

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

二零一四年度業績公佈

財務及業務摘要

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	%轉變
租金收入總額	958.0	823.0	+16.4%
酒店收入總額	42.7	43.9	-2.9%
租金及酒店收入淨額	971.4	837.1	+16.0%
核心盈利(不包括投資物業公平值之變動)	505.4	433.3	+16.6%
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利*	238.5	342.6	-30.4%
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	<u>532.9</u>	<u>497.1</u>	+7.2%
總資產	<u>24,287.5</u>	<u>23,203.0</u>	+4.7%
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>15,502.6</u>	<u>15,774.1</u>	-1.7%
每基金單位末期分派	<u>港幣 0.088 元</u>	<u>港幣 0.083 元</u>	+6.0%
每基金單位分派總額	<u>港幣 0.162 元</u>	<u>港幣 0.150 元</u>	+8.0%
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	<u>港幣 4.759 元</u>	<u>港幣 4.843 元</u>	-1.7%

* 包括根據獨立估值師分別於二零一三年十二月三十一日及二零一四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90,700,000元及港幣266,900,000元重估虧損。

- 租金及酒店收入淨額為港幣**971,400,000**元，按年增加**16.0%**。
- 核心盈利（不包括投資物業公平值之變動）由港幣**433,300,000**元增加至港幣**505,400,000**元，按年增加**16.6%**。
- 未計及分派前之年內盈利為港幣**238,500,000**元（二零一三年：港幣**342,600,000**元）。
- 可供分派收入總額為港幣**532,900,000**元，按年增加**7.2%**。
- 於二零一四年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣**15,502,600,000**元，相當於每基金單位資產淨值為港幣**4.759**元。
- 二零一四年度之末期分派為每基金單位港幣**0.088**元，按年增加**6.0%**。二零一四年度之分派總額為每基金單位港幣**0.162**元，按年增加**8.0%**。
- 五間初步酒店之合併平均入住率維持於**92.4%**之水平，而平均房租則按年上升**2.6%**，兩者之表現均較業內平均優勝。
- 五間初步酒店之基本租金將由二零一四年之港幣**743,000,000**元增加**2.7%**至二零一五年之港幣**763,000,000**元，而浮動租金則繼續按物業收入淨額總額超出基本租金之**50%**計算。
- 由富豪產業信託擁有及自行經營之富薈灣仔酒店，需求持續強勁，連續第二年保持幾乎全滿入住率，儘管該酒店因灣仔區內競爭激烈以致使平均房租略為下調**2.6%**。
- 富薈上環酒店及富薈炮台山酒店亦已出租予初步酒店之承租人（為富豪之全資擁有附屬公司），並於年度內產生額外現金租金收入總額港幣**105,600,000**元。
- 收購兩間新富薈酒店令富豪產業信託位處策略位置之精選服務酒店物業組合擴大，使其能夠吸納更多商務及休閒旅客。富豪產業信託現時在香港擁有共八間營運中之酒店，並增加至合共**4,569**間客房及套房。
- 緊隨回顧年度後，富豪產業信託已與初步酒店之承租人訂立多份有條件補充協議，主要將現有租期之到期日由二零一五年十二月三十一日延長至二零二零年十二月三十一日，該等延長須獲獨立基金單位持有人批准。

- 富豪產業信託亦向基金單位持有人建議修訂其信託契約以符合房地產投資信託基金守則作出自二零一四年八月二十九日起生效之修訂，使富豪產業信託可在規定上限範圍內及在遵從監控措施下提供更大靈活性於從事物業發展活動及投資於若干金融工具。
- 作為將市場集中於香港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領導地位，並將會積極尋找能夠帶來可觀投資回報及達到長期資本增值之新商機。

財務業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，富豪產業信託（「富豪產業信託」）獲得綜合未計及基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派前盈利淨額為港幣 238,500,000 元，比對二零一三年年度錄得之金額為港幣 342,600,000 元。二零一四年報告之綜合盈利淨額減少，乃由於經計及所產生之資本開支後，主要因初步酒店組合（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）之評估於兩個年結日之間之公平值變動導致錄得會計虧損港幣 266,900,000 元所致。倘不計及公平值變動之影響，則回顧年度之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣 505,400,000 元，較二零一三年同期錄得之港幣 433,300,000 元增加 16.6%。

受惠於租金收入增加，包括來自二零一四年所收購位於上環及炮台山之兩間新「富薈」酒店之新增租金收入，回顧年度之可供分派收入總額為港幣 532,900,000 元，較去年錄得之港幣 497,100,000 元增加 7.2%。富豪資產管理有限公司（「產業信託管理人」）之董事會（「董事」）決議宣派截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期分派為富豪產業信託每基金單位（「基金單位」）港幣 0.088 元。連同已派付之中期分派每基金單位港幣 0.074 元，使二零一四年每基金單位分派總額達港幣 0.162 元，較二零一三年每基金單位分派港幣 0.150 元增加 8.0%。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將為港幣 527,700,000 元，派息率為二零一四年可供分派收入總額之 99.0%。

酒店市場及業務回顧

於回顧年度內，全球經濟出現分歧跡象。鑒於美國經濟逐步復蘇，美國聯邦儲備局於二零一四年十月底正式結束第三輪量化寬鬆措施（QE3），而歐元區及日本經濟則處於停滯狀態。在中華人民共和國，國內生產總值（GDP）按年增長 7.4%，較上一年度下降 0.3%。與此同時，香港之本地生產總值溫和增長 2.3%，但顯示較二零一三年錄得約 0.6% 之負增長。

於二零一四年，訪港旅客人數按年飆升 12.0%，總人數超逾 60,800,000 人次，來自中國內地之旅客人數佔訪港旅客總人數逾 77%。一半以上之訪港旅客為不過夜旅客，故並無對本地酒店業造成直接影響。根據香港旅遊發展局刊發之酒店調查，二零一四年全部不同類別之受訪酒店之酒店平均入住率為 90%，與二零一三年相比按年增長 1%，而整個行業達致之平均房租則略為上升 1.8%。

於回顧年度內，出租予 Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）之全資擁有附屬公司之位於香港的五間初步酒店均表現理想。儘管二零一四年九月底至十二月中之「佔領中環」行動造成一定影響，初步酒店之合併平均入住率仍維持於 92.4% 之水平，二零一三年則為 90.2%，而平均房租則按年上升 2.6%，兩者之表現均較業內平均優勝。

五間初步酒店於年度產生之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額達港幣 918,100,000 元，較年度基本租金（「基本租金」）總額港幣 743,000,000 元超出港幣 175,100,000 元，其中之 50%撥歸富豪產業信託作為浮動租金（「浮動租金」）。由富豪產業信託擁有及自行經營之富薈灣仔酒店，需求持續強勁，連續第二年保持幾乎全滿入住率，儘管該酒店因灣仔區內競爭激烈以致使平均房租略為下調 2.6%。如之前所報告，分別於二零一四年二月及七月收購了富薈上環酒店及富薈炮台山酒店，該兩間酒店亦出租予初步酒店之承租人，並於年內為富豪產業信託產生額外現金租金收入總額港幣 105,600,000 元。

該等新收購之酒店令富豪產業信託位處策略位置之精選服務酒店物業組合擴大，使其能夠吸納更多商務及休閒旅客。富豪產業信託現時在香港擁有共八間營運中之酒店，並增加至合共 4,569 間客房及套房。

就二零一五年承租五間初步酒店之租金檢討已於二零一四年八月完成。二零一五年年度基本租金總額已釐定為港幣 763,000,000 元，較二零一四年之年度基本租金港幣 743,000,000 元輕微增加 2.7%，而浮動租金則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。

五間初步酒店之現有租賃將於二零一五年十二月三十一日屆滿。為確保能夠維持穩定之主要收入來源，富豪產業信託近期已與承租人訂立多份有條件補充協議，主要將租期延長至二零二零年十二月三十一日，延長期限之市場租金方案繼續每年由共同委任之獨立專業物業估值師釐定。該等租賃延長及其他租賃相關事宜須在將於二零一五年四月十四日舉行之基金單位持有人特別大會（「**特別大會**」）上獲獨立基金單位持有人批准。有關（其中包括）建議租賃延長之詳盡資料，載於日期同為二零一五年三月十三日之公告及致基金單位持有人之通函內。

證券及期貨事務監察委員會建議對《房地產投資信託基金守則》（「**房地產投資信託基金守則**」）作出修訂，使香港之房地產投資信託基金可在規定上限範圍內及在遵從監控措施下從事物業發展活動及投資於若干金融工具，該修訂自二零一四年八月二十九日起生效。因此，產業信託管理人已在特別大會上建議基金單位持有人批准對富豪產業信託之信託契約作相關修訂，該修訂可令富豪產業信託因房地產投資信託基金守則修訂提供更大靈活性及擴大其投資策略之範圍。有關此項建議之詳情，亦載於上述日期為二零一五年三月十三日致基金單位持有人之通函內。

業務展望

為使香港旅遊業繼續繁榮興旺，有賴香港政府對業界之支持及其持續承諾投資基礎設施發展。除了港珠澳大橋及全長 26 公里之廣深港高速鐵路香港段等令往返澳門及內地更便捷之在建基建項目外，香港政府正藉著建造港鐵西港島線、南港島線及沙田至中環線以擴大本港之公共運輸鐵路網絡，並剛獲批准於香港國際機場興建第三條跑道。香港政府亦正在舊啟德機場原址進行基建工程，打造毗鄰啟德郵輪碼頭之酒店帶。同時，香港之兩個主題樂園迪士尼樂園及海洋公園繼續推行擴建計劃。所有該等基礎設施及旅遊發展項目將會對香港之旅遊及酒店業帶來重大及正面之貢獻。

本集團期望香港政府將會繼續投放充足資源來加強和升級其基礎設施，以確保香港有足夠之能力招待人數日增之全球及地區訪港旅客，並滿足其各種需求，保持其長久以來作為一個受青睞之購物、觀光和娛樂目的地之良好聲譽。產業信託管理人對香港旅遊及酒店市場將會在有短期波動之情況下持續繁榮充滿信心。而作為將市場集中於香港之唯一上市酒店房地產投資信託基金，產業信託管理人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。產業信託管理人將會積極尋找能夠帶來可觀投資回報及達到長期資本增值之新商機。

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二零一五年五月十四日（星期四）至二零一五年五月十八日（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，必須於二零一五年五月十三日（星期三）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二零一五年五月二十六日或前後寄出。

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（「承租人」）收取基本租金總額港幣743,000,000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918,100,000元，富豪產業信託根據二零一四年之市場租金方案已賺取之浮動租金（即物業收入淨額總額超出基本租金之50%計算）為港幣87,600,000元。

於年度內，富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣42,700,000元，並產生經營業務成本及支出港幣17,800,000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。

由二零一四年二月十日至二零一四年十二月三十一日期間，富豪產業信託藉出租富薈上環酒店向承租人賺取以直線法認為固定租金港幣73,800,000元。

同樣地，由二零一四年七月二十八日至二零一四年十二月三十一日期間，富豪產業信託藉出租富薈炮台山酒店向承租人賺取以直線法認為固定租金港幣37,200,000元。

於年度內，富豪產業信託產生資本開支港幣43,900,000元，主要為資本性增值及為約310間酒店客房完成翻新工程。

財務回顧

於二零一四年十二月三十一日，富豪產業信託於二零一八年到期之無抵押票據本金票面值總額為港幣1,938,600,000元及於不同到期日之銀行貸款融資最高達港幣6,855,000,000元。

於二零一三年一月，富豪產業信託設立一項10億美元之中期票據計劃（「**中期票據計劃**」）並將其上市，擬供富豪產業信託作擴充計劃之資金平台。

於二零一三年三月，根據中期票據計劃透過私人配售，發行於二零一八年三月到期之一個系列之五年期無抵押票據，總額為港幣775,000,000元，而票面年利率為4.125%（「**二零一三年三月票據**」）。於二零一三年五月，透過銀團配售，發行於二零一八年五月到期之另一個系列之五年期無抵押票據，總額為150,000,000美元，而票面年利率為4.10%（「**二零一三年五月票據**」）。此兩項票據之總所得款項淨額約港幣1,920,900,000元，已分別用作支付有關收購富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之按金及可退還現金抵押。

相關交易獲獨立基金單位持有人批准後，已於二零一三年七月二十二日支付按金及可退還現金抵押款項。根據有關購股協議及期權協議之條款，P&R Holdings Limited（「**P&R Holdings**」）由富豪產業信託付款日期起至於二零一四年二月及七月退還按金或可退還現金抵押予富豪產業信託受託人之各自退還日期止就按金及可退還現金抵押按年利率4.3047%每季支付富豪產業信託利息。

於二零一四年十二月三十一日，二零一三年三月票據及二零一三年五月票據本金票面值總額為港幣1,938,600,000元。

於二零一四年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣6,855,000,000元，當中包括（a）以五間初步酒店其中之三間作出抵押之最高達港幣4,800,000,000元定期及循環貸款融資；（b）以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元貸款融資；（c）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；及（d）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。

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司就最高達港幣 4,500,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 300,000,000 元之循環融資（「二零一三年初步融資」）訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並僅以五間初步酒店其中之三間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店）作出抵押。二零一三年初步融資按香港銀行同業拆息(HIBOR)基準計息。於二零一四年十二月三十一日，未償還之二零一三年初步融資金額為港幣 4,520,000,000 元，包括定期貸款融資全額港幣 4,500,000,000 元及未償還之循環融資港幣 20,000,000 元。

富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司就富薈灣仔酒店原有一項於二零一五年二月到期之港幣340,000,000元之雙邊貸款融資（「二零一二年灣仔融資」）。於二零一四年十二月二十二日，就本金最高達港幣440,000,000元（「二零一四年灣仔融資」）訂立新定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資之整個貸款期乃按HIBOR基準計息，全數提取並主要用作償還二零一二年灣仔融資。於二零一四年十二月三十一日，未償還之貸款融資為港幣440,000,000元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過其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港幣158,000,000元之循環融資（「二零一四年上環融資」）。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月，主要用作於扣除按金港幣948,000,000元後之收購代價，以完成收購富薈上環酒店。於二零一四年十二月三十一日，已動用之二零一四年上環融資包括定期貸款全額港幣632,000,000元及港幣43,000,000元未償還之循環融資。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託透過其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港幣165,000,000元之循環融資（「二零一四年炮台山融資」）。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月，主要用作於扣除可退還現金港幣990,000,000元後之收購代價，以完成收購富薈炮台山酒店。於二零一四年十二月三十一日，已動用之二零一四年炮台山融資只包括定期貸款全額港幣660,000,000元。

為對沖利率波動，富豪產業信託訂立函蓋二零一二年至二零一五年期間之若干利率掉期安排。於二零一四年十二月三十一日，其貸款融資總額約44%之利息成本已透過多項針對浮動HIBOR之普通利率掉期設定為固定利率。應付對沖銀行之固定年利率介乎0.355%至0.483%，到期日為二零一五年三月九日。

於二零一四年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為33.9%（二零一三年：29.8%），即尚未償還貸款及債務總額合共港幣8,233,600,000元，當中計及：(a) 有關根據中期票據計劃發行之二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之債務本金面值合共港幣1,938,600,000元；(b) 港幣4,520,000,000元之二零一三年初步融資；(c) 港幣440,000,000元之二零一四年灣仔融資；(d) 港幣675,000,000元之二零一四年上環融資；及(e) 港幣660,000,000元之二零一四年炮台山融資，相對與全部資產總值港幣24,287,500,000元所得之比率，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一四年十二月三十一日，富豪產業信託之有限制銀行結存為港幣47,200,000元、無限制現金及銀行結存為港幣59,100,000元及港幣560,000,000元未使用之循環融資。富豪產業信託維持充足現金儲備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。

於二零一四年十二月三十一日，富豪產業信託八間中之其中六間物業（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店）之總面值為港幣16,479,000,000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

截至二零一四年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣24,119,000,000元（截至二零一三年十二月三十一日：港幣21,080,000,000元）。該物業組合包括已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分、以及已分類為物業、廠房及設備之業主自用之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一四年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一四年 十二月 三十一日 估值 港幣百萬元	二零一三年 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	3,480	3,440	+1.2%
富豪香港酒店	香港島	4,180	4,290	-2.6%
富豪九龍酒店	九龍	5,480	5,480	—
富豪東方酒店	九龍	2,160	2,230	-3.1%
麗豪酒店	新界	4,700	4,760	-1.3%
		20,000	20,200	-1.0%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	889	880	+1.0%
富薈上環酒店	香港島	1,580	不適用	不適用
富薈炮台山酒店	香港島	1,650	不適用	不適用
整體物業組合		24,119	21,080	+14.4%

截至二零一四年十二月三十一日，物業組合已由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」）進行估值，彼為富豪產業信託之主要估值師，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所委任。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	958,058	823,049
酒店收入總額	五	42,653	43,913
		1,000,711	866,962
物業及酒店經營業務支出		(29,340)	(29,856)
租金及酒店收入淨額	五	971,371	837,106
利息及其他收入		28,980	39,836
折舊	十	(8,531)	(8,147)
投資物業公平值之變動	十一	(266,929)	(90,749)
產業信託管理人費用	六	(134,699)	(95,298)
信託、專業及其他支出		(14,607)	(20,777)
融資成本 - 不包括基金單位持有人分派	七	(217,832)	(225,678)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		357,753	436,293
所得稅開支	八	(119,299)	(93,735)
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		238,454	342,558
融資成本 - 基金單位持有人分派		(511,417)	(469,070)
計及基金單位持有人分派後之年內虧損		(272,963)	(126,512)
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	港幣 0.073 元	港幣 0.105 元

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		238,454	342,558
其他全面收益／(虧損)			
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損):			
現金流量對沖:			
現金流量對沖公平值之變動		(3,954)	(7,380)
自對沖儲備轉撥至綜合損益表		6,010	6,103
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額		2,056	(1,277)
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損:			
物業重估之虧損	十	(790)	(34,876)
所得稅之影響	十七	131	5,755
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額		(659)	(29,121)
年內其他全面收益／(虧損) (除稅後)		1,397	(30,398)
未計及基金單位持有人分派前之 年內全面收益總額		239,851	312,160

綜合財務狀況表

截至二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十	691,000	700,000
投資物業	十一	23,428,000	20,380,000
按金		—	948,000
非流動總資產		24,119,000	22,028,000
流動資產			
應收賬項	十二	56,457	54,897
預付款項、按金及其他應收賬項		5,795	1,018,293
應收關連公司款項		—	209
可收回稅項		—	1,470
有限制現金		47,156	51,868
現金及現金等值項目		59,094	48,214
流動總資產		168,502	1,174,951
總資產		24,287,502	23,202,951
流動負債			
應付賬項	十三	94,292	131,936
已收按金		124	2,673
應付關連公司款項		6,199	—
其他應付賬項及應計費用		37,216	38,403
附息之銀行債項		63,000	154,794
衍生金融工具		2,024	—
應付稅項		32,015	7,818
流動總負債		234,870	335,624
流動資產／(負債)淨值		(66,368)	839,327
扣除流動負債後總資產		24,052,632	22,867,327

綜合財務狀況表（續）

	附註	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 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）			
付息之銀行債項		6,170,739	4,762,627
其他債項	十四	1,926,604	1,922,720
衍生金融工具		—	4,076
已收按金		2,653	—
遞延稅項負債	十七	450,066	403,768
非流動總負債		8,550,062	7,093,191
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）		8,784,932	7,428,815
基金單位持有人應佔資產淨值		15,502,570	15,774,136
已發行基金單位數目	十五	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	十六	港幣 4.759 元	港幣 4.843 元

分派表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利		238,454	342,558
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		(5,456)	—
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(41,425)	(38,867)
發債成本之攤銷		19,144	56,377
投資物業公平值之變動		266,929	90,749
折舊		8,531	8,147
外匯兌換差額(淨值)		318	—
遞延稅項支出		46,429	38,112
年內可供分派收入	(a)及(b)	<u>532,924</u>	<u>497,076</u>
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.074 元	0.067 元
末期	(b)及(c)	0.088 元	0.083 元
		<u>0.162 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之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。產業信託管理人根據此基準就截至二零一四年六月三十日止六個月作出每基金單位中期分派為港幣 0.074 元，涉及中期分派總額為港幣 241,000,000 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」）。就二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一五年五月十八日。末期分派將於二零一五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 286,700,000 元，乃按每基金單位末期分派港幣 0.088 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 241,000,000 元及末期分派為港幣 286,700,000 元，合共為港幣 527,700,000 元或佔本年度可供分派收入總額 99.0%。
- (c) 產業信託管理人於二零一五年三月二十四日議決及宣派就二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣 0.088 元，涉及金額港幣 286,700,000 元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一五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二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間之末期分派為港幣 270,400,000 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及富薈灣仔酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣 41,400,000 元（二零一三年：港幣 38,900,000 元）。

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

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 之相關披露規定。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、投資物業及衍生金融工具按公平值計算除外。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）。

除於下列附註三所披露有關採納經修訂的準則及新訂詮釋外，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二零一三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的準則及新訂詮釋。

香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號 及香港會計準則第 27 號 (二零一一年)(修訂)	<i>投資實體</i>
香港會計準則第 32 號(修訂)	<i>抵銷金融資產及金融負債</i>
香港會計準則第 36 號(修訂)	<i>非金融資產之可回收金額之披露</i>
香港會計準則第 39 號(修訂)	<i>衍生工具之更替協議與對沖會計法之持續</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 21 號	<i>徵稅</i>
香港財務報告準則第 2 號 (修訂)包括二零一零至二 零一二年週期的年度改進	<i>歸屬條件的定義</i> ¹
香港財務報告準則第 3 號 (修訂)包括二零一零至二 零一二年週期的年度改進	<i>業務合併中或然代價的會計處理</i> ¹
香港財務報告準則第 13 號 (修訂)包括二零一零至二 零一二年週期的年度改進	<i>短期應收及應付款項</i>
香港財務報告準則第 1 號(修 訂)包括二零一一至二零一 三年週期的年度改進	<i>有效香港財務報告準則之涵義</i>

¹ 於二零一四年七月一日生效

除下列詳細解釋香港會計準則第32號修訂本、香港會計準則第39號修訂本及香港財務報告準則第13號修訂本包括入二零一零至二零一二年週期的年度改進中若干修訂之影響外，所採用經修訂的準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

- (a) 香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的釋義。該等修訂亦釐清。香港會計準則第32號的抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該等系統乃採用非同步的總額結算機制。該等修訂對本集團並無任何影響，因本集團並無任何抵銷的安排。

- (b) 香港會計準則第39號修訂本列明因法例或法規，或引入法例或法規，導致於對沖關係中所指定的場外衍生工具直接或間接被更替為主要交易對手時，為終止對沖會計規定提供豁免。就於有關例外情況下持續使用對沖會計而言，必須符合以下所有準則：(i)更替必須因法例或法規，或引入法例或法規導致；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原有交易對手，成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會導致原有衍生工具的條款出現變動，惟交易對手為進行結算的變動所直接引致的變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具的主要交易對手，故該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港財務報告準則第13號修訂本釐清無明確利率的短期應收款項及應付款項，當其折現的影響不重大時，可以發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

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、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店上）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）。

本集團於截至二零一四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	952,301	5,757	958,058
酒店收入總額	—	42,653	42,653
總計	<u>952,301</u>	<u>48,410</u>	<u>1,000,711</u>
分類業績	<u>941,252</u>	<u>30,119</u>	<u>971,371</u>
投資物業公平值之變動	(284,929)	18,000	(266,929)
折舊	—	(8,531)	(8,531)
利息及其他收入			28,980
產業信託管理人費用			(134,699)
信託、專業及其他支出			(14,607)
融資成本—不包括基金單位持 有人分派			(217,832)
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>357,753</u>

本集團於截至二零一三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	817,927	5,122	823,049
酒店收入總額	—	43,913	43,913
總計	<u>817,927</u>	<u>49,035</u>	<u>866,962</u>
分類業績	<u>807,184</u>	<u>29,922</u>	<u>837,106</u>
投資物業公平值之變動	(108,749)	18,000	(90,749)
折舊	—	(8,147)	(8,147)
利息及其他收入			39,836
產業信託管理人費用			(95,298)
信託、專業及其他支出			(20,777)
融資成本—不包括基金單位持 有人分派			(225,678)
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>436,293</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。

於二零一四年十二月三十一日，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23,230,000,000元（二零一三年：港幣20,200,000,000元）及港幣889,000,000元（二零一三年：港幣880,000,000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

	截至二零一四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>84,929</u>	<u>321</u>	<u>85,250</u>

	截至二零一三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>178,749</u>	<u>3,023</u>	<u>181,772</u>

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952,301,000元（二零一三年：港幣817,927,000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	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入			
— 初步酒店	(a)	830,572	807,497
— 富薈灣仔酒店－非酒店部分		5,757	5,122
— 富薈上環酒店	(b)	73,792	—
— 富薈炮台山酒店	(c)	37,227	—
其他收入		10,710	10,430
		958,058	823,049
物業經營業務支出		(11,539)	(11,221)
租金收入淨額		946,519	811,828
酒店收入總額		42,653	43,913
酒店經營業務支出		(17,801)	(18,635)
酒店收入淨額		24,852	25,278
租金及酒店收入淨額		971,371	837,106

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
基本租金	743,000	734,000
浮動租金	87,572	73,497
	830,572	807,497

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
合約現金租金收入	70,301	—
以會計方法處理租金收入及合約現金 租金收入之差額	3,491	—
	73,792	—

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
合約現金租金收入	35,262	—
以會計方法處理租金收入及合約現金 租金收入之差額	1,965	—
	37,227	—

六、 產業信託管理人費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
基本費用	72,863	69,602
浮動費用	29,536	25,696
收購費用	32,300	—
	<u>134,699</u>	<u>95,298</u>

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一四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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息 總開支：		
須於五年內償還全部之附息銀行債項之 利息開支	109,110	106,912
須於五年內償還全部之其他債項之利息 開支	81,566	55,549
發債成本之攤銷	19,144	56,377
	<u>209,820</u>	<u>218,838</u>
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)	6,010	6,103
其他	2,002	737
	<u>217,832</u>	<u>225,678</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%（二零一三年：16.5%）撥備。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內支出	73,820	55,925
以往年度超額撥備	(950)	(302)
遞延	46,429	38,112
年內稅項總支出	<u>119,299</u>	<u>93,735</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 238,454,000 元（二零一三年：港幣 342,558,000 元）及年內 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一三年：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 0.073 元（二零一三年：港幣 0.105 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
於二零一三年一月一日	740,000
添置	3,023
重估虧損	(34,876)
年內折舊撥備	<u>(8,147)</u>
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	700,000
添置	321
重估虧損	(790)
年內折舊撥備	<u>(8,531)</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>691,000</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、廠房及設備由獨立專業物業估值師及富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯進行估值，於二零一四年十二月三十一日為港幣691,000,000元。二零一四年十二月三十一日估值產生之重估虧損港幣790,000元已在其他全面收益扣除。

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419,368,000元。

十一、投資物業

	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	20,130,000	162,000	20,292,000
公平值之變動	(108,749)	18,000	(90,749)
於年內之資本開支	178,749	—	178,749
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	20,200,000	180,000	20,380,000
添置	3,230,000	—	3,230,000
公平值之變動	(284,929)	18,000	(266,929)
本年內之資本開支	84,929	—	84,929
於二零一四年十二月三十一日	<u>23,230,000</u>	<u>198,000</u>	<u>23,428,000</u>

本集團之投資物業由獨立專業物業估值師及富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯進行估值，於二零一四年十二月三十一日為港幣23,428,000,000元。

十二、應收賬項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	5,456	—
應收浮動租金	49,724	53,688
其他應收賬項	1,277	1,209
	<u>56,457</u>	<u>54,897</u>

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

本集團於報告期末應收賬項，根據發票日期即三個月內到期。於報告期末，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於一年內償還。

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任何應收賬項所帶來的信貸風險。

十三、應付賬項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付關連公司款項	93,917	131,792
其他應付賬項	375	144
	<u>94,292</u>	<u>131,936</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、免息及一般於九十日內償還。

本集團於報告期末應付賬項，根據發票日期即三個月內到期。

十四、其他債項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於第三至第五年（包括首尾兩年）內 償還之其他債項之票面值	1,938,550	1,938,250
折讓及發行成本	<u>(11,946)</u>	<u>(15,530)</u>
	<u>1,926,604</u>	<u>1,922,720</u>

在設立一項 10 億美元之中期票據計劃並將其上市後，於二零一三年三月發行一系列五年期無抵押票據，總額為港幣 775,000,000 元而票面年利率為 4.125%。票據按折讓後，即票面值額之 99.44% 發行。於二零一三年五月發行另一系列五年期無抵押票據，總額為 150,000,000 美元而票面年利率為 4.10%。票據按折讓後，即票面值額之 99.553% 發行。

十五、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一四年	二零一三年
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二零一四年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 15,502,570,000 元（二零一三年：港幣 15,774,136,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一三年：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
於二零一三年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	(51,607)	(326,783)	6,979	(371,411)
年內於其他全面收益計 入之遞延稅項	5,755	—	—	5,755
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	449	(37,719)	(842)	(38,112)
於二零一三年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u>(45,403)</u>	<u>(364,502)</u>	<u>6,137</u>	<u>(403,768)</u>
於二零一四年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	(45,403)	(364,502)	6,137	(403,768)
年內於其他全面收益計 入之遞延稅項	131	—	—	131
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	454	(52,095)	5,212	(46,429)
於二零一四年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u>(44,818)</u>	<u>(416,597)</u>	<u>11,349</u>	<u>(450,066)</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。

十八、收購投資物業

根據富豪產業信託與P&R Holdings訂立購股協議，富豪產業信託於二零一四年二月十日完成收購一間新酒店富薈上環酒店，總代價為港幣1,581,100,000元（包括購買價港幣1,580,000,000元及流動資產調整港幣1,100,000元）。該代價以 (a) 使用港幣948,000,000元之按金；(b) 動用二零一四年上環融資中港幣632,000,000元之定期貸款；及 (c) 利用富豪產業信託之內部資源港幣1,100,000元。

根據富豪產業信託與P&R Holdings訂立期權協議，富豪產業信託於二零一四年七月二十八日完成收購另一間新酒店富薈炮台山酒店，總代價為港幣1,651,400,000元（包括最終行使價港幣1,650,000,000元及流動資產調整港幣1,400,000元）。該代價以 (a) 使用港幣990,000,000元之可退還現金抵押；(b) 動用二零一四年炮台山融資中港幣660,000,000元之定期新貸款；及 (c) 利用富豪產業信託之內部資源港幣1,400,000元。

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。

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。

截至二零一四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。

公眾持股量

截至二零一四年十二月三十一日，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%。

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二零一四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

富豪產業信託截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報預期約於二零一五年四月十四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二零一五年五月十八日（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二零一四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，二零一五年三月二十四日

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、林焯偉先生、Kai Ole RINGENSON 先生及石禮謙先生，GBS，JP。