

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之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

二零一四年中期業績公佈

財務及業務摘要

	二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
租金收入總額	447.8	394.3	+13.6%
酒店收入總額	21.5	21.0	+2.4%
租金及酒店收入淨額	454.4	400.7	+13.4%
*未計及基金單位持有人 分派前之期內盈利	319.6	335.4	-4.7%
#核心盈利	245.6	210.6	+16.6%
基金單位持有人應佔期內 可供分派收入	<u>256.6</u>	<u>222.7</u>	+15.2%
每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.0788 元</u>	<u>港幣 0.0684 元</u>	+15.2%
每基金單位分派	<u>港幣 0.074 元</u>	<u>港幣 0.067 元</u>	+10.4%
	截至二零一四年 六月三十日 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 (經審核)	
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值	<u>港幣 4.858 元</u>	<u>港幣 4.843 元</u>	+0.3%

* 包括截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月投資物業之公平值變動分別為港幣 74,000,000元及港幣 124,800,000元。

不包括上述投資物業之公平值變動。

- 截至二零一四年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣454,400,000元，較二零一三年同期增加13.4%。
- 於期內核心盈利(不包括投資物業之公平值變動)為港幣245,600,000元，較二零一三年同期增加16.6%。
- 於期內可供分派收入總額為港幣256,600,000元，較二零一三年同期增加15.2%。
- 每基金單位之中期分派為港幣0.074元(二零一三年中期：每基金單位港幣0.067元)，較二零一三年同期增加10.4%。
- 每基金單位資產淨值由二零一三年十二月三十一日港幣4.843元增加至港幣4.858元，增幅為0.3%。
- 香港五間初步酒店達致合併平均入住率92.9%，較去年同期錄得之87.3%上升6.4%，而合併平均房租則上升2.9%，導致平均可出租客房收入按年增加9.5%。
- 五間初步酒店之物業收入淨額總額為港幣447,200,000元，超出按比例計算之基本租金港幣75,700,000元，而富豪產業信託應佔此超出部分之50%作為浮動租金。下半年分佔之浮動租金預期應超過上半年之數額。
- 自行經營之富薈灣仔酒店之經營表現理想，入住率維持於近乎100%，儘管競爭激烈，平均可出租客房收入仍按年達致2.5%之增長。
- 於二零一四年二月完成收購富薈上環酒店，該新酒店已由交易完成日期起出租予富豪集團，並已於二零一四年六月開業。
- 於中期期間後，富豪產業信託於二零一四年七月二十八日進一步完成收購富薈炮台山酒店。該酒店預計將於今年九月開業，而此將為富豪產業信託在香港之第三間「富薈」酒店。

- 待富蒼炮台山酒店投入服務後，富豪產業信託在香港擁有之酒店總數將增加至八間，而酒店客房總數量將合共約4,570間客房及套房。
- 二零一五年市場租金方案已落實，二零一五年之年度基本租金已釐定為港幣763,000,000元，較二零一四年之年度基本租金港幣743,000,000元增加2.7%，而浮動租金則仍然釐定為超出年度基本租金之物業收入淨額總額之50%。
- 產業信託管理人對香港之酒店業前景感到樂觀，富豪產業信託將致力維持其作為香港顯赫酒店擁有人之一之策略地位，並擁有全面服務及精選服務之多樣酒店組合。
- 為輔助及促進長遠業務增長，富豪產業信託將繼續審閱可在香港及其他地方之增值收購機會。

中期期間之盈利

截至二零一四年六月三十日止六個月，富豪產業信託（「富豪產業信託」）錄得港幣319,600,000元之未經審核綜合未計及基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派前盈利，而於二零一三年同期則錄得港幣335,400,000元之盈利。根據截至二零一四年六月三十日之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值增加港幣74,000,000元，並已在二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期內（「中期期間」）之業績內反映，而於去年之比較期間則就上述公平值之變動呈報收益為港幣124,800,000元。倘不計及公平值之變動，則中期期間之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣245,600,000元，較二零一三年同期錄得之港幣210,600,000元增加16.6%。

二零一四年可供分派收入及中期分派

中期期間之可供分派收入總額為港幣256,600,000元，較去年同期錄得之港幣222,700,000元增加港幣33,900,000元(相等於約15.2%)，相等於每富豪產業信託基金單位(「基金單位」)約為港幣0.0788元。根據富豪產業信託分派不少於可供分派收入90%之政策，富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)之董事已宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之中期分派每基金單位港幣0.074元，較二零一三年之中期分派每基金單位港幣0.067元增加約10.4%，而中期期間之分派比率約為93.9%。

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二零一四年九月十五日(星期一)至二零一四年九月十七日(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。為確保享有二零一四年中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一四年九月十二日(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。有關之派息預期將於二零一四年十月八日或前後寄出。

酒店業及業務回顧

全球經濟復甦步伐於回顧期間內較預期慢，但預計可於二零一四年後半年好轉。在中國，中央政府當局已實施有限的及有針對性之政策措施，以支持下半年度之經濟活動，而國際貨幣基金組織預計中國於二零一四年之國內生產總值增長約為7.4%。與此同時，香港經濟於二零一四年上半年溫和增長，及現預測其全年本地生產總值增長將介乎2至3%。然而，基於歐元區及拉丁美洲部分經濟體系之財政持續疲弱、長期利率上升以及某些地區之地緣政治局勢越趨緊張，經濟仍可能存在下行之風險。

於二零一四年上半年，訪港旅客總人數超過28,500,000人次，按年增加12.5%，其中中國內地旅客佔總人數超過76%。雖然內地旅客在零售市場之消費支出（尤其是高檔奢侈品）於本期間稍微收縮，香港之酒店市場繼續表現良好。根據香港旅遊發展局刊發之資料，截至六月三十日止半年度香港不同類別之所有受訪酒店之平均客房入住率已由二零一三年之87%上升至二零一四年之89%，而實際之平均房租亦較同一比較期間上升2.8%。

於回顧期間內，香港五間初步酒店（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）均以「富豪」品牌命名經營之全面服務之酒店，達致合併平均入住率92.9%，較去年同期錄得之87.3%上升6.4%，而同期之合併平均房租則上升2.9%，導致平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）按年增加9.5%。

於二零一四年，出租予富豪產業信託之直接上市控股公司 **Regal Hotels International Holdings Limited**（「富豪」）之全資擁有之附屬公司之初步酒店之現行基本租金（「基本租金」）為港幣743,000,000元，並可平均分佔其物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額超出年度基本租金之部分。於回顧之半年度，該五間酒店之物業收入淨額總額為港幣447,200,000元，較按比例計算之基本租金超出港幣75,700,000元，而富豪產業信託應佔該超出部分之50%作為浮動租金（「浮動租金」），約為港幣37,800,000元。由於傳統上每年之較後期間為香港酒店市場之旺季，二零一四年下半年分佔之浮動租金預期應超過上半年之數額。

獨立專業物業估值師已於最近完成二零一五年初步酒店之市場租金檢討，二零一五年之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增加2.7%，而浮動租金則繼續根據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。與此同時，產業信託管理人與富豪集團已初步磋商重續初步酒店之現有租約，該等租約根據現行條款將於二零一五年十二月三十一日屆滿。

除五間初步酒店外，富豪產業信託在香港亦擁有三間其他酒店，全部以「富薈酒店」品牌命名。「富薈」品牌為富豪集團發展之新酒店路線，一般定位為高檔精選服務酒店，以現代時尚的裝修，配備先進科技設施。

以「富薈」品牌經營之首間酒店為位於灣仔之「富薈灣仔酒店」，該酒店前稱「富豪薈酒店」，由富豪產業信託自行經營。於二零一四年上半年，富薈灣仔酒店之經營表現理想，入住率維持於近乎100%，儘管競爭激烈，平均可出租客房收入仍較去年同期增長2.5%。

誠如二零一三年年報所述，富豪產業信託已於二零一四年二月根據購股協議之條款完成向 P&R Holdings Limited（「P&R Holdings」）收購位於上環文咸東街132至140號之新酒店，該新酒店已由交易完成日期起出租予富豪集團，首年之租金已定為港幣79,000,000元。該酒店樓高34層，擁有248間客房及套房，命名為「富薈上環酒店」，並已於二零一四年六月開業。

於中期期間後，富豪產業信託於二零一四年七月二十八日進一步根據與P&R Holdings訂立之期權協議之條款完成收購另一間位於北角麥連街14至20號之新酒店。收購總代價為港幣1,651,400,000元，包括最終行使價為港幣1,650,000,000元，乃根據獨立估值師對該酒店物業截至二零一四年四月三十日之更新估值而釐定，及流動資產調整為港幣1,400,000元。該酒店已同樣由收購日期起出租予富豪集團，首年之現行租金已定為港幣82,500,000元。該酒店樓高32層，擁有338間客房，將命名為「富薈炮台山酒店」。預計將於今年九月開業，而此將為富豪產業信託在香港之第三間「富薈」酒店。

除增強富豪產業信託之整體物業組合外，預料尤其在目前之低息環境下，兩間新「富薈」酒店會為富豪產業信託之可供分派收入帶來增長。待富薈炮台山酒店投入服務後，富豪產業信託於香港擁有之酒店總數將增加至八間，而酒店客房總數量將合共約4,570間客房及套房。

業務前景

產業信託管理人之董事對香港之酒店業前景感到樂觀，及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策略地位，並擁有全面服務及精選服務之多樣酒店組合。為輔助及促進其長遠業務增長，富豪產業信託將繼續審閱可提升其在香港之市場定位以及其他香港以外之適當機會之增值收購機會。

證券及期貨事務監察委員會已於最近發表有關修訂《房地產投資信託基金守則》（「房地產投資信託基金守則」）的諮詢總結，其方向為給予香港之房地產投資信託基金較大靈活性投資於物業發展及金融工具。待該等修訂一旦生效，將預期可提升香港房地產投資信託基金之競爭力以及房地產投資信託基金市場之整體吸引力。

管理層之討論及分析

營運回顧

於中期期間，富豪產業信託向 Favour Link International Limited（「承租人」）以現金收取出租初步酒店之基本租金總額為港幣 371,500,000 元。於中期期間，來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額總額為港幣 447,200,000 元，乃超出按比例計算之基本租金港幣 75,700,000 元，所賺取之浮動租金為港幣 37,800,000 元，按二零一四年之市場租金方案，乃佔富豪產業信託之物業收入淨額總額超出基本租金部分之 50% 計算。

截至二零一四年六月三十日止六個月，富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣21,500,000元，計及經營業務成本及支出則為港幣9,200,000元。於回顧期間，由富薈灣仔酒店－非酒店部分所產生之租金收入為港幣2,300,000元。

由二零一四年二月十日至二零一四年六月三十日期間，富豪產業信託向承租人賺取出租富薈上環酒店之固定租金為港幣30,800,000元。

五間初步酒店合共約310間客房及套房已定於二零一四年不同時段暫停營業，以根據持續進行之資產增值計劃進行翻新及升級工程，據此，140間客房之翻新工程已於二零一四年六月三十日或之前完成並已恢復營運。此外，亦已計劃進行若干工程設施及更換工程。

財務回顧

於二零一四年六月三十日，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1,937,800,000元及不同到期條款之銀行貸款融資最高達港幣5,930,000,000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。

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。根據購股協議及期權協議之條款，P&R Holdings由富豪產業信託付款日期起至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。於二零一四年六月三十日，僅港幣990,000,000元之可退還現金抵押仍為按金。

於二零一四年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣5,930,000,000元，當中包括以五間初步酒店其中之三間作出抵押之港幣4,800,000,000元定期及循環貸款融資、以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣340,000,000元貸款融資及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。

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之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（「二零一三年貸款融資」）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。二零一三年貸款融資按 HIBOR 基準計息。於二零一四年六月三十日，未償還之二零一三年貸款融資金額為港幣 4,600,000,000 元，包括定期貸款融資全額及港幣 100,000,000 元之循環融資。

富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司就富薈灣仔酒店安排港幣 340,000,000元之雙邊貸款融資（「富薈融資」）。富薈融資至二零一五年二月止為期三年。於二零一四年六月三十日，未償還之貸款融資為港幣 323,800,000元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司就富薈上環酒店安排另一項最高達港幣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至二零一九年二月止為期五年。於二零一四年六月三十日，已動用之二零一四年上環融資包括定期貸款全額及港幣100,000,000元之循環融資。

為對沖利率波動，富豪產業信託設置若干利率掉期安排。於二零一四年六月三十日，其貸款融資總額約51%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。

於二零一四年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為31.8%，即尚未償還貸款及債務總額合共港幣7,593,600,000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合共港幣1,937,800,000元；(b) 二零一三年貸款融資港幣4,600,000,000元；(c) 富薈融資港幣323,800,000元；及 (d) 二零一四年上環融資港幣732,000,000元，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣23,896,800,000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。

於二零一四年六月三十日，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52,700,000元及港幣43,800,000元，而未動用之循環融資為港幣258,000,000元。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。

於二零一四年六月三十日，富豪產業信託其中之五間物業（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店以及富薈上環酒店）之總面值為港幣15,039,000,000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

截至二零一四年六月三十日，富豪產業信託於其組合之七項物業評估總值為港幣22,749,000,000元（二零一三年十二月三十一日：六項物業為港幣21,080,000,000元）。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、廠房及設備之自行經營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一四年六月三十日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一四年 六月三十日 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	4,290	4,290	—
富豪九龍酒店	九龍	5,510	5,480	+0.5%
富豪東方酒店	九龍	2,200	2,230	-1.3%
麗豪酒店	新界	4,800	4,760	+0.8%
		20,280	20,200	+0.4%
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
整體物業組合		22,749	21,080	+7.9%

截至二零一四年六月三十日，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。

資產淨值

於二零一四年六月三十日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣4.858元，相比二零一三年十二月三十一日之每基金單位為港幣4.843元。

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
收入			
租金收入總額	五	447,828	394,319
酒店收入總額	五	21,482	20,990
		469,310	415,309
物業及酒店經營業務支出		(14,939)	(14,587)
租金及酒店收入淨額	五	454,371	400,722
利息收入及其他		26,311	1,692
折舊	十	(4,241)	(4,164)
投資物業公平值之變動	十一	73,964	124,793
產業信託管理人費用	六	(64,244)	(43,848)
信託、專業及其他支出		(6,389)	(11,197)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	(103,770)	(86,616)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		376,002	381,382
所得稅開支	八	(56,393)	(45,974)
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		319,609	335,408
融資成本－基金單位持有人分派		(270,367)	(250,822)
計及基金單位持有人分派後之 期內盈利		49,242	84,586
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	港幣 0.098 元	港幣 0.103 元

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利	319,609	335,408
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	(4,395)	4,807
自對沖儲備轉撥至簡明綜合損益表	3,118	2,903
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	(1,277)	7,710
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 3,993	(57,622)
所得稅之影響	十七 (659)	9,508
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	3,334	(48,114)
期內其他全面收益／(虧損) (除稅後)	2,057	(40,404)
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面收益總額	321,666	295,004

簡明綜合財務狀況表
截至二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十	700,000	700,000
投資物業	十一	22,049,000	20,380,000
按金		—	948,000
非流動總資產		<u>22,749,000</u>	<u>22,028,000</u>
流動資產			
應收賬項	十二	38,257	54,897
預付款項、按金及其他應收賬項		1,012,291	1,018,293
應收關連公司款項		711	209
可收回稅項		—	1,470
有限制現金		43,813	51,868
現金及現金等值項目		52,739	48,214
流動總資產		<u>1,147,811</u>	<u>1,174,951</u>
總資產		<u>23,896,811</u>	<u>23,202,951</u>
流動負債			
應付賬項	十三	62,073	131,936
已收按金		124	2,673
其他應付賬項及應計費用		30,516	38,403
附息之銀行債項		522,238	154,794
衍生金融工具		5,347	—
應付稅項		28,097	7,818
流動總負債		<u>648,395</u>	<u>335,624</u>
流動資產淨值		<u>499,416</u>	<u>839,327</u>
扣除流動負債後總資產		<u>23,248,416</u>	<u>22,867,327</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 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		5,073,731	4,762,627
其他債項	十四	1,924,051	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	422,546	403,768
非流動總負債		<u>7,422,981</u>	<u>7,093,191</u>
總負債			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>8,071,376</u>	<u>7,428,815</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>15,825,435</u>	<u>15,774,136</u>
已發行基金單位數目	十五	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	十六	<u>港幣 4.858 元</u>	<u>港幣 4.843 元</u>

分派表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利	319,609	335,408
調整：		
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 ^(e)	(19,822)	(18,191)
發債成本之攤銷	8,880	12,482
投資物業公平值之變動	(73,964)	(124,793)
折舊	4,241	4,164
外匯兌換差額(淨額)	(448)	—
遞延稅項支出	18,119	13,654
期內可供分派收入 ^(a)	<u>256,615</u>	<u>222,724</u>
每基金單位分派 ^{(a)、(b)、(c)及(d)}	<u>港幣 0.074 元</u>	<u>港幣 0.067 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其可供分派收入總額之 90%，以及產業信託管理人目前之政策已遵守該規定。

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。產業信託管理人議決作出截至二零一四年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣 0.074 元（截至二零一三年六月三十日止六個月：每基金單位港幣 0.067 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的分派權利之日期（「記錄日期」）。就截至二零一四年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一四年九月十七日。此中期分派將於二零一四年十月八日或前後支付予基金單位持有人。
- (c) 預期有權收取就二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期間之分派之基金單位數目為3,257,431,189。此計算並無考慮可能於簡明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已發行基金單位數目之任何其他變動。
- (d) 產業信託管理人於二零一四年八月二十六日議決及宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣 0.074 元，涉及分派總額為港幣 241,000,000 元。因此，此分派並未於簡明綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一四年十二月三十一日止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薈灣仔酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣19,800,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣18,200,000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、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（包括辦公室物業），目標為向基金單位持有人提供穩定及增長之分派並達致每基金單位資產淨值之長遠增長。

二、 編製基準

本簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。此外，本簡明綜合財務報表亦載有香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定。

本簡明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。本簡明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）。

三、 會計政策及應用新增及經修訂香港財務報告準則

編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零一四年一月一日或之後開始期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

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)	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) – 投資實體的修訂
香港會計準則第 32 號(修訂)	香港會計準則第 32 號 <i>金融工具：呈列 – 抵銷金融資產及金融負債</i> 之修訂
香港會計準則第 36 號(修訂)	香港會計準則第 36 號 <i>資產減值 – 非金融資產之可回收金額之披露</i> 之修訂
香港會計準則第 39 號(修訂)	香港會計準則第 39 號 <i>金融工具：確認及計量 – 衍生工具之更替及對沖會計處理之持續</i> 之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第 21 號	<i>徵稅</i>

採納新增及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

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（即投資在初步酒店及富薈上環酒店上）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六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途 物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	445,504	2,324	447,828
酒店收入總額	—	21,482	21,482
總計	<u>445,504</u>	<u>23,806</u>	<u>469,310</u>
分類業績	<u>439,984</u>	<u>14,387</u>	<u>454,371</u>
投資物業公平值之變動	64,964	9,000	73,964
折舊	—	(4,241)	(4,241)
利息收入及其他			26,311
產業信託管理人費用			(64,244)
信託、專業及其他支出			(6,389)
融資成本—不包括基金單位持 有人分派			<u>(103,770)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u><u>376,002</u></u>

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途 物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	391,885	2,434	394,319
酒店收入總額	—	20,990	20,990
總計	<u>391,885</u>	<u>23,424</u>	<u>415,309</u>
分類業績			
	<u>386,653</u>	<u>14,069</u>	400,722
投資物業公平值之變動	116,793	8,000	124,793
折舊	—	(4,164)	(4,164)
利息收入及其他			1,692
產業信託管理人費用			(43,848)
信託、專業及其他支出			(11,197)
融資成本—不包括基金單位持 有人分派			<u>(86,616)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>381,382</u>

分類資產及負債

於二零一四年六月三十日，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21,860,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣20,200,000,000元）及港幣889,000,000元（二零一三年十二月三十一日：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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途 物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
資本開支	<u>15,036</u>	<u>248</u>	<u>15,284</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途 物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
資本開支	<u>53,207</u>	<u>1,786</u>	<u>54,993</u>

資本開支包括於投資物業上之添置與新增之物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

港幣445,504,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣391,885,000元）之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人（為一關連公司）。

五、 租金及酒店收入淨額

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
租金收入總額		
租金收入		
— 初步酒店 (附註)	409,349	386,809
— 富薈灣仔酒店－非酒店部分	2,324	2,434
— 富薈上環酒店	30,800	—
其他收入	5,355	5,076
	<u>447,828</u>	<u>394,319</u>
物業經營業務支出	(5,772)	(5,471)
租金收入淨額	<u>442,056</u>	<u>388,848</u>
酒店收入總額	21,482	20,990
酒店經營業務支出	(9,167)	(9,116)
酒店收入淨額	<u>12,315</u>	<u>11,874</u>
租金及酒店收入淨額	<u><u>454,371</u></u>	<u><u>400,722</u></u>

附註：

租金收入分析如下：

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	371,500	367,000
浮動租金	37,849	19,809
	<u>409,349</u>	<u>386,809</u>

六、 產業信託管理人費用

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	34,525	31,541
浮動費用	13,919	12,307
收購費用	15,800	—
	<u>64,244</u>	<u>43,848</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

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 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	50,971	56,550
須於五年內償還全部之其他債項之利息 開支	40,452	14,431
發債成本之攤銷	8,880	12,482
	<u>100,303</u>	<u>83,463</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)	3,118	2,903
貸款承諾費	349	—
貸款委託費	—	250
	<u>103,770</u>	<u>86,616</u>

八、 所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按16.5%（截至二零一三年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	38,274	32,320
遞延	18,119	13,654
期內稅項總支出	<u>56,393</u>	<u>45,974</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期內盈利港幣 319,609,000 元（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣 335,408,000 元）及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位（截至二零一三年六月三十日止六個月：3,257,431,189 個基金單位）之加權平均數計算。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣 0.098 元（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣 0.103 元）。

由於本期間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(經審核)及 二零一四年一月一日	700,000
添置	248
重估盈餘	3,993
期內折舊撥備	<u>(4,241)</u>
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u><u>700,000</u></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其傢俬、裝置及設備之價值。二零一四年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣3,993,000元已在其他全面收益內計入。

倘本集團之物業、廠房及設備在簡明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422,191,000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	<u>178,749</u>	<u>—</u>	<u>178,749</u>
於二零一三年十二月三十一日 (經審核)及二零一四年一月一日	20,200,000	180,000	20,380,000
添置	1,580,000	—	1,580,000
公平值之變動	64,964	9,000	73,964
於期內之資本開支	<u>15,036</u>	<u>—</u>	<u>15,036</u>
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	<u><u>21,860,000</u></u>	<u><u>189,000</u></u>	<u><u>22,049,000</u></u>

十二、應收賬項

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收浮動租金	37,849	53,688
其他應收賬項	408	1,209
	<u>38,257</u>	<u>54,897</u>

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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	61,214	131,792
其他應付賬項	859	144
	<u>62,073</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、免附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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 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	1,937,800	1,938,250
折讓及發行成本	<u>(13,749)</u>	<u>(15,530)</u>
	<u>1,924,051</u>	<u>1,922,720</u>

在設立一項 10 億美元之中期票據計劃並將票據上市後，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 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初及於期／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六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 15,825,435,000 元（二零一三年十二月三十一日：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（二零一三年十二月三十一日：3,257,431,189）數目計算。

十七、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／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(經 審核)	<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)
期內於其他全面收益 扣除之遞延稅項	(659)	—	—	(659)
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項	<u>224</u>	<u>(17,894)</u>	<u>(449)</u>	<u>(18,119)</u>
於二零一四年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)	<u>(45,838)</u>	<u>(382,396)</u>	<u>5,688</u>	<u>(422,546)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於簡明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 於二零一三年六月二十八日就有關收購仍在發展中之新富薈上環酒店訂立購股協議（「上環交易」），於二零一四年二月十日，上環交易已完成，總代價約為港幣 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) 使用按金港幣 948,000,000 元；(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。

十九、中期期間後事項

於中期期間後，富豪產業信託已於二零一四年七月二十八日完成收購另一新酒店，總代價約為港幣 1,651,400,000 元，包括最終行使價港幣 1,650,000,000 元及流動資產調整約港幣 1,400,000 元（「北角交易」）。該新酒店將以「富薈酒店」品牌命名為「富薈炮台山酒店」。

於完成北角交易時，根據新租賃協議，富薈炮台山酒店由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予承租人營運酒店業務（富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年）。而富豪酒店國際有限公司（作為初步酒店、富薈灣仔酒店及富薈上環酒店之酒店管理人）亦根據年期為十年之酒店管理協議委任為富薈炮台山酒店之新酒店管理人，任期於二零一四年七月二十八日起開始。

同時，根據由紀慧投資有限公司（乃富薈炮台山酒店之直接控股公司及於二零一四年七月二十八日完成北角交易時成為富豪產業信託全資擁有之附屬公司）訂立之協議，一間銀行已授出總額港幣 825,000,000 元之五年期新貸款融資（「二零一四年炮台山融資」），包括 (a) 最高達港幣 660,000,000 元之定期貸款融資；及 (b) 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按 HIBOR 基準計息。

富豪產業信託完成北角交易時之資產負債比率為33.6%。此比率乃根據於二零一四年六月三十日之資產總值及債務總額計算，並已計及 (i) 於完成交易時最終行使價港幣1,650,000,000元之餘額；及 (ii) 於完成交易時動用二零一四年炮台山融資之金額。

僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及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。

回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於中期期間內均無回購、出售或贖回基金單位。

發行新基金單位

於中期期間內概無發行新基金單位。

公眾持股量

於二零一四年六月三十日，根據產業信託管理人之可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流程、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。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊，信託契約及房地產投資信託基金守則內之相關規定，以及香港法例第 571 章《證券及期貨條例》及上市規則之適用於富豪產業信託之條文。

中期業績審閱

富豪產業信託之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由富豪產業信託之外界核數師安永會計師事務所審閱，而外界核數師之審閱報告乃載於富豪產業信託將寄發予基金單位持有人之截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告內。

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中期期間之簡明綜合財務報表，其中包括富豪產業信託所採用之會計原則及慣例。

刊發中期報告

富豪產業信託中期期間之中期報告預期於二零一四年八月三十一日或之前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，二零一四年八月二十六日

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