

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

## 二零二二年度業績公佈

### 財務及業務摘要

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	%轉變
租金收入總額	597.6	581.0	+2.9%
酒店收入總額	18.9	12.5	+51.2%
租金及酒店收入淨額	600.6	578.9	+3.7%
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利*	929.9	577.1	+61.1%
核心盈利(不包括投資物業公平值之變動)	175.2	267.8	-34.6%
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	<u>204.8</u>	<u>310.8</u>	-34.1%
總資產	<u>23,848.5</u>	<u>22,912.5</u>	+4.1%
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>12,807.9</u>	<u>12,146.9</u>	+5.4%
每基金單位末期分派	<u>港幣 0.010 元</u>	<u>港幣 0.041 元</u>	-75.6%
每基金單位分派總額	<u>港幣 0.061 元</u>	<u>港幣 0.086 元</u>	-29.1%
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	<u>港幣 3.932 元</u>	<u>港幣 3.729 元</u>	+5.4%

\* 包括根據獨立估值師分別於二零二二年十二月三十一日及二零二一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754,700,000元及港幣309,300,000元重估盈餘。

- 租金及酒店收入淨額為港幣600,600,000元（二零二一年：港幣578,900,000元）。
- 未計及基金單位持有人分派前之年內盈利為港幣929,900,000元（二零二一年：港幣577,100,000元）包括投資物業之經評估值上升所產生之公平值收益港幣754,700,000元（二零二一年：港幣309,300,000元）。
- 核心盈利（不包括投資物業公平值之變動）為港幣175,200,000元（二零二一年：港幣267,800,000元）。
- 可供分派收入總額達港幣204,800,000元，而二零二一年則錄得港幣310,800,000元。減少主要由於香港銀行同業拆息（HIBOR）上升，情況於二零二二年下半年尤甚，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款借貸成本所產生之融資支出增加。
- 於二零二二年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣12,807,900,000元，相當於每基金單位資產淨值為港幣3.932元（二零二一年十二月三十一日：每基金單位港幣3.729元）。
- 二零二二年度之末期分派為每基金單位港幣0.010元（二零二一年：每基金單位港幣0.041元）。二零二二年之分派總額為每基金單位港幣0.061元（二零二一年：分派總額每基金單位港幣0.086元），派息率為二零二二年可供分派收入總額之97.0%（二零二一年：90.1%）。
- 富豪產業信託目前擁有之組合由九間在香港營運中之酒店組成，包括提供全面服務之富豪品牌旗下的五間酒店及提供精選服務之富薈品牌旗下的四間酒店，管理合共逾4,900間客房。除由富豪產業信託自行經營之富薈灣仔酒店外，五間富豪酒店及其他三間富薈酒店已出租予富豪產業信託之直接上市控股母公司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。
- 五間富豪酒店之二零二三年年度基本租金總額已釐定為港幣480,000,000元，略高於二零二二年基本租金總額港幣475,000,000元。

- 富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之二零二三年基本租金總額已釐定為港幣92,000,000元，較其二零二二年之基本租金總額高出約13.6%。
- 二零二二年訪港旅客人次不到疫情前時期高位的1%，被壓抑的赴港旅遊需求重大，故我們預計香港旅遊業將於二零二三年出現強勁的復蘇。
- 由於隨著將有大量國際大型會議展覽和獎勵活動計劃於二零二三年在香港舉行，我們亦預計赴港商務旅遊將迅速恢復。
- 貸款利率自二零二二年下半年初以來一直攀升，對香港酒店擁有人之業務營運造成負面影響。富豪產業信託雖正享穩定的租金收入，但如香港貸款利率繼續維持於目前或更高的水平，則富豪產業信託於期內之可供分派收入或會受到不利影響。
- 產業信託管理人對香港酒店業之未來以及富豪產業信託所擁有酒店物業之長遠前景抱有堅定不移的信心。

## 財務業績

截至二零二二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 929,900,000 元，而二零二一年財政年度之盈利為港幣 577,100,000 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 754,700,000 元（已抵銷年內所產生之額外資本開支），而於二零二一年之比較年度則錄得公平值收益港幣 309,300,000 元。倘不計及該等公平值變動之影響，二零二二年之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣 175,200,000 元，而上一年度則為港幣 267,800,000 元。

回顧年度之可供分派收入總額達港幣 204,800,000 元，而二零二一年則錄得港幣 310,800,000 元。可供分派收入總額減少主要由於香港銀行同業拆息（HIBOR）上升，情況於二零二二年下半年尤甚，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款借貸成本所產生之融資支出增加。

富豪資產管理有限公司（「**產業信託管理人**」）之董事會（「**董事**」）決議宣派截至二零二二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 0.010 元（二零二一年：港幣 0.041 元）。連同已派付之中期分派每基金單位港幣 0.051 元（二零二一年：港幣 0.045 元），使二零二二年每基金單位分派總額達港幣 0.061 元，較二零二一年按每基金單位港幣 0.086 元計算之分派總額下降 29.1%。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，為港幣 198,700,000 元（二零二一年：港幣 280,100,000 元），派息率為二零二二年可供分派收入總額之 97.0%（二零二一年：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二零二三年五月十五日（星期一）至二零二三年五月十八日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位持有人之過戶登記，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零二三年五月十二日（星期五）下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將約於二零二三年五月二十九日或前後寄出。

## 酒店市場及業務回顧

於回顧年度，全球經濟狀況急劇惡化，主要由於許多發達經濟體均出現高通脹，同時貨幣政策迅速收緊，令信心下降，以及烏克蘭戰爭相關的擾亂所致。於此困難重重的外部環境下，加上年內大部分時間中國國內實施 2019 冠狀病毒病相關限制對經濟活動所帶來的負面影響，導致今年中國國內生產總值（GDP）僅錄得 3.0% 增長，低於二零二二年初定下 5.5% 之目標。在香港，對外出口及內需亦同時下跌，二零二二年本地生產總值收縮 3.5%。

香港繼續實施嚴格的旅遊及檢疫措施，直到二零二二年第三季度季末為止。縱使第四季度的入境旅客人次輕微反彈，惟二零二二年全年訪港旅客合共僅 604,600 人次，包括來自中國內地之 375,130 人次。儘管總數反映按年逾 5 倍之增長，但此乃由於二零二一年極低的比較基數所致，有關數字僅達二零一八年疫症爆發前訪港旅客總數的不到 1%。

根據香港旅遊發展局（「**香港旅發局**」）公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，二零二二年平均酒店入住率為 66.0%，較二零二一年上升 3.0 個百分點，而行業平均房租錄得 23.8% 的增幅，令平均可出租客房收入（「**平均可出租客房收入**」）按年整體增加 29.7%。

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

除富薈灣仔酒店外，全部五間富豪酒店（「**初步酒店**」）及其他三間富薈酒店已出租予富豪產業信託之直接上市控股母公司 **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。根據其各自的租賃條款，該等酒店之市場租金方案已由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。

於二零二二年九月底，香港政府取消對入境旅客之強制檢疫要求，正式標誌著指定檢疫酒店計劃（「**指定檢疫酒店計劃**」）結束。我們旗下五間酒店，即富豪機場酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店（前稱富薈馬頭圍酒店）早前曾於二零二二年期間參加不同輪次的指定檢疫酒店計劃及社區隔離設施（「**社區隔離設施**」）計劃，現已恢復正常酒店業務營運。

誠如富豪產業信託二零二二年中期報告內之主席報告所言，富豪產業信託之酒店組合於二零二二年上半年之經營表現得以大幅改善，主要受惠於在指定檢疫酒店計劃或社區隔離設施計劃下營運的酒店所賺取之穩定收入。隨著二零二二年九月檢疫計劃結束，之前作為檢疫酒店或設施營運的酒店客房存量填充香港酒店客房供應，導致本地酒店市場之競爭變得更加激烈。此外，由於我們旗下已作為檢疫酒店或設施營運一段時間的酒店需要過渡時間以作準備恢復正常的酒店業務營運，故富豪產業信託之酒店組合於二零二二年下半年之經營收入低於上半年之水平。

於二零二二年全年，五間初步酒店之整體營運表現令人滿意，其合併平均入住率、合併平均房租以至其合併平均可出租客房收入均按年錄得大幅改善。根據市場租金方案之條款，初步酒店產生基本租金總額港幣 475,000,000 元。於二零二三年，年度基本租金總額已釐定為港幣 480,000,000 元，略高於二零二二年基本租金總額，而浮動租金繼續將按分佔初步酒店之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額超出其基本租金總額之 50% 計算。

至於其他三間亦已出租予富豪承租人之富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，其酒店營運同樣於年內實現大幅改善。該三間酒店於二零二二年產生租金收入總額港幣 119,400,000 元，當中包括由富薈炮台山酒店所賺取之浮動租金港幣 10,800,000 元。富薈土瓜灣酒店之初始租賃期已於二零二二年九月屆滿，而產業信託管理人已行使其於租賃協議項下之選擇權，將租賃期延長至二零二七年十二月三十一日。

根據由獨立專業物業估值師按租賃條款釐定之市場租金檢討，該三間富薈酒店二零二三年之基本租金總額已釐定為港幣 92,000,000 元，較其二零二二年基本租金總額高出約 13.6%，而浮動租金將同樣按分佔各酒店之物業收入淨額超出基本租金之 50% 計算。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，亦為唯一由富豪產業信託自行經營的酒店，同時亦由富豪集團管理。由於該酒店位置便利及相對較少的客房存量，令其於年內繼續保持良好的營運表現，經營盈利更有所改善。

## 業務展望

香港與內地之間的正常旅遊已由今年一月初起分階段恢復，而連接內地的所有口岸亦已於二月初再次重新開放並正常運作。與此同時，香港政府亦取消對感染 2019 冠狀病毒病的人士強制隔離之要求，並放寬大部分衛生防控措施，為香港鋪平踏上全面復常之路。考慮到二零二二年訪港旅客人次不到疫情前時期高位的 1%，被壓抑的赴港旅遊需求重大，故我們預計香港旅遊業將於二零二三年出現強勁的復蘇。

香港政府與香港旅發局正積極推動大規模的「你好，香港」活動，包括贈送 500,000 張免費機票，旨在吸引世界各地的旅客到訪香港。同時，隨著將有超過 30 項國際大型會議展覽和獎勵活動計劃於二零二三年在香港舉行，包括若干首次在香港舉行之活動，我們亦預計赴港商務旅遊將迅速恢復。

產業信託管理人對香港旅遊業及酒店業於二零二三年復蘇充滿信心，惟貸款利率自二零二二年下半年初以來一直攀升，對香港酒店擁有人之業務營運造成負面影響。富豪產業信託雖正享穩定的租金收入，但如香港貸款利率繼續維持於目前或更高的水平，則富豪產業信託於期內之可供分派收入或會受到不利影響。

儘管如此，產業信託管理人對香港酒店業之未來以及富豪產業信託所擁有酒店物業之長遠前景抱有堅定不移的信心。

## 管理層之討論及分析

### 營運回顧

初步酒店以不同的業務模式營運，其於二零二二年之合併平均入住率為62.3%，去年則為57.3%。其合併平均房租顯著地上升73.3%及其合併平均可出租客房收入按年上升88.5%。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475,000,000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為港幣390,200,000元，乃低於基本租金總額港幣475,000,000元。因此，並無賺取浮動租金。

於二零二二年，富薈灣仔酒店之整年平均入住率為92.6%，而二零二一年則為82.0%。於相同比較期間，其平均房租上升33.6%，而其平均可出租客房收入亦因此按年增長50.9%。富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣18,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣12,300,000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5,400,000元。

至於富薈上環酒店及富薈炮台山酒店，其於年內之合併平均入住率為78.5%，較二零二一年上升0.8個百分點。同時，其合併平均房租上升107.2%，令其合併平均可出租客房收入按年增加109.2%。

於截至二零二二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27,000,000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18,300,000元，乃低於基本租金港幣27,000,000元，並無賺取浮動租金。

於截至二零二二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27,000,000元，而來自富薈炮台山酒店之酒店業務之物業收入淨額為港幣48,500,000元，於年內可賺取浮動租金港幣10,800,000元。

於二零二二年，富薈土瓜灣酒店之整體平均入住率達到70.0%，二零二一年為70.5%。其平均房租上升62.9%，令其平均可出租客房收入按年增加61.9%。就此富薈土瓜灣酒店而言，富豪產業信託收取由二零二二年一月一日至二零二二年九月三日期間之現金租金港幣45,900,000元，包括按比例固定租金收入港幣41,200,000元乃以直線法確認。隨後，根據由二零二二年九月四日至二零二二年十二月三十一日期間已釐定之市場租金方案，於期內按比例基本租金為港幣8,800,000元，並無可收之取浮動租金。

## 財務回顧

於二零二二年十二月三十一日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣10,470,000,000元，當中包括：(a) 以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,000,000,000元定期及循環貸款融資；(b) 以富豪九龍酒店作出抵押之港幣2,950,000,000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) 以富薈土瓜灣酒店作出抵押之港幣621,000,000元定期貸款融資。

於二零二一年八月十日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資（「二零二一年初步融資」）達成一項融資協議，並以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。二零二一年初步融資為期五年並按HIBOR基準計息。於二零二二年十二月三十一日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,801,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣301,000,000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。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託與一名新貸款人達成一項港幣 2,950,000,000 元(「二零二二年九龍融資」)同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資，用作償還二零一八年九龍融資。二零二二年九龍融資按 HIBOR 計息，而貸款到期日為二零二七年六月。於二零二二年十二月三十一日，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣 2,950,000,000 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條款。於二零二二年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣405,000,000元。

截至二零二二年十二月三十一日，二零二二年九龍融資及二零一九年灣仔融資(「相關貸款」)被分類為流動負債，因截至該日，二零二二年九龍融資被視為違反及二零一九年灣仔融資違反根據相關貸款協議下與利息覆蓋比率(「利息覆蓋比率」)有關之若干貸款契約。於年結日後，富豪產業信託已從相關貸款之銀行貸款人取得違反利息覆蓋比率之豁免及確認相關貸款仍可於其原定分別於二零二七年及二零二四年之到期日償還。儘管取得豁免及確認，相關貸款於二零二二年十二月三十一日仍被分類為流動負債以遵守適用會計準則之規定。於批准本財務報表日，取得豁免後，截至二零二二年十二月三十一日已無被視為違反或違反根據相關貸款下與利息覆蓋比率有關之貸款契約。

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。於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣704,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣44,000,000元。

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土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資（「二零一七年土瓜灣融資」），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，二零一七年土瓜灣融資協議之補充協議已予訂立以修訂貸款本金金額至港幣621,000,000元，新貸款期為三年直至二零二三年九月（「二零二零年土瓜灣融資」）。於二零二二年十二月三十一日，二零二零年土瓜灣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。

於回顧年內，HIBOR利率處於上升趨勢，一個月HIBOR利率於年度由二零二二年一月約0.13%至於二零二二年十二月六日5.08%之高水平之間的區間波動，及後維持於二零二二年十二月三十一日約4.35%。有關富豪產業信託之全數貸款融資之利息成本組成部分現時受浮動HIBOR基準利率所帶動。產業信託管理人將繼續監察利率走勢，並評估是否需要控制或對沖浮動利率對加息的風險。

於二零二二年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為43.1%（二零二一年：43.9%），即尚未償還貸款總額合共港幣10,271,000,000元，當中計及：（a）港幣4,801,000,000元之二零二一年初步融資；（b）港幣2,950,000,000元之二零二二年九龍融資；（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704,000,000元之二零一八年炮台山融資；及（f）港幣621,000,000元之二零二零年土瓜灣融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣23,848,500,000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。

於二零二二年十二月三十一日，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141,300,000元及港幣124,400,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣199,000,000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。

於二零二二年十二月三十一日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣23,553,000,000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

截至二零二二年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣23,553,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣22,724,000,000元）。該物業組合包括（i）已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈土瓜灣酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分，總額為港幣22,949,000,000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604,000,000元。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二二年	二零二一年	% 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	1,710	1,970	-13.2%
富豪香港酒店	香港島	4,250	4,040	5.2%
富豪九龍酒店	九龍	5,808	5,480	6.0%
富豪東方酒店	九龍	1,790	1,700	5.3%
麗豪酒店	新界	4,920	4,660	5.6%
		<b>18,478</b>	<b>17,850</b>	<b>3.5%</b>
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	800	767	4.3%
富薈上環酒店	香港島	1,472	1,416	4.0%
富薈炮台山酒店	香港島	1,503	1,441	4.3%
富薈土瓜灣酒店	九龍	1,300	1,250	4.0%
		<b>23,553</b>	<b>22,724</b>	<b>3.6%</b>

截至二零二二年十二月三十一日，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。

## 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>收入</b>			
租金收入總額	五	<b>597,566</b>	581,037
酒店收入總額	五	<b>18,875</b>	12,507
		<b>616,441</b>	593,544
物業及酒店經營業務支出		<b>(15,842)</b>	(14,628)
租金及酒店收入淨額	五	<b>600,599</b>	578,916
利息收入		<b>438</b>	297
折舊	十	<b>(7,935)</b>	(7,710)
投資物業公平值之變動	十一	<b>754,688</b>	309,281
產業信託管理人費用	六	<b>(89,595)</b>	(86,112)
信託、專業及其他支出		<b>(10,249)</b>	(11,522)
融資成本 - 不包括基金單位持有人分派	七	<b>(281,849)</b>	(151,419)
<b>除稅及基金單位持有人分派前之 盈利</b>		<b>966,097</b>	631,731
所得稅開支	八	<b>(36,201)</b>	(54,644)
<b>未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利</b>		<b>929,896</b>	577,087
融資成本 - 基金單位持有人分派		<b>(299,684)</b>	(394,149)
<b>計及基金單位持有人分派後之 年內盈利</b>		<b>630,212</b>	182,938
<b>基金單位持有人應佔 每基金單位盈利</b>			
基本及攤薄	九	<b>港幣 0.285 元</b>	港幣 0.177 元

## 綜合全面收入表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		<b>929,896</b>	577,087
其他全面收入			
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入：			
物業重估之收益	十	<b>36,815</b>	39,656
所得稅之影響	十七	<b>(6,074)</b>	(6,543)
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入淨額		<b>30,741</b>	33,113
年內其他全面收入(除稅後)		<b>30,741</b>	33,113
未計及基金單位持有人分派前之 年內全面收入總額		<b>960,637</b>	610,200

## 綜合財務狀況表

截至二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十	604,000	575,000
投資物業	十一	22,949,000	22,149,000
應收融資租賃		7,468	13,819
非流動總資產		<u>23,560,468</u>	<u>22,737,819</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十二	884	4,919
預付款項、按金及其他應收款項		6,500	6,930
應收關連公司款項		2,747	1,419
可收回稅項		5,871	1,182
應收融資租賃		6,351	6,821
有限制現金		124,354	99,233
現金及現金等值項目		141,336	54,152
流動總資產		<u>288,043</u>	<u>174,656</u>
<b>總資產</b>		<u>23,848,511</u>	<u>22,912,475</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十三	70,028	32,105
已收按金		10,151	208
應付關連公司款項		521	401
其他應付賬項及應計費用		60,775	25,036
合約負債		1,096	440
附息之銀行債項	十四	5,727,031	248,000
租賃負債		6,351	6,821
應付稅項		6,726	18,118
流動總負債		<u>5,882,679</u>	<u>331,129</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(5,594,636)</u>	<u>(156,473)</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>17,965,832</u>	<u>22,581,346</u>

綜合財務狀況表（續）  
截至二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>			
附息之銀行債項		<b>4,454,189</b>	9,744,044
租賃負債		<b>7,468</b>	13,819
已收按金		—	2,667
遞延稅項負債	十七	<b>696,311</b>	673,905
非流動總負債		<b>5,157,968</b>	10,434,435
<b>總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>			
		<b>11,040,647</b>	10,765,564
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
		<b>12,807,864</b>	12,146,911
已發行基金單位數目	十五	<b>3,257,431,189</b>	3,257,431,189
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	十六	<b>港幣 3.932 元</b>	港幣 3.729 元

## 分派表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		<b>929,896</b>	577,087
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		<b>4,675</b>	4,538
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	<b>(24,104)</b>	(15,348)
發債成本之攤銷		<b>24,713</b>	21,824
投資物業公平值之變動		<b>(754,688)</b>	(309,281)
折舊		<b>7,935</b>	7,710
遞延稅項支出		<b>16,332</b>	24,318
年內可供分派收入	(a)及(b)	<b>204,759</b>	310,848
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	<b>0.051 元</b>	0.045 元
末期	(b)及(c)	<b>0.010 元</b>	0.041 元
		<b>0.061 元</b>	0.086 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%。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二零二二年六月三十日止六個月作出每基金單位中期分派為港幣 0.051 元，涉及中期分派總額為港幣 166,100,000 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**」）。就二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零二三年五月十八日。末期分派將於二零二三年五月二十九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 32,600,000 元，乃按每基金單位末期分派港幣 0.010 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 166,100,000 元及末期分派為港幣 32,600,000 元，合共為港幣 198,700,000 元或佔本年度可供分派收入總額 97.0%。
- (c) 產業信託管理人於二零二三年三月二十七日議決及宣派就二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣 0.010 元，涉及金額港幣 32,600,000 元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零二三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港幣 133,500,000 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、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣 24,100,000 元（二零二一年：港幣 15,300,000 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）。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債超出流動資產港幣 5,594,636,000 元（二零二一年：港幣 156,473,000 元）。除若干於隨後十二個月內到期之貸款融資本金總額港幣 1,963,000,000 元及循環貸款港幣 503,000,000 元被分類為流動負債外，尚有兩項到期日為二零二三年後之長期貸款本金總額港幣 3,305,000,000 元於報告期末被分類為流動負債（「**相關貸款**」）。相關貸款涉及(1)一項未償還本金金額港幣 2,900,000,000 元於二零二二年十二月三十一日被視為違反與利息覆蓋比率（「**利息覆蓋比率**」）有關之貸款契約（附有內在現金補救條文）之貸款融資；及(2)一項未償還本金金額港幣 405,000,000 元於二零二二年十二月三十一日違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約之貸款融資。於年結日後，本集團已從相關貸款之銀行貸款人取得違反利息覆蓋比率之豁免及確認相關貸款仍可於其原定分別於二零二七年及二零二四年之到期日償還，惟就各項貸款而言須以額外三個月之利息付款作為補足利息儲備。儘管自銀行貸款人取得豁免及確認，相關貸款於二零二二年十二月三十一日仍被分類為流動負債以遵守適用會計準則之規定。於批准本財務報表日，取得豁免後，截至二零二二年十二月三十一日已無被視為違反或違反根據相關貸款下與利息覆蓋比率有關之貸款契約。

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，連同將於隨後十二個月內到期之貸款融資再融資，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二零二二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 3 號 (修訂本)	參照對概念框架
香港會計準則第 16 號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號 (修訂本)	虧損合約－履行合約的成本
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 號隨附之範例及香港會計準則第 41 號(修訂本)

除香港會計準則第16號及香港會計準則第37號之修訂與編製本集團之綜合財務報表並無相關性，香港財務報告準則之修訂之性質及影響於載列如下。

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以於二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架(「**概念框架**」)指引取代先前之編製及呈列財務報表框架指引，而無對其規定造成重大變動。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號的確認原則新增一個例外情況，即一間實體可參考概念框架以釐定構成資產或負債的元素。例外情況表明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘其屬個別產生而非於一項業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清，或然資產並不符合資格於收購日期確認。本集團已將該等修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併。由於年內並無業務合併，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 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號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂。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)。本集團已自二零二二年一月一日起追溯應用該等修訂。由於年內本集團之金融負債並無進行修訂或交換，因此該修訂概無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

#### 四、 業務分類資料

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

本集團於截至二零二二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
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	592,102	5,464	597,566
酒店收入總額	—	18,875	18,875
總計	<u>592,102</u>	<u>24,339</u>	<u>616,441</u>
<b>分類業績</b>	<u>589,220</u>	<u>11,379</u>	<u>600,599</u>
投資物業公平值之變動	750,688	4,000	754,688
折舊	—	(7,935)	(7,935)
利息收入			438
產業信託管理人費用			(89,595)
信託、專業及其他支出			(10,249)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(281,849)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u><u>966,097</u></u>

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
<b>分類收入</b>			
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>
<b>分類業績</b>			
	<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>

#### 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。

於二零二二年十二月三十一日，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22,753,000,000元（二零二一年：港幣21,957,000,000元）及港幣800,000,000元（二零二一年：港幣767,000,000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

	截至二零二二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>44,999</u>	<u>120</u>	<u>45,119</u>

  

	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>

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，港幣592,102,000元（二零二一年：港幣575,279,000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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入			
初步酒店	(a)	<b>475,000</b>	460,000
富薈灣仔酒店－非酒店部分		<b>5,464</b>	5,758
富薈上環酒店	(b)	<b>27,000</b>	26,000
富薈炮台山酒店	(c)	<b>37,757</b>	26,000
富薈土瓜灣酒店	(d)	<b>50,000</b>	61,167
其他收入		<b>2,345</b>	2,112
		<b>597,566</b>	581,037
物業經營業務支出		<b>(3,521)</b>	(3,209)
<b>租金收入淨額</b>		<b>594,045</b>	577,828
<b>酒店收入總額</b>			
酒店經營業務支出	(f)	<b>(12,321)</b>	(11,419)
<b>酒店收入淨額</b>		<b>6,554</b>	1,088
<b>租金及酒店收入淨額</b>		<b>600,599</b>	578,916
<b>來自客戶合約之收入</b>			
酒店收入總額	(e)	<b>18,875</b>	12,507
<b>來自其他來源之收入</b>			
租金收入總額		<b>597,566</b>	581,037

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
基本租金	<b>475,000</b>	460,000
浮動租金	—	—
	<b>475,000</b>	460,000

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
基本租金	27,000	26,000
浮動租金	—	—
	<u>27,000</u>	<u>26,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
基本租金	27,000	26,000
浮動租金	10,757	—
	<u>37,757</u>	<u>26,000</u>

(d) 富薈土瓜灣酒店之租金收入分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
合約現金租金收入	45,900	65,705
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)	(4,538)
基本租金	8,775	—
浮動租金	—	—
	<u>50,000</u>	<u>61,167</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

(f) 包括於年度內獲香港特別行政區政府發放防疫抗疫基金資助港幣 668,000 元（二零二一年：無），該等資助並無尚未達成條件。

## 六、 產業信託管理人費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
基本費用	71,504	68,676
浮動費用	18,091	17,436
	<b>89,595</b>	<b>86,112</b>

產業信託管理人選擇以現金方式收取二零二二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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息 總開支：		
付息銀行債項之利息開支	260,064	126,279
發債成本之攤銷	24,713	21,824
租賃負債之利息開支	322	250
	<b>285,099</b>	<b>148,353</b>
其他，扣除補償收入	(3,250)	3,066
	<b>281,849</b>	<b>151,419</b>

## 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%（二零二一年：16.5%）撥備。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內支出	19,939	30,426
於往年度超額撥備 遞延	(70)	(100)
	<b>16,332</b>	<b>24,318</b>
年內稅項總支出	<b>36,201</b>	<b>54,644</b>

## 九、 基金單位持有人應佔每基金單位盈利

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內盈利港幣 929,896,000 元（二零二一年：港幣 577,087,000 元）及 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零二一年：3,257,431,189 個基金單位）計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣 0.285 元（二零二一年：港幣 0.177 元）。

由於年內並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利相同（二零二一年：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 及二零二二年一月一日	<b>575,000</b>
添置	<b>120</b>
重估盈餘	<b>36,815</b>
年內折舊撥備	<u><b>(7,935)</b></u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><b>604,000</b></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，於二零二二年十二月三十一日為港幣604,000,000元（二零二一年：港幣575,000,000元）。二零二二年十二月三十一日估值產生之重估盈餘港幣36,815,000元（二零二一年：港幣39,656,000元）已在其他全面收入計入。

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377,083,000元（二零二一年：港幣382,965,000元）。

## 十一、投資物業

	經批准投資		
	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	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及二零二二年一月一日	<b>21,957,000</b>	<b>192,000</b>	<b>22,149,000</b>
公平值之變動	<b>750,688</b>	<b>4,000</b>	<b>754,688</b>
於年內之資本開支	<b>44,999</b>	—	<b>44,999</b>
其他	<b>313</b>	—	<b>313</b>
於二零二二年十二月三十一日	<b>22,753,000</b>	<b>196,000</b>	<b>22,949,000</b>

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零二二年十二月三十一日為港幣22,949,000,000元（二零二一年：港幣22,149,000,000元）。

## 十二、應收賬項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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
其他應收賬項	<b>884</b>	244
	<b>884</b>	4,919

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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付關連公司款項	69,780	31,811
其他應付賬項	248	294
	<u>70,028</u>	<u>32,105</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、附息之銀行債項

包括兩項到期日為二零二三年後之長期貸款本金總額港幣 3,305,000,000 元於報告期末被分類為流動負債。誠如上述附註二所闡述，相關貸款於二零二二年十二月三十一日被視為違反或違反與利息覆蓋比率有關之貸款契約。於年結日後，取得違反利息覆蓋比率相關銀行貸款人之豁免及確認，而相關貸款仍可於其原定分別於二零二七年及二零二四年之到期日償還。儘管自銀行貸款人取得豁免及確認，相關貸款於二零二二年十二月三十一日仍被分類為流動負債以遵守適用會計準則之規定。於批准本財務報表日，取得豁免後，截至二零二二年十二月三十一日已無被視為違反或違反根據相關貸款下與利息覆蓋比率有關之貸款契約。

### 十五、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零二二年	二零二一年
於年初及於年末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

### 十六、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二零二二年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 12,807,864,000 元（二零二一年：港幣 12,146,911,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零二一年：3,257,431,189）數目計算。

## 十七、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>
於二零二二年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	<b>(31,686)</b>	<b>(650,228)</b>	<b>8,009</b>	<b>(673,905)</b>
年內於其他全面收入扣 除之遞延稅項	<b>(6,074)</b>	—	—	<b>(6,074)</b>
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	<u><b>319</b></u>	<u><b>(20,134)</b></u>	<u><b>3,483</b></u>	<u><b>(16,332)</b></u>
於二零二二年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u><b>(37,441)</b></u>	<u><b>(670,362)</b></u>	<u><b>11,492</b></u>	<u><b>(696,311)</b></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。

於截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日，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%。

## 富豪產業信託核數師就本初步業績公佈之工作範圍

富豪產業信託之核數師同意本初步業績公佈所載截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表以及相關附註之數字乃與富豪產業信託本年度綜合財務報表之草案所載列的金額相符。富豪產業信託之核數師就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此富豪產業信託之核數師並未就本初步業績公佈發表任何意見或鑒證結論。

## 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核數師審閱富豪產業信託截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之草案，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

富豪產業信託截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報預期約於二零二三年四月十八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二零二三年五月十八日（星期四）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二零二二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，二零二三年三月二十七日

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。