



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)

2010年 年報



金融樞紐的資產優勢

管理人



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

- 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
- 99 獨立核數師報告書
- 101 表現概覽
- 102 受託人報告書
- 103 估值報告書
- 158 物業摘要
- 160 財務資料摘要

### 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

#### 執行董事

趙韋嘉  
林萬鏞(於二零一一年三月二十三日獲委任，  
並由二零一一年四月一日起生效)

#### 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  
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

德意志信託(香港)有限公司(「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  
國泰世華商業銀行香港分行  
中國建設銀行香港分行  
中信銀行國際有限公司  
東方滙理銀行香港分行  
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



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二零一零年年報。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪產業信託獲得約為港幣997,100,000元之綜合未計及基金單位持有人分派前盈利淨額，較二零零九年年度的比較金額約港幣682,300,000元(重列)增加46.1%。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478,600,000元，而於上年度上述公平值之變動則產生收益約港幣272,000,000元。

於回顧年度內，可供分派收入總額約為港幣682,900,000元，而於去年則約為港幣558,200,000元。產業信託管理人之董事宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期分派為每基金單位港幣0.104元，另二零一零年每基金單位分派總額達至港幣0.190元，將較二零零九年每基金單位分派之港幣0.170元超逾11.8%。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將約為港幣616,900,000元，派息率約為二零一零年可供分派收入總額之90.3%。截至二零一零年十二月三十一日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣3.060元，而截至二零零九年十二月三十一日之每基金單位資產淨值則為港幣2.911元(重列)。

於二零一零年，環球整體經濟持續復甦。歐洲的主權債務危機拖慢歐盟國家的經濟增長。美國及其他主要經濟體推出量化寬鬆政策以圖刺激國內經濟活動，引致大量資金湧進新興市場，為這些地區帶來通脹壓力。在中國，二零一零年的國內生產總值增長率約為10.3%，中國政府已採取多項信貸操控政策及緊縮措施，以抗衡資產價格的上漲並舒緩通脹壓力。背靠中國內地蓬勃的經濟，香港亦得以維持穩健的經濟增長，物業價格的大幅反彈尤其顯著。

於年度內，訪港旅客人數錄得逾36,000,000的歷史新高，中國旅客則佔總旅客人數約63%。中國將繼續擴大放寬內地居民往海外旅遊政策之限制。自二零零三年個人遊計劃首度推出以來，前往香港旅遊的內地旅客每年平均增長約20%。與此同時，來自美國及其他長途市場的旅客人數亦逐漸回升，惟增幅較內地旅客人數的增長略低。

受惠於相對利好的經營環境及近年投資的多項提升酒店物業質量及標準的改善工程，五間初步酒店於年度內的平均入住率達85.8%，按年增長15.5%，平均可出租客房收入亦增長17.3%。位於灣仔的富豪薈酒店亦成功取得非常可觀業績。

於二零一一年至二零一五年，初步酒店的租金方案須進行年度檢討，並由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師釐定。二零一一年的租金檢討已於二零一零年九月完成，基本租金總額釐定為港幣560,000,000元，而浮動租金則按五間初步酒店集體物業收入淨額超出基本租金總額之50%計算。根據現時的預測及排除任何不可預見的情況下，五間初步酒店於二零一一年之物業收入淨額將超越基本租金水平。

富豪薈大廈的第二階段改裝項目已於二零一零年十二月竣工，新增額外49間全新裝潢的酒店客房及套房。富豪薈酒店之全部99間客房及套房現已全面投入營運。富豪產業信託亦已於二零一零年十二月三十一日完成收購該物業餘下25%實益權益的交易，富豪薈大廈現由富豪產業信託100%擁有。

目前，富豪產業信託的酒店物業組合共有3,929間優質客房及套房，佔香港甲級高價及乙級高價之酒店客房總數逾11%。於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託酒店物業組合之估值總額達港幣14,880,000,000元，與去年年底比較增加約4.1%。

預期於二零一一年，訪港旅客總人數將增至40,000,000人次。透過興建大規模基建項目及連接珠三角地區的交通網絡，香港及中國的經濟持續整合，將提升香港作為國際門戶城市的競爭優勢。中國十二•五規劃進一步強化香港作為國際金融中心、國際資產管理中心及人民幣離岸中心的地位。與此同時，香港亦正著手進行多項旅遊建設項目，如海洋公園之重新發展及香港迪士尼樂園之擴建項目，均有助維持其旅遊吸引力。所有這些正面因素預期有助香港的旅遊及商務旅遊在未來數年蓬勃發展。

董事對香港的旅遊及酒店業前景非常樂觀，而此將為富豪產業信託的未來資本價值及盈利收入增長帶來正面得益。富豪產業信託在來年將繼續積極尋求合適的收購機會以擴展其投資組合。

最後，本人謹此向董事會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。本人亦藉此機會代表董事會歡迎現任財務及投資及投資者關係總監及負責人員林萬鏞先生，彼將於二零一一年四月一日加入董事會出任執行董事。

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，二零一一年三月二十三日

## 香港酒店物業之地點



## 酒店設施圖示

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



香港赤鱗角香港國際機場  
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：www.regalhotel.com

## 富豪機場酒店

	1,171
	1999
	83,400 平方米
	71,988 平方米
	5
	1
	960 平方米
	24
	1
	2
	1
	1

- 唯一與機場客運大樓直接相連的酒店
- 佔地約3,300平方米之嶄新先進會議場地
- 方便前往亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 連續三年獲Business Traveller UK Magazine選為全球最佳機場酒店(2008至2010年)
- 連續十年獲Business Traveller Asia-Pacific Magazine選為亞太區最佳機場酒店(2001至2010年)
- 連續六年獲TTG Asia Media Pte Ltd選為亞太區最佳機場酒店(2005至2010年)
- 獲第六屆中國酒店星光獎之中國最佳機場酒店(2010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)



■ 水療按摩複式套房



■ 行政會議中心



■ 龍門客棧





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：www.regalhotel.com

	482
	1993
	31,900 平方米
	25,083 平方米
	3
	1
	238 平方米
	14
	1
	1
	1



■ 總統套房



■ 聚賢廳



■ 御花園咖啡室

## 富豪香港酒店

- 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
- 御富豪行政樓層共設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備，為御富豪行政樓層客房更添「酒店中的酒店」的獨特體驗
- 榮獲第十一屆中國飯店金馬獎—中國酒店百強之中國最佳國際商旅首選酒店(2010至2011年)
- 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三年榮獲《米芝蓮指南、香港澳門》米芝蓮1星評級美譽(2009至2011年)



香港九龍尖沙咀麼地道71號

電話：(852) 2722 1818

圖文傳真：(852) 2369 6950

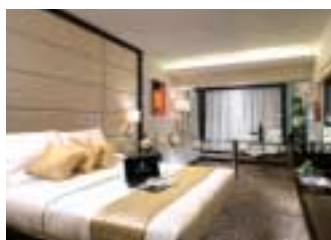
電子郵件：rkh.info@regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com

## 富豪九龍酒店

- 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
- 鄰近之海旁設有海濱長廊
- 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)
- 於中國酒店金龍獎榮獲最佳商務酒店(2010年)

	600
	1982
	43,500 平方米
	31,746 平方米
	4
	2
	349 平方米
	12
	1
	1



■ 富豪行政樓層豪華客房



■ 凡爾賽廳



■ La Terrasse



香港九龍九龍城沙浦道30至38號

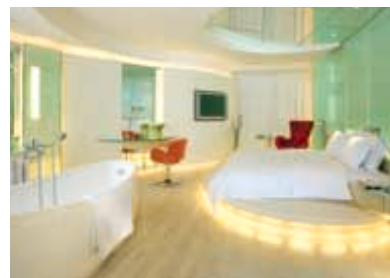
電話：(852) 2718 0333

圖文傳真：(852) 2718 4111

電子郵件：roh.info@regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com

	439
	1982
	27,300 平方米
	23,623 平方米
	3
	2
	345 平方米
	18
	1
	1



■ 富豪薈行政樓層豪華套房



■ 富豪薈行政樓層會議室



■ 儷廊咖啡室

## 富豪東方酒店

- 位於九龍城，面向328公頃(810英畝)之啟德發展地皮，將計劃興建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、九龍灣及觀塘各區域
- 已翻新之外牆為物業外觀帶來清新形象
- 富豪薈行政樓層專為迎合要求格調時尚、設計簡約及服務友善，及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
- 獲第十一屆中國飯店金馬獎—中國酒店百強之中國最佳商務酒店(2010至2011年)
- 獲第四屆中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎(2008年)



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：www.regalhotel.com


## 麗豪酒店

- 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(定期舉行緊張刺激之跑馬賽事)
- 富豪薈行政樓層為商務旅客精明之選。客房感覺時尚明淨，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指定酒店
- 獲Let's Go粵港直通雜誌頒發金珠獎之「2010粵港澳最受商旅人士歡迎的商務酒店」(2010年)
- 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中國最佳會議會展酒店(2009年)

 1,138

 1986

 69,000 平方米

 59,668 平方米

 8

 2

 474 平方米

 14

 1

 1

 1

 1



■ 水療按摩豪華客房



■ OM Spa



■ 富豪薈行政樓層專用貴賓廊



## 富豪薈酒店

- 於二零零九年十二月開業之富豪薈酒店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
- 99間別緻時尚之客房及套房，備有互動服務及先進設備
- 風格尖端創新，適宜追求科技之商務旅客
- 香港首間碳中和酒店，並為旅客提供無煙的清新環境
- 獲第六屆中國酒店星光獎之中國最佳綠色環保酒店(2010年)

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@regalclubhotel.com](mailto:ricwc.info@regalclubhotel.com)

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



99



2009



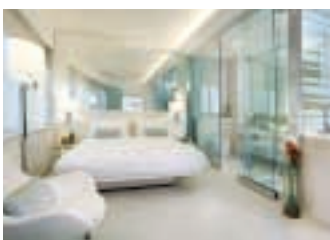
5,530 平方米



5,326 平方米



1



■ 商薈客房



■ 富豪會貴賓廊



■ 酒店大堂

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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 富豪產業信託之遠景及長遠目標

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、二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約及二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約修訂)(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及其基金單位(「基金單位」)自二零零七年三月三十日(「上市日期」)已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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。

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託完成向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收購於Twentyfold Investments Limited(直接持有Sonnix Limited)餘下之25%股權，而Sonnix Limited則擁有位於香港灣仔莊士敦道211號之富豪薈大廈之主要部分，總代價約港幣90,500,000元，乃透過根據二零零九年九月十日簽訂有關買賣Twentyfold Investments Limited 75%股權的買賣協議的條款行使認購選擇權而進行。富豪薈酒店現時於富豪薈大廈內經營99間客房及套房。

截至二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合包括富豪機場酒店、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」)及富豪薈酒店。

### 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酒店。

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(「初步酒店管理協議」)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」。

於回顧年度內，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，直至二零一零年十二月三十一日止。

由於百利保租賃協議及百利保酒店管理協議均於二零一零年十二月三十一日屆滿，以及富豪薈大廈餘下的10層樓層改裝為49間額外酒店客房及套房之改裝工程亦已竣工，並於二零一零年十二月加至富豪薈酒店，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(為持有物業之公司))直接與酒店管理人就富豪薈酒店的業務管理於二零一零年十二月二十三日訂立一份新的酒店管理協議，為期十年，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止屆滿(「富豪薈酒店管理協議」)。

富豪產業信託之受託人為德意志銀行之全資附屬公司德意志信託(香港)有限公司。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而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二零一零年租金由：(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。二零一零年之基本租金總額釐定為港幣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。於二零一零年，富豪產業信託已就於二零一零年或之前竣工之項目收取額外基本租金約港幣11,900,000元。

#### 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)於二零一零年分配50%予富豪產業信託。於二零一零年，由於來自初步酒店之物業收入淨額較現金基本租金港幣780,000,000元為低，故富豪承租人並無支付二零一零年之浮動租金。

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。自上市日期至二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託已收取浮動租金約港幣101,600,000元，而最低保證浮動租金結餘約為港幣118,400,000元乃由富豪承租人支付，並已於二零一零年確認。

## 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」），從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。基本租金重新分配已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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，富豪承租人及富豪出租人就初步酒店撥款至傢俬、裝置及設備儲備之供款合計分別約為港幣27,700,000元及港幣13,900,000元。

根據下文詳述之就二零一一年所訂立之市場租金方案，富豪承租人於二零一一年度並無須就傢俬、裝置及設備儲備供款，而有關之供款責任將由富豪出租人決定。

## 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，須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相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、浮動租金分配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」）。

## 二零一一年市場租金方案

霍嘉禮先生於二零一零年六月獲共同委聘為獨立專業物業估值師，為二零一一年進行租金檢討。根據二零一一年市場租金方案之釐定，富豪承租人應付之基本租金總額釐定為港幣560,000,000元，而浮動租金則按五間初步酒店集體物業收入淨額超出基本租金總額之50%計算。根據就二零一一年所訂立之市場租金方案，富豪承租人並無須向傢俬、裝置及設備儲備供款，而有關供款責任則由富豪出租人決定。

富豪承租人須提供一筆港幣280,000,000元（相等於二零一一年度六個月之基本租金），並由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。二零一一年市場租金方案之詳情，請參閱於二零一零年十月二十九日刊發之公佈。



## 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(為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。由於百利保租賃協議已於二零一零年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託於二零一一年將不會收取有關富豪薈大廈之租金款項。由於自二零一一年一月一日開始，富豪薈酒店根據富豪薈酒店管理協議將由酒店管理人管理，而有關富豪薈酒店之營運收入將直接計入富豪產業信託。

## 業務回顧及財務業績

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第48頁至第98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、浮動租金及傢俬、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。富豪產業信託有關於經營業績及資產淨值方面之財務表現，須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所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，繼而影響電話、互聯網及商務中心使用率、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數目，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)。

## 回顧二零一零年經濟環境

於二零一零年，環球整體經濟持續復甦。在發達經濟體，增長依然緩慢，而美國之失業率仍維持在高水平。在新興經濟體，商業活動因大量資金湧入而相對活躍，通脹壓力逐步顯現。於二零一零年，中國之國內生產總值增長率約為10.3%<sup>1</sup>。於二零一零年第二季，中國已取代日本成為全球第二大經濟體<sup>2</sup>。就香港及中國內地的經濟整合，已規劃多項大型基建項目進一步加強連繫，包括廣深港高速鐵路、前海深港現代服務業合作區、深港機場連接鐵路、港珠澳大橋及蓮塘口岸，預期可增加與廣東省之經濟活動。根據十二·五規劃，預期香港將強化其作為地區性國際金融中心、人民幣離岸中心、國際資產管理中心之競爭優勢，發展成為新行業及高增值物流及分銷樞紐。

## 二零一零年訪港旅客數字增長

### 二零一零年訪港旅客數字與二零零九年同期作比較<sup>3</sup>

以地域分類之 訪港旅客	二零一零年	二零一零年	二零零九年	變動	變動
	(佔旅客總數 之百分比)	(旅客數目)	(旅客數目)	(旅客數目)	(%)
中國內地	63.0%	22,684,388	17,956,731	4,727,657	26.3%
南亞及東南亞	9.7%	3,500,882	2,885,155	615,727	21.3%
北亞	6.1%	2,207,642	1,823,184	384,458	21.1%
台灣	6.0%	2,164,750	2,009,644	155,106	7.7%
歐洲、非洲及中東	6.0%	2,174,199	1,968,781	205,418	10.4%
美洲	4.9%	1,749,558	1,567,807	181,751	11.6%
澳洲、新西蘭及南太平洋	2.1%	768,524	707,963	60,561	8.6%
澳門特區	2.2%	780,388	671,389	108,999	16.2%
合計	100%	36,030,331	29,590,654	6,439,677	21.8%

1 資料來源：全國年度統計公報，中華人民共和國國家統計局「中華人民共和國二零一零年國民經濟和社會發展統計公報」，二零一一年二月二十八日。

2 資料來源：彭博新聞，「中國取代日本成為全球第二大經濟體」，彭博通訊社，二零一零年八月十六日。

3 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，二零一一年一月；產業信託管理人。

於二零一零年，訪港旅客錄得逾36,000,000人次，打破歷史記錄，按年急升21.8%。當中22,700,000名旅客來自中國內地，佔年內旅客總人數63.0%，與二零零九年數字比較增加26.3%。其他亞洲地區（包括北亞、南亞及東南亞以及台灣）之旅客按年增加17.2%，於二零一零年有7,900,000名旅客。足證香港繼續為受歡迎的旅遊目的地。

自二零零九年四月起，深圳居民可透過一簽多行政策赴港，截至二零一零年十月底，透過上述安排訪港之深圳居民約為4,770,000人次。於二零一零年十二月，赴港旅遊政策進一步放寬，非廣東籍居民可以在深圳辦理個人遊到訪香港。旅遊業估計，此乃可吸引額外4,000,000名非深圳戶籍居民赴港<sup>4</sup>。

於二零一零年，《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（《安排》）補充協議七進一步開放旅遊業，允許在北京市和上海市設立的香港獨資或合資旅行社，為具有北京市和上海市正式戶籍的居民營辦前往香港、澳門的團隊旅遊業務<sup>5</sup>。此舉將為二零一一年香港旅遊業和酒店業帶來正面影響。

期內長途市場業務亦呈改善。二零一零年來自美洲之旅客錄得約1,700,000人次（或旅客總數約4.9%），按年上升約11.6%。來自歐洲、非洲及中東之旅客合共達到約2,200,000人次（或佔旅客總數約6.0%），增長10.4%。來自新興市場例如印度之旅客錄得可觀增長，升幅達44.8%，儘管實際人數相對較小。

## 二零一零年香港酒店客房供應回顧

於二零一零年，香港酒店客房供應由59,627間增加1.3%至60,428間，新增酒店客房數目為801間。期內，香港有8間新酒店物業開業，令香港之酒店物業數目由167間增加約4.8%至175間<sup>6</sup>。於二零一一年，預期香港新開業之酒店為19間，提供額外3,239間客房（或令酒店客房供應增加約5.4%），從而令截至二零一一年年底之酒店客房數量合共達至63,667間<sup>6</sup>。

富豪產業信託將灣仔富豪薈大廈10層寫字樓樓層改裝成為酒店之工程已於二零一零年十二月完成，富豪產業信託擁有之酒店客房總數因而增加至3,929間。

4 資料來源：新聞稿，香港旅遊發展局，「旅發局歡迎擴大深圳非戶籍居民「個人遊」來港措施」，二零一零年十二月六日。

5 資料來源：內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排，工業貿易署，「內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排-二零一零年度進一步開放措施」，二零一零年十二月二十三日登錄。

6 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，二零一一年二月；產業信託管理人。

## 二零一零年香港酒店市場表現回顧<sup>7</sup>

### 客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入

酒店類別	香港酒店市場表現(二零一零年與二零零九年比較)					
	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一零年 %	二零零九年 %	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零零九年 港幣
甲級高價	81%	72%	1,965	1,808	1,592	1,302
乙級高價	88%	81%	946	779	832	631
中價	90%	80%	585	481	527	385
所有酒店	87%	78%	1,165	1,023	1,014	798

於二零一零年，所有酒店之平均入住率達87%，升幅約為9個百分點。平均房租升至港幣1,165元，按年上升13.9%。平均可出租客房收入按年增加27.1%至港幣1,014元<sup>7</sup>。

### 二零一零年初步酒店市場表現

#### 酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日與去年同期作比較

	二零一零年 財政年度 港幣百萬元	二零零九年 財政年度 港幣百萬元	變動 港幣百萬元	變動 %
<b>經營業績</b>				
客房收入	927.9	761.9	166.0	21.8%
餐飲收入	415.4	402.0	13.4	3.3%
其他收入	44.7	41.8	2.9	6.9%
酒店收入總額	1,388.0	1,205.7	182.3	15.1%
經營業務支出	(745.2)	(680.3)	(64.9)	9.5%
經營業務毛利	642.8	525.4	117.4	22.3%
其他支出	(46.6)	(44.1)	(2.5)	5.7%
租金收入淨額	23.9	23.2	0.7	3.0%
物業收入淨額	620.1	504.5	115.6	22.9%
<b>統計數字</b>				
平均房租	港幣773.72元	港幣761.96元	港幣11.76元	1.5%
入住率	85.8%	74.2%	11.6%	15.5%
平均可出租客房收入	港幣663.74元	港幣565.73元	港幣98.01元	17.3%
可供出租住宿總晚數	1,397,950	1,346,838	51,112	3.8%
已出租住宿晚數	1,199,236	999,979	199,257	19.9%

<sup>7</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，二零一一年一月；產業信託管理人。

## 二零一零年投資組合表現摘要

於二零一零年，初步酒店之酒店收入總額由港幣1,205,700,000元增至港幣1,388,000,000元，按年增長15.1%；經營業務毛利由港幣525,400,000元增至港幣642,800,000元，按年增長22.3%。另外，物業收入淨額由港幣504,500,000元增至港幣620,100,000元，即增長22.9%。

隨著多年來不斷作出投資，如為初步酒店和相關酒店產品(如酒店餐廳、休閒及會議設施)進行升級，二零一零年富豪產業信託之初步酒店之入住率顯著回升15.5%至85.8%，二零零九年入住率則為74.2%，而平均房租由港幣761.96元按年上升1.5%至港幣773.72元。二零一零年平均可出租客房收入則每個住宿晚數增加港幣98元，相當於由二零零九年港幣565.73元按年增加17.3%至港幣663.74元。

於二零一零年，初步酒店之客戶組合分佈比例為商務旅客佔35.4%，休閒旅客佔51.4%。若與訪港旅客總人數組合分佈比例相比，商務旅客佔17.0%而休閒旅客佔58.2%<sup>8</sup>，則初步酒店之旅客組合中擁有較高收益之商務旅客組別佔比重較多，此乃因為富豪產業信託投資組合內之酒店均位處香港各個黃金地段。期內，富豪產業信託多個資本性增值項目投入約港幣65,000,000元，藉以提高投資組合之競爭力，並於二零一零年為361間客房及套房以及部份餐飲肆進行裝修。

富豪薈酒店為富豪產業信託之嶄新投資物業概念。於二零一零年，富豪薈酒店之平均入住率達到93.1%，每晚平均房租港幣916.72元，及平均可出租客房收入達到港幣853.13元。這項新酒店項目廣受商務旅客、MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)市場和休閒旅客之歡迎。網上客房預訂數字節節上升，並清楚顯示客戶再次入住富豪薈酒店。該項目其餘10層寫字樓樓面改裝成為酒店之工程已於二零一零年十二月完成，從而新增額外49間客房及套房。富豪薈酒店目前擁有合共99間酒店客房及套房。

8 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「各大主要市場訪港旅客的訪港目的」，二零一一年二月。

## 富豪產業信託之表現

### 租金收入總額及租金收入淨額

截至二零一零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。

	二零一零年		二零零九年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
基本租金：				
現金基本租金	780.0	85.7%	750.0	98.2%
現金額外基本租金	11.9	1.3%	7.8	1.0%
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	(60.7)	(6.6%)	(30.6)	(4.0%)
浮動租金	118.4	13.0%	—	—
租金－富豪薈大廈	24.0	2.6%	4.7	0.6%
其他租金相關收入：				
傢俬、裝置及設備儲備供款	27.8	3.1%	24.1	3.2%
其他	8.6	0.9%	7.4	1.0%
租金收入總額	910.0	100.0%	763.4	100.0%
物業經營業務支出	(10.7)	(1.2%)	(9.4)	(1.2%)
租金收入淨額	899.3	98.8%	754.0	98.8%

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初步酒店管理協議提供，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會由富豪承租人承擔，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」、「撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額」、「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」。

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%。

## 二零一零年年度分派

產業信託管理人之董事宣派就二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.104元。於二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間之中期分派為每基金單位港幣0.086元，即二零一零年之每基金單位分派總額為港幣0.190元，按基金單位於二零一零年最後交易日之基金單位收市價格港幣2.23元計算，年度每基金單位之分派收益率为8.52%。末期分派每基金單位港幣0.104元將支付予於二零一一年五月十二日名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額約為港幣682,900,000元。本年度之分派總額，包括中期分派約港幣278,200,000元及末期分派約港幣338,700,000元，合共約港幣616,900,000元，派息率約為二零一零年可供分派收入總額之90.3%。

## 暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一一年五月九日(星期一)至二零一一年五月十二日(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，必須於二零一一年五月六日(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二零一一年五月二十三日或前後寄出。

## 投資物業之估值

截至二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合之估值為港幣14,880,000,000元，而截至二零零九年十二月三十一日止之估值則為港幣14,290,000,000元。

截至二零一零年十二月三十一日，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(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(如適用)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。

## 傢俬、裝置及設備儲備供款

截至二零一零年十二月三十一日止年度，已就傢俬、裝置及設備儲備保留約港幣41,600,000元，佔酒店收入總額之3%。富豪承租人及富豪出租人分別供款約港幣27,700,000元及港幣13,900,000元。於二零一零年已動用約港幣18,500,000元作為支付更換初步酒店之傢俬、裝置及設備。

## 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要求或法例規定而進行。

於二零一零年，富豪產業信託投入約港幣65,000,000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，提升其市場競爭力，及積極地延續酒店資產之使用週期。於回顧年度，已為富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店合共361間客房及套房進行裝修或翻新。亦已為富豪機場酒店之藝廊咖啡室及華岸酒吧扒房、富豪香港酒店之御花園咖啡室以及麗豪酒店之富豪坊共四間餐飲食肆進行裝修。

於二零一零年，資本性增值項目投資之分佈如下：(i)翻新酒店客房佔港幣32,400,000元(49.9%)，(ii)翻新餐飲食肆佔港幣12,600,000元(19.3%)及(iii)提升酒店工程設備佔港幣20,000,000元(30.8%)。

## 財務策略

產業信託管理人已採納穩健方法，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。

於二零一零年十二月三十一日，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元及由富豪薈大廈作出抵押之貸款融資港幣211,000,000元。

## 初步酒店之融資

由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣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。

於二零一零年十二月三十一日，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142,400,000元。

於二零一零年十二月三十一日，此項定期貸款之貸款與估值比率為31.4% (即定期貸款之尚未償還結存港幣4,500,000,000元與初步酒店按於二零一零年十二月三十一日進行之獨立估值所得之總市值港幣14,310,000,000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%。



## 富豪薈大廈之融資

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(「再融資」)。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。於二零一零年十二月三十一日，定期貸款之尚未償還結存為港幣135,000,000元，而循環信貸融資港幣70,000,000元已全部使用。

於二零一零年十二月三十一日完成收購富豪薈大廈餘下25%權益後，富豪薈大廈現由富豪產業信託全資擁有。於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託就貸款融資總額港幣280,000,000元訂立一項新貸款協議以替代再融資，當中包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元(「新融資」)。於申報期間結束後，再融資之未償還結欠已全部償還，而新融資之定期貸款已全部動用。新融資按HIBOR計息，但並無安排利率對沖。

於二零一零年十二月三十一日，港幣211,000,000元貸款融資之貸款與估值比率為36.0%(即貸款之尚未償還總額港幣205,000,000元與富豪薈大廈按於二零一零年十二月三十一日進行之獨立估值所得之市值港幣570,000,000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%。

## 資產負債比率及現金

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為31.1%(即全部尚未償還貸款總額港幣4,705,000,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣15,107,300,000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。

於二零一零年十二月三十一日，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27,200,000元及港幣72,000,000元，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。

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業之總賬面值為港幣14,880,000,000元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

展望二零一一年，香港之酒店及旅遊業將繼續受惠於中國內地大批旅客需求所帶動。預計二零一一年訪港旅客約為40,000,000人次，料較二零一零年之36,000,000名訪客按年增長超過10%<sup>9</sup>。至於消費力方面，二零一零年首六個月中國內地旅客在香港之人均消費約港幣7,381元，分別超過歐洲、非洲及中東，以及美洲旅客之人均消費分別為港幣6,128元及港幣6,026元<sup>10</sup>。

為加強中港兩地之連繫，以及推動旅遊基礎設施以作為華南地區之主要門戶，香港於二零一零年一月開始動工興建高鐵香港段。該基建項目預期於二零一五年竣工，屆時往來香港與內地主要城市所需行車時間將大幅縮短<sup>11</sup>。

為應對本地酒店及旅遊業可能面臨之挑戰，香港政府及香港旅遊發展局積極採取措施鞏固行業基礎及增加香港的競爭力，致力提升香港作為亞洲「盛事之都」之國際形象。

展望未來，旅遊及酒店服務業將繼續保持強勁增長勢頭。預期香港之酒店入住率及每日平均房租將錄得可觀增長，並令富豪產業信託投資組合之使用率和業務需求得益。

9 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「900名業界及旅遊學生參與「2011香港旅業展望」」，二零一一年二月十六日。

10 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一零年一至六月與入境旅遊相關的消費」，二零一零年十一月。

11 資料來源：高鐵資料庫，www.expressrailink.hk，「香港的高鐵」，二零一一年二月二十二日登錄。

## 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之資產管理，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；
- 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。

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。

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邀約，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二零一零年十二月三十一日就向百利保收購富豪薈大廈餘下25%權益而完成行使認購選擇權，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

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、初步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。

## 主要承建商

於二零一零年，富豪產業信託委聘之五大承建商之服務合約總值以及彼等各自所提供服務之價值如下：

承建商	服務性質	服務價值 港幣千元	相關成本 %
盈康耀榮工程有限公司	室內裝修	9,150	40.2
聯和承造有限公司	樓宇設備安裝	6,550	28.8
正宏工程有限公司	樓宇工程	3,500	15.4
百利保發展顧問有限公司	專業顧問服務	850	3.7
誠美公司	窗簾供應商	505	2.2
		<hr/>	
		20,555	

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**

香港，二零一一年三月二十三日

## 董事及行政人員簡介

### 董事簡介

**羅旭瑞先生**，66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40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附屬公司。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**，48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。彼亦連同林萬鏞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22年房地產、酒店業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開展其事業，及於二零零零年加盟其上市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。

趙先生為英國皇家特許測量師學會會員、英國特許房屋經理學會資深會員、澳洲會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會資深會員、香港董事學會資深會員、香港地產行政師學會會員、美國城市土地學會會員、美國酒店及住房協會註冊酒店行政管理人員及英國酒店管理學會資深會員。趙先生現為RICS香港分會香港商用物業專業組理事及香港評估專業組理事；及英國特許管理會計師公會香港分會委員理事。彼在法國巴黎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，主修國際酒店管理，副修房地產及金融。趙先生亦曾修讀香港大學的房屋管理課程和英國赫瑞瓦特大學的房地產及建築項目管理課程。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。

**林萬鏞先生**，54歲，執行董事兼負責人員－林先生於二零一零年九月加入產業信託管理人，出任財務及投資及投資者關係主管。彼於二零一一年三月二十三日獲委任，並於二零一一年四月一日起生效出任為執行董事。林先生負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之財務、會計及投資活動，以及聯同趙韋嘉先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及傳訊之工作。林先生持有工商管理碩士學位，為香港會計師公會資深會員及皇家特許管理會計師公會會員。林先生職業生涯累積逾30年財務及會計經驗。加入產業信託管理人前，林先生為香港聯合交易所有限公司創業板上市公司濱海投資有限公司執行董事兼財務總監。此前其曾於多間香港大型上市公司及其他跨國公司擔任管理職務，包括領匯管理有限公司(領匯房產基金之產業信託管理人)、德昌電機、摩托羅拉(中國)電子有限公司及飛利浦電子集團。

**高來福先生，JP**，68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Entertainment Gaming Asia Inc.之獨立非執行董事。

**范統先生**，54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**，66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**，37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**，61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**，65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，以及獨立監察警方處理投訴委員會副主席。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。彼為德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事兼審核委員會成員以及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、麗悅酒店集團有限公司、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)、澳門博彩控股有限公司及泰山石化集團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華潤水泥控股有限公司、合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司及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26年工程經驗，彼曾參與多項大型酒店及商業大廈項目，負責協調及監督屋宇設備安裝及建築工程、保養維修及裝修工程。

**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。

**張詠珊女士**，內部核數師—張女士負責(其中包括)檢討富豪產業信託之經營及交易記錄之準確性及完整性，並確保內部控制制度適當有效運作。張女士持有工商管理學士學位，主修專業會計，為香港會計師公會會員。加入產業信託管理人前，張女士曾於一間國際核數事務所任職5年，彼曾向多個行業之本地及跨國公司(包括上市公司)提供核數服務，熟悉不同行業之內部核數事宜及內部控制制度。

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、趙韋嘉先生、文偉江先生及葉日華先生為產業信託管理人之負責人員。於二零一零年三月一日及二零一零年十月八日，Kai Ole Ringenson先生及文偉江先生分別辭任產業信託管理人之負責人員之職務，而趙韋嘉先生於二零一零年三月一日獲委任為產業信託管理人之負責人員。而林萬鏞先生亦於二零一一年三月二日獲委任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妥善保管富豪產業信託之資產及監管產業信託管理人之活動已遵從信託契約及監管規定。

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。

董事會現時由一名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成，詳情如下：

### 主席兼非執行董事

羅旭瑞

### 執行董事

趙韋嘉

### 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

於二零一零年十月八日，文偉江先生辭任產業信託管理人之執行董事。林萬鏞先生已於二零一一年三月二十三日舉行之董事會會議上獲委任為產業信託管理人之執行董事，並於二零一一年四月一日起生效。

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，董事會將考慮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二零一零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
<b>主席兼非執行董事</b>	
羅旭瑞	4/4
<b>執行董事</b>	
趙韋嘉	4/4
文偉江(於二零一零年十月八日辭任)	3/3
<b>非執行董事</b>	
范統	4/4
羅俊圖	3/4
Kai Ole Ringenson	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
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

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)整體風險管理措施是否足夠；(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)、審閱外部審核是否適當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二零一零年十二月三十一日止年度內共舉行三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)	3/3
林焯偉	3/3
Kai Ole Ringenson	3/3
石禮謙，SBS，JP	3/3

### 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(委員會主席)

#### 執行董事

趙韋嘉

#### 非執行董事

范統

Kai Ole Ringenson

產業信託管理人於截至二零一零年十二月三十一日止年度內共舉行三次披露委員會會議，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
高來福，JP(委員會主席)	3/3
趙韋嘉	3/3
文偉江(於二零一零年十月八日辭任)	2/2
范統	3/3
Kai Ole Ringenson	3/3

林萬鏞先生將於二零一一年四月一日起成為產業信託管理人之執行董事，彼亦已獲委任為披露委員會新成員，並於同日生效。

### 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。

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））以並非按比例之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37,165,917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，彼等於截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日，已發行在外之基金單位總數目為3,241,560,101。

截至二零一零年十二月三十一日，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二零一零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99頁至第100頁。

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Favour Link International Limited（「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－物業公司所持有之初步酒店，因此，於富豪租賃協議之年期內來自經營有關初步酒店所取得之所有收入，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－物業公司訂立修訂協議，並根據包括以更新之市況評估之二零零八年年底估值，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」），從而充分反映出各初步酒店之盈利能力，而不影響(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（包括現金基本租金、現金額外基本租金、最低保證浮動租金結餘、傢俬、裝置及設備儲備供款及其他租金相關收入）總額約為港幣946,600,000元。

## (ii) 初步酒店管理協議

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人透過由(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)富豪之間訂立自二零零七年三月十六日起為期二十年之初步酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。

各初步酒店－物業公司為初步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，酒店管理人將根據初步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)亦為初步酒店管理協議之訂約方。於富豪租賃協議年期內，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，有關現金儲備則由富豪承租人每月作出供款。

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。

## (v) 富豪薈酒店管理協議

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富豪薈大廈－物業公司」))與富豪關連人士集團之成員公司酒店管理人就管理富豪薈酒店之營運訂立為期十年之新酒店管理協議(「富豪薈酒店管理協議」)，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿，管理費包括相等於富豪薈酒店收入總額2%之基本費用及相等於富豪薈酒店經營業務毛利超出基本費用與若干固定費用部分5%獎勵費用(就經營年期各財政年度而言)。茲提述產業信託管理人於二零一零年十二月二十三日就關連人士交易刊發之公佈。

## 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75,400,000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、初步酒店管理協議、富豪租賃擔保及富豪商標特許契約，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）已與百利保關連人士集團之成員公司Paliburg Development BVI Holdings Limited（「百利保賣方」）、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）直接持有富豪薈大廈一物業公司之Twentyfold Investments Limited之全部已發行股本75%，而富豪薈大廈一物業公司則擁有富豪薈大廈之主要部分。上述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)一間餐廳之酒店擴充計劃（「百利保AEP」）之承諾。百利保AEP已於二零零九年十二月完成，百利保賣方根據百利保買賣協議作出之必要承諾已於二零一零年六月正式解除。

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）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（首尾兩日包括在內）期間內根據若干預先協定之條款隨時收購Twentyfold Investments Limited之餘下25%已發行股本。於二零一零年十二月十日，受託人發出認購通知以行使認購選擇權，初步代價約為港幣90,100,000元。根據行使認購選擇權收購Twentyfold Investments Limited之餘下25%已發行股本已於二零一零年十二月三十一日進行。於二零一一年三月一日，根據審核Twentyfold Investments Limited綜合賬目落實認購代價報表，最終認購代價協定及釐定約為港幣90,500,000元。有關該交易之其他詳情可參閱產業信託管理人於二零一零年十二月十日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年三月一日刊發之相關公佈。

## (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由富豪薈大廈一物業公司所持有之富豪薈大廈之租賃業務及富豪薈酒店，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為港幣24,000,000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。百利保租賃擔保已於二零一零年十二月三十一日屆滿。

## (iv) 百利保發展顧問協議

於二零一零年五月三十一日，富豪薈大廈一物業公司與百利保關連人士集團之成員公司百利保發展顧問有限公司訂立發展顧問協議，以就將富豪薈大廈其餘10層寫字樓樓層改裝，從而額外增添49間客房及套房之改裝項目提供發展顧問服務(包括建築及內部裝修工程顧問服務、合約管理及地盤監督)(「改裝項目」)，總代價為港幣850,000元。有關該交易之其他詳情請參閱產業信託管理人於二零一零年五月三十一日就關連人士交易刊發之公佈。改裝項目已於二零一零年十二月完成。

## (v) 百利保註冊承建商協議

於二零一零年五月三十一日，富豪薈大廈一物業公司與百利保關連人士集團之成員公司正宏工程有限公司訂立註冊承建商協議，總代價為港幣3,500,000元，據此，正宏工程有限公司同意就改裝項目進行建設工程，以及統籌與其他承建商合作。有關該交易之其他詳情請參閱產業信託管理人於二零一零年五月三十一日就關連人士交易刊發之公佈。改裝項目已於二零一零年十二月完成。

## 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，最初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二零零九年將其轉換為定期貸款。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，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。

### 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德意志信託(香港)有限公司已獲委任為富豪產業信託之受託人。截至二零一零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2,600,000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的持有量

截至二零一零年十二月三十一日，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	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一零年 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」）	2,417,678,651 (附註i)	74.58%
Century City BVI Holdings Limited（「CCBVI」）	2,417,678,651 (附註i及ii)	74.58%
Paliburg Holdings Limited（「百利保」）	2,412,391,651 (附註iii及iv)	74.42%
Paliburg Development BVI Holdings Limited（「PDBVI」）	2,412,391,651 (附註iii及v)	74.42%
Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）	2,412,391,651 (附註iii及vi)	74.42%
Regal International (BVI) Holdings Limited（「RBVI」）	2,412,391,651 (附註iii及vii)	74.42%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註viii)	56.05%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註viii)	11.51%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各持有之2,417,678,651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2,412,391,651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，世紀城市截至二零一零年十二月三十一日持有百利保約59.49%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截至二零一零年十二月三十一日持有富豪約49.28%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，截至二零一零年十二月三十一日，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

截至二零一零年十二月三十一日，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	佔於二零一零年 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	2,417,678,651 (附註i)	74.58%
富豪資產管理有限公司	104,510,510 (附註ii)	3.22%

#### 附註：

- (i) 於2,417,678,651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，而羅旭瑞先生截至二零一零年十二月三十一日持有世紀城市約52.16%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，截至二零一零年十二月三十一日，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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
租金收入總額	五	<b>909,974</b>	763,408
物業經營業務支出		<b>(10,715)</b>	(9,404)
租金收入淨額		<b>899,259</b>	754,004
其他收入	五	<b>138</b>	329
議價收購收益		—	10,642
投資物業公平值之變動	十一	<b>478,642</b>	271,982
產業信託管理人費用	六	<b>(75,381)</b>	(70,801)
信託、專業及其他支出	七	<b>(14,045)</b>	(9,981)
衍生金融工具公平值之變動		<b>11,223</b>	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	八	<b>(179,429)</b>	(176,967)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		<b>1,120,407</b>	787,990
所得稅開支	九	<b>(102,855)</b>	(106,821)
未計及非控股股東權益及基金單位持有人分派前之年內盈利		<b>1,017,552</b>	681,169
非控股股東權益		<b>(20,459)</b>	1,113
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		<b>997,093</b>	682,282
融資成本—基金單位持有人分派		<b>(552,458)</b>	(514,328)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利		<b>444,635</b>	167,954
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十	<b>港幣0.309元</b>	港幣0.215元

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
未計及非控股股東權益及基金單位持有人 分派前之年內盈利	1,017,552	681,169
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	(69,176)	(134,407)
自對沖儲備轉撥至綜合收益表	128,895	108,678
	<u>59,719</u>	<u>(25,729)</u>
未計及非控股股東權益及基金單位持有人 分派前之年內全面收益總額	<u>1,077,271</u>	<u>655,440</u>
代表：		
基金單位持有人	1,056,812	656,553
非控股股東權益	20,459	(1,113)
	<u>1,077,271</u>	<u>655,440</u>

## 綜合財務狀況表

截至二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	十一	<b>14,880,000</b>	14,290,000	13,036,743
預付建築成本	十二	—	—	430,000
遞延稅項資產	二十	—	1,913	20,661
非流動總資產		<b>14,880,000</b>	14,291,913	13,487,404
<b>流動資產</b>				
應收賬項	十三	<b>121,359</b>	63,370	96,144
預付款項、按金及其他應收賬項	十四	<b>6,854</b>	2,496	10,272
可收回稅項		—	12,855	5,062
有限制現金	十五	<b>71,979</b>	56,454	47,673
現金及現金等值項目	十六	<b>27,151</b>	68,305	173,789
流動總資產		<b>227,343</b>	203,480	332,940
<b>總資產</b>		<b>15,107,343</b>	14,495,393	13,820,344
<b>流動負債</b>				
應付賬項	十七	<b>9,685</b>	7,595	6,887
已收按金		—	5,855	—
應付一關連公司款項	二十七(b)(iii)	<b>432</b>	—	—
其他應付賬項及應計費用	三十三	<b>86,381</b>	46,448	57,370
付息之銀行債項	十八	<b>75,413</b>	5,413	—
應付稅項		<b>15,758</b>	8,564	—
流動總負債		<b>187,669</b>	73,875	64,257
<b>流動資產淨值</b>		<b>39,674</b>	129,605	268,683
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<b>14,919,674</b>	14,421,518	13,756,087

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動負債(不包括資產淨值)</b>				
附息之銀行債項	十八	<b>4,617,241</b>	4,614,033	4,321,866
衍生金融工具	十九	<b>142,423</b>	213,365	196,587
已收按金		<b>2,034</b>	540	—
應付一關連公司款項	二十七(b)(iv)	—	64,429	—
遞延稅項負債	二十	<b>238,365</b>	178,602	116,025
非流動總負債		<b>5,000,063</b>	5,070,969	4,634,478
<b>總負債(不包括資產淨值)</b>		<b>5,187,732</b>	5,144,844	4,698,735
<b>資產淨值</b>		<b>9,919,611</b>	9,350,549	9,121,609
代表：				
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>9,919,611</b>	9,329,041	9,121,609
非控股股東權益		—	21,508	—
		<b>9,919,611</b>	9,350,549	9,121,609
已發行基金單位數目	二十一	<b>3,241,560,101</b>	3,204,394,184	3,142,196,102
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	二十二	<b>港幣3.060元</b>	港幣2.911元	港幣2.903元

第48頁至第98頁之綜合財務報表已於二零一一年三月二十三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  
趙韋嘉

主席  
羅旭瑞

## 綜合資產淨值變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	基金單位持有人應佔					非控股 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
		基金單位 港幣千元	資本儲備 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		
於二零零九年一月一日								
之資產淨值		8,296,809	—	(172,667)	32,635	8,156,777	—	8,156,777
會計政策變動	二二	—	—	—	964,832	964,832	—	964,832
於二零零九年一月一日(重列)								
未計及基金單位持有人分派前		8,296,809	—	(172,667)	997,467	9,121,609	—	9,121,609
之年內全面收益/(虧損)總額		—	—	(25,729)	682,282	656,553	(1,113)	655,440
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	二十三	—	—	—	—	—	22,621	22,621
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								
(重列)及二零一零年一月一日								
之資產淨值		8,362,016	—	(198,396)	1,165,421	9,329,041	21,508	9,350,549
未計及基金單位持有人分派前								
之年內全面收益總額		—	—	59,719	997,093	1,056,812	20,459	1,077,271
融資成本—基金單位持有人分派		—	—	—	(552,458)	(552,458)	—	(552,458)
收購非控股股東權益	二十三	—	15,876	—	—	15,876	(41,967)	(26,091)
作為支付產業信託管理人費用：								
已發行基金單位	六	35,147	—	—	—	35,147	—	35,147
將發行基金單位	六	35,193	—	—	—	35,193	—	35,193
於二零一零年十二月三十一日								
之資產淨值		8,432,356	15,876	(138,677)	1,610,056	9,919,611	—	9,919,611

## 分派表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		<b>997,093</b>	682,282
調整：			
議價收購收益		—	(10,642)
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>60,660</b>	30,660
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(f)	<b>(41,639)</b>	(24,115)
以基金單位形式已付／應付產業信託管理人費用		<b>70,340</b>	65,207
發債成本之攤銷		<b>9,062</b>	8,311
投資物業公平值之變動		<b>(462,392)</b>	(271,732)
衍生金融工具公平值之變動		<b>(11,223)</b>	(8,951)
遞延稅項支出		<b>60,978</b>	87,146
<b>基金單位持有人應佔年內可供分派收入</b>	(a) 及 (b)	<b>682,879</b>	558,166
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	<b>0.086元</b>	0.085元
末期	(b)、(c)、(d) 及 (e)	<b>0.104元</b>	0.085元
		<b>0.190元</b>	0.170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二零一零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0.086元，涉及中期分派總額約為港幣278,200,000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」）。就二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一一年五月十二日。末期分派將約於二零一一年五月二十三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338,700,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.104元及下文附註(d)所詳述預期於記錄日期時有權收取分派之基金單位數目計算。本年度付予基金單位持有人之分派總額，即中期分派約為港幣278,200,000元及末期分派約為港幣338,700,000元，合共約為港幣616,900,000元或佔本年度可供分派收入總額約90.3%。
- (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（「富豪AEP基金單位」）之分派權利，以待有關初步酒店（定義見下文）之富豪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，富豪AEP已完成，故所有富豪AEP基金單位於二零零九年七月一日起有權收取任何分派。
- (d) 預期有權收取就二零一零年七月一日至二零一零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
於二零一零年十二月三十一日已發行	3,241,560,101
於二零一一年一月二十七日發行付予產業信託管理人作為 二零一零年十一月份之產業信託管理人基本費用	1,644,591
於二零一一年二月二十八日發行付予產業信託管理人作為 二零一零年十二月份之產業信託管理人基本費用	1,607,200
將發行付予產業信託管理人作為截至 二零一零年十二月三十一日止年度之產業信託管理人浮動費用	12,619,297
	<hr/>
預期於記錄日期已發行及有權收取分派之基金單位	<u>3,257,431,189</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。

- (e) 產業信託管理人於二零一一年三月二十三日議決及宣派就二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.104元，涉及末期分派總額約為港幣338,700,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表內反映為應付分派，而將於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已分派金額已包括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約為港幣274,300,000元，並於本年度之綜合財務報表內反映。
- (f) 承租人及出租人就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店的傢俬、裝置及設備儲備供款合計分別約為港幣27,700,000元及港幣13,900,000元（二零零九年分別約為港幣24,100,000元及零）。出租人就本年度額外撥出約港幣13,900,000元款項於二零一一年三月二十三日獲產業信託管理人批准。

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
<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		<b>1,120,407</b>	787,990
經作出以下調整：			
議價收購收益		—	(10,642)
投資物業公平值之變動	十一	<b>(478,642)</b>	(271,982)
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>60,660</b>	30,660
銀行利息收入	五	<b>(103)</b>	(329)
以基金單位形式支付產業信託管理人費用	六	<b>70,340</b>	65,207
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	<b>179,429</b>	176,967
衍生金融工具公平值之變動		<b>(11,223)</b>	(8,951)
		<b>940,868</b>	768,920
應收賬項之減額／(增額)		<b>(118,649)</b>	2,161
預付款項、按金及其他應收賬項之減額／(增額)		<b>(4,358)</b>	9,014
有限制現金之減額／(增額)		<b>4,419</b>	(6,771)
應付賬項之增額		<b>2,090</b>	709
已收按金之增額／(減額)		<b>(4,361)</b>	4,620
其他應付賬項及應計費用之增額／(減額)		<b>39,510</b>	(7,161)
<b>經營業務所得現金</b>		<b>859,519</b>	771,492
已收利息		<b>103</b>	331
已付利息		<b>(169,798)</b>	(172,518)
已付香港利得稅		<b>(21,130)</b>	(17,061)
<b>經營業務之現金流量淨額</b>		<b>668,694</b>	582,244
<b>投資活動之現金流量</b>			
收購附屬公司	二十三	—	(195,909)
添置投資物業		<b>(111,358)</b>	(72,275)
有限制現金之增額		<b>(8,168)</b>	(4,567)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(119,526)</b>	(272,751)



	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
<b>融資活動之現金流量</b>			
新銀行債項，扣除發債成本		<b>70,000</b>	149,295
償還銀行債項		<b>(6,000)</b>	(70,000)
一關連公司之墊款		—	17,500
收購非控股股東權益		<b>(90,088)</b>	—
已付分派		<b>(552,458)</b>	(514,328)
有限制現金之減額／(增額)		<b>(11,776)</b>	2,556
		<hr/>	<hr/>
融資活動所用現金流量淨額		<b>(590,322)</b>	(414,977)
		<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減額淨額		<b>(41,154)</b>	(105,484)
		<hr/>	<hr/>
年初之現金及現金等值項目		<b>68,305</b>	173,789
		<hr/>	<hr/>
年末之現金及現金等值項目		<b>27,151</b>	68,305
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存	十六	<b>27,151</b>	68,305
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合財務報表附註

截至二零一零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」)與德意志信託(香港)有限公司(「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、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約及二零一零年七月二十三日訂立之第四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室及九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

### 二、編製基準

該等綜合財務報表乃按香港會計師公會(「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。

#### 綜合賬目基準

自二零一零年一月一日起之綜合賬目基準

綜合財務報表涵蓋本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與富豪產業信託之同一報告期使用一致會計政策編製。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。所有集團內公司間結存、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息已於綜合賬目時全數對銷。

即使產生虧絀結存，附屬公司之虧損仍會歸屬於非控股股東權益。

於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值，及(iii)於權益記錄之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

於二零一零年一月一日前之綜合賬目基準

上述若干規定已按預期基準採用。然而，下列差異則於若干情況下承接自先前之綜合賬目基準：

- \* 於二零一零年一月一日前收購非控股股東權益(前稱為少數股東權益)乃按母公司實體延伸法入賬，據此，代價與應佔所收購淨資產之賬面值之差額乃於商譽中確認。
- \* 本集團產生之虧損乃歸屬於非控股股東權益，直至結存沖減至零為止。任何進一步超出之虧損乃歸屬於母公司，除非非控股股東權益有約束責任須承擔上述虧損。於二零一零年一月一日前之虧損不會於非控股股東權益與母公司股東之間重新分配。
- \* 於失去控制權時，本集團按其於失去控制權日期之應佔資產淨值比例，將保留投資入賬。該等投資於二零一零年一月一日之賬面值並無重列。

## 二.二 會計政策及披露之改變

本集團已於本年度綜合財務報表中內首次採納以下新詮釋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
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
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂以股份支付—集團以現金結算以股份為基礎支付的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第12號(修訂)	香港會計準則第12號之修訂 所得稅—遞延稅項： 收回相關資產(提早採納)
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號 二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之 改進所包含之香港財務報告準則第5號之修訂	向擁有人分派非現金資產 香港財務報告準則第5號之修訂 持有作出售的非流動資產及已終止經營業務—計劃出售所佔一間附屬公司之 控股權益
二零零九年香港財務報告準則改進 香港詮釋第4號(修訂)	於二零零九年五月所頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 香港詮釋第4號之修訂 租賃—釐定香港土地租賃期限
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款分類

除下文有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及香港會計準則第12號(修訂)之影響所進一步闡述外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等綜合財務報表並無重大財務影響。

採納此等新訂及經修訂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3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)就業務合併引入一系列會計變動，該等變動對非控股股東權益之首次計量、交易成本之會計處理、首次確認及其後之或然代價計量以及不同階段完達成之業務合併產生影響。此等變動將對已確認之商譽金額、收購期間所呈報之業績及未來呈報業產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定附屬公司之所有權權益變動於未失去控制權時列作權益交易。因此，該變動將不會對商譽產生影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了附屬公司及失去附屬公司控制權而產生虧損之會計處理。後續修訂已向不同準則(包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營公司之權益)作出。

由此等經修訂準則引入之變動預期獲採用，並對二零一零年一月一日後之收購、失去控制權及涉及非控股股東權益交易之會計處理產生影響。

(b) 香港會計準則第12號之修訂所得稅—遞延稅項：收回相關資產

於二零一零年十二月頒佈之香港會計準則第12號(修訂)引入反駁推定，使用香港會計準則第40號投資物業之公平值模式計量之投資物業遞延稅項應按賬面值將透過銷售收回之基準釐定。該修訂亦規定非須予折舊資產遞延稅項(使用香港會計準則第16號物業、廠房及設備之重估模式計量)應經常按銷售基準計量。由於該等修訂，香港(詮釋常務委員會)第21號所得稅—收回重估非須予折舊資產將於修訂生效後取消。儘管該修訂於二零一二年一月一日或之後之年度期間生效，本集團已決定於該等綜合財務報表中提早採用該修訂。

本集團已於早前就其投資物業公平值變動遞延稅項作出撥備，假設該等物業之賬面值將透過使用予以收回。於採用香港會計準則第12號(修訂)後，本集團現時計量投資物業遞延稅項時假設其賬面值將透過銷售予以收回。

上述變動之影響如下概述。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於十二月三十一日年度之綜合收益表		
議價收購收益增加	—	10,642
所得稅開支減少	<b>78,976</b>	44,877
未計及非控股股東權益及基金單位持有人分派前之年度盈利增加	<b>78,976</b>	55,519
未計及基金單位持有人分派前之年度盈利增加	<b>76,295</b>	55,478
計及基金單位持有人分派後之年度盈利增加	<b>76,295</b>	55,478
非控股股東權益增加	<b>2,681</b>	41
基金單位持有人應佔每基金單位基本及攤薄盈利增加	<b>港幣0.024元</b>	港幣0.018元
於十二月三十一日綜合財務狀況表		
商譽減少	<b>5,940</b>	5,940
遞延稅項資產減少	<b>20,356</b>	62,520
遞延稅項負債減少	<b>1,131,151</b>	1,094,339
保留盈利增加	<b>1,104,855</b>	1,025,879
非控股股東權益增加	<b>8,250</b>	5,569
於一月一日綜合財務狀況表		
遞延稅項資產減少		95,794
遞延稅項負債減少		1,060,626
保留盈利增加		964,832

由於追溯使用該等引致綜合財務狀況表項目重列之修訂，故受該等修訂影響之二零零九年一月一日之綜合財務狀況表及相關附註已於此等綜合財務報表中呈列。

## 二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

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號之比較披露資料的有限豁免 <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—嚴重高通脹及剔除首次採納的固定日期 <sup>4</sup>
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—轉讓金融資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	香港財務報告準則第32號之修訂金融工具：呈列—供股之分類 <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>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>2</sup>

除上述者外，會計師公會亦頒佈對二零一零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之修訂，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3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零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1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均各自設有過渡性條文。

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

有關改變之進一步資料將會對本集團產生之重大影響如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃第一階段第一部分。此階段集中於金融資產之分類及計量。實體應根據實體管理金融資產之商業模式及合約訂明之金融資產現金流性質，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量之金融資產而非將金融資產分為四類。相較於香港會計準則第39號之規定，此舉旨在改善及簡化金融資產之分類及計量方法。

於二零一零年十一月，香港會計師公會已頒佈闡述金融負債之香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將現時香港會計準則第39號之金融工具撤銷確認原則納入香港財務報告準則第9號。新增規定與香港會計準則第39號所載者無異，而使用公平值選擇權（「公平值選擇權」）透過損益按公平值指定之金融負債計量已作出變動。就此等公平值選擇權負債而言，歸因於信貸風險變動之負債公平值變動金額必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非公平值變動就其他全面收入負債信貸風險之呈列在損益中產生或擴大會計差異，否則公平值變動之餘額於損益中呈列。然而，公平值選擇權下指定之貸款承擔及金融擔保合約乃屬新增規定範圍之外。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之對沖及減值之指引繼續採用。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號（經修訂）釐清及簡化關連人士之定義。其亦為關連人士就與同一政府或實體（受同一政府控制、共同控制或顯注影響）交易而向相關政府實體作出之披露提供豁免。本集團預自二零一一年一月一日起採納香港會計準則第24號（經修訂），因此，比較關連人士之披露將予修訂。

雖然採納經修訂準則將導致會計政策變動，但由於本集團現時並無與政府相關實體進行任何重大交易，故經修訂準則不可能對關連人士之披露產生任何影響。

於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載有一系列香港財務報告準則之修訂。本集團預期自二零一一年一月一日起採納該等修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。雖然採納若干修訂可能導致會計政策變動，概無此等修訂預期對本集團產生重大財務影響。該等預期對本集團政策產生重大影響之修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號業務合併：澄清取消或然代價豁免之香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號不適用於其收購日期於採用香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）前業務合併產生之或然代價。

此外，倘進行清盤，該等修訂限制按公平值或按被收購方可資識別資產淨值佔非控股股東權益部分（為現時之所有權權益）之比例之計量選擇，並賦予其持有人按比例佔有實體資產淨值之權利。除非另有香港財務報告準則訂有另一計量基準，否則其他非控股股東權益部分乃按其收購日期之公平值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代之以股份為基礎的付款獎勵之會計處理方法。

- (b) 香港會計準則第1號財務報表之呈列：澄清各股權部分之其他全面收入分析可於權益變動表或財務報表附註中呈列。
- (c) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：澄清香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）向香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號之後續修訂預期於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間採用或提早採用（倘香港會計準則第27號提早採用）。

## 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。

### 業務合併及商譽

#### 二零一零年一月一日後之業務合併

業務合併採取購買法核算。所轉讓代價按收購日期之公平值計量，即本集團所轉讓收購日期資產公平值、本集團所承擔被收購方前擁有人之負債以及本集團所發行用作交換被收購方控制權之股本權益之和。對每項業務合併，收購方按公平值或佔可識別資產淨值之部份以計量非控股權益價值。收購成本於發生時入賬。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承擔之金融資產及負債，以作出適合之分類及指派，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併乃分階段進行，收購方先前持有之被收購方股權於收購日期之公平值會按收購日期之公平值透過收益表重新計量。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動按香港會計準則第39號之要求，確認為損益或其他全面收入之變動。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有之被收購方股權之公平值總額，超過與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如總代價及其他項目低於所收購子公司資產淨值之公平值，於評估後其差額將於收益表內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面價值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而取得之商譽自取得之日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。



減值乃通過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不會於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)一部份而該單位之部份業務已出售，則在釐定所出售業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留份額進行計量。

於二零一零年一月一日前，但於二零零五年一月一日後之業務合併

與上述以預期基準應用之規定相比，於二零一零年一月一日前進行之業務合併之分別載列如下：

業務合併採用購買法入賬。直接歸屬於收購之交易成本，構成收購成本一部分，非控股股東權益按比例應佔之被收購方可識別資產淨值計量。

分階段進行之業務合併乃分步入賬，因此任何新增之所收購應佔權益不會影響先前已確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非業務合併導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本規定之現金流量出現大幅變動則另作別論。

當(且僅當)本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠確定可靠之估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出之後續調整乃確認為商譽一部分。

### 基金單位持有之基金

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(就金融資產、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，並按個別資產而釐定，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綜合收益表內扣除。

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綜合收益表。

### 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綜合收益表內。

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綜合收益表內確認。

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，盈虧乃於綜合收益表內確認。實際利率攤銷計入收益表中之融資收入。減值產生之虧損於綜合收益表內其他支出確認。

## 撤銷確認金融資產

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；或
- 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綜合收益表內確認。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。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入綜合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綜合收益表內確認。於綜合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。實際利率攤銷計入綜合收益表中之融資成本。

## 撤銷確認金融負債

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綜合收益表內確認。

## 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綜合收益表，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綜合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綜合收益表。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綜合收益表。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

並非指定為有效對沖工具之衍生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如下：

- 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。

#### 撥備

倘因過往事件而產生之現時責任(法律或推定)，且將來極可能需要流出資源以應付有關責任時，會確認撥備，惟責任所涉及數額必須能可靠地估計。

當折現之影響屬重大時，所確認撥備之金額乃為為履行責任預期所需未來開支，於報告期間完結時的現值。因時間流逝而導致折現之現值增加之數額，會計入綜合收益表中「融資成本」項下。

#### 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綜合收益表內記賬。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綜合收益表扣除。

### 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綜合收益表確認；
- (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。所有差額列入綜合收益表。

## 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綜合收益內確認，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。

### 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）。

本集團於截至二零一零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
分類收入			
來自承租人之租金收入總額	<b>885,974</b>	<b>24,000</b>	<b>909,974</b>
分類業績	<b>875,267</b>	<b>23,992</b>	<b>899,259</b>
投資物業公平值之變動	<b>413,642</b>	<b>65,000</b>	<b>478,642</b>
其他收入			138
產業信託管理人費用			(75,381)
信託、專業及其他支出			(14,045)
衍生金融工具公平值之變動			11,223
融資成本－不包括基金單位持有人分派			(179,429)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<b>1,120,407</b>

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 (重列)
<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
議價收購收益	—	10,642	10,642
投資物業公平值之變動	270,982	1,000	271,982
其他收入			329
產業信託管理人費用			(70,801)
信託、專業及其他支出			(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			787,990

#### 分類資產及負債

為本集團評估表現之部分，投資物業之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零一零年十二月三十一日，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14,310,000,000元（二零零九年：港幣13,810,000,000元）及港幣570,000,000元（二零零九年：港幣480,000,000元）。

除上述者外，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

	截至二零一零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	86,358	25,000	111,358
	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

資本開支包括新增之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885,974,000元(二零零九年：約港幣758,698,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人(為一關聯公司)。

### 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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入：			
初步酒店	(a)	<b>849,615</b>	727,171
富豪薈大廈	(b)	<b>24,000</b>	4,710
其他租金相關收入	(c)	<b>27,759</b>	24,115
其他		<b>8,600</b>	7,412
		<b>909,974</b>	763,408
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		<b>103</b>	329
其他		<b>35</b>	—
		<b>138</b>	329
附註：			
(a) 租金收入之分析如下：			
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
基本租金：			
現金基本租金		<b>780,000</b>	750,000
現金額外基本租金		<b>11,891</b>	7,831
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>(60,660)</b>	(30,660)
		<b>731,231</b>	727,171
浮動租金		<b>118,384</b>	—
		<b>849,615</b>	727,171

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。於二零一零年，年度現金基本租金固定為港幣780,000,000元（二零零九年：港幣750,000,000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期內以直線法在綜合收益表確認，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，並預期會增加各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%。於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度並無浮動租金收入。

根據租賃協議之條款，承租人已保證支付浮動租金總額，於二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日止期間將不少於港幣220,000,000元。於以往年度，已收取浮動租金約港幣101,600,000元。而最低保證浮動租金結餘約為港幣118,400,000元已於二零一零年確認。

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（「百利保租約」）。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。其他詳情列載於綜合財務報表附註二十三中。
- (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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
基本費用：		
以基金單位形式	42,199	41,749
以現金形式	3,123	1,943
浮動費用：		
以基金單位形式	28,141	23,458
以現金形式	720	141
收購費用：		
以現金形式	1,198	3,510
	<u>75,381</u>	<u>70,801</u>
產業信託管理人費用總額：		
以基金單位形式	70,340	65,207
以現金形式	5,041	5,594
	<u>75,381</u>	<u>70,801</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（以基金單位及現金形式），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相關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35,100,000元之產業信託管理人費用（二零零九年：約港幣34,800,000元）已以18,542,306個基金單位（二零零九年：29,729,318個基金單位）償付。產業信託管理人費用約港幣35,200,000元（二零零九年：約港幣30,400,000元），包括二零一零年十一月及二零一零年十二月之基本費用以及截至二零一零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、專業及其他支出

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,180	1,068
非核數費用	618	751
法律及其他專業費用	7,918	4,196
受託人費用	2,644	2,173
估值費用	741	660
其他支出	944	1,133
	<u>14,045</u>	<u>9,981</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（二零零九年：無），因此，年內並無產生董事及僱員福利支出（二零零九年：無）。

## 八、融資成本—不包括基金單位持有人分派

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項之利息開支	41,008	59,627
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）	128,895	108,678
發債成本之攤銷	9,208	8,340
貸款承諾費	88	92
貸款委託費	230	230
	<u>179,429</u>	<u>176,967</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%（二零零九年：16.5%）撥備。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
年內支出	41,219	17,832
以往年度超額撥備	(40)	—
遞延(附註二十)	61,676	88,989
	<u>102,855</u>	<u>106,821</u>
年內稅項總支出	<u>102,855</u>	<u>106,821</u>

按香港法定稅率16.5%（二零零九年：16.5%）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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利	<u>1,120,407</u>	<u>787,990</u>
按法定稅率計算之稅項	184,867	130,018
因過往稅項而對現有稅項之調整	(40)	—
無須課稅收入	(80,845)	(48,164)
不可扣稅支出	1,447	24,967
其他	(2,574)	—
	<u>102,855</u>	<u>106,821</u>
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>102,855</u>	<u>106,821</u>

## 十、基金單位持有人應佔每基金單位盈利

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997,093,000元（二零零九年：約港幣682,282,000元（重列））及年內3,225,175,623個已發行基金單位（二零零九年：3,178,410,420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0.309元（二零零九年：港幣0.215元（重列））。

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與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利相同。

## 十一、投資物業

	已完成 港幣千元	物業翻新中 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年一月一日	13,020,000	16,743	13,036,743
透過業務合併添置(附註二十三)	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
於年度內之資本開支	54,979	17,296	72,275
於建築工程完成時轉撥	34,039	(34,039)	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	14,290,000	—	14,290,000
公平值之變動	478,642	—	478,642
本年度內之資本開支	111,358	—	111,358
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日	<u>14,880,000</u>	<u>—</u>	<u>14,880,000</u>

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，於二零一零年十二月三十一日估值為港幣14,880,000,000元。投資物業乃根據經營租賃租予關連人士，其他詳情載於綜合財務報表附註二十五(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158頁至第159頁。

## 十二、預付建築成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於年初	—	430,000
透過業務合併添置(附註二十三)	—	75,000
轉撥至投資物業(附註十一)	—	(505,000)
於年末	<u>—</u>	<u>—</u>

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，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。

於上一年度內，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元已於麗豪酒店之酒店擴充計劃(「富豪AEP」)及百利保AEP完成後轉撥至投資物業(附註十一)。

## 十三、應收賬項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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
應收浮動租金	<b>118,384</b>	—
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	<b>2,975</b>	2,710
	<u><b>121,359</b></u>	<u>63,370</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綜合收益表確認為收入。

應收浮動租金及應收傢俬、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。

#### 十四、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
預付款項	152	1,048
按金	1,702	1,413
其他應收賬項	5,000	35
	<u>6,854</u>	<u>2,496</u>

按金約港幣1,212,000元(二零零九年：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。

於二零一零年十二月三十一日，其他應收賬項指應收一關連公司款項。有關金額乃無抵押及應要求償還。

#### 十五、有限制現金

於二零一零年十二月三十一日，本集團有限制現金約為港幣72,000,000元(二零零九年：約港幣56,500,000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。

#### 十六、現金及現金等值項目

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。銀行結存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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
附息之銀行債項	<b>4,705,000</b>	4,641,000
發債成本	<b>(12,346)</b>	(21,554)
	<b>4,692,654</b>	4,619,446
分類為流動負債之部分	<b>(75,413)</b>	(5,413)
非流動部分	<b>4,617,241</b>	4,614,033
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	<b>75,413</b>	5,413
於第二年	<b>4,617,241</b>	5,413
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	4,608,620
	<b>4,692,654</b>	4,619,446

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，有關詳情載於附註十九。

於二零零九年，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(「再融資」)。於報告期末，本集團悉數提取再融資。定期貸款須按季償還，而最後付款日期為二零一二年十月二十二日。再融資按利率HIBOR另加介乎215至230個基點計息。

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，而再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。

初步融資及再融資亦由(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。

二零一一年一月二十八日，本集團訂立一項總額為港幣280,000,000元之新銀行融資，包括港幣220,000,000元之定期貸款及港幣60,000,000元之循環信貸融資（「新融資」），以取代再融資。於申報期間結束後，再融資之未償還結欠已全部償還，而新融資之定期貸款亦已全部動用。

## 十九、 衍生金融工具

	負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>142,423</u>	<u>213,365</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（附註十八）。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、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	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 (重列)
於二零零九年一月一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(180,002)	84,638	(95,364)
透過業務合併添置(附註二十三) 年內於綜合收益表扣除 之遞延稅項(附註九)	(2,466)	10,130	7,664
	(59,528)	(29,461)	(88,989)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(241,996)	65,307	(176,689)
年內於綜合收益表扣除 之遞延稅項(附註九)	(26,979)	(34,697)	(61,676)
於二零一零年十二月三十一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(268,975)	30,610	(238,365)

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

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
在綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨額	—	1,913	20,661
在綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨額	(238,365)	(178,602)	(116,025)
	(238,365)	(176,689)	(95,364)

## 二十一、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一零年	二零零九年
已發行基金單位：		
於年初	3,204,394,184	3,142,196,102
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	37,165,917	62,198,082
於年末	<u>3,241,560,101</u>	<u>3,204,394,184</u>

## 二十二、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二零一零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9,919,611,000元(二零零九年：約港幣9,329,041,000元(重列))除以截至該日之3,241,560,101個已發行基金單位(二零零九年：3,204,394,184)數目計算。

## 二十三、業務合併及收購非控股股東權益

### 於二零零九年之業務合併

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，賣方承諾以代價港幣75,000,000元完成百利保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。其他詳情載於綜合財務報表附註十二。



於完成收購事項之日期，Twentyfold集團之可辨認資產及負債之公平值概述如下：

	港幣千元 (重列)
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
遞延稅項資產(附註二十)	7,664
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)
付息之銀行債項	(209,945)
非控股股東權益	(22,621)
	<hr/>
可辨認資產總淨值之公平值	208,648
議價收購收益	(10,642)
	<hr/>
收購事項之總成本	<u>198,006</u>

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	(2,097)
	<hr/>
有關收購事項之現金及現金等值項目流出淨額	<u>195,909</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元及為未計及非控股股東權益及基金單位持有人分派前之截至二零零九年十二月三十一日止年內經營業務業績帶來約港幣4,600,000元之虧損。

倘合併於截至二零零九年十二月三十一日止年初進行，則本集團之收入及未計及非控股股東權益及基金單位持有人分派前截至二零零九年十二月三十一日止年內盈利將分別約為港幣773,100,000元及港幣726,900,000元(重列)。

#### 於二零一零年收購Twentyfold餘下之權益

於二零一零年十二月三十一日，本集團行使認購權收購Twentyfold已發行股本總額餘下之25%，將其所有權權益增至100%，現金代價約為港幣90,500,000元(包括承擔於二零一零年十二月三十一日來自一關連公司之墊款)。代價與收購非控股股東權益價值間之差額約為港幣15,900,000元，已於基金單位持有人應佔資產淨值內資本儲備確認。

## 二十四、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70,300,000元(二零零九年：約港幣65,200,000元)已經／將會以基金單位形式支付，詳情已載列於綜合財務報表附註六。

## 二十五、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。於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一年內	569,645	935,222
於第二至第五年(包括首尾兩年)	32,385	1,004
五年後	37,969	—
	<u>639,999</u>	<u>936,226</u>

若干租約載有額外基本租金及浮動租金條文，有關詳情載列於綜合財務報表附註五(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。於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一年內	6,157	835
於第二至第五年(包括首尾兩年)	24,629	—
五年後	37,969	—
	<u>68,755</u>	<u>835</u>

於截至二零一零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5,963,000元(二零零九年：約港幣5,008,000元)已在綜合收益表內扣除。

## 二十六、承擔

除於附註二十五(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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已批准及訂約	3,008	775
已批准但尚未訂約	30,284	21,062
	<u>33,292</u>	<u>21,837</u>

## 二十七、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
德意志信託(香港)有限公司(「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(「估值師」)	本集團之主要估值師

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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>946,634</b>	789,358
已收／應收百利保集團之合約租金及租金相關收入	(ii)	<b>24,000</b>	4,710
百利保集團收取之發展顧問及建業費	(iii)	<b>(4,550)</b>	—
德意志銀行集團收取之利息開支	(iv)	<b>(59,258)</b>	(49,982)
產業信託管理人費用	(v)	<b>(75,381)</b>	(70,801)
受託人費用	(vi)	<b>(2,644)</b>	(2,173)
已付／應付估值師之估值費用	(vii)	<b>(931)</b>	(660)

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綜合財務報表附註五。
- (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綜合財務報表附註五。
- (iii) 開發顧問及建築費用由百利保集團根據相關協議條款收取。
- (iv) 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。
- (v) 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綜合財務報表附註六。
- (vi) 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。
- (vii) 估值費用乃根據相關協議之條款由估值師收取。

(b) 於十二月三十一日與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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)	<b>126,359</b>	2,739
應付關連公司賬項	(ii)	<b>(9,685)</b>	(7,595)
應付一關連公司款項	(ii)	—	(89)
應收／(應付) 百利保集團之淨額：			
應付一關連公司之款項	(iii)	<b>(432)</b>	—
其他應付款項及應計費用	(iii)	<b>(418)</b>	—
應付一關連公司之墊款	(iv)	—	(64,429)
已付按金	(i)	<b>1,212</b>	1,212
已收按金	(v)	—	(4,689)
應付之淨額：			
受託人	(vi)	<b>(646)</b>	(679)
估值師	(vii)	<b>(611)</b>	(660)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存	(viii)	<b>31,253</b>	24,782

附註：

- (i) 結存詳情載於綜合財務報表附註十三及十四。
- (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、免息及須於一年內償還。
- (iv) 該金額為無抵押、免息及無須於一年內償還。
- (v) 該金額由承租人就百利保租約支付及須於一年內償還。
- (vi) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
- (vii) 該金額須根據有關協議之條款償還。
- (viii) 銀行結餘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，富豪集團已承諾於截至二零一一年六月三十日止期間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。
- (f) 二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就本集團所擁有一家以富豪薈酒店名稱營運之酒店之業務管理訂立酒店管理協議，營運期由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日到期，為期十年。

## 二十八、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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
計入應收賬項之金融資產	121,359	2,710
計入預付款項、按金及其他應收賬項之金融資產	6,702	1,448
有限制現金	71,979	56,454
現金及現金等值項目	27,151	68,305
	<u>227,191</u>	<u>128,917</u>

## 金融負債

	二零一零年		
	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	—	9,685	9,685
應付一關連公司款項	—	432	432
其他應付賬項及應計費用	—	86,381	86,381
已收按金	—	2,034	2,034
衍生金融工具	142,423	—	142,423
付息之銀行債項	—	4,692,654	4,692,654
	<u>142,423</u>	<u>4,791,186</u>	<u>4,933,609</u>
		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
應付一關連公司款項	—	64,429	64,429
其他應付賬項及應計費用	—	46,448	46,448
已收按金	—	6,395	6,395
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>

## 二十九、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)

按公平值計算之負債

於二零一零年十二月三十一日：

	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	—	142,423	—	142,423

於二零零九年十二月三十一日：

	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

於年度內，並無從第三級公平值計算轉入或轉出(二零零九年：無)。

## 三十、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綜合財務報表附註十九。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，於二零一零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3,600,000元(二零零九年：港幣2,900,000元)。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：

	二零一零年			總計 港幣千元
	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	
付息之銀行債項*	—	110,104	4,667,707	4,777,811
應付賬項	9,685	—	—	9,685
已收按金	—	—	2,034	2,034
其他應付賬項及應計費用	—	86,381	—	86,381
應付一關連公司款項	—	432	—	432
衍生金融工具	—	137,675	4,748	142,423
	<u>9,685</u>	<u>334,592</u>	<u>4,674,489</u>	<u>5,018,766</u>

\* 如附註十八的進一步說明，雖有上文的披露償還期限，惟計入付息之銀行債項之再融資已於呈報期末後以具有不同償還期限之新融資取代。

	二零零九年			總計 港幣千元
	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	
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	—	137,645	75,720	213,365
	<u>7,807</u>	<u>365,289</u>	<u>4,988,689</u>	<u>5,361,785</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31.4%至36.0%（二零零九年：32.6%至44.0%），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31.1%（二零零九年：32.0%（重列）），即尚未償還貸款總額約港幣4,705,000,000元（二零零九年：港幣4,641,000,000元）除以總資產約港幣15,107,300,000元（二零零九年：約港幣14,495,400,000元（重列））之比率，低於房地產投資信託基金守則所訂明之45%上限。

## 三十一、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。

## 三十二、報告期後事項

- (a) 於二零一一年一月二十七日，按每個基金單位港幣2.109元向產業信託管理人發行1,644,591個新基金單位，以支付二零一零年十一月之產業信託管理人基本費用約港幣3,500,000元。
- (b) 於二零一一年二月二十八日，按每個基金單位港幣2.23元向產業信託管理人發行1,607,200個新基金單位，以支付二零一零年十二月之產業信託管理人基本費用約港幣3,600,000元。
- (c) 根據信託契約之條款，將發行12,619,297個新基金單位予產業信託管理人，以支付截至二零一零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28,100,000元。

## 三十三、或然事項及撥備

富豪產業信託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」）身份向被告入（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。被告入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，並作出訟費之暫准訟費命令，判原告人須向被告入支付申索之訟費，而被告入則須向原告人支付反申索之訟費（「判決」）。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，而上訴聆訊已重新排期於二零一一年十一月舉行。有關上訴之結果於現階段尚未明朗。

被告人於二零一零年七月十九日傳達申索之訟費單，而原告人則於二零一零年十月十五日遞交就止之反對項目清單。經原告人與被告人進行「無損權利」之磋商以減少反對項目後，董事認為有可能須於二零一一年五月舉行之訟費評定聆訊後支付被告人傳達之若干部分申索訟費單。因此，本集團已對判決可能產生之預期虧損作出撥備。該金額已計入綜合財務狀況表之「其他應付賬項及應計費用」內。本集團於現階段並無對撥備作出進一步披露，原因為董事相信有關披露可能損害本集團於訴訟中之法律地位。

### 三十四、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 Asset 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	100	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。

### 三十五、比較金額

如綜合財務報表附註二.二進一步闡述，由於於本年度內採納新訂及經修訂香港財務報告準則，綜合財務報表內若干項目及結存之會計處理報告準則就遵守新規定而修訂。因此，過往年度之若干調整經已作出，且若干比較金額已重列，以符合本年度之會計處理，以及第三項綜合財務狀況表已於二零零九年一月一日呈列。



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98頁之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表，於截至二零一零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資料。

### 管理人編製綜合財務報表之責任

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、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約補充及二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約修訂)(「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反映該等綜合財務報表。並就富豪產業信託管理人釐定之內部監控而言，必需使綜合財務報表之編製免於重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

### 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。

### 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反映真實公平意見之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二零一零年十二月三十一日之資產及負債狀況以及 貴集團於截至二零一零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，二零一一年三月二十三日

於二零一零年十二月三十一日

		截至 二零一零年 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 (重列)
	附註	止年度	止年度 (重列)	止年度 (重列)	
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		<b>9,919.6</b>	9,329.0	9,121.6	12,486.8
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		<b>3.060</b>	2.911	2.903	4.008
年/期內之最高成交價(港幣)	—	<b>2.24</b>	1.70	2.37	2.79
年/期內之最低成交價(港幣)		<b>1.65</b>	0.84	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>46.08%</b>	71.14%	77.26%	50.35%
每基金單位之分派收益率	二	<b>8.52%</b>	10.30%	17.28%	7.20%
每基金單位之年度分派收益率		<b>8.52%</b>	10.30%	17.28%	9.84%

附註：

- 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。
- 截至二零一零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0.190元除以於二零一零年十二月三十一日(即年內之最後交易日)之收市價港幣2.23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。

## 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，吾等認為於二零一零年一月一日至二零一零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、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約及二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約修訂)之條文管理富豪產業信託。

德意志信託(香港)有限公司

(以富豪產業信託之受託人之身份)

香港，二零一一年三月十四日



二零一一年二月二十五日



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，對該等物業進行估值。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二零一零年十二月三十一日(「估值日」)現況下之市場價值之意見。

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，並在對同類物業的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二零一零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。按國際估值準則之定義，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扣除空置、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。

吾等根據於十年投資年期並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等利益而影響物業之價值，儘管物業須受現有管理協議及租賃協議規限。

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產權負擔、限制及支銷。

本報告及吾等之估值供產業信託之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、抵押及以其他方式處置。
- 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

**德意志信託(香港)有限公司**

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場52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**

估價及諮詢服務－亞洲區

行政董事

**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	於二零一零年 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> 香港新界赤鱘角 香港國際機場 暢達路9號	3,400,000,000
2.	<b>富豪香港酒店</b> 香港銅鑼灣 怡和街88號	3,280,000,000
3.	<b>富豪九龍酒店</b> 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	3,730,000,000
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	1,340,000,000
5.	<b>麗豪酒店</b> 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	2,560,000,000
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	570,000,000
	<b>總計：</b>	<b>14,880,000,000</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。於二零零七年十月完成其酒店擴充計劃後，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： 10,886平方米

總樓面面積： 71,988平方米

有蓋樓面面積： 約83,400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S/I-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
高級客房	596	Cabana水療按摩客房	5
豪華客房	236	水療按摩套房	3
高級豪華客房	117	皇室套房	11
富豪行政樓層高級客房	68	水療按摩複式套房	2
富豪行政樓層豪華客房	94	豪華套房	24
水療按摩豪華客房	14	總統套房	1
		<b>總計</b>	<b>1,171</b>

附註： 客房面積由27平方米至280平方米。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位
地下	藝廊咖啡室	咖啡室	733	384
地下	華岸酒吧扒房	美式扒房	550	184
地下	龍門客棧	上海菜	324	182
地下	空港居酒屋	日式餐廳	202	143
一樓	紅軒	廣東菜	454	228
二樓	Regala Café & Dessert Bar	大堂酒廊	306	102
總計			<b>2,569</b>	<b>1,223</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(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫	迎賓區及會議室	會議與展覽設施	13	1,645	466	472
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1 <sup>1</sup>	960	960	960
一樓	多功能廳	會議設施	7	490	377	264
二樓	會議室	會議設施	3	94	38	不適用
九樓	會議室	會議設施	1	60	40	不適用
總計			<b>25</b>	<b>3,249</b>	<b>1,881</b>	<b>1,696</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、一間兒童遊樂室、一個商務中心以及購物區。

<sup>1</sup> 宴會廳可拆分為三間。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人： 機場管理局<sup>2</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十六日訂立之契約備忘錄第07041300910065號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第一份租賃協議——富豪機場酒店)。(備註：由紫荊酒店有限公司於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日租賃)
- 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，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之抵押及轉讓權利。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510099號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議——富豪機場酒店之首份補充協議。(備註：由紫荊酒店有限公司租賃)

## 3. 酒店營運

### 二零一零年酒店業績

入住率： 78%

平均房租： 港幣866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)。

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>3</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於相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：

<sup>2</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。

<sup>3</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。

年度	基本租金 <sup>4</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（「最低保證浮動租金」），條件為期內並無出售任何初步酒店。迄今，已收取浮動租金約為港幣101,600,000元，而剩餘最低保證浮動租金約為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>5</sup>將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣175,000,000元。

根據二零一一年市場租金方案釐定，富豪機場酒店之基本租金為港幣176,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出二零一一年初步酒店之基本租金總和部分之50%，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。

#### 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>6</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>7</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> 二零零九年及二零一零年承租人應付之基本租金乃以紫荆酒店有限公司與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首份補充協議為依據。

<sup>5</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>6</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>7</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>8</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11,485平方呎(1,067平方米)

空置面積(可出租)： 約28,615平方呎(2,658平方米)

出租率： 28.6%

基本月租： 港幣353,385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	6.9%	27,790	7.9%	1	11.1%
截至二零一一年止年度	7,831	68.2%	209,981	59.4%	4	44.4%
截至二零一二年止年度	2,860	24.9%	115,614	32.7%	4	44.4%
<b>總計</b>	<b>11,485</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>353,385</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>9</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	6.9%	27,790	7.9%	1	11.1%
一年或不足一年	2,186	19.0%	62,500	17.7%	1	11.1%
一年以上至兩年	8,505	74.1%	263,095	74.4%	7	77.8%
<b>總計</b>	<b>11,485</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>353,385</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>9</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)

<sup>8</sup> 該面積不包括富豪機場酒店佔用部份。

最後屆滿日期： 二零一二年十月十七日

免租期： 0至3個月不等

續約選擇權： 其中一份租約可選擇按既定範圍內之市場租金續約兩年

條款概要： 業主<sup>9</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： 6

牌照月費： 每月港幣212,750元

最後屆滿日期： 二零一一年二月十四日

## 5. 酒店市場分析

二零一零年，合共約36,000,000名<sup>10</sup>旅客訪港，同比增長21.8%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約63%，約22,700,000人<sup>11</sup>，同比增長26.3%。所有次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(同比增長11.6%)；歐洲、非洲與中東(同比增長10.4%)；澳洲、新西蘭與南太平洋(同比增長8.6%)；北亞(同比增長21.1%)；南亞及東南亞(同比增長21.3%)及台灣(同比增長7.7%)。訪港旅客總數有所增長主要由於二零一零年全球經濟強勁復甦引致。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一零年可供出租客房供應量僅略增約1.3%<sup>12</sup>，二零一零年香港所有酒店之平均入住率同比上升9%<sup>13</sup>。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租同比上升13.9%<sup>14</sup>。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入同比增長27.0%<sup>15</sup>。

<sup>9</sup> 所有租約均由Favour Link International Limited(作為業主)訂立。

<sup>10</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>11</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>12</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>13</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>14</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

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

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議，展覽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：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 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、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計劃。
- 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位，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。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣70億元，包括興建設有20個停機位之新客運廊、一條跨場滑行道，以及擴建現有的旅客捷運系統，連接中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年竣工。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶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」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一一年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生正面影響。

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，並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客運大樓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。

二零一零年，機場之乘客及貨物吞吐量分別約為50,900,000人次<sup>16</sup>(同比增長10.3%)及4,100,000噸(同比增長23.4%)，預計數字將隨香港國際機場目前之發展及擴建規劃有所上升，令其地位以致於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，其中大部分客戶為休閒旅客(二零一零年佔37.2%)及商務旅客(二零一零年佔33.3%)。該酒店亦受惠於香港國際機場服務有限公司地勤服務部門之機組人員及過境滯留旅客之客房需求。

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(不包括中國內地，二零一零年佔36.8%)及中國內地旅客(二零一零年佔34.8%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之28.4%。

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。因其臨近客運大樓之策略性位置、空運增加而導致過境滯留旅客數目上升及目標市場與定價策略之差異，富豪機場酒店較其他酒店享有優勢。

鑒於空運營業額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，以及富豪集團在中國內地之強勁實力，預計富豪機場酒店之入住率及平均房租將強健增長。

## 6. 估計淨物業收益率<sup>17</sup>

8.3%

## 7. 於二零一零年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,400,000,000元

<sup>16</sup> 資料來源：「香港國際機場國際民航交通流量臨時統計數字一二零一零年十二月」，香港國際機場。

<sup>17</sup> 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之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間御富豪行政樓層客房及3間套房，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號部份地下、一、二及三樓及三樓第301至304號舖作為酒店附屬部份<sup>18</sup>。

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

地盤面積： 1,176平方米

總樓面面積： 25,083平方米

有蓋樓面面積： 約31,900平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一零年九月十七日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/15號，富豪香港酒店被劃為「商業」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	34
高級客房	210
豪華客房	117
高級豪華客房	39
御富豪行政樓層客房	12
御富豪行政樓層海景客房	7
御富豪行政樓層－Summit高級客房	30
行政套房	20
豪華套房	8
總統套房	1
帝皇套房	1
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25平方米至153平方米

<sup>18</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500,000元，於二零二二年三月一日到期。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港幣96,497元之中間溢利。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位
地下	帝廊	大堂酒廊	109	50
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用
一樓	御花園咖啡室	咖啡室	316	200
三樓	富豪金殿	粵菜	746	500
三十一樓	Zeffirino風情畫 意大利餐廳	意大利餐廳	220	120
總計			1,391	870

## 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(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫二層	多功能廳	宴會/會議設施	5	343	240	216
地庫一層	宴會大殿	宴會/會議設施	1	238	238	228
地庫一層	多功能廳	宴會/會議設施	3	176	105	60
三樓	會議室	宴會/會議設施	6	336	255	228
總計			15	1,093	838	732

## 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十六日訂立之契約備忘錄第07041300910073號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第二份租賃協議——富豪香港酒店)。
- 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。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510109號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議——富豪香港酒店之首份補充協議。

## 3. 酒店營運

### 二零一零年酒店業績

入住率： 80%  
平均房租： 港幣1,186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>19</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於相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：

<sup>19</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。

年度	基本租金 <sup>20</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（「最低保證浮動租金」），條件為期內並無出售任何初步酒店。迄今，已收取浮動租金為港幣101,600,000元，而剩餘最低保證浮動租金為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>21</sup>將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣60,000,000元。

根據二零一一年市場租金方案釐定，富豪香港酒店之基本租金為港幣114,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出二零一一年初步酒店之基本租金總和部分之50%，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。

#### 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>22</sup>之一(1%)；或  
在經營期內其他情況下，收入總額之二(2%)

獎勵費： 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>23</sup>扣除基本費用及固定開支後之一(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五(5%)

<sup>20</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首份補充協議為依據。

<sup>21</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>22</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>23</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. 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

## 5. 酒店市場分析

二零一零年，合共約36,000,000名<sup>24</sup>旅客訪港，同比增長21.8%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約63%，約22,700,000人<sup>25</sup>，同比增長26.3%。所有次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(同比增長11.6%)；歐洲、非洲與中東(同比增長10.4%)；澳洲、新西蘭與南太平洋(同比增長8.6%)；北亞(同比增長21.1%)；南亞及東南亞(同比增長21.3%)及台灣(同比增長7.7%)。訪港旅客總數有所增長主要由於二零一零年全球經濟強勁復甦引致。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一零年可供出租客房供應量僅略增約1.3%<sup>26</sup>，二零一零年香港所有酒店之平均入住率同比上升9%<sup>27</sup>。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租同比上升13.9%<sup>28</sup>。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入同比增長27.0%<sup>29</sup>。

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議，展覽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：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 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、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計劃。

<sup>24</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>25</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>26</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>27</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>28</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>29</sup> 可出租客房收入—可出租客房收入。資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」及「二零零九年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 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位，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。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣70億元，包括興建設有20個停機位之新客運廊、一條跨場滑行道，以及擴建現有的旅客捷運系統，連接中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年竣工。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶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，預期二零一一年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生正面影響。

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，配合龐大的運輸網絡，包括地下鐵路（「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數分鐘步行路程。

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，以及各式餐飲設施。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，有助於吸引參加各種活動的旅客居住於富豪香港酒店。二零一零年，富豪香港酒店約51.0%客房需求來自休閒旅客。

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附近地區，可吸引區內各類公司及企業及其他商務旅客入住。二零一零年，來自商務旅客之需求佔總需求之35.5%。

富豪香港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，二零一零年佔38.7%)及中國內地旅客(二零一零年佔38.3%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之23.0%。

富豪香港酒店粵式餐館富豪金殿榮獲《米芝蓮指南、香港澳門》二零一一年版米芝蓮1星評級美譽。

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。

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)，故計劃新增之供應(如於銅鑼灣擁有260間客房的華麗精品酒店<sup>30</sup>、擬於登龍街興建之分別擁有38間及69間客房之兩間酒店<sup>31</sup>及擁有121間客房的港菱酒店<sup>32</sup>)預計不會直接影響富豪香港酒店。

根據香港酒店客房需求之長遠前景，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以及富豪集團在中國內地強勁實力，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>33</sup>

5.5%

## 7. 於二零一零年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,280,000,000元

<sup>30</sup> 擁有260間客房的銅鑼灣華麗精品酒店之計劃完工日期為二零一一年第一季。資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>31</sup> 擬建38間客房之酒店及69間客房之酒店之計劃完工日期分別為二零一一年中及二零一二年年底。資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>32</sup> 擬建121間客房之港菱酒店之計劃完工日期為二零一二年九月。資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>33</sup> 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之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： 2,560平方米

總樓面面積： 31,746平方米

有蓋樓面面積： 約43,500平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一零年二月十二日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/25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	105
豪華客房	105
高級豪華客房	42
富豪行政樓層高級客房	81
富豪行政樓層豪華客房	146
行政套房	14
皇室套房	16
豪華套房	8
<b>總計</b>	<b>600</b>

附註： 客房面積由21平方米至56平方米。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位
地庫一層	雅廊咖啡室	咖啡室	349	186
地下	Regala Café & Dessert Bar <sup>34</sup>	大堂酒廊	152	80
地下	Regala Healthy Cakes	餅店	不適用	不適用
一樓	Basso Bar	酒吧及酒廊	233	140
一樓	Mezzo Grill	美式扒房	197	70
二樓	富豪軒	中式餐廳	648	266
三樓	Zeffirino風情畫意大利餐廳	意大利餐廳	373	74
總計：			<b>1,952</b>	<b>816</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(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫二層	會議室	宴會/會議設施	1	156	150	72
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	6	331	310	156
三樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	349	349	349
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	5	233	233	156
總計			<b>13</b>	<b>1,069</b>	<b>1,042</b>	<b>733</b>

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及一個購物商場。

<sup>34</sup> 室外座位設於地下。

## 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： 該地段根據賣地條件第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十六日訂立之契約備忘錄第07041300910082號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第三份租賃協議——富豪九龍酒店)。(備註：於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日期間)
- 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。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510128號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂富豪九龍酒店第三份租賃協議——富豪九龍酒店之首份補充協議。

### 3. 酒店營運

#### 二零一零年酒店業績

入住率： 91%

平均房租： 港幣944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>35</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於相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>36</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(「最低保證浮動租金」)，條件為期內並無出售任何初步酒店。迄今，已收取浮動租金約為港幣101,600,000元，而剩餘最低保證浮動租金約為港幣118,400,000元。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>37</sup>將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，惟每年最低租金保證為港幣65,000,000元。

<sup>35</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>36</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首份補充協議為依據。

<sup>37</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。

根據二零一一年市場租金方案釐定，富豪九龍酒店之基本租金為港幣115,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出二零一一年初步酒店之基本租金總和部分之50%，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。

#### 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>38</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>39</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>40</sup>

零售面積(可出租)：	約38,918平方呎(3,616平方米)
已佔用面積(可出租)：	約38,918平方呎(3,616平方米)
空置面積(可出租)：	0平方呎(0平方米)
出租率：	100.0%
基本月租：	港幣943,653元(除六項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下六項租約包括管理費及空調費，但不包括差餉)

<sup>38</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>39</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>40</sup> 該面積不包括富豪九龍酒店佔用部份。



### 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	2,664	6.8%	29,000	3.1%	5	17.2%
截至二零一一年止年度	6,578	16.9%	210,258	22.3%	6	20.7%
截至二零一二年止年度	22,089	56.8%	570,145	60.4%	16	55.2%
截至二零一三年止年度	7,587	19.5%	134,250	14.2%	2	6.9%
<b>總計</b>	<b>38,918</b>	<b>100%</b>	<b>943,653</b>	<b>100%</b>	<b>29</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	2,664	6.8%	29,000	3.1%	5	17.2%
一年以上至兩年	14,602	37.5%	476,033	50.4%	18	62.1%
兩年以上至三年	21,652	55.6%	438,620	46.5%	6	20.7%
<b>總計</b>	<b>38,918</b>	<b>100%</b>	<b>943,653</b>	<b>100%</b>	<b>29</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：二零一三年八月九日

免租期：0至3.5個月不等

續約選擇權：其中兩份租約可選擇分別按市場租金及於既定租金範圍內之市場租金續約一年。

條款概要：業主<sup>41</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、陳列櫃、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：二零一一年十一月三十日

<sup>41</sup> 所有租約均由Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

## 5. 酒店市場分析

二零一零年，合共約36,000,000名<sup>42</sup>旅客訪港，同比增長21.8%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約63%，約22,700,000人<sup>43</sup>，同比增長26.3%。所有次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(同比增長11.6%)；歐洲、非洲與中東(同比增長10.4%)；澳洲、新西蘭與南太平洋(同比增長8.6%)；北亞(同比增長21.1%)；南亞及東南亞(同比增長21.3%)及台灣(同比增長7.7%)。訪港旅客總數有所增長主要由於二零一零年全球經濟強勁復甦引致。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一零年可供出租客房供應量僅略增約1.3%<sup>44</sup>，二零一零年香港所有酒店之平均入住率同比上升9%<sup>45</sup>。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租同比上升13.9%<sup>46</sup>。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入同比增長27.0%<sup>47</sup>。

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議，展覽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：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 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、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計劃。
- 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位，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。

<sup>42</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>43</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>44</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>45</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>46</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>47</sup> 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」及「二零零九年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣70億元，包括興建設有20個停機位之新客運廊、一條跨場滑行道，以及擴建現有的旅客捷運系統，連接中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年竣工。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶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」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一一年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部之核心地帶，該區域為香港九龍區之傳統旅遊及商業中心，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，與香港其他各區相連。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）、iSquare國際廣場、K11、the One、香港文化中心、1881 Heritage及香港科學館。於二零一零年，富豪九龍酒店之酒店客房需求約46.1%來自休閒旅客。

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，商務旅客佔二零一零年總需求之34.1%。

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，二零一零年佔40.5%）及中國內地旅客（二零一零年佔17.5%）組成。來自美洲、歐洲及其他地區之遊客佔總需求之42.0%。

三間新酒店意、the Hullett House及寶軒(尖沙咀)酒店均於二零一零年開業，於尖沙咀提供合共90間客房<sup>48</sup>。由於目標市場不同，故該等新酒店不大可能對富豪九龍酒店造成重大壓力。計劃新增之供應(即擁有262間客房之Hotel ICON<sup>49</sup>、擬於諾士佛台6號興建50間客房之酒店<sup>50</sup>及擬於柯士甸路興建合共擁有511間客房之三間酒店<sup>51</sup>)短期可能對富豪九龍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，故不大可能對富豪九龍酒店造成重大壓力。

根據香港酒店客房需求之長遠前景，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以及富豪集團在中國內地強勁實力，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>52</sup>

4.9%

## 7. 於二零一零年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,730,000,000元

<sup>48</sup> 意擁有33間客房、the Hullett House擁有13間客房及寶軒(尖沙咀)酒店擁有44間客房。資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>49</sup> 擬建262間客房之Hotel ICON之計劃完工日期為二零一一年第一季。資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>50</sup> 擬於諾士佛台興建50間客房之酒店之計劃完工日期為二零一二年第四季。資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>51</sup> 擁有396間客房之九龍華美國際酒店之計劃完工日期為二零一二年年初，而擬於柯士甸路2號興建15間客房之酒店及擁有100間客房之柯士甸旅館之計劃完工日期均為二零一二年末。資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>52</sup> 富豪九龍酒店之估計物業淨收益率乃根據二零一零年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其酒店擴充計劃後，客房數目由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（其中三間商舖包括閣樓）及一樓。此大廈於一九六七年落成，樓高14層，其一樓被作為酒店後勤用途。

富豪東方酒店之毗鄰區域多為住宅樓宇。富豪東方酒店面向前香港國際機場。

地盤面積： 新九龍內地段第4917號為741平方米  
新九龍內地段第5754號為1,797平方米

總樓面面積： 23,623平方米

有蓋樓面面積： 約27,300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
富豪薈行政樓層高級客房	38
富豪薈行政樓層豪華客房	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13平方米至106平方米。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位
地庫一層	儷廊咖啡室	咖啡室	361	298
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用
地下	華岸吧 <sup>53</sup>	餐廳及酒吧	328	154
二樓	富豪坊	粵菜	385	300
十四樓	五洲餐廳	意大利餐廳	337	120
十四樓	視佳廊	酒吧	156	100
		<b>總計</b>	<b>1,567</b>	<b>972</b>

<sup>53</sup> 室外座位設於地下。

## 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(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	345	250	300
一樓	多功能廳	宴會/會議設施	7	302	294	204
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	10	352	220	228
三樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	15	8	不適用
總計			<b>19</b>	<b>1,014</b>	<b>772</b>	<b>732</b>

## 其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及購物區。

## 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)

該地段按賣地條件第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)

該地段按賣地條件第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十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議——富豪東方酒店)。(備註：於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日期間)
- 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。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議——富豪東方酒店之首份補充協議。

### 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)

- 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十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議——富豪東方酒店)。(備註：於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日期間)
- 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。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議——富豪東方酒店之首份補充協議。



### 3. 酒店營運

#### 二零一零年酒店業績

入住率： 91%

平均房租： 港幣661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<sup>54</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於相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>55</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68,200,000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(「最低保證浮動租金」)，條件為期內並無出售任何初步酒店。迄今，已收取浮動租金約為港幣101,600,000元，而剩餘最低保證浮動租金約為港幣118,400,000元。

<sup>54</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>55</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首份補充協議為依據。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>56</sup>將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣30,000,000元。

根據二零一一年市場租金方案釐定，富豪東方酒店之基本租金為港幣50,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出二零一一年初步酒店之基本租金總和部分的50%，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。

### 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>57</sup>之一(1%)；或  
在經營期內其他情況下，收入總額之二(2%)

獎勵費： 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>58</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>56</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>57</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>58</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>59</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

續約選擇權： 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>59</sup> 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

## 5. 酒店市場分析

二零一零年，合共約36,000,000名<sup>60</sup>旅客訪港，同比增長21.8%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約63%，約22,700,000人<sup>61</sup>，同比增長26.3%。所有次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(同比增長11.6%)；歐洲、非洲與中東(同比增長10.4%)；澳洲、新西蘭與南太平洋(同比增長8.6%)；北亞(同比增長21.1%)；南亞及東南亞(同比增長21.3%)及台灣(同比增長7.7%)。訪港旅客總數有所增長主要由於二零一零年全球經濟強勁復甦引致。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一零年可供出租客房供應量僅略增約1.3%<sup>62</sup>，二零一零年香港所有酒店之平均入住率同比上升9%<sup>63</sup>。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租同比上升13.9%<sup>64</sup>。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入同比增長27.0%<sup>65</sup>。

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議展覽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：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 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、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計劃。
- 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。

<sup>60</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>61</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>62</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>63</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>64</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>65</sup> 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」及「二零零九年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 完成10個新增航空貨運停機位，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。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣70億元，包括興建有20個停機位之新客運廊、一條跨場滑行道，以及擴建現有的旅客捷運系統，連接中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年竣工。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶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」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一一年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪東方酒店位於九龍城，面向前香港國際機場，該地區將展開啟德發展計劃，第一期計劃於二零一三年竣工。啟德發展計劃將包括一個新郵輪碼頭、商業及住宅發展以及休閒、娛樂、體育／康樂及相關基礎設施。預期該計劃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>66</sup>，透過擬建設鄰近富豪東方酒店之啟德站預期將可改善富豪東方酒店往來香港島、九龍、新界及內地之交通。

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。二零一零年商業客戶佔富豪東方酒店客房需求之39.7%。

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二零一零年總需求之58.8%。

<sup>66</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，二零一零年佔61.5%)及中國內地旅客(二零一零年佔20.9%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之17.6%。

由於富豪東方酒店鄰近區域於短期內並無規劃酒店項目，故富豪東方酒店將面臨有限之競爭。

根據香港酒店客房需求之長遠前景及區內有限之競爭、未來發展(如啟德項目及基建設施之改善)、休閒及商務需求之預期增長、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以及富豪酒店集團在中國內地強勁實力，預期富豪東方酒店的入住率及平均房租將平穩至強健增長。

## 6. 估計淨物業收益率<sup>67</sup>

6.2%

## 7. 於二零一零年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,340,000,000元

<sup>67</sup> 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之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，客房數目由830間增至1,138間。

麗豪酒店之毗鄰區域多為住宅樓宇及購物設施。麗豪酒店俯瞰城門河。

地盤面積： 4,956平方米

總樓面面積： 59,668平方米

有蓋樓面面積： 約69,000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，麗豪酒店被劃為「商業」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目
標準客房	229
高級客房	235
豪華客房	207
高級豪華客房	16
富豪薈行政樓層高級客房	274
富豪薈行政樓層豪華客房	83
富豪薈行政樓層高級豪華客房	68
水療按摩高級客房	4
水療按摩豪華客房	3
行政套房	11
皇室套房	1
豪華套房	6
總統套房	1
<b>總計</b>	<b>1,138</b>

附註： 客房面積由10平方米至145平方米。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位
地下	河夢 <sup>68</sup>	泰越餐廳	149	92
地下	月光光	24小時餐廳	97	72
地下	龍門客棧	淮揚美饌	118	76
地下	意廊 <sup>69</sup>	意大利餐廳	154	98
地下	仙吧	酒吧	233	88
地下	富豪餅店	餅店	不適用	不適用
一樓	嘉年華吧	酒吧	286	120
一樓	味房居食屋	日式餐廳	337	180
二樓	富豪坊	粵菜	726	460
二樓	富豪軒	高級粵菜	205	80
三樓	濠餐廳	咖啡室	409	220
總計			<b>2,714</b>	<b>1,486</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(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	474	450	456
一樓	多功能廳	宴會/會議設施	2	108	80	72
一樓	多功能廳	會議設施	1	518	500	432
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	5	319	205	192
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	4	313	200	168
三樓	會議室	宴會/會議設施	1	42	40	不適用
十五樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	14	8	不適用
總計			<b>15</b>	<b>1,788</b>	<b>1,483</b>	<b>1,320</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購物區。

<sup>68</sup> 室外座位設於地下。

<sup>69</sup> 室外座位設於地下。



## 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十六日訂立之契約備忘錄第07041300910108號，以Favour Link International Limited為受益人之租賃協議(第五份租賃協議——麗豪酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日期間)
- 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)。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510131號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議——麗豪酒店之首份補充協議。

### 3. 酒店營運

#### 二零一零年酒店業績

入住率： 92%

平均房租： 港幣495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>70</sup>之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總和超出其於相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>71</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%

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(「最低保證浮動租金」)，條件為期內並無出售任何初步酒店。迄今，已收取浮動租金約為港幣101,600,000元，而剩餘的最低保證浮動租金約為港幣118,400,000元。

<sup>70</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>71</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首份補充協議為依據。

二零一一年至二零一五年，市場租金<sup>72</sup>將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣70,000,000元。

根據二零一一年市場租金方案釐定，麗豪酒店之基本租金為港幣105,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超過其二零一一年初步酒店之基本租金總和部分的50%，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。

### 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>73</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>74</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>72</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>73</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>74</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>75</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103,440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	9.7%	1	33.3%
截至二零一二年止年度	2,697	73.6%	93,440	90.3%	2	66.7%
<b>總計</b>	<b>3,663</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>103,440</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>3</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)

<sup>75</sup> 該面積不包括麗豪酒店佔用部份。

### 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	9.7%	1	33.3%
一年以上至兩年	724	19.8%	43,440	42.0%	1	33.3%
兩年以上至三年	1,973	53.9%	50,000	48.3%	1	33.3%
<b>總計</b>	<b>3,663</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>103,440</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：0至1個月不等

續約選擇權：不適用

條款概要：業主<sup>76</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>76</sup> 所有租約均由Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

## 5. 酒店市場分析

二零一零年，合共約36,000,000名<sup>77</sup>旅客訪港，同比增長21.8%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約63%，約22,700,000人<sup>78</sup>，同比增長26.3%。所有次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(同比增長11.6%)；歐洲、非洲與中東(同比增長10.4%)；澳洲、新西蘭與南太平洋(同比增長8.6%)；北亞(同比增長21.1%)；南亞及東南亞(同比增長21.3%)及台灣(同比增長7.7%)。訪港旅客總數有所增長主要由於二零一零年全球經濟強勁復甦引致。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一零年可供出租客房供應量僅略增約1.3%<sup>79</sup>，二零一零年香港所有酒店之平均入住率同比上升9%<sup>80</sup>。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租同比上升13.9%<sup>81</sup>。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入同比增長27.0%<sup>82</sup>。

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議展覽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：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 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、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計劃。
- 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位，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。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣70億元，包括興建設有20個停機位之新客運廊、一條跨場滑行道，以及擴建現有的旅客捷運系統，連接中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年竣工。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。

<sup>77</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>78</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>79</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>80</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>81</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>82</sup> 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」及「二零零九年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶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」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一一年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生正面影響。

位於沙田之麗豪酒店俯瞰城門河，鄰近港鐵沙田站，便於通往九龍及中國內地。

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，其往來香港其他地區之交通將會更為方便。

作為沙田最大的酒店，麗豪酒店備受旅行團、以及與大陸密切業務關聯的公司／組織青睞。麗豪酒店之客房需求大部分來自休閒旅客（二零一零年為70.2%）及商務旅客（二零一零年為29.4%）。

麗豪酒店按客戶地域劃分之市場分類主要由來自中國內地旅客（二零一零年佔62.5%）及亞洲旅客（不包括中國內地）（二零一零年佔30.3%）。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之7.2%。

短期內沙田一帶只有一個擬建酒店項目，為位於安麗街與安平街交匯處擁有535間客房<sup>83</sup>之Park Plaza Hotel，計劃於二零一二年五月開業。因此，競爭預期會有限。儘管竣工後短期內會在入住率及平均房間租金方面給麗豪酒店造成壓力，但考慮到該地區需求不斷增加而供應有限，預期長期對麗豪酒店的影響輕微。

根據香港酒店客房需求之長遠前景，休閒及商務需求之預期增長、麗豪酒店所佔據之新界中心位置、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡、以及富豪酒店集團在中國內地強勁實力，預期麗豪酒店的入住率及平均房租將平穩至強健增長。

## 6. 估計淨物業收益率<sup>84</sup>

6.6%

## 7. 於二零一零年十二月三十一日現況下之市值

港幣2,560,000,000元

<sup>83</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>84</sup> 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零一零年之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樓宇之地下主要部分、22層全層(由5樓至29樓，不含13、14及24樓)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，而該50間客房之酒店於二零零九年十二月二十五日開始營業。此外，Sonnix Limited承諾了將另外十層辦公樓改裝為49間客房的改裝項目(「改裝項目」)。改裝項目於二零一零年十一月完成，該酒店牌照已取得，而該99間房間之乙級高價富豪薈酒店於二零一零年十二月十七日開始全面運營。

99間客房之酒店部分包括該樓宇之部分地下、5樓至26樓全層(其中不含13、14及24樓)。地下部分由酒店大堂及由富豪薈酒店經營之餐廳iCafé組成，該餐廳將於二零一一年三月十日起租予獨立第三方。設備層位於3樓。據客戶告知，27樓至29樓已佔用作零售/食肆/餐飲/酒吧/卡拉OK用途，並已向屋宇署取得有關批文。

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： 413平方米

總樓面面積： 5,326平方米

有蓋樓面面積： 約5,530平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一零年九月二十四日灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/26號，富豪薈大廈被劃為「商業」用途。



## 客房組合

客房類別	客房數目
尊薈	29
卓薈	29
商薈	28
富薈	5
iResidence	8
<b>總計</b>	<b>99</b>

附註： 客房面積介乎16平方米至51平方米。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位
地下	iCafé <sup>85</sup>	西餐廳	51	40
		合計	<b>51</b>	<b>40</b>

## 其他設施

其他設施包括5樓的會議室。

<sup>85</sup> iCafé將自二零一一年三月十日起出租予獨立第三方。

## 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： 該地段根據政府租約持有，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之許可證(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)。
- 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，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訂立之契約備忘錄第09111702710145號，以東亞銀行有限公司為受益人之債券及抵押。

## 3. 租賃協議

出租人： Sonnix Limited

承租人： 顯澤投資有限公司

租賃協議年期： 自生效日期<sup>86</sup>起至二零一零年十二月三十一日(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>87</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。

<sup>86</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>87</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。

#### 4. 酒店營運

##### 二零一零年酒店業績

入住率： 93%

平均房價： 港幣917元

##### 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>88</sup>起，除非根據文內提早終止，否則將持續至二零二零年十二月三十一日（包括該日）（「經營年期」）。

基本費： 收入總額<sup>89</sup>之百分之二（2%）

獎勵費： 經營業務毛利<sup>90</sup>超過基本費及固定開支部分之百分之五（5%）。

<sup>88</sup> 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一一年一月一日。

<sup>89</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>90</sup> 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指同期之酒店收入總額減酒店經營開支。

## 5. 零售／辦公租賃

### 零售

地下零售舖位之總面積為1,800平方呎(167平方米)，供Regal iCafe使用。該地下零售舖位將出租予獨立第三方，至二零一四年三月九日止為期三年，月租為港幣138,000元(不包括差餉、地租、管理費、空調費、以及所有其他費用和支出)。

### 辦公室

辦公面積(總面積)： 8,304平方呎(771平方米)

已佔用面積(總面積)： 8,304平方呎(771平方米)

空置面積(總面積)： 無

出租率： 100%

基本月租： 港幣290,640元(所有租約均包括空調費及管理費，但不包括差餉)。

### 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
截至二零一四年止年度	8,304	100%	290,640	100%	3	100%
合計	<b>8,304</b>	<b>100%</b>	<b>290,640</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

### 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
三年以上至四年	8,304	100%	290,640	100%	3	100%
合計	<b>8,304</b>	<b>100%</b>	<b>290,640</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

最後屆滿日期： 二零一四年二月二十八日

免租期： 4個月

續約選擇權： 所有租約可選擇按市場租金續約兩年

條款概要： 業主<sup>91</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>91</sup> 所有租約均由Sonnix Limited及／或顯澤投資有限公司(作為業主)訂立。

## 6. 酒店市場分析

二零一零年，合共約36,000,000名<sup>92</sup>旅客訪港，同比增長21.8%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約63%，約22,700,000人<sup>93</sup>，同比增長26.3%。所有次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(同比增長11.6%)；歐洲、非洲與中東(同比增長10.4%)；澳洲、新西蘭與南太平洋(同比增長8.6%)；北亞(同比增長21.1%)；南亞及東南亞(同比增長21.3%)及台灣(同比增長7.7%)。訪港旅客總數有所增長主要由於二零一零年全球經濟強勁復甦引致。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一零年可供出租客房供應量僅略增約1.3%<sup>94</sup>，二零一零年香港所有酒店之平均入住率同比上升9%<sup>95</sup>。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租同比上升13.9%<sup>96</sup>。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入同比增長27.0%<sup>97</sup>。

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議展覽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：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 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、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計劃。
- 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位，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。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣70億元，包括興建設有20個停機位之新客運廊、一條跨場滑行道，以及擴建現有的旅客捷運系統，連接中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年竣工。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。

<sup>92</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>93</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>94</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>95</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>96</sup> 資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>97</sup> 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一零年十二月份酒店入住率報告」及「二零零九年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶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」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，預期二零一一年香港酒店客房需求將有所改善，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪薈大廈位於灣仔，連接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數分鐘路程。

由於鄰近香港會議展覽中心，故預期商務旅客、貿易商及參展商將對富豪薈酒店的客房有強大的需求。此外，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。

計劃將增加約318間客房，包括擁有70間客房的Hotel Citta<sup>98</sup>（計劃於二零一一年開業）、擁有49間客房的軒尼詩酒店<sup>99</sup>及擬於譚臣道135-139號興建擁有79間客房之酒店<sup>100</sup>（均計劃於二零一二年開業）、以及擬於港灣道26號低座興建擁有120間客房的酒店<sup>101</sup>（計劃於二零一六年開業）。由於目標群體和市場定位不同，該等新酒店不可能對富豪薈酒店的入住率及房價構成巨大壓力。

根據香港酒店客房需求之長遠前景，休閒及商務需求之預期增長、富豪薈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以及富豪集團在中國內地強勁實力，預計富豪薈酒店之入住率及平均房租將平穩至強健增長。

## 7. 估計淨物業收益率<sup>102</sup>

4.2%

## 8. 於二零一零年十二月三十一日現況下之市值

港幣570,000,000元

<sup>98</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>99</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>100</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>101</sup> 資料來源：「截至二零一零年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

<sup>102</sup> 富豪薈大廈的估計淨物業收益率由二零一零年之應收租金除以市值而得。

## 物業摘要

於二零一零年十二月三十一日

### 投資物業

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	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 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,083	31,900	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	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	23,623	27,300	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	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	59,668	69,000	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	5,326	5,530	100



## 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 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)	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 (重列) (附註1)
租金收入總額	909,974	763,408	761,963	672,787
租金收入淨額	899,259	754,004	750,039	665,682
除稅及基金單位持有人分派前之盈利/(虧損)	1,120,407	787,990	(2,684,941)	4,486,781
未計及基金單位持有人分派前之年/期內盈利/(虧損)	997,093	682,282	(2,757,046)	4,421,905
基金單位持有人應佔年/期內可供分派收入	682,879	558,166	501,930	421,486
每基金單位分派總額	港幣0.190元	港幣0.170元	港幣0.16761元	港幣0.15327元

### 資產及負債之摘要

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)
非流動資產：				
投資物業	14,880,000	14,290,000	13,036,743	16,080,000
預付建築成本	—	—	430,000	430,000
其他非流動資產	—	1,913	20,661	33,266
流動資產	227,343	203,480	332,940	401,914
總資產	15,107,343	14,495,393	13,820,344	16,945,180
流動負債	187,669	73,875	64,257	62,314
非流動負債	5,000,063	5,070,969	4,634,478	4,396,083
總負債	5,187,732	5,144,844	4,698,735	4,458,397
非控股股東權益	—	21,508	—	—
基金單位持有人應佔資產淨值	9,919,611	9,329,041	9,121,609	12,486,783
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	港幣3.060元	港幣2.911元	港幣2.903元	港幣4.008元

附註：

- 1 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。

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