



# 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)



# 2013 中期報告

管理人



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

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

## 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)  
范統  
羅俊圖  
羅寶文  
吳季楷

### 執行董事

趙韋嘉  
林萬鏞

### 獨立非執行董事

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

## 產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)  
Kai Ole Ringenson  
林焯偉  
石禮謙，SBS，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  
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行  
中國信託商業銀行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司香港分行  
東方滙理銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
兆豐國際商業銀行  
華僑銀行香港分行  
三井住友銀行  
合作金庫商業銀行有限公司香港分行  
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  
15 樓 1504 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二零一三年中期報告。

截至二零一三年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得港幣335,400,000元之未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前盈利，而於二零一二年同期則錄得港幣675,200,000元之盈利。根據截至二零一三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124,800,000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446,600,000元。

中期期間之可供分派收入總額為港幣222,700,000元，較去年同期錄得之港幣221,800,000元增加港幣900,000元，相等於每個基金單位為港幣0.0684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宣派截至二零一三年六月三十日止六個月之中期分派每基金單位港幣0.067元，較二零一二年之中期分派每基金單位港幣0.063元增加6.3%，而中期期間之分派比率約為98.0%。

二零一三年至今，全球經濟保持緩慢而壓抑之增長。最近有跡象顯示美國經濟正逐步復甦，惟此卻引起其今年稍後可能開始逐漸退出量化寬鬆計劃之憂慮。中國作為世界第二大經濟體系，於二零一三年上半年之國內生產總值增長稍微減少至約7.6%，然而仍然大幅高於已發展國家達到之數字。香港經濟繼續展示復原能力，於回顧期間內適度增長，於二零一三年第二季之本地生產總值較上一年度同期實質上升約3.3%。全球經濟環境仍然充滿不明朗因素，並將繼續由資本流向及利率變動主導。

受惠於中國旅客人數之強勁增長，二零一三年首六個月之訪港旅客整體人數再次刷新歷史記錄，達約25,400,000人次，較二零一二年上半年增加13.6%。儘管所有其他市場之旅客人數整體輕微下跌約2.8%，惟僅中國旅客人數已達約18,800,000人次，按年增長20.7%，佔期間內訪港旅客總人數約74.2%。根據香港旅遊發展局刊發之資料，截至二零一三年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維持與去年相同水平之87%，惟達致之平均酒店房租則下跌約1.6%。

雖然酒店市場整體放緩且競爭環境相對更趨激烈，然而出租予Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)之全資附屬公司之香港五間初步酒店仍於回顧期內保持合併平均入住率約87.3%，與去年比較期間之水平相若，而合併平均房租則上升約0.9%。

於二零一三年，出租初步酒店之現行基本租金為港幣734,000,000元，可平均分佔其集體物業收入淨額超出年度基本租金之部分。於回顧之半年度，該五間酒店之集體物業收入淨額為港幣406,600,000元，超出按比例計算之基本租金港幣39,600,000元，而富豪產業信託應佔超出部分之50%作為浮動租金。由於傳統上每年之較後期間為香港酒店市場之旺季，故預期二零一三年下半年分佔之浮動租金應超過上半年之數額。

位於灣仔之富豪薈酒店為香港第六間富豪酒店，由富豪產業信託擁有及經營，繼續取得令人滿意之表現。於二零一三年上半年，儘管價格競爭更激烈，酒店仍以接近全滿之入住率經營，而二零一二年同期為96.7%，達致之平均可出租客房收入則較去年同期下跌約5.0%。

富豪東方酒店14樓改裝部分之前為餐飲位置為27間額外客房之工程已完成，新客房現已投入營運。同時，該酒店2樓新增另外28間客房之改裝工程正在進行中，計劃於本年底前完成。此外，其他四間初步酒店合共約470間客房及套房已於回顧期間內不同時間停止營業以根據持續之資產升級計劃進行翻新及升級工程，並某程度上對二零一三年上半年之酒店經營業績構成影響。位於香港之全部六間富豪酒店目前均由富豪之管理分部富豪酒店國際有限公司管理，作為酒店管理人。於二零一三年六月三十日，富豪產業信託包括香港六間富豪酒店之物業組合之市值總額達港幣21,150,000,000元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣21,032,000,000元。

在當時債務資本市場之利好環境下，富豪產業信託於二零一三年一月設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃（「中期票據計劃」），作為其擴充計劃之資金平台。富豪產業信託已自此根據中期票據計劃於二零一三年三月發行一個系列之五年期無抵押票據，本金面值總額為港幣775,000,000元，並於二零一三年五月發行另一個系列之五年期無抵押票據，本金面值總額為150,000,000美元，並籌得總所得款項淨額約港幣1,920,900,000元。

富豪產業信託於二零一三年六月二十八日展開其擴充計劃，就百富控股有限公司（「P&R Holdings」）（一間由Paliburg Holdings Limited與富豪平等擁有之合資公司）正分別在上環及北角發展之酒店與P&R Holdings訂立購股協議及期權協議。

根據購股協議，富豪產業信託已同意收購P&R Holdings位於上環文咸東街132至140號發展中之新酒店，代價為港幣1,580,000,000元，乃根據獨立估值師按已完成基準對酒店物業截至二零一三年六月二十五日作出之估值釐定。上環酒店之總樓面面積約為77,440平方呎及有蓋樓面面積約為103,500平方呎，以及樓高34層，將擁有248間客房與套房。預期購買交易將於本年底前取得此酒店之入伙紙後完成。

根據與P&R Holdings訂立之期權協議，富豪產業信託已獲授期權，可收購P&R Holdings位於北角麥連街14至20號發展中之另一間新酒店，初步行使價為港幣1,650,000,000元，乃同樣根據獨立估值師按已完成基準對物業截至二零一三年六月二十五日作出之估值釐定。為保障富豪產業信託在酒店物業價值大幅波動時之利益，行使價將可根據同一獨立估值師將於酒店發展完成時進行之更新評估作出最終調整。倘更新評估較初步估值有所下跌，則富豪產業信託將會獲得行使價全數下調之利益，而倘更新評估上升，則行使價僅會按升幅之50%上調。北角酒店之總樓面面積約為73,700平方呎及有蓋樓面面積約為101,100平方呎，以及樓高32層，將擁有338間客房。預計北角酒店之入伙紙將於二零一四年第二季授出，而倘富豪產業信託酌情決定行使期權，則根據期權協議進行之買賣預期將於二零一四年第三季完成，惟須取得必要批准及符合合規規定，方可作實。

該兩間新酒店將由其各自之買賣完成日期起計按初步年期為五年出租予富豪集團，並由富豪產業信託選擇可再續租五年。初步年期首三年之租金將分別定為購買代價之5.00%、5.25%及5.50%，而其後年度之租金將由共同委任之獨立估值師每年釐定。兩間酒店亦將由富豪集團管理，並將以「iclub by Regal(富薈酒店)」之高檔精選服務品牌經營和以灣仔富豪薈酒店之成功經營模式為藍本。

建議交易已於二零一三年七月十八日各自舉行之股東大會上獲得富豪產業信託之獨立基金單位持有人及富豪之獨立股東批准。富豪產業信託已根據購股協議及期權協議之條款向P&R Holdings支付按金及可退還現金抵押款項總額港幣1,938,000,000元及期權費港幣10,000,000元，乃以本年度早前根據中期票據計劃發行票據籌得之所得款項撥付。P&R Holdings將就所收取之按金及可退還現金抵押款項按年利率4.3047%向富豪產業信託支付利息，相當於富豪產業信託發行票據之加權平均實際利息成本，而此安排有助解決富豪產業信託如於實際使用前將資金繼續作為銀行存款存放而將會獲得之負利息。上述交易之完整詳情載於富豪產業信託於二零一三年六月二十九日致基金單位持有人之通函。

近期於二零一三年七月，富豪產業信託與本地及國際金融機構銀團達成港幣4,800,000,000元之五年期定期及循環貸款融資安排。安排新貸款主要是為將於二零一五年三月到期之現有三年期貸款提早進行再融資，以達至較長貸款年期及較低息成本之益處。此外，新貸款將僅以五間初步酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押，而於悉數償還現有定期貸款後，另外兩間初步酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)將無任何按揭及按無產權負擔之形式持有。

建議收購上環酒店及北角酒店將使富豪產業信託在香港擁有之酒店數目增加至八間，及其酒店客房總數量由3,984間(包括富豪東方酒店將於本年底完成之28間額外客房)增加約14.7%至合共4,570間客房及套房。富豪產業信託將致力繼續建立其資產組合，目標為維持其作為香港顯赫酒店擁有人之一之策略地位。設立中期票據計劃及安排新貸款融資後，富豪產業信託已作好準備，在認為市場環境有利之情況下，在香港以及大中華其他地區進一步尋求合適之收購項目。

整體而言，產業信託管理人之董事抱有信心，富豪產業信託之計劃業務擴充將在未來分派及基金單位資本增值方面為其基金單位持有人帶來持續之增長。

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，二零一三年八月二十六日

# 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」)於二零一三年一月一日至二零一三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」)及富豪薈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卓越擁有人，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或富豪薈酒店。

根據相關租賃協議(「富豪租賃協議」)，與Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」，連同其附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資附屬公司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將由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定(費用將由Favour Link International Limited(「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豪薈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(「富豪薈酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富豪薈酒店之業務營運業績已由富豪產業信託直接入賬。

富豪產業信託之受託人(「受託人」)為德意志銀行之全資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

#### 二零一三年之市場租金方案

霍嘉禮先生(作為獨立專業物業估值師)於二零一二年六月獲共同委任，為初步酒店進行二零一三年度之租金檢討。根據二零一三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734,000,000元，而浮動租金則按五間初步酒店自經營業務之集體物業收入淨額(「物業收入淨額」)超出二零一三年基本租金總額之50%計算。根據二零一三年之市場租金方案，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港幣367,000,000元(相等於二零一三年度六個月之基本租金)作為抵押按金。二零一三年市場租金方案之詳情可參閱二零一二年八月二十七日刊發之公佈。

#### 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，富豪產業信託就二零一三年首六個月收取現金基本租金合共港幣367,000,000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406,600,000元，超出按比例計算之基本租金港幣39,600,000元，導致港幣19,800,000元之浮動租金，即分佔集體物業收入淨額超出基本租金之部分之50%。

#### 二零一四年市場租金方案之租金檢討

根據富豪租賃協議，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、二零一二年及二零一三年之市場租金方案)已於二零一三年六月獲共同委任，以進行釐定二零一四年之租金檢討程序。此租金檢討程序已於最近完成，二零一四年之年度基本租金已釐定為港幣743,000,000元，而浮動租金則仍然為集體物業收入淨額超出年度基本租金之部分之50%。有關二零一四年市場租金方案之完整詳情已載於產業信託管理人於二零一三年八月二十六日刊發之另一份公佈內。



## 富豪薈酒店－收入架構

### 酒店部分

截至二零一三年六月三十日止六個月，富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣21,000,000元，並產生經營業務成本及支出港幣9,100,000元。

### 非酒店部分

富豪薈酒店－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，富豪薈酒店－非酒店部分產生之租金收入港幣2,400,000元。

## 傢俬、裝置及設備儲備

根據各富豪租賃協議及富豪薈酒店管理協議，富豪產業信託有責任維持儲備分別為更換初步酒店及富豪薈酒店－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18,200,000元之供款，而港幣18,800,000元已按擬定用途支銷。

## 業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於第25至第53頁之簡明綜合財務報表內。

## 香港之酒店業情況

### 二零一三年上半年與二零一二年上半年比較之訪港旅客數目<sup>1</sup>

按地域劃分之訪港旅客	二零一三年 上半年 (佔旅客總數 之百分比)	二零一三年 上半年 (旅客數目)	二零一二年 上半年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
中國內地	74.2	18,815,195	15,582,767	3,232,428	20.7
南亞及東南亞	7.1	1,790,858	1,800,950	(10,092)	(0.6)
北亞	4.0	1,019,312	1,180,753	(161,441)	(13.7)
台灣	4.0	1,003,792	993,538	10,254	1.0
歐洲、非洲及中東	4.4	1,117,671	1,102,598	15,073	1.4
美洲	3.3	835,381	898,946	(63,565)	(7.1)
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.4	353,848	369,754	(15,906)	(4.3)
澳門特區	1.7	429,796	393,448	36,348	9.2
總計	(經四捨五入) 100.0	25,365,853	22,322,754	3,043,099	13.6

在全球經濟增長停滯不前之情況下，香港之整體旅遊市場繼續持續增長。二零一三年上半年旅遊業之表現在穩固之基礎下繼續延續至二零一二年以後。這顯示香港仍然是充滿吸引力之旅遊目的地。二零一三年上半年之訪港旅客總人數創下另一個記錄，達約25,400,000人次，累計人數較上一個回顧期間之約22,300,000人次增長13.6%。於二零一三年七月，聯合國世界旅遊組織(UNWTO)宣佈，香港二零一二年之國際旅遊收入，在全球排名第九<sup>2</sup>。

旅遊業受到中國強勁之訪港旅客人數所帶動，達約18,800,000人次，較去年同期持續增長20.7%。在訪港旅客總人數中，中國旅客佔74.2%，對香港之旅遊業增長帶來正面影響。

短途市場方面，來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞、東南亞、台灣及澳門特區)之旅客人數輕微下跌2.9%，維持於約4,200,000人次之水平。

長途市場之旅客受到嚴峻之經濟情況影響。來自美洲之旅客人數輕微下跌7.1%至約800,000人次，佔訪港旅客總人數之3.3%。另一方面，歐洲、非洲及中東市場則錄得正面增長，上升1.4%，使該區之旅客人數達約1,100,000人次，佔總人數之4.4%。

1 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一三年六月份訪港旅客統計」，二零一三年七月；產業信託管理人。

2 資料來源：聯合國世界旅遊組織刊物，「聯合國世界旅遊組織旅遊摘要，二零一三年版」，二零一三年七月。

## 香港之酒店客房供應回顧

截至二零一三年首季度，香港之酒店客房供應由64,152間增加4,151間至68,303間，溫和增長6.5%。於期間內，香港之酒店物業數目由199間增加至215間，增幅為8.0%。至二零一三年底，估計有另外28間新酒店預期會開業，進一步增加3,656間客房並令到酒店客房供應增加5.4%。屆時，預期酒店客房總供應將增至71,959間(二零一二年財政年度：67,394間)，預測按年增長6.8%<sup>3</sup>。此供應增長可能由二零一三年累計之訪港旅客人數預期增長所吸納。

## 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(二零一三年上半年與二零一二年上半年比較)<sup>4</sup>

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	<b>84</b>	82	<b>2,368</b>	2,423	<b>1,989</b>	1,987
乙級高價	<b>88</b>	89	<b>1,168</b>	1,186	<b>1,028</b>	1,056
中價	<b>90</b>	91	<b>733</b>	730	<b>660</b>	664
所有酒店	<b>87</b>	87	<b>1,423</b>	1,446	<b>1,238</b>	1,258

於二零一三年上半年，香港所有酒店達致平均入住率87%，維持與去年同期相若之水平。另一方面，酒店業界錄得平均房租每晚輕微下跌港幣23元或1.6%。兩個因素均使酒店業界之平均可出租客房收入減少港幣20元，或按年減少1.6%。

3 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一三年三月酒店供應情況」，二零一三年五月；「截至二零一二年六月酒店供應情況」，二零一二年八月；「截至二零一二年十二月酒店供應情況」，二零一三年二月；產業信託管理人。

4 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一三年六月份酒店入住率報告」，二零一三年七月；產業信託管理人。

## 富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託之六間酒店物業目前合共擁有3,956間客房及套房。於二零一三年六月三十日，富豪產業信託之物業估值總額達港幣21,150,000,000元，與於二零一二年十二月三十一日之估值港幣21,032,000,000元比較增加港幣118,000,000元。

整體而言，富豪產業信託之物業組合於回顧期間獲得令人滿意之表現，與二零一二年上半年之比較載列如下。

## 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 將初步酒店由二零一三年上半年與二零一二年上半年作比較

	二零一三年 上半年 (港幣百萬元)	二零一二年 上半年 (港幣百萬元)	變動 (港幣百萬元)	變動 (%)
<b>經營業績</b>				
客房收入	611.5	610.7	0.8	0.1
餐飲收入	254.7	243.4	11.3	4.6
其他收入	22.4	23.0	(0.6)	(2.6)
酒店收入總額	888.6	877.1	11.5	1.3
經營業務支出	(464.8)	(454.7)	(10.1)	2.2
經營業務毛利	423.8	422.4	1.4	0.3
其他支出	(33.0)	(29.0)	(4.0)	13.8
租金收入淨額	15.8	12.7	3.1	24.4
物業收入淨額	406.6	406.1	0.5	0.1
<b>統計數字</b>				
平均房租	港幣1,010.36元	港幣1,001.17元	港幣9.19元	0.9
入住率	87.3%	87.5%	(0.2%)	(0.2)
平均可出租客房收入	港幣882.15元	港幣876.09元	港幣6.06元	0.7
可供出租客房總晚數	693,230	697,060	(3,830)	(0.5)
已出租客房晚數	605,263	609,969	(4,706)	(0.8)

於回顧期間內，出租予富豪集團之香港五間初步酒店繼續取得穩定之表現。初步酒店之酒店收入總額增加至港幣888,600,000元(二零一二年上半年：港幣877,100,000元)，較去年同期增加1.3%。經營業務毛利達港幣423,800,000元(二零一二年上半年：港幣422,400,000元)，增加港幣1,400,000元。同樣地，物業收入淨額維持於相若水平，為港幣406,600,000元(二零一二年上半年：港幣406,100,000元)。

於中期期間，初步酒店之平均入住率達87.3%(二零一二年上半年：87.5%)，而平均房租則達港幣1,010.36元(二零一二年上半年：港幣1,001.17元)或上升港幣9.19元。平均可出租客房收入達港幣882.15元(二零一二年上半年：港幣876.09元)，增幅為港幣6.06元。

管理層認為，持續投資於為住宿設施及其他酒店設施進行升級有助達致更佳表現及提升長遠競爭力。於二零一三年上半年，四間初步酒店之若干數目酒店客房及套房已於不同時間停止營業以進行翻新及升級工程，並某程度上對期間內之酒店經營業績構成影響。

### 富豪薈酒店之表現

於回顧期間，富豪薈酒店達致接近 100.0% 之入住率，而平均房租及平均可出租客房收入均達到約港幣 1,163 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二零一二年同期比較之分析載列如下：

	由二零一三年一月一日至 二零一三年六月三十日		由二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日
	港幣百萬元	%	港幣百萬元
現金基本租金	<b>367.0</b>	<b>88.4</b>	322.5
浮動租金	<b>19.8</b>	<b>4.8</b>	41.8
其他租金收入	<b>5.1</b>	<b>1.2</b>	4.6
富豪薈酒店			
酒店收入總額	<b>21.0</b>	<b>5.1</b>	22.2
租金收入	<b>2.4</b>	<b>0.5</b>	2.3
租金及酒店收入總額	<b>415.3</b>	<b>100.0</b>	393.4
物業經營業務支出	<b>(5.5)</b>	<b>(1.3)</b>	(5.7)
酒店經營業務支出	<b>(9.1)</b>	<b>(2.2)</b>	(8.8)
租金及酒店收入淨額	<b>400.7</b>	<b>96.5</b>	378.9

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 96.5%。富豪產業信託之初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分之物業管理職能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%。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於富豪產業信託可供分派收入總額之 90%。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 222,700,000 元，相當於每個基金單位有權收取中期分派約港幣 0.0684 元。

## 二零一三年中期分派

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0.067元。中期分派將派付予於二零一三年九月十三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二零一三年九月十一日(星期三)至二零一三年九月十三日(星期五)(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。為確保享有二零一三年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一三年九月十日(星期二)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二零一三年十月九日或前後寄出。

## 物業組合之估值

截至二零一三年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合之估值為港幣21,150,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣21,032,000,000元)。物業組合包括分類為投資物業之五間初步酒店及富豪薈酒店之非酒店部分；及分類為物業、廠房及設備之富豪薈酒店之業主自用酒店部分。

截至二零一三年六月三十日，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。第一太平戴維斯為富豪產業信託之主要估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任。

第一太平戴維斯(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會評估準則(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》(「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。

## 初步酒店

於二零一三年六月三十日，五間初步酒店物業之公平值總額為港幣20,300,000,000元，而於二零一二年十二月三十一日之估值則為港幣20,130,000,000元。

## 富豪薈酒店

於二零一三年六月三十日，富豪薈酒店(由富豪薈酒店非酒店部分之投資物業與酒店部分之物業、廠房及設備組成)之公平值總額為港幣850,000,000元，而於二零一二年十二月三十一日之估值則為港幣902,000,000元。物業之公平值乃如上文概述採用折現現金流量法達致。物業、廠房及設備亦採用重估模式，以確保富豪產業信託就有關其計劃下持有之所有房地產估值之方面全面遵守房地產投資信託基金守則。

在本報告呈列之未經審核財務報表內，就回顧期間之折舊總計約港幣4,200,000元已根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備在中期期間之收益表內扣除，惟對經營現金流量並無實際影響。

## 資產淨值

於二零一三年六月三十日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣4.904元，而於二零一二年十二月三十一日則為每基金單位港幣4.891元，主要由於在中期期間，富豪產業信託之投資物業組合之公平值變動所致。

## 資本性增值項目

富豪東方酒店14樓改裝部分之前為餐飲位置為27間額外客房之工程已完成，新客房現已投入營運。同時，該酒店2樓新增另外28間客房之改裝工程正在進行中，現計劃於本年底前完成。與此同時，連接在香港擁有之所有酒店之新中央物業管理系統將會提升互聯網連接性及整體營運效率，預計將於本年度第三季完成。此外，其他四間初步酒店合共約470間客房及套房已於回顧期間內不同時段暫停營業，以按資產升級計劃進行翻新及升級工程，在某程度上對二零一三年上半年之酒店經營業績構成影響。

## 財務回顧及融資策略

於二零一三年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,840,000,000元，當中包括一項由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及由富豪薈酒店作出抵押之貸款融資港幣340,000,000元。

## 富豪產業信託中期票據計劃及票據發行

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託宣佈設立10億美元之中期票據計劃（「中期票據計劃」）並將其上市，擬作為撥付富豪產業信託計劃擴充之資金平台。

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到期之五年期無擔保票據，名義本金總額為港幣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到期之五年期無擔保票據，名義本金總額為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，已用作支付有關建議收購上環酒店及北角酒店之按金及可退還現金抵押。

於中期期間後，相關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。根據有關建議收購上環及北角兩間酒店之購股協議及期權協議之條款，P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（「P&R Holdings」）將由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。

### 初步酒店之融資

港幣4,500,000,000元之現有定期貸款融資(「現有定期貸款融資」)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)於二零一二年三月七日訂立，至二零一五年三月止為期三年，並以初步酒店作出抵押及按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加2.10%計息。

產業信託管理人已繼續採取審慎態度管理因利率波動而產生之風險。於二零一三年六月三十日，約67%之現有定期貸款融資債務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。

於中期期間後，於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託就最高達港幣4,500,000,000元之新定期貸款融資(「新定期貸款融資」)及最高達港幣300,000,000元之循環融資(「循環融資」)(統稱「新融資」)訂立新融資協議(「新融資協議」)。新融資將按HIBOR加年利率1.62%計息。新融資之最終到期日為二零一八年七月二十日，即新融資協議簽立日期起計約五年。新定期貸款融資將全數用作為本金額相同之現有定期貸款融資進行再融資，以達至較長貸款年期及較低利息成本之效益，而循環融資將用作富豪產業信託之一般企業資金用途。此外，新融資將僅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。於提取新定期貸款融資及償還現有定期貸款融資後，兩間初步酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)將無任何按揭及按無產權負擔之形式持有。

### 富豪薈酒店之融資

富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司Sonnix Limited就富豪薈酒店安排港幣340,000,000元之雙邊貸款融資(「富豪薈融資」)。富豪薈融資至二零一五年二月止為期三年，按HIBOR基準計息，但並無安排利率對沖。

### 資產負債比率及現金

於二零一三年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為29.2%(即全部尚未償還貸款及債務總額合共港幣6,769,400,000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新債務；及(b)港幣4,500,000,000元之現有定期貸款融資及港幣331,000,000元之富豪薈融資)與富豪產業信託之全部資產總值港幣23,197,600,000元之相對比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一三年六月三十日，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1,965,600,000元及港幣53,400,000元。高水平之無限制現金結存來自二零一三年三月票據及二零一三年五月票據收取之所得款項，有關所得款項已自此用作支付有關建議收購新酒店之按金及可退還現金抵押。獲得獨立基金單位持有人批准交易後，該等款項已於二零一三年七月二十二日付款。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。

於二零一三年六月三十日，富豪產業信託之物業之總賬面值為港幣21,150,000,000元已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。



# 其他資料及披露事項

## 公眾持有量

於二零一三年六月三十日，已發行在外之基金單位總數為3,257,431,189個。請參閱第47頁之簡明綜合財務報表附註二十。

於二零一三年六月三十日，根據產業信託管理人之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。

## 購回、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於中期期間內均無購回、出售或贖回任何基金單位。

## 重大收購或出售房地產

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託透過受託人與百富控股有限公司（「P&R Holdings」）（一間由百利保與富豪平等擁有之合營公司）訂立以下協議：

- (1) 購股協議，據此，受託人同意收購間接持有位於上環文咸東街132至140號發展中之新酒店（「上環酒店」）之Plentiful Investments Limited（P&R Holdings之全資附屬公司）之100%已發行股本，總代價港幣1,580,000,000元，乃根據獨立估值師按已完成基準對酒店物業截至二零一三年六月二十五日作出之估值釐定。預期此購買交易將於二零一三年底前取得上環酒店之入伙紙後完成；及
- (2) 期權協議，據此，P&R Holdings向受託人授出認購期權，可由產業信託管理人全權酌情決定行使，以收購間接持有P&R Holdings位於北角麥連街14至20號發展中之新酒店（「北角酒店」）之Fortune Mine Limited（P&R Holdings之全資附屬公司）之100%已發行股本，初步行使價為港幣1,650,000,000元，乃同樣根據獨立估值師按已完成基準對物業截至二零一三年六月二十五日作出之估值釐定。預計北角酒店之入伙紙將於二零一四年第二季授出，而倘富豪產業信託酌情決定行使期權，則根據期權協議進行之買賣並預期將於二零一四年第三季完成，惟須取得必要批准及符合合規規定。

有關該兩項交易之詳細資料可參閱產業信託管理人均於二零一三年六月二十九日刊發之相關公佈及致基金單位持有人通函。

除本文所披露者外，於中期期間內，富豪產業信託並無進行任何房地產收購或出售交易。

產業信託管理人旨在透過高透明度、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。

# 關連人士交易

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」)已與其關連人士(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」)；及
- (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」)。

## 富豪關連人士集團

### (i) 富豪租賃協議

初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司(就富豪機場酒店而言)、Cityability Limited(就富豪香港酒店而言)、凱麗酒店有限公司(就富豪東方酒店而言)、沙田麗豪酒店有限公司(就麗豪酒店而言)及利高賓有限公司(就富豪九龍酒店而言)(統稱「初步酒店－物業公司」，各亦稱「初步酒店－物業公司」)已與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富豪租賃協議。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。富豪租賃協議年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人需向初步酒店－物業公司支付租金並擁有經營權及管理由初步酒店－物業公司所持有之初步酒店，因此，於富豪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，富豪租賃協議項下之合約租金收入(包括現金基本租金、浮動租金及其他租金收入)總額約為港幣391,900,000元。

### (ii) 初步酒店管理協議

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人已透過由(1)有關初步酒店－物業公司、(2)富豪承租人、(3)酒店管理人、(4) Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立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－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富豪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。

Regal Asset Holdings Limited(為各初步酒店－物業公司之間接控股公司)亦為初步酒店管理協議之訂約方。於富豪租賃協議年期內，Regal Asset Holdings Limited須為各有關初步酒店維持傢俬、裝置及設備之現金儲備。

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。

**(iii) 富豪租賃擔保**

富豪已擔保支付富豪承租人根據富豪租賃協議不時欠負或應付初步酒店－物業公司之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，將連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。租賃擔保(「富豪租賃擔保」)亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

**(iv) 富豪商標特許契約**

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(「富豪商標特許契約」)。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。

**(v) 富豪薈酒店管理協議**

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富豪薈酒店－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豪薈酒店之營運訂立為期十年之富豪薈酒店管理協議，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豪薈酒店產生之酒店收入總額2%之基本費用及相等於富豪薈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(就經營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。

**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43,800,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

## 豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就上述富豪租賃協議、初步酒店管理協議、富豪租賃擔保及富豪商標特許契約，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所載之條款及條件所限(「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富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

## 富豪關連人士集團及百利保關連人士集團

### (i) 購股協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託(透過受託人行事)與百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(一間由百利保與富豪平等擁有之合資公司，因而亦為百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司)訂立購股協議，據此，受託人同意收購間接持有位於上環文咸東街132至140號發展中之新酒店(「上環酒店」)之Plentiful Investments Limited(P&R Holdings之全資附屬公司)之100%已發行股本，總代價為港幣1,580,000,000元，乃根據獨立估值師按已完成基準對酒店物業截至二零一三年六月二十五日作出之估值釐定(「上環交易」)。預期此購買交易將於二零一三年底前取得上環酒店之入伙紙後完成。此交易已於二零一三年七月十八日舉行之基金單位持有人大會上獲得獨立基金單位持有人批准。有關此項交易之進一步詳情，可參閱產業信託管理人均於二零一三年六月二十九日刊發之相關公佈及致基金單位持有人通函。

### (ii) 期權協議

於二零一三年六月二十八日，富豪產業信託(透過受託人行事)與P&R Holdings(百利保關連人士集團及富豪關連人士集團之成員公司)訂立期權協議，據此，P&R Holdings向受託人授出期權，可由產業信託管理人全權酌情決定收購間接持有P&R Holdings位於北角麥連街14至20號發展中之新酒店(「北角酒店」)之Fortune Mine Limited(P&R Holdings之全資附屬公司)之100%已發行股本，初步行使價為港幣1,650,000,000元，乃同樣根據獨立估值師按已完成基準對物業截至二零一三年六月二十五日作出之估值釐定(「北角交易」)。估計北角酒店之入伙紙將於二零一四年第二季授出，而倘富豪產業信託酌情決定行使期權，則根據期權協議進行之買賣將須取得必要批准及符合合規規定，並預期將於二零一四年第三季完成。此交易已於二零一三年七月十八日舉行之基金單位持有人大會上獲得獨立基金單位持有人批准。有關此項交易之進一步詳情，可參閱產業信託管理人均於二零一三年六月二十九日刊發之相關公佈及致基金單位持有人通函。

### 豁免嚴格遵守

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北角交易完成時及之後將訂立有關上環酒店及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。

## 受託人關連人士集團

### 一般銀行服務

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

### 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2,000,000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。

# 權益披露

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

## 主要基金單位持有人之持有量

於二零一三年六月三十日，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	佔於二零一三年 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」)	2,434,282,102 (附註i)	74.73%
Century City BVI Holdings Limited(「CCBVI」)	2,434,282,102 (附註i及ii)	74.73%
Paliburg Holdings Limited(「百利保」)	2,428,995,102 (附註iii及iv)	74.57%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(「PDBVI」)	2,428,995,102 (附註iii及v)	74.57%
Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)	2,428,262,739 (附註vi及vii)	74.55%
Regal International (BVI) Holdings Limited(「RBVI」)	2,428,262,739 (附註vi及viii)	74.55%
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2,434,282,102個基金單位之權益為由CCBVI、PDBVI及RBVI之全資附屬公司分別直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，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2,428,995,102個基金單位之權益為由PDBVI及RBVI之全資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，世紀城市截至二零一三年六月三十日持有百利保約62.17%股權，而百利保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2,428,262,739個基金單位之權益為由RBVI之全資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截至二零一三年六月三十日持有富豪約51.28%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。

除本文所披露者外，截至二零一三年六月三十日，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

截至二零一三年六月三十日，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	佔於二零一三年
		六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	2,434,282,102 (附註i)	74.73%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,434,282,102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，而羅旭瑞先生截至二零一三年六月三十日持有世紀城市約58.16%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)。

除本文所披露者外，截至二零一三年六月三十日，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。除本文所披露者外，產業信託管理人並不知悉，有任何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)持有任何基金單位。



# 表現概覽

於二零一三年六月三十日

	截至 二零一三年 六月三十日 附註	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	截至 二零零九年 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)	<b>15,975.2</b>	13,174.2	11,680.5	9,427.5	9,082.9
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	<b>4.904</b>	4.044	3.586	2.918	2.849
期內之最高成交價(港幣)	— <b>2.75</b>	2.18	2.66	1.98	1.28
期內之最低成交價(港幣)	<b>2.15</b>	1.68	2.24	1.65	0.84
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	<b>56.16%</b>	58.46%	37.53%	43.45%	70.52%
每基金單位之分派收益率	二 <b>2.85%</b>	3.50%	2.25%	4.70%	7.59%

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、 截至二零一三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0.067元除以於二零一三年六月二十八日(即期內之最後交易日)之收市價港幣2.35元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第30頁「分派表」一節內。

# 簡明綜合財務報表

## 簡明綜合收益表

截至二零一三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 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 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	<b>394,319</b>	371,189
酒店收入總額	四	<b>20,990</b>	22,219
		<b>415,309</b>	393,408
物業及酒店經營業務支出		<b>(14,587)</b>	(14,494)
租金及酒店收入淨額	四	<b>400,722</b>	378,914
其他收入及收益	五	<b>1,692</b>	538
折舊	十一	<b>(4,164)</b>	(2,541)
投資物業公平值之變動	十二	<b>124,793</b>	446,645
產業信託管理人費用	六	<b>(43,848)</b>	(38,474)
信託、專業及其他支出	七	<b>(11,197)</b>	(4,441)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	<b>(86,616)</b>	(60,672)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		<b>381,382</b>	719,969
所得稅開支	九	<b>(45,974)</b>	(44,814)
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		<b>335,408</b>	675,155
融資成本—基金單位持有人分派		<b>(250,822)</b>	(205,219)
計及基金單位持有人分派後之期內盈利		<b>84,586</b>	469,936
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十	<b>港幣0.103元</b>	港幣0.207元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 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		<b>335,408</b>	675,155
<b>其他全面收益</b>			
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益：			
現金流量對沖：			
現金流量對沖公平值之變動		<b>4,807</b>	26,079
自對沖儲備轉撥至簡明綜合收益表		<b>2,903</b>	5,912
將於其後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額		<b>7,710</b>	31,991
將不會於其後期間重新分類至損益之項目：			
物業重估之收益／(虧損)	十一	<b>(57,622)</b>	24,480
所得稅之影響	十九	<b>9,508</b>	(4,039)
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		<b>(48,114)</b>	20,441
期內其他全面收益／(虧損)(除稅後)		<b>(40,404)</b>	52,432
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收益總額		<b>295,004</b>	727,587

## 簡明綜合財務狀況表

截至二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十一	680,000	740,000
投資物業	十二	20,470,000	20,292,000
衍生金融工具	十八	4,962	—
非流動總資產		<u>21,154,962</u>	<u>21,032,000</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十三	20,890	98,216
預付款項、按金及其他應收賬項		2,712	1,939
有限制現金	十四	53,449	44,237
現金及現金等值項目		<u>1,965,617</u>	<u>25,364</u>
流動總資產		<u>2,042,668</u>	<u>169,756</u>
<b>總資產</b>		<u>23,197,630</u>	<u>21,201,756</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十五	25,021	73,354
已收按金		124	131
應付關連公司款項		199	210
其他應付賬項及應計費用		50,717	14,058
附息之銀行債項	十六	4,794	4,794
應付稅項		<u>57,682</u>	<u>25,362</u>
流動總負債		<u>138,537</u>	<u>117,909</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,904,131</u>	<u>51,847</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>23,059,093</u>	<u>21,083,847</u>

		二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附註			
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
附息之銀行債項	十六	<b>4,784,698</b>	4,776,065
其他債項	十七	<b>1,921,060</b>	—
衍生金融工具	十八	—	2,778
已收按金		<b>2,550</b>	2,547
遞延稅項負債	十九	<b>375,557</b>	371,411
非流動總負債		<b>7,083,865</b>	5,152,801
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>7,222,402</b>	5,270,710
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>15,975,228</b>	15,931,046
已發行基金單位數目	二十	<b>3,257,431,189</b>	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	<b>港幣4.904元</b>	港幣4.891元

## 簡明綜合資產淨值變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	物業		總計 (未經審核) 港幣千元
				重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
於二零一三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>

截至二零一二年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	物業		總計 (未經審核) 港幣千元
				重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
於二零一二年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(31,991)	152,735	4,082,873	12,651,849
期內盈利	—	—	—	—	675,155	675,155
期內其他全面收益：						
現金流量對沖	—	—	31,991	—	—	31,991
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	20,441	—	20,441
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面收益總額	—	—	31,991	20,441	675,155	727,587
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(205,219)	(205,219)
於二零一二年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>—</u>	<u>173,176</u>	<u>4,552,809</u>	<u>13,174,217</u>

## 分派表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 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		<b>335,408</b>	675,155
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(e)	<b>(18,191)</b>	(35,974)
發債成本之攤銷		<b>12,482</b>	10,957
投資物業公平值之變動		<b>(124,793)</b>	(446,645)
折舊		<b>4,164</b>	2,541
遞延稅項支出		<b>13,654</b>	15,742
期內可供分派收入	(a)及(b)	<b>222,724</b>	221,776
每基金單位分派	(a)、(b)、(c)及(d)	<b>港幣0.067元</b>	港幣0.063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%。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。
- 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量釐定。產業信託管理人議決作出截至二零一三年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.067元(截至二零一二年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.063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」)。就截至二零一三年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一三年九月十三日。此中期分派將於二零一三年十月九日或前後支付予基金單位持有人。本期間將支付予基金單位持有人之可供分派總額為港幣218,200,000元，乃如下文附註(c)所詳述根據每基金單位中期分派港幣0.067元及預期於記錄日期有權收取分派之已發行基金單位數目計算得出。
- (c) 預期有權收取二零一三年一月一日至二零一三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) 產業信託管理人於二零一三年八月二十六日議決及宣派截至二零一三年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.067元，涉及可供分派總額為港幣218,200,000元。因此，此分派並未於簡明綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一三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」)及富豪薈酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之金額合共為港幣18,200,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣36,000,000元)。此金額於截至二零一二年六月三十日止六個月包括產業信託管理人於二零一二年八月二十七日所批准根據信託契約有關釐定可供分派收入總額之條文撥入傢俬、裝置及設備儲備之額外供款港幣18,000,000元。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一三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 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 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	338,421	208,680
投資活動所用現金流量淨額	(63,774)	(7,625)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	1,665,606	(175,425)
現金及現金等值項目增加淨額	1,940,253	25,630
於期初之現金及現金等值項目	25,364	23,797
於期末之現金及現金等值項目	<u>1,965,617</u>	<u>49,427</u>
現金及現金等值項目結存之分析：		
現金及銀行結存	813,910	49,427
於收購時原定到期日少於三個月之定期存款	<u>1,151,707</u>	—
	<u>1,965,617</u>	<u>49,427</u>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504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，惟投資物業、物業、廠房及設備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。

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二零一二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二零一三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1號(修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	地表礦藏生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年 週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除於下文內進一步闡明關於香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號(修訂)之影響外，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。

香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義及公平值計量之單一來源，以及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供了指引。應用香港財務報告準則第13號對本集團進行之公平值計量並無重大影響。

香港財務報告準則第13號亦規定公平值的特定披露，其中有部分取代其他準則中之現有披露規定，包括香港財務報告準則第7號金融工具：披露。若干該等披露特別規定須於簡明綜合財務報表中就金融工具作出。本集團在簡明綜合財務報表附註中作出該等披露。

香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)之項目(例如對沖投資淨額之收益淨額、換算海外業務之滙兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益)將與不得重新分類之項目(例如有關界定福利計劃及重估土地及樓宇之精算收益及虧損)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對財務狀況或表現構成影響。

### 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豪薈酒店上)。

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
<b>分類收入</b>			
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>
<b>分類業績</b>	<u>386,653</u>	<u>14,069</u>	<u>400,722</u>
投資物業公平值之變動	116,793	8,000	124,793
折舊	—	(4,164)	(4,164)
銀行利息收入			1,674
其他收入及收益			18
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>

本集團於截至二零一二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
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	368,929	2,260	371,189
酒店收入總額	—	22,219	22,219
總計	<u>368,929</u>	<u>24,479</u>	<u>393,408</u>
<b>分類業績</b>	<u>363,414</u>	<u>15,500</u>	378,914
投資物業公平值之變動	440,913	5,732	446,645
折舊	—	(2,541)	(2,541)
銀行利息收入			108
其他收入			430
產業信託管理人費用			(38,474)
信託、專業及其他支出			(4,441)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(60,672)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>719,969</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。

於二零一三年六月三十日，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20,300,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣20,130,000,000元)及港幣850,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣902,000,000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>

  

	截至二零一二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>19,087</u>	<u>329</u>	<u>19,416</u>

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

## 有關一主要客戶資料

港幣391,885,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣368,929,000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：

	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>租金收入總額</b>		
租金收入－初步酒店(附註)	<b>386,809</b>	364,319
－富豪薈酒店－非酒店部分	<b>2,434</b>	2,260
其他	<b>5,076</b>	4,610
	<b>394,319</b>	371,189
物業經營業務支出	<b>(5,471)</b>	(5,727)
<b>租金收入淨額</b>	<b>388,848</b>	365,462
酒店收入總額	<b>20,990</b>	22,219
酒店經營業務支出	<b>(9,116)</b>	(8,767)
<b>酒店收入淨額</b>	<b>11,874</b>	13,452
<b>租金及酒店收入淨額</b>	<b>400,722</b>	378,914

附註：

租金收入之分析如下：

	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
現金基本租金	<b>367,000</b>	322,500
浮動租金	<b>19,809</b>	41,819
	<b>386,809</b>	364,319

## 五、其他收入及收益

	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	1,674	108
外匯兌換差額(淨額)	3	—
雜項	15	430
	<u>1,692</u>	<u>538</u>

## 六、產業信託管理人費用

	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
以現金形式支付之基本費用	31,541	26,810
以現金形式支付之浮動費用	12,307	11,664
	<u>43,848</u>	<u>38,474</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用(「基本費用」)，現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付(以基金單位及／或現金形式)，並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之經審核總資產價值作出調整(以現金形式)；及
- 浮動費用(「浮動費用」)，現時按每間初步酒店及富豪薈酒店於相關財政年度之物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一三年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱於二零一二年十二月十四日刊發之富豪產業信託公佈。

## 七、 信託、專業及其他支出

	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	860	815
法律及其他專業費用	7,258	1,159
受託人費用	1,995	1,779
其他支出	1,084	688
	<u>11,197</u>	<u>4,441</u>

## 八、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 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的利息總開支：		
須於五年內悉數償還之附息銀行債項之利息開支	56,550	43,553
須於五年內悉數償還之其他債項之利息開支	14,431	—
發債成本之攤銷	12,482	10,957
	<u>83,463</u>	<u>54,510</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)	2,903	5,912
貸款委託費	250	250
	<u>86,616</u>	<u>60,672</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%(截至二零一二年六月三十日止六個月：16.5%)撥備。

	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	32,320	29,072
遞延(附註十九)	13,654	15,742
期內稅項總支出	<u>45,974</u>	<u>44,814</u>

## 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335,408,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣675,155,000元)及期內3,257,431,189個已發行基金單位之加權平均數(截至二零一二年六月三十日止六個月：3,257,431,189個基金單位)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0.103元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣0.207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(截至二零一二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
於二零一二年一月一日	615,000
添置	238
重估盈餘	132,144
年內折舊撥備	<u>(7,382)</u>
於二零一二年十二月三十一日(經審核)及二零一三年一月一日	740,000
添置	1,786
重估虧損	(57,622)
期內折舊撥備	<u>(4,164)</u>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<u>680,000</u>

本集團之物業、廠房及設備指富豪薈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。物業、廠房及設備由富豪產業信託之獨立專業物業估值師及主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按最高及最佳用途基準及公開市值進行重估，於二零一三年六月三十日估值為港幣680,000,000元。二零一三年六月三十日重估產生之重估虧損港幣57,622,000元已在其他全面收益扣除。

富豪薈酒店位於香港並以長期租約持有，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426,390,000元。

本集團之酒店物業之詳情載於第56頁。

## 十二、投資物業

	港幣千元
於二零一二年一月一日	17,154,000
公平值之變動	3,068,038
於年內之資本開支	69,962
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日(經審核)及二零一三年一月一日	20,292,000
公平值之變動	124,793
於期內之資本開支	53,207
	<hr/>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<u>20,470,000</u>

本集團之投資物業由富豪產業信託之獨立專業物業估值師及主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一三年六月三十日乃按最高及最佳用途基準及公開市值所作之估值為港幣20,470,000,000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二十二(a)中。

本集團位於香港並以中期至長期租約持有之投資物業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56頁。

### 十三、應收賬項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收浮動租金	19,809	96,800
應收賬項	1,081	1,416
	<u>20,890</u>	<u>98,216</u>

本集團於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。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並無近期拖欠記錄之關連公司之款項。該等款項為無抵押、免息並須根據各自協議之條款於一年內償還。

應收賬項之除賬期限一般為30日。本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。

### 十四、有限制現金

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

### 十五、應付賬項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	24,627	72,929
其他應付賬項	394	425
	<u>25,021</u>	<u>73,354</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、免息及一般於90日內償還。

本集團於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期均於三個月內。

## 十六、附息之銀行債項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項 發債成本	<b>4,831,000</b> <b>(41,508)</b>	4,834,600 (53,741)
分類為流動負債之部分	<b>4,789,492</b> <b>(4,794)</b>	4,780,859 (4,794)
非流動部分	<b>4,784,698</b>	4,776,065
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	<b>4,794</b>	4,794
於第二年	<b>4,784,698</b>	4,794
於第三至第五年(包括首尾兩年)	—	4,771,271
	<b>4,789,492</b>	4,780,859

於二零一二年三月七日，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)就港幣45億元之新定期貸款融資訂立為期三年之協議(「定期貸款融資」)。定期貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加年利率2.1%計息，並須於二零一五年三月九日悉數償還。本集團亦訂立了利率掉期安排，以對沖名義金額為港幣30億元之定期貸款融資之利率風險，詳情載於附註十八。

於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited(作為借款人)訂立為期三年合共港幣48億元之另一項銀行融資，包括港幣45億元之定期貸款及港幣3億元之循環貸款融資(「新融資」)，以替代定期貸款融資。新融資將按HIBOR另加年利率1.62%計息，並須於二零一八年七月二十日悉數償還。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託透過 Sonnix Limited 就港幣340,000,000元之新貸款融資(「新富豪薈融資」)訂立為期三年之協議，以替代前富豪薈融資。新富豪薈融資按HIBOR基準計息。

於報告期末，新富豪薈融資之尚未償還金額為港幣331,000,000元，當中港幣10,800,000元須每季還款，最後一期還款港幣320,200,000元於二零一五年二月二十四日到期。

定期貸款融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。新富豪薈融資由富豪產業信託作出擔保。

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)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

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動</b>		
須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之其他無抵押債項	<b>1,921,060</b>	<b>—</b>

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項10億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為港幣775,000,000元而票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為150,000,000美元而票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

## 十八、衍生金融工具

	資產／(負債)	
	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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>4,962</u>	<u>(2,778)</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。於二零一三年六月三十日，利率掉期總額為名義金額港幣30億元(二零一二年十二月三十一日：港幣30億元)(附註十六)。利率掉期將於二零一五年三月九日到期，而於二零一三年六月三十日固定掉期利率則介乎0.355%至0.483%。

上述衍生工具於報告期末按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

## 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
於二零一二年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(30,181)	(297,920)	10,791	(317,310)
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(21,804)	—	—	(21,804)
年內於綜合收益表計入／(扣除) 之遞延稅項	378	(28,863)	(3,812)	(32,297)
於二零一二年十二月三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經審核)	<u>(51,607)</u>	<u>(326,783)</u>	<u>6,979</u>	<u>(371,411)</u>
於二零一三年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	<b>(51,607)</b>	<b>(326,783)</b>	<b>6,979</b>	<b>(371,411)</b>
期內於其他全面收益計入之遞延稅項	<b>9,508</b>	—	—	<b>9,508</b>
期內於簡明綜合收益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註九)	<u>254</u>	<u>(13,607)</u>	<u>(301)</u>	<u>(13,654)</u>
於二零一三年六月三十日之遞延 稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u><b>(41,845)</b></u>	<u><b>(340,390)</b></u>	<u><b>6,678</b></u>	<u><b>(375,557)</b></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	
	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 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二零一三年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣15,975,228,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣15,931,046,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一二年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

## 二十二、經營租賃安排

### (a) 作為出租人

誠如附註十二所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業及若干場所。於二零一三年六月三十日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	<b>379,305</b>	746,653
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>29,879</b>	26,998
五年後	<b>26,708</b>	25,655
	<u><b>435,892</b></u>	<u>799,306</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。於二零一三年六月三十日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	8,677	7,577
於第二至第五年(包括首尾兩年)	29,879	26,058
五年後	26,708	25,655
	<u>65,264</u>	<u>59,290</u>

經營租賃乃代表一間關連公司而訂立。

於截至二零一三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4,257,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣3,802,000元)已在簡明綜合收益表內扣除。

## 二十三、承擔

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

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准但尚未訂約	<u>21,252</u>	<u>39,980</u>

## 二十四、關連交易及關連人士交易

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

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

(a) 與關連人士之交易：

		截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一二年 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)	<b>391,885</b>	368,929
富豪集團收取之酒店管理費	(ii)	<b>(1,045)</b>	(1,152)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	<b>(210)</b>	(222)
百利保集團收取之樓宇管理費	(iv)	<b>(227)</b>	(208)
德意志銀行集團收取之利息支出	(v)	—	(2,716)
產業信託管理人費用	(vi)	<b>(43,848)</b>	(38,474)
受託人費用	(vii)	<b>(1,995)</b>	(1,779)
已付／應付主要估值師之估值費	(viii)	<b>(540)</b>	(363)

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店之相關協議賺取。
- (ii) 根據相關酒店管理協議，有關富豪薈酒店－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，有關富豪薈酒店－酒店部分之市場推廣費用按富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (iv) 樓宇管理費乃就富豪薈酒店－非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (v) 利息開支乃關於存放於德意志銀行集團之銀行結存及與德意志銀行集團安排之利率掉期。利息開支乃根據與德意志銀行集團訂立之相關銀行協議及掉期合約而產生。
- (vi) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合財務報表附註六。
- (vii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎0.015%至0.025%，下限為每月港幣66,000元。
- (viii) 主要估值師按照相關協議之條款收取估值費用。

(b) 與關連人士之結存如下：

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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)	19,809	96,800
應付關連公司賬項	(ii)	(24,627)	(72,929)
其他應付賬項	(ii)	—	(42)
應付關連公司款項	(ii)	(199)	(210)
應收／(應付)百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	1,212	1,212
其他應付賬項及應計費用	(ii)	—	(43)
應付之淨額：			
受託人	(iii)	(891)	(766)
主要估值師	(iv)	(540)	(780)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存	(v)	142	122

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／於一年內償還。
  - (iii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
  - (iv) 該金額按相關協議之條款償還。
  - (v) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元。根據二零一三年之市場租金方案，富豪承租人已提供為數港幣367,000,000元(二零一二年：港幣322,500,000元)(相等於二零一三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富豪薈酒店酒店部分之管理訂立酒店管理協議，年期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，為期十年。

## 二十五、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。

### 公平值等級

本集團使用下列等級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：按相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計算之公平值

第二級：按估值技術計算之公平值，當中所有對記錄公平值具有重大影響之輸入值均可直接或間接觀察得出

第三級：按估值技術計算之公平值，當中任何對記錄公平值具有重大影響之輸入值均並非根據可觀察市場數據得出(不可觀察輸入值)

按公平值計算之資產

於二零一三年六月三十日：

	第一級 (未經審核) 港幣千元	第二級 (未經審核) 港幣千元	第三級 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
衍生金融工具	—	4,962	—	4,962

於期內，第一與第二級之間並無公平值計算之轉移，亦無從第三級公平值計算轉入或轉出。

## 二十六、報告期後事項

- (a) 於報告期後，相關交易獲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有關上環酒店之按金及有關北角酒店之可退還現金抵押款項及期權費。根據有關建議收購上環酒店及北角酒店之購股協議及期權協議之條款，百富控股有限公司(「P&R Holdings」)將由付款日期起至退還按金或現金抵押予富豪產業信託受託人之各自退還日期止就按金及可退還現金抵押按年利率4.3047% 每季支付富豪產業信託利息。
- (b) 於報告期後，於二零一三年七月二十三日，富豪產業信託就最高達港幣4,500,000,000元之新定期貸款融資及最高達港幣300,000,000元之循環融資(統稱「新融資」)訂立新融資協議(「新融資協議」)。新融資之最終到期日為二零一八年七月二十日，即新融資協議簽立日期起計約五年。新定期貸款融資將全數用作為本金額相同之現有定期貸款融資提早進行再融資，以達至較長貸款年期及較低利息成本之效益，而循環融資將用作富豪產業信託之一般企業資金用途。此外，新融資將僅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。提取新定期貸款融資及償還現有定期貸款融資後，另外，兩間初步酒店(即富豪九龍酒店及富豪東方酒店)將無任何按揭及按無產權負擔之形式持有。

# 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二零一三年一月一日至二零一三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55頁。



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25頁至第53頁之中期財務資料，包括富豪產業信託及其附屬公司於二零一三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收益表、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

二零一三年八月二十六日



# 投資／酒店物業組合

於二零一三年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱗角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,083	31,900	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
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	59,668	69,000	100
(6) 富豪薈酒店 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

[www.RegalREIT.com](http://www.RegalREIT.com)