

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

二零二五年中期業績公佈

財務及業務摘要

	二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 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	339.2	335.9	+1.0%
酒店收入總額	15.2	14.5	+4.8%
租金及酒店收入淨額	342.8	340.2	+0.8%
未計及基金單位持有人 分派前之期內虧損*	(508.1)	(19.8)	24.7 倍
核心經營盈利／(虧損) (不包括 投資物業公平值之變動)	9.0	(36.3)	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>15.6</u>	<u>(43.8)</u>	不適用
每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.0048 元</u>	<u>港幣 0.0 元</u>	不適用
每基金單位分派	<u>-</u>	<u>-</u>	-
	截至二零二五年 六月三十日 (未經審核)	截至二零二四年 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 3.962 元</u>	-4.3%

* 包括根據獨立估值師分別於二零二五年及二零二四年六月三十日之估值，投資物業重估之變動(已計及所產生的資本開支)產生港幣517,100,000元公平值虧損及港幣16,500,000元公平值收益。

- 截至二零二五年六月三十日止六個月租金及酒店收入淨額為港幣342,800,000元，反映較二零二四年同期改善0.8%。
- 根據總估值師所評估截至二零二五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二零二四年十二月三十一日之最後估值減少，從中產生虧損港幣517,100,000元。去年同期則錄得公平值收益港幣16,500,000元。
- 於中期期間未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利港幣9,000,000元（二零二四年－核心經營虧損港幣36,300,000元），主要歸因於香港銀行同業拆息（HIBOR）自今年五月中旬大幅下降，令富豪產業信託大部分按此計息之銀行貸款借貸成本所產生之財務費用減少，回落至港幣266,900,000元（二零二四年－港幣326,100,000元）。
- 就多個非現金項目作出調整後，期間之可供分派收入總額為港幣15,600,000元，扭轉二零二四年比較期間錄得之經調整虧損港幣43,800,000元。然而，經考慮可供分派收入之金額相對有限，不會就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派中期分派（二零二四年中期分派一無）。
- 富豪產業信託擁有之五間富豪酒店（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）繼續表現平穩，其合併平均房租及合併平均可出租客房收入均按年增加。
- 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，惟頂層非酒店商業部分曾出租予第三方之租賃終止後暫時空置，故其物業收入淨額較二零二四年同期下跌。

- 另外三間富薈酒店亦已出租予同一富豪承租人，整體管理令其合併平均入住率、其合併平均房租以及其合併平均可出租客房收入達致令人滿意之增長，而該增長全部優於業界平均水平。
- 受惠於與中國的緊密聯繫，香港將能夠克服宏觀挑戰，並提升其在大灣區作為世界級金融中心、主要旅遊樞紐及重要區域服務中心之獨特地位。
- 目前亦普遍預期美國聯邦儲備局可能於今年下半年減息若干次，將為香港利息環境產生正面影響。與此同時，由於投資情緒逐漸復甦，產業信託管理人之董事將密切留意任何合適的去槓桿化機會。
- 如無任何不可預見的情況，由於預期產生的財務費用將進一步減少，董事希望富豪產業信託於二零二五年下半年之核心經營盈利將繼續改善，並可向基金單位持有人恢復分派。

財務業績

截至二零二五年六月三十日止六個月，富豪產業信託（「富豪產業信託」）錄得綜合未計及基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派前虧損為港幣 508,100,000 元，而於二零二四年同期則錄得虧損港幣 19,800,000 元。二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日止期間（「中期期間」），根據總估值師所評估截至二零二五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二零二四年十二月三十一日之最後估值減少，從中產生虧損港幣 517,100,000 元。去年同期則錄得公平值收益港幣 16,500,000 元。倘不計及該公平值之變動，富豪產業信託於中期期間錄得未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利港幣 9,000,000 元，而二零二四年同期則為虧損港幣 36,300,000 元。中期期間達致盈利，主要歸因於香港銀行同業拆息（HIBOR）自今年五月中旬大幅下降，令富豪產業信託大部分按此計息之銀行貸款借貸成本所產生之財務費用減少，回落至港幣 266,900,000 元（二零二四年－港幣 326,100,000 元）。

二零二五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 15,600,000 元（相等於每富豪產業信託基金單位（「**基金單位**」）約為港幣 0.0048 元），扭轉二零二四年比較期間錄得之經調整虧損港幣 43,800,000 元。然而，經考慮可供分派收入之金額相對有限，富豪資產管理有限公司（「**產業信託管理人**」）之董事（「**董事**」）已決定不會就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派任何中期分派（二零二四年中期分派－無）。

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，由於貿易壁壘大幅上升及全球政策環境不確定性瀰漫之影響，環球增長速度正在放慢，預計二零二五年增速將下降至 2.3%。大部分經濟體之增速較去年放緩，導致環球經濟錄得自二零零八年以來最慢的增長。在中國，其生產及需求穩步增長，同時就業情況普遍穩定，且家庭收入持續增加。按不變價格計算，二零二五年上半年中國國內生產總值（GDP）按年增加 5.3%。香港經濟在出口表現強勁及本地需求改善的支持下於二零二五年第二季繼續穩健擴張。其實質本地生產總值較去年增長 3.1%，較第一季之 3.0% 增長輕微改善。

於二零二五年上半年，香港接待了旅客約 23,600,000 人次，按年增加 11.7%，其中 17,800,000 人次為來自中國內地的旅客。在訪港旅客總人數中，47.7% 為過夜旅客，平均逗留時間為 3.2 晚。除內地旅客增加外，來自傳統長途地區及短途地區市場的旅客人數亦較去年同期顯著上升。儘管本中期期間的訪港旅客總數仍不及於二零一九年上半年所錄得之高位 34,900,000 人次，惟本地旅遊市場於過往數年一直穩步復甦。

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，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率由二零二四年之 83.0% 升至二零二五年之 85.0%。然而，實際平均房租下跌 10.8%，導致平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）按年減少 8.6%。

富豪產業信託擁有提供全面服務並以「富豪」品牌經營之全部五間初步酒店現正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。該五間酒店於中期期間繼續表現平穩，其合併平均房租及合併平均可出租客房收入均按年增加。由於該五間酒店於中期期間之物業收入淨額（「物業收入淨額」）總額低於按比例計算之基本租金總額港幣 275,000,000 元，未能賺取浮動租金。

富豪產業信託於香港亦擁有另外四間精選服務酒店物業，全部均以「富薈」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。儘管該自營酒店之酒店業務維持穩定，惟頂層非酒店商業部分曾出租予第三方之租賃終止後暫時空置，故於首六個月其物業之物業收入淨額較二零二四年同期下跌。

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。於中期期間，該三間富薈酒店整體管理令其合併平均入住率、其合併平均房租以及其合併平均可出租客房收入達致令人滿意之增長，而該增長全部優於業界平均水平。然而，由於該三間富薈酒店之物業收入淨額仍低於其於中期期間各自之基本租金金額合共港幣 61,500,000 元，未能賺取浮動租金。

有關富豪產業信託所擁有之酒店物業之進一步詳情，包括其詳細租賃條款及其二零二五年上半年之經營數據，載於富豪產業信託截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告「管理層之討論及分析」一節內。

業務前景

在複雜而不明朗的宏觀經濟背景下，以及地緣政治的緊張局勢不斷升級，香港整體營商前景仍然充滿挑戰。

至於香港旅遊業方面，儘管訪港旅客總數穩步上升，惟內地旅客（其為最大市場分部，佔旅客總數逾 75%）的旅遊及消費習慣已轉向文化及深度體驗，這導致彼等的人均消費下降。

為應付旅客的旅遊及消費模式轉變，香港旅遊發展局正積極推行「無處不旅遊」的概念，並在二零二五／二六年度的財政預算案中落實「香港旅遊業發展藍圖 2.0」。今年五月，香港政府亦推出了九個全新的旅遊景點，專為迎合不同旅客的興趣而設，包括生態旅遊、打卡景點及文化體驗等。此外，隨著啟德體育園及主場館落成啟用，香港將舉辦一系列大型盛事，從而鞏固其作為亞洲頂級盛事及娛樂中心之地位。

從更廣闊的角度而言，香港肩負起「超級連繫人」和「超級增值人」的功能角色，積極融入和配合國家發展戰略的路徑十分清晰。受惠於與中國的緊密聯繫，香港將能夠克服宏觀挑戰，並提升其在大灣區作為世界級金融中心、主要旅遊樞紐及重要區域服務中心之獨特地位。

於過去兩個月，香港銀行同業拆息比較過去幾年維持在相對較低水平。目前亦普遍預期美國聯邦儲備局可能於今年下半年減息若干次，將為香港利息環境產生正面影響。與此同時，由於投資情緒逐漸復甦，產業信託管理人之董事將密切留意任何合適的去槓桿化機會。

如無任何不可預見的情況，由於預期產生的財務費用將進一步減少，董事希望富豪產業信託於二零二五年下半年之核心經營盈利將繼續改善，並可向基金單位持有人恢復分派。

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 275,000,000 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 172,400,000 元低於按比例計算之基本租金港幣 275,000,000 元，未能賺取浮動租金。

截至二零二五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 15,200,000 元，並產生經營業務成本及支出港幣 9,100,000 元。就包括零售及商用物業之非酒店部分而言，由於商用物業之租賃已終止，於回顧期間內產生租金收入僅為港幣 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 22,000,000 元。由於來自該酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣 16,800,000 元低於基本租金金額，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21,000,000元。由於來自該酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣15,100,000元低於基本租金金額，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18,500,000元。由於來自該酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣13,600,000元低於基本租金金額，未能賺取浮動租金。

財務回顧

於二零二五年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣10,371,000,000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2,800,000,000元定期貸款融資；(c) 以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣416,500,000元定期貸款融資；(d) 以富薈上環酒店作出抵押之港幣749,500,000元定期貸款融資；(e) 以富薈炮台山酒店作出抵押之港幣755,000,000元定期貸款融資；及(f) 以富薈土瓜灣酒店作出抵押之港幣650,000,000元定期貸款融資。

於二零二一年八月十日，透過富豪產業信託之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直至二零二六年八月並按HIBOR基準計息。於二零二五年六月三十日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣4,999,500,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣499,500,000元。

於二零二二年六月二十四日，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 2,950,000,000 元之定期貸款融資（「二零二二年九龍融資」）。該融資按 HIBOR 基準計息，為期五年直至二零二七年六月。於二零二五年六月三十日，分別於二零二三年六月、二零二四年六月及二零二五年六月償還港幣 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 2,800,000,000 元，相等於未償還定期貸款之全額。

於二零二四年七月十八日，新貸款人安排一項港幣 416,500,000 元之新定期貸款融資（「二零二四年灣仔融資」），同樣以富薈灣仔酒店作抵押，以為於二零二四年七月到期之定期貸款融資港幣 405,000,000 元再融資。二零二四年灣仔融資按 HIBOR 基準計息，並於二零二七年十二月到期。於二零二五年六月三十日，二零二四年灣仔融資之未償還融資金額為港幣 416,500,000 元，相等於未償還定期貸款融資之全額。

於二零二三年十月十七日，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，安排一項港幣 749,500,000 元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年上環融資」）。二零二三年上環融資為期四年直至二零二七年十月，並按 HIBOR 基準計息。於二零二五年六月三十日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣 749,500,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二三年十一月二十七日，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，安排另一項港幣 755,000,000 元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年炮台山融資」）。二零二三年炮台山融資為期五年直至二零二八年十一月，並按 HIBOR 基準計息。於二零二五年六月三十日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣 755,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二三年十一月十五日，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650,000,000元之定期貸款融資（「二零二三年土瓜灣融資」），為期兩年直至二零二五年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二五年六月三十日，二零二三年土瓜灣融資之未償還金額為港幣650,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於中期期間，HIBOR 利率在首四個月維持於較高水平，惟自五月中旬大幅下降，一個月 HIBOR 利率於年初約年利率 4.18%至二零二五年六月十七日約年利率 0.52%之間的區間波動上落，並在二零二五年六月三十日停留於年利率約 0.73%。

為了管理短期內財務費用及對沖任何意料之外的利率反向變動，富豪產業信託已於中期期間進一步訂立多項利率掉期（「利率掉期」）交易，總名義金額為港幣 971,500,000 元，以將其若干未償還銀行貸款利息支出由浮動利率掉至固定利率。

於該報告期間，定息利率掉期交易之承諾名義金額為港幣 2,821,000,000 元或佔富豪產業信託未償還銀行總借貸之 27.2%，固定年利率為 2.77%至 3.66%，以及年期介乎 2.0 年至 3.6 年。產業信託管理人將繼續監察利率環境以及不時評估其對沖及現金流管理策略，以遏制利率波動之風險。

主要受惠於 HIBOR 自今年五月中旬大幅下降，於中期期間產生之財務費用金額為港幣 266,900,000 元，由去年同期港幣 326,100,000 元減少港幣 59,200,000 元。

於二零二五年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為43.8%（二零二四年六月三十日：42.6%），尚未償還貸款總額港幣10,370,500,000元，當中計及：（a）港幣4,999,500,000元之二零二一年初步融資；（b）港幣2,800,000,000元之二零二二年九龍融資；（c）港幣416,500,000元之二零二四年灣仔融資；（d）港幣749,500,000元之二零二三年上環融資；（e）港幣755,000,000元之二零二三年炮台山融資；及（f）港幣650,000,000元之二零二三年土瓜灣融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣23,685,000,000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。

於二零二五年六月三十日，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12,500,000元及港幣218,500,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣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。

於二零二五年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣23,429,000,000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

於二零二五年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣12,348,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣12,907,500,000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3.791元，而二零二四年十二月三十一日之每基金單位資產淨值則為港幣3.962元，主要由於物業組合公平值下降所致。

物業組合之估值

截至二零二五年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣23,429,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣23,943,000,000元）。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。

截至二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二五年 六月三十日 估值 港幣百萬元	二零二四年 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	961	1,134	-15.3%
富豪香港酒店	香港島	4,291	4,356	-1.5%
富豪九龍酒店	九龍	5,916	6,012	-1.6%
富豪東方酒店	九龍	1,785	1,815	-1.7%
麗豪酒店	新界	5,086	5,181	-1.8%
		18,039	18,498	-2.5%
<i>富薈酒店:</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	847	858	-1.3%
富薈上環酒店	香港島	1,614	1,636	-1.3%
富薈炮台山酒店	香港島	1,557	1,579	-1.4%
富薈土瓜灣酒店	九龍	1,372	1,372	—
整體物業組合		23,429	23,943	-2.1%

截至二零二五年六月三十日，物業組合已由萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）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，任期自二零二四年十二月開始為期三年。

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 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	339,181	335,876
酒店收入總額	五	15,182	14,480
		354,363	350,356
物業及酒店經營業務支出		(11,524)	(10,136)
租金及酒店收入淨額	五	342,839	340,220
利息收入		272	472
折舊	十	(4,125)	(3,966)
投資物業公平值之變動	十一	(517,118)	16,548
產業信託管理人費用	六	(46,328)	(46,693)
信託、專業及其他支出		(4,384)	(5,918)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	(266,931)	(326,113)
除稅及基金單位持有人分派前之 虧損		(495,775)	(25,450)
所得稅抵免／(開支)	八	(12,324)	5,646
未計及基金單位持有人分派前之 期內虧損		(508,099)	(19,804)
融資成本－基金單位持有人分派		—	—
計及基金單位持有人分派後之 期內虧損		(508,099)	(19,804)
基金單位持有人應佔每基金單位 虧損			
基本及攤薄	九	港幣(0.156)元	港幣(0.006)元

簡明綜合全面收入表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 附註 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 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	(508,099)	(19,804)
其他全面收入／(虧損)		
即可能於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損):		
現金流量對沖:		
現金流量對沖公平值之變動	(50,055)	10,579
自對沖儲備撥至簡明綜合損益表	2,925	(3,949)
即可能於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)淨額	(47,130)	6,630
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損):		
物業重估之收益／(虧損)	十 (5,064)	20,612
所得稅之影響	十六 836	(3,401)
將不會於其後期間重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)淨額	(4,228)	17,211
期內其他全面收入／(虧損) (除稅後)	(51,358)	23,841
未計及基金單位持有人分派前之 期內全面收入／(虧損)總額	(559,457)	4,037

簡明綜合財務狀況表

截至二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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	663,000	672,000
投資物業	十一	22,766,000	23,271,000
衍生金融工具		—	2,671
應收融資租賃		6,914	—
非流動總資產		<u>23,435,914</u>	<u>23,945,671</u>
流動資產			
應收賬項	十二	362	335
預付款項、按金及其他應收款項		7,454	9,642
應收關連公司款項		2,866	3,401
可收回稅項		3,598	2,661
應收融資租賃		3,846	998
有限制現金		218,493	259,015
現金及現金等值項目		12,493	3,741
流動總資產		<u>249,112</u>	<u>279,793</u>
總資產		<u>23,685,026</u>	<u>24,225,464</u>
流動負債			
應付賬項	十三	47,151	44,939
已收按金		47	2,282
衍生金融工具		4,775	—
應付關連公司款項		203,693	183,694
其他應付賬項及應計費用		34,281	61,585
合約負債		567	482
附息之銀行債項		698,563	697,656
租賃負債		3,846	998
應付稅項		9,858	14,092
流動總負債		<u>1,002,781</u>	<u>1,005,728</u>
流動負債淨值		<u>(753,669)</u>	<u>(725,935)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>22,682,245</u>	<u>23,219,736</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

截至二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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		9,627,850	9,656,447
租賃負債		6,914	—
衍生金融工具		42,785	682
已收按金		633	633
遞延稅項負債	十六	656,021	654,475
非流動總負債		<u>10,334,203</u>	<u>10,312,237</u>
總負債（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）		<u>11,336,984</u>	<u>11,317,965</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>12,348,042</u>	<u>12,907,499</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 3.791 元</u>	<u>港幣 3.962 元</u>

分派表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至 二零二五年 六月三十日 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日 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	(508,099)	(19,804)
調整：		
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額 ^(b)	(13,720)	(13,073)
發債成本之攤銷	13,810	13,943
投資物業公平值之變動	517,118	(16,548)
折舊	4,125	3,966
遞延稅項計入／(抵免)	2,382	(12,254)
期內可供分派收入／(經調整虧損) ^(a)	<u>15,616</u>	<u>(43,770)</u>
每基金單位分派 ^(a)	<u>—</u>	<u>—</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分派金額(如有)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二零二五年六月三十日止六個月宣派中期分派(截至二零二四年六月三十日止六個月:無)。

(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13,700,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月:港幣13,100,000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及於二零二四年一月三十一日訂立之第二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所規定之適用披露。

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、投資物業及衍生金融工具按公平值計算除外。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）。

截至二零二五年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣753,669,000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港幣700,000,000元及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，本集團未使用的循環貸款融資及由本集團之直接上市控股公司提供之財務支援，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二零二四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。惟就現有期間之財務資料首次採納之經修訂之香港財務報告準則除外。

香港會計準則第 21 號（修訂本） *缺乏可兌換性*

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響闡述如下：

香港會計準則第 21 號（修訂本）訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團進行交易所使用的貨幣與換算為本集團呈列貨幣的集團實體的功能貨幣屬可兌換，故此該等修訂不會對中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

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
分類收入			
租金收入總額	338,385	796	339,181
酒店收入總額	—	15,182	15,182
總計	<u>338,385</u>	<u>15,978</u>	<u>354,363</u>
分類業績	<u>336,233</u>	<u>6,606</u>	<u>342,839</u>
投資物業公平值之變動	(515,118)	(2,000)	(517,118)
折舊	—	(4,125)	(4,125)
利息收入			272
產業信託管理人費用			(46,328)
信託、專業及其他支出			(4,384)
融資成本－不包括基金單位持 有人分派			<u>(266,931)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之虧損			<u><u>(495,775)</u></u>

本集團於截至二零二四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	332,329	3,547	335,876
酒店收入總額	—	14,480	14,480
總計	<u>332,329</u>	<u>18,027</u>	<u>350,356</u>
分類業績			
	<u>330,710</u>	<u>9,510</u>	340,220
投資物業公平值之變動	16,548	—	16,548
折舊	—	(3,966)	(3,966)
利息收入			472
產業信託管理人費用			(46,693)
信託、專業及其他支出			(5,918)
融資成本—不包括基金單位持 有人分派			<u>(326,113)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之虧損			<u>(25,450)</u>

分類資產及負債

於二零二五年六月三十日，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22,582,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣23,085,000,000元）及港幣847,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣858,000,000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>12,118</u>	<u>189</u>	<u>12,307</u>

截至二零二四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>24,452</u>	<u>354</u>	<u>24,806</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

截至二零二五年六月三十日止六個月，港幣338,385,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣332,329,000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 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 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)	275,000	272,000
富薈灣仔酒店－非酒店部分		796	3,547
富薈上環酒店	(b)	22,000	21,000
富薈炮台山酒店	(c)	21,000	20,000
富薈土瓜灣酒店	(d)	18,500	18,000
其他收入		1,885	1,329
		<u>339,181</u>	<u>335,876</u>
物業經營業務支出		(2,470)	(1,938)
租金收入淨額		<u>336,711</u>	<u>333,938</u>
酒店收入總額		15,182	14,480
酒店經營業務支出		(9,054)	(8,198)
酒店收入淨額		<u>6,128</u>	<u>6,282</u>
租金及酒店收入淨額		<u>342,839</u>	<u>340,220</u>
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	<u>15,182</u>	<u>14,480</u>
來自其他來源之收入			
租金收入總額		<u>339,181</u>	<u>335,876</u>

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	275,000	272,000
浮動租金	—	—
	<u>275,000</u>	<u>272,000</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	22,000	21,000
浮動租金	—	—
	<u>22,000</u>	<u>21,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	21,000	20,000
浮動租金	—	—
	<u>21,000</u>	<u>20,000</u>

(d) 富薈土瓜灣酒店之租金收入分析如下：

	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	18,500	18,000
浮動租金	—	—
	<u>18,500</u>	<u>18,000</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

六、 產業信託管理人費用

	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	36,038	36,477
浮動費用	10,290	10,216
	46,328	46,693

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零二五年及二零二四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 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 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	251,996	320,908
發債成本之攤銷	13,810	13,943
受限制現金之利息收入	(2,039)	(4,924)
租賃負債之利息開支	222	57
	263,989	329,984
衍生金融工具之公平值變動		
- 現金流量對沖（轉撥自對沖儲備）	2,925	(3,949)
其他，扣除補償收入	17	78
	266,931	326,113

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%（截至二零二四年六月三十日止六個月：16.5%）撥備。

	截至 二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	9,954	6,615
往年度超額撥備 遞延	(12) 2,382	(7) (12,254)
期內稅項總計入／(抵免)	<u>12,324</u>	<u>(5,646)</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 508,099,000 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損為港幣 19,804,000 元)及 3,257,431,189 個已發行基金單位計算(截至二零二四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虧損為港幣 0.156 元(截至二零二四年六月三十日止六個月：每基金單位基本虧損港幣 0.006 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(截至二零二四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
於二零二四年一月一日	636,000
添置	470
重估盈餘	43,543
年內折舊撥備	<u>(8,013)</u>
於二零二四年十二月三十一日(經審核)及二零二五年一月一日	672,000
添置	189
重估虧損	(5,064)
期內折舊撥備	<u>(4,125)</u>
於二零二五年六月三十日(未經審核)	<u><u>663,000</u></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萊坊進行估值，於二零二五年六月三十日為港幣663,000,000元(二零二四年十二月三十一日:港幣672,000,000元)。二零二五年六月三十日估值產生之重估虧損港幣5,064,000元(二零二四年十二月三十一日:盈餘港幣43,543,000元)已在其他全面收入抵免。

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364,620,000元(二零二四年十二月三十一日:港幣367,095,000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
於二零二四年一月一日	23,155,000	197,000	23,352,000
公平值之變動	(117,814)	(11,000)	(128,814)
於年內之資本開支	47,384	—	47,384
其他	430	—	430
於二零二四年十二月三十一日(經審核)及 於二零二五年一月一日	23,085,000	186,000	23,271,000
公平值之變動	(515,118)	(2,000)	(517,118)
於期內之資本開支	12,118	—	12,118
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	<u>22,582,000</u>	<u>184,000</u>	<u>22,766,000</u>

本集團之投資物業由萊坊進行估值，於二零二五年六月三十日為港幣22,766,000,000元(二零二四年十二月三十一日:港幣23,271,000,000元)。

十二、應收賬項

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收賬項	<u>362</u>	<u>335</u>

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

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	46,546	43,818
其他應付賬項	605	1,121
	<u>47,151</u>	<u>44,939</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	
	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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二零二五年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣 12,348,042,000 元（二零二四年十二月三十一日：港幣 12,907,499,000 元）除以截至該日之 3,257,431,189 個已發行基金單位（二零二四年十二月三十一日：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
於二零二四年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額	(43,562)	(686,614)	59,803	(670,373)
年內於其他全面收入 扣除之遞延稅項	(7,184)	—	—	(7,184)
年內於綜合損益表計入 ／(扣除)之遞延稅項	437	(18,178)	40,823	23,082
於二零二四年十二月 三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經 審核)	<u>(50,309)</u>	<u>(704,792)</u>	<u>100,626</u>	<u>(654,475)</u>
於二零二五年一月一日 之遞延稅項資產／ (負債)總額	(50,309)	(704,792)	100,626	(654,475)
期內於其他全面收入 計入之遞延稅項	836	—	—	836
期內於簡明綜合損益表 計入／(扣除)之遞延 稅項	241	(6,188)	3,565	(2,382)
於二零二五年六月三十 日之遞延稅項資產／ (負債)總額(未經審核)	<u>(49,232)</u>	<u>(710,980)</u>	<u>104,191</u>	<u>(656,021)</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在重要事項上已遵守循規手冊及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 C1 所載之企業管治守則之適用守則條文。

公眾持股量

於二零二五年六月三十日，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截至二零二五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二零二五年九月十一日或之前寄發予已選擇收取印刷本之基金單位持有人及分別於香港聯合交易所有限公司及富豪產業信託之網站發佈。

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，二零二五年八月二十七日

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；及獨立非執行董事梁寶榮先生，*GBS*，*JP*、*Kai Ole RINGENSON* 先生及石禮謙先生，*GBS*，*JP*。