



REGAL REIT

富豪產業信託

富豪產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：1881)

2013 年報



管理人



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

目錄

2	公司資料
3	主席報告
6	物業組合
14	產業信託管理人報告書
32	董事及行政人員簡介
36	企業管治報告書
47	關連人士交易
53	權益披露
55	經審核財務報表
55	綜合損益表
56	綜合全面收益表
57	綜合財務狀況表
59	綜合資產淨值變動表
60	分派表
62	綜合現金流量表
64	綜合財務報表附註
105	獨立核數師報告書
107	表現概覽
108	受託人報告書
109	估值報告書
162	物業組合摘要
164	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)
羅寶文(副主席)
范統
羅俊圖
吳季楷

執行董事

趙韋嘉
林萬鏞

獨立非執行董事

高來福，JP
林焯偉
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP

產業信託管理人之負責人員

趙韋嘉
林萬鏞
葉日華

產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)
林焯偉
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP
吳季楷

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

富豪產業信託之核數師

安永會計師事務所

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主要往來銀行

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

法律顧問

貝克•麥堅時律師行

基金單位過戶處

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

產業信託管理人之註冊辦事處

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



主席－羅旭瑞

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零一三年年報。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，富豪產業信託獲得綜合未計及基金單位持有人分派前盈利淨額為港幣342,600,000元，比對二零一二年年度錄得之金額為港幣3,548,800,000元。報告盈利減少大致由於去年取得之盈利計及富豪產業信託投資物業之公平值變動所產生港幣3,068,000,000元之大額收益。於回顧年度內，物業組合於二零一三年十二月三十一日之市值按年增加0.2%，惟經計及所產生之資本開支後，上述公平值變動錄得港幣90,700,000元之虧損。於二零一三年十二月三十一日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣4.843元，而上年底為每基金單位港幣4.891元。

受惠於租金收入增加，回顧年度之可供分派收入總額為港幣497,100,000元，較去年錄得之港幣464,700,000元增加7.0%。產業信託管理人之董事會決議宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期分派為每基金單位港幣0.083元。連同二零一三年九月派付之中期分派每基金單位港幣0.067元，二零一三年每基金單位分派總額達港幣0.150元，較二零一二年每基金單位分派港幣0.140元增加7.1%。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將為港幣488,600,000元，派息率為二零一三年可供分派收入總額之98.3%。

於回顧年度內，美國國內持續出現復蘇跡象而逐步退市，歐洲經濟體則整體呈現穩健狀態。在亞洲，日本正透過財政刺激行動及寬鬆貨幣措施致力扭轉其停滯不前之經濟，而中華人民共和國則維持與去年國內生產總值相若之增長水平，按年增長7.7%。與此同時，香港經濟仍保持堅韌能力，本地生產總值按年增長2.9%。

於二零一三年，訪港旅客人數按年飆升11.7%，總人數超逾54,000,000人次，主要由中國內地旅客數量之強勁增長所帶動，但一半以上訪港人士為不過夜旅客，故對酒店業影響輕微。根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一三年全部不同類別之受訪酒店之酒店平均入住率為89%，與二零一二年之水平相若，而整個行業達致之實際平均房租則略為下調2.8%。

於回顧年度內，出租予Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」，富豪產業信託之直接上市控股公司）之全資擁有附屬公司之位於香港的五間初步酒店均表現平穩。該五間酒店之合併平均入住率為90.2%，略高於二零一二年之水平，而平均房租則按年下降1.0%，但表現仍較業內平均優勝。五間初步酒店於本年度產生之物業收入淨額總額達港幣881,000,000元，較年度基本租金總額港幣734,000,000元超出港幣147,000,000元，其中之50%撥歸富豪產業信託作為浮動租金。位於灣仔之富豪薈酒店由富豪產業信託擁有及自行經營，需求持續強勁，入住率由去年97.4%上升至接近100%。然而，由於來自部分新酒店之價格競爭，平均房租按年下跌7.4%。

於二零一三年，組合內超逾510間酒店客房及套房根據定期資本開支計劃進行翻新，令客房保持具高度競爭力之標準。富豪東方酒店2樓加添另外28間客房之第二期改裝工程已於最近完成，令其酒店客房總數增加至494間。於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託擁有之六間營運中酒店之客房總供應量增加至合共3,984間客房及套房。富豪產業信託之物業組合估價總值為港幣21,080,000,000元，較去年底增加0.2%，但較二零一三年六月三十日之估價總值低0.3%。

就二零一四年承租五間初步酒店之租金檢討已於二零一三年八月完成。二零一四年年度基本租金總額已釐定為港幣743,000,000元，較二零一三年之年度基本租金港幣734,000,000元輕微增加1.2%，而浮動租金則繼續根據分佔初步酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。

誠如二零一三年中期報告所披露，富豪產業信託於二零一三年六月二十八日與P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（「P&R Holdings」）（一間由富豪及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司各自擁有50/50權益之合營公司）訂立購股協議，以收購位於香港上環文咸東街132至140號之新酒店，代價為港幣1,580,000,000元，乃根據該酒店物業於二零一三年六月二十五日按已竣工基準之獨立估值釐定。該物業之入伙紙已於二零一四年一月發出，而購股協議之先決交易亦已於二零一四年二月十日完成。將該物業出租予富豪全資擁有附屬公司之租約亦已於二零一四年二月十日起生效。富豪產業信託將向承租人收取首三年之租金收入分別為港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元。

收購該 34 層高酒店物業為富豪產業信託之酒店組合加添另外 248 間客房及套房。酒店將命名為「富薈上環酒店」，以「iclub by Regal」為品牌，並將以灣仔富豪薈酒店之成功營運模式為藍本，以高檔精選服務酒店模式營運。預計該酒店獲授旅館及其他相關牌照後，將於二零一四年上半年開業。

除購股協議外，富豪產業信託同時亦於二零一三年六月與 P&R Holdings 訂立期權協議。據此，富豪產業信託已獲授期權，可收購位於北角一間擁有 338 間客房尚在發展中之新酒店。期權協議之詳情同樣在富豪產業信託之二零一三年中期報告內披露。該新酒店之建築工程現已大致完成，並已於最近提交申請入伙紙。倘行使有關期權，富豪產業信託將會向基金單位持有人發佈此方面之最新發展情況。

港珠澳大橋之預計啟用日期定於二零一六年年底前，將為珠江東西兩岸之陸上運輸提供新連接鏈。此外，全長 26 公里之廣深港高速鐵路香港段擬於二零一五年完工，其將使香港與 16,000 公里長之國家高速鐵路網絡接軌，並預期將加強香港作為中國南大門之角色。該等新基建項目將刺激區內進一步之經濟增長，並為香港帶來持續增長之訪港旅客。

香港政府一直採取積極行動提升香港接待旅客之能力，並計劃持續投資於多項基建發展項目及旅遊景點，包括計劃將香港國際機場擴建為三跑道系統，將啟德發展區(包括啟德郵輪碼頭)發展為城中樂園「飛躍啟德」，以及香港迪士尼樂園及海洋公園之持續擴建項目。所有該等發展項目將為應付來自世界各地及區內數目不斷上升之訪港旅客之需求發揮顯著積極之影響力。

產業信託管理人對香港旅遊及酒店市場將會持續增長充滿信心，而作為將市場集中在香港之唯一上市酒店房地產投資信託基金，產業信託管理人將致力維持富豪產業信託作為香港顯赫酒店擁有人之一之地位。位於灣仔之富豪薈酒店已證明是成功之酒店營運模式，投資回報及資本增值均表現出色，而產業信託管理人對新收購之「富薈上環酒店」同樣充滿信心。富豪產業信託擁有龐大之未動用融資額，可用以為其未來擴充計劃提供資金，並將繼續審度帶來收益增長之各項收購機會(包括期權協議所載位於北角之新酒店)，從而提升盈利及資本增長。

本人謹藉此機會向董事會全人以及全體管理層及員工就彼等於過去一年之持續支持及貢獻，致以衷心謝意。最後，本人亦謹此代表董事會全人恭喜羅寶文小姐於二零一三年十二月十八日獲選為產業信託管理人之副主席。本人深信，羅小姐將會繼續利用其專長為產業信託管理人提供業務上之必要意見及協助。

主席
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零一四年三月三十一日

物業組合

香港酒店物業之位置



酒店設施圖示

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



香港赤鱘角香港國際機場

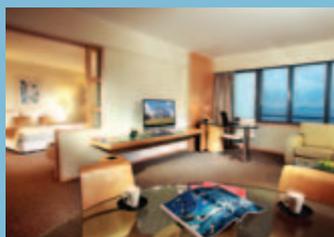
暢達路9號

電話：(852) 2286 8888

圖文傳真：(852) 2286 8686

電子郵件：info@airport.regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com



■ 豪華套房



■ 行政樓層貴賓廊



■ 富豪餅店

富豪機場酒店

 1,171

 960 平方米

 1999

 24

 83,400 平方米

 1

 71,988 平方米

 2

 5

 1

 1

 1

- 唯一與機場客運大樓直接相連的酒店
- 佔地約3,300平方米之嶄新先進會議場地
- 鄰近亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 航空公司自助登機專櫃
- 連續三年獲 Skytrax Awards 選為全球最佳機場酒店及亞洲最佳機場酒店(2011至2013年)
- 連續六年獲 Business Traveller UK Magazine 選為全球最佳機場酒店(2008至2013年)
- 獲 Business Traveller US Magazine 選為全球最佳機場酒店(2013年)
- 連續十三年獲 Business Traveller Asia-Pacific Magazine 選為亞太區最佳機場酒店(2001至2013年)
- 連續九年獲 TIG Asia Media Pte Ltd 選為亞太區最佳機場酒店(2005至2013年)
- 獲 World Luxury Hotel Awards 選為全球最佳豪華機場酒店(2013年)
- 獲 EarthCheck 頒發銅徽認證(2013年)
- 獲環境運動委員會頒發香港環保卓越計劃之減碳28%證書(2013年)
- ISO 50001:2011 能源管理系統(2014年)
- ISO 14064:2006 溫室氣體排放認證(2012年)
- ISO 22000 食品安全管理系統及危害分析與重要管制點認證(2012年)



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：info@hongkong.regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com



■ 高級客房



■ 富豪宴會廳



■ 富豪餅店

富豪香港酒店

- 位於香港最繁忙之購物及商業地區之一—銅鑼灣之中心地帶
- 可步行前往維多利亞公園、香港大球場(年度盛事香港國際七人欖球賽之舉行場地)及跑馬地馬場(緊張刺激之跑馬賽事定期舉行)
- 方便前往香港會議展覽中心
- 會議中心—聚賢廳，提供全面設施迎合商務旅客、出席會議及展覽代表之需要
- 行政樓層共設82間極具品味、佈置典雅的客房及套房並於31樓設有專用貴賓廊
- Zeffirino風情畫意大利餐廳榮獲《東方之珠月刊》頒發香港前三十名《遊客至愛食府大獎2013》(2013年)
- 獲AsiaRooms.com頒發Shopaholic's Choice Finalist Award (2013)
- 獲EarthCheck頒發銅徽認證(2013)
- 獲香港環保卓越計劃頒發卓越級別減廢標誌(2013)
- 獲環境運動委員會頒發香港環保卓越計劃之減碳9%證書(2013年)

 482

 1993

 32,000 平方米

 25,091 平方米

 3

 1

 238 平方米

 14

 1

 1

 1



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：info@kowloon.regalhotel.com

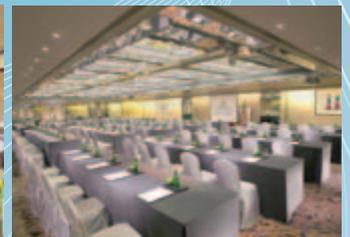
網址：www.regalhotel.com



■ V bar & lounge



■ 行政套房



■ 凡爾賽宴會廳

富豪九龍酒店

 600

 1

 1982

 353平方米

 43,500平方米

 12

 31,746平方米

 1

 3

 1

- 位於商業及旅遊區－尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀、尖東及紅磡港鐵站，方便來往中國內地
- 鄰近尖沙咀之購物中心及娛樂地帶
- 鄰近之海旁設有海濱長廊
- 鄰近著名旅遊勝地，包括星光大道、香港科學館、香港太空館、香港藝術館、香港文化中心、鐘樓及天星碼頭等
- 富豪軒獲《U Magazine》頒發《我最喜愛的食肆2013－酒店中菜廳》(2013年)
- 獲EarthCheck頒發銅徽認證(2013)
- 獲環境運動委員會頒發香港環保卓越計劃之減碳10%證書(2013年)
- 富豪軒榮獲《東方之珠月刊》頒發香港前三十名《遊客至愛食府大獎2013》(2013年)
- 獲雅高達(agoda.com)頒發金環獎(2011至2013年)
- 獲第十二屆中國飯店金馬獎之中國最佳商務酒店(2012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：info@oriental.regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com



■ 行政樓層客房



■ 華岸酒吧餐廳



■ 富豪餅店

富豪東方酒店

- 位於九龍城，面向328公頃(810英畝)之啟德發展地皮，計劃興建之新市區中心包括於二零一三年啟用之啟德郵輪碼頭及相關旅遊設施
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往九龍塘港鐵站、旺角及其他商業及購物區
- 已翻新之外牆為物業外觀帶來清新形象
- 55間全新客房於二零一三年落成
- 行政樓層專為迎合要求格調時尚、設計簡約及服務友善，同時物有所值的繁忙旅客而設。尊貴配套設施包括專用貴賓廊、健身室及商務中心，環境簡潔舒適
- 獲EarthCheck頒發銅徽認證(2013)
- 獲環境保護運動委員會頒發香港環保卓越計劃之減碳3%證書(2013年)
- 獲第十三屆中國飯店金馬獎之中國最佳卓越服務酒店(2013年)
- 獲第十二屆中國飯店金馬獎之中國最具魅力酒店(2012年)

494

1982

27,300 平方米

22,601 平方米

2

1

345 平方米

8

1

1



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：info@riverside.regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com



■ 行政套房



■ 龍門客棧



■ 豪門廳

麗豪酒店

1,138

1986

69,100 平方米

59,668 平方米

8

2

474 平方米

13

1

1

1

1

- 沙田區最大之酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及內地口岸
- 鄰近香港科技園、香港中文大學及萬佛寺
- 鄰近沙田馬場(定期舉行緊張刺激之跑馬賽事)
- 行政樓層為商務旅客精明之選。客房感覺時尚明淨，現代化設施一應俱全。行政樓層貴賓廊以簡單時尚設計為主，提供專用商務服務及會議室，帶來真正舒適及方便之享受
- 香港二零零九年東亞運動會總部酒店及二零零八年奧運會馬術比賽官方指定酒店
- 龍門客棧榮獲《東方之珠月刊》頒發香港前三十名《遊客至愛食府大獎2013》(2013年)
- 獲 EarthCheck 頒發銅徽認證(2013)
- 獲環境運動委員會頒發香港環保卓越計劃之減碳 15% 證書(2013年)
- 連續四年獲 Let's Go 粵港直通雜誌頒發金珠獎之「粵港澳最受商旅人士歡迎的商務酒店」(2009至2012年)



香港灣仔莊士敦道211號

電話：(852) 3669 8668

圖文傳真：(852) 3669 8688

電子郵件：info@wanchai.iclub-hotels.com

網址：www.iclub-hotels.com



■ 富薈



■ 商薈



■ 酒店大堂

富豪薈酒店

- 於二零零九年十二月開業之富豪薈酒店為一現代化精選服務酒店
- 位於灣仔商業區中心地帶，位置便利
- 可步行至灣仔港鐵站及香港會議展覽中心
- 99間別緻時尚之客房及套房，備有互動服務及先進設備
- 風格尖端創新，適宜追求科技之商務旅客
- 香港首間破中和酒店，並為旅客提供無煙的清新環境
- 免費有線及無線互聯網連接
- 獲低碳亞洲給予低碳達人關懷標籤—低碳關懷標籤(2011至2013年)
- 獲TripAdvisor頒發2012 Travelers' Choice Award之中國首25間最時尚酒店(2012年)

 99

 2009

 5,530平方米

 5,326平方米

 1

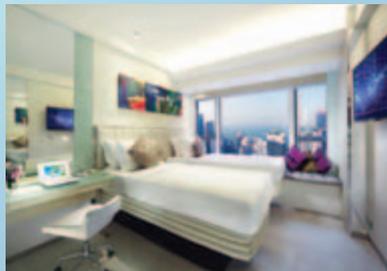
香港上環文咸東街 132-140 號

電話：(852) 3963 6688

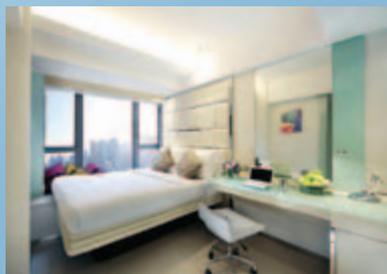
圖文傳真：(852) 3963 6699

電子郵件：info@sheungwan.iclub-hotels.com

網址：www.iclub-hotels.com



■ 卓薈 Premier



■ 尊薈 Premier

 248

 2014

 9,600 平方米

 7,197 平方米

 1

- 位於香港上環文咸東街 132-140 號，鄰近上環港鐵站
- 計劃於二零一四年中開業，設有 248 間別緻時尚的客房及套房
- 鄰近香港中央商業區的高檔精選服務酒店
- 方便前往香港會議展覽中心，山頂及港澳客運碼頭
- 按國際級數酒店標準設計，具備現代、時尚、潮流及摩登的裝潢及設計
- 格調休閒及設施高科技，洞悉商務及享受旅遊人士需要
- 香港首間使用手提電話房間登記入住服務
- 透過創新的手提電話房間登記入住系統技術，客人可以選擇利用個人的手提電話代替或同時選用傳統的客房匙卡進入房間



富薈上環酒店

產業信託管理人報告書

產業信託管理人之董事謹此提呈其報告書，連同富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

富豪產業信託之遠景及長遠目標

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

富豪產業信託及產業信託管理人之使命為增強其以香港為首要重點之酒店物業之現有組合，並成為優質國際酒店之卓越擁有人，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富豪產業信託之受託人訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約修訂)(統稱「信託契約」)所組成。富豪產業信託為根據香港法例以基金單位信託形式成立之集體投資計劃及其基金單位(「基金單位」)自二零零七年三月三十日已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

截至二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託之物業組合包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)以及富豪薈酒店。

產業信託管理人、富豪承租人、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」)發牌進行資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理初步酒店或富豪薈酒店。

根據相關租賃協議(「富豪租賃協議」)，與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(富豪連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司 Favour Link International Limited(「富豪承租人」)訂立之初步酒店現行租約將持續至二零一五年十二月三十一日止。於二零一一年至二零一五年度，初步酒店之租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定(費用將由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔)。該釐定將包括各初步酒店由二零一一年至二零一五年各相關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分配百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備儲備(「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」)。

富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據經營初步酒店自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「富豪酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就經營富豪薈酒店之酒店部分訂立另一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「富豪薈酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富豪薈酒店之經營業務業績已由富豪產業信託直接入賬。

富豪產業信託之受託人為德意志銀行之全資擁有附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人乃符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。擔任此角色，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益而持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動是否符合信託契約及所有監管規定。

租金及收入架構

初步酒店－來自酒店業務之租金收入

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

特別是，酒店收入總額包括以下各項：

- 客房收入，主要由酒店客房入住率及所達到之平均房租帶動；
- 餐飲收入(「餐飲收入」)，主要由宴會業務、本地顧客及酒店客房顧客惠顧酒吧及餐廳所帶動；及
- 其他收入，包括酒店配套收入及其他項目，乃主要由酒店客房入住率帶動，繼而影響電話、互聯網及商務中心使用率、水療及健身中心、泊車及乾洗／洗衣服務。

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

浮動支出之大部分類別如管家部之若干勞工成本及能源成本乃隨著酒店客房之入住程度變動而波動，酒店業務之售貨成本如食品及飲料則隨著餐廳、酒吧及宴會之賓客人流或用膳情況而變化。平均可出租客房收入(「平均可出租客房收入」)有所改善乃因酒店收入總額之分類組合及平均房租上升所致。

以下為酒店業常用之表現指標：

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

初步酒店－租金架構及市場租金方案

富豪產業信託根據二零一三年市場租金方案向富豪承租人收取有關初步酒店二零一三年租金，包括基本租金及浮動租金。

基本租金

富豪產業信託每月以現金方式收取各初步酒店之基本租金。於年內，富豪產業信託收取基本租金總額港幣734,000,000元，即每月收取之基本租金港幣61,170,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。由於本年度來自初步酒店之酒店經營業務之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額為港幣881,000,000元，富豪產業信託有權獲得根據二零一三年之市場租金方案之浮動租金(即分佔物業收入淨額總額超出基本租金總額部份之50%)港幣73,500,000元。

二零一四年市場租金方案

二零一三年六月，霍嘉禮先生作為獨立專業物業估值師，獲出租人及富豪承租人共同委聘為初步酒店進行二零一四年之租金檢討。根據二零一四年市場租金方案之釐定，富豪承租人應付之基本租金總額釐定為港幣743,000,000元，而浮動租金則繼續根據初步酒店於二零一四年自營運之物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。根據就二零一四年釐定之市場租金方案，富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備供款，有關供款責任由出租人承擔。

富豪承租人須提供合共港幣371,500,000元(相等於二零一四年度六個月之基本租金)，並由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。有關二零一四年市場租金方案之詳情，請參閱於二零一三年八月二十六日刊發之公佈。

富豪薈酒店－收入架構

酒店部分

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣43,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣18,600,000元。

非酒店部分

富豪薈酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及27樓至29樓，並已租予獨立第三方。於回顧年度，富豪薈酒店－其他部分產生之租金收入為港幣5,100,000元。

傢俬、裝置及設備儲備

根據富豪租賃協議及富豪薈酒店管理協議，富豪產業信託有責任為初步酒店及富豪薈酒店之酒店部分更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為開支提供資金。於年內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月總收入(即酒店物業之客房收入、餐飲收入及其他收入之總額)2%之金額。於二零一三年所錄得之傢俬、裝置及設備開支港幣56,800,000元已用作擬定用途。

業務回顧及財務業績

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第55頁至第104頁之綜合財務報表內。

二零一三年經濟環境回顧

二零一三年，全球經濟活動有所增加，而經過多年之極度經濟疲弱，高收入經濟體似乎出現轉機，使全球增長率增至2.4%¹。隨著經濟持續改善，美國聯邦儲備局開展其行動，以相對較慢但有序方式退出量化寬鬆措施。歐元區亦從經濟衰退好轉為出現復蘇，於二零一三年第二季更轉為正數增長。

於亞洲，受惠於先進經濟體之強勁出口及外部需求，新興市場及發展中經濟體均見溫和增長，與此同時其國內消費疲弱情況仍然令人憂慮。於日本，政府實行之積極財政刺激及貨幣寬鬆措施造就強勁之週期復蘇，於二零一三年為日本帶來廣泛之經濟增長。於中華人民共和國，國內生產總值維持去年之增長水平，按年增長7.7%²。

二零一三年，內地經濟保持穩健，對貿易及其他業務活動帶來支持，香港之本地生產總值得以按年增長2.9%³。與中國內地持續之金融及地區整合，繼續對加快香港之經濟活動發揮顯著影響力。香港特區政府最近成立之經貿合作諮詢委員會，就香港與內地之經濟貿易合作提供建議⁴。該等潛在之地區發展將可為尋求持續業務增長的香港企業於珠江三角洲地區帶來商機和挑戰。香港旅遊發展局預測，二零一四年之訪港旅客可能達59,000,000人次，潛在增長為8.6%，當中來自中國內地之訪客將約有45,000,000人次⁵。

1 資料來源：世界銀行出版物，「全球經濟展望—應付高收入國家政策常態化」，二零一四年一月。

2 資料來源：最新發佈，中國國家統計局，「二零一三年國民經濟發展穩中向好」，二零一四年一月二十日。

3 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零一三年第四季及二零一三年全年按開支組成部分劃分的本地生產總值」，二零一四年二月二十六日。

4 資料來源：新聞稿，政府新聞處，「蘇澤光任中港經貿合作諮委會主席」，二零一三年十月七日。

5 資料來源：Amy Nip，南華早報，「旅遊發展局預期本年度訪港旅客達59,000,000人次，其中45,000,000人次來自內地」，二零一四年二月十八日。

香港之酒店業情況

二零一三年與二零一二年比較之訪港旅客數目⁶

按地域劃分之訪港旅客	二零一三年 (佔旅客總數 之百分比)	二零一三年 (旅客數目)	二零一二年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
中國內地	75.0%	40,745,277	34,911,395	5,833,882	16.7%
南亞及東南亞	6.8%	3,717,976	3,651,803	66,173	1.8%
北亞	3.9%	2,140,576	2,333,060	(192,484)	(8.3%)
台灣	3.9%	2,100,098	2,088,745	11,353	0.5%
歐洲、非洲及中東	4.2%	2,253,681	2,227,994	25,687	1.2%
美洲	3.1%	1,665,562	1,777,842	(112,280)	(6.3%)
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.3%	717,419	740,795	(23,376)	(3.2%)
澳門特區／未能辨別	1.8%	958,215	883,479	74,736	8.5%
合計	100%	54,298,804	48,615,113	5,683,691	11.7%

於二零一三年，香港繼續為受全球旅客歡迎之旅遊地點，訪港旅客人數錄得約54,300,000人次之新高，按年增長11.7%。香港對於內地訪港旅客交通便利，並且是購物天堂及旅遊地點，因而吸引內地訪港旅客，令訪港人數增加16.7%至約40,700,000人次，佔二零一三年訪港旅客總數75.0%。

短途地區市場之旅客包括來自其他亞洲地區(包括北亞、南亞及東南亞以及台灣)之旅客，人數保持穩定於約8,900,000人次，佔旅客總數16.4%，較去年略微下跌0.4%。

與此同時，長途地區市場因經濟狀況嚴峻而錄得2.3%之輕微跌幅。旅客總數合計達約4,600,000人次。來自美洲之旅客減少6.3%，佔旅客總數3.1%。由於實施經濟緊縮措施及收緊消費開支，來自歐洲之旅客亦見減少。整體而言，來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數微升1.2%，令旅客數目達到約2,300,000人次，佔旅客總數4.2%。

⁶ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一三年十二月份訪港旅客統計」，二零一四年一月；產業信託管理人。

二零一三年香港之酒店客房供應之回顧及二零一四年之預測

於二零一三年，香港酒店客房供應錄得3.9%之溫和增長，由67,394間按年增加2,623間至70,017間。於回顧年度內，共有14間新酒店物業開業，酒店物業數目由211間增至225間，按年增幅為6.6%。預計二零一四年新客房供應將會持續，並將有25間新酒店計劃開業，屆時將新增3,419間酒店客房。於二零一四年年底前，香港之酒店客房之總供應將約為73,436間，較前一年增加約4.9%⁷。

酒店行業表現

客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入

香港酒店市場表現(二零一三年與二零一二年比較)⁸

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	86	85	2,382	2,457	2,049	2,088
乙級高價	89	91	1,201	1,228	1,069	1,117
中價	91	92	758	781	690	719
所有酒店	89	89	1,447	1,489	1,288	1,325

於二零一三年，香港之酒店整體入住率達到89%，維持與去年相若之水平。由於酒店客房供應增加，整個行業之平均房租下跌2.8%至每晚港幣1,447元，這導致整個行業之平均可出租客房收入按年下跌2.8%或輕微減少港幣37元至港幣1,288元。

7 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一三年十二月酒店供應情況」，二零一四年二月；產業信託管理人。

8 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一三年十二月份酒店入住率報告」，二零一四年一月；產業信託管理人。

富豪產業信託之表現摘要

截至二零一三年年底，富豪產業信託投資位於香港之六間酒店物業，合共擁有3,984間酒店客房及套房。於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託之物業組合估值總額達到港幣21,080,000,000元，較二零一二年十二月三十一日之估值港幣21,032,000,000元微升0.2%。整體而言，富豪產業信託之物業組合在二零一三年表現理想。

初步酒店之表現

於二零一三年財政年度與二零一二年財政年度合併初步酒店之酒店收入總額、經營業務毛利、物業收入淨額及統計數字載列如下：

	二零一三年 財政年度 (港幣百萬元)	二零一二年 財政年度 (港幣百萬元)	變動 (港幣百萬元)	變動 (%)
經營業績				
客房收入	1,322.1	1,330.4	(8.3)	(0.6%)
餐飲收入	531.9	524.2	7.7	1.5%
其他收入	45.4	46.3	(0.9)	(1.9%)
酒店收入總額	1,899.4	1,900.9	(1.5)	(0.1%)
經營業務支出	(982.4)	(942.9)	(39.5)	4.2%
經營業務毛利	917.0	958.0	(41.0)	(4.3%)
其他支出	(69.9)	(62.0)	(7.9)	12.7%
租金收入淨額	33.9	26.2	7.7	29.4%
物業收入淨額	881.0	922.2	(41.2)	(4.5%)
統計數字				
平均房租	港幣1,043.63元	港幣1,054.62元	(港幣10.99元)	(1.0%)
入住率	90.2%	90.0%	0.2%	0.2%
平均可出租客房收入	港幣941.66元	港幣949.04元	(港幣7.38元)	(0.8%)
可供出租客房總晚數	1,403,688	1,401,780	1,908	0.1%
已出租客房晚數	1,266,532	1,261,445	5,087	0.4%

於回顧年度，初步酒店之酒店收入總額達港幣1,899,400,000元(二零一二年：港幣1,900,900,000元)，維持與去年相若之水平。經營業務毛利達到港幣917,000,000元，較二零一二年之港幣958,000,000元減少4.3%。物業收入淨額達港幣881,000,000元，較去年減少4.5%(二零一二年：港幣922,200,000元)。

在金融海嘯及美國實施量化寬鬆措施後，酒店客房供應量自二零零九年起逐步回升。二零一一年至二零一三年期間，香港新酒店客房供應量增加逾10%⁷。富豪產業信託之初步酒店之平均入住率錄得溫和增長，達到90.2%。受激烈競爭所影響，初步酒店之平均房租由二零一二年之港幣1,054.62元略微下跌1.0%至二零一三年之港幣1,043.63元。初步酒店之平均可出租客房收入由二零一二年之港幣949.04元輕微下跌0.8%至二零一三年之港幣941.66元。

於二零一三年，初步酒店按顧客分部劃分之組合中，主要包括53.1%之商務旅客及37.9%之休閒旅客。統計數字顯示，訪港目的主要為商務差旅及休閒旅遊，分別佔12.1%及60.4%⁹。這再度肯定初步酒店在主要商業地點作為提供全面服務之商務酒店成功吸引商務旅客。

富豪薈酒店之表現

富豪薈酒店持續獲得垂青，二零一三年全年平均入住率由二零一二年之97.4%增至接近100%。然而，平均房租由二零一二年之約港幣1,303元下跌7.4%至二零一三年之約港幣1,208元，這是由於港島區出現新競爭對手令新酒店客房供應量上升及因開業特惠房租造成競爭所致。灣仔區之新增供應佔二零一三年香港新客房總供應約18%⁷。富豪薈酒店之非酒店部分(包括該物業部分地下及27樓至29樓其他範圍)已出租予第三方經營者，二零一三年產生之租金收入約為港幣5,100,000元。鑒於自二零一零年全面收購富豪薈酒店以來正面之業務走勢，產業信託管理人認為富豪薈酒店之經營模式及酒店產品對該分部之目標酒店客人具有吸引力。

9 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「各大主要市場訪港旅客的訪港目的」，二零一四年一月；產業信託管理人。

租金及酒店收入淨額

截至二零一三年十二月三十一日止年度，富豪產業信託之租金及酒店收入淨額總額與上年度之比較如下。

	二零一三年		二零一二年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	734.0	84.7	645.0	76.4
浮動租金	73.5	8.5	138.6	16.4
其他租金收入	10.4	1.2	9.3	1.1
富豪薈酒店				
酒店收入總額	43.9	5.0	46.3	5.5
租金收入	5.1	0.6	5.1	0.6
租金及酒店收入總額	866.9	100.0	844.3	100.0
物業經營業務支出	(11.2)	(1.3)	(11.5)	(1.4)
酒店經營業務支出	(18.6)	(2.1)	(18.4)	(2.2)
租金及酒店收入淨額	837.1	96.6	814.4	96.4

於回顧年度內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額之96.6%。富豪產業信託有關初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分之酒店物業管理服務由酒店管理人根據有關酒店管理協議提供。

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，即信託及特殊目的公司(定義見就基金單位上市而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函)於該財政年度之綜合經審核除稅後純利，並就調整額作出調整」。對可供分派收入作出調整之目的為對銷已記錄於富豪產業信託之綜合收益表之若干非現金項目及現金項目之影響，包括「投資物業公平值之變動」、「撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額」、「發債成本之攤銷」、「折舊」及「遞延稅項支出」。

根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。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不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。

二零一三年年度分派

產業信託管理人之董事會決議宣派就二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.083元。連同於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之中期分派每基金單位港幣0.067元，二零一三年每基金單位分派總額達港幣0.150元。按基金單位於二零一三年最後交易日之基金單位收市價格港幣2.23元計算，每基金單位之分派收益率為6.73%。末期分派每基金單位港幣0.083元將支付予於二零一四年五月十九日名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額為港幣497,100,000元。本年度之分派總額，包括中期分派港幣218,200,000元及末期分派港幣270,400,000元，將合共為港幣488,600,000元，或為年度可供分派收入總額之98.3%。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一四年五月十五日(星期四)至二零一四年五月十九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一四年五月十四日(星期三)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將約於二零一四年五月二十六日或前後寄出。

物業組合之估值

截至二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣21,080,000,000元(截至二零一二年十二月三十一日：港幣21,032,000,000元)。該物業組合包括已分類為投資物業之五間初步酒店及富豪薈酒店之非酒店部分、以及已分類為物業、廠房及設備之業主自用之富豪薈酒店之酒店部分。

截至二零一三年十二月三十一日物業之估值列表如下：

物業	地區	二零一三年	二零一二年	%
		十二月三十一日	十二月三十一日	
		估值	估值	變動
		港幣百萬元	港幣百萬元	
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	3,440	3,300	+4.2%
富豪香港酒店	香港島	4,290	4,630	-7.3%
富豪九龍酒店	九龍	5,480	5,370	+2.0%
富豪東方酒店	九龍	2,230	2,080	+7.2%
麗豪酒店	新界	4,760	4,750	+0.2%
		20,200	20,130	+0.3%
富豪薈酒店	香港島	880	902	-2.4%
整體物業組合		21,080	21,032	+0.2%

截至二零一三年十二月三十一日，物業組合已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行估值，富豪產業信託之主要估值師由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任。

第一太平戴維斯(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」、上市規則及房地產投資信託基金守則，評估租賃協議、酒店業務及酒店管理協議項下之物業組合之市值。第一太平戴維斯乃根據主要假設(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。

資本性增值項目

富豪產業信託不時會承擔資本性增值項目之費用，藉此提高組合競爭力及增加產品供應、酒店物業組合之盈利能力、酒店物業之空間使用效率及賺取收入之能力。其他資本性增值項目或因須遵守發牌要求或符合法例規定及準則而進行。富豪產業信託持續投資於資本性增值項目以作為提升其酒店物業之客房及設施質素及標準之持續行動。

於回顧年度內，富豪產業信託產生資本開支港幣 181,800,000 元，主要資本性增值及翻新工程包括：

- (a) 翻新及提升 515 間酒店客房及套房以及其他酒店設施；
- (b) 將富豪東方酒店之若干餐飲位置改裝為 55 間酒店客房，該改裝工程龐大。相關改裝工程已於二零一三年第二季及第四季分兩期完成；及
- (c) 為全部六間酒店物業安裝新中央物業管理系統，務求提升連接性及效率。

財務策略

產業信託管理人繼續採納穩健方法，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關貸款融資協議之財務契諾之限額。於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託之債項總額約為港幣 7,078,300,000 元，當中包括於二零一八年到期之無抵押票據本金票面值總額為港幣 1,938,300,000 元及貸款融資港幣 5,140,000,000 元。

富豪產業信託中期票據計劃及票據發行

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託宣佈設立一項 10 億美元之中期票據計劃（「中期票據計劃」）並將其上市，擬供富豪產業信託作擴充計劃之資金平台。

於二零一三年三月，根據中期票據計劃透過私人配售發行於二零一八年到期之一系列五年期無抵押票據，本金票面值總額為港幣 775,000,000 元，而票面年利率為 4.125%（「二零一三年三月票據」）。於二零一三年五月，透過銀團配售發行於二零一八年到期之另一系列五年期無抵押票據，本金票面值總額為 150,000,000 美元，而票面年利率為 4.10%（「二零一三年五月票據」）。此兩項票據之總所得款項淨額約港幣 1,920,900,000 元，已用作支付有關建議收購位於上環及北角之兩間酒店之按金及可退還現金抵押。

相關交易獲獨立基金單位持有人批准後，已於二零一三年七月二十二日支付按金及可退還現金抵押款項，此款項於二零一三年十二月三十一日仍為按金。根據有關建議收購位於上環及北角之兩間酒店之購股協議（「購股協議」）及期權協議（「期權協議」）之條款，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（「P&R Holdings」）將由付款日期起至退還按金或可退還現金抵押予受託人之各自退還日期止就按金及可退還現金抵押按年利率 4.3047% 每季支付富豪產業信託利息。

初步酒店之融資

港幣4,500,000,000元之定期貸款融資(「二零一二年定期貸款融資」)之協議由富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)於二零一二年三月七日訂立，至二零一五年三月止為期三年，並以五間初步酒店作出抵押及按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加2.10%計息。

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託就最高達港幣4,500,000,000元之新定期貸款融資(「新定期貸款融資」)及最高達港幣300,000,000元之循環融資(「循環融資」)(統稱「二零一三年新融資」)訂立新融資協議(「二零一三年新融資協議」)。二零一三年新融資按HIBOR基準計息，較二零一二年定期貸款融資之息差低。二零一三年新融資之最終到期日為二零一八年七月二十日，即二零一三年新融資協議簽立日期起計約五年。其後，新定期貸款融資已全數用作為本金額相同之二零一二年定期貸款融資進行提早再融資，以達至較長貸款年期及較低利息成本之效益，而循環融資則用作富豪產業信託之一般企業資金需要。此外，二零一三年新融資僅以五間初步酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一三年八月提取新定期貸款融資及償還二零一二年定期貸款融資後，其餘兩間初步酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)已無任何按揭且目前按無產權負擔之形式持有。

富豪薈酒店之融資

富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司Sonnix Limited就富豪薈酒店安排港幣340,000,000元之雙邊貸款融資(「富豪薈融資」)。富豪薈融資至二零一五年二月止為期三年，按HIBOR基準計息，但並無安排利率對沖。

管理利率之波動

為對沖利率波動，富豪產業信託設置若干利率掉期安排。於二零一三年十二月三十一日，其貸款融資總額約58%之利息成本已透過多項針對浮動HIBOR之普通利率掉期設定為固定利率。應付對沖銀行之固定年利率介乎0.355%至0.483%，到期日為二零一五年三月。

資產負債比率及現金

於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為29.8%(二零一二年：22.8%)，即尚未償還貸款及債務總額合共港幣6,915,700,000元，當中計及：(a)有關根據中期票據計劃發行之二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之新債務合共港幣1,938,300,000元；(b)提取港幣4,650,000,000元之二零一三年新融資；及(c)港幣327,400,000元之富豪薈融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣23,203,000,000元所得之比率，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制銀行存款為港幣48,200,000元、有限制現金結存及銀行存款為港幣51,900,000元及港幣150,000,000元之未使用之循環融資。富豪產業信託維持充足現金儲備並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

於二零一三年十二月三十一日，富豪產業信託之其中四間物業(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店及富豪薈酒店)，其總面值為港幣13,370,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

二零一四年展望

香港之經濟環境在二零一三年仍保持穩健。據香港政府於二零一四年年初所公佈，香港失業率錄得自一九九七年以來新低之3.1%¹⁰。隨著二零一三年下半年全球活動好轉，全球經濟預計會過渡至波動較小和增長轉趨強勁之時期。預期二零一四年經濟活動會進一步改善。這將依賴發達經濟體之復蘇情況。美國經濟有望逐步改善，而隨著歐元區出現若干增強跡象，衰退期似乎將會完結。亞洲發展中國家可從發達經濟體之增長勢頭中受惠。美國、歐元區及日本之情況得到改善，將進一步有利於亞洲發展中國家之出口和增長。預期中國將錄得溫和增長。中國經濟正處於從由信貸推動及依賴出口及投資之國家主導式增長結構轉型至依賴內銷之市場導向式增長。

在香港，經濟活動將受惠於中國之政策及高速鐵路投入運作。自二零一二年年底起，連接北京與廣州之全球最長高速鐵路線開始啟用。京廣高速鐵路線已延長並連接至深圳一毗鄰香港的城市。連接至香港之高速鐵路將於二零一五年完工¹¹。加上預期將於二零一六年啟用之港珠澳大橋之建設¹²使港澳之間以陸路橋樑連接之客源市場快將實現。啟德郵輪碼頭、預期拓展之第三條跑道及其他基建發展項目將繼續鞏固香港作為主要航空樞紐及全球旅遊熱點。

香港之旅遊業前景亮麗，惟仍存在若干挑戰。商務及經濟發展局已完成對香港接待旅客能力之評估。預測二零一七年旅客數目將超過70,000,000人次(二零一三年則為約54,300,000人次)，並將於二零二三年超過1億人次。隨著即將進行之酒店發展，香港大致上仍有能力應付二零一七年之訪港旅客量¹³。

為了保持旅遊業穩定及有序地發展，中國中央政府和香港特區政府表示暫不突然增加「個人遊」赴港試點城市之數目。香港政府將繼續與內地緊密溝通協調，並定期檢討「個人遊」政策¹³。行政長官亦建議成立旅遊業監管局以推動旅遊業增長並建議著力吸引高消費旅客¹⁴。

10 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零一三年十一月至二零一四年一月失業及就業不足統計數字發表」，二零一四年二月十八日。

11 資料來源：高鐵資料庫：<http://www.expressrailink.hk>，二零一四年二月二十五日。

12 資料來源：道路及鐵路，路政署，「港珠澳大橋及相關工程—主橋」，二零一四年二月二十八日。

13 資料來源：商務及經濟發展局，「香港承受及接待旅客能力評估報告」，二零一三年十二月。

14 資料來源：新聞稿，政府新聞處，「適度有序發展旅遊業」，二零一四年一月十五日。

自二零零三年實施《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(《安排》)及其補充協議以來，已讓多個經濟範疇獲得新商機。有關進一步就內地在服務貿易對香港擴大開放之《〈安排〉補充協議十》，將進一步加強金融合作及促進貿易投資便利化¹⁵。這或將帶動往來中港兩地之商務差旅次數上升。

近期，於廣東建立更大自由貿易區之計劃為香港企業帶來寶貴商機及挑戰，並使其得以發展及擴展至該等地區。預計在中國經濟持續高速增長之同時，香港作為國際金融樞紐及促進人民幣國際化進程之門戶城市之競爭力將會持續。

最重要是，倘收購北角酒店之期權獲行使並完成交易，富豪產業信託投資組合之酒店房間數量將進一步增至4,570間客房及套房。鑒於香港酒店及旅遊業之強勁基礎及中國之經濟發展，管理層對於富豪產業信託之未來業務發展感到樂觀。

增長策略

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

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

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

- 可提升基金單位持有人之預期收益回報；
- 目標為大中華(專注於香港及中國內地)及位於市中心及著名渡假區之具增長潛力的市場；
- 增值機會，即可能因管理不善或需要資本投資及／或可受惠於市場重新定位及能引入富豪品牌及／或可擴建或有其他資產增值機會之物業；
- 收購資產之大多數擁有權；及
- 目標為產生收入及現金流量之物業。

15 資料來源：《安排》，工業貿易署，「《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(《安排》)補充協議十」，二零一三年八月二十九日。

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

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

產業信託管理人會繼續積極留意目標市場之機遇，並堅守有關投資準則。

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

重大收購或出售房地產

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託透過受託人與P&R Holdings(一間由Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司及富豪平均擁有之合營公司)訂立以下協議：

- (1) 購股協議，據此，受託人同意收購Plentiful Investments Limited(P&R Holdings之全資擁有附屬公司，透過其全資擁有附屬公司Tristan Limited持有位於香港上環文咸東街132-140號之發展中新酒店(「上環酒店」))之100%已發行股本及股東貸款，總代價為港幣1,580,000,000元，有關代價乃根據獨立物業估值師按已竣工基準於二零一三年六月二十五日對酒店物業進行之估值釐定。該新酒店之入伙紙已於二零一四年一月發出，而購股協議之先決交易已於二零一四年二月十日完成；及
- (2) 期權協議，據此，P&R Holdings向受託人授出認購期權，可由產業信託管理人全權酌情收購Fortune Mine Limited(P&R Holdings之全資擁有附屬公司，其間接擁有現正由P&R Holdings發展並位於北角麥連街14-20號之新酒店(「北角酒店」))之100%已發行股本及股東貸款，初步行使價為港幣1,650,000,000元，有關代價乃同樣根據獨立物業估值師按已竣工基準於二零一三年六月二十五日對該物業進行之估值釐定。於二零一四年第一季，該新酒店之建築工程已大致完成，而有關其入伙紙之申請已遞交。倘行使有關期權時，富豪產業信託將向基金單位持有人發佈此方面之最新發展情況。

有關該兩項交易之詳盡資料，可參閱產業信託管理人均於二零一三年六月二十九日刊發之相關公佈及致基金單位持有人通函。

除本文所披露者外，富豪產業信託於年內並無進行任何房地產收購或出售交易。

購回、出售或贖回基金單位

於年度內，富豪產業信託概無購回、出售或贖回任何基金單位。

僱員

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

主要房地產代理

除富豪承租人及酒店管理人根據富豪租賃協議、初步酒店管理協議及富豪薈酒店管理協議獲委託負責經營及管理初步酒店及富豪薈酒店，並於本年報所披露者外，富豪產業信託於年度內並無委聘任何房地產代理為初步酒店及／或富豪薈酒店提供任何服務或進行任何工程。

主要承建商

於二零一三年，富豪產業信託委聘之兩大承建商之服務合約總值以及彼等各自所提供服務之價值及佔物業及酒店經營業務支出之百分比如下：

承建商	服務性質	服務價值 港幣千元	百分比
富豪酒店國際有限公司	富豪薈酒店管理費用	2,209	7.4%
富豪酒店國際有限公司	市場推廣費用	439	1.5%
百利保物業管理有限公司	樓宇管理費用	454	1.5%
		<u>3,102</u>	<u>10.4%</u>

除所提述之以上三項交易外，於年度內，富豪產業信託並無委聘其他主要承建商。

回顧年度後事項

於回顧年度後，富豪產業信託於二零一四年二月十日完成收購上環酒店，最終總代價約為港幣1,581,000,000元(包括購買價港幣1,580,000,000元及流動資產調整港幣1,100,000元)(「上環交易」)。上環酒店將命名為「富薈上環酒店」，以「iclub by Regal」為品牌。該34層高富薈上環酒店共有248間客房，包括223間標準客房、18間單房套房及7間兩房套房。

於完成上環交易時，根據新租賃協議，富薈上環酒店由二零一四年二月十日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。而初步酒店及富豪薈酒店之酒店管理人亦根據年期為十年之酒店管理協議委任為富薈上環酒店之新酒店管理人，任期於二零一四年二月十日起開始。

同時，根據一銀行與Tristan Limited(富薈上環酒店之直接控股公司及於完成上環交易時成為富豪產業信託全資擁有之附屬公司)所訂立之融資協議，該銀行已授出本金面值總額港幣790,000,000元之五年期新貸款融資(「二零一四年新融資」)，包括(a)最高達港幣632,000,000元之定期貸款融資；及(b)最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資。二零一四年新融資按HIBOR基準計息。

富豪產業信託於完成收購富薈上環酒店時之資產負債比率為31.7%。此比率乃按於二零一三年十二月三十一日資產總值及借貸總額，於計及有關購買價之餘額(即獨立物業估值師按已竣工基準評估富薈上環酒店於二零一三年六月二十五日之公平值港幣1,580,000,000元)及二零一四年新融資之提取金額計算。

代表董事會

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

執行董事

趙韋嘉及林萬鏞

香港，二零一四年三月三十一日

董事及行政人員簡介

董事簡介

羅旭瑞先生，69歲，主席兼非執行董事—羅先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之主席兼非執行董事。彼於房地產及酒店服務業擁有逾43年經驗。彼為Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市之附屬公司。彼自一九八九年富豪於百慕達註冊成立成為富豪集團之控股公司以來，一直擔任富豪之主席一職並於二零零七年一月獲委任為行政總裁。彼分別自一九八四年及一九八七年起，擔任富豪集團前身上市公司之主席兼董事總經理。彼亦為Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)之主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市附屬公司，以及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)之主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市同系附屬公司。彼為一名具專業資格建築師。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

羅寶文小姐，34歲，副主席兼非執行董事—羅小姐自二零一二年九月二十四日起獲委任為產業信託管理人之非執行董事，並於二零一三年十二月十八日起獲選為產業信託管理人之副主席。彼畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼目前為世紀城市及四海之執行董事兼副主席，百利保之執行董事，以及富豪之執行董事、副主席兼董事總經理。羅小姐監管富豪集團之銷售及業務推廣工作以及策劃位於香港赤柱之豪華住宅發展項目富豪海灣之推售計劃。彼亦負責富豪集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒及羅俊圖先生之胞妹。

趙韋嘉先生，51歲，執行董事兼負責人員—趙先生於二零一零年三月一日起獲委任為產業信託管理人之執行董事兼負責人員。彼負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之資產管理業務，以及聯同林萬鏞先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。彼擁有逾25年房地產、酒店業及相關業務之商業經驗。彼於加盟產業信託管理人前，曾擔任香港及中國不同酒店及公司之高級職位，包括總經理、執行董事及地區董事，專注於企業管理、合營業務、國際市場推廣、商業資產、酒店房地產發展項目及特別投資項目。趙先生於一九八七年加盟香港上市物業發展商新世界集團開展其事業，及於二零零零年加盟其上市基建及服務集團新創建集團有限公司，一直任職至二零一零年。

趙先生為英國皇家特許測量師學會資深會員、英國特許房屋經理學會資深會員、澳洲會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會資深會員、全球特許管理會計師(美國註冊會計師協會與英國特許管理會計師公會合營)、香港董事學會資深會員、香港測量師學會會員、香港地產行政師學會會員、美國城市土地學會會員、美國酒店及住房協會註冊酒店行政管理人員及英國酒店管理學會資深會員。趙先生現為RICS亞洲區商用物業專業理事會成員、RICS香港分會香港商用物業專業組理事及香港評估、規劃及發展專業組理事。彼在法國巴黎ESSEC商學院及美國紐約康奈爾大學畢業，獲聯合頒授碩士學位，主修國際酒店管理，副修房地產及金融。趙先生亦曾修讀香港大學的房屋管理課程和英國赫瑞瓦特大學的房地產及建築項目管理課程。趙先生亦持有工商管理碩士學位與商業及金融文學士學位。

林萬鏞先生，57歲，執行董事兼負責人員－林先生於二零一零年九月加入產業信託管理人，出任財務與投資及投資者關係主管。彼於二零一一年四月一日起獲委任為執行董事。林先生負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之財務、會計及投資活動，以及聯同趙韋嘉先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。林先生持有工商管理碩士學位，為香港會計師公會資深會員、香港董事學會資深會員及皇家特許管理會計師公會會員。林先生擁有逾30年工商界相關的財務及商業經驗。加入產業信託管理人前，林先生為香港聯交所上市公司濱海投資有限公司執行董事兼財務總監。此前彼曾於多間香港上市公司及跨國公司擔任管理職務，包括領匯管理有限公司(領匯房產基金之產業信託管理人)、德昌電機、摩托羅拉亞太有限公司及飛利浦電子集團。

高來福先生，JP，71歲，獨立非執行董事－高先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼為安永會計師事務所(香港辦公室)創辦人之一，並一直擔任該事務所之副主席至一九九七年年終退休為止。在執業之25年期間，彼亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及/或重組活動。退休後，彼繼續以私人身份從事諮詢/顧問工作，並熱心從事教育事務及擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，彼獲委任為香港太平紳士。彼目前為於香港聯交所上市之e-Kong Group Limited之獨立非執行董事及審核委員會主席。彼亦為納斯達克市場上市之公司Entertainment Gaming Asia Inc.之獨立非執行董事。

范統先生，57歲，非執行董事－范先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為一具專業資格建築師。彼目前為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼亦為百利保之首席營運總監。彼負責百利保集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理以及監督樓宇建造之業務。

林焯偉先生，69歲，獨立非執行董事－林先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼為香港聯交所上市公司金源米業國際有限公司之主席兼執行董事。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，40歲，非執行董事－羅先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為世紀城市之執行董事兼副主席，百利保及四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪之執行董事。彼畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼除參與百利保集團物業項目及富豪集團酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市集團之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子及羅寶文小姐之胞兄。

吳季楷先生，59歲，非執行董事－吳先生自二零一二年九月二十四日起獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為一名特許秘書。彼目前為世紀城市之執行董事兼首席營運官，以及百利保、富豪及四海之執行董事。吳先生主管世紀城市、百利保、富豪、四海及彼等各自之附屬公司(不包括富豪產業信託及其附屬公司)之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。

Kai Ole Ringenson先生，64歲，獨立非執行董事－Ringenson先生於二零一二年九月二十四日起調任產業信託管理人之獨立非執行董事。彼於二零零六年起為產業信託管理人之行政總裁兼執行董事及於二零零七年起為產業信託管理人之負責人員，直至二零一零年三月一日彼調任非執行董事為止。彼於國際性酒店及資產管理方面具豐富經驗。彼曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，亦曾處理多宗酒店重整個案。彼獲美國紐約康奈爾大學頒發理學士(酒店)學位。彼於二零零一年加入富豪集團，並於二零零二年成為富豪之執行董事以及富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司之首席營運總監，直至二零零四年一月轉任為富豪之非執行董事為止。彼於二零零六年辭任富豪之非執行董事並於二零零六年擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。

石禮謙先生，**GBS, JP**，68歲，獨立非執行董事－石先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼持有悉尼大學文學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員，以及獨立監察警方處理投訴委員會副主席。彼亦為香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員，以及香港按揭證券有限公司之董事。彼為德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事兼審核委員會成員以及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海、碧桂園控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司、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、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該公司為冠君產業信託之管理人，而冠君產業信託之基金單位於香港聯交所上市。

行政人員簡介

葉日華先生，負責人員及高級物業及技術經理－葉先生負責(其中包括)從技術角度監督酒店擴充計劃之實際完成，技術報告詮釋，持續向執行董事報告有關計劃之進展。彼亦負責審閱酒店管理人有關資本性增值項目、更換傢俬、裝置及設備開支之建議，以及協助執行董事評估有關開支之合理性及可行性。此外，彼從組織及技術角度審查及覆核所有潛在及新收購建議。葉先生擁有逾30年工程經驗，彼曾參與多項大型酒店及商業大廈項目，負責協調及監督屋宇設備安裝及建築工程、保養維修及裝修工程。

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

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

企業管治報告書

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

認可架構

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

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧年度內，趙韋嘉先生、林萬鏞先生及葉日華先生獲正式委任為產業信託管理人之負責人員。

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

受託人及產業信託管理人之職責

受託人根據信託契約負責代表全體基金單位持有人妥善保管富豪產業信託之資產及監管產業信託管理人之活動已遵從信託契約及監管規定。

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

受託人與產業信託管理人在職能上互相獨立。

產業信託管理人董事會

董事會之功能

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

董事會之組成

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

董事會之組成按以下主要原則釐定：

- 董事會主席須為產業信託管理人之非執行董事；
- 董事會最少三分之一董事須為獨立非執行董事，而其中最少三位為獨立非執行董事；及
- 董事會董事須具備豐富之商務經驗，包括酒店投資及管理、基金及資產管理及／或房地產業務之專業知識。

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

主席兼非執行董事

羅旭瑞

副主席兼非執行董事

羅寶文

執行董事

趙韋嘉

林萬鏞

非執行董事

范統

羅俊圖

吳季楷

獨立非執行董事

高來福，JP

林焯偉

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

於二零一三年十二月十八日，產業信託管理人之非執行董事羅寶文小姐獲選為產業信託管理人之副主席。

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產業信託管理人之審核委員會(「審核委員會」)之建議提名委任及／或罷免。於考慮董事委任人選時，董事會將考慮循規手冊所載之多項內容來評估該等人士是否為董事之適當人選。

董事於合約中之權益

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

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

利益衝突

產業信託管理人已訂立以下政策以處理利益衝突問題：

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

獨立非執行董事之獨立性

產業信託管理人之各獨立非執行董事已根據循規手冊所載之「獨立非執行董事之獨立性準則」按條款不遜於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)有關評估非執行董事之獨立性所載者就獨立性作出年度確認。

董事資料之變更

於回顧年度內，產業信託管理人獲知會以下董事資料之變更：

董事姓名	變更詳情
羅旭瑞先生	— 獲委任為Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」，富豪產業信託為其上市同系附屬公司)之執行董事及獲選為其主席兼行政總裁，皆由二零一三年十二月十八日起生效。彼亦獲委任為四海之薪酬委員會成員及提名委員會主席，均由二零一三年十二月十八日起生效。
羅寶文小姐	— 獲選為產業信託管理人之副主席，由二零一三年十二月十八日起生效。 — 獲選為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」，富豪產業信託為其上市附屬公司)之副主席，由二零一三年十二月十八日起生效。 — 獲選為Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」，富豪產業信託為其上市附屬公司)之副主席及獲委任為其董事總經理，均由二零一三年十二月十八日起生效。 — 獲委任為四海之執行董事及獲選為其副主席，均由二零一三年十二月十八日起生效。
羅俊圖先生	— 獲選為世紀城市之副主席，由二零一三年十二月十八日起生效。 — 獲選為Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(富豪產業信託為其上市附屬公司)之副主席及獲委任為其董事總經理，由二零一三年十二月十八日起生效。 — 獲委任為四海之執行董事及獲選為其副主席兼董事總經理，皆由二零一三年十二月十八日起生效。
林炯偉先生	— 辭任金源米業國際有限公司之董事總經理職務，由二零一三年九月二十六日起生效。
吳季楷先生	— 由四海之非執行董事調任為執行董事，由二零一三年十二月十八日起生效。
石禮謙先生	— 獲委任為四海之獨立非執行董事兼審核委員會及提名委員會成員，均由二零一三年十二月十八日起生效。

董事之持續專業發展

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

會議

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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內共舉行四次產業信託管理人全體董事會會議及兩次基金單位持有人會議，個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席次數／ 基金單位持有人 會議次數	出席次數／ 董事會會議次數
<i>主席兼非執行董事</i>		
羅旭瑞	2/2	4/4
<i>副主席兼非執行董事</i>		
羅寶文	2/2	4/4
<i>執行董事</i>		
趙韋嘉	2/2	4/4
林萬鏞	2/2	4/4
<i>非執行董事</i>		
范統	2/2	3/4
羅俊圖	2/2	4/4
吳季楷	2/2	4/4
<i>獨立非執行董事</i>		
高來福，JP	1/2	4/4
林焯偉	1/2	4/4
Kai Ole Ringenson	1/2	4/4
石禮謙，GBS，JP	2/2	4/4

審核委員會

產業信託管理人已於二零零六年成立一個審核委員會，成員由董事會委任，並已採納其職權範圍。審核委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

林焯偉

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

非執行董事

吳季楷

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

除正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零一三年十二月三十一日止年度內共舉行四次正式審核委員會會議，以考慮及審閱(其中包括)富豪產業信託之二零一二年末期業績、二零一三年中期業績、內部審核報告及其他合規事宜。個別成員之出席率如下：

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

披露委員會

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

披露委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)
Kai Ole Ringenson

執行董事

趙韋嘉
林萬鏞

非執行董事

范統
吳季楷

產業信託管理人於截至二零一三年十二月三十一日止年度內共舉行三次正式披露委員會會議，以考慮及審議(其中包括)富豪產業信託二零一二年全年業績公佈，二零一二年年報，二零一三年中期業績公佈，二零一三年中期報告及其他公司披露事宜。個別成員之出席率如下：

披露委員會成員姓名	出席次數／會議次數
高來福，JP(委員會主席)	3/3
趙韋嘉	3/3
林萬鏞	3/3
范統	3/3
吳季楷	3/3
Kai Ole Ringenson	3/3

核數師酬金

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務應付予富豪產業信託之外聘核數師安永會計師事務所之酬金分別為港幣 1,500,000 元(二零一二年：港幣 1,400,000 元)及港幣 2,500,000 元(二零一二年：港幣 600,000 元)。

申報及透明度

富豪產業信託按截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半財政年度期間根據香港公認會計原則編製其財務報表。根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託之年報及財務報表須於各財政年度結束後不遲於四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於各半個財政年度結束後不遲於兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

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

基金單位持有人會議

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)隨時召開基金單位持有人會議。召開基金單位持有人週年大會及其他大會之通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則之規定向基金單位持有人發出，而該通告將列明會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

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

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

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

上市後發行其他基金單位

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

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

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

及

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

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

- (i) 關連人士以其基金單位持有人的身份收取基金單位及／或可換股工具的按比例權益；或
- (ii) 根據信託契約第 14.1.1 條文及／或第 14.1.2 條文向關連人士發行基金單位以支付產業信託管理人費用；或

- (iii) 於該關連人士簽署協議將該等基金單位及／或可換股工具配售予並非聯繫人(任何除外聯繫人(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)發行予關連人士的基金單位及／或可換股工具數目不得超過其所配售的基金單位及／或可換股工具數目；或
- (iv) 關連人士擔任由或代表富豪產業信託或任何特殊目的公司(定義見信託契約)發行或發售基金單位或其他證券之包銷商或分包銷商，惟：
 - (a) 該發行或發售乃根據及按照信託契約第 5.1.6 條作出；及
 - (b) 該發行或發售已符合上市規則之任何適用條文，當中關連人士擔任由上市公司發售股份或其他證券之包銷商或分包銷商，並已作出必要變動，猶如當中所載條文乃適用於房地產投資信託基金；或
- (v) 關連人士就根據信託契約第 5.1.6 條按比例發行基金單位及／或可換股工具或由富豪產業信託按比例進行公開發售提出超額申請及接納按比例權益；或
- (vi) 基金單位乃根據按照信託契約第 11.10 條作出之分派再投資發行予關連人士。

於年度內，概無配發及發行新基金單位。

監管董事、產業信託管理人或主要基金單位持有人買賣基金單位之守則

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

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

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

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

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

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

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

於作出特定查詢後，董事及產業信託管理人確認，彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及基金單位買賣守則之所需標準。

內部監控

產業信託管理人已制訂內部審核職能，對產業信託管理人之內部監控制度及運作職能提供獨立評估並檢討其成效。內部核數師會編製內部審核計劃及進行審核檢討，焦點為富豪產業信託之營運及規管監控以及有效實施內部監控制度及規管程序。

董事會已透過審核委員會及內部核數師檢討富豪產業信託之內部監控制度(包括財務、營運及規管監控以及風險管理職能)之成效。

公眾持有量

截至二零一三年十二月三十一日，已發行3,257,431,189個基金單位。

截至二零一三年十二月三十一日，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匯報之資料，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一直遵守循規手冊之規定。

年報之審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託於截至二零一三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105頁至第106頁。

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

- (i) 產業信託管理人及由 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；
- (ii) 由 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司（「百利保」）持有或控制之公司及實體（統稱「百利保關連人士集團」）；
- (iii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）；及
- (iv) 富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）與同一集團內之公司或與第一太平戴維斯「有聯繫」之公司（統稱「估值師關連人士集團」）。

富豪關連人士集團

(a) 富豪租賃協議

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

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人需向初步酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由初步酒店－物業公司所持有之初步酒店。因此，於富豪租賃協議之年期內來自經營有關初步酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

於年度內，富豪租賃協議項下之合約租金收入（包括基本租金、浮動租金及其他租金收入）總額為港幣 817,900,000 元。

(b) 初步酒店管理協議

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人透過由(1)有關初步酒店－物業公司、(2)富豪承租人、(3)酒店管理人、(4) Regal Asset Holdings Limited 及(5)富豪之間訂立自二零零七年三月十六日起為期二十年之初步酒店管理協議，委託富豪酒店國際有限公司（「酒店管理人」）經營及管理有關初步酒店。

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

Regal Asset Holdings Limited(為各初步酒店－物業公司之間接控股公司)亦為初步酒店管理協議之訂約方。於富豪租賃協議年內，Regal Asset Holdings Limited須為各有關初步酒店維持傢俬、裝置及設備之現金儲備。

富豪承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員公司。

(c) 富豪租賃擔保

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

(d) 富豪商標特許契約

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

(e) 富豪薈酒店管理協議

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

產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司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港幣95,300,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

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

於年度內，富豪產業信託已遵守富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

百利保關連人士集團及富豪關連人士集團

(a) 購股協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託(透過受託人)與P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)，乃由百利保及富豪均等擁有之合營公司，因此為百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司)、百利保、富豪及產業信託管理人訂立購股協議，據此，受託人同意收購Plentiful Investments Limited(P&R Holdings)之全資擁有附屬公司，其間接持有位於上環文咸東街132-140號之發展中新酒店(「上環酒店」)之100%已發行股本及股東貸款，總代價為港幣1,580,000,000元，有關代價乃根據獨立物業估值師於二零一三年六月二十五日按已竣工基準進行之估值釐定(「上環交易」)。上環交易已獲獨立基金單位持有人於二零一三年七月十八日舉行之股東大會上批准。

於回顧年度後，上環酒店已發展完成，亦已達成所有其他完成上環交易之條件，包括取得香港法例第123章《建築物條例》規定之所需入伙紙。於二零一四年二月十日，富豪產業信託以最終總代價約港幣1,581,100,000元(包括購買價港幣1,580,000,000元及流動資產調整港幣1,100,000元)完成上環交易。上環酒店將命名為「富薈上環酒店」，以「iclub by Regal」為品牌。該34層高之富薈上環酒店，擁有248間客房，其中223間為標準客房、18間為單房套房及7間為兩房套房。

上環交易完成後，富豪產業信託集團之成員公司與富豪關連人士集團之成員公司於二零一四年二月十日就富薈上環酒店之新租賃協議、新租賃擔保及新酒店管理協議訂立多項持續關連人士交易。有關上環交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人通函。

(b) 期權協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託(透過受託人行事)與P&R Holdings(為百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司)、百利保、富豪及產業信託管理人訂立期權協議，據此，受託人獲授予認購期權(「北角期權」)，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)權利(由產業信託管理人全權酌情)收購Fortune Mine Limited(P&R Holdings之全資擁有附屬公司，透過其全資擁有附屬公司間接擁有位於香港北角麥連街14-20號並由P&R Holdings發展之新酒店(「北角酒店」))之100%已發行股本及股東貸款，初步行使價為港幣1,650,000,000元，有關行使價同樣根據獨立物業估值師於二零一三年六月二十五日按已竣工基準進行之估值釐定(「北角交易」)。北角期權已獲獨立基金單位持有人於二零一三年七月十八日舉行之股東大會上批准。北角酒店將為32層高，擁有338間客房。北角期權於回顧年度尚未獲行使。有關北角期權之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發之致基金單位持有人通函。

(c) 賣方融資協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託(透過受託人(作為借款人)行事)而與百富金融財務有限公司(作為貸款人，為百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司)就賣方融資額(「賣方融資額」)訂立融資函件(「賣方融資函件」)，該賣方融資額為一筆港元兩年期無抵押備用貸款融資額，最高本金總額為港幣1,457,000,000元，可分兩次提取，年利率為4.375%，利息須於每季支付。據此，倘完成上環交易及/或北角交易所需資金出現短絀情況，而產業信託管理人認為，於分別完成上環交易及北角交易時未能獲得條款及條件均為其所滿意之其他融資選擇，則富豪產業信託可提取賣方融資額。有關賣方融資之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十八日及二零一三年七月十八日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人通函。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零一三年七月十七日就富豪產業信託集團成員公司與富豪關連人士集團成員公司於上環交易及/或北角交易完成時及之後訂立/或將予訂立有關富薈上環酒店及/或北角酒店之新租賃協議、新租賃擔保及新酒店管理協議，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定，惟受產業信託管理人於二零一三年七月十八日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

受託人關連人士集團

公司融資交易

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資擁有特殊目的公司R-REIT International Finance Limited(「發行人」)設立一項10億美元之中期票據(「票據」)計劃(「中期票據計劃」)。發行人可不時發行票據，並將由受託人擔保。根據由發行人、受託人(作為擔保人)、德意志銀行香港分行(作為票據之財務代理、過戶代理、付款代理及債務工具中央結算系統票據之登記處)、Deutsche Bank Luxembourg S.A.(作為債務工具中央結算系統票據以外各系列票據之登記處及德意志銀行香港分行(作為債務工具中央結算系統之交存及付款代理)就中期票據計劃所訂立日期為二零一三年一月十一日之財務及付款代理協議。Deutsche Bank Luxembourg S.A.及德意志銀行香港分行(均為受託人關連人士集團成員)就中期票據計劃及據此發行之票據向富豪產信託提供登記、財務、付款及過戶代理服務，年費為2,000美元。

一般銀行服務

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

受託人費用

受託人關連人士集團成員公司德意志信託(香港)有限公司獲委任為富豪產業信託之受託人。截至二零一三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港幣3,700,000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。

估值師關連人士集團

第一太平戴維斯為估值師關連人士集團成員，獲委任為富豪產業信託之主要估值師。於年度內，第一太平戴維斯就其以富豪產業信託之主要估值師身份提供估值服務而收取合共約港幣1,100,000元。

獨立非執行董事之確認

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

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

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

截至二零一三年十二月三十一日，下列主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

主要基金單位持有人名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一三年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(x)
Century City International Holdings Limited (「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註i及ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited (「百利保」)	2,440,346,102 (附註iii及iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註iii及v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)	2,439,613,739 (附註vi及vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,439,613,739 (附註vi及viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註ix)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各持有之2,443,033,102個基金單位之權益為由CCBVI、PDBVI、RBVI及Cosmopolitan International Holdings Limited(「四海」)各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益為由PDBVI、RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI截至二零一三年十二月三十一日持有百利保約62.21%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為由RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI截至二零一三年十二月三十一日持有富豪約58.16%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (x) 概約百分率乃根據截至二零一三年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，截至二零一三年十二月三十一日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

截至二零一三年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下權益，而(a)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)按上市規則所規定之標準守則須以其他方式知會產業信託管理人及聯交所：

產業信託管理人及產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一三年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,443,033,102個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生於二零一三年十二月三十一日持有世紀城市約58.24%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (iii) 概約百分率乃根據截至二零一三年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，截至二零一三年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何權益，而(a)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之名冊內；或(b)根據標準守則須知會產業信託管理人及聯交所。除本文所披露有關主要基金單位持有人、產業信託管理人及產業信託管理人之董事(亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位中擁有權益外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。

經審核財務報表

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	823,049	798,020
酒店收入總額	五	43,913	46,330
		866,962	844,350
物業及酒店經營業務支出		(29,856)	(29,960)
租金及酒店收入淨額	五	837,106	814,390
其他收入及收益	六	39,836	674
折舊	十二	(8,147)	(7,382)
投資物業公平值之變動	十三	(90,749)	3,068,038
產業信託管理人費用	七	(95,298)	(88,656)
信託、專業及其他支出	八	(20,777)	(10,862)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	九	(225,678)	(132,473)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		436,293	3,643,729
所得稅開支	十	(93,735)	(94,930)
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		342,558	3,548,799
融資成本—基金單位持有人分派		(469,070)	(410,436)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利/(虧損)		(126,512)	3,138,363
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十一	港幣0.105元	港幣1.089元

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		342,558	3,548,799
其他全面收益			
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
現金流量對沖：			
現金流量對沖公平值之變動		(7,380)	23,206
自對沖儲備轉撥至綜合損益表		6,103	7,288
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		(1,277)	30,494
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
物業重估之收益／(虧損)	十二	(34,876)	132,144
所得稅之影響	二十二	5,755	(21,804)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		(29,121)	110,340
年內其他全面收益／(虧損)(除稅後)		(30,398)	140,834
未計及基金單位持有人分派前之年內全面收益總額		312,160	3,689,633

綜合財務狀況表

截至二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十二	700,000	740,000
投資物業	十三	20,380,000	20,292,000
按金	十五	948,000	—
非流動總資產		<u>22,028,000</u>	<u>21,032,000</u>
流動資產			
應收賬項	十四	54,897	98,216
預付款項、按金及其他應收賬項	十五	1,018,293	1,939
應收關連公司款項	二十七(b)	209	—
可收回稅項		1,470	—
有限制現金	十六	51,868	44,237
現金及現金等值項目	十七	48,214	25,364
流動總資產		<u>1,174,951</u>	<u>169,756</u>
總資產		<u>23,202,951</u>	<u>21,201,756</u>
流動負債			
應付賬項	十八	131,936	73,354
已收按金		2,673	131
應付關連公司款項	二十七(b)	—	210
其他應付賬項及應計費用		38,403	14,058
付息之銀行債項	十九	154,794	4,794
應付稅項		7,818	25,362
流動總負債		<u>335,624</u>	<u>117,909</u>
流動資產淨值		<u>839,327</u>	<u>51,847</u>
扣除流動負債後總資產		<u>22,867,327</u>	<u>21,083,847</u>

		二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	十九	4,762,627	4,776,065
其他債項	二十	1,922,720	—
衍生金融工具	二十一	4,076	2,778
已收按金		—	2,547
遞延稅項負債	二十二	403,768	371,411
非流動總負債		7,093,191	5,152,801
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		7,428,815	5,270,710
基金單位持有人應佔資產淨值		15,774,136	15,931,046
已發行基金單位數目	二十三	3,257,431,189	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	二十四	港幣4.843元	港幣4.891元

第55頁至第104頁之綜合財務報表已於二零一四年三月三十一日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

執行董事
趙韋嘉

主席
羅旭瑞

綜合資產淨值變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(1,497)	261,163	7,223,148	15,931,046
年內盈利	—	—	—	—	342,558	342,558
年內其他全面虧損：						
現金流量對沖	—	—	(1,277)	—	—	(1,277)
物業重估之虧損(除稅後)	—	—	—	(29,121)	—	(29,121)
未計及基金單位持有人分派前						
之年內全面收益總額	—	—	(1,277)	(29,121)	342,558	312,160
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(2,273)	2,273	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(469,070)	(469,070)
於二零一三年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>(2,774)</u>	<u>229,769</u>	<u>7,098,909</u>	<u>15,774,136</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(31,991)	152,735	4,082,873	12,651,849
年內盈利	—	—	—	—	3,548,799	3,548,799
年內其他全面收益：						
現金流量對沖	—	—	30,494	—	—	30,494
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	110,340	—	110,340
未計及基金單位持有人分派前						
之年內全面收益總額	—	—	30,494	110,340	3,548,799	3,689,633
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,912)	1,912	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(410,436)	(410,436)
於二零一二年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>(1,497)</u>	<u>261,163</u>	<u>7,223,148</u>	<u>15,931,046</u>

分派表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利		342,558	3,548,799
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(e)	(38,867)	(77,889)
發債成本之攤銷		56,377	22,107
投資物業公平值之變動		90,749	(3,068,038)
折舊		8,147	7,382
遞延稅項支出		38,112	32,297
年內可供分派收入	(a)及(b)	497,076	464,658
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.067 元	0.063 元
末期	(b),(c)及(d)	0.083 元	0.077 元
		0.150 元	0.140 元

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，「可供分派收入總額」定義見信託契約。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託之可供分派收入總額不少於90%。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人就截至二零一三年六月三十日止六個月決議作出每基金單位中期分派為港幣0.067元，涉及中期分派總額為港幣218,200,000元。

- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人分派權利之日期(「記錄日期」)。就二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一四年五月十九日。末期分派將於二零一四年五月二十六日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人之末期分派總額為港幣270,400,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.083元及下文附註(c)所詳述預期於記錄日期時有權收取分派之基金單位數目計算。本年度付予基金單位持有人之分派總額，即中期分派為港幣218,200,000元及末期分派為港幣270,400,000元，合共為港幣488,600,000元或佔本年度可供分派收入總額98.3%。
- (c) 預期有權收取就二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間之分派之基金單位數目為3,257,431,189。此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或任何其他已發行基金單位數目之變動。
- (d) 產業信託管理人於二零一四年三月三十一日議決及宣派就二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.083元，涉及金額港幣270,400,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已分派金額已包括就二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間之末期分派為港幣250,800,000元，並於本年度之綜合財務報表內反映。
- (e) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)，個別亦稱「初步酒店」及富豪薈酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之金額合共為港幣38,900,000元(二零一二年：港幣77,900,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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盈利		436,293	3,643,729
經作出以下調整：			
投資物業公平值之變動	十三	90,749	(3,068,038)
利息收入	六	(39,542)	(240)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	九	225,678	132,473
折舊	十二	8,147	7,382
		721,325	715,306
應收賬項之減額／(增額)		43,319	(45,281)
預付款項、按金及其他應收賬項之減額／(增額)		(126)	754
應收關連公司款項之增額		(209)	—
有限制現金之增額		(3)	(58)
應付賬項之增額／(減額)		58,582	(14,252)
已收按金之減額		(5)	(73)
應付關連公司款項之減額		(210)	(92)
其他應付賬項及應計費用之增額／(減額)		18,044	(7,584)
		840,717	648,720
經營業務所得現金		840,717	648,720
已收利息		2,286	240
已付利息		(161,663)	(142,902)
已付香港利得稅		(74,637)	(35,334)
		606,703	470,724
經營業務之現金流量淨額		606,703	470,724
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(3,023)	(238)
添置投資物業		(178,749)	(69,962)
按金之增額		(1,948,000)	—
有限制現金之增額		(7,025)	(12,419)
已收利息		21,028	—
		(2,115,769)	(82,619)
投資活動所用現金流量淨額		(2,115,769)	(82,619)

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資活動之現金流量			
新銀行債項，扣除發債成本		4,588,480	4,767,332
償還銀行債項		(4,507,200)	(4,780,900)
其他債項之增額，扣除發債成本		1,920,309	—
已付分派		(469,070)	(410,436)
有限制現金之減額／(增額)		(603)	37,466
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		1,531,916	(386,538)
現金及現金等值項目變動淨額		22,850	1,567
年初之現金及現金等值項目		25,364	23,797
年末之現金及現金等值項目		48,214	25,364
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存	十七	48,214	25,364

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

一、一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零零六年十二月十一日(「成立日期」)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約及二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約修訂)(「信託契約」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)規管。

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

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室及九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

二、編製基準

該等綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及一般香港接受之會計準則編製。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之相關披露規定。該等綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備與投資物業及衍生金融工具按公平值計算除外。該等綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最接近之千元(另有指示者除外)。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與富豪產業信託之同一報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

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

倘多種事實及情況顯示下列附屬公司之會計政策所述三種控制元素之一種或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值，及(iii)於其他全面收益記錄之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃按假設本集團已直接出售相關資產或負債而可能規定之基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

二.二會計政策及披露之改變

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下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(修訂)	香港財務報告準則第1號 首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款的修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露 — 抵銷金融資產及 金融負債的修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 — 過渡指引的修訂
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號 財務報表之呈列 — 其他全面收益項目的 呈列的修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年週期的年度改進	對於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則的修訂

除下文所進一步闡釋有關香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號之修訂之影響外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義及公平值計量之單一來源，以及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，而是為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號已如期應用，而採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號之指引，計量公平值之政策已作出修訂。香港財務報告準則第13號規定有關物業、廠房及設備、投資物業及金融工具公平值計量之額外披露載於本財務報表附註二十九內。
- (b) 香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目(例如換算海外業務之滙兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益)乃與不得重新分類之項目(例如土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對本集團之財務狀況或表現並無影響。綜合全面收益表已重列以反映該等變動。此外，本集團已選擇在本財務報表使用該等修訂引入之「損益表」新標題。

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂)	對沖會計處理及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號 及香港會計準則第39號之修訂 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號(修訂)	監管遞延賬戶 ³ 香港會計準則第19號 僱員福利－界定福利計劃： 僱員供款之修訂 ²
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號 金融工具：呈列－抵銷金融資產及 金融負債之修訂 ¹
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號 資產減值－非金融資產之可回收金額之披露 之修訂(提前採納) ¹
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及 對沖會計處理之延續之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵稅 ¹
二零一零年至二零一二年週期的年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期的年度改進	於二零一四年一月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

有關該等預期將適用於本集團之香港財務報告準則之其他詳情如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量特性，將金融資產分類為其後可按攤銷成本或公平值計量。與香港會計準則第39號之規定相比，此舉旨在改進及簡化金融資產分類及計量之方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定，並將香港會計準則第39號金融工具之現行終止確認原則併入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定與香港會計準則第39號無異，而變動僅影響透過公平值選擇以公平值計入損益之金融負債之計量。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非負債的信貸風險於其他全面收益中呈列之公平值變動在損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額將於損益中呈列。然而，公平值選擇下指定之貸款承諾及財務擔保合約乃屬新增規定範圍之外。

於二零一三年十二月，香港會計師公會在香港財務報告準則第9號中加入有關對沖會計處理方法之規定，並對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出部分相關變動，包括有關應用對沖會計處理方法之風險管理活動之相應披露。香港財務報告準則第9號之修訂放寬了評估對沖成效之規定，導致更多風險管理策略符合對沖會計處理方法之資格。該等修訂亦使對沖項目更加靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規則。此外，香港財務報告準則第9號之修訂准許實體就本身因二零一零年引入之公平值選擇權負債所產生之信貸風險相關公平值收益及虧損僅應用經改進之會計處理方法，而毋須同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之減值方面之指引繼續應用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號之先前強制生效日期，並將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定強制生效日期。然而，該準則可於現時應用。於涵蓋所有階段之最終標準頒佈時，本集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號的修定包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司之公平值計入損益入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)的修定亦載列投資實體之披露規定。由於富豪產業信託並非香港財務報告準則第10號中所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

香港會計準則第32號(修訂)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日起採納該等修訂，而該等修訂將不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

二.四 主要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司為富豪產業信託直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資公司而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資公司之權力(即賦予本集團現有權力指引投資公司相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

基金單位持有人之基金

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

公平值計量

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

非金融資產之公平值計量會計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。本集團使用在情況下屬適當且具備充足數據可供計量公平值之估值技術，以盡量增加使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

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

第一級－按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級－按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術

第三級－按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

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

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

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

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

非金融資產減值

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

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於綜合損益表內扣除，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損會根據該重估資產之相關會計政策入賬。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(除任何折舊後)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入綜合損益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損之撥回會根據該重估資產之相關會計政策入賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

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

或

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

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

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

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

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

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

投資物業

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

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入綜合損益表內。

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

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

投資物業轉撥至業主自用物業時，其後會計處理時物業之被視作成本為其於變更用途日期之公平值。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

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

貸款及應收賬項之其後計量

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

撤銷確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將撤銷(即自本集團之綜合財務狀況表移除)確認：

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

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團持續參與該項資產為限確認轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認該資產後出現一項或多項事件導致對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計時，即出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

按攤銷成本列賬之金融資產

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

任何已確認減值虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於綜合損益表內確認。利息收入於賬面值減少後持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率累計。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷及所有抵押品經已變現或轉撥至本集團。

於以後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，而乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入綜合損益表內。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時乃分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及債項，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債按公平值初始確認，而就貸款及債項而言，則扣除直接應佔交易成本。

其後計量

金融負債之其後計量視乎其下文載列之分類而定：

按公平值計入損益之金融負債

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

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

於初始確認時指定按公平值計入損益之金融負債乃於初始確認日期或僅在符合香港會計準則第39號之標準時指定。

貸款及債項

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

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

撤銷確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消、或屆滿時撤銷確認。

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

抵銷金融工具

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

衍生金融工具及對沖會計處理方法

初始確認及其後計量

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

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入綜合損益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收入確認及其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益除外。

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

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

符合對沖會計處理方法嚴格標準之對沖將按下述方式入賬：

現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分乃直接在其他全面收入之對沖儲備中確認，而任何無效部分則即時在綜合損益表確認。

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

倘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(作為對沖策略的一部分)，或倘撤銷指定其作為對沖，或於對沖不再符合對沖會計處理方法的準則時，則先前在其他全面收入確認之金額維持在其他全面收入內，直至預測交易或履行外幣確定為止。

流動與非流動分類對比

並非指定為有效對沖工具之衍生工具乃根據對事實及情況之評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分開為流動及非流動部分：

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

撥備

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

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

現金及現金等值項目

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

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

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

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

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

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

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

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

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

經營租賃

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

收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (a) 來自經營租賃之基本租金乃於有關租約年期內以直線法確認；
- (b) 浮動租金乃根據有關協議之年期於賺取該等收入之會計期間確認；
- (c) 酒店收入乃於提供有關服務之期間內確認；
- (d) 其他租金收入乃於租約年期內以時間比例法確認；及
- (e) 利息收入乃以應計基準按金融工具之估計年期或更短的時期(如適用)使用實際利息法將估計之日後現金收入精確地扣減至金融資產之賬面淨值予以確認。

外幣交易

該等綜合財務報表乃以富豪產業信託之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團各實體記錄之外幣交易初步按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按當時適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在綜合損益表內確認。

三、重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出影響收入、開支、資產及負債呈報數額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可導致可能需要於日後對受影響資產或負債賬面值作出重大調整之結果。

判斷

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

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

投資物業與業主自用物業之分類

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

衍生金融工具及對沖活動

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

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

估計之不明朗因素

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

投資物業及物業、廠房及設備公平值估計

每項投資物業及物業、廠房及設備於各報告期末之公平值由獨立估值師根據對市值之評估釐定。估值師依賴折現現金流量分析及收入撥充資本法為其主要方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列每項物業持有之假設以反映其租賃或佔用及現金流量概況。各項投資物業及物業、廠房及設備之折現現金流量預測乃根據預期未來現金流量之可靠估計作出，並由任何現有租約、其他合約之條款、酒店經營收入預測及(倘可行)外部證據支持，以及利用市場目前對現金流量金額及時間之不確定性所作之評估之折現率，就各項投資物業以及物業、廠房及設備的租約而言，亦已適當考慮預期可於有關租約屆滿時以毋須補任何地價之方式與香港特別行政區政府續訂租約，此乃廣獲物業市場接受的慣例，亦獲香港其他房地產投資信託基金所接受。

遞延稅項資產

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

四、業務分類資料

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

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	817,927	5,122	823,049
酒店收入總額	—	43,913	43,913
總計	<u>817,927</u>	<u>49,035</u>	<u>866,962</u>
分類業績	<u>807,184</u>	<u>29,922</u>	<u>837,106</u>
投資物業公平值之變動	(108,749)	18,000	(90,749)
折舊	—	(8,147)	(8,147)
銀行利息收入			2,286
其他收入及收益			37,550
產業信託管理人費用			(95,298)
信託、專業及其他支出			(20,777)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(225,678)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>436,293</u>

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	792,930	5,090	798,020
酒店收入總額	—	46,330	46,330
總計	<u>792,930</u>	<u>51,420</u>	<u>844,350</u>
分類業績	<u>781,809</u>	<u>32,581</u>	<u>814,390</u>
投資物業公平值之變動	3,050,310	17,728	3,068,038
折舊	—	(7,382)	(7,382)
銀行利息收入			240
其他收入			434
產業信託管理人費用			(88,656)
信託、專業及其他支出			(10,862)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(132,473)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>3,643,729</u>

分類資產及負債

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備之公平值分別為港幣20,200,000,000元(二零一二年：港幣20,130,000,000元)及港幣880,000,000元(二零一二年：港幣902,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

	截至二零一三年十二月三十一日止年度		
	酒店物業	混合用途 物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>178,749</u>	<u>3,023</u>	<u>181,772</u>
	截至二零一二年十二月三十一日止年度		
	酒店物業	混合用途 物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>69,690</u>	<u>510</u>	<u>70,200</u>

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

港幣817,927,000元(二零一二年：港幣792,930,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人(為一關聯公司)。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

五、 租金及酒店收入淨額

收入亦為本集團之營業額，指年內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下兩項之總和：

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

租金及酒店收入淨額之分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租金收入總額		
租金收入		
— 初步酒店(附註)	807,497	783,619
— 富豪薈酒店—非酒店部分	5,122	5,090
其他	10,430	9,311
	823,049	798,020
物業經營業務支出	(11,221)	(11,571)
租金收入淨額	811,828	786,449
酒店收入總額	43,913	46,330
酒店經營業務支出	(18,635)	(18,389)
酒店收入淨額	25,278	27,941
租金及酒店收入淨額	837,106	814,390

附註：

租金收入分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
基本租金	734,000	645,000
浮動租金	73,497	138,619
	807,497	783,619

六、其他收入及收益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行利息收入	2,286	240
按金利息收入	37,256	—
外匯兌換差額(淨額)	256	—
雜項	38	434
	<u>39,836</u>	<u>674</u>

七、產業信託管理人費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
以現金方式支付基本費用	69,602	63,605
以現金方式支付浮動費用	25,696	25,051
	<u>95,298</u>	<u>88,656</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

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

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一三年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱於二零一二年十二月十四日刊發之公佈。

八、 信託、專業及其他支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,520	1,400
非核數費用	2,470	639
法律及其他專業費用	10,119	3,401
受託人費用	3,735	3,305
估值費用	730	720
其他支出	2,203	1,397
	<u>20,777</u>	<u>10,862</u>

於年度內，富豪產業信託並無委任任何董事，而本集團亦無委聘任何僱員(二零一二年：無)，因此，年內並無產生董事及僱員福利支出(二零一二年：無)。

九、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息總開支：		
須於五年內償還之附息銀行債項之利息開支	106,912	102,828
須於五年內償還之其他債項之利息開支	55,549	—
發債成本之攤銷	56,377	22,107
	<u>218,838</u>	<u>124,935</u>
衍生金融工具公平值之變動－現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	6,103	7,288
貸款承諾費	237	—
貸款委託費	500	250
	<u>225,678</u>	<u>132,473</u>

十、所得稅

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅盈利按16.5%(二零一二年：16.5%)撥備。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內支出	55,925	63,701
以往年度超額撥備	(302)	(1,068)
遞延(附註二十二)	38,112	32,297
年內稅項總支出	<u>93,735</u>	<u>94,930</u>

按香港法定稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之盈利之稅項支出與按本集團實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之盈利	<u>436,293</u>	<u>3,643,729</u>
按法定稅率計算之稅項	71,988	601,215
因過往稅項而對現有稅項之調整	(302)	(1,068)
無須課稅收入	(378)	(506,266)
不可扣稅支出	21,081	1,286
其他	1,346	(237)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>93,735</u>	<u>94,930</u>

十一、基金單位持有人應佔每基金單位盈利

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內盈利港幣342,558,000元(二零一二年：港幣3,548,799,000元)及年內3,257,431,189個已發行基金單位(二零一二年：3,257,431,189個基金單位)之加權平均數計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣0.105元(二零一二年：港幣1.089元)。

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

十二、物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
於二零一二年一月一日	615,000
添置	238
重估盈餘	132,144
年內折舊撥備	(7,382)
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	740,000
添置	3,023
重估虧損	(34,876)
年內折舊撥備	(8,147)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	<u>700,000</u>

本集團之物業、廠房及設備指富豪薈酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人已根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立專業物業估值師及富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行重估，於二零一三年十二月三十一日估值為港幣700,000,000元。二零一三年十二月三十一日重估產生之重估虧損港幣34,876,000元已在其他全面收益扣除。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級(見附註二十九)。

富豪薈酒店位於香港並以長期租約持有，已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

倘本集團之物業、廠房及設備在綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣424,827,000元。

本集團酒店物業之詳情載於第163頁。

十三、投資物業

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

	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	17,010,000	144,000	17,154,000
公平值之變動	3,050,310	17,728	3,068,038
於年內之資本開支	69,690	272	69,962
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	20,130,000	162,000	20,292,000
公平值之變動	(108,749)	18,000	(90,749)
本年內之資本開支	178,749	—	178,749
於二零一三年十二月三十一日	20,200,000	180,000	20,380,000

本集團之投資物業由獨立專業物業估值師及富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯進行重估，於二零一三年十二月三十一日估值為港幣20,380,000,000元。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連人士及其他商業租戶，其他詳情載於綜合財務報表附註二十五(a)中。

投資物業於公平值等級被分類為第三級(見附註二十九)。

本集團位於香港之投資物業乃以中期至長期租約持有。五間初步酒店之其中三間，即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

本集團投資物業之詳情載於第162頁至第163頁。

十四、應收賬項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收浮動租金	53,688	96,800
應收賬項	1,209	1,416
	<u>54,897</u>	<u>98,216</u>

本集團於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。於報告期末，本集團並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金為應收一並無近期拖欠記錄之關連公司之款項。該等款項為無抵押、免息並須根據各自協議之條款於一年內償還。

應收賬項之除賬期限一般為三十日。本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。

十五、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
預付款項	408	270
按金	1,949,657	1,669
其他應收賬項	16,228	—
	<u>1,966,293</u>	<u>1,939</u>

按金港幣 1,212,000 元(二零一二年：港幣 1,212,000 元)乃就提供予富豪薈酒店之服務而存放於一關連公司。有關金額乃無抵押、免息及應要求償還。

根據均於二零一三年六月二十八日訂立之購股協議及期權協議，就收購位於上環及北角之兩間酒店而存放按金港幣 1,948,000,000 元(二零一二年：無)於一間關連公司。除按金港幣 1,938,000,000 元(二零一二年：無)按年利率 4.3047% 計息外，其餘結餘為免息。

十六、有限制現金

本集團之有限制現金主要限定用作支付有關融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分使用之傢俬、裝置及設備儲備及有關富豪薈酒店－非酒店部分若干租戶之按金用途。

十七、現金及現金等值項目

存放於銀行之現金根據每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。銀行結存存放於具信譽且並無近期失責記錄之銀行。

十八、應付賬項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付關連公司款項	131,792	72,929
其他應付賬項	144	425
	<u>131,936</u>	<u>73,354</u>

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

本集團於報告期末其他應付賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。

十九、附息之銀行債項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
附息之銀行債項	4,977,400	4,834,600
發債成本	(59,979)	(53,741)
	<u>4,917,421</u>	<u>4,780,859</u>
分類為流動負債之部分	(154,794)	(4,794)
非流動部分	<u>4,762,627</u>	<u>4,776,065</u>
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	154,794	4,794
於第二年	319,841	4,794
於第三至第五年(包括首尾兩年)	4,442,786	4,771,271
	<u>4,917,421</u>	<u>4,780,859</u>

港幣4,500,000,000元之定期貸款融資(「二零一二年定期貸款融資」)之協議由富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)於二零一二年三月七日訂立，至二零一五年三月止為期三年，並以五間初步酒店作出抵押及按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加2.10%計息。本集團訂立了利率掉期安排，以對沖二零一二年定期貸款融資之利率風險，名義金額為港幣30億元，詳情載於附註二十一。

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託就最高達港幣4,500,000,000元之新定期貸款融資(「新定期貸款融資」)及最高達港幣300,000,000元之循環融資(「循環融資」)(統稱「二零一三年新融資」)訂立新融資協議(「二零一三年新融資協議」)。二零一三年新融資按HIBOR基準計息，較二零一二年定期貸款融資之息差低。二零一三年新融資之最終到期日為二零一八年七月二十日。已於二零一三年八月二十九日及二零一三年十月四日分別提取港幣45億元之定期貸款及港幣150,000,000元之循環貸款。新定期貸款融資已全數用作為本金額相同之二零一二年定期貸款融資進行提早再融資，而循環融資用作富豪產業信託之一般企業資金需要。此外，二零一三年新融資僅以五間初步酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一三年八月提取新定期貸款融資及償還二零一二年定期貸款融資後，其餘兩間初步酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)已無任何按揭且目前按無產權負擔之形式持有。

富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司Sonnix Limited就富豪薈酒店安排港幣340,000,000元之雙邊貸款融資(「富豪薈融資」)。富豪薈融資至二零一五年二月止為期三年，按HIBOR基準計息，但並無安排利率對沖。

於報告期末，富豪薈融資之尚未償還金額為港幣327,400,000元，當中港幣7,200,000元須每季還款，最後一期還款港幣320,200,000元於二零一五年二月二十四日到期。

二零一三年新融資項下之銀行債項由富豪產業信託及本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。富豪薈融資由富豪產業信託作出擔保。

本集團之付息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

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

二十·其他債項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之其他債項之票面值	1,938,250	—
折讓及發行成本	(15,530)	—
	<u>1,922,720</u>	<u>—</u>

於二零一三年一月十一日設立一項10億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)並將其上市後，於二零一三年三月二十二日，以私人配售形式發行一系列五年期無抵押票據，本金票面值總額為港幣775,000,000元，而票面年利率為4.125%(「二零一三年三月票據」)。票據按票面值之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，以銀團配售方式發行另一系列五年期無抵押票據，本金票面值總額為150,000,000美元，而票面年利率為4.10%(「二零一三年五月票據」)。票據按票面值之99.553%折讓發行。

二十一·衍生金融工具

	負債	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利率掉期—現金流量對沖	<u>4,076</u>	<u>2,778</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低其浮動利率定期貸款若干部分之利率變動產生之風險。於二零一三年十二月三十一日，利率掉期總額為名義金額港幣30億元(二零一二年：港幣30億元)(附註十九)。利率掉期將於二零一五年三月九日到期，而於二零一三年十二月三十一日固定掉期年利率則介乎0.355%至0.483%(二零一二年：年利率0.355%至0.483%)之間。

上述衍生工具於報告期末按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

二十二、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及設備 產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊 之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈 利之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(30,181)	(297,920)	10,791	(317,310)
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(21,804)	—	—	(21,804)
年內於綜合損益表計入／(扣除)之 遞延稅項(附註十)	378	(28,863)	(3,812)	(32,297)
於二零一二年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(51,607)</u>	<u>(326,783)</u>	<u>6,979</u>	<u>(371,411)</u>
於二零一三年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(51,607)	(326,783)	6,979	(371,411)
年內於其他全面收益計入之遞延稅項	5,755	—	—	5,755
年內於綜合損益表計入／(扣除)之 遞延稅項(附註十)	<u>449</u>	<u>(37,719)</u>	<u>(842)</u>	<u>(38,112)</u>
於二零一三年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(45,403)</u>	<u>(364,502)</u>	<u>6,137</u>	<u>(403,768)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。

二十三、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一三年	二零一二年
於年初及於年末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

二十四、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零一三年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣15,774,136,000元(二零一二年：港幣15,931,046,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一二年：3,257,431,189)數目計算。

二十五、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(誠如附註十三所載)及若干房產。於二零一三年十二月三十一日，根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一年內	752,618	746,653
於第二至第五年(包括首尾兩年)	29,193	26,998
五年後	23,066	25,655
	<u>804,877</u>	<u>799,306</u>

若干租約載有基本租金及浮動租金條文。

若干經營租約乃本集團與一間關連公司訂立。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。有關租賃經商議之年期介乎一至十二年。於二零一三年十二月三十一日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一年內	8,677	7,577
於第二至第五年(包括首尾兩年)	29,193	26,058
五年後	23,066	25,655
	<u>60,936</u>	<u>59,290</u>

經營租約乃代一間關連公司訂立。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，計入物業及酒店經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額港幣8,713,000元(二零一二年：港幣7,684,000元)已在綜合損益表內扣除。

二十六、承擔

除於附註二十五(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下就其物業之資本承擔：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已批准但尚未訂約	<u>37,592</u>	<u>39,980</u>

二十七、關連交易及關連人士交易

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

關連人士	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)	富豪產業信託之管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東
百富控股有限公司(「P&R Holdings」)	由百利保集團與富豪集團持有之合營公司
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	本集團之現任主要估值師
高力國際物業顧問(香港)有限公司	本集團之前任主要估值師

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已收／應收富豪集團之租金收入	(i)	817,927	792,930
富豪集團收取之酒店管理費	(ii)	(2,209)	(2,397)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	(439)	(463)
百利保集團收取之樓宇管理費	(iv)	(454)	(416)
按金產生之利息收入	(v)	37,256	—
德意志銀行集團收取之利息開支	(vi)	—	(2,716)
產業信託管理人費用	(vii)	(95,298)	(88,656)
受託人費用	(viii)	(3,735)	(3,305)
已付／應付主要估值師之估值費用	(ix)	(1,090)	(1,243)

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店之相關協議賺取。
- (ii) 根據相關酒店管理協議，有關富豪薈酒店－酒店部分之酒店管理費包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富豪薈酒店－酒店部分之市場推廣費用按富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (iv) 樓宇管理費乃就富豪薈酒店－非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (v) 本集團所賺取利息收入乃根據有關收購位於上環及北角兩間酒店之相關協議。
- (vi) 利息開支乃關於存放於德意志銀行集團之銀行結存及與德意志銀行集團安排之利率掉期。利息開支乃根據與德意志銀行集團訂立之相關銀行協議及掉期合約而產生。
- (vii) 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綜合財務報表附註七。
- (viii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎於0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。
- (ix) 主要估值師乃根據相關協議之條款收取估值費用。

(b) 於十二月三十一日與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收浮動租金	(i)	53,688	96,800
應付關連公司賬項	(ii)	(131,792)	(72,929)
其他應付賬項	(ii)	—	(42)
應收／(應付)關連公司款項	(ii)	209	(210)
應收／(應付)百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	1,212	1,212
其他應付賬項及應計費用	(ii)	—	(43)
應收 P&R Holdings 之淨額：			
按金	(iii)	1,948,000	—
按金之應收利息	(iii)	16,228	—
應付之淨額：			
受託人	(iv)	(828)	(766)
主要估值師	(v)	(550)	(780)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存	(vi)	123	122

附註：

- (i) 結存詳情載於綜合財務報表附註十四。
 - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
 - (iii) 該等金額為無抵押及須根據相關協議之條款償還。
 - (iv) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (v) 該金額須根據相關協議之條款償還。
 - (vi) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元。根據二零一三年之市場租金方案，富豪承租人已提供為數港幣367,000,000元(二零一二年：港幣322,500,000元)(相等於二零一三年度六個月之基本租金)由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富豪薈酒店之酒店部分訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日屆滿。

二十八、按類別劃分之金融工具

於報告期末，每個類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收賬項	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬項	54,897	98,216
計入預付款項、按金及其他應收賬項之金融資產	1,007,885	1,669
應收關連公司款項	209	—
有限制現金	51,868	44,237
現金及現金等值項目	48,214	25,364
	<u>1,163,073</u>	<u>169,486</u>

金融負債

	二零一三年		
	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	—	131,936	131,936
已收按金	—	2,673	2,673
其他應付賬項及應計費用	—	38,403	38,403
付息之銀行債項	—	4,917,421	4,917,421
其他債項	—	1,922,720	1,922,720
衍生金融工具	4,076	—	4,076
	<u>4,076</u>	<u>7,013,153</u>	<u>7,017,229</u>

	二零一二年		
	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	—	73,354	73,354
已收按金	—	2,678	2,678
應付關連公司款項	—	210	210
其他應付賬項及應計費用	—	14,058	14,058
付息之銀行債項	—	4,780,859	4,780,859
衍生金融工具	2,778	—	2,778
	<u>2,778</u>	<u>4,871,159</u>	<u>4,873,937</u>

二十九、公平值等級

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

衍生金融工具(包括利率掉期)採用類似遠期定價及掉期模式的估值技術以現值計算方法計量。模型涵蓋多個市場可觀察數據，包括交易對手方的信用質量及利率曲線。利率掉期的賬面值相等於其公平值。

公平值等級

下表列示本集團的金融工具及非金融資產的公平值計量等級：

以公平值計量的資產：

於二零一三年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
物業、廠房及設備	—	—	700,000	700,000
投資物業	—	—	20,380,000	20,380,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,080,000</u>	<u>21,080,000</u>

於年內，公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一二年：無)。

以公平值計量的負債：

於二零一三年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
衍生金融工具	—	4,076	—	4,076

於二零一二年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
衍生金融工具	—	2,778	—	2,778

於年內，公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一二年：無)。

投資物業與物業、廠房及設備採用折現現金流量法進行估值，以下為主要輸入值：

(a) 物業、廠房及設備

重大不可觀察輸入值	範圍
資本化率	4.25%
折現率	7.25%
年息增長率	約3.0%至6.0%
入住率	98%
每日房租	約港幣1,300元至港幣1,900元
營業總利潤(為總收入之百分比)	約66%至67%

(b) 投資物業

重大不可觀察輸入值	資產組別	範圍
資本化率	酒店及商用	3.25%至4.75%
折現率	酒店及商用	6.25%至7.75%
年息增長率	酒店	約3.0%至7.6%
入住率	酒店	90%至94%
每日房租	酒店	約港幣800元至港幣2,300元
營業總利潤(為總收入之百分比)	酒店	約42%至56%
估計每年租金	商用	約港幣5,700,000元至港幣8,700,000元

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

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

房租、入住率及每年增長率大幅增加/(減少)單獨計會導致酒店物業之公平值大幅增加/(減少)。資本化率及折現率大幅增加/(減少)單獨計會導致酒店物業之公平值大幅(減少)/增加。一般而言，就房租作出假設的變動會導致年增長及貼現率出現定向類似變動。

三十、 財務風險管理之目的及政策

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

利率風險

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

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

就港幣借款而言，假設於報告期末尚未到期之銀行借款及利率掉期合約金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利減少港幣19,800,000元(二零一二年：港幣18,300,000元)。利率減少10個基點將使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利增加港幣2,000,000元(二零一二年：港幣1,800,000元)。

就利率掉期合約而言，利率增加100個基點將使二零一三年十二月三十一日之基金單位持有人應佔本集團資產淨值增加港幣31,500,000元(二零一二年：港幣61,900,000元)，原因為衍生金融工具之公平值變動。利率減少10個基點將使二零一三年十二月三十一日之基金單位持有人應佔本集團資產淨值減少港幣4,600,000元(二零一二年：港幣6,300,000元)。

在其他浮動項目保持不變下，上述採用之利率敏感度被認為合理。利率掉期合約之敏感度乃基於收益率曲線平行移動之假設。

信貸風險

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

信貸風險之最高風險為有關金融資產在財務狀況表所列之賬面值。

流動資金風險

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

於報告期末，本集團之金融負債根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

	二零一三年			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	
應付賬項	131,792	144	—	131,936
已收按金	—	2,673	—	2,673
其他應付賬項及應計費用	—	38,403	—	38,403
付息之銀行債項	—	253,907	5,395,223	5,649,130
其他債項	—	79,662	2,202,885	2,282,547
衍生金融工具	—	3,510	573	4,083
	<u>131,792</u>	<u>378,299</u>	<u>7,598,681</u>	<u>8,108,772</u>
	二零一二年			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	
應付賬項	72,929	425	—	73,354
已收按金	—	131	2,547	2,678
應付關連公司款項	—	210	—	210
其他應付賬項及應計費用	—	14,058	—	14,058
付息之銀行債項	—	129,827	4,971,784	5,101,611
衍生金融工具	—	867	1,922	2,789
	<u>72,929</u>	<u>145,518</u>	<u>4,976,253</u>	<u>5,194,700</u>

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

資本管理

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

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

本集團利用貸款與估值比率及資產負債比率監察資本管理情況。於報告期末，與若干已動用銀行融資有關之貸款與估值比率介乎 37.2% 至 38.4% 之間(二零一二年：22.4% 至 37.1%)，乃低於有關銀行融資協議所准許之限額。於報告期末，富豪產業信託之資產負債比率為 29.8%(二零一二年：22.8%)，即尚未償還貸款及債務總額合共港幣 6,915,700,000 元(二零一二年：港幣 4,834,600,000 元)，當中計及：(a)有關根據中期票據計劃發行之二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之新債務合共港幣 1,938,300,000 元；(b)提取港幣 4,650,000,000 元之二零一三年新融資；及(c)港幣 327,400,000 元之富豪薈融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣 23,203,000,000 元(二零一二年：港幣 21,201,800,000 元)所得之比率，乃低於房地產投資信託基金守則准許之 45% 上限。

三十一、金融工具之公平值

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

三十二、附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

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

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

三十三、報告期後事項

於回顧年度後，富豪產業信託於二零一四年二月十日完成收購上環酒店(「富薈上環酒店」)，最終總代價約為港幣 1,581,000,000 元(包括購買價港幣 1,580,000,000 元及流動資產調整港幣 1,100,000 元)(「上環交易」)。

於完成上環交易時，根據新租賃協議，富薈上環酒店由二零一四年二月十日至二零一九年十二月三十一日期間出租予承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃再延長五年。而初步酒店及富豪薈酒店之酒店管理人亦根據年期為十年之酒店管理協議委任為富薈上環酒店之新酒店管理人，任期於二零一四年二月十日起開始。

同時，根據一銀行與Tristan Limited(富薈上環酒店之直接控股公司及於完成上環交易時成為富豪產業信託全資擁有之附屬公司)所訂立之融資協議，該銀行已授出本金面值總額港幣 790,000,000 元之五年期新貸款融資(「二零一四年新融資」)，包括(a)最高達港幣 632,000,000 元之定期貸款融資；及(b)最高達港幣 158,000,000 元之循環貸款融資。二零一四年新融資按HIBOR基準計息。

富豪產業信託於完成收購富薈上環酒店時之資產負債比率為31.7%。此比率乃按於二零一三年十二月三十一日資產總值及借貸總額，於計及有關購買價之餘額(即獨立物業估值師按已竣工基準評估富薈上環酒店於二零一三年六月二十五日之公平值港幣 1,580,000,000 元)及二零一四年新融資之提取金額計算。



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55頁至第104頁之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表，於截至該日期止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

管理人編製綜合財務報表之責任

富豪產業信託管理人負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約及二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約修訂)(「信託契約」)之相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會發出之房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C所載之相關披露規定編製並真實公平地反映綜合財務報表。並就富豪產業信託管理人釐定之內部監控而言，必需使綜合財務報表之編製免於重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

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

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定並策劃及進行審核工作，以就綜合財務報表是否存在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反映真實公平意見之綜合財務報表有關之內部監控，以為不同情況設計適當之審核程序，但並非旨在就實體內部監控之有效性發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策之恰當性及富豪產業信託之管理人所作出會計估算之合理性，並評估綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日之資產及負債狀況以及 貴集團於截至該日期止年度之盈利及現金流量，並已按照信託契約之相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C載列之相關披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環添美道1號
中信大廈22樓

二零一四年三月三十一日

表現概覽

於二零一三年十二月三十一日

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)	15,774.1	15,931.0	12,651.8	9,919.6	9,329.0
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	4.843	4.891	3.884	3.060	2.911
年內之最高成交價(港幣)	2.75	2.30	2.66	2.24	1.70
年內之最低成交價(港幣)	2.15	1.68	1.43	1.65	0.84
成交價對基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值之最高折讓	55.61%	65.65%	63.18%	46.08%	71.14%
每基金單位之分派收益率	6.73%	6.31%	6.70%	8.52%	10.30%

附註：

- 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 截至二零一三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0.150元除以於二零一三年十二月三十一日(即年內之最後交易日)之收市價港幣2.23元計算。每基金單位分派總額之詳情於第60頁「分派表」一節內。

受託人報告書

致富豪產業信託之基金單位持有人

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

吾等謹此確認，吾等認為於二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日止期間，富豪產業信託(「富豪產業信託」)之管理人在所有重大方面均已按於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所修訂)之條文管理富豪產業信託。

德意志信託(香港)有限公司

(以富豪產業信託之受託人之身份)

香港，二零一四年三月二十六日

估值報告書



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

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

吾等謹遵照閣下對吾等作出之指示，對富豪產業信託之該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年十二月三十一日(「估值日」)之市場價值之意見，供年度報告之用。

估值基準

吾等對各項該等物業之估值乃吾等對其市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

市場價值理解為資產或負債的估計價值，並無計及買賣(或交易)成本，且無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等獨立於管理人及受託人。吾等遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」編製對該等物業之估值；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一三年四月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8條。

估值方法

進行估值分析時，吾等主要採用收入資本化之折現現金流量分析，並以直接比較法覆核。

收入資本化－折現現金流量分析(「折現現金流量」)

由於該等物業乃持作長期投資，吾等已在折現現金流量中採用10年預測時間框架。有關10年投資期限令投資者能對可能從該等物業獲得之長期回報作出評估。

於編製折現現金流量時，每年會在計及收支之預期增長(或下降)後逐項列出並預測自估值日起計未來十年之收支。10年期間之現金流量淨額按折現率予以折現。進行該項分析時，吾等依賴管理人所提供有關該等物業客房銷售額、商業區域之租金收入、開支、經營成本、總經營溢利、地租及差餉之實際經營業績。吾等對該等物業房租及入住率增長之預測基於管理人編製之預計現金流量及預算以及吾等對相關之一般及經濟狀況以及該等物業之業務前景之分析。

該等物業假設將於十年期限結束時出售。各項物業自第11年起至政府租約尚餘年期之現金流量淨額按預期該類別物業投資於市場上之最終收益率予以資本化。就政府租約於屆滿等預計可予重續之預測已作出審慎考慮。有關最終回報率乃參考酒店物業之經分析市場銷售所實現之收益率及吾等透過與物業投資者之日常接觸而瞭解之市場預期而得出。該預期回報隱藏地反映投資質素、預期未來租金增長及資本增值潛力、風險因素及類似因素。經資本化之未來價值按折現率予以折現。

吾等認為，折現現金流量是評估該等物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法會更好地反映收益物業之具體特徵，如租期屆滿概況、現有租約及現時和復歸租金水平、租賃期限、潛在收入增長、續租租金、空置率及全部開支。

折現現金流量受多項假設影響，包括該等物業之收支及市場之未來經濟狀況。收入及開支數目僅為數學化的伸延，且完全依賴收入、開支及市況之假設是否準確。

直接比較法

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考對照，以覆核折現現金流量達致之估值。就此而言，此方法蒐集於估值日前後之可比較的銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。此方法之基本原理是直接比較市場可比較的物業交易，以釐定市場價值。吾等對可比較的交易作出適當調整，以就物業與可比較的項目之間之差異進行調整。

業權調查

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

資料來源

吾等在很大程度上依賴管理人就規劃批文、法定通告、地役權、土地年期、佔用情況、出租情況、樓面圖則、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項所提供之資料。吾等並無理由懷疑管理人提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲管理人知會所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件所示之面積均屬正確。估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以管理人提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

實地視察

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。吾等對該等物業之視察乃於二零一四年一月九日由黃世僑先生 (MRICS) 進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

估值假設

除另有說明外，吾等之估值乃假定該等物業可在現行市場出售，並無連同任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響該等物業之市場價值。

吾等之報告並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定所有該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

此外，吾等進行估值時已假設：

- 管理人提供之該等物業資料均屬正確。
- 除另有指明外，該等物業之建造、佔用及使用完全遵守且並無違反任何條例及法規。
- 吾等所獲提供之租賃概要所載該等物業之所有租約及牌照均屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。

估值師權益

吾等謹此聲明，吾等現時或日後並不擁有該等物業之權益，且並非管理人、受託人或富豪產業信託之任何其他訂約方之有關聯法團，亦無與管理人、受託人、或富豪產業信託之任何其他訂約方有關聯；吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。

吾等謹此確認，吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

根據吾等之標準慣例，吾等必須說明本報告及吾等之估值僅供其收件人使用，概不就其中全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

隨函附奉吾等之估值報告及估值概要。

此致

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之「管理人」)

香港銅鑼灣
怡和街68號
15樓1504室

及

德意志信託(香港)有限公司

(作為富豪產業信託之「受託人」)

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓
台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)

謹啟

二零一四年三月二十四日

附註：陳超國先生為特許產業測量師，在香港之物業估值方面擁有約29年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一三年 十二月三十一日 現況下之市值 港幣元
1.	富豪機場酒店 香港新界赤蠟角 香港國際機場 暢達路9號	3,440,000,000
2.	富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	4,290,000,000
3.	富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	5,480,000,000
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	2,230,000,000
5.	麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	4,760,000,000
6.	富豪薈酒店 香港灣仔莊士敦道211號 地下A、B及C舖、 3樓平台、5樓至12樓、 15樓至23樓及25樓至29樓、 外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	880,000,000
總計：		21,080,000,000

物業一

富豪機場酒店

香港新界

赤鱘角

香港國際機場

暢達路9號

赤鱘角地段第1號餘段及增批部分之部分

1. 物業概況

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

富豪機場酒店毗鄰香港國際機場(「香港國際機場」)，並透過二樓空調行人天橋直接連接香港國際機場之客運大樓。亞洲國際博覽館位於富豪機場酒店附近，僅數分鐘路程。

地盤面積： 10,886平方米

總樓面面積： 71,988平方米

有蓋樓面面積： 約83,400平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一一年十月二十一日之赤鱘角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/12號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

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

附註： 客房面積介乎27平方米至280平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地下	藝廊咖啡室	國際自助餐美食	869	384
地下	華岸酒吧扒房	美式扒房	644	184
地下	龍門客棧	上海菜	359	182
地下	空港居酒屋	日式佳餚	236	100
一樓	紅軒	粵川菜	503	260
二樓	Regala Café & Dessert Bar	健怡美食，甜品及美酒	326	102
		總計	2,937	1,212

宴會及會議設施

樓層	功能廳名稱	類別	座位數目(概約)			
			功能廳 數目	面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫	迎賓區及會議室	會議/展覽設施	13	1,645	662	310
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1 ¹	960	960	960
一樓	多功能廳	會議設施	7	490	377	220
二樓	會議室	會議設施	3	94	38	不適用
九樓	會議室	會議設施	1	60	40	不適用
		總計	25	3,249	2,077	1,490

其他設施

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

¹ 宴會大殿可拆分為三間。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 機場管理局²

租期： 赤鱸角地段第1號由政府按新批地契IS7996號持有，年期自一九九五年十二月一日起計，至二零四七年六月三十日屆滿

主要登記產權負擔

- i. 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。
- ii. 根據於二零零六年十一月八日訂立之契約備忘錄第06112400700018號，以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之補充租約(為契約備忘錄第IS342341號之分租約之補充租約)。
- iii. 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910065號，以Favour Link International Limited為受益人由紫荊酒店有限公司簽立之租賃協議(第一份租賃協議——富豪機場酒店)。年期自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日屆滿。
- iv. 根據於二零一零年二月十二日由紫荊酒店有限公司訂立之契約備忘錄第10052602510099號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議——富豪機場酒店之首份補充協議。
- v. 根據於二零一三年八月二十九日訂立之契約備忘錄第13092602360232號，以恒生銀行有限公司為受益人由紫荊酒店有限公司簽立之抵押及轉讓權利。
- vi. 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590037號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2761號政府公告(關於：工務計劃項目第844TH號港珠澳大橋香港接線)。
- vii. 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590012號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2762號政府公告(關於：工務計劃項目第834TH號港珠澳大橋香港口岸)。
- viii. 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590049號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)就設定地役權及其他永久權利及暫時佔用土地權利發出之第2763號政府公告(關於：工務計劃項目第844TH號港珠澳大橋香港接線)。
- ix. 二零一二年四月二十六日(契約備忘錄第12051002590024號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)就設定地役權及其他永久權利及暫時佔用土地權利發出之第2764號政府公告(關於：工務計劃項目第834TH號港珠澳大橋香港口岸)。

² 該酒店分租予紫荊酒店有限公司，年期自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年。

3. 酒店營運

二零一三年酒店業績

入住率：	89%
平均房租：	港幣 1,142 元

租賃協議

出租人：	紫荊酒店有限公司
承租人：	Favour Link International Limited
租賃協議年期：	自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止

租金： 二零一一年至二零一五年，市場租金³將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣 175,000,000 元，全部初步酒店之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零一三年及二零一四年市場租金方案釐定，二零一三年及二零一四年財政年度富豪機場酒店之基本租金分別為港幣 212,000,000 元及港幣 222,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店⁴之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和百分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人：	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期：	由二零零七年三月三十日起計為期 20 年
基本費：	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁵ 之 1%；或 在經營期內其他情況下，收入總額之 2%
獎勵費：	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁶ 扣除基本費用及固定開支後之 1%；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之 5%

³ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

⁴ 五間初步酒店包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

⁵ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

4. 租約／牌照詳情

零售⁷

總零售面積(可出租)：	約40,100平方呎(3,725平方米)
已出租面積(可出租)：	約8,870平方呎(824平方米)
空置面積(可出租)：	約31,230平方呎(2,901平方米)
出租率：	22%
基本月租：	港幣300,402元(除一項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之租約包括管理費及空調費，但不包括差餉)
最後屆滿日期：	二零一四年十二月三十一日
免租期：	0至4個月不等
續約選擇權：	概無租約可選擇續約。
條款概要：	業主 ⁸ 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。

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目	佔總額 百分比 (經四捨五入)
按月	794	9.0%	27,790	9.3%	1	14.3%
二零一四年末	8,076	91.0%	272,612	90.7%	6	85.7%
總計	8,870	100%	300,402	100%	7	100%

⁷ 該面積不包括富豪機場酒店佔用部分。

⁸ 所有租賃協議／牌照均由 Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

租約年期

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目	佔總額 百分比 (經四捨五入)
按月	794	9.0%	27,790	9.3%	1	14.3%
一年以上至兩年	7,522	84.8%	244,912	81.5%	5	71.4%
兩年以上至三年	554	6.2%	27,700	9.2%	1	14.3%
總計	8,870	100%	300,402	100%	7	100%

流動電話基站、天線、招牌位置及其他牌照

牌照數目：	7
牌照月費：	港幣 254,126 元
最後屆滿日期：	二零一六年二月十四日

5. 酒店市場分析

二零一三年，訪港旅客約 54,300,000 人次，按年穩健增長 11.7%。大部分旅客來自內地，佔旅客總數約 75.0% (約 40,700,000 人次)，按年增長 16.7%，是主要訪港地區中唯一高於平均增長之國家。二零一三年，內地不過夜旅客人數持續超過過夜旅客人數，約達 23,700,000 人次 (佔內地訪港旅客總數之 58.1%)⁹。

二零一二年，美洲過夜旅客酒店賬單消費最高，人均超過港幣 3,750 元，其次為歐洲及澳洲／新西蘭酒店旅客。儘管仍將大部分預算用於購物 (二零一二年為 71%)，但內地旅客對個人品味及休閒之追求意味著彼等願意入住高檔且昂貴之酒店，以便享受更舒適全面之出遊體驗。同年，內地旅客之酒店賬單開支人均略超過港幣 1,000 元¹⁰。

二零一三年，在外部環境不明朗、長途訪港旅客的預算收緊以及客房數目增加 (於二零一三年淨增加 2,623 間客房) 的情況下，酒店運營商積極提升入住率而不是進一步提高房租。因此，二零一三年全年的酒店入住率維持在 89%，而房租略微降低 2.8% 至每晚港幣 1,447 元。二零一三年，平均可出租客房收入 (平均可出租客房收入) 因而減少 2.8% 至每晚港幣 1,288 元¹¹。

⁹ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份訪港旅客統計

¹⁰ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一二年與入境旅遊相關的消費

¹¹ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份酒店入住率報告

二零一四年，由於內地開始控制政府官員的差旅開支及發達國家經濟復甦仍然緩慢，短期事件仍可能會影響香港酒店市場。由於預計二零一四年將另有3,419間新客房投入市場¹²，我們預期市場在房租及入住率方面將保持穩定。

然而，由於多項正面因素將持續影響香港酒店業，故該行業於中期之前景仍保持樂觀。休閒旅客訪港會受近期完工並持續擴建之迪士尼樂園及海洋公園以及將於二零一五年啟用之啟德郵輪碼頭之第二個泊位所吸引(首個泊位已於二零一三年啟用)。作為中國最國際化且最繁榮之城市，預期香港對於內地旅客之吸引力仍將持續，尤其是對目前嚮往更全面旅遊體驗並願意支付更多酒店及觀光開支之富裕而成熟的群體。其他因素，如收入增加、就業前景之改善、更加放眼國際及更多休閒時間，亦確保來自亞洲之客流源源不斷。

隨著香港與中國最富裕及最先進地區珠江三角洲不斷整合，預期商務旅客人數亦將會增加。香港正日益融入中國經濟，現今更是發揮著金融、物流及業務服務中心之重要作用。

根據香港貿易發展局(香港貿發局)之研究¹³，在十個亞洲城市¹⁴中，香港已崛起為商業中心區首選，重要貢獻因素包括香港之卓越地理位置、風險低且易於經商以及穩健之體制結構等等，不一而足。所有該等正面因素將持續鞏固香港作為地區經商地點之地位，因此將導致過夜商務旅客人數不斷增加。

香港目前之交通基礎設施項目將使跨境旅行更為簡易，並會不斷改善其境內流動性。該等交通基礎設施項目包括廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場鐵路線、南港島線(鐵路)、沙田至中環線(鐵路)、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道。最近提出之在香港國際機場北商業區及港珠澳大橋香港邊境管制站發展「橋頭經濟」之建議，將涉及大型購物、餐飲、娛樂及酒店設施之發展，從而可進一步增強香港對遊客之吸引力。

實際上，基於目前趨勢及假設內地及短途訪港旅客穩定增長以及長途市場之極為溫和增長，香港政府預計到二零一七年及二零二三年，訪港旅客人數將分別達到約7,000萬人次及1億人次。¹⁵

¹² 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

¹³ 香港作為亞洲商業中心區，香港貿發局經貿研究，二零一二年十一月。

¹⁴ 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

¹⁵ 資料來源：商務及經濟發展局，《香港承受及接待旅客能力評估報告》，二零一三年十二月。

然而，預期酒店供應自二零一五年起將無法滿足需求，尤其是在核心旅遊地區選址供應情況成為限制酒店未來發展之主要因素。因此，我們預期酒店入住率及房租將自二零一五年起恢復，但由於入住率已達至高水平(89%)，我們預期平均可出租客房收入將受房租上升帶動而進一步增長。

富豪機場酒店位於香港國際機場這一策略性位置，全面的交通基礎設施令其受益。機場的「航天城」分期落成，當中包括一號及二號客運大樓、海天客運碼頭，翔天廊及其零售／餐飲／娛樂設施、亞洲國際博覽館及航天城高爾夫球場，這將為富豪機場酒店帶來強勁的多元化酒店客房需求。北商業區即將發展成為商業綜合大樓，以及香港邊境管制站人工島的長期商業發展，將為富豪機場酒店創造進一步需求。

香港國際機場由二零零二年至二零一二年連續十年被TTG旅遊大獎評選為「最佳機場」，二零一三年，機場接待旅客約59,900,000人次及處理空運貨物約4,120,000噸¹⁶。機場航班可飛往包括內地44個城市在內的180個目的地，每天超過100多家航空公司的逾1,000班航班起降。與此同時，香港國際機場正在醞釀興建第三條跑道，這一舉措將提高機場運力，機場每年將可處理620,000次航班起降，能夠達到甚至超過二零二零年的預期需求。該項目原則上已獲政府批准，香港機場管理局已將三跑道系統納入規劃，作為未來發展的一個選項。這一規劃提升了香港國際機場的運力，加強了在該地區的競爭力，而這將令富豪機場酒店長期受益。

除香港國際機場外，富豪機場酒店亦臨近香港幾個最負盛名的旅遊勝地。迪士尼樂園及昂坪360距機場均只有15分鐘穿梭巴士的路程。其他購物及餐飲設施位於附近的東薈城購物中心。

鑒於其鄰近機場，以及酒店及亞洲國際博覽館內豐富的會議、獎勵旅遊、會議及展覽(MICE)設施，富豪機場酒店二零一三年的商務旅客比率為39%，高於休閒旅客的34%。富豪機場酒店的位置令其能受益於某些獨特的商機，包括航空公司的工作人員(24%)、以及航班延誤／取消的緊急滯留旅客(2%)，兩者比例明顯高於同期富豪產業信託組合內的其他酒店。

若將酒店客人按地域加以劃分，在二零一三年全年，中國內地客人所佔比例最高，為37%，其次是亞洲(不包括中國)，為35%。

¹⁶ 資料來源：香港國際機場，有關香港國際機場的國際民航交通量最終統計，二零一三年

鑒於香港國際機場及香港邊境管制站未來將蓬勃發展，香港機場管理局已邀請競投在北商業區發展第三間酒店的意向書。該新建酒店可被視為中至長期供應，從長遠來看，對富豪機場酒店構成一定威脅。目前唯一具競爭性項目為天際萬豪酒店(臨近亞洲國際博覽館，但距離香港國際機場較遠)以及東涌的香港諾富特東薈城酒店。由於富豪機場酒店靠近香港國際機場，因而在機場地勤單位轉介的機組人員及滯留旅客人數方面較其他兩位競爭對手更有優勢。加之三間酒店的市場定位及定價策略不同，因而預計競爭輕微。

鑒於整體酒店業的前景穩定及短期內供應方面的限制，以及富豪機場酒店的策略性位置及香港國際機場的全面擴建計劃，預計二零一四年富豪機場酒店平均可出租客房收入的增長表現將優於酒店業的整體水平。

6. 估計淨物業收益率¹⁷

7.2%

7. 於二零一三年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,440,000,000元(港幣叁拾肆億肆仟萬元)

¹⁷ 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零一三年之應收租金除以市值得出。

物業二

富豪香港酒店

香港銅鑼灣

怡和街 88 號

內地段第 1408 號第 C、D、E、F、G、H、I、J、L、M 分段及餘下部分

1. 物業概況

富豪香港酒店(「富豪香港酒店」)於一九九三年落成，為一幢樓高 38 層(包括 4 層地庫)之甲級高價酒店。於二零零七年完成其酒店擴充計劃使客房數目由 424 間增加至 474 間。二零零九年，一間總統套房改建為 6 間御富豪行政樓層客房及 3 間套房，於二零零九年一月令客房總數由 474 間增加至 482 間。

怡和街 68 號部分地下至三樓租用作酒店附屬部分。¹⁸

富豪香港酒店位於主要購物及旅遊區－銅鑼灣，毗鄰發展項目主要作零售及辦公用途。

地盤面積： 1,176 平方米

總樓面面積： 25,091 平方米¹⁹

有蓋樓面面積： 約 32,000 平方米²⁰

城市規劃用途分區： 根據二零一零年九月十七日之銅鑼灣分區計劃大綱圖第 S/H6/15 號劃為「商業」用途。

¹⁸ 富豪香港酒店之擁有人亦租用怡和街 68 號地下至三樓之部分地方。第一份租約涉及可出租面積 10,510 平方呎(976 平方米)之酒店配套用途，現時月租為港幣 500,000 元，於二零二二年三月一日到期。第二份租約涉及可出租面積 3,437 平方呎(319 平方米)之三樓 301 至 304 號商舖，年期於二零一二年一月十六日開始，為期三年，月租為港幣 114,310 元。

¹⁹ 該面積不包括租用部分。

²⁰ 該面積不包括租用部分。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	34	行政套房	20
高級客房	210	豪華套房	8
豪華客房	117	總統套房	1
高級豪華客房	39	帝皇套房	1
御富豪行政樓層客房	12	主席套房	1
御富豪行政樓層海景客房	7	御富豪行政樓層一套房	2
御富豪行政樓層－Summit高級客房	30		
		總計	482

附註：客房面積介乎25平方米至153平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地下	帝廊	大堂酒廊	137	60
一樓	御花園咖啡室	綜合自助餐及國際美食	376	200
三樓	富豪金殿	粵菜	780	500
三十一樓	Zeffirino風情畫意大利餐廳	意大利餐廳	214	120
		總計	1,507	880

宴會及會議設施

樓層	功能廳名稱	類別	功能廳 數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫二層	多功能廳	宴會/會議設施	5	325	250	200
地庫一層	宴會大殿	宴會/會議設施	1	238	238	190
地庫一層	多功能廳	宴會/會議設施	3	194	105	62
三樓	會議室	宴會/會議設施	6	336	285	180
		總計	15	1,093	878	632

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天台泳池。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： Cityability Limited

租期： 內地段第 1408 號按政府租約持有，年期自一八八四年十二月二十五日起計，為期 999 年。

主要登記產權負擔

- i. 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)。
- ii. 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)。
- iii. 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。
- iv. 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910073 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議(第二份租賃協議——富豪香港酒店)。
- v. 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510109 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議——富豪香港酒店之首份補充協議。
- vi. 根據於二零一三年八月二十九日訂立之契約備忘錄第 13092602360252 號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之 Cityability 債券。

3. 酒店營運

二零一三年酒店業績

入住率： 91%
平均房租： 港幣 1,413 元

租賃協議

出租人： Cityability Limited

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止

租金： 二零一一年至二零一五年，市場租金²¹將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣 60,000,000 元，全部初步酒店之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零一三年及二零一四年市場租金方案釐定，二零一三年及二零一四年財政年度富豪香港酒店之基本租金分別為港幣 146,000,000 元及港幣 144,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店²²之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人： 富豪酒店國際有限公司

酒店管理協議年期： 由二零零七年三月三十日起計為期 20 年

基本費： 只要租賃協議存續有效，收入總額²³之 1%；或
在經營期內其他情況下，收入總額之 2%

獎勵費： 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利²⁴扣除基本費用及固定開支後之 1%；或
在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之 5%

²¹ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

²² 五間初步酒店包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

²³ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

²⁴ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

4. 牌照詳情

流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目：	5
牌照月費：	港幣253,910元
最後屆滿日期：	二零一四年八月十五日

5. 酒店市場分析

二零一三年，訪港旅客約54,300,000人次，按年穩健增長11.7%。大部分旅客來自內地，佔旅客總數約75.0%（約40,700,000人次），按年增長16.7%，是主要訪港地區中唯一高於平均增長之國家。二零一三年，內地不過夜旅客人數持續超過過夜旅客人數，約達23,700,000人次（佔內地訪港旅客總數之58.1%）²⁵。

二零一二年，美洲過夜旅客酒店賬單消費最高，人均超過港幣3,750元，其次為歐洲及澳洲／新西蘭酒店旅客。儘管仍將大部分預算用於購物（二零一二年為71%），但內地旅客對個人品味及休閒之追求意味著彼等願意入住高檔且昂貴之酒店，以便享受更舒適全面之出遊體驗。同年，內地旅客之酒店賬單開支人均略超過港幣1,000元²⁶。

二零一三年，在外部環境不明朗、長途訪港旅客的預算收緊以及客房數目增加（於二零一三年淨增加2,623間客房）的情況下，酒店運營商積極提升入住率而不是進一步提高房租。因此，二零一三年全年的酒店入住率維持在89%，而房租略微降低2.8%至每晚港幣1,447元。二零一三年，平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）因而減少2.8%至每晚港幣1,288元²⁷。

二零一四年，由於內地開始控制政府官員的差旅開支及發達國家經濟復甦仍然緩慢，短期事件仍可能會影響香港酒店市場。由於預計二零一四年將另有3,419間新客房投入市場²⁸，我們預期市場在房租及入住率方面將保持穩定。

然而，由於多項正面因素將持續影響香港酒店業，故該行業於中期之前景仍保持樂觀。休閒旅客訪港會受近期完工並持續擴建之迪士尼樂園及海洋公園以及將於二零一五年啟用之啟德郵輪碼頭之第二個泊位所吸引（首個泊位已於二零一三年啟用）。作為中國最國際化且最繁榮之城市，預期香港對於內地旅客之吸引力仍將持續，尤其是對目前嚮往更全面旅遊體驗並願意支付更多酒店及觀光開支之富裕而成熟的群體。其他因素，如收入增加、就業前景之改善、更加放眼國際及更多休閒時間，亦確保來自亞洲之客流源源不斷。

²⁵ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份訪港旅客統計

²⁶ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一二年與入境旅遊相關的消費

²⁷ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份酒店入住率報告

²⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

隨著香港與中國最富裕及最先進地區珠江三角洲不斷整合，預期商務旅客人數亦將會增加。香港正日益融入中國經濟，現今更是發揮著金融、物流及業務服務中心之重要作用。

根據香港貿易發展局(香港貿發局)之研究²⁹，在十個亞洲城市³⁰中，香港已崛起為商業中心區首選，重要貢獻因素包括香港之卓越地理位置、風險低且易於經商以及穩健之體制結構等等，不一而足。所有該等正面因素將持續鞏固香港作為地區經商地點之地位，因此將導致過夜商務旅客人數不斷增加。

香港目前之交通基礎設施項目將使跨境旅行更為簡易，並會不斷改善其境內流動性。該等交通基礎設施項目包括廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場鐵路線、南港島線(鐵路)、沙田至中環線(鐵路)、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道。最近提出之在香港國際機場北商業區及港珠澳大橋香港邊境管制站發展「橋頭經濟」之建議，將涉及大型購物、餐飲、娛樂及酒店設施之發展，從而可進一步增強香港對遊客之吸引力。

實際上，基於目前趨勢及假設內地及短途訪港旅客穩定增長以及長途市場之極為溫和增長，香港政府預計到二零一七年及二零二三年，訪港旅客人數將分別達到約7,000萬人次及1億人次。³¹

然而，預期酒店供應自二零一五年起將無法滿足需求，尤其是在核心旅遊地區選址供應情況成為限制酒店未來發展之主要因素。因此，我們預期酒店入住率及房租將自二零一五年起恢復，但由於入住率已達至高水平(89%)，我們預期平均可出租客房收入將受房租上升帶動而進一步增長。

富豪香港酒店位於銅鑼灣，為香港最受歡迎的旅遊與零售勝地之一，全面的交通網絡四通八達，令酒店從中受益。從富豪香港酒店步行至銅鑼灣港鐵站僅五分鐘路程，而的士、巴士及小巴亦可到達該酒店。

富豪香港酒店臨近各種發展項目及設施，包括辦公／購物發展項目(如時代廣場、利園、希慎廣場、崇光百貨)、商業設施(如香港會議展覽中心(會展中心))及娛樂設施(如維多利亞公園、香港大球場及跑馬地馬場)。

鑒於其靠近主要辦公發展項目以及會展中心，富豪香港酒店二零一三年的商務旅客比率為67%，遠高於休閒旅客的32%。

若將酒店客人按地域加以劃分，在二零一三年全年，中國內地旅客所佔比率最高，為52%；亞洲(不包括中國)其次，為32%。

²⁹ 香港作為亞洲商業中心區，香港貿發局經貿研究，二零一二年十一月。

³⁰ 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

³¹ 資料來源：商務及經濟發展局，《香港承受及接待旅客能力評估報告》，二零一三年十二月。

二零一三年一家新酒店於銅鑼灣落成，即隆堡柏寧頓酒店³²，但由於其規模(80間客房)較小，與富豪香港酒店相比，有著非常不同的市場定位及客戶群，因而幾乎不構成競爭。二零一四年，預期周邊將不會有任何新酒店落成。

鑒於整體酒店業的前景穩定及短期內供應方面的限制，以及富豪香港酒店位於銅鑼灣這一受到商務及休閒遊客青睞的策略性位置，預計二零一四年富豪香港酒店平均可出租客房收入的增長表現將優於酒店業的整體水平。

6. 估計淨物業收益率³³

3.4%

7. 於二零一三年十二月三十一日現況下之市值

港幣4,290,000,000元(港幣肆拾貳億玖仟萬元)

³² 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

³³ 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零一三年之應收租金除以市值得出。

物業三

富豪九龍酒店

香港九龍尖沙咀

麼地道71號

九龍內地段第10474號

1. 物業概況

富豪九龍酒店(「富豪九龍酒店」)於一九八二年落成，為一幢樓高20層(包括4層地庫)擁有600間客房之甲級高價酒店。大部分客房均可俯瞰百週年紀念公園。富豪九龍酒店地下至二樓及第一層地庫至第三層地庫設有零售店舖及餐廳。

富豪九龍酒店位於尖沙咀，該區域為著名商業及旅遊區，其毗鄰區域之發展項目包括酒店、商用及辦公大廈。

地盤面積： 2,560平方米

總樓面面積： 31,746平方米

有蓋樓面面積： 約43,500平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一三年十二月十三日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	41	富豪行政樓層高級豪華客房	29
高級客房	39	行政套房	12
豪華客房	63	皇室套房	20
高級豪華客房	144	豪華套房	6
富豪行政樓層高級客房	97	總統套房	1
富豪行政樓層豪華客房	148		
		總計	600

附註： 客房面積介乎21平方米至162平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地庫一層	雅廊咖啡室	國際自助餐	350	186
地下	V Bar & Lounge ³⁴	輕怡美食及酒吧	89	56
一樓	Mezzo	美式意菜	199	70
二樓	富豪軒	中式餐廳	673	266
		總計	1,311	578

宴會及會議設施

樓層	功能廳名稱	類別	功能廳數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	6	331	260	130
三樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	353	353	300
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	6	665	400	270
		總計	13	1,349	1,013	700

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及一個購物商場。

³⁴ 地下設有額外室外座位。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 利高賓有限公司

租期： 九龍內地段第10474號由政府根據賣地條件第10983號持有，由一九七六年十二月二十八日起計為期75年，可續期75年。

主要登記產權負擔

- i. 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)。
- ii. 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。
- iii. 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910082號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第三份租賃協議——富豪九龍酒店)。
- iv. 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510128號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂富豪九龍酒店第三份租賃協議——富豪九龍酒店之首份補充協議。

3. 酒店營運

二零一三年酒店業績

入住率： 92%

平均房租： 港幣1,216元

租賃協議

出租人： 利高賓有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止

租金： 二零一一年至二零一五年，市場租金³⁵將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），租金下限為港幣65,000,000元，全部初步酒店之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零一三年及二零一四年市場租金方案釐定，二零一三年及二零一四年財政年度富豪九龍酒店之基本租金分別為港幣150,000,000元及港幣151,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店³⁶之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議（「酒店管理協議」）

酒店管理人： 富豪酒店國際有限公司

酒店管理協議年期： 由二零零七年三月三十日起計為期20年

基本費： 只要租賃協議存續有效，收入總額³⁷之1%；或
在經營期內其他情況下，收入總額之2%

獎勵費： 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利³⁸扣除基本費用及固定開支後之1%；或
在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之5%

³⁵ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

³⁶ 五間初步酒店包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

³⁷ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

³⁸ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

4. 租約／牌照詳情

零售³⁹

總零售面積(可出租)：	約43,000平方呎(3,995平方米)
已出租面積(可出租)：	約42,546平方呎(3,953平方米)
空置面積(可出租)：	約454平方呎(42平方米)
出租率：	99%
基本月租：	港幣2,162,706元(除九項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之其中八項租約包括管理費及空調費，但不包括差餉；餘下一項租約包括管理費、空調費及差餉)
最後屆滿日期：	二零一七年八月十六日
免租期：	0至3個月不等
續約選擇權：	其中三份租約可選擇按市場租金續約三年及其中兩份租約可選擇按市場租金續約兩年。
條款概要：	業主 ⁴⁰ 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。

³⁹ 該面積不包括富豪九龍酒店佔用部份。

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

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額	基本月租 (港幣)	佔總額	租約數目 (經四捨五入)	佔總額
		百分比 (經四捨五入)		百分比 (經四捨五入)		百分比 (經四捨五入)
按月	1,729	4.1%	50,700	2.3%	4	13.3%
二零一四年末	7,999	18.8%	438,066	20.3%	14	46.7%
二零一五年末	19,186	45.1%	720,940	33.3%	6	20.0%
二零一六年末	6,045	14.2%	716,000	33.1%	4	13.3%
二零一七年末	7,587	17.8%	237,000	11.0%	2	6.7%
總計	42,546	100%	2,162,706	100%	30	100%

租約年期

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額	基本月租 (港幣)	佔總額	租約數目 (經四捨五入)	佔總額
		百分比 (經四捨五入)		百分比 (經四捨五入)		百分比 (經四捨五入)
按月	1,729	4.1%	50,700	2.3%	4	13.3%
一年以上至兩年	6,875	16.2%	364,766	16.9%	13	43.3%
兩年以上至三年	15,508	36.4%	1,129,230	52.2%	8	26.7%
三年以上至四年	10,847	25.5%	381,010	17.6%	3	10.0%
四年以上至五年	7,587	17.8%	237,000	11.0%	2	6.7%
總計	42,546	100%	2,162,706	100%	30	100%

迴廊、陳列櫃、儲藏室、流動電話基站、天線及其他牌照

牌照數目： 10

牌照月費： 港幣 178,403 元

最後屆滿日期： 二零一七年一月三十一日

5. 酒店市場分析

二零一三年，訪港旅客約54,300,000人次，按年穩健增長11.7%。大部分旅客來自內地，佔旅客總數約75.0%（約40,700,000人次），按年增長16.7%，是主要訪港地區中唯一高於平均增長之國家。二零一三年，內地不過夜旅客人數持續超過過夜旅客人數，約達23,700,000人次（佔內地訪港旅客總數之58.1%）⁴¹。

二零一二年，美洲過夜旅客酒店賬單消費最高，人均超過港幣3,750元，其次為歐洲及澳洲／新西蘭酒店旅客。儘管仍將大部分預算用於購物（二零一二年為71%），但內地旅客對個人品味及休閒之追求意味著彼等願意入住高檔且昂貴之酒店，以便享受更舒適全面之出遊體驗。同年，內地旅客之酒店賬單開支人均略微超過港幣1,000元⁴²。

二零一三年，在外部環境不明朗、長途訪港旅客的預算收緊以及客房數目增加（於二零一三年淨增加2,623間客房）的情況下，酒店運營商積極提升入住率而不是進一步提高房租。因此，二零一三年全年的酒店入住率維持在89%，而房租略微降低2.8%至每晚港幣1,447元。二零一三年，平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）因而減少2.8%至每晚港幣1,288元⁴³。

二零一四年，由於內地開始控制政府官員的差旅開支及發達國家經濟復甦仍然緩慢，短期事件仍可能會影響香港酒店市場。由於預計二零一四年將另有3,419間新客房投入市場⁴⁴，我們預期市場在房租及入住率方面將保持穩定。

然而，由於多項正面因素將持續影響香港酒店業，故該行業於中期之前景仍保持樂觀。休閒旅客訪港會受近期完工並持續擴建之迪士尼樂園及海洋公園以及將於二零一五年啟用之啟德郵輪碼頭之第二個泊位所吸引（首個泊位已於二零一三年啟用）。作為中國最國際化且最繁榮之城市，預期香港對於內地旅客之吸引力仍將持續，尤其是對目前嚮往更全面旅遊體驗並願意支付更多酒店及觀光開支之富裕而成熟的群體。其他因素，如收入增加、就業前景之改善、更加放眼國際及更多休閒時間，亦確保來自亞洲之客流源源不斷。

隨著香港與中國最富裕及最先進地區珠江三角洲不斷整合，預期商務旅客人數亦將會增加。香港正日益融入中國經濟，現今更是發揮著金融、物流及業務服務中心之重要作用。

⁴¹ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份訪港旅客統計

⁴² 資料來源：香港旅遊發展局，二零一二年與入境旅遊相關的消費

⁴³ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份酒店入住率報告

⁴⁴ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

根據香港貿易發展局(香港貿發局)之研究⁴⁵，在十個亞洲城市⁴⁶中，香港已崛起為商業中心區首選，重要貢獻因素包括香港之卓越地理位置、風險低且易於經商以及穩健之體制結構等等，不一而足。所有該等正面因素將持續鞏固香港作為地區經商地點之地位，因此將導致過夜商務旅客人數不斷增加。

香港目前之交通基礎設施項目將使跨境旅行更為簡易，並會不斷改善其境內流動性。該等交通基礎設施項目包括廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場鐵路線、南港島線(鐵路)、沙田至中環線(鐵路)、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道。最近提出之在香港國際機場北商業區及港珠澳大橋香港邊境管制站發展「橋頭經濟」之建議，將涉及大型購物、餐飲、娛樂及酒店設施之發展，從而可進一步增強香港對遊客之吸引力。

實際上，基於目前趨勢及假設內地及短途訪港旅客穩定增長以及長途市場之極為溫和增長，香港政府預計到二零一七年及二零二三年，訪港旅客人數將分別達到約7,000萬人次及1億人次。⁴⁷

然而，預期酒店供應自二零一五年起將無法滿足需求，尤其是在核心旅遊地區選址供應情況成為限制酒店未來發展之主要因素。因此，我們預期酒店入住率及房租將自二零一五年起恢復，但由於入住率已達至高水平(89%)，我們預期平均可出租客房收入將受房租上升帶動而進一步增長。

富豪九龍酒店經尖東港鐵站與香港龐大之鐵路網絡相連，與其有五分鐘步距。富豪九龍酒店位於尖沙咀東，乘坐巴士、的士及小巴十分便利，且至東鐵紅磡港鐵站亦僅需數分鐘車程，可直接經羅湖或落馬洲港鐵站進入中國內地。

除尖沙咀東之寫字樓群可為富豪九龍酒店帶來源源不斷之商務旅客外，毗鄰作為成熟零售、娛樂及商業中心之尖沙咀是富豪九龍酒店具吸引力之其中一項重要因素。海港城為商務及購物/娛樂中心，而過往數年新增之商店/食肆(即iSquare國際廣場、The One、K11及1881 Heritage)為該主要旅遊區增添了新景點。其他旅遊景點包括文化中心、星光大道及天星碼頭。

由於毗鄰周邊地區及尖沙咀之主要寫字樓發展區，二零一三年，富豪九龍酒店之商務旅客(68%)比例遠高於休閒旅客(32%)。

⁴⁵ 香港作為亞洲商業中心區，香港貿發局經貿研究，二零一二年十一月。

⁴⁶ 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

⁴⁷ 資料來源：商務及經濟發展局，《香港承受及接待旅客能力評估報告》，二零一三年十二月。

就區域分佈而言，富豪九龍酒店擁有多元化之酒店客源，二零一三年，中國內地旅客佔旅客比率42%，其次是亞洲（不包括中國）(35%)及歐洲(13%)旅客。

二零一三年並無新酒店在尖沙咀落成，但預期有五間酒店於二零一四年在該區落成，即珀豪酒店(63間客房)及寶軒酒店(尖沙咀)擴建計劃(89間客房)、Mira Studio(50間客房)、位於柯士甸道之酒店(155間客房)及Ai Boutique Hotel(76間客房)⁴⁸。該等酒店由於規模較小且處於不同地理位置，均不會對富豪九龍酒店構成競爭。

鑒於整體酒店業之前景穩定以及富豪九龍酒店位於尖沙咀東之策略性位置，招攬了商務及休閒旅客，這將為富豪九龍酒店之需求提供強勁支持，而來自未來項目之競爭極輕微。因此，預期富豪九龍酒店於二零一四年之平均可出租客房收入增長將略勝過整體酒店市場。

6. 估計淨物業收益率⁴⁹

3.1%

7. 於二零一三年十二月三十一日現況下之市值

港幣5,480,000,000元(港幣伍拾肆億捌仟萬元)

⁴⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況。

⁴⁹ 富豪九龍酒店之估計淨物業收益率由二零一三年應收租金除以市值得出。

物業四

富豪東方酒店

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

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

1. 物業概況

富豪東方酒店(「富豪東方酒店」)，包括一幢於一九八二年落成的17層高(包括兩層地庫)之乙級高價酒店，地處沙浦道30-38號(「富豪東方酒店沙浦道30-38號」)。於二零零七年完成之酒店擴充計劃令客房數目由390間增至439間。有關改裝14樓之餐廳及酒吧為27間客房之改裝項目已於二零一三年上半年完成，令客房數目由439間增至466間。進一步將2樓之宴會及會議設施改裝為28間客房之改裝項目亦於二零一三年年底完成，令客房數目由466間增至494間。

富豪東方酒店亦包括毗鄰14層高之樓宇(即寶城大樓，於一九六七年落成)地下九間商舖(其中三間商舖包括閣樓)及1樓(「富豪東方酒店寶城大樓」)。

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

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

總樓面面積： 22,601平方米

有蓋樓面面積： 約27,300平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一零年十一月四日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/20號，富豪東方酒店沙浦道30-38號被劃為「商業」用途，富豪東方酒店寶城大樓被劃為「住宅(甲類)2」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	2	富豪薈行政樓層豪華客房	62
高級客房	28	行政套房	2
豪華客房	283	皇室套房	1
高級豪華客房	43	豪華套房	20
富豪薈行政樓層高級客房	52	總統套房	1
	總計		494

附註： 客房面積介乎 13 平方米至 106 平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地庫一層	儷廊咖啡室	環球美饌及自助餐	535	298
地下	華岸酒吧餐廳 ⁵⁰	餐廳及酒吧	248	96
二樓	富豪坊	粵菜	427	300
	總計		1,210	694

宴會及會議設施

樓層	功能廳名稱	類別	功能廳數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	345	250	250
一樓	多功能廳	宴會/會議設施	7	302	294	170
三樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	15	8	不適用
	總計		9	662	552	420

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身中心及購物區。

⁵⁰ 華岸酒吧餐廳毗鄰地下設有額外室外座位區。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 凱麗酒店有限公司

租期： 新九龍內地段第 5754 號由政府按賣地條件第 11240 號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期 99 年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

新九龍內地段第 4917 號由政府按賣地條件第 8785 號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期 99 年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

主要登記產權負擔

富豪東方酒店沙浦道 30-38 號

- i. 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)。
- ii. 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)。
- iii. 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)。
- iv. 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。
- v. 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910095 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議——富豪東方酒店)。
- vi. 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510111 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議——富豪東方酒店之首份補充協議。

富豪東方酒店寶城大樓

- i. 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)。
- ii. 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)。
- iii. 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910095 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議——富豪東方酒店)。
- iv. 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510111 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議——富豪東方酒店之首份補充協議。

3. 酒店營運

二零一三年酒店業績

入住率：	94%
平均房租：	港幣830元

租賃協議

出租人：	凱麗酒店有限公司
承租人：	Favour Link International Limited
租賃協議年期：	自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止
租金：	二零一一年至二零一五年，市場租金 ⁵¹ 將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），租金下限為每年港幣30,000,000元，全部初步酒店之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零一三年及二零一四年市場租金方案釐定，二零一三年及二零一四年財政年度富豪東方酒店之基本租金分別為港幣76,000,000元及港幣78,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店⁵²之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議（「酒店管理協議」）

酒店管理人：	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期：	由二零零七年三月三十日起計為期20年
基本費：	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁵³ 之1%；或 在經營期內其他情況下，收入總額之2%
獎勵費：	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁵⁴ 扣除基本費用及固定開支後之1%；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之5%

⁵¹ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

⁵² 五間初步酒店包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

⁵³ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁵⁴ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

4. 租約／牌照詳情

零售⁵⁵

總零售面積(可出租)：	富豪東方酒店沙浦道30-38號—約12,263平方呎(1,139平方米) 富豪東方酒店寶城大樓—約4,052平方呎(376平方米)
已出租面積(可出租)：	富豪東方酒店沙浦道30-38號—無 富豪東方酒店寶城大樓—無
空置面積(可出租)：	富豪東方酒店沙浦道30-38號—約12,263平方呎(1,139平方米) 富豪東方酒店寶城大樓—約4,052平方呎(376平方米)
出租率：	0%
基本月租：	港幣0元
最後屆滿日期：	不適用
免租期：	不適用
續約選擇權：	不適用
條款概要：	不適用
流動電話基站、天線及其他牌照	
牌照數目：	5
牌照月費：	港幣86,004元
最後屆滿日期：	二零一六年六月三十日

⁵⁵ 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

5. 酒店市場分析

二零一三年，訪港旅客約54,300,000人次，按年穩健增長11.7%。大部分旅客來自內地，佔旅客總數約75.0%（約40,700,000人次），按年增長16.7%，是主要訪港地區中唯一高於平均增長之國家。二零一三年，內地不過夜旅客人數持續超過過夜旅客人數，約達23,700,000人次（佔內地訪港旅客總數之58.1%）⁵⁶。

二零一二年，美洲過夜旅客酒店賬單消費最高，人均超過港幣3,750元，其次為歐洲及澳洲／新西蘭酒店旅客。儘管仍將大部分預算用於購物（二零一二年為71%），但內地旅客對個人品味及休閒之追求意味著彼等願意入住高檔且昂貴之酒店，以便享受更舒適全面之出遊體驗。同年，內地旅客之酒店賬單開支人均略微超過港幣1,000元⁵⁷。

二零一三年，在外部環境不明朗、長途訪港旅客的預算收緊以及客房數目增加（於二零一三年淨增加2,623間客房）的情況下，酒店運營商積極提升入住率而不是進一步提高房租。因此，二零一三年全年的酒店入住率維持在89%，而房租略微降低2.8%至每晚港幣1,447元。二零一三年，平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）因而減少2.8%至每晚港幣1,288元⁵⁸。

二零一四年，由於內地開始控制政府官員的差旅開支及發達國家經濟復甦仍然緩慢，短期事件仍可能會影響香港酒店市場。由於預計二零一四年將另有3,419間新客房投入市場⁵⁹，我們預期市場在房租及入住率方面將保持穩定。

然而，由於多項正面因素將持續影響香港酒店業，故該行業於中期之前景仍保持樂觀。休閒旅客訪港會受近期完工並持續擴建之迪士尼樂園及海洋公園以及將於二零一五年啟用之啟德郵輪碼頭之第二個泊位所吸引（首個泊位已於二零一三年啟用）。作為中國最國際化且最繁榮之城市，預期香港對於內地旅客之吸引力仍將持續，尤其是對目前嚮往更全面旅遊體驗並願意支付更多酒店及觀光開支之富裕而成熟的群體。其他因素，如收入增加、就業前景之改善、更加放眼國際及更多休閒時間，亦確保來自亞洲之客流源源不斷。

隨著香港與中國最富裕及最先進地區珠江三角洲不斷整合，預期商務旅客人數亦將會增加。香港正日益融入中國經濟，現今更是發揮著金融、物流及業務服務中心之重要作用。

⁵⁶ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份訪港旅客統計

⁵⁷ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一二年與入境旅遊相關的消費

⁵⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份酒店入住率報告

⁵⁹ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

根據香港貿易發展局(香港貿發局)之研究⁶⁰，在十個亞洲城市⁶¹中，香港已崛起為商業中心區首選，重要貢獻因素包括香港之卓越地理位置、風險低且易於經商以及穩健之體制結構等等，不一而足。所有該等正面因素將持續鞏固香港作為地區經商地點之地位，因此將導致過夜商務旅客人數不斷增加。

香港目前之交通基礎設施項目將使跨境旅行更為簡易，並會不斷改善其境內流動性。該等交通基礎設施項目包括廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場鐵路線、南港島線(鐵路)、沙田至中環線(鐵路)、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道。最近提出之在香港國際機場北商業區及港珠澳大橋香港邊境管制站發展「橋頭經濟」之建議，將涉及大型購物、餐飲、娛樂及酒店設施之發展，從而可進一步增強香港對遊客之吸引力。

實際上，基於目前趨勢及假設內地及短途訪港旅客穩定增長以及長途市場之極為溫和增長，香港政府預計到二零一七年及二零二三年，訪港旅客人數將分別達到約7,000萬人次及1億人次。⁶²

然而，預期酒店供應自二零一五年起將無法滿足需求，尤其是在核心旅遊地區選址供應情況成為限制酒店未來發展之主要因素。因此，我們預期酒店入住率及房租將自二零一五年起恢復，但由於入住率已達至高水平(89%)，我們預期平均可出租客房收入將受房租上升帶動而進一步增長。

富豪東方酒店位於九龍城，地處正在建設之啟德發展區對面。儘管富豪東方酒店周邊並無鐵路網絡，但富豪東方酒店所處之太子道東為九龍東之主幹道，與主要工商業區連接，包括觀塘、九龍灣、尖沙咀及旺角。

富豪東方酒店周邊之主要發展項目為啟德發展區，該發展區為集商務／零售／娛樂及康樂為一體之綜合區，預期全面落成後將供應約11,400,000平方呎寫字樓、約8,600,000平方呎零售／酒店及逾30,000個住宅單位⁶³。兩個郵輪碼頭泊位之其中一個泊位已於二零一三年啟用⁶⁴，而多用途體育館及娛樂設施－「飛躍啟德」亦計劃建於該區。預期所有該等項目將推動富豪東方酒店之旅客需求。

沙田至中環線竣工後，通往富豪東方酒店之交通亦將大幅改善。沙田至中環線將連接新界與中環，啟德、何文田及紅磡等九龍主要地區均設有車站。擬建之啟德港鐵站將毗鄰富豪東方酒店。

⁶⁰ 香港作為亞洲商業中心區，香港貿發局經貿研究，二零一二年十一月。

⁶¹ 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

⁶² 資料來源：商務及經濟發展局，《香港承受及接待旅客能力評估報告》，二零一三年十二月。

⁶³ 資料來源：發展局

⁶⁴ 資料來源：香港旅遊事務署

就旅遊目的而言，富豪東方酒店擁有平衡之酒店客源，二零一三年，55%之旅客為商務旅客，而另外45%之旅客以度假為目的。就區域分佈而言，二零一三年，大部分旅客(51%)來自亞洲(不包括中國內地)，其次是中國內地(35%)。

二零一三年並無新酒店於九龍城落成，且並無新酒店預期於二零一四年在該地區落成。

鑒於整體酒店業之前景穩定及短期供應限制，加上富豪東方酒店之策略性位置(毗鄰九龍東商務區及啟德發展區)招攬了商務及休閒旅客，預期二零一四年富豪東方酒店之平均可出租客房收入增長將超過整體酒店市場表現。

6. 估計淨物業收益率⁶⁵

3.4%

7. 於二零一三年十二月三十一日現況下之市值

港幣2,230,000,000元(港幣貳拾貳億叁仟萬元)

⁶⁵ 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零一三年之應收基本租金除以市值得出。

物業五

麗豪酒店

香港新界沙田
大涌橋路 34-36 號

沙田市鎮地段第 160 號

1. 物業概況

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

麗豪酒店位於新界發展成熟之沙田新市鎮。麗豪酒店毗鄰城門河畔。周邊區域之發展項目主要包括娛樂設施及住宅樓宇。

地盤面積： 4,956 平方米

總樓面面積： 59,668 平方米

有蓋樓面面積： 約 69,100 平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一三年十一月二十二日之沙田分區計劃大綱圖第 S/ST/29 號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	225	水療按摩標準客房	4
高級客房	114	水療按摩高級客房	3
豪華客房	120	行政套房	11
富豪薈行政樓層高級客房	394	皇室套房	1
富豪薈行政樓層豪華客房	137	豪華套房	6
富豪薈行政樓層高級豪華客房	122	總統套房	1
		總計	1,138

附註： 客房面積介乎 10 平方米至 145 平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地下	河夢 ⁶⁶	泰越餐廳	145	92
地下	月光光	港式風味餐廳	97	72
地下	味房居食屋	日式餐廳	118	76
地下	意廊 ⁶⁷	意大利餐廳	154	98
地下	仙吧 ⁶⁸	美酒及小食	210	88
一樓	嘉年華吧	飲品及小食	286	120
一樓	龍門客棧	淮揚美饌	337	180
二樓	富豪坊	粵菜	726	460
二樓	富豪軒	高級粵菜	205	80
三樓	濠餐廳	國際美食自助餐	409	220
		總計	2,687	1,486

宴會及會議設施

樓層	功能廳名稱	類別	功能廳數目	座位數目(概約)		
				面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	474	450	380
一樓	多功能廳	宴會/會議設施	2	108	80	60
一樓	多功能廳	會議設施	1	518	500	360
二樓	多功能廳	宴會/會議設施	4	319	205	160
三樓	多功能廳	宴會/會議設施	4	313	200	140
三樓	會議室	宴會/會議設施	1	42	40	20
十五樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	14	8	不適用
		總計	14	1,788	1,483	1,120

其他設施

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

⁶⁶ 地下設有額外室外座位。

⁶⁷ 地下設有額外室外座位。

⁶⁸ 地下設有額外室外座位。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 沙田麗豪酒店有限公司

租期： 沙田市鎮地段第 160 號由政府按新批地契 11571 號持有，年期自一八九八年七月一日起計為期 99 年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

主要登記產權負擔

- i. 修訂函件(參見一九八二年六月四日訂立之契約備忘錄第 ST211142 號)。
- ii. 修訂函件(參見一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第 ST353344 號)。
- iii. 合約完成證明書(參見一九八六年七月十八日訂立契約備忘錄第 ST430228 號)。
- iv. 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。
- v. 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910108 號，以 Favour Link International Limited 為受益人之租賃協議(第五份租賃協議——麗豪酒店)。
- vi. 香港特別行政區政府沙田分區地政專員發出之修訂函件(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)。
- vii. 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510131 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議——麗豪酒店之首份補充協議。
- viii. 根據於二零一三年八月二十九日訂立之契約備忘錄第 13092602360240 號，以恒生銀行有限公司為受益人之麗豪債券。

3. 酒店營運

二零一三年酒店業績

入住率： 89%

平均房租： 港幣 778 元

租賃協議

出租人： 沙田麗豪酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止

租金： 二零一一年至二零一五年，市場租金⁶⁹將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），租金下限為每年港幣 70,000,000 元，全部初步酒店之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零一三年及二零一四年市場租金方案釐定，二零一三年及二零一四年財政年度麗豪酒店之基本租金分別為港幣 150,000,000 元及港幣 148,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店⁷⁰之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議（「酒店管理協議」）

酒店管理人： 富豪酒店國際有限公司

酒店管理協議年期： 由二零零七年三月三十日起計為期 20 年

基本費： 只要租賃協議存續有效，收入總額⁷¹之 1%；或
在經營期內其他情況下，收入總額之 2%

獎勵費： 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利⁷²扣除基本費用及固定開支後之 1%；或
在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之 5%

⁶⁹ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

⁷⁰ 五間初步酒店包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

⁷¹ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

4. 租約／牌照詳情

零售⁷³

總零售面積(可出租)：	約2,697平方呎(251平方米)
已出租面積(可出租)：	約2,697平方呎(251平方米)
空置面積(可出租)：	0平方呎(0平方米)
出租率：	100%
基本月租：	港幣132,920元(所有租約均不包括差餉、管理費及空調費)
最後屆滿日期：	二零一五年十一月十四日
免租金期限：	1至2個月不等
續約選擇權：	不適用
條款概要：	業主 ⁷⁴ 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。

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目 (經四捨五入)	佔總額 百分比 (經四捨五入)
二零一四年末	724	26.8%	57,920	43.6%	1	50.0%
二零一五年末	1,973	73.2%	75,000	56.4%	1	50.0%
總計	2,697	100%	132,920	100%	2	100%

⁷³ 該面積不包括麗豪酒店佔用部份。

⁷⁴ 所有租賃協議／牌照均由 Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

租約年期

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目 (經四捨五入)	佔總額 百分比
一年以上至兩年	724	26.8%	57,920	43.6%	1	50.0%
兩年以上至三年	1,973	73.2%	75,000	56.4%	1	50.0%
總計	2,697	100%	132,920	100%	2	100%

流動電話基站及其他牌照

牌照數目：	6
牌照月費：	港幣 229,000 元
最後屆滿日期：	二零一四年三月三十一日

5. 酒店市場分析

二零一三年，訪港旅客約 54,300,000 人次，按年穩健增長 11.7%。大部分旅客來自內地，佔旅客總數約 75.0% (約 40,700,000 人次)，按年增長 16.7%，是主要訪港地區中唯一高於平均增長之國家。二零一三年，內地不過夜旅客人數持續超過過夜旅客人數，約達 23,700,000 人次 (佔內地訪港旅客總數之 58.1%)⁷⁵。

二零一二年，美洲過夜旅客酒店賬單消費最高，人均超過港幣 3,750 元，其次為歐洲及澳洲／新西蘭酒店旅客。儘管仍將大部分預算用於購物 (二零一二年為 71%)，但內地旅客對個人品味及休閒之追求意味著彼等願意入住高檔且昂貴之酒店，以便享受更舒適全面之出遊體驗。同年，內地旅客之酒店賬單開支人均略微超過港幣 1,000 元⁷⁶。

二零一三年，在外部環境不明朗、長途訪港旅客的預算收緊以及客房數目增加 (於二零一三年淨增加 2,623 間客房) 的情況下，酒店運營商積極提升入住率而不是進一步提高房租。因此，二零一三年全年的酒店入住率維持在 89%，而房租略微降低 2.8% 至每晚港幣 1,447 元。二零一三年，平均可出租客房收入 (平均可出租客房收入) 因而減少 2.8% 至每晚港幣 1,288 元⁷⁷。

⁷⁵ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份訪港旅客統計

⁷⁶ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一二年與入境旅遊相關的消費

⁷⁷ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份酒店入住率報告

二零一四年，由於內地開始控制政府官員的差旅開支及發達國家經濟復甦仍然緩慢，短期事件仍可能會影響香港酒店市場。由於預計二零一四年將另有3,419間新客房投入市場⁷⁸，我們預期市場在房租及入住率方面將保持穩定。

然而，由於多項正面因素將持續影響香港酒店業，故該行業於中期之前景仍保持樂觀。休閒旅客訪港會受近期完工並持續擴建之迪士尼樂園及海洋公園以及將於二零一五年啟用之啟德郵輪碼頭之第二個泊位所吸引(首個泊位已於二零一三年啟用)。作為中國最國際化且最繁榮之城市，預期香港對於內地旅客之吸引力仍將持續，尤其是對目前嚮往更全面旅遊體驗並願意支付更多酒店及觀光開支之富裕而成熟的群體。其他因素，如收入增加、就業前景之改善、更加放眼國際及更多休閒時間，亦確保來自亞洲之客流源源不斷。

隨著香港與中國最富裕及最先進地區珠江三角洲不斷整合，預期商務旅客人數亦將會增加。香港正日益融入中國經濟，現今更是發揮著金融、物流及業務服務中心之重要作用。

根據香港貿易發展局(香港貿發局)之研究⁷⁹，在十個亞洲城市⁸⁰中，香港已崛起為商業中心區首選，重要貢獻因素包括香港之卓越地理位置、風險低且易於經商以及穩健之體制結構等等，不一而足。所有該等正面因素將持續鞏固香港作為地區經商地點之地位，因此將導致過夜商務旅客人數不斷增加。

香港目前之交通基礎設施項目將使跨境旅行更為簡易，並會不斷改善其境內流動性。該等交通基礎設施項目包括廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場鐵路線、南港島線(鐵路)、沙田至中環線(鐵路)、屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道。最近提出之在香港國際機場北商業區及港珠澳大橋香港邊境管制站發展「橋頭經濟」之建議，將涉及大型購物、餐飲、娛樂及酒店設施之發展，從而可進一步增強香港對遊客之吸引力。

實際上，基於目前趨勢及假設內地及短途訪港旅客穩定增長以及長途市場之極為溫和增長，香港政府預計到二零一七年及二零二三年，訪港旅客人數將分別達到約7,000萬人次及1億人次。⁸¹

⁷⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

⁷⁹ 香港作為亞洲商業中心區，香港貿發局經貿研究，二零一二年十一月。

⁸⁰ 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

⁸¹ 資料來源：商務及經濟發展局，《香港承受及接待旅客能力評估報告》，二零一三年十二月。

然而，預期酒店供應自二零一五年起將無法滿足需求，尤其是在核心旅遊地區選址供應情況成為限制酒店未來發展之主要因素。因此，我們預期酒店入住率及房租將自二零一五年起恢復，但由於入住率已達至高水平(89%)，我們預期平均可出租客房收入將受房租上升帶動而進一步增長。

麗豪酒店位於香港最大新市鎮沙田，經港鐵東鐵線前往中國內地邊境及九龍均十分便利。儘管並非傳統旅遊目的地，但附近景點包括沙田馬場及每年六月舉辦之國際龍舟賽。

附近之新城市廣場集購物及娛樂設施於一身，逐漸發展成為服務高消費內地購物者的地區性購物中心。隨著其對內地遊客的吸引力日益增強，以及可經鐵路便捷前往中國，二零一三年入住麗豪酒店的旅客中，內地遊客佔57%。

隨著滙豐銀行數據中心於二零一三年在石門建成、億京發展於同一地區有兩幢商業大樓在建以及沙田至中環線之興建，使沙田之商業吸引力日益加強，為沙田帶來了較大比例之商務旅客。二零一三年，52%之麗豪酒店旅客為商務旅客，而約45%之旅客為休閒旅客。

二零一三年有一間酒店於沙田落成，即香港沙田萬怡酒店⁸²。該酒店擁有539間客房並由Marriott經營，對麗豪酒店構成威脅。儘管如此，鑒於地理位置及市場定位不同，該兩間酒店之競爭未必激烈。二零一四年，周邊將不會有任何新酒店落成。

整體酒店業之前景穩定以及麗豪酒店定位於招待休閒旅客，可為麗豪酒店之需求提供強勁支持，同時由於不同之定位，與香港沙田萬怡酒店之競爭屬溫和。因此，預期麗豪酒店於二零一四年之平均可出租客房收入增長將大致與整體酒店市場一致。

6. 估計淨物業收益率⁸³

3.6%

7. 於二零一三年十二月三十一日現況下之市值

港幣4,760,000,000元(港幣肆拾柒億陸仟萬元)

⁸² 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

⁸³ 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零一三年之應收租金除以市值得出。

物業六

富豪薈酒店

香港灣仔莊士敦道211號

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

內地段2769號F段第1分段及餘下部分
、G段第1分段及餘下部分之
3,637份不可分割份額中之3,062份

1. 物業概況

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

酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)由Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零零九年完成後，富豪薈酒店於二零零九年十二月二十五日開始營運。酒店擴充計劃涉及改裝9個辦公樓層(5樓至15樓)作酒店用途，新增客房50間。將另外10個辦公樓層(16樓至26樓)改裝為49間客房之改裝項目由Sonnix Limited於二零一零年十一月完成。客房總數由50間增至99間。該酒店牌照已取得，而該擁有99間客房之乙級高價酒店已於二零一零年十二月十七日開始全面運營。

99間客房之酒店部分包括該樓宇之部分地下、5樓至26樓全層。地下部分由酒店大堂及店舖組成，該店舖已租予獨立第三方。設備層位於3樓。27樓至29樓已租予獨立第三方並已用作零售／食肆／酒吧／卡拉OK用途。據管理人告知，已向屋宇署取得有關批文。

富豪薈酒店位於香港發展成熟之商業區灣仔，其周邊區域主要為寫字樓及商業樓宇。

地盤面積： 413平方米

總樓面面積： 5,326平方米

有蓋樓面面積： 約5,530平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一二年八月三日灣仔分區計劃大綱圖第S/H5/27號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
尊薈	30	富薈	4
卓薈	29	iResidence	7
商薈	29		
		總計	99

附註： 客房面積介乎 16 平方米至 51 平方米。

其他設施

樓層	食肆名稱	類別	座位數目(概約)	
			面積(平方米)	一般用餐位數目
五樓	iClub Lounge	飲品及輕怡小食	51	16
		總計	51	16

2. 擁有權及租期

登記擁有人： Sonnix Limited

租期： 內地段第 2769 號根據政府租約持有，年期自一九二九年五月二十五日起計，為期 99 年，可續期約 99 年。

主要登記產權負擔

- 許可證(參見於一九九四年十一月二十二日訂立之契約備忘錄第 UB6186840 號)。
- Liu Yee Man John 之法定聲明(參照於一九九七年四月十七日訂立之契約備忘錄第 UB7020522 號)。
- 佔用許可證第 H73/97 號(參照於一九九七年十一月二十日訂立之契約備忘錄第 UB7355437 號)。
- 根據於一九九七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第 UB7376631 號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議。
- 根據於二零零九年十月十九日訂立之契約備忘錄第 09103001380118 號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議之補充契據。
- 根據於二零一二年二月二十八日訂立之契約備忘錄第 12030602360191 號，以東亞銀行有限公司為受益人之債券及抵押。

3. 酒店營運

二零一三年酒店業績

入住率：	100%
平均房租：	港幣 1,208 元

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人：	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期：	自生效日期 ⁸⁴ 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至二零二零年十二月三十一日(包括該日)。
基本費：	收入總額 ⁸⁵ 之 2%
獎勵費：	經營業務毛利 ⁸⁶ 超過基本費及固定開支部分之 5%。

4. 租約詳情

零售⁸⁷

總零售面積(總面積)：	約 1,800 平方呎(167 平方米)
已出租面積(總面積)：	約 1,800 平方呎(167 平方米)
空置面積(總面積)：	0 平方呎(0 平方米)
出租率：	100%
基本月租：	港幣 138,000 元(租約不包括地租、管理費、空調費及所有其他費用和支出)
最後屆滿日期：	二零一四年三月九日
免租期：	無
續約選擇權：	租約可選擇按既定範圍內之市場租金續約 2 年。
條款概要：	業主 ⁸⁸ 及/或其他責任方負責結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

⁸⁴ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一一年一月一日。

⁸⁵ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁸⁶ 根據酒店管理協議，「經營業務毛利」指同期之酒店收入總額減酒店經營開支。

⁸⁷ 該面積不包括富豪薈酒店佔用部份。

⁸⁸ 所有租賃協議均由 Sonnix Limited(作為業主)訂立。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目 (經四捨五入)	佔總額 百分比 (經四捨五入)
二零一四年末	1,800	100%	138,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	138,000	100%	1	100%

租約年期

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目 (經四捨五入)	佔總額 百分比 (經四捨五入)
兩年以上至三年	1,800	100%	138,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	138,000	100%	1	100%

辦公室

辦公面積(總面積)： 約8,304平方呎(771平方米)

已佔用面積(總面積)： 約8,304平方呎(771平方米)

空置面積(總面積)： 0平方呎(0平方米)

出租率： 100%

基本月租： 港幣298,944元(所有租約均包括空調費及管理費，但不包括差餉)⁸⁹

最後屆滿日期： 二零一四年二月二十八日

免租期： 4個月

條款概要： 業主⁹⁰及／或其他責任方負責結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

⁸⁹ 三份租約均自二零一四年四月一日起續約三年，月租總額為港幣388,627.2元，免租期為一個月。

⁹⁰ 所有租賃協議均由 Sonnix Limited(作為業主)訂立。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目 (經四捨五入)	佔總額 百分比 (經四捨五入)
二零一四年末	8,304	100%	298,944	100%	3	100%
總計	8,304	100%	298,944	100%	3	100%

租約年期

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	基本月租 (港幣)	佔總額 百分比 (經四捨五入)	租約數目 (經四捨五入)	佔總額 百分比 (經四捨五入)
三年以上至四年	8,304	100%	298,944	100%	3	100%
總計	8,304	100%	298,944	100%	3	100%

5. 酒店市場分析

二零一三年，訪港旅客約54,300,000人次，按年穩健增長11.7%。大部分旅客來自內地，佔旅客總數約75.0%（約40,700,000人次），按年增長16.7%，是主要訪港地區中唯一高於平均增長之國家。二零一三年，內地不過夜旅客人數持續超過過夜旅客人數，約達23,700,000人次（佔內地訪港旅客總數之58.1%）⁹¹。

二零一二年，美洲過夜旅客酒店賬單消費最高，人均超過港幣3,750元，其次為歐洲及澳洲／新西蘭酒店旅客。儘管仍將大部分預算用於購物（二零一二年為71%），但內地旅客對個人品味及休閒之追求意味著彼等願意入住高檔且昂貴之酒店，以便享受更舒適全面之出遊體驗。同年，內地旅客之酒店賬單開支人均略微超過港幣1,000元⁹²。

二零一三年，在外部環境不明朗、長途訪港旅客的預算收緊以及客房數目增加（於二零一三年淨增加2,623間客房）的情況下，酒店運營商積極提升入住率而不是進一步提高房租。因此，二零一三年全年的酒店入住率維持在89%，而房租略微降低2.8%至每晚港幣1,447元。二零一三年，平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）因而減少2.8%至每晚港幣1,288元⁹³。

二零一四年，由於內地開始控制政府官員的差旅開支及發達國家經濟復甦仍然緩慢，短期事件仍可能會影響香港酒店市場。由於預計二零一四年將另有3,419間新客房投入市場⁹⁴，我們預期市場在房租及入住率方面將保持穩定。

⁹¹ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份訪港旅客統計

⁹² 資料來源：香港旅遊發展局，二零一二年與入境旅遊相關的消費

⁹³ 資料來源：香港旅遊發展局，二零一三年十二月份酒店入住率報告

⁹⁴ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

然而，由於多項正面因素將持續影響香港酒店業，故該行業於中期之前景仍保持樂觀。休閒旅客訪港會受近期完工並持續擴建之迪士尼樂園及海洋公園以及將於二零一五年啟用之啟德郵輪碼頭之第二個泊位所吸引(首個泊位已於二零一三年啟用)。作為中國最國際化且最繁榮之城市，預期香港對於內地旅客之吸引力仍將持續，尤其是對目前嚮往更全面旅遊體驗並願意支付更多酒店及觀光開支之富裕而成熟的群體。其他因素，如收入增加、就業前景之改善、更加放眼國際及更多休閒時間，亦確保來自亞洲之客流源源不斷。

隨著香港與中國最富裕及最先進地區珠江三角洲不斷整合，預期商務旅客人數亦將會增加。香港正日益融入中國經濟，現今更是發揮著金融、物流及業務服務中心之重要作用。

根據香港貿易發展局(香港貿發局)之研究⁹⁵，在十個亞洲城市⁹⁶中，香港已崛起為商業中心區首選，重要貢獻因素包括香港之卓越地理位置、風險低且易於經商以及穩健之體制結構等等，不一而足。所有該等正面因素將持續鞏固香港作為地區經商地點之地位，因此將導致過夜商務旅客人數不斷增加。

香港目前之交通基礎設施項目將使跨境旅行更為簡易，並會不斷改善其境內流動性。該等交通基礎設施項目包括廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場鐵路線、南港島線(鐵路)、沙田至中環線(鐵路)、屯門至赤鱗角連接路及屯門西繞道。最近提出之在香港國際機場北商業區及港珠澳大橋香港邊境管制站發展「橋頭經濟」之建議，將涉及大型購物、餐飲、娛樂及酒店設施之發展，從而可進一步增強香港對遊客之吸引力。

實際上，基於目前趨勢及假設內地及短途訪港旅客穩定增長以及長途市場之極為溫和增長，香港政府預計到二零一七年及二零二三年，訪港旅客人數將分別達到約7,000萬人次及1億人次⁹⁷。

然而，預期酒店供應自二零一五年起將無法滿足需求，尤其是在核心旅遊地區選址供應情況成為限制酒店未來發展之主要因素。因此，我們預期酒店入住率及房租將自二零一五年起恢復，但由於入住率已達至高水平(89%)，我們預期平均可出租客房收入將受房租上升帶動而進一步增長。

富豪薈酒店位於香港最具活力的商業及娛樂區灣仔，方便搭乘不同交通工具，與灣仔港鐵站有五分鐘步距。

⁹⁵ 香港作為亞洲商業中心區，香港貿發局經貿研究，二零一二年十一月。

⁹⁶ 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

⁹⁷ 資料來源：商務及經濟發展局，《香港承受及接待旅客能力評估報告》，二零一三年十二月。

富豪薈酒店毗鄰會展中心以及灣仔北部寫字樓群(包括新鴻基中心、華潤大廈及鷹君中心)，這使富豪薈酒店成為商務旅客之理想入住地點，而於二零一三年，98%酒店旅客因商務目的而住宿。

富豪薈酒店擁有平均之酒店客源，於二零一三年按地域分佈劃分，其中34%旅客來自亞洲(不包括中國)、32%旅客來自中國內地、21%旅客來自歐洲及10%旅客來自美洲。

二零一三年有兩間新酒店於灣仔落成，即港島英迪格酒店(138間客房)及Mira Moon(91間客房)，而OZO Wesley Hong Kong(251間客房)於同年完成翻新⁹⁸。儘管該等酒店之規模及定位與富豪薈酒店相若，均定位於商務市場、然而暢旺之商務旅遊市場以及會展中心之持續強勁表現將會緩和競爭程度。二零一四年，周邊將不會有任何新酒店落成⁹⁹。

鑒於整體酒店業的前景穩定以及富豪薈酒店於灣仔之策略性位置，招攬了來自會展中心及附近寫字樓群之商務旅客，這將為富豪薈酒店之需求提供強勁支持，而來自新項目之競爭則屬適中。因此，預期富豪薈酒店於二零一四年之平均可出租客房收入增長將大致與整體酒店市場一致。

6. 估計淨物業收益率¹⁰⁰

3.4%

7. 於二零一三年十二月三十一日現況下之市值

港幣880,000,000元(港幣捌億捌仟萬元)

⁹⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

⁹⁹ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零一三年十二月酒店供應情況

¹⁰⁰ 富豪薈酒店之估計淨物業收益率由二零一三年之應收收入淨額除以市值得出。

物業組合摘要

於二零一三年十二月三十一日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,091	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

富豪
產業信託
應佔權益
百分比

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	59,668	69,100	100
(6) 富豪薈酒店 香港灣仔 莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／ 商業	長期	5,326	5,530	100

財務資料概要

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

業績及分派概要

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
租金及酒店收入總額	866,962	844,350	736,034	909,974	763,408
租金及酒店收入淨額	837,106	814,390	707,029	899,259	754,004
除稅及基金單位持有人分派前之盈利	436,293	3,643,729	3,070,523	1,120,407	787,990
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利	342,558	3,548,799	2,997,263	997,093	682,282
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	497,076	464,658	397,886	682,879	558,166
每基金單位分派總額	港幣0.150元	港幣0.140元	港幣0.120元	港幣0.190元	港幣0.170元

資產及負債摘要

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產：					
物業、廠房及設備	700,000	740,000	615,000	—	—
投資物業	20,380,000	20,292,000	17,154,000	14,880,000	14,290,000
其他非流動資產	948,000	—	—	—	1,913
流動資產	1,174,951	169,756	153,306	227,343	203,480
總資產	23,202,951	21,201,756	17,922,306	15,107,343	14,495,393
流動負債	335,624	117,909	4,741,639	187,669	73,875
非流動負債	7,093,191	5,152,801	528,818	5,000,063	5,070,969
總負債	7,428,815	5,270,710	5,270,457	5,187,732	5,144,844
非控股股東權益	—	—	—	—	21,508
基金單位持有人應佔資產淨值	15,774,136	15,931,046	12,651,849	9,919,611	9,329,041
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	港幣4.843元	港幣4.891元	港幣3.884元	港幣3.060元	港幣2.911元

