

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

二零一八年中期業績公佈

財務及業務摘要

	二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	港幣百萬元	二零一七年 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	474.1	444.6	+6.6%		
酒店收入總額	17.9	16.3	+9.6%		
租金及酒店收入淨額	476.7	446.0	+6.9%		
未計及基金單位持有人 分派前之期內盈利*	942.9	1,767.5	-46.7%		
核心經營盈利(不包括投資物業之 公平值變動)	226.9	223.8	+1.4%		
基金單位持有人應佔期內 可供分派收入	241.7	242.7	-0.4%		
每基金單位可供分派收入	港幣 0.0742 元	港幣 0.0745 元	-0.4%		
每基金單位分派	港幣 0.074 元	港幣 0.074 元	—		
	截至二零一八年 六月三十日 (未經審核)		截至二零一七年 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	港幣 4.982 元	港幣 4.754 元	+4.8%		

* 包括根據獨立估值師分別於二零一八年及二零一七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)產生港幣 716,000,000 元及港幣 1,543,700,000 元重估盈利。

- 截至二零一八年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣**476,700,000**元，較二零一七年同期增加**6.9%**。
- 未計及基金單位持有人分派前之期內盈利為港幣**942,900,000**元，而二零一七年同期為港幣**1,767,500,000**元。於期內核心經營盈利（不包括投資物業之公平值變動）為港幣**226,900,000**元，較二零一七年同期增加**1.4%**。
- 於期內可供分派收入總額為港幣**241,700,000**元，較二零一七年比較期間錄得之港幣**242,700,000**元大致相約。
- 每基金單位之中期分派維持於港幣**0.074**元，與二零一七年之中期分派相同。
- 香港五間初步酒店之合併平均入住水平維持於**86.7%**，較去年同期的**86.0%**增加**0.7**個百分點。合併平均房租大幅上漲**10.5%**，使其合併平均可出租客房收入整體上升**11.4%**。
- 五間初步酒店之物業收入淨額總額高於按比例計算之基本租金港幣**375,500,000**元，可收取浮動租金港幣**15,700,000**元。
- 自行經營之富薈灣仔酒店入住率維持於**93.1%**，實際平均房租上升**13.6%**，反映平均可出租客房收入較二零一年上半年增加**9.5%**。
- 富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率為**88.7%**，其合併平均房租按年大幅上漲**13.3%**，帶動其合併平均可出租客房收入按年增加**12.2%**。
- 於二零一七年九月收購之富薈馬頭圍酒店按遞增之固定租金出租，初步年期為五年，平均回報率為每年**4.5%**。

- 在中國經濟穩定增長及香港與內地日趨融合之支持下，產業信託管理人之董事對香港酒店業之前景依然感到樂觀。
- 產業信託管理人將繼續以審慎態度，物色可配合富豪產業信託拓展計劃之投資良機。

財務業績

截至二零一八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 942,900,000 元，而於二零一七年同期則錄得港幣 1,767,500,000 元。根據富豪產業信託之總估值師所評估截至二零一八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較其於截至二零一七年十二月三十一日之最後經評估值增加港幣 716,000,000 元。該公平值收益已在二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期內（「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 1,543,700,000 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經營盈利實為港幣 226,900,000 元，稍高於二零一七年同期之港幣 223,800,000 元。

二零一八年可供分派收入及中期分派

就多個非現金及其他項目作出調整後，中期期間之可供分派收入總額為港幣 241,700,000 元（相等於富豪產業信託每基金單位（「**基金單位**」）約為港幣 0.0742 元），與二零一七年比較期間錄得之港幣 242,700,000 元（相等於每基金單位約為港幣 0.0745 元）大致相約。

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**」）已宣派截至二零一八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，維持與二零一七年之相同中期分派，相當於中期期間之分派比率約為 99.7%。

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二零一八年九月十一日（星期二）至二零一八年九月十四日（星期五）（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。為確保享有二零一八年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一八年九月十日（星期一）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二零一八年九月二十七日或前後寄出。

酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團於近日發表之研究，全球經濟增長已放緩，但預期二零一八年仍可達 3.1%。於回顧期間內，中國著力控制房地產價格、減債去槓桿及抑制財務風險，令經濟較二零一七年同期增長 6.8%。香港經濟於二零一七年強勁增長後，到了二零一八年首六個月仍然穩步上揚，並於多個經濟領域錄得亮麗表現。於本期間，香港實質本地生產總值（GDP）按年上升 4.0%。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約 30,600,000 人次，按年增加 10.1%，其中約 23,700,000 人次為來自中國內地之旅客，按年增加 13.4%。與此同時，來自其他短途及傳統長途地區市場之旅客人數整體維持穩定。在訪港總數中，過夜旅客佔約 13,900,000 人次，按年增長 6.2%。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止上半年之平均酒店入住率由二零一七年之 87% 升至二零一八年之 91%，加上實際平均房租上漲 8.1%，令平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）按年增加 13.0%。

香港五間初步酒店均以「富豪」品牌命名經營之全面服務酒店，於中期期間之合併平均入住率為 86.7%，較去年同期 86.0% 上升 0.7 個百分點，而合併平均房租更大幅上漲 10.5%，使其合併平均可出租客房收入整體上升 11.4%。初步酒店於中期期間之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額為港幣 406,800,000 元，較二零一七同期之港幣 368,600,000 元增加 10.4%。

於二零一八年，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總額為港幣 751,000,000 元。由於該五間酒店於中期期間之物業收入淨額總額高於按比例計算之基本租金港幣 375,500,000 元，可收取浮動租金港幣 15,700,000 元。

除五間初步酒店外，富豪產業信託於香港亦擁有另外四間酒店物業，全部均以「富薈酒店」品牌命名。「富薈」品牌為富豪集團開發之獨立酒店系列，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。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，由富豪產業信託自二零一一年起自行經營。於中期期間內，其入住率維持於 93.1%，實際平均房租上升 13.6%，反映平均可出租客房收入較二零一七年上半年增加 9.5%。於中期期間內，該物業之物業收入淨額總額（包括非酒店部分之租賃租金）為港幣 11,900,000 元，較去年比較金額高出 13.0%。

另外三間富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店，亦已出租予同一富豪承租人。富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零一八年之現行基本租金乃由獨立專業物業估值師根據租賃條款釐定，分別為港幣 42,000,000 元及港幣 42,400,000 元。於中期期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率為 88.7%，較二零一七年同期之水平微跌 0.8 個百分點，然而其合併平均房租按年大幅上漲 13.3%，帶動合併平均可出租客房收入按年增加 12.2%。富薈上環酒店於中期期間之物業收入淨額較按比例計算之基本租金港幣 21,000,000 元為高，故可按超出部分之 50% 收取港幣 1,100,000 元之浮動租金。儘管富薈炮台山酒店於中期期間之物業收入淨額低於基本租金，該酒店之經營業績一直持續改善。於二零一七年九月被富豪產業信託收購之富薈馬頭圍酒店按遞增之固定租金出租，初步年期為五年，平均回報率為每年 4.5%。於中期期間，富薈馬頭圍酒店賺取固定租金收入港幣 27,200,000 元。

誠如較早前所報告，於二零一八年三月，富豪產業信託就一項本金金額達港幣 30 億元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作出按揭抵押。此定期貸款已被提取，全數主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據。雖然近日香港銀行同業市場利率上升，但根據該新定期貸款與現時香港銀行同業拆息（HIBOR）之息差，與兩項已償還之中期票據之票面息率比較，預期富豪產業信託可於日後節省不少融資成本。

業務前景

受環球經濟持續復甦、相對低息環境及蓬勃的物業市場所帶動，香港經濟可望於二零一八年下半年維持增長趨勢。然而，近期美國與中國之間的貿易糾紛對全球經濟帶來重大不明朗因素，倘若有關國際貿易戰升溫及其他地緣政治局勢緊張加劇，將嚴重阻礙環球經濟增長。於此等外圍不明朗因素之陰霾下，中國中央政府正採取更積極的財政政策，以加快政府開支及刺激國內需求，務求維持中國經濟增長於合理目標範圍內。

於中期期間，來自中國內地之旅客佔訪港旅客總數 77% 以上。在中國經濟穩定增長及香港與內地日趨融合之支持下，產業信託管理人之董事對香港酒店業之前景依然感到樂觀。產業信託管理人將繼續以審慎態度，物色可配合富豪產業信託拓展計劃之投資良機。

管理層之討論及分析

營運回顧

於中期期間內，富豪產業信託收取出租初步酒店之基本租金總額為港幣375,500,000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總額為港幣406,800,000元，富豪產業信託有權收取浮動租金港幣15,700,000元。

截至二零一八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17,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣9,200,000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，出租所產生之租金收入為港幣3,600,000元。因此，該物業於中期期間內產生物業收入淨額為港幣11,900,000元。

於中期期間內，富豪產業信託收取出租富薈上環酒店之基本租金為港幣21,000,000元，來自富薈上環酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣23,300,000元，富豪產業信託有權收取浮動租金港幣1,100,000元。

於中期期間內，富豪產業信託收取出租富薈炮台山酒店之基本租金為港幣21,200,000元，由於酒店營運之物業收入淨額低於基本租金，故此期內並無應收之浮動租金。

截至二零一八年六月三十日止期間內，富豪產業信託收取出租富薈馬頭圍酒店以直線法確認固定租金收入為港幣30,300,000元，並錄得現金收入港幣27,200,000元。

五間初步酒店合共超過320間客房及套房已定於二零一八年不同時段暫停營業，以根據持續進行之資產增值計劃將於二零一八年下半年分階段進行翻新及升級工程。此外，五間初步酒店之若干樓宇設備更換工程亦已計劃持續進行。

財務回顧

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之銀行貸款融資最高達港幣11,303,000,000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臺。其後，兩批票據於二零一三年三月及二零一三年五月發行，本金票面值總額為港幣19.5億元，各為期五年，並分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期。於二零一八年六月三十日，由於該等票據已分別於二零一八年三月二十二日及二零一八年五月二十二日各自之到期日償還，故中期票據計劃項下並無未償還之票據。

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣11,303,000,000元，當中包括：(a) 以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,500,000,000元定期及循環貸款融資；(b) 以富豪九龍酒店作出抵押之港幣3,000,000,000元定期貸款融資；(c) 以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元定期貸款融資；(d) 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；(e) 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；及(f) 以富薈馬頭圍酒店作出抵押之港幣748,000,000元定期貸款融資。

於二零一六年九月十二日，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1,000,000,000元之循環貸款融資（「**二零一六年初步酒店融資**」）訂立一項為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步酒店融資以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。二零一六年初步酒店融資按HIBOR基準計息。於二零一八年六月三十日，二零一六年初步酒店融資有未償還定期貸款融資港幣4,500,000,000元，而循環貸款融資之全額尚未動用。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富豪九龍酒店作出按揭抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之新雙邊定期貸款融資（「**二零一八年九龍融資**」）。二零一八年九龍融資主要用作為分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期之中期票據計劃之票據融資。二零一八年九龍融資按HIBOR基準計息，並為期五年直至二零二三年三月。於二零一八年六月三十日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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**」）於二零一四年十二月二十二日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。於二零一八年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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，並按 HIBOR 基準計息。於二零一八年六月三十日，已動用二零一四年上環融資港幣 632,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

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，並按 HIBOR 基準計息。於二零一八年六月三十日，二零一四年炮台山融資之未償還金額為港幣 660,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣 748,000,000 元之定期貸款融資（「**二零一七年馬頭圍融資**」），為期三年直至二零二零年，並按 HIBOR 基準計息。於二零一八年六月三十日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣 748,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於中期期間，由於美國利率持續上升及美元與港幣出現利率息差，令利率環境產生若干變化，一個月 HIBOR 實際息差於每年約 0.66% 至 2.13 % 的幅度間波動，而於二零一八年六月三十日則在每年 2.01% 之水平。於二零一八年六月三十日，有關貸款融資總額之利息成本組成部分全數受浮動 HIBOR 基準利率所帶動。產業信託管理人持續監察利率走勢，並評估是否有需要控制或對沖有關融資成本風險，以及加息可能造成之任何影響。

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為37.2%（二零一七年六月三十日：35.4%），乃尚未償還貸款總額合共港幣9,980,000,000元（當中計及：(a) 港幣4,500,000,000元之二零一六年初步酒店融資；(b) 港幣3,000,000,000元之二零一八年九龍融資；(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；(e) 港幣660,000,000元之二零一四年炮台山融資；及(f) 港幣748,000,000元之二零一七年馬頭圍融資）相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣26,830,800,000元所得。資產負債比率乃低於《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。

於二零一八年六月三十日，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160,500,000元及港幣72,700,000元，以及未使用之循環貸款融資為港幣1,323,000,000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。

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣26,553,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一八年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣16,229,500,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣15,484,700,000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4.982元，高於二零一七年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣4.754元，主要由於物業組合公平值增加所致。

物業組合之估值

截至二零一八年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣26,553,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣25,792,000,000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、富薈馬頭圍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。

截至二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一八年	二零一七年	% 變動
		六月三十日 估值 港幣百萬元	十二月 三十一日 估值 港幣百萬元	
初步酒店：				
富豪機場酒店	大嶼山	3,550	3,700	-4.1%
富豪香港酒店	香港島	4,410	4,220	+4.5%
富豪九龍酒店	九龍	5,910	5,650	+4.6%
富豪東方酒店	九龍	1,990	1,890	+5.3%
麗豪酒店	新界	5,030	4,800	+4.8%
		20,890	20,260	+3.1%
富薈酒店：				
富薈灣仔酒店	香港島	913	877	+4.1%
富薈上環酒店	香港島	1,590	1,560	+1.9%
富薈炮台山酒店	香港島	1,680	1,625	+3.4%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,480	1,470	+0.7%
整體物業組合		26,553	25,792	+3.0%

截至二零一八年六月三十日，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，任期自二零一五年十二月開始為期三年。

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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	474,111	444,589
酒店收入總額	五	17,905	16,342
		492,016	460,931
物業及酒店經營業務支出		(15,364)	(14,926)
租金及酒店收入淨額	五	476,652	446,005
利息收入		294	68
折舊	十	(4,574)	(4,085)
投資物業公平值之變動	十一	716,039	1,543,680
產業信託管理人費用	六	(53,114)	(46,982)
信託、專業及其他支出		(10,510)	(12,039)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	(131,373)	(104,530)
除稅及基金單位持有人分派前之 盈利		993,414	1,822,117
所得稅開支	八	(50,491)	(54,634)
未計及基金單位持有人分派前之 期內盈利		942,923	1,767,483
融資成本－基金單位持有人分派		(231,277)	(260,595)
計及基金單位持有人分派後之 期內盈利		711,646	1,506,888
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	港幣 0.289 元	港幣 0.543 元

簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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		942,923	1,767,483
其他全面收益			
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益：			
物業重估之收益	十	39,775	60,784
所得稅之影響	十七	(6,564)	(10,029)
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額		33,211	50,755
期內其他全面收益(除稅後)		33,211	50,755
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面收益總額		976,134	1,818,238

簡明綜合財務狀況表
截至二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	692,000	656,000
投資物業	十一	25,861,000	25,136,000
非流動總資產		26,553,000	25,792,000
流動資產			
應收賬項	十二	23,849	41,714
預付款項、按金及其他應收賬項		6,353	5,960
應收關連公司款項		5,444	4,599
可收回稅項		8,915	11,640
有限制現金		72,700	67,661
現金及現金等值項目		160,522	34,731
流動總資產		277,783	166,305
總資產		26,830,783	25,958,305
流動負債			
應付賬項	十三	48,096	99,449
已收按金		1,170	965
應付關連公司款項		4,156	10,723
其他應付賬項及應計費用		23,533	52,381
附息之銀行債項		631,031	877,000
其他債項	十四	—	1,945,768
應付稅項		32,543	3,769
流動總負債		740,529	2,990,055
流動負債淨值		(462,746)	(2,823,750)
扣除流動負債後總資產		26,090,254	22,968,250

簡明綜合財務狀況表(續)
截至二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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）			
附息之銀行債項		9,282,195	6,930,603
已收按金		2,695	2,695
遞延稅項負債	十七	575,849	550,294
非流動總負債		9,860,739	7,483,592
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）		10,601,268	10,473,647
基金單位持有人應佔資產淨值		16,229,515	15,484,658
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 4.982 元	港幣 4.754 元

分派表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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	942,923	1,767,483
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	(3,132)	2,865
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 ^(d)	(21,286)	(19,243)
發債成本之攤銷	10,213	8,202
投資物業公平值之變動	(716,039)	(1,543,680)
折舊	4,574	4,085
外匯兌換差額(淨額)	5,455	7,880
遞延稅項支出	18,991	15,147
期內可供分派收入 ^(a)	241,699	242,739
每基金單位分派 ^{(a)、(b)及(c)}	港幣 0.074 元	港幣 0.074 元

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%，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。產業信託管理人之董事議決就截至二零一八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(截至二零一七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」)。就截至二零一八年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一八年九月十四日。中期分派將於二零一八年九月二十七日或前後支付予基金單位持有人。
- (c) 產業信託管理人於二零一八年八月二十七日議決及宣派截至二零一八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，而將於截至二零一八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、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣21,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣19,200,000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、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接近之千元（另有指示者除外）。

截至二零一八年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣462,746,000元。此流動負債淨值狀況主要由於二零一四年上環融資之未償還貸款本金金額港幣632,000,000元於報告期末被分類為流動負債。產業信託管理人開始安排再融資活動，旨在於現時到期日或之前償還二零一四年上環融資。考慮到現時可動用之銀行融資、再融資安排及從租金收入所產生穩定的經營業務現金流量，產業信託管理人認為本集團擁有充足營運資金以應付由報告期間完結起計一年內之負債、持續財務承諾及資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務報表。

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二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零一八年一月一日或之後開始期間生效之新增及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	與香港財務報告準則第 4 號保險合約一併應用的香港財務報告準則第 9 號金融工具金融工具
香港財務報告準則第 9 號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第 15 號	香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約之收入之澄清
香港財務報告準則第 15 號（修訂本）	轉讓投資物業
香港會計準則第 40 號（修訂本）	外幣交易及預付代價
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 22 號	
香港財務報告準則之年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)	修訂香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號

採納上述新增及經修訂之準則對中期財務資料並無重大財務影響。

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、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店；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。

本集團於截至二零一八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)	混合用途 物業 (未經審核)	總計 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入			
租金收入總額	470,508	3,603	474,111
酒店收入總額	—	17,905	17,905
總計	470,508	21,508	492,016
分類業績			
	464,722	11,930	476,652
投資物業公平值之變動	716,039	—	716,039
折舊	—	(4,574)	(4,574)
利息收入		294	
產業信託管理人費用		(53,114)	
信託、專業及其他支出		(10,510)	
融資成本－不包括基金單位持有人分派		(131,373)	
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		993,414	

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	混合用途 酒店物業 (未經審核) 港幣千元	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	441,277	3,312	444,589
酒店收入總額	<u>—</u>	<u>16,342</u>	<u>16,342</u>
總計	<u>441,277</u>	<u>19,654</u>	<u>460,931</u>
分類業績	<u><u>435,448</u></u>	<u><u>10,557</u></u>	<u><u>446,005</u></u>
投資物業公平值之變動	1,540,680	3,000	1,543,680
折舊	<u>—</u>	<u>(4,085)</u>	<u>(4,085)</u>
利息收入			68
產業信託管理人費用			(46,982)
信託、專業及其他支出			(12,039)
融資成本 – 不包括基金單位持有人分派			<u>(104,530)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u><u>1,822,117</u></u>

分類資產及負債

於二零一八年六月三十日，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（計及投資物業與物業、廠房及設備之公平值）分別為港幣25,640,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣24,915,000,000元）及港幣913,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣877,000,000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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	混合用途 酒店物業 (未經審核) 港幣千元	物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
資本開支	8,961	799	9,760

截至二零一七年六月三十日止六個月

	混合用途 酒店物業 (未經審核) 港幣千元	物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
資本開支	15,320	301	15,621

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

截至二零一八年六月三十日止六個月，港幣470,508,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣441,277,000元）之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此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 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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	(a)	391,156	367,573
富薈灣仔酒店－非酒店部分		3,603	3,312
富薈上環酒店	(b)	22,144	25,067
富薈炮台山酒店	(c)	21,195	42,917
富薈馬頭圍酒店	(d)	30,332	—
其他收入		5,681	5,720
		474,111	444,589
物業經營業務支出		(6,144)	(6,125)
租金收入淨額		467,967	438,464
酒店收入總額			
酒店經營業務支出		(9,220)	(8,801)
酒店收入淨額		8,685	7,541
租金及酒店收入淨額		476,652	446,005

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	375,500	366,500
浮動租金	15,656	1,073
	391,156	367,573

(b) 根據市場租金方案，富豪產業信託截至二零一八年六月三十日止六個月期間收取基本租金及浮動租金。富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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	—	25,474
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	—	(407)
基本租金	21,000	—
浮動租金	1,144	—
	22,144	25,067

(c) 根據市場租金方案，富豪產業信託截至二零一八年六月三十日止六個月期間收取基本租金及浮動租金。富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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	—	45,375
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	—	(2,458)
基本租金	21,195	—
	21,195	42,917

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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	27,200	—
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	3,132	—
	30,332	—

六、 產業信託管理人費用

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	38,618	33,290
浮動費用	14,496	13,692
	53,114	46,982

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一八年及二零一七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 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 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：		
附息銀行債項之利息開支	93,753	54,086
其他債項之利息開支	26,217	40,506
發債成本之攤銷	10,213	8,202
	130,183	102,794
其他	1,190	1,736
	131,373	104,530

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%（截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
即期	31,500	39,487
遞延	18,991	15,147
期內稅項總支出	50,491	54,634

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 942,923,000 元（截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣 1,767,483,000 元）及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位（截至二零一七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 0.289 元（截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣 0.543 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（截至二零一七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
於二零一七年一月一日	590,000
添置	2,671
重估盈餘	71,896
年內折舊撥備	<u>(8,567)</u>
於二零一七年十二月三十一日(經審核)及二零一八年一月一日	656,000
添置	799
重估盈餘	39,775
期內折舊撥備	<u>(4,574)</u>
於二零一八年六月三十日(未經審核)	692,000

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。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，於二零一八年六月三十日為港幣 692,000,000 元（二零一七年十二月三十一日：港幣 656,000,000 元）。二零一八年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣 39,775,000 元（二零一七年十二月三十一日：港幣 71,896,000 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 403,091,000 元（二零一七年十二月三十一日：港幣 405,586,000 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
於二零一七年一月一日	21,414,000	218,000	21,632,000
添置	1,360,000	—	1,360,000
公平值之變動	2,041,180	3,000	2,044,180
於年內之資本開支	<u>99,820</u>	—	<u>99,820</u>
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)及二零一八年一月一日	24,915,000	221,000	25,136,000
公平值之變動	716,039	—	716,039
於期內之資本開支	<u>8,961</u>	—	<u>8,961</u>
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	<u>25,640,000</u>	<u>221,000</u>	<u>25,861,000</u>

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零一八年六月三十日為港幣 25,861,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 25,136,000,000 元)。

十二、應收賬項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	5,394	2,262
應收浮動租金	16,800	38,100
其他應收賬項	<u>1,655</u>	<u>1,352</u>
	<u>23,849</u>	<u>41,714</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內確認為收入。

本集團於報告期末之應收賬項，賬齡為發票日期之三個月內。於報告期末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相關之任何信貸風險。

十三、應付賬項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	47,779	98,831
其他應付賬項	317	618
	48,096	99,449

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，賬齡為發票日期之三個月內。

十四、其他債項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他債項之票面值	—	1,946,950
折讓及發行成本	—	(1,182)
	—	1,945,768

十五、已發行基金單位數目

	基金單位數目
二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初及末	3,257,431,189

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二零一八年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 16,229,515,000 元（二零一七年十二月三十一日：港幣 15,484,658,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一七年十二月三十一日：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
於二零一七年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額			
	(29,832)	(476,504)	3,617
年內於其他全面收益 扣除之遞延稅項			
	(11,863)	—	(11,863)
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項			
	376	(47,130)	11,042
			(35,712)
於二零一七年十二月 三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經 審核)			
	(41,319)	(523,634)	14,659
			(550,294)
於二零一八年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額			
	(41,319)	(523,634)	14,659
			(550,294)
期內於其他全面收益 扣除之遞延稅項			
	(6,564)	—	(6,564)
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項			
	211	(17,364)	(1,838)
			(18,991)
於二零一八年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)			
	(47,672)	(540,998)	12,821
			(575,849)

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。

公眾持股份量

於二零一八年六月三十日，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二零一八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二零一八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，二零一八年八月二十七日

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鑣先生；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、梁寶榮先生，GBS，JP、*Kai Ole RINGENSON* 先生及石禮謙先生，GBS，JP。