



# REGAL REIT 富豪產業信託

## Regal Real Estate Investment Trust

(a Hong Kong collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong))  
(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)  
(Stock Code 股份代號 : 1881)

### A N N U A L R E P O R T 2 0 0 7 年 報



Managed by



## CONTENTS

2	Corporate Information
3	Chairman's Statement
6	Investment Properties Portfolio
12	Report of the REIT Manager
26	Director and Executive Officer Profiles
29	Corporate Governance Report
36	Connected Party Transactions
40	Disclosure of Interests
42	Audited Financial Statements
42	Consolidated Income Statement
43	Consolidated Balance Sheet
44	Consolidated Statement of Changes in Net Assets Attributable to Unitholders
45	Distribution Statement
47	Consolidated Cash Flow Statement
48	Notes to Consolidated Financial Statements
74	Independent Auditors' Report
76	Performance Table
77	Trustee's Report
78	Valuation Report
111	Summary of Properties
112	Notice of Annual General Meeting

## 目錄

113	公司資料
114	主席報告
117	投資物業組合
123	產業信託管理人報告書
137	董事及行政人員簡介
139	企業管治報告書
146	關連人士交易
150	權益披露
152	經審核財務報表
152	綜合收益表
153	綜合資產負債表
154	綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表
155	分派表
157	綜合現金流量表
158	綜合財務報表附註
186	獨立核數師報告書
188	表現概覽
189	受託人報告書
190	估值報告書
223	物業摘要
224	週年大會通告

## 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

#### 執行董事

Kai Ole Ringenson(行政總裁)

#### 獨立非執行董事

高來福，J.P.  
林焯偉  
石禮謙，J.P.

### 產業信託管理人之審核委員會

高來福，J.P.(主席)  
林焯偉  
石禮謙，J.P.

### 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

世邦魏理仕有限公司

### 主要往來銀行

荷蘭銀行  
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  
中信嘉華銀行有限公司  
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  
馬來亞銀行  
華僑銀行香港分行  
渣打銀行(香港)有限公司  
三井住友銀行  
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16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

## 主席報告



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(作為富豪產業信託之管理人(「產業信託管理人」))之董事會，欣然向基金單位持有人提呈富豪產業信託(「富豪產業信託」)之首份年報。

於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間，富豪產業信託共獲得約港幣2,850,200,000元之綜合未計及基金單位持有人分派前純利。此包括以與其評估值有所折讓之價格向Regal Hotels International Holdings Limited收購香港五間富豪酒店(統稱「初步酒店」)所得之收益港幣2,044,400,000元及持有作投資物業之初步酒店之公平值變動產生之收益港幣591,800,000元。

於富豪產業信託上市日期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(「營運期間」)，經主要就計入所得盈利之非現金項目作出調整後，可供分派收入總額約為港幣421,500,000元。根據分派可供分派收入總額之100%，產業信託管理人之董事宣派截至二零零七年十二月三十一日止期間之末期分派每基金單位為港幣0.09627元。可供分派收入總額及每基金單位分派總額均輕微超逾富豪產業信託之發售通函所述之盈利預測。由於初步酒店之市場估值自富豪產業信託收購以來均已升值，每基金單位資產淨值於二零零七年十二月三十一日已由富豪產業信託上市時每個基金單位港幣3.300元增加至港幣3.503元。

整體而言，初步酒店於營運期間表現理想，與二零零六年同期比較，入住率上升4.3%，而平均房租增加13.6%。於同期，初步酒店之平均可出租客房收入達致18.5%增長，大幅高於香港整體之市場表現。

於過去一年，管理層已積極審閱中國內地多個酒店投資計劃。然而，卻遇到不少挑戰，主要來自其他潛在投資者之激烈競爭及在奧運熱潮下賣家對物業價格抱過高之預期，產業信託管理人已採取審慎態度並嚴格遵守設定之投資標準。此外，鑑於中央政府對銀行借貸政策實施收緊措施，預期可能出現短期市場波幅及波動，在如此充滿挑戰之環境下，將於日後帶來潛在收購機會。

美國之次級按揭貸款危機已對全球資本及金融市場造成重大沖擊，且存在全球經濟於短期內進一步惡化之風險。然而，中國內地之迅速社會變動連同市場上湧現大量新旅客、可支配收入上升以及內地經濟之潛在實力均大力支持區內之旅遊市場反彈及香港持續強勁之酒店需求。

香港政府最近宣佈多項旅遊相關計劃，旨在提升本地旅遊及酒店業之競爭力，包括豁免酒店房租稅、免收酒類飲品入口稅及計劃在政府土地拍賣之勾地表上加入只限作酒店用途之土地。此外，政府亦開始東九龍新郵輪碼頭甄選發展商之程序，更重要是落實興建港珠澳大橋項目。此條新大橋之興建，將可推動三地更緊密之關係及合作，亦將有助形成大經濟區，為有關各方提供新商機及擴充機會。

在若干激烈競爭中，香港仍在《亞太會議展覽及獎勵旅遊雜誌》(CEI Asia Pacific Magazine)舉辦之二零零八年行業大獎(2008 Industry Awards)中贏得最佳MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)城市大獎。香港擁有適當之基礎設施及資源助其進一步發展成為最佳之會議及展覽城市，香港政府亦正撥出額外資源進一步振興MICE行業之發展。初步酒店已提升設施及服務，作好準備受惠於此增長中之高收益市場。

於二零零八年首兩個月，香港初步酒店之業務營運表現理想，平均可出租客房收入及經營業務毛利均較二零零七年之比較期間有穩定增長。適逢二零零八年舉行北京奧運及香港主辦奧運馬術項目，預期初步酒店整體將較回顧年度取得更佳業績。

產業信託管理人之主要策略為維持及擴大穩健而平衡之酒店及旅遊相關物業之投資組合。產業信託管理人之目標為達致基金單位之分派及資產淨值之穩定及長遠增長，並透過結合積極管理資產及選擇性收購符合產業信託管理人之投資標準之額外物業達致上述目標。

整體而言，董事對富豪產業信託之持續發展及前景充滿信心，並承諾致力達成其使命，於來年增強現有之酒店組合並成為4及5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。

本人謹藉此機會對全體董事之寶貴意見與全體管理層及員工之努力不懈及忠誠衷心致謝。

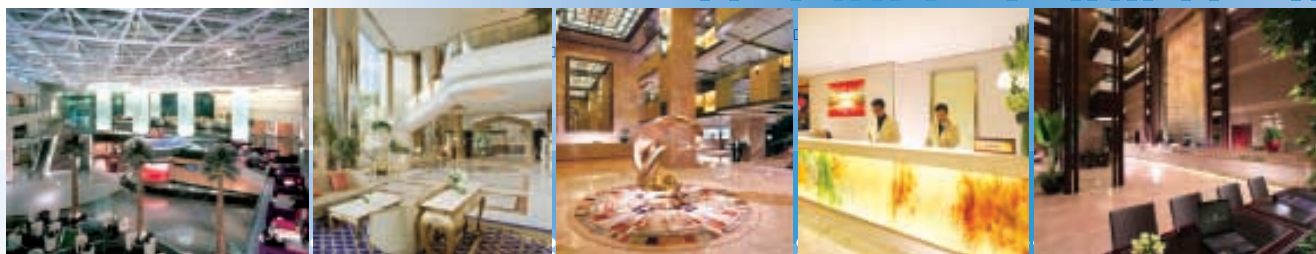
主席  
羅旭瑞

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，二零零八年三月二十六日



# 投資物業組合



## 香港初步酒店之地點



- 1 富豪機場酒店
- 2 富豪香港酒店
- 3 富豪九龍酒店

- 4 富豪東方酒店
- 5 麗豪酒店

## 酒店設施圖示

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

# 富豪機場酒店

■ 宴會廳



■ OM Spa 水療按摩中心



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



■ 複式套房



- 與機場客運大樓方便連接
- 嶄新先進之36,000平方呎會議中心
- 方便前往亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 獲Business Traveller Asia-Pacific連續七年(二零零一年至二零零七年)評為亞太區最佳機場酒店
- 獲TTG Asia連續三年(二零零五年至二零零七年)評為亞太區最佳機場酒店
- 獲Travel Weekly (Asia) 評為亞洲最佳機場酒店(二零零七年)
- 獲Capital CEO評為最佳會議酒店(二零零七年)
- 獲Business Traveller UK評為全球最佳機場酒店第二名(二零零七年)
- 名列Forbes Traveller.com全球最佳機場酒店之一(二零零七年)
- 獲第三屆中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店(二零零七年)
- 獲第三屆中國酒店星光獎之中國最佳國際機場酒店(二零零七年)
- OM Spa獲Travel+Leisure雜誌選為全球最佳機場設施之一(二零零八年)
- 已於二零零七年第四季增添67間新客房

■ Regala Café & Dessert Bar



	1,171		10,333 平方呎
	1999		25
	897,545 平方呎		1
	774,880 平方呎		2
	5		1
	2		1



# 富豪香港酒店

■ 御富豪酒廊接待處



■ 御富豪客房



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



■ 宴會廳



- 位於銅鑼灣中心地帶，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(緊張刺激的跑馬賽事定期舉行)
- 方便前往香港會議展覽中心
- 全面設施迎合商務旅客與會議及展覽出席代表之需要
- 已於二零零七年第四季增添50間新御富豪客房及酒廊
- 天台頂層之新建游泳池已於二零零八年初啟用

■ 游泳池



 474	 2,560 平方呎
 1993	 10
 343,864 平方呎	 1
 270,016 平方呎	 1
 3	 1
 2	

# 富豪九龍酒店

■ Zeffirino 風情畫意大利餐廳



■ 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



■ 宴會廳



- 位於商業及旅遊區尖沙咀東部
- 鄰近能接駁至深圳之港鐵尖沙咀東站
- 鄰近尖沙咀之購物中心(包括海洋中心及海港城)及娛樂地帶
- 鄰近海旁，設有海濱長廊及「星光大道」
- 多間博物館(包括香港太空館、香港科學館及香港歷史博物館)

■ Regala Café & Dessert Bar



 600	 3,761 平方呎
 1982	 12
 468,355 平方呎	 1
 341,714 平方呎	 1
 5	
 2	



# 富豪東方酒店

■ 富豪薈酒廊



■ 富豪薈客房



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



■ 富豪薈會議室



- 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遊客設施之新市鎮
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往旺角、九龍灣及觀塘
- 已於二零零七年六月完成所有酒店客房之翻新工程
- 已於二零零七年九月增添49間新富豪薈客房，可吸引更多商務及消閒旅客

■ 園林咖啡室



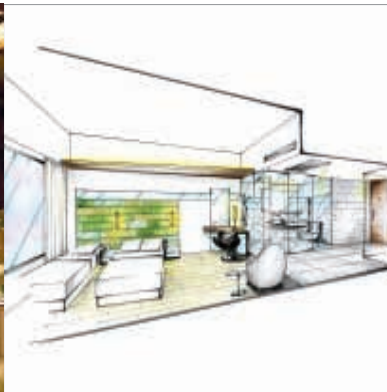
 439	 3,696 平方呎
 1982	 13
 294,154 平方呎	 1
 243,273 平方呎	 1
 3	
 2	

# 麗豪酒店

## ■ 宴會廳



## ■ 新客房設計概念



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



## ■ 客房



- 沙田區最大酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及深圳
- 獲指定為將於沙田舉行之二零零八年奧運會馬術比賽官方酒店之一
- 鄰近香港中文大學、香港科技園及萬佛寺
- 鄰近沙田馬場(緊張刺激之跑馬賽事定期舉行)
- 已於二零零七年十月增添28間新客房
- 預期將於二零零八年冬季前增添274間新客房

## ■ 意廊



 858	 5,104 平方呎
 1986	 13*
 662,123 平方呎	 1
 519,046 平方呎	 1
 5	 1
 2	

\* 已於二零零八年一月增添1間會議室

## 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（「富豪產業信託」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零零六年十二月十一日（富豪產業信託成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間之經審核財務報表。

### 富豪產業信託之長遠目標及使命

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初步酒店物業（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」）之現有組合，並成為大中華（專注於香港、澳門及中國內地）4及5星級評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富豪資產管理有限公司（作為富豪產業信託之管理人）（「產業信託管理人」）與DB Trustees (Hong Kong) Limited（作為富豪產業信託之受託人）（「受託人」）訂立之信託契約（經於二零零七年三月二日訂立之補充契約修訂）（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，主要投資於高回報之酒店及旅遊相關物業。

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」）根據於二零零七年三月二日訂立之買賣協議（「買賣協議」）向Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited（「賣方」）收購持有初步酒店之公司及富豪產業信託之基金單位（「基金單位」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市時開始營業。

### 產業信託管理人

產業信託管理人於上市日期獲委任為富豪產業信託之資產管理人。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。初步酒店乃以按年遞增之基本租金（「基本租金」）及透過浮動租金（「浮動租金」）架構分享富豪產業信託之增長表現而出租。



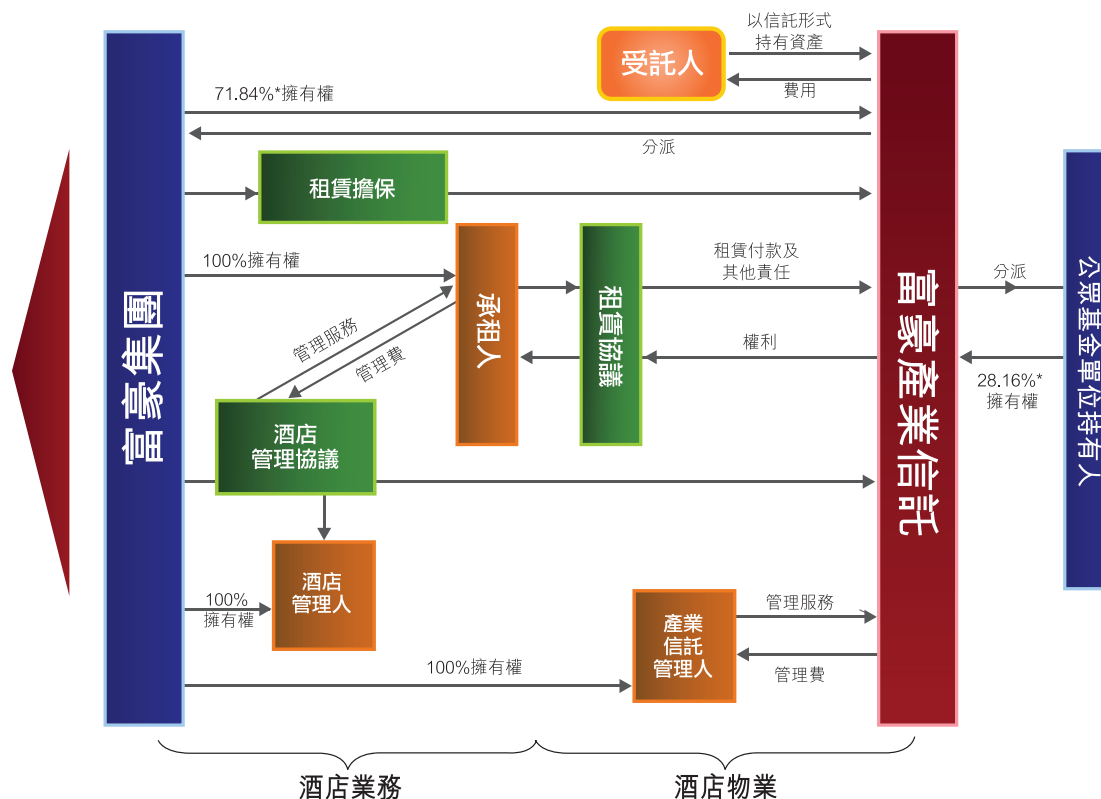
## 承租人及酒店管理人

於二零零七年三月三十日收購初步酒店之同時，初步酒店乃根據長期租賃協議（「租賃協議」）回租予富豪之全資附屬公司 Favour Link International Limited（「承租人」）。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（「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」。

## 受託人

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的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。

富豪產業信託之組織及架構圖



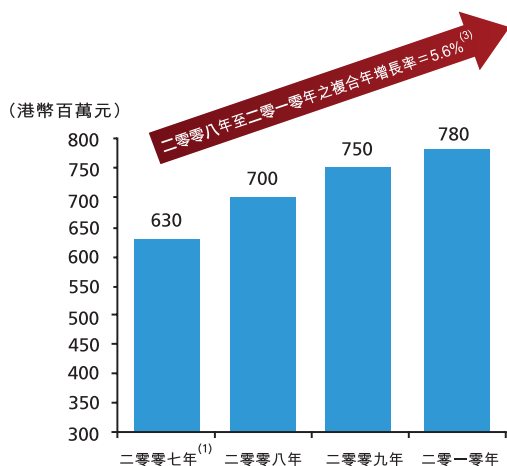
\* 於二零零七年十二月三十一日

有關富豪產業信託之組織及架構之其他詳情，可參考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」）。

## 租金架構

富豪產業信託以每間初步酒店之預先釐定之固定現金基本租金(「基本租金」)及於承租人支付基本租金後，透過分佔初步酒店業務盈利總額之浮動租金(「浮動租金」)之形式收取租金。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)乃於二零零七年100%分配予富豪產業信託(並作為浮動租金支付)，其後則以按年遞減之比率分配<sup>(2)</sup>。

### 按年遞增之基本租金



### 透過浮動租金分享增長

初步酒店之物業收入淨額

- 全部基本租金
  - = 物業收入淨額之超出部分
  - X 分享百分率(70%<sup>(2)</sup>)
  - = 浮動租金
- 由上市日期至二零一零年，富豪擔保浮動租金合共將不少於港幣220,000,000元，惟以期間內無出售任何初步酒店為前提
  - 於營運期間，共收取浮動租金港幣101,600,000元。二零零八年至二零一零年之餘下最低保證浮動租金相等於港幣118,400,000元

## 傢俬、裝置及設備儲備

根據其租賃協議，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，承租人每月向富豪產業信託作出相等於上一個月酒店收入總額2%(直至二零一零年十二月三十一日止)之金額之供款。於二零零七年十二月三十一日，已向儲備供款約港幣22,200,000元，而約港幣18,200,000元已用作擬定用途。

## 租金檢討

於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，以釐定市場租金方案，包括每間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(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)連同所需抵押按金額。

<sup>(1)</sup> 於上市日期至二零零七年十二月三十一日期間，應付基本租金按全年度金額港幣630,000,000元之比例計算。

<sup>(2)</sup> 於二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年各年度，分別為集體物業收入淨額超出基本租金之部分之100%、70%、60%及50%。

<sup>(3)</sup> 二零零七年至二零一零年之複合年增長率約為7.4%。

## 業務回顧及財務業績

本集團於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間之業績載於第152頁至第185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(即基本租金及浮動租金)均來自酒店業務，即來自出租予富豪集團及由酒店管理人管理之酒店業務(請參閱上文：「富豪產業信託之組織及架構」)。特別是，酒店收入總額包括以下各項：

- 客房收入，主要由入住率及平均房租帶動；
- 餐飲收入(「餐飲收入」)，主要由入住率、宴會預訂以及酒吧及餐廳之本地顧客所帶動；及
- 其他收入，包括酒店配套收入及其他項目，乃主要由入住率帶動，例如電話及互聯網使用、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打掃客房之若干勞工成本及公用事業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」)及酒店收入總額改善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：

- 入住率；
- 平均房租；及
- 平均可出租客房收入，為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)。

### 酒店業情況

於二零零七年，酒店業之整體業務保持強勁。其受惠於香港經濟增長所帶來之需求增長以及訪港旅客人數增加11.6%至28,000,000人次之記錄。儘管酒店客房供應量已增加4,453<sup>(4)</sup>間或9.5%且客房入住水平<sup>(5)</sup>下跌1個百分點，香港整體酒店之實際平均房租上升11.4%使平均可出租客房收入達到雙位數字增長。

甲級<sup>(6)</sup>及乙級<sup>(6)</sup>高價類別酒店之平均房租分別上升12.3%及12.5%，主要因為香港核心地區之高級酒店需求非常龐大，而中價<sup>(6)</sup>酒店之平均房租則按年增長6.2%，增幅較為溫和。另一方面，中價酒店市場之新供應量較多(佔985間酒店客房)，但得以吸納整項增幅，並仍然達到4.9%之平均可出租客房收入增長。

<sup>(4)</sup> 資料來源：「截至二零零七年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零八年二月。

<sup>(5)</sup> 資料來源：「二零零七年十二月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零八年一月及產業信託管理人。

<sup>(6)</sup> 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(約相等於在市場中定位為「高級至高價」至「豪華」，「中級」至「高價」及「經濟」至「中級」分類之酒店)。

### 酒店市場表現

類別	入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零零七年 %	二零零六年 %	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣	二零零七年 港幣	二零零六年 港幣
甲級高價	84	85	2,141	1,906	1,798	1,620
乙級高價	88	88	934	831	822	731
中價	86	87	570	537	490	467
全部酒店	86	87	1,215	1,091	1,045	949

#### 初步酒店之表現

由上市日期至二零零七年十二月三十一日(「營運期間」)，初步酒店之客房入住率較二零零六年同期上升4.3%，主要原因為富豪機場酒店成功實施增加入住率之策略。受惠於機場之帶動人流強勁發展、鎖定會議及企業會議分類為目標及提供更吸引之房租優惠，均為富豪機場酒店帶來大量新業務。富豪機場酒店獲Capital CEO評為「最佳會議酒店」(二零零七年)，並為第三屆中國酒店星光獎之「中國十佳會議會展酒店」之一(二零零七年)(有關富豪機場酒店獲得之所有獎項，請參閱第7頁)。

將初步酒店在市場上重新定位為吸引更多個人旅客之策略十分成功，富豪香港酒店、富豪九龍酒店及富豪東方酒店於營運期間內之客房入住率均告上升。

麗豪酒店多年來一直成功吸引市場上來自中國內地之消閒旅客。然而，此市場現時之需求趨勢正轉移至個人遊分類，故麗豪酒店於二零零七年錄得入住率下跌，而於營運期間內，內地團體分類之價格競爭導致入住率整體下跌3.4%，但平均可出租客房收入則輕微增長1.4%。酒店管理人正循多方面抗衡香港此持續影響麗豪酒店之趨勢，將目標鎖定為個人旅客及海外團體以及MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)分類。方法之一為在麗豪酒店設置一個全新佔地6,265平方呎之會議及展覽廳，並已於二零零八年一月啟用。

初步酒店整體之平均可出租客房收入達致18.5%增長，大幅高於香港之甲級高價酒店(+11.0%)、乙級高價酒店(+12.4%)及中價酒店(+4.9%)(根據：「二零零七年十二月份酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零八年一月及產業信託管理人之資料)。

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由上市日期至二零零七年十二月三十一日  
與去年同期及與發售通函所載之盈利預測作比較

初步酒店總計

經營業績	二零零七年	二零零六年	變動 (%)	發售通函 所載之 盈利預測 (港幣百萬元)	變動 (%)
	三月三十日 至二零零七年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	三月三十日 至二零零六年 十二月三十一日 (港幣百萬元)			
客房收入	724.1	598.9	20.9	732.6	(1.2)
餐飲收入	324.0	271.2	19.5	332.5	(2.6)
其他收入	62.6	37.7	66.0	47.5	31.8
酒店收入總額	1,110.7	907.8	22.4	1,112.6	(0.2)
經營業務支出	(518.5)	(450.0)	15.2	(534.3)	3.0
經營業務毛利	592.2	457.8	29.4	578.3	2.4
其他支出	(31.7)	(23.0)	37.8	(29.2)	8.6
租金收入淨額	17.0	19.0	(10.5)	24.1	(29.5)
物業收入淨額	577.5	453.8	27.3	573.2	0.8
<b>統計數字</b>					
平均房租	港幣897.83元	港幣790.41元	13.6%	港幣894.4元*	不適用
入住率	85.5%	82.0%	4.3%	87.1%*	不適用
平均可出租客房收入	港幣767.78元	港幣648.10元	18.5%	港幣779.0元*	不適用
可供出租之住宿總晚數	943,108	924,071	2.1%	不適用	不適用
已出租客房	806,506	757,694	6.4%	不適用	不適用

\* 發售通函所載平均房租、入住率及平均可出租客房收入之預測為二零零七年全年度之預測

受到強勁經濟、較高的酒店客房之入住率及改變市場組合(較多來自較高傾向使用餐廳及酒吧之市場分類之賓客,例如個人旅客與會議及展覽之參與者,彼等與消閒團體等相比)帶動下,餐飲銷售額於營運期間內表現十分理想。富豪機場酒店之MICE分類增長及富豪東方酒店之成功重新定位尤其為貢獻因素之一。

其他收入增長之部分乃由於酒店管理人實施及贊助旨在提升品牌知名度及長遠就擴充初步酒店市場網絡而言之企業市場推廣計劃所致,從而有助改善經營業務利潤及物業收入淨額之表現。

經營業務支出受到嚴格控制並因成本通脹較酒店房租增幅為低而得益。此外,若干支出因經營慣例改善及將部分成本重新分配予承租人及酒店管理人而減少。酒店業務具有高度槓桿效應,額外銷售額通常僅導致額外經營業務成本輕微增加。例如,售出額外住宿晚數將僅需要清潔、洗衣及部分其他輕微支出。上述情況及措施之整體結果為初步酒店之利潤均得到改



善，總經營業務毛利由二零零六年之50.4%增加至二零零七年之53.3%，並將額外收入大幅改變為物業收入淨額（於二零零七年每一元額外收入之61%改變為物業收入淨額）。

## 富豪產業信託之表現

### 租金收入總額及租金收入淨額

於營運期間內賺取之現金基本租金及浮動租金分別為港幣475,900,000元及約港幣101,600,000元。獲得之浮動租金超逾發售通函所載之盈利預測所述之浮動租金港幣4,300,000元。

	港幣百萬元	%
基本租金		
現金基本租金	475.9	70.7
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	70.0	10.4
浮動租金	101.6	15.1
其他租金相關收入		
傢俬、裝置及設備儲備供款	22.2	3.3
其他租金收入	3.1	0.5
租金收入總額	672.8	100.0
物業經營業務支出	7.1	1.1
租金收入淨額	665.7	98.9

於期間內，經扣除物業經營支出後，租金收入淨額佔租金收入總額約98.9%。富豪產業信託之物業管理由酒店管理人根據酒店管理協議提供，相關支出則在酒店業務內扣除，而非由富豪產業信託直接支付。

### 可供分派收入及分派政策

信託契約中界定可供分派收入總額（「可供分派收入總額」）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額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之影響，包括「投資物業之公平值變動」、「資產淨值公平值超逾業務合併成本之部分」、「以會計方法處理基本租金及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」及「以基金單位支付之產業信託管理人費用」。

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相等於富豪產業信託可供分派收入總額100%之金額。

於營運期間，可供分派收入總額約為港幣421,500,000元，較發售通函所載之預測超逾港幣1,200,000元。可供分派收入總額相當於每基金單位分派（「每基金單位分派」）每個基金單位港幣0.15327元，按基金單位之最終發售價港幣2.68元計算，年度分派收益率為7.54%。

誠如發售通函所示，預測每基金單位分派為港幣0.1527元，即年度分派收益率為7.51%。

### 二零零七年度分派

根據分派可供分派收入總額之100%計算，產業信託管理人之董事宣派二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間之末期分派每個基金單位港幣0.09627元。於二零零七年三月三十日至二零零七年六月三十日期間之中期分派為每個基金單位港幣0.057元，即營運期間之每基金單位分派總額為港幣0.15327元。末期分派每個基金單位港幣0.09627元將支付予名列二零零八年五月十五日之基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

### 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二零零八年五月十三日（星期二）至二零零八年五月十五日（星期四）（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，必須於二零零八年五月九日（星期五）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二零零八年五月三十日或之前寄出。

### 投資物業之估值

於二零零七年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合已按市值基準進行估值，較二零零六年十二月三十一日之估值錄得重估收益港幣591,800,000元。

獨立專業物業估值師世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）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評估租賃協議及酒店管理協議項下之初步酒店之市值。世邦魏理仕乃根據主要假設（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）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。

### 傢俬、裝置及設備儲備供款

於二零零七年十二月三十一日，已向傢俬、裝置及設備儲備作出約港幣22,200,000元之供款，佔酒店收入總額之2%。於二零零七年已動用約港幣18,200,000元更換初步酒店之傢俬、裝置及設備。傢俬、裝置及設備儲備之餘額乃結轉至二零零八年財政年度。

## 酒店擴充計劃

根據初步酒店買賣協議之條款，賣方承諾自行承擔所有費用(包括超支費用及地價)完成酒店擴充計劃(「AEP」)。AEP旨在提升初步酒店所得之收入及盈利，包括增加其中四間初步酒店之酒店客房住客量，將新增合共468間客房並在富豪香港酒店新建一個游泳池。

下表概述富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之AEP項目詳情以及各自之目標及實際完成日期：

初步酒店	AEP前之客房數目	將新增之客房／將進行之工程	目標完成日期	實際完成日期	AEP後之客房數目
富豪機場酒店	1,104	改裝2樓約14,590平方呎無使用之總樓面面積成為35間新增客房及9樓約13,140平方呎無使用之總樓面面積成為32間新增客房	二零零七年九月三十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>65間客房於二零零七年九月二十八日完成</li> <li>2間客房於二零零七年十月二十二日完成</li> </ul>	1,171
富豪香港酒店	424	在現有酒店建築物之頂層上加建新樓層及改裝其他樓層之現有地方，並提供合共50間新增客房及一個新游泳池	二零零七年九月三十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>6間客房於二零零七年九月三十日完成</li> <li>43間客房於二零零七年十一月九日完成</li> <li>1個游泳池加1間客房於二零零七年十二月三十一日完成</li> </ul>	474
富豪東方酒店	390	改裝3樓無使用之地方成為49間新增客房及一個休憩室  裝修4樓至8樓之現有客房樓層(其餘樓層之裝修工程已完成)	二零零七年九月三十日  二零零七年九月三十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>49間客房於二零零七年九月三十日完成</li> <li>二零零七年六月二十四日</li> </ul>	439
麗豪酒店	830	改裝27間套房成為55間客房(第一階段)  在現有酒店建築物之頂層上加建三層，提供274間新增客房(第二階段)	二零零七年九月三十日  二零零八年十二月三十一日	<ul style="list-style-type: none"> <li>28間客房於二零零七年十月四日完成</li> <li>進行中</li> </ul>	1,132

由於富豪機場酒店及富豪香港酒店之項目在設計上有所改動及改善，目標完成日期稍為延遲，富豪機場酒店2間客房之目標完成日期由二零零七年九月三十日已延遲至二零零七年十月二十二日，而富豪香港酒店43間客房則延遲至二零零七年十一月九日及1間客房及1個游泳池延遲至二零零七年十二月三十一日。麗豪酒店之第一階段AEP因有關當局較正常發領牌照

及批准處理時間而延遲4日。賣方已根據其與產業信託管理人(作為富豪產業信託之管理人之身份)之間之買賣協議向富豪產業信託支付算定損害賠償。

## 財務回顧

於上市時，富豪產業信託發行合共3,104,605,748個基金單位。每個基金單位之發行價為港幣2.68元，而集資款項總額連同銀行融資所得款項已用作收購初步酒店及支付上市連同債務之相關費用。

於二零零七年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣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，兩者均為期五年。

定期貸款已於二零零七年三月二十九日全數提取，並須於二零一二年三月三十日全數償還。循環信貸融資於二零零七年三月二十九日至二零零九年三月三十日期間內可供提取，而於此期間內循環信貸融資可轉換為定期貸款。截至二零零七年十二月三十一日，尚未動用循環信貸融資。

定期貸款及循環信貸融資均按浮動利率三個月香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加60個基點計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已透過其附屬公司訂立利率對沖安排，名義本金總額為港幣43.5億元。根據該等安排，富豪產業信託實際承擔之利率經已釐定，直至二零零八年一月十七日止，平均年利率為4.54%，而由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之年利率上限及下限則分別為7.15%及3.8%。

產業信託管理人持續監察三個月HIBOR利率之利率變動，並對富豪產業信託及其基金單位持有人承擔之風險作出判斷。於二零零七年下旬，三個月HIBOR利率跌至低於4.54%基準之水平，包括60基點之息差。富豪產業信託採取審慎態度，透過其附屬公司訂立其他五項利率介乎4.33%至4.50%之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。產業信託管理人將繼續審閱利率對沖安排上下限之有效性，並考慮基金單位持有人之利益而可能作出解除利率對沖上下限之有關安排。

於二零零七年十二月三十一日，利率對沖安排之總公平淨值在綜合資產負債表上呈報為非流動負債約港幣24,400,000元。

於二零零七年十二月三十一日，貸款與估值比率為26.4%(即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與初步酒店於二零零七年十二月三十一日之總市值約港幣165億元(並包括AEP及於營運期間內產生之額外資本支出)比較之比率)。貸款與估值比率大幅低於與貸款人訂立之銀行融資協議所准許之40%。

於二零零七年十二月三十一日，資產負債比率為25.7%(即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與總資產約港幣169億元比較之比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零零七年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制現金結存及銀行存款合共約為港幣140,400,000元，因此，產業信託管理人之董事認為，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。

於二零零七年十二月三十一日，總賬面值為港幣16,080,000,000元之初步酒店已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

### 酒店業之前景

展望將來，香港酒店客房需求之主要需求動力(如香港經濟及中國內地之本地生產總值增長)大有可能保持強勁。香港之經濟波動不定，而於二零零七年經歷私人消費上升7.8%<sup>(7)</sup>及本地生產總值上升6.3%<sup>(7)</sup>之強勁經濟後，估計本地生產總值將於二零零八年維持增長4%至5%<sup>(7)</sup>，而於二零零九年至二零一二年期間將平均增長4.5%<sup>(7)</sup>。最為重要之中國內地經濟於二零零七年達到11.4%之增長，而以實質本地生產總值<sup>(8)</sup>計算，預測於二零零八年達到9.8%之增長及於二零零九年達到9%之增長。

美國經濟放緩及其對全球經濟與香港及亞洲之影響仍屬未知之數。但亞洲及其他新興市場之整體經濟表現仍然強勁，尤其是中國內地及印度。雖然存在全球經濟於短期內惡化之風險，但本集團估計，中國之迅速社會變動連同市場上湧現大量新旅客、可支配收入上升及內地經濟之潛在實力均顯示區內及香港之旅遊市場將會反彈。

最新公佈之二零零八/零九年度香港財政預算案，刻劃出香港政府數個重要措施及施政，大有可能推動經濟發展並有助刺激旅遊業，包括酒店市場。財政司司長表示，施政旨在鞏固香港作為「亞洲國際都會」之地位以及強化包括金融、商貿、物流及旅遊業在內之「支柱產業」。

下列為政府強化「支柱產業」之主要措施及施政：

- 預留港幣1.5億元，作為未來五年推廣香港成為國際會議展覽及旅遊之都。
- 豁免酒店房租稅(現時為客房銷售之3%)。
- 在規劃方面，指定用地作「限作酒店」用途，並於二零零八/零九年度提供十幅土地。
- 提升商界及金融界之競爭力，改善規管制度並推廣香港之金融服務予中國內地及海外。
- 增加香港國際機場(二零零七年世界第五大繁忙國際機場、客運量達4,700萬人次並與全球150個城市有直接航線聯繫)跑道之航機升降量，由現時每小時54架次增加至二零一五年每小時68架次，並開始研究興建第三條跑道之可行性。
- 免收葡萄酒、啤酒及所有其他非烈酒酒類飲品之入口稅，以推廣餐飲服務、旅遊、品牌宣傳及展覽業。

<sup>(7)</sup> 資料來源：二零零八/零九年度香港財政預算案、二零零八年撥款條例草案

<sup>(8)</sup> 資料來源：Economist Intelligence Unit, Country Forecast, 二零零八年三月



- 在啟德發展項目用地興建郵輪碼頭，以發展成為區內具領導地位之郵輪中心。預計首個泊位將於二零一二年二月前啟用。

香港政府已承諾進行港珠澳大橋項目。此條新大橋之興建，將可推動三地更緊密之連繫及合作，亦將有助形成大經濟區，為有關各方提供新商機及擴充機會。

根據最新發表之「香港旅遊業預測報告」(The Hong Kong Tourism Forecasting Report)<sup>(9)</sup>，預期國際訪港旅客將於二零一五年實際增長兩倍至每年約50,000,000人次，而二零零六年則約為25,000,000人次。

根據上述預測報告，預測至二零一五年，由香港旅遊發展局分類之類別<sup>(10)</sup>對住宿晚數之總需求按複合計算之年增長率將稍高於6%。

相比之下，計及現有及已知之發展項目，估計香港之酒店客房供應量將由二零零七年十二月之51,581間增加至二零一二年年底前之63,732間<sup>(11)</sup>，或複合按年增長率約3%。

香港及內地之強勁經濟、其持續迅速結合及預測旅遊及酒店客房需求之增長，加上優質酒店用地供應短缺，連同來自其他業界(如辦公及零售界)對土地之競爭，均顯示香港之酒店市場將可能維持蓬勃發展。

## 增長策略

產業信託管理人之主要策略為維持及擴大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核心策略，務求達致其富豪產業信託之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的價值。產業信託管理人之資產管理制度包括以下各項：

- 密切監察酒店業務與酒店管理人及承租人之表現；
- 與酒店管理人聯繫，以物色及實施營運效率及增加收入之機會；及
- 與酒店管理人及承租人聯繫，以物色、評估及執行將可提升初步酒店之賺取收入能力及盈利能力之物業增值機會。

<sup>(9)</sup> 資料來源：「香港理工大學香港旅遊需求預測系統，香港旅遊業預測報告」(The Hong Kong Polytechnic University Hong Kong Tourism Demand Forecasting System, The Hong Kong Tourism Forecasting Report)，二零零八年一月二日，香港理工大學公共政策研究所(PPRI)與酒店及旅遊業管理學院發表。

<sup>(10)</sup> 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(約相等於在市場中定位為「高級至高價」至「豪華」，「中級」至「高價」及「經濟」至「中級」分類之酒店)。

<sup>(11)</sup> 資料來源：「酒店供應情況－於二零零七年十二月」(Hotel Supply Situation - as at December 2007)，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零八年二月。

內部增長策略之目標為盡量提升酒店收入總額、平均可出租客房收入及物業收入淨額之表現，從而達致應可予富豪產業信託來自初步酒店之更高浮動租金。

外部增長策略：擴大酒店組合之核心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：

- 預期收益應高於富豪產業信託之綜合資金成本，並於一段合理緩衝期後，將維持或增加基金單位持有人之回報；
- 目標為大中華（專注於香港、澳門及中國內地）；
- 位於市中心及受歡迎渡假區之具增長潛力之市場及位置；
- 4及5星級評級<sup>(12)</sup>之全面服務酒店；
- 設有約200間以上之客房之較大型之酒店；
- 增值機會，即可能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；
- 可供出售資大多數產業權分額為；
- 目標酒店物業正在經營及產生現金流量；
- 目標物業可能為未完成並需要裝修及裝置，但將可以少於富豪產業信託於收購時之總資產淨值10%之投資總額完成；及
- 可能由富豪集團或級數相若之酒店集團承租及管理之酒店物業，根據合約將可為基金單位持有人提供穩定之收入來源並具潛力於日後分享盈利。

於過去一年，管理層已積極審閱中國內地多個酒店投資計劃。然而，卻遇到不少挑戰，主要來自其他潛在投資者之激烈競爭及在奧運熱潮下賣家對物業價格抱持過高之預期，產業信託管理人已採取審慎態度並嚴格恪守設定之投資標準。

富豪產業信託擬長期持有其物業。然而，倘一項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。

<sup>(12)</sup> 中國之星級評級制度

## 融資策略

富豪產業信託維持穩健之資本架構，對所使用之債項融資金額作出限制。房地產投資信託基金守則設定債項佔富豪產業信託之全部資產總值之最高水平為45%，而富豪產業信託之銀團貸款契諾則限制債項總額至初步酒店之總市值(包括AEP及於期間內產生之額外資本支出)之40%。

於二零零七年十二月三十一日，富豪產業信託之債項總額為港幣43.5億元，或佔其全部資產總值之25.7%。

富豪產業信託現時有一項港幣150,000,000元之循環信貸融資，可用作為增資(資產增值)項目提供資金、支付與收購額外物業有關之首期及作營運資金用途。

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其貸款人規定之限額，富豪產業信託之額外借貸能力可為日後之酒店物業收購提供資金。

產業信託管理人亦擬繼續採納穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

## 重大收購或出售房地產

除本文所披露者外，於營運期間內，富豪產業信託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

根據信託契約之條款，產業信託管理人不可代表富豪產業信託購回或贖回任何基金單位，除非及直至證監會不時發出之有關守則及指引准許購回或贖回為止。於營運期間內，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

除承租人及酒店管理人根據租賃協議及酒店管理協議分別獲委託負責經營及管理初步酒店於本年報所披露者外，富豪產業信託於營運期間內並無委聘任何房地產代理或承建商為初步酒店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)

行政總裁

**Kai Ole RINGENSON**

香港，二零零八年三月二十六日

## 董事及行政人員簡介

### 董事簡介

**羅旭瑞先生**，63歲，主席兼非執行董事－羅先生於房地產及酒店服務業擁有逾37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公開上市之聯營公司。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。

**Kai Ole Ringenson先生**，58歲，執行董事、行政總裁兼負責人員－Ringenson先生於國際性酒店及資產管理方面具豐富經驗。彼從事酒店行業逾35年，曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，並於酒店收購/出售交易方面擁有豐富經驗，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擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。

**高來福先生，J.P.**，65歲，獨立非執行董事－高來福先生僑居香港超過33年，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底退休為止。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**，51歲，非執行董事－范先生為世紀城市、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**，63歲，獨立非執行董事－林先生為香港聯交所上市公司金源米業國際有限公司(「金源米業」)之董事總經理。彼獲美國柏克萊加州大學之工商管理碩士學位後於一九七零年加入金源米業。彼於財務管理及投資計劃方面擁有豐富經驗。

**羅俊圖先生**，34歲，非執行董事－羅先生為世紀城市、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，亦負責世紀城市之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子。

石禮謙先生，J.P.，62歲，獨立非執行董事－石先生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。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、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漢傳媒集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，及為合興集團有限公司及新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼現時亦擔任香港鐵路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，該公司為香港聯交所上市公司冠君產業信託之管理人。

### 行政人員簡介

文偉江先生，負責人員兼財務及投資者關係總監－文先生負責(其中包括)監察及管理財務及會計活動，包括法定申報、財務及管理會計、稅務、現金流量管理、編製預算，及審閱及評估潛在投資、收購及資產增值機會。彼亦負責與富豪產業信託之投資者通訊及作出具透明度之披露。文先生擁有逾17年財務及會計經驗。彼於獲委任為財務及投資者關係總監前，曾擔任不同香港主要上市公司及跨國集團之管理職位。文先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於一九九零年獲社會科學學士學位及於一九九八年獲金融學理學碩士學位。

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，接收及說明技術報告，持續向行政總裁報告有關計劃之進展。彼亦負責審閱酒店管理人員有關增資、更換傢俬、裝置及設備開支之建議，以及協助行政總裁評估有關開支之合理性及可行性。此外，彼將從組織及技術角度審查及覆核所有潛在及新收購。葉先生擁有逾22年工程經驗，在其22年在職生涯期間，他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15年於香港及加拿大累積之專業會計經驗。彼為安大略省Certified General Accountants (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良好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之條文監管，並由信託契約組成。

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。行政總裁兼執行董事Kai Ole Ringenson先生、文偉江先生及葉日華先生均獲證監會正式批准為產業信託管理人之負責人員。

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之利益進行專業管理。

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

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。

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

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；
- 行政總裁須為董事會成員；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。

董事會現時由一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事共七名成員組成。主席及行政總裁須由兩名不同人士擔任，以維持有效獨立職責。董事會現時由下列成員組成：

### 主席兼非執行董事

羅旭瑞

### 行政總裁兼執行董事

Kai Ole Ringenson

### 非執行董事

范統

羅俊圖

### 獨立非執行董事

高來福，J.P.

林焯偉

石禮謙，J.P.

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。

## 董事於合約中之權益

除另有披露者外，於結算日或期間內任何時間，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益權益。

於期間內，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公司、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。

產業信託管理人於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間內共舉行三次全體董事會會議，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	3/3
行政總裁兼執行董事	
Kai Ole Ringenson	3/3
非執行董事	
范統	3/3
羅俊圖	2/3
獨立非執行董事	
高來福，J.P.	3/3
林焯偉	3/3
石禮謙，J.P.	3/3

## 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，現時由下列獨立非執行董事組成：

高來福，J.P.(委員會主席)

林焯偉

石禮謙，J.P.

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、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，產業信託管理人於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間內共舉行兩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，J.P.(委員會主席)	2/2
林焯偉	2/2
石禮謙，J.P.	2/2

## 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定期、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成員組成：

行政總裁兼執行董事

Kai Ole Ringenson(委員會主席)

非執行董事

范統

獨立非執行董事

高來福，J.P.

產業信託管理人於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間內共舉行兩次披露委員會會議，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(委員會主席)	2/2
范統	2/2
高來福，J.P.	2/2

## 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年財政年度期間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各自（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。

## 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/策略之改變；
- (b) 於收購兩年內出售富豪產業信託任何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

根據房地產投資信託基金守則所載之優先購買條文，進一步發行之基金單位(支付產業信託管理人費用除外)須首先按比例優先向所有現有基金單位持有人發售，惟基金單位可以下列方式發行：

- (i) 於任何財政年度可合共發行最多相當於在上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位(或房地產投資信託基金守則或證監會以其他方式可不時規定之發行在外基金單位之該等其他百分比)，而不受有關優先購買權之限制；及
- (ii) 在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。

除基金單位持有人特別批准外，產業信託管理人亦須遵守房地產投資信託基金守則防止向富豪產業信託之關連人士發行新基金單位之限制。

於營運期間內，富豪產業信託向產業信託管理人配發及發行10,906,576個新基金單位以支付管理費。

### 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，應向並不同樣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。

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准富豪產業信託任何期間之業績及須刊發富豪產業信託任何期間之業績公佈之期限(以較早者為準)之前一個月開始，至公佈業績日期止之期間內，除特別情況及根據基金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、行政總裁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、產業信託管理人之董事和行政總裁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，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則之所須標準。

## 公眾持有量

於二零零七年十二月三十一日，已發行在外之基金單位總數目為3,115,512,324。

於二零零七年十二月三十一日，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二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間之年報。外聘核數師之報告書載於第186頁至第187頁。

## 關連人士交易

於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間內，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」)；及
- (ii) 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) 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「物業公司」)已與承租人就初步酒店訂立個別租賃協議。承租人為富豪關連人士集團之成員公司。租賃協議年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各租賃協議之條款，承租人需向物業公司支付租金並有權經營及管理其中一間初步酒店，因此，於租賃協議期間內來自經營有關酒店取得之所有收入，均由承租人持有。

此外，承租人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向物業公司支付所有初步酒店總額最少港幣220,000,000元之浮動租金。

於期間內，租賃協議項下之合約租金收入總額約為港幣602,800,000元。

#### (ii) 酒店管理協議

根據各租賃協議之條款，承租人已透過由(1)有關物業公司、(2)承租人、(3)酒店管理人、(4) Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立為期20年之酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。

各物業公司為各酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據酒店管理協議繼續管理相關初步酒店。

Regal Asset Holdings Limited(為各物業公司之間接控股公司)，亦為酒店管理協議之訂約方。於各租賃協議期內，Regal Asset Holdings Limited須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日就各初步酒店之傢俬、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。

承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之其中一員。

### (iii) 租賃擔保

富豪已擔保支付承租人根據租賃協議不時欠負或應付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。租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

### (iv) 買賣協議

受託人已與賣方及富豪訂立一項買賣協議，據此，受託人有條件以總代價約港幣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間接持有物業公司。

買賣協議亦載有賣方完成酒店擴充計劃之承諾。富豪已就賣方根據買賣協議須履行之責任作出擔保。

### (v) 商標特許契約

富豪之全資附屬公司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。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) AEP代理契約

為促成酒店擴充計劃進行，有關之物業公司、富豪之全資附屬公司Regal Contracting Agency Limited(「AEP代理」)與富豪已訂立AEP代理契約，據此，各物業公司委任AEP代理代其訂立AEP合約。AEP代理已承諾就(其中包括)物業公司因AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償。

### 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。於營運期間內，就提供有關服務合共約港幣53,500,000元之產業信託管理人費用根據信託契約已經及將以發行新基金單位償付。

### 豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就上述租賃協議、酒店管理協議、租賃擔保、買賣協議、商標特許契約及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」）。

於期間內，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。

## 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。定期貸款及循環信貸融資均按浮動利率三個月HIBOR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與受託人關連人士德意志銀行就定期貸款訂立利率對沖安排，名義總金額為港幣20億元。

富豪產業信託已透過其附屬公司與受託人關連人士德意志銀行訂立其他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德意志銀行於期間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。截至二零零七年十二月三十一日止期間，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」）。

於期間內，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

獨立非執行董事已審閱所有相關關連人士交易之條款，包括該等與富豪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)，或倘按一般商業條款，則以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)須披露彼等於富豪產業信託基金單位之權益。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富豪產業信託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

於二零零七年十二月三十一日，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)於富豪產業信託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	所持已發行 基金單位總數	佔於二零零七年 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」)	2,238,199,974 (附註i)	71.84%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,238,199,974 (附註i及ii)	71.84%
Paliburg Holdings Limited (「百利保」)	2,232,912,974 (附註iii及iv)	71.67%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,232,912,974 (附註iii及v)	71.67%
Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)	2,232,912,974 (附註iii及vi)	71.67%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,232,912,974 (附註iii及vii)	71.67%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註viii)	58.32%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註viii)	11.98%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各持有之2,238,199,974個富豪產業信託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，而其於富豪產業信託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2,232,912,974個富豪產業信託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，世紀城市於二零零七年十二月三十一日持有百利保52.26%股權，而百利保於富豪產業信託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，而其於富豪產業信託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於二零零七年十二月三十一日持有富豪45.20%股權，而其於富豪產業信託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，而其於富豪產業信託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，而彼等各自於富豪產業信託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，於二零零七年十二月三十一日，概無其他人士於富豪產業信託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。

#### 產業信託管理人及產業信託管理人之董事之持有量

於二零零七年十二月三十一日，產業信託管理人及產業信託管理人之董事於富豪產業信託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《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「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	所持已發行 基金單位總數	佔於二零零七年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	2,238,199,974 (附註i)	71.84%
富豪資產管理有限公司	10,906,576 (附註ii)	0.35%

#### 附註：

- (i) 於2,238,199,974個富豪產業信託基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生於二零零七年十二月三十一日持有世紀城市53.82%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，於二零零七年十二月三十一日，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富豪產業信託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

由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間

	附註	港幣千元
租金收入總額	五	672,787
物業經營業務支出	二十四(b)	<u>(7,105)</u>
租金收入淨額		665,682
其他收入	五	5,433
超逾業務合併成本	二十三	2,044,441
投資物業公平值增加	十一	591,841
產業信託管理人費用	六	(53,525)
信託及其他支出	七	(6,116)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	<u>(156,994)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		3,090,762
稅項	九	<u>(240,564)</u>
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		2,850,198
融資成本—基金單位持有人分派		<u>(155,951)</u>
計及基金單位持有人分派後之期內盈利		<u>2,694,247</u>
基金單位持有人應佔之每基金單位盈利		
基本及攤薄	十	<u>港幣0.917元</u>

## 綜合資產負債表

截至二零零七年十二月三十一日

	附註	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	十一	16,080,000
預付建築成本	十二	430,000
遞延稅項資產	二十	21,765
非流動總資產		<u>16,531,765</u>
<b>流動資產</b>		
應收賬項	十三	161,500
預付款項及其他應收賬項	十四	14,537
有限制現金	十五	85,465
現金及現金等值項目	十六	140,412
流動總資產		<u>401,914</u>
<b>總資產</b>		<u>16,933,679</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬項	十七	3,885
應計費用		58,429
流動總負債		<u>62,314</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>339,600</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>16,871,365</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		
付息之銀行債項	十八	4,314,022
衍生金融工具	十九	24,382
遞延稅項負債	二十	1,617,885
非流動總負債		<u>5,956,289</u>
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>6,018,603</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>10,915,076</u>
<b>已發行基金單位數目</b>	二十一	<u>3,115,512,324</u>
<b>每基金單位資產淨值</b>	二十二	<u>港幣3.503元</u>

第152頁至第185頁之綜合財務報表已於二零零八年三月二十六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：

行政總裁  
KAI OLE RINGENSON

主席  
羅旭瑞



## 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間

	附註	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
於二零零七年三月三十日上市					
時發行新基金單位		8,320,343	—	—	8,320,343
基金單位發行成本		(128,657)	—	—	(128,657)
現金流量對沖之公平值變動		—	(24,382)	—	(24,382)
作為支付產業信託管理人費用：					
已發行基金單位	六	28,228	—	—	28,228
將發行基金單位	六	25,297	—	—	25,297
計及基金單位持有人 分派後之期內盈利		—	—	2,694,247	2,694,247
於二零零七年十二月三十一日之 基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,245,211</u>	<u>(24,382)</u>	<u>2,694,247</u>	<u>10,915,076</u>

## 分派表

由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間

	港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利	2,850,198
調整：	
超逾業務合併成本	(2,044,441)
投資物業公平值增加	(591,841)
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	(70,010)
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(22,214)
以基金單位形式已付/應付產業信託管理人費用	53,525
發債成本之攤銷	5,705
遞延稅項費用	240,564
期內可供分派收入 <sup>(1)</sup>	<u>421,486</u>
基金單位持有人分派：	
中期：截至二零零七年六月三十日期間每個基金單位港幣0.057元 <sup>(2)</sup>	155,951
宣派末期：二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間 每個基金單位港幣0.09627元 <sup>(3)及(5)</sup>	<u>265,535</u>
每基金單位分派總額 <sup>(4)及(5)</sup>	<u>421,486</u> <u>港幣0.15327元</u>

### 附註：

- 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度可供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(就首個財政年度而言，為富豪產業信託成立日期至二零零七年十二月三十一日)向基金單位持有人分派相等於富豪產業信託可供分派收入總額100%之金額。連同截至二零零七年六月三十日期間已派發之中期分派，可供分派收入總額約為港幣421,500,000元，較Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)就富豪產業信託上市而提供由上市日期至二零零七年十二月三十一日期間之可供分派收入保證不少於港幣420,300,000元為高。
- 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決定。根據發售通函所載之指示性每基金單位分派並經計及酒店業務之季節性，產業信託管理人就截至二零零七年六月三十日期間作出每個基金單位港幣0.057元之分派。根據有權收取此中期分派之基金單位數目，分派總額約為港幣156,000,000元，除截至二零零七年六月三十日期間之中期可供分派收入港幣120,200,000元外，涉及額外可供分派金額約港幣35,800,000元。額外可供分派金額來自富豪產業信託之可供使用現金資源。中期分派已於二零零七年十月十一日派付予基金單位持有人。

3. 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的分派權利之日期（「記錄日期」）。就二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間之末期分派而言，二零零八年五月十五日已設定為記錄日期。此末期分派將於二零零八年五月三十日或之前支付予基金單位持有人。將支付予基金單位持有人之有關於二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間每基金單位末期分派，乃根據該期間內將支付予基金單位持有人之可供分派金額及預期於記錄日期已發行而有權收取分派之基金單位數目計算得出。
4. 根據於二零零七年三月二日訂立之分派契約，富豪之全資附屬公司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）之酒店擴充計劃完成。於適用期間內之可供分派收入將可供分派予Great Prestige Investments Limited以外之基金單位持有人。有權收取二零零七年末期分派之基金單位數目計算如下：

	基金單位數目
於二零零七年十二月三十一日已發行	3,115,512,324
於二零零八年一月二十九日發行予產業信託管理人作為 二零零七年十一月份之產業信託管理人基本費用	1,817,592
於二零零八年二月二十九日發行予產業信託管理人作為 二零零七年十二月份之產業信託管理人基本費用	1,901,987
將發行予產業信託管理人作為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之產業信託管理人浮動費用	8,134,021
將發行予產業信託管理人作為二零零八年一月份及 二零零八年二月份之產業信託管理人基本費用	4,046,090
	<hr/>
於記錄日期已發行	3,131,412,014
減：AEP基金單位	(373,134,326)
	<hr/>
預期於記錄日期有權收取分派之基金單位	<u>2,758,277,688</u>

5. 產業信託管理人於二零零八年三月二十六日議決及宣派二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間之末期分派每個基金單位港幣0.09627元，可供分派總額約為港幣265,500,000元。因此，此末期分派並未於截至二零零七年十二月三十一日止期間之綜合財務報表內反映為應付分派。其將於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

## 綜合現金流量表

由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間

	附註	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		3,090,762
經作出以下調整：		
超逾業務合併成本	二十三	(2,044,441)
投資物業公平值增加	十一	(591,841)
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	十三	(70,010)
利息收入	五	(5,428)
產業信託管理人費用	六	53,525
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	156,994
		<u>589,561</u>
應收賬項之增額		(91,490)
預付款項及其他應收賬項之增額		(1,314)
有限制現金之增額		(14,268)
應計費用之增額		<u>3,825</u>
<b>經營業務所得現金</b>		<u>486,314</u>
已收利息		5,320
已付利息		(110,716)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>		<u>380,918</u>
<b>投資活動之現金流量</b>		
收購附屬公司	二十三	(6,509,354)
添置投資物業		(13,358)
有限制現金之增額		(5,255)
<b>投資活動之現金流出淨額</b>		<u>(6,527,967)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>		
發行新基金單位之所得款項		2,329,694
基金單位發行成本		(128,657)
新銀行債項，扣除發債成本		4,308,317
已付中期分派		(155,951)
有限制現金之增額		(65,942)
<b>融資活動之現金流入淨額</b>		<u>6,287,461</u>
<b>現金及現金等值項目增加淨額與於期末之現金及現金等值項目</b>		<u>140,412</u>
<b>現金及現金等值項目結存之分析：</b>		
現金及銀行結存	十六	7,149
於存放時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	十六	133,263
		<u>140,412</u>



## 綜合財務報表附註

由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間

### 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訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之補充信託契約補充)(「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及旅遊相關物業，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55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。

#### 綜合賬目之基準

本綜合財務報表包括本集團於二零零七年十二月三十一日之財務報表。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。集團內公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬目內予以對銷。

於期內附屬公司之收購已使用收購會計法入賬。此方法涉及將業務合併之成本分配至所收購可辨認資產之公平值以及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本按所得資產公平值、已發行金融工具及於交換日期所產生或承擔之負債加上收購直接應佔成本之總額計算。

## 二.二 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未於該等綜合財務報表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。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之列報 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係 <sup>4</sup>

1 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

2 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

3 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

4 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

香港會計準則第1號已經修訂，將股東權益及非股東權益變動分開。權益變動表僅載有與股東進行交易的詳情，並於同一行呈列所有非股東的權益變動。此外，該準則亦引入綜合收益表：呈列所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目(無論以單一報表或以兩份相連報表呈列)。本集團正在評估是否採用一份或兩份報表。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分類報告，訂明實體應如何根據供首席營運決策者用作分配資源予各分類及評估其表現之實體組成部分之資料，報告有關其業務分類之資料。此準則亦規定披露有關分類所提供產品及服務、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之資料。本集團預期於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號。

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，其認為採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露及財務報表呈列，而該等新增及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

## 二.三 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。

### 超逾業務合併成本

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司之成本之任何部分，在經重新評估後，即時在收益表內予以確認。

### 基金單位持有人之基金

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，基金單位持有人之基金乃分類為金融負債。

### 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，並就各項個別資產而釐定，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。

於各報告日期，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間公司，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) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控制實體；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；或
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或(iv)或(v)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，而該等土地及建築物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，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之期間計入收益表內。

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

## 金融工具

本集團於初始時視乎收購資產或產生負債之目的將其金融工具分類為下文所載之類別。

本集團於初步確認後決定其金融資產及金融負債之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。購買及銷售金融資產乃使用貿易日會計法確認。

### (a) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並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。該等資產初步按公平值加直接應佔交易成本記錄，其後乃使用實際利息法按攤銷成本減任何減值準備列賬。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。當貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，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）以金融資產之原本實際利率（即首次確認時計算之實際利率）折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。有關減值虧損之金額乃於收益表內確認。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，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損可透過調整準備賬予以撥回。倘撥回日資產之賬面值並不超過其攤銷成本，則任何減值虧損隨後撥回之數額將於收益表內確認。

就應收賬項及其他應收賬項而言，倘有客觀跡象（例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難，及科技、市場經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響）顯示本集團將未能根據發票原有年期收回已逾期之所有金額，則作出減值撥備。應收賬項之賬面值透過使用準備賬減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時還原確認。

金融資產（或一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分（如適用））在下列情況將還原確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(b)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。



(b) 按攤銷成本計算之金融負債

金融負債包括應付賬項及付息之銀行債項，初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。相關利息開支於收益表「融資成本」中確認。

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

金融負債於負債責任獲解除、取消或屆滿時還原確認。

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還原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。

(c) 衍生金融工具及現金流量對沖

本集團使用如利率掉期等衍生金融工具對沖其有關利率波動之風險。該等衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初步確認，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倘若不符合作對沖會計處理，則會直接計入收益表。

利率掉期合約之公平值乃經參考估計未來現金流量現值後釐定。

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抵銷歸屬對沖風險之對沖項目現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷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。

對沖工具盈虧之有效部分乃直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認，而無效部分則即時在收益表中確認。

於對沖交易影響收益表時，如確認對沖財務收入或財務支出時或預測銷售發生時，則計入基金單位持有人應佔資產淨值中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，計入基金單位持有人應佔資產淨值中之金額乃於同一期間或於所收購資產或所承擔負債影響收益表之期間內轉撥至收益表。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在基金單位持有人應佔資產淨值中確認之金額將轉撥至收益表。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，則先前在基金單位持有人應佔資產淨值中確認之金額維持於基金單位持有人應佔資產淨值內，直至預測交易或確定承擔發生為止。

在管理有序之金融市場中交投活躍之金融工具之公平值乃參考於結算日營業時間結束時之市場買入報價釐定。就並無活躍市場之金融工具而言，其公平值乃運用估值方法釐定。該等估值方法包括利用近期之公平市場交易、參考另一項大致相同之工具之現行市價、折現現金流量分析及其他估值定價模式。

#### 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。

就綜合資產負債表而言，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。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則直接在基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃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，遞延稅項就於結算日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每個結算日檢討，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。相反，過往未被確認之遞延稅項資產乃於每個結算日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動用時確認。

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，根據於結算日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。

## 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) 浮動租金及傢俬、裝置及設備儲備（「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) 利息收入乃以應計基準按金融工具之估計年期使用實際利息法將估計之日後現金收入扣減至金融資產之賬面淨值予以確認。

### 外幣交易

本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。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。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，以及披露報告日期之或然負債。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。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現金流量對沖儲備中之基金單位持有人應佔資產淨值內確認，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。本集團運用其判斷選擇多種方法，作出主要根據各結算日市場狀況之假設。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

下文載列於結算日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。

### 投資物業公平值估計

每項投資物業於各結算日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。

### 非金融資產減值

本集團評估於各報告日期所有非金融資產是否有任何減值跡象。倘有跡象顯示賬面值或不能收回時，則會對非金融資產進行減值測試。當計算使用價值時，管理人必須估計來自資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。

### 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份或全部遞延稅項資產最終有可能會變現時，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結算日檢討。



#### 四、分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一主要業務為酒店物業投資。因此，並無按業務及地域分類呈列分類資料。

#### 五、租金收入總額及其他收入

收入亦為本集團之營業額，指期內來自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	港幣千元
<b>租金收入總額</b>		
租金收入	(a)	647,526
其他租金相關收入	(b)	22,214
其他		<u>3,047</u>
		<u>672,787</u>
		港幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入		5,428
其他		<u>5</u>
		<u>5,433</u>

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

	港幣千元
基本租金	
現金基本租金	475,900
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	70,010
	<hr/>
	545,910
浮動租金	101,616
	<hr/>
	647,526
	<hr/> <hr/>

根據與承租人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。於二零零七年，年度現金基本租金固定為港幣630,000,000元，並由上市日期至二零零七年十二月三十一日按比例計算。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期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；及
- (ii) 浮動租金（「浮動租金」），按富豪機場酒店、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」，個別酒店亦稱「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%。

由二零一一年至二零一五年度，基金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) 其他租金相關收入指對傢俬、裝置及設備儲備之供款，乃根據租賃協議之條款向承租人收取。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

	港幣千元
基本費用	36,200
浮動費用	17,325
	<hr/>
	53,525
	<hr/> <hr/>

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於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)所披露於上市日期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，並可按富豪產業信託於相關結算日之經審核總資產價值作出調整；及
- 浮動費用(「浮動費用」)，現時按每間初步酒店之物業收入淨額(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。

於期內，約港幣28,200,000元之產業信託管理人費用已以10,906,576個基金單位償付。餘下之產業信託管理人費用約港幣25,300,000元(包括二零零七年十一月及二零零七年十二月之基本費用以及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之浮動費用)將根據信託契約之條款於結算日後以基金單位償付。

## 七、 信託及其他支出

	港幣千元
核數師酬金	
核數費用	1,320
非核數費用	479
法律及其他專業費用	69
受託人費用	2,219
估值費用	670
其他支出	1,359
	<hr/>
	6,116
	<hr/> <hr/>

於截至二零零七年十二月三十一日止期間，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，因此，期間內並無產生董事及僱員福利支出。

## 八、 融資成本 – 不包括基金單位持有人分派

	港幣千元
須於五年內償還之付息銀行債項之利息開支	150,775
發債成本之攤銷	5,705
貸款承諾費	284
貸款代理費	230
	<u>156,994</u>

## 九、 稅項

稅項支出指本期間之遞延稅項支出。由於本集團於期內有自其於基金單位首次公開發售時所收購持有初步酒店之控股公司附帶之可動用稅項虧損作抵銷產生之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

	港幣千元
期內支出	—
遞延稅項(附註二十)	<u>240,564</u>
年內稅項總支出	<u>240,564</u>

按香港法定稅率計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之盈利之稅項支出與按本集團實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之盈利	<u>3,090,762</u>
按法定稅率17.5%計算之稅項	540,883
毋須課稅收入	(358,727)
不可扣稅支出	<u>58,408</u>
按本集團實際稅率7.8%計算之稅項支出	<u>240,564</u>

富豪產業信託之附屬公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

## 十、基金單位持有人應佔之每基金單位盈利

每基金單位基本盈利金額乃根據未計及基金單位持有人分派前之期內盈利約港幣2,850,198,000元及期內3,108,353,881個已發行基金單位之加權平均數計算。本期間之每基金單位基本盈利為港幣0.917元。

由於期內並無已發行攤薄工具，故每基金單位攤薄盈利金額與每基金單位基本盈利金額相同。

## 十一、投資物業

	港幣千元
於上市時透過業務合併添置(附註二十三)	14,900,000
公平值增加	591,841
自預付建築成本轉撥(附註十二)	570,000
本期間之資本開支	18,159
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日之賬面值	16,080,000
	<hr/> <hr/>

本集團之投資物業乃由獨立專業估值師及富豪產業信託之主要估值師世邦魏理仕有限公司按公開市值現時用途基準進行評估，於二零零七年十二月三十一日估值為港幣16,080,000,000元。投資物業乃根據經營租賃租予一名關連人士，其他詳情載於財務報表附註二十四(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(附註十八)。

本集團投資物業之詳情載於第223頁。

## 十二、預付建築成本

	港幣千元
於上市時透過業務合併添置(附註二十三)	1,000,000
轉撥至投資物業(附註十一)	(570,000)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日之賬面值	430,000
	<hr/> <hr/>

預付建築成本指酒店擴充計劃(「AEP」或「酒店擴充計劃」)之預付項目成本，包括建築成本、裝置274間麗豪酒店新增客房及配套設施、相關翻新、地價及有關酒店擴充計劃之任何其他成本。

於期間內，預付建築成本總額港幣570,000,000元(附註十一)已於若干初步酒店之酒店擴充計劃完成後轉撥至投資物業。



### 十三、應收賬項

計入本集團之應收賬項約港幣70,000,000元為會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異，乃根據上文附註二.三所載之會計政策，並於租約年內以直線法在收益表確認為收入。

餘額約港幣91,500,000元，包括約港幣87,700,000元之應收浮動租金及約港幣3,800,000元之應收傢俬、裝置及設備儲備供款，為應收一關連公司款項。該款項乃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關連公司有關。

### 十四、預付款項及其他應收賬項

	港幣千元
預付款項	586
其他應收賬項	13,223
應收賬項—主要基金單位持有人	728
	<hr/>
	14,537
	<hr/> <hr/>

上述金融資產概無逾期未付或減值。計入上述應收賬項有關之金融資產並無近期拖欠記錄。

### 十五、有限制現金

於二零零七年十二月三十一日，本集團有使用限制之現金約為港幣85,500,000元。預期所有有限制現金將由二零零七年十二月三十一日起計一年內解除，因此分類為流動資產。

### 十六、現金及現金等值項目

	港幣千元
現金及銀行結存	7,149
定期存款	133,263
	<hr/>
現金及現金等值項目	140,412
	<hr/> <hr/>

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。

## 十七、應付賬項

應付賬款指應付一關連公司款項，乃無抵押、免息及應要求償還。

## 十八、附息之銀行債項

	港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項	4,350,000
發債成本	(35,978)
	<hr/>
	<u>4,314,022</u>

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之貸款，包括港幣43.5億元之定期貸款及港幣150,000,000元之循環信貸融資。總貸款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。於結算日，本集團已全數動用達港幣43.5億元之定期貸款融資。定期貸款融資為期五年，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定期貸款之利率風險，有關詳情載於附註十九。於截至二零零七年十二月三十一日止期間銀行債項之實際利率計及利率掉期安排後約為每年4.54%。

定期貸款及循環信貸融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團個別公司共同及個別作出擔保，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) 有關投資物業產生之租金收入及所有其他所得款項，包括有關投資物業所有酒店管理協議及租賃協議項下之所有權利、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；
- (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) 本集團旗下公司之股份之衡平法押記。

## 十九、衍生金融工具

負債  
港幣千元

利率掉期－現金流量對沖

24,382

本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十八)。由於對沖項目的餘下期限延長超過十二個月，故該等現金流量對沖之全部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%
港幣2,000,000,000元	二零零九年一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.33%至4.5%，有效期由二零零八年一月十八日至二零零九年一月十八日

上述衍生工具於結算日按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。產業信託管理人認為利率掉期為有效對沖工具。

## 二十、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期內之變動如下：

	折舊準備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	重估初步 酒店產生之 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
收購附屬公司 於期內在收益表扣除之 遞延稅項(附註九)	(141,941)	(1,396,019)	182,404	(1,355,556)
	<u>(24,606)</u>	<u>(175,688)</u>	<u>(40,270)</u>	<u>(240,564)</u>
於二零零七年十二月三十一日之 遞延稅項資產/(負債)總額	<u>(166,547)</u>	<u>(1,571,707)</u>	<u>142,134</u>	<u>(1,596,120)</u>

就資產負債表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債經已抵銷。以下為本集團就財務申報而言之遞延稅項結存分析：

	港幣千元
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨額	21,765
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨額	<u>(1,617,885)</u>
	<u>(1,596,120)</u>

上文所載之遞延稅項負債主要與根據相關會計準則計算初步酒店自業務合併產生之估值盈餘之遞延稅項有關。然而，根據香港之現行稅法，出售初步酒店毋須繳納資本增值稅。

## 二十一、基金單位數目

	基金單位數目
已發行基金單位	
於二零零七年三月三十日上市時發行新基金單位	3,104,605,748
以基金單位支付之產業信託管理人費用	<u>10,906,576</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u><u>3,115,512,324</u></u>
將予發行基金單位	
就期內所獲提供服務以基金單位應付之產業信託管理人費用	<u><u>11,853,600</u></u>

## 二十二、每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃按於二零零七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10,915,076,000元除以截至該日之3,115,512,324個已發行基金單位數目計算。



### 二十三、業務合併

於二零零七年三月三十日，富豪產業信託以代價約港幣125億元向Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited（「RBVI」）收購Regal Asset Holdings Limited（「RAHL」）之全部股本，而RAHL之主要業務為間接持有初步酒店。因此，本集團確認超逾業務合併成本約港幣2,044,400,000元，主要為初步酒店評估值之折讓額。RBVI承諾以代價港幣10億元完成AEP，而富豪已就此項責任向富豪產業信託作出保證，其他詳情載列於財務報表附註十二。

RAHL可辨認資產及負債於收購日期之公平值概述如下：

	港幣千元
投資物業(附註十一)	14,900,000
預付建築成本(附註十二)	1,000,000
遞延稅項資產	31,899
遞延稅項負債	<u>(1,387,455)</u>
購入之淨資產	14,544,444
在收益表確認之超逾業務合併成本	<u>(2,044,441)</u>
總代價	<u><u>12,500,003</u></u>
以下列方式支付代價：	
現金	6,509,354
2,235,316,748個已發行基金單位之公平值	<u>5,990,649</u>
	<u><u>12,500,003</u></u>

自其被收購以來，截至二零零七年十二月三十一日止期間，RAHL及其附屬公司為本集團帶來約港幣672,800,000元之租金收入總額及約港幣805,700,000元之綜合盈利。

## 二十四、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。於二零零七年十二月三十一日，根據於下列期間與其租戶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：

	港幣千元
於一年內	702,396
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,532,548
	<u>2,234,944</u>

若干租約載有浮動租金條文，有關詳情載於財務報表附註五(a)。

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。租賃安排經商議達成之租期介乎兩至六年。於二零零七年十二月三十一日，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：

	港幣千元
於一年內	2,396
於第二至第五年(包括首尾兩年)	2,548
	<u>4,944</u>

於期間內，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2,292,000元已在綜合收益表內扣除。

## 二十五、承擔

除於附註二十四(b)所詳述之經營租賃承擔外，於二零零七年十二月三十一日，本集團就初步酒店有以下資本承擔：

	港幣千元
已批准及訂約	3,485
已批准但尚未訂約	23,735
	<u>27,220</u>

## 二十六、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，本集團於期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 (統稱為「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
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	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)	602,777
已收/應收德意志銀行集團之利息收入	(ii)	14,443
產業信託管理人費用	(iii)	(53,525)
受託人費用	(iv)	(2,219)
已付/應付估值師之估值費用	(v)	(2,220)

附註：

- (i) 本集團之租金及租金相關收入乃根據相關協議 (包括條款) 賺取，詳情載於財務報表附註五。
- (ii) 利息收入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，而利息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賺取。
- (iii) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於財務報表附註六。
- (iv) 受託人有權按富豪產業信託於結算日之所有資產價值收取受託人費用 (於每季季末計算及支付)，年率介於0.025%至0.015%之間，包括但不限於初步酒店，下限為每月港幣66,000元。有關費用須自富豪產業信託收購初步酒店之日起支付予受託人。
- (v) 估值師收取之估值費包括有關富豪產業信託首次公開發售及財務報表附註十八所披露之銀行貸款融資分別約港幣1,100,000元及港幣400,000元。該等金額於基金單位持有人應佔資產淨值報表中記錄為基金單位發行成本及發債成本。估值師收取之估值費按相關協議之條款釐定。

(b) 於二零零七年十二月三十一日，與關連人士之結存如下：

	附註	港幣千元
應收/(應付)之淨額：		
富豪集團	(i)	88,332
受託人	(ii)	(678)
估值師	(iii)	(670)
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	(iv)	<u>142,469</u>

(i) 結存詳情載於財務報表附註十三、十四及十七。

(ii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。

(iii) 金額按相關協議之條款償還。

(iv) 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) 就基金單位之首次公開發售而言，富豪集團已就富豪產業信託由上市日期至二零零七年十二月三十一日期間之可供分派收入總額將不少於港幣420,300,000元作出保證。

(e) 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。

## 二十七、按類別劃分之金融工具

於結算日，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 港幣千元
計入應收賬項之金融資產	91,609
其他應收賬項	13,223
應收賬項—主要基金單位持有人	728
有限制現金	85,465
現金及現金等值項目	140,412
	<u>331,437</u>

### 金融負債

	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	—	3,885	3,885
衍生金融工具	24,382	—	24,382
付息之銀行債項	—	4,314,022	4,314,022
	<u>24,382</u>	<u>4,317,907</u>	<u>4,342,289</u>

## 二十八、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現金及銀行結存及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十九。該等掉期指定用作對沖相關銀行債項責任。

就港幣銀行存款而言，假設於結算日未到期之銀行結存金額於全年度均為未到期，於二零零七年十二月三十一日之利率增加/減少100基點將使本集團之除稅及基金單位持有人分派前之盈利增加/減少約港幣1,400,000元。在所有其他變動因素保持不變下，所使用利率之敏感度被視為合理。

### 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，本集團持有之所有初步酒店均出租予同一名承租人。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資產負債表所列之賬面值。

### 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。如財務報表附註十八所披露，循環信貸融資已就或有需要作出準備。



於二零零七年十二月三十一日，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：

	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	—	—	4,350,000	4,350,000
應付賬項	3,885	—	—	3,885
衍生金融工具	—	—	24,382	24,382
	<u>3,885</u>	<u>—</u>	<u>4,374,382</u>	<u>4,378,267</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擴充初步酒店有關之資本開支。

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。於結算日，貸款與估值比率為26.4%(即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與初步酒店之總市值約港幣165億元(包括酒店擴充計劃項下之預付建築成本)比較之比率)，低於銀行融資協議所准許之40%限額。於結算日，資產負債比率為25.7%(即尚未償還貸款總額港幣43.5億元除以總資產約港幣169億元之比率)，低於房地產投資信託基金守則所訂明之45%上限。

## 二十九、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公平值相若。

### 三十、結算日後事項

- (a) 於二零零八年一月二十九日，按每個基金單位港幣2.157元向產業信託管理人發行1,817,592個新基金單位，以支付二零零七年十一月之產業信託管理人基本費用約港幣3,900,000元。
- (b) 於二零零八年二月二十九日，按每個基金單位港幣2.13元向產業信託管理人發行1,901,987個新基金單位，以支付二零零七年十二月之產業信託管理人基本費用約港幣4,100,000元。
- (c) 根據信託契約之條款，將發行8,134,021個新基金單位予產業信託管理人，以支付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之產業信託管理人浮動費用約港幣17,300,000元。

### 三十一、或然負債

於結算日，本集團並無任何重大或然負債。

### 三十二、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

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期內業績或構成資產淨值之大部份。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。

### 三十三、比較數字

本綜合財務報表為富豪產業信託編製之首份財務報表，因此，並無呈列比較數字。

## 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152頁至第185頁之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表，於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間之綜合收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、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。

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二零零七年十二月三十一日之資產及負債狀況以及 貴集團於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間之盈利及現金流量，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，二零零八年三月二十六日

## 表現概覽

於二零零七年十二月三十一日	附註	港幣
資產淨值		10,915,076,000
每基金單位資產淨值		3.503
期內之最高成交價		2.79
成交價對每基金單位資產淨值之最高溢價	—	不適用
期內之最低成交價		1.99
成交價對每基金單位資產淨值之最高折讓		43.19%
每基金單位之分派收益率	二	7.20%
每基金單位之年度分派收益率	二	9.48%

附註：

- 一、 於上市日期至二零零七年十二月三十一日期間內，最高成交價為港幣2.79元，較於二零零七年十二月三十一日(基金單位根據全球發售之發售價為港幣2.68元)之每基金單位資產淨值為低。因此，並無呈列成交價對每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 於上市日期至二零零七年十二月三十一日期間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0.15327元除以於二零零七年十二月三十一日(即本期間之最後交易日)之收市價港幣2.13元計算。每基金單位分派之計算方式載於第155頁至第156頁「分派表」一節內。每基金單位之年度分派收益率乃按因數365/277計算。

## 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，吾等認為由二零零七年三月三十日(上市日期)至二零零七年十二月三十一日期間，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項補充信託契約修訂)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，二零零八年三月十八日



## 估值報告書

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS  
世邦魏理仕

34/F. Central Plaza  
18 Harbour Road  
Wanchai, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三十四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理（公司）牌照號碼  
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

關於： 香港富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、  
富豪東方酒店及麗豪酒店（統稱或個別稱「初步酒店物業」）之估值

吾等謹遵照富豪產業信託管理人最近對世邦魏理仕有限公司（下文稱為「吾等」或「世邦魏理仕」）作出之指示，對標題所示5間酒店進行估值（詳情載於附隨之估值概要）。吾等確認曾進行有關調查及查冊，並收集吾等認為必要之資料，以便向閣下提供吾等對初步酒店物業租賃權益於二零零七年十二月三十一日（「估值日期」）市場價值之意見。

### 估值原則

吾等之估值乃根據「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」而編製，並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則（「聯交所上市規則」）第5章以及證券及期貨事務監察委員會於二零零五年六月公佈之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第6.8段之規定。

吾等之估值乃以市值為基準，根據香港測量師學會所下定義，市值乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日期就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

吾等已將市值之定義獨立地應用於各項物業權益。

吾等根據租賃協議、酒店管理協議、租賃擔保及第三方擔保以及現有租約，評估初步酒店物業之市值。鑑於物業性質，吾等之估值已包括土地、樓宇、傢俬、商貿裝置及設備及經營設備。租賃協議之承租人乃Favour Link International Limited（富豪酒店國際控股有限公司之附屬公司）。

吾等之估值報告所列之總樓面面積，與《建築物(規劃)規例》所賦予之涵義相同。除非該面積根據香港法例第123章《建築物條例》之《建築物(規劃)規例》獲豁免構成總樓面面積，總括而言，一幢樓宇之總樓面面積包括樓宇每一層外牆(包括地面以下任何一層)之內經量度之面積及樓宇外牆之厚度，但不包括只為供停泊汽車、貨物裝卸，放置垃圾之相關設施及其他機電設施之任何樓面面積；另一方面，有蓋樓面面積指所有有關物業覆蓋之所有樓面面積，包括總樓面面積，以及僅為停泊汽車、貨物裝卸，或垃圾收集站、資源回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供之其他種類設施，或用作電訊及廣播服務之接收設施，或僅為安放任何升降機、空調或暖氣系統或任何類似設備之機器及設備而建造或擬作相關用途之任何樓面面積，以及屋宇署豁免計算之任何面積(包括地庫之上或之下)，但不包括窗台面積。

在估值過程中，吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何或未載於提供予吾等之業權文件副本之修訂。除另有註明者外，吾等並無發現任何業權瑕疵、對初步酒店物業構成影響之地役權或通行權，吾等之估值假設上述事項概不存在。

吾等假設初步酒店物業乃在完全遵照及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有註明者除外。吾等並進一步假設就初步酒店物業之任何用途而言(本報告亦據此而作出)，吾等已取得所需之任何及所有牌照、許可證、證書及授權書，惟另有註明者除外。

吾等進行估值時，並無考慮初步酒店物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設初步酒店物業不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，吾等並無按重建基準進行估值，亦無對其他可行發展方案進行研究，有關發展經濟事宜並不在本報告範圍之內。

吾等理解於富豪機場酒店、富豪香港酒店及富豪東方酒店之酒店擴充計劃(「AEP」)經已竣工。麗豪酒店之AEP正在進行，而其尚未支付之興建成本約為港幣160,000,000元(不包括地價)。Regal International (BVI) Holdings Limited (「原賣方」)已承諾支付所有興建成本及地價。吾等之估值假設餘下之AEP將按提供予吾等之興建計劃竣工。

## 估值方法

吾等已採納兩種估值方法，分別為折現現金流量法及直接比較法，以評估初步酒店物業之市價。方法之原理詳述如下：

- **主要方法－折現現金流量法**

折現現金流量(「折現現金流量」)法讓投資者或業主可對物業可能產生之長期回報作出評估，方法為結合假設投資年期之收入增長。在進行此分析時，須作出多項假設，包括目標或預選內部回報率、收益增長、物業於投資年期完結時之售價、初步購入物業權益牽涉之成本，以及於投資期完結時出售權益。

分析按除稅前基準進行，吾等並無保留任何與初步酒店物業有關之可能稅務優惠或負擔。吾等認為此等事宜將於有意買家之考慮因素中反映。收購成本及出售成本已在折現現金流量分析中假設。

折現現金流量法開始時會對初步酒店物業之收入及開支，以及酒店市場之未來經濟狀況作出一系列假設。收入及開支僅為數字，且完全依賴有關收入、開支及市況之假設是否準確。

於達致吾等之估值時，吾等已參考初步酒店物業於二零零四年至二零零七年年之實際經營業績，指示方所提供參考五間酒店而編製之香港酒店業前景之資料，以及吾等就相關一般及經濟狀況進行之分析及初步酒店物業之前景之分析。

- **次要方法 – 直接比較法**

作為估值之支援方法，吾等以直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。直接比較法包括分析可比較銷售，且會作出調整以反映銷售日期、地點、物業質素、市場定位、客房組合及分佈、零售及其他設施供應、土地租期、政府地稅及其他影響價值之因素之分別。吾等已收集近期所有酒店交易之資料，發現概無資料可與初步酒店物業直接進行比較，原因為其地點、房間總數、所提供設施、銷售日期等均不同。然而，已參考有關銷售交易，並就此作出調整，而使用此方法進行之估值評估作為核對按折現現金流量法進行之評估之基準。

## 視察

吾等已就估值所需視察初步酒店物業。除另有說明者外，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇裝備。

## 對本函件之倚賴

此估值及市場資料並非任何保證或預測，並須與以下各項一併閱讀：

- 根據各份報告所列之事實資料對各初步酒店物業之估計價值所作之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料之準確性，惟並無獨立核實所有提供予吾等之資料(主要是有關物業之租賃及財務資料副本，以及有關市況及人口之統計資料)。
- 吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實及準確性，而吾等亦無理由相信有關資料並非公平合理。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。
- 本報告乃根據吾等所得之資料編製。世邦魏理仕對在此日期後與收入、開支及市況有關資料之變動概不負責，亦無責任修訂估值以反映此日期後可能發生之事件或狀況。

## 免責聲明

本報告及吾等之估值乃供富豪產業信託之產業信託管理人及受託人之用。本報告僅供其收件人之用，並不作其他用途。概無就可能使用或倚賴本估值全部或任何部分內容之任何第三方承擔任何責任。

世邦魏理仕倚賴指示方所提供之資料及各獨立第三方研究，吾等假設該等資料及研究均屬真實及準確。世邦魏理仕概不就所提供數據及其後就有關數據得出之結論之準確性負責。世邦魏理仕之查詢必須受其職責之性質所限，而世邦魏理仕並不保證其查詢已經確認或核實所有審計、詳細查詢或盡職審查可能披露之任何事宜。就吾等之估值評估而言，吾等已假設此等資料均屬真確。

估值師及世邦魏理仕目前或日後均不會擁有初步酒店物業之權益，且對有關各方並無個人利益或偏見。估值師之薪酬並非視預定價值或價值取向之報告而定，不論價值取向是否對客戶之事業、估價數額、既定結果之達成及隨後事件之發生(如借貸方案或銷售談判)有所偏向。

吾等隨函附奉估值概要及吾等之估值報告。

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產業信託管理人)

及

### DB Trustees (Hong Kong) Limited

香港皇后大道中2號

長江集團中心55樓

(作為富豪產業信託之受託人) 台照

代表

世邦魏理仕有限公司

董事

梁沛泓先生MHKIS MRICS RPS(GP)

估值及諮詢服務部

謹啟

二零零八年二月二十八日

隨函

## 估值概要

物業權益	於二零零七年 十二月三十一日之市值
1. 富豪機場酒店 香港 新界 大嶼山赤蠟角 香港國際機場 暢達路9號	港幣5,300,000,000元
2. 富豪香港酒店 香港 銅鑼灣 怡和街88號	港幣3,530,000,000元
3. 富豪九龍酒店 香港 九龍 尖沙咀東部 麼地道71號	港幣3,530,000,000元
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	港幣1,270,000,000元
5. 麗豪酒店 香港 新界沙田 大涌橋路34-36號 <sup>1</sup>	港幣2,940,000,000元 <sup>2</sup>
總計：	<u>港幣16,570,000,000元<sup>3</sup></u>

<sup>1</sup> 預期麗豪酒店之AEP將於二零零八年十二月三十一日全部竣工。

<sup>2</sup> 包括AEP所牽涉之補地價數額。無AEP之評估價值為港幣2,450,000,000元。

<sup>3</sup> 如不計及麗豪酒店之AEP，所有初步酒店物業於二零零七年十二月三十一日之總市值為港幣16,080,000,000元。

## 物業一

### 富豪機場酒店

香港新界大嶼山赤鱗角香港國際機場暢達路9號

赤鱗角地段第1號餘段及增批部分之部分

## 1. 物業概況

### 概況

富豪機場酒店於一九九九年開業，為一幢樓高14層(包括一層地庫)之乙級高價酒店。於二零零七年十月完成其AEP後，客房數目已由1,104間增加至1,171間。該酒店為現時唯一以附設之空調行人道連接香港國際機場之酒店。

富豪機場酒店俯瞰西北面道路之其它樓宇及機場設施，前臨高架公路/鐵路，東面設有露天計程車站，可通往商業區。

地盤面積 117,179平方呎(10,886.15平方米)

城市規劃用途分區 根據二零零六年五月九日之赤鱗角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/10號，該物業目前劃為「商業」用途。

樓面面積 總樓面面積：774,880平方呎(71,988.08平方米)或  
有蓋樓面面積：897,545平方呎(83,383.99平方米)

### 客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客戶類別	數目
標準客房	216	Cabana豪華套房	17	蜜月套房	1
高級客房	380	住宅套間	9	Spa高級客房	14
豪華客房	306	複式套房	2	Spa Cabana	5
特級客房	30	富豪行政－高級客房	68	Spa套房	2
豪華套房	15	富豪行政－豪華客房	94	總統套房	1
皇家套房	11				

面積大小<sup>4</sup> 由291•平方呎(27平方米)至926平方呎(86平方米)

總數 1,171

<sup>4</sup> 不包括3,014平方呎(280平方米)之總統套房。



## 食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
藝廊咖啡室	地下	咖啡室	733
華岸酒吧扒房	地下	西式	550
龍門客棧	地下	中式	324
空港居酒屋	地下	日式	202
紅軒	一樓	中式	454
大堂酒廊	二樓	酒廊	306

## 會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多座位數目
迎賓區	地庫	1	6,755	628
會議廳	地庫	13	10,958	1,018
會議廳	地下	1	1,921	178
宴會廳	一樓	1, 可分為3間	10,333	960
會議廳	一樓	7	5,274	490
會議廳	二樓	3	1,017	94
會議廳	九樓	1	645	60

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一個室外泳池及一個室內泳池、一間備有健身、按摩及水療設備之健身中心，以及購物區。

## 2. 所有權及租期

登記擁有人： 紫荆酒店有限公司  
分租租約屆滿： 二零二八年十二月三十日

## 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之一項機管局分租約。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第0742400850013號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之紫荆債券。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第0742400850060號，向荷蘭銀行新加坡分行抵押及轉讓部分權利。

### 3. 租約/牌照

#### 零售地方

#### 流動電話基站/天線/招牌位置及海報架

總零售面積(可出租)：	40,860平方呎(3,796平方米)	牌照數目：	8
已佔用面積(可出租)：	9,041平方呎(840平方米)	牌照月費：	港幣241,500元
空置地方(可出租)：	31,819平方呎(2,956平方米)	最後屆滿日期：	二零零九年 二月十四日
出租率：	22.1%		
基本月租：	港幣277,501元		
租約期限(不包括月租租約)	2至3年		

#### 租約屆滿資料：

#### 可出租面積 (平方呎)

按月出租	794
二零零八年	891
二零零九年	2,694
二零一零年	4,662

最後屆滿日期：二零一零年六月三十日

續約選擇權：不適用

條款概要：業主負責支付地稅及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

### 4. 酒店經營

#### 二零零七年業績

入住率：	76%
平均房租：	港幣1,106元

#### 酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司
管理年期：	由上市日期起計為期二十年
基本年費：	只要租約存續有效：收入總額之1% <sup>5</sup> 於任何其他情況：收入總額之2%

<sup>5</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議詳述。

年度獎勵費： 只要租約存續有效： 經調整基本費用<sup>7</sup>與固定費用<sup>8</sup>後之  
經營業務毛利<sup>6</sup>之1%  
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之  
經營業務毛利之5%

### 租賃協議

出租人： 紫荊酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額<sup>9</sup>(「物業收入淨額」)總和超出其於  
二零一零年： 有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨  
額佔全部五間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	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	100%
二零零八年	港幣300,000,000元	70%
二零零九年	港幣320,000,000元	60%
二零一零年	港幣325,000,000元	50%

二零一一年至

二零一五年： 市場租金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2%。

<sup>6</sup> 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

<sup>7</sup> 根據酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

<sup>8</sup> 根據酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質屬非經營業務支出之費用，  
於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

<sup>9</sup> 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

## 5. 市場分析

自二零零四年起香港旅遊業延續其蓬勃發展，而於二零零七年更穩步上揚。於二零零七年，訪港旅客人數約為28,000,000人次，較二零零六年之總人數按年增長11.6%。內地旅客較二零零六年大幅增加13.9%至15,000,000人次。在所有訪港旅客當中，超過17,000,000人次(佔61%)為留宿旅客，而餘下39%乃分類為入境不過夜旅客。

該等正面指標均有助二零零七年錄得高入住率。由於二零零七年有4,453間新增客房供應，平均入住率較二零零六年為87%輕微下跌至86%。換言之，入住之客房數目實際上已增加。鑑於亞洲國際博覽館、翔天廊及迪士尼樂園之營運漸趨成熟，加上香港國際機場乃二十四小時運作，酒店客房之入住率預期將進一步上升。此外，根據香港旅遊發展局之調查結果，平均房租錄得11.4%之可觀增幅。在該等數字之利好因素下，預期酒店業於短期至中期將維持蓬勃。

上文所示之現行正面數字，使投資者對酒店業極為樂觀。於二零零七年十二月，香港共有140間酒店，提供51,581間客房。根據香港旅遊發展局之資料，50間新酒店預定於二零零八年至二零一二年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，預期香港之酒店客房總數於二零一二年將達到63,732間。

富豪機場酒店為現時唯一以附設之空調行人道直接連接香港國際機場之酒店。將會為因訪港旅客/商務旅客的增加而直接受惠。酒店管理層於二零零七年改變其市場推廣策略，使入住率增幅超越房租增幅。

中國貿易增長及更緊密經貿關係安排使航空客量大幅攀升，均有助提高每日租金及入住率。會議廳及客房設施之改善亦有助吸引更多客戶。所採用之預測增長率反映經濟情況日漸改善及香港物業價值正不斷上升。

## 6. 總結

- 假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零七年十二月三十一日，市值為港幣**5,300,000,000元**(港幣五十三億元)。
- 估計淨收益率：5.7%

## 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

##### 概況

富豪香港酒店為一間於一九九三年開業之甲級高價酒店。於二零零七年十二月完成其AEP後，該酒店成為一幢樓高37層(包括四層地庫)之大廈，客房數目由424間增加至474間。該酒店大部分客房均可飽覽維多利亞公園景色。

**地盤面積** 12,663平方呎(1,176.42平方米)

**城市規劃用途分區** 根據二零零五年九月十三日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/14號，該物業目前劃為「商業/住宅」用途。

**樓面面積** 總樓面面積：270,016平方呎(25,085.08平方米)或  
有蓋樓面面積：343,864平方呎(31,945.74平方米)

此外，目前富豪香港酒店之擁有人已簽訂兩份租約，租賃怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約關於日常酒店運作配套用途，於二零一零年三月一日到期，並可選擇續約12年，涉及可出租面積10,510平方呎，現時月租為港幣182,000元。第二份租約租期較短，於二零零八年三月二十八日到期，涉及可出租面積3,437平方呎，月租為港幣70,800元。

##### 客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	34	特級客房	39	皇家套房	8
高級客房	210	御富豪Summit Room	24	皇室套房	1
豪華客房	117	御富豪Platinum Room	19	總統套房	1
豪華套房	20	御富豪皇家套房	1		
<b>面積大小<sup>10</sup> 由258平方呎(24平方米)至1,649平方呎(153平方米)</b>				<b>總數</b>	<b>474</b>

<sup>10</sup> 不包括6,975平方呎(648平方米)之總統套房。

## 食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
溫莎堡運動酒吧	地庫二層	酒吧	182
帝廊	地下	大堂酒廊	109
富豪餅店	地下	餅店	—
御花園咖啡室	一樓	咖啡室	316
富豪金殿	三樓	中式	746
Zeffirino 風情畫意大利餐廳	三十一樓	意式	215

## 會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多座位數目
會議室	地庫二層	1	2,247	209
宴會廳	地庫一層	1	2,560	238
會議室	地庫一層	3	1,898	176
會議室	三樓	6	3,622	336

## 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. 所有權及租期

登記擁有人： Cityability Limited

土地租約屆滿： 二八八三年十二月二十四日

## 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0742400850058號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之Cityability債券。



### 3. 租約/牌照

#### 流動電話基站/天線

牌照數目：	4
牌照月費：	港幣81,200元
最後屆滿日期：	二零零八年六月三十日

### 4. 酒店經營

#### 二零零七年業績

入住率：	92%
平均房租：	港幣1,188元

#### 酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司	
管理年期：	由上市日期起計為期二十年	
基本年費：	只要租約存續有效：	收入總額之1% <sup>11</sup>
	於任何其他情況：	收入總額之2%
年度獎勵費：	只要租約存續有效：	經調整基本費用 <sup>13</sup> 與固定費用 <sup>14</sup> 後之 經營業務毛利 <sup>12</sup> 之1%
	於任何其他情況：	經調整基本費用與固定費用後之 經營業務毛利之5%

<sup>11</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議詳述。

<sup>12</sup> 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

<sup>13</sup> 根據酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

<sup>14</sup> 根據酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

## 租賃協議

出租人： Cityability Limited

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額<sup>15</sup>(「物業收入淨額」)總和超出其  
二零一零年： 於有關年度之基本租金總和一部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間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	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	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣120,000,000元	60%
二零一零年	港幣125,000,000元	50%

二零一一年至  
二零一五年： 市場租金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。

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2%。

<sup>15</sup> 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

## 5. 市場分析

自二零零四年起香港旅遊業延續其蓬勃發展，而於二零零七年更穩步上揚。於二零零七年，訪港旅客人數約為28,000,000人次，較二零零六年之總人數按年增長11.6%。內地旅客較二零零六年大幅增加13.9%至15,000,000人次。在所有訪港旅客當中，超過17,000,000人次(佔61%)為留宿旅客，而餘下39%乃分類為入境不過夜旅客。

該等正面指標均有助二零零七年錄得高入住率。由於二零零七年有4,453間新增客房供應，平均入住率較二零零六年為87%輕微下跌至86%。換言之，入住之客房數目實際上已增加。此外，根據香港旅遊發展局之發現，平均房租錄得11.4%之可觀增幅。在該等數字之利好因素下，預期酒店業於短期至中期將維持蓬勃。

上文所示之現行正面數字，使投資者對酒店業極為樂觀。於二零零七年十二月，香港共有140間酒店，提供51,581間客房。根據香港旅遊發展局之資料，50間新酒店預定於二零零八年至二零一二年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，預期香港之酒店客房總數於二零一二年將達到63,732間。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上提升及改善酒店設施及毗鄰香港會議展覽中心進行擴建促使需求增加等利好因素，預期酒店客房之入住率將保持穩定。

作為專注於向商務及消閒旅客提供優質住宿服務之酒店，富豪香港酒店將因該類訪港旅客之人數之增加而直接受惠。展望將來，於香港會議展覽中心之擴建工程完成後，應吸引更多商務旅客前往灣仔/銅鑼灣地區。

## 6. 總結

- 假設出售受限於現有牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零七年十二月三十一日，市值為港幣**3,530,000,000元**(港幣三十五億三千萬元)。
- 估計淨收益率：4.5%

## 物業三

### 富豪九龍酒店

香港九龍尖沙咀東部麼地道71號

九龍內地段第10474號

## 1. 物業概況

### 概況

富豪九龍酒店於一九八二年開業，為一幢樓高20層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，設有600間客房。該酒店面向百週年紀念公園，周遭為辦公大樓、商業建築及購物商場。

零售店舖及餐廳設於地下至二樓，以及地庫一層至三層。客房大樓之大部分客房均可俯瞰百週年紀念公園或麼地廣場。

地盤面積 27,556平方呎(2,560平方米)

城市規劃用途分區 根據二零零六年十月十七日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/22號，該物業目前劃為「商業」用途。

樓面面積 總樓面面積：341,714平方呎(31,746平方米)或  
有蓋樓面面積：468,355平方呎(43,511.22平方米)

### 客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	83	富豪行政－豪華客房	52	皇家套房	8
高級客房	186	富豪行政－高級客房	30	總統套房	1
豪華客房	147	豪華套房	30		
特級客房	63				

面積大小由226平方呎(21平方米)至1,744平方呎(162平方米)

總數 600

## 食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
Zeffirino 風情畫意大利餐廳	三樓	意大利	373
雅廊咖啡室	地庫一層	咖啡室	349
Regala Café & Dessert Bar	地下	大堂酒廊	151(室內) 44(室外座位)
富豪餅店	地下	餅店	—
Basso Bar	一樓	酒吧	233
Mezzo Grill	一樓	西式	197
Golden Delight Seafood Restaurant (出租予第三方及由其經營)	二樓	中式	574
Nishiki(出租予第三方及由其經營)	一樓	日式	53

## 會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多 座位數目
會議室	地庫二層	1	1,684	156
會議室	二樓	6	3,563	331
宴會廳	三樓	1	3,761	349
會議室	三樓	5	2,512	234

## 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。

## 2. 所有權及租期

登記擁有人：利高賓有限公司

土地租約屆滿：二零五一年十二月二十七日(可選擇續約75年)

### 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. 租約/牌照<sup>16</sup>

#### 零售地方

#### 燈箱、招牌位置、 流動電話基站、天線等牌照

總零售面積(可出租)：	56,002平方呎(5,203平方米)	牌照數目：	10
已佔用面積(可出租)：	53,951平方呎(5,012平方米)	牌照月費：	港幣51,200元
空置地方(淨額)：	2,051平方呎(191平方米)	最後屆滿日期：	二零零九年十一月三十日
出租率：	96.34%		
基本月租：	港幣1,379,612.10元		
租約期限	1年至3年		
(不包括月租租約)：			

#### 租約屆滿資料：

#### 可出租面積 (平方呎)

按月出租		2,615
二零零八年		23,856
二零零九年		21,195
最後屆滿日期：	二零一零年八月九日	
續約選擇權：	2份租約可選擇按預定租金/市場租金續約2年	
條款概要：	業主負責結構保養及支付地稅	

<sup>16</sup> 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。



#### 4. 酒店經營

##### 二零零七年業績

入住率： 86.4%

平均房租： 港幣989元

##### 酒店管理

管理人： 富豪酒店國際有限公司

管理年期： 由上市日期起計為期二十年

基本年費： 只要租約存續有效： 收入總額之1%<sup>17</sup>  
於任何其他情況： 收入總額之2%

年度獎勵費： 只要租約存續有效： 經調整基本費用<sup>19</sup>與固定費用<sup>20</sup>後之  
經營業務毛利<sup>18</sup>之1%  
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之  
經營業務毛利之5%

##### 租賃協議

出租人： 利高賓有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

<sup>17</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議權詳述。

<sup>18</sup> 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

<sup>19</sup> 根據酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

<sup>20</sup> 根據酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

**租金：** 二零零七年至 基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額<sup>21</sup>(「物業收入淨額」)總和超出其  
二零一零年： 於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入  
淨額佔全部五間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	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	100%
二零零八年	港幣120,000,000元	70%
二零零九年	港幣125,000,000元	60%
二零一零年	港幣130,000,000元	50%

二零一一年至 市場租金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。  
二零一五年：

**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2%。

## 5. 市場分析

自二零零四年起香港旅遊業延續其蓬勃發展，而於二零零七年更穩步上揚。於二零零七年，訪港旅客人數約為28,000,000人次，較二零零六年之總人數按年增長11.6%。內地旅客較二零零六年大幅增加13.9%至15,000,000人次。在所有訪港旅客當中，超過17,000,000人次(佔61%)為留宿旅客，而餘下39%乃分類為入境不過夜旅客。

該等正面指標均有助二零零七年錄得高入住率。由於二零零七年有4,453間新增客房供應，平均入住率較二零零六年為87%輕微下跌至86%。換言之，入住之客房數目實際上已增加。此外，根據香港旅遊發展局之發現，平均房租錄得11.4%之可觀增幅。在該等數字之利好因素下，預期酒店業於短期至中期將維持蓬勃。

上文所示之現行正面數字，使投資者對酒店業極為樂觀。於二零零七年十二月，香港共有140間酒店，提供51,581間客房。根據香港旅遊發展局之資料，50間新酒店預定於二零零八年至二零一二年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，預期香港之酒店客房總數於二零一二年，將達到63,732間。

<sup>21</sup> 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上近期之翻新工程竣工、鄰近之香港凱悅酒店結業及港鐵尖東站之啟用等利好因素，預期酒店客房之入住率將進一步上升。

富豪九龍酒店位處著名之商業及旅遊區尖沙咀，將因訪港旅客/商務旅客增加而直接受惠。富豪九龍酒店之房租將受惠於其近期已竣工之翻新工程、香港凱悅酒店結業及港鐵尖東站啟用(距離富豪九龍酒店五分鐘路程)等利好因素。

## 6. 總結

- 假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零七年十二月三十一日，市值為港幣**3,530,000,000元**(港幣三十五億三千萬元)。
- 估計淨收益率：4.6%

## 物業四

### 富豪東方酒店

香港九龍九龍城沙浦道30-38號及  
石鼓壠道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

##### 概況

富豪東方酒店於一九八二年開業，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其AEP後，客房數目已由390間增加至439間。該物業亦包括毗鄰於一九六七年落成之14層大樓(寶城大樓)地下部分及一樓，主要劃作酒店後勤範圍。該酒店面向已清拆之舊香港國際機場。

##### 地盤面積

新九龍內地段第5754號為19,342平方呎(1,797平方米)  
新九龍內地段第4917號為7,980平方呎(741.4平方米)

##### 城市規劃用途分區

根據二零零四年六月八日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/18號，該物業劃為「商業」用途

##### 樓面面積

總樓面面積：229,073平方呎(21,281.44平方米)加寶城大樓14,200平方呎(1,319.21平方米)，合共243,273平方呎(22,600.65平方米)  
有蓋樓面面積：294,154平方呎(27,327.57平方米)

##### 客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	57	特級客房	28	富豪行政－特級客房	11
高級客房	72	富豪行政－高級客房	38	皇室套房	1
豪華客房	180	富豪行政－豪華客房	38	總統套房	1
豪華套房	13				
面積大小由140平方呎(13平方米)至431平方呎(40平方米)				總數	439

## 食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
園林咖啡室	地庫一層	咖啡室	535
華岸吧	地下	酒吧	328
富豪餅店	地下	餅店	—
豪苑海鮮酒家	二樓	中式	385
五洲餐廳	十四樓	西式	337
視佳廊	十四樓	酒吧	156

## 會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多 座位數目
宴會廳	一樓	1	3,696	343
會議室	一樓	3	1,074	100
會議室	二樓	10	3,793	352

## 其他設施

除上述者外，還有一個商務中心，以及購物區。

## 2. 所有權及租期

登記擁有人：凱麗酒店有限公司

土地租約屆滿：二零四七年六月三十日

## 產權負擔

### 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0742400850026號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之凱麗債券。

新九龍內地段第4917號寶城大樓3-11號舖，包括地下5、6、7號舖閣樓及1樓全層

- 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)。建築事務監督(關於公用地方)根據《建築物條例》第28(3)條之命令編號DR03344/W03/TCW/TE(參見於二零零四年四月十六日訂立之契約備忘錄第UB9218581號)。  
(附註：吾等獲知與上述命令有關之相關修正工程之費用將由前賣方支付。)
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第0742400850026號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之凱麗債券。

### 3. 租約/牌照<sup>22</sup>

#### 零售地方

總零售面積(可出租)： 30,250平方呎(2,810平方米)  
已租賃面積(可出租)： 不適用  
空置地方(可出租)： 30,250平方呎(2,810平方米)  
出租率： 0%

#### 流動電話基站及天線牌照

牌照數目： 3  
牌照月費： 港幣34,000元  
最後屆滿日期： 二零零九年六月三十日

<sup>22</sup> 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。



#### 4. 酒店經營

##### 二零零七年業績

入住率： 90.4%

平均房租： 港幣566元

##### 酒店管理

管理人： 富豪酒店國際有限公司

管理年期： 由上市日期起計為期二十年

基本年費： 只要租約存續有效： 收入總額之1%<sup>23</sup>  
於任何其他情況： 收入總額之2%

年度獎勵費： 只要租約存續有效： 經調整基本費用<sup>25</sup>與固定費用<sup>26</sup>後之  
經營業務毛利<sup>24</sup>之1%  
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之  
經營業務毛利之5%

<sup>23</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議詳述。

<sup>24</sup> 按酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

<sup>25</sup> 按酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

<sup>26</sup> 按酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

## 租賃協議

出租人： 凱麗酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額<sup>27</sup>(「物業收入淨額」)總和超出其  
二零一零年： 於有關年度之基本租金總和百分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間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	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	100%
二零零八年	港幣50,000,000元	70%
二零零九年	港幣55,000,000元	60%
二零一零年	港幣60,000,000元	50%

二零一一年至 市場租金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。  
二零一五年：

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2%。

## 5. 市場分析

自二零零四年起香港旅遊業延續其蓬勃發展，而於二零零七年更穩步上揚。於二零零七年，訪港旅客人數約為28,000,000人次，較二零零六年之總人數按年增長11.6%。內地旅客較二零零六年大幅增加13.9%至15,000,000人次。在所有訪港旅客當中，超過17,000,000人次(佔61%)為留宿旅客，而餘下39%乃分類為入境不過夜旅客。

該等正面指標均有助二零零七年錄得高入住率。由於二零零七年有4,453間新增客房供應，平均入住率較二零零六年為87%輕微下跌至86%。換言之，入住之客房數目實際上已增加。此外，根據香港旅遊發展局之發現，平均房租錄得11.4%之可觀增幅。在該等數字之利好因素下，預期酒店業於短期至中期將維持蓬勃。

<sup>27</sup> 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

上文所示之現行正面數字，使投資者對酒店業極為樂觀。於二零零七年十二月，香港共有140間酒店，提供51,581間客房。根據香港旅遊發展局之資料，50間新酒店預定於二零零八年至二零一二年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，預期香港之酒店客房總數於二零一二年，將達到63,732間。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上啟德重建項目開展等利好因素，預期酒店客房之入住率將保持穩定。富豪東方酒店將因訪港旅客/商務旅客增加而直接受惠。啟德發展項目開展將有助富豪東方酒店保持高入住率。於啟德項目完成後，富豪東方酒店之毗鄰地區將大大鞏固其作為住宅、商業、康樂及旅客中心之地位。

## 6. 總結

- 假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零七年十二月三十一日，市值為港幣**1,270,000,000元** (港幣十二億七千萬元)。
- 估計淨收益率：4.6%

## 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

### 概況

麗豪酒店於一九八六年開業，為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店，面向城門河。該酒店為沙田區最大之酒店，繼於二零零七年十月完成改裝27間套房為55間客房後，客房數目現時為858間。

擴建工程正以在現有建築物上額外加建三個樓層之形式進行。預期酒店擴充計劃於二零零八年十二月三十一日之前竣工，而工程完成後客房數目將達1,132間。

地盤面積 53,346平方呎(4,956平方米)

城市規劃用途分區 根據二零零七年六月五日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/23號，該物業目前劃為「商業」用途。

樓面面積(進行AEP前) 總樓面面積：519,046平方呎(48,220.59平方米)或有蓋樓面面積：662,123平方呎(61,512.73平方米)

### 客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	184	特級客房	41	皇室套房	1
高級客房	209	富豪行政－高級客房	36	豪華套房	17
豪華客房	189	富豪行政－豪華客房	40	總統套房	1
家庭房	30	四人客房	60	三人客房	50
面積大小由323平方呎(30平方米)至1,561平方呎(145平方米)				總數	858

## 食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
仙	地下	酒吧	207(室內) 38(室外座位)
意廊	地下	意式	154(室內) 73(室外座位)
富豪餅店	地下	餅店	—
味房居食屋	一樓	日式	337
嘉年華吧	一樓	酒吧	286
豪苑海鮮酒家	二樓	中式	726
富豪軒	二樓	中式	206
濠餐廳	三樓	西式	409

## 會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多 座位數目
宴會廳	一樓	1	5,104	474
會議廳	一樓	2	1,160	108
會議廳	二樓	5	3,434	320
會議廳	三樓	5	3,820	355

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間設有健身及按摩服務之健身中心、一個室外泳池，以及購物區。

## 酒店擴充計劃(「AEP」)

- 預期來自額外加建之三層樓層之274間新客房將於二零零八年十二月三十一日前完成。
- 於進行AEP後，客房數目將增至1,132間。
- 尚未支付之興建成本估計約為港幣1.60億元。興建成本及所涉及地價由原賣方支付。
- 總樓面面積將增至639,292平方呎(59,391.65平方米)。

## 2. 所有權及租期

登記擁有人： 沙田麗豪酒店有限公司

土地租約屆滿： 二零四七年六月三十日

### 產權負擔

- 修訂函件(參見於一九八二年四月二十九日訂立之契約備忘錄第ST211142號)。
- 修訂函件(參見於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第ST353344號)。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第0742400850040號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之麗豪債券。

## 3. 租約/牌照<sup>28</sup>

### 零售地方

### 流動電話基站/天線及部分長廊地方

總零售面積(可出租)：	20,966平方呎(1,948平方米)	牌照數目：	4
已佔用面積(可出租)：	3,663平方呎(340平方米)	牌照月費：	港幣76,500元
空置地方(可出租)：	17,303平方呎(1,607平方米)	最後屆滿日期：	二零零八年四月三十日
出租率：	17.47% <sup>29</sup>		
基本月租：	港幣82,746元		
租約期限(不包括月租租約)：	2至3年		

### 租約屆滿資料：

### 可出租面積 (平方呎)

按月出租	966
二零零八年	724
二零零九年	1,973
最後屆滿日期：	二零零九年十一月十四日
續約選擇權：	不適用
條款概要：	業主負責結構保養及支付地稅。

<sup>28</sup> 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。

<sup>29</sup> 不包括酒店營運之商舖。



#### 4. 酒店經營

##### 二零零七年業績

入住率： 89.9%

平均房價： 港幣486元

##### 酒店管理

管理人： 富豪酒店國際有限公司

管理年期： 由上市日期起計為期二十年

基本年費： 只要租約存續有效： 收入總額之1%<sup>30</sup>  
於任何其他情況： 收入總額之2%

年度獎勵費： 只要租約存續有效： 經調整基本費用<sup>32</sup>與固定費用<sup>33</sup>後之  
經營業務毛利<sup>31</sup>之1%  
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之  
經營業務毛利之5%

<sup>30</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議詳述。

<sup>31</sup> 按酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

<sup>32</sup> 按酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

<sup>33</sup> 按酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

## 租賃協議

出租人： 沙田麗豪酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金(指五間酒店之物業收入淨額<sup>34</sup>(「物業收入淨額」)總和超出其  
二零一零年： 於有關年度之基本租金總和一部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部五間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	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	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣130,000,000元	60%
二零一零年	港幣140,000,000元	50%

二零一一年至 市場租金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。  
二零一五年：

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2%。

## 5. 市場分析

自二零零四年起香港旅遊業延續其蓬勃發展，而於二零零七年更穩步上揚。於二零零七年，訪港旅客人數約為28,000,000人次，較二零零六年之總人數按年增長11.6%。內地旅客較二零零六年大幅增加13.9%至15,000,000人次。在所有訪港旅客當中，超過17,000,000人次(佔61%)為留宿旅客，而餘下39%乃分類為入境不過夜旅客。

該等正面指標均有助二零零七年錄得高入住率。由於二零零七年有4,453間新增客房供應，平均入住率較二零零六年為87%輕微下跌至86%。換言之，入住之客房數目實際上已增加。此外，根據香港旅遊發展局之發現，平均房租錄得11.4%之可觀增幅。在該等數字之利好因素下，預期酒店業於短期至中期將維持蓬勃。

<sup>34</sup> 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

上文所示之現行正面數字，使投資者對酒店業極為樂觀。於二零零七年十二月，香港共有140間酒店，提供51,581間客房。根據香港旅遊發展局之資料，50間新酒店預定於二零零八年至二零一二年間落成。由於新酒店提供新客房及現有酒店進行擴充，預期香港之酒店客房總數於二零一二年，將達到63,732間。

鑑於訪港旅客及商務旅客之增長前景樂觀，加上科技園新一期開幕等利好因素，預期酒店客房之入住率將保持穩定。預期麗豪酒店將因訪港旅客/商務旅客增加而受惠。預期沙田蘇豪可改善麗豪酒店之餐飲業務。在沙田成為二零零八年奧運馬術項目之主要比賽場地以及科技園二期之優勢下，預期麗豪酒店之入住率及房租將會飆升。

## 6. 總結

- 假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，而酒店擴充計劃如期完成，且其成本及所涉及之補地價數額全數由原賣方承擔，則於二零零七年十二月三十一日，市值為**港幣2,940,000,000元**(港幣二十九億四千萬元)。
- 估計淨收益率：3.9%
- 倘並無擴建三層之酒店擴充計劃，假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述租賃協議及管理協議，則於二零零七年十二月三十一日，該物業市值為**港幣2,450,000,000元**(港幣二十四億五千萬元)。

## 物業摘要

於二零零七年十二月三十一日

### 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)
(1) 富豪機場酒店 香港新界 大嶼山赤鱘角 暢達路9號 香港國際機場	酒店	中期	774,880	897,545
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	270,016	343,864
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍 尖沙咀東部 麼地道71號	酒店	長期	341,714	468,355
(4) 富豪東方酒店 香港九龍 沙浦道30-38號	酒店	中期	243,273	294,154
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	519,046	662,123

## 週年大會通告

茲通告富豪產業信託(「富豪產業信託」)定於二零零八年五月十五日(星期四)上午十一時，假座香港銅鑼灣怡和街八十八號富豪香港酒店召開基金單位持有人週年大會，討論下列事項：

- 一、省覽富豪產業信託於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間之經審核財務報表連同核數師報告書；
- 二、省覽派付於二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間之末期分派每個基金單位港幣0.09627元；及
- 三、省覽委任富豪產業信託之核數師並釐定其酬金。

承董事會命  
富豪資產管理有限公司  
作為富豪產業信託之管理人  
行政總裁  
Kai Ole RINGENSON

香港，二零零八年四月十四日

附註：

- 一、凡有權出席上述大會及投票之基金單位持有人，均有權委任一位或多位代表出席，並於表決時代為投票。所委任之代表毋須為富豪產業信託之基金單位持有人。
- 二、委任代表表格最遲須於大會指定召開時間四十八小時前送達富豪產業信託之基金單位過戶處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖之香港中央證券登記有限公司(「過戶處」)，方為有效。
- 三、富豪產業信託之基金單位持有人名冊將由二零零八年五月十三日(星期二)至二零零八年五月十五日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保符合資格出席基金單位持有人週年大會，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，須於不遲於二零零八年五月九日(星期五)下午四時三十分送達過戶處。

