

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

二零一九年中期業績公佈

財務及業務摘要

	二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 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	474.0	474.1	—
酒店收入總額	17.2	17.9	-3.8%
租金及酒店收入淨額	480.3	476.7	+0.8%
未計及基金單位持有人 分派前之期內盈利／(虧損)*	(362.9)	942.9	不適用
核心經營盈利(不包括投資物業之 公平值變動)	222.1	226.9	-2.1%
基金單位持有人應佔期內 可供分派收入	<u>231.6</u>	<u>241.7</u>	-4.2%
每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.071 元</u>	<u>港幣 0.074 元</u>	-4.1%
每基金單位分派	<u>港幣 0.068 元</u>	<u>港幣 0.074 元</u>	-8.1%
	截至二零一九年 六月三十日 (未經審核)	截至二零一八年 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 5.125 元</u>	<u>港幣 5.315 元</u>	-3.6%

* 包括根據獨立估值師分別於二零一九年及二零一八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585,100,000元重估虧損及港幣716,000,000元重估盈利。

- 截至二零一九年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣480,300,000元，較二零一八年同期增加0.8%。
- 未計及基金單位持有人分派前之期內虧損為港幣362,900,000元，而於二零一八年同期則錄得盈利港幣942,900,000元。於期內核心經營盈利（不包括投資物業之公平值變動）實為港幣222,100,000元，稍低於二零一八年同期之港幣226,900,000元。
- 於期內可供分派收入總額為港幣231,600,000元，而二零一八年同期則錄得之港幣241,700,000元。
- 於期內每基金單位之中期分派為港幣0.068元（二零一八年之中期分派—港幣0.074元）。
- 香港五間初步酒店之合併平均入住率為86.3%，去年同期則為86.7%。由於其合併平均房租下跌1.1%，合併平均可出租客房收入按年減少1.6%。
- 由於五間初步酒店之物業收入淨額總額低於按比例計算半年之基本租金港幣388,000,000元，故並無賺取浮動租金。
- 自行經營之富薈灣仔酒店維持94.5%入住率。惟其平均房租下降5.1%，平均可出租客房收入則按年收縮3.8%。
- 富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率增加至93.4%。即使其合併平均房租下跌2.9%，其合併平均可出租客房收入整體向好並按年增加2.3%。由於其各自之物業收入淨額於期內低於按比例計算之基本租金，故該兩間酒店各僅賺取港幣23,000,000元之基本租金。
- 於二零一七年九月收購之富薈馬頭圍酒店仍屬五年初始遞增固定租金內，於期內賺取港幣28,900,000元之現金租金收入。

- 今年六月以來，香港的示威及抗議活動已在本地社區引發社會動盪及國際間造成負面報導。富豪產業信託所擁有之香港酒店於七月及八月迄今的經營業績遠低於早前預測。倘酒店市場在短期內未能恢復，可能會對其今年年底的市場估值以及二零二零年的相關市場租金方案造成不利影響。
- 然而，由於富豪產業信託所擁有的所有香港酒店（除富薈灣仔酒店為自行經營外）按每年預先釐定的基本租金租賃或其中一間酒店仍屬初始固定租金期內，今年下半年其物業收入淨額的任何波動在一定程度上得到緩衝。
- 產業信託管理人仍然相信香港經濟抵禦力強，且其運作系統妥善完整，而香港將能夠克服此等挑戰，繼續作為區內國際商貿及旅遊中心。
- 富豪產業信託將繼續加倍審慎考慮適當的收購機會，以於未來加強其酒店組合及提升盈利。

財務業績

截至二零一九年六月三十日止中期期間，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 362,900,000 元，而於二零一八年同期則錄得盈利港幣 942,900,000 元。二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止期間（「中期期間」）錄得虧損，乃主要歸因於根據其總估值師所評估截至二零一九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二零一八年十二月三十一日之最後經評估值減少港幣 585,100,000 元，去年同期則錄得公平值收益港幣 716,000,000 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 222,100,000 元，稍低於二零一八年同期之港幣 226,900,000 元。

二零一九年可供分派收入及中期分派

就多個非現金項目作出調整後，中期期間之可供分派收入總額為港幣 231,600,000 元（相等於富豪產業信託每基金單位（「**基金單位**」）約為港幣 0.071 元），而二零一八年同期則錄得之港幣 241,700,000 元（相等於每基金單位約為港幣 0.074 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（「**董事**」）已宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣 0.068 元（二零一八年中中期分派－每基金單位港幣 0.074 元），相當於中期期間之分派比率約為 95.7%。

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二零一九年九月十日（星期二）至二零一九年九月十三日（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。為確保享有二零一九年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一九年九月九日（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二零一九年九月二十六日或前後寄出。

酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團於近日發表之研究報告，二零一九年上半年全球增長繼續疲軟。全年全球經濟增長預測已下調至2.6%，較先前估計低0.3個百分點，反映出國際貿易及投資較年初預期疲弱。於回顧期間內，中國經濟較二零一八年同期增長6.3%。然而，受到中美貿易糾紛升級以致製造業產出疲軟，拖累貿易往來持續低迷。受有關不利外在氣候影響，香港經濟亦於二零一九年首六個月減速，廣泛經濟領域的整體表現均錄得明顯跌幅。本期間，香港實質本地生產總值(GDP)只按年上升0.5%，遠較去年同期GDP增長率4.0%為低。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約 34,900,000 人次，按年增加 13.9%，其中約 27,600,000 人次為來自中國內地之旅客，按年增加 16.4%。在訪港總人次中，過夜旅客佔約 14,900,000 人次，按年增長 7.7%。來自其他短途地區市場（不包括中國內地及澳門特別行政區）之旅客人數錄得 3.7%的溫和增長，而來自傳統長途地區市場旅客則較去年度首六個月輕微下跌。另一方面，透過個人遊計劃的中國內地旅客人數由本年度一月份超過 3,600,000 人次逐步下跌至六月份的稍微超過 2,300,000 人次。

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二零一八年之 91%下降至二零一九年之 90%，而實際平均房租亦下跌 0.2%，從而令平均可出租客房收入（平均可出租客房收入）按年減少 1.3%。

二零一九年上半年，香港酒店業的營商環境競爭更趨激烈，酒店營運商面臨更大的房價壓力，特別於接近第二季季尾。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 86.3%，去年同期則為 86.7%。與此同時，合併平均房租下跌 1.1%，使合併平均可出租客房收入按年減少 1.6%。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 378,400,000 元，較二零一八年同期之港幣 406,800,000 元減少 7.0%。於二零一九年，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 776,000,000 元。由於該五間酒店於中期期間之物業收入淨額總額低於按比例計算之基本租金港幣 388,000,000 元，故並無賺取浮動租金。

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，該酒店維持 94.5% 入住率，較去年同期上升 1.4 個百分點。然而，其平均房租下降 5.1%，而平均可出租客房收入則按年收縮 3.8%。於中期期間內，該物業之物業收入淨額（包括非酒店部分之租賃租金）為港幣 11,200,000 元，較去年比較金額低 5.9%。

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二零一九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，各為港幣 46,000,000 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 93.4%，較二零一八年同期之水平上升 4.7 個百分點。儘管其合併平均房租下跌 2.9%，惟平均可出租客房收入整體向好，並按年增加 2.3%。由於富薈上環酒店及富薈炮台山酒店各自之物業收入淨額低於其按比例計算之半年基本租金港幣 23,000,000 元，故僅賺取基本租金。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 28,900,000 元。

於二零一九年七月，富豪產業信託就一項本金金額達港幣 440,000,000 元之五年定期貸款落實再融資安排，以富薈灣仔酒店作出按揭抵押。富豪產業信託藉此再融資安排可享較低貸款息差，讓富豪產業信託得以減省日後的融資成本。

業務前景

除全球需求放緩外，整體外部環境仍受很多不確定因素影響，包括中美貿易及其他爭端、英國脫歐，以及不同地區地緣政治局勢緊張。此等不利外在因素已對香港的貿易表現及整體經濟增長構成影響。

今年六月以來，香港的示威及抗議活動已在本地社區引發社會動盪及國際間造成負面報導。近期此類事件亦嚴重影響香港多個不同行業的業務，特別是旅遊業、零售業及餐飲業。倘有關不利情況未能及時受到控制，則香港經濟可能會更進一步惡化。

富豪產業信託所擁有之香港酒店於七月及八月迄今的經營業績遠低於早前預測。倘酒店市場在短期內未能恢復，可能會對其今年年底的市場估值以及二零二零年的相關市場租金方案造成不利影響。然而，由於此等酒店（除富薈灣仔酒店為自行經營外）均按每年預先釐定的基本租金租賃或其中一間酒店仍屬初始固定租金期內，今年下半年其物業收入淨額的任何波動在一定程度上得到緩衝。

儘管如此，展望未來，產業信託管理人之董事仍然相信香港經濟抵禦力強，且其運作系統妥善完整，而香港將能夠克服此等挑戰，繼續作為區內國際商貿及旅遊中心。富豪產業信託將繼續加倍審慎考慮適當的收購機會，以於未來加強其酒店組合及提升盈利。

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 388,000,000 元。於回顧期間內，由於來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額總額為港幣 378,400,000 元，乃低於基本租金總額港幣 388,000,000 元，於期內並無賺取浮動租金。

截至二零一九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 17,200,000 元，並產生經營業務成本及支出港幣 9,300,000 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 11,200,000 元。

於中期期間內，由於來自富薈上環酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣22,500,000元，故富豪產業信託收取出租該酒店之基本租金為港幣23,000,000元，並無賺取浮動租金。

於中期期間內，由於來自富薈炮台山酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣19,800,000元，故富豪產業信託收取出租該酒店之基本租金為港幣23,000,000元，並無賺取浮動租金。

截至二零一九年六月三十日止期間內，富豪產業信託就出租富薈馬頭圍酒店以直線法確認賺取固定租金收入港幣30,300,000元，並按首五年遞增的固定租金安排錄得現金收入港幣28,900,000元。

五間初步酒店合共超過120間客房及套房已計劃於二零一九年以根據持續進行之資產增值計劃進行翻新及升級工程。多項就改善客房及酒店設施而進行之改建及資產增值工程將於二零一九年竣工。此外，酒店組合之若干樓宇設備更換亦已計劃持續進行。

財務回顧

於二零一九年六月三十日，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。

於二零一九年六月三十日，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。二零一六年初步融資按香港銀行同業拆息（HIBOR）基準計息。於二零一九年六月三十日，二零一六年初步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則尚未動用。

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抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資（「二零一八年九龍融資」）。二零一八年九龍融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。於二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，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。

於中期期末後，於二零一九年七月十九日，一項港幣440,000,000元之五年新定期貸款融資獲同一間銀行授出，以為二零一四年灣仔融資提早再融資。大部份主要條款維持不變，而新貸款融資按較低息差計息，並於二零二四年七月到期。

於二零一八年十月十九日，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（「二零一八年上環融資」）。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月，並按HIBOR基準計息。於二零一九年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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，於二零一八年十一月二十九日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（「二零一八年炮台山融資」）。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零一九年六月三十日，二零一八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。於二零一九年六月三十日，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，HIBOR 市場經歷大上大落，一個月 HIBOR 於年度低位約 0.914% 至高位約 2.629%之間的大區間波動，而於二零一九年六月二十八日(星期五)則在每年 2.531%之水平。於中期期末，有關貸款融資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。

於二零一九年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為36.5%（二零一八年六月三十日：37.2%），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元之二零一八年上環融資；（e）港幣660,000,000元之二零一八年炮台山融資；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27,363,500,000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。

於二零一九年六月三十日，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108,200,000元及港幣78,800,000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。

於二零一九年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣27,126,000,000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

於二零一九年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣16,695,300,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣17,314,500,000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5.125元，低於二零一八年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣5.315元，主要由於物業組合公平值下跌所致。

物業組合之估值

截至二零一九年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣27,126,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣27,703,000,000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。

截至二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一九年	二零一八年	% 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	
<i>初步酒店:</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	3,100	3,250	-4.6%
富豪香港酒店	香港島	4,606	4,724	-2.5%
富豪九龍酒店	九龍	6,218	6,381	-2.6%
富豪東方酒店	九龍	2,052	2,137	-4.0%
麗豪酒店	新界	5,405	5,431	-0.5%
		21,381	21,923	-2.5%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	915	930	-1.6%
富薈上環酒店	香港島	1,650	1,660	-0.6%
富薈炮台山酒店	香港島	1,700	1,700	—
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,480	1,490	-0.7%
整體物業組合		27,126	27,703	-2.1%

截至二零一九年六月三十日，物業組合已由世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）進行估值，彼為富豪產業信託之新任總估值師，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，任期自二零一八年十二月開始為期三年。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 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	474,008	474,111
酒店收入總額	五	17,218	17,905
		491,226	492,016
物業及酒店經營業務支出	五(f)	(10,963)	(15,364)
租金及酒店收入淨額	五	480,263	476,652
利息收入		1,075	294
折舊	十	(4,753)	(4,574)
投資物業公平值之變動	十一	(585,092)	716,039
投資物業－使用權資產公平值之變動	十一	(4,532)	—
產業信託管理人費用	六	(56,140)	(53,114)
信託、專業及其他支出		(4,385)	(10,510)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	(144,613)	(131,373)
除稅及基金單位持有人分派前之 盈利／(虧損)		(318,177)	993,414
所得稅開支	八	(44,768)	(50,491)
未計及基金單位持有人分派前之 期內盈利／(虧損)		(362,945)	942,923
融資成本－基金單位持有人分派		(247,565)	(231,277)
計及基金單位持有人分派後之 期內盈利／(虧損)		(610,510)	711,646
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(0.111)元	港幣 0.289 元

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 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)	(362,945)	942,923
其他全面收益／(虧損)		
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 (10,411)	39,775
所得稅之影響	十六 1,718	(6,564)
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	(8,693)	33,211
期內其他全面收益／(虧損) (除稅後)	(8,693)	33,211
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面收益／(虧損)總額	(371,638)	976,134

簡明綜合財務狀況表

截至二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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	694,000	709,000
投資物業	十一	26,432,000	26,994,000
投資物業－使用權資產	十一	26,693	—
非流動總資產		<u>27,152,693</u>	<u>27,703,000</u>
流動資產			
應收賬項	十二	10,139	60,982
預付款項、按金及其他應收款項		6,277	5,955
應收關連公司款項		1,874	6,967
可收回稅項		5,535	6,106
有限制現金		78,822	68,505
現金及現金等值項目		108,179	130,326
流動總資產		<u>210,826</u>	<u>278,841</u>
總資產		<u>27,363,519</u>	<u>27,981,841</u>
流動負債			
應付賬項	十三	41,183	86,711
已收按金		3,031	224
應付關連公司款項		674	3,470
其他應付賬項及應計費用		38,027	50,088
合約負債		1,095	1,246
附息之銀行債項		439,750	439,492
租賃負債		9,870	—
應付稅項		18,915	9,304
流動總負債		<u>552,545</u>	<u>590,535</u>
流動負債淨值		<u>(341,719)</u>	<u>(311,694)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>26,810,974</u>	<u>27,391,306</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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		9,483,733	9,473,792
租賃負債		16,823	—
已收按金		—	2,695
遞延稅項負債	十六	615,105	600,303
非流動總負債		<u>10,115,661</u>	<u>10,076,790</u>
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）		<u>10,668,206</u>	<u>10,667,325</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>16,695,313</u>	<u>17,314,516</u>
已發行基金單位數目	十四	<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	十五	<u>港幣 5.125 元</u>	<u>港幣 5.315 元</u>

分派表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 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)	(362,945)	942,923
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	(1,432)	(3,132)
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 ^(d)	(20,629)	(21,286)
發債成本之攤銷	10,199	10,213
投資物業公平值之變動	585,092	(716,039)
折舊	4,753	4,574
外匯兌換差額(淨額)	—	5,455
遞延稅項支出	16,520	18,991
期內可供分派收入 ^(a)	<u>231,558</u>	<u>241,699</u>
每基金單位分派 ^{(a)、(b)及(c)}	<u>港幣 0.068 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就截至二零一九年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.068元(截至二零一八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」)。就截至二零一九年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一九年九月十三日。中期分派將於二零一九年九月二十六日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零一九年八月二十六日議決及宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.068元，涉及分派總額為港幣221,500,000元。因此，此分派並未於簡明綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一九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20,600,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:港幣21,300,000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、投資物業及投資物業－使用權資產按公平值計算除外。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）。

截至二零一九年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣341,719,000元。此流動負債淨值狀況主要由於二零一四年灣仔融資未償還之貸款本金金額港幣440,000,000元於報告期末已分類為流動負債。於二零一九年七月十九日，一項港幣440,000,000元之五年新定期貸款融資獲同一間銀行授出，以為二零一四年灣仔融資提早再融資。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二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零一九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 9 號（修訂本）	<i>具有負補償之提前還款特性</i>
香港財務報告準則第 16 號	<i>租賃</i>
香港會計準則第 19 號（修訂本）	<i>計劃修訂、削減或結清</i>
香港會計準則第 28 號（修訂本）	<i>於聯營公司及合營公司之長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 23 號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	對香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告 準則第 11 號、香港會計準則第 12 號及香港 會計準則第 23 號作出之修訂

除有關香港財務報告準則第 16 號 *租賃* 的影響於下文闡述外，新訂及經修訂的準則對編製本集團之中期簡明綜合財務資料並無相關性。香港財務報告準則第 16 號之性質及影響載列如下：

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號 *租賃*、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號 *釐定安排是否包括租賃*、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 15 號 *經營租賃— 優惠* 及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 27 號 *評估涉及租賃法律形式交易的内容*。該準則載列確認、計量、呈列和披露租賃原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中計算所有租賃。香港財務報告準則第 16 號大致沿用香港會計準則第 17 號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第 17 號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第 16 號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團採用經修訂回溯性方法採納香港財務報告準則第 16 號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留盈利期初結餘的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第 17 號作出報告。

由於本集團按租賃負債金額確認使用權資產，概無對保留盈利造成任何影響。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導可識別資產的使用時，即控制權是已讓渡。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

作為承租人－ 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第 16 號的影響性質

作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認來自短期租賃的租金開支港幣 165,000 元。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現的剩餘租賃付款的現值予以確認，並已參考二零一九年一月一日的二零一六年初步融資的借款利率。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

就先前計入投資物業並按公允價值計量的租賃土地及樓宇（持有以賺取租金收入及／或資本增值）而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，並繼續應用香港會計準則第 40 號按公允價值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租賃期於初始應用日期起計 12 個月內終止的租賃組合使用短期租賃豁免；及
- 倘合約包含延期／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃年

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號所產生的影響如下：

(未經審核)

港幣千元

資產

投資物業－使用權資產增加 23,199

負債

租賃負債增加 23,199

於二零一九年一月一日的租賃負債與二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

(未經審核)

港幣千元

於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔

(根據香港會計準則第 17 號) 8,369

於二零一九年一月一日的遞增借款利率 3.39%

於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔 8,190

加：於二零一八年十二月三十一日未確認的選擇性延長期限付款 15,077

減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日或
之前結束的租賃有關的承擔 (68)

於二零一九年一月一日的租賃負債

(根據香港財務報告準則第 16 號) **23,199**

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於相關租賃開始日期確認。當使用權資產符合投資物業的定義時，該資產計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公允價值計量。

租賃負債

於相關租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出的租賃付款之現值計予以確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用遞增借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加及就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或比率變動出現變動、租賃期限發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產的評估變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

於中期簡明綜合財務狀況表及損益中確認的金額

下文載列因採納香港財務報告準則第 16 號本集團使用權資產及租賃負債的賬面值以及本期間變動：

	投資物業－ 使用權資產 (未經審核) 港幣千元	租賃負債 (未經審核) 港幣千元
於二零一九年一月一日	23,199	23,199
添置	8,026	8,026
利息開支	—	361
公平值減少	(4,532)	—
付款	—	(4,893)
於二零一九年六月三十日	<u>26,693</u>	<u>26,693</u>

下文載列因採納香港財務報告準則第 16 號而於截至二零一九年六月三十日止六個月受到影響的各財務報表項目金額。

截至二零一九年六月三十日止六個月簡明綜合損益表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		香港財務 報告準則 第 16 號 港幣千元	過往香港 財務報告 準則 港幣千元	增加／ (減少) 港幣千元
物業及酒店經營業務支出	(i)	(10,963)	(15,856)	(4,893)
投資物業－使用權資產 公平值之變動	(i)	(4,532)	—	4,532
融資成本－不包括 基金單位持有人分派	(i)	(144,613)	(144,252)	361

截至二零一九年六月三十日止六個月簡明綜合損益表內調整的性質及變動的原因載列如下：

- (i) 採納香港財務報告準則第 16 號前，本集團將租賃付款確認為物業及酒店經營業務支出。採納香港財務報告準則第 16 號後，租賃付款已不再於損益確認，惟會減低租賃負債的賬面值。此外，本集團透過重新計量二零一九年六月三十日的使用權資產以確認使用權資產的公平值之變動，並確認該期間內因租賃負債而產生的利息。

因此，採納香港財務報告準則第 16 號導致截至二零一九年六月三十日止六個月的物業及酒店經營業務支出減少港幣 4,893,000 元。截至二零一九年六月三十日止六個月，使用權資產公平值之變動及融資成本－不包括基金單位持有人分派分別增加港幣 4,532,000 元及港幣 361,000 元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認來自分租使用權資產的租金收入港幣 4,893,000 元。

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。

本集團於截至二零一九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	470,405	3,603	474,008
酒店收入總額	—	17,218	17,218
總計	<u>470,405</u>	<u>20,821</u>	<u>491,226</u>
分類業績	<u>469,046</u>	<u>11,217</u>	<u>480,263</u>
投資物業公平值之變動	(585,092)	—	(585,092)
投資物業－使用權資產公平值之變動	(4,532)	—	(4,532)
折舊	—	(4,753)	(4,753)
利息收入			1,075
產業信託管理人費用			(56,140)
信託、專業及其他支出			(4,385)
融資成本－不包括基金單位持有人分派			<u>(144,613)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u><u>(318,177)</u></u>

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) 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	470,508	3,603	474,111
酒店收入總額	—	17,905	17,905
總計	<u>470,508</u>	<u>21,508</u>	<u>492,016</u>
分類業績			
	<u>464,722</u>	<u>11,930</u>	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			<u>(131,373)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>993,414</u>

分類資產及負債

於二零一九年六月三十日，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、物業、廠房及設備與投資物業—使用權資產之公平值分別為港幣26,211,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣26,773,000,000元）、港幣915,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣930,000,000元）及港幣26,693,000元（二零一八年十二月三十一日：無）。

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

截至二零一九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>23,092</u>	<u>164</u>	<u>23,256</u>

截至二零一八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>8,961</u>	<u>799</u>	<u>9,760</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

截至二零一九年六月三十日止六個月，港幣470,405,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣470,508,000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、物業、廠房及設備與投資物業－使用權資產全部位於香港。

五、 租金及酒店收入淨額

	附註	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 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)	388,000	391,156
富薈灣仔酒店－非酒店部分		3,603	3,603
富薈上環酒店	(b)	23,000	22,144
富薈炮台山酒店	(c)	23,000	21,195
富薈馬頭圍酒店	(d)	30,332	30,332
其他收入		6,073	5,681
		474,008	474,111
物業經營業務支出	(f)	(1,677)	(6,144)
租金收入淨額		472,331	467,967
酒店收入總額		17,218	17,905
酒店經營業務支出	(f)	(9,286)	(9,220)
酒店收入淨額		7,932	8,685
租金及酒店收入淨額		480,263	476,652
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	17,218	17,905
來自其他來源之收入			
租金收入總額		474,008	474,111

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	388,000	375,500
浮動租金	—	15,656
	388,000	391,156

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	23,000	21,000
浮動租金	—	1,144
	<u>23,000</u>	<u>22,144</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	23,000	21,195
浮動租金	—	—
	<u>23,000</u>	<u>21,195</u>

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 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	28,900	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	1,432	3,132
	<u>30,332</u>	<u>30,332</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

(f) 採納香港財務報告準則第 16 號後，由於租賃付款港幣 4,893,000 元並未於損益確認，物業經營業務支出減少至港幣 1,677,000 元。

六、 產業信託管理人費用

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	41,628	38,618
浮動費用	14,512	14,496
	56,140	53,114

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一九年及二零一八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 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 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	132,148	93,753
其他債項之利息開支	—	26,217
發債成本之攤銷	10,199	10,213
租賃負債之利息開支	361	—
	142,708	130,183
其他	1,905	1,190
	144,613	131,373

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%（截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
即期	28,248	31,500
遞延	16,520	18,991
期內稅項總支出	44,768	50,491

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 362,945,000 元（截至二零一八年六月三十日止六個月：盈利港幣 942,923,000 元）及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位（截至二零一八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 0.111 元（截至二零一八年六月三十日止六個月：每基金單位基本盈利港幣 0.289 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（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

十、 物業、廠房及設備

	<u>經批准投資</u> 酒店物業 港幣千元
於二零一八年一月一日	656,000
添置	1,746
重估盈餘	60,504
年內折舊撥備	(9,250)
於二零一八年十二月三十一日(經審核)及二零一九年一月一日	709,000
添置	164
重估虧損	(10,411)
期內折舊撥備	(4,753)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	694,000

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世邦魏理仕進行估值，於二零一九年六月三十日為港幣694,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣709,000,000元)。二零一九年六月三十日估值產生之重估虧損港幣10,411,000元(二零一八年十二月三十一日：盈餘港幣60,504,000元)已在其他全面虧損扣除(二零一八年十二月三十一日：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397,780,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣400,802,000元)。

十一、投資物業及投資物業－使用權資產

	使用權資產 港幣千元	經批准投資		總計 港幣千元
		酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	
於二零一八年一月一日	—	24,915,000	221,000	25,136,000
公平值之變動	—	1,789,143	—	1,789,143
於年內之資本開支	—	68,857	—	68,857
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	—	26,773,000	221,000	26,994,000
採納香港財務報告準則第 16 號的影響	23,199	—	—	23,199
於二零一九年一月一日(重列)(未經審核)	23,199	26,773,000	221,000	27,017,199
添置	8,026	—	—	8,026
公平值之變動	(4,532)	(585,092)	—	(589,624)
於期內之資本開支	—	23,092	—	23,092
於二零一九年六月三十日(未經審核)	26,693	26,211,000	221,000	26,458,693

本集團之投資物業由世邦魏理仕進行估值，於二零一九年六月三十日為港幣 26,432,000,000 元(二零一八年十二月三十一日:港幣 26,994,000,000 元)。

十二、應收賬項

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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	9,355	7,923
應收浮動租金	—	51,738
其他應收賬項	784	1,321
	10,139	60,982

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收取。

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

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	40,830	86,437
其他應付賬項	353	274
	<u>41,183</u>	<u>86,711</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。

本集團於報告期末之應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

十四、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 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>

十五、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二零一九年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 16,695,313,000 元（二零一八年十二月三十一日：港幣 17,314,516,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一八年十二月三十一日：3,257,431,189）數目計算。

十六、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)
年內於其他全面收益 扣除之遞延稅項	(9,983)	—	—	(9,983)
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	449	(37,175)	(3,300)	(40,026)
於二零一八年十二月 三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經 審核)	<u>(50,853)</u>	<u>(560,809)</u>	<u>11,359</u>	<u>(600,303)</u>
於二零一九年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額	(50,853)	(560,809)	11,359	(600,303)
期內於其他全面虧損 計入之遞延稅項	1,718	—	—	1,718
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項	<u>259</u>	<u>(15,548)</u>	<u>(1,231)</u>	<u>(16,520)</u>
於二零一九年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)	<u>(48,876)</u>	<u>(576,357)</u>	<u>10,128</u>	<u>(615,105)</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

於二零一九年六月三十日，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二零一九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二零一九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，二零一九年八月二十六日

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