

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

二零一五年年度業績公佈

財務及業務摘要

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	%轉變
租金收入總額	966.9	958.0	+0.9%
酒店收入總額	34.9	42.7	-18.3%
租金及酒店收入淨額	971.6	971.4	—
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損) *	(1,527.8)	238.5	—
核心盈利(不包括投資物業公平值之變動)	521.7	505.4	+3.2%
基金單位持有人應佔年內可供分派收入	<u>550.3</u>	<u>532.9</u>	+3.3%
總資產	<u>22,190.4</u>	<u>24,287.5</u>	-8.6%
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>13,371.2</u>	<u>15,502.6</u>	-13.7%
每基金單位末期分派	<u>港幣 0.080 元</u>	<u>港幣 0.088 元</u>	-9.1%
每基金單位分派總額	<u>港幣 0.154 元</u>	<u>港幣 0.162 元</u>	-4.9%
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	<u>港幣 4.105 元</u>	<u>港幣 4.759 元</u>	-13.7%

* 包括根據獨立估值師分別於二零一四年十二月三十一日及二零一五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266,900,000元及港幣2,049,500,000元重估虧損。

- 租金及酒店收入淨額為港幣**971,600,000**元（二零一四年：港幣**971,400,000**元）。
- 未計及基金單位持有人分派前之年內虧損為港幣**1,527,800,000**元（二零一四年：港幣**238,500,000**元之盈利）主要因酒店物業之經評估值出現公平值變動導致產生會計虧損港幣**2,049,500,000**元所致，此對可供分派收入並無影響。
- 核心盈利（不包括投資物業公平值之變動）由港幣**505,400,000**元增加至港幣**521,700,000**元，按年增加**3.2%**。
- 由於二零一五年為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店首次取得全年度之租金收入足夠抵銷其他酒店按年減少之收入，可供分派收入總額為港幣**550,300,000**元，按年增加**3.3%**。
- 於二零一五年十二月三十一日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣**13,371,200,000**元，相當於每基金單位資產淨值為港幣**4.105**元。
- 二零一五年度之末期分派為每基金單位港幣**0.080**元，按年減少**9.1%**。二零一五年度之分派總額為每基金單位港幣**0.154**元，按年減少**4.9%**。
- 由於多項其他不利因素，包括港元強勢及來自其他國家之競爭增加，導致訪港旅客人數減少以及對本地之旅遊市場構成負面影響，本年度酒店業之整體市況充滿挑戰。
- 五間初步富豪酒店整體仍能在競爭熾熱之環境中達致相對理想之表現。
- 自行經營之富薈灣仔酒店維持接近全滿之入住率，但平均房租則因價格競爭激烈而下跌。
- 二零一六年之初步富豪酒店之年度基本租金已釐定為港幣**732,000,000**元，而浮動租金則繼續按分佔物業收入淨額總額超出部份之**50%**計算。在因市場環境波動而導致短期業務反覆之情況下，相對大額之基本租金將繼續為富豪產業信託之收入來源提供緩衝作用。
- 於二零一六年首兩個月，香港旅遊及酒店業之市況仍持續面對激烈的競爭，且極具挑戰性。

- 產業信託管理人確切相信，香港之適應力強勁，並有能力維持其受商務及休閒旅客歡迎之旅遊目的地之地位。
- 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，富豪產業信託致力維持其作為香港顯赫酒店擁有人之一及其領導地位，並將持續審慎檢視本地及海外之收購機會，藉此加強及擴大富豪產業信託之收入基礎。

財務業績

截至二零一五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基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派前虧損淨額港幣 1,527,800,000 元，而於二零一四財政年度則錄得港幣 238,500,000 元之盈利。然而，基金單位持有人應注意，二零一五年所錄得之綜合虧損乃主要因酒店物業組合之經評估值於該兩個年結日期之間出現公平值變動，導致產生會計虧損港幣 2,049,500,000 元（已計及所產生資本開支金額）所致。倘不計及該公平值變動之影響，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 521,700,000 元，較上一年度之相應金額港幣 505,400,000 元增加約 3.2%。

儘管五間初步酒店之租金收入及富薈灣仔酒店之酒店收入淨額因市況疲弱而低於二零一四年錄得之收入，二零一五年為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店（分別於二零一四年二月及七月收購）首次取得全年度之固定租金收入。因此，可供分派收入總額由二零一四年之港幣 532,900,000 元增加 3.3% 至回顧年度之港幣 550,300,000 元。

富豪資產管理有限公司（「**產業信託管理人**」）之董事會（「**董事**」）決議宣派截至二零一五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0.080元。連同已派付之中期分派每基金單位港幣0.074元，使二零一五年每基金單位分派總額達港幣0.154元。本年度之分派總額，包括中期及末期分派，將為港幣501,600,000元，派息率為二零一五年可供分派收入總額之91.2%。

酒店市場及業務回顧

延續上年度不同之發展走勢，一些主要經濟體於二零一五年期間之表現均有不同，而美國則帶領復蘇步伐。於二零一五年十二月十六日，美國聯邦儲備局於近十年以來首次將聯邦基金利率提高0.25厘，而為配合美國聯邦儲備局之決定，香港金融管理局亦將基本利率由0.5厘上調25基點至0.75厘，是自二零零六年以來香港首次上調利率。這相信是美國利率正常化程序之開始，但未來利率上調之步伐將仍然取決於全球經濟狀況。美國一方面呈現經濟復蘇之跡象，但歐元區之經濟僅輕微改善，而日本則仍然停滯不前。在中華人民共和國，全年國內生產總值（GDP）增長6.9%，較上一年度下跌0.4個百分點，顯示中國正在適應從其高速之經濟增長轉變為中高速之新常態及工業結構之調整。與此同時，香港之全年本地生產總值溫和增長2.4%，較二零一四年之水平低0.2個百分點。

於二零一五年，訪港旅客按年減少2.5%至總數僅超過59,300,000人次。這是自二零零四年以來香港之訪港旅客總數首次出現負增長。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，於二零一五年之平均酒店入住率為86.0%，較二零一四年下跌4個百分點，而所錄得之行業平均房租則下調9.2%，導致平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）按年下跌13.3%。

於二零一四年年底之「佔領中環」運動及二零一五年第一季期間之「反水貨客」行動所產生之延續效果、港元強勢及來自其他國家之競爭增加等多項不利因素，於二零一五年持續對香港之旅遊及酒店市場構成負面影響。本年度酒店業之整體市況充滿挑戰，酒店營運者一般須折價房租以維持入住率。出租予 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（富豪產業信託之直屬上市控股公司）之全資擁有附屬公司之五間初步酒店整體仍能在競爭熾熱之環境中達致相對理想之表現。初步酒店於二零一五年之合併平均入住率為 86.1%，與市場平均值一致，而平均房租則按年下跌 6.0%，即平均可出租客房收入下跌 12.4%，然而已較業內水平為佳。

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」）總額達港幣 796,300,000 元，較年度基本租金（「基本租金」）總額港幣 763,000,000 元超出港幣 33,300,000 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之需求持續殷切，且維持接近全滿之入住率，其平均房租則因價格競爭激烈而下跌 17.8%。如之前所述，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店亦出租予初步酒店之同一承租人，並於二零一五年產生合共港幣 166,800,000 元之首次全年度現金租金收入。

富豪產業信託現時於香港擁有共八間營運中之酒店，共提供 4,569 間客房及套房。目前之物業組合為良好組合，包括位於策略性位置之全面服務酒店及精選服務酒店，可迎合廣泛商務及休閒之訪港旅客的不同需求。產業信託管理人將定期審視各項物業之表現及評估任何潛在提高收益之機會。

如較早前所報告，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上，獨立基金單位持有人已批准將五間初步酒店之現有租賃協議延長多五年至二零二零年十二月三十一日，延長期內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。五間初步酒店於二零一六年之市場租金檢討隨後於二零一五年九月完成。二零一六年之年度基本租金已釐定為港幣732,000,000元，反映較二零一五年之年度基本租金港幣763,000,000元輕微下調4.1%，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。在因市場環境波動而導致短期業務反覆之情況下，初步酒店相對大額之已固定基本租金將繼續為富豪產業信託之收入來源提供緩衝作用。

業務展望

於二零一六年首兩個月，香港旅遊及酒店業之市況仍持續面對激烈的競爭，且極具挑戰性。此外，目前籠罩香港之社會及政治分歧氣氛、中國經濟增長放緩及全球金融市場之地緣政治緊張及波動加劇更增添了不明朗因素。

為支持本地旅遊業及維持香港作為世界受歡迎旅遊目的地之一之形象，香港政府及香港旅遊發展局於去年起，除所有恆常項目外，另有籌辦一系列市場推廣及宣傳活動，包括於二零一五年六月之香港Fun享夏日禮及於去年九月設立之旅遊景點海外推廣宣傳配對基金資助計劃等。預計香港政府亦會繼續投入足夠資源發展及擴充新旅遊景點，以及改善及提升所有基建設施，確保香港將具備充裕實力容納及應付不斷增加之全球及地區旅客之需求。

產業信託管理人確切相信，香港之適應力強勁，並有能力維持其受商務及休閒旅客歡迎之旅遊目的地之地位。儘管本地旅遊及酒店市場預期未能可於短期內迅速恢復，產業信託管理人對長遠前景仍充滿信心。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及其領導地位。產業信託管理人將持續審慎檢視本地及海外之收購機會，藉此加強及擴大富豪產業信託之收入基礎。

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二零一六年五月十三日（星期五）至二零一六年五月十七日（星期二）（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，必須於二零一六年五月十二日（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二零一六年五月二十五日或前後寄出。

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」）收取現金基本租金總額港幣763,000,000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796,300,000元，富豪產業信託根據二零一五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16,700,000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34,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣17,400,000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6,900,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，富豪產業信託收取出租富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之現金租金為港幣82,500,000元及港幣84,300,000元，而會計租金收入則以直線法分別確認為港幣82,900,000元及港幣86,500,000元。

於年度內，富豪產業信託產生資本開支港幣74,900,000元，主要為資本性增值及為約410間酒店客房及其他設施完成翻新工程。

財務回顧

於二零一五年十二月三十一日，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1,937,700,000元及於不同到期日之銀行貸款融資最高達港幣6,555,000,000元。

於二零一三年一月，富豪產業信託宣佈設立一項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展計劃之資金平台。

於二零一五年十二月三十一日，於二零一三年三月及二零一三年五月發行在外之票據本金票面值總額為港幣1,937,700,000元，並分別將於二零一八年三月及二零一八年五月到期。

於二零一五年十二月三十一日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣6,555,000,000元，當中包括（a）以五間初步酒店其中之三間作出抵押之港幣4,500,000,000元定期貸款融資；（b）以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元定期貸款融資；（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300,000,000元之循環貸款融資（「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。富豪產業信託已於二零一五年七月二十三日取消二零一三年初步融資中港幣300,000,000元之循環貸款融資，此乃由於有其他未使用之可用循環貸款融資承受較低利率。於二零一五年十二月三十一日，未償還之二零一三年初步融資金額為港幣4,500,000,000元，當中只包括定期貸款融資之全額。

於富豪產業信託二零一四年之年報所載，於二零一四年十二月二十二日，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」）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，已全數提取並主要用作償還之前貸款年期已接近結束之二零一二年所訂立之定期貸款融資。於二零一五年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣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。於二零一五年十二月三十一日，已動用二零一四年上環融資之金額為港幣632,000,000元。

於二零一四年七月二十八日，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。於二零一五年十二月三十一日，已動用二零一四年炮台山融資定期貸款融資之金額為港幣660,000,000元及部分循環貸款融資之金額為港幣70,000,000元。

為對沖利率波動，富豪產業信託訂立涵蓋二零一二年至二零一五年三月期間之若干利率掉期安排。於二零一五年十二月三十一日，有關貸款融資總額之利息成本乃全數受浮動HIBOR基準計息所帶動。產業信託管理人持續監察市場利率及繼續為各貸款餘下年期對沖浮動HIBOR作出所需評估。

於二零一五年十二月三十一日，富豪產業信託之資產負債比率為37.1%（二零一四年：33.9%），即尚未償還貸款及債務總額合共港幣8,239,700,000元，當中計及：(a) 有關根據中期票據計劃於二零一三年三月及二零一三年五月發行之票據之債務合共港幣1,937,700,000元；(b) 港幣4,500,000,000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632,000,000元之二零一四年上環融資；及(e) 港幣730,000,000元之二零一四年炮台山融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣22,190,400,000元所得之比率，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。

於二零一五年十二月三十一日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款為港幣37,200,000元及港幣46,400,000元，以及（於計及已取消之二零一三年初步融資港幣300,000,000元之循環貸款融資後）未使用之循環貸款融資為港幣253,000,000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，以及營運資金需求。

於二零一五年十二月三十一日，富豪產業信託八間之其中六間物業（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15,192,000,000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

截至二零一五年十二月三十一日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣22,072,000,000元（截至二零一四年十二月三十一日：港幣24,119,000,000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、富薈炮台山酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分；及（ii）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。

截至二零一五年十二月三十一日及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	二零一五年 十二月 三十一日 估值 港幣百萬元	二零一四年 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	3,420	3,480	-1.7%
富豪香港酒店	香港島	3,770	4,180	-9.8%
富豪九龍酒店	九龍	5,090	5,480	-7.1%
富豪東方酒店	九龍	1,790	2,160	-17.1%
麗豪酒店	新界	4,260	4,700	-9.4%
		<u>18,330</u>	<u>20,000</u>	-8.4%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	801	889	-9.9%
富薈上環酒店	香港島	1,440	1,580	-8.9%
富薈炮台山酒店	香港島	1,501	1,650	-9.0%
		<u>1,501</u>	<u>1,650</u>	-9.0%
整體物業組合		<u>22,072</u>	<u>24,119</u>	-8.5%

截至二零一五年十二月三十一日，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，自二零一五年十二月開始為期三年，於第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司退任後繼任。

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	966,855	958,058
酒店收入總額	五	34,865	42,653
		1,001,720	1,000,711
物業及酒店經營業務支出		(30,126)	(29,340)
租金及酒店收入淨額	五	971,594	971,371
利息及其他收入		1,055	28,980
折舊	十	(8,357)	(8,531)
投資物業公平值之變動	十一	(2,049,472)	(266,929)
產業信託管理人費用	六	(96,224)	(134,699)
信託、專業及其他支出		(10,080)	(14,607)
融資成本 - 不包括基金單位持有人分派	七	(215,291)	(217,832)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／ (虧損)		(1,406,775)	357,753
所得稅開支	八	(121,046)	(119,299)
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)		(1,527,821)	238,454
融資成本 - 基金單位持有人分派		(527,704)	(511,417)
計及基金單位持有人分派後之年內虧損		(2,055,525)	(272,963)
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(0.469)元	港幣 0.073 元

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)		(1,527,821)	238,454
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：			
現金流量對沖：			
現金流量對沖公平值之變動		(341)	(3,954)
自對沖儲備轉撥至綜合損益表		1,059	6,010
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額		718	2,056
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	(91,705)	(790)
所得稅之影響	十七	15,131	131
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額		(76,574)	(659)
年內其他全面收益／(虧損) (除稅後)		(75,856)	1,397
未計及基金單位持有人分派前之 年內全面收益／(虧損)總額		(1,603,677)	239,851

綜合財務狀況表

截至二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十	592,000	691,000
投資物業	十一	<u>21,480,000</u>	<u>23,428,000</u>
非流動總資產		<u>22,072,000</u>	<u>24,119,000</u>
流動資產			
應收賬項	十二	26,232	56,457
預付款項、按金及其他應收賬項		4,918	5,795
應收關連公司款項		2,844	—
可收回稅項		760	—
有限制現金		46,447	47,156
現金及現金等值項目		<u>37,217</u>	<u>59,094</u>
流動總資產		<u>118,418</u>	<u>168,502</u>
總資產		<u>22,190,418</u>	<u>24,287,502</u>
流動負債			
應付賬項	十三	88,885	94,292
已收按金		770	124
應付關連公司款項		45	6,199
其他應付賬項及應計費用		38,576	37,216
付息之銀行債項		70,000	63,000
衍生金融工具		—	2,024
應付稅項		<u>22,612</u>	<u>32,015</u>
流動總負債		<u>220,888</u>	<u>234,870</u>
流動負債淨值		<u>(102,470)</u>	<u>(66,368)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>21,969,530</u>	<u>24,052,632</u>

綜合財務狀況表（續）

	附註	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	二零一四年 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		6,187,059	6,170,739
其他債項	十四	1,929,295	1,926,604
已收按金		2,659	2,653
遞延稅項負債	十七	479,328	450,066
非流動總負債		8,598,341	8,550,062
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）			
		8,819,229	8,784,932
基金單位持有人應佔資產淨值			
		13,371,189	15,502,570
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 4.105 元	港幣 4.759 元

分派表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之 年內盈利／(虧損)		(1,527,821)	238,454
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		(2,642)	(5,456)
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(38,589)	(41,425)
發債成本之攤銷		17,999	19,144
投資物業公平值之變動		2,049,472	266,929
折舊		8,357	8,531
外匯兌換差額(淨值)		(835)	318
遞延稅項支出		44,393	46,429
年內可供分派收入	(a)及(b)	<u>550,334</u>	<u>532,924</u>
		港幣	港幣
每基金單位分派：			
中期	(a)	0.074 元	0.074 元
末期	(b)及(c)	<u>0.080 元</u>	<u>0.088 元</u>
		<u>0.154 元</u>	<u>0.162 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二零一五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」）。就二零一五年七月一日至二零一五年十二月三十一日期間之末期分派而言，記錄日期已設定為二零一六年五月十七日。末期分派將於二零一六年五月二十五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 260,600,000 元，乃按每基金單位末期分派港幣 0.080 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 260,600,000 元，合共為港幣 501,600,000 元或佔本年度可供分派收入總額 91.2%。
- (c) 產業信託管理人於二零一六年三月二十二日議決及宣派就二零一五年七月一日至二零一五年十二月三十一日期間，每基金單位末期分派為港幣 0.080 元，涉及金額港幣 260,600,000 元。此外，此分派並未於綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一六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為港幣 286,700,000 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 38,600,000 元（二零一四年：港幣 41,400,000 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、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二零一四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。

香港會計準則第 19 號(修訂) *界定福利計劃:僱員供款*

香港財務報告準則之二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則之二零一一年至二零一三年週期之年度改進

除下列詳細解釋 *香港財務報告準則之二零一零年至二零一二年週期之年度改進*及 *香港財務報告準則之二零一一年至二零一三年週期之年度改進*中之影響外，所採用經修訂的準則及詮釋對該財務報表並無重大影響。

(a) 於二零一四年一月頒佈之 *香港財務報告準則之二零一零年至二零一二年週期之年度改進*載列對多項香港財務報告準則之修訂。該等於本年度生效之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第8號 *經營分類*：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號之合併標準時必須披露管理層作出之判斷，包括所合併之經營分類概況及用於評估分類是否類似之經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產之對賬僅須於該對賬會向最高營運決策者匯報之情況下披露。該等修訂對本集團並無影響。
- 香港會計準則第16號 *物業、廠房及設備*及香港會計準則第38號 *無形資產*：釐清物業、廠房及設備以及無形資產經重估項目之總賬面值及累計折舊或攤銷之處理方法，表示資產重估可透過以下其中一種方式進行：
 - (i) 調整資產賬面總值至市值；或
 - (ii) 按比例釐定賬面值之市值及調整賬面值，使所得賬面值相等於市值

此外，釐清累計折舊或攤銷乃資產賬面總值與賬面值之間之差額。

- 香港會計準則第24號*關聯方披露事項*：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務之實體）為受關聯方，須遵守關聯方披露規定。此外，使用管理實體之實體須披露就管理服務產生之開支。由於本集團並無使用由其他實體提供之任何管理服務，故此項修訂對本集團並無影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈之*香港財務報告準則之二零一一年至二零一三年週期之年度改進*載列對多項香港財務報告準則之修訂。該等於本年度生效之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第3號*業務合併*：釐清合營安排（而非合營企業）均在香港財務報告準則第3號之範圍以外，而範圍豁免僅適用於合營安排本身之財務報表會計處理。此項修訂預期將會應用。由於本公司並非合營安排而本集團於年內並無組成任何合營安排，故此項修訂對本集團並無影響。
 - 香港財務報告準則第13號*公平值計量*：釐清香港財務報告準則第13號之組合豁免並非僅適用於金融資產及金融負債，亦適用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（倘適用）範圍內的其他合約。此項修訂預期將會自首次應用香港財務報告準則13號之年度期間起應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之組合豁免，故此項修訂對本集團並無影響。
 - 香港會計準則第40號*投資物業*：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易屬購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號之配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於收購投資物業。由於本集團於年內並無收購任何投資物業，因此此項修訂對本集團並無影響，及此項修訂並不適用。

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）。

本集團於截至二零一五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	959,966	6,889	966,855
酒店收入總額	—	34,865	34,865
總計	<u>959,966</u>	<u>41,754</u>	<u>1,001,720</u>
分類業績	<u>947,793</u>	<u>23,801</u>	<u>971,594</u>
投資物業公平值之變動	(2,060,472)	11,000	(2,049,472)
折舊	—	(8,357)	(8,357)
利息及其他收入			1,055
產業信託管理人費用			(96,224)
信託、專業及其他支出			(10,080)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(215,291)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之虧損			<u><u>(1,406,775)</u></u>

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>	971,371
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			<u>(217,832)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>357,753</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。

於二零一五年十二月三十一日，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21,271,000,000元（二零一四年：港幣23,230,000,000元）及港幣801,000,000元（二零一四年：港幣889,000,000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

	截至二零一五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>97,657</u>	<u>1,062</u>	<u>98,719</u>

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	84,929	321	85,250

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959,966,000元（二零一四年：港幣952,301,000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	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
租金收入總額			
租金收入			
— 初步酒店	(a)	779,669	830,572
— 富薈灣仔酒店－非酒店部分		6,889	5,757
— 富薈上環酒店	(b)	82,874	73,792
— 富薈炮台山酒店	(c)	86,546	37,227
其他收入		10,877	10,710
		966,855	958,058
物業經營業務支出		(12,731)	(11,539)
租金收入淨額		954,124	946,519
酒店收入總額		34,865	42,653
酒店經營業務支出		(17,395)	(17,801)
酒店收入淨額		17,470	24,852
租金及酒店收入淨額		971,594	971,371

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
基本租金	763,000	743,000
浮動租金	16,669	87,572
	<u>779,669</u>	<u>830,572</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
合約現金租金收入	82,515	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	359	3,491
	<u>82,874</u>	<u>73,792</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
合約現金租金收入	84,263	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	2,283	1,965
	<u>86,546</u>	<u>37,227</u>

六、 產業信託管理人費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
基本費用	66,578	72,863
浮動費用	29,646	29,536
收購費用	—	32,300
	<u>96,224</u>	<u>134,699</u>

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一五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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	113,179	109,110
其他債項之利息開支	81,556	81,566
發債成本之攤銷	17,999	19,144
	<u>212,734</u>	<u>209,820</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)	1,059	6,010
其他	1,498	2,002
	<u>215,291</u>	<u>217,832</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%(二零一四年:16.5%)撥備。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內支出	76,889	73,820
以往年度超額撥備	(236)	(950)
遞延	44,393	46,429
年內稅項總支出	<u>121,046</u>	<u>119,299</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 1,527,821,000 元(二零一四年:港幣 238,454,000 元之盈利)及年內 3,257,431,189 個已發行基金單位(二零一四年: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 0.469 元(二零一四年:每基金單位基本盈利港幣 0.073 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虧損與基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損相同。

十、物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
於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 及二零一五年一月一日	691,000
添置	1,062
重估虧損	(91,705)
年內折舊撥備	<u>(8,357)</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>592,000</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主要估值師高力進行估值，於二零一五年十二月三十一日為港幣592,000,000元。二零一五年十二月三十一日估值產生之重估虧損港幣91,705,000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414,473,000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)
於年內之資本開支	<u>84,929</u>	<u>—</u>	<u>84,929</u>
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	23,230,000	198,000	23,428,000
公平值之變動	(2,060,472)	11,000	(2,049,472)
本年內之資本開支	97,657	—	97,657
其他添置	3,815	—	3,815
於二零一五年十二月三十一日	<u>21,271,000</u>	<u>209,000</u>	<u>21,480,000</u>

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零一五年十二月三十一日為港幣21,480,000,000元。

十二、應收賬項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	8,098	5,456
應收浮動租金	16,669	49,724
其他應收賬項	1,465	1,277
	<u>26,232</u>	<u>56,457</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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應付關連公司款項	88,670	93,917
其他應付賬項	215	<u>375</u>
	<u>88,885</u>	<u>94,292</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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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	1,937,650	1,938,550
折讓及發行成本	(8,355)	(11,946)
	<u>1,929,295</u>	<u>1,926,604</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	
	二零一五年	二零一四年
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二零一五年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 13,371,189,000 元（二零一四年：港幣 15,502,570,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一四年：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	<u>454</u>	<u>(52,095)</u>	<u>5,212</u>	<u>(46,429)</u>
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>
於二零一五年一月一日 之遞延稅項資產／(負 債)總額	(44,818)	(416,597)	11,349	(450,066)
年內於其他全面收益計 入之遞延稅項	15,131	—	—	15,131
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	<u>395</u>	<u>(37,762)</u>	<u>(7,026)</u>	<u>(44,393)</u>
於二零一五年十二月三 十一日之遞延稅項資 產／(負債)總額	<u>(29,292)</u>	<u>(454,359)</u>	<u>4,323</u>	<u>(479,328)</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。

截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日，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與富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託截至二零一五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

富豪產業信託截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報預期約於二零一六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二零一六年五月十七日（星期二）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二零一五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，二零一六年三月二十二日

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。