

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

## 二零一六年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%變動
租金收入總額	458.9	474.3	-3.3%
酒店收入總額	15.8	16.7	-5.1%
租金及酒店收入淨額	460.8	475.9	-3.2%
未計及基金單位持有人 分派前之期內盈利／(虧損)	328.6 *	(1,376.9)*	-
核心盈利(不包括投資物業之 公平值變動)	240.6	254.6	-5.5%
基金單位持有人應佔期內 可供分派收入	<u>254.6</u>	<u>263.5</u>	-3.4%
每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.0781 元</u>	<u>港幣 0.0809 元</u>	-3.5%
每基金單位分派	<u>港幣 0.074 元</u>	<u>港幣 0.074 元</u>	-
	截至二零一六年 六月三十日 (未經審核)	截至二零一五年 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 4.127 元</u>	<u>港幣 4.105 元</u>	+0.5%

\* 包括根據獨立估值師分別於二零一六年及二零一五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88,000,000元重估盈利及港幣1,631,400,000元重估虧損。

- 截至二零一六年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣460,800,000元，較二零一五年同期減少3.2%。
- 未計及基金單位持有人分派前之期內盈利為港幣328,600,000元，而二零一五年同期則虧損港幣1,376,900,000元。
- 於期內核心盈利（不包括投資物業之公平值變動）為港幣240,600,000元，較二零一五年同期減少5.5%。
- 於期內可供分派收入總額為港幣254,600,000元，較二零一五年同期輕微下降3.4%。
- 每基金單位之中期分派為港幣0.074元，與二零一五年之中期分派相同。
- 香港五間初步酒店之合併平均入住水平維持於82.6%，較去年同期輕微減少0.4個百分點。由於市場競爭激烈，合併平均房租亦下降6.8%，導致平均可出租客房收入按年減少7.3%。
- 由於五間初步酒店之物業收入淨額總額為港幣339,200,000元，低於按比例計算之基本租金港幣366,000,000元，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水平維持在97.5%，惟實際平均房租下降3.2%。
- 富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於期內之合併平均入住水平維持在84.7%，而彼等之實際平均房租較去年同期下降3.3%，而此就當前市況而言已屬理想。
- 富豪產業信託現時與一組本地及國際金融機構銀團正在安排港幣55億元為期五年之定期及循環貸款融資，主要計劃把將於二零一八年七月到期之現有港幣45億元定期貸款融資提早進行再融資，及為富豪產業信託提供額外資金擬用作新收購及持續提升其現有物業組合。
- 儘管短期業務環境將繼續充滿挑戰，產業信託管理人之董事會認為香港酒店業務之未來前景將仍然被看好。

- 產業信託管理人將繼續密切監察任何可能出現之合適投資機會，以期進一步拓展及擴大富豪產業信託之資產及收入基礎。

## 財務業績

截至二零一六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」）分派前盈利港幣328,600,000元，而於二零一五年同期則呈報港幣1,376,900,000元之虧損。根據富豪產業信託之總估值師所評估截至二零一六年六月三十日之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合之公平值較其截至二零一五年十二月三十一日之最後經評估值增加港幣88,000,000元。該公平值收益已在二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期內（「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虧損港幣1,631,400,000元。倘不計及該公平值之變動，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240,600,000元，而二零一五年同期則錄得港幣254,600,000元。

## 二零一六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254,600,000元（相等於每富豪產業信託基金單位（「基金單位」）約為港幣0.0781元），較二零一五年比較期間錄得之港幣263,500,000元（相等於每基金單位約為港幣0.0809元）輕微下降3.4%。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」）已宣派截至二零一六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，與二零一五年之中期分派相同，即中期期間之分派比率約為94.7%。

## 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九月十二日（星期一）至二零一六年九月十四日（星期三）（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。為確保享有二零一六年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一六年九月九日（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二零一六年十月三日或前後寄出。

## 酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團之資料，全球經濟之增長前景出現疲弱狀況。二零一六年之全球增長預測為2.4%，發達經濟體預期擴張1.7%。新興市場和發展中經濟體面對更嚴峻之不利因素，包括發達經濟體之疲弱增長及商品價格持續低迷，以及全球貿易及資本流動環境欠佳。中國之經濟增長於二零一五年減至6.9%及於二零一六年上半年進一步降低至6.7%，反映了出口疲軟及投資放慢，而國內正逐步進行重整。於二零一六年六月，英國投票決定脫離歐盟，而在脫歐之進程及時間表仍尚未明確時，此舉可能對全球造成嚴重經濟影響。此外，有多項不確定因素可能會對環球經濟之未來發展造成重大影響，包括金融市場波幅加劇、財政政策之不確定性增加及地緣政治情況緊張局勢提升。

於回顧期間內，香港之經濟溫和按年擴張1.2%，二零一六年之本地生產總值（GDP）實質增長預測為1至2%，因本地經濟放緩而下調。於同一期間，訪港旅客總數達約27,200,000人次，按年減少7.4%，當中約有20,400,000人次為中國內地旅客，按年下降10.6%。單計循個人遊途徑訪港之中國內地旅客人數達約11,500,000人次，較二零一五年同期下降20.1%。中國內地旅客之下降在若干程度上由來自傳統長途及其他短途地區市場之旅客人數反彈所抵銷。過夜旅客人數維持在約12,400,000人次，按年僅下跌2.1%。由於中國內地旅客人數減少，香港零售業受到重大影響，且於二零一六年首六個月之零售業總銷貨價值已按年下跌10.5%。

根據香港旅遊發展局公佈之數據，在所有受訪之香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止上半年之酒店房間平均入住水平由二零一五年之85%輕微下降至二零一六年之84%，而實際平均房租則下降5.8%，反映平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）按年下降6.9%。

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之合併平均入住水平維持於82.6%，而去年同期則為83.0%。由於市場競爭激烈，彼等之合併平均房租較同期下降6.8%，導致平均可出租客房收入按年減少7.3%。若只將五間個別初步酒店之經營數據與相似類別之其他可相比之酒店作出比較，彼等之表現與市場之平均水平相若。該五間酒店於中期期間內之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額為港幣339,200,000元，而二零一五年同期為港幣372,600,000元。

於二零一六年，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之初步酒店之現行基本租金（「基本租金」）總額為港幣732,000,000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366,000,000元，並無應收之浮動租金（「浮動租金」）。

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之新系列，一般定位為高檔精選服務酒店，具備現代設計及時尚裝修，並配備先進科技設施。

首間富薈酒店「富薈灣仔酒店」自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。其於期內之入住水平維持於97.5%，惟實際平均房租下降3.2%。該物業之物業收入淨額總額（包括非酒店部分之租賃租金）於中期期間為港幣10,400,000元，較去年同期下降9.5%。

另外兩間富薈酒店，名為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出租予同一富豪承租人，而富豪產業信託有權選擇將租賃協議延長多五年。根據租賃協議之條款，該兩間酒店於中期期間產生固定租金收入港幣84,500,000元。於回顧期間內，該兩間新富薈酒店之合併平均入住水平維持在84.7%，而彼等之實際平均房租較去年同期下降3.3%，而此就當前市況而言已屬理想。儘管該兩間酒店產生之物業收入淨額均低於其固定租金水平，管理層認為，該兩間相對新的酒店之業務營運仍有進步空間。富薈上環酒店按固定租金之首三年期間將於二零一七年二月九日屆滿及根據租賃協議之條款，富豪產業信託及承租人已共同委任獨立專業物業估值師，以釐定自二零一七年二月十日至十二月三十一日期間之市場租金方案。

## 業務前景

富豪產業信託現時與一組本地及國際金融機構銀團正在安排港幣55億元為期五年之定期及循環貸款融資。這筆新貸款主要計劃把將於二零一八年七月到期之現有港幣45億元定期貸款融資提早進行再融資。根據新貸款下可供提取之餘下資金擬用作新收購（倘出現合適機會）及持續提升富豪產業信託之現有物業組合。

鑒於不斷改變之旅客組合及消費模式，香港政府正安排多項推廣活動，以吸引更多高消費之過夜旅客到訪香港，並為香港重新建立國際之好客城市之聲譽。長遠而言，香港政府承諾提升香港旅遊業之基建。儘管短期業務環境將繼續充滿挑戰，產業信託管理人之董事會認為，香港酒店業務之未來前景將仍然被看好。產業信託管理人將繼續密切監察任何可能出現之合適投資機會，以期進一步拓展及擴大富豪產業信託之資產及收入基礎。儘管如此，考慮到全球經濟環境不穩，倘物色到任何有關收購將會以格外審慎之態度處理。

## 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現金基本租金總額為港幣 366,000,000 元。於回顧期間內，來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣 339,200,000 元，乃低於按比例計算之基本租金，因此並無應收之浮動租金。

截至二零一六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15,800,000元，並產生經營業務成本及支出港幣8,500,000元。就包括零售及商用物業之非酒店部分而言，於回顧期間內，出租予第三方租戶所產生之租金收入為港幣3,400,000元。

於中期期間內，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租金分別為港幣43,100,000元及港幣43,300,000元，而會計租金收入則以直線法分別確認為港幣41,300,000元及港幣43,200,000元。

富薈上環酒店自租約開始起之固定租金付款條款已有效使富豪產業信託於開設一間新酒店物業時免受成立期影響，且亦使其免受本公佈內別處所述近期疲軟市況影響。將就富薈上環酒店自二零一七年二月十日（即按固定租金架構租賃首三年期間屆滿日）至二零一七年十二月三十一日期間釐定之市場租金方案有可能低於現行之固定租金水平，這進而會對富豪產業信託二零一七年之租金收入產生不利影響。

五間初步酒店合共總數290間客房及套房已定於二零一六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，92間客房之翻新工程已於二零一六年六月三十日或之前完成並已恢復營運。此外，五間初步酒店之多項若干餐飲空間改建工程，以及提升和更換工程設施亦已計劃持續進行。

## 財務回顧

於二零一六年六月三十日，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1,938,900,000元及於不同到期日之有抵押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。

於二零一六年六月三十日，於二零一三年三月及二零一三年五月發行在外票據本金票面值總額為港幣1,938,900,000元，並分別將於二零一八年三月及二零一八年五月到期。

於二零一六年六月三十日，富豪產業信託之銀行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元之一項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。於由富豪產業信託自願取消循環貸款融資後，於二零一六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，為定期貸款融資之全額。

受惠於貸款市場可提供之流動資金，產業信託管理人已自行與一組本地及國際銀行之銀團就二零一三年初步融資安排港幣55億元為期五年之新定期及循環貸款融資再融資，以獲取較低利息成本及為富豪產業信託提供額外資金。與銀行之安排已到最後階段，預期於二零一六年下半年完成。

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二零一二年所訂立之前定期貸款融資。於二零一六年六月三十日，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元後就支付餘下收購富薈上環酒店之收購代價融資。於二零一六年六月三十日，港幣632,000,000元之定期貸款已動用及尚未償還，而循環貸款融資港幣158,000,000元尚未提取。

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元後就支付餘下收購富薈炮台山酒店之收購代價融資。於二零一六年六月三十日，已動用二零一四年炮台山融資定期貸款融資金額港幣660,000,000元及已提取循環貸款融資港幣90,000,000元。

於中期期間，低利率環境持續。於二零一六年六月三十日，有關貸款融資總額之利息成本於有關利率掉期安排已於二零一五年三月屆滿後全數受浮動HIBOR基準利差所帶動。產業信託管理人密切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。

於二零一六年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為37.1%（二零一五年六月三十日：36.6%），即尚未償還貸款及債務總額合共港幣8,260,900,000元，當中計及：(a) 票據本金金額港幣1,938,900,000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750,000,000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22,280,400,000元所得之比率，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。

於二零一六年六月三十日，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29,100,000元及港幣55,100,000元，以及未使用之循環貸款融資為港幣233,000,000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。

於二零一六年六月三十日，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15,280,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。中期票據計劃項下之票據並無以物業作抵押。

### 物業組合之估值

截至二零一六年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣22,180,000,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣22,072,000,000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營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一六年 六月三十日 估值 港幣百萬元	二零一五年 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	3,440	3,420	0.6%
富豪香港酒店	香港島	3,770	3,770	—
富豪九龍酒店	九龍	5,130	5,090	0.8%
富豪東方酒店	九龍	1,770	1,790	(1.1%)
麗豪酒店	新界	4,320	4,260	1.4%
		<b>18,430</b>	<b>18,330</b>	<b>0.5%</b>
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	806	801	0.6%
富薈上環酒店	香港島	1,440	1,440	—
富薈炮台山酒店	香港島	1,504	1,501	0.2%
		<b>22,180</b>	<b>22,072</b>	<b>0.5%</b>
<b>整體物業組合</b>		<b>22,180</b>	<b>22,072</b>	<b>0.5%</b>

截至二零一六年六月三十日，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總估值師，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。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一六年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣13,442,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣13,371,200,000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4.127元，高於二零一五年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣4.105元，主要由於物業組合公平值增加所致。

## 簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 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>458,934</b>	474,396
酒店收入總額	五	<b>15,784</b>	16,625
		<b>474,718</b>	491,021
物業及酒店經營業務支出		<b>(13,966)</b>	(15,131)
租金及酒店收入淨額	五	<b>460,752</b>	475,890
利息及其他收入		<b>130</b>	713
折舊	十	<b>(4,060)</b>	(4,347)
投資物業公平值之變動	十一	<b>87,992</b>	(1,631,406)
產業信託管理人費用	六	<b>(47,344)</b>	(50,655)
信託、專業及其他支出		<b>(4,757)</b>	(5,884)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	<b>(107,297)</b>	(107,222)
除稅及基金單位持有人分派前之 盈利／(虧損)		<b>385,416</b>	(1,322,911)
所得稅開支	八	<b>(56,782)</b>	(53,942)
未計及基金單位持有人分派前之 期內盈利／(虧損)		<b>328,634</b>	(1,376,853)
融資成本－基金單位持有人分派		<b>(260,595)</b>	(286,654)
計及基金單位持有人分派後之 期內盈利／(虧損)		<b>68,039</b>	(1,663,507)
<b>基金單位持有人應佔每基金單位 盈利／(虧損)</b>			
基本及攤薄	九	<b>港幣 0.101 元</b>	港幣(0.423)元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 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)	<b>328,634</b>	(1,376,853)
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)
自對沖儲備轉撥至簡明綜合損益表	—	1,059
將於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	—	718
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 <b>3,382</b>	(91,585)
所得稅之影響	十七 <b>(558)</b>	15,112
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	<b>2,824</b>	(76,473)
期內其他全面收益／(虧損)(除稅後)	<b>2,824</b>	(75,755)
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面收益／(虧損)總額	<b>331,458</b>	(1,452,608)

## 簡明綜合財務狀況表

截至二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	592,000	592,000
投資物業	十一	21,588,000	21,480,000
非流動總資產		<u>22,180,000</u>	<u>22,072,000</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十二	6,705	26,232
預付款項、按金及其他應收賬項		5,105	4,918
應收關連公司款項		4,429	2,844
可收回稅項		—	760
有限制現金		55,126	46,447
現金及現金等值項目		29,055	37,217
流動總資產		<u>100,420</u>	<u>118,418</u>
總資產		<u>22,280,420</u>	<u>22,190,418</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十三	37,569	88,885
已收按金		756	770
應付關連公司款項		224	45
其他應付賬項及應計費用		39,914	38,576
附息之銀行債項		90,000	70,000
應付稅項		44,471	22,612
流動總負債		<u>212,934</u>	<u>220,888</u>
流動負債淨值		<u>(112,514)</u>	<u>(102,470)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>22,067,486</u>	<u>21,969,530</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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>6,195,197</b>	6,187,059
其他債項	十四	<b>1,932,278</b>	1,929,295
已收按金		<b>2,804</b>	2,659
遞延稅項負債	十七	<b>495,155</b>	479,328
非流動總負債		<b>8,625,434</b>	8,598,341
<b>總負債</b>			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>8,838,368</b>	8,819,229
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>13,442,052</b>	13,371,189
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 4.127 元</b>	港幣 4.105 元

## 分派表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 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)	328,634	(1,376,853)
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	1,929	(1,724)
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 <sup>(d)</sup>	(17,545)	(18,475)
發債成本之攤銷	8,976	8,925
投資物業公平值之變動	(87,992)	1,631,406
折舊	4,060	4,347
外匯兌換差額(淨額)	1,233	(574)
遞延稅項支出	15,269	16,462
期內可供分派收入 <sup>(a)</sup>	<u>254,564</u>	<u>263,514</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二零一六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（截至二零一五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」）。就截至二零一六年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一六年九月十四日。中期分派將於二零一六年十月三日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零一六年八月二十三日議決及宣派截至二零一六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，而將於截至二零一六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17,500,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣18,500,000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。

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備及投資物業按公平值計算除外。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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零一六年一月一日或之後開始期間生效之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 28 號(二零一一年) 之修訂	<i>投資實體：應用綜合入賬之例外情況</i>
香港財務報告準則第 11 號之 修訂	<i>收購合營業務權益之會計處理</i>
香港會計準則第 1 號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則 第 38 號之修訂	<i>澄清折舊及攤銷之可接受方法</i>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則 第 41 號之修訂	<i>農業：生產性植物</i>
香港會計準則第 27 號（二零一一年） 之修訂	<i>獨立財務報表中之權益法</i>
二零一二年至二零一四年週期 之年度改進	<i>對多項香港財務報告準則之修訂</i>

採納上述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。

本集團於截至二零一六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	455,486	3,448	458,934
酒店收入總額	—	15,784	15,784
總計	<u>455,486</u>	<u>19,232</u>	<u>474,718</u>
<b>分類業績</b>	<u>450,345</u>	<u>10,407</u>	<u>460,752</u>
投資物業公平值之變動	82,992	5,000	87,992
折舊	—	(4,060)	(4,060)
利息及其他收入			130
產業信託管理人費用			(47,344)
信託、專業及其他支出			(4,757)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(107,297)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>385,416</u>

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>

## 分類資產及負債

於二零一六年六月三十日，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（由投資物業與物業、廠房及設備之公平值組成）分別為港幣21,374,000,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣21,271,000,000元）及港幣806,000,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣801,000,000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

截至二零一六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>20,008</u>	<u>678</u>	<u>20,686</u>

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>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

## 有關主要客戶之資料

港幣455,486,000元（截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣470,951,000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

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 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	366,000	381,500
富薈灣仔酒店－非酒店部分	3,448	3,445
富薈上環酒店	(a) 41,324	41,096
富薈炮台山酒店	(b) 43,155	42,918
其他收入	5,007	5,437
	<b>458,934</b>	<b>474,396</b>
物業經營業務支出	(5,442)	(6,851)
<b>租金收入淨額</b>	<b>453,492</b>	<b>467,545</b>
<b>酒店收入總額</b>	<b>15,784</b>	<b>16,625</b>
酒店經營業務支出	(8,524)	(8,280)
<b>酒店收入淨額</b>	<b>7,260</b>	<b>8,345</b>
<b>租金及酒店收入淨額</b>	<b>460,752</b>	<b>475,890</b>

附註：

(a) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 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	43,095	41,040
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	(1,771)	56
	<b>41,324</b>	<b>41,096</b>

(b) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 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	43,313	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	(158)	1,668
	<b>43,155</b>	<b>42,918</b>

六、 產業信託管理人費用

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	33,195	36,139
浮動費用	<u>14,149</u>	<u>14,516</u>
	<u><b>47,344</b></u>	<u><b>50,655</b></u>

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一六年及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 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 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：		
付息銀行債項之利息開支	57,284	56,128
其他債項之利息開支	40,713	40,447
發債成本之攤銷	<u>8,976</u>	<u>8,925</u>
	<b>106,973</b>	105,500
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
其他	<u>324</u>	<u>663</u>
	<u><b>107,297</b></u>	<u><b>107,222</b></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%（截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	41,513	37,596
以往年度超額撥備	—	(116)
遞延	<u>15,269</u>	<u>16,462</u>
期內稅項總支出	<u><u>56,782</u></u>	<u><u>53,942</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 328,634,000 元（截至二零一五年六月三十日止六個月：虧損港幣 1,376,853,000 元）及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位（截至二零一五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 0.101 元（截至二零一五年六月三十日止六個月：每基金單位基本虧損港幣 0.423 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／(虧損)與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利／(虧損)相同（截至二零一五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(經審核)及 二零一六年一月一日	<b>592,000</b>
添置	<b>678</b>
重估盈餘	<b>3,382</b>
期內折舊撥備	<u><b>(4,060)</b></u>
於二零一六年六月三十日(未經審核)	<u><b>592,000</b></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總估值師高力進行估值，於二零一六年六月三十日為港幣592,000,000元。二零一六年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣3,382,000元已在其他全面收益計入。

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412,102,000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)
於年內之資本開支	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 (經審核)及二零一六年一月一日	<b>21,271,000</b>	<b>209,000</b>	<b>21,480,000</b>
公平值之變動	<b>82,992</b>	<b>5,000</b>	<b>87,992</b>
於期內之資本開支	<b>20,008</b>	—	<b>20,008</b>
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	<b><u>21,374,000</u></b>	<b><u>214,000</u></b>	<b><u>21,588,000</u></b>

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零一六年六月三十日為港幣 21,588,000,000 元。

## 十二、應收賬項

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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>6,169</b>	8,098
應收浮動租金	—	16,669
其他應收賬項	<b>536</b>	1,465
	<b><u>6,705</u></b>	<b><u>26,232</u></b>

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內確認為收入。

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。

於二零一五年十二月三十一日之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

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	37,157	88,670
其他應付賬項	412	215
	<u>37,569</u>	<u>88,885</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

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	1,938,850	1,937,650
折讓及發行成本	(6,572)	(8,355)
	<u>1,932,278</u>	<u>1,929,295</u>

#### 十五、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初及末	<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二零一六年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 13,442,052,000 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 13,371,189,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一五年十二月三十一日：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	395	(37,762)	(7,026)	(44,393)
於二零一五年十二月 三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經 審核)	<u>(29,292)</u>	<u>(454,359)</u>	<u>4,323</u>	<u>(479,328)</u>
於二零一六年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額	(29,292)	(454,359)	4,323	(479,328)
期內於其他全面收益 扣除之遞延稅項	(558)	—	—	(558)
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項	<u>166</u>	<u>(15,240)</u>	<u>(195)</u>	<u>(15,269)</u>
於二零一六年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)	<u>(29,684)</u>	<u>(469,599)</u>	<u>4,128</u>	<u>(495,155)</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。

## 發行新基金單位

於中期期間內，富豪產業信託並無配發及發行新基金單位。

## 回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於中期期間內均無回購、出售或贖回基金單位。

## 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。

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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之適用於富豪產業信託之條文。

## 公眾持股量

於二零一六年六月三十日，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之已發行基金單位超過 25%。

## 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聘核數師安永會計師事務所審閱，而外聘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二零一六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連同富豪產業信託之外聘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二零一六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，二零一六年八月二十三日

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、Kai Ole RINGENSON 先生及石禮謙先生，GBS，JP。