

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

由



管理

二零二一年年度業績公佈

財務及業務摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	%轉變
租金收入總額	581.0	860.4	-32.5%
酒店收入總額	12.5	11.0	+14.1%
租金及酒店收入淨額	578.9	858.1	-32.5%
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)*	577.1	(2,309.8)	不適用
核心盈利(不包括投資物業公平值之變動)	267.8	438.2	-38.9%
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	<u>310.8</u>	<u>491.4</u>	-36.7%
總資產	<u>22,912.5</u>	<u>22,735.1</u>	+0.8%
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>12,146.9</u>	<u>11,930.9</u>	+1.8%
每基金單位末期分派	<u>港幣 0.041 元</u>	<u>港幣 0.076 元</u>	-46.1%
每基金單位分派總額	<u>港幣 0.086 元</u>	<u>港幣 0.136 元</u>	-36.8%
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	<u>港幣 3.729 元</u>	<u>港幣 3.663 元</u>	+1.8%

* 包括根據獨立估值師分別於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之估值，投資物業公平值之變動(已計及所產生的資本開支)所產生港幣309,300,000元重估盈餘及港幣2,748,000,000元重估虧損。

- 租金及酒店收入淨額為港幣**578,900,000**元（二零二零年：港幣**858,100,000**元）。
- 未計及基金單位持有人分派前之年內盈利為港幣**577,100,000**元（二零二零年：虧損港幣**2,309,800,000**元）包括投資物業之經評估值變動所產生之公平值收益港幣**309,300,000**元（二零二零年：公平值虧損港幣**2,748,000,000**元）。
- 核心盈利（不包括投資物業公平值之變動）為港幣**267,800,000**元（二零二零年：港幣**438,200,000**元）。
- 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。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。
- 於二零二一年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣**12,146,900,000**元，相當於每基金單位資產淨值為港幣**3.729**元（二零二零年十二月三十一日：每基金單位港幣**3.663**元）。
- 二零二一年度之末期分派為每基金單位港幣**0.041**元（二零二零年：每基金單位港幣**0.076**元）。二零二一年之分派總額為每基金單位港幣**0.086**元（二零二零年：分派總額每基金單位港幣**0.136**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%**）。
- 富豪產業信託目前擁有九間營運中之酒店組合，亦為香港主要酒店擁有人之一。組合包括提供合共**4,918**間客房及套房之五間富豪酒店及四間富薈酒店。該組合中之五間富豪酒店及三間富薈酒店均出租予富豪產業信託之中層上市母公司**Regal Hotels International Holdings Limited**富豪酒店國際控股有限公司之全資擁有附屬公司。
- 五間富豪酒店之二零二二年市場租金檢討已於二零二一年十一月完成，年度基本租金總額為港幣**475,000,000**元，較二零二一年基本租金總額增加港幣**15,000,000**元。
- 富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之市場租金檢討已於二零二一年十一月完成，其各基本租金釐定為港幣**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。

- 富薈馬頭圍酒店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。
- 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（「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防疫措施。
- 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。然而，五間初步酒店及兩間富薈酒店之二零二二年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。
- 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。

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（「富豪產業信託」）錄得綜合未計及富豪產業信託之基金單位持有人（「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。

富豪資產管理有限公司（「**產業信託管理人**」）之董事會（「**董事**」）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富豪產業信託之基金單位（「**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%）。

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。

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」），大部份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（「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。

業務展望

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、零售及部份服務性行業）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（「**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防疫措施。

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。

管理層之討論及分析

營運回顧

於回顧年度內，富豪產業信託就有關出租初步酒店已向 Favour Link International Limited 收取現金基本租金總額港幣 460,000,000 元。於年度內，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，因此，並無賺取浮動租金。

富薈灣仔酒店－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。於回顧年度，由富薈灣仔酒店－非酒店部分所產生之租金收入為港幣 5,700,000 元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託就有關出租富薈上環酒店收取基本租金港幣 26,000,000 元。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，乃低於基本租金港幣 26,000,000 元，並無賺取浮動租金。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託就有關出租富薈炮台山酒店收取基本租金港幣 26,000,000 元，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，並無賺取浮動租金。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託藉出租富薈馬頭圍酒店收取租金港幣 65,700,000 元，而按比例固定租金收入港幣 61,200,000 元乃以直線法確認。

財務回顧

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。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。

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（「**房地產投資信託基金守則**」）所准許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。

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、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈馬頭圍酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分，總額為港幣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薈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%
		17,850	17,620	1.3%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	767	728	5.4%
富薈上環酒店	香港島	1,416	1,400	1.1%
富薈炮台山酒店	香港島	1,441	1,404	2.6%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,250	1,220	2.5%
整體物業組合		22,724	22,372	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，並由富豪產業信託之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。

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	(7,710)	(8,267)
投資物業公平值之變動	十一	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		(11,522)	(10,930)
融資成本 - 不包括基金單位持有人分派	七	(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	八	(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	九	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	39,656	(62,952)
所得稅之影響	十六	(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	575,000	543,000
投資物業	十一	22,149,000	21,829,000
應收融資租賃		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	十二	4,919	9,361
預付款項、按金及其他應收款項		6,930	6,066
應收關連公司款項		1,419	358
可收回稅項		1,182	3,005
應收融資租賃		6,821	10,218
有限制現金		99,233	88,493
現金及現金等值項目		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	十三	32,105	60,801
已收按金		208	326
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		248,000	4,756,330
租賃負債		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>

綜合財務狀況表（續）

	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		9,744,044	5,292,390
租賃負債		13,819	1,584
已收按金		2,667	2,667
遞延稅項負債	十六	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	十四	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	十五	港幣 3.729 元	港幣 3.663 元

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)	<u>310,848</u>	<u>491,355</u>
		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)	<u>0.041 元</u>	<u>0.076 元</u>
		<u>0.086 元</u>	<u>0.136 元</u>

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人的總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之 90%。產業信託管理人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的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的分派總額，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）。

附註：

一、 一般資料

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，其基金單位於二零零七年三月三十日於香港聯合交易所有限公司上市。富豪產業信託乃受於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約（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」）及房地產投資信託基金守則所規管。

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、服務式住宅及商用物業（包括寫字樓物業），目標為向基金單位持有人提供穩定及增長之分派並達致基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之長遠增長。

二、 編製基準

綜合財務報表乃按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，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 之相關披露規定所編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備及投資物業按公平值計算除外。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）。此流動負債淨值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。

於下列附註三所披露有關採納經修訂的準則外，財務報表之編製基準及所採用之會計政策與本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表所採用之基準一致。

三、 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 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。

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>	<u>578,916</u>
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			<u>(151,419)</u>
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><u>(2,222,407)</u></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 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支	<u>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 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支	<u>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

	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
富薈灣仔酒店－非酒店部分		5,758	5,001
富薈上環酒店	(b)	26,000	41,000
富薈炮台山酒店	(c)	26,000	41,000
富薈馬頭圍酒店	(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	—	—
	460,000	710,000

(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

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。

七、 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
	148,353	216,471
其他	3,066	4,138
	151,419	220,609

八、 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	24,318	34,173
年內稅項總支出	54,644	87,399

九、 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、 物業、廠房及設備

	<u>經批准投資</u> 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	<u>(8,267)</u>
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	<u>(7,710)</u>
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）。

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）。

十一、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

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）。

十二、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	<u>244</u>	<u>148</u>
	<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。

其他應收賬項之賒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。

十三、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	<u>294</u>	<u>330</u>
	<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。

十四、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>

十五、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零二一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。

十六、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	<u>320</u>	<u>(32,718)</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(34,173)</u>
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	<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。

僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及德意志信託（香港）有限公司（作為富豪產業信託之受託人）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。

發行新基金單位

於年度內，富豪產業信託並無配發及發行新基金單位。

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。

企業管治

產業信託管理人已採用載列主要過程、制度及政策與指引，從而設定高水平企業管治之循規手冊（「**循規手冊**」），以確保有關規例及法例得已遵守。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊及聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

公眾持股量

截至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彙報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之已發行基金單位超過25%。

業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，其中包括富豪產業信託所採用之會計原則及慣例。

刊發年報

富豪產業信託截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報預期約於二零二二年四月十三日或前後寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

富豪產業信託謹定於二零二二年五月十八日（星期三）召開基金單位持有人週年大會。基金單位持有人週年大會之通告將會刊登並連同富豪產業信託之二零二一年年報一併寄發予基金單位持有人。

承董事會命
富豪資產管理有限公司
(作為富豪產業信託之管理人)
主席
羅旭瑞

香港，二零二二年三月三十一日

於本公佈刊發日期，產業信託管理人之董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；副主席兼非執行董事羅寶文小姐；執行董事陳陞鴻先生及林萬鏞先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生及吳季楷先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、梁寶榮先生，GBS，JP、Kai Ole RINGENSON 先生及石禮謙先生，GBS，JP。