

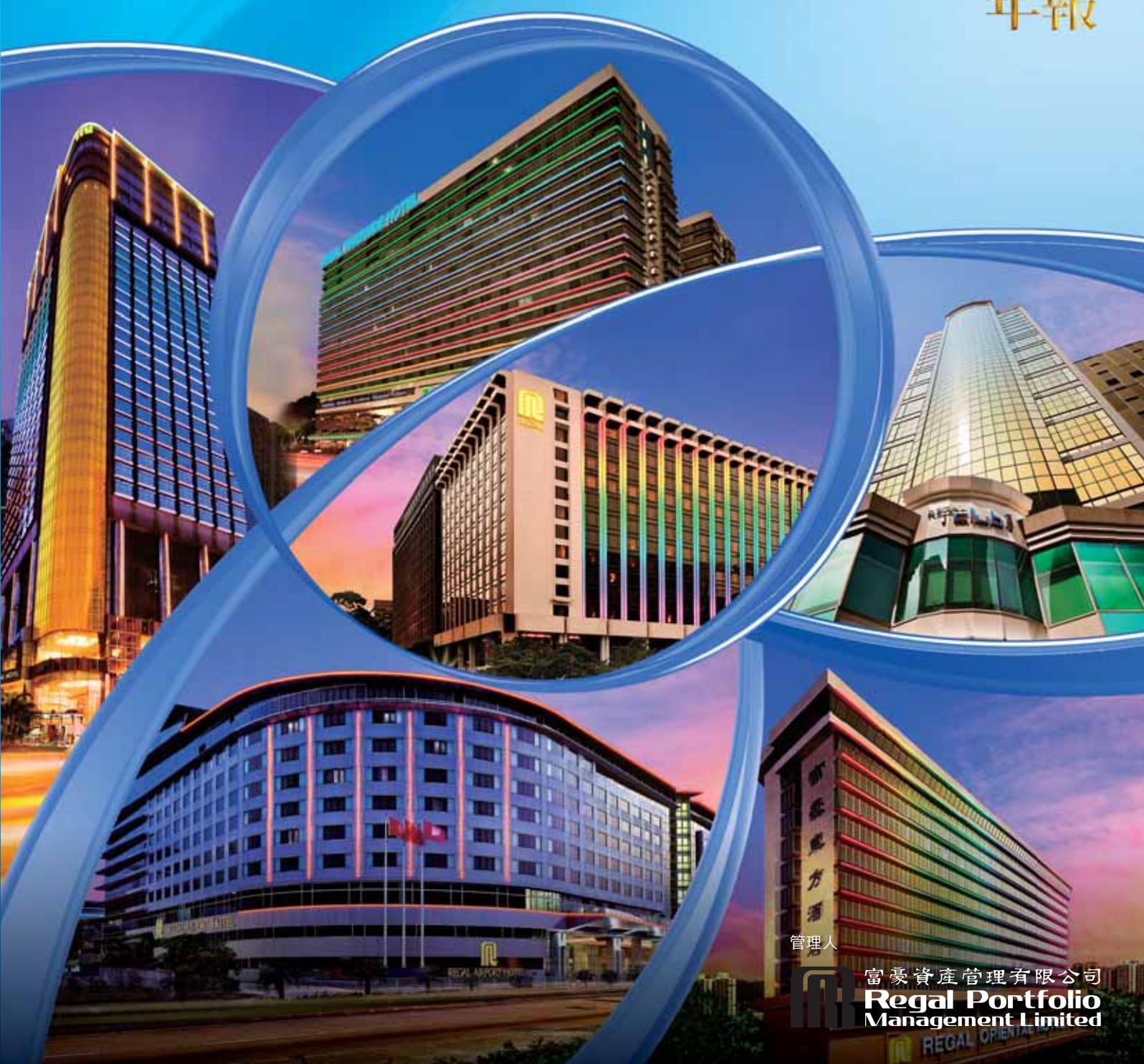


REGAL REIT
富豪產業信託

富豪產業信託

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

2011
年報



管理人



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

REGAL ORIENTAL HOTEL

| | |
|-----|------------|
| 2 | 公司資料 |
| 3 | 主席報告 |
| 6 | 物業組合 |
| 13 | 產業信託管理人報告書 |
| 29 | 董事及行政人員簡介 |
| 32 | 企業管治報告書 |
| 42 | 關連人士交易 |
| 46 | 權益披露 |
| 48 | 經審核財務報表 |
| 48 | 綜合收益表 |
| 49 | 綜合全面收益表 |
| 50 | 綜合財務狀況表 |
| 52 | 綜合資產淨值變動表 |
| 54 | 分派表 |
| 56 | 綜合現金流量表 |
| 58 | 綜合財務報表附註 |
| 101 | 獨立核數師報告書 |
| 103 | 表現概覽 |
| 104 | 受託人報告書 |
| 105 | 估值報告書 |
| 154 | 物業組合摘要 |
| 156 | 財務資料摘要 |

公司資料

富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司
〔產業信託管理人〕

產業信託管理人之董事

非執行董事

羅旭瑞(主席)
范統
羅俊圖
Kai Ole Ringenson

執行董事

趙韋嘉
林萬鏞

獨立非執行董事

高來福，JP
林焯偉
石禮謙，SBS，JP

產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)
Kai Ole Ringenson
林焯偉
石禮謙，SBS，JP

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司〔受託人〕

富豪產業信託之核數師

安永會計師事務所

主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

主要往來銀行

ANZ香港
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
中國信託商業銀行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司香港分行
東方滙理銀行香港分行
德意志銀行香港分行
恒生銀行有限公司
華僑銀行香港分行
蘇格蘭皇家銀行
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行
合作金庫商業銀行有限公司香港分行
大華銀行

法律顧問

貝克·麥堅時律師行

基金單位過戶處

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

產業信託管理人之註冊辦事處

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



主席－羅旭瑞

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零一一年年報。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託獲得約為港幣2,997,300,000元之綜合未計及富豪產業信託之基金單位持有人分派前盈利淨額，相對二零一零年年度錄得之金額約港幣997,100,000元增加200.6%。於回顧年度內獲得之盈利包括富豪產業信託之投資物業公平值之變動所產生之盈利約港幣2,625,300,000元，而於上年度錄得上述公平值之變動則產生收益約港幣478,600,000元。

於回顧年度內，可供分派收入總額約為港幣397,900,000元，而於去年則約為港幣682,900,000元。基於二零一零年之基本租金總額港幣780,000,000元乃根據早前於二零零七年之預測而預先釐定，且由富豪產業信託於二零零七年之上市日期至二零一零年十二月三十一日期間所設之部分最低保證之浮動租金約港幣118,400,000元已於二零一零年確認為收入，故二零一零年之可供分派收入總額較回顧年度相對為高。

產業信託管理人之董事決議宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期分派為每富豪產業信託基金單位港幣0.063元，令二零一一年每基金單位分派總額達至港幣0.120元，而二零一零年每基金單位分派則為港幣0.190元。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將約為港幣390,900,000元，派息率約為二零一一年可供分派收入總額之98.2%。鑑於酒店物業之市場估值已大幅增值，截至二零一一年十二月三十一日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣3.884元，而截至二零一零年每基金單位資產淨值則為港幣3.060元。

於二零一一年上半年，全球經濟出現積極復甦之跡象，然而，二零一一年下半年，在整個歐元區蔓延之主權債務危機下，經濟復甦普遍停滯。於二零一一年即將結束時，受惠於勞動市場之改善，加上政府繼續維持低息環境之政策，使美國經濟恢復動力。雖然經濟前景仍然不明朗，但由於亞洲各經濟體系具有較高經濟增長潛力，預測二零一二年全球產出仍將有3.25%增長。

二零一一年乃十二•五規劃(二零一一年至二零一五年)開展之年，儘管中國國內生產總值增長率較過往數年有放緩跡象，增長率仍維持在9.2%。受惠於中國相對較快之發展速度，加上香港本地經濟復原能力相對較強，緩衝了出口下降帶來之影響，使香港本地生產總值增長約5.0%。

在中國十二•五規劃中，香港被定位為人民幣離岸結算中心，與上海於二零一五年前成為全球人民幣樞紐互相配合。根據《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA)第八份補充協議，香港與中國內地旅遊之合作將進一步增加。

於年度內，訪港旅客錄得約41,900,000人次之歷史新高，中國旅客佔總旅客人數約67.0%。由於中國繼續擴大其開放政策，透過個人遊計劃放寬內地居民前往海外旅遊之限制，這將進一步刺激香港之旅遊業發展。

目前，富豪產業信託之酒店物業組合共有3,929間酒店客房及套房，佔香港現有甲級高價及乙級高價之酒店客房總數約10%。於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託酒店物業組合之估值總額達約港幣17,769,000,000元，與去年年底比較增加約19.4%。

於回顧年度內，富豪產業信託之投資物業中有451間酒店客房及套房進行了升級工程，及約2,600平方米之宴會及功能廳進行了裝修，籍以迎合傳統龍年婚宴宴會及商務之預期需求。

最近已獲政府批准將富豪東方酒店部分二樓及十四樓改裝為56間全新額外客房，該區域之室內裝修圖則現於定案階段，將由目前之餐飲業務變更作獲利更高的客房業務。

於二零一一年至二零一五年，五間初步酒店之租金方案須進行年度檢討，並由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師釐定。二零一二年之租金檢討程序已於二零一一年八月完成，基本租金總額釐定為港幣645,000,000元，而浮動租金則按初步酒店物業收入淨額總額超出固定基本租金總額部分之50%計算。根據現時之預測及排除任何不可預見的情況下，五間初步酒店於二零一二年之物業收入淨額將遠超過基本租金水平。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託就港幣4,500,000,000元之新融資訂立為期三年之新融資協議，將全數就數額相同並將於二零一二年三月三十日到期之現有定期貸款融資進行再融資。由於金融市場出現變動，新定期貸款融資之息差將大於現有定期貸款融資，惟現時之銀行同業利率大幅低於在二零零七年為現有貸款訂立利率掉期及對沖安排之水平。因此，與過往年度實際支付之貸款利息相比，預期富豪產業信託整體上將能就銀行貸款節省融資成本。產業信託管理人之管理層將密切監察利率市場，以決定為新定期貸款融資訂立新利息對沖安排會否有利及何時為適當時機。

儘管全球經濟復甦之步伐仍不明朗，且預計中國之國內生產總值增長將會放緩，香港於二零一二年之訪港旅客人數仍預測增加約5.5%達至44,000,000人次。

為保持作為熱門旅遊目的地及國際金融中心之優勢，香港已採取措施落實各類型之基建發展項目。為與中國內地(特別是南部各省)進一步融合，廣深港高速鐵路及港珠澳大橋已動工興建。為支持香港作為主要航空樞紐之競爭優勢，香港正著手準備在其國際機場興建第三條跑道。旅遊業方面，興建啟德郵輪碼頭、海洋公園重新發展以及香港迪士尼樂園之擴建項目應有助推動其旅遊業增長。

為應對香港經濟發展及甲級寫字樓需求增加，香港政府於二零一一年宣佈「起動九龍東」計劃，將九龍東發展成香港第二商業中心區，產業信託管理人預期，這將對富豪東方酒店、以至富豪九龍酒店及麗豪酒店等位於九龍東附近之富豪產業信託投資物業帶來催化作用。富豪產業信託投資於香港之六間酒店物業準備就緒，並將受惠於香港之長期發展。

董事對香港之旅遊及酒店業前景非常樂觀，從而為富豪產業信託之未來資本價值及盈利收入增長帶來正面效益。富豪產業信託於來年將繼續積極尋求合適之收購機會以擴大其投資組合。

最後，本人謹此向董事會全人以及全體管理層及員工就彼等於過去一年之持續支持及貢獻，致以衷心謝意。

主席
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零一二年三月二十日

物業組合

香港酒店物業之地點

中國

香港
新界

九龍半島

香港島

大嶼山

香港國際機場 ▲
1 亞細亞國際博覽館 ▲

▲
香港迪士尼樂園

▲
香港會議展覽中心
3 2 6

5

4

- 1 富豪機場酒店
- 2 富豪香港酒店
- 3 富豪九龍酒店

- 4 富豪東方酒店
- 5 麗豪酒店
- 6 富豪薈酒店

酒店設施圖示

 房間數量

 開業年度

 概約有蓋樓面面積
(平方米)

 總樓面面積 (平方米)

 餐廳

 酒吧 / 酒廊

 宴會廳

 會議廳

 商務中心

 游泳池

 水療設施

 貴賓廊



富豪機場酒店

- 唯一與機場客運大樓直接相連的酒店
- 佔地約3,300平方米之嶄新先進會議場地
- 方便前往亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 獲Skytrax Awards之全球最佳機場酒店大獎及亞洲最佳機場酒店大獎 (2011年)
- 連續四年獲Business Traveller UK Magazine選為全球最佳機場酒店 (2008至2011年)
- 連續十一年獲Business Traveller Asia-Pacific Magazine選為亞太區最佳機場酒店 (2001至2011年)
- 連續七年獲TTG Asia Media Pte Ltd選為亞太區最佳機場酒店 (2005至2011年)
- 獲第六屆中國酒店星光獎之中國最佳機場酒店 (2010年)
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲全球最佳機場酒店 (2009年)
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲全球最佳會議酒店 (2008年)
- 連續兩年獲中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店大獎 (2007及2008年)
- 獲TravelWeekly (Asia) Magazine選為亞洲最佳機場酒店 (2007年)
- 獲資本才俊雜誌選為最佳會議酒店 (2007年)
- 獲第三屆中國酒店星光獎之中國最佳國際機場酒店大獎 (2007年)
- 獲Forbestraveler.com選為全球最佳機場酒店之一 (2007年)
- OM Spa獲美國Travel+Leisure雜誌選為全球最佳機場設施之一 (2008年)

香港赤鱘角香港國際機場
暢達路9號
電話：(852) 2286 8888
圖文傳真：(852) 2286 8686
電子郵件：
rah.info@regalhotel.com
網址：www.regalhotel.com



■ 宴會大殿



■ 酒店大堂



■ OM Spa 水療按摩套房

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



富豪香港酒店

- 位於香港最繁忙之購物及商業區－銅鑼灣之中心地帶，可步行前往維多利亞公園、香港大球場(年度盛事香港國際七人欖球賽之舉行場地)及跑馬地馬場(緊張刺激之跑馬賽事定期舉行)
- 方便前往香港會議展覽中心
- 會議中心－聚賢廳，提供全面設施迎合商務旅客、出席會議及展覽代表之需要
- 御富豪行政樓層共設82間極具品味、布置典雅的客房及套房，均可俯瞰港島區景緻。31樓設有專用貴賓廊，附設一系列豪華尊貴配套及設備，為御富豪行政樓層客房更添「酒店中的酒店」的獨特體驗
- 獲第七屆中國酒店星光獎之中國十佳城市商務酒店大獎(2012年)
- 榮獲第十一屆中國飯店金馬獎之中國最佳國際商旅首選酒店(2011年)
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲全球最佳商務酒店(2008年)
- 富豪金殿中菜廳連續三年榮獲《米芝蓮指南、香港澳門》米芝蓮1星評級美譽(2009至2011年)



■ 御富豪行政樓層總統套房



■ 御富豪行政樓層 Summit 高級客房



■ 御富豪行政樓層貴賓廊

香港銅鑼灣怡和街88號

電話：(852) 2890 6633

圖文傳真：(852) 2881 0777

電子郵件：rhk.info@regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com



482



1



1993



1



31,900平方米



3



25,083平方米



1



14



1



239平方米

富豪產業信託

二零一一年年報



富豪九龍酒店

- 位於商業及旅遊區—尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀、尖東及紅磡港鐵站，方便來往中國內地
- 鄰近尖沙咀之購物中心及娛樂地帶
- 鄰近之海旁設有海濱長廊
- 鄰近著名旅遊勝地，包括星光大道、香港科學館、香港太空館、香港藝術館、香港文化中心、鐘樓及天星碼頭等
- 獲第十二屆中國飯店金馬獎之中國最佳商務酒店(2012年)
- 獲雅高達(agoda.com)頒發金環獎(2011年)
- 於中國酒店金龍獎榮獲最佳商務酒店(2010年)
- 於全球酒店論壇五星金鑽獎中榮獲國際遊客最喜愛的品牌酒店(2008年)

香港九龍尖沙咀麼地道71號

電話：(852) 2722 1818

圖文傳真：(852) 2369 6950

電子郵件：rkh.info@regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com

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



■ 富豪行政樓層高級豪華客房



■ 富豪行政樓層貴賓廊



■ V Bar & Lounge



■ 富豪薈行政套房



■ 富豪坊



■ 會議室

富豪東方酒店

- 位於九龍城，面向328公頃(810英畝)之啟德發展地皮，將計劃興建郵輪碼頭及相關旅遊設施之新市區中心
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往旺角、九龍灣及觀塘各區域
- 已翻新之外牆為物業外觀帶來清新形象
- 富豪薈行政樓層專為迎合要求格調時尚、設計簡約及服務友善，及物有所值的繁忙旅客而設。尊貴配套設施包括專用貴賓廊、健身室及商務中心，環境簡潔舒適
- 獲第十二屆中國飯店金馬獎之中國最具魅力酒店(2012年)
- 獲第十一屆中國飯店金馬獎之中國最佳商務酒店(2011年)
- 獲第四屆中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎(2008年)

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

| | | | |
|---|-----------|---|----|
|  | 439 |  | 2 |
|  | 1982 |  | 1 |
|  | 27,300平方米 |  | 3 |
|  | 22,601平方米 |  | 18 |
|  | 412平方米 |  | 1 |



麗豪酒店

- 沙田區最大之酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及內地口岸
- 鄰近香港科技園、香港中文大學及萬佛寺
- 鄰近沙田馬場(定期舉行緊張刺激之跑馬賽事)
- 富豪薈行政樓層為商務旅客精明之選。客房感覺時尚明淨，現代化設施一應俱全。富豪薈貴賓廊以簡單時尚設計為主，提供專用商務服務及會議室，帶來真正舒適及方便之享受
- 香港二零零九年東亞運動會總部酒店及二零零八年奧運會馬術比賽官方指定酒店
- 連續兩年獲Let's Go粵港直通雜誌頒發金珠獎之「粵港澳最受商旅人士歡迎的商務酒店」(2010至2011年)
- 於第九屆中國飯店論壇暨二零零九年中國飯店業年會中獲選為中國最佳會議會展酒店(2009年)

香港新界沙田大涌橋路34至36號

電話：(852) 2649 7878

圖文傳真：(852) 2637 4748

電子郵件：rrh.info@regalhotel.com

網址：www.regalhotel.com

| | | | |
|---|-----------|---|---|
|  | 1,138 |  | 2 |
|  | 1986 |  | 1 |
|  | 69,000平方米 |  | 8 |
|  | 59,668平方米 |  | 1 |
|  | 13 |  | 1 |
|  | 474平方米 |  | 1 |



■ 室外游泳池



■ 聚賢廳



■ 豪華客房



富豪薈酒店

- 於二零零九年十二月開業之富豪薈酒店為一現代化精品商務酒店
- 位於灣仔商業區中心地帶，位置便利
- 可步行至灣仔港鐵站及香港會議展覽中心
- 99間別緻時尚之客房及套房，備有互動服務及先進設備
- 風格尖端創新，適宜追求科技之商務旅客
- 香港首間碳中和酒店，並為旅客提供無煙的清新環境
- 獲第六屆中國酒店星光獎之中國最佳綠色環保酒店(2010年)
- 獲Metro Box雜誌頒發盛世環保企業獎(2011年)
- 獲TripAdvisor頒發2012 Travelers' Choice Award之中國首25間最時尚酒店(2012年)
- 於第十屆中國飯店論壇暨中國飯店業年會中獲選為中國最佳精品酒店(2010年)

香港灣仔莊士敦道211號
 電話：(852) 3669 8668
 圖文傳真：(852) 3669 8688
 電子郵件：
ricwc.info@regalclubhotel.com
 網址：www.regalclubhotel.com



■ 商薈客房



■ 富薈套房



■ 酒店大堂



99



2009



5,530平方米



5,326平方米



1

產業信託管理人之董事謹此提呈其報告書，連同富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

富豪產業信託之遠景及長遠目標

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

富豪產業信託及產業信託管理人之使命為增強其香港酒店物業之現有組合，並成為優質國際酒店之卓越擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

富豪產業信託之組織及架構

富豪產業信託於二零零六年十二月十一日由產業信託管理人與受託人訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約修訂)(統稱「信託契約」)所組成。富豪產業信託為根據香港法例以基金單位信託形式成立之集體投資計劃及其基金單位(「基金單位」)自二零零七年三月三十日(「上市日期」)已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

截至二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)以及富豪薈酒店。

產業信託管理人、富豪承租人、酒店管理人及受託人

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

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

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

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

收益架構

初步酒店－來自酒店業務之租金收入

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

特別是，酒店收入總額包括以下各項：

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

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

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

以下為酒店業常用之表現指標：

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

初步酒店－租金架構及市場租金方案

富豪產業信託根據二零一一年市場租金方案向富豪承租人收取有關初步酒店二零一一年租金包括基本租金及浮動租金。

基本租金

富豪產業信託每月以現金方式收取各初步酒店之基本租金。於年內，富豪產業信託收取基本租金總額約港幣561,100,000元，即固定現金基本租金港幣560,000,000元及額外現金基本租金（「額外基本租金」）約港幣1,100,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。由於本年度來自初步酒店之酒店經營業務之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額約為港幣792,100,000元，富豪產業信託已賺取根據二零一一年之市場租金方案之浮動租金（即物業收入淨額總額超出固定基本租金總額部份之50%）約為港幣116,000,000元。

傢俬、裝置及設備儲備

根據有關租賃富豪租賃協議，富豪產業信託有責任為初步酒店更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為此開支提供資金。為維持此儲備，有關出租人需作出相等於有關初步酒店之酒店收入總額2%之金額之供款。截至二零一一年十二月三十一日止年度，約港幣53,500,000元已按擬定用途支銷。

二零一二年市場租金方案

霍嘉禮先生作為獨立專業物業估值師，已於二零一一年六月獲共同委聘為二零一二年進行租金檢討。根據二零一二年市場租金方案之釐定，富豪承租人應付之基本租金總額釐定為港幣645,000,000元，而浮動租金則按初步酒店於二零一二年營運之物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。根據就二零一二年釐定之市場租金方案，富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備供款，有關供款責任由出租人承擔。

富豪承租人須提供港幣322,500,000元(相等於二零一二年度六個月之基本租金)，並由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。有關二零一二年市場租金方案之詳情，請參閱於二零一一年九月九日刊發之公佈。

富豪薈酒店－租金架構

酒店部分

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額約為港幣44,100,000元，並產生經營業務成本及支出約港幣16,900,000元。

其他部分

富豪薈酒店－其他部分包括該物業的部分地下及27樓至29樓的其他範圍，並已租予獨立第三方。於回顧年度，富豪薈酒店－其他部分產生之租金收入約港幣4,900,000元。

傢俬、裝置及設備儲備

根據富豪薈酒店管理協議，富豪產業信託有責任為富豪薈酒店之酒店部分更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為開支提供資金。截至二零一一年十二月三十一日止年度，約港幣100,000元已按擬定用途支銷。

業務回顧及財務業績

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於第48頁至第100頁之綜合財務報表內。

二零一一年經濟環境回顧

於二零一一年上半年，全球經濟出現積極復甦之跡象，惟至二零一一年下半年，經濟復甦普遍停滯。經濟前景逆轉，部分原因為美國及歐洲大陸之主權債務危機，該危機導致大部分先進經濟體系之流動資金收緊、信心受挫及下行風險加劇。

由於內需疲弱及外部環境惡化，新興及發展中經濟體系之增長整體放緩。大部分先進經濟體系能避免重新陷入衰退，美國聯邦儲備局宣佈推出扭曲操作¹，作為降低利率及刺激經濟的方法；而歐洲中央銀行則決定推出長期再融資操作²，以增加歐元區的流動資金。在二零一一年即將結束時，美國失業率出現改善跡象，美國及歐洲的地區增長亦回復動力。

相比之下，亞洲各經濟體系維持穩定增長，惟通貨膨脹問題仍然處於隱憂。由於內需及地區間貿易強勁，支撐商業發展勢頭，發展中亞洲國家於二零一一年維持7.5%之增長率³。與此同時，二零一一年，中國國內生產總值增長達到9.2%⁴，而香港本地生產總值則增長5.0%⁵。

為在人民幣國際化進程及中國銀行及金融業改革中發揮主導作用，香港在中國之十二•五規劃(二零一一年至二零一五年)中扮演一個角色，透過深化其定位及發展成為國際資產管理中心及離岸人民幣業務中心之核心任務，以配合上海到二零一五年成為全球人民幣樞紐之定位。這必將促進雙邊貿易及旅遊、商業合作、香港的融資業務活動等；而富豪產業信託主要投資於香港的商務酒店物業以滿足國際商務及休閒旅客的住宿及餐飲需求，此亦將對其物業組合產生積極影響。

1 根據展期計劃，聯邦儲備局擬於二零一二年六月底前出售4,000億美元之短期國庫債券，並將所得款項用作買入長期國庫債券。這將會延長聯邦儲備局投資組合內債券之平均到期日。

資料來源：目前常見問題，<http://federalreserve.gov>，「聯邦儲備局的展期計劃(一些人士稱為「扭曲操作」)是什麼及其目的？」，二零一一年十一月十五日。

2 在歐元區銀行之私人資金市場受到嚴峻壓力下，歐洲中央銀行採取特別措施穩定資金情況。措施包括提供三年期長期再融資操作(LTROs)，以舒緩私營界別在資金緊絀下獲提供信貸。雖然市場運作距離回復正軌尚遠，惟多項該等措施，尤其是三年期長期再融資操作，已為市場氣氛及資金情況帶來正面影響。

資料來源：國際貨幣基金組織刊物，「全球金融穩定報告市場更新—二零一二年一月市場更新：深入危險地帶」，二零一二年一月二十四日。

3 資料來源：亞洲開發銀行刊物，「亞洲發展展望2011更新：為人口結構轉型作準備」，二零一一年九月。

4 資料來源：馬建堂，中國國家統計局，「二零一一年國民經濟保持平穩較快發展」，二零一二年一月十七日。

5 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零一一年第四季本地生產總值(預先初步估計)」，二零一二年二月二十二日。

香港之酒店業情況

二零一一年與二零一零年比較之訪港旅客數目⁶

| 按地域劃分之 訪港旅客 | 二零一一年 | 二零一一年 | 二零一零年 | 變動 | 變動 |
|----------------|-----------------|------------|------------|-----------|--------|
| | (佔旅客總數 之百分比) | (旅客數目) | (旅客數目) | (旅客數目) | (%) |
| 中國內地 | 67.0% | 28,100,129 | 22,684,388 | 5,415,741 | 23.9% |
| 南亞及東南亞 | 8.9% | 3,751,149 | 3,500,882 | 250,267 | 7.1% |
| 北亞 | 5.5% | 2,304,683 | 2,207,642 | 97,041 | 4.4% |
| 台灣 | 5.1% | 2,148,733 | 2,164,750 | (16,017) | (0.7)% |
| 歐洲、非洲及中東 | 5.2% | 2,194,319 | 2,174,199 | 20,120 | 0.9% |
| 美洲 | 4.3% | 1,821,096 | 1,749,558 | 71,538 | 4.1% |
| 澳洲、新西蘭及南太平洋 | 1.8% | 757,871 | 768,524 | (10,653) | (1.4)% |
| 澳門特區／未能辨別 | 2.0% | 843,330 | 780,388 | 62,942 | 8.1% |
| 合計 | 100% (經四捨五入) | 41,921,310 | 36,030,331 | 5,890,979 | 16.4% |

於二零一一年，訪港旅客人數錄得創歷史新高之約41,900,000人次，較去年增加16.4%。中國內地旅客是增長最強勁之分部，並繼續帶動香港零售、旅遊及住宿業務之市場需求。總體而言，來自中國市場的旅客人數激增23.9%，達到約28,100,000人次，佔年內訪港旅客總數之67.0%。此增幅乃由於中國強勁的國內生產總值增長、人民幣兌港幣升值；及過去數年中國消費者日益富足所致。

來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞及台灣)之旅客人數保持穩定，約為8,200,000名旅客，按年穩定增長4.2%。其中，南韓市場於本年度錄得穩定增長，而日本消費者的出遊意欲逐漸從二零一一年上半年發生的海嘯中恢復。

長途市場方面，儘管美國經濟復甦緩慢及消費者的旅遊意欲因歐洲債務危機而減退，但累計旅客人數按年仍有所增加。來自美洲的旅客人數達約1,800,000人次，上升4.1%，佔旅客總人數之4.3%。來自歐洲、非洲及中東的旅客人數合共約2,200,000人次，增加0.9%，佔旅客總人數約5.2%。簡單而言，來自該兩個長途市場的旅客約佔二零一一年訪港旅客總人數的9.5%。

⁶ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，二零一二年一月；產業信託管理人。

二零一一年香港之酒店客房供應之回顧及二零一二年之預測

於二零一一年，香港酒店客房供應由60,428間增加約4%至62,830間，新增酒店客房數目為2,402間。年內，香港有15間新酒店物業開業。香港之酒店物業數目由175間增至190間，按數目計增加約8.6%。二零一二年，26間新酒店計劃在香港開業，將新增5,342間酒店客房及套房。這相當於二零一二年年底前酒店客房供應預測增加約8.5%，或香港可供出租酒店客房之總數達68,172間⁷。

酒店行業表現

客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入

香港酒店市場表現(二零一一年與二零一零年比較)⁸

| 類別 | 客房入住率 | | 平均房租 | | 平均可出租客房收入 | |
|------|-----------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | % | % | 港幣 | 港幣 | 港幣 | 港幣 |
| 甲級高價 | 85 | 81 | 2,229 | 1,965 | 1,895 | 1,592 |
| 乙級高價 | 91 | 88 | 1,129 | 946 | 1,027 | 832 |
| 中價 | 93 | 90 | 710 | 585 | 660 | 527 |
| 所有酒店 | 89 | 87 | 1,356 | 1,165 | 1,207 | 1,014 |

於二零一一年，香港酒店整體之入住率平均達89%，按年增加2個百分點。平均房租攀升至每晚港幣1,356元，與去年相比錄得增長16.4%。整個行業之平均可出租客房收入增至每晚港幣1,207元，按年錄得增長約19.0%。

7 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，二零一二年二月；產業信託管理人。

8 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，二零一二年一月；產業信託管理人。

初步酒店之表現

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額 初步酒店二零一一年財政年度與二零一零年財政年度之比較

| | 二零一一年 財政年度 (港幣百萬元) | 二零一零年 財政年度 (港幣百萬元) | 變動 (港幣百萬元) | 變動 (%) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|---------------|-----------|
| 經營業績 | | | | |
| 客房收入 | 1,194.2 | 927.9 | 266.3 | 28.7% |
| 餐飲收入 | 448.8 | 415.4 | 33.4 | 8.0% |
| 其他收入 | 45.5 | 44.7 | 0.8 | 1.8% |
| 酒店收入總額 | 1,688.5 | 1,388.0 | 300.5 | 21.6% |
| 經營業務支出 | (865.8) | (745.2) | (120.6) | 16.2% |
| 經營業務毛利 | 822.7 | 642.8 | 179.9 | 28.0% |
| 其他支出 | (55.9) | (46.6) | (9.3) | 20.0% |
| 租金收入淨額 | 25.3 | 23.9 | 1.4 | 5.9% |
| 物業收入淨額 | 792.1 | 620.1 | 172.0 | 27.7% |
| 統計數字 | | | | |
| 平均房租 | 港幣941.50元 | 港幣773.72元 | 港幣167.78元 | 21.7% |
| 入住率 | 90.7% | 85.8% | 4.9% | 5.7% |
| 平均可出租客房收入 | 港幣854.25元 | 港幣663.74元 | 港幣190.51元 | 28.7% |
| 可供出租客房總晚數 | 1,397,950 | 1,397,950 | — | — |
| 已出租客房晚數 | 1,268,395 | 1,199,236 | 69,159 | 5.8% |

於二零一一年，初步酒店之酒店收入總額由二零一零年之港幣1,388,000,000元增至港幣1,688,500,000元，按年增長21.6%。同期，經營業務毛利由港幣642,800,000元增至港幣822,700,000元，按年增長28.0%。同樣地，物業收入淨額由港幣620,100,000元激增至港幣792,100,000元，較去年增加27.7%。

富豪產業信託之表現摘要

總括而言，二零一一年富豪產業信託之物業組合表現較二零一零年錄得穩健增長。產業信託管理人之管理層對旅遊及酒店業之前景保持樂觀。

初步酒店

隨著二零一一年酒店及旅遊市場之蓬勃發展，加上對初步酒店之資本性增值項目不斷進行投資，使客房、食肆及會議場地設施更具競爭力，初步酒店之入住率上升4.9個百分點至二零一一年之90.7%，而於二零一零年之平均入住率則為85.8%。

初步酒店之平均房租由港幣773.72元激增至港幣941.50元，按年上升21.7%。此外，初步酒店之平均可出租客房收入按年錄得28.7%之高增長率，至二零一一年之港幣854.25元，較二零一零年每晚之港幣663.74元增加港幣190.51元。

於二零一一年，入住初步酒店之顧客中有41.9%為商務旅客，而休閒旅客則佔46.7%。相比而言，二零一一年商務旅客佔訪港旅客總人數之16.0%，而休閒旅客則佔60.0%⁹。這反映初步酒店受益於其在核心地區之黃金商業地段及成功接待較高比例之商業顧客如商務旅客，而此等旅客通常會為酒店經營者帶來較佳收益。

富豪薈酒店

二零一零年十二月，富豪薈酒店展開全面營運，擁有99間酒店客房及套房，至今廣受客戶歡迎。於二零一一年，平均入住率達到96.0%，平均房租更超逾港幣1,250元，而平均可出租客房收入則約為港幣1,200元。富豪薈酒店吸引全球各地愈來愈多商務及休閒旅客入住。該酒店物業於網上預訂反應熱烈。透過互聯網之預訂不斷增多，而再次入住富豪薈酒店之顧客多為使用先進科技、時尚及新潮之行政人員。富豪薈酒店－其他部分(包括該物業的部分地下及27樓至29樓的其他範圍)已出租，每月租金約為港幣400,000元。

9 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「各大主要市場訪港旅客的訪港目的」，二零一二年二月。

富豪產業信託之表現

租金及酒店收入淨額

截至二零一一年十二月三十一日止年度租金及酒店收入淨額與上年度比較之分析如下。

| | 二零一一年 | | 二零一零年 | |
|-------------------------------|--------|-------|--------|-------|
| | 港幣百萬元 | % | 港幣百萬元 | % |
| 基本租金 | | | | |
| 現金基本租金 | 560.0 | 76.1 | 780.0 | 85.7 |
| 現金額外基本租金 | 1.1 | 0.1 | 11.9 | 1.3 |
| 以會計方法處理基本租金 及實際合約現金基本租金之差異 | — | — | (60.7) | (6.6) |
| 浮動租金 | 116.0 | 15.8 | 118.4 | 13.0 |
| 其他租金相關收入 | | | | |
| 傢俬、裝置及設備儲備供款 | — | — | 27.8 | 3.1 |
| 其他 | 9.9 | 1.3 | 8.6 | 0.9 |
| 富豪薈酒店 | | | | |
| 酒店收入總額 | 44.1 | 6.0 | — | — |
| 租金收入 | 4.9 | 0.7 | 24.0 | 2.6 |
| 租金及酒店收入總額 | 736.0 | 100.0 | 910.0 | 100.0 |
| 物業經營業務支出 | (12.1) | (1.6) | (10.7) | (1.2) |
| 酒店經營業務支出 | (16.9) | (2.3) | — | — |
| 租金及酒店收入淨額 | 707.0 | 96.1 | 899.3 | 98.8 |

於年度內，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約96.1%。富豪產業信託有關初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分之物業管理職能由酒店管理人根據有關酒店管理協議提供。

可供分派收入及分派政策

可供分派收入總額(定義見信託契約)為「產業信託管理人(根據信託於該財政年度之經審核財務報表)計算之金額，即信託及特定目的投資工具(定義見就基金單位上市而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」))於該財政年度之綜合經審核除稅後純利，並就調整額作出調整」。對可供分派收入作出調整之目的為對銷已記錄於富豪產業信託之綜合收益表之若干非現金項目及現金項目之影響，包括「投資物業公平值之變動」、「衍生金融工具公平值之變動」、「以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異」、「撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額」、「發債成本之攤銷」、「以基金單位形式已付／應付產業信託管理人費用」、「折舊」及「遞延稅項支出」。

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

二零一一年年度分派

產業信託管理人之董事決議宣派就二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.063元。於二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日期間之中期分派為每基金單位港幣0.057元，即二零一一年之每基金單位分派總額為港幣0.120元，按基金單位於二零一一年最後交易日之基金單位收市價格港幣1.79元計算，年度每基金單位之分派收益率为6.70%。末期分派每基金單位港幣0.063元將支付予於二零一二年五月十四日名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額約為港幣397,900,000元。本年度之分派總額，包括中期分派約港幣185,700,000元及末期分派約港幣205,200,000元，合共約港幣390,900,000元，約為年度可供分派收入總額之98.2%。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一二年五月十日(星期四)至二零一二年五月十四日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一二年五月九日(星期三)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將約於二零一二年五月二十三日或前後寄出。

投資物業組合之估值

截至二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業組合，包括初步酒店、富豪薈酒店之其他部分及已分類為物業、廠房及設備之業主自用之富豪薈酒店酒店部分，估值為港幣17,769,000,000元，而截至二零一零年十二月三十一日之估值則為港幣14,880,000,000元。

截至二零一一年十二月三十一日，投資物業組合已由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值。高力為富豪產業信託之主要估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任。

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

資本性增值項目

富豪產業信託不時會承擔資本性增值項目之費用，藉此維持或提升市場競爭力、酒店收入之核心盈利能力，以及初步酒店之空間使用效率及支付租金的能力。其他資本性增值項目或因須遵守發牌要求或法例規定而進行。

於二零一一年，富豪產業信託為初步酒店進行不同資本性增值項目，目標為在要求日高之酒店營商環境裡，提升其市場競爭力，及積極地延續酒店資產之使用週期。於回顧年度，已為五間初步酒店合共451間客房及套房進行裝修或翻新。亦已裝修五間食肆或宴會廳，包括富豪香港酒店之富豪金殿，富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店之宴會大殿及相關功能廳，並將富豪九龍酒店之現有酒吧改裝為富豪行政樓層貴賓廊。

最近已獲政府批准將富豪東方酒店部分二樓及十四樓改裝為56間全新額外客房，該區之室內裝修圖則現於定案階段，將由目前之餐飲業務變更作獲利更高的客房業務。

財務策略

產業信託管理人已採納穩健方法，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關財務融資規定之限額。

產業信託管理人持續監察香港銀行同業拆息（「HIBOR」）之利率變動，並作出遏止波動風險觀點之判斷。產業信託管理人擬實施穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,780,000,000元，當中包括一項由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及由富豪薈酒店作出抵押之貸款融資港幣280,000,000元。

初步酒店之融資

由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元，按浮動利率三個月HIBOR另加60基點作年息。為對沖浮動利率，富豪產業信託於二零零七年透過其附屬公司訂立利率對沖安排，名義本金總額為港幣4,350,000,000元。根據該等安排，富豪產業信託就定期貸款實際承擔之利率，至二零一二年一月十八日止之年利率上限及下限分別為7.15%及3.80%。港幣4,500,000,000元定期貸款中餘下之港幣150,000,000元並無進行對沖。

於二零一一年十二月三十一日，利率對沖安排之總公平淨值在綜合財務狀況表上呈報為流動負債約港幣32,000,000元。

於二零一一年十二月三十一日，此項定期貸款之貸款與估值比率為26.5%（即定期貸款之尚未償還結存港幣4,500,000,000元與初步酒店按於二零一一年十二月三十一日進行之獨立估值所得之總市值港幣17,010,000,000元比較之比率）。此貸款與估值比率乃低於與貸款人訂立之融資協議所准許之40%。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託透過其全資附屬公司(紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人))就港幣4,500,000,000元之新融資訂立為期三年之新融資協議(「新定期貸款融資」)，將按利率HIBOR另加210基點作年息。新定期貸款融資將全數就數額相同並將於二零一二年三月三十日到期之現有定期貸款融資進行再融資。新定期貸款融資之本金額預期將於二零一二年三月三十日或之前全數提取。

富豪薈酒店之融資

於二零一零年十二月三十一日完成收購富豪薈酒店餘下25%權益後，富豪薈酒店現由富豪產業信託全資擁有。於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託就貸款融資總額港幣280,000,000元(包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元)訂立一項新貸款協議以替代之前之貸款融資(「富豪薈現有融資」)。富豪薈現有融資按HIBOR基準計息，但並無安排利率對沖。

於二零一一年十二月三十一日，港幣280,000,000元貸款融資之貸款與估值比率為36.3%(即貸款之尚未償還總額港幣275,500,000元與富豪薈酒店按於二零一一年十二月三十一日進行之獨立估值所得之市值港幣759,000,000元比較之比率)。此貸款與估值比率乃低於與貸款人訂立之貸款協議所准許之50%。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託透過Sonnix Limited就港幣340,000,000元之新定期貸款融資再訂立為期三年之一份融資協議(「新富豪薈融資」)，以替代當時數值港幣280,000,000元之定期貸款及循環信貸融資。新富豪薈融資亦按HIBOR基準計息，但並無安排利率對沖。

資產負債比率及現金

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為26.6%(二零一零年：31.1%)(即全部尚未償還貸款總額港幣4,775,500,000元(二零一零年：港幣4,705,000,000元)與富豪產業信託之全部資產總值約港幣17,922,300,000元(二零一零年：港幣15,107,300,000元)之相對比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別約為港幣23,800,000元及港幣69,200,000元。於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之流動負債較其流動資產超出約港幣4,588,300,000元，主要由於現有定期貸款港幣4,500,000,000元需於二零一二年三月三十日全數償還，因此，此款項需要分類為流動負債。預期新定期貸款融資之本金額將於二零一二年三月三十日或之前全數提取，藉以全數償還現有之定期貸款融資。因此，產業信託管理人之董事相信，富豪產業信託將擁有足夠財政資源應付其營運資金需求。

於二零一一年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業以及物業、廠房及設備之總賬面值為港幣17,769,000,000元，並已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

二零一二年展望

儘管於二零一一年下半年全球經濟存在不明朗因素，二零一二年全球產出預計仍將擴張3.25%¹⁰，此乃部分歸因於發展中經濟體系之貢獻及預期日本與美國之經濟活動復原所致。值得注意的是，在二零一一年即將結束時，美國經濟呈上升趨勢；而於二零一二年初希臘救助方案在一定程度上減輕了歐元區主權債務危機之壓力，為該年之良好預兆。因此，預期長途訪港旅客人數將維持在二零一一年之相若水平。

預測二零一二年訪港旅客人數將增加5.5%，年內將達到44,000,000人次之水平¹¹。由於多項旅遊相關項目包括海洋公園重新發展、香港迪士尼樂園之擴建及啟德新郵輪碼頭將於二零一三年啟用，將帶動更多全球各地的旅客訪港，預期未來數年酒店客房需求將進一步提升。計劃於二零一五年完工之廣深港高速鐵路，亦將逐漸增強香港與中國各省份之聯繫。

亞洲開發銀行認為，快速增長的中產階級將不斷推動區域內各國家之間的貿易及本地消費上升，而該等因素應可避免該地區陷入全球性下滑的最壞情況。儘管出口下降，內需放緩及生產下跌，預期亞洲於二零一二年仍出現溫和增長。作為全球第二大經濟體系，中國國內生產總值增長由二零一零年的10.4%放緩至二零一一年的9.2%¹²，而由於其國內情況，故中國亦將其二零一二年國內生產總值增長率降低至7.5%¹³。這可能會略微影響內地旅客之支出。

在香港，於二零一一年簽署的《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》第八份補充協議，為香港與中國之間的金融、便利投資、旅遊等合作領域提供優惠措施。此包括但不限於改善雙邊旅遊服務質量、安排聯合海外旅遊推廣、支持旅遊企業拓寬合作範疇及支持香港郵輪旅遊發展¹⁴。長遠而言，預計這將促進香港與中國內地之間的旅遊合作。

香港政府「起動九龍東」計劃使其成為第二個商業中心區、連接中國高速鐵路網絡、港珠澳大橋、開發前海區、興建第三條跑道等舉措，將提升香港作為全球領先的航空樞紐及旅遊目的地之競爭優勢；長遠而言，此等均為香港的商業及旅遊增長帶來支持。香港將繼續提升其作為領先的金融中心及內地離岸人民幣中心的地位。

富豪產業信託在香港投資六項酒店物業，應可受益於中國人民幣國際化進程、十二•五規劃及香港本身透過各式各樣基建發展而與內地經濟形成密不可分之聯繫所帶來之中長期發展。

10 資料來源：國際貨幣基金組織刊物，「世界經濟展望最新預測－全球復甦停滯，下行風險加劇」，二零一二年一月二十四日。

11 資料來源：旅遊事務專員容偉雄，政府新聞處，「振興旅遊業之政策施行中」，二零一二年二月二十九日。

12 資料來源：法國新聞社－香港新聞，南華早報，「年末歐元區陰雲密布，亞洲陽光燦爛」，二零一一年十二月三十日。

13 資料來源：安，新華通訊社，「中國二零一二年的國內生產總值增長率為7.5%」，二零一二年三月五日。

14 資料來源：《安排》法律文本，工業貿易署，「《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》－《安排》補充協議八（二零一一年十二月十三日簽訂）」，二零一一年十二月二十二日。

增長策略

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

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

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

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

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

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

產業信託管理人會繼續積極留意目標市場之機遇，並堅守有關投資準則。

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

重大收購或出售房地產

富豪產業信託於年度內並無進行任何其他房地產收購或出售交易。

購回、出售或贖回基金單位

於年度內，富豪產業信託概無購回、出售或贖回任何基金單位。

僱員

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

主要房地產代理

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

主要承建商

於二零一一年，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 | 酒店管理費用 | 2,313 | 8.0% |
| Regal Hotels International Holdings Limited | 市場推廣費用 | 441 | 1.5% |
| Paliburg Holdings Limited | 樓宇管理費用 | 387 | 1.3% |
| | | <u>3,141</u> | <u>10.8%</u> |

除所提述之以上三項交易外，於年度內，富豪產業信託並無委聘其他主要承建商。

代表董事會

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

執行董事

趙韋嘉及林萬鏞

香港，二零一二年三月二十日

董事及行政人員簡介

董事簡介

羅旭瑞先生，67歲，主席兼非執行董事－羅先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之主席兼非執行董事。彼於房地產及酒店服務業擁有逾41年經驗。彼為Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)之主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市之附屬公司。彼自一九八九年富豪於百慕達註冊成立成為富豪集團之控股公司以來，一直擔任富豪之主席一職並於二零零七年一月獲委任為行政總裁。彼分別自一九八四年及一九八七年起，擔任富豪集團前身上市公司之主席兼董事總經理。彼亦為Century City International Holdings Limited (「世紀城市」)及Paliburg Holdings Limited (「百利保」)之主席兼行政總裁，而富豪為其上市聯營公司。彼為一名具專業資格建築師。

趙韋嘉先生，49歲，執行董事兼負責人員－趙先生於二零一零年三月一日起獲委任為產業信託管理人之執行董事兼負責人員。彼負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之資產管理業務，以及聯同林萬鏞先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。彼擁有逾23年房地產、酒店業及相關業務之商業經驗。彼於加盟產業信託管理人前，曾擔任香港及中國不同酒店及公司之高級職位，包括總經理、執行董事及地區董事，專注於企業管理、合營業務、國際市場推廣、商業資產、酒店房地產發展項目及特別投資項目。趙先生於一九八七年加盟香港上市物業發展商新世界集團開展其事業，及於二零零零年加盟其上市基建及服務集團新創建集團有限公司，一直任職至二零一零年。

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

林萬鏞先生，55歲，執行董事兼負責人員－林先生於二零一零年九月加入產業信託管理人，出任財務及投資及投資者關係主管。彼於二零一一年四月一日起獲委任為執行董事。林先生負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之財務、會計及投資活動，以及聯同趙韋嘉先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及傳訊之工作。林先生持有工商管理碩士學位，為香港會計師公會資深會員及皇家特許管理會計師公會會員。林先生擁有逾30年工商界相關的財務及商業經驗。加入產業信託管理人前，林先生為香港聯合交易所有限公司創業板上市公司濱海投資有限公司執行董事兼財務總監。此前他曾於多間香港大型上市公司及其他跨國公司擔任管理職務，包括領匯管理有限公司(領匯房產基金之產業信託管理人)、德昌電機、摩托羅拉(中國)電子有限公司及飛利浦電子集團。

高來福先生，JP，69歲，獨立非執行董事－高先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼為安永會計師事務所(香港辦公室)創辦人之一，並一直擔任該事務所之副主席至一九九七年年終退休為止。在執業之25年期間，彼亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及／或重組活動。退休後，彼繼續以私人身份從事諮詢／顧問工作，並熱心從事教育事務及擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，彼獲委任為香港太平紳士。彼目前為兩間香港上市公司e-Kong Group Limited及泰山石化集團有限公司董事會之獨立非執行董事，彼亦為泰山石化集團有限公司之審核委員會主席。彼亦為美國證券交易所上市之公司Entertainment Gaming Asia Inc.之獨立非執行董事。

范統先生，55歲，非執行董事－范先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼亦為百利保之首席營運總監。彼負責百利保之物業發展、建築設計及項目策劃管理並負責富豪之所有酒店項目工程。彼為一具專業資格建築師。

林焯偉先生，67歲，獨立非執行董事－林先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼為香港聯交所上市公司金源米業國際有限公司之主席兼董事總經理。彼持有美國柏克萊加州大學之工商管理碩士學位。彼於財務管理及投資計劃方面擁有豐富經驗。

羅俊圖先生，38歲，非執行董事－羅先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼除參與富豪集團物業及酒店項目之設計工作外，亦負責世紀城市、百利保及富豪之業務發展工作。彼為羅旭瑞先生之兒子。

Kai Ole Ringenson先生，62歲，非執行董事－Ringenson先生於二零一零年三月一日起調任產業信託管理人之非執行董事。彼由二零零六年起為產業信託管理人之行政總裁兼執行董事及由二零零七年起為產業信託管理人之負責人員，直至二零一零年三月一日彼調任非執行董事為止。彼於國際性酒店及資產管理方面具豐富經驗。彼曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，亦曾處理多宗酒店重整個案。彼獲美國紐約康奈爾大學頒發理學士(酒店)學位。彼於二零零一年加入富豪集團，並於二零零二年成為富豪之執行董事以及富豪之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司之首席營運總監，直至二零零四年一月轉任為富豪之非執行董事為止。彼於二零零六年辭任富豪之非執行董事並於二零零六年擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。

石禮謙先生，SBS，JP，66歲，獨立非執行董事。石先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼持有悉尼大學文學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員，以及獨立監察警方處理投訴委員會副主席。彼亦為香港科技大學及香港大學校董會成員，以及香港按揭證券有限公司之董事。彼為德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事兼審核委員會成員以及為莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、德祥企業集團有限公司、麗悅酒店集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、百利保(而富豪為其上市聯營公司)、澳門博彩控股有限公司及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，及為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼現時亦擔任香港聯交所上市公司華潤水泥控股有限公司、合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該公司為冠君產業信託之管理人，而冠君產業信託之基金單位於香港聯交所上市。

行政人員簡介

葉日華先生，負責人員及高級物業及技術經理。葉先生負責(其中包括)從技術角度監督酒店擴充計劃之實際完成，技術報告詮釋，持續向執行董事報告有關計劃之進展。彼亦負責審閱酒店管理人有關資本性增值項目、更換傢俬、裝置及設備開支之建議，以及協助執行董事評估有關開支之合理性及可行性。此外，彼從組織及技術角度審查及覆核所有潛在及新收購建議。葉先生擁有逾26年工程經驗，他曾參與多項大型酒店及商業大廈項目，負責協調及監督屋宇設備安裝及建築工程、保養維修及裝修工程。

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

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

企業管治報告書

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

認可架構

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

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

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

受託人及產業信託管理人之職責

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

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

受託人與產業信託管理人在職能上互相獨立。

產業信託管理人董事會

董事會之功能

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

董事會之組成

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

董事會之組成按以下主要原則釐定：

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

董事會現時由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事所組成，詳情如下：

主席兼非執行董事

羅旭瑞

執行董事

趙韋嘉

林萬鏞

非執行董事

范統

羅俊圖

Kai Ole Ringenson

獨立非執行董事

高來福，JP

林焯偉

石禮謙，SBS，JP

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

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

董事之委任及罷免

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

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

董事於合約中之權益

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

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

利益衝突

產業信託管理人已訂立以下政策以處理利益衝突問題：

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

獨立非執行董事之獨立性

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

董事會會議

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

產業信託管理人於截至二零一一年十二月三十一日止年度內共舉行四次全體董事會會議，個別董事會成員之出席率如下：

| 董事姓名 | 出席次數／會議次數 |
|--------------------|-----------|
| 主席兼非執行董事 | |
| 羅旭瑞 | 4/4 |
| 執行董事 | |
| 趙韋嘉 | 4/4 |
| 林萬謙(於二零一一年四月一日獲委任) | 3/3 |
| 非執行董事 | |
| 范統 | 4/4 |
| 羅俊圖 | 4/4 |
| Kai Ole Ringenson | 4/4 |
| 獨立非執行董事 | |
| 高來福，JP | 4/4 |
| 林焯偉 | 4/4 |
| 石禮謙，SBS，JP | 4/4 |

審核委員會

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

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

林焯偉

石禮謙，SBS，JP

非執行董事

Kai Ole Ringenson

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

除非正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零一一年十二月三十一日止年度內共舉行三次正式審核委員會會議，個別審核委員會成員之出席率如下：

| 審核委員會成員姓名 | 出席次數／會議次數 |
|-------------------|-----------|
| 高來福，JP(委員會主席) | 3/3 |
| 林焯偉 | 3/3 |
| Kai Ole Ringenson | 3/3 |
| 石禮謙，SBS，JP | 3/3 |

披露委員會

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

披露委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

執行董事

趙韋嘉

林萬鏞

非執行董事

范統

Kai Ole Ringenson

產業信託管理人於截至二零一一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，個別披露委員會成員之出席率如下：

| 披露委員會成員姓名 | 出席次數／會議次數 |
|--------------------|-----------|
| 高來福，JP(委員會主席) | 2/2 |
| 趙韋嘉 | 2/2 |
| 林萬鏞(於二零一一年四月一日獲委任) | 1/1 |
| 范統 | 2/2 |
| Kai Ole Ringenson | 2/2 |

林萬鏞先生獲委任為披露委員會額外成員，由二零一一年四月一日起生效。

申報及透明度

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

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

基金單位持有人會議

除於年度內認為需要舉行之任何其他會議外，富豪產業信託將每年舉行一次基金單位持有人會議作為其基金單位持有人週年大會。受託人或產業信託管理人可(及產業信託管理人在不少於兩名基金單位持有人(彼等合共登記持有不少於當時已發行及發行在外之基金單位10%)之書面要求下將)隨時召開基金單位持有人會議。除信託契約另有規定者外，倘於每次會議上提呈普通決議案以供考慮，則須於大會召開至少14日前向基金單位持有人發出書面通知。倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須於會議召開至少21日前向基金單位持有人發出書面通知，該通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。由二零零九年一月一日起，香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)作出若干修訂，所有上市發行人須作出安排於股東週年大會召開前至少足20個營業日向股東發出通知，並於所有其他股東大會召開前至少足10個營業日向股東發出通知。根據證監會於二零零九年三月十六日所發出有關上市規則修訂適用於證監會認可的房地產基金事宜之通函，富豪產業信託已遵守就一般會議規定之通知期。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

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

上市後發行其他基金單位

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

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

及

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

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

- (i) 關連人士以其基金單位持有人的身份收取基金單位及／或可換股工具的按比例權益；或
- (ii) 根據信託契約第14.1.1條文及／或第14.1.2條文向關連人士發行基金單位以支付產業信託管理人費用；或
- (iii) 於該關連人士簽署協議將該等基金單位及／或可換股工具配售予並非聯繫人(任何除外聯繫人(定義見信託契約)除外)以削減所持有的同類別基金單位及／或可換股工具數目後14天內向關連人士發行基金單位／可換股工具，惟(a)新基金單位及／或可換股工具必須按不低於配售價(可就配售的開支作出調整)的價格發行；及(b)發行予關連人士的基金單位及／或可換股工具數目不得超過其所配售的基金單位及／或可換股工具數目；或
- (iv) 關連人士擔任由或代表富豪產業信託或任何特殊目的公司(定義見信託契約)發行或發售基金單位或其他證券之包銷商或分包銷商，惟：
 - (a) 該發行或發售乃根據及按照信託契約第5.1.6條作出；及
 - (b) 該發行或發售已符合上市規則之任何適用條文，當中關連人士擔任由上市公司發售股份或其他證券之包銷商或分包銷商，並已作出必要變動，猶如當中所載條文乃適用於房地產投資信託基金；或
- (v) 關連人士就根據信託契約第5.1.6條按比例發行基金單位及／或可換股工具或由富豪產業信託按比例進行公開發售提出超額申請及接納按比例權益；或
- (vi) 基金單位乃根據按照信託契約第11.10條作出之分派再投資發行予關連人士。

於年度內，富豪產業信託向產業信託管理人配發及發行15,871,088個新基金單位以支付有關二零一零年之產業信託管理人費用。

監管董事、產業信託管理人或主要基金單位持有人買賣基金單位之守則

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

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

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

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

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

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

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

於作出特定查詢後，董事及產業信託管理人確認，彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及基金單位買賣守則之所需標準。

公眾持有量

截至二零一一年十二月三十一日，已發行3,257,431,189個基金單位。

截至二零一一年十二月三十一日，根據產業信託管理人之可公開取得及向產業信託管理人之董事彙報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有已發行及發行在外基金單位超過25%。

合規

富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊之規定。

年報之審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託於截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。外聘核數師之報告書載於第101頁至第102頁。

關連人士交易

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

- (i) 產業信託管理人及由Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；
- (ii) 由Paliburg Holdings Limited（「百利保」）持有或控制之公司及實體（統稱「百利保關連人士集團」）；及
- (iii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）。

富豪關連人士集團

(i) 富豪租賃協議

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

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

於年度內，富豪租賃協議項下之合約租金收入（包括現金基本租金、現金額外基本租金、浮動租金及其他租金相關收入）總額約為港幣687,000,000元。

(ii) 初步酒店管理協議

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

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

Regal Asset Holdings Limited（為各初步酒店－物業公司之間接控股公司）亦為初步酒店管理協議之訂約方。於富豪租賃協議年期內，Regal Asset Holdings Limited須就初步酒店之傢俬、裝置及設備設立現金儲備。

富豪承租人与酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員公司。

(iii) 富豪租賃擔保

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

(iv) 富豪商標特許契約

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

(v) 富豪薈酒店管理協議

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

產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司已獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於年度內，就提供有關服務合共約港幣75,500,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

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

於年度內，富豪產業信託已遵守富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

百利保關連人士集團

百利保買賣協議

於二零零九年九月十日，富豪產業信託(透過受託人)已與百利保關連人士集團之成員公司Paliburg Development BVI Holdings Limited(「百利保賣方」)、百利保及產業信託管理人訂立買賣協議(「百利保買賣協議」)，據此，受託人有條件同意以總代價約港幣198,000,000元收購(其中包括)直接持有富豪薈酒店－物業公司之Twentyfold Investments Limited之全部已發行股本75%，而富豪薈酒店－物業公司則擁有位於香港灣仔莊士敦道211號富豪薈酒店之主要部分。上述收購事項已於二零零九年十月二十日完成。

根據百利保買賣協議之條款，作為買方之受託人獲授認購選擇權，可自行全權酌情及按產業信託管理人之指示行使以於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日止(首尾兩日包括在內)期間內根據若干預先協定之條款隨時收購Twentyfold Investments Limited全部已發行股本之餘下之25%。於二零一零年十二月十日，受託人向百利保賣方發出認購通知書按初步代價約為港幣90,100,000元行使認購選擇權。根據行使認購選擇權收購Twentyfold Investments Limited全部已發行股本之餘下25%已於二零一零年十二月三十一日進行。於二零一一年三月一日，根據Twentyfold Investments Limited之審核綜合賬目落實認購代價報表(定義見百利保買賣協議)，最終認購代價協定及釐定為港幣90,500,000元。有關該交易之其他詳情可參閱產業信託管理人於二零一零年十二月十日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年三月一日刊發之相關公佈。

受託人關連人士集團

公司融資交易

富豪產業信託集團成員公司Rich Day Investments Limited及紫荊酒店有限公司已與若干貸款銀行訂立貸款融資協議，貸款總額為港幣45億元，包括一項定期貸款港幣43.5億元及一項循環信貸融資港幣150,000,000元。港幣150,000,000元之循環信貸融資已於二零零九年三月提取及其後於二零零九年將其轉換為定期貸款。港幣45億元之定期貸款融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息另加0.6%計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已透過其附屬公司就富豪產業信託上市與受託人關連人士集團成員公司德意志銀行就定期貸款訂立利率對沖安排，於二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之名義本金總額為港幣20億元。

一般銀行服務

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

受託人費用

受託人關連人士集團成員公司德意志信託(香港)有限公司已獲委任為富豪產業信託之受託人。截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託已根據信託契約就此方面獲提供之服務向受託人支付合共約港幣2,600,000元之費用。

豁免嚴格遵守

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

於年度內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

獨立非執行董事之確認

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

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

權益披露

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

主要基金單位持有人之持有量

截至二零一一年十二月三十一日，下列主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

| 主要基金單位持有人名稱 | 所持已發行 基金單位總數 | 佔於二零一一年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 |
|--|------------------------------|---|
| Century City International Holdings Limited (「世紀城市」) | 2,433,549,739 (附註i) | 74.71% |
| Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」) | 2,433,549,739 (附註i及ii) | 74.71% |
| Paliburg Holdings Limited (「百利保」) | 2,428,262,739 (附註iii及iv) | 74.55% |
| Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」) | 2,428,262,739 (附註iii及v) | 74.55% |
| Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」) | 2,428,262,739 (附註iii及vi) | 74.55% |
| Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」) | 2,428,262,739 (附註iii及vii) | 74.55% |
| Complete Success Investments Limited | 1,817,012,072 (附註viii) | 55.78% |
| Great Prestige Investments Limited | 373,134,326 (附註viii) | 11.45% |

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各持有之2,433,549,739個基金單位之權益為由CCBVI及RBVI之全資附屬公司分別直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 上述名下各基金單位持有人持有之2,428,262,739個基金單位之權益為由RBVI之全資附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為世紀城市之上市附屬公司，世紀城市截至二零一一年十二月三十一日持有百利保約60.30%股權，而百利保於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪為PDBVI之上市聯營公司，PDBVI截至二零一一年十二月三十一日持有富豪約49.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (vii) RBVI為富豪之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (viii) 該等公司為RBVI之全資附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。

除本文所披露者外，截至二零一一年十二月三十一日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

截至二零一一年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下權益，而(a)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)按上市規則所規定之標準守則須以其他方式知會產業信託管理人及聯交所：

| 產業信託管理人及產業信託管理人之董事之名稱 | 佔於二零一一年十二月三十一日 | |
|-----------------------|------------------------|---------------|
| | 所持已發行基金單位總數 | 已發行基金單位之概約百分率 |
| 羅旭瑞 | 2,433,549,739 (附註i) | 74.71% |
| 富豪資產管理有限公司 | 120,381,598 (附註ii) | 3.70% |

附註：

- (i) 於2,433,549,739個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生截至二零一一年十二月三十一日持有世紀城市約56.63%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。

除本文所披露者外，截至二零一一年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何權益，而(a)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之名冊內；或(b)根據標準守則須知會產業信託管理人及聯交所。除本文所披露者外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)持有任何基金單位。

經審核財務報表

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------------------------|----|------------------|----------------|
| 收入 | | | |
| 租金收入總額 | 五 | 691,967 | 909,974 |
| 酒店收入總額 | 五 | 44,067 | — |
| | | <u>736,034</u> | <u>909,974</u> |
| 物業及酒店經營業務支出 | | (29,005) | (10,715) |
| 租金及酒店收入淨額 | 五 | 707,029 | 899,259 |
| 其他收入 | 六 | 7,473 | 138 |
| 折舊 | 十二 | (5,063) | — |
| 投資物業公平值之變動 | 十三 | 2,625,319 | 478,642 |
| 產業信託管理人費用 | 七 | (75,518) | (75,381) |
| 信託、專業及其他支出 | 八 | (9,541) | (14,045) |
| 衍生金融工具公平值之變動 | | 3,746 | 11,223 |
| 融資成本—不包括基金單位持有人分派 | 九 | (182,922) | (179,429) |
| 除稅及基金單位持有人分派前之盈利 | | 3,070,523 | 1,120,407 |
| 所得稅開支 | 十 | (73,260) | (102,855) |
| 未計及非控股股東權益及基金單位持有人 分派前之年內盈利 | | 2,997,263 | 1,017,552 |
| 非控股股東權益 | | — | (20,459) |
| 未計及基金單位持有人分派前之年內盈利 | | 2,997,263 | 997,093 |
| 融資成本—基金單位持有人分派 | | (524,446) | (552,458) |
| 計及基金單位持有人分派後之年內盈利 | | 2,472,817 | 444,635 |
| 基金單位持有人應佔每基金單位盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 十一 | 港幣0.921元 | 港幣0.309元 |

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| 未計及非控股股東權益及基金單位 持有人分派前之年內盈利 | | 2,997,263 | 1,017,552 |
| 其他全面收益： | | | |
| 現金流量對沖： | | | |
| 現金流量對沖公平值之變動 | | (21,393) | (69,176) |
| 自對沖儲備轉撥至綜合收益表 | | 128,079 | 128,895 |
| | | <u>106,686</u> | <u>59,719</u> |
| 物業重估之收益 | 十二 | 182,916 | — |
| 所得稅之影響 | 二十一 | (30,181) | — |
| | | <u>152,735</u> | <u>—</u> |
| 年內其他全面收益(除稅後) | | <u>259,421</u> | <u>59,719</u> |
| 未計及非控股股東權益及基金單位 持有人分派前之年內全面收益總額 | | <u><u>3,256,684</u></u> | <u><u>1,077,271</u></u> |
| 代表： | | | |
| 基金單位持有人 | | 3,256,684 | 1,056,812 |
| 非控股股東權益 | | — | 20,459 |
| | | <u><u>3,256,684</u></u> | <u><u>1,077,271</u></u> |

綜合財務狀況表

截至二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|--------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 十二 | 615,000 | — |
| 投資物業 | 十三 | 17,154,000 | 14,880,000 |
| 非流動總資產 | | <u>17,769,000</u> | <u>14,880,000</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬項 | 十四 | 52,935 | 121,359 |
| 預付款項、按金及其他應收賬項 | 十五 | 2,693 | 6,854 |
| 可收回稅項 | | 4,655 | — |
| 有限制現金 | 十六 | 69,226 | 71,979 |
| 現金及現金等值項目 | 十七 | 23,797 | 27,151 |
| 流動總資產 | | <u>153,306</u> | <u>227,343</u> |
| 總資產 | | <u>17,922,306</u> | <u>15,107,343</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項 | 十八 | 87,606 | 9,685 |
| 已收按金 | | 262 | — |
| 應付關連公司款項 | 二十八(b) | 302 | 432 |
| 其他應付賬項及應計費用 | | 55,459 | 86,381 |
| 付息之銀行債項 | 十九 | 4,563,301 | 75,413 |
| 衍生金融工具 | 二十 | 31,991 | — |
| 應付稅項 | | 2,718 | 15,758 |
| 流動總負債 | | <u>4,741,639</u> | <u>187,669</u> |
| 流動資產淨值／(負債) | | <u>(4,588,333)</u> | <u>39,674</u> |
| 扣除流動負債後總資產 | | <u>13,180,667</u> | <u>14,919,674</u> |

| | 附註 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| 非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值) | | | |
| 付息之銀行債項 | 十九 | 209,019 | 4,617,241 |
| 衍生金融工具 | 二十 | — | 142,423 |
| 已收按金 | | 2,489 | 2,034 |
| 遞延稅項負債 | 二十一 | 317,310 | 238,365 |
| 非流動總負債 | | 528,818 | 5,000,063 |
| 總負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值) | | | |
| | | 5,270,457 | 5,187,732 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | | |
| | | 12,651,849 | 9,919,611 |
| 已發行基金單位數目 | | | |
| | 二十二 | 3,257,431,189 | 3,241,560,101 |
| 基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值 | | | |
| | 二十三 | 港幣3.884元 | 港幣3.060元 |

第48頁至第100頁之綜合財務報表已於二零一二年三月二十日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

執行董事
趙韋嘉

主席
羅旭瑞

綜合資產淨值變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 基金單位持有人應佔 | | | | | 總計 港幣千元 |
|------------------------|------------------|---------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | 基金單位 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 對沖儲備 港幣千元 | 物業 重估儲備 港幣千元 | 保留盈利 港幣千元 | |
| 於二零一一年一月一日之資產淨值 | 8,432,356 | 15,876 | (138,677) | — | 1,610,056 | 9,919,611 |
| 年內盈利 | — | — | — | — | 2,997,263 | 2,997,263 |
| 年內其他全面收益： | | | | | | |
| 現金流量對沖 | — | — | 106,686 | — | — | 106,686 |
| 物業重估之收益(除稅後) | — | — | — | 152,735 | — | 152,735 |
| 未計及基金單位持有人分派前 | | | | | | |
| 之年內全面收益總額 | — | — | 106,686 | 152,735 | 2,997,263 | 3,256,684 |
| 融資成本—基金單位持有人分派 | — | — | — | — | (524,446) | (524,446) |
| 於二零一一年十二月 三十一日之資產淨值 | <u>8,432,356</u> | <u>15,876</u> | <u>(31,991)</u> | <u>152,735</u> | <u>4,082,873</u> | <u>12,651,849</u> |

截至二零一零年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 基金單位持有人應佔 | | | | | 非控股 股東權益 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------------|------------|
| | | 基金單位 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 對沖儲備 港幣千元 | 保留盈利 港幣千元 | 總計 港幣千元 | | |
| 於二零一零年一月一日 | | | | | | | | |
| 之資產淨值 | | 8,362,016 | — | (198,396) | 1,165,421 | 9,329,041 | 21,508 | 9,350,549 |
| 年內盈利 | | — | — | — | 997,093 | 997,093 | 20,459 | 1,017,552 |
| 年內其他全面收益： | | | | | | | | |
| 現金流量對沖 | | — | — | 59,719 | — | 59,719 | — | 59,719 |
| 未計及基金單位持有人分派前 | | | | | | | | |
| 之年內全面收益總額 | | — | — | 59,719 | 997,093 | 1,056,812 | 20,459 | 1,077,271 |
| 融資成本—基金單位持有人分派 | | — | — | — | (552,458) | (552,458) | — | (552,458) |
| 收購非控股股東權益 | 二十四 | — | 15,876 | — | — | 15,876 | (41,967) | (26,091) |
| 作為支付產業信託管理人費用： | | | | | | | | |
| 已發行基金單位 | | 35,147 | — | — | — | 35,147 | — | 35,147 |
| 將發行基金單位 | | 35,193 | — | — | — | 35,193 | — | 35,193 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 之資產淨值 | | 8,432,356 | 15,876 | (138,677) | 1,610,056 | 9,919,611 | — | 9,919,611 |

分派表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 未計及基金單位持有人分派前之 | | | |
| 年內盈利 | | 2,997,263 | 997,093 |
| 調整： | | | |
| 以會計方法處理基本租金及 實際合約現金基本租金之差異 | | — | 60,660 |
| 撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 以基金單位形式已付／應付 | (e) | (34,651) | (41,639) |
| 產業信託管理人費用 | | — | 70,340 |
| 發債成本之攤銷 | | 10,512 | 9,062 |
| 投資物業公平值之變動 | | (2,625,319) | (462,392) |
| 衍生金融工具公平值之變動 | | (3,746) | (11,223) |
| 折舊 | | 5,063 | — |
| 遞延稅項支出 | | 48,764 | 60,978 |
| 年內可供分派收入 | (a)及(b) | <u>397,886</u> | <u>682,879</u> |
| | | 港幣 | 港幣 |
| 每基金單位分派： | | | |
| 中期 | (a) | 0.057元 | 0.086元 |
| 末期 | (b),(c)及(d) | 0.063元 | 0.104元 |
| | | <u>0.120元</u> | <u>0.190元</u> |

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，「可供分派收入總額」定義見信託契約。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入總額不少於90%之最低金額。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人就截至二零一一年六月三十日止中期期間決議作出每基金單位中期分派為港幣0.057元，涉及中期分派總額約為港幣185,700,000元。

- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人分派權利之日期（「記錄日期」）。就二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一二年五月十四日。末期分派將約於二零一二年五月二十三日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人之末期分派總額約為港幣205,200,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.063元及下文附註(c)所詳述預期於記錄日期時有權收取分派之基金單位數目計算。本年度付予基金單位持有人之分派總額，即中期分派約為港幣185,700,000元及末期分派約為港幣205,200,000元，合共約為港幣390,900,000元或佔本年度可供分派收入總額約98.2%。
- (c) 預期有權收取就二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間之分派之基金單位數目為3,257,431,189。此並無考慮可能於綜合財務報表獲批准後但於記錄日期前購回及註銷之任何基金單位或任何其他已發行基金單位數目之變動。
- (d) 產業信託管理人於二零一二年三月二十日議決及宣派就二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.063元，涉及金額約為港幣205,200,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已分派金額已包括就二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間之末期分派約為港幣338,700,000元，並於本年度之綜合財務報表內反映。
- (e) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店（統稱「初步酒店」），個別亦稱「初步酒店」及富豪薈酒店的傢俬、裝置及設備儲備供款合計約為港幣34,700,000元。於二零一零年，承租人及出租人就初步酒店的供款合計分別約為港幣27,700,000元及港幣13,900,000元。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 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 | | 3,070,523 | 1,120,407 |
| 經作出以下調整： | | | |
| 投資物業公平值之變動 | 十三 | (2,625,319) | (478,642) |
| 以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異 | 五 | — | 60,660 |
| 銀行利息收入 | 六 | (77) | (103) |
| 以基金單位形式支付產業信託管理人費用 | 七 | — | 70,340 |
| 融資成本—不包括基金單位持有人分派 | 九 | 182,922 | 179,429 |
| 衍生金融工具公平值之變動 | | (3,746) | (11,223) |
| 折舊 | 十二 | 5,063 | — |
| | | 629,366 | 940,868 |
| 應收賬項之減額／(增額) | | 68,424 | (118,649) |
| 預付款項、按金及其他應收賬項之減額／(增額) | | 4,161 | (4,358) |
| 有限制現金之減額／(增額) | | (138) | 4,419 |
| 應付賬項之增額 | | 77,921 | 2,090 |
| 已收按金之增額／(減額) | | 717 | (4,361) |
| 應付關連公司款項之減額 | | (130) | — |
| 其他應付賬項及應計費用之增額／(減額) | | (30,930) | 39,510 |
| | | 749,391 | 859,519 |
| 經營業務所得現金 | | 749,391 | 859,519 |
| 已收利息 | | 77 | 103 |
| 已付利息 | | (172,402) | (169,798) |
| 已付香港利得稅 | | (42,191) | (21,130) |
| | | 534,875 | 668,694 |
| 經營業務之現金流量淨額 | | 534,875 | 668,694 |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 添置物業、廠房及設備項目 | | (147) | — |
| 添置投資物業 | | (85,681) | (111,358) |
| 有限制現金之增額 | | (9,233) | (8,168) |
| | | (95,061) | (119,526) |
| 投資活動所用現金流量淨額 | | (95,061) | (119,526) |

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------------------|----|------------------|---------------|
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 新銀行債項，扣除發債成本 | | 278,654 | 70,000 |
| 償還銀行債項 | | (209,500) | (6,000) |
| 收購非控股股東權益 | | — | (90,088) |
| 已付分派 | | (524,446) | (552,458) |
| 有限制現金之減額／(增額) | | 12,124 | (11,776) |
| 融資活動所用現金流量淨額 | | (443,168) | (590,322) |
| 現金及現金等值項目減額淨額 | | (3,354) | (41,154) |
| 年初之現金及現金等值項目 | | 27,151 | 68,305 |
| 年末之現金及現金等值項目 | | 23,797 | 27,151 |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | | |
| 現金及銀行結存 | 十七 | 23,797 | 27,151 |

綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止年度

一、一般資料

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

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

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

二、編製基準

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

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與富豪產業信託之同一報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制之日)起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。所有集團內公司間結存、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損以及股息已於綜合賬目時全數對銷。

即使產生虧絀結存，附屬公司錄得之全面收益總額仍會歸屬於非控股股東權益。

於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作權益交易。

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

二.二 會計政策及披露之改變

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 香港會計準則第24號(經修訂) 二零一零年香港財務報告準則改進 | 關連人士披露 於二零一零年五月頒布之多項香港財務報告準則之修訂 |
|------------------------------------|------------------------------------|

除下文進一步所闡述有關香港會計準則第24號(經修訂)及包括於二零一零年香港財務報告準則之改進中之香港會計準則第1號之修訂之影響外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性以及闡明個人及主要管理層人員影響一家實體的關連人士關係之情況。該經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。關連人士之會計政策已獲修訂，以反映根據經修訂準則下關連人士定義之變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。有關關連人士交易之詳情，包括相關比較資料，載於綜合財務報表附註二十八。

(b) 於二零一零年五月頒布之二零一零年香港財務報告準則之改進載列對多項香港財務報告準則作出的修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂可能導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財務狀況或表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：此修訂闡明其他全面收入各成分之分析可在權益變動表或財務報表附註中呈列。本集團選擇在權益變動表呈列其他全面收入各成份的分析。

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團於有關財務報表中並無提早採納任何於截至二零一一年十二月三十一日止會計年度已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。在該等新訂及經修訂香港財務報告準則中，預期下列準則於生效後與本集團財務報表相關：

| | |
|---------------|--|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體之權益之披露 ² |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ² |
| 香港會計準則第1號(修訂) | 香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列 ¹ |

¹於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

²於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之有關變動之詳情如下：

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

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號現行金融工具取消確認原則併入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定與香港會計準則第39號無異，而僅更改透過公平值選擇權（「公平值選擇權」）以公平值計入損益之金融負債之計量。就該等公平值選擇權負債而言，由信貸風險變動產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非公平值變動就其他全面收入負債信貸風險之呈列在損益中產生或擴大會計差異，否則公平值變動之餘額將於損益中呈列。然而，公平值選擇權下指定之貸款承擔及金融擔保合約乃屬新增規定範圍之外。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之對沖會計及減值之指引繼續採用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的之實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定那些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬之部分，亦包括香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收入呈列之項目之分組。在未來某個時間(例如終止確認或結算時)可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採用該等修訂。

二.四 主要會計政策摘要

附屬公司

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

業務合併及商譽

業務合併採取購買法核算。所轉讓代價按收購日期之公平值計量，即本集團所轉讓收購日期資產公平值、本集團所承擔被收購方前擁有人之負債以及本集團所發行用作交換被收購方控制權之股本權益之和。對每項業務合併，本集團選擇其是否計量於被收購方之非控股股東權益(即現時之擁有權權益)，並於清盤時讓其持有人有權按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值收取按比例應佔之資產淨值。非控股股東權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購成本於產生時支銷。

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

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

由收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動將按香港會計準則第39號之要求，確認為損益或其他全面收入之變動。倘將或然代價分類為權益，則其將不會重新計量。其後結算會於權益內入賬。倘或然代價並不屬於香港會計準則第39號之範圍，其會按適用香港財務報告準則計量。

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

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

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

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

基金單位持有人之基金

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

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(就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)減銷售成本，並按個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於綜合收益表內扣除，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，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入綜合收益表，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損之撥回會根據該重估資產之相關會計政策入賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

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

或

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

物業、廠房及設備以及折舊

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

物業、廠房及設備項目開始運作後產生之支出，如維修及保養等，一般於產生期內在綜合收益表扣除。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收益表扣除。任何其後重估盈餘會計入綜合收益表，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。其主要之折舊年率如下：

| | |
|----------|------------------|
| 租賃土地 | 按租賃年期 |
| 樓宇 | 按租賃年期或2.5%之較短者為準 |
| 傢俬、裝置及設備 | 20% |

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、廠房及設備以及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收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

投資物業

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

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入綜合收益表內。

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

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

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

投資及其他金融資產

初始確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為貸款及應收賬項。本集團於初始確認決定其金融資產之分類。金融資產於初始確認時，乃以公平值加交易成本計算，惟按公平值記錄計入損益之金融資產除外。

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

貸款及應收賬項之其後計量

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

撤銷確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)在下列情況將撤銷(應收賬項)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，該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘在有客觀跡象表明由於初始確認該資產後出現之一項或多項事件(出現「虧損事件」)導致出現減值，而該虧損事件對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計時，一項金融資產或一組金融資產方可被視為出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

按攤銷成本列賬之金融資產

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

倘有客觀跡象表明已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。倘一項貸款具有可變利率，計量任何減值虧損之折現率為現行實際利率。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損之金額乃於綜合收益表內確認。利息收入於賬面值減少後持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率累計。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

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

金融負債

初始確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融負債乃分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及債項，或在有效對沖中分類為指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初始確認決定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初始確認，而就貸款及債項而言，加直接應佔交易成本。

其後計量

金融負債之其後計量視乎其下文載列之分類而定：

按公平值計入損益之金融負債

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

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

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

貸款及債項

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

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

撤銷確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認。

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

抵銷金融工具

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

金融工具之公平值

在活躍市場買賣之金融工具之公平值，是參考所報之市價或交易商報價(好倉之買價及淡倉之賣價)而釐定，且毋須就交易成本進行任何扣減。至於並無活躍市場之金融工具，則是使用適當估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之市場交易；參考大致上相同之另一工具之現行市價；折現現金流量分析；及其他估值法。

衍生金融工具及對沖會計處理方法

初始確認及其後計量

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

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入綜合收益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收入確認除外。

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

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

符合對沖會計處理方法嚴格標準之對沖將按下述方式入賬：

現金流量對沖

對沖工具盈虧之有效部分乃直接在其他全面收入之對沖儲備中確認，而任何無效部分則即時在綜合收益表之融資成本中確認。

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

倘對沖項目為非金融負債之成本，在其他全面收益確認之金額會於所收購資產或所承擔負債對綜合收益表構成影響之同一期間或多個期間內轉撥至綜合收益表。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在資本中確認之累積盈虧將轉撥至綜合收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在其他全面收入確認之金額維持在其他全面收入內，直至預測交易或確定承擔影響損益為止。

流動與非流動分類對比

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

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

撥備

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

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

現金及現金等值項目

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

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

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

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

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與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應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

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

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

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

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

經營租賃

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

收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

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

外幣交易

該等綜合財務報表乃以富豪產業信託之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團各實體記錄之外幣交易初步按交易日期適用之彼等各自功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按當時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有因結算或換算貨幣項目而產生之差額均列入綜合收益表。

三、重大會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

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

投資物業與業主自用物業之分類

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

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，或是否於綜合收益表中確認任何無效之部分。

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

估計之不明朗因素

下文載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按公開市場現時用途基準分別釐定。估值師依賴折現現金流量分析及收入撥充資本法為其主要方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列每項物業持有之假設以反映其租賃或佔用及現金流量概況。各項投資物業及物業、廠房及設備之折現現金流量預測乃根據預期未來現金流量之可靠估計作出，並由任何現有租約、其他合約之條款、酒店經營收入預測及(倘可行)外部證據支持，以及利用反映市場目前對現金流量金額及時間之不確定性所作之評估之折現率。

遞延稅項資產

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

四、業務分類資料

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

本集團於截至二零一一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 | 687,038 | 4,929 | 691,967 |
| 酒店收入總額 | — | 44,067 | 44,067 |
| 總計 | 687,038 | 48,996 | 736,034 |
| 分類業績 | 675,310 | 31,719 | 707,029 |
| 投資物業公平值之變動 | 2,614,370 | 10,949 | 2,625,319 |
| 折舊 | — | (5,063) | (5,063) |
| 銀行利息收入 | | | 77 |
| 其他收入 | | | 7,396 |
| 產業信託管理人費用 | | | (75,518) |
| 信託、專業及其他支出 | | | (9,541) |
| 衍生金融工具公平值之變動 | | | 3,746 |
| 融資成本—不包括基金單位持有人分派 | | | (182,922) |
| 除稅及基金單位持有人分派前之盈利 | | | 3,070,523 |

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

| | 酒店物業 港幣千元 | 混合用途 物業 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-------------------|----------------|--------------------|------------------|
| 分類收入 | | | |
| 租金收入總額 | 885,974 | 24,000 | 909,974 |
| 分類業績 | 875,267 | 23,992 | 899,259 |
| 投資物業公平值之變動 | 413,642 | 65,000 | 478,642 |
| 銀行利息收入 | | | 103 |
| 其他收入 | | | 35 |
| 產業信託管理人費用 | | | (75,381) |
| 信託、專業及其他支出 | | | (14,045) |
| 衍生金融工具公平值之變動 | | | 11,223 |
| 融資成本—不包括基金單位持有人分派 | | | (179,429) |
| 除稅及基金單位持有人分派前之盈利 | | | 1,120,407 |

分類資產及負債

為本集團評估表現之部分，投資物業之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零一一年十二月三十一日，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、廠房及設備公平值分別為港幣17,010,000,000元(二零一零年：港幣14,310,000,000元)及港幣759,000,000元(二零一零年：港幣570,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

| | 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | | |
|------|-------------------|--------------------|---------------|
| | 酒店物業 港幣千元 | 混合用途 物業 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 資本開支 | <u>85,630</u> | <u>198</u> | <u>85,828</u> |

| | 截至二零一零年十二月三十一日止年度 | | |
|------|-------------------|--------------------|----------------|
| | 酒店物業 港幣千元 | 混合用途 物業 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 資本開支 | <u>86,358</u> | <u>25,000</u> | <u>111,358</u> |

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

約港幣687,038,000元(二零一零年：約港幣885,974,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人(為一關聯公司)。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

五、租金及酒店收入淨額

收入亦為本集團之營業額，指年內來自其投資物業之租金收入總額及其他已收及應收租金相關收入及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下兩項之總和：

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

租金及酒店收入淨額之分析如下：

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|-----|-----------------|---------------|
| 租金收入總額 | | | |
| 租金收入： | | | |
| — 初步酒店 | (a) | 677,116 | 849,615 |
| — 富豪薈酒店—其他部分 | (b) | 4,929 | 24,000 |
| 其他租金相關收入 | (c) | — | 27,759 |
| 其他 | | 9,922 | 8,600 |
| | | 691,967 | 909,974 |
| 物業經營業務支出 | | (12,150) | (10,715) |
| 租金收入淨額 | | 679,817 | 899,259 |
| 酒店收入總額 | (d) | 44,067 | — |
| 酒店經營業務支出 | | (16,855) | — |
| 酒店收入淨額 | | 27,212 | — |
| 租金及酒店收入淨額 | | 707,029 | 899,259 |

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 基本租金： | | |
| 現金基本租金 | 560,000 | 780,000 |
| 現金額外基本租金 | 1,078 | 11,891 |
| 以會計方法處理基本租金及實際合約現金 基本租金之差異 | — | (60,660) |
| | <u>561,078</u> | <u>731,231</u> |
| 浮動租金 | <u>116,038</u> | <u>118,384</u> |
| | <u>677,116</u> | <u>849,615</u> |

於截至二零一零年十二月三十一日前，根據與承租人就初步酒店訂立之租賃協議之條款，本集團有權收取(i)現金基本租金，以每年預定固定現金款項之方式於每月預先支付；(ii)現金額外基本租金，由有關資本性增值項目產生。該等資本性增值項目由承租人提議並由本集團審批及支付，並預期會增加任何一間初步酒店之收入及租金支付能力；及(iii)浮動租金，按初步酒店業務年度總盈利之預定百分比計算，並就現金基本租金及現金額外基本租金付款作出調整。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託按月以現金方式收取每間初步酒店之基本租金。富豪產業信託收取總額約港幣561,100,000元，即二零一一年現金基本租金港幣560,000,000元及二零一零年十二月之現金額外基本租金約港幣1,100,000元。

(b) 根據與承租人就富豪薈酒店訂立之租賃協議之條款，富豪產業信託之附屬公司每曆月可向承租人收取租金港幣2,000,000元(不包括管理開支、差餉、地租及承租人根據租賃協議應付之其他款項)，於二零一零年十二月三十一日到期。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪薈酒店—其他部分產生之租金收入約為港幣4,900,000元。

(c) 過往年間之其他租金相關收入指對傢俬、裝置及設備儲備之供款，乃根據租賃協議之條款向初步酒店之承租人收取，直至二零一零年十二月三十一日為止。傢俬、裝置及設備儲備供款乃為初步酒店添置及更換傢俬、裝置及設備而設。根據二零一一年之市場租金方案，承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，而有關供款之責任則由各初步酒店之出租人承擔。

(d) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪薈酒店—酒店部分帶來酒店收入總額約港幣44,100,000元，並產生經營業務成本及支出約為港幣16,900,000元。

六、其他收入

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 銀行利息收入 | 77 | 103 |
| 雜項 | 7,396 | 35 |
| | <u>7,473</u> | <u>138</u> |

七、產業信託管理人費用

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 基本費用： | | |
| 以基金單位形式 | — | 42,199 |
| 以現金形式 | 53,767 | 3,123 |
| 浮動費用： | | |
| 以基金單位形式 | — | 28,141 |
| 以現金形式 | 21,751 | 720 |
| 收購費用： | | |
| 以現金形式 | — | 1,198 |
| | <u>75,518</u> | <u>75,381</u> |
| 產業信託管理人費用總額： | | |
| 以基金單位形式 | — | 70,340 |
| 以現金形式 | 75,518 | 5,041 |
| | <u>75,518</u> | <u>75,381</u> |

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用（「基本費用」），現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付（以基金單位或現金形式），並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之經審核總資產價值作出調整（以現金形式）；
- 浮動費用（「浮動費用」），現時按每間初步酒店及富豪薈酒店於相關財政年度之物業收入淨額（定義見信託契約）每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付；及
- 收購費用（「收購費用」），不超過富豪產業信託所收購任何房地產之購買價之1%（倘適用，則按富豪產業信託所收購房地產之部分權益以比例計算）。

截至二零一一年十二月三十一日，產業信託管理人已選擇以現金方式收取其基本費用及浮動費用。詳情可參閱分別於二零一一年一月十四日及二零一一年七月二十一日刊發之公佈。

八、信託、專業及其他支出

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 核數師酬金： | | |
| 核數費用 | 1,330 | 1,180 |
| 非核數費用 | 619 | 618 |
| 法律及其他專業費用 | 3,307 | 7,918 |
| 受託人費用 | 2,601 | 2,644 |
| 估值費用 | 731 | 741 |
| 其他支出 | 953 | 944 |
| | <u>9,541</u> | <u>14,045</u> |

於年度內，富豪產業信託並無委任任何董事，而本集團亦無委聘任何僱員（二零一零年：無），因此，年內並無產生董事及僱員福利支出（二零一零年：無）。

九、融資成本－不包括基金單位持有人分派

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 須於五年內償還之付息銀行債項之利息開支 | 44,223 | 41,008 |
| 衍生金融工具公平值之變動－現金流量對沖（自對沖儲備轉撥） | 128,079 | 128,895 |
| 發債成本之攤銷 | 10,512 | 9,208 |
| 貸款承諾費 | 40 | 88 |
| 貸款委託費 | 68 | 230 |
| | <u>182,922</u> | <u>179,429</u> |

十、所得稅

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅盈利按16.5%(二零一零年：16.5%)撥備。

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 年內支出 | 24,496 | 41,219 |
| 以往年度超額撥備 | — | (40) |
| 遞延(附註二十一) | 48,764 | 61,676 |
| 年內稅項總支出 | 73,260 | 102,855 |

按香港法定稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之盈利之稅項支出與按本集團實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|------------------|---------------|
| 除稅及基金單位持有人分派前之盈利 | 3,070,523 | 1,120,407 |
| 按法定稅率計算之稅項 | 506,636 | 184,867 |
| 因過往稅項而對現有稅項之調整 | — | (40) |
| 無須課稅收入 | (433,808) | (80,845) |
| 不可扣稅支出 | 682 | 1,447 |
| 其他 | (250) | (2,574) |
| 按本集團實際稅率計算之稅項支出 | 73,260 | 102,855 |

十一、基金單位持有人應佔每基金單位盈利

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內盈利約港幣2,997,263,000元(二零一零年：約港幣997,093,000元)及年內3,253,039,224個已發行基金單位(二零一零年：3,225,175,623個基金單位)之加權平均數計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣0.921元(二零一零年：港幣0.309元)。

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

十二、物業、廠房及設備

| | 土地及樓宇 港幣千元 | 傢俬、裝置 及設備 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-----------------------|---------------|----------------------|------------|
| 二零一一年十二月三十一日 | | | |
| 於二零一一年一月一日： | | | |
| 自投資物業轉撥估值或被視作成本(附註十三) | 437,000 | — | 437,000 |
| 累計折舊 | — | — | — |
| 賬面值淨額 | 437,000 | — | 437,000 |
| 於二零一一年一月一日之累計折舊淨額 | 437,000 | — | 437,000 |
| 添置 | — | 147 | 147 |
| 重估盈餘 | 182,916 | — | 182,916 |
| 年內折舊 | (5,049) | (14) | (5,063) |
| 於二零一一年十二月三十一日之累計折舊淨額 | 614,867 | 133 | 615,000 |
| 於二零一一年十二月三十一日： | | | |
| 成本或估值 | 614,867 | 147 | 615,014 |
| 累計折舊 | — | (14) | (14) |
| 賬面值淨額 | 614,867 | 133 | 615,000 |

土地及樓宇於二零一一年一月一日由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

本集團之物業、廠房及設備指富豪薈酒店之酒店部分之土地及樓宇以及傢俬、裝置及設備之價值。物業、廠房及設備由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按現時用途基準及公開市值進行重估，於二零一一年十二月三十一日估值為港幣615,000,000元。二零一一年十二月三十一日重估產生之重估盈餘約港幣182,916,000元已計入其他全面收益。

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

倘本集團之物業、廠房及設備在綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則其賬面值將約為港幣432,084,000元。

本集團之酒店物業之詳情載於第155頁。

十三、投資物業

| | 港幣千元 |
|-------------------------|-------------------|
| 於二零一零年一月一日 | 14,290,000 |
| 公平值之變動 | 478,642 |
| 於年度內之資本開支 | 111,358 |
| | <hr/> |
| 於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日 | 14,880,000 |
| 轉撥至業主自用物業(附註十二) | (437,000) |
| 公平值之變動 | 2,625,319 |
| 本年度內之資本開支 | 85,681 |
| | <hr/> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u>17,154,000</u> |

本集團之投資物業由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按公開市值現時用途基準進行評估，於二零一一年十二月三十一日估值為港幣17,154,000,000元。投資物業乃根據經營租賃租予一關連人士及其他商業租戶，其他詳情載於綜合財務報表附註二十六(a)中。

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

本集團投資物業之詳情載於第154頁至第155頁。

十四、應收賬項

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|----------------|
| 應收浮動租金 | 52,221 | 118,384 |
| 應收傢俬、裝置及設備儲備供款 | — | 2,975 |
| 應收賬項 | 714 | — |
| | <u>52,935</u> | <u>121,359</u> |

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

應收浮動租金及應收傢俬、裝置及設備儲備供款為應收一並無近期拖欠記錄之關連公司之款項。該等款項為無抵押並須根據各自協議之條款於一年內償還。

除賬期限

應收賬項之除賬期限一般為30日。本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之風險分散於多名交易對手及客戶，故本集團之除賬風險並無過分集中。

十五、預付款項、按金及其他應收賬項

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 預付款項 | 971 | 152 |
| 按金 | 1,648 | 1,702 |
| 其他應收賬項 | 74 | 5,000 |
| | <u>2,693</u> | <u>6,854</u> |

按金約港幣1,212,000元(二零一零年：約港幣1,212,000元)乃就提供予富豪薈酒店之服務而存放於一關連公司。有關金額乃無抵押及應要求償還。

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

十六、有限制現金

於二零一一年十二月三十一日，本集團有限制現金約為港幣69,200,000元(二零一零年：約港幣72,000,000元)。此等有限制現金主要限定用作支付有關融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分使用之傢俬、裝置及設備儲備及有關富豪薈酒店－其他部分若干租戶之按金之用途。預期所有有限制現金將由報告期末起計一年內使用，因此分類為流動資產。

十七、現金及現金等值項目

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

十八、應付賬項

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 應付關連公司款項 | 87,513 | 9,685 |
| 其他應付賬項 | 93 | — |
| | <u>87,606</u> | <u>9,685</u> |

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為不計息及一般於90日內償還。

本集團於報告期末其他應付賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。

十九、 附息之銀行債項

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------------|--------------------|---------------|
| 附息之銀行債項 | 4,775,500 | 4,705,000 |
| 發債成本 | (3,180) | (12,346) |
| | 4,772,320 | 4,692,654 |
| 分類為流動負債之部分 | (4,563,301) | (75,413) |
| 非流動部分 | 209,019 | 4,617,241 |
| 分析為須於以下期間內償還之銀行貸款： | | |
| 於一年內 | 4,563,301 | 75,413 |
| 於第二年 | 5,552 | 4,617,241 |
| 於第三至第五年(包括首尾兩年) | 203,467 | — |
| | 4,772,320 | 4,692,654 |

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之融資(「初步融資」)。初步融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加年利率0.6%計息。於報告期末，本集團已全數動用初步融資。本集團已訂立利率掉期安排對沖名義金額為港幣43.5億元之初步融資之利率風險，有關詳情載於附註二十。

於二零一一年十二月三十一日，由於港幣45億元之初步融資須於二零一二年三月三十日全數償還，以及相關之衍生金融工具均於本報告期末分類為流動負債，故本集團之流動負債超出其流動資產約港幣4,588,300,000元。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)就即將到期之初步融資港幣45億元訂立為期三年之新融資協議(「新定期貸款融資」)。新定期貸款融資將全數就將於二零一二年三月三十日到期之初步融資進行再融資。新定期貸款融資之本金額預期將於二零一二年三月三十日或之前全數提取。根據新定期貸款融資載列之條款，產業信託管理人相信本集團將有充足資源應付其承擔及營運資金需求。

於二零一零年十二月三十一日完成收購富豪薈酒店之餘下25%權益後，富豪薈酒店由富豪產業信託全資擁有。於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託就貸款融資總額港幣280,000,000元訂立一項三年期之新貸款協議以替代之前港幣211,000,000元之融資，當中包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元(「富豪薈現有融資」)。富豪薈現有融資按每年HIBOR加215至230個基點計息。於報告期末，定期貸款之尚未償還金額為港幣215,500,000元，並已全數動用循環信貸融資港幣60,000,000元。在港幣220,000,000元之定期貸款中，港幣16,500,000元須每季還款，最後一期還款港幣203,500,000元於二零一四年一月二十八日到期。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託透過Sonnix Limited就港幣340,000,000元之新定期貸款融資再訂立另一份為期三年之融資協議（「新富豪蒼融資」），以替代富豪蒼現有融資。新富豪蒼融資亦按HIBOR基準計息。

初步融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。新融資由富豪產業信託作出擔保，而上年度替代融資項下之銀行債項則由富豪產業信託及Paliburg Holdings Limited分別按75%及25%之比例個別作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由（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）及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) 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) 集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

二十、 衍生金融工具

| | 負債 | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 利率掉期－現金流量對沖 分類為非流動之部分 | 31,991 | 142,423 |
| | - | 142,423 |
| 流動部分 | <u>31,991</u> | <u>-</u> |

本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對名義金額為港幣43.5億元之一項浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十九)。利率掉期之主要條款載列如下。

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

上述衍生工具於報告期末按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

二十一、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年度內之變動如下：

| | 重估物業、 廠房及設備 產生之 公平值調整 港幣千元 | 折舊撥備 超出相關 折舊 之部分 港幣千元 | 可供用作 抵銷未來 應課稅盈 利之虧損 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|---------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 於二零一零年一月一日之 遞延稅項資產／(負債)總額 | — | (241,996) | 65,307 | (176,689) |
| 年內於綜合收益表扣除之 遞延稅項(附註十) | — | (26,979) | (34,697) | (61,676) |
| 於二零一零年十二月三十一日 之遞延稅項資產／(負債)總額 | — | (268,975) | 30,610 | (238,365) |
| 於二零一一年一月一日之 遞延稅項資產／(負債)總額 | — | (268,975) | 30,610 | (238,365) |
| 年內於其他全面收益扣除之遞延稅項 | (30,181) | — | — | (30,181) |
| 年內於綜合收益表扣除之 遞延稅項(附註十) | — | (28,945) | (19,819) | (48,764) |
| 於二零一一年十二月三十一日之 遞延稅項資產／(負債)總額 | (30,181) | (297,920) | 10,791 | (317,310) |

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。

二十二、已發行基金單位數目

| | 基金單位數目 | |
|---------------------|----------------------|---------------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| 已發行基金單位： | | |
| 於年初 | 3,241,560,101 | 3,204,394,184 |
| 以基金單位形式支付之產業信託管理人費用 | 15,871,088 | 37,165,917 |
| 於年末 | 3,257,431,189 | 3,241,560,101 |

二十三、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零一一年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣12,651,849,000元(二零一零年：約港幣9,919,611,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一零年：3,241,560,101)數目計算。

二十四、收購非控股股東權益

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

二十五、綜合現金流量表附註

主要非現金交易

截至二零一零年十二月三十一日止年度之產業信託管理人費用約港幣70,300,000元已經以基金單位形式支付，詳情已載列於綜合財務報表附註七。

二十六、經營租賃安排

(a) 作為出租人

誠如附註十三所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零一一年十二月三十一日，根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，日後可收取之最低租金總額如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------------|----------------|---------------|
| 於一年內 | 657,595 | 569,645 |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 33,370 | 32,385 |
| 五年後 | 31,812 | 37,969 |
| | 722,777 | 639,999 |

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

若干經營租約乃由本集團代表一關連公司訂立。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。有關租賃可續期三至十二年。於二零一一年十二月三十一日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，日後須支付之最低租金總額如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 於一年內 | 7,667 | 6,157 |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 27,510 | 24,629 |
| 五年後 | 31,812 | 37,969 |
| | <u>66,989</u> | <u>68,755</u> |

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，計入物業及酒店經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額約港幣6,157,000元(二零一零年：約港幣5,963,000元)已在綜合收益表內扣除。

二十七、承擔

除於附註二十六(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有以下就其物業之資本承擔：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 已批准及訂約 | — | 3,008 |
| 已批准但尚未訂約 | 37,280 | 30,284 |
| | <u>37,280</u> | <u>33,292</u> |

二十八、關連交易及關連人士交易

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

| 關連人士 | 與本集團之關係 |
|--|----------------------|
| 德意志信託(香港)有限公司(「受託人」) | 富豪產業信託之受託人 |
| 德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」) | 受託人之關連人士 |
| Regal Hotels International Holdings Limited及其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」) | 富豪產業信託之主要基金單位持有人 |
| 富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」) | 富豪產業信託之管理人及富豪集團之成員公司 |
| Paliburg Holdings Limited及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」) | 富豪集團之控股股東 |
| 高力國際物業顧問(香港)有限公司(「估值師」) | 本集團之主要估值師 |

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------------|--------|-----------------|---------------|
| 已收／應收富豪集團之合約租金及租金相關收入 | (i) | 687,038 | 946,634 |
| 富豪集團收取之酒店管理費 | (ii) | (2,313) | — |
| 富豪集團收取之市場推廣費用 | (iii) | (441) | — |
| 已收／應收百利保集團之合約租金及租金相關收入 | (iv) | — | 24,000 |
| 百利保集團收取之發展顧問及建業費 | (v) | — | (4,550) |
| 百利保集團收取之樓宇管理費 | (vi) | (387) | — |
| 德意志銀行集團收取之利息開支 | (vii) | (58,881) | (59,258) |
| 產業信託管理人費用 | (viii) | (75,518) | (75,381) |
| 受託人費用 | (ix) | (2,601) | (2,644) |
| 已付／應付估值師之估值費用 | (x) | (846) | (931) |

附註：

- (i) 本集團之租金及租金相關收入乃根據初步酒店之相關協議賺取，包括條款之有關詳情載於綜合財務報表附註五。
- (ii) 根據相關酒店管理協議，酒店管理費包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富豪薈酒店－酒店部分之市場推廣費用按富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (iv) 本集團於上年度之租金及租金相關收入乃根據有關富豪薈酒店之租約賺取，包括條款之有關詳情載於綜合財務報表附註五。
- (v) 發展顧問及建築費由百利保集團根據相關協議條款收取。
- (vi) 樓宇管理費乃就富豪薈酒店－其他部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (vii) 利息開支乃關於存放於德意志銀行集團之銀行結存及與德意志銀行集團安排之利率掉期。利息開支乃根據與德意志銀行集團訂立之相關銀行協議及掉期合約而產生。
- (viii) 產業信託管理人有權收取基本費用、浮動費用及收購費用，包括條款之有關詳情載於綜合財務報表附註七。
- (ix) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用（於每季計算及支付），年率介乎於0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。
- (x) 估值師乃根據相關協議之條款收取估值費用。

(b) 於十二月三十一日與關連人士／關聯方之結存如下：

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------------------------|-------|---------------|---------------|
| 應收／(應付)富豪集團之淨額： | | | |
| 應收浮動租金及應收傢俬、裝置及 設備儲備供款 | (i) | 52,221 | 121,359 |
| 其他應收賬項 | (ii) | 65 | 5,000 |
| 應付關連公司賬項 | (ii) | (87,513) | (9,685) |
| 其他應付賬項 | (iii) | (9,662) | — |
| 應付關連公司款項 | (iii) | (302) | — |
| 應收／(應付)百利保集團之淨額： | | | |
| 應付一關連公司之款項 | (iii) | — | (432) |
| 其他應付賬項及應計費用 | (iii) | (130) | (418) |
| 已付按金 | (ii) | 1,212 | 1,212 |
| 應付之淨額： | | | |
| 受託人 | (iv) | (707) | (646) |
| 估值師 | (v) | (561) | (611) |
| 存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存 | (vi) | 40,271 | 31,253 |

附註：

- (i) 結存詳情載於綜合財務報表附註十四。
 - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求償還。
 - (iii) 該金額為無抵押、免息及須於一年內償還。
 - (iv) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (v) 該金額須根據相關協議之條款償還。
 - (vi) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾於截至二零一一年六月三十日止期間維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元並促成以本集團及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保。根據二零一一年之市場租金方案，富豪承租人已交付截至二零一二年六月三十日止期間以本集團及受託人為受益人為數港幣280,000,000元(相等於二零一一年度六個月之基本租金)由香港持牌銀行發出之替代第三方擔保作為抵押按金。於二零一一年十月二十八日，已發出新第三方擔保將現有擔保金額港幣280,000,000元提升至港幣322,500,000元，於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間生效。
- (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) 根據租賃協議，富豪薈酒店出租予百利保集團旗下之附屬公司(「百利保承租人」)之租期為二零零九年十月二十一日至二零一零年十二月三十一日(「百利保租約」)。根據百利保租約，百利保集團擔保(i)百利保承租人應富豪產業信託附屬公司或受託人(代表富豪產業信託並按產業信託管理人之指示)之要求向富豪產業信託之附屬公司或受託人支付根據百利保租約不時欠負或應付富豪產業信託附屬公司之所有金額(包括但不限於所有租金、其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任，及(ii)百利保承租人將會遵守及履行百利保租約載列之所有條款、條件、契諾、協議及責任。
- (f) 二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富豪薈酒店之酒店部分訂立酒店管理協議，營運期由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日期滿，為期十年。

二十九、按類別劃分之金融工具

於報告期末，指定類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

| | 貸款及應收賬項 | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 應收賬項 | 52,935 | 121,359 |
| 計入預付款項、按金及其他應收賬項之金融資產 | 1,722 | 6,702 |
| 有限制現金 | 69,226 | 71,979 |
| 現金及現金等值項目 | 23,797 | 27,151 |
| | <u>147,680</u> | <u>227,191</u> |

金融負債

| | 二零一一年 | | |
|-------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------|
| | 按盈虧釐定公平值 之金融負債－ 指定為對沖工具 港幣千元 | 按攤銷成本 計算之金融負債 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 應付賬項 | — | 87,606 | 87,606 |
| 應付關連公司款項 | — | 302 | 302 |
| 其他應付賬項及應計費用 | — | 55,459 | 55,459 |
| 已收按金 | — | 2,751 | 2,751 |
| 衍生金融工具 | 31,991 | — | 31,991 |
| 付息之銀行債項 | — | 4,772,320 | 4,772,320 |
| | <u>31,991</u> | <u>4,918,438</u> | <u>4,950,429</u> |

| | 二零一零年 | | |
|-------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------|
| | 按盈虧釐定公平值 之金融負債— 指定為對沖工具 港幣千元 | 按攤銷成本 計算之金融負債 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 應付賬項 | — | 9,685 | 9,685 |
| 應付一關連公司款項 | — | 432 | 432 |
| 其他應付賬項及應計費用 | — | 86,381 | 86,381 |
| 已收按金 | — | 2,034 | 2,034 |
| 衍生金融工具 | 142,423 | — | 142,423 |
| 附息之銀行債項 | — | 4,692,654 | 4,692,654 |
| | <u>142,423</u> | <u>4,791,186</u> | <u>4,933,609</u> |

三十、 公平值等級

本集團使用下列等級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：按相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計算之公平值

第二級：按估值技術計算之公平值，當中所有對記錄公平值具有重大影響之輸入值均可直接或間接觀察得出

第三級：按估值技術計算之公平值，當中任何對記錄公平值具有重大影響之輸入值均並非根據可觀察市場數據得出(不可觀察輸入值)

按公平值計算之負債

於二零一一年十二月三十一日：

| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 衍生金融工具 | <u>—</u> | <u>31,991</u> | <u>—</u> | <u>31,991</u> |

於二零一零年十二月三十一日：

| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| 衍生金融工具 | <u>—</u> | <u>142,423</u> | <u>—</u> | <u>142,423</u> |

於年度內，並無從第一及第三級公平值計算轉入或轉出(二零一零年：無)。

三十一、 財務風險管理之目的及政策

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

利率風險

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

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

就港幣銀行借款而言，假設於報告期末未到期之銀行債項及利率掉期合約金額於全年度均為未到期，於二零一一年十二月三十一日之利率增加／減少100基點將減少／增加本集團之除稅前盈利及基金單位持有人分派約港幣4,300,000元(二零一零年：港幣3,600,000元)。在其他浮動項目保持不變下，所採用之利率敏感度被認為合理。

信貸風險

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

信貸風險之最高風險為有關金融資產在財務狀況表所列之賬面值。

流動資金風險

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

於報告期末，本集團之金融負債根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

| | 二零一一年 | | | 總計 港幣千元 |
|-------------|---------------|------------------|----------------|------------------|
| | 按要求時 港幣千元 | 少於十二個月 港幣千元 | 一至五年 港幣千元 | |
| 付息之銀行債項* | — | 4,581,002 | 215,527 | 4,796,529 |
| 應付賬項 | 87,513 | 93 | — | 87,606 |
| 已收按金 | — | 262 | 2,489 | 2,751 |
| 其他應付賬項及應計費用 | — | 55,459 | — | 55,459 |
| 應付關連公司款項 | — | 302 | — | 302 |
| 衍生金融工具 | — | 31,991 | — | 31,991 |
| | <u>87,513</u> | <u>4,669,109</u> | <u>218,016</u> | <u>4,974,638</u> |

* 如附註十九的進一步說明，雖有上文披露的償還期限，惟計入付息之銀行債項之現有融資已於報告期末後全數償付並由具有不同償還期限之新定期貸款融資及新富豪薈融資取代。

| | 二零一零年 | | | 總計 港幣千元 |
|-------------|--------------|----------------|------------------|------------------|
| | 按要求時 港幣千元 | 少於十二個月 港幣千元 | 一至五年 港幣千元 | |
| 付息之銀行債項 | — | 110,104 | 4,667,707 | 4,777,811 |
| 應付賬項 | 9,685 | — | — | 9,685 |
| 已收按金 | — | — | 2,034 | 2,034 |
| 其他應付賬項及應計費用 | — | 86,381 | — | 86,381 |
| 應付一關連公司款項 | — | 432 | — | 432 |
| 衍生金融工具 | — | 137,675 | 4,748 | 142,423 |
| | <u>9,685</u> | <u>334,592</u> | <u>4,674,489</u> | <u>5,018,766</u> |

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

資本管理

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

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

本集團利用貸款與估值比率及資產負債比率監察資本管理情況。於報告期末，與若干已動用銀行融資有關之貸款與估值比率介乎26.5%至36.3%（二零一零年：31.4%至36.0%），乃低於有關銀行融資協議所准許之限額。於報告期末，資產負債比率為26.6%（二零一零年：31.1%），即尚未償還貸款總額約港幣4,775,500,000元（二零一零年：港幣4,705,000,000元）除以總資產約港幣17,922,300,000元（二零一零年：約港幣15,107,300,000元）之比率，低於房地產投資信託基金守則所訂明之45%上限。

三二、金融工具之公平值

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

三三、或然事項及撥備

經富豪產業信託一家擁有富豪香港酒店之全資附屬公司（「原告人」）與鄰近商業大廈之業主（「被告人」）於過往年度展開法律程序後，高等法院於二零一零年撤銷原告人之申索及被告人之反申索，並作出訟費之暫准訟費命令，判原告人須向被告人支付訟費淨額（「判決」）。有關訟費之撥備已記錄於本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務報表內，惟原告人已就判決提出上訴，並排期於二零一一年十一月舉行。

於二零一一年十月三十一日，被告人與原告人於上訴聆訊舉行前訂立和解協議，據此，(i)被告人同意向原告人支付超出原告人先前於二零一一年七月向被告支付之訟費之款項，及(ii)被告人與原告人就原告人租賃大廈之若干房產訂立租賃協議。被告人與原告人均已向高等法院申請撤銷所有先前之法律程序，而高等法院已於二零一一年十一月發出正式撤銷令。本集團已記錄和解協議之所得款項為雜項（載於附註六）。

三十四、附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

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

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



致富豪產業信託之基金單位持有人

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

本核數師已審核富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第48頁至第100頁之綜合財務報表，該等財務報表包括於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表，於截至該日期止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

管理人編製綜合財務報表之責任

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

核數師之責任

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

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

獨立核數師報告書（續）

致富豪產業信託之基金單位持有人

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

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

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於二零一一年十二月三十一日之資產及負債狀況以及 貴集團於截至該日期止年度之盈利及現金流量，並已按照信託契約之相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C載列之相關披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環添美道1號

中信大廈22樓

二零一二年三月二十日

於二零一一年十二月三十一日

| | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 | 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 | 由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| 基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元) | 12,651.8 | 9,919.6 | 9,329.0 | 9,121.6 | 12,486.8 |
| 基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣) | 3.884 | 3.060 | 2.911 | 2.903 | 4.008 |
| 年/期內之最高成交價(港幣) | — 2.66 | 2.24 | 1.70 | 2.37 | 2.79 |
| 年/期內之最低成交價(港幣) | 1.43 | 1.65 | 0.84 | 0.66 | 1.99 |
| 成交價對基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值之最高折讓 | 63.18% | 46.08% | 71.14% | 77.26% | 50.35% |
| 每基金單位之分派收益率 | 二 6.70% | 8.52% | 10.30% | 17.28% | 7.20% |
| 每基金單位之年度分派收益率 | 6.70% | 8.52% | 10.30% | 17.28% | 9.48% |

附註：

- 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位分派總額港幣0.120元除以於二零一一年十二月三十一日(即年內之最後交易日)之收市價港幣1.79元計算。每基金單位分派總額之詳情於第54頁「分派表」一節內。

受託人報告書

致富豪產業信託之基金單位持有人

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

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

德意志信託(香港)有限公司

(以富豪產業信託之受託人之身份)

香港，二零一二年三月二十一日



二零一二年二月二十二日



Colliers International (Hong Kong) Ltd

Company Licence No: C-006052

Suite 5701 Central Plaza

18 Harbour Road Wanchai

Hong Kong

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室

Tel 852 2828 9888

Fax 852 2107 6051

www.colliers.com

敬啟者：

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

指示

吾等謹遵照管理人代表富豪產業信託(「委託人」)作出之指示，對該等物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業租賃權益於二零一一年十二月三十一日(「估值日」)現況下之市場價值之意見。

吾等謹此確認：

- 吾等現時或日後並無擁有該等物業之權益，且並非管理人、受託人或富豪產業信託之任何其他訂約方之有關連法團，亦無與管理人、受託人、或富豪產業信託之任何其他訂約方有關連。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業的估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 是次估值乃按公平公正之基準進行。

估值基準

吾等對該等物業之估值為市場價值。所謂市場價值，按香港測量師學會所下定義，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行物業交易之估計交易金額。」

估值標準

吾等遵照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第一版)；香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章所載規定；及證券及期貨事務監察委員會於二零一零年六月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章進行估值。

估值理據

進行估值時，吾等採用收入資本化計算法之折現現金流量分析。按國際估值準則之定義，此財務模型技術乃基於收益型物業日後所產生之現金流量之明確假設。此分析涉及預測收益型物業之一連串定期現金流量，並以適當折現率折現該等現金流量，以制定關於物業租金收入之現值。

就收益型物業而言，定期現金流量一般指收入總額扣除空置、經營開支及其他支銷。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時之終值估計金額，按折現率折現至現值，該折現率乃資本成本或用以轉換日後應付或應收貨幣金額之回報率。

吾等根據於十年投資年期並每年進行折現現金流量法分析。此分析讓投資者或業主可在計及資本增長之情況下對物業可能帶來之長期回報作出評估。

此分析已以直接比較法相互交叉對照，直接比較法假定該等物業於現狀下並參照有關市場可供比較之買賣交易，透過分析符合自願買家與賣家「公平」交易之銷售並與該等物業比較後，作出相關調整。

業權調查

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

資料來源

吾等在頗大程度上依賴委託人就租賃概要、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲委託人知會，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，而吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實物業樓面面積是否正確，但假設提供予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施等是否令人滿意。吾等進行估值時已假設該等物業的地面狀況及設施均令人滿意。

此外，吾等亦無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

假設及解釋

吾等之估值乃假定委託人將物業在公開市場出售，並無連同遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響物業之價值，儘管物業須受現有管理協議及租賃協議規限。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告及吾等之估值供產業信託之管理人及富豪產業信託之受託人使用，而本報告僅供其收件人使用，不作其他用途。吾等概不對可能使用或依賴本估值全部或任何部分內容之任何第三方承擔責任。

吾等進行估值時已假設：

- 委託人提供之該等物業資料均屬正確。
- 該等物業已取得妥當業權及有關規劃批文，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可被自由轉讓、分租、抵押及以其他方式處置。
- 吾等已獲委託人提供租賃概要、標準租賃協議及牌照協議。吾等並無查核每項特定租賃之租賃文件，吾等之評估乃基於假設所有租約均已簽署並根據吾等所獲提供的租賃概要所載條文進行。此外，吾等假設租約均屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。

除另有註明外，本報告所述之所有款額乃以港幣為單位。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

富豪資產管理有限公司

香港銅鑼灣

怡和街68號

15樓1504室

(作為富豪產業信託之「管理人」)

及

德意志信託(香港)有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場52樓

(作為富豪產業信託之「受託人」) 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

估值及諮詢服務－亞洲區

行政董事

霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS(GP) MAE

謹啟

附註： 霍嘉禮為特許測量師，在此規模及性質物業估值方面擁有逾30年經驗，在香港／中國擁有逾25年經驗。

估值概要

| 編號 | 物業 | 於二零一一年 十二月三十一日 現況下之市值 港幣元 |
|-----|--|------------------------------------|
| 1 | 富豪機場酒店 香港新界赤鱘角 香港國際機場 暢達路9號 | 3,300,000,000 |
| 2 | 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號 | 4,000,000,000 |
| 3 | 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號 | 4,490,000,000 |
| 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 | 1,760,000,000 |
| 5 | 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號 | 3,460,000,000 |
| 6 | 富豪薈酒店 香港灣仔莊士敦道211號 地下A、B及C舖、 3樓平台、5樓至12樓、 15樓至23樓及25樓至29樓、 外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台 | 759,000,000 |
| 總計： | | 17,769,000,000 |

物業一

富豪機場酒店

香港新界

赤鱸角

香港國際機場

暢達路9號

赤鱸角地段第1號餘段及增批部分之部分

1. 物業概況

富豪機場酒店(「富豪機場酒店」)於一九九九年落成，為一幢樓高14層(包括一層地庫)之甲級高價酒店。於二零零七年十月完成其酒店擴充計劃後，客房數目已由1,104間增加至1,171間。

富豪機場酒店之毗鄰區域主要為機場輔助設施、停車場及客運大樓，富豪機場酒店透過二樓空調行人道連接香港國際機場(「香港國際機場」)之客運大樓。

地盤面積： 10,886平方米

總樓面面積： 71,988平方米

有蓋樓面面積： 約83,400平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一一年十月二十一日之赤鱸角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/12號，富豪機場酒店被劃為「商業」用途。

酒店客房組合

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

附註： 客房面積介乎27平方米至280平方米。

食肆

| 樓層 | 食肆名稱 | 設施類別 | 座位數目(概約) | |
|----|---------------------------|-----------|--------------|--------------|
| | | | 面積 (平方米) | 一般用餐位數目 |
| 地下 | 藝廊咖啡室 | 國際自助餐美食 | 869 | 384 |
| 地下 | 華岸酒吧扒房 | 美式扒房 | 644 | 184 |
| 地下 | 龍門客棧 | 上海菜 | 359 | 182 |
| 地下 | 空港居酒屋 | 日式佳餚 | 236 | 143 |
| 一樓 | 紅軒 | 粵川菜 | 469 | 228 |
| 二樓 | Regala Café & Dessert Bar | 甜品及美酒 | 326 | 102 |
| | | 總計 | 2,903 | 1,223 |

會議及宴會設施

| 樓層 | 功能廳名稱 | 設施類別 | 功能廳數目 | 座位數目(概約) | | |
|----|---------|-----------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | 面積 (平方米) | 劇院/ 會議室式 | 宴會式 |
| 地庫 | 迎賓區及會議室 | 會議與展覽設施 | 13 | 1,645 | 522 | 512 |
| 一樓 | 宴會大殿 | 宴會/會議設施 | 1 ¹ | 960 | 960 | 960 |
| 一樓 | 多功能廳 | 會議設施 | 7 | 510 | 403 | 312 |
| 二樓 | 會議室 | 會議設施 | 3 | 94 | 38 | 不適用 |
| 九樓 | 會議室 | 會議設施 | 1 | 60 | 40 | 不適用 |
| | | 總計 | 25 | 3,269 | 1,963 | 1,784 |

其他設施

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

¹ 宴會廳可拆分為三間。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 機場管理局²

租期： 該地段按新批地契IS7996號持有，年期自一九九五年十二月一日起計，至二零四七年六月三十日屆滿。

主要登記產權負擔

- 根據於二零零四年八月十二日訂立之契約備忘錄第IS342341號，自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之分租約。
- 根據於二零零六年十一月八日訂立之契約備忘錄第06112400700018號，以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之補充租約(為契約備忘錄第IS342341號之分租約之補充租約)。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910065號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第一份租賃協議——富豪機場酒店)。(備註：由紫荊酒店有限公司於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日租賃)
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850013號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之紫荊債券。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850060號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之抵押及轉讓權利。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510099號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議——富豪機場酒店之首份補充協議。(備註：由紫荊酒店有限公司租賃)

3. 酒店營運

二零一一年酒店業績

入住率： 87%

平均房租： 港幣919元

租賃協議

出租人： 紫荊酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

² 物業登記擁有人訂立以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之分租約，年期自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年。

租金 二零一一年至二零一五年，市場租金³將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣175,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪機場酒店之基本租金分別為港幣176,000,000元及港幣190,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店⁴之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之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⁵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⁶扣除基本費用及固定開支後之百分之一(1%)；或
在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之百分之五(5%)

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

⁴ 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。

⁵ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

4. 零售租約／牌照

零售⁷

零售面積(可出租)： 約40,100平方呎(3,725平方米)

已佔用面積(可出租)： 約9,299平方呎(864平方米)

空置面積(可出租)： 約30,801平方呎(2,861平方米)

出租率： 23.2%

基本月租： 港幣291,744元(除一項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之租約包括管理費及空調費，但不包括差餉)

租約屆滿情況

| 年度 | 可出租面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租 (港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------|------------------------|
| 按月 | 794 | 8.5% | 27,790 | 9.5% | 1 | 12.5% |
| 截至二零一一年止年度 | 4,662 | 50.1% | 97,903 | 33.6% | 1 | 12.5% |
| 截至二零一二年止年度 | 2,860 | 30.8% | 115,614 | 39.6% | 4 | 50.0% |
| 截至二零一三年止年度 | 429 | 4.6% | 22,737 | 7.8% | 1 | 12.5% |
| 截至二零一四年止年度 | 554 | 6.0% | 27,700 | 9.5% | 1 | 12.5% |
| 總計 | 9,299 | 100% (經四捨五入) | 291,744 | 100% (經四捨五入) | 8 | 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 |
|-----------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------|------------------------|
| 按月 | 794 | 8.5% | 27,790 | 9.5% | 1 | 12.5% |
| 一年以上至兩年 | 8,505 | 91.5% | 263,954 | 90.5% | 7 | 87.5% |
| 總計 | 9,299 | 100% (經四捨五入) | 291,744 | 100% (經四捨五入) | 8 | 100% (經四捨五入) |

⁷ 該面積不包括富豪機場酒店佔用部份。該面積、租金及租約數目包括一份自二零一二年四月十六日開始至二零一四年四月十五日屆滿，為期兩年，月租為港幣27,700元之租約。該租約之可出租面積為554平方呎(51平方米)。

最後屆滿日期： 二零一四年四月十五日

免租期： 0至4個月不等

續約選擇權： 其中一份租約可選擇按既定範圍內之市場租金續約兩年

條款概要： 業主⁸負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

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223,388元

最後屆滿日期： 二零一三年二月十四日

5. 酒店市場分析

二零一一年，合共約41,900,000名⁹旅客訪港，按年增長16.4%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約67%，約28,100,000人¹⁰，按年增長23.9%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長4.1%)；歐洲、非洲與中東(按年增長0.9%)；北亞(按年增長4.4%)；及南亞及東南亞(按年增長7.1%)。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一一年可供出租客房供應量只輕微上升約4.0%¹¹，而二零一一年香港所有酒店之平均入住率按年上升2個百分點¹²。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升16.4%¹³。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長19.1%¹⁴。

⁸ 所有租約均由Favour Link International Limited(作為業主)訂立。

⁹ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

¹¹ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹² 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

¹³ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁴ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」及「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪機場酒店位於香港國際機場，為唯一透過空調行人道直接連接客運大樓之酒店，並受惠於機場內之諸多交通設施，經機場快線可連通港鐵、的士及專利巴士。該酒店亦鄰近三大企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽（「MICE」）活動場地之一—亞洲國際博覽館，以及主要旅遊景點，如香港迪士尼樂園。

附近之東薈城名店倉及客運大樓內設有諸多購物設施及餐廳。附近其他休閒娛樂設施包括翔天廊及航天城高爾夫球場。

二零一一年，機場之乘客吞吐量約為53,900,000人次¹⁵(按年增長5.9%)，預計數字將隨香港國際機場目前之發展及擴建規劃有所上升，令其地位以致於富豪機場酒店之地位日益穩固。

因其策略性位置，富豪機場酒店受惠於強勁之客房需求，其中大部分客戶為休閒旅客(二零一一年佔36.8%)及商務旅客(二零一一年佔34.9%)。該酒店亦受惠於香港國際機場服務有限公司地勤服務部門之機組人員及過境滯留旅客之客房需求。

富豪機場酒店按客戶地域劃分之市場分類，主要來自中國內地旅客(二零一一年佔38.8%)及亞洲旅客(不包括中國內地，二零一一年佔36.7%)。二零一一年，來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之24.5%。

由於機場及其附近範圍於可見將來均沒有新增酒店供應，故該酒店之競爭主要來自附近兩間現有之酒店，即位於東涌之香港諾富特東薈城酒店及位於亞洲國際博覽館毗鄰之香港天際萬豪酒店。因其臨近客運大樓之策略性位置、空運增加而導致過境滯留旅客數目上升及目標市場與定價策略之差異，富豪機場酒店較其他酒店享有優勢。

鑒於空運周轉量長期而言呈增長趨勢，富豪機場酒店之策略性位置、其遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡，以及富豪集團在中國內地之強勁實力，預計富豪機場酒店之入住率及平均房租將強健增長。

6. 估計淨物業收益率¹⁶

5.9%

7. 於二零一一年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,300,000,000元

¹⁵ 資料來源：「香港國際機場國際民航交通量臨時統計數字—二零一一年十二月」，香港國際機場。

¹⁶ 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零一一年之應收租金除以市值而得。

物業二

富豪香港酒店

香港銅鑼灣

怡和街88號

內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分

1. 物業概況

富豪香港酒店(「富豪香港酒店」)於一九九三年落成，為一幢樓高38層(包括四層地庫)之甲級高價酒店。於二零零七年十二月完成其酒店擴充計劃後，客房數目由424間增加至474間。二零零九年一月，總統套房改建為6間御富豪行政樓層客房及3間套房，令客房總數由474間增加至482間。該酒店大部分客房均可飽覽維多利亞公園景色。

富豪香港酒店亦包括怡和街68號部份地下、一、二及三樓及三樓第301至304號舖作為酒店附屬部份¹⁷。

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

地盤面積： 1,176平方米

總樓面面積： 25,083平方米

有蓋樓面面積： 約31,900平方米

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

酒店客房組合

| 客房類別 | 客房數目 |
|--------------------|------------|
| 標準客房 | 34 |
| 高級客房 | 210 |
| 豪華客房 | 117 |
| 高級豪華客房 | 39 |
| 御富豪行政樓層客房 | 12 |
| 御富豪行政樓層海景客房 | 7 |
| 御富豪行政樓層－Summit高級客房 | 30 |
| 行政套房 | 20 |
| 豪華套房 | 8 |
| 總統套房 | 1 |
| 帝皇套房 | 1 |
| 御富豪行政樓層－套房 | 3 |
| 總計 | 482 |

附註： 客房面積介乎25平方米至153平方米

¹⁷ 富豪香港酒店之擁有人亦租用怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約涉及可出租面積10,510平方呎(976平方米)之酒店配套用途，現時月租為港幣500,000元，於二零二二年三月一日到期。第二份租約涉及可出租面積3,437平方呎(319平方米)之三樓301至304號商舖，年期於二零一二年一月十六日開始，為期三年，月租為港幣114,310元。於估值日，富豪香港酒店之擁有人目前正支付月租港幣97,980元。

食肆

| 樓層 | 食肆名稱 | 設施類別 | 座位數目(概約) | |
|------|-----------------------|------------|--------------|------------|
| | | | 面積 (平方米) | 一般用餐位數目 |
| 地下 | 帝廊 | 大堂酒廊 | 137 | 50 |
| 地下 | 富豪餅店 | 餅店 | 不適用 | 不適用 |
| 一樓 | 御花園咖啡室 | 綜合自助餐及國際美食 | 376 | 200 |
| 三樓 | 富豪金殿 | 粵菜 | 780 | 500 |
| 三十一樓 | Zeffirino風情畫 意大利餐廳 | 意大利餐廳 | 214 | 120 |
| | | 總計 | 1,507 | 870 |

會議及宴會設施

| 樓層 | 功能廳名稱 | 設施類別 | 功能廳數目 | 面積 (平方米) | 座位數目(概約) | |
|------|-------|-----------|-----------|--------------|-------------|------------|
| | | | | | 劇院/ 會議室式 | 宴會式 |
| 地庫二層 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 5 | 324 | 250 | 228 |
| 地庫一層 | 宴會大殿 | 宴會/會議設施 | 1 | 239 | 238 | 228 |
| 地庫一層 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 3 | 194 | 176 | 132 |
| 三樓 | 會議室 | 宴會/會議設施 | 6 | 336 | 255 | 228 |
| | | 總計 | 15 | 1,093 | 919 | 816 |

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身中心及一個室外泳池。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： Cityability Limited，根據於一九八七年五月二十日訂立之契約備忘錄第UB3386564號之轉讓契約及三份於一九八八年八月四日訂立之契約備忘錄第UB3803869、UB3803870及UB3803871號之轉讓契約。

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

主要登記產權負擔

- 限制性契諾契約(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287070號)。
- 契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287071號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033163號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910073號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第二份租賃協議——富豪香港酒店)。
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850058號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人簽立之Cityability債券。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510109號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議——富豪香港酒店之首份補充協議。

3. 酒店營運

二零一一年酒店業績

入住率： 91%
平均房租： 港幣1,425元

租賃協議

出租人： Cityability Limited

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金 二零一一年至二零一五年，市場租金¹⁸將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣60,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪香港酒店之基本租金分別為港幣114,000,000元及港幣129,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店¹⁹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之一(1%)；或
在經營期內其他情況下，收入總額之二(2%)

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

4. 牌照

流動無線電設備及綜合無線電系統（「綜合無線電系統」）安裝牌照

牌照數目： 4

牌照月費： 每月港幣221,200元

最後屆滿日期： 二零一一年八月十五日²²

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。

²² 據客戶提供資料，發牌人正與持牌人磋商牌照續期。

5. 酒店市場分析

二零一一年，合共約41,900,000名²³旅客訪港，按年增長16.4%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約67%，約28,100,000人²⁴，按年增長23.9%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長4.1%)；歐洲、非洲與中東(按年增長0.9%)；北亞(按年增長4.4%)；及南亞及東南亞(按年增長7.1%)。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一一年可供出租客房供應量只輕微上升約4.0%²⁵，而二零一一年香港所有酒店之平均入住率按年上升2個百分點²⁶。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升16.4%²⁷。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長19.1%²⁸。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。

²³ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

²⁴ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

²⁵ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

²⁶ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

²⁷ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

²⁸ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」及「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期內推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪香港酒店位於香港其中一個主要購物區銅鑼灣，交通十分便利，配合龐大的運輸網絡，包括港鐵、的士、巴士及有軌電車等交通工具。銅鑼灣港鐵站距富豪香港酒店僅數分鐘步行路程。

富豪香港酒店鄰近香港會議展覽中心，因而亦吸引來自商務旅客、貿易商、展覽商及跨國公司之客房需求。富豪香港酒店毗鄰銅鑼灣及附近地區，可吸引區內各類公司及企業及其他商務旅客入住。二零一一年，來自商務旅客之需求佔總需求之59.5%。

富豪香港酒店鄰近各類購物及娛樂設施，如崇光百貨、時代廣場、名店坊及利園，以及各式餐飲設施。附近設有運動休閒設施，包括香港大球場、維多利亞公園及跑馬地馬場，有助於吸引參加各種活動的旅客居住於富豪香港酒店。二零一一年，富豪香港酒店約34.0%客房需求來自休閒旅客。

富豪香港酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自中國內地旅客(二零一一年佔45.9%)及亞洲旅客(不包括中國內地，二零一一年佔36.0%)。二零一一年，來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之18.1%。

未來發展項目，如於銅鑼灣設立行人專用區及希慎廣場(前稱「興利中心」)增加零售空間之重建項目，亦將增強銅鑼灣作為香港主要購物區之吸引力。

二零一一年，銅鑼灣新開兩間酒店，即華麗精品酒店及香港銅鑼灣太平洋帆船酒店，共提供291間客房²⁹。由於目標市場不同，這兩間新酒店不大可能對富豪香港酒店構成重大壓力。由於規模及目標市場存在差異，且銅鑼灣的酒店之高入住率顯示該區的酒店房間之整體需求較高，故計劃新增之供應(擬於謝斐道388號興建擁有92間客房之酒店³⁰、擬興建擁有121間客房之港菱酒店³¹、擬於登龍街興建合共擁有107間客房之兩間酒店³²及擬於邊寧頓街13號興建擁有80間客房之酒店³³)預計不會直接影響富豪香港酒店。

²⁹ 華麗精品酒店擁有258間客房及香港銅鑼灣太平洋帆船酒店擁有33間客房。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³⁰ 擬於謝斐道388號興建92間客房之酒店之計劃完工日期為二零一二年七月。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³¹ 擬建121間客房之港菱酒店之計劃完工日期為二零一二年九月。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³² 擬於登龍街興建38間客房及69間客房之酒店之計劃完工日期分別為二零一二年年底及二零一四年年底。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

³³ 擬於邊寧頓街13號興建80間客房之酒店之計劃完工日期為二零一二年年底。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

根據香港酒店客房需求之長遠前景，休閒及商務需求之預期增長、富豪香港酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡以及富豪集團在中國內地之強勁實力，預計富豪香港酒店之入住率及平均房租將適度增長。

6. 估計淨物業收益率³⁴

3.3%

7. 於二零一一年十二月三十一日現況下之市值

港幣4,000,000,000元

³⁴ 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零一一年之應收租金除以市值而得。

物業三

富豪九龍酒店

香港九龍尖沙咀

麼地道71號

九龍內地段第10474號

1. 物業概況

富豪九龍酒店(「富豪九龍酒店」)於一九八二年落成，為一幢樓高20層(包括四層地庫)之甲級高價酒店。大部分客房均可俯瞰百週年紀念公園。富豪九龍酒店之毗鄰區域主要作酒店、零售及辦公用途。

地盤面積： 2,560平方米

總樓面面積： 31,746平方米

有蓋樓面面積： 約43,500平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一一年五月六日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/26號，富豪九龍酒店被劃為「商業」用途。

酒店客房組合

| 客房類別 | 客房數目 |
|--------------|------------|
| 標準客房 | 83 |
| 高級客房 | 78 |
| 豪華客房 | 105 |
| 高級豪華客房 | 21 |
| 富豪行政樓層高級客房 | 98 |
| 富豪行政樓層豪華客房 | 148 |
| 富豪行政樓層高級豪華客房 | 29 |
| 行政套房 | 12 |
| 皇室套房 | 19 |
| 豪華套房 | 6 |
| 總統套房 | 1 |
| 總計 | 600 |

附註： 客房面積介乎21平方米至162平方米。

食肆

| 樓層 | 食肆名稱 | 設施類別 | 座位數目(概約) | |
|------|------------------------------|-----------|--------------|------------|
| | | | 面積 (平方米) | 一般用餐位數目 |
| 地庫一層 | 雅廊咖啡室 | 國際自助餐 | 350 | 186 |
| 地下 | V Bar & Lounge ³⁵ | 輕怡美食及酒吧 | 159 | 80 |
| 地下 | Regala Healthy Cakes | 餅店 | 不適用 | 不適用 |
| 一樓 | Mezzo Grill | 美式扒房 | 199 | 70 |
| 二樓 | 富豪軒 | 中式餐廳 | 648 | 266 |
| | | 總計 | 1,356 | 602 |

會議及宴會設施

| 樓層 | 功能廳名稱 | 設施類別 | 功能廳數目 | 座位數目(概約) | | |
|------|-------|-----------|-----------|--------------|--------------|------------|
| | | | | 面積 (平方米) | 劇院/ 會議室式 | 宴會式 |
| 地庫二層 | 會議室 | 宴會/會議設施 | 1 | 156 | 150 | 72 |
| 二樓 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 6 | 331 | 320 | 240 |
| 三樓 | 宴會大殿 | 宴會/會議設施 | 1 | 353 | 349 | 349 |
| 三樓 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 5 | 284 | 233 | 192 |
| | | 總計 | 13 | 1,124 | 1,052 | 853 |

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及一個購物商場。

2. 擁有權及租期

登記擁有人：

利高賓有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立之契約備忘錄第UB4059154號之轉讓契約。

租期：

該地段根據賣地條件第10983號持有，由一九七六年十二月二十八日起計為期75年，可續期75年。

³⁵ 地下設有室外座位。

主要登記產權負擔

- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月六日訂立之契約備忘錄第UB3990407號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033162號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910082號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第三份租賃協議——富豪九龍酒店)。(備註：於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日期間)
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850038號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之利高賓債券。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510128號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂富豪九龍酒店第三份租賃協議——富豪九龍酒店之首份補充協議。

3. 酒店營運

二零一一年酒店業績

入住率： 93%

平均房租： 港幣1,186元

租賃協議

出租人： 利高賓有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

租金 二零一一年至二零一五年，市場租金³⁶將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，惟每年最低租金保證為港幣65,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪九龍酒店之基本租金分別為港幣115,000,000元及港幣130,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店³⁷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。

³⁶ 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。

³⁷ 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 ³⁸ 之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之二(2%) |
| 獎勵費： | 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ³⁹ 扣除基本費用及固定開支後之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之百分之五(5%) |

4. 零售租約／牌照

零售⁴⁰

| | |
|-------------|---|
| 零售面積(可出租)： | 約38,918平方呎(3,616平方米) |
| 已佔用面積(可出租)： | 約34,490平方呎(3,204平方米) |
| 空置面積(可出租)： | 4,428平方呎(411平方米) |
| 出租率： | 88.6% |
| 基本月租： | 港幣976,204元(除五項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之其中三項租約包括管理費及空調費，但不包括差餉；餘下兩項租約包括管理費、空調費及差餉) |

³⁸ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

³⁹ 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。

⁴⁰ 該面積不包括富豪九龍酒店佔用部份。

租約屆滿情況

| 年度 | 可出租面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租(港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------|-------------|
| 按月 | 2,664 | 7.7% | 29,000 | 3.0% | 5 | 17.9% |
| 截至二零一二年止年度 | 22,788 | 66.1% | 705,936 | 72.3% | 17 | 60.7% |
| 截至二零一三年止年度 | 9,038 | 26.2% | 241,268 | 24.7% | 6 | 21.4% |
| 總計 | 34,490 | 100% | 976,204 | 100% | 28 | 100% |
| | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) |

租約年期情況

| 租約年期 | 可出租面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租(港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------|-------------|
| 按月 | 2,664 | 7.7% | 29,000 | 3.0% | 5 | 17.9% |
| 一年以內至一年 | 699 | 2.0% | 60,000 | 6.1% | 1 | 3.6% |
| 一年以上至兩年 | 9,929 | 28.8% | 414,366 | 42.4% | 17 | 60.7% |
| 兩年以上至三年 | 21,198 | 61.5% | 472,838 | 48.4% | 5 | 17.9% |
| 總計 | 34,490 | 100% | 976,204 | 100% | 28 | 100% |
| | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) |

最後屆滿日期：二零一三年十月九日

免租期：0至3個月不等

續約選擇權：其中一份租約可選擇按市場租金續約一年。

條款概要：業主⁴¹負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

燈箱、陳列櫃、流動電話基站、天線等牌照

牌照數目：5

牌照月費：每月港幣80,310元

最後屆滿日期：二零一三年十一月三十日

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

5. 酒店市場分析

二零一一年，合共約41,900,000名⁴²旅客訪港，按年增長16.4%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約67%，約28,100,000人⁴³，按年增長23.9%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長4.1%)；歐洲、非洲與中東(按年增長0.9%)；北亞(按年增長4.4%)；及南亞及東南亞(按年增長7.1%)。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一一年可供出租客房供應量只輕微上升約4.0%⁴⁴，而二零一一年香港所有酒店之平均入住率按年上升2個百分點⁴⁵。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升16.4%⁴⁶。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長19.1%⁴⁷。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。

⁴² 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁴³ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁴ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁵ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁶ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁷ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」及「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪九龍酒店位於尖沙咀東部之核心地帶，該區域為香港九龍區之傳統旅遊及商業中心，交通便利，有龐大的運輸網絡，如港鐵、的士及巴士，與香港其他各區相連。富豪九龍酒店亦受惠於尖沙咀各類企業帶動之需求，商務旅客佔二零一一年總需求之54.4%。

該區域附近遍佈購物、餐飲、娛樂及休閒設施，如海港城(包括四個區域：海運大廈、海洋中心、港威商場及馬哥孛羅香港酒店商場)、iSquare國際廣場、K11、the One、香港文化中心、1881 Heritage及香港科學館。於二零一一年，富豪九龍酒店之酒店客房需求約39.7%來自休閒旅客。

富豪九龍酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自亞洲旅客(不包括中國內地，二零一一年佔40.8%)及中國內地旅客(二零一一年佔28.6%)組成。二零一一年，來自美洲、歐洲及其他地區之遊客佔總需求之30.6%。

新酒店唯港薈於二零一一年開業，擁有262間客房⁴⁸，短期可能對富豪九龍酒店之入住率造成壓力，但由於該地區之需求增加，預計長期對富豪九龍酒店之影響輕微。

計劃新增之供應(即擬於山林道5、7及7A號興建59間客房之酒店⁴⁹、擬於諾士佛台6號興建50間客房之酒店⁵⁰、擬於柯士甸路興建合共擁有511間客房之三間酒店⁵¹、擬於柯士甸道114至116號興建155間客房之酒店⁵²及擬於加拿分道2號興建62間客房之酒店⁵³)由於其目標市場存在差異，故不大可能對富豪九龍酒店造成重大壓力。

⁴⁸ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁴⁹ 擬於山林道興建59間客房之酒店之計劃完工日期為二零一三年中。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁵⁰ 擬於諾士佛台興建50間客房之酒店之計劃完工日期為二零一三年第四季。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁵¹ 擁有396間客房之九龍華美國際酒店之計劃完工日期為二零一二年中，而擬於柯士甸路2號興建15間客房之酒店及擁有100間客房之柯士甸旅館之計劃完工日期均為二零一二年末。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁵² 擬於柯士甸道114至116號興建155間客房之酒店之計劃完工日期為二零一三年七月。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁵³ 擬於加拿分道2號興建62間客房之酒店之計劃完工日期為二零一四年第四季。資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

根據香港酒店客房需求之長遠前景，休閒及商務需求之預期增長、富豪九龍酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡以及富豪集團在中國內地強勁實力，預計富豪九龍酒店之入住率及平均房租將適度增長。

6. 估計淨物業收益率⁵⁴

3.2%

7. 於二零一一年十二月三十一日現況下之市值

港幣4,490,000,000元

⁵⁴ 富豪九龍酒店之估計淨物業收益率由二零一一年應收租金除以市值而得。

物業四

富豪東方酒店

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

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

1. 物業概況

富豪東方酒店(「富豪東方酒店」)於一九八二年落成，為一幢樓高17層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零零七年九月完成其酒店擴充計劃後，客房數目由390間增加至439間。

富豪東方酒店亦包括毗鄰寶城大樓地下九間商舖(其中三間商舖包括閣樓)及一樓。此大廈於一九六七年落成，樓高14層，其一樓被作為酒店後勤用途。

富豪東方酒店之毗鄰區域多為住宅樓宇。富豪東方酒店面向前香港國際機場。

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

總樓面面積： 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： 根據二零零八年十一月十四日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/20號，富豪東方酒店被劃為「商業」用途，寶城大樓被劃為「住宅(甲類)2」用途

酒店客房組合

| 客房類別 | 客房數目 |
|-------------|------------|
| 標準客房 | 32 |
| 高級客房 | 38 |
| 豪華客房 | 236 |
| 高級豪華客房 | 25 |
| 富豪薈行政樓層高級客房 | 38 |
| 富豪薈行政樓層豪華客房 | 47 |
| 行政套房 | 3 |
| 皇室套房 | 1 |
| 豪華套房 | 18 |
| 總統套房 | 1 |
| 總計 | 439 |

附註：客房面積介乎13平方米至106平方米。

食肆

| 樓層 | 食肆名稱 | 設施類別 | 座位數目(概約) | |
|------|--------|-----------|--------------|------------|
| | | | 面積 (平方米) | 一般用餐位數目 |
| 地庫一層 | 儷廊咖啡室 | 自助早餐及晚餐 | 536 | 298 |
| 地下 | 富豪餅店 | 餅店 | 不適用 | 不適用 |
| 地下 | 華岸酒吧餐廳 | 餐廳及酒吧 | 273 | 154 |
| 二樓 | 富豪坊 | 粵菜 | 427 | 300 |
| 十四樓 | 五洲餐廳 | 意大利菜 | 326 | 120 |
| 十四樓 | 視佳廊 | 酒吧 | 173 | 100 |
| | | 總計 | 1,735 | 972 |

會議及宴會設施

| 樓層 | 功能廳名稱 | 設施類別 | 功能廳數目 | 座位數目(概約) | | |
|----|----------|-----------|-----------|--------------|-------------|------------|
| | | | | 面積 (平方米) | 劇院/ 會議室式 | 宴會式 |
| 一樓 | 宴會大殿 | 宴會/會議設施 | 1 | 412 | 250 | 300 |
| 一樓 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 7 | 302 | 254 | 216 |
| 二樓 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 10 | 463 | 220 | 276 |
| 三樓 | 會議室(貴賓廊) | 會議設施 | 1 | 15 | 8 | 不適用 |
| | | 總計 | 19 | 1,192 | 732 | 792 |

其他設施

其他設施包括一個商務中心、一間健身室及購物區。

2. 擁有權及租期

登記擁有人：

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)

凱麗酒店有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立之契約備忘錄第UB4059153號之轉讓契約。

寶城大樓地下3-11號舖，包括5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)

凱麗酒店有限公司，根據於一九八九年四月十九日訂立之契約備忘錄第UB8778225號之轉讓契約。

租期：

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)

該地段按賣地條件第11240號持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日。

寶城大樓地下3-11號舖，包括5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)

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

主要登記產權負擔

富豪東方酒店(新九龍內地段第5754號)

- 地役權批約(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)。
- 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)。
- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033164號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議——富豪東方酒店)。(備註：於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日期間)
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850026號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之凱麗酒店債券。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議——富豪東方酒店之首份補充協議。

寶城大樓3-11號舖，包括地下5、6、7號舖閣樓及1樓全層(新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份)

- 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。
- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議——富豪東方酒店)。(備註：於二零零七年三月三十日至二零一五年十二月三十一日期間)
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850026號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之凱麗酒店債券。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議——富豪東方酒店之首份補充協議。

3. 酒店營運

二零一一年酒店業績

入住率： 94%

平均房租： 港幣841元

租賃協議

出租人： 凱麗酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金 二零一一年至二零一五年，市場租金⁵⁵將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，惟每年最低租金保證為港幣30,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度富豪東方酒店之基本租金分別為港幣50,000,000元及港幣65,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店⁵⁶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。

⁵⁵ 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。

⁵⁶ 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 ⁵⁷ 之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之二(2%) |
| 獎勵費： | 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁵⁸ 扣除基本費用及固定開支後之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之五(5%) |

4. 零售租約／牌照

零售⁵⁹

| | |
|-------------|---|
| 零售面積(可出租)： | 富豪東方酒店 — 約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓 — 約4,052平方呎(376平方米) |
| 已佔用面積(可出租)： | 0平方呎(0平方米) |
| 空置面積(可出租)： | 富豪東方酒店 — 約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓 — 約4,052平方呎(376平方米) |
| 出租率： | 0% |
| 基本月租： | 港幣0元 |
| 最後屆滿日期： | 不適用 |
| 免租期： | 不適用 |
| 續約選擇權： | 不適用 |
| 條款概要： | 不適用 |
| 流動電話基站及天線牌照 | |
| 牌照數目： | 4 |
| 牌照月費： | 港幣70,000元 |
| 最後屆滿日期： | 二零一三年六月三十日 |

⁵⁷ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁵⁸ 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。

⁵⁹ 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

5. 酒店市場分析

二零一一年，合共約41,900,000名⁶⁰旅客訪港，按年增長16.4%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約67%，約28,100,000人⁶¹，按年增長23.9%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長4.1%)；歐洲、非洲與中東(按年增長0.9%)；北亞(按年增長4.4%)；及南亞及東南亞(按年增長7.1%)。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一一年可供出租客房供應量只輕微上升約4.0%⁶²，而二零一一年香港所有酒店之平均入住率按年上升2個百分點⁶³。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升16.4%⁶⁴。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長19.1%⁶⁵。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。

⁶⁰ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁶¹ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁶² 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁶³ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁶⁴ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁶⁵ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」及「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪東方酒店位於九龍城，面向前香港國際機場，該地區將展開啟德發展計劃，第一期計劃於二零一三年竣工。啟德發展計劃將包括一個新郵輪碼頭、商業及住宅發展以及休閒、娛樂、體育／康樂及相關基礎設施。預期該計劃將帶動酒店客房及餐飲設施需求。

香港鐵路有限公司擬於二零一二年開始興建沙田至中環線⁶⁶，透過擬建設之啟德站預期將可改善富豪東方酒店往香港各地區之交通。

富豪東方酒店毗鄰主幹道太子道東，此幹道將東九龍以及周邊工商業區連接，如九龍之觀塘、九龍灣、尖沙咀及旺角。觀塘及九龍灣已由工業區轉型為主要分散發展的商業區，促進了東九龍之商業活動。二零一一年商務旅客佔富豪東方酒店客房需求之49.3%。

富豪東方酒店鄰近有志蓮淨苑、黃大仙祠及侯王古廟等觀光景點及有購物、餐廳及娛樂設施，而位於九龍塘港鐵站的又一城亦提供了主要零售／休閒設施。休閒旅客對客房之需求佔二零一一年總需求之49.1%。

富豪東方酒店按客戶地域劃分之市場分類，主要來自亞洲旅客(不包括中國內地，二零一一年佔61.4%)及中國內地旅客(二零一一年佔23.3%)。來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之15.3%。

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

根據香港酒店客房需求之長遠前景及區內有限之競爭、未來發展(如啟德發展計劃及基礎設施之改善)、休閒及商務需求之預期增長、酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡以及富豪集團在中國內地強勁實力，預期富豪東方酒店的入住率及平均房租將平穩至強健增長。

6. 估計淨物業收益率⁶⁷

3.7%

7. 於二零一一年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,760,000,000元

⁶⁶ 資料來源：港鐵網站。可於www.mtr.com.hk查看。

⁶⁷ 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零一一年之應收租金除以市值而得。

物業五

麗豪酒店

香港新界沙田
大涌橋路34-36號

沙田市鎮地段第160號

1. 物業概況

麗豪酒店(「麗豪酒店」)於一九八六年落成，為一幢樓高20層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。曾於二零零七年十月及二零零九年六月完成兩項酒店擴充計劃，客房數目由830間增至1,138間。

麗豪酒店之毗鄰區域多為住宅樓宇及購物設施。麗豪酒店俯瞰城門河。

地盤面積： 4,956平方米

總樓面面積： 59,668平方米

有蓋樓面面積： 約69,000平方米

城市規劃用途分區： 根據二零一一年六月三十日之沙田分區計劃大綱圖第S/ST/25號，麗豪酒店被劃為「商業」用途。

酒店客房組合

| 客房類別 | 客房數目 |
|---------------|--------------|
| 標準客房 | 227 |
| 高級客房 | 154 |
| 豪華客房 | 138 |
| 高級豪華客房 | 16 |
| 富豪薈行政樓層高級客房 | 351 |
| 富豪薈行政樓層豪華客房 | 119 |
| 富豪薈行政樓層高級豪華客房 | 107 |
| 水療按摩標準客房 | 4 |
| 水療按摩高級客房 | 3 |
| 行政套房 | 11 |
| 皇室套房 | 1 |
| 豪華套房 | 6 |
| 總統套房 | 1 |
| 總計 | 1,138 |

附註： 客房面積介乎10平方米至145平方米。

食肆

| 樓層 | 食肆名稱 | 設施類別 | 座位數目(概約) | |
|----|------------------|--------|--------------|--------------|
| | | | 面積 (平方米) | 一般用餐位數目 |
| 地下 | 河夢 ⁶⁸ | 泰越餐廳 | 145 | 92 |
| 地下 | 月光光 | 24小時餐廳 | 97 | 72 |
| 地下 | 龍門客棧 | 淮揚美饌 | 118 | 76 |
| 地下 | 意廊 ⁶⁹ | 意大利餐廳 | 154 | 98 |
| 地下 | 仙吧 ⁷⁰ | 美酒及小食 | 210 | 88 |
| 地下 | 富豪餅店 | 餅店 | 不適用 | 不適用 |
| 一樓 | 嘉年華吧 | 飲品及小食 | 286 | 120 |
| 一樓 | 味房居食屋 | 日式餐廳 | 328 | 180 |
| 二樓 | 富豪坊 | 粵菜 | 726 | 460 |
| 二樓 | 富豪軒 | 高級粵菜 | 205 | 80 |
| 三樓 | 濠餐廳 | 國際自助餐 | 409 | 220 |
| 總計 | | | 2,678 | 1,486 |

會議及宴會設施

| 樓層 | 功能廳名稱 | 設施類別 | 功能廳數目 | 座位數目(概約) | | |
|-----|----------|---------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | | | | 面積 (平方米) | 劇院/ 會議室式 | 宴會式 |
| 一樓 | 宴會大殿 | 宴會/會議設施 | 1 | 474 | 450 | 456 |
| 一樓 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 2 | 108 | 70 | 72 |
| 一樓 | 多功能廳 | 會議設施 | 1 | 529 | 500 | 432 |
| 二樓 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 4 | 319 | 140 | 264 |
| 三樓 | 多功能廳 | 宴會/會議設施 | 5 | 421 | 170 | 240 |
| 十五樓 | 會議室(貴賓廊) | 會議設施 | 1 | 14 | 8 | 不適用 |
| 總計 | | | 14 | 1,865 | 1,338 | 1,464 |

其他設施

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

⁶⁸ 地下設有室外座位。

⁶⁹ 地下設有室外座位。

⁷⁰ 地下設有室外座位。

2. 擁有權及租期

登記擁有人： 沙田麗豪酒店有限公司，根據於一九九五年八月二十四日訂立之契約備忘錄第ST829937號之轉讓契約。

租期： 該地段按新批地契11571號持有，年期自一八九八年七月一日起計為期99年(減去最後三天)，並已按法定延長至二零四七年六月三十日屆滿。

主要登記產權負擔

- 修訂函件(參見一九八二年六月一日訂立之契約備忘錄第ST211142號)。
- 修訂函件(參見一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第ST353344號)。
- 合約完成證明書(參見一九八六年七月十八日訂立契約備忘錄第ST430228號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第ST1145794號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910108號，以Favour Link International Limited為受益人之租賃協議(第五份租賃協議——麗豪酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日期間)
- 根據於二零零七年三月三十日訂立之契約備忘錄第07042400850040號，以荷蘭銀行新加坡分行為受益人而簽立之麗豪債券。
- 修訂函件(參見於二零零七年十一月十四日訂立之契約備忘錄第07111601000553號)。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510131號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議——麗豪酒店之首份補充協議。

3. 酒店營運

二零一一年酒店業績

入住率： 93%

平均房租： 港幣673元

租賃協議

出租人： 沙田麗豪酒店有限公司

承租人： Favour Link International Limited

租賃協議年期： 自上市日期起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

租金 二零一一年至二零一五年，市場租金⁷¹將根據租賃協議釐定（「市場租金方案釐定」），惟每年最低租金保證為港幣70,000,000元。

根據二零一一年及二零一二年市場租金方案釐定，二零一一年及二零一二年財政年度麗豪酒店之基本租金分別為港幣105,000,000元及港幣131,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店⁷²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⁷³之一(1%)；或
在經營期內其他情況下，收入總額之二(2%)

獎勵費： 只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利⁷⁴扣除基本費用及固定開支後之一(1%)；或
在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費用及固定開支後之五(5%)

4. 零售租約／牌照

零售⁷⁵

零售面積(可出租)： 約3,663平方呎(340平方米)

已佔用面積(可出租)： 約3,663平方呎(340平方米)

空置面積(可出租)： 0平方呎(0平方米)

出租率： 100%

基本月租： 港幣103,440元(所有租約均不包括差餉、管理費及空調費)

⁷¹ 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。

⁷² 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。

⁷³ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁷⁴ 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。

⁷⁵ 該面積不包括麗豪酒店佔用部份。

租約屆滿情況

| 年度 | 可出租面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租(港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------|-------------|
| 按月 | 966 | 26.4% | 10,000 | 9.7% | 1 | 33.3% |
| 截至二零一二年止年度 | 2,697 | 73.6% | 93,440 | 90.3% | 2 | 66.7% |
| 總計 | 3,663 | 100% | 103,440 | 100% | 3 | 100% |
| | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) |

租約年期情況

| 租約年期 | 可出租面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租(港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------|-------------|
| 按月 | 966 | 26.4% | 10,000 | 9.7% | 1 | 33.3% |
| 一年以上至兩年 | 724 | 19.8% | 43,440 | 42.0% | 1 | 33.3% |
| 兩年以上至三年 | 1,973 | 53.9% | 50,000 | 48.3% | 1 | 33.3% |
| 總計 | 3,663 | 100% | 103,440 | 100% | 3 | 100% |
| | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) | | (經四捨五入) |

最後屆滿日期：二零一二年十一月十四日

免租金期限：0至1個月不等

續約選擇權：不適用

條款概要：業主⁷⁶負責支付地租及結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

流動電話基站／天線牌照

牌照數目：5

牌照月費：每月港幣212,000元

最後屆滿日期：二零一三年三月三十一日

⁷⁶ 所有租約均由Favour Link International Ltd(作為業主)訂立。

5. 酒店市場分析

二零一一年，合共約41,900,000名⁷⁷旅客訪港，按年增長16.4%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約67%，約28,100,000人⁷⁸，按年增長23.9%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長4.1%)；歐洲、非洲與中東(按年增長0.9%)；北亞(按年增長4.4%)；及南亞及東南亞(按年增長7.1%)。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一一年可供出租客房供應量只輕微上升約4.0%⁷⁹，而二零一一年香港所有酒店之平均入住率按年上升2個百分點⁸⁰。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升16.4%⁸¹。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長19.1%⁸²。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底竣工，而每年客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。

⁷⁷ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁷⁸ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁷⁹ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁸⁰ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁸¹ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁸² 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」及「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

位於沙田之麗豪酒店俯瞰城門河，鄰近沙田港鐵站，便於通往九龍及中國內地。

鄰近之新城市廣場設有購物及飲食設施。附近之沙田馬場及城門河設有運動及休閒設施。

如上文所述，麗豪酒店將受惠於港鐵正在發展的沙田至中環線，其往來香港其他地區之交通將會更為方便。

作為沙田最大的酒店，麗豪酒店備受旅行團、以及與大陸有密切業務關聯的公司／組織青睞。麗豪酒店之客房需求大部分來自休閒旅客（二零一一年為64.1%）及商務旅客（二零一一年為31.8%）。

麗豪酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自中國內地旅客（二零一一年佔60.7%）及亞洲旅客（不包括中國內地）（二零一一年佔31.8%）。二零一一年來自美洲、歐洲及其他地區之旅客佔總需求之7.5%。

短期內沙田一帶只有一個擬建酒店項目，為位於安麗街與安平街交匯處擁有548間客房⁸³之Courtyard Marriot Hotel，計劃於二零一二年五月竣工。因此，競爭預期會有限。儘管其竣工後短期內會在入住率及平均房間租金方面給麗豪酒店造成壓力，但考慮到該地區需求不斷增加而供應有限，預期長期對麗豪酒店的影響輕微。

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

6. 估計淨物業收益率⁸⁴

4.0%

7. 於二零一一年十二月三十一日現況下之市值

港幣3,460,000,000元

⁸³ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁸⁴ 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零一一年之應收租金除以市值而得。

物業六

富豪薈酒店

香港灣仔莊士敦道211號

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

內地段2769號F段餘下部分
及第1分段、G段餘下部分及第1分段之
3,637份不可分割份額中之3,062份

1. 物業概況

富豪薈酒店包括一棟二十六層綜合樓宇之地下主要部分、22層全層(由5樓至29樓，不含13、14及24樓)及3樓平台及上層天台，連同外牆之東西立面，該樓宇於一九九七年落成，其毗鄰區域主要為寫字樓。

酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)由Paliburg Development BVI Holdings Limited承辦，於二零零九年完成。酒店擴充計劃涉及改裝九層辦公樓層為設有50間客房之酒店。酒店牌照於二零零九年十二月二十四日取得，而該50間客房之酒店於二零零九年十二月二十五日開始營業。此外，Sonnix Limited進行將另外十層辦公樓改裝為49間客房的改裝項目(「改裝項目」)。改裝項目於二零一零年十一月完成，該酒店牌照已取得，而該99間房間之乙級高價富豪薈酒店於二零一零年十二月十七日開始全面運營。

99間客房之酒店部分包括該樓宇之部分地下、5樓至26樓全層(其中不含13、14及24樓)。地下部分由酒店大堂及由店舖／餐廳組成，該店舖／餐廳已租予獨立第三方。設備層位於3樓。據客戶告知，27樓至29樓已佔用作零售／食肆／餐飲／酒吧／卡拉OK用途，並已向屋宇署取得有關批文，該等樓層已租予獨立第三方。

香港特區政府之物業代理財政司司長法團擁有樓宇餘下部分，即其部分地下、1樓及2樓。該等樓層並非富豪薈酒店之部分。

地盤面積： 413平方米

總樓面面積： 5,326平方米

有蓋樓面面積： 約5,530平方米

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

酒店客房組合

| 客房類別 | 客房數目 |
|------------|-----------|
| 尊薈 | 29 |
| 卓薈 | 29 |
| 商薈 | 28 |
| 富薈 | 5 |
| iResidence | 8 |
| 總計 | 99 |

附註： 客房面積介乎16平方米至51平方米。

食肆

| 樓層 | 食肆名稱 | 設施類別 | 座位數目(概約) | |
|----|--------------|-----------|-------------|-----------|
| | | | 面積 (平方米) | 一般用餐位數目 |
| 五樓 | iClub Lounge | 輕怡小食及飲品 | 51 | 16 |
| | | 總計 | 51 | 16 |

2. 擁有權及租期

登記擁有人： Sonnix Limited，根據於一九九二年八月二十一日訂立之契約備忘錄第UB5430069號之轉讓契約。

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

主要登記產權負擔

- 香港西區地政專員代表港督授予Sonnix Limited之許可證(參見於一九九四年十一月二十二日訂立之契約備忘錄第UB6186840號)。
- Liu Yee Man John之法定聲明(參照於一九九七年四月十七日訂立之契約備忘錄第UB7020522號)。
- 佔用許可證第H73/97號(參照於一九九七年十一月二十日訂立之契約備忘錄第UB7355437號)。
- 根據於一九九七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB7376631號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議。
- 根據於二零零九年十月十九日訂立之契約備忘錄第09103001380118號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議之補充契據。
- 根據於二零一一年一月三十一日訂立之契約備忘錄第11022502720205號，以東亞銀行有限公司為受益人之債券及抵押。

3. 酒店營運

二零一一年酒店業績

入住率： 96%

平均房租： 港幣1,251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⁸⁵起，除非根據文內提早終止，否則將持續至二零二零年十二月三十一日(包括該日)(「經營年期」)。

基本費： 收入總額⁸⁶之百分之二(2%)

獎勵費： 經營業務毛利⁸⁷超過基本費及固定開支部分之百分之五(5%)。

4. 零售／辦公租約

零售

零售面積(總面積)： 1,800平方呎(167平方米)

已佔用面積(總面積)： 1,800平方呎(167平方米)

空置面積(總面積)： 0平方呎(0平方米)

出租率： 100%

基本月租： 港幣138,000元(租約不包括差餉、地租、管理費、空調費及所有其他費用和支出)。

租約屆滿情況

| 年度 | 總面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租(港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|------------|--------------|-------------|----------------|-------------|----------|-------------|
| 截至二零一四年止年度 | 1,800 | 100% | 138,000 | 100% | 1 | 100% |
| 總計 | 1,800 | 100% | 138,000 | 100% | 1 | 100% |

⁸⁵ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一一年一月一日。

⁸⁶ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁸⁷ 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。

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% | 138,000 | 100% | 1 | 100% |
| 總計 | 1,800 | 100% | 138,000 | 100% | 1 | 100% |

最後屆滿日期：二零一四年三月九日

免租期：無

續約選擇權：租約可選擇按既定範圍內之市場租金續約兩年。

條款概要：業主⁸⁸及／或其他責任方負責結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

辦公室

辦公面積(總面積)：8,304平方呎(771平方米)

已佔用面積(總面積)：8,304平方呎(771平方米)

空置面積(總面積)：0平方呎(0平方米)

出租率：100%

基本月租：港幣290,640元⁸⁹(所有租約均包括空調費及管理費，但不包括差餉)。

租約屆滿情況

| 年度 | 總面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租(港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|------------|--------------|-------------|----------------|-------------|----------|-------------|
| 截至二零一四年止年度 | 8,304 | 100% | 290,640 | 100% | 3 | 100% |
| 總計 | 8,304 | 100% | 290,640 | 100% | 3 | 100% |

⁸⁸ 租約由Sonnix Limited(作為業主)訂立。

⁸⁹ 由二零一二年三月一日至二零一四年二月二十八日，基本月租總額將為港幣298,944元(包括空調費及管理費，但不包括差餉)。

租約年期情況

| 租約年期 | 總面積 (平方呎) | 佔總額 百分比 | 月租(港幣) | 佔總額 百分比 | 租約數目 | 佔總額 百分比 |
|-----------|--------------|-------------|----------------|-------------|----------|-------------|
| 三年以上至四年 | 8,304 | 100% | 290,640 | 100% | 3 | 100% |
| 總計 | 8,304 | 100% | 290,640 | 100% | 3 | 100% |

最後屆滿日期：二零一四年二月二十八日

免租期：4個月

續約選擇權：所有租約可選擇按市場租金續約兩年

條款概要：業主⁹⁰負責結構及外部維修，而租戶則負責物業之內部維修。

5. 酒店市場分析

二零一一年，合共約41,900,000名⁹¹旅客訪港，按年增長16.4%。大陸旅客仍為最大旅客來源，佔旅客總數約67%，約28,100,000人⁹²，按年增長23.9%。大部份次級市場亦錄得累計增長，例如美洲(按年增長4.1%)；歐洲、非洲與中東(按年增長0.9%)；北亞(按年增長4.4%)；及南亞及東南亞(按年增長7.1%)。

隨訪港旅客人數增加，致使客房需求大幅增加，而二零一一年可供出租客房供應量只輕微上升約4.0%⁹³，而二零一一年香港所有酒店之平均入住率按年上升2個百分點⁹⁴。另一方面，同期所有酒店之實際平均房租按年上升16.4%⁹⁵。入住率及實際平均房租同時上升導致整體可出租客房收入按年增長19.1%⁹⁶。

⁹⁰ 所有租約均由Sonnix Limited及／或顯澤投資有限公司(作為業主)訂立。

⁹¹ 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁹² 資料來源：「二零一一年十二月份訪港旅客統計」，香港旅遊發展局研究部。

⁹³ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁹⁴ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁹⁵ 資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部。

⁹⁶ 可出租客房收入－可出租客房收入。資料來源：「二零一一年十二月份酒店入住率報告」及「二零一零年十二月份酒店入住率報告」，香港旅遊發展局研究部及高力國際。

旅遊業構成香港本地生產總值之主要部分，並獲政府支持，加強香港作為國際會議展覽及旅遊之都之吸引力。政府亦持續投資基建及遊客及旅遊相關設施，鞏固香港作為旅遊勝地及地區樞紐地位。該等設施列示如下：

- 香港會議展覽中心擴建已於二零零九年四月完成。
- 規劃及開始興建大型基建發展項目，例如廣深港高速鐵路、港珠澳大橋、港深機場軌道聯絡線、香港－深圳聯合開發落馬洲河套、西九龍文娛藝術區及啟德發展計劃。
- 香港國際機場開通新海天客運碼頭，提供高速渡輪服務，連結內地八個港口，最大每年客流量為8,000,000人次。
- 完成10個新增航空貨運停機位，並計劃興建一個於二零一三年啟用，可處理2,600,000噸貨物之新航空貨運站。
- 香港國際機場中場範圍發展計劃之第一期發展計劃耗資港幣90億元，包括興建設有20個停機位之樓高五層的中場客運廊、一條跨場滑行道，以及伸延現有的旅客捷運系統至中場客運廊。第一期中場範圍發展計劃預期於二零一五年年底前竣工，而每年客流量將增加10,000,000人次。
- 修繕及擴建旅遊景點，例如海洋公園及香港迪士尼樂園。
- 於前啟德機場跑道發展提供兩個泊位之新郵輪碼頭，可容納全球體積最大之郵輪。
- 放寬香港入境條例，允許俄羅斯訪客免簽證進入香港，以及深圳居民及合資格之非深戶人士申請一年多次簽證，並向內地49個城市開放個人旅遊簽證。
- 於二零一一年成功建造市場推廣平台－「香港美酒佳餚年」，並長期推廣香港為亞洲美酒美食中心。

展望未來，儘管全球經濟環境尚存在不明朗因素，預期二零一二年香港酒店客房需求將會強勁，並將對酒店表現產生正面影響。

富豪薈酒店位於灣仔，連接多種交通設施如港鐵、的士、巴士、電車以及主要幹道等，交通便利。灣仔港鐵站距離富豪薈酒店僅數分鐘路程。

由於鄰近香港會議展覽中心，故商務旅客、貿易商及參展商對富豪薈酒店的客房有強大需求。富豪薈酒店的大部分需求來自商務旅客(二零一一年佔93.2%)。

富豪薈酒店所處位置便於到達銅鑼灣區之時代廣場及崇光百貨公司以及金鐘區之太古廣場購物中心等購物及娛樂設施。二零一一年，休閒旅客需求佔總需求之6.8%。

富豪薈酒店按客戶地域劃分之市場分類主要來自亞洲旅客(不包括中國內地，二零一一年佔41.6%)及中國內地旅客(二零一一年佔22.1%)。來自美洲、歐洲及其他地區之遊客佔總需求之36.3%。

計劃將增加約418間客房，包括擬於譚臣道135-139號興建擁有79間客房之酒店⁹⁷(計劃於二零一二年四月竣工)、擁有69間客房之Brighton Hotel⁹⁸及擁有150間客房之Hotel Indigo⁹⁹(均計劃於二零一二年年底竣工)，以及擬於港灣道26號低座興建擁有120間客房之酒店¹⁰⁰(計劃於二零一六年五月竣工)。儘管該等酒店竣工後可能會在短期內對富豪薈酒店的入住率及平均房租構成壓力，但考慮到該地區需求增長，預計長遠對富豪薈酒店影響輕微。

根據香港酒店客房需求之長遠前景，休閒及商務需求之預期增長、富豪薈酒店之位置及服務品質、遍佈全球及中國內地之強大分銷網絡以及富豪集團在中國內地強勁實力，預計富豪薈酒店之入住率及平均房租將平穩增長。

6. 估計淨物業收益率¹⁰¹

4.2%

7. 於二零一一年十二月三十一日現況下之市值

港幣759,000,000元

⁹⁷ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁹⁸ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

⁹⁹ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰⁰ 資料來源：「截至二零一一年十二月酒店供應情況」，香港旅遊發展局研究部。

¹⁰¹ 富豪薈酒店之估計淨物業收益率由二零一一年之應收收入淨額除以市值而得。

物業組合摘要

於二零一一年十二月三十一日

| 簡述 | 用途 | 租約 | 總樓面面積 (平方米) | 概約有蓋 樓面面積 (平方米) | 富豪 產業信託 應佔權益 百分比 |
|---|----|----|----------------|-----------------------|---------------------------|
| (1) 富豪機場酒店 香港新界赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號 | 酒店 | 中期 | 71,988 | 83,400 | 100 |
| (2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號 | 酒店 | 長期 | 25,083 | 31,900 | 100 |
| (3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號 | 酒店 | 長期 | 31,746 | 43,500 | 100 |
| (4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓 及1樓全層 | 酒店 | 中期 | 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 | 69,000 | 100 |
| (6) 富豪薈酒店 香港灣仔 莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台 | 酒店／ 寫字樓／ 商業 | 長期 | 5,326 | 5,530 | 100 |

財務資料摘要

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

業績及分派概要

| | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 | 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 | 由二零零六年 十二月十一日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 港幣千元 (附註一) |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 租金及酒店收入總額 | 736,034 | 909,974 | 763,408 | 761,963 | 672,787 |
| 租金及酒店收入淨額 | 707,029 | 899,259 | 754,004 | 750,039 | 665,682 |
| 除稅及基金單位持有人分派前之盈利/(虧損) | 3,070,523 | 1,120,407 | 787,990 | (2,684,941) | 4,486,781 |
| 未計及基金單位持有人分派前之 年/期內盈利/(虧損) | 2,997,263 | 997,093 | 682,282 | (2,757,046) | 4,421,905 |
| 基金單位持有人應佔年/期內可供分派收入 | 397,886 | 682,879 | 558,166 | 501,930 | 421,486 |
| 每基金單位分派總額 | 港幣0.120元 | 港幣0.190元 | 港幣0.170元 | 港幣0.16761元 | 港幣0.15327元 |

資產及負債摘要

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流動資產： | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 615,000 | — | — | — | — |
| 投資物業 | 17,154,000 | 14,880,000 | 14,290,000 | 13,036,743 | 16,080,000 |
| 預付建築成本 | — | — | — | 430,000 | 430,000 |
| 其他非流動資產 | — | — | 1,913 | 20,661 | 33,266 |
| 流動資產 | 153,306 | 227,343 | 203,480 | 332,940 | 401,914 |
| 總資產 | 17,922,306 | 15,107,343 | 14,495,393 | 13,820,344 | 16,945,180 |
| 流動負債 | 4,741,639 | 187,669 | 73,875 | 64,257 | 62,314 |
| 非流動負債 | 528,818 | 5,000,063 | 5,070,969 | 4,634,478 | 4,396,083 |
| 總負債 | 5,270,457 | 5,187,732 | 5,144,844 | 4,698,735 | 4,458,397 |
| 非控股股東權益 | — | — | 21,508 | — | — |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | 12,651,849 | 9,919,611 | 9,329,041 | 9,121,609 | 12,486,783 |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 | 港幣3.884元 | 港幣3.060元 | 港幣2.911元 | 港幣2.903元 | 港幣4.008元 |

附註：

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

The background of the page is a gradient of blue, transitioning from a lighter shade at the top to a darker shade at the bottom. Several white, curved lines sweep across the upper portion of the page, creating a sense of motion and depth.

www.RegalREIT.com