

目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 7 管理層之討論及分析
- 23 其他資料及披露事項
- 24 企業管治
- 26 關連人士交易
- 31 權益披露
- 33 表現概覽
- 34 簡明綜合財務報表
 - 34 簡明綜合損益表
 - 35 簡明綜合全面收入表
 - 36 簡明綜合財務狀況表
 - 38 簡明綜合資產淨值變動表
 - 39 分派表
 - 40 簡明綜合現金流量表
 - 41 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
林萬鏞

獨立非執行董事

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

產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)
梁寶榮，GBS，JP
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP
吳季楷

產業信託管理人之披露委員會

高來福，JP(主席)
陳陞鴻
林萬鏞
范統
吳季楷
Kai Ole Ringenson

產業信託管理人之提名委員會

羅旭瑞(主席)
高來福，JP
梁寶榮，GBS，JP
Kai Ole Ringenson
石禮謙，GBS，JP
吳季楷

產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻
林萬鏞

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

核數師

安永會計師事務所
註冊公共利益實體核數師

總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
華僑銀行香港分行
大華銀行

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

基金單位過戶處

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

網址

www.RegalREIT.com

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零二二年中期報告。

財務業績

截至二零二二年六月三十日止中期期間，富豪產業信託錄得未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前盈利為港幣613,100,000元，而於二零二一年同期則錄得虧損港幣74,500,000元。

中期期間之租金及酒店收入淨額為港幣340,400,000元，較去年同期錄得之港幣288,000,000元增加港幣52,400,000元。除租金及酒店收入淨額增加外，於中期期間取得之大部分盈利歸因於總估值師所評估截至二零二二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二零二一年十二月三十一日之最後估值錄得收益港幣444,300,000元，而於去年同期則錄得公平值虧損港幣213,100,000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168,800,000元，而二零二一年同期為港幣138,600,000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183,100,000元(相等於每基金單位約為港幣0.056元)，較二零二一年同期之港幣161,700,000元(相等於每基金單位約為港幣0.050元)增加13.2%。

根據富豪產業信託分派不少於可供分派收入90%之政策，產業信託管理人董事已宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.051元(二零二一年中期分派—每基金單位港幣0.045元)，相當於中期期間之分派比率約為90.7%。

酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團近日發表之研究報告，環球經濟於二零二二年上半年繼續遭受一連串劇烈震盪所打擊。疫情肆虐逾兩年後，近期在烏克蘭的戰爭導致商品價格上漲、供應鏈中斷、通貨膨脹及金融條件收緊，加劇全球增長下滑。環球經濟前景被多個下行風險所籠罩。

中國的經濟活動大幅縮減，消費開支增長尤其受壓，這主要由於2019冠狀病毒病反覆爆發及相關嚴格的封鎖措施所致。由於供應中斷，令貿易及製造業投資失去動力。根據初步估計，中國於二零二二年上半年的國內生產總值(GDP)僅按年增長2.5%。預計中國將實施更多提振經濟的刺激方案，務求使其二零二二年全年的國內生產總值增長能達到預期目標。

受全球經濟事件及疫情影響，香港經濟於二零二二年第一季遭受重大挫折，其本地生產總值按年下跌3.9%。隨著疫情開始緩和，本地勞工市場於第二季重拾若干動力。經季節性調整的失業率由二零二二年三月至五月三個月期間的5.1%下降至四月至六月期間的4.7%。此外，香港二零二二年第二季實質本地生產總值之跌幅為1.3%，與去年同期相比亦較溫和。

由於香港於今年年初爆發第五波疫情，故收緊了旅遊限制及檢疫措施，許多國際航班亦被禁止。該等限制性措施直到第二季才逐漸放寬，而海外旅客由二零二二年五月起獲准進入香港。

在此環境下，二零二二年上半年的訪港旅客總數僅約76,000人次，其中約62,000人次為來自中國內地的旅客。儘管該等數字分別按年上升125.2%及155.4%，惟這僅反映二零二一年比較基數極低，以致百分比上急劇增加。就絕對數字而言，二零二二年上半年的訪港旅客總人數僅達疫情前水平的滄海一粟。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止半年之平均酒店入住率由二零二一年的56.0%升至二零二二年的63.0%，而實際平均房租亦上升23.8%，令平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年增加39.2%。

於中期期間，富豪產業信託之九間酒店物業繼續以兩個不同的業務模式營運。具體而言，我們旗下五間酒店即富豪機場酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、富蒼炮台山酒店及富蒼馬頭圍酒店按由香港政府籌辦的多種檢疫或隔離計劃下作為檢疫酒店或設施營運以對抗2019冠狀病毒病疫情；而其餘四間酒店即富豪香港酒店、麗豪酒店、富蒼灣仔酒店及富蒼上環酒店則繼續經營切合主要本地市場作長期住宿及宅度假用途之正常酒店業務。由於在政府計劃下作為檢疫酒店或設施營運的酒店已取得穩定收入，令酒店組合於二零二二年上半年的整體經營表現較去年同期得以大幅改善。

在此混合經營結構下，香港五間初步酒店於中期期間之合併平均入住率為68.8%，去年同期則為47.5%，而其合併平均房租上升119.1%。因此，其合併平均可出租客房收入按年整體增加217.1%。初步酒店(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)於二零二二年之現行基本租金總額為港幣475,000,000元。由於該五間酒店於中期期間內之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額高於按比例計算之基本租金港幣237,500,000元，故可賺取港幣26,800,000元之浮動租金，惟可能須按全年其可實收之物業收入淨額總額作為基準予以調整。

除「富豪」品牌營運的五間初步酒店外，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。「富薈酒店」品牌為由富豪集團開發之特色酒店系列，一般定位為高檔精選服務酒店，具有現代化設計及時尚裝飾，並配備高科技設施。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，自二零一一年起由富豪產業信託自行經營。於中期期間內，該酒店維持88.9%入住率，較去年同期上升13.2個百分點，而其平均房租上升25.4%，令其平均可出租客房收入按年增加47.3%。因此，來自該物業之物業收入淨額(包括非酒店部分之租賃租金)較去年上半年大幅改善。

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二零二二年之現行年度基本租金由獨立專業物業估值師根據市場租金方案之條款釐定，各為港幣27,000,000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80.5%，較二零二一年同期上升7.7個百分點。同時，該兩間酒店之合併平均房租上升177.3%，令其合併平均可出租客房收入整體按年增加207.0%。於中期期間，富薈炮台山酒店賺取浮動租金港幣13,800,000元(同樣地可能須按全年基準調整)。

富薈馬頭圍酒店於二零一七年九月被富豪產業信託收購，並已按遞增之固定租金出租，初步年期為期五年，平均回報率為每年4.5%。於中期期間，富薈馬頭圍酒店賺取固定租金收入港幣34,000,000元。誠如先前所報告，富豪產業信託已於二零二一年十二月行使根據現有租賃協議授予其之選擇權，將富薈馬頭圍酒店之租賃期延長至二零二七年十二月三十一日，並按獨立年度市場租金檢討釐定延長期內之租金。於二零二二年五月，由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師根據市場租金方案已釐定該酒店於延長期內之首租賃期之基本租金為港幣8,800,000元(由二零二二年九月四日至二零二二年十二月三十一日期間)(此乃根據二零二二年全年基本租金港幣27,000,000元按比例計算)及港幣30,000,000元(二零二三年)。

於二零二二年六月下旬，富豪產業信託與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資，用作償還一筆原本於二零二三年三月到期之港幣3,000,000,000元定期貸款。

業務前景

最近，香港政府宣布進一步放寬對外國旅客的檢疫要求，由七天酒店檢疫改為三天，加四天居家醫學監察。此乃邁向國際交通正常化及與全球社區連接的積極一步。然而，為了令本港經濟能夠迅速復甦，香港需要在可行情況下儘快重新開放與內地的跨境交通，尤其是當全球經濟環境愈趨不明朗及波動之時。今年是香港回歸中國25周年。在中國的政策支持下，香港應利用此機會向成為「全球大都會」、國際金融中心及科技創新產業中心之目標邁進。

隨著美國自今年三月起開始提高利率以對抗通脹升溫，香港正面臨跟隨加息步伐的壓力。儘管香港加息的步伐及幅度或與美國不同，但這無可避免地對香港包括股票及物業在內的資產價格造成影響，且可能進一步削弱整體消費情緒。香港政府已實施多項措施，包括在八月發放第二階段消費券，以促進消費及提高市場信心，惟香港於二零二二年下半年的營商環境仍充滿挑戰。

然而，產業信託管理人之董事仍抱持樂觀態度，堅信香港以其一貫的韌力，將能夠克服該等未來的挑戰。同時，產業信託管理人正與酒店管理人緊密合作，以制定新的業務及發展策略，包括對富豪產業信託旗下部分酒店物業進行分階段翻新及升級工程，從而協助富豪產業信託為市場挑戰以及當香港旅遊及酒店業逐步重返正常經營狀況後出現的潛在商機作好準備。

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，二零二二年八月二十五日

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」)於二零二二年一月一日至二零二二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延長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延長至二零二零年十二月三十一日，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。

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。於二零一九年十二月二十日，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一份為期十年之酒店管理協議(「灣仔酒店管理協議」)，年期由二零二一年一月一日至二零三零年十二月三十一日。自二零一一年一月一日起，富薈灣仔酒店已由富豪產業信託於無租賃下自行營運。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託收購富薈上環酒店，並根據租賃協議(「上環租賃協議」)由二零一四年二月十日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。於二零二一年十二月二十九日，富豪產業信託已行使其選擇權，將富薈馬頭圍酒店之租賃期進一步延長，自二零二二年九月四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。於二零二二年六月八日，富豪產業信託與富豪承租人訂立修訂馬頭圍租賃協議之補充契約，使上述租賃期之延長正式生效。除上述延長租賃期外，馬頭圍租賃協議所有其他現有條款及條件維持不變。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
<i>全面服務酒店：</i>			
富豪機場酒店	赤鱸角	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
		<hr/>	
		3,893	
<i>精選服務酒店：</i>			
富薈灣仔酒店	灣仔	99	自營
富薈上環酒店	上環	248	租賃
富薈炮台山酒店	炮台山	338	租賃
富薈馬頭圍酒店	馬頭圍	340	租賃
		<hr/>	
		1,025	
總計		<hr/> 4,918 <hr/>	

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之經延長租賃期，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」)。

二零二二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二零二一年六月獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零二二年之租金檢討。根據二零二二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475,000,000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」）總額超出二零二二年年基本租金總額之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，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118,750,000元（相等於二零二二年初步酒店三個月之基本租金總額）作為抵押按金。有關二零二二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二零二一年十一月二十六日刊發之公佈。

二零二三年初步酒店市場租金方案

二零二三年初步酒店之市場租金檢討將由釐定二零二二年初步酒店市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二三年初步酒店市場租金方案將於二零二二年九月底前釐定及呈報。

富薈灣仔酒店－收入架構

酒店部分

根據灣仔酒店管理協議，按業主自營模式營運之富薈灣仔酒店之酒店部分由酒店管理人管理。酒店收入總額及有關之經營業務成本及支出乃由富豪產業信託直接入賬。

非酒店部分

富薈灣仔酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及27樓至29樓，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」）。

二零二二上環市場租金方案

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二一年六月獲共同委任，為富薈上環酒店進行二零二二年之租金檢討。根據二零二二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27,000,000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6,900,000元(相等於二零二二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。有關二零二二年之上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二一年十一月二十六日刊發之公佈。

二零二三年上環市場租金方案

二零二三年富薈上環酒店市場租金檢討將由釐定二零二二年上環市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二三年上環市場租金方案將於二零二二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」)。

二零二二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二零二一年六月獲共同委任，為富薈炮台山酒店進行二零二二年之租金檢討。根據二零二二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27,000,000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7,100,000元(相等於二零二二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。有關二零二二年炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零二一年十一月二十六日刊發之公佈。

二零二三年炮台山市場租金方案

二零二三年富薈炮台山酒店市場租金檢討將由釐定二零二二年炮台山市場租金方案的何巧殷女士進行，而二零二三年炮台山市場租金方案將於二零二二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及其補充契約，富豪承租人須於二零一七年九月四日至二零二七年十二月三十一日期間就富薈馬頭圍酒店向富豪產業信託支付租金，而租期首五年為固定租金。

直至二零二二年九月三日為止首五年，富豪產業信託就出租富薈馬頭圍酒店收取年度固定租金，分別為港幣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。

首五年租期過去後，共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間(由二零二二年九月四日至二零二三年十二月三十一日、由二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日、由二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日、由二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日及由二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日)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(統稱「馬頭圍市場租金方案」)。

二零二二／二三年馬頭圍市場租金方案

同一獨立專業物業估值師何巧殷女士於二零二二年三月獲共同委任，為富薈馬頭圍酒店進行二零二二年九月四日至二零二三年十二月三十一日(「馬頭圍二零二二／二三年租賃年度」)期間之首次租金檢討。根據馬頭圍二零二二／二三年租賃年度馬頭圍市場租金方案釐定，富豪承租人就馬頭圍二零二二／二三年租賃年度第一個期間(由二零二二年九月四日至二零二二年十二月三十一日)應付之按比例基本租金為港幣8,775,000元，於馬頭圍二零二二／二三年租賃年度第二個期間(由二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日)之基本租金則為港幣30,000,000元，而於馬頭圍二零二二／二三年租賃年度整段期間內浮動租金按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算，富豪承租人毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人須提供金額為港幣7,000,000元(就馬頭圍二零二二／二三年租賃年度第一個期間)及港幣7,800,000元(就馬頭圍二零二二／二三年租賃年度第二個期間)之第三方擔保作為抵押按金。有關於馬頭圍二零二二／二三年租賃年度馬頭圍市場租金方案詳情，可參閱產業信託管理人於二零二二年五月二十七日刊發之公佈。

傢俬、裝置及設備儲備

根據各初步酒店租賃協議、灣仔酒店管理協議、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，富豪承租人須於首五年租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13,600,000元，而錄得之相應開支為港幣5,900,000元則已用作擬定用途。

資本性增值項目

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

業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於簡明綜合財務報表內。

香港之酒店業情況

二零二二年上半年與二零二一年上半年訪港旅客數目之比較¹

按地域劃分之訪港旅客	二零二二年	二零二二年	二零二一年	變動 (旅客數目)	變動 (%)
	上半年 (佔旅客總數 之百分比)	上半年 (旅客數目)	上半年 (旅客數目)		
中國內地	81.5%	61,957	24,263	37,694	155.4%
南亞及東南亞	5.3%	4,058	3,538	520	14.7%
北亞	0.9%	667	218	449	206.0%
台灣	2.1%	1,564	1,261	303	24.0%
歐洲、非洲及中東	4.3%	3,237	2,983	254	8.5%
美洲	3.4%	2,581	805	1,776	220.6%
澳洲、新西蘭及南太平洋	0.7%	563	213	350	164.3%
澳門特區／未能辨別	1.8%	1,377	468	909	194.2%
總計	100%	76,004	33,749	42,255	125.2%
上述各項已計及過夜旅客	96.6%	73,387	33,236	40,151	120.8%

由於香港於今年年初爆發第五波疫情，故收緊了旅遊限制及檢疫措施，許多國際航班亦被禁止。該等限制性措施直到第二季才逐步放寬，而海外旅客由二零二二年五月起獲准進入香港。

在此環境下，二零二二年上半年的訪港旅客總數僅約76,000人次，其中約62,000人次為來自中國內地的旅客。儘管該等數字分別按年上升125.2%及155.4%，惟這僅反映二零二一年比較基數極低，以致百分比上急劇增加。

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)錄得增加39.8%，總計7,666人次，佔訪港旅客總人數之10.1%。

同樣地，長途地區市場之旅客人數亦錄得增長。訪港旅客增加59.5%，訪港總人數為6,381人次。來自美洲之旅客人數錄得220.6%之增幅，佔旅客總人數之3.4%。來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數亦上升8.5%，旅客人數達約3,237人次，或佔訪港總人數之4.3%。

¹ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二二年六月份訪港旅客統計」，二零二二年七月；「二零二一年六月份訪港旅客統計」，二零二一年七月；產業信託管理人。

期內過夜旅客合共錄得約 73,387 人次，佔訪港總人數之 96.6%，較去年同期增加 120.8%。

就絕對數字而言，二零二二年上半年的訪港旅客總人數僅達疫情前水平的滄海一粟。

如同其他國際門戶城市，入境旅客人次多年來一直推動本地酒店業的核心住宿需求，但由於疫情導致情況扭曲，令入境旅客人次於回顧年度內關係不大。

香港之酒店客房供應回顧

於二零二二年第一季，香港之酒店客房供應由 88,614 間增加 354 間至 88,968 間，反映 0.4% 之溫和升幅。於期內，酒店物業數目維持不變，仍為 319 間。至二零二二年底，預計酒店客房供應量將達到 89,300 間(二零二一年財政年度：88,614 間)，預計較去年增長約 0.8%。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(二零二二年上半年與二零二一年上半年比較)³

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零二二年 上半年	二零二一年 上半年	二零二二年 上半年	二零二一年 上半年	二零二二年 上半年	二零二一年 上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	54	36	1,643	1,439	887	518
乙級高價	69	55	793	614	547	338
中價	63	70	673	458	424	321
所有酒店	63	56	1,036	837	653	469

於二零二二年上半年，儘管訪港旅客人數上升，惟檢疫客人、本地長期住宿及宅度假客人仍能支持房間需求。整體酒店入住率上升至 63.0%，按年增加 7.0 個百分點，而整個行業的平均房租亦上升 23.8% 至每晚港幣 1,036 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 184 元或上升 39.2%。

2 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零二二年三月酒店供應情況」，二零二二年六月；產業信託管理人。

3 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零二二年六月份酒店入住率報告」，二零二二年七月；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蒼灣仔酒店之相關表現而定，全部均由酒店管理人管理。租賃租金提供收入保障，而富豪產業信託仍可自佔物業收入淨額超出基本租金之各部分作為初步酒店、富蒼上環酒店及富蒼炮台山酒店賺取之浮動租金。

在2019冠狀病毒病疫情持續的情況下，由於香港政府實施旅遊禁令及本地檢疫限制，導致期間內國際交通仍處於低水平。於中期期間，富豪產業信託的九間酒店物業繼續以兩個不同的業務模式營運。具體而言，我們旗下五間酒店(即富豪機場酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、富蒼炮台山酒店及富蒼馬頭圍酒店)按由香港政府籌辦的多種檢疫或隔離計劃下作為檢疫酒店或設施營運；而其餘四間酒店(即富豪香港酒店、麗豪酒店、富蒼灣仔酒店及富蒼上環酒店)則繼續經營切合主要本地市場作長期住宿或宅度假用途之正常酒店業務。

初步酒店之表現

於二零二二年上半年與二零二一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。

	二零二二年 上半年 港幣百萬元	二零二一年 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	487.0	153.7	333.3	216.9%
餐飲收入	94.7	96.5	(1.8)	(1.9%)
其他收入	21.8	17.0	4.8	28.2%
酒店收入總額	603.5	267.2	336.3	125.9%
經營業務支出	(308.0)	(259.3)	(48.7)	(18.8%)
經營業務毛利	295.5	7.9	287.6	3,640.5%
其他支出	(23.6)	(20.8)	(2.8)	(13.5%)
租金收入淨額	19.1	24.6	(5.5)	(22.4%)
物業收入淨額	291.0	11.7	279.3	2,387.2%
統計數字				
平均房租	港幣 1,005.18 元	港幣 458.75 元	港幣 546.43 元	119.1%
入住率	68.8%	47.5%	21.3%	44.8%
平均可出租客房收入	港幣 691.05 元	港幣 217.93 元	港幣 473.12 元	217.1%
可供出租客房總晚數	704,633	704,633	—	—
已出租客房晚數	484,432	334,731	149,701	44.7%

初步酒店已推出不同的措施及策略，務求於當前國際旅客極少或幾乎絕跡、經營艱難的時期下力保業務不失。在由香港政府自二零二零年十二月起籌辦的指定檢疫酒店計劃(「計劃」)下，富豪機場酒店及富豪東方酒店繼續參與此計劃，而富豪九龍酒店亦於中期期間後段加入。此三間檢疫酒店亦受惠於香港政府的特定要求及補貼，於今年年初第五波疫情沖擊香港的危急之際，臨時轉為社區隔離設施。

連同經營正常酒店業務之富豪香港酒店及麗豪酒店，初步酒店之酒店收入總額錄得港幣603,500,000元，整體業績令人滿意，較去年同期之港幣267,200,000元增加港幣336,300,000元或125.9%。經營業務毛利由去年同期之港幣7,900,000元急升至港幣295,500,000元。因此，物業收入淨額達港幣291,000,000元，較去年同期增加港幣279,300,000元，升幅接近24倍。

於回顧期間內，初步酒店之合併平均入住率達到68.8%(二零二一年上半年：47.5%)。平均房租上升119.1%至港幣1,005.18元(二零二一年上半年：港幣458.75元)。因此，初步酒店之平均可出租客房收入為港幣691.05元(二零二一年上半年：港幣217.93元)，按年增加217.1%。

基本租金

根據二零二二年初步酒店市場租金方案，二零二二年現行基本租金總額為港幣475,000,000元。富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於中期期間內，富豪產業信託收取合共港幣237,500,000元之基本租金。

浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。於回顧期間內，由於來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額總額高於按比例計算之基本租金港幣237,500,000元，故可賺取浮動租金港幣26,800,000元，惟可能須按全年其可實收之物業收入淨額總額作為基準予以調整。

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88.9%，而平均房租為港幣488.01元，或較去年同期港幣389.10元上升25.4%。

截至二零二二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7,800,000元，並產生經營業務成本及支出港幣5,500,000元。就包括零售及商用物業之非酒店部分而言，於回顧期間內，出租所產生之租金收入為港幣3,300,000元。

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80.9%，而平均每日房租約為港幣463.88元，較去年同期上升22.2%。

基本租金

根據二零二二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13,500,000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，由於來自富薈上環酒店之酒店營運之物業收入淨額僅為港幣7,500,000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，受惠於參與計劃，富薈炮台山酒店錄得80.3%之入住率，平均每日房租約為港幣1,248.13元，較去年同期增加港幣955.42元或326.4%。

基本租金

根據二零二二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13,500,000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為港幣41,100,000元。因此，富豪產業信託有權收取浮動租金港幣13,800,000元，惟同樣地可能須按整年基準予以調整。

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。

截至二零二二年六月三十日止期間內，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34,000,000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二零二一年同期比較之分析載列如下。

	截至 二零二二年六月三十日 止六個月		截至 二零二一年六月三十日 止六個月	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	237.5	68.3	230.0	78.0
浮動租金	26.8	7.7	—	—
其他收入	1.1	0.3	1.0	0.3
富薈上環酒店				
租金收入	13.5	3.9	13.0	4.4
富薈炮台山酒店				
租金收入	27.3	7.9	13.0	4.4
富薈馬頭圍酒店				
租金收入	30.3	8.7	30.3	10.3
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	7.8	2.2	5.3	1.8
租金收入	3.3	1.0	2.4	0.8
租金及酒店收入總額	347.6	100.0	295.0	100.0
物業經營業務支出	(1.7)	(0.5)	(1.6)	(0.5)
酒店經營業務支出	(5.5)	(1.6)	(5.4)	(1.9)
租金及酒店收入淨額	340.4	97.9	288.0	97.6

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97.9%。有關初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈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

於二零二二年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣 12,643,100,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 12,146,900,000 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 3.881 元，高於二零二一年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣 3.729 元，主要由於物業組合公平值上升所致。

物業組合之估值

截至二零二二年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣 23,190,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 22,724,000,000 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。

截至二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零二二年	二零二一年	% 變動
		六月三十日 估值 港幣百萬元	十二月三十一日 估值 港幣百萬元	
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	1,860	1,970	-5.6%
富豪香港酒店	香港島	4,160	4,040	3.0%
富豪九龍酒店	九龍	5,714	5,480	4.3%
富豪東方酒店	九龍	1,760	1,700	3.5%
麗豪酒店	新界	4,700	4,660	0.9%
		18,194	17,850	1.9%
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	786	767	2.5%
富薈上環酒店	香港島	1,434	1,416	1.3%
富薈炮台山酒店	香港島	1,486	1,441	3.1%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,290	1,250	3.2%
		23,190	22,724	2.1%

截至二零二二年六月三十日，物業組合已由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，彼為富豪產業信託之總估值師，並由受託人根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文所委任，任期自二零二一年十二月開始為期三年。

高力(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。高力乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，再採用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183,100,000元，相當於每基金單位可享權益約港幣0.056元。

二零二二年中期分派

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0.051元。中期分派將派付予於二零二二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二零二二年九月十三日(星期二)至二零二二年九月十六日(星期五)(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。為確保享有二零二二年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零二二年九月九日(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二零二二年九月二十八日或前後寄出。

財務回顧及融資策略

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

貸款融資

於二零二二年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之貸款融資總額為港幣10,470,000,000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5,000,000,000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2,950,000,000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

於二零二一年八月十日，富豪產業信託之全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項融資協議，並以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。二零二一年初步融資為期五年並按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息。於二零二二年六月三十日，二零二一年初步融資有未償還金額港幣4,643,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣143,000,000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。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元(「二零二二年九龍融資」)同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資，用作償還一筆原本於二零二三年三月到期之港幣3,000,000,000元定期貸款。二零二二年九龍融資按HIBOR計息。於二零二二年六月三十日，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,950,000,000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基準計息及其本金額已於二零二零年六月二十二日調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二二年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣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。於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，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以修訂貸款本金金額至港幣621,000,000元，新貸款期為三年直至二零二三年九月（「二零二零年馬頭圍融資」）。於二零二二年六月三十日，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處於上升趨勢，一個月HIBOR利率於年度由約0.128%至約0.903%⁴之間的區間波動，而於二零二二年六月三十日則在每年0.871%之水平。於中期期間，有關富豪產業信託之全數貸款融資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

於二零二二年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為43.0%（二零二一年六月三十日：44.8%），尚未償還貸款總額合共港幣10,069,000,000元，當中計及：(a)港幣4,643,000,000元之二零二一年初步融資；(b)港幣2,950,000,000元之二零二二年九龍融資；(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23,418,600,000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。

於二零二二年六月三十日，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51,800,000元及港幣107,500,000元，而未使用之循環貸款融資則為港幣401,000,000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

於二零二二年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣23,190,000,000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，二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日。

公眾持股量

於二零二二年六月三十日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零二二年六月三十日，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)，當中載列指引營運之主要流程、內部監控和制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得已遵守。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載之企業管治守則之適用守則條文。

認可架構

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

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧期間內，陳陞鴻先生及林萬鏞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企業管治及日常事務管理及業務營運。董事會已制定一個管理富豪產業信託之框架，包括內部監控制度及業務風險管理流程。董事會現時由兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會已按職權範圍成立三個董事委員會，各委員會於監督富豪產業信託及產業信託管理人之特定事宜及職能方面協助董事會，並會向董事會報告其調查結果、決定及推薦意見。

董事或產業信託管理人買賣富豪產業信託證券

產業信託管理人已按不遜於上市規則附錄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

於富豪產業信託之二零二一年年報刊發後，產業信託管理人獲通知以下董事資料變更：

董事姓名

石禮謙先生，GBS，JP

變更詳情

- 由高銀金融(集團)有限公司之董事會副主席調任為主席，並獲委任為企業管治委員會主席，該公司為香港聯合交易所有限公司之上市公司，均自二零二二年六月六日起生效。

中期業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託截至二零二二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)之租期至二零二零年十二月三十一日(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)以及二零二零年十二月三十一日(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269,200,000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。

各初步酒店一物業公司為初步酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何初步酒店租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據初步酒店管理協議繼續管理有關初步酒店。

(c) 初步酒店租賃擔保

富豪(為富豪關連人士集團之成員)透過訂立之租賃擔保(可能經不時修訂)(「初步酒店租賃擔保」)已擔保支付富豪承租人根據初步酒店租賃協議不時欠負或應付初步酒店一物業公司之所有金額。初步酒店租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。於二零一九年十二月二十日，就各初步酒店已與受託人及富豪訂立補充租賃擔保以根據租賃延長/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一物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

(e) 灣仔酒店管理協議

於二零一九年十二月二十日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富薈灣仔酒店一物業公司」))與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈灣仔酒店之營運訂立灣仔酒店管理協議，自二零二一年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止，並附帶基於非失責的提前終止條款。灣仔酒店管理協議已於二零二零年一月十五日舉行之基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。有關灣仔酒店管理協議之進一步詳情，可參閱產業信託管理人於二零一九年十二月二十日及二零二零年一月十五日刊發之相關公佈，以及於二零一九年十二月二十日刊發之相關通函。

於中期期間內，根據灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣300,000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。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13,500,000元。

(g) 上環租賃擔保

根據於二零一四年二月十日訂立之租賃擔保，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。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27,300,000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) 租賃協議

於二零二零年一月十七日，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」)訂立一項自二零二零年一月二十日起為期三年之租賃協議(「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，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)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。有關租賃協議之詳情，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，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。於二零二一年十二月二十九日，根據馬頭圍租賃協議之條款，富薈馬頭圍酒店－物業公司(作為出租人)行使其酌情權，以將租賃期進一步延長，自二零二二年九月四日起至二零二七年十二月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。於二零二二年六月八日，富薈馬頭圍酒店－物業公司與富豪承租人訂立修訂馬頭圍租賃協議之補充契據，以正式延長上述租賃期。除上述延長租賃期外，馬頭圍租賃協議的所有其他現有條款及條件維持不變。有關富薈馬頭圍酒店租賃延長之進一步詳情可參閱產業信託管理人於二零二一年十二月二十九日刊發之相關公佈。

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34,000,000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一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一物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈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 44,300,000 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 1,700,000 元。

獨立非執行董事之確認

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

- (a) 在富豪產業信託之日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(倘存在可比較之交易)，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。

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的持有量

於二零二二年六月三十日，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	佔於二零二二年 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RBVI以及CCBVI、PDBVI及RBVI各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益為透過RBVI以及PDBVI及RBVI各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI於二零二二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，而其於基金單位及其權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益為透過RBVI及其全資擁有附屬公司各自直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零二二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二零二二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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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	佔於二零二二年 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，而羅旭瑞先生於二零二二年六月三十日持有世紀城市約65.96%股權。
- (ii) 概約百分率乃根據於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日

	截至 二零二二年 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
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)	12,643.1	11,612.0	12,348.4	16,695.3	16,229.5
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	3.881	3.565	3.791	5.125	4.982
期內之最高成交價(港幣)	— 1.52	1.78	2.01	2.52	2.47
期內之最低成交價(港幣)	1.29	1.28	1.11	2.20	2.30
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	66.76%	64.10%	70.72%	57.07%	53.83%
每基金單位之分派收益率	二 3.95%	2.69%	4.92%	2.81%	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、 截至二零二二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0.051元除以期內最後交易日之收市價港幣1.29元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第39頁「分派表」一節內。

簡明綜合財務報表

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 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	339,818	289,793
酒店收入總額	四	7,797	5,295
		347,615	295,088
物業及酒店經營業務支出		(7,199)	(7,054)
租金及酒店收入淨額	四	340,416	288,034
利息收入		186	150
折舊	十	(3,998)	(3,871)
投資物業公平值之變動	十一	444,256	(213,069)
產業信託管理人費用	五	(44,346)	(42,474)
信託、專業及其他支出	六	(3,908)	(3,917)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	七	(85,346)	(70,984)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利／(虧損)		647,260	(46,131)
所得稅開支	八	(34,184)	(28,333)
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利／(虧損)		613,076	(74,464)
融資成本—基金單位持有人分派		(133,555)	(247,565)
計及基金單位持有人分派後之期內盈利／(虧損)		479,521	(322,029)
基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)			
基本及攤薄	九	港幣0.188元	港幣(0.023)元

簡明綜合全面收入表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 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／(虧損)	613,076	(74,464)
其他全面收入		
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入：		
物業重估之收益	十 19,925	3,840
所得稅之影響	二十 (3,288)	(634)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收入淨額	16,637	3,206
期內其他全面收入(除稅後)	16,637	3,206
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收入／(虧損)總額	629,713	(71,258)

簡明綜合財務狀況表

截至二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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	591,000	575,000
投資物業	十一	22,599,000	22,149,000
應收融資租賃	十二	10,659	13,819
非流動總資產		<u>23,200,659</u>	<u>22,737,819</u>
流動資產			
應收賬項	十三	41,915	4,919
預付款項、按金及其他應收款項		7,921	6,930
應收關連公司款項	廿五(b)	1,969	1,419
可收回稅項		443	1,182
應收融資租賃	十二	6,292	6,821
有限制現金	十四	107,539	99,233
現金及現金等值項目	十五	51,849	54,152
流動總資產		<u>217,928</u>	<u>174,656</u>
總資產		<u>23,418,587</u>	<u>22,912,475</u>
流動負債			
應付賬項	十六	24,477	32,105
已收按金		871	208
應付關連公司款項	廿五(b)	1,046	401
其他應付賬項及應計費用		39,184	25,036
合約負債	十七	1,159	440
付息之銀行債項	十九	350,250	248,000
租賃負債	十八	6,292	6,821
應付稅項		37,723	18,118
流動總負債		<u>461,002</u>	<u>331,129</u>
流動負債淨值		<u>(243,074)</u>	<u>(156,473)</u>
扣除流動負債後總資產		<u>22,957,585</u>	<u>22,581,346</u>

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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	9,615,647	9,744,044
租賃負債	十八	10,659	13,819
已收按金		2,234	2,667
遞延稅項負債	二十	685,976	673,905
非流動總負債		10,314,516	10,434,435
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		10,775,518	10,765,564
基金單位持有人應佔資產淨值		12,643,069	12,146,911
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 3.881 元	港幣 3.729 元

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零二二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	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
於二零二二年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	160,350	3,538,329	12,146,911
期內盈利	—	—	—	613,076	613,076
期內其他全面收入：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	16,637	—	16,637
未計及基金單位持有人分派前					
之期內全面收入總額	—	—	16,637	613,076	629,713
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(775)	775	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(133,555)	(133,555)
於二零二二年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>176,212</u>	<u>4,018,625</u>	<u>12,643,069</u>

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)
期內其他全面收入：					
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	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>131,078</u>	<u>3,032,727</u>	<u>11,612,037</u>

分派表

截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 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／(虧損)		613,076	(74,464)
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		3,668	1,968
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	(13,572)	(5,791)
發債成本之攤銷		11,390	10,571
投資物業公平值之變動		(444,256)	213,069
折舊		3,998	3,871
遞延稅項支出		8,783	12,503
期內可供分派收入	(a)	<u>183,087</u>	<u>161,727</u>
每基金單位分派	(a)、(b)及(c)	<u>港幣0.051元</u>	<u>港幣0.045元</u>

附註：

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

每個財政年度中期期間之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二零二二年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.051元(截至二零二一年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.045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」)。就截至二零二二年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零二二年九月十六日。中期分派將於二零二二年九月二十八日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零二二年八月二十五日議決及宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.051元，涉及分派總額為港幣166,100,000元。因此，此分派並未於簡明綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零二二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13,600,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣5,800,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 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	186,625	131,056
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(73)	(31)
添置投資物業	(5,744)	(4,069)
已收取融資租賃之本金部分	3,689	5,079
有限制現金之增額	(7,586)	(180)
原到期超於三個月之定期存款之增額	(3)	(13)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(9,717)	786
融資活動之現金流量		
銀行債項，扣除發債成本	3,073,750	203,000
償還銀行債項	(3,115,000)	(294,000)
租賃付款之本金部分	(3,689)	(5,079)
已付分派	(133,555)	(247,565)
有限制現金之增額	(720)	—
融資活動所用現金流量淨額	(179,214)	(343,644)
現金及現金等值項目變動淨額	(2,306)	(211,802)
期初之現金及現金等值項目	44,152	232,684
期末之現金及現金等值項目	41,846	20,882
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 51,849	32,228
原到期超於三個月之無抵押定期存款	十五 (10,003)	(11,346)
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值項目	41,846	20,882

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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)。

截至二零二二年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣243,074,000元。此流動負債淨值狀況主要由於按月能順延之循環貸款及部分定期貸款合共港幣350,250,000元於報告期末已分類為流動負債。考慮到從租金收入產生的穩定經營業務現金流入及本集團不少於十二個月可動用的循環貸款融資，產業信託管理人認為本集團擁有充足資源以應付由報告期間完結起計一年內之負債、承諾及資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務報表。

編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所載者一致。惟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3號(修訂本)

參照對概念框架

香港會計準則第16號(修訂本)

物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項

香港會計準則第37號(修訂本)

有償合約－履行合約的成本

香港財務報告準則二零一八年至

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、

二零二零年之年度改進

香港財務報告準則第16號隨附之範例及

香港會計準則第41號(修訂本)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂以於二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架指引取代先前的編製及呈列財務報表框架指引，而無對其規定造成重大變動。該等修訂亦為香港財務報告準則第3號的確認原則新增一個例外情況，即一間實體可參考概念框架以釐定構成資產或負債的元素。例外情況表明，就屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘其屬個別產生而非於一項業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號(而非概念框架)。此外，該等修訂澄清，或然資產並不符合資格於收購日期確認。本集團已提早將該等修訂應用於二零二二年一月一日或之後發生之業務合併。由於在此期間發生之業務合併中不存在修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況及業績造成任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體自物業、廠房及設備之項目成本中扣除資產達到管理層擬定的可使用狀態(包括位置及條件)時出售項目所產生的任何所得款項。相反，實體須於損益內確認自出售任何有關項目之所得款項，以及該等項目之成本。本集團已將該等修訂追溯應用於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備之項目。由於在令物業、廠房及設備於二零二一年一月一日或之後可供使用時並無產生項目銷售，因此該等修訂概無對本集團之財務狀況或業績造成任何影響。

- (c) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬有償而言，履行合約的成本包括直接與合約有關的成本。直接與合約有關的成本包括履行合約的增量成本(如直接工資及原料費用)以及分配直接與履行合約有關的其他成本(如分配履行合約所用之物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非屬根據合約而須明確地向對手方收取的費用，否則並不包括在內。本集團已將該等修訂追溯應用於在二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約，但並無識別出有償合約。因此，該等修訂概無對本集團之財務狀況或業績造成任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號(修訂本)。預期適用於本集團之該等修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號**金融工具**：釐清實體在評估新訂或經修改金融負債之條款是否與原先金融負債之條款截然不同時所包括之費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取的款項(包括由借款人或貸款人代表對方已付或已收取的費用)。本集團已將該修訂追溯應用於二零二二年一月一日或之後被修訂或交換之金融負債。由於在此期間本集團之金融負債並無進行修訂，因此該修訂概無對本集團之財務狀況或業績造成任何影響。
 - 香港財務報告準則第16號**租賃**：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13內，出租人與租賃裝修有關的付款說明。此舉消除有關應用香港財務報告準則第16號時處理租賃獎勵之潛在混淆。

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
分類收入			
租金收入總額	336,513	3,305	339,818
酒店收入總額	—	7,797	7,797
總計	<u>336,513</u>	<u>11,102</u>	<u>347,615</u>
分類業績	<u>335,097</u>	<u>5,319</u>	<u>340,416</u>
投資物業公平值之變動	441,256	3,000	444,256
折舊	—	(3,998)	(3,998)
利息收入			186
產業信託管理人費用			(44,346)
信託、專業及其他支出			(3,908)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(85,346)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>647,260</u>

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	<u>287,380</u>	<u>7,708</u>	<u>295,088</u>
分類業績	<u>286,104</u>	<u>1,930</u>	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			<u>(70,984)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之虧損			<u>(46,131)</u>

分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業及物業、廠房及設備之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零二二年六月三十日，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22,404,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣21,957,000,000元)及港幣786,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣767,000,000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>5,744</u>	<u>73</u>	<u>5,817</u>

	截至二零二一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>4,069</u>	<u>31</u>	<u>4,100</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

有關主要客戶之資料

截至二零二二年六月三十日止六個月，港幣336,513,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣287,380,000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：

		截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 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)	264,251	230,000
富蒼灣仔酒店－非酒店部分		3,305	2,413
富蒼上環酒店	(b)	13,500	13,000
富蒼炮台山酒店	(c)	27,282	13,000
富蒼馬頭圍酒店	(d)	30,332	30,332
其他收入		1,148	1,048
		<u>339,818</u>	<u>289,793</u>
物業經營業務支出		<u>(1,735)</u>	<u>(1,596)</u>
租金收入淨額		<u>338,083</u>	<u>288,197</u>
酒店收入總額		7,797	5,295
酒店經營業務支出	(f)	<u>(5,464)</u>	<u>(5,458)</u>
酒店收入／(虧損)淨額		<u>2,333</u>	<u>(163)</u>
租金及酒店收入淨額		<u>340,416</u>	<u>288,034</u>
來自客戶合約之收入			
酒店收入總額	(e)	<u>7,797</u>	<u>5,295</u>
來自其他來源之收入			
租金收入總額		<u>339,818</u>	<u>289,793</u>

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	237,500	230,000
浮動租金	26,751	—
	<u>264,251</u>	<u>230,000</u>

浮動租金須按全年其可實收之物業收入淨額總額作為基準予以調整。

(b) 富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	13,500	13,000
浮動租金	—	—
	<u>13,500</u>	<u>13,000</u>

(c) 富薈炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	13,500	13,000
浮動租金	13,782	—
	<u>27,282</u>	<u>13,000</u>

浮動租金須按全年可實收之物業收入淨額作為基準予以調整。

(d) 富薈馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 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	34,000	32,300
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	(3,668)	(1,968)
	<u>30,332</u>	<u>30,332</u>

(e) 酒店收入總額乃隨時間確認收入。

(f) 包括期內獲香港特別行政區政府發放防疫抗疫基金資助港幣600,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。該等資助並無尚未達成條件。

五、 產業信託管理人費用

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	34,055	33,805
浮動費用	10,291	8,669
	<u>44,346</u>	<u>42,474</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，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，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二零二二年及二零二一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二零二一年十二月九日刊發之公佈。

六、 信託、專業及其他支出

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	1,056	1,088
法律及其他專業費用	315	471
受託人費用	1,739	1,758
其他支出	798	600
	<u>3,908</u>	<u>3,917</u>

七、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 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	78,208	58,670
發債成本之攤銷	11,390	10,571
租賃負債之利息開支	176	112
	<u>89,774</u>	<u>69,353</u>
其他，扣除補償收入	(4,428)	1,631
	<u>85,346</u>	<u>70,984</u>

八、 所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按 16.5% (截至二零二一年六月三十日止六個月：16.5%)撥備。

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
即期	25,411	15,870
往年度超額撥備	(10)	(40)
遞延(附註二十)	8,783	12,503
期內稅項總支出	<u>34,184</u>	<u>28,333</u>

九、 基金單位持有人應佔每基金單位盈利／(虧損)

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 613,076,000 元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損港幣 74,464,000 元)及 3,257,431,189 個已發行基金單位計算(截至二零二一年六月三十日止六個月：3,257,431,189 個基金單位)。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣 0.188 元(截至二零二一年六月三十日止六個月：每基金單位基本虧損港幣 0.023 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／(虧損)與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利／(虧損)相同(截至二零二一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
於二零二一年一月一日	543,000
添置	54
重估盈餘	39,656
年內折舊撥備	(7,710)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及二零二二年一月一日	575,000
添置	73
重估盈餘	19,925
期內折舊撥備	(3,998)
	<hr/>
於二零二二年六月三十日(未經審核)	591,000

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，於二零二二年六月三十日為港幣591,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣575,000,000元)。二零二二年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣19,925,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣39,656,000元)已在其他全面收入計入。

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379,968,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣382,965,000元)。

本集團酒店物業之詳情載於第68頁。

十一、投資物業

	經批准投資		
	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	21,644,000	185,000	21,829,000
公平值之變動	302,281	7,000	309,281
於年內之資本開支	10,719	—	10,719
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)及二零二二年一月一日	21,957,000	192,000	22,149,000
公平值之變動	441,256	3,000	444,256
於期內之資本開支	5,744	—	5,744
於二零二二年六月三十日(未經審核)	22,404,000	195,000	22,599,000

產業信託管理人已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業為兩組資產(即酒店物業及商用物業)。

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零二二年六月三十日為港幣 22,599,000,000 元(二零二一年十二月三十一日：港幣 22,149,000,000 元)。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註十八。

投資物業於公平值等級被分類為第三級。

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。

十二、應收融資租賃

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收款項：				
不超過一年	6,555	7,143	6,292	6,821
超過一年及不超過五年	10,832	14,109	10,659	13,819
	17,387	21,252	16,951	20,640
減：未賺取融資收入	(436)	(612)		
	16,951	20,640		
分類為流動資產之部分	(6,292)	(6,821)		
非流動部分	10,659	13,819		

於二零二二年六月三十日，該等物業融資租賃的實際年利率介乎1.86%至2.29%（二零二一年十二月三十一日：介乎1.86%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

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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	1,007	4,675
應收浮動租金	40,533	—
其他應收賬項	375	244
	41,915	4,919

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。

應收浮動租金為應收一關連公司之款項。該等款項為無抵押、免息並須根據各協議之條款收取。

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

十四、有限制現金

本集團之有限制現金按相關融資協議存放在指定的銀行賬戶內，主要限定用作支付若干附息之銀行債項之融資成本，支付初步酒店、富薈灣仔酒店一酒店部分、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

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現金及銀行結存	41,846	44,152
原到期於存放起計超於三個月之無抵押定期存款	10,003	10,000
現金及現金等值項目	<u>51,849</u>	<u>54,152</u>

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

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	24,203	31,811
其他應付賬項	274	294
	<u>24,477</u>	<u>32,105</u>

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

本集團於報告期末之應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

十七、合約負債

本集團確認以下有關收入之合約負債：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
客戶預支	<u>1,159</u>	<u>440</u>

合約負債包括來自酒店經營業務之預收客戶收入。

十八、租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	20,640	11,802
添置	—	18,971
期／年內確認利息增加	176	250
付款	<u>(3,865)</u>	<u>(10,383)</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>16,951</u>	<u>20,640</u>
分析為：		
流動部分	6,292	6,821
非流動部分	<u>10,659</u>	<u>13,819</u>
	<u>16,951</u>	<u>20,640</u>

(b) 於損益確認有關租賃之金額如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租賃負債利息	176	250
與短期租賃有關支出(計入物業及酒店經營業務支出)	130	60
於損益確認之總額	306	310

(c) 租賃之總現金流出為港幣3,995,000元(截至二零二一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(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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	310,678	586,113
一年後但兩年內	21,555	8,285
兩年後但三年內	4,231	6,554
三年後但四年內	—	954
	336,464	601,906

十九、附息之銀行債項

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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	10,069,000 (103,103)	10,066,000 (73,956)
分類為流動負債之部分	9,965,897 (350,250)	9,992,044 (248,000)
非流動部分	9,615,647	9,744,044
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	350,250	248,000
於第二年	1,956,693	4,898,946
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,658,954	4,845,098
	9,965,897	9,992,044

於二零二一年八月十日，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500,000,000元之循環貸款融資(「二零二一年初步融資」)達成一項為期五年的融資協議。二零二一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。於二零二二年六月三十日，二零二一年初步融資有未償還金額港幣4,643,000,000元，相等於定期貸款融資之全額及循環貸款融資金額港幣143,000,000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。於二零二二年六月下旬，富豪產業信託與一名新貸款人達成一項港幣2,950,000,000元，並同樣以富豪九龍酒店作抵押之五年定期貸款融資(「二零二二年九龍融資」)，用作償還原本於二零二三年三月到期之港幣3,000,000,000元定期貸款。二零二二年九龍融資於每個到期週年日有償還港幣50,000,000元的責任。於二零二二年六月三十日，二零二二年九龍融資之未償還金額為港幣2,950,000,000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，其本金金額已調整至港幣405,000,000元以遵守融資協議之條款。於二零二二年六月三十日，二零一九年灣仔融資之未償還融資金額為港幣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。於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，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以修訂貸款本金金額至港幣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。於二零二二年六月三十日，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。

於二零二二年六月三十日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年1.05%至每年1.80%（二零二一年十二月三十一日：介乎每年0.92%至每年1.80%）計息。

二零二一年初步融資、二零二二年九龍融資、二零一九年灣仔融資、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)
年內於其他全面收入扣除之遞延稅項	(6,543)	—	—	(6,543)
年內於綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項	252	(24,060)	(510)	(24,318)
於二零二一年十二月三十一日之遞延 稅項資產／(負債)總額(經審核)	<u>(31,686)</u>	<u>(650,228)</u>	<u>8,009</u>	<u>(673,905)</u>
於二零二二年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	(31,686)	(650,228)	8,009	(673,905)
期內於其他全面收入扣除之遞延稅項	(3,288)	—	—	(3,288)
期內於簡明綜合損益表計入／(扣除) 之遞延稅項(附註八)	<u>153</u>	<u>(9,243)</u>	<u>307</u>	<u>(8,783)</u>
於二零二二年六月三十日之遞延 稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u>(34,821)</u>	<u>(659,471)</u>	<u>8,316</u>	<u>(685,976)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於簡明綜合財務狀況表抵銷。

廿一、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)
於期/年初及末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

廿二、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二零二二年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣12,643,069,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣12,146,911,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零二一年十二月三十一日：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
於二零二一年一月一日	11,802	10,048,720
來自融資現金流量之變動	(10,133)	(78,500)
非現金變動：		
添置	18,971	—
發債成本之攤銷	—	21,824
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及於二零二二年一月一日	<u>20,640</u>	<u>9,992,044</u>
來自融資現金流量之變動	(3,689)	(37,537)
非現金變動：		
發債成本之攤銷	—	11,390
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>16,951</u>	<u>9,965,897</u>

廿四、承擔

於報告期末，本集團就其物業有以下之資本承擔：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	2	—
已批准但尚未訂約	70,063	76,000
	<u>70,065</u>	<u>76,000</u>

廿五、關連交易及關連人士交易

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

關連人士／關聯方	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司及 其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司	富豪產業信託之產業信託管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東

(a) 與關連人士／關聯方之交易：

		截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零二一年 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)	344,029	294,540
已收／應收富豪集團之租金收入	(ii)	866	866
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	(291)	(106)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	(84)	(53)
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)	(44,346)	(42,474)
受託人費用	(vii)	(1,739)	(1,758)
富豪集團收取之會議費用	(viii)	(171)	—

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、富蒼上環酒店、富蒼炮台山酒店及富蒼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(為富蒼灣仔酒店之一部分)之相關租賃協議賺取。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富蒼灣仔酒店－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，有關富蒼灣仔酒店－酒店部分之市場推廣費用按富蒼灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (v) 樓宇管理費用乃就富蒼灣仔酒店－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。

上述交易已於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

(b) 與關連人士／關聯方之結存如下：

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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)	40,533	—
應付關連公司賬項	(ii)	(24,203)	(31,811)
已收按金	(iv)	(433)	(433)
應收關連公司款項	(ii)	1,969	1,419
應付關連公司款項	(ii)	(1,046)	(401)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iii)	(885)	(927)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存			
	(v)	154	154

附註：

- (i) 有關結餘之詳情載列於簡明綜合財務報表附註十三。
 - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
 - (iii) 該金額為無抵押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。根據二零二二年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣118,750,000元(二零二一年：港幣115,000,000元)，相等於二零二二年度三個月之基本租金，由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一四年二月十日，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蒼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蒼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蒼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。

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34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」)及其附屬公司於二零二二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

二零二二年八月二十五日

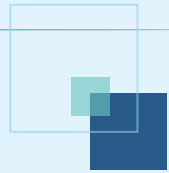
物業組合摘要

於二零二二年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

於二零二二年六月三十日

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

