



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)

管理人



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

2017

年報





# 目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 7 物業組合
- 17 產業信託管理人報告書
- 40 董事及行政人員簡介
- 44 企業管治報告書
- 56 關連人士交易
- 64 權益披露
- 66 經審核財務報表
  - 66 綜合損益表
  - 67 綜合全面收益表
  - 68 綜合財務狀況表
  - 70 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
  - 71 分派表
  - 72 綜合現金流量表
  - 74 綜合財務報表附註
- 112 獨立核數師報告
- 117 表現概覽
- 118 受託人報告書
- 119 估值報告書
- 178 物業組合摘要
- 180 財務資料摘要

# 公司資料

## 富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)  
香港銅鑼灣  
怡和街68號  
20樓2001室  
電話：2805-6336  
傳真：2577-8686  
電郵：info@regalreit.com

## 產業信託管理人之董事會

### 非執行董事

羅旭瑞(主席)  
羅寶文(副主席)  
范統  
羅俊圖  
吳季楷

### 執行董事

陳陞鴻  
林萬鏞

### 獨立非執行董事

高來福，JP  
梁寶榮，GBS，JP  
Kai Ole Ringenson  
石禮謙，GBS，JP

## 產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)  
梁寶榮，GBS，JP  
Kai Ole Ringenson  
石禮謙，GBS，JP  
吳季楷

## 產業信託管理人之披露委員會

高來福，JP(主席)  
陳陞鴻  
林萬鏞  
范統  
吳季楷  
Kai Ole Ringenson

## 產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻  
林萬鏞  
陳曉揚

## 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」)

## 核數師

安永會計師事務所

## 總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

## 主要往來銀行

ANZ香港  
東亞銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
東方滙理銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
華僑銀行香港分行  
三井住友銀行  
大華銀行

## 法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

## 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

## 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二零一七年年報。

## 財務業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及基金單位持有人分派前盈利港幣2,488,300,000元，而二零一六財政年度之盈利為港幣564,000,000元。二零一七年所錄得之綜合盈利包括富豪產業信託投資物業組合之經評估值增加所產生之公平值收益港幣2,044,200,000元(已抵銷年內所產生之額外資本開支)，而於二零一六年財政年度錄得之相應公平值收益僅為港幣91,300,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，回顧年度之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣444,100,000元，而上一年度則為港幣472,700,000元。

回顧年度之可供分派收入總額達港幣473,000,000元，較二零一六年錄得之港幣511,400,000元下跌7.5%。可供分派收入總額下降主要由於自富薈上環酒店及富薈炮台山酒店收取的租金低於其各自的租賃年期首三年(已分別於二零一七年二月及七月屆滿)之固定租金水平。就此，值得注意的是該兩間富薈酒店於本年度之經營業績實際上較二零一六年大幅躍進。

產業信託管理人之董事會決議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度末期分派每基金單位港幣0.071元(二零一六年：港幣0.080元)。連同已派付之中期分派每基金單位港幣0.074元(二零一六年：港幣0.074元)，使二零一七年每基金單位分派總額達港幣0.145元(二零一六年：港幣0.154元)。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將為港幣472,300,000元，派息率為二零一七年可供分派收入總額之99.85%。

## 酒店市場及業務回顧

根據世界銀行集團於近日發表之研究，發達經濟體在資本支出及出口恢復的支持下，於二零一七年錄得強勁的增長。歐元區之復蘇步伐大幅超出預期，美國及日本則幅度較小。中國國內生產總值(GDP)於二零一七年之增長達到6.9%，較部分分析員先前預測之6.5%為高，反映持續推出的財政支持及經濟改革之正面影響，以及出口恢復及貿易淨額之貢獻。香港經濟亦不斷增長，本年度本地生產總值較二零一六年實質增長3.8%，高於香港政府於二零一七年年初2 - 3%之預測。

於二零一七年，訪港旅客在中國內地旅客整體人數反彈之推動下按年增加3.2%至總數達約58,500,000人次。於年度內，中國內地旅客總數達約44,400,000人次，其中約18,500,000人次為過夜旅客，按年增加6.7%。同時，傳統長途地區市場及其他短途地區市場(不包括中國內地)之業務保持穩定。二零一七年過夜訪港旅客總數達約27,900,000人次，按年增加5.0%。根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，於二零一七年之平均酒店入住率為89.0%，較二零一六年上升2.0個百分點，而所錄得之行業平均房租上調0.1%，導致平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年增加2.3%。

出租予Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(富豪產業信託之直屬上市控股公司(「富豪」))之全資擁有附屬公司之五間初步酒店之經營業績錄得改善。初步酒店於二零一七年之合併平均入住率為87.4%，去年則為86.0%，而合併平均房租上升4.8%，帶動平均可出租客房收入按年增加6.5%，表現高於行業平均水平。

五間初步酒店於年度內產生之物業收入淨額總額由二零一六年之港幣770,900,000元增加4.7%至港幣807,300,000元。此較本年度基本租金總額港幣733,000,000元超出港幣74,300,000元，其中之50%撥歸富豪產業信託作為浮動租金。五間初步酒店於二零一八年之年度基本租金總額為港幣751,000,000元，較二零一七年增加港幣18,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔初步酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。

除「富豪」品牌旗下五間初步酒店外，富豪產業信託正逐步建立另一組合之富薈酒店，此乃富豪集團現正發展之精選服務酒店品牌。目前，富豪產業信託擁有合共四間在香港營運之富薈酒店。首間富薈酒店為富薈灣仔酒店，由富豪產業信託自行經營，並由富豪之附屬公司管理。富薈灣仔酒店一直保持極高入住率，並更專注於提高回報率。儘管此酒店於二零一七年之全年平均入住率95.3%稍微低於二零一六年之98.5%，惟平均房租增加6.3%，導致平均可出租客房收入按年上升2.8%。

另外兩間富薈酒店，即富薈上環酒店與富薈炮台山酒店，亦已出租予初步酒店之同一承租人。富薈上環酒店及富薈炮台山酒店以固定年度遞增之租金出租之首三年租賃年期已分別於二零一七年二月及七月屆滿。該等酒店之租金方案現正由獨立專業物業估值師每年釐定。於二零一七年，該兩間酒店產生租金收入總額港幣117,600,000元，此乃固定租金加上市場租金方案下之基本租金及浮動租金。年內租金收入總額較二零一六年收取之租金收入港幣174,900,000元相對較少，因去年之租金收入乃基於在香港酒店市場蓬勃時釐定之較高水平固定租金。於回顧年度，該兩間富薈酒店之經營表現大幅改善。合併年度平均入住率為91.6%，較二零一六年高出2.5個百分點，而合併平均房租按年上升5.9%。按照就富薈上環酒店及富薈炮台山酒店所進行之市場租金檢討，二零一八年之基本租金已分別釐定為港幣42,000,000元及港幣42,400,000元，而浮動租金將按分佔物業收入淨額超出基本租金之50%計算。

誠如較早前所報告，富豪產業信託之獨立基金單位持有人已於二零一七年七月二十日舉行之特別大會上批准向P&R Holdings Limited百富控股有限公司(一間由富豪及富豪之上市控股公司Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司各自擁有50%權益之合營公司)收購位於九龍之富薈馬頭圍酒店，代價為港幣1,360,000,000元。隨著其他先決條件達成後，交易已於二零一七年九月正式完成。富薈馬頭圍酒店為一幢擁有340間客房之新酒店，已於二零一七年五月開業，並為富豪產業信託所擁有之第四間富薈酒店。富薈馬頭圍酒店享有出租予同一富豪承租人之好處，租賃年期為五年，並收取遞增之固定租金，平均回報率為每年4.5%，確保富豪產業信託於酒店起步期內賺取穩定回報。租賃可由富豪產業信託選擇續期，最多可延長至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。雖然該酒店仍處於營運初期，但自九月被富豪產業信託收購以來已取得亮麗成績，二零一七年之平均入住率達到88.1%。

富豪產業信託最近於二零一八年三月就一項本金金額達港幣30億元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作出抵押。此定期貸款主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據融資。根據新定期貸款與現時香港銀行同業拆息(HIBOR)之息差，與兩項中期票據之票面息率比較，預期富豪產業信託可於日後節省不少融資成本。

## 業務展望

於二零一八年首兩個月，香港酒店市場持續穩步復蘇，惟整體外圍經濟環境在地緣政治局勢升溫、金融市場波動、利率正常化及貿易戰一觸即發之陰霾下仍充斥不確定性。

在香港，兩項超大型基建項目－港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段(高鐵)，預期於二零一八年完工。該兩個項目之連接能力進一步提高香港為珠江三角洲地區貨物及服務擔當貿易及物流樞紐之地位，並將有利本港包括旅遊、金融及商業在內等不同行業之發展。高鐵西九龍站之選址毗鄰西九文化區，這將為世界級綜合藝術和文化盛事以及旅遊相關活動創造協同效應。與此同時，香港兩大主題樂園海洋公園及香港迪士尼樂園之擴建計劃亦進行得如火如荼。在此等利好因素的支持下，產業信託管理人深信香港旅遊業及酒店市場將繼續增長，且香港將有力保持其受商務及休閒旅客歡迎之首選旅遊勝地之地位。

產業信託管理人目前擁有合共九間營運中之酒店，共提供4,909間客房及套房，為香港主要酒店擁有人之一。目前之物業組合為由全面服務酒店及精選服務酒店組成之均衡組合，各酒店均具策略性定位以迎合廣泛之商務及休閒客人之不同需求。除密切監察各項物業之表現外，產業信託管理人將繼續物色能產生更可觀回報及長遠資本增值之新收購機會。富豪產業信託為市場集中於香港之唯一上市酒店房地產投資信託基金，產業信託管理人將致力維持其作為香港顯赫酒店擁有人之一的領導地位。

本人謹此感謝各董事、員工及所有基金單位持有人於過往年度對本集團之鼎力支持。

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，二零一八年三月二十六日





# 物業組合


## 香港酒店物業之位置




## 酒店設施圖示

 房間數量

 開業年度

 概約有蓋樓面面積 (平方米)


 總樓面面積(平方米)

 餐廳

 酒吧/酒廊

 宴會廳

 會議廳

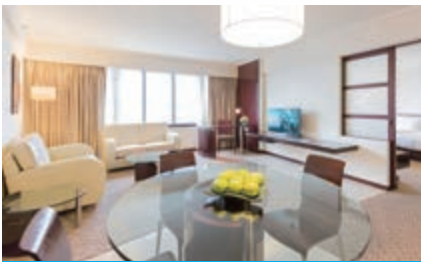
 商務中心

 游泳池

 水療設施

 貴賓廊

# 富豪機場酒店



豪華套房



行政樓層貴賓廊



藝廊咖啡室

香港赤蠟角香港國際機場  
暢達路9號

電話：(852) 2286 8888

傳真：(852) 2286 8686

電郵：info@airport.regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com

- 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，內置大型高清LED顯示屏幕(9米×4米)
- 鄰近亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 航空公司自助登機專櫃
- 連續十七年獲Business Traveller Asia-Pacific Magazine選為亞太區最佳機場酒店(2001-2017)
- 連續十年獲Business Traveller UK Magazine選為全球最佳機場酒店(2008-2017)
- 連續四年獲Skytrax Awards選為全球最佳機場酒店及亞洲最佳機場酒店(2011-2014)
- 連續兩年獲Business Traveller US Magazine選為全球最佳機場酒店(2013-2014)
- 連續三年於TTG Asia Media Pte Ltd的旅遊大獎選舉中獲頒發「旅遊名人堂」獎項(2015-2017)
- 連續十年獲TTG Asia Media Pte Ltd選為亞太區最佳機場酒店(2005-2014)
- 獲World Luxury Hotel Awards選為全球最佳豪華機場酒店(2011, 2013-2015)
- 獲EarthCheck頒發銀徽認證(2014-2017)
- 獲ISO 50001:2011 能源管理系統認證(2014-2017)
- 獲香港環保卓越計劃頒發卓越級別減廢標誌(2014-2017)



1,171



960 平方米



1999



24



83,400 平方米



1



71,988 平方米



2



5



1



1



1

# 富豪香港酒店



總統套房







行政樓層貴賓廊



帝廊

香港銅鑼灣怡和街 88 號  
 電話：(852) 2890 6633  
 傳真：(852) 2881 0777  
 電郵：info@hongkong.regalhotel.com  
 網址：www.regalhotel.com

	481		239 平方米
	1993		14
	32,000 平方米		1
	25,090 平方米		1
	3		1
	1		

- 位於香港最繁忙之購物及商業地區之一 — 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
- 富豪廳、聚賢廳(會議中心)提供全面設備迎合商務旅客、出席會議及展覽代表之需要
- 行政樓層共設 82 間極具品味、佈置典雅的客房及套房並設有專用貴賓廊
- 獲藝龍旅行網評為「用戶推薦酒店」(2016)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷連續 5 年或以上標誌」(2009-2016)
- 獲第十屆中國酒店星光獎之中國十佳城市新銳酒店(2015)
- 獲香港環保卓越計劃頒發卓越級別減廢標誌(2014-2016)
- 獲 EarthCheck 頒發銀徽認證(2014-2017)
- 風情畫餐廳獲 Ospitalità Italiana 評為合資格意大利餐廳(2014-2017)
- 風情畫餐廳及富豪金殿獲《Hong Kong Tatler》雜誌評選為香港最佳餐廳(2002-2017)
- 富豪金殿獲香港旅遊發展局頒發美食之最大賞 — 銀獎(2015)
- 御花園咖啡室獲《新假期周刊》頒發必吃食店大獎 — 最回味金獎(2014)

# 富豪九龍酒店



皇室套房



行政樓層貴賓廊



富豪餅店

香港九龍尖沙咀麼地道 71 號  
 電話：(852) 2722 1818  
 傳真：(852) 2369 6950  
 電郵：info@kowloon.regalhotel.com  
 網址：www.regalhotel.com

- 位於商業及旅遊區 — 尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀、尖東及紅磡港鐵站，方便來往中國內地其他城市
- 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
- 獲EarthCheck頒發銀徽認證(2014-2017)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2016-2017)
- 獲agoda.com頒發金環獎(2011, 2012, 2013, 2016及2017)
- 獲中華電力有限公司頒發中電「環保節能機構」嘉許計劃2017—優異證書(2017)
- 獲藝龍旅行網評為「用戶推薦酒店」(2016)
- 獲香港通用檢測認證頒發ISO 22000:2005食品安全管理體系認證(2014-2017)
- 獲環境保護署認證為香港綠色機構(2015)
- 獲香港環保卓越計劃頒發卓越級別減廢標誌(2014-2015)
- 獲樂天旅遊頒發樂天旅遊大賞 — 金獎(九龍區)(2014)
- 獲booking.com頒發2014年度最佳酒店合作夥伴獎(2014)

 600	 1
 1982	 353 平方米
 43,500 平方米	 12
 31,746 平方米	 1
 3	 1

# 富豪東方酒店



行政套房



大堂



華岸酒吧餐廳

香港九龍九龍城沙浦道30至38號  
 電話：(852) 2718 0333  
 傳真：(852) 2718 4111  
 電郵：info@oriental.regalhotel.com  
 網址：www.regalhotel.com

 494	 1
 1982	 345 平方米
 27,300 平方米	 8
 22,601 平方米	 1
 5	 1

- 位於香港傳統文化集中地—九龍城，是區內唯一提供全方位服務的酒店，鄰近啟德發展地皮，包括世界級的啟德郵輪碼頭
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往九龍塘港鐵站、旺角及其他商業及購物區
- 客房寬敞與寧靜兼備，設有一張特大睡床、兩張雙人睡床，以至四張單人睡床的多元化房型選擇，滿足不同客人的需要。設施包括專用貴賓廊及健身室，環境簡潔舒適
- 獲EarthCheck頒發銀徽認證(2014-2017)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌(2017)
- 獲環境運動委員會頒贈「減碳證書」(2017)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之卓越級(2017)
- 獲香港回教信託基金總會頒發清真廚房證書(2017)
- 獲中華電力有限公司頒發中電「環保節能機構」嘉許計劃2017—優異證書(2017)

# 麗豪酒店



豪華套房



麗豪廳



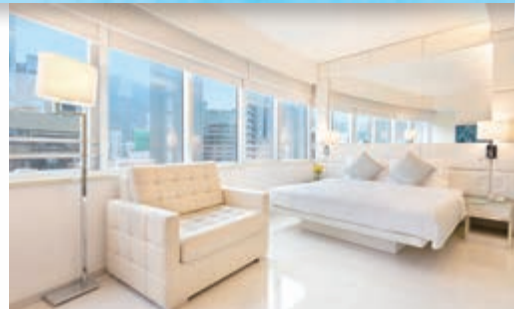
濠餐廳

香港新界沙田大涌橋路 34 至 36 號  
 電話：(852) 2649 7878  
 傳真：(852) 2637 4748  
 電郵：info@riverside.regalhotel.com  
 網址：www.regalhotel.com

- 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
- 可步行至擁有逾 900 間店舖之大型購物中心 — 沙田新城市廣場
- 鄰近沙田馬場、香港科技園、香港中文大學及萬佛寺
- 位於行政樓層的寬敞客房感覺時尚明淨，現代化設施一應俱全。行政樓層貴賓廊以簡約時尚設計為主，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 EarthCheck 頒發銀徽認證 (2014-2017)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之良好級 (2017)
- 獲水務署頒發大廈優質供水認可計劃—食水 (2.0 版) (基本級別) 證書 (2017)
- 獲環境運動委員會頒贈「減碳證書」 (2017)
- 富豪軒獲香港旅遊發展局頒發傑出優質商戶銅獎 (中菜) (2017)
- 富豪坊獲香港旅遊發展局頒發傑出優質商戶銅獎 (中菜) (2017)
- 獲中華電力有限公司頒發中電「環保節能機構」嘉許計劃 2017—優異證書 (2017)
- 獲環保觸覺頒發「香港無冷氣夜」感謝狀 (2017)

 1,138	 474 平方米
 1986	 12
 69,100 平方米	 1
 59,668 平方米	 1
 9	 1
 2	 1

# 富薈灣仔酒店



商薈 Deluxe



iLounge



iResidence Premier

香港灣仔莊士敦道 211 號  
 電話：(852) 3963 6000  
 傳真：(852) 3963 6022  
 電郵：info@wanchai.iclub-hotels.com  
 網址：www.iclub-hotels.com

- 於二零零九年十二月開業之現代化精選服務酒店
- 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間別致時尚之客房及套房，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
- 提供免費無線上網服務及於iLounge 內設免費咖啡及茶
- 免費使用24小時開放的Sweat Zone 內的健身設備
- 自助洗衣及乾衣設備
- 榮獲EarthCheck 頒發銀徽認證(2018)
- 榮獲Hotels.com 頒發「Loved by Guests Award」(2017)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之良好級(2017)
- 榮獲Hotels.com 頒發「客人評價優異獎」(2016)
- 獲低碳亞洲給予低碳達人關懷標籤－低碳關懷標籤(2011-2015)

	99
	2009
	5,530 平方米
	5,326 平方米
	1
	1

# 富薈上環酒店



商薈 Premier



商薈



Sweat Zone

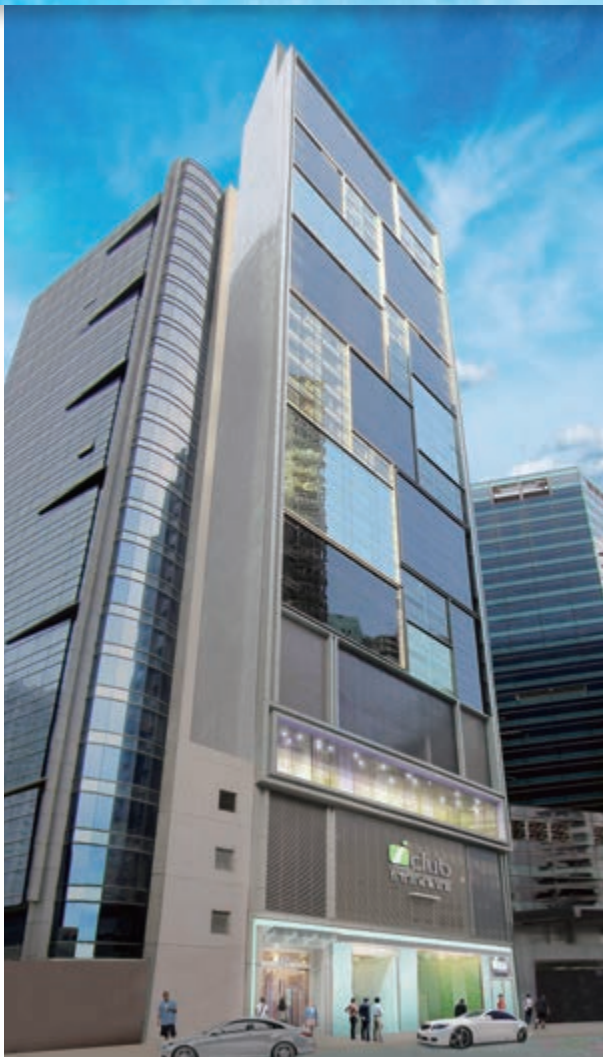
香港上環文咸東街 138 號  
 電話：(852) 3963 6100  
 傳真：(852) 3963 6122  
 電郵：info@sheungwan.iclub-hotels.com  
 網址：www.iclub-hotels.com

-  248
-  2014
-  9,600 平方米
-  7,197 平方米
-  1
-  1

- 於二零一四年六月開業的現代化精選服務酒店，設有 248 間別致時尚的客房及套房
- 可步行至上環港鐵站，鄰近香港中央商業區
- 方便前往香港會議展覽中心、山頂及港澳客運碼頭
- 以大量的玻璃及分散照明的現代時尚設計，營造出清新動態環境
- 格調休閒及高科技設施，洞悉商務及享受旅遊人士需要
- 提供免費無線上網服務及於 iLounge 內設免費咖啡及茶
- 免費使用 24 小時開放的 Sweat Zone 內的健身設備
- 自助洗衣及乾衣設備
- 榮獲 GoHome.com.hk 頒發「最佳服務式住宅大獎」(2017-2018)
- 榮獲 EarthCheck 頒發銀徽認證(2018)
- 榮獲 Hotels.com 頒發「Loved by Guests Award」(2017)
- 榮獲 booking.com 頒發「客人評價優異獎」(2015-2017)
- 榮獲 TripAdvisor 頒發「卓越獎」(2016-2017)
- 榮獲香港通用檢測認證頒發 ISO 14064-1:2006 認證(2016-2017)



# 富薈炮台山酒店



尊薈



iLounge



停車場

香港北角麥連街 18 號  
 電話：(852) 3963 6300  
 傳真：(852) 3963 6322  
 電郵：info@fortresshill.iclub-hotels.com  
 網址：www.iclub-hotels.com

-  338
-  2014
-  9,400 平方米
-  6,849 平方米
-  1
-  1

- 於二零一四年九月開業的現代化精選服務酒店，設有 338 間別致時尚的客房
- 位於香港市中心著名的炮台山及北角區(商業娛樂中心)，距離銅鑼灣只有 5 分鐘的車程
- 可步行 1 分鐘到達附近的電車站及 4 分鐘到達炮台山港鐵站
- 可步行至天后食坊，有富特色之國際美食和獨特的地道餐廳
- 完全的無煙環境、時尚、舒適及高科技設施，洞悉商務及享受旅遊人士需要
- 提供免費無線上網服務及於 iLounge 內設免費咖啡及茶
- 免費使用 24 小時開放的 Sweat Zone 內的健身設備
- 自助洗衣及乾衣設備
- 榮獲 EarthCheck 頒發銀徽認證(2018)
- 榮獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之良好級(2015-2017)
- 榮獲 TripAdvisor 頒發「卓越獎」(2016)
- 榮獲粵港澳酒店總經理協會頒發 2016 年度最佳商務酒店 (2016)
- 於第 16 屆中國飯店金馬獎頒獎禮中獲頒發「中國最佳城市精品酒店獎」(2016)

# 富薈馬頭圍酒店



尊薈 Premier



iLounge



大堂

香港馬頭圍下鄉道8號  
 電話：(852) 3963 6600  
 傳真：(852) 3963 6622  
 電郵：info@matauwai.iclub-hotels.com  
 網址：www.iclub-hotels.com

-  340
-  2017
-  9,490 平方米
-  6,298 平方米
-  1
-  1

- 於二零一七年開業的現代化精選服務酒店，設有340間別致時尚的客房
- 位於土瓜灣區的中心地帶，鄰近尖沙咀、旺角、佐敦及紅磡等區
- 可步行前往高山劇場、土瓜灣天后廟及黃埔新天地等本地藝術及文化景點，位置便利
- 可步行2分鐘到達附近的巴士站及機場快線巴士站，或步行15分鐘到達何文田港鐵站
- 提供免費穿梭巴士服務前往機場快線九龍站及紅磡站
- 完全的無煙環境、時尚、舒適及高科技設施，洞悉商務及休閒旅客之需要
- 配備革新的智能電話門匙科技，客人可選擇使用智能電話辦理入住手續及開啟客房門鎖
- 提供免費無線上網服務及於iLounge內設免費咖啡及茶
- 自助洗衣及乾衣設備
- 免費使用按摩椅
- 免費使用乒乓球設施
- 榮獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之良好級(2017)

產業信託管理人之董事謹此提呈其報告書，連同富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 富豪產業信託之長遠目標及願景

富豪產業信託及產業信託管理人之主要目標為透過積極增持酒店及策略性投資於酒店、服務式住宅及／或商用物業(包括寫字樓及零售物業)而為富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供長遠、穩定及增長之分派及資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為強化現有香港酒店物業組合，並成為主要專注於香港市場，優質國際酒店及其他物業之顯赫擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

## 富豪產業信託之組織及架構

富豪產業信託於二零零六年十二月十一日由產業信託管理人與富豪產業信託之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、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、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約、於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約及於二零一五年四月十四日訂立之第七份補充契約修訂)(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」)所規管，猶如其適用富豪產業信託。

於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託之物業組合包括(a)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(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店(統稱「富薈酒店」)。

## 產業信託管理人及受託人

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」)發牌進行資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理五間初步酒店或四間富薈酒店。

受託人為德意志銀行之全資擁有附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人乃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。在這個角色上，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所有監管規定。

## 富豪承租人及酒店管理人

根據相關租賃協議及補充租賃協議(統稱「初步酒店租賃協議」)，初步酒店出租予 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」，連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司 Favour Link International Limited(「富豪承租人」)，而租期將於二零二零年十二月三十一日屆滿。

富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而營運初步酒店。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就管理富蒼灣仔酒店之酒店部分訂立另一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富蒼灣仔酒店已由富豪產業信託於無租賃下自行營運。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託收購富蒼上環酒店，並根據租賃協議(「上環租賃協議」)由二零一四年二月十日二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)委任為富蒼上環酒店之酒店管理人，任期於二零一四年二月十日開始。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託亦收購富蒼炮台山酒店，根據租賃協議(「炮台山租賃協議」)由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。而酒店管理人亦根據一份為期十年之酒店管理協議(「炮台山酒店管理協議」)委任為富蒼炮台山酒店之酒店管理人，任期由二零一四年七月二十八日開始。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託完成收購位於香港九龍下鄉道8號之新富蒼馬頭圍酒店，最終總代價約為港幣1,361,300,000元(「馬頭圍交易」)。於完成馬頭圍交易後，富蒼馬頭圍酒店根據新租賃協議(「馬頭圍租賃協議」)由二零一七年九月四日起計五年出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。酒店管理人根據一份為期十年之新酒店管理協議(「馬頭圍酒店管理協議」)獲委任為富蒼馬頭圍酒店之酒店管理人，任期由二零一七年九月四日開始。新富蒼馬頭圍酒店高22層，擁有340間客房，已於二零一七年五月開業。

## 酒店組合

富豪產業信託九間酒店物業之組合富策略地位處於香港之不同地區，使酒店顧客能夠便捷連通公眾運輸網以及其他公共交通網絡。富豪產業信託之酒店組合由兩種酒店類型組成，乃提供包括餐飲食肆及其他設施在內等廣泛服務之全面服務酒店，以及設計時尚且齊備高科技設施之精選服務酒店。

酒店類型	地區位置	房間數量	經營模式
<i>全面服務酒店：</i>			
富豪機場酒店	赤鱸角	1,171	租賃
富豪香港酒店	銅鑼灣	481	租賃
富豪九龍酒店	尖沙咀	600	租賃
富豪東方酒店	九龍城	494	租賃
麗豪酒店	沙田	1,138	租賃
		<hr/>	
		3,884	
<i>精選服務酒店：</i>			
富薈灣仔酒店	灣仔	99	自營
富薈上環酒店	上環	248	租賃
富薈炮台山酒店	炮台山	338	租賃
富薈馬頭圍酒店	馬頭圍	340	租賃
		<hr/>	
		1,025	
<b>總計</b>		<hr/> <b>4,909</b>	

## 租金及收入架構

### 初步酒店－來自酒店業務之租金收入

有關初步酒店之租金收入(即基本租金及浮動租金)均來自酒店業務，即來自出租予富豪集團並由酒店管理人管理之酒店業務。

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。

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程度變動而波動，酒店業務之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或用膳情況而變化。

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)。

### 初步酒店－租金架構及市場租金方案

根據初步酒店租賃協議，由二零一一年至二零二零年度，初步酒店之租金方案乃由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。該釐定包括各初步酒店由二零一一年至二零二零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(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔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(「傢俬、裝置及設備」)儲備之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「初步酒店市場租金方案」)。富豪產業信託根據二零一七年初步酒店市場租金方案向富豪承租人收取有關初步酒店二零一七年租金，包括基本租金及浮動租金。

#### 基本租金

於二零一七年度，初步酒店之基本租金總額釐定為港幣 733,000,000 元。富豪產業信託每月以現金方式收取各初步酒店之基本租金。

#### 浮動租金

富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。根據二零一七年初步酒店市場租金方案，富豪產業信託有權獲得按物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額超出基本租金總額之 50% 計算之浮動租金。

## 二零一八年初步酒店市場租金方案

霍嘉禮先生(作為獨立專業物業估值師)於二零一七年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零一八年之租金檢討。根據二零一八年初步酒店市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金總額已釐定為港幣 751,000,000 元，而浮動租金將繼續按初步酒店自經營業務之物業收入淨額總額超出二零一八年基本租金總額之 50% 計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人須提供合共為港幣 187,750,000 元(相等於初步酒店二零一八年度三個月之基本租金總額)，並由香港持牌銀行發出之第三方擔保(由二零一八年一月一日起生效)作為抵押按金。有關二零一八年初步酒店市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一七年十月四日刊發之公佈。

## 富薈灣仔酒店－收入架構

### 酒店部分

根據灣仔酒店管理協議，富薈灣仔酒店之酒店部分由酒店管理人管理。自二零一一年一月一日起，酒店收入總額及有關之經營業務成本及支出乃由富豪產業信託直接入賬。

### 非酒店部分

富薈灣仔酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及 27 樓至 29 樓，並已出租以產生每月租金收入。

## 富薈上環酒店－租金架構及市場租金方案

根據上環租賃協議，富豪承租人須於二零一四年二月十日至二零一九年十二月三十一日期間就富薈上環酒店向富豪產業信託支付租金，而該租賃期可由富豪產業信託選擇再延長五年。

富豪產業信託於二零一四年二月十日至二零一七年二月九日就出租富薈上環酒店收取固定租金。租賃期內首三個租賃年度之租金收入已分別釐定為港幣 79,000,000 元、港幣 82,950,000 元及港幣 86,900,000 元。

共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間分別由二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日、由二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日及由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及任何延長期間進行市場租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)連同所須之抵押按金金額(統稱「上環市場租金方案」)。

根據二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日期間(「上環二零一七年租賃年度」)之上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之按比例計算基本租金金額為港幣 36,500,000 元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之 50% 計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人已提供金額為港幣 10,541,000 元(相等於上環二零一七年租賃年度富薈上環酒店三個月之基本租金、差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。

## 二零一八年上環市場租金方案

同一獨立專業物業估值師霍嘉禮先生於二零一七年六月獲共同委任為獨立專業物業估值師，以釐定二零一八年之上環市場租金方案。根據二零一八年之上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣42,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款責任由出租人承擔。

富豪承租人須提供金額為港幣10,775,000元(相等於二零一八年富薈上環酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金，自二零一八年一月一日起生效。有關二零一八年之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一七年十月四日刊發之公佈。

## 富薈炮台山酒店－租金架構及市場租金方案

根據炮台山租賃協議，富豪承租人須於二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間就富薈炮台山酒店向富豪產業信託支付租金，而該租賃期可由富豪產業信託選擇再延長五年。

富豪產業信託於二零一四年七月二十八日至二零一七年七月二十七日就出租富薈炮台山酒店收取固定租金。租賃期內首三個租賃年度之租金收入已分別釐定為港幣82,500,000元、港幣86,625,000元及港幣90,750,000元。

共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間分別由二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日及由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及任何延長期間進行市場租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)連同所須之抵押按金金額(統稱「炮台山市場租金方案」)。

## 二零一七／一八年炮台山市場租金方案

同一獨立專業物業估值師霍嘉禮先生於二零一七年一月獲出租人與富豪承租人共同委任，為二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日期間(「炮台山二零一七／一八年租賃年度」)就富薈炮台山酒店進行租金檢討。根據炮台山二零一七／一八年租賃年度之炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人就炮台山二零一七／一八年租賃年度第一段期間(二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日)應付按比例計算之基本租金為港幣17,610,000元，而炮台山二零一七／一八年租賃年度第二段期間(二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日)之基本租金已釐定為港幣42,390,000元。浮動租金將按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算，而於炮台山二零一七／一八年租賃年度整段期間富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款責任由出租人承擔。

富豪承租人須分別就二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日期間及二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間提供金額分別為港幣10,733,000元及港幣11,030,000元(兩者相等於炮台山二零一七／一八年租賃年度各自兩段租賃期間富薈炮台山酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。有關炮台山二零一七／一八年租賃年度之炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一七年五月五日刊發之公佈。



### 富薈馬頭圍酒店－租金架構

根據馬頭圍租賃協議，富豪承租人須於二零一七年九月四日至二零二二年九月三日期間就富薈馬頭圍酒店向富豪產業信託支付租金，富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。

富豪產業信託於二零一七年九月四日至二零二二年九月三日就出租富薈馬頭圍酒店收取固定租金。租賃期內首五個租賃年度之年度租金收入已分別釐定為港幣54,400,000元、港幣57,800,000元、港幣61,200,000元、港幣64,600,000元及港幣68,000,000元。於二零一七年九月四日至二零一七年十二月三十一日期間，富豪產業信託以直線法確認所賺取之按比例固定租金為港幣19,900,000元。

共同委任之獨立專業物業估值師將於任何延期期間進行租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)連同所須之抵押按金金額。

### 傢俬、裝置及設備儲備

根據初步酒店租賃協議、灣仔酒店管理協議、上環租賃協議及炮台山租賃協議，富豪產業信託有責任於年內為相關酒店更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為所須相關開支提供資金。根據上環租賃協議、炮台山租賃協議及馬頭圍租賃協議，富豪承租人須於各自租賃期間之首三年為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店以及於整個租賃期間為富薈馬頭圍酒店更換及/或添置任何傢俬、裝置及設備之實際成本提供資金。

於年度內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月總收入(即酒店物業之客房收入、餐飲收入及/或其他收入之總額)2%之金額，因此，計入傢俬、裝置及設備儲備之金額為港幣42,100,000元，而所錄得之相應開支港幣40,100,000元已用作擬定用途。

## 業務回顧及財務業績

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於綜合財務報表內。

### 二零一七年經濟環境回顧

根據世界銀行集團於二零一八年一月發佈之《全球經濟展望》報告，全球經濟正經歷週期性復蘇，反映投資、製造活動及貿易重拾升軌。經濟在全球融資環境良好、政策普遍利好、信心上升及商品價格穩定的背景下得以改善。估計全球生產總值增長將由二零一六年的2.4%升至二零一七年的3%。經濟普遍向好，全球逾半經濟體的增長均有所上升<sup>1</sup>。

美國在私人投資增多的支持下於二零一七年增長加快，估計增長率達2.3%。經濟復蘇反映能源業產能調整的負面影響減少、盈利上升、美元走弱及國外需求暢旺。至於歐元區，二零一七年的增長動力強勁，估計增長率達2.4%。受政策刺激及全球需求逐漸增加所帶動，多個成員國的情況均普遍改善。具體而言，私人信貸市場持續受惠於歐洲中央銀行的刺激措施，而區內需求及進口增長亦上升。日本於二零一七年亦有所增長，估計增長率達1.7%。在消費者消費和投資逐步恢復以及財政刺激措施的支持下，國內需求轉為穩定。全球需求漸旺帶動出口增速，惟因進口亦同時增加而令貿易淨額對增長的貢獻維持不變<sup>1</sup>。

在中國，二零一七年的增長率達6.9%<sup>2</sup>，經濟依然穩健，且增長動力不再由國家投資牽頭。中國的貿易流動於二零一七年顯著回升。更嚴格執行資金流動管理措施有助緩解資金流出問題及匯率壓力，從而扭轉外匯儲備的跌勢。儘管於二零一七年推行更嚴格的貨幣及監管措施，惟非金融業債務總額佔國內生產總值比重約為260%，按年持續上升。預期隨著政策收緊，中國於二零一八年的增長將回落至6.4%，並於二零一九至二零二零年進一步降至平均6.3%。導致前景轉淡的主要風險源於金融業不穩、發達經濟體可能推行更多保護主義政策及地緣政治緊張局勢加劇。於未來十年，預期人口老化將引致勞工供應緊張，令推動中國增長的長遠基本因素發展進一步放緩<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 資源來源：出版物，世界銀行集團，「全球經濟展望－普遍向好但能否持久？」，二零一八年一月。

<sup>2</sup> 資源來源：新聞稿，中華人民共和國國家統計局，「經濟運行穩中向好，好於預期」，二零一八年一月十八日。

二零一七年全年香港的本地生產總值較二零一六年實質增加3.8%。此亦明顯高於先前十年(二零零七年至二零一六年) 2.9%的趨勢增長率<sup>3</sup>。根據中國銀行(香港)有限公司的研究報告,表現強勁歸因於多個因素,包括全球主要經濟體同步復蘇帶動外貿經濟表現;外貿、旅遊和零售行業於二零一六年之低基數;全球經濟氣氛轉趨樂觀,加上低息環境下,股市和樓市表現向好,增加了金融和相關的服務需求;再者,就業市場處於全民就業狀態,提振了市民的消費信心,有利於香港私人消費表現<sup>4</sup>。

### 二零一七年與二零一六年訪港旅客數目之比較<sup>5</sup>

按地域劃分之訪港旅客	二零一七年		二零一六年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
	(佔旅客總數 之百分比)	二零一七年 (旅客數目)			
中國內地	76.0%	44,445,259	42,778,145	1,667,114	3.9%
南亞及東南亞	6.2%	3,626,158	3,701,796	(75,638)	(2.0%)
北亞	4.6%	2,717,680	2,484,696	232,984	9.4%
台灣	3.4%	2,010,755	2,011,428	(673)	—
歐洲、非洲及中東	3.8%	2,202,302	2,226,455	(24,153)	(1.1%)
美洲	3.0%	1,781,819	1,773,338	8,481	0.5%
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.2%	687,127	684,046	3,081	0.5%
澳門特區/未能辨別	1.8%	1,001,057	994,999	6,058	0.6%
合計	100.0%	58,472,157	56,654,903	1,817,254	3.2%
上述各項已計及過夜旅客	47.7%	27,884,543	26,552,681	1,331,862	5.0%

香港旅遊業市場於二零一七年復蘇,但競爭依舊激烈。訪港旅客人數增加約1,800,000人次,按年上升3.2%。

大多數中國內地旅客為深圳居民,因其大部分為不過夜旅客,故對本地酒店市場無重大貢獻。中國內地旅客人數增多,並錄得3.9%之增長率,訪港旅客總數約為44,400,000人次,佔二零一七年訪港旅客總數之76.0%。

短途地區市場之旅客包括來自其他亞洲地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門)之旅客,約為9,400,000人次,佔旅客總數16.0%,相比二零一六年,錄得1.8%之增長率。

<sup>3</sup> 資料來源:經濟報告, www.hkeconomy.gov.hk, 「二零一七年經濟概況及二零一八年展望」,二零一八年二月二十八日。

<sup>4</sup> 資料來源:市場資訊,中國銀行(香港)有限公司,「香港經濟:2018年將延續平穩較快發展趨勢」,二零一七年十二月。

<sup>5</sup> 資料來源:香港旅遊發展局研究部,「二零一七年十二月份訪港旅客統計」,二零一八年一月;「二零一六年十二月份訪港旅客統計」,二零一七年一月;產業信託管理人。

長途地區市場則錄得0.3%之負增長率，旅客總數合計達約4,700,000人次，反映輕微回落。來自美洲之旅客溫和增加，增長率為0.5%，佔旅客總數3.0%。整體而言，來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數錄得1.1%之負增長率，旅客數目達到約2,200,000人次，佔旅客總數3.8%。

與其他國際門戶城市相同，入境旅客數量帶動了本地酒店行業的核心住宿需求。過夜旅客總數約為27,900,000人次，佔旅客總數之47.7%，按年上升5.0%。

## 二零一七年香港之酒店客房供應之回顧及二零一八年之預測

於二零一七年，香港酒店客房供應較二零一六年錄得5.4%之增長，由74,868間按年增加4,067間至78,935間。於回顧年度內，共有14間新酒店物業開業，酒店物業數目由263間增至277間，按年增幅為5.3%。二零一八年新客房供應將會持續增加，預計將有29間新酒店。預測客房供應將增加6,328間。於二零一八年年底前，酒店客房之總供應預計將達85,263間，較前一年增加約8.0%<sup>6</sup>。

## 酒店行業表現

不同類別之酒店的客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)概述如下。

香港酒店市場表現(二零一七年與二零一六年比較)<sup>7</sup>

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	%	%	港元	港元	港元	港元
甲級高價	<b>86</b>	84	<b>2,068</b>	2,161	<b>1,778</b>	1,815
乙級高價	<b>90</b>	89	<b>1,068</b>	1,034	<b>961</b>	920
中價	<b>91</b>	87	<b>729</b>	666	<b>663</b>	579
所有酒店	<b>89</b>	87	<b>1,288</b>	1,287	<b>1,146</b>	1,120

於二零一七年，酒店整體入住率達到89.0%，較二零一六年上升2.0個百分點。整個行業之平均房租按年錄得上升0.1%至每晚港幣1,288元，令整個行業之平均可出租客房收入增加2.3%，按年上升港幣26元至港幣1,146元。

<sup>6</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一七年十二月酒店供應情況」，二零一八年二月；產業信託管理人。

<sup>7</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一七年十二月份酒店入住率報告」，二零一八年一月；產業信託管理人。

## 富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託位於香港之策略性位置之九間酒店物業目前合共擁有4,909間客房及套房，總樓面面積約為236,763平方米。於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託物業組合之物業估值總額達港幣25,792,000,000元，較二零一六年十二月三十一日之估值港幣22,222,000,000元增加港幣3,570,000,000元。此增加主要由於新加入之富薈馬頭圍酒店及其他八項物業估值之公平值上升。整體而言，富豪產業信託之物業組合之入住率與二零一七年香港之平均酒店市場相近。

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，須視乎由酒店管理人所管理之富豪承租人所經營之相關酒店業務及自營之富薈灣仔酒店之相關表現而定。

## 初步酒店之表現

於二零一七年財政年度與二零一六年財政年度合併初步酒店之酒店收入總額、經營業務毛利(「經營業務毛利」)、物業收入淨額及統計數字載列如下。

	二零一七年 財政年度 港幣百萬元	二零一六年 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	1,265.0	1,191.4	73.6	6.2%
餐飲收入	668.0	637.9	30.1	4.7%
其他收入	34.0	35.1	(1.1)	(3.1%)
酒店收入總額	1,967.0	1,864.4	102.6	5.5%
經營業務支出	(1,132.8)	(1,065.2)	(67.6)	(6.3%)
經營業務毛利	834.2	799.2	35.0	4.4%
其他支出	(66.9)	(68.1)	1.2	1.8%
租金收入淨額	40.0	39.8	0.2	0.5%
物業收入淨額	807.3	770.9	36.4	4.7%
<b>統計數字</b>				
平均房租	港幣 1,021.29 元	港幣 974.38 元	港幣 46.91 元	4.8%
入住率	87.4%	86.0%	1.4%	1.6%
平均可出租客房收入	港幣 892.31 元	港幣 838.00 元	港幣 54.31 元	6.5%
可供出租客房總晚數	1,417,660	1,421,544	(3,884)	(0.3%)
已出租客房晚數	1,238,633	1,222,584	16,049	1.3%

於回顧年度內，初步酒店之酒店收入總額達港幣1,967,000,000元(二零一六年：港幣1,864,400,000元)，上升港幣102,600,000元或5.5%。經營業務毛利及物業收入淨額分別達港幣834,200,000元及港幣807,300,000元，較上年度分別增加港幣35,000,000元及港幣36,400,000元。

初步酒店之平均入住率達到87.4%，較上一年度錄得之86.0%上升1.4個百分點。儘管市場競爭激烈及存在其他經濟因素，初步酒店之平均每日房租仍然由二零一六年之港幣974.38元上升4.8%至二零一七年之港幣1,021.29元。因此，初步酒店之平均可出租客房收入由二零一六年之港幣838.00元增加6.5%至二零一七年之港幣892.31元。

於二零一七年，初步酒店之顧客組合中，主要包括59%之商務旅客及33%之休閒旅客，而商務旅客之比例則高於香港旅遊發展局公佈之統計數字所顯示之14%<sup>8</sup>。這比率再度肯定初步酒店在主要商業地點作為提供全面服務之商務酒店繼續成功吸引商務旅客。另一方面，按地域劃分的顧客組合比例分別為中國、亞洲及其他地區各佔40%、44%及16%。

#### **基本租金**

根據二零一七年初步酒店市場租金方案，富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於年度內，富豪產業信託賺取合共港幣733,000,000元之基本租金，相當於每月港幣61,100,000元之基本租金。

#### **浮動租金**

同樣地，富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。於回顧年度，由於來自初步酒店之酒店經營業務之物業收入淨額總額為港幣807,300,000元，富豪產業信託有權獲得按分佔物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算之浮動租金港幣37,100,000元。

#### **富薈灣仔酒店之表現**

富薈灣仔酒店於二零一七年繼續獲得垂青，酒店部分之平均房租由二零一六年之港幣951.44元上升6.3%至二零一七年之港幣1,011.37元；而全年入住率平均達到95.3%，去年則為98.5%。與此同時，富薈灣仔酒店之非酒店部分(包括該物業部分地下及27樓至29樓其他範圍)於整個年度仍然出租予承租人。

#### **酒店部分**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，酒店部分之酒店收入總額為港幣34,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣18,100,000元。

#### **非酒店部分**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，出租非酒店部分所產生之租金收入為港幣6,900,000元。

<sup>8</sup> 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」，二零一八年一月；產業信託管理人。

### **富薈上環酒店之表現**

富薈上環酒店於二零一四年六月開業，表現一直穩定提升。於二零一七年，該酒店錄得93.7%之整體入住率，全年平均房租約為港幣864元。於回顧年度內，富豪產業信託(i)根據於二零一四年二月十日完成收購日期起生效之上環租賃協議之預先釐定條款，就二零一七年一月一日至二零一七年二月九日期間收取固定租金；及(ii)根據上環市場租金方案，就上環二零一七年租賃年度(由二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日)收取按比例計算之基本租金及浮動租金。

就二零一七年一月一日至二零一七年二月九日期間，富豪產業信託收取出租富薈上環酒店之現金租金為港幣9,500,000元，而會計租金收入則以直線法確認為港幣9,100,000元。隨後，根據上環二零一七年租賃年度之上環市場租金方案釐定確認按比例計算之基本租金港幣36,500,000元及浮動租金(即分佔物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算)港幣700,000元。

### **富薈炮台山酒店之表現**

富薈炮台山酒店於二零一四年九月開業，在嚴竣之市況下，表現仍穩步上揚。於二零一七年，該酒店錄得90.1%之整體入住率，全年平均房租約為港幣647元。於回顧年度內，富豪產業信託(i)根據於二零一四年七月二十八日完成收購日期起生效之炮台山租賃協議之預先釐定條款，就二零一七年一月一日至二零一七年七月二十七日期間收取固定租金；及(ii)根據炮台山市場租金方案，就炮台山二零一七/一八年租賃年度(由二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日)收取按比例計算之基本租金及浮動租金。

富豪產業信託收取就二零一七年一月一日至二零一七年七月二十七日期間出租富薈炮台山酒店之現金租金為港幣52,000,000元，而會計租金收入則以直線法確認為港幣49,300,000元。隨後，根據炮台山二零一七/一八年租賃年度之炮台山市場租金方案，富豪產業信託收取按比例計算之基本租金港幣17,600,000元，並確認浮動租金(即分佔物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算)港幣1,300,000元。

### **富薈馬頭圍酒店之表現**

富薈馬頭圍酒店於二零一七年五月開業，表現以新開業酒店而言屬理想。年內，富豪產業信託根據於二零一七年九月四日完成收購日期起生效之馬頭圍租賃協議之預先釐定條款，收取固定租金。

由二零一七年九月四日至二零一七年十二月三十一日期間，富豪產業信託就出租富薈馬頭圍酒店賺取以直線法確認為固定租金收入港幣19,900,000元。

## 資本性增值項目

除傢俬、裝置及設備外，富豪產業信託承擔資本性增值項目之費用，以提高組合競爭力及產品供應以增加賺取收入之能力、酒店物業組合之盈利能力及特別使用效率。其他資本性增值項目則因須遵守發牌要求或符合法例規定及準則而進行。富豪產業信託持續投資於資本性增值項目以作為提升其酒店物業之客房及設施質素及標準之持續行動。於年度內，富豪產業信託就主要資本性增值作出資本承擔，及為逾350間酒店客房以及其他設施完成翻新工程，並產生資本開支港幣60,300,000元。

## 租金及酒店收入淨額

截至二零一七年十二月三十一日止年度，富豪產業信託之租金及酒店收入淨額總額與上年度之比較如下。

	二零一七年		二零一六年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	733.0	76.6	732.0	75.2
浮動租金	37.1	3.9	19.4	2.0
其他收入	11.4	1.2	11.3	1.2
富薈上環酒店				
租金收入	46.3	4.8	83.1	8.5
富薈炮台山酒店				
租金收入	68.2	7.1	86.8	8.9
富薈馬頭圍酒店				
租金收入	19.9	2.1	—	—
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	34.9	3.6	34.0	3.5
租金收入	6.9	0.7	6.9	0.7
租金及酒店收入總額	957.7	100.0	973.5	100.0
物業經營業務支出	(12.5)	(1.3)	(12.2)	(1.3)
酒店經營業務支出	(18.1)	(1.9)	(17.4)	(1.8)
租金及酒店收入淨額	927.1	96.8	943.9	96.9

於回顧年度內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額之96.8%。有關初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店之酒店物業管理服務均由酒店管理人根據有關酒店管理協議提供。



## 物業組合之估值

截至二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣25,792,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣22,222,000,000元)。該物業組合包括(i)已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈馬頭圍酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分，總額為港幣25,136,000,000元；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分，金額為港幣656,000,000元。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一七年	二零一六年	% 變動
		十二月三十一日 估值 港幣百萬元	十二月三十一日 估值 港幣百萬元	
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	3,700	3,440	+7.6%
富豪香港酒店	香港島	4,220	3,830	+10.2%
富豪九龍酒店	九龍	5,650	5,150	+9.7%
富豪東方酒店	九龍	1,890	1,730	+9.2%
麗豪酒店	新界	4,800	4,320	+11.1%
		<u>20,260</u>	<u>18,470</u>	+9.7%
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	877	808	+8.5%
富薈上環酒店	香港島	1,560	1,439	+8.4%
富薈炮台山酒店	香港島	1,625	1,505	+8.0%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,470	不適用	不適用
		<u>1,470</u>	<u>不適用</u>	
<b>整體物業組合</b>		<b><u>25,792</u></b>	<b><u>22,222</u></b>	<b>+16.1%</b>

截至二零一七年十二月三十一日，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，彼為富豪產業信託之總估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任，任期自二零一五年十二月開始為期三年。

高力(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零一七年版)」，上市規則及房地產投資信託基金守則，評估租賃協議、酒店業務及酒店管理協議項下之物業組合之市值。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，再採用市場法核對按折現現金流量法得出之估值。

## 財務回顧及融資策略

產業信託管理人繼續採納穩健方法，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關貸款融資協議之財務契諾之限額。於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託於二零一八年到期之無抵押票據本金票面值總額為港幣1,947,000,000元及於不同到期日之銀行貸款融資最高達港幣8,303,000,000元。

### 富豪產業信託中期票據計劃及票據發行

於二零一三年一月，富豪產業信託宣佈設立一項10億美元之中期票據計劃（「中期票據計劃」）並將其上市，擬供富豪產業信託作擴展計劃之資金平台。於二零一七年十二月三十一日，於二零一三年三月及二零一三年五月發行在外之票據本金票面值總額為港幣1,947,000,000元，並分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期。緊隨回顧年度後，富豪產業信託於二零一八年三月二十二日償還首批以港元計值之票據，本金金額為港幣775,000,000元。

### 貸款融資

於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣8,303,000,000元，當中包括：(a)以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,500,000,000元定期及循環貸款融資；(b)以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元定期貸款融資；(c)以富薈上環酒店作出抵押之最高達港幣790,000,000元定期及循環貸款融資；(d)以富薈炮台山酒店作出抵押之最高達港幣825,000,000元定期及循環貸款融資；及(e)以富薈馬頭圍酒店作出抵押之港幣748,000,000元定期貸款融資。

#### 初步酒店之融資

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資（「二零一六年初步融資」）訂立新融資協議，為期五年直至二零二一年九月。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。二零一六年初步融資按香港銀行同業拆息（HIBOR）基準計息。於二零一七年十二月三十一日，未償還之二零一六年初步融資之定期貸款融資為港幣4,500,000,000元及已提取之循環貸款融資為港幣877,000,000元。

#### 富薈灣仔酒店之融資

由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司就本金金額港幣440,000,000元（「二零一四年灣仔融資」）於二零一四年十二月二十二日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一四年灣仔融資之整個貸款期乃按HIBOR基準計息，已於二零一四年十二月全數提取。於二零一七年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

#### 富薈上環酒店之融資

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資（「二零一四年上環融資」）。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月，並按HIBOR基準計息。於二零一七年十二月三十一日，已動用二零一四年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

### 富薈炮台山酒店之融資

富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，於二零一四年七月二十八日安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資（「二零一四年炮台山融資」）。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月，並按HIBOR基準計息。於二零一七年十二月三十一日，二零一四年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

### 富薈馬頭圍酒店之融資

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資（「二零一七年馬頭圍融資」），為期三年直至二零二零年，並按HIBOR基準計息。於二零一七年十二月三十一日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

### 管理利率之波動

於回顧年內，低利率環境持續，實際一個月HIBOR息差於每年約0.35%至1.21%之範圍內變動。於二零一七年十二月三十一日，有關貸款融資總額之利息成本要素全數受浮動HIBOR基準計息所帶動。產業信託管理人持續監察利率走勢及評估包含或對沖融資成本風險及加息可能帶來的任何影響的任何需要。

### 資產負債比率及現金

於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為37.8%（二零一六年：37.3%），即尚未償還債務及貸款總額合共港幣9,804,000,000元，當中計及：(a)根據中期票據計劃於二零一三年三月及二零一三年五月發行之票據之相關債務合共港幣1,947,000,000元；(b)港幣5,377,000,000元之二零一六年初步融資；(c)港幣440,000,000元之二零一四年灣仔融資；(d)港幣632,000,000元之二零一四年上環融資；(e)港幣660,000,000元之二零一四年炮台山融資；及(f)港幣748,000,000元之二零一七年馬頭圍融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣25,958,300,000元所得之比率。資產負債比率仍低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款分別為港幣34,700,000元及港幣67,700,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣446,000,000元。富豪產業信託維持充足現金儲備及循環貸款融資，並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託九間物業之其中八間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店）之總面值為港幣20,142,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

回顧年度後，富豪產業信託於二零一八年三月就一項本金金額達港幣3,000,000,000元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作出抵押。此定期貸款主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據融資。此項新定期貸款融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。

## 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(根據富豪產業信託於該財政年度之經審核財務報表)計算之金額，即富豪產業信託及特殊目的公司(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)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「以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額」、「投資物業公平值之變動」、「撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額」、「發債成本之攤銷」、「折舊」、「外匯兌換差額(淨額)」及「遞延稅項支出」。

根據信託契約，富豪產業信託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%，而產業信託管理人現時之政策遵照相關規定。

## 二零一七年度分派

產業信託管理人之董事會決議宣派就二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.071元。連同於二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日期間之中期分派每基金單位港幣0.074元，二零一七年每基金單位分派總額達港幣0.145元。按基金單位於二零一七年最後交易日之基金單位收市價格港幣2.40元計算，每基金單位之分派收益率為6.04%。末期分派每基金單位港幣0.071元將支付予於二零一八年五月十七日名列基金單位持有人登記冊之基金單位持有人。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額為港幣473,000,000元。本年度之分派總額，包括中期分派港幣241,000,000元及末期分派港幣231,300,000元，將合共為港幣472,300,000元或佔本年度可供分派收入總額99.85%。

## 暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之登記冊將由二零一八年五月十四日(星期一)至二零一八年五月十七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位持有人之過戶登記，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，必須於二零一八年五月十一日(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約於二零一八年五月二十九日或前後寄出。

## 二零一八年展望

國際貨幣基金組織對二零一八年全球經濟前景持正面看法。根據國際貨幣基金組織於二零一八年一月發表的「世界經濟展望」報告，全球經濟活動繼續鞏固。據估計，二零一七年全球產出增長3.7%。此輪經濟增長基礎廣泛，特別是歐洲和亞洲地區出現了令人驚喜的顯著增長。二零一八年和二零一九年的全球增長預測上調了0.2個百分點至3.9%。此次上調反映了全球增長勢頭加強以及最近批准的美國稅收政策變化帶來的預期影響。但是，增長勢頭增強意味著財政政策應該越來越多地關注中期目標—確保財政可持續性和支持潛在產出。多邊合作對於確保全球經濟復蘇仍然至關重要<sup>9</sup>。

二零一七年全年香港經濟增長3.8%，高於二零一六年2.1%的增幅<sup>3</sup>。香港二零一七年第四季經季節性調整的失業率為2.9%<sup>10</sup>，乃過去二十年以來最低。展望二零一八年，預期香港經濟將繼續二零一七年的趨勢。根據中國銀行(香港)有限公司的報告，由於全球經濟維持相對較快的復蘇，香港的經濟前景樂觀。世界貿易組織預測二零一八年全球貿易量將達到3.2%的增幅，與二零一七年3.6%的增長相若，但較二零一六年僅1.3%的升幅明顯改善。雖然如此，全球經濟表現仍較金融危機前遜色。再者，即使主要經濟體未有爆發貿易戰，但貿易保護主義抬頭，英國脫歐談判及美國正式對中國內地知識產權政策進行調查等，均難免會拖慢全球化及貿易進一步自由化的進程。北韓等地緣政治不穩的問題亦困擾全球貿易及經濟表現，因此預期二零一八年外貿將可能僅達致溫和增長<sup>4</sup>。

根據目前趨勢，預期香港經濟將於二零一八年維持相對較快增長。然而，可能影響全球和香港經濟的不確定因素甚多。首先，地緣政治問題如北韓危機、加泰羅尼亞要求獨立、英國脫歐談判、貿易保護主義抬頭及恐怖襲擊活動等，將持續威脅環球金融市場及經濟表現。與此同時，美國聯邦儲備局將繼續縮減其資產負債表和加息，部分資金難免從香港流出。香港稍後或會面對更多加息壓力，抑制投資及資產市場。此外，香港樓價正處於歷史高位，樓價一旦調整也將難免對香港經濟帶來負面影響。因此，即使香港於二零一八年前景樂觀，但仍需作好準備以應對上述不確定因素可能帶來的影響<sup>4</sup>。根據二零一八年至二零一九年政府財政預算案，預測香港經濟於二零一八年之增長可達到3-4%<sup>11</sup>，顯示目前之增長可持續。

<sup>9</sup> 資料來源：出版物，國際貨幣基金組織，「世界經濟展望最新預測—前景更光明、市場樂觀但未來仍面臨挑戰」，二零一八年一月二十二日。

<sup>10</sup> 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零一七年十月至十二月失業及就業不足統計數字發表」，二零一八年一月十八日。

<sup>11</sup> 資料來源：預算案演辭，二零一八至一九財政年度政府財政預算案，「二零一八年經濟前瞻與中期展望」，二零一八年二月二十八日。

根據行政長官林鄭月娥女士發表之二零一七年施政報告，將有五項新措施特別針對「旅遊、酒店、零售及飲食業」。該五項措施將由商務及經濟發展局執行，分別為：(a)發展高增值旅遊，開拓生態旅遊、文化文物創意旅遊等，以吸引更多不同類型旅客來港消費，並且繼續提升旅遊配套設施，加強人才培訓；(b)協助旅遊業界把握「一帶一路」建設及《粵港澳大灣區城市群發展規劃》帶來的機遇，包括推出「一程多站」產品，吸引更多過夜旅客來港；(c)關注旅遊業界面對的監管、人手及基建配套等問題，亦明白旅遊業多年來對成立旅遊局的訴求。在考慮改組政府架構前，已由財政司司長召開旅遊事務統籌高層會議，以加強政策局和部門之間的合作與協調，發揮協同效應，促進旅遊業全面發展；(d)舉辦不同類型的世界級盛事，在吸引旅客來港的同時，為市民提供更多休閒活動，提升生活質素。政府會積極爭取更多不同種類的大型活動在香港舉行。並會扮演促成者和推廣者的角色，把香港建設成國際盛事之都；及(e)維持及繼續提升香港作為國際高端會議展覽及採購中心的地位<sup>12</sup>。

旅遊業方面，香港政府將制訂並推行相關措施及項目，推動旅遊業的進一步發展。政府將循以下四大發展策略：(1)為本港開拓多元化的客源市場，集中吸引高增值過夜旅客來港。中、長期方面，香港政府會與國家旅遊局及旅遊業界商討繼續深化內地與香港的旅遊合作；(2)培育及拓展具本港及國際特色的旅遊產品及項目，包括文化、古蹟、綠色及創意旅遊，從而豐富旅客體驗。此外，政府將鞏固和提升本港作為會議展覽旅遊目的地及地區郵輪樞紐的地位，並致力吸引不同種類和嶄新的盛事在本港舉行；(3)推動智慧旅遊，包括在短、中期逐步在旅遊熱點加強Wi-Fi設施，並探討利用智能科技在合適景點及邊境管制站為旅客提供便利旅遊的服務，例如向到港旅客手機發出在港旅遊的基本實用資訊及往返不同景點的公共交通服務等，協助他們規劃行程及在港活動，以及鼓勵業界善用創新科技以增強競爭力；及(4)提升本港旅遊業的服務質素，並爭取立法會盡快通過《旅遊業條例草案》，以保障旅客權益，並推動業界採用良好營商手法，維持香港作為旅遊城市的形象<sup>13</sup>。相信上述所有措施及發展策略均會對滿足來自世界各地及區內日益增多的訪港旅客之需求有顯著幫助。

<sup>12</sup> 資料來源：施政綱領，二零一七年施政報告，「旅遊、酒店、零售及飲食業」，二零一七年十月十一日。

<sup>13</sup> 資料來源：施政報告，二零一七年施政報告，「旅遊業」，二零一七年十月十一日。

## 增長策略

產業信託管理人之主要策略是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；及
- 外部增長策略：核心增長策略為擴大酒店組合，並選擇性收購符合產業信託管理人之投資標準之額外酒店及其他物業。

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；
- 目標為全球國際一線主要城市（專注於香港及中國內地）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，根據信託契約現時之條款，未完成物業之價值應相當於富豪產業信託於收購時之資產總值10%以下。

於房地產投資信託基金守則放寬要求准許房地產投資信託基金從物業發展活動及投資若干金融工具以及對信託契約作出有關修訂後，富豪產業信託在其經擴展之投資範圍內享有更大靈活性。

產業信託管理人會繼續積極評估目標市場出現之機遇，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

於二零一七年九月四日，富豪產業信託完成收購新的富薈馬頭圍酒店，最終總代價約為港幣1,361,300,000元，包括購買價港幣1,360,000,000元及流動資產調整金額約港幣1,300,000元。富薈馬頭圍酒店包括340間客房，已於二零一七年五月開業。

於二零一七年九月四日完成馬頭圍交易後，富薈馬頭圍酒店根據新租賃協議出租予富豪承租人營運酒店業務，為期五年直至二零二二年九月三日屆滿，富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議獲委任為營運富薈馬頭圍酒店之酒店管理人，任期於二零一七年九月四日開始。

目前，兩個銀行財團根據力冠國際有限公司(為富薈馬頭圍酒店之直接控股公司，其於二零一七年九月四日完成馬頭圍交易後成為富豪產業信託之全資擁有附屬公司)所訂立之融資協議授出為期三年之新定期貸款融資港幣748,000,000元。此項新融資以HIBOR基準計息。請參閱由產業信託管理人於二零一七年六月三十日致基金單位持有人之有關通函以及於二零一七年六月三十日、二零一七年七月二十日及二零一七年九月四日刊發之公佈。

除本文所披露者外，富豪產業信託於年度內並無進行任何其他房地產收購或出售交易。

## 其他投資

於年度內，富豪產業信託並無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

## 回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於年度內均無回購、出售或贖回基金單位。

## 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

除富豪承租人及／或酒店管理人根據各自之相關租賃協議及酒店管理協議獲委託負責經營及管理五間初步酒店及四間富薈酒店，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五間初步酒店及四間富薈酒店提供任何服務或進行任何工程。



## 主要承建商

於二零一七年，富豪產業信託委聘之三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及佔物業及酒店經營業務支出之百分比如下：

承建商	服務性質	服務價值 港幣千元	百分比
富豪酒店國際有限公司	富薈灣仔酒店之酒店管理費用	1,578	5.2%
富豪酒店國際有限公司	市場推廣費用	348	1.1%
百利保物業管理有限公司	樓宇管理費用	589	1.9%
		<u>2,515</u>	<u>8.2%</u>

除所提述之以上三項交易外，於年度內，富豪產業信託並無委聘其他主要承建商。

## 環境、社會及管治報告

富豪產業信託之二零一七年環境、社會及管治報告將會以獨立報告另行刊登。

## 基金單位持有人週年大會

富豪產業信託之二零一八年基金單位持有人週年大會將於二零一八年五月十七日(星期四)舉行。相關大會通告將載於有關回購基金單位之一般授權及重選獨立非執行董事之富豪產業信託通函內，並連同二零一七年年報一併寄發予基金單位持有人。

## 回顧年度後事件

於回顧年度後，富豪產業信託於二零一八年三月與一家銀行就一項新定期貸款融資最高達港幣3,000,000,000元落實一份雙邊貸款安排，當中主要用作為分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期之中期票據計劃之票據再融資。以富豪九龍酒店作抵押之新定期貸款融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。富豪產業信託於二零一八年三月二十二日償還首批以港元計值之票據，本金金額為港幣775,000,000元。

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

**陳陞鴻及林萬鏞**

香港，二零一八年三月二十六日

# 董事及行政人員簡介

## 董事簡介

**羅旭瑞先生**，73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47年經驗。彼為Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之執行董事、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兼董事總經理一職，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 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市附屬公司，以及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市同系附屬公司。彼為一名具專業資格建築師。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

**羅寶文小姐**，38歲，副主席兼非執行董事－羅小姐於二零一二年獲委任為產業信託管理人之非執行董事，並於二零一三年獲選為產業信託管理人之副主席。彼畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼目前為世紀城市及四海之執行董事兼副主席，百利保之執行董事，以及富豪之執行董事、副主席兼董事總經理。羅小姐統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，以及負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒及羅俊圖先生之胞妹。

**陳陞鴻先生**，50歲，執行董事兼負責人員－陳先生於二零一四年加入產業信託管理人擔任總監－資產管理並獲委任為執行董事。陳先生負責(當中包括)監督及管理富豪產業信託之資產管理活動，以及聯同林萬鏞先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。陳先生持有工商管理碩士學位、行政研究學士學位及文學學士(商務數學專業)學位。彼為香港董事學會資深會員、中國人民政治協商會議廣州市越秀區前委員及香港證券及投資學會會員。陳先生累積逾20年業務開發、貿易、物業投資、開發及管理經驗。彼目前擔任香港聯交所上市公司銀基集團控股有限公司之非執行董事。於加入產業信託管理人之前，陳先生於二零一三年五月至二零一四年七月擔任世紀城市集團有限公司之副總裁－業務拓展，其為世紀城市之附屬公司。此前，彼曾於不同之香港大型公司及跨國公司擔任各種管理及總監職務，包括飛龍貿易(香港)有限公司、國美電器(香港)有限公司及其士集團。

**林萬鏞先生**，61歲，執行董事兼負責人員－林先生於二零一零年加入產業信託管理人，出任財務及投資及投資者關係總監。彼於二零一一年獲委任為執行董事。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，以及聯同陳陞鴻先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。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、香港董事學會資深會員及皇家特許管理會計師公會會員。林先生擁有逾30年工商界相關的財務及商業經驗。於加入產業信託管理人前，林先生為香港聯交所上市公司濱海投資有限公司執行董事兼財務總監。此前，彼曾於多間香港上市公司及跨國公司擔任管理職務，包括領展資產管理有限公司(領展房地產投資信託基金之產業信託管理人)、德昌電機、摩托羅拉亞太有限公司及飛利浦電子集團。

**高來福先生，JP**，75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年底退休為止。在執業之25年期間，彼亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及／或重組活動。退休後，彼繼續以私人身份從事諮詢／顧問工作，並熱心從事教育事務及擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，彼獲委任為香港太平紳士。彼目前擔任新濠博亞娛樂有限公司及Melco Resorts and Entertainment (Philippines) Corporation之獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，該等公司分別為納斯達克市場及菲律賓證券交易所上市公司。

**范統先生**，61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。彼為一具專業資格建築師。彼目前為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼亦為百利保之首席營運總監。彼主要負責世紀城市集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監督樓宇建造工程工作。

**梁寶榮先生，GBS，JP**，68歲，獨立非執行董事－梁先生於二零一六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾32年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為北亞資源控股有限公司、百利保及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於香港聯交所上市。

**羅俊圖先生**，44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。彼為世紀城市之執行董事兼副主席，百利保及四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪之執行董事。彼畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼主要參與及監督世紀城市集團位於中華人民共和國之物業項目，亦負責世紀城市集團之業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子及羅寶文小姐之胞兄。

**吳季楷先生**，63歲，非執行董事－吳先生於二零一二年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為一名特許秘書。彼目前為世紀城市之執行董事兼首席營運官，以及百利保、富豪及四海之執行董事。吳先生負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。

**Kai Ole Ringenson先生**，68歲，獨立非執行董事－Ringenson先生於二零一二年調任產業信託管理人之獨立非執行董事。彼於二零零六年為產業信託管理人之行政總裁兼執行董事及於二零零七年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擁有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**，GBS，JP，72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。彼亦為香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員、強制性公積金計劃管理局之非執行董事及香港廉政公署(廉政公署)貪污問題諮詢委員會委員。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華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海、碧桂園控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、百利保及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，及為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼現時亦擔任香港聯交所上市公司光大永年有限公司、高銀金融(集團)有限公司、合興集團控股有限公司、麗豐控股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

**陳曉揚先生**，負責人員及經理－物業／投資－陳先生負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之物業及投資活動，包括但不限於識別及評估潛在投資機會，同時監督資本性增值項目及開支之建議等等。陳先生持有香港大學測量學學士學位及香港大學專業進修學院仲裁及調解深造文憑。彼為皇家特許測量師學會專業會員、特許財務分析師、特許另類投資分析師、亦為特許仲裁員學會會員。陳先生在物業投資管理方面擁有豐富經驗，過去曾參與多隻房地產基金的管理及集資。在加入產業信託管理人之前，彼曾任職於中信資本、Sniper Capital及第一太平戴維斯等多間基金管理及房地產顧問公司之投資部門。

**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、規章制度及公司秘書職能。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。彼亦為英國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，並確保風險管理及內部監控系統適當有效運作。彼持有工商管理學士學位(主修專業會計)及法律碩士學位。彼為香港會計師公會會員。加入產業信託管理人前，彼曾於一間國際核數事務所任職，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監控系統。

# 企業管治報告書

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

## 認可架構

富豪產業信託為證監會根據證券及期貨條例第 104 條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之條文監管，並由信託契約組成。

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧年度內，陳陞鴻先生及林萬鏞先生擔任產業信託管理人之負責人員。葉日華先生於二零一七年五月八日不再擔任產業信託管理人之負責人員。陳曉揚先生於二零一八年一月二十二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以管理富豪產業信託，特別是確保富豪產業信託資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

受託人與產業信託管理人在職能上互相獨立。

## 產業信託管理人之董事會

### 董事會之功能

產業信託管理人之董事會(「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董事須為獨立非執行董事，而其中最少三位為獨立非執行董事；及
- 董事會之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／或房地產業務之專業知識。

董事會現時由兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成。主席及最高行政人員之職位由不同人士擔任，以維持有效之職務劃分。董事會現時由下列成員組成：

*主席兼非執行董事*

羅旭瑞

*副主席兼非執行董事*

羅寶文

*執行董事*

陳陞鴻

林萬鏞

*非執行董事*

范統

羅俊圖

吳季楷

*獨立非執行董事*

高來福，JP

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

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。產業信託管理人之所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)之委任並無特定任期，惟根據循規手冊，獨立非執行董事之最長任期為九年。倘該等獨立非執行董事已於董事會任職逾九年，則彼之進一步委任將須獲基金單位持有人透過單獨決議案方式批准。

董事可由董事會根據產業信託管理人之審核委員會(「審核委員會」)之建議提名委任及／或罷免。於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」按條款不遜於上市規則有關評估非執行董事之獨立性所載者就獨立性作出年度確認。

## 董事資料之變更

於富豪產業信託之二零一七年中期報告刊發後，產業信託管理人獲知會以下董事資料之變更：

董事姓名	變更詳情
羅寶文小姐	— 辭任美圖公司之獨立非執行董事兼薪酬委員會及提名委員會成員，該公司為香港聯交所上市公司，由二零一八年二月二十二日起生效。
高來福先生，JP	— 於二零一七年七月三日辭任 Entertainment Gaming Asia Inc. (前於納斯達克市場上市)之獨立非執行董事。 — 獲委任為新濠博亞娛樂有限公司之審核及風險委員會主席，該公司為納斯達克市場上市公司，由二零一七年三月二十一日起生效。



- 石禮謙先生，GBS，JP
- 獲委任為光大永年有限公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯交所上市公司，由二零一八年一月十六日起生效。
  - 辭任勤達集團國際有限公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯交所上市公司，由二零一八年一月二十六日起生效。

### 董事之持續專業發展

於回顧年度內，董事已參與若干持續專業發展，以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。

### 會議

董事會舉行定期會議，約於每季舉行，每個財政年度一般舉行會議不少於四次，以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員已獲及時提供適當及充足資料以使其履行職責。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內共舉行五次產業信託管理人全體董事會會議及兩次基金單位持有人會議，個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席次數／ 基金單位持有人會議次數	出席次數／ 董事會會議次數
<i>主席兼非執行董事</i>		
羅旭瑞	2/2	5/5
<i>副主席兼非執行董事</i>		
羅寶文	2/2	5/5
<i>執行董事</i>		
陳陞鴻	2/2	5/5
林萬鏞	2/2	5/5
<i>非執行董事</i>		
范統	2/2	5/5
羅俊圖	1/2	5/5
吳季楷	2/2	5/5
<i>獨立非執行董事</i>		
高來福，JP	2/2	5/5
梁寶榮，GBS，JP	2/2	5/5
Kai Ole Ringenson	2/2	5/5
石禮謙，GBS，JP	1/2	4/5

## 審核委員會

產業信託管理人已於二零零六年成立一個審核委員會，成員由董事會委任，並已採納其職權範圍。審核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)

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

### 非執行董事

吳季楷

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。

除正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零一七年十二月三十一日止年度內共舉行四次正式審核委員會會議，以考慮及審閱(其中包括)富豪產業信託之二零一六年度業績、二零一七中期業績、內部審核報告、關連人士交易、風險管理、年度預算和預測及其他合規事宜。個別成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席次數／會議次數
高來福，JP(委員會主席)	4/4
梁寶榮，GBS，JP	4/4
Kai Ole Ringenson	4/4
石禮謙，GBS，JP	3/4
吳季楷	4/4

## 披露委員會

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

披露委員會現時由下列董事組成：

### 獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

Kai Ole Ringenson

### 執行董事

陳陞鴻

林萬鏞

### 非執行董事

范統

吳季楷

產業信託管理人於截至二零一七年十二月三十一日止年度內共舉行三次正式披露委員會會議，以考慮及審議(其中包括)富豪產業信託二零一六年度業績公佈、二零一六年年報、二零一七年年中期業績公佈、二零一七年年中期報告及其他公司披露事宜。個別成員之出席率如下：

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
陳陞鴻	3/3
林萬鏞	3/3
范統	3/3
吳季楷	3/3
Kai Ole Ringenson	3/3

## 核數師酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務應付予富豪產業信託之外聘核數師安永會計師事務所之酬金分別為港幣1,800,000元(二零一六年：港幣1,700,000元)及港幣900,000元(二零一六年：港幣800,000元)。非審核服務包括為本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱、報告關連人士交易之事實調查之結果及向本集團提供之合規及其他服務。

## 申報及透明度

富豪產業信託按截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半財政年度期間根據香港公認會計原則編製其財務報表。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，而中期報告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。

## 基金單位持有人之權利

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(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基金單位之10%)之書面要求下)可隨時召開基金單位持有人會議。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈產業信託管理人之辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室)，抬頭請註明執行董事收。召開基金單位持有人週年大會及其他大會之通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及適用之上市規則之規定向基金單位持有人發出，而該通告將列明會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

登記合共持有不少於現時10%之已發行及發行在外基金單位之兩名或以上之基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或以委派代表出席且登記合共持有不少於現時25%之已發行及發行在外基金單位之兩名或以上之基金單位持有人。於基金單位持有人之任何大會上，提呈大會之決議案須以表決方式決定。

此外，基金單位持有人亦可向產業信託管理人發出書面查詢，向董事會提出任何有關富豪產業信託之查詢或建議，有關查詢應送達上述產業信託管理人辦事處之地址，抬頭請註明執行董事收。

### 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(其中包括)：

- (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。

誠如上文所述，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，任何進一步發行之基金單位，均須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約所載之優先購買條款規定。基金單位之進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟受載於信託契約更具體條件所限制下，基金單位則可在任何財政年度(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及毋須經基金單位持有人之批准情況下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。

向富豪產業信託之關連人士(「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之身份收取基金單位及／或可換股工具之按比例權益；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(任何除外聯繫人(定義見信託契約)除外)以減持同類別基金單位及／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)發行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) 該發行或發售已符合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，概無配發及發行新基金單位。

## 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」)。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。

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。

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%或以上之基金單位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，彼等於截至二零一七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。

## 風險管理及內部監控

產業信託管理人設有內部審核功能及程序，對風險管理及內部監控系統和運作職能提供獨立評估，以辨認、評估及管理重大風險，並持續檢討其充足性及成效。該等系統之設計乃就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。產業信託管理人之內部核數師編製年度審核計劃及進行審核檢討，焦點為富豪產業信託之財務、運作及合規監控。

董事會確認其有責任監督富豪產業信託的風險管理及內部監控系統及合規程序，並檢討該等制度的有效性。於年度內，透過內部審核師及相關高級行政人員對系統的設計、實施及持續檢討和更新，審核委員會及董事會履行其在富豪產業信託的財務、運作及合規監控方面的企業管治職責，以辨認任何重大的管理及運作風險、監控失誤或弱項，以及任何監控方面的改進，以應對業務及外部環境的轉變。董事會已透過審核委員會對風險管理及內部監控系統之有效性進行年度檢討。根據審核計劃、定期之管理層報告及內部審核檢討，董事會確保有效實施風險管理及內部監控系統及合規程序，以減輕因已辨認之風險及監控弱項而引起的任何損害。管理層向審核委員會及董事會確認，風險管理及內部監控系統充分及有效，並且於本年度內並無發現重大缺點。

董事會透過審核委員會及披露委員會制定政策並定期舉行會議，以確保內幕消息根據適用的法律及法例公平及適時地向公眾發佈。

## 公眾持股量

於二零一七年十二月三十一日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零一七年十二月三十一日，根據產業信託管理人公開取得及向產業信託管理人之董事匯報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之基金單位超過25%。

## 合規

於年度內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊之規定。



## 海外帳戶稅收合規法案

根據美國(「美國」)政府頒布之《海外帳戶稅收合規法案》(「FATCA」)，持有海外金融帳戶的美國納稅人均須履行美國的稅收義務。FATCA內所指之「外國金融機構」(「FFI」)將需要進行盡職調查，以確認並向美國國稅局(「IRS」)報告海外金融帳戶有關的資料。香港特別行政區政府與美國政府為促進金融機構遵從FATCA而於二零一四年十一月十三日簽訂《跨政府協議》(「IGA」)。富豪產業信託在諮詢專業稅務意見及其法律顧問之法律意見後，已向IRS登記成為FFI，並已按照相關規定於適用於香港所有FFI之訂明期限前，就身為美國納稅人之基金單位持有人之若干細節提交FATCA報告。

## 自動交換財務帳戶資料

香港在二零一四年九月表示，在香港政府可於二零一七年或之前通過所需的本地法例的大前提下，支持根據互惠原則，與合適伙伴實施自動交換財務帳戶資料(「AEOI」)，以期在二零一八年年底前進行首次交換。香港政府於二零一六年一月提交了條例草案，有關條例草案於二零一六年六月二十二日獲立法會(「立法會」)通過。於二零一六年六月三十日生效的《2016年稅務(修訂)(第3號)條例》為香港進行AEOI訂立了法律框架。

在AEOI的標準下，財務機構(「財務機構」)須根據盡職審查程序，以識辨申報稅務管轄區的稅務居民所持有的財務帳戶。財務機構須收集並向香港稅務局(「稅務局」)提交該些帳戶的所需資料。相關資料會每年被交換。在有關修訂獲得立法會通過後，財務機構可於二零一七年開始進行盡職審查程序，以識辨和收集相關財務帳戶的資料，並於二零一八年向稅務局提交資料，讓稅務局可將資料傳送至相關AEOI之夥伴。

富豪產業信託已向稅務局登記為財務機構，並將按照相關規定於訂明期限前提交AEOI報告。

## 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於截至二零一七年十二月三十一日止年度之本年報。本年報於二零一八年三月二十六日已獲產業信託管理人之董事會批准。

產業信託管理人之董事確認其有責任按照香港財務報告準則、信託契約之相關條文及房地產投資信託基金守則之相關披露規定編製並以真實公平地反映富豪產業信託截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表。

富豪產業信託之外聘核數師安永會計師事務所就有關其匯報富豪產業信託截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表之責任所作之聲明已載於本年報之「獨立核數師報告」一節內。

## 關連人士交易

於回顧年度內，富豪產業信託及由富豪產業信託持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪產業信託集團」）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 富豪酒店國際控股有限公司（「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」）持有或控制之公司或實體（統稱「百利保關連人士集團」）；
- (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」）；及
- (iv) 富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力」）與同一集團內之公司或與高力「有聯繫」之公司（統稱「估值師關連人士集團」）。

### 富豪關連人士集團及百利保關連人士集團

#### (a) 買賣協議

於二零一七年六月二十九日，富豪產業信託（透過受託人行事）與P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（「P&R Holdings」），由百利保與富豪各自持有50-50權益之合營企業，因此屬百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員）、百利保、富豪及產業信託管理人訂立買賣協議。根據買賣協議，受託人同意收購旺豐投資有限公司（為P&R Holdings之全資擁有附屬公司）之100%已發行股本及股東貸款，而旺豐投資有限公司間接透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司（「富薈馬頭圍酒店－物業公司」）持有位於香港九龍下鄉道8號之新富薈馬頭圍酒店，有關收購已於二零一七年九月四日完成，最終總代價約為港幣1,361,300,000元（「馬頭圍交易」）。於馬頭圍交易完成當日，受託人（代表富豪產業信託）及／或富豪產業信託集團成員公司已就富薈馬頭圍酒店與富豪關連人士集團及／或百利保關連人士集團成員公司訂立(i) 稅務彌償保證契約；(ii) 新租賃協議；(iii) 新租賃擔保；及(iv) 新酒店管理協議（日期均為二零一七年九月四日並按買賣協議載列之協定形式訂立）。有關馬頭圍交易之進一步資料，請參閱由產業信託管理人於二零一七年六月三十日、二零一七年七月二十日及二零一七年九月四日刊發之相關公佈，以及於二零一七年六月三十日致基金單位持有人之相關通函。

## **(b) 馬頭圍稅務彌償保證契約**

於二零一七年九月四日馬頭圍交易完成當日，P&R Holdings、百利保、富豪、受託人(代表富豪產業信託)、旺豐投資有限公司、Leading Brand Holdings Limited及富薈馬頭圍酒店－物業公司訂立稅務彌償保證契約(「馬頭圍稅務彌償保證契約」)，受益人為受託人、旺豐投資有限公司、Leading Brand Holdings Limited及富薈馬頭圍酒店－物業公司。根據馬頭圍稅務彌償保證契約，P&R Holdings與百利保以及富豪作為擔保人(在各擔保人按個別基準比例)承諾並向各自受益人協定，其將應各自受益人之要求就(其中包括)因或涉及於完成馬頭圍交易時或之前發生的任何事件或就於完成馬頭圍交易時或之前旺豐投資有限公司、Leading Brand Holdings Limited及／或富薈馬頭圍酒店－物業公司所賺取、應計或已收取的任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出彌償。P&R Holdings、百利保及富豪為百利保關連人士集團及／或富豪關連人士集團之成員公司，而旺豐投資有限公司、Leading Brand Holdings Limited及富薈馬頭圍酒店－物業公司均為富豪產業信託集團之成員公司。

## **富豪關連人士集團**

### **(a) 初步酒店租賃協議**

初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司、Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、沙田麗豪酒店有限公司及利高賓有限公司(就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及富豪九龍酒店而言)(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初步酒店租賃協議(經於二零一零年二月十二日訂立之第一份補充租賃協議及於二零一五年三月十二日訂立之第二份補充租賃協議所修訂)。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員。所有初步酒店租賃協議之年期已續訂另外五年，至二零二零年十二月三十一日為止。

根據各初步酒店租賃協議之條款(可不時修訂)，富豪承租人需向初步酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由初步酒店－物業公司所持有之初步酒店。因此，於初步酒店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。

於年度內，初步酒店租賃協議項下之合約租金收入(包括基本租金、浮動租金及其他收入)總額約為港幣781,500,000元。

### **(b) 初步酒店管理協議**

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過與富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)訂立自二零零七年三月十六日起計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。富豪承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員。

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初步酒店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。

**(c) 初步酒店租賃擔保**

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立之租賃擔保(經日期為二零一五年三月十二日之第一份補充租賃擔保所修訂)(「初步酒店租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據初步酒店租賃協議不時欠負或應付初步酒店一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。初步酒店租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

**(d) 初步酒店商標特許契約**

於二零零七年三月二日，Regal International Limited(為富豪關連人士集團之成員)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(「初步酒店商標特許契約」)。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一物業公司授出(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。

**(e) 灣仔酒店管理協議**

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富薈灣仔酒店一物業公司」))與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈灣仔酒店之營運訂立為期十年之灣仔酒店管理協議，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薈灣仔酒店產生之酒店收入總額2%之基本費用及相等於富薈灣仔酒店經營業務毛利超出基本費用與若干固定費用部分5%之獎勵費用(就灣仔酒店管理協議年期各財政年度而言)。

於年度內，根據灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣1,600,000元。

**(f) 上環租賃協議**

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過Tristan Limited(「富薈上環酒店一物業公司」))就租賃富薈上環酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立上環租賃協議。回顧年度後，於二零一八年二月二十日，富薈上環酒店一物業公司應香港地政總署之要求就富薈上環酒店與富豪承租人訂立第一份補充租賃協議，以修改上環租賃協議從而令富豪承租人解除其於已交回處所(I.L. 66 S.G、M.L. 67 S.C ss.1、M.L. 67 S.A ss.1 S.A、M.L. 67 S.B ss.1 S.A及M.L. 67 S.B ss.2)之租賃權益及交回相關管有權，以拓闊酒店外面的道路。上環租賃協議之年期於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。根據上環租賃協議之條款，富豪承租人需向富薈上環酒店一物業公司支付租金並擁有經營權及管理由富薈上環酒店一物業公司所持有之富薈上環酒店。因此，於上環租賃協議之年期內來自經營富薈上環酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

於年度內，根據上環租賃協議項下之現金租金收入總額約為港幣46,700,000元。

### (g) 上環租賃擔保

根據於二零一四年二月十日訂立之租賃擔保(「上環租賃擔保」)，富豪(為富豪關連人士集團之成員)擔保：(a)富豪承租人按富薈上環酒店－物業公司或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)之要求，向富薈上環酒店－物業公司及受託人支付根據上環租賃協議不時欠負或應付予富薈上環酒店－物業公司之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任；及(b)上環租賃協議所載及富豪承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

### (h) 上環酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之上環酒店管理協議，由二零一四年二月十日起開始。酒店管理人獲委聘擔任富薈上環酒店之獨家經營商及管理人，以於上環酒店管理協議經營年期間，監督、指導及控制富薈上環酒店業務之管理、營運及推廣工作。

### (i) 炮台山租賃協議

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託(透過紀慧投資有限公司(「富薈炮台山酒店－物業公司」))就租賃富薈炮台山酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立炮台山租賃協議。炮台山租賃協議之年期於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。根據炮台山租賃協議之條款，富豪承租人需向富薈炮台山酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由富薈炮台山酒店－物業公司所持有之富薈炮台山酒店。因此，於炮台山租賃協議之年期內來自經營富薈炮台山酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

於年度內，炮台山租賃協議項下之現金租金收入總額約為港幣70,900,000元。

### (j) 炮台山租賃擔保

根據於二零一四年七月二十八日訂立之租賃擔保(「炮台山租賃擔保」)，富豪(為富豪關連人士集團之成員)擔保：(a)富豪承租人按富薈炮台山酒店－物業公司或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)之要求，向富薈炮台山酒店－物業公司及受託人支付根據炮台山租賃協議不時欠負或應付予富薈炮台山酒店－物業公司之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任；及(b)炮台山租賃協議所載及富豪承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

### (k) 炮台山酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈炮台山酒店之營運訂立為期十年之炮台山酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日起開始。酒店管理人獲委聘擔任富薈炮台山酒店之獨家經營商及管理人，以於炮台山酒店管理協議經營年期間，監督、指導及控制富薈炮台山酒店業務之管理、營運及推廣工作。

### (l) 租賃協議

於二零一七年一月十九日，富豪產業信託(透過富薈灣仔酒店－物業公司)(作為業主)與置景有限公司(為富豪關連人士集團之成員)(作為租戶)(「富豪租戶」)就租賃香港灣仔莊士敦道211號地下A號及B號商舖(為富薈灣仔酒店之一部分)訂立一項自二零一七年一月二十日起為期三年之租賃協議(「租賃協議」)，租金為每個曆月港幣140,000元，不包括空調費用、管理費、差餉及其他開支，須每月提前支付，免租期由二零一七年一月二十日至二零一七年三月十九日止兩個月。根據租賃協議之條款，富豪租戶可享有自租賃協議屆滿日期起按市場租金(將由富豪產業信託之總估值師釐定)續訂租賃協議另外三年之選擇權。有關租賃協議之進一步詳情，請參閱產業信託管理人於二零一七年一月二十日刊發之相關公佈。

於年度內，租賃協議項下之合約租賃收入總額為港幣1,500,000元。

### (m) 馬頭圍租賃協議

於二零一七年九月四日，富薈馬頭圍酒店－物業公司就租賃富薈馬頭圍酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立馬頭圍租賃協議。馬頭圍租賃協議之年期於二零二二年九月三日屆滿，而富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。根據馬頭圍租賃協議條款，富豪承租人需向富薈馬頭圍酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由富薈馬頭圍酒店－物業公司所持有之富薈馬頭圍酒店。因此，於馬頭圍租賃協議之年期內來自富薈馬頭圍酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

於二零一七年九月四日馬頭圍租賃協議之開始日期起至二零一七年十二月三十一日期間內，馬頭圍租賃協議項下之合約現金租金收入總額約為港幣17,700,000元。

### (n) 馬頭圍租賃擔保

根據於二零一七年九月四日訂立之租賃擔保(「馬頭圍租賃擔保」)，富豪(為富豪關連人士集團之成員)擔保：(a)富豪承租人按富薈馬頭圍酒店－物業公司或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)之要求，向富薈馬頭圍酒店－物業公司及受託人支付根據馬頭圍租賃協議不時欠負或應付予富薈馬頭圍酒店－物業公司之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任；及(b)馬頭圍租賃協議所載及富豪承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。

## (o) 馬頭圍酒店管理協議

於二零一七年九月四日，富豪產業信託(透過富薈馬頭圍酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈馬頭圍酒店之營運訂立為期十年之馬頭圍酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。酒店管理人獲委聘擔任富薈馬頭圍酒店之獨家經營商及管理人，以於馬頭圍酒店管理協議經營年期間，監督、指導及控制富薈馬頭圍酒店業務之管理、營運及推廣工作。

## 產業信託管理人費用

富豪資產管理有限公司(為富豪關連人士集團之成員)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119,900,000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

- (a) 證監會已於二零零七年三月五日就上述初步酒店租賃協議、初步酒店管理協議、初步酒店租賃擔保及初步酒店商標特許契約，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(「初步酒店－富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)所載之條款及條件所限。

於二零一五年四月十四日，證監會進一步延長就初步酒店租賃協議授出之初步酒店－富豪關連人士集團豁免年期之期限，故此該項豁免將僅會於有關協議之屆滿日期(即二零二零年十二月三十一日)或終止日期(以較早者為準)停止。有關詳情可參閱產業信託管理人於二零一五年四月十四日刊發之相關公佈。

於年度內，富豪產業信託已遵守初步酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

- (b) 證監會已於二零一三年七月十七日就上述上環租賃協議、上環租賃擔保、上環酒店管理協議、炮台山租賃協議、炮台山租賃擔保及炮台山酒店管理協議，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(「上環及炮台山酒店－富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零一三年七月十八日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

於年度內，富豪產業信託已遵守上環及炮台山酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

- (c) 於二零一七年七月二十日，證監會已就上述馬頭圍租賃協議、馬頭圍租賃擔保及馬頭圍酒店管理協議，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(「馬頭圍酒店－富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零一七年七月二十日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

於年度內，富豪產業信託已遵守馬頭圍酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

## 受託人關連人士集團

### 公司融資交易

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資擁有特殊目的公司R-REIT International Finance Limited（「發行人」）設立一項10億美元之中期票據（「票據」）計劃（「中期票據計劃」）。發行人可不時發行票據，並將由受託人擔保。由發行人、受託人（作為擔保人）、德意志銀行香港分行（作為票據之財務代理、過戶代理、付款代理及債務工具中央結算系統票據之登記處）、Deutsche Bank Luxembourg S.A.（作為債務工具中央結算系統票據以外各系列票據之登記處）及德意志銀行香港分行（作為債務工具中央結算系統之交存及付款代理）就中期票據計劃所訂立日期為二零一三年一月十一日之財務及付款代理協議。Deutsche Bank Luxembourg S.A. 及德意志銀行香港分行（均為受託人關連人士集團之成員）就中期票據計劃及據此發行之票據向富豪產業信託提供登記、財務、付款及過戶代理服務，年費為6,000美元。

產業信託管理人及受託人均已確認，除上文所披露者外，於年內與受託人關連人士集團之間並無任何公司融資交易及其他關連人士交易。

### 受託人費用

德意志信託（香港）有限公司（為受託人關連人士集團之成員）獲委任為富豪產業信託之受託人。於年度內，受託人就此方面提供服務之收費錄得合共約港幣3,900,000元。

### 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（「受託人關連人士集團豁免」），惟受發售通函所載之若干條款及條件所限。

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。

## 估值師關連人士集團

高力（為估值師關連人士集團之成員）獲委任為富豪產業信託之總估值師。於年度內，就估值服務之收費合共為港幣1,100,000元。



## 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、受託人關連人士集團及估值師關連人士集團進行之關連人士交易，並信納該等交易乃：

- (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(倘有可比較交易)，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

於二零一七年十二月三十一日，下列主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於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的名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一七年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 <sup>(x)</sup>
Century City International Holdings Limited (「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註i及ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited (「百利保」)	2,440,346,102 (附註iii及iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註iii及v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)	2,439,613,739 (附註vi及vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,439,613,739 (附註vi及viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註ix)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,443,033,102個基金單位之權益分別透過CCBVI、PDBVI、RBVI及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，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) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益分別透過PDBVI、RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI於二零一七年十二月三十一日持有百利保約62.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，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) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為分別透過RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零一七年十二月三十一日持有富豪約69.25%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，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。
- (x) 概約百分率乃根據於二零一七年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員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	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一七年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 <sup>(iii)</sup>
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,443,033,102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，而羅旭瑞先生於二零一七年十二月三十一日持有世紀城市約58.67%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)。
- (iii) 概約百分率乃根據於二零一七年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於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。除本文所披露有關主要基金單位持有人、產業信託管理人及產業信託管理人之董事(彼等亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位中擁有權益外，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持有任何基金單位。

# 經審核財務報表

## 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>收入</b>			
租金收入總額	五	<b>922,927</b>	939,521
酒店收入總額	五	<b>34,846</b>	33,958
		<b>957,773</b>	973,479
物業及酒店經營業務支出		<b>(30,632)</b>	(29,592)
租金及酒店收入淨額	五	<b>927,141</b>	943,887
利息及其他收入	六	<b>110</b>	190
折舊	十二	<b>(8,567)</b>	(8,139)
投資物業公平值之變動	十三	<b>2,044,180</b>	91,252
產業信託管理人費用	七	<b>(119,870)</b>	(96,149)
信託、專業及其他支出	八	<b>(24,377)</b>	(10,710)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	九	<b>(224,102)</b>	(235,637)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		<b>2,594,515</b>	684,694
所得稅開支	十	<b>(106,190)</b>	(120,714)
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		<b>2,488,325</b>	563,980
融資成本—基金單位持有人分派		<b>(501,644)</b>	(501,644)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利		<b>1,986,681</b>	62,336
<b>基金單位持有人應佔每基金單位盈利</b>			
基本及攤薄	十一	<b>港幣0.764元</b>	港幣0.173元

## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		<b>2,488,325</b>	563,980
其他全面收益			
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益：			
物業重估之收益	十二	<b>71,896</b>	5,292
所得稅之影響	廿一	<b>(11,863)</b>	(873)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額		<b>60,033</b>	4,419
年內其他全面收益(除稅後)		<b>60,033</b>	4,419
未計及基金單位持有人分派前之年內全面收益總額		<b>2,548,358</b>	568,399

## 綜合財務狀況表

截至二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十二	656,000	590,000
投資物業	十三	25,136,000	21,632,000
非流動總資產		<u>25,792,000</u>	<u>22,222,000</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十四	41,714	23,678
預付款項及按金	十五	5,960	4,870
應收關連公司款項	廿八(b)	4,599	4,597
可收回稅項		11,640	185
有限制現金	十六	67,661	63,489
現金及現金等值項目	十七	34,731	58,515
流動總資產		<u>166,305</u>	<u>155,334</u>
<b>總資產</b>		<u>25,958,305</u>	<u>22,377,334</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十八	99,449	62,180
已收按金		965	1,860
應付關連公司款項	廿八(b)	10,723	1,255
其他應付賬項及應計費用		52,381	49,549
付息之銀行債項	十九	877,000	170,000
其他債項	二十	1,945,768	—
應付稅項		3,769	45,507
流動總負債		<u>2,990,055</u>	<u>330,351</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(2,823,750)</u>	<u>(175,017)</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>22,968,250</u>	<u>22,046,983</u>

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
付息之銀行債項	十九	<b>6,930,603</b>	6,170,746
其他債項	二十	—	1,933,339
已收按金		<b>2,695</b>	2,235
遞延稅項負債	廿一	<b>550,294</b>	502,719
非流動總負債		<b>7,483,592</b>	8,609,039
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>10,473,647</b>	8,939,390
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>15,484,658</b>	13,437,944
已發行基金單位數目	廿二	<b>3,257,431,189</b>	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	廿三	<b>港幣4.754元</b>	港幣4.125元

第66頁至第111頁之綜合財務報表已於二零一八年三月二十六日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

執行董事  
林萬鏞

主席  
羅旭瑞

## 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	150,966	4,838,746	13,437,944
年內盈利	—	—	—	2,488,325	2,488,325
年內其他全面收益：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	60,033	—	60,033
未計及基金單位持有人分派前 之年內全面收益總額	—	—	60,033	2,488,325	2,548,358
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(1,903)	1,903	—
融資成本—基金單位持有人分派	—	—	—	(501,644)	(501,644)
於二零一七年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>209,096</u>	<u>6,827,330</u>	<u>15,484,658</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	148,235	4,774,722	13,371,189
年內盈利	—	—	—	563,980	563,980
年內其他全面收益：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	4,419	—	4,419
未計及基金單位持有人分派前 之年內全面收益總額	—	—	4,419	563,980	568,399
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(1,688)	1,688	—
融資成本—基金單位持有人分派	—	—	—	(501,644)	(501,644)
於二零一六年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>150,966</u>	<u>4,838,746</u>	<u>13,437,944</u>



## 分派表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		<b>2,488,325</b>	563,980
調整：			
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額		<b>788</b>	5,048
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	<b>(42,053)</b>	(37,967)
發債成本之攤銷		<b>16,908</b>	40,373
投資物業公平值之變動		<b>(2,044,180)</b>	(91,252)
折舊		<b>8,567</b>	8,139
外匯兌換差額(淨額)		<b>8,971</b>	523
遞延稅項支出		<b>35,712</b>	22,518
年內可供分派收入	(a) 及 (b)	<b>473,038</b>	511,362
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	<b>0.074 元</b>	0.074 元
末期	(b) 及 (c)	<b>0.071 元</b>	0.080 元
		<b>0.145 元</b>	0.154 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（「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不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。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。產業信託管理人根據此基準就截至二零一七年六月三十日止六個月作出每基金單位中期分派為港幣0.074元，涉及中期分派總額為港幣241,000,000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」）。就二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一八年五月十七日。末期分派將於二零一八年五月二十九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為港幣231,300,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.071元及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，即中期分派為港幣241,000,000元及末期分派為港幣231,300,000元，合共為港幣472,300,000元或佔本年度可供分派收入總額99.85%。
- (c) 產業信託管理人於二零一八年三月二十六日議決及宣派就二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.071元，涉及金額港幣231,300,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一八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二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日期間之末期分派為港幣260,600,000元，並於本年度之綜合財務報表內反映。
- (d) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店（統稱「初步酒店」），個別亦稱「初步酒店」及富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備（「傢俬、裝置及設備儲備」）之金額合共為港幣42,100,000元（二零一六年：港幣38,000,000元）。

## 綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		<b>2,594,515</b>	684,694
經作出以下調整：			
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	五	<b>788</b>	5,048
投資物業公平值之變動	十三	<b>(2,044,180)</b>	(91,252)
利息收入	六	<b>(110)</b>	(175)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	九	<b>224,102</b>	235,637
折舊	十二	<b>8,567</b>	8,139
		<b>783,682</b>	842,091
應收賬項之增額		<b>(18,824)</b>	(2,494)
預付款項、按金及其他應收賬項之減額／(增額)		<b>(1,090)</b>	48
應收關連公司款項之增額		<b>(2)</b>	(1,753)
有限制現金之減額／(增額)		<b>89</b>	(144)
應付賬項之增額／(減額)		<b>37,269</b>	(26,705)
已收按金之增額／(減額)		<b>(435)</b>	666
應付關連公司款項之增額		<b>9,468</b>	1,210
其他應付賬項及應計費用之增額		<b>1,942</b>	10,746
		<b>812,099</b>	823,665
<b>經營業務所得現金</b>		<b>812,099</b>	823,665
已收利息		<b>110</b>	175
已付利息		<b>(195,560)</b>	(192,679)
已付香港利得稅		<b>(123,671)</b>	(74,726)
		<b>492,978</b>	556,435
<b>經營業務所得現金流量淨額</b>		<b>492,978</b>	556,435
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		<b>(2,671)</b>	(847)
添置投資物業		<b>(99,820)</b>	(60,748)
收購投資物業	廿四	<b>(1,360,000)</b>	—
有限制現金之增額		<b>(4,261)</b>	(16,898)
		<b>(1,466,752)</b>	(78,493)
<b>投資活動所用現金流量額</b>		<b>(1,466,752)</b>	(78,493)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>融資活動之現金流量</b>			
新銀行債項，扣除發債成本		<b>1,776,634</b>	4,783,000
償還銀行債項		<b>(325,000)</b>	(4,738,000)
已付分派		<b>(501,644)</b>	(501,644)
		<u>949,990</u>	<u>(456,644)</u>
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>949,990</b>	(456,644)
現金及現金等值項目變動淨額		<b>(23,784)</b>	21,298
年初之現金及現金等值項目		<b>58,515</b>	37,217
年末之現金及現金等值項目		<b>34,731</b>	58,515
		<u>34,731</u>	<u>58,515</u>
<b>現金及現金等值項目結存之分析</b>			
現金及銀行結存	十七	<b>34,731</b>	58,515
		<u>34,731</u>	<u>58,515</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七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、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約、二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約及二零一五年四月十四日訂立之第七份補充信託契約修訂(「信託契約」)及香港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、服務式住宅或商用物業(包括寫字樓物業)，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20樓2001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準則編製。此外，該等綜合財務報表亦根據信託契約之有關條款及房地產投資信託基金守則附錄C之有關披露條款編製。該等綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備以及投資物業按公平值計算除外。該等綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最近之千元(另有指示者除外)。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的流動負債較流動資產超出港幣2,823,750,000元(二零一六年：港幣175,017,000元)。流動負債淨值狀況包括未償還之循環貸款港幣877,000,000元和分別已於二零一八年三月二十二日及將於二零一八年五月二十二日到期之未償還中期票據本金金額港幣775,000,000元及150,000,000美元(港幣1,171,950,000元)。富豪產業信託最近於二零一八年三月就一項本金金額達港幣30億元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作出抵押。此定期貸款主要用作償還上述於今年三月及五月到期之中期票據融資。考慮到現時可動用之銀行融資及從穩定租金收入所產生的經營業務之現金流量，產業信託管理人認為本集團擁有足夠資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾與資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

## 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為富豪產業信託直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資公司而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資公司之權力(即賦予本集團有能力指引投資公司相關活動之權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘富豪產業信託直接或間接擁有少於投資公司大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資公司擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資公司其他投票權持有人所訂之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

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。

所有有關本集團各成員公司內部間之交易包括資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合計算時全數抵銷。

倘多種事實及情況顯示上文所述三種控制元素之一種或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。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)於其他全面收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，乃按假設本集團已直接出售相關資產或負債而可能規定之基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

## 二.二 會計政策及披露之改變

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂本)  
香港會計準則第12號(修訂本)  
香港財務報告準則第12號(修訂本)  
包括在 *香港財務報告準則的年度  
改進(二零一四年至二零一六年週期)*內

*披露計劃  
就未變現虧損確認遞延稅項資產  
披露於其他實體之權益：澄清香港財務報告準則  
第12號的範圍*

除下列詳細解釋香港會計準則第7號(修訂本)之影響外，所採用經修訂的準則對財務報表並無重大影響。

根據香港會計準則第7號，實體須提供披露以使財務報表使用者評估產生自融資活動的負債變動(包括產生自現金流及非現金的變動)，本集團已根據該準則於財務報表附註廿五作出披露。

## 二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提早還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)	修訂香港財務準則第1號及香港會計準則第28號 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之年度改進 (二零一五年至二零一七年週期)	修訂若干香港財務報告準則及香港會計準則 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 並未釐定強制性生效日期，但可提早採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。在該等準則之中，香港財務報告準則第9號及第15號將適用於本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，並預期將於採納後產生影響。儘管產業信託管理人已對該等準則之估計影響進行詳細評估，該項評估乃根據本集團目前資料進行。採納後之實際影響可能有別於下文所述者，視乎於應用該等準則時本集團所得額外合理且可支持的資料。

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集合以代替香港會計準則第39號以及香港財務報告準則第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團將自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重述比較資料並將確認任何於二零一八年一月一日對股本之期初權益結餘作出之過渡調整。於二零一七年，本集團已就採納香港財務報告準則第9號的影響進行詳細評估。有關減值之要求概述如下

## 減值

香港財務報告準則第9號規定，根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租賃款項、貸款承擔及並非按公平值計入損益的財務擔保合約，將按每十二個月或使用年期基準以預期信貸虧損模式入賬。本集團將應用簡化方式，並將根據於其所有應收及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用年期預期虧損入賬。此外，本集團將應用一般方式並將基於未來十二個月本集團其他應收款項可能遭遇之違約事件所估計之十二個月預期信貸損失入賬。本集團確定，基於應收及其他應收款項的無擔保性質減值撥備將可能增加。

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，採用全新五步模式，以對客戶合約收入行列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更加結構化的方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收入總額，關於履約責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收入確認規定。初次應用該準則時需要進行全面回溯性應用或經修改回溯性採納。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號(修訂本)，以此闡述識別履約責任，委託人與代理人以及知識產權許可的應用指引以及過渡的實施問題。該等修訂亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更加一致地應用及降低應用有關準則的成本及複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性規定將採納初期之累積影響確認為於二零一八年一月一日保留盈利之期初結餘之調整項目。此外，本集團計劃僅就二零一八年一月一日前未完成之合約應用新規定。本集團預計於香港財務報告準則第15號採納初期後於二零一八年一月一日作出之過渡性調整將不會為重大調整。

於二零一六年五月頒佈的香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項可選擇的租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產的權利為資產(即有使用權資產)。除非有使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業的定義，或與應用重估模型之一類物業、廠房及設備有關，否則有使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債的利息開支及有使用權資產的折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更及用於釐定該等付款的一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債的數額確認為有使用權資產的調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號所規定之更多披露。承租人可選擇使用全面回溯性或經修改回溯性方法應用該標準。本集團預期自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號。本集團現正評估採納香港財務報告準則第16號之影響，並正考慮會否選擇利用現有的實用權宜之計，以及將採用何種轉型方式及補救措施。如於財務報表附註廿六(b)所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團合共約有港幣10,159,000元之不可撤銷經營租賃下之未來最低租賃付款。於採納香港財務報告準則第16號後，其中款項可能需要確認為新使用權資產及租賃負債。然而，需要進行進一步的分析以釐定新使用權資產及租賃負債之確認數量，包括但不限於與低價值資產租賃及短期租賃相關之任何金額，其他選擇之實用手段及補救措施，以及於採納日期之前訂立之新租約。

## 二.四 主要會計政策摘要

### 基金單位持有人之基金

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



## 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其物業、廠房及設備以及投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團使用在情況下屬適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級內分類：

第一級－按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級－按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術

第三級－按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(按整體對公平值計量屬重要之最低級輸入值)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

經常性公平值計量(如投資物業與物業、廠房及設備)及非經常性計量的政策及程序均由信託契約釐定。產業信託管理人須選擇並向受託人推薦一名或多名物業估值師，而受託人則須在信託契約及房地產投資信託基金守則的規限下按信託管理人的書面指示，委任由產業信託管理人建議的物業估值師為本集團物業進行估值。

當就中期及年度財務報告進行估值時，產業信託管理人已與外聘估值師就估值假設及估值結果一年進行兩次討論。

就公平值披露而言，本集團已就資產或負債的性質、特點及風險以及上述公平值等級的級數，釐定資產及負債的類別。

## 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(金融資產及投資物業除外)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)減出售成本，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損益表內扣除，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損會根據該重估資產之相關會計政策入賬。

於各報告期末，會就有否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(除任何折舊後)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入綜合損益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損之撥回會根據該重估資產之相關會計政策入賬。

## 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士
  - (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

- (b) 該方為實體，且以下任何一種情況適用：
  - (i) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
  - (iii) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三間實體之合營公司，而另一間實體為該第三間實體之聯營公司；
  - (v) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；
  - (vi) 實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

## 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按其估值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產轉移至其工作情況及地點並作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養等，一般於產生期內在綜合損益表扣除。在符合確認準則之情況下，主要檢查之支出會在資產之賬面值撥充資本作為替換。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

本集團會經常進行足夠之估值，以確保重估資產之公平值與其賬面值不會有重大差異。物業、廠房及設備價值之變動乃列為資產重估儲備之變動處理。倘按個別資產計算，該項儲備之總額不足以彌補虧絀，則多出之虧絀會在綜合損益表扣除。任何其後重估盈餘會計入綜合損益表，惟以先前已扣除之虧絀為限。根據資產之重估賬面值計算之折舊與根據資產之原有成本計算之折舊之間之差額從資產重估儲備每年轉撥至保留盈利。出售經重估資產時，就先前估值而變現之資產重估儲備之相關部分乃作為儲備變動轉撥至保留盈利。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。酒店物業之土地部分按租賃年期攤銷，樓宇連同傢俬、裝置及設備所用之主要年率則按租賃年期或2.5%之較短者為準。

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各報告期末檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時撤銷確認。於資產撤銷確認之年度於綜合損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

## 投資物業

投資物業乃土地及樓宇之權益，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損益表內。

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損益表內確認。

## 金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時乃分類為貸款及應收賬項。金融資產於初始確認時，乃以公平值加收購金融資產之應佔交易成本計算。

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，盈虧乃於綜合損益表內確認。實際利率攤銷而減值產生之虧損於綜合損益表內確認。

## 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)主要在下列情況將撤銷(即自本集團之綜合財務狀況表移除)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，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其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，本集團繼續以本集團持續參與該項資產為限確認轉讓資產。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。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面指與本集團可能被要求償還的對價的最高金額之間的較低者計量。

## 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。倘於初始確認該資產後出現一項或多項事件導致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，即出現減值。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，本集團首先評估單項而言屬重大之金融資產是否個別出現減值，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。

任何已確認減值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。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於綜合損益表內確認。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。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及所有抵押品經已變現或轉撥至本集團。

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損益表內。

## 金融負債

### *初始確認及計量*

金融負債於初始確認時乃分類為貸款及債項。

所有金融負債按公平值初始確認，及扣除直接應佔交易成本。

### 貸款及債項之其後計量

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攤銷過程在綜合損益表內確認。

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。實際利率攤銷於綜合損益表中確認。

### 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或取消、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損益表內確認。

### 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綜合財務狀況表內呈報有關淨額。

### 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，會計入綜合損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。

即期稅項資產及負債乃考慮到本集團業務所在之國家／司法權區現行之詮釋及慣例，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所有未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能產生足夠未來應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，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未來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。

倘或僅於本集團有能抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各未來期間(期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體所徵收的所得稅有關，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損益表內記賬。倘若本集團為承租人，於經營租賃之應付租金(未計出租人收取之任何獎勵)將按照租約年期以直線法在綜合損益表扣除。

### 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確認；
- (b) 浮動租金乃根據有關協議之年期於該等收入之會計期間確認；
- (c) 酒店收入乃於提供有關服務之期間內確認；
- (d) 其他租金收入乃於租約年期內以時間比例法確認；及
- (e) 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貨幣港幣呈列。本集團各實體記錄之外幣交易初步按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。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換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在綜合損益表內確認。

## 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以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可導致可能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。

### *投資物業與業主自用物業之分類*

本集團決定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出判斷之準則。投資物業是為賺取租金或資本增值為兩者而持有之物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否大致上獨立於本集團持有之其他資產。某些物業之部分是為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分則是為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則只會用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

## 估計之不明朗因素

下文載述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。

### *投資物業及物業、廠房及設備公平值估計*

每項投資物業及物業、廠房及設備於各報告期末之公平值由獨立估值師根據對市值之評估釐定。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或佔用及現金流量概況。各項投資物業及物業、廠房及設備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、其他合約之條款、酒店經營收入預測及(倘可行)外部證據支持，以及利用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，就各項投資物業以及物業、廠房及設備的租約而言，亦已適當考慮預期可於有關租約屆滿時以毋須補任何地價之方式與香港特別行政區政府續訂租約，此乃廣獲物業市場接受的慣例，亦獲香港其他房地產投資信託基金所接受。

#### 遞延稅項資產

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會變現時，亦會評估多項其他不同因素，例如稅務規劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值及相關應課稅盈利預測於各報告期末檢討。

#### 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。為此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、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店上）及(ii)混合用途物業分類（即投資在由酒店部分及非酒店部分組成之富薈灣仔酒店上）。

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	916,012	6,915	922,927
酒店收入總額	—	34,846	34,846
總計	<u>916,012</u>	<u>41,761</u>	<u>957,773</u>
<b>分類業績</b>	<u>904,084</u>	<u>23,057</u>	927,141
投資物業公平值之變動	2,041,180	3,000	2,044,180
折舊	—	(8,567)	(8,567)
利息及其他收入			110
產業信託管理人費用			(119,870)
信託、專業及其他支出			(24,377)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(224,102)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>2,594,515</u>

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	932,624	6,897	939,521
酒店收入總額	—	33,958	33,958
總計	<u>932,624</u>	<u>40,855</u>	<u>973,479</u>
<b>分類業績</b>	<u>921,052</u>	<u>22,835</u>	943,887
投資物業公平值之變動	82,252	9,000	91,252
折舊	—	(8,139)	(8,139)
利息及其他收入			190
產業信託管理人費用			(96,149)
信託、專業及其他支出			(10,710)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(235,637)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>684,694</u>

### 分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業與物業、廠房及設備之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零一七年十二月三十一日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備之公平值分別為港幣24,915,000,000元(二零一六年：港幣21,414,000,000元)及港幣877,000,000元(二零一六年：港幣808,000,000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

	截至二零一七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	<u>99,820</u>	<u>2,671</u>	<u>102,491</u>
	截至二零一六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	<u>60,748</u>	<u>847</u>	<u>61,595</u>

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

### 有關一主要客戶資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度，港幣916,012,000元(二零一六年：港幣932,624,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關聯公司。

### 地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

## 五、 租金及酒店收入淨額

收入指年內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下之總和：

- (a) 租金收入淨額，即租金收入總額減物業經營業務支出；及
- (b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入			
初步酒店	(a)	<b>770,139</b>	751,436
富薈灣仔酒店—非酒店部分		<b>6,915</b>	6,897
富薈上環酒店	(b)	<b>46,306</b>	83,102
富薈炮台山酒店	(c)	<b>68,224</b>	86,783
富薈馬頭圍酒店	(d)	<b>19,942</b>	—
其他收入		<b>11,401</b>	11,303
		<b>922,927</b>	939,521
物業經營業務支出		<b>(12,527)</b>	(12,160)
<b>租金收入淨額</b>		<b>910,400</b>	927,361
<b>酒店收入總額</b>		<b>34,846</b>	33,958
酒店經營業務支出		<b>(18,105)</b>	(17,432)
<b>酒店收入淨額</b>		<b>16,741</b>	16,526
<b>租金及酒店收入淨額</b>		<b>927,141</b>	943,887

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
基本租金	733,000	732,000
浮動租金	37,139	19,436
	<u>770,139</u>	<u>751,436</u>

(b) 二零一七年一月一日至二零一七年二月九日期間收取合約現金租金。其後，根據市場租金方案釐定，富豪產業信託於二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日期間收取基本租金及浮動租金。富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
合約現金租金收入	9,489	86,545
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	(407)	(3,443)
基本租金	36,485	—
浮動租金	739	—
	<u>46,306</u>	<u>83,102</u>

(c) 二零一七年一月一日至二零一七年七月二十七日期間收取合約現金租金。其後，根據市場租金方案釐定，富豪產業信託於二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日期間收取按比例計算之基本租金及浮動租金。富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
合約現金租金收入	51,962	88,388
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	(2,643)	(1,605)
基本租金	17,611	—
浮動租金	1,294	—
	<u>68,224</u>	<u>86,783</u>

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
合約現金租金收入	17,680	—
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	2,262	—
	<u>19,942</u>	<u>—</u>

## 六、 利息及其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行利息收入	110	175
其他	—	15
	<u>110</u>	<u>190</u>

## 七、 產業信託管理人費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
基本費用	77,875	67,132
浮動費用	28,395	29,017
收購費用	13,600	—
	<u>119,870</u>	<u>96,149</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／或現金形式)，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」)，現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店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份權益以比例計算)。

產業信託管理人選擇以現金方式收取二零一七年財政年度之基本費用及浮動費用，詳情可參閱富豪產業信託於二零一六年十二月一日刊發之公佈。

## 八、 信託、專業及其他支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,800	1,730
非核數費用	937	767
法律及其他專業費用	6,411	2,166
受託人費用	3,944	3,468
估值費用	730	650
外匯兌換差額(淨額)	8,971	523
其他支出	1,584	1,406
	<u>24,377</u>	<u>10,710</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(二零一六年：無)，因此，年內並無產生董事及僱員福利支出(二零一六年：無)。

## 九、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息總開支：		
付息銀行債項之利息開支	122,282	111,562
其他債項之利息開支	81,799	81,840
發債成本之攤銷	16,908	40,373
	<u>220,989</u>	<u>233,775</u>
其他	3,113	1,862
	<u>224,102</u>	<u>235,637</u>

## 十、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% (二零一六年：16.5%)撥備。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期	70,478	98,196
遞延(附註廿一)	35,712	22,518
年內稅項總支出	<u>106,190</u>	<u>120,714</u>

按香港法定稅率 16.5% (二零一六年：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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之盈利	<u>2,594,515</u>	<u>684,694</u>
按法定稅率計算之稅項支出	428,095	112,975
因過往稅項而對現有稅項之調整	(3,421)	7,544
無須課稅收入	(337,308)	(15,085)
不可扣稅支出	19,235	14,709
其他	(411)	571
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>106,190</u>	<u>120,714</u>

## 十一、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港幣 2,488,325,000 元 (二零一六年：港幣 563,980,000 元)及年內 3,257,431,189 個已發行基金單位(二零一六年：3,257,431,189 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 0.764 元(二零一六年：港幣 0.173 元)。

由於年內並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利相同(二零一六年：無)。



## 十二、物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
於二零一六年一月一日	592,000
添置	847
重估盈餘	5,292
年內折舊撥備	(8,139)
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	<b>590,000</b>
添置	<b>2,671</b>
重估盈餘	<b>71,896</b>
年內折舊撥備	<b>(8,567)</b>
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日	<b><u>656,000</u></b>

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，於二零一七年十二月三十一日為港幣656,000,000元(二零一六年：港幣590,000,000元)。二零一七年十二月三十一日估值產生之重估盈餘港幣71,896,000元(二零一六年：港幣5,292,000元)已在其他全面收益計入。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級(附註三十)。

富薈灣仔酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

倘本集團之物業、廠房及設備在綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣405,586,000元(二零一六年：港幣409,202,000元)。

本集團酒店物業之詳情載於第179頁。

### 十三·投資物業

產業信託管理人已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業為二組資產(即酒店物業及商用物業)，載列如下。

	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	21,271,000	209,000	21,480,000
公平值之變動	82,252	9,000	91,252
年內之資本開支	60,748	—	60,748
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	<b>21,414,000</b>	<b>218,000</b>	<b>21,632,000</b>
添置(附註廿四)	<b>1,360,000</b>	—	<b>1,360,000</b>
公平值之變動	<b>2,041,180</b>	<b>3,000</b>	<b>2,044,180</b>
年內之資本開支	<b>99,820</b>	—	<b>99,820</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>24,915,000</b>	<b>221,000</b>	<b>25,136,000</b>

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零一七年十二月三十一日為港幣25,136,000,000元(二零一六年：港幣21,632,000,000元)。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶，其他詳情載於綜合財務報表附註廿六(a)中。

投資物業於公平值等級被分類為第三級(附註三十)。

五間初步酒店之其中四間，即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店，連同富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

本集團投資物業之詳情載於第178頁至第179頁。

## 十四、應收賬項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	2,262	3,050
應收浮動租金	38,100	19,436
其他應收賬項	1,352	1,192
	<u>41,714</u>	<u>23,678</u>

以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額，乃根據集團之會計政策，按租賃期以直線法於綜合損益表確認為收入。

本集團於報告期末之應收賬項，賬齡為發票日期之三個月內。於報告期末並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金為應收一關連公司之款項。該等款項為無抵押、免息並須根據各自協議之條款於一年內償還。

其他應收賬項之除賬期限一般為三十日。本集團監控其尚未收款之應收賬項及減低相關之任何信貸風險。

## 十五、預付款項及按金

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預付款項	426	648
按金	5,534	4,222
	<u>5,960</u>	<u>4,870</u>

按金港幣 1,212,000 元(二零一六年：港幣 1,212,000 元)乃就提供予富薈灣仔酒店之服務而存放於一關連公司。有關金額乃無抵押、免息及應要求償還。

## 十六、有限制現金

本集團之有限制現金按相關融資協議存放在指定的銀行賬戶內，主要限定用作支付若干附息之銀行債項之融資成本，支付初步酒店、富薈灣仔酒店一酒店部分、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店使用之傢俬、裝置及設備之費用，及持有若干租戶之按金。

## 十七、現金及現金等值項目

存放於銀行之現金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。

## 十八、應付賬項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付關連公司款項	98,831	61,956
其他應付賬項	618	224
	<u>99,449</u>	<u>62,180</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為無抵押、免附息及一般於九十日內償還。

本集團於報告期末之應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

## 十九、附息之銀行債項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
附息之銀行債項	7,857,000	6,402,000
發債成本	(49,397)	(61,254)
	<u>7,807,603</u>	<u>6,340,746</u>
分類為流動負債之部分	(877,000)	(170,000)
非流動部分	<u>6,930,603</u>	<u>6,170,746</u>
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	877,000	170,000
於第二年	1,726,633	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	5,203,970	6,170,746
	<u>7,807,603</u>	<u>6,340,746</u>

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資(「二零一六年初步融資」)訂立為期五年直至二零二一年九月之新融資協議。二零一六年初步融資之定期貸款部分已於二零一六年九月全數提取以償還與其金額相同之先前定期貸款融資(其原本於二零一八年七月到期，且承擔較高息差)；而循環貸款部分則擬用作一般企業資金。此外，二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一七年十二月三十一日，未償還之二零一六年初步融資之定期貸款融資為港幣4,500,000,000元及已提取之循環貸款融資為港幣877,000,000元。

於二零一四年十二月二十二日，由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就本金金額港幣440,000,000元訂立為期五年直至二零一九年十二月之定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一四年灣仔融資已於二零一四年十二月全數提取。於二零一七年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一七年十二月三十一日，已動用二零一四年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一七年十二月三十一日，二零一四年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零一七年十二月三十一日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年十二月三十一日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年0.95%至每年1.45%(二零一六年：介乎每年1.15%至每年1.45%)計息。

二零一六年初步融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資、二零一四年炮台山融資及二零一七年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及／或本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

本集團之付息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關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)有關相關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) 本集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 本集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

## 二十、其他債項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
其他債項之票面值	<b>1,946,950</b>	1,938,100
折讓及發行成本	<b>(1,182)</b>	(4,761)
	<b><u>1,945,768</u></b>	<b><u>1,933,339</u></b>
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	<b>1,945,768</b>	—
於第二年	—	1,933,339
	<b><u>1,945,768</u></b>	<b><u>1,933,339</u></b>

在設立一項10億美元之中期票據計劃並將其上市後，於二零一三年三月發行一系列五年期無抵押票據（「中期票據計劃」），總額為港幣775,000,000元，而票面年利率為4.125%。票據按折讓後，即票面值額之99.44%發行。於二零一三年五月發行另一系列五年期無抵押票據，總額為150,000,000美元，而票面年利率為4.10%。票據按折讓後，即票面值額之99.553%發行。

於報告期末，於二零一八年三月二十二日，富豪產業信託償還首批以港元計值之票據，本金金額為港幣775,000,000元（附註卅三）。

## 廿一、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及設備 產生之 公平值調整 港幣千元	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
於二零一六年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(29,292)	(454,359)	4,323	(479,328)
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(873)	—	—	(873)
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註十)	333	(22,145)	(706)	(22,518)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一六年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(29,832)</u>	<u>(476,504)</u>	<u>3,617</u>	<u>(502,719)</u>
於二零一七年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<b>(29,832)</b>	<b>(476,504)</b>	<b>3,617</b>	<b>(502,719)</b>
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	<b>(11,863)</b>	—	—	<b>(11,863)</b>
年內於綜合損益表計入／(扣除)之 遞延稅項(附註十)	<u>376</u>	<u>(47,130)</u>	<u>11,042</u>	<u>(35,712)</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零一七年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u><b>(41,319)</b></u>	<u><b>(523,634)</b></u>	<u><b>14,659</b></u>	<u><b>(550,294)</b></u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。

## 廿二、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一七年	二零一六年
於年初及於年末	<u><b>3,257,431,189</b></u>	<u>3,257,431,189</u>

## 廿三、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二零一七年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣15,484,658,000元(二零一六年：港幣13,437,944,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一六年：3,257,431,189)數目計算。

#### 廿四、收購投資物業

根據買賣協議(「買賣協議」)，富豪產業信託已於二零一七年九月四日完成收購新酒店—富薈馬頭圍酒店，總代價為港幣1,361,300,000元(包括購買價港幣1,360,000,000元及流動資產調整港幣1,300,000元)。該代價以下列方式結算：(a)動用按金港幣200,000,000元；(b)提取富豪產業信託之現有銀行融資港幣412,000,000元；(c)提取二零一七年馬頭圍融資下之定期貸款港幣748,000,000元；及(d)動用富豪產業信託內部資源港幣1,300,000元。

#### 廿五、綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	附息之 銀行債項 港幣千元	其他債項 港幣千元
於二零一七年一月一日	6,340,746	1,933,339
來自融資現金流量之變動	1,451,634	—
非現金變動：		
發債成本之攤銷	15,223	1,685
利息開支	—	1,912
外匯兌換變動	—	8,832
於二零一七年十二月三十一日	<u>7,807,603</u>	<u>1,945,768</u>

#### 廿六 經營租賃安排

##### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(誠如附註十三所載)及若干房產。於二零一七年十二月三十一日，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，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一年內	<b>906,600</b>	842,925
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>241,411</b>	11,740
五年後	—	43
	<u><b>1,148,011</b></u>	<u>854,708</u>

若干租約載有基本租金及浮動租金條文。

若干經營租約乃本集團與一間關連公司訂立。



## (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。有關租賃經商議之年期介乎一至十二年。於二零一七年十二月三十一日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一年內	9,271	7,806
於第二至第五年(包括首尾兩年)	888	1,042
五年後	—	43
	<u>10,159</u>	<u>8,891</u>

經營租約乃代一間關連公司訂立。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，計入物業及酒店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港幣9,361,000元(二零一六年：港幣9,326,000元)已在綜合損益表內扣除。

## 廿七、 承擔

除於附註廿六(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下就其物業之資本承擔：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已批准但尚未訂約	<u>103,227</u>	<u>97,692</u>

## 廿八、 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及／或關聯方進行以下重大交易：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司	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 富豪酒店國際控股有限公司及 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	富豪產業信託之產業信託管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司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
P&R Holdings 百富控股	由百利保集團與富豪集團持有之合營公司
高力國際物業顧問(香港)有限公司	本集團之總估值師

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	<b>916,800</b>	937,672
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	<b>1,473</b>	—
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	<b>(1,578)</b>	(1,549)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	<b>(348)</b>	(340)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(v)	<b>(589)</b>	(567)
產業信託管理人費用	(vi)	<b>(119,870)</b>	(96,149)
受託人費用	(vii)	<b>(3,944)</b>	(3,468)
已付／應付總估值師之估值及其他服務費用	(viii)	<b>(1,077)</b>	(650)
富豪集團收取之會議費用	(ix)	<b>(154)</b>	(234)
收購投資物業及相關流動資產	(x)	<b>(1,361,262)</b>	—

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店之相關租賃協議賺取。
- (ii) 本集團之租金收入乃根據A號及B號商舖(為富薈灣仔酒店之一部分)之相關租賃協議賺取。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店一酒店部分之酒店管理費用包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iv) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店一酒店部分之市場推廣費用按富薈灣仔酒店一酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (v) 樓宇管理費用乃就富薈灣仔酒店一非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (vi) 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七。
- (vii) 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。
- (viii) 總估值師乃根據相關協議之條款收取估值及其他服務費用。
- (ix) 會議費用按互相協定之金額收取。
- (x) 本集團根據買賣協議自P&R Holdings收購投資物業及相關流動資產，有關詳情載列於綜合財務報表附註廿四。

(b) 於十二月三十一日與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收浮動租金	(i)	<b>38,100</b>	19,436
應付關連公司賬項	(ii)	<b>(98,831)</b>	(61,956)
其他應付賬項	(ii)	<b>(154)</b>	(234)
應收關連公司款項	(ii)	<b>4,599</b>	4,597
應付關連公司款項	(ii)	<b>(10,723)</b>	(1,255)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	<b>1,212</b>	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iii)	<b>(1,231)</b>	(879)
總估值師	(iv)	<b>(510)</b>	(430)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存	(v)	<b>156</b>	199

附註：

- (i) 結存詳情載於綜合財務報表附註十四。
  - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
  - (iii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
  - (iv) 該金額須根據相關協議之條款償還。
  - (v) 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，富豪集團承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元。根據二零一七年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣183,250,000元(二零一六年：港幣183,000,000元)(相等於二零一七年度三個月之基本租金)，由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團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) 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管理富薈灣仔酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一一年一月一日開始。

- (f) 於二零一四年二月十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈上環酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年二月十日開始。
- (g) 於二零一四年七月二十八日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈炮台山酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日開始。
- (h) 於二零一七年九月四日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈馬頭圍酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一七年九月四日開始。

## 廿九、按類別劃分之金融工具

於報告期末，每個類別金融工具之賬面值如下：

### 金融資產

	貸款及應收賬項	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬項	41,714	23,678
計入預付款項及按金之金融資產	5,534	4,222
應收關連公司款項	4,599	4,597
有限制現金	67,661	63,489
現金及現金等值項目	34,731	58,515
	<b>154,239</b>	<b>154,501</b>

### 金融負債

	按攤銷成本計算之金融負債	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付賬項	99,449	62,180
已收按金	3,660	4,095
應付關連公司款項	10,723	1,255
其他應付賬項及應計費用	52,381	49,549
付息之銀行債項	7,807,603	6,340,746
其他債項	1,945,768	1,933,339
	<b>9,919,584</b>	<b>8,391,164</b>

### 三十、 公平值及公平值等級

金融資產及負債之公平值指自願(而非強迫或清盤出售)交易雙方於當前交易中可互換工具之款項。

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。

#### 公平值等級

下表列示本集團的非金融資產之公平值計量等級：

以公平值計量的資產：

於二零一七年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
物業、廠房及設備	—	—	656,000	656,000
投資物業	—	—	25,136,000	25,136,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,792,000</u>	<u>25,792,000</u>

於二零一六年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
物業、廠房及設備	—	—	590,000	590,000
投資物業	—	—	21,632,000	21,632,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,222,000</u>	<u>22,222,000</u>

於年內，公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一六年：無)。

物業、廠房及設備與投資物業採用折現現金流量法進行估值，以下為主要輸入值：

**(a) 物業、廠房及設備**

	範圍	範圍
重大不可觀察輸入值	二零一七年	二零一六年
資本化率	3.25%	3.75%
折現率	6.25%	6.75%
年息增長率(約)	2.7%至9.0%	2.7%至11.0%
入住率	95%至96%	99%至100%
每日房租(約)	港幣1,100元至港幣1,700元	港幣1,100元至港幣1,700元
經營業務毛利(為總收入之百分比)(約)	56%至57%	57%至58%

**(b) 投資物業**

	資產組別	範圍	範圍
		二零一七年	二零一六年
資本化率	酒店及商用	2.50%至3.75%	2.50%至4.25%
折現率	酒店及商用	5.50%至6.75%	5.50%至7.25%
年息增長率(約)	酒店	2.6%至40.7%	2.7%至14.0%
入住率	酒店	70%至97%	85%至97%
每日房租(約)	酒店	港幣700元至港幣2,200元	港幣700元至港幣1,900元
經營業務毛利 (為總收入之百分比)(約)	酒店	29%至64%	33%至64%
估計每年租金(約)	商用	港幣6,600,000元至 港幣9,100,000元	港幣6,400,000元至 港幣8,400,000元

根據折現現金流法，公平值乃採用假設有關於所有權的利益及負債超過資產之壽命(包括退出價值或終端價值)進行估計。該方法涉及對物業權益之連串現金流量之預測。市場衍生之折現率適用於預測現金流量以便確立與資產有關之收益流之現值。退出收益通常是單獨釐定且不同於折現率。

現金流量之持續時間及流入與流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當之持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按收入總額減經營業務支出扣除傢俬、裝置及設備儲備、建築保險、政府差餉及地租、基本管理費及獎勵費來估計。該連串定期經營收入淨額，連同於預測期終結時之預計的終端價值估計金額，一同折現至現值。

估計租金、每日房租、入住率及每年增長率的大幅增加/(減少)單獨計會導致酒店物業之公平值大幅增加/(減少)。資本化率及折現率大幅增加/(減少)單獨計會導致酒店物業之公平值大幅(減少)/增加。一般而言，就每日房租的假設作出的變動會導致年增長率及折現率出現定向類似變動。

### 卅一、 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。

就港幣借款而言，假設於報告期末尚未到期之銀行借款金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利減少港幣78,600,000元(二零一六年：港幣64,000,000元)。利率減少10個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利增加港幣7,900,000元(二零一六年：港幣6,400,000元)。

在其他浮動項目保持不變下，上述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：

	二零一七年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
應付賬項	98,831	618	—	99,449
已收按金	—	965	2,695	3,660
應付關連公司款項	—	10,723	—	10,723
其他應付賬項及應計費用	—	52,381	—	52,381
付息之銀行債項	—	1,045,408	7,313,841	8,359,249
其他債項	—	1,972,519	—	1,972,519
	<b>98,831</b>	<b>3,082,614</b>	<b>7,316,536</b>	<b>10,497,981</b>

	二零一六年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
應付賬項	61,956	224	—	62,180
已收按金	—	1,860	2,235	4,095
應付關連公司款項	—	1,255	—	1,255
其他應付賬項及應計費用	—	49,549	—	49,549
付息之銀行債項	—	293,281	6,604,161	6,897,442
其他債項	—	79,656	1,963,528	2,043,184
	<b>61,956</b>	<b>425,825</b>	<b>8,569,924</b>	<b>9,057,705</b>

### 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物業之資金需要以及應付與提升本集團所持物業之資本開支。

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，與若干已動用銀行融資有關之貸款與估值比率介乎37.6%至50.9%之間(二零一六年：介乎41.3%至54.5%)，乃低於相關銀行融資協議所准許之限額。

於報告期末，富豪產業信託之資產負債比率為37.8%(二零一六年：37.3%)，即尚未償還債務及貸款總額合共港幣9,804,000,000元(二零一六年：港幣8,340,100,000元)，當中計及：(a)根據中期票據計劃於二零一三年三月及二零一三年五月發行之票據之相關債務合共港幣1,947,000,000元(二零一六年：港幣1,938,100,000元)；(b)港幣5,377,000,000元之二零一六年初步融資(二零一六年：港幣4,670,000,000元)；(c)港幣440,000,000元之二零一四年灣仔融資(二零一六年：港幣440,000,000元)；(d)港幣632,000,000元之二零一四年上環融資(二零一六年：港幣632,000,000元)；(e)港幣660,000,000元之二零一四年炮台山融資(二零一六年：港幣660,000,000元)；及(f)港幣748,000,000元之二零一七年馬頭圍融資(二零一六年：無)，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣25,958,300,000元所得之比率(二零一六年：港幣22,377,300,000元)。資產負債比率仍低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

## 卅二、 附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行 普通股份	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
R-REIT International Finance Limited	英屬處女群島	1美元	100	融資
Tristan Limited	香港	港幣20元	100	酒店擁有
紀慧投資有限公司	香港	港幣1元	100	酒店擁有
力冠國際有限公司	香港	港幣1元	100	酒店擁有

上表列示富豪產業信託之附屬公司，產業信託管理人認為該等附屬公司主要影響本集團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。

## 卅三、 報告期後事項

於報告期末之後，富豪產業信託於二零一八年三月就一項本金金額達港幣3,000,000,000元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作出抵押。此定期貸款主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據融資。此項新定期貸款融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。於二零一八年三月二十二日，富豪產業信託償還首批以港元計值之票據，本金金額為港幣775,000,000元。

# 獨立核數師報告



致富豪產業信託全體基金單位持有人

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃)

## 綜合財務報表的審計報告

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第66頁至第111頁的富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公允地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
<b>投資物業及物業、廠房及設備的估值</b>	
<p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團的投資物業及物業、廠房及設備的估值分別為港幣251億元及港幣7億元，合共佔貴集團總資產的99.4%。貴集團已委聘外部估值師對投資物業及物業、廠房及設備以半年為基準進行物業估值。估值過程存在主觀因素，並且取決於多項估計而釐定。</p> <p>貴集團就有關投資物業及物業、廠房及設備的估值的會計政策及披露載於綜合財務報表附註二、四、三、十二、十三及三十。</p>	<p>在我們的內部估值專家之協助下，我們已審閱有關於二零一七年十二月三十一日貴集團的投資物業及物業、廠房及設備的公平值所採用估值法及相關假設。估值是按(其中包括)有關資本化率、折現率、年度增長率、入住率、每日房租、經營業務毛利及估值每年租金的假設為基準。我們亦已評估外部估值師的才能、能力及獨立性。</p>
<b>遵守財務契諾</b>	
<p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團的附息的銀行及其他債項分別為港幣7,807,600,000元及港幣1,945,800,000元。貴集團須根據各貸款協議所訂定就其銀行債項遵守若干財務契諾。此外，香港證券及期貨事務監察委員會發出的房地產投資信託基金守則(以下簡稱「房地產投資信託基金守則」)亦規定，貴集團須將資產負債比率維持在不超過45%。遵守這些財務契諾的合規情況是我們審計的重要方面。</p> <p>貴集團就主要財務契諾及資產負債比率的披露載於綜合財務報表附註卅一。</p>	<p>我們已審閱貸款協議的條款及契諾以及評估貴集團有否遵守貸款協議所載的條款及契諾及房地產投資信託基金守則。</p>

## 刊載於年度報告內其他信息

富豪產業信託的管理人(以下簡稱「產業信託管理人」)需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 產業信託管理人就綜合財務報表須承擔的責任

產業信託管理人須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》擬備真實而公允的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，產業信託管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非產業信託管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，產業信託管理人須確保綜合財務報表根據二零零六年十二月十一日訂立的信託契約(經於二零零七年三月二日訂立的第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立的第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立的第三份補充信託契約、二零一零年七月二十三日訂立的第四份補充信託契約、二零一一年五月三日訂立的第五份補充信託契約、二零一一年七月二十一日訂立的第六份補充信託契約及二零一五年四月十四日訂立的第七份補充信託契約所補充)(以下簡稱「信託契約」)的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文妥為擬備。

產業信託管理人之審計委員會協助產業信託管理人履行職責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅對全體基金單位持有人作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

此外，我們須評估 貴集團的綜合財務報表是否已在所有重大方面根據信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文妥為擬備。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價產業信託管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對產業信託管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與產業信託管理人之審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向產業信託管理人之審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與產業信託管理人之審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

### 就信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文下事項作出的報告

我們認為，綜合財務報表已在所有重大方面根據信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文妥為擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是胡嘉麗。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

二零一八年三月二十六日

於二零一七年十二月三十一日

	附註	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		<b>15,484.7</b>	13,437.9	13,371.2	15,502.6	15,774.1
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		<b>4.754</b>	4.125	4.105	4.759	4.843
年內之最高成交價(港幣)	—	<b>2.45</b>	2.2	2.37	2.32	2.75
年內之最低成交價(港幣)		<b>2.05</b>	1.72	1.88	1.92	2.15
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>56.88%</b>	58.30%	54.20%	59.66%	55.61%
每基金單位之分派收益率	二	<b>6.04%</b>	7.48%	7.94%	7.90%	6.73%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 截至二零一七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0.145元除以於二零一七年最後交易日之基金單位收市價港幣2.4元計算。每基金單位分派總額之詳情於第71頁「分派表」一節內。

# 受託人報告書

## 致富豪產業信託之基金單位持有人

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

我們謹此確認，我們認為於二零一七年一月一日至二零一七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、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約、於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約及於二零一五年四月十四日訂立之第七份補充契約所修訂)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，二零一八年三月六日





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

電話：(852) 2822 0525

傳真：(852) 2107 6017

地產代理牌照號碼：C-006052

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、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店(統稱「該等物業」)之估值

## 指示

謹遵照對我們作出之指示，對該等物業進行估值。我們確認曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零一七年十二月三十一日(「估值日」)在現況下之租賃權益市場價值之意見。

## 估值師權益

我們謹此確認：

- 我們現時或日後並不擁有該等物業之權益，亦並非與管理人及受託人有關聯之有關聯法團。
- 我們為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 我們之估值乃按公平公正之基準進行。

## 估值基準

我們對該等物業之估值指市場價值。香港測量師學會所定義之市場價值，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資產或負債交易之估計交易金額」。

## 估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一七年版)」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一四年八月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

## 估值之基本原理

進行估值時，我們採用收入資本化法—折現現金流量分析。此方法在國際估值準則之定義為根據與帶來收入之物業之預測現金流量作有關之明確假設之金融模型技巧。此項分析涉及對帶來收入之物業進行一連串定期現金流量預測。該一連串現金流量預測乃採用適當之折現率以確立與該物業相關之租金收入流現值之指標。

由於該等物業乃持有作長期投資，故我們以十年為投資期並以年度折現方式進行折現現金流量分析(此為根據香港現行物業市場的市場慣例及合理投資持有期)。十年期分析允許該期間收入穩定化以及讓投資者或擁有人於衡量物業之長期回報時顧及資本增值。

在我們對該等物業進行估值之情況下，通常會按總收入扣除經營支出及其他開支以估計該等物業的年度現金流量。十年期的年度總收入主要包括自酒店房間產生的收入，當中計及預計的年度入住率及每日房價的年增長率。

該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之復歸或終端價值估計金額，將按折現率(即資本成本或用以將日後應付或應收之貨幣總額兌換之回報率)貼現至現值。

我們假設該等物業於現金流之第十一年開首售出(在投資期末得出資本價值為市場慣例)，於第十一年之淨收入乃按終端資本化率予以資本化，以得出第十年年終時之資本值(按折現率貼現至現值)。

其後假設以該等物業之現況出售該等物業及參考相關市場內之可比較銷售交易，從而以市場法覆核此項分析。市場法為藉著分析自願買方與賣方之間按「公平原則」進行之交易，再於將該等銷售與該等物業進行比較時作出適當調整。

## 業權調查

我們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，我們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查冊文件之修訂。我們不會就我們對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

## 資料來源

我們在頗大程度上依賴管理人就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以我們獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

我們亦獲管理人告知，我們所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達致知情見解。我們相信，我們編製估值所採用之假設乃屬合理。

## 實地量度

我們並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設交予我們之文件及圖則所示之面積均屬正確。

## 實地視察

我們曾視察該等物業之外部及內部。我們對該等物業之視察分別於二零一八年一月九日由何巧殷(MRICS及MHKIS)及於二零一八年一月十一日由曾林虞(MRICS)進行。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，因此，我們未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何設施。我們之估值報告書乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

## 假設及警告

我們之估值乃假定該等物業可在公開市場出售，儘管該等物業受現有管理協議及租賃協議所規限，惟並無連同任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響其價值。

我們之估值並無考慮該等物業之任何抵押、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，我們假定所有該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告及估值乃供富豪產業信託之產業信託管理人及受託人使用，而本報告乃僅供其收件人使用，不得用作其他用途。我們概不就全部或任何部分內容向任何可能使用或依賴該等估值之第三方承擔責任。

我們已假設：

- 管理人提供之該等物業資料均屬正確。
- 該等物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，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自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 我們已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議。我們並無就每項具體租賃查核租賃文件，而我們之評估乃假設所有租賃乃根據我們所得租約詳情內載列之條文簽立。此外，我們假設該等租約乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，我們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。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

除另有指明外，本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

我們對該等物業之估值載列於隨函附奉的估值證書，連同本函件及估值概要組成我們的估值報告書。

此致

### 富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之「管理人」)

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
20樓2001室

及

### 德意志信託(香港)有限公司

(作為富豪產業信託之「受託人」)

香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場52樓  
台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷

*BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP)*

董事

估價及諮詢服務

謹啟

二零一八年二月二十八日

霍嘉禮

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

常務董事

估價及諮詢服務－亞洲

附註：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

附註：霍嘉禮為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾38年經驗，且在香港及中國之物業估值方面擁有逾30年經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零一七年 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> 香港新界赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	3,700,000,000
2.	<b>富豪香港酒店</b> 香港銅鑼灣 怡和街88號	4,220,000,000
3.	<b>富豪九龍酒店</b> 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	5,650,000,000
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	1,890,000,000
5.	<b>麗豪酒店</b> 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	4,800,000,000

於二零一七年  
十二月三十一日  
現況下之市值  
港幣元

編號 物業

6.	富薈灣仔酒店 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	877,000,000
7.	富薈上環酒店 香港 上環 文咸東街138號	1,560,000,000
8.	富薈炮台山酒店 香港 北角 麥連街18號	1,625,000,000
9.	富薈馬頭圍酒店 香港 九龍 下鄉道8號	1,470,000,000
	總計：	<u><u>25,792,000,000</u></u>

## 物業一

### 富豪機場酒店

香港新界

赤鱸角

香港國際機場

暢達路9號

赤鱸角地段第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，客房數目由1,104間增加至1,171間。

富豪機場酒店透過二樓空調行人天橋直接連接香港國際機場(「香港國際機場」)客運大樓，與亞洲國際博覽館僅數分鐘路程。富豪機場酒店附近主要為機場之輔助設施、停車場及客運大樓。

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 : 根據二零一六年四月二十九日之赤鱸角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/14號劃為「商業」用途。

### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	197	Cabana水療按摩客房	5
高級客房	332	水療按摩套房	2
豪華客房	45	蜜月套房	1
特選豪華客房	105	皇室套房	11
高級豪華客房	68	水療按摩複式套房	2
Cabana客房	17	豪華套房	15
家庭三人客房	23	公寓套房	9
家庭四人客房	165	總統套房	1
行政樓層高級客房	68		
行政樓層豪華客房	91		
水療按摩豪華客房	14		
		總計	1,171

附註：客房面積介乎21平方米至318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)	一般用餐位數目
地下	藝廊咖啡室	國際自助餐美食 及亞洲特色菜	869	384
地下	華岸酒吧扒房	美式扒房	644	230
地下	龍門客棧	淮陽菜及上海菜	359	182
地下	空港居酒屋	日式佳餚	236	100
一樓	紅軒	粵川菜	504	260
二樓	Regala Café & Dessert Bar	健怡美食，甜品及美酒	326	94

## 會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	座位數目(概約)			
			功能廳 數目	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/展覽設施	13	1,645	490	372
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	960	960	960
一樓	多功能廳	會議設施	7	490	403	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

## 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。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人 : 機場管理局<sup>1</sup>

租期 : 赤鱗角地段第1號由政府按新批地契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。

<sup>1</sup> 該酒店分租予紫荊酒店有限公司，年期自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年。



## 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號之酒店分租約之補充租約)。
- 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簽立，年期自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日)
- 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簽立)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590037號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2761號政府公告。(備註：計劃第ISM1741A號(關於部分)(關於：工務計劃項目第844號港珠澳大橋香港接線)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590012號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2762號政府公告。(備註：計劃第ISM1731A-1號(關於部分)(關於：工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590049號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2763號政府公告。(備註：就設定地役權及永久權利及暫時佔用土地權利之計劃第ISM1742A及ISM1757A號)(關於：工務計劃項目第844號港珠澳大橋香港接線)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590024號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2764號政府公告。(備註：就設定地役權及永久權利及暫時佔用土地權利之計劃第ISM1734B-I及ISM1732B-I號(關於部分)(關於：工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)
- 二零一三年十月十日(於二零一三年十月十日訂立之契約備忘錄第13102500820010號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)就設定地役權及臨時佔用土地權利發出之第6022號政府公告。(備註：關於部分、工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)
- 根據於二零一三年十一月十九日發出之同意函(契約備忘錄第13120201030063號)。(備註：由地政專員發出)

- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380228 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之第二份補充契據。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)
- 根據於二零一五年十一月六日發出之同意函(契約備忘錄第 15112001200210 號)。(備註：由地政專員發出)
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第 16102702370333 號，以恒生銀行有限公司為受益人之抵押及轉讓權利。
- 根據於二零一七年二月十三日發出之同意函(契約備忘錄第 17022300740027 號)。(備註：由地政專員發出)

### 3. 酒店營運

#### 二零一七年酒店業績

入住率 : 89%

平均房租 : 港幣 1,213 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 : 自二零零七年三月三十日(「上市日期」)起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金 : 二零一一年至二零二零年，市場租金<sup>2</sup>將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣 175,000,000 元，全部五間初步酒店<sup>3</sup>之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零一七年及二零一八年市場租金方案釐定，二零一七年及二零一八年財政年度富豪機場酒店之基本租金分別為港幣 241,000,000 元及港幣 252,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度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。

<sup>2</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>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。

#### 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>4</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>5</sup>扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

#### 4. 零售租約／牌照詳情

##### 零售<sup>6</sup>

零售面積(可出租) : 約39,276平方呎(3,649平方米)

佔用面積(可出租) : 約30,033平方呎(2,790平方米)

空置面積(可出租) : 約9,243平方呎(859平方米)

出租率 : 76.5%

基本月租 : 港幣1,335,815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。)

<sup>4</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>5</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>6</sup> 該面積不包括富豪機場酒店佔用部分。

### 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	2.6%	27,790	2.1%	1	7.7%
二零一八年末	9,035	30.1%	332,133	24.9%	7	53.8%
二零一九年末	8,261	27.5%	318,060	23.8%	2	15.4%
二零二零年末	6,570	21.9%	378,540	28.3%	2	15.4%
二零二一年末	5,373	17.9%	279,292	20.9%	1	7.7%
<b>總計</b>	<b>30,033</b>	<b>100%</b>	<b>1,335,815</b>	<b>100%</b>	<b>13</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	794	2.6%	27,790	2.1%	1	7.7%
一年以上至兩年	8,052	26.8%	287,133	21.5%	6	46.2%
兩年以上至三年	15,814	52.7%	741,600	55.5%	5	38.5%
三年以上至四年	5,373	17.9%	279,292	20.9%	1	7.7%
<b>總計</b>	<b>30,033</b>	<b>100%</b>	<b>1,335,815</b>	<b>100%</b>	<b>13</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	: 二零二一年九月十二日
免租期	: 0至4.5個月
續約選擇權	: 其中一份租約可選擇再續約兩年，而其中一份租約則可選擇再續約三年。
條款概要	: 業主 <sup>7</sup> 負責支付地租及物業之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。

<sup>7</sup> 所有租賃協議／牌照均由 Favour Link International Ltd 作為業主訂立。

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 197,596 元  
最後屆滿日期 : 二零一九年二月十四日

#### 5. 估計淨物業收益率<sup>8</sup>

7.3%

#### 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣 3,700,000,000 元(港幣叁拾柒億元)

---

<sup>8</sup> 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之應收租金除以市值得出。

## 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，合共提供481間客房及套房。大部分客房均可眺望維多利亞公園。富豪香港酒店亦包括怡和街68號部分地下、一樓、二樓及三樓以及於三樓之301至304號商舖之附屬酒店空間<sup>9</sup>。

富豪香港酒店位於香港其中一個主要購物區－銅鑼灣，毗鄰發展項目主要作零售及辦公用途。

地盤面積 : 1,176平方米

總樓面面積 : 25,090平方米<sup>10</sup>

有蓋樓面面積 : 約32,000平方米<sup>11</sup>

城市規劃用途分區 : 根據二零一八年一月二十六日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第S/H6/16號劃為「商業」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	34	行政樓層豪華客房	36
高級客房	168	行政套房	20
豪華客房	64	豪華套房	8
特選豪華客房	27	總統套房	1
高級豪華客房	6	帝皇套房	1
家庭三人客房	89	主席套房	1
家庭四人客房	12	御富豪行政樓層一套房	2
行政樓層高級客房	12		
		<b>總計</b>	<b>481</b>

附註：客房面積介乎22平方米至154平方米。

<sup>9</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。第一份租約涉及可出租面積10,510平方呎(976平方米)之酒店配套用途，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)之三樓301至304號商舖，年期於二零一七年一月十六日開始，為期兩年，月租為港幣127,374元。

<sup>10</sup> 該面積不包括租用部分。

<sup>11</sup> 該面積不包括租用部分。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地下	帝廊	小食及餐飲	137	50
一樓	御花園咖啡室	國際美食及自助餐	376	200
三樓	富豪金殿	粵菜	752	500
三十一樓	風情畫餐廳	意大利餐廳	214	120

## 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	260	216
地庫一層	宴會大殿	宴會/會議設施	1	239	239	228
地庫一層	多功能廳	宴會/會議設施	3	194	180	132
三樓	會議室	宴會/會議設施	6	336	273	228

## 其他設施

其他設施包括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

租期 : 內地段第 1408 號按政府租約持有，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。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380234 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議—富豪香港酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第 16102702370323 號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之 Cityability 債券。

## 3. 酒店營運

### 二零一七年酒店業績

入住率 : 91%

平均房租 : 港幣 1,267 元

### 租賃協議

出租人 : Cityability Limited

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。



**租金** : 二零一一年至二零二零年，市場租金<sup>12</sup>將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣60,000,000元，全部五間初步酒店<sup>13</sup>之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零一七年及二零一八年市場租金方案釐定，二零一七年及二零一八年財政年度富豪香港酒店之基本租金分別為港幣126,000,000元及港幣127,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度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>14</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>15</sup>扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

## 4. 牌照詳情

### 安裝流動無線電設備及綜合無線電系統(「綜合無線電系統」)牌照

**牌照數目** : 2

**牌照月費** : 每月港幣176,400元

**最後屆滿日期** : 二零一九年八月十五日

## 5. 估計淨物業收益率<sup>16</sup>

3.0%

## 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣4,220,000,000元(港幣肆拾貳億貳仟萬元)

<sup>12</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>13</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>14</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>15</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>16</sup> 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之應收基本租金除以市值得出。

### 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。富豪九龍酒店地下至二樓及第一層地庫至第三層地庫設有零售店舖及餐廳。

富豪九龍酒店位於尖沙咀，該區域為著名商業及旅遊區，其毗鄰區域主要為酒店、商用及辦公室發展項目。

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 : 根據二零一三年十二月三日之尖沙咀分區計劃大綱圖第 S/K1/28 號劃為「商業」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	41	行政樓層豪華客房	147
高級客房	39	行政樓層高級豪華客房	29
豪華客房	27	行政套房	12
特選豪華客房	36	皇室套房	10
高級豪華客房	144	豪華套房	16
行政樓層高級客房	98	總統套房	1
		<b>總計</b>	<b>600</b>

附註：客房面積介乎 19 平方米至 140 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)	一般用餐位數目
地庫一層	雅廊咖啡室	國際海鮮自助餐及 越式單點美食	350	186
地下	V Bar & Lounge <sup>17</sup>	小食及雞尾酒	89	56
一樓	Mezzo	美式意菜	199	90
二樓	富豪軒	中式餐廳	673	266

## 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
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	6	331	260	156
三樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	353	353	360
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	6	665	360	288

## 其他設施

其他設施包括一間健身室及一個購物商場。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人 : 利高賓有限公司

租期 : 九龍內地段第10474號由政府根據賣地條件第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。

<sup>17</sup> 地下設有額外室外座位。

### 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：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止期間)
- 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第三份租賃協議—富豪九龍酒店之首份補充協議。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380241號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議—富豪九龍酒店之第二份補充契據。

### 3. 酒店營運

#### 二零一七年酒店業績

入住率 : 90%

平均房租 : 港幣1,188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 : 自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

**租金** : 二零一一年至二零二零年，市場租金<sup>18</sup>將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣65,000,000元，全部五間初步酒店<sup>19</sup>之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零一七年及二零一八年市場租金方案釐定，二零一七年及二零一八年財政年度富豪九龍酒店之基本租金分別為港幣154,000,000元及港幣155,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度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>20</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>21</sup>扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

<sup>18</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>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。

<sup>20</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>21</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／牌照詳情

##### 零售<sup>22</sup>

零售面積(可出租)	:	約43,147平方呎(4,008平方米)
佔用面積(可出租)	:	約40,221平方呎(3,737平方米)
空置面積(可出租)	:	約2,926平方呎(271平方米)
出租率	:	93%
基本月租	:	港幣1,859,080元(除七項租約不包括差餉、管理費及空調費外；所有其餘租約均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	1,362	3.4%	27,380	1.5%	3	12.0%
二零一八年末	12,811	31.9%	619,707	33.3%	11	44.0%
二零一九年末	13,458	33.5%	621,730	33.4%	7	28.0%
二零二零年末	12,590	31.3%	590,263	31.8%	4	16.0%
<b>總計</b>	<b>40,221</b>	<b>100%</b>	<b>1,859,080</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

##### 租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	1,362	3.4%	27,380	1.5%	3	12.0%
一年以上至兩年	3,714	9.2%	210,536	11.3%	9	36.0%
兩年以上至三年	16,737	41.6%	852,543	45.9%	9	36.0%
三年以上至四年	17,305	43.0%	696,926	37.5%	3	12.0%
四年以上至五年	1,103	2.7%	71,695	3.9%	1	4.0%
<b>總計</b>	<b>40,221</b>	<b>100%</b>	<b>1,859,080</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

<sup>22</sup> 該面積不包括富豪九龍酒店佔用部份。

最後屆滿日期 : 二零二零年十二月三日  
免租期 : 0至6個月  
續約選擇權 : 其中一份租約可選擇按市場租金再續約兩年。  
條款概要 : 業主<sup>23</sup>負責支付地租及物業之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。

#### 燈箱、陳列櫃、流動電話基站及天線等牌照

牌照數目 : 8  
牌照月費 : 每月港幣 150,141 元  
最後屆滿日期 : 二零一九年四月三十日

### 5. 估計淨物業收益率<sup>24</sup>

2.8%

### 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣 5,650,000,000 元(港幣伍拾陸億伍仟萬元)

<sup>23</sup> 所有租賃協議／牌照均由 Favour Link International Ltd (作為業主) 訂立。

<sup>24</sup> 富豪九龍酒店之估計淨物業收益率由二零一七年應收租金除以市值得出。

## 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」)，包括一幢於一九八二年落成的17層高(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零零七年完成酒店擴充計劃及於二零一三年完成改裝項目後，酒店共設有客房及套房494間。

富豪東方酒店亦包括毗鄰於一九六七年落成之14層高樓宇(寶城大樓)地下九間商舖(其中三間商舖包括閣樓)及寶城大樓之一樓作後勤工作之用。

富豪東方酒店位於九龍城，面朝啓德區前香港國際機場之地點，該地點將用於興建集社區、住宅、商業及旅遊用途為一體之綜合發展項目。

地盤面積 : 新九龍內地段第5754號(富豪東方酒店)為1,797平方米  
新九龍內地段第4917號(寶城大樓)為741平方米

總樓面面積 : 22,601平方米

有蓋樓面面積 : 約27,300平方米

城市規劃用途分區 : 根據二零一六年四月十五日之馬頭角分區計劃大綱圖第SK10/22號，富豪東方酒店被劃為「商業」用途，寶城大樓被劃為「住宅(甲類)2」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	55	行政樓層豪華客房	45
高級客房	148	行政套房	14
豪華客房	72	皇室套房	1
特選豪華客房	71	豪華套房	9
高級豪華客房	23	總統套房	1
行政樓層高級客房	55		
		總計	494

附註：客房面積介乎12平方米至105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)	一般用餐位數目
地庫一層	儷廊咖啡室	環球美饌及自助餐	536	298
地下	華岸酒吧餐廳 <sup>25</sup>	酒吧及餐廳	155	72
地下	意廊	意大利餐廳	185	90
地下	富豪餅店	餅店	29	20
地下	月光光	港式風味餐廳	55	50
二樓	富豪坊	粵菜	427	300

## 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
三樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	15	8	不適用

## 其他設施

其他設施包括一間健身室及購物區。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人 : 凱麗酒店有限公司

租期 : 新九龍內地段第5754號由政府按賣地條件第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。

新九龍內地段第4917號由政府按賣地條件第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。

<sup>25</sup> 華岸酒吧餐廳毗鄰地下設有額外室外座位區。

## 主要登記產權負擔

### 新九龍內地段第5754號(富豪東方酒店)

- 地役權批約連圖則(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：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止期間)
- 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。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第16102702370302號，以恒生銀行有限公司(作為獲擔保方之代理人及擔保受託人)為受益人簽立之Gala債券。

### 新九龍內地段第4917號(寶城大樓地下3-11號舖，包括5,6,7號舖閣樓及1樓全層)

- 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。
- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。
- 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：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止期間)
- 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。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第16102702370302號，以恒生銀行有限公司(作為獲擔保方之代理人及擔保受託人)為受益人簽立之Gala債券。
- 根據建築物條例第24(1)條發出的命令第UBCSN/05-29/0001/12號連圖則(參見於二零一六年十二月十四日訂立之契約備忘錄第17041302060283號)。(備註：由建築事務監督發出，僅與公用部分有關)

### 3. 酒店營運

#### 二零一七年酒店業績

入住率 : 87%

平均房租 : 港幣 720 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 : 自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金 : 二零一一年至二零二零年，市場租金<sup>26</sup>將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣 30,000,000 元，全部五間初步酒店<sup>27</sup>之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零一七年及二零一八年市場租金方案釐定，二零一七年及二零一八年財政年度富豪東方酒店之基本租金均為港幣 62,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度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>28</sup>之百分之一(1%)；或  
在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)

獎勵費 : 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利<sup>29</sup>扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

<sup>26</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>27</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>28</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

#### 4. 零售租約／牌照詳情

##### 零售<sup>30</sup>

零售面積(可出租) : 富豪東方酒店一約12,263平方呎(1,139平方米)

寶城大樓一約9,337平方呎(867平方米)

佔用面積(可出租) : 0平方呎(0平方米)

空置面積(可出租) : 富豪東方酒店一約12,263平方呎(1,139平方米)

寶城大樓一約9,337平方呎(867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 : 3

牌照月費 : 港幣69,365元

最後屆滿日期 : 二零一九年四月三十日

#### 5. 估計淨物業收益率<sup>31</sup>

3.3%

#### 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,890,000,000元(港幣拾捌億玖仟萬元)

<sup>30</sup> 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

<sup>31</sup> 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之應收基本租金除以市值得出。

## 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。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後，客房數目由 830 間增至 1,138 間。

麗豪酒店位於新界發展成熟之沙田新市鎮，周邊區域主要為住宅樓宇及若干購物設施。住客可從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 69,100 平方米

城市規劃用途分區 : 根據二零一五年十二月一日之沙田分區計劃大綱圖第 S/ST/32 號劃為「商業」用途<sup>32</sup>。

### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	126	行政樓層豪華客房	54
高級客房	314	行政樓層河畔客房	45
豪華客房	46	水療按摩標準客房	4
特選豪華客房	158	水療按摩豪華客房	3
高級豪華客房	154	行政套房	11
家庭三人客房	26	皇室套房	1
家庭四人客房	69	豪華套房	6
行政樓層高級客房	120	總統套房	1
		<b>總計</b>	<b>1,138</b>

附註：客房面積介乎 10 平方米至 121 平方米。

<sup>32</sup> 根據最近之修訂，沙田分區計劃大綱圖已修訂至日期為二零一七年一月十三日之第 S/ST/33 號。

## 食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地下	河夢 <sup>33</sup>	泰越餐廳	145	92
地下	月光光	港式風味餐廳	97	72
地下	味房居食屋	日式餐廳	118	76
地下	意廊 <sup>34</sup>	意大利餐廳	154	98
地下	仙吧	酒廊	210	88
地下	台軒	台式餐廳	31	20
一樓	嘉年華吧	美式酒吧	286	120
一樓	龍門客棧	淮揚美饌	318	156
二樓	富豪坊	粵菜及特選地方名菜	726	460
二樓	富豪軒	高級粵菜	205	80
三樓	濠餐廳	國際池畔燒烤 自助餐、新加坡及 馬來西亞自選菜譜	409	220

## 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	4	319	205	312
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	4	313	200	300
十五樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	14	8	不適用

## 其他設施

其他設施包括一個室外泳池、一間備有健身、水療/按摩設備之健身中心及購物區。

<sup>33</sup> 地下設有室外座位。

<sup>34</sup> 地下設有室外座位。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人	: 沙田麗豪酒店有限公司
租期	: 沙田市鎮地段第 160 號由政府按新批地契 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。

### 主要登記產權負擔

- 修訂函件(於一九八二年六月一日訂立之契約備忘錄第 ST211142 號)。
- 修訂函件(於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第 ST353344 號)。
- 合約完成證明書(於一九八六年七月十八日訂立契約備忘錄第 ST430228 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止期間)
- 修訂函件(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。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380265 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議——麗豪酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第 16102702370310 號，以恒生銀行有限公司為受益人之麗豪債券。

## 3. 酒店營運

### 二零一七年酒店業績

入住率	: 83%
平均房租	: 港幣 742 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	: 自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

**租金** : 二零一一年至二零二零年，市場租金<sup>35</sup>將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣70,000,000元，全部五間初步酒店<sup>36</sup>之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零一七年及二零一八年市場租金方案釐定，二零一七年及二零一八年財政年度麗豪酒店之基本租金分別為港幣150,000,000元及港幣155,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度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>37</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>38</sup>扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

## 4. 零售租約／牌照詳情

### 零售<sup>39</sup>

**零售面積(可出租)** : 約2,697平方呎(251平方米)

**佔用面積(可出租)** : 約1,973平方呎(183平方米)

**空置面積(可出租)** : 724平方呎(67.3平方米)

**出租率** : 73.2%

**基本月租** : 港幣81,000元(全部不包括差餉、管理費及空調費)

<sup>35</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>36</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>37</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>38</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>39</sup> 該面積不包括麗豪酒店佔用部份。



### 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
二零一八年末	1,973	100%	81,000	100%	1	100%
<b>總計</b>	<b>1,973</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>81,000</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>1</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
兩年以上至三年	1,973	100%	81,000	100%	1	100%
<b>總計</b>	<b>1,973</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>81,000</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)	<b>1</b>	<b>100%</b> (經四捨五入)

最後屆滿日期	: 二零一八年十一月十四日
免租期	: 0至1個月
續約選擇權	: 不適用
條款概要	: 業主 <sup>40</sup> 負責支付物業之地租及結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。

### 流動電話基站及天線牌照

牌照數目	: 4
牌照月費	: 每月港幣 184,800 元
最後屆滿日期	: 二零二零年三月三十一日

## 5. 估計淨物業收益率<sup>41</sup>

3.1%

## 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣 4,800,000,000 元(港幣肆拾捌億元)

<sup>40</sup> 所有租賃協議／牌照均由 Favour Link International Ltd (作為業主) 訂立。

<sup>41</sup> 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之應收基本租金除以市值得出。

## 物業六

### 富薈灣仔酒店

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段第1分段及餘下部分、  
G段第1分段及餘下部分之  
3,637份不可分割份額中之3,062份

#### 1. 物業概況

富薈灣仔酒店(「富薈灣仔酒店」)包括地下主要部分(包括A、B及C舖)、22個樓層(5樓至29樓，略去13、14及24樓)、3樓平台，以及外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台，為一幢於一九九七年落成之26層高綜合樓宇。該樓宇餘下部分(部分地下、1樓及2樓全層)由香港特區政府之物業代理財政司司長法團擁有，並不構成富薈灣仔酒店之部分。周邊區域主要為寫字樓。

於二零零九年及二零一零年分別完成酒店擴充計劃及改裝項目後，酒店包括99間客房及套房。富薈灣仔酒店為乙級高價酒店。

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。地下部分由酒店大堂及店舖組成，該店舖已租予獨立第三方。設備層位於3樓。27樓至29樓已租予獨立第三方並已用作零售／食肆／酒吧／卡拉OK用途。

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 : 根據二零一二年八月三日灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/27號劃為「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
尊薈	18	商薈 Deluxe	29
尊薈 Premier	12	富薈	4
卓薈 Premier	29	iResidence	7
		<b>總計</b>	<b>99</b>

附註： 客房面積介乎 15 平方米至 47 平方米。

## 其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人 : Sonnix Limited

租期 : 內地段第 2769 號按政府租約持有，年期自一九二九年五月二十五日起計，為期 99 年，可再續期 99 年。

## 主要登記產權負擔

- 地政專員／港島西以 Sonnix Limited 為受益人代表香港總督發出之許可證(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(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(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。
- 根據於二零一四年十二月二十四日訂立之契約備忘錄第 15011902330104 號，以恒生銀行有限公司為受益人之債券及抵押。

### 3. 酒店營運

#### 二零一七年酒店業績

入住率 : 95%

平均房租 : 港幣 1,011 元

#### 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 : 自生效日期<sup>42</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)。

基本費 : 收入總額<sup>43</sup>之百分之二(2%)

獎勵費 : 經營業務毛利<sup>44</sup>超出基本費及固定開支部分之百分之五(5%)。

### 4. 零售／寫字樓租約詳情

#### 零售<sup>45</sup>

總零售面積(總面積) : 1,800 平方呎(167 平方米)

佔用面積(總面積) : 1,800 平方呎(167 平方米)

空置面積(總面積) : 0 平方呎(0 平方米)

出租率 : 100%

基本月租 : 港幣 140,000 元(租約不包括差餉，地租，管理費及空調費及其他開支)

<sup>42</sup> 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一一年一月一日。

<sup>43</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>44</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。

<sup>45</sup> 該面積不包括富薈灣仔酒店佔用部份。

### 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
二零二零年末	1,800	100%	140,000	100%	1	100%
<b>總計</b>	<b>1,800</b>	<b>100%</b>	<b>140,000</b>	<b>100%</b>	<b>1</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
兩年以上至三年	1,800	100%	140,000	100%	1	100%
<b>總計</b>	<b>1,800</b>	<b>100%</b>	<b>140,000</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

最後屆滿日期 : 二零二零年一月十九日

免租期 : 2個月

續約選擇權 : 租戶可選擇再續約三年。

條款概要 : 業主<sup>46</sup>及／或其他責任方負責物業之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。差餉、地租、稅項由租戶支付。

### 辦公室

總辦公面積(總面積) : 8,304平方呎(771平方米)

佔用面積(總面積) : 8,304平方呎(771平方米)

空置面積(總面積) : 0平方呎(0平方米)

出租率 : 100%

基本月租 : 港幣446,921元(所有租約均包括空調費及管理費，但不包括差餉。)

<sup>46</sup> 所有租賃協議均由 Sonnix Limited (作為業主)訂立。

#### 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
二零二零年末	8,304	100%	446,921	100%	3	100%
<b>總計</b>	<b>8,304</b>	<b>100%</b>	<b>446,921</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	基本月租 (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%	446,921	100%	3	100%
<b>總計</b>	<b>8,304</b>	<b>100%</b>	<b>446,921</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

最後屆滿日期 : 二零二零年四月三十日

免租期 : 1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>47</sup>及/或其他責任方負責物業之結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

## 5. 估計淨物業收益率<sup>48</sup>

2.6%

## 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣877,000,000元(港幣捌億柒仟柒佰萬元)

<sup>47</sup> 所有租賃協議均由Sonnix Limited(作為業主)訂立。

<sup>48</sup> 富薈灣仔酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之應收收入淨額除以市值得出。

## 物業七

### 富薈上環酒店

香港

上環

文咸東街 138 號

海旁段 67A 號 C 段、  
海旁段 67 號 A 段第 1 分段 A 段、  
海旁段 67 號 A 段第 1 分段餘下部分、  
海旁段 67 號 B 段第 1 分段 A 段、  
海旁段 67 號 B 段第 1 分段餘下部分、  
海旁段 67 號 B 段第 2 分段、  
海旁段 67 號 B 段餘下部分、  
海旁段 67 號 C 段第 1 分段、  
海旁段 67 號 C 段餘下部分、  
內地段 66 號 G 段及  
內地段 66 號餘下部分

## 1. 物業概況

富薈上環酒店(「富薈上環酒店」)為一幢樓高 34 層之酒店，設有 248 間客房及套房，於二零一四年年中開業。富薈上環酒店位於發展成熟之上環商業及住宅區，鄰近香港之主要中央商業區中環。酒店位置方便，乘搭港鐵、的士及多條巴士路線均可抵達。

地盤面積<sup>49</sup> : 472 平方米

總樓面面積 : 7,197 平方米

有蓋樓面面積 : 約 9,600 平方米

城市規劃用途分區 : 根據二零一七年十二月十五日西營盤與上環分區計劃大綱草圖第 S/H3/31 號劃為「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
尊薈	72	卓薈 Premier	28
卓薈	60	商薈 Premier	14
商薈	42	富薈	18
尊薈 Premier	7	iResidence	7
		<b>總計</b>	<b>248</b>

附註：客房面積介乎 13 平方米至 54 平方米。

<sup>49</sup> 地盤面積不包括將保留作車道之 32.803 平方米，但包括將用於擴闊路面之 24.398 平方米。

## 其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人 : Tristan Limited

租期 : 海旁段 67 號及海旁段 67A 號按相關政府租約持有，劃一年期自一八五二年二月七日起計為期 999 年；

內地段 66 號按政府租約持有，自一八六八年三月二十六日起計為期 999 年。

### 主要登記產權負擔

- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 22(1)條發出於一九九五年七月二十一日之政府公告之第 2710 號(於一九九五年七月二十一日訂立之契約備忘錄第 UB6352712 號)。(僅就內地段 66 號 G 段及內地段 66 號餘下部分而言)
- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 22(1)條發出於二零一一年二月十八日之政府公告之第 1100 號(於二零一一年二月十八日訂立之契約備忘錄第 11030101830019 號)。(僅就海旁段 67 號 A 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 A 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 B 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段第 2 分段、海旁段 67 號 B 段餘下部分、海旁段 67 號 C 段第 1 分段及海旁段 67 號 C 段餘下部分而言)
- 分割契據(於二零一一年八月十五日訂立之契約備忘錄第 11082501800017 號)。(僅就海旁段 67 號 A 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 A 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 B 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段第 2 分段、海旁段 67 號 B 段餘下部分、海旁段 67 號 C 段第 1 分段、海旁段 67 號 C 段餘下部分、內地段 66 號 G 段及內地段 66 號餘下部分而言)
- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 22(1)條發出於二零一一年十一月十一日之政府公告之第 7420 號(於二零一一年十一月十一日訂立之契約備忘錄第 11111702560010 號)。(僅就海旁段 67A 號 C 段而言)
- 香港西區與南區地政專員頒發之厭惡性行業牌照(於二零一一年十二月十二日訂立之契約備忘錄第 12022300500014 號)。(僅就海旁段 67A 號 C 段、海旁段 67 號 A 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 A 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 B 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段餘下部分、海旁段 67 號 C 段第 1 分段、海旁段 67 號 C 段餘下部分及內地段 66 號餘下部分而言)



- 根據於二零一四年二月十日訂立之契約備忘錄第 14030702240038 號，以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債券及抵押。(就富薈上環酒店之全部段而言)
- 根據於二零一四年二月十日訂立之契約備忘錄第 15042302380283 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議。(註：由二零一四年二月十日起至二零一九年十二月三十一日止期間)

### 3. 酒店營運

#### 二零一七年酒店業績

入住率 : 94%

平均房租 : 港幣 864 元

#### 租賃協議

出租人 : Tristan Limited

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自生效日期<sup>50</sup>起至二零一九年十二月三十一日止

租金 : 就租期第一、第二及第三年每年應付之租金為港幣 1,580,000,000 元之 5.00%、5.25% 及 5.50%。

就餘下租期應收之租金須基於將由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討釐定。

根據二零一七年及二零一八年市場租金方案釐定，二零一七年及二零一八年租賃年度富薈上環酒店之基本租金分別為港幣 36,500,000 元(按比例計算)及港幣 42,000,000 元；而浮動租金為根據租賃年度之日數按比例計算之物業收入淨額超出部分之 50%。

<sup>50</sup> 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年二月十日

#### 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	:	自生效日期 <sup>51</sup> 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)。
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 <sup>52</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>53</sup> 扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

#### 4. 牌照詳情

##### 流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目	:	1
牌照月費	:	港幣60,000元
最後屆滿日期	:	二零一七年十二月三十一日

#### 5. 估計淨物業收益率<sup>54</sup>

3.0%

#### 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,560,000,000元(港幣拾伍億陸仟萬元)

<sup>51</sup> 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一四年二月十日。

<sup>52</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>53</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>54</sup> 富薈上環酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之應收租金除以市值得出。

## 物業八

### 富薈炮台山酒店

香港

北角

麥連街 18 號

內地段 2273 號 P 段餘下部分、  
內地段 2273 號 P 段 1 分段餘下部分、  
內地段 2273 號 H 段 1 分段餘下部分  
及內地段 2273 號 H 段餘下部分

#### 1. 物業概況

富薈炮台山酒店(「富薈炮台山酒店」)為一幢樓高32層之酒店，設有338間客房。酒店於二零一四年第三季開業。富薈炮台山酒店位於北角，該區之主要發展項目為住宅樓宇，毗近地區亦建有寫字樓及酒店發展項目。酒店位置方便，乘搭港鐵、的士及多條巴士路線均可抵達。

地盤面積 : 457 平方米

總樓面面積 : 6,849 平方米

有蓋樓面面積 : 約9,400 平方米

城市規劃用途分區 : 根據二零一六年八月五日北角分區計劃大綱草圖第 S/H8/25 號劃為「商業／住宅」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
iRoom	28	尊薈 Premier	36
尊薈	130	卓薈 Premier	36
卓薈	108		
		總計	338

附註：客房面積介乎 10 平方米至 16 平方米。

#### 其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人	: 紀慧投資有限公司
租期	: 內地段第2273號按政府租約持有，年期自一九一九年八月二十五日起計為期75年，可續期75年。

### 主要登記產權負擔

- 香港東區分區地政處之厭惡性行業牌照(參照於二零一二年七月二十日訂立之契約備忘錄第12082101060027號)。
- 根據於二零一四年七月二十八日訂立之契約備忘錄第14082802380064號，以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債券及抵押。
- 根據於二零一四年七月二十八日訂立之契約備忘錄第15042302380277號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議。(註：由二零一四年七月二十八日起至二零一九年十二月三十一日止期間)

## 3. 酒店營運

### 二零一七年酒店業績

入住率	: 90%
平均房租	: 港幣647元
租賃協議	
出租人	: 紀慧投資有限公司
承租人	: Favour Link International Limited
租賃協議年期	: 自生效日期 <sup>55</sup> 起至二零一九年十二月三十一日止
租金	: 就租期第一、第二及第三年每年應付之租金分別為港幣1,650,000,000元之5.00%、5.25%及5.50%。

就餘下租期應收之租金須基於將由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討釐定。

根據二零一七年及二零一八年市場租金方案釐定，二零一七年及二零一八年租賃年度富薈炮台山酒店之基本租金分別為港幣17,610,000元(按比例計算)及港幣42,390,000元；而浮動租金為根據租賃年度之日數按比例計算之物業收入淨額超出部分之50%。

<sup>55</sup> 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年七月二十八日。

#### 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	:	自生效日期 <sup>56</sup> 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)。
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 <sup>57</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>58</sup> 扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

#### 4. 牌照詳情

##### 流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目	:	1
牌照月費	:	港幣60,000元
最後屆滿日期	:	二零一七年十二月三十一日

#### 5. 估計淨物業收益率<sup>59</sup>

4.4%

#### 6. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,625,000,000元(港幣拾陸億貳仟伍佰萬元)

<sup>56</sup> 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一四年七月二十八日。

<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。

<sup>59</sup> 富薈炮台山酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之應收租金除以市值得出。

## 物業九

### 富薈馬頭圍酒店

香港九龍下鄉道8號  
(前稱下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)

九龍內地段第4148號C段

#### 1. 物業概況

富薈馬頭圍酒店(「富薈馬頭圍酒店」)為一幢於二零一七年落成樓高22層之樓宇，包括1層地庫。該樓宇5至23樓(略去4樓、13樓及14樓)共設有340間客房。地庫及地下設有停車位。機房設於1樓。公共平台花園位於2樓。酒店後勤區、機房及其他配套設施設於3樓。

富薈馬頭圍酒店位於馬頭圍，而馬頭圍是靠近九龍城及新啟德發展區之傳統住宅區。相連所在之處主要為住宅樓宇。

地盤面積 : 700平方米

總樓面面積<sup>60</sup> : 6,298平方米

有蓋樓面面積 : 約9,490平方米

城市規劃用途分區 : 根據二零一六年四月十五日之馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/22劃為「住宅(甲類)」用途。

#### 酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
尊薈	48	卓薈 Premier	60
卓薈	112	商薈 Premier	72
尊薈 Premier	48		
		總計	340

附註：客房面積介於11平方米至16平方米。

#### 其他設施

其他設施包括酒廊、電腦區及健身區。

<sup>60</sup> 總樓面面積不包括158.11平方米升降機豁免面積。

## 2. 擁有權及租期

登記擁有人	: 力冠國際有限公司
租期	: 九龍內地段第4148號C段乃根據賣地條件第3945號持有，由一九三九年六月二十六日起計為期75年，可再續期75年。
政府地稅	: 該物業應課差餉租值的3%

### 主要登記產權負擔

- 估用許可證第KN52/2016(OP)號(於二零一六年十一月二十三日訂立之契約備忘錄第17091300940028號)。
- 根據於二零一七年九月四日訂立之契約備忘錄第17091300940063號，以Favour Link International Limited為受益人就富薈馬頭圍酒店而簽立之租賃協議。
- 根據於二零一七年九月四日訂立之契約備忘錄第17091802150273號，以大華銀行有限公司為受益人之債券及抵押(構成固定及浮動押記)。

## 3. 酒店營運

### 二零一七年酒店業績

入住率	: 88%
平均房租	: 港幣621元
<b>租賃協議</b>	
出租人	: 力冠國際有限公司
承租人	: Favour Link International Limited
租賃協議年期	: 自生效日期 <sup>61</sup> 起至緊接租約日期屆滿五年前之日止。

<sup>61</sup> 根據租賃協議，「生效日期」指二零一七年九月四日。

**租金** : 就租期第一、第二、第三、第四及第五年每年應收之租金分別為港幣 1,360,000,000 元之 4.00%、4.25%、4.50%、4.75% 及 5.00%。

就餘下租期應收之租金須基於將由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討釐定。

#### 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** : 自生效日期<sup>62</sup>起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)。

**基本費** : 只要租賃協議存續有效，收入總額<sup>63</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>64</sup>扣除基本費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及固定開支後之百分之五(5%)

#### 4. 估計淨物業收益率<sup>65</sup>

3.7%

#### 5. 於二零一七年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,470,000,000 元(港幣拾肆億柒仟萬元)

<sup>62</sup> 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一七年九月四日。

<sup>63</sup> 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

<sup>64</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>65</sup> 富薈馬頭圍酒店之估計淨物業收益率由二零一七年之年度化應收固定租金除以市值得出。



## 酒店市場概覽

二零一七年乃過去三年以來首次錄得訪港旅客人次回升。訪港旅客合共約 58,500,000 人次，按年以單位數字增加 3.2%。中國內地旅客持續為最大客源市場，佔訪港旅客人次的 76%。中國內地旅客到訪人次自二零一七年年初稍微回升<sup>66</sup>。於二零一七年，來自中國內地之到訪人次達約 44,400,000，較二零一六年全年增加 3.9%。短途地區市場亦錄得進一步上升，如菲律賓(按年上升 13.1%)、日本(按年上升 12.6%)及南韓(按年上升 6.8%)，惟長途地區市場則較去年同期輕微下跌 0.3%。

二零一七年之過夜旅客按年增加 5.0% 至約 27,900,000 人次。就國家／地區而言，中國內地旅客按年增加 6.7% 至約 18,500,000 人次。短途地區市場增加 3.0% 至約 6,000,000 人次。長途地區市場則按年輕微下跌 0.1% 至約 3,300,000 人次。中國內地旅客當中 41.7% 在香港過夜，而來自其他短途地區市場的旅客中則有 64.4% 過夜<sup>67</sup>。

香港酒店業於二零一七年相對保持穩定。總結甲級高價酒店於二零一七年年之表現，平均房租為港幣 2,068 元，平均入住率由二零一六年之 84% 微升至 86%。乙級高價酒店及中價酒店之平均房租輕微上升，分別為港幣 1,068 元及港幣 729 元，入住率則分別為 90% 及 91%。整體而言，二零一七年年之酒店房租維持於每晚港幣 1,288 元，而入住率則上升 2 個百分點至 89%<sup>68</sup>。

香港酒店業之前景依然樂觀。政府將實施四項相關措施，全力發展香港成為世界級的首選旅遊目的地<sup>69</sup>。

多個興建中之旅遊景點將加強香港作為頂尖旅客目的地之整體吸引力。較矚目的有將於二零一九年年中在海洋公園內落成的大樹灣水上樂園。迪士尼樂園之持續擴建預期繼續吸引國際休閒旅客訪港。啟德郵輪碼頭於二零一七年迎來 16 個郵輪品牌，總航次達 190 班，是二零一六年的兩倍<sup>70</sup>。

香港經濟發展受惠於多項地區性經濟政策及策略。「一帶一路」是香港經濟發展的新引擎。香港亦已大致上完成粵港澳大灣區(「大灣區」)城市群發展規劃的草擬工作。香港地理位置優越、風險水平低、營商環境便利及制度架構完善，均對繼續鞏固香港作為區內及國際業務理想經營地點之定位起著正面作用，預期訪港商務旅客人次將進一步上升。

<sup>66</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，二零一七年十二月份訪港旅客統計。

<sup>67</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，二零一七年十二月份訪港旅客統計。

<sup>68</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，二零一七年十二月份酒店入住率報告。

<sup>69</sup> 資料來源：政府新聞處，二零一七年施政報告。

<sup>70</sup> 資料來源：啟德郵輪碼頭，<http://www.kaitakcruiseterminal.com.hk/highlights/>

政府亦致力提昇香港作為亞洲 MICE (會議、獎勵旅遊、商務及展覽) 理想目的地之吸引力。於二零一七年，到訪香港之過夜 MICE 旅客人數合共約為 1,900,000 人次，按年增長 1.9%<sup>71</sup>。根據二零一七年施政報告，灣仔北香港會議展覽中心(會展中心)毗鄰的三座政府大樓將會拆卸重建，並發展成新的會議展覽場地。新址可與現時的會展中心互相通達和連成一體。初步估計，新增的相連會展設施面積約 23,000 平方米。在新的會展場地之上可建酒店，作為會展相關設施，亦可建甲級辦公大樓<sup>72</sup>。

香港多項大型基建項目將於未來數年落成。廣深港高速鐵路(高鐵香港段)計劃於二零一八年第三季完工。來往香港至深圳北及廣州南的行車時間將分別縮短至 23 分鐘及 48 分鐘<sup>73</sup>。港珠澳大橋的主體工程已於二零一七年十二月竣工<sup>74</sup>。香港與中國內地鄰近主要城市(尤其是珠江三角洲地區內)的連繫將會更緊密，從而刺激本地旅遊業增長。

於二零一七年首三季有 10 間新酒店落成，令酒店房間供應增加 3,188 間。待興建中的新酒店落成後，預期香港於二零一八年將增添 7,317 間酒店客房，二零一八年的房間總數將達 85,373 間。至二零一九年，預期房間總數將達 87,871 間<sup>75</sup>。隨著旅遊業持續復蘇，我們預期二零一八年的入住率將維持於高水平。

<sup>71</sup> 資料來源：香港會議及展覽拓展部－會展獎勵旅遊統計二零一七，二零一七年十二月。

<sup>72</sup> 資料來源：政府新聞處，二零一七年施政報告。

<sup>73</sup> 資料來源：港鐵，<http://www.expressrailink.hk/tc/project-details/key-information.html>

<sup>74</sup> 資料來源：港珠澳大橋主體工程完成，<http://www.hzmb.org>

<sup>75</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

## 1. 富豪機場酒店

富豪機場酒店(富豪機場酒店)位於香港國際機場(香港國際機場)，為香港唯一以空調行人天橋直接接駁機場客運大樓之機場酒店。因其位於香港國際機場之策略性地點，令富豪機場酒店因機場絡繹不絕之人流而受惠。

二零一七年，機場之旅客及貨物輸送量分別達約72,900,000人次(按年增加3.3%)及約4,900,000噸(按年增加9.2%)<sup>76</sup>。機場可抵達之目的地逾220個，包括50個位於中國內地之目的地<sup>77</sup>。預期已於二零一六年八月一日開展之香港國際機場擴建項目三跑道系統可進一步加強其於區內之競爭力，並長遠對富豪機場酒店有利；按照香港國際機場2030規劃大綱之預測，三跑道系統可令香港國際機場每年接待額外30,000,000人次的旅客。

富豪機場酒店鄰近香港兩個舉行MICE活動之主要場地之一—亞洲國際博覽館—以及香港迪士尼樂園等主要旅遊景點。購物設施及食肆位於香港國際機場客運大樓及附近之東薈城購物中心。鄰近之其他消閒及娛樂設施包括翔天廊及航天城高爾夫球場。鑒於機場設有各種交通設施，富豪機場酒店可持續連接機場快線接駁香港鐵路、的士及巴士。

富豪機場酒店之需求主要由商務旅客帶動，主要是由於其處於策略性位置及鄰近亞洲國際博覽館。二零一七年，富豪機場酒店接待之商務旅客及航空公司機組人員分別佔入住總晚數之52.6%及21.9%。富豪機場酒店之休閒住客人數佔23.5%。此外，因航班延誤／取消而緊急滯留之特別住房需求情況佔2.0%。

富豪機場酒店按地域劃分之客戶市場分部與香港國際機場按抵港國際旅客總數劃分之整體市場分部情況相若。按地域劃分，富豪機場酒店於二零一七年主要客源分類包括亞洲旅客(不包括中國內地)及中國內地旅客，分別佔39.0%及33.2%。來自美洲、歐洲及其他地區之客人佔住房總需求之27.8%。

目前，競爭主要來自鄰近兩間現有酒店(即東涌之諾富特東薈城酒店及毗連亞洲國際博覽館之香港天際萬豪酒店)。香港天際萬豪酒店增建342間房間之工程預期將於二零二零年完工。儘管如此，富豪機場酒店因其處於鄰近客運大樓之策略性位置，故被認為較競爭對手具有競爭優勢。此外，預期與該兩間酒店之競爭將會輕微，因各酒店均有不同之市場定位及定價策略。而有一間鄰近香港國際機場二號客運大樓及亞洲國際博覽館，共有1,208客房的酒店計劃於二零二零年落成，預計競爭將會輕微<sup>78</sup>。

根據機場交通量長遠增長之預期、富豪機場酒店之策略性位置、其於全球及中國內地之強分銷網絡以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富豪機場酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

<sup>76</sup> 資料來源：香港國際機場，「二零一七年十二月香港國際機場國際民航交通量臨時統計數字」。

<sup>77</sup> 資料來源：香港國際機場，「資料概覽」。

<sup>78</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

## 2. 富豪香港酒店

富豪香港酒店(富豪香港酒店)位於香港主要購物地區之一之銅鑼灣，該酒店受惠於完善而四通八達的交通網絡(即港鐵、的士、巴士及電車)。從富豪香港酒店步行至銅鑼灣港鐵站僅數分鐘路程。

富豪香港酒店毗鄰各項購物娛樂設施(如崇光百貨、時代廣場、名店坊及利園)以及各類食肆設施。附近之運動康樂設施(如香港大球場、維多利亞公園及跑馬地馬場)亦吸引旅客參與各項國際級盛事。

富豪香港酒店一方面鄰近購物地點，而另一方面由於位置接近香港會議展覽中心，故此商務旅客、商人、展覽商及跨國公司對客房需求強大，於二零一七年佔69.2%，而休閒旅客則佔30.8%。富豪香港酒店亦鄰近多個以銅鑼灣及附近地區(包括灣仔、金鐘及中環)為基地之公司及企業，因此吸引商務旅客入住，令富豪香港酒店從中受益。

按地域劃分，富豪香港酒店於二零一七年之客源分佈主要包括中國內地旅客(佔53.2%)及亞洲旅客(不包括中國內地)(佔33.7%)。來自美洲、歐洲及其他地區之客人則佔總需求之13.1%。

於二零一七年第一季，位於銅鑼灣銅鑼灣道98號之大坑小築服務式公寓酒店開業，共有91間房間，而於二零一八年及二零一九年之計劃中再無進一步之房間供應<sup>79</sup>。鑒於其位置及品牌定位，該新開業之酒店不甚可能會與富豪香港酒店構成競爭。再者，銅鑼灣地區之酒店客房需求殷切，新增之91間客房可輕易被吸納。

根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富豪香港酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

<sup>79</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

### 3. 富豪九龍酒店

富豪九龍酒店(富豪九龍酒店)位於香港九龍區之傳統旅遊及商業地區尖沙咀東之心臟地帶。該酒店因鄰近購物、食肆、娛樂及休閒設施而受益，該等設施包括海港城(包括海運大廈、海洋中心、港威商場及馬哥孛羅香港酒店商場四個區域)、iSquare 國際廣場、K11、The One、香港文化中心、1881 Heritage 及香港科學館。往來富豪九龍酒店之交通網絡完善，香港鐵路、的士及巴士等均可通往香港其他地區。

富豪九龍酒店是五間初步酒店中商務旅客佔第二最高比率之酒店，於二零一七年佔 64.4%，僅次於富豪香港酒店，主要是由於毗連尖沙咀東寫字樓群及來自尖沙咀中心地區之商業發展項目帶來應接不暇之需求。富豪九龍酒店之休閒旅客比例低於商務旅客，佔客人總數之 35.1%。

按地域劃分，富豪九龍酒店於二零一七年之客源分類主要包括中國內地旅客(佔 40.0%)及亞洲旅客(不包括中國內地)(佔 43.5%)。來自美洲、歐洲及其他地區之客人則佔總需求之 16.5%。

於二零一七年，尖沙咀並無新酒店竣工。儘管兩間位於梳士巴利道 18 至 24 號的新酒店預計將於二零一八年開業，合共供應 685 間房間<sup>80</sup>，由於經營規模、市場定位及目標市場有所不同，該等新供應不甚可能對富豪九龍酒店產生重大影響或與其直接競爭。再者，尖沙咀區之酒店客房需求甚高，可輕易吸納該等新增客房供應。

根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富豪九龍酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

<sup>80</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

#### 4. 富豪東方酒店

富豪東方酒店(富豪東方酒店)位於九龍城，地處於正在建設之啟德發展區對面。儘管富豪東方酒店周邊並無鐵路網絡，但其所處之太子道東為連接九龍東之主幹道，與鄰近之工商業區連接，包括九龍之觀塘、九龍灣、尖沙咀及旺角。附近的旅遊景點包括志蓮淨苑、黃大仙廟及侯王廟，一帶更有購物、食肆及娛樂設施，以及位於九龍塘港鐵站之大型零售／消閒設施—又一城。

啟德發展區佔地逾320公頃，包括前機場用地，以及毗鄰黃大仙、觀塘及九龍城一帶的腹地<sup>81</sup>。憑藉糅合了社區、房屋、商業、旅遊及基建用途為一體的綜合發展項目，啟德發展區將振興周邊地區之發展。政府已完成進一步增加啟德發展區內發展密度及優化用地規劃之檢討。兩階段合共增加16,000個住宅單位和約40萬平方米商業樓面面積<sup>82</sup>。

郵輪碼頭為該區的另一重點景點。啟德郵輪碼頭於二零一七年迎來16個郵輪品牌，總航次達190班，是二零一六年的兩倍<sup>83</sup>。根據二零一七年施政報告，政府將推出位於啟德發展區內的商業用地<sup>84</sup>，預期將完善其多元化發展及進一步加強其競爭力。

此外，將由香港鐵路有限公司發展及延伸之沙田至中環線<sup>85</sup>以及高架鐵路／電車，預期可為富豪東方酒店帶來方便，透過擬建之啟德站改善富豪東方酒店連接香港島、九龍、新界及中國內地之交通網絡。該等擴充計劃預期可增加旅客對富豪東方酒店之需求。

相對於其他初步酒店，富豪東方酒店之客源較為平衡，商務旅客佔47.6%，而休閒旅客則佔52.4%。按地域劃分，富豪東方酒店於二零一七年之客源分類主要包括亞洲旅客(不包括中國內地)(佔47.1%)及中國內地旅客(佔43.2%)。來自美洲、歐洲及其他地區之客人則佔總需求之9.7%。

除擁有546間房間之香港嘉里酒店(位於紅鸞道38號)已於二零一七年四月開業外，擁有54間房間之The I House (Kowloon South)(位於紅磡寶其利街179及181號)亦預定於二零一八年開業，而擁有340間房間之富薈馬頭圍酒店(位於土瓜灣下鄉道8號)則已於二零一七年開業<sup>86</sup>。由於該等酒店之市場定位及定價策略均各有不同，故預期與該三間酒店之競爭將會輕微。

根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富豪東方酒店於二零一八年之入住率和平均房租將會正面增長。

<sup>81</sup> 資料來源：土木工程拓展署，「啟德發展計劃」，[www.ktd.gov.hk](http://www.ktd.gov.hk)。

<sup>82</sup> 資料來源：政府新聞處，二零一七年施政報告。

<sup>83</sup> 資料來源：啟德郵輪碼頭，<http://www.kaitakcruiseterminal.com.hk/highlights/>

<sup>84</sup> 資料來源：政府新聞處，二零一七年施政報告。

<sup>85</sup> 資料來源：港鐵網站，[www.mtr.com.hk](http://www.mtr.com.hk)。

<sup>86</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

## 5. 麗豪酒店

麗豪酒店(麗豪酒店)位於沙田，城門河之景緻盡收眼底。該酒店鄰近港鐵沙田站，前往九龍及中國內地均十分便利。預期沙田至中環線<sup>87</sup>之未來發展可為麗豪酒店帶來方便，改善該酒店連接香港其他各地區之交通。

附近之新城市廣場集購物及餐飲設施於一身，而周邊之沙田馬場及城門河一帶則提供體育及康樂設施。

麗豪酒店是沙田最大之酒店，與中國內地及亞洲主要城市有密切業務聯繫之旅行團、公司／機構均於該酒店預訂房間。按地域劃分，麗豪酒店之客源分類主要包括亞洲旅客(不包括中國內地)(佔53.6%)及中國旅客(佔38.8%)。來自美洲、歐洲及其他地區之客人則佔總需求之7.6%。

值得注意的是近年麗豪酒店之商務旅客比例一直增加，主要歸因於鄰近之石門站有新辦公室樓宇供應。於二零一六年，商務旅客與休閒旅客之需求分別佔57.0%及42.7%。於二零一七年，商務旅客佔總需求之63.3%，而休閒旅客則佔35.4%。

於二零一七年，沙田並無新酒店落成。一間位於小瀝源路、源康街及源順圍交界之擬建酒店預定將於二零一九年開業，供應616間房間<sup>88</sup>。

根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計麗豪酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

<sup>87</sup> 資料來源：港鐵網站，[www.mtr.com.hk](http://www.mtr.com.hk)。

<sup>88</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

## 6. 富薈灣仔酒店

富薈灣仔酒店(富薈灣仔酒店)位於灣仔，該區是其中一個最繁忙的商業區並融合香港傳統文化。該酒店毗鄰香港會議展覽中心(會展中心)以及主要位於灣仔北部之高級寫字樓群，如新鴻基中心及鷹君中心等。因此，於二零一七年，富薈灣仔酒店之93.7%住房需求乃來自商務旅客。

富薈灣仔酒店亦具有接待休閒旅客的優勢，因圍繞該酒店之軒尼詩道及莊士敦道食肆及專賣店林立。灣仔受休閒旅客歡迎，乃因其文化氣息濃厚及方便乘搭包括港鐵(灣仔站)、巴士、的士及電車等不同交通工具。由於商務旅客之需求相對地高，休閒旅客僅佔二零一七年房間入住總晚數之6.3%。

按地域劃分，富薈灣仔酒店於二零一七年之客源分類主要包括亞洲旅客(不包括中國內地)(佔46.4%)及中國內地旅客(佔25.4%)。來自美洲、歐洲及其他地區之客人則佔總需求之28.2%。

擁有299間客房之英皇駿景酒店(位於皇后大道東373號)已於二零一七年第四季開業。該新酒店之地點及目標市場不大可能與富薈灣仔酒店重疊。由於鄰近會展中心及發展成熟之灣仔北商業區，故富薈灣仔酒店可吸引需求將持續增長之商務旅客。於二零一八年至二零二零年期間，位於港灣道26號之香港瑞吉酒店(於二零一九年年底供應129間客房)、位於摩利臣山道25至27號之一間擬建酒店(於二零一九年八月供應122間客房)及位於史釗域道10至12號及謝斐道239至243號之一間擬建酒店(於二零二零年年底供應181間客房)開業或會帶來潛在競爭<sup>89</sup>。然而，後兩間者之品牌及定位尚未公佈。此外，現計劃將合和中心二期發展為一幢會議酒店，設有約1,024間客房，目標於二零二一年竣工。

香港為知名的展覽地點，加上富薈灣仔酒店毗鄰會展中心，故將繼續因此而受惠。商務旅客對富薈灣仔酒店之需求極為殷切。此外，該酒店將繼續為偏好選擇科技現代化之酒店之千禧世代旅客之首選。根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富薈灣仔酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

<sup>89</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，「截至二零一七年九月酒店供應情況」。



## 7. 富薈上環酒店

富薈上環酒店(富薈上環酒店)位於上環，該區設有專賣店、供應各種美饌之食肆以及中環中心、皇后大道中 181 號及中遠大廈等優質甲級寫字樓群。往返該酒店之交通方便，搭乘港鐵(上環站)、電車、的士、巴士及小巴均可到達。從富薈上環酒店往港澳碼頭僅需 10 分鐘，碼頭提供直達澳門之渡輪及直升機服務，及提供前往中山、珠海、廣州番禺及深圳蛇口等中國南部城市之渡輪服務。此外，經西區海底隧道從富薈上環酒店駕車前往尖沙咀及九龍站僅需 15 分鐘。

富薈上環酒店因鄰近中環，故商務旅客對其需求甚殷。此外，該酒店亦能吸引休閒旅客，乃因其所處地點以售賣乾貨及中藥之專賣店而聞名，如位於文咸西街及德輔道西之商店，以及於一九九零年代初進行修葺之古老建築物西港城。二零一七年，富薈上環酒店之客源包括商務旅客(64.9%)及休閒旅客(35.1%)。

按地域劃分，富薈上環酒店於二零一七年之客源分類包括中國內地旅客(佔 29.6%)、亞洲旅客(不包括中國內地)(佔 49.3%)及來自包括歐洲及美洲等其他地區(佔 21.1%)。

一間位於中環荷李活道 263 號、擁有 148 間客房之酒店已由「晉逸好萊塢精品酒店」更名為「彩鴻酒店」。該區於二零一八年至二零一九年期間並無計劃落成之其他新酒店。由於地處毗鄰優質寫字樓發展項目林立之中環商業區，商務旅客對富薈上環酒店之需求殷切。此外，該酒店將繼續為偏好選擇科技現代化之酒店之千禧世代旅客之首選。

根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富薈上環酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

## 8. 富薈炮台山酒店

富薈炮台山酒店(富薈炮台山酒店)座落於北角，該區為香港島其中一個重要之非核心商業區與成熟住宅區。北角交通四通八達，連接該區之交通設施包括港鐵(炮台山站)、的士、電車及巴士。

炮台山與鰂魚涌及銅鑼灣兩者均接近，前者為設有重要優質寫字樓發展項目之重要非核心商業區，後者則以著名購物點(如時代廣場、利園、崇光百貨及希慎廣場等)而聞名。電氣道169號、友邦廣場、北角城中心及萬國寶通中心等寫字樓發展項目亦位於炮台山。此外，該區周邊為維多利亞公園、香港體育館及跑馬地馬場，均有鐵路及巴士直達。因此富薈炮台山酒店於二零一七年商務旅客佔60.1%而休閒旅客則佔39.9%。

按地域劃分，富薈炮台山酒店於二零一七年之客源分類包括亞洲旅客(不包括中國內地)(佔46.8%)、中國內地旅客(佔38.2%)及其他地區之客人(佔15.0%)。

將會於二零一八年開業之酒店分別為位於油街之擬建酒店(840間客房)及位於北角邨里之海匯酒店(671間客房)<sup>90</sup>。該等酒店與富薈炮台山酒店競爭之機會不大，因其經營規模及目標客戶均有所不同。

富薈炮台山酒店將繼續為偏好選擇科技現代化之酒店之千禧世代旅客之首選。再者，根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富薈炮台山酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

<sup>90</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

## 9. 富薈馬頭圍酒店

富薈馬頭圍酒店(富薈馬頭圍酒店)座落土瓜灣，該區為傳統住宅區。富薈馬頭圍酒店臨近地區的主要發展項目為啟德發展區，啟德發展區為政府所發起的起動九龍東的一部分。

啟德發展區佔地逾320公頃，包括前機場用地，以及毗鄰黃大仙、觀塘及九龍城一帶的腹地<sup>91</sup>。憑藉糅合了社區、房屋、商業、旅遊及基建用途為一體的綜合發展項目，啟德發展區將振興周邊地區之發展。政府已完成進一步增加啟德發展區內發展密度及優化用地規劃之檢討。兩階段合共增加16,000個住宅單位和約40萬平方米商業樓面面積<sup>92</sup>。四幅酒店用地被指定用於酒店用途。

郵輪碼頭為該區的另一重點景點。啟德郵輪碼頭於二零一七年迎來16個郵輪品牌，總航次達190班，是二零一六年的兩倍<sup>93</sup>。根據二零一七年施政報告，政府將推出位於啟德發展區內的商業用地<sup>94</sup>，預期將完善其多元化發展及進一步加強其競爭力。

港鐵沙田至中環線正在興建，大圍至紅磡段的通車日期預期為二零一九年。根據現有走線之規劃，從富薈馬頭圍酒店步行到建議的土瓜灣站為10分鐘以內。因此，將進一步增強富薈馬頭圍酒店的交通及使該酒店更便利<sup>95</sup>。

二零一七年，富薈馬頭圍酒店之客源包括商務旅客(55.8%)及休閒旅客(44.2%)。按地域劃分，富薈馬頭圍酒店於二零一七年之客源分類包括亞洲旅客(不包括中國內地)(佔49.4%)、中國內地旅客(佔36.5%)及來自其他地區(佔14.1%)。

於二零一八年預計九龍城之酒店總數將達到18間，供應7,966間客房<sup>96</sup>。除已於二零一七年四月開業的擁有546間房間之香港嘉里酒店(位於紅鸞道38號)外，擁有54間房間之The I House (Kowloon South)(位於紅磡寶其利街179及181號)亦已於二零一七年第四季開始營運。由於該兩間酒店之市場定位及定價策略均與富薈馬頭圍酒店不同，故預期與該兩間酒店之競爭將會輕微。擁有99間房間的擬定酒店(位於譚公道103至107號)計劃於二零一八年年中開業。由於不同的發展規模，這可能對富薈馬頭圍酒店產生的影響有限。

富薈馬頭圍酒店將繼續為偏好選擇科技現代化之酒店之千禧世代旅客之首選。再者，根據酒店業之預計復蘇情況及短至中期之供應限制，加上策略性之位置及服務質素和於全球及中國內地強大之分銷網絡，以及富豪集團於中國內地不斷提升之品牌知名度，預計富薈馬頭圍酒店於二零一八年之入住率及平均房租將會正面增長。

<sup>91</sup> 資料來源：土木工程拓展署，「啟德發展計劃」，[www.ktd.gov.hk](http://www.ktd.gov.hk)。

<sup>92</sup> 資料來源：政府新聞處，二零一七年施政報告。

<sup>93</sup> 資料來源：啟德郵輪碼頭，<http://www.kaitakcruiseterminal.com.hk/highlights/>

<sup>94</sup> 資料來源：政府新聞處，二零一七年施政報告。

<sup>95</sup> 資料來源：港鐵網站，[www.mtr.com.hk](http://www.mtr.com.hk)。

<sup>96</sup> 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一七年九月酒店供應情況。

# 物業組合摘要

於二零一七年十二月三十一日

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	25,090	32,000	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	22,601	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	69,100	100
(6) 富薈灣仔酒店 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／商業	長期	5,326	5,530	100
(7) 富薈上環酒店 香港上環 文咸東街 138 號	酒店	長期	7,197	9,600	100
(8) 富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街 18 號	酒店	長期	6,849	9,400	100
(9) 富薈馬頭圍酒店 香港九龍 下鄉道 8 號	酒店	長期	6,298	9,490	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：

## 業績及分派摘要

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
租金及酒店收入總額	<b>957,773</b>	973,479	1,001,720	1,000,711	866,962
租金及酒店收入淨額	<b>927,141</b>	943,887	971,594	971,371	837,106
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)	<b>2,594,515</b>	684,694	(1,406,775)	357,753	436,293
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)	<b>2,488,325</b>	563,980	(1,527,821)	238,454	342,558
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	<b>473,038</b>	511,362	550,334	532,924	497,076
每基金單位分派總額	<b>港幣0.145元</b>	港幣0.154元	港幣0.154元	港幣0.162元	港幣0.150元

## 資產及負債摘要

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產：					
物業、廠房及設備	<b>656,000</b>	590,000	592,000	691,000	700,000
投資物業	<b>25,136,000</b>	21,632,000	21,480,000	23,428,000	20,380,000
其他非流動資產	—	—	—	—	948,000
流動資產	<b>166,305</b>	155,334	118,418	168,502	1,174,951
總資產	<b>25,958,305</b>	22,377,334	22,190,418	24,287,502	23,202,951
流動負債	<b>2,990,055</b>	330,351	220,888	234,870	335,624
非流動負債	<b>7,483,592</b>	8,609,039	8,598,341	8,550,062	7,093,191
總負債	<b>10,473,647</b>	8,939,390	8,819,229	8,784,932	7,428,815
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>15,484,658</b>	13,437,944	13,371,189	15,502,570	15,774,136
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<b>港幣4.754元</b>	港幣4.125元	港幣4.105元	港幣4.759元	港幣4.843元



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

