

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

二零二三年中期業績公佈

財務及業務摘要

	二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零二二年 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	290.1	339.8	-14.6%
酒店收入總額	13.9	7.8	+78.2%
租金及酒店收入淨額	294.3	340.4	-13.5%
未計及基金單位持有人 分派前之期內盈利*	105.2	613.1	-82.8%
核心經營盈利／(虧損) (不包括 投資物業公平值之變動)	(14.8)	168.8	不適用
基金單位持有人應佔期內 可供分派收入／(經調整虧損)	<u>(19.4)</u>	<u>183.1</u>	不適用
每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.0 元</u>	<u>港幣 0.056 元</u>	不適用
每基金單位分派	<u>-</u>	<u>港幣 0.051 元</u>	不適用
	截至二零二三年 六月三十日 (未經審核)	截至二零二二年 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 3.956 元</u>	<u>港幣 3.932 元</u>	0.61%

* 包括根據獨立估值師分別於二零二三年及二零二二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120,000,000元及港幣444,300,000元重估收益。

- 截至二零二三年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣294,300,000元，較二零二二年同期少13.5%。
- 未計及基金單位持有人分派前之期內盈利為港幣105,200,000元，而於二零二二年同期則錄得港幣613,100,000元。
- 期內錄得盈利主要歸因於總估值師所評估截至二零二三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二零二二年十二月三十一日之最後估值錄得收益港幣120,000,000元，而於去年同期則錄得公平值收益港幣444,300,000元。
- 於中期期內未計及基金單位持有人分派前之核心經營虧損實為港幣14,800,000元，而二零二二年同期盈利為港幣168,800,000元，主要由於香港銀行同業拆息自今年第二季度起急劇上升，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款借貸成本所產生之財務費用大幅增加，達致港幣260,900,000元（二零二二年：港幣85,300,000元）。
- 就多個非現金項目作出調整後，期間錄得經調整虧損港幣19,400,000元，而二零二二年同期則達致可供分派收入總額港幣183,100,000元。
- 於年初全面重新開放連接中國內地口岸及解除所有防疫措施後，五間富豪酒店（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之全資擁有附屬公司）的表現均逐步改善。
- 除五間富豪酒店外，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。富薈灣仔酒店（為香港首間富薈酒店）自二零一一年起由富豪產業信託自行經營，於中期期間其物業收入淨額按年取得重大增幅。

- 另外三間富薈酒店亦已出租予同一富豪承租人，於中期期間的營運表現同樣令人滿意。
- 預期香港息率於短期內可能繼續相對高企，這可能會對富豪產業信託之可供分派收入構成不利影響。
- 訪港旅客總數預計將由首六個月之**12,900,000**人次增至二零二三年全年之**30,000,000**人次。儘管要趕上二零一八年所錄得訪港旅客總數逾**65,000,000**人次水平仍需要很長時間，但畢竟這對香港酒店業而言絕對是正面的推動力。
- 產業信託管理人將持續與酒店管理人密切跟進及制訂策略，以應對市場帶來的挑戰，且預期富豪產業信託之物業組合將繼續帶來穩定增長的租金收入。

財務業績

截至二零二三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」）分派前盈利為港幣 105,200,000 元，而於二零二二年同期則錄得盈利港幣 613,100,000 元。二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日止期間（「中期期間」）錄得盈利，乃主要歸因於總估值師所評估截至二零二三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二零二二年十二月三十一日之最後估值錄得收益港幣 120,000,000 元，而於去年同期則錄得公平值收益港幣 444,300,000 元。倘不計及該公平值之變動，中期期間出現未計及基金單位持有人分派前核心經營虧損港幣 14,800,000 元，而二零二二年同期則為盈利港幣 168,800,000 元。中期期間錄得核心經營虧損，乃主要由於香港銀行同業拆息（HIBOR）自今年第二季度起急劇上升，導致富豪產業信託按此計息之銀行貸款借貸成本所產生之財務費用大幅增加，達致港幣 260,900,000 元（二零二二年：港幣 85,300,000 元）。

二零二三年可供分派收入及中期分派

因此，就多個非現金項目作出調整後，中期期間錄得經調整虧損港幣 19,400,000 元，而二零二二年同期則達致可供分派收入總額港幣 183,100,000 元（相等於每富豪產業信託基金單位（「**基金單位**」）約為港幣 0.056 元）。故此，富豪資產管理有限公司（「**產業信託管理人**」）之董事（「**董事**」）已決定不會就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派中期分派（二零二二年中期分派：每基金單位港幣 0.051 元）。

酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團近日發表之研究報告，疫情、烏克蘭戰爭以及許多主要經濟體為壓抑高通脹而實施迅速收緊的貨幣政策帶來多重打擊，在此等曠日持久的影響下，全球經濟仍然危機重重。在通脹壓力持續之際，貨幣政策不停收緊，預料將對經濟活動造成重大影響。環球經濟於去年增長 3.1%，惟預計於二零二三年將放緩至 2.1%。

受到早於預期復常的帶動下，中國的經濟活動於二零二三年年初重拾升幅。根據初步估算，二零二三年上半年中國國內生產總值（GDP）按年增加 5.5%，反映中國經濟根基穩健且具韌力。

香港經濟於二零二三年上半年溫和復甦，主要受到本地消費反彈及中國內地訪港旅客人數回升所推動。香港二零二三年第一季本地生產總值實質按年上升 2.9%，惟第二季增長率已放緩至 1.5%。就二零二三年首六個月整體而言，香港經濟復甦步伐較先前預計為慢。

儘管自二零二三年年初起訪港旅客人數強勁反彈，惟數字仍未回復至疫情前水平。二零二三年上半年訪港旅客總數達 12,900,000 人次，其中 10,100,000 人次為來自中國內地的旅客，兩者按年增加逾 160 倍。然而，該倍數的飆升只反映二零二二年比較期間因疫情限制下而錄得的基數極低。事實上，中期期間的訪港旅客總數僅達二零一九年上半年時的高峰約 37.0%。

根據香港旅遊發展局（「香港旅發局」）公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率由二零二二年的 63.0% 升至二零二三年的 80.0%，而實際平均房租亦上升 25.3%，令平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）按年增加 59.1%。

於年初全面重新開放連接中國內地口岸及解除所有防疫措施後，五間初步酒店（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）的表現均逐步改善。誠如先前所述，三間初步酒店即富豪機場酒店、富豪九龍酒店及富豪東方酒店於二零二二年首六個月按政府的檢疫計劃作為檢疫酒店營運，故此兩個比較期間的營運業績不能直接比較。至於另外兩間初步酒店即富豪香港酒店及麗豪酒店，營運表現按年均達致令人滿意的增長，其平均可出租客房收入的增幅高於行業平均水平。然而，由於其中三間初步酒店於二零二二年作為檢疫酒店營運，以致收入架構不同，因此，五間初步酒店於中期期間的整體營運收入淨額低於去年同期所達到的水平。

初步酒店於二零二三年之現行基本租金總額為港幣 480,000,000 元。由於該五間酒店於中期期間內之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額低於按比例計算之基本租金，故未能賺取浮動租金。

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」為品牌。富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。於中期期間內，來自該物業之物業收入淨額（包括非酒店部分之租賃租金）較二零二二年同期大幅改善。

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土瓜灣酒店，亦已出租予同一富豪承租人。如同三間初步酒店，其中兩間富薈酒店即富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店亦曾於二零二二年上半年作為檢疫酒店營運。同樣地，儘管該兩間富薈酒店於中期期間的營運表現令人滿意，惟其營運業績仍較二零二二年同期遜色。至於富薈上環酒店，其平均可出租客房收入的按年增幅亦高於行業平均水平。

三間富薈酒店於二零二三年之年度基本租金總額由獨立專業物業估值師根據年度市場租金檢討之條款釐定，合共為港幣 92,000,000 元。於中期期間內，該等酒店產生按比例計算之租金收入總額港幣 46,000,000 元。

業務前景

香港政府正繼續透過不同的措施支持經濟，包括派發消費券以促進本地消費。於重新開放邊境後，香港政府正尋求加深香港與中國內地的聯繫及提升其作為連接境內外投資者的重要門戶地位。香港政府最近將香港二零二三年全年經濟增長率的預測由介乎 3.5% - 5.5% 修正為 4.0% - 5.0%。能否達致較高的經濟增長將一如以往取決於外圍經濟環境。香港於二零二三年下半年的營商環境仍然充滿挑戰。

於二零二三年七月底，美國聯邦儲備局再次加息 25 個基點，乃自二零二二年以來第 11 次加息，創下 22 年來美國中央銀行的最高基準利率。基於聯繫匯率制度，預期香港息率於短期內可能繼續相對高企，這可能會對富豪產業信託之可供分派收入構成不利影響。

從好的方面看，香港政府將繼續推出不同的措施，務求振興旅遊業以及香港整體經濟。隨著香港與內地進一步融合，特別是於中國經濟增長加速之際，香港將湧現大量商機。香港旅發局最近預測，二零二三年訪港旅客總數將整體增至 30,000,000 人次。儘管要趕上二零一八年所錄得訪港旅客總數逾 65,000,000 人次水平仍需要很長時間，但畢竟這對香港酒店業而言絕對是正面的推動力。

產業信託管理人將持續與酒店管理人密切跟進及制訂策略，以應對市場帶來的挑戰，且預期富豪產業信託之物業組合將繼續帶來穩定增長的租金收入。

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 240,000,000 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港幣 136,200,000 元低於按比例計算之基本租金港幣 240,000,000 元，故未能賺取浮動租金。

截至二零二三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13,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣7,800,000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2,800,000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16,000,000元。由於來自該酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣13,700,000元，故未能賺取浮動租金。

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15,000,000元。由於來自該酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣11,900,000元，故未能賺取浮動租金。

於中期期間內，富豪產業信託收取出租富薈土瓜灣酒店之基本租金為港幣15,000,000元。由於來自該酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣10,200,000元，故未能賺取浮動租金。

財務回顧

於二零二三年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣10,420,000,000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5,000,000,000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2,900,000,000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704,000,000元定期及循環貸款融資；及(f) 以富薈土瓜灣酒店作出抵押之港幣621,000,000元定期貸款融資。

於二零二一年八月十日，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500,000,000元之循環貸款融資（「二零二一年初步融資」）達成一項融資協議，並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。二零二一年初步融資為期五年並按HIBOR基準計息。於二零二三年六月三十日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,882,500,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣382,500,000元。

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。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元（「二零二二年九龍融資」）同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資，用作償還二零一八年九龍融資。二零二二年九龍融資按HIBOR計息，而貸款到期日為二零二七年六月。於二零二三年六月三十日，於二零二三年六月償還港幣50,000,000元到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,900,000,000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（「二零一九年灣仔融資」）於二零一九年七月十九日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零二四年七月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一九年灣仔融資乃按HIBOR基準計息及其本金額已於二零二零年六月二十二日調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二三年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣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。於二零二三年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款及循環貸款融資之全額。

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（隨後於二零二零年九月減至港幣44,000,000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。於二零二三年六月三十日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣704,000,000元，相等於定期貸款及循環貸款融資之全額。

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土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資（「二零一七年土瓜灣融資」），為期三年直至二零二零年九月，並按HIBOR基準計息。於二零二零年八月二十七日，二零一七年土瓜灣融資協議之補充協議已予訂立以修訂貸款本金金額至港幣621,000,000元，貸款期為三年直至二零二三年九月（「二零二零年土瓜灣融資」）。於二零二三年六月三十日，二零二零年土瓜灣融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於中期期間，HIBOR 利率處於上升趨勢，一個月 HIBOR 年度利率由約 2.121% 至約 5.104% 之間的區間波動，並在二零二三年六月三十日停留於年利率 4.934%。於中期期間，有關富豪產業信託之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。產業信託管理人將繼續監察利率走勢，並評估是否有需要控制或對沖利率的波動。

於二零二三年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為 42.8%（二零二二年六月三十日：43.0%），尚未償還貸款總額合共港幣 10,302,500,000 元，當中計及：(a) 港幣 4,882,500,000 元之二零二一年初步融資；(b) 港幣 2,900,000,000 元之二零二二年九龍融資；(c) 港幣 405,000,000 元之二零一九年灣仔融資；(d) 港幣 790,000,000 元之二零一八年上環融資；(e) 港幣 704,000,000 元之二零一八年炮台山融資；及 (f) 港幣 621,000,000 元之二零二零年土瓜灣融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣 24,048,400,000 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 50% 上限。

於二零二三年六月三十日，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 14,400,000 元及港幣 319,400,000 元，而未使用之循環貸款融資則為港幣 117,500,000 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。

於二零二三年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣 23,689,000,000 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

於二零二三年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣 12,886,900,000 元（二零二二年十二月三十一日：港幣 12,807,900,000 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 3.956 元，高於二零二二年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣 3.932 元，主要由於物業組合公平值輕微上升所致。

物業組合之估值

截至二零二三年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣23,689,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣23,553,000,000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、富薈土瓜灣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。

截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二三年 六月三十日 估值 港幣百萬元	二零二二年 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	1,580	1,710	-7.6%
富豪香港酒店	香港島	4,288	4,250	0.9%
富豪九龍酒店	九龍	5,908	5,808	1.7%
富豪東方酒店	九龍	1,800	1,790	0.6%
麗豪酒店	新界	4,988	4,920	1.4%
		18,564	18,478	0.5%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	804	800	0.5%
富薈上環酒店	香港島	1,499	1,472	1.8%
富薈炮台山酒店	香港島	1,512	1,503	0.6%
富薈土瓜灣酒店	九龍	1,310	1,300	0.8%
整體物業組合		23,689	23,553	0.6%

截至二零二三年六月三十日，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，任期自二零二一年十二月開始為期三年。

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 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	290,139	339,818
酒店收入總額	五	13,872	7,797
		304,011	347,615
物業及酒店經營業務支出		(9,709)	(7,199)
租金及酒店收入淨額	五	294,302	340,416
利息收入		1,184	186
折舊	十	(3,908)	(3,998)
投資物業公平值之變動	十一	120,029	444,256
產業信託管理人費用	六	(44,295)	(44,346)
信託、專業及其他支出		(3,641)	(3,908)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	(260,854)	(85,346)
除稅及基金單位持有人分派前之 盈利		102,817	647,260
所得稅抵免／(開支)	八	2,404	(34,184)
未計及基金單位持有人分派前之期內 盈利		105,221	613,076
融資成本－基金單位持有人分派		(32,574)	(133,555)
計及基金單位持有人分派後之期內 盈利		72,647	479,521
基金單位持有人應佔每基金單位 盈利			
基本及攤薄	九	港幣 0.032 元	港幣 0.188 元

簡明綜合全面收入表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 附註 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 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	105,221	613,076
其他全面收入		
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入：		
物業重估之收益	十 7,691	19,925
所得稅之影響	十六 (1,269)	(3,288)
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入淨額	6,422	16,637
期內其他全面收入(除稅後)	6,422	16,637
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面收入總額	111,643	629,713

簡明綜合財務狀況表

截至二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	608,000	604,000
投資物業	十一	23,081,000	22,949,000
應收融資租賃		4,248	7,468
非流動總資產		<u>23,693,248</u>	<u>23,560,468</u>
流動資產			
應收賬項	十二	229	884
預付款項、按金及其他應收款項		7,094	6,500
應收關連公司款項		1,142	2,747
可收回稅項		6,468	5,871
應收融資租賃		6,411	6,351
有限制現金		319,364	124,354
現金及現金等值項目		14,433	141,336
流動總資產		<u>355,141</u>	<u>288,043</u>
總資產		<u>24,048,389</u>	<u>23,848,511</u>
流動負債			
應付賬項	十三	28,157	70,028
已收按金		2,416	10,151
應付關連公司款項		144,033	521
其他應付賬項及應計費用		51,182	60,775
合約負債		638	1,096
附息之銀行債項		2,545,475	5,727,031
租賃負債		6,411	6,351
應付稅項		9,984	6,726
流動總負債		<u>2,788,296</u>	<u>5,882,679</u>
流動負債淨值		<u>(2,433,155)</u>	<u>(5,594,636)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>21,260,093</u>	<u>17,965,832</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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		7,680,351	4,454,189
租賃負債		4,248	7,468
已收按金		433	—
遞延稅項負債	十六	688,128	696,311
非流動總負債		<u>8,373,160</u>	<u>5,157,968</u>
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）		<u>11,161,456</u>	<u>11,040,647</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>12,886,933</u>	<u>12,807,864</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 3.956 元</u>	<u>港幣 3.932 元</u>

分派表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 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	105,221	613,076
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	—	3,668
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 ^(b)	(12,192)	(13,572)
發債成本之攤銷	13,106	11,390
投資物業公平值之變動	(120,029)	(444,256)
折舊	3,908	3,998
遞延稅項支出／(計入)	(9,452)	8,783
期內可供分派收入／(經調整虧損) ^(a)	<u>(19,438)</u>	<u>183,087</u>
每基金單位分派 ^(a)	<u>—</u>	<u>港幣 0.051 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%，產業信託管理人現時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。產業信託管理人已決定不會就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派中期分派(截至二零二二年六月三十日止六個月:每基金單位港幣0.051元)。

- (b) 富豪產業信託就初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣12,200,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月:港幣13,600,000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(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約所修訂及重列)（「**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）。

截至二零二三年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣2,433,155,000元。此流動負債淨值狀況主要由於十二個月內到期之定期貸款及按月能順延之循環貸款合共港幣2,547,500,000元於報告期末已分類為流動負債。考慮到從租金收入產生的穩定經營業務現金流入、計劃對隨後十二個月內到期的貸款融資再融資及本集團未使用的循環貸款融資，產業信託管理人認為本集團擁有充足資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、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二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零二三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 17 號	保險合約
香港財務報告準則第 17 號（修訂本）	保險合約
香港財務報告準則第 17 號（修訂本）	初次應用香港財務報告準則第 17 號及香港財務報告準則第 9 號 – 比較資料
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革 – 支柱二規則範本

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港會計準則第 1 號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重要會計政策。如連同實體的財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理地預期會計政策資料將影響一般目的財務報表之主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第 2 號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性之指引。本集團自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂概無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何影響，惟預期將會影響本集團年度綜合財務報表之會計政策披露。

- (b) 香港會計準則第 8 號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受到計量不確定性影響之貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值以得出會計估計。本集團已應用對於二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動所作出之修訂。由於本集團之政策規定會計估計之釐定須與該等修訂一致，故該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

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土瓜灣酒店；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。

本集團於截至二零二三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	287,328	2,811	290,139
酒店收入總額	—	13,872	13,872
總計	<u>287,328</u>	<u>16,683</u>	<u>304,011</u>
分類業績	<u>285,741</u>	<u>8,561</u>	<u>294,302</u>
投資物業公平值之變動	120,029	—	120,029
折舊	—	(3,908)	(3,908)
利息收入			1,184
產業信託管理人費用			(44,295)
信託、專業及其他支出			(3,641)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(260,854)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>102,817</u>

本集團於截至二零二二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	336,513	3,305	339,818
酒店收入總額	—	7,797	7,797
總計	<u>336,513</u>	<u>11,102</u>	<u>347,615</u>
分類業績			
	<u>335,097</u>	<u>5,319</u>	340,416
投資物業公平值之變動	441,256	3,000	444,256
折舊	—	(3,998)	(3,998)
利息收入			186
產業信託管理人費用			(44,346)
信託、專業及其他支出			(3,908)
融資成本—不包括基金單位持 有人分派			<u>(85,346)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u>647,260</u>

分類資產及負債

於二零二三年六月三十日，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22,885,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣22,753,000,000元）及港幣804,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣800,000,000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

截至二零二三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>11,971</u>	<u>217</u>	<u>12,188</u>

截至二零二二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>5,744</u>	<u>73</u>	<u>5,817</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶資料

截至二零二三年六月三十日止六個月，港幣287,328,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣336,513,000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

		截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 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)	240,000	264,251
富薈灣仔酒店－非酒店部分		2,811	3,305
富薈上環酒店	(b)	16,000	13,500
富薈炮台山酒店	(c)	15,000	27,282
富薈土瓜灣酒店	(d)	15,000	30,332
其他收入		1,328	1,148
		290,139	339,818
物業經營業務支出		(1,910)	(1,735)
租金收入淨額		288,229	338,083
酒店收入總額		13,872	7,797
酒店經營業務支出	(f)	(7,799)	(5,464)
酒店收入淨額		6,073	2,333
租金及酒店收入淨額		294,302	340,416
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	13,872	7,797
來自其他來源之收入			
租金收入總額		290,139	339,818

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	240,000	237,500
浮動租金	—	26,751
	240,000	264,251

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	16,000	13,500
浮動租金	—	—
	<u>16,000</u>	<u>13,500</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	15,000	13,500
浮動租金	—	13,782
	<u>15,000</u>	<u>27,282</u>

(d) 富薈土瓜灣酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 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	—	34,000
以會計方法處理租金收入及 合約現金租金收入之差額	—	(3,668)
基本租金	15,000	—
浮動租金	—	—
	<u>15,000</u>	<u>30,332</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

(f) 包括截至二零二二年六月三十日止六個月獲香港特別行政區政府發放防疫抗疫基金資助港幣 600,000 元，該等資助並無尚未達成條件。

六、 產業信託管理人費用

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	35,458	34,055
浮動費用	8,837	10,291
	<u>44,295</u>	<u>44,346</u>

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零二三年及二零二二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 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 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	247,138	78,208
發債成本之攤銷	13,106	11,390
租賃負債之利息開支	117	176
	<u>260,361</u>	<u>89,774</u>
其他，扣除補償收入	493	(4,428)
	<u>260,854</u>	<u>85,346</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%（截至二零二二年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	7,058	25,411
往年度超額撥備	(10)	(10)
遞延	(9,452)	8,783
	<u>(2,404)</u>	<u>34,184</u>
期內稅項總支出／(抵免)	<u>(2,404)</u>	<u>34,184</u>

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 105,221,000 元(截至二零二二年六月三十日止六個月: 港幣 613,076,000 元)及 3,257,431,189 個已發行基金單位計算(截至二零二二年六月三十日止六個月: 3,257,431,189 個基金單位)。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 0.032 元(截至二零二二年六月三十日止六個月: 港幣 0.188 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(截至二零二二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
於二零二二年一月一日	575,000
添置	120
重估盈餘	36,815
年內折舊撥備	<u>(7,935)</u>
於二零二二年十二月三十一日(經審核)及二零二三年一月一日	604,000
添置	217
重估盈餘	7,691
期內折舊撥備	<u>(3,908)</u>
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<u>608,000</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，於二零二三年六月三十日為港幣608,000,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣604,000,000元)。二零二三年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣7,691,000元(二零二二年十二月三十一日: 港幣36,815,000元)已在其他全面收入計入。

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374,507,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣377,083,000元)。

十一、投資物業

	經批准投資		
	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年一月一日	21,957,000	192,000	22,149,000
公平值之變動	750,688	4,000	754,688
於年內之資本開支	44,999	—	44,999
其他	313	—	313
於二零二二年十二月三十一日(經審核)及 於二零二三年一月一日	22,753,000	196,000	22,949,000
公平值之變動	120,029	—	120,029
於期內之資本開支	11,971	—	11,971
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	<u>22,885,000</u>	<u>196,000</u>	<u>23,081,000</u>

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零二三年六月三十日為港幣23,081,000,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣22,949,000,000元)。

十二、應收賬項

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

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	27,457	69,780
其他應付賬項	700	248
	<u>28,157</u>	<u>70,028</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	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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二零二三年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 12,886,933,000 元（二零二二年十二月三十一日：港幣 12,807,864,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零二二年十二月三十一日：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
於二零二二年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額	(31,686)	(650,228)	8,009	(673,905)
年內於其他全面收入 扣除之遞延稅項	(6,074)	—	—	(6,074)
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	319	(20,134)	3,483	(16,332)
於二零二二年十二月 三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經 審核)	<u>(37,441)</u>	<u>(670,362)</u>	<u>11,492</u>	<u>(696,311)</u>
於二零二三年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額	(37,441)	(670,362)	11,492	(696,311)
期內於其他全面收入 扣除之遞延稅項	(1,269)	—	—	(1,269)
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項	184	(7,206)	16,474	9,452
於二零二三年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)	<u>(38,526)</u>	<u>(677,568)</u>	<u>27,966</u>	<u>(688,128)</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、內部監控和制度及政策與程序，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

於二零二三年六月三十日，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二零二三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二零二三年九月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，二零二三年八月二十五日

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。