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)

2021
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
22 其他資料及披露事項
23 企業管治
25 關連人士交易
30 權益披露
32 表現概覽
33 簡明綜合財務報表
- 33 簡明綜合損益表
- 34 簡明綜合全面收益表
- 35 簡明綜合財務狀況表
- 37 簡明綜合資產淨值變動表
- 38 分派表
- 39 簡明綜合現金流量表
- 40 簡明綜合財務報表附註

66 中期財務資料審閱報告
67 物業組合摘要

公司資料

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

產業信託管理人之董事會
非執行董事

羅旭瑞(主席)
羅寶文(副主席)
范統
羅俊圖
吳季楷

執行董事

陳陞鴻
林萬鐮

獨立非執行董事

高來福，JP
梁寶榮，GBS，JP
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP

產業信託管理人之審核委員會
高來福，JP(主席)
梁寶榮，GBS，JP
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP
吳季楷

產業信託管理人之披露委員會
高來福，JP(主席)
陳陞鴻
林萬鐮
范統
吳季楷
Kai Ole Ringenson

產業信託管理人之負責人員
陳陞鴻
林萬鐮
陳曉揚

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
註冊公共利益實體核數師

總估值師
世邦魏理仕有限公司

主要往來銀行
澳新銀行集團有限公司
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
東方滙理銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行香港分行
大華銀行

法律顧問
貝克 • 麥堅時律師事務所

基金單位過戶處
香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖

網址
www.RegalREIT.com

主席報告

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零二一年中期報告。

財務業績

截至二零二一年六月三十日止中期期間，富豪產業信託錄得未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前虧損港幣74,500,000元，而於二零二零年同期則錄得虧損港幣2,096,200,000元。中期期間錄得虧損，乃主要歸因於根據其總估值師所評估截至二零二一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二零二零年十二月三十一日之經評估值減少港幣213,100,000元。而去年同期則錄得公平值虧損港幣2,288,200,000元。倘不計及該公平值之變動，則中期期間之未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利實為港幣138,600,000元，而二零二零年同期為港幣192,000,000元。

就多個非現金項目作出調整後，中期期間之可供分派收入總額為港幣161,700,000元(相等於每基金單位約為港幣0.050元)，而二零二零年同期則錄得港幣215,500,000元(相等於每基金單位約為港幣0.066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二零二一年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.045元(二零二零年中期分派－每基金單位港幣0.060元)，相當於中期期間之分派比率約為90.6%。

酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團於近日發表之研究報告，預計二零二一年全球經濟增長強勁。然而，復蘇步伐不均衡且主要反映若干主要經濟體的強勁回彈，當中以美國因大規模財政支持而令增幅最大。環球製造活動已增多，工業生產更超越疫情前水平，但服務行業活動(尤其是旅行及旅遊業)依然疲軟。

根據初步估計，中國於二零二一年上半年的國內生產總值(GDP)按年增長12.7%，此較二零二一年第一季度低5.6個百分點。由於中國中央政府之宏觀政策已由扶助活動轉為減低金融穩定性風險，故中國未來之經濟增長或會進一步緩和。

受惠於正逐步改善的環球經濟狀況，期內香港內外需求顯著上升。經季節性調整的失業率由二零二一年三月至五月期間的6%下降至四月至六月期間的5.5%，連續第四個移動三個月期間錄得下跌。就業不足率亦於同期由2.8%下跌至2.5%。香港二零二一年上半年實質本地生產總值按年增長7.8%，而第一季則增加8.0%。

於六個月回顧期間，只有極少旅客到訪香港，訪港旅客總人數(包括來自中國內地)按年下跌99.0%。根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至二零二一年六月三十日止半年之平均酒店入住率為56.0%，按年上升17個百分點，惟實際平均房租下跌8.4%。儘管期內平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)最終按年增加31.7%，這很大程度上反映二零二零年比較基數低之影響。

因只有極少抵港旅客，香港酒店需調整其業務策略以吸引來自本地客源的長期住宿及宅度假的額外生意。另一方面，已實施的檢疫規定亦為參與了香港政府指定檢疫酒店計劃的酒店帶來生意。儘管該等生意有助改善入住率，但由於其不同的需求特性及激烈的市場競爭，實際房租依然受壓。

由富豪產業信託擁有的香港五間初步酒店以「富豪」品牌經營，並已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作酒店營運。於中期期間內，五間初步酒店之合併平均入住率為47.5%，去年同期則為37.4%。由於其合併平均房租下跌32.0%，令其合併平均可出租客房收入按年減少13.7%。該五間酒店於中期期間內產生按比例計算之基本租金總額為港幣230,000,000元，並無賺取浮動租金。

除五間初步酒店外，富豪產業信託於香港亦擁有另外四間酒店物業，全部均以「富薈酒店」為品牌。富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，現時由富豪產業信託自行經營。於中期期間內，該酒店維持75.7%平均入住率，較去年同期上升1.8個百分點。儘管其平均房租下降0.3%，其平均可出租客房收入按年和緩上升2.1%。該物業於中期期間內之物業收入淨額(包括非酒店部分之租賃租金)維持與二零二零年相應期間大致相同的水平。

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馬頭圍酒店，亦已出租予同一富豪承租人。富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零二一年之現行年度基本租金由獨立專業物業估值師根據租賃條款釐定，各為港幣26,000,000元。於中期期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率達至72.8%，較二零二零年同期上升5.3個百分點。由於該兩間酒店之合併平均房租僅較去年同期水平低0.8%，其合併平均可出租客房收入按年增加7.0%。該兩間富薈酒店之物業收入淨額各自均低於其按比例計算之基本租金，故富豪產業信託僅賺取基本租金。富薈馬頭圍酒店已按遞增之固定租金出租予富豪承租人，初步年期由二零一七年九月起計五年，平均回報率為每年4.5%。於中期期間內，富薈馬頭圍酒店賺取固定租金收入港幣32,300,000元。

緊隨中期期間後，於二零二一年八月初，富豪產業信託與銀團達成一項五年期之新貸款融資，當中包括定期貸款港幣4,500,000,000元及循環貸款最高港幣500,000,000元，並以四間初步酒店作出抵押。新定期貸款將全數用作償還一筆本金金額相同並將於二零二一年九月到期的現有定期貸款融資。新循環貸款融資則會保留作一般企業資金用途。

業務前景

國際貿易爭端及地緣政治角力持續升温，令環球經濟於今年下半年的前景仍被不明朗因素籠罩。此外，Delta變種病毒正在全球多個國家造成新一輪恐慌，在當地社區發現愈來愈多的感染個案。從正面來看，包括中國內地等許多主要國家的疫苗接種率正穩步增加，未來疫情可望緩和。

乘著首六個月的經濟復蘇，香港政府於近日推出一項紓困措施(亦有其他主要支援措施)，向合資格香港居民派發合共港幣360億元的消費券，這應有助刺激二零二一年下半年的本地消費。於過去數月，香港成功控制2019冠狀病毒病在本地社區擴散。香港政府亦一直敦促市民參與其疫苗接種計劃，務求盡可能在最短時間內達致群體免疫，令所有社交及經濟活動盡可能回復正常。

對富豪產業信託而言，由於其物業組合內實際上所有酒店均按預先釐定的年度基本租金或固定租金出租，故二零二一年下半年之租金收入將保持穩定。產業信託管理人仍對香港之未來前景感到正面，並相信一旦邊境重開以及恢復國內及國際間的交通後，香港之旅遊及酒店業應會逐步復蘇。

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，二零二一年八月二十四日

管理層之討論及分析

產業信託管理人之董事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」)於二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日六個月期間(「中期期間」)之未經審核中期業績。

富豪產業信託之長遠目標及願景

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

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

產業信託管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理五間初步酒店或四間富薈酒店。

受託人為德意志銀行之全資擁有附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人乃符合資格擔任香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃之受託人。在這個角色上，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益而持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動是否符合構成富豪產業信託之信託契約(「信託契約」)及所有監管規定。

富豪承租人及酒店管理人

根據相關租賃協議及補充租賃協議(統稱「初步酒店租賃協議」)，初步酒店出租予Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」，連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司Favour Link International Limited(「富豪承租人」)，而租期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，富豪產業信託與富豪承租人訂立補充協議，就各初步酒店租賃協議進行修訂，以將(a)富豪機場酒店之租期再延長八年減四日至二零二八年十二月二十七日；及(b)富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店之租期各自再延長多十年至二零三零年十二月三十一日，並加入出租人基於非失責的提前終止條款。各初步酒店之延長期間之市場租金方案繼續由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。各初步酒店租賃協議之延長期間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。

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。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就經營富薈灣仔酒店之酒店部分訂立另一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富薈灣仔酒店已由富豪產業信託於無租賃下自行營運。於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託與酒店管理人訂立一份新酒店管理協議(「新灣仔酒店管理協議」)。其條款與灣仔酒店管理協議大致相同，主要分別為：(a)經營年期應為自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止，為期十年；及(b)加入基於非失責的提前終止條款。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託收購富薈上環酒店，並根據租賃協議(「上環租賃協議」)由二零一四年二月十日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。於二零一九年五月十七日，富豪產業信託已行使其選擇權，將租期延長五年，由二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日(包括首尾兩天)為止。於二零一九年十一月十八日，富豪產業信託與富豪承租人已就富薈上環酒店訂立新租賃協議(「新上環租賃協議」)以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新上環租賃協議的所有其他條款及條件與上環租賃協議相同。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「上環酒店管理協議」)獲委任為富薈上環酒店之酒店管理人，任期由二零一四年二月十日開始。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託亦收購富薈炮台山酒店，並根據租賃協議(「炮台山租賃協議」)由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。於二零一九年五月十七日，富豪產業信託行使其選擇權，將租期延長五年，自二零二零年一月一日起至二零二四年十二月三十一日(包括首尾兩天)為止。於二零一九年十一月十八日，富豪產業信託與富豪承租人已就富薈炮台山酒店訂立新租賃協議(「新炮台山租賃協議」)以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新炮台山租賃協議的所有其他條款及條件與炮台山租賃協議相同。而酒店管理人亦根據一份為期十年之酒店管理協議(「炮台山酒店管理協議」)獲委任為富薈炮台山酒店之酒店管理人，任期由二零一四年七月二十八日開始。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託收購富薈馬頭圍酒店，並根據租賃協議(「馬頭圍租賃協議」)由二零一七年九月四日起計為期五年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至二零二七年十二月三十一日。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議(「馬頭圍酒店管理協議」)獲委任為富薈馬頭圍酒店之酒店管理人，任期由二零一七年九月四日開始。

酒店組合

富豪產業信託九間酒店物業之組合富策略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
全面服務酒店：			
富豪機場酒店	赤鱲角	1,171	租賃
富豪香港酒店	銅鑼灣	481	租賃
富豪九龍酒店	尖沙咀	600	租賃
富豪東方酒店	九龍城	494	租賃
麗豪酒店	沙田	1,147	租賃
		3,893	
精選服務酒店：			
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
富薈馬頭圍酒店	馬頭圍	340	租賃
		1,025	
總計		**4,918**	

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(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「初步酒店市場租金方案」)。

二零二一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二零二零年六月獲共同委任，為初步酒店進行二零二一年之租金檢討。根據二零二一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460,000,000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」)總額超出二零二一年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。

富豪承租人已提供第三方擔保合共為港幣115,000,000元(相等於二零二一年初步酒店三個月之基本租金總額)作為抵押按金。有關二零二一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二零二零年十一月二十六日刊發之公佈。

二零二二年初步酒店市場租金方案

二零二二年初步酒店之市場租金檢討將由釐定二零二一年初步酒店市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二二年初步酒店市場租金方案將於二零二一年九月底前釐定及呈報。

富薈灣仔酒店－收入架構

酒店部分

根據新灣仔酒店管理協議，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。自二零一一年一月一日起，酒店收入總額及有關之經營業務成本及支出乃由富豪產業信託直接入賬。

非酒店部分

富薈灣仔酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及27樓至29樓，已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

根據上環租賃協議及新上環租賃協議，富豪承租人須於二零一四年二月十日至二零二四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」)。

二零二一年上環市場租金方案

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二零年六月獲共同委任，為富薈上環酒店進行二零二一年之租金檢討。根據二零二一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26,000,000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6,800,000元(相等於二零二一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。有關二零二一年之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二零年十一月二十六日刊發之公佈。

二零二二年上環市場租金方案

二零二二年富薈上環酒店市場租金檢討將由釐定二零二一年上環市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二二年上環市場租金方案將於二零二一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及新炮台山租賃協議，富豪承租人須於二零一四年七月二十八日至二零二四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」)。

二零二一年炮台山市場租金方案

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二零年六月獲共同委任，為富薈炮台山酒店進行二零二一年之租金檢討。根據二零二一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26,000,000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。

富豪承租人已提供港幣6,800,000元(相等於二零二一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。有關二零二一年炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二零年十一月二十六日刊發之公佈。

二零二二年炮台山市場租金方案

二零二二年富薈炮台山酒店市場租金檢討將由釐定二零二一年炮台山市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二二年炮台山市場租金方案將於二零二一年九月底前釐定及呈報。

富薈馬頭圍酒店－租金架構

根據馬頭圍租賃協議，富豪承租人須於二零一七年九月四日至二零二二年九月三日期間(「馬頭圍初始租賃期」)就富薈馬頭圍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至二零二七年十二月三十一日。

直至二零二二年九月為止，富豪產業信託就出租富薈馬頭圍酒店收取固定租金，而租賃期內首五個租賃年度之年度租金收入已分別釐定為港幣54,400,000元、港幣57,800,000元、港幣61,200,000元、港幣64,600,000元及港幣68,000,000元。

共同委任之獨立專業物業估值師將於任何每個延長期間進行年度租金檢討，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。

傢俬、裝置及設備儲備

根據各初步酒店租賃協議、新灣仔酒店管理協議、新上環租賃協議及新炮台山租賃協議，富豪產業信託有責任於中期期間分別為各酒店更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為所須相關開支提供資金。根據馬頭圍租賃協議，富豪承租人須於馬頭圍初始租賃期為富薈馬頭圍酒店更換及／或添置任何額外傢俬、裝置及設備之實際成本提供資金。

於中期期間內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月收入總額(即酒店物業之客房收入、餐飲收入及／或其他收入之總額)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5,800,000元，而錄得之相應開支為港幣4,100,000元則已用作擬定用途。

資本性增值項目

若干二零二一年酒店擴充計劃正進行檢討，包括酒店設施的改進工程及樓宇裝備之更換計劃。

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

二零二一年上半年與二零二零年上半年訪港旅客數目之比較[1]

按地域劃分之訪港旅客	二零二一年上半年（佔旅客總數之百分比）	二零二一年上半年（旅客數目）	二零二零年上半年（旅客數目）	變動（旅客數目）	變動（%）
中國內地	71.9%	24,263	2,681,241	(2,656,978)	(99.1%)
南亞及東南亞	10.5%	3,538	178,740	(175,202)	(98.0%)
北亞	0.6%	218	89,794	(89,576)	(99.8%)
台灣	3.7%	1,261	102,808	(101,547)	(98.8%)
歐洲、非洲及中東	8.8%	2,983	168,181	(165,198)	(98.2%)
美洲	2.4%	805	121,178	(120,373)	(99.3%)
澳洲、新西蘭及南太平洋	0.6%	213	57,152	(56,939)	(99.6%)
澳門特區／未能辨別	1.4%	468	116,986	(116,518)	(99.6%)
總計	100%（經四捨五入）	33,749	3,516,080	(3,482,331)	(99.0%)
上述各項已計及過夜旅客	98.5%	33,236	1,307,407	(1,274,171)	(97.5%)

於二零二一年上半年，在2019冠狀病毒病的旅遊限制下，訪港旅客人數錄得大幅下降約3,500,000人次，按年下跌99.0%。

中國內地旅客減少99.1%，達24,263人次，佔期內訪港旅客總人次之71.9%。

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)錄得下降98.9%，總計5,485人次，佔訪港旅客總人數之16.3%。

長途地區市場之旅客人數亦同樣錄得重大跌幅。訪港旅客下跌98.8%，訪港總人數為4,001人次。來自美洲之旅客人數錄得99.3%之跌幅，佔旅客總人數之2.4%。來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數亦下降98.2%，旅客人數達2,983人次，或佔訪港總人數之8.8%。

期內過夜旅客合共錄得約33,236人次，佔訪港總人數之98.5%，反映較去年同期減少97.5%。

1 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二一年六月份訪港旅客統計」，二零二一年七月；「二零二零年六月份訪港旅客統計」，二零二零年七月；產業信託管理人。

如同其他國際門戶城市，入境旅客人次於過往一直推動本地酒店業的核心住宿需求。然而，由於只有極少抵港旅客，香港酒店需調整其業務策略以吸引來自本地客源的長期住宿及宅度假的額外生意。

香港之酒店客房供應回顧

於二零二一年第一季，香港之酒店客房供應由86,700間增加215間至86,915間，反映0.2%之溫和升幅。於期內，1間酒店加入持牌登記冊。酒店物業數目由311間增加至312間，升幅為0.3%。至二零二一年年底，預計酒店客房供應量將達到89,797間(二零二零年財政年度：86,700間)，預計較去年增長約3.6%。[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(二零二一年上半年與二零二零年上半年比較)[3]

	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零二一年上半年	二零二零年上半年	**二零二一年上半年**	二零二零年上半年	**二零二一年上半年**	二零二零年上半年
類別	**%**	%	**港幣**	港幣	**港幣**	港幣
甲級高價	**36**	21	**1,439**	1,706	**518**	358
乙級高價	**55**	38	**614**	609	**338**	231
中價	**70**	53	**458**	427	**321**	226
所有酒店	**56**	39	**837**	914	**469**	356

於二零二一年上半年，儘管過夜旅客人數急跌，惟在若干程度上長期住宿及宅度假客人仍能有助支持房間需求。整體酒店入住率上升至56.0%，按年增加17.0個百分點，但整個行業的平均房租下調8.4%至每晚港幣837元。這兩個因素促使酒店業界之平均可出租客房收入按年增加約港幣113元或上升31.7%。

2 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零二一年三月酒店供應情況」，二零二一年五月；產業信託管理人。

3 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二一年六月份酒店入住率報告」，二零二一年七月；產業信託管理人。

富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託富策略地位處於香港不同地區之九間酒店物業目前合共擁有4,918間客房及套房，總樓面面積約為236,763平方米。

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

整體而言，已實施的檢疫規定亦為參與了香港政府指定檢疫酒店計劃的酒店帶來生意。其中以富豪機場酒店、富豪東方酒店及富薈馬頭圍酒店於中期期間繼續參與此計劃。連同長期住宿及宅度假的生意，均有助改善客房入住率，但由於不同的需求特性及激烈的市場競爭，令實際房租依然受壓。

初步酒店之表現

於二零二一年上半年與二零二零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。

	二零二一年 上半年 港幣百萬元	二零二零年 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	**153.7**	179.0	(25.3)	(14.1%)
餐飲收入	**96.5**	110.3	(13.8)	(12.5%)
其他收入	**17.0**	20.1	(3.1)	(15.4%)
酒店收入總額	**267.2**	309.4	(42.2)	(13.6%)
經營業務支出	**(259.3)**	(301.8)	42.5	14.1%
經營業務毛利	**7.9**	7.6	0.3	3.9%
其他支出	**(20.8)**	(25.1)	4.3	17.1%
租金收入淨額	**24.6**	25.2	(0.6)	(2.4%)
物業收入淨額	**11.7**	7.7	4.0	51.9%
統計數字				
平均房租	**港幣458.75元**	港幣674.87元	(港幣216.12元)	(32.0%)
入住率	**47.5%**	37.4%	10.1%	27.0%
平均可出租客房收入	**港幣217.93元**	港幣252.44元	(港幣34.51元)	(13.7%)
可供出租客房總晚數	**704,633**	706,888	(2,255)	(0.3%)
已出租客房晚數	**334,731**	264,419	70,312	26.6%

由於2019冠狀病毒病危機持續至二零二一年上半年，大部分國家實施旅遊及檢疫限制，令國際客運仍然處於幾乎停頓狀態。初步酒店推出不同的措施及策略，務求於此艱難的經營環境下力保業務不失。於報告期間(即整個六個月期間均在疫情陰霾下)，酒店收入總額按年減少港幣42,200,000元至港幣267,200,000元或較去年同期下降13.6%(二零二零年上半年：港幣309,400,000元)。經營業務毛利為港幣7,900,000元，僅微升港幣300,000元(二零二零年上半年：港幣7,600,000元)。因此，物業收入淨額為港幣11,700,000元，較去年同期增加港幣4,000,000元或上升51.9%(二零二零年上半年：港幣7,700,000元)。

於回顧期間內，初步酒店之合併平均入住率達到47.5%(二零二零年上半年：37.4%)。平均房租下跌32.0%至港幣458.75元(二零二零年上半年：港幣674.87元)。因此，初步酒店之平均可出租客房收入為港幣217.93元(二零二零年上半年：港幣252.44元)，按年下跌13.7%。

基本租金

根據二零二一年初步酒店市場租金方案，富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於中期期間內，富豪產業信託收到合共港幣230,000,000元之基本租金。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。於回顧期間內，由於來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額總額僅為港幣11,700,000元，並無賺取浮動租金。

富薈灣仔酒店之表現

於回顧期間內，富薈灣仔酒店之平均入住率為75.7%，而平均房租為港幣389.10元，或較去年同期港幣390.24元下跌0.3%。

截至二零二一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5,300,000元，並產生經營業務成本及支出港幣5,400,000元。就包括零售及商用物業之非酒店部分而言，於回顧期間內，出租所產生之租金收入為港幣2,400,000元。

富薈上環酒店之表現

於中期期間內，富薈上環酒店之整體入住率達73.7%，而平均每日房租約為港幣379.49元，較去年同期下跌1.3%。

基本租金

根據二零二一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，故於中期期間內賺取並收到合共港幣13,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔富薈上環酒店經營業務盈利超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間內，來自富薈上環酒店之酒店營運之物業收入淨額僅為港幣3,400,000元，故並無賺取浮動租金。

富薈炮台山酒店之表現

於中期期間內，富薈炮台山酒店錄得72.0%之入住率，平均每日房租約為港幣292.71元或較去年同期下降0.2%。

基本租金

根據二零二一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，故於中期期間內，賺取並收到合共港幣13,000,000元。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔富薈炮台山酒店經營業務盈利超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間內，來自富薈炮台山酒店之酒店營運之物業收入淨額僅為港幣1,400,000元，故並無賺取浮動租金。

富薈馬頭圍酒店之表現

富薈馬頭圍酒店於二零一七年五月開始經營酒店業務。於中期期間內，富豪產業信託根據自其收購完成日期二零一七年九月四日起生效之馬頭圍租賃協議所預先釐定之條款賺取固定租金收入。

截至二零二一年六月三十日止期間，富豪產業信託就出租富薈馬頭圍酒店以直線法確認賺取固定租金收入港幣30,300,000元，並按首五年遞增的固定租金金額錄得現金收入港幣32,300,000元。

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二零二零年同期比較之分析載列如下。

	截至二零二一年六月三十日止六個月		截至二零二零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	**230.0**	**78.0**	355.0	81.6
浮動租金	**—**	**—**	—	—
其他收入	**1.0**	**0.3**	1.0	0.3
富薈上環酒店				
租金收入	**13.0**	**4.4**	20.5	4.7
富薈炮台山酒店				
租金收入	**13.0**	**4.4**	20.5	4.7
富薈馬頭圍酒店				
租金收入	**30.3**	**10.3**	30.5	7.0
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	**5.3**	**1.8**	5.2	1.2
租金收入	**2.4**	**0.8**	2.3	0.5
租金及酒店收入總額	**295.0**	**100.0**	435.0	100.0
物業經營業務支出	**(1.6)**	**(0.5)**	(1.7)	(0.4)
酒店經營業務支出	**(5.4)**	**(1.9)**	(4.8)	(1.1)
租金及酒店收入淨額	**288.0**	**97.6**	428.5	98.5

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97.6%。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馬頭圍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

於二零二一年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣11,612,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣11,930,900,000元)，即基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(「**資產淨值**」)為港幣3.565元，低於二零二零年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣3.663元，主要由於物業組合公平值下跌所致。

物業組合之估值

截至二零二一年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣22,163,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣22,372,000,000元)。該物業組合包括(i)已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈馬頭圍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。

截至二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	**地區**	**二零二一年六月三十日估值港幣百萬元**	二零二零年十二月三十一日估值港幣百萬元	**%變動**
初步酒店：				
富豪機場酒店	大嶼山	**2,165**	2,325	-6.9%
富豪香港酒店	香港島	**3,850**	3,863	-0.3%
富豪九龍酒店	九龍	**5,197**	5,220	-0.4%
富豪東方酒店	九龍	**1,655**	1,656	-0.1%
麗豪酒店	新界	**4,547**	4,556	-0.2%
		17,414	17,620	-1.2%
富薈酒店：				
富薈灣仔酒店	香港島	**727**	728	-0.1%
富薈上環酒店	香港島	**1,400**	1,400	—
富薈炮台山酒店	香港島	**1,402**	1,404	-0.1%
富薈馬頭圍酒店	九龍	**1,220**	1,220	—
整體物業組合		**22,163**	22,372	-0.9%

截至二零二一年六月三十日，物業組合已由世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行估值，彼為富豪產業信託之總估值師，並由受託人根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文所委任，任期自二零一八年十二月開始為期三年。

世邦魏理仕(作為獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」、《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。世邦魏理仕乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，再採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

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161,700,000元，相當於每基金單位可享權益約港幣0.050元。

二零二一年中期分派

產業信託管理人之董事會議決宣派中期期間之中期分派為每基金單位港幣0.045元。中期分派將派付予於二零二一年九月十六日名列在基金單位持有人登記冊內之基金單位持有人。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之登記冊將由二零二一年九月十三日(星期一)至二零二一年九月十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位持有人之過戶登記，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有二零二一年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零二一年九月十日(星期五)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將約於二零二一年九月二十九日或前後寄出。

財務回顧及融資策略

產業信託管理人繼續採用審慎的方法以確保槓桿比率不超過房地產投資信託基金守則及相關貸款融資協議之財務契諾所規定之上限。

貸款融資

於二零二一年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣11,020,000,000元，當中包括：(a)以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,500,000,000元定期及循環貸款融資；(b)以富豪九龍酒店作出抵押之港幣3,000,000,000元定期貸款融資；(c)以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣405,000,000元定期貸款融資；(d)以富薈上環酒店作出抵押之最高達港幣790,000,000元定期及循環貸款融資；(e)以富薈炮台山酒店作出抵押之最高達港幣704,000,000元定期及循環貸款融資；及(f)以富薈馬頭圍酒店作出抵押之港幣621,000,000元定期貸款融資。

初步酒店之融資

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資(「二零一六年初步融資」)訂立一項為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。二零一六年初步融資按香港銀行同業拆息(HIBOR)基準計息及於二零二一年六月三十日有未償還金額港幣4,515,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及部分循環貸款港幣15,000,000元。

緊隨報告期後，於二零二一年八月十日，富豪產業信託與銀團達成一項五年期之新貸款融資，當中包括定期貸款港幣4,500,000,000元及循環貸款最高達港幣500,000,000元，並以四間初步酒店作出抵押。新定期貸款將全數用作償還一筆本金金額相同並將於二零二一年九月到期之現有定期貸款融資。新循環貸款融資則會保留作一般企業資金用途。

於二零一八年三月八日，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3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資按HIBOR基準計息，為期五年直至二零二三年三月。於二零二一年六月三十日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富薈灣仔酒店之融資

由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司就本金金額港幣440,000,000元(「二零一九年灣仔融資」)於二零一九年七月十九日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零二四年七月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一九年灣仔融資之整個貸款期乃按HIBOR基準計息。於二零二零年六月二十二日，二零一九年灣仔融資金額已調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二一年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還金額為港幣405,000,000元。

富薈上環酒店之融資

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一八年上環融資」)。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月，並按HIBOR基準計息。於二零二一年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000元。

富薈炮台山酒店之融資

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元(隨後於二零二零年九月減至港幣44,000,000元)之循環貸款融資(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月，並按HIBOR基準計息。於二零二一年六月三十日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富薈馬頭圍酒店之融資

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)，為期三年直至二零二零年九月，並按HIBOR基準計息。於二零二零年八月二十七日，二零一七年馬頭圍融資協議之補充協議已予訂立，修訂及重列貸款本金額為港幣621,000,000元(「二零二零年馬頭圍融資」)，新貸款期為三年直至二零二三年九月，並按HIBOR基準計息。於二零二一年六月三十日，二零二零年馬頭圍融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

管理利率之波動

於中期期間，HIBOR市場經歷下滑趨勢，一個月HIBOR利率於年度由高位約0.180%至低位約0.079%[4]之間的區間波動，而於二零二一年六月三十日則在每年0.099%之水平。於中期期間，有關全數貸款融資總額之利息成本組成部分受浮動HIBOR基準利率所帶動。產業信託管理人將繼續監察利率走勢，並評估是否有需要控制或對沖浮動利率對加息的風險。

資產負債比率及現金

於二零二一年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為44.8%(二零二零年六月三十日：43.3%)，乃尚未償還貸款總額合共港幣9,991,000,000元，當中計及：(a)港幣4,515,000,000元之二零一六年初步融資；(b)港幣3,000,000,000元之二零一八年九龍融資；(c)港幣405,000,000元之二零一九年灣仔融資；(d)港幣790,000,000元之二零一八年上環融資；(e)港幣660,000,000元之二零一八年炮台山融資；及(f)港幣621,000,000元之二零二零年馬頭圍融資，相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣22,305,300,000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。

於二零二一年六月三十日，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32,200,000元及港幣88,700,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣1,029,000,000元。富豪產業信託維持充足現金儲備及循環貸款融資，並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

抵押資產

於二零二一年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣22,163,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

4　1個月港幣HIBOR結算率：彭博，二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日。

其他資料及披露事項

公眾持股量

於二零二一年六月三十日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零二一年六月三十日，根據產業信託管理人公開取得及向產業信託管理人之董事彙報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之已發行基金單位超過25%。

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

於中期期間內，富豪產業信託並無進行任何房地產收購或出售交易。

其他投資

於中期期間內，富豪產業信託並無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)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納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)。循規手冊載列指引營運之主要流程、制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得到遵守。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊、信託契約及房地產投資信託基金守則之條文以及證券及期貨條例及(倘適用)上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

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、林萬鐮先生及陳曉揚先生擔任產業信託管理人之負責人員。

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

產業信託管理人之董事會

產業信託管理人之董事會(「董事會」)負責監督產業信託管理人之整體管治及日常事務管理及業務營運。董事會已制定一個管理富豪產業信託之框架，包括內部監控制度及業務風險管理流程。董事會現時由兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。

董事或產業信託管理人買賣富豪產業信託證券

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

董事資料之變更

於富豪產業信託之二零二零年年報刊發後，產業信託管理人獲通知以下董事資料變更：

董事姓名	變更詳情
石禮謙先生，GBS，JP	— 獲委任為國際友聯融資租賃有限公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之上市公司，自二零二一年七月二十八日起生效。 — 退任澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事並獲委任為顧問，該公司為聯交所之上市公司，自其於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會結束後生效。

修訂信託契約

為反映最近房地產投資信託基金守則已於二零二零年十二月四日生效之修訂，於二零二一年三月二十三日，富豪產業信託及受託人簽訂首份修訂及重列契約，以修訂信託契約，(其中包括)：(a)將房地產投資信託基金守則就有關房地產投資信託基金投資於少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)之規定納入信託契約；(b)在信託契約中反映適用於相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)之分散限額放寬，並將適用於富豪產業信託非核心投資之規定納入信託契約；(c)將富豪產業信託之關連人士交易及須予公佈交易之範圍及規定，與適用於根據上市規則項下在聯交所上市之公司之規定大致看齊；(d)在信託契約中反映房地產投資信託基金守則項下房地產投資信託基金之借款限額之改變；及(e)將其他房地產投資信託基金守則修訂納入信託契約。

中期業績之審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師已審閱富豪產業信託截至二零二一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、富豪東方酒店及麗豪酒店)之租期至二零三零年十二月三十一日(統稱「延長期間」)(「租賃延長／修訂」)，而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。有關租賃延長／修訂之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九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。

於中期期間內，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236,200,000元。

(b) 初步酒店管理協議

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過與富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)訂立自二零零七年三月十六日起計為期二十年之初步酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理相關初步酒店。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－物業公司為初步酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何初步酒店租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據初步酒店管理協議繼續管理有關初步酒店。

(c) 初步酒店租賃擔保

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立之租賃擔保(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－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租賃延長／修訂進行相應修訂，以便富豪維持第三方擔保之責任將涵蓋延長期間。

(d) 初步酒店商標特許契約

於二零零七年三月二日，Regal International Limited(為富豪關連人士集團之成員)已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約。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) 新灣仔酒店管理協議

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，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。由於灣仔酒店管理協議已於二零二零年十二月三十一日到期，於二零一九年十二月二十日，富薈灣仔酒店－物業公司與酒店管理人已訂立一份新灣仔酒店管理協議，為期十年，條款與灣仔酒店管理協議大致相同，主要分別為：(a)經營年期為自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止，為期十年；及(b)加入基於非失責的提前終止條款。新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。有關新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，根據新灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣100,000元。

(f) 新上環租賃協議

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過Tristan Limited(「富薈上環酒店－物業公司」))就租賃富薈上環酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立上環租賃協議(可能經不時修訂)。上環租賃協議之年期指定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。於二零一九年五月十七日，根據上環租賃協議的條款，富薈上環酒店－物業公司(作為出租人)已行使授予其之選擇權，將租期再延長五年至二零二四年十二月三十一日。於二零一九年十一月十八日，富薈上環酒店－物業公司與富豪承租人就富薈上環酒店訂立新上環租賃協議以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新上環租賃協議的所有其他條款及條件與上環租賃協議相同。有關富薈上環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五月十七日刊發之相關公佈。

於中期期間內，根據新上環租賃協議項下之市場租金收入約為港幣13,000,000元。

(g) 上環租賃擔保

根據於二零一四年二月十日訂立之租賃擔保，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新上環租賃協議不時欠負或應付富薈上環酒店－物業公司之所有款項。

(h) 上環酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈上環酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈上環酒店之營運訂立為期十年之上環酒店管理協議，由二零一四年二月十日起開始。

(i) 新炮台山租賃協議

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(可能經不時修訂)。炮台山租賃協議之年期指定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。於二零一九年五月十七日，根據炮台山租賃協議的條款，富薈炮台山酒店－物業公司(作為出租人)已行使授予其之選擇權，將租期再延長五年至二零二四年十二月三十一日。於二零一九年十一月十八日，富薈炮台山酒店－物業公司與富豪承租人就富薈炮台山酒店訂立新炮台山租賃協議以正式延長上述五年租賃期。除上述延長租賃期外，新炮台山租賃協議的所有其他條款及條件與炮台山租賃協議相同。有關富薈炮台山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五月十七日刊發之相關公佈。

於中期期間內，根據新炮台山租賃協議項下之市場租金收入約為港幣13,000,000元。

(j) 炮台山租賃擔保

根據於二零一四年七月二十八日訂立之租賃擔保，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新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。

(k) 炮台山酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店－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。

(l) 新租賃協議

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

於二零二零年一月十七日，富薈灣仔酒店－物業公司與富豪租戶就租賃該物業訂立一項自二零二零年一月二十日起為期三年之新租賃協議(「新租賃協議」)，而非行使授予富豪租戶之選擇權以延長租賃協議，並加入一項條款，讓富豪租戶有權自二零二零年一月二十日起六個月後，於提前兩個月發出書面通知下，提前終止租約。

根據新租賃協議之條款，新租金為每個曆月港幣130,000元(不包括空調費用、管理費、差餉及其他開支)並須每月提前支付。富豪租戶可享有自新租賃協議屆滿日期起按市場租金(將由富豪產業信託之總估值師釐定)續訂新租賃協議另外三年之選擇權。有關新租賃協議之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二零年一月二十日刊發之相關公佈。

於中期期間內，新租賃協議項下之合約租賃收入總額約為港幣900,000元。

(m) 馬頭圍租賃協議

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(「富薈馬頭圍酒店－物業公司」))與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)就租賃富薈馬頭圍酒店訂立馬頭圍租賃協議。馬頭圍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。

於中期期間內，根據馬頭圍租賃協議項下之合約現金租金收入約為港幣32,300,000元。

(n) 馬頭圍租賃擔保

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馬頭圍租賃協議不時欠負或應付富薈馬頭圍酒店－物業公司之所有款項。

(o) 馬頭圍酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈馬頭圍酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈馬頭圍酒店之營運訂立為期十年之馬頭圍酒店管理協議，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42,500,000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1,800,000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之條款，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(倘存在可比較之交易)，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

於二零二一年六月三十日，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	佔於二零二一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個基金單位之權益為透過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個基金單位之權益為透過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於二零二一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之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。

(vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零二一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二零二一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，於二零二一年六月三十日，概無其他人士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

於二零二一年六月三十日，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	佔於二零二一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，而羅旭瑞先生於二零二一年六月三十日持有世紀城市約58.68%股權。

(ii) 概約百分率乃根據於二零二一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，於二零二一年六月三十日，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。除本文所披露有關主要基金單位持有人及產業信託管理人之董事(彼等亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位中擁有權益外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。

表現概覽

於二零二一年六月三十日

	附註	**截至二零二一年六月三十日止六個月**	截至二零二零年六月三十日止六個月	截至二零一九年六月三十日止六個月	截至二零一八年六月三十日止六個月	截至二零一七年六月三十日止六個月
基金單位持有人應佔資產淨值（港幣百萬元）		**11,612.0**	12,348.4	16,695.3	16,229.5	14,995.6
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港幣)		**3.565**	3.791	5.125	4.982	4.604
期內之最高成交價(港幣)	一	**1.78**	2.01	2.52	2.47	2.33
期內之最低成交價(港幣)		**1.28**	1.11	2.20	2.30	2.05
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		**64.10%**	70.72%	57.07%	53.83%	55.47%
每基金單位之分派收益率	二	**2.69%**	4.92%	2.81%	3.22%	3.22%

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、 截至二零二一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0.045元除以期內最後交易日之收市價港幣1.67元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第38頁「分派表」一節內。

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	**截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元**	截至二零二零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	**289,793**	429,882
酒店收入總額	四	**5,295**	5,208
		295,088	435,090
物業及酒店經營業務支出		**(7,054)**	(6,590)
租金及酒店收入淨額	四	**288,034**	428,500
利息收入		**150**	954
折舊	十	**(3,871)**	(4,291)
投資物業公平值之變動	十一	**(213,069)**	(2,288,193)
產業信託管理人費用	五	**(42,474)**	(50,943)
信託、專業及其他支出	六	**(3,917)**	(5,765)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	**(70,984)**	(138,503)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損		**(46,131)**	(2,058,241)
所得稅開支	八	**(28,333)**	(37,968)
未計及基金單位持有人分派前之期內虧損		**(74,464)**	(2,096,209)
融資成本－基金單位持有人分派		**(247,565)**	(182,416)
計及基金單位持有人分派後之期內虧損		**(322,029)**	(2,278,625)
基金單位持有人應佔每基金單位虧損			
基本及攤薄	九	**港幣(0.023)元**	港幣(0.644)元

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零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		**(74,464)**	(2,096,209)
其他全面收益/（虧損）			
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	**3,840**	(52,764)
所得稅之影響	二十	**(634)**	8,706
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		**3,206**	(44,058)
期內其他全面收益/（虧損）（除稅後）		**3,206**	(44,058)
未計及基金單位持有人分派前之期內全面虧損總額		**(71,258)**	(2,140,267)

簡明綜合財務狀況表

截至二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二零年十二月三十一日（經審核）港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十	**543,000**	543,000
投資物業	十一	**21,620,000**	21,829,000
應收融資租賃	十二	**—**	1,584
非流動總資產		**22,163,000**	22,373,584
流動資產			
應收賬項	十三	**7,385**	9,361
預付款項、按金及其他應收款項		**6,315**	6,066
應收關連公司款項	廿五(b)	**697**	358
可收回稅項		**283**	3,005
應收融資租賃	十二	**6,723**	10,218
有限制現金	十四	**88,673**	88,493
現金及現金等值項目	十五	**32,228**	244,017
流動總資產		**142,304**	361,518
總資產		**22,305,304**	22,735,102
流動負債			
應付賬項	十六	**23,037**	60,801
已收按金		**207**	326
應付關連公司款項	廿五(b)	**446**	961
其他應付賬項及應計費用		**17,205**	21,489
合約負債	十七	**527**	377
附息之銀行債項	十九	**4,670,839**	4,756,330
租賃負債	十八	**6,723**	10,218
應付稅項		**17,983**	14,055
流動總負債		**4,736,967**	4,864,557
流動負債淨值		**(4,594,663)**	(4,503,039)
扣除流動負債後總資產		**17,568,337**	17,870,545

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	十九	**5,297,452**	5,292,390
租賃負債	十八	**—**	1,584
已收按金		**2,667**	2,667
遞延稅項負債	二十	**656,181**	643,044
非流動總負債		**5,956,300**	5,939,685
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		**10,693,267**	10,804,242
基金單位持有人應佔資產淨值		**11,612,037**	11,930,860
已發行基金單位數目	廿一	**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	廿二	**港幣3.565元**	港幣3.663元

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零二一年一月一日之資產淨值	**8,432,356**	**15,876**	**128,511**	**3,354,117**	**11,930,860**
期內虧損	**—**	**—**	**—**	**(74,464)**	**(74,464)**
期內其他全面收益：					
物業重估之收益(除稅後)	**—**	**—**	**3,206**	**—**	**3,206**
未計及基金單位持有人分派前之期內全面虧損總額	**—**	**—**	**3,206**	**(74,464)**	**(71,258)**
轉撥酒店物業之折舊	**—**	**—**	**(639)**	**639**	**—**
融資成本－基金單位持有人分派	**—**	**—**	**—**	**(247,565)**	**(247,565)**
於二零二一年六月三十日之資產淨值	**8,432,356**	**15,876**	**131,078**	**3,032,727**	**11,612,037**

截至二零二零年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零二零年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	182,699	6,040,162	14,671,093
期內虧損	—	—	—	(2,096,209)	(2,096,209)
期內其他全面虧損：					
物業重估之虧損(除稅後)	—	—	(44,058)	—	(44,058)
未計及基金單位持有人分派前之期內全面虧損總額	—	—	(44,058)	(2,096,209)	(2,140,267)
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(928)	928	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(182,416)	(182,416)
於二零二零年六月三十日之資產淨值	8,432,356	15,876	137,713	3,762,465	12,348,410

分派表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	**截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元**	截至二零二零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		**(74,464)**	(2,096,209)
調整：			
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額		**1,968**	101
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	**(5,791)**	(6,435)
發債成本之攤銷		**10,571**	10,261
投資物業公平值之變動		**213,069**	2,288,193
折舊		**3,871**	4,291
遞延稅項支出		**12,503**	15,270
期內可供分派收入	(a)	**161,727**	215,472
每基金單位分派	(a)、(b)及(c)	**港幣0.045元**	港幣0.060元

附註：

(a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額（「可供分派收入總額」）（定義見信託契約）之90%，以及產業信託管理人目前之政策已遵守該規定。

每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人議決就截至二零二一年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.045元（截至二零二零年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.060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」）。就截至二零二一年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零二一年九月十六日。中期分派將於二零二一年九月二十九日或前後支付予基金單位持有人。

(c) 產業信託管理人於二零二一年八月二十四日議決及宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.045元，涉及分派總額為港幣146,600,000元。因此，此分派並未於簡明綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

(d) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店（統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」）、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額合共為港幣5,800,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣6,400,000元）。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
經營業務所得現金流量淨額		**131,056**	169,916
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		**(31)**	(55)
添置投資物業		**(4,069)**	(24,193)
已收取融資租賃之本金部分		**5,079**	4,963
有限制現金之減額／(增額)		**(180)**	2,985
原到期超於三個月之定期存款之增額		**(13)**	(11,233)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		**786**	(27,533)
融資活動之現金流量			
銀行債項		**203,000**	—
償還銀行債項		**(294,000)**	(35,000)
租賃付款之本金部分		**(5,079)**	(4,963)
已付分派		**(247,565)**	(182,416)
有限制現金之減額		**—**	1,199
融資活動所用現金流量淨額		**(343,644)**	(221,180)
現金及現金等值項目變動淨額		**(211,802)**	(78,797)
期初之現金及現金等值項目		**232,684**	120,155
期末之現金及現金等值項目		**20,882**	41,358
現金及現金等值項目結存之分析			
簡明綜合財務狀況表內所述之現金及現金等值項目	十五	**32,228**	52,591
原到期超於三個月之無抵押定期存款	十五	**(11,346)**	(11,233)
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目		**20,882**	41,358

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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。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、廠房及設備以及投資物業按公平值計算除外。本簡明綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最接近之千元(另有指示者除外)。

截至二零二一年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣4,594,663,000元。此流動負債淨值狀況主要由於二零二一年九月到期之二零一六年初步融資未償還貸款本金金額港幣4,500,000,000元及循環貸款港幣15,000,000元全部於報告期末已分類為流動負債。於二零二一年八月十日，本集團就港幣4,500,000,000元之定期貸款及最高達港幣500,000,000元之循環貸款達成一項為期五年之新貸款融資。考慮到新的再融資安排及從租金收入產生的穩定經營業務現金流入，產業信託管理人認為本集團擁有充足營運資金以應付由報告期間完結起計一年內之負債、持續財務承諾及資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務報表。

編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零二一年一月一日或之後開始期間生效之經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	*利率基準改革－第二階段*
香港財務報告準則第16號(修訂本)	*2019冠狀病毒病－相關租金減免*
香港財務報告準則第16號(修訂本)	*二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病－相關租金減免(提早採納)*

除有關香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)*利率基準改革－第二階段*之影響於下文闡述外，經修訂的準則與編製本集團之簡明綜合財務資料並無相關性。香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)之性質及影響於載列如下。

當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許按利率基準改革之要求更改對沖指定及對沖文件，而無須終止對沖關係。任何可能於過渡期內產生的收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險部份，該等修訂亦向須符合可單獨識別要求之實體暫時放寬。於指定對沖時，放寬允許實體假設已符合可單獨識別要求，惟實體須合理預期無風險利率部份於未來24個月內會變為可單獨識別。再者，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

本集團有若干根據於二零二一年六月三十日之香港銀行同業拆息以港元計值之附息之銀行債項。由於期內該等債項之利率並無被無風險利率取代，故修訂對本集團之財務狀況及表現並無造成任何影響。倘該等債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將在符合「經濟上等同」標準修改該等債項時應用此實際權宜方法。

三、 業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為此用途而向本集團主要營運決策者呈報之資料乃主要集中於與物業(即酒店物業及混合用途物業)性質有關之分類業績。為用作管理用途，兩個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類－即投資在初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店；及(ii)混合用途物業分類－即投資在由酒店部分及非酒店部分組成之富薈灣仔酒店。

本集團於截至二零二一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	287,380	2,413	289,793
酒店收入總額	—	5,295	5,295
總計	287,380	7,708	295,088
分類業績	286,104	1,930	288,034
投資物業公平值之變動	(212,069)	(1,000)	(213,069)
折舊	—	(3,871)	(3,871)
利息收入			150
產業信託管理人費用			(42,474)
信託、專業及其他支出			(3,917)
融資成本－不包括基金單位持有人分派			(70,984)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			(46,131)

本集團於截至二零二零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	427,551	2,331	429,882
酒店收入總額	—	5,208	5,208
總計	427,551	7,539	435,090
分類業績	426,158	2,342	428,500
投資物業公平值之變動	(2,268,193)	(20,000)	(2,288,193)
折舊	—	(4,291)	(4,291)
利息收入			954
產業信託管理人費用			(50,943)
信託、專業及其他支出			(5,765)
融資成本－不包括基金單位持有人分派			(138,503)
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			(2,058,241)

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。

於二零二一年六月三十日，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21,436,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣21,644,000,000元)及港幣727,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣728,000,000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

	截至二零二一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	**4,069**	**31**	**4,100**

	截至二零二零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	20,643	55	20,698

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶之資料

截至二零二一年六月三十日止六個月，港幣287,380,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣427,551,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關連公司。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

四、 租金及酒店收入淨額

收入指期內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額以及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下之總和：

(a) 租金收入淨額，即租金收入總額減物業經營業務支出；及

(b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

	附註	**截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元**	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
租金收入總額			
租金收入			
初步酒店	(a)	**230,000**	355,000
富薈灣仔酒店－非酒店部分		**2,413**	2,331
富薈上環酒店	(b)	**13,000**	20,500
富薈炮台山酒店	(c)	**13,000**	20,500
富薈馬頭圍酒店	(d)	**30,332**	30,499
其他收入		**1,048**	1,052
		289,793	429,882
物業經營業務支出		**(1,596)**	(1,742)
租金收入淨額		**288,197**	428,140
酒店收入總額		**5,295**	5,208
酒店經營業務支出		**(5,458)**	(4,848)
酒店收入／(虧損)淨額		**(163)**	360
租金及酒店收入淨額		**288,034**	428,500
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	**5,295**	5,208
來自其他來源之收入			
租金收入總額		**289,793**	429,882

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
基本租金	**230,000**	355,000
浮動租金	**—**	—
	230,000	355,000

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
基本租金	**13,000**	20,500
浮動租金	**—**	—
	13,000	20,500

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
基本租金	**13,000**	20,500
浮動租金	**—**	—
	13,000	20,500

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
合約現金租金收入	**32,300**	30,600
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	**(1,968)**	(101)
	30,332	30,499

(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

	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
基本費用	**33,805**	37,919
浮動費用	**8,669**	13,024
	42,474	50,943

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（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存置財產價值作出調整（以現金形式）；及

- 浮動費用（「浮動費用」），現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店於相關財政年度之物業收入淨額（定義見信託契約）每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零二一年及二零二零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二零二零年十二月八日刊發之公佈。

六、 信託、專業及其他支出

	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
核數師酬金	**1,088**	1,088
法律及其他專業費用	**471**	1,631
受託人費用	**1,758**	1,973
其他支出	**600**	1,073
	3,917	5,765

七、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元	截至二零二零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	**58,670**	126,105
發債成本之攤銷	**10,571**	10,261
租賃負債之利息開支	**112**	228
	69,353	136,594
其他	**1,631**	1,909
	70,984	138,503

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%(截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%)撥備。

	截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)港幣千元	截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)港幣千元
即期	**15,870**	22,698
往年度超額撥備	**(40)**	—
遞延(附註二十)	**12,503**	15,270
期內稅項總支出	**28,333**	37,968

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74,464,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣2,096,209,000元)及期內3,257,431,189個已發行基金單位(截至二零二零年六月三十日止六個月：3,257,431,189個基金單位)之加權平均數計算。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本虧損為港幣0.023元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣0.644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(截至二零二零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
於二零二零年一月一日	614,000
添置	219
重估虧損	(62,952)
年內折舊撥備	(8,267)
於二零二零年十二月三十一日(經審核)及二零二一年一月一日	**543,000**
添置	**31**
重估盈餘	**3,840**
期內折舊撥備	**(3,871)**
於二零二一年六月三十日(未經審核)	**543,000**

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行估值，於二零二一年六月三十日為港幣543,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣543,000,000元)。二零二一年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣3,840,000元(二零二零年十二月三十一日：虧損港幣62,952,000元)已在其他全面收益計入(二零二零年十二月三十一日：已在其他全面虧損扣除)。

物業、廠房及設備於公平值等級被分類為第三級。

富薈灣仔酒店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386,021,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣389,095,000元)。

本集團酒店物業之詳情載於第68頁。

十一、投資物業及投資物業－使用權資產

	使用權資產	經批准投資		
		酒店物業	商用物業	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	21,787	24,303,000	214,000	24,517,000
於年內終止確認	(21,787)	—	—	—
公平值之變動	—	(2,719,023)	(29,000)	(2,748,023)
於年內之資本開支	—	56,473	—	56,473
其他添置	—	3,550	—	3,550
於二零二零年十二月三十一日（經審核）及二零二一年一月一日	**—**	**21,644,000**	**185,000**	**21,829,000**
公平值之變動	**—**	**(212,069)**	**(1,000)**	**(213,069)**
於期內之資本開支	**—**	**4,069**	**—**	**4,069**
於二零二一年六月三十日（未經審核）	**—**	**21,436,000**	**184,000**	**21,620,000**

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世邦魏理仕進行估值，於二零二一年六月三十日為港幣21,620,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣21,829,000,000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。

初步酒店連同富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍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67頁至第68頁。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認使用權資產為投資物業。

投資物業及投資物業－使用權資產於公平值等級被分類為第三級。

十二、應收融資租賃

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二零年十二月三十一日（經審核）港幣千元	**二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元**	二零二零年十二月三十一日（經審核）港幣千元
應收款項：				
不超過一年	**6,780**	10,384	**6,723**	10,218
超過一年及不超過五年	**—**	1,588	**—**	1,584
	6,780	11,972	**6,723**	11,802
減：未賺取融資收入	**(57)**	(170)		
	6,723	11,802		
分類為流動資產之部分	**(6,723)**	(10,218)		
非流動部分	**—**	1,584		

於二零二一年六月三十日，該等物業的融資租賃的實際年利率為介乎2.29%至2.45%。

於報告期末並無逾期之應收融資租賃。

十三、應收賬項

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	**7,245**	9,213
其他應收賬項	**140**	148
	7,385	9,361

以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額，乃根據本集團之會計政策，按租賃期以直線法於簡明綜合損益表內確認為收入。

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

其他應收賬項之賒賬期限一般為三十日。本集團監控其尚未收款之應收賬項及減低相關之任何信貸風險。

十四、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、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店使用之傢俬、裝置及設備之費用，及持有若干租戶之按金。

十五、現金及現金等值項目

	二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二零年十二月三十一日（經審核）港幣千元
現金及銀行結存	**20,882**	232,684
原到期於存放起計超於三個月之無抵押定期存款	**11,346**	11,333
現金及現金等值項目	**32,228**	244,017

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

	二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二零年十二月三十一日（經審核）港幣千元
應付關連公司款項	**22,835**	60,471
其他應付賬項	**202**	330
	23,037	60,801

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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
客戶預支	**527**	377

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多個物業之租賃合約。物業租約之租期一般介乎一至十二年。

(a) 租賃負債

期／年內租賃負債之賬面值及變動如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	**11,802**	21,787
期／年內確認利息增加	**112**	398
付款	**(5,191)**	(10,383)
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	**6,723**	11,802
分析為：		
流動部分	**6,723**	10,218
非流動部分	**—**	1,584
	6,723	11,802

(b) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二零年十二月三十一日（經審核）港幣千元
租賃負債利息	**112**	398
與短期租賃有關之支出(計入物業及酒店經營業務支出)	**30**	60
於損益確認之總額	**142**	458

(c) 租賃之現金流出總額為港幣5,221,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣5,221,000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及投資物業－使用權資產(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：

	二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元	二零二零年十二月三十一日（經審核）港幣千元
一年內	**334,473**	592,580
一年後但兩年內	**15,558**	49,851
兩年後但三年內	**—**	1,730
	350,031	644,161

十九、附息之銀行債項

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項	**9,991,000**	10,082,000
發債成本	**(22,709)**	(33,280)
	9,968,291	10,048,720
分類為流動負債之部分	**(4,670,839)**	(4,756,330)
非流動部分	**5,297,452**	5,292,390
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	**4,670,839**	4,756,330
於第二年	**2,990,906**	–
於第三至第五年(包括首尾兩年)	**2,306,546**	5,292,390
	9,968,291	10,048,720

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資(「二零一六年初步融資」)訂立一項為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零二一年六月三十日，二零一六年初步融資有未償還金額港幣4,515,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及部分循環貸款港幣15,000,000元。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零二一年六月三十日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年七月十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就港幣440,000,000元定期貸款融資訂立融資協議(「二零一九年灣仔融資」)，為期五年直至二零二四年七月。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零二零年六月二十二日，二零一九年灣仔融資金額已調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二一年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還金額為港幣405,000,000元。

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一八年上環融資」)。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零二一年六月三十日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣790,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款金額港幣158,000,000元。

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元(隨後於二零二零年九月減至港幣44,000,000元)之循環貸款融資(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零二一年六月三十日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，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馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零二零年八月二十七日，二零一七年馬頭圍融資協議之補充協議已予訂立，修訂及重列貸款本金額為港幣621,000,000元(「二零二零年馬頭圍融資」)，新貸款期為三年直至二零二三年九月。於二零二一年六月三十日，二零二零年馬頭圍融資之未償還金額為港幣621,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零二一年六月三十日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年0.92%至每年1.20%(二零二零年十二月三十一日：介乎每年0.92%至每年1.20%)計息。

二零一六年初步融資、二零一八年九龍融資、二零一九年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零二零年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及／或本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

(i) 相關物業之法定抵押及債券；

(ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；

(iii) 本集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；

(iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及

(v) 本集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

二十、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
於二零二零年一月一日之遞延稅項資產／(負債)總額	(36,102)	(593,450)	10,294	(619,258)
年內於其他全面虧損計入之遞延稅項	10,387	—	—	10,387
年內於綜合損益表計入／(扣除)之遞延稅項	320	(32,718)	(1,775)	(34,173)
於二零二零年十二月三十一日之遞延稅項資產／(負債)總額(經審核)	(25,395)	(626,168)	8,519	(643,044)
於二零二一年一月一日之遞延稅項資產／(負債)總額	**(25,395)**	**(626,168)**	**8,519**	**(643,044)**
期內於其他全面收益扣除之遞延稅項	**(634)**	**—**	**—**	**(634)**
期內於簡明綜合損益表計入／(扣除)之遞延稅項(附註八)	**126**	**(11,583)**	**(1,046)**	**(12,503)**
於二零二一年六月三十日之遞延稅項資產／(負債)總額(未經審核)	**(25,903)**	**(637,751)**	**7,473**	**(656,181)**

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。

廿一、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零二一年六月三十日（未經審核）	二零二零年十二月三十一日（經審核）
於期／年初及末	**3,257,431,189**	3,257,431,189

廿二、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二零二一年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣11,612,037,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣11,930,860,000元）除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位（二零二零年十二月三十一日：3,257,431,189）數目計算。

廿三、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**
於二零二零年一月一日	21,787	9,931,433
來自融資現金流量之變動	(9,985)	96,411
非現金變動：		
發債成本之攤銷	—	20,876
於二零二零年十二月三十一日（經審核）及於二零二一年一月一日	**11,802**	**10,048,720**
來自融資現金流量之變動	**(5,079)**	**(91,000)**
非現金變動：		
發債成本之攤銷	**—**	**10,571**
於二零二一年六月三十日（未經審核）	**6,723**	**9,968,291**

廿四、承擔

於報告期末，本集團就其物業有以下之資本承擔：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	**710**	—
已批准但尚未訂約	**72,509**	75,030
	73,219	75,030

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：

	附註	**截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元**	截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）港幣千元
已收／應收富豪集團之合約租金收入	(i)	**294,540**	432,844
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	**866**	871
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	**(106)**	(104)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	**(53)**	(52)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(v)	**(316)**	(316)
產業信託管理人費用	(vi)	**(42,474)**	(50,943)
受託人費用	(vii)	**(1,758)**	(1,973)
富豪集團收取之會議費用	(viii)	**—**	(234)

附註：

(i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店之相關租賃協議賺取。

(ii) 本集團之租金收入乃根據A及B號舖（為富薈灣仔酒店之一部分）之相關租賃協議賺取。

(iii) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店管理費用包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。

(iv) 根據相關酒店管理協議，有關富薈灣仔酒店－酒店部分之市場推廣費用按富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。

(v) 樓宇管理費用乃就富薈灣仔酒店－非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。

(vi) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合財務報表附註五。

(vii) 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。

(viii) 會議費按互相協定之金額收取。

上述交易乃在日常業務過程中及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	**二零二一年六月三十日（未經審核）港幣千元**	二零二零年十二月三十一日（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)	**(22,835)**	(60,471)
已收按金	(iii)	**(433)**	(433)
應收關連公司款項	(i)	**697**	358
應付關連公司款項	(i)	**(446)**	(961)
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)	**(878)**	(650)
存放於德意志銀行集團之有限制及無限制銀行結存	(iv)	**154**	155

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) 該金額按相關協議之條款償還。

(iv) 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。根據二零二一年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣115,000,000元(二零二零年：港幣177,500,000元)，相等於二零二一年度三個月之基本租金，由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。

(d) 根據商標特許契約，富豪集團已就説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。

(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。

(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馬頭圍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

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。

廿七、報告期後事項

緊隨報告期後，於二零二一年八月十日，本集團與銀團達成一項五年期之新貸款融資，當中包括定期貸款港幣4,500,000,000元及循環貸款最高達港幣500,000,000元，並以四間初步酒店作出抵押。新定期貸款將全數用作償還一筆本金金額相同並將於二零二一年九月到期之現有定期貸款融資。新循環貸款融資則會保留作一般企業資金用途。

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33頁至第65頁之中期財務資料，包括富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司於二零二一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

香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

二零二一年八月二十四日

於二零二一年六月三十日

	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 赤鱲角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2)	富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3)	富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4)	富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號／ 沙浦道40-42號／ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

於二零二一年六月三十日

	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)	富薈馬頭圍酒店 香港九龍 下鄉道8號	酒店	長期	6,298	9,490	100

www.RegalREIT.com