



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))



2021 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
- 57 關連人士交易
- 64 權益披露
- 66 經審核財務報表
 - 66 綜合損益表
 - 67 綜合全面收入表
 - 68 綜合財務狀況表
 - 70 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
 - 71 分派表
 - 72 綜合現金流量表
 - 74 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

產業信託管理人之提名委員會

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

產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻
林萬鏞

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

高力國際物業顧問(香港)有限公司

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
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二零二一年年報。

財務業績

截至二零二一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盈利港幣577,100,000元，而二零二零年財政年度之虧損為港幣2,309,800,000元。回顧年度所錄得之盈利包括富豪產業信託之投資物業組合之經評估值上升所產生之公平值收益港幣309,300,000元(已抵銷年內所產生之額外資本開支)，而於二零二零年之比較年度則錄得公平值虧損港幣2,748,000,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，二零二一年之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣267,800,000元，而上一年度則為港幣438,200,000元。

回顧年度之可供分派收入總額達港幣310,800,000元，而二零二零年則錄得港幣491,400,000元。可供分派收入總額減少主要由於全球各地之2019冠狀病毒病疫情對酒店業造成不利影響而導致整體租金收入下跌所致。

產業信託管理人之董事會決議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度末期分派每基金單位港幣0.041元(二零二零年：港幣0.076元)。連同已派付之中期分派每基金單位港幣0.045元(二零二零年：港幣0.060元)，使二零二一年每基金單位分派總額達港幣0.086元，較二零二零年按每基金單位港幣0.136元計算之分派總額下降36.8%。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，為港幣280,100,000元(二零二零年：港幣443,000,000元)，派息率為二零二一年可供分派收入總額之90.1%(二零二零年：90.2%)。

酒店市場及業務回顧

根據世界銀行集團最近之發表，全球增長估計於二零二一年反彈至5.5%，惟預期將於二零二二年放緩至4.1%。此反映對2019冠狀病毒病變種病毒擴散，主要經濟體之財政支持預計減少以及環球供應鏈遭遇瓶頸之擔憂仍存。另一方面，由於需求恢復及商品價格上升，年內多國的通貨膨脹壓力愈來愈大。中國國內生產總值(GDP)於二零二一年達到估計的按年增長8.1%後，在疫情之持續影響及中央政府對多個經濟領域收緊監管之情況下，預期於二零二二年經濟增長溫和。香港作為典型開放型經濟體，一直受到環球經濟復蘇之動態變化及中國內地宏觀政策調整之影響。於二零二一年，香港本地生產總值較二零二零年錄得6.4%增長。

儘管香港之2019冠狀病毒病疫情於二零二一年大部分時間受控，惟持續實施嚴格的旅遊限制，令二零二一年訪港旅客人數仍處於極低水平。於二零二一年全年，訪港旅客僅有91,400人次，包括來自中國內地之65,700人次，此反映按年下跌97.6%，僅達疫情前水平之滄海一粟。

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，二零二一年平均酒店入住率為63.0%，較二零二零年上升17.0個百分點，而行業平均房租錄得3.0%的跌幅，令平均可出租客房收入(「平均可出租客房收入」)按年增加32.8%。

面對極其艱難的經營環境，香港酒店經營者於年內已採取經調整的業務策略，將重心轉移至本地市場之宅度假及長期住宿生意，同時部分酒店參與了由香港政府籌辦的指定檢疫酒店計劃(「指定檢疫酒店計劃」)，大部分為回港居民提供酒店檢疫設施。因此，由於經營結構轉變，二零二一年行業平均數字應僅作一般參考之用，且可能不適合用作與過往經營期間(特別是疫情前)作直接比較。

為履行支持香港政府防疫措施之企業社會責任，我們旗下四間酒店即富豪機場酒店、富豪東方酒店、富薈馬頭圍酒店及富薈炮台山酒店於二零二一年參與不同輪次之指定檢疫酒店計劃。因此，下文有關富豪產業信託擁有之酒店之二零二一年經營數據摘要，應注意部分該等酒店之經營模式有變。

誠如先前所述，除富薈灣仔酒店由富豪產業信託擁有及自行營運外，由富豪產業信託擁有之全部五間初步酒店及其他三間富薈酒店均已出租予富豪產業信託之中層上市控股公司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作酒店營運。

於年內，初步酒店如上文所述一直以兩個不同的業務模式營運。其中三間酒店即富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店經營切合本地市場之正常酒店業務，而其餘兩間酒店則按指定檢疫酒店計劃作為檢疫酒店營運。初步酒店於二零二一年之合併平均入住率為57.3%，去年則為37.2%。儘管其合併平均房租下跌12.9%，但其合併平均可出租客房收入整體按年增加34.1%。於二零二一年，五間初步酒店產生基本租金總額港幣460,000,000元。

初步酒店已於二零二一年十一月完成二零二二年之市場租金檢討。五間酒店於二零二二年之年度基本租金總額已釐定為港幣475,000,000元，較二零二一年之基本租金總額增加港幣15,000,000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。

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。該酒店二零二一年之平均入住率為82.0%，而二零二零年則為73.9%。與去年同期比較，其平均房租上升3.1%，令其平均可出租客房收入按年增加14.4%。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77.7%，較二零二零年上升5.6個百分點。同時，其合併平均房租亦上升6.7%，令其合併平均可出租客房收入按年增加15.1%。於二零二一年，該兩間酒店產生租金收入總額港幣52,000,000元，此乃其各自市場租金方案下之應收基本租金。

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。根據於二零二一年十一月完成的市場租金檢討，該兩間酒店各自之二零二二年基本租金已釐定為港幣27,000,000元，較二零二一年之年度基本租金各自輕微增加港幣1,000,000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初結束之五年固定租賃年期內。於二零二一年十二月，產業信託管理人行使現有租賃協議授予其之選擇權，將租賃年期延長至二零二七年十二月三十一日，並按獨立年度市場租金檢討釐定延長期內之租金。於回顧年度，該酒店收取現金租金港幣65,700,000元。

誠如先前所報告，富豪產業信託於二零二一年八月與銀團達成一項五年期之新貸款融資，當中包括定期貸款港幣4,500,000,000元連同循環貸款最高達港幣500,000,000元，該總貸款以四間初步酒店作出抵押。新定期貸款用作償還之前一筆本金金額相同並於二零二一年九月到期之定期貸款融資。新循環貸款融資將保留作一般企業資金用途。

業務前景

環球前景被多個下行風險所籠罩，包括2019冠狀病毒病疫情可能再度爆發、通脹壓力脫錨之可能性及其對利率環境之潛在影響，以及最近東歐愈演愈烈的地緣政治緊張。

今年一月初，Omicron變種病毒引發香港第五波疫情，香港政府自此在本地社區推出愈來愈嚴格的社交距離措施。儘管採取了該等嚴格的控制措施，惟本地感染人數在過去兩個月繼續急升。這已嚴重影響香港的正常社交及經濟活動，而許多企業(特別是餐飲、零售及部分服務性行業)更不得不暫時或永久停業。

於二零二二年二月，香港政府要求香港的酒店經營者參加社區隔離設施酒店計劃，該計劃之目的乃在短期內提供急需的住宿，以隔離那些對2019冠狀病毒病檢測呈陽性但無症狀或只有輕微症狀的人士。作為香港政府自二零二零年四月以來抗疫工作的密切支持者，四間原本在指定檢疫酒店計劃下作為檢疫酒店營運之酒店，以及近期加入的富豪九龍酒店，於二零二二年二月下旬至三月中不同時間起改為在社區隔離設施酒店計劃下營運，為期三個月。由於近期情況轉變，根據社區隔離設施酒店計劃合約之相關條款，該五間酒店之用途已改變為政府指定之隔離酒店設施或其他抗疫措施。

預期第五波疫情將至少於二零二二年上半年繼續嚴重影響香港經濟。在目前情況下，逐步恢復國際交通及重新開放內地邊境之計劃將無可避免地被推遲。直至第五波疫情妥為受控及進出香港之交通回復正常之前，旅遊及酒店業乃至香港整體經濟之前景於短期內均未見樂觀。

就富豪產業信託而言，其出租予富豪集團之全部物業均受到富豪本身所提供之租賃擔保所保障，而年度市場租金檢討特點可為富豪產業信託就年內所面對之短期市場波動提供庇護。就此，五間初步酒店及兩間富薈酒店於二零二二年之租金檢討早於二零二一年十一月釐定，故租金水平並不受於今年一月初爆發之第五波疫情所影響。

從更長遠的角度來看，以及在中國中央政府的支持下，正如其第十四個五年規劃所述，香港通過其建設成為創新科技中心、文化藝術交流中心、知識產權貿易中心，以及透過鞏固其作為國際航空樞紐之地位，本港理應仍有大量商機。

憑藉其在大灣區整體發展中之獨特角色，香港將依然是一個朝氣勃勃且韌力頑強的樞紐，與內地於資本投資、國際貿易及專業服務方面提供聯繫。因此，產業信託管理人對香港旅遊及酒店業之未來前景仍充滿信心。

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。

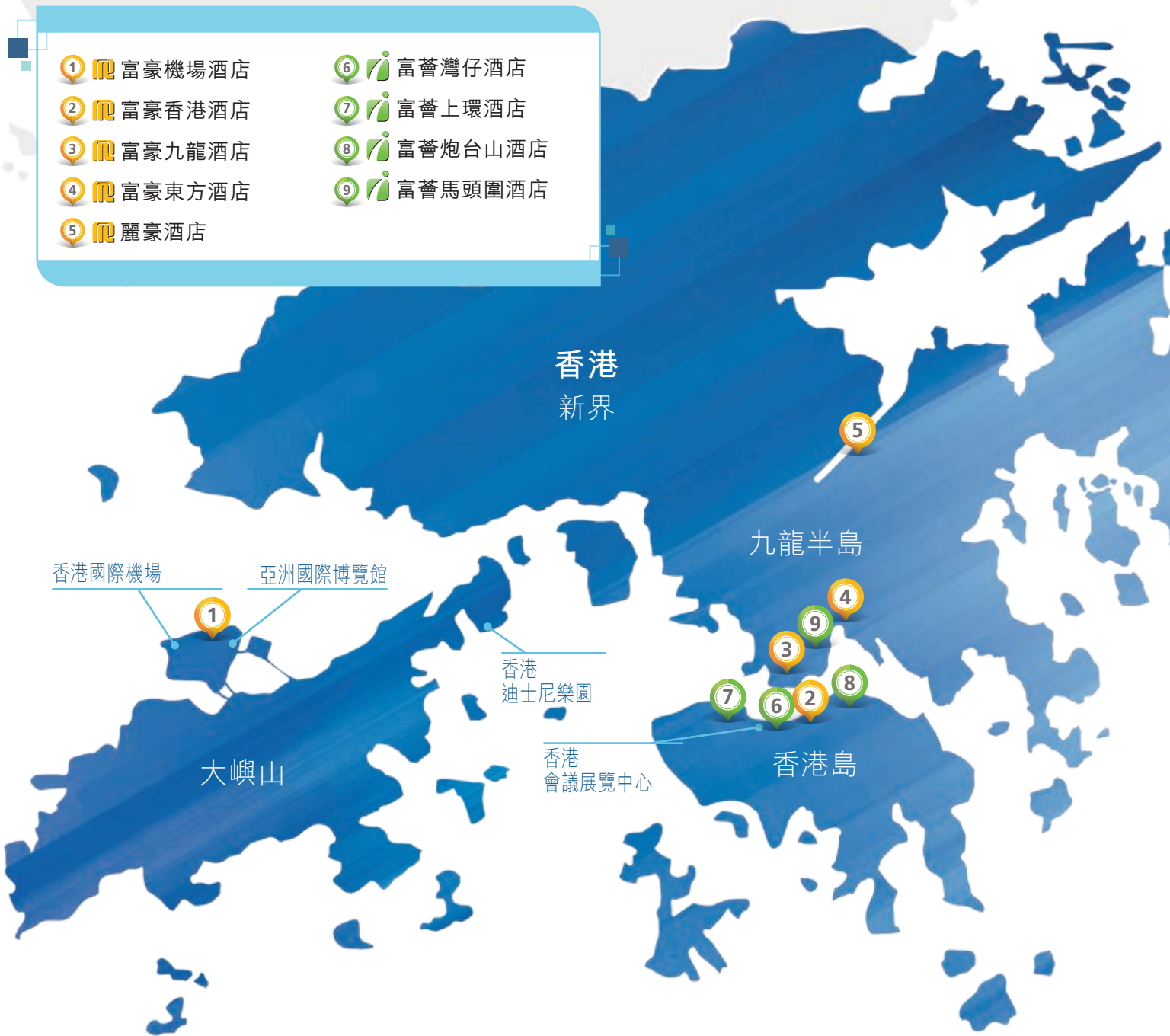
主席
羅旭瑞

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，二零二二年三月三十一日

物業組合

香港酒店物業之位置



酒店設施圖示

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

富豪機場酒店



行政樓層貴賓廊



套房



健身室

香港赤鱘角香港國際機場
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—紅軒(2020-2021)
- 獲EarthCheck頒發金徽認證(2015-2021)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness 徽章(2020-2021)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生抗疫措施認證」(2020)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2016-2020)
- 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)

 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














總統套房



富豪廳

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

 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、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
- 獲EarthCheck頒發金徽認證(2018-2022)
- 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(2018-2022)
- MASTERCHEF推介餐廳—富豪金殿(2020-2021)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2020-2021)
- 獲TripAdvisor頒發「旅行者之選大獎」(2020-2021)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020-2021)
- MASTERCHEF推介餐廳—風情畫餐廳(2019)
- 獲攜程旅行社評為最佳商務酒店(2019)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2019)
- 風情畫餐廳獲Ospitalità Italiana評為合資格意大利餐廳(2014-2019)

富豪九龍酒店



行政套房



雅廊咖啡室



凡爾賽廳

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10分鐘之車程，方便來往中國內地其他城市
- 鄰近尖沙咀海旁設有海濱長廊之主要購物中心及娛樂地帶
- 鄰近著名旅遊勝地，包括K11 Musea、香港科學館、香港太空館、香港藝術館、香港文化中心、鐘樓及天星碼頭等
- HACCP認證(2020-2023)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2020-2021)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020-2021)
- 獲EarthCheck頒發金徽認證(2020-2021)
- 獲TripAdvisor頒發「旅行者之選大獎」(2021)
- MASTERCHEF推介餐廳—富豪軒(2019-2021)及Mezzo(2021)
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌(2018-2021)
- 獲Hotels.com頒發「旅客最喜愛住宿獎」(2020)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2016-2017及2019)



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



華岸酒吧餐廳



共享空間

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
- 鄰近黃大仙祠及志蓮淨苑等歷史地標
- 步行3分鐘即可到達屯馬綫之宋皇臺港鐵站，轉駁至旺角及其他商業及購物區亦十分便利
- 客房寬敞與寧靜兼備，設有一張特大睡床、兩張雙人睡床，以至四張單人睡床的多元化房型選擇，滿足不同客人的需要。設施包括專用貴賓廊及健身室，環境簡潔舒適
- 獲香港回教信託基金總會頒發清真廚房證書(2013-2021)
- 獲EarthCheck頒發金徽認證(2018-2021)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2021)
- 獲環境保護署頒發「室內空氣質素檢定計劃」之卓越級(2014-2019)
- 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)
- 獲勞工處頒發《好僱主約章》證書(2018-2019)
- 儂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)

麗豪酒店



行政套房













共享空間



戶外庭園

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

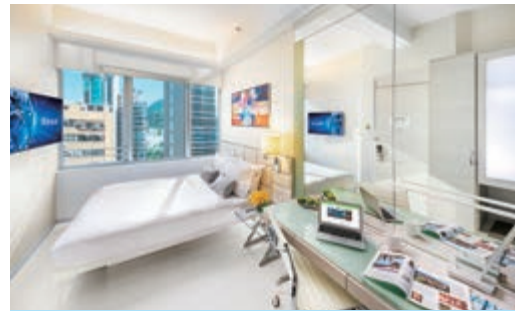
	1,147		474 平方米
	1986		12
	69,100 平方米		1
	59,668 平方米		1
	9		1
	2		1

- 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 (2018-2021)
- MASTERCHEF 推介餐廳 — 龍門客棧 (2020-2021)
- 獲 TrustYou 頒發 Trusted Cleanliness 徽章 (2020-2021)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020-2021)
- MASTERCHEF 推介餐廳 — 河夢 (2021)
- MameAwards - Mame 最喜愛月子星級住宿酒店 (2021)
- Squarefoot 服務式住宅大獎 2020 — 最佳服務式住宅供應商 (2020)
- 獲基督教勵行會的皇牌僱主計劃頒發感謝狀 (2018-2020)
- Trip.com 最佳銷售酒店 (2020)
- 獲環保觸覺頒發「香港無冷氣夜」感謝狀 (2012-2020)
- 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)
- 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(2.0 版)(基本級別)」證書 (2008-2018)

富薈灣仔酒店



富薈套房 Premier



尊薈 Premier



iLounge

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

- 99間別致時尚之客房及套房，備有互動服務及先進設備
- 位置便利，可步行到達灣仔港鐵站及香港會議展覽中心
- 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TripAdvisor頒發「旅行者之選大獎」(2020-2021)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness徽章(2020)
- 獲Agoda頒發「Customer Review Award」(2020)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 獲EarthCheck頒發銀徽認證(2020)
- 獲TripAdvisor頒發「卓越獎」(2019)
- 獲Expedia智遊網頒發「客人評價優良獎」(2018)

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

富薈上環酒店



卓薈 Premier



商薈



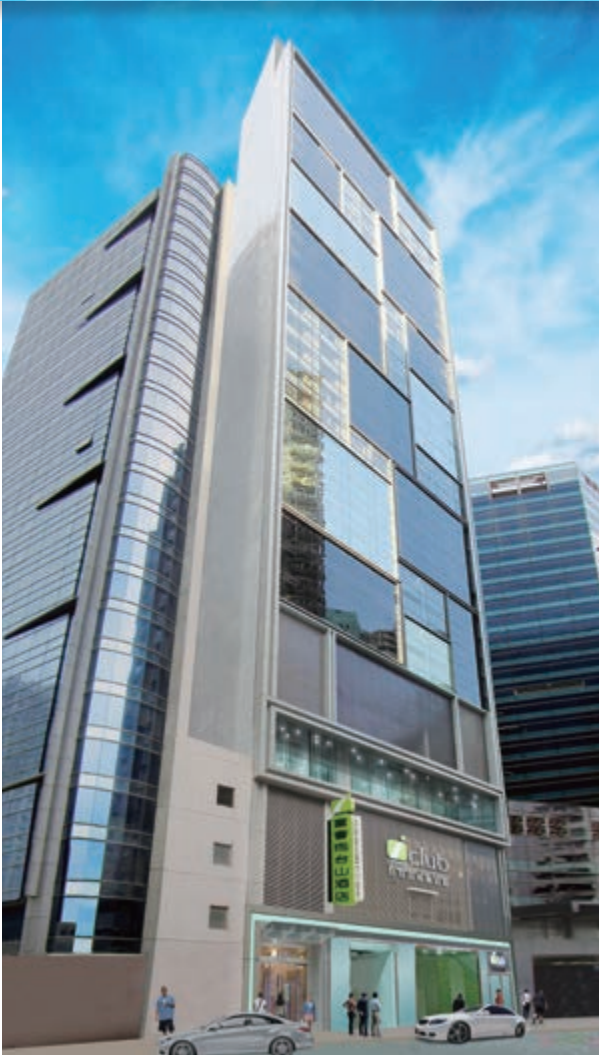
iLounge

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

-  248
-  2014
-  9,600 平方米
-  7,197 平方米
-  1
-  1

- 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「旅客最喜愛住宿獎」(2020-2021)
- 獲 TripAdvisor 頒發「旅行者之選大獎」(2020-2021)
- 獲 TrustYou 頒發 Trusted Cleanliness 徽章 (2021)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生抗疫措施認證」(2020)
- 獲 EarthCheck 頒發銀徽認證 (2020)
- 獲 TripAdvisor 頒發「卓越獎」(2019)
- 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)

富薈炮台山酒店



尊薈高級客房



Sweat Zone



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「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 EarthCheck 頒發銀徽認證 (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)

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

富薈馬頭圍酒店



高級客房



高級海景客房



停車場

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2017年開業的現代化精選服務酒店，設有340間別致時尚的客房
- 港鐵沙中線預期於2022年內全線開通
- 可步行2分鐘到達土瓜灣港鐵站
- 可步行3分鐘到達機場快線巴士站
- 靈活的客房佈置，擁有可容納最多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TripAdvisor頒發「旅行者之選大獎」(2020-2021)
- 獲香港品質保證局頒發「衛生防疫措施認證」(2020)
- 獲TrustYou頒發Trusted Cleanliness 徽章(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」)截至二零二一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(「香港聯交所」)主板上市。

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

於二零二一年十二月三十一日，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至二零二零年十二月三十一日，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。

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二零二零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及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。於二零二一年十二月二十九日，富豪產業信託已行使其選擇權，將富薈馬頭圍酒店之租賃期進一步延長，自二零二二年九月四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿（包括首尾兩日）。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
		<hr/>	
		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
		<hr/>	
		1,025	
總計		<hr/> 4,918 <hr/>	

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之延長租賃期，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」)。

二零二一年初步酒店市場租金方案

根據二零二一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460,000,000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。富豪承租人提供合共港幣115,000,000元(相等於三個月之基本租金)之第三方擔保作為抵押按金。

二零二二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)於二零二一年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零二二年之租金檢討。根據二零二二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475,000,000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二零二二年基本租金總額之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118,750,000元(相等於初步酒店二零二二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(由二零二二年一月一日起生效)作為抵押按金。有關二零二二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二零二一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

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

非酒店部分

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

富薈上環酒店－租金架構及市場租金方案

根據上環租賃協議及新上環租賃協議，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」)。

二零二一年上環市場租金方案

根據二零二一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，有關供款之責任由出租人承擔。富豪承租人已提供金額為港幣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。

二零二二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二零二一年六月獲共同委任以釐定二零二二年之上環市場租金方案。根據二零二二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27,000,000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6,900,000元(相等於二零二二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，自二零二二年一月一日起生效。有關二零二二年之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二一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」)。

二零二一年炮台山市場租金方案

根據二零二一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。富豪承租人已提供金額為港幣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。

二零二二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二零二二年上環市場租金方案同時，彼亦於二零二一年六月獲委任以釐定二零二二年的炮台山市場租金方案。根據二零二二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27,000,000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7,100,000元(相等於二零二二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，並於二零二二年一月一日起生效。有關二零二二年炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二一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65,700,000元及以直線法確認所賺取之按比例固定租金為港幣61,200,000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、新灣仔酒店管理協議、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15,300,000元，而所錄得之相應開支港幣10,300,000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

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於綜合財務報表內。

二零二一年經濟環境回顧

根據世界銀行集團二零二二年一月發佈之《全球經濟展望》報告，在2019冠狀病毒病疫情持續爆發、政策支持日趨減少和供應瓶頸仍未消退的形勢下，全球復蘇將會顯著放緩。與發達經濟體相反，新興市場及發展中經濟體於預測期間的產出將大幅低於疫情前的趨勢。¹

發達經濟體的增長預計將由二零二一年的5%放緩至二零二二年的3.8%，因釋放被壓抑的需求僅為財金政策支持的撤出帶來部分的緩衝。不同於發達經濟體，預期大部分發展中經濟體將遭受疫情對產出所造成的嚴重後遺症，於二零二二年至二三年的預測期間，增長軌跡不足以令投資或產出回復至疫情前趨勢。隨著宏觀經濟支持逐漸減退，加上Omicron變種病毒擴散及疫苗接種不斷面對困難導致2019冠狀病毒病繼續肆虐，令人憂慮國內需求的復蘇，預測發展中經濟體的增長將由二零二一年的6.3%放緩至二零二二年的4.6%¹。

中國國內生產總值增長於二零二一年達到8.1%²，惟中國的增長較過往預期明顯放緩。與疫情相關的出行限制反復推行以及對房地產和金融行業的監管限制壓抑了消費者支出及住宅投資。相反，儘管供應中斷及電力短缺，但製造活動普遍穩固，出口增長亦有所加快¹。

二零二一年全年，香港實質本地生產總值較二零二零年上升6.4%³，扭轉過往兩年的跌勢。根據中國銀行(香港)有限公司的研究報告，於二零二一年，受益於全球主要經濟體對中國內地商品出口的依賴，香港出口表現良好。外需對香港經濟增長保持較大貢獻。本地疫情受控，發放消費券和二零二零年經濟增長低基數等因素，支持二零二一年消費走強，亦提升了內需表現⁴。根據政府統計處發表的勞動人口統計數字，經季節性調整的失業率由二零二一年九月至十一月的4.1%下跌至二零二一年十月至十二月的3.9%。按行業分析，由於消費氣氛在二零二一年第四季改善，與消費及旅遊相關行業合計的失業率下跌0.9個百分點至5.4%。這些行業當中，餐飲服務活動業和零售業的失業率分別下跌1.0個百分點及0.9個百分點至5.9%及5.2%⁵。

¹ 資料來源：出版物，世界銀行集團，「全球經濟展望」，二零二二年一月。

² 資料來源：新聞稿，中國國家統計局，「2021年國民經濟持續恢復發展預期目標較好完成」，二零二二年一月十七日。

³ 資料來源：預算案演辭，二零二二至二三財政年度政府財政預算，「二零二一年經濟回顧」，二零二二年二月二十三日。

⁴ 資料來源：市場資訊，中國銀行(香港)有限公司，「當前香港經濟增長力度及前景評估」，二零二一年十一月。

⁵ 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零二一年十月至十二月失業及就業不足統計數字發表」，二零二二年一月十八日。

二零二一年與二零二零年訪港旅客數目之比較⁶

按地域劃分之訪港旅客	二零二一年 (佔旅客總數 之百分比)	二零二一年 (旅客數目)	二零二零年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
中國內地	71.91%	65,721	2,706,398	(2,640,677)	(97.6%)
南亞及東南亞	10.42%	9,524	190,530	(181,006)	(95.0%)
北亞	1.06%	972	90,242	(89,270)	(98.9%)
台灣	2.79%	2,547	105,140	(102,593)	(97.6%)
歐洲、非洲及中東	8.02%	7,332	178,297	(170,965)	(95.9%)
美洲	2.81%	2,570	123,025	(120,455)	(97.9%)
澳洲、新西蘭及南太平洋	0.89%	810	57,541	(56,731)	(98.6%)
澳門特區／未能辨別	2.10%	1,922	117,702	(115,780)	(98.4%)
合計	100%	91,398	3,568,875	(3,477,477)	(97.4%)
上述各項已計及過夜旅客	97.6%	89,190	1,359,365	(1,270,175)	(93.4%)

於二零二一年，香港旅遊業市場繼續因2019冠狀病毒病疫情而遭受打擊。訪港旅客人數暴跌約3,500,000人次至91,398人次，按年減少97.4%。

中國內地旅客減少，錄得負增長97.6%，旅客總數為65,721人次，佔二零二一年訪港旅客總人數之71.9%。

短途地區市場旅客來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門)，錄得14,965人次，佔訪港旅客總人數之16.4%，與二零二零年比較，相當於負增長97.0%。

長途地區市場錄得負增長97.0%，訪港總人數為10,712人次。來自美洲之旅客人數減少，錄得負增長97.9%，佔旅客總人數之2.8%。整體而言，來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數亦錄得負增長95.9%，旅客人數僅為7,332人次，佔訪港總人數之8.0%。

如同其他國際門戶城市，入境旅客人次於新冠病毒爆發前一直推動本地酒店業的核心住宿需求。然而，由於旅遊限制及隔離措施，令入境旅客人次於回顧年度內關係不大。

⁶ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二一年十二月份訪港旅客統計」，二零二二年一月；「二零二零年十二月份訪港旅客統計」，二零二一年一月；產業信託管理人。

二零二一年香港之酒店客房供應之回顧及二零二二年之預測

於二零二一年，香港酒店客房供應較二零二零年錄得2.2%之增長，由86,700間按年增加1,914間至88,614間。於回顧年度，酒店物業數目由311間增至319間。隨著預計3間新酒店開業，新客房供應將於二零二二年持續增加332間。酒店客房之總供應預計於二零二二年底將達88,946間，較前一年增加約0.4%。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(二零二一年與二零二零年比較)⁸

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	%	%	港元	港元	港元	港元
甲級高價	45	24	1,455	1,617	655	388
乙級高價	65	45	641	608	417	274
中價	73	62	483	436	353	270
所有酒店	63	46	860	887	542	408

於二零二一年，酒店整體入住率錄得63.0%，較二零二零年上升17.0個百分點。整個行業之平均房租按年錄得下跌3.0%至每晚港幣860元，令整個行業之平均可出租客房收入增長32.8%，按年上升港幣134元至港幣542元。

面對艱難的經營環境，香港酒店經營者於年內已採取經調整的業務策略，將重心轉移至本地市場之宅度假及長期住宿生意，同時部分酒店參與了由香港政府籌辦的指定檢疫酒店計劃(「指定檢疫酒店計劃」)，大部分為回港居民提供酒店檢疫設施。因此，由於經營結構轉變，二零二一年行業平均數字應僅作一般參考之用，且可能不適合用作與過往經營期間(特別是疫情前時間)直接比較。

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，香港酒店業繼續面對為預防2019冠狀病毒病疫情輸入個案而對旅客實施旅遊禁令及強制隔離措施所導致的國際旅客不足問題。

⁷ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零二一年十二月份酒店供應情況」，二零二二年三月；產業信託管理人。

⁸ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二一年十二月份酒店入住報告」，二零二二年一月；產業信託管理人。

儘管酒店市場環境不景氣，但由於初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店相關的二零二一年市場租金方案已於二零二零年十一月釐定，故酒店組合所產生的租金收入一直平穩。然而，市場租金釐定結果反映出在疫情嚴重影響下市場對相關酒店表現抱持保守的看法。於二零二一年十二月三十一日，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22,724,000,000元，較二零二零年十二月三十一日之估值港幣22,372,000,000元溫和增加港幣352,000,000元或1.6%。經更新的估值在一定程度上反映出相關酒店組合在嚴峻的環境下仍奮力頑抗，且長遠前景樂觀。

於二零二一年，富豪產業信託酒店組合之客源類別繼續反映出重心由海外商務及休閒旅客轉移至長期住宿需求及本地宅度假等新市場分部之本地客人。為履行支持香港政府防疫措施之企業社會責任，我們旗下四間酒店，即富豪機場酒店、富豪東方酒店、富薈馬頭圍酒店及富薈炮台山酒店於二零二一年參與不同輪次之指定檢疫酒店計劃。因此，下文有關富豪產業信託擁有之酒店之二零二一年經營數據摘要，應注意部分該等酒店之經營模式有變。

初步酒店之表現

於二零二一年財政年度與二零二零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。

	二零二一年 財政年度 港幣百萬元	二零二零年 財政年度 港幣百萬元	變動 港幣百萬元	變動 %
經營業績				
客房收入	411.9	308.0	103.9	33.7%
餐飲收入	266.6	177.6	89.0	50.1%
其他收入	24.9	74.2	(49.3)	(66.4%)
酒店收入總額	703.4	559.8	143.6	25.7%
經營業務支出	(604.4)	(534.1)	(70.3)	(13.2%)
經營業務毛利	99.0	25.7	73.3	285.2%
其他支出	(40.3)	(47.3)	7.0	(14.8%)
租金收入淨額	45.8	50.8	(5.0)	(9.8%)
物業收入淨額	104.5	29.2	75.3	257.9%
統計數字				
平均房租	港幣 505.45 元	港幣 580.33 元	(港幣 74.88 元)	(12.9%)
入住率	57.3%	37.2%	20.1%	54.0%
平均可出租客房收入	港幣 289.61 元	港幣 215.96 元	港幣 73.65 元	34.1%
可供出租客房總晚數	1,420,945	1,422,957	(2,012)	(0.1%)
已出租客房晚數	814,148	529,531	284,617	53.7%

於年內，初步酒店如上文所述一直以兩個不同的業務模式營運。其中三間酒店，即富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店經營切合本地市場之正常酒店業務，而其餘兩間酒店則按指定檢疫酒店計劃作為檢疫酒店營運。因此，於回顧年度內，初步酒店之酒店收入總額為港幣703,400,000元(二零二零年：港幣559,800,000元)，相當於按年增加港幣143,600,000元或25.7%。經營業務毛利及物業收入淨額分別為港幣99,000,000元及港幣104,500,000元，反映出較去年之低基數大幅上升。

初步酒店於二零二一年之合併平均入住率為57.3%，去年則為37.2%。儘管其合併平均房租下跌12.9%，但合併平均可出租客房收入整體按年增加34.1%。

基本租金

根據二零二一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460,000,000元之基本租金，相當於每月港幣38,330,000元之基本租金。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店物業收入淨額總額超出年度基本租金之部分收取浮動租金。於回顧年度，來自初步酒店之酒店業務之物業收入淨額總額僅為港幣104,500,000元。由於此乃低於基本租金總額港幣460,000,000元，故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二零二一年錄得平均房租港幣420.75元，而於二零二零年則為港幣408.07元。由於二零二一年全年入住率為82.0%(二零二零年：73.9%)，二零二一年之平均可出租客房收入為港幣345.08元，而去年則為港幣301.74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

截至二零二一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12,500,000元，並產生經營業務成本及支出港幣11,400,000元。

非酒店部分

截至二零二一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5,700,000元。

富薈上環酒店之表現

富薈上環酒店於二零二一年錄得81.2% (二零二零年：73.8%)之整體入住率，全年平均房租為港幣402.70元(二零二零年：港幣391.62元)。

基本租金

根據二零二一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26,000,000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9,200,000元，低於基本租金港幣26,000,000元，故並無應收之浮動租金。

富薈炮台山酒店之表現

富薈炮台山酒店於二零二一年錄得75.2% (二零二零年：70.8%)之整體入住率，全年平均房租為港幣334.36元(二零二零年：港幣303.37元)。

基本租金

根據二零二一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26,000,000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5,200,000元，故並無應收之浮動租金。

富薈馬頭圍酒店之表現

於二零二一年，富薈馬頭圍酒店在檢疫酒店計劃下錄得70.5% (二零二零年：66.1%)之整體入住率，全年平均房租約為港幣615.80元(二零二零年：港幣288.74元)。

於回顧年度內，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65,700,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度固定租金收入港幣61,200,000元以直線法確認。

租金及酒店收入淨額

截至二零二一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。

	二零二一年		二零二零年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	460.0	77.5	710.0	81.5
浮動租金	—	—	—	—
其他收入	2.1	0.3	2.1	0.2
富薈上環酒店				
租金收入	26.0	4.4	41.0	4.7
富薈炮台山酒店				
租金收入	26.0	4.4	41.0	4.7
富薈馬頭圍酒店				
租金收入	61.2	10.3	61.3	7.0
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	12.5	2.1	11.0	1.3
租金收入	5.7	1.0	5.0	0.6
租金及酒店收入總額	593.5	100.0	871.4	100.0
物業經營業務支出	(3.2)	(0.5)	(3.5)	(0.4)
酒店經營業務支出	(11.4)	(1.9)	(9.8)	(1.1)
租金及酒店收入淨額	578.9	97.6	858.1	98.5

於回顧年度內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額之97.6%。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相關酒店管理協議提供。

物業組合之估值

截至二零二一年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣22,724,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣22,372,000,000元)。該物業組合包括(i)已分類為投資物業之五間初步酒店、富蒼上環酒店、富蒼炮台山酒店、富蒼馬頭圍酒店及富蒼灣仔酒店之非酒店部分，總額為港幣22,149,000,000元；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富蒼灣仔酒店之酒店部分，金額為港幣575,000,000元。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二一年	二零二零年	% 變動
		十二月三十一日 估值 港幣百萬元	十二月三十一日 估值 港幣百萬元	
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	1,970	2,325	-15.3%
富豪香港酒店	香港島	4,040	3,863	4.6%
富豪九龍酒店	九龍	5,480	5,220	5.0%
富豪東方酒店	九龍	1,700	1,656	2.7%
麗豪酒店	新界	4,660	4,556	2.3%
		<u>17,850</u>	<u>17,620</u>	1.3%
<i>富蒼酒店：</i>				
富蒼灣仔酒店	香港島	767	728	5.4%
富蒼上環酒店	香港島	1,416	1,400	1.1%
富蒼炮台山酒店	香港島	1,441	1,404	2.6%
富蒼馬頭圍酒店	九龍	1,250	1,220	2.5%
		<u>1,250</u>	<u>1,220</u>	
整體物業組合		<u>22,724</u>	<u>22,372</u>	1.6%

截至二零二一年十二月三十一日，物業組合已由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，彼為富豪產業信託之新總估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任，任期自二零二一年十二月開始為期三年，以接任退任的世邦魏理仕有限公司。

高力(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。高力乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流(「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

於二零二一年十二月三十一日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣10,520,000,000元，當中包括：(a)以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,000,000,000元定期及循環貸款融資；(b)以富豪九龍酒店作出抵押之港幣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

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」)於二零一六年九月十二日訂立一項融資協議，並以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二一年八月十日，達成一項五年期之新貸款融資，當中包括定期貸款融資港幣4,500,000,000元及循環貸款融資最高達港幣500,000,000元並以相同四間初步酒店作出抵押(「二零二一年初步融資」)。新定期貸款融資用作償還之前一筆本金金額相同並於二零二一年九月到期之定期貸款融資。新循環貸款融資則保留作一般企業資金用途。二零二一年初步融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息。於二零二一年十二月三十一日，二零二一年初步融資有未償還金額港幣4,590,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣90,000,000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。於二零二一年十二月三十一日，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(「二零一九年灣仔融資」)於二零一九年七月十九日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零二四年七月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一九年灣仔融資之整個貸款期乃按HIBOR基準計息，其本金額於二零二零年六月二十二日調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之承諾。於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000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。於二零二一年十二月三十一日，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以修訂貸款本金額至港幣621,000,000元，新貸款期為三年直至二零二三年九月(「二零二零年馬頭圍融資」)。於二零二一年十二月三十一日，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

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現受浮動HIBOR基準息差所帶動。於回顧年內，HIBOR利率仍處於相對低水平位置，一個月HIBOR利率於年度由高位約0.211%至低位約0.062%之間的窄區間波動，而於二零二一年十二月三十一日則在每年0.159%之水平⁹。儘管美國聯邦儲備局於二零二二年三月開始期待已久之加息步伐，由於香港金融系統之流動資金充裕及存在著其他市場屬性，此對香港利率之影響並未及反映。儘管如此，產業信託管理人將繼續監察利率走勢，並評估是否有選擇權及方法控制或對沖浮動利率對加息的風險。

資產負債比率及現金

於二零二一年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為43.9%(二零二零年：44.3%)，即尚未償還貸款總額合共港幣10,066,000,000元，當中計及：(a)港幣4,590,000,000元之二零二一年初步融資；(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790,000,000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22,912,500,000元所得之比率。資產負債比率仍低於房地產投資信託基金守則所准許之50%上限。

於二零二一年十二月三十一日，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54,200,000元及港幣99,200,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣454,000,000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。

於二零二一年十二月三十一日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣22,724,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

⁹ 資料來源：1個月港幣HIBOR結算率：彭博，二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日。

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。

二零二一年年度分派

產業信託管理人之董事會決議宣派就二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日期間之末期分派為每基金單位港幣0.041元。連同於二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日期間之中期分派每基金單位港幣0.045元，二零二一年每基金單位分派總額達港幣0.086元。按基金單位於二零二一年最後交易日之基金單位收市價格港幣1.43元計算，每基金單位之分派收益率為6.01%。末期分派每基金單位港幣0.041元將支付予於二零二二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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，可供分派收入總額達港幣310,800,000元。本年度之分派總額，包括中期分派港幣146,600,000元及末期分派港幣133,500,000元，將合共為港幣280,100,000元或佔本年度可供分派收入總額90.1%。

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二零二二年五月十三日(星期五)至二零二二年五月十八日(星期三)(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，必須於二零二二年五月十二日(星期四)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二零二二年五月二十六日或前後寄出。

二零二二年展望

國際貨幣基金組織預計全球經濟增速將從二零二一年的5.9%下降至二零二二年的4.4%—相比二零二一年十月的《世界經濟展望》，二零二二年的增速預測值下調了0.5個百分點，主要是因為最大兩個經濟體的增速預測有所下調。國際貨幣基金組織對基綫預測的假設進行了修訂，從中剔除了「重建美好未來」法案的一籃子財政政策措施、當局更早退出寬鬆貨幣政策，以及供給短缺問題持續存在，導致美國的增速預測下調了1.2個百分點。在中國，由於「零容忍」抗疫政策給經濟活動帶來干擾，加之房地產開發商持續面臨財務壓力，故中國的增速預測被下調了0.8個百分點。預計二零二三年全球增速將放緩至3.8%。儘管這比上一期預測高出0.2個百分點，但其主要原因是當前抑制增長的各種因素在二零二二年下半年消退之後，增速會自然回升。這一預測的前提條件是大多數國家的健康形勢到二零二二年底顯著好轉，其假設各國疫苗接種率普遍提高，治療方法也變得更為有效。¹⁰

就二零二一年全年而言，香港經濟增長6.4%³，較二零二零年的-6.1%增長上升12.5個百分點，意味著經濟正值復蘇。從全球範圍看，新冠疫情影響仍將持續，疫苗接種率提高和藥物研發取得突破。疫情反覆對全球經濟復甦影響仍需觀察，此外寬鬆貨幣政策常態化不會顯著轉變低息和流動性充裕的狀況，為全球和香港經濟帶來支持⁴。

第五波疫情於今年一月初在Omicron及Delta變種病毒的雙重打擊下爆發，香港政府將社交距離措施收緊至第三及第四波疫情時的最嚴格水平，並於二月進一步擴大措施之規模。部分行業不得不完全關閉或縮短營業時間。第五波疫情顯而易見地會對二零二二年第一季度之本地生產總值產生很大影響。因此，這很可能會延遲內地邊境逐步重開之計劃，並無可避免地使本地旅遊市場復蘇的步伐放緩。

我們希望香港目前的第五波疫情能迅速受控，並且在政府振興經濟的支援政策下，商業活動能在一定程度上恢復。無論如何，香港二零二二年營商前景仍極具挑戰性。根據二零二二年至二零二三年財政預算案，預計香港的經濟增長將於二零二二年介乎2%至3.5%之間¹¹，反映經濟預期將溫和增長。

¹⁰ 資料來源：出版物，國際貨幣基金組織，「世界經濟展望更新—感染病例增加，復蘇進程受阻，通貨膨脹上升」，二零二二年一月二十五日。

¹¹ 資料來源：預算案演辭，二零二二至二三財政年度政府財政預算案，「二零二二年經濟前瞻與中期展望」，二零二二年二月二十三日。

增長策略

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

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

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

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

富豪產業信託將專注於在大中華發展酒店及旅遊相關物業，其投資範圍包括服務式住宅、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

於二零二一年，富豪產業信託委聘之三大承建商之服務合約總值以及彼等各自所提供服務之價值及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	307	2.1%
富豪酒店國際有限公司	市場推廣費用	125	0.9%
百利保物業管理有限公司	樓宇管理費用	632	4.3%
		<u>1,064</u>	<u>7.3%</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

富豪產業信託之二零二一年環境、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

富豪產業信託之二零二二年基金單位持有人週年大會將於二零二二年五月十八日(星期三)舉行。相關大會通告將載於有關回購基金單位之一般授權之富豪產業信託通函內，並連同二零二一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

陳陞鴻及林萬鏞

香港，二零二二年三月三十一日

董事及行政人員簡介

董事簡介

羅旭瑞先生，77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。羅先生統籌世紀城市集團之整體政策及決策事宜。彼為一名具專業資格建築師。羅先生為羅寶文小姐及羅俊圖先生之父親。

羅寶文小姐，42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，54歲，執行董事兼負責人員－陳先生於二零一四年加入產業信託管理人擔任資產管理總監並獲委任為執行董事。陳先生負責(當中包括)監督及管理富豪產業信託之資產管理活動，以及聯同林萬鏞先生負責對富豪產業信託之投資者進行披露及通訊之工作。陳先生持有工商管理碩士學位、行政研究學士學位及文學學士(商務數學專業)學位。彼為香港董事學會資深會員、中國人民政治協商會議廣州市越秀區前委員及香港證券及投資學會資深會員。陳先生累積逾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，彼曾於不同之香港大型公司及跨國公司擔任各種管理及總監職務，包括銀基集團控股有限公司、飛龍貿易(香港)有限公司、國美電器(香港)有限公司及其士集團。

林萬鏞先生(別名：Simon)，65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40年工商界相關的財務及商業經驗。於加入產業信託管理人前，林先生為香港聯交所上市公司濱海投資有限公司執行董事兼財務總監。此前，他曾於多間香港上市公司及跨國公司擔任行政財務及投資管理職務，包括領展資產管理有限公司(領展房地產投資信託基金之產業信託管理人)、德昌電機、摩托羅拉亞太有限公司及飛利浦電子集團。

高來福先生，JP，79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年底退休為止。在執業之25年期間，彼亦為安永會計師事務所審計部門之主管，同時亦積極參與多項大型私營企業及上市公司之收購及／或重組活動。退休後，彼繼續以私人身份從事諮詢／顧問工作，並熱心從事教育事務及擔任International Quality Education Limited之主席。彼亦繼續積極參與各類公益服務，例如為聯合國兒童基金會香港委員會及香港董事學會之創會會員。於一九九七年，彼獲委任為香港太平紳士。彼目前為香港聯交所上市公司新濠國際發展有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席。彼目前亦擔任新濠博亞娛樂有限公司之獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，該公司為納斯達克市場上市公司。

范統先生，65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，72歲，獨立非執行董事－梁先生於二零一六年獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事。梁先生於二零零五年十一月退休前，為香港特別行政區政府駐北京辦事處(「駐京辦」)主任，服務香港政府逾32年。梁先生於一九七三年六月加入香港政府政務職系，並於一九九六年六月晉升為首長級甲一級政務官。在政務職系服務期間，梁先生曾任職多個決策局和部門。梁先生曾出任的高層職位包括：副政務司(後改稱民政事務局副秘書長)、副規劃環境地政司、總督府私人秘書、規劃環境地政司及駐京辦主任。梁先生在企業領導及公共事務擁有豐富經驗。於擔任駐京辦主任期間，彼致力在內地推廣香港，促使香港與內地建立更緊密的聯繫與合作，成績斐然。梁先生為百利保及滙達富控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於香港聯交所上市。

羅俊圖先生(別名：Jimmy)，48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(別名：Kenneth)，67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，72歲，獨立非執行董事－Ringenson先生於二零一二年調任產業信託管理人之獨立非執行董事。彼於二零零六年為產業信託管理人之行政總裁兼執行董事及於二零零七年為產業信託管理人之負責人員，直至二零一零年三月彼調任非執行董事為止。彼於國際性酒店管理及資產管理方面具豐富經驗。彼曾於亞洲、歐洲及美國管理酒店，亦曾處理多宗酒店重整個案。彼獲美國紐約康奈爾大學頒發理學士(酒店)學位。彼於二零零一年加入富豪集團，並於二零零二年成為富豪之執行董事以及富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司之首席營運總監，直至二零零四年轉任為富豪之非執行董事為止。彼於二零零六年辭任富豪之非執行董事並於二零零六年擔任產業信託管理人之唯一執行董事兼行政總裁。

石禮謙先生(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，76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、國際友聯融資租賃有限公司、新創建集團有限公司及百利保之獨立非執行董事兼審核委員會成員，上述公司全部為香港聯交所上市公司。彼亦擔任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

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。彼亦為特許公司治理公會及香港公司治理公會之會員。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。

莊雅麟先生，經理－物業／投資－莊先生負責協助執行董事監督及管理富豪產業信託之物業及投資活動，包括但不限於識別投資機會及制定資產增值措施之實際計劃。彼專門行事於物業發展、投資、土地管理事務及整個房地產領域之估值。莊先生持有房地產理學士學位。彼為皇家特許測量師學會及香港測量師學會之專業會員。在加入產業信託管理人之前，彼曾於私營及公共領域工作。

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。於回顧年度後，於二零二二年一月二十一日，陳曉揚先生不再擔任產業信託管理人之負責人員。

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

受託人及產業信託管理人之職責

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

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

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企業管治及日常事務管理及業務營運。董事會已建立一個管理富豪產業信託之架構，包括內部監控及業務風險管理程序系統。

董事會亦負責確保產業信託管理人履行其於信託契約下之職責，包括但不限於按照信託契約在符合基金單位持有人的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。

董事會之組成及董事會多元化

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

董事會之組成按以下主要原則釐定：

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

於年內，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

下表顯示於二零二一年十二月三十一日之董事會多元化概況：

		董事人數
性別：	男性	10
	女性	1
年齡組別：	41-50	2
	51-60	1
	61-70	3
	71-80	5
服務年期(年)：	1-10	4
	11-15	1
	>15	6

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

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

利益衝突

產業信託管理人已訂立以下政策以處理利益衝突問題：

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

獲准許的彌償條文

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

獨立非執行董事之獨立性

產業信託管理人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

自二零二一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

石禮謙先生，GBS，JP

— 退任香港特別行政區立法會議員，自二零二一年十二月三十一日起生效。

董事之持續專業發展

於回顧年度內，董事已參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。於二零二一年，產業信託管理人已安排分發有關董事會問責性之趨勢及環境、社會及管治報告中之社會部分之閱讀材料予董事。於回顧年度內接受培訓之董事概述如下：

董事姓名

培訓類別

主席兼非執行董事

羅旭瑞

B

副主席兼非執行董事

羅寶文

B

執行董事

陳陞鴻

A,B

林萬鏞

A,B

非執行董事

范統

B

羅俊圖

B

吳季楷

A,B

獨立非執行董事

高來福，JP

A,B

梁寶榮，GBS，JP

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。

於截至二零二一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一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	1/1	4/4
<i>副主席兼非執行董事</i>		
羅寶文	1/1	4/4
<i>執行董事</i>		
陳陞鴻	1/1	4/4
林萬鏞	1/1	4/4
<i>非執行董事</i>		
范統	1/1	4/4
羅俊圖	1/1	4/4
吳季楷	1/1	4/4
<i>獨立非執行董事</i>		
高來福，JP	1/1	4/4
梁寶榮，GBS，JP	1/1	4/4
Kai Ole Ringenson	1/1	4/4
石禮謙，GBS，JP	1/1	4/4

審核委員會

審核委員會就其權限及職責制定特定職權範圍成立。審核委員會現時由下列董事組成：

獨立非執行董事

高來福，JP(委員會主席)

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

非執行董事

吳季楷

審核委員會負責(其中包括)(a)就富豪產業信託財務報表是否完整、準確、清晰及公正進行審閱；(b)考慮內部及外部審核審閱之範疇、方法及性質；(c)整體風險管理及內部監控措施是否足夠；(d)審閱及監察關連人士交易；(e)評估獨立非執行董事之獨立性；(f)就委任或重新委任董事及繼任計劃提出推薦建議；及(g)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二零二一年十二月三十一日止年度內共舉行三次正式審核委員會會議，以考慮及審閱(其中包括)富豪產業信託之二零二零年年度業績、二零二一年中期業績、內部審核報告、關連人士交易、風險管理、年度預算和預測、重新委任若干獨立非執行董事之推薦意見及其他合規事宜。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二零二一年十二月三十一日止年度內共舉行兩次正式披露委員會會議，以考慮及審議(其中包括)富豪產業信託之二零二零年年度業績公佈、二零二零年年報、二零二一年中期業績公佈、二零二一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

提名委員會

回顧年度後，於二零二二年三月十八日，產業信託管理人成立了產業信託管理人之提名委員會（「提名委員會」），並就其權限及職責制定特定職權範圍。部分目前由審核委任會承擔的職責包括就委任及重新委任董事作出推薦意見及評估獨立非執行董事之獨立性，將重新分配至提名委員會。提名委員會現時由下列董事組成：

非執行董事

羅旭瑞(委員會主席)

吳季楷

獨立非執行董事

高來福，JP

梁寶榮，GBS，JP

Kai Ole Ringenson

石禮謙，GBS，JP

核數師酬金

截至二零二一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1,900,000元(二零二零年：港幣1,800,000元)及港幣900,000元(二零二零年：港幣800,000元)。非審核服務包括為富豪產業信託截至二零二一年六月三十日止六個月之財務報表進行中期審閱、報告關連人士交易之事實調查之結果及向富豪產業信託提供之合規及其他服務。

酬金之其他披露

富豪產業信託由產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。因此，富豪產業信託無須支付產業信託管理人之董事及員工之酬金。應付予產業信託管理人之董事及員工之所有薪酬由產業信託管理人自其本身資源撥付及承擔。

產業信託管理人費用及受託人費用均由富豪產業信託根據信託契約之條款支付。

申報及透明度

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

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

基金單位持有人的權利

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香港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其獲准限額或其結構之任何改變；
- (e) 收購費用增幅超過其獲准限額或其結構之任何改變；
- (f) 出售費用增幅超過其獲准限額或其結構之任何改變；
- (g) 信託契約之若干修改；
- (h) 終止富豪產業信託；
- (i) 富豪產業信託之合併；
- (j) 罷免富豪產業信託之外聘核數師；及
- (k) 罷免受託人。

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

上市後發行其他基金單位

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

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

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

於年度內，概無配發及發行新基金單位。

監管董事、產業信託管理人或主要基金單位持有人買賣基金單位之守則

產業信託管理人已按不遜於上市規則附錄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香港聯交所、產業信託管理人及受託人其於富豪產業信託之持有量。產業信託管理人須就此等目的存置登記冊，並須在登記冊內記錄該名人士之姓名、根據該通知提供之詳情及作出記錄之日期。上述登記冊可隨時供受託人及任何基金單位持有人查閱。

於作出特定查詢後，董事及產業信託管理人確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及基金單位買賣守則之所需標準。

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

於二零二一年十二月三十一日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零二一年十二月三十一日，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二零二一年十二月三十一日止年度之本年報。本年報於二零二二年三月三十一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二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度財務報表之責任所作之聲明已載於本年報之「獨立核數師報告」一節內。

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

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

富豪關連人士集團

(a) 初步酒店租賃協議

富豪產業信託（透過初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司、Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、沙田麗豪酒店有限公司及利高賓有限公司（統稱「初步酒店－物業公司」，各亦稱「初步酒店－物業公司」））已與Favour Link International Limited（「富豪承租人」）於二零零七年三月十六日就租賃初步酒店訂立個別初步酒店租賃協議（可能經不時修訂），租期已於二零二零年十二月三十一日屆滿。於二零一九年十二月二十日，各初步酒店－物業公司已與富豪承租人訂立補充租賃協議以延長富豪機場酒店之租期至二零二八年十二月二十七日及其他四間初步酒店（即富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）之租期至二零二零年十二月三十一日（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二零零七年三月三十日起至二零二八年十二月二十七日（就富豪機場酒店而言）以及二零二零年十二月三十一日（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472,500,000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) 新灣仔酒店管理協議

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。由於當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。其條款與當時的灣仔酒店管理協議大致相同，主要分別為：(a)經營年期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，根據新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。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26,000,000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。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26,000,000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(「富蒼馬頭圍酒店－物業公司」))與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)就租賃富蒼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。於二零二一年十二月二十九日，根據馬頭圍租賃協議之條款，富蒼馬頭圍酒店－物業公司(作為出租人)行使其酌情權，向富豪承租人發出書面通知以將租賃期進一步延長，自二零二二年九月四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。該行使通知已獲富豪承租人正式認可及接納。除上述延長租賃期外，馬頭圍租賃協議所有其他現有條款及條件將維持不變。

於年度內，根據馬頭圍租賃協議項下之合約現金租金收入約為港幣65,700,000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蒼馬頭圍酒店－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(透過富蒼馬頭圍酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富蒼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86,100,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

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

於二零二零年一月十五日，證監會延長就初步酒店租賃協議授出之初步酒店－富豪關連人士集團豁免年期之期限，故此該項豁免將僅會於有關協議之屆滿日期(即(i)二零二八年十二月二十七日(就富豪機場酒店而言)；及(ii)二零二零年十二月三十一日(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，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定（「灣仔酒店－富豪關連人士集團豁免」），惟受產業信託管理人於二零二零年一月十五日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

於年度內，富豪產業信託已遵守灣仔酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

受託人關連人士集團

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

受託人費用

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

事實調查結果報告

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

獨立非執行董事之確認

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

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

權益披露

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

主要基金單位持有人的持有量

於二零二一年十二月三十一日，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	佔於二零二一年 十二月三十一日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(*)
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited(「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註i及ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)	2,440,346,102 (附註iii及iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註iii及v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)	2,439,613,739 (附註vi及vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited(「RBVI」)	2,439,613,739 (附註vi及viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註ix)	11.45%

附註：

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

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI於二零二一年十二月三十一日持有百利保約62.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為透過RBVI以及其全資擁有附屬公司各自直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零二一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二零二一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，於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下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	佔於二零二一年 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，而羅旭瑞先生於二零二一年十二月三十一日持有世紀城市約60.77%股權。
- (ii) 概約百分率乃根據於二零二一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，於二零二一年十二月三十一日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	581,037	860,435
酒店收入總額	五	12,507	10,963
		593,544	871,398
物業及酒店經營業務支出		(14,628)	(13,299)
租金及酒店收入淨額	五	578,916	858,099
利息收入		297	1,208
折舊	十一	(7,710)	(8,267)
投資物業公平值之變動	十二	309,281	(2,748,023)
產業信託管理人費用	六	(86,112)	(93,885)
信託、專業及其他支出	七	(11,522)	(10,930)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	八	(151,419)	(220,609)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)		631,731	(2,222,407)
所得稅開支	九	(54,644)	(87,399)
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		577,087	(2,309,806)
融資成本－基金單位持有人分派		(394,149)	(377,862)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利／(虧損)		182,938	(2,687,668)
基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)			
基本及攤薄	十	港幣0.177元	港幣(0.709)元

綜合全面收入表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		577,087	(2,309,806)
其他全面收入／(虧損)			
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：			
物業重估之收益／(虧損)	十一	39,656	(62,952)
所得稅之影響	廿二	(6,543)	10,387
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)淨額		33,113	(52,565)
年內其他全面收入／(虧損)(除稅後)		33,113	(52,565)
未計及基金單位持有人分派前之年內全面收入／(虧損)總額		610,200	(2,362,371)

綜合財務狀況表

截至二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十一	575,000	543,000
投資物業	十二	22,149,000	21,829,000
應收融資租賃	十三	13,819	1,584
非流動總資產		<u>22,737,819</u>	<u>22,373,584</u>
流動資產			
應收賬項	十四	4,919	9,361
預付款項、按金及其他應收款項	十五	6,930	6,066
應收關連公司款項	廿七(b)	1,419	358
可收回稅項		1,182	3,005
應收融資租賃	十三	6,821	10,218
有限制現金	十六	99,233	88,493
現金及現金等值項目	十七	54,152	244,017
流動總資產		<u>174,656</u>	<u>361,518</u>
總資產		<u>22,912,475</u>	<u>22,735,102</u>
流動負債			
應付賬項	十八	32,105	60,801
已收按金		208	326
應付關連公司款項	廿七(b)	401	961
其他應付賬項及應計費用		25,036	21,489
合約負債	十九	440	377
附息之銀行債項	廿一	248,000	4,756,330
租賃負債	二十	6,821	10,218
應付稅項		18,118	14,055
流動總負債		<u>331,129</u>	<u>4,864,557</u>
流動負債淨值		<u>(156,473)</u>	<u>(4,503,039)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>22,581,346</u>	<u>17,870,545</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	9,744,044	5,292,390
租賃負債	二十	13,819	1,584
已收按金		2,667	2,667
遞延稅項負債	廿二	673,905	643,044
非流動總負債		10,434,435	5,939,685
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		10,765,564	10,804,242
基金單位持有人應佔資產淨值		12,146,911	11,930,860
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3.729元	港幣3.663元

第66頁至第119頁之綜合財務報表已於二零二二年三月三十一日獲富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

執行董事
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

截至二零二一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	
於二零二一年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	128,511	3,354,117	11,930,860
年內盈利	—	—	—	577,087	577,087
年內其他全面收入：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	33,113	—	33,113
未計及基金單位持有人分派前 之年內全面收入總額	—	—	33,113	577,087	610,200
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(1,274)	1,274	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(394,149)	(394,149)
於二零二一年十二月三十一日 之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>160,350</u>	<u>3,538,329</u>	<u>12,146,911</u>

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>

分派表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之年內盈利／(虧損)		577,087	(2,309,806)
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		4,538	971
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(15,348)	(11,149)
發債成本之攤銷		21,824	20,876
投資物業公平值之變動		(309,281)	2,748,023
折舊		7,710	8,267
遞延稅項支出		24,318	34,173
年內可供分派收入	(a)及(b)	310,848	491,355
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.045 元	0.060 元
末期	(b)及(c)	0.041 元	0.076 元
		0.086 元	0.136 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二零二一年六月三十日止六個月作出每基金單位中期分派為港幣0.045元，涉及中期分派總額為港幣146,600,000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」)。就二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零二二年五月十八日。末期分派將於二零二二年五月二十六日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人之末期分派總額為港幣133,500,000元，乃按每基金單位末期分派港幣0.041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146,600,000元及末期分派為港幣133,500,000元，合共為港幣280,100,000元或佔本年度可供分派收入總額90.1%。
- (c) 產業信託管理人於二零二二年三月三十一日議決及宣派就二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣0.041元，涉及金額港幣133,500,000元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已分派金額已包括就二零二零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港幣247,600,000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15,300,000元(二零二零年：港幣11,100,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)		631,731	(2,222,407)
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	4,538	971
投資物業公平值之變動	十二	(309,281)	2,748,023
利息收入		(297)	(1,208)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	151,419	220,609
折舊	十一	7,710	8,267
		485,820	754,255
應收賬項之減額／(增額)		(96)	421
預付款項、按金及其他應收款項之增額		(873)	(101)
應收關連公司款項之增額		(1,061)	(310)
應付賬項之增額／(減額)		(28,696)	19,469
已收按金之增額／(減額)		(118)	67
應付關連公司款項之增額／(減額)		(560)	295
其他應付賬項及應計費用之減額		(387)	(6,482)
合約負債之增額／(減額)		63	(15)
經營業務所得現金		454,092	767,599
已收利息		306	1,308
已付利息		(125,661)	(212,318)
已付香港利得稅		(24,440)	(78,518)
經營業務所得現金流量淨額		304,297	478,071
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(54)	(219)
添置投資物業		(10,719)	(60,023)
已收取融資租賃之本金部分		10,133	9,985
有限制現金之減額／(增額)		(3,460)	4,285
原到期超於三個月之定期存款之減額／(增額)		1,333	(11,333)
投資活動所用現金流量淨額		(2,767)	(57,305)

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
融資活動之現金流量			
銀行債項，扣除發債成本		4,823,500	344,411
償還銀行債項		(4,902,000)	(248,000)
租賃付款之本金部分		(10,133)	(9,985)
已付分派		(394,149)	(377,862)
有限制現金之增額		(7,280)	(16,801)
融資活動所用現金流量淨額		(490,062)	(308,237)
現金及現金等值項目變動淨額		(188,532)	112,529
年初之現金及現金等值項目		232,684	120,155
年末之現金及現金等值項目		44,152	232,684
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	54,152	244,017
原到期超於三個月之無抵押定期存款	十七	(10,000)	(11,333)
綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		44,152	232,684

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

一、 一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託乃受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零零六年十二月十一日(成立日期)訂立之信託契約(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約所修訂及重列)(「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每基金單位資產淨值之長遠增長。

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

二、 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)。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債超出流動資產港幣156,473,000元(二零二零年：港幣4,503,039,000元)。此流動負債淨狀況主要由於循環貸款港幣248,000,000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入以及本集團未使用之循環貸款融資，產業信託管理人認為本集團擁有充足資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾與資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二一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以下經修訂之香港財務報告準則。

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)	<i>利率基準改革－第二階段</i>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>2019冠狀病毒病－相關租金減免</i>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病－相關租金減免(提早採納)</i>

除有關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－第二階段之影響於下文闡述外，經修訂的準則與編製本集團之簡明綜合財務資料並無相關性。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)之性質及影響於載列如下。

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。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金融資產及負債之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，該等修訂允許按利率基準改革之要求更改對沖指定及對沖文件，而無須終止對沖關係。任何可能於過渡期內產生的收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險部份，該等修訂亦向須符合可單獨識別要求之實體暫時放寬。於指定對沖時，放寬允許實體假設已符合可單獨識別要求，惟實體須合理預期無風險利率部份於未來24個月內會變為可單獨識別。再者，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干根據香港銀行同業拆息(「HIBOR」)計算並以港幣為單位之附息銀行債項。伴隨HIBOR持續的存在，本集團預期利率基準改革對本集團根據HIBOR計算之債項將不會造成任何影響。倘該等債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將於符合「經濟同等」準則的前提下，於修改該等工具時應用上述實際權宜方法。

二.三已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照對概念框架 ¹
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 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2,5}
香港財務報告準則第17號(修訂本)	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{2,4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ²
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 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年)	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) ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

⁴ 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

⁵ 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之該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。

香港會計準則第1號(修訂本)會計政策之披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。如連同實體的財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理地預期會計政策資料將影響一般目的財務報表之主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性之指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。由於香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)所提供之指引為非強制性，因此無必要就該等修訂定下生效日期。本集團目前正在評估該等修訂對本集團會計政策披露之影響。

香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受到計量不確定性影響之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值以得出會計估計。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動，並允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)收窄初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣稅暫時性差異之交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易所產生的暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期生效，且須應用於與最早呈列比較期開始時之租賃及停用責任有關之交易，而任何累積影響在該日確認為對保留溢利或權益其他組成部分(如適用)期初餘額之調整。此外，該等修訂須應用於租賃及停用責任以外之交易，並允許提前應用。

預期該等修訂將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年)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)。預期適用於本集團之該等修訂詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具釐清實體在評估新訂或經修改金融負債之條款是否與原先金融負債之條款截然不同時所包括之費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取的款項(包括由借款人或貸款人代表對方已付或已收取的費用)。實體對在該實體首次應用修訂的年度報告期間開始時或之後修改或交換的金融負債應用修訂。修訂自二零二二年一月一日或之後開始之年度期間起生效，並可提早應用。預期修訂將不會對本集團之財務報表造成重大影響。

二.四 主要會計政策摘要

基金單位持有人之基金

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

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其物業、廠房及設備以及投資物業。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。對現金產生單位進行減值測試時，若可以按合理及一致原則分配，則將公司資產(如總部大樓)的一部分賬面值分配予個別現金產生單位，或在其他情況下分配予最小的現金產生單位組別。

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

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

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

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

或

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

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

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

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

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

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

投資物業

投資物業乃土地及樓宇之權益(包括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，即於其他全面收入或直接於資產淨值內確認。

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

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

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初次確認一項交易（該交易並非為商業合併）之商譽或資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；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。截至二零二一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)。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	575,279	5,758	581,037
酒店收入總額	—	12,507	12,507
總計	<u>575,279</u>	<u>18,265</u>	<u>593,544</u>
分類業績	<u>572,709</u>	<u>6,207</u>	578,916
投資物業公平值之變動	302,281	7,000	309,281
折舊	—	(7,710)	(7,710)
利息收入			297
產業信託管理人費用			(86,112)
信託、專業及其他支出			(11,522)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(151,419)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>631,731</u>

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			<u>(220,609)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u>(2,222,407)</u>

分類資產及負債

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備之公平值分別為港幣21,957,000,000元(二零二零年：港幣21,644,000,000元)及港幣767,000,000元(二零二零年：港幣728,000,000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

	截至二零二一年十二月三十一日止年度		
	酒店物業	混合用途 物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>10,719</u>	<u>54</u>	<u>10,773</u>

	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	<u>56,473</u>	<u>219</u>	<u>56,692</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度，港幣575,279,000元(二零二零年：港幣855,434,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關連公司。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

五、租金及酒店收入淨額

收入指年內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下之總和：

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

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入			
初步酒店	(a)	460,000	710,000
富蒼灣仔酒店－非酒店部分		5,758	5,001
富蒼上環酒店	(b)	26,000	41,000
富蒼炮台山酒店	(c)	26,000	41,000
富蒼馬頭圍酒店	(d)	61,167	61,334
其他收入		2,112	2,100
		581,037	860,435
物業經營業務支出		(3,209)	(3,476)
租金收入淨額		577,828	856,959
酒店收入總額		12,507	10,963
酒店經營業務支出	(f)	(11,419)	(9,823)
酒店收入淨額		1,088	1,140
租金及酒店收入淨額		578,916	858,099
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	12,507	10,963
來自其他來源之收入			
租金收入總額		581,037	860,435

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
基本租金	460,000	710,000
浮動租金	—	—
	<u>460,000</u>	<u>710,000</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
基本租金	26,000	41,000
浮動租金	—	—
	<u>26,000</u>	<u>41,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
基本租金	26,000	41,000
浮動租金	—	—
	<u>26,000</u>	<u>41,000</u>

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
合約現金租金收入	65,705	62,305
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	(4,538)	(971)
	<u>61,167</u>	<u>61,334</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

(f) 包括於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲香港特別行政區政府發放防疫抗疫基金資助港幣885,000元。該等資助並無尚未達成條件。

六、 產業信託管理人費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
基本費用	68,676	68,170
浮動費用	17,436	25,715
	86,112	93,885

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用，現時按富豪產業信託之存置財產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付（以基金單位及／或現金形式），並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之存置財產價值作出調整（以現金形式）；及
- 浮動費用，現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈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二零二一年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱富豪產業信託於二零二零年十二月八日刊發之公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
核數師酬金：		
核數費用	1,890	1,795
非核數費用	873	753
法律及其他專業費用	3,136	2,383
受託人費用	3,548	3,522
估值費用	445	570
其他支出	1,630	1,907
	11,522	10,930

於年度內，富豪產業信託並無委任任何董事，而本集團亦無委聘任何僱員（二零二零年：無），因此，年內並無產生董事及僱員福利支出（二零二零年：無）。

八、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	126,279	195,197
發債成本之攤銷	21,824	20,876
租賃負債之利息開支	250	398
	<u>148,353</u>	<u>216,471</u>
其他	3,066	4,138
	<u>151,419</u>	<u>220,609</u>

九、 所得稅

香港利得稅乃根據本年度香港業務之估計應課稅盈利按 16.5% (二零二零年：16.5%)撥備。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內支出	30,426	53,253
於往年度超額撥備	(100)	(27)
遞延(附註廿二)	24,318	34,173
	<u>54,644</u>	<u>87,399</u>

按香港法定稅率 16.5% (二零二零年：16.5%)計算適用於除稅及基金單位持有人分派前之盈利/(虧損)之稅項支出/(抵免)與按本集團實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前之盈利/(虧損)	<u>631,731</u>	<u>(2,222,407)</u>
按法定稅率計算之稅項支出/(抵免)	104,236	(366,697)
因過往稅項而對現有稅項之調整	(100)	(27)
無須課稅收入	(51,037)	(106)
不可扣稅支出	891	454,402
其他	654	(173)
	<u>54,644</u>	<u>87,399</u>

十、基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內盈利港幣 577,087,000 元(二零二零年：虧損港幣 2,309,806,000 元)及年內 3,257,431,189 個已發行基金單位(二零二零年：3,257,431,189 個基金單位)之加權平均數計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣 0.177 元(二零二零年：每基金單位基本虧損為港幣 0.709 元)。

由於年內並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利／(虧損)與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利／(虧損)相同(二零二零年：無)。

十一、物業、廠房及設備

	經批准投資
	酒店物業 港幣千元
於二零二零年一月一日	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及二零二一年一月一日	543,000
添置	54
重估盈餘	39,656
年內折舊撥備	(7,710)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	<u>575,000</u>

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，於二零二一年十二月三十一日為港幣 575,000,000 元(二零二零年：港幣 543,000,000 元)。二零二一年十二月三十一日估值產生之重估盈餘港幣 39,656,000 元(二零二零年：虧損港幣 62,952,000 元)已在其他全面收入計入(二零二零年：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)。

富薈灣仔酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註廿一)。

倘本集團之物業、廠房及設備在綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣 382,965,000 元(二零二零年：港幣 389,095,000 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

	使用權資產 港幣千元	經批准投資		
		酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	21,787	24,303,000	214,000	24,517,000
於年內終止確認	(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 及二零二一年一月一日	—	21,644,000	185,000	21,829,000
公平值之變動	—	302,281	7,000	309,281
於年內之資本開支	—	10,719	—	10,719
於二零二一年十二月三十一日	—	21,957,000	192,000	22,149,000

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高力進行估值，於二零二一年十二月三十一日為港幣22,149,000,000元(二零二零年：港幣21,829,000,000元)。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶。有關詳情載於綜合財務報表附註二十。

投資物業於公平值等級被分類為第三級(附註廿九)。

初步酒店連同富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈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。

十三、應收融資租賃

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收款項：				
不超過一年	7,143	10,384	6,821	10,218
超過一年及不超過五年	14,109	1,588	13,819	1,584
	21,252	11,972	20,640	11,802
減：未賺取融資收入	(612)	(170)		
	20,640	11,802		
分類為流動資產之部分	(6,821)	(10,218)		
非流動部分	13,819	1,584		

於二零二一年十二月三十一日，該等物業的融資租賃的實際年利率為介乎1.86%至2.45%（二零二零年：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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	4,675	9,213
其他應收賬項	244	148
	<u>4,919</u>	<u>9,361</u>

以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額，乃根據本集團之會計政策，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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預付款項	1,455	592
按金及其他應收款項	5,475	5,474
	<u>6,930</u>	<u>6,066</u>

按金港幣 1,212,000 元(二零二零年：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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現金及銀行結存	44,152	232,684
原到期於存放起計超於三個月之無抵押定期存款	10,000	11,333
現金及現金等值項目	<u>54,152</u>	<u>244,017</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付關連公司款項	31,811	60,471
其他應付賬項	294	330
	<u>32,105</u>	<u>60,801</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶預支	<u>440</u>	<u>377</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	11,802	21,787
添置	18,971	—
年內確認利息增加	250	398
付款	(10,383)	(10,383)
於十二月三十一日之賬面值	<u>20,640</u>	<u>11,802</u>
分析為：		
流動部分	6,821	10,218
非流動部分	13,819	1,584
	<u>20,640</u>	<u>11,802</u>

(b) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債之利息	250	398
與短期租賃有關之支出(計入物業及酒店經營業務支出)	60	60
於損益確認之總額	<u>310</u>	<u>458</u>

(c) 租賃之現金流出總額為港幣 10,443,000 元(二零二零年：港幣 10,443,000 元)。

本集團作為出租人

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

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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	586,113	592,580
一年後但兩年內	8,285	49,851
兩年後但三年內	6,554	1,730
三年後但四年內	954	—
	<u>601,906</u>	<u>644,161</u>

廿一、附息之銀行債項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
附息之銀行債項	10,066,000	10,082,000
發債成本	(73,956)	(33,280)
	9,992,044	10,048,720
分類為流動負債之部分	(248,000)	(4,756,330)
非流動部分	9,744,044	5,292,390
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	248,000	4,756,330
於第二年	4,898,946	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	4,845,098	5,292,390
	9,992,044	10,048,720

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」)訂立融資協議。於二零二一年八月十日，達成一項五年期之新貸款融資，當中包括定期貸款融資港幣4,500,000,000元及循環貸款融資最高達港幣500,000,000元(「二零二一年初步融資」)。新定期貸款融資用作償還之前一筆本金金額相同並於二零二一年九月到期之定期貸款融資。新循環貸款融資則保留作一般企業資金用途。二零二一年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二一年十二月三十一日，二零二一年初步融資有未償還金額港幣4,590,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣90,000,000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。於二零二一年十二月三十一日，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。其本金額於二零二零年六月二十二日調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之承諾。於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000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。於二零二一年十二月三十一日，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以修訂貸款本金額至港幣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。於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息介乎每年0.92%至每年1.80%(二零二零年：介乎每年0.92%至每年1.20%)計息。

二零二一年初步融資、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>
於二零二一年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(25,395)	(626,168)	8,519	(643,044)
年內於其他全面收入扣除之遞延稅項	(6,543)	—	—	(6,543)
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	<u>252</u>	<u>(24,060)</u>	<u>(510)</u>	<u>(24,318)</u>
於二零二一年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	<u>(31,686)</u>	<u>(650,228)</u>	<u>8,009</u>	<u>(673,905)</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	
	二零二一年	二零二零年
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二零二一年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣12,146,911,000元(二零二零年：港幣11,930,860,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零二零年：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

	租賃負債 港幣千元	附息之 銀行債項 港幣千元
於二零二零年一月一日	21,787	9,931,433
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及二零二一年一月一日	<u>11,802</u>	<u>10,048,720</u>
來自融資現金流量之變動	(10,133)	(78,500)
非現金變動：		
添置	18,971	—
發債成本之攤銷	—	21,824
於二零二一年十二月三十一日	<u>20,640</u>	<u>9,992,044</u>

廿六、承擔

於報告期末，本集團就其物業有以下之資本承擔：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已批准但尚未訂約	<u>76,000</u>	<u>75,030</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	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited 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」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司	富豪產業信託之產業信託管理人及富豪集團之成員公司
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」)	富豪集團之控股股東

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	590,200	866,788
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	1,732	1,737
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	(307)	(279)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	(125)	(110)
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)	(86,112)	(93,885)
受託人費用	(vii)	(3,548)	(3,522)
富豪集團收取之會議費用	(viii)	—	(234)

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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應付關連公司賬項	(i)	(31,811)	(60,470)
已收按金	(iii)	(433)	(433)
應收關連公司款項	(i)	1,419	358
應付關連公司款項	(i)	(401)	(961)
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)	(927)	(650)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存	(iv)	154	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。根據二零二一年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣115,000,000元(二零二零年：港幣177,500,000元)，相等於二零二一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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬項	4,919	9,361
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	5,475	5,474
應收關連公司款項	1,419	358
應收融資租賃	20,640	11,802
有限制現金	99,233	88,493
現金及現金等值項目	54,152	244,017
	<u>185,838</u>	<u>359,505</u>

金融負債

	按攤銷成本計算 之金融負債	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付賬項	32,105	60,801
已收按金	2,875	2,993
應付關連公司款項	401	961
其他應付賬項及應計費用	25,036	21,489
合約負債	440	377
附息之銀行債項	9,992,044	10,048,720
租賃負債	20,640	11,802
	<u>10,073,541</u>	<u>10,147,143</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：

於二零二一年十二月三十一日

	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	—	—	575,000	575,000
投資物業	—	—	22,149,000	22,149,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,724,000</u>	<u>22,724,000</u>

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>

於年內，公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零二零年：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 二零二一年	範圍 二零二零年
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85.5%	2.7%至57.8%
入住率	80%至92%	70%至95%
每日房租(約)	港幣500元至港幣1,500元	港幣700元至港幣1,300元
經營業務毛利(為總收入之百分比)(約)	12%至56%	24%至58%

(b) 投資物業

重大不可觀察輸入值	資產組別	範圍 二零二一年	範圍 二零二零年
資本化率	酒店及商用	2.5%至3.25%	2.50%至3.25%
折現率	酒店及商用	5.5%至6.88%	5.50%至6.88%
年息增長率(約)	酒店	2.7%至139.8%	2.7%至103.5%
入住率	酒店	54%至92%	50%至96%
每日房租(約)	酒店	港幣400元至港幣2,000元	港幣500元至港幣1,800元
經營業務毛利 (為總收入之百分比)(約)	酒店	4%至61%	5%至64%
估計每年租金(約)	商用	港幣6,900,000元至 港幣9,000,000元	港幣6,900,000元至 港幣7,800,000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。

三十、財務風險管理之目的及政策

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

利率風險

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

就港幣借款而言，假設於報告期末尚未到期之銀行借款金額於全年度均為未到期，利率增加100個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利減少港幣100,700,000元(二零二零年：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)。利率減少10個基點將假設性地使本年度之本集團除稅及基金單位持有人分派前之盈利增加港幣10,100,000元(二零二零年：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)。

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：

	二零二一年			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	31,811	294	—	32,105
已收按金	—	208	2,667	2,875
應付關連公司款項	—	401	—	401
其他應付賬項及應計費用	—	25,036	—	25,036
合約負債	—	440	—	440
付息之銀行債項	—	401,771	10,175,403	10,577,174
租賃負債	—	7,143	14,109	21,252
	<u>31,811</u>	<u>435,293</u>	<u>10,192,179</u>	<u>10,659,283</u>
	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>

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40.4%至55.8%之間(二零二零年：介乎44.4%至57.5%)，乃低於相關銀行融資協議所准許之限額。

於報告期末，富豪產業信託之資產負債比率為43.9%(二零二零年：44.3%)，即尚未償還貸款總額合共港幣10,066,000,000元(二零二零年：港幣10,082,000,000元)，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣22,912,500,000元(二零二零年：港幣22,735,100,000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66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二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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 貴集團於二零二一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>於二零二一年十二月三十一日，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221億元及港幣6億元，合共佔貴集團總資產的99.2%。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，我們已審閱有關於二零二一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

香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

二零二二年三月三十一日

表現概覽

於二零二一年十二月三十一日

	附註	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	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
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		12,146.9	11,930.9	14,671.1	17,314.5	15,484.7
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		3.729	3.663	4.504	5.315	4.754
年內之最高成交價(港幣)	—	1.78	2.01	2.52	2.47	2.45
年內之最低成交價(港幣)		1.28	1.11	1.72	2.14	2.05
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		65.67%	69.70%	61.81%	59.74%	56.88%
每基金單位之分派收益率	二	6.01%	9.93%	6.14%	6.73%	6.04%

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、 截至二零二一年十二月三十一日止年度之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位分派總額港幣0.086元除以於二零二一年最後交易日之基金單位收市價港幣1.43元計算。每基金單位分派總額之詳情於第71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，我們認為於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間，富豪產業信託(「富豪產業信託」)之管理人在所有重大方面均已按於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經不時修訂)之條文管理富豪產業信託。

德意志信託(香港)有限公司

(以富豪產業信託之受託人之身份)

香港，二零二二年三月十五日

估值報告書



Colliers

高力國際物業顧問(香港)有限公司
香港灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

電話：(852) 2822 0525

傳真：(852) 2107 6017

地產代理牌照號碼：C-006052

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」)之估值

委聘條款

我們提述我們之委聘條款，當中要求我們對富豪產業信託於香港擁有權益之該等物業進行估值，以作年度報告之用。我們確認曾進行視察、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於二零二一年十二月三十一日之市場價值之意見。

估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零二零年十二月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

估值師權益

我們謹此確認：

- 我們現時或日後並不擁有該等物業之權益，亦並非與管理人及受託人有關聯之有關聯法團。
- 我們為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 我們之估值乃按公平公正之基準進行。

估值日

估值日為二零二一年十二月三十一日。由於市場影響及與該等物業有關之情況可能會發生變化，因此本報告只能被視為代表我們於估值日對該等物業價值之看法。我們假設該等物業在估值日與視察日期之條件相同。

估值基準

我們之估值是根據市場價值而釐定，該市場價值之定義指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。

估值師

估值由何巧殷編製，並由曾林虞協助。何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員(會員編號：1178305)、香港測量師學會會員(會員編號：3626)及香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)下之註冊專業測量師。彼具備進行估值之適當資格，並在房地產領域及對此種規模及性質之物業進行估值方面擁有超過20年經驗。

曾林虞為英國皇家特許測量師學會會員(會員編號：5605293)及英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼具備進行估值之適當資格，並在房地產領域及對此種規模及性質之物業進行估值方面擁有超過10年經驗。

估值師或高力國際物業顧問(香港)有限公司均不知悉有任何金錢或其他利益衝突，以致會影響其對該等物業之價值提供不偏不倚的客觀意見之能力。

估值假設

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而影響其價值。

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。除另有說明外，我們假定該等物業並無可能影響其價值之繁重費用、留置權及產權負擔。

我們已假設：

- 管理人提供之該等物業資料均屬正確。
- 該等物業均已取得妥當業權及所有有關規劃批文，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 我們已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議。我們並無就每項具體租賃查核租賃文件，而我們之評估乃假設所有租賃乃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。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

估值途徑及方法

我們於估值中採用收入資本化法—折現現金流分析。此方法在國際估值準則之定義為根據與帶來收入之物業之預測現金流作有關之明確假設之金融模型技巧。此項分析涉及對帶來收入之物業進行一連串定期現金流預測。該一連串現金流預測乃採用適當之折現率以顯示與該物業相關之租金收入流現值。

由於該等物業乃持有作長期投資，故我們以十年為投資期並以年度折現方式進行折現現金流分析(此為根據香港現行物業市場的市場案例及合理投資持有期)。十年期分析允許該期間收入穩定化以及讓投資者或擁有人於顧及資本增值時衡量該等物業之長期回報。

在我們對該等物業進行估值之情況下，通常會按總收入扣除經營支出及其他開支以估計該等物業的年度現金流。十年期的年度總收入主要包括自酒店房間產生的收入，當中計及預計的年度入住率及每日房價的年增長率。

該一連串定期現金流淨額，連同預計於預測期終結時之復歸或終端價值估計金額，將按折現率(即資本成本或用以將日後應付或應收之貨幣總額兌換之回報率)貼現至現值。

我們假設該等物業於現金流之第十一年開首售出(在投資期末得出資本價值為市場慣例)，於第十一年之現金流淨額乃按末期資本化率予以資本化，以得出第十年年終時之資本值(按折現率貼現至現值)。

其後假設以該等物業之現況出售該等物業及參考相關市場內之可比較銷售交易，從而以市場法覆核此項分析。市場法為藉著分析自願買方與賣方之間按「公平原則」進行之銷售交易，再於將該等銷售交易與該等物業進行比較時作出適當調整。

視察、調查及資料來源

於二零二二年一月七日，何巧殷對該等物業進行外部及內部視察，以對應此估值。我們已進行查詢並獲得了我們認為進行估值所需的資料。

該等資料已從各種來源獲得，包括管理人、公共網域及我們自己的數據庫，並已得到合理驗證。我們假設全部該等資料就本估值而言均屬真實及準確。

概無進行實地量度以核實現場面積是否正確。我們假設向我們提供之文件所示之現場面積均屬正確。

我們並無進行結構或環境測量。無測試任何服務及設施。

我們已在土地註冊處進行查詢及相關查冊。然而，我們未有檢視文件正本，故此不知悉並未載於吾等所獲文件上任何之修訂。

貨幣

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣金額均以港幣(港幣)列值。

保密及不披露

本報告及我們的估值乃供富豪產業信託之產業信託管理人及受託人使用，而本報告僅供其收件人使用，不得用作其他用途。我們概不就全部或任何部分內容向任何可能使用或依賴該等估值之第三方承擔責任。

高力國際物業顧問(香港)有限公司同樣承諾對與本估值報告有關之所有資料進行保密，且在未經管理人事先書面同意下不會公佈或提及本報告。

隨函附奉估值證書及估值詳情，連同本函件組成我們的估值報告。

此致

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之「管理人」)

香港銅鑼灣

怡和街68號20樓2001室

及

德意志信託(香港)有限公司

(作為富豪產業信託之「受託人」)

香港九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場60樓

台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷

BSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

中國註冊房地產估價師

高級董事

估值及諮詢服務

謹啟

二零二二年二月二十八日

估值概要

於二零二一年
十二月三十一日
現況下之市值
(港幣)

編號	物業	
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	1,970,000,000
2	富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	4,040,000,000
3	富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	5,480,000,000
4	富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號、沙浦道40-42號、賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓及1樓全層	1,700,000,000
5	麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	4,660,000,000

於二零二一年
十二月三十一日
現況下之市值
(港幣)

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	767,000,000
7	富薈上環酒店 香港上環 文咸東街138號	1,416,000,000
8	富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街18號	1,441,000,000
9	富薈馬頭圍酒店 香港九龍 下鄉道8號	1,250,000,000
	總計：	<u>22,724,000,000</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

1. 物業概況

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

富豪機場酒店透過二樓空調行人天橋直接連接香港國際機場(「香港國際機場」)客運大樓，與亞洲國際博覽館僅數分鐘路程。富豪機場酒店附近主要為機場之輔助設施、停車場及客運大樓。

地盤面積	:	10,886平方米
總樓面面積	:	71,988平方米
有蓋樓面面積	:	約83,400平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二一年十二月三十一日之赤鱸角分區計劃大綱圖第S/I-CLK/15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	上海菜	359	182
地下	空港居酒屋	日式佳餚	236	100
一樓	紅軒	粵菜	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、一個商務中心以及一些購物設施。

2. 擁有權及租期

地段編號	:	赤鱗角地段第1號餘段及增批部分
租期	:	按新批地契IS7996號持有，年期自一九九五年十二月一日起計，至二零四七年六月三十日屆滿，並已延期由二零四七年七月一日起計，至二零七一年八月三十日屆滿
登記擁有人	:	機場管理局 ¹
主要產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none"> 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。

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

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

- 於二零一三年十一月十九日發出之同意函(契約備忘錄第13120201030063號)。(備註：由地政專員發出)。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380228號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之第二份補充契據。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)。
- 於二零一五年十一月六日發出之同意函連同圖則(契約備忘錄第15112001200210號)。(備註：由地政專員發出)。
- 於二零一七年二月十三日發出之同意函連同圖則(契約備忘錄第17022300740027號)。(備註：由地政專員發出)。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820093號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第一份租賃協議－富豪機場酒店之第三份補充契據。
- 於二零二一年八月三十一日訂立之延長租約年期詳情及條件(契約備忘錄第21092102780018號)(備註：年期由二零四七年七月一日起至二零七一年八月三十日屆滿)。
- 於二零二一年九月十日訂立之恒生銀行有限公司權利抵押及轉讓(契約備忘錄第21092902710345號)。(備註：由紫荊酒店有限公司簽立)。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率	:	56%
平均房租	:	港幣 626 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。

根據二零二一年及二零二二年市場租金方案釐定，二零二一年及二零二二年財政年度富豪機場酒店之基本租金分別為港幣 176,000,000 元及港幣 175,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

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

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

³ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

⁴ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

4. 零售租約／牌照詳情

零售⁶

零售面積(可出租)	:	約38,030平方呎(3,533平方米)
佔用面積(可出租)	:	約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%
基本月租	:	港幣2,141,761元(除三項租約以外,所有租約均不包括差餉、管理費及空調費;餘下之租約包括管理費及空調費,但不包括差餉)

租約屆滿情況

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	—	—	—	—	—	—
二零二二年末	10,852	28.5%	471,653	22.0%	3	18.8%
二零二三年末	18,544	48.8%	1,183,626	55.3%	8	50.0%
二零二四年末	8,634	22.7%	486,482	22.7%	5	31.3%
總計	38,030	100%	2,141,761	100%	16	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)			(經四捨五入)

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
一年或以下	6,373	16.8%	254,453	11.9%	2	12.4%
一年以上至兩年	17,363	45.7%	1,145,540	53.5%	7	43.8%
兩年以上至三年	14,294	37.6%	741,768	34.6%	7	43.8%
總計	38,030	100%	2,141,761	100%	16	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)			(經四捨五入)

⁶ 該面積不包括富豪機場酒店佔用部分。

最後屆滿日期	:	二零二四年九月十三日
免租期	:	0至10.5個月
續約選擇權	:	其中一份租約可選擇再續約兩年，而其中一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，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

流動電話基站、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目	:	5
牌照月費	:	每月港幣212,523元
最後屆滿日期	:	二零二二年二月十四日

5. 估計淨物業收益率⁸

8.9%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,970,000,000元(港幣拾玖億柒千萬元)

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

⁸ 富豪機場酒店之估計淨物業收益率由二零二一年之應收租金除以市值得出。

物業二

富豪香港酒店

香港銅鑼灣
怡和街88號

內地段第1408號第C、D、E、F、G、H、I、J、L、M分段及餘下部分

1. 物業概況

富豪香港酒店(「富豪香港酒店」)於一九九三年落成，為一幢樓高38層(包括四層地庫)之甲級高價酒店，合共提供481間客房及套房。大部分客房均可眺望維多利亞公園。富豪香港酒店亦包括怡和街68號部分地下至三樓之附屬酒店空間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	114	行政套房	20
豪華客房	101	豪華套房	8
特選豪華客房	18	總統套房	1
高級豪華客房	6	帝皇套房	1
家庭三人客房	115	主席套房	1
家庭四人客房	12	御富豪行政樓層一套房	2
行政樓層高級客房	12		
		總計	481

附註：客房面積介乎22平方米至154平方米

⁹ 富豪香港酒店之擁有人亦租用怡和街68號地下至三樓之部分地方。第一份租約涉及可出租面積10,510平方呎(976平方米)之酒店配套用途，現時月租為港幣453,871元，於二零二五年三月一日到期。第二份租約涉及可出租面積3,437平方呎(319平方米)之三樓301至304號商舖，年期於二零二二年一月十六日開始，為期三年，月租為港幣92,346元。

¹⁰ 該面積不包括租用部分。

¹¹ 該面積不包括租用部分。

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(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	粵菜	752	500
三十一樓	風情畫餐廳	意大利餐廳	214	120

會議及宴會設施

樓層	功能廳名稱	設施類別	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。

2. 擁有權及租期

租期	:	內地段第1408號按政府租約持有，年期自一八八四年十二月二十五日起計，為期999年。
登記擁有人	:	Cityability Limited
主要產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none"> • 限制性契諾契約(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄UB5287070號)。 • 契諾契約及通行權及地役權批授書及管理協議(參見於一九九二年五月十三日訂立之契約備忘錄第UB5287071號)。 • 於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033163號，就遺失業權契據發出之法定聲明。 • 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910073號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第二份租賃協議—富豪香港酒店)。

- 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510109 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議－富豪香港酒店之首份補充協議。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380234 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議－富豪香港酒店之第二份補充契據。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820103 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第二份租賃協議－富豪香港酒店之第三份補充契據。
- 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第 21092902710364 號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之 Cityability 債券。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率	:	66%
平均房租	:	港幣 465 元

租賃協議

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

租金

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

根據二零二一年及二零二二年市場租金方案釐定，二零二一年及二零二二年財政年度富豪香港酒店之基本租金分別為港幣 61,000,000 元及港幣 66,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

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

¹³ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

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

4. 牌照詳情

安裝流動無線電設備及綜合無線電系統(「綜合無線電系統」)牌照

牌照數目	:	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

5. 估計淨物業收益率¹⁶

1.5%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣 4,040,000,000 元(港幣肆拾億肆千萬)

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二零二一年之應收租金除以市值得出。

物業三

富豪九龍酒店

香港九龍尖沙咀
麼地道71號

九龍內地段第10474號

1. 物業概況

富豪九龍酒店(「富豪九龍酒店」)於一九八二年落成，為一幢樓高20層(包括四層地庫)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，該區域為著名商業及旅遊區，其毗鄰區域主要為酒店、商用及辦公室發展項目。

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	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。

2. 擁有權及租期

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。
登記擁有人	:	利高賓有限公司
主要產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none">九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月六日訂立之契約備忘錄第UB3990407號)。於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033162號，就遺失業權契據發出之法定聲明。於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910082號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第三份租賃協議—富豪九龍酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)。

¹⁷ 地下設有額外室外座位。

- 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510128 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之首份補充協議。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380241 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第三份租賃協議－富豪九龍酒店之第二份補充契據。
- 於二零一八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。
- 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。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率 : 57%

平均房租 : 港幣 410 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。

根據二零二一年及二零二二年市場租金方案釐定，二零二一年及二零二二年財政年度富豪九龍酒店之基本租金分別為港幣 93,000,000 元及港幣 96,000,000 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%)

4. 零售租約／牌照詳情

零售²²

零售面積(可出租)	:	約43,147平方呎(4,008平方米)
佔用面積(可出租)	:	約36,983平方呎(3,436平方米)
空置面積(可出租)	:	約6,164平方呎(572平方米)
出租率	:	85.7%
基本月租	:	港幣1,599,345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

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	1,316	3.6%	84,755	5.3%	2	10.5%
二零二二年末	7,516	20.3%	386,954	24.2%	7	36.8%
二零二三年末	28,151	76.1%	1,127,636	70.5%	10	52.6%
總計	36,983	100%	1,599,345	100%	19	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	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
按月	1,316	3.6%	84,755	5.3%	2	10.5%
一年或以下	2,771	7.5%	176,454	11.0%	4	21.1%
一年以上至兩年	2,511	6.8%	115,500	7.2%	5	26.3%
兩年以上至三年	30,385	82.2%	1,222,636	76.4%	8	42.1%
總計	36,983	100%	1,599,345	100%	19	100%
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

最後屆滿日期 : 二零二三年十二月三十一日

免租期 : 0至5.5個月

續約選擇權 : 其中一份租約可選擇再續約兩年，而其中三份租約則可選擇再續約三年。

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，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

流動電話基站、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目 : 8

牌照月費 : 每月港幣 150,142 元

最後屆滿日期 : 二零二三年十一月三十日

5. 估計淨物業收益率²⁴

1.7%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣 5,480,000,000 元(港幣伍拾肆億捌千萬元)

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

²⁴ 富豪九龍酒店之估計淨物業收益率由二零二一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號及新九龍內地段第4917號180份不可分割份額中之41份

1. 物業概況

富豪東方酒店(「富豪東方酒店」)包括一幢於一九八二年落成的17層高(包括兩層地庫)之乙級高價酒店。於二零零七年完成酒店擴充計劃及於二零一三年完成改裝工程後，酒店現共設有客房及套房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(其中三間商舖附設閣樓)及一樓。寶城大樓之一樓作後勤工作之用。

富豪東方酒店位於九龍城，鄰近啟德區前香港國際機場，該地點正建設為集住宅、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 : 根據二零二一年五月二十一日之馬頭角分區計劃大綱圖第S/K10/27號，富豪東方酒店被劃為「商業」用途，寶城大樓被劃為「住宅(甲類)2」用途。

酒店客房組合

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

附註：客房面積介乎12平方米至105平方米

食肆

樓層	食肆名稱	設施類別	座位數目(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	西餅及甜品	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。

2. 擁有權及租期

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 地下設有額外室外座位區。

- 登記擁有人 : 凱麗酒店有限公司
- 主要產權負擔 : 新九龍內地段第5754號(富豪東方酒店)
- 地役權批約連圖則(參見於一九八一年六月二十三日訂立之契約備忘錄第UB2111189號)。
 - 修訂函件(參見於一九八一年八月二十六日訂立之契約備忘錄第UB2144106號)。
 - 九龍政府合署西九龍分區地政處向百利保策劃管理有限公司發出之合約完成證明書(參見於一九八二年七月二十七日訂立之契約備忘錄第UB3990406號)。
 - 於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第UB8033164號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
 - 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)
 - 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之首份補充協議。
 - 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第二份補充契據。
 - 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820121號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第三份補充契據。
 - 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第21092902710383號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之凱麗債券。

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

- 以香港建屋貸款有限公司(代理)及立信置業有限公司(管理人)為受益人之管理協議(參見於一九六七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第UB604982號)。
- 公契(參見於一九六七年十二月十二日訂立之契約備忘錄第UB607737號)。
- 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第07041300910095號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(第四份租賃協議—富豪東方酒店)。(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)。
- 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第10052602510111號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之首份補充協議。
- 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第15042302380254號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第二份補充契據。
- 建築物條例第24(1)條發出的命令第UBCSN/05-29/0001/12號連圖則(參見於二零一六年十二月十四日訂立之契約備忘錄第17041302060283號)。(備註：由建築事務監督發出，僅與公用部分有關)。
- 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第20041601820121號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之修訂第四份租賃協議—富豪東方酒店之第三份補充契據。
- 建築物條例第26條由屋宇署發出的命令第D00133/K/20/TE號(參見於二零二零年九月三日訂立之契約備忘錄第20100702240477號)。(備註：與樓宇的公用地方(包括公用樓梯)有關)。
- 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第21092902710383號，以恒生銀行有限公司為受益人簽立之凱麗債券。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率	:	56%
平均房租	:	港幣 551 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。

根據二零二一年及二零二二年市場租金方案釐定，二零二一年及二零二二年財政年度富豪東方酒店之基本租金分別為港幣 35,000,000 元及港幣 37,000,000 元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之 50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

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

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

²⁷ 即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店。

²⁸ 根據酒店管理協議，「收入總額」指酒店產生之所有收入。

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

4. 零售租約／牌照詳情

零售³⁰

零售面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓—約9,337平方呎(867平方米)
佔用面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約0平方呎(0平方米) 寶城大樓—約2,927(272平方米)
空置面積(可出租)	:	富豪東方酒店—約12,263平方呎(1,139平方米) 寶城大樓—約6,410平方呎(596平方米)
出租率	:	富豪東方酒店— 0% 寶城大樓— 31.4%
基本月租	:	富豪東方酒店—港幣0元 寶城大樓—港幣88,000元(所有租約均不包括差餉、管理費及空調費)

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

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二二年末	1,407	48.1%	18,000	20.5%	1	50%
二零二四年末	1,520	51.9%	70,000	79.5%	1	50%
總計	2,927	100%	88,000	100%	2	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

³⁰ 該面積不包括富豪東方酒店佔用部份。

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
一年以上至兩年	1,407	48.1%	18,000	20.5%	1	50%
兩年以上至三年	1,520	51.9%	70,000	79.5%	1	50%
總計	2,927	100%	88,000	100%	2	100%
		(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)

最後屆滿日期 : 二零二四年四月十二日

免租期 : 0至2個月

續約選擇權 : 其中一份租約可選擇再續約兩年。

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

流動電話基站、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目 : 3

牌照月費 : 每月港幣 69,365 元

最後屆滿日期 : 二零二三年十二月三十一日

5. 估計淨物業收益率³²

2.1%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,700,000,000 元(港幣拾柒億元)

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

³² 富豪東方酒店之估計淨物業收益率由二零二一年之應收租金除以市值得出。

物業五

麗豪酒店

香港新界沙田
大涌橋路 34-36 號

沙田市鎮地段第 160 號

1. 物業概況

麗豪酒店(「麗豪酒店」)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，周邊區域主要為住宅樓宇及若干購物設施。住客可從麗豪酒店俯瞰城門河。

地盤面積	:	4,956 平方米
總樓面面積	:	59,668 平方米
有蓋樓面面積	:	約 69,100 平方米
城市規劃用途分區	:	根據二零二一年十二月三日之沙田分區計劃大綱圖第 S/ST/35 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	意廊 ³⁴	意大利餐廳	154	98
地下	仙吧	酒廊及酒吧	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	上海菜	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	國際自助餐及亞洲特色美食	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	會議廳	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、一間備有健身及水療/按摩設備之健身中心及購物設施。

³³ 地下設有室外座位。

³⁴ 地下設有室外座位。

2. 擁有權及租期

- 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。
- 登記擁有人 : 沙田麗豪酒店有限公司
- 主要產權負擔 :
- 修訂函件(於一九八二年六月一日訂立之契約備忘錄第 ST211142 號)。
 - 修訂函件(於一九八六年八月二十八日訂立之契約備忘錄第 ST353344 號)。
 - 合約完成證明書(於一九八六年七月十八日訂立契約備忘錄第 ST430228 號)。
 - 於二零零零年三月二十一日訂立之契約備忘錄第 ST1145794 號，就遺失業權契據發出之法定聲明。
 - 於二零零七年三月十六日訂立之契約備忘錄第 07041300910108 號，以 Favour Link International Limited 為受益人之租賃協議(第五份租賃協議－麗豪酒店)(備註：由二零零七年三月三十日起至二零一五年十二月三十一日止期間)。
 - 修訂函件(於二零零七年十一月十四日訂立之契約備忘錄第 07111601000553 號)。
 - 於二零一零年二月十二日訂立之契約備忘錄第 10052602510131 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議－麗豪酒店之首份補充協議。
 - 於二零一五年三月十二日訂立之契約備忘錄第 15042302380265 號，以 Favour Link International Limited 為受益人而簽立之修訂第五份租賃協議－麗豪酒店之第二份補充契據。
 - 於二零一九年十二月二十日訂立之契約備忘錄第 20041601820134 號，簽立修訂第五份租賃協議－沙田麗豪酒店之第三份補充契據。
 - 於二零二一年九月十日訂立之契約備忘錄第 21092902710405 號，以恒生銀行有限公司為受益人之麗豪債券。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率	:	56%
平均房租	:	港幣433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。

根據二零二一年及二零二二年市場租金方案釐定，二零二一年及二零二二年財政年度麗豪酒店之基本租金分別為港幣95,000,000元及港幣101,000,000元；而浮動租金為五間初步酒店之物業收入淨額總和超出其相關年度初步酒店之基本租金總和部分之50%，其份額乃該酒店超出之物業收入淨額佔全部初步酒店超出之物業收入淨額總和之比例。

酒店管理協議(「酒店管理協議」)

酒店管理人	:	富豪酒店國際有限公司
酒店管理協議年期	:	由上市日期起計為期二十(20)年
基本費	:	只要租賃協議存續有效，收入總額 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。

4. 零售租約／牌照詳情

零售³⁹

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

租約屆滿情況

年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二四年末	4,719	100%	221,737	100%	2	100%
總計	4,719	100%	221,737	100%	2	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

租約年期情況

租約年期	可出租面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
兩年以上至三年	4,719	100%	221,737	100%	2	100%
總計	4,719	100%	221,737	100%	2	100%
	(經四捨五入)		(經四捨五入)		(經四捨五入)	

最後屆滿日期	:	二零二四年十一月十四日
免租期	:	1.5至9.5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，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

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、天線、招牌位置及海報架牌照

牌照數目	:	5
牌照月費	:	每月港幣 184,800 元
最後屆滿日期	:	二零二三年三月三十一日

5. 估計淨物業收益率⁴¹

2.0%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣 4,660,000,000 元(港幣肆拾陸億陸千萬元)

⁴¹ 麗豪酒店之估計淨物業收益率由二零二一年之應收租金除以市值得出。

物業六

富薈灣仔酒店

香港灣仔莊士敦道211號

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

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

1. 物業概況

富薈灣仔酒店(「富薈灣仔酒店」)包括地下主要部分(包括A、B及C舖)、22個樓層(5樓至29樓，略去13、14及24樓)、3樓平台，以及外牆東西立面、天台之特色建築結構及上層天台，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(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。周邊區域主要為寫字樓。

於二零零九年及二零一零年分別完成酒店擴充計劃及改裝項目後，酒店包括99間客房及套房。富薈灣仔酒店為乙級高價酒店。

99間客房之酒店部分包括部分地下及5樓至26樓全層。地下部分由酒店大堂及店舖組成，該店舖已租出。設備層位於3樓。27樓至29樓已出租並用作零售／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	:	根據二零二一年十一月十九日之灣仔分區計劃大綱核准圖第S/H5/29號劃為「商業」用途。

酒店客房組合

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

附註：客房面積介乎 15 平方米至 47 平方米

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

2. 擁有權及租期

租期	:	內地段第 2769 號按政府租約持有，年期自一九二九年五月二十五日起計，為期 99 年，可再續期 99 年。
登記擁有人	:	Sonnix Limited
主要產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none">地政專員／港島西以 Sonnix Limited 為受益人代表香港總督發出之許可證（於一九九四年十一月二十二日訂立之契約備忘錄第 UB6186840 號）。Liu Yee Man John 之法定聲明（於一九九七年四月十七日訂立之契約備忘錄第 UB7020522 號）。佔用許可證第 H73/97 號（於一九九七年十一月二十日訂立之契約備忘錄第 UB7355437 號）。於一九九七年十一月二十八日訂立之契約備忘錄第 UB7376631 號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議。於二零零九年十月十九日訂立之契約備忘錄第 09103001380118 號，以百利保物業管理有限公司為受益人之大廈公契及管理協議之補充契據。於二零一九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。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率	:	82%
平均房租	:	港幣 421 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，否則將持續至二零三零年十二月三十一日(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%)

4. 零售／寫字樓租約詳情

零售⁴⁵

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

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。

⁴⁵ 該面積不包括富薈灣仔酒店佔用部份。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二三年末	1,800	100%	130,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	130,000	100%	1	100%

租約年期情況

租約年期	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
一年以上至兩年	1,800	100%	130,000	100%	1	100%
總計	1,800	100%	130,000	100%	1	100%

最後屆滿日期	:	二零二三年一月十九日
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，而租戶則負責佔用面積之內部維修。差餉、地租、稅項由租戶支付。

辦公室

總零售面積 (總面積)	:	8,304平方呎(771平方米)
佔用面積 (總面積)	:	8,304平方呎(771平方米)
空置面積 (總面積)	:	0平方呎(0平方米)
入住率	:	100%
基本月租	:	港幣446,921元(所有租約均包括空調費及管理費，但不包括差餉)

⁴⁶ 所有租賃協議均由 Sonnix Limited (作為業主)訂立。

租約屆滿情況

年度	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
二零二三年末	8,304	100%	446,921	100%	3	100%
總計	8,304	100%	446,921	100%	3	100%

租約年期情況

租約年期	總面積 (平方呎)	佔總額 百分比	月租 (港幣)	佔總額 百分比	租約數目	佔總額 百分比
一年以上至兩年	8,304	100%	446,921	100%	3	100%
總計	8,304	100%	446,921	100%	3	100%

最後屆滿日期 : 二零二三年七月二十一日

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，而租戶則負責佔用面積之內部維修。

5. 估計淨物業收益率⁴⁸

0.8%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣 767,000,000 元(港幣柒億陸仟柒佰萬元)

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二零二一年之應收收入淨額除以市值得出。

物業七

富薈上環酒店

香港
上環
文咸東街138號

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

1. 物業概況

富薈上環酒店(「富薈上環酒店」)為一幢樓高34層，於二零一四年落成之酒店，設有248間客房及套房。富薈上環酒店位於發展成熟之上環商業/住宅區，鄰近香港之主要中央商業區中環。酒店位置方便，乘搭港鐵、的士及多條巴士路線均可抵達。

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十三日西營盤與上環分區計劃大綱核准圖第S/H3/34號劃為「商業」用途。

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	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

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。

其他設施

其他設施包括貴賓廊及健身室。

2. 擁有權及租期

- 租期 : 海旁段 67 號及海旁段 67A 號按相關政府租約持有，劃一年期自一八五二年二月七日起計為期 999 年；內地段 66 號按政府租約持有，自一八六八年三月二十六日起計為期 999 年。
- 登記擁有人 : Tristan Limited
- 主要產權負擔 :
- 根據《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 22(1)條發出於一九九五年七月二十一日之政府公告之第 2710 號(於一九九五年七月二十一日訂立之契約備忘錄第 UB6352712 號)(僅就內地段 66 號 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)。
- 佔用許可證第 HK1/2014 (OP) 號(於二零一四年一月六日訂立之契約備忘錄第 18112102410465 號)。
- 於二零一四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)。
- 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 為受益人之補充契據。
- 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)。
- 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)。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率 : 81%

平均房租 : 港幣403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根據將由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討釐定。

根據二零二一年及二零二二年市場租金方案釐定，二零二一年及二零二二年租賃年度富薈上環酒店之基本租金分別為港幣26,000,000元及港幣27,000,000元；而浮動租金為根據租賃年度之日數按比例計算之物業收入淨額超出部分之50%。

⁵⁰ 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年二月十日。

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 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%)

4. 牌照詳情

流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目	:	1
牌照月費	:	港幣 60,000 元
最後屆滿日期	:	二零二三年十二月三十一日

5. 估計淨物業收益率⁵⁴

1.8%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,416,000,000 元(港幣拾肆億壹仟陸佰萬元)

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。

⁵⁴ 富薈上環酒店之估計淨物業收益率由二零二一年之應收租金除以市值得出。

物業八

富薈炮台山酒店

香港
北角
麥連街 18 號

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

1. 物業概況

富薈炮台山酒店(「富薈炮台山酒店」)為一幢樓高 32 層，於二零一四年落成之酒店，設有 338 間客房。富薈炮台山酒店位於大部分發展項目均為住宅樓宇之北角，該物業之周邊區域亦有寫字樓及酒店發展項目。酒店位置方便，乘搭港鐵、的士及多條巴士路線均可抵達。

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核准圖第 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。

2. 擁有權及租期

租期	:	內地段第2273號按政府租約持有，年期自一九一九年八月二十五日起計為期75年，可續期75年。
登記擁有人	:	紀慧投資有限公司
主要產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none">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)。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)。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。佔用許可證第HK20/2014(OP)號(於二零一四年五月五日訂立之契約備忘錄第19010702210517號)。於二零一九年十一月十八日訂立之契約備忘錄第19121001910030號，以Favour Link International Limited為受益人而簽立之租賃協議(註：由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間)。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率 : 75%

平均房租 : 港幣334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%。

⁵⁵ 根據租賃協議，「生效日期」指二零一四年七月二十八日。

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

根據二零二一年及二零二二年市場租金方案釐定，二零二一年及二零二二年租賃年度富蒼炮台山酒店之基本租金分別為港幣26,000,000元及港幣27,000,000元；而浮動租金為根據租賃年度之日數按比例計算之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 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%)

4. 牌照詳情

流動無線電設備、綜合無線電系統及其他牌照

牌照數目	:	1
牌照月費	:	港幣60,000元
最後屆滿日期	:	二零二三年十二月三十一日

5. 估計淨物業收益率⁵⁹

1.8%

6. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣1,441,000,000元(港幣拾肆億肆仟壹佰萬元)

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 富蒼炮台山酒店之估計淨物業收益率由二零二一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

1. 物業概況

富薈馬頭圍酒店(「富薈馬頭圍酒店」)為一幢於二零一七年落成樓高22層之樓宇，包括1層地庫。該樓宇5至23樓共設有340間客房。地庫及地下設有停車位。

富薈馬頭圍酒店位於馬頭圍，而馬頭圍是靠近九龍城及新啟德發展區之傳統住宅區。相連所在之處主要為住宅樓宇。

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	:	根據二零二一年五月二十一日之馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/27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Family	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。

2. 擁有權及租期

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。
登記擁有人	:	力冠國際有限公司
政府地稅	:	該物業應課差餉租值的3%
主要產權負擔	:	<ul style="list-style-type: none">• 佔用許可證第KN52/2016(OP)號(於二零一六年十一月二十三日訂立之契約備忘錄第17091300940028號)• 於二零一七年九月四日訂立之契約備忘錄第17091300940063號，以Favour Link International Limited為受益人就富薈馬頭圍酒店而簽立之租賃協議。• 於二零一七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)。• 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。

3. 酒店營運

二零二一年酒店業績

入住率	:	70%
平均房租	:	港幣616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 直至二零二七年十二月三十一日屆滿
租金	:	就租期第一、第二、第三、第四及第五年每年應收之租金分別為港幣1,360,000,000元之4.00%、4.25%、4.50%、4.75%及5.00%。 就餘下租期應收之租金須根據將由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行之年度市場租金檢討釐定。

⁶¹ 根據酒店管理協議，「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%)

4. 估計淨物業收益率⁶⁵

5.3%

5. 於二零二一年十二月三十一日現況下之市值

港幣 1,250,000,000 元(港幣拾貳億伍仟萬元)

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二零二一年之應收租金除以市值得出。

酒店市場概覽

香港旅遊業市場於二零一九年下半年因社會不穩及中美貿易磨擦而轉弱。由於2019冠狀病毒病疫情導致多國關閉邊境及實施旅遊限制，市場於二零二零年進一步受挫。目前為止，雖然氣氛有所改善且全球實施大規模分發疫苗，但旅遊限制尚未解除。

訪港旅客人數自二零一九年起顯著下跌，香港酒店的主要客源來自大中華及世界各國，當中內地佔最大比重，傳統酒店市場因此面臨重大干擾。透過向本地目標客群提供優惠的長期住宿方案及參與政府的檢疫酒店計劃令入住率上升，多間中檔價位酒店得以舒緩旅客人數減少的影響。然而，由於業務性質、租期較長及來自主要客源市場相對穩定的需求，其他酒店相關行業包括服務式公寓及共同生活空間受到的打擊相對較小。

由於二零一九年社會不穩及中美貿易磨擦，訪港留宿旅客人數於二零一九年減少18.8%。二零二零年的跌幅因疫情而加劇，導致過夜旅客數目按年回落94.3%。⁶⁶

於二零二一年九月，訪港留宿人數持續下跌，按年下跌95.4%。⁶⁷過往，由於訪港留宿旅客較酒店供應增長強勁，香港旅遊業市場維持良好的供求平衡。於二零一三年至二零一九年，酒店房間供應增幅保持平穩，按年大約為1.7%至5.4%，而訪港留宿人數的整體增長更高，惟不包括二零一五年至二零一七年。旅客對房間比率於二零一六年至二零一八年維持穩定，但於二零一九年下跌21.7%及二零二零年下跌94.4%，乃由於疫情導致需求減少。

過往，甲級高價酒店的平均入住率於二零一零年至二零一八年維持80%以上，惟不包括因市場受挫的二零一九年至二零二零年。截至二零二一年六月迄今，甲級高價酒店市場出現復甦跡象，平均入住率上升15.0個百分點至36%，而平均每間可出租客房收入按年增加45.9%至港幣521元。即使甲級高價酒店初現復甦曙光，但行業仍然疲弱，已售客房平均房價整體仍然低迷，同期按年下跌15.4%。

過往中西區酒店的入住率與甲級高價酒店水平相若，自二零一四年起平均入住率維持78%，並於二零一八年升至90%的高峰。鑑於中西區十分依賴旅客，二零二零年的入住率與較少國際旅客入住的市場(如新界、九龍(不包括尖沙咀及油麻地/旺角)及油麻地/旺角)相比較為遜色。於二零二一年六月，甲級高價酒店的平均入住率達到47%，相較中價酒店低約37.3個百分點，亦較所有酒店類別的平均入住率低26.6個百分點。

⁶⁶ 資料來源：《二零二零年十二月訪港旅客人次》，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

⁶⁷ 資料來源：《二零二一年九月訪港旅客人次》，香港旅遊發展局，partnernet.hktb.com/

儘管中美貿易磨擦及疫情導致經濟不景氣，二零二零年大部分擬建酒店已竣工，總酒店房間數目按年增長3.1%。於二零一零年至二零二零年期間，持牌酒店房間的整體供應穩步上揚，複合年增長率為3.7%。同期，甲級高價酒店房間數目增加23.1%，總儲備達到19,766間客房。乙級高價酒店房間數目錄得顯著增加56.9%至33,634間客房。中價酒店房間數目增加50.6%至26,490間客房。於二零二零年末，香港合共有311間酒店及86,700間客房。

於二零二一年，預計約2,703間客房將會落成，按年升幅強勁達3.1%。預期新供應減少，於二零二二年至二零二四年期間的複合年增長率增加2.2%，於二零二四年之前總酒店房間數目將會達到大約91,670間客房。未來新供應分散於各區，主要位於大嶼山、油尖旺、觀塘及九龍城。麗豪航天城酒店(提供1,208間客房)及香港富麗敦海洋公園酒店(提供460間客房)將會開幕，備受注目。⁶⁸

⁶⁸ 資料來源：香港旅遊發展局，《於二零二一年九月的酒店供應情況報告》。

1. 富豪機場酒店

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

富豪機場酒店鄰近亞洲國際博覽館（為香港兩個舉行企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽(MICE)活動之主要場地之一）及香港迪士尼樂園等重要旅遊景點。香港國際機場客運大樓及附近的東薈城購物中心提供購物設施及食肆。鑒於機場設有綜合交通基礎設施，富豪機場酒店能透過機場快線接駁港鐵、的士及巴士等接連交通網絡。

現時主要的競爭的同業為附近兩間酒店，分別是香港諾富特東薈城酒店及鄰近亞洲國際博覽館的香港天際萬豪酒店。鑑於其策略性位置及鄰近旅客口岸，富豪機場酒店較其競爭對手更有優勢。此外，由於有關酒店的市場定位及定價策略有別，預計兩間酒店之間的競爭輕微。

富豪機場酒店已參加第六及第七輪指定檢疫酒店計劃，為須受香港特區政府所實施強制檢疫的客戶提供不同的檢疫住宿方案。富豪機場酒店已變動其短期業務策略，以回應目標客戶由旅客及機組人員變更為需要檢疫住宿的客戶。

根據《香港國際機場2030規劃大綱》預測，倘兩個香港國際機場項目－香港國際機場二號客運大樓及三跑道系統(3RS)擴建項目於二零二四年前完工，香港國際機場將能擴大其旅客處理量每年達30,000,000人次。大型商業綜合體航天城將於二零二三年起分階段開業。預期大型購物中心可提升香港國際機場及航天城一帶的吸引力。富豪機場酒店可受惠於《香港國際機場2030規劃大綱》，尤其是重新開放邊境及放寬旅遊限制之後，正面影響將更為明顯。⁶⁹

2. 富豪香港酒店

富豪香港酒店位於銅鑼灣怡和街88號，該區是香港熱門零售地區。酒店位置四通八達，可透過港鐵、的士、巴士及電車等多種公共交通工具以及道路網絡到達。從富豪香港酒店步行至銅鑼灣港鐵站僅約數分鐘路程。

富豪香港酒店鄰近各類零售及娛樂設施，如崇光百貨、時代廣場、希慎廣場、名店坊及利園。富豪香港酒店受惠於鄰近區內著名運動休閒設施包括香港大球場、維多利亞公園及跑馬地馬場，能吸引參加各項盛事的人士。

⁶⁹ 資料來源：二零二二年 11 SKIES，www.11-skies.com/about

二零二一年，銅鑼灣沒有新酒店開業。

旅遊限制及社交距離措施預計對富豪香港酒店中短期表現造成持續性的影響。由於位處香港島購物區，本地人及旅客對富豪香港酒店之需求殷切。倘旅遊限制及預防措施得以解除，我們預計入住率及平均房租長期將會上升。

3. 富豪九龍酒店

富豪九龍酒店位於尖沙咀東麼地道71號，是九龍傳統遊客及商業地區。從酒店可步行到達海港城(包括四個區域：海運大廈、海洋中心、港威商場及馬哥孛羅香港酒店商場)、iSquare國際廣場、K11 Musea、the One、香港文化中心、1881 Heritage及香港科學館。富豪九龍酒店連接多種公共交通工具，包括港鐵、的士及巴士，與香港其他各區相連。

香港文化中心、香港藝術館及香港太空館為尖沙咀著名的博物館及表演場地。此外，兩座知名的博物館香港歷史博物館及香港科學館亦位於尖沙咀東。星光大道著名旅遊勝地增加了尖沙咀海濱地區的人流。從富豪九龍酒店步行至以上景點僅為10分鐘路程。

二零二一年尖沙咀沒有新酒店開業。由於經營規模、市場定位及目標市場有別，三間新酒店(即瑰麗酒店、K11 Artus及Page 148)不甚可能對富豪九龍酒店產生重大影響或與其直接競爭。再者，尖沙咀區之酒店客房需求甚高，該等新增客房供應可被輕易吸納。

旅遊限制及社交距離措施預計對富豪九龍酒店中短期表現造成持續性的影響。由於位處九龍中心地段，本地人及旅客對富豪九龍酒店的客房之需求殷切。倘旅遊限制及預防措施得以解除，我們預計入住率及平均房租長期將會上升。

4. 富豪東方酒店

富豪東方酒店位於九龍城沙浦道30-38號，可直達繁華的啟德發展區。從富豪東方酒店步行至宋皇臺港鐵站僅數分鐘路程，亦與主幹道太子道東將九龍的觀塘、九龍灣、尖沙咀和旺角以及周邊工商業區連接。富豪東方酒店鄰近志蓮淨苑、黃大仙祠及侯王古廟等觀光景點和購物、餐廳及娛樂設施，而位於九龍塘港鐵站的又一城則提供大型零售／休閒設施。

啟德發展區佔地320公頃，包括前機場用地及鄰近黃大仙、觀塘及九龍城等腹地。啟德發展區將為周邊地區之發展注入動力，提供社區、房屋、商業、旅遊及基建用途的發展組合。政府已完成檢討，將進一步增加啟德發展區內發展密度及優化用地規劃。兩階段合共增加16,000個住宅單位和約40萬平方米商業樓面面積。⁷⁰

港鐵沙田至中環線(沙中線)第一期啟德至紅磡段已於二零二一年六月完工。沙中線第二期的擴建及延伸(東鐵線由紅磡延伸至金鐘)將於二零二二年完工。⁷¹屆時從富豪東方酒店往來九龍城及金鐘的時間將縮短至大約十五分鐘，將更為便利。

二零二一年鄰近地區沒有新酒店開業。

富豪東方酒店已參加第六及第七輪指定檢疫酒店計劃，為須受香港特區政府所實施強制檢疫的客戶提供不同的檢疫住宿方案。富豪東方酒店已變動其短期業務策略，以回應目標客戶由旅客變更為需要檢疫住宿的客戶。

富豪東方酒店因參加政府的指定檢疫酒店計劃產生對客房預訂的強勁需求。當旅遊限制得以放寬，連同預期區內長期增長的潛力及毗鄰郵輪碼頭，將有助富豪東方酒店表現反彈。

5. 麗豪酒店

麗豪酒店位於沙田大涌橋路34至36號，城門河景緻盡收眼底。該酒店鄰近港鐵沙田站，前往九龍及中國內地均十分便利。預期未來建設之沙中線第二期(東鐵線由紅磡延長至金鐘)可為麗豪酒店提供便利的交通前往香港各區。

附近的新城市廣場、沙田中心及沙田廣場提供各式各樣的購物及餐飲選擇，而周邊的沙田馬場及城門河一帶則提供體育及康樂設施。

於二零一九年帝逸酒店開業後，於二零二零年及二零二一年沙田或鄰近地區沒有新酒店開業。由於帝逸酒店的業務規模及市場定位有別於麗豪酒店，該酒店對麗豪酒店的影響輕微。

旅遊限制及社交距離措施預計對麗豪酒店中短期表現造成持續性的影響。倘旅遊限制及預防措施得以解除，我們預計入住率及平均房租長期將會上升。

⁷⁰ 資料來源：政府新聞處，《二零一七年施政報告》。

⁷¹ 資料來源：港鐵，www.mtr-shatincentrallink.hk/tc/home/

6. 富薈灣仔酒店

富薈灣仔酒店位於灣仔莊士敦道。灣仔是其中一個香港最大的商業區，糅合城市傳統文化。該酒店鄰近位於灣仔北部會舉辦各種會議及展覽活動的香港會議展覽中心(會展中心)。由富薈灣仔酒店步行前往會展中心僅需15分鐘，十分方便，為商務人士的理想選擇。該酒店毗鄰高級寫字樓，如新鴻基中心及鷹君中心等，容納不同種類的公司。

富薈灣仔酒店具有接待休閒旅客的優勢，圍繞該酒店之軒尼詩道及莊士敦道食肆及專賣店林立。灣仔區受休閒旅客歡迎，乃因其文化氣息濃厚及交通便利，鄰近交通包括港鐵灣仔站、巴士、的士及電車等不同交通工具，亦提供來往尖沙咀及灣仔的渡輪服務。

於二零二零年，晉逸時代精品酒店於銅鑼灣開業。此酒店提供98間客房，目標旅客群與富薈灣仔酒店相同，位置亦相近。於二零二零年至二零二一年期間，有數間新酒店開業，其中一間為灣仔駱克道330號的The Hari Hong Kong，於二零二零年末開幕並提供210間客房。⁷²此新酒店目標客戶為富裕的旅客，有別於富薈灣仔酒店的目標客群。

旅遊限制及社交距離措施預計對富薈灣仔酒店中短期表現造成持續性的影響。由於地處優質寫字樓發展項目林立之商業區，商務旅客對之富薈灣仔酒店客房需求殷切。倘旅遊限制及預防措施得以解除，我們預計入住率及平均房租長期將會上升。

7. 富薈上環酒店

富薈上環酒店位於上環文咸街。上環為中環附近的次級商業區，提供多棟甲級寫字樓，例如信德中心、中遠大廈及德輔道西九號。往返該酒店之交通方便，搭乘港鐵、電車、的士、巴士及小巴均可到達。從酒店駕車經西區海底隧道前往尖沙咀及九龍站僅需20分鐘。此外，鄰近的港澳碼頭提供渡輪及直升機服務，滙聚來自澳門及中國因業務往來而到來的商務旅客。由於位處黃金地段且四通八達，商務旅客對富薈上環酒店客房需求甚殷。

除商務旅客外，該酒店亦能吸引休閒旅客。文咸西街及德輔道西聚集售賣乾貨及中藥之商店而聞名。連同可觀看歷史建築的原素，上環吸引了不同休閒旅客。

二零二一年周邊地區沒有新酒店開業。

旅遊限制及社交距離措施預計對富薈上環酒店中短期表現造成持續性的影響。由於地處優質寫字樓發展項目林立之中環商業區，商務旅客對之富薈上環酒店需求殷切。倘旅遊限制及預防措施得以解除，我們預計入住率及平均房租長期將會回升。

⁷² 資料來源：香港旅遊發展局，《截至二零二零年十二月酒店供應情況》。

8. 富薈炮台山酒店

富薈炮台山酒店位於北角麥連街。北角為港島區成熟住宅區及主要非核心商業區之一。北角交通四通八達，包括港鐵、的士、電車及巴士。

炮台山鄰近鰂魚涌—為非核心商業區設有優質寫字樓，及銅鑼灣—為購物區設有著名購物中心如時代廣場、利園、崇光百貨及希慎廣場等。理文商業中心、友邦廣場及電氣道 148 號為位於炮台山的寫字樓。東岸公園主題區於二零二一年九月開放，由富薈炮台山酒店前往僅需 10 分鐘，為家庭及寵物主人享受悠閒時光提供場地。此外，鄰近的維多利亞公園、香港大球場及跑馬地馬場均可經公共交通工具及的士直達。

歷山酒店位於北角城市花園道 32 號，以豪華為酒店主題，提供 840 間客房，於二零二零年開業。⁷³ 此新建酒店提供多項設施，包括戶外游泳池、健身中心及會議廳。歷山酒店在營運規模及目標客群方面，與富薈炮台山酒店有所不同。

富薈炮台山酒店已參加第六及第七輪指定檢疫酒店計劃，為須受香港特區政府所實施強制檢疫的客戶提供不同的檢疫住宿方案。富薈炮台山酒店已變動其短期業務策略，以回應目標客戶由旅客變更為需要檢疫住宿的客戶。

富薈炮台山酒店參加政府的指定檢疫酒店計劃在疫情期間產生收入，與沒有參與計劃的酒店相比，富薈炮台山酒店的表現整體較佳。富薈炮台山酒店鄰近炮台山港鐵站，前往九龍及新界十分便捷。富薈炮台山酒店將繼續是偏好以科技現代化為酒店主題之千禧世代旅客的首選。倘旅遊限制及預防措施得以解除，我們預計入住率及平均房租將會長期上升。

⁷³ 資料來源：香港旅遊發展局，《截至二零二零年十二月酒店供應情況》。

9. 富薈馬頭圍酒店

富薈馬頭圍酒店位於土瓜灣下鄉道，該區為主要設有住宅項目的舊式市區。啟德發展區為政府所發起的起動九龍東的一部分，為區內的大型新發展區。

啟德發展區佔地逾320公頃，包括前機場用地，以及毗鄰黃大仙、觀塘及九龍城一帶的腹地。啟德發展區將振興周邊地區之發展，提供社區、房屋、商業、旅遊及基建用途的發展組合。政府已完成檢討，將進一步增加啟德發展區內發展密度及優化用地規劃。兩階段合共增加16,000個住宅單位和約40萬平方米商業樓面面積。⁷⁴

港鐵沙田至中環線(沙中線)第一期(啟德至紅磡段)已於二零二一年六月完工。沙中線第二期的擴建及延伸(東鐵線由紅磡延伸至金鐘)將於二零二二年完工。⁷⁵屆時從富薈馬頭圍酒店往來土瓜灣及金鐘的時間將縮短至大約十五分鐘，更加便捷。

二零二一年鄰近地區沒有新酒店開業。

富薈馬頭圍酒店已參加第六輪指定檢疫酒店計劃，為須受香港特區政府所實施強制檢疫的客戶提供不同的檢疫住宿方案。富薈馬頭圍酒店已變動其短期業務策略，以回應目標客戶由旅客變更為需要檢疫住宿的客戶。

富薈馬頭圍酒店參加政府的指定檢疫酒店計劃在疫情期間產生收入，與沒有參與計劃的酒店相比，富薈馬頭圍酒店的表現整體較佳。富薈馬頭圍酒店鄰近土瓜灣港鐵站，前往油尖旺區及港島十分便捷。富薈馬頭圍酒店將繼續是偏好以科技現代化為酒店主題之千禧世代旅客的首選。倘旅遊限制及預防措施得以解除，我們預計入住率及平均房租長期將會上升。

⁷⁴ 資料來源：政府新聞處，《二零一七年施政報告》。

⁷⁵ 資料來源：港鐵，www.mtr-shatincentrallink.hk/tc/home/

物業組合摘要

於二零二一年十二月三十一日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路 34-36 號	酒店	中期	59,668	69,100	100
(6) 富薈灣仔酒店 香港灣仔 莊士敦道 211 號 地面 A、B 及 C 舖、3 樓平台、 5 樓至 12 樓、15 樓至 23 樓及 25 樓至 29 樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／商業	長期	5,326	5,530	100
(7) 富薈上環酒店 香港上環 文咸東街 138 號	酒店	長期	7,197	9,600	100
(8) 富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街 18 號	酒店	長期	6,849	9,400	100
(9) 富薈馬頭圍酒店 香港九龍 下鄉道 8 號	酒店	長期	6,298	9,490	100

財務資料摘要

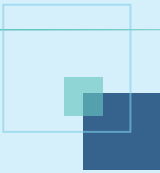
下列為節錄自己公佈並經審核綜合財務報表內本集團之業績，分派以及資產及負債之摘要：

業績及分派摘要

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	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
租金及酒店收入總額	593,544	871,398	975,632	1,021,939	957,773
租金及酒店收入淨額	578,916	858,099	956,023	990,606	927,141
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)	631,731	(2,222,407)	(2,017,851)	2,351,413	2,594,515
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)	577,087	(2,309,806)	(2,102,262)	2,251,664	2,488,325
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	310,848	491,355	445,220	489,223	473,038
每基金單位分派總額	港幣0.086元	港幣0.136元	港幣0.124元	港幣0.150元	港幣0.145元

資產及負債摘要

	二零二一年 港幣千元	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
非流動資產：					
物業、廠房及設備	575,000	543,000	614,000	709,000	656,000
投資物業	22,149,000	21,829,000	24,517,000	26,994,000	25,136,000
投資物業—使用權資產	—	—	21,787	—	—
應收融資租賃	13,819	1,584	—	—	—
流動資產	174,656	361,518	217,463	278,841	166,305
總資產	22,912,475	22,735,102	25,370,250	27,981,841	25,958,305
流動負債	331,129	4,864,557	883,905	590,535	2,990,055
非流動負債	10,434,435	5,939,685	9,815,252	10,076,790	7,483,592
總負債	10,765,564	10,804,242	10,699,157	10,667,325	10,473,647
基金單位持有人應佔資產淨值	12,146,911	11,930,860	14,671,093	17,314,516	15,484,658
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	港幣3.729元	港幣3.663元	港幣4.504元	港幣5.315元	港幣4.754元



www.RegalREIT.com

