

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

二零一九年年度業績公佈

財務及業務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	%轉變
租金收入總額	948.7	983.7	-3.6%
酒店收入總額	26.9	38.3	-29.6%
租金及酒店收入淨額	956.0	990.6	-3.5%
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利/(虧損)*	(2,102.3)	2,251.7	—
核心盈利(不包括投資物業公平值之變動)	420.3	462.5	-9.1%
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	<u>445.2</u>	<u>489.2</u>	-9.0%
總資產	<u>25,370.3</u>	<u>27,981.8</u>	-9.3%
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>14,671.1</u>	<u>17,314.5</u>	-15.3%
每基金單位末期分派	<u>港幣 0.056 元</u>	<u>港幣 0.076 元</u>	-26.3%
每基金單位分派總額	<u>港幣 0.124 元</u>	<u>港幣 0.150 元</u>	-17.3%
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	<u>港幣 4.504 元</u>	<u>港幣 5.315 元</u>	-15.3%

* 包括根據獨立估值師分別於二零一九年十二月三十一日及二零一八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2,522,600,000元重估虧損及港幣1,789,100,000元重估盈餘。

- 租金及酒店收入淨額為港幣**956,000,000**元（二零一八年：港幣**990,600,000**元）。
- 未計及基金單位持有人分派前之年內虧損為港幣**2,102,300,000**元（二零一八年：盈利港幣**2,251,700,000**元）包括投資物業之經評估值改變所產生之公平值虧損港幣**2,522,600,000**元（二零一八年：公平值盈利港幣**1,789,100,000**元）。
- 核心盈利（不包括投資物業公平值之變動）為港幣**420,300,000**元（二零一八年：港幣**462,500,000**元）。
- 可供分派收入總額達港幣**445,200,000**元，較二零一八年所錄得之港幣**489,200,000**元下跌**9.0%**。下跌主要由於來自富豪產業信託擁有之物業組合之整體收入下降，加上因香港銀行同業拆息（**HIBOR**）於年內上升而導致富豪產業信託據此計息之銀行貸款所產生之融資成本增加所致。
- 於二零一九年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣**14,671,100,000**元，相當於每基金單位資產淨值為港幣**4.504**元（二零一八年十二月三十一日：每基金單位港幣**5.315**元）。
- 二零一九年度之末期分派為每基金單位港幣**0.056**元（二零一八年：每基金單位港幣**0.076**元）。二零一九年之分派總額為每基金單位港幣**0.124**元（二零一八年：分派總額每基金單位港幣**0.150**元）。
- 由於出租予富豪之五間初步酒店及兩間富薈酒店之市場租金乃每年預先釐定，而富薈馬頭圍酒店仍然處於初始固定租金期內，因此二零一九年之全年整體租金收入並未受到下半年市場不景氣太大影響。
- 富豪產業信託目前擁有合共九間營運中之酒店，提供合共**4,909**間客房及套房，為香港主要酒店擁有人之一。
- 香港消費者及旅遊相關行業於本年度開首幾個月繼續因經濟不景及冠狀病毒流行疫情而受到重大打擊。

- 由於五間初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之年度基本租金總額已釐定為港幣792,000,000元，較二零一九年租金水平之僅下跌約8.8%，而富薈馬頭圍酒店仍處於初始固定租金期內，富豪產業信託於二零二零年之收入將大致免受現行不利市況所影響。
- 產業信託管理人相信當冠狀病毒流行疫情減退，且香港社會動盪漸趨平息，香港經濟應有力反彈並重拾活力。
- 產業信託管理人將繼續致力維持富豪產業信託作為香港顯赫酒店擁有人之一之領導地位。

財務業績

截至二零一九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」）分派前虧損港幣 2,102,300,000 元，而二零一八財政年度之盈利為港幣 2,251,700,000 元。然而，務請注意二零一九年所錄得之綜合虧損包括富豪產業信託之投資物業組合之經評估值下跌所產生之公平值虧損港幣 2,522,600,000 元（已抵銷年內所產生之額外資本開支），而於二零一八年則錄得公平值收益港幣 1,789,100,000 元。倘不計及該等公平值變動之影響，二零一九年之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣 420,300,000 元，較上一年度之港幣 462,500,000 元減少 9.1%。

回顧年度之可供分派收入總額達港幣 445,200,000 元，較二零一八年錄得之港幣 489,200,000 元減少 9.0%。可供分派收入總額下跌主要由於來自富豪產業信託擁有之物業組合之整體收入下降，加上於年內因香港銀行同業拆息（**HIBOR**）上升而導致富豪產業信託據此計息之銀行貸款所產生之融資成本增加所致。

富豪資產管理有限公司（「**產業信託管理人**」）之董事會（「**董事**」）決議宣派截至二零一九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 0.056 元（二零一八年：港幣 0.076 元）。連同已派付之中期分派每基金單位港幣 0.068 元（二零一八年：港幣 0.074 元），使二零一九年每基金單位分派總額達港幣 0.124 元（二零一八年：港幣 0.150 元）。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，為港幣 403,900,000 元，派息率為二零一九年可供分派收入總額之 90.7%。

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二零二零年五月十三日（星期三）至二零二零年五月十八日（星期一）（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，必須於二零二零年五月十二日（星期二）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二零二零年五月二十七日或前後寄出。

酒店市場及業務回顧

根據世界銀行集團最近之發表，二零一九年全球增長顯著放緩，年度增長率減至百分之 2.4，乃多年來最低的增長率。投資及出口減少亦導致美國增長放緩，原因為關稅增加導致貿易成本上漲。中國國內生產總值（**GDP**）增長於二零一九年減慢至百分之 6.1，但仍能達百分之 6 至 6.5 的預期範圍內。於香港，由於自去年六月開始的本地社會動盪造成重大不利影響，加上全球經濟不景氣使情況進一步惡化，因此於下半年開始本地出現經濟衰退。二零一九年合計香港本地生產總值實質收縮百分之 1.2，乃二零零九年以來首次錄得年度跌幅。

管理層已於二零一九年八月刊發之富豪產業信託中期報告提出預警，指出香港發生之社會事件嚴重影響各行各業，尤其是旅遊相關行業、零售及飲食業，且將對富豪產業信託之物業收益及市值造成不利影響。然而，就富豪產業信託而言則相對樂觀，由於所有出租予 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）之營運附屬公司之酒店之市場租金乃每年預先釐定，而富薈馬頭圍酒店仍然處於初始固定租金期內，因此富豪產業信託於二零一九年之全年整體租金收入並未受到下半年市場不景氣太大影響。釐定該等酒店年度租金之租賃架構繼續有利富豪產業信託於本地酒店市場於特定年度內出現任何意料之外業績之逆境時作為緩衝。

儘管訪港旅客總人數於二零一九年首六個月維持增長，惟情況於下半年急轉直下。因此，二零一九年全年合計訪港旅客人數按年下跌 14.2% 至僅達約 55,900,000 人次。過夜旅客總數達約 23,800,000 人次，按年下跌 18.8%。中國內地旅客總數達約 43,800,000 人次，其中約 16,200,000 人次為過夜旅客，按年下跌 18.5%。與此同時，來自傳統長途地區及其他短途地區市場（不包括中國內地）之過夜旅客人數亦按年分別錄得 15.2% 及 22.1% 的跌幅。

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，平均酒店入住率由二零一九年七月之 86% 下滑至十二月當月之 61%，全年平均為 79.0%，較二零一八年下跌 12.0 個百分點。同時，行業平均房租亦錄得 12.4% 的跌幅，令平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）按年下跌 23.9%。

除富豪機場酒店因其獨特市場定位及在航空交通仍運作如常的情況下能夠於整個年度維持令人滿意之業績外，其他四間初步酒店之客房及餐飲業務於二零一九年下半年較首六個月達到之水平大幅減少。就二零一九年整體而言，五間初步酒店整體錄得之合併平均入住率為 77.9%，去年則為 88.7%，而其合併平均房租下降 9.3%，使合併平均可出租客房收入按年減少 20.3%，仍然稍微較市場平均水平理想。

五間初步酒店於年度內產生之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額由二零一八年之港幣 875,700,000 元減少 30.7% 至港幣 606,900,000 元。由於物業收入淨額總額較本年度基本租金總額港幣 776,000,000 元為低，故此並無賺取浮動租金。根據已於二零一九年十一月完成之市場租金檢討，五間初步酒店於二零二零年之年度基本租金總額已釐定為港幣 710,000,000 元，較二零一九年之基本租金總額減少港幣 66,000,000 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一系列「富薈」品牌旗下之精選服務酒店，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。同樣地，於二零一九年下半年該等富薈酒店之業務已面對巨大壓力。首間富薈酒店為富薈灣仔酒店，由富豪產業信託自行經營，並由富豪之酒店管理附屬公司富豪酒店國際有限公司（「富豪酒店國際」）管理。該酒店二零一九年之平均入住率為 83.7%，而二零一八年則為 95.9%，而平均房租亦下跌 19.3%，令平均可出租客房收入按年下跌 29.6%。

另外兩間富薈酒店，即富薈上環酒店與富薈炮台山酒店，亦已出租予富豪之同一承租人。年內，其合併年度平均入住率為 81.4%，較二零一八年下跌 11.1 個百分點，而其合併平均房租則下跌 18.9%，令合併平均可出租客房收入按年減少 28.6%。於二零一九年，該兩間酒店產生租金收入總額港幣 92,000,000 元，此乃其各自市場租金方案下之基本租金。由於該兩間酒店各自之物業收入淨額低於其基本租金水平，故並無賺取浮動租金。如同初步酒店，其租金方案由獨立專業物業估值師每年釐定。該兩間酒店之初始固定租賃期已於二零一九年十二月三十一日屆滿，而富豪產業信託已於二零一九年五月行使根據各自之租賃協議向其授出之選擇權，以將該兩項租賃另外再延長多五年直至二零二四年年底。根據於二零一九年十一月完成的市場租金檢討，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店各自之二零二零年基本租金已釐定為港幣 41,000,000 元，較二零一九年之年度基本租金各自減少港幣 5,000,000 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，現為富豪產業信託所擁有之第四間富薈酒店。該酒店享有出租予同一富豪承租人之好處，租賃年期為五年，並收取遞增之固定租金，平均回報率為每年 4.5%，以確保富豪產業信託於酒店起步期內賺取穩定回報。租賃可由富豪產業信託選擇續期，最多可延長至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。於回顧年度，該酒店錄得現金租金收入港幣 58,900,000 元。富薈馬頭圍酒店於二零一九年之平均入住率達到 66.4%。

誠如先前所報告，富豪產業信託已於二零一九年七月就一項本金金額達港幣 440,000,000 元之五年定期貸款落實再融資安排，並以富薈灣仔酒店作出按揭抵押。富豪產業信託藉此再融資安排可享較低貸款息差，讓富豪產業信託得以減省日後的融資成本。

富豪產業信託於二零二零年一月十五日舉行之特別大會（「特別大會」）上，獨立基金單位持有人已批准（其中包括）延長及修訂有關富豪機場酒店之現有租賃協議至二零二八年十二月二十七日以延長其租賃，而其他四間初步酒店之現有租賃協議則延長十年至二零三零年十二月三十一日，並繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定其於延長期間之市場租金方案。在該特別大會上，獨立基金單位持有人亦已批准與富豪酒店國際訂立為期十年之富薈灣仔酒店之新酒店管理協議，其將於二零三零年十二月三十一日到期。

富豪產業信託目前擁有合共九間營運中之酒店，提供合共 4,909 間客房及套房，為香港主要酒店擁有人之一。現有之物業組合為由全面服務酒店及精選服務酒店組成之均衡組合，各酒店均具策略性定位以迎合廣泛之商務及休閒客人之不同市場需求。

業務展望

近月爆發之新型冠狀病毒對整體商業活動、消費者開支及全球供應鏈造成嚴重干擾。預期中國經濟增長進一步放緩，原因為勞動生產率增長放緩以及外圍不利因素。在不明朗因素增加之情況下，中國中央政府經已制定及實施多項支援措施以重振其經濟，包括減稅、減息及增加公共投資開支。

香港消費者及旅遊相關行業於本年度開首幾個月繼續因經濟不景及冠狀病毒流行疫情而受到重大打擊，此等行業已錄得失業率上升。除尚未解決之內部社會問題外，冠狀病毒疫情擴散以及中美之間或會出現之貿易磨擦將繼續影響環球經濟及金融市場，或會對香港經濟表現造成不利影響。為緩減經濟衰退及失業率上升之衝擊，香港政府已提出多項措施以扶助商家及刺激消費。

誠如上文所述，五間初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零二零年之年度基本租金總額已釐定為港幣 792,000,000 元，較二零一九年租金水平僅下跌約 8.8%，而富薈馬頭圍酒店仍處於初始固定租金期內。因此，富豪產業信託於二零二零年之收入將大致免受現行不利市況所影響。然而，倘若現有不利的狀況未有及時改善，富豪產業信託物業於二零二零年之市值與其二零二一年之市場租金釐定將進一步受到影響。

長遠而言，作為亞太區主要商業服務及物流樞紐，香港仍然會受惠於「一帶一路」倡議、人民幣國際化以及發展粵港澳大灣區帶來之重大商機。當冠狀病毒流行疫情減退，且香港社會動盪漸趨平息，香港經濟應有力反彈並重拾活力。

產業信託管理人將繼續致力維持其作為香港顯赫酒店擁有人之一的領導地位，並會繼續密切監察其現有物業之表現，及於市況合適時評估能增加收益的投資機會。

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 776,000,000 元。於年度內，由於來自初步酒店之酒店業務之物業收入淨額總額為港幣 606,900,000 元，乃低於基本租金總額港幣 776,000,000 元，因此，於年內並無應收之浮動租金。

富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣26,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣16,300,000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7,200,000元。

於截至二零一九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46,000,000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31,000,000元，其低於基本租金港幣46,000,000元及因此概無應收之浮動租金。

於截至二零一九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46,000,000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27,000,000元，其低於基本租金港幣46,000,000元及因此概無應收之浮動租金。

於截至二零一九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58,900,000元，而按比例固定租金收入港幣61,100,000元乃以直線法確認。

財務回顧

於二零一九年十二月三十一日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣11,303,000,000元，當中包括：(a) 以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,500,000,000元定期及循環貸款融資；(b) 以富豪九龍酒店作出抵押之港幣3,000,000,000元定期貸款融資；(c) 以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000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825,000,000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748,000,000元定期貸款融資。

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資（「二零一六年初步融資」）訂立融資協議，為期五年直至二零二一年九月。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。二零一六年初步融資按HIBOR基準計息及，於二零一九年十二月三十一日，未償還定期貸款融資港幣4,500,000,000元，而循環貸款融資之全額則尚未動用。

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。於二零一九年十二月三十一日，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（「二零一四年灣仔融資」）於二零一四年十二月二十二日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一四年灣仔融資之整個貸款期乃按HIBOR基準計息。於二零一九年七月十九日，一項港幣440,000,000元之五年新定期貸款融資（「二零一九年灣仔融資」）獲同一間銀行授出，以為二零一四年灣仔融資提早再融資。大部份主要條款維持不變，而新貸款融資按較低息差計息，並於二零二四年七月到期。於二零一九年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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。於二零一九年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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。於二零一九年十二月三十一日，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。於二零一九年十二月三十一日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於回顧年內，HIBOR市場經歷大上大落，一個月HIBOR於年度低位約0.914%至高位約2.994%之間的大區間波動，而於二零一九年十二月三十一日則在每年2.666%之水平。於年末日，有關貸款融資總額之利息成本組成部分全數受浮動HIBOR基準利率所帶動。產業信託管理人持續監察利率走勢，並評估是否有需要控制或對沖有關融資成本風險，以及加息可造成之任何影響。

於二零一九年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為39.3%（二零一八年：35.7%），即尚未償還貸款總額合共港幣9,980,000,000元，當中計及：（a）港幣4,500,000,000元之二零一六年初步融資；（b）港幣3,000,000,000元之二零一八年九龍融資；（c）港幣440,000,000元之二零一九年灣仔融資；（d）港幣632,000,000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748,000,000元之二零一七年馬頭圍融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣25,370,300,000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」）所准許之45%上限。

於二零一九年十二月三十一日，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120,200,000元及港幣76,000,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣1,323,000,000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。

於二零一九年十二月三十一日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣25,131,000,000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

截至二零一九年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣25,131,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣27,703,000,000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24,517,000,000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614,000,000元。

如之前曾披露，假若於限期前就分租延期未能達成協議，富豪機場酒店與香港機場管理局現有的分租約將於二零二八年十二月屆滿。根據此狀況，物業市值之評估直至有關分租延期達成協議前將大受遞減之租期影響。因此，根據現行估值準則，預計富豪機場酒店的市場估值可能於未來幾年將持續減少，以反映逐漸減少的租賃權益。然而，於分租餘下之租期內，由於公平值變動為非現金項目，年度可分派收入將不會受到影響。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一九年 十二月 三十一日 估值 港幣百萬元	二零一八年 十二月 三十一日 估值 港幣百萬元	% 變動
<i>初步酒店:</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	2,915	3,250	-10.3%
富豪香港酒店	香港島	4,262	4,724	-9.8%
富豪九龍酒店	九龍	5,740	6,381	-10.0%
富豪東方酒店	九龍	1,860	2,137	-13.0%
麗豪酒店	新界	5,084	5,431	-6.4%
		19,861	21,923	-9.4%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	828	930	-11.0%
富薈上環酒店	香港島	1,530	1,660	-7.8%
富薈炮台山酒店	香港島	1,532	1,700	-9.9%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,380	1,490	-7.4%
整體物業組合		25,131	27,703	-9.3%

截至二零一九年十二月三十一日，物業組合已由世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）進行估值，彼為富豪產業信託之總估值師，並由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，任期自二零一八年十二月開始為期三年。

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	948,685	983,662
酒店收入總額	五	26,947	38,277
		975,632	1,021,939
物業及酒店經營業務支出		(19,609)	(31,333)
租金及酒店收入淨額	五	956,023	990,606
利息收入		1,794	980
折舊	十	(9,450)	(9,250)
投資物業公平值之變動	十一	(2,522,605)	1,789,143
投資物業－使用權資產公平值之變動	十一	(9,438)	—
產業信託管理人費用	六	(104,877)	(114,093)
信託、專業及其他支出		(10,485)	(17,305)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	(318,813)	(288,668)
除稅及基金單位持有人分派前之 盈利／(虧損)		(2,017,851)	2,351,413
所得稅開支	八	(84,411)	(99,749)
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)		(2,102,262)	2,251,664
融資成本－基金單位持有人分派		(469,070)	(472,327)
計及基金單位持有人分派後之 年內盈利／(虧損)		(2,571,332)	1,779,337
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(0.645)元	港幣 0.691 元

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)		(2,102,262)	2,251,664
其他全面收益／(虧損)			
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損):			
物業重估之收益／(虧損)	十	(86,337)	60,504
所得稅之影響	十六	14,246	(9,983)
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額		<u>(72,091)</u>	<u>50,521</u>
年內其他全面收益／(虧損) (除稅後)		<u>(72,091)</u>	<u>50,521</u>
未計及基金單位持有人分派前之 年內全面收益／(虧損)總額		<u><u>(2,174,353)</u></u>	<u><u>2,302,185</u></u>

綜合財務狀況表

截至二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十	614,000	709,000
投資物業	十一	24,517,000	26,994,000
投資物業－使用權資產	十一	21,787	—
非流動總資產		25,152,787	27,703,000
流動資產			
應收賬項	十二	10,753	60,982
預付款項、按金及其他應收款項		6,065	5,955
應收關連公司款項		48	6,967
可收回稅項		4,465	6,106
有限制現金		75,977	68,505
現金及現金等值項目		120,155	130,326
流動總資產		217,463	278,841
總資產		25,370,250	27,981,841
流動負債			
應付賬項	十三	41,332	86,711
已收按金		2,926	224
應付關連公司款項		666	3,470
其他應付賬項及應計費用		40,556	50,088
合約負債		392	1,246
附息之銀行債項		747,241	439,492
租賃負債		9,985	—
應付稅項		40,807	9,304
流動總負債		883,905	590,535
流動負債淨值		(666,442)	(311,694)
扣除流動負債後總資產		24,486,345	27,391,306

綜合財務狀況表（續）

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		9,184,192	9,473,792
租賃負債		11,802	—
已收按金		—	2,695
遞延稅項負債	十六	619,258	600,303
非流動總負債		9,815,252	10,076,790
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）			
		10,699,157	10,667,325
基金單位持有人應佔資產淨值			
		14,671,093	17,314,516
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 4.504 元	港幣 5.315 元

分派表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)		(2,102,262)	2,251,664
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		(2,261)	(5,661)
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(36,302)	(44,751)
發債成本之攤銷		20,789	22,383
投資物業公平值之變動		2,522,605	(1,789,143)
折舊		9,450	9,250
外匯兌換差額(淨額)		—	5,455
遞延稅項支出		33,201	40,026
年內可供分派收入	(a)及(b)	<u>445,220</u>	<u>489,223</u>
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.068 元	0.074 元
末期	(b)及(c)	<u>0.056 元</u>	<u>0.076 元</u>
		<u>0.124 元</u>	<u>0.150 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二零一九年六月三十日止六個月作出每基金單位中期分派為港幣 0.068 元，涉及中期分派總額為港幣 221,500,000 元。
- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人分派權利之日期（「記錄日期」）。就二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零二零年五月十八日。末期分派將於二零二零年五月二十七日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人的末期分派總額為港幣 182,400,000 元，乃按每基金單位末期分派港幣 0.056 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 221,500,000 元及末期分派為港幣 182,400,000 元，合共為港幣 403,900,000 元或佔本年度可供分派收入總額 90.7%。
- (c) 產業信託管理人於二零二零年三月二十六日議決及宣派就二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣 0.056 元，涉及金額港幣 182,400,000 元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。年內已分派金額已包括就二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日期間之末期分派為港幣 247,600,000 元，並於本年度之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 36,300,000 元（二零一八年：港幣 44,800,000 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（經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約、於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約及於二零一五年四月十四日訂立之第七份補充信託契約所修訂）（「**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）。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債超出流動資產港幣 666,442,000 元（二零一八年：港幣 311,694,000 元）。流動負債淨值狀況主要由於將於二零二零年九月到期之二零一七年馬頭圍融資未償還貸款本金金額港幣 748,000,000 元於報告期末分類為流動負債。考慮到現時可動用之銀行融資及從租金收入所產生的穩定經營業務現金流量，產業信託管理人認為本集團擁有足夠資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾與資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

除於下列附註三所披露有關採納新訂及經修訂的準則外，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二零一八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新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港會計準則第 19 號 (修訂本)	計劃修訂、削減或結清
香港會計準則第 28 號 (修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	對香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則 第 11 號、香港會計準則第 12 號及香港會計準 則第 23 號作出之修訂

除有關香港財務報告準則第 16 號的影響於下文闡述外，所採用新訂及經修訂的準則對編製本集團之財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 4 號釐定一項安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) - 詮釋第 15 號經營租賃 - 優惠及香港(準則詮釋委員會) - 詮釋第 27 號評估涉及租賃法律形式的交易實質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第 16 號大致沿用香港會計準則第 17 號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第 17 號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。就分租安排而言，分租之分類乃參考主租賃產生的使用權資產，而非參考相關資產而作出。香港財務報告準則第 16 號並無對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團採用經修訂回溯性方法採納香港財務報告準則第 16 號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第 17 號及相關詮釋作出報告。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導可識別資產的使用時，即控制權是已讓渡。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 4 號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 4 號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

作為承租人－ 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第 16 號的影響性質

作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租期為十二個月或以下之租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團並不會於自二零一九年一月一日開始的租期內按直線法確認經營租賃項下之租賃開支，而是確認使用權資產之公平值變動及未償還租賃負債應計之利息。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現的剩餘租賃付款的現值予以確認，並已參考二零一九年一月一日的二零一六年初步融資的借款利率。使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

就先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇（持有以賺取租金收入及／或資本增值）而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，並繼續應用香港會計準則第 40 號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租賃期於初始應用日期起計十二個月內終止的租賃組合使用短期租賃豁免；及
- 倘合約包含延期／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃年

於二零一九年一月一日之財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號所產生的影響如下：

	港幣千元
資產	
投資物業－使用權資產增加	23,199
負債	
租賃負債增加	23,199

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔 (根據香港會計準則第 17 號)	8,369
於二零一九年一月一日的遞增借款利率	3.39%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	8,190
加：於二零一八年十二月三十一日未確認的選擇性延長期限付款	15,077
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日或 之前結束的租賃有關的承擔	(68)
於二零一九年一月一日的租賃負債 (根據香港財務報告準則第 16 號)	23,199

截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益表內調整的性質及變動的原因載列如下：

	<u>根據以下準則編製的金額</u>		
	香港財務 報告準則 第 16 號 港幣千元	過往香港 財務報告 準則 港幣千元	增加／ (減少) 港幣千元
物業及酒店經營業務支出	(19,609)	(29,694)	(10,085)
投資物業－使用權資產 公平值之變動	(9,438)	—	9,438
融資成本－不包括 基金單位持有人分派	(318,813)	(318,166)	647

採納香港財務報告準則第 16 號前，本集團將租賃付款確認為物業及酒店經營業務支出。採納香港財務報告準則第 16 號後，租賃付款已不再於損益確認，惟會減低租賃負債的賬面值。此外，本集團透過重新計量二零一九年十二月三十一日的使用權資產以確認投資物業－使用權資產的公平值之變動，並確認該年度內因租賃負債而產生的利息。

因此，採納香港財務報告準則第 16 號導致截至二零一九年十二月三十一日止年度的物業及酒店經營業務支出減少港幣 10,085,000 元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資物業－使用權資產公平值之變動及融資成本－不包括基金單位持有人分派分別增加港幣 9,438,000 元及港幣 647,000 元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認來自分租使用權資產的租金收入港幣 10,085,000 元。

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）。

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	941,479	7,206	948,685
酒店收入總額	—	26,947	26,947
總計	<u>941,479</u>	<u>34,153</u>	<u>975,632</u>
分類業績	<u>938,892</u>	<u>17,131</u>	<u>956,023</u>
投資物業公平值之變動	(2,515,605)	(7,000)	(2,522,605)
投資物業－使用權資產公平值 之變動	(9,438)	—	(9,438)
折舊	—	(9,450)	(9,450)
利息收入			1,794
產業信託管理人費用			(104,877)
信託、專業及其他支出			(10,485)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(318,813)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之虧損			<u>(2,017,851)</u>

本集團於截至二零一八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	976,456	7,206	983,662
酒店收入總額	—	38,277	38,277
總計	<u>976,456</u>	<u>45,483</u>	<u>1,021,939</u>
分類業績			
	<u>964,884</u>	<u>25,722</u>	990,606
投資物業公平值之變動	1,789,143	—	1,789,143
折舊	—	(9,250)	(9,250)
利息收入			980
產業信託管理人費用			(114,093)
信託、專業及其他支出			(17,305)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(288,668)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>2,351,413</u>

分類資產及負債

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業、物業、廠房及設備與投資物業－使用權資產之公平值分別為港幣24,324,787,000元（二零一八年：港幣26,773,000,000元）及港幣828,000,000元（二零一八年：港幣930,000,000元）。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

	截至二零一九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>45,605</u>	<u>787</u>	<u>46,392</u>

	截至二零一八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>68,857</u>	<u>1,746</u>	<u>70,603</u>

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度，港幣941,479,000元（二零一八年：港幣976,456,000元）之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關聯公司。

地域資料

本集團之投資物業、物業、廠房及設備與投資物業－使用權資產全部位於香港。

五、 租金及酒店收入淨額

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入			
初步酒店	(a)	776,000	813,351
富薈灣仔酒店－非酒店部分		7,206	7,206
富薈上環酒店	(b)	46,000	46,587
富薈炮台山酒店	(c)	46,000	43,990
富薈馬頭圍酒店	(d)	61,166	61,166
其他收入		12,313	11,362
		948,685	983,662
物業經營業務支出	(f)	(3,224)	(12,237)
租金收入淨額		945,461	971,425
酒店收入總額		26,947	38,277
酒店經營業務支出	(f)	(16,385)	(19,096)
酒店收入淨額		10,562	19,181
租金及酒店收入淨額		956,023	990,606
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	26,947	38,277
來自其他來源之收入			
租金收入總額		948,685	983,662

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
基本租金	776,000	751,000
浮動租金	—	62,351
	776,000	813,351

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
基本租金	46,000	42,000
浮動租金	—	4,587
	<u>46,000</u>	<u>46,587</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
基本租金	46,000	42,390
浮動租金	—	1,600
	<u>46,000</u>	<u>43,990</u>

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
合約現金租金收入	58,905	55,505
以會計方法處理租金收入及合約現金 租金收入之差額	2,261	5,661
	<u>61,166</u>	<u>61,166</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

(f) 採納香港財務報告準則第 16 號後，由於本年度租賃付款港幣 10,085,000 元並未於損益確認，物業經營業務支出減少至港幣 3,224,000 元。

六、 產業信託管理人費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
基本費用	76,045	83,945
浮動費用	28,832	30,148
	<u>104,877</u>	<u>114,093</u>

產業信託管理人選擇以現金方式收取二零一九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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	293,182	236,633
其他債項之利息開支	—	26,217
發債成本之攤銷	20,789	22,383
租賃負債之利息開支	647	—
	<u>314,618</u>	<u>285,233</u>
其他	4,195	3,435
	<u>318,813</u>	<u>288,668</u>

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%（二零一八年：16.5%）撥備。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內支出	51,330	59,482
於往年度撥備不足／（超額撥備）	(120)	241
遞延	33,201	40,026
年內稅項總支出	<u>84,411</u>	<u>99,749</u>

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虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前之年內虧損港幣 2,102,262,000 元（二零一八年：盈利港幣 2,251,664,000 元）及年內 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一八年：3,257,431,189 個基金單位）之加權平均數計算。本年度之基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損為港幣 0.645 元（二零一八年：每基金單位基本盈利為港幣 0.691 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（二零一八年：無）。

十、物業、廠房及設備

	<u>經批准投資</u> 酒店物業 港幣千元
於二零一八年一月一日	656,000
添置	1,746
重估盈餘	60,504
年內折舊撥備	<u>(9,250)</u>
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	709,000
添置	787
重估虧損	(86,337)
年內折舊撥備	<u>(9,450)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>614,000</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世邦魏理仕進行估值，於二零一九年十二月三十一日為港幣614,000,000元(二零一八年：港幣709,000,000元)。二零一九年十二月三十一日估值產生之重估虧損港幣86,337,000元(二零一八年：盈餘港幣60,504,000元)已在其他全面虧損扣除(二零一八年十二月三十一日：在其他全面收益計入)。

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395,200,000元(二零一八年：港幣400,802,000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		總計 港幣千元
		酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	
於二零一八年一月一日	—	24,915,000	221,000	25,136,000
公平值之變動	—	1,789,143	—	1,789,143
於年內之資本開支	—	68,857	—	68,857
於二零一八年十二月三十一日	—	26,773,000	221,000	26,994,000
採納香港財務報告準則第 16 號的影響	23,199	—	—	23,199
於二零一九年一月一日 (重列)	23,199	26,773,000	221,000	27,017,199
添置	8,026	—	—	8,026
公平值之變動	(9,438)	(2,515,605)	(7,000)	(2,532,043)
於年內之資本開支	—	45,605	—	45,605
於二零一九年十二月三十一日	21,787	24,303,000	214,000	24,538,787

本集團之投資物業由世邦魏理仕進行估值，於二零一九年十二月三十一日為港幣 24,517,000,000 元（二零一八年：港幣 26,994,000,000 元）。

十二、應收賬項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	10,184	7,923
應收浮動租金	—	51,738
其他應收賬項	569	1,321
	10,753	60,982

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

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

應收浮動租金為應收一關連公司之款項。該等款項為無抵押、免息並須根據各自協議之條款收取。

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付關連公司款項	41,117	86,437
其他應付賬項	215	274
	<u>41,332</u>	<u>86,711</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	
	二零一九年	二零一八年
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二零一九年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 14,671,093,000 元（二零一八年：港幣 17,314,516,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一八年：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
於二零一八年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	(41,319)	(523,634)	14,659	(550,294)
年內於其他全面收益扣 除之遞延稅項	(9,983)	—	—	(9,983)
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	449	(37,175)	(3,300)	(40,026)
於二零一八年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u>(50,853)</u>	<u>(560,809)</u>	<u>11,359</u>	<u>(600,303)</u>
於二零一九年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	(50,853)	(560,809)	11,359	(600,303)
年內於其他全面虧損計 入之遞延稅項	14,246	—	—	14,246
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	505	(32,641)	(1,065)	(33,201)
於二零一九年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u>(36,102)</u>	<u>(593,450)</u>	<u>10,294</u>	<u>(619,258)</u>

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。

十七、報告期後之事項

近月全球爆發之新型冠狀病毒為旅遊及酒店業造成重大衝擊，從而減弱本集團之酒店經營業務表現。從收入角度來看，本集團在固定基本租金的範圍內具有緩衝能力，惟或會對本集團之二零二零年中期及年度財務報表內的整體物業組合之估值及浮動租金造成負面影響。

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。

於截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日，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二零一九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

富豪產業信託截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報預期約於二零二零年四月九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二零二零年五月十八日（星期一）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二零一九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，二零二零年三月二十六日

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。