



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)

2017 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
- 26 權益披露
- 28 表現概覽
- 29 簡明綜合財務報表
 - 29 簡明綜合損益表
 - 30 簡明綜合全面收益表
 - 31 簡明綜合財務狀況表
 - 33 簡明綜合資產淨值變動表
 - 34 分派表
 - 35 簡明綜合現金流量表
 - 36 簡明綜合財務報表附註
- 58 中期財務資料審閱報告
- 59 物業組合摘要

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
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
梁寶榮，GBS，JP
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)
梁寶榮，GBS，JP
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

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

總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

主要往來銀行

ANZ 香港
東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
東方滙理銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
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

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二零一七年中期報告。

截至二零一七年六月三十日止中期期間，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盈利港幣1,767,500,000元，而於二零一六年同期則錄得港幣328,600,000元。根據富豪產業信託之總估值師所評估截至二零一七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二零一六年十二月三十一日之最後經評估值增加港幣1,543,700,000元。該公平值收益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88,000,000元。倘不計及該公平值之變動，則中期期間之未計及基金單位持有人分派前核心盈利實為港幣223,800,000元，而二零一六年同期則錄得港幣240,600,000元。

中期期間之可供分派收入總額為港幣242,700,000元(相等於每基金單位約為港幣0.0745元)，較二零一六年比較期間錄得之港幣254,600,000元(相等於每基金單位約為港幣0.0781元)下降4.6%。可供分派收入總額之減少主要由於富薈上環酒店訂有遞增之固定租金之首三年租賃年期於二零一七年二月屆滿後之租金收入減少所致。然而，值得注意五間初步酒店於期內之物業收入淨額總額則按年增加8.7%。

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二零一七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，與二零一六年之中期分派相同，相當於中期期間之分派比率約為99.3%。

根據世界銀行集團最近發佈之資料，全球增長穩定，令信心增強。經歷兩年的明顯疲軟後，工業活動隨著全球貿易好轉而復甦。儘管仍存在重大政治及政策不確定性，預測全球增長將於二零一七年加快至2.7%，並於二零一八/二零一九年進一步升至2.9%。主要發達經濟體增長有所增強，其短期前景已見好轉。平穩復甦有望持續，產出缺口收窄，通脹情況亦逐步趨向中央銀行所訂之目標。美國貨幣政策正常化預期將按有規律步伐向前邁進，以及中國預期將繼續由政策主導逐步轉型為較慢但可持續增長。

就二零一七年上半年而言，香港實質本地生產總值(GDP)按年上升4.0%，升幅為二零一六年的2.0%的兩倍。全球經濟環境整體利好，促使香港出口貿易平穩增長。受勞動市場的有利環境及經濟情緒好轉所支持，香港本地需求繼續強勁增長。然而，由於若干高級商品及奢侈品銷售價值明顯下降，總銷貨價值預期較二零一六年上半年輕微下跌。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約27,800,000人次，按年增加2.4%，其中約20,900,000人次為來自中國內地之旅客，按年增加2.3%。來自傳統短途地區市場(不包括中國內地)的旅客總數較二零一六年同期增加5.2%，而來自傳統長途地區市場的旅客總數則維持穩定。訪港旅客總數中，過夜旅客佔約13,100,000人次，按年增長5.0%。

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，截至六月三十日上半年之平均酒店入住率由二零一六年之84%升至二零一七年之87%，而實際平均房租則下調2.4%，導致平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年微升1.0%。

香港五間初步酒店均以「富豪」品牌命名經營之全面服務酒店，於中期期間之合併平均入住水平為86.0%，較去年同期82.6%上升3.4個百分點。彼等之合併平均房租亦較同期之比較期間上升2.3%，導致合併平均可出租客房收入上升6.5%，表現較業內平均優勝。初步酒店於中期期間之物業收入淨額總額為港幣368,600,000元，較二零一六年同期之港幣339,200,000元上升8.7%。

於二零一七年，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733,000,000元。由於該五間酒店於中期期間之物業收入淨額總額高於按比例計算之基本租金港幣366,500,000元，可收取浮動租金港幣1,100,000元。

除五間初步酒店外，富豪產業信託於香港亦擁有另外三間酒店物業，全部均以「富薈酒店」品牌命名。「富薈」品牌為富豪集團開發之獨立酒店系列，一般定位為高檔精選服務酒店，具備現代設計及時尚裝修，並配備先進科技設施。

富薈灣仔酒店為首間富薈酒店，由富豪產業信託自二零一一年起自行經營。於中期期間內，其入住率達96.6%，實際平均房租上升4.9%，反映平均可出租客房收入較二零一六年上半年增加4.1%。於中期期間內，該物業之物業收入淨額總額(包括非酒店部分之租賃租金)為港幣10,600,000元，反映較去年同期溫和增長1.3%。

另外兩間富薈酒店，即富薈上環酒店與富薈炮台山酒店，亦已出租予同一富豪承租人，初始租賃年期直至二零一九年十二月三十一日，富豪產業信託有權選擇將租賃年期延長多五年。根據富薈上環酒店及富薈炮台山酒店各自之租賃協議之條款，截至二零一七年二月九日及二零一七年七月二十七日止各自之首三年租賃年期的租金為遞增之固定年度租金。其後，該兩間富薈酒店之租金方案將根據年度市場租金而釐定。根據市場租金檢討，富薈上環酒店於二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日止期間按比例計算之基本租金已釐定為港幣36,500,000元，而富薈炮台山酒店於二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日止期間按比例計算之基本租金將為港幣17,600,000元，該等酒店各自之浮動租金乃根據分佔物業收入淨額超出按比例計算之基本租金之50%計算。該兩間酒店於中期期間錄得合併租金收入港幣70,800,000元，其中富薈上環酒店之租金收入包括合併之固定租金及按比例計算之基本租金。儘管中期期間自該兩間酒店之租金收入總額低於去年同期所收取之固定租金金額，彼等所錄得之經營業績均顯著進步，其合併平均可出租客房收入按年上升10.2%。

於二零一七年六月二十九日，富豪產業信託就向P&R Holdings Limited百富控股有限公司(為富豪與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(為富豪之上市控股公司)各自擁有50-50權益之合營企業)收購擁有位於九龍的富薈馬頭圍酒店的一組公司之全部股權訂立一項買賣協議，代價為港幣1,360,000,000元。富薈馬頭圍酒店為擁有340間客房之新酒店，剛於二零一七年五月開始營業。根據買賣協議之條款，富薈馬頭圍酒店將出租予同一富豪承租人，租賃年期為五年，並收取遞增之固定租金，平均回報率為每年4.5%，租賃可由富豪產業信託選擇續期，最多可延長至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。於富豪產業信託在二零一七年七月二十日舉行之特別大會上，建議收購事項已獲富豪產業信託之獨立基金單位持有人批准。待若干先決條件達成後，包括富豪之獨立股東批准有關交易後，預期建議收購事項將於二零一七年九月完成。有關建議收購事項之詳情，已載於富豪產業信託寄發予基金單位持有人日期為二零一七年六月三十日之通函內。

展望未來，儘管多個地區地緣政治局勢緊張加劇，加上政治及政策不確定性導致潛在下行風險，全球經濟仍正逐步穩健發展。在香港，本地需求將仍然強勁，而香港政府最近亦上調二零一七年全年的實質本地生產總值增長預測至3-4%，當中計及上半年經濟增長超過預期的因素。

產業信託管理人之董事相信，本地經濟適應力強，因此對本地酒店業的穩健發展以及香港整體前景充滿信心。產業信託管理人致力維持富豪產業信託作為於香港市場居領導地位的顯赫酒店擁有人集團的地位。

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，二零一七年八月二十四日

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」)於二零一七年一月一日至二零一七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：(a)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」)；及(b)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之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。

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。受託人乃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。在這個角色上，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是否符合構成富豪產業信託之信託契約(「信託契約」)及所有監管規定。

富豪承租人及酒店管理人

根據相關租賃協議及補充租賃協議(統稱「初步酒店租賃協議」)，初步酒店出租予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」)，而租期將於二零二零年十二月三十一日屆滿。

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」)而管理初步酒店。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就管理富薈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，富薈灣仔酒店已由富豪產業信託於無租賃下自行營運。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託收購富薈上環酒店，並根據租賃協議(「上環租賃協議」)由二零一四年二月十日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。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)獲委任為富薈上環酒店之酒店管理人，任期於二零一四年二月十日開始。富薈上環酒店於二零一四年六月開業。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託再收購富薈炮台山酒店，根據租賃協議(「炮台山租賃協議」)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。而酒店管理人亦根據一份為期十年之酒店管理協議(「炮台山酒店管理協議」)獲委任為富薈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。富薈炮台山酒店於二零一四年九月開業。

酒店組合

富豪產業信託八間酒店物業之組合富策略地位處於香港之不同地區，讓酒店顧客能夠便捷連通公眾運輸網以及其他公共交通網絡。富豪產業信託之酒店組合由兩種酒店類型組成，乃提供包括餐飲食肆及其他設施在內等廣泛服務之全面服務酒店，以及設計時尚且具備高科技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	赤鱗角	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/> <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

根據初步酒店租賃協議，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)。該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「初步酒店市場租金方案」)。

二零一七年初步酒店市場租金方案

霍嘉禮先生(作為獨立專業物業估值師)於二零一六年六月獲共同委任，為初步酒店進行二零一七年之租金檢討。根據初步酒店二零一七年財政年度之初步酒店市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金總額已釐定為港幣 733,000,000 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」)總額超出二零一七年基本租金總額之 50% 計算。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為港幣 183,250,000 元(相等於二零一七年財政年度三個月初步酒店之基本租金總額)作為抵押按金。有關二零一七年初步酒店市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一六年九月三十日刊發之公佈。

二零一八年初步酒店市場租金方案

二零一八年財政年度初步酒店之市場租金檢討將由霍嘉禮先生進行，其負責釐定二零一一年至二零一七年之初步酒店市場租金方案，而二零一八年初步酒店市場租金方案將於二零一七年九月底前釐定。

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。

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，並已出租使其每月產生租金收入。

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，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。

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。租賃期內首三個租賃年度之租金收入已分別釐定為港幣 79,000,000 元、港幣 82,950,000 元及港幣 86,900,000 元。

共同委任之獨立專業物業估值師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、由二零一八年一月一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市場租金檢討，以釐定市場租金部分(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(統稱「上環市場租金方案」)。

二零一七上環市場租金方案

同一獨立專業物業估值師霍嘉禮先生於二零一六年八月獲出租人及富豪承租人共同委任，就二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日期間(「上環二零一七年租賃年度」)為富薈上環酒店進行租金檢討。根據上環二零一七年租賃年度之上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之按比例計算基本租金為港幣36,500,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關責任由出租人承擔。富豪承租人已透過由香港持牌銀行發出之第三方擔保為數港幣10,541,000元(相等於上環二零一七年租賃年度富薈上環酒店三個月之基本租金、差餉及地租)作為抵押按金。有關上環二零一七年租賃年度之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一六年十一月十六日刊發之公佈。

霍嘉禮先生於二零一七年六月獲再次委任為獨立專業物業估值師，以於二零一七年九月底釐定二零一八年財政年度之上環市場租金方案。

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。

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。租賃期內首三個租賃年度之租金收入已分別釐定為港幣82,500,000元、港幣86,625,000元及港幣90,750,000元。

共同委任之獨立專業物業估值師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市場租金檢討，以釐定市場租金部分(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(統稱「炮台山市場租金方案」)。

二零一七／一八年炮台山市場租金方案

同一獨立專業物業估值師霍嘉禮先生於二零一七年一月獲出租人與富豪承租人共同委任，就二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日期間(「炮台山二零一七／一八年租賃年度」)為富薈炮台山酒店進行租金檢討。根據炮台山二零一七／一八年租賃年度之炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人就二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日期間及二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間按比例應付之基本租金分別為港幣17,600,000元及港幣42,400,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。有關炮台山二零一七／一八年租賃年度之炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一七年五月五日刊發之公佈。

傢俬、裝置及設備儲備

根據各初步酒店租賃協議、灣仔酒店管理協議及上環酒店管理協議，富豪產業信託有責任於中期期間分別為各酒店更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為所須相關開支提供資金。根據上環租賃協議及炮台山租賃協議，富豪承租人須於各租賃期間之首三年為富薈上環酒店及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。

於中期期間內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月收入總額(即酒店物業之客房收入、餐飲收入及／或其他收入之總額)之2%金額之供款，因此，計入傢俬、裝置及設備儲備之金額為港幣19,200,000元，而錄得之相應開支為港幣19,900,000元則已用作擬定用途。

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

二零一七年上半年與二零一六年上半年訪港旅客數目之比較¹

按地域劃分之訪港旅客	二零一七年 上半年 (佔旅客總數 之百分比)		旅客數目		變動	變動%
	二零一七年 上半年	二零一六年 上半年	二零一七年 上半年	二零一六年 上半年		
中國內地	75.1%	20,892,678	20,415,710	476,968	2.3%	
南亞及東南亞	6.6%	1,824,045	1,820,744	3,301	0.2%	
北亞	4.8%	1,338,324	1,186,738	151,586	12.8%	
台灣	3.5%	987,099	986,919	180	0.0%	
歐洲、非洲及中東	3.9%	1,084,886	1,085,343	(457)	(0.0%)	
美洲	3.2%	889,037	870,507	18,530	2.1%	
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.2%	331,466	339,816	(8,350)	(2.5%)	
澳門特區	1.7%	461,348	454,497	6,851	1.5%	
總計	100.0%	27,808,883	27,160,274	648,609	2.4%	
上述包括過夜旅客		13,051,876	12,427,158	624,718	5.0%	

於二零一七年上半年，訪港旅客人數錄得回升約600,000人次，按年上升2.4%。

中國內地旅客增加2.3%，達約20,900,000人次，佔期內訪港旅客總人次之75.1%。

短途地區市場旅客來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門特區)，另一方面，錄得正面增長3.6%，總計達約4,600,000人次，佔訪港旅客總人數之16.6%。

1 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一七年六月份訪港旅客統計」，二零一七年七月；「二零一六年六月份訪港旅客統計」，二零一六年七月；產業信託管理人。

長途地區市場之旅客人數保持平穩，並錄得輕微增幅。訪港旅客溫和增長0.4%，訪港總人數達約2,300,000人次。來自美洲之旅客人數錄得2.1%之增長，佔旅客總人數之3.2%。來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數保持平穩，旅客人數達約1,100,000人次，或佔訪港總人數之3.9%。

期內過夜旅客合共錄得約13,100,000人次，佔訪港總人數之46.9%，較去年同期增長5.0%。

香港之酒店客房供應回顧

於二零一七年第一季，香港之酒店客房供應由74,868間增加1,009間至75,877間，反映增幅為1.3%。於期內，四項新酒店物業開業。酒店物業數目由263間增加至267間，增幅為1.5%。至二零一七年年底，預期酒店客房供應量將達到81,220間(二零一六年財政年度：74,868間)，預計較去年增長約8.5%。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(二零一七年上半年與二零一六年上半年比較)³

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	84	81	2,026	2,149	1,702	1,741
乙級高價	89	87	1,004	999	894	869
中價	88	82	655	626	576	513
所有酒店	87	84	1,228	1,258	1,068	1,057

於二零一七年上半年，由於過夜旅客人數回升，整體酒店入住率達87%，按年上升3個百分點。另一方面，整個行業的平均房租下調2.4%至每晚港幣1,228元。這兩個因素促使酒店業界之平均可出租客房收入按年輕微增加港幣11元或1.0%。

² 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一七年三月酒店供應情況」，二零一七年五月；產業信託管理人。

³ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一七年六月份酒店入住率報告」，二零一七年七月；產業信託管理人。

富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託富策略地位處於香港不同地區之八間酒店物業目前合共擁有4,569間客房及套房，總樓面面積約為230,465平方米。

富豪產業信託有關於經營業績及資產淨值方面之財務表現，須視乎由富豪承租人經營各酒店之業務及自營的富薈灣仔酒店之相關表現而定，全部均由酒店管理人管理。租賃租金提供收入保障，而富豪產業信託仍可自佔物業收入淨額超出基本租金之各部分作為初步酒店及富薈上環酒店賺取之浮動租金。

整體而言，富豪產業信託之物業組合於回顧期間錄得之經營表現與酒店市場表現相比水平相若。

初步酒店之表現

於二零一七年上半年與二零一六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。

	二零一七年 上半年 港幣百萬元	二零一六年 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	577.1	544.7	32.4	5.9%
餐飲收入	327.2	299.6	27.6	9.2%
其他收入	15.7	17.2	(1.5)	(8.7%)
酒店收入總額	920.0	861.5	58.5	6.8%
經營業務支出	(540.3)	(507.4)	(32.9)	(6.5%)
經營業務毛利	379.7	354.1	25.6	7.2%
其他支出	(32.2)	(33.9)	1.7	5.0%
租金收入淨額	21.1	19.0	2.1	11.1%
物業收入淨額	368.6	339.2	29.4	8.7%
統計數字				
平均房租	港幣954.47元	港幣932.62元	港幣21.85元	2.3%
入住率	86.0%	82.6%	3.4%	4.1%
平均可出租客房收入	港幣820.90元	港幣770.44元	港幣50.46元	6.5%
可供出租客房總晚數	703,004	706,888	(3,884)	(0.5%)
已出租客房晚數	604,623	583,957	20,666	3.5%

本地酒店市場自二零一六年第四季起表現向好，走勢反彈，有關走勢亦延續至二零一七年上半年。據此堅實基礎，初步酒店的酒店收入總額按年增長港幣58,500,000元或6.8%至港幣920,000,000元(二零一六年上半年：港幣861,500,000元)。經營業務毛利上升港幣25,600,000元或7.2%至港幣379,700,000元(二零一六年上半年：港幣354,100,000元)。同樣地，物業收入淨額為港幣368,600,000元，與去年同期相比增加港幣29,400,000元或8.7%(二零一六年上半年：港幣339,200,000元)。

於回顧期間內，初步酒店之平均入住率為86.0%（二零一六年上半年：82.6%）。平均房租錄得2.3%之增幅，達港幣954.47元（二零一六年上半年：港幣932.62元）。因此，初步酒店之平均可出租客房收入為港幣820.90元（二零一六年上半年：港幣770.44元），按年增幅為6.5%。

基本租金

根據二零一七年初步酒店市場租金方案，富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於中期期間內，富豪產業信託賺取並收到合共港幣366,500,000元之基本租金。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。於回顧期間內，由於來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額總額為港幣368,600,000元，富豪產業信託有權按物業收入淨額總額超出基本租金總額之部分50%收取浮動租金港幣1,100,000元。

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為96.6%。而平均房租達港幣943元，或較去年同期之約港幣899元上升4.9%。

截至二零一七年六月三十日止六個月，富薈灣仔酒店一酒店部分之酒店收入總額為港幣16,300,000元，並產生經營業務成本及支出港幣8,800,000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3,300,000元。因此，該物業於中期期間內產生物業收入淨額為港幣10,600,000元。

富薈上環酒店之表現

於中期期間內，富薈上環酒店錄得92.5%之整體入住率，平均每日房租約為港幣799元，經營表現平穩。回顧期間內物業收入淨額為港幣18,100,000元，較去年同期的港幣16,400,000元上升10.4%。

於二零一七年一月一日至二零一七年二月九日期間，富豪產業信託根據自收購完成日期二零一四年二月十日起生效之上環租賃協議條款賺得固定租金收入港幣9,500,000元。其後期間內（即二零一七年二月十日至二零一七年六月三十日），富豪產業信託則根據上環市場租金方案收取按比例計算基本租金港幣16,000,000元。由於按比例計算物業收入淨額少於按比例計算基本租金，故並無賺取浮動租金。於中期期間內，富豪產業信託合共收取固定租金及按比例計算基本租金港幣25,500,000元。

富薈炮台山酒店之表現

於中期期間內，富薈炮台山酒店的入住率達到87.3%，平均每日房租為港幣603元。於回顧期間內，根據自收購完成日期二零一四年七月二十八日起生效之炮台山租賃協議條款所釐定，富豪產業信託賺取固定租金港幣45,400,000元，而會計租金收入則以直線法確認為港幣42,900,000元。

資本性增值項目

五間初步酒店合共總數426間客房及套房已定於二零一七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。當中50間客房之翻新工程已於二零一七年六月三十日或之前完成並已恢復營運。此外，五間初步酒店之若干樓宇設備安裝更換工程亦已計劃持續進行。

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二零一六年同期比較之分析載列如下。

	截至 二零一七年六月三十日 止六個月		截至 二零一六年六月三十日 止六個月	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	366.5	79.5	366.0	77.1
浮動租金	1.1	0.2	0.0	0.0
其他收入	5.7	1.2	5.0	1.1
富薈上環酒店				
租金收入	25.1	5.6	41.3	8.7
富薈炮台山酒店				
租金收入	42.9	9.3	43.2	9.1
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	16.3	3.5	15.8	3.3
租金收入	3.3	0.7	3.4	0.7
租金及酒店收入總額	460.9	100.0	474.7	100.0
物業經營業務支出	(6.1)	(1.3)	(5.4)	(1.1)
酒店經營業務支出	(8.8)	(1.9)	(8.5)	(1.8)
租金及酒店收入淨額	446.0	96.8	460.8	97.1

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96.8%。初步酒店、富薈灣仔酒店、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。

基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一七年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣14,995,600,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣13,437,900,000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4.604元，高於二零一六年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣4.125元，主要由於物業組合公平值增加所致。

物業組合之估值

截至二零一七年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣23,838,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣22,222,000,000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、富薈炮台山酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一七年 六月三十日 估值 港幣百萬元	二零一六年 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	3,700	3,440	+7.6%
富豪香港酒店	香港島	4,120	3,830	+7.6%
富豪九龍酒店	九龍	5,530	5,150	+7.4%
富豪東方酒店	九龍	1,840	1,730	+6.4%
麗豪酒店	新界	4,640	4,320	+7.4%
		19,830	18,470	+7.4%
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	868	808	+7.4%
富薈上環酒店	香港島	1,534	1,439	+6.6%
富薈炮台山酒店	香港島	1,606	1,505	+6.7%
整體物業組合		23,838	22,222	+7.3%

截至二零一七年六月三十日，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，並由受託人根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文所委任，任期自二零一五年十二月開始為期三年。

高力(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。高力乃根據主要假設(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，再採用市場法核對按折現現金流量法得出之估值。

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%，產業信託管理人現時之政策已遵守該規定。每個財政年度之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242,700,000元，相當於每基金單位有權收取約港幣0.0745元。

二零一七年年中期分派

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二零一七年九月十四日名列在基金單位持有人登記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二零一七年九月十一日(星期一)至二零一七年九月十四日(星期四)(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。為確保享有二零一七年年中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一七年九月八日(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二零一七年九月二十八日或前後寄出。

財務回顧及融資策略

產業信託管理人繼續採用審慎的方法以確保槓桿比率不超過房地產投資信託基金守則及相關貸款融資協議之財務契諾所規定之上限。於二零一七年六月三十日，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1,945,900,000元及於不同到期日之銀行貸款融資最高達港幣7,555,000,000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。

於二零一七年六月三十日，於二零一三年三月及二零一三年五月發行在外票據本金票面值總額為港幣1,945,900,000元，並分別將於二零一八年三月及二零一八年五月到期。由於該兩批發行在外票據將於未來十二個月期間內到期，產業信託管理人已與不同金融機構就發行在外票據再融資事項展開商討最有利替代方案，預期再融資計劃將於二零一七年年年底前完成。

貸款融資

於二零一七年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣7,555,000,000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)以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元定期貸款融資；(c)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(d)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（「二零一六年初步酒店融資」）訂立一項為期五年直至二零二一年九月之新融資協議。二零一六年初步酒店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。二零一六年初步酒店融資之定期貸款部分已於二零一六年九月全數提取，以償還原本於二零一八年七月到期、利息較高及金額相同之先前定期貸款融資，而循環貸款部分擬用作一般企業資金。二零一六年初步酒店融資按香港銀行同業拆息（HIBOR）基準計息。於二零一七年六月三十日，二零一六年初步酒店融資尚有未償還定期貸款部分港幣4,500,000,000元及已提取之循環貸款融資為港幣380,000,000元。

富薈灣仔酒店之融資

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，已於二零一四年十二月全數提取。於二零一七年六月三十日，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，並按HIBOR基準計息，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。於二零一七年六月三十日，已動用二零一四年上環融資港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

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，並按HIBOR基準計息，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。於二零一七年六月三十日，二零一四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。

管理利率之波動

於中期期間，低利率環境持續，一個月HIBOR實際息差在每年0.35%至每年0.75%⁴的幅度間波動，而於二零一七年六月三十日則在每年0.465%之水平。於二零一七年六月三十日，有關貸款融資總額之利息成本組成部分全數受浮動HIBOR基準利率所帶動。產業信託管理人持續監察利率走勢，並評估是否有需要控制或對沖有關融資成本風險，以及加息可能造成之任何影響。

資產負債比率及現金

於二零一七年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為35.4%（二零一六年六月三十日：37.1%），即尚未償還債務及貸款總額合共港幣8,557,900,000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所發行票據之債務總額港幣1,945,900,000元；(b)港幣4,880,000,000元之二零一六年初步酒店融資；(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660,000,000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24,158,600,000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。

於二零一七年六月三十日，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36,300,000元及港幣71,300,000元，以及未使用之循環貸款融資為港幣943,000,000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。

抵押資產

於二零一七年六月三十日，富豪產業信託八間之其中七間物業（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店）之總面值為港幣18,308,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

4 1個月港幣HIBOR結算率：彭博，二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日。

其他資料及披露事項

公眾持股量

於二零一七年六月三十日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零一七年六月三十日，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匯報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之已發行基金單位超過25%。

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。

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

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。

重大收購或出售房地產

於二零一七年六月二十九日，富豪產業信託(透過受託人)就向P&R Holdings Limited百富控股有限公司(為富豪與Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(為富豪之上市控股公司)各自擁有50-50權益之合營企業)收購擁有位於九龍的富蒼馬頭圍酒店的一組公司之全部股權訂立買賣協議，代價為港幣1,360,000,000元。富蒼馬頭圍酒店為擁有340間客房之新酒店，剛於二零一七年五月開始營業。於二零一七年七月二十日舉行之特別大會上，建議收購事項已獲獨立基金單位持有人批准。待若干先決條件達成後，預期建議收購事項將於二零一七年九月完成。

有關建議收購事項(即報告期後之事項)之全面詳情，請參閱由產業信託管理人於二零一七年六月三十日之致基金單位持有人之相關通函，以及於二零一七年六月三十日及二零一七年七月二十日刊發之相關公佈。

除本文所披露者外，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。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，已向美國國稅局登記成為「外國金融機構」(「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遵守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。

認可架構

富豪產業信託為證監會根據證券及期貨條例第 104 條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之條文監管，並由信託契約組成。

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧期間內，陳陞鴻先生及林萬鏞先生獲委任為產業信託管理人之負責人員。葉日華先生於二零一七年五月八日不再擔任產業信託管理人之負責人員。

受託人已註冊為信託公司，並根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

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日常事務管理及業務營運。董事會已制定一個管理富豪產業信託之框架，包括內部監控制度及業務風險管理流程。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

產業信託管理人已按不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之條款採納循規手冊所載監管董事及產業信託管理人買賣富豪產業信託證券之「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」)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

自富豪產業信託之二零一六年年報刊發以來，產業信託管理人之董事資料並無變更。

中期報告之審閱

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由二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日六個月期間之中期報告。外聘核數師之審閱報告載於本中期報告之「中期財務資料審閱報告」一節內。

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) Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司（「百利保」）持有或控制之公司及實體（統稱「百利保關連人士集團」）；
- (iii) 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
- (iv) 富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力」）與同一集團內之公司或與高力「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荆酒店有限公司、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「初步酒店一物業公司」，各亦稱「初步酒店一物業公司」）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及於二零一五年三月十二日訂立之第二份補充租賃協議所修訂）。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員。初步酒店租賃協議之年期已續訂另外五年，至二零二零年十二月三十一日為止。

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一物業公司支付租金並擁有經營權及管理由初步酒店一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373,300,000元。

(b) 初步酒店管理協議

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過與富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)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，委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。富豪承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員。

各初步酒店一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。

(c) 初步酒店租賃擔保

富豪(為富豪關連人士集團之成員)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所修訂)(「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一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，Regal International Limited(為富豪關連人士集團之成員)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一物業公司授出(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(「富蒼灣仔酒店一物業公司」))與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富蒼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蒼灣仔酒店產生之酒店收入總額2%之基本費用及相等於富蒼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700,000元。

(f) 上環租賃協議

於二零一四年二月十日，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(為富豪關連人士集團之成員)訂立上環租賃協議。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，根據上環租賃協議項下之合約現金租金收入總額約為港幣25,500,000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(為富豪關連人士集團之成員)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、逾期利息、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。

(h) 上環酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之上環酒店管理協議，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，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(為富豪關連人士集團之成員)訂立炮台山租賃協議。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，根據炮台山租賃協議項下之合約現金租金收入總額約為港幣45,400,000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(為富豪關連人士集團之成員)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、逾期利息、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。

(k) 炮台山酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店一物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈炮台山酒店之營運訂立為期十年之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。

(l) 租賃協議

於二零一七年一月十九日，富豪產業信託(透過富薈灣仔酒店一物業公司)(作為業主)與置景有限公司(為富豪關連人士集團之成員)(作為租戶)(「富豪租戶」)就租賃香港灣仔莊士敦道211號地下A號及B號商舖(為富薈灣仔酒店之一部分)訂立一項自二零一七年一月二十日起為期三年之租賃協議(「租賃協議」)，租金為每個曆月港幣140,000元，不包括空調費用、管理費、差餉及其他開支，須每月提前支付，免租期由二零一七年一月二十日至二零一七年三月十九日止兩個月。根據租賃協議之條款，富豪租戶可享有自租賃協議屆滿日期起按市場租金(將由富豪產業信託之總估值師釐定)續訂租賃協議另外三年之選擇權。有關租賃協議之進一步詳情，請參閱產業信託管理人於二零一七年一月二十日刊發之相關公佈。

於中期期間內，租賃協議項下之合約租賃收入總額為港幣600,000元。

產業信託管理人費用

富豪資產管理有限公司(為富豪關連人士集團之成員)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47,000,000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

- (i) 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。

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－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－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

- (ii) 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－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－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

富豪關連人士集團及百利保關連人士集團

買賣協議

於二零一七年六月二十九日，富豪產業信託(透過受託人行事)與P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」，由百利保與富豪各自持有50-50權益之合營企業，因此屬百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員)、百利保、富豪及產業信託管理人訂立買賣協議。根據買賣協議，受託人同意收購Prosper Harvest Investments Limited(為P&R Holdings之全資擁有附屬公司)之100%已發行股本及股東貸款，而Prosper Harvest Investments Limited間接持有位於香港九龍下鄉道8號之新富薈馬頭圍酒店，代價為港幣1,360,000,000元(「馬頭圍交易」)。根據買賣協議之條款，富薈馬頭圍酒店將出租予富豪承租人，租賃期為五年，並收取固定租金。租約可由富豪產業信託選擇續期，最多可延長至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。馬頭圍交易已於二零一七年七月二十日舉行之特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。待若干先決條件達成後，馬頭圍交易預期於二零一七年九月完成。有關馬頭圍交易之進一步資料，請參閱由產業信託管理人於二零一七年六月三十日及二零一七年七月二十日刊發之相關公佈，以及於二零一七年六月三十日致基金單位持有人之相關通函。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零一七年七月二十日就富豪產業信託集團成員與富豪關連人士集團成員將於馬頭圍交易完成時或之後所訂立有關富薈馬頭圍酒店之新租賃協議、新租賃擔保及新酒店管理協議，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，惟受產業信託管理人於二零一七年七月二十日刊發之公佈所載之條款及條件所限。

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之成員）就中期票據計劃及據此發行之票據向富豪產業信託提供登記、財務、付款及過戶代理服務，年費為6,000美元。

產業信託管理人及受託人均已確認，除上述所披露者外，於中期期間內，概無與受託人關連人士集團進行公司融資交易或其他關連人士交易。

受託人費用

德意志信託（香港）有限公司（為受託人關連人士集團成員）獲委任為富豪產業信託之受託人。於中期期間內，受託人就此方面提供服務之收費錄得合共約港幣1,700,000元。

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

高力（為估值師關連人士集團之成員）獲委任為富豪產業信託之總估值師。於中期期間內，就估值服務之收費合共約為港幣200,000元。

權益披露

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

於二零一七年六月三十日，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	佔於二零一七年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(x)
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個基金單位之權益分別透過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個基金單位之權益分別透過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於二零一七年六月三十日持有百利保約62.28%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個基金單位之權益分別透過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於二零一七年六月三十日持有富豪約68.10%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) 概約百分率乃根據於二零一七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，於二零一七年六月三十日，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

於二零一七年六月三十日，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)按上市規則所規定之標準守則須以其他方式知會產業信託管理人及聯交所：

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	佔於二零一七年 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，而羅旭瑞先生於二零一七年六月三十日持有世紀城市約58.67%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) 概約百分率乃根據於二零一七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，於二零一七年六月三十日，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)於基金單位中擁有任何權益外，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

於二零一七年六月三十日

	截至 二零一七年 六月三十日 附註	截至 二零一六年 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	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
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)	14,995.6	13,442.1	13,763.3	15,825.4	15,975.2
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	4.604	4.127	4.225	4.858	4.904
期內之最高成交價(港幣)	— 2.33	2.02	2.37	2.32	2.75
期內之最低成交價(港幣)	2.05	1.72	2.05	1.98	2.15
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	55.47%	58.32%	51.48%	59.24%	56.16%
每基金單位之分派收益率	二 3.22%	3.76%	3.29%	3.54%	2.85%

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、 截至二零一七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元除以於二零一七年六月三十日(即期內之最後交易日)之收市價港幣2.30元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第34頁「分派表」一節內。

簡明綜合財務報表

簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

		截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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	四	444,589	458,934
酒店收入總額	四	16,342	15,784
		460,931	474,718
物業及酒店經營業務支出		(14,926)	(13,966)
租金及酒店收入淨額	四	446,005	460,752
利息及其他收入	五	68	130
折舊	十一	(4,085)	(4,060)
投資物業公平值之變動	十二	1,543,680	87,992
產業信託管理人費用	六	(46,982)	(47,344)
信託、專業及其他支出	七	(12,039)	(4,757)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	(104,530)	(107,297)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		1,822,117	385,416
所得稅開支	九	(54,634)	(56,782)
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		1,767,483	328,634
融資成本—基金單位持有人分派		(260,595)	(260,595)
計及基金單位持有人分派後之期內盈利		1,506,888	68,039
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十	港幣0.543元	港幣0.101元

簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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	1,767,483	328,634
其他全面收益		
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
物業重估之收益	十一 60,784	3,382
所得稅之影響	十八 (10,029)	(558)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額	50,755	2,824
期內其他全面收益(除稅後)	50,755	2,824
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收益總額	1,818,238	331,458

簡明綜合財務狀況表

截至二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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	647,000	590,000
投資物業	十二	23,191,000	21,632,000
按金		200,000	—
非流動總資產		<u>24,038,000</u>	<u>22,222,000</u>
流動資產			
應收賬項	十三	2,129	23,678
預付款項、按金及其他應收賬項		5,342	4,870
應收關連公司款項		5,567	4,597
可收回稅項		—	185
有限制現金	十四	71,250	63,489
現金及現金等值項目		36,308	58,515
流動總資產		<u>120,596</u>	<u>155,334</u>
總資產		<u>24,158,596</u>	<u>22,377,334</u>
流動負債			
應付賬項	十五	56,711	62,180
已收按金		923	1,860
應付關連公司款項		2,254	1,255
其他應付賬項及應計費用		25,101	49,549
付息之銀行債項	十六	380,000	170,000
其他債項	十七	1,942,903	—
應付稅項		46,412	45,507
流動總負債		<u>2,454,304</u>	<u>330,351</u>
流動負債淨值		<u>(2,333,708)</u>	<u>(175,017)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>21,704,292</u>	<u>22,046,983</u>

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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	6,178,114	6,170,746
其他債項	十七	—	1,933,339
已收按金		2,696	2,235
遞延稅項負債	十八	527,895	502,719
非流動總負債		6,708,705	8,609,039
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		9,163,009	8,939,390
基金單位持有人應佔資產淨值		14,995,587	13,437,944
已發行基金單位數目	十九	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	港幣4.604元	港幣4.125元

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零一七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	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零一七年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	150,966	4,838,746	13,437,944
期內盈利	—	—	—	1,767,483	1,767,483
期內其他全面收益：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	50,755	—	50,755
未計及基金單位持有人分派前					
之期內全面收益總額	—	—	50,755	1,767,483	1,818,238
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(842)	842	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(260,595)	(260,595)
於二零一七年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>200,879</u>	<u>6,346,476</u>	<u>14,995,587</u>

截至二零一六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	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零一六年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	148,235	4,774,722	13,371,189
期內盈利	—	—	—	328,634	328,634
期內其他全面收益：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	2,824	—	2,824
未計及基金單位持有人分派前					
之期內全面收益總額	—	—	2,824	328,634	331,458
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(844)	844	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(260,595)	(260,595)
於二零一六年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>150,215</u>	<u>4,843,605</u>	<u>13,442,052</u>

分派表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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		1,767,483	328,634
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		2,865	1,929
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(19,243)	(17,545)
發債成本之攤銷		8,202	8,976
投資物業公平值之變動		(1,543,680)	(87,992)
折舊		4,085	4,060
外匯兌換差額(淨額)		7,880	1,233
遞延稅項支出		15,147	15,269
期內可供分派收入	(a)	242,739	254,564
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。產業信託管理人之董事議決就截至二零一七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(截至二零一六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」)。就截至二零一七年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一七年九月十四日。中期分派將於二零一七年九月二十八日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零一七年八月二十四日議決及宣派截至二零一七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，而將於截至二零一七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」)、富薈灣仔酒店及富薈上環酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之金額合共為港幣19,200,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣17,500,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金流量淨額	<u>251,859</u>	<u>261,653</u>
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(301)	(678)
添置投資物業	(15,320)	(20,008)
有限制現金之增額	(7,850)	(8,534)
按金之增額	<u>(200,000)</u>	<u>—</u>
投資活動所用現金流量	<u>(223,471)</u>	<u>(29,220)</u>
融資活動之現金流量		
新銀行債項	400,000	118,000
償還銀行債項	(190,000)	(98,000)
已付分派	<u>(260,595)</u>	<u>(260,595)</u>
融資活動所用現金流量淨額	<u>(50,595)</u>	<u>(240,595)</u>
現金及現金等值項目變動淨額	<u>(22,207)</u>	<u>(8,162)</u>
期初之現金及現金等值項目	<u>58,515</u>	<u>37,217</u>
期末之現金及現金等值項目	<u>36,308</u>	<u>29,055</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	<u>36,308</u>	<u>29,055</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託乃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、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」)及香港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》所規定之適用披露。

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)。

截至二零一七年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣2,333,708,000元。此流動負債淨值包括港幣380,000,000元未償還循環貸款及面值港幣774,092,000元及港幣1,168,811,000元之發行在外中期票據。此發行在外中期票據將分別於二零一八年三月及五月到期，並已於報告期末分類為流動負債。產業信託管理人已與不同金融機構就發行在外票據再融資事項展開商討最有利替代方案，預期再融資計劃將於二零一七年年末前完成。考慮到現時可動用之銀行融資、本集團未作抵押之物業、再融資計劃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。

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二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零一七年一月一日或之後開始期間生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第12號之修訂	澄清準則範圍
包括二零一四年至二零一六年週期之年度改進	
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納上述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—即投資在初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店；及(ii)混合用途物業分類—即投資在由酒店部分及非酒店部分組成之富薈灣仔酒店。

本集團於截至二零一七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	441,277	3,312	444,589
酒店收入總額	—	16,342	16,342
總計	<u>441,277</u>	<u>19,654</u>	<u>460,931</u>
分類業績	<u>435,448</u>	<u>10,557</u>	<u>446,005</u>
投資物業公平值之變動	1,540,680	3,000	1,543,680
折舊	—	(4,085)	(4,085)
利息收入			68
產業信託管理人費用			(46,982)
信託、專業及其他支出			(12,039)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(104,530)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>1,822,117</u>

本集團於截至二零一六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	455,486	3,448	458,934
酒店收入總額	—	15,784	15,784
總計	<u>455,486</u>	<u>19,232</u>	<u>474,718</u>
分類業績	<u>450,345</u>	<u>10,407</u>	460,752
投資物業公平值之變動	82,992	5,000	87,992
折舊	—	(4,060)	(4,060)
利息及其他收入			130
產業信託管理人費用			(47,344)
信託、專業及其他支出			(4,757)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(107,297)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>385,416</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。

於二零一七年六月三十日，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(由投資物業與物業、廠房及設備之公平值組成)分別為港幣22,970,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣21,414,000,000元)及港幣868,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣808,000,000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

	截至二零一七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>15,320</u>	<u>301</u>	<u>15,621</u>

	截至二零一六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>20,008</u>	<u>678</u>	<u>20,686</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶之資料

截至二零一七年六月三十日止六個月，港幣441,277,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣455,486,000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。

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

		截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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)	367,573	366,000
富蒼灣仔酒店－非酒店部分		3,312	3,448
富蒼上環酒店	(b)	25,067	41,324
富蒼炮台山酒店	(c)	42,917	43,155
其他收入		5,720	5,007
		444,589	458,934
物業經營業務支出		(6,125)	(5,442)
租金收入淨額		438,464	453,492
酒店收入總額		16,342	15,784
酒店經營業務支出		(8,801)	(8,524)
酒店收入淨額		7,541	7,260
租金及酒店收入淨額		446,005	460,752

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	366,500	366,000
浮動租金	1,073	—
	<u>367,573</u>	<u>366,000</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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	25,474	43,095
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	(407)	(1,771)
	<u>25,067</u>	<u>41,324</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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	45,375	43,313
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	(2,458)	(158)
	<u>42,917</u>	<u>43,155</u>

五、 利息及其他收入

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	68	124
其他	—	6
	<u>68</u>	<u>130</u>

六、 產業信託管理人費用

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	33,290	33,195
浮動費用	13,692	14,149
	<u>46,982</u>	<u>47,344</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)；及
- 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。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一七年及二零一六年財政年度之基本費用及浮動費用，詳情可參閱富豪產業信託於二零一六年十二月一日刊發之公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	1,059	1,018
法律及其他專業費用	680	337
受託人費用	1,720	1,717
外匯兌換差額(淨額)	7,880	1,233
其他支出	700	452
	12,039	4,757

八、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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：		
附息銀行債項之利息開支	54,086	57,284
其他債項之利息開支	40,506	40,713
發債成本之攤銷	8,202	8,976
	102,794	106,973
其他	1,736	324
	104,530	107,297

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% (截至二零一六年六月三十日止六個月：16.5%) 撥備。

	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
即期	39,487	41,513
遞延(附註十八)	15,147	15,269
期內稅項總支出	54,634	56,782

十、 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 1,767,483,000 元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣 328,634,000 元) 及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位 (截至二零一六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盈利為港幣 0.543 元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣 0.101 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 (截至二零一六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
於二零一六年一月一日	592,000
添置	847
重估盈餘	5,292
年內折舊撥備	(8,139)
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及二零一七年一月一日	590,000
添置	301
重估盈餘	60,784
期內折舊撥備	(4,085)
	<hr/>
於二零一七年六月三十日(未經審核)	647,000

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高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，於二零一七年六月三十日為港幣647,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣590,000,000元)。二零一七年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣60,784,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣5,292,000元)已在其他全面收益計入。

物業、廠房及設備於公平值等級獲分類為第三級。

富薈灣仔酒店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406,426,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣409,202,000元)。

本集團之酒店物業之詳情載於第60頁。

十二、投資物業

	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	21,271,000	209,000	21,480,000
公平值之變動	82,252	9,000	91,252
於年內之資本開支	60,748	—	60,748
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及 二零一七年一月一日	21,414,000	218,000	21,632,000
公平值之變動	1,540,680	3,000	1,543,680
於期內之資本開支	15,320	—	15,320
於二零一七年六月三十日(未經審核)	22,970,000	221,000	23,191,000

產業信託管理人已根據各物業的性質、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)。

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零一七年六月三十日為港幣23,191,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣21,632,000,000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二十一(a)中。

投資物業於公平值等級被分類為第三級。

五間初步酒店之其中四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)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

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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	185	3,050
應收浮動租金	1,073	19,436
其他應收賬項	871	1,192
	<u>2,129</u>	<u>23,678</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內確認為收入。

本集團於報告期末之應收賬項，賬齡為發票日期之三個月內。於報告期末並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金為應收一關連公司之款項。該等款項為無抵押、免息並須根據各自協議之條款於一年內償還。

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按相關融資協議存放在指定的銀行賬戶內，主要限定用作支付若干附息之銀行債項之融資成本，支付初步酒店、富薈灣仔酒店一酒店部分及富薈上環酒店使用之傢俬、裝置及設備之費用，及持有若干租戶之按金。

十五、應付賬項

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	56,058	61,956
其他應付賬項	653	224
	56,711	62,180

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，賬齡為發票日期之三個月內。

十六、附息之銀行債項

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項	6,612,000	6,402,000
發債成本	(53,886)	(61,254)
	6,558,114	6,340,746
分類為流動負債之部分	(380,000)	(170,000)
非流動部分	6,178,114	6,170,746
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	380,000	170,000
於第二年	629,452	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)	5,548,662	6,170,746
	6,558,114	6,340,746

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紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited 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（「二零一六年初步酒店融資」）訂立一項為期五年直至二零二一年九月之新融資協議。二零一六年初步酒店融資之定期貸款部分已於二零一六年九月全數提取，以償還原本於二零一八年七月到期、利息較高及金額相同之先前定期貸款融資，而循環貸款部分擬用作一般企業資金。此外，二零一六年初步酒店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。於二零一七年六月三十日，二零一六年初步酒店融資尚有未償還定期貸款部分港幣 4,500,000,000 元及已提取之循環貸款融資為港幣 380,000,000 元。

於二零一四年十二月二十二日由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司 Sonnix Limited 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。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一四年灣仔融資已於二零一四年十二月全數提取。於二零一七年六月三十日，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，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司 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。於二零一七年六月三十日，已動用二零一四年上環融資港幣 632,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託透過一間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。於二零一七年六月三十日，二零一四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 1.15% 至每年 1.45%（二零一六年十二月三十一日：介乎每年 1.15% 至每年 1.45%）計息。

二零一六年初步酒店融資、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）有關相關物業項下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

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他債項之票面值	1,945,900	1,938,100
折讓及發行成本	(2,997)	(4,761)
	<u>1,942,903</u>	<u>1,933,339</u>
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	1,942,903	—
於第二年	—	1,933,339
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	—
	<u>1,942,903</u>	<u>1,933,339</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、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
於二零一六年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(29,292)	(454,359)	4,323	(479,328)
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(873)	—	—	(873)
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項	333	(22,145)	(706)	(22,518)
於二零一六年十二月三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經審核)	<u>(29,832)</u>	<u>(476,504)</u>	<u>3,617</u>	<u>(502,719)</u>
於二零一七年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(29,832)	(476,504)	3,617	(502,719)
期內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(10,029)	—	—	(10,029)
期內於簡明綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	<u>164</u>	<u>(15,213)</u>	<u>(98)</u>	<u>(15,147)</u>
於二零一七年六月三十日之遞延 稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u>(39,697)</u>	<u>(491,717)</u>	<u>3,519</u>	<u>(527,895)</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。

十九、已發行基金單位數目

於期／年初及末	基金單位數目	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

二十、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二零一七年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣14,995,587,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣13,437,944,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一六年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

二十一、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房產。於二零一七年六月三十日，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，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	448,098	842,925
於第二至第五年(包括首尾兩年)	33,902	11,740
五年後	—	43
	<u>482,000</u>	<u>854,708</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。於二零一七年六月三十日，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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	9,271	7,806
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,783	1,042
五年後	—	43
	<u>11,054</u>	<u>8,891</u>

經營租賃乃代一關連公司訂立。

於截至二零一七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4,698,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣4,048,000元)已在簡明綜合損益表內扣除。

二十二、承擔

除於上述附註二十一(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之資本承擔：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	3,290	—
已批准但尚未訂約	85,005	97,692
	<u>88,295</u>	<u>97,692</u>

二十三、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所詳述之交易及結存外，本集團於期內與關連人士及／或關聯方進行以下重大交易：

關連人士／關聯方	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	富豪產業信託之產業信託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 Limited(「P&R Holdings」)	由百利保集團與富豪集團持有之合營公司
高力國際物業顧問(香港)有限公司	本集團之總估值師

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

		截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一六年 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)	444,142	457,415
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	551	-
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	(724)	(698)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	(163)	(158)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(v)	(289)	(284)
產業信託管理人費用	(vi)	(46,982)	(47,344)
受託人費用	(vii)	(1,720)	(1,717)
已付／應付總估值師之估值費用	(viii)	(220)	(220)

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租賃協議賺取。
 - (ii) 本集團之租金收入乃根據A及B號舖(為富薈灣仔酒店之一部分)之相關租賃協議賺取。
 - (iii) 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。
 - (iv) 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。
 - (v) 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。
 - (vi) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，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) 總估值師按照相關協議之條款收取估值費用。
- (b) 與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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)	1,073	19,436
應付關連公司賬項	(ii)	(56,058)	(61,956)
其他應付賬項	(ii)	—	(234)
應收關連公司款項	(ii)	5,567	4,597
應付關連公司款項	(ii)	(2,254)	(1,255)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	1,212	1,212
應收P&R Holdings之淨額：			
已付按金	(iii)	200,000	—
應付之淨額：			
受託人	(iv)	(865)	(879)
總估值師	(v)	(220)	(430)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存			
	(vi)	157	199

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、免息並可按相關協議之條款退還。

- (iv) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (v) 該金額按相關協議之條款償還。
 - (vi) 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。根據二零一七年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣183,250,000元(二零一六年：港幣183,000,000元)，相等於二零一七年度三個月之基本租金，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蒼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。
- (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蒼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。
- (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蒼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。

二十四、金融工具公平值及公平值等級

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。

二十五、報告期後事項

於二零一七年六月二十九日，富豪產業信託就向P&R Holdings收購位於馬頭圍的一間新富蒼酒店訂立一項買賣協議，代價為港幣1,360,000,000元。緊接報告期後，於二零一七年七月二十日舉行之特別大會上，建議收購事項已獲獨立基金單位持有人批准。待若干先決條件達成後，預期建議收購事項將於二零一七年九月完成。

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29頁至第57頁之中期財務資料，包括富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司於二零一七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

二零一七年八月二十四日

物業組合摘要

於二零一七年六月三十日

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

於二零一七年六月三十日

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
(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



www.RegalREIT.com