

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

## 二零一五年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 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	474.3	447.8	+5.9%
酒店收入總額	16.7	21.5	-22.6%
租金及酒店收入淨額	475.9	454.4	+4.7%
*未計及基金單位持有人 分派前之期內盈利／(虧損)	(1,376.9)	319.6	不適用
核心盈利(不包括投資物業之 公平值變動)	254.6	245.6	+3.6%
基金單位持有人應佔期內 可供分派收入	<u>263.5</u>	<u>256.6</u>	+2.7%
每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.0809 元</u>	<u>港幣 0.0788 元</u>	+2.7%
每基金單位分派	<u>港幣 0.074 元</u>	<u>港幣 0.074 元</u>	-
	截至二零一五年 六月三十日 (未經審核)	截至二零一四年 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 4.225 元</u>	<u>港幣 4.759 元</u>	-11.2%

\* 包括根據獨立估值師分別於二零一五年及二零一四年六月三十日之估值，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1,631,400,000元重估虧損及港幣74,000,000元重估盈利。

- 截至二零一五年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣**475,900,000**元，較二零一四年同期增加**4.7%**。
- 未計及基金單位持有人分派前之期內虧損為港幣**1,376,900,000**元，主要歸因於物業公平值重估虧損港幣**1,631,400,000**元。然而，該重估虧損為非現金項目及對富豪產業信託之現金流並無即時影響。
- 於期內核心盈利（不包括投資物業之公平值變動）為港幣**254,600,000**元，較二零一四年同期增加**3.6%**。
- 於期內可供分派收入總額為港幣**263,500,000**元，較二零一四年同期增加**2.7%**。
- 每基金單位之中期分派為港幣**0.074**元，與二零一四年之中期分派相同。
- 受到物業公平值減少之影響，截至二零一五年六月三十日每基金單位資產淨值為港幣**4.225**元（二零一四年十二月三十一日：每基金單位港幣**4.759**元）。
- 由於多項不利之市場因素，包括港元強勢、過夜旅客的消費減少、佔領中環行動的擴散效應，而最近反水貨客示威行動，令到許多赴港旅遊的內地旅客對香港卻步，香港旅遊業及相關業務行業最近幾個月經受挫折。
- 在此背景下，香港五間初步酒店錄得合併平均入住率**83.0%**，較去年同期減少**9.9**個百分點，而合併平均房租亦減少**3.7%**，導致平均可出租客房收入按年減少**14.0%**。
- 五間初步酒店之物業收入淨額總額為港幣**372,600,000**元低於按比例計算之基本租金港幣**381,500,000**元，故此於期內並無應收之浮動租金。
- 自行經營之富薈灣仔酒店之入住率得以維持於近乎全滿，惟平均達致之房租下降了**22.2%**，導致其物業收入淨額總額較去年減少約**20.0%**。

- 新開業之富薈上環酒店及富薈炮台山酒店分別錄得入住率**91.2%**及**73.6%**，以新開業之酒店在當前市況下表現屬理想。該兩間酒店於期內賺取租金收入港幣**84,000,000**元。
- 五間初步酒店之現有租賃協議已延長多五年至二零二零年十二月三十一日。二零一六年市場租金檢討正由獨立專業物業估值師負責進行中，並將會於二零一五年九月底前釐定。
- 除了自行經營之富薈灣仔酒店外，富豪產業信託所擁有的全部其他物業均按租賃條款而每年收取保證基本租金，因此，可預期本年下半年富豪產業信託之整體收入及可供分派收入將維持穩定。
- 產業信託管理人之董事認為，香港旅遊業近期所經受的挫折應屬暫時性，長遠而言，香港酒店業務之前景將依然被看好。

## 財務業績

截至二零一五年六月三十日止六個月，富豪產業信託（「富豪產業信託」）錄得未經審核綜合未計及基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派前虧損港幣1,376,900,000元，而於二零一四年同期則錄得港幣319,600,000元之盈利。當審閱此中期業績之比較數字時，基金單位持有人應注意，根據富豪產業信託之主要估值師所評估截至二零一五年六月三十日之市場估值，投資物業組合之公平值減少港幣1,631,400,000元已在二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日期內（「中期期間」）之業績內反映，而於去年之比較期間則錄得公平值收益港幣74,000,000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實為港幣254,600,000元，較二零一四年同期錄得之港幣245,600,000元增加約3.6%。

## 二零一五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263,500,000元，相等於每富豪產業信託基金單位（「**基金單位**」）約為港幣0.0809元，較二零一四年同期錄得之港幣256,600,000元增加港幣6,900,000元（相等於約2.7%）。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（「**董事**」）已宣派截至二零一五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，與二零一四年之中期分派相同，即中期期間之分派比率約為91.5%。

## 暫停基金單位持有人的過戶登記

基金單位持有人的登記冊將由二零一五年九月十四日（星期一）至二零一五年九月十六日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位持有人的過戶登記，期間將不辦理基金單位之過戶登記手續。為確保享有二零一五年中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一五年九月十一日（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二零一五年十月五日或前後寄出。

## 酒店業及業務回顧

於回顧期間內，大多數發達世界經濟體持續逐漸復甦。國際貨幣基金組織預測二零一五年全球經濟將增長 3.3%，略低於二零一四年，發達經濟體的增長逐步好轉與新興市場和發展中經濟體的增長放緩。美國經濟預期繼續增強，市場普遍認為美元利率可能會恢復上升趨勢，倘若於不久將來其利率實際開始上調，此舉可能會對全球經濟造成顯著影響。新興市場經濟體的增長持續放緩反映了多個因素，包括商品價格下跌和外部金融條件收緊、結構性瓶頸、中國的再平衡，以及與地緣政治因素相關的經濟困境。通過利用各項寬鬆的財政政策來支持國內需求，於二零一五年第一季及第二季，中國的國內生產總值能夠保持 7% 的按年增長率。中國仍然是全球增長最快的經濟體之一，以及香港之重要經濟合作夥伴。

與此同時，於二零一五年上半年，香港的經濟活動適度擴張 2.6%，全年的實質本地生產總值增長預測為 2% 至 3%。於同一期間，訪港旅客總數超過 29,300,000 人次，按年溫和增長 2.8%，當中中國內地旅客佔訪港旅客總人數約 78%。在該訪港旅客總人數中，過夜旅客約佔 12,700,000 人次，實際上按年下跌 3.8%，主要由於自二零一五年三月以來，循個人遊計劃途徑訪港之中國內地旅客人數大幅下降。同時，香港零售業總銷貨價值按年下跌 1.6%，當中以高端消費品行業所受之不利影響最為顯著。

在此背景下，根據香港旅遊發展局公佈的數據，在接受訪問的香港所有不同類別之酒店中，截至六月三十日止上半年的酒店客房平均入住率由二零一四年的 89% 下降至二零一五年的 85%，而實際平均房租亦較去年同期下降 8.7%。

香港旅遊業及相關業務行業最近幾個月經受挫折可以歸因於多個因素，包括港元強勢、過夜旅客的消費減少、佔領中環行動的擴散效應，而最近反水貨客示威行動，令到許多赴港旅遊的內地旅客對香港卻步。然而，中國政府實施深圳居民「一周一行」政策對本地酒店市場沒有重大影響，因該等遊客大多屬於不過夜旅客。

於中期期間內，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酒店，錄得合併平均入住率 83.0%，較去年同期減少 9.9 個百分點。該等酒店同期之合併平均房租亦減少 3.7%，導致平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）按年減少 14.0%。該五間酒店於中期期間內的物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額為港幣 372,600,000 元，而二零一四年同期則錄得港幣 447,200,000 元。

於二零一五年，出租予富豪產業信託之直接上市控股公司 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）之全資擁有附屬公司 Favour Link International Limited（「承租人」）之初步酒店之現行基本租金（「基本租金」）總額為港幣 763,000,000 元。由於中期期間內該五間酒店之物業收入淨額總額低於按比例計算之基本租金港幣 381,500,000 元，故此並無應收之浮動租金（「浮動租金」）。

於二零一五年四月十四日舉行之富豪產業信託之基金單位持有人特別大會（「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。二零一六年之市場租金檢討正由獨立專業物業估值師負責進行中，並將會於二零一五年九月底前釐定。

於同一特別大會上，基金單位持有人亦已批准對富豪產業信託之信託契約作出修訂，以與二零一四年八月生效之《房地產投資信託基金守則》（「房地產投資信託基金守則」）之修訂一致。該修訂主要旨在為富豪產業信託提供更大靈活性及酌情決定權，令富豪產業信託能夠投資若干金融工具及在若干上限範圍內從物業發展活動。有關修訂信託契約之詳情已載於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。由於投資範圍得以擴闊，令富豪產業信託於將來在尋找投資機會時處於一個較有利的位置。

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物業，全部以「富薈酒店」品牌命名。「富薈」品牌為富豪集團開發之酒店新路線，一般定位為高檔精選服務酒店，以現代時尚的裝修，並配備先進科技設施。

以「富薈」品牌經營之首間酒店為「富薈灣仔酒店」，該酒店自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。該酒店自其開業以來備受個人及商務旅客肯定，但由於以上提及之多項市場因素導致市場競爭激烈，其於中期期間之經營表現亦受到不利影響。雖然於期內該酒店之入住率得以維持於近乎全滿，惟平均達致之房租下降了 22.2%。該物業中期期間內之物業收入淨額總額（當中包括非酒店部分已有增加的租賃租金）為港幣 11,500,000 元，較去年同期下跌約 20.0%。

富豪產業信託旗下另外兩間富薈酒店，即富薈上環酒店及富薈炮台山酒店，亦已根據初始租賃年期至二零一九年十二月三十一日為止之租賃協議出租予同一名承租人，而富豪產業信託有權選擇將租賃協議延長多五年。該兩間新開之富薈酒店於回顧期間內之入住率分別為 91.2% 及 73.6%，以新開業之酒店在當前市況下表現屬理想。租賃年期之首三年實施固定租金，於中期期間內賺取租金收入總額港幣 84,000,000 元。

## 業務前景

雖然下半年為本地酒店業的傳統旺季，酒店業於未來數月之前景仍然充滿挑戰。然而，富豪產業信託之物業組合的營運和租賃結構，已因應短期市場波動為富豪產業信託提供一定緩衝作用。除了自行經營之富薈灣仔酒店外，富豪產業信託所擁有的全部其他物業均按租賃條款而每年收取保證基本租金，因此，可預期本年下半年富豪產業信託之整體收入及可供分派收入將維持穩定。

旅遊相關行業期望更多內地城市將被納入個人遊計劃，務求開拓過夜訪港旅客新來源。另一方面，香港將需要投入更多的資源開拓旅遊景點，而整體香港社會亦應該更緊密地合作，重新締造一個和諧的環境，以保持香港作為亞洲區內及全球其中一個旅客最喜歡的旅遊和購物目的地的地位及其長久以來享有的聲譽。

產業信託管理人之董事認為，香港旅遊業近期所經受的挫折應屬暫時性，長遠而言，香港酒店業務之前景將依然被看好。產業信託管理人將繼續審慎地在本地以及海外為富豪產業信託物色投資增值機會，以期進一步鞏固其經常性收入之基礎。

## 管理層之討論及分析

### 營運回顧

於中期期間內，富豪產業信託向承租人收取出租初步酒店之基本租金總額為港幣 381,500,000 元。於中期期間內，來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣 372,600,000 元，乃低於按比例計算之基本租金，故此於中期期間內並無應收之浮動租金。

截至二零一五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16,700,000元，產生經營業務成本及支出則為港幣8,300,000元。非酒店部分所產生之已增加租金收入則為港幣3,400,000元。

於中期期間內，富豪產業信託分別賺取出租富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之租金收入為港幣41,100,000元及港幣42,900,000元。

五間初步酒店合共總數410間客房及套房已定於二零一五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，232間客房之翻新工程已於二零一五年六月三十日或之前完成並已恢復營運。此外，亦已計劃持續進行若干工程設施及更換工程。

## 財務回顧

於二零一五年六月三十日，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1,938,000,000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。

於富豪產業信託以往之中期報告及年報所載，自發行中期票據計劃起，於二零一五年六月三十日，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在外之票據之本金票面值總額為港幣1,938,000,000元，並將於二零一八年到期。

於二零一五年六月三十日，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、以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元定期貸款融資、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。於二零一五年六月三十日，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。

於緊隨中期期間後，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，此乃由於其他未使用之可用循環貸款融資承受較低利率。

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，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。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之前二零一二年訂立之定期貸款融資。於二零一五年六月三十日，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。於二零一五年六月三十日，已動用之二零一四年上環融資只包括定期貸款全額港幣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。於二零一五年六月三十日，已動用之二零一四年炮台山融資包括定期貸款全額港幣660,000,000元及部分循環貸款融資港幣65,000,000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。於二零一五年六月三十日，有關貸款融資總額之利息成本乃全數受浮動HIBOR差額所帶動。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差額作出所需評估。

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為36.6%（二零一四年中期：31.8%），即尚未償還貸款及債務總額合共港幣8,235,000,000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1,938,000,000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725,000,000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22,525,700,000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。

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款為港幣58,800,000元及港幣38,100,000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258,000,000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。

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託八間其中之六間物業（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店以及富薈炮台山酒店）之總面值為港幣 15,361,000,000 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

截至二零一五年六月三十日，富豪產業信託於其組合之八項物業評估總值為港幣22,411,000,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣24,119,000,000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、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營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一五年六月三十日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一五年 六月三十日 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	<b>3,500</b>	3,480	+0.6%
富豪香港酒店	香港島	<b>3,820</b>	4,180	-8.6%
富豪九龍酒店	九龍	<b>5,110</b>	5,480	-6.8%
富豪東方酒店	九龍	<b>1,940</b>	2,160	-10.2%
麗豪酒店	新界	<b>4,290</b>	4,700	-8.7%
		<b>18,660</b>	20,000	-6.7%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	<b>801</b>	889	-9.9%
富薈上環酒店	香港島	<b>1,440</b>	1,580	-8.9%
富薈炮台山酒店	香港島	<b>1,510</b>	1,650	-8.5%
<b>整體物業組合</b>		<b>22,411</b>	24,119	-7.1%

截至二零一五年六月三十日，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。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一五年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣13,763,300,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣15,502,600,000元)，即基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(「資產淨值」)為港幣4.225元，低於二零一四年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣4.759元，乃由於物業組合公平值減少所致。

## 簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>收入</b>			
租金收入總額	五	<b>474,396</b>	447,828
酒店收入總額	五	<b>16,625</b>	21,482
		<b>491,021</b>	469,310
物業及酒店經營業務支出		<b>(15,131)</b>	(14,939)
租金及酒店收入淨額	五	<b>475,890</b>	454,371
利息及其他收入		<b>713</b>	26,311
折舊	十	<b>(4,347)</b>	(4,241)
投資物業公平值之變動	十一	<b>(1,631,406)</b>	73,964
產業信託管理人費用	六	<b>(50,655)</b>	(64,244)
信託、專業及其他支出		<b>(5,884)</b>	(6,389)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	<b>(107,222)</b>	(103,770)
除稅及基金單位持有人分派前之 盈利／(虧損)		<b>(1,322,911)</b>	376,002
所得稅開支	八	<b>(53,942)</b>	(56,393)
未計及基金單位持有人分派前之 期內盈利／(虧損)		<b>(1,376,853)</b>	319,609
融資成本－基金單位持有人分派		<b>(286,654)</b>	(270,367)
計及基金單位持有人分派後之 期內盈利／(虧損)		<b>(1,663,507)</b>	49,242
基金單位持有人應佔每基金單位 盈利／(虧損)			
基本及攤薄	九	<b>港幣(0.423)元</b>	港幣 0.098 元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 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／(虧損)	(1,376,853)	319,609
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	(341)	(4,395)
自對沖儲備轉撥至簡明綜合損益表	<u>1,059</u>	<u>3,118</u>
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>718</u>	<u>(1,277)</u>
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 (91,585)	3,993
所得稅之影響	十七 <u>15,112</u>	<u>(659)</u>
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>(76,473)</u>	<u>3,334</u>
期內其他全面收益／(虧損) (除稅後)	<u>(75,755)</u>	<u>2,057</u>
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>(1,452,608)</u></u>	<u><u>321,666</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
截至二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十	596,000	691,000
投資物業	十一	21,815,000	23,428,000
非流動總資產		22,411,000	24,119,000
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十二	8,529	56,457
預付款項、按金及其他應收賬項		9,274	5,795
有限制現金		38,107	47,156
現金及現金等值項目		58,760	59,094
流動總資產		114,670	168,502
<b>總資產</b>		22,525,670	24,287,502
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十三	40,938	94,292
已收按金		124	124
應付關連公司款項		12,136	6,199
其他應付賬項及應計費用		26,457	37,216
附息之銀行債項		65,000	63,000
衍生金融工具		—	2,024
應付稅項		56,507	32,015
流動總負債		201,162	234,870
<b>流動負債淨值</b>		(86,492)	(66,368)
<b>扣除流動負債後總資產</b>		22,324,508	24,052,632

## 簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項		<b>6,178,832</b>	6,170,739
其他債項	十四	<b>1,927,786</b>	1,926,604
已收按金		<b>3,166</b>	2,653
遞延稅項負債	十七	<b>451,416</b>	450,066
非流動總負債		<b>8,561,200</b>	8,550,062
<b>總負債</b>		<b>8,762,362</b>	8,784,932
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>13,763,308</b>	15,502,570
已發行基金單位數目	十五	<b>3,257,431,189</b>	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	十六	<b>港幣 4.225 元</b>	港幣 4.759 元

## 分派表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 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／(虧損)	(1,376,853)	319,609
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	(1,724)	—
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 <sup>(d)</sup>	(18,475)	(19,822)
發債成本之攤銷	8,925	8,880
投資物業公平值之變動	1,631,406	(73,964)
折舊	4,347	4,241
外匯兌換差額(淨額)	(574)	(448)
遞延稅項支出	16,462	18,119
期內可供分派收入 <sup>(a)</sup>	<u>263,514</u>	<u>256,615</u>
每基金單位分派 <sup>(a)、(b)及(c)</sup>	<u>港幣 0.074 元</u>	<u>港幣 0.074 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之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二零一五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（截至二零一四年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.074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之分派權利之日期（「記錄日期」）。就截至二零一五年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一五年九月十六日。此中期分派將於二零一五年十月五日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零一五年八月二十五日議決及宣派截至二零一五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，而將於截至二零一五年十二月三十一日止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18,500,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣19,800,000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、二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約、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、服務式住宅或商用物業(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、 會計政策及採納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二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零一五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。

香港會計準則第 19 號(修訂) *界定福利計劃: 僱員供款*

二零一零至二零一二年週期 多項香港財務報告準則之修訂  
之年度改進

二零一一至二零一三年週期 多項香港財務報告準則之修訂  
之年度改進

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、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店；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。

本集團於截至二零一五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
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	470,951	3,445	474,396
酒店收入總額	—	16,625	16,625
總計	<u>470,951</u>	<u>20,070</u>	<u>491,021</u>
<b>分類業績</b>	<u>464,380</u>	<u>11,510</u>	<u>475,890</u>
投資物業公平值之變動	(1,638,406)	7,000	(1,631,406)
折舊	—	(4,347)	(4,347)
利息及其他收入			713
產業信託管理人費用			(50,655)
信託、專業及其他支出			(5,884)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(107,222)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之虧損			<u>(1,322,911)</u>

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
<b>分類收入</b>			
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>
<b>分類業績</b>	<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)
利息及其他收入			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>376,002</u>

## 分類資產及負債

於二零一五年六月三十日，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21,610,000,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣23,230,000,000元）及港幣801,000,000元（二零一四年十二月三十一日：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>18,406</u>	<u>932</u>	<u>19,338</u>

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>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

## 主要客戶資料

港幣470,951,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣445,504,000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）。

## 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	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入			
初步酒店	(a)	381,500	409,349
富薈灣仔酒店－非酒店部分		3,445	2,324
富薈上環酒店	(b)	41,096	30,800
富薈炮台山酒店	(c)	42,918	—
其他收入		5,437	5,355
		<b>474,396</b>	<b>447,828</b>
物業經營業務支出		<b>(6,851)</b>	<b>(5,772)</b>
<b>租金收入淨額</b>		<b>467,545</b>	<b>442,056</b>
<b>酒店收入總額</b>		<b>16,625</b>	<b>21,482</b>
酒店經營業務支出		<b>(8,280)</b>	<b>(9,167)</b>
<b>酒店收入淨額</b>		<b>8,345</b>	<b>12,315</b>
<b>租金及酒店收入淨額</b>		<b>475,890</b>	<b>454,371</b>

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	381,500	371,500
浮動租金	—	37,849
	<b>381,500</b>	<b>409,349</b>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
合約現金租金收入	41,040	30,800
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	56	—
	<b>41,096</b>	<b>30,800</b>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
合約現金租金收入	41,250	—
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	1,668	—
	<b>42,918</b>	<b>—</b>

#### 六、 產業信託管理人費用

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	36,139	34,525
浮動費用	14,516	13,919
收購費用	—	15,800
	<b>50,655</b>	<b>64,244</b>

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

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 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	56,128	50,971
須於五年內償還全部之其他債項之 利息開支	40,447	40,452
發債成本之攤銷	8,925	8,880
	<b>105,500</b>	<b>100,303</b>
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	3,118
其他	663	349
	<b>107,222</b>	<b>103,770</b>

## 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%（截至二零一四年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	37,596	38,274
以往年度超額撥備	(116)	—
遞延	<u>16,462</u>	<u>18,119</u>
期內稅項總支出	<u><u>53,942</u></u>	<u><u>56,393</u></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期內虧損港幣 1,376,853,000 元（截至二零一四年六月三十日止六個月：盈利港幣 319,609,000 元）及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位（截至二零一四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虧損為港幣 0.423 元（截至二零一四年六月三十日止六個月：每基金單位基本盈利港幣 0.098 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虧損與基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損相同（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

## 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(經審核)及 二零一五年一月一日	691,000
添置	932
重估虧損	(91,585)
期內折舊撥備	<u>(4,347)</u>
於二零一五年六月三十日(未經審核)	<u><u>596,000</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第一太平戴維斯進行估值，於二零一五年六月三十日為港幣596,000,000元。二零一五年六月三十日估值產生之重估虧損港幣91,585,000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417,347,000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 (經審核)及二零一五年一月一日	23,230,000	198,000	23,428,000
公平值之變動	(1,638,406)	7,000	(1,631,406)
於期內之資本開支	<u>18,406</u>	<u>—</u>	<u>18,406</u>
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	<u><u>21,610,000</u></u>	<u><u>205,000</u></u>	<u><u>21,815,000</u></u>

本集團之投資物業由第一太平戴維斯進行估值，於二零一五年六月三十日為港幣21,815,000,000元。

## 十二、應收賬項

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 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	<b>7,180</b>	5,456
應收浮動租金	—	49,724
其他應收賬項	<u><b>1,349</b></u>	<u>1,277</u>
	<u><u><b>8,529</b></u></u>	<u><u>56,457</u></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簡明綜合損益表確認為收入。

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。

於二零一四年十二月三十一日，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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	39,780	93,917
其他應付賬項	<u>1,158</u>	<u>375</u>
	<u><b>40,938</b></u>	<u><b>94,292</b></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

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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	1,937,950	1,938,550
折讓及發行成本	(10,164)	(11,946)
	<u>1,927,786</u>	<u>1,926,604</u>

#### 十五、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 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二零一五年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 13,763,308,000 元（二零一四年十二月三十一日：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(經 審核)	<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	<b>(44,818)</b>	<b>(416,597)</b>	<b>11,349</b>	<b>(450,066)</b>
期內於其他全面收益 計入之遞延稅項	<b>15,112</b>	—	—	<b>15,112</b>
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項	<u>229</u>	<u>(12,315)</u>	<u>(4,376)</u>	<u>(16,462)</u>
於二零一五年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)	<u><b>(29,477)</b></u>	<u><b>(428,912)</b></u>	<u><b>6,973</b></u>	<u><b>(451,416)</b></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。

## 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。

## 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、出售或贖回任何基金單位。

## 發行新基金單位

於中期期間內，富豪產業信託並無發行新基金單位。

## 公眾持股量

截至二零一五年六月三十日，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%。

## 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二零一五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二零一五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，二零一五年八月二十五日

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；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。