

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

二零二零年中期業績公佈

財務及業務摘要

	二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 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	429.9	474.0	-9.3%
酒店收入總額	5.2	17.2	-69.8%
租金及酒店收入淨額	428.5	480.3	-10.8%
未計及基金單位持有人 分派前之期內虧損*	(2,096.2)	(362.9)	-477.6%
核心經營盈利(不包括 投資物業之公平值變動)	192.0	222.1	-13.6%
基金單位持有人應佔期內 可供分派收入	<u>215.5</u>	<u>231.6</u>	-7.0%
每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.066 元</u>	<u>港幣 0.071 元</u>	-7.0%
每基金單位分派	<u>港幣 0.060 元</u>	<u>港幣 0.068 元</u>	-11.8%
	截至二零二零年 六月三十日 (未經審核)	截至二零一九年 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 3.791 元</u>	<u>港幣 4.504 元</u>	-15.8%

* 包括根據獨立估值師分別於二零二零年及二零一九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2,288,200,000元及港幣585,100,000元重估虧損。

- 截至二零二零年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣428,500,000元，較二零一九年同期減少10.8%。
- 未計及基金單位持有人分派前之期內虧損為港幣2,096,200,000元，而於二零一九年同期則錄得虧損港幣362,900,000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192,000,000元，低於二零一九年同期之港幣222,100,000元之13.6%。
- 於期內可供分派收入總額為港幣215,500,000元，而二零一九年同期則錄得港幣231,600,000元。
- 於期內每基金單位之中期分派為港幣0.060元（二零一九年之中期分派—每基金單位港幣0.068元）。
- 香港酒店業於中期期間嚴重受到2019冠狀病毒病疫情危機影響，整體訪港旅客按年大幅下跌約90%。
- 由於五間初步酒店之二零二零年基本租金為合共港幣710,000,000元，而富薈上環酒店及富薈炮台山酒店則各為港幣41,000,000元，均由獨立專業物業估值師於二零一九年十一月疫情爆發前釐定，該等酒店於中期期間及二零二零年下半年的租金收入很大程度上不受此市場環境的不利變動影響。
- 五間初步酒店之合併平均入住率為37.4%，去年同期則為86.3%，而其合併平均房租下跌35.2%。因此，其合併平均可出租客房收入按年減少71.9%。
- 富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率為67.5%，而其合併平均房租下跌56.1%。因此，其合併平均可出租客房收入按年減少68.3%。
- 於二零一七年九月收購之富薈馬頭圍酒店仍於首五年租賃年期內，並按遞增之固定租金出租，於期內產生港幣30,600,000元之固定租金收入。

- 自行經營之富蒼灣仔酒店維持**73.9%**平均入住率，而平均房租則下降**61.6%**，導致其平均可出租客房收入按年下跌**70.0%**。
- 香港於二零二零年下半年的業務前景並不樂觀，五間初步酒店及兩間富蒼酒店將於二零二零年九月前根據租賃條款釐定之二零二一年市場租金方案將面臨下行壓力。然而，根據五間初步酒店之租賃條款，每年租金下限總額為港幣**400,000,000**元，其將為富豪產業信託面對酒店業市況進一步惡化的情況下提供若干基本保障。
- 此外，富豪產業信託現時有足夠可供運用之銀行融資，在面對充滿挑戰的環境下可提供強大財務支援。
- 產業信託管理人將繼續與酒店管理人緊密合作，共同應對困難時期內的挑戰，以維持富豪產業信託之酒店組合的業務及價值。

財務業績

截至二零二零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 2,096,200,000 元，而於二零一九年同期則錄得虧損港幣 362,900,000 元。二零二零年一月一日至二零二零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二零二零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二零一九年十二月三十一日之最後經評估值減少港幣 2,288,200,000 元。而去年同期則錄得公平值虧損港幣 585,100,000 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 192,000,000 元，約低於二零一九年同期之港幣 222,100,000 元之 13.6%。

二零二零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 215,500,000 元（相等於富豪產業信託每基金單位（「**基金單位**」）約為港幣 0.066 元），而二零一九年同期則錄得港幣 231,600,000 元（相等於每基金單位約為港幣 0.071 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**」）已宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣 0.060 元（二零一九年中期分派－每基金單位港幣 0.068 元），相當於中期期間之分派比率約為 90.7%。

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二零二零年九月九日（星期三）至二零二零年九月十四日（星期一）（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。為確保享有二零二零年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零二零年九月八日（星期二）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二零二零年九月二十四日或前後寄出。

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，新型冠狀病毒 2019 冠狀病毒病已引發全球危機，並導致多國造成急劇衰退。預期發達經濟體產出值將大幅放緩，由二零一九年增長 1.6% 變成二零二零年收縮 7.0%。儘管有史無前例之政策支持，基線預測預計二零二零年全球生產總值(GDP)將收縮 5.2%，將為八十年來全球最嚴重衰退。

由於中國於本年度首兩個月實施封城以應付 2019 冠狀病毒病的傳播，中國國內生產總值於二零二零年第一季度按年下降 6.8%。隨著自三月起國內逐漸恢復正常經濟活動，疫情對其經濟造成的不利影響逐漸緩慢地受控。於第二季，中國國內生產總值得以重拾增長，較二零一九年同季增長 3.2%。整體而言，於二零二零年上半年，中國國內生產總值僅下跌 1.6%。

全球危機所影響之際，香港經濟於二零二零年首六個月大幅下滑。於本年度第二季，香港的經季節性調整失業率上升至 6.2%，為超過十五年來的最高位，而香港實質本地生產總值按年下跌 9.0%。

大部分國家已實施旅遊及檢疫限制作為防範措施，致使國際客運、商務及旅遊業實際上完全停頓。於回顧期間內，訪港旅客總數僅約 3,500,000 人次，其中約 2,700,000 人次為來自中國內地之旅客，兩者皆按年大跌約 90%。該等訪港旅客事實上乃主要於本年度一月及二月到訪，於過去數月訪港旅客數目為極少。

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二零一九年之 90% 下降至二零二零年之 39%，而實際平均房租亦下跌 31.2%，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 70.2%。

香港五間初步酒店均為以「富豪」品牌經營之全面服務酒店，已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。五間初步酒店於中期期間之合併平均入住率為 37.4%，去年同期則為 86.3%，而其合併平均房租下跌 35.2%。因此，其合併平均可出租客房收入按年減少 71.9%。由於五間初步酒店之二零二零年基本租金由獨立專業物業估值師於二零一九年十一月疫情爆發前釐定，合共為港幣 710,000,000 元，該等酒店於中期期間及二零二零年下半年的租金收入很大程度上不受此市場環境的不利變動影響。

除初步酒店外，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」為品牌，為富豪集團開發之獨特酒店系列，一般定位為高檔精選服務酒店。

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 73.9% 平均入住率，較去年同期下跌 20.6 個百分點。然而，由於其平均房租亦下降 61.6%，其平均可出租客房收入按年下跌 70.0%。因此，該物業之物業收入淨額（「物業收入淨額」）（包括非酒店部分之租賃租金）遠低於去年比較金額。

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二零二零年之基本租金均由獨立專業物業估值師根據租賃條款於二零一九年十一月釐定，各為港幣 41,000,000 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 67.5%，較二零一九年同期下跌 25.9 個百分點。與此同時，其合併平均房租下跌 56.1%，導致其合併平均可出租客房收入按年減少 68.3%。另一方面，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仍於首五年租賃年期內，並按遞增之固定租金出租，於中期期間產生固定租金收入港幣 30,600,000 元。

業務前景

儘管設有多項旅遊及檢疫限制措施以及強制執行禁止羣組聚集規例及收緊社交距離措施，香港本地 2019 冠狀病毒病感染個案自二零二零年七月開始激增。除非及直至 2019 冠狀病毒病之進一步傳播及本地感染個案數量受到控制，否則放寬監控措施及重開香港供國際客運之日期仍不能確定。加上國際間在不同政治及經濟事宜上日益緊張的關係所帶來的威脅，香港同時亦受到一定程度直接影響，香港於二零二零年下半年的業務前景並不樂觀。

因此，五間初步酒店及兩間富薈酒店將於二零二零年九月前根據租賃條款釐定之二零二一年市場租金方案將面臨下行壓力。然而，根據五間初步酒店之租賃條款，每年租金下限總額為港幣 400,000,000 元，其將為富豪產業信託面對酒店業市況進一步惡化的情況下提供若干基本保障。此外，富豪產業信託現時有足夠可供運用之銀行融資，在面對充滿挑戰的環境下可提供強大財務支援。

於二零二零年六月三十日，全國人民代表大會常務委員會為香港通過維護國家安全法。希望此新法律有助平定自二零一九年六月以來之香港激烈之社會活動，並增強本地及國際一般投資者對香港未來之信心。

產業信託管理人將繼續與酒店管理人緊密合作，共同應對困難時期內的挑戰，以維持富豪產業信託之酒店組合的業務及價值。

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355,000,000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僅為港幣7,700,000元，於期內並無賺取浮動租金。

截至二零二零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5,200,000元，並產生經營業務成本及支出港幣4,800,000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2,300,000元。因此，該物業於中期期間內產生物業收入淨額為港幣2,400,000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3,000,000元，故富豪產業信託僅收取出租該酒店之基本租金為港幣20,500,000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2,100,000元，故富豪產業信託僅收取出租該酒店之基本租金為港幣20,500,000元，並無賺取浮動租金。

截至二零二零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30,500,000元，並按首五年遞增的固定租金金額錄得現金收入港幣30,600,000元。

財務回顧

於二零二零年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣11,268,000,000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405,000,000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）基準計息及於二零二零年六月三十日有未償還金額港幣4,500,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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」）。該融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。於二零二零年六月三十日，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。於二零一九年七月十九日，一項港幣440,000,000元之五年新定期貸款融資(「二零一九年灣仔融資」)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。於預付港幣35,000,000元之款項後，於二零二零年六月三十日，二零一九年灣仔融資之融資及未償還金額為港幣405,000,000元。

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。於二零二零年六月三十日，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。

於二零一八年十一月二十九日，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。於二零二零年六月三十日，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九月，並按HIBOR基準計息。於二零二零年六月三十日，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。已與現有貸款銀行就二零一七年馬頭圍融資安排再融資，新融資將於二零二三年到期。

於中期期間，HIBOR 市場經歷大波幅，整體呈下滑趨勢，一個月 HIBOR 於年度高位約 2.268% 至低位約 0.435% 之間的大區間波動，而於二零二零年六月三十日則在每年 0.442% 之水平。於中期期間，有關全數貸款融資之利息成本組成部分受浮動 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。

於二零二零年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為 43.3%（二零一九年六月三十日：36.5%），乃尚未償還貸款總額合共港幣 9,945,000,000 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 405,000,000 元之二零一九年灣仔融資；（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 22,975,500,000 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。

於二零二零年六月三十日，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 52,600,000 元及港幣 71,800,000 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。

於二零二零年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣 22,810,000,000 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

於二零二零年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣 12,348,400,000 元（二零一九年十二月三十一日：港幣 14,671,100,000 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 3.791 元，低於二零一九年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣 4.504 元，主要由於物業組合公平值下跌所致。

物業組合之估值

截至二零二零年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣22,810,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣25,131,000,000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。

截至二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二零年 六月三十日 估值 港幣百萬元	二零一九年 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	2,495	2,915	-14.4%
富豪香港酒店	香港島	3,884	4,262	-8.9%
富豪九龍酒店	九龍	5,280	5,740	-8.0%
富豪東方酒店	九龍	1,677	1,860	-9.8%
麗豪酒店	新界	4,655	5,084	-8.4%
		17,991	19,861	-9.4%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	751	828	-9.3%
富薈上環酒店	香港島	1,410	1,530	-7.8%
富薈炮台山酒店	香港島	1,408	1,532	-8.1%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,250	1,380	-9.4%
整體物業組合		22,810	25,131	-9.2%

截至二零二零年六月三十日，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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 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	429,882	474,008
酒店收入總額	五	5,208	17,218
		435,090	491,226
物業及酒店經營業務支出		(6,590)	(10,963)
租金及酒店收入淨額	五	428,500	480,263
利息收入		954	1,075
折舊	十	(4,291)	(4,753)
投資物業公平值之變動	十一	(2,288,193)	(585,092)
投資物業－使用權資產公平值之變動		—	(4,532)
產業信託管理人費用	六	(50,943)	(56,140)
信託、專業及其他支出		(5,765)	(4,385)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	(138,503)	(144,613)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損		(2,058,241)	(318,177)
所得稅開支	八	(37,968)	(44,768)
未計及基金單位持有人分派前之期內虧損		(2,096,209)	(362,945)
融資成本－基金單位持有人分派		(182,416)	(247,565)
計及基金單位持有人分派後之期內虧損		(2,278,625)	(610,510)
基金單位持有人應佔每基金單位虧損			
基本及攤薄	九	港幣(0.644)元	港幣(0.111)元

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 附註 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 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 期內虧損	(2,096,209)	(362,945)
其他全面虧損		
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損：		
物業重估之虧損	十 (52,764)	(10,411)
所得稅之影響	十六 8,706	1,718
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	(44,058)	(8,693)
期內其他全面虧損 (除稅後)	(44,058)	(8,693)
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面虧損總額	(2,140,267)	(371,638)

簡明綜合財務狀況表

截至二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	557,000	614,000
投資物業	十一	22,253,000	24,517,000
投資物業－使用權資產	十一	—	21,787
應收融資租賃		6,723	—
非流動總資產		<u>22,816,723</u>	<u>25,152,787</u>
流動資產			
應收賬項	十二	10,426	10,753
預付款項、按金及其他應收款項		7,397	6,065
應收關連公司款項		720	48
可收回稅項		5,729	4,465
應收融資租賃		10,101	—
有限制現金		71,793	75,977
現金及現金等值項目		52,591	120,155
流動總資產		<u>158,757</u>	<u>217,463</u>
總資產		<u>22,975,480</u>	<u>25,370,250</u>
流動負債			
應付賬項	十三	37,850	41,332
已收按金		2,483	2,926
應付關連公司款項		748	666
其他應付賬項及應計費用		21,025	40,556
合約負債		451	392
付息之銀行債項		747,800	747,241
租賃負債		10,101	9,985
應付稅項		14,740	40,807
流動總負債		<u>835,198</u>	<u>883,905</u>
流動負債淨值		<u>(676,441)</u>	<u>(666,442)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>22,140,282</u>	<u>24,486,345</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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		9,158,894	9,184,192
租賃負債		6,723	11,802
已收按金		433	—
遞延稅項負債	十六	625,822	619,258
非流動總負債		9,791,872	9,815,252
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）		10,627,070	10,699,157
基金單位持有人應佔資產淨值		12,348,410	14,671,093
已發行基金單位數目	十四	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	十五	港幣 3.791 元	港幣 4.504 元

分派表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 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 期內虧損	(2,096,209)	(362,945)
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	101	(1,432)
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 ^(d)	(6,435)	(20,629)
發債成本之攤銷	10,261	10,199
投資物業公平值之變動	2,288,193	585,092
折舊	4,291	4,753
遞延稅項支出	15,270	16,520
期內可供分派收入 ^(a)	215,472	231,558
每基金單位分派 ^{(a)、(b)及(c)}	港幣 0.060 元	港幣 0.068 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。產業信託管理人議決就截至二零二零年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.060元(截至二零一九年六月三十日止六個月:每基金單位港幣0.068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」)。就截至二零二零年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零二零年九月十四日。中期分派將於二零二零年九月二十四日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零二零年八月二十五日議決及宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.060元，涉及分派總額為港幣195,400,000元。因此，此分派並未於簡明綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零二零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6,400,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:港幣20,600,000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）。

截至二零二零年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣676,441,000元。此流動負債淨值狀況主要由於二零一七年馬頭圍融資未償還之貸款本金金額港幣748,000,000元將於二零二零年九月到期及於報告期末已分類為流動負債。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二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零二零年一月一日或之後開始期間生效之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 3 號（修訂本）	<i>業務的釋義</i>
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	<i>利率基準改革</i>
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（修訂本）	<i>重大性的釋義</i>

除有關香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修訂本）*重大性的釋義*的影響於下文闡述外，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。香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修訂本）之性質及影響載列如下。

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修訂本）訂明重大性的新釋義。新釋義列明，倘可合理預期對資料遺漏、錯誤陳述或陳述不明會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則有關資料視作重大資料。該等修訂釐清，重大性將取決於資料的性質或大小。該等修訂並無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

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。

本集團於截至二零二零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	427,551	2,331	429,882
酒店收入總額	—	5,208	5,208
總計	<u>427,551</u>	<u>7,539</u>	<u>435,090</u>
分類業績	<u>426,158</u>	<u>2,342</u>	<u>428,500</u>
投資物業公平值之變動	(2,268,193)	(20,000)	(2,288,193)
折舊	—	(4,291)	(4,291)
利息收入			954
產業信託管理人費用			(50,943)
信託、專業及其他支出			(5,765)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(138,503)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之虧損			<u><u>(2,058,241)</u></u>

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>	480,263
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>(318,177)</u>

分類資產及負債

於二零二零年六月三十日，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22,059,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣24,324,787,000元）及港幣751,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣828,000,000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

截至二零二零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>20,643</u>	<u>55</u>	<u>20,698</u>

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>

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

截至二零二零年六月三十日止六個月，港幣427,551,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣470,405,000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

		截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 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)	355,000	388,000
富薈灣仔酒店－非酒店部分		2,331	3,603
富薈上環酒店	(b)	20,500	23,000
富薈炮台山酒店	(c)	20,500	23,000
富薈馬頭圍酒店	(d)	30,499	30,332
其他收入	(f)	1,052	6,073
		429,882	474,008
物業經營業務支出		(1,742)	(1,677)
租金收入淨額		428,140	472,331
酒店收入總額		5,208	17,218
酒店經營業務支出		(4,848)	(9,286)
酒店收入淨額		360	7,932
租金及酒店收入淨額		428,500	480,263
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	5,208	17,218
來自其他來源之收入			
租金收入總額		429,882	474,008

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	355,000	388,000
浮動租金	—	—
	355,000	388,000

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	20,500	23,000
浮動租金	—	—
	<u>20,500</u>	<u>23,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	20,500	23,000
浮動租金	—	—
	<u>20,500</u>	<u>23,000</u>

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 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	30,600	28,900
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	(101)	1,432
	<u>30,499</u>	<u>30,332</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

(f) 於期內，分租物業(之前分類為投資物業-使用權資產)延長至二零二零年十二月三十一日，從而獲重新評估，並分類為融資租賃。相應地其他收入減少至港幣 1,052,000 元，因已收取之租賃收入港幣 5,191,000 元於即期並無於損益確認。

六、 產業信託管理人費用

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	37,919	41,628
浮動費用	13,024	14,512
	<u>50,943</u>	<u>56,140</u>

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零二零年及二零一九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 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 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	126,105	132,148
發債成本之攤銷	10,261	10,199
租賃負債之利息開支	228	361
	<u>136,594</u>	<u>142,708</u>
其他	1,909	1,905
	<u>138,503</u>	<u>144,613</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%（截至二零一九年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
即期	22,698	28,248
遞延	15,270	16,520
期內稅項總支出	<u>37,968</u>	<u>44,768</u>

九、 基金單位持有人應佔每基金單位虧損

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 2,096,209,000 元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣 362,945,000 元）及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位（截至二零一九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 0.644 元（截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣 0.111 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（截至二零一九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
於二零一九年一月一日	709,000
添置	787
重估虧損	(86,337)
年內折舊撥備	(9,450)
於二零一九年十二月三十一日(經審核)及二零二零年一月一日	614,000
添置	55
重估虧損	(52,764)
期內折舊撥備	(4,291)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	557,000

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。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世邦魏理仕進行估值，於二零二零年六月三十日為港幣557,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣614,000,000元)。二零二零年六月三十日估值產生之重估虧損港幣52,764,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣86,337,000元)已在其他全面虧損扣除。

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392,075,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣395,200,000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	
於二零一八年十二月三十一日	—	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)	23,199	26,773,000	221,000	27,017,199
添置	8,026	—	—	8,026
公平值之變動	(9,438)	(2,515,605)	(7,000)	(2,532,043)
於年內之資本開支	—	45,605	—	45,605
於二零一九年十二月三十一日(經審核)及於二零二零年一月一日	21,787	24,303,000	214,000	24,538,787
於期內終止確認	(21,787)	—	—	(21,787)
公平值之變動	—	(2,268,193)	(20,000)	(2,288,193)
於期內之資本開支	—	20,643	—	20,643
其他添置	—	3,550	—	3,550
於二零二零年六月三十日(未經審核)	—	22,059,000	194,000	22,253,000

本集團之投資物業由世邦魏理仕進行估值，於二零二零年六月三十日為港幣22,253,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣24,517,000,000元)。

十二、應收賬項

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	10,083	10,184
其他應收賬項	343	569
	10,426	10,753

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。

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

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	37,251	41,117
其他應付賬項	599	215
	<u>37,850</u>	<u>41,332</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	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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二零二零年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 12,348,410,000 元（二零一九年十二月三十一日：港幣 14,671,093,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零一九年十二月三十一日：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)
年內於其他全面虧損 計入之遞延稅項	14,246	—	—	14,246
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	505	(32,641)	(1,065)	(33,201)
於二零一九年十二月 三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經 審核)	<u>(36,102)</u>	<u>(593,450)</u>	<u>10,294</u>	<u>(619,258)</u>
於二零二零年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額	(36,102)	(593,450)	10,294	(619,258)
期內於其他全面虧損 計入之遞延稅項	8,706	—	—	8,706
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項	<u>183</u>	<u>(15,150)</u>	<u>(303)</u>	<u>(15,270)</u>
於二零二零年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)	<u>(27,213)</u>	<u>(608,600)</u>	<u>9,991</u>	<u>(625,822)</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》之有關條文及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

公眾持股量

於二零二零年六月三十日，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二零二零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納之會計原則及慣例。

刊發中期報告

富豪產業信託中期期間之中期報告預期於二零二零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，二零二零年八月二十五日

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