



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)



2026
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
23	其他資料及披露事項
24	企業管治
26	關連人士交易
32	權益披露
34	表現概覽
35	簡明綜合財務報表
35	簡明綜合損益表
36	簡明綜合全面收入表
37	簡明綜合財務狀況表
39	簡明綜合資產淨值變動表
40	分派表
41	簡明綜合現金流量表
42	簡明綜合財務報表附註
70	中期財務資料審閱報告
71	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)
羅俊圖
吳季楷

執行董事

陳陞鴻
林萬鏞

獨立非執行董事

Kai Ole Ringenson
梁寶榮，GBS，JP
黃志雄

產業信託管理人之審核委員會

Kai Ole Ringenson(主席)
梁寶榮，GBS，JP
黃志雄
吳季楷

產業信託管理人之披露委員會

Kai Ole Ringenson(主席)
陳陞鴻
林萬鏞
吳季楷

產業信託管理人之提名委員會

羅旭瑞(主席)
羅寶文
Kai Ole Ringenson
梁寶榮，GBS，JP
黃志雄

產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻
林萬鏞
蔡嘉嘉

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
執業會計師
會計及財務匯報局條例下的
註冊公眾利益實體核數師

總估值師

萊坊測量師行有限公司

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行香港分行
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)之董事會提呈富豪產業信託之二零二六年中期報告。

財務業績

截至二零二六年六月三十日止中期期間，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合虧損為港幣186,200,000元，而於二零二五年同期則錄得虧損港幣508,100,000元。於中期期間，根據總估值師所評估截至二零二六年六月三十日之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值較其於截至二零二五年十二月三十一日之最後估值減少，從中產生虧損港幣114,400,000元。去年相應期間則錄得公平值虧損港幣517,100,000元。倘不計及該公平值之變動，富豪產業信託於中期期間錄得未計及基金單位持有人分派前核心經營虧損港幣71,800,000元，而二零二五年同期則錄得核心經營盈利港幣9,000,000元。

然而，基金單位持有人應注意，於中期期間錄得綜合虧損已計入於二零二六年四月完成出售富豪東方酒店交易所產生之虧損約港幣81,700,000元及相關開支約港幣22,000,000元，該等出售項目均屬一次性性質。倘扣除與出售富豪東方酒店相關聯之非經常性虧損及相關開支，富豪產業信託於中期期間之核心經營盈利及可供分派收入本可達致正數。

因此，就多個非現金項目作出調整後，富豪產業信託於中期期間錄得經調整虧損港幣50,900,000元，而於二零二五年相應期間則錄得可供分派收入總額為港幣15,600,000元(相等於每基金單位約為港幣0.0048元)。故此，產業信託管理人之董事已決定不會就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派中期分派(二零二五年中期分派一無)。

酒店市場及業務回顧

根據世界銀行集團近日發表之報告，全球經濟增長正面臨另一重大衝擊。中東衝突導致能源價格飆升、通脹壓力重現及對緊縮貨幣政策的預期升溫。受依賴能源進口之經濟體及直接被敵對行動影響之經濟體的前景轉弱所拖累，全球增速由二零二五年之2.9%，預計到二零二六年將放緩至2.5%，此乃2019冠狀病毒病疫情以來之最低水平。

就中國而言，生產與供應迅速增長，且就業情況普遍穩定，同時對外貿易呈現良好的增長勢頭。按不變價格計算，二零二六年上半年中國國內生產總值(GDP)按年增加4.7%，展現出強勁的韌力。

受惠於蓬勃的對外貿易表現及強韌的本地需求所支持，香港經濟於二零二六年第二季繼續強勁擴張。於二零二六年上半年，實質本地生產總值按年增長5.1%，是近五年來最強勁的半年度表現。

於二零二六年上半年，香港接待旅客約26,700,000人次，較去年同期增加13.0%，其中來自中國內地的旅客人次佔總數76.9%。在訪港旅客總人數中，43.1%為過夜旅客，按年增長2.0%，而平均逗留時間為3.1晚。期內，長途地區及短途地區市場之表現呈現不同的趨勢。來自長途地區市場之旅客人數繼續穩步上升，而來自亞洲傳統短途地區市場之旅客人數則有所下降，主要受燃油價格上升導致航班運力減少及港元兌換其地貨幣走強所影響。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率由二零二五年之85%升至二零二六年之86%，而實際平均房租亦增加7.6%，令平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年上升8.9%。

於二零二六年四月出售富豪東方酒店後，富豪產業信託現時擁有四間提供全面服務並以「富豪」品牌經營之初步酒店，該等酒店繼續出租予富豪產業信託之直接上市控股公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之全資擁有附屬公司。該四間酒店於中期期間表現平穩，其合併平均可出租客房收入及物業收入淨額總額均按年達致令人滿意之增長。

除初步酒店外，富豪產業信託於香港亦擁有四間精選服務酒店物業，全部均以「富薈」為品牌。富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。另外三間富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店，亦已出租予同一富豪承租人。於中期期間，該等富薈酒店之物業收入淨額均達致增長。

隨著國際及中國內地學生持續湧入香港，學生住宿需求殷切。作為初步階段，富豪產業信託之組合內若干酒店，包括出租予富豪承租人之麗豪酒店及三間富薈酒店，已調配其部分客房參與由酒店管理人推出之「Aspire House志居」學生住宿項目。此項目不僅可為該等酒店帶來穩定的長期住宿收入，亦獲得許多社會正面的回應。

在以出售富豪東方酒店所得款項提前償還部分貸款後，富豪產業信託最近於八月初與現有銀行貸款銀團達成一項港幣3,900,000,000元之新的再融資貸款。該新貸款為期四年，目前以其中三間初步酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店)以及位於九龍城寶城大樓之若干商用樓層範圍作出抵押。

有關富豪產業信託所擁有之酒店物業之進一步詳情，包括其詳細租賃條款以及其二零二六年上半年之經營數據及租金收入，載於本中期報告「管理層之討論及分析」一節內。

業務前景

香港正投放額外資源以提升其旅遊競爭力及開拓多元化的客源市場，藉此促進旅遊業之長遠可持續發展。同時，香港亦正鞏固其作為亞洲國際都會之地位，並深化其作為協助國際旅客連接大灣區之「超級聯繫人」角色。

儘管烏克蘭及中東之地緣政治局勢持續緊張，導致香港整體營商前景仍然充滿挑戰，但預期無阻本港旅遊業持續復甦的步伐。

於出售富豪東方酒店後，富豪產業信託之財務費用得以進一步舒緩，同時整體利率環境亦正逐步趨於穩定。因此，產業信託管理人之董事預期，如無任何不可預見的情況下，富豪產業信託將能夠於二零二六年下半年達致核心經營盈利。

董事會謹藉此機會對石禮謙先生自二零零六年起擔任獨立非執行董事致以衷心謝意，其已於二零二六年五月十九日舉行之基金單位持有人之週年大會上退任。吾等亦謹此歡迎黃志雄先生於同日獲委任為獨立非執行董事，並期待憑藉其專業知識及經驗，帶來寶貴貢獻。

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，二零二六年八月二十六日

管理層之討論及分析

產業信託管理人之董事謹此報告富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於二零二六年一月一日至二零二六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現有香港酒店及其他物業組合，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。於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店予獨立第三方後，目前富豪產業信託的物業組合由：(a)富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店；(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店(統稱「富薈酒店」)；及(c)位於九龍城之寶城大樓之若干商用樓層範圍(「寶城物業」)(該大廈毗鄰富豪東方酒店，原先用作富豪東方酒店的後勤範圍)組成。

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由富豪產業信託持有之全部物業。

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」)，富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店(包括寶城物業)及麗豪酒店(統稱「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」)，而租期將於二零二八年十二月二十七日(就富豪機場酒店而言)及二零三零年十二月三十一日(就各富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店(包括寶城物業)及麗豪酒店而言)屆滿。各初步酒店之市場租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。

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」)而經營初步酒店。

於二零二六年四月三十日完成出售持有富豪東方酒店之全資擁有附屬公司後，寶城物業(由寶城大樓部分地下及一樓全層組成)自富豪東方酒店中抽離，並由富豪產業信託(透過新成立之全資擁有附屬公司)繼續持有。因此，有關富豪東方酒店(包括寶城物業)之初步酒店租賃協議及初步酒店管理協議均自二零二六年四月三十日起終止。其後，一份出租寶城物業作辦公室及商業用途之新獨立租約已經與富豪承租人訂立，年期由二零二六年五月一日起計為期三年。

富薈灣仔酒店現時由富豪產業信託於無租賃下自行營運。於二零一九年十二月二十日，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一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零二一年一月一日至二零三零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)。

富薈上環酒店根據租賃協議及補充租賃協議(統稱「上環租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零三四年十二月三十一日屆滿。酒店管理人根據酒店管理協議及補充契約(「上環酒店管理協議」)獲委任為富薈上環酒店之酒店管理人，任期由二零一四年二月十日開始至二零三四年十二月三十一日結束。富薈上環酒店之市場租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。

富薈炮台山酒店根據租賃協議及補充租賃協議(統稱「炮台山租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零三四年十二月三十一日屆滿。酒店管理人亦根據酒店管理協議及補充契約(「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至二零三四年十二月三十一日結束。富薈炮台山酒店之市場租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。

富薈土瓜灣酒店根據租賃協議(「土瓜灣租賃協議」)出租予富豪承租人，租期將於二零二七年十二月三十一日屆滿。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「土瓜灣酒店管理協議」)獲委任為富薈土瓜灣酒店之酒店管理人，任期由二零一七年九月四日開始。

酒店組合

於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後，富豪產業信託之酒店物業數目減至八間。該等酒店物業策略性地位處於香港之不同地區，使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，以及設計時尚且齊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
麗豪酒店	沙田	1,147	租賃
		3,399	
<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
富薈土瓜灣酒店	土瓜灣	340	租賃
		1,025	
總計		4,424	

延長富豪機場酒店分租約

誠如富豪產業信託於二零零七年三月十九日刊發有關基金單位上市之發售通函(「發售通函」)所披露，香港機場管理局(富豪產業信託的獨立第三方)(作為出租人)及紫荊酒店有限公司(富豪機場酒店的直接控股公司及富豪產業信託之全資擁有附屬公司)(「富豪機場酒店－物業公司」)(作為承租人)已於二零零四年八月十二日訂立「位於赤鱗角的香港機場－酒店分租約」(「分租約」)(經日期為二零零六年十一月八日之補充租約修訂)，據此香港機場管理局將位於香港新界大嶼山赤鱗角暢達路9號的富豪機場酒店出租予富豪機場酒店－物業公司，租期自二零零三年十二月三十一日起至二零二八年十二月三十日。

於二零二五年十二月，富豪產業信託透過富豪機場酒店－物業公司與香港機場管理局訂立一份具有約束力的意向書，並其後於二零二六年三月訂立分租約之第二份補充租賃協議，據此富豪機場酒店之分租約之租期已正式延長三年，自二零二八年十二月三十一日起至二零三一年十二月三十日止。有關進一步詳情，請參閱日期為二零二五年十二月十二日由產業信託管理人刊發之相關公佈。

出售擁有富豪東方酒店之附屬公司

於二零二六年三月二十日，富豪產業信託與一名獨立第三方訂立具法律約束力之初步協議，以出售直接持有位於九龍城富豪東方酒店之實體之中間控股公司之全部股權，該酒店物業之協定物業價值為港幣1,518,000,000元。當此項交易於二零二六年四月三十日完成後，富豪產業信託不再持有富豪東方酒店之任何權益。買方清償調整金額港幣92,185元後，出售持有富豪東方酒店之相關附屬公司之實際總代價為港幣1,518,092,185元。有關此項交易之詳情，請參閱產業信託管理人於二零二六年三月二十二日、二零二六年四月二十四日、二零二六年四月三十日及二零二六年七月十五日刊發之相關公佈。因此，於二零二六年四月完成出售富豪東方酒店之交易導致中期期間產生虧損港幣81,700,000元及相關開支港幣22,000,000元，該等出售項目均屬一次性性質。

誠如上述公佈所披露，寶城物業(毗鄰富豪東方酒店)過往用作富豪東方酒店之後勤範圍。於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後，寶城物業之權益已自富豪東方酒店中抽離，並由富豪產業信託(透過其新成立之全資擁有附屬公司PSC Holdings Limited(「寶城物業公司」))繼續持有。其後，寶城物業公司(作為業主)與富豪承租人(作為租戶)就寶城物業訂立一份新租約，年期由二零二六年五月一日起計為期三年。

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，就二零一一年至二零二八年(就富豪機場酒店)及二零三零年(就其他四間初步酒店)而言，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分別按年釐定。該釐定包括各初步酒店由二零一一年至二零二八年(就富豪機場酒店)及二零三零年(就其他四間初步酒店)而言，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金額、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」)。

二零二六年初步酒店市場租金方案

獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二五年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零二六年之租金檢討。根據二零二六年之初步酒店市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金總額已釐定為港幣553,000,000元，而浮動租金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」)總額超出二零二六年度基本租金總額之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後，由於相關初步酒店租賃協議已被終止，故富豪產業信託不再就富豪東方酒店而收取基本租金。

富豪承租人已提供第三方擔保合共為港幣138,250,000元(相等於二零二六年初步酒店三個月之基本租金總額)作為抵押按金。有關二零二六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二零二五年九月二十六日刊發之公佈。

二零二七年初步酒店市場租金方案

二零二七年四間初步酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店)之市場租金檢討將由釐定二零二六年初步酒店市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二七年初步酒店市場租金方案將於二零二六年九月底前釐定及呈報。

寶城物業－租金架構

寶城物業自富豪東方酒店中抽離並出租予富豪承租人，以產生每月租金收入。

富薈灣仔酒店－收入架構

富薈灣仔酒店由酒店部分及非酒店部分所組成。

酒店部分

根據灣仔酒店管理協議，按業主自營模式營運之富薈灣仔酒店之酒店部分由酒店管理人管理。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，現正出租以產生每月租金收入。

富薈上環酒店－租金架構及市場租金方案

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二零三四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，而租期首三年為固定租金。

於首三年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，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」)。

二零二六年上環市場租金方案

何巧殷女士於二零二五年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為富薈上環酒店進行二零二六年之租金檢討。根據二零二六年之上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金為港幣44,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出年度基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供金額為港幣11,100,000元(相等於二零二六年富薈上環酒店三個月之基本租金連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。有關二零二六年之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二五年九月二十六日刊發之公佈。

二零二七年上環市場租金方案

二零二七年富薈上環酒店市場租金檢討將由釐定二零二六年上環市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二七年上環市場租金方案將於二零二六年九月底前釐定及呈報。

富薈炮台山酒店－租金架構及市場租金方案

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二零三四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，而租期首三年為固定租金。

於首三年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，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」)。

二零二六年炮台山市場租金方案

何巧殷女士於二零二五年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為富薈炮台山酒店進行二零二六年之租金檢討。根據二零二六年之炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金為港幣42,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出年度基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供金額為港幣10,800,000元(相等於二零二六年富薈炮台山酒店三個月之基本租金連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。有關二零二六年炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二五年九月二十六日刊發之公佈。

二零二七年炮台山市場租金方案

二零二七年富薈炮台山酒店市場租金檢討將由釐定二零二六年炮台山市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二七年炮台山市場租金方案將於二零二六年九月底前釐定及呈報。

富薈土瓜灣酒店－租金架構及市場租金方案

根據土瓜灣租賃協議及其補充契約，富豪承租人須於二零一七年九月四日至二零二七年十二月三十一日期間就富薈土瓜灣酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首五年為固定租金。

首五年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間進行年度市場租金檢討，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「土瓜灣市場租金方案」）。

二零二六年土瓜灣市場租金方案

何巧殷女士於二零二五年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為富薈土瓜灣酒店進行二零二六年租金檢討。根據二零二六年土瓜灣市場租金方案釐定，富豪承租人應付之年度基本租金為港幣40,000,000元，而浮動租金按物業收入淨額超出年度基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供金額為港幣10,000,000元（相等於二零二六年富薈土瓜灣酒店三個月之基本租金）之第三方擔保作為抵押按金。有關二零二六年土瓜灣市場租金方案詳情，可參閱產業信託管理人於二零二五年九月二十六日刊發之公佈。

二零二七年土瓜灣市場租金方案

二零二七年富薈土瓜灣酒店市場租金檢討將由釐定二零二六年土瓜灣市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二七年土瓜灣市場租金方案將於二零二六年九月底釐定及呈報。

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、上環租賃協議、炮台山租賃協議及土瓜灣租賃協議及其補充契約，富豪產業信託有責任於中期期間分別為各酒店更換傢俬、裝置及設備維持一個儲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）2%之金額之供款，因此，計入傢俬、裝置及設備儲備之金額為港幣14,300,000元，而錄得之相應開支為港幣8,700,000元則已用作擬定用途。

資本性增值項目

富豪產業信託持續主動地投資於資本性增值項目為不斷提升其酒店物業之客房及設施質素和標準。除傢俬、裝置及設備儲備外，富豪產業信託承擔資本性增值項目之費用，以提高組合競爭力及產品供應以增加賺取收入之能力、酒店物業組合之盈利能力及特別使用效率。其他改進項目則因須遵守最新發牌及建築要求或符合法例規定及準則而不時進行。

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

二零二六年上半年與二零二五年上半年訪港旅客數目之比較¹

按地域劃分之訪港旅客	二零二六年 上半年 (佔旅客總數 之百分比)	二零二六年 上半年 (旅客數目)	二零二五年 上半年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
中國內地	76.9%	20,555,086	17,793,754	2,761,332	15.5%
南亞及東南亞	6.9%	1,848,125	1,885,346	(37,221)	(2.0%)
北亞	3.0%	798,770	874,770	(76,000)	(8.7%)
台灣	3.0%	798,763	743,320	55,443	7.5%
歐洲、非洲及中東	3.6%	971,698	772,358	199,340	25.8%
美洲	3.3%	872,142	747,214	124,928	16.7%
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.2%	320,257	270,070	50,187	18.6%
澳門特區／未能辨別	2.1%	547,647	549,268	(1,621)	(0.3%)
總計	100%	26,712,488	23,636,100	3,076,388	13.0%
上述各項已計及過夜旅客	43.1%	11,513,643	11,284,306	229,337	2.0%

於二零二六年上半年，訪港旅客人數增加約3,100,000人次，按年增長13.0%，此乃主要由於本地旅遊市場持續復甦所致。

來自中國內地之旅客人數增加15.5%，達20,600,000人次，佔期內訪港旅客總人數之76.9%。

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)錄得1.5%之減幅，總計4,000,000人次，佔訪港旅客總人數之14.9%。

另一方面，長途地區市場之旅客人數錄得20.9%之增長，訪港總人數為2,200,000人次。來自美洲之旅客人數增加16.7%至約900,000人次，佔旅客總人數之3.3%。來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數亦上升25.8%，旅客人數達約1,000,000人次，或佔訪港總人數之3.6%。

期內過夜旅客合共錄得約11,500,000人次，佔訪港總人數之43.1%，較去年同期增加2.0%。

¹ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二六年六月份訪港旅客統計」，二零二六年七月；「二零二五年六月份訪港旅客統計」，二零二五年七月；產業信託管理人。

香港之酒店客房供應回顧

於二零二六年第一季，與二零二五年年底比較，香港之酒店客房供應由93,472間減少16間至93,456間，反映0.02%之溫和調整。於期內，概無新酒店開業。酒店物業數目維持於333間。截至二零二六年年底，預計酒店物業數目將維持於相同水平。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(二零二六年上半年與二零二五年上半年比較)³

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	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	81	77	2,320	2,111	1,879	1,625
乙級高價	87	87	1,022	974	889	847
中價	90	90	596	573	536	516
所有酒店	86	85	1,313	1,220	1,129	1,037

於二零二六年上半年，訪港旅客人數持續增加。整體酒店入住率上升至86.0%，按年增加1.0個百分點，而整個行業的平均房租亦上升7.6%至每晚港幣1,313元。兩項因素令酒店業界之平均可出租客房收入按年增加約港幣92.0元或8.9%。

富豪產業信託之表現摘要

於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後，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4,424間客房及套房，總樓面面積約為214,162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。租賃租金從相關市場租金方案項下釐定之基本租金提供穩定的收入保障，而富豪產業信託仍可自分佔物業收入淨額超出基本租金之各部分作為四間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店賺取之浮動租金。

² 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零二六年三月酒店供應情況」，二零二六年六月；產業信託管理人。

³ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二六年六月份酒店入住率報告」，二零二六年七月；產業信託管理人。

於回顧期間內，按年計算，初步酒店之表現平穩，其合併平均可出租客房收入及物業收入淨額總額均達致令人滿意之增長。此乃部分歸因於富豪機場酒店吸納乘搭飛機來港之長途旅客，從而帶動其業績提升，加上其他各間初步酒店之表現亦錄得改善所致，特別是富豪東方酒店僅貢獻四個月之業績直至其於二零二六年四月三十日終止營業為止。

三間根據租賃營運的富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之物業收入淨額均達致增長。自行經營的富薈灣仔酒店連同非酒店部分之物業收入淨額較去年同期增加33.8%。

有關酒店表現的更多詳情將於以下部分討論。

初步酒店之表現

於二零二六年上半年與二零二五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。

	二零二六年 上半年 港幣百萬元	二零二五年 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	462.5	432.7	29.8	6.9%
餐飲收入	135.9	133.4	2.5	1.9%
其他收入	10.8	9.0	1.8	20.0%
酒店收入總額	609.2	575.1	34.1	5.9%
經營業務支出	(379.6)	(396.5)	16.9	4.3%
經營業務毛利	229.6	178.6	51.0	28.6%
其他支出	(20.1)	(23.1)	3.0	13.0%
租金收入淨額	16.9	16.9	—	—
物業收入淨額	226.4	172.4	54.0	31.3%
統計數字				
平均房租	港幣922.89元	港幣894.32元	港幣28.57元	3.2%
入住率	74.3%	68.7%	5.6%	8.2%
平均可出租客房收入	港幣685.75元	港幣614.08元	港幣71.67元	11.7%
可供出租客房總晚數	674,499	704,633	(30,134)	(4.3%)
已出租客房晚數	501,181	483,831	17,350	3.6%

初步酒店之酒店收入總額總共錄得港幣609,200,000元，較去年同期之港幣575,100,000元增加港幣34,100,000元或5.9%。經營業務毛利為港幣229,600,000元，而去年同期則為港幣178,600,000元。因此，物業收入淨額為港幣226,400,000元，相等於增加港幣54,000,000元或按年上升31.3%。

於回顧期間，初步酒店之合併平均入住率為74.3%（二零二五年上半年：68.7%）。其合併平均房租錄得3.2%增長至港幣922.89元（二零二五年上半年：港幣894.32元），因而令其合併平均可出租客房收入增加至港幣685.75元（二零二五年上半年：港幣614.08元）或按年上升11.7%。

值得注意的是，由於富豪東方酒店已於二零二六年四月三十日出售，其個別表現數據自該日起不再計入，故此上述初步酒店之合併表現數據受到輕微影響。

基本租金

根據二零二六年初步酒店市場租金方案，自二零二六年四月出售富豪東方酒店後終止收取其租金收入而作出調整後，二零二六年現行基本租金總額為港幣526,300,000元。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，富豪產業信託收取合共港幣269,800,000元之基本租金。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔來自初步酒店營運之物業收入淨額總額超出基本租金之部分收取浮動租金。於回顧期間，來自五間初步酒店（當中包括富豪東方酒店之首四個月收益）之酒店營運之物業收入淨額總額為港幣226,400,000元乃低於按比例計算之基本租金港幣269,800,000元，因此未能賺取浮動租金。

來自寶城物業之租金收入

於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後，就寶城物業與富豪承租人簽訂新租約。根據新租約，於二零二六年五月一日至二零二六年六月三十日期間，產生租金收入為港幣500,000元。

富薈灣仔酒店之表現

於中期期間，富薈灣仔酒店之酒店部分之平均入住率為85.0%（二零二五年上半年：95.6%）。其平均房租錄得10.8%增長至港幣962.84元（二零二五年上半年：港幣869.24元），因而令其平均可出租客房收入按年減少1.5%至港幣818.57元（二零二五年上半年：港幣831.16元）。與此同時，富薈灣仔酒店之非酒店部分包括部分地下及27樓至29樓，而部分地下範圍已出租予第三方租戶。

截至二零二六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15,000,000元，並產生經營業務成本及支出港幣8,300,000元。就包括零售及商用物業之非酒店部分而言，於回顧期間內根據租賃產生租金收入為港幣2,300,000元。

富薈上環酒店之表現

於中期期間，富薈上環酒店之整體平均入住率達到84.0%（二零二五年上半年：83.9%）。由於其平均房租較去年同期增加0.9%至港幣850.83元（二零二五年上半年：港幣843.39元），其平均可出租客房收入按年上升1.0%至港幣714.96元（二零二五年上半年：港幣707.66元）。

基本租金

根據二零二六年上環市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金，於中期期間內，從而賺取並收取港幣22,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔來自富薈上環酒店營運之物業收入淨額超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間，由於來自酒店營運之物業收入淨額為港幣19,300,000元，低於基本租金金額，未能賺取浮動租金。

富薈炮台山酒店之表現

於中期期間，富薈炮台山酒店之整體平均入住率達到78.6%（二零二五年上半年：90.1%），連同其平均房租較去年同期僅增加5.3%至港幣635.31元（二零二五年上半年：港幣603.09元），導致其平均可出租客房收入按年減少8.1%至港幣499.64元（二零二五年上半年：港幣543.60元）。

基本租金

根據二零二六年炮台山市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金，於中期期間內，從而賺取並收取港幣21,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔來自富薈炮台山酒店營運之物業收入淨額超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間，由於來自酒店營運之物業收入淨額為港幣16,200,000元，低於基本租金金額，未能賺取浮動租金。

富薈土瓜灣酒店之表現

於中期期間，富薈土瓜灣酒店之整體平均入住率達到78.2%（二零二五年上半年：81.7%）。其平均房租較去年同期增加3.5%至港幣629.73元（二零二五年上半年：港幣608.15元），但其平均可出租客房收入則按年減少0.8%至港幣492.71元（二零二五年上半年：港幣496.54元）。

基本租金

根據二零二六年的土瓜灣市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於中期期間，富豪產業信託賺取及收取基本租金港幣20,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔來自富薈土瓜灣酒店營運之物業收入淨額超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間，由於來自酒店營運之物業收入淨額為港幣16,000,000元，低於基本租金金額，未能賺取浮動租金。

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二零二五年同期比較之分析載列如下。

	截至 二零二六年六月三十日 止六個月		截至 二零二五年六月三十日 止六個月	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	269.8	76.7	275.0	77.6
浮動租金	—	—	—	—
其他收入	1.0	0.3	1.9	0.5
寶城物業	0.5	0.1	—	—
富薈上環酒店				
租金收入	22.0	6.3	22.0	6.2
富薈炮台山酒店				
租金收入	21.0	6.0	21.0	5.9
富薈土瓜灣酒店				
租金收入	20.0	5.7	18.5	5.2
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	15.0	4.3	15.2	4.3
租金收入	2.3	0.6	0.8	0.3
租金及酒店收入總額	351.6	100.0	354.4	100.0
物業經營業務支出	(1.8)	(0.5)	(2.5)	(0.7)
酒店經營業務支出	(8.3)	(2.4)	(9.1)	(2.6)
租金及酒店收入淨額	341.5	97.1	342.8	96.7

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97.1%。有關初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店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

於二零二六年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣12,522,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣12,698,700,000元)，即基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(「資產淨值」)為港幣3.844元，而二零二五年十二月三十一日之每基金單位資產淨值則為港幣3.898元。

物業組合之估值

截至二零二六年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣22,025,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣23,776,000,000元)。物業組合(於二零二六年四月三十日出售富豪東方酒店後)包括(i)已分類為投資物業之四間初步酒店、寶城物業、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈土瓜灣酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二六年 六月三十日 估值 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 估值 港幣百萬元	% 變動
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店*	大嶼山	1,163	1,278	-9.0%
富豪香港酒店	香港島	4,300	4,297	+0.1%
富豪九龍酒店	九龍	5,912	5,911	—
富豪東方酒店	九龍	不適用	1,647	不適用
麗豪酒店	新界	5,098	5,095	+0.1%
		16,473	18,228	-9.6%
<i>其他物業：</i>				
寶城物業	九龍	120	120	—
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店#	香港島	849	848	+0.1%
富薈上環酒店	香港島	1,633	1,632	+0.1%
富薈炮台山酒店	香港島	1,573	1,573	—
富薈土瓜灣酒店	九龍	1,377	1,375	+0.1%
整體物業組合		22,025	23,776	-7.4%

* 分租約於二零三一年十二月三十日到期。

包括酒店部分及非酒店部分。

截至二零二六年六月三十日，物業組合已由萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行估值，彼為富豪產業信託之總估值師，並由受託人根據《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，任期自二零二四年十二月開始為期三年。

萊坊(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會物業估值準則」、《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。萊坊乃根據主要假設(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(「折現現金流」)法進行估值，再採用市場法核對按折現現金流法得出之估值。

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其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分派金額(如有)乃由產業信託管理人酌情釐定。

二零二六年中期分派

經計及出售富豪東方酒店之交易虧損港幣81,700,000元，並就多個非現金項目作出調整後，中期期間之經調整虧損為港幣50,900,000元，而二零二五年相應期間則錄得可供分派收入港幣15,600,000元。因此，產業信託管理人之董事會決定不會就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派任何中期分派(二零二五年中期分派一無)。

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。

貸款融資

於二零二六年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣9,273,800,000元，當中包括：(a)以四間初步酒店其中之三間及寶城物業作出抵押之最高達港幣3,952,800,000元定期及循環貸款融資；(b)以富豪九龍酒店作出抵押之港幣2,750,000,000元定期貸款融資；(c)以富薈灣仔酒店(包括酒店部分及非酒店部分)作出抵押之港幣416,500,000元定期貸款融資；(d)以富薈上環酒店作出抵押之港幣749,500,000元定期貸款融資；(e)以富薈炮台山酒店作出抵押之港幣755,000,000元定期貸款融資；及(f)以富薈土瓜灣酒店作出抵押之港幣650,000,000元定期貸款融資。

初步酒店之融資

於二零二一年八月十日，透過富豪產業信託之全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項融資協議，並以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店(當中包括寶城物業)及麗豪酒店)作出抵押。二零二一年初步融資為期五年直至二零二六年八月並按香港銀行同業拆息(HIBOR)基準計息。

為迎合富豪產業信託之去槓桿化舉措，富豪產業信託於二零二六年四月以實際總代價為港幣1,518,100,000元完成出售富豪東方酒店。經銀行貸款人同意後，出售所得款項淨額之70%(即港幣1,047,200,000元)已用作提前償還二零二一年初步融資之部分貸款。而出售所得款項淨額餘下之30%(即港幣448,800,000元)則擬用作資產增值提升工程及一般營運資金。於二零二六年六月三十日，出售所得款項淨額之剩餘結餘為港幣295,400,000元。

於二零二六年六月三十日，二零二一年初步融資之未償還金額為港幣3,952,800,000元，相等於縮減後定期貸款融資金額港幣3,548,700,000元及縮減後循環貸款融資金額港幣404,100,000元。

緊隨中期期末後，於八月初，富豪產業信託與現有銀行貸款銀團達成一項港幣3,900,000,000元之新定期貸款融資（「二零二六年初步融資」），為期四年直至二零三零年七月，以餘下之三間初步酒店及寶城物業作出抵押。進一步償還達港幣52,800,000元之貸款融資已從上述出售所得款項淨額之剩餘結餘中撥付融資。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣2,950,000,000元之定期貸款融資（「二零二二年九龍融資」）。該融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二七年六月。於二零二六年六月三十日，分別於二零二三年六月、二零二四年六月、二零二五年六月及二零二六年六月償還港幣50,000,000元之四項到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,750,000,000元，相等於未償還定期貸款融資之全額。

富薈灣仔酒店之融資

於二零二四年七月十八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈灣仔酒店（包括酒店部分及非酒店部分）作出抵押，安排一項港幣416,500,000元之定期貸款融資（「二零二四年灣仔融資」）。二零二四年灣仔融資按HIBOR基準計息，並於二零二七年十二月到期。於二零二六年六月三十日，未償還金額為港幣416,500,000元，相等於二零二四年灣仔融資之全額。

富薈上環酒店之融資

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣749,500,000元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年上環融資」）。二零二三年上環融資為期四年直至二零二七年十月，並按HIBOR基準計息。於二零二六年六月三十日，未償還金額為港幣749,500,000元，相等於二零二三年上環融資之全額。

富薈炮台山酒店之融資

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排一項港幣755,000,000元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年炮台山融資」）。二零二三年炮台山融資為期五年直至二零二八年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二六年六月三十日，未償還金額為港幣755,000,000元，相等於二零二三年炮台山融資之全額。

富薈土瓜灣酒店之融資

於二零二五年十一月十五日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之定期貸款融資（「二零二五年土瓜灣融資」）。二零二五年土瓜灣融資按HIBOR基準計息，並於二零二七年十一月到期。於二零二六年六月三十日，未償還金額為港幣650,000,000元，相等於二零二五年土瓜灣融資之全額。

管理利率之波動

於中期期間，一個月HIBOR利率在最低見年利率1.95%，最高達年利率3.01%之區間內波動。一個月HIBOR於二零二六年一月二日以年利率2.62%開始，至二零二六年六月三十日維持在年利率2.94%，以每日平均年利率約為2.53%幅度作出結算⁴。

為了管理其財務開支及對沖任何意料之外的利率反向變動，富豪產業信託部署利率掉期(「利率掉期」)進行利息支出掉期，以將其若干未償還銀行貸款利息支出由浮動利率掉期至固定利率。於中期期間，富豪產業信託訂立利率掉期交易，總名義金額為港幣600,000,000元，以取代該於中期期間到期之一項相同名義金額之利率掉期交易。

於中期期間期末，利率掉期交易之承諾及未到期名義金額合共為港幣2,921,000,000元或佔富豪產業信託未償還銀行總借貸之31.5%，固定年利率為2.625%至3.52%，以及年期介乎1.42年至3.6年。產業信託管理人將繼續監察利率環境以及不時評估其對沖及現金流管理策略，以控制利率波動之風險。

主要受惠於HIBOR處於調低水平，於中期期間產生之利息支出為港幣214,700,000元，由去年同期港幣254,900,000元減少港幣40,200,000元。

資產負債比率及現金

於二零二六年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為40.7%（二零二五年六月三十日：43.8%），尚未償還貸款總額港幣9,273,800,000元，當中計及：(a)港幣3,952,800,000元之二零二一年初步融資；(b)港幣2,750,000,000元之二零二二年九龍融資；(c)港幣416,500,000元之二零二四年灣仔融資；(d)港幣749,500,000元之二零二三年上環融資；(e)港幣755,000,000元之二零二三年炮台山融資；及(f)港幣650,000,000元之二零二五年土瓜灣融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣22,763,900,000元所得。資產負債比率乃低於房地產投資信託基金守則所准許之50%上限。

於二零二六年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款總額為港幣88,500,000元及港幣493,700,000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

於二零二六年六月三十日，富豪產業信託全部物業之總面值為港幣22,025,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

⁴ 資料來源：彭博，1個月港幣HIBOR結算率：二零二六年一月一日至二零二六年六月三十日。

足夠公眾持股量

於二零二六年六月三十日，已發行3,257,431,189個基金單位並於香港聯合交易所有限公司主板上市。

根據公開取得之資料及就產業信託管理人所知，於本報告日期，富豪產業信託已維持房地產投資信託基金守則及上市規則所規定之足夠公眾持有基金單位數量，其已發行在外基金單位中逾25%由公眾持有。

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

於二零二六年四月三十日，富豪產業信託以實際總代價港幣1,518,100,000元完成出售其擁有富豪東方酒店之附屬公司。完成出售上述附屬公司後，富豪產業信託不再持有富豪東方酒店之任何權益(不包括寶城物業)。有關進一步詳情，請參閱產業信託管理人於二零二六年三月二十二日、二零二六年四月二十四日、二零二六年四月三十日及二零二六年七月十五日刊發之相關公佈。

除上文所披露者外，於中期期間內，富豪產業信託並無進行任何其他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)及非合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)以外任何房地產，包括所有合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)。

企業管治

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用有關管理及營運富豪產業信託之循規手冊(「循規手冊」)(可能經不時修訂)，當中載列主要流程、內部監控和制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得已遵守。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人在重要事項上已遵守循規手冊及上市規則附錄C1所載之企業管治守則之適用守則條文。

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、林萬鏞先生及蔡嘉嘉女士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企業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、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會已按職權範圍成立三個董事委員會，各委員會於監督富豪產業信託及產業信託管理人之特定事宜及職能方面協助董事會，並會向董事會報告其調查結果、決定及推薦意見。

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C3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

自二零二五年富豪產業信託之年報刊發以來，產業信託管理人獲告知以下董事資料變動：

董事姓名

變動詳情

石禮謙先生，GBS，JP

- 辭任香港聯交所上市公司友聯國際教育租賃控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二六年四月三十日起生效。
- 退任產業信託管理人之獨立非執行董事，且亦分別不再擔任審核委員會及提名委員會之成員，自二零二六年五月十九日舉行之富豪產業信託基金單位持有人週年大會結束後生效。

黃志雄先生

- 分別獲委任為產業信託管理人之獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會之成員，自二零二六年五月十九日舉行之富豪產業信託基金單位持有人週年大會結束後生效。

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連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，其中包括富豪產業信託所採納之會計原則及慣例。外聘核數師之審閱報告已載於本中期報告之「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」）；及
- (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」）。

富豪關連人士集團

(a) 初步酒店租賃協議

富豪產業信託（透過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（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（可能經不時修訂），租期已於二零二零年十二月三十一日屆滿。於二零一九年十二月二十日，各初步酒店－物業公司已與富豪承租人訂立補充租賃協議以延長富豪機場酒店之租期至二零二八年十二月二十七日及其他四間初步酒店（即富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店（包括寶城物業）及麗豪酒店）之租期至二零三零年十二月三十一日（統稱「初步酒店延長期間」）（「初步酒店租賃延長」），而初步酒店延長期間之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。因此，各初步酒店租賃協議之總租賃年期現由二零零七年三月三十日起至二零二八年十二月二十七日（就富豪機場酒店而言）以及二零三零年十二月三十一日（就其他四間初步酒店而言）。上述補充租賃協議已於二零二零年一月十五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。有關初步酒店租賃延長之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員。

於二零二六年四月三十日完成出售富豪東方酒店（不包括寶城物業）後，富豪產業信託（透過富豪東方酒店之初步酒店－物業公司）（作為出租人）與富豪承租人（富豪關連人士集團之成員）同意提早終止富豪東方酒店之初步酒店租賃協議，自同日起生效，且不附帶任何賠償。寶城物業（原先作為富豪東方酒店之後勤範圍，並已自富豪東方酒店中抽離及於富豪東方酒店出售後由富豪產業信託繼續持有）根據一份獨立的新租賃協議租回予富豪承租人，由二零二六年五月一日起計為期三年。有關出售富豪東方酒店交易之進一步詳情，請參閱產業信託管理人於二零二六年三月二十二日、二零二六年四月二十四日、二零二六年四月三十日及二零二六年七月十五日刊發之相關公佈。

於中期期間內，自二零二六年四月出售富豪東方酒店後終止收取其租金收入而作出調整後，根據初步酒店租賃協議項下之現金市場租金收入及其他收入約為港幣 269,800,000 元。

(b) 租賃協議

誠如上文所述，富豪東方酒店(包括寶城物業)之初步酒店租賃協議於二零二六年四月三十日終止後，與富豪承租人(就寶城物業(由九龍城寶城大樓地下3-11號舖及1樓全層組成)訂立新租賃協議。富豪產業信託(透過PSC Holdings Limited(富豪產業信託之新成立全資擁有附屬公司及寶城物業之直接業主))(作為業主)與富豪承租人(富豪關連人士集團之成員)(作為租戶)訂立新租賃協議，以出租寶城物業，由二零二六年五月一日起計為期三年(「寶城租賃協議」)，每曆月租金為港幣250,000元(不包括管理費、差餉及其他支出)，並須每月提前支付。有關寶城租賃協議之進一步詳情，請參閱產業信託管理人於二零二六年三月二十二日及二零二六年四月三十日刊發之相關公佈。

由二零二六年五月一日至二零二六年六月三十日期間，寶城租賃協議項下之總合約租金收入為港幣500,000元。

(c) 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相關初步酒店。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亦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。

於二零二六年四月三十日完成出售富豪東方酒店(不包括寶城物業)後，富豪產業信託(透過富豪東方酒店之初步酒店一物業公司)與酒店管理人(富豪關連人士集團之成員)同意提早終止富豪東方酒店之初步酒店管理協議，自同日起生效，且不附帶任何賠償。

(d) 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(可能經不時修訂)(「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。初步酒店租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。於二零一九年十二月二十日，就各初步酒店已與受託人及富豪訂立補充租賃擔保以根據初步酒店租賃延長進行相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任將涵蓋初步酒店延長期間。

誠如上文所述，由於相關初步酒店租賃協議被終止，富豪東方酒店不再出租予富豪承租人，故富豪產業信託與富豪(富豪關連人士集團之成員)已於二零二六年四月三十日訂立契約，以解除有關富豪東方酒店之初步酒店租賃擔保。

(e) 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。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。

(f) 灣仔酒店管理協議

於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託（透過Sonnix Limited（「富薈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）就管理富薈灣仔酒店之營運訂立為期十年之灣仔酒店管理協議，自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日屆滿，並附帶基於非失責的提前終止條款。灣仔酒店管理協議已於二零二零年一月十五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。有關灣仔酒店管理協議之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。

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650,000元。

(g) 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（「富薈上環酒店一物業公司」））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，租期已於二零二四年十二月三十一日屆滿。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂上環租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日（「上環延長期」），而經延長租期之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定（「上環租賃延長」）。因此，上環租賃協議之總租期現時為二零一四年二月十日至二零三四年十二月三十一日。此補充租賃協議已於二零二四年一月三十一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。有關上環租賃延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

於中期期間內，根據上環租賃協議項下之市場租金收入為港幣22,000,000元。

(h) 上環租賃擔保

富豪（為富豪關連人士集團之成員）透過訂立租賃擔保（可能經不時修訂）（「上環租賃擔保」）已擔保支付富豪承租人根據上環租賃協議不時欠負或應付富薈上環酒店一物業公司之所有款項。於二零二四年一月十一日，受託人與富豪訂立修訂上環租賃擔保之補充契約，以就上環租賃延長作出相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任可涵蓋上環延長期。

(i) 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。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與酒店管理人訂立補充契約，以修訂上環酒店管理協議，將其原定之屆滿日期(即二零二四年二月九日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款(「上環酒店管理協議延長」)。此補充酒店管理協議已於在二零二四年一月三十一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。有關上環酒店管理協議延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

(j) 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，租期已於二零二四年十二月三十一日屆滿。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充契約，以修訂炮台山租賃協議，將租期延長十年，由二零二五年一月一日至二零三四年十二月三十一日(「炮台山延長期」)，而經延長租期之市場租金方案將繼續由共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定(「炮台山租賃延長」)。因此，炮台山租賃協議之總租期現時為二零一四年七月二十八日至二零三四年十二月三十一日。此補充租賃協議已於二零二四年一月三十一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。有關炮台山租賃延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

於中期期間內，根據炮台山租賃協議項下之市場租金收入為港幣21,000,000元。

(k) 炮台山租賃擔保

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立租賃擔保(可能經不時修訂)(「炮台山租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據炮台山租賃協議不時欠負或應付富薈炮台山酒店－物業公司之所有款項。於二零二四年一月十一日，受託人與富豪訂立修訂炮台山租賃擔保之補充契約，以就炮台山租賃延長作出相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任可涵蓋炮台山延長期。

(l) 炮台山酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店－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。於二零二四年一月十一日，富豪產業信託與酒店管理人訂立補充契約，以修訂炮台山酒店管理協議，將其原定之屆滿日期(即二零二四年七月二十七日)延長至二零三四年十二月三十一日，並加入一項新增只能由出租人行使，基於非失責的提前終止條款(「炮台山酒店管理協議延長」)。此補充酒店管理協議已於二零二四年一月三十一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。有關炮台山酒店管理協議延長之進一步詳情，可參閱由產業信託管理人於二零二四年一月十一日及二零二四年一月三十一日刊發之相關公佈以及於二零二四年一月十一日刊發之相關通函。

(m) 土瓜灣租賃協議

於二零一七年九月四日，富豪產業信託(透過力冠國際有限公司(「富薈土瓜灣酒店－物業公司」))就租賃富薈土瓜灣酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立土瓜灣租賃協議。土瓜灣租賃協議之年期於二零二二年九月三日屆滿，而富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。於二零二一年十二月二十九日，根據土瓜灣租賃協議之條款，富薈土瓜灣酒店－物業公司(作為出租人)行使授予其之選擇權，以將租賃期進一步延長，自二零二二年九月四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。於二零二二年六月八日，富薈土瓜灣酒店－物業公司與富豪承租人訂立修訂土瓜灣租賃協議之補充契據，以正式延長上述租賃期。除上述延長租賃期外，土瓜灣租賃協議的所有其他現有條款及條件維持不變。

於中期期間內，根據土瓜灣租賃協議項下之市場租金收入為港幣 20,000,000 元。

(n) 土瓜灣租賃擔保

根據於二零一七年九月四日訂立之租賃擔保，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據土瓜灣租賃協議不時欠負或應付富薈土瓜灣酒店－物業公司之所有款項。

(o) 土瓜灣酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈土瓜灣酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈土瓜灣酒店之營運訂立為期十年之土瓜灣酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。

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 53,800,000 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。

受託人關連人士集團

產業信託管理人及受託人均已確認，除受託人關連人士集團成員擔任託管人及／或代理人並與富豪產業信託集團進行代理交易的銀行交易外，於中期期間內，與受託人關連人士集團之間並無任何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 2,100,000 元。

獨立非執行董事之確認

產業信託管理人之獨立非執行董事已審閱上述所有有關關連人士交易，並信納該等交易乃：

- (a) 在富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(倘有可比較之交易)，或倘不存在足夠可比較交易以評估該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方提供或自獨立第三方獲得(如適用)之條款訂立；及
- (c) 按照相關協議及契約以及產業信託管理人監管該等交易之內部程序(如有)，按公平合理且符合基金單位持有人之整體最佳利益之條款訂立。

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

於二零二六年六月三十日，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)於基金單位中擁有以下須記錄於根據信託契約規定存置之名冊(「名冊」)內之權益：

主要基金單位持有人名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二六年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(x)
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「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 百利保控股有限公司(「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 富豪酒店國際控股有限公司(「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RBVI以及CCBVI、PDBVI及RBVI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RBVI以及PDBVI及RBVI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於二零二六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個基金單位之權益為透過RBVI及其全資擁有附屬公司各自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於二零二六年六月三十日持有富豪約69.25%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二零二六年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外及按產業信託管理人獲得的資料，於二零二六年六月三十日，概無其他富豪產業信託主要基金單位持有人於基金單位中擁有須記錄於名冊內之權益。

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

於二零二六年六月三十日，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須記錄於名冊內之權益：

產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零二六年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 ⁽ⁱⁱ⁾
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%

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，而羅旭瑞先生於二零二六年六月三十日持有世紀城市約67.43%股權。
- (ii) 概約百分率乃根據於二零二六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，於二零二六年六月三十日，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須記錄於名冊內之權益。

其他關連人士之持有量

除本文所披露主要基金單位持有人及產業信託管理人之董事(亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位之權益外，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日

		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月
	附註					
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		12,522.3	12,348.0	13,077.9	12,886.9	12,643.1
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		3.844	3.791	4.015	3.956	3.881
期內之最高成交價(港幣)	—	0.42	0.49	0.72	1.39	1.52
期內之最低成交價(港幣)		0.32	0.34	0.41	1.04	1.29
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		91.81%	91.03%	89.91%	73.71%	66.76%
每基金單位之分派收益率	二	不適用	不適用	不適用	不適用	3.95%

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、 因為產業信託管理人之董事會不會就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派中期分派(二零二五年：無)，所以不適用。

簡明綜合財務報表

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 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	336,696	339,181
酒店收入總額	四	14,955	15,182
		<u>351,651</u>	<u>354,363</u>
物業及酒店經營業務支出		(10,120)	(11,524)
租金及酒店收入淨額	四	341,531	342,839
利息收入		1,018	272
折舊		(16,086)	(4,125)
投資物業公平值之變動	十一	(114,379)	(517,118)
產業信託管理人費用	五	(53,791)	(46,328)
信託、專業及其他支出	六	(19,422)	(4,384)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	七	(231,712)	(266,931)
出售附屬公司之虧損	廿七	(81,695)	—
除稅及基金單位持有人分派前之虧損		(174,536)	(495,775)
所得稅開支	八	(11,638)	(12,324)
未計及基金單位持有人分派前之期內虧損		(186,174)	(508,099)
融資成本—基金單位持有人分派		(28,665)	—
計及基金單位持有人分派後之期內虧損		<u>(214,839)</u>	<u>(508,099)</u>
基金單位持有人應佔每基金單位虧損			
基本及攤薄	九	<u>港幣(0.057)元</u>	<u>港幣(0.156)元</u>

簡明綜合全面收入表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
附註		
未計及基金單位持有人分派前之期內虧損	(186,174)	(508,099)
其他全面收入／(虧損)		
即可能於其後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖公平值之變動	26,488	(50,055)
由對沖儲備轉撥至簡明綜合損益表	7,881	2,925
即可能於其後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)淨額	34,369	(47,130)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)：		
物業重估之收益／(虧損)	4,905	(5,064)
所得稅之影響	(809)	836
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入／(虧損)淨額	4,096	(4,228)
期內其他全面收入／(虧損)(除稅後)	38,465	(51,358)
未計及基金單位持有人分派前之期內全面虧損總額	(147,709)	(559,457)

簡明綜合財務狀況表

截至二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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	665,000	664,000
投資物業	十一	21,360,000	23,112,000
使用權資產	十八(a)	131,968	143,965
衍生金融工具	二十	589	—
應收融資租賃	十二	2,844	4,908
非流動總資產		22,160,401	23,924,873
流動資產			
應收賬項	十三	1,458	958
預付款項、按金及其他應收款項		8,198	7,905
應收關連公司款項	廿五(b)	3,808	3,239
可收回稅項		175	175
應收融資租賃	十二	4,070	3,956
衍生金融工具	二十	3,561	—
有限制現金	十四	493,707	227,540
現金及現金等值項目	十五	88,483	6,599
流動總資產		603,460	250,372
總資產		22,763,861	24,175,245
流動負債			
應付賬項	十六	33,945	57,786
已收按金		680	48
衍生金融工具	二十	—	457
應付關連公司款項	廿五(b)	105,521	173,687
其他應付賬項及應計費用		34,672	40,665
合約負債	十七	668	559
附息之銀行債項	十九	6,702,794	5,035,128
租賃負債	十八(b)	4,070	3,956
應付稅項		36,035	33,891
流動總負債		6,918,385	5,346,177
流動負債淨值		(6,314,925)	(5,095,805)
扣除流動負債後總資產		15,845,476	18,829,068

		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附註			
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	十九	2,550,060	5,284,231
租賃負債	十八(b)	151,651	150,165
衍生金融工具	二十	4,985	34,832
已收按金		1,956	1,633
遞延稅項負債	廿一	614,537	659,546
非流動總負債		3,323,189	6,130,407
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		10,241,574	11,476,584
基金單位持有人應佔資產淨值		12,522,287	12,698,661
已發行基金單位數目	廿二	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	廿三	港幣 3.844 元	港幣 3.898 元

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零二六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	對沖儲備 (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
於二零二六年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(35,120)	252,040	4,033,509	12,698,661
期內虧損	—	—	—	—	(186,174)	(186,174)
期內其他全面收入：						
現金流量對沖	—	—	34,369	—	—	34,369
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	4,096	—	4,096
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面虧損總額	—	—	34,369	4,096	(186,174)	(147,709)
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,184)	1,184	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(28,665)	(28,665)
於二零二六年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>(751)</u>	<u>254,952</u>	<u>3,819,854</u>	<u>12,522,287</u>

截至二零二五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 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
於二零二五年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	1,667	254,598	4,203,002	12,907,499
期內虧損	—	—	—	—	(508,099)	(508,099)
期內其他全面虧損：						
現金流量對沖	—	—	(47,130)	—	—	(47,130)
物業重估之虧損(除稅後)	—	—	—	(4,228)	—	(4,228)
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面虧損總額	—	—	(47,130)	(4,228)	(508,099)	(559,457)
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,220)	1,220	—
於二零二五年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>(45,463)</u>	<u>249,150</u>	<u>3,696,123</u>	<u>12,348,042</u>

分派表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內虧損		(186,174)	(508,099)
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(b)	(14,346)	(13,720)
發債成本之攤銷		14,195	13,810
投資物業公平值之變動		114,379	517,118
租賃負債之利息開支		3,550	—
折舊		16,086	4,125
遞延稅項計入		1,395	2,382
期內可供分派收入／(經調整虧損)	(a)	(50,915)	15,616
每基金單位分派	(a)	—	—

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（定義見信託契約）（「可供分派收入總額」）之90%，產業信託管理人現時之政策已遵守該規定。

每個財政年度中期期間之分派金額（如有）乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人已決定不會就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派中期分派（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

- (b) 富豪產業信託就初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣14,300,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣13,700,000元）。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	(52,363)	24,159
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(184)	(189)
添置投資物業	(9,379)	(12,118)
已收取融資租賃之本金部分	1,950	2,377
出售附屬公司所得款項	1,518,092	—
存放有限制現金	(312,899)	(14,800)
釋放有限制現金	10,410	31,256
投資活動所得現金流量淨額	1,207,990	6,526
融資活動之現金流量		
銀行債項，扣除發債成本	159,009	21,800
償還銀行債項	(1,239,709)	(63,300)
租賃付款之本金部分	(1,950)	(2,377)
存放有限制現金	(13,022)	(13,326)
釋放有限制現金	50,594	35,270
已付分派	(28,665)	—
融資活動所用現金流量淨額	(1,073,743)	(21,933)
現金及現金等值項目變動淨額	81,884	8,752
期初之現金及現金等值項目	6,599	3,741
期末之現金及現金等值項目	88,483	12,493
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結餘	88,483	12,493

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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(經於二零二一年三月二十三日訂立之首份修訂及重列契約及於二零二四年一月三十一日訂立之第二份修訂及重列契約所修訂及重列)(「信託契約」)及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60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。簡明綜合財務報表不包括於全年財務報表所需全部資料及披露，並應與本集團之截至二零二五年十二月三十一日止年度全年綜合財務報表一併閱覽。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、投資物業及衍生金融工具按公平值計算除外。本簡明綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最接近之千元(另有指示者除外)。

截至二零二六年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣6,314,925,000元。此流動負債淨值狀況主要由於十二個月內到期及於報告期末被分類為流動負債之定期貸款港幣6,308,673,000元及循環貸款港幣404,127,000元所致。於二零二六年八月初，本集團就港幣3,900,000,000元貸款落實一項新4年期再融資安排。考慮到新再融資安排、從租金收入產生的穩定經營業務現金流入、計劃對隨後十二個月內到期的餘下貸款融資再融資及由本集團之直接上市控股公司提供之財務支援，產業信託管理人認為本集團擁有充足資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾及資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務報表。

編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所載者一致，惟就現有之財務資料首次採納之經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約
香港財務報告準則之年度改進 會計準則—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號之修訂

經修訂香港財務報告準則會計準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具分類及計量之修訂澄清，金融資產於實體收取合約現金流之權利屆滿或已被轉讓時予以終止確認，而金融負債則於結算日期被終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，即在符合指定標準之情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性之金融資產之合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性之金融資產及合約掛鈎工具進行分類之規定。該等修訂亦包括對指定按公平值計入其他全面收入之股權工具及具有或然特性之金融工具之投資的額外披露。在首次應用該等修訂前，本集團於向債權人開出支票時終止確認以支票結算的貿易應付款項。應用該等修訂後，以支票結算的貿易應付款項於結算日(即支票獲銀行清算之日)終止確認。該會計政策變動並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成重大影響。該會計政策變動將於本集團截至二零二六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中反映。

- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定之應用，並修訂範圍內合約現金流對沖關係中指定的被對沖項目之要求。該等修訂亦包括能令財務報表使用者瞭解該等合約對實體財務表現及未來現金流的影響之額外披露。由於本集團並無屬於該等修訂範圍內之任何合約，故此該等修訂不會對中期簡明綜合財務資料構成任何影響。
- (c) 香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附實施香港財務報告準則第7號的指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)作出的範圍較窄修訂。該等修訂包括若干澄清、簡化、修正及變動，旨在提高相關香港財務報告準則會計準則之間的一致性。該等修訂不會對中期簡明綜合財務資料構成任何影響。

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、混合用途物業及其他物業)性質有關之分類業績。為用作管理用途，三個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類，包括初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店；(ii)混合用途物業分類，包括富薈灣仔酒店—酒店部分及非酒店部分及(iii)其他物業分類，包括寶城物業。

本集團於截至二零二六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	其他物業 (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	333,859	2,337	500	336,696
酒店收入總額	—	14,955	—	14,955
總計	<u>333,859</u>	<u>17,292</u>	<u>500</u>	<u>351,651</u>
分類業績	<u>332,353</u>	<u>8,693</u>	<u>485</u>	<u>341,531</u>
投資物業公平值之變動	(114,379)	—	—	(114,379)
折舊	(11,997)	(4,089)	—	(16,086)
利息收入				1,018
產業信託管理人費用				(53,791)
信託、專業及其他支出				(19,422)
融資成本—不包括基金單位持有人分派				(231,712)
出售附屬公司之虧損				(81,695)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損				<u>(174,536)</u>

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	338,385	796	339,181
酒店收入總額	—	15,182	15,182
總計	<u>338,385</u>	<u>15,978</u>	<u>354,363</u>
分類業績	<u>336,233</u>	<u>6,606</u>	342,839
投資物業公平值之變動	(515,118)	(2,000)	(517,118)
折舊	—	(4,125)	(4,125)
利息收入			272
產業信託管理人費用			(46,328)
信託、專業及其他支出			(4,384)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(266,931)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u>(495,775)</u>

分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業及物業、廠房及設備之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。僅供說明用途，比較數字已重新分類，以符合本期間之列報方式，猶如寶城物業由酒店物業分部轉移至其他物業分部已於二零二五年十二月三十一日完成。

於二零二六年六月三十日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類、混合用途物業分類及其他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21,056,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣22,808,000,000元)、港幣849,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣848,000,000元)及港幣120,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣120,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

	截至二零二六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>9,379</u>	<u>184</u>	<u>9,563</u>

	截至二零二五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>12,118</u>	<u>189</u>	<u>12,307</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶資料

截至二零二六年六月三十日止六個月，港幣334,359,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣338,385,000元)之收入乃源自出租酒店物業及其他物業予單一承租人，此承租人為一關連公司。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

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：

		截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
	附註		
租金收入總額			
租金收入			
初步酒店	(a)	269,832	275,000
寶城物業		500	—
富薈灣仔酒店—非酒店部分		2,337	796
富薈上環酒店	(b)	22,000	22,000
富薈炮台山酒店	(c)	21,000	21,000
富薈土瓜灣酒店	(d)	20,000	18,500
其他收入		1,027	1,885
		336,696	339,181
物業經營業務支出		(1,838)	(2,470)
租金收入淨額		334,858	336,711
酒店收入總額		14,955	15,182
酒店經營業務支出		(8,282)	(9,054)
酒店收入淨額		6,673	6,128
租金及酒店收入淨額		341,531	342,839
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	14,955	15,182
來自其他來源之收入			
租金收入總額		336,696	339,181

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	269,832	275,000
浮動租金	—	—
	<u>269,832</u>	<u>275,000</u>

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	22,000	22,000
浮動租金	—	—
	<u>22,000</u>	<u>22,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	21,000	21,000
浮動租金	—	—
	<u>21,000</u>	<u>21,000</u>

(d) 富薈土瓜灣酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	20,000	18,500
浮動租金	—	—
	<u>20,000</u>	<u>18,500</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

五、 產業信託管理人費用

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	35,952	36,038
浮動費用	10,249	10,290
出售費用	7,590	—
	<u>53,791</u>	<u>46,328</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，現時按富豪產業信託之存置財產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付，並可按富豪產業信託於相關財政年度已公佈經審核年度帳目之存置財產價值作出調整；
- 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、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣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
- 出售費用，現時按期內已出售之富豪東方酒店之協定物業價值之0.5%計算，上限為0.5%。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零二六年及二零二五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二零二五年十二月三日刊發之公佈。

六、 信託、專業及其他支出

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	1,054	884
法律及其他專業費用	15,275	607
受託人費用	2,143	1,862
其他支出	950	1,031
	<u>19,422</u>	<u>4,384</u>

七、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 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	206,851	251,996
發債成本之攤銷	14,195	13,810
來自受限制現金之利息收入	(1,359)	(2,039)
租賃負債之利息開支	3,779	222
	<u>223,466</u>	<u>263,989</u>
衍生金融工具之公平值變動		
－ 現金流量對沖(轉撥自對沖儲備)	7,881	2,925
其他	365	17
	<u>231,712</u>	<u>266,931</u>

八、 所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按 16.5% (截至二零二五年六月三十日止六個月：16.5%) 撥備。

	截至二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	10,243	9,954
往年度超額撥備	—	(12)
遞延(附註廿一)	1,395	2,382
期內稅項總計入	<u>11,638</u>	<u>12,324</u>

九、 基金單位持有人應佔每基金單位虧損

基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前之期內虧損港幣 186,174,000 元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損港幣 508,099,000 元)及 3,257,431,189 個已發行基金單位計算(截至二零二五年六月三十日止六個月：3,257,431,189 個基金單位)。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損為港幣 0.057 元(截至二零二五年六月三十日止六個月：每基金單位基本虧損港幣 0.156 元)。

由於本期間並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄虧損與基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損相同(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

十、物業、廠房及設備

	經批准投資
	酒店物業 港幣千元
於二零二五年一月一日	672,000
添置	392
重估虧損	(187)
年內折舊撥備	(8,205)
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及二零二六年一月一日	664,000
添置	184
重估盈餘	4,905
期內折舊撥備	(4,089)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	665,000

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店—酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行估值，於二零二六年六月三十日為港幣665,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣664,000,000元)。二零二六年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣4,905,000元(二零二五年十二月三十一日：虧損港幣187,000元)已計入其他全面收入。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級(附註廿六)。

富薈灣仔酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

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359,670,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣362,157,000元)。

本集團酒店物業之詳情載於第72頁。

十一、投資物業

	經批准投資		
	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日	23,085,000	186,000	23,271,000
公平值之變動	(186,540)	(2,000)	(188,540)
於年內之資本開支	29,540	—	29,540
於二零二五年十二月三十一日 (經審核)及二零二六年一月一日	22,928,000	184,000	23,112,000
公平值之變動	(114,379)	—	(114,379)
轉讓	(120,000)	120,000	—
出售	(1,647,000)	—	(1,647,000)
於期內之資本開支	9,379	—	9,379
於二零二六年六月三十日(未經審核)	21,056,000	304,000	21,360,000

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萊坊進行估值，於二零二六年六月三十日為港幣 21,360,000,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 23,112,000,000 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，有關詳情載於簡明綜合財務報表附註十八。

投資物業於公平值等級被分類為第三級(附註廿六)。

初步酒店連同寶城物業、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十九)。

本集團投資物業之詳情載於第 71 頁至第 72 頁。

十二、應收融資租賃

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收款項：				
不超過一年	4,357	4,357	4,070	3,956
超過一年及不超過五年	2,905	5,083	2,844	4,908
	7,262	9,440	6,914	8,864
減：未賺取融資收入	(348)	(576)		
	6,914	8,864		
分類為流動資產之部分	(4,070)	(3,956)		
非流動部分	2,844	4,908		

於二零二六年六月三十日，該等物業融資租賃的實際年利率為4.72%（二零二五年十二月三十一日：5.04%）。

於報告期末並無逾期之應收融資租賃。

十三、應收賬項

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收賬項	1,458	958

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

其他應收賬項之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相關之任何信貸風險。

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－酒店部分、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店使用之傢俬、裝置及設備之費用，以及持有若干租戶之按金及出售富豪東方酒店所產生之出售所得款項。

十五、現金及現金等值項目

存放於銀行之現金根據每日銀行存款利率釐定之浮動利率計息。銀行結存存放於具信譽且並無近期失責記錄之銀行。

十六、應付賬項

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	33,667	57,229
其他應付賬項	278	557
	<u>33,945</u>	<u>57,786</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為無抵押、免附息及一般於九十日內償還。

本集團於報告期末之應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

十七、合約負債

本集團確認以下有關收入之合約負債：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
客戶預支	<u>668</u>	<u>559</u>

合約負債包括來自酒店經營業務之預收客戶收入。

十八、租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的酒店物業及多個物業之租賃合約。本集團就一項酒店物業簽訂了租賃安排，餘下租期至二零三一年十二月三十日屆滿。本集團其他物業之租賃安排一般租期介乎一至三年。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產之賬面值及其期／年內變動如下：

	酒店物業 港幣千元
於二零二五年一月一日	—
添置	144,968
折舊費用	(1,003)
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及二零二六年一月一日	143,965
折舊費用	(11,997)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	131,968

(b) 租賃負債

期／年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	154,121	998
添置	—	157,103
期／年內確認利息增加	3,779	797
付款	(2,179)	(4,777)
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	155,721	154,121
分析為：		
流動部分	4,070	3,956
非流動部分	151,651	150,165
	155,721	154,121

(c) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
租賃負債利息支出	3,779	222
折舊	11,997	—
與短期租賃有關支出(計入物業及酒店經營業務支出)	182	180
於損益確認之總額	<u>15,958</u>	<u>402</u>

(d) 租賃之總現金流出為港幣2,360,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣2,779,000元)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註十一)(包括位於香港的酒店物業、商用物業及房產)。租賃之條款普遍要求富豪承租人及租戶支付擔保按金並根據現行市況進行定期租金調整。

於報告期末，本集團根據與其租戶之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現最低租賃款項如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	329,473	686,800
一年後但兩年內	8,603	7,056
兩年後但三年內	3,400	2,750
	<u>341,476</u>	<u>696,606</u>

十九、附息之銀行債項

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項 發債成本	9,273,800 (20,946)	10,354,500 (35,141)
分類為流動負債之部分	9,252,854 (6,702,794)	10,319,359 (5,035,128)
非流動部分	2,550,060	5,284,231
根據原到期條款須於以下期間內償還之本金金額：		
於一年內	6,712,800	5,043,500
於第二年	1,806,000	4,556,000
於第三至第五年(包括首尾兩年)	755,000	755,000
	9,273,800	10,354,500

附息之銀行債項需遵守貸款契約，包括定期測試的利息覆蓋比率和貸款價值比率。截至二零二六年六月三十日，相關貸款協議項下的貸款契約得到遵守。本集團認為沒有跡象表明其在遵守該等契約方面會遇到困難。

於二零二一年八月十日，富豪產業信託之全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項融資協議，並以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店(包括寶城物業)及麗豪酒店)作出抵押。二零二一年初步融資為期五年直至二零二六年八月，並按香港銀行同業拆息(HIBOR)基準計息。

為配合富豪產業信託之去槓桿行動，富豪產業信託於二零二六年四月完成出售富豪東方酒店，實際總代價為港幣1,518,100,000元。根據與銀行貸款人達成之協議，出售所得款項淨額之70%(即港幣1,047,200,000元)用作提前償還二零二一年初步融資之部分貸款。出售所得款項淨額餘下之30%(即港幣448,800,000元)則擬用作撥付資產提升工程及一般營運資金。於二零二六年六月三十日，出售所得款項淨額之餘額為港幣295,400,000元。

於中期期間結束後，富豪產業信託於八月初落實與現有銀行貸款人組成之銀團為港幣3,900,000,000元之新定期貸款融資(「二零二六年初步融資」)，為期四年直至二零三零年七月，並以餘下三間初步酒店及寶城物業作抵押。有關貸款融資之進一步償還金額港幣52,800,000元乃以上述出售所得款項淨額之餘額撥付。

於二零二二年六月二十四日，富豪產業信託與一名貸款人達成一項港幣2,950,000,000元，並以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資（「二零二二年九龍融資」）。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二六年六月三十日，在二零二三年六月、二零二四年六月、二零二五年六月及二零二六年六月分別償還港幣50,000,000元四項到期款項後，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,750,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二二年九龍融資之利率風險，名義金額為港幣900,000,000元，有關詳情載列於附註二十。

於二零二三年十月十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項港幣749,500,000元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年上環融資」）。二零二三年上環融資按HIBOR基準計息，為期四年直至二零二七年十月。於二零二六年六月三十日，二零二三年上環融資之未償還金額為港幣749,500,000元，相等於定期貸款之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年上環融資之利率風險，名義金額為港幣749,500,000元，有關詳情載列於附註二十。

於二零二三年十一月二十七日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排一項港幣755,000,000元之雙邊定期貸款融資（「二零二三年炮台山融資」）。二零二三年炮台山融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二八年十一月。於二零二六年六月三十日，二零二三年炮台山融資之未償還金額為港幣755,000,000元，相等於定期貸款之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二三年炮台山融資之利率風險，名義金額為港幣755,000,000元，有關詳情載列於附註二十。

於二零二四年七月十八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈灣仔酒店（包括酒店部分及非酒店部分）作出抵押，安排一項港幣416,500,000元之定期貸款融資（「二零二四年灣仔融資」），為期四十一個月直至二零二七年十二月，並按HIBOR基準計息。於二零二六年六月三十日，二零二四年灣仔融資之未償還融資金額為港幣416,500,000元，相等於定期貸款融資之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二四年灣仔融資之利率風險，名義金額為港幣416,500,000元，有關詳情載列於附註二十。

於二零二五年十一月十五日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈土瓜灣酒店作出抵押，安排一項港幣650,000,000元之定期貸款融資（「二零二五年土瓜灣融資」），為期兩年直至二零二七年十一月，並按HIBOR基準計息。二零二五年土瓜灣融資於其週年日有償還港幣10,000,000元的責任。於二零二六年六月三十日，未償還金額為港幣650,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。本集團亦已訂立利率掉期安排，以對沖二零二五年土瓜灣融資之利率風險，名義金額為港幣100,000,000元，有關詳情載列於附註二十。

於二零二六年六月三十日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息介乎每年 1.05% 至每年 1.80% (二零二五年十二月三十一日：介乎每年 1.05% 至每年 1.80%) 計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零二三年上環融資、二零二三年炮台山融資、二零二四年灣仔融資及二零二五年土瓜灣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。

本集團之付息銀行債項亦由(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。

二十、衍生金融工具

	二零二六年六月三十日 (未經審核)		二零二五年十二月三十一日 (經審核)	
	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產 港幣千元	負債 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>4,150</u>	<u>4,985</u>	<u>—</u>	<u>35,289</u>
分析為：				
流動部分	3,561	—	—	457
非流動部分	<u>589</u>	<u>4,985</u>	<u>—</u>	<u>34,832</u>
	<u>4,150</u>	<u>4,985</u>	<u>—</u>	<u>35,289</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低與其浮動利率定期貸款之若干部分有關之利率變動風險。於二零二六年六月三十日，利率掉期總額為名義金額港幣 2,921,000,000 元(二零二五年十二月三十一日：港幣 2,921,000,000 元)。

廿一、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及 設備產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年一月一日之遞延				
稅項資產／(負債)總額	(50,309)	(704,792)	100,626	(654,475)
年內於其他全面收入計入之遞延稅項	31	—	—	31
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項	475	(14,209)	8,632	(5,102)
於二零二五年十二月三十一日之遞延				
稅項資產／(負債)總額(經審核)	<u>(49,803)</u>	<u>(719,001)</u>	<u>109,258</u>	<u>(659,546)</u>
於二零二六年一月一日之遞延				
稅項資產／(負債)總額	(49,803)	(719,001)	109,258	(659,546)
期內於其他全面收入扣除之遞延稅項	(809)	—	—	(809)
期內於簡明綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註八)	234	(6,007)	4,378	(1,395)
出售附屬公司(附註廿七)	(811)	48,024	—	47,213
於二零二六年六月三十日之遞延				
稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u>(51,189)</u>	<u>(676,984)</u>	<u>113,636</u>	<u>(614,537)</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。

廿二、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日 (未經審核)	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>

廿三、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零二六年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣12,522,287,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣12,698,661,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零二五年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

廿四、簡明綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	租賃負債 港幣千元	附息之 銀行債項 港幣千元
於二零二五年一月一日	998	10,354,103
來自融資現金流量之變動	(3,980)	(62,700)
非現金變動：		
添置	157,103	—
發債成本之攤銷	—	27,956
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及於二零二六年一月一日	154,121	10,319,359
來自融資現金流量之變動	(1,950)	(1,080,700)
非現金變動：		
發債成本之攤銷	—	14,195
租賃負債利息開支	3,550	—
於二零二六年六月三十日(未經審核)	<u>155,721</u>	<u>9,252,854</u>

廿五、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 富豪酒店國際控股有限公司及 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 百利保控股有限公司 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

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
	附註		
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	336,538	340,983
富豪集團收取之酒店管理費用	(ii)	(650)	(626)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	(150)	(152)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(iv)	(316)	(316)
產業信託管理人費用	(v)	(53,791)	(46,328)
受託人費用	(vi)	(2,143)	(1,862)

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、寶城物業、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈土瓜灣酒店之相關租賃協議賺取。
- (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) 產業信託管理人有權收取基本費用、浮動費用及出售費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合財務報表附註五。
- (vi) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之存置財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%之間，下限為每月港幣66,000元。

上述交易已於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

(b) 與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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：			
應付關連公司賬項	(i)	(33,667)	(57,229)
應收關連公司款項	(i)	3,808	3,239
應付關連公司款項	(i)	(105,521)	(173,687)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(i)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(ii)	(916)	(960)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存	(iii)	153	153

附註：

(i) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。

(ii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。

(iii) 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。根據二零二六年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣138,300,000元(二零二五年：港幣137,500,000元)，相等於二零二六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或其他等同形式之擔保作為抵押按金。
- (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上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及延長年期至二零三四年十二月三十一日(經於二零二四年一月十一日之補充契約所修訂)。

- (f) 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上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及延長年期至二零三四年十二月三十一日（經於二零二四年一月十一日之補充契約所修訂）。
- (g) 於二零一七年九月四日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈土瓜灣酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。
- (h) 於二零一九年十二月二十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈灣仔酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零二一年一月一日開始。

廿六、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交易方（強迫或清盤出售除外）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輸入值，包括交易對手方的信用質量及利率曲線。利率掉期的賬面值與其公平值相等。

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

下表列示本集團金融工具及非金融資產之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

於二零二六年六月三十日

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核) 千港元
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (未經審核) 千港元	
物業、廠房及設備	—	—	665,000	665,000
投資物業	—	—	21,360,000	21,360,000
衍生金融工具	—	4,150	—	4,150
	—	4,150	22,025,000	22,029,150

於二零二五年十二月三十一日

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核) 千港元
	活躍市場報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (經審核) 千港元	
物業、廠房及設備	—	—	664,000	664,000
投資物業	—	—	23,112,000	23,112,000
	—	—	23,776,000	23,776,000

按公平值計量之負債：

於二零二六年六月三十日

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核)
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (未經審核) 千港元	
衍生金融工具	—	4,985	—	4,985

於二零二五年十二月三十一日

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核)
	活躍市場報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) (經審核) 千港元	
衍生金融工具	—	35,289	—	35,289

於期間內，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(二零二五年十二月三十一日：無)。

廿七、出售附屬公司

於二零二六年三月二十日，本集團與獨立第三方就出售富豪產業信託之全資擁有附屬公司 Chasehill Limited (「目標公司」) 之全部已發行股本訂立具法律約束力的初步買賣協議。目標公司之全資擁有附屬公司為富豪東方酒店唯一登記法定及實益擁有人。該出售於二零二六年四月三十日完成，實際總代價為港幣 1,518,092,000 元。

	港幣千元
所出售之資產淨值：	
投資物業	1,647,000
遞延稅項負債	(47,213)
出售附屬公司之虧損	(81,695)
實際總代價	<u>1,518,092</u>
	港幣千元
透過以下方式清償：	
現金代價	<u>1,518,092</u>
計入投資活動所得現金流之現金及現金等值項目流入	<u>1,518,092</u>

廿八、報告期後之事項

報告期後，於二零二六年八月初，本集團與現有銀行貸款銀團就港幣 3,900,000,000 元落實一項新 4 年期再融資貸款，並以三間初步酒店(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)及寶城物業作出抵押。

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35頁至第69頁之中期財務資料，包括富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司於二零二六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(「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

香港鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二六年八月二十六日

物業組合摘要

於二零二六年六月三十日

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 赤鱗角 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) 寶城物業 香港九龍九龍城 石鼓壠道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	商業	中期	1,320	1,320	100

於二零二六年六月三十日

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
(9) 富薈土瓜灣酒店 香港九龍 下鄉道8號	酒店	長期	6,298	9,490	100

