



REGAL REIT
富豪產業信託

Regal Real Estate Investment Trust

(a Hong Kong collective investment scheme authorized under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong))

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)
(Stock Code 股份代號 : 1881)

ANNUAL REPORT 2008 年報



Managed by

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

CONTENTS

2	Corporate Information
3	Chairman's Statement
6	Investment Properties Portfolio
12	Report of the REIT Manager
25	Director and Executive Officer Profiles
28	Corporate Governance Report
37	Connected Party Transactions
41	Disclosure of Interests
43	Audited Financial Statements
43	Consolidated Income Statement
44	Consolidated Balance Sheet
45	Consolidated Statement of Changes in Net Assets Attributable to Unitholders
46	Distribution Statement
48	Consolidated Cash Flow Statement
50	Notes to Consolidated Financial Statements
80	Independent Auditors' Report
82	Performance Table
83	Trustee's Report
84	Valuation Report
119	Summary of Properties
120	Summary Financial Information

目錄

121	公司資料
122	主席報告
124	投資物業組合
130	產業信託管理人報告書
143	董事及行政人員簡介
145	企業管治報告書
154	關連人士交易
158	權益披露
160	經審核財務報表
160	綜合收益表
161	綜合資產負債表
162	綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表
163	分派表
165	綜合現金流量表
167	綜合財務報表附註
197	獨立核數師報告書
199	表現概覽
200	受託人報告書
201	估值報告書
235	物業摘要
236	財務資料摘要

公司資料

富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司
〔產業信託管理人〕

產業信託管理人之董事

非執行董事

羅旭瑞(主席)
范統
羅俊圖

執行董事

Kai Ole Ringenson(行政總裁)

獨立非執行董事

高來福，J.P.
林焯偉
石禮謙，J.P.

產業信託管理人之審核委員會

高來福，J.P.(主席)
林焯偉
石禮謙，J.P.

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

DB Trustees (Hong Kong) Limited〔受託人〕

富豪產業信託之核數師

安永會計師事務所

主要估值師

世邦魏理仕有限公司

主要往來銀行

荷蘭銀行
中國銀行股份有限公司澳門分行
東亞銀行有限公司
東方滙理銀行香港分行
中信嘉華銀行
大新銀行有限公司
德意志銀行香港分行
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
Malayan Banking Berhad
華僑銀行香港分行
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行
永亨銀行有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師行

基金單位過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖

產業信託管理人之註冊辦事處

香港銅鑼灣
怡和街68號
15樓1504室
電話：2805-6336
圖文傳真：2577-8686
網址：www.RegalREIT.com

主席報告



主席－羅旭瑞

致列位基金單位持有人

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人(「產業信託管理人」))之董事會，欣然向基金單位持有人提呈富豪產業信託(「富豪產業信託」)之二零零八年年報。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得約港幣2,150,200,000元之綜合未計及基金單位持有人分派前虧損淨額。有關虧損之主要原因為酒店物業公平值之變動所產生的重估虧損。酒店物業公平值之變動乃根據獨立估值師於二零零八年十二月三十一日對富豪產業信託之酒店組合(「初步酒店」)所作之估值。酒店物業公平值減少，主要反映近期環球金融危機而導致香港金融及物業市況顯著下滑。然而，重估虧損為非現金項目，故不會對富豪產業信託之現金流量產生即時影響。

於回顧年度內，可供分派收入總額約為港幣501,900,000元，而截至二零零七年十二月三十一日止期間則約為港幣421,500,000元。按分派可供分派收入總額之100%計算，產業信託管理人之董事宣佈截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期分派為每富豪產業信託基金單位（「基金單位」）港幣0.08461元，令二零零八年每基金單位分派總額升至港幣0.16761元，較二零零七年之港幣0.15327元上升9.4%。鑒於初步酒店之市值較其上次於二零零七年十二月三十一日之評估值下跌，每基金單位資產淨值於二零零八年十二月三十一日已由二零零七年年底時每基金單位港幣3.503元跌至港幣2.596元。

鑒於全球經濟環境惡劣，環球經濟可能需要一段時間才能回復舊觀。儘管現時難以準確預測經濟何時復甦，加上我們預期二零零九年將充滿挑戰，但富豪產業信託之現有租金架構足以抵禦波動市況。此外，我們旗下各酒店提供優質服務，且其營運策略足以迎合不同市場分部需求。

我們將於二零零九年五月八日舉行之週年大會上，建議（當中包括其他建議）修訂其分派政策，由每個財政年度分派富豪產業信託可供分派收入總額之100%，改為每個財政年度分派不少於90%，並由截至二零零九年十二月三十一日止年度開始生效。此建議修訂將允許產業信託管理人靈活分派可供分派收入總額之90%至100%。產業信託管理人每年將可運用最多達富豪產業信託可供分派收入總額之10%於資本性增值項目及潛在收購機會上，長遠而言，我們相信此舉能使基金單位持有人受惠。

於二零零八年，富豪產業信託已為全部五間初步酒店承擔進行約港幣85,000,000元之資本性增值項目。主要已完成項目包括將富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之部份空間改裝成約16,700平方呎之先進會議室；富豪九龍酒店其中一層客房樓層51間客房進行翻新工程，並升格至行政樓層標準；麗豪酒店新增三間餐廳，提供更多特色菜式；以及富豪東方酒店之外牆翻新工程。預期於二零零九年竣工之項目包括富豪九龍酒店中菜廳裝修工程，以及富豪九龍酒店及麗豪酒店的外牆翻新工程。

如本人於二零零八年中報報告之主席報告內所述，延遲實行收購酒店物業之擴充計劃顯然證明是正確之策略。管理層繼續積極研究收購機會，鑒於難以預料整體經濟何時復甦，因此，管理層短期內將仍會保持流動資金及以為把握可能出現之合適收購機會作好準備。

董事對香港五間富豪酒店之競爭優勢充滿信心，同時深信富豪產業信託有能力待經濟復甦時能進一步提升其投資組合的長遠價值。

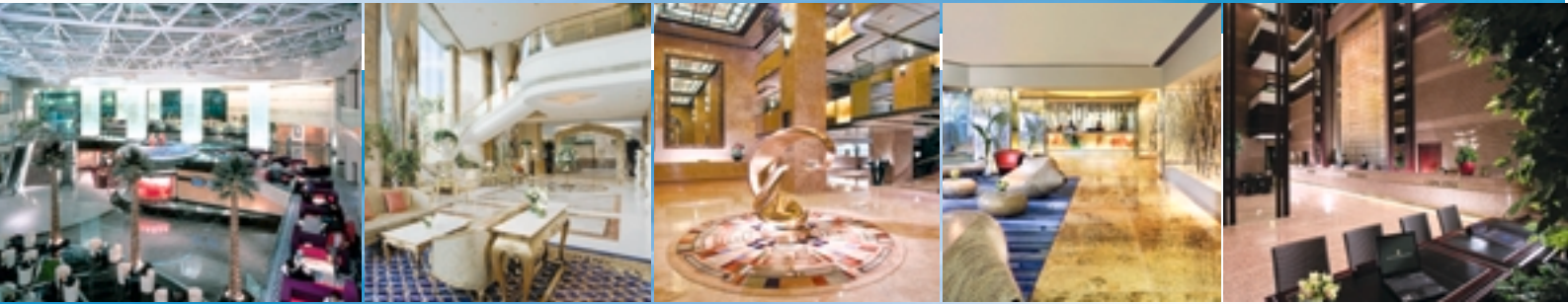
本人謹此再次向各董事就彼等之不斷支持及貢獻以及全體管理層及員工於過去一年之努力不懈，致以衷心謝意。

主席
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零零九年三月二十六日

投資物業組合



香港酒店物業(「初步酒店」)之地點



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

酒店設施圖示

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

富豪機場酒店

■ 全球最佳機場酒店（二零零八年）



- 唯一與機場客運大樓直接相接的酒店
- 嶄新先進之 36,000 平方呎會議場地
- 方便前往亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 獲 Business Traveller UK Magazine 評為全球最佳機場酒店（二零零八年）
- 獲 Business Traveller Asia-Pacific Magazine 連續八年（二零零一年至二零零八年）評為亞太區最佳機場酒店
- 獲 TTG Asia Media Pte Ltd 連續四年（二零零五年至二零零八年）評為亞太區最佳機場酒店
- 全球酒店論壇全球最佳會議酒店五星金鑽獎（二零零八年）
- 獲 TravelWeekly (Asia) Magazine 評為亞洲最佳機場酒店（二零零七年）
- 獲 Capital CEO 評為最佳會議酒店（二零零七年）
- 獲 Business Traveller UK Magazine 評為全球最佳機場酒店第二名（二零零七年）
- 名列 Forbestraveler.com 全球最佳機場酒店之一（二零零七年）
- 獲中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店大獎（二零零七年及二零零八年）
- 獲中國酒店星光獎之中國最佳國際機場酒店大獎（二零零七年）
- OM Spa 獲 Travel+Leisure 雜誌選為全球最佳機場設施之一（二零零八年）



■ 豪華套房



■ 複式套房



■ 紅軒

 1,171	 10,333 平方呎
 1999	 25
 897,864 平方呎	 1
 774,880 平方呎	 2
 5	 1
 2	 1

香港赤鱗角香港國際機場
暢達路 9 號
電話：(852) 2286 8888
圖文傳真：(852) 2286 8686
電子郵件：rah.info@RegalHotel.com
網址：http://RegalHotel.com

富豪香港酒店

■ 御富豪行政樓層專用休憩室



■ 聚賢廳 II 及 III



■ 聚賢廳 I



■ Zeffirino
風情畫
意大利餐廳

- 位於銅鑼灣中心地帶，可步行前往維多利亞公園、香港大球場（年度盛事香港國際七人欖球賽之舉行場地）及跑馬地馬場（緊張刺激之跑馬賽事定期舉行）
- 方便前往香港會議展覽中心
- 聚賢廳（新會議及宴會中心），提供全面設施迎合商務旅客、會議及出席展覽代表之需要
- 御富豪客房共設 81 個極具品味、佈置典雅的客房及套房，俯瞰港島區景緻。31 樓為專用休憩室，附設一系列豪華尊貴配套及設施，御富豪客房更添置身「酒店中的酒店」的獨特體驗
- 全球酒店論壇全球最佳商務酒店五星金鑽獎（二零零八年）
- 中菜廳富豪金殿於《米芝蓮指南·香港澳門 2009》獲米芝蓮 1 星評級美譽

香港銅鑼灣怡和街 88 號
電話：(852) 2890 6633
圖文傳真：(852) 2881 0777
電子郵件：rhk.info@RegalHotel.com
網址：http://RegalHotel.com

 482 (改建 34 樓後)	 2,560 平方呎
 1993	 14
 343,864 平方呎	 1
 269,988 平方呎	 1
 3	 1
 1	

富豪九龍酒店

■ 富豪行政豪華客房



- 位於商業及旅遊區尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀東、紅磡及尖沙咀港鐵站，來往中國內地交通方便
- 鄰近尖沙咀之購物中心及娛樂地帶
- 鄰近海旁，設有海濱長廊
- 鄰近著名旅遊勝地，包括星光大道、香港科學館、香港太空館、香港藝術館及天星小輪等。
- 全球酒店論壇國際遊客最喜愛的品牌酒店五星金鑽獎（二零零八年）



■ Mezzo Grill



■ 雅廊咖啡室



■ Basso Bar



600



3,761 平方呎



1982



12



468,355 平方呎



1



341,714 平方呎



1



5



2

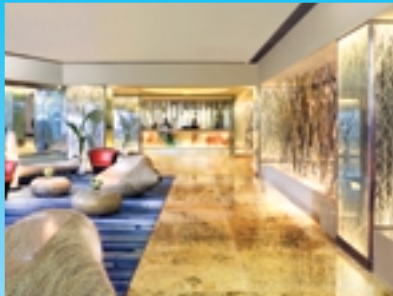
香港九龍尖沙咀麼地道 71 號
 電話：(852) 2722 1818
 圖文傳真：(852) 2369 6950
 電子郵件：rkh.info@RegalHotel.com
 網址：http://RegalHotel.com

富豪東方酒店

■ 豪華客房



■ 酒店大堂



■ 宴會廳



■ 會議中心



- 位於九龍城，面向 328 公頃 (810 英畝) 之啟德發展地皮，計劃將包括郵輪碼頭及相關遊客設施之新市鎮
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往旺角、九龍灣及觀塘
- 外牆已進行翻新，為物業外觀帶來清新形象
- 富豪 i-club 專為迎合要求時尚格調、裝飾及友善服務，同時要求物有所值的繁忙遊客而設。尊貴配套包括專用休憩室、健身室及商務中心，環境簡潔舒適
- 中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎（二零零八年）

香港九龍九龍城沙浦道 30 至 38 號
 電話：(852) 2718 0333
 圖文傳真：(852) 2718 4111
 電子郵件：roh.info@RegalHotel.com
 網址：<http://RegalHotel.com>

	439		3,696 平方呎
	1982		18
	294,154 平方呎		1
	254,279 平方呎		1
	3		
	2		

麗豪酒店

■ 富豪 i-club 客房



- 沙田區最大酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及內地口岸
- 鄰近香港科技園、萬佛寺及香港中文大學
- 鄰近沙田馬場（緊張刺激之跑馬賽事定期舉行）
- 預期將於二零零九年中前增添 280 間新客房
- 獲指定為二零零八年奧運會馬術比賽官方酒店














■ 聚賢廳



■ 麗豪廳



■ 月光光

- | | |
|---|---|
|  1,138 (於酒店擴充計劃完成後) |  5,104 平方呎 |
|  1986 |  13 (包括新增 5,575 平方呎會議及展覽廳) |
|  642,268 平方呎
(於酒店擴充計劃完成後) |  1 |
|  743,529 平方呎
(於酒店擴充計劃完成後) |  1 |
|  8 |  1 |
|  2 | |

香港新界沙田大涌橋路 34 至 36 號
 電話：(852) 2649 7878
 圖文傳真：(852) 2637 4748
 電子郵件：rrh.info@RegalHotel.com
 網址：http://RegalHotel.com

產業信託管理人報告書



行政總裁 – Kai Ole Ringenson

產業信託管理人之董事謹此提呈其報告書，連同富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

富豪產業信託之長遠目標及遠景

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

富豪產業信託及產業信託管理人之使命為增強香港初步酒店之現有組合，並成為大中華四及五星級評級酒店之卓越擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

富豪產業信託之組織及架構

富豪產業信託於二零零六年十二月十一日由產業信託管理人與DB Trustees (Hong Kong) Limited (作為富豪產業信託之受託人)(「受託人」)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約及於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)所組成。富豪產業信託為根據香港法例以基金單位信託形式成立之集體投資計劃。

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

富豪產業信託於其基金單位在二零零七年三月三十日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市時開始營業。

產業信託管理人、承租人、酒店管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行受規管之資產管理活動。

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

富豪產業信託之受託人為德意志銀行之全資附屬公司DB Trustees (Hong Kong) Limited。受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。擔任此角色，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動是否符合信託契約及監管規定。有關富豪產業信託之組織及架構之其他詳情，可參考就基金單位上市而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函（「發售通函」）及富豪產業信託網址www.RegalREIT.com。

租金架構及市場租金方案

富豪產業信託收取之租金由基本租金、浮動租金及傢俬、裝置及設備儲備供款三大項目組成。

基本租金

富豪產業信託於二零零八年至二零一零年間以固定現金基本租金方式向各初步酒店收取租金。二零零八年、二零零九年及二零一零年之基本租金總額分別釐定為港幣700,000,000元、港幣750,000,000元及港幣780,000,000元。此外，富豪產業信託就由承租人建議，並獲富豪產業信託批准及撥款的資本性增值（「資本性增值」）項目收取現金額外基本租金（「額外基本租金」），資本性增值項目的費用將由富豪產業信託承擔，旨在提高初步酒店的收入與支付租金能力。於二零零八年，富豪產業信託已就二零零八年完工之項目收取約港幣1,900,000元之額外基本租金。詳情請參閱第137頁及第178頁。

浮動租金

富豪產業信託在承租人支付基本租金後透過分佔初步酒店業務盈利總額而收取浮動租金。超出之盈利（即初步酒店業務之集體物業收入淨額（「物業收入淨額」）之超出部分）於二零零八年分配70%予富豪產業信託，而物業收入淨額之超出部分將於二零零九年及二零一零年分別分配60%及50%予富豪產業信託。

富豪保證由上市日期至二零一零年間之浮動租金總額不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。自上市日期以來已收取浮動租金約港幣101,600,000元，故二零零九年及二零一零年之已保證浮動租金餘額最少約港幣118,400,000元。

傢俬、裝置及設備儲備供款

根據其租賃協議，富豪產業信託有責任設立儲備為更換初步酒店之傢俬、裝置及設備之開支提供資金（「傢俬、裝置及設備儲備」）。為維持此儲備，承租人以支付額外租金方式每月向富豪產業信託作出相等於上一個月酒店收入總額（即客房收入、餐飲收入及酒店業務其他收入之總和）2%（直至二零一零年十二月三十一日止）之金額作供款。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已向儲備供款約港幣29,000,000元，而約港幣34,200,000元已用作擬定用途。

二零一零年至二零一五年市場租金方案之租金檢討

由二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括每間初步酒店由二零一一年至二零一五年各有關年度之適用市場租金金額（包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款）連同所需抵押按金金額（統稱「市場租金方案」）。

業務回顧及財務業績

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第160頁至第196頁之綜合財務報表內。

來自酒店業務之租金收入

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

特別是，酒店收入總額包括以下各項：

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

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

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

以下為酒店業常用之表現指標：

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

酒店業情況

香港酒店業延續二零零七年強勁增長，於去年首三季仍能穩步發展，二零零八年一月至九月期間訪港旅客人數增加6.9%⁽¹⁾(中國內地旅客人數增加10.5%⁽¹⁾)。儘管年初金融市場開始放緩，中國內地旅客於二零零八年五月四川發生大地震後暫緩外遊；及為迎接二零零八年北京奧運對外籍人士到訪內地實施嚴謹之簽證要求均影響香港之酒店市場，惟需求持續增長。

(1) 資料來源：「二零零八年九月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究及產業信託管理人。

於二零零八年第四季，受多間主要美國金融機構倒閉及面臨倒閉而觸發的環球金融危機，全球旅遊及酒店業均深受打擊。同樣，香港主要海外旅客市場需求亦呈現弱勢。第四季由美洲訪港旅客人數下跌16%⁽²⁾；歐洲、非洲及中東下跌11%⁽²⁾以及北亞地區下跌10%⁽²⁾。然而，上述跌幅差不多被中國內地訪港旅客增長4.4%⁽²⁾所抵銷，令第四季整體訪港旅客人數僅下跌0.9%⁽²⁾，因此全年訪港旅客人數仍錄得4.7%增長⁽³⁾。

結果，香港大部分酒店之第四季整體酒店客房入住率及平均房租表現均令人失望，特別是較高價酒店類別—「甲級高價酒店」⁽⁴⁾。儘管二零零八年酒店需求下降而酒店客房數目增加3,223間(6.3%)⁽⁵⁾，但全年酒店客房入住率僅微跌1個百分點至85%⁽⁶⁾，而平均房租則微升0.6%至港幣1,222元⁽⁶⁾，故此二零零八年全年平均可出租客房收入微跌0.6%至港幣1,039元⁽⁶⁾。

酒店市場表現⁽⁶⁾

類別 ⁽⁴⁾	入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 (港幣)	二零零七年 (港幣)	二零零八年 (港幣)	二零零七年 (港幣)
甲級高價	79	84	2,106	2,141	1,664	1,798
乙級高價	87	88	974	934	847	822
中價	86	86	586	570	504	490
全部酒店	85	86	1,222	1,215	1,039	1,045

初步酒店之表現

於二零零八年，初步酒店之表現同樣受海外市場及香港高消費行業(如金融業)需求疲弱影響。初步酒店之客房入住率(按已增加酒店客房數量計)較二零零七年同期亦下跌3.4個百分點，主要因為富豪機場酒店及富豪香港酒店之客房入住率下跌，該兩項物業於第四季備受較高價酒店類別需求減少影響。相反，富豪東方酒店及麗豪酒店之第四季及全年客房入住率均錄得升幅。

將初步酒店在市場上重新定位為吸引更多個人遊旅客之策略繼續執行，同時推出吸引MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)分類需求之策略。藉著進行不同資本性增值項目而投資於物業之上，令初步酒店在MICE市場之競爭力得以提升。富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店將盈利能力較低之空間改裝，令行政會議室數量增加。鎖定會議及企業會議分類為目標顧客及提供更吸引之房租優惠，為富豪東方酒店及麗豪酒店帶來大量新業務。

富豪機場酒店於二零零八年獲Business Traveller UK Magazine評為「二零零八年全球最佳機場酒店」，並分別自二零零一年及二零零五年起連續多年獲得Business Traveller Asia-Pacific Magazine及TTG Asia Media Pte Limited評為「亞太區最佳機場酒店」。另外，富豪機場酒店亦獲選為「中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店大獎(二零零七年及二零零八年)」(有關富豪機場酒店獲得之所有獎項，請參閱第125頁)。富豪香港酒店中菜廳富豪金殿於《米芝蓮指南·香港澳門2009》獲米芝蓮1星評級美譽。富豪東方酒店亦獲選為「中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎(二零零八年)」。

(2) 資料來源：「二零零七年及二零零八年十月至十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究及產業信託管理人。

(3) 資料來源：「二零零八年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究及產業信託管理人。

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

(5) 資料來源：「截至二零零八年十二月酒店供應情況」，二零零九年二月香港旅遊發展局旅遊研究及產業信託管理人。

(6) 資料來源：「二零零八年十二月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究及產業信託管理人。

酒店管理人不斷致力提高服務及物業質素以增加初步酒店競爭力，成功令年度內房租增長4.8%。總括而言，初步酒店平均可出租客房收入亦錄得0.7%增長。比整體市場錄得的負增長優勝，加上初步酒店之客房數量增加及已出租客房數量較二零零七年為高，令客房收入總額增加5.5%。

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由二零零八年一月一日至
二零零八年十二月三十一日與去年同期作比較

	初步酒店總計		變動 (%)
	二零零八年 一月一日 至二零零八年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	二零零七年 一月一日 至二零零七年 十二月三十一日* (港幣百萬元)	
經營業績			
客房收入	961.1	911.4	5.5
餐飲收入	441.1	417.8	5.6
其他收入	48.4	73.1	(33.8)
酒店收入總額	1,450.6	1,402.3	3.4
經營業務支出	(728.3)	(664.7)	9.6
經營業務毛利	722.3	737.6	(2.1)
其他支出	(48.6)	(38.6)	25.9
租金收入淨額	26.8	23.7	13.1
物業收入淨額	700.5	722.7	(3.1)
統計數字			
平均房租	港幣907.78元	港幣866.16元	4.8%
入住率	81.7%	85.0%	(3.9%)
平均可出租客房收入	港幣741.32元	港幣736.31元	0.7%
可供出租住宿總晚數	1,296,372	1,237,732	4.7%
已出租住宿晚數	1,058,657	1,052,170	0.6%

* 只供比較用途。富豪產業信託於二零零七年三月三十日就其上市而向初步酒店作出收購。

受惠於麗豪酒店在二零零八年中新增之三間新餐廳，令特色餐廳酒吧匯聚之「沙田蘇豪」加添滬、越、泰及港菜式，再加上四間初步酒店之MICE分類增長，令餐飲銷售額有所得益。

因收入之增加及年度內大部分時間出現成本通脹，尤其受餐廳及宴會廳銷售成本及能源價格上漲之影響，經營業務支出增加9.6%。經營業務支出及薪金支出亦由於酒店管理人致力提升及擴大服務而受到不利影響。透過改善服務及設施以提升初步酒店之競爭力，從而提升營運標準是為酒店管理人以增加客房房租所執行之較長遠計劃之一部分，並獲得產業信託管理人之支持。

因此經營業務毛利（「經營業務毛利」）減少約港幣15,300,000元，經營業務毛利率則下跌2.8個百分點至49.8%。

富豪產業信託之表現

租金收入總額及租金收入淨額

截至二零零八年十二月三十一日止年度租金收入總額及租金收入淨額與過往期間比較之分析如下：

	二零零八年		二零零七年*	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
基本租金				
現金基本租金	700.0	91.9%	475.9	70.7%
現金額外基本租金	1.9	0.2%	—	—
以會計方法處理基本租金 及實際合約現金基本租金之差異	21.3	2.8%	70.0	10.4%
浮動租金	—	—	101.6	15.1%
其他租金相關收入				
傢俬、裝置及設備儲備供款	29.0	3.8%	22.2	3.3%
其他	9.8	1.3%	3.1	0.5%
租金收入總額	<u>762.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>672.8</u>	<u>100.0%</u>
物業經營業務支出	<u>12.0</u>	<u>1.6%</u>	<u>7.1</u>	<u>1.1%</u>
租金收入淨額	<u>750.0</u>	<u>98.4%</u>	<u>665.7</u>	<u>98.9%</u>

* 由上市日期至二零零七年十二月三十一日

於年度內，經扣除物業經營業務支出後，租金收入淨額佔租金收入總額約98.4%。富豪產業信託之物業管理職能由酒店管理人根據酒店管理協議提供，相關支出則在酒店業務內扣除，而非由富豪產業信託直接支付。

可供分派收入及分派政策

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

根據信託契約，產業信託管理人須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。產業信託管理人現時之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於富豪產業信託可供分派收入總額100%之金額。

將於二零零九年五月八日舉行之基金單位持有人之週年大會上，產業信託管理人建議修訂富豪產業信託分派政策，由每個財政年度分派可供分派收入總額之100%，改為每個財政年度分派不少於90%，並由截至二零零九年十二月三十一日止年度開始生效。有關詳情，請參考產業信託管理人就建議修訂富豪產業信託之分派政策而於二零零九年四月七日刊發之通函。

二零零八年年度分派

根據分派可供分派收入總額之100%計算，產業信託管理人之董事宣佈就二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.08461元。於二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日期間之中期分派為每基金單位港幣0.083元，即二零零八年之每基金單位分派總額為港幣0.16761元，按基金單位於二零零八年最後交易日之單位收市價格港幣0.97元計算，年度每基金單位之分派收益率為17.28%。末期分派每基金單位港幣0.08461元將支付予於二零零九年五月八日名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額約為港幣501,900,000元。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人名冊將由二零零九年五月六日(星期三)至二零零九年五月八日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零零九年五月五日(星期二)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將於二零零九年五月二十日或前後寄出。

投資物業之估值

截至二零零八年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合估值為港幣13,020,000,000元，而截至二零零七年十二月三十一日止之估值則為港幣16,080,000,000元。

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

傢俬、裝置及設備儲備供款

截至二零零八年十二月三十一日止年度，已向傢俬、裝置及設備儲備作出約港幣29,000,000元之供款，佔酒店收入總額之2%。於二零零八年已動用約港幣34,200,000元作為更換初步酒店之傢俬、裝置及設備。

酒店擴充計劃

根據初步酒店買賣協議之條款，Regal International (BVI) Holdings Limited (「賣方」) 承諾承擔費用 (包括任何超支費用及地價) 以完成酒店擴充計劃 (「AEP」)。AEP 包括為其中四間初步酒店增加合共 468 間酒店客房，並在富豪香港酒店新建一個游泳池。

於二零零七年已完成 194 間客房及游泳池。AEP 之餘下部分涉及在麗豪酒店之現有建築物頂層上加建三層，當中包括 274 間新增酒店客房。麗豪酒店第二階段 AEP，其認可人士⁽⁷⁾ 因惡劣天氣及應路政署要求暫停清拆工程以進行奧運馬術項目道路改善工程計劃一部分之行人道重鋪工程原因，其後將擴充計劃之目標竣工日期由二零零八年十二月三十一日 (如發售通函所載) 延長至二零零九年四月三十日。

根據 AEP 代理⁽⁸⁾ 之報告及產業信託管理人之觀察，預期麗豪酒店之餘下 AEP 工程可能進一步延遲至約二零零九年中完成。預期延遲之主要原因為引入可提升價值之客房組合及設計規格改變，並增加 6 間客房以致客房數目增至合共 280 間。

資本性增值項目

富豪產業信託可能不時承擔資本性增值項目之費用，藉此維持或提升酒店業務之競爭力及盈利能力，以及初步酒店物業之支付租金能力。其他資本性增值項目或須遵守發牌或法例規定。

於回顧年度內，富豪產業信託已為全部初步酒店承擔進行約為港幣 85,000,000 元之資本性增值項目，大部份為增加收入項目，並可預期最終將透過二零零八年至二零一零年之額外基本租金及二零一零年至二零一四年年度租金檢討將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討，以反映二零一零年至二零一五年各有關年度之市場租金方案 (詳情請參閱第 131 頁) 而收回成本。

主要已完成資本性增值項目包括將富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之部分空間改裝成面積約 16,700 平方呎之先進會議室；富豪九龍酒店其中一層客房樓層共 51 間客房進行翻新，並升格至行政樓層標準；麗豪酒店新增三間餐廳，提供更多特色菜式選擇；以及富豪東方酒店之外牆翻新工程。

預期於二零零九年竣工之項目包括富豪九龍酒店中菜廳裝修工程以及富豪九龍酒店及麗豪酒店的外牆翻新工程。

(7) 認可人士之定義見香港法例第 123 章《建築物條例》。

(8) AEP 代理之定義見發售通函。

財務策略及財務回顧

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

在採納穩健方法之同時，產業信託管理人將確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及其貸款人規定之限額。

產業信託管理人持續監察三個月香港銀行同業拆息(「HIBOR」)利率之利率變動，並對富豪產業信託及其基金單位持有人承擔之利率風險作出判斷。產業信託管理人亦擬繼續採納穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

截至二零零八年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣45億元，當中包括一項定期貸款港幣43.5億元及一項循環信貸融資港幣150,000,000元。循環信貸融資已於結算日後提取並轉換為定期貸款。定期貸款須於二零一二年三月三十日全數償還。

定期貸款按浮動利率三個月HIBOR另加60個基點計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已透過其附屬公司訂立利率對沖安排，名義本金總額為港幣43.5億元。根據該等安排，富豪產業信託實際承擔之利率由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之年利率上限及下限則分別為7.15%及3.80%。

截至二零零八年十二月三十一日，利率對沖安排之總公平淨值在綜合資產負債表上呈報為非流動負債約港幣196,600,000元。

截至二零零八年十二月三十一日，富豪產業信託資產負債比率為31.3%(即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣139億元之相對比率)，低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

截至二零零八年十二月三十一日，貸款與估值比率為32.3%(即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與初步酒店於二零零八年十二月三十一日之總市值約港幣135億元(並包括AEP及於年度內產生之額外資本支出)比較之比率)。貸款與估值比率大幅低於與貸款人訂立之銀行融資協議所准許之40%。

截至二零零八年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別約為港幣173,800,000元及港幣47,700,000元，因此，產業信託管理人之董事認為，富豪產業信託擁有足夠財政資源應付其短期及中期財務負擔及營運資金需求。

截至二零零八年十二月三十一日，總賬面值為港幣13,020,000,000元之初步酒店已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

酒店業之展望

我們預期二零零九年香港酒店業景況極具挑戰，然而，基於中國內地來港旅客數目持續增長，香港酒店市場仍可見到顯著復甦。香港旅遊發展局（「香港旅遊發展局」）預測，二零零九年度內地訪港旅客增長4.1%，估計整體訪港旅客則僅跌1.6%。⁽⁹⁾

政府明確表示旅遊業乃香港「四大支柱行業」之一，並採取積極措施促進旅遊業之發展。去年十二月下旬，中國政府宣布進一步擴大內地個人遊的旅遊計劃，令超過860萬名⁽¹⁰⁾深圳居民有更大訪港自由度。而香港政府下一步則與粵、澳政府共同合作，將此計劃擴至廣東省內其他城市，於二零零七年約8,160萬⁽¹¹⁾成為永久註冊居民。

二零零九年可吸引更多訪港旅客之盛事及節目包括：

- 香港二零零九年東亞運動會將於十二月舉行，來自九個國家及地區超過3,000名運動員將會參與競賽，預料可吸引超過10,000多名旅客⁽¹²⁾。
- 繼香港政府去年推出豁免酒稅措施後，香港旅遊發展局將於二零零九年十月與著名釀酒商合作，在各大飲食場所推出為期兩周之「香港國際佳餚美食節」⁽⁹⁾，加強宣傳香港為亞洲美酒美食中心，而近期《米芝蓮指南•香港澳門2009》之出版亦有利推廣。
- 其他盛事如「亞洲音樂節」、「香港遠足節」及「香港藝術節及香港國際電影節」⁽⁹⁾。
- 香港旅遊發展局成立「香港會議及展覽拓展部」（「MEHK」），專責推廣香港成為MICE熱點⁽¹⁰⁾。

香港政府正加快投資大型基建項目，包括港珠澳大橋、廣深港高速鐵路、港深機場軌道聯絡線及蓮塘／香園圍口岸，繼續與珠江三角洲及內地融合以推動就業及經濟增長⁽¹⁰⁾。

最為重要是中國內地經濟預期將繼續增長，中國政府於二零零八年十一月推出為期兩年之四萬億元人民幣刺激經濟方案，藉此創造就業、擴大內需及保持經濟增長⁽¹³⁾。

受惠於中國內地經濟的潛在實力以及國內居民可供使用收入上升，加上持續放寬限制的旅遊政策，令國內旅遊業市場湧現大量新旅客。香港憑藉其優越地理位置，對內地旅客及其他旅客來源市場的吸引力，以及香港政府着力打造香港作為魅力旅遊都市的努力，均有助香港旅遊市場復甦。

(9) 資料來源：「二零零九策略重點簡介」—香港旅遊發展局二零零九年二月二十日由劉鎮漢總幹事撰寫。

(10) 資料來源：「二零零九至二零一零年度政府財政預算案—二零零九撥款條例草案」。

(11) 資料來源：廣東統計年鑒二零零八。

(12) 資料來源：「政府積極籌備東亞運為香港體壇創造傳奇一刻」—香港二零零九年東亞運動會官方網站二零零九年二月十六日新聞稿。

(13) 資料來源：「中國四萬億元的經濟刺激計劃」—二零零八年十一月九日北京、新華網www.chinaview.cn。

增長策略

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

內部增長策略：酒店組合之核心增長策略為透過積極資產管理盡量提升基金單位持有人的價值。產業信託管理人之資產管理制度包括以下各項：

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

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

外部增長策略：擴大酒店組合之核心策略為選擇性收購符合產業信託管理人之投資標準之額外酒店物業。

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

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

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

於過去一年，管理層已積極審閱多個酒店投資計劃。然而，在「金融海嘯」爆發後區內酒店需求轉弱，而內地主要城市則出現過量建造，遂令目標市場之物業價值持續下跌。在國際金融體系轉穩之前，物業價值持續下跌趨勢之機會甚高。與此同時，產業信託管理人亦會積極留意目標市場之機遇，並堅守有關投資準則。

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

重大收購或出售房地產

於年度內，富豪產業信託並無進行任何其他房地產收購或出售交易。

購回、出售或贖回基金單位

於年度內，富豪產業信託以購回價總額港幣21,172,010元於聯交所購回合共13,392,000個基金單位。購回該等基金單位之詳情載列如下：

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

上述之購回乃由產業信託管理人根據基金單位持有人之授權進行。13,392,000個購回基金單位已於年度內註銷。

除上文所披露者外，富豪產業信託於年度內概無購回、出售或贖回任何基金單位。

僱員

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

主要房地產代理及承建商

除承租人及酒店管理人根據租賃協議及酒店管理協議分別獲委託負責經營及管理初步酒店於本年報所披露者外，富豪產業信託於年度內並無委聘任何房地產代理或承建商為初步酒店提供任何服務或進行任何工程。

代表董事會

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

行政總裁

KAI OLE RINGENSON

香港，二零零九年三月二十六日

董事及行政人員簡介

董事簡介

羅旭瑞先生，64歲，主席兼非執行董事－羅先生於房地產及酒店服務業擁有逾38年經驗。彼為Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)之主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其公開上市之聯營公司。彼自一九八九年富豪於百慕達註冊成立成為富豪集團之控股公司以來，一直擔任富豪之主席一職並於二零零七年一月獲委任為行政總裁。彼分別自一九八四年及一九八七年起，擔任富豪集團前身上市公司之主席兼董事總經理。彼亦為Century City International Holdings Limited (「世紀城市」)及Paliburg Holdings Limited (「百利保」)之主席兼行政總裁，而富豪為其上市聯營公司。彼為一名具專業資格建築師。

Kai Ole Ringenson先生，59歲，執行董事、行政總裁兼負責人員－Ringenson先生於國際性酒店及資產管理方面具豐富經驗。彼從事酒店行業逾36年，曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，並於酒店收購/出售交易方面擁有豐富經驗，亦曾處理多宗酒店重整個案。彼獲美國紐約康奈爾大學頒發理學士(酒店)學位。彼於二零零一年加入富豪集團，並於二零零二年成為富豪之執行董事以及富豪之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司之首席營運總監，直至二零零四年一月轉任為富豪之非執行董事為止。彼於二零零六年辭任富豪之非執行董事並擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。

高來福先生，J.P.，66歲，獨立非執行董事－高先生為安永會計師事務所(香港辦公室)創辦人之一，並一直擔任該事務所之副主席至一九九七年年終退休為止。在執業之25年期間，彼亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及/或重組活動。退休後，彼繼續以私人身份從事諮詢/顧問工作，並熱心從事教育事務及擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，彼獲委任為香港太平紳士。彼目前為兩間香港上市公司e-Kong Group Limited及泰山石化集團有限公司董事會之獨立非執行董事，彼亦為泰山石化集團有限公司之審核委員會主席。彼亦為美國證券交易所上市之公司Elixir Gaming Technologies Inc.之獨立非執行董事。

范統先生，52歲，非執行董事－范先生為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼亦為百利保之首席營運總監。彼負責百利保之物業發展、建築設計及項目策劃管理並負責富豪之所有酒店項目工程。彼為一具專業資格建築師。

林焯偉先生，64歲，獨立非執行董事－林先生為香港聯交所上市公司金源米業國際有限公司之主席兼董事總經理及嘉進投資國際有限公司主席兼執行董事。彼持有美國柏克萊加州大學之工商管理碩士學位。彼於財務管理及投資計劃方面擁有豐富經驗。

羅俊圖先生，35歲，非執行董事－羅先生為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼除參與富豪集團物業及酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市、百利保及富豪之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子。

石禮謙先生，J.P.，63歲，獨立非執行董事－石先生持有悉尼大學文學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員，以及投訴警方獨立監察委員會副主席。彼亦為香港科技大學及香港大學校董會成員，以及香港按揭證券有限公司之董事。彼為莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、百利保(而富豪為其上市聯營公司)、泰山石化集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，及為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼現時亦擔任香港聯交所上市公司合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該公司為冠君產業信託之管理人，而冠君產業信託之基金單位於香港聯交所上市。

行政人員簡介

文偉江先生，負責人員兼財務及投資者關係總監－文先生負責(其中包括)監察及管理財務及會計活動，包括法定申報、財務及管理會計、稅務、現金流量管理、編製預算，及審閱及評估潛在投資、收購及資產增值機會。彼亦負責與富豪產業信託之投資者通訊及作出具透明度之披露。文先生擁有逾18年財務及會計經驗。彼於獲委任為財務及投資者關係總監前，曾擔任不同香港主要上市公司及跨國集團之管理職位。文先生為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於一九九零年獲社會科學學士學位及於一九九八年獲金融學理學碩士學位。

葉日華先生，負責人員及高級物業及技術經理－葉先生負責(其中包括)從技術角度監督酒店擴充計劃之實際完成，技術報告詮釋，持續向行政總裁報告有關計劃之進展。彼亦負責審閱酒店管理人有關資本性增值項目、更換傢俬、裝置及設備開支之建議，以及協助行政總裁評估有關開支之合理性及可行性。此外，彼將從組織及技術角度審查及覆核所有潛在及新收購建議。葉先生擁有逾24年工程經驗，在其24年在職生涯期間，他曾參與多項大型項目，負責協調及監督樓宇設備安裝及建築商之工程保養，酒店及商業樓宇之維修及翻新工程。

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

阮慧秀女士，內部核數師－阮女士負責(其中包括)檢討富豪產業信託所有業務及交易記錄之準確性及完整性，並確保內部監控制度正常運作。彼擁有逾16年於香港及加拿大累積之專業會計經驗。彼為安大略省Certified General Accountants (CGA)之會員及American Institution of Certified Public Accountants (AICPA)之會員。於加入產業信託管理人之前，阮女士曾任職一間總部設於香港之貿易公司中國業務部之財務及行政經理，負責內部審核、財務及管理會計、稅務及內部合規程序。

企業管治報告書

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

認可架構

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

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。行政總裁兼執行董事Kai Ole Ringenson先生、文偉江先生及葉日華先生均獲證監會正式批准為產業信託管理人之負責人員。

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

受託人及產業信託管理人之職責

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

產業信託管理人根據信託契約獲委任管理富豪產業信託，特別是確保富豪產業信託資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

受託人與產業信託管理人在職能上互相獨立。

產業信託管理人董事會

董事會

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

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

董事會之組成

董事會之組成按以下主要原則釐定：

- 董事會主席須為產業信託管理人之非執行董事；
- 行政總裁須為董事會成員；
- 董事會最少三分一董事由獨立非執行董事組成，其中最少三位為獨立非執行董事；及
- 董事會董事須具備豐富之商務經驗，包括酒店投資及管理、基金及資產管理及/或物業行業之專業知識。

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

主席兼非執行董事

羅旭瑞

行政總裁兼執行董事

Kai Ole Ringenson

非執行董事

范統

羅俊圖

獨立非執行董事

高來福，J.P.

林焯偉

石禮謙，J.P.

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

董事之委任及罷免

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

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

董事於合約中之權益

除另有披露者外，於結算日或年度內任何時間，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

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

董事會會議

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

產業信託管理人於截至二零零八年十二月三十一日止年度內共舉行四次全體董事會會議，個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席次數/會議次數
主席兼非執行董事 羅旭瑞	4/4
行政總裁兼執行董事 Kai Ole Ringenson	4/4
非執行董事 范統	4/4
羅俊圖	4/4
獨立非執行董事 高來福，J.P.	4/4
林焯偉	3/4
石禮謙，J.P.	4/4

審核委員會

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

高來福，J.P. (委員會主席)
林焯偉
石禮謙，J.P.

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

除非正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零零八年十二月三十一日止年度內共舉行四次正式審核委員會會議，個別審核委員會成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席次數/ 會議次數
高來福，J.P. (委員會主席)	4/4
林焯偉	3/4
石禮謙，J.P.	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成員組成：

行政總裁兼執行董事

Kai Ole Ringenson(委員會主席)

非執行董事

范統

獨立非執行董事

高來福，J.P.

產業信託管理人於截至二零零八年十二月三十一日止年度內共舉行四次披露委員會會議，產業信託管理人之個別委員會成員之出席率如下：

披露委員會成員姓名	出席次數/ 會議次數
Kai Ole Ringenson(委員會主席)	4/4
范統	4/4
高來福，J.P.	4/4

申報及透明度

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

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

基金單位持有人會議

除於年度內認為需要舉行之任何其他會議外，富豪產業信託將每年舉行一次基金單位持有人會議作為其基金單位持有人週年大會。受託人或產業信託管理人可(及產業信託管理人在不少於兩名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於當時已發行及發行在外之基金單位10%)之書面要求下將)隨時召開基金單位持有人會議。除信託契約另有規定者外，倘於每次會議上提呈普通決議案以供考慮，則須於大會召開至少14日前向基金單位持有人發出書面通知。倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須於會議召開至少21日前向基金單位持有人發出書面通知，該通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

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

上市後發行其他基金單位

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

- (1) 於該財政年度已發行或同意（有條件或無條件）發行的新基金單位總數，不計：
 - (a) 於該財政年度根據並按照信託契約第5.1.7條已發行的任何可換股工具所發行或可予發行的任何新基金單位（無論於該年或任何過往財政年度），惟限於該等新基金單位乃計入適用於相關可換股工具在有關日期（定義見信託契約）根據信託契約第5.1.7(i)(b)條擬發行的新基金單位總數內；

- (b) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後根據任何該等可換股工具已發行或可發行之新基金單位的數目；
- (c) 於該財政年度內根據發行基金單位的任何協議而發行的任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議根據信託契約第5.1.7(i)(a)條的計算內（無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內）；及／或
- (d) 在依照信託契約的有關規定及根據適用法例及規例（包括房地產投資信託基金守則）取得基金單位持有人事先特定批准而發行或同意（有條件或無條件）發行的任何新基金單位（除按比例向所有現有基金單位持有人發行者外）；

加上

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

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

- (i) 關連人士以其基金單位持有人的身份收取基金單位及／或可換股工具的按比例權益；或
- (ii) 根據信託契約第14.1.1條文及／或第14.1.2條文向關連人士發行基金單位以支付產業信託管理人費用；或
- (iii) 於該關連人士簽署協議將該等基金單位及／或可換股工具配售予並非聯繫人（任何除外聯繫人（定義見信託契約）除外）以削減所持有的同類別基金單位及／或可換股工具數目後14天內向關連人士發行基金單位／可換股工具，惟(a)新基金單位及／或可換股工具必須按不低於配售價（可就配售的開支作出調整）的價格發行；及(b)發予關連人士的基金單位及／或可換股工具數目不得超過其所配售的基金單位及／或可換股工具數目。

於年度內，富豪產業信託向產業信託管理人已配發及發行40,075,778個新基金單位以支付管理費。

監管董事、產業信託管理人或主要基金單位持有人買賣基金單位之守則

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

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

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

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准富豪產業信託任何期間之業績及須刊發富豪產業信託任何期間之業績公佈之期限（以較早者為準）之前一個月開始，至公佈業績日期止之期間內，除特別情況及根據基金單位買賣守則所載程序已取得書面確認及批准外，董事或產業信託管理人均不得買賣任何富豪產業信託基金單位。

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

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

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

上述登記冊可隨時供受託人及任何基金單位持有人查閱。

於作出特定查詢後，董事及產業信託管理人確認，彼等於截至二零零八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須標準。

公眾持有量

截至二零零八年十二月三十一日，已發行在外之基金單位總數目為3,142,196,102。

截至二零零八年十二月三十一日，根據產業信託管理人之可公開取得及向產業信託管理人之董事彙報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有已發行及發行在外基金單位超過25%。

合規

富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊之規定。

年報之審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託於截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。外聘核數師之報告書載於第197頁至第198頁。

關連人士交易

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

- (i) 產業信託管理人及由富豪持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；及
- (ii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）。

富豪關連人士集團

(i) 租賃協議

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

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

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

於年度內，租賃協議項下之合約租金收入總額約為港幣740,700,000元，包括現金基本租金，現金額外基本租金，傢俬、裝置及設備儲備供款及其他租金收入。

(ii) 酒店管理協議

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

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

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

承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之其中一員。

(iii) 租賃擔保

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

(iv) 買賣協議

於二零零七年三月二日，受託人已與Regal International (BVI) Holdings Limited (「賣方」)(為富豪關連人士集團成員公司)及富豪訂立一項買賣協議，據此，受託人有條件同意以總代價約港幣125億元收購(其中包括)Regal Asset Holdings Limited之全部已發行股本，而Regal Asset Holdings Limited間接持有擁有初步酒店的物業公司。

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

(v) 商標特許契約

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

(vi) AEP代理契約

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

產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司已獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於年度內，就提供有關服務合共約港幣66,700,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就上述租賃協議、酒店管理協議、租賃擔保、買賣協議、商標特許契約及AEP代理契約，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定，惟受發售通函所載之條款及條件所限（「富豪關連人士集團豁免」）。

於年度內，富豪產業信託已遵守富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

受託人關連人士集團

公司融資交易

富豪產業信託集團成員公司Rich Day Investments Limited及紫荊酒店有限公司已與若干貸款銀行訂立貸款融資協議，貸款總額為港幣45億元，包括一項定期貸款港幣43.5億元及一項循環信貸融資港幣150,000,000元。定期貸款及循環信貸融資均按浮動利率三個月香港銀行同業拆息另加0.6%計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已透過其附屬公司與受託人關連人士集團成員公司德意志銀行就定期貸款訂立利率對沖安排，於二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之有關富豪產業信託上市之名義本金總額為港幣20億元。

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

一般銀行服務

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

受託人費用

受託人關連人士集團成員公司DB Trustees (Hong Kong) Limited已獲委任為富豪產業信託之受託人。截至二零零八年十二月三十一日止年度，富豪產業信託已根據信託契約就此方面獲提供之服務向受託人支付合共約港幣2,900,000元之費用。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就與受託人之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）進行之上述交易，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定，惟受發售通函所載之若干條件所限（「受託人關連人士集團豁免」）。

於年度內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

獨立非執行董事之確認

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及受託人關連人士集團進行之關連人士交易，而彼等信納該等交易乃：

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

權益披露

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

主要基金單位持有人之持有量

截至二零零八年十二月三十一日，下列主要基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）（並非產業信託管理人之董事或主要行政人員）於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

主要基金單位持有人名稱	附註	所持已發行 基金單位總數	佔於二零零八年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率
Century City International Holdings Limited（「世紀城市」）	i	2,318,808,152	73.80%
Century City BVI Holdings Limited（「CCBVI」）	i及ii	2,318,808,152	73.80%
Paliburg Holdings Limited（「百利保」）	iii及iv	2,313,521,152	73.63%
Paliburg Development BVI Holdings Limited（「PDBVI」）	iii及v	2,313,521,152	73.63%
Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）	iii及vi	2,313,521,152	73.63%
Regal International (BVI) Holdings Limited（「RBVI」）	iii及vii	2,313,521,152	73.63%
Complete Success Investments Limited	viii	1,817,012,072	57.83%
Great Prestige Investments Limited	viii	373,134,326	11.87%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各持有之2,318,808,152個基金單位之權益為由CCBVI及RBVI之全資附屬公司分別直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 上述名下各基金單位持有人持有之2,313,521,152個基金單位之權益為由RBVI之全資附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為世紀城市之上市附屬公司，世紀城市於二零零八年十二月三十一日持有百利保57.45%股權，而百利保於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪為PDBVI之上市聯營公司，PDBVI於二零零八年十二月三十一日持有富豪47.02%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (vii) RBVI為富豪之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (viii) 該等公司為RBVI之全資附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。

除本文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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行政總裁之持有量

截至二零零八年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及行政總裁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、產業信託管理人之董事及行政總裁之名稱	附註	佔於二零零八年 十二月三十一日	
		所持已發行 基金單位總數	已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	i	2,318,808,152	73.80%
富豪資產管理有限公司	ii	5,640,011	0.18%
Kai Ole RINGENSON		254,600	0.01%

附註：

- (i) 於2,318,808,152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，而羅旭瑞先生於二零零八年十二月三十一日持有世紀城市51.86%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。

除本文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何權益，而(a)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之名冊內；或(b)根據標準守則須知會產業信託管理人及聯交所。除本文所披露者外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)持有任何基金單位。

經審核財務報表

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

		截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
租金收入總額	五	761,963	672,787
物業經營業務支出		(11,924)	(7,105)
租金收入淨額		750,039	665,682
其他收入	五	4,452	5,433
超逾業務合併成本	二十四	—	2,044,441
投資物業公平值之變動	十一	(3,133,715)	591,841
產業信託管理人費用	六	(66,694)	(53,525)
信託及其他支出	七	(12,836)	(6,116)
衍生金融工具公平值之變動		(23,920)	—
衍生金融工具之利息支出淨額		(22,558)	—
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	(179,709)	(156,994)
除稅及基金單位持有人分派前之(虧損)/盈利		(2,684,941)	3,090,762
稅項	九	534,770	(240,564)
未計及基金單位持有人分派前之年/期內(虧損)/盈利		(2,150,171)	2,850,198
融資成本—基金單位持有人分派		(511,441)	(155,951)
計及基金單位持有人分派後之年/期內(虧損)/盈利		(2,661,612)	2,694,247
基金單位持有人應佔每基金單位(虧損)/盈利			
基本及攤薄	十	港幣(0.688)元	港幣0.917元

綜合資產負債表

截至二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	十一	13,020,000	16,080,000
預付建築成本	十二	430,000	430,000
在建工程	十三	16,743	—
遞延稅項資產	二十一	116,455	21,765
非流動總資產		<u>13,583,198</u>	<u>16,531,765</u>
流動資產			
應收賬項	十四	96,144	161,500
預付款項及其他應收賬項	十五	10,272	14,537
可收回稅項		5,062	—
有限制現金	十六	47,673	85,465
現金及現金等值項目	十七	173,789	140,412
流動總資產		<u>332,940</u>	<u>401,914</u>
總資產		<u>13,916,138</u>	<u>16,933,679</u>
流動負債			
應付賬項	十八	6,887	3,885
其他應付賬項及應計費用		57,370	58,429
流動總負債		<u>64,257</u>	<u>62,314</u>
流動資產淨值		<u>268,683</u>	<u>339,600</u>
扣除流動負債後總資產		<u>13,851,881</u>	<u>16,871,365</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	十九	4,321,866	4,314,022
衍生金融工具	二十	196,587	24,382
遞延稅項負債	二十一	1,176,651	1,617,885
非流動總負債		<u>5,695,104</u>	<u>5,956,289</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>5,759,361</u>	<u>6,018,603</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,156,777</u>	<u>10,915,076</u>
已發行基金單位數目	二十二	<u>3,142,196,102</u>	<u>3,115,512,324</u>
每基金單位資產淨值	二十三	<u>港幣2.596元</u>	<u>港幣3.503元</u>

第160頁至第196頁之綜合財務報表已於二零零九年三月二十六日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

行政總裁
KAI OLE RINGENSON

主席
羅旭瑞

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年三月三十日上市時					
發行新基金單位		8,320,343	—	—	8,320,343
基金單位發行成本		(128,657)	—	—	(128,657)
現金流量對沖之公平值變動		—	(24,382)	—	(24,382)
作為支付產業信託管理人費用：					
已發行基金單位	六	28,228	—	—	28,228
將發行基金單位	六	25,297	—	—	25,297
計及基金單位持有人分派後之 期內盈利		—	—	2,694,247	2,694,247
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日之 基金單位持有人應佔資產淨值		8,245,211	(24,382)	2,694,247	10,915,076
現金流量對沖之公平值變動		—	(179,086)	—	(179,086)
由對沖儲備轉撥至收益表		—	30,801	—	30,801
作為支付產業信託管理人費用：					
已發行基金單位	六	42,450	—	—	42,450
將發行基金單位	六	30,417	—	—	30,417
購回之基金單位	二十二	(21,172)	—	—	(21,172)
購回基金單位開支	二十二	(97)	—	—	(97)
計及基金單位持有人分派後之 年內虧損		—	—	(2,661,612)	(2,661,612)
於二零零八年十二月三十一日之 基金單位持有人應佔資產淨值		8,296,809	(172,667)	32,635	8,156,777

分派表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年／期內(虧損)／盈利	(2,150,171)	2,850,198
調整：		
超逾業務合併成本	—	(2,044,441)
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	(21,310)	(70,010)
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(29,011)	(22,214)
以基金單位形式已付／應付產業信託管理人費用	72,867	53,525
發債成本之攤銷	7,844	5,705
投資物業公平值之變動	3,133,715	(591,841)
衍生金融工具公平值之變動	23,920	—
遞延稅項(抵免)／支出	(535,924)	240,564
年／期內可供分派收入	(a) 501,930	421,486
於年／期初可供分派收入	265,535	—
於年／期內已付之分派	(511,441)	(155,951)
末期分派之可供分派收入	(b)及(d) 256,024	265,535
每基金單位分派：		
	港幣	港幣
中期	(a) 0.08300元	0.05700元
末期	(b)及(c) 0.08461元	0.09627元
	0.16761元	0.15327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可供分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，「可供分派收入總額」定義見信託契約。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於富豪產業信託可供分派收入總額100%之金額。每個財政年度中期之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人就截至二零零八年六月三十日止中期間決議作出每基金單位中期分派為港幣0.083元。

- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人分派權利之日期（「記錄日期」）。就二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零零九年五月八日。末期分派將於二零零九年五月二十日或前後支付予基金單位持有人。於二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間內將付予基金單位持有人每基金單位之末期分派，乃按於期內將付予基金單位持有人之可供分派收入及預計於記錄日期時有權收取分派之基金單位數目計算。
- (c) 根據於二零零七年三月二日訂立之分派契約，Regal Hotels International Holdings Limited之全資附屬公司Great Prestige Investments Limited同意放棄其持有之373,134,326個基金單位（「AEP基金單位」）之分派權利，以待有關初步酒店（定義見下文）之酒店擴充計劃或AEP（定義見下文）完成。於截至二零零七年十二月三十一日止期間內，富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店之AEP及麗豪酒店之第一階段AEP已完成。因此，有關該等已完成AEP之AEP基金單位有權收取截至二零零八年十二月三十一日止年度之中期及末期分派。沒有AEP於二零零八年內完成。預期有權收取就二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間之分派之基金單位數目計算如下：

	基金單位數目
於二零零八年十二月三十一日已發行	3,142,196,102
於二零零九年一月二十三日發行付予產業信託管理人作為 二零零八年十一月份之產業信託管理人基本費用	5,415,600
於二零零九年二月二十七日發行付予產業信託管理人作為 二零零八年十二月份之產業信託管理人基本費用	4,448,050
將發行付予產業信託管理人作為截至 二零零八年十二月三十一日止年度之產業信託管理人浮動費用	22,605,114
將發行付予產業信託管理人作為二零零九年一月份 及二月份之產業信託管理人基本費用	7,056,684
	<hr/>
預期於記錄日期已發行之基金單位	3,181,721,550
根據於二零零七年三月二日訂立之分派契約之AEP基金單位	(373,134,326)
於截至二零零七年十二月三十一日止期間內已完成AEP之AEP基金單位	217,455,222
	<hr/>
預期於記錄日期有權收取分派之基金單位	<u>3,026,042,446</u>

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

- (d) 產業信託管理人於二零零九年三月二十六日議決及宣派二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.08461元，涉及可供分派金額總額約為港幣256,000,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表內反映為應付分派，而將於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已付之分派包括就二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間之末期分派約為港幣264,800,000元，並已於本年度之綜合財務報表內反映。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

		截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅及基金單位持有人分派前之(虧損)/盈利		(2,684,941)	3,090,762
經作出以下調整：			
超逾業務合併成本	二十四	—	(2,044,441)
投資物業公平值之變動	十一	3,133,715	(591,841)
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	五	(21,310)	(70,010)
利息收入	五	(4,452)	(5,428)
以基金單位形式支付產業信託管理人費用	六	72,867	53,525
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	179,709	156,994
衍生金融工具公平值之變動		23,920	—
		699,508	589,561
應收賬項之減額/(增額)		86,666	(91,490)
預付款項及其他應收賬項之增額		(8,956)	(1,314)
有限制現金之減額/(增額)		14,268	(14,268)
應付賬項之增額		675	—
其他應付款項及應計費用之增額		2,340	3,825
經營業務所得現金		794,501	486,314
已收利息		4,559	5,320
已付利息		(174,683)	(110,716)
已付香港利得稅		(6,216)	—
經營業務之現金流入淨額		618,161	380,918
投資活動之現金流量			
收購附屬公司	二十四	—	(6,509,354)
添置投資物業		(64,831)	(13,358)
添置在建工程		(10,768)	—
有限制現金之減額/(增額)		4,648	(5,255)
投資活動之現金流出淨額		(70,951)	(6,527,967)

	截至 二零零八年 十二月三十一日	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日
附註	止年度 港幣千元	期間 港幣千元
融資活動之現金流量		
發行新基金單位之所得款項	—	2,329,694
購回基金單位之代價	(21,172)	—
基金單位發行成本	—	(128,657)
購回基金單位之開支	(97)	—
新銀行債項，扣除發債成本	—	4,308,317
已付分派	(511,441)	(155,951)
有限制現金之減額／(增額)	18,877	(65,942)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	(513,833)	6,287,461
現金及現金等值項目增加淨額	33,377	140,412
年／期初之現金及現金等值項目	140,412	—
年／期末之現金及現金等值項目	173,789	140,412
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	十七 8,789	7,149
於存放時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	十七 165,000	133,263
	173,789	140,412

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

一、一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與DB Trustees (Hong Kong) Limited(「受託人」)於二零零六年十二月十一日(「成立日期」)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一項補充信託契約及於二零零八年五月十五日訂立之第二項補充信託契約修訂)(「信託契約」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)規管。

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

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

二、編製基準

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

綜合財務報表涵蓋本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。由於富豪產業信託於二零零七年三月三十日(即上市日期)由本集團收購持有初步酒店之各公司時開始經營，故二零零六年十二月十一日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間之綜合收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及相關附註所顯示之相關比較數字或未能與本年度所顯示之數字相比較。

二.二 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下新詮釋及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量及 香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露—重新 分類金融資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產限額、最低資金要 求及其相互關係

採納上述新詮釋及修訂對本財務報表並無產生重大財務影響。

二.三 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

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

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂)	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準 則及香港會計準則第27號之修訂綜合及獨立財務報表 —於附屬公司、共同控權合資公司或聯營公司之投資 成本 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂股份形式之付款生效條件 及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號之修訂改善財務工具的披露 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分類 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列及香港會計 準則第1號之修訂財務報表之呈列於清盤時產生之可沽 金融工具及責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量—合 資格對沖項目 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號 及香港會計準則第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號之修訂重新 評估嵌藏衍生工具及香港會計準則第39號之修訂金融 工具：確認及計量嵌藏衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	對沖海外業務的淨投資 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	轉讓客戶資產 ²

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對香港財務報告準則的改進¹，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。除香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設有過渡性條文。

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效
- 3 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始年度期間生效
- 5 截至二零零九年六月三十日或之後開始年度期間生效

* 香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

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

二.四 主要會計政策摘要

附屬公司

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

超逾業務合併成本

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

基金單位持有人之基金

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

非金融資產減值

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

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

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

關連人士

任何人士如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

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

投資物業

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

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之期間計入收益表內。

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

在建工程

在建工程乃指在投資物業之裝修工程，乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬，且不計算折舊。成本值包括建築或裝修工程之直接成本及在建築期間內有關貸款金額所付之利息。當在建工程已完成並可作商業用途時，會重新撥入投資物業之類別中。

金融工具

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

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

(a) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產初步按公平值加直接應佔交易成本記錄，其後乃使用實際利息法按攤銷成本減任何減值準備列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量（不包括尚未產生之日後信貸損失）以金融資產之原本實際利率（即首次確認時計算之實際利率）折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少及有關減值虧損之金額乃於收益表內確認。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損可透過調整準備賬予以撥回。倘撥回日資產之賬面值並不超過其攤銷成本，則任何減值虧損隨後撥回之數額將於收益表內確認。

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

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

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

(b) 按攤銷成本計算之金融負債

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

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

金融負債於負債責任獲解除、取消或屆滿時還原確認。

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

(c) 衍生金融工具及現金流量對沖

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

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損倘若不符合作對沖會計處理，則會直接計入收益表。

利率掉期合約之公平值乃經參考估計未來現金流量現值後釐定。

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

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

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

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

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在基金單位持有人應佔資產淨值中確認之金額將轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在基金單位持有人應佔資產淨值中確認之金額維持於基金單位持有人應佔資產淨值內，直至預測交易或確定承擔發生為止。

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

現金及現金等值項目

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

就綜合資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則直接在基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

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

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

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

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

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

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產乃於每個結算日重新評估並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

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

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

租賃

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

收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

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

外幣交易

本綜合財務報表乃以富豪產業信託之功能及呈報貨幣港幣呈列。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。所有差額列入收益表。

三、重大會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

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

衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具及對沖活動需要本集團就確定本集團衍生工具之對沖關係及其對沖是否有效作出判斷。該等判斷決定衍生工具公平值變動是否直接於現金流量對沖儲備中之基金單位持有人應佔資產淨值內確認，或是否於收益表中確認任何無效之部分。

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

估計之不明朗因素

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

投資物業公平值估計

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

非金融資產減值

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

遞延稅項資產

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

四、分類資料

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

五、租金收入總額及其他收入

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

租金收入總額及其他收入之分析如下：

		截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
租金收入總額			
租金收入	(a)	723,198	647,526
其他租金相關收入	(b)	29,011	22,214
其他		9,754	3,047
		761,963	672,787
其他收入			
銀行利息收入		4,452	5,428
其他		—	5
		4,452	5,433

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
基本租金：		
現金基本租金	700,000	475,900
現金額外基本租金	1,888	—
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	21,310	70,101
	723,198	545,911
浮動租金	—	101,616
	723,198	647,527

根據與承租人訂立之租賃協議之條款，本集團有權收取：

- (i) 現金基本租金（「基本租金」），以每年預定固定現金款項之方式於每月預先支付，直至二零一零年十二月三十一日止年度止。於二零零八年，年度現金基本租金固定為港幣700,000,000元。於二零零七年，年度現金基本租金固定為港幣630,000,000元，並由上市日期至二零零七年十二月三十一日按比例計算。根據本集團之會計政策，來自經營租賃之基本租金乃於有關租約年內以直線法在收益表確認，導致以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金出現差異；
- (ii) 現金額外基本租金（「額外基本租金」），由有關資本性增值（「資本性增值」）項目產生。該等資本性增值項目須由承租人提議並由本集團審批及支付，並預期會增加富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店或麗豪酒店（統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」）任何一間初步酒店之收入及租金支付能力。承租人須於該等資本性增值項目完成時，並獲本集團接納及滿意情況下授權經營當日，就有關之已審批資本性增值項目開始支付額外基本租金。此等額外基本租金須支付至截至二零一零年十二月三十一日止年度。各財政年度之額外基本租金將根據本集團所支付之已審批資本性增值項目成本，按本集團與承租人協定之有關百分比計算。就任何財政年度之任何已審批資本性增值項目而言，倘有關期間之應付額外基本租金不足整個財政年度，則該額外基本租金將以有關期間之日數，按一年365日之比例計算；及
- (iii) 浮動租金（「浮動租金」），按初步酒店業務年度總盈利之預定百分比計算，並就現金基本租金及現金額外基本租金付款作出調整，直至截至二零一零年十二月三十一日止年度止，須每半年支付一次。富豪產業信託於二零零七年有權分佔100%，二零零八年有權分佔70%，二零零九年有權分佔60%，二零一零年有權分佔50%。

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

- (b) 其他租金相關收入指對傢俬、裝置及設備儲備（「傢俬、裝置及設備儲備」）之供款，乃根據租賃協議之條款向承租人收取。傢俬、裝置及設備儲備供款乃為初步酒店添置及更換傢俬、裝置及設備而設。

六、產業信託管理人費用

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
基本費用：		
以基金單位形式	50,940	36,200
以現金形式	(6,839)	—
浮動費用：		
以基金單位形式	21,927	17,325
以現金形式	666	—
	<u>66,694</u>	<u>53,525</u>
產業信託管理人費用總額：		
以基金單位形式	72,867	53,525
以現金形式	(6,173)	—
	<u>66,694</u>	<u>53,525</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用（「基本費用」），現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付（以基金單位形式），並可按富豪產業信託於相關財政年度結算日之經審核總資產價值作出調整（以現金形式）；及
- 浮動費用（「浮動費用」），現時按每間初步酒店於財政年度之物業收入淨額（定義見信託契約）每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，約港幣42,500,000元之產業信託管理人費用（截至二零零七年十二月三十一日止期間：港幣28,200,000元）已以28,222,178個基金單位（截至二零零七年十二月三十一日止期間：10,906,576個基金單位）償付。產業信託管理人費用約港幣30,400,000元（截至二零零七年十二月三十一日止期間：港幣25,300,000元），包括二零零八年十一月及二零零八年十二月之基本費用以及截至二零零八年十二月三十一日止年度之浮動費用，將根據信託契約之條款於結算日後以基金單位償付。

七、信託及其他支出

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,320	1,320
非核數費用	416	479
法律及其他專業費用	6,869	69
受託人費用	2,879	2,219
估值費用	650	670
其他支出	702	1,359
	<u>12,836</u>	<u>6,116</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止期間，富豪產業信託並無委任任何董事，而本集團亦無委聘任何僱員（截至二零零七年十二月三十一日止期間：無），因此，年內並無產生董事及僱員福利支出（截至二零零七年十二月三十一日止期間：無）。

八、融資成本－不包括基金單位持有人分派

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
須於五年內償還之付息銀行債項之利息開支	147,467	173,501
衍生金融工具之公平值變動		
－現金流量對沖(自對沖儲備轉移)	23,792	(22,726)
發債成本之攤銷	7,844	5,705
貸款承諾費	376	284
貸款委託費	230	230
	<u>179,709</u>	<u>156,994</u>

九、稅項

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%）撥備。該較低利得稅率自二零零八年／二零零九年應課稅年度起生效，故其適用於截至二零零八年十二月三十一日止年度全年來自香港業務之應課稅溢利。由於本集團於過往期間有自其收購持有初步酒店之控股公司附帶之可動用稅項虧損作抵銷過往期間之應課稅盈利，故在過往期間並無就香港利得稅作出撥備。

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
年／期內支出	1,154	—
遞延稅項(抵免)／支出(附註二十一)	(535,924)	240,564
年／期內稅項總(抵免)／支出	<u>(534,770)</u>	<u>240,564</u>

按香港法定稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之(虧損)／盈利之稅項(抵免)／支出與按本集團實際稅率計算之稅項(抵免)／支出之對賬如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之(虧損)／盈利	<u>(2,684,941)</u>	<u>3,090,762</u>
按法定稅率計算之稅項	(443,015)	540,883
稅率降低對於期初遞延稅項之影響	(91,207)	—
毋須課稅收入	3,703	(358,727)
不可扣稅支出	(4,251)	58,408
按本集團實際稅率計算之稅項(抵免)／支出	<u>(534,770)</u>	<u>240,564</u>

十、基金單位持有人應佔每基金單位(虧損)／盈利

每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內虧損約港幣2,150,171,000元（截至二零零七年十二月三十一日止期間：盈利港幣2,850,198,000元）及年內3,126,064,726個已發行基金單位（截至二零零七年十二月三十一日止期間：3,108,353,881個基金單位）之加權平均數計算。本年度之每基金單位基本虧損為港幣0.688元（截至二零零七年十二月三十一日止期間：每基金單位基本盈利為港幣0.917元）。

由於年／期內並無發行基金單位攤薄工具，故每基金單位攤薄(虧損)／盈利與每基金單位基本(虧損)／盈利相同。

十一、投資物業

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年／期初	16,080,000	—
於上市時透過業務合併添置(附註二十四)	—	14,900,000
公平值之變動	(3,133,715)	591,841
自預付建築成本轉撥(附註十二)	—	570,000
年度／期間之資本開支	73,715	18,159
於年／期末	<u>13,020,000</u>	<u>16,080,000</u>

本集團之投資物業乃由獨立專業估值師及富豪產業信託之主要估值師世邦魏理仕有限公司按公開市值現時用途基準進行評估，於二零零八年十二月三十一日估值為港幣13,020,000,000元。投資物業乃根據經營租賃租予一名關連人士，其他詳情載於財務報表附註二十六(a)中。

本集團位於香港並以中期至長期租約持有之投資物業已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

本集團投資物業之詳情載於第235頁。

十二、預付建築成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年／期初	430,000	—
於上市時透過業務合併添置(附註二十四)	—	1,000,000
轉撥至投資物業(附註十一)	—	(570,000)
於年／期末	<u>430,000</u>	<u>430,000</u>

預付建築成本指餘下酒店擴充計劃(「AEP」或「酒店擴充計劃」)之預付項目成本，包括麗豪酒店280間新增客房建築成本、裝置及配套設施、相關翻新、地價及有關酒店擴充計劃之任何其他成本。

於截至二零零七年十二月三十一日止期間內，預付建築成本總額港幣570,000,000元(附註十一)已於若干初步酒店之酒店擴充計劃完成後轉撥至投資物業。

十三、 在建工程

在建工程指初步酒店於結算日尚未完成之裝修項目所產生之金額。

十四、 應收賬項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	91,320	70,010
應收現金額外基本租金	1,888	—
應收浮動租金	—	87,705
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	2,936	3,785
	<u>96,144</u>	<u>161,500</u>

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

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

本集團之應收賬項概無逾期未付或減值，且與並無近期拖欠記錄之關連公司有關。

十五、 預付款項及其他應收賬項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
預付款項	1,078	586
其他應收賬項	2	13,223
應收產業信託管理人基本費用調整	9,192	—
應收賬項—主要基金單位持有人	—	728
	<u>10,272</u>	<u>14,537</u>

應收產業信託管理人基本費用調整乃指經調整產業信託管理人基本費用後應收產業信託管理人之金額，有關金額乃無抵押、免息及於一年內償還。

十六、 有限制現金

於二零零八年十二月三十一日，本集團有限制現金約為港幣47,700,000元(二零零七年：港幣85,500,000元)。此等有限制現金主要限定用作支付有關於附息之銀行債項之融資成本及提供初步酒店使用之傢俬、裝置及設備儲備之用途。預期所有有限制現金將由結算日起計一年內使用，因此分類為流動資產。

十七、現金及現金等值項目

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
現金及銀行結存	8,789	7,149
定期存款	165,000	133,263
現金及現金等值項目	<u>173,789</u>	<u>140,412</u>

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

十八、應付賬項

應付賬款指應付一關連公司款項，乃無抵押、免息及應要求償還。

十九、附息之銀行債項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項	4,350,000	4,350,000
發債成本	(28,134)	(35,978)
	<u>4,321,866</u>	<u>4,314,022</u>

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之貸款，包括港幣43.5億元之定期貸款融資及港幣150,000,000元之循環信貸融資。總貸款融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息（「HIBOR」）另加年利率0.6%計息。於結算日，本集團已全數動用達港幣43.5億元之定期貸款融資。定期貸款融資為期五年，須於二零一二年三月三十日全數償還。本集團已訂立利率掉期安排對沖定期貸款之利率風險，有關詳情載於附註二十。

定期貸款及循環信貸融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團個別公司共同及個別作出擔保，亦由（其中包括）以下各項作出抵押：

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

二十、衍生金融工具

	負債	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>196,587</u>	<u>24,382</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十九)。由於對沖項目之餘下期限延長超過十二個月，故該等現金流量對沖之全部公平值乃分類為非流動項目。於二零零八年十二月三十一日利率掉期之主要條款載列如下：

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

上述衍生工具於結算日按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

二十一、遞延稅項

於二零零八年六月二十六日，香港特別行政區立法會批准將利得稅由17.5%減少至16.5%。根據香港會計準則第12號所得稅，遞延稅項資產及遞延稅項負債乃按預期適用於資產變現或負債償還期間之稅率計算。因此，已使用新頒佈之利得稅率16.5%釐訂本集團於年內之遞延稅項。

遞延稅項資產及負債於年／期內之變動如下：

	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	重估初步 酒店產生之 公平值調整 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
收購附屬公司(附註二十四) 於期內在收益表扣除之 遞延稅項(附註九)	(141,941)	(1,396,019)	182,404	(1,355,556)
	(24,606)	(175,688)	(40,270)	(240,564)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(166,547)	(1,571,707)	142,134	(1,596,120)
年內於收益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	(13,455)	606,875	(57,496)	535,924
於二零零八年十二月三十一日之 遞延稅項資產／(負債)總額	(180,002)	(964,832)	84,638	(1,060,196)

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨額	116,455	21,765
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨額	(1,176,651)	(1,617,885)
	(1,060,196)	(1,596,120)

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

二十二、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零零八年	二零零七年
已發行基金單位：		
於年／期初	3,115,512,324	—
於二零零七年三月三十日上市時發行新基金單位	—	3,104,605,748
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	40,075,778	10,906,576
	3,155,588,102	3,115,512,324
購回之基金單位	(13,392,000)	—
於年／期末	3,142,196,102	3,115,512,324

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

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

該等13,392,000個購回基金單位已於年內註銷。上述購回乃由產業信託管理人根據基金單位持有人之授權進行。

二十三、每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃按於二零零八年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣8,156,777,000元（二零零七年：港幣10,915,076,000元）除以截至該日之3,142,196,102個已發行基金單位（二零零七年：3,115,512,324）數目計算。

二十四、業務合併

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

RAHL可辨認資產及負債於收購日期之公平值概述如下：

	港幣千元
投資物業(附註十一)	14,900,000
預付建築成本(附註十二)	1,000,000
遞延稅項資產(附註二十一)	31,899
遞延稅項負債(附註二十一)	(1,387,455)
購入之淨資產	14,544,444
在收益表確認之超逾業務合併成本	(2,044,441)
總代價	<u>12,500,003</u>
以下列方式支付代價：	
現金	6,509,354
2,235,316,748個已發行基金單位之公平值	5,990,649
	<u>12,500,003</u>

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

二十五、綜合現金流量表附註

主要非現金交易

截至二零零八年十二月三十一日止年度，產業信託管理人費用約港幣72,900,000元（截至二零零七年十二月三十一日期間：港幣53,500,000元）已經／將會以基金單位形式支付，詳情已載列於財務報表附註六。

二十六、經營租賃安排

(a) 作為出租人

誠如附註十一所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零零八年十二月三十一日，根據於下列期間與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃安排，日後可收取之最低租金總額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內	759,094	702,396
於第二至第五年(包括首尾兩年)	784,921	1,532,548
	<u>1,544,015</u>	<u>2,234,944</u>

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

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。有關租賃將於二零一零年三月一日屆滿，可續期十二年。於租賃期內，有關租賃租金每三年檢討一次。於二零零八年十二月三十一日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，日後須支付之最低租金總額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內	5,008	2,396
於第二至第五年(包括首尾兩年)	835	2,548
	<u>5,843</u>	<u>4,944</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，計入物業經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額約港幣5,213,000元(截至二零零七年十二月三十一日止期間：港幣2,292,000元)已在綜合收益表內扣除。

二十七、承擔

除於附註二十六(b)所詳述之經營租賃承擔外，於二零零八年十二月三十一日，本集團就初步酒店有以下資本承擔：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已批准及訂約	19,598	3,485
已批准但尚未訂約	28,332	23,735
	<u>47,930</u>	<u>27,220</u>

二十八、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／期內與關連人士進行以下重大交易：

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

(a) 與關連人士之交易：

		由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	至二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金及租金相關收入	(i)	740,653	602,777
(已付)／已收德意志銀行集團之利息(開支)／收入	(ii)	(29,259)	14,443
產業信託管理人費用	(iii)	(66,694)	(53,525)
受託人費用	(iv)	(2,879)	(2,219)
已付／應付估值師之估值費用	(v)	(650)	(2,220)

附註：

- (i) 本集團之租金及租金相關收入乃根據相關協議(包括條款)賺取，詳情載於財務報表附註五。
- (ii) 利息(開支)／收入乃關於存放於德意志銀行集團之銀行結存及與德意志銀行集團之利率掉期合約，而(所產生)／所收之利息(開支)／收入乃根據與德意志銀行集團訂立之相關銀行協議及掉期合約賺取。
- (iii) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於財務報表附註六。
- (iv) 受託人有權按富豪產業信託於結算日之所有資產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎於0.015%至0.025%之間，包括但不限於初步酒店，下限為每月港幣66,000元。
- (v) 估值師收取之估值費按相關協議之條款釐定。二零零六年十二月十一日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間，估值師收取之估值費包括有關富豪產業信託首次公開發售及財務報表附註十九所披露之銀行貸款融資分別約港幣1,100,000元及港幣400,000元。該等金於基金單位持有人應佔資產淨值變動表中記錄為基金單位發行成本及發債成本。

(b) 與關連人士之結存如下：

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收現金額外基本租金、			
應收浮動租金及應收傢俬、			
裝置及設備儲備供款	(i)	4,824	91,490
應收產業信託管理人基本費用調整	(i)	9,192	—
應付一關連公司賬項	(ii)	(6,887)	(3,885)
應付一關連公司款項	(ii)	(103)	—
應收賬項—主要基金單位持有人	(ii)	—	728
應付之淨額：			
受託人	(iii)	(702)	(678)
估值師	(iv)	(650)	(670)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制短期			
存款及銀行結存	(v)	174,303	142,469

附註：

- (i) 結存詳情載於財務報表附註十四及附註十五。
 - (ii) 該金額為無抵押、免息及須按要求償還。
 - (iii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (iv) 金額按相關協議之條款償還。
 - (v) 短期存款之期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定。餘額按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團已承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元並促成以本集團及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保。此外，根據租賃協議之條款，富豪集團已保證由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日期間支付最少港幣220,000,000元之浮動租金總額。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。

二十九、按類別劃分之金融工具

於結算日，指定類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	二零零八年 貸款及 應收賬項 港幣千元	二零零七年 貸款及 應收賬項 港幣千元
計入應收賬項之金融資產	4,824	91,490
計入預付款項及其他應收賬項之金融資產	9,194	13,951
有限制現金	47,673	85,465
現金及現金等值項目	173,789	140,412
	235,480	331,318

金融負債

	二零零八年		
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債 —指定為 對沖工具 港幣千元	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬項	—	6,887	6,887
其他應付款項	—	4,163	4,163
衍生金融工具	196,587	—	196,587
付息之銀行債項	—	4,321,866	4,321,866
	196,587	4,332,916	4,529,503
	二零零七年		
	按盈虧釐定 公平值之 金融負債 —指定為 對沖工具 港幣千元	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣千元	總計 港幣千元
應付賬項	—	3,885	3,885
其他應付款項	—	133	133
衍生金融工具	24,382	—	24,382
付息之銀行債項	—	4,314,022	4,314,022
	24,382	4,318,040	4,342,422

三十、財務風險管理之目的及政策

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

利率風險

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

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

就港幣銀行借款而言，假設於結算日未到期之銀行債項及利率掉期合約金額於全年度均為未到期，於二零零八年十二月三十一日之利率增加／減少100基點將不會對本集團之除稅及基金單位持有人分派前虧損造成重大影響。

信貸風險

信貸風險乃租戶或交易對手於到期時未能償付其對本集團之財務及合約責任而產生之潛在財務損失。產業信託管理人持續監察其承租人之結存。目前，本集團持有之所有初步酒店均出租予同一名承租人。現金及定期存款均存放於受監管之認可機構。涉及金融工具之交易僅與信用評級良好之認可機構進行。

信貸風險之最高風險為有關金融資產在資產負債表所列之賬面值。

流動資金風險

產業信託管理人監察並維持被視為足夠撥付本集團營運所需之現金及現金等值項目水平。此外，產業信託管理人遵守證監會頒佈之房地產投資信託基金守則有關債項總額之限制，並監察富豪產業信託之債項水平維持在許可限制內。如財務報表附註十九所披露，循環信貸融資已就或有需要作出準備。

於結算日，本集團之金融負債根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

	二零零八年			總計 港幣千元
	按要求時 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
付息之銀行債項	—	—	4,350,000	4,350,000
應付賬項	6,887	—	—	6,887
其他應付款項	119	4,044	—	4,163
衍生金融工具	—	—	196,587	196,587
	<u>7,006</u>	<u>4,044</u>	<u>4,546,587</u>	<u>4,557,637</u>
	二零零七年			總計 港幣千元
	按要求時 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
付息之銀行債項	—	—	4,350,000	4,350,000
應付賬項	3,885	—	—	3,885
其他應付款項	34	99	—	133
衍生金融工具	—	—	24,382	24,382
	<u>3,919</u>	<u>99</u>	<u>4,374,382</u>	<u>4,378,400</u>

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

資本管理

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

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

本集團利用貸款與估值比率及資產負債比率監察資本管理情況。於結算日，貸款與估值比率為32.3%(二零零七年：26.4%)，即尚未償還貸款總額港幣43.5億元(二零零七年：港幣43.5億元)與初步酒店之總市值約港幣135億元(二零零七年：港幣165億元)(包括酒店擴充計劃項下之預付建築成本)比較之比率，低於銀行融資協議所准許之40%限額。於結算日，資產負債比率為31.3%(二零零七年：25.7%)，即尚未償還貸款總額港幣43.5億元(二零零七年：港幣43.5億元)除以總資產約港幣139億元(二零零七年：港幣169億元)之比率，低於房地產投資信託基金守則所訂明之45%上限。

三十一、金融工具之公平值

產業信託管理人認為綜合財務報表所記錄金融資產及金融負債之賬面值與其於結算日的公平值相若。

三十二、結算日後事項

- (a) 於二零零九年一月二十三日，按每個基金單位港幣0.771元向產業信託管理人發行5,415,600個新基金單位，以支付二零零八年十一月之產業信託管理人基本費用約港幣4,200,000元。
- (b) 於二零零九年二月二十七日，按每個基金單位港幣0.97元向產業信託管理人發行4,448,050個新基金單位，以支付二零零八年十二月之產業信託管理人基本費用約港幣4,300,000元。
- (c) 根據信託契約之條款，將發行22,605,114個新基金單位予產業信託管理人，以支付截至二零零八年十二月三十一日止年度之產業信託管理人浮動費用約港幣21,900,000元。

三十三、或然負債

於結算日，本集團並無任何重大或然負債。

三十四、附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

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

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

獨立核數師報告書



致富豪產業信託之基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

本核數師已審核富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第160頁至第196頁之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表，於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

管理人編製財務報表之責任

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

核數師之責任

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

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

獨立核數師報告書（續）

致富豪產業信託之基金單位持有人

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃）

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

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於二零零八年十二月三十一日之資產及負債狀況以及 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損及現金流量，並已按照信託契約之相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C載列之相關披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

香港，二零零九年三月二十六日

表現概覽

於二零零八年十二月三十一日

	附註	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間
基金單位持有人應佔資產淨值(港幣百萬元)		8,156.8	10,915.1
每基金單位資產淨值(港幣)		2.596	3.503
年/期內之最高成交價(港幣)	一及三	2.37	2.79
年/期內之最低成交價(港幣)	三	0.66	1.99
成交價對每基金單位資產淨值之最高折讓	三	74.58%	43.19%
每基金單位之分派收益率	二及三	17.28%	7.20%
每基金單位之年度分派收益率	二及三	17.28%	9.48%

附註：

一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對每基金單位資產淨值之溢價。

二、 截至二零零八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0.16761元除以於二零零八年十二月三十一日(即年內之最後交易日)之收市價港幣0.97元計算。每基金單位分派總額之詳情於第163頁「分派表」一節內。

截至二零零七年十二月三十一日止期間之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位分派總額港幣0.15327元除以於二零零七年十二月三十一日(即期內之最後交易日)之收市價港幣2.13元計算。

截至二零零七年十二月三十一日止期間之每基金單位之年度分派收益率乃按因數365/277計算。

三、 富豪產業信託之業務營運及富豪產業信託基金單位之買賣於富豪產業信託基金單位在聯交所上市之日期二零零七年三月三十日開始。因此，比較數字乃關於二零零七年三月三十日至二零零七年十二月三十一日期間。



受託人報告書

致富豪產業信託之基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

吾等謹此確認，吾等認為於二零零八年一月一日至二零零八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項補充契約及於二零零八年五月十五日訂立之第二項補充契約修訂)之條文管理富豪產業信託。

DB Trustees (Hong Kong) Limited

(以富豪產業信託之受託人之身份)

香港，二零零九年三月二十三日

估值報告書

CBRE
CB RICHARD ELLIS
世邦魏理仕

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

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

www.cbre.com.hk

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

敬啟者：

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

吾等謹遵照富豪產業信託管理人最近對世邦魏理仕有限公司 (下文稱為「吾等」或「世邦魏理仕」) 作出之指示，對標題所示5間酒店進行估值 (詳情載於附隨之估值概要)。吾等確認曾進行有關調查及查冊，並收集吾等認為必要之資料，以便向閣下提供吾等對初步酒店物業租賃權益於二零零八年十二月三十一日 (「估值日期」) 市場價值之意見。

估值原則

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

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

吾等已將市值之定義獨立地應用於各項物業權益。

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

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

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

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

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

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

估值方法

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

主要方法－折現現金流量法

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

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

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

於達致吾等之估值時，吾等已參考初步酒店物業於二零零四年至二零零八年年度之實際經營業績，由指示方所提供為參考五間酒店而編製之香港酒店業前景之資料，以及吾等就相關一般及經濟狀況進行之分析及初步酒店物業之前景之分析。

次要方法－直接比較法

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

視察

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

對本函件之倚賴

此估值及市場資料並非任何保證或預測，並須與以下各項一併閱讀：

- 根據各份報告所列之事實資料對各初步酒店物業之估計價值所作之結論。儘管世邦魏理仕致力確保事實資料之準確性，惟並無獨立核實所有提供予吾等之資料(主要是有關物業之租賃及財務資料副本，以及有關市況及人口之統計資料)。

- 吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料之真實及準確性，而吾等亦無理由相信有關資料並非公平合理。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑任何重大資料被隱瞞。
- 本報告乃根據吾等所得之資料編製。世邦魏理仕對在此日期後與收入、開支及市況有關資料之變動概不負責，亦無責任修訂估值以反映此日期後可能發生之事件或狀況。

免責聲明

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

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

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

吾等務請閣下注意，目前全球金融系統之波動對環球商業房地產市場造成重大動盪。此外，國際資本市場缺乏流動資金均意味著於短期內將較難出售該等資產。因此，吾等建議須定期審察有關狀況及估值。

吾等隨函附奉估值概要及吾等之估值報告。

此致

富豪資產管理有限公司

香港銅鑼灣

怡和街68號

15樓1504室

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

及

DB Trustees (Hong Kong) Limited

香港皇后大道中2號

長江集團中心48樓

(作為富豪產業信託之受託人) 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

董事

梁沛泓先生MHKIS MRICS RPS(GP)

估值及諮詢服務部

謹啟

助理經理

黃嘉敏女士MHKIS MRICS RPS(GP)

估值及諮詢服務部

謹啟

二零零九年二月二十七日

隨函

估值概要

物業權益	截至二零零八年十二月三十一日之市值
1. 富豪機場酒店 香港 新界 赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	港幣4,150,000,000元
2. 富豪香港酒店 香港 銅鑼灣 怡和街88號	港幣2,890,000,000元
3. 富豪九龍酒店 香港 九龍 尖沙咀 麼地道71號	港幣2,990,000,000元
4. 富豪東方酒店 香港 九龍 九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓 地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層	港幣1,180,000,000元
5. 麗豪酒店 香港 新界沙田 大涌橋路34-36號 ¹	港幣2,280,000,000元 ²
總計：	<u>港幣13,490,000,000元³</u>

¹ 預期麗豪酒店之AEP將於二零零九年中旬竣工。

² 無AEP之評估價值為港幣1,810,000,000元。

³ 除麗豪酒店之AEP外，所有初步酒店物業於二零零八年十二月三十一日之總市值為港幣13,020,000,000元。

物業一

富豪機場酒店

香港新界赤鱘角香港國際機場暢達路9號

赤鱘角地段第1號餘段及增批部分之部分

1. 物業概況

概況

富豪機場酒店(「富豪機場酒店」)於一九九九年開業，為一幢樓高14層(包括一層地庫)之甲級高價酒店⁴。於二零零七年十月完成其AEP後，客房數目已由1,104間增加至1,171間。該酒店為現時唯一以附設之空調行人道連接香港國際機場(「香港國際機場」)客運大樓之酒店。

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

地盤面積 117,179平方呎(10,886.15平方米)

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

樓面面積 總樓面面積：774,880平方呎(71,988.08平方米)或
有蓋樓面面積：897,864平方呎(83,413.63平方米)

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客戶類別	數目
標準客房	216	Cabana豪華客房	17	蜜月套房	1
高級客房	380	住宅套間	9	Spa高級客房	14
豪華客房	236	複式套房	2	Spa Cabana	5
特級客房	100	富豪行政－高級客房	68	Spa套房	2
豪華套房	15	富豪行政－豪華客房	94	總統套房	1
皇家套房	11				
面積 ⁵ 由291平方呎(27平方米)至926平方呎(86平方米)				總數	1,171

⁴ 富豪機場酒店由二零零八年一月起獲香港旅遊發展局評級為「甲級高價類別」。

⁵ 不包括3,014平方呎(280平方米)之總統套房。

食肆

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

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多座位數目
迎賓區	地庫	1	6,755	627
會議室	地庫	13	10,958	1,018
宴會室	地下	1	1,921	178
宴會廳	一樓	1, 可分為3間	10,333	960
會議室	一樓	7	5,274	490
會議室	二樓	3	1,017	94
會議室	九樓	1	645	60

其他設施

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

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 紫荊酒店有限公司
分租租約屆滿： 二零二八年十二月三十日

產權負擔

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

3. 租約/牌照

零售地方

流動電話基站/天線/招牌位置及海報架

總零售面積(可出租)：	40,100平方呎(3,725平方米)	牌照數目：	8
已佔用面積(可出租)：	11,227平方呎(1,043平方米)	牌照月費：	港幣241,500元
空置地方(可出租)：	28,873平方呎(2,682平方米)	最後屆滿日期：	二零零九年 二月十四日
出租率：	28%		
基本月租：	港幣343,744元		
租約期限(不包括月租租約)：	2至3年		

租約屆滿資料：

	可出租面積 (平方呎)
按月出租	794
二零零九年	4,880
二零一零年	5,553
最後屆滿日期：	二零一零年九月三十日
續約選擇權：	其中一份租約可選擇按預定租金續約1年
條款概要：	業主負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

4. 酒店經營

二零零八年業績

入住率：	69%
平均房租：	港幣1,175元

酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司
管理年期：	由上市日期起計為期二十年
基本年費：	只要租賃協議存續有效：收入總額之1% ⁶ 於任何其他情況：收入總額之2%

⁶ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，並於酒店管理協議詳述。

年度獎勵費： 只要租賃協議存續有效： 經調整基本費用⁸與固定費用⁹後之
經營業務毛利⁷之1%
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之
經營業務毛利之5%

租賃協議

出租人： 紫荊酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金。浮動租金指五間酒店之物業收入淨額¹⁰(「物業收入淨額」)總
二零一零年： 和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之
物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金
及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度 港幣270,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣300,000,000元	70%
二零零九年	港幣320,000,000元	60%
二零一零年	港幣325,000,000元	50%

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

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

⁷ 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

⁸ 根據酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

⁹ 根據酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質屬非經營業務支出之費用，
於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

¹⁰ 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

5. 市場分析

於二零零八年，訪港旅客總人數為29,500,000人次¹¹，按年增長4.7%，主要由於內地旅客增長8.9%所致。隨著年度首三季錄得強勁增長後，二零零八年第四季因環球金融海嘯引發經濟衰退，導致旅遊需求受到影響。儘管主要由九間新建成酒店提供之可出租客房數量增加約4.6%¹²，但由於留宿旅客人數¹¹及所有酒店房間入住之客房數目均有所增加，香港所有酒店¹³之平均入住率僅由86%下跌1%至85%¹⁴，而平均房租較二零零七年則全年維持平穩。

預期旅遊及酒店服務整體市場將因環球金融危機而於短期內回軟。然而，由於中國內地經濟增長，香港較其他旅遊目的地具有更高恢復能力。香港作為通向中國內地之門戶，已確立其為國際業務、航空及資訊中心以及最受歡迎旅遊城市之獨特定位¹⁵。

於二零零九年至二零一二年期間，將有66間全新及現有酒店之共約12,800間酒店客房計劃落成¹⁶。由於信貸市場緊縮及投資氣氛薄弱，發展商可能會延遲、重新編排或取消尚未動工之新酒店項目。預期酒店客房供應於中期放緩，並有助於入住率及平均租金。

為加強長遠經濟發展及增強財政狀況之目標，香港政府正加快開展及計劃大型基建項目包括港珠澳大橋、啟德重建項目及廣深港高速鐵路，同時將香港定位為區內美酒中心(Regional Wine Centre)(透過豁免酒稅)及鎖定額外150,000,000港元以推廣香港為國際會議、展覽及旅遊中心的財政政策，均對旅遊及觀光業有促進作用。旅遊業被視為推動香港經濟之主要支柱之一。由於珠江三角洲之推動貿易發展計劃、擴建香港會議展覽中心(「HKCEC」)、亞洲國際博覽館營運漸趨成熟以及旅遊景點如海洋公園及香港迪士尼樂園所計劃之改善項目等行動之實施，旅遊業整體而言，尤其企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽(「M.I.C.E.」)等活動預期將會帶來改善。

富豪機場酒店位於香港國際機場，為唯一直接連接客運大樓之酒店。因其完善之運輸基建以及鄰近香港部分最重要的旅遊景點及中央商業區而受惠。從富豪機場酒店乘坐穿梭巴士前往香港迪士尼樂園只需15分鐘車程，而乘坐機場快線前往中環亦只需23分鐘。毗鄰為世界級會議展覽中心—亞洲國際博覽館，為具增長潛力之先進國際會議、會議及展覽中心。此外，建議中由大嶼山起始的港珠澳大橋以及香港國際機場與深圳機場之直接鐵路現正規劃中，預期將可進一步鞏固香港國際機場及富豪機場酒店之地位。

¹¹ 資料來源：「二零零八年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究。

¹² 資料來源：「酒店客房入住率報告—二零零七年至二零零八年，一月至十二月」及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；世邦魏理仕研究部。

¹³ 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局旅遊研究。

¹⁴ 資料來源：「二零零八年十二月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究。

¹⁵ 根據Euromonitor International(為就旅遊業業務資料及研究之全球領先獨立供應者之一)於二零零八年十二月刊發之「Top City Destinations Ranking」，香港於「International's Top City Destinations in 2007」排名第二。

¹⁶ 資料來源：「酒店供應情況—於二零零八年十二月」，香港旅遊發展局旅遊研究。

富豪機場酒店於二零零八年榮獲Business Traveller UK Magazine頒發「二零零八年全球最佳機場酒店」，並且自二零零一年及二零零五年起分別榮獲Business Traveller Asia-Pacific Magazine及TTG Asia Media Pte Limited確認為「亞太區最佳機場酒店」。

富豪機場酒店之服務對象為過境航機乘客、航空公司機組人員、貿易展覽參加者及參展商、會議代表團、消閒旅遊團及個別旅客，其優越位置及設施吸引來自商務及消閒旅客之需求。於二零零八年，商務及消閒組別分別錄得佔酒店客房需求約佔38%及21%，其餘主要為航空相關業務。富豪機場酒店亦與香港國際機場服務有限公司之地勤服務部門¹⁷簽訂一份合約，授權富豪機場酒店為該公司之所有過境滯留旅客獨家提供住宿安排。

現時有兩間酒店(共約1,100間酒店客房)於機場聚集區域投入競爭，包括位於東涌之香港諾富特東薈城酒店及位於亞洲國際博覽館旁邊之香港天際萬豪酒店。然而，由於地理位置及目標市場不同，該等新酒店故不會被視為與富豪機場酒店在若干主要市場分部上有直接競爭。

基於機場交通流量之長遠增長、富豪機場酒店之競爭優勢及特色以及富豪酒店透過Preferred Hotel Group¹⁸及於中國內地之多個城市地區的龐大網絡，預期富豪機場酒店之平均房租於二零零九年將會保持穩定且就長遠而言將會提升。

6. 總結

- 假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零八年十二月三十一日，市值為港幣**4,150,000,000元**(港幣四十一億五千萬元)。
- 估計淨收益率：7.7%

¹⁷ 一間為所有航空公司(英國航空及中國航空公司除外)之緊急過境航班提供地勤服務之公司。

¹⁸ Preferred Hotel Group為全球酒店分佈網絡，向全球75個國家超過680間獨立酒店及渡假村提供完善預訂方案。

物業二

富豪香港酒店

香港銅鑼灣怡和街88號

內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分

1. 物業概況

概況

富豪香港酒店(「富豪香港酒店」)於一九九三年開業。於二零零七年十二月完成其AEP後，該酒店成為一幢樓高38層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，客房數目由424間增加至474間。目前之總統套房由1間超級大型套房改建為6間御富豪皇家客房及3間皇家套房以切合市場需要。於改裝後，客房總數將由474間增加至482間。該酒店大部分客房均可飽覽維多利亞公園景色。

地盤面積 12,663平方呎(1,176.42平方米)

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

樓面面積 總樓面面積：269,988平方呎(25,082.53平方米)或
有蓋樓面面積：343,864平方呎(31,945.75平方米)

此外，富豪香港酒店之擁有人亦租用怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約與可出租面積10,510平方呎之酒店配套用途有關。現時月租為港幣417,300元，於二零一零年三月一日到期，並可選擇續約12年。第二份租約涉及可出租面積3,437平方呎，並已於二零零八年三月二十八日到期。富豪香港酒店之擁有人目前正支付每月96,496.80元之中間溢利。

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	34	特級客房	39	皇家套房	8
高級客房	210	御富豪Summit Room	24	皇室套房	1
豪華客房	117	御富豪Platinum Room	19	總統套房	1 ¹⁹
豪華套房	20	御富豪皇家套房	1		
面積²⁰	由258平方呎(24平方米)至1,647平方呎(153平方米)			總數	474

¹⁹ 酒店於二零零九年四月改建後，目前之總統套房將改為6間御富豪皇家客房及3間御富豪皇家套房。

²⁰ 不包括6,975平方呎(648平方米)之總統套房。

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
帝廊	地下	大堂酒廊	109
富豪餅店	地下	餅店	—
御花園咖啡室	一樓	咖啡室	316
富豪金殿	三樓	中式	746
Zeffirino 風情畫意大利餐廳	三十一樓	意式	170

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多座位數目
會議室	地庫二層	5	3,694	344
宴會廳	地庫一層	1	2,560	238
會議室	地庫一層	3	1,898	176
會議室	三樓	6	3,622	336

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身中心及一個室外泳池。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： Cityability Limited

土地租約屆滿： 二八八三年十二月二十四日

產權負擔

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

3. 租約/牌照

流動電話基站/天線

牌照數目：	4
牌照月費：	港幣84,200元
最後屆滿日期：	二零零九年十二月三十一日

4. 酒店經營

二零零八年業績

入住率：	85%
平均房租：	港幣1,233元
酒店管理	
管理人：	富豪酒店國際有限公司
管理年期：	由上市日期起計為期二十年
基本年費：	只要租賃協議存續有效：收入總額之1% ²¹ 於任何其他情況：收入總額之2%
年度獎勵費：	只要租賃協議存續有效：經調整基本費用 ²³ 與固定費用 ²⁴ 後之 經營業務毛利 ²² 之1% 於任何其他情況：經調整基本費用與固定費用後之 經營業務毛利之5%

²¹ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，並於酒店管理協議詳述。

²² 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

²³ 根據酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

²⁴ 根據酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

租賃協議

出租人： Cityability Limited

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金。浮動租金指五間酒店之物業收入淨額²⁵(「物業收入淨額」)總
二零一零年： 和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之
物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例)。不同年度之基本
租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣110,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣120,000,000元	60%
二零一零年	港幣125,000,000元	50%

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

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

²⁵ 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒管理協議

5. 市場分析

於二零零八年，訪港旅客總人數為29,500,000人次²⁶，按年增長4.7%，主要由於內地旅客增長8.9%所致。隨著年度首三季錄得強勁增長後，二零零八年第四季因環球金融海嘯引發經濟衰退，導致旅遊需求受到影響。儘管主要由九間新建成酒店提供之可出租客房數量增加約4.6%²⁷，但由於留宿旅客人數²⁶及所有酒店房間入住之客房數目均有所增加，香港所有酒店²⁸之平均入住率僅由86%下跌1%至85%²⁹，而平均房租較二零零七年則全年維持平穩。

預期旅遊及酒店服務整體市場將因環球金融危機而於短期內回軟。然而，由於中國內地經濟增長，香港較其他旅遊目的地具有更高恢復能力。香港作為通向中國內地之門戶，已確立其國際業務、航空及資訊中心以及最受歡迎旅遊城市之獨特定位³⁰。

於二零零九年至二零一二年期間，將有66間全新及現有酒店之共約12,800間酒店客房計劃落成³¹。由於信貸市場緊縮及投資氣氛薄弱，發展商可能會延遲、重新編排或取消尚未動工之新酒店項目。預期酒店客房供應於中期放緩，並有助於入住率及平均租金。

為加強遠期經濟發展及增強財政狀況之目標，香港政府正加快計劃及開展大型基建項目包括港珠澳大橋、啟德重建項目及廣深港高速鐵路，同時將香港定位為區內美酒中心(Regional Wine Centre)(透過豁免酒稅)及鎖定額外150,000,000港元以推廣香港為國際會議、展覽及旅遊中心的財政政策，均對旅遊及觀光業有促進作用。旅遊業被視為推動香港經濟之主要支柱之一。由於珠江三角洲之推動貿易發展計劃、擴建香港會議展覽中心、亞洲國際博覽館營運漸趨成熟以及旅遊景點如海洋公園及香港迪士尼樂園所計劃之改善項目等行動之實施，旅遊業整體而言，尤其M.I.C.E.之活動預期等會帶來改善。

²⁶ 資料來源：「二零零八年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究。

²⁷ 資料來源：「酒店客房入住率報告—二零零七年至二零零八年，一月至十二月」及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；世邦魏理仕研究部。

²⁸ 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局旅遊研究。

²⁹ 資料來源：「二零零八年十二月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究。

³⁰ 根據Euromonitor International(為就旅遊業業務資料及研究之全球領先獨立供應者之一)於二零零八年十二月刊發之「Top City Destinations Ranking」，香港於「International's Top City Destinations in 2007」排名第二。

³¹ 資料來源：「酒店供應情況—於二零零八年十二月」，香港旅遊發展局旅遊研究。

富豪香港酒店位於銅鑼灣，該區為香港最受歡迎之旅遊及零售地點並受惠於與城市其他地方連接之龐大運輸網絡。酒店鄰近為香港地標會議及展覽中心－香港會議展覽中心，該中心之展覽及會議場地正擴建至總面積約1,000,000平方呎。香港會議展覽中心為富豪香港酒店提供了來自與富豪香港酒店建立多年業務關係之商人及參展商及跨國公司之高收益個人常客（「個人常客」）業務提供重要基礎。此外，建有40,000座位之香港大球場及維多利亞公園亦距離富豪香港酒店僅10分鐘路程，因而給予富豪香港酒店可為參加各國際體育項目之客戶提供服務之優勢。憑藉其完善的設施及優越的位置，富豪香港酒店之業務及消閒組別於二零零八年錄得佔酒店客房需求約45%。

富豪香港酒店中菜廳富豪金殿於《米芝蓮指南·香港澳門2009》獲米芝蓮1星評級美譽。

富豪香港酒店透過其與香港會議展覽中心、亞洲國際博覽館、貿易發展局之間的緊密合作，及與全球酒店分佈網絡 Preferred Hotel Group³²之夥伴關係，富豪香港酒店可從全球來源市場取得預訂。

灣仔／銅鑼灣區有33間酒店（提供約9,000間客房），其中包括位於銅鑼灣之柏寧酒店、香港怡東酒店及維景酒店，及位於灣仔之萬麗海景酒店。鄰近新酒店包括皇悅酒店及銅鑼灣皇冠假日酒店（共約540間客房）亦預期於二零零九年開業。由於目標市場不同，該等新酒店不大可能會對富豪香港酒店之入住率及平均房租產生重大壓力。此外，由於中至長期之酒店土地供應有限，富豪香港酒店日後面對之新競爭亦將有限。

基於香港酒店客房需求之長遠前景、預計來自商務旅客及其他個人常客之需求、富豪香港酒店之競爭優勢及特色以及富豪酒店於中國內地及區域內之龐大網絡，均會使其入住率及平均房租將有適度增長。

6. 總結

- 假設出售受限於現有牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零八年十二月三十一日，市值為港幣 **2,890,000,000元**（港幣二十八億九千萬元）。
- 估計淨收益率：4.7%

³² Preferred Hotel Group為全球酒店分佈網絡，向全球75個國家超過680間獨立酒店及渡假村提供完善預訂方案。

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

概況

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

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

地盤面積 27,556平方呎(2,560平方米)

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

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

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	83	富豪行政－豪華客房	53	皇家套房	7
高級客房	186	富豪行政－高級客房	30	總統套房	1
豪華客房	147	豪華套房	30		
特級客房	63				

面積由226平方呎(21平方米)至1,744平方呎(162平方米) 總數 600

食肆

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

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多 座位數目
會議室	地庫二層	1	1,684	156
會議室	二樓	6	3,563	331
宴會廳	三樓	1	3,761	349
會議室	三樓	5	2,512	233

其他設施

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

2. 擁有權及租期

登記擁有人：利高賓有限公司

土地租約屆滿：二零五一年十二月二十七日(可選擇續約75年)

產權負擔

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

3. 租約/牌照³³

零售地方

總零售面積(可出租)：	40,354平方呎(3,749平方米)	牌照數目：	10
已佔用面積(可出租)：	35,943平方呎(3,339平方米)	牌照月費：	港幣51,200元
空置地方(淨額)：	4,411平方呎(410平方米)	最後屆滿日期：	二零零九年十一月三十日
出租率：	89.07%		
基本月租：	港幣948,636.10元		
租約期限(不包括月租租約)：	1年至3年		

燈箱、招牌位置、 流動電話基站、天線等牌照

租約屆滿資料：

	可出租面積 (平方呎)
按月出租	2,752
二零零八年	699
二零零九年	20,932
二零一零年	11,106
二零一一年	454
最後屆滿日期：	二零一一年五月十日
續約選擇權：	其中1份租約可選擇按預定租金/市場租金續約2年
條款概要：	業主負責結構保養及支付地租

4. 酒店經營

二零零八年業績

入住率：	84%
平均房租：	港幣1,021元

酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司
管理年期：	由上市日期起計為期二十年
基本年費：	只要租賃協議存續有效：收入總額之1% ³⁴ 於任何其他情況：收入總額之2%

³³ 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。

³⁴ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，於酒店管理協議詳述。

年度獎勵費： 只要租賃協議存續有效： 經調整基本費用³⁶與固定費用³⁷後之
經營業務毛利³⁵之1%
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之
經營業務毛利之5%

租賃協議

出租人： 利高賓有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金。浮動租金指五間酒店之物業收入淨額³⁸(「物業收入淨額」)總
二零一零年： 和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之
物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金
及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣115,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣120,000,000元	70%
二零零九年	港幣125,000,000元	60%
二零一零年	港幣130,000,000元	50%

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

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

³⁵ 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

³⁶ 根據酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

³⁷ 根據酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之
費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

³⁸ 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

5. 市場分析

於二零零八年，訪港旅客總人數為29,500,000人次³⁹，按年增長4.7%，主要由於內地旅客增長8.9%所致。隨著年度首三季錄得強勁增長後，二零零八年第四季因環球金融海嘯引發經濟衰退，導致旅遊需求受到影響。儘管主要由九間新建成酒店提供之可出租客房數量增加約4.6%⁴⁰，但由於留宿旅客人數³⁹及所有酒店房間入住之客房數目均有所增加，香港所有酒店⁴¹之平均入住率僅由86%下跌1%至85%⁴²，而平均房租較二零零七年則全年維持平穩。

預期旅遊及酒店服務整體市場將因環球金融危機而於短期內回軟。然而，由於中國內地經濟增長，香港較其他旅遊目的地具有更高恢復能力。香港作為通向中國內地之門戶，已確立其國際業務、航空及資訊中心以及最受歡迎旅遊城市之獨特定位⁴³。

於二零零九年至二零一二年期間，將有66間全新及現有酒店之約12,800間酒店客房計劃落成⁴⁴。由於信貸市場緊縮及投資氣氛薄弱，發展商可能會延遲、重新編排或取消尚未動工之新酒店項目。預期酒店客房供應於中期放緩，並有助於入住率及平均租金。

為加強長遠經濟發展及增強財政狀況之目標，香港政府正加快計劃及開展大型基建項目包括港珠澳大橋、啟德重建項目及廣深港高速鐵路，同時將香港定位為區內美酒中心(Regional Wine Centre)(透過豁免酒稅)及鎖定額外150,000,000港元以推廣香港為國際會議、展覽及旅遊中心的財政政策，均對旅遊及觀光業有促進作用。旅遊業被視為推動香港經濟之主要支柱之一。由於珠江三角洲之推動貿易發展計劃、擴建香港會議展覽中心、亞洲國際博覽館營運漸趨成熟以及旅遊景點如海洋公園及香港迪士尼樂園所計劃之改善項目等行動之實施，旅遊業整體而言，尤其M.I.C.E.之活動預期等會有所改善。

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部中心地帶，為香港傳統娛樂及旅遊中心。由富豪九龍酒店步行往地下鐵路(「港鐵」)尖東站僅需5分鐘，該站直接連接至香港主要區域、香港國際機場及中國內地。富豪九龍酒店另一具吸引力之重要因素為其鄰近尖沙咀著名零售、娛樂及商業中心。

由於富豪九龍酒店之位置優越且其具備完善設施及交通便利，故富豪九龍酒店可滿足商務及消閒旅客之需求。透過與Preferred Hotel Group⁴⁵之夥伴關係及於中國內地之其他分佈渠道，富豪九龍酒店亦可大量吸納來自主要貿易活動及全球來源市場所產生之客房需求。於二零零八年，商務及消閒組別分別錄得佔酒店客房需求約37%及52%。

³⁹ 資料來源：「二零零八年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁴⁰ 資料來源：「酒店客房入住率報告—二零零七年至二零零八年，一月至十二月」及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；世邦魏理仕研究所。


⁴¹ 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁴² 資料來源：「二零零八年十二月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁴³ 根據Euromonitor International(為就旅遊業業務資料及研究之全球領先獨立供應者之一)於二零零八年十二月刊發之「Top City Destinations Ranking」，香港於「International's Top City Destinations in 2007」排名第二。

⁴⁴ 資料來源：「酒店供應情況—於二零零八年十二月」，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁴⁵ Preferred Hotel Group為全球酒店分佈網絡，向全球75個國家超過680間獨立酒店的渡假村提供完善預訂方案。



尖沙咀區有35間酒店(提供約13,700間客房)，而擁有約380間客房之香港凱悅酒店及擬於科學館道17號興建並擁有280間客房之酒店預期分別於二零零九年及二零一零年開業。由於目標客戶群及價格水平不同，故並不會視該等酒店為富豪九龍酒店之競爭對手。

基於香港酒店客房需求擁有長遠的發展前景、富豪九龍酒店之特色以及富豪酒店於中國內地及區域內之網絡，預期富豪九龍酒店之入住率及平均房租將獲得適度增長。

6. 總結

- 假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零八年十二月三十一日，市值為港幣**2,990,000,000元**(港幣二十九億九千萬元)。
- 估計淨收益率：4.7%

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

概況

富豪東方酒店(「富豪東方酒店」)於一九八二年開業，為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零零七年九月完成其AEP後，客房數目已由390間增加至439間。該物業亦包括毗鄰於一九六七年落成之14層大樓(寶城大樓)部分地下及一樓，主要劃作酒店後勤用途。該酒店面向已清拆之舊香港國際機場。

地盤面積

新九龍內地段第5754號為19,342平方呎(1,797平方米)

新九龍內地段第4917號為7,980平方呎(741.4平方米)

城市規劃用途分區

根據二零零八年十一月四日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/20號，該物業劃為「商業」用途

樓面面積

總樓面面積：240,079平方呎(22,303.94平方米)加寶城大樓14,200平方呎(1,319.19平方米)，合共254,279平方呎(23,623.14平方米)

有蓋樓面面積：294,154平方呎(27,327.61平方米)

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	54	特級客房	29	富豪行政－特級客房	11
高級客房	76	富豪行政－高級客房	38	皇室套房	1
豪華客房	178	富豪行政－豪華客房	38	總統套房	1
豪華套房	13				

面積大小由140平方呎(13平方米)至431平方呎(40平方米)

總數 439

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
園林咖啡室	地庫一層	咖啡室	535
富豪餅店	地庫一層	餅店	—
華岸吧	地下	酒吧	328(室內)33(室外座位)
豪苑海鮮酒家	二樓	中式	385
五洲餐廳	十四樓	西式	337
視佳廊	十四樓	酒吧	156

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多 座位數目
宴會廳	一樓	1	3,696	343
宴會室	一樓	7	3,364	313
宴會室	二樓	10	3,793	352

其他設施

除上述者外，還有一個商務中心，以及購物區。

2. 擁有權及租期

登記擁有人：凱麗酒店有限公司

土地租約屆滿：二零四七年六月三十日

產權負擔

新九龍內地段第5754號

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

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

- 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。
- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。
- 建築事務監督(關於公用地方)根據《建築物條例》第28(3)條之命令編號DR03344/W03/TCW/TE(參見於二零零四年四月十六日訂立之契約備忘錄第UB9218581號)。
(附註：吾等獲知與上述命令有關之相關修正工程之費用將由前賣方支付。)
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850026號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之凱麗債券。

3. 租約/牌照⁴⁶

零售地方

總零售面積(可出租)： 13,923平方呎(1,293平方米)
已租賃面積(可出租)： 不適用
空置地方(可出租)： 13,923平方呎(1,293平方米)
出租率： 0%

流動電話基站及天線牌照

牌照數目： 3
牌照月費： 港幣37,600元
最後屆滿日期： 二零零九年十二月三十一日

4. 酒店經營

二零零八年業績

入住率： 92%
平均房租： 港幣614元

酒店管理

管理人： 富豪酒店國際有限公司

管理年期： 由上市日期起計為期二十年

基本年費： 只要租賃協議存續有效： 收入總額之1%⁴⁷
於任何其他情況： 收入總額之2%

年度獎勵費： 只要租賃協議存續有效： 經調整基本費用⁴⁹與固定費用⁵⁰後之
經營業務毛利⁴⁸之1%
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之
經營業務毛利之5%

⁴⁶ 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。

⁴⁷ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，並於酒店管理協議詳述。

⁴⁸ 按酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

⁴⁹ 按酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

⁵⁰ 按酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

租賃協議

出租人： 凱麗酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金。浮動租金指五間酒店之物業收入淨額⁵¹（「物業收入淨額」）總
二零一零年： 和超出其於有關年度之基本租金總和部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之
物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣45,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣50,000,000元	70%
二零零九年	港幣55,000,000元	60%
二零一零年	港幣60,000,000元	50%

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

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

5. 市場分析

於二零零八年，訪港旅客總人數為29,500,000人次⁵²，按年增長4.7%，主要由於內地旅客增長8.9%所致。隨著年度首三季錄得強勁增長後，二零零八年第四季因環球金融海嘯引發經濟衰退，導致旅遊需求受到影響。儘管主要由九間新建酒店提供之可出租酒店客房數量增加約4.6%⁵³，但由於留宿旅客人數⁵²及所有酒店房間入住之客房數目均有所增加，香港所有酒店⁵⁴之平均入住率僅由86%下跌1%至85%⁵⁵，而平均房租較二零零七年則全年維持平穩。

⁵¹ 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

⁵² 資料來源：「二零零八年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁵³ 資料來源：「酒店客房入住率報告—二零零七年至二零零八年，一月至十二月」及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；世邦魏理仕研究部。

⁵⁴ 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁵⁵ 資料來源：「二零零八年十二月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究。

預期旅遊及酒店服務整體市場將因環球金融危機而於短期內回軟。然而，由於中國內地經濟增長，香港較其他旅遊目的地具有更高恢復能力。香港作為通向中國內地之門戶，已確立其國際業務、航空及資訊中心以及最受歡迎旅遊城市之獨特定位⁵⁶。

於二零零九年至二零一二年期間，將有66間全新及現有酒店之共約12,800間酒店客房計劃落成⁵⁷。由於信貸市場緊縮及投資氣氛薄弱，發展商可能會延遲、重新編排或取消尚未動工之新酒店項目。預期酒店客房供應於中期放緩，並有助於入住率及平均租金。

為加強長遠經濟發展及增強財政狀況之目標，香港政府正加快計劃及開展大型基建項目包括港珠澳大橋、啟德重建項目及廣深港高速鐵路，同時將香港定位為區內酒中心(Regional Wine Centre)(透過豁免酒稅)及鎖定額外150,000,000港元以推廣香港為國際會議、展覽及旅遊中心的財政政策，均對旅遊及觀光業有促進作用。旅遊業被視為推動香港經濟之主要支柱之一。由於珠江三角洲之推動貿易發展計劃、擴建香港會議展覽中心、亞洲國際博覽館營運漸趨成熟以及旅遊景點如海洋公園及香港迪士尼樂園所計劃之改善項目等行動之實施，旅遊業整體而言，尤其M.I.C.E.之活動預期等會帶來改善。

富豪東方酒店俯瞰前啟德機場，多間客房可俯瞰維港景致。九龍城預期將於未來迅速發展。涉及約328公頃土地之啟德重建項目包括郵輪碼頭、多功能體育場、商業區、高級住宅區，以及途經九龍城之港鐵沙田至中環線。

該等發展估計可為富豪東方酒店增加潛在酒店及餐廳客戶之來源。此外，隨著鄰近之九龍灣及觀塘工業區發展成為商業區，富豪東方酒店預計將受惠於區內人口結構之大幅變動以及商務及訪港旅客接踵而來之需求。

富豪東方酒店提供完備設施，包括新大堂、設計堂皇之前門、49間具i-club概念⁵⁸之新客房及一樓之7間新會議室。

富豪東方酒店之競爭優勢於過去數年均獲重大提升，並將會持續。憑藉與Preferred Hotel Group⁵⁹之夥伴關係及其他分佈渠道，及富豪東方酒店具競爭力之價格、設施及優越位置，富豪東方酒店可大量吸納來自商務及消閒旅客之客房需求。於二零零八年，商務及消閒組別分別錄得佔酒店客房需求約28%及72%。

鄰近富豪東方酒店，位於土瓜灣之8度海逸酒店，擁有約700間客房，並預期於二零零九年開業。由於市場定位及目標客戶不同，故並不會視新供應為富豪東方酒店之直接競爭對手，且預期對富豪東方酒店之入住率及平均房租僅引起輕微影響。

鑑於啟德重建項目、香港酒店客房需求增長之長遠前景以及富豪酒店於中國內地及區域內之網絡，預期平均房租將有穩定增長。

6. 總結

- 假設出售受限於現有牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，則於二零零八年十二月三十一日，市值為港幣**1,180,000,000元**(港幣十一億八千萬元)。

⁵⁶ 根據Euromonitor International(為就旅遊業業務資料及研究之全球領先獨立供應者之一)於二零零八年十二月刊發之「Top City Destinations Ranking」，香港於「International's Top City Destinations in 2007」排名第二。

⁵⁷ 資料來源：「酒店供應情況—於二零零八年十二月」，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁵⁸ 富豪i-Club概念由富豪酒店設計，其目標為年輕商務旅客。i-Club客房以時尚室內設計為主，配備文娛設施包括會所酒廊、健身室及商務中心。

⁵⁹ Preferred Hotel Group為全球酒店分佈網絡，向全球75個國家超過680間獨立酒店及渡假村提供完善預訂方案。

- 估計淨收益率：5.0%

物業五

麗豪酒店

香港新界沙田大涌橋路34-36號

沙田市鎮地段第160號

1. 物業概況

概況

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

擴建工程正在在現有建築物上額外加建三個樓層之形式進行。預期酒店擴充計劃於二零零九年中竣工，而工程完成後客房數目將達1,138間。

地盤面積 53,346平方呎(4,956平方米)

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

樓面面積(進行AEP後) 總樓面面積：642,268平方呎(59,668.12平方米)或
有蓋樓面面積：743,529平方呎(69,075.56平方米)

客房組合

客房類別	數目	客房類別	數目	客房類別	數目
標準客房	184	特級客房	41	皇室套房	1
高級客房	209	富豪行政－豪華客房	36	豪華套房	17
豪華客房	189	富豪行政－高級客房	40	總統套房	1
家庭房	30	四人客房	60	三人客房	50

面積大小由323平方呎(30平方米)至1,561平方呎(145平方米)

總數 858

食肆

名稱	樓層	類型	最多座位數目
河夢	地下	越式	149
月光光	地下	24小時營業餐室	99
龍門客棧	地下	中式	118
仙吧	地下	酒吧	207(室內) 38(室外座位)
意廊	地下	意式	154(室內) 35(室外座位)
富豪餅店	地下	餅店	—
味房居食屋	一樓	日式	337
嘉年華吧	一樓	酒吧	286
豪苑海鮮酒家	二樓	中式	726
富豪軒	二樓	中式	206
濠餐廳	三樓	咖啡室	410

會議及宴會設施

廳房	樓層	廳房數目	座位區總面積 (平方呎)	最多 座位數目
宴會廳	一樓	1	5,104	474
會議室	一樓	2	1,160	108
聚賢廳	一樓	1	5,575	518
會議室	二樓	5	3,434	319
會議室	三樓	5	3,281	355

其他設施

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

酒店擴充計劃(「AEP」)

- 預期來自額外加建之三層樓層之280間新客房將於二零零九年中完成。
- 於進行AEP後，客房數目將增至1,138間。
- 尚未支付之興建成本估計約為港幣1.07億元。興建成本由原賣方支付。
- 樓面面積將增加至642,268平方呎(59,668.12平方米)(就總樓面面積而言)或743,529平方呎(69,075.56平方米)(就有蓋樓面面積而言)。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 沙田麗豪酒店有限公司

土地租約屆滿： 二零四七年六月三十日

產權負擔

- 修訂函件(參見於一九八二年四月二十九日訂立之契約備忘錄第ST211142號)。
- 修訂函件(參見於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第ST353344號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第ST1145794號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850040號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之麗豪債券。
- 修訂函件(參見於二零零七年十一月十四日訂立之契約備忘錄第07111601000553號)。

3. 租約/牌照⁶⁰

零售地方

總零售面積(可出租)：	3,663平方呎(340平方米)
已佔用面積(可出租)：	3,663平方呎(340平方米)
空置地方(可出租)：	不適用
出租率：	100% ⁶¹
基本月租：	港幣95,778元
租約期限(不包括月租租約)：	2至3年

流動電話基站/天線及部分長廊地方

牌照數目：	5
牌照月費：	港幣200,000元
最後屆滿日期：	二零一一年三月三十一日

租約屆滿資料：

可出租面積 (平方呎)

按月出租	966
二零零九年	1,973
二零一零年	724
最後屆滿日期：	二零一零年九月十四日
續約選擇權：	不適用
條款概要：	業主負責結構保養及支付地租

4. 酒店經營

二零零八年業績

入住率：	91%
平均房價：	港幣543元

酒店管理

管理人：	富豪酒店國際有限公司
管理年期：	由上市日期起計為期二十年
基本年費：	只要租賃協議存續有效：收入總額之1% ⁶² 於任何其他情況：收入總額之2%

⁶⁰ 根據提供予吾等之租賃協議之標準條款及條件，業主將須負責結構及外部維修，而租戶則須負責物業之內部維修。

⁶¹ 不包括酒店營運之商舖。

⁶² 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入，並於酒店管理協議詳述。

年度獎勵費： 只要租賃協議存續有效： 經調整基本費用⁶⁴與固定費用⁶⁵後之
經營業務毛利⁶³之1%
於任何其他情況： 經調整基本費用與固定費用後之
經營業務毛利之5%

租賃協議

出租人： 沙田麗豪酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止。

租金： 二零零七年至 基本租金加浮動租金。浮動租金指五間酒店之物業收入淨額⁶⁶(「物業收入淨額」)總
二零零一零年： 和超出其於有關年度之基本租金總和一部分之100%至50%，其份額乃該酒店超出之
物業收入淨額佔全部五間酒店超出之物業收入淨額總和之比例。不同年度之基本租金
及浮動租金比率如下：

年度	基本租金	浮動租金比率
二零零七年	佔整個年度港幣90,000,000元之比例份額	100%
二零零八年	港幣115,000,000元	70%
二零零九年	港幣130,000,000元	60%
二零一零年	港幣140,000,000元	50%

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

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

⁶³ 按酒店管理協議，「經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

⁶⁴ 按酒店管理協議，「基本費用」指上述之「年度基本費用」。

⁶⁵ 按酒店管理協議，「固定費用」指根據酒店業統一會計制度(Uniform System of Accounts)，性質構成非經營業務支出之
費用，於酒店管理協議詳述。詳情請參閱酒店管理協議。

⁶⁶ 物業收入淨額，「物業收入淨額」，定義見酒店管理協議。

5. 市場分析

於二零零八年，訪港旅客總人數為29,500,000人次⁶⁷，按年增長4.7%，主要由於內地旅客增長8.9%所致。隨著年度首三季錄得強勁增長後，二零零八年第四季因環球金融海嘯引發經濟衰退，導致旅遊需求受到影響。儘管主要由九間新建酒店提供之可出租客房數量增加約4.6%⁶⁸，但由於留宿旅客人數⁶⁷及所有酒店房間入住之客房數目均有所增加，香港所有酒店⁶⁹之平均入住率僅由86%下跌1%至85%⁷⁰，而平均房租較二零零七年則全年維持平穩。

預期旅遊及酒店服務整體市場將因環球金融危機而於短期內回軟。然而，由於中國內地經濟增長，香港較其他旅遊目的地具有更高恢復能力。香港作為通向中國內地之門戶，已確立其國際業務、航空及資訊中心以及最受歡迎旅遊城市之獨特定位⁷¹。

於二零零九年至二零一二年期間，將有66間全新及現有酒店之共約12,800間酒店客房計劃落成⁷²。由於信貸市場緊縮及投資氣氛薄弱，發展商可能會延遲、重新編排或取消尚未動工之新酒店項目。預期酒店客房供應於中期放緩，並有助於入住率及平均租金。

為加強長遠經濟發展及增強財政狀況之目標，香港政府正加快計劃及開展大型基建項目包括港珠澳大橋、啟德重建項目及廣深港高速鐵路，同時將香港定位為區內美酒中心(Regional Wine Centre)(透過豁免酒稅)及鎖定額外150,000,000港元以推廣香港為國際會議、展覽及旅遊中心的財政政策，均對旅遊及觀光業有促進作用。旅遊業被視為推動香港經濟之主要支柱之一。由於珠江三角洲之推動貿易發展計劃、擴建香港會議展覽中心、亞洲國際博覽館營運漸趨成熟以及旅遊景點如海洋公園及香港迪士尼樂園所計劃之改善項目等行動之實施，旅遊業整體而言，尤其M.I.C.E.之活動預期等會帶來改善。

麗豪酒店位於沙田，俯瞰秀麗河景，透過港鐵東鐵線可方便前往香港島、九龍及深圳。儘管沙田區並非傳統旅遊勝地，但附近景點包括沙田馬場及主辦年度國際龍舟邀請賽之場地城門河，而該場地亦將主辦於十二月舉行之香港2009東亞運動會。

⁶⁷ 資料來源：「二零零八年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁶⁸ 資料來源：「酒店客房入住率報告—二零零七年至二零零八年，一月至十二月」及「二零零八年香港旅遊發展局酒店分類系統」。所有酒店之可出租客房供應量乃根據於有關期間在每月之「酒店客房入住率報告」所示之甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店之酒店可出租客房供應量而計算得出；CBRE Research。

⁶⁹ 所有酒店包括甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁷⁰ 資料來源：「二零零八年十二月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究。

⁷¹ 根據Euromonitor International(為就旅遊業業務資料及研究之全球領先獨立供應者之一)於二零零八年十二月刊發之「Top City Destinations Ranking」，香港於「International's Top City Destinations in 2007」排名第二。

⁷² 資料來源：「酒店供應情況—於二零零八年十二月」，香港旅遊發展局旅遊研究。

麗豪酒店是沙田最大規模的酒店。該酒店之特色為「沙田蘇豪」⁷³，「沙田蘇豪」乃酒吧及餐廳概念，提供國際、意大利、廣東、上海、越南、泰國及日本菜式選擇之外，同時亦設有兩間酒吧。額外5,575平方呎之會議及展覽設施已於二零零八年竣工，而面向城門河之外牆於二零零九年完成升級工程，以及設有280間i-Club概念客房⁷⁴之AEP於二零零九年年中完成後，酒店客戶之市場組合以及餐飲收益預期將會有所提升。

因位於新界之中心旺區地帶，麗豪酒店可盡吸納來自與中國內地有緊密業務聯繫之公司及組織之預訂。此外，透過與Preferred Hotel Group⁷⁵之夥伴關係及於中國內地之其他預訂渠道，商務及消閒組別於二零零八年分別錄得佔酒店客房需求約26%及73%。

隨著位於大埔之凱悅酒店於二零零九年二月開業後，區內有兩間酒店(包括位於沙田之帝都酒店)共提供約1,010間客房正與麗豪酒店競爭。由於地點不同，故凱悅酒店在若干業務組別上不會被視為麗豪酒店之直接競爭對手，但該酒店將就來自香港中文大學、香港科技園及大埔工業邨之商務客源方面帶來壓力。

面對新競爭，麗豪酒店之房租價格預期於二零零九年將會下調。另一方面，基於香港酒店客房需求之長遠前景、麗豪酒店之特色、其定價策略以及富豪酒店於中國內地及區域內之網絡，預期麗豪酒店之平均房租長遠而言將會穩定增長。

6. 總結

- 假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述建議租賃協議及管理協議，而酒店擴充計劃如期完成，且其成本全數由原賣方承擔，則於二零零八年十二月三十一日，市值為**港幣2,280,000,000元**(港幣二十二億八千萬)。
- 估計淨收益率：5.7%
- 倘並無擴建三層之酒店擴充計劃，假設出售受限於現有租約及牌照協議及上述租賃協議及管理協議，則於二零零八年十二月三十一日，該物業市值為**港幣1,810,000,000元**(港幣十八億一千萬元)。

⁷³ 「沙田蘇豪」是由麗豪酒店推出之餐飲娛樂發展項目，其包含酒吧及提供世界各地多類菜餚之餐廳。

⁷⁴ 富豪i-Club概念由富豪酒店設計，其目標為年輕商務旅客。i-Club客房以時尚室內設計為主，配備文娛設施包括會所酒廊、健身室及商務中心。

⁷⁵ Preferred Hotel Group為全球酒店分佈網絡，向全球75個國家超過680間獨立酒店及渡假村提供完善預訂方案。

物業摘要

於二零零八年十二月三十一日

投資物業

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方呎)	有蓋樓面面積 (平方呎)
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 暢達路9號 香港國際機場	酒店	中期	774,880	897,864
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	269,988	343,864
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍 尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	341,714	468,355
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	254,279	294,154
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	642,268	743,529

財務資料摘要

下列為節錄自己公佈並經審核綜合財務報表內本集團之業績，分派以及資產及負債之摘要：

業績及分派概要

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元 (附註一)
租金收入總額	761,963	672,787
租金收入淨額	750,039	665,682
除稅及基金單位持有人分派前之(虧損)/盈利	(2,684,941)	3,090,762
未計及基金單位持有人分派前之年/期內(虧損)/盈利	(2,150,171)	2,850,198
年/期內可供分派收入	501,930	421,486
每基金單位分派總額	港幣0.16761元	港幣0.15327元

資產及負債之摘要

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	13,020,000	16,080,000
預付建築成本	430,000	430,000
其他非流動資產	133,198	21,765
流動資產	332,940	401,914
總資產	13,916,138	16,933,679
流動負債	64,257	62,314
非流動負債	5,695,104	5,956,289
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	5,759,361	6,018,603
基金單位持有人應佔資產淨值	8,156,777	10,915,076
每基金單位資產淨值	港幣2.596元	港幣3.503元

附註：

- 一、 富豪產業信託之業務營運及富豪產業信託基金單位之買賣於富豪產業信託基金單位在聯交所上市之日期二零零七年三月三十日開始。因此，比較數字乃關於二零零七年三月三十日至二零零七年十二月三十一日期間。

