



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)

2020
年報



管理人



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

目錄

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

公司資料

富豪產業信託之管理人

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

產業信託管理人之董事會

非執行董事

羅旭瑞(主席)
羅寶文(副主席)
范統
羅俊圖
吳季楷

執行董事

陳陞鴻
林萬鏞

獨立非執行董事

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

產業信託管理人之審核委員會

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

產業信託管理人之披露委員會

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

產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻
林萬鏞
陳曉揚

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

核數師

安永會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師

總估值師

世邦魏理仕有限公司

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
東方滙理銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行香港分行
大華銀行

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

基金單位過戶處

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

網址

www.RegalREIT.com



主席 – 羅旭瑞

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零二零年年報。

財務業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及基金單位持有人分派前虧損港幣2,309,800,000元，而二零一九財政年度之虧損為港幣2,102,300,000元。回顧年度所錄得之虧損包括富豪產業信託之投資物業組合之經評估值下跌所產生之公平值虧損港幣2,748,000,000元(已抵銷年內所產生之額外資本開支)，而於二零一九年之比較年度則錄得公平值虧損港幣2,522,600,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，二零二零年之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣438,200,000元，較上一年度之港幣420,300,000元增加4.3%。

回顧年度之可供分派收入總額達港幣491,400,000元，較二零一九年錄得之港幣445,200,000元增加10.4%。可供分派收入總額上升主要由於年內因香港銀行同業拆息(HIBOR)下跌而導致富豪產業信託據此計息之銀行債項成本所產生之融資成本減少所致。

產業信託管理人之董事會決議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度末期分派每基金單位港幣0.076元(二零一九年：港幣0.056元)。連同已派付之中期分派每基金單位港幣0.060元(二零一九年：港幣0.068元)，使二零二零年每基金單位分派總額達港幣0.136元，較二零一九年按每基金單位港幣0.124元計算之分派總額上升9.7%。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，為港幣443,000,000元，派息率為二零二零年可供分派收入總額之90.2%。

酒店市場及業務回顧

根據世界銀行集團最近之發表，雖然在2019冠狀病毒病疫情下，全球經濟在崩潰中再次復甦，然而復甦之路仍然荊棘滿途。二零二零年全年，美國產出值估計減少3.6%。在中國，在疫情得到有效控制、對基建開支的支持及公共投資帶動的刺激下，其經濟反彈較預期快。雖然國內生產總值(GDP)增長由二零一九年的6.0%放緩至二零二零年的2.3%，中國仍為唯一一個在疫情危機下仍能取得經濟正增長的主要經濟體。香港本地經濟亦受疫情嚴重打擊，年內本地生產總值較二零一九年收縮6.1%，為香港有紀錄以來最大跌幅。

由於疫情下實施嚴格旅遊限制，二零二零年全年合計訪港旅客人數暴跌至約3,600,000人次，包括來自中國內地的旅客約2,700,000人次，按年下跌93.8%。過夜旅客總數僅為1,400,000人次，按年下跌94.3%。根據記錄，大部分旅客均在二零二零年一月及二月實施防疫封關措施前來港。為應對不利的市場環境，香港酒店經營者將其業務重心由海外旅客轉移至本地宅度假及長期住宿客人。雖然此舉某程度上提高酒店入住率，但對房租仍構成嚴重下行壓力。

根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，二零二零年平均酒店入住率為46.0%，較二零一九年下跌33.0個百分點，而行業平均房租錄得26.5%的跌幅，令平均可出租客房收入(「平均可出租客房收入」)按年下跌57.2%。

五間由富豪產業信託擁有之初步酒店均出租予富豪產業信託之直接上市控股公司Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之全資擁有附屬公司以營運酒店業務。在面對嚴峻的市場環境下，初步酒店於二零二零年之合併平均入住率僅為37.2%，去年則為77.9%。其合併平均房租下跌41.6%，令其合併平均可出租客房收入亦按年減少72.1%。自二零二零年初，富豪之酒店管理公司實施多項節流措施以削減酒店經營成本，並設法在艱難環境下使初步酒店實現整體經營業務毛利。

初步酒店於二零二零年之年度市場租金乃由共同委任之獨立專業物業估值師於二零一九年十一月疫情爆發前釐定，故此沒有受到二零二零年之市場不景氣之重大影響。於回顧年度，初步酒店產生基本租金總額港幣710,000,000元，並無賺取浮動租金。

初步酒店已於二零二零年十一月完成二零二一年之市場租金檢討。五間酒店於二零二一年之年度基本租金總額已釐定為港幣460,000,000元，較二零二零年之基本租金總額減少港幣250,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔初步酒店之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額超出基本租金總額之50%計算。

除「富豪」品牌旗下五間初步酒店外，富豪產業信託亦擁有「富薈」品牌旗下之精選服務酒店之獨立品牌，此乃富豪集團所發展之品牌。目前，富豪產業信託擁有四間在香港營運之富薈酒店。年內該等富薈酒店之業務亦受到疫情限制之不利影響。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，目前由富豪產業信託自行經營。該酒店二零二零年之平均入住率為73.9%，而二零一九年則為83.7%，而其平均房租亦下跌54.2%，令平均可出租客房收入按年下跌59.5%。該酒店年內產生一定經營業務毛利。

至於富薈上環酒店與富薈炮台山酒店，其合併年度平均入住率為72.1%，較二零一九年下跌9.3個百分點，而其合併平均房租則下跌48.5%，令其合併平均可出租客房收入按年減少54.4%。於二零二零年，該兩間酒店產生租金收入總額港幣82,000,000元，此乃其各自市場租金方案下之年內就租賃而應收富豪同一承租人之基本租金。

如同初步酒店，富薈上環酒店與富薈炮台山酒店之租金方案由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。根據於二零二零年十一月完成的市場租金檢討，該兩間酒店各自之二零二一年基本租金已釐定為港幣26,000,000元，較二零二零年之年度基本租金各自減少港幣15,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔各酒店之物業收入淨額超出基本租金之50%計算。

富薈馬頭圍酒店於二零一七年九月收購，仍處於將於二零二二年九月結束之固定租賃年期內。租賃可由富豪產業信託選擇續期，最多可延長至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。於回顧年度，該酒店收取現金租金港幣62,300,000元。

隨證監會最近頒佈之《房地產投資信託基金守則》修訂後，規管富豪產業信託之信託契約（「信託契約」）經已正式修訂以提供（其中包括）(i)富豪產業信託對少數權益物業之潛在投資；(ii)適用於相關投資之分散限額放寬；及(iii)借款限額變動，由富豪產業信託存置物業資產總值的45%改為50%。於二零二一年三月二十三日生效有關信託契約修訂之詳情，已載於同日刊發之公佈。

業務展望

2019冠狀病毒病疫情大幅改變及重塑全球營商環境。根據世界銀行集團，全球經濟產出值預計於二零二一年增長4%，但仍低於疫情前預測。另一項重大風險在於控制疫情時面臨重大挑戰，可能令復甦過程受阻。全球各國政府繼續推出多項刺激方案穩定經濟，中美貿易關係前景仍然不明朗，而全球金融市場在大型量化寬鬆環境下可能出現波動。全球經濟展望仍然有較大不確定性。

從正面角度看，多款疫苗已獲認可並分銷至全球多國，藉以推行為國民注射疫苗的計劃。倘有效的疫苗可廣泛應用且新型冠狀病毒因而受控，全球經濟有望開始逐步復甦。

香港將繼續受惠於作為國際金融及商業樞紐的關鍵地位。在粵港澳大灣區發展計劃及「一帶一路」倡議下，香港各行各業將有大量機會及發展空間。此等營商活動繼而可帶動香港商務旅客及休閒旅客的需求。

於二零二一年首兩個月，香港旅遊業市場表現仍然疲弱。然而隨著注射疫苗計劃順利實施，內地口岸有望重開，而香港及境外商業及旅遊活動亦有望恢復正常。香港有廣泛競爭優勢，得以在旅遊、購物、投資及營商方面成為世界上最具吸引力的城市之一。香港總是一個充滿活力和有韌性的地方，產業信託管理人相信香港旅遊業及經濟整體可在疫情後重拾復甦動力。

本人謹此感謝各董事、全體員工及所有基金單位持有人於過往年度對本集團之鼎力支持。

主席
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零二一年三月二十三日













物業組合

香港酒店物業之位置

- | | |
|----------|-----------|
| ① 富豪機場酒店 | ⑥ 富薈灣仔酒店 |
| ② 富豪香港酒店 | ⑦ 富薈上環酒店 |
| ③ 富豪九龍酒店 | ⑧ 富薈炮台山酒店 |
| ④ 富豪東方酒店 | ⑨ 富薈馬頭圍酒店 |
| ⑤ 麗豪酒店 | |



酒店設施圖示

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

富豪機場酒店



酒店大堂



總統套房



富豪廳

香港赤鱗角香港國際機場
暢達路9號

電話：(852) 2286 8888

傳真：(852) 2286 8686

電郵：info@airport.regalhotel.com

網址：airport.regalhotel.com

- 唯一與機場客運大樓直接相連的酒店
- 鄰近港珠澳大橋
- 佔地約3,300平方米之嶄新先進會議場地，內置大型高清LED顯示屏幕(9米×4米)及3D立體影像投影技術
- 鄰近亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 航空公司自助登機專櫃
- 連續十二年獲Business Traveller UK Magazine選為全球最佳機場酒店(2008-2019)
- 連續四年於TTG Asia Media Pte Ltd的旅遊大獎選舉中獲頒發「旅遊名人堂」獎項(2015-2018)
- 連續十年獲TTG Asia Media Pte Ltd選為亞太區最佳機場酒店(2005-2014)
- 連續十七年獲Business Traveller Asia-Pacific Magazine選為亞太區最佳機場酒店(2001-2017)
- 連續三年獲Travel Weekly Asia選為亞太區最佳機場酒店(2017-2019)
- MASTERCHEF 推介餐廳2020—紅軒(2020)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2016-2020)
- 獲EarthCheck頒發金徽認證(2015-2020)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness 徽章(2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 連續四年獲Skytrax Awards選為全球最佳機場酒店及亞洲最佳機場酒店(2011-2014)
- 連續兩年獲Business Traveller US Magazine選為全球最佳機場酒店(2013-2014)



1,171



960 平方米



1999



24



83,400 平方米



1



71,988 平方米



2



5



1



1



1

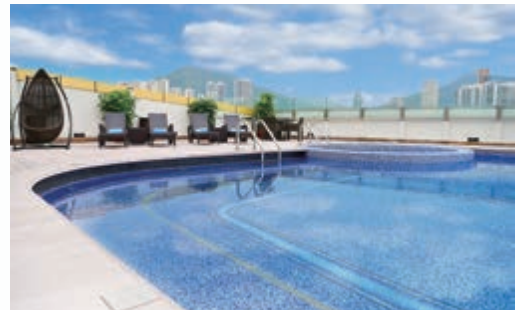
富豪香港酒店



御花園咖啡室














豪華客房



天台泳池

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

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

- 位於香港最繁忙之購物及商業地區之一 — 銅鑼灣之中心地帶
- 可步行前往維多利亞公園、香港大球場(年度盛事香港國際七人欖球賽之舉行場地)及跑馬地馬場(緊張刺激之跑馬賽事定期舉行)
- 方便前往香港會議展覽中心
- 富豪廳、聚賢廳(會議中心)提供完善設備迎合商務旅客、出席會議及展覽代表之需要
- 酒店共設有81間極具品味、佈置典雅的行政客房及套房並設有專用貴賓廊
- MASTERCHEF 推介餐廳2020—富豪金殿(2020)
- 獲TrustYou 頒發Trusted Cleanliness 徽章(2020)
- 獲TripAdvisor 頒發「2020年旅行者之選大獎」(2020)
- 獲EarthCheck 頒發金徽認證(2018-2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- MASTERCHEF 推介餐廳2019—風情畫餐廳(2019)
- 獲攜程旅行社評為2019年度最佳商務酒店(2019)
- 獲TripAdvisor 頒發「卓越獎」(2019)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷連續10年或以上」標誌(2018-2021)
- 風情畫餐廳獲Ospitalità Italiana 評為合資格意大利餐廳(2014-2019)
- 風情畫餐廳獲TripAdvisor 頒發「卓越獎」(2018)
- 風情畫餐廳及富豪金殿獲《Hong Kong Tatler》雜誌評選為香港最佳餐廳(2002-2017)

富豪九龍酒店



豪華套房



行政樓層貴賓廊



盧森堡廳

香港九龍尖沙咀麼地道71號

電話：(852) 2722 1818

傳真：(852) 2369 6950

電郵：info@kowloon.regalhotel.com

網址：kowloon.regalhotel.com

- 位於商業及旅遊區 — 尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀、尖東及紅磡港鐵站，距離高速鐵路(香港段)的總站 — 香港西九龍站只需十分鐘之車程，方便來往中國內地其他城市
- 鄰近尖沙咀之購物中心及娛樂地帶
- 鄰近之海旁設有海濱長廊
- 鄰近著名旅遊勝地，包括K11 Musea、香港科學館、香港太空館、香港藝術館、香港文化中心、鐘樓及天星碼頭等
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2020)
- 獲Hotels.com頒發「旅客最喜愛住宿」(2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 獲EarthCheck頒發金徽認證(2020)
- 獲中電「創新節能企業大獎2019」—優異獎(2019)
- 香港綠色機構認證—減碳證書(2019)
- MASTERCHEF推介餐廳2020—富豪軒(2019-2020)
- 衛生署頒發之「兩星有營食肆」(2019)
- 香港國際美食大獎中式熱盤烹調及西式熱盤烹調組別獲得銅牌(2019)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌(2018-2019)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2016-2017及2019)
- 獲樂天旅遊頒發樂天旅遊大賞—銀獎(2018)

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

富豪東方酒店



總統套房



東方宴會廳



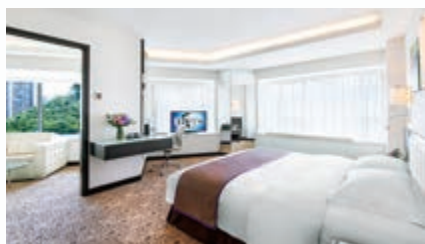
長期住宿專用空間

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

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

- 位於香港傳統文化集中地—九龍城，是區內唯一提供全方位服務的酒店，鄰近啟德發展地皮，包括世界級的啟德郵輪碼頭
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往九龍塘港鐵站、旺角及其他商業及購物區
- 客房寬敞與寧靜兼備，設有一張特大睡床、兩張雙人睡床，以至四張單人睡床的多元化房型選擇，滿足不同客人的需要。設施包括專用貴賓廊及健身室，環境簡潔舒適
- 獲香港回教信託基金總會頒發清真廚房證書(2013-2020)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之卓越級(2014-2019)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷連續5年或以上」標誌(2014-2019)
- 獲環境運動委員會頒贈「減碳證書」(2016-2019)
- 獲EarthCheck頒發金徽認證(2018-2020)
- 獲勞工處頒發《好僱主約章》證書(2018-2019)
- 儷廊咖啡室及華岸酒吧餐廳獲香港旅遊發展局頒發10年資深優質商戶嘉許狀(2019)
- 獲中華電力有限公司頒發中電「環保節能機構」嘉許計劃2018—優異證書(2017-2018)
- 獲基督教勵行會頒發行業諮詢委員會(酒店)會員委任狀(2017-2018)

麗豪酒店



行政客房




富豪坊



室外泳池

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

	1,147		474 平方米
	1986		12
	69,100 平方米		1
	59,668 平方米		1
	9		1
	2		1

- 沙田區最大之酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及內地口岸
- 可步行至擁有逾 400 間店舖及食肆之大型購物中心 — 沙田新城市廣場
- 鄰近沙田馬場、香港科技園、香港中文大學及萬佛寺
- 行政樓層貴賓廊提供綜合設施，帶來真正舒適及方便之享受
- 獲 EarthCheck 頒發金徽認證(2018-2020)
- Squarefoot 服務式住宅大獎 2020 — 最佳服務式住宅供應商(2020)
- MASTERCHEF 推介餐廳 2020 — 龍門客棧(2020)
- 獲 TrustYou 頒發 Trusted Cleanliness 徽章(2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之良好級(2012-2018)
- 獲水務署頒發之「大廈優質供水認可計劃—食水(2.0 版)(基本級別)」證書(2008-2018)
- 獲基督教勵行會的皇牌僱主計劃頒發感謝狀(2018-2020)
- 獲扶輪社 Rotary Life Planning Programmes 2018 頒發感謝狀(2018)
- 獲勞工處頒發《好僱主約章》證書(2018)
- 獲環保觸覺頒發「香港無冷氣夜」感謝狀(2012-2020)
- Squarefoot 服務式住宅大獎 2019 — 最佳住宿體驗服務式住宅(2019)
- 獲水務署頒發之「大廈優質供水認可計劃—食水(管理系統)(藍)」證書(2019-2020)

富薈灣仔酒店



卓薈 Premier



iResidence Premier 兩房套間



iEngage

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

-  99
-  2009
-  5,530 平方米
-  5,326 平方米
-  1
-  1

- 99間別致時尚之客房及套房，備有互動服務及先進設備
- 位置便利，可步行到達灣仔港鐵站及香港會議展覽中心
- 靈活的客房佈置，可容納最多4名客人，為家庭及團體旅遊的理想之選
- 高樓層客房可眺望迷人的城市景致
- 每天於多功能室內iLounge內供應免費歐陸式早餐，並全日設有免費咖啡及茶
- 為長期住宿客人而新設的廚房設備
- 新設悠閒娛樂空間，備有多款棋盤遊戲
- 24小時自助洗衣及乾衣設備
- 24小時免費使用iEngage內的電腦
- 24小時免費使用Sweat Zone內的健身設備
- 全面禁煙酒店
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2020)
- 獲Agoda頒發「Customer Review Award」(2020)
- 獲TripAdvisor頒發「2020年旅行者之選大獎」(2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2019)
- 獲EarthCheck頒發銀徽認證(2018)
- 獲Expedia智遊網頒發「客人評價優良獎」(2018)
- 獲Hotels.com頒發「Loved by Guests Award」(2017)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之良好級(2017)
- 獲Hotels.com頒發「客人評價優異獎」(2016)

富薈上環酒店



卓薈 Premier



商薈



酒店大堂

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

- 一間現代化精選服務酒店，設有 248 間別致時尚的客房及套房
- 位置便利，可步行 3 分鐘到達上環港鐵站、7 分鐘到達港澳客運碼頭以及荷李活道及蘇豪區
- 靈活的客房佈置，擁有可容納最多 6 名客人的房型，為家庭及團體旅遊的理想之選
- 每天於 iLounge 內供應免費歐陸式早餐，並全日設有免費咖啡及茶
- 24 小時自助洗衣及乾衣設備
- 24 小時免費使用 iEngage 內的電腦
- 24 小時免費使用 Sweat Zone 內的健身設備
- 全面禁煙酒店
- 獲 Booking.com 頒發「Traveller Review Awards」(2020-2021)
- 獲 Hotels.com 頒發「Loved by Guests Award」(2020-2021)
- 獲 TripAdvisor 頒發「2020 年旅行者之選大獎」(2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 獲 TripAdvisor 頒發「卓越獎」(2019)
- 獲 EarthCheck 頒發銀徽認證(2018)
- 獲 Expedia 智遊網頒發「客人評價優異獎」(2018)
- 獲 GoHome.com.hk 頒發「最佳服務式住宅大獎」(2017-2018)
- 獲 Booking.com 頒發「客人評價優異獎」(2015-2018)

- 🔑 248
- 🛏️ 2014
- 🏠 9,600 平方米
- 🏠 7,197 平方米
- 📺 1
- 🍷 1

富薈炮台山酒店



卓薈 Premier



相連客房



iLounge

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

- 一間現代化精選服務酒店，設有 338 間別致時尚的客房
- 位置便利，可步行到達炮台山港鐵站
- 方便前往港島最大的公園—維多利亞公園
- 新設具備微波爐的家庭富薈套房
- 為長期住宿客人而新設的廚房設備
- 悠閒戶外花園為客人帶來獨一無二的會所式體驗
- 新設悠閒娛樂空間，備有多款棋盤遊戲
- 為團體旅遊而設的相連客房
- 高層客房可眺望迷人海港及香港天際景致
- 每天於 iLounge 內供應免費歐陸式早餐，並全日設有免費咖啡及茶
- 24 小時自助洗衣及乾衣設備
- 24 小時免費使用 iEngage 內的電腦
- 24 小時免費使用 Sweat Zone 內的健身設備
- 全面禁煙酒店
- 獲 TrustYou 頒發 Trusted Cleanliness 徽章 (2020)
- 獲 TripAdvisor 頒發「2020 年旅行者之選大獎」(2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 獲 TripAdvisor 頒發「卓越獎」(2019)
- 獲香港綠色機構認證頒發減碳證書 (2018)
- 獲 EarthCheck 頒發銀徽認證 (2018)
- 獲粵港澳酒店總經理協會頒發 2016 年度最佳商務酒店 (2016)
- 於第 16 屆中國飯店金馬獎頒獎禮中獲頒發「中國最佳城市精品酒店獎」(2016)

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

富薈馬頭圍酒店



尊薈 Premier



商薈 Deluxe 家庭房



酒店大堂

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

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

- 於二零一七年開業的現代化精選服務酒店，設有340間別致時尚的客房
- 港鐵沙中線預期於二零二年前全線開通，距離土瓜灣港鐵站僅2分鐘步程
- 可步行3分鐘到達機場快線巴士站
- 靈活的客房佈置，擁有可容納最多6名客人的房型，為家庭及團體旅遊的理想之選
- 高層客房可眺望迷人海港及香港天際景致
- 每天於iLounge內供應免費歐陸式早餐
- 24小時自助洗衣及乾衣設備
- 24小時免費使用iEngage內的電腦
- 24小時免費使用Sweat Zone內的健身設備
- 全面禁煙酒店
- 獲香港品質保證局頒發「衛生抗疫措施認證」(2020)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2020)
- 獲TripAdvisor頒發「2020年旅行者之選大獎」(2020)
- 獲EarthCheck銀徽認證(2020)
- 獲粵港澳酒店總經理協會頒發2018年度城市酒店大獎(2018)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之良好級(2017-2018)

產業信託管理人報告書

產業信託管理人之董事謹此提呈其報告書，連同富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

富豪產業信託之長遠目標及願景

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

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

富豪產業信託之組織及架構

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

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

於二零二零年十二月三十一日，富豪產業信託之物業組合包括(a)富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)；及(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店(統稱「富薈酒店」)。

產業信託管理人及受託人

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

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

富豪承租人及酒店管理人

根據相關租賃協議及補充租賃協議(統稱「初步酒店租賃協議」)，初步酒店出租予Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」，連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司Favour Link International Limited(「富豪承租人」)，而租期已於二零二零年十二月三十一日屆滿。於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充協議，就各初步酒店租賃協議進行修訂，以將(a)富豪機場酒店之租期再延長八年減四日至二零二八年十二月二十七日；及(b)富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之租期各自再延長多十年至二零三零年十二月三十一日，並加入出租人基於非失責的提前終止條款。各初步酒店之延長期間之市場租金方案繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。各初步酒店租賃協議之延長期間已於二零二零年一月十五日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而營運初步酒店。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就管理富薈灣仔酒店之酒店部分訂立另一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富薈灣仔酒店已由富豪產業信託於無租賃下自行營運。於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託與酒店管理人訂立一份新酒店管理協議(「新灣仔酒店管理協議」)。其條款與現時的灣仔酒店管理協議大致相同，主要分別為：(a)經營年期應為自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止，為期十年；及(b)加入基於非失責的提前終止條款。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託收購富薈上環酒店，並根據租賃協議(「上環租賃協議」)由二零一四年二月十日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。於二零一九年五月十七日，富豪產業信託已行使其選擇權，將租期延長五年，由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日(包括首尾兩天)為止。於二零一九年十一月十八日，富豪產業信託與富豪承租人已就富薈上環酒店訂立新租賃協議(「新上環租賃協議」)以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新上環租賃協議的所有其他條款及條件與上環租賃協議相同。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)委任為富薈上環酒店之酒店管理人，任期由二零一四年二月十日開始。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託亦收購富薈炮台山酒店，根據租賃協議(「炮台山租賃協議」)由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。於二零一九年五月十七日，富豪產業信託已行使其選擇權，將租期延長五年，由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日(包括首尾兩天)為止。於二零一九年十一月十八日，富豪產業信託與富豪承租人已就富薈炮台山酒店訂立新租賃協議(「新炮台山租賃協議」)以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新炮台山租賃協議的所有其他條款及條件與炮台山租賃協議相同。而酒店管理人亦根據一份為期十年之酒店管理協議(「炮台山酒店管理協議」)委任為富薈炮台山酒店之酒店管理人，任期由二零一四年七月二十八日開始。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託收購富薈馬頭圍酒店，並根據租賃協議（「馬頭圍租賃協議」）由二零一七年九月四日起計為期五年出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議（「馬頭圍酒店管理協議」）獲委任為富薈馬頭圍酒店之酒店管理人，任期由二零一七年九月四日開始。

酒店組合

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

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

租金及收入架構

初步酒店－來自酒店業務之租金收入

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

特別是，酒店收入總額包括以下各項：

- 客房收入，主要由酒店客房入住率及所達到之平均房租帶動；
- 餐飲收入（「餐飲收入」），主要由宴會業務、本地顧客及酒店客房顧客惠顧酒吧及餐廳所帶動；及

- 其他收入，包括酒店配套收入及其他項目，乃主要由酒店客房入住率帶動，繼而影響電話、互聯網及商務中心使用率、水療及健身中心、泊車及乾洗／洗衣服務。

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

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

以下為酒店業常用之表現指標：

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

初步酒店－租金架構及市場租金方案

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

二零二零年初步酒店市場租金方案

根據二零二零年初步酒店市場租金方案，初步酒店之基本租金總額已釐定為港幣710,000,000元，富豪承租人每月以現金方式應付基本租金。富豪產業信託有權收取按物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額超出基本租金總額之50%計算之浮動租金。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人已提供合共港幣177,500,000元(相等於三個月之基本租金)之第三方擔保作為抵押按金。

二零二一年初步酒店市場租金方案

何巧殷女士(作為獨立專業物業估值師)於二零二零年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零二一年之租金檢討。根據二零二一年初步酒店市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金總額已釐定為港幣460,000,000元，而浮動租金將繼續按初步酒店自經營業務之物業收入淨額總額超出二零二一年基本租金總額之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供合共為港幣115,000,000元(相等於初步酒店二零二一年度三個月之基本租金總額)，並由香港持牌銀行發出之第三方擔保(由二零二一年一月一日起生效)作為抵押按金。有關二零二一年初步酒店市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二零年十一月二十六日刊發之公佈。

富薈灣仔酒店－收入架構

酒店部分

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

非酒店部分

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

富薈上環酒店－租金架構及市場租金方案

根據上環租賃協議及新上環租賃協議，富豪承租人須於二零一四年二月十日至二零二四年十二月三十一日期間就富薈上環酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首三年為固定租金。

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

二零二零年上環市場租金方案

根據二零二零年上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣41,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人已提供金額為港幣10,585,000元(相等於二零二零年富薈上環酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。

二零二一年上環市場租金方案

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二零年六月獲共同委任以釐定二零二一年之上環市場租金方案。根據二零二一年之上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣26,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款責任由出租人承擔。富豪承租人須提供金額為港幣6,800,000元(相等於二零二一年富薈上環酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金，自二零二一年一月一日起生效。有關二零二一年之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二零年十一月二十六日刊發之公佈。

富薈炮台山酒店－租金架構及市場租金方案

根據炮台山租賃協議及新炮台山租賃協議，富豪承租人須於二零一四年七月二十八日至二零二四年十二月三十一日期間就富薈炮台山酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首三年為固定租金。

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

二零二零年炮台山市場租金方案

根據二零二零年炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣41,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算，富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款責任由出租人承擔。富豪承租人已提供金額為港幣10,552,000元(相等於二零二零年富薈炮台山酒店三個月之基本租金，連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。

二零二一年炮台山市場租金方案

於何巧殷女士獲委任為獨立專業物業估值師以釐定二零二一年上環市場租金方案同時，彼亦於二零二零年六月獲委任以釐定二零二一年的炮台山市場租金方案。根據二零二一年的炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣26,000,000元，浮動租金須按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人亦毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人須提供金額為港幣6,800,000元(相等於二零二一年富薈炮台山酒店三個月基本租金連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金，並於二零二一年一月一日起生效。有關二零二一年炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二零年十一月二十六日刊發之公佈。

富薈馬頭圍酒店－租金架構

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

富豪產業信託於二零一七年九月四日至二零二二年九月三日就出租富薈馬頭圍酒店收取固定租金。租賃期內首五個租賃年度之年度租金收入已分別釐定為港幣54,400,000元、港幣57,800,000元、港幣61,200,000元、港幣64,600,000元及港幣68,000,000元。於年度內，富豪產業信託已收取租金港幣62,300,000元及以直線法確認所賺取之按比例固定租金為港幣61,300,000元。

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

傢俬、裝置及設備儲備

根據各初步酒店租賃協議、灣仔酒店管理協議、新上環租賃協議及新炮台山租賃協議，富豪產業信託有責任於年內為相關酒店更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為所須相關開支提供資金。根據馬頭圍租賃協議，富豪承租人須於初始租賃期為富薈馬頭圍酒店更換及／或添置任何傢俬、裝置及設備之實際成本提供資金。

於年度內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月總收入(即酒店物業之客房收入、餐飲收入及／或其他收入之總額)2%之金額，因此，計入傢俬、裝置及設備儲備之金額為港幣11,100,000元，而所錄得之相應開支港幣16,600,000元已用作擬定用途。

資本性增值項目

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

業務回顧及財務業績

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於綜合財務報表內。

二零二零年經濟環境回顧

根據世界銀行集團二零二一年一月發佈之《全球經濟展望》報告，2019冠狀病毒病導致全球衰退，影響程度僅次於一個半世紀以來的兩次世界大戰及經濟大蕭條。儘管全球經濟活動再次增長，在可見將來未必恢復正常情況。疫情導致嚴重人命損失，使數百萬人陷入極端貧困處境，預期所造成的持久創傷，使活動及收入在一段長時間內大幅低於疫情前水平。二零二零年，全球整體經濟估計下跌4.3%。在發達經濟體中，初期跌幅較預期輕微，但隨後因2019冠狀病毒病個案大幅回升而令復甦放緩。為應對2019冠狀病毒病個案回升所實施的預防性社交距離及嚴格封城措施，觸發二零二零年服務供求出現前所未有的急挫¹。

在美國，二零二零年上半年的產出值急挫，跌幅更甚於全球金融危機及其他過往衰退時。對家庭收入的大規模應急支援（遠超於全球金融危機時期）自二零二零年中期起為多個指數注入動力並出現反彈，其後因2019冠狀病毒病反彈而中止。展望將來，勞工市場受創可能導致復甦受阻，長期失業率升幅較全球金融危機時高¹。

中國國內生產總值(GDP)增長於二零二零年達到2.3%²，而中國的復甦穩健但不平均，消費性服務的復甦程度遜於工業生產。入口增長滯後於持續反彈的出口量，令經常賬盈餘增加。龐大的政策支援推動總債務創新高¹。根據國際貨幣基金組織近期研究，中國復甦最少有三大因素，包括疫情防控取得明顯成效，同時為應對疫情加大了公共投資，央行也提供了流動性支持³。

二零二零年全年，香港實質本地生產總值較二零一九年下跌6.1%⁴，為有記錄以來本地生產總值的最大跌幅⁴。根據中國銀行(香港)有限公司的研究報告，香港經濟於二零二零年因冠狀病毒疫情而遭受沉重打擊。作為高度依賴服務業的開放型經濟體，香港受到的打擊更嚴重。於二零二零年上半年，其本地生產總值實質收縮約9%，創有記錄以來最大半年跌幅。私人消費及社會投資大幅減少，乃由於政府推出一系列限制跨境人流、社交距離、檢疫以及對食肆及多類娛樂場所設限等措施⁵。

¹ 資料來源：出版物，世界銀行集團，「全球經濟展望—緩慢增長」，二零二一年一月。

² 資料來源：新聞稿，中華人民共和國國家統計局，「2020年國民經濟穩定恢復 主要目標完成好於預期」，二零二一年一月十八日。

³ 資料來源：出版物，國際貨幣基金組織，「世界經濟展望更新：政策支持與疫苗預計將提振經濟活動」，二零二一年一月二十日。

⁴ 資料來源：經濟報告，www.hkeconomy.gov.hk，「二零二零年經濟概況及二零二一年展望」，二零二一年二月二十四日。

⁵ 資料來源：市場資訊，中國銀行(香港)有限公司，「曙光初現挑戰仍多—2021年香港經濟展望」，二零二零年十二月。

二零二零年與二零一九年訪港旅客數目之比較⁶

按地域劃分之訪港旅客	二零二零年 (佔旅客總數 之百分比)	二零二零年 (旅客數目)	二零一九年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
中國內地	75.83%	2,706,398	43,774,685	(41,068,287)	(93.8%)
南亞及東南亞	5.34%	190,530	3,040,518	(2,849,988)	(93.7%)
北亞	2.53%	90,242	2,121,376	(2,031,134)	(95.7%)
台灣	2.95%	105,140	1,538,915	(1,433,775)	(93.2%)
歐洲、非洲及中東	5.00%	178,297	1,985,304	(1,807,007)	(91.0%)
美洲	3.45%	123,025	1,600,755	(1,477,730)	(92.3%)
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.61%	57,541	612,276	(554,735)	(90.6%)
澳門特區／未能辨別	3.30%	117,702	1,238,780	(1,121,078)	(90.5%)
合計	100%	3,568,875	55,912,609	(52,343,734)	(93.6%)
上述各項已計及過夜旅客	38.1%	1,359,365	23,752,359	(22,392,994)	(94.3%)

於二零二零年，香港旅遊業市場因2019冠狀病毒病疫情而遭受嚴重打擊。鑑於嚴格的旅遊限制及檢疫措施，二零二零年全年訪港旅客人數暴跌至約3,600,000人次，包括來自中國內地的旅客約2,700,000人次，按年下跌93.8%。過夜旅客總數僅為約1,400,000人次，按年下跌94.3%。事實上，大部分旅客均在二零二零年一月及二月實施封關及檢疫措施前來港。

與其他國際門戶城市相同，入境旅客數量往年曾帶動了本地酒店行業的核心住宿需求，惟在回顧年度內關係不大。

⁶ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二零年十二月份訪港旅客統計」，二零二一年一月；「二零一九年十二月份訪港旅客統計」，二零二零年一月；產業信託管理人。

二零二零年香港之酒店客房供應之回顧及二零二一年之預測

於二零二零年，香港酒店客房供應較二零一九年錄得3.1%之增長，由84,089間按年增加2,611間至86,700間。於回顧年度，酒店物業數目由303間增至311間。7間新酒店將提供2,882間新客房，酒店客房之總供應預計於二零二一年年底前將達89,582間，較前一年增加約3.3%⁷。

酒店行業表現

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

香港酒店市場表現(二零二零年與二零一九年比較)⁸

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零二零年 %	二零一九年 %	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
甲級高價	24	74	1,617	1,982	388	1,467
乙級高價	45	79	608	992	274	784
中價	62	82	436	644*	270	528
所有酒店	46	79	887	1,206	408	953

* 香港旅遊發展局之經修訂數據

於二零二零年，酒店整體入住率錄得46.0%，較二零一九年下跌33.0個百分點。整個行業之平均房租按年錄得下跌26.5%至每晚港幣887元，令整個行業之平均可出租客房收入負增長57.2%，按年下跌港幣545元至港幣408元。

富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託位於香港之策略性位置的九間酒店物業目前合共擁有4,918間客房及套房，總樓面面積約為236,763平方米。

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

於回顧年度內，香港酒店業面對前所未有的跌幅，原因為對旅客實施重大旅行禁令及檢疫措施以作為應對2019冠狀病毒病疫情擴散的預防措施所致。鑑於國際旅遊繼續停止，尤其此對酒店業業務的可持續性十分關鍵，富豪產業信託組合的酒店表現年內受到嚴重影響。

雖然酒店業幾乎於整個二零二零年均面對不利情況，酒店組合的租金收入很大程度上不受影響，因為初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店相關的二零二零年市場租金方案於年度開始前已事先釐定。然而，如上述情況所反映及在富豪產業

⁷ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零二零年十二月份酒店供應情況」，二零二一年二月；產業信託管理人。

⁸ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二零年十二月份酒店入住率報告」，二零二一年一月；產業信託管理人。

信託並無例外之情況下，於二零二零年十二月三十一日，富豪產業信託物業組合之物業估值受到影響，估值總額達港幣22,372,000,000元，較二零一九年十二月三十一日之估值港幣25,131,000,000元減少港幣2,759,000,000元或11.0%。

於二零二零年，富豪產業信託酒店組合之客源類別因訪港旅客數目(作為酒店需求的指標)大幅下跌而出現嚴重偏差。於回顧年度內，香港大多數酒店(包括富豪產業信託酒店組合)將業務重心轉移至新市場分部，例如本地宅度假及長期住宿。值得注意的是，根據與香港政府訂立的服務合約，富豪東方酒店為香港首間酒店於二零二零年四月至二零二零年八月止四個月期間為等待2019冠狀病毒病測試結果的經航班抵港人士提供過夜住宿服務。自二零二零年十二月起，香港部分酒店共約12,000間房間加入由香港政府衛生署籌辦的指定檢疫酒店計劃(「計劃」)，自二零二零年十二月起以短期基準作檢疫酒店之用⁹。富豪機場酒店、富豪東方酒店及富薈馬頭圍酒店加入首三輪計劃，直至二零二一年六月止。除履行社會責任外，該等酒店根據計劃暫時用作檢疫設施亦可在不利市場環境下帶來若干穩定收入。

初步酒店之表現

於二零二零年財政年度與二零一九年財政年度合併初步酒店之酒店收入總額、經營業務毛利(「經營業務毛利」)、物業收入淨額及統計數字載列如下。

	二零二零年 財政年度 港幣百萬元	二零一九年 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	308.0	1,102.3	(794.3)	(72.1%)
餐飲收入	177.6	538.5	(360.9)	(67.0%)
其他收入	74.2	31.7	42.5	134.1%
酒店收入總額	559.8	1,672.5	(1,112.7)	(66.5%)
經營業務支出	(534.1)	(1,049.8)	515.7	49.1%
經營業務毛利	25.7	622.7	(597.0)	(95.9%)
其他支出	(47.3)	(66.5)	19.2	28.9%
租金收入淨額	50.8	50.7	0.1	0.2%
物業收入淨額	29.2	606.9	(577.7)	(95.2%)
統計數字				
平均房租	港幣 580.33 元	港幣 994.23 元	(港幣 413.90 元)	(41.6%)
入住率	37.2%	77.9%	(40.7%)	(52.2%)
平均可出租客房收入	港幣 215.96 元	港幣 774.83 元	(港幣 558.87 元)	(72.1%)
可供出租客房總晚數	1,422,957	1,417,660	5,297	0.4%
已出租客房晚數	529,531	1,104,825	(575,294)	(52.1%)

⁹ 資料來源：新聞公報，www.info.gov.hk，「指定檢疫酒店計劃今日起全面實施」，二零二零年十二月二十二日。

初步酒店原定目標為國際商務及休閒旅客，但在旅行禁令及檢疫措施下需求大減。餐飲業務亦因社交距離限制及婚宴取消而大幅下跌。在此嚴峻的營商環境下，酒店推出多項成本控制措施以減低經營成本及一般開支。與此同時，各類別酒店的價格競爭仍然十分激烈。因此，於回顧年度內，初步酒店之酒店收入總額僅為港幣559,800,000元(二零一九年：港幣1,672,500,000元)，相當於按年減少港幣1,112,700,000元或66.5%。經營業務毛利及物業收入淨額為港幣25,700,000元及港幣29,200,000元，分別較去年減少港幣597,000,000元及港幣577,700,000元。

初步酒店之合併平均入住率僅為37.2%，而去年則為77.9%，其合併平均房租於二零二零年為港幣580.33元，較上年之港幣994.23元大幅減少41.6%，合併平均可出租客房收入按年減少72.1%至港幣215.96元。

基本租金

根據二零二零年初步酒店市場租金方案，富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於回顧年度內，富豪產業信託賺取並收到合共港幣710,000,000元之基本租金，相當於每月港幣59,170,000元之基本租金。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店物業收入淨額總額超出年度基本租金之部分收取浮動租金。於回顧年度，由於來自初步酒店之酒店業務之物業收入淨額總額僅為港幣29,200,000元，乃低於基本租金總額港幣710,000,000元，因此，於年度內並無應收之浮動租金。

富薈灣仔酒店之表現

富薈灣仔酒店之酒店部分於二零二零年錄得平均房租港幣408.07元，而於二零一九年則為港幣890.35元。由於二零二零年全年入住率為73.9%(二零一九年：83.7%)，二零二零年之平均可出租客房收入為港幣301.74元，而去年則為港幣744.76元。與此同時，富薈灣仔酒店之非酒店部分(包括該物業部分地下及27樓至29樓其他範圍)於整個年度繼續出租予承租人。

酒店部分

截至二零二零年十二月三十一日止年度，酒店部分之酒店收入總額為港幣11,000,000元，並產生經營業務成本及支出港幣9,800,000元。

非酒店部分

截至二零二零年十二月三十一日止年度，出租非酒店部分所產生之租金收入為港幣5,000,000元。

富薈上環酒店之表現

富薈上環酒店於二零二零年錄得73.8%之整體入住率，全年平均房租約為港幣391.62元。

基本租金

根據二零二零年上環市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於年度內，富豪產業信託賺取並收到港幣41,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔富薈上環酒店物業收入淨額超出基本租金之部分有權收取浮動租金。於回顧年度內，由於來自富薈上環酒店之酒店業務之物業收入淨額為港幣9,100,000元，低於基本租金港幣41,000,000元，故並無應收之浮動租金。

富薈炮台山酒店之表現

富薈炮台山酒店於二零二零年錄得70.8%之整體入住率，全年平均房租約為港幣303.37元。

基本租金

根據二零二零年炮台山市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於年度內，富豪產業信託賺取並收到港幣41,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔富薈炮台山酒店物業收入淨額超出基本租金之部分有權收取浮動租金。於回顧年度內，由於來自富薈炮台山酒店之酒店業務之物業收入淨額為港幣7,000,000元，故並無應收之浮動租金。

富薈馬頭圍酒店之表現

於二零二零年，富薈馬頭圍酒店錄得66.1%之整體入住率，全年平均房租約為港幣288.74元。

於回顧年度期間，富豪產業信託根據於二零一七年九月四日完成收購日期起生效之馬頭圍租賃協議之預先釐定條款，收取租金港幣62,300,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度固定租金收入港幣61,300,000元以直線法確認。

租金及酒店收入淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，富豪產業信託之租金及酒店收入淨額總額與上年度之比較如下。

	二零二零年		二零一九年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	710.0	81.5	776.0	79.5
浮動租金	-	-	-	-
其他收入	2.1	0.2	12.3	1.3
富薈上環酒店				
租金收入	41.0	4.7	46.0	4.7
富薈炮台山酒店				
租金收入	41.0	4.7	46.0	4.7
富薈馬頭圍酒店				
租金收入	61.3	7.0	61.1	6.3
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	11.0	1.3	26.9	2.8
租金收入	5.0	0.6	7.2	0.7
租金及酒店收入總額	871.4	100.0	975.5	100.0
物業經營業務支出	(3.5)	(0.4)	(3.2)	(0.3)
酒店經營業務支出	(9.8)	(1.1)	(16.3)	(1.7)
租金及酒店收入淨額	858.1	98.5	956.0	98.0

於回顧年度內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額之98.5%。有關初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店之酒店物業管理服務均由酒店管理人根據有關酒店管理協議提供。

物業組合之估值

截至二零二零年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣22,372,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣25,131,000,000元)。該物業組合包括(i)已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈馬頭圍酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分，總額為港幣21,829,000,000元；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分，金額為港幣543,000,000元。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二零年 十二月三十一日 估值 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 估值 港幣百萬元	% 變動
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	2,325	2,915	-20.2%
富豪香港酒店	香港島	3,863	4,262	-9.4%
富豪九龍酒店	九龍	5,220	5,740	-9.1%
富豪東方酒店	九龍	1,656	1,860	-11.0%
麗豪酒店	新界	4,556	5,084	-10.4%
		<u>17,620</u>	<u>19,861</u>	-11.3%
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	728	828	-12.1%
富薈上環酒店	香港島	1,400	1,530	-8.5%
富薈炮台山酒店	香港島	1,404	1,532	-8.4%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,220	1,380	-11.6%
		<u>22,372</u>	<u>25,131</u>	-11.0%

截至二零二零年十二月三十一日，物業組合已由世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行估值，彼為富豪產業信託之總估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任，任期自二零一八年十二月開始為期三年。

世邦魏理仕(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」、上市規則及房地產投資信託基金守則，評估租賃協議、酒店業務及酒店管理協議項下之物業組合之市值。世邦魏理仕乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流(「折現現金流」)法進行估值，再採用市場法核對按折現現金流法得出之估值。

財務回顧及融資策略

產業信託管理人繼續採納穩健方法，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關貸款融資協議之財務契諾之限額。

貸款融資

於二零二零年十二月三十一日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣11,020,000,000元，當中包括：(a)以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,500,000,000元定期及循環貸款融資；(b)以富豪九龍酒店作出抵押之港幣3,000,000,000元定期貸款融資；(c)以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣405,000,000元定期貸款融資；(d)以富薈上環酒店作出抵押之最高達港幣790,000,000元定期及循環貸款融資；(e)以富薈炮台山酒店作出抵押之最高達港幣704,000,000元定期及循環貸款融資；及(f)以富薈馬頭圍酒店作出抵押之港幣621,000,000元定期貸款融資。

初步酒店之融資

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資（「二零一六年初步融資」）訂立一項為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。二零一六年初步融資按HIBOR基準計息及於二零二零年十二月三十一日有未償還金額港幣4,620,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及部分循環貸款港幣120,000,000元。考慮到有關投資物業之公平值後，產業信託管理人認為富豪產業信託將有能力於再融資安排上獲得此性質之慣常條款。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資（「二零一八年九龍融資」）。該融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。於二零二零年十二月三十一日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富薈灣仔酒店之融資

由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司就本金金額港幣440,000,000元（「二零一四年灣仔融資」）於二零一四年十二月二十二日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一四年灣仔融資之整個貸款期乃按HIBOR基準計息。於二零一九年七月十九日，一項港幣440,000,000元之五年新定期貸款融資（「二零一九年灣仔融資」）獲同一間銀行授出，以為二零一四年灣仔融資提早再融資。大部分主要條款維持不變，而新貸款融資按較低息差計息，並於二零二四年七月到期。於二零二零年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額已修改為港幣405,000,000元。

富薈上環酒店之融資

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資（「二零一八年上環融資」）。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月，並按HIBOR基準計息。於二零二零年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣776,000,000元，相等於定期貸款融資之全額以及循環貸款金額港幣144,000,000元。

富薈炮台山酒店之融資

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元(隨後於二零二零年九月減少至港幣44,000,000元)之循環貸款融資(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二零年十二月三十一日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富薈馬頭圍酒店之融資

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)，為期三年直至二零二零年九月，並按HIBOR基準計息。於二零二零年八月二十七日，二零一七年馬頭圍融資協議之補充協議已予訂立，修訂及重列貸款本金額為港幣621,000,000元(「二零二零年馬頭圍融資」)，新貸款期為三年直至二零二三年九月，並按HIBOR基準計息。於二零二零年十二月三十一日，二零二零年馬頭圍融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

管理利率之波動

於回顧年內，HIBOR市場經歷大上大落，整體呈下滑趨勢，但一個月HIBOR利率於年度由高位約2.268%至低位約0.102%之間的大區間波動，而於二零二零年十二月三十一日則在每年0.180%之水平¹⁰。因HIBOR下跌而據此計息之銀行債項成本導致富豪產業信託錄得二零二零年之融資成本較前一年減少約港幣98,000,000元。於年末日，有關富豪產業信託之全數貸款融資總額之利息成本組成部分受浮動HIBOR基準利率所帶動。產業信託管理人將繼續監察利率走勢，並評估是否有需要控制或對沖浮動利率對加息的風險。

資產負債比率及現金

於二零二零年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為44.3%(二零一九年：39.3%)，即尚未償還貸款總額合共港幣10,082,000,000元，當中計及：(a)港幣4,620,000,000元之二零一六年初步融資；(b)港幣3,000,000,000元之二零一八年九龍融資；(c)港幣405,000,000元之二零一九年灣仔融資；(d)港幣776,000,000元之二零一八年上環融資；(e)港幣660,000,000元之二零一八年炮台山融資；及(f)港幣621,000,000元之二零二零年馬頭圍融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣22,735,100,000元所得之比率。資產負債比率仍低於房地產投資信託基金守則於二零二零年十二月四日生效之修訂所准許50%上限。

於二零二零年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款分別為港幣244,000,000元及港幣88,500,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣938,000,000元。富豪產業信託維持充足現金儲備及循環貸款融資，並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

於二零二零年十二月三十一日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣22,372,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

¹⁰ 資料來源：1個月港幣HIBOR結算率：彭博，二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日。

可供分派收入及分派政策

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

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

二零二零年年度分派

產業信託管理人之董事會決議宣派就二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.076元。連同於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之中期分派每基金單位港幣0.060元，二零二零年每基金單位分派總額達港幣0.136元。按基金單位於二零二零年最後交易日之基金單位收市價格港幣1.37元計算，每基金單位之分派收益率為9.93%。末期分派每基金單位港幣0.076元將支付予於二零二一年五月十八日名列基金單位持有人登記冊之基金單位持有人。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額達港幣491,400,000元。本年度之分派總額，包括中期分派港幣195,400,000元及末期分派港幣247,600,000元，將合共為港幣443,000,000元或佔本年度可供分派收入總額90.2%。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之登記冊將由二零二一年五月十三日(星期四)至二零二一年五月十八日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位持有人之過戶登記，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零二一年五月十二日(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二零二一年五月二十七日或前後寄出。

二零二一年展望

國際貨幣基金組織預計全球經濟於二零二一年增長5.5%，二零二二年為4.2%。二零二一年預測較先前預測值已上調了0.3個百分點，這反映了人們對疫苗有望推動經濟走強的預期以及幾個主要經濟體追加政策支持的影響。根據國際貨幣基金組織於二零二一年一月發表的《世界經濟展望》報告，各國的復甦勢頭預計出現明顯差異，這取決於醫療干預的普及程度、政策支持措施的有效性、跨國溢出效應的敞口大小、及危機前的結構性特徵等。國際貨幣基金組織的預測包括相關的上行及下行風險。就上行風險而言，疫苗生產分配(包括新興市場經濟體研發的疫苗)和治療方法有效性方面的利好消息可能讓人們預期疫情將早於基線情景中的假設而更快結束，這將提振企業和家庭的信心。這也將促進消費和投資，推動就業復甦—因為企業預見需求增加後，將啟動招聘並擴大產能。就下行風險而言，如果疫情(包括新變異的病毒)激增且難以控制、在疫苗大範圍普及前感染和死亡人數迅速增加，或是人們保持社交距離的意願或封鎖措施強於預期，都可能使全球經濟增長弱於基線情景下的預測。如果醫療干預手段的進展慢於預期，可能打擊人們對疫情較快結束的希望，進而削弱其信心³。

根據中國銀行(香港)有限公司近期的研究報告，香港本地生產總值將於二零二一年恢復正增長，而失業率也將迎來拐點。估計2019冠狀病毒病對香港經濟的負面影響將於二零二一年持續，除非出現惡性突變的情況，否則其影響相對可控。疊加有效疫苗推廣使用後的提振效果，香港經濟將於二零二一年迎來復甦。按照目前全球疫苗研發及香港採購安排進度，香港預期將需要一段時間完成疫苗接種。之後將逐步解除疫情防控措施。預期下半年整體經濟表現將較上半年好。於二零二一年，中國內地出口有望維持高增長率。就進口而言，內地零售市場已經逼近美國市場。內地及香港貿易活動的復甦勢頭有望於二零二一年持續⁵。

就二零二零年全年而言，香港經濟收縮6.1%，較二零一九年-1.2%低4.9個百分點⁴，顯示經濟處於嚴重衰退。香港二零二零年最後一季的失業率(經季節性調整)為6.6%，為十六年來的高位。按行業分析，與消費及旅遊相關行業(即零售、住宿及膳食服務業)合計的失業率在二零二零年十月至十二月為10.6%，較二零二零年九月至十一月回升0.5個百分點。其中，餐飲服務活動業的失業率升至13.8%。多個其他行業的失業率亦上升¹¹。除非疫苗帶來的正面影響可於下半年內確認，否則二零二一年香港的業務前景難以樂觀。根據二零二一年至二零二二年財政預算案，預計香港的經濟增長將於二零二一年介乎3.5%至5.5%之間¹²，反映經濟預期將會適度復甦。

¹¹ 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零二零年十月至十二月失業及就業不足統計數字發表」，二零二一年一月十九日。

¹² 資料來源：預算案演辭，二零二一至二二財政年度政府財政預算案，「二零二一年經濟前瞻與中期展望」，二零二一年二月二十四日。

增長策略

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

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

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

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

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

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

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

產業信託管理人會繼續積極評估目標市場出現之機遇，並堅守有關投資準則。

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

重大收購或出售房地產

富豪產業信託於年度內並無進行任何房地產收購或出售交易。

其他投資

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

回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於年度內均無回購、出售或贖回基金單位。

僱員

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

主要房地產代理

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

主要承建商

於二零二零年，富豪產業信託委聘之三大承建商之服務合約總值以及彼等各自所提供服務之價值及佔物業及酒店經營業務支出之百分比如下：

承建商	服務性質	服務價值 港幣千元	百分比
富豪酒店國際有限公司	富薈灣仔酒店之酒店管理費用	279	2.1%
富豪酒店國際有限公司	市場推廣費用	110	0.8%
百利保物業管理有限公司	樓宇管理費用	632	4.8%
		<u>1,021</u>	<u>7.7%</u>

除所提述之以上三項交易外，於年度內，富豪產業信託並無委聘其他主要承建商。

環境、社會及管治報告

富豪產業信託之二零二零年環境、社會及管治報告將會以獨立報告另行刊登。

基金單位持有人週年大會

富豪產業信託之二零二一年基金單位持有人週年大會將於二零二一年五月十八日(星期二)舉行。相關大會通告將載於有關回購基金單位之一般授權及重選獨立非執行董事之富豪產業信託通函內，並連同二零二零年年報一併寄發予基金單位持有人。

代表董事會

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

執行董事

陳陞鴻及林萬謙

香港，二零二一年三月二十三日

董事及行政人員簡介

董事簡介

羅旭瑞先生，76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50年經驗。彼為Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市之附屬公司。彼自一九八九年富豪於百慕達註冊成立成為富豪集團之控股公司以來，一直擔任富豪之主席兼董事總經理一職，並於二零零七年獲委任為行政總裁。彼分別自一九八四年及一九八七年起，擔任富豪集團前身上市公司之董事總經理兼主席。彼亦為Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)及Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市之附屬公司，以及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、主席兼行政總裁，而富豪產業信託為其上市同系之附屬公司。彼為一名具專業資格建築師。羅先生為羅寶文小姐及羅俊圖先生之父親。

羅寶文小姐，41歲，副主席兼非執行董事－羅小姐於二零一二年獲委任為產業信託管理人之非執行董事，並於二零一三年獲選為產業信託管理人之副主席。彼畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼目前為世紀城市及四海之執行董事兼副主席，百利保之執行董事，以及富豪之執行董事、副主席兼董事總經理。羅小姐統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，以及負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒及羅俊圖先生之胞妹。

陳陞鴻先生，53歲，執行董事兼負責人員－陳先生於二零一四年加入產業信託管理人擔任資產管理總監並獲委任為執行董事。陳先生負責(當中包括)監督及管理富豪產業信託之資產管理活動，以及聯同林萬鏞先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。陳先生持有工商管理碩士學位、行政研究學士學位及文學學士(商務數學專業)學位。彼為香港董事學會資深會員、中國人民政治協商會議廣州市越秀區前委員及香港證券及投資學會會員。陳先生累積逾25年業務開發、貿易、物業投資、開發及管理經驗。於加入產業信託管理人之前，陳先生於二零一三年五月至二零一四年七月擔任世紀城市集團有限公司之副總裁－業務拓展，其為世紀城市之附屬公司。此前，他曾於不同之香港大型公司及跨國公司擔任各種管理及總監職務，包括銀基集團控股有限公司、飛龍貿易(香港)有限公司、國美電器(香港)有限公司及其士集團。

林萬鏞先生，64歲，執行董事兼負責人員－林先生於二零一零年加入產業信託管理人，出任財務及投資及投資者關係總監。彼於二零一一年獲委任為執行董事。林先生負責(其中包括)監督及管理富豪產業信託之財務、會計及投資活動，以及聯同陳陞鴻先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。林先生持有工商管理碩士學位，為香港會計師公會資深會員、香港董事學會資深會員及皇家特許管理會計師公會會員。林先生擁有逾30年工商界相關的財務及商業經驗。於加入產業信託管理人前，林先生為香港聯交所上市公司濱海投資有限公司執行董事兼財務總監。此前，彼曾於多間香港上市公司及跨國公司擔任管理職務，包括領展資產管理有限公司(領展房地產投資信託基金之產業信託管理人)、德昌電機、摩托羅拉亞太有限公司及飛利浦電子集團。

高來福先生，JP，78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。彼目前為香港聯交所上市公司新濠國際發展有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。彼目前亦擔任新濠博亞娛樂有限公司之獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，該公司為納斯達克市場上市公司。彼繼續擔任Melco Resorts and Entertainment (Philippines) Corporation之獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，直至其自二零二零年十月二十九日起於菲律賓證券交易所註銷註冊。

范統先生，64歲，非執行董事－范先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為一名具專業資格建築師。彼目前為世紀城市、百利保及富豪之執行董事。彼亦為百利保之首席營運總監。彼主要負責世紀城市集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監督樓宇建造工程工作。

梁寶榮先生，GBS，JP，71歲，獨立非執行董事－梁先生於二零一六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾32年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為百利保及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於香港聯交所上市。

羅俊圖先生，47歲，非執行董事－羅先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為世紀城市之執行董事兼副主席，百利保之執行董事、副主席兼董事總經理，四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪之執行董事。彼畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學士學位。彼主要參與及監督四海集團位於中華人民共和國之物業項目，亦負責世紀城市集團之業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子及羅寶文小姐之胞兄。

吳季楷先生，66歲，非執行董事－吳先生於二零一二年獲委任為產業信託管理人之非執行董事。彼為一名特許秘書。彼目前為世紀城市之執行董事兼首席營運官，以及百利保、富豪及四海之執行董事。吳先生負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。

Kai Ole Ringenson先生，71歲，獨立非執行董事－Ringenson先生於二零一二年調任產業信託管理人之獨立非執行董事。彼於二零零六年為產業信託管理人之行政總裁兼執行董事及於二零零七年為產業信託管理人之負責人員，直至二零一零年三月彼調任非執行董事為止。彼於國際性酒店管理及資產管理方面具豐富經驗。彼曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，亦曾處理多宗酒店重整個案。彼獲美國紐約康奈爾大學頒發理學士(酒店)學位。彼於二零零一年加入富豪集團，並於二零零二年成為富豪之執行董事以及富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司之首席營運總監，直至二零零四年轉任為富豪之非執行董事為止。彼於二零零六年辭任富豪之非執行董事並於二零零六年擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。

石禮謙先生，**GBS**，**JP**，75歲，獨立非執行董事－石先生於二零零六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。彼持有悉尼大學文學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港大學校董會及校務委員會成員及香港廉政公署(廉政公署)貪污問題諮詢委員會委員。石先生為高銀金融(集團)有限公司之副主席兼執行董事，莊士中國投資有限公司之榮譽主席、獨立非執行董事兼審核委員會主席，德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事兼審核委員會成員，及為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海、碧桂園控股有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、藍鼎國際發展有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、百利保及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，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麗豐控股有限公司之獨立非執行董事。彼為鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員，該公司為冠君產業信託之管理人，而冠君產業信託之基金單位於香港聯交所上市。

行政人員簡介

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

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

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

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

認可架構

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

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧年度內，陳陞鴻先生、林萬鏞先生及陳曉揚先生擔任產業信託管理人之負責人員。

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

受託人及產業信託管理人之職責

受託人根據信託契約負責代表全體基金單位持有人妥善保管富豪產業信託之資產及監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。

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

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

產業信託管理人之董事會

董事會之功能

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

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

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

董事會之組成

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

董事會之組成按以下主要原則釐定：

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

董事會負責定時檢討其組成，以確保董事會具備適當的專業知識和經驗，以及委任之董事具備相關專業知識和經驗履行其職責。董事會多元化政策已被採納，當中載列設計董事會成員組合之政策，務求達致多元化及具備均衡技術及專業知識之董事會。於檢討董事會組成時，董事會會從董事會多元化政策所載全面多元化之好處考慮(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識以及行業經驗)，務求董事會達致適當的規模及均衡技能、經驗及背景。

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

主席兼非執行董事

羅旭瑞

副主席兼非執行董事

羅寶文

執行董事

陳陞鴻

林萬鏞

非執行董事

范統

羅俊圖

吳季楷

獨立非執行董事

高來福，JP

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

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

董事之委任及罷免

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

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

董事於交易、安排或合約中之權益

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交易、安排或合約中直接或間接擁有任何實際權益。

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

利益衝突

產業信託管理人已訂立以下政策以處理利益衝突問題：

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

獨立非執行董事之獨立性

產業信託管理人之各獨立非執行董事已根據循規手冊所載之「獨立非執行董事之獨立性準則」按條款不遜於上市規則有關評估非執行董事之獨立性所載者就獨立性作出年度確認。產業信託管理人認為，全體獨立非執行董事已符合循規手冊所載的獨立準則。

董事資料之變更

自二零二零年富豪產業信託之中期報告刊發以來，產業信託管理人獲告知以下董事資料變動：

董事姓名	變動詳情
高來福先生，JP	— 退任Melco Resorts and Entertainment (Philippines) Corporation (該公司已於菲律賓證券交易所註銷註冊)之獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，自二零二零年十月二十九日起生效。
石禮謙先生，GBS，JP	— 獲委任為香港聯交所上市公司昊天國際建設投資集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，自二零二零年十月十五日起生效。 — 獲委任為香港聯交所上市公司高銀金融(集團)有限公司之副主席，自獨立非執行董事調任為執行董事，且退任提名委員會主席，但仍為提名委員會成員，自二零二一年三月一日起生效。 — 退任強制性公積金計劃管理局之非執行董事，自二零二一年三月十六日起生效。

董事之持續專業發展

於回顧年度內，董事已參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零二零年，產業信託管理人已安排分發有關有效遵守競爭法及危機管理之閱讀材料予董事。於回顧年度內接受培訓之董事概述如下：

董事姓名	培訓類別
<i>主席兼非執行董事</i>	
羅旭瑞	B
<i>副主席兼非執行董事</i>	
羅寶文	B
<i>執行董事</i>	
陳陞鴻	A,B
林萬鏞	A,B
<i>非執行董事</i>	
范統	B
羅俊圖	B
吳季楷	A,B
<i>獨立非執行董事</i>	
高來福，JP	A,B
梁寶榮，GBS，JP	A,B
Kai Ole Ringenson	B
石禮謙，GBS，JP	A,B

A—出席簡介會／研討會／會議／論壇

B—閱讀／研習培訓或其他材料

會議

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內共舉行四次產業信託管理人全體董事會會議及兩次基金單位持有人會議，個別董事會成員之出席率如下：

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

審核委員會

審核委員會已於二零零六年成立，並就其權限及職責制定特定職權範圍。審核委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

非執行董事

吳季楷

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

除正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零二零年十二月三十一日止年度內共舉行三次正式審核委員會會議，以考慮及審閱(其中包括)富豪產業信託之二零一九年年度業績、二零二零年中期業績、內部審核報告、關連人士交易、風險管理、年度預算和預測及其他合規事宜。個別成員之出席率如下：

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

披露委員會

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

披露委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

Kai Ole Ringenson

執行董事

陳陞鴻

林萬鏞

非執行董事

范統

吳季楷

產業信託管理人於截至二零二零年十二月三十一日止年度內共舉行兩次正式披露委員會會議，以考慮及審議(其中包括)富豪產業信託二零一九年年度業績公佈、二零一九年年報、二零二零年中期業績公佈、二零二零年中期報告及其他公司披露事宜。個別成員之出席率如下：

披露委員會成員姓名	出席次數／會議次數
高來福，JP(委員會主席)	2/2
陳陞鴻	2/2
林萬鏞	2/2
范統	2/2
吳季楷	2/2
Kai Ole Ringenson	2/2

核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就審核及非審核服務應付予富豪產業信託之外聘核數師安永會計師事務所之酬金分別為港幣1,800,000元(二零一九年：港幣1,900,000元)及港幣800,000元(二零一九年：港幣900,000元)。非審核服務包括為富豪產業信託截至二零二零年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱、報告關連人士交易之事實調查之結果及向富豪產業信託提供之合規及其他服務。

申報及透明度

富豪產業信託按截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半財政年度期間根據香港公認會計原則編製其財務報表。根據房地產投資信託基金守則，富豪產業信託之年報及財務報表須於各財政年度結束後不遲於四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於各半個財政年度結束後不遲於三個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

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

基金單位持有人之權利

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

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

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

修訂信託契約

為反映最近房地產投資信託基金守則已於二零二零年十二月四日生效之修訂，於二零二一年三月二十三日，富豪產業信託及受託人簽訂首份修訂及重列契約，以修訂信託契約，(其中包括)：(a)將房地產投資信託基金守則就有關房地產投資信託基金投資於少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)之規定納入信託契約；(b)在信託契約中反映適用於相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)之分散限額放寬，並將適用於富豪產業信託非核心投資之規定納入信託契約；(c)將富豪產業信託之關連人士交易及須予公佈交易之範圍及規定，與適用於根據上市規則項下在聯交所上市之公司之規定大致看齊；(d)在信託契約中反映房地產投資信託基金守則項下房地產投資信託基金之借款限額之改變；及(e)將其他房地產投資信託基金守則修訂納入信託契約。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

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

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

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

上市後發行其他基金單位

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

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

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

於年度內，概無配發及發行新基金單位。

監管董事、產業信託管理人或主要基金單位持有人買賣基金單位之守則

產業信託管理人已按不遜於上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之規定標準之條款採納循規手冊所載監管董事及產業信託管理人買賣富豪產業信託證券之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至產業信託管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。

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

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

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

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

於作出特定查詢後，董事及產業信託管理人確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及基金單位買賣守則之所需標準。

風險管理及內部監控

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

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

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

公眾持股量

於二零二零年十二月三十一日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零二零年十二月三十一日，根據產業信託管理人公開取得及向產業信託管理人之董事匯報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之基金單位超過25%。

合規

於年度內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊及(如適用)上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文之規定。

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於截至二零二零年十二月三十一日止年度之本年報。本年報於二零二一年三月二十三日已獲產業信託管理人之董事會批准。

產業信託管理人之董事確認其有責任按照香港財務報告準則、信託契約之相關條文及房地產投資信託基金守則之相關披露規定編製並以真實公平地反映富豪產業信託截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表。

富豪產業信託之外聘核數師安永會計師事務所就有關其匯報富豪產業信託截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表之責任所作之聲明已載於本年報之「獨立核數師報告」一節內。

關連人士交易

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

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

富豪關連人士集團

(a) 初步酒店租賃協議

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

於年度內，根據初步酒店租賃協議項下之現金市場租金收入及其他收入約為港幣722,500,000元。

(b) 初步酒店管理協議

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

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

(c) 初步酒店租賃擔保

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

(d) 初步酒店商標特許契約

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

(e) 灣仔酒店管理協議

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富薈灣仔酒店一物業公司」))與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈灣仔酒店之營運訂立為期十年之灣仔酒店管理協議，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿。由於現時的灣仔酒店管理協議已於二零二零年十二月三十一日到期，於二零一九年十二月二十日，富薈灣仔酒店一物業公司與酒店管理人訂立一份新灣仔酒店管理協議，為期十年。其條款與現時的灣仔酒店管理協議大致相同，主要分別為：(a)經營年期應為自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止，為期十年；及(b)加入基於非失責的提前終止條款。新灣仔酒店管理協議已於二零二零年一月十五日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關新灣仔酒店管理協議之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。

於年度內，根據灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣300,000元。

(f) 新上環租賃協議

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過Tristan Limited(「富薈上環酒店－物業公司」))就租賃富薈上環酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立上環租賃協議(經不時修訂)。上環租賃協議之年期指定於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。於二零一九年五月十七日，根據上環租賃協議的條款，富薈上環酒店－物業公司(作為出租人)已行使授予其之選擇權，將租期再延長五年至二零二四年十二月三十一日。於二零一九年十一月十八日，富薈上環酒店－物業公司與富豪承租人就富薈上環酒店訂立新上環租賃協議以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新上環租賃協議的所有其他條款及條件與上環租賃協議相同。有關富薈上環酒店租賃延長之進一步詳情可參閱產業信託管理人於二零一九年五月十七日刊發之相關公佈。

於年度內，根據新上環租賃協議項下之市場租金收入為港幣41,000,000元。

(g) 上環租賃擔保

根據於二零一四年二月十日訂立之租賃擔保(「上環租賃擔保」)，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據新上環租賃協議不時欠負或應付富薈上環酒店－物業公司之所有款項。

(h) 上環酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之上環酒店管理協議，由二零一四年二月十日起開始。

(i) 新炮台山租賃協議

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託(透過紀慧投資有限公司(「富薈炮台山酒店－物業公司」))就租賃富薈炮台山酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立炮台山租賃協議(經不時修訂)。炮台山租賃協議之年期指定於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。於二零一九年五月十七日，根據炮台山租賃協議的條款，富薈炮台山酒店－物業公司(作為出租人)已行使授予其之選擇權，將租期再延長五年至二零二四年十二月三十一日。於二零一九年十一月十八日，富薈炮台山酒店－物業公司與富豪承租人就富薈炮台山酒店訂立新炮台山租賃協議以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新炮台山租賃協議的所有其他條款及條件與炮台山租賃協議相同。有關富薈炮台山酒店租賃延長之進一步詳情可參閱產業信託管理人於二零一九年五月十七日刊發之相關公佈。

於年度內，根據新炮台山租賃協議項下之市場租金收入為港幣41,000,000元。

(j) 炮台山租賃擔保

根據於二零一四年七月二十八日訂立之租賃擔保(「炮台山租賃擔保」)，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據新炮台山租賃協議不時欠負或應付富薈炮台山酒店一物業公司之所有款項。

(k) 炮台山酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店一物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈炮台山酒店之營運訂立為期十年之炮台山酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日起開始。

(l) 租賃協議及新租賃協議

於二零一七年一月十九日，富豪產業信託(透過富薈灣仔酒店一物業公司)(作為業主)與置景有限公司(為富豪關連人士集團之成員)(作為租戶)(「富豪租戶」)就租賃香港灣仔莊士敦道211號地下A號及B號商舖(為富薈灣仔酒店之一部分)(「該物業」)訂立一項自二零一七年一月二十日起為期三年之租賃協議(「租賃協議」)，租金為每個曆月港幣140,000元，不包括空調費用、管理費、差餉及其他開支，須每月提前支付。根據租賃協議之條款，富豪租戶可享有自租賃協議屆滿日期起按市場租金(將由富豪產業信託之總估值師釐定)續訂租賃協議另外三年之選擇權。

於二零二零年一月十七日，富薈灣仔酒店一物業公司與富豪租戶就租賃該物業訂立一項自二零二零年一月二十日起為期三年之新租賃協議(「新租賃協議」)，而非行使授予富豪租戶之選擇權以延長原租賃協議，並加入一項條款，讓富豪租戶有權自二零二零年一月二十日起六個月後，於提前兩個月發出書面通知下，提前終止租約。

根據新租賃協議之條款，新租金為每個曆月港幣130,000元(不包括空調費用、管理費、差餉及其他開支)並須每月提前支付。富豪租戶可享有自新租賃協議屆滿日期起按市場租金(將由富豪產業信託之總估值師釐定)續訂新租賃協議另外三年之選擇權。有關新租賃協議之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二零年一月二十日刊發之相關公佈。

於年度內，根據租賃協議及新租賃協議項下之合約租賃收入總額約為港幣1,700,000元。

(m) 馬頭圍租賃協議

於二零一七年九月四日，富豪產業信託(透過力冠國際有限公司(「富薈馬頭圍酒店一物業公司」))與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)就租賃富薈馬頭圍酒店訂立馬頭圍租賃協議。馬頭圍租賃協議之年期於二零二二年九月三日屆滿，而富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。

於年度內，根據馬頭圍租賃協議項下之合約現金租金收入約為港幣62,300,000元。

(n) 馬頭圍租賃擔保

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

(o) 馬頭圍酒店管理協議

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

產業信託管理人費用

富豪資產管理有限公司(為富豪關連人士集團之成員)獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於年度內，就提供有關服務合共約港幣93,900,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

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

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

於二零二零年一月十五日，證監會進一步延長就初步酒店租賃協議授出之初步酒店－富豪關連人士集團豁免年期之期限，故此該項豁免將僅會於有關協議之屆滿日期(即(i)二零二八年十二月二十七日(就富豪機場酒店而言)；及(ii)二零三零年十二月三十一日(就其他四間初步酒店而言))或終止日期(以較早者為準)停止。有關詳情可參閱產業信託管理人於二零二零年一月十五日刊發之相關公佈。

於年度內，富豪產業信託已遵守初步酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

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

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

- (c) 於二零一七年七月二十日，證監會已就上述馬頭圍租賃協議、馬頭圍租賃擔保及馬頭圍酒店管理協議，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定（「馬頭圍酒店－富豪關連人士集團豁免」），惟受產業信託管理人於二零一七年七月二十日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

於年度內，富豪產業信託已遵守馬頭圍酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

- (d) 於二零二零年一月十五日，證監會已就上述新灣仔酒店管理協議，授出新豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定（「灣仔酒店－富豪關連人士集團豁免」）惟受產業信託管理人於二零二零年一月十五日刊發之公佈所載之條款及條件所限。灣仔酒店－富豪關連人士集團豁免將於二零二一年一月一日生效。

受託人關連人士集團

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

受託人費用

德意志信託（香港）有限公司（為受託人關連人士集團之成員）獲委任為富豪產業信託之受託人。於年度內，受託人就此方面提供服務之收費錄得合共約港幣3,500,000元。

豁免嚴格遵守

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

於年度內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

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及受託人關連人士集團進行之關連人士交易，並信納該等交易乃：

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

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

主要基金單位持有人的持有量

於二零二零年十二月三十一日，主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於基金單位中擁有以下須記錄於根據信託契約規定存置之名冊(「名冊」)內之權益：

主要基金單位持有人的名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二零年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(*)
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註i及ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)	2,440,346,102 (附註iii及iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註iii及v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)	2,439,613,739 (附註vi及vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,439,613,739 (附註vi及viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註ix)	11.45%

附註：

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

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI於二零二零年十二月三十一日持有百利保約62.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為分別透過RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零二零年十二月三十一日持有富豪約69.25%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (x) 概約百分率乃根據於二零二零年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無其他人士於基金單位中擁有須記錄於名冊內之權益。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

於二零二零年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下須記錄於名冊內之權益：

產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二零年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 ⁽ⁱⁱ⁾
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%

附註：

- (i) 於2,443,033,102個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生於二零二零年十二月三十一日持有世紀城市約58.68%股權。
- (ii) 概約百分率乃根據於二零二零年十二月三十一日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何須記錄於名冊內之權益。除本文所披露有關主要基金單位持有人及產業信託管理人之董事(彼等亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位中擁有權益外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。

經審核財務報表

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	860,435	948,685
酒店收入總額	五	10,963	26,947
		871,398	975,632
物業及酒店經營業務支出		(13,299)	(19,609)
租金及酒店收入淨額	五	858,099	956,023
利息收入		1,208	1,794
折舊	十一	(8,267)	(9,450)
投資物業公平值之變動	十二	(2,748,023)	(2,522,605)
投資物業—使用權資產公平值之變動	十二	—	(9,438)
產業信託管理人費用	六	(93,885)	(104,877)
信託、專業及其他支出	七	(10,930)	(10,485)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	(220,609)	(318,813)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損		(2,222,407)	(2,017,851)
所得稅開支	九	(87,399)	(84,411)
未計及基金單位持有人分派前之年內虧損		(2,309,806)	(2,102,262)
融資成本—基金單位持有人分派		(377,862)	(469,070)
計及基金單位持有人分派後之年內虧損		(2,687,668)	(2,571,332)
基金單位持有人應佔每基金單位虧損			
基本及攤薄	十	港幣(0.709)元	港幣(0.645)元

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內虧損		(2,309,806)	(2,102,262)
其他全面虧損			
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面虧損：			
物業重估之虧損	十一	(62,952)	(86,337)
所得稅之影響	廿二	10,387	14,246
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(52,565)	(72,091)
年內其他全面虧損(除稅後)		(52,565)	(72,091)
未計及基金單位持有人分派前之年內全面虧損總額		(2,362,371)	(2,174,353)

綜合財務狀況表

截至二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十一	543,000	614,000
投資物業	十二	21,829,000	24,517,000
投資物業—使用權資產	十二	—	21,787
應收融資租賃	十三	1,584	—
非流動總資產		<u>22,373,584</u>	<u>25,152,787</u>
流動資產			
應收賬項	十四	9,361	10,753
預付款項、按金及其他應收款項	十五	6,066	6,065
應收關連公司款項	廿七(b)	358	48
可收回稅項		3,005	4,465
應收融資租賃	十三	10,218	—
有限制現金	十六	88,493	75,977
現金及現金等值項目	十七	244,017	120,155
流動總資產		<u>361,518</u>	<u>217,463</u>
總資產		<u>22,735,102</u>	<u>25,370,250</u>
流動負債			
應付賬項	十八	60,801	41,332
已收按金		326	2,926
應付關連公司款項	廿七(b)	961	666
其他應付賬項及應計費用		21,489	40,556
合約負債	十九	377	392
付息之銀行債項	廿一	4,756,330	747,241
租賃負債	二十	10,218	9,985
應付稅項		14,055	40,807
流動總負債		<u>4,864,557</u>	<u>883,905</u>
流動負債淨值		<u>(4,503,039)</u>	<u>(666,442)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>17,870,545</u>	<u>24,486,345</u>

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	廿一	5,292,390	9,184,192
租賃負債	二十	1,584	11,802
已收按金		2,667	—
遞延稅項負債	廿二	643,044	619,258
非流動總負債		5,939,685	9,815,252
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		10,804,242	10,699,157
基金單位持有人應佔資產淨值		11,930,860	14,671,093
已發行基金單位數目	廿三	3,257,431,189	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	廿四	港幣3.663元	港幣4.504元

第65頁至第119頁之綜合財務報表已於二零二一年三月二十三日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

執行董事
林萬鏞

主席
羅旭瑞

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業		總計 港幣千元
			重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
於二零二零年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	182,699	6,040,162	14,671,093
年內虧損	—	—	—	(2,309,806)	(2,309,806)
年內其他全面虧損：					
物業重估之虧損(除稅後)	—	—	(52,565)	—	(52,565)
未計及基金單位持有人分派前 之年內全面虧損總額	—	—	(52,565)	(2,309,806)	(2,362,371)
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(1,623)	1,623	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(377,862)	(377,862)
於二零二零年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>128,511</u>	<u>3,354,117</u>	<u>11,930,860</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	基金單位 港幣千元	資本儲備 港幣千元	物業		總計 港幣千元
			重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
於二零一九年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	257,346	8,608,938	17,314,516
年內虧損	—	—	—	(2,102,262)	(2,102,262)
年內其他全面虧損：					
物業重估之虧損(除稅後)	—	—	(72,091)	—	(72,091)
未計及基金單位持有人分派前 之年內全面虧損總額	—	—	(72,091)	(2,102,262)	(2,174,353)
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(2,556)	2,556	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(469,070)	(469,070)
於二零一九年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>182,699</u>	<u>6,040,162</u>	<u>14,671,093</u>

分派表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內虧損		(2,309,806)	(2,102,262)
調整：			
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額		971	(2,261)
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(11,149)	(36,302)
發債成本之攤銷		20,876	20,789
投資物業公平值之變動		2,748,023	2,522,605
折舊		8,267	9,450
遞延稅項支出		34,173	33,201
年內可供分派收入	(a)及(b)	491,355	445,220
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.060元	0.068元
末期	(b)及(c)	0.076元	0.056元
		0.136元	0.124元

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，「可供分派收入總額」定義見信託契約。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人根據此基準就截至二零二零年六月三十日止六個月作出每基金單位中期分派為港幣0.060元，涉及中期分派總額為港幣195,400,000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」）。就二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零二一年五月十八日。末期分派將於二零二一年五月二十七日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人之末期分派總額為港幣247,600,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.076元及預期於記錄日期時有權收取分派之基金單位數目計算。本年度付予基金單位持有人之分派總額，即中期分派為港幣195,400,000元及末期分派為港幣247,600,000元，合共為港幣443,000,000元或佔本年度可供分派收入總額90.2%。
- (c) 產業信託管理人於二零二一年三月二十三日議決及宣派就二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.076元，涉及金額港幣247,600,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零二一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二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日期間之末期分派為港幣182,400,000元，並於綜合財務報表內反映。
- (d) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店（統稱「初步酒店」），個別亦稱「初步酒店」、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣11,100,000元（二零一九年：港幣36,300,000元）。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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虧損		(2,222,407)	(2,017,851)
經作出以下調整：			
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	五	971	(2,261)
投資物業公平值之變動	十二	2,748,023	2,522,605
投資物業-使用權資產公平值之變動	十二	—	9,438
利息收入		(1,208)	(1,794)
融資成本-不包括基金單位持有人分派	八	220,609	318,813
折舊	十一	8,267	9,450
		754,255	838,400
應收賬項之減額		421	52,490
預付款項、按金及其他應收款項之增額		(101)	(26)
應收關連公司款項之減額/(增額)		(310)	6,919
有限制現金之增額		—	(3)
應付賬項之增額/(減額)		19,469	(45,379)
已收按金之增額		67	7
應付關連公司款項之增額/(減額)		295	(2,804)
其他應付賬項及應計費用之減額		(6,482)	(4,570)
合約負債之減額		(15)	(854)
經營業務所得現金		767,599	844,180
已收利息		1,308	1,710
已付利息		(212,318)	(302,986)
已付香港利得稅		(78,518)	(18,066)
經營業務所得現金流量淨額		478,071	524,838
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(219)	(787)
添置投資物業		(60,023)	(45,605)
已收取融資租賃之本金部分		9,985	—
有限制現金之減額		4,285	1,132
原到期超於三個月之定期存款之減額/(增額)		(11,333)	10,000
投資活動所用現金流量淨額		(57,305)	(35,260)

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
融資活動之現金流量			
新銀行債項，扣除發債成本		344,411	522,360
償還銀行債項		(248,000)	(525,000)
租賃付款之本金部分		(9,985)	(9,438)
已付分派		(377,862)	(469,070)
有限制現金之增額		(16,801)	(8,601)
融資活動所用現金流量淨額		(308,237)	(489,749)
現金及現金等值項目變動淨額		112,529	(171)
年初之現金及現金等值項目		120,155	120,326
年末之現金及現金等值項目		232,684	120,155
現金及現金等值項目結存之分析			
綜合財務狀況表內所述之現金及現金等值項目	十七	244,017	120,155
原到期於存放起計超於三個月之無抵押定期存款	十七	(11,333)	—
綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		232,684	120,155

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

一、 一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受日期為二零零六年十二月十一日(成立日期)構成富豪產業信託之信託契約(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約所修訂及重列)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)規管。

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

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室及九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

二、 編製基準

該等綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及一般香港接受之會計準則編製。此外，該等綜合財務報表亦根據信託契約之有關條款及房地產投資信託基金守則附錄C之有關披露條款編製。該等綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備以及投資物業按公平值計算除外。該等綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最近之千元(另有指示者除外)。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債超出流動資產港幣4,503,039,000元(二零一九年：港幣666,442,000元)。流動負債淨值狀況主要由於於二零二一年九月到期之二零一六年初步融資未償還貸款本金金額港幣4,500,000,000元及循環貸款港幣264,000,000元全部於報告期末分類為流動負債。考慮到從租金收入產生的穩定經營業務現金流量及有關投資物業之公平值，產業信託管理人認為本集團將有能力於再融資安排上獲得此性質之慣常條款，並擁有足夠資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾與資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為富豪產業信託直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資公司而承擔浮動回報之風險或享有獲得浮動回報之權利，並能夠透過其於投資公司之權力(即賦予本集團有能力指引投資公司相關活動之權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

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

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

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

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

二.二 會計政策及披露之改變

本集團已於本年度財務報表中首次採納二零一八年財務報告之概念框架及以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的釋義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的釋義

除香港財務報告準則第3號(修訂本)以及香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)與準備本集團的財務報表無關外，二零一八年度財務報告之概念框架以及經修訂之香港財務報告準則的性質和影響載列如下：

- (a) 二零一八年財務報告之概念框架(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦說明了管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (b) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)訂明重大性的新釋義。新釋義列明，倘可合理預期對資料遺漏、錯誤陳述或陳述不明會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則有關資料視作重大資料。該等修訂釐清，重大性取決於資料的性質或大小(或兩者皆是)。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

二.三已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架 ³
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病—相關租金減免 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{4,7}
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{4,6}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ³
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計 準則第41號(修訂本) ³

1 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

5 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

6 作為香港會計準則第1號(修訂本)的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

7 作為於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)的結果，於二零二三年一月一日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。

當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重述比較資料。

本集團有若干根據於二零二零年十二月三十一日之香港銀行同業拆息以港元計值之附息之銀行債項。倘該等債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將在符合「經濟上等同」標準修改該等債項時應用此實際權宜方法，並預期不會因應用該等變動修訂而產生重大修改損益。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本)。下文載列預計適用於本集團之修訂詳情：

香港財務報告準則第9號金融工具澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該修訂自二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。允許提早採納。該修訂預期不會對本集團財務報表造成重大影響。

二.四 主要會計政策摘要

基金單位持有人的基金

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

公平值計量

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

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

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

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

第一級—按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級—按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術

第三級—按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

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

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

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

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

非金融資產減值

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

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

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

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

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

或

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

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

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

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

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

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

投資物業

投資物業乃土地及樓宇之權益(包括持作使用權資產之租賃物業，將以其他方式符合投資物業之定義)，乃擁有或持有作賺取租金及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入綜合損益表內。

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

金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量。

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

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生就未償還本金的純粹本息付款(「SPPI」)的現金流量。

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

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。

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)之其後計量

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於綜合損益表中確認。

撤銷確認金融資產

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

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

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

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

金融資產之減值

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

一般方法

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

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

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

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

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

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

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

簡化法

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

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時乃分類為貸款及債項以及應付賬項。

所有金融負債按公平值初始確認，及扣除直接應佔交易成本。

按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及債項以及應付賬項)之其後計量

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

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

撤銷確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認。

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

抵銷金融工具

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

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為履行責任預期所需未來開支，於報告期間完結時的現值。因時間流逝而導致折現之現值增加之數額，會計入綜合損益表中融資成本項下。

現金及現金等值項目

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

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

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

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

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

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

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

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

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

政府補助

倘可合理保證將獲得補貼及將符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補貼。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬用作補償之成本支銷期間有系統地確認為收入。

租賃

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

本集團作為承租人

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

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。當使用權資產符合投資物業的定義時，該資產計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公平值計量。

(b) 租賃負債

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

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

(c) 短期租賃

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

本集團於租期內以直線法確認短期租賃之租賃付款為開支。

本集團作為出租人

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

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

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

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

收入確認

來自租賃之收入

租金收入按下列之基準確認：

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

來自客戶合約之收入

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

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

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

其他收入

利息收入以應計基準按金融工具之估計年期或更短的時期(如適用)使用實際利息法將估計之日後現金收入精確地扣減至金融資產之賬面淨值予以確認。

合約負債

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

外幣交易

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

三、 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

物業租賃分類—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排之條款及條件之評估(如租期不包括商業物業的經濟週期之主要部分及最低租賃付款之現值不等於商業物業的絕大部份公平值)，本集團已決定其保留出租及作為經營租賃合約列賬之該等物業擁有權有關之幾乎所有重大風險及回報。

投資物業與業主自用物業之分類

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

估計之不明朗因素

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

投資物業及物業、廠房及設備公平值估計

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

遞延稅項資產

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

應收賬項的預期信貸虧損撥備

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

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

過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關聯繫數的評估為一項重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況的預測亦未必反映客戶未來的實際違約情況。截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據香港財務報告準則第9號應收賬項預期信貸虧損的財務影響並不重大。有關本集團應收賬項預期信貸虧損的資料披露於財務報表附註十四。

租賃－估計遞增借款利率

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

四、業務分類資料

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

本集團於截至二零二零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	855,434	5,001	860,435
酒店收入總額	—	10,963	10,963
總計	<u>855,434</u>	<u>15,964</u>	<u>871,398</u>
分類業績	<u>852,652</u>	<u>5,447</u>	858,099
投資物業公平值之變動	(2,719,023)	(29,000)	(2,748,023)
折舊	—	(8,267)	(8,267)
利息收入			1,208
產業信託管理人費用			(93,885)
信託、專業及其他支出			(10,930)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(220,609)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u>(2,222,407)</u>

本集團於截至二零一九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	941,479	7,206	948,685
酒店收入總額	—	26,947	26,947
總計	<u>941,479</u>	<u>34,153</u>	<u>975,632</u>
分類業績			
投資物業公平值之變動	(2,515,605)	(7,000)	(2,522,605)
投資物業—使用權資產公平值之變動	(9,438)	—	(9,438)
折舊	—	(9,450)	(9,450)
利息收入			1,794
產業信託管理人費用			(104,877)
信託、專業及其他支出			(10,485)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(318,813)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u>(2,017,851)</u>

分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業、物業、廠房及設備與投資物業—使用權資產之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零二零年十二月三十一日，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、物業、廠房及設備與投資物業—使用權資產之公平值分別為港幣21,644,000,000元(二零一九年：港幣24,324,787,000元)及港幣728,000,000元(二零一九年：港幣828,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

	截至二零二零年十二月三十一日止年度		
	酒店物業	混合用途 物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	56,473	219	56,692

	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	酒店物業	混合用途 物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	45,605	787	46,392

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度，港幣855,434,000元(二零一九年：港幣941,479,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關連公司。

地域資料

本集團之投資物業、物業、廠房及設備與投資物業一使用權資產全部位於香港。

五、 租金及酒店收入淨額

收入指年內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下之總和：

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

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入			
初步酒店	(a)	710,000	776,000
富薈灣仔酒店－非酒店部分		5,001	7,206
富薈上環酒店	(b)	41,000	46,000
富薈炮台山酒店	(c)	41,000	46,000
富薈馬頭圍酒店	(d)	61,334	61,166
其他收入	(f)	2,100	12,313
		860,435	948,685
物業經營業務支出		(3,476)	(3,224)
租金收入淨額		856,959	945,461
酒店收入總額		10,963	26,947
酒店經營業務支出	(g)	(9,823)	(16,385)
酒店收入淨額		1,140	10,562
租金及酒店收入淨額		858,099	956,023
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	10,963	26,947
來自其他來源之收入			
租金收入總額		860,435	948,685

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
基本租金	710,000	776,000
浮動租金	—	—
	<u>710,000</u>	<u>776,000</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
基本租金	41,000	46,000
浮動租金	—	—
	<u>41,000</u>	<u>46,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
基本租金	41,000	46,000
浮動租金	—	—
	<u>41,000</u>	<u>46,000</u>

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
合約現金租金收入	62,305	58,905
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	(971)	2,261
	<u>61,334</u>	<u>61,166</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

- (f) 於年度內，分租物業(之前分類為投資物業—使用權資產)延長至二零二零年十二月三十一日，從而獲重新評估，並分類為融資租賃。相應地其他收入減少至港幣2,100,000元，因已收取之租賃收入港幣10,383,000元於本年度並無於損益確認。
- (g) 包括於年度內獲香港特別行政區政府的防疫抗疫基金發放資助港幣885,000元(二零一九年：無)，該等資助並無尚未達成條件。

六、 產業信託管理人費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
基本費用	68,170	76,045
浮動費用	25,715	28,832
	93,885	104,877

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存置財產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付(以基金單位及/或現金形式)，並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之存置財產價值作出調整(以現金形式)；及
- 浮動費用(「浮動費用」)，現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店於相關財政年度之物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付。

產業信託管理人選擇以現金方式收取二零二零年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱富豪產業信託於二零一九年十二月六日刊發之公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,795	1,888
非核數費用	753	857
法律及其他專業費用	2,383	1,506
受託人費用	3,522	3,802
估值費用	570	590
其他支出	1,907	1,842
	10,930	10,485

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(二零一九年：無)，因此，年內並無產生董事及僱員福利支出(二零一九年：無)。

八、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息總開支：		
附息銀行債項之利息開支	195,197	293,182
發債成本之攤銷	20,876	20,789
租賃負債之利息開支	398	647
	<u>216,471</u>	<u>314,618</u>
其他	4,138	4,195
	<u>220,609</u>	<u>318,813</u>

九、 所得稅

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅盈利按 16.5% (二零一九年：16.5%) 撥備。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內支出	53,253	51,330
於往年度超額撥備	(27)	(120)
遞延(附註廿二)	34,173	33,201
	<u>87,399</u>	<u>84,411</u>

按香港法定稅率 16.5% (二零一九年：16.5%) 計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之虧損之稅項支出與按本集團實際稅率計算之稅項抵免之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之虧損	<u>(2,222,407)</u>	<u>(2,017,851)</u>
按法定稅率計算之稅項抵免	(366,697)	(332,945)
因過往稅項而對現有稅項之調整	(27)	(120)
無須課稅收入	(106)	(296)
不可扣稅支出	454,402	417,229
其他	(173)	543
	<u>87,399</u>	<u>84,411</u>

十、基金單位持有人應佔每基金單位虧損

基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內虧損港幣2,309,806,000元(二零一九年：港幣2,102,262,000元)及年內3,257,431,189個已發行基金單位(二零一九年：3,257,431,189個基金單位)之加權平均數計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損為港幣0.709元(二零一九年：港幣0.645元)。

由於年內並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄虧損與基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損相同(二零一九年：無)。

十一、物業、廠房及設備

	經批准投資
	酒店物業 港幣千元
於二零一九年一月一日	709,000
添置	787
重估虧損	(86,337)
年內折舊撥備	(9,450)
	<hr/>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	614,000
添置	219
重估虧損	(62,952)
年內折舊撥備	(8,267)
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日	543,000

本集團之物業、廠房及設備指富蒼灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行估值，於二零二零年十二月三十一日為港幣543,000,000元(二零一九年：港幣614,000,000元)。二零二零年十二月三十一日估值產生之重估虧損港幣62,952,000元(二零一九年：港幣86,337,000元)已在其他全面虧損扣除。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級(附註廿九)。

富蒼灣仔酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註廿一)。

倘本集團之物業、廠房及設備在綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣389,095,000元(二零一九年：港幣395,200,000元)。

本集團酒店物業之詳情載於第187頁。

十二、投資物業及投資物業－使用權資產

	附註	使用權資產 港幣千元	經批准投資		總計 港幣千元
			酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	
於二零一九年一月一日		23,199	26,773,000	221,000	27,017,199
添置		8,026	—	—	8,026
公平值之變動		(9,438)	(2,515,605)	(7,000)	(2,532,043)
於年內之資本開支		—	45,605	—	45,605
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日		21,787	24,303,000	214,000	24,538,787
於年內終止確認	(a)	(21,787)	—	—	(21,787)
公平值之變動		—	(2,719,023)	(29,000)	(2,748,023)
於年內之資本開支		—	56,473	—	56,473
其他添置		—	3,550	—	3,550
於二零二零年十二月三十一日		—	21,644,000	185,000	21,829,000

產業信託管理人已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業為兩組資產(即酒店物業及商用物業)。

本集團之投資物業由世邦魏理仕進行估值，於二零二零年十二月三十一日為港幣21,829,000,000元(二零一九年：港幣24,517,000,000元)。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶。有關詳情載於綜合財務報表附註二十中。

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

本集團投資物業之詳情載於第186頁至第187頁。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認使用權資產為投資物業。

(a) 於年度內，分租物業(之前分類為投資物業－使用權資產)延長至二零二零年十二月三十一日，從而獲重新評估，並分類為融資租賃。因此，終止確認投資物業－使用權資產港幣21,787,000元。

投資物業及投資物業－使用權資產於公平值等級被分類為第三級(附註廿九)。

十三、應收融資租賃

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收款項：				
不超過一年	10,384	—	10,218	—
超過一年及不超過五年	1,588	—	1,584	—
	11,972	—	11,802	—
減：未賺取融資收入	(170)	—		
	11,802	—		
分類為流動資產之部分	(10,218)	—		
非流動部分	1,584	—		

於二零二零年十二月三十一日，該等物業的融資租賃的實際年利率為介乎2.29%至2.45%。

於報告期末並無逾期之應收融資租賃。

十四、應收賬項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	9,213	10,184
其他應收賬項	148	569
	<u>9,361</u>	<u>10,753</u>

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

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

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

十五、預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
預付款項	592	491
按金及其他應收款項	5,474	5,574
	<u>6,066</u>	<u>6,065</u>

按金港幣 1,212,000 元(二零一九年：港幣 1,212,000 元)乃就提供予富薈灣仔酒店之服務而存放於一關連公司。有關金額乃無抵押、免息及應要求償還。

十六、有限制現金

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

十七、現金及現金等值項目

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現金及銀行結存	232,684	49,957
原到期於存放起計少於三個月之無抵押定期存款	—	70,198
原到期於存放起計超於三個月之無抵押定期存款	11,333	—
現金及現金等值項目	<u>244,017</u>	<u>120,155</u>

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

十八、應付賬項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付關連公司款項	60,471	41,117
其他應付賬項	330	215
	<u>60,801</u>	<u>41,332</u>

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

本集團於報告期末之應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

十九、合約負債

本集團確認以下有關收入之合約負債：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶預支	<u>377</u>	<u>392</u>

合約負債包括來自酒店經營業務之預收客戶收入。

二十、租賃

本集團作為承租人

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

(a) 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	21,787	23,199
添置	—	8,026
年內確認利息增加	398	647
付款	(10,383)	(10,085)
於十二月三十一日之賬面值	<u>11,802</u>	<u>21,787</u>
分析為：		
流動部分	10,218	9,985
非流動部分	1,584	11,802
	<u>11,802</u>	<u>21,787</u>

(b) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃負債利息	398	647
投資物業—使用權資產公平值之變動	—	9,438
與短期租賃有關之支出(計入物業及酒店經營業務支出)	60	195
於損益確認之總額	<u>458</u>	<u>10,280</u>

(c) 租賃之現金流出總額為港幣10,443,000元(二零一九年：港幣10,280,000元)。

本集團作為出租人

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

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	592,580	865,966
一年後但兩年內	49,851	67,709
兩年後但三年內	1,730	46,021
	<u>644,161</u>	<u>979,696</u>

廿一、附息之銀行債項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
附息之銀行債項	10,082,000	9,980,000
發債成本	(33,280)	(48,567)
	10,048,720	9,931,433
分類為流動負債之部分	(4,756,330)	(747,241)
非流動部分	5,292,390	9,184,192
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	4,756,330	747,241
於第二年	—	4,481,190
於第三至第五年(包括首尾兩年)	5,292,390	4,703,002
	10,048,720	9,931,433

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited 就港幣 4,500,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 1,000,000,000 元之循環貸款融資(「二零一六年初步融資」)訂立為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二零年十二月三十一日，二零一六年初步融資有未償還金額港幣 4,620,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額及部分循環貸款港幣 120,000,000 元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣 3,000,000,000 元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二零年十二月三十一日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣 3,000,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司 Sonnix Limited 就港幣 440,000,000 元定期貸款融資訂立融資協議(「二零一九年灣仔融資」)，為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零二零年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額已修改為港幣 405,000,000 元。

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司 Tristan Limited 以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣 790,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 632,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 158,000,000 元之循環貸款融資(「二零一八年上環融資」)。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零二零年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣 776,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣 144,000,000 元。

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(隨後於二零二零年九月減少至港幣44,000,000元)(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零二零年十二月三十一日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零二零年八月二十七日，二零一七年馬頭圍融資協議之補充協議已予訂立，修訂及重列貸款本金額為港幣621,000,000元(「二零二零年馬頭圍融資」)，新貸款期為三年直至二零二三年九月。於二零二零年十二月三十一日，二零二零年馬頭圍融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二零年十二月三十一日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年0.92%至每年1.20%(二零一九年：介乎每年0.92%至每年1.15%)計息。

二零一六年初步融資、二零一八年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零二零年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及／或本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由(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)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 本集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 本集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

廿二、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及設備 產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊 之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈 利之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(50,853)	(560,809)	11,359	(600,303)
年內於其他全面虧損計入之遞延稅項	14,246	—	—	14,246
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	505	(32,641)	(1,065)	(33,201)
於二零一九年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(36,102)</u>	<u>(593,450)</u>	<u>10,294</u>	<u>(619,258)</u>
於二零二零年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(36,102)	(593,450)	10,294	(619,258)
年內於其他全面虧損計入之遞延稅項	10,387	—	—	10,387
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	320	(32,718)	(1,775)	(34,173)
於二零二零年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(25,395)</u>	<u>(626,168)</u>	<u>8,519</u>	<u>(643,044)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。

廿三、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零二零年	二零一九年
於年初及於年末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

廿四、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零二零年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣11,930,860,000元(二零一九年：港幣14,671,093,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一九年：3,257,431,189)數目計算。

廿五、綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	附註	租賃負債 港幣千元	附息之 銀行債項 港幣千元
於二零一九年一月一日		23,199	9,913,284
來自融資現金流量之變動		(9,438)	(2,640)
非現金變動：			
添置	(a)	8,026	—
發債成本之攤銷		—	20,789
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日		<u>21,787</u>	<u>9,931,433</u>
來自融資現金流量之變動		(9,985)	96,411
非現金變動：			
發債成本之攤銷		—	20,876
於二零二零年十二月三十一日		<u>11,802</u>	<u>10,048,720</u>

(a) 主要非現金交易

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團涉及房產租賃安排之使用權資產及租賃負債分別有非現金添置港幣8,026,000元及港幣8,026,000元。

廿六、承擔

於報告期末，本集團有以下就其物業之資本承擔：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已批准但尚未訂約	<u>75,030</u>	<u>103,193</u>

廿七、關連交易及關連人士交易

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

關連人士／關聯方

德意志信託(香港)有限公司
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)
Regal Hotels International Holdings Limited
富豪酒店國際控股有限公司及
其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)
富豪資產管理有限公司
Paliburg Holdings Limited
百利保控股有限公司及其集團之其他成員公司
(統稱「百利保集團」)

與本集團之關係

富豪產業信託之受託人
受託人之關連人士
富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪產業信託之產業信託管理人及富豪集團之成員公司
富豪集團之控股股東

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	866,788	939,218
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	1,737	1,843
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	(279)	(1,095)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	(110)	(269)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(v)	(632)	(632)
產業信託管理人費用	(vi)	(93,885)	(104,877)
受託人費用	(vii)	(3,522)	(3,802)
富豪集團收取之會議費用	(viii)	(234)	(151)

附註：

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

上述交易已於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

(b) 於十二月三十一日與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應付關連公司賬項	(i)	(60,470)	(41,117)
已收按金	(iii)	(433)	(461)
其他應付賬項	(i)	—	(151)
應收關連公司款項	(i)	358	48
應付關連公司款項	(i)	(961)	(666)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(i)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(ii)	(650)	(684)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存	(iv)	155	155

附註：

- (i) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
 - (ii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (iii) 該金額須根據相關協議之條款償還。
 - (iv) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元。根據二零二零年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣177,500,000元(二零一九年：港幣194,000,000元)，相等於二零二零年度三個月之基本租金，由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一四年二月十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈上環酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年二月十日開始。
- (f) 於二零一四年七月二十八日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈炮台山酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日開始。
- (g) 於二零一七年九月四日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈馬頭圍酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一七年九月四日開始。
- (h) 於二零一九年十二月二十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈灣仔酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零二一年一月一日開始。

廿八、按類別劃分之金融工具

於報告期末，每個類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	按攤銷成本計算 之金融資產	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收賬項	9,361	10,753
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	5,474	5,574
應收關連公司款項	358	48
應收融資租賃	11,802	—
有限制現金	88,493	75,977
現金及現金等值項目	244,017	120,155
	<u>359,505</u>	<u>212,507</u>

金融負債

	按攤銷成本計算 之金融負債	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付賬項	60,801	41,332
已收按金	2,993	2,926
應付關連公司款項	961	666
其他應付賬項及應計費用	21,489	40,556
合約負債	377	392
附息之銀行債項	10,048,720	9,931,433
租賃負債	11,802	21,787
	<u>10,147,143</u>	<u>10,039,092</u>

廿九、公平值及公平值等級

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

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

公平值等級

下表列示本集團的非金融資產之公平值計量等級：

以公平值計量的資產：

於二零二零年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
物業、廠房及設備	—	—	543,000	543,000
投資物業	—	—	21,829,000	21,829,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,372,000</u>	<u>22,372,000</u>

於二零一九年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
物業、廠房及設備	—	—	614,000	614,000
投資物業	—	—	24,517,000	24,517,000
投資物業—使用權資產	—	—	21,787	21,787
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,152,787</u>	<u>25,152,787</u>

於年內，公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一九年：無)。

物業、廠房及設備與投資物業採用收益法 — 折現現金流量分析進行估值，以下為主要輸入值：

(a) 物業、廠房及設備

	範圍 二零二零年	範圍 二零一九年
重大不可觀察輸入值		
資本化率	3.00%	3.00%
折現率	6.00%	6.00%
年息增長率(約)	2.7%至57.8%	2.7%至17.1%
入住率	70%至95%	85%至95%
每日房租(約)	港幣700元至港幣1,300元	港幣1,000元至港幣1,500元
經營業務毛利(為總收入之百分比)(約)	24%至58%	50%至58%

(b) 投資物業

重大不可觀察輸入值	資產組別	範圍 二零二零年	範圍 二零一九年
資本化率	酒店及商用	2.50%至3.25%	2.50%至3.75%
折現率	酒店及商用	5.50%至6.88%	5.50%至6.75%
年息增長率(約)	酒店	2.7%至103.5%	2.7%至32.4%
入住率	酒店	50%至96%	75%至96%
每日房租(約)	酒店	港幣500元至港幣1,800元	港幣600元至港幣1,800元
經營業務毛利 (為總收入之百分比)(約)	酒店	5%至64%	28%至63%
估計每年租金(約)	商用	港幣6,900,000元至 港幣7,800,000元	港幣6,900,000元至 港幣9,500,000元

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

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

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

投資物業－使用權資產採用折現現金流量分析進行估值，以下為主要輸入值：

(c) 投資物業－使用權資產

年內重大不可觀察輸入值	二零一九年
折現率	3.82%
估計每年租金(約)	港幣 10,400,000 元

根據收益法－折現現金流量分析，公平值乃採用假設有關業主於使用權資產在租賃期內的利益進行估計。該方法涉及對使用權資產之連串現金流量之預測。折現率適用於預測現金流量以便確立與使用權資產有關之收益流之現值。退出收益通常是單獨釐定且不同於折現率。

現金流量之持續時間及流入與流出的具體時間乃由諸如租金檢討或租約續租等事件決定。適當之持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按租金收入來估計。該連串定期租金收入其後被折現。

估計租金大幅增加／(減少)將會導致使用權資產之公平值大幅增加／(減少)。折現率大幅增加／(減少)將會導致使用權資產之公平值大幅(減少)／增加。

三十、財務風險管理之目的及政策

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

利率風險

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

就港幣借款而言，假設於報告期末尚未到期之銀行借款金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之虧損增加港幣100,800,000元(二零一九年：港幣99,800,000元)。利率減少10個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之虧損減少港幣10,100,000元(二零一九年：港幣10,000,000元)。

在其他浮動項目保持不變下，上述採用之利率敏感度被認為合理。

信貸風險

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

本集團就應收賬項預期信貸虧損採用簡化法。就金融資產，包括在計入預付款項、按金及其他應收款項、應收關連公司款項、有限制現金，及現金及現金等值項目，彼等分類為預期信貸虧損計量第一階段內。

信貸風險之最高風險為有關金融資產在財務狀況表所列之賬面值。

流動資金風險

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

於報告期末，本集團之金融負債根據已訂約無折扣付款之償還期限如下：

	二零二零年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
應付賬項	60,471	330	—	60,801
已收按金	—	326	2,667	2,993
應付關連公司款項	—	961	—	961
其他應付賬項及應計費用	—	21,489	—	21,489
合約負債	—	377	—	377
付息之銀行債項	—	4,873,558	5,418,630	10,292,188
租賃負債	—	10,383	1,589	11,972
	<u>60,471</u>	<u>4,907,424</u>	<u>5,422,886</u>	<u>10,390,781</u>

	二零一九年			總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
應付賬項	41,117	215	—	41,332
已收按金	—	2,926	—	2,926
應付關連公司款項	—	666	—	666
其他應付賬項及應計費用	—	40,556	—	40,556
合約負債	—	392	—	392
付息之銀行債項	—	1,104,595	9,771,376	10,875,971
租賃負債	—	10,383	11,972	22,355
	<u>41,117</u>	<u>1,159,733</u>	<u>9,783,348</u>	<u>10,984,198</u>

資本管理

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

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

本集團利用貸款與估值比率及資產負債比率監察資本管理情況。於報告期末，與若干已動用銀行融資有關之貸款與估值比率介乎44.4%至57.5%之間(二零一九年：介乎38.9%至54.2%)，乃低於相關銀行融資協議所准許之限額。

於報告期末，富豪產業信託之資產負債比率為44.3%(二零一九年：39.3%)，即尚未償還貸款總額合共港幣10,082,000,000元(二零一九年：港幣9,980,000,000元)，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣22,735,100,000元(二零一九年：港幣25,370,300,000元)所得之比率。有關尚未償還貸款總額詳情，參閱本財務報表附註廿一。資產負債比率仍低於房地產投資信託基金守則於二零二零年十二月四日生效之修訂所准許50%上限。

卅一、附屬公司

主要附屬公司之詳情如下：

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

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

獨立核數師報告



致富豪產業信託全體基金單位持有人

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

綜合財務報表的審計報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第65頁至第119頁的富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而公允地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項	該事項在審計中是如何應對的
投資物業及物業、廠房及設備的估值	
<p>於二零二零年十二月三十一日，貴集團的投資物業及物業、廠房及設備的估值分別約為港幣218億元及港幣5億元，合共佔貴集團總資產的98.4%。貴集團已委聘外部估值師對投資物業及物業、廠房及設備以半年為基準進行物業估值。估值過程存在主觀因素，並且取決於多項假設及估計而釐定。</p> <p>貴集團就有關投資物業及物業、廠房及設備的估值的會計政策及披露載於綜合財務報表附註二、四、三、十一、十二及廿九。</p>	<p>在我們的內部估值專家之協助下，我們已審閱有關於二零二零年十二月三十一日貴集團的投資物業及物業、廠房及設備的估值所採用估值法及相關假設。估值是按(其中包括)有關資本化率、折現率、終端增長率、入住率、每日房租、經營業務毛利及估值每年租金的假設為基準。</p> <p>我們已評估由本集團委托之外部估值師的才能、能力及獨立性。我們亦已評估於綜合財務報表中就投資物業及物業、廠房及設備估值的披露是否足夠。</p>

刊載於年度報告內其他信息

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

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

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

產業信託管理人就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

此外，產業信託管理人須確保綜合財務報表根據二零零六年十二月十一日訂立的信託契約(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約所修訂及重列)(以下簡稱「信託契約」)的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文妥為擬備。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁智英。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環添美道1號
中信大廈22樓

二零二一年三月二十三日

表現概覽

於二零二零年十二月三十一日

	附註	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		11,930.9	14,671.1	17,314.5	15,484.7	13,437.9
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		3.663	4.504	5.315	4.754	4.125
年內之最高成交價(港幣)	—	2.01	2.52	2.47	2.45	2.2
年內之最低成交價(港幣)		1.11	1.72	2.14	2.05	1.72
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		69.70%	61.81%	59.74%	56.88%	58.30%
每基金單位之分派收益率	二	9.93%	6.14%	6.73%	6.04%	7.48%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 截至二零二零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0.136元除以於二零二零年最後交易日之基金單位收市價港幣1.37元計算。每基金單位分派總額之詳情於第70頁「分派表」一節內。

受託人報告書

致富豪產業信託之基金單位持有人

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

我們謹此確認，我們認為於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間，富豪產業信託(「富豪產業信託」)之管理人在所有重大方面均已按於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約、於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約及於二零一五年四月十四日訂立之第七份補充契約所修訂)之條文管理富豪產業信託。

德意志信託(香港)有限公司

(以富豪產業信託之受託人之身份)

香港，二零二一年三月十一日

估值報告書

CBRE

世邦魏理仕有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一期27樓

電話：852 2820 2800
傳真：852 2810 0830
www.cbre.com.hk

地產代理牌照號碼：C-004065

敬啟者：

關於：香港之富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店(統稱「該等物業」)於二零二零年十二月三十一日之估值

謹遵照閣下對我們作出之指示，對富豪產業信託於二零二零年十二月三十一日(「估值日」)該等物業進行估值。我們確認曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要之其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業市場價值之意見。有關詳情載於隨附的估值證書。

估值基準及假設

有關估值乃遵照香港測量師學會估值準則(二零二零年版)進行，亦符合皇家特許測量師學會估值－全球準則(二零二零年版)及國際估值準則委員會估值準則(倘適用及適當)；並符合證券及期貨事務監察委員會於二零二零年十二月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。除非另有說明，否則所有估值均由具有適當資格的專業人士進行，而市場價值的定義及估值方法均符合上述標準。

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

我們之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。我們假定所有該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，我們於估值該等物業時，假設該等物業於整段未屆滿土地租賃年期內，在毋須支付地價的情況下，可自由出售及轉讓。

估值基準

我們對該等物業之估值為市場價值。香港測量師學會所定義之市場價值，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。市場價值被理解為不計及任何銷售或購買(或交易)成本，或扣除任何相關或潛在的稅項的估計資產或負債價值。

估值方法

於本估值中，我們主要採用收益法—折現現金流分析(「折現現金流」)並通過直接比較法進行覆核。

折現現金流量於香港測量師學會估值準則中定義為將預測現金流貼現至估值日，從而計算資產現值的一種方法，其亦將包括預測現金流量結束時資產最終的價值。折現現金流允許投資者或持有人對於假設投資期內可能來自能產生收入又有資本增長之物業的長期收益進行評估。

資產已透過現金流計算根據該等物業對產生未來年度淨營運收入能力的估計進行估值，而我們已對十年投資期限進行分析。我們假設該等物業於第十一年開首售出。因此，於第十一年之淨收入乃按末期資本化率予以資本化，以得出終值，其後按適用折現率貼現。因此，我們將十年間的收入現金流以及終值，按於估值日估計的折現率貼現，以得出現值。

根據香港測量師學會估值準則，預測現金流須根據合適的價值基準涵蓋目標資產未來所有現金流入及流出的金額及時間。就香港的酒店物業而言，年度經營淨收入一般按部門總收入減去所有經營開支及費用計算。酒店的總收入一般包括客房收入及餐飲收入，一般開支包括但不限於員工成本、銷售及營銷開支、能源成本、管理費用等。管理人已向我們提供該等物業過往的實際交易及預算預測，因此我們在折現現金流分析中採用的現金流預測乃基於管理人預算預測的估計以及我們對該等物業所處的經濟環境、業務及市場狀況下潛在交易的瞭解。

除另有說明外，我們假定政府地契租賃期滿時將獲續租。此現金流預測在假設交易會以現金進行下作分析，並無就利息及其他融資成本作出撥備。

折現現金流分析已經過直接比較法覆核，直接比較法涉及分析市場上的實際交易。於選擇適當的成交案例時，我們已計及相類似物業的市場交易記錄。我們根據該等物業及用作比較之物業之間的差異進行調整，而所作出之調整用以反映各方面（包括時間、地點、規模、設施、級數及質量、建築年齡以及被視為影響該等物業價值的其他相關因素）的差異。

估值假設

本報告所載估值代表截至估值日期我們根據上文所載釋義對估值之客觀意見。除其他事項外，我們之評估乃假設該等物業已妥為推銷且於該日期進行合約交換。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(2019冠狀病毒病)為「全球大流行」，疫情已經在多方面影響日常生活及全球經濟，部分房地產市場的交易活動和流動性顯著降低。截至估值日期，未能在市場上獲得足夠比較證據以對以此等物業的價值提供意見。

因此，吾等對此等物業的估值存在「估值的重大不確定性」。所以，與正常情況相比，吾等的估值具較低確定性及須對其更為謹慎。

為清楚起見，上文加入「估值的重大不確定性」聲明並不意味著估值不可靠。相反，加入此聲明是為了確保事實的透明度——在目前的特殊情況下，估值的確定性可能會比平常為低。重大不確定性條款是作為預防措施，不會令估值無效。

價值的變化可能比在一般市況下更為迅速及顯著，鑑於不清楚2019冠狀病毒病對未來房地產市場所產生的影響，以及區分該影響屬短期還是長期結構性變化的困難，吾等建議閣下對本報告所載估值進行經常性審視。

我們於本報告之估值已參考所獲提供之管理預算，並已假設上述事件僅為短期性質且資產之表現將於市場復甦時恢復正常水平。

業權調查

我們未獲提供與該等物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，我們並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊文件之修訂。我們不會就我們對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

資料來源

我們在頗大程度上依賴管理人提供之資料，並已接納就規劃審批、法定通告、地役權、土地年期、入住狀況、出租狀況、樓面圖則、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項所提供之建議。我們沒有理由懷疑管理人向我們提供的資料真實性及準確性，而管理人已告知我們所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地量度

我們並無進行實地量度。估值證書中所載之尺寸、量度及面積乃以管理人提供之資料為依據，而我們假設該文件中所示的面積屬正確。

視察

我們曾視察該等物業之外部及內部。我們對該等物業之視察於二零二一年二月由林天智先生(皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會專業會員)進行。在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無就屋宇裝備進行任何結構測量或任何測試，因此，我們未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。於是次估值中，我們假設該等物業維持在合理狀態。

其他假設

此外，於是次估值中，我們已假設：

- 管理人提供之該等物業資料均屬正確。
- 除另有指明外，否則該等物業的建造、佔用及使用完全符合且並無違反所有條例和法規。
- 我們已獲管理人提供租約詳情及牌照詳情。我們並無就每項具體租賃查核租賃文件，而我們之估值乃假設所有租賃均根據我們所得租約詳情內載列之條文簽立。此外，我們假設該等租約及牌照乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 除另有指明外，我們並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 除另有指明外，我們假定政府租契將於到期時按正常條款續訂。

除另有指明外，所有貨幣數字均以港幣(「港幣」)列賬。

估值師權益

我們謹此證明，估值師具有適當的資格並獲授權為執業估值師；並無財務或其他方面的金錢利益與該等物業的恰當估值存在衝突。

以下人員為簽署本報告的人員提供專業協助：

葉穎思女士及羅啟泰先生

我們謹此確認，我們對該等物業並無現有或潛在利益；並非管理人、受託人或與富豪產業信託訂立合約的任何其他方或各方有關聯的公司，亦與上述公司並無關係；而我們獲授權作為執業估值師，並具有評估類似物業的必要專業知識及經驗。

我們之估值乃按公平公正之基準進行。

保密性及免責聲明

本估值報告僅供世邦魏理仕直接提供的人士使用。世邦魏理仕並不授權管理人及富豪產業信託受託人以外的任何人士使用或依賴本估值報告，而世邦魏理仕將不對因未經授權使用或依賴本估值報告而引起的任何損失承擔責任。除管理人或受託人外，任何其他方均不得依賴本估值報告。

世邦魏理仕有限公司及其董事和僱員僅對本報告的收件人負責。並不對任何第三方承擔責任、義務或負責。

隨函附奉估值概要及我們的估值證書，以及報告中假設、免責聲明、限制及資格。

此致

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之「管理人」)

香港銅鑼灣

怡和街68號20樓2001室

及

德意志信託(香港)有限公司

(作為富豪產業信託之「受託人」)

香港九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場52樓

台照

代表

世邦魏理仕有限公司

林天智 MRICS MHKIS RPS

皇家特許測量師學會註冊估值師

董事

估價及諮詢服務

謹啟

二零二一年二月二十六日

估值概要

編號	物業	於二零二零年 十二月三十一日 現況下之市值 港幣元
1	富豪機場酒店 香港新界赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	2,325,000,000
2	富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	3,863,000,000
3	富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	5,220,000,000
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	1,656,000,000
5	麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	4,556,000,000

於二零二零年
十二月三十一日
現況下之市值
港幣元

編號	物業	
6	富薈灣仔酒店 香港灣仔莊士敦道211號地下A、B及C舖、 3樓平台、5樓至12樓、 15樓至23樓及25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	728,000,000
7	富薈上環酒店 香港 上環 文咸東街138號	1,400,000,000
8	富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街18號	1,404,000,000
9	富薈馬頭圍酒店 香港九龍 下鄉道8號	1,220,000,000
	總計：	<u>22,372,000,000</u>

物業一

富豪機場酒店

香港新界

赤鱸角

香港國際機場

暢達路9號

赤鱸角地段第1號餘段及增批部分之部分

物業概況

富豪機場酒店於一九九九年落成，為一幢樓高14層(包括一層地庫)之甲級高價酒店。於二零零七年完成酒店擴充計劃後，現時客房數目為1,171間。

富豪機場酒店鄰近香港國際機場，並透過空調行人天橋連接客運大樓。該物業亦鄰近亞洲國際博覽館。

地盤面積	:	10,886平方米
總樓面面積	:	71,988平方米
有蓋樓面面積	:	約83,400平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一六年四月二十九日之赤鱸角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/14號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	173	水療按摩豪華客房	14
高級客房	324	Cabana水療按摩客房	5
豪華客房	45	水療按摩套房	2
特選豪華客房	105	蜜月套房	1
高級豪華客房	66	皇室套房	11
Cabana客房	17	水療按摩複式套房	2
家庭三人客房	23	豪華套房	15
家庭四人客房	199	公寓套房	9
行政樓層高級客房	68	總統套房	1
行政樓層豪華客房	91		
		總計	1,171

附註：客房面積介乎21平方米至318平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地下	藝廊咖啡室	國際自助餐美食及亞洲特色菜	869	384
地下	華岸酒吧扒房	美式扒房	644	230
地下	龍門客棧	淮陽菜及上海菜	359	182
地下	空港居酒屋	日式佳餚	236	100
一樓	紅軒	粵川菜	504	260
二樓	Regala Café & Dessert Bar	甜品及美酒	326	94

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	座位數目(概約)			
			功能廳 數目	面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫	迎賓區及會議室	會議/展覽設施	13	1,645	490	372
一樓	宴會大殿	宴會/會議設施	1	960	960	960
一樓	多功能廳	會議設施	7	490	403	264
二樓	會議室	會議設施	3	94	38	不適用
九樓	會議室	會議設施	1	60	40	不適用

其他設施

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

擁有權及租期

登記擁有人 : 機場管理局¹

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

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

主要登記產權負擔

- 根據於二零零四年八月十二日訂立之契約備忘錄第IS342341號，自二零零三年十二月三十一日起計為期二十五年以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之分租約。
- 根據於二零零六年十一月八日訂立之契約備忘錄第06112400700018號，以紫荊酒店有限公司為受益人而簽立之補充租約(為契約備忘錄第IS342341號之酒店分租約之補充租約)。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910065號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第一份租賃協議—富豪機場酒店)。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立，年期自二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日)
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510099號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議—富豪機場酒店之首份補充協議。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590037號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2761號政府公告。(備註：計劃第ISM1741A號(關於部分)，關於：工務計劃項目第844號港珠澳大橋香港接線)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590012號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2762號政府公告。(備註：計劃第ISM1731A-1號(關於部分)，關於：工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590049號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2763號政府公告。(備註：就設定地役權及永久權利及暫時佔用土地權利之計劃第ISM1742A及ISM1757A號)。關於：工務計劃項目第844號港珠澳大橋香港接線)
- 二零一二年四月二十六日(於二零一二年四月二十六日訂立之契約備忘錄第12051002590024號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)發出之第2764號政府公告。(備註：就設定地役權及永久權利及暫時佔用土地權利之計劃第ISM1734B-I及ISM1732B-I號(關於部分)。關於：工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)
- 二零一三年十月十日(於二零一三年十月十日訂立之契約備忘錄第13102500820010號)按照道路(工程、使用及補償)條例(第370章)就設定地役權及臨時佔用土地權利發出之第6022號政府公告。(備註：關於部分、工務計劃項目第834號港珠澳大橋香港口岸)
- 根據於二零一三年十一月十九日發出之同意函(契約備忘錄第13120201030063號)。(備註：由地政專員發出)

- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380228號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之第二份補充契據。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)
- 根據於二零一五年十一月六日發出之同意函(契約備忘錄第15112001200210號)。(備註：由地政專員發出)
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第16102702370333號，以恒生銀行有限公司為受益人之抵押及轉讓權利。
- 根據於二零一七年二月十三日發出之同意函(契約備忘錄第17022300740027號)。(備註：由地政專員發出)
- 根據於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820093號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之第三份補充契據。

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率 : 24%

平均房租 : 港幣 1,045 元

租賃協議

出租人 : 紫荊酒店有限公司

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自二零零七年三月三十日(「上市日期」)起至二零二八年十二月二十七日止(包括首尾兩日)。

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

根據二零二零年及二零二一年市場租金方案釐定，二零二零年及二零二一年財政年度富豪機場酒店之基本租金分別為港幣 245,000,000 元及港幣 176,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

² 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

³ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

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

零售租約／牌照詳情

零售⁶

零售面積(可出租)	:	約38,030平方呎(3,533平方米)
佔用面積(可出租)	:	約38,030平方呎(3,533平方米)
空置面積(可出租)	:	0平方呎(0平方米)
出租率	:	100.0%
基本月租	:	港幣2,258,798元(除兩項租約以外，所有租約均不包括差餉、管理費及空調費；餘下之租約包括管理費及空調費，但不包括差餉。)

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
按月	—	0.0%	—	0.0%	—	0.0%
二零二一年末	30,517	80.2%	13	72.2%	1,860,037	82.3%
二零二二年末	5,009	13.2%	2	11.1%	268,275	11.9%
二零二三年末	1,181	3.1%	1	5.6%	38,086	1.7%
二零二四年末	1,323	3.5%	2	11.1%	92,400	4.1%
總計	38,030	100%	18	100%	2,258,798	100%
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

⁴ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

⁶ 該面積不包括富豪機場酒店佔用部分。

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
按月	—	0.0%	0	0.0%	—	0.0%
一年以上至兩年	9,997	26.3%	2	11.1%	470,580	20.8%
兩年以上至三年	22,660	59.6%	15	83.3%	1,508,926	66.8%
三年以上至四年	5,373	14.1%	1	5.6%	279,292	12.4%
總計	38,030	100%	18	100%	2,258,798	100%

(經四捨五入) (經四捨五入) (經四捨五入)

最後屆滿日期 : 二零二四年一月三日

免租期 : 0至7個月

續約選擇權 : 其中兩份租約可選擇再續約兩年，而其中九份租約則可選擇再續約三年。

條款概要 : 業主⁷負責支付地租及佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。

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212,523元

最後屆滿日期 : 二零二二年二月十四日

估計淨物業收益率⁸

10.5%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣2,325,000,000元

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

⁸ 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收租金除以市值得出。

物業二

富豪香港酒店

香港銅鑼灣
怡和街88號

內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分

物業概況

富豪香港酒店於一九九三年落成，為一幢樓高38層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，合共提供481間客房及套房。酒店亦包括怡和街68號地下至三樓部分空間作為附屬酒店空間⁹。

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

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

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	34	行政樓層豪華客房	36
高級客房	136	行政套房	20
豪華客房	105	豪華套房	8
特選豪華客房	18	總統套房	1
高級豪華客房	6	帝皇套房	1
家庭三人客房	89	主席套房	1
家庭四人客房	12	御富豪行政樓層一套房	2
行政樓層高級客房	12		
		總計	481

附註：客房面積介乎22平方米至154平方米。

⁹ 富豪香港酒店之擁有人亦租用怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約涉及可出租面積10,510平方呎(976平方米)之酒店配套用途，現時月租為港幣698,262.50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，年期於二零一九年一月十六日開始，為期三年，月租為港幣142,071元。

¹⁰ 該面積不包括租用部分。

¹¹ 該面積不包括租用部分。

食肆

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

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	座位數目(概約)			
			功能廳 數目	面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
地庫二層	多功能廳	宴會/會議設施	5	343	260	216
地庫一層	宴會大殿	宴會/會議設施	1	239	239	228
地庫一層	多功能廳	宴會/會議設施	3	194	180	132
三樓	會議室	宴會/會議設施	6	336	273	228

其他設施

其他設施包括一間健身中心及一個室外泳池。

擁有權及租期

登記擁有人 : Cityability Limited

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

主要登記產權負擔

- 限制性契諾契約(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第 UB5287070 號)。
- 契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第 UB5287071 號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第 UB8033163 號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910073 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議(第二份租賃協議—富豪香港酒店)。

- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510109 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議—富豪香港酒店之首份補充協議。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380234 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議—富豪香港酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第 16102702370323 號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之 Cityability 債券。
- 根據於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820103 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議—富豪香港酒店之第三份補充契據。

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率 : 40%

平均房租 : 港幣 507 元

租賃協議

出租人 : Cityability Limited

承租人 : Favour Link International Limited

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

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

根據二零二零年及二零二一年市場租金方案釐定，二零二零年及二零二一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 61,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分的 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

¹² 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

¹³ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

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

牌照詳情

安裝流動無線電設備及綜合無線電系統(「綜合無線電系統」)牌照

牌照數目	:	3
牌照月費	:	每月港幣 194,400 元
最後屆滿日期	:	二零二三年四月三十日

估計淨物業收益率¹⁶

3.0%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣 3,863,000,000 元

¹⁴ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

¹⁵ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

¹⁶ 富豪香港酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收租金除以市值得出。

物業三

富豪九龍酒店

香港九龍尖沙咀
麼地道71號

九龍內地段第10474號

物業概況

富豪九龍酒店於一九八二年落成，為一幢樓高20層(包括四層地庫)之甲級高價酒店。大部分客房均可俯瞰百週年紀念公園。富豪九龍酒店地下至二樓及第一層地庫至第三層地庫設有零售店舖及餐廳。

富豪九龍酒店位於尖沙咀東，該區域為著名旅遊區，毗鄰發展項目包括酒店、商用及辦公室。

地盤面積	:	2,560平方米
總樓面面積	:	31,746平方米
有蓋樓面面積	:	約43,500平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一三年十二月十三日之尖沙咀分區計劃大綱圖第S/K1/28號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

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

附註：客房面積介乎19平方米至140平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地庫一層	雅廊咖啡室	國際海鮮自助餐及單點美食	350	186
地下	V Bar & Lounge ¹⁷	小食及雞尾酒	89	56
一樓	Mezzo	美式意菜	199	90
二樓	富豪軒	中式餐廳	673	266

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	座位數目(概約)			
			功能廳 數目	面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
二樓	多功能廳	宴會／會議設施	6	331	260	156
三樓	宴會大殿	宴會／會議設施	1	353	353	360
三樓	多功能廳	宴會／會議設施	6	665	360	288

其他設施

其他設施包括一間健身室及一個購物商場。

擁有權及租期

登記擁有人 : 利高賓有限公司

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

主要登記產權負擔

- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月六日訂立之契約備忘錄第 UB3990407 號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第 UB8033162 號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910082 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議(第三份租賃協議—富豪九龍酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)

¹⁷ 地下設有額外室外座位。

- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510128 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之首份補充協議。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380241 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一八年三月八日訂立之契約備忘錄第 18032802410264 號，以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人而簽立之債券及按揭。
- 根據於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820111 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之第三份補充契據。

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率 : 37%

平均房租 : 港幣 480 元

租賃協議

出租人 : 利高賓有限公司

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自上市日期起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

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

根據二零二零年及二零二一年市場租金方案釐定，二零二零年及二零二一年財政年度富豪九龍酒店之基本租金分別為港幣 144,000,000 元及港幣 93,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

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。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ²⁰ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)。
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ²¹ 扣除基本費及固定開支後之 百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之 百分之五(5%)。

零售租約／牌照詳情

零售²²

零售面積(可出租)	:	約43,147平方呎(4,008平方米)
佔用面積(可出租)	:	約39,436平方呎(3,664平方米)
空置面積(可出租)	:	3,771平方呎(345平方米)
出租率	:	91.4%
基本月租	:	港幣1,728,515元(六項租約不包括差餉，但包括管理費及空調費；所有其餘租約不包括管理費、空調費及差餉。)

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
按月	12,223	31.0%	3	13.0%	561,834	32.5%
二零二一年末	4,618	11.7%	9	39.1%	287,825	16.7%
二零二二年末	5,953	15.1%	4	17.4%	260,500	15.1%
二零二三年末	16,643	42.2%	7	30.4%	618,356	35.8%
總計	39,437	100%	23	100%	1,728,515	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

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 該面積不包括富豪九龍酒店佔用部份。

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
按月	12,223	31.0%	3	13.0%	561,834	32.5%
一年以上至兩年	3,030	7.7%	7	30.4%	138,236	8.0%
兩年以上至三年	21,407	54.3%	10	43.5%	880,731	51.0%
三年以上至四年	1,707	4.3%	2	8.7%	88,914	5.1%
四年以上至五年	1,070	2.7%	1	4.3%	58,800	3.4%
總計	39,437	100%	23	100%	1,728,515	100%

(經四捨五入)

(經四捨五入)

(經四捨五入)

最後屆滿日期	:	二零二三年十二月二日
免租期	:	0至5個月
續約選擇權	:	其中一份租約可選擇按市場租金再續約兩年，而其中兩份租約則可選擇按市場租金再續約三年。
條款概要	:	業主 ²³ 負責支付地租及佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。

燈箱、陳列櫃、流動電話基站及天線等牌照

牌照數目	:	7
牌照月費	:	每月港幣 150,142 元
最後屆滿日期	:	二零二三年八月三十一日

估計淨物業收益率²⁴

2.8%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣 5,220,000,000 元

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

²⁴ 富豪九龍酒店之估計淨物業收益率由二零二零年應收租金除以市值得出。

物業四

富豪東方酒店

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

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

物業概況

富豪東方酒店包括一幢於一九八二年落成的17層高(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零一三年完成改裝工程後，酒店共設有客房及套房494間。

富豪東方酒店亦包括毗鄰於一九六七年落成之14層高樓宇(即寶城大樓)地下九間商舖(其中三間商舖包括閣樓)及一樓。

富豪東方酒店位於九龍城，鄰近啟德區前香港國際機場，該地點正轉型為集住宅、運動、商業及旅遊用途為一體之綜合發展區。

地盤面積	:	新九龍內地段第5754號(富豪東方酒店)為1,797平方米 新九龍內地段第4917號(寶城大樓)為741平方米
總樓面面積	:	22,601平方米
有蓋樓面面積	:	約27,300平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一九年七月五日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/25號，富豪東方酒店被劃為「商業」用途，寶城大樓被劃為「住宅(甲類)2」用途。

酒店客房組合

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

附註：客房面積介乎12平方米至105平方米。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(概約)	
			面積 (平方米)	一般用餐位數目
地庫一層	儷廊咖啡室	環球美饌及自助餐	536	298
地下	華岸酒吧餐廳 ²⁵	酒吧及餐廳	155	72
地下	意廊	意大利餐廳	185	90
地下	富豪餅店	餅店	29	20
地下	月光光	港式風味餐廳	55	50
二樓	富豪坊	粵菜	427	300

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	座位數目(概約)			
			功能廳 數目	面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會／會議設施	1	345	250	300
一樓	多功能廳	宴會／會議設施	7	302	294	204
三樓	會議室(貴賓廊)	會議設施	1	15	8	不適用

其他設施

其他設施包括一間健身室及購物區。

擁有權及租期

登記擁有人 : 凱麗酒店有限公司

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

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

²⁵ 華岸酒吧餐廳毗鄰地下設有額外室外座位區。

主要登記產權負擔

新九龍內地段第5754號(富豪東方酒店)

- 地役權批約連圖則(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)。
- 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)。
- 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033164號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之首份補充協議。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第16102702370302號，以恒生銀行有限公司(作為獲擔保方之代理人及擔保受託人)為受益人簽立之Gala債券。
- 根據於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820121號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第三份補充契據。

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

- 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。
- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之首份補充協議。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第16102702370302號，以恒生銀行有限公司(作為獲擔保方之代理人及擔保受託人)為受益人簽立之Gala債券。
- 根據建築物條例第24(1)條發出的命令第UBCSN/05-29/0001/12號連圖則(參見於二零一六年十二月十四日訂立之契約備忘錄第17041302060283號)。(備註：由建築事務監督發出，僅與公用部分有關)。

- 根據建築物條例第30B(3)條發出的取代通知第UMB/BAMB01/1801-355/0002號(參見於二零一九年十二月二十七日訂立之契約備忘錄第20020400710029號)。(備註：由屋宇署發出)。
- 根據建築物條例第30C(3)條發出的取代通知第UMB/BAMB01/1801-355/0147號(參見於二零一九年十二月二十七日訂立之契約備忘錄第20020400710035號)。(備註：由屋宇署發出)。
- 根據於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820121號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第三份補充契據。
- 根據建築物條例第26條由屋宇署發出的命令第D00133/K/20/TE號(參見於二零二零年九月三日訂立之契約備忘錄第20100702240477號)。(備註：與樓宇的公用地方(包括公用樓梯)有關)。

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率	:	55%
平均房租	:	港幣503元

租賃協議

出租人	:	凱麗酒店有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。
租金	:	二零一一年至二零三零年，市場租金 ²⁶ 將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣30,000,000元，全部五間初步酒店 ²⁷ 之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零二零年及二零二一年市場租金方案釐定，二零二零年及二零二一年財政年度富豪東方酒店之基本租金分別為港幣61,000,000元及港幣35,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

²⁶ 根據租賃協議，待釐定之市場租金包括基本租金、浮動租金及承租人之傢俬、裝置及設備儲備供款。

²⁷ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

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

零售租約／牌照詳情

零售³⁰

零售面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓—約9,337平方呎(867平方米)
佔用面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約0平方呎(0平方米) 寶城大樓—約1,407平方呎(131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7,930平方呎(737平方米)
出租率	:	富豪東方酒店—0% 寶城大樓—15.1%
基本月租	:	富豪東方酒店—港幣0元 寶城大樓—港幣18,000元(所有租約均不包括差餉、管理費及空調費。)

²⁸ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

³⁰ 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

富豪東方酒店

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

寶城大樓

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
二零二一年末	1,407	100.0%	1	100.0%	18,000	100.0%
總計	1,407	100%	1	100%	18,000	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	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
一年以上至兩年	1,407	100.0%	1	100.0%	18,000	100.0%
總計	1,407	100%	1	100%	18,000	100%

(經四捨五入) (經四捨五入) (經四捨五入)

最後屆滿日期 : 二零二一年七月四日

免租期 : 0個月

續約選擇權 : 不適用

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

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

流動電話基站及天線牌照

牌照數目	:	3
牌照月費	:	每月港幣 69,365 元
最後屆滿日期	:	二零二三年四月三十日

估計淨物業收益率³²

3.7%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,656,000,000 元

³² 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收租金除以市值得出。

物業五

麗豪酒店

香港新界沙田
大涌橋路 34-36 號

沙田市鎮地段第 160 號

物業概況

麗豪酒店於一九八六年落成，為一幢樓高 20 層(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零二零年最近的裝修工程後，該酒店現時設有 1,147 間客房。

麗豪酒店位於新界發展成熟之沙田新市鎮。該物業位於城門河南端，周邊區域發展主要為住宅樓宇及零售商舖及娛樂設施。

地盤面積	:	4,956 平方米
總樓面面積	:	59,668 平方米
有蓋樓面面積	:	約 69,100 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一八年六月八日之沙田分區計劃大綱圖第 S/ST/34 號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
標準客房	131	行政樓層豪華客房	54
高級客房	314	行政樓層河畔客房	45
豪華客房	46	水療按摩高級客房	4
特選豪華客房	158	水療按摩豪華客房	3
高級豪華客房	158	行政套房	11
家庭三人客房	26	皇室套房	1
家庭四人客房	69	豪華套房	6
行政樓層高級客房	120	總統套房	1
		總計	1,147

附註：客房面積介乎 10 平方米至 121 平方米。

食肆

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

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	座位數目(概約)			
			功能廳 數目	面積 (平方米)	劇院/ 會議室式	宴會式
一樓	宴會大殿	宴會／會議設施	1	474	450	456
一樓	多功能廳	宴會／會議設施	2	108	80	72
一樓	多功能廳	會議設施	1	518	500	432
二樓	多功能廳	宴會／會議設施	4	319	205	264
三樓	多功能廳	宴會／會議設施	4	313	200	300

其他設施

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

³³ 地下設有室外座位。

³⁴ 地下設有室外座位。

擁有權及租期

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

主要登記產權負擔

- 修訂函件(於一九八二年六月一日訂立之契約備忘錄第ST211142號)。
- 修訂函件(於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第ST353344號)。
- 合約完成證明書(於一九八六年七月十八日訂立契約備忘錄第ST430228號)。
- 根據於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第ST1145794號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
- 根據於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910108號，以Favour Link International Limited為受益人之租賃協議(第五份租賃協議－麗豪酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)
- 修訂函件(於二零零七年十一月十四日訂立之契約備忘錄第07111601000553號)。
- 根據於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510131號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議－麗豪酒店之首份補充協議。
- 根據於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380265號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議－麗豪酒店之第二份補充契據。
- 根據於二零一六年九月二十九日訂立之契約備忘錄第16102702370310號，以恒生銀行有限公司為受益人之麗豪債券。
- 根據於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820134號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議－沙田麗豪酒店之第三份補充契據。

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率	:	42%
平均房租	:	港幣430元

租賃協議

出租人	:	沙田麗豪酒店有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自上市日期起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。
租金	:	二零一一年至二零三零年，市場租金 ³⁵ 將根據租賃協議釐定(「市場租金方案釐定」)，租金下限為每年港幣70,000,000元，全部五間初步酒店 ³⁶ 之租金下限總額為港幣400,000,000元。

根據二零二零年及二零二一年市場租金方案釐定，二零二零年及二零二一年財政年度麗豪酒店之基本租金分別為港幣146,000,000元及港幣95,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分的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 ³⁷ 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 ³⁸ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)。

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

³⁶ 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。

³⁷ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

零售租約／牌照詳情

零售³⁹

零售面積(可出租)	:	約2,697平方呎(251平方米)
佔用面積(可出租)	:	約1,973平方呎(183平方米)
空置面積(可出租)	:	724平方呎(67.3平方米)
出租率	:	73.2%
基本月租	:	港幣89,100元(全部不包括差餉、管理費及空調費。)

租約屆滿情況

年度	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
二零二一年末	1,973	100.0%	1	100.0%	89,100	100.0%
總計	1,973	100%	1	100%	89,100	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	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
兩年以上至三年	1,973	100.0%	1	100.0%	89,100	100.0%
總計	1,973	100%	1	100%	89,100	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

最後屆滿日期	:	二零二一年十一月十四日
免租期	:	1個月
續約選擇權	:	不適用
條款概要	:	業主 ⁴⁰ 負責支付地租及佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。

³⁹ 該面積不包括麗豪酒店佔用部份。

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

流動電話基站及天線牌照

牌照數目	:	4
牌照月費	:	每月港幣 184,800 元
最後屆滿日期	:	二零二三年三月三十一日

估計淨物業收益率⁴¹

3.2%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣 4,556,000,000 元

⁴¹ 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收租金除以市值得出。

物業六

富薈灣仔酒店

香港灣仔莊士敦道211號

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

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

物業概況

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

於二零一零年完成改裝工程後，該物業現時設有99間客房及套房，而富薈灣仔酒店為乙級高價酒店。該物業的周邊區域主要為寫字樓。

地下部分由酒店大堂及店舖組成，該店舖現時已作租賃。客房位於樓宇之5樓至26樓，而設備層位於3樓。27樓至29樓亦已作租賃並已用作零售／食肆／酒吧／卡拉OK用途。

地盤面積	:	413平方米
總樓面面積	:	5,326平方米
有蓋樓面面積	:	約5,530平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一八年五月四日灣仔分區計劃大綱第S/H5/28號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

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

附註：客房面積介乎15平方米至47平方米。

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

擁有權及租期

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

主要登記產權負擔

- 地政專員／港島西以 Sonnix Limited 為受益人代表香港總督發出之許可證(於一九九四年十一月二十二日訂立之契約備忘錄第 UB6186840 號)。
- Liu Yee Man John 之法定聲明(於一九九七年四月十七日訂立之契約備忘錄第 UB7020522 號)。
- 佔用許可證第 H73/97 號(於一九九七年十一月二十日訂立之契約備忘錄第 UB7355437 號)。
- 根據於一九九七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第 UB7376631 號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議。
- 根據於二零零九年十月十九日訂立之契約備忘錄第 09103001380118 號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議之補充契據。
- 根據於二零一九年七月二十四日訂立之契約備忘錄第 19080702600227 號，以恒生銀行有限公司為受益人之債券及抵押。

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率	:	74%
平均房租	:	港幣 408 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 ⁴² 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至二零二零年十二月三十一日(包括該日)。
基本費	:	收入總額 ⁴³ 之百分之二(2%)
獎勵費	:	經營業務毛利 ⁴⁴ 超出基本費及固定開支部分之百分之五(5%)。

⁴² 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零二一年一月一日。

⁴³ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁴⁴ 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。

零售／寫字樓租約詳情

零售⁴⁵

總零售面積(總面積)	:	約1,800平方呎(167平方米)
佔用面積(總面積)	:	約1,800平方呎(167平方米)
空置面積(總面積)	:	0平方呎(0平方米)
出租率	:	100.0%
基本月租	:	港幣130,000元(基本租金不包括差餉、地租、管理費及空調費及其他開支)

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
二零二三年末	1,800	100.0%	1	100.0%	130,000	100.0%
總計	1,800	100%	1	100%	130,000	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	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
兩年以上至三年	1,800	100.0%	1	100.0%	130,000	100.0%
總計	1,800	100%	1	100%	130,000	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

最後屆滿日期	:	二零二三年一月十九日
免租期	:	不適用
續約選擇權	:	租戶可選擇再續約三年。
條款概要	:	業主 ⁴⁶ 及／或其他責任方負責佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。差餉、地租、稅項由租戶支付。

⁴⁵ 該面積不包括富薈灣仔酒店佔用部份。

⁴⁶ 所有租賃協議均由 Sonnix Limited (作為業主) 訂立。

辦公室

零售面積(總面積)	:	約8,304平方呎(771平方米)
佔用面積(總面積)	:	約8,304平方呎(771平方米)
空置面積(總面積)	:	0平方呎(0平方米)
出租率	:	100.0%
基本月租	:	港幣446,921元(所有租約均包括空調費及管理費，但不包括差餉。)

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
二零二三年末	8,304	100.0%	3	100.0%	446,921	100.0%
總計	8,304	100%	3	100%	446,921	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	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比
兩年以上至三年	8,304	100.0%	3	100.0%	446,921	100.0%
總計	8,304	100%	3	100%	446,921	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

最後屆滿日期	:	二零二三年七月二十一日
免租期	:	6至8個月
續約選擇權	:	不適用
條款概要	:	業主 ⁴⁷ 及/或其他責任方負責佔用面積之結構及外部維修，而租戶則負責內部維修。

估計淨物業收益率⁴⁸

0.7%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣728,000,000元

⁴⁷ 所有租賃協議均由 Sonnix Limited (作為業主)訂立。

⁴⁸ 富薈灣仔酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收收入淨額除以市值得出。

物業七

富薈上環酒店

香港

上環

文咸東街138號

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

物業概況

富薈上環酒店為一幢樓高34層之酒店，設有248間客房及套房，於二零一四年落成。其位於發展成熟之上環商業及住宅區，周邊區域發展主要為寫字樓及住宅樓宇。酒店毗鄰香港之主要中央商業區中環。

地盤面積 ⁴⁹	:	472平方米
總樓面面積	:	7,197平方米
有蓋樓面面積	:	約9,600平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二零年十一月三日西營盤與上環分區計劃大綱草圖第S/H3/34號劃為「商業」用途。

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

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
尊薈	72	卓薈 Premier	28
卓薈	60	商薈 Premier	14
商薈	34	富薈套房	18
尊薈 Premier	7	iResidence	7
商薈 Deluxe	8		
		總計	248

附註：客房面積介乎 13 平方米至 54 平方米。

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

擁有權及租期

登記擁有人	:	Tristan Limited
租期	:	海旁段 67 號及海旁段 67A 號按相關政府租約持有，劃一年期自一八五二年二月七日起計為期 999 年。 內地段 66 號按政府租約持有，自一八六八年三月二十六日起計為期 999 年。

主要登記產權負擔

- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 22(1)條發出於一九九五年七月二十一日之政府公告之第 2710 號(於一九九五年七月二十一日訂立之契約備忘錄第 UB6352712 號)。(僅就內地段 66 號 G 段及內地段 66 號餘下部分而言)
- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 22(1)條發出於二零一一年二月十八日之政府公告之第 1100 號(於二零一一年二月十八日訂立之契約備忘錄第 11030101830019 號)。(僅就海旁段 67 號 A 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 A 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段第 1 分段 A 段、海旁段 67 號 B 段第 1 分段餘下部分、海旁段 67 號 B 段第 2 分段、海旁段 67 號 B 段餘下部分、海旁段 67 號 C 段第 1 分段及海旁段 67 號 C 段餘下部分而言)

- 分割契據(於二零一一年八月十五日訂立之契約備忘錄第11082501800017號)。(僅就海旁段67號A段第1分段A段、海旁段67號A段第1分段餘下部分、海旁段67號B段第1分段A段、海旁段67號B段第1分段餘下部分、海旁段67號B段第2分段、海旁段67號B段餘下部分、海旁段67號C段第1分段、海旁段67號C段餘下部分、內地段66號G段及內地段66號餘下部分而言)
- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)第22(1)條發出於二零一一年十一月十一日之政府公告之第7420號(於二零一一年十一月十一日訂立之契約備忘錄第11111702560010號)。(僅就海旁段67A號C段而言)
- 香港西區與南區地政專員頒發之厭惡性行業牌照(於二零一一年十二月十二日訂立之契約備忘錄第12022300500014號)。(僅就海旁段67A號C段、海旁段67號A段第1分段A段、海旁段67號A段第1分段餘下部分、海旁段67號B段第1分段A段、海旁段67號B段第1分段餘下部分、海旁段67號B段餘下部分、海旁段67號C段第1分段、海旁段67號C段餘下部分及內地段66號餘下部分而言)
- 根據於二零一四年二月十日訂立之契約備忘錄第15042302380283號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議。(註：由二零一四年二月十日起至二零一九年十二月三十一日止期間)
- 根據於二零一八年二月二十日訂立之契約備忘錄第18022301430011號，以Favour Link International Limited為受益人之租賃協議補充契據。
- 根據於二零一八年十月二十九日訂立之契約備忘錄第18112102410485號，以大華銀行有限公司為受益人之債券及抵押。(僅就海旁段67A號C段、海旁段67號B段餘下部分、海旁段67號A段第1分段餘下部分、海旁段67號C段餘下部分、海旁段67號B段第1分段餘下部分及內地段66號餘下部分而言)
- 估用許可證第HK1/2014(OP)號(於二零一四年一月六日訂立之契約備忘錄第18112102410465號)。
- 根據於二零一九年十一月十八日訂立之契約備忘錄第19121001910020號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議。(註：由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間)(僅就內地段66號餘下部分、海旁段67號C段餘下部分、海旁段67號B段餘下部分、海旁段67A號C段、海旁段67號A段第1分段餘下部分、海旁段67號B段第1分段餘下部分而言)

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率 : 74%

平均房租 : 港幣 392 元

租賃協議

出租人 : Tristan Limited

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自生效日期⁵⁰起至二零二四年十二月三十一日止

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

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

根據二零二零年及二零二一年市場租金方案釐定，二零二零年及二零二一年租賃年度富薈上環酒店之基本租金分別為港幣 41,000,000 元及港幣 26,000,000 元；而浮動租金為物業收入淨額超出部分之 50%。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人 : 富豪酒店國際有限公司

酒店管理協議年期 : 自生效日期⁵¹起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)。

基本費 : 只要租賃協議存續有效，收入總額⁵²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⁵³扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或

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

⁵⁰ 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年二月十日。

⁵¹ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一四年二月十日。

⁵² 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁵³ 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。

牌照詳情

流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目	:	1
牌照月費	:	每月港幣 60,000 元
最後屆滿日期	:	二零二零年十二月三十一日

估計淨物業收益率⁵⁴

2.9%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,400,000,000 元

⁵⁴ 富薈上環酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收租金除以市值得出。

物業八

富薈炮台山酒店

香港
北角
麥連街 18 號

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

物業概況

富薈炮台山酒店為一幢樓高 32 層之酒店，設有 338 間客房，於二零一四年落成。富薈炮台山酒店位於發展成熟之住宅區北角，該物業之周邊區域主要為住宅樓宇、寫字樓及酒店發展項目。

地盤面積	:	457 平方米
總樓面面積	:	6,849 平方米
有蓋樓面面積	:	約 9,400 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一七年八月二十五日北角分區計劃大綱第 S/H8/26 號劃為「商業／住宅」用途。

酒店客房組合

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

附註：客房面積介乎 10 平方米至 16 平方米。

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

擁有權及租期

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

主要登記產權負擔

- 香港東區分區地政處之厭惡性行業牌照(參照於二零一二年七月二十日訂立之契約備忘錄第 12082101060027 號)。
- 根據於二零一四年七月二十八日訂立之契約備忘錄第 15042302380277 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議。(註：由二零一四年七月二十八日起至二零一九年十二月三十一日止期間)
- 根據於二零一八年十二月十日訂立之契約備忘錄第 18122102550151 號，以國泰世華商業銀行股份有限公司為受益人之債券及抵押。
- 估用許可證第 20/2014(OP) 號(於二零一四年五月五日訂立之契約備忘錄第 19010702210517 號)。
- 解除押記確認收據(於二零一八年十二月七日訂立之契約備忘錄第 18121402530083 號)。
- 根據於二零一九年十一月十八日訂立之契約備忘錄第 19121001910030 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之租賃協議。(註：由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間)

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率 : 71%

平均房租 : 港幣 303 元

租賃協議

出租人 : 紀慧投資有限公司

承租人 : Favour Link International Limited

租賃協議年期 : 自生效日期⁵⁵起至二零二四年十二月三十一日止

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

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

根據二零二零年及二零二一年市場租金方案釐定，二零二零年及二零二一年租賃年度富薈炮台山酒店之基本租金分別為港幣 41,000,000 元及港幣 26,000,000 元；而浮動租金為物業收入淨額超出部分之 50%。

⁵⁵ 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年七月二十八日。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	自生效日期 ⁵⁶ 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)。
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁵⁷ 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 ⁵⁸ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)。

牌照詳情

流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目	:	1
牌照月費	:	每月港幣 60,000 元
最後屆滿日期	:	二零二零年十二月三十一日

估計淨物業收益率⁵⁹

2.9%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,404,000,000 元

⁵⁶ 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一四年七月二十八日。

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 富薈炮台山酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收租金除以市值得出。

物業九

富薈馬頭圍酒店

香港九龍下鄉道8號

(前稱下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號)

九龍內地段第4148號C段

物業概況

富薈馬頭圍酒店為一幢於二零一七年落成樓高22層(包括1層地庫)之酒店。該樓宇5至23樓設有340間客房。該物業地庫及地下設有若干停車位。

該物業位於馬頭圍，靠近九龍城、紅磡及啟德地區。周邊區域之發展主要為住宅樓宇。

地盤面積	:	700平方米
總樓面面積 ⁶⁰	:	6,298平方米
有蓋樓面面積	:	約9,490平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零一九年七月五日之馬頭角分區計劃大綱圖編號S/K10/25劃為「住宅(甲類)」用途。

酒店客房組合

客房類別	客房數目	客房類別	客房數目
尊薈	48	卓薈家庭客房	48
卓薈	64	卓薈Premier家庭客房	60
尊薈Premier	27	商薈Premier	54
尊薈Premier家庭客房	12	商薈Premier家庭客房	18
商薈Deluxe家庭客房	9		
		總計	340

附註：客房面積介於11平方米至16平方米。

其他設施

其他設施包括酒廊、電腦區及健身區。

⁶⁰ 總樓面面積不包括158.11平方米升降機豁免面積。

擁有權及租期

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

主要登記產權負擔

- 佔用許可證第KN52/2016(OP)號(於二零一六年十一月二十三日訂立之契約備忘錄第17091300940028號)。
- 根據於二零一七年九月四日訂立之契約備忘錄第17091300940063號，以Favour Link International Limited為受益人就富薈馬頭圍酒店而簽立之租賃協議。
- 根據於二零一七年九月四日訂立之契約備忘錄第17091802150273號，以大華銀行有限公司為受益人之債券及抵押(構成固定及浮動押記)。
- 根據於二零二零年八月二十七日訂立之契約備忘錄第20092202300074號，以大華銀行有限公司為受益人而簽立之補充債券及抵押。

酒店營運

二零二零年酒店業績

入住率	:	66%
平均房租	:	港幣289元

租賃協議

出租人	:	力冠國際有限公司
承租人	:	Favour Link International Limited
租賃協議年期	:	自生效日期 ⁶¹ 起至緊接租約日期屆滿五年前之日止。
租金	:	就租期第一、第二、第三、第四及第五年每年應收之租金分別為港幣1,360,000,000元之4.00%、4.25%、4.50%、4.75%及5.00%。 就餘下租期應收之租金須基於將由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討釐定。

⁶¹ 根據租賃協議，「生效日期」指二零一七年九月四日。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	自生效日期 ⁶² 起，除非根據文內提早終止，否則將持續至生效日期屆滿十年之日(包括該日)。
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 ⁶³ 之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，收入總額之百分之二(2%)。
獎勵費	:	只要租賃協議存續有效，經調整經營業務毛利 ⁶⁴ 扣除基本費及固定開支後之百分之一(1%)；或 在經營期內其他情況下，經調整經營業務毛利扣除基本費及固定開支後之百分之五(5%)。

估計淨物業收益率⁶⁵

5.1%

於二零二零年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,220,000,000 元

⁶² 根據酒店管理協議，「生效日期」指二零一七年九月四日。

⁶³ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

⁶⁴ 根據酒店管理協議，「經調整經營業務毛利」指經營業務毛利與租金收入淨額之總和。

⁶⁵ 富薈馬頭圍酒店之估計淨物業收益率由二零二零年之應收固定租金除以市值得出。

酒店市場概覽

2019冠狀病毒病自二零二零年初起對香港旅遊及酒店業造成嚴重影響。作為預防及控制措施，全球多國實施社交距離規定、旅遊限制、關閉邊境及檢疫安排。因此，香港在二零二零年面對訪港旅客人數大幅減少的處境。

於二零二零年，香港僅接待旅客合共約3,600,000人次，按年以雙位數字下降93.6%⁶⁶，為訪港旅客人數有紀錄以來最大跌幅。二零二零年一月的訪港人數已佔全年總數的大部分，乃由於其後大部分抵港人士均為回鄉市民或因其他必要原因而旅行的人士。休閒旅客幾近絕跡。

於二零二零年，過夜旅客總數按年下降94.3%至約1,400,000人次，當中來自內地的訪港過夜旅客按年下降94.5%至約900,000人次，而來自國際市場的訪港過夜旅客按年下降93.7%至約500,000人次。長途地區市場按年下降91.5%至約400,000人次，短途地區市場同期按年較大幅下降93.7%至約500,000人次⁶⁷。

二零一九年社會政治事件的餘波連同持續的2019冠狀病毒病疫情，令二零二零年香港旅遊業市場再次面臨挑戰。酒店經營者尋找新方向以克服衰退，例如踏足宅度假市場及推出優惠方案以支撐低迷的入住率。

於二零二零年，整個行業之平均房租較去年下跌26.5%至每晚港幣887元，而所有受訪之不同類別酒店中，平均酒店入住率由79%下跌至46%，令平均可出租客房收入按年下跌57.2%。其中，甲級高價酒店的平均房租於二零二零年按年下降18.4%至每晚港幣1,617元，平均入住率為24%⁶⁸。

於二零二零年，乙級高價及中價酒店的平均房租分別按年下降38.7%及32.3%，入住率亦下降至45%及62%⁶⁹。

2019冠狀病毒病疫情令全球旅遊業及消費者相關行業轉型。公司會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽(MICE)等過去由高收益旅客所帶動的額外收入受到嚴重打擊，乃由於多個商務會議及大型活動延期、取消或改為舉行虛擬網上活動所致。

為緩解惡劣的市場狀況，政府宣佈將為旅遊業推出額外舒困措施⁷⁰，涉及投入合共近港幣6億元。此等措施將為旅行代理商、自由作業持證導遊及領隊以及旅遊服務巴士司機在內的旅遊業界提供支援。

⁶⁶ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年十二月訪港旅客統計數據

⁶⁷ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年十二月訪港旅客統計數據

⁶⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年十二月份酒店入住率報告

⁶⁹ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年十二月份酒店入住率報告

⁷⁰ 香港特別行政區政府：行政長官二零二零年施政報告

倘疫情緩和，政府將投放更多資源於本地文化及綠色旅遊以使旅遊業復甦，旨在擴大內地及海外旅客市場，亦向本地人及旅客推廣富歷史及文化元素的休閒旅遊體驗。

為迎接未來本港航空交通量的增長，及維持香港國際航空樞紐的競爭力，機場管理局正在將香港國際機場擴建為一個三跑道系統。該項目預計於二零二四年完工⁷¹。

於二零二零年，共有八家酒店新增約2,600多間新客房，其中包括中型及豪華酒店。而主要落成酒店位於港島，包括The Hari Hong Kong(210間)、歷山酒店(840間)、城木酒店－鴨脷洲(48間)及富薈尚乘上環酒店(98間)。其他新酒店包括大嶼山的香港東涌世茂喜來登酒店(228間)、香港東涌世茂福朋喜來登酒店(1,001間)及The Silveri Hong Kong - Mgallery(206間)⁷²。

根據二零二一年新酒店供應的預測，市場上將新增約2,700間客房⁷³，有機會進一步對整體酒店市場入住率產生下行壓力。然而，市場上新酒店開業普遍亦有稍為延遲的現象，預計實際供應將低於預計數字。

展望將來，在中國經濟穩步回升的支持下，香港經濟於二零二一年將自低基數中逐步復甦。然而，對香港酒店及旅遊業的影響將視乎2019冠狀病毒病爆發的持續時間，以及地緣政治風險於二零二一年將繼續帶來不利因素。

預計在二零二一年初推出本地接種疫苗計劃⁷⁴下，最終根除本地疫情後可望重啟跨境旅遊，對前景抱有更大信心，令旅遊及酒店業邁向逐步復甦之路。

⁷¹ 資料來源：香港機場管理局

⁷² 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

⁷³ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

⁷⁴ 資料來源：香港特別行政區政府，<https://www.covidvaccine.gov.hk/en/>

1. 富豪機場酒店

富豪機場酒店毗鄰香港國際機場，為唯一一間連接機場的酒店。鑒於其策略性位置，富豪機場酒店是香港國際機場過境旅客、機組人員及商務旅客的首選酒店。

富豪機場酒店位於香港最大的島嶼，與市中心的交通十分便利。旅客可搭乘公共交通工具，包括40多條公共巴士路線及機場快線，前往市區內多個目的地。為改善交通網絡，該島嶼不斷發展新擴建項目，其中包括二零一九年開通的港珠澳大橋，提供一條更快捷通往珠海及澳門的路線。大橋使香港、珠海及澳門緊密聯繫成為「旅遊三角」—由此推動旅遊、酒店及MICE設施與服務的發展。

免收費的屯門赤鱗角隧道(屯門至赤鱗角連接路)於二零二零年十二月全面通車⁷⁵。屯門至赤鱗角連接路為連接屯門南及港珠澳大橋香港口岸的海底隧道，為除青嶼幹線以外，來往香港國際機場及新界的另一途徑。來往屯門南及香港國際機場的行車距離可縮短22公里左右，行車時間可減少約20分鐘。區內多項大型基建項目落成，在中長期將在吸引商務、休閒及滯留旅客方面實現更大的增長潛力。

位於富豪機場酒店鄰近的亞洲國際博覽館是香港兩大會議設施之一，該博覽館舉辦國際展覽、活動、會議及演唱會，為香港最大的室內會議及展覽場地，合共提供約14,000個座位。

由於富豪機場酒店鄰近亞洲國際博覽館，故深受商務旅客歡迎，亦帶動該酒店MICE業務的需求。除會議場地外，昂坪360及香港迪士尼樂園等主要旅遊景點亦鄰近富豪機場酒店。鑒於富豪機場酒店的策略性位置及其毗鄰亞洲國際博覽館，富豪機場酒店的客房需求主要來自商務旅客。

富豪機場酒店已參與於二零二一年四月止各為期兩個月之第一及第二輪之指定檢疫酒店計劃。

香港國際機場目前兩大項目包括香港國際機場二號客運大樓及三跑道系統(三跑道系統)擴建項目預計將於二零二四年完工。於三跑道系統項目完成後，根據《香港國際機場2030規劃大綱》⁷⁶預測，每年新增客運量將達30,000,000人次。此外，位於富豪機場酒店附近的航天城⁷⁷發展項目由零售、餐飲及娛樂所組成，預計亦將於二零二三年至二零二七年分階段開放，將為香港國際機場及其周邊地區增加吸引力。

⁷⁵ 資料來源：路政署

⁷⁶ 資料來源：機場管理局

⁷⁷ 資料來源：SkyCity Hong Kong，www.skycityhongkong.com

多間新酒店項目於回顧期間開幕，包括Silveri Hong Kong – MGallery(206間)、香港東涌世茂喜來登酒店(228間)及香港東涌世茂福朋喜來登酒店(1,001間)。香港天際萬豪酒店的擴建工程正在施工，預計可額外提供342間客房。富豪酒店國際的新酒店項目麗豪航天城酒店將於二零二一年提供1,208間客房。

雖然目前市場動盪，香港仍為亞洲首選旅遊目的地之一，擁有大量優質旅遊基建及景點，確保香港仍為對國際旅客具吸引力的選擇。根據香港機場的交通流量長期增長預測，一旦中期市場狀況改善，富豪機場酒店可受惠於訪港旅客人數反彈。儘管如此，在疫情未完全受控下，旅客未必規劃出國旅遊。

2. 富豪香港酒店

富豪香港酒店位於銅鑼灣。該區是香港主要商業地帶及購物地區之一，以街道商店、購物中心及銀座式垂直零售樓宇為特色，而大多主要購物中心上蓋亦設有甲級商業大廈。沿軒尼詩道及告士打道有多種公共交通工具，從富豪香港酒店步行至銅鑼灣港鐵站僅約五分鐘路程。電車亦途經軒尼詩道，連接港島西區及東區。

銅鑼灣為吸引本地購物者及旅客的熱門購物地區，其中主要零售街道包括羅素街、波斯富街、渣甸街及百德新街。該地區亦有多個主要購物中心，如時代廣場、希慎廣場、名店坊、利園一期及二期、利舞臺及崇光百貨。

與中環商業區相比，更多公司已將其辦公室搬遷至銅鑼灣以降低租賃成本。

於二零二零年，銅鑼灣沒有新酒店開業。擬於登龍街興建中的酒店預計將於二零二二年開業，提供合共69間客房⁷⁸。

富豪香港酒店位於香港的核心地區，深受中國內地旅客及商務旅客歡迎。然而，2019冠狀病毒病疫情預計於短期內將為酒店市場帶來更大的不確定性。基於該地區之長期增長預測，一旦中長期市場狀況改善，富豪香港酒店之入住率及房租可受惠於訪港旅客人數反彈。

⁷⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

3. 富豪九龍酒店

富豪九龍酒店位於尖沙咀東，是香港主要商業及購物地區之一。此外，富豪九龍酒店位於尖沙咀東海岸線附近，若干酒店客房能夠享受維多利亞港的景色。而鄰近尖沙咀核心地區為深受旅客歡迎的主要購物中心，座立多個主要購物商場，包括海港城、1881 Heritage、The One、新港中心、iSquare國際廣場及K11 Musea。

尖沙咀亦擁有多個博物館及表演場地，如香港文化中心、香港藝術館及香港太空館，香港歷史博物館及香港科學館亦為尖沙咀東的地標。著名旅遊勝地星光大道增加尖沙咀海濱地區的人流。從富豪九龍酒店步行至星光大道僅為10分鐘路程。

富豪九龍酒店連接多種公共交通工具，包括尖沙咀東及尖沙咀港鐵站，以及連接香港島的尖沙咀天星碼頭。

於二零二零年，尖沙咀並沒有新酒店開業。區內有三間酒店(即瑰麗酒店、K11 Artus及Page 148)已於二零一九年開業，由於該等新酒店營運規模及市場定位的差異，故此，未對富豪九龍酒店在二零二零年造成直接重大影響。

作為主要購物及旅遊區以及地區性商業樞紐，一旦中期市場狀況改善，富豪九龍酒店之表現按入住率及房租而言可受惠於來自商務及休閒旅客的穩定需求。儘管如此，2019冠狀病毒病疫情持續，預計於短期內將為酒店市場帶來更大的不確定性，在疫情未完全受控下，旅客未必規劃出國旅遊。

4. 富豪東方酒店

富豪東方酒店位於九龍城，鄰近啟德發展區。周邊地區主要為街道商舖及購物商場，包括九龍城廣場及Mikiki Mall，大型購物中心(如又一城)則位於鄰近地區。

鄰近富豪東方酒店的啟德發展區為九龍東的大型新發展區。過去十年，九龍東已發展為新商業區，補足香港島的傳統商業區，且促進新一輪重建勢頭。佔地320公頃的啟德發展區內規劃約18,000,000平方呎為商業及辦公空間。

啟德發展區包括指定住宅區、國際郵輪碼頭、體育及旅遊設施⁷⁹。啟德體育公園的發展項目預計將於二零二三年完工，主場館可提供約50,000個座位。該體育館將能舉辦大型體育項目、本地體育項目及供公眾及社區使用；啟德發展區最近的土地招標價格反映該區未來發展的潛力。

⁷⁹ 資料來源：啟德發展區，<https://www.ktd.gov.hk/eng/>

隨著該地區工作及居住人口不斷增加，對其他商業及社區設施(包括購物中心、酒店及娛樂設施)的需求亦將不斷增長。九龍東正在規劃及進行多項主要基建項目，以應付不斷增長的交通需求。有關項目包括港鐵沙田至中環線(沙中線)；以及一項綜合道路網項目—中九龍幹線，其主要透過地底隧道連接東九龍及西九龍。沙中線第一期—大圍至啟德段於二零二零年二月十四日通車⁸⁰，縮短來往新界及九龍東的時間。

沙中線啟德至紅磡段亦計劃於二零二一年年底通車，一旦沙中線第二期完工，來往九龍城及金鐘的時間將縮短至十五分鐘以內⁸¹。

富方東方酒店為香港首間酒店於二零二零年四個月期間為等待2019冠狀病毒病測試結果的經航班抵港人士提供過夜住宿服務。富方東方酒店亦已參與於二零二一年四月止各為期兩個月之第一及第二輪之指定檢疫酒店計劃。

2019冠狀病毒病疫情持續，預計於短期內將為酒店市場帶來更大的不確定性，在疫情未完全受控下，旅客未必規劃出國旅遊。基於該地區之長期增長預測，一旦中長期市場狀況改善，富豪東方酒店之入住率及房租可受惠於訪港旅客人數反彈。

5. 麗豪酒店

麗豪酒店位於沙田，鄰近城門河，該地段主要為住宅區。沙田為香港主要的新市鎮之一，為新界人口最密集的地區。主要購物點包括新城市廣場、沙田中心及沙田廣場，該等購物中心均設有各式各樣的店鋪，以服務附近社區。該區亦提供一些獨特的文化體驗，如城門河龍舟競渡及於沙田馬場進行的賽馬等。

現時建設中的港鐵沙田至中環線(沙中線)項目將提供一條新鐵路連接大圍至金鐘兩地⁸²，令沙田與港島之間的連繫將大大改善。這條新鐵路將新界與港島直接聯繫鄰近的地區，屆時麗豪酒店亦會因沙中線全面通車而受益。

在帝逸酒店於二零一九年開業後⁸³，於二零二零年，沙田或其周邊地區再沒有新酒店開業。由於規模及定位方面的差異，該新酒店未對麗豪酒店造成重大影響。

於沙中線全面通車及放寬跨境旅遊限制後，預計麗豪酒店之平均房租將於中期回復平穩增長，一旦市場狀況改善，其業績預計與酒店業的整體表現相符。

⁸⁰ 資料來源：港鐵公司網站，www.mtr.com.hk

⁸¹ 資料來源：港鐵公司網站，www.mtr.com.hk

⁸² 資料來源：港鐵公司網站，www.mtr.com.hk

⁸³ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

6. 富薈灣仔酒店

富薈灣仔酒店位於灣仔中心地段。該區屬周邊商業中心，從金鐘東部延伸至銅鑼灣西部，該區以寫字樓、街道商店、餐廳及酒店為特色。

該地區匯聚超過20多幢甲級寫字樓，包括太古廣場三期、合和中心、新鴻基中心、鷹君中心及中環廣場。香港會議展覽中心位於灣仔海濱，為香港的標誌性建築之一。香港會議展覽中心每年舉辦數以百計的國際展覽及會議，吸引大批來自世界各地的商務旅客。

沿軒尼詩道、莊士敦道及告士打道，有多種公共交通工具可供乘搭往返富薈灣仔酒店。橫貫灣仔莊士敦道及軒尼詩道的電車連接港島西與港島東地區。距離富薈灣仔酒店，只需10分鐘步行路程便到達灣仔港鐵站。此外，灣仔碼頭亦為公眾提供另一途徑，透過渡輪服務前往尖沙咀。中環灣仔繞道更緩解告士打道及夏慤道的擠塞情況⁸⁴，

於二零二零年，The Hari Hotel在灣仔開業，提供210間客房。另一個位於摩理臣山道的酒店項目(122間客房)預計將於二零二二年開放。合和中心二期⁸⁵據報於二零二一年竣工，合共提供1,024間客房⁸⁶。其他潛在酒店項目包括香港六國酒店的擴建計劃及灣仔皇悅酒店。

旅遊限制將繼續損害酒店業中短期的前景。基於該地區之長期增長預測，一旦中長期市場狀況改善，富薈灣仔酒店之入住率及房租可受惠於訪港旅客人數反彈。

7. 富薈上環酒店

富薈上環酒店位於上環文咸街。該區集精品酒店、寫字樓、街道店鋪及食肆，其亦以各類專賣零售店聞名，包括沿荷李活道的古董店及各類藝術畫廊，乃至永樂街及德輔道西的中式海鮮乾貨專賣店。該區富有歷史特色的地標包括孫中山史蹟徑、文武廟、PMQ(前荷李活道警察已婚宿舍)及大館(前中區警署建築群)，都深受遊客歡迎。

上環沿皇后大道中及德輔道中設有四通八達的交通網絡。富薈上環酒店距離上環港鐵站以及電車總站僅十分鐘步行路程，與其他地區連接，交通便利。此外，上環的港澳客運碼頭提供連接澳門及中國南方其他城市的渡輪及直升機服務。

⁸⁴ 資料來源：路政署，「中環及灣仔繞道和東區走廊連接路」，www.cwb-hyd.hk

⁸⁵ 資料來源：合和中心二期，www.hopewellcentre2.com

⁸⁶ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

位於上環的新酒店富薈尚乘上環酒店於二零二零年落成，合共提供98間客房⁸⁷。

2019冠狀病毒病疫情持續，預計於短期內將為酒店及旅遊業帶來更大的不確定性，在疫情未完全受控下，旅客未必規劃出國旅遊。基於該地區之長期增長預測，一旦中長期市場狀況改善，富薈上環酒店之入住率及房租可受惠於訪港旅客人數反彈。

8. 富薈炮台山酒店

富薈炮台山酒店位於北角，屬港島區非核心商業區之一，亦為港島區受歡迎的住宅區。北角位於維多利亞港以北與西面的銅鑼灣接壤。東區走廊及港鐵連接該區域及香港其他地區，提供便利交通。

由富薈炮台山酒店只需步行5分鐘即可到達炮台山港鐵站，與銅鑼灣亦僅兩站之隔，該區為青少年、遊客及本地人亦視之為常去的購物點。主要零售街道包括羅素街、波斯富街、渣甸街及百德新街，而該區臨立頂級購物中心，如時代廣場、希慎廣場、名店坊、利園商場一期及二期以及崇光百貨。

炮台山坐擁多幢寫字樓，如康宏匯、友邦廣場、北角城中心及萬國寶通中心。富薈炮台山酒店鄰近舉辦各種國際活動的維多利亞公園及香港大球場。鰂魚涌與炮台山亦僅相隔兩個港鐵站，為另一個重要的非核心商業區，座立幾幢地標性商業大廈。

位於炮台山的新酒店歷山酒店(840間客房)於二零二零年第二季推出，並於二零二一年全面開業⁸⁸。

2019冠狀病毒病疫情持續，預計於短期內將為酒店及旅遊業帶來更大的不確定性，在疫情未完全受控下，旅客未必規劃出國旅遊。基於該地區之長期增長預測，一旦中期市場狀況改善，富薈炮台山酒店之表現可回復平穩。預計富薈炮台山酒店之業績將與酒店業的整體表現相符。

⁸⁷ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

⁸⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

9. 富薈馬頭圍酒店

富薈馬頭圍酒店位於土瓜灣。該區集住宅、街道商舖及商業大廈於一地。

富薈馬頭圍酒店附近的啟德發展區為九龍東的一個大型開發區。該區正發展成為一個擁有良好配套設施及資源的主要商業區，用以補足傳統中央商業區。

面對持續增長的交通需求，將會推行新基建項目，其中包括港鐵沙中線以及一項綜合道路網項目——中九龍幹線，其主要透過地底隧道連接東九龍及西九龍。沙中線第一期—大圍至啟德段已於二零二零年二月十四日通車⁸⁹。

沙中線第二期包括土瓜灣港鐵站，於二零二一年完工後，來往土瓜灣及金鐘的時間將縮短至少於十五分鐘。富薈馬頭圍酒店距離土瓜灣港鐵站僅為10分鐘內的步行路程⁹⁰。

中九龍幹線將使東九龍與中環及西九龍其他商業區的連接性大大改善。此外，中九龍幹線完工後由九龍東往廣深港高速鐵路的九龍西站將少於10分鐘⁹¹。

富薈馬頭圍酒店已參與於二零二一年四月止各為期兩個月之第一及第二輪指定檢疫酒店計劃。

在土瓜灣的儷賀酒店於二零一九年開業後，於二零二零年，土瓜灣或其周邊地區再沒有新酒店開業。由於規模及定位方面的差異，該新酒店未對富薈馬頭圍酒店造成重大影響⁹²。

2019冠狀病毒病疫情持續，預計於短期內將為酒店業帶來更大的不確定性。在香港放寬跨境限制後，訪港旅客人數將需時反彈。鑒於香港穩固的零售及旅遊業基礎及該區之有限供應及增長前景，一旦中期市場狀況改善，預計富薈馬頭圍酒店之入住率及平均房租將回復平穩，以及其業績將與整體酒店市場表現相符。

⁸⁹ 資料來源：港鐵公司網站，www.mtr.com.hk

⁹⁰ 資料來源：港鐵公司網站，www.mtr.com.hk

⁹¹ 資料來源：路政署

⁹² 資料來源：香港旅遊發展局，截至二零二零年九月酒店供應情況

物業組合摘要

於二零二零年十二月三十一日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路 34-36 號	酒店	中期	59,668	69,100	100
(6) 富薈灣仔酒店 香港灣仔 莊士敦道 211 號 地面 A、B 及 C 舖、3 樓平台、 5 樓至 12 樓、15 樓至 23 樓及 25 樓至 29 樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／商業	長期	5,326	5,530	100
(7) 富薈上環酒店 香港上環 文咸東街 138 號	酒店	長期	7,197	9,600	100
(8) 富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街 18 號	酒店	長期	6,849	9,400	100
(9) 富薈馬頭圍酒店 香港九龍 下鄉道 8 號	酒店	長期	6,298	9,490	100

財務資料摘要

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

業績及分派摘要

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
租金及酒店收入總額	871,398	975,632	1,021,939	957,773	973,479
租金及酒店收入淨額	858,099	956,023	990,606	927,141	943,887
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)	(2,222,407)	(2,017,851)	2,351,413	2,594,515	684,694
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)	(2,309,806)	(2,102,262)	2,251,664	2,488,325	563,980
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	491,355	445,220	489,223	473,038	511,362
每基金單位分派總額	港幣0.136元	港幣0.124元	港幣0.150元	港幣0.145元	港幣0.154元

資產及負債摘要

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產：					
物業、廠房及設備	543,000	614,000	709,000	656,000	590,000
投資物業	21,829,000	24,517,000	26,994,000	25,136,000	21,632,000
投資物業—使用權資產	—	21,787	—	—	—
應收融資租賃	1,584	—	—	—	—
流動資產	361,518	217,463	278,841	166,305	155,334
總資產	22,735,102	25,370,250	27,981,841	25,958,305	22,377,334
流動負債	4,864,557	883,905	590,535	2,990,055	330,351
非流動負債	5,939,685	9,815,252	10,076,790	7,483,592	8,609,039
總負債	10,804,242	10,699,157	10,667,325	10,473,647	8,939,390
基金單位持有人應佔資產淨值	11,930,860	14,671,093	17,314,516	15,484,658	13,437,944
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	港幣3.663元	港幣4.504元	港幣5.315元	港幣4.754元	港幣4.125元

www.RegalREIT.com