



REGAL REIT

富豪產業信託

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)

2015 中期報告



管理人



富豪資產管理有限公司
Regal Portfolio
Management Limited

目錄

2	公司資料
3	主席報告
6	管理層之討論及分析
18	其他資料及披露事項
19	企業管治
20	關連人士交易
25	權益披露
27	表現概覽
28	簡明綜合財務報表
28	簡明綜合損益表
29	簡明綜合全面收益表
30	簡明綜合財務狀況表
32	簡明綜合資產淨值變動表
33	分派表
34	簡明綜合現金流量表
35	簡明綜合財務報表附註
57	中期業績審閱
58	中期財務資料審閱報告
59	投資／酒店物業組合

公司資料

富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)
香港銅鑼灣
怡和街68號
20樓2001室
電話：2805-6336
圖文傳真：2577-8686
電郵：info@regalreit.com

產業信託管理人之董事會

非執行董事

羅旭瑞(主席)
羅寶文(副主席)
范統
羅俊圖
吳季楷

執行董事

陳陞鴻
林萬鏞

獨立非執行董事

高來福，JP
林焯偉
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP

產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)
林焯偉
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP
吳季楷

產業信託管理人之披露委員會

高來福，JP(主席)
陳陞鴻
林萬鏞
范統
吳季楷
Kai Ole Ringenson

產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻
林萬鏞
葉日華

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

核數師

安永會計師事務所

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主要往來銀行

ANZ 香港
東亞銀行有限公司
永豐銀行香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
東方滙理銀行香港分行
中國信託商業銀行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
兆豐國際商業銀行國際金融業務分行
華僑銀行香港分行
三井住友銀行
大華銀行

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

基金單位過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖

網址

www.RegalREIT.com

主席報告

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零一五年中期報告。

截至二零一五年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前虧損港幣1,376,900,000元，而於二零一四年同期則錄得港幣319,600,000元之盈利。當審閱此中期業績之比較數字時，基金單位持有人應注意，根據富豪產業信託之主要估值師所評估截至二零一五年六月三十日之市場估值，投資物業組合之公平值減少港幣1,631,400,000元已在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74,000,000元。倘不計及公平值之變動，則中期期間之未計及基金單位持有人分派前核心盈利實為港幣254,600,000元，較二零一四年同期錄得之港幣245,600,000元增加約3.6%。

中期期間之可供分派收入總額為港幣263,500,000元，相等於每基金單位約為港幣0.0809元，較二零一四年同期錄得之港幣256,600,000元增加港幣6,900,000元(相等於約2.7%)。根據富豪產業信託分派不少於可供分派收入90%之政策，產業信託管理人之董事已宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期分派每基金單位港幣0.074元，與二零一四年之中期分派相同，即中期期間之分派比率約為91.5%。

於回顧期間內，大多數發達世界經濟體持續逐漸復甦。國際貨幣基金組織預測二零一五年全球經濟將增長3.3%，略低於二零一四年，發達經濟體的增長逐步好轉與新興市場和發展中經濟體的增長放緩。美國經濟預期繼續增強，市場普遍認為美元利率可能會恢復上升趨勢，倘若於不久將來其利率實際開始上調，此舉可能會對全球經濟造成顯著影響。新興市場經濟體的增長持續放緩反映了多個因素，包括商品價格下跌和外部金融條件收緊、結構性瓶頸、中國的再平衡，以及與地緣政治因素相關的經濟困境。通過利用各項寬鬆的財政政策來支持國內需求，於二零一五年第一季及第二季，中國的國內生產總值能夠保持7%的按年增長率。中國仍然是全球增長最快的經濟體之一，以及香港之重要經濟合作夥伴。

與此同時，於二零一五年上半年，香港的經濟活動適度擴張2.6%，全年的實質本地生產總值增長預測為2%至3%。於同一期間，訪港旅客總數超過29,300,000人次，按年溫和增長2.8%，當中中國內地旅客佔訪港旅客總人數約78%。在該訪港旅客總人數中，過夜旅客約佔12,700,000人次，實際上按年下跌3.8%，主要由於自二零一五年三月以來，循個人遊計劃途徑訪港之中國內地旅客人數大幅下降。同時，香港零售總銷貨價值按年下跌1.6%，當中以高端消費品行業所受之不利影響最為顯著。

在此背景下，根據香港旅遊發展局公佈的數據，在接受訪問的香港所有不同類別之酒店中，截至六月三十日止上半年的酒店客房平均入住率由二零一四年的89%下降至二零一五年的85%，而實際平均房租亦較去年同期下降8.7%。

香港旅遊業及相關業務行業最近幾個月經受挫折可以歸因於多個因素，包括港元強勢、過夜旅客的消費減少、佔領中環行動的擴散效應，而最近反水貨客示威行動，令到許多赴港旅遊的內地旅客對香港卻步。然而，中國政府實施深圳居民「一周一行」政策對本地酒店市場沒有重大影響，因該等遊客大多屬不過夜旅客。

於中期期間內，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，錄得合併平均入住率83.0%，較去年同期減少9.9個百分點。該等酒店同期之合併平均房租亦減少3.7%，導致平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年減少14.0%。該五間酒店於中期期間內的物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額為港幣372,600,000元，而二零一四年同期則錄得港幣447,200,000元。

於二零一五年，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763,000,000元。由於中期期間內該五間酒店之物業收入淨額總額低於按比例計算之基本租金港幣381,500,000元，故此並無應收之浮動租金。

於二零一五年四月十四日舉行之基金單位持有人特別大會(「特別大會」)上，獨立基金單位持有人已批准將五間初步酒店之現有租賃協議延長多五年至二零二零年十二月三十一日，延長期內之市場租金方案繼續每年由共同委任之獨立專業物業估值師釐定。二零一六年之市場租金檢討正由獨立專業物業估值師負責進行中，並將會於二零一五年九月底前釐定。

於同一特別大會上，基金單位持有人亦已批准對富豪產業信託之信託契約作出修訂，以與二零一四年八月生效之《房地產投資信託基金守則》之修訂一致。該修訂主要旨在為富豪產業信託提供更大靈活性及酌情決定權，令富豪產業信託能夠投資若干金融工具及在若干上限範圍內從物業發展活動。有關修訂信託契約之詳情已載於日期為二零一五年三月十三日致基金單位持有人之通函內。由於投資範圍得以擴闊，令富豪產業信託於將來在尋找投資機會時處於一個較有利的位置。

除五間初步酒店外，富豪產業信託在香港亦擁有三間其他酒店物業，全部以「富薈酒店」品牌命名。「富薈」品牌為富豪集團開發之酒店新路線，一般定位為高檔精選服務酒店，以現代時尚的裝修，並配備先進科技設施。

以「富薈」品牌經營之首間酒店為「富薈灣仔酒店」，該酒店自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。該酒店自其開業以來備受個人及商務旅客肯定，但由於以上提及之多項市場因素導致市場競爭激烈，其於中期期間之經營表現亦受到不利影響。雖然於期內該酒店之入住率得以維持於近乎全滿，惟平均達致之房租下降了22.2%。該物業中期期間內之物業收入淨額總額(當中包括非酒店部分已有增加的租賃租金)為港幣11,500,000元，較去年同期下跌約20.0%。

富豪產業信託旗下另外兩間富薈酒店，即富薈上環酒店及富薈炮台山酒店，亦已根據初始租賃年期至二零一九年十二月三十一日為止之租賃協議出租予同一名承租人，而富豪產業信託有權選擇將租賃協議延長多五年。該兩間新開之富薈酒店於回顧期間內之入住率分別為91.2%及73.6%，以新開業之酒店在當前市況下表現屬理想。租賃年期之首三年實施固定租金，於中期期間內賺取租金收入總額港幣84,000,000元。

雖然下半年為本地酒店業的傳統旺季，酒店業未來數月之前景仍然充滿挑戰。然而，富豪產業信託之物業組合的營運和租賃結構，已因應短期市場波動為富豪產業信託提供一定緩衝作用。除了自行經營之富薈灣仔酒店外，富豪產業信託所擁有的全部其他物業均按租賃條款而每年收取保證基本租金，因此，可預期本年下半年富豪產業信託之整體收入及可供分派收入將維持穩定。

旅遊相關行業期望更多內地城市將被納入個人遊計劃，務求開拓過夜訪港旅客新來源。另一方面，香港將需要投入更多的資源開拓旅遊景點，而整體香港社會亦應該更緊密地合作，重新締造一個和諧的環境，以保持香港作為亞洲區內及全球其中一個旅客最喜歡的旅遊和購物目的地的地位及其長久以來享有的聲譽。

產業信託管理人之董事認為，香港旅遊業近期所經受的挫折應屬暫時性，長遠而言，香港酒店業務之前景將依然被看好。產業信託管理人將繼續審慎地在本地以及海外為富豪產業信託物色投資增值機會，以期進一步鞏固其經常性收入之基礎。

主席
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零一五年八月二十五日

管理層之討論及分析

產業信託管理人之董事欣然報告富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日六個月期間(「中期期間」)之未經審核中期業績。

富豪產業信託之長遠目標及願景

富豪產業信託及產業信託管理人之主要目標為透過積極增持酒店及策略性投資於酒店、服務式住宅及／或商用物業(包括寫字樓及零售物業)而為富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供長遠、穩定及增長之分派及資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為強化由富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店(統稱「富薈酒店」)所組成之現有香港酒店物業組合，並成為主要專注於香港市場，優質國際酒店及其他物業之顯赫擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

產業信託管理人、富豪承租人、酒店管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行提供資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理五間初步酒店或三間富薈酒店。

根據相關租賃協議(「初步酒店租賃協議」)，與Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」，連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司Favour Link International Limited(「富豪承租人」)訂立之初步酒店原有租約直至二零一五年十二月三十一日。於二零一五年三月十二日，富豪產業信託與富豪承租人進一步訂立有關修訂各份初步酒店租賃協議之補充協議，以將各初步酒店租賃協議之租賃年期另行延長多五年至二零二零年十二月三十一日，延長年期之市場租金方案會繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。各份初步酒店租賃協議之延長年期已在於二零一五年四月十四日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。由二零一一年至二零二零年度，初步酒店之租金方案乃由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定(費用將由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔)。釐定包括各初步酒店由二零一一年至二零二零年各相關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「市場租金方案」)。

富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而營運初步酒店。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就營運富蒼灣仔酒店之酒店部分訂立另一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富蒼灣仔酒店已由富豪產業信託直接營運。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託完成收購位於香港上環文咸東街138號之新酒店富蒼上環酒店，總代價約為港幣1,581,100,000元(「上環交易」)。於完成上環交易時，根據新租賃協議(「上環租賃協議」)，富蒼上環酒店由二零一四年二月十日及二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。初步酒店及富蒼灣仔酒店之酒店管理人根據一份為期十年之新酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)委任為富蒼上環酒店之酒店管理人，任期於二零一四年二月十日開始。富蒼上環酒店樓高34層，擁有248間客房及套房，於二零一四年六月開業。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託進一步完成收購位於香港北角麥連街18號之另一間新酒店富蒼炮台山酒店，總代價約為港幣1,651,400,000元(「北角交易」)。於完成北角交易時，根據新租賃協議(「炮台山租賃協議」)，富蒼炮台山酒店由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。而初步酒店、富蒼灣仔酒店及富蒼上環酒店之酒店管理人亦根據一份為期十年之新酒店管理協議委任為富蒼炮台山酒店之酒店管理人，任期由二零一四年七月二十八日開始。富蒼炮台山酒店樓高32層，擁有338間客房，已於二零一四年九月開業。

受託人為德意志銀行之全資擁有附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人符合資格擔任香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃之受託人。擔任此角色，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益而持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動須符合於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約、於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約及於二零一五年四月十四日訂立之第七份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)及所有監管規定。

於二零一五年四月十四日，基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上批准對信託契約作出修訂，以使信託契約與《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)於二零一四年八月生效之修訂一致，令富豪產業信託能夠在規定上限範圍內及在遵從監控措施下從物業發展活動及投資於若干金融工具。同日，富豪產業信託與受託人訂立第七份補充契約，以實行房地產投資信託基金守則之該等相關修訂。有關該等信託契約修訂之進一步詳情，載於二零一五年三月十三日刊發致基金單位持有人之通函。

酒店組合

富豪產業信託八間酒店物業富策略地位處於香港之不同地區，該等地區具備便捷連通公眾運輸網以及其他公共交通網絡，給予酒店顧客極大便利。富豪產業信託之酒店組合由兩種酒店類型組成，乃提供包括餐飲店及其他設施在內等廣泛服務之全面服務酒店，以及交通便利並具備時尚設計及設施之精選服務酒店。

酒店類型	地區位置	房間數量	經營模式
<i>全面服務酒店：</i>			
富豪機場酒店	赤鱘角	1,171	租賃
富豪香港酒店	銅鑼灣	481	租賃
富豪九龍酒店	尖沙咀	600	租賃
富豪東方酒店	九龍城	494	租賃
麗豪酒店	沙田	1,138	租賃
		<hr/>	
		3,884	
<i>精選服務酒店：</i>			
富薈灣仔酒店	灣仔	99	自營
富薈上環酒店	上環	248	租賃
富薈炮台山酒店	炮台山	338	租賃
		<hr/>	
		685	
總計		<hr/> 4,569	

租金及收入架構

初步酒店－租金架構及市場租金方案

二零一五年市場租金方案

霍嘉禮先生(作為獨立專業物業估值師)於二零一四年六月獲共同委任，為初步酒店進行二零一五年之租金檢討。根據二零一五年市場租金方案釐定，富豪承租人就初步酒店應付之基本租金總額已釐定為港幣763,000,000元，而浮動租金則繼續按初步酒店自經營業務之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額超出二零一五年基本租金總額之50%計算。根據二零一五年之市場租金方案，富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備供款，有關供款之責任則由出租人承擔。富豪承租人已透過由香港持牌銀行發出之第三方擔保合共港幣381,500,000元(相等於二零一五年度六個月之基本租金)作為抵押按金。二零一五年市場租金方案之詳情可參閱二零一四年八月二十六日刊發之公佈。

基本租金

富豪產業信託每月以現金方式收取各初步酒店之基本租金。於中期期間內，富豪產業信託賺到並收取基本租金總額為港幣381,500,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額(如有)超出基本租金之部分收取浮動租金。由於中期期間內來自初步酒店之酒店經營業務之物業收入淨額為港幣372,600,000元，低於按比例計算之基本租金，故此期內並無應收之浮動租金。

二零一六年市場租金方案

初步酒店租賃協議之年期已延長多五年至二零二零年十二月三十一日，延長期間之市場租金方案會繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定，相關費用由富豪承租人與富豪產業信託平均分擔。初步酒店二零一六年之市場租金檢討正由霍嘉禮先生進行，其負責釐定二零一一年至二零一五年之市場租金方案，而二零一六年之市場租金方案將會於二零一五年九月底前釐定。

富薈灣仔酒店－收入架構

酒店部分

根據灣仔酒店管理協議，富薈灣仔酒店之酒店部分由酒店管理人管理。自二零一一年一月一日起，酒店收入總額及有關之經營業務成本及支出乃由富豪產業信託直接入賬。

截至二零一五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16,700,000元，並產生經營業務成本及支出港幣8,300,000元。

非酒店部分

富薈灣仔酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及27樓至29樓，並已租予獨立第三方。於回顧期間，富薈灣仔酒店－非酒店部分產生已有增加之租金收入為港幣3,400,000元。

富薈上環酒店－租金架構

根據上環租賃協議，富豪承租人須於二零一四年二月十日至二零一九年十二月三十一日期間就富薈上環酒店向富豪產業信託支付租金，而該租賃期可由富豪產業信託選擇再延長五年。

固定租金收入

富豪產業信託於二零一四年二月十日至二零一七年二月九日就出租富薈上環酒店收取固定租金。租賃期內首三個年度之年度租金已分別釐定為港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元。於中期期間內，富豪產業信託已賺取以直線法確認之租金收入為港幣41,100,000元。

租金檢討

共同委任之獨立專業物業估值師將於租賃期內各餘下期間分別由二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及任何延長期間進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)連同所須之抵押按金金額。

富薈炮台山酒店－租金架構

根據炮台山租賃協議，富豪承租人須於二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間就富薈炮台山酒店向富豪產業信託支付租金，而該租賃期可由富豪產業信託選擇再延長五年。

固定租金收入

富豪產業信託於二零一四年七月二十八日至二零一七年七月二十七日就出租富薈炮台山酒店收取固定租金。租賃期內首三個年度之年度租金已分別釐定為港幣 82,500,000 元、港幣 86,625,000 元及港幣 90,750,000 元。於中期期間內，富豪產業信託已賺取以直線法確認之租金收入為港幣 42,900,000 元。

租金檢討

共同委任之獨立專業物業估值師將於租賃期內各餘下期間分別由二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日及由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及任何延長期間進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)連同所須之抵押按金金額。

傢俬、裝置及設備儲備

根據各初步酒店租賃協議及灣仔酒店管理協議，富豪產業信託有責任分別為初步酒店及富薈灣仔酒店－酒店部分更換傢俬、裝置及設備以為所須相關開支提供資金。於中期期間內，富豪產業信託作出相等於每個月酒店收入總額(即客房收入、餐飲收入及酒店物業其他收入之總和)之 2% 金額之供款。於中期期間內，已按擬定用途錄得傢俬、裝置及設備支出港幣 16,200,000 元。

根據上環租賃協議及炮台山租賃協議，富豪承租人須於租賃期間首三年為富薈上環酒店及／或富薈炮台山酒店更換及／或添置任何額外傢俬、裝置及設備之實際成本提供資金。於回顧期間內，並無為該兩間富薈酒店錄得傢俬、裝置及設備開支。

業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於簡明綜合財務報表內。

香港之酒店業情況

二零一五年上半年與二零一四年上半年比較之訪港旅客數目¹

按地域劃分之訪港旅客	二零一五年 上半年 (佔旅客總數 之百分比)	旅客數目				變動 %
	二零一五年 上半年	二零一四年 上半年	變動			
中國內地	77.9%	22,846,524	21,822,829	1,023,695	4.7%	
南亞及東南亞	5.7%	1,677,313	1,820,181	(142,868)	(7.8%)	
北亞	3.9%	1,134,117	1,138,668	(4,551)	(0.4%)	
台灣	3.3%	956,914	991,773	(34,859)	(3.5%)	
歐洲、非洲及中東	3.6%	1,048,813	1,109,047	(60,234)	(5.4%)	
美洲	2.9%	858,095	833,447	24,648	3.0%	
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.1%	334,233	355,682	(21,449)	(6.0%)	
澳門特區	1.6%	471,231	457,588	13,643	3.0%	
總計	100.0%	29,327,240	28,529,215	798,025	2.8%	
上述包括過夜旅客		12,696,759	13,194,258	(497,499)	(3.8%)	

於期間內，香港之旅遊業維持溫和且穩定的增長。二零一五年上半年之訪港旅客總人數達約29,300,000人次，按年穩步增長2.8%。

內地旅客繼續佔旅客總人數的最大比例。中國內地訪港旅客人數合共達約22,800,000人次，較上一年度增長4.7%。於二零一五年上半年，中國旅客佔訪港旅客總人數之77.9%。

短途地區市場方面，來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門特區)之旅客人數達約4,200,000人次，較上年度微跌3.8%並佔旅客總人數之14.5%。

長途地區市場之旅客仍然受到不明朗之經濟情況影響，旅客總人數達約2,200,000人次，減少2.5%。另一方面，來自美洲之旅客人數仍然錄得3.0%增長，佔旅客總人數之2.9%。來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數錄得5.4%之溫和跌幅，該區之旅客人數達約1,000,000人次，佔旅客總人數之3.6%。

在旅客總人數中，過夜旅客合共約12,700,000人次，較去年同期下跌3.8%。

1 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一五年六月份訪港旅客統計」，二零一五年七月；「二零一四年六月份訪港旅客統計」，二零一四年七月；產業信託管理人。

香港之酒店客房供應回顧

於二零一五年第一季，香港之酒店客房供應由72,721間增加760間至73,481間，增幅為1.0%。於期間內，4項新酒店物業開業，令酒店物業數目由244間增加至248間，增幅為1.6%。至二零一五年年底，預期酒店客房供應量將達到74,818間(二零一四年財政年度：72,721間)，預計按年增長2.9%²。

酒店行業表現

不同類別之酒店的客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)概述如下。

香港酒店市場表現(二零一五年上半年與二零一四年上半年比較)³

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一五年 上半年	二零一四年 上半年	二零一五年 上半年	二零一四年 上半年	二零一五年 上半年	二零一四年 上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	82	86	2,270	2,446	1,861	2,104
乙級高價	86	91	1,068	1,204	918	1,096
中價	86	91	667	740	574	673
所有酒店	85	89	1,335	1,463	1,135	1,302

於二零一五年上半年，鑑於過夜旅客人數下跌，整體酒店入住率達85%，或按年下跌4個百分點。整個行業的平均房租下調8.7%至每晚港幣1,335元。這兩個因素促使酒店業界之平均可出租客房收入較去年同期減少12.8%或港幣167元。

富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託位於香港不同之策略性地區之八項酒店物業目前合共擁有4,569間客房及套房。於二零一五年六月三十日，富豪產業信託物業組合之物業估值總額達港幣22,411,000,000元，較二零一四年十二月三十一日之港幣24,119,000,000元減少港幣1,708,000,000元。

整體而言，與二零一四年上半年比較，富豪產業信託之物業組合於回顧期間錄得之經營表現令人滿意。

2 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一五年三月酒店供應情況」，二零一五年五月；產業信託管理人。

3 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一五年六月份酒店入住率報告」，二零一五年七月；產業信託管理人。

初步酒店之表現

於二零一五年上半年與二零一四年上半年合併初步酒店之酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額及統計數字載列如下。

	二零一五年 上半年 港幣百萬元	二零一四年 上半年 港幣百萬元	變動 港幣百萬元	變動 %
經營業績				
客房收入	584.3	679.4	(95.1)	(14.0%)
餐飲收入	302.5	269.1	33.4	12.4%
其他收入	20.3	21.1	(0.8)	(3.8%)
酒店收入總額	907.1	969.6	(62.5)	(6.4%)
經營業務支出	(520.6)	(507.3)	(13.3)	2.6%
經營業務毛利	386.5	462.3	(75.8)	(16.4%)
其他支出	(34.9)	(35.6)	0.7	(2.0%)
租金收入淨額	21.0	20.5	0.5	2.4%
物業收入淨額	372.6	447.2	(74.6)	(16.7%)
統計數字				
平均房租	港幣 1,000.88 元	港幣 1,039.33 元	(港幣 38.45 元)	(3.7%)
入住率	83.0%	92.9%	(9.9%)	(10.7%)
平均可出租客房收入	港幣 830.93 元	港幣 965.93 元	(港幣 135.00 元)	(14.0%)
可供出租客房總晚數	703,004	703,185	(181)	(0.0%)
已出租客房晚數	583,635	653,525	(69,890)	(10.7%)

由於本地酒店市場經受挫折，初步酒店之酒店收入總額錄得按年下跌港幣 62,500,000 元或 6.4% 至港幣 907,100,000 元（二零一四年上半年：港幣 969,600,000 元）。經營業務毛利達港幣 386,500,000 元（二零一四年上半年：港幣 462,300,000 元），下跌 16.4%。同樣地，物業收入淨額達港幣 372,600,000 元，較去年同期（二零一四年上半年：港幣 447,200,000 元）減少港幣 74,600,000 元或 16.7%。

於回顧期間內，初步酒店之平均入住率為 83.0%（二零一四年上半年：92.9%）。在市場競爭激烈的情況下，平均房租則錄得 3.7% 之溫和跌幅，達港幣 1,000.88 元（二零一四年上半年：港幣 1,039.33 元）。同樣地，初步酒店之平均可出租客房收入為港幣 830.93 元（二零一四年上半年：港幣 965.93 元），按年跌幅為 14.0%。

富薈灣仔酒店之表現

於回顧期間內，富薈灣仔酒店之平均入住率接近 100%。而平均房租達致約港幣 928 元，或較去年同期之約港幣 1,193 元下跌約 22%。

富薈上環酒店之表現

富薈上環酒店於中期期間之整體入住率達到 91.2%，且經營表現平穩。於回顧期間內，根據於二零一四年二月十日完成收購日期起生效之上環租賃協議之條款預先釐定，富豪產業信託賺取固定租金收入。

富薈炮台山酒店之表現

富薈炮台山酒店於中期期間之入住率達到73.6%，以新開業的酒店表現屬理想。於回顧期間內，根據於二零一四年七月二十八日完成收購日期起生效之炮台山租賃協議之條款預先釐定，富豪產業信託賺取固定租金收入。

租金及酒店收入淨額

於中期期間之租金及酒店收入淨額與二零一四年同期比較之分析載列如下。

	截至 二零一五年六月三十日 止六個月		截至 二零一四年六月三十日 止六個月	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	381.5	77.7	371.5	79.2
浮動租金	-	-	37.8	8.0
其他收入	5.4	1.1	5.4	1.1
富薈上環酒店				
租金收入	41.1	8.4	30.8	6.6
富薈炮台山酒店				
租金收入	42.9	8.7	-	-
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	16.7	3.4	21.5	4.6
租金收入	3.4	0.7	2.3	0.5
租金及酒店收入總額	491.0	100.0	469.3	100.0
物業經營業務支出	(6.8)	(1.4)	(5.7)	(1.2)
酒店經營業務支出	(8.3)	(1.7)	(9.2)	(2.0)
租金及酒店收入淨額	475.9	96.9	454.4	96.8

於中期期間內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額96.9%。初步酒店、富薈灣仔酒店－酒店部分、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之酒店物業管理服務均由酒店管理人根據相關酒店管理協議提供。

可供分派收入及分派政策

根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派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。

中期期間之未經審核可供分派收入為港幣263,500,000元，相當於每個基金單位有權收取約港幣0.0809元。

二零一五年中期分派

產業信託管理人之董事會議決宣派中期期間之中期分派為每基金單位港幣0.074元。中期分派將派付予於二零一五年九月十六日登記在基金單位持有人名冊內之基金單位持有人。

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二零一五年九月十四日(星期一)至二零一五年九月十六日(星期三)(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。為確保享有二零一五年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一五年九月十一日(星期五)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二零一五年十月五日或前後寄出。

物業組合之估值

截至二零一五年六月三十日，富豪產業信託於其組合之八項物業評估總值為港幣22,411,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣24,119,000,000元)。物業組合包括已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分，以及已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一五年六月三十日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一五年	二零一四年	% 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	3,500	3,480	0.6%
富豪香港酒店	香港島	3,820	4,180	(8.6%)
富豪九龍酒店	九龍	5,110	5,480	(6.8%)
富豪東方酒店	九龍	1,940	2,160	(10.2%)
麗豪酒店	新界	4,290	4,700	(8.7%)
		18,660	20,000	(6.7%)
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	801	889	(9.9%)
富薈上環酒店	香港島	1,440	1,580	(8.9%)
富薈炮台山酒店	香港島	1,510	1,650	(8.5%)
整體物業組合		22,411	24,119	(7.1%)

截至二零一五年六月三十日，物業組合已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行估值，彼為富豪產業信託之主要估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任。

第一太平戴維斯(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)及房地產投資信託基金守則，評估租賃協議、酒店業務及酒店管理協議項下之物業組合之市值。第一太平戴維斯乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，再採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一五年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣13,763,300,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣15,502,600,000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4.225元，低於二零一四年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣4.759元，乃由於物業組合公平值減少所致。

資本性增值項目

五間初步酒店合共總數410間客房及套房已定於二零一五年不同時段暫停營業，以根據持續進行之資產增值計劃進行翻新及升級工程。據此，232間客房之翻新工程已於二零一五年六月三十日或之前完成並已恢復營運。此外，亦已計劃持續進行若干工程設施及更換工程。

財務回顧及融資策略

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託於二零一八年到期之無抵押票據本金票面值總額為港幣1,938,000,000元及於不同到期日之銀行貸款融資最高達港幣6,855,000,000元。

富豪產業信託中期票據計劃及票據發行

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台。

如富豪產業信託以往之中期報告及年報所載，自發行中期票據計劃起，於二零一五年六月三十日，根據中期票據計劃於二零一三年三月及二零一三年五月發行在外之票據之本金票面值總額為港幣1,938,000,000元，並將於二零一八年到期。

貸款融資

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣6,855,000,000元，當中包括以五間初步酒店其中之三間作出抵押之最高達港幣4,800,000,000元定期及循環貸款融資、以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元定期貸款融資、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及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。

初步酒店之融資

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環貸款融資(「二零一三年初步融資」)訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並僅以五間初步酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。二零一三年初步融資按香港銀行同業拆息(HIBOR)基準計息。於二零一五年六月三十日，未償還之二零一三年初步融資金額為港幣4,500,000,000元，當中只包括定期貸款融資之全額。

於緊隨中期間後，富豪產業信託已於二零一五年七月二十三日取消二零一三年初步融資中港幣300,000,000元之循環貸款融資，此乃由於其他未使用之可用循環貸款融資承受較低利率。

富薈灣仔酒店之融資

如富豪產業信託二零一四年之年報所載，於二零一四年十二月二十二日，就本金金額港幣440,000,000元(「二零一四年灣仔融資」)，透過富豪產業信託間接全資擁有附屬公司Sonnix Limited，訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資，以富薈灣仔酒店作出抵押，整個貸款期乃按HIBOR基準計息，全數提取並主要用作償還之前二零一二年訂立之定期貸款融資。

於二零一五年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元。

富薈上環酒店之融資

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司Tristan Limited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，主要用作於扣除按金港幣948,000,000元後之收購代價，以完成收購富薈上環酒店。

於二零一五年六月三十日，已動用之二零一四年上環融資只包括定期貸款全額港幣632,000,000元。

富薈炮台山酒店之融資

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司紀慧投資有限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，主要用作於扣除可退還現金港幣990,000,000元後之收購代價，以完成收購富薈炮台山酒店。

於二零一五年六月三十日，已動用之二零一四年炮台山融資包括定期貸款全額港幣660,000,000元及部分循環貸款融資港幣65,000,000元。

管理利率之波動

為對沖利率波動，富豪產業信託訂立涵蓋二零一二年至二零一五年三月期間之若干利率掉期安排。於二零一五年六月三十日，有關貸款融資總額之利息成本乃全數受浮動HIBOR差額所帶動。產業信託管理人持續監察市場利率及繼續為各貸款餘下年期對沖浮動HIBOR差額作出所需評估。

資產負債比率及現金

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為36.6%(二零一四年中期：31.8%)，即尚未償還貸款及債務總額合共港幣8,235,000,000元，當中計及：(a)有關根據中期票據計劃於二零一三年三月及二零一三年五月發行之票據之債務合共港幣1,938,000,000元；(b)港幣4,500,000,000元之二零一三年初步融資；(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；及(e)港幣725,000,000元之二零一四年炮台山融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣22,525,700,000元所得之比率，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款為港幣58,800,000元及港幣38,100,000元，以及(於計及已取消之二零一三年初步融資港幣300,000,000元之循環貸款融資後)未使用之循環貸款融資為港幣258,000,000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。

於二零一五年六月三十日，富豪產業信託八間其中之六間物業(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店以及富薈炮台山酒店)之總面值為港幣15,361,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

其他資料及披露事項

公眾持股量

截至二零一五年六月三十日，已發行3,257,431,189個基金單位。

截至二零一五年六月三十日，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已發行基金單位超過25%。

發行新基金單位

於中期期間內，富豪產業信託並無發行新基金單位。

僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及受託人管理。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。

回購、出售或贖回基金單位

於中期期間內，富豪產業信託並無回購、出售或贖回任何基金單位。

重大收購或出售房地產

於中期期間內，富豪產業信託並無進行任何房地產收購或出售交易。

其他投資

於中期期間內，富豪產業信託並無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

《海外帳戶稅收合規法案》

根據美國(「美國」)政府頒布之美國《海外帳戶稅收合規法案》(「FATCA」)，持有海外金融賬戶的美國納稅人均須履行美國的稅收義務。FATCA內所指之「外國金融機構」(「FFI」)將需要進行盡職調查，以確認並向美國國稅局(「IRS」)報告海外金融帳戶有關的資料。香港特別行政區政府與美國政府為促進金融機構遵從FATCA而於二零一四年十一月十三日簽訂《跨政府協議》(「IGA」)。富豪產業信託在諮詢專業稅務意見及其法律顧問之法律意見後，已向IRS登記成為FFI，並已按照相關規定於適用於香港所有FFI之訂明期限前，就身為美國納稅人之基金單位持有人之若干細節作出FATCA報告。

產業信託管理人致力透過高透明度、平等對待基金單位持有人、遵守適用法例及規例以及委任獨立及優秀之董事會成員，確保得到良好之企業管治。

產業信託管理人已採納有關管理及營運富豪產業信託之循規手冊(「循規手冊」)。循規手冊載列指引營運之主要流程、制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得到遵守。

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之條文以及證券及期貨條例及上市規則之適用於富豪產業信託之相關條文。

產業信託管理人之董事會

產業信託管理人之董事會(「董事會」)負責監督產業信託管理人之整體管治及產業信託管理人之事務及業務經營之日常管理。董事會現時由兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事所組成。

董事或產業信託管理人買賣富豪產業信託證券

產業信託管理人已採納循規手冊所載之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)，其條款不低於上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所訂明之標準。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至產業信託管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。根據產業信託管理人作出特定查詢後，產業信託管理人之董事及產業信託管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。

董事資料之變更

於富豪產業信託之二零一四年年報刊發後，產業信託管理人獲知會以下董事資料之變更：

董事姓名	變更詳情
高來福先生	— 辭任聯交所上市公司e-Kong Group Limited之獨立非執行董事及審核委員會主席職務，均由二零一五年六月八日起生效。
石禮謙先生	— 獲委任為聯交所上市公司錦恆汽車安全技術控股有限公司之獨立非執行董事職務，由二零一五年六月二十五日起生效。

關連人士交易

於回顧期間內，富豪產業信託及由富豪產業信託持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪產業信託集團」）與其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）訂立多項持續交易已列出如下，該等交易構成富豪產業信託之關連人士交易（按房地產投資信託基金守則所界定之涵義）：

- (i) 產業信託管理人及由Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；
- (ii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）；及
- (iii) 富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）與同一集團內之公司或與第一太平戴維斯「有聯繫」之公司（統稱「估值師關連人士集團」）。

富豪關連人士集團

(a) 初步酒店租賃協議

初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司、Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、沙田麗豪酒店有限公司及利高賓有限公司（就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及富豪九龍酒店而言）（統稱「初步酒店－物業公司」，各亦稱「初步酒店－物業公司」）已與Favour Link International Limited（「富豪承租人」）於二零零七年三月十六日就租賃初步酒店訂立個別初步酒店租賃協議（經於二零一零年二月十二日訂立之第一份補充租賃協議所修訂）。於二零一五年三月十二日，各間初步酒店－物業公司已（a）就各初步酒店與富豪承租人訂立第二份補充租賃協議：以（i）將各初步酒店租賃協議將於二零一五年十二月三十一日屆滿之原有年期進一步延長多五年由二零一六年一月一日至二零二零年十二月三十一日（「延長期限」）。因此，各初步酒店租賃協議之總租賃年期由上市日期起至二零二零年十二月三十一日止；及（ii）修訂於延長期限內之抵押按金金額之計算公式（統稱為「租賃延長／修訂」）；及（b）就各初步酒店與受託人及富豪酒店訂立第一份補充租賃擔保，以根據租賃延長／修訂作出相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任將涵蓋延長期限及對根據租賃延長／修訂計算抵押按金金額之公式之追蹤修訂。上述之第二份補充租賃協議及第一份補充租賃擔保已於二零一五年四月十四日舉行之富豪產業信託基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准後生效。有關此項持續關連人士交易之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一五年三月十三日及二零一五年四月十四日刊發之相關公佈，以及於二零一五年三月十三日刊發致基金單位持有人之相關通函。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。

根據各初步酒店租賃協議之條款（可不時修訂），富豪承租人需向初步酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由初步酒店－物業公司所持有之初步酒店。因此，於初步酒店租賃協議之年期內來自經營有關初步酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

於中期期間內，初步酒店租賃協議項下之合約租金收入（包括基本租金、浮動租金及其他收入）總額約為港幣386,900,000元。

(b) 初步酒店管理協議

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過由(1)有關初步酒店－物業公司、(2)富豪承租人、(3)酒店管理人、(4)Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立自二零零七年三月十六日起計為期二十年之初步酒店管理協議，委託富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)經營及管理有關初步酒店。

各初步酒店－物業公司為初步酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何初步酒店租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據初步酒店管理協議繼續管理有關初步酒店。

富豪承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員公司。

(c) 初步酒店租賃擔保

富豪透過訂立之租賃擔保(經日期為二零一五年三月十二日之第一份補充租賃擔保修訂)(「初步酒店租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據初步酒店租賃協議不時欠負或應付初步酒店－物業公司之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，將連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。初步酒店租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

(d) 初步酒店商標特許契約

於二零零七年三月二日，富豪關連人士集團之成員公司Regal International Limited已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約(「初步酒店商標特許契約」)。Regal International Limited已就為說明各初步酒店之擁有權及／或與各初步酒店業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各初步酒店－物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

(e) 灣仔酒店管理協議

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富薈灣仔酒店－物業公司」))與富豪關連人士集團之成員公司酒店管理人就管理富薈灣仔酒店之營運訂立為期十年之灣仔酒店管理協議，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿，管理費包括相等於富薈灣仔酒店產生之酒店收入總額2%之基本費用及相等於富薈灣仔酒店經營業務毛利超出基本費用與若干固定費用部分5%之獎勵費用(就灣仔酒店管理協議年期各財政年度而言)。

於中期期間內，根據灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣800,000元。

(f) 上環租賃協議

於二零一四年二月十日完成收購富薈上環酒店後，富豪產業信託(透過Tristan Limited(「富薈上環酒店－物業公司」))就租賃富薈上環酒店與富豪承租人訂立租賃協議(「上環租賃協議」)。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。上環租賃協議之年期於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。根據上環租賃協議之條款，富豪承租人需向富薈上環酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由富薈上環酒店－物業公司所持有之富薈上環酒店。因此，於上環租賃協議之年期內來自經營富薈上環酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

於中期期間內，上環租賃協議項下之合約現金租金收入總額約為港幣41,000,000元。

(g) 上環租賃擔保

根據於二零一四年二月十日訂立之租賃擔保(「上環租賃擔保」)，富豪擔保：(a)富豪承租人按富薈上環酒店－物業公司或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)之要求，向富薈上環酒店－物業公司及受託人支付根據上環租賃協議不時欠負或應付予富薈上環酒店－物業公司之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任，及(b)上環租賃協議所載及富豪承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。富豪為富豪關連人士集團之成員公司。

(h) 上環酒店管理協議

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與富豪關連人士集團之成員公司酒店管理人就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之新酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)，由二零一四年二月十日起開始。酒店管理人獲委聘擔任富薈上環酒店之獨家經營商及管理人，以於上環酒店管理協議經營年期間，監督、指導及控制富薈上環酒店業務之管理、營運及推廣工作。

(i) 炮台山租賃協議

於二零一四年七月二十八日完成收購富薈炮台山酒店後，富豪產業信託(透過紀慧投資有限公司(「富薈炮台山酒店－物業公司」))就租賃富薈炮台山酒店與富豪承租人訂立租賃協議(「炮台山租賃協議」)。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。炮台山租賃協議之年期於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。根據炮台山租賃協議之條款，富豪承租人需向富薈炮台山酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由富薈炮台山酒店－物業公司所持有之富薈炮台山酒店。因此，於炮台山租賃協議之年期內來自經營富薈炮台山酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。

於中期期間內，炮台山租賃協議項下之合約現金租金收入總額約為港幣41,300,000元。

(j) 炮台山租賃擔保

根據於二零一四年七月二十八日訂立之租賃擔保(「炮台山租賃擔保」)，富豪擔保：(a)富豪承租人按富薈炮台山酒店一物業公司或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)之要求，向富薈炮台山酒店一物業公司及受託人支付根據炮台山租賃協議不時欠負或應付予富薈炮台山酒店一物業公司之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任，及(b)炮台山租賃協議所載及富豪承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。富豪為富豪關連人士集團之成員公司。

(k) 炮台山酒店管理協議

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店一物業公司)與富豪關連人士集團之成員公司酒店管理人就管理富薈炮台山酒店之營運訂立為期十年之新酒店管理協議(「炮台山酒店管理協議」)，由二零一四年七月二十八日起開始。酒店管理人獲委聘擔任富薈炮台山酒店之獨家經營商及管理人，以於炮台山酒店管理協議經營年期間，監督、指導及控制富薈炮台山酒店業務之管理、營運及推廣工作。

產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司已獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於中期期間內，就提供有關服務合共約港幣 50,700,000 元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

- (a) 證監會已於二零零七年三月五日就上述初步酒店租賃協議、初步酒店管理協議、初步酒店租賃擔保及初步酒店商標特許契約，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章有關披露及基金單位持有人批准之規定(「初步酒店一富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)所載之條款及條件所限。

由於租賃延長／修訂，於二零一五年四月十四日，證監會進一步延長就初步酒店租賃協議授出之初步酒店一富豪關連人士集團豁免年期之期限，故此該項豁免將僅會於有關協議之屆滿日期(即二零二零年十二月三十一日)或終止日期(以較早者為準)停止。有關租賃延長／修訂之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一五年四月十四日刊發之相關公佈。

於中期期間內，富豪產業信託已遵守初步酒店一富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

- (b) 證監會已於二零一三年七月十七日就上述上環租賃協議、上環租賃擔保、上環酒店管理協議、炮台山租賃協議、炮台山租賃擔保及炮台山酒店管理協議，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章有關披露及基金單位持有人批准之規定(「上環及炮台山酒店一富豪關連人士集團豁免」)，惟受產業信託管理人於二零一三年七月十八日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

於中期期間內，富豪產業信託已遵守上環及炮台山酒店一富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

受託人關連人士集團

公司融資交易

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資擁有特殊目的公司R-REIT International Finance Limited(「發行人」)設立一項10億美元之中期票據(「票據」)計劃(「中期票據計劃」)。發行人可不時發行票據，並將由受託人擔保。由發行人、受託人(作為擔保人)、德意志銀行香港分行(作為票據之財務代理、過戶代理、付款代理及債務工具中央結算系統票據之登記處)、Deutsche Bank Luxembourg S.A.(作為債務工具中央結算系統票據以外各系列票據之登記處)及德意志銀行香港分行(作為債務工具中央結算系統之交存及付款代理)就中期票據計劃所訂立日期為二零一三年一月十一日之財務及付款代理協議。Deutsche Bank Luxembourg S.A.及德意志銀行香港分行(均為受託人關連人士集團成員)就中期票據計劃及據此發行之票據向富豪產信託提供登記、財務、付款及過戶代理服務，年費為2,000美元。

一般銀行服務

Regal Asset Holdings Limited已按一般商業條款委聘受託人關連人士集團成員公司德意志銀行於中期期間內在富豪產業信託集團之日常及一般業務過程中提供一般銀行及金融服務如銀行存款。

受託人費用

受託人關連人士集團成員公司德意志信託(香港)有限公司獲委任為富豪產業信託之受託人。於中期期間內，富豪產業信託已根據信託契約就此方面獲提供之服務向受託人支付合共約港幣1,900,000元之費用。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就與受託人之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行之上述交易，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定(「受託人關連人士集團豁免」)，惟受發售通函所載之若干條款及條件所限。

於中期期間內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

估值師關連人士集團

第一太平戴維斯為估值師關連人士集團成員，獲委任為富豪產業信託之主要估值師。於中期期間內，第一太平戴維斯就提供估值及其他服務而收取合共約港幣400,000元。

房地產投資信託基金守則規定，富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須披露彼等於基金單位之權益。此外，證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人之董事或主要行政人員及於基金單位中擁有權益之人士。

主要基金單位持有人之持有量

截至二零一五年六月三十日，下列主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

主要基金單位持有人名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一五年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(*)
Century City International Holdings Limited(「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註 i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited(「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註 i 及 ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited(「百利保」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited(「RBVI」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註 ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註 ix)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,443,033,102個基金單位之權益為透過CCBVI、PDBVI、RBVI及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益為透過PDBVI、RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI截至二零一五年六月三十日持有百利保約62.23%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為透過RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI截至二零一五年六月三十日持有富豪約66.06%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (x) 概約百分率乃根據截至二零一五年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，截至二零一五年六月三十日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

截至二零一五年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下權益，而(a)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)根據上市規則之標準守則須以其他方式知會產業信託管理人及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)：

產業信託管理人及產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一五年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,443,033,102個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生截至二零一五年六月三十日持有世紀城市約58.46%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (iii) 概約百分率乃根據截至二零一五年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，截至二零一五年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何權益，而(a)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之名冊內；或(b)根據標準守則須知會產業信託管理人及聯交所。除本文所披露有關主要基金單位持有人、產業信託管理人及產業信託管理人之董事(彼等亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位中擁有權益外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。

表現概覽

於二零一五年六月三十日

	截至 二零一五年 六月三十日 附註	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)	13,763.3	15,825.4	15,975.2	13,174.2	11,680.5
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	4.225	4.858	4.904	4.044	3.586
期內之最高成交價(港幣)	— 2.37	2.32	2.75	2.18	2.66
期內之最低成交價(港幣)	2.05	1.98	2.15	1.68	2.24
成交價對基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值之最高折讓	51.48%	59.24%	56.16%	58.46%	37.53%
每基金單位之分派收益率	二 3.29%	3.54%	2.85%	3.50%	2.25%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 截至二零一五年六月三十日止六個月之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位之中期分派港幣0.074元除以於二零一五年六月三十日(即期內之最後交易日)之收市價港幣2.25元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第33頁「分派表」一節內。

簡明綜合財務報表

簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收入			
租金收入總額	四	474,396	447,828
酒店收入總額	四	16,625	21,482
		491,021	469,310
物業及酒店經營業務支出		(15,131)	(14,939)
租金及酒店收入淨額	四	475,890	454,371
利息及其他收入	五	713	26,311
折舊	十一	(4,347)	(4,241)
投資物業公平值之變動	十二	(1,631,406)	73,964
產業信託管理人費用	六	(50,655)	(64,244)
信託、專業及其他支出	七	(5,884)	(6,389)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	(107,222)	(103,770)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利/(虧損)		(1,322,911)	376,002
所得稅開支	九	(53,942)	(56,393)
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利/(虧損)		(1,376,853)	319,609
融資成本—基金單位持有人分派		(286,654)	(270,367)
計及基金單位持有人分派後之期內盈利/(虧損)		(1,663,507)	49,242
基金單位持有人應佔每基金單位盈利/(虧損)			
基本及攤薄	十	港幣(0.423)元	港幣0.098元

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 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盈利／(虧損)	(1,376,853)	319,609
其他全面收益／(虧損)		
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖公平值之變動	(341)	(4,395)
自對沖儲備轉撥至簡明綜合損益表	1,059	3,118
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額	718	(1,277)
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)	十一 (91,585)	3,993
所得稅之影響	十九 15,112	(659)
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	(76,473)	3,334
期內其他全面收益／(虧損)(除稅後)	(75,755)	2,057
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收益／(虧損)總額	(1,452,608)	321,666

簡明綜合財務狀況表

截至二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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	十一	596,000	691,000
投資物業	十二	21,815,000	23,428,000
非流動總資產		22,411,000	24,119,000
流動資產			
應收賬項	十三	8,529	56,457
預付款項、按金及其他應收賬項		9,274	5,795
有限制現金	十四	38,107	47,156
現金及現金等值項目		58,760	59,094
流動總資產		114,670	168,502
總資產		22,525,670	24,287,502
流動負債			
應付賬項	十五	40,938	94,292
已收按金		124	124
應付關連公司款項		12,136	6,199
其他應付賬項及應計費用		26,457	37,216
附息之銀行債項	十六	65,000	63,000
衍生金融工具	十八	—	2,024
應付稅項		56,507	32,015
流動總負債		201,162	234,870
流動負債淨值		(86,492)	(66,368)
扣除流動負債後總資產		22,324,508	24,052,632

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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	十六	6,178,832	6,170,739
其他債項	十七	1,927,786	1,926,604
已收按金		3,166	2,653
遞延稅項負債	十九	451,416	450,066
非流動總負債		8,561,200	8,550,062
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		8,762,362	8,784,932
基金單位持有人應佔資產淨值		13,763,308	15,502,570
已發行基金單位數目	二十	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	二十一	港幣4.225元	港幣4.759元

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	物業		總計 (未經審核) 港幣千元
				重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
於二零一五年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(718)	226,813	6,828,243	15,502,570
期內虧損	—	—	—	—	(1,376,853)	(1,376,853)
期內其他全面收益/(虧損)：						
現金流量對沖	—	—	718	—	—	718
物業重估之虧損(除稅後)	—	—	—	(76,473)	—	(76,473)
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面虧損總額	—	—	718	(76,473)	(1,376,853)	(1,452,608)
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,163)	1,163	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(286,654)	(286,654)
於二零一五年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>—</u>	<u>149,177</u>	<u>5,165,899</u>	<u>13,763,308</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	物業		總計 (未經審核) 港幣千元
				重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
於二零一四年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(2,774)	229,769	7,098,909	15,774,136
期內盈利	—	—	—	—	319,609	319,609
期內其他全面收益/(虧損)：						
現金流量對沖	—	—	(1,277)	—	—	(1,277)
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	3,334	—	3,334
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面收益總額	—	—	(1,277)	3,334	319,609	321,666
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,133)	1,133	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(270,367)	(270,367)
於二零一四年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>(4,051)</u>	<u>231,970</u>	<u>7,149,284</u>	<u>15,825,435</u>

分派表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 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盈利／(虧損)		(1,376,853)	319,609
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		(1,724)	—
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(18,475)	(19,822)
發債成本之攤銷		8,925	8,880
投資物業公平值之變動		1,631,406	(73,964)
折舊		4,347	4,241
外匯兌換差額(淨額)		(574)	(448)
遞延稅項支出		16,462	18,119
期內可供分派收入	(a)	263,514	256,615
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(「可供分派收入總額」)(定義見信託契約)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作出截至二零一五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(截至二零一四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」)。就截至二零一五年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一五年九月十六日。此中期分派將於二零一五年十月五日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零一五年八月二十五日議決及宣派截至二零一五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，而將於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

- (d) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店(統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」)及富薈灣仔酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之金額合共為港幣18,500,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣19,800,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量淨額	294,601	209,746
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(932)	(248)
添置投資物業	(18,406)	(15,036)
收購投資物業	-	(1,580,000)
按金之減額	-	948,000
有限制現金之減額	6,607	7,871
已收利息	-	33,772
投資活動所用現金流量淨額	(12,731)	(605,641)
融資活動之現金流量		
新銀行債項，扣除發債成本	100,000	724,100
償還銀行債項	(98,000)	(53,600)
已付分派	(286,654)	(270,367)
有限制現金之減額	2,450	287
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(282,204)	400,420
現金及現金等值項目變動淨額	(334)	4,525
期初之現金及現金等值項目	59,094	48,214
期末之現金及現金等值項目	58,760	52,739
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	58,760	52,739

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

一、 一般資料

富豪產業信託(「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(「基金單位」)於二零零七年三月三十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)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、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、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」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「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)，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人(「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。

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處之地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

二、 編製基準

二.一 合規聲明

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證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》以及《聯交所證券上市規則》附錄16之適用披露規定。

二.二 編製基準

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)。

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二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致，惟採納下列自本集團於二零一五年一月一日或之後開始期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款
二零一零至二零一二年 週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂
二零一一至二零一三年 週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

採納新增及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

三、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－投資在初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店；及(ii)混合用途物業分類－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	470,951	3,445	474,396
酒店收入總額	—	16,625	16,625
總計	<u>470,951</u>	<u>20,070</u>	<u>491,021</u>
分類業績	<u>464,380</u>	<u>11,510</u>	<u>475,890</u>
投資物業公平值之變動	(1,638,406)	7,000	(1,631,406)
折舊	—	(4,347)	(4,347)
利息及其他收入			713
產業信託管理人費用			(50,655)
信託、專業及其他支出			(5,884)
融資成本－不包括基金單位持有人分派			<u>(107,222)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u>(1,322,911)</u>

本集團於截至二零一四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	445,504	2,324	447,828
酒店收入總額	—	21,482	21,482
總計	<u>445,504</u>	<u>23,806</u>	<u>469,310</u>
分類業績			
投資物業公平值之變動	64,964	9,000	73,964
折舊	—	(4,241)	(4,241)
利息及其他收入			26,311
產業信託管理人費用			(64,244)
信託、專業及其他支出			(6,389)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(103,770)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>376,002</u>

分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業與物業、廠房及設備之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零一五年六月三十日，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21,610,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣23,230,000,000元)及港幣801,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣889,000,000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

	截至二零一五年六月三十日止六個月		
	酒店物業	混合用途物業	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>18,406</u>	<u>932</u>	<u>19,338</u>

	截至二零一四年六月三十日止六個月		
	酒店物業	混合用途物業	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>15,036</u>	<u>248</u>	<u>15,284</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

主要客戶資料

港幣470,951,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣445,504,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人(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。

四、 租金及酒店收入淨額

收入指期內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額以及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下兩項之總和：

- (a) 租金收入淨額，即租金收入總額減物業經營業務支出；及
- (b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入淨額之分析如下：

		截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 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)	381,500	409,349
富薈灣仔酒店－非酒店部分		3,445	2,324
富薈上環酒店	(b)	41,096	30,800
富薈炮台山酒店	(c)	42,918	—
其他收入		5,437	5,355
		474,396	447,828
物業經營業務支出		(6,851)	(5,772)
租金收入淨額		467,545	442,056
酒店收入總額		16,625	21,482
酒店經營業務支出		(8,280)	(9,167)
酒店收入淨額		8,345	12,315
租金及酒店收入淨額		475,890	454,371

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	381,500	371,500
浮動租金	—	37,849
	<u>381,500</u>	<u>409,349</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 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	41,040	30,800
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	56	—
	<u>41,096</u>	<u>30,800</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 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	41,250	—
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	1,668	—
	<u>42,918</u>	<u>—</u>

五、 利息及其他收入

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	139	146
按金利息收入	—	25,717
外匯兌換差額(淨額)	574	448
	<u>713</u>	<u>26,311</u>

六、 產業信託管理人費用

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	36,139	34,525
浮動費用	14,516	13,919
收購費用	—	15,800
	<u>50,655</u>	<u>64,244</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用(「基本費用」)，現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付(以基金單位及／或現金形式)，並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之經審核總資產價值作出調整(以現金形式)；
- 浮動費用(「浮動費用」)，現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於相關財政年度之物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付；及
- 收購費用(「收購費用」)，不超過富豪產業信託所收購房地產之購買價之1%(倘適用，則按富豪產業信託所收購房地產之部份權益以比例計算)。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一五年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱於二零一四年十二月九日刊發之富豪產業信託公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	806	930
法律及其他專業費用	2,368	3,006
受託人費用	1,880	2,061
其他	830	392
	<u>5,884</u>	<u>6,389</u>

八、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 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：		
須於五年內償還全部之附息銀行債項之利息開支	56,128	50,971
須於五年內償還全部之其他債項之利息開支	40,447	40,452
發債成本之攤銷	8,925	8,880
	<u>105,500</u>	<u>100,303</u>
衍生金融工具公平值之變動		
－現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	1,059	3,118
其他	663	349
	<u>107,222</u>	<u>103,770</u>

九、 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%(截至二零一四年六月三十日止六個月：16.5%)撥備。

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	37,596	38,274
以往年度超額撥備	(116)	—
遞延(附註十九)	16,462	18,119
期內稅項總支出	53,942	56,393

十、 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1,376,853,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：盈利港幣319,609,000元)及期內3,257,431,189個已發行基金單位(截至二零一四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0.423元(截至二零一四年六月三十日止六個月：每基金單位基本盈利港幣0.098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(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

十一、物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
於二零一四年一月一日	700,000
添置	321
重估虧損	(790)
年內折舊撥備	(8,531)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及二零一五年一月一日	691,000
添置	932
重估虧損	(91,585)
期內折舊撥備	(4,347)
	<hr/>
於二零一五年六月三十日(未經審核)	<u>596,000</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主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行估值，於二零一五年六月三十日為港幣596,000,000元。二零一五年六月三十日估值產生之重估虧損港幣91,585,000元已在其他全面收益扣除。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級。

富薈灣仔酒店位於香港，以長期租約持有，並已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十六)。

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417,347,000元。

本集團之酒店物業之詳情載於第60頁。

十二、投資物業

產業信託管理人根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業為兩組資產(即酒店物業及商用物業)。

	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年一月一日	20,200,000	180,000	20,380,000
添置	3,230,000	—	3,230,000
公平值之變動	(284,929)	18,000	(266,929)
於年內之資本開支	84,929	—	84,929
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及 二零一五年一月一日	23,230,000	198,000	23,428,000
公平值之變動	(1,638,406)	7,000	(1,631,406)
於期內之資本開支	18,406	—	18,406
於二零一五年六月三十日(未經審核)	<u>21,610,000</u>	<u>205,000</u>	<u>21,815,000</u>

本集團之投資物業由第一太平戴維斯進行估值，於二零一五年六月三十日為港幣21,815,000,000元。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶，其他詳情載於簡明綜合財務報表附註二十二(a)中。

投資物業於公平值等級被分類為第三級。

本集團之投資物業位於香港，並以中期至長期租約持有。五間初步酒店之其中三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)連同富薈上環酒店及富薈炮台山酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十六)。

本集團之投資物業之詳情載於第59頁至第60頁。

十三、應收賬項

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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	7,180	5,456
應收浮動租金	—	49,724
其他應收賬項	1,349	1,277
	<u>8,529</u>	<u>56,457</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確認為收入。

本集團於報告期末應收賬項，根據發票日期即三個月內到期。於報告期末，本集團並無逾期之應收賬項。

於二零一四年十二月三十一日之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。

其他應收賬項之除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任何應收賬項所帶來的信貸風險。

十四、有限制現金

本集團之有限制現金主要限定用作支付融資成本及償還若干付息之銀行債項、提供初步酒店及富薈灣仔酒店－酒店部分使用之傢俬、裝置及設備儲備之資金及有關富薈灣仔酒店－非酒店部分若干租戶之按金之用途。

十五、應付賬項

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	39,780	93,917
其他應付賬項	1,158	375
	40,938	94,292

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，根據發票日期即三個月內到期。

十六、附息之銀行債項

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項	6,297,000	6,295,000
發債成本	(53,168)	(61,261)
	6,243,832	6,233,739
分類為流動負債之部分	(65,000)	(63,000)
非流動部分	6,178,832	6,170,739
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	65,000	63,000
於第三至第五年(包括首尾兩年)	6,178,832	6,170,739
	6,243,832	6,233,739

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環貸款融資(「二零一三年初步融資」)訂立協議，為期五年直至二零一八年七月，並僅以五間初步酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一五年六月三十日，未償還之二零一三年初步融資金額為港幣4,500,000,000元，當中只包括定期貸款融資之全額。於二零一五年七月二十三日，富豪產業信託取消二零一三年初步融資中港幣300,000,000元之循環貸款融資，此乃由於其他未動用之可用循環貸款融資承受較低利息。本集團訂立利率掉期安排，以對沖定期貸款融資之利率風險，名義金額為港幣30億元，詳情載於附註十八。

如富豪產業信託二零一四年之年報所載，於二零一四年十二月二十二日，以富薈灣仔酒店作出抵押，就本金金額港幣440,000,000元(「二零一四年灣仔融資」)訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資已全數提取，並主要用作償還之前二零一二年訂立之定期貸款融資。於二零一五年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司Tristan Limited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。於二零一五年六月三十日，已動用之二零一四年上環融資只包括定期貸款全額港幣632,000,000元。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託透過其全資擁有附屬公司紀慧投資有限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。於二零一五年六月三十日，已動用之二零一四年炮台山融資包括定期貸款全額港幣660,000,000元及部分循環貸款融資港幣65,000,000元。

於二零一五年六月三十日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年1.4%至每年1.62%(二零一四年十二月三十一日：介乎每年1.4%至每年1.62%)計息。

二零一三年初步融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資及二零一四年炮台山融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)與相關物業有關所產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 本集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 本集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

十七、其他債項

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之其他債項之票面值	1,937,950	1,938,550
折讓及發行成本	(10,164)	(11,946)
	<u>1,927,786</u>	<u>1,926,604</u>

在設立一項10億美元之中期票據計劃並將其上市後，於二零一三年三月發行一系列五年期無抵押票據，總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按折讓後，即票面值額之99.44%發行。於二零一三年五月發行另一系列五年期無抵押票據，總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按折讓後，即票面值額之99.553%發行。

十八、衍生金融工具

	負債	
	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	—	2,024
分類為流動負債之部分	—	(2,024)
非流動部分	—	—

本集團利用利率掉期以盡量減低其浮動利率定期貸款若干部分之利率變動產生之風險。於二零一四年十二月三十一日，利率掉期總額為港幣30億元(附註十六)，固定掉期年利率則介乎0.355%至0.483%之間。該等利率掉期於二零一五年三月九日到期。

十九、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
於二零一四年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(45,403)	(364,502)	6,137	(403,768)
年內於其他全面收益計入之遞延稅項	131	—	—	131
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項	454	(52,095)	5,212	(46,429)
於二零一四年十二月三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經審核)	<u>(44,818)</u>	<u>(416,597)</u>	<u>11,349</u>	<u>(450,066)</u>
於二零一五年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(44,818)	(416,597)	11,349	(450,066)
期內於其他全面收益計入之遞延稅項	15,112	—	—	15,112
期內於簡明綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	<u>229</u>	<u>(12,315)</u>	<u>(4,376)</u>	<u>(16,462)</u>
於二零一五年六月三十日之遞延 稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u>(29,477)</u>	<u>(428,912)</u>	<u>6,973</u>	<u>(451,416)</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。

二十、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 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>

二十一、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二零一五年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣13,763,308,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣15,502,570,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一四年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

二十二、經營租賃安排

(a) 作為出租人

誠如附註十二所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業及若干場所。於二零一五年六月三十日，本集團根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	567,356	944,732
於第二至第五年(包括首尾兩年)	156,094	246,328
五年後	340	442
	<u>723,790</u>	<u>1,191,502</u>

若干租約載有基本租金及浮動租金條文。

若干經營租賃乃由本集團與一關連公司訂立。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產，有關租賃經商議之年期介乎一至十二年。於二零一五年六月三十日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	8,835	8,828
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,644	2,408
五年後	340	442
	<u>10,819</u>	<u>11,678</u>

經營租賃乃代一關連公司訂立。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，物業及酒店經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額港幣4,534,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣4,456,000元)已在簡明綜合損益表內扣除。

二十三、承擔

除於上文附註二十二(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團就其物業有以下資本承擔：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	299	—
已批准但尚未訂約	95,323	110,642
	<u>95,622</u>	<u>110,642</u>

二十四、關連交易及關連人士交易

除於本簡明綜合財務報表其他地方詳述之交易及結存外，本集團於期內與關連人士進行以下重大交易：

關連人士	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司	富豪產業信託之管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東
P&R Holdings	由百利保集團與富豪集團持有之合營公司
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	本集團之主要估值師

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

		截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	469,227	445,504
富豪集團收取之酒店管理費用	(ii)	(772)	(1,078)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	(166)	(215)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(iv)	(270)	(227)
按金產生之利息收入	(v)	—	25,717
產業信託管理人費用	(vi)	(50,655)	(64,244)
受託人費用	(vii)	(1,880)	(2,061)
已付／應付主要估值師之估值費用	(viii)	(415)	(645)
收購投資物業及相關流動資產	(ix)	—	(1,581,115)

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之相關協議賺取。
- (ii) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店管理費用包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店－酒店部分之市場推廣費用按富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (iv) 樓宇管理費用乃就富薈灣仔酒店－非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (v) 本集團所賺取利息收入乃根據有關收購位於上環及北角兩間酒店之相關協議。
- (vi) 產業信託管理人有權收取基本費用、浮動費用及收購費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合財務報表附註六。
- (vii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎0.015%至0.025%，下限為每月港幣66,000元。
- (viii) 主要估值師按照相關協議之條款收取估值費用。
- (ix) 本集團根據購股協議向P&R Holdings收購投資物業及相關流動資產。

(b) 與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收浮動租金	(i)	—	49,724
應付關連公司賬項	(ii)	(39,780)	(93,917)
其他應付賬項		—	(693)
應付關連公司款項	(ii)	(12,136)	(6,199)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iii)	(939)	(961)
主要估值師	(iv)	(260)	(770)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存	(v)	352	129

附註：

- (i) 結存詳情載於簡明綜合財務報表附註十三。
 - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
 - (iii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (iv) 該金額按相關協議之條款償還。
 - (v) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元。根據二零一五年之市場租金方案，富豪集團提供為數港幣381,500,000元(二零一四年：港幣371,500,000元)(相等於二零一五年度六個月之基本租金)由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈灣仔酒店之酒店部分訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日屆滿。
- (f) 於二零一四年二月十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈上環酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年二月十日開始至二零二三年二月九日屆滿。
- (g) 於二零一四年七月二十八日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈炮台山酒店訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日開始至二零二三年七月二十七日屆滿。

二十五、金融工具公平值及公平值等級

金融資產及負債之公平值指自願(而非強迫或清盤出售)交易雙方於當前交易中可互換工具之款項。

衍生金融工具(包括利率掉期)採用類似遠期定價及掉期模式的估值技術以現值計算方法計量。模型涵蓋多個市場可觀察數據，包括交易對手方的信用質量及利率曲線。利率掉期的賬面值相等於其公平值。

產業信託管理人認為簡明綜合財務報表所記錄金融資產及金融負債之賬面值與其於報告期末之公平值相若。

公平值等級

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何金融資產按公平值計量(二零一四年十二月三十一日：無)。

下表列示本集團的金融工具的公平值計量等級：

以公平值計量的負債：

於二零一四年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計
	活躍市場 之報價 (第一級) (經審核) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 港幣千元	
衍生金融工具	—	2,024	—	2,024

於期內，公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一四年十二月三十一日：無)。

中期業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已與富豪產業信託之外界核數師審閱富豪產業信託由二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日六個月期間之中期報告。外界核數師之審閱報告載於本報告第58頁。

中期財務資料審閱報告



致富豪資產管理有限公司之董事會
(作為富豪產業信託之管理人)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第28頁至第56頁之中期財務資料，包括富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司於二零一五年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益表、全面收益表、資產淨值變動表、現金流量表及分派表以及說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合其相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

富豪產業信託管理人須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的責任是根據我們之審閱對本中期財務資料發表結論。我們之報告乃根據協定之委聘條款，僅向 貴公司作為一個實體作出，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們乃根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核為小，從而使我們未能如在審核中可能會發現之所有重大事宜作出同等程度之保證。因此，我們不發表審核意見。

結論

根據我們之審閱工作，我們並無發現任何事宜使我們相信中期財務資料未能在所有重大方面根據香港會計準則第34號之規定編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一五年八月二十五日

投資／酒店物業組合

於二零一五年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路 34-36 號	酒店	中期	59,668	69,100	100
(6) 富薈灣仔酒店 香港灣仔莊士敦道 211 號 地面 A、B 及 C 舖、3 樓平台、 5 樓至 12 樓、15 樓至 23 樓及 25 樓至 29 樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／商業	長期	5,326	5,530	100
(7) 富薈上環酒店 香港 上環 文咸東街 138 號	酒店	長期	7,197	9,600	100
(8) 富薈炮台山酒店 香港 北角 麥連街 18 號	酒店	長期	6,849	9,400	100

