



富豪產業信託

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

管理人



2024
年報



目 錄

2	公司資料
3	主席報告
7	物業組合
17	產業信託管理人報告書
39	董事及行政人員簡介
43	企業管治報告書
59	關連人士交易
66	權益披露
68	經審核財務報表
68	綜合損益表
69	綜合全面收入表
70	綜合財務狀況表
72	綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
73	分派表
74	綜合現金流量表
76	綜合財務報表附註
129	獨立核數師報告
134	表現概覽
135	受託人報告書
136	估值報告書
202	物業組合摘要
204	財務資料摘要

公司資料

富豪產業信託之管理人

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

產業信託管理人之董事會

非執行董事

羅旭瑞(主席)
羅寶文(副主席)
羅俊圖
吳季楷

執行董事

陳陞鴻
林萬鏞

獨立非執行董事

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

產業信託管理人之審核委員會

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

產業信託管理人之披露委員會

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

產業信託管理人之提名委員會

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

產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻
林萬鏞
蔡嘉嘉

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師

總估值師

萊坊測量師行有限公司

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行香港分行
大華銀行

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

基金單位過戶處

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

網址

www.RegalREIT.com



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)之董事會提呈富豪產業信託之二零二四年年報。

財務業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及基金單位持有人分派前虧損港幣204,400,000元，而二零二三年則達致盈利港幣265,700,000元。於回顧年度產生之虧損包括富豪產業信託投資物業組合於二零二四年十二月三十一日之估值較上一財政年度下跌所產生之公平值虧損港幣128,800,000元。至於二零二三年財政年度之比較數字，富豪產業信託投資組合公平值收益為港幣366,900,000元。倘不計及該公平值變動之影響，富豪產業信託將於二零二四年錄得核心經營虧損港幣75,600,000元，較去年虧損港幣101,200,000元有所改善。核心經營虧損主要由於香港銀行同業拆息(HIBOR)全年繼續於相對高位徘徊，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款借貸成本產生重大財務費用，達致港幣640,400,000元(二零二三年：港幣611,200,000元)。

就各項非現金項目作出調整後，富豪產業信託於回顧年度錄得經調整虧損港幣 90,600,000 元（二零二三年：經調整虧損港幣 127,600,000 元）。因此，產業信託管理人之董事會已決定不會就截至二零二四年十二月三十一日止年度宣派末期分派（二零二三年末期分派：無）。

酒店市場及業務回顧

環球金融條件自二零二四年年中以來略為放寬，主要由於美國開始推出貨幣寬鬆政策和風險偏好普遍強勁。發達經濟體之政策利率已開始下降，惟仍遠高於二零一零年代當時之低位。債務負擔不斷增加繼續對整體經濟活動構成強勁的阻力。

儘管外部壓力加大和內部困難增多，但中國經濟在如此複雜且嚴峻的環境下仍總體保持穩定，並於高質量發展取得新進展。根據初步核算，二零二四年中國國內生產總值(GDP)較去年增長 5.0%。在香港，二零二四年本地生產總值實質溫和增長 2.5%，為香港政府於二零二四年八月時所作增長預測之下限，較二零二三年達到之 3.2% 回落。

於回顧年度內，訪港旅客總數約為 44,500,000 人次，按年增加 30.9%，惟此總數僅達二零一九年所錄得其疫情前高位約 79.6%。因此，在這方面仍有很大的追趕空間。雖然來自中國內地之旅客依然是主要市場客源，但令人鼓舞的是，來自海外地區的旅客，不論是長途或短途市場，其增長百分比均開始顯著回升。於二零二四年，過夜旅客幾乎佔所有旅客的一半，平均留港時間為 3.2 晚。

根據香港旅遊發展局公佈之酒店調查，在所有受訪之不同類別於香港之酒店中，二零二四年平均酒店入住率為 85.0%，較二零二三年上升 3.0 個百分點，而行業平均房租下跌 4.3%，因此令平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）按年減少 0.8%。

富豪產業信託目前擁有之組合由九間在香港營運中的酒店組成，包括提供全面服務之「富豪」品牌旗下的五間酒店（「初步酒店」）及提供精選服務之「富薈」品牌旗下的四間酒店，管理合共逾 4,900 間客房。

除了富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行經營外，全部五間初步酒店及其他三間富薈酒店已出租予富豪產業信託之直接上市控股公司 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）之全資擁有附屬公司，經營酒店業務。

儘管訪港旅客人數增加，惟訪港旅客的消費習慣（特別是來自中國內地的旅客）與疫情前時期比較已出現根本性的改變，由購物、飲食及娛樂轉為文化及深度體驗。由於人均消費減少，這導致旅遊相關收入的復甦速度較預期緩慢。此外，由於跨境旅遊的便利性及港元兌人民幣強勢之影響，本地居民北上大灣區消費之趨勢有增無減，亦對在初步酒店內經營之餐飲業務構成影響。

於回顧年度內，由於市場競爭激烈及勞動成本持續上漲，香港酒店業之經營環境仍然充滿挑戰。整體而言，富豪產業信託組合內酒店之營運表現相對保持穩定，但由於餐飲收入下降，令我們組合內酒店之整體營運收入淨額總額較二零二三年減少約3.2%。

根據二零二四年市場租金方案之條款，初步酒店產生基本租金總額港幣544,000,000元。二零二五年初步酒店市場租金檢討已於二零二四年九月完成，該等酒店之年度基本租金總額釐定為港幣550,000,000元，較二零二四年基本租金總額高出約1.1%或港幣6,000,000元。浮動租金將繼續按分佔初步酒店之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額超出其基本租金總額之50%計算。

三間同樣出租予富豪承租人之富薈酒店（即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店）收取租金收入總額港幣118,000,000元，相當該等酒店於二零二四年之固定基本租金。根據由獨立估值師按其各自租賃條款釐定之市場租金檢討，該三間富薈酒店二零二五年之基本租金總額已釐定為港幣123,000,000元，較二零二四年基本租金總額高出約4.2%或港幣5,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔各酒店之物業收入淨額超出基本租金之50%計算。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起由富豪產業信託自行經營，並由富豪集團管理。由於市場競爭激烈，加上非酒店部分之租賃移交，導致年內來自該物業之物業收入淨額較二零二三年所得相對地低。

為履行我們的企業社會責任，支持香港政府透過培訓、交流及實習計劃，加強青年對國家發展機會之認識，富豪東方酒店與仁愛堂合作，將其最多80間客房改建為仁愛龍城青年宿舍。此乃政府的《將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃》下第五個項目。合作經營期為三年，於二零二四年十二月開始，雙方可於特許情況下提早結束。

有關富豪產業信託所擁有之酒店物業之進一步詳細資料，包括其二零二四年估計市值及其經營數據，載於本二零二四年年報內之產業信託管理人報告書。

業務展望

根據世界銀行集團之最近研究，隨著通脹率回落到接近目標水平，同時發達經濟體、新興市場及發展中經濟體之貨幣寬鬆政策發揮了支持經濟活動的作用，全球經濟增長逐漸趨於穩定。預期這應該會促使二零二五至二零二六年兩年間全球經濟廣泛而溫和地增長。然而，由於政策不確定性上升及地緣政治局勢和貿易爭端升級，下行風險仍主導前景。

香港經濟正逐步增長，但復甦之路並不平坦。在全球經濟不明朗因素增加的情況下，香港將繼續面臨挑戰，惟憑著積極配合中國的國家發展策略，香港亦獲得不少發展機遇。香港正致力鞏固及提升其作為國際金融、航運及貿易中心的地位。與此同時，香港推動北部都會區成為其發展引擎，深化與大灣區的合作。預期隨著香港進一步融入中國的國家發展大局，香港將可受惠於中央政府之一系列支持措施。

為鞏固香港作為國際旅遊樞紐之角色，文化體育及旅遊局於二零二四年十二月公佈《香港旅遊業發展藍圖2.0》（「藍圖2.0」），列出以豐富及發展具本地及國際特色的香港旅遊產品及項目為主的策略，務求全方位提升旅遊業之服務質素和配套。此外，啟德體育園及香港國際機場三跑道系統（「三跑道系統」）等大型基建項目亦已於二零二四年落成，以配合藍圖2.0之推出。三跑道系統完工標誌著香港作為航空樞紐之發展里程中的重大成果，其目標是於二零三五年前每年處理120,000,000人次旅客及10,000,000噸貨物。

美國聯邦儲備局於二零二四年九月開始四年來首次減息。連同其後於十一月及十二月的兩次減息，自二零二四年九月以來美國已合計減息100個基點。然而，美國減息對香港銀行同業拆息之影響並不顯著，香港銀行同業拆息仍繼續處於相對較高水平。儘管富豪產業信託已於二零二四年訂立多項利率掉期交易，將掉期利率定於低於現行香港銀行同業拆息之水平，惟該等交易僅涉及富豪產業信託未償還貸款總額之小部分。因此，長期高利率將無可避免對富豪產業信託之可分派收入構成影響。

踏入二零二五年，本地旅遊市場繼續呈現復甦跡象。於農曆新年黃金周期間，香港接待約1,300,000名旅客。於二零二五年一月，整月合共接待約4,700,000名旅客，其中約3,700,000名旅客來自內地（分別按年增長24.0%及25.0%），兩者均是自疫情以來的記錄新高。香港一直是充滿活力及適應力的城市。憑藉其自身的努力及中央政府的大力支持，預期香港旅遊業將有力實現蓬勃且具可持續性的發展。

作為香港的主要酒店擁有人之一，產業信託管理人之董事抱持樂觀態度，相信富豪產業信託將能受惠於預期復甦之本地旅遊及酒店業，其業績將能在未來數年逐步改善。

最後，本人亦對其他董事、全體員工及所有基金單位持有人於過往年度對本集團之鼎力支持表示由衷感謝。

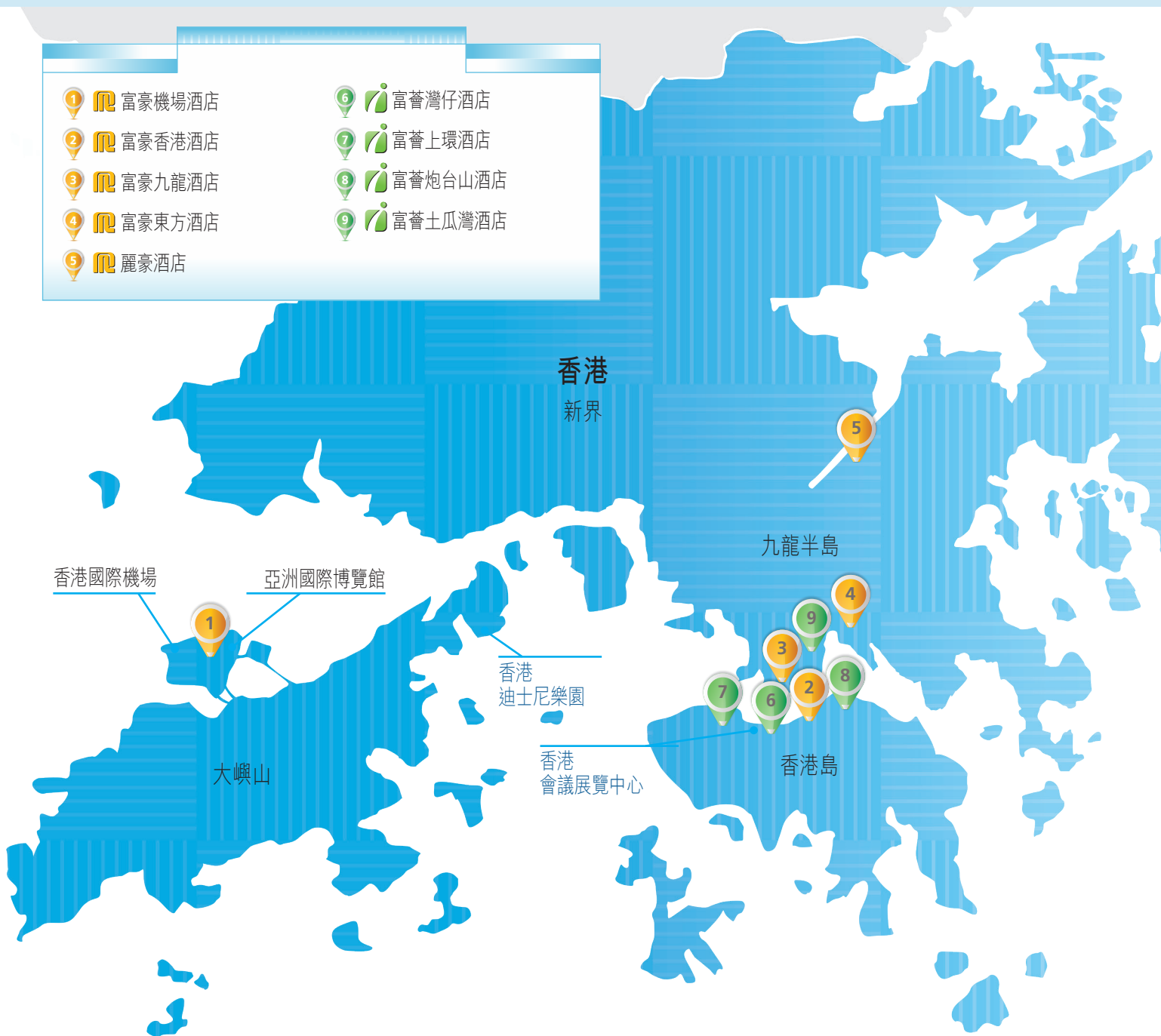
主席
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司
（作為富豪產業信託之產業信託管理人）

香港，二零二五年三月二十八日

物業組合

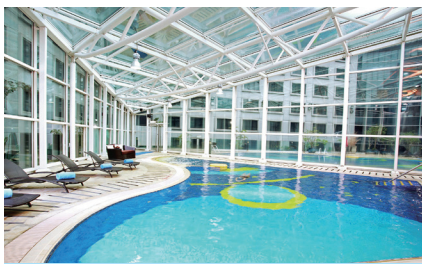
香港酒店物業之位置



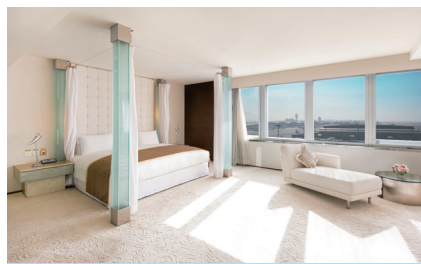
酒店設施圖示

 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

富豪機場酒店



室內游泳池



總統套房



藝廊咖啡室

香港赤鱗角香港國際機場
暢達路9號

電話：(852) 2286 8888

傳真：(852) 2286 8686

電郵：info@airport.regalhotel.com

網址：airport.regalhotel.com

- 唯一與機場客運大樓直接相連的酒店
- 鄰近港珠澳大橋
- 佔地約3,300平方米之嶄新先進會議場地，內置大型高清LED顯示屏幕(9米×4米)及3D立體影像投影技術
- 鄰近亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛

- ☞ 獲穆斯林旅遊評級指標「新月評等」3級穆斯林友善住宿認證(2024-2025)
- ☞ 獲TripZilla旅遊卓越獎—商務之星大獎(2024)
- ☞ 獲EarthCheck頒發白金徽認證(2024)
- ☞ MASTERCHEF推介餐廳—紅軒(2020-2024)
- ☞ GURU餐廳推薦—紅軒(2023)
- ☞ 獲Travel Weekly Asia選為亞太區最佳機場酒店(2017-2019及2023)
- ☞ 於TTG Asia Media Pte Ltd的旅遊大獎選舉中獲頒發「旅遊名人堂」獎項(2015-2018及2023-2024)
- ☞ 獲Business Traveller UK Magazine選為全球最佳機場酒店(2008-2019及2023)
- ☞ 連續17年獲Business Traveller Asia-Pacific Magazine選為亞太區最佳機場酒店(2001-2017)

🔑 1,171	🛏 1,050 平方米
👤 1999	🛏 27
📏 83,400 平方米	📏 1
📏 71,988 平方米	📏 2
🍴 4	🌸 1
🍷 1	🍷 1

富豪香港酒店



御花園咖啡室



豪華客房



富豪廳

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

- 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、香港大球場及跑馬地馬場(緊張刺激之跑馬賽事定期舉行)
- 方便前往香港會議展覽中心
- 富豪廳及聚賢廳(會議中心)提供完善設備迎合商務旅客、會議及展覽代表之需要
- 酒店共設有81間極具品味、佈置典雅的行政客房及套房並設有專用貴賓廊

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

- 獲香港通用檢測認證頒發 HACCP 認證(2022-2025)
- 獲得穆斯林旅遊評級指標「新月評等」3級穆斯林友善住宿認證(2024-2025)
- 獲Trip.com集團頒發卓越策略合作夥伴獎(2024)
- 於婚享會的「婚禮服務大賞」中獲頒發優秀服務大獎—婚宴場地(2023-2024)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷連續10年或以上」標誌(2018-2024)
- 獲EarthCheck頒發白金徽認證(2024)
- MASTERCHEF推介餐廳—富豪金殿(2020-2024)
- 獲TripAdvisor頒發「旅行者之選大獎」(2020-2023)
- 連續15年獲香港旅遊發展局頒發「優質餐廳認證」—富豪金殿(2023)
- 獲Trip.com集團頒發「Top Producing Hotel」(2022)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2020-2022)

富豪九龍酒店



凡爾賽廳



雅廊咖啡室



高級豪華客房

香港九龍尖沙咀麼地道 71 號

電話：(852) 2722 1818

傳真：(852) 2369 6950

電郵：info@kowloon.regalhotel.com

網址：kowloon.regalhotel.com

- 位於商業及旅遊區 — 尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀、尖東及紅磡港鐵站，距離高速鐵路(香港段)的總站 — 香港西九龍站只需 10 分鐘之車程，方便來往中國內地其他城市
- 鄰近尖沙咀海旁設有海濱長廊之主要購物中心及娛樂地帶
- 鄰近著名旅遊勝地，包括 K11 Musea、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

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

- 獲香港通用檢測認證頒發 HACCP 認證(2022-2025)
- 獲穆斯林旅遊評級指標「新月評等」3 級穆斯林友善住宿認證(2024-2025)
- 獲 TripZilla 頒發旅遊卓越獎—商務之星(2024)
- Restaurant GURU—卓越認證—Mezzo (2023) 及雅廊咖啡室(2023)
- 於婚享會的「婚禮服務大賞」中獲頒發優秀服務大獎—婚宴場地(2023)
- 連續 15 年榮獲香港旅遊發展局認可優質商戶—Mezzo (2023)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌(2018-2024)
- 獲 EarthCheck 頒發白金徽認證(2024)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020-2023)
- 獲 TripAdvisor 頒發「旅行者之選大獎」(2021-2023)
- MASTERCHEF 推介餐廳—富豪軒(2022-2024) 及 Mezzo (2022-2024)
- 獲 Hotels.com 頒發「深受旅客喜愛獎」(2020)

富豪東方酒店



總統套房



華岸酒吧餐廳



健身室

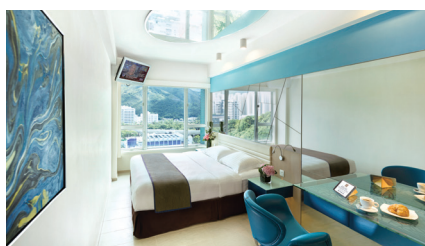
香港九龍九龍城沙浦道30至38號
電話：(852) 2718 0333
傳真：(852) 2718 4111
電郵：info@oriental.regalhotel.com
網址：oriental.regalhotel.com

- 位於香港傳統文化集中地—九龍城，鄰近啟德發展地皮，包括世界級的啟德郵輪碼頭及啟德體育園
- 鄰近黃大仙祠及志蓮淨苑等歷史地標
- 步行5分鐘即可到達屯馬綫之宋皇臺港鐵站，轉駁至旺角及其他商業及購物區亦十分便利
- 客房寬敞與寧靜兼備，設有一張特大睡床、兩張雙人睡床，以至四張單人睡床的多元化房型選擇，滿足不同客人的需要。設施包括專用貴賓廊及健身室，環境簡潔舒適

	494		1
	1982		345 平方米
	27,300 平方米		7
	22,601 平方米		
	1		

- 🏆 獲世界自然基金會頒發「地球一小時」感謝狀(2024)
- 🏆 獲EarthCheck頒發白金徽認證(2024)
- 🏆 獲香港回教信託基金總會頒發清真廚房證書(2013-2022)
- 🏆 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2021)
- 🏆 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之卓越級(2014-2019)

麗豪酒店



高級豪華客房



富豪坊



麗豪廳

香港新界沙田大涌橋路34至36號

電話：(852) 2649 7878

傳真：(852) 2637 4748

電郵：info@riverside.regalhotel.com

網址：riverside.regalhotel.com

- 沙田區最大之酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及內地口岸
- 可步行至擁有逾350間店舖及食肆之大型購物中心 — 沙田新城市廣場
- 鄰近沙田馬場、香港科技園、香港中文大學及萬佛寺
- 行政樓層貴賓廊提供綜合設施，帶來真正舒適及方便之享受

- ☞ 獲穆斯林旅遊評級指標「新月評等」3級穆斯林友善住宿認證(2024)
- ☞ 獲世界自然基金會頒發「地球一小時」感謝狀(2024)
- ☞ 獲香港回教信託基金總會頒發清真廚房證書(2024)
- ☞ 獲環境保護署頒發簽署「減廢回收約章」感謝狀(2024)
- ☞ 獲EarthCheck頒發白金徽認證(2024)
- ☞ 獲香港通用檢測認證頒發ISO22000:2018食品安全管理系統認證(2024)
- ☞ 獲香港旅遊發展局頒發「優質餐廳認證」— 意廊、龍門客棧、濠餐廳、富豪坊及河夢(2024)
- ☞ 連續15年獲香港旅遊發展局頒發「優質餐廳認證」— 富豪軒(2024)
- ☞ 獲Agoda頒發「金環獎」(2024)
- ☞ 獲美團酒店頒發「年度人氣親子酒店」獎(2024)
- ☞ MASTERCHEF推介餐廳—富豪坊(2023-2024)
- ☞ MASTERCHEF推介餐廳—龍門客棧(2020-2024)
- ☞ MASTERCHEF推介餐廳—河夢(2021-2024)
- ☞ 獲美團酒店頒發「年度人氣酒店」獎(2022-2023)
- ☞ 我最喜愛食肆—我最喜愛自助餐餐廳—濠餐廳(2023)
- ☞ 獲香港旅遊發展局頒發傑出優質商戶獎銀獎—濠餐廳(2022)
- ☞ MameAwards - Mame最喜愛月子星級住宿酒店(2021)

	1,147		549 平方米
	1986		9
	69,100 平方米		1
	59,668 平方米		1
	8		1
	2		1

富薈灣仔酒店



尊薈 Premier



iResidence Premier 兩房套間



iLounge

香港灣仔莊士敦道211號

電話：(852) 3963 6000

傳真：(852) 3963 6022

電郵：info@wanchai.iclub-hotels.com

網址：wanchai.iclub-hotels.com

- 99間別致時尚之客房及套房，備有互動服務及先進設備
- 位置便利，可步行到達灣仔港鐵站及香港會議展覽中心
- 位於香港島之中心地帶—與中環相距兩個港鐵車站，與銅鑼灣更只是一站之遙
- 靈活的客房佈置，擁有可容納最多4名客人的房型，為家庭及團體旅遊的理想之選
- 高樓層客房可眺望迷人的城市景致
- 每天於iLounge供應免費精選早點和咖啡及茶
- 為長期住宿客人而新設的廚房設備
- 新設悠閒娛樂空間，備有多款棋盤遊戲
- 24小時自助洗衣及乾衣設備
- 24小時免費使用iEngage內的電腦
- 24小時免費使用Sweat Zone內的健身設備
- 全面禁煙酒店

- 🏆 獲Trip.com集團頒發新星大獎(2024)
- 🏆 獲EarthCheck頒發金徽認證(2023-2024)
- 🏆 獲Agoda頒發「金環獎」(2023)

🔑	99
🛏️	2009
🏠	5,530 平方米
🏠	5,326 平方米
📺	1
🍷	1

富薈上環酒店



富薈套房



卓薈



Sweat Zone

香港上環文咸東街138號

電話：(852) 3963 6100

傳真：(852) 3963 6122

電郵：info@sheungwan.iclub-hotels.com

網址：sheungwan.iclub-hotels.com

- 一間現代化精選服務酒店，設有248間別致時尚的客房及套房
- 位置便利，可步行5分鐘到達上環港鐵站、7分鐘到達港澳客運碼頭以及荷李活道及蘇豪區
- 靈活的客房佈置，擁有可容納最多6名客人的房型，為家庭及團體旅遊的理想之選
- 每天於iLounge內供應免費精選早點和咖啡及茶
- 24小時自助洗衣及乾衣設備
- 24小時免費使用iEngage內的電腦
- 24小時免費使用Sweat Zone內的健身設備
- 全面禁煙酒店



248



2014



9,600 平方米



7,197 平方米



1



1



獲Trip.com集團頒發新星大獎(2024)



獲EarthCheck頒發金徽認證(2023-2024)



獲Agoda頒發「金環獎」(2023-2024)



獲美團酒店頒發「年度人氣酒店」獎(2023)

富薈炮台山酒店



卓薈 Premier



酒店大堂



iLounge

香港北角麥連街 18 號

電話：(852) 3963 6300

傳真：(852) 3963 6322

電郵：info@fortresshill.iclub-hotels.com

網址：fortresshill.iclub-hotels.com



338



2014



9,400 平方米



6,849 平方米



1



1

- 一間現代化精選服務酒店，設有 338 間別致時尚的客房
- 位置便利，可步行到達炮台山或天后港鐵站
- 與香港會議展覽中心及東區商業中心(太古坊)相距兩個港鐵車站
- 方便前往東岸公園及港島最大的公園—維多利亞公園
- 炮台山唯一寵物友善酒店，設有寵物專屬樓層及遊樂場
- 新設具備微波爐的家庭富薈套房
- 為長期住宿客人而新設的廚房設備
- 悠閒戶外花園為客人帶來獨一無二的會所式體驗
- 新設悠閒娛樂空間，備有多款棋盤遊戲
- 為團體旅遊而設的相連客房
- 高層客房可眺望迷人海港及香港天際景致
- 每天於 iLounge 內供應免費精選早點和咖啡及茶
- 24 小時自助洗衣及乾衣設備
- 24 小時免費使用 iEngage 內的電腦
- 24 小時免費使用 Sweat Zone 內的健身設備
- 全面禁煙酒店



獲 Trip.com 集團頒發「Top Production Hotel」(2024)



獲 EarthCheck 頒發金徽認證(2023-2024)



獲美團酒店頒發「年度人氣酒店」獎(2023)

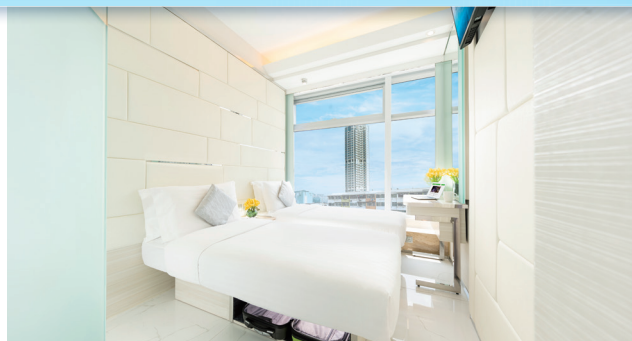


獲 Trip.com 集團評為「最佳表現」(2023)

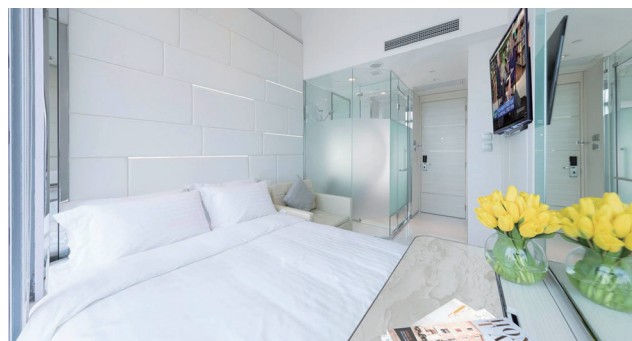


獲鑫動旅行頒發「最佳合作夥伴」獎(2023)

富薈土瓜灣酒店



iPlus



商薈 Premier



iLounge

香港土瓜灣下鄉道8號
電話：(852) 3963 6600
傳真：(852) 3963 6622
電郵：info@tokwawan.iclub-hotels.com
網址：tokwawan.iclub-hotels.com



340



2017



9,490 平方米



6,298 平方米



1



1

- 於2017年開業的現代化精選服務酒店，設有340間別致時尚的客房
- 鄰近屯馬綫土瓜灣港鐵站
- 可步行3分鐘到達機場快線巴士站
- 靈活的客房佈置，擁有可容納最多3名客人的房型，為家庭及團體旅遊的理想之選
- 高層客房可眺望迷人海港及香港天際景致
- 每天供應免費精選早點
- 24小時自助洗衣及乾衣設備
- 24小時免費使用iEngage內的電腦
- 24小時免費使用Sweat Zone內的健身設備
- 全面禁煙酒店



獲EarthCheck頒發銀徽認證(2022-2024)



獲美團酒店頒發「優質合作夥伴」獎(2023)



獲鑫動旅行頒發「最佳合作夥伴」獎(2023)

產業信託管理人報告書

產業信託管理人之董事謹此提呈其報告書，連同富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

富豪產業信託之長遠目標及願景

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

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

富豪產業信託之組織及架構

富豪產業信託於二零零六年十二月十一日由產業信託管理人與富豪產業信託之受託人訂立之信託契約(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約及於二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列)(「信託契約」)所組成。富豪產業信託為根據香港法例以基金單位信託形式成立之集體投資計劃及其基金單位(「基金單位」)自二零零七年三月三十日(「上市日期」)已於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

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

於二零二四年十二月三十一日，富豪產業信託之物業組合包括(a)富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)；及(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店(統稱「富薈酒店」)。

產業信託管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理五間初步酒店或四間富薈酒店。

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

富豪承租人及酒店管理人

根據相關租賃協議及補充租賃協議(統稱「初步酒店租賃協議」)，初步酒店出租予 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」，連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司 Favour Link International Limited(「富豪承租人」)，而租期將於二零二八年十二月二十七日(就富豪機場酒店而言)及二零三零年十二月三十一日(就各富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店而言)屆滿。各初步酒店之市場租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。

富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而營運初步酒店。於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託與酒店管理人就管理富薈灣仔酒店之酒店部分訂立一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零二一年一月一日至二零三零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)，而富薈灣仔酒店現時由富豪產業信託於無租賃下自行營運。

富薈上環酒店根據租賃協議(「上環租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零二四年十二月三十一日屆滿。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)獲委任為富薈上環酒店之酒店管理人，任期由二零一四年二月十日開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂(a)上環租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日；及(b)上環酒店管理協議，將其原定之屆滿日期(即二零二四年二月九日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款。經延長租期的富薈上環酒店之市場租金方案繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。有關延長上環租賃協議及上環酒店管理協議之期限已於二零二四年一月三十一日舉行之富豪產業信託基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

富薈炮台山酒店根據租賃協議(「炮台山租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零二四年十二月三十一日屆滿。酒店管理人亦根據一份為期十年之酒店管理協議(「炮台山酒店管理協議」)獲委任為富薈炮台山酒店之酒店管理人，任期由二零一四年七月二十八日開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂(a)炮台山租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日；及(b)炮台山酒店管理協議，將其原定之屆滿日期(即二零二四年七月二十七日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款。經延長租期的富薈炮台山酒店之市場租金方案繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。有關延長炮台山租賃協議及炮台山酒店管理協議之期限已於二零二四年一月三十一日舉行之富豪產業信託基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

富薈土瓜灣酒店已根據租賃協議(「土瓜灣租賃協議」)出租予富豪承租人，租賃期於二零二七年十二月三十一日屆滿。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「土瓜灣酒店管理協議」)獲委任為富薈土瓜灣酒店之酒店管理人，任期由二零一七年九月四日開始。

酒店組合

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

酒店類型	地區位置	房間數量	經營模式
<i>全面服務酒店：</i>			
富豪機場酒店	赤蠟角	1,171	租賃
富豪香港酒店	銅鑼灣	481	租賃
富豪九龍酒店	尖沙咀	600	租賃
富豪東方酒店	九龍城	494	租賃
麗豪酒店	沙田	1,147	租賃
		3,893	
<i>精選服務酒店：</i>			
富薈灣仔酒店	灣仔	99	自營
富薈上環酒店	上環	248	租賃
富薈炮台山酒店	炮台山	338	租賃
富薈土瓜灣酒店	土瓜灣	340	租賃
		1,025	
總計			
		4,918	

租金及收入架構

初步酒店－來自酒店業務之租金收入

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

特別是，酒店收入總額包括以下各項：

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

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

浮動支出之大部分類別如管家部之若干勞工成本及能源成本乃隨著酒店客房之入住程度變動而波動，酒店業務之售貨成本如食品及飲料則隨著餐廳、酒吧及宴會之賓客人流或用膳情況而變化。

以下為酒店業常用之表現指標：

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

初步酒店－租金架構及市場租金方案

根據初步酒店租賃協議，就二零一一年至二零二八年(就富豪機場酒店)及二零三零年(就其他四間初步酒店)而言，初步酒店之租金方案乃由共同委任之獨立專業物業估值師分別按年釐定。該釐定包括各初步酒店分別於二零一一年至二零二八年(就富豪機場酒店)及二零三零年(就其他四間初步酒店)各相關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「初步酒店市場租金方案」)。

二零二四年初步酒店市場租金方案

根據二零二四年初步酒店市場租金方案，初步酒店之基本租金總額已釐定為港幣 544,000,000 元，富豪承租人每月以現金方式應付基本租金。富豪產業信託有權收取按物業收入淨額總額超出基本租金總額之 50% 計算之浮動租金。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人已提供合共港幣 136,000,000 元(相等於三個月之基本租金)之第三方擔保作為抵押按金。

二零二五年初步酒店市場租金方案

陳致馨先生(作為獨立專業物業估值師)於二零二四年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零二五年之租金檢討。根據二零二五年初步酒店市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金總額已釐定為港幣 550,000,000 元，而浮動租金將繼續按初步酒店自經營業務之物業收入淨額總額超出二零二五年基本租金總額之 50% 計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供合共為港幣 137,500,000 元(相等於初步酒店二零二五年度三個月之基本租金總額)，並由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金，自二零二五年一月一日起生效。有關二零二五年初步酒店市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二四年九月二十五日刊發之公佈。

富薈灣仔酒店－收入架構

酒店部分

根據灣仔酒店管理協議，按業主自營模式營運之富薈灣仔酒店之酒店部分由酒店管理人管理。酒店收入總額及有關之經營業務成本及支出乃由富豪產業信託直接入賬。

非酒店部分

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

富薈上環酒店－租金架構及市場租金方案

根據上環租賃協議及其補充契約，富豪承租人須於二零一四年二月十日至二零三四年十二月三十一日期間就富薈上環酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首三年為固定租金。

首三年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款)連同所須之抵押按金額(統稱「上環市場租金方案」)。

二零二四年上環市場租金方案

根據二零二四年上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣42,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人已提供金額為港幣10,600,000元(相等於二零二四年富薈上環酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。

二零二五年上環市場租金方案

同一獨立專業物業估值師陳致馨先生於二零二四年六月獲共同委任以釐定二零二五年之上環市場租金方案。根據二零二五年上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣44,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款責任由出租人承擔。富豪承租人須提供金額為港幣11,100,000元(相等於二零二五年富薈上環酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金，自二零二五年一月一日起生效。有關二零二五年上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二四年九月二十五日刊發之公佈。

富薈炮台山酒店－租金架構及市場租金方案

根據炮台山租賃協議及其補充契約，富豪承租人須於二零一四年七月二十八日至二零三四年十二月三十一日期間就富薈炮台山酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首三年為固定租金。

首三年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，以釐定市場租金部分（包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備之供款）連同所須之抵押按金金額（統稱「炮台山市場租金方案」）。

二零二四年炮台山市場租金方案

根據二零二四年炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣40,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算，富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款責任由出租人承擔。富豪承租人已提供金額為港幣10,300,000元（相等於二零二四年富薈炮台山酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租）之第三方擔保作為抵押按金。

二零二五年炮台山市場租金方案

於陳致馨先生獲委任為獨立專業物業估值師以釐定二零二五年上環市場租金方案同時，彼亦於二零二四年六月獲委任以釐定二零二五年炮台山市場租金方案。根據二零二五年的炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣42,000,000元，浮動租金須按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人須提供金額為港幣10,800,000元（相等於二零二五年富薈炮台山酒店三個月基本租金，連同差餉及地租）之第三方擔保作為抵押按金，並於二零二五年一月一日起生效。有關二零二五年炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二四年九月二十五日刊發之公佈。

富薈土瓜灣酒店－租金架構

根據土瓜灣租賃協議及其補充契約，富豪承租人須於二零一七年九月四日至二零二七年十二月三十一日期間就富薈土瓜灣酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首五年為固定租金。

首五年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間每年進行市場租金檢討，以釐定市場租金部分（包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款）連同所須之抵押按金金額（統稱「土瓜灣市場租金方案」）。

二零二四年土瓜灣市場租金方案

根據二零二四年土瓜灣市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣36,000,000元，而浮動租金按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算，富豪承租人毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人已提供金額為港幣9,300,000元(相等於二零二四年富薈土瓜灣酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。

二零二五年土瓜灣市場租金方案

同一獨立專業物業估值師陳致馨先生於二零二四年六月獲共同委任以釐定二零二五年之土瓜灣市場租金方案。根據二零二五年土瓜灣市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣37,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款責任由出租人承擔。富豪承租人須提供金額為港幣9,250,000元(相等於二零二五年富薈土瓜灣酒店三個月之基本租金)之第三方擔保作為抵押按金，自二零二五年一月一日起生效。有關二零二五年土瓜灣市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二四年九月二十五日刊發之公佈。

傢俬、裝置及設備儲備

根據各初步酒店租賃協議、灣仔酒店管理協議、上環租賃協議及其補充契約、炮台山租賃協議及其補充契約以及土瓜灣租賃協議及其補充契約，富豪產業信託有責任於年內為相關酒店更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為所須相關開支提供資金。

於年度內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月總收入(即酒店物業之客房收入、餐飲收入及／或其他收入之總額)2%之金額，因此，計入傢俬、裝置及設備儲備之金額為港幣27,600,000元，而所錄得之相應開支港幣47,800,000元已用作擬定用途。

資本性增值項目

富豪產業信託持續投資於資本性增值項目為其酒店物業之客房及設施提升質素和水平之主動行為。除傢俬、裝置及設備儲備外，富豪產業信託承擔資本性增值項目之費用，以提高組合競爭力及產品供應以增加賺取收入之能力、酒店物業組合之盈利能力及特別使用效率。其他改進項目則因須遵守最新發牌要求或符合法例規定及準則而不時進行。

業務回顧及財務業績

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績載於綜合財務報表內。

二零二四年經濟環境回顧

根據世界銀行集團最近發表之研究，經歷數年來多重負面衝擊後，全球經濟環境自去年六月起略現曙光。通脹漸見溫和而未有令主要經濟體的經濟發展嚴重放緩，同時寬鬆的貨幣政策現已成為普遍現象。總括而言，預測疫情後的全球經濟擴張將維持穩定步伐。然而，全球經濟似乎正處於相對較低水平之增長，不足以促進持續的經濟發展及人均收入的追趕，而且政策的不確定性上升、貿易愈趨分散、降低通脹的進展較預期慢以及主要經濟體的經濟活動轉弱可能會對增長帶來進一步阻力¹。

面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，按不變價格計算，二零二四年中國國內生產總值(GDP)較去年增長5.0%。中國經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展取得新進展²。

香港的實質本地生產總值繼二零二三年增長3.2%後，二零二四年全年合計進一步溫和增長2.5%³。整體貨物出口在外部需求改善下恢復增長。訪港旅客繼續上升，以及其他跨境經濟活動改善，帶動服務輸出繼續上升。隨着整體經濟繼續擴張，整體投資開支進一步增加。然而，受市民消費模式改變的影響，私人消費開支錄得輕微下跌⁴。

根據政府統計處發表的勞動人口統計數字，二零二四年十月至十二月香港經季節性調整的失業率為3.1%，與二零二四年九月至十一月的數字相同。就業不足率在該兩段期間亦保持不變，維持於1.1%的水平。與上一個三個月期間相比，二零二四年十月至十二月不少行業的失業率下跌，當中金融業、社會工作活動業，以及藝術、娛樂及康樂活動業的失業率有較顯著的跌幅⁵。

¹ 資料來源：出版物，世界銀行集團，「全球經濟展望」，二零二五年一月。

² 資料來源：新聞稿，中國國家統計局，「2024年經濟運行穩中有進 主要發展目標順利實現」，二零二五年一月十七日。

³ 資料來源：預算案演辭，二零二五至二六財政年度政府財政預算案，「二零二四年經濟回顧」，二零二五年二月二十六日。

⁴ 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零二四年第四季及全年本地生產總值預先估計數字」，二零二五年二月三日。

⁵ 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零二四年十月至十二月失業及就業不足統計數字發表」，二零二五年一月二十日。

二零二四年與二零二三年訪港旅客數目之比較⁶

按地域劃分之訪港旅客	二零二四年 (佔旅客總數 之百分比)	二零二四年 (旅客數目)	二零二三年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
中國內地	76.50%	34,043,127	26,755,563	7,287,564	27.2%
南亞及東南亞	7.77%	3,456,708	2,398,141	1,058,567	44.1%
北亞	3.18%	1,415,042	754,006	661,036	87.7%
台灣	2.80%	1,244,610	809,292	435,318	53.8%
歐洲、非洲及中東	3.07%	1,366,409	870,589	495,820	57.0%
美洲	3.06%	1,361,674	914,362	447,312	48.9%
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.01%	451,475	290,912	160,563	55.2%
澳門特區／未能辨別	2.61%	1,163,742	1,206,795	(43,053)	(3.6%)
合計	100%	44,502,787	33,999,660	10,503,127	30.9%
上述各項已計及過夜旅客	49.3%	21,943,913	17,159,320	4,784,593	27.9%

於二零二四年，香港旅遊業市場繼續復甦。訪港旅客人數大幅改善至約 44,500,000 人次，按年增加 30.9%。

中國內地旅客增加並錄得 27.2% 增長，旅客總數約為 34,000,000 人次，佔二零二四年訪港旅客總人數之 76.5%。

短途地區市場旅客來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門)，錄得 7,300,000 人次，佔訪港旅客總人數之 16.4%，與二零二三年比較，相當於增長 40.9%。

長途地區市場錄得增長 53.2%，訪港總人數約為 3,200,000 人次。來自美洲之旅客人數亦有所增加，錄得增長 48.9%，佔旅客總人數之 3.1%。整體而言，來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數錄得增長 57.0%，旅客人數達至 1,400,000 人次，佔訪港總人數之 3.1%。

如同其他國際門戶城市，入境旅客人次一直推動本地酒店業的核心住宿需求。過夜旅客總人數約為 21,900,000 人次，佔訪港旅客總人數之 49.3%，按年增長 27.9%。

⁶ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二四年十二月份訪港旅客統計」，二零二五年一月；「二零二三年十二月份訪港旅客統計」，二零二四年一月；產業信託管理人。

二零二四年香港之酒店客房供應之回顧及二零二五年之預測

於二零二四年，香港酒店客房供應較二零二三年錄得3.1%之增長，由90,109間按年增加2,813間至92,922間。於回顧年度，9間新酒店物業已開業，數目由321間增加至330間，按年增長2.8%。隨著預計1間新酒店開業，新客房供應將於二零二五年持續增加170間。酒店客房之總供應預計於二零二五年年底前將達93,092間，較前一年增加約0.2%⁷。

酒店行業表現

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

類別	香港酒店市場表現(二零二四年與二零二三年比較) ⁸					
	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零二四年 %	二零二三年 %	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元
甲級高價	79	76	2,238	2,347	1,768	1,784
乙級高價	86	84	1,052	1,098	905	922
中價	89	84	705	730	627	613
所有酒店	85	82	1,332	1,392	1,132	1,141

於二零二四年，整體酒店入住率錄得85.0%，較二零二三年上升3.0個百分點。行業平均房租按年下跌4.3%至每晚港幣1,332元。這導致行業平均可出租客房收入下降0.8%，或按年減少港幣9.0元至港幣1,132元。

富豪產業信託之表現摘要

作為香港的主要酒店擁有人之一，富豪產業信託目前擁有之組合由九間位於香港不同地區內策略性位置之營運中的酒店組成，包括提供全面服務之「富豪」品牌旗下的五間酒店(「初步酒店」)及提供精選服務之「富薈」品牌旗下的四間酒店，管理合共4,918間客房及套房。

富豪產業信託有關於經營業績及資產淨值方面之財務表現，須視乎由富豪承租人經營各酒店之業務及自營之富薈灣仔酒店之相關表現而定，全部均由酒店管理人管理。

於回顧年度內，儘管訪港旅客人數增加，惟訪港旅客的消費習慣(特別是來自中國內地的旅客)與疫情前時期比較已出現根本性的改變，由購物、飲食及娛樂轉為文化及深度體驗。這導致旅遊相關收入的復甦速度較預期緩慢。此外，由於跨境旅遊的便利性及港元兌人民幣強勢之影響，本地居民北上大灣區消費之趨勢有增無減，亦對在初步酒店內經營之餐飲業務構成影響。

⁷ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零二四年十二月酒店供應情況」，二零二五年三月；產業信託管理人。

⁸ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二四年十二月份酒店入住率報告」，二零二五年一月；產業信託管理人。

於回顧年度內，由於市場競爭激烈及勞工成本持續上漲，香港酒店業之經營環境仍然充滿挑戰。整體而言，富豪產業信託組合內酒店之營運表現相對保持穩定，但由於餐飲收入下降，令我們組合內酒店之整體營運收入淨額總額較二零二三年減少約3.2%。因此，儘管五間初步酒店之客房收入及營運開支均略有改善，惟其物業收入淨額總額較去年減少約2.3%。同樣地，其他四間富薈酒店於二零二四年之營運業績亦略低於二零二三年之水平。

有關個別酒店之二零二四年表現數據及統計數字之其他詳情，於以下章節及第136頁至第201頁之相關酒店物業估值報告章節作進一步闡述。

初步酒店之表現

於二零二四年財政年度與二零二三年財政年度合併初步酒店之酒店收入總額、經營業務毛利(「經營業務毛利」)、物業收入淨額及統計數字載列如下。

	二零二四年 財政年度 港幣百萬元	二零二三年 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	879.6	862.0	17.6	2.0%
餐飲收入	265.8	305.2	(39.4)	(12.9%)
其他收入	19.2	18.1	1.1	6.1%
酒店收入總額	1,164.6	1,185.3	(20.7)	(1.7%)
經營業務支出	(782.0)	(795.1)	13.1	1.6%
經營業務毛利	382.6	390.2	(7.6)	(1.9%)
其他支出	(41.6)	(44.6)	3.0	6.7%
租金收入淨額	33.0	37.2	(4.2)	(11.3%)
物業收入淨額	374.0	382.8	(8.8)	(2.3%)
統計數字				
平均房租	港幣 869.01 元	港幣 874.20 元	(港幣 5.19 元)	(0.6%)
入住率	71.0%	69.4%	1.6%	2.3%
平均可出租客房收入	港幣 617.31 元	港幣 606.61 元	港幣 10.70 元	1.8%
可供出租客房總晚數	1,424,838	1,420,945	3,893	0.3%
已出租客房晚數	1,012,146	986,001	26,145	2.7%

於回顧年度內，初步酒店錄得合併酒店收入總額港幣 1,164,600,000 元(二零二三年一港幣 1,185,300,000 元)，相當於按年減少港幣 20,700,000 元或 1.7%。經營業務毛利及物業收入淨額分別為港幣 382,600,000 元及港幣 374,000,000 元，反映回復至正常酒店營運後取得令人滿意的成績。

初步酒店於二零二四年之合併平均入住率為 71.0%，去年則為 69.4%。其合併平均房租維持穩定，而其合併平均可出租客房收入按年上升 1.8% 至港幣 617.31 元。

基本租金

根據二零二四年初步酒店市場租金方案，富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於回顧年度內，富豪產業信託收取合共港幣 544,000,000 元之基本租金，相當於每月港幣 45,300,000 元之基本租金。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店物業收入淨額總額超出年度基本租金之部分收取浮動租金。於回顧年度，來自初步酒店之酒店業務之物業收入淨額總額為港幣 374,000,000 元，乃低於基本租金總額港幣 544,000,000 元。因此，年內並無賺取浮動租金。

富薈灣仔酒店之表現

富薈灣仔酒店之酒店部分於二零二四年全年平均入住率為 95.3%，而二零二三年則為 94.3%。於二零二四年，其平均房租減少 6.0% 至港幣 848.90 元(二零二三年一港幣 902.96 元)，令其平均可出租客房收入按年縮減 4.9% 至港幣 809.02 元。與此同時，富薈灣仔酒店之非酒店部分(包括該物業部分地下及 27 樓至 29 樓其他範圍)已出租予第三方承租人。

酒店部分

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店部分之酒店收入總額為港幣 29,900,000 元，並產生經營業務成本及支出港幣 15,300,000 元。

非酒店部分

截至二零二四年十二月三十一日止年度，非酒店部分所產生之租金收入淨額為港幣 5,000,000 元。

富薈上環酒店之表現

於二零二四年，富薈上環酒店之整體平均入住率達到85.9%，而二零二三年為90.5%。儘管其平均房租已上升4.8%至港幣862.86元(二零二三年一港幣823.49元)，其平均可出租客房收入仍按年縮減0.6%。

基本租金

根據二零二四年上環市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於年度內，富豪產業信託收取基本租金港幣42,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔富薈上環酒店物業收入淨額超出基本租金之部分有權收取浮動租金。於回顧年度內，由於來自其酒店業務之物業收入淨額為港幣38,200,000元，乃低於基本租金港幣42,000,000元，並無賺取浮動租金。

富薈炮台山酒店之表現

於二零二四年，富薈炮台山酒店之整體平均入住率達到87.6%，而二零二三年則為84.7%。由於其平均房租下跌5.8%至港幣574.38元(二零二三年一港幣609.55元)，其平均可出租客房收入按年下跌2.5%。

基本租金

根據二零二四年炮台山市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於年度內，富豪產業信託收取基本租金港幣40,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔富薈炮台山酒店物業收入淨額超出基本租金之部分有權收取浮動租金。於回顧年度內，由於來自其酒店業務之物業收入淨額為港幣32,500,000元，乃低於基本租金港幣40,000,000元，並無賺取浮動租金。

富薈土瓜灣酒店之表現

於二零二四年，富薈土瓜灣酒店之整體平均入住率達到79.4%，而二零二三年為80.8%。由於其平均房租下跌1.2%至港幣572.41元(二零二三年一港幣579.32元)，其平均可出租客房收入按年縮減2.9%。

基本租金

根據二零二四年土瓜灣市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於年度內，富豪產業信託收取基本租金港幣36,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔富薈土瓜灣酒店物業收入淨額超出基本租金之部分有權收取浮動租金。於回顧年度內，由於來自其酒店營運之物業收入淨額為港幣27,200,000元，乃低於基本租金港幣36,000,000元，並無賺取浮動租金。

租金及酒店收入淨額

截至二零二四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。

	二零二四年		二零二三年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	544.0	77.6	480.0	77.7
浮動租金	—	—	—	—
其他收入	2.6	0.4	2.6	0.4
富薈上環酒店				
基本／浮動租金	42.0	6.0	35.6	5.8
富薈炮台山酒店				
基本／浮動租金	40.0	5.7	32.4	5.2
富薈土瓜灣酒店				
租金收入	36.0	5.1	30.0	4.9
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	29.9	4.3	31.3	5.1
租金收入	6.6	0.9	5.8	0.9
租金及酒店收入總額	701.1	100.0	617.7	100.0
物業經營業務支出	(4.8)	(0.7)	(3.8)	(0.6)
酒店經營業務支出	(15.3)	(2.2)	(14.9)	(2.4)
租金及酒店收入淨額	681.0	97.1	599.0	97.0

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97.1%。有關初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之酒店物業管理服務均由酒店管理人根據相關酒店管理協議提供。

物業組合之估值

截至二零二四年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣23,943,000,000元(二零二三年十二月三十一日一港幣23,988,000,000元)。該物業組合包括(i)已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈土瓜灣酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分，總額為港幣23,271,000,000元；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分，金額為港幣672,000,000元。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二四年 十二月三十一日 估值 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 估值 港幣百萬元	% 變動
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店*	大嶼山	1,134	1,429	-20.6%
富豪香港酒店	香港島	4,356	4,322	+0.8%
富豪九龍酒店	九龍	6,012	5,953	+1.0%
富豪東方酒店	九龍	1,815	1,805	+0.6%
麗豪酒店	新界	5,181	5,146	+0.7%
		18,498	18,655	-0.8%
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	858	833	+3.0%
富薈上環酒店	香港島	1,636	1,579	+3.6%
富薈炮台山酒店	香港島	1,579	1,560	+1.2%
富薈土瓜灣酒店	九龍	1,372	1,361	+0.8%
整體物業組合		23,943	23,988	-0.2%

* 分租約於二零二八年十二月三十一日到期

截至二零二四年十二月三十一日，組合內物業已由萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行估值，彼為富豪產業信託之新總估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任，任期自二零二四年十二月開始為期三年，以接任退任的高力國際物業顧問(香港)有限公司。

萊坊(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零二四年版)」，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。萊坊乃根據主要假設(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(「折現現金流」)法進行估值，再採用市場法核對按折現現金流法得出之估值。

財務回顧及融資策略

產業信託管理人繼續採納穩健方法，以確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則之限額，並致力確保有關富豪產業信託組合之貸款融資所適用之財務契諾及條款下之限額得以遵守。

貸款融資

於二零二四年十二月三十一日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣10,421,000,000元，當中包括：(a)以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,000,000,000元定期及循環貸款融資；(b)以富豪九龍酒店作出抵押之港幣2,850,000,000元定期貸款融資；(c)以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣416,500,000元定期貸款融資；(d)以富薈上環酒店作出抵押之港幣749,500,000元定期貸款融資；(e)以富薈炮台山酒店作出抵押之港幣755,000,000元定期貸款融資；及(f)以富薈土瓜灣酒店作出抵押之港幣650,000,000元定期貸款融資。

初步酒店之融資

於二零二一年八月十日，富豪產業信託之全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項融資協議，並以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。二零二一年初步融資為期五年並按HIBOR基準計息。於二零二四年十二月三十一日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,991,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣491,000,000元。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣2,950,000,000元之定期貸款融資(「二零二二年九龍融資」)。該融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二七年六月。於二零二四年十二月三十一日，分別於二零二三年六月及二零二四年六月各自償還港幣50,000,000元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,850,000,000元，相等於未償還定期貸款融資之全額。

富薈灣仔酒店之融資

於二零二四年七月十八日，新貸款人安排一項港幣416,500,000元之新定期貸款融資(「二零二四年灣仔融資」)，同樣以富薈灣仔酒店作抵押，主要為於二零二四年七月到期之港幣405,000,000元先前之定期貸款融資再融資。二零二四年灣仔融資按HIBOR基準計息，並於二零二七年十二月到期。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年灣仔融資之未償還融資金額為港幣416,500,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富薈上環酒店之融資

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣749,500,000元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年上環融資」）。二零二三年上環融資為期四年直至二零二七年十月，並按HIBOR基準計息。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣749,500,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富薈炮台山酒店之融資

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項港幣755,000,000元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年炮台山融資」）。二零二三年炮台山融資為期五年直至二零二八年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣755,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富薈土瓜灣酒店之融資

於二零二三年十一月十五日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之定期貸款融資（「二零二三年土瓜灣融資」），為期兩年直至二零二五年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣650,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

管理利率之波動

於回顧年內，儘管香港的利率已自二零二三年年底的高位緩慢回落，惟HIBOR繼續處於相對較高水平，由年初約年利率4.985%至低位3.614%之間的區間波動上落，並在二零二四年十二月三十一日停留於年利率4.579%⁹。由於高息率導致財務支出龐大，對富豪產業信託之營運業績持續造成不利影響。

為了減少短期內財務費用及對沖任何意料之外的利率反向變動，富豪產業信託已訂立多項利率掉期（「利率掉期」）交易，以將利息支出由浮動年利率掉期至2.77%至3.66%之固定年利率，年期介乎2.0年至3.6年。利率掉期交易之名義金額合共為港幣1,849,500,000元，相當於富豪產業信託於報告期末之未償還銀行貸款約17.8%。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，該等利率掉期交易產生利息成本節省約為港幣10,900,000元。

⁹ 資料來源：彭博，1個月港幣HIBOR結算率：二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日。

資產負債比率及現金

於二零二四年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為43.0%（二零二三年—42.7%），即尚未償還貸款總額合共港幣10,412,000,000元，當中計及：(a)港幣4,991,000,000元之二零二一年初步融資；(b)港幣2,850,000,000元之二零二二年九龍融資；(c)港幣416,500,000元之二零二四年灣仔融資；(d)港幣749,500,000元之二零二三年上環融資；(e)港幣755,000,000元之二零二三年炮台山融資；及(f)港幣650,000,000元之二零二三年土瓜灣融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣24,225,500,000元所得之比率。資產負債比率仍低於房地產投資信託基金守則所准許50%上限。

於二零二四年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款分別為港幣3,700,000元及港幣259,000,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣9,000,000元。富豪產業信託維持充足現金儲備及循環貸款融資，並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

於二零二四年十二月三十一日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣23,943,000,000元，已作抵押以取得其銀行貸款融資。

可供分派收入及分派政策

可供分派收入總額（定義見信託契約）為「產業信託管理人（根據富豪產業信託於該財政年度之經審核財務報表）計算之金額，即富豪產業信託及特殊目的公司（定義見就基金單位上市而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函）於該財政年度之綜合經審核除稅後純利，並就調整額作出調整」。對可供分派收入作出調整之目的為對銷已記錄於富豪產業信託之綜合收益表之若干非現金項目及現金項目之影響，包括「以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額」、「投資物業公平值之變動」、「撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額」、「發債成本之攤銷」、「折舊」及「遞延稅項支出」。

根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，而產業信託管理人現時之政策遵照相關規定。

二零二四年度分派

就各項非現金項目作出調整後，富豪產業信託於二零二四年錄得經調整虧損港幣90,600,000元，相對與二零二三年錄得經調整虧損港幣127,600,000元。因此，一如中期期間，產業信託管理人之董事會已決定不會就二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日期間宣派末期分派。由於概無就二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日期間作出中期分派，故二零二四年度並無分派（二零二三年末期分派—無）。

二零二五年展望

根據國際貨幣基金組織最近的研究，二零二五年全球經濟增速預計為3.3%，主要是因為美國增速的上調抵消了其他主要經濟體增速的下調。全球的總體通脹率預計將在二零二五年下降至4.2%，與新興市場和發展中經濟體相比，發達經濟體的總體通脹將更早回歸至目標水平。基綫預測的中期風險偏向下行，而近期前景的特點在於存在分化風險。上行風險可能在短期提振美國本已強勁的經濟增長；而在巨大的政策不確定性下，其他國家的風險偏向下行¹⁰。

於二零二五年，機遇與挑戰並存。根據中國銀行近日的研究，全球政治經濟格局醞釀新變化，經濟下行風險提高。同時，美國新任政府的關稅政策，增加政府支出等傾向，可能引發金融和社會危機的「黑天鵝事件」，這些都會對香港經濟帶來負面影響。然而，由於中國內地持續聚焦培育新質生產力，高水平對外開放不斷深化，香港政府積極對接國家發展戰略和惠港措施，為香港持續帶來發展新機遇¹¹。

在中美新一輪貿易爭端、不同區域的地緣政治緊張、金融市場波動以及烏克蘭戰爭之影響下，全球經濟前景依然存在高度不確定性。展望二零二五年，全面復甦之路或仍面對多重逆風，包括高息環境、房地產市道持續調整及中小企業的營商環境充滿挑戰¹²。預計在二零二五年，香港將受惠於中央政府的一系列挺港惠港措施，進一步融入祖國發展大局¹¹。根據二零二五至二零二六財政年度政府財政預算案，香港經濟增長預期達至2%至3%，顯示經濟將繼續保持溫和而穩定的復甦¹³。

¹⁰ 資料來源：出版物，國際貨幣基金組織，「世界經濟展望更新—全球增長：分化與不確定」，二零二五年一月十七日。

¹¹ 資料來源：市場資訊，中國銀行(香港)有限公司，「動能轉換，溫和增長—2025年香港經濟展望」，二零二四年十二月。

¹² 資料來源：新聞，國際貨幣基金組織，「中華人民共和國—香港特別行政區：2024年第四條磋商工作人員總結」，二零二五年一月十日。

¹³ 資料來源：預算案演辭，二零二五至二六財政年度政府財政預算案，「二零二五年經濟前瞻與中期展望」，二零二五年二月二十六日。

增長策略

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

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

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

- 可提升基金單位持有人之預期收益回報；
- 目標為全球國際一線主要城市（專注於香港及中國內地）及位於市中心及著名渡假區之具增長潛力的市場；
- 增值機會，即可能因管理不善或需要資本投資及／或可受惠於市場重新定位及能引入富豪品牌及／或可擴建或有其他資產增值機會之物業；
- 收購資產之大多數擁有權；及
- 目標為產生收入及現金流量之物業。

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

目標物業可能為未完成並需要裝修及裝置。然而，根據信託契約現時之條款，未完成物業之價值應相當於富豪產業信託於收購時之資產總值10%以下。

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

產業信託管理人會繼續積極評估目標市場出現之機遇，並堅守有關投資準則。

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

重大收購或出售房地產

富豪產業信託於年度內並無進行任何房地產收購或出售交易。

其他投資

於年度內，富豪產業信託並無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)以及非合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)以外的任何房地產，包括所有合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)。

回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於年度內均無回購、出售或贖回基金單位。

僱員

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

主要房地產代理

除富豪承租人及／或酒店管理人根據各自之相關租賃協議及酒店管理協議獲委託負責經營及管理五間初步酒店及四間富薈酒店，並於本年報所披露者外，富豪產業信託於年度內並無委聘任何房地產代理為五間初步酒店及四間富薈酒店提供任何服務或工作。

主要承建商

於二零二四年，富豪產業信託委聘之三大承建商之服務合約總值以及彼等各自所提供服務之價值及佔物業及酒店經營業務支出之百分比如下：

承建商	服務性質	服務價值 港幣千元	百分比
富豪酒店國際有限公司	富薈灣仔酒店之酒店管理費用	1,491	8.0%
富豪酒店國際有限公司	市場推廣費用	313	1.7%
百利保物業管理有限公司	樓宇管理費用	632	3.3%
		<u>2,436</u>	<u>13.0%</u>

除所提述之以上三項交易領域外，於年度內，富豪產業信託並無委聘其他主要承建商。

可持續發展報告

富豪產業信託之二零二四年可持續發展報告將會以獨立報告另行刊登。

基金單位持有人週年大會

富豪產業信託謹定於二零二五年五月二十九日(星期四)召開基金單位持有人週年大會(「二零二五年週年大會」)。相關大會通告將會刊登並連同本年報一併寄發予基金單位持有人。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之登記冊將由二零二五年五月二十六日(星期一)至二零二五年五月二十九日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位持有人之過戶登記，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續，以確定基金單位持有人可出席二零二五年週年大會及於大會上有投票之資格。為確保可出席二零二五年週年大會及於大會上有投票之資格，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零二五年五月二十三日(星期五)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。

代表董事會

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

執行董事

陳陞鴻及林萬鏞

香港，二零二五年三月二十八日

董事及行政人員簡介

董事簡介

羅旭瑞先生，80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。彼為Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市之附屬公司。彼自一九八九年富豪於百慕達註冊成立成為富豪集團之控股公司以來，一直擔任富豪之主席兼董事總經理一職，並於二零零七年獲委任為行政總裁。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董事總經理兼主席。彼亦為Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市之附屬公司，以及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市同系之附屬公司。羅先生統籌世紀城市集團之整體政策及決策事宜。彼為一名具專業資格建築師。羅先生為羅寶文女士及羅俊圖先生之父親。

羅寶文女士，45歲，副主席兼非執行董事－羅女士於二零一二年獲委任為產業信託管理人之非執行董事，並於二零一三年獲選為產業信託管理人之副主席。彼畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位，並於香港大學獲佛學研究碩士學位。羅女士擔任香港科技大學及香港大學之客座教授，教授可持續工商管理及影響力投資。羅女士已正式獲委任為綠色科技及金融發展委員會成員、香港科技大學校董會成員，並擔任香港特首政策組專家組及綠色科技及金融發展委員會之成員。彼被委任為聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會可持續發展企業網絡理事兼金融專案組主席及亞太綠色經濟綱領委員會之主席。彼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。羅女士負責統籌富豪集團之酒店業務營運，另外亦負責統籌世紀城市集團之企業投資及業務發展工作。羅女士為羅旭瑞先生之女兒及羅俊圖先生之胞妹。

陳陞鴻先生，57歲，執行董事兼負責人員－陳先生於二零一四年加入產業信託管理人擔任資產管理總監並獲委任為執行董事。陳先生負責(當中包括)監督及管理富豪產業信託之資產管理活動，以及聯同林萬鏞先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。陳先生持有工商管理碩士學位、行政研究學士學位及文學學士(商務數學專業)學位。彼為香港董事學會資深會員、中國人民政治協商會議廣州市越秀區前委員及香港證券及投資學會資深會員。陳先生累積逾30年業務開發、貿易、物業投資、開發及管理經驗。於加入產業信託管理人之前，陳先生於二零一三年五月至二零一四年七月擔任世紀城市集團有限公司之副總裁－業務拓展，其為世紀城市之附屬公司。此前，他曾於不同之香港大型公司及跨國公司擔任各種管理及總監職務，包括銀基集團控股有限公司、飛龍貿易(香港)有限公司、國美電器(香港)有限公司及其士集團。

林萬鏞先生(別名：Simon)，68歲，執行董事兼負責人員－林先生於二零一零年加入產業信託管理人，出任財務及投資及投資者關係總監。彼於二零一一年獲委任為執行董事。林先生負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之財務、會計及投資活動，以及聯同陳陞鴻先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。林先生持有工商管理碩士學位，為香港會計師公會資深會員、香港董事學會資深會員及英國特許管理會計師公會會員。林先生擁有逾40年工商界相關的財務及商業經驗。於加入產業信託管理人前，林先生為香港聯交所上市公司濱海投資有限公司執行董事兼財務總監。此前，他曾於多間香港上市公司及跨國公司擔任行政財務及投資管理職務，包括領展資產管理有限公司(領展房地產投資信託基金之產業信託管理人)、德昌電機、摩托羅拉亞太有限公司及飛利浦電子集團。

高來福先生，JP，82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)兩名創辦人之一，並一直擔任該事務所之副主席至一九九七年年年底退休為止。在執業之25年期間，彼亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及／或重組活動。退休後，彼繼續以私人身份從事諮詢／顧問工作，並熱心從事教育事務及擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，彼獲委任為香港太平紳士。彼目前為香港聯交所上市公司新濠國際發展有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。彼目前亦擔任新濠博亞娛樂有限公司之獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，該公司為納斯達克市場上市公司。

梁寶榮先生，GBS，JP，75歲，獨立非執行董事－梁先生於二零一六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾32年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為百利保及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於香港聯交所上市。

羅俊圖先生(別名：Jimmy)，51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，百利保之執行董事、副主席兼董事總經理，四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪之執行董事。彼畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼主要參與及監督百利保集團之物業項目，另外亦負責世紀城市集團之業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子及羅寶文女士之胞兄。

吳季楷先生(別名：Kenneth)，70歲，非執行董事－吳先生於二零一二年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為一名特許秘書。彼目前為世紀城市之執行董事兼首席營運官，以及百利保、富豪及四海之執行董事。吳先生負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。

Kai Ole Ringenson先生，75歲，獨立非執行董事－Ringenson先生於二零一二年調任產業信託管理人之獨立非執行董事。彼於二零零六年為產業信託管理人之行政總裁兼執行董事及於二零零七年為產業信託管理人之負責人員，直至二零一零年三月彼調任非執行董事為止。彼於國際性酒店管理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(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，79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及香港城市大學法律博士學位。彼為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學校董會成員及香港都會大學諮議會成員。石先生為莊士中國投資有限公司之榮譽主席、獨立非執行董事兼審核委員會主席，德祥地產集團有限公司之聯席副主席、獨立非執行董事兼審核委員會成員、莊士機構國際有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席、華潤建材科技控股有限公司、四海、資本策略地產有限公司、周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、百利保及神話世界有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼亦擔任友聯國際教育租賃控股有限公司及麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，上述公司均為香港聯交所上市公司。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主席，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

蔡嘉嘉女士，高級行政經理、公司秘書兼負責人員－蔡女士於二零零六年加入產業信託管理人擔任合規經理兼公司秘書，並於二零二二年進一步獲委任為高級行政經理及負責人員。蔡女士負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之合規情況及公司秘書職能，並與陳陞鴻先生及林萬鏞先生共同負責監督富豪產業信託旗下物業組合之資產管理及參與投資管理活動。蔡女士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。蔡女士亦為特許公司治理公會及香港公司治理公會之會員。蔡女士於合規、企業管治及公司秘書事宜以及富豪產業信託之資產管理方面擁有逾20年經驗。

張詠珊女士，內部核數師－張女士負責(其中包括)檢討富豪產業信託之經營及交易記錄之準確性及完整性，並確保風險管理及內部監控系統適當有效運作，並與蔡嘉嘉女士共同負責檢討有關管理及營運富豪產業信託之政策與程序。加入產業信託管理人前，張女士曾於一間國際核數事務所任職，張女士曾向多個行業之本地及跨國公司(包括上市公司)提供核數服務，熟悉不同行業之內部核數事宜及內部監控系統。張女士持有工商管理學士學位(主修專業會計)及法律碩士學位。張女士為香港會計師公會會員及認可ESG策劃師(CEP)[®]。

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

認可架構

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

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧年度內，陳陞鴻先生、林萬鏞先生及蔡嘉嘉女士擔任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督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。

根據證監會監管體制下分類之八項核心職能，每項核心職能已獲分配予指定管理人員作為核心職能主管(「核心職能主管」)，載列如下。

核心職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	• 執行董事－財務 執行董事－資產管理
2. 主要業務	• 執行董事－財務 執行董事－資產管理 高級行政經理
3. 營運監控與檢討	• 執行董事－財務 執行董事－資產管理 內部核數師
4. 風險管理	• 內部核數師
5. 財務與會計	• 執行董事－財務 會計經理
6. 資訊科技	• 執行董事－財務
7. 合規	• 高級行政經理
8. 打擊洗黑錢及恐怖分子資金籌集	• 執行董事－財務 執行董事－資產管理

產業信託管理人之董事會

董事會之功能

產業信託管理人之董事會(「董事會」)負責監督產業信託管理人之整體企業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。

董事會亦負責確保產業信託管理人履行其於信託契約下之職責，包括但不限於按照信託契約在符合基金單位持有人之最佳利益下管理富豪產業信託；確保對富豪產業信託之日常運作及財務狀況有充分監控；監督產業信託管理人和富豪產業信託符合許可和授權條件以及任何其他法律和監管規定。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會可將若干管理及監督職能轉授予管理團隊及相關董事委員會，惟受制於循規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。

董事會之組成及董事會多元化

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

董事會之組成按以下主要原則釐定：

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

產業信託管理人之提名委員會(「提名委員會」)負責定時檢討董事會之組成，以確保董事會具備適當的專業知識和經驗，以及委任之董事具備相關專業知識和經驗履行其職責。董事會多元化政策已被採納，當中載列設計董事會成員組合之政策，務求達致多元化及具備均衡技術及專業知識之董事會。於檢討董事會之組成及多元性時，提名委員會及董事會需要信納董事會多元化政策所載之不同方面(包括但不限於年齡、性別、種族、文化及教育背景、專業知識、行業經驗以及對富豪產業信託業務及營運之認識)並於年內已達致多元化。

董事會現時由兩名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成。主席及執行董事之職位由不同人士擔任，以維持有效之職務劃分。

董事會現時由下列成員組成：

主席兼非執行董事

羅旭瑞

副主席兼非執行董事

羅寶文

執行董事

陳陞鴻

林萬鏞

非執行董事

羅俊圖

吳季楷

獨立非執行董事

高來福，JP

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

下表顯示於二零二四年十二月三十一日之董事會多元化概況：

		董事人數
性別：	男性	9
	女性	1
年齡組別：	41-50	1
	51-60	2
	61-70	2
	71-80	4
	>80	1
服務年期(年)：	1-10	4
	11-15	1
	>15	5

董事之集體行業經驗及專業知識：

- 酒店及物業發展及管理
- 企業管治
- 建築
- 財務及審計
- 環境、社會及管治
- 公共行政服務
- 法律及合規

目前，在董事會的十名董事中，有一名董事為女性，董事會承諾當物色到合適人選時，將改善性別多元化。

於甄選及聘請產業信託管理人的高級管理層及其他人員時亦會考慮類似因素，致力維持性別多元化。於二零二四年十二月三十一日，產業信託管理人之職場中受聘的女性與男性比例維持於7:3（包括高級管理層）。

董事之履歷詳情，包括彼等之間之任何關係，於本年報前一節「董事及行政人員簡介」內披露。

董事之委任及罷免

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

董事可由董事會根據提名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。

董事投入之時間

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，各董事已就富豪產業信託之事務投放充足時間及關注。

董事於交易、安排或合約中之權益

除另有披露者外，概無董事或與董事有關聯的任何實體於當中直接或間接擁有重大權益且於報告期間內或報告期末仍存續的主要交易、安排或合約。

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。

獲准許的彌償條文

惠及產業信託管理人之董事的獲准許的彌償條文現正及於年度內有效。於回顧年度內，適合為產業信託管理人之董事及人員提供適當保障的投資管理保險已投購。

獨立非執行董事之獨立性

產業信託管理人已接獲四名現任獨立非執行董事根據循規手冊所載之「獨立非執行董事之獨立性準則」按條款不遜於上市規則有關評估非執行董事之獨立性所載者就各自彼等獨立性之作出年度確認書。產業信託管理人認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

確保獨立觀點及意見之機制

於年內，以下為確保董事會獲得獨立觀點及意見之機制已制定及仍維持有效：

- (i) 擁有四名經驗豐富且知識淵博之獨立非執行董事(佔董事會三分之一以上)之足夠人數，繼續向董事會提供富豪產業信託之營運業務之獨立觀點及意見。
- (ii) 提名委員會每年評估各獨立非執行董事之獨立性，且任何長期服務之獨立非執行董事之重新委任均需於基金單位持有人週年大會上以普通決議案之方式獲得基金單位持有人之批准。
- (iii) 已制定避免任何潛在利益衝突之政策及程序。任何董事如在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利益，須就批准有關交易之任何董事會決議案放棄投票。
- (iv) 主席會於其他董事不在場之情況下會見獨立非執行董事，以便提供有效平台讓獨立非執行董事就有關富豪產業信託之各項議題向主席表達獨立意見。
- (v) 董事會及其委員會均有權在被視為必要時就與富豪產業信託有關之事宜向外部專業顧問及諮詢人員尋求獨立專業意見。

董事資料之變更

自二零二四年中期報告刊發以來，產業信託管理人獲告知以下董事資料變動：

董事姓名

變動詳情

石禮謙先生，GBS，JP

- 不再出任香港大學校董會及校務委員會成員，自二零二四年十二月三十一日起生效。

董事之持續專業發展

於回顧年度內，董事已參與持續專業發展，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。於二零二四年，產業信託管理人已安排分發有關提升董事的有效性：董事會、委員會及董事的角色、職能及責任之閱讀材料予董事。於回顧年度內接受培訓之董事概述如下：

董事姓名

培訓類別

主席兼非執行董事

羅旭瑞

B

副主席兼非執行董事

羅寶文

A,B

執行董事

陳陞鴻

A,B

林萬鏞

A,B

非執行董事

羅俊圖

B

吳季楷

A,B

獨立非執行董事

高來福，JP

A,B

梁寶榮，GBS，JP

B

Kai Ole Ringenson

A,B

石禮謙，GBS，JP

A,B

A—出席簡介會／研討會／會議／論壇

B—閱讀／研習培訓或其他材料

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。

於截至二零二四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>		
陳陞鴻	2/2	4/4
林萬鏞	2/2	4/4
<i>非執行董事</i>		
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	2/2	4/4
梁寶榮，GBS，JP	2/2	4/4
Kai Ole Ringenson	2/2	4/4
石禮謙，GBS，JP	2/2	4/4

審核委員會

產業信託管理人之審核委員會(「審核委員會」)就其權限及職責制定特定職權範圍成立。

審核委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

非執行董事

吳季楷

審核委員會負責(其中包括)(a)就富豪產業信託財務報表是否完整、準確、清晰及公正進行審閱；(b)考慮內部及外部審核審閱之範疇、方法及性質；(c)整體風險管理及內部監控措施是否足夠；(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二零二四年十二月三十一日止年度內共舉行三次正式審核委員會會議，以考慮及審閱(其中包括)富豪產業信託之二零二三年年度業績、二零二四年中期業績、內部審核報告、關連人士交易、風險管理及內部監控系統、內部審計職能之效率、年度預算和預測及其他合規事宜。個別成員之出席率如下：

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

披露委員會

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

披露委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

Kai Ole Ringenson

執行董事

陳陞鴻

林萬鏞

非執行董事

吳季楷

產業信託管理人於截至二零二四年十二月三十一日止年度內共舉行兩次正式披露委員會會議，以考慮及審議(其中包括)富豪產業信託之二零二三年年度業績公佈、二零二三年年報、二零二四年中期業績公佈、二零二四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)	2/2
陳陞鴻	2/2
林萬鏞	2/2
吳季楷	2/2
Kai Ole Ringenson	2/2

提名委員會

產業信託管理人之提名委員會就其權限及職責制定特定職權範圍成立。提名委員會負責(其中包括)(a)就委任及重新委任董事及董事繼任計劃之相關事宜向董事會作出推薦意見；(b)評估獨立非執行董事之獨立性；(c)至少每年審閱董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合富豪產業信託之企業策略而擬對董事會作出之變動提出建議；(d)物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就提名有關人士出任董事之選擇作出揀選或向董事會提出建議；及(e)監察產業信託管理人之董事會多元化政策之執行及進行檢討。

提名委員會現時由下列董事組成：

非執行董事

羅旭瑞(委員會主席)

吳季楷

獨立非執行董事

高來福，JP

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

產業信託管理人於截至二零二四年十二月三十一日止年度內舉行了兩次正式提名委員會會議，以(其中包括)向董事會提出有關重新委任已長期服務之獨立非執行董事相關事宜之推薦建議及審閱董事會之結構、人數、成員組合及多元性以及董事會多元化政策。個別成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名

出席次數／會議次數

羅旭瑞(委員會主席)

2/2

吳季楷

2/2

高來福，JP

2/2

梁寶榮，GBS，JP

2/2

Kai Ole Ringenson

2/2

石禮謙，GBS，JP

2/2

核數師酬金

截至二零二四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(二零二三年－港幣1,400,000元)及港幣600,000元(二零二三年－港幣500,000元)。非審核服務包括為富豪產業信託截至二零二四年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱、報告關連人士交易之事實調查之結果及向富豪產業信託提供之合規及其他服務。

酬金之其他披露

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。因此，富豪產業信託無須支付產業信託管理人之董事及員工之酬金。應付予產業信託管理人之董事及員工之所有薪酬由產業信託管理人自其本身資源撥付及承擔。

產業信託管理人費用及受託人費用均由富豪產業信託根據信託契約之條款支付。

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三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。

基金單位持有人通訊政策

產業信託管理人已採納基金單位持有人通訊政策，以促進與基金單位持有人及投資界別之通訊有效及全面，旨在確保彼等能隨時、公平及適時地取得持平及容易於理解的富豪產業信託資料。基金單位持有人通訊政策於每年進行檢討，以確保其切實執行及行之有效。

於回顧年度內，富豪產業信託之網站定期更新，以保持與基金單位持有人進行有效而持續之溝通，使基金單位持有人能獲得富豪產業信託之最新資料，而基金單位持有人亦有機會於基金單位持人大會上與董事直接溝通。基金單位持有人及投資界別之查詢會在特定時間內得到回覆，董事會認為基金單位持有人通訊政策為有效。

基金單位持有人之權利

除於年度內認為需要舉行之任何其他會議外，富豪產業信託將每年舉行一次基金單位持有人會議作為其基金單位持有人週年大會。受託人或產業信託管理人(及產業信託管理人在不少於兩名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於當時已發行及發行在外基金單位之10%)之書面要求下)可隨時召開基金單位持有人會議。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈產業信託管理人之辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室)，抬頭請註明執行董事收。召開基金單位持有人週年大會及其他大會之通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及適用之上市規則之規定向基金單位持有人發出，而該通告將列明會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

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

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

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

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

上市後發行其他基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，任何進一步發行之基金單位，均須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約所載之優先購買條款規定。基金單位之進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟受載於信託契約更具體條件所限制下，基金單位則可在任何財政年度（無論直接或根據任何可換股工具（定義見信託契約））以並非按比例之基準及毋須經基金單位持有人之批准情況下向所有現有基金單位持有人發行或同意（有條件或無條件）發行。

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

- (i) 關連人士以其基金單位持有人之身份收取基金單位及／或可換股工具之按比例權益；或
- (ii) 根據信託契約第 14.1.1 條文及／或第 14.1.2 條文向關連人士發行基金單位以支付產業信託管理人費用；或
- (iii) 於該關連人士簽署協議將該等基金單位及／或可換股工具配售予並非聯繫人以減持同類別基金單位及／或可換股工具數目後 14 天內向關連人士發行基金單位及／或可換股工具，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C3所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之規定標準之條款採納循規手冊所載監管董事及產業信託管理人買賣富豪產業信託證券之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至產業信託管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。

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

董事或產業信託管理人若知悉或私下參與根據房地產投資信託基金守則有關擬進行且為指定交易或關連人士交易或根據上市規則為須予通知交易或關連交易之收購或出售而作出之任何磋商或協定或任何內幕消息，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內幕消息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，指出或會有內幕消息尚未公佈，提醒彼等務必不要在相關期間買賣富豪產業信託之證券。

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

根據信託契約及基於證券及期貨條例第XV部被視為適用之條文，持有基金單位5%或以上之基金單位持有人須知會香港聯交所、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，彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及基金單位買賣守則之所需標準。

風險管理及內部監控

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

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

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

舉報及反貪污政策

產業信託管理人已採納舉報政策，以確保為僱員以及與產業信託管理人、富豪產業信託及其附屬公司接洽的人員就舉報任何關注事項(包括本集團內涉嫌之不當行為、失當行為或不良行為)作出適當安排。舉報政策之目的為就舉報於財務報告、內部監控或其他事項方面可能存在的不當行為提供舉報渠道及指引，並向舉報人保證，本集團將為彼等提供保護，以免彼等因根據本舉報政策作出任何真實舉報而遭受不公平解僱或受迫害。

此外，產業信託管理人認為誠實、商業誠信及公平競爭乃富豪產業信託之核心價值，產業信託管理人全體董事及僱員在任何時候均須堅守。產業信託管理人亦採納了反貪污政策，當中規定最低行為標準及嚴格禁止產業信託管理人全體董事及僱員在本集團之業務過程中索取、接受或提供任何賄賂。產業信託管理人全體董事及僱員須遵守此項反貪污政策。於年內，產業信託管理人並不知悉任何不遵守有關反貪污之法律及法規之事件。

公眾持股量

於二零二四年十二月三十一日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零二四年十二月三十一日，根據產業信託管理人公開取得及向產業信託管理人之董事匯報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之基金單位超過25%。

合規

於年度內，富豪產業信託及產業信託管理人在重要事項上已遵守循規手冊及上市規則附錄C1所載之企業管治守則之適用守則條文。

年報之審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱於截至二零二四年十二月三十一日止年度之本年報。本年報於二零二五年三月二十八日已獲產業信託管理人之董事會批准。

產業信託管理人之董事確認其有責任按照香港財務報告準則、信託契約之相關條文及房地產投資信託基金守則所載之相關披露規定編製並以真實公平地反映富豪產業信託截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表。

富豪產業信託之外聘核數師安永會計師事務所就有關其匯報富豪產業信託截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表之責任所作之聲明已載於本年報之「獨立核數師報告」一節內。

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

- (i) 產業信託管理人及由 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；及
- (ii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）。

富豪關連人士集團

(a) 初步酒店租賃協議

富豪產業信託（透過初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司、Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、沙田麗豪酒店有限公司及利高賓有限公司（統稱「初步酒店－物業公司」，各亦稱「初步酒店－物業公司」）已與 Favour Link International Limited（「富豪承租人」）於二零零七年三月十六日就租賃初步酒店訂立個別初步酒店租賃協議（可能經不時修訂），租期已於二零二零年十二月三十一日屆滿。於二零一九年十二月二十日，各初步酒店－物業公司已與富豪承租人訂立補充租賃協議以延長富豪機場酒店之租期至二零二八年十二月二十七日及其他四間初步酒店（即富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）之租期至二零三零年十二月三十一日（統稱「初步酒店延長期」）（「初步酒店租賃延長」），而初步酒店延長期之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。因此，各初步酒店租賃協議之總租賃年期現由二零零七年三月三十日起至二零二八年十二月二十七日（就富豪機場酒店而言）以及二零三零年十二月三十一日（就其他四間初步酒店而言）。上述補充租賃協議已於二零二零年一月十五日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關初步酒店租賃延長之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員。

於年度內，根據初步酒店租賃協議項下之現金市場租金收入及其他收入約為港幣 553,200,000 元。

(b) 初步酒店管理協議

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過與富豪酒店國際有限公司（「酒店管理人」）訂立自二零零七年三月十六日起計為期二十年之初步酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。富豪承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員。

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

(c) 初步酒店租賃擔保

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立租賃擔保(可能不時修訂)(「初步酒店租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據初步酒店租賃協議不時欠負或應付初步酒店一物業公司之所有款項。初步酒店租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。於二零一九年十二月二十日，就各初步酒店已與受託人及富豪訂立補充租賃擔保以根據初步酒店租賃延長進行相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任可涵蓋初步酒店延長期。

(d) 初步酒店商標特許契約

於二零零七年三月二日，Regal International Limited(為富豪關連人士集團之成員)已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約(「初步酒店商標特許契約」)。Regal International Limited已就為說明各初步酒店之擁有權及／或與各初步酒店業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各初步酒店一物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

(e) 灣仔酒店管理協議

於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富薈灣仔酒店一物業公司」))與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈灣仔酒店之營運訂立為期十年之灣仔酒店管理協議，由二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日屆滿，並附帶基於非失責的提前終止條款。灣仔酒店管理協議已於二零二零年一月十五日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關灣仔酒店管理協議之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。

於年度內，根據灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣1,400,000元。

(f) 上環租賃協議

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過Tristan Limited(「富薈上環酒店一物業公司」))就租賃富薈上環酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立上環租賃協議，租期已於二零二四年十二月三十一日屆滿。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂上環租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日(「上環延長期」)，而經延長租期之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定(「上環租賃延長」)。因此，上環租賃協議之總租賃年期現由二零一四年二月十日至二零三四年十二月三十一日。此補充租賃協議已於二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關上環租賃延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

於年度內，根據上環租賃協議項下之市場租金收入為港幣42,000,000元。

(g) 上環租賃擔保

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立租賃擔保(可能經不時修訂)(「上環租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據上環租賃協議不時欠負或應付富薈上環酒店－物業公司之所有款項。於二零二四年一月十一日，受託人與富豪訂立修訂上環租賃擔保之補充契約，以就上環租賃延長作出相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任可涵蓋上環延長期。

(h) 上環酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之上環酒店管理協議，由二零一四年二月十日起開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與酒店管理人訂立補充契約，以修訂上環酒店管理協議，將其原定之屆滿日期(即二零二四年二月九日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款(「上環酒店管理協議延長」)。此補充酒店管理協議已於二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關上環酒店管理協議延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

(i) 炮台山租賃協議

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託(透過紀慧投資有限公司(「富薈炮台山酒店－物業公司」))就租賃富薈炮台山酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立炮台山租賃協議，租期已於二零二四年十二月三十一日屆滿。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂炮台山租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日(「炮台山延長期」)，而經延長租期之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定(「炮台山租賃延長」)。因此，炮台山租賃協議之總租賃年期現由二零一四年七月二十八日至二零三四年十二月三十一日。此補充租賃協議已於二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關炮台山租賃延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

於年度內，根據炮台山租賃協議項下之市場租金收入為港幣40,000,000元。

(j) 炮台山租賃擔保

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立租賃擔保(可能經不時修訂)(「炮台山租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據炮台山租賃協議不時欠負或應付富薈炮台山酒店－物業公司之所有款項。於二零二四年一月十一日，受託人與富豪訂立修訂炮台山租賃擔保之補充契約，以就炮台山租賃延長作出相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任可涵蓋炮台山延長期。

(k) 炮台山酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈炮台山酒店之營運訂立為期十年之炮台山酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日起開始。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與酒店管理人訂立補充契約，以修訂炮台山酒店管理協議，將其原定之屆滿日期(即二零二四年七月二十七日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款(「炮台山酒店管理協議延長」)。此補充酒店管理協議已於二零二四年一月三十一日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關炮台山酒店管理協議延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

(l) 土瓜灣租賃協議

於二零一七年九月四日，富豪產業信託(透過力冠國際有限公司(「富薈土瓜灣酒店－物業公司」))與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)就租賃富薈土瓜灣酒店訂立土瓜灣租賃協議。土瓜灣租賃協議之年期於二零二二年九月三日屆滿，而富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。於二零二一年十二月二十九日，根據土瓜灣租賃協議之條款，富薈土瓜灣酒店－物業公司(作為出租人)行使授予其之選擇權，將租賃期進一步延長，自二零二二年九月四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。於二零二二年六月八日，富薈土瓜灣酒店－物業公司與富豪承租人訂立修訂土瓜灣租賃協議之補充契約，以正式延長上述租賃期。除上述延長租賃期外，土瓜灣租賃協議所有其他現有條款及條件將維持不變。

於年度內，根據土瓜灣租賃協議項下之合約現金租金收入約為港幣36,000,000元。

(m) 土瓜灣租賃擔保

根據於二零一七年九月四日訂立之租賃擔保(「土瓜灣租賃擔保」)，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據土瓜灣租賃協議不時欠負或應付富薈土瓜灣酒店－物業公司之所有款項。

(n) 土瓜灣酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈土瓜灣酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈土瓜灣酒店之營運訂立為期十年之土瓜灣酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。

產業信託管理人費用

富豪資產管理有限公司(為富豪關連人士集團之成員)獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於年度內，就提供有關服務合共約港幣93,000,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

- (a) 證監會已於二零零七年三月五日就上述初步酒店租賃協議、初步酒店管理協議、初步酒店租賃擔保及初步酒店商標特許契約，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定(「初步酒店－富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)所載之條款及條件所限。

於二零二零年一月十五日，證監會延長就初步酒店租賃協議授出之初步酒店－富豪關連人士集團豁免年期之期限，故此該項豁免將僅會於有關協議之屆滿日期(即(i)二零二八年十二月二十七日(就富豪機場酒店而言)；及(ii)二零三零年十二月三十一日(就其他四間初步酒店而言))或終止日期(以較早者為準)停止。有關詳情可參閱產業信託管理人於二零二零年一月十五日刊發之相關公佈。

於年度內，富豪產業信託已遵守初步酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

- (b) 於二零一三年七月十七日，證監會已就上述各上環租賃協議、上環租賃擔保、上環酒店管理協議、炮台山租賃協議、炮台山租賃擔保及炮台山酒店管理協議之原有年期，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定(「上環及炮台山酒店－富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零一三年七月十八日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

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

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

於年度內，富豪產業信託已遵守土瓜灣酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

- (d) 於二零二零年一月十五日，證監會已就上述灣仔酒店管理協議，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(「灣仔酒店－富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零二零年一月十五日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

於年度內，富豪產業信託已遵守灣仔酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

受託人關連人士集團

產業信託管理人及受託人均已確認，除該等銀行交易(其中受託人關連人士集團以保管人及／或代理之身份行事，並與富豪產業信託集團進行代理交易)外，於年度內與受託人關連人士集團之間並無任何公司融資交易及其他關連人士交易。

受託人費用

德意志信託(香港)有限公司(為受託人關連人士集團之成員)獲委任為富豪產業信託之受託人。於年度內，受託人就此方面提供服務之收費錄得合共約港幣3,800,000元。

豁免嚴格遵守

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

於年度內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

事實調查結果報告

根據本文所披露由證監會授出之所有豁免嚴格遵守，富豪產業信託之外聘核數師已獲委聘根據香港相關服務準則第4400號(經修訂)「執行商定程序」並參閱豁免嚴格遵守內文之條款及條件，就富豪產業信託集團之持續關連人士交易之執行商定程序作出調查結果報告。外聘核數師已發出事實調查結果報告，而該報告已提呈予產業信託管理人之董事會。產業信託管理人亦會將該報告提供予證監會。

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，包括該等與富豪關連人士集團及受託人關連人士集團進行之關連人士交易，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訂立；
- (b) 按正常商業條款(倘有可比較交易)，或倘並無足夠可比較交易以評估該等交易是否按正常商業條款訂立，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)之條款訂立；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最佳利益之條款訂立。

權益披露

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

主要基金單位持有人之持有量

於二零二四年十二月三十一日，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)於基金單位中擁有以下須記錄於根據信託契約規定存置之名冊(「名冊」)內之權益：

主要基金單位持有人之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二四年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(*)
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「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 百利保控股有限公司(「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 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)	2,439,613,739 (附註vi及vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited(「RBVI」)	2,439,613,739 (附註vi及viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註ix)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,443,033,102個基金單位之權益分別透過RBVI以及CCBVI、PDBVI及RBVI各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益分別透過RBVI以及PDBVI及RBVI各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI於二零二四年十二月三十一日持有百利保約62.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為透過RBVI以及其全資擁有附屬公司各自直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零二四年十二月三十一日持有富豪約69.25%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (x) 概約百分率乃根據於二零二四年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，概無其他人士於基金單位中擁有須記錄於名冊內之權益。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

於二零二四年十二月三十一日，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須記錄於名冊內之權益：

產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二四年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 ⁽ⁱⁱ⁾
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%

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，而羅旭瑞先生於二零二四年十二月三十一日持有世紀城市約67.43%股權。
- (ii) 概約百分率乃根據於二零二四年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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須記錄於名冊內之權益。除本文所披露主要基金單位持有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)於基金單位之權益外，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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	671,307	586,439
酒店收入總額	五	29,905	31,323
		<u>701,212</u>	<u>617,762</u>
物業及酒店經營業務支出		(20,208)	(18,724)
租金及酒店收入淨額	五	681,004	599,038
利息收入		664	875
折舊	十一	(8,013)	(7,726)
投資物業公平值之變動	十二	(128,814)	366,920
產業信託管理人費用	六	(93,031)	(91,053)
信託、專業及其他支出	七	(11,836)	(10,547)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	八	(640,434)	(611,183)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)		(200,460)	246,324
所得稅抵免／(支出)	九	(3,940)	19,412
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		(204,400)	265,736
融資成本－基金單位持有人分派		—	(32,574)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利／(虧損)		<u>(204,400)</u>	<u>233,162</u>
基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)			
基本及攤薄	十	<u>港幣(0.063)元</u>	<u>港幣0.082元</u>

綜合全面收入表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		(204,400)	265,736
其他全面收入			
即可能於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：			
現金流量對沖：			
現金流量對沖之公平值變動		12,569	—
由對沖儲備轉撥至綜合損益表		(10,902)	—
即可能於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額		1,667	—
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：			
物業重估之收益	十一	43,543	39,338
所得稅之影響	廿三	(7,184)	(6,491)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額		36,359	32,847
年內其他全面收入(除稅後)		38,026	32,847
未計及基金單位持有人分派前之年內全面收入／(虧損)總額		(166,374)	298,583

綜合財務狀況表

截至二零二四年十二月三十一日

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零二三年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	十一	672,000	636,000	604,000
投資物業	十二	23,271,000	23,352,000	22,949,000
衍生金融工具	廿二	2,671	—	—
應收融資租賃	十三	—	998	7,468
非流動總資產		23,945,671	23,988,998	23,560,468
流動資產				
應收賬項	十四	335	6,511	884
預付款項、按金及其他應收款項	十五	9,642	9,369	6,500
應收關連公司款項	廿七(b)	3,401	2,228	2,747
可收回稅項		2,661	2,532	5,871
應收融資租賃	十三	998	6,470	6,351
有限制現金	十六	259,015	330,360	124,354
現金及現金等值項目	十七	3,741	45,877	141,336
流動總資產		279,793	403,347	288,043
總資產		24,225,464	24,392,345	23,848,511
流動負債				
應付賬項	十八	44,939	40,242	70,028
已收按金		2,282	182	10,151
應付關連公司款項	廿七(b)	183,694	183,722	521
其他應付賬項及應計費用		61,585	72,125	60,775
合約負債	十九	482	461	1,096
附息之銀行債項	廿一	697,656	453,960	5,426,031
租賃負債	二十	998	6,470	6,351
應付稅項		14,092	600	6,726
流動總負債		1,005,728	757,762	5,581,679
流動負債淨值		(725,935)	(354,415)	(5,293,636)
扣除流動負債後總資產		23,219,736	23,634,583	18,266,832

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零二三年 一月一日 港幣千元 (重列)
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	廿一	9,656,447	9,886,472	4,755,189
租賃負債	二十	—	998	7,468
衍生金融工具	廿二	682	—	—
已收按金		633	2,867	—
遞延稅項負債	廿三	654,475	670,373	696,311
非流動總負債		10,312,237	10,560,710	5,458,968
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		11,317,965	11,318,472	11,040,647
基金單位持有人應佔資產淨值		12,907,499	13,073,873	12,807,864
已發行基金單位數目	廿四	3,257,431,189	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	廿五	港幣 3.962 元	港幣 4.014 元	港幣 3.932 元

第68頁至第128頁之綜合財務報表已於二零二五年三月二十八日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

執行董事
林萬鏞

主席
羅旭瑞

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二四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
於二零二四年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	—	220,450	4,405,191	13,073,873
年內虧損	—	—	—	—	(204,400)	(204,400)
年內其他全面收入：						
現金流量對沖	—	—	1,667	—	—	1,667
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	36,359	—	36,359
未計及基金單位持有人分派前						
之年內全面虧損總額	—	—	1,667	36,359	(204,400)	(166,374)
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(2,211)	2,211	—
於二零二四年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>1,667</u>	<u>254,598</u>	<u>4,203,002</u>	<u>12,907,499</u>

截至二零二三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
於二零二三年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	—	189,477	4,170,155	12,807,864
年內盈利	—	—	—	—	265,736	265,736
年內其他全面收入：						
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	32,847	—	32,847
未計及基金單位持有人分派前						
之年內全面收入總額	—	—	—	32,847	265,736	298,583
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,874)	1,874	—
融資成本—基金單位持有人分派	—	—	—	—	(32,574)	(32,574)
於二零二三年十二月三十一日之 資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>—</u>	<u>220,450</u>	<u>4,405,191</u>	<u>13,073,873</u>

分派表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		(204,400)	265,736
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(27,910)	(28,120)
發債成本之攤銷		27,987	26,395
投資物業公平值之變動		128,814	(366,920)
折舊		8,013	7,726
遞延稅項抵免		(23,082)	(32,429)
年內經調整虧損	(a)	(90,578)	(127,612)
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(b)	—	—
末期	(c)	—	—
		—	—

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不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。
- (b) 每個財政年度之中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。
- 富豪產業信託於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得經調整虧損港幣43,800,000元，而截至二零二三年六月三十日止六個月之經調整虧損為港幣19,400,000元。因此，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月均無宣派中期分派。
- (c) 富豪產業信託於回顧年度錄得經調整虧損港幣90,600,000元，而二零二三年之經調整虧損為港幣127,600,000元。
- 因此，產業信託管理人已決定不會就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度宣派末期分派。
- (d) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)，個別亦稱「初步酒店」、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣27,900,000元(二零二三年：港幣28,100,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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／(虧損)		(200,460)	246,324
經作出以下調整：			
其他應收款項之信貸虧損撥備		987	—
投資物業公平值之變動	十二	128,814	(366,920)
利息收入		(664)	(875)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	640,434	611,183
折舊	十一	8,013	7,726
		<u>577,124</u>	<u>497,438</u>
應收賬項之減額／(增額)		6,176	(5,627)
預付款項、按金及其他應收款項之增額		(3,091)	(837)
應收關連公司款項之減額／(增額)		(1,173)	519
有限制現金之增額		(12)	(20)
應付賬項之增額／(減額)		4,697	(29,786)
已收按金之減額		(134)	(7,102)
應付關連公司款項之增額／(減額)		(28)	183,201
其他應付賬項及應計費用之減額		(471)	(5,238)
合約負債之增額／(減額)		21	(635)
		<u>583,109</u>	<u>631,913</u>
經營業務所得現金		583,109	631,913
已收利息		10,056	3,018
已付利息		(630,399)	(572,375)
已付香港利得稅		(13,659)	(15,804)
		<u>(50,893)</u>	<u>46,752</u>
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		(50,893)	46,752
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(470)	(388)
添置投資物業		(47,814)	(36,080)
已收取融資租賃之本金部分		6,470	6,351
有限制現金之減額		15,601	8,879
		<u>(26,213)</u>	<u>(21,238)</u>
投資活動所用現金流量淨額		(26,213)	(21,238)

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
融資活動之現金流量			
銀行債項，扣除發債成本		470,884	2,523,817
償還銀行債項		(485,200)	(2,391,000)
租賃付款之本金部分		(6,470)	(6,351)
已付分派		—	(32,574)
有限制現金之減額／(增額)		55,756	(214,865)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		34,970	(120,973)
現金及現金等值項目變動淨額		(42,136)	(95,459)
年初之現金及現金等值項目		45,877	141,336
年末之現金及現金等值項目		3,741	45,877
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結餘	十七	3,741	45,877

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

一、 一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託乃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(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約及於二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)規管。

富豪產業信託及其附屬公司(統稱為「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20樓2001室及九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

二、 會計政策

二.一 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)編製。此外，該等綜合財務報表亦根據信託契約之有關條款及房地產投資信託基金守則附錄C之有關披露條款編製。該等綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備、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(「港元」)幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最近之千元(另有指示者除外)。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產港幣725,935,000元。流動負債淨額情況主要由於定期貸款港幣700,000,000元將於十二個月內到期及於報告期末已分類為流動負債。考慮到從租金收入產生的穩定經營業務現金流入，將於隨後十二個月內到期之再計劃融資，本集團未使用之循環貸款融資及由本集團之直接上市控股公司提供之財務支援，產業信託管理人認為本集團擁有充足資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾與資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為富豪產業信託直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資公司而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資公司之權力(即賦予本集團有能力指引投資公司相關活動之權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，存在多數投票權形成控制權之推定。倘富豪產業信託擁有少於投資公司大多數投票權或類似權利，本集團會於評估其是否對投資公司擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

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

附屬公司之財務報表與富豪產業信託之同一報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

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

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

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股股東權益及匯兌波動儲備；並確認任何保留投資之公平值及在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃按假設本集團已直接出售相關資產或負債而可能規定之基準重新分類至損益或保留盈利(如適用)。

二.二 會計政策及披露之改變

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方一承租人之規定，以確保賣方一承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團概無自首次應用香港財務報告準則第16號之日起發生的售後租回交易涉及並非取決於任何指數或比率之可變租賃付款，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 二零二零年之修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括延遲清償權利的涵義，而延遲權利須於報告期末存在。負債之分類並不受實體有意行使其延遲清償權利所影響。該等修訂亦澄清負債可按彼等各自之股本工具清償，而僅於可轉換負債中的可換股選擇權本身為一項股本工具時，則負債之條款不影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清由貸款安排產生的負債之契約中，僅涉及實體必須於報告日期或之前遵守之契約，方會影響有關負債分類為流動或非流動。就須遵守報告日期後十二個月之遠期契約之實體之非流動負債而言，則需要進行額外披露。

於首次應用該等修訂後，本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日之負債的條款及條件。於二零二三年及二零二四年一月一日，本集團有一項賬面值分別為港幣301,000,000元及港幣465,400,000元之付息銀行債項，須於十二個月內償還。該等債項已從於二零二六年八月五日到期之5年期銀行融資中提取，而本集團有權將貸款延期一年，惟須遵守特定契約測試。於首次應用該等修訂前，付息銀行債項被分類為流動負債，此乃由於本集團並無可將有關結算遞延至報告期間後至少十二個月之無條件權利。當首次應用該等修訂後，該貸款被重新分類為非流動負債，原因是本集團有權根據其現有貸款融資將付息銀行債項延期至二零二三年及二零二四年一月一日後至少十二個月。綜合財務狀況表之量化影響概述如下。

	增額／(減額)		
	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二三年 一月一日 港幣千元
流動負債			
付息銀行債項	(491,000)	(465,400)	(301,000)
流動負債淨額	<u>(491,000)</u>	<u>(465,400)</u>	<u>(301,000)</u>
總資產減流動負債	<u>491,000</u>	<u>465,400</u>	<u>301,000</u>
非流動負債			
付息銀行債項	491,000	465,400	301,000

採納該等修訂對截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本及攤薄盈利／(虧損)、損益、其他全面收益及綜合現金流量表並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排以及需要就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露要求擬協助財務報表之使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險之影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團之財務報表造成任何影響。

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等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。本集團擬於該等新增及經修訂香港財務報告準則(如適用)生效時採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表內之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性之附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則之年度改進 會計準則—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。雖然許多章節乃出自香港會計準則第1號並作出有限改動，香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列之新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、財務、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。當中亦要求於單獨的附註中披露管理層界定的表現計量，並對主要財務報表及附註中的資料分組（匯總及拆分）及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第1號的若干規定已轉移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*（重新命名為香港會計準則第8號*財務報表之編製基準*）。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*亦作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦作出相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之相應修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正分析新規定以及評估香港財務報告準則第18號對本集團的財務報表呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用其經削減披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所界定之附屬公司，且並無公共責任，以及須擁有一家根據香港財務報告準則編製綜合財務報表可供公眾使用之母公司（最終或中間公司）。允許提早應用。本公司為上市公司，故並不合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司部分附屬公司正考慮於其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）澄清財務資產或財務負債的終止確認日期，並引入一項會計政策選擇，即在符合指定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的財務負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的財務資產的合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性的財務資產及合約掛鉤工具進行分類的規定。該等修訂亦包括對指定按公平值計入其他全面收入的股權工具及具有或然特性的財務工具之投資的額外披露。該等修訂須追溯應用，並於首次應用日期對期初保留溢利（或權益的其他組成部分）進行調整。過往期間毋須重列，並在毋須事後確認的情況下方予重列。允許同時提早應用所有該等修訂或僅應用與財務資產分類相關的修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)涉及*依賴自然能源生產電力的合同*僅應用於涉及依賴自然能源生產電力的合同並澄清範圍內合同「自用」規定的應用。香港財務報告準則第9號(修訂本)現將允許實體在對沖預測電力交易時，可指定參考依賴自然電力的合約作為對沖工具，以指定預測電力交易的可變名義金額作為對沖項目。香港財務報告準則第7號已作出修訂，以規定與因香港財務報告準則第9號的修訂而被剔除於其範圍之外的合約有關的披露。在此情況下，實體必須於單一附註中披露：

- 有關使實體面對相關電力數量變動的合約特點，以及實體在無法使用電力的交割期間被要求購買電力的風險的資訊。
- 有關該等合約所產生的未確認合約承擔的資訊。
- 關於無法使用的報告期間間隔影響實體財務表現的定性和定量資訊。

香港財務報告準則第7號披露修訂必須於應用香港財務報告準則第9號(修訂本)時應用。有關「自用」規定之澄清必須追溯應用，而毋須事後檢討，唯該指引允許對沖會計於首次應用當日或之後指定之新對沖關係前瞻性地應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須確認來自下游交易的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損，於投資者損益內確認，惟以無關連投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂會按未來適用法應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)。該等預期適用於本公司之修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號財務工具：披露：該等修訂更新了香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以達到簡化的目的或與本準則其他段落及／或其他準則中所用的概念及術語保持一致。此外，該等修訂闡明，實施香港財務報告準則第7號的指引不一定闡述香港財務報告準則第7號所述段落的所有規定，亦不會增加額外規定。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號財務工具：該等修訂闡明，當承租人確定租賃負債已根據香港財務報告準則第9號終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認任何因此產生的收益或虧損。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A中的若干措辭，以消除潛在的混淆情況。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂闡明，香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與其他各方(作為該投資者之實際代理人行事)之間可能存在的各種關係的一種示例，從而消除與香港財務報告準則第10號第B73段規定的不一致之處。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂於香港會計準則第7號第37段中以「按成本」取代「成本法」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

二.四 重大會計政策

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、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(如投資物業與物業、廠房及設備、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(遞延稅項資產，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。對現金產生單位進行減值測試時，若可以按合理及一致原則分配，則將公司資產(如總部大樓)的一部分賬面值分配予個別現金產生單位，或在其他情況下分配予最小的現金產生單位組別。

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

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

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

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

或

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

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按其估值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之初始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(包括使用權資產)，乃持有作賺取租金及／或資本增值。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入綜合損益表內。

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

金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量及公平值計入損益。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資組成部份或本集團已應用並無調整重大融資組成部份影響的可行權宜方法的應收賬項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資組成部份或本集團已根據下文「收益確認」所載政策應用可行權宜方法的應收賬項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生就未償還本金的純粹本息付款(「SPPI」)的現金流量。具有非SPPI之現金流之金融資產不論業務模式均以公平值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產按公平值分類及計入損益。

購買或銷售須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之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。

其後計量

金融資產之其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法計量，並可減值。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表內確認。

本類別包括本集團並不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之衍生工具。

當混合合約(包含金融負債及非金融主體)之嵌入式衍生工具具備：與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非按公平值計量且其變動計入損益，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動計入損益表。僅當合約條款出現變動時大幅改變其現金流時，方進行重新評估。

混合合約(包含金融資產主體)之嵌入式衍生工具不作單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

撤銷確認金融資產

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

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

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

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

金融資產之減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的相若利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸升級措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言,會為未來十二個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言,須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備,不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期,本集團評估金融工具的信貸風險是否自初始確認後大幅提高。於作出該評估時,本集團比較報告日期金融工具產生的違約風險及於初始確認時金融工具產生的違約風險,並考慮在毋須付出不必要成本或精力而可獲得合理及可靠資料,包括過往及前瞻性資料。本集團認為,當合約付款逾期超過30日,信貸風險會大幅增加。

本集團認為，倘合約付款逾期九十日，則金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收取尚未償還合約款項，則將金融資產視作違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值並就計量預期信貸虧損於以下階段內分類，惟應收賬項使用下文詳述的簡化法除外。

第一階段－信貸風險自初始確認後並無大幅增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段－信貸風險自初始確認後大幅增加但並無出現信貸減值的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第三階段－於報告日期已出現信貸減值的金融資產（但在購買或產生之時並無信貸減值），其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分的應收賬項或當本集團應用不調整重大融資組成部分影響的可行權宜方法時，本集團計算預期信貸虧損時應用簡化法。根據簡化法，本集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

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貿易及其他應付賬項以及債項或在有效對沖中指定為對沖工具的衍生性工具，視情況而定。

所有金融負債按公平值初始確認，及對於貸款，債項及應付賬項扣除直接應佔交易成本。

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用途之金融負債及於初步確認時指定按公平值計入損益之金融負債。

倘收購金融負債旨在於短期內購回，則有關金融負債將分類為持作買賣類別。此類別亦包括由本集團訂立並非指定作為香港財務報告準則第9號所界定之對沖關係中之對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣類別，惟如有關衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣之負債之盈虧在綜合損益表確認。在綜合損益表中確認之公平值收益或虧損淨額並不包括就有關金融負債計收之任何利息。

於初步確認時指定按公平值計入損益之金融負債僅會在符合香港財務報告準則第9號之準則下於初步確認日期予以指定。指定按公平值計入損益之負債之盈虧在綜合損益表確認，惟本集團自身之信貸風險所產生之收益或虧損則除外，有關收益或虧損於其他全面收入呈報，以及其後不會重新分類至綜合損益表。在綜合損益表中確認之公平值收益或虧損淨額並不包括就有關金融負債計收之任何利息。

按攤銷成本列賬之金融負債(貿易及其他應付賬項及債項)之其後計量

初始確認後，貿易及其他應付賬項以及付息債項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在綜合損益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用。實際利率攤銷於綜合損益表中確認。

撤銷確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除、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全面收入表，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。

就對沖會計處理方法而言，對沖乃分類為：

- 公平值對沖：於對沖所承受之已確認資產或負債或未確認確定承擔之公平值變動之風險時；或
- 現金流量對沖：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；或
- 於外國業務淨投資之對沖。

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、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖關係是否符合對沖有效性之規定（包括分析對沖無效之來源及如何釐定對沖比率）。對沖關係如滿足以下所有有效性規定，則符合對沖會計處理方法：

- 對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無「主導」因該經濟關係而引致之「價值變動」。
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖的對沖項目數量及本集團實際用作對沖該對沖項目數量之對沖工具數量而引致者相同。

符合對沖會計處理方法所有資格標準之對沖將按下述方式入賬：

現金流量對沖

對沖工具損益之有效部分乃直接在對沖儲備中之其他全面收入確認，而任何無效部分則即時在損益表確認。對沖儲備調整至對沖工具累計收益或虧損與對沖項目累計公平值變動之較低者。

於其他全面收入累計的金額按相關對沖交易之性質入賬。若對沖交易其後導致確認非金融項目，則於資產淨值累計的金額從資產淨值之獨立組成部分中移除，並計入對沖資產或負債之初始成本或其他賬面值。此舉並非重新分類調整，且不會於期內其他全面收入中確認。這亦適用於非金融資產或非金融負債之對沖預計交易其後成為公平值對沖會計處理方法所適用的確定承諾。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收入累計的金額重新分類至綜合損益表，作為同期或對沖現金流量影響綜合損益表的期間內之重新分類調整。

若現金流量對沖會計處理方法終止，則已於其他全面收入累計的金額必須於對沖未來現金流量預期仍會產生時仍保留在累計其他全面收入。否則，有關金額將即時被重新分類至綜合損益表作為重新分類調整。於終止後，一旦對沖現金流量產生，仍於累計其他全面收入中保留的任何金額則按上述相關交易之性質入賬。

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。

當本集團預期部分或全部撥備將得到償還時，有關償還額將被確認為一項單獨資產，但僅當償還額幾乎能確定時方予以確認。與撥備有關的開支於扣除任何償還額後之綜合損益表中呈列。

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

現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，以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)及持作應付短期現金承擔且一般於三個月內到期之短期及高度流通存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，以及上文所界定之短期存款，經減除須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。

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，即於其他全面收入或直接於資產淨值內確認。

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

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

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

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

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

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

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

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

倘或僅於本集團有能抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各未來期間(期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體所徵收的所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

租賃

於合約開始時，本集團會評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約賦予於一段時間內控制已識別資產的使用權利以換取代價，則該合約屬於租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團對所有租賃均採用單一的確認及計量方法。本集團確認租賃負債支付租賃款項及代表使用相關資產權利的使用權資產。

(a) 租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出的租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用遞增借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加及就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃期變更、租賃付款變更(例如一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更)或購買相關資產的選擇權之評估變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

(b) 短期租賃

本集團對短期物業租賃(即自開始日期起租賃期為十二個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免。

本集團於租期內以直線法確認短期租賃之租賃付款為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始時(或租賃修訂時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有本集團未轉讓資產所有權所附之絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。租金收入以直線法於租期內計算並根據其經營性質於綜合損益表內列為收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃計入租賃資產的賬面值上，並在租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金乃於賺取期間確認為收入。

向承租人轉讓與相關資產所有權有關的絕大部分風險和回報的租賃入賬為融資租賃。在租賃期開始日期，租賃資產的成本按租賃付款和相關付款的現值(包括初始直接成本)資本化，並以等於租賃投資淨額的金額列為應收款項。租賃投資淨額的融資收入於損益中確認，以在租賃期內產生定期定額回報率。

當本集團作為中間出租人時，分租乃參考主租賃所產生的使用權資產，分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃乃本集團應用資產負債表確認豁免之短期租賃，則本集團將該分租分類為經營租賃。

收入確認

來自租賃之收入

租金收入按下列之基準確認：

- (a) 來自經營租賃之基本租金乃於有關租約年期內以直線法確認；
- (b) 浮動租金乃根據有關協議之年期於該等收入之會計期間確認；及
- (c) 其他租金收入乃於租約年期內以時間比例法確認。

來自客戶合約之收入

來自客戶合約之收入在貨品或服務控制權轉讓至客戶時按反映本集團就交換該等貨品或服務而預期有權收取之代價金額確認。

當合約中的計算包括可變金額時，計算金額將假設為本集團有權以貨品或服務轉移至客戶換取的金額。可變金額在合約開始時估算並約束，直至相關不確定性解決後，累計收入金額不會有重大之收入逆轉。

來自酒店業務之收入，包括提供客房及配套服務，並隨時間於提供服務的會計期間確認。

其他收入

利息收入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。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債在本集團履行合約時確認為收入(即轉讓相關貨品或服務的控制權予客戶)。

報告期後之事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前收到有關於報告期末存在的條件的資料，其將評估該等資料會否影響其於財務報表中確認的金額。本集團將調整其於財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關的披露。就報告期後的未調整事項而言，本集團將不會更改其於財務報表中確認的金額，但會披露未調整事項的性質及對其財務影響的估計，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

外幣交易

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

三、 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

物業租賃分類－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（如租期不包括商業物業的經濟週期之主要部分及最低租賃付款之現值不等於商業物業的絕大部份公平值），本集團已決定其保留出租及作為經營租賃合約列賬之該等物業擁有權有關之幾乎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，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

遞延稅項資產

一切未動用的稅項虧損會作遞延稅項資產確認，惟須以可能有應課稅利潤與可動用的虧損抵銷為限。要釐定可予確認的遞延稅項資產額，管理層需要根據日後應課稅利潤的可能時間及數額，配合未來的稅務計劃策略作出重大的判斷。

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。估值師依賴收益法—折現現金流量分析為其主要方法，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、廠房及設備項目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，亦廣獲香港其他房地產投資信託基金所接受。

應收賬項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的各個客戶分類的逾期日數釐定。

撥備矩陣初始以本集團的過往觀察所得違約率為基礎。本集團將調整矩陣，以對照前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)預期會於下一年惡化而可能導致該界別的違約數目增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率會更新及前瞻性估計的變動會予以分析。

過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關聯繫數的評估為一項重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況的預測亦未必反映客戶未來的實際違約情況。截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據香港財務報告準則第9號應收賬項預期信貸虧損的財務影響並不重大。有關本集團應收賬項預期信貸虧損的資料披露於綜合財務報表附註十四。

租賃－估計遞增借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用遞增借款利率(「遞增借款利率」)計量租賃負債。遞增借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，遞增借款利率反映本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據估計遞增借款利率並須作出若干實體特定的估計。

四、業務分類資料

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

本集團於截至二零二四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	664,659	6,648	671,307
酒店收入總額	—	29,905	29,905
總計	664,659	36,553	701,212
分類業績	661,420	19,584	681,004
投資物業公平值之變動	(117,814)	(11,000)	(128,814)
折舊	—	(8,013)	(8,013)
利息收入			664
產業信託管理人費用			(93,031)
信託、專業及其他支出			(11,836)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(640,434)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			(200,460)

本集團於截至二零二三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	580,644	5,795	586,439
酒店收入總額	—	31,323	31,323
總計	580,644	37,118	617,762
分類業績	577,469	21,569	599,038
投資物業公平值之變動	365,920	1,000	366,920
折舊	—	(7,726)	(7,726)
利息收入			875
產業信託管理人費用			(91,053)
信託、專業及其他支出			(10,547)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(611,183)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			246,324

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。

於二零二四年十二月三十一日，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23,085,000,000元(二零二三年：港幣23,155,000,000元)及港幣858,000,000元(二零二三年：港幣833,000,000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

	截至二零二四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>47,384</u>	<u>470</u>	<u>47,854</u>
	截至二零二三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>36,080</u>	<u>388</u>	<u>36,468</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度，港幣664,659,000元(二零二三年：港幣580,644,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關連公司。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

五、 租金及酒店收入淨額

收入指年內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下之總和：

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

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入			
初步酒店	(a)	544,000	480,000
富薈灣仔酒店－非酒店部分		6,648	5,795
富薈上環酒店	(b)	42,000	35,628
富薈炮台山酒店	(c)	40,000	32,358
富薈土瓜灣酒店	(d)	36,000	30,000
其他收入		2,659	2,658
		671,307	586,439
物業經營業務支出		(4,863)	(3,831)
租金收入淨額		666,444	582,608
酒店收入總額		29,905	31,323
酒店經營業務支出		(15,345)	(14,893)
酒店收入淨額		14,560	16,430
租金及酒店收入淨額		681,004	599,038
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	29,905	31,323
來自其他來源之收入			
租金收入總額		671,307	586,439

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
基本租金	544,000	480,000
浮動租金	—	—
	<u>544,000</u>	<u>480,000</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
基本租金	42,000	32,000
浮動租金	—	3,628
	<u>42,000</u>	<u>35,628</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
基本租金	40,000	30,000
浮動租金	—	2,358
	<u>40,000</u>	<u>32,358</u>

(d) 富薈土瓜灣酒店之租金收入分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
基本租金	36,000	30,000
浮動租金	—	—
	<u>36,000</u>	<u>30,000</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

六、 產業信託管理人費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
基本費用	72,671	73,155
浮動費用	20,360	17,898
	93,031	91,053

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，現時按富豪產業信託之存置財產價值每年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存置財產價值作出調整（以現金形式）；及
- 浮動費用，現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣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。

產業信託管理人選擇以現金方式收取二零二四年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱富豪產業信託於二零二三年十一月三十日刊發之公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,452	1,350
非核數費用	554	534
法律及其他專業費用	3,582	2,610
受託人費用	3,755	3,780
估值費用	365	400
其他支出	2,128	1,873
	11,836	10,547

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（二零二三年：無），因此，年內並無產生董事及僱員福利支出（二零二三年：無）。

八、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非按公平值計入損益之金融負債利息總開支：		
附息銀行債項之利息開支	630,373	586,134
發債成本之攤銷	27,987	26,395
來自受限制現金之利息收入	(7,883)	(4,172)
租賃負債之利息開支	84	204
	<u>650,561</u>	<u>608,561</u>
衍生金融工具之公平值變動		
—現金流量對沖(轉撥自對沖儲備)	(10,902)	—
其他	775	2,622
	<u>640,434</u>	<u>611,183</u>

九、 所得稅

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅盈利按 16.5% (二零二三年：16.5%) 撥備。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內支出	12,949	13,045
於往年度撥備不足／(超額撥備)	14,073	(28)
遞延(附註廿三)	(23,082)	(32,429)
年內稅項支出／(抵免)總額	<u>3,940</u>	<u>(19,412)</u>

按香港法定稅率 16.5% (二零二三年：16.5%) 計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)	<u>(200,460)</u>	<u>246,324</u>
按法定稅率計算之稅項支出／(抵免)	(33,079)	40,643
因過往稅項而對現有稅項之調整	14,072	(28)
無須課稅收入	(30,647)	(60,770)
不可扣稅支出	52,825	928
其他	769	(185)
按本集團實際稅率計算之稅項支出／(抵免)	<u>3,940</u>	<u>(19,412)</u>

於二零二四年，香港稅務局(「稅務局」)向富豪產業信託的兩間附屬公司發出查詢函件，內容有關就二零一七／一八至二零二三／二四課稅年度若干並無產生收入之資產所招致之若干利息開支扣減提出申索。於報告日期結束後，該等附屬公司向稅務局遞交一份清償約港幣 14,092,000 元額外稅項負債之建議(「稅務處理」)。現階段未能確定稅務局會否根據稅法斷定稅務處理。截至財務報表批准日期，產業信託管理人認為上述附屬公司已於綜合財務報表中計提足夠稅務撥備，惟須經稅務局同意。

十、基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)

基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損(二零二三年：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虧損港幣 204,400,000 元(二零二三年：盈利港幣 265,736,000 元)及 3,257,431,189 個已發行基金單位(二零二三年：3,257,431,189 個基金單位)計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損為港幣 0.063 元(二零二三年：每基金單位基本盈利港幣 0.082 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虧損與基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損相同(二零二三年：無)。

十一、物業、廠房及設備

	經批准投資
	酒店物業 港幣千元
於二零二三年一月一日	604,000
添置	388
重估盈餘	39,338
年內折舊撥備	(7,726)
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	636,000
添置	470
重估盈餘	43,543
年內折舊撥備	(8,013)
於二零二四年十二月三十一日	672,000

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行估值，於二零二四年十二月三十一日為港幣 672,000,000 元(二零二三年：港幣 636,000,000 元)。二零二四年十二月三十一日估值產生之重估盈餘港幣 43,543,000 元(二零二三年：港幣 39,338,000 元)已在其他全面收入計入。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級(附註廿九)。

富薈灣仔酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註廿一)。

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367,095,000元(二零二三年：港幣371,990,000元)。

本集團酒店物業之詳情載於第203頁。

十二、投資物業

	經批准投資		
	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年一月一日	22,753,000	196,000	22,949,000
公平值之變動	365,920	1,000	366,920
於年內之資本開支	36,080	—	36,080
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	23,155,000	197,000	23,352,000
公平值之變動	(117,814)	(11,000)	(128,814)
於年內之資本開支	47,384	—	47,384
其他	430	—	430
於二零二四年十二月三十一日	<u>23,085,000</u>	<u>186,000</u>	<u>23,271,000</u>

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兩組資產(即酒店物業及商用物業)。

本集團之投資物業由萊坊進行估值，於二零二四年十二月三十一日為港幣23,271,000,000元(二零二三年：港幣23,352,000,000元)。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶。有關詳情載於綜合財務報表附註二十。

投資物業於公平值等級被分類為第三級(附註廿九)。

初步酒店連同富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註廿一)。

本集團投資物業之詳情載於第202頁至第203頁。

十三、應收融資租賃

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收款項：				
不超過一年	999	6,555	998	6,470
超過一年及不超過五年	—	999	—	998
	<u>999</u>	<u>7,554</u>	<u>998</u>	<u>7,468</u>
減：未賺取融資收入	<u>(1)</u>	<u>(86)</u>		
	998	7,468		
分類為流動資產之部分	<u>(998)</u>	<u>(6,470)</u>		
非流動部分	<u>—</u>	<u>998</u>		

於二零二四年十二月三十一日，該等物業的融資租賃的實際年利率為1.86%（二零二三年：1.86%）。

於報告期末並無逾期之應收融資租賃。

十四、應收賬項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收浮動租金	—	5,986
其他應收賬項	<u>335</u>	<u>525</u>
	<u>335</u>	<u>6,511</u>

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

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

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

十五、預付款項、按金及其他應收款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
預付款項	3,661	1,882
按金及其他應收款項	6,968	7,487
	10,629	9,369
信貸虧損撥備	(987)	—
	9,642	9,369

本集團根據過往違約情況及可能影響債務人償付未償還其他應收款項能力之前瞻性資料，按個別情況評估減值撥備及作出撥備。倘若本集團認為收回其他應收款項之可能性極低，相關信貸虧損撥備將直接於應收款項中撇銷。

年內信貸虧損撥備之變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	—	—
信貸虧損撥備	987	—
於年末	987	—

按金港幣 1,212,000 元(二零二三年：港幣 1,212,000 元)乃就提供予富薈灣仔酒店之服務而存放於一關連公司。有關金額乃無抵押、免息及應要求償還。

十六、有限制現金

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

十七、現金及現金等值項目

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

十八、應付賬項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付關連公司款項	43,818	39,524
其他應付賬項	1,121	718
	<u>44,939</u>	<u>40,242</u>

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

本集團於報告期末之應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

十九、合約負債

本集團確認以下有關收入之合約負債：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶預支	<u>482</u>	<u>461</u>

合約負債包括來自酒店經營業務之預收客戶收入。

二十、租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的多個物業之租賃合約。物業租約之租期一般介乎一至十二年。

(a) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於一月一日之賬面值	7,468	13,819
年內確認利息增加	84	204
付款	(6,554)	(6,555)
於十二月三十一日之賬面值	<u>998</u>	<u>7,468</u>
分析為：		
流動部分	998	6,470
非流動部分	—	998
	<u>998</u>	<u>7,468</u>

(b) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃負債之利息	84	204
與短期租賃有關之支出(計入物業及酒店經營業務支出)	361	360
於損益確認之總額	<u>445</u>	<u>564</u>

(c) 租賃之總現金流出為港幣6,915,000元(二零二三年：港幣6,915,000元)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註十二)(包括位於香港的酒店物業、商用物業及房產)。租賃之條款普遍要求租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現最低租賃款項如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	675,283	674,106
一年後但兩年內	455	6,217
兩年後但三年內	—	2,577
	<u>675,738</u>	<u>682,900</u>

廿一、附息之銀行債項

	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於 二零二三年 一月一日 港幣千元 (重列)
附息銀行債項 發債成本	10,412,000 (57,897)	10,424,900 (84,468)	10,271,000 (89,780)
	<u>10,354,103</u>	<u>10,340,432</u>	<u>10,181,220</u>
分類為流動負債之部分	(697,656)	(453,960)	(5,426,031)
	<u>9,656,447</u>	<u>9,886,472</u>	<u>4,755,189</u>
非流動部分		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
根據原定到期日應償還之本金金額：			
一年內		1,191,000	920,400
於第二年		4,550,000	700,000
於第三至第五年(包括首尾兩年)		4,671,000	8,804,500
		<u>10,412,000</u>	<u>10,424,900</u>

附息之銀行債項需遵守貸款契約，包括定期測試的利息覆蓋比率和貸款價值比率。截至二零二四年十二月三十一日，相關貸款協議項下的貸款契約得到遵守。本集團認為沒有跡象表明其在遵守該等契約方面會遇到困難。

於二零二一年八月十日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項為期五年的融資協議。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二四年十二月三十一日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,991,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣491,000,000元。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託與一名貸款人達成一項港幣2,950,000,000元，並以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資(「二零二二年九龍融資」)。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二四年十二月三十一日，於二零二三年六月及二零二四年六月各償還港幣50,000,000元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,850,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二二年九龍融資之利率風險，名義金額為港幣600,000,000元，有關詳情載列於附註廿二。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣749,500,000元之雙邊定期貸款融資(「二零二三年上環融資」)。二零二三年上環融資按HIBOR基準計息，為期四年直至二零二七年十月。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣749,500,000元，相等於定期貸款融資之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年上環融資之利率風險，名義金額為港幣749,500,000元，有關詳情載列於附註廿二。

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項港幣755,000,000元之雙邊定期貸款融資(「二零二三年炮台山融資」)。二零二三年炮台山融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二八年十一月。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣755,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年炮台山融資之利率風險，名義金額為港幣500,000,000元，有關詳情載列於附註廿二。

於二零二三年十一月十五日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之定期貸款融資(「二零二三年土瓜灣融資」)，為期兩年直至二零二五年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二四年十二月三十一日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣650,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二四年七月十八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited以富薈灣仔酒店作出抵押，安排一項港幣416,500,000元之新定期貸款融資(「二零二四年灣仔融資」)，為期41個月直至二零二七年十二月，並按HIBOR基準計息，以取代先前港幣405,000,000元之定期貸款融資。於二零二四年十二月三十一日，二零二四年灣仔融資之未償還金額為港幣416,500,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二四年十二月三十一日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息介乎每年1.05%至每年1.80%（二零二三年：介乎每年1.05%至每年1.80%）計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資、二零二三年土瓜灣融資及二零二四年灣仔融資項下之銀行債項由富豪產業信託及／或本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

本集團之付息銀行債項亦由（其中包括）以下各項作出抵押：

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

廿二、衍生金融工具

	二零二四年		二零二三年	
	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產 港幣千元	負債 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>2,671</u>	<u>682</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低與其浮動利率定期貸款之若干部分有關之利率變動風險。於二零二四年十二月三十一日，利率掉期總額為名義金額港幣1,849,500,000元（二零二三年：零）（附註廿一）。由於對沖項目之餘下到期日延長超過十二個月，故該等現金流量對沖之全數公平值被分類為非流動項目。

由於利率掉期的條款與變動利率貸款的條款(即名義金額，到期日，還款和重置日期)相配，對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係。由於利率掉期的潛在風險與對沖風險組成部分的風險相同，本集團已為對沖關係建立了 1:1 的對沖比率。為了測試對沖有效性，本集團採用假設衍生方法，將對沖工具的公平值變動與對沖風險產生的對沖項目公平值變動進行比較。

對沖無效的原因可能是：

- 對沖項目和對沖工具現金流量的時間差異
- 應用不同的利率曲線對對沖項目和對沖工具進行貼現
- 另一方的信用風險以不同方式影響對沖工具和對沖項目的公平值變動
- 對沖項目和對沖工具的現金流量預測金額的變化

對沖無效沒有在損益中確認。因此，用於計量對沖工具截至二零二四年十二月三十一日止年度的無效性的公平值變動與對沖項目的公平值變動相同，等於上述對沖儲備中確認的公平值收益總額為港幣 12,569,000 元(二零二三年：無)。

廿三、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
於二零二三年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(37,441)	(670,362)	11,492	(696,311)
年內於其他全面收入扣除之遞延稅項	(6,491)	—	—	(6,491)
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	370	(16,252)	48,311	32,429
於二零二三年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(43,562)</u>	<u>(686,614)</u>	<u>59,803</u>	<u>(670,373)</u>
於二零二四年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(43,562)	(686,614)	59,803	(670,373)
年內於其他全面收入扣除之遞延稅項	(7,184)	—	—	(7,184)
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	<u>437</u>	<u>(18,178)</u>	<u>40,823</u>	<u>23,082</u>
於二零二四年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(50,309)</u>	<u>(704,792)</u>	<u>100,626</u>	<u>(654,475)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。

廿四、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零二四年	二零二三年
於年初及於年末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

廿五、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二零二四年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣12,907,499,000元(二零二三年：港幣13,073,873,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零二三年：3,257,431,189)數目計算。

廿六、綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	租賃負債 港幣千元	附息之 銀行債項 港幣千元
於二零二三年一月一日	13,819	10,181,220
來自融資現金流量之變動	(6,351)	132,817
非現金變動：		
發債成本之攤銷	—	26,395
於二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月一日	<u>7,468</u>	<u>10,340,432</u>
來自融資現金流量之變動	(6,470)	(14,316)
非現金變動：		
發債成本之攤銷	—	27,987
於二零二四年十二月三十一日	<u>998</u>	<u>10,354,103</u>

廿七、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及／或關聯方進行以下重大交易：

關連人士／關聯方

德意志信託(香港)有限公司

德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)

Regal Hotels International Holdings Limited

富豪酒店國際控股有限公司及

其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)

富豪資產管理有限公司

Paliburg Holdings Limited

百利保控股有限公司及其集團之其他成員公司

(統稱「百利保集團」)

與本集團之關係

富豪產業信託之受託人

受託人之關連人士

富豪產業信託之主要基金單位持有人

富豪產業信託之產業信託管理人及富豪集團之成員公司

富豪集團之控股股東

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	671,213	587,198
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	—	1,083
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	(1,364)	(1,491)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	(299)	(313)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(v)	(632)	(632)
產業信託管理人費用	(vi)	(93,031)	(91,053)
受託人費用	(vii)	(3,755)	(3,780)
富豪集團收取之會議費用	(viii)	(391)	—

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之相關租賃協議賺取。
- (ii) 本集團之租金收入乃根據A號及B號商舖(為富薈灣仔酒店之一部分)之相關租賃協議賺取。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店一酒店部分之酒店管理費用包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iv) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店一酒店部分之市場推廣費用按富薈灣仔酒店一酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (v) 樓宇管理費用乃就富薈灣仔酒店一非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (vi) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於綜合財務報表附註六。
- (vii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之存置財產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎於0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。
- (viii) 會議費按互相協定之金額收取。

上述交易已於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

(b) 於十二月三十一日與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應付關連公司賬項	(i)	(43,818)	(39,524)
應收關連公司款項	(i)	3,401	2,228
應付關連公司款項	(i)	(183,694)	(183,722)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(i)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(ii)	(928)	(1,019)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存	(iii)	153	154

附註：

- (i) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
 - (ii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (iii) 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。根據二零二四年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣136,000,000元(二零二三年：港幣120,000,000元)，相等於二零二四年度三個月之基本租金，由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一四年二月十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈上環酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年二月十日開始及延長年期至二零三四年十二月三十一日(經於二零二四年一月十一日之補充契約所修訂)。
- (f) 於二零一四年七月二十八日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈炮台山酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日開始及延長年期至二零三四年十二月三十一日(經於二零二四年一月十一日之補充契約所修訂)。
- (g) 於二零一七年九月四日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈土瓜灣酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一七年九月四日開始。
- (h) 於二零一九年十二月二十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈灣仔酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零二一年一月一日開始。

廿八、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：

二零二四年

金融資產

	按公平值計入 損益之金融 資產－強制指定 對沖工具 港幣千元	按攤銷 成本計算 之金融資產 港幣千元	總計 港幣千元
應收賬項	—	335	335
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	—	5,981	5,981
應收關連公司款項	—	3,401	3,401
應收融資租賃	—	998	998
衍生金融工具	2,671	—	2,671
有限制現金	—	259,015	259,015
現金及現金等值項目	—	3,741	3,741
	<u>2,671</u>	<u>273,471</u>	<u>276,142</u>

金融負債

	按公平值計入 損益之金融 負債－強制指定 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	—	44,939	44,939
已收按金	—	2,915	2,915
應付關連公司款項	—	183,694	183,694
其他應付賬項及應計費用	—	61,585	61,585
合約負債	—	482	482
衍生金融工具	682	—	682
附息之銀行債項	—	10,354,103	10,354,103
租賃負債	—	998	998
	<u>682</u>	<u>10,648,716</u>	<u>10,649,398</u>

二零二三年

金融資產

	按攤銷 成本計算 之金融資產 港幣千元
應收賬項	6,511
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	7,487
應收關連公司款項	2,228
應收融資租賃	7,468
有限制現金	330,360
現金及現金等值項目	<u>45,877</u>
	<u>399,931</u>

金融負債

	按攤銷 成本計算之 金融負債 港幣千元
應付賬項	40,242
已收按金	3,049
應付關連公司款項	183,722
其他應付賬項及應計費用	72,125
合約負債	461
附息之銀行債項	10,340,432
租賃負債	7,468
	<u>10,647,499</u>

廿九、公平值及公平值等級

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

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。

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

公平值等級

下表列示本集團的金融工具及非金融資產之公平值計量等級：

以公平值計量的資產：

於二零二四年十二月三十一日

	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	使用以下 各項進行之 公平值計量 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	總計 港幣千元
物業、廠房及設備	—	—	672,000	672,000
投資物業	—	—	23,271,000	23,271,000
衍生金融工具	—	2,671	—	2,671
	<u>—</u>	<u>2,671</u>	<u>23,943,000</u>	<u>23,945,671</u>

於二零二三年十二月三十一日

	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	使用以下 各項進行之 公平值計量 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	總計 港幣千元
物業、廠房及設備	—	—	636,000	636,000
投資物業	—	—	23,352,000	23,352,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,988,000</u>	<u>23,988,000</u>

按公平值計量之負債：

於二零二四年十二月三十一日

	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	使用以下 各項進行之 公平值計量 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	總計 港幣千元
衍生金融工具	<u>—</u>	<u>682</u>	<u>—</u>	<u>682</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

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(二零二三年：無)。

物業、廠房及設備與投資物業採用收益法 — 折現現金流量分析進行估值，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 二零二四年	範圍 二零二三年
資本化率	3.00%	3.00%
折現率	6.00%	6.00%
年息增長率(約)	2.7%至15.8%	2.7%至13.7%
入住率	96%至98%	94%
每日房租(約)	港幣900元至港幣1,600元	港幣900元至港幣1,500元
經營業務毛利(為總收入之百分比)(約)	52%至56%	56%至57%

(b) 投資物業

重大不可觀察輸入值	資產組別	範圍 二零二四年	範圍 二零二三年
資本化率	酒店及商用	2.5%至3.25%	2.5%至3.25%
折現率	酒店及商用	5.5%至7.00%	5.5%至7.00%
年息增長率(約)	酒店	2.7%至22.4%	2.7%至50.8%
入住率	酒店	78%至95%	65%至95%
每日房租(約)	酒店	港幣700元至港幣2,300元	港幣700元至港幣2,100元
經營業務毛利 (為總收入之百分比)(約)	酒店	34%至58%	22%至57%
估計每年租金(約)	商用	港幣5,600,000元至 港幣7,300,000元	港幣7,100,000元至 港幣9,300,000元

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

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

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

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銀行債項有關。產業信託管理人持續對利率風險進行管理，主要目標為限制利率不利變動對利息淨支出可能造成影響之幅度。

就港幣借款而言，假設於報告期末尚未到期之銀行借款金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利減少港幣85,600,000元(二零二三年：港幣104,200,000元)。利率減少10個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利增加港幣8,600,000元(二零二三年：港幣10,400,000元)。

在其他浮動項目保持不變下，上述採用之利率敏感度被認為合理。

信貸風險

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

本集團就應收賬項預期信貸虧損採用簡化法，除相關其他應收款項之港幣3,721,000元(二零二三年：無)分類為預期信貸虧損計量第二階段內。計入預付款項、按金及其他應收款項之餘下金融資產、應收關連公司款項、有限制現金，與現金及現金等值項目，則分類為預期信貸虧損計量第一階段內。

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：

	二零二四年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
金融負債				
應付賬項	43,818	1,121	—	44,939
已收按金	—	2,282	633	2,915
應付關連公司款項	—	183,694	—	183,694
其他應付賬項及應計費用	—	61,585	—	61,585
合約負債	—	482	—	482
附息之銀行債項	—	1,568,169	10,134,913	11,703,082
租賃負債	—	999	—	999
	<u>43,818</u>	<u>1,818,332</u>	<u>10,135,546</u>	<u>11,997,696</u>
衍生現金流量				
衍生金融工具清還淨額	<u>—</u>	<u>(5,692)</u>	<u>(9,550)</u>	<u>(15,242)</u>
	二零二三年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
金融負債				
應付賬項	39,524	718	—	40,242
已收按金	—	182	2,867	3,049
應付關連公司款項	—	183,722	—	183,722
其他應付賬項及應計費用	—	72,125	—	72,125
合約負債	—	461	—	461
附息之銀行債項	—	1,596,383	10,858,827	12,455,210
租賃負債	—	6,555	999	7,554
	<u>39,524</u>	<u>1,860,146</u>	<u>10,862,693</u>	<u>12,762,363</u>

資本管理

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

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

本集團利用貸款與估值比率及資產負債比率監察資本管理情況。於報告期末，與若干銀行融資有關之貸款與估值比率介乎40.0%至48.5%之間(二零二三年：介乎39.4%至48.7%)，乃低於相關銀行融資協議所准許之限額。

於報告期末，富豪產業信託之資產負債比率為43.0%(二零二三年：42.7%)，即尚未償還貸款總額合共港幣10,412,000,000元(二零二三年：港幣10,424,900,000元)，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣24,225,500,000元(二零二三年：港幣24,392,300,000元)所得之比率。有關尚未償還貸款總額詳情，參閱本財務報表附註廿一。資產負債比率仍低於房地產投資信託基金守則於二零二零年十二月四日生效之修訂所准許50%上限。

卅一、比較數字

如綜合財務報表附註二.二所詳述，由於在本年度內採納經修訂香港財務報告準則，綜合財務報表內之若干項目及結存之會計處理方法及呈列已作出修訂，以符合新規定。因此，若干比較數字亦已重新分類及重新呈列，以符合本年度之呈列及會計處理方法，並已列報截至二零二三年一月一日的第三份綜合財務狀況表。

卅二、附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行 普通股份	本集團應佔 股權百分比	主要業務
紫荊酒店有限公司	香港	港幣 2 元	100	酒店擁有
Cityability Limited	香港	港幣 10,000 元	100	酒店擁有
凱麗酒店有限公司	香港	港幣 2 元	100	酒店擁有
Regal Asset Holdings Limited	百慕達／香港	12,000 美元	100	投資控股
沙田麗豪酒店有限公司	香港	港幣 2 元	100	酒店擁有
Rich Day Investments Limited	香港	港幣 1 元	100	融資
利高賓有限公司	香港	港幣 100,000 元	100	酒店擁有
Sonnix Limited	香港	港幣 2 元	100	物業擁有
R-REIT International Finance Limited	英屬處女群島	1 美元	100	融資
Tristan Limited	香港	港幣 20 元	100	酒店擁有
紀慧投資有限公司	香港	港幣 1 元	100	酒店擁有
力冠國際有限公司	香港	港幣 1 元	100	酒店擁有

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



致富豪產業信託全體基金單位持有人

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

綜合財務報表的審計報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 68 頁至第 128 頁的富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公允地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
<i>投資物業及物業、廠房及設備的估值</i>	
於二零二四年十二月三十一日，貴集團的投資物業及物業、廠房及設備的估值分別約為港幣233億元及港幣7億元，合共佔貴集團總資產的98.8%。貴集團已委聘外部估值師對投資物業及物業、廠房及設備以半年為基準進行物業估值。估值過程存在主觀因素，並且取決於多項假設及估計而釐定。 貴集團就有關投資物業及物業、廠房及設備的估值的會計政策及披露載於綜合財務報表附註二、四、三、十一、十二及廿九。	在我們的內部估值專家之協助下，我們已審閱有關於二零二四年十二月三十一日貴集團的投資物業及物業、廠房及設備的估值所採用估值法及相關假設。估值是按(其中包括)有關資本化率、折現率、終端增長率、入住率、每日房租、經營業務毛利及估值每年租金的假設為基準。 我們已評估由本集團委托之外部估值師的才能、能力及獨立性。我們亦已評估於綜合財務報表中就投資物業及物業、廠房及設備估值的披露是否足夠。

刊載於年度報告內其他信息

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

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

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

產業信託管理人就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

此外，產業信託管理人須確保綜合財務報表根據二零零六年十二月十一日訂立的信託契約(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約及二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列)(以下簡稱「信託契約」)的相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則附錄C(「房地產投資信託基金守則」)的相關披露條文妥為擬備。

產業信託管理人之審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁智英。

安永會計師事務所

執業會計師

香港鰂魚涌英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二五年三月二十八日

表現概覽

於二零二四年十二月三十一日

		截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度
附註						
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		12,907.5	13,073.9	12,807.9	12,146.9	11,930.9
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		3.962	4.014	3.932	3.729	3.663
年內之最高成交價(港幣)	—	0.72	1.42	1.52	1.78	2.01
年內之最低成交價(港幣)		0.405	0.54	0.86	1.28	1.11
年內之最後交易日收市價(港幣)		0.47	0.61	1.40	1.43	1.37
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		89.78%	86.55%	78.13%	65.67%	69.70%
每基金單位之分派收益率	二	不適用	不適用	4.36%	6.01%	9.93%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 由於富豪產業信託之董事會不會就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度宣派分派，故並不適合。

致富豪產業信託之基金單位持有人

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

我們謹此確認，我們認為於二零二四年一月一日至二零二四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(經不時修訂)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，二零二五年三月三十一日

估值報告書



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心4樓

電話：+852 2840 1177
傳真：+852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

位於香港之富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店(統稱「該等物業」)之估值

1.0 指示

吾等收取來自富豪資產管理有限公司(「管理人」，作為富豪產業信託之管理人)之指示，對富豪產業信託於香港擁有權益之該等物業進行估值。吾等確認吾等曾進行外部及內部視察，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截至二零二四年十二月三十一日(「估值日」)之市值之意見，以作年度報告之用。

吾等謹此確認吾等沒有任何實質性聯繫或參與而引起利益衝突及提供客觀和公正的估值。

2.0 估值基準

於達成吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之現行版本《香港測量師學會物業估值準則》、已納入國際評估準則之皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《RICS評估－全球標準》。根據上述準則，市值的定義如下：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

市值亦可理解為資產的估計交換價格，不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦沒有就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值定義，市值為於估值日在市場上最有可能合理獲得的價格。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如特殊融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買方提供的價值因素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈之現行版本《香港測量師學會物業估值準則》、皇家特許測量師學會頒佈的《RICS評估－全球標準》、香港聯合交易所有限公司頒佈之《證券上市規則》第5章，以及證券及期貨事務監察委員會於二零二四年十月頒佈之《房地產投資信託基金守則》第6.8章所載的規定。

3.0 估值方法

吾等的估值是使用適當的估值方法和經吾等專業判斷。

由於該等物業為整體可產生收入的物業，因此吾等已採納收入法－折現現金流（「折現現金流」）分析作為主要估值方法，且吾等已以市場法覆核該價值。

收入法－折現現金流分析

收入法－折現現金流分析是一種基於對經營中不動產的未來現金流量的明確假設之金融模型技巧。此項分析涉及對經營中物業的一連串定期現金流預測。該一連串現金流預測乃採用適當之折現率以建立與該等物業相關之收入來源之現值。對於經營中不動產，定期現金流量通常會按總收入扣除空置及經營支出及其他開支進行估計。十年期的年度總收入主要包括自酒店房間產生的收入，當中計及預計的年度入住率及每日房價的年增長率。該一連串定期現金流淨額，連同預計於預測期終結時之復歸或終端價值估計金額，將按折現率（即資本成本或用以將日後應付或應收之貨幣總額兌換之回報率）貼現至現值。

吾等已按十年的投資期限每年進行折現現金流分析。第十一年的收入淨額按適當收益率資本化。本分析讓投資者或擁有人能夠評估同時具有收入及資本增長的物業在整個投資期內可能產生的長期收益。

市場法

在採取市場法時，吾等已參照最近在市場上提供的銷售證據。吾等已對吾等的估值進行了適當的調整以反映該等物業與該等可資比較物業之間特徵差異，例如地點、面積、樓齡、狀況、質素、景觀及其他物業特點而得出吾等對市值的看法。

4.0 估值師

代表萊坊負責本報告之估值師為何巧殷 MHKIS MRICS MCIREA RICS Registered Valuer R.P.S. (GP)。本估值之部分已由其他估值師進行。吾等確認該等估值師擁有特定市場的充分知識以及有能力地承接估值所需的技巧及理解。

估值師之權益

吾等謹此確認：

- 吾等現時或日後並不擁有該等物業之權益，且吾等獨立於富豪產業信託、管理人及受託人。
- 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。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

5.0 估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制。

業權文件及產權負擔

吾等已透過向土地註冊署取得查冊記錄，合理審慎調查該等物業的所有權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等的業權文件副本的修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔責任，該責任屬閣下法律顧問的責任範圍內。除在估值日另有所指外，吾等亦已假設該等物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制、業權缺失及支銷。

出售成本及負債

吾等的報告並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴管理人提供的資料。吾等已接納在客房總數、租約詳情、該等物業之過往損益賬、標準租賃協議及特許協議以及所有其他有關事宜等事宜獲管理人提供的意見。對於由管理人、管理人的代表或由彼等的法律或專業顧問或由該等物業的任何(或任何表面)估用人透過書面或口頭方式向吾等提供與該等物業有關的任何資料(包括翻譯資料)，或該等物業在業權登記冊上所載任何資料，吾等均無核實其準確性。吾等假設此等資料為完整及正確的資料。

視察

吾等已於二零二五年一月七月及九日對該等物業進行內部及外部視察。吾等於估值中亦已假設該等物業於估值日的外部及內部裝修狀況理想，並無任何非法僭建或結構性改建(除非另有指明)。

將予估值的該等物業的識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟對閣下並無絕對責任)確保該等物業為吾等所視察及載於吾等估值報告中的該等物業權益。若發現物業地址或將予估值物業範圍有不合的情況，則閣下應於指示中或於接獲吾等報告後馬上提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行物業估值時已假設該等物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等依賴於引用來源提供的面積。在整份報告所引用之樓面面積乃基於管理人提供的資料。否則，將於自圖則進行尺寸及面積量度，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。吾等亦已假設所提供文件上所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為約數。如有估計樓齡，亦僅供指引。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並沒有進行任何結構勘察或建築測量。在有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該等物業是否不存在任何緊要或重大缺陷或失修項目，亦無法確認該等物業的施工過程是否使用了任何有害物料。因此，吾等進行估值的基礎包括該等物業權益維護狀況理想，並無使用任何有害物料，狀況良好，亦不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤的承重質素足以承受已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，估計這方面日後不會出現特殊開支或延誤，亦是吾等編製估值的基礎。

環保事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開資料探尋可能造成潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑潛在污染的情況下，吾等在編製估值時乃假設該等物業未受污染影響。當懷疑或確認存在污染，但並未展開充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

租約

吾等獲提供租約詳情，並假設有關資料屬真實正確。吾等亦已假設該等租戶將繼續租用樓宇及遵守租約之條件直至現有租約年期屆滿為止。

遵守相關條例及規例

吾等已假設該等樓宇符合所有規劃及建築規例及指引。在吾等的估值中，吾等未有考慮目前針對該等物業登記之通知(如有)，以及對該等物業價值和安全性的不良影響。除另有說明外，吾等進一步假設，使用構成本報告基礎的該等物業時，已取得任何及一切規定的牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

附註

吾等已基於吾等於估值日可取得之資料及數據編製估值。雖然目前市場受到各種政策和法規影響，全球衝突增加可能為房地產市場帶來更多波動。管理人須明白除典型的市場變動外，緊急措施的制定、按揭要求變動或國際緊張局勢均可能對房地產市場造成即時及大範圍影響。因此，於估值日後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能對該等物業的價值造成影響。

貨幣

除另有指明外，本報告內所有貨幣金額均以港元計值。

其他

- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並沒有計及收購成本或出售成本。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

6.0 估值概要

吾等認為該等物業於估值日期現況下之市值如下：

		於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值 (港幣)
物業		
1	富豪機場酒店 香港新界赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	1,134,000,000
2	富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	4,356,000,000
3	富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	6,012,000,000
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	1,815,000,000
5	麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	5,181,000,000

		於二零二四年 十二月三十一日 現況下之市值 (港幣)
物業		
6	富薈灣仔酒店 香港灣仔莊士敦道211號地下A、B及C舖、 3樓平台、5樓至12樓、 15樓至23樓及25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	858,000,000
7	富薈上環酒店 香港上環 文咸東街138號	1,636,000,000
8	富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街18號	1,579,000,000
9	富薈土瓜灣酒店 香港九龍 下鄉道8號	1,372,000,000
總計：		23,943,000,000

有關該等物業各自之物業資料，請參閱第7節。

7.0 估值資料

物業一
富豪機場酒店
香港新界
赤鱸角
香港國際機場
暢達路9號

赤鱸角地段第1號之部分餘段及增批部分

1. 物業概況

富豪機場酒店(「富豪機場酒店」)位於暢達路9號，透過有蓋行人通道直接連接香港國際機場(「香港國際機場」)一號客運大樓，鄰近亞洲國際博覽館。酒店附近包括機場的支援設施、停車場及客運大樓。

富豪機場酒店於一九九九年落成，為一幢樓高14層(包括地庫)之甲級高價酒店。該酒店於二零零七年十月完成酒店擴充計畫，目前共有1,171間客房及套房。富豪機場酒店地下至二樓設有各式餐廳、銀行及辦公室。

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	:	根據二零二三年一月二十日之赤鱸角分區計劃大綱核准圖第S/I-CLK/16號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	173	水療按摩豪華客房	14
高級客房	324	Cabana水療按摩客房	5
豪華客房	45	水療按摩套房	2
特選豪華客房	99	蜜月套房	1
高級豪華客房	66	皇室套房	11
主題客房	6	水療按摩複式套房	2
Cabana客房	17	豪華套房	15
家庭三人客房	23	公寓套房	8
家庭四人客房	199	主題套房	1
行政樓層高級客房	68	總統套房	1
行政樓層豪華客房	91		
		總計	1,171

附註：客房面積介乎21平方米至318平方米

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位面積 (平方米)	一般 用餐位數目
地下	藝廊咖啡室	國際自助餐美食及亞洲特色菜	869	384
地下	華岸酒吧扒房	美式扒房	630	230
地下	空港居酒屋	日式佳餚	310	100
一樓	紅軒	粵菜	480	260
二樓	Regala Café & Dessert Bar	甜品及美酒	326	94

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	場地 數目	面積 (平方米)	最多座位數目 座位數目
地庫	迎賓區及會議室	會議及展覽設施	13	815	783
一樓	宴會大殿	宴會／會議設施	1	1,050	1,500
一樓	多功能廳	會議設施	7	572	403
二樓	會議室	會議設施	3	100	38
九樓	會議室	會議設施	4	234	136

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、一個商務中心以及一些購物設施。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	赤鱗角地段第1號餘段及增批部分
租期	:	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，並已延期由二零四七年七月一日起計，至二零七一年八月三十日屆滿。該物業應付年度政府地租為應課差餉租值的3%。
登記擁有人	:	機場管理局 ¹

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

主要產權負擔

- :
- 根據於二零零四年八月十二日訂立之契約備忘錄第IS342341號，自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之分租約。
 - 於二零零六年十一月八日訂立之契約備忘錄第06112400700018號，以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之補充租約(為契約備忘錄第IS342341號之酒店分租約之補充租約)。
 - 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910065號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第一份租賃協議－富豪機場酒店)。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立，年期自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日)。
 - 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510099號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之首份補充協議。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)。
 - 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590012號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2762號政府公告。(備註：計劃第ISM1731A-1號(關於部分)，關於：工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)。
 - 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590024號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2764號政府公告。(備註：就設定地役權及其他永久權利及暫時佔用土地權利之計劃第ISM1734B-I及ISM1732B-I號(關於部分)。關於：工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)。
 - 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590037號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2761號政府公告。(備註：計劃第ISM1741A號(關於部分)，關於：工務計劃項目第844號港珠澳大橋香港接線)。

- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590049號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2763號政府公告。(備註：就設定地役權及其他永久權利及暫時佔用土地權利之計劃第ISM1742A及ISM1757A號)。關於：工務計劃項目第844號港珠澳大橋香港接線)。
- 二零一三年十月十日(於二零一三年十月十日訂立之契約備忘錄第13102500820010號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第6022號政府公告連同圖則。(備註：關於部分、工務計劃項目第834號設定港珠澳大橋香港口岸之臨時佔用土地權利)。
- 於二零一三年十一月十九日發出之同意函(契約備忘錄第13120201030063號)。(備註：由地政專員發出)。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380228號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之第二份補充契據。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)。
- 於二零一五年十一月六日發出之同意函連同圖則(契約備忘錄第15112001200210號)。(備註：由地政專員發出)。
- 於二零一七年二月十三日發出之同意函連同圖則(契約備忘錄第17022300740027號)。(備註：由地政專員發出)。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820093號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之第三份補充契據。
- 於二零二一年八月三十一日訂立之延長租約年期詳情及條件(契約備忘錄第21092102780018號)(備註：年期由二零四七年七月一日起至二零七一年八月三十日屆滿)。
- 於二零二一年九月十日訂立之恒生銀行有限公司為受益人而簽立之抵押及轉讓權利(契約備忘錄第21092902710345號)。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率	:	61%
平均房租	:	港幣 1,158 元

租賃協議

出租人	:	紫荊酒店有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自二零零七年三月三十日(「上市日期」)起至二零二八年十二月二十七日止(包括首尾兩日)

租金

二零一一年至二零二八年，市場租金²將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣 175,000,000 元，全部五間初步酒店³之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年財政年度富豪機場酒店之基本租金均為港幣 175,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁴ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁵ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

² 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。

³ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

⁴ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁵ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

4. 零售租約／牌照詳情

零售⁶

零售面積(可出租)	:	約 38,030 平方呎(3,533 平方米)
佔用面積(可出租)	:	約 21,799 平方呎(2,025 平方米)
空置面積(可出租)	:	約 16,231 平方呎(1,508 平方米)
出租率	:	57.3%
基本月租	:	港幣 1,308,333 元(除兩項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之租約包括管理費及空調費，但不包括差餉。)

租約屆滿情況

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二四年末	5,699	26.1%	549,600	42.0%	4	36.4%
二零二六年末	7,764	35.6%	298,901	22.8%	3	27.3%
二零二七年末	8,336	38.2%	459,832	35.1%	4	36.4%
總計	21,799	100% (經四捨五入)	1,308,333	100% (經四捨五入)	11	100% (經四捨五入)

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
一年或以下	5,699	26.1%	549,600	42.0%	4	36.4%
一年以上至兩年	1,921	8.8%	74,335	5.7%	1	9.1%
兩年以上至三年	14,179	65.0%	684,398	52.3%	6	54.5%
總計	21,799	100% (經四捨五入)	1,308,333	100% (經四捨五入)	11	100% (經四捨五入)

⁶ 該面積不包括富豪機場酒店佔用部分。

最後屆滿日期	:	二零二七年九月十三日
免租期	:	0至12個月
續約選擇權	:	不適用
條款概要	:	業主 ⁷ 負責支付地租及佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

流動電話基站、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目	:	4
牌照月費	:	每月港幣212,520元
最後屆滿日期	:	二零二五年二月十四日

5. 估計淨物業收益率⁸

15.4%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,134,000,000元(港幣拾壹億叁仟肆佰萬元)

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

⁸ 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零二四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」)位於銅鑼灣怡和街88號，該區為香港其中一個主要的購物及娛樂區。毗鄰區域主要為大型零售中心及辦公大樓。該地區公共交通便利，方便搭乘港鐵、巴士及電車。

富豪香港酒店於一九九三年落成，為一幢樓高38層(包括四層地庫)之甲級高價酒店。該酒店共有481間客房及套房，大部分房間均可俯瞰維多利亞公園。富豪香港酒店亦佔用怡和街68號地下至3樓的區域，該等區域為酒店使用的輔助空間。⁹

地盤面積	:	1,176平方米
總樓面面積	:	25,090平方米 ¹⁰
有蓋樓面面積	:	約32,000平方米 ¹¹
城市規劃用途分區	:	根據二零一九年一月十八日之銅鑼灣分區計劃大綱核准圖第S/H6/17號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	34	行政樓層豪華客房	36
高級客房	114	行政套房	20
豪華客房	101	豪華套房	8
特選豪華客房	18	總統套房	1
高級豪華客房	6	帝皇套房	1
家庭三人客房	115	主席套房	1
家庭四人客房	12	御富豪行政樓層一套房	2
行政樓層高級客房	12		
		總計	481

附註：客房面積介乎22平方米至154平方米

⁹ 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)之酒店輔助用途，現時月租為港幣453,871元，於二零二五年三月一日到期。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，年期於二零二二年一月十六日開始，為期三年，月租為港幣92,346元。

¹⁰ 該面積不包括租用部分。

¹¹ 該面積不包括租用部分。

食肆

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

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	場地 數目	面積 (平方米)	最多座位數目 座位數目
地庫二層	多功能廳	宴會／會議設施	5	343	260
地庫一層	宴會大殿	宴會／會議設施	1	239	239
地庫一層	多功能廳	宴會／會議設施	3	194	180
三樓	會議室	宴會／會議設施	6	336	273

其他設施

其他設施包括一間健身中心及一個室外泳池。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分
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。
登記擁有人	:	Cityability Limited
主要產權負擔	:	• 限制性契諾契約(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄UB5287070號)。 • 契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287071號)。 • 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。 • 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)。

- 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。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380234 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議－富豪香港酒店之第二份補充契據。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820103 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議－富豪香港酒店之第三份補充契據。
- 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第 21092902710364 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

二零二四年酒店業績

入住率 : 72%

平均房租 : 港幣 1,011 元

租賃協議

出租人 : Cityability Limited

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自上市日期起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

租金

二零一一年至二零三零年，市場租金¹²將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣 60,000,000 元，全部五間初步酒店¹³之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年財政年度富豪香港酒店之基本租金分別為港幣 90,000,000 元及港幣 92,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

¹² 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。

¹³ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ¹⁴ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ¹⁵ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

4. 牌照詳情

安裝流動無線電設備及綜合無線電系統(「綜合無線電系統」)牌照

牌照數目	:	2
牌照月費	:	每月港幣 150,300 元
最後屆滿日期	:	二零二六年四月三十日

5. 估計淨物業收益率¹⁶

2.1%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣 4,356,000,000 元(港幣肆拾叁億伍仟陸佰萬元)

¹⁴ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

¹⁵ 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。

¹⁶ 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零二四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」)位於尖沙咀麼地道 71 號，該區為香港著名的購物、餐飲及文化景點匯聚地。毗鄰區域包括主要購物中心、辦公大樓、酒店及地標包括星光大道、香港歷史博物館及香港科學館。該區公共交通便利，連接港鐵、巴士及電車。

富豪九龍酒店於一九八二年落成，為一幢樓高 20 層(包括四層地庫)之甲級高價酒店。該酒店提供 600 間客房，其中大部分均可俯瞰百週年紀念公園。富豪九龍酒店第一層至第三層地庫，以及地下至二樓設有零售店舖及餐廳。

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核准圖第 S/K1/28 號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

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

附註：客房面積介乎 19 平方米至 140 平方米

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位面積 (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 ¹⁷	小食及雞尾酒	89	56
一樓	Mezzo	美式意菜	199	90
二樓	富豪軒	中式餐廳	673	266

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	場地 數目	面積 (平方米)	最多座位數目 座位數目
二樓	多功能廳	宴會／會議設施	6	331	260
三樓	宴會大殿	宴會／會議設施	1	353	360
三樓	多功能廳	宴會／會議設施	6	665	360

其他設施

其他設施包括一間健身室及一個購物商場。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	九龍內地段第 10474 號
租期	:	九龍內地段第 10474 號按賣地條件第 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。
登記擁有人	:	利高賓有限公司
主要產權負擔	:	- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月六日訂立之契約備忘錄第 UB3990407 號)。 - 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。 - 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910082 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議(第三份租賃協議－富豪九龍酒店)(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)。

¹⁷ 地下設有額外室外座位。

- 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510128 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之首份補充協議。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380241 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之第二份補充契據。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820111 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之第三份補充契據。
- 於二零二二年六月三十日訂立之契約備忘錄第 22070702330270 號，以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人而簽立之債券及按揭。
- 於二零二二年六月三十日訂立之契約備忘錄第 22070702330282 號，以中國工商銀行(亞洲)有限公司為受益人而簽立之租金及應收款項轉讓。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率	:	78%
平均房租	:	港幣 967 元
租賃協議		
出租人	:	利高賓有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

租金

二零一一年至二零三零年，市場租金¹⁸將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣65,000,000元，全部五間初步酒店¹⁹之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年財政年度富豪九龍酒店之基本租金分別為港幣116,000,000元及港幣118,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人：富豪酒店國際有限公司

酒店管理協議年期：由上市日期起計為期二十(20)年

基本費：只要租賃協議存續有效，收入總額²⁰之百分之一(1%)；或
在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)

獎勵費：只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利²¹扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或
在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

¹⁸ 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。

¹⁹ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

²⁰ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

²¹ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

4. 零售租約／牌照詳情

零售²²

零售面積(可出租)	:	約 43,147 平方呎(4,008 平方米)
佔用面積(可出租)	:	約 22,038 平方呎(2,047 平方米)
空置面積(可出租)	:	約 21,109 平方呎(1,961 平方米)
出租率	:	51.1%
基本月租	:	港幣 929,493 元(三項租約不包括差餉，但包括管理費及空調費；所有其餘租約不包括管理費、空調費及差餉。)

租約屆滿情況

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二四年末	242	1.1%	9,000	1.0%	1	10.0%
二零二五年末	943	4.3%	92,975	10.0%	2	20.0%
二零二六年末	19,535	88.6%	777,843	83.7%	6	60.0%
二零二七年末	1,318	6.0%	49,675	5.3%	1	10.0%
總計	22,038	100% (經四捨五入)	929,493	100% (經四捨五入)	10	100% (經四捨五入)

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
一年或以下	941	4.3%	67,435	7.3%	2	20.0%
一年以上至兩年	244	1.1%	34,540	3.7%	1	10.0%
兩年以上至三年	20,681	93.8%	824,018	88.7%	6	60.0%
三年以上至四年	172	0.8%	3,500	0.4%	1	10.0%
總計	22,038	100% (經四捨五入)	929,493	100% (經四捨五入)	10	100% (經四捨五入)

²² 該面積不包括富豪九龍酒店佔用部份。

最後屆滿日期：二零二七年十二月三十一日

免租期：0至4個月

條款概要：業主²³負責支付地租及佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

流動電話基站、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目：3

牌照月費：每月港幣99,160元

最後屆滿日期：二零二六年十一月三十日

5. 估計淨物業收益率²⁴

1.9%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣6,012,000,000元(港幣陸拾億壹仟貳佰萬元)

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

²⁴ 富豪九龍酒店之估計淨物業收益率由二零二四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
石鼓壠道21-25號／沙浦道40-42號／賈炳達道15-29號
寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層

新九龍內地段第5754號及新九龍內地段第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」)位於九龍城沙浦道30-38號，鄰近舊啟德機場(曾為香港主要航空樞紐)。毗鄰區域融合了九龍城的文化遺產及社區空間，以及啟德的新商業或住宅發展項目。

富豪東方酒店於一九八二年落成，為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零零七年完成酒店擴充計劃及於二零一三年完成改裝工程後，該酒店現時共有494間客房及套房。富豪東方酒店亦包括毗鄰於一九六七年落成之14層高樓宇(即寶城大樓)地下九間商舖(其中三間商舖附設閣樓)及一樓。寶城大樓之一樓則用作後勤工作之用。

地盤面積	:	新九龍內地段第5754號(富豪東方酒店)為1,797平方米 新九龍內地段第4917號(寶城大樓)為741平方米
總樓面面積	:	22,601平方米
有蓋樓面面積	:	約27,300平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二三年九月八日之馬頭角分區計劃大綱核准圖第S/K10/30號，富豪東方酒店被劃為「商業」用途，寶城大樓被劃為「住宅(甲類)2」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	55	家庭四人客房	32
高級客房	114	行政樓層高級客房	55
豪華客房	22	行政樓層豪華客房	45
特選豪華客房	71	行政套房	14
高級豪華客房	23	豪華套房	10
家庭三人客房	52	總統套房	1
		總計	494

附註：客房面積介乎12平方米至105平方米

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位面積 (平方米)	一般 用餐位數目
地下	華岸酒吧餐廳 ²⁵	酒吧及餐廳	155	72

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	場地 數目	面積 (平方米)	最多座位數目 座位數目
一樓	宴會大殿	宴會／會議設施	1	345	300
一樓	多功能廳	宴會／會議設施	7	302	294

其他設施

其他設施包括一間健身室及購物區。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	新九龍內地段第 5754 號及新九龍內地段第 4917 號
租期	:	新九龍內地段第 5754 號按賣地條件第 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)，並法定延長至二零四七年六月三十日。 新九龍內地段第 4917 號按賣地條件第 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)，並法定延長至二零四七年六月三十日。
登記擁有人	:	凱麗酒店有限公司

²⁵ 地下設有額外室外座位區。

主要產權負擔

:

新九龍內地段第5754號(富豪東方酒店)

- 地役權批約連圖則(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)。
- 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)。
- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)。
- 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。
- 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)
- 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。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第二份補充契據。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820121號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第三份補充契據。
- 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第21092902710383號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之凱麗債券。

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

- 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。
- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。
- 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)。

- 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。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380254 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議－富豪東方酒店之第二份補充契據。
- 建築物條例第 24(1) 條發出的命令第 UBCSN/05-29/0001/12 號連圖則(參見於二零一六年十二月十四日訂立之契約備忘錄第 17041302060283 號)。(備註：由建築事務監督發出，僅與公用部分有關)。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820121 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議－富豪東方酒店之第三份補充契據。
- 建築物條例第 26 條由屋宇署發出的命令第 D00133/K/20/TE 號(參見於二零二零年九月三日訂立之契約備忘錄第 20100702240477 號)。(備註：與樓宇的公用地方(包括公用樓梯)有關)。
- 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第 21092902710383 號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之凱麗債券。
- 建築物條例第 28(3) 條由屋宇署發出的命令第 DR00792/K/22 號(參見於二零二二年十月七日訂立之契約備忘錄第 22121401110015 號)。(備註：僅與公用部分有關)。
- 建築物條例第 24(1) 條發出的命令第 CCSN/TC/017984/12/K 號連圖則(參見於二零二三年十月二十四日訂立之契約備忘錄第 23122900650075 號)。(備註：由建築事務監督發出，僅與公用部分有關)。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率	:	76%
平均房租	:	港幣 568 元

租賃協議

出租人	:	凱麗酒店有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

租金

二零一一年至二零三零年，市場租金²⁶將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣 30,000,000 元，全部五間初步酒店²⁷之租金下限總額為港幣 400,000,000 元。

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年財政年度富豪東方酒店之基本租金均為港幣 37,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ²⁸ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ²⁹ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

²⁶ 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。

²⁷ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

²⁸ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

4. 零售租約／牌照詳情

零售³⁰

零售面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓—約9,337平方呎(867平方米)
佔用面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約0平方呎(0平方米) 寶城大樓—約2,927平方呎(272平方米)
空置面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓—約6,410平方呎(595平方米)
出租率	:	富豪東方酒店— 0% 寶城大樓— 31.3%
基本月租	:	富豪東方酒店—港幣0元 寶城大樓—港幣88,000元(所有租約均不包括差餉、管理費及空調費)

寶城大樓

租約屆滿情況

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二五年末	1,407	48.1%	18,000	20.5%	1	50%
二零二七年末	1,520	51.9%	70,000	79.5%	1	50%
總計	2,927 (經四捨五入)	100%	88,000 (經四捨五入)	100% (經四捨五入)	2	100% (經四捨五入)

³⁰ 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
一年或以下	1,407	48.1%	18,000	20.5%	1	50%
兩年以上至三年	1,520	51.9%	70,000	79.5%	1	50%
總計	2,927	100%	88,000	100%	2	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

最後屆滿日期 : 二零二七年四月十二日

免租期 : 0至2個月

續約選擇權 : 不適用

條款概要 : 業主³¹負責支付地租及佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

流動電話基站、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目 : 3

牌照月費 : 每月港幣 69,365 元

最後屆滿日期 : 二零二六年十二月三十一日

5. 估計淨物業收益率³²

2.0%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,815,000,000 元(港幣拾捌億壹仟伍佰萬元)

³¹ 所有租賃協議／牌照均由 Favour Link International Ltd (作為業主) 訂立。

³² 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零二四年之應收租金除以市值得出。

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」)位於沙田大涌橋路 34-36 號，該區為香港新界一個發展完善的地區。毗鄰區域包括住宅社區、娛樂設施及購物中心，如新城市廣場。麗豪酒店公共交通便利，包括港鐵、巴士及的士，方便往來香港其他地區。

麗豪酒店於一九八六年落成，為一幢樓高 20 層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零二零年裝修工程完成後，該酒店現時共有 1,147 間客房，部分房間可俯瞰城門河。

地盤面積	:	4,956 平方米
總樓面面積	:	59,668 平方米
有蓋樓面面積	:	約 69,100 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二四年六月七日之沙田分區計劃大綱核准圖第 S/ST/38 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	131	行政樓層豪華客房	72
高級客房	274	行政樓層河畔客房	63
豪華客房	28	水療按摩高級客房	4
特選豪華客房	140	水療按摩豪華客房	3
高級豪華客房	98	行政套房	11
高級豪華河畔客房	60	皇室套房	1
家庭三人客房	26	豪華套房	6
家庭四人客房	69	總統套房	1
行政樓層高級客房	160		
		總計	1,147

附註：客房面積介乎 10 平方米至 121 平方米

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位面積 (平方米)	一般 用餐位數目
地下	河夢 ³³	越泰餐廳	145	92
地下	月光光	港式風味餐廳	97	72
地下	意廊 ³⁴	美式意大利餐廳	154	98
地下	仙吧 ³⁵	酒廊及酒吧	210	88
地下	台軒	台式餐廳	31	42
一樓	嘉年華吧 ³⁶	美式酒吧	286	120
一樓	龍門客棧	上海菜及特選地方名菜	318	156
二樓	富豪坊	粵菜及海鮮菜式	726	260
二樓	富豪軒	四川風味粵菜	205	80
三樓	濠餐廳	國際池畔燒烤自助餐	409	220

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	場地 數目	面積 (平方米)	最多座位數目 座位數目
一樓	宴會大殿	宴會／會議設施	1	549	456
一樓	多功能廳	宴會／會議設施	2	115	72
一樓	會議廳	會議設施	1	518	500
二樓	多功能廳	宴會／會議設施	5	390	264
三樓	多功能廳	宴會／會議設施	1	416	300

其他設施

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

³³ 地下設有室外座位。

³⁴ 地下設有室外座位。

³⁵ 地下設有室外座位。

³⁶ 僅應要求開放作私人活動。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	沙田市鎮地段編號第 160 號
租期	:	沙田市鎮地段第 160 號按新批地契 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)，並法定延長至二零四七年六月三十日。
登記擁有人	:	沙田麗豪酒店有限公司
主要產權負擔	:	• 修訂函件(於一九八二年六月一日訂立之契約備忘錄第 ST211142 號)。 • 修訂函件(於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第 ST353344 號)。 • 合約完成證明書(於一九八六年七月十八日訂立契約備忘錄第 ST430228 號)。 • 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。 • 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910108 號，以 Favour Link International Limited 為受益人之租賃協議(第五份租賃協議－麗豪酒店)(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)。 • 修訂函件(於二零零七年十一月十四日訂立之契約備忘錄第 07111601000553 號)。 • 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。 • 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380265 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議－麗豪酒店之第二份補充契據。 • 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820134 號，簽立修訂第五份租賃協議－麗豪酒店之第三份補充契據。 • 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第 21092902710405 號，以恒生銀行有限公司為受益人之麗豪債券。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率	:	75%
平均房租	:	港幣648元

租賃協議

出租人	:	沙田麗豪酒店有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

租金

二零一一年至二零三零年，市場租金³⁷將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣70,000,000元，全部五間初步酒店³⁸之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年財政年度麗豪酒店之基本租金分別為港幣126,000,000元及港幣128,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ³⁹ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁴⁰ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

³⁷ 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。

³⁸ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

³⁹ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁴⁰ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

4. 零售租約／牌照詳情

零售⁴¹

零售面積(可出租)	:	約4,719平方呎(438平方米)
佔用面積(可出租)	:	約4,719平方呎(438平方米)
空置面積(可出租)	:	約0平方呎(0平方米)
出租率	:	100%
基本月租	:	港幣221,737元(全部租約不包括差餉、管理費及空調費)

租約屆滿情況

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二七年末	4,719	100%	221,737	100%	2	100%
總計	4,719	100%	221,737	100%	2	100%

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
兩年以上至三年	4,719	100%	221,737	100%	2	100%
總計	4,719	100%	221,737	100%	2	100%

⁴¹ 該面積不包括麗豪酒店佔用部份。

最後屆滿日期	:	二零二七年十一月十四日
免租期	:	2.5至9.5個月
續約選擇權	:	不適用
條款概要	:	業主 ⁴² 負責支付地租及佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

流動電話基站、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目	:	5
牌照月費	:	每月港幣184,800元
最後屆滿日期	:	二零二六年三月三十一日

5. 估計淨物業收益率⁴³

2.4%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣5,181,000,000元(港幣伍拾壹億捌仟壹佰萬元)

⁴² 所有租賃協議／牌照均由Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

⁴³ 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零二四年之應收租金除以市值得出。

物業六

富薈灣仔酒店

香港灣仔莊士敦道211號

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

內地段2769號F段第1分段及餘下部分、

G段第1分段及餘下部分之

3,637份不可分割份額中之3,062份

1. 物業概況

富薈灣仔酒店(「富薈灣仔酒店」)位於香港灣仔莊士敦道211號。毗鄰區域包括辦公室及住宅發展項目，亦鄰近灣仔歷史文物徑等文化地標。該地區公共交通便利，距離灣仔港鐵站僅數分鐘車程。

富薈灣仔酒店於一九九七年落成，為一幢樓高26層之綜合樓宇。富薈灣仔酒店包括地下(包括A、B及C舖)、22個樓層(5樓至29樓，略去13、14及24樓)、3樓平台，以及外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台。富薈灣仔酒店於二零零九年及二零一零年先後分別完成酒店擴充計劃及改裝項目，目前為一間擁有99間客房及套房的乙級高價酒店。

富薈灣仔酒店之酒店部分包括C舖(其現時用作酒店大堂)以及5樓至26樓。地下的A及B舖以及27樓至29樓全層已出租並用作零售／食肆／酒吧用途。

地盤面積	:	413平方米
總樓面面積	:	5,326平方米
有蓋樓面面積	:	約5,530平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二三年五月十二日之灣仔分區計劃大綱核准圖第S/H5/31號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
尊薈	18	商薈行政房	10
尊薈 Premier	12	富薈套房 Premier	4
卓薈 Premier	29	iResidence Premier	7
商薈 Deluxe	19		
		總計	99

附註：客房面積介乎15平方米至47平方米

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	內地段 2769 號 F 段第 1 分段及餘下部分；以及內地段 2769 號 G 段第 1 分段及餘下部分
租期	:	內地段第 2769 號按政府租約持有，年期自一九二九年五月二十五日起計，為期 99 年，可再續期 99 年。
登記擁有人	:	Sonnix Limited
主要產權負擔	:	- 地政專員／港島西以 Sonnix Limited 為受益人代表香港總督發出之許可證（於一九九四年十一月二十二日訂立之契約備忘錄第 UB6186840 號）。 - Liu Yee Man John 之法定聲明（於一九九七年四月十七日訂立之契約備忘錄第 UB7020522 號）。 - 佔用許可證第 H73/97 號（於一九九七年十一月二十日訂立之契約備忘錄第 UB7355437 號）。 - 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。 - 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。 - 於二零二四年七月十九日訂立之契約備忘錄第 24072402040193 號，以創興銀行有限公司為受益人之債券及抵押。 - 於二零二四年七月十九日訂立之契約備忘錄第 24072402040206 號，簽立之租金及應收款項轉讓（包括賬戶押記）。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率	:	95%
平均房租	:	港幣 849 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 ⁴⁴ 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至二零三零年十二月三十一日(包括該日)
基本費	:	收入總額 ⁴⁵ 之百分之二(2%)
獎勵費	:	經營業務毛利 ⁴⁶ 超出基本費及固定開支部分之百分之五(5%)

4. 零售／寫字樓租約詳情

零售⁴⁷

總零售面積 (總面積)	:	1,800 平方呎(167 平方米)
佔用面積 (總面積)	:	1,800 平方呎(167 平方米)
空置面積 (總面積)	:	0 平方呎(0 平方米)
入住率	:	100%
基本月租	:	港幣 130,000 元(基本租金不包括差餉，地租，管理費及空調費及其他開支)

⁴⁴ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零二一年一月一日。

⁴⁵ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁴⁶ 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。

⁴⁷ 該面積不包括富薈灣仔酒店佔用部份。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二六年末	1,800	100%	130,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	130,000	100%	1	100%

租約年期情況

租約年期	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
兩年以上至三年	1,800	100%	130,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	130,000	100%	1	100%

最後屆滿日期	:	二零二六年八月十四日
免租期	:	6個月
續約選擇權	:	不適用
條款概要	:	業主 ⁴⁸ 及／或其他責任方負責佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責佔用面積之內部維修。差餉、地租、稅項由租戶支付。

辦公室

總面積 (總面積)	:	8,304平方呎(771平方米)
佔用面積 (總面積)	:	8,304平方呎(771平方米)
空置面積 (總面積)	:	0平方呎(0平方米)
入住率	:	100%
基本月租	:	港幣446,921元(所有租約均包括空調費及管理費但不包括差餉)

⁴⁸ 所有租賃協議均由 Sonnix Limited (作為業主)訂立。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二六年末	8,304	100%	446,921	100%	3	100%
總計	8,304	100%	446,921	100%	3	100%

租約年期情況

租約年期	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
兩年以上至三年	8,304	100%	446,921	100%	3	100%
總計	8,304	100%	446,921	100%	3	100%

最後屆滿日期 : 二零二六年七月二十一日

免租期 : 6個月

續約選擇權 : 不適用

條款概要 : 業主⁴⁹及／或其他責任方負責佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

5. 估計淨物業收益率⁵⁰

2.4%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣 858,000,000 元(港幣捌億伍仟捌佰萬元)

⁴⁹ 所有租賃協議均由 Sonnix Limited (作為業主)訂立。

⁵⁰ 富薈灣仔酒店之估計淨物業收益率由二零二四年之應收收入淨額除以市值得出。

物業七

富薈上環酒店

香港
上環
文咸東街 138 號

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

1. 物業概況

富薈上環酒店(「富薈上環酒店」)位於上環文咸東街 138 號，該區為香港島一個發展成熟的商業及住宅區。該區以融合現代辦公大樓以及文武廟及歷史悠久的西港城等文化地標而聞名。富薈上環酒店公共交通便利，乘搭港鐵、巴士及的士均可抵達，亦方便往來香港其他地區。

富薈上環酒店於二零一四年落成，為一幢樓高 34 層之酒店，共有 248 間客房及套房，部分高層房間可俯瞰維多利亞港的海景。

地盤面積 ⁵¹	:	472 平方米
總樓面面積	:	7,197 平方米
有蓋樓面面積	:	約 9,600 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二零年十一月十三日西營盤與上環分區計劃大綱核准圖第 S/H3/34 號劃為「商業」用途。

⁵¹ 地盤面積不包括將留作車道之 32.803 平方米，但包括將用於擴闊路面之 24.398 平方米。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
尊薈	66	商薈 Deluxe	8
卓薈	60	商薈 Premier	14
商薈	34	富薈套房	18
尊薈 Premier	13	iResidence	7
卓薈 Premier	28		
		總計	248

附註：客房面積介乎 13 平方米至 54 平方米

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	海旁段 67A 號 C 段 海旁段 67 號 A 段第 1 分段 A 段 海旁段 67 號 A 段第 1 分段餘下部分 海旁段 67 號 B 段第 1 分段 A 段 海旁段 67 號 B 段第 1 分段餘下部分 海旁段 67 號 B 段第 2 分段 海旁段 67 號 B 段餘下部分 海旁段 67 號 C 段第 1 分段 海旁段 67 號 C 段餘下部分 內地段 66 號 G 段及 內地段 66 號餘下部分
租期	:	海旁段 67 號及海旁段 67A 號按相關政府租約持有，劃一年期自一八五二年二月七日起計為期 999 年； 內地段 66 號按政府租約持有，自一八六八年三月二十六日起計為期 999 年。
登記擁有人	:	Tristan Limited

主要產權負擔

:

- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)第22(1)條發出於一九九五年七月二十一日之政府公告之第2710號(於一九九五年七月二十一日訂立之契約備忘錄第UB6352712號)(僅就內地段66號餘下部分而言)。
- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)第22(1)條發出於二零一一年二月十八日之政府公告之第1100號(於二零一一年二月十八日訂立之契約備忘錄第11030101830019號)(僅就海旁段67號A段第1分段餘下部分、海旁段67號B段第1分段餘下部分、海旁段67號B段餘下部分及海旁段67號C段餘下部分而言)。
- 分割契據(於二零一一年八月十五日訂立之契約備忘錄第11082501800017號)(僅就海旁段67號A段第1分段餘下部分、海旁段67號B段第1分段A段、海旁段67號B段第1分段餘下部分、海旁段67號B段餘下部分、海旁段67號C段餘下部分及內地段66號餘下部分而言)。
- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)第22(1)條發出於二零一一年十一月十一日之政府公告之第7420號(於二零一一年十一月十一日訂立之契約備忘錄第11111702560010號)(僅就海旁段67A號C段而言)。
- 香港西區與南區地政專員頒發之厭惡性行業牌照(於二零一一年十二月十二日訂立之契約備忘錄第12022300500014號)(僅就海旁段67A號C段、海旁段67號A段第1分段餘下部分、海旁段67號B段第1分段餘下部分、海旁段67號B段餘下部分、海旁段67號C段餘下部分及內地段66號餘下部分而言)。
- 佔用許可證第HK1/2014(OP)號(於二零一四年一月六日訂立之契約備忘錄第18112102410465號)。
- 於二零一九年十一月十八日訂立之契約備忘錄第19121001910020號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(註：由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間)。
- 於二零二三年十月十九日訂立之契約備忘錄第23102702090129號，以大華銀行有限公司為受益人而簽立之債券及抵押。
- 於二零二四年一月十一日訂立之契約備忘錄第24020601650056號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之補充契據修訂租賃協議。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率 : 86%

平均房租 : 港幣 863 元

租賃協議

出租人 : Tristan Limited

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自生效日期⁵²起至二零二四年十二月三十一日止，並將進一步延長至二零三四年十二月三十一日⁵³。

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

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

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年租賃年度富薈上環酒店之基本租金分別為港幣 42,000,000 元及港幣 44,000,000 元；而浮動租金為物業收入淨額超出部分之 50%。

⁵² 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年二月十日。

⁵³ 根據延長租賃協議，延長租賃期將由二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止。

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 ⁵⁴ 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)，並將進一步延長至二零三四年十二月三十一日 ⁵⁵ 。
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁵⁶ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁵⁷ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

4. 牌照詳情

流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目	:	1
牌照月費	:	港幣 60,000 元
最後屆滿日期	:	二零二六年十二月三十一日

5. 估計淨物業收益率⁵⁸

2.6%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,636,000,000 元(港幣拾陸億叁仟陸佰萬元)

⁵⁴ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一四年二月十日。

⁵⁵ 根據延長酒店管理協議，延長酒店管理協議年期將由現有年期屆滿起至二零三四年十二月三十一日止。

⁵⁶ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁵⁷ 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。

⁵⁸ 富薈上環酒店之估計淨物業收益率由二零二四年之應收租金除以市值得出。

物業八

富薈炮台山酒店

香港

北角

麥連街 18 號

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

1. 物業概況

富薈炮台山酒店(「富薈炮台山酒店」)位於北角麥連街 18 號，該區為香港島交通便利的地區。毗鄰區域主要為商業及住宅樓宇，區內本地食肆及商店林立。該區鄰近炮台山港鐵站，方便往來香港其他地區。

富薈炮台山酒店於二零一四年落成，為一幢樓高 32 層之酒店，共有 338 間客房。

地盤面積	:	457 平方米
總樓面面積	:	6,849 平方米
有蓋樓面面積	:	約 9,400 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二四年四月十九日北角分區計劃大綱核准圖第 S/H8/28 號劃為「商業／住宅」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
iRoom	17	iRoom Premier	11
尊薈	116	卓薈 Premier	30
卓薈	108	商薈 Premier	56
		總計	338

附註：客房面積介乎 10 平方米至 16 平方米

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	內地段 2273 號 P 段餘下部分、內地段 2273 號 P 段 1 分段餘下部分、內地段 2273 號 H 段 1 分段餘下部分及內地段 2273 號 H 段餘下部分
租期	:	內地段第 2273 號按政府租約持有，年期自一九一九年八月二十五日起計為期 75 年，可續期 75 年。
登記擁有人	:	紀慧投資有限公司
主要產權負擔	:	- 香港東區分區地政處之厭惡性行業牌照(參照於二零一二年七月二十日訂立之契約備忘錄第 12082101060027 號)。 - 佔用許可證第 HK20/2014(OP) 號(於二零一四年五月五日訂立之契約備忘錄第 19010702210517 號)。 - 於二零一九年十一月十八日訂立之契約備忘錄第 19121001910030 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議(註：由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間)。 - 於二零二三年十一月二十九日訂立之契約備忘錄第 23121401720099 號，以國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行為受益人而簽立之債券及抵押。 - 於二零二四年一月十一日訂立之契約備忘錄第 24020601650061 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之補充契據修訂租賃協議。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率	:	88%
平均房租	:	港幣 574 元
租賃協議		
出租人	:	紀慧投資有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自生效日期⁵⁹起至二零二四年十二月三十一日止，並將進一步延長至二零三四年十二月三十一日⁶⁰。

租金 : 就租期第一、第二及第三年每年應收之租金分別為港幣1,650,000,000元之5.00%、5.25%及5.50%。

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

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年租賃年度富薈炮台山酒店之基本租金分別為港幣40,000,000元及港幣42,000,000元；而浮動租金為物業收入淨額超出部分之50%。

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⁶¹起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)，並將進一步延長至二零三四年十二月三十一日⁶²。

基本費 : 只要租賃協議存續有效，收入總額⁶³之百分之一(1%)；或

在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)

獎勵費 : 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利⁶⁴扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或

在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

⁵⁹ 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年七月二十八日。

⁶⁰ 根據延長租賃協議，延長租賃期將由二零二五年一月一日起至二零三四年十二月三十一日止。

⁶¹ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一四年七月二十八日。

⁶² 根據延長酒店管理協議，延長酒店管理協議年期將由現有年期屆滿起至二零三四年十二月三十一日止。

⁶³ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁶⁴ 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	:	1
牌照月費	:	港幣 60,000 元
最後屆滿日期	:	二零二六年十二月三十一日

5. 估計淨物業收益率⁶⁵

2.5%

6. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,579,000,000 元(港幣拾伍億柒仟玖佰萬元)

⁶⁵ 富薈炮台山酒店之估計淨物業收益率由二零二四年之應收租金除以市值得出。

物業九

富薈土瓜灣酒店

香港九龍下鄉道8號
(前稱下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)

九龍內地段第4148號C段

1. 物業概況

富薈土瓜灣酒店(「富薈土瓜灣酒店」)(前稱富薈馬頭圍酒店)位於土瓜灣下鄉道8號，該區為一個發展成熟的住宅區。毗鄰區域主要為中至低層住宅發展項目。該區鄰近土瓜灣港鐵站，方便往來香港其他地區。

富薈土瓜灣酒店於二零一七年落成，為一幢樓高22層(包括地庫)之酒店。該酒店5至23樓共有340間客房。地庫及地下設有停車位。

地盤面積	:	700平方米
總樓面面積 ⁶⁶	:	6,298平方米
有蓋樓面面積	:	約9,490平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二三年九月八日之馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/30劃為「住宅(甲類)」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
尊薈	63	卓薈Premier家庭客房	18
尊薈Premier	57	商薈Deluxe家庭客房	9
尊薈Premier家庭客房	12	商薈Premier	64
卓薈	77	商薈Premier家庭客房	20
卓薈家庭客房	12	iSmart	8
		總計	340

附註：客房面積介於11平方米至16平方米

其他設施

其他設施包括酒廊、電腦區及健身區。

⁶⁶ 總樓面面積不包括158.11平方米之升降機豁免面積。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	九龍內地段第4148號C段
租期	:	九龍內地段第4148號C段乃根據賣地條件第3945號持有，由一九三九年六月二十六日起計為期75年，可再續期75年。該物業應付年度政府地租為應課差餉租值的3%。
登記擁有人	:	力冠國際有限公司
主要產權負擔	:	• 佔用許可證第KN52/2016(OP)號(於二零一六年十一月二十三日訂立之契約備忘錄第17091300940028號) • 於二零一七年九月四日訂立之契約備忘錄第17091300940063號，以Favour Link International Limited為受益人就富薈馬頭圍酒店而簽立之租賃協議。 • 於二零二二年六月八日訂立之契約備忘錄第22061400820022號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂租賃協議—富薈馬頭圍酒店之補充契據(備註：年期由二零二二年九月四日至二零二七年十二月三十一日)。 • 於二零二三年十一月二十日訂立之契約備忘錄第23120802120071號，以大華銀行有限公司為受益人而簽立並構成固定及浮動押記之債券及抵押。

3. 酒店營運

二零二四年酒店業績

入住率	:	79%
平均房租	:	港幣572元
租賃協議		
出租人	:	力冠國際有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自生效日期 ⁶⁷ 直至二零二七年十二月三十一日屆滿。
租金	:	就租期第一、第二、第三、第四及第五年每年應收之租金分別為港幣1,360,000,000元之4.00%、4.25%、4.50%、4.75%及5.00%。

⁶⁷ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一七年九月四日。

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

根據二零二四年及二零二五年市場租金方案釐定，二零二四年及二零二五年富薈土瓜灣酒店之基本租金分別為港幣36,000,000元及港幣37,000,000元；而浮動租金為物業收入淨額超出部分之50%。

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 ⁶⁸ 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁶⁹ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁷⁰ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)

4. 估計淨物業收益率⁷¹

2.6%

5. 於二零二四年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,372,000,000元(港幣拾叁億柒仟貳佰萬元)

⁶⁸ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一七年九月四日。

⁶⁹ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁷⁰ 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。

⁷¹ 富薈土瓜灣酒店之估計淨物業收益率由二零二四年之應收租金除以市值得出。

酒店市場概覽

概覽

於二零二三年經過一年的復甦後，香港酒店於二零二四年表現個別發展。入住率於二零二四年持續上升，而平均每日房租（「平均每日房租」）則因旅客消費疲弱而出現輕微回落。

展望未來，鑒於旅客數目逐漸恢復以及新酒店供應有限，我們預期酒店業於短期內維持穩定。與此同時，香港一貫作為亞太區頂尖國際金融中心的地位，加上其旅遊設施日趨完善，將持續帶來源源不絕的商務及休閒旅客客源。

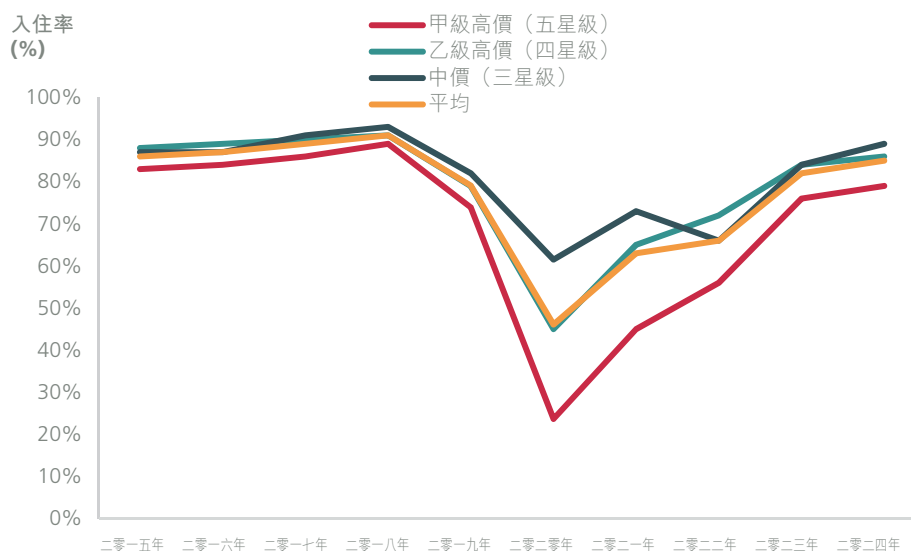
入住率

過去十年，香港酒店業的入住率大多處於高水平。然而，自二零一九年下半年起，隨著過夜旅客人數下降，酒店的年度平均入住率從二零一八年的91%下降至二零一九年的79%。由於全球旅遊限制，本地的整體平均入住率進一步下滑至二零二零年的46%。

於二零二一年及二零二二年期間，「宅度假」的本地需求及入境檢疫需求支持酒店業，有助提升酒店平均入住率至二零二二年的約66%。

入境旅遊業的復甦提升後疫情時代的入住率。截至二零二四年十二月，三星級酒店的平均入住率最高，約為89%，其次是四星級酒店，徘徊約86%。同時，市內五星級酒店的平均入住率則為79%。⁷²

按星級劃分的酒店入住率



資料來源：香港旅遊發展局/ 萊坊

⁷² 資料來源：「二零一八年十二月、二零一九年十二月、二零二零年十二月、二零二二年十二月、二零二四年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

平均每日房租趨勢

過去十年，平均每日房租趨勢一般維持平穩。平均每日房租平均市況由二零零九年每晚港幣 1,023 元增加至二零一八年每晚港幣 1,375 元，年均複合增長率為 3%。

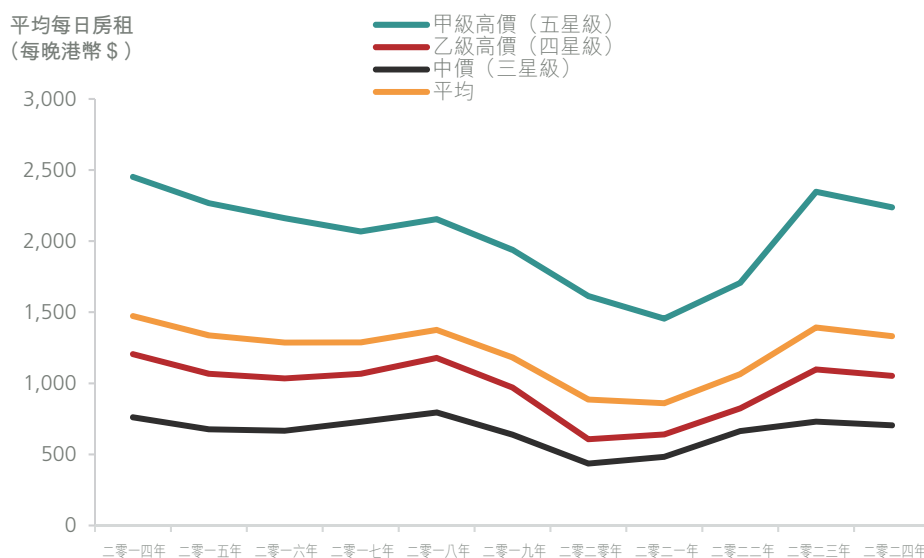
受旅遊市場凍結拖累，及在社會動盪的影響下，香港酒店的整體平均每日房租於二零一九年錄得 12.4% 的按年跌幅。於二零二零年，由於香港受到 2019 冠狀病毒危機的影響，整體平均每日房租錄得 26.5% 的按年跌幅，整體平均每日房租降至港幣 887 元。

後疫情時代的平均每日房租呈現復甦。酒店平均每日房租於二零二三年上升至約港幣 1,392 元，但於二零二四年因旅客消費疲弱而輕微下跌至約港幣 1,332 元。

按類別劃分的平均每日房租

截至二零二四年十二月，五星級／甲級高價酒店錄得平均每日房租港幣 2,238 元，約為四星級酒店平均每日房租港幣 1,052 元的兩倍，而三星級酒店錄得平均每日房租港幣 705 元。⁷³

香港酒店平均每日房租



資料來源：香港旅遊發展局／萊坊

供應趨勢

二零二一年的供應量降至約 1,900 間客房，為五年低點。受到 2019 冠狀病毒對旅遊業的限制，二零二一年只有兩間新的五星級酒店開業：位於南區黃竹坑的雅格酒店，提供 187 間客房，以及位於西貢的 WM 酒店，提供 260 間客房。

在後疫情時代，酒店供應出現反彈。根據香港旅遊發展局，酒店供應於二零二三年增加 904 間客房，並預計於二零二四年增加 2,813 間客房。⁷⁴

⁷³ 資料來源：「二零零九年十二月、二零一九年十二月、二零二零年十二月、二零二三年十二月、二零二四年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

⁷⁴ 資料來源：「截至二零二一年十二月、二零二三年十二月、二零二四年九月的酒店供應情況報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

二零二四年第一季至第三季開業／已獲酒店牌照的酒店清單⁷⁵

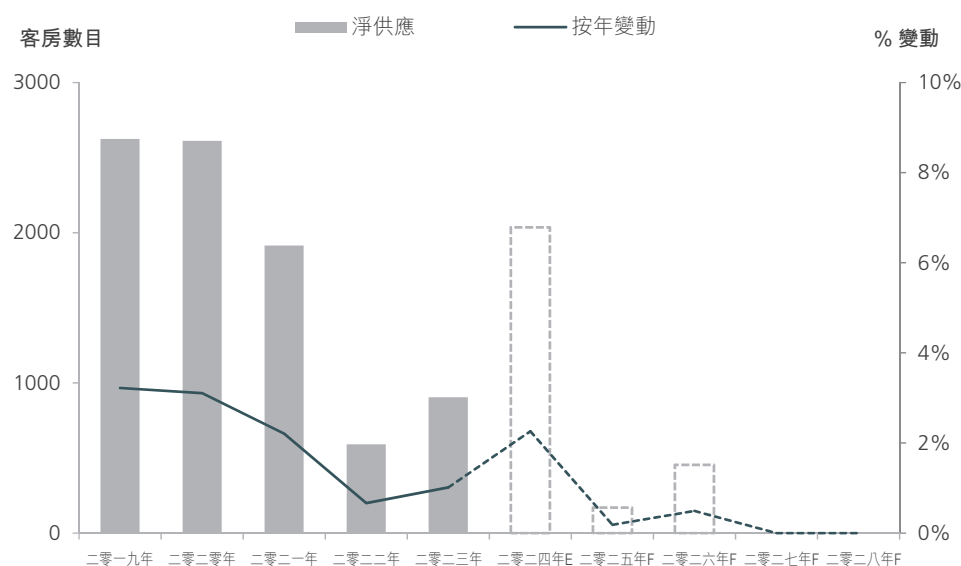
開業	區域	酒店姓名	房間數目
二零二四年第一季	九龍城區	Harvest Triumph One	207
二零二四年第一季	九龍城區	Harvest Triumph Two	48
二零二四年第一季	南區	莎瑪匯港島南	139
二零二四年第二季	東區	粵華酒店	204
二零二四年第二季	中西區	Motto By Hilton Hong Kong Soho	274
二零二四年第二季	東區	創富灣畔酒店	67
二零二四年第二季	灣仔	銅鑼閣	105
二零二四年第二季	九龍城區	紅磡維景酒店	536
二零二四年第二季	九龍城區	香港啟德帝盛酒店	373

資料來源：香港旅遊發展局

酒店供應預測

根據香港旅遊發展局及萊坊估計，香港酒店的數目預期於二零二八年達致333間。

香港新酒店客房供應



附註：二零二四年至二零二八年之數字為預測
資料來源：香港旅遊發展局／萊坊

所有即將推出的新客房預計將於二零二四年至二零二六年間落成。根據香港旅遊發展局的估計，二零二七年至二零二八年間預計不會有新酒店供應。⁷⁵

⁷⁵ 資料來源：「截至二零二四年九月的酒店供應情況報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

短期前景

自二零二三年第一季香港全面恢復與中國內地及世界其他地區的正常旅遊以來，訪港旅客總人次在二零二四年已激增至超過44,000,000人次⁷⁶，約為二零一九年水平的約79%⁷⁷。由於政府持續鼓勵在香港舉辦大型活動及國際會議、大會及展覽，預期二零二五年訪港旅客人次可回復至二零一九年水平的80至90%。推出酒店房租稅預計影響有限，因其僅佔旅客總開支不到1%。

到目前為止，平均每日房租的復甦受制於注重預算的旅客。然而，由於港元在美國減息的影響下持續貶值，短期內將有助刺激旅客消費。再加上國際旅遊業預期將錄得溫和增長，我們預計入住率及酒店平均每日房租於短期內回升。

長期前景

隨著香港旅遊基建持續改善，預期香港酒店房間的需求將逐步恢復。與此同時，香港一貫作為國際金融中心及亞太區頂尖商業中心的地位，在疫情結束後，將繼續為香港帶來源源不絕的旅客客源。

長遠而言，政府在基建方面的投資，包括近期新增更多大型高速運輸線路，如沙田至中環線及香港國際機場三跑道系統的發展項目，將持續為香港旅遊業及酒店業帶來良好的發展勢頭。

其他籌備中的項目，包括擴建香港迪士尼樂園、啟德體育城及西九龍文化區，將有助維持香港作為亞洲主要旅遊目的地的吸引力。長遠而言，這將有助增加來自中國內地及海外的訪港旅客人次，從而在未來數年為香港酒店市場提供支持。

⁷⁶ 資料來源：「二零一九年十二月、二零二四年十二月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局，partnetnet.hktb.com/

⁷⁷ 資料來源：「二零一九年十二月至二零二四年十二月旅遊統計資料庫」，香港旅遊發展局，partnetnet.hktb.com/

(1) 富豪機場酒店

富豪機場酒店位於暢達路9號，為香港唯一以空調行人道連接至機場客運大樓之酒店。

富豪機場酒店地理位置優越，鄰近亞洲國際博覽館(為香港兩個舉行企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽(MICE)活動之主要場地之一)及香港迪士尼樂園等重要旅遊景點。該酒店方便往來香港國際機場客運大樓及東薈城購物中心的購物設施及食肆，使該酒店能從中受惠。此外，透過機場快線、的士及巴士可方便往返富豪機場酒店，亦可直達香港各地。

於二零二二年，富豪酒店國際透過開設麗豪航天城酒店，進一步擴大其市場規模，於機場附近提供額外1,208間客房。另一間酒店銀樾美憬閣精選酒店於同年在東涌開幕。區內主要競爭者包括東涌發展成熟的香港諾富特東薈城酒店及鄰近亞洲國際博覽館的香港天際萬豪酒店。儘管存在這些競爭者，鑒於其策略性位置及鄰近客運大樓，富豪機場酒店較具競爭優勢。

根據《香港國際機場2030規劃大綱》，隨著三跑道系統(3RS)擴建項目已於二零二四年竣工，香港國際機場二號客運大樓預計於二零二五年前落成。香港國際機場將能擴大其旅客處理量，每年可額外處理30,000,000人次。同時，大型商業綜合項目航天城於二零二二年至二零二五年分階段開業。K11 ATELIER三棟甲級寫字樓已於二零二二年竣工，而稱為11 Skies的第一期商業部分已於二零二三年年中開業。娛樂部分預定於二零二五年開幕。於落成後，整個發展項目將包括逾800間店舖(包括逾120間餐飲概念店)⁷⁸。此外，自二零二三年十一月起營運的航天城交通總匯，大大改善香港國際機場與附近一帶(包括富豪機場酒店)之聯繫。

政府於二零二四年推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，使入住率及平均房租上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

⁷⁸ 資料來源：新聞稿，新世界發展，<https://www.nwd.com.hk/content/new-world-development-unveils-%E2%80%9C11-skies%E2%80%9D-%E2%80%93-first-destination-combine-wellness-and-wealth-0>

(2) 富豪香港酒店

富豪香港酒店位於銅鑼灣怡和街88號，該區為香港購物及娛樂地區之一。富豪香港酒店交通四通八達，鄰近港鐵、的士、巴士、電車及多種公共交通工具，以及發展成熟的道路網絡。從銅鑼灣港鐵站步行至富豪香港酒店僅約數分鐘路程，為連結香港各區帶來便利。

富豪香港酒店鄰近各類購物及娛樂設施，如崇光百貨、時代廣場、希慎廣場、名店坊及利園。此外，該酒店受惠於鄰近主要運動及休閒設施包括香港大球場、維多利亞公園及跑馬地馬場，能吸引參加各項盛事的旅客。

於二零二四年，銅鑼灣有一間新酒店開業，即銅鑼閣，提供105間客房。⁷⁹

因位處香港島著名購物區，本地人及旅客對富豪香港酒店的需求殷切。政府於二零二四年積極推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

(3) 富豪九龍酒店

富豪九龍酒店位於尖沙咀東麼地道71號，該區為香港著名匯聚購物、餐飲及文化景點的地區。毗鄰區域包括主要購物中心、辦公大樓、酒店及地標包括星光大道、香港文化中心、香港藝術博物館、香港歷史博物館及香港科學館。該區公共交通便利，連接港鐵及巴士。從酒店可步行到達著名購物商場，包括海港城、iSquare國際廣場、K11 Musea及The One。

於二零二三年，Mondrian在大中華地區推出首間酒店，即位於尖沙咀的香港夢卓思酒店。此外，香港麗晶酒店(前稱香港洲際酒店)在翻新後亦於二零二三年十一月重開。於二零二五年，一間新酒店Kimpton Hong Kong將在舊海員之家所在地竣工，額外提供492間客房⁸⁰。同區類似的奢華酒店包括瑰麗酒店、K11 Artus及Page 148晉緻酒店。然而，由於經營規模、位置及目標市場有別，此等酒店不太可能對富豪九龍酒店產生直接競爭。

因位處九龍著名購物區，本地人及旅客對富豪九龍酒店的客房之需求殷切。政府於二零二四年積極推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

⁷⁹ 資料來源：「截至二零二四年九月的酒店供應情況報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

⁸⁰ 資料來源：項目，帝國集團控股有限公司，<https://egh.com.hk/projects.html>

(4) 富豪東方酒店

富豪東方酒店位於九龍城沙浦道30-38號，鄰近舊啟德機場（曾為香港主要航空樞紐）。毗鄰區域融合九龍城的文化遺產及社區空間，以及啟德的新商業或住宅發展項目。鄰近觀光景點包括志蓮淨苑、黃大仙祠及侯王古廟。

港鐵沙田至中環線（沙中線）第一期啟德至紅磡段已於二零二一年六月完工，而沙中線第二期的擴建已於二零二二年五月完工，大大改善該區的交通時間。⁸¹東鐵線由紅磡延伸至金鐘使從九龍城往金鐘的交通時間縮短至大約十五分鐘，往來富豪東方酒店更為便利。

啟德區的持續發展目前正由前機場用地改造為一個充滿活力的綜合用途區，提供新住宅、商業、休閒設施。根據二零一七年施政報告，啟德將增加16,000個住宅單位和約400,000平方米商業樓面面積。⁸²啟德的新商場AIRSIDE已於二零二三年九月開幕，為區內提供逾700,000平方呎的商業空間及40間餐廳⁸³。崇光營運商旗下的「The Twins雙子匯」亦於二零二四年底開幕，提供1,100,000平方呎的零售空間及容納逾700間商店，包括崇光百貨⁸⁴。再者，啟德體育園於二零二四年年底開幕。佔地28公頃之啟德體育園能夠舉辦多項國際體育賽事及娛樂活動⁸⁵。改造啟德區為一個體育、購物及娛樂體驗的著名目的地將進一步方便旅客娛樂消遣。其鄰近富豪東方酒店將預期吸引更多旅客及商務旅客，為富豪東方酒店帶來更多便利，提升其增長潛力。

於二零二四年，啟德帝盛酒店於九月開幕，提供373間客房。⁸⁶

政府於二零二四積極推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

⁸¹ 資料來源：香港鐵路有限公司，新聞稿，www.mtr.com.hk/archive/corporate/en/press_release/PR-22-039-E.pdf

⁸² 資料來源：政府新聞處，《二零一七年施政報告》。

⁸³ 資料來源：公告，南豐集團，<https://www.nanfung.com/en/about-us/announcement/nan-fung-groups-flagship-mixed-use-complex-airside/>

⁸⁴ 資料來源：「The Twins雙子匯」，利福國際集團有限公司，<https://www.lifestylehk.com.hk/en/our-business>

⁸⁵ 資料來源：啟德體育園，香港會議及展覽拓展部，<https://www.mehongkong.com/eng/home/mice-ideas/detail/kai-tak-sports-park.html>

⁸⁶ 資料來源：「截至二零二四年九月的酒店供應情況報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

(5) 麗豪酒店

麗豪酒店位於沙田大涌橋路34-36號，該區為香港新界發展完善的地區。毗鄰區域包括住宅社區、娛樂設施及購物中心，如新城市廣場。麗豪酒店公共交通便利，包括港鐵、巴士及的士，方便往來香港其他地區。港鐵沙田至中環線(沙中線)第二期已於二零二二年五月完工，為麗豪酒店往來香港其他地區帶來更多便利。

附近的新城市廣場、沙田中心及沙田廣場提供各式各樣的零售及餐飲選擇。而就休閒設施而言，鄰近的沙田馬場及城門河一帶則提供體育及康樂的極佳選擇。

自帝逸酒店於二零一九年開業後，沙田或鄰近地區未有新酒店開業。然而，鑑於帝逸酒店的業務規模及市場定位有別於麗豪酒店，其對麗豪酒店的影響輕微。

政府於二零二四年積極推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

(6) 富薈灣仔酒店

富薈灣仔酒店位於灣仔莊士敦道。毗鄰區域包括辦公室及住宅發展項目，亦鄰近灣仔歷史文物徑等文化地標。該地區公共交通便利，距離灣仔港鐵站僅數分鐘路程，亦可透過巴士、的士及電車來往酒店；此外，還提供來往尖沙咀及灣仔的渡輪服務。

由富薈灣仔酒店步行前往著名的香港會議展覽中心(「會展中心」)僅需十五分鐘。鄰近會展中心使富薈灣仔酒店為出席會展中心活動的商務人士及旅客的熱門選擇，主要原因在於該酒店為商務人士及旅客在訪期間提供便利的交通及舒適的住宿。

沙中線第二期已於二零二二年五月完工，東鐵線由紅磡延伸至金鐘，使得往來香港島及中國內地更為便利。會展港鐵站啟用令鄰近酒店受惠，由於落馬洲或羅湖至灣仔的交通時間縮短，來往富薈灣仔酒店更為便利。

於二零二二年及二零二三年，朗廷酒店集團推出一個新酒店品牌Ying' nFlo以及兩間新酒店—Ying'nFlo, Hong Kong及Ying'nFlo, Wesley Admiralty—分別在灣仔開幕，而兩間酒店合共提供321間客房⁸⁷。此外，合和實業旗下的合和酒店已於二零二四年年底完成試業，提供大約1,000間客房⁸⁸。該等新酒店目標客戶為富裕旅客，有別於富薈灣仔酒店的目標客群。

⁸⁷ 資料來源：新聞稿，朗廷酒店集團，<https://www.langhamhospitalitygroup.com/en/media/latest-news/langham-hospitality-group-launches-ying-n-flo/>

⁸⁸ 資料來源：合和中心二期，https://www.hopewellholdings.com/eng/hhl_hopewell_centre_II.htm

因位處黃金商業區，商務旅客對富薈灣仔酒店的客房需求殷切。政府於二零二四年積極推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客，並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租亦將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

(7) 富薈上環酒店

富薈上環酒店於上環文咸東街，該區為香港島一個發展成熟的商業及住宅區。該區以融合信德中心及中遠大廈等現代辦公大樓，以及文武廟及歷史悠久的西港城等文化地標而聞名。酒店公共交通便利，乘搭港鐵、巴士及的士均可抵達，亦方便往來香港其他地區。

該酒店鄰近港澳碼頭，僅咫尺之遙，為往返澳門的旅客提供便利。位處黃金地段為客人提供前往香港各地及附近地區的無縫連接，為休閒及商務旅客的理想選擇。

此外，該酒店附近的永樂街及德輔道西聚集以售賣乾貨而聞名之商店吸引休閒旅客。附近的地區以傳統市場聞名，而現代化零售店及餐飲選擇，為客人提供豐富的文化體驗。

根據香港旅遊發展局，一間新酒店—Motto By Hilton Hong Kong Soho於二零二四年在上環區開張，提供274間客房。⁸⁹

因鄰近優質寫字樓發展項目林立之中環商業區，商務旅客對富薈上環酒店的需求殷切。政府於二零二四年積極推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

⁸⁹ 資料來源：「截至二零二四年九月的酒店供應情況報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

(8) 富薈炮台山酒店

富薈炮台山酒店位於北角麥連街，該區為香港島交通便利的地區。毗鄰區域主要為商業及住宅樓宇，區內本地食肆及商店林立。該區鄰近炮台山港鐵站，方便往來香港其他地區。

炮台山位於鰂魚涌及銅鑼灣之間的策略性位置，兩區均融合商業及零售發展。其鄰近鰂魚涌，為發展中非核心商業區，有多幢優質寫字樓，亦鄰近銅鑼灣—香港著名零售區之一。著名購物中心如時代廣場、利園、崇光百貨及希慎廣場等僅咫尺之遙，提供多元化的購物及餐飲選擇。就休閒設施而言，東岸公園主題區於二零二一年開放，從富薈炮台山酒店步行至東岸公園僅5分鐘路程，為家庭及寵物主人享受悠閒時光提供場地。此外，鄰近包括維多利亞公園、香港大球場及跑馬地馬場等著名娛樂設施。

於二零二三年，萬科香港旗下位於北角的新酒店—Stellar—已正式開幕，為區內提供164間客房⁹⁰。此外，香港北角越秀雅詩閣服務公寓於二零二四年開張，合共提供204間客房。⁹¹然而，鑑於業務規模及市場定位有別於富薈炮台山酒店，該等酒店對富薈炮台山酒店的影響輕微。

富薈炮台山酒店鄰近炮台山港鐵站，前往九龍及新界十分便捷，是尋求便捷出行之旅客的理想選擇。政府於二零二四年積極推廣各類國際盛事及活動，成功吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

(9) 富薈土瓜灣酒店

富薈土瓜灣酒店(前稱富薈馬頭圍酒店)位於土瓜灣下鄉道，該區為一個發展成熟的住宅區。毗鄰區域主要為中至低層住宅發展項目。該區鄰近土瓜灣港鐵站，方便往來香港其他地區。

港鐵沙田至中環線(沙中線)第一期啟德至紅磡段已於二零二一年六月完工，而沙中線第二期的擴建已於二零二二年五月完工，大大縮短該區的交通時間。⁹²東鐵線由紅磡延伸至金鐘使從九龍城往金鐘的時間縮短至大約十五分鐘，往來富薈土瓜灣酒店更為便利。

⁹⁰ 資料來源：新聞稿，萬科，<https://www.vankehk.com/en/press-release/vanke-hong-kong-officially-named-its-hotel-and-serviced-apartments-as-the-stellar>

⁹¹ 資料來源：「截至二零二四年九月的酒店供應情況報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

啟德區的持續發展目前正由前機場用地改造為一個充滿活力的綜合用途區，提供新住宅、商業及休閒設施。根據二零一七年施政報告，啟德將增加16,000個住宅單位和約400,000平方米商業樓面面積。⁹³啟德的新商場AIRSIDE已於二零二三年九月開幕，為區內提供逾700,000平方呎的商業空間及40間餐廳⁹⁴。崇光營運商旗下的「The Twins雙子匯」已於二零二四年年底開幕，提供1,100,000平方呎的零售空間及容納逾700間商店，包括崇光百貨⁹⁵。再者，啟德體育園已於二零二四年年底竣工，其佔地28公頃，專為舉辦多項國際體育賽事及娛樂活動而設⁹⁶。改造啟德區為一個體育、購物及娛樂體驗的著名目的地，進一步方便旅客娛樂消遣。其鄰近富薈土瓜灣酒店預期吸引更多旅客及商務旅客，為富薈土瓜灣酒店帶來更多便利，提升其增長潛力。

於二零二四年，啟德帝盛酒店於九月開幕，提供373間客房。⁹⁷

富薈土瓜灣酒店鄰近土瓜灣港鐵站，前往九龍及新界十分便捷，是尋求便捷出行之旅客的理想選擇。政府於二零二四年積極推廣各類國際盛事及活動，吸引更多旅客並使酒店業受惠。隨著國際及內地過夜旅客增加，我們預計二零二五年的旅遊市場將重拾更多動力，而入住率及平均房租將會上升。我們預期酒店業中短期內將會輕微復蘇，長遠達致全面復蘇。

⁹² 資料來源：香港鐵路有限公司，新聞稿，www.mtr.com.hk/archive/corporate/en/press_release/PR-22-039-E.pdf

⁹³ 資料來源：政府新聞處，二零一七年施政報告。

⁹⁴ 資料來源：公告，南豐集團，<https://www.nanfung.com/en/about-us/announcement/nan-fung-groups-flagship-mixed-use-complex-airside/>

⁹⁵ 資料來源：「The Twins雙子匯」，利福國際集團有限公司，<https://www.lifestylehk.com.hk/en/our-business>

⁹⁶ 資料來源：啟德體育園，香港會議及展覽拓展部，<https://www.mehongkong.com/eng/home/mice-ideas/detail/kai-tak-sports-park.html>

⁹⁷ 資料來源：「截至二零二四年九月的酒店供應情況報告」，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

8.0 限制條件

本報告對於收件者及富豪產業信託之基金單位持有人所指的特定目的為機密。可以將其披露於其他專業顧問以協助收件者所指的特定目的，但收件者不得將本報告披露於任何其他人士（除估值報告須根據房地產投資信託基金守則、上市規則及任何其他相關法律及規例頒佈者外）。

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不向任何第三方負責，亦不就本報告所導致的任何直接或間接後果損失或虧損負責。

根據與吾等訂立協議之條款，吾等對任何因估值而產生或與此相關之直接損失或損害設有上限（無論是由於疏忽還是違約或其他）。萊坊對於任何間接或間接損失或利潤損失不承擔任何責任。

任何因本估值報告產生或與之有關的索賠均不得針對任何萊坊的成員、僱員、合夥人、董事或顧問。彼等將沒有針對萊坊之個人審慎責任和任何損失索賠。

吾等確認為此指示持有足夠而適當的專業賠償保險。

此致

富豪資產管理有限公司

（作為富豪產業信託之管理人）

香港銅鑼灣

怡和街68號20樓2001室

及

德意志信託(香港)有限公司

（作為富豪產業信託之受託人）

香港九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓

台照

二零二五年二月二十七日

予以審閱(但無參與編製)：

何巧殷

MHKIS MRICS RICS Registered Valuer R.P.S. (GP)

執行董事

估價及諮詢部

代表萊坊測量師行有限公司

方耀明

FHKIS FRICS RICS Registered Valuer R.P.S. (GP)

執行董事

大中華區估價及諮詢部主管

代表萊坊測量師行有限公司

物業組合摘要

於二零二四年十二月三十一日

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 香港新界赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號／ 沙浦道40-42號／ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路 34-36 號	酒店	中期	59,668	69,100	100
(6) 富薈灣仔酒店 香港灣仔 莊士敦道 211 號 地面 A、B 及 C 舖、3 樓平台、 5 樓至 12 樓、15 樓至 23 樓及 25 樓至 29 樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／商業	長期	5,326	5,530	100
(7) 富薈上環酒店 香港上環 文咸東街 138 號	酒店	長期	7,197	9,600	100
(8) 富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街 18 號	酒店	長期	6,849	9,400	100
(9) 富薈土瓜灣酒店 香港九龍 下鄉道 8 號	酒店	長期	6,298	9,490	100

財務資料摘要

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

業績及分派摘要

	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
租金及酒店收入總額	701,212	617,762	616,441	593,544	871,398
租金及酒店收入淨額	681,004	599,038	600,599	578,916	858,099
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)	(200,460)	246,324	966,097	631,731	(2,222,407)
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)	(204,400)	265,736	929,896	577,087	(2,309,806)
基金單位持有人應佔年內可供分派 收入／(經調整虧損)	(90,578)	(127,612)	204,759	310,848	491,355
每基金單位分派總額	—	—	港幣0.061元	港幣0.086元	港幣0.136元

資產及負債摘要

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)	二零二二年 港幣千元 (經重列)	二零二一年 港幣千元 (經重列)	二零二零年 港幣千元
非流動資產：					
物業、廠房及設備	672,000	636,000	604,000	575,000	543,000
投資物業	23,271,000	23,352,000	22,949,000	22,149,000	21,829,000
衍生金融工具	2,671	—	—	—	—
應收融資租賃	—	998	7,468	13,819	1,584
流動資產	279,793	403,347	288,043	174,656	361,518
總資產	24,225,464	24,392,345	23,848,511	22,912,475	22,735,102
流動負債	1,005,728	757,762	5,581,679	241,129	4,864,557
非流動負債	10,312,237	10,560,710	5,458,968	10,524,435	5,939,685
總負債	11,317,965	11,318,472	11,040,647	10,765,564	10,804,242
基金單位持有人應佔資產淨值	12,907,499	13,073,873	12,807,864	12,146,911	11,930,860
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	港幣3.962元	港幣4.014元	港幣3.932元	港幣3.729元	港幣3.663元

