

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，概不對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

二零一二年年度業績公佈

財務及業務摘要

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	% 轉變
租金收入總額	798.0	691.9	+15.3%
酒店收入總額	46.3	44.1	+5.0%
租金及酒店收入淨額	814.4	707.0	+15.2%
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利	3,548.8 ²	2,997.3 ¹	+18.4%
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	<u>464.7</u>	<u>397.9</u>	+16.8%
總資產	<u>21,201.8</u>	<u>17,922.3</u>	+18.3%
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>15,931.0</u>	<u>12,651.8</u>	+25.9%
每基金單位末期分派	<u>港幣 0.077 元</u>	<u>港幣 0.063 元</u>	+22.2%
每基金單位分派總額	<u>港幣 0.140 元</u>	<u>港幣 0.120 元</u>	+16.7%
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	<u>港幣 4.891 元</u>	<u>港幣 3.884 元</u>	+25.9%

¹ 包括根據獨立估值師於二零一一年十二月三十一日之估值，投資物業組合公平值之變動所產生港幣2,625,300,000元重估盈利

² 包括根據獨立估值師於二零一二年十二月三十一日之估值，投資物業組合公平值之變動所產生港幣3,068,000,000元重估盈利

- 二零一二年度達致之盈利為港幣3,548,800,000元，包括來自投資物業之公平值上升港幣3,068,000,000元之貢獻。
- 租金及酒店收入淨額為港幣814,400,000元，按年增加15.2%。
- 可供分派收入總額為港幣464,700,000元，按年增加16.8%。
- 整體物業組合之市值由港幣17,769,000,000元增加至於二零一二年十二月三十一日之港幣21,032,000,000元，按年增加18.4%。
- 於二零一二年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣15,931,000,000元，按年增加25.9%，每基金單位資產淨值為港幣4.891元。
- 二零一二年度之末期分派為每基金單位港幣0.077元，按年增加22.2%。二零一二年度之分派總額為每基金單位港幣0.140元，按年增加16.7%。
- 香港五間初步酒店之合併平均入住率為90.0%，而平均房租則按年上升12.0%，兩者均高於業界平均水平。位於灣仔之富豪薈酒店為香港第六間富豪酒店，平均入住率維持在97.4%之高水平，平均房租亦按年上升4.2%。
- 五間初步酒店之基本租金將由二零一二年之港幣645,000,000元增加13.8%至二零一三年之港幣734,000,000元，而浮動租金則同樣按物業收入淨額總額超出基本租金之部分之50%計算。
- 於二零一三年一月設立10億美元之中期票據計劃，以作為撥付未來富豪產業信託擴充其計劃之資金平台。
- 最近於二零一三年三月根據中期票據計劃透過私人配售發行以港幣計值之五年期高級無擔保票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。
- 作為在香港上市之唯一酒店房地產投資信託基金，富豪產業信託致力維持其作為香港顯赫酒店擁有人之一之地位。

財務業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，富豪產業信託（「富豪產業信託」）獲得港幣3,548,800,000元之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」）分派前盈利淨額，相對於二零一一年年度錄得之金額港幣2,997,300,000元增加18.4%。於回顧年度內獲得之盈利包括富豪產業信託之投資物業（包括富豪機場酒店、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」）以及富豪薈酒店之其他部分）公平值之變動所產生之盈利港幣3,068,000,000元，而於上年度則就上述公平值之變動錄得港幣2,625,300,000元收益。受惠於投資物業之市值大幅升值，於二零一二年十二月三十一日，基金單位持有人應佔每富豪產業信託基金單位（「基金單位」）資產淨值（「資產淨值」）已增加至港幣4.891元，而於上年底每基金單位資產淨值則為港幣3.884元。

於回顧年度內，可供分派收入總額由去年之港幣397,900,000元增加16.8%至港幣464,700,000元。富豪資產管理有限公司（「產業信託管理人」）之董事（「董事」）決議宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期分派為每基金單位港幣0.077元，令二零一二年每基金單位分派總額達至港幣0.140元，較二零一一年每基金單位分派港幣0.120元增加16.7%。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將為港幣456,000,000元，派息率為二零一二年可供分派收入總額之98.1%。

酒店業及業務回顧

於回顧年度內，全球經濟整體上獲輕微改善，惟復甦步伐仍然緩慢。在美國，財政狀況已趨穩定，而歐元區情況一度嚴峻之主權債務危機亦稍為緩和，惟危機仍不時湧現。美國、歐元區及日本的中央金融管理機構採取之進一步量化寬鬆措施令市場流動資金增加，及使投資氣氛好轉。資金仍然大幅流向新興市場，而發展中經濟體系繼續成為全球經濟增長之主要動力。隨著國內需求增加及工業生產量逐步回升，中國於二零一二年之經濟狀況似乎已見底，國內生產總值增長維持在7.8%。在香港，本地經濟保持強勁之復原能力，惟外圍狀況相對疲弱，導致香港之本地生產總值增長由二零一一年之4.9%放緩至二零一二年之1.4%。另一方面，受惠於市場流動資金及持續之低息環境，香港之資本及物業市場均維持蓬勃。

於二零一二年，訪港旅客按年增長16.0%，總人數逾48,600,000人，主要由中國內地之強勁增長所帶動。香港旅遊發展局已在廣東以外省份加強宣傳計劃，以開拓其他內地城市之新旅客客源，亦同時透過推出一系列盛事提升香港之國際形象，致力使旅客組合多元化。

根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一二年香港所有不同類別之受訪酒店之酒店平均入住率為89%，而實際之平均房租則按年增長9.8%。

於回顧年度內，租賃予 Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）之全資擁有附屬公司之香港五間初步酒店錄得穩定增長。該五間酒店之合併平均入住率為90.0%，而平均房租則按年上升12.0%，兩者均高於業內平均水平。位於灣仔之富豪薈酒店由富豪產業信託擁有及自行經營，繼續錄得理想之業績，平均入住率維持在97.4%之高水平，平均房租亦按年上升4.2%。

為二零一三年租賃五間初步酒店之租金檢討已於二零一二年八月完成，年度基本租金（「基本租金」）總額已釐定為港幣734,000,000元，較二零一二年之年度基本租金港幣645,000,000元增加13.8%，而浮動租金（「浮動租金」）亦同樣根據分佔初步酒店物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額超出基本租金總額部分之50%計算。根據現時之預測及排除任何不可預見之情況下，預計五間初步酒店於二零一三年之物業收入淨額將會高於基本租金水平，故富豪產業信託可分佔浮動租金。

富豪東方酒店 14 樓之改裝工程已完成，而 2 樓之改裝工程亦已於最近展開。當此改裝工程於年內全部完成時，富豪東方酒店之客房及套房總數將增加 55 個房間，令富豪產業信託所擁有之酒店組合內之客房總數增加至合共 3,984 間客房及套房。未計及富豪東方酒店現時進行之客房改裝工程而產生之任何增值前，整體物業組合於二零一二年十二月三十一日之估價總值達港幣 21,032,000,000 元，較去年底增加 18.4%。為進一步增強市場推廣平台及提升業務效率，現正執行連接香港全部六間酒店之全新中央酒店物業管理系統，並將分階段完成。

酒店業及業務之展望

為進一步將香港發展成為亞洲國際都會及國際金融樞紐，香港已展開多項措施以增加旅客設施，如啟德國際郵輪碼頭以及香港迪士尼樂園及海洋公園之擴建項目。同時，香港政府亦正進行十大基建工程，以提高業務活動之連接性及效率，較為顯著者包括擴建香港國際機場、廣深港高速鐵路香港段及港珠澳大橋。該等項目全部將直接或間接助長香港之旅遊及酒店業之長遠發展。

於過去數個月，產業信託管理人積極計劃擴大富豪產業信託之酒店組合。於二零一三年一月十一日，富豪產業信託宣佈設立 10 億美元之中期票據計劃（「中期票據計劃」）並將其上市，擬作為撥付富豪產業信託計劃擴充之資金平台。於該日，富豪產業信託與百富控股有限公司（「P&R」）（一間由富豪及 Paliburg Holdings Limited 擁有 50/50 權益之合營公司）訂立諒解備忘錄，內容有關建議由 P&R 授出認購期權供富豪產業信託收購正由 P&R 發展之兩個酒店項目，分別為設有 248 間客房及套房之上環酒店及設有 336 間客房之北角酒店。有關建議認購期權之詳情載於產業信託管理人於二零一三年一月十一日刊發之公佈內。為給予訂約方更多時間考慮有關建議認購期權之各項事宜及相應資金安排，訂約方於二零一三年二月二十八日對諒解備忘錄作出修訂，將其項下之排他期期限延長至二零一三年四月三十日結束。預期有關建議收購之確定計劃將可於經延長之排他期期限屆滿前制訂。

最近於二零一三年三月，富豪產業信託已根據中期票據計劃透過私人配售發行一系列以港幣計值之五年期高級無擔保票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。

產業信託管理人對香港旅遊及酒店市場之持續前景充滿信心，而作為自二零零七年起在香港上市之唯一酒店房地產投資信託基金，將致力維持富豪產業信託作為香港顯赫酒店擁有人之一之地位。儘管未來數年香港將增添為數不少之新酒店，惟許多該等新酒店之面積相對較小或位於非傳統商業或旅遊區。產業信託管理人相信，憑藉富豪產業信託透過規模經濟達致之營運效率以及其廣大酒店網絡，其較該等新酒店擁有獨特之競爭優勢。於建議收購兩間新酒店方面，產業信託管理人將利用灣仔富豪薈酒店之成功業務模式，並有信心物業組合之新增項目將會為富豪產業信託之盈利及資本價值增長帶來裨益。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一三年五月十三日（星期一）至二零一三年五月十五日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理，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，必須於二零一三年五月十日（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二零一三年五月二十七日或前後寄出。

管理層之討論及分析

營運回顧

於年度內，富豪產業信託就有關出租初步酒店已向 **Favour Link International Limited** 收取基本租金總額港幣645,000,000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922,200,000元，富豪產業信託已賺取根據二零一二年之市場租金方案之浮動租金（即物業收入淨額總額超出固定基本租金總額部分之50%）為港幣138,600,000元。

於年度內，富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣46,300,000元，計及經營業務成本及支出則為港幣18,400,000元。於回顧年度，由富豪薈酒店－其他部分所產生之租金收入為港幣5,100,000元。

於年內，富豪產業信託產生資本開支港幣70,200,000元。主要資本性增值及翻新工程包括：

- (a) 翻新及提升組合內之347間客房及套房以及其他酒店設施，已於二零一二年完成；
- (b) 將富豪東方酒店之若干餐飲位置改裝為55間新增客房，相關翻新工程將於二零一三年第一季及第三季分階段完成；及
- (c) 為香港全部六間酒店物業更換及提升其中央物業管理系統，務求提升互聯網連接性及經營效率，有關工程將由二零一二年第四季開始至二零一四年分階段完成。

財務回顧

於二零一二年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,840,000,000元，當中包括一項由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及由富豪薈酒店作出抵押之貸款融資港幣340,000,000元。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司就港幣4,500,000,000元之新定期貸款融資訂立為期三年之協議（「新定期貸款融資」），由初步酒店作出抵押，將根據香港銀行同業拆息（「HIBOR」）浮動利率另加年利率2.10%計息，並將於二零一五年三月到期。新定期貸款融資之本金額已於二零一二年三月三十日全數提取，以為於同日到期之先前定期貸款融資進行再融資。

產業信託管理人繼續採取審慎態度管理因利率波動而產生之風險。於二零一二年十二月三十一日，約67%之新定期貸款融資債務之利息成本已透過多項針對HIBOR之普通利率掉期對沖為固定利率。應付對沖銀行之固定年利率介乎0.355%至0.483%。經計及利率對沖安排後，二零一二年度有效利率已減低至2.24%。產業信託管理人將繼續密切監察利率市場，並視乎市況可能會考慮就新定期貸款融資之餘下未安排對沖之貸款部分作出額外利率掉期。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司就港幣340,000,000元之新貸款融資再訂立為期三年之協議（「新富豪薈融資」），由富豪薈酒店作出抵押，以替代總額港幣280,000,000元之前定期貸款及循環信貸融資。新富豪薈融資亦按HIBOR基準計息，但並無安排利率對沖。

於二零一二年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為22.8%（二零一一年：26.6%）（即全部尚未償還貸款總額港幣4,834,600,000元（二零一一年：港幣4,775,500,000元）與富豪產業信託之全部資產總值港幣21,201,800,000元（二零一一年：港幣17,922,300,000元）之相對比率），乃低於《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。

於二零一二年十二月三十一日，富豪產業信託持有現金資源合共港幣69,600,000元，當中包括無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別為港幣25,400,000元及港幣44,200,000元。富豪產業信託擁有充足財政資源，並按時收取租金收入以應付其財務承諾及營運資金需求。

於二零一二年十二月三十一日，富豪產業信託之投資物業以及物業、廠房及設備之總賬面值為港幣21,032,000,000元，並已抵押以取得其銀行貸款融資。

增長策略

產業信託管理人之主要策略為維持及擴大一個強勁而平衡之酒店及旅遊相關物業之投資組合。產業信託管理人擬結合積極資產管理及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旅遊相關物業，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。

產業信託管理人將繼續積極留意目標市場之機遇，並堅守有關投資準則。

物業組合之估值

截至二零一二年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合，包括已分類為投資物業之初步酒店及富豪薈酒店之其他部分、以及已分類為物業、廠房及設備之業主自用之富豪薈酒店之酒店部分，估值為港幣21,032,000,000元，而截至二零一一年十二月三十一日之估值則為港幣17,769,000,000元。

截至二零一二年十二月三十一日物業之估值列表如下：

物業	地區	二零一二年 十二月 三十一日 估值 港幣百萬元	二零一一年 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	3,300	3,300	0%
富豪香港酒店	香港島	4,630	4,000	+15.8%
富豪九龍酒店	九龍	5,370	4,490	+19.6%
富豪東方酒店	九龍	2,080	1,760	+18.2%
麗豪酒店	新界	4,750	3,460	+37.3%
		20,130	17,010	+18.3%
富豪薈酒店	香港島	902	759	+18.8%
整體物業組合		21,032	17,769	+18.4%

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）為富豪產業信託之新任主要估值師，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委任，於高力國際物業顧問（香港）有限公司完成為期三年服務退任後繼任。截至二零一二年十二月三十一日，物業組合已由第一太平戴維斯進行估值。

第一太平戴維斯（獨立專業物業估值師）根據「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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。第一太平戴維斯乃根據主要假設（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）而採用折現現金流量（「折現現金流量」）法進行估值，再採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入			
租金收入總額		798,020	691,967
酒店收入總額		46,330	44,067
		844,350	736,034
物業及酒店經營業務支出		(29,960)	(29,005)
租金及酒店收入淨額	五	814,390	707,029
其他收入		674	7,473
折舊	十	(7,382)	(5,063)
投資物業公平值之變動	十一	3,068,038	2,625,319
產業信託管理人費用	六	(88,656)	(75,518)
信託、專業及其他支出		(10,862)	(9,541)
衍生金融工具公平值之變動		—	3,746
融資成本 - 不包括基金單位持有人分派	七	(132,473)	(182,922)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		3,643,729	3,070,523
所得稅開支	八	(94,930)	(73,260)
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		3,548,799	2,997,263
融資成本 - 基金單位持有人分派		(410,436)	(524,446)
計及基金單位持有人分派後之年內盈利		3,138,363	2,472,817
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	港幣 1.089 元	港幣 0.921 元

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		3,548,799	2,997,263
其他全面收益			
現金流量對沖：			
現金流量對沖公平值之變動		23,206	(21,393)
自對沖儲備轉撥至綜合收益表		7,288	128,079
		30,494	106,686
重估物業之收益	十	132,144	182,916
所得稅之影響	十六	(21,804)	(30,181)
		110,340	152,735
年內其他全面收益(除稅後)		140,834	259,421
未計及基金單位持有人分派前之 年內全面收益總額		3,689,633	3,256,684

綜合財務狀況表

截至二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十	740,000	615,000
投資物業	十一	20,292,000	17,154,000
非流動總資產		21,032,000	17,769,000
流動資產			
應收賬項	十二	98,216	52,935
預付款項、按金及其他應收賬項		1,939	2,693
可收回稅項		—	4,655
有限制現金		44,237	69,226
現金及現金等值項目		25,364	23,797
流動總資產		169,756	153,306
總資產		21,201,756	17,922,306
流動負債			
應付賬項	十三	73,354	87,606
已收按金		131	262
應付關連公司款項		210	302
其他應付賬項及應計費用		14,058	55,459
付息之銀行債項		4,794	4,563,301
衍生金融工具		—	31,991
應付稅項		25,362	2,718
流動總負債		117,909	4,741,639
流動資產淨值／(負債)		51,847	(4,588,333)
扣除流動負債後總資產		21,083,847	13,180,667

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 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		4,776,065	209,019
衍生金融工具		2,778	—
已收按金		2,547	2,489
遞延稅項負債	十六	371,411	317,310
非流動總負債		5,152,801	528,818
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）			
		5,270,710	5,270,457
基金單位持有人應佔資產淨值			
		15,931,046	12,651,849
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 4.891 元	港幣 3.884 元

分派表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		3,548,799	2,997,263
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(e)	(77,889)	(34,651)
發債成本之攤銷		22,107	10,512
投資物業公平值之變動		(3,068,038)	(2,625,319)
衍生金融工具公平值之變動		—	(3,746)
折舊		7,382	5,063
遞延稅項支出		32,297	48,764
年內可供分派收入	(a)及(b)	464,658	397,886
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.063 元	0.057 元
末期	(b),(c)及 (d)	0.077 元	0.063 元
		0.140 元	0.120 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富豪產業信託可供分派收入總額不少於 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。產業信託管理人就截至二零一二年六月三十日六個月止期間決議作出每基金單位中期分派為港幣 0.063 元，涉及中期分派總額為港幣 205,200,000 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」）。就二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一三年五月十五日。末期分派將於二零一三年五月二十七日或前後支付予基金單位持有人。將付予基金單位持有人之末期分派總額為港幣 250,800,000 元，乃按每基金單位末期分派港幣 0.077 元及下文附註(c)所詳述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 205,200,000 元及末期分派為港幣 250,800,000 元，合共為港幣 456,000,000 元或佔本年度可供分派收入總額 98.1%。
- (c) 預期有權收取就二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間之分派之基金單位數目為 3,257,431,189。此並無考慮可能於綜合財務報表獲批准後但於記錄日期前購回及註銷之任何基金單位或任何其他已發行基金單位數目之變動。
- (d) 產業信託管理人於二零一三年三月二十五日議決及宣派就二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣 0.077 元，涉及金額港幣 250,800,000 元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一三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二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日期間之末期分派為港幣 205,200,000 元，並於本年度之綜合財務報表內反映。
- (e) 富豪產業信託就初步酒店及富豪薈酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備（「傢俬、裝置及設備儲備」）之金額合共為港幣 77,900,000 元（二零一一年：港幣 34,700,000 元）。此包括產業信託管理人分別於二零一二年八月二十七日及二零一三年三月二十五日，根據信託契約有關釐定可供分派收入總額條款批准港幣 18,000,000 元及港幣 21,000,000 元之額外供款撥入傢俬、裝置及設備儲備。

綜合財務報表之附註：

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及於二零一一年七月二十一日訂立之第六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

本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，綜合財務報表亦包括信託契約之有關條款及房地產投資信託基金守則附錄 C 及相關披露規定。本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業，物業、廠房及設備及衍生金融工具按公平值計算除外。本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。

除於下列附註三所披露有關採納經修訂之香港財務報告準則外，本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香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	香港財務報告準則第 1 號 首次採納香港財務報告準則 – 嚴重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日的修訂
-----------------------	--

香港財務報告準則第 7 號
(修訂)

香港財務報告準則第 7 號 金融工具：披露－金融資
產轉讓的修訂

採納該等經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響。

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(即投資在初步酒店上)及(ii)混合用途物業分類(即投資在由酒店部分及其他部分組成之富豪薈酒店上)。

本集團於截至二零一二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
分類收入			
租金收入總額	792,930	5,090	798,020
酒店收入總額	—	46,330	46,330
總計	792,930	51,420	844,350
分類業績	781,809	32,581	814,390
投資物業公平值之變動	3,050,310	17,728	3,068,038
折舊	—	(7,382)	(7,382)
銀行利息收入			240
其他收入			434
產業信託管理人費用			(88,656)
信託、專業及其他支出			(10,862)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			(132,473)
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			3,643,729

本集團於截至二零一一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	687,038	4,929	691,967
酒店收入總額	—	44,067	44,067
總計	<u>687,038</u>	<u>48,996</u>	<u>736,034</u>
分類業績	<u>675,310</u>	<u>31,719</u>	707,029
投資物業公平值之變動	2,614,370	10,949	2,625,319
折舊	—	(5,063)	(5,063)
銀行利息收入			77
其他收入			7,396
產業信託管理人費用			(75,518)
信託、專業及其他支出			(9,541)
衍生金融工具公平值之變動			3,746
融資成本—不包括基金單位持 有人分派			<u>(182,922)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>3,070,523</u>

分類資產及負債

為本集團評估表現之部分，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。

於二零一二年十二月三十一日，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20,130,000,000元（二零一一年：港幣17,010,000,000元）及港幣902,000,000元（二零一一年：港幣759,000,000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	69,690	510	70,200

截至二零一一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	85,630	198	85,828

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

港幣792,930,000元(二零一一年:港幣687,038,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人(為一關聯公司)。

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	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入:			
初步酒店	(a)	783,619	677,116
富豪薈酒店－其他部分		5,090	4,929
其他		9,311	9,922
		798,020	691,967
物業經營業務支出		(11,571)	(12,150)
租金收入淨額		786,449	679,817
酒店收入總額		46,330	44,067
酒店經營業務支出		(18,389)	(16,855)
酒店收入淨額		27,941	27,212
租金及酒店收入淨額		814,390	707,029

附註：

(a) 租金收入分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
基本租金：		
現金基本租金	645,000	560,000
現金額外基本租金	—	1,078
	<u>645,000</u>	<u>561,078</u>
浮動租金	138,619	116,038
	<u>783,619</u>	<u>677,116</u>

六、 產業信託管理人費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
以現金方式支付基本費用	63,605	53,767
以現金方式支付浮動費用	25,051	21,751
	<u>88,656</u>	<u>75,518</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，產業信託管理人已選擇以現金方式收取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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項之 利息開支	102,828	44,223
衍生金融工具公平值之變動-現金流量對沖 (自對沖儲備轉撥)	7,288	128,079
發債成本之攤銷	22,107	10,512
貸款承諾費	—	40
貸款委託費	250	68
	<u>132,473</u>	<u>182,922</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%（二零一一年：16.5%）撥備。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內支出	63,701	24,496
以往年度超額撥備	(1,068)	—
遞延	32,297	48,764
年內稅項總支出	<u>94,930</u>	<u>73,260</u>

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 3,548,799,000 元（二零一一年：港幣 2,997,263,000 元）及年內 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一一年：3,253,039,224 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 1.089 元（二零一一年：港幣 0.921 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。

十、 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
於二零一一年一月一日	—
自投資物業轉撥，按估值或 視作成本(附註十一)	437,000
添置	147
重估盈餘	182,916
年內折舊撥備	<u>(5,063)</u>
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	615,000
添置	238
重估盈餘	132,144
年內折舊撥備	<u>(7,382)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>740,000</u>

本集團之物業、廠房及設備指富豪薈酒店之酒店部分之土地及樓宇及傢俬、裝置及設備之價值。物業、廠房及設備由第一太平戴維斯(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委任之獨立專業合資格估值師及新任主要估值師，並於高力完成為期三年服務退任後繼任)按現時用途基準及公開市值進行重估，於二零一二年十二月三十一日估值為港幣740,000,000元。二零一二年十二月三十一日重估產生之重估盈餘為港幣132,144,000元已計入其他全面收益。

倘本集團之物業、廠房及設備在綜合財務報告中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣427,229,000元。

十一、投資物業

	港幣千元
於二零一一年一月一日	14,880,000
轉撥至業主自用物業(附註十)	(437,000)
公平值之變動	2,625,319
於年內之資本開支	85,681
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	17,154,000
公平值之變動	3,068,038
本年內之資本開支	69,962
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	<u><u>20,292,000</u></u>

本集團之投資物業由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及新任主要估值師第一太平戴維斯於二零一二年十二月三十一日乃按現時用途基準及公開市值所作之估值為港幣 20,292,000,000 元。

十二、應收賬項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收浮動租金	96,800	52,221
應收賬項	1,416	714
	<hr/>	<hr/>
	<u><u>98,216</u></u>	<u><u>52,935</u></u>

本集團於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。於本報告期末，本集團並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金為應收一並無近期拖欠記錄之關連公司之款項。該等款項為無抵押並須根據各自協議之條款於一年內償還。

應收賬項之除賬期限一般為30日。本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。

十三、應付賬項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付關連公司款項	72,929	87,513
其他應付賬項	425	93
	<u>73,354</u>	<u>87,606</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、免息及一般於90日內償還。

本集團於報告期末其他應付賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。

十四、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一二年	二零一一年
已發行基金單位：		
於年初	3,257,431,189	3,241,560,101
以基金單位形式支付之 產業信託管理人費用	—	15,871,088
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 15,931,046,000 元(二零一一年：港幣 12,651,849,000 元)除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位(二零一一年：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
於二零一一年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	—	(268,975)	30,610	(238,365)
年內於其他全面收益扣 除之遞延稅項	(30,181)	—	—	(30,181)
年內於綜合收益表扣除 之遞延稅項	—	(28,945)	(19,819)	(48,764)
於二零一一年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u>(30,181)</u>	<u>(297,920)</u>	<u>10,791</u>	<u>(317,310)</u>
於二零一二年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	(30,181)	(297,920)	10,791	(317,310)
年內於其他全面收益扣 除之遞延稅項	(21,804)	—	—	(21,804)
年內於綜合收益表扣除 之遞延稅項	<u>378</u>	<u>(28,863)</u>	<u>(3,812)</u>	<u>(32,297)</u>
於二零一二年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u>(51,607)</u>	<u>(326,783)</u>	<u>6,979</u>	<u>(371,411)</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、報告期後事項

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託之全資擁有附屬公司 R-REIT International Finance Limited 已根據中期票據計劃透過私人配售發行一系列以港幣計值之五年期高級無擔保票據，名義本金為港幣 775,000,000 元，票據年利率為 4.125%。

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，富豪產業信託並無發行新基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於年度內均無購回、出售或贖回任何基金單位。

公眾持股量

截至二零一二年十二月三十一日，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，公眾持有已發行及發行在外基金單位超過25%。

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。

截至二零一二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。

業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已與富豪產業信託之外界核數師審閱富豪產業信託截至二零一二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

富豪產業信託截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報預期約於二零一三年四月十二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二零一三年五月十五日（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二零一二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，二零一三年三月二十五日

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；執行董事趙韋嘉先生及林萬鏞先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、林焯偉先生、Kai Ole Ringenson 先生及石禮謙先生，SBS，JP。