策略一致；及(c)屬正常商業條款，且公平合理，並符合富豪產業信託及其基金單位持有人整體之最佳利益。

由於有關除外物業租賃項下之交易適用之年度上限(相等於其項下應付之年度租金)計算之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，該等交易及其年度上限須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下之公佈、申報及年度審閱之規定，惟獲豁免基金單位持有人批准之規定。

將按適用之監管規定於需要或適當時另行刊發進一步公佈，包括在除外物業租賃訂立時及於完成時作出公佈。

完成該交易須待達成或(如適用)豁免相關先決條件。因此，該交易未必會進行。富豪產業信託之證券持有人及潛在投資者於買賣富豪產業信託之證券時，務請審慎行事。

## A. 緒言

於二零二六年三月二十日(交易時段後)，賣方(為富豪產業信託的全資擁有附屬公司)、受託人(作為富豪產業信託之受託人行事)(作為擔保人)、Rich Day及買方簽訂初步買賣協議，根據該協議：(a)賣方已同意出售，而買方同意按銷售股份代價收購目標公司的唯一已發行股份；及(b)賣方已同意按銷售貸款代價轉讓，而買方同意接受銷售貸款的轉讓，惟須待該等條件獲滿足或豁免後方可作實。

目標公司為富豪產業信託透過賣方間接持有的全資擁有附屬公司，並全資擁有目標附屬公司，而該附屬公司為富豪東方酒店及鄰近富豪東方酒店之寶城大樓之若干樓層範圍(有關範圍即為除外物業)的唯一登記法定及實益擁有人。完成後，富豪產業信託將不再持有富豪東方酒店的任何權益，但將保留其於除外物業的權益，該除外物業將在完成日期前轉移及轉讓予富豪產業信託的另一全資擁有附屬公司，並於完成後繼續根據除外物業租賃租予現有承租人。

## B. 初步買賣協議

初步買賣協議之主要條款載述如下：

- 日期 : 二零二六年三月二十日
- 協議各方 : (1) R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited (作為賣方)
- (2) Rich Day Investments Limited (作為保證人)
- (3) 麗天置業有限公司(作為買方)
- (4) 德意志信託(香港)有限公司(以富豪產業信託之受託人身份，作為擔保人)
- 交易內容 : 該交易包括：(a)由賣方向買方按銷售股份代價出售銷售股份(即目標公司的唯一已發行股份，而目標公司間接持有富豪東方酒店)〔**股份出售**〕；及(b)由賣方向買方按貸款代價轉讓銷售貸款的利益〔**貸款轉讓**〕。

關於目標集團及富豪東方酒店之進一步資料，詳見下文「C. 目標集團及富豪東方酒店之資料」一節。

總代價 : 股份出售及貸款轉讓之代價總額(「總代價」)為以下之總和：(a)銷售股份代價(經調整金額所調整)及(b)銷售貸款代價。

總代價乃經賣方與買方按公平磋商基準議定。

銷售股份代價 : 就銷售股份應付之代價(「銷售股份代價」)相等於：(a)目標集團之公平價值(「目標集團公平值」)減(b)港幣129,000,000元之協定金額(「協定折讓」)。

目標集團公平值指相等於以下各項的金額：

(A) 目標集團的綜合資產總額(除富豪東方酒店的價值外)可隨時轉換為現金或現金等價物，包括(i)富豪東方酒店的水電費、地租、差餉及其他支出(如有)的按金及／或預付款項；(ii)現金；及(iii)富豪東方酒店的價值(即估值)；

減

(B) 包括目標集團撥備在內的全部綜合負債總額，包括與目標公司結欠賣方的股東貸款有關的任何及全部負債(「銷售貸款」)、目標附屬公司結欠Rich Day的集團內部貸款(「Rich Day貸款」)及所有應付賬款、其他應付款項及應計費用，

經下列各項所調整：

- (a) 不包括除外物業之價值(即港幣 120,000,000 元)及相關的任何及全部資產及負債；
- (b) 不包括目標集團之遞延稅項資產總額(如有)及遞延稅項負債總額(如有)；
- (c) 不包括目標集團就將富豪東方酒店改建以經營作學生宿舍所產生的任何費用及開支；及
- (d) 包括任何保險費用之未攤銷付款(除非賣方知悉買方將自行投保)，

於完成時將經參考備考交割賬目釐定，並可就調整金額予以調整。備考交割賬目將不遲於完成日期前五個營業日交付，並由買方及賣方於完成日期前最少三個營業日協定。

僅供說明之用，根據目標集團於二零二五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表所示之目標集團資產及負債，目標集團之公平值為港幣 637,560,057 元(「**參考性目標集團公平值**」)，而經扣除協定折讓後，銷售股份代價將為港幣 508,560,057 元。

協定折讓(即港幣129,000,000元)代表(i)富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日之估值(即港幣1,647,000,000元)；及(ii)賣方與買方按公平磋商基準協定富豪東方酒店之價值(即港幣1,518,000,000元)(「協定物業價值」)之差額。鑒於協定折讓約相當於估值之約7.8%，接近或低於可比較交易的折讓水平，產業信託管理人認為協定折讓公平合理，且符合富豪產業信託及其基金單位持有人整體之利益。

銷售貸款代價 : 貸款轉讓的應付代價(「銷售貸款代價」)相等於由賣方轉讓予買方之銷售貸款於完成時之全數金額(按實際金額計算)。

僅供說明之用，基於二零二五年十二月三十一日銷售貸款之未償還總額，銷售貸款代價將為港幣256,409,943元。

支付總代價 : 總代價須按以下方式清償及支付：

(a) 初步定金合共港幣50,000,000元(「初步定金」)，已於初步買賣協議日期由買方向賣方律師(以持分者身份)支付；

(b) 進一步定金合共港幣101,800,000元(連同初步定金將相當於協定物業價值之10%，統稱「定金」)，須由買方於以下較早者或之前支付予賣方律師(以持分者身份)：(i)二零二六年四月二日；或(ii)正式協議簽立時；

- (c) 完成時，扣除定金後，買方應按以下方式支付一筆相等於總代價餘額之金額(「完成付款」)：
- (i) 相等於下列各項之較低者：(x)扣除於完成時尚未償還之 Rich Day 貸款金額後銀行贖回金額餘額；及(y)須向現有貸款代理支付之完成付款(倘扣除完成時 Rich Day 貸款之未償還金額後之銀行贖回金額超出完成付款之金額)之金額；及
  - (ii) 相等於完成付款餘額(如有)之金額，須支付予賣方或賣方律師；及
- (d) 相當於目標集團公平值(經參考交割賬目後釐定)與目標集團公平值(經參考備考交割賬目後釐定)之間的差額之金額(「調整金額」)，須於協定或釐定交割賬目後五個營業日由買方支付或由賣方償還(視乎情況而定)。

交割賬目 : 完成日期後40個營業日內，賣方應促使編製呈列目標集團於完成時之財務狀況之目標集團綜合財務報表，並經核數師審核及交付予買方審閱(「經審核交割賬目」)。倘買方或賣方均未就經審核交割賬目向核數師提出任何問題，則經審核交割賬目將構成交割賬目。反之，如任何一方對經審核交割賬目有異議，可在收到該賬目後10個營業日內要求核數師審核，而核數師應在審核後15個營業日內確定交割賬目。

倘目標集團公平值(經參考交割賬目後釐定)高於目標集團公平值(經參考備考交割賬目後釐定)，差額應加至銷售股份代價，並須由買方向賣方支付。反之，倘目標集團公平值(經參考交割賬目後釐定)低於目標集團公平值(經參考備考交割賬目後釐定)，差額應自銷售股份代價中扣除，並須由賣方向買方償還。

償還 Rich Day 貸款 : 作為一項完成義務，買方須直接向現有貸款代理償還相等於完成日期 Rich Day 貸款下之未償還款項之金額，作為目標附屬公司向 Rich Day 全數償還 Rich Day 貸款及其後代表 Rich Day 向現有貸款代理部分償還銀行贖回金額。

僅供說明之用，於二零二五年十二月三十一日 Rich Day 貸款之未償還款項為港幣753,030,000元。

先決條件 : 完成須以於完成日期達成以下條件(「該等條件」)為前提(或由買方豁免，但下文條件(g)則不可豁免)：

- (a) 目標附屬公司可依據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》就富豪東方酒店出示並交付良好及可轉讓之業權；
- (b) 買方已就目標集團各成員完成盡職審查，且未發現任何可引致索償金額合計超過或等於港幣60,720,000元之違反保證情況或彌償申索；
- (c) 賣方及Rich Day所作出之基本保證在各方面於完成日期之前及當日仍屬真實、準確且不具誤導成分，以及賣方及Rich Day所作出之全部其他保證在各重大方面於完成日期之前及當日仍屬真實、準確且不具誤導成分，致使不會有總額超過或相等於港幣60,720,000元之申索；
- (d) 酒店牌照仍然由目標附屬公司持有，且直至完成日期為止及當日仍然有效、生效及存續，且賣方及目標集團的任何成員公司均無收到任何表示該牌照被撤銷之通知；
- (e) 除外物業已由目標附屬公司轉讓及指配予賣方的另一間附屬公司，且代價不低於其市場價值，並已全額清償；

(f) 富豪東方酒店的任何主要部分(佔總樓面面積的10%或以上)概無因自然災害、火災、爆炸或其他災難而損毀，亦無基於任何原因被任何政府機構判定為危樓、被關閉或宣佈為危險建築，或根據香港法例第123章《建築物條例》或香港法例第337章《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》屬已損毀或被頒布拆卸命令或關閉命令；及

(g) 已根據上市規則獲得世紀城市及富豪酒店的股東對初步買賣協議及據此擬進行的交易之批准。

賣方應盡一切合理努力，促使在完成日期或之前滿足條件(a)、(c)至(g)，並取得銀行同意。

完成

: 完成將於完成日期在香港賣方之律師事務所(或賣方與買方書面同意之其他地點)進行；完成日期預期為二零二六年四月三十日(或賣方與買方書面可能同意之其他日期)。

於完成時，富豪東方酒店將按「現況」並以交吉形式交付予買方。

除外物業 : 在簽立初步買賣協議後及於完成日期前，賣方應在合理可行的情況下盡快促使目標附屬公司將除外物業轉讓及指配予賣方的另一間附屬公司或同系附屬公司，代價不得低於除外物業的市場價值(「**內部重組**」)。賣方已承諾就因除外物業引起或與之相關的任何及全部損失向買方作出彌償，包括目標公司或目標附屬公司與此及內部重組有關的任何義務或責任。

正式協議 : 賣方與買方須本於誠信協商並盡一切合理努力於完成日期或之前議定並簽立正式買賣協議(「**正式協議**」)。正式協議應反映初步買賣協議所載之主要條款，並納入初步買賣協議之訂約各方另行同意且屬初步買賣協議所擬定者同類的交易之慣常條款。

倘賣方與買方未能於完成日期或之前就正式協議條款達成一致，或雙方同意於完成日期或之前毋須簽立正式協議，則初步買賣協議仍繼續具全面效力及生效。

- 優先選擇權 : 買方自完成日期起計兩年內，就目標公司或目標附屬公司之全部或部分已發行股份或就富豪東方酒店(「優先權權益」)，授予賣方優先選擇權。倘買方、目標公司或目標附屬公司接獲任何第三方買家購買優先權權益之要約，買方須先行按與該第三方買家所提出的價格及條款相同的價格及條款向賣方提出要約。賣方可於接獲買方的要約起計十個營業日內選擇是否購入全部優先權權益或訂立具體協議以購入全部優先權權益。
- 陳述、保證、承諾、契諾及彌償 : 初步買賣協議載有若干就賣方、目標公司、銷售股份、銷售貸款及富豪東方酒店所作之慣常陳述、保證及承諾，並包括慣常之彌償條款(包括稅務彌償)及稅務契諾；上述均由賣方作出，屬此類型及規模交易之慣常條款。
- 受託人之擔保 : 受託人同意以富豪產業信託之受託人身份，就履行賣方及 Rich Day 之責任以及賣方及／或 Rich Day 未能根據初步買賣協議、正式協議及其所提述之其他文件支付(按要求)予買方之任何金額提供擔保；惟對擔保人之任何索償僅以存置財產為限及自當中支付。
- 責任限制 : 就買方根據初步買賣協議所提出之一切索償，賣方、Rich Day 及擔保人之最高累計責任不超過相等於協定物業價值之金額。此外，對於任何單一保證索償，僅當該項索償之最終裁定或同意須支付之金額超過港幣 100,000 元時，賣方、Rich Day 及擔保人始須承擔責任，於此情況下，賣方、Rich Day 及擔保人須就全部金額承擔責任。

除非買方在不遲於以下日期就保證項下之索償發出相關通知，否則不得提出索償：(i) 與稅務事項有關者，於完成日期的第七個周年；或(ii) 與非稅務事項有關者，於完成後30個月期間的最後一天。

若交割賬目已就該等稅項作出具體撥備，或該等索償乃因完成日期後法律或實務之追溯性變更所致，則賣方、Rich Day及擔保人無須就稅務彌償承擔任何責任。

上述責任上限及時效期乃由賣方與買方經公平協商議定。董事會(包括獨立非執行董事)認為，初步買賣協議項下之責任限制安排屬正常商業條款，商業上屬合理及適當，因其與同類型交易相符。

改建為學生宿舍 : 於簽立初步買賣協議後，目標附屬公司須在切實可行範圍內盡快授權買方(以目標附屬公司之名義及代表其行事)就把富豪東方酒店改建以經營作學生宿舍的建議，向相關政府部門備妥及遞交申請；有關申請及協助所涉一切費用及開支概由買方獨自承擔，並由買方向賣方彌償就因提供該等協助而引致之一切損失。

終止 : 如出現以下情況，初步買賣協議或會被終止：  
(a) 任何該等條件未能於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)或之前獲達成或豁免；

- (b) 於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)或之前未有取得銀行同意；
- (c) 賣方根據初步買賣協議的條款，取消初步買賣協議下擬進行的銷售；
- (d) 賣方或買方於完成日期(或根據初步買賣協議所延後之其他日期)未能履行完成義務；或
- (e) 買方發現任何保證屬不真實、不準確、不完整或具誤導性，或就初步買賣協議項下之彌償或賣方就除外物業之義務而產生任何索償，而該等索償額合計達至或超過港幣 60,720,000 元。

倘初步買賣協議被終止，除非涉及任何一方違反完成義務，否則賣方須於買方提出要求後即時無息、無補償及不計費用退回定金。除非任何一方有以下違約情況：(a)若賣方為違約一方，買方有權要求退回定金，並就因此而招致之一切損失、損害、費用及開支向賣方追討；或(b)若買方為違約一方，賣方有權沒收定金作為約定損害賠償，並就因此而招致之一切損失、損害、費用及開支向買方追討。

### C. 目標集團及富豪東方酒店之資料

目標公司(Chasehill Limited)為一間英屬維爾京群島商業公司及富豪產業信託之間接全資擁有附屬公司，主要從事投資控股，並直接持有目標附屬公司(凱麗酒店有限公司)。目標附屬公司為富豪東方酒店之唯一登記法定及實益擁有人，並持有酒店牌照。目標附屬公司亦為除外物業之唯一登記法定及實益擁有人；除外物業不屬

於該交易範圍，並將於完成前自目標附屬公司中抽離。緊隨於完成後，目標公司及目標附屬公司將不再為富豪產業信託之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再合併入富豪產業信託集團之綜合財務報表。

富豪東方酒店為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之酒店，位於香港九龍城沙浦道30至38號，現出租予現有承租人營運。

於二零二五年十二月三十一日，富豪東方酒店由獨立物業估值師(為富豪產業信託之總估值師)評估之估值為港幣1,647,000,000元。

下表載列富豪東方酒店於二零二五年十二月三十一日的若干主要資料：

地址	: 香港九龍九龍城沙浦道30至38號
詳情	: 於一九八二年落成之樓高17層之乙級高價酒店(包括兩層地庫)及現共有494間客房及套房(房間面積介乎12平方米至105平方米)。
地盤面積	: 1,797平方米
總樓面面積	: 約21,281平方米
政府租契屆滿	: 二零四七年六月三十日
酒店租約	: 富豪東方酒店現受一份由目標附屬公司(作為出租人)與現有承租人訂立日期為二零零七年三月十六日之租約(經不時補充及/或修訂)(「酒店租約」)所規限，租期至二零三零年十二月三十一日屆滿；出租人可於任何時間提前六個月向承租人發出書面通知而無須承擔任何責任、補償、利息或費用下提前終止。
截至二零二五年 十二月三十一日 止年度之總租金 收入	: 港幣37,000,000元

## D. 該交易各方之資料

富豪產業信託為一項已獲證監會認可並在聯交所主板上市之集體投資計劃。富豪產業信託是一項以德意志信託(香港)有限公司為受託人的房地產投資信託基金，主要投資於全部或主要由酒店、其他酒店相關物業或商業物業組成之房地產，並利用該等物業所產生之收入為基金單位持有人提供穩定回報。於本公佈日期，富豪產業信託合共擁有九項物業，分佈於香港不同地區，包括富豪東方酒店。

賣方(R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited)為一間英屬維爾京群島商業公司，並為富豪產業信託之直接全資擁有附屬公司，主要從事投資控股。

Rich Day為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，並為富豪產業信託之間接全資擁有附屬公司。其主要從事就富豪產業信託集團之附屬公司提供財務服務。

擔保人為德意志信託(香港)有限公司，其以富豪產業信託受託人身份行事(追索權僅限於存置財產)。德意志信託(香港)有限公司為一間在香港註冊成立之有限責任公司，並根據香港法例第29章《受託人條例》第77條註冊為信託公司，並已獲證監會發牌以從事《證券及期貨條例》下第13類(就相關集體投資計劃提供託管服務)受規管活動。其受託責任為基金單位持有人之利益以信託形式持有富豪產業信託之資產，以及監督產業信託管理人之活動，以確保其符合富豪產業信託之相關組成文件及適用之監管要求。受託人為德意志銀行之全資擁有附屬公司。

買方(麗天置業有限公司)為一間在香港註冊成立之有限責任公司。就董事經合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，(a)買方主要從事物業投資及策略性收購，並由中原策略投資有限公司(「中原」)間接全資擁有；及(b)買方及中原均完全獨立於富豪產業信託及其關連人士之第三方。

## E. 目標集團之財務資料

根據目標集團之未經審核綜合財務資料，目標集團截至二零二四年十二月三十一日及截至二零二五年十二月三十一日止兩個財政年度之總收入及淨虧損分別如下：

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)
總收入	37,000	37,000
除稅前虧損	(16,465)	(57,213)
除稅後虧損	(13,985)	(56,681)

根據未經審核綜合財務資料，目標集團於二零二五年十二月三十一日之資產淨值為港幣709,535,572元。

## F. 與該交易有關之費用及收費

於完成時，根據信託契約，產業信託管理人有權收取相當於富豪產業信託直接或間接銷售或出售任何房地產之0.5%銷售價計算得出的出售費用(「出售費用」)。基於協定物業價值(即買方與賣方協定富豪東方酒店之價值)，而出售費用將為港幣7,590,000元。根據信託契約，產業信託管理人可選擇以現金或按產業信託管理人選擇以基金單位(或部分以現金及部分以基金單位)方式收取出售費用。產業信託管理人選擇以現金方式收取出售費用。

此外，根據信託契約，受託人有權就其在富豪產業信託日常業務範圍以外或性質屬特殊之工作(包括購入或處置物業)收取額外費用。受託人已與產業信託管理人協定，受託人就與該交易相關之工作，將按其實際時間及成本向富豪產業信託收取一次性額外費用，該額外費用預期為港幣303,600元(相當於協定物業價值之0.02%)，並以現金支付(「受託人之額外費用」)。

## **G. 該交易所得款項用途**

該交易之所得款項淨額，即總代價扣減開支後所得，預期約為港幣742,970,000元（「**預期所得款項淨額**」），乃假設目標集團公平值（參考交割賬目而釐定）與參考性目標集團公平值相同。預期所得款項淨額擬用作向現有貸款代理償還部分銀行贖回金額以及（須待貸款人批准）資助資產增值計劃及用作富豪產業信託集團之一般營運資金。

由買方提供資金的 Rich Day 貸款港幣753,030,000元之償還款項將全部用於向現有貸款代理償還尚未償還之銀行贖回金額。

## **H. 該交易之財務影響**

### **對負債比率之影響**

富豪產業信託之負債比率預期將由二零二五年十二月三十一日之約42.8%下降至完成及向現有貸款代理償還銀行贖回金額後之約40.7%。

### **預期虧損**

估計富豪產業信託預期將因該交易於完成後錄得約港幣151,000,000元之虧損（「**預期虧損**」）。該預期虧損乃按協定折讓港幣129,000,000元及估計開支港幣22,000,000元計算。實際虧損須待審核後方可確定，因此可能與上述金額有所不同。

### **對盈利、資產及負債之影響**

儘管預期虧損將對富豪產業信託之盈利造成一次性負面影響，但產業信託管理人預期，由於至少該交易大部分所得款項淨額將用作部分償還現有融資（透過向現有貸款代理償還銀行贖回金額），因此該交易將使富豪產業信託集團之整體利息開支大幅降低，繼而對富豪產業信託之每基金單位分派帶來正面影響。

預計於完成及向現有貸款代理償還銀行贖回金額後：(a) 富豪產業信託集團之總資產將減少約港幣1,198,200,000元；(b) 富豪產業信託集團之總負債將減少約港幣1,047,200,000元；及(c) 富豪產業信託集團之資產淨值將減少約港幣151,000,000元。

## **I. 該交易之理由及裨益**

產業信託管理人已就富豪東方酒店作整體檢視，並考慮其營運表現、未來資本需求、當前市況及富豪產業信託之整體投資組合策略。經評估後，董事會(包括獨立非執行董事)認為該交易符合富豪產業信託及其基金單位持有人之整體最佳利益。主要理由及裨益概述如下：

### **釋放富豪東方酒店之賬面值**

該交易為富豪產業信託提供一個極具吸引力的寶貴機會，以釋放及變現其自二零零七年上市後一直持有之成熟物業之價值。其符合產業信託管理人之策略目標，透過恪守資本管理、資產循環利用及嚴選再投資，從而達致長期穩定回報。縱使該交易之訂約方協定富豪東方酒店之價格(即協定物業價值)反映較估值出現單位數的折讓，然而透過該交易所變現之價值預期遠高於富豪產業信託之市賬率，其於本公佈日期約為0.1倍。

### **強化資產負債表、流動性及財務靈活性**

該交易將為富豪產業信託帶來可觀之所得款項淨額，大部分該等所得款項將用於降低現有債務，其餘(須待貸款人批准後)用以資產提升計劃及滿足營運資金需求。於完成後，富豪產業信託之負債比率預期將有所改善，從而提升其財務韌性，並在現行利率環境下降低再融資風險。

更穩健之資本結構與更佳流動資金狀況，亦將提升富豪產業信託之財務靈活性，使其可於出現增值型收購或再投資機會時把握時機。

## **J. 該交易之監管影響**

根據上市規則第14.20條，產業信託管理人已向證監會申請同意以就該交易之代價比率採用替代測試。基於產業信託管理人所遞交之資料，證監會並不反對採用該替代測試。

由於有關該交易之所有適用百分比率(包括上述替代測試計算得出之比率)低於25%，該交易構成富豪產業信託之須予披露交易，並須遵守房地產投資信託基金守則第10章及上市規則第14章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守基金單位持有人批准規定。

## **K. 就該交易之意見**

### **董事會**

董事會(包括獨立非執行董事)於考慮產業信託管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則下之職責後，認為：(i)該交易之條款屬公平協商基準、為正常商業條款，且屬公平合理並符合基金單位持有人整體之最佳利益；及(ii)該交易與富豪產業信託之投資政策及目標一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約之規定。

### **受託人**

受託人基於並僅依據：(i)產業信託管理人所提供之資料與保證；(ii)董事會之意見；及(iii)獨立物業估值師之意見及富豪東方酒店之估值，並於考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載職責後：

- (a) 對該交易不持反對意見；
- (b) 認為該交易與富豪產業信託之投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約之規定；及
- (c) 確認毋須根據房地產投資信託基金守則或信託契約就該交易取得基金單位持有人之批准。



使用者 : 辦公室／商業用途

租金 : 每月港幣250,000元(不包括須由租戶支付之管理費、差餉及其他支出), 須於每月首日預先支付

抵押按金 : 港幣750,000元

於除外物業租賃年期內適用之年度上限將為港幣3,000,000元, 相當於現有承租人根據該租約每年應付之租金。

除外物業租賃之業主預期為一間在香港註冊成立之有限責任公司及富豪產業信託之間接全資擁有附屬公司, 主要從事投資控股。

現有承租人(Favour Link International Limited)為一間在香港註冊成立之有限責任公司, 為富豪酒店之全資擁有附屬公司, 主要從事酒店營運。

於本公佈日期, 富豪酒店全資擁有產業信託管理人, 並為富豪產業信託之主要基金單位持有人, 其持有已發行基金單位之約74.9%。現有承租人為富豪酒店之全資擁有附屬公司, 故屬房地產投資信託基金守則第8.1(f)條下之關連人士。因此, 除外物業租賃項下之交易根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章構成富豪產業信託之持續關連人士交易。由於有關除外物業租賃項下之交易適用之年度上限計算之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%, 該等交易及其年度上限須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下之公佈、申報及年度審閱之規定, 惟獲豁免基金單位持有人批准之規定。

經審閱除外物業租賃之條款及來自獨立物業估值師之意見(確認除外物業租賃項下租金及相關條款處於當前市場水平及屬當前市況下正常商業條款, 且被視為公平合理)後, 董事會(包括獨立非執行董事)認為, 除外物業租賃:(a)乃將會按公平磋商基準及於富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立;(b)與富豪產業信託之投資目標及策略一致;及(c)屬正常商業條款, 且公平合理, 並符合富豪產業信託及其基金單位持有人整體之最佳利益。

羅旭瑞先生、羅寶文女士、羅俊圖先生及吳季楷先生(彼等為現有承租人、富豪酒店、百利保及／或世紀城市之董事)及梁寶榮先生，GBS，JP及石禮謙先生，GBS，JP(彼為百利保之獨立非執行董事)已就產業信託管理人有關除外物業租賃之相關董事會決議案中放棄投票。

受託人基於並僅依據：(a)產業信託管理人所提供之資料與保證；(b)董事會之意見；及(c)獨立物業估值師之意見，並於考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載職責後：(i)對除外物業租賃不持反對意見；(ii)認為除外物業租賃與富豪產業信託之投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約之規定；(iii)認為除外物業租賃屬正常商業條款，公平合理，並符合基金單位持有人整體之利益；及(iv)確認根據房地產投資信託基金守則或信託契約，訂立除外物業租賃毋須取得基金單位持有人之批准。

受託人就除外物業租賃之意見僅為遵守房地產投資信託基金守則第8.7D條之規定而作出，並不構成或不應被視為受託人就除外物業租賃之優劣或本公佈所載任何陳述或資料之建議或聲明。除為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載之受託責任外，受託人並無就除外物業租賃之優劣或影響作出任何評估。為此，受託人促請所有基金單位持有人(包括對除外物業租賃之優劣或影響有任何疑問者)參考獨立物業估值師之意見，並自行尋求額外之財務或其他專業意見。

## **M. 進一步公佈及通函**

將按適用之監管規定於需要或適當時另行刊發進一步公佈，包括在除外物業租賃訂立時及於完成時作出公佈。

完成該交易須待達成或(如適用)豁免相關先決條件。因此，該交易未必會進行。富豪產業信託之證券持有人及潛在投資者於買賣富豪產業信託之證券時，務請審慎行事。

## N. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「協定折讓」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「協定物業價值」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「估值」	指	港幣 1,647,000,000 元，即富豪東方酒店經獨立物業估值師於二零二五年十二月三十一日估計的價值；
「經審核交割賬目」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「核數師」	指	安永會計師事務所；
「銀行同意」	指	為進行該交易，現有融資下現有貸款代理及其他貸款人的同意；
「銀行贖回金額」	指	應付現有貸款代理的金額，作為現有融資的部分還款，以便取得免除及解除與目標集團及現有融資下富豪東方酒店有關的擔保文件(包括現有貸款代理因免除及解除擔保文件而產生所有進一步的利息、提早還款費用、分期付款費用以及相關成本及開支)；
「紫荊酒店」	指	紫荊酒店有限公司，根據香港法律註冊成立的公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司；
「董事會」	指	產業信託管理人之董事會；
「營業日」	指	除星期六、星期日及公眾假期以外，香港銀行普遍辦理一般銀行業務的日子；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；

「中原」	指	定義見「D. 該交易各方之資料」一節；
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市（股份代號：355）。於本公佈日期，世紀城市（間接）持有百利保的已發行股份總數約62.3%，而百利保（間接）持有富豪酒店的已發行股份總數約69.3%，因此（間接）持有富豪產業信託的已發行基金單位約74.9%；
「完成」	指	完成該交易；
「交割賬目」	指	根據初步買賣協議編製、審核及釐定或協定的目標集團經審核綜合財務報表，以呈列目標集團於完成時（但為避免生疑，該報表乃於償還 Rich Day 貸款前）的財務狀況；
「完成日期」	指	二零二六年四月三十日或賣方與買方可能書面同意之其他進行完成之日期；
「完成付款」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「該等條件」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「定金」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「存置財產」	指	富豪產業信託之全部資產；
「董事」	指	產業信託管理人之董事；
「出售費用」	指	定義見「F. 有關該交易之費用及收費」一節；
「每基金單位分派」	指	每個基金單位之分派；

「除外物業」	指	該物業描述為土地註冊處登記為新九龍內地段第4917號的整塊地段中全部180份相等及不可分割份數中之41份，以及其上建有並稱為寶城大樓之樓宇、建築物及其他建築物(即地下第3至11號舖及一樓全層)，由目標附屬公司持有；
「除外物業租賃」	指	定義見「L. 除外物業租賃」一節；
「現有融資」	指	現有貸款代理及其他貸款人不時授予紫荊酒店及Rich Day的若干一般銀行融資；
「現有貸款代理」	指	現有融資下為貸款人作為代理人及擔保受託人的銀行；
「現有承租人」	指	Favour Link International Limited，一間根據香港法律註冊成立的公司，為富豪酒店的全資擁有附屬公司；
「預期虧損」	指	定義見「H. 該交易之財務影響」一節；
「預期所得款項淨額」	指	定義見「G. 該交易所得款項用途」一節；
「開支」	指	富豪產業信託就該交易而已產生或將產生的開支約為港幣22,000,000元，主要包括出售費用、受託人之額外費用及專業開支；
「正式協議」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「酒店租約」	指	定義見「C. 目標集團及富豪東方酒店之資料」一節；
「酒店牌照」	指	日期為二零二四年七月十三日富豪東方酒店的酒店牌照(號碼為H/5278)，由旅館業監督向目標附屬公司發出；
「擔保人」	指	作為富豪產業信託受託人並代表其行事的受託人；
「參考性目標集團公平值」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「獨立物業估值師」	指	獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司，為富豪產業信託的總估值師；
「獨立第三方」	指	獨立於富豪產業信託及其關聯人士(定義見房地產投資信託基金守則)的第三方；
「初步定金」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「內部重組」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充及／或修改(並根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當調整)；
「貸款轉讓」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；

「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：617)。於本公佈日期，百利保(間接)持有富豪酒店的已發行股份總數約69.3%，因此(間接)持有富豪產業信託的已發行基金單位約74.9%；
「初步買賣協議」	指	有關該交易並由賣方、買方、擔保人及Rich Day於二零二六年三月二十日訂立之初步協議；
「備考交割賬目」	指	根據初步買賣協議編製及協定的目標集團備考綜合財務報表，以呈列目標集團於完成時(但為避免生疑，該報表於償還Rich Day貸款前)的財務狀況；
「買方」	指	麗天置業有限公司，一間根據香港法律註冊成立之有限責任公司，並為獨立第三方；
「富豪酒店」	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公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：78)。於本公佈日期，富豪酒店(間接)持有富豪產業信託的已發行基金單位約74.9%；
「富豪集團」	指	富豪酒店及其附屬公司；
「富豪東方酒店」	指	該物業描述為土地註冊處登記為新九龍內地段第5754號的整塊地段連同其上建有並稱為富豪東方酒店之樓宇、建築物及其他建築物，並包括所有現有權利及通行權；

「富豪產業信託」	指	富豪產業信託，根據證券及期貨條例第104條以基金單位信託形式設立並獲授權的集體投資計劃（股份代號：1881）；
「富豪產業信託集團」	指	富豪產業信託及其附屬公司；
「房地產投資信託基金守則」	指	由證監會發出之房地產投資信託基金守則，以不時經修訂、補充及／或以其他方式修改者為準；
「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）；
「Rich Day」	指	Rich Day Investments Limited，根據香港法律註冊成立的公司，並為富豪產業信託之全資擁有附屬公司；
「Rich Day 貸款」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「優先權權益」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「銷售貸款」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「銷售貸款代價」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「銷售股份」	指	目標公司已發行之(1)股普通股，佔目標公司全部已發行股本；
「銷售股份代價」	指	定義見「B. 初步買賣協議」一節；
「股份出售」	指	定義見「B. 初步買賣協議」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》，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改；
「平方米」	指	平方米；

「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	具有與房地產投資信託基金守則所界定的「主要基金單位持有人」相同的涵義；
「目標公司」	指	Chasehill Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立的英屬維爾京群島商業公司，並為富豪產業信託(透過賣方)之間接全資擁有附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司之統稱；
「目標集團公平值」	指	定義見「B.初步買賣協議」一節；
「目標附屬公司」	指	凱麗酒店有限公司，根據香港法律註冊成立的公司，並為富豪產業信託(透過賣方及目標公司)之間接全資擁有附屬公司；
「總代價」	指	定義見「B.初步買賣協議」一節；
「該交易」	指	根據初步買賣協議項下的股份出售及貸款轉讓；
「調整金額」	指	定義見「B.初步買賣協議」一節；
「信託契約」	指	由受託人與產業信託管理人於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約，經於二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列，以不時經修訂、補充及／或以其他方式修改者為準；
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司(作為富豪產業信託之受託人)；
「受託人之額外費用」	指	定義見「F.有關該交易之費用及收費」一節；
「基金單位」	指	富豪產業信託之基金單位；
「基金單位持有人」	指	已登記為持有一個或多個富豪產業信託基金單位之任何持有人；

「賣方」 指 R-REIT Asset Holdings (Oriental) Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的英屬維爾京群島商業公司，並為富豪產業信託之直接全資擁有附屬公司；及

「%」 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，二零二六年三月二十二日

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 Kai Ole RINGENSON 先生、梁寶榮先生，GBS，JP 及石禮謙先生，GBS，JP。