



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)

2009年 年報

001 1100 1010 1010 1010 1010  
001010000001 0100 10001 101 101  
10101000101101000100010001000  
010000001 0100 100010101100  
010 0001 1100 1010 1010 1010  
010000001 0100 100010101100



管理人



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

## 目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 6 投資物業組合
- 13 產業信託管理人報告書
- 28 董事及行政人員簡介
- 31 企業管治報告書
- 41 關連人士交易
- 46 權益披露
- 48 經審核財務報表
  - 48 綜合收益表
  - 49 綜合全面收益表
  - 50 綜合財務狀況表
  - 52 綜合資產淨值變動表
  - 53 分派表
  - 55 綜合現金流量表
  - 57 綜合財務報表附註
- 97 獨立核數師報告書
- 99 表現概覽
- 100 受託人報告書
- 101 估值報告書
- 158 物業摘要
- 160 財務資料摘要

## 公司資料

### 富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司  
（「產業信託管理人」）

### 產業信託管理人之董事

#### 非執行董事

羅旭瑞(主席)

范統

羅俊圖

Kai Ole Ringenson(於二零一零年三月一日調任)

#### 執行董事

趙韋嘉(於二零一零年三月一日委任)

文偉江(於二零一零年三月一日委任)

#### 獨立非執行董事

高來福，JP

林焯偉

石禮謙，SBS，JP

### 產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)

Kai Ole Ringenson(於二零一零年三月一日委任)

林焯偉

石禮謙，SBS，JP

### 產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

### 富豪產業信託之受託人

DB Trustees (Hong Kong) Limited(「受託人」)

### 富豪產業信託之核數師

安永會計師事務所

### 主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司澳門分行

東亞銀行有限公司

東方滙理銀行香港分行

國泰世華商業銀行香港分行

中國建設銀行香港分行

中信嘉華銀行

大新銀行有限公司

德意志銀行香港分行

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

Malayan Banking Berhad

華僑銀行香港分行

蘇格蘭皇家銀行

渣打銀行(香港)有限公司

三井住友銀行

大豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

### 法律顧問

貝克•麥堅時律師行

### 基金單位過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

### 產業信託管理人之註冊辦事處

香港銅鑼灣

怡和街68號

15樓1504室

電話：2805-6336

圖文傳真：2577-8686

網址：[www.RegalREIT.com](http://www.RegalREIT.com)

## 主席報告



主席－羅旭瑞

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零零九年年報。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪產業信託共獲得約港幣626,800,000元之綜合未計及基金單位持有人分派前盈利淨額，而於二零零八年年度則錄得約港幣2,150,200,000元之未計及基金單位持有人分派前虧損。於回顧年度內獲得之盈利包括富豪產業信託之投資物業組合公平值之變動所產生之盈利約港幣272,000,000元，而於上年度上述公平值之變動則產生虧損約港幣3,133,700,000元。

於年度內，可供分派收入總額約為港幣558,200,000元，而去年則為港幣501,900,000元。產業信託管理人之董事宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期分派為每富豪產業信託基金單位（「基金單位」）港幣0.085元，令二零零九年每基金單位分派總額為港幣0.17元，超逾二零零八年所分派之港幣0.16761元。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將約為港幣532,600,000元，派息率相當於二零零九年可供分派收入總額約95.4%。於二零零九年十二月三十一日，基金單位持有人應佔之每基金單位資產淨值（「資產淨值」）為港幣2.593元，與二零零八年年底時之資產淨值港幣2.596元相若。

於二零零九年年初，環球旅遊市場因二零零八年後期爆發之金融海嘯後遺症而受到嚴重打擊。整體情況於第二季因全球H1N1人類豬型流感大流行而惡化，導致二零零九年眾多長途旅客訪港之意欲大減。因此，香港酒店業界錄得客房入住率由二零零八年之85%下跌至二零零九年約78%。在如此惡劣之環境下，香港之五間富豪酒店之平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）亦不免下跌，惟跌幅大致與市場相符。

繼二零零八年為五間富豪酒店進行資本性增值項目所批准約港幣85,000,000元之金額後，富豪產業信託於二零零九年再投入約港幣24,200,000元，以進一步提升其市場競爭力，務求改善物業空間使用率，以及延續酒店資產之良好營運週期。於二零零八年及二零零九年，富豪產業信託從已批准之總額港幣109,200,000元中動用總額約港幣107,700,000元於資本性增值項目上。

於二零零九年十月，富豪產業信託完成收購擁有位於香港灣仔商業區莊士敦道211號之商業大廈主要部分之公司之75%股本權益。自該大廈部分樓層改裝為50間酒店客房之「富豪薈酒店」後，該大廈更名為「富豪薈大廈」。富豪薈酒店自二零零九年十二月開業以來，廣受市場歡迎。鑑於酒店之表現理想，餘下10層寫字樓樓層亦已被申請改裝為額外49間客房及套房，且已於最近獲得批准。富豪產業信託現時正制訂實行此新改裝工程之計劃。

於增添此新富豪薈酒店後，富豪產業信託在香港之酒店組合現擁有合共3,880間優質客房，當富豪薈酒店之新改裝工程完成後，預計組合將增加至合共約3,930間客房。

預計香港之營商環境將逐步改善。中國預測於二零一零年之國內生產總值增長為8%，其亦頒佈推廣內地市民到香港旅遊之政策，包括放寬深圳居民之多程進港許可證及主要內地城市之個人遊，加上世界博覽會將於本年度在上海舉行，均為二零一零年香港之酒店業帶來樂觀之前景。

董事們對香港之五間富豪酒店及新增之富豪薈酒店之競爭優勢充滿信心，同時深信富豪產業信託有能力在適合之投資策略下以專業及進取之精神提升其投資組合之長遠價值。

本人謹藉此代表董事會對Kai Ringenson先生過往提供之行政服務致謝，彼自二零零七年三月富豪產業信託上市以來一直擔任行政總裁兼執行董事，並於二零一零年三月一日調任為非執行董事。本人亦謹此歡迎趙韋嘉先生及文偉江先生於二零一零年三月一日加盟董事會繼任Kai Ringenson先生擔任執行董事。最後，本人謹此向董事會其他全人以及全體管理層及員工就彼等於過去一年之持續支持及貢獻，致以衷心謝意。

主席  
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司  
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零一零年三月十八日

# 投資物業組合



## 香港投資物業之地點



- |          |          |
|----------|----------|
| ① 富豪機場酒店 | ④ 富豪東方酒店 |
| ② 富豪香港酒店 | ⑤ 麗豪酒店   |
| ③ 富豪九龍酒店 | ⑥ 富豪薈大廈  |

## 酒店設施圖示

- |               |      |
|---------------|------|
| 客房數量          | 宴會廳  |
| 開業年度          | 會議室  |
| 概約有蓋樓面面積(平方呎) | 商務中心 |
| 總樓面面積(平方呎)    | 游泳池  |
| 餐廳            | 水療設施 |
| 酒吧/酒廊         | 貴賓廊  |

# 富豪機場酒店

■ 複式套房



香港赤鱘角香港國際機場

暢達路 9 號

電話：(852) 2286 8888

圖文傳真：(852) 2286 8686

電子郵件：rah.info@RegalHotel.com

網址：http://RegalHotel.com



1,171

1999

897,900 平方呎

774,880 平方呎

5

2

10,333 平方呎

25

1

2

1

1

- 唯一與機場客運大樓直接相連的酒店
- 嶄新先進之 36,000 平方呎會議場地
- 方便前往亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 連續兩年獲 Business Traveller UK Magazine 選為全球最佳機場酒店（2008 及 2009 年）
- 連續九年獲 Business Traveller Asia-Pacific Magazine 選為亞太區最佳機場酒店（2001 至 2009 年）
- 連續五年獲 TTG Asia Media Pte Ltd 選為亞太區最佳機場酒店（2005 至 2009 年）
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲全球最佳機場酒店（2009 年）
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲全球最佳會議酒店（2008 年）
- 連續兩年獲中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店大獎（2007 及 2008 年）
- 獲 TravelWeekly (Asia) Magazine 選為亞洲最佳機場酒店（2007 年）
- 獲資本才俊雜誌選為最佳會議酒店（2007 年）
- 獲中國酒店星光獎之中國最佳國際機場酒店大獎（2007 年）
- 獲 Forbestraveler.com 選為全球最佳機場酒店之一（2007 年）
- OM Spa 獲美國 Travel+Leisure 雜誌選為全球最佳機場設施之一（2008 年）



■ 行政會議中心



■ 兒童樂園

# 富豪香港酒店



## ■ 總統套房



香港銅鑼灣怡和街 88 號

電話：(852) 2890 6633

圖文傳真：(852) 2881 0777

電子郵件：rhk.info@RegalHotel.com

網址：http://RegalHotel.com

- 位於香港最繁忙之購物及商業區銅鑼灣之中心地帶，可步行前往維多利亞公園、香港大球場（年度盛事香港國際七人欖球賽之舉行場地）及跑馬地馬場（緊張刺激之跑馬賽事定期舉行）
- 方便前往香港會議展覽中心
- 會議中心—聚賢廳，提供全面設施迎合商務旅客、出席會議及展覽代表之需要
- 御富豪共設 82 間極具品味、佈置典雅的客房及套房，均可俯瞰港島區景緻。31 樓設有專用貴賓廊，附設一系列豪華尊貴配套及設施，為御富豪行政樓層客房更添「酒店中的酒店」的獨特體驗
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲全球最佳商務酒店（2008 年）
- 富豪金殿中菜廳連續兩年獲《米芝蓮指南、香港澳門》米芝蓮 1 星評級美譽（2009 及 2010 年）

	482
	1993
	343,900 平方呎
	269,988 平方呎
	3
	1
	2,560 平方呎
	14
	1
	1
	1



■ 富豪宴會廳



■ 聚賢廳

# 富豪九龍酒店



■ 富豪行政樓層客房

香港九龍尖沙咀麼地道 71 號

電話：(852) 2722 1818

圖文傳真：(852) 2369 6950

電子郵件：rkh.info@RegalHotel.com

網址：<http://RegalHotel.com>



- 位於商業及旅遊區—尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀、尖東及紅磡港鐵站，方便來往中國內地
- 鄰近尖沙咀之購物中心及娛樂地帶
- 鄰近設有海濱長廊之海旁
- 鄰近著名旅遊勝地，包括星光大道、香港科學館、香港太空館、香港藝術館、香港文化中心、鐘樓及天星碼頭等
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲國際遊客最喜愛的品牌酒店（2008 年）

	600
	1982
	468,400 平方呎
	341,714 平方呎
	4
	2
	3,761 平方呎
	12
	1
	1



■ 富豪軒貴賓廳



■ 富豪行政樓層貴賓廊

# 富豪東方酒店



## ■ 富豪豪華客房



香港九龍九龍城沙浦道 30 至 38 號

電話：(852) 2718 0333

圖文傳真：(852) 2718 4111

電子郵件：roh.info@RegalHotel.com

網址：http://RegalHotel.com

- 位於九龍城，面向 328 公頃 (810 英畝) 之啟德發展地皮，計劃將包括郵輪碼頭及相關旅遊設施之新市區中心
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往旺角、九龍灣及觀塘
- 已翻新之外牆為物業外觀帶來清新形象
- 富豪薈 (Regal iClub) 行政樓層專為迎合要求時尚格調、簡約設計及友善服務，同時要求物有所值的繁忙旅客而設。尊貴配套設施包括專用貴賓廊、健身室及商務中心，環境簡潔舒適
- 獲第四屆中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎 (2008 年)

	439
	1982
	294,200 平方呎
	254,279 平方呎
	3
	2
	3,696 平方呎
	18
	1
	1



■ 儷廊咖啡室



■ 富豪坊

# 麗豪酒店



■ OM Spa 客房

香港新界沙田大涌橋路 34 至 36 號

電話：(852) 2649 7878

圖文傳真：(852) 2637 4748

電子郵件：rrh.info@RegalHotel.com

網址：<http://RegalHotel.com>



-  1,138
-  1986
-  743,500 平方呎
-  642,263 平方呎
-  8
-  2
-  5,104 平方呎
-  14
-  1
-  1
-  1

- 沙田區最大之酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及內地口岸
- 鄰近香港科技園、香港中文大學及萬佛寺
- 鄰近沙田馬場（緊張刺激之跑馬賽事定期舉行）
- 富豪薈為商務旅客精明之選。客房感覺明淨時尚，現代化設施一應俱全。富豪薈貴賓廊以簡單時尚設計為主，提供專用商務服務及會議室，帶來真正舒適及方便之享受
- 香港二零零九年東亞運動會總部酒店及二零零八年奧運會馬術比賽官方酒店
- 於第9屆中國飯店論壇暨2009年中國飯店業年會中獲選為中國最佳會議會展酒店（2009年）



■ OM Spa



■ 富豪薈貴賓廊

# 富豪薈大廈



## ■ 富薈套房



香港灣仔莊士敦道 211 號

電話：(852) 3669 8668

圖文傳真：(852) 3669 8688

電子郵件：

[ricwc.info@RegaliClubHotel.com](mailto:ricwc.info@RegaliClubHotel.com)

網址：<http://RegaliClubHotel.com>

- 於二零零九年十二月開業之富豪薈酒店位於一幢 26 層高商業大廈之 5 樓至 15 樓，為一現代化精品商務酒店
- 位於灣仔商業區中心地帶，位置便利
- 可步行至灣仔港鐵站及香港會議展覽中心
- 50 間別緻時尚之客房及套房，備有互動服務及先進設施
- 風格尖端創新，適宜追求科技之商務旅客
- 大廈其他 13 層現時用作餐飲／寫字樓作出租用途



50



2009 (酒店部分)



25,900 (酒店部分)  
33,700 (餐飲／寫字樓部分)



24,902 (酒店部分)  
33,294 (餐飲／寫字樓部分)



1



1



■ iCafé



■ 商薈客房

## 產業信託管理人報告書

產業信託管理人之董事謹此提呈其報告書，連同富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 富豪產業信託之長遠目標及遠景

富豪產業信託及產業信託管理人之主要目標為透過積極增持酒店及策略性投資於酒店及旅遊相關物業而向富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供穩定及增長之分派並達致長遠之資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之使命為增強香港之酒店物業之現有組合，並成為大中華地區四及五星級酒店之卓越擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

### 富豪產業信託之組織及架構

富豪產業信託於二零零六年十二月十一日由產業信託管理人與受託人訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約及二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約修訂)(統稱「信託契約」)所組成。富豪產業信託為根據香港法例以基金單位信託形式成立之集體投資計劃。

富豪產業信託受香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)、《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)規管。

富豪產業信託於二零零七年三月三十日(「上市日期」)收購擁有包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)之酒店物業之公司及富豪產業信託之基金單位(「基金單位」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市時開始營業。

於二零零九年十月，富豪產業信託完成以總代價約港幣198,000,000元向Paliburg Holdings Limited(「百利保」)(百利保連同其相關附屬公司，統稱「百利保集團」)之全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited收購直接持有Sonnix Limited之Twentyfold Investments Limited之75%股本權益，而Sonnix Limited則擁有香港灣仔莊士敦道211號之商業／寫字樓大廈之主要部分(「收購事項」)。Sonnix Limited於該大廈擁有之部分包括合共26層中之22層全層、地面之一部分、第三層平台及上層天台，連同該大廈外牆之東西立面及天台之特色建築結構。該大廈部分樓層自改裝為擁有50間客房之「富豪薈酒店」及名為「iCafé」之餐廳後，該大廈已改稱為「富豪薈大廈」。

根據收購事項之條款，富豪產業信託擁有自行酌情之認購權，並可根據已協定之條款購買Twentyfold Investments Limited餘下之25%股本權益(代價根據其經調整後資產淨值之25%(可作出若干協定調整))。

截至二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合包括初步酒店及富豪薈大廈。

## 產業信託管理人、富豪承租人、百利保承租人、酒店管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發牌進行受規管之資產管理活動。產業信託管理人並非直接管理初步酒店或富豪薈大廈。

初步酒店乃根據長期租賃協議（「富豪租賃協議」）出租予Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）之全資附屬公司Favour Link International Limited（「富豪承租人」），直至二零一五年十二月三十一日。富豪承租人負責酒店業務之日常營運，並已為此根據長期酒店管理協議（「富豪酒店管理協議」）委聘富豪之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司為酒店管理人（「酒店管理人」），而富豪連同其相關附屬公司統稱為「富豪集團」。

於二零零九年十月二十日完成收購富豪薈大廈後，富豪薈大廈已根據租賃協議（「百利保租賃協議」）就物業租賃及酒店經營業務出租予百利保之全資附屬公司顯澤投資有限公司（作為承租人）（「百利保承租人」），年期由二零零九年十月二十一日至二零一零年十二月三十一日。百利保承租人亦已根據酒店管理協議（「百利保酒店管理協議」）委任酒店管理人經營及管理富豪薈酒店，至二零一零年十二月三十一日止。

富豪產業信託之受託人為德意志銀行之全資附屬公司DB Trustees (Hong Kong) Limited。受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。擔任此角色，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動是否符合信託契約及監管規定。

## 租金架構

### 初步酒店之租金架構及市場租金方案

富豪產業信託就初步酒店收取之租金由：(i)基本租金；(ii)浮動租金；及(iii)傢俬、裝置及設備儲備供款三大元素組成。

### 基本租金

直至二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託於各年以固定現金基本租金方式向各初步酒店收取租金。二零零九年及二零一零年之基本租金總額分別釐定為港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，富豪產業信託就由富豪承租人建議，並獲富豪產業信託批准及撥款的資本性增值（「資本性增值」）項目收取現金額外基本租金（「額外基本租金」），旨在提高相關初步酒店的收入與支付租金能力。於二零零九年，富豪產業信託已就於二零零八年及二零零九年完工之項目收取額外基本租金約港幣7,800,000元之額外基本租金。

## 浮動租金

富豪產業信託在富豪承租人支付基本租金後透過分佔初步酒店業務盈利總額而收取浮動租金。超出之盈利(即初步酒店業務之集體物業收入淨額(「物業收入淨額」)之超出部分)於二零零九年及二零一零年分別分配60%及50%予富豪產業信託。

富豪保證由上市日期至二零一零年年間之浮動租金總額將不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。自上市日期至二零零九年十二月三十一日，已收取浮動租金約港幣101,600,000元，故二零一零年之已保證浮動租金餘額最少約港幣118,400,000元。

## 基本租金重新分配

於二零一零年二月十二日，富豪產業信託透過初步酒店之擁有公司(「富豪出租人」)訂立修訂協議，並根據包括最新之市況評估之二零零八年年底之估值，調整富豪承租人根據相關富豪租賃協議分別於二零零九年及二零一零年就各初步酒店應付之年度基本租金金額(「基本租金重新分配」)，而作出更佳反映各初步酒店之盈利能力，但不影響(i)富豪承租人應付之年度基本租金總額；(ii)計算浮動租金之基準，其按年度總額計算將維持不變；及(iii)富豪承租人應付之保證浮動租金總額港幣220,000,000元。基本租金重新分配將分別於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日起生效。

## 傢俬、裝置及設備儲備供款

根據富豪租賃協議，富豪產業信託有責任設立儲備為更換初步酒店之傢俬、裝置及設備之開支提供資金(「傢俬、裝置及設備儲備」)。為維持此儲備，富豪承租人以支付額外租金方式每月向富豪產業信託作出相等於上一個月酒店收入總額(即客房收入、餐飲收入及酒店業務其他收入之總和)2%(直至二零一零年十二月三十一日止)之金額作供款。截至二零零九年十二月三十一日止年度，已向儲備供款約港幣24,100,000元，而約港幣20,800,000元已用作擬定用途。

## 二零一一年至二零一五年市場租金方案之租金檢討

由二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討(費用將由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔)，以釐定市場租金方案，包括各初步酒店由二零一一年至二零一五年各有關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金金額、浮動租金分擔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備儲備之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「市場租金方案」)。

為進行二零一一年之租金檢討，須於二零一零年六月三十日前委任獨立專業物業估值師(作為專家而非作為仲裁人行事)，而二零一一年之市場租金方案將需於二零一零年九月三十日前釐定。倘富豪出租人及富豪承租人未能就估值師之甄選達成協議，則此事宜將由富豪出租人或富豪承租人轉介予香港測量師學會當時之會長，其將以書面委任一名獨立專業物業估值師釐定市場租金方案。

## 富豪薈大廈之租金架構

根據百利保租賃協議，百利保承租人有責任向富豪產業信託支付由二零零九年十月二十一日起至二零一零年十二月三十一日(百利保租賃協議之屆滿日期)止年期之月租金額港幣2,000,000元。

## 業務回顧及財務業績

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第48頁至第96頁之綜合財務報表內。

### 來自酒店業務之租金收入

富豪產業信託絕大部分租金收入(即基本租金、浮動租金及裝置及設備儲備供款)均來自酒店業務，即來自出租予富豪集團並由酒店管理人管理之酒店業務。富豪產業信託於經營業績及資產淨值方面之財務表現，視乎富豪承租人及酒店管理人管理酒店業務之相關表現而定。

特別是，酒店收入總額包括以下各項：

- 客房收入，主要由酒店客房入住率及達到之平均房租帶動；
- 餐飲收入(「餐飲收入」)，主要由宴會業務、本地顧客及酒店客房顧客惠顧酒吧及餐廳所帶動；及
- 其他收入，包括酒店配套收入及其他項目，乃主要由酒店客房入住率帶動，例如電話、互聯網及商務中心使用、水療及健身中心、泊車及乾洗／洗衣服務。其他收入亦包括由酒店管理人實施之企業市場推廣計劃所產生之保證收入。

酒店經營業務成本及支出包括各營運部門(如客房部及餐飲部等)應佔之直接成本及支出，以及一般部門(如行政部、銷售及市場推廣部以及維修保養部)應佔之成本及支出。

浮動支出之大部分類別如管家部之若干勞工成本及能源成本乃隨著酒店客房之入住率變動而波動，而售貨成本如食品及飲料則隨著餐廳、酒吧及宴會之賓客人流情況而變化。因此，由平均房租上升帶動之平均可出租客房收入(「平均可出租客房收入」)、分類組合及酒店收入總額之增長對經營業務利潤之改善有顯著影響。

以下為酒店業常用之表現指標：

- 客房入住率；
- 平均房租；及
- 平均可出租客房收入，客房收入除以可出租客房，或入住率乘以平均房租之積(平均可出租客房收入並不包括餐飲收入或其他收入，即只計及客房收入)。

## 酒店業市場回顧

二零零八年第四季後，全球旅遊及酒店業務受到金融海嘯後遺症之嚴重打擊，在有待美國及歐洲主要金融機構自倒閉浪潮中復甦之時，香港於二零零九年之旅遊市場亦同樣受到一定程度的影響。

於二零零九年上半年，香港之酒店市場需求疲弱，且受到中國內地及其他市場之旅客因H1N1大流行而不願外遊之進一步影響。在最低迷時，業界之客房入住率下跌至約61%，而平均房租按年較二零零八年下跌約20%<sup>(1)</sup>。隨著對H1N1之憂慮漸退，且主要國家及尤其是中國推出之多項刺激經濟方案逐漸取得成效，全球旅遊重拾部分增長勢頭。自二零零九年第三季起，訪港旅客數字上升，酒店客房之需求亦隨之增強。

二零零九年度，香港酒店業的主要海外市場之訪港旅客需求有一定程度上的減少。全年的增長動力主要源自第四季度自中國內地訪港旅客人數錄得16.6%<sup>(3)</sup>增長率，致使中國內地旅客全年錄得6.5%<sup>(2)</sup>之強勁增長。在第四季度的強勢增長動力下，全年訪港旅客人數錄得0.3%<sup>(2)</sup>之輕微增長。

## 訪港旅客數字增長

二零零九年十月至十二月及二零零九年一月至十二月與二零零八年同期作比較<sup>(3)</sup>

市場／地區	按季	按年
	第四季增長百分比	全年度增長百分比
美洲	0.7	(6.9)
歐洲、非洲及中東	1.2	(6.0)
澳洲、紐西蘭及南太平洋	(1.1)	(7.2)
北亞	(10.1)	(18.2)
南亞及東南亞	1.7	(1.7)
台灣	(3.7)	(10.3)
澳門特別行政區	11.7	(3.7)
中國內地	16.6	6.5
市場總計	9.0	0.3

(1) 資料來源：「截至二零零八年六月酒店入住率報告」及「截至二零零九年六月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局之研究部及產業信託管理人。

(2) 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局之研究部。

(3) 資料來源：「二零零八年及二零零九年十月至十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局之研究部及產業信託管理人。

二零零九年，全球旅遊之需求疲弱，加上香港之酒店客房供應量大幅增加了4,823間或等同香港酒店市場之供應量增加了8.8%<sup>(4)</sup>，導致香港全年度之酒店客房入住率下跌7個百分點至78%。二零零九年全年度，香港酒店行業的平均房租下跌16.3%至港幣1,023元，而業界則錄得二零零九年之平均可出租客房收入大幅減少23.2%至港幣798元<sup>(5)</sup>。

#### 香港酒店市場表現<sup>(5)</sup>

酒店類別 <sup>(6)</sup>	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 (港幣)	二零零八年 (港幣)	二零零九年 (港幣)	二零零八年 (港幣)
甲級高價	72	79	1,808	2,106	1,302	1,664
乙級高價	81	87	779	974	631	847
中價	80	86	481	586	385	504
全部酒店	78	85	1,023	1,222	798	1,039

#### 富豪產業信託酒店組合之表現

於二零零九年，由於訪港旅客數目減少、酒店客房供應量增加，再加上H1N1人類豬型流感大流行之影響，均嚴重打擊香港之酒店市道。與二零零八年比較，初步酒店於二零零九年之客房入住率下跌7.5個百分點(按已增加之酒店客房數量，即以二零零九年六月麗豪酒店新增280間客房及二零零九年八月富豪香港酒店新增8間客房計算)。富豪機場酒店因長途海外旅客之需求減少而導致客房入住率下跌，至於麗豪酒店280間新增酒店客房令其客房供應量增加約33%。於二零零九年十二月，富豪香港酒店之部分可出租客房因進行資本性增值項目工程，有可能延至二零一零年六月方可完成，因而不計入客房供應量之中。

於二零零九年第四季，富豪東方酒店及麗豪酒店能夠受惠於中國內地訪港旅客數字之強勁反彈。為了抵銷香港酒店需求疲弱之影響，初步酒店已對所有市場類別實施以量為主的策略。一如預期，縱使此策略成功，但仍對富豪香港酒店及富豪九龍酒店(兩者均屬於高價類別)之平均房租造成負面影響。

儘管在所有該等因素下，初步酒店仍然獲得貿易夥伴之好評。富豪機場酒店自二零零八年起連續兩年獲得Business Traveller UK Magazine評為「全球最佳機場酒店」，並分別自二零零一年及二零零五年起連續多年獲得Business Traveller Asia-Pacific Magazine及TTG Asia Media Pte Ltd評為「亞太區最佳機場酒店」。另外，富豪機場酒店亦於二零零九年全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲「全球最佳機場酒店」(有關富豪機場酒店獲得之所有獎項，請參閱第7頁)。富豪香港酒店中菜廳富豪金殿自《米芝蓮指南、香港澳門》二零零九年版本起連續兩年獲米芝蓮1星評級美譽。麗豪酒店亦於第九屆中國飯店論壇暨二零零九年中國飯店業年會中獲選為「最佳會議及展覽酒店」。

(4) 香港之酒店客房由二零零八年之54,804間增加至二零零九年之59,627間；此4,823間客房之淨增幅相等於增加8.8%。資料來源：「截至二零零九年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局之研究部及產業信託管理人。

(5) 資料來源：「二零零八年十二月酒店入住率報告」及「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局之研究部及產業信託管理人。

(6) 資料來源：按香港旅遊發展局之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店分類類別(約相等於在市場由定位為「高級及高價」至「豪華」，「中級」至「高價」及「經濟」至「中級」分類之酒店)。

## 酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由二零零九年一月一日至  
二零零九年十二月三十一日與去年同期作比較

	初步酒店總計		變動 (%)
	二零零九年 一月一日 至二零零九年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	二零零八年 一月一日 至二零零八年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	
<b>經營業績</b>			
客房收入	761.9	961.1	(20.7)
餐飲收入	402.0	441.1	(8.9)
其他收入	41.8	48.4	(13.6)
酒店收入總額	1,205.7	1,450.6	(16.9)
經營業務支出	(680.3)	(728.3)	(6.6)
經營業務毛利	525.4	722.3	(27.3)
其他支出	(44.1)	(48.6)	(9.3)
租金收入淨額	23.2	26.8	(13.4)
物業收入淨額	504.5	700.5	(28.0)
<b>統計數字</b>			
平均房租	港幣761.96元	港幣907.78元	(16.1%)
入住率	74.2%	81.7%	(9.2%)
平均可出租客房收入	港幣565.73元	港幣741.32元	(23.7%)
可供出租住宿總晚數	1,346,838	1,296,372	3.9%
已出租住宿晚數	999,979	1,058,657	(5.5%)

酒店顧客重覆惠顧餐飲及宴會廳之頻密度，乃與香港之整體經濟趨勢及香港顧客之飲食文化及多元化消費行為息息相關。與酒店住宿業務的情況相類似，餐飲業務受到本年度上半年之負面氣氛及對H1N1憂慮之影響。香港經濟於下半年有所改善，加上富豪九龍酒店全新翻新之高檔次中菜廳富豪軒投入營運，餐飲銷售於第四季整體反彈，初步酒店中有4間呈現上升趨勢或增長，從而將全年度之整體負增長減低至8.9%。

經營支出因收入減少及多方面積極實行節省成本措施而相應減少6.6%。然而，為求不影響服務水平，節省成本範圍僅限於部分浮動成本。

全年經營業務毛利(「經營業務毛利」)減少約港幣196,900,000元，經營業務毛利率則下跌6.2個百分點至43.6%。

## 富豪產業信託之表現

### 租金收入總額及租金收入淨額

截至二零零九年十二月三十一日止年度租金收入總額及租金收入淨額與上年度比較之分析如下：

	二零零九年		二零零八年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
基本租金				
現金基本租金	750.0	98.2%	700.0	91.9%
現金額外基本租金	7.8	1.0%	1.9	0.2%
以會計方法處理基本租金 及實際合約現金基本租金之差異	(30.6)	(4.0%)	21.3	2.8%
租金－富豪薈大廈	4.7	0.6%	—	—
其他租金相關收入				
傢俬、裝置及設備儲備供款	24.1	3.2%	29.0	3.8%
其他	7.4	1.0%	9.8	1.3%
租金收入總額	763.4	100.0%	762.0	100.0%
物業經營業務支出	(9.4)	(1.2%)	(12.0)	(1.6%)
租金收入淨額	754.0	98.8%	750.0	98.4%

於年度內，經扣除物業經營業務支出後，租金收入淨額佔租金收入總額約98.8%。富豪產業信託有關初步酒店之物業管理職能由酒店管理人根據富豪酒店管理協議提供，而有關富豪薈大廈之物業管理職能則由百利保承租人根據百利保租賃協議提供。因此，有關初步酒店之相關支出由富豪承租人承擔，而有關富豪薈大廈之相關支出則由百利保承租人承擔，而非由富豪產業信託直接支付。

### 可供分派收入及分派政策

可供分派收入總額(定義見信託契約)為「產業信託管理人(根據信託於該財政年度之經審核財務報表)計算之金額，即信託及特定目的投資工具(定義見就基金單位上市而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」))於該財政年度之綜合經審核除稅後純利，並就調整額作出調整」。對可供分派收入作出調整之目的為對銷已記錄於富豪產業信託之綜合收益表之若干非現金項目及現金項目之影響，包括「投資物業公平值之變動」、「衍生金融工具公平值之變動」、「以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異」、「承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款」、「發債成本之攤銷」、「以基金單位形式已付／應付產業信託管理人費用」及「遞延稅項支出／(抵免)」。

根據信託契約，產業信託管理人須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。產業信託管理人現時之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派之最低金額為不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。

## 二零零九年年度分派

產業信託管理人之董事宣派就二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.085元。於二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日期間之中期分派為每基金單位港幣0.085元，即二零零九年之每基金單位分派總額為港幣0.170元<sup>(7)</sup>，按基金單位於二零零九年最後交易日之單位收市價格港幣1.65元計算，年度每基金單位之分派收益率为10.30%。末期分派每基金單位港幣0.085元將支付予於二零一零年五月十日名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額約為港幣558,200,000元。本年度之分派總額，包括中期分派約港幣258,300,000元及末期分派約港幣274,300,000元，合共約港幣532,600,000元或本年度可供分派收入總額約95.4%。

## 暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人名冊將由二零一零年五月六日(星期四)至二零一零年五月十日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一零年五月五日(星期三)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將於二零一零年五月二十日或前後寄出。

## 投資物業之估值

截至二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合(包括於二零零九年十月收購之富豪薈大廈)估值為港幣14,290,000,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止之估值則為港幣13,490,000,000元(包括於二零零九年六月二十六日完成之麗豪酒店之酒店擴充計劃之估值)。

於二零零九年十二月三十一日，投資物業組合已由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值。高力為富豪產業信託之新任主要估值師，由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文委任於世邦魏理仕有限公司退任時接替其位置。

高力(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」，上市規則及房地產投資信託基金守則，並按租賃協議及酒店管理協議項下之投資物業組合之市值評估。高力乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，再採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

(7) 預計基本租金重新分配對每基金單位分派總額之影響為每基金單位約為港幣0.002元或於年度內佔二零零九年之每基金單位分派總額約1.2%。

### 傢俬、裝置及設備儲備供款

截至二零零九年十二月三十一日止年度，已向傢俬、裝置及設備儲備作出約港幣24,100,000元之供款，佔酒店收入總額之2%。於二零零九年已動用約港幣20,800,000元作為更換初步酒店之傢俬、裝置及設備。

### 酒店擴充計劃

根據初步酒店及富豪薈大廈買賣協議之條款，Regal International (BVI) Holdings Limited及Paliburg Development BVI Holdings Limited將承諾承擔費用(包括任何超支費用及地價)以完成酒店擴充計劃(「AEP」)。AEP將包括為其中四間初步酒店增加合共468間客房之供應量；在富豪香港酒店新建一個游泳池；及將富豪薈大廈9層寫字樓樓層改裝為酒店用途，增設合共50間酒店客房。

於二零零九年六月二十六日完成麗豪酒店之第二階段AEP後，其客房供應量已增添280間全新富豪薈客房，可出租客房總數則由858間增加至1,138間。富豪薈大廈包括50間客房及一間餐廳之AEP亦已完成並已於二零零九年十二月開業。截至二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託組合之客房總供應量增加至合共3,880間。

### 資本性增值項目

富豪產業信託不時會承擔資本性增值項目之費用，藉此維持或提升市場競爭力、酒店收入之核心盈利能力，以及初步酒店之空間使用效率及支付租金的能力。其他資本性增值項目或因須遵守發牌或法例規定而進行。

於二零零九年，富豪產業信託投入約港幣24,200,000元為初步酒店進行資本性增值項目。目標為在要求日高之酒店營商環境裡，提升市場競爭力，及積極地延續酒店資產之使用週期。初步酒店之資本性增值項目包括翻新約15,000平方呎之餐飲樓面面積、更換部分工程設施，及順利完成了富豪香港酒店34樓之9間御富豪行政樓層客房及套房，以及富豪九龍酒店12樓之51間豪華行政樓層客房之改裝工程。

於二零零九年，資本性增值項目投資之分佈如下：(i)翻新餐飲食肆約佔港幣5,400,000元(22.3%)，(ii)翻新酒店客房約佔港幣10,300,000元(42.6%)，及(iii)提升酒店工程設備約佔港幣8,500,000元(35.1%)。在翻新餐飲食肆之投資港幣5,400,000元當中，包括兩間高檔次之餐廳，即位於富豪東方酒店2樓之富豪坊及位於地庫之儷廊咖啡室。

## 財務策略及財務回顧

在採納穩健方法之同時，產業信託管理人將確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關財務融資規定之限額。

產業信託管理人持續監察香港銀行同業拆息（「HIBOR」）之利率變動，並作出遏止波動風險觀點之判斷。產業信託管理人擬繼續採納穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,711,000,000元，當中包括一項由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及一項由富豪薈大廈作出抵押之貸款融資港幣211,000,000元。

由初步酒店作出抵押之定期貸款融資港幣4,500,000,000元按浮動利率三個月HIBOR另加60個基點計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託透過其附屬公司訂立利率對沖安排，名義本金總額為港幣4,350,000,000元。根據該等安排，富豪產業信託就定期貸款港幣4,350,000,000元實際承擔之利率，至二零一二年一月十八日止之年利率上限及下限分別為7.15%及3.80%。而此港幣4,500,000,000元定期貸款中餘下之港幣150,000,000元並無進行對沖。

於二零零九年十二月三十一日，利率對沖安排之總公平淨值在綜合財務狀況表上呈報為非流動負債約港幣213,400,000元。

於二零零九年十二月三十一日，此項定期貸款之貸款與估值比率為32.6%（即定期貸款之尚未償還結存港幣4,500,000,000元與初步酒店按於二零零九年十二月三十一日進行之獨立估值所得之總市值港幣13,810,000,000元比較之比率）。此貸款與估值比率乃低於與貸款人訂立之融資協議所准許之40%。

於二零零九年十月，富豪產業信託一間附屬公司（作為借款人）就由富豪薈大廈作出抵押之貸款融資總額港幣211,000,000元訂立貸款協議，當中包括一項定期貸款港幣141,000,000元及一項循環信貸融資港幣70,000,000元。定期貸款已於二零零九年十月全數提取，並須連續十一季每季償還港幣1,500,000元及於第十二季期末最終償還港幣124,500,000元。循環信貸融資為期三年。於二零零九年十二月三十一日，定期貸款之尚未償還結存為港幣141,000,000元，而目前則尚未動用循環信貸融資。

於二零零九年十二月三十一日，該港幣211,000,000元貸款融資之貸款與估值比率為44.0%（即貸款之尚未償還總額及未提取融資合共港幣211,000,000元與富豪薈大廈按於二零零九年十二月三十一日進行之獨立估值所得之市值港幣480,000,000元比較之比率）。此貸款與估值比率乃低於與貸款人訂立之貸款協議所准許之65%。

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為31.9%（即全部尚未償還貸款總額港幣4,641,000,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣14,563,900,000元之相對比率），乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別約為港幣68,300,000元及港幣56,500,000元，因此，產業信託管理人及董事認為，富豪產業信託擁有足夠財政資源應付其短期及中期財務負擔及營運資金需求。

於二零零九年十二月三十一日，富豪產業信託總賬面值為港幣14,290,000,000元之投資物業已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

## 香港酒店業之展望

於二零一零年年度，香港之酒店營商環境預期將逐步有所改善。香港之酒店市場已呈現較強勢之增長動力，並正自二零零九年令人失望之一年反彈。香港作為旅遊目的地及商業中心之競爭地位仍然強勁，並將會透過頒佈之政策(例如為深圳居民而設之多程進港許可證、中國主要內地城市之個人遊<sup>(8)</sup>、《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》補充協議六<sup>(9)</sup>及俄羅斯市民免簽證進港等)持續鞏固。世界博覽會亦將於本年度在上海舉行，而預期會帶動旅遊業務上升，並將會持續惠及香港之旅遊業。

香港旅遊發展局(「香港旅遊發展局」)預測二零一零年之訪港旅客人數為31,100,000人次，增長為5.2%，預計每名旅客之平均逗留時間維持不變於3.2個晚上<sup>(10)</sup>。於二零零九年，中國內地旅客佔總訪港人數約61%<sup>(11)</sup>。根據香港理工大學酒店及旅遊業管理學院於二零零九年十月進行之調查，預期二零一零年至二零一二年之訪港旅客數字將於二零一二年達到34,600,000人次。中國內地之旅客數目將持續增長，並成為本港旅遊市場之最重要來源<sup>(12)</sup>。預期內地旅客於二零一零年後將佔60%以上<sup>(12)</sup>。所有該等因素均對香港之酒店及旅遊業帶來正面影響。

香港特別行政區政府亦推出下列策略性措施以加強宣傳香港作為旅遊目的地：

- 在二零零九至二零一零年年度政府財政預算案中，財政司司長預留港幣100,000,000元設立盛事基金(「盛事基金」)，協助本地非牟利機構於未來三年舉辦更多具吸引力之藝術、文化及體育項目，以進一步宣傳香港作為「亞洲盛事之都」。截至二零一零年三月五日，已批准七項盛事並將自盛事基金中撥款合共港幣27,200,000元支持該等項目<sup>(13)</sup>。
- 香港旅遊發展局將於二零一零年耗資港幣62,000,000元向中國內地旅客宣傳香港<sup>(14)</sup>。此項支出按年增長12.7%。

於二零零九年，香港特別行政區政府開始促進落實主要基建項目之投資。此包括港珠澳大橋、廣深港高速鐵路及蓮塘／香園圍口岸，全部均旨在將香港與珠江三角洲之經濟及物流通道聯繫起來。預計可創造更多就業機會及為經濟帶來持續的增長<sup>(15)</sup>。

(8) 個人遊(「個人遊」)為容許內地居民以個人身份到訪香港之自由措施，自二零零三年七月起實施。於二零一零年一月，個人遊伸延至49個城市約2.7億內地居民。簽證有效期為三個月或一年，可進港一次或兩次，每次不超過七日。資料來源：香港特別行政區旅遊事務署、商務及經濟發展局，於二零一零年一月十八日更新。

(9) 自二零零三年起，《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA)涵蓋服務貿易以及其他合作措施。於二零零九年，《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》補充協議六共載有29項自由措施。旅遊業界方面，獲准為內地居民發展多目的地旅遊產品到台灣之內地旅行社可安排旅客於中轉時進港及留港。資料來源：香港特別行政區工業貿易署，二零零九年五月九日。

(10) 資料來源：「二零一零年香港旅業展望」，香港旅遊發展局總幹事劉鎮漢作出之簡介，二零一零年三月五日。

(11) 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局之研究部。

(12) 資料來源：「Forecasting the Demand for Hong Kong Tourism in the Time of Economic Crisis: The View of Experts」，香港理工大學酒店及旅遊業管理學院，二零零九年十月。

(13) 資料來源：旅遊事務署於二零零九年六月十二日、二零零九年十月二十二日及二零一零年三月五日發佈之新聞稿。七項已經批准之盛事包括1)太古「港樂·星夜·交響曲」；2)香港網球精英賽；3)梅窩水燈節；4)二零一零年國際無伴奏合唱節；5)香港音樂劇展演；6)Louis Vuitton盃帆船大賽－香港站；及7)Hope and Glory。

(14) 資料來源：Dennis Eng撰寫之文章「HK Arrivals up 18 pc to Record High」，南華早報，二零一零年三月二日。

(15) 二零一零至二零一一年度政府財政預算案演辭。

根據新華通訊社於二零一零年三月五日之資料<sup>(16)</sup>，預測中國於二零一零年之國內生產總值按年增長將為8%。在中國於二零零九年年初推出之人民幣4萬億元刺激經濟方案下<sup>(17)</sup>，中國經濟，將會維持增長，並實際上對訪港作消閒旅遊及進行業務之短途旅客之旅遊住宿需求帶來正面影響。所有該等正面影響預期將緩和部分香港整體客房供應量增加之情況，而香港酒店市場之未來前景仍然樂觀。

中國內地中產階級之增長、旅遊限制之放寬及澳門之娛樂及旅遊勝地之開拓，均對香港未來數年之旅遊市場及酒店客房需求帶來增長動力。

## 增長策略

產業信託管理人之主要策略為維持及擴大一個強勁而平衡之酒店及旅遊相關物業之投資組合。產業信託管理人擬結合以下兩個核心策略，務求達致其分派及每基金單位資產淨值達到長遠增長之目標：

- 內部增長策略：酒店組合之核心增長策略為透過積極資產管理，盡量提升基金單位持有人之價值，以達致更佳之酒店收入總額、平均可出租客房收入及物業收入淨額之表現。
- 外部增長策略：擴大酒店組合之核心增長策略為選擇性收購符合產業信託管理人之投資標準之額外酒店物業。

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

- 可提升基金單位持有人之預期收益回報；
- 目標為大中華（專注於香港、澳門及中國內地）及位於市中心及著名渡假區之具增長潛力的市場；
- 四及五星級評級（中國之星級評級制度）之全面服務式酒店；
- 設有約200間以上客房之較大型之酒店；
- 增值機會，即可能因管理不善或需要資本投資及／或可受惠於市場重新定位及能引入富豪品牌及／或可擴建或有其他資產增值機會之物業；
- 收購資產之大多數擁有權；及
- 目標為產生收入及現金流量之物業。

(16) 資料來源：根據中華人民共和國國務院總理溫家寶於第十一屆全國人大三次會議開幕會議上之發言，新華通訊社，二零一零年三月五日。

(17) 資料來源：中華人民共和國國務院宣佈之人民幣4萬億元刺激經濟方案，新華通訊社，二零零八年十一月九日。

富豪產業信託將專注於在大中華發展酒店及旅遊相關物業，其投資範圍包括服務式住宅、寫字樓以及零售及娛樂綜合大樓，以及在地理範圍上擴大至大中華以外地區。富豪產業信託之投資範圍將透過如收購附有酒店之綜合用途發展項目及其他海外投資機會賦予其增長上之靈活性。

目標物業可能為未完成並需要裝修及裝置。然而，未完成物業之價值應相當於富豪產業信託於收購時之總資產淨值10%以下。

鑑於中國區內之酒店需求短期疲弱，且近年來中國內地主要城市出現過量建造，產業信託管理人對短期內之擴充保持小心謹慎的態度。然而，產業信託管理人會繼續積極留意目標市場之機遇，並堅守有關投資準則。

富豪產業信託擬長期持有其物業。然而，倘任何酒店物業於日後不再適合其投資目標或在現行之市況下接獲具吸引力之要約，則產業信託管理人可能考慮出售有關物業以換取現金，使其投資資本可根據上述投資策略再予調配。

### 重大收購或出售房地產

除本報告書所披露有關於二零零九年十月二十日完成向百利保收購富豪薈大廈外，富豪產業信託於年度內並無進行任何其他房地產收購或出售交易。

### 購回、出售或贖回基金單位

於年度內，富豪產業信託概無購回、出售或贖回任何基金單位。

### 僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

## 主要房地產代理及承建商

除富豪承租人、百利保承租人及酒店管理人根據富豪租賃協議、百利保租賃協議、富豪酒店管理協議及百利保酒店管理協議分別獲委託負責經營及管理初步酒店及富豪薈大廈，並於本年報所披露者外，富豪產業信託於年度內並無委聘任何房地產代理或承建商為初步酒店及／或富豪薈大廈提供任何服務或進行任何工程。

代表董事會

**富豪資產管理有限公司**

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

執行董事

**趙韋嘉及文偉江**

香港，二零一零年三月十八日

## 董事及行政人員簡介

### 董事簡介

**羅旭瑞先生**，65歲，主席兼非執行董事－羅先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之主席兼非執行董事。彼於房地產及酒店服務業擁有逾39年經驗。彼為Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）之主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市之聯營公司。彼自一九八九年富豪於百慕達註冊成立成為富豪集團之控股公司以來，一直擔任富豪之主席一職並於二零零七年一月獲委任為行政總裁。彼分別自一九八四年及一九八七年起，擔任富豪集團前身上市公司之主席兼董事總經理。彼亦為Century City International Holdings Limited（「世紀城市」）及Paliburg Holdings Limited（「百利保」）之主席兼行政總裁，而富豪為其上市聯營公司。彼為一名具專業資格建築師。

**趙韋嘉先生**，47歲，執行董事兼負責人員－趙先生於二零一零年三月一日起獲委任為產業信託管理人之執行董事兼負責人員。彼負責（其中包括）監督及管理富豪產業信託之資產管理業務。彼亦連同文偉江先生負責向投資者作出富豪產業信託之披露及通訊。彼擁有逾21年房地產、專有商業資產、設施服務及相關業務之商業經驗。彼於加盟產業信託管理人前，曾擔任香港及中國不同酒店及公司之高級職位，包括總經理、執行董事及地區董事，專注於企業管理、合營業務、國際市場推廣、商業資產、酒店房地產發展項目及特別投資項目。趙先生於一九八七年加盟香港上市物業發展商新世界集團，及於二零零零年加盟新世界集團之基建及服務集團新創建集團有限公司，一直任職至二零一零年。

趙先生在法國巴黎ESSEC商學院及美國紐約康奈爾大學畢業，獲聯合頒授碩士學位，主修國際酒店服務管理，副修房地產及金融。趙先生亦持有工商管理碩士學位與商業及金融文學士學位。彼為美國酒店及住房協會註冊酒店行政管理人員、英國酒店管理學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員、英國特許房屋經理學會會員、英國特許管理會計師公會資深會員、英國特許市務學會資深會員、香港董事學會會員、香港地產行政師學會會員、美國城市土地學會會員、及香港註冊專業房屋經理。

**文偉江先生**，42歲，執行董事兼負責人員－文先生於二零零八年加盟產業信託管理人擔任產業信託管理人之財務及投資者關係總監，並擔任負責人員。彼於二零一零年三月一日起獲委任為執行董事。文先生負責（其中包括）監察及管理富豪產業信託之財務及會計職務。彼亦連同趙韋嘉先生負責向投資者作出富豪產業信託之披露及通訊。文先生持有金融學理學碩士學位及社會科學學士學位。彼亦為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。文先生擁有逾19年財務及會計經驗。彼於加盟產業信託管理人前，曾擔任不同香港主要上市公司（包括新鴻基地產發展有限公司及香港鐵路有限公司）之管理職位。

**高來福先生，JP**，67歲，獨立非執行董事－高先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼為安永會計師事務所(香港辦公室)創辦人之一，並一直擔任該事務所之副主席至一九九七年年終退休為止。在執業之25年期間，彼亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及／或重組活動。退休後，彼繼續以私人身份從事諮詢／顧問工作，並熱心從事教育事務及擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，彼獲委任為香港太平紳士。彼目前為兩間香港上市公司e-Kong Group Limited及泰山石化集團有限公司董事會之獨立非執行董事，彼亦為泰山石化集團有限公司之審核委員會主席。彼亦為美國證券交易所上市之公司Elixir Gaming Technologies Inc.之獨立非執行董事。

**范統先生**，53歲，非執行董事－范先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼亦為百利保之首席營運總監。彼負責百利保之物業發展、建築設計及項目策劃管理並負責富豪之所有酒店項目工程。彼為一具專業資格建築師。

**林焯偉先生**，65歲，獨立非執行董事－林先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼為香港聯交所上市公司金源米業國際有限公司之主席兼董事總經理。彼持有美國柏克萊加州大學之工商管理碩士學位。彼於財務管理及投資計劃方面擁有豐富經驗。

**羅俊圖先生**，36歲，非執行董事－羅先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼除參與富豪集團物業及酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市、百利保及富豪之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子。

**Kai Ole Ringenson先生**，60歲，非執行董事－Ringenson先生於二零一零年三月一日起調任產業信託管理人之非執行董事。彼由二零零六年起為產業信託管理人之行政總裁兼執行董事及由二零零七年起為產業信託管理人之負責人員，直至二零一零年三月一日彼調任非執行董事為止。彼於國際性酒店及資產管理方面具豐富經驗。彼曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，亦曾處理多宗酒店重整個案。彼獲美國紐約康奈爾大學頒發理學士(酒店)學位。彼於二零零一年加入富豪集團，並於二零零二年成為富豪之執行董事以及富豪之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司之首席營運總監，直至二零零四年一月轉任為富豪之非執行董事為止。彼於二零零六年辭任富豪之非執行董事並於二零零六年擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。

**石禮謙先生，SBS，JP**，64歲，獨立非執行董事—石先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼持有悉尼大學文學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員，以及投訴警方獨立監察委員會副主席。彼亦為香港科技大學及香港大學校董會成員，以及香港按揭證券有限公司之董事。彼為莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、香港鐵路有限公司、新創建集團有限公司、百利保（而富豪為其上市聯營公司）、泰山石化集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，及為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼現時亦擔任香港聯交所上市公司合興集團控股有限公司及新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事。彼為鷹君資產管理（冠君）有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該公司為冠君產業信託之管理人，而冠君產業信託之基金單位於香港聯交所上市。

### 行政人員簡介

**葉日華先生**，負責人員及高級物業及技術經理—葉先生負責（其中包括）從技術角度監督酒店擴充計劃之實際完成，技術報告詮釋，持續向執行董事報告有關計劃之進展。彼亦負責審閱酒店管理人有關資本性增值項目、更換傢俬、裝置及設備開支之建議，以及協助執行董事評估有關開支之合理性及可行性。此外，彼從組織及技術角度審查及覆核所有潛在及新收購建議。葉先生擁有逾25年工程經驗，彼曾參與多項大型項目，負責協調及監督樓宇設備安裝及建築商之工程、保養，酒店及商業樓宇之維修及翻新工程。

**蔡嘉嘉女士**，合規經理兼公司秘書—蔡女士負責（其中包括）確保產業信託管理人及富豪產業信託遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則與其他適用法例、規例及規則以及公司秘書職能。彼持有香港之法律學士學位及專業會計及資訊系統文學碩士學位。彼亦為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。彼熟悉適用於私人及上市公司之香港規則及法例之循規事宜。

**阮慧秀女士**，內部核數師—阮女士負責（其中包括）檢討富豪產業信託所有業務及交易記錄之準確性及完整性，並確保內部監控制度正常運作。彼擁有逾18年於香港及加拿大累積之專業會計經驗。彼為香港加拿大註冊會計師協會(CGA)之會員及American Institution of Certified Public Accountants (AICPA)之會員。於加入產業信託管理人之前，阮女士曾任職一間總部設於香港之貿易公司中國業務部之財務及行政經理，負責內部審核、財務及管理會計、稅務及內部合規程序。

## 企業管治報告書

富豪產業信託承諾致力維持最高水平之企業管治常規及程序。產業信託管理人已採納有關管理及營運富豪產業信託之循規手冊(「循規手冊」)，其載列指引營運之主要過程、制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得到遵守。以下為產業信託管理人及富豪產業信託所採納並遵循之企業管治政策主要部分之概要。

### 認可架構

富豪產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文監管，並由信託契約(「信託契約」)組成。

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧年度內，Kai Ole Ringenson先生、文偉江先生及葉日華先生獲正式委任為產業信託管理人之負責人員。於二零一零年三月一日，Kai Ole Ringenson先生不再擔任負責人員，而趙韋嘉先生獲委任為產業信託管理人之負責人員接替其位置。

受託人已註冊為信託公司，並根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

### 受託人及產業信託管理人之職責

受託人根據信託契約負責代表全體基金單位持有人安全保管富豪產業信託之資產及監管產業信託管理人遵守信託契約及監管規定之活動。

產業信託管理人根據信託契約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的利益進行專業管理。

受託人與產業信託管理人在職能上互相獨立。

### 產業信託管理人董事會

#### 董事會之功能

產業信託管理人董事會(「董事會」)負責監督產業信託管理人之整體管治及日常事務管理及業務營運。董事會已建立一個管理富豪產業信託之架構，包括內部監控及業務風險管理程序系統。

## 董事會之組成

為建立有效而平衡之董事會架構，董事會成員可由不少於五名董事以及不多於二十名董事組成。根據產業信託管理人之特定企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合循規手冊所載有關獨立性準則之人士。

董事會之組成按以下主要原則釐定：

- 董事會主席須為產業信託管理人之非執行董事；
- 董事會最少三分之一之董事由獨立非執行董事組成，其中最少三位為獨立非執行董事；及
- 董事會董事須具備豐富之商務經驗，包括酒店投資及管理、基金及資產管理及／或物業行業之專業知識。

董事會現時由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事共九名成員組成。

董事會現時由下列成員組成：

### 主席兼非執行董事

羅旭瑞

### 執行董事

趙韋嘉\*

文偉江\*

### 非執行董事

范統

羅俊圖

Kai Ole Ringenson#\*

### 獨立非執行董事

高來福，JP

林焯偉

石禮謙，SBS，JP

# 於二零一零年三月一日辭任行政總裁兼執行董事。

\* 於二零一零年三月一日獲委任。

於二零一零年三月一日，Kai Ole Ringenson先生辭任產業信託管理人之行政總裁兼執行董事，並調任為產業信託管理人之非執行董事。於同日，產業信託管理人之負責人員趙韋嘉先生及文偉江先生獲委任為產業信託管理人之執行董事。

董事之姓名及履歷詳情連同彼等之間之任何關係於本年報前一節「董事簡介」內披露。

## 董事之委任及罷免

董事之委任及罷免須由產業信託管理人之董事會及股東根據循規手冊及產業信託管理人之組織章程決定。

董事可由董事會根據審核委員會之建議提名委任及／或罷免。在考慮董事委任人選時，董事會將參照循規手冊所載之多項內容來評估該等人士是否為董事之適當人選。

## 董事於合約中之權益

除另有披露者外，於報告期末後或年度內任何時間，概無董事於富豪產業信託或其任何附屬公司訂立之任何重大合約中直接或間接擁有任何實際權益。

於年度內，概無董事與富豪產業信託或其任何附屬公司訂立不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 利益衝突

產業信託管理人已訂立以下政策以處理利益衝突問題：

- (i) 產業信託管理人為富豪產業信託之專責管理人，將不會管理任何其他房地產投資信託基金或參與任何其他房地產業務。
- (ii) 所有行政人員將由產業信託管理人以全職委任，且除產業信託管理人以內之職責外不可擔任任何其他職務。
- (iii) 所有關連人士交易將須根據循規手冊所載之條文管理。
- (iv) 倘任何董事或行政人員於與富豪產業信託或產業信託管理人有關之任何交易中擁有重大權益，從而與該交易發生實際或潛在利益衝突，則彼應不得就該交易提供意見或處理該交易，除非彼已向董事會披露其重大權益或衝突，並已採取所有合理措施以確保公平對待產業信託管理人及基金單位持有人。

## 獨立非執行董事之獨立性

產業信託管理人之各獨立非執行董事已根據循規手冊所載之「獨立非執行董事之獨立性準則」就獨立性作出年度確認。

## 董事會會議

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員已獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

產業信託管理人於截至二零零九年十二月三十一日止年度內共舉行四次全體董事會會議，個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席次數／會議次數
主席兼非執行董事 羅旭瑞	4/4
行政總裁兼執行董事 Kai Ole Ringenson (於二零一零年三月一日調任為非執行董事)	4/4
非執行董事 范統	4/4
羅俊圖	3/4
獨立非執行董事 高來福，JP	4/4
林焯偉	4/4
石禮謙，SBS，JP	4/4

## 審核委員會

產業信託管理人已成立一個審核委員會(「審核委員會」)，成員由董事會委任，現時由下列董事組成：

獨立非執行董事  
高來福，JP(委員會主席)  
林焯偉  
石禮謙，SBS，JP

非執行董事  
Kai Ole Ringenson (於二零一零年三月一日委任)

審核委員會負責(其中包括)(a)就富豪產業信託財務報表是否完整、準確、清晰及公正進行審閱；(b)考慮內部及外部審核審閱之範疇、方法及性質；(c)整體風險管理；(d)審閱及監察關連人士交易；及(e)提名外聘核數師(包括批准其薪酬)、審閱外部審核是否足夠及指導管理層採取適當措施以糾正任何可能發現之內部控制事宜之錯誤或不足。

除非正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零零九年十二月三十一日止年度內共舉行四次正式審核委員會會議，個別審核委員會成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席次數／會議次數
高來福，JP(委員會主席)	4/4
林焯偉	4/4
石禮謙，SBS，JP	4/4

### 披露委員會

產業信託管理人之披露委員會(「披露委員會」)負責(其中包括)審閱有關向基金單位持有人披露之一般、緊急及前瞻性資料以及公佈之所有事宜。

披露委員會現時由下列董事組成：

#### 獨立非執行董事

高來福，JP(於二零一零年三月一日獲委任為委員會主席)

#### 執行董事

趙韋嘉(於二零一零年三月一日委任)

文偉江(於二零一零年三月一日委任)

#### 非執行董事

范統

Kai Ole Ringenson

Kai Ole Ringenson先生於二零一零年三月一日起不再擔任披露委員會主席，而高來福先生於同日獲委任接替其位置。於二零一零年三月一日起，趙韋嘉先生及文偉江先生獲委任為披露委員會之新成員。

產業信託管理人於截至二零零九年十二月三十一日止年度內共舉行四次披露委員會會議，產業信託管理人之個別委員會成員之出席率如下：

披露委員會成員姓名	出席次數／會議次數
Kai Ole Ringenson(當時之委員會主席)	4/4
范統	4/4
高來福，JP	4/4

### 申報及透明度

富豪產業信託於截至十二月三十一日止財政年度及每年六月三十日止六個月中期間根據香港財務報告準則編製其財務報表。根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託之年報及財務報表須於各財政年度結束後不遲於四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各半個財政年度結束後不遲於兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據房地產投資信託基金守則之規定，產業信託管理人須確保有關富豪產業信託之所有重大資料及發展適時作出公佈，以便基金單位持有人能夠獲悉富豪產業信託之狀況。

## 基金單位持有人會議

除於年度內認為需要舉行之任何其他會議外，富豪產業信託將每年舉行一次基金單位持有人會議作為其基金單位持有人週年大會。受託人或產業信託管理人可(及產業信託管理人在不少於兩名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於當時已發行及發行在外之基金單位10%)之書面要求下將)隨時召開基金單位持有人會議。除信託契約另有規定者外，倘於每次會議上提呈普通決議案以供考慮，則須於大會召開至少14日前向基金單位持有人發出書面通知。倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須於會議召開至少21日前向基金單位持有人發出書面通知，該通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。由二零零九年一月一日起，香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)作出若干修訂，所有上市發行人須作出安排於股東週年大會召開前至少足20個營業日向股東發出通知，並於所有其他股東大會召開前至少足10個營業日向股東發出通知。根據證監會於二零零九年三月十六日所發出有關上市規則修訂適用於證監會認可的房地產基金事宜之通函，富豪產業信託已遵守就一般會議規定之通知期。

## 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，與若干事項有關之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特別批准。該等事項包括：

- (a) 產業信託管理人為富豪產業信託制訂之投資政策／策略之任何改變；
- (b) 於收購兩年內出售富豪產業信託任何相關房地產投資或持有該等房地產投資之任何特殊目的公司之股份；
- (c) 產業信託管理人之基本費用／浮動費用增幅超過其獲准限額或其結構之任何改變；
- (d) 受託人費用增幅超過獲准限額或其結構之任何改變；
- (e) 收購費用增幅超過獲准限額或其結構之任何改變；
- (f) 出售費用增幅超過獲准限額或其結構之任何改變；
- (g) 信託契約之若干修改；
- (h) 終止富豪產業信託；
- (i) 富豪產業信託之合併；
- (j) 罷免富豪產業信託之外聘核數師；及
- (k) 罷免受託人或產業信託管理人。

通過特別決議案所需之法定人數，須為合共登記持有不少於已發行及發行在外基金單位之25%，並親身或委派代表出席之兩名或以上基金單位持有人。特別決議案須由有權親身或委派代表出席正式舉行會議並於會上投票之75%或以上之人士以投票表決方式通過。

## 上市後發行其他基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約所載的優先購買條款規定。基金單位的進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟於下列情況下，基金單位可在任何財政年度（無論直接或根據任何可換股工具（定義見信託契約））以並非按比例的基準向所有現有基金單位持有人發行或同意（有條件或無條件）發行：

- (1) 於該財政年度已發行或同意（有條件或無條件）發行的新基金單位總數，不計：
  - (a) 於該財政年度根據並按照信託契約第5.1.7條已發行的任何可換股工具所發行或可予發行的任何新基金單位（無論於該年或任何過往財政年度），惟限於該等新基金單位乃計入適用於相關可換股工具在有關日期（定義見信託契約）根據信託契約第5.1.7(i)(b)條擬發行的新基金單位總數內；
  - (b) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後根據任何該等可換股工具已發行或可發行之新基金單位的數目；
  - (c) 於該財政年度內根據發行基金單位的任何協議而發行的任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議根據信託契約第5.1.7(i)(a)條的計算內（無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內）；
  - (d) 在依照信託契約的有關規定及根據適用法例及規例（包括房地產投資信託基金守則）取得基金單位持有人事先特定批准而發行或同意（有條件或無條件）發行的任何新基金單位（除按比例向所有現有基金單位持有人發行者外）；
  - (e) 於該財政年度根據於該財政年度按照信託契約第5.1.6條提出之任何按比例要約所發行或可予發行之任何新基金單位（無論直接或根據任何可換股工具）；及／或
  - (f) 於該財政年度根據按照信託契約第11.10條作出之任何分派再投資所發行或可予發行之任何新基金單位，

及

- (2) (a) 根據任何已發行或同意（有條件或無條件）發行的可換股工具按最初發行價（定義見信託契約）可予發行的新基金單位的最高數目（除按比例向所有現有基金單位持有人發行者外），而其相關日期亦於該財政年度內；及(b) 根據任何該等可換股工具而可於相關日期予以發行的任何其他新基金單位的最高數目，而該數目由產業信託管理人經考慮該等可換股工具的相關條款及條件，真誠和盡力並以書面向受託人及證監會確認後估計或釐定（包括按規定條款所訂的任何調整機制而可予發行的任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起的調整者則除外），而增加的基金單位總數，不超過之前一個財政年度結算時已流通在外的基金單位數目（或如在第一個財政年度內發行或訂立協議（無論有條件或無條件）以發行基金單位或可換股工具，則為不超過富豪產業信託上市日期已發行的基金單位數目）20%（或證監會不時規定的其他已發行基金單位百分比），則可以毋須經基金單位持有人事先批准。

向富豪產業信託的關連人士(「關連人士」)發行、授予或發售基金單位或可換股工具須經基金單位持有人通過普通決議案(定義見信託契約)事先特定批准，惟在下列情況下進行的發行、授予或發售則除外(為免產生疑問，即毋須經基金單位持有人批准)：

- (i) 關連人士以其基金單位持有人的身份收取基金單位及／或可換股工具的按比例權益；或
- (ii) 根據信託契約第14.1.1條文及／或第14.1.2條文向關連人士發行基金單位以支付產業信託管理人費用；或
- (iii) 於該關連人士簽署協議將該等基金單位及／或可換股工具配售予並非聯繫人(任何不計及聯繫人(定義見信託契約)除外)以削減所持有的同類別基金單位及／或可換股工具數目後14天內向關連人士發行基金單位／可換股工具，惟(a)新基金單位及／或可換股工具必須按不低於配售價(可就配售的開支作出調整)的價格發行；及(b)發予關連人士的基金單位及／或可換股工具數目不得超過其所配售的基金單位及／或可換股工具數目；或
- (iv) 關連人士擔任由或代表富豪產業信託或任何特殊目的公司(定義見信託契約)發行或發售基金單位或其他證券之包銷商或分包銷商，惟：
  - (a) 該發行或發售乃根據及按照信託契約第5.1.6條作出；及
  - (b) 該發行或發售已遵守上市規則之任何適用條文，當中關連人士擔任由上市公司發售股份或其他證券之包銷商或分包銷商，並已作出必要變動，猶如當中所載條文乃適用於房地產投資信託基金；或
- (v) 關連人士就根據信託契約第5.1.6條按比例發行基金單位及／或可換股工具或由富豪產業信託按比例進行公開發售提出超額申請及接納按比例權益；或
- (vi) 基金單位乃根據按照信託契約第11.10條作出之分派再投資發行予關連人士。

於年度內，富豪產業信託向產業信託管理人配發及發行62,198,082個新基金單位以支付產業信託管理人費用。

## 監管董事、產業信託管理人或主要基金單位持有人買賣基金單位之守則

產業信託管理人已按不遜於上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之規定標準之條款採納循規手冊所載監管董事及產業信託管理人買賣富豪產業信託證券之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)。

根據基金單位買賣守則，任何董事或產業信託管理人有意買賣富豪產業信託之證券須首先顧及證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定，猶如證券及期貨條例適用於富豪產業信託之證券。此外，董事或產業信託管理人不得披露任何機密資料，或利用該等資料為本身或他人謀取利益。

董事或產業信託管理人若知悉或私下參與根據房地產投資信託基金守則有關擬進行且為指定交易或關連人士交易或根據上市規則為須予通知交易或關連交易之收購或出售而作出之任何磋商或協定或任何可影響價格之資料，必須在察覺或知悉有關資料後盡快避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則適當披露有關資料為止。參與有關磋商或協定或知悉任何可影響價格資料之董事及產業信託管理人，應向並不知情之董事或產業信託管理人，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，提醒彼等務必不要在相關期間買賣富豪產業信託之證券。

於(i)緊接全年業績刊發日期前60日或(倘較短)有關財政年度結束起至業績刊發日期止期間；及(ii)緊接季度業績(如有)及半年度業績刊發日期前30日或(倘較短)有關季度或半年度期間結束起至業績刊發日期止期間之期間內，除特別情況及根據基金單位買賣守則所載程序已取得書面確認及批准外，董事或產業信託管理人均不得買賣任何富豪產業信託基金單位。

基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至產業信託管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。

產業信託管理人亦已採納監察董事及產業信託管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之有關條文須被視為適用於產業信託管理人及產業信託管理人之董事，以及每名透過或借助該等基金單位持有人提出索償之所有人士。

根據信託契約及基於證券及期貨條例第XV部被視為適用之條文，持有基金單位5%或以上基金單位之持有人須知會聯交所、產業信託管理人及受託人其於富豪產業信託之持有量。產業信託管理人須就此等目的存置登記冊，並須在登記冊內記錄該名人士之姓名、根據該通知提供之詳情及作出記錄之日期。上述登記冊可隨時供受託人及任何基金單位持有人查閱。

於作出特定查詢後，董事及產業信託管理人確認，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及基金單位買賣守則之所需標準。

## 公眾持有量

截至二零零九年十二月三十一日，已發行在外之基金單位總數目為3,204,394,184。

截至二零零九年十二月三十一日，根據產業信託管理人之可公開取得及向產業信託管理人之董事彙報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有已發行及發行在外基金單位超過25%。

## 合規

富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊之規定。

## 年報之審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託於截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。外聘核數師之報告書載於第97頁至第98頁。

## 關連人士交易

於回顧年度內，富豪產業信託及由富豪產業信託持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪產業信託集團」）已與其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）訂立多項持續交易已列出如下，該等交易構成富豪產業信託之關連人士交易（按房地產投資信託基金守則所界定之涵義）：

- (i) 產業信託管理人及由Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；
- (ii) 由Paliburg Holdings Limited（「百利保」）持有或控制之公司及實體（統稱「百利保關連人士集團」）；及
- (iii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）。

## 富豪關連人士集團

### (i) 富豪租賃協議

初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司（就富豪機場酒店而言）、Cityability Limited（就富豪香港酒店而言）、凱麗酒店有限公司（就富豪東方酒店而言）、沙田麗豪酒店有限公司（就麗豪酒店而言）及利高賓有限公司（就富豪九龍酒店而言）（統稱「初步酒店－物業公司」，各亦稱「初步酒店－物業公司」）已與富豪承租人於二零零七年三月十六日就租賃初步酒店訂立個別富豪租賃協議。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。富豪租賃協議年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人需向初步酒店－物業公司支付租金並有權經營及管理初步酒店－物業公司所持有的初步酒店，因此，於富豪租賃協議年期內來自經營有關初步酒店取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

此外，富豪承租人保證由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日期間向初步酒店－物業公司支付合共最少港幣220,000,000元之浮動租金。

於二零一零年二月十二日，富豪產業信託已透過初步酒店－物業公司訂立補充協議，並根據包括最新之市況評估之二零零八年年底之估值，調整富豪承租人根據相關富豪租賃協議分別於二零零九年及二零一零年就各初步酒店應付之年度基本租金金額（「基本租金重新分配」），而作出更佳反映各初步酒店之盈利能力，但不影響(i)富豪承租人應付之年度基本租金總額；(ii)計算浮動租金之基準，其按年度總額計算將維持不變；及(iii)富豪承租人應付之保證浮動租金總額港幣220,000,000元。基本租金重新分配分別於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日起生效。

於年度內，富豪租賃協議項下之合約租金收入總額約為港幣789,400,000元，包括現金基本租金，現金額外基本租金，傢俬、裝置及設備儲備供款及其他租金收入。

## (ii) 富豪酒店管理協議

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人已於二零零七年三月十六日透過由(1)有關初步酒店－物業公司、(2)富豪承租人、(3)酒店管理人、(4) Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立為期二十年之富豪酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。

各初步酒店－物業公司為富豪酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何富豪租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據富豪酒店管理協議繼續管理有關初步酒店。

Regal Asset Holdings Limited(為各初步酒店－物業公司之間接控股公司)亦為富豪酒店管理協議之訂約方。於富豪租賃協議年內，Regal Asset Holdings Limited須由二零零七年三月三十日起至二零一零年十二月三十一日就初步酒店之傢俬、裝置及設備設立現金儲備，有關現金儲備由富豪承租人每月作出供款，若根據年度租金檢討仍應就傢俬、裝置及設備儲備供款，則可能於二零一零年十二月三十一日後需繼續供款。

富豪承租人与酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員公司。

## (iii) 富豪租賃擔保

富豪已擔保支付富豪承租人根據富豪租賃協議不時欠負或應付初步酒店－物業公司之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，將連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。租賃擔保(「富豪租賃擔保」)亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

## (iv) 富豪買賣協議

於二零零七年三月二日，受託人已與Regal International (BVI) Holdings Limited(「富豪賣方」)(為富豪關連人士集團成員公司)及富豪訂立買賣協議(「富豪買賣協議」)，據此，受託人有條件同意以總代價約港幣125億元收購(其中包括)Regal Asset Holdings Limited之全部已發行股本，而Regal Asset Holdings Limited間接持有擁有初步酒店之初步酒店－物業公司。

富豪買賣協議載有富豪賣方完成於富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之酒店擴充計劃(「富豪AEP」)之承諾。富豪已就富豪賣方根據富豪買賣協議須履行之責任作出擔保。

## (v) 富豪商標特許契約

於二零零七年三月二日，富豪關連人士集團之成員公司Regal International Limited已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約(「富豪商標特許契約」)。Regal International Limited已就為說明各初步酒店之擁有權及／或與各初步酒店業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各初步酒店－物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

#### (vi) 富豪AEP代理契約

於二零零七年三月二日，為促成富豪AEP進行，有關初步酒店－物業公司、富豪關連人士集團之成員公司Regal Contracting Agency Limited(「富豪AEP代理」)與富豪已訂立AEP代理契約(「富豪AEP代理契約」)，據此，各初步酒店－物業公司委任富豪AEP代理代其訂立富豪AEP合約。富豪AEP代理已承諾就(其中包括)初步酒店－物業公司因富豪AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償。

於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託之成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間內，富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店之富豪AEP及麗豪酒店之第一階段富豪AEP已完成。而麗豪酒店之第二階段富豪AEP亦已於二零零九年六月二十六日完成。

#### 產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司已獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於年度內，就提供有關服務合共約港幣70,800,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

#### 豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就上述富豪租賃協議、富豪酒店管理協議、富豪租賃擔保、富豪買賣協議、富豪商標特許契約及富豪AEP代理契約，授出豁免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之規定，惟受發售通函所載之條款及條件所限(「富豪關連人士集團豁免」)。

於年度內，富豪產業信託已遵守富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

### 百利保關連人士集團

#### (i) 百利保買賣協議

於二零零九年九月十日，富豪產業信託(透過受託人)已與Paliburg Development BVI Holdings Limited(「百利保賣方」)(為百利保關連人士集團成員公司)、百利保及產業信託管理人訂立買賣協議(「百利保買賣協議」)，據此，受託人有條件同意以總代價約港幣198,000,000元收購(其中包括)直接持有Sonnix Limited(「富豪薈大廈－物業公司」)之Twentyfold Investments Limited之全部已發行股本75%，而Sonnix Limited則擁有位於香灣仔莊士敦道211號之商業大廈之主要部分，包括該大廈合共26層中之22層全層、地面之一部分、3樓平台及上層天台，連同該大廈外牆之東西立面及天台之特色建築結構(「富豪薈大廈」)。

根據百利保買賣協議之條款，作為買方之受託人(按產業信託管理人之指示)根據若干預先協定之條款擁有自行酌情之選擇權，可於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日止(包括首尾兩日)期間內根據已協定之條款隨時購買Twentyfold Investments Limited之餘下25%已發行股本。受託人應付之總額受整體限額港幣98,000,000元所限。

收購事項已於二零零九年十月二十日完成。百利保買賣協議載有百利保賣方完成將富豪薈大廈部分樓層改裝為(a)擁有50間酒店客房之「富豪薈酒店」及(b)名為「iCafé」之餐廳之酒店擴充計劃(「百利保AEP」)之承諾。

## (ii) 百利保租賃協議

富豪薈大廈一物業公司已與百利保承租人於二零零九年十月二十日就富豪薈大廈訂立租賃協議(「百利保租賃協議」)。百利保承租人為百利保關連人士集團之成員公司。百利保租賃協議年期於二零一零年十二月三十一日屆滿。

根據百利保租賃協議之條款，百利保承租人需向富豪薈大廈一物業公司支付租金並有權經營及管理富豪薈大廈及富豪薈大廈一物業公司所擁有之富豪薈酒店之租賃業務，因此，於百利保租賃協議年期內來自富豪薈大廈租賃業務及經營富豪薈酒店取得之所有收入，均由百利保承租人持有。

於年度內，百利保租賃協議項下之合約租金收入總額約為港幣4,700,000元。

## (iii) 百利保租賃擔保

根據於二零零九年十月二十日訂立之租賃擔保(「百利保租賃擔保」)，百利保已擔保：(a)百利保承租人向富豪薈大廈一物業公司及受託人(按富豪薈大廈一物業公司之要求)或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)支付根據百利保租賃協議不時欠負或應付富豪薈大廈一物業公司之所有金額(包括但不限於所有租金、其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任，及(b)妥為遵守及履行而百利保承租人則將遵守及履行百利保租賃協議載列之所有條款、條件、契諾、協議及責任。

## (iv) 百利保AEP代理契約

於二零零九年十月二十日，為促成百利保AEP進行，富豪薈大廈一物業公司、百利保關連人士集團之成員公司培利投資有限公司(「百利保AEP代理」)與百利保已訂立百利保AEP代理契約，據此，富豪薈大廈一物業公司委任百利保AEP代理代其訂立百利保AEP合約。百利保AEP代理已承諾就富豪薈大廈一物業公司因百利保AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並同意(其中包括)於到期或應付時代表富豪薈大廈一物業公司支付所有款項以及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據百利保AEP合約之職責。百利保AEP已於二零零九年十二月完成。

## 受託人關連人士集團

### 公司融資交易

富豪產業信託集團成員公司Rich Day Investments Limited及紫荊酒店有限公司已與若干貸款銀行訂立貸款融資協議，貸款總額為港幣45億元，包括一項定期貸款港幣43.5億元及一項循環信貸融資港幣150,000,000元。港幣150,000,000元之循環信貸融資已於二零零九年三月提取及其後於年度內將其轉換為定期貸款。由於將新定期貸款與港幣43.5億元之現有定期貸款合計，故定期貸款總額為港幣45億元。港幣45億元之定期貸款融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息另加0.6%計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已透過其附屬公司就富豪產業信託上市與受託人關連人士集團成員公司德意志銀行就定期貸款訂立利率對沖安排，於二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之名義本金總額為港幣20億元。

富豪產業信託亦已透過其附屬公司與受託人關連人士集團成員公司德意志銀行訂立五項一年期利率對沖安排，名義總金額為港幣20億元並於二零零八年一月十八日起生效。

### 一般銀行服務

Regal Asset Holdings Limited已按一般商業條款委聘受託人關連人士集團成員公司德意志銀行於年度內在富豪產業信託集團之日常及一般業務過程中提供一般銀行及金融服務如銀行存款。

### 受託人費用

受託人關連人士集團成員公司DB Trustees (Hong Kong) Limited已獲委任為富豪產業信託之受託人。截至二零零九年十二月三十一日止年度，富豪產業信託已根據信託契約就此方面獲提供之服務向受託人支付合共約港幣2,200,000元之費用。

### 豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就與受託人之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行之上述交易，授出豁免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之規定，惟受發售通函所載之若干條件所限(「受託人關連人士集團豁免」)。

於年度內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

## 獨立非執行董事之確認

產業信託管理人之獨立非執行董事已審閱所有有關關連人士交易之條款，包括該等與富豪關連人士集團、百利保關連人士集團及受託人關連人士集團進行之關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

- (a) 在富豪產業信託之日常及一般業務過程中；
- (b) 按一般商業條款(倘為可比較交易)，或倘並無足夠可比較交易未評估該等交易是否按一般商業條款，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方提供或自獨立第三方獲得(如適用)之條款；及
- (c) 按照相關協議及契約以及產業信託管理人監管該等交易之內部程序(如有)，按公平合理且符合基金單位持有人之整體利益之條款訂立。

## 權益披露

房地產投資信託基金守則規定，富豪產業信託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）須披露彼等於基金單位之權益。此外，證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人之董事或主要行政人員及於基金單位中擁有權益之人士。

### 主要基金單位持有人之持有量

截至二零零九年十二月三十一日，下列主要基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）（並非產業信託管理人之董事或主要行政人員）於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

主要基金單位持有人名稱	附註	所持已發行 基金單位總數	佔於二零零九年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率
Century City International Holdings Limited（「世紀城市」）	i	2,380,512,734	74.29%
Century City BVI Holdings Limited（「CCBVI」）	i及ii	2,380,512,734	74.29%
Paliburg Holdings Limited（「百利保」）	iii及iv	2,375,225,734	74.12%
Paliburg Development BVI Holdings Limited（「PDBVI」）	iii及v	2,375,225,734	74.12%
Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）	iii及vi	2,375,225,734	74.12%
Regal International (BVI) Holdings Limited（「RBVI」）	iii及vii	2,375,225,734	74.12%
Complete Success Investments Limited	viii	1,817,012,072	56.70%
Great Prestige Investments Limited	viii	373,134,326	11.64%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各持有之2,380,512,734個基金單位之權益為由CCBVI及RBVI之全資附屬公司分別直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 上述名下各基金單位持有人持有之2,375,225,734個基金單位之權益為由RBVI之全資附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為世紀城市之上市附屬公司，世紀城市截至二零零九年十二月三十一日持有百利保58.67%股權，而百利保於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪為PDBVI之上市聯營公司，PDBVI截至二零零九年十二月三十一日持有富豪48.66%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (vii) RBVI為富豪之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (viii) 該等公司為RBVI之全資附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。

除本文所披露者外，截至二零零九年十二月三十一日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

#### 產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

截至二零零九年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下權益，而(a)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)按上市規則所規定之標準守則須以其他方式知會產業信託管理人及聯交所：

產業信託管理人及產業信託管理人之董事之名稱	附註	佔於二零零九年 十二月三十一日	
		所持已發行 基金單位總數	已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	i	2,380,512,734	74.29%
富豪資產管理有限公司	ii	67,344,593	2.10%

附註：

- (i) 於2,380,512,734個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生截至二零零九年十二月三十一日持有世紀城市50.25%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。

除本文所披露者外，截至二零零九年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何權益，而(a)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之名冊內；或(b)根據標準守則須知會產業信託管理人及聯交所。除本文所披露者外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)持有任何基金單位。

## 經審核財務報表

### 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
租金收入總額	五	<b>763,408</b>	761,963
物業經營業務支出		<b>(9,404)</b>	(11,924)
租金收入淨額		<b>754,004</b>	750,039
其他收入	五	<b>329</b>	4,452
投資物業公平值之變動	十一	<b>271,982</b>	(3,133,715)
產業信託管理人費用	六	<b>(70,801)</b>	(66,694)
信託及其他支出	七	<b>(9,981)</b>	(12,836)
衍生金融工具公平值之變動		<b>8,951</b>	(23,920)
衍生金融工具之利息支出淨額		<b>(169)</b>	(22,558)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	<b>(176,967)</b>	(179,709)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)		<b>777,348</b>	(2,684,941)
所得稅抵免／(開支)	九	<b>(151,698)</b>	534,770
未計及少數股東權益及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		<b>625,650</b>	(2,150,171)
少數股東權益		<b>1,154</b>	—
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		<b>626,804</b>	(2,150,171)
融資成本—基金單位持有人分派		<b>(514,328)</b>	(511,441)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利／(虧損)		<b>112,476</b>	(2,661,612)
基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)			
基本及攤薄	十	<b>港幣0.197元</b>	港幣(0.688)元

## 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
未計及少數股東權益及基金單位持有人 分派前之年內盈利／(虧損)	625,650	(2,150,171)
年內其他全面收益：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖公平值之變動	(134,407)	(179,086)
自對沖儲備轉撥至收益表	108,678	30,801
	<u>(25,729)</u>	<u>(148,285)</u>
未計及少數股東權益及基金單位持有人 分派前之年內全面收益／(虧損)總額	<u>599,921</u>	<u>(2,298,456)</u>
代表：		
基金單位持有人	601,075	(2,298,456)
少數股東權益	(1,154)	—
	<u>599,921</u>	<u>(2,298,456)</u>

## 綜合財務狀況表

截至二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十一	<b>14,290,000</b>	13,020,000
預付建築成本	十二	—	430,000
在建工程	十三	—	16,743
商譽	十四	<b>5,940</b>	—
遞延稅項資產	二十二	<b>64,433</b>	116,455
非流動總資產		<b>14,360,373</b>	13,583,198
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十五	<b>63,370</b>	96,144
預付款項、按金及其他應收賬項	十六	<b>2,496</b>	10,272
可收回稅項		<b>12,855</b>	5,062
有限制現金	十七	<b>56,454</b>	47,673
現金及現金等值項目	十八	<b>68,305</b>	173,789
流動總資產		<b>203,480</b>	332,940
<b>總資產</b>		<b>14,563,853</b>	13,916,138
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十九	<b>7,595</b>	6,887
已收按金		<b>5,855</b>	—
其他應付賬項及應計費用		<b>46,448</b>	57,370
付息之銀行債項	二十	<b>5,413</b>	—
應付稅項		<b>8,564</b>	—
流動總負債		<b>73,875</b>	64,257
<b>流動資產淨值</b>		<b>129,605</b>	268,683
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<b>14,489,978</b>	13,851,881

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動負債(不包括資產淨值)</b>			
付息之銀行債項	二十	<b>4,614,033</b>	4,321,866
衍生金融工具	二十一	<b>213,365</b>	196,587
已收按金		<b>540</b>	—
應付一關連公司款項	二十九(b)	<b>64,429</b>	—
遞延稅項負債	二十二	<b>1,272,941</b>	1,176,651
非流動總負債		<b>6,165,308</b>	5,695,104
<b>總負債(不包括資產淨值)</b>		<b>6,239,183</b>	5,759,361
<b>資產淨值</b>		<b>8,324,670</b>	8,156,777
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>8,308,731</b>	8,156,777
少數股東權益		<b>15,939</b>	—
		<b>8,324,670</b>	8,156,777
<b>已發行基金單位數目</b>	二十三	<b>3,204,394,184</b>	3,142,196,102
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值</b>	二十四	<b>港幣2.593元</b>	港幣2.596元

第48頁至第96頁之綜合財務報表已於二零一零年三月十八日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

執行董事  
文偉江

主席  
羅旭瑞

## 綜合資產淨值變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	基金單位持有人應佔				少數股東 權益 港幣千元	總計 港幣千元
	基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零零八年一月一日						
之資產淨值	8,245,211	(24,382)	2,694,247	10,915,076	—	10,915,076
未計及基金單位持有人分派前						
之年內全面虧損總額	—	(148,285)	(2,150,171)	(2,298,456)	—	(2,298,456)
融資成本—基金單位持有人分派	—	—	(511,441)	(511,441)	—	(511,441)
作為支付產業信託管理人費用：						
已發行基金單位	六	42,450	—	42,450	—	42,450
將發行基金單位	六	30,417	—	30,417	—	30,417
購回之基金單位	二十三	(21,172)	—	(21,172)	—	(21,172)
購回基金單位開支	二十三	(97)	—	(97)	—	(97)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日						
之資產淨值	8,296,809	(172,667)	32,635	8,156,777	—	8,156,777
未計及基金單位持有人分派前						
之年內全面收益／(虧損)總額	—	(25,729)	626,804	601,075	(1,154)	599,921
融資成本—基金單位持有人分派	—	—	(514,328)	(514,328)	—	(514,328)
透過業務合併添置	二十五	—	—	—	17,093	17,093
作為支付產業信託管理人費用：						
已發行基金單位	六	34,772	—	34,772	—	34,772
將發行基金單位	六	30,435	—	30,435	—	30,435
於二零零九年十二月三十一日						
之資產淨值	8,362,016	(198,396)	145,111	8,308,731	15,939	8,324,670

## 分派表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		<b>626,804</b>	(2,150,171)
調整：			
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異		<b>30,660</b>	(21,310)
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額		<b>(24,115)</b>	(29,011)
以基金單位形式已付／應付產業信託管理人費用		<b>65,207</b>	72,867
發債成本之攤銷		<b>8,311</b>	7,844
投資物業公平值之變動		<b>(271,732)</b>	3,133,715
衍生金融工具公平值之變動		<b>(8,951)</b>	23,920
遞延稅項支出／(抵免)		<b>131,982</b>	(535,924)
<b>基金單位持有人應佔年內可供分派收入</b>	(a)及(b)	<b>558,166</b>	501,930
每基金單位分派：		港幣	港幣
中期	(a)	<b>0.085元</b>	0.08300元
末期	(b)、(c)及(d)	<b>0.085元</b>	0.08461元
		<b>0.170元</b>	0.16761元

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，「可供分派收入總額」定義見信託契約。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入總額不少於90%之最低金額。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人就截至二零零九年六月三十日止中期期間決議作出每基金單位中期分派為港幣0.085元，涉及中期分派總額約為港幣258,300,000元。

- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人分派權利之日期（「記錄日期」）。就二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一零年五月十日。末期分派將約於二零一零年五月二十日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人之末期分派總額約為港幣274,300,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.085元及下文附註(c)所詳述預期於記錄日期有權收取分派之已發行基金單位數目計算。本年度予基金單位持有人之分派總額，即中期分派約為港幣258,300,000元及末期分派約為港幣274,300,000元之總額，合共約為港幣532,600,000元或佔本年度可供分派收入總額約95.4%。
- (c) 根據於二零零七年三月二日訂立之分派契約，Regal Hotels International Holdings Limited之全資附屬公司Great Prestige Investments Limited同意放棄其持有之373,134,326個基金單位（「AEP基金單位」）之分派權利，以待有關初步酒店（定義見下文）之酒店擴充計劃或AEP（定義見下文）完成。隨著麗豪酒店之280間新增客房完成並於二零零九年六月二十六日交付予富豪產業信託後，所有AEP已完成，因此，所有AEP基金單位均有權收取於二零零九年七月一日起計期間之任何分派。預期有權收取就二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間之分派之基金單位數目計算如下：

	基金單位數目
於二零零九年十二月三十一日已發行	3,204,394,184
於二零一零年一月二十九日發行付予產業信託管理人作為 二零零九年十一月份之產業信託管理人基本費用	2,257,484
於二零一零年二月二十六日發行付予產業信託管理人作為 二零零九年十二月份之產業信託管理人基本費用	2,148,942
將發行付予產業信託管理人作為截至 二零零九年十二月三十一日止年度之產業信託管理人浮動費用	14,217,185
將發行付予產業信託管理人作為二零一零年一月份 及二零一零年二月份之產業信託管理人基本費用	3,908,643
	<hr/>
預期於記錄日期已發行及有權收取分派之基金單位	<u>3,226,926,438</u>

上述計算並無考慮可能於綜合財務報表獲批准後但於記錄日期前購回及註銷之任何基金單位。

- (d) 產業信託管理人於二零一零年三月十八日議決及宣派二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.085元，涉及末期分派總額約為港幣274,300,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表內反映為應付分派，而將於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已付之分派包括就二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間之末期分派約為港幣256,000,000元，並已於本年度之綜合財務報表內反映。

## 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)		<b>777,348</b>	(2,684,941)
經作出以下調整：			
投資物業公平值之變動	十一	<b>(271,982)</b>	3,133,715
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	五	<b>30,660</b>	(21,310)
銀行利息收入	五	<b>(329)</b>	(4,452)
以基金單位形式支付產業信託管理人費用	六	<b>65,207</b>	72,867
融資成本－不包括基金單位持有人分派	八	<b>176,967</b>	179,709
衍生金融工具公平值之變動		<b>(8,951)</b>	23,920
		<b>768,920</b>	699,508
應收賬項之減額		<b>2,161</b>	86,666
預付款項、按金及其他應收賬項之減額／(增額)		<b>9,014</b>	(8,956)
有限制現金之減額／(增額)		<b>(6,771)</b>	14,268
應付賬項之增額		<b>709</b>	675
已收按金之增額		<b>4,620</b>	—
其他應付賬項及應計費用之增額／(減額)		<b>(7,161)</b>	2,340
		<b>771,492</b>	794,501
<b>經營業務所得現金</b>		<b>771,492</b>	794,501
已收利息		<b>331</b>	4,559
已付利息		<b>(172,518)</b>	(174,683)
已付香港利得稅		<b>(17,061)</b>	(6,216)
		<b>582,244</b>	618,161
<b>經營業務之現金流量淨額</b>		<b>582,244</b>	618,161
<b>投資活動之現金流量</b>			
收購附屬公司	二十五	<b>(195,909)</b>	—
添置投資物業		<b>(72,275)</b>	(64,831)
添置在建工程		<b>—</b>	(10,768)
有限制現金之減額／(增額)		<b>(4,567)</b>	4,648
		<b>(272,751)</b>	(70,951)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(272,751)</b>	(70,951)

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>融資活動之現金流量</b>			
購回基金單位之代價		—	(21,172)
購回基金單位之開支		—	(97)
新銀行債項，扣除發債成本		<b>149,295</b>	—
償還銀行債項		<b>(70,000)</b>	—
— 關連公司之墊款		<b>17,500</b>	—
已付分派		<b>(514,328)</b>	(511,441)
有限制現金之減額		<b>2,556</b>	18,877
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(414,977)</b>	(513,833)
<b>現金及現金等值項目增額／(減額)淨額</b>		<b>(105,484)</b>	33,377
<b>年初之現金及現金等值項目</b>		<b>173,789</b>	140,412
<b>年末之現金及現金等值項目</b>		<b>68,305</b>	173,789
<b>現金及現金等值項目結存之分析</b>			
現金及銀行結存	十八	<b>68,305</b>	8,789
於存放時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	十八	—	165,000
		<b>68,305</b>	173,789

## 綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 一、一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與DB Trustees (Hong Kong) Limited(「受託人」)於二零零六年十二月十一日(「成立日期」)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約及二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約修訂)(「信託契約」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)規管。

富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、旅遊相關物業及其他商用物業，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供穩定及增長之分派並達致每基金單位資產淨值之長遠增長。

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室及香港皇后大道中2號長江集團中心48樓。

### 二、編製基準

該等綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及一般香港接受之會計原則編製。此外，該等綜合財務報表亦包括信託契約之有關條款及房地產投資信託基金守則附錄C之有關條文及相關披露規定。除投資物業及衍生金融工具按公平值計算外，該等綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。該等綜合財務報表以港元幣值呈列，而港元幣值為富豪產業信託之功能性貨幣。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表涵蓋本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制之日)起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。所有集團內公司間交易產生之收入、開支及未變現收益及虧損以及集團內公司間結存已於綜合賬目內全數對銷。

於年度內收購之附屬公司已利用購買會計法入賬。此方法涉及將業務合併之成本攤分至收購日期所收購可辨認資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本按交換日期所獲資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值加收購直接應佔成本之總額計算。

少數股東權益乃指非由本集團持有之外界股東於富豪產業信託之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之利益。

## 二.二 會計政策及披露之改變

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號之修訂綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同控權合資公司或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂股份形式之付款—生效條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露—改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號(修訂)*	業務分類 財務報表之呈列 香港會計準則第18號附錄之修訂收入—釐定一間實體是擔任當事人抑或代理人身份
香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	借貸成本 香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列及香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列—於清盤時產生之可沽金融工具及責任
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號 及香港會計準則第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號之修訂重新評估嵌藏衍生工具及香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量—嵌藏衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號 香港財務報告準則之改進(二零零八年十月)	客戶忠誠計劃 房地產建造協議 對沖海外業務的淨投資 轉讓客戶資產(於二零零九年七月一日起採納) 多項香港財務報告準則之修訂

\* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月所頒佈)之內

除下文所進一步闡述者外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響，且對此等財務報表所應用之會計政策並無重大變動。採納該等新增及經修訂之香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露－改善金融工具的披露

香港財務報告準則第7號修訂規定就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。就所有按公平值確認之金融工具而言，與按公平值記錄項目有關之公平值計量將以輸入值來源劃分使用三級公平值等級作出披露。此外，現須對第三級公平值計量以及公平值等級各級之間之重大轉換進行年初及年末結餘對賬。修訂亦澄清了有關衍生工具交易及用作流動資金管理資產之流動資金風險披露之規定。公平值計量之披露於財務報表附註三十一呈列，而經修訂流動資金風險之披露於財務報表附註三十二呈列。

(b) 香港財務報告準則第8號業務分類

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號分類報告，說明實體應如何根據主要營運決策者就分配資源至分類及評估其表現所獲得有關實體組成部分之資料而呈報其業務分類之資料。準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料、本集團經營業務所在地域位置及來自本集團主要客戶之收入。於往過年度，由於本集團所有業務均位於香港及在香港經營，而本集團之唯一主要業務為酒店物業投資，故並無根據香港會計準則第14號按業務及地域分類呈列分類資料。於本年度，本集團採納香港財務報告準則第8號，分類資料載於財務報表附註四。

(c) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入財務報表呈列及披露之變動。資產淨值變動表將僅對擁有人進行之交易詳細呈列，而資產淨值內所有非擁有人之變動則以單項形式呈列。此外，此準則亦引入全面收益表，將於收益表內確認的收入和開支項目，連同所有已直接於資產淨值變動表內確認之其他收入和開支項目，以單一報表或兩份關聯報表呈列。本集團已選擇提呈兩份報表。

(d) 香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列及香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列－於清盤時產生之可沽金融工具及責任

香港會計準則第32號修訂規定倘可沽金融工具及施加清盤時產生之特定責任之工具符合多項特定標準，將須分類為股權之有限例外情況。香港會計準則第1號修訂規定披露與該等分類為股權之可沽金融工具及責任有關之若干資料。基於將分類為股權之基金單位組成部分不多，本集團認為此等修訂對發行予基金單位持有人之基金單位之會計處理方法並無重大影響。因此，基金單位將繼續分類為金融負債，代表富豪產業信託須向基金單位持有人分派其可供分派收入不少於90%之責任。

- (e) 於二零零八年十月，香港會計師公會發佈了首次香港財務報告準則之改進，對一些香港財務報告準則予以修訂。除已於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂持作待售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售一間附屬公司之控股權益外，本集團已自二零零九年一月一日起採納所有修訂。除香港會計準則第40號之修訂投資物業外，其餘該等修訂對本集團概無重大財務影響。

香港會計準則第40號修訂了未來用作投資物業的建設或發展中物業應分類為投資物業的範圍。本集團已自二零零九年一月一日起按未來適用法應用該修訂。本集團有關投資物業之會計政策為於其後以公平值列值，而公平值變動則在收益表確認。由於該修訂，一項在建中之投資物業在公平值首次可可靠地釐定時及該物業之建築已竣工時(以較早者為準)以公平值列值。

由於採納該修訂，本集團將港幣16,743,000元之在建工程由二零零九年一月一日起重新分類為投資物業。於年內概無確認有關該等物業公平值變動之盈虧。

## 二三已頒佈但尚未生效香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則—首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號之披露比較資料之有限豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂股份形式之付款—集團現金結算股份形式之付款交易 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列—供股之分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號之修訂最低資金要求之預付款項 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>4</sup>
於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進所載之香港財務報告準則第5號之修訂	香港財務報告準則第5號之修訂持作待售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售一間附屬公司之控股權益 <sup>1</sup>
香港詮釋第4號(於二零零九年十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之租期 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對二零零九年香港財務報告準則之改進，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡性條文。

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始年度期間生效

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為該等新增及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 二.四 主要會計政策摘要

### 附屬公司

附屬公司乃富豪產業信託直接或間接控制其財政及經營政策之實體，藉以從該附屬公司之業務取得利益。

### 商譽

收購附屬公司所產生之商譽指業務合併成本超出本集團於收購當日佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值的差額。

收購所產生之商譽在綜合財務狀況表內確認為資產，首先按成本計算入賬，其後按成本減任何累計減值虧損計算入賬。

每年檢查商譽的賬面值有否減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值可能減值，則會更頻密地檢查。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，業務合併所得之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽屬於現金產生單位(現金產生單位組別)之一部分及所出售單位之業務一部分，則於釐定出售業務之盈虧時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分而計算。

### 基金單位持有人的基金

根據信託契約，富豪產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計八十年減一日，並須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於其可供分派收入總額之90%。因此，富豪產業信託有合約責任向基金單位持有人支付現金股息，並於富豪產業信託終止時，根據富豪產業信託終止日期基金單位持有人於富豪產業信託所佔權益比例，分佔出售或變現富豪產業信託之資產減任何負債所得之所有現金所得款項淨額。因此，根據香港會計準則第32號金融工具：呈報，基金單位持有人的基金乃分類為金融負債。

### 商譽以外之非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(金融資產、投資物業、商譽及遞延稅項資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除。

於各報告期末，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表。

### 關連人士

任何人士如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(a)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(b)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(c)共同控制本集團；
- (ii) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (iii) 該方為(i)或(ii)所述之任何人士之近親；或
- (iv) 該方為一家實體，直接或間接受(ii)或(iii)所述之任何人士控制、共同控制或(ii)或(iii)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權。

## 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益，包括未來作投資物業用途之在建／翻新中物業乃擁有或持有作賺取租金及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

倘有投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

未來用作投資物業之已建設／翻新或發展物業乃分類為投資物業。當在建／翻新中物業之公平值未能可靠釐定時，該等物業乃按成本列賬，並於公平值首次能夠可靠釐定及物業完成建設／翻新／發展時(以較早者為準)按公平值重新計量。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為貸款及應收賬項。本集團於初始確認決定其金融資產之分類。金融資產於初始確認時，乃以公平值加直接應佔交易成本計算。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

### 貸款及應收賬項之其後計量

貸款及應收賬項為無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備列賬／計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項撤銷確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。實際利率攤銷計入收益表中之融資收入。減值產生之虧損於收益表內其他支出確認。

### 撤銷已確認之金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)在下列情況將撤銷確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關所得現金流量全數承擔付款之責任；及(a)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(b)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

### 金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘在有客觀跡象表明由於初始確認該資產後出現之一項或多項事件(出現「虧損事件」)導致出現減值，而該虧損事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計時，一項金融資產或一組金融資產方可被視為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估單項而言屬重大之金融資產是否出現減值客觀跡象，或共同評估單項而言不屬重大之金融資產是否出現減值客觀跡象。倘本集團認為經個別評估金融資產(不論屬重大與否)並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相約信貸風險之金融資產中之資產，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

倘有客觀跡象表明已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。倘一項貸款具有可變利率，計量任何減值虧損之折現率為現行實際利率。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損之金額乃於收益表內確認。利息收入於賬面值減少後持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率累計。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於以後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，而乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘日後撇銷數額其後收回，收回之數額則計入收益表之其他支出內。

## 金融負債

### 初始確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融負債乃分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及債項，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初始確認決定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初始確認，而就貸款及債項而言，加直接應佔交易成本。

### 其後計量

金融負債之計量視乎彼等以下之分類而定：

#### 按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債及於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融負債。

倘金融負債乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣類別。該類別包括本集團所訂立及並非於香港會計準則第39條定義之於對沖關係中作為對沖工具之衍生金融工具。獨立附帶在內衍生工具亦被分類作持作買賣，惟獲指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之盈虧乃於收益表內確認。於收益表內確認之盈虧公平值淨額並不包括該等金融負債所收取之任何利息。

#### 貸款及債項

初始確認後，付息貸款及債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率法攤銷過程在收益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用。實際利率攤銷計入收益表中之融資成本。

### 撤銷已確認之金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

### 抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

### 金融工具之公平值

在活躍市場買賣之金融工具之公平值，是參考所報之市價或交易商報價(好倉之買價及淡倉之賣價)而釐定，且毋須就交易成本進行任何扣減。至於並無活躍市場之金融工具，則是使用適當估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之市場交易；參考大致上相同之另一工具之現行市價；折現現金流量分析；及其他估值法。

### 衍生金融工具及對沖會計處理方法

#### 初始確認及其後計量

本集團使用如利率掉期等衍生金融工具對沖其利率風險。該等衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公平值為負數時列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入收益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收入確認除外。

就對沖會計而言，於對沖所承受之現金流量變動風險，而此風險乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易或未確認確定承擔之外幣風險有關之特定風險時，對沖乃分類為現金流量對沖。

於對沖關係之始，本集團正式指定及以文件記載對沖關係，就此本集團擬採用對沖會計處理方法、風險管理目標及其進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖工具於其公平值變動時抵銷歸屬對沖風險之對沖項目公平值或現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷公平值或現金流量變動方面將極為有效，且將以持續基準予以評估，以釐定實際上其於指定之財務申報期間是否一貫高度有效。

符合對沖會計處理方法嚴格標準之對沖將按以下方式入賬：

#### 現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分乃直接在其他全面收入之對沖儲備中確認，而任何無效部分則即時在收益表之融資成本中確認。

於對沖交易影響損益時，如確認對沖財務收入或財務支出時或預測銷售發生時，則在其他全面收入確認之金額乃轉撥至收益表。倘若對沖項目為非金融資產或非金融負債之成本，則在其他全面收入確認之金額乃轉撥至非金融資產或非金融負債之初始賬面值。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在資本中確認之累積盈虧將轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在其他全面收入確認之金額維持在其他全面收入內，直至預測交易或確定承擔影響損益為止。

#### 流動與非流動分類對比

並無指定之衍生工具及有效對沖工具乃根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分開為流動或非流動部分。

- 當本集團將持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理方法)至超過報告期末後十二個月期間，該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動(或分開為流動及非流動部分)。
- 與主合約並非密切聯繫之附帶在內衍生工具乃與主合約之現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具之衍生工具乃與相關對沖項目之分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時分開為流動部分及非流動部分。

#### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款。

## 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益以外確認之項目有關之所得稅乃於損益以外，即於其他全面收益或直接於資產淨值內確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃考慮到本集團業務所在之國家現行之詮釋及慣例，根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率（及稅務法例），按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅基及其賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之商譽或資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司之投資中產生之應課稅暫時性差額，可控制轉撥暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會轉撥。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司之投資中產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可轉撥及可能有足夠可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於報告期末重新評估並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間（當資產被變現或負債被清還時）預期之適用稅率衡量，根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈之稅率（及稅務法例）計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

### 經營租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表內記賬。倘若本集團為承租人，於經營租賃之應付租金將按照租約年期以直線法在收益表扣除。

### 收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (a) 來自經營租賃之基本租金乃於有關租約年期內以直線法在收益表確認；
- (b) 額外基本租金、浮動租金及傢俬、裝置及設備儲備供款乃根據有關協議之年期於賺取該等收入之會計期間確認為收入；
- (c) 其他租金收入乃於租約年期內以時間比例法確認；及
- (d) 利息收入乃以應計基準按金融工具之估計年期或更短的時期(如適用)使用實際利息法將估計之日後現金收入精確地扣減至金融資產之賬面淨值予以確認。

### 外幣交易

該等綜合財務報表乃以富豪產業信託之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團各實體記錄之外幣交易初步按交易日期適用之彼等各自功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按當時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。

## 三、重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出影響收入、開支、資產及負債呈報數額之判斷、估計及假設，以及披露報告期末之或然負債。然而，有關該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要於日後對受影響資產或負債賬面值作出重大調整之結果。

### 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排之條款及條件之評估，本集團已決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

### 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具及對沖活動需要本集團就確定本集團衍生工具之對沖關係及其對沖是否有效作出判斷。該等判斷決定衍生工具公平值變動是否直接於對沖儲備中之其他全面收益內確認，或是否於收益表中確認任何無效之部分。

並非於活躍市場交易之金融工具(例如場外交易衍生工具)公平值乃採用估值法釐定。本集團運用判斷選擇多種方法，作出主要根據各報告期末市場狀況之假設。對於並非於活躍市場交易之衍生金融工具，本集團使用貼現現金流量分析。

### 估計之不明朗因素

下文載列於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

### 商譽之減值

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。

### 投資物業公平值估計

每項投資物業於各報告期末之公平值由獨立估值師根據對市值之評估按公開市場現時用途基準分別釐定。估值師依賴折現現金流量分析及收入撥充資本法為其主要方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列每項物業持有之假設以反映其租賃及現金流量概況。各項投資物業之折現現金流量預測乃根據預期未來現金流量之可靠估計作出，並由任何現有租約及其他合約之條款及(倘可行)外部證據支持，以及利用反映市場目前對現金流量金額及時間之不確定性所作之評估之折現率。

### 遞延稅項資產

所有結轉之未動用稅項虧損均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅溢利扣減結轉之未動用稅項虧損為限。遞延稅項之確認主要涉及有關本集團未來表現之判斷及估計。在考慮是否具有有力證據證明部分或全部遞延稅項資產最終有可能變現時，亦會評估多項其他不同因素，例如稅務規劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值及相關應課稅盈利預測於各報告期末檢討。

#### 四、業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為上述用途而向本集團主要營運決策者呈報之資料乃主要集中於與投資物業（即酒店物業及混合用途物業）性質有關之分類業績。為用作管理用途，兩個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類（即投資在初步酒店上）及(ii)混合用途物業分類（即投資在富豪薈大廈上）。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團所有投資物業均為酒店物業，因此，歸納為酒店物業分類。而截至二零零八年十二月三十一日止年度之分類業績相等於該年度之租金收入淨額。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途物業 港幣千元	總計 港幣千元
<b>分類收入</b>			
來自承租人之租金收入總額	758,698	4,710	763,408
<b>分類業績</b>	749,379	4,625	754,004
投資物業公平值之變動	270,982	1,000	271,982
銀行利息收入			329
產業信託管理人費用			(70,801)
信託及其他支出			(9,981)
衍生金融工具公平值之變動			8,951
衍生金融工具之利息支出淨額			(169)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(176,967)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			777,348

#### 分類資產及負債

為評估表現，投資物業之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零零九年十二月三十一日，酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業公平值分別為港幣13,810,000,000元（二零零八年：港幣13,020,000,000元）及港幣480,000,000元（二零零八年：無）。

除上文所載者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

## 其他分類資料

	截至二零零九年十二月三十一日止年度		
	酒店物業 港幣千元	混合用途物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支*	519,018	479,000	998,018

	截至二零零八年十二月三十一日止年度		
	酒店物業 港幣千元	混合用途物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支*	90,458	—	90,458

\* 資本開支包括新增之在建工程及投資物業並包括自業務合併之添置。

## 有關一主要客戶資料

約港幣758,698,000元(二零零八年：港幣761,963,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人。

## 地域資料

本集團之投資物業全部位於香港。

## 五、租金收入總額及其他收入

收入亦為本集團之營業額，指年內來自其投資物業之租金收入總額及其他已收及應收租金相關收入。

租金收入總額及其他收入之分析如下：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入			
— 初步酒店	(a)	727,171	723,198
— 富豪薈大廈	(b)	4,710	—
其他租金相關收入	(c)	24,115	29,011
其他		7,412	9,754
		<u>763,408</u>	<u>761,963</u>
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		329	4,452
		<u>329</u>	<u>4,452</u>

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基本租金：		
現金基本租金	750,000	700,000
現金額外基本租金	7,831	1,888
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	(30,660)	21,310
	<u>727,171</u>	<u>723,198</u>

根據與承租人就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店或麗豪酒店(統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」)訂立之租賃協議之條款，本集團有權收取：

- (i) 現金基本租金(「基本租金」)，以每年預定固定現金款項之方式於每月預先支付，直至二零一零年十二月三十一日止年度止。於二零零九年，年度現金基本租金固定為港幣750,000,000元(二零零八年：港幣700,000,000元)。根據本集團之會計政策，來自經營租賃之基本租金乃於有關租約年內以直線法在收益表確認，導致以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金出現差異；
- (ii) 現金額外基本租金(「額外基本租金」)，由有關資本性增值(「資本性增值」)項目產生。該等資本性增值項目須由承租人提議並由本集團審批及支付，並預期會增加任何一間初步酒店之收入及租金支付能力。承租人須於該等資本性增值項目完成時，並獲本集團接納及滿意情況下授權經營當日，就有關之已審批資本性增值項目開始支付額外基本租金。此等額外基本租金須支付至截至二零一零年十二月三十一日止年度。各財政年度之額外基本租金將根據本集團所支付之已審批資本性增值項目成本，按本集團與承租人協定之有關百分比計算。就任何財政年度之任何已審批資本性增值項目而言，倘有關期間之應付額外基本租金不足整個財政年度，則該額外基本租金將以有關期間之日數，按一年365日之比例計算；及
- (iii) 浮動租金(「浮動租金」)，按初步酒店業務年度總盈利之預定百分比計算，並就現金基本租金及現金額外基本租金付款作出調整，直至截至二零一零年十二月三十一日止年度止，須每半年支付一次。富豪產業信託於二零零七年有權分佔100%，二零零八年有權分佔70%，二零零九年有權分佔60%，二零一零年有權分佔50%。於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度並無浮動租金收入。

由二零一一年至二零一五年度，初步酒店之基本租金及浮動租金乃由獨立物業估值師進行年度租金檢討予以釐定。

- (b) 根據與承租人就富豪薈大廈訂立之租賃協議之條款，富豪產業信託之附屬公司每曆月可向承租人收取租金港幣2,000,000元(不包括管理開支、差餉、地租及承租人根據租賃協議應付之其他款項)直至二零一零年十二月三十一日為止。於二零零九年，租金乃由二零零九年十月二十一日(即收購富豪薈大廈之控股公司完成日期翌日)起按比例計算。其他詳情列載於財務報表附註二十五中。
- (c) 其他租金相關收入指對傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之供款，乃根據租賃協議之條款向初步酒店之承租人收取。傢俬、裝置及設備儲備供款乃為初步酒店添置及更換傢俬、裝置及設備而設。

## 六、產業信託管理人費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基本費用：		
以基金單位形式	41,749	50,940
以現金形式	1,943	(6,839)
浮動費用：		
以基金單位形式	23,458	21,927
以現金形式	141	666
收購費用：		
以現金形式	3,510	—
	<u>70,801</u>	<u>66,694</u>
產業信託管理人費用總額：		
以基金單位形式	65,207	72,867
以現金形式	5,594	(6,173)
	<u>70,801</u>	<u>66,694</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用（「基本費用」），現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付（以基金單位形式），並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之經審核總資產價值作出調整（以現金形式）；
- 浮動費用（「浮動費用」），現時按各初步酒店及富豪薈大廈於財政年度之物業收入淨額（定義見信託契約）每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付；及
- 收購費用（「收購費用」），不超過富豪產業信託所收購房地產之購買價之1%（倘適用，則按富豪產業信託所收購房地產之部分權益以比例計算）。

於年度內，約港幣34,800,000元之產業信託管理人費用（二零零八年：約港幣42,500,000元）已以29,729,318個基金單位（二零零八年：28,222,178個基金單位）償付。產業信託管理人費用約港幣30,400,000元（二零零八年：約港幣30,400,000元），包括二零零九年十一月及二零零九年十二月之基本費用以及截至二零零九年十二月三十一日止年度之浮動費用，將根據信託契約之條款於報告期末後以基金單位償付。

## 七、信託及其他支出

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,068	1,320
非核數費用	751	416
法律及其他專業費用	4,196	6,869
受託人費用	2,173	2,879
估值費用	660	650
其他支出	1,133	702
	<u>9,981</u>	<u>12,836</u>

於年度內，富豪產業信託並無委任任何董事，而本集團亦無委聘任何僱員（二零零八年：無），因此，年內並無產生董事及僱員福利支出（二零零八年：無）。

## 八、融資成本－不包括基金單位持有人分派

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項之利息開支	59,627	147,467
衍生金融工具公平值之變動		
－現金流量對沖（自對沖儲備轉移）	108,678	23,792
發債成本之攤銷	8,340	7,844
貸款承諾費	92	376
貸款委託費	230	230
	<u>176,967</u>	<u>179,709</u>

## 九、所得稅

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅盈利按16.5%（二零零八年：16.5%）撥備。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內支出	17,832	1,154
遞延（附註二十二）	133,866	(535,924)
年內稅項總支出／（抵免）	<u>151,698</u>	<u>(534,770)</u>

按香港法定稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之盈利／（虧損）之稅項支出／（抵免）與按本集團實際稅率計算之稅項支出／（抵免）之對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／（虧損）	<u>777,348</u>	<u>(2,684,941)</u>
按法定稅率計算之稅項	128,262	(443,015)
稅率降低對於期初遞延稅項之影響	—	(91,207)
毋須課稅收入	(1,531)	(4,251)
不可扣稅支出	24,967	3,703
按本集團實際稅率計算之稅項支出／（抵免）	<u>151,698</u>	<u>(534,770)</u>

## 十、基金單位持有人應佔每基金單位盈利／（虧損）

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內盈利約港幣626,804,000元（二零零八年：虧損約港幣2,150,171,000元）及年內3,178,410,420個已發行基金單位（二零零八年：3,126,064,726個基金單位）之加權平均數計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣0.197元（二零零八年：每基金單位基本虧損為港幣0.688元）。

由於年內並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利／（虧損）與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利／（虧損）相同。

## 十一、投資物業

	已完成 港幣千元	翻新中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零八年一月一日	16,080,000	—	16,080,000
公平值之變動	(3,133,715)	—	(3,133,715)
於年度內之資本開支	73,715	—	73,715
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	13,020,000	—	13,020,000
自在建工程轉撥(採納香港會計準則第40號之修訂 投資物業)(附註十三)	—	16,743	16,743
透過業務合併添置(附註二十五)	404,000	—	404,000
公平值之變動	271,982	—	271,982
自預付建築成本轉撥(附註十二)	505,000	—	505,000
本年度內之資本開支	54,979	17,296	72,275
於建築工程完成時轉撥	34,039	(34,039)	—
於二零零九年十二月三十一日	14,290,000	—	14,290,000

本集團之投資物業由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按公開市值現時用途基準進行評估，於二零零九年十二月三十一日估值為港幣14,290,000,000元。投資物業乃根據經營租賃租予關連人士，其他詳情載於財務報表附註二十七(a)中。

本集團位於香港並以中期至長期租約持有之投資物業已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註二十)。

本集團投資物業之詳情載於第158頁至第159頁。

## 十二、預付建築成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於年初	430,000	430,000
透過業務合併添置(附註二十五)	75,000	—
轉撥至投資物業(附註十一)	(505,000)	—
	<hr/>	<hr/>
於年末	—	430,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零八年十二月三十一日，預付建築成本港幣430,000,000元指有關麗豪酒店之餘下酒店擴充計劃(「富豪AEP」)之預付項目成本，包括麗豪酒店280間新增客房建築成本、裝置及配套設施、相關翻新、地價及有關富豪AEP之任何其他成本。

於本年度內預付建築成本之增額港幣75,000,000元指有關富豪薈大廈之酒店擴充計劃(「百利保AEP」)之預付項目成本，包括改裝富豪薈大廈內50間酒店客房之翻新成本、裝置成本及有關百利保AEP之任何其他成本。

於本年度內，有關麗豪酒店及富豪薈大廈之預付建築成本總額港幣505,000,000元已於富豪AEP及百利保AEP完成後轉撥至投資物業(附註十一)。

## 十三、在建工程

於二零零八年十二月三十一日，在建工程指初步酒店於報告期末尚未完成之翻新工程所產生之金額。該結存按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。在建工程僅於完成並可作商業用途時方會重新分類為投資物業。於採納由二零零九年一月一日起生效之香港會計準則第40號之修訂投資物業後，在建工程按照財務報表附註二.四所載本集團有關投資物業之會計政策入賬，因此，約港幣16,743,000元之在建工程已於二零零九年一月一日重新分類為投資物業(附註十一)。

## 十四、商譽

港幣千元

因業務合併而產生(附註二十五)及

於二零零九年十二月三十一日之成本及賬面值

5,940

### 商譽之減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至為呈報分類之混合用途物業現金產生單位，以進行減值測試。混合用途物業現金產生單位之可收回數額已使用經管理層批准之現金流量預測按計算使用價值釐定。現金流量預測採用之折現率為5.5%，而五年期以後之現金流量乃使用3.5%之增長率推斷。

計算混合用途物業現金產生單位之使用價值時已運用主要假設。管理層編製之財務預測反映實際業績及市場發展預期。管理層使用反映市場評估貨幣之時間值及有關現金產生單位特定風險之除稅前比率估計折現率。

## 十五、應收賬項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	60,660	91,320
應收現金額外基本租金	—	1,888
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	2,710	2,936
	<u>63,370</u>	<u>96,144</u>

以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異，乃根據本集團之會計政策，並於租約年期內以直線法在收益表確認為收入。

應收現金額外基本租金及應收傢俬、裝置及設備儲備供款為應收一關連公司款項。該等款項為無抵押及須根據各自協議之條款於一年內償還。

本集團之應收賬項概無逾期未付或減值，且與並無近期拖欠記錄之一關連公司有關。

## 十六、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
預付款項	1,048	1,078
按金	1,413	—
其他應收賬項	35	2
應收產業信託管理人基本費用調整	—	9,192
	<u>2,496</u>	<u>10,272</u>

按金約港幣1,212,000元乃就提供予富豪薈大廈之服務而存放於一關連公司。有關金額乃無抵押及應要求償還。

應收產業信託管理人基本費用調整乃指經調整產業信託管理人基本費用後應收產業信託管理人之金額，有關金額乃無抵押、免息及已於年度內全數償還。

## 十七、有限制現金

於二零零九年十二月三十一日，本集團有限制現金約為港幣56,500,000元(二零零八年：約港幣47,700,000元)。此等有限制現金主要限定用作支付有關融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供初步酒店使用之傢俬、裝置及設備儲備及有關富豪薈大廈若干租戶之按金之用途。預期所有有限制現金將由報告期末起計一年內使用，因此分類為流動資產。

## 十八、現金及現金等值項目

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現金及銀行結存	68,305	8,789
定期存款	—	165,000
現金及現金等值項目	<u>68,305</u>	<u>173,789</u>

存放於銀行之現金按根據每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。短期定期存款之期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款存放於具信譽且並無近期失責記錄之銀行。

## 十九、應付賬項

應付賬款指應付關連公司款項，乃無抵押、免息及應要求償還。

## 二十、 附息之銀行債項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
附息之銀行債項	<b>4,641,000</b>	4,350,000
發債成本	<b>(21,554)</b>	(28,134)
	<b>4,619,446</b>	4,321,866
分類為流動負債之部分	<b>(5,413)</b>	—
非流動部分	<b>4,614,033</b>	4,321,866
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	<b>5,413</b>	—
於第二年	<b>5,413</b>	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>4,608,620</b>	4,321,866
	<b>4,619,446</b>	4,321,866

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之融資(「初步融資」)。初步融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加年利率0.6%計息。於報告期末，本集團已全數動用初步融資。初步融資須於二零一二年三月三十日全數償還。本集團已訂立利率掉期安排對沖名義金額為港幣43.5億元之初步融資之利率風險，有關詳情載於附註二十一。

於年度內，本集團獲授總額港幣211,000,000元之另一項銀行融資，包括港幣141,000,000元之定期貸款及港幣70,000,000元之循環信貸融資（「新融資」）。於報告期末，定期貸款已全數提取並須按季償還，而最後付款日期為二零一二年十月二十二日。新融資按利率HIBOR另加介乎215至230個基點計息，當中可由借款人選擇一、二或三個月之HIBOR。

初步融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團若干個別公司共同及個別作出擔保，而新融資項下之銀行債項則由富豪產業信託及Paliburg Holdings Limited分別按75%及25%之比例個別作出擔保。

初步融資及新融資亦由（其中包括）以下各項作出抵押：

- (i) 投資物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議（如適用）及有關投資物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 各租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記（如有）；
- (iv) 本集團旗下各公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 相關集團旗下公司之股份之衡平法押記。

## 二十一、衍生金融工具

	負債	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>213,365</u>	<u>196,587</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對名義金額為港幣43.5億元之一項浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註二十)。由於對沖項目之餘下到期日超過十二個月，故該等現金流量對沖之全數公平值乃分類為非流動項目。利率掉期之主要條款載列如下。

名義金額	到期日	掉期
港幣2,350,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.53%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%
港幣2,000,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.55%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%

上述衍生工具於報告期末按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

## 二十二、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	重估 投資物業 產生之 公平值調整 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零八年一月一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(166,547)	(1,571,707)	142,134	(1,596,120)
年內於收益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	(13,455)	606,875	(57,496)	535,924
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(180,002)	(964,832)	84,638	(1,060,196)
透過業務合併添置(附註二十五) 年內於收益表扣除 之遞延稅項(附註九)	(2,466)	(22,110)	10,130	(14,446)
於二零零九年十二月三十一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(241,996)	(1,031,819)	65,307	(1,208,508)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債經已於財務狀況表抵銷。以下為本集團就財務申報而言之遞延稅項結存分析：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨額	64,433	116,455
在綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨額	(1,272,941)	(1,176,651)
	<u>(1,208,508)</u>	<u>(1,060,196)</u>

上文所載之遞延稅項負債及資產主要與根據香港會計準則第12號所得稅計算投資物業之重估盈餘／虧損之遞延稅項有關。然而，根據香港之現行稅法，出售投資物業毋須繳納資本增值稅。

## 二十三、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零零九年	二零零八年
已發行基金單位：		
於年初	3,142,196,102	3,115,512,324
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	62,198,082	40,075,778
	<b>3,204,394,184</b>	3,155,588,102
購回之基金單位	—	(13,392,000)
於年末	<b>3,204,394,184</b>	3,142,196,102

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，富豪產業信託在聯交所購回價總額港幣21,172,010元購回13,392,000個基金單位。購回該等基金單位之詳情載列如下：

購回之月份	購回之基金 單位數目	每基金單位價格		購回價總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年六月	3,069,000	1.61	1.56	4,849,890
二零零八年七月	9,912,000	1.62	1.54	15,699,400
二零零八年九月	411,000	1.60	1.28	622,720
總計	<u>13,392,000</u>			21,172,010
購回基金單位之總支出				<u>96,739</u>
				<u>21,268,749</u>

該等13,392,000個購回基金單位已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內註銷。上述購回乃由產業信託管理人根據基金單位持有人之授權進行。

## 二十四、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零零九年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣8,308,731,000元(二零零八年：港幣8,156,777,000元)除以於該日之3,204,394,184個已發行基金單位(二零零八年：3,142,196,102)數目計算。

## 二十五、業務合併

於二零零九年十月二十日，富豪產業信託以總代價約港幣198,000,000元向Paliburg Holdings Limited(「百利保」)之全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited(「賣方」)收購Twentyfold Investments Limited(「Twentyfold」)之全部已發行股本75%(「收購事項」)。Twentyfold連同其附屬公司(「Twentyfold集團」)持有富豪薈大廈。根據買賣協議，富豪產業信託(按產業信託管理人之指示)擁有自行酌情購買Twentyfold已發行股本餘下25%之選擇權。代價將相等於Twentyfold集團之經調整資產淨值25%(可作出若干協定調整)。

此外，賣方承諾以港幣75,000,000元代價完成百利保AEP，並承擔有關成本。百利保就百利保AEP向富豪產業信託作出保證。其他詳情載於財務報表附註十二。

於收購事項完成日期，Twentyfold集團之可辨認資產及負債之公平值概述如下：

	港幣千元
投資物業(附註十一)	404,000
百利保AEP之預付建築成本(附註十二)	75,000
流動資產	3,384
其他流動負債	(1,504)
其他非流動負債	(401)
應付一關連公司款項	(46,929)
遞延稅項負債(附註二十二)	(14,446)
附息之銀行債項	(209,945)
少數股東權益	(17,093)
	<hr/>
	192,066
收購事項所產生之商譽(附註十四)	5,940
	<hr/>
收購事項之總成本	198,006
	<hr/> <hr/>

上述收購成本乃以現金支付，並包括於完成收購事項時承擔應付一關連公司75%股東債項約港幣140,786,000元及收購事項直接應佔之成本約港幣3,355,000元。

有關收購事項之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

	港幣千元
現金代價	198,006
所收購之現金及銀行結存	<u>(2,097)</u>
有關收購事項之現金及現金等值項目流出淨額	<u><u>195,909</u></u>

自收購事項以來，Twentyfold及其附屬公司已為本集團之租金收入總額帶來約港幣4,700,000元及為未計及少數股東權益及基金單位持有人分派前之年內經營業務業績帶來約港幣4,600,000元之虧損。

倘合併於年初進行，則本集團之收入及未計及少數股東權益及基金單位持有人分派前年內盈利將分別約為港幣773,100,000元及港幣663,700,000元。

## 二十六、綜合現金流量表附註

### 主要非現金交易

於年度內，產業信託管理人費用約港幣65,200,000元(二零零八年：約港幣72,900,000元)已經／將會以基金單位形式支付，詳情已載列於財務報表附註六。

## 二十七、經營租賃安排

### (a) 作為出租人

誠如附註十一所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零零九年十二月三十一日，根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，日後可收取之最低租金總額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一年內	<b>935,222</b>	759,094
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,004</b>	784,921
	<u><b>936,226</b></u>	<u>1,544,015</u>

若干租約載有額外基本租金及浮動租金條文，有關詳情載列於財務報表附註五(a)。

若干經營租約乃由本集團代表一關連公司訂立。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。有關租賃將於二零一零年三月一日屆滿，可續期十二年。於租賃期內，有關租賃租金每三年檢討一次。於二零零九年十二月三十一日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，日後須支付之最低租金總額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一年內	835	5,008
於第二至第五年(包括首尾兩年)	—	835
	<u>835</u>	<u>5,843</u>

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，計入物業經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額約港幣5,008,000元(二零零八年：約港幣5,213,000元)已在綜合收益表內扣除。

## 二十八、承擔

除於附註二十七(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團就其投資物業有以下資本承擔：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已批准及訂約	775	19,598
已批准但尚未訂約	21,062	28,332
	<u>21,837</u>	<u>47,930</u>

## 二十九、關連交易及關連人士交易

除於綜合財務報表其他地方所詳述之交易及結存外，本集團於年內與關連人士進行以下重大交易：

關連人士	與本集團之關係
DB Trustees (Hong Kong) Limited (「受託人」)	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人 (「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited及其集團之其他成員公司 (統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司 (「產業信託管理人」)	富豪產業信託之管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited及其集團之其他成員公司 (統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東
高力國際物業顧問(香港)有限公司／ 世邦魏理仕有限公司 (「估值師」)	本集團之主要估值師

### (a) 與關連人士之交易：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金及租金相關收入	(i)	<b>789,358</b>	740,653
已收／應收百利保集團之合約租金及租金相關收入	(ii)	<b>4,710</b>	—
德意志銀行集團收取之利息開支	(iii)	<b>(49,982)</b>	(29,259)
產業信託管理人費用	(iv)	<b>(70,801)</b>	(66,694)
受託人費用	(v)	<b>(2,173)</b>	(2,879)
已付／應付估值師之估值費用	(vi)	<b>(660)</b>	(650)

附註：

- (i) 本集團之租金及租金相關收入乃根據初步酒店之相關協議賺取，包括條款之有關詳情載於財務報表附註五。
- (ii) 本集團之租金及租金相關收入乃根據有關富豪薈大廈之租約賺取，包括條款之有關詳情載於財務報表附註五。

- (iii) 利息開支乃關於存放於德意志銀行集團之銀行結存及與德意志銀行集團之利率掉期合約，而所產生之利息開支乃根據與德意志銀行集團訂立之相關銀行協議及掉期合約產生。
- (iv) 產業信託管理人有權收取基本費用、浮動費用及收購費用，包括條款之有關詳情載於財務報表附註六。
- (v) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用（於每季計算及支付），年率介乎於0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。
- (vi) 估值費用乃根據相關協議之條款由估值師收取。

(b) 與關連人士之結存如下：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收現金額外基本租金、應收傢俬、裝置及設備儲備供款及其他應收賬項	(i)	2,739	4,824
應收產業信託管理人費用調整	(i)	—	9,192
應付關連公司賬項	(ii)	(7,595)	(6,887)
應付一關連公司款項	(ii)	(89)	(103)
應收／(應付)百利保集團之淨額：			
一關連公司之墊款	(iii)	(64,429)	—
已付按金	(i)	1,212	—
已收按金	(iv)	(4,689)	—
應付之淨額：			
受託人	(v)	(679)	(702)
估值師	(vi)	(660)	(650)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制短期存款及銀行結存	(vii)	24,782	174,303

附註：

- (i) 結存詳情載於財務報表附註十五及十六。
- (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 該金額為無抵押、免息及毋須於一年內償還。
- (iv) 該金額由承租人就富豪薈大廈之租約支付及須於一年內償還。
- (v) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
- (vi) 該金額須根據有關協議之條款償還。
- (vii) 短期存款之期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定。餘額按現行市場利率賺取利息。

- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團已承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元並促成以本集團及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保。此外，根據租賃協議之條款，富豪集團已保證由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日期間支付最少港幣220,000,000元之浮動租金總額。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及/或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 根據百利保租約，百利保集團已擔保(i)百利保承租人應富豪產業信託附屬公司或受託人(代表富豪產業信託並按產業信託管理人之指示)之要求向富豪產業信託之附屬公司或受託人支付根據百利保租約不時欠負或應付富豪產業信託附屬公司之所有金額(包括但不限於所有租金、其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任，及(ii)百利保承租人將會遵守及履行百利保租約載列之所有條款、條件、契諾、協議及責任。

### 三十、按類別劃分之金融工具

於報告期末，指定類別金融工具之賬面值如下：

#### 金融資產

	貸款及應收賬項	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計入應收賬項之金融資產	2,710	4,824
計入預付款項、按金及其他應收賬項之金融資產	1,448	9,194
有限制現金	56,454	47,673
現金及現金等值項目	68,305	173,789
	<b>128,917</b>	<b>235,480</b>

## 金融負債

	二零零九年		
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債 —指定為 對沖工具 港幣千元	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬項	—	7,595	7,595
已收按金	—	6,395	6,395
其他應付賬項及應計費用	—	46,448	46,448
應付—關連公司款項	—	64,429	64,429
衍生金融工具	213,365	—	213,365
付息之銀行債項	—	4,619,446	4,619,446
	<u>213,365</u>	<u>4,744,313</u>	<u>4,957,678</u>
	二零零八年		
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債 —指定為 對沖工具 港幣千元	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬項	—	6,887	6,887
其他應付賬項及應計費用	—	57,370	57,370
衍生金融工具	196,587	—	196,587
付息之銀行債項	—	4,321,866	4,321,866
	<u>196,587</u>	<u>4,386,123</u>	<u>4,582,710</u>

### 三十一、公平值等級

本集團使用下列等級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：按相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計算之公平值

第二級：按估值技術計算之公平值，當中所有對記錄公平值具有重大影響之輸入值均可直接或間接觀察得出

第三級：按估值技術計算之公平值，當中所有對記錄公平值具有重大影響之輸入值均並非根據可觀察市場數據得出(不可觀察輸入值)

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計算之金融工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值計算之負債：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
衍生金融工具	—	213,365	—	213,365

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，並無從第三級公平值計算轉入或轉出。

### 三十二、財務風險管理之目的及政策

自本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。產業信託管理人審閱並協定管理各項風險之政策，有關政策概述於下文。

#### 利率風險

本集團面對之市場利率變動風險主要與本集團之按浮動利率計息之長期銀行債項有關。產業信託管理人持續對利率風險進行管理，主要目標為限制利率不利變動對利息淨支出可能造成影響之幅度。

本集團已訂立利率掉期安排，以限制現金流量因利率變動而出現之波幅。此涉及透過衍生工具固定其相關銀行債項之部分應付利息。利率掉期之詳情載於財務報表附註二十一。該等掉期指定用作對沖相關銀行債項責任。

就港幣銀行借款而言，假設於報告期末未到期之銀行債項及利率掉期合約金額於全年度均為未到期，於二零零九年十二月三十一日之利率增加／減少100基點將減少／增加本集團之除稅前盈利及基金單位持有人分派約港幣2,900,000元。本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之利率風險並不重大。在其他浮動項目保持不變下，所採用之利率敏感度被認為合理。

## 信貸風險

信貸風險乃租戶或交易對手於到期時未能償付其對本集團之財務及合約責任而產生之潛在財務損失。產業信託管理人持續監察其承租人之結存。目前，本集團持有之所有投資物業均出租予承租人。現金及定期存款均存放於受監管之認可機構。涉及金融工具之交易僅與信用評級良好之認可機構進行。

信貸風險之最高風險為有關金融資產在財務狀況表所列之賬面值。

## 流動資金風險

產業信託管理人監察並維持被視為足夠撥付本集團營運所需之現金及現金等值項目水平。此外，產業信託管理人遵守證監會頒佈之房地產投資信託基金守則有關債項總額之限制，並監察富豪產業信託之債項水平維持在許可限制內。

於報告期末，本集團之金融負債根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

	二零零九年			
	按要求時 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
付息之銀行債項	—	175,553	4,848,000	5,023,553
應付賬項	7,595	—	—	7,595
已收按金	—	5,855	540	6,395
其他應付賬項及應計費用	212	46,236	—	46,448
應付一關連公司款項	—	—	64,429	64,429
衍生金融工具	—	—	213,365	213,365
	<u>7,807</u>	<u>227,644</u>	<u>5,126,334</u>	<u>5,361,785</u>
二零零八年				
	按要求時 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
付息之銀行債項	—	165,300	4,721,248	4,886,548
應付賬項	6,887	—	—	6,887
其他應付款項及應計費用	104	57,266	—	57,370
衍生金融工具	—	—	196,587	196,587
	<u>6,991</u>	<u>222,566</u>	<u>4,917,835</u>	<u>5,147,392</u>

有關衍生金融工具之款項指將予交換之合約金額(現金流量總額經已交換)，另加收取之浮動／支付之固定利率掉期之淨額(現金流量淨額經已交換)。

## 資本管理

本集團之目的乃採用增長為本之資本架構，以盡量增加現金流量及維持就任何未來收購計劃提供資金之靈活性。本集團剩餘之借款能力將用於滿足有關收購額外物業之未來資金需要以及應付與提升本集團所持投資物業有關之資本開支。

本集團亦採取審慎之資本管理政策，以確保槓桿率不超過房地產投資信託基金守則及銀行融資協議相關條款規定之百分比水平。

本集團利用貸款與估值比率及資產負債比率監察資本管理情況。於報告期末，若干銀行融資訂明之貸款與估值比率介乎32.6%至44.0%（二零零八年：32.3%），乃低於有關銀行融資協議所准許之限額。於報告期末，資產負債比率為31.9%（二零零八年：31.3%），即尚未償還貸款總額約港幣4,641,000,000元（二零零八年：港幣4,350,000,000元）除以總資產約港幣14,563,900,000元（二零零八年：約港幣13,916,100,000元）之比率，低於房地產投資信託基金守則所訂明之45%上限。

## 三三、金融工具之公平值

產業信託管理人認為綜合財務報表所記錄金融資產及金融負債之賬面值與其於報告期末之公平值相若。

## 三十四、報告期後事項

- (a) 於二零一零年一月二十九日，按每個基金單位港幣1.52元向產業信託管理人發行2,257,484個新基金單位，以支付二零零九年十一月之產業信託管理人基本費用約港幣3,400,000元。
- (b) 於二零一零年二月二十六日，按每個基金單位港幣1.65元向產業信託管理人發行2,148,942個新基金單位，以支付二零零九年十二月之產業信託管理人基本費用約港幣3,500,000元。
- (c) 根據信託契約之條款，將發行14,217,185個新基金單位予產業信託管理人，以支付截至二零零九年十二月三十一日止年度之產業信託管理人浮動費用約港幣23,500,000元。

### 三十五、或然事項

富豪產業信託之一家擁有富豪香港酒店之全資附屬公司於二零零七年在高等法院以原告人(「原告人」)身份向被告(為鄰近商業大廈的擁有人)就恢復該商業大廈一樓及地庫之地役權及通道權以及該商業大廈裝修期間所造成之干擾而帶來損害之申索(「申索」)展開法律訴訟程序。被告人則就使用富豪香港酒店地下之若干車道區向原告人提出反申索(「反申索」)。

於二零一零年二月一日，高等法院作出判決撤銷原告人之申索以及被告人之反申索，並作出訟費之暫准命令，判令原告人須向被告支付申索之訟費，而被告人則須向原告支付反申索之訟費(「判決」)。

經考慮本集團律師之意見後，董事認為，該附屬公司有合理理據就上述判決提出上訴。於二零一零年二月二十六日，原告人已就高等法院對申索作出之判決提出上訴。因此，本集團除其相關法律及其他成本外，並沒有就判決可能產生之任何損失作出撥備。

### 三十六、附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 業務地點	已發行普通股 股本之面值	本集團應佔 股權百分比	主要業務
紫荊酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
Cityability Limited	香港	港幣10,000元	100	酒店擁有
凱麗酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
Regal Assets Holdings Limited	百慕達/香港	12,000美元	100	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	港幣2元	100	酒店擁有
Rich Day Investments Limited	香港	港幣1元	100	融資
利高賓有限公司	香港	港幣100,000元	100	酒店擁有
Sonnix Limited	香港	港幣2元	75	物業擁有

上表列示富豪產業信託之附屬公司，產業信託管理人認為該等附屬公司主要影響本集團年內業績或構成資產淨值之大部分。產業信託管理人認為披露其他附屬公司之詳情將令篇幅過長。

## 獨立核數師報告書



### 致富豪產業信託之基金單位持有人

(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)

本核數師已審核富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第48頁至第96頁之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表，於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

### 管理人編製財務報表之責任

富豪產業信託管理人負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約及二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約補充)(「信託契約」)之相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會發出之房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C所載之相關披露規定編製並真實公平地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表有關之內部監控；選擇並應用適當會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

### 核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等綜合財務報表發表意見。本報告書乃按照房地產投資信託基金守則附錄C之規定，僅向閣下作出報告，而不作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定並策劃及進行審核工作，以就綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述取得合理保證。

## 獨立核數師報告書（續）

### 致富豪產業信託之基金單位持有人

（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）

審核範圍包括進程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序依賴核數師之判斷，包括評估綜合財務報表存有重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與實體編製並真實公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，以為不同情況設計適當之審核程序，但並非旨在就實體內部監控之有效性發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策之恰當性及富豪產業信託之管理人所作出會計估算之合理性，並評估綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

### 意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於二零零九年十二月三十一日之資產及負債狀況以及 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之盈利及現金流量，並已按照信託契約之相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C載列之相關披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環金融街8號  
國際金融中心2期18樓

香港，二零一零年三月十八日

## 表現概覽

於二零零九年十二月三十一日

	截至 二零零九年 十二月三十一日	截至 二零零八年 十二月三十一日	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間	
	附註	止年度	止年度	
基金單位持有人應佔資產淨值(港幣百萬元)		<b>8,308.7</b>	8,156.8	10,915.1
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港幣)		<b>2.593</b>	2.596	3.503
年/期內之最高成交價(港幣)	—	<b>1.70</b>	2.37	2.79
年/期內之最低成交價(港幣)		<b>0.84</b>	0.66	1.99
成交價對基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值之最高折讓		<b>67.61%</b>	74.58%	43.19%
每基金單位之分派收益率	二	<b>10.30%</b>	17.28%	7.20%
每基金單位之年度分派收益率		<b>10.30%</b>	17.28%	9.48%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 截至二零零九年十二月三十一日止年度之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位分派總額港幣0.170元除以於二零零九年十二月三十一日(即年內之最後交易日)之收市價港幣1.65元計算。每基金單位分派總額之詳情於第53頁「分派表」一節內。

## 受託人報告書

### 致富豪產業信託之基金單位持有人

(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)

吾等謹此確認，吾等認為於二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間，富豪產業信託(「富豪產業信託」)之管理人在所有重大方面均已按於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約及於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約修訂)之條文管理富豪產業信託。

### **DB Trustees (Hong Kong) Limited**

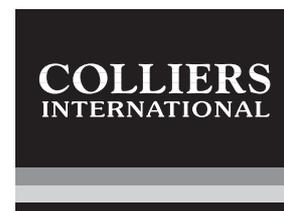
(以富豪產業信託之受託人之身份)

香港，二零一零年三月十二日

## 估值報告書



二零一零年二月二十五日



Colliers International (Hong Kong) Ltd  
Company Licence No: C-006052  
Suite 5701 Central Plaza  
18 Harbour Road Wanchai  
Hong Kong  
高力國際物業顧問(香港)有限公司  
香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室  
Tel 852 2828 9888  
Fax 852 2107 6051  
[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

敬啟者：

關於： 香港之富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、  
麗豪酒店及富豪薈大廈(統稱「該等物業」)之估值

### 指示

吾等謹遵照管理人代表富豪產業信託(「委託人」)作出之指示，對物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業租賃權益於二零零九年十二月三十一日(「估值日」)現況下市場價值之意見。

吾等謹此確認：

- 吾等現時或日後並無擁有該等物業之權益，且並非管理人、受託人或富豪產業信託之任何其他訂約方之有關連法團，亦無與管理人、受託人、或富豪產業信託之任何其他訂約方有關連。
- 吾等為認可執業估值師，並在同類物業估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 是次估值乃按公平公正之基準進行。

## 估值基準

吾等對該等物業之估值為市場價值。所謂市場價值，按香港測量師學會所下定義，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行物業交易之估計交易金額。」

## 估值標準

吾等遵照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第一版)；香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定；及證券及期貨事務監察委員會於二零零五年六月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章進行估值。

## 估值理據

進行估值時，吾等採用收入資本化計算法之折現現金流量分析。按國際評估準則(第八版)之定義，此財務模型技術乃基於收益型物業日後所產生之現金流量之明確假設。此分析涉及預測收益型物業之一連串定期現金流量，並以適當折現率折現該等現金流量，以制定關於物業租金收入之現值。

就收益型物業而言，定期現金流量一般指收入總額減空置、經營開支及其他支銷。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之終值估計金額，按折現率折現至現值，該折現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額之回報率。

吾等已於十年投資年期每年進行折現現金流量法分析。此分析讓投資者或業主可在計及資本增長之情況下對物業可能帶來之長期回報作出評估。

此分析已以直接比較法相互交叉對照，直接比較法假定該等物業於現狀下即時交吉出售，並參照有關市場可供比較之買賣交易。透過分析符合自願買家與賣家「公平」交易之銷售並與該等物業比較後，作出相關調整。

## 業權調查

吾等未獲提供與該等物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於吾等查冊之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴委託人就租賃概要、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲委託人知會，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，而吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理。

## 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實物業樓面面積是否正確，但假設提供予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

## 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。然而，吾等並無進行調查以確定地面狀況及設施等是否令人滿意。吾等進行估值時已假設該等物業的地面狀況及設施均令人滿意。

此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

## 假設及解釋

吾等之估值乃假定委託人將物業在公開市場出售，並無連同遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排影響物業價值之利益，儘管物業須受現有管理協議規限。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

本報告及吾等之估值供產業信託管理人及富豪產業信託之受託人使用，而本報告僅供其收件人使用，不作其他用途。吾等概不對可能使用或依賴本估值全部或任何部分內容之任何第三方承擔責任。

吾等進行估值時已假設：

- 委託人提供之該等物業資料均屬正確。
- 該等物業已取得妥當業權及有關規劃批文，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可被自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 吾等已獲委託人提供租賃概要、標準租賃協議及牌照協議。吾等並無查核每項特定租賃之租賃文件，吾等之評估乃基於假設所有租約均已簽署並根據吾等所獲提供的租賃概要所載條文進行。此外，吾等假設租約均屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。

除另有註明外，本報告所述之所有款額乃以港幣為單位。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

**富豪資產管理有限公司**

香港銅鑼灣

怡和街68號

15樓1504室

(作為富豪產業信託之「管理人」)

及

**DB Trustees (Hong Kong) Limited**

香港

皇后大道中2號

長江集團中心48樓

(作為富豪產業信託之「受託人」) 台照

代表

**高力國際物業顧問(香港)有限公司**

顧問及估值部－亞洲

區域董事

**霍嘉禮**

*BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE*

謹啟

附註： 霍嘉禮為特許測量師，在此規模及性質物業估值方面擁有逾30年經驗，在香港／中國擁有逾25年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之市值 港幣元
1.	<b>富豪機場酒店</b> 香港新界赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	3,520,000,000
2.	<b>富豪香港酒店</b> 香港銅鑼灣 怡和街88號	3,160,000,000
3.	<b>富豪九龍酒店</b> 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	3,470,000,000
4.	<b>富豪東方酒店</b> 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號／沙浦道40-42號／賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層	1,280,000,000
5.	<b>麗豪酒店</b> 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	2,380,000,000
6.	<b>富豪薈大廈</b> 香港灣仔莊士敦道211號 地下A、B及C舖、 3樓平台、5樓至12樓、 15樓至23樓及25樓至29樓、 外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	480,000,000
總計：		<b>14,290,000,000</b>

## 物業一

### 富豪機場酒店

香港新界赤鱘角香港國際機場暢達路9號

赤鱘角地段第1號餘段及增批部分之部分

#### 1. 物業概況

富豪機場酒店(「富豪機場酒店」)於一九九九年落成，為一幢樓高14層(包括一層地庫)之甲級高價酒店<sup>1</sup>。於二零零七年十月完成其酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)後，客房數目已由1,104間增加至1,171間。

富豪機場酒店之毗鄰區域主要為機場輔助設施、停車場及客運大樓，富豪機場酒店透過二樓空調行人道連接香港國際機場(「香港國際機場」)之客運大樓。

地盤面積：	117,179平方呎(10,886平方米)
總樓面面積：	774,880平方呎(71,988平方米)
有蓋樓面面積：	約897,900平方呎(83,417平方米)
城市規劃用途分區：	根據二零零九年六月十二日之赤鱘角分區計劃大綱圖第SI-CLK/11號，富豪機場酒店被劃為「商業」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	216	Cabana豪華客房	17
高級客房	380	住宅套間	9
豪華客房	236	富豪行政樓層－高級客房	68
特級客房	100	富豪行政樓層－豪華客房	94
豪華套房	15	蜜月套房	1
水療按摩豪華客房	14	皇室套房	11
Cabana水療按摩客房	5	複式套房	2
水療按摩套房	2	總統套房	1
		<b>總計</b>	<b>1,171</b>

附註：客房面積由291平方呎(27平方米)至926平方呎(86平方米)，不包括3,014平方呎(280平方米)之總統套房。

<sup>1</sup> 富豪機場酒店由二零零八年一月起獲香港旅遊發展局評級為「甲級高價類別」。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	面積(概約)		座位數目
			(平方呎)	(平方米)	最多人數
地下	藝廊咖啡室	咖啡室	7,895	733	733
地下	華岸酒吧扒房	西式餐廳	5,920	550	550
地下	龍門客棧	中式餐廳	3,492	324	324
地下	空港居酒屋	日式餐廳	2,179	202	202
一樓	紅軒	中式餐廳	4,889	454	454
二樓	Regala Café & Dessert Bar	酒廊	3,295	306	306
總計			<b>27,670</b>	<b>2,569</b>	<b>2,569</b>

## 會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	面積(概約)		座位數目
				(平方呎)	(平方米)	最多人數
地庫	會議室	會議設施	13	10,958	1,018	1,018
地庫	迎賓區	會議設施	1	6,755	628	628
地下	宴會室	會議設施	1	1,921	178	178
一樓	宴會廳	會議／宴會設施	1 <sup>2</sup>	10,333	960	960
一樓	會議室	會議／宴會設施	7	5,274	490	490
二樓	會議室	會議設施	3	1,017	94	94
九樓	會議室	會議設施	1	645	60	60
總計			<b>27</b>	<b>36,903</b>	<b>3,428</b>	<b>3,428</b>

## 其他設施

其他設施包括一個室外泳池、一個室內泳池、一間備有健身、按摩及水療設備之健身中心、一個商務中心以及購物區。

<sup>2</sup> 該宴會廳可分為3間。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人： 機場管理局<sup>3</sup>

租期： 該地段按新批地契IS7996號持有，年期自一九九五年十二月一日起計，至二零四七年六月三十日屆滿。

### 主要登記產權負擔

- 根據於二零零四年八月十二日訂立之契約備忘錄第IS342341號，自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之分租約。
- 根據於二零零六年十一月八日訂立之契約備忘錄第06112400700018號，以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之補充租約(為酒店契約備忘錄第IS342341號之分租約之補充租約)。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850013號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之紫荊債券。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850060號，向荷蘭銀行新加坡分行抵押及轉讓部分權利。

## 3. 酒店經營

### 二零零九年酒店業績

入住率： 57%

平均房租： 港幣1,044元

### 租賃協議

出租人： 紫荊酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

<sup>3</sup> 物業登記擁有人訂立以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之分租約，年期自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年。

**租金：** 二零零七年至二零一零年－基本租金加浮動租金。浮動租金指五間初步酒店<sup>4</sup>之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總和超出其於有關年度之基本租金總和之50%至100%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金 <sup>5</sup>	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣270,000,000元之比例份額分攤，即港幣204,000,000元	100%
二零零八年	港幣300,000,000元	70%
二零零九年	港幣230,700,000元	60%
二零一零年	港幣240,000,000元	50%

由上市日期至二零一零年，Regal Hotels International Holdings Limited保證浮動租金總額不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。自上市日期至二零零九年十二月三十一日已收取浮動租金約為港幣101,600,000元。二零一零年之已保證浮動租金餘額最少約為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>6</sup>將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣175,000,000元。

**備註：** 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之百分之二（2%）。

#### 酒店管理協議（「酒店管理協議」）

**酒店管理人：** 富豪酒店國際有限公司

**酒店管理協議年期：** 由上市日期起計為期二十（20）年

**基本費：** 只要租賃協議存續有效，收入總額<sup>7</sup>之百分之一（1%）；或在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二（2%）

**獎勵費：** 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>8</sup>扣除基本費用及固定開支後之百分之一（1%）；或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之百分之五（5%）

<sup>4</sup> 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

<sup>5</sup> 二零零九年及二零一零年承租人應付之基本租金乃以紫荊酒店有限公司與Favour Link International Limited於二零一零年二月十二日就修訂富豪機場酒店租賃協議訂立之第一份補充協議為依據。

<sup>6</sup> 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

<sup>7</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>8</sup> 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

#### 4. 零售租約／牌照

##### 零售<sup>9</sup>

零售面積(可出租)： 約40,100平方呎(3,725平方米)

已佔用面積(可出租)： 約10,697平方呎(994平方米)

空置面積(可出租)： 約29,403平方呎(2,732平方米)

出租率： 26.7%

基本月租： 港幣296,733元(除一項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之租約包括管理費及空調費，但不包括差餉。)

##### 租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	794	7.4%	27,790	9.4%	1	12.5%
截至二零一零年止年度	8,920	83.4%	219,364	73.9%	5	62.5%
截至二零一一年止年度	983	9.2%	49,579	16.7%	2	25.0%
<b>總計</b>	<b>10,697</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>296,733</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>8</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)

##### 租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	794	7.4%	27,790	9.4%	1	12.5%
一年或不足一年	3,367	31.5%	67,972	22.9%	2	25.0%
一年以上至兩年	1,874	17.5%	103,069	34.7%	4	50.0%
兩年以上至三年	4,662	43.6%	97,902	33.0%	1	12.5%
<b>總計</b>	<b>10,697</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>296,733</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>8</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)

<sup>9</sup> 該區域不包括富豪機場酒店所用可出租面積為760平方呎(71平方米)之二樓之商舖單位。

最後屆滿日期：	二零一一年十一月三十日
免租期：	零至三個月不等
續約選擇權：	其中兩份租約可分別選擇按預定租金及市場租金續約一年及兩年
條款概要：	業主 <sup>10</sup> 負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

#### 流動電話基站／天線／招牌位置及海報架牌照

牌照數目：	7
牌照月費：	每月港幣241,500元
最後屆滿日期：	月份牌照

## 5. 酒店市場分析

二零零九年，訪港旅客人數同比增長0.3%，高達29,600,000人<sup>11</sup>，其中約61%來自中國大陸。大陸旅客一直為最大旅客來源，接近18,000,000人<sup>12</sup>，同比增長6.5%。其他市場亦錄得累計增長，例如中東(同比增長2.0%)、印度(同比增長4.6%)、印尼(同比增長1.3%)，而美國、台灣、歐洲及北亞到港旅客則較二零零八年有所減少。帶動訪港旅客總數有所增長的主要因素為二零零九年初H1N1爆發後，香港經濟於第四季強勁復甦引致。

然而，由於海外需求薄弱，市內所有酒店<sup>13</sup>之實際平均房租於二零零九年同比下降16%<sup>14</sup>，導致整體平均可出租客房收入同比下降23%<sup>15</sup>。香港所有酒店之平均入住率由85%下跌至78%<sup>16</sup>，同比下跌7%，此乃由於酒店客房需求減少<sup>17</sup>及可供出租客房供應量增加<sup>18</sup>所致。香港較其他地區旅遊目的地具有更高恢復能力<sup>19</sup>。預計來年航空運輸量將增加，並將改善酒店整體表現。

<sup>10</sup> 所有租約均由Favour Link International Limited(作為業主)訂立。

<sup>11</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>12</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>13</sup> 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局研究。

<sup>14</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>15</sup> 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際。

<sup>16</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月。

<sup>17</sup> 酒店客房需求減少乃由於過夜旅客人數下降(見「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際)所致。

<sup>18</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年一月至十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零零九年及二零一零年一月及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；高力國際。

<sup>19</sup> 除南韓因韓圓轉弱促進入境訪客、台灣由於與內地開通直航及馬來西亞因往來新加坡之航班增加外。資料來源：韓國觀光公社、中華民國交通部觀光局、馬來西亞旅遊促進局及香港旅遊發展局。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會展及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，支撐香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 於二零零九年四月完成擴建香港會議展覽中心。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋（已獲批准）、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速輪渡服務，連結大陸八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機坪，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 計劃擴展香港國際機場，提供額外飛機設施及第三條跑道。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 發展世界級啟德郵輪碼頭，其連同尖沙咀海運碼頭可提供合共四個郵輪泊位。
- 頒佈財政政策，將香港定位為亞洲盛事之都，撥付盛事基金港幣100,000,000元<sup>20</sup>。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及非深戶合資格人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並會長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一零年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生積極影響。

富豪機場酒店位於香港國際機場，為唯一透過空調行人道直接連接客運大樓之酒店，受惠於機場內之諸多交通設施，經機場快線可連通地下鐵路（「港鐵」）、的士及專利巴士。該酒店亦鄰近三大企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽（「MICE」）活動場地之一—亞洲國際博覽館，以及主要旅遊景點，如香港迪士尼樂園。

附近之東薈城名店倉及機場內設有諸多購物設施及餐廳。附近其他休閒娛樂設施包括翔天廊及航天城高爾夫球場。

<sup>20</sup> 資料來源：二零零九至二零一零年度政府財政預算案；及香港旅遊發展局。

二零零九年，機場之乘客及貨物吞吐量分別為46,100,000人次及3,350,000噸，預計數字將隨香港國際機場目前之發展及規劃擴建上升，令機場及富豪機場酒店之地位日益穩固。

因其策略性位置，富豪機場酒店受惠於強勁之客房需求，其中大部分客戶為商務旅客(二零零九年佔35%)及機組人員(二零零九年佔37%)。該酒店因已訂約為香港國際機場服務有限公司地勤服務部門之過境滯留旅客提供住宿安排，故受惠於滯留旅客之客房需求甚殷，其餘需求來自休閒旅客。

富豪機場酒店按客戶地域劃分之市場分類，主要來自亞洲旅客(不包括內地，二零零九年佔51%)及內地旅客(二零零九年佔15%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之34%。

由於機場及其附近範圍均沒有新增酒店供應，故該酒店之競爭主要來自附近兩間現有之酒店，即位於東涌之香港諾富特東薈城酒店及位於亞洲國際博覽館毗鄰之香港天際萬豪酒店。因其策略性位置、為過境滯留旅客提供住宿安排之合約及目標市場與定價策略之差異，富豪機場酒店較該兩間酒店享有優勢。

富豪酒店受惠於Preferred Hotel Group<sup>21</sup>及中國內地之多個分銷網絡，如上海八端旅遊有限公司<sup>22</sup>、富豪酒店之銷售辦事處以及富豪在上海及成都經營之四間酒店。富豪品牌對該等酒店之成功經營貢獻良多。

富豪機場酒店之入住率趨勢跟隨訪旅客及航空乘客人數而變動。鑒於機場之貨物處理能力及乘客容量長期而言呈增長趨勢，富豪機場酒店之策略性位置、其遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡、富豪集團在內地強勁實力，以及擬進行之59間客房及咖啡室升級／翻新計劃，預計富豪機場酒店之入住率及平均房租中、短期而言會有所上升。

## 6. 估計淨物業收益率<sup>23</sup>

8.0%

## 7. 於二零零九年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,520,000,000元

<sup>21</sup> Preferred Hotel Group為全球酒店分銷網絡，在全球各地設有預訂銷售辦事處，覆蓋全球逾75個國家超過680間獨立酒店及渡假村，逾130,000間酒店客房。見[www.preferredhotelgroup.com](http://www.preferredhotelgroup.com)。

<sup>22</sup> 上海八端旅遊有限公司是一個網上平臺，目標客戶為零售旅行社及企業用戶，提供機票購買、預訂及酒店住宿及MICE集團預訂會議場所服務。見[www.8dtravel.com.cn](http://www.8dtravel.com.cn)。

<sup>23</sup> 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之估計應收租金除以市值而得。

## 物業二

### 富豪香港酒店

香港銅鑼灣怡和街88號

內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分

#### 1. 物業概況

富豪香港酒店(「富豪香港酒店」)於一九九三年落成，為一幢樓高38層(包括四層地庫)之甲級高價酒店。於二零零七年十二月完成其酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)後，客房數目由424間增加至474間。二零零九年一月，總統套房改建為6間御富豪皇家客房及3間皇家套房，令客房總數由474間增加至482間。該酒店大部分客房均可飽覽維多利亞公園景色。

富豪香港酒店亦包括怡和街68號地下、一、二及三樓部分之附屬酒店單位及三樓第301至304號舖<sup>24</sup>。

富豪香港酒店位於香港其中一個主要購物區—銅鑼灣。富豪香港酒店之緊鄰區域主要作零售及辦公用途。

地盤面積： 12,663平方呎(1,176平方米)

總樓面面積： 269,988平方呎(25,082平方米)

有蓋樓面面積： 約343,900平方呎(31,949平方米)

城市規劃用途分區： 根據二零零五年九月三十日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/14號，富豪香港酒店被劃為「商業／住宅」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	40
高級客房	204
豪華客房	117
高級豪華客房	39
豪華套房	20
皇家套房	8
總統套房	1
帝皇套房	1
御富豪—行政樓層客房	30
御富豪—行政樓層客房(海景)	19
主席套房	1
御富豪行政樓層套房	2
<b>總計</b>	<b>482</b>

附註： 客房面積由258平方呎(24平方米)至1,647平方呎(153平方米)

<sup>24</sup> 富豪香港酒店之擁有人亦租用怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約與可出租面積10,510平方呎(976平方米)之酒店配套用途有關。現時月租為港幣417,300元，於二零一零年三月一日到期，並可選擇續約12年。第二份租約涉及可出租面積3,437平方呎(319平方米)，已於二零零八年三月二十八日到期。富豪香港酒店之擁有人目前正支付每月96,497元之中間溢利。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	面積(概約)		座位數目	最多人數
			(平方呎)	(平方米)	(平方米)	
地下	帝廊	大堂酒廊	1,172	109	109	109
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用	不適用	不適用
一樓	御花園咖啡室	咖啡室	3,399	316	316	316
三樓	富豪金殿	中式餐廳	8,025	746	746	746
三十一樓	風情畫意大利餐廳	意式餐廳	2,369	220	220	170
		<b>總計</b>	<b>14,965</b>	<b>1,391</b>		<b>1,341</b>

## 會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	面積(概約)		座位數目	最多人數
				(平方呎)	(平方米)	(平方米)	
地庫二層	會議室	會議/宴會設施	5	3,694	343	343	343
地庫一層	宴會廳	會議/宴會設施	1	2,560	238	238	238
地庫一層	會議室	會議/宴會設施	3	1,898	176	176	176
三樓	會議室	會議/宴會設施	6	3,622	336	336	336
		<b>總計</b>	<b>15</b>	<b>11,774</b>	<b>1,093</b>		<b>1,093</b>

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身中心及一個室外泳池。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人：

Cityability Limited，根據於一九八七年五月二十日訂立之契約備忘錄第UB3386564號之轉讓契約及三份於一九八八年八月四日訂立之契約備忘錄第UB3803869、UB3803870及UB3803871號之轉讓契約。

租期：

該地段按政府租約持有，年期自一八八四年十二月二十五日起計，為期999年。

### 主要登記產權負擔

- 限制性契諾契約(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287070號)。
- 契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287071號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033163號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850058號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人簽立之Cityability債券。

### 3. 酒店經營

#### 二零零九年酒店業績

入住率： 81%  
平均房租： 港幣987元

#### 租賃協議

出租人： Cityability Limited

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金： 二零零七年至二零一零年—基本租金加浮動租金。浮動租金指五間初步酒店<sup>25</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和部分的50%至100%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金 <sup>26</sup>	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣110,000,000元之比例份額分攤，即港幣83,130,000元	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣160,700,000元	60%
二零一零年	港幣167,100,000元	50%

由上市日期至二零一零年，Regal Hotels International Holdings Limited保證浮動租金總額不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。自上市日期至二零零九年十二月三十一日已收取浮動租金約為港幣101,600,000元。二零一零年之已保證浮動租金餘額最少約為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>27</sup>將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣60,000,000元。

<sup>25</sup> 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

<sup>26</sup> 二零零九年及二零一零年承租人應付之基本租金乃以Cityability Limited與Favour Link International Limited於二零一零年二月十二日就修訂富豪香港酒店租賃協議訂立之第一份補充協議為依據。

<sup>27</sup> 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

**備註：** 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之百分之二(2%)。

#### **酒店管理協議（「酒店管理協議」）**

**酒店管理人：** 富豪酒店國際有限公司

**酒店管理協議年期：** 由上市日期起計為期二十(20)年

**基本費：** 只要租賃協議存續有效，收入總額<sup>28</sup>之百分之一(1%)；或  
在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)

**獎勵費：** 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>29</sup>扣除基本費用及固定開支後之百分之一(1%)；或  
在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之百分之五(5%)

## **4. 牌照**

### **流動無線電設備及綜合無線電系統（「綜合無線電系統」）安裝牌照**

**牌照數目：** 4

**牌照月費：** 每月港幣221,200元

**最後屆滿日期：** 二零一一年八月十五日

<sup>28</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>29</sup> 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

## 5. 酒店市場分析

二零零九年，訪港旅客人數同比增長0.3%，高達29,600,000人<sup>30</sup>，其中約61%來自中國大陸。大陸旅客一直為最大旅客來源，接近18,000,000人<sup>31</sup>，同比增長6.5%。其他市場亦錄得累計增長，例如中東(同比增長2.0%)、印度(同比增長4.6%)、印尼(同比增長1.3%)，而美國、台灣、歐洲及北亞到港旅客則較二零零八年有所減少。帶動訪港旅客總數有所增長的主要因素為二零零九年初H1N1爆發後，香港經濟於第四季強勁復甦引致。

然而，由於海外需求薄弱，市內所有酒店<sup>32</sup>之實際平均客房租於二零零九年同比下降16%<sup>33</sup>，導致整體平均可出租客房收入同比下降23%<sup>34</sup>。香港所有酒店之平均入住率由85%下跌至78%<sup>35</sup>，同比下跌7%，此乃由於酒店客房需求減少<sup>36</sup>及可供出租客房供應量增加<sup>37</sup>所致。香港較其他地區旅遊目的地具有更高恢復能力<sup>38</sup>。預計來年航空運輸量將增加，並將改善酒店整體表現。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會展及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，支撐香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 於二零零九年四月完成擴建香港會議展覽中心。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋(已獲批准)、港深機場軌道聯絡線、香港—深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速輪渡服務，連結大陸八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。

<sup>30</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>31</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>32</sup> 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局研究。

<sup>33</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>34</sup> 可出租客房收入—可出租客房收入。資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際。

<sup>35</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月。

<sup>36</sup> 酒店客房需求減少乃由於過夜旅客人數下降(見「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際)所致。

<sup>37</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年一月至十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零零九年及二零一零年一月及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統—二零零八年」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；高力國際。

<sup>38</sup> 除南韓因韓圓轉弱促進入境訪客、台灣由於與內地開通直航及馬來西亞因往來新加坡之航班增加外。資料來源：韓國觀光公社、中華民國交通部觀光局、馬來西亞旅遊促進局及香港旅遊發展局。

- 完成10個新增航空貨運停機坪，並計劃興建一個於二零一三年啟用，並可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 計劃擴展香港國際機場，提供額外飛機設施及第三條跑道。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 發展世界級啟德郵輪碼頭，其連同尖沙咀海運碼頭可提供合共四個郵輪泊位。
- 頒佈財政政策，將香港定位為亞洲盛事之都，撥付盛事基金港幣100,000,000元<sup>39</sup>。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及非深戶合資格人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並會長期內推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一零年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生積極影響。

富豪香港酒店位於香港其中一個主要購物區銅鑼灣，交通十分便利，配備地下鐵路（「港鐵」）、的士、巴士及有軌電車等交通工具。銅鑼灣地鐵站距富豪香港酒店僅幾分鐘步行路程。

富豪香港酒店鄰近各類購物及娛樂設施，如崇光百貨、時代廣場、名店坊及利園，以及各色餐飲設施。附近設有運動休閒設施，包括香港大球場、維多利亞公園及跑馬地馬場。二零零九年，富豪香港酒店之近半數客房需求來自休閒旅客(48%)。

富豪香港酒店鄰近香港會議展覽中心，因而亦吸引來自商務旅客、貿易商、展覽商及跨國公司之客房需求。

富豪香港酒店毗鄰銅鑼灣及東區走廊<sup>40</sup>，可吸引沿途各類公司及企業及其他商務旅客入住。二零零九年，來自商務旅客之需求佔總需求之39%。

未來發展項目，如於銅鑼灣設立行人專用區及興利中心由辦公改為零售用途之重建項目，亦將增強銅鑼灣作為香港主要購物區之吸引力。

<sup>39</sup> 資料來源：二零零九至二零一零年度政府財政預算案；及香港旅遊發展局。

<sup>40</sup> 東區走廊西起銅鑼灣，東至柴灣，包括銅鑼灣、天后、北角、鯉魚涌及柴灣地區。

富豪香港酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自內地旅客(二零零九年佔38%)及亞洲旅客(不包括內地,二零零九年佔35%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之27%。

香港銅鑼灣皇悅酒店及香港銅鑼灣皇冠假日酒店均於二零零九年開業,為提供合共543間客房<sup>41</sup>。這兩間新酒店短期可能對富豪香港酒店之入住率及平均房租造成壓力,但由於其目標市場存在差異,故不大可能對富豪香港酒店造成重大壓力。此外,由於規模及目標市場存在差異,且銅鑼灣之酒店房間之整體需求較高(從銅鑼灣之高入住率即可印證),故即將新增之供應(如擬於銅鑼灣登龍街興建之分別有47間及69間客房之兩間酒店<sup>42</sup>)預計不會直接影響富豪香港酒店。

富豪香港酒店之入住率高於甲級高價酒店市場<sup>43</sup>。根據香港酒店客房需求之長期前景,休閒及商務需求之預期增長、富豪香港酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡、富豪集團在內地強勁實力,以及擬進行之84間客房、餅店及大堂升級/翻新計劃,預計富豪香港酒店之入住率及平均房租將適度增長。

## 6. 估計淨物業收益率<sup>44</sup>

6.0%

## 7. 於二零零九年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,160,000,000元

<sup>41</sup> 香港銅鑼灣皇悅酒店擁有280間客房。香港銅鑼灣皇冠假日酒店擁有263間客房。資料來源:「二零零九年十二月酒店供應情況」,香港旅遊發展局二零一零年二月研究。

<sup>42</sup> 擬建47間客房之酒店及69間客房之酒店之計劃完工日期分別為二零一零年第四季及二零一二年年底。資料來源:「二零零九年十二月酒店供應情況」,香港旅遊發展局研究二零一零年二月。

<sup>43</sup> 香港旅遊發展局界定之甲級高價酒店。

<sup>44</sup> 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之估計應收租金除以市值而得。

### 物業三

#### 富豪九龍酒店

香港九龍尖沙咀麼地道71號

九龍內地段第10474號

#### 1. 物業概況

富豪九龍酒店(「富豪九龍酒店」)於一九八二年落成，為一幢樓高20層(包括四層地庫)之甲級高價酒店。大部分客房均可俯瞰百週年紀念公園。富豪九龍酒店之毗鄰區域主要作酒店、零售及辦公用途。

地盤面積： 27,556平方呎(2,560平方米)

總樓面面積： 341,714平方呎(31,746平方米)

有蓋樓面面積： 約468,400平方呎(43,515平方米)

城市規劃用途分區： 根據二零零九年三月二十日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/24號，富豪九龍酒店被劃為「商業」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	83
高級客房	132
豪華客房	147
高級豪華客房	21
豪華套房	24
富豪行政樓層－高級客房	64
富豪行政樓層－豪華客房	115
皇家套房	13
總統套房	1
<b>總計</b>	<b>600</b>

附註： 客房面積由226平方呎(21平方米)至1,744平方呎(162平方米)。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目		最多人數
			面積(概約) (平方呎)	面積(概約) (平方米)	
地庫一層	雅廊咖啡室	咖啡室	3,752	349	349
地下	Regala Café & Dessert Bar	大堂酒廊	1,636	152	152
		室外座位 <sup>45</sup>	473	44	44
地下	Regala Healthy Cakes	餅店	不適用	不適用	不適用
一樓	Basso Bar	酒吧及酒廊	2,506	233	233
一樓	Mezzo Grill	西式餐廳	2,123	197	197
二樓	富豪軒	中式餐廳	6,974	648	648
三樓	風情畫意大利餐廳	意式餐廳	4,012	373	373
<b>總計</b>			<b>21,476</b>	<b>1,996</b>	<b>1,996</b>

## 會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	座位數目		最多人數
				面積(概約) (平方呎)	面積(概約) (平方米)	
地庫二層	會議室	會議／宴會設施	1	1,684	156	156
二樓	會議室	會議／宴會設施	6	3,563	331	331
三樓	宴會廳	會議／宴會設施	1	3,761	349	349
三樓	會議室	會議／宴會設施	5	2,512	233	233
<b>總計</b>			<b>13</b>	<b>11,520</b>	<b>1,069</b>	<b>1,069</b>

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室、一個購物商場、一間桑拿浴室、一間夜總會及一間卡拉OK俱樂部。桑拿浴室、夜總會及俱樂部已出租予第三方及由其經營。

<sup>45</sup> 室外座位位於地下，與Regala Café & Dessert Bar相鄰。

## 2. 擁有權及租期

**登記擁有人：** 利高賓有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立之契約備忘錄第UB4059154號之轉讓契約。

**租期：** 該地段根據銷售條件第10983號持有，由一九七六年十二月二十八日起計為期75年，可續期75年。

### 主要登記產權負擔

- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書（參見於一九八二年七月六日訂立之契約備忘錄第UB3990407號）。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033162號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850038號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之利高賓債券。

### 3. 酒店經營

#### 二零零九年酒店業績

入住率： 80%  
平均房租： 港幣838元

#### 租賃協議

出租人： 利高賓有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

租金： 二零零七年至二零一零年—基本租金加浮動租金。浮動租金指五間初步酒店<sup>46</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和分之50%至100%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金 <sup>47</sup>	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣115,000,000元之比例份額分攤，即港幣86,820,000元	100%
二零零八年	港幣120,000,000元	70%
二零零九年	港幣166,200,000元	60%
二零一零年	港幣172,900,000元	50%

由上市日期至二零一零年，Regal Hotels International Holdings Limited保證浮動租金總額不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。自上市日期至二零零九年十二月三十一日已收取浮動租金約港幣101,600,000元。二零一零年之已保證浮動租金餘額最少約為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>48</sup>將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣65,000,000元。

<sup>46</sup> 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

<sup>47</sup> 二零零九年及二零一零年承租人應付之基本租金乃以利高賓有限公司與Favour Link International Limited於二零一零年二月十二日就修訂富豪九龍酒店租賃協議訂立之第一份補充協議為依據。

<sup>48</sup> 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

**備註：** 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之百分之二（2%）。

#### 酒店管理協議（「酒店管理協議」）

**酒店管理人：** 富豪酒店國際有限公司

**酒店管理協議年期：** 由上市日期起計為期二十（20）年

**基本費：** 只要租賃協議存續有效，收入總額<sup>49</sup>之百分之一（1%）；或  
在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二（2%）

**獎勵費：** 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>50</sup>扣除基本費用及固定開支後之百分之一（1%）；  
或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之百分之五（5%）

#### 4. 零售租約／牌照

##### 零售<sup>51</sup>

**零售面積（可出租）：** 約40,354平方呎（3,749平方米）

**已佔用面積（可出租）：** 約34,290平方呎（3,186平方米）

**空置面積（可出租）：** 約6,064平方呎（563平方米）

**出租率：** 85.0%

**基本月租：** 港幣894,431元（除四項按月租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下四項按月租約包括管理費及空調費，但不包括差餉。）

<sup>49</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>50</sup> 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

<sup>51</sup> 該區域不包括富豪九龍酒店所用可出租面積為15,648平方呎（1,454平方米）之商舖單位104、105及部分二樓。

### 租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租(港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	2,615	7.6%	21,297	2.4%	5	20.0%
截至二零一零年止年度	11,486	33.5%	372,126	41.6%	11	44.0%
截至二零一一年止年度	6,578	19.2%	210,258	23.5%	6	24.0%
截至二零一二年止年度	13,611	39.7%	290,750	32.5%	3	12.0%
<b>總計</b>	<b>34,290</b>	<b>100%</b>	<b>894,431</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

### 租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租(港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	2,615	7.6%	21,297	2.4%	5	20.0%
一年或不足一年	380	1.1%	76,000	8.5%	1	4.0%
一年以上至兩年	10,945	31.9%	340,663	38.1%	13	52.0%
兩年以上至三年	20,350	59.3%	456,471	51.0%	6	24.0%
<b>總計</b>	<b>34,290</b>	<b>100%</b>	<b>894,431</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

最後屆滿日期：二零一二年十一月二十一日

免租期：0至3.5個月不等

續約選擇權：其中一份租約可選擇按市場租金(於預定租金範圍內)續約一年

條款概要：業主<sup>52</sup>負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

### 燈箱、招牌位置、流動電話基站、天線等牌照

牌照數目：11

牌照月費：每月港幣81,200元

最後屆滿日期：二零一一年六月三十日

<sup>52</sup> 所有租約均由Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

## 5. 酒店市場分析

二零零九年，訪港旅客人數同比增長0.3%，高達29,600,000人<sup>53</sup>，其中約61%來自中國大陸。大陸旅客一直為最大旅客來源，接近18,000,000人<sup>54</sup>，同比增長6.5%。其他市場亦錄得累計增長，例如中東(同比增長2.0%)、印度(同比增長4.6%)、印尼(同比增長1.3%)，而美國、台灣、歐洲及北亞到港旅客較二零零八年有所減少。帶動訪港旅客總數有所增長的主要因素為二零零九年年初H1N1爆發後，香港經濟於第四季強勁復甦引致。

然而，由於海外需求薄弱，市內所有酒店<sup>55</sup>之實際平均房租客於二零零九年同比下降16%<sup>56</sup>，導致整體平均可出租客房收入同比下降23%<sup>57</sup>。香港所有酒店之平均入住率由85%下跌至78%<sup>58</sup>，同比下跌7%，此乃由於酒店客房需求減少<sup>59</sup>及可供出租客房供應量增加<sup>60</sup>所致。香港較其他地區旅遊目的地具有更高恢復能力<sup>61</sup>。預計來年航空運輸量將增加，並將改善酒店整體表現。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會展及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，支撐香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 於二零零九年四月完成擴建香港會議展覽中心。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋(已獲批准)、港深機場軌道聯絡線、香港—深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展。

<sup>53</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>54</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>55</sup> 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局研究。

<sup>56</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>57</sup> 可出租客房收入—可出租客房收入。資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際。

<sup>58</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月。

<sup>59</sup> 酒店客房需求減少乃由於過夜旅客人數下降(見「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際)所致。

<sup>60</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年一月至十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零零九年及二零一零年一月及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統—二零零八年」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；高力國際。

<sup>61</sup> 除南韓因韓圓轉弱促進入境訪客、台灣由於與內地開通直航及馬來西亞因往來新加坡之航班增加外。資料來源：韓國觀光公社、中華民國交通部觀光局、馬來西亞旅遊促進局及香港旅遊發展局。

- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速輪渡服務，連結大陸八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機坪，並計劃興建於二零一三年啟用一個可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 計劃擴展香港國際機場，提供額外飛機設施及第三條跑道。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 發展世界級啟德郵輪碼頭，其連同尖沙咀海運碼頭可提供合共四個郵輪泊位。
- 頒佈財政政策，將香港定位為亞洲盛事之都，撥付盛事基金港幣100,000,000元<sup>62</sup>。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及非深戶合資格人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並會長期內推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一零年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生積極影響。

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部之中心地帶，該區域為香港九龍區傳統娛樂及旅遊中心，交通便利，有龐大的運輸網絡，如地下鐵路（「港鐵」）、計程車及巴士站與香港其他各區相連，並透過港鐵紅磡站與中國內地鐵路網絡相連。該區域附近遍佈購物、餐飲、娛樂及休閒設施，如海港城（包括四個區域：海運大廈、海洋中心、港威商場及馬哥孛羅香港酒店商場）、香港文化中心、1881 Heritage及香港科學館。兩個新落成之零售發展項目iSquare及K11亦將增添尖沙咀對遊客的吸引力。富豪九龍酒店之酒店客房需求超過半數（55%）來自休閒遊客。

<sup>62</sup> 資料來源：二零零九至二零一零年度政府財政預算案；及香港旅遊發展局。

富豪九龍酒店亦受惠於尖沙咀各類公司及企業帶動之需求，商務旅客佔二零零九年總需求之34%。

富豪九龍酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自亞洲旅客(不包括中國內地，於二零零九年佔44%)及中國內地旅客(於二零零九年佔23%)組成。來自美洲、歐洲及其他地區之遊客佔總需求之33%。

一間新酒店凱悅酒店－尖沙咀已於二零零九年開業，共有384間客房<sup>63</sup>。預計二零一零年該區域將新增酒店房間供應約464間<sup>64</sup>，其中包括Hullet House @ 1881 Heritage(10間)、天文臺圍的寶軒(尖沙咀)酒店(44間)、科學館道擬建262間客房之酒店、漆咸圍擬建33間客房之酒店及柯士甸路兩間擬建酒店(分別有15間客房及100間客房)。然而，由於有關新增供應之規模、市場定位及目標群體與富豪九龍酒店不同，故並非其直接競爭對手。因此，有關新增供應預期對富豪九龍酒店之入住率及平均房租之影響較小。

富豪九龍酒店之入住率高於甲級高價酒店市場<sup>65</sup>。根據香港酒店客房需求之長期前景，二零一零年一個新零售發展項目「The One」開張、休閒及商務需求之預期增長、富豪九龍酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡、富豪集團在內地強勁實力，加上擬更新及翻修50間客房，預計富豪九龍酒店之入住率及平均房租將適度增長。

## 6. 估計物業收益率<sup>66</sup>

5.7%

## 7. 於二零零九年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,470,000,000元

<sup>63</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究，二零一零年二月。

<sup>64</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究，二零一零年二月。

<sup>65</sup> 香港旅遊發展局界定之甲級高價酒店。

<sup>66</sup> 富豪九龍酒店之估計物業淨收益率乃根據二零一零年估計應收租金除以市值計算。

## 物業四

### 富豪東方酒店

香港九龍九龍城沙浦道30-38號及  
石鼓壟道21-25號／沙浦道40-42號／賈炳達道15-29號  
寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層

新九龍內地段第5754號之全部及新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份

#### 1. 物業概況

富豪東方酒店(「富豪東方酒店」)於一九八二年落成，為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零零七年九月完成一項酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)後，客房數目已由390間增加至439間。

富豪東方酒店亦包括毗鄰寶城大樓地下九間商舖及一樓。此大廈於一九六七年落成，樓高14層，其一樓被劃作酒店後勤用途。

富豪東方酒店之緊鄰區域多為住宅樓宇。富豪東方酒店面向已清拆之前香港國際機場。

地盤面積： 新九龍內地段第4917號為7,980平方呎(741平方米)  
新九龍內地段第5754號為19,343平方呎(1,797平方米)

總樓面面積： 254,279平方呎(23,623平方米)

有蓋樓面面積： 約294,200平方呎(27,332平方米)

城市規劃用途分區： 根據二零零八年十一月十四日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/20號，富豪東方酒店被劃為「商業」用途，寶城大樓劃為「住宅(甲類)2」用途

## 酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	48
高級客房	60
豪華客房	201
高級豪華客房	28
富豪薈層－高級客房	38
富豪薈層－豪華客房	47
行政套房	3
皇室套房	1
豪華套房	12
總統套房	1
<b>總計</b>	<b>439</b>

附註：客房面積由140平方呎(13平方米)至431平方呎(40平方米)。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目 面積(概約)		最多人數
			(平方呎)	(平方米)	
地庫一層	儷廊咖啡室	咖啡室	3,886	361	361
地庫一層	富豪餅店	餅店	不適用	不適用	不適用
地下	華岸吧	酒吧	3,526	328	328 <sup>67</sup>
二樓	富豪坊	中式餐廳	4,142	385	385
十四樓	五洲餐廳	高檔西式餐廳	3,623	337	337
十四樓	視佳廊	酒吧	1,678	156	156
		<b>總計</b>	<b>16,855</b>	<b>1,567</b>	<b>1,567</b>

<sup>67</sup> 不包括設於地下與華岸吧相鄰的室外座位

## 會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	座位數目 面積(概約)		最多人數
				(平方呎)	(平方米)	
一樓	宴會廳	宴會／會議	1	3,710	345	345
一樓	宴會室	宴會／會議	7	3,245	302	302
二樓	宴會室	宴會／會議	10	3,793	352	352
三樓	會議室(富豪薈貴賓廊)	會議	1	161	15	15
<b>總計</b>			<b>19</b>	<b>10,909</b>	<b>1,014</b>	<b>1,014</b>

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及若干零售區。

## 2. 擁有權及租期

### 登記擁有人：

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)  
凱麗酒店有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立之契約備忘錄第UB4059153號之轉讓契約。

寶城大樓地下3-11號舖，包括5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)  
凱麗酒店有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立之契約備忘錄第UB8778225號之轉讓契約。

### 租賃條款：

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)  
該地段按賣地章程第11240號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

寶城大樓地下3-11號舖，包括5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)  
該地段按賣地章程第8785號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

## 主要登記產權負擔

### 富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)

- 地役權批約(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)。
- 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)。
- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033164號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850026號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之凱麗酒店債券。

### 寶城大樓3-11號舖，包括地下5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)

- 立以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。
- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850026號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之凱麗酒店債券。

### 3. 酒店經營

#### 二零零九年酒店業績

入住率： 85%

平均房租： 港幣610元

#### 租賃協議

出租人： 凱麗酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金： 二零零七年至二零一零年－基本租金加浮動租金。浮動租金指五間初步酒店之物業收入淨額(「物業收入淨額」)<sup>68</sup>二零一零年：總和超出其於有關年度之基本租金總和部分之50%至100%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金 <sup>69</sup>	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣45,000,000元之比例份額分攤， 即港幣33,950,000元	100%
二零零八年	港幣50,000,000元	70%
二零零九年	港幣65,600,000元	60%
二零一零年	港幣86,200,000元	50%

<sup>68</sup> 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

<sup>69</sup> 二零零九年及二零一零年承租人應付之基本租金乃以凱麗酒店有限公司與Favour Link International Limited於二零一零年二月十二日就修訂富豪東方酒店租賃協議訂立之第一份補充協議為依據。

由上市日期至二零一零年，富豪保證浮動租金總額不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。自上市日期至二零零九年十二月三十一日已收取浮動租金約為港幣101,600,000元，故二零一零年之已保證浮動租金餘額最少約為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>70</sup>將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣30,000,000元。

**備註：** 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之百分之二(2%)。

#### 酒店管理協議（「酒店管理協議」）

**酒店管理人：** 富豪酒店國際有限公司

**酒店管理協議年期：** 由上市日期起計為期二十(20)年

**基本費：** 只要租賃協議存續有效，收入總額<sup>71</sup>之百分之一(1%)；或  
在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)

**獎勵費：** 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>72</sup>扣除基本費用及固定開支後之百分之一(1%)；  
或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之百分之五(5%)

<sup>70</sup> 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

<sup>71</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>72</sup> 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

#### 4. 零售租約／牌照

##### 零售<sup>73</sup>

零售面積(可出租)： 富豪東方酒店 – 約12,263平方呎(1,139平方米)  
寶城大樓 – 約4,052平方呎(376平方米)

已佔用面積(可出租)： 0平方呎(0平方米)

空置面積(可出租)： 富豪東方酒店 – 約12,263平方呎(1,139平方米)  
寶城大樓 – 約4,052平方呎(376平方米)

出租率： 0%

基本月租： 港幣0元

最後屆滿日期： 不適用

免租期： 不適用

續期選擇權： 不適用

條款概要： 不適用

##### 流動電話基站及天線牌照

牌照數目： 4

牌照月費： 港幣67,600元

最後屆滿日期： 二零一一年六月三十日

<sup>73</sup> 該區域不包括富豪東方酒店所用總可出租面積為16,327平方呎(1,517平方米)之一樓、三樓及十四樓之部分。

## 5. 酒店市場分析

二零零九年，訪港旅客人數同比增長0.3%，高達29,600,000人<sup>74</sup>，其中約61%來自內地。內地旅客一直為最大旅客來源，接近18,000,000人<sup>75</sup>，同比增長6.5%。其他市場亦錄得累計增長，例如中東(同比增長2.0%)、印度(同比增長4.6%)、印尼(同比增長1.3%)，而美國、台灣、歐洲及北亞到港旅客較二零零八年有所減少。帶動訪港旅客總數有所增長的主要因素為二零零九年年初H1N1爆發後，香港經濟於第四季強勁復甦引致。

然而，由於海外需求薄弱，市內所有酒店<sup>76</sup>之實際平均房租於二零零九年同比下降16%<sup>77</sup>，導致整體平均可出租客房收入同比下降23%<sup>78</sup>。香港所有酒店之平均入住率由85%下跌至78%<sup>79</sup>，同比下跌7%，此乃由於酒店客房需求減少<sup>80</sup>及可供出租客房供應量增加<sup>81</sup>所致。香港較其他地區旅遊目的地具有更高恢復能力<sup>82</sup>。預計來年航空運輸量將增加，並將改善酒店整體表現。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會展及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，支撐香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 於二零零九年四月完成擴建香港會議展覽中心。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋(已獲批准)、港深機場軌道聯絡線、香港—深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展。

<sup>74</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>75</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>76</sup> 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局研究。

<sup>77</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>78</sup> 可出租客房收入—可出租客房收入。資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際。

<sup>79</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月。

<sup>80</sup> 酒店客房需求減少乃由於過夜旅客人數下降(見「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際)所致。

<sup>81</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年一月至十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零零九年及二零一零年一月及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；高力國際。

<sup>82</sup> 除南韓因韓轉弱促進入境訪客、台灣由於與內地開通直航及馬來西亞因往來新加坡之航班增加外。資料來源：韓國觀光公社、中華民國交通部觀光局、馬來西亞旅遊促進局及香港旅遊發展局。

- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速輪渡服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機坪，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 計劃擴展香港國際機場，提供額外飛機設施及第三條跑道。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 發展世界級啟德郵輪碼頭，其連同尖沙咀海運碼頭可提供合共四個郵輪泊位。
- 頒佈財政政策，將香港定位為亞洲盛事之都，撥付盛事基金港幣100,000,000元<sup>83</sup>。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及非深戶合資格人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並會長期內推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一零年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生積極影響。

富豪東方酒店位於九龍城，面向前啟德香港國際機場，該地區將展開啟德發展計劃，計劃於二零一三年竣工。啟德發展計劃將包括一個新客運碼頭、商業及住宅發展以及休閒、娛樂、體育／休養及相關基礎設施。其預期將帶動酒店客房及餐飲設施需求。

香港鐵路有限公司將於日後發展及擴建沙田至中環線<sup>84</sup>，預期將透過擬建設鄰近富豪東方酒店之啟德站可改善往來香港島、九龍(尤其是啟德區)、新界及內地之交通。

<sup>83</sup> 資料來源：二零零九至二零一零年度政府財政預算案；及香港旅遊發展局。

<sup>84</sup> 資料來源：港鐵網站。可於[www.mtr.com.hk](http://www.mtr.com.hk)查看。

富豪東方酒店毗鄰主幹道太子道東，此幹道將東九龍以及周邊工商業區連接，如九龍之觀塘、九龍灣、尖沙咀及旺角。觀塘及九龍灣已由工業區轉型為主要分散發展的商業區，促進了東九龍之商業活動。二零零九年商業客戶佔富豪東方酒店客房需求之36%。

富豪東方酒店鄰近有志蓮淨苑、黃大仙祠及侯王古廟等觀光景點及有購物、餐廳及娛樂設施，而位於港鐵九龍塘站的又一城亦提供了主要零售／休閒設施。休閒旅客對客房之需求佔二零零九年總需求之64%。

富豪東方酒店按客戶地域劃分之市場分類，主要來自亞洲旅客(不包括內地，二零零九年佔58%)及內地旅客(二零零九年佔25%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之17%。

於二零零九年開業之8度海逸酒店設有704間客房<sup>85</sup>，此新供應於短期內或會對富豪東方酒店之平均房租及入住率帶來壓力。另一方面，由於富豪東方酒店鄰近區域預期短期內並無規劃酒店項目，故富豪東方酒店將面臨之競爭有限。

自二零零四年起，富豪東方酒店之入住率可一直超越其他乙級高價酒店<sup>86</sup>，過往六年富豪東方酒店之平均入住率為90%。根據香港之長期客房需求展望及區內之未來發展、休閒及商務需求之預期增長、酒店之地點及服務質素、遍佈全球及內地之強勁分銷網絡加上富豪酒店集團在內地強勁實力，以及擬進行更新／翻修二樓電梯間、走廊及宴會廳的工程後，預期入住率及平均房租將取得平穩及強健增長。

## 6. 估計淨物業收益率<sup>87</sup>

6.0%

## 7. 於二零零九年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,280,000,000元

<sup>85</sup> 資料來源：「酒店供應情況－於二零零九年十二月」，香港旅遊發展局。

<sup>86</sup> 香港旅遊發展局所定義之乙級高價酒店。

<sup>87</sup> 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之估計應收租金除以市值而得。

## 物業五

### 麗豪酒店

香港新界沙田大涌橋路34-36號

沙田市鎮地段第160號

#### 1. 物業概況

麗豪酒店(「麗豪酒店」)於一九八六年落成，為一幢樓高20層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。曾於二零零七年十月及二零零九年六月完成兩項酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)，客房數目自830間增至1,138間。

麗豪酒店之緊鄰區域多為住宅樓宇及若干購物設施。麗豪酒店俯瞰城門河。

地盤面積： 53,346平方呎(4,956平方米)

總樓面面積： 642,263平方呎(59,668平方米)

有蓋樓面面積： 約743,500平方呎(69,073平方米)

城市規劃用途分區： 根據二零零七年六月之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/23號，麗豪酒店被劃為「商業」分區用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	184
高級客房	249
豪華客房	225
特級客房	41
豪華套房	17
富豪薈行政樓層－高級客房	194
富豪薈行政樓層－豪華客房	47
行政套房	39
皇室套房	1
總統套房	1
家庭房	30
四人客房	60
三人客房	50
<b>總計</b>	<b>1,138</b>

附註： 客房面積由108平方呎(10平方米)至1,561平方呎(145平方米)。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目		最多人數
			面積(概約) (平方呎)	面積(概約) (平方米)	
地下	河夢	越式餐廳	1,605	149	149
地下	月光光	24小時營業餐廳	1,042	97	97
地下	龍門客棧	中式餐廳	1,270	118	118
地下	意廊	意式餐廳	1,661	154	154
		室外座位 <sup>88</sup>	788	73	73
地下	仙吧	酒吧	2,504	233	233
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用	不適用
一樓	嘉年華吧	酒吧	3,074	286	286
一樓	味房居食屋	日式餐廳	3,624	337	337
二樓	豪苑海鮮酒家	中式餐廳	7,811	726	726
二樓	富豪軒	中式餐廳	2,212	206	206
三樓	濠餐廳	咖啡室	4,408	409	409
		<b>總計</b>	<b>29,999</b>	<b>2,788</b>	<b>2,788</b>

## 會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	功能廳數目	座位數目		最多人數
				面積(概約) (平方呎)	面積(概約) (平方米)	
一樓	宴會廳	宴會／會議	1	5,104	474	474
一樓	會議室	宴會／會議	2	1,160	108	108
一樓	宴會室	會議	1	5,575	518	518
二樓	會議室	宴會／會議	1	769	71	71
二樓	會議室	宴會／會議	4	2,665	248	248
三樓	會議室	宴會／會議	4	3,367	313	313
三樓	會議室	宴會／會議	1	453	42	42
十五樓	會議室(富豪蒼貴賓廊)	會議	1	151	14	14
		<b>總計</b>	<b>15</b>	<b>19,244</b>	<b>1,788</b>	<b>1,788</b>

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一個室外泳池、一間備有健身、水療／按摩設備之健身中心及零售區。

<sup>88</sup> 室外座位區位於地下，與意廊及仙吧相鄰。

## 2. 擁有權及租期

**登記擁有人：** 沙田麗豪酒店有限公司，根據於一九九五年八月二十四日訂立之契約備忘錄第ST829937號之轉讓契約。

**租期：** 該地段按新批地契11571號持有，年期自一八九八年七月一日起計為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日屆滿。

### 主要登記產權負擔

- 修訂函件(參見一九八二年六月一日訂立之契約備忘錄第ST211142號)。
- 修訂函件(參見一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第ST353344號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第ST1145794號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850040號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之麗豪債券。
- 修訂函件(參見於二零零七年十一月十四日訂立之契約備忘錄第07111601000553號)。

### 3. 酒店經營

#### 二零零九年酒店業績

入住率： 83%

平均房租： 港幣452元

#### 租賃協議

出租人： 沙田麗豪酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金： 二零零七年至二零一零年—基本租金加浮動租金。浮動租金指五間初步酒店<sup>89</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於有關年度之基本租金總和分之50%至100%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金 <sup>90</sup>	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣90,000,000元之比例份額分攤，即港幣68,000,000元	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣126,800,000元	60%
二零一零年	港幣131,800,000元	50%

<sup>89</sup> 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

<sup>90</sup> 二零零九年及二零一零年承租人應付之基本租金乃以沙田麗豪酒店有限公司與Favour Link International Limited於二零一零年二月十二日就修訂麗豪酒店租賃協議訂立之第一份補充協議為依據。

由上市日期至二零一零年，Regal Hotels International Holdings Limited保證浮動租金總額不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。自上市日期至二零零九年十二月三十一日已收取浮動租金約為港幣101,600,000元。二零一零年之已保證浮動租金餘額最少約為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>91</sup>將根據租賃協議釐定，惟每年最低租金保證為港幣70,000,000元。

**備註：** 根據租賃協議，承租人須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日止期間各財政年度每月向傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備供款，金額相等於酒店收入總額之百分之二(2%)。

#### 酒店管理協議（「酒店管理協議」）

**酒店管理人：** 富豪酒店國際有限公司

**酒店管理協議年期：** 由上市日期起計為期二十(20)年

**基本費：** 只要租賃協議存續有效，收入總額<sup>92</sup>之一(1%)；或  
在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)

**獎勵費：** 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>93</sup>扣除基本費用及固定開支後之百分之一(1%)；  
或在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之百分之五(5%)

<sup>91</sup> 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

<sup>92</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>93</sup> 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

#### 4. 零售租約／牌照

##### 零售<sup>94</sup>

零售面積(可出租)：	約3,663平方呎(340平方米)
已佔用面積(可出租)：	約3,663平方呎(340平方米)
空置面積(可出租)：	0平方呎(0平方米)
出租率：	100%
基本月租：	港幣99,820元(所有租約均不包括差餉、管理費及空調費)

##### 租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租(港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	966	26.4%	10,000	10.0%	1	33.3%
截至二零一零年止年度	724	19.8%	39,820	39.9%	1	33.3%
截至二零一一年止年度	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
截至二零一二年止年度	1,973	53.9%	50,000	50.1%	1	33.3%
<b>總計</b>	<b>3,663</b>	<b>100%</b>	<b>99,820</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

<sup>94</sup> 該區域不包括麗豪酒店所用可出租面積為18,486平方呎(1,717平方米)之1至5、7至10之商舖。

## 租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租(港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	966	26.4%	10,000	10.0%	1	33.3%
一年或不足一年	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
一年以上至兩年	724	19.8%	39,820	39.9%	1	33.3%
兩年以上至三年	1,973	53.9%	50,000	50.1%	1	33.3%
<b>總計</b>	<b>3,663</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>99,820</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>3</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)

最後屆滿日期：二零一二年十一月十四日

免租金期限：零至一個月不等

續約選擇權：不適用

條款概要：業主<sup>95</sup>負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

## 流動電話基站／天線牌照

牌照數目：5

牌照月費：每月港幣200,000元

最後屆滿日期：二零一一年三月三十一日

<sup>95</sup> 所有租約均由Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

## 5. 酒店市場分析

二零零九年，訪港旅客人數同比增長0.3%，高達29,600,000人<sup>96</sup>，其中約61%來自內地。內地旅客一直為最大旅客來源，接近18,000,000人<sup>97</sup>，同比增長6.5%。其他市場亦錄得累計增長，例如中東(同比增長2.0%)、印度(同比增長4.6%)、印尼(同比增長1.3%)，而美國、台灣、歐洲及北亞到港旅客較二零零八年有所減少。帶動訪港旅客總數有所增長的主要因素為二零零九年年初H1N1爆發後，香港經濟於第四季強勁復甦引致。

然而，由於海外需求薄弱，市內所有酒店<sup>98</sup>之實際平均房租於二零零九年同比下降16%<sup>99</sup>，導致整體平均可出租客房收入同比下降23%<sup>100</sup>。香港所有酒店<sup>98</sup>之平均入住率由85%下跌至78%<sup>101</sup>，同比下跌7%，此乃由於酒店客房需求減少<sup>102</sup>及可供出租客房供應量增加<sup>103</sup>所致。香港較其他地區旅遊目的地具有更高恢復能力<sup>104</sup>。預計來年航空運輸量將增加，並將改善酒店整體表現。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會展及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，支撐香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 於二零零九年四月完成擴建香港會議展覽中心。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋(已獲批准)、港深機場軌道聯絡線、香港—深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展。

<sup>96</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>97</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>98</sup> 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局研究。

<sup>99</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>100</sup> 可出租客房收入—可出租客房收入。資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際。

<sup>101</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月。

<sup>102</sup> 酒店客房需求減少乃由於過夜旅客人數下降(見「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際)所致。

<sup>103</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年一月至十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零零九年及二零一零年一月及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；高力國際。

<sup>104</sup> 除南韓因韓團轉弱促進入境訪客，台灣由於與內地開通直航及馬來西亞因往來新加坡之航班增加外。資料來源：韓國觀光公社、中華民國交通部觀光局、馬來西亞旅遊促進局及香港旅遊發展局。

- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速輪渡服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機坪，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 計劃擴展香港國際機場，提供額外飛機設施及第三條跑道。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 發展世界級啟德郵輪碼頭，其連同尖沙咀海運碼頭可提供合共四個郵輪泊位。
- 頒佈財政政策，將香港定位為亞洲盛事之都，撥付盛事基金港幣100,000,000元<sup>105</sup>。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及非深戶合資格人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並會長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一零年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生積極影響。

位於沙田之麗豪酒店俯瞰城門河，其鄰近港鐵沙田站，便於通往九龍及內地。

鄰近之新城市廣場設有購物及飲食設施。附近之沙田馬場及城門河均設有運動及休閒設施。

如上文所述，麗豪酒店將受惠於港鐵正在發展的沙田至中環線，其往來香港島、九龍、新界及內地之交通將會更加方便。

<sup>105</sup> 資料來源：二零零九至二零一零年度政府財政預算案；及香港旅遊發展局。

麗豪酒店緊鄰香港與內地之邊境，受惠於其策略性地點，來自休閒訪客之需求強勁。麗豪酒店之客房需求大部分來自休閒訪客(二零零九年為74%)及商務訪客(二零零九年為26%)。

麗豪酒店按客戶地域劃分之市場分類主要由來自內地旅客(二零零九年為65%)及亞洲旅客(不包括內地訪客)(二零零九年為27%)。歐美及其他地區訪客佔需求總量之8%。

於二零零九年開業的香港凱悅酒店－沙田(擁有567間<sup>106</sup>客房)是沙田區一間新開業之酒店。預期新供應會對麗豪酒店的入住率令平均房價產生短期影響。然而，短期內沙田一帶只有一個擬建酒店項目(一間於安麗街與安平街交匯處、擁有588間<sup>107</sup>客房之酒店，計劃於二零一二年開業)，預期競爭有限。儘管有關擬興建酒店之詳情尚未公佈，預期其對麗豪酒店之影響輕微。

麗豪酒店於過往六年之入住率一直超越其他乙級高價酒店<sup>108</sup>，平均入住率約為90%。經計及麗豪酒店經擴充後增添之308間客房，預期入住率及平均房價於二零一零年將繼續上升。根據香港之長期客房需求展望，休閒及商務需求之預期增長、其所佔據之新界中心位置、遍佈全球及內地之強大分銷網絡、富豪酒店集團在內地強勁實力，以及擬進行升級／翻新客房樓層及餐廳建議等後，預期入住率及平均房租於中長期內將取得平穩及穩健增長。

## 6. 估計淨物業收益率<sup>109</sup>

6.5%

## 7. 於二零零九年十二月三十一日現況下之市值

港幣2,380,000,000元

<sup>106</sup> 資料來源：「酒店供應情況－於二零零九年十二月」，香港旅遊發展局，二零一零年二月。

<sup>107</sup> 資料來源：「酒店供應情況－於二零零九年十二月」，香港旅遊發展局，二零一零年二月。

<sup>108</sup> 香港旅遊發展局所定義之乙級高價酒店。

<sup>109</sup> 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之估計應收租金除以市值而得。

## 物業六

### 富豪薈大廈

香港灣仔莊士敦道211號

地下A、B及C舖、3樓平台、5樓至12樓、15樓至23樓及25樓至29樓、  
外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台

內地段2769號F段餘下部分及第1分段、G段餘下部分及第1分段之3,637份不可分割份額中之3,062份

#### 1. 物業概況

富豪薈大廈包括一棟二十六層綜合酒店及辦公用途樓宇之地下主要部分、22層全層(由5樓及以上，除第13、14及24樓以外之樓層)及3樓平台及上層天台，連同外牆之東西立面，該樓宇於一九九七年落成，其毗鄰區域主要為寫字樓。

酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)由Paliburg Development BVI Holdings Limited承辦，於二零零九年完成。酒店擴充計劃涉及改裝九層辦公樓層為設有50間客房之酒店。酒店牌照於二零零九年十二月二十四日取得，而富豪薈酒店於二零零九年十二月二十五日開始營業。

50間客房之酒店部分包括該樓宇之部分地下、5樓至12樓全層及第15樓。地下部分由酒店大堂及由富豪薈酒店經營之飯店iCafé組成。設備層位於3樓。辦公部分由十三層組成，位於第16樓至23樓及25樓至29樓。

香港特區政府之物業代理財政司司長法團擁有樓宇餘下部分，即其部分地下、1樓及2樓。該等樓層並非富豪薈大廈之部分。

地盤面積： 4,448平方呎(413平方米)

總樓面面積： 58,196平方呎(5,407平方米)

有蓋樓面面積： 約59,600平方呎(5,537平方米)

城市規劃用途分區： 根據日期二零零七年十一月十六日灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/25號，富豪薈大廈被劃為「商業／住宅」用途。

## 客房組合

客房類別	客房數目
尊薈	16
卓薈	16
商薈	16
富薈	2
<b>總計</b>	<b>50</b>

附註： 客房面積介乎161平方呎(15平方米)至474平方呎(44平方米)。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目		最多人數
			面積(概約) (平方呎)	面積(概約) (平方米)	
地下	iCafé	西式餐廳	594	55	55
		<b>合計</b>	<b>594</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

## 其他設施

其他設施包括多功能廳及酒店辦公室。

## 2. 擁有權及租期

註冊擁有人： Sonnix Limited，根據於一九九二年八月二十一日訂立之契約備忘錄第UB5430069號之轉讓契約。

租賃年期： 該地塊根據政府租賃持有，年期自一九二九年五月二十五日起計，為期99年，可續期約99年。

### 主要註冊產權負債

- 香港西區地政專員代表港督授予Sonnix Limited之許可照(參見於一九九四年十一月二十二日訂立之契約備忘錄第UB6186840號)。
- Liu Yee Man John之法定聲明(參照於一九九七年四月十七日訂立之契約備忘錄第UB7020522號)。
- 佔用許可證第H73/97號(參照於一九九七年十一月二十日訂立之契約備忘錄第UB7355437號)。
- 以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議(根據於一九九七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB7376631號)。
- 根據於二零零五年二月二十八日訂立之契約備忘錄第05031001490187號，以東亞銀行有限公司為受益人之按揭。
- 根據於二零零六年七月十九日訂立之契約備忘錄第06080801050066號，以東亞銀行有限公司為受益人之補充抵押文件。
- 根據於二零零八年二月十三日訂立之契約備忘錄第08030402000161號，以東亞銀行有限公司為受益人之第二份補充抵押文件。
- 根據於二零零九年十月十九日訂立之契約備忘錄第09103001380118號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議之補充契據。
- 根據於二零零九年十月二十日等待註冊契約備忘錄第09111702710145號，以東亞銀行有限公司為受益人之債券及抵押。(附註：暫緩註冊)

### 3. 租賃協議

出租人：	Sonnix Limited
承租人：	Real Charm Investment Limited
租賃協議年期：	自生效日期 <sup>110</sup> 起至二零一零年十二月三十一日止屆(包括首尾兩日)
租金：	富豪薈大廈之租金為每月港幣2,000,000元(不包括管理費、差餉、地租及承租人應付之其他費用 <sup>111</sup> )。
備註：	出租人有權於租賃協議期內，向承租人以三(3)個月的事前書面通知終止租賃協議，並毋須補償承租人，而承租人不應向出租人就提早終止租賃協議提出任何索償。

### 4. 酒店經營

#### 二零零九年酒店業績

富豪薈酒店於二零零九年十二月二十五日開業，故無任何相關過往酒店業績記錄。

#### 酒店管理協議(「酒店管理協議」)

管理人：	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期：	自生效日期 <sup>112</sup> 起，除非文內提早終止，否則將持續至二零一零年十二月三十一日(包括該日)(「經營年期」)。  倘租賃協議續期至經營年期完結之後，則酒店管理協議將會以相同條款及條件續期至租賃協議年期屆滿當日，惟酒店管理人或承租人並未有違反酒店管理協議，而代表富豪產業信託之經理人富豪資產管理有限公司已批准續期及其條款及條件。  雖概無任何事項悖離上文，於租賃協議屆滿或提早終止時，酒店管理協議將會自行終止。
管理費：	收入總額之百分之五(5%) <sup>113</sup> ，惟每月最低額為港幣80,000元。

<sup>110</sup> 根據租賃協議，「生效日期」指於二零零九年十月二十日訂立之買賣協議完成日期後翌日。

<sup>111</sup> 根據租賃協議，其他費用指「開支」，包括全部成本、索償、開支、稅款、賠償及債務，但不包括出租人以退還租約訂金／保證金方式結付任何承租人／授權人之款項。

<sup>112</sup> 根據酒店管理協議，「生效日期」指酒店牌照獲頒發之日。

<sup>113</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

## 5. 零售／辦公租賃

### 零售

地下零售位可出租面積為1,278平方呎(119平方米)，供富豪薈酒店使用。

### 辦公室

辦公面積(總面積)： 35,984平方呎(3,343平方米)

已佔用面積(總面積)： 19,760平方呎(1,836平方米)

空置面積(總面積)： 16,224平方呎(1,507平方米)

出租率： 55.0%

基本月租： 港幣380,801元(除三項租約外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之租約包括差餉、管理費及空調費)。

### 租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租(港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	1,406	7.1%	12,839	3.4%	2	7.4%
截至二零一零年止年度	14,774	74.8%	290,370	76.3%	19	70.4%
截至二零一一年止年度	3,580	18.1%	77,592	20.4%	6	22.2%
合計	<b>19,760</b>	<b>100%</b>	<b>380,801</b>	<b>100%</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

### 租約年期情況

租約年期	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租(港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	1,406	7.1%	12,839	3.4%	2	7.4%
一年或不足一年	13,918	70.4%	43,824	11.5%	4	14.8%
一年以上至兩年	4,436	22.4%	324,138	85.1%	21	77.8%
合計	<b>19,760</b>	<b>100%</b>	<b>380,801</b>	<b>100%</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

最後屆滿日期： 二零一一年九月十五日

免租期： 一至三個月不等

續約選擇權： 其中一份租約可選擇按市場租金續約一年

條款概要： 業主<sup>114</sup>負責支付地租及維修室外結構，而承租人應負責室內維修。

<sup>114</sup> 所有租約均由Sonnix Limited及／或Real Charm Investment Limited(作為業主)訂立。

## 6. 酒店市場分析

二零零九年，訪港旅客人數同比增長0.3%，高達29,600,000人<sup>115</sup>，其中約61%來自內地。內地旅客一直為最大旅客來源，接近18,000,000人<sup>116</sup>，同比增長6.5%。其他市場亦錄得累計增長，例如中東(同比增長2.0%)、印度(同比增長4.6%)、印尼(同比增長1.3%)，而美國、台灣、歐洲及北亞到港旅客較二零零八年有所減少。帶動訪港旅客總數有所增長的主要因素為二零零九年年初H1N1爆發後，香港經濟於第四季強勁復甦引致。

然而，由於海外需求薄弱，市內所有酒店<sup>117</sup>之實際平均房租於二零零九年同比下降16%<sup>118</sup>，導致整體平均可出租客房收入同比下降23%<sup>119</sup>。香港所有酒店13之平均入住率由85%下跌至78%<sup>120</sup>，同比下跌7%，此乃由於酒店客房需求減少<sup>121</sup>及可供出租客房供應量增加<sup>122</sup>所致。香港較其他地區旅遊目的地具有更高恢復能力<sup>123</sup>。預計來年航空運輸量將增加，並將改善酒店整體表現。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，其獲政府支持，加強香港作為國際會展及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，支撐香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 於二零零九年四月完成擴建香港會議展覽中心。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋(已獲批准)、港深機場軌道聯絡線、香港—深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展。
- 香港國際機場(「香港國際機場」)開通新海天客運碼頭，提供高速輪渡服務，連結內地八個港口，最大年客流量為8,000,000人次。

<sup>115</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>116</sup> 資料來源：「二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>117</sup> 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局研究。

<sup>118</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究。

<sup>119</sup> 可出租客房收入—可出租客房收入。資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際。

<sup>120</sup> 資料來源：「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月。

<sup>121</sup> 酒店客房需求減少乃由於過夜旅客人數下降(見「二零零九年十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零一零年一月及高力國際)所致。

<sup>122</sup> 資料來源：「二零零八年及二零零九年一月至十二月酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究，二零零九年及二零一零年一月及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；高力國際。

- 完成10個新增航空貨運停機坪，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 計劃擴展香港國際機場，提供額外飛機設施及第三條跑道。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 發展世界級啟德郵輪碼頭，其連同尖沙咀海運碼頭可提供合共四個郵輪泊位。
- 頒佈財政政策，將香港定位為亞洲盛事之都，撥付盛事基金港幣100,000,000元<sup>124</sup>。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及非深戶合資格人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並會長期內推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一零年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生積極影響。

富豪薈大廈位於灣仔，連接於多種交通設施如地下鐵路（「港鐵」）、的士、巴士、電車以及主要幹道等，交通便利。灣仔港鐵站距離富豪薈大廈僅幾分鐘路程。

富豪薈大廈所處位置便於到達銅鑼灣區之時代廣場及崇光百貨公司以及金鐘區之太古廣場購物中心等購物及娛樂設施。

星網精品酒店及蝴蝶酒店為於二零零九年開業之新酒店，分別設有52間及83間客房。而軒尼詩道55道至57號及寶靈頓道38號擬建成分別擁有40間客房及258間客房之酒店，兩者均計劃於二零一零年開業。另外，駱克道459至461號擬建成一間有81間客房之酒店，並計劃於二零一一年開業；而軒尼詩道235至239號及譚臣道135至139號亦擬建為擁有49間客房及75間客房之酒店，並計劃於二零一二年開業。

<sup>123</sup> 除南韓因韓圓轉弱促進入境訪客、台灣由於與內地開通直航及馬來西亞因往來新加坡之航班增加外。資料來源：韓國觀光公社、中華民國交通部觀光局、馬來西亞旅遊促進局及香港旅遊發展局。

<sup>124</sup> 資料來源：二零零九至二零一零年度政府財政預算案；及香港旅遊發展局。

<sup>125</sup> 資料來源：「酒店供應情況－於二零零九年十二月」，二零一零二月香港旅遊發展局旅遊研究。

然而，按我們的見解，由於目標群組及市場定位不同，故該等新酒店對富豪薈酒店之入住率及房租均不會造成太大壓力。

由於位置鄰近香港會議展覽中心，故富豪薈酒店客房之需求預期較大可能會來自商務旅客、貿易商、參展商及休閒旅客。

富豪薈酒店於二零零九年十二月開業。根據過往之經驗，新開張酒店之入住率達到平穩水平將歷時數載。基於以上原因，富豪薈酒店起初幾年之入住率及平均房租均會有相對較強勁之增長，之後數年會持平。

## 7. 辦公室市場分析

儘管於二零零九年第四季度市場對寫字樓之需求及寫字樓租金之增長低於市場預期，但寫字樓市場之整體表現仍然樂觀。整體而言，上季度灣仔及銅鑼灣之乙級<sup>126</sup>寫字樓平均租金較上季度增長7.2%<sup>127</sup>。

於二零零九年及二零一零年均無新落成寫字樓供應。富豪薈大廈之主要競爭者為北海中心及英皇集團中心。灣仔華潤大廈之翻新工程亦在進行當中，以配合環保需要。

展望二零一零年，乙級寫字樓之租用率預期會有增長。憑藉企業營商信心增強及外圍營商環境復蘇，二零一零年，寫字樓租金預期會合理增長。該物業寫字樓部分之需求將主要來自中小型企业。

## 8. 估計淨物業收益率<sup>128</sup>

5.0%

## 9. 於二零零九年十二月三十一日現況下之市值

港幣480,000,000元

<sup>126</sup> 中華人民共和國香港特別行政區差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)所定義之乙級。

<sup>127</sup> 有關灣仔／銅鑼灣乙級私有寫字樓租金之臨時數據。資料來源：「香港物業報告—每月補編，二零一零年二月」，差餉物業估價署。

<sup>128</sup> 富豪薈大廈之估計淨物業收益率由二零一零年之估計應收租金除以市值而得。

## 物業摘要

於二零零九年十二月三十一日

### 投資物業

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方呎)	有蓋 樓面面積 (平方呎)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 暢達路9號 香港國際機場	酒店	中期	774,880	897,900	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	269,988	343,900	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	341,714	468,400	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號／沙浦道40-42號／ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	254,279	294,200	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方呎)	有蓋 樓面面積 (平方呎)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	642,263	743,500	100
(6) 富豪薈大廈 香港灣仔 莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／ 寫字樓／ 商業	長期	58,196	59,600	75

## 財務資料摘要

下列為節錄自己公佈並經審核綜合財務報表內本集團之業績，分派以及資產及負債之摘要：

### 業績及分派概要

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元 (附註一)
租金收入總額	763,408	761,963	672,787
租金收入淨額	754,004	750,039	665,682
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)	777,348	(2,684,941)	3,090,762
未計及基金單位持有人分派前之年／期內盈利／(虧損)	626,804	(2,150,171)	2,850,198
基金單位持有人應佔年／期內可供分派收入	558,166	501,930	421,486
每基金單位分派總額	<b>港幣0.170元</b>	港幣0.16761元	港幣0.15327元

### 資產及負債之摘要

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14,290,000	13,020,000	16,080,000
預付建築成本	—	430,000	430,000
其他非流動資產	70,373	133,198	21,765
流動資產	203,480	332,940	401,914
總資產	14,563,853	13,916,138	16,933,679
流動負債	73,875	64,257	62,314
非流動負債	6,165,308	5,695,104	5,956,289
總負債	6,239,183	5,759,361	6,018,603
少數股東權益	15,939	—	—
基金單位持有人應佔資產淨值	8,308,731	8,156,777	10,915,076
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<b>港幣2.593元</b>	港幣2.596元	港幣3.503元

附註：

- 一、 富豪產業信託之業務營運及富豪產業信託基金單位之買賣於富豪產業信託基金單位在聯交所上市之日期二零零七年三月三十日開始。因此，比較數字乃關於二零零七年三月三十日至二零零七年十二月三十一日期間。