



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)

2014 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
- 17 其他資料及披露事項
- 19 企業管治
- 20 關連人士交易
- 28 權益披露
- 30 表現概覽
- 31 簡明綜合財務報表
 - 31 簡明綜合損益表
 - 32 簡明綜合全面收益表
 - 33 簡明綜合財務狀況表
 - 35 簡明綜合資產淨值變動表
 - 36 分派表
 - 37 簡明綜合現金流量表
 - 38 簡明綜合財務報表附註
- 61 中期業績審閱
- 62 中期財務資料審閱報告
- 63 投資／酒店物業組合

公司資料

富豪產業信託之管理人
富豪資產管理有限公司
(「產業信託管理人」)

產業信託管理人之董事

非執行董事

羅旭瑞(主席)
羅寶文(副主席)
范統
羅俊圖
吳季楷

執行董事

陳陞鴻
林萬鏞

獨立非執行董事

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

產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻
林萬鏞
葉日華

產業信託管理人之審核委員會

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

產業信託管理人之秘書

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」)

富豪產業信託之核數師
安永會計師事務所

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主要往來銀行

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

法律顧問

貝克·麥堅時律師行

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

產業信託管理人之註冊辦事處

香港
銅鑼灣
怡和街68號
20樓2001室
電話：2805-6336
圖文傳真：2577-8686
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二零一四年中期報告。

截至二零一四年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得港幣319,600,000元之未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前盈利，而於二零一三年同期則錄得港幣335,400,000元之盈利。根據截至二零一四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增加港幣74,000,000元，並已在回顧期間之業績內反映，而於去年之比較期間則就上述公平值之變動計入收益為港幣124,800,000元。倘不計及公平值之變動，則中期期間之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣245,600,000元，較二零一三年同期錄得之港幣210,600,000元增加16.6%。

中期期間之可供分派收入總額為港幣256,600,000元，較去年同期錄得之港幣222,700,000元增加港幣33,900,000元(相等於約15.2%)，相等於每個基金單位約港幣0.0788元。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二零一四年六月三十日止六個月之中期分派每基金單位港幣0.074元，較二零一三年之中期分派每基金單位港幣0.067元增加約10.4%，而中期期間之分派比率約為93.9%。

全球經濟復甦步伐於回顧期間內較預期慢，但預計可於二零一四年後半年好轉。在中國，中央政府當局已實施有限的及有針對性之政策措施，以支持下半年度之經濟活動，而國際貨幣基金組織預計中國於二零一四年之國內生產總值增長約為7.4%。與此同時，香港經濟於二零一四年上半年溫和增長，及現預測其全年本地生產總值增長將介乎2至3%。然而，基於歐元區及拉丁美洲部分經濟體系之財政持續疲弱、長期利率上升以及某些地區之地緣政治局勢越趨緊張，經濟仍可能存在下行之風險。

於二零一四年上半年，訪港旅客總人數超過28,500,000人次，按年增加12.5%，其中中國內地旅客佔總人數超過76%。雖然內地旅客在零售市場之消費支出(尤其是高檔奢侈品)於本期間稍微收縮，香港之酒店市場繼續表現良好。根據香港旅遊發展局刊發之資料，截至六月三十日止半年度香港不同類別之所有受訪酒店之平均客房入住率已由二零一三年之87%上升至二零一四年之89%，而實際之平均房租亦較同一比較期間上升2.8%。

於回顧期間內，香港五間初步酒店均以「富豪」品牌命名經營之全面服務之酒店，達致合併平均入住率92.9%，較去年同期錄得之87.3%上升6.4%，而同期之合併平均房租則上升2.9%，導致平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年增加9.5%。

於二零一四年，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」) 之全資擁有之附屬公司之初步酒店之現行基本租金為港幣 743,000,000 元，並可平均分佔其物業收入淨額總額超出年度基本租金之部分。於回顧之半年度，該五間酒店之物業收入淨額總額為港幣 447,200,000 元，較按比例計算之基本租金超出港幣 75,700,000 元，而富豪產業信託應佔該超出部分之 50% 作為浮動租金，約為港幣 37,800,000 元。由於傳統上每年之較後期間為香港酒店市場之旺季，二零一四年下半年分佔之浮動租金預期應超過於上半年之數額。

獨立專業物業估值師已於最近完成二零一五年初步酒店之市場租金檢討，二零一五年之年度基本租金總額已釐定為港幣 763,000,000 元，較二零一四年之年度基本租金增加 2.7%，而浮動租金則繼續根據分佔初步酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額之 50% 計算。與此同時，產業信託管理人與富豪集團已初步磋商重續初步酒店之現有租約，該等租約根據現行條款將於二零一五年十二月三十一日屆滿。

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

以「富薈」品牌經營之首間酒店為位於灣仔之「富薈灣仔酒店」，該酒店前稱「富豪薈酒店」，由富豪產業信託自行經營。於二零一四年上半年，富薈灣仔酒店之經營表現理想，入住率維持於近乎 100%，儘管競爭激烈，平均可出租客房收入仍較去年同期增長 2.5%。

誠如二零一三年年報所述，富豪產業信託已於二零一四年二月根據購股協議之條款完成向 P&R Holdings Limited (「P&R Holdings」) 收購位於上環文咸東街 132 至 140 號之新酒店，該新酒店已由交易完成日期起出租予富豪集團，首年之租金已定為港幣 79,000,000 元。該酒店樓高 34 層，擁有 248 間客房及套房，命名為「富薈上環酒店」，並已於二零一四年六月開業。

於中期期間後，富豪產業信託於二零一四年七月二十八日，進一步根據與 P&R Holdings 訂立之期權協議之條款完成收購另一間位於北角麥連街 14 至 20 號之新酒店。收購總代價為港幣 1,651,400,000 元，包括最終行使價為港幣 1,650,000,000 元，乃根據獨立估值師對該酒店物業截至二零一四年四月三十日之更新估值而釐定，及流動資產調整為港幣 1,400,000 元。該酒店已同樣由收購日期起出租予富豪集團，首年之現行租金已定為港幣 82,500,000 元。該酒店樓高 32 層，擁有 338 間客房，將命名為「富薈炮台山酒店」。預計將於今年九月開業，而此將為富豪產業信託在香港之第三間「富薈」酒店。

除增強富豪產業信託之整體物業組合外，預期尤其在目前之低息環境下，兩間新「富薈」酒店會為富豪產業信託之可供分派收入帶來增長。待富薈炮台山酒店投入服務後，富豪產業信託於香港擁有之酒店總數將增加至八間，而酒店客房總數量將合共約 4,570 間客房及套房。

產業信託管理人之董事對香港之酒店業前景感到樂觀，及將致力維持富豪產業信託作為香港顯赫酒店擁有人之一之策略地位，並擁有全面服務及精選服務之多樣酒店組合。為輔助及促進其長遠業務增長，富豪產業信託將繼續審度可提升其在香港之市場定位以及其他香港以外之適當機會之增值收購機會。

證券及期貨事務監察委員會已於最近發表有關修訂《房地產投資信託基金守則》的諮詢總結，其方向為給予香港之房地產投資信託基金較大靈活性投資於物業發展及金融工具。待該等修訂一旦生效，將預期可提升香港房地產投資信託基金之競爭力以及房地產投資信託基金市場之整體吸引力。

本人謹藉此機會代表產業信託管理人之董事會全人向趙韋嘉先生於過往任職期間作出之貢獻致謝，彼已於二零一四年八月一日辭任產業信託管理人之董事之職務，並謹此歡迎陳陞鴻先生加入董事會，彼已由二零一四年八月二十六日起獲委任為產業信託管理人之執行董事－資產管理以代替趙先生。

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，二零一四年八月二十六日

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」)於二零一四年一月一日至二零一四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(包括寫字樓物業)而為富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供長遠、穩定及增長之分派及資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為強化由富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)、富薈灣仔酒店(前稱為富豪薈酒店)及富薈上環酒店所組成之香港物業之現有組合，並成為優質國際酒店及其他物業之顯赫擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

產業信託管理人、富豪承租人、酒店管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行提供資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理初步酒店、富薈灣仔酒店或富薈上環酒店。

根據相關租賃協議(「初步酒店租賃協議」)，與Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」，連同其附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司Favour Link International Limited(「富豪承租人」)訂立之初步酒店現行租約將持續至二零一五年十二月三十一日止。於二零一一年至二零一五年度，初步酒店之租金方案乃由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定(費用將由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔)。釐定將包括各初步酒店由二零一一年至二零一五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、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「市場租金方案」)。

富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而營運初步酒店。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就營運富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，富薈灣仔酒店之業務營運業績已由富豪產業信託直接入賬。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託完成收購位於上環文咸東街132-140號之新酒店富薈上環酒店，最終總代價約為港幣1,581,000,000元(「上環交易」)。於完成上環交易時，根據新租賃協議(「上環租賃協議」)，富薈上環酒店由二零一四年二月十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期再延長五年。而初步酒店及富薈灣仔酒店之酒店管理人亦根據年期為十年之酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)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。

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

租金及收入架構

初步酒店－租金架構及市場租金方案

二零一四年之市場租金方案

霍嘉禮先生(作為獨立專業物業估值師)於二零一三年六月獲共同委任，為初步酒店進行二零一四年度之租金檢討。根據二零一四年度之市場租金方案釐定，富豪承租人就初步酒店應付之基本租金總額已釐定為港幣743,000,000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」)總額超出二零一四年基本租金總額之50%計算。根據二零一四年之市場租金方案，富豪承租人毋須作出傢俬、裝置及設備儲備供款，而有關供款之責任則由富豪產業信託承擔。富豪承租人已透過由香港持牌銀行發出之第三方擔保合共港幣371,500,000元(相等於二零一四年度六個月之基本租金)作為抵押按金。二零一四年市場租金方案之詳情可參閱二零一三年八月二十六日刊發之公佈。

基本租金

富豪產業信託每月以現金方式收取各初步酒店之基本租金。於中期期間內，富豪產業信託賺取基本租金合共港幣371,500,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。由於中期期間內初步酒店之酒店經營業務物業收入淨額為港幣447,200,000元，較按比例計算之基本租金超出港幣75,700,000元，故賺取浮動租金港幣37,800,000元，即富豪產業信託分佔物業收入淨額總額超出基本租金部分之50%。

二零一五年市場租金方案之租金檢討

根據初步酒店租賃協議，將共同委任獨立專業物業估值師為初步酒店進行年度租金檢討，相關費用由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔。霍嘉禮先生(彼亦釐定二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年之市場租金方案)已於二零一四年六月獲共同委任，以進行釐定二零一五年之租金檢討程序。此租金檢討程序已於最近完成，二零一五年之年度基本租金已釐定為港幣763,000,000元，而浮動租金則仍然為物業收入淨額總額超出年度基本租金之部分之50%。有關二零一五年市場租金方案之完整詳情已載於產業信託管理人於二零一四年八月二十六日刊發之另一份公佈內。

富薈灣仔酒店－收入架構

酒店部分

截至二零一四年六月三十日止六個月，富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣21,500,000元，並產生經營業務成本及支出港幣9,200,000元。

非酒店部分

富薈灣仔酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及27樓至29樓，並已租予獨立第三方。於回顧期間，富薈灣仔酒店－非酒店部分產生之租金收入為港幣2,300,000元。

富薈上環酒店－租金架構

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

固定租金

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以現金方式收取富薈上環酒店之固定租金。租賃期內首三個租賃年度之年度租金已分別釐定為港幣79,000,000元、港幣82,950,000元及港幣86,900,000元。於二零一四年二月十日至二零一四年六月三十日期間內，富豪產業信託已賺取固定租金合共港幣30,800,000元。

租金檢討

共同委任之獨立專業物業估值師將於二零一七年二月十日至二零一九年十二月三十一日租賃期內各餘下年度及任何延長期間進行租金檢討，以釐定市場租金方案，包括市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)連同所須之抵押按金金額。

傢俬、裝置及設備儲備

根據各初步酒店租賃協議及灣仔酒店管理協議，富豪產業信託有責任維持儲備分別為更換初步酒店及富薈灣仔酒店－酒店部分之傢俬、裝置及設備之開支提供資金。為維持此儲備，富豪產業信託作出相等於每個月酒店收入總額(即客房收入、餐飲收入及酒店業務其他收入之總和)之2%金額之供款。於中期期間內，已向儲備作出港幣19,800,000元之供款，並已按擬定用途支出港幣12,900,000元。

根據上環租賃協議，富豪承租人須於首三個租賃年度為富薈上環酒店更換及/或添置任何傢俬、裝置及設備之實際成本提供資金。

業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於第31至第60頁之簡明綜合財務報表內。

香港之酒店業情況

二零一四年上半年與二零一三年上半年比較之訪港旅客數目¹

按地域劃分之訪港旅客	二零一四年	二零一四年	二零一三年	變動 (旅客數目)	變動 (%)
	上半年 (佔旅客總數 之百分比)	上半年 (旅客數目)	上半年 (旅客數目)		
中國內地	76.5%	21,822,829	18,815,195	3,007,634	16.0%
南亞及東南亞	6.4%	1,820,181	1,790,858	29,323	1.6%
北亞	4.0%	1,138,668	1,019,312	119,356	11.7%
台灣	3.5%	991,773	1,003,792	(12,019)	(1.2%)
歐洲、非洲及中東	3.9%	1,109,047	1,117,671	(8,624)	(0.8%)
美洲	2.9%	833,447	835,381	(1,934)	(0.2%)
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.2%	355,682	353,848	1,834	0.5%
澳門特區	1.6%	457,588	429,796	27,792	6.5%
總計	100.0%	28,529,215	25,365,853	3,163,362	12.5%

全球經濟持續復甦，令人鼓舞之增長跡象更有蔓延趨勢。香港之旅遊業前景仍然明朗。二零一四年上半年之訪港旅客總人數達約28,500,000人次，較去年同期增長12.5%。

中國強勁之訪港旅客人數合共達約21,800,000人次，較上一個回顧期間增長16.0%。於二零一四年上半年，中國旅客佔訪港旅客總人數之76.5%。

短途地區市場方面，來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門特區)之旅客人數增加3.9%，達致約4,400,000人次之水平。

長途地區市場之旅客仍然受到世界部分地區不明朗之經濟情況影響。來自美洲之旅客人數輕微下跌0.2%至約800,000人次，佔訪港旅客總人數之2.9%。歐洲、非洲及中東市場之訪港旅客人數亦錄得0.8%跌幅，該區之訪港旅客人數合共達約1,100,000人次，佔總人數之3.9%。

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

香港之酒店客房供應回顧

於二零一四年第一季，香港之酒店客房供應由70,017間增加613間至70,630間，輕微增加0.9%。於期間內，香港之酒店物業數目由225間增加至228間，增幅為1.3%。至二零一四年年底，預期會有21間新酒店開業，提供2,755間客房，酒店客房總供應量將達到73,385間(二零一三年財政年度：70,017間)，預計按年增長4.8%²。

酒店行業表現

客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入

香港酒店市場表現(二零一四年上半年與二零一三年上半年比較)³

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一四年 上半年	二零一三年 上半年	二零一四年 上半年	二零一三年 上半年	二零一四年 上半年	二零一三年 上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	86	84	2,446	2,368	2,104	1,989
乙級高價	91	88	1,204	1,168	1,096	1,028
中價	91	90	740	733	673	660
所有酒店	89	87	1,463	1,423	1,302	1,238

於二零一四年上半年，香港所有酒店錄得平均入住率89%，較去年同期增長2%。同時，酒店業界平均房租亦錄得每晚輕微上升港幣40元或2.8%。兩個因素促使酒店業界之平均可出租客房收入增加港幣64元，或按年增加5.2%。

富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託位於香港不同之策略性地區之七項酒店物業目前合共擁有4,232間客房及套房。於二零一四年六月三十日，富豪產業信託物業組合之物業估值總額達港幣22,749,000,000元，與於二零一三年十二月三十一日之估值港幣21,080,000,000元比較增加港幣1,669,000,000元。此增加主要因為中期期間內新增富薈上環酒店物業。

整體而言，與二零一三年上半年比較，富豪產業信託之物業組合於回顧期間錄得之經營表現令人滿意。

2 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一四年三月酒店供應情況」，二零一四年五月；產業信託管理人。

3 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一四年六月份酒店入住率報告」，二零一四年七月；產業信託管理人。

初步酒店之表現

酒店收入總額·經營業務毛利及物業收入淨額 將初步酒店由二零一四年上半年與二零一三年上半年作比較

	二零一四年 上半年 (港幣百萬元)	二零一三年 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	679.4	611.5	67.9	11.1%
餐飲收入	269.1	254.7	14.4	5.7%
其他收入	21.1	22.4	(1.3)	(5.8%)
酒店收入總額	969.6	888.6	81.0	9.1%
經營業務支出	(507.3)	(464.8)	(42.5)	9.1%
經營業務毛利	462.3	423.8	38.5	9.1%
其他支出	(35.6)	(33.0)	(2.6)	7.9%
租金收入淨額	20.5	15.8	4.7	29.7%
物業收入淨額	447.2	406.6	40.6	10.0%
統計數字				
平均房租	港幣 1,039.33 元	港幣 1,010.36 元	港幣 28.97 元	2.9%
入住率	92.9%	87.3%	5.6%	6.4%
平均可出租客房收入	港幣 965.93 元	港幣 882.15 元	港幣 83.78 元	9.5%
可供出租客房總晚數	703,185	693,230	9,955	1.4%
已出租客房晚數	653,525	605,263	48,262	8.0%

於回顧期間內，出租予富豪集團之五間初步酒店之整體表現繼續在各方面取得令人滿意之增長。初步酒店之酒店收入總額增加至港幣 969,600,000 元(二零一三年上半年：港幣 888,600,000 元)，或較去年同期增加 9.1%。經營業務毛利達港幣 462,300,000 元(二零一三年上半年：港幣 423,800,000 元)，增加港幣 38,500,000 元。同樣地，物業收入淨額錄得港幣 447,200,000 元(二零一三年上半年：港幣 406,600,000 元)，增加港幣 40,600,000 元。

於中期期間內，初步酒店之平均入住率上升至 92.9%(二零一三年上半年：87.3%)，而平均房租則增加港幣 28.97 元達港幣 1,039.33 元(二零一三年上半年：港幣 1,010.36 元)，增幅為 2.9%。平均可出租客房收入增加至港幣 965.93 元(二零一三年上半年：港幣 882.15 元)，增加港幣 83.78 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接近 100%。而平均房租及平均可出租客房收入均達致約港幣 1,193 元，較去年同期呈報之港幣 1,163 元增加 2.5%。

富薈上環酒店之表現

富薈上環酒店於二零一四年六月開業。於回顧期間內，根據於二零一四年二月十日收購日期起生效之上環租賃協議之條款預先釐定，富豪產業信託賺取固定租金收入。

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二零一三年同期比較之分析載列如下。

	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	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	371.5	79.2	367.0	88.4
浮動租金	37.8	8.0	19.8	4.8
其他收入	5.4	1.1	5.1	1.2
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	21.5	4.6	21.0	5.1
租金收入	2.3	0.5	2.4	0.5
富薈上環酒店				
租金收入	30.8	6.6	—	—
租金及酒店收入總額	469.3	100.0	415.3	100.0
物業經營業務支出	(5.7)	(1.2)	(5.5)	(1.3)
酒店經營業務支出	(9.2)	(2.0)	(9.1)	(2.2)
租金及酒店收入淨額	454.4	96.8	400.7	96.5

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－酒店部分及富薈上環酒店之酒店物業管理服務由酒店管理人根據相關酒店管理協議提供。

可供分派收入及分派政策

根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於其可供分派收入總額之90%以及產業信託管理人目前之政策已遵守該規定。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。

中期期間之未經審核可供分派收入為港幣256,600,000元，相當於每個基金單位有權收取中期分派約港幣0.0788元。

二零一四年中期分派

產業信託管理人之董事議決宣派中期期間之分派為每基金單位港幣0.074元。中期分派將派付予於二零一四年九月十七日登記在基金單位持有人名冊內之基金單位持有人。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一四年九月十五日(星期一)至二零一四年九月十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有二零一四年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一四年九月十二日(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於二零一四年十月八日或前後寄出。

收購事項－完成上環交易

根據富豪產業信託與P&R Holdings Limited(「P&R Holdings」)就收購發展中之新富薈上環酒店(「上環交易」)訂立之購股協議，於二零一四年二月十日，上環交易已按總代價約港幣1,581,100,000元完成，包括購買價港幣1,580,000,000元及流動資產調整港幣1,100,000元。該代價乃透過下列方法支付：(a)使用按金港幣948,000,000元；(b)動用二零一四年上環融資(定義見本文)項下之定期貸款港幣632,000,000元；及(c)利用富豪產業信託之內部資源港幣1,100,000元。

富薈上環酒店已於二零一四年六月開始酒店業務。該34層高之酒店共有248間客房，包括223間標準客房及25間套房。

物業組合之估值

截至二零一四年六月三十日，富豪產業信託於其組合之七項物業評估總值為港幣22,749,000,000元(二零一三年十二月三十一日：六項物業為港幣21,080,000,000元)。物業組合包括已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分，以及已分類為物業、廠房及設備之自行經營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一四年六月三十日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一四年	二零一三年	% 變動
		六月三十日 估值 港幣百萬元	十二月三十一日 估值 港幣百萬元	
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	3,480	3,440	+1.2%
富豪香港酒店	香港島	4,290	4,290	-
富豪九龍酒店	九龍	5,510	5,480	+0.5%
富豪東方酒店	九龍	2,200	2,230	-1.3%
麗豪酒店	新界	4,800	4,760	+0.8%
		20,280	20,200	+0.4%
富蒼灣仔酒店	香港島	889	880	+1.0%
富蒼上環酒店	香港島	1,580	不適用	不適用
整體物業組合		22,749	21,080	+7.9%

截至二零一四年六月三十日，物業組合已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行估值，彼為富豪產業信託之主要估值師，並由受託人根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文所委任。

第一太平戴維斯(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會評估準則(二零一二版本)」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涉及之物業組合之市值。第一太平戴維斯乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，亦採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

資產淨值

於二零一四年六月三十日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣4.858元，相比二零一三年十二月三十一日之每基金單位為港幣4.843元。

資本性增值項目

五間初步酒店合共約310間客房及套房已定於二零一四年不同時段暫停營業，以根據持續進行之資產增值計劃進行翻新及升級工程。據此，140間客房之翻新工程已於二零一四年六月三十日或之前完成並已恢復營運。此外，亦計劃進行若干工程設施及更換工程項目。

財務回顧及融資策略

於二零一四年六月三十日，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1,937,800,000元及不同到期條款之銀行貸款融資最高達港幣5,930,000,000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。

於二零一三年三月，根據中期票據計劃透過私人配售，發行一系列於二零一八年三月到期之五年期無抵押票據，總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%(「二零一三年三月票據」)。於二零一三年五月，透過銀團配售，發行另一系列於二零一八年五月到期之五年期無抵押票據，總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%(「二零一三年五月票據」)。該兩項票據之總所得款項淨額約為港幣1,920,900,000元，已用作支付有關收購富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之按金及可退還現金抵押。

交易經獨立基金單位持有人批准後，已於二零一三年七月二十二日支付按金及可退還現金抵押款項。根據購股協議及期權協議之條款，P&R Holdings由富豪產業信託付款日期起至按金或可退還現金抵押退還予受託人之各自日期止就按金及可退還現金抵押按年利率4.3047%每季支付利息予富豪產業信託。於二零一四年六月三十日，僅港幣990,000,000元之可退還現金抵押仍為按金。

貸款融資

於二零一四年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣5,930,000,000元，當中包括以五間初步酒店中之三間作出抵押之定期及循環貸款融資港幣4,800,000,000元、由富薈灣仔酒店作出抵押之貸款融資港幣340,000,000元及由富薈上環酒店作出抵押之定期及循環貸款融資最高達港幣790,000,000元。

初步酒店之融資

最高達港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環融資(「二零一三年貸款融資」)之協議由富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)於二零一三年七月二十三日訂立，至二零一八年七月止為期五年，並以五間初步酒店中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。二零一三年貸款融資按HIBOR基準計息。於二零一四年六月三十日，二零一三年貸款融資之未償還金額為港幣4,600,000,000元，包括定期貸款融資全額及循環融資港幣100,000,000元。

富薈灣仔酒店之融資

富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司 Sonnix Limited 就富薈灣仔酒店(前稱為「富豪薈酒店」)安排港幣 340,000,000 元之雙邊貸款融資(「富薈融資」)。富薈融資至二零一五年二月止為期三年。於二零一四年六月三十日，未償還之貸款融資為港幣 323,800,000 元。

富薈上環酒店之融資

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司 Tristan Limited 就富薈上環酒店安排另一項最高達港幣 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港幣 158,000,000 元之循環融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資至二零一九年二月止為期五年。於二零一四年六月三十日，已動用之二零一四年上環融資包括定期貸款全額及循環融資港幣 100,000,000 元。

管理利率之波動

為對沖利率波動，富豪產業信託設置若干利率掉期安排。於二零一四年六月三十日，其貸款融資總額約 51% 之利息成本已透過多項針對浮動 HIBOR 之普通利率掉期設定為固定利率。應付對沖銀行之固定年利率介乎 0.355% 至 0.483%，到期日為二零一五年三月。

資產負債比率及現金

於二零一四年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為 31.8%，即尚未償還貸款及債務總額合共港幣 7,593,600,000 元，當中計及：(a) 有關根據中期票據計劃發行之二零一三年三月票據及二零一三年五月票據之債務合共港幣 1,937,800,000 元；(b) 二零一三年貸款融資港幣 4,600,000,000 元；(c) 富薈融資港幣 323,800,000 元；及 (d) 二零一四年上環融資港幣 732,000,000 元，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣 23,896,800,000 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。

於二零一四年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款分別為港幣 52,700,000 元及港幣 43,800,000 元，而未動用之循環融資為港幣 258,000,000 元。富豪產業信託維持充足現金儲備並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

於二零一四年六月三十日，富豪產業信託五項物業(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、麗豪酒店、富薈灣仔酒店及富薈上環酒店)之總面值為港幣 15,039,000,000 元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

公眾持有量

於二零一四年六月三十日，已發行在外之基金單位總數為3,257,431,189個。請參閱第54頁之簡明綜合財務報表附註二十。

於二零一四年六月三十日，根據產業信託管理人可公開取得及向產業信託管理人之董事匯報之資料，公眾持有已發行及發行在外基金單位超過25%。

發行新基金單位

於中期期間內，並無發行新基金單位。

僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於中期期間內均無回購、出售或贖回任何基金單位。

重大收購或出售房地產

除本文所披露有關於二零一四年二月十日完成向P&R Holdings收購富薈上環酒店外，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。

中期期間後事項

於中期期間後，富豪產業信託於二零一四年七月二十八日進一步完成收購位於香港北角麥連街14-20號之另一間新酒店，總代價約為港幣1,651,400,000元，包括最終行使價港幣1,650,000,000元及流動資產調整約港幣1,400,000元（「北角交易」）。此新酒店將以「富薈酒店」品牌命名為「富薈炮台山酒店」。該酒店設計共有338間客房。

於完成北角交易時，根據新租賃協議，富薈炮台山酒店由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。而初步酒店、富薈灣仔酒店及富薈上環酒店之酒店管理人亦根據年期為十年之酒店管理協議再委任為富薈炮台山酒店之酒店管理人，任期於二零一四年七月二十八日開始。富薈炮台山酒店預計將於二零一四年九月開始酒店業務。

同時，根據由紀慧投資有限公司（乃富薈炮台山酒店之直接控股公司及於二零一四年七月二十八日完成北角交易時成為富豪產業信託全資擁有之附屬公司）訂立之融資協議，一間銀行已授出融資總額港幣825,000,000元之五年期新貸款融資（「二零一四年炮台山融資」），包括(a)最高達港幣660,000,000元之定期貸款融資；及(b)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按HIBOR基準計息。

有關北角交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日、二零一四年五月十五日、二零一四年七月十四日及二零一四年七月二十八日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

於完成北角交易時，富豪產業信託之資產負債比率為33.6%。此比率乃按於二零一四年六月三十日之資產總值及債項總額計算，並已計及(i)於完成時支付之最終行使價港幣1,650,000,000元之餘額；及(ii)於完成時動用二零一四年炮台山融資之金額。

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房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之相關條文、適用於富豪產業信託之上市規則相關條文、信託契約及循規手冊。

產業信託管理人之董事會

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

董事或產業信託管理人買賣富豪產業信託證券

產業信託管理人已採納循規手冊所載之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)，其條款不低於上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所訂明之標準。根據產業信託管理人作出特定查詢後，產業信託管理人之董事及產業信託管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。

董事資料之變更

於富豪產業信託之二零一三年年報刊發後，產業信託管理人獲知會以下董事資料之變更：

董事姓名	變更詳情
趙韋嘉先生	— 辭任產業信託管理人之執行董事及披露委員會成員職務，均由二零一四年八月一日起生效。
陳陞鴻先生	— 獲委任為產業信託管理人之執行董事及披露委員會成員，均由二零一四年八月二十六日起生效。
高來福先生	— 不再擔任聯交所上市公司泰山石化集團有限公司(「泰山」)之獨立非執行董事及審核委員會主席職務，均由二零一四年二月二十七日起生效。
石禮謙先生	— 辭任聯交所上市公司新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事職務，由二零一四年五月十二日起生效。 — 不再擔任泰山之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員職務，均由二零一四年二月二十七日起生效。

關連人士交易

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

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

百利保關連人士集團及富豪關連人士集團

(a) 購股協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託（透過受託人）與P&R Holdings Limited（「P&R Holdings」，乃由百利保及富豪均等擁有之合營公司，因此為百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司）、百利保、富豪及產業信託管理人訂立購股協議，據此，受託人同意收購Plentiful Investments Limited（乃為P&R Holdings之全資擁有附屬公司，其透過其全資擁有附屬公司Tristan Limited（「富薈上環酒店－物業公司」）間接持有位於上環文咸東街132-140號當時發展中之新酒店（「上環酒店」）之100%已發行股本及股東貸款，購買價為港幣1,580,000,000元，有關代價乃根據獨立物業估值師於二零一三年六月二十五日按已竣工基準進行之估值釐定。上環交易已獲獨立基金單位持有人於二零一三年七月十八日舉行之基金單位持有人特別大會上批准。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託以最終總代價約港幣1,581,100,000元（包括購買價港幣1,580,000,000元及流動資產調整港幣1,100,000元）完成上環交易。上環酒店已以「富薈酒店」品牌命名為「富薈上環酒店」。該34層高之富薈上環酒店，擁有248間客房，其中223間為標準客房、18間為單房套房及7間為兩房套房。

上環交易完成後，富豪產業信託集團之成員公司與富豪關連人士集團及百利保關連人士集團之成員公司於二零一四年二月十日就富薈上環酒店之稅務彌償保證契約、室內裝修代理契約、新租賃協議、新租賃擔保及新酒店管理協議訂立多項關連人士交易。有關上環交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

(b) 期權協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託(透過受託人)與P&R Holdings(為百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司)、百利保、富豪及產業信託管理人訂立期權協議，據此，受託人獲授予認購期權(「北角期權」)，賦予富豪產業信託(或其受託人或代名人)權利(由產業信託管理人全權酌情)收購Fortune Mine Limited(P&R Holdings之全資擁有附屬公司，透過其全資擁有附屬公司間接擁有位於香港北角麥連街14-20號當時由P&R Holdings發展之新酒店(「北角酒店」)之100%已發行股本及股東貸款，初步行使價為港幣1,650,000,000元，有關行使價乃根據獨立物業估值師於二零一三年六月二十五日按已竣工基準進行之估值釐定(「北角交易」)。北角期權已獲獨立基金單位持有人於二零一三年七月十八日舉行之基金單位持有人特別大會上批准。北角酒店設計為32層高，擁有338間客房。於二零一四年五月八日，產業信託管理人及受託人收到P&R Holdings就北角酒店已取得根據香港法例第123章《建築物條例》下所規定之入伙紙之通知。於二零一四年五月十五日，受託人(按產業信託管理人之指示)向P&R Holdings發出行使通知，有條件行使北角期權。

由獨立物業估值師所評估截至二零一四年四月三十日(即就北角酒店獲發入伙紙之前一個月之最後一日)之北角酒店更新估值為港幣1,650,000,000元，與北角酒店之初步評估值相同。因此，北角期權之最終行使價已設定為港幣1,650,000,000元，在流動資產調整之規限下，有關金額將由P&R Holdings於北角交易完成前即時作出通知且該金額之上限為港幣1,500,000元。

於中期期間後，富豪於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會上就行使北角期權及完成北角交易根據上市規則之規定獲得其獨立股東之進一步批准(作為行使後完成條件)。於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託按最終行使價港幣1,650,000,000元加流動資產調整約港幣1,400,000元完成北角交易。於完成北角交易後，受託人(代表富豪產業信託)及/或富豪產業信託集團成員公司與富豪關連人士集團及/或百利保關連人士集團之成員公司訂立(i)稅務彌償保證契約；(ii)室內裝修代理契約；(iii)新租賃協議；(iv)新租賃擔保；及(v)新酒店管理協議，全部日期均為二零一四年七月二十八日，並以期權協議所載之協定形式訂立。

有關北角交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日、二零一四年二月十日、二零一四年五月十五日、二零一四年七月十四日及二零一四年七月二十八日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

(c) 賣方融資協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託(透過受託人(作為借款人))而與百富金融財務有限公司(作為貸款人，為百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司)就賣方融資額(「賣方融資額」)訂立融資函件(「賣方融資函件」)，該賣方融資額為一筆港元兩年期無抵押備用貸款融資額，最高本金總額為港幣1,457,000,000元，可分兩次提取，年利率為4.375%，利息須於每季支付。據此，倘完成上環交易及／或北角交易所需資金出現短絀情況，而產業信託管理人認為，於分別完成上環交易及北角交易時未能獲得條款及條件均為其所滿意之其他融資選擇，則富豪產業信託可提取賣方融資額。有關賣方融資之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日及二零一三年七月十八日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

(d) 上環室內裝修代理契約

為促使於上環交易完成時室內裝修計劃尚未完成之任何工程進行，百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司P&R Contracting Agency Limited(「室內裝修代理」)、百利保、富豪、富薈上環酒店－物業公司與產業信託管理人於二零一四年二月十日訂立室內裝修代理契約(「上環室內裝修代理契約」)，據此，富薈上環酒店－物業公司委任室內裝修代理代其管理及解決室內裝修合約。室內裝修代理承諾就富薈上環酒店－物業公司因室內裝修合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並同意(其中包括)於款項到期或應付時代表富薈上環酒店－物業公司支付所有款項，及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據室內裝修合約須履行之職責。有關此項關連人士交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

(e) 上環稅務彌償保證契約

於二零一四年二月十日上環交易之完成日期，P&R Holdings、百利保、富豪、受託人(代表富豪產業信託)、Plentiful Investments Limited與富薈上環酒店－物業公司以(就上環交易之購股協議)受託人、Plentiful Investments Limited及富薈上環酒店－物業公司為受益人訂立稅務彌償保證契約(「上環稅務彌償保證契約」)。根據上環稅務彌償保證契約，P&R Holdings及百利保連同富豪作為擔保人(各擔保人按個別基準以相等比例)承諾並與各自受益人協定，其將應各自受益人之要求就(其中包括)因或涉及於完成上環交易時或之前發生之任何事件或就於完成上環交易時或之前Plentiful Investments Limited及／或富薈上環酒店－物業公司所賺取、應計或已收之任何收入、盈利或收益而引起之任何稅務負債作出彌償。P&R Holdings、百利保及富豪為百利保關連人士集團及／或富豪關連人士集團之成員公司，而Plentiful Investments Limited及富薈上環酒店－物業公司為富豪產業信託集團之成員公司。有關此項關連人士交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

富豪關連人士集團

(a) 初步酒店租賃協議

初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司、Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、沙田麗豪酒店有限公司及利高賓有限公司(就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店及富豪九龍酒店而言)(統稱「初步酒店一物業公司」，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。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。初步酒店租賃協議根據現行條款將於二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各初步酒店租賃協議之條款，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，須由富豪承租人持有。

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、浮動租金及其他租金收入)總額約為港幣414,700,000元。

(b) 初步酒店管理協議

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過由(1)有關初步酒店一物業公司、(2)富豪承租人、(3)酒店管理人、(4)Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立由二零零七年三月十六日起計為期二十年之初步酒店管理協議，委託富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)經營及管理有關初步酒店。

各初步酒店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。

富豪承租人与酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員公司。

(c) 初步酒店租賃擔保

富豪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。租賃擔保(「初步酒店租賃擔保」)亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

(d) 初步酒店商標特許契約

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

(e) 灣仔酒店管理協議

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

(f) 上環租賃協議

於二零一四年二月十日，富薈上環酒店－物業公司就租賃富薈上環酒店與富豪承租人訂立租賃協議(「上環租賃協議」)。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。上環租賃協議之年期於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。根據上環租賃協議之條款，富豪承租人需向富薈上環酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由富薈上環酒店－物業公司所持有之富薈上環酒店。因此，於上環租賃協議之年期內來自經營富薈上環酒店所取得之所有收入，均由富豪承租人持有。有關此項關連人士交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

於二零一四年二月十日上環租賃協議之開始日期至二零一四年六月三十日期間內，上環租賃協議項下之合約租金收入總額約為港幣30,800,000元。

(g) 上環租賃擔保

根據於二零一四年二月十日訂立之租賃擔保(「上環租賃擔保」)，富豪擔保：(a)富豪承租人按富薈上環酒店－物業公司或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)之要求，向富薈上環酒店－物業公司及受託人支付根據上環租賃協議不時欠負或應付予富薈上環酒店－物業公司之所有款項(包括但不限於所有租金、其他支出及開支、利息、欠款利息、費用及成本)之責任，及(b)上環租賃協議所載及富豪承租人需遵守及履行之所有條款、條件、契諾、協議及責任將獲遵守及履行。有關此項關連人士交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

(h) 上環酒店管理協議

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與富豪關連人士集團之成員公司酒店管理人就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之新酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)，由二零一四年二月十日起開始。酒店管理人獲委聘擔任富薈上環酒店之獨家經營商及管理人，以於上環酒店管理協議經營年期間，監督、指導及控制富薈上環酒店業務之管理、營運及推廣工作。有關此項關連人士交易之其他詳情，可參閱產業信託管理人於二零一三年六月二十九日、二零一三年七月十八日及二零一四年二月十日刊發之相關公佈，以及於二零一三年六月二十九日刊發致基金單位持有人之相關通函。

產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司已獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於中期期間內，就提供有關服務合共約港幣64,200,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

- (a) 證監會已於二零零七年三月五日就上述初步酒店租賃協議、初步酒店管理協議、初步酒店租賃擔保及初步酒店商標特許契約，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定，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(「初步酒店－富豪關連人士集團豁免」)。

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。

- (b) 證監會已於二零一三年七月十七日就富豪產業信託集團成員公司與富豪關連人士集團成員公司於上環交易及／或北角交易完成時及之後訂立／或將予訂立有關富薈上環酒店(「上環酒店－富豪關連人士集團豁免」)及／或北角酒店之新租賃協議、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酒店－富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

受託人關連人士集團

公司融資交易

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

一般銀行服務

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

受託人費用

受託人關連人士集團成員公司德意志信託(香港)有限公司獲委任為富豪產業信託之受託人。於中期期間，富豪產業信託已根據信託契約就此方面獲提供之服務向受託人支付合共約港幣2,100,000元之費用。

豁免嚴格遵守

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

於中期期間內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

估值師關連人士集團

第一太平戴維斯為估值師關連人士集團成員，獲委任為富豪產業信託之主要估值師。於中期期間內，第一太平戴維斯就提供估值及其他服務而收取合共約港幣 600,000 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

截至二零一四年六月三十日，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	佔於二零一四年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 ^(*)
Century City International Holdings Limited(「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註 i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited(「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註 i 及 ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited(「百利保」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited(「RBVI」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註 ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註 ix)	11.45%

附註：

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

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI截至二零一四年六月三十日持有百利保約62.21%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由RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI截至二零一四年六月三十日持有富豪約61.77%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (x) 概約百分率乃根據截至二零一四年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，截至二零一四年六月三十日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

截至二零一四年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下權益，而(a)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)根據上市規則之標準守則須以其他方式知會產業信託管理人及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)：

產業信託管理人及產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一四年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,443,033,102個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生截至二零一四年六月三十日持有世紀城市約58.24%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (iii) 概約百分率乃根據截至二零一四年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，截至二零一四年六月三十日，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(亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位中擁有權益外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。

表現概覽

於二零一四年六月三十日

	截至 二零一四年 六月三十日 附註	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月	截至 二零一零年 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)	15,825.4	15,975.2	13,174.2	11,680.5	9,427.5
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	4.858	4.904	4.044	3.586	2.918
期內之最高成交價(港幣)	— 2.32	2.75	2.18	2.66	1.98
期內之最低成交價(港幣)	1.98	2.15	1.68	2.24	1.65
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	59.24%	56.16%	58.46%	37.53%	43.45%
每基金單位之分派收益率	二 3.54%	2.85%	3.50%	2.25%	4.70%

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、 截至二零一四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元除以於二零一四年六月三十日(即期內之最後交易日)之收市價港幣2.09元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第36頁「分派表」一節內。

簡明綜合財務報表

簡明綜合損益表

截至二零一四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 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收入			
租金收入總額	四	447,828	394,319
酒店收入總額	四	21,482	20,990
		469,310	415,309
物業及酒店經營業務支出		(14,939)	(14,587)
租金及酒店收入淨額	四	454,371	400,722
利息收入及其他	五	26,311	1,692
折舊	十一	(4,241)	(4,164)
投資物業公平值之變動	十二	73,964	124,793
產業信託管理人費用	六	(64,244)	(43,848)
信託、專業及其他支出	七	(6,389)	(11,197)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	(103,770)	(86,616)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		376,002	381,382
所得稅開支	九	(56,393)	(45,974)
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		319,609	335,408
融資成本—基金單位持有人分派		(270,367)	(250,822)
計及基金單位持有人分派後之期內盈利		49,242	84,586
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十	港幣0.098元	港幣0.103元

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 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		319,609	335,408
其他全面收益／(虧損)			
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
現金流量對沖：			
現金流量對沖公平值之變動		(4,395)	4,807
自對沖儲備轉撥至簡明綜合損益表		3,118	2,903
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		(1,277)	7,710
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：			
物業重估之收益／(虧損)	十一	3,993	(57,622)
所得稅之影響	十九	(659)	9,508
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)淨額		3,334	(48,114)
期內其他全面收益／(虧損)(除稅後)		2,057	(40,404)
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收益總額		321,666	295,004

簡明綜合財務狀況表

截至二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	700,000	700,000
投資物業	十二	22,049,000	20,380,000
按金		—	948,000
非流動總資產		22,749,000	22,028,000
流動資產			
應收賬項	十三	38,257	54,897
預付款項、按金及其他應收賬項		1,012,291	1,018,293
應收關連公司款項		711	209
可收回稅項		—	1,470
有限制現金	十四	43,813	51,868
現金及現金等值項目		52,739	48,214
流動總資產		1,147,811	1,174,951
總資產		23,896,811	23,202,951
流動負債			
應付賬項	十五	62,073	131,936
已收按金		124	2,673
其他應付賬項及應計費用		30,516	38,403
付息之銀行債項	十六	522,238	154,794
衍生金融工具	十八	5,347	—
應付稅項		28,097	7,818
流動總負債		648,395	335,624
流動資產淨值		499,416	839,327
扣除流動負債後總資產		23,248,416	22,867,327

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	5,073,731	4,762,627
其他債項	十七	1,924,051	1,922,720
衍生金融工具	十八	—	4,076
已收按金		2,653	—
遞延稅項負債	十九	422,546	403,768
非流動總負債		7,422,981	7,093,191
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		8,071,376	7,428,815
基金單位持有人應佔資產淨值			
		15,825,435	15,774,136
已發行基金單位數目			
	二十	3,257,431,189	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
	二十一	港幣4.858元	港幣4.843元

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

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

截至二零一三年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	對沖儲備 (未經審核)	物業		總計 (未經審核)
				重估儲備 (未經審核)	保留盈利 (未經審核)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(1,497)	261,163	7,223,148	15,931,046
期內盈利	—	—	—	—	335,408	335,408
期內其他全面收益/(虧損)：						
現金流量對沖	—	—	7,710	—	—	7,710
物業重估之虧損(除稅後)	—	—	—	(48,114)	—	(48,114)
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面收益總額	—	—	7,710	(48,114)	335,408	295,004
轉撥酒店物業之折舊	—	—	—	(1,285)	1,285	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(250,822)	(250,822)
於二零一三年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>6,213</u>	<u>211,764</u>	<u>7,309,019</u>	<u>15,975,228</u>

分派表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 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		319,609	335,408
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(e)	(19,822)	(18,191)
發債成本之攤銷		8,880	12,482
投資物業公平值之變動		(73,964)	(124,793)
折舊		4,241	4,164
外匯兌換差額(淨額)		(448)	—
遞延稅項支出		18,119	13,654
期內可供分派收入	(a)	256,615	222,724
每基金單位分派	(a)、(b)、(c)及(d)	港幣0.074元	港幣0.067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(「可供分派收入總額」)(定義見信託契約)總額之90%，以及產業信託管理人目前之政策已遵守該規定。
- 每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人議決作出截至二零一四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(截至二零一三年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.067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」)。就截至二零一四年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一四年九月十七日。此中期分派將於二零一四年十月八日或前後支付予基金單位持有人。
- (c) 預期有權收取二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日期間之分派之基金單位數目為3,257,431,189。此計算並無考慮可能於簡明綜合財務報表獲批准後但於記錄日期前購回及註銷之任何基金單位或已發行基金單位數目之任何其他變動。
- (d) 產業信託管理人於二零一四年八月二十六日議決及宣派截至二零一四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，而將於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。
- (e) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店(統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」)及富薈灣仔酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之金額合共為港幣19,800,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣18,200,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四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 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量淨額	209,746	338,421
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(248)	(1,786)
添置投資物業	(15,036)	(53,207)
收購投資物業	(1,580,000)	—
按金之減額	948,000	—
有限制現金之減額／(增額)	7,871	(8,781)
已收利息	33,772	—
投資活動所用現金流量淨額	(605,641)	(63,774)
融資活動之現金流量		
新銀行債項，扣除發債成本	724,100	—
償還銀行債項	(53,600)	(3,600)
其他債項之增額，扣除發債成本	—	1,920,457
已付分派	(270,367)	(250,822)
有限制現金之減額／(增額)	287	(429)
融資活動所得現金流量淨額	400,420	1,665,606
現金及現金等值項目變動淨額	4,525	1,940,253
期初之現金及現金等值項目	48,214	25,364
期末之現金及現金等值項目	52,739	1,965,617
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	52,739	813,910
於收購時原定到期日少於三個月之定期存款	—	1,151,707
	52,739	1,965,617

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零零六年十二月十一日(成立日期)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約所修訂)(「信託契約」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)所規管。

富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、服務式住宅及商用物業(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分別位於香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

二、 編製基準

二.一 合規聲明

本簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。此外，本簡明綜合財務報表亦載有證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》以及《聯交所證券上市規則》附錄16之適用披露規定。

二.二 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備、投資物業及衍生金融工具按公平值計算除外。本簡明綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最接近之千元(另有指示者除外)。

編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致，惟採納下列自本集團於二零一四年一月一日或之後開始期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) – 投資實體之修訂
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號 金融工具：呈列 – 抵銷金融資產及 金融負債之修訂
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號 資產減值 – 非金融資產之可回收金額 之披露之修訂
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號 金融工具：確認及計量 – 衍生工具之更替及 對沖會計處理之延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵稅

採納新增及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

三、業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為上述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(即投資在初步酒店及富薈上環酒店上)；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上)。

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	445,504	2,324	447,828
酒店收入總額	—	21,482	21,482
總計	<u>445,504</u>	<u>23,806</u>	<u>469,310</u>
分類業績	<u>439,984</u>	<u>14,387</u>	<u>454,371</u>
投資物業公平值之變動	64,964	9,000	73,964
折舊	—	(4,241)	(4,241)
利息收入及其他			26,311
產業信託管理人費用			(64,244)
信託、專業及其他支出			(6,389)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(103,770)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>376,002</u>

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	391,885	2,434	394,319
酒店收入總額	—	20,990	20,990
總計	<u>391,885</u>	<u>23,424</u>	<u>415,309</u>
分類業績	<u>386,653</u>	<u>14,069</u>	400,722
投資物業公平值之變動	116,793	8,000	124,793
折舊	—	(4,164)	(4,164)
利息收入及其他			1,692
產業信託管理人費用			(43,848)
信託、專業及其他支出			(11,197)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(86,616)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>381,382</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。

於二零一四年六月三十日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備之公平值分別為港幣21,860,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣20,200,000,000元)及港幣889,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣880,000,000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

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

	截至二零一三年六月三十日止六個月		
	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
資本開支	<u>53,207</u>	<u>1,786</u>	<u>54,993</u>

資本開支包括於投資物業上之添置與新增之物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

港幣445,504,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣391,885,000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

收入亦為本集團之營業額，指期內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額以及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下兩項之總和：

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

租金及酒店收入淨額之分析如下：

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 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(附註)	409,349	386,809
－富薈灣仔酒店－非酒店部分	2,324	2,434
－富薈上環酒店	30,800	—
其他收入	5,355	5,076
	447,828	394,319
物業經營業務支出	(5,772)	(5,471)
租金收入淨額	442,056	388,848
酒店收入總額	21,482	20,990
酒店經營業務支出	(9,167)	(9,116)
酒店收入淨額	12,315	11,874
租金及酒店收入淨額	454,371	400,722

附註：

租金收入分析如下：

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	371,500	367,000
浮動租金	37,849	19,809
	409,349	386,809

五、 利息收入及其他

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	146	1,674
按金利息收入	25,717	—
外匯兌換差額(淨額)	448	3
雜項	—	15
	<u>26,311</u>	<u>1,692</u>

六、 產業信託管理人費用

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	34,525	31,541
浮動費用	13,919	12,307
收購費用	15,800	—
	<u>64,244</u>	<u>43,848</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

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

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一四年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱於二零一三年十二月六日刊發之富豪產業信託公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	930	860
法律及其他專業費用	3,006	7,258
受託人費用	2,061	1,995
其他支出	392	1,084
	<u>6,389</u>	<u>11,197</u>

八、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息總開支：		
須於五年內償還全部之附息銀行債項之利息開支	50,971	56,550
須於五年內償還全部之其他債項之利息開支	40,452	14,431
發債成本之攤銷	8,880	12,482
	<u>100,303</u>	<u>83,463</u>
衍生金融工具公平值之變動		
－現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	3,118	2,903
貸款承諾費	349	—
貸款委託費	—	250
	<u>103,770</u>	<u>86,616</u>

九、所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按16.5%(截至二零一三年六月三十日止六個月：16.5%)撥備。

	截至二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	38,274	32,320
遞延(附註十九)	18,119	13,654
期內稅項總支出	56,393	45,974

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319,609,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣335,408,000元)及期內3,257,431,189個已發行基金單位(截至二零一三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0.098元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣0.103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(截至二零一三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
於二零一三年一月一日	740,000
添置	3,023
重估虧損	(34,876)
年內折舊撥備	(8,147)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日(經審核)及二零一四年一月一日	700,000
添置	248
重估盈餘	3,993
期內折舊撥備	(4,241)
	<hr/>
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u>700,000</u>

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人已根據物業性質、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、廠房及設備由獨立專業物業估值師及富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行重估，於二零一四年六月三十日估值為港幣700,000,000元。二零一四年六月三十日重估產生之重估盈餘港幣3,993,000元已計入其他全面收益。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級。

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

倘本集團之物業、廠房及設備在簡明綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣422,191,000元。

本集團之酒店物業之詳情載於第64頁。

十二、投資物業

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)。

	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日	20,130,000	162,000	20,292,000
公平值之變動	(108,749)	18,000	(90,749)
於年內之資本開支	178,749	—	178,749
於二零一三年十二月三十一日(經審核)及 二零一四年一月一日	20,200,000	180,000	20,380,000
添置(附註二十二)	1,580,000	—	1,580,000
公平值之變動	64,964	9,000	73,964
於期內之資本開支	15,036	—	15,036
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u>21,860,000</u>	<u>189,000</u>	<u>22,049,000</u>

本集團之投資物業由獨立專業物業估值師及富豪產業信託之主要估值師第一太平戴維斯進行重估，於二零一四年六月三十日估值為港幣22,049,000,000元。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連人士及其他商業租戶，其他詳情載於簡明綜合財務報表附註二十三(a)中。

投資物業於公平值等級被分類為第三級。

本集團之投資物業位於香港，並以中期至長期租約持有。五間初步酒店之其中三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)連同富薈上環酒店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63頁至第64頁。

十三、應收賬項

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收浮動租金	37,849	53,688
其他應收賬項	408	1,209
	<u>38,257</u>	<u>54,897</u>

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

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

其他應收賬項之除賬期限一般為三十日。本集團監控其尚未收款之應收賬項及減低任何應收賬項所帶來的信貸風險。

十四、有限制現金

本集團之有限制現金主要限定用作支付融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供初步酒店及富薈灣仔酒店一酒店部分使用之傢俬、裝置及設備儲備之資金及有關富薈灣仔酒店一非酒店部分若干租戶之按金之用途。

十五、應付賬項

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	61,214	131,792
其他應付賬項	859	144
	<u>62,073</u>	<u>131,936</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。

本集團於報告期末應付賬項，根據發票日期即三個月內到期。

十六、附息之銀行債項

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項	5,655,800	4,977,400
發債成本	(59,831)	(59,979)
	<u>5,595,969</u>	<u>4,917,421</u>
分類為流動負債之部分	(522,238)	(154,794)
非流動部分	<u>5,073,731</u>	<u>4,762,627</u>
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	522,238	154,794
於第二年	—	319,841
於第三至第五年(包括首尾兩年)	5,073,731	4,442,786
	<u>5,595,969</u>	<u>4,917,421</u>

最高達港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環融資(「二零一三年貸款融資」)之協議由富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)於二零一三年七月二十三日訂立，至二零一八年七月止為期五年，並以五間初步酒店中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一四年六月三十日，二零一三年貸款融資之未償還金額為港幣4,600,000,000元，包括定期貸款融資全額及循環融資港幣100,000,000元。定期貸款融資已全數用作為本金額相同之先前定期貸款融資進行提早再融資，而循環融資則用作富豪產業信託之一般企業資金需要。本集團訂立利率掉期安排，以對沖定期貸款融資之利率風險，名義金額為港幣30億元，詳情載於附註十八。

富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司Sonnix Limited就富薈灣仔酒店安排港幣340,000,000元之雙邊貸款融資(「富薈融資」)。富薈融資至二零一五年二月止為期三年，並無安排利率對沖。於二零一四年六月三十日，未償還之貸款融資為港幣323,800,000元，當中港幣3,600,000元為每季還款，餘額港幣320,200,000元於二零一五年二月二十四日到期。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司Tristan Limited就富薈上環酒店安排另一項最高達港幣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港幣158,000,000元之循環融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資至二零一九年二月止為期五年，並無安排利率對沖。於二零一四年六月三十日，已動用之二零一四年上環融資包括定期貸款全額及循環融資港幣100,000,000元。

貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年1.45%至每年2.6%計息。

二零一三年貸款融資、富薈融資及二零一四年上環融資項下之銀行債項由富豪產業信託及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)及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

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之其他債項之票面值	1,937,800	1,938,250
折讓及發行成本	(13,749)	(15,530)
	<u>1,924,051</u>	<u>1,922,720</u>

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

十八、衍生金融工具

	負債	
	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>5,347</u>	<u>4,076</u>

本集團利用利率掉期以盡量減低其浮動利率定期貸款若干部分之利率變動產生之風險。於二零一四年六月三十日，利率掉期總額為名義金額港幣30億元(二零一三年十二月三十一日：港幣30億元)(附註十六)。該等利率掉期於二零一五年三月九日到期，而於二零一四年六月三十日固定掉期年利率則介乎0.355%至0.483%(二零一三年十二月三十一日：年利率0.355%至0.483%)之間。

十九、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及 設備產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(51,607)	(326,783)	6,979	(371,411)
年內於其他全面收益計入之遞延稅項	5,755	—	—	5,755
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項	449	(37,719)	(842)	(38,112)
於二零一三年十二月三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經審核)	<u>(45,403)</u>	<u>(364,502)</u>	<u>6,137</u>	<u>(403,768)</u>
於二零一四年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(45,403)	(364,502)	6,137	(403,768)
期內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(659)	—	—	(659)
期內於簡明綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	<u>224</u>	<u>(17,894)</u>	<u>(449)</u>	<u>(18,119)</u>
於二零一四年六月三十日之遞延 稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u>(45,838)</u>	<u>(382,396)</u>	<u>5,688</u>	<u>(422,546)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於簡明綜合財務狀況表抵銷。

二十、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初及於期／年末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

二十一、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零一四年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣15,825,435,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,774,136,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一三年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

二十二、收購投資物業

根據富豪產業信託與百富控股有限公司(「P&R Holdings」)就有關收購仍在發展中之新富薈上環酒店(「上環交易」)訂立購股協議(「購股協議」)，於二零一四年二月十日，上環交易已完成，總代價約為港幣1,581,100,000元，包括購買價港幣1,580,000,000元及流動資產調整港幣1,100,000元。該代價乃透過下列方法支付：(a)使用按金港幣948,000,000元；(b)動用二零一四年上環融資中港幣632,000,000元之定期貸款；及(c)利用富豪產業信託之內部資源港幣1,100,000元。

二十三、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其他場所。於二零一四年六月三十日，本集團根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	466,954	752,618
於第二至第五年(包括首尾兩年)	178,715	29,193
五年後	19,424	23,066
	<u>665,093</u>	<u>804,877</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。於二零一四年六月三十日，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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	8,048	8,677
於第二至第五年(包括首尾兩年)	29,136	29,193
五年後	19,424	23,066
	<u>56,608</u>	<u>60,936</u>

經營租賃乃與代表一關連公司之第三方訂立。

於截至二零一四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4,456,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣4,257,000元)已在簡明綜合損益表內扣除。

二十四、承擔

除於上文附註二十三(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團就其物業有以下資本承擔：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	357	—
已批准但尚未訂約	28,808	37,592
	<u>29,165</u>	<u>37,592</u>

二十五、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詳述之交易及結存外，本集團於期內與關連人士進行以下重大交易：

關連人士	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司	富豪產業信託之管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東
百富控股有限公司(「P&R Holdings」)	由百利保集團與富豪集團持有之合營公司
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	本集團之主要估值師

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

		截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已收／應收富豪集團之租金收入	(i)	445,504	391,885
富豪集團收取之酒店管理費	(ii)	(1,078)	(1,045)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	(215)	(210)
百利保集團收取之樓宇管理費	(iv)	(227)	(227)
按金產生之利息收入	(v)	25,717	—
產業信託管理人費用	(vi)	(64,244)	(43,848)
受託人費用	(vii)	(2,061)	(1,995)
已付／應付主要估值師之估值費	(viii)	(645)	(540)
收購投資物業及相關流動資產	(ix)	1,581	—

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店及富薈上環酒店之相關協議賺取。
- (ii) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店管理費包括(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) 樓宇管理費乃就富薈灣仔酒店－非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (v) 本集團所賺取利息收入乃根據有關收購位於上環及北角兩間酒店之相關協議。
- (vi) 產業信託管理人有權收取基本費用、浮動費用及收購費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合財務報表附註六。
- (vii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎0.015%至0.025%，下限為每月港幣66,000元。
- (viii) 主要估值師按照相關協議之條款收取估值費用。
- (ix) 本集團根據購股協議向P&R Holdings收購投資物業及相關流動資產，詳情載於簡明綜合財務報表附註二十二。

(b) 與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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)	37,849	53,688
應付關連公司賬項	(ii)	(61,214)	(131,792)
應收關連公司款項	(ii)	711	209
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：			
按金	(iii)	1,000,000	1,948,000
按金之應收利息	(iii)	8,173	16,228
應付之淨額：			
受託人	(iv)	(897)	(828)
主要估值師	(v)	(180)	(550)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存	(vi)	150	123

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) 該等金額為無抵押及須根據相關協議之條款償還。
 - (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。根據二零一四年之市場租金方案，富豪集團提供為數港幣371,500,000元(二零一三年：港幣367,000,000元)(相等於二零一四年度六個月之基本租金)由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈灣仔酒店之酒店部分訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日屆滿。
- (f) 於二零一四年二月十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富薈上環酒店業務訂立為期十年之新酒店管理協議，由二零一四年二月十日開始至二零二三年二月九日屆滿。

二十六、金融工具公平值及公平值等級

公平值

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

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

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

公平值等級

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何金融資產按公平值計量(二零一三年十二月三十一日：無)。

下表列示本集團的金融工具之公平值計量等級：

以公平值計量的負債：

於二零一四年六月三十日

	公平值計量採用			總計 (未經審核) 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) (未經審核) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (未經審核) 港幣千元	
衍生金融工具	—	5,347	—	5,347

於二零一三年十二月三十一日

	公平值計量採用			總計 (經審核) 港幣千元
	活躍市場 之報價 (第一級) (經審核) 港幣千元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 港幣千元	
衍生金融工具	—	4,076	—	4,076

於期內，金融負債公平值計量並無於第一級及第二級之間轉換，亦無轉入或轉出第三級(二零一三年十二月三十一日：無)。

二十七、報告期後事項

完成收購北角酒店

於報告期後，富豪產業信託已於二零一四年七月二十八日完成收購另一新酒店，總代價約為港幣1,651,400,000元，包括最終行使價港幣1,650,000,000元及流動資產調整約港幣1,400,000元（「北角交易」）。該新酒店將以「富薈酒店」品牌命名為「富薈炮台山酒店」。

於完成北角交易時，根據新租賃協議，富薈炮台山酒店由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予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）。富豪酒店國際有限公司（作為初步酒店、富薈灣仔酒店及富薈上環酒店之酒店管理人）亦根據年期為十年之酒店管理協議委任為富薈炮台山酒店之新酒店管理人，任期於二零一四年七月二十八日起開始。

同時，根據由紀慧投資有限公司（乃富薈炮台山酒店之直接控股公司及於二零一四年七月二十八日完成北角交易時成為富豪產業信託全資擁有之附屬公司）與一間銀行訂立之協議，該銀行已授出總額港幣825,000,000元之五年期新貸款融資（「二零一四年炮台山融資」），包括(a)最高達港幣660,000,000元之定期貸款融資；及(b)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按HIBOR基準計息。

富豪產業信託完成北角交易時之資產負債比率為33.6%。此比率乃根據於二零一四年六月三十日之資產總值及債務總額計算，並已計及(i)於完成交易時最終行使價港幣1,650,000,000元之餘額；及(ii)於完成交易時動用二零一四年炮台山融資之金額。

中期業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已與富豪產業信託之外界核數師審閱富豪產業信託由二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日六個月期間之中期報告。外界核數師之審閱報告載於本報告第62頁。

中期財務資料審閱報告



致富豪資產管理有限公司之董事會
(作為富豪產業信託之管理人)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第31頁至第60頁之中期財務資料，包括富豪產業信託及其附屬公司於二零一四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

二零一四年八月二十六日

投資／酒店物業組合

於二零一四年六月三十日

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	25,091	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

投資／酒店物業組合

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 132 至 140 號	酒店	長期	7,197	9,600	100

