



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)

2010年 中期報告

0001 1100 1010 1010 1010 1010
001010000001 0100 10001 101 101
101010001011010001000100010001
010000001 0100 1000101011001
010 0001 1100 1010 1010 1010
0101000001 0100



管理人



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

目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 5 管理層之討論及分析
- 19 其他資料及披露事項
- 20 企業管治
- 21 關連人士交易
- 26 權益披露
- 28 表現概覽
- 29 簡明綜合中期財務報表
 - 29 簡明綜合收益表
 - 30 簡明綜合全面收益表
 - 31 簡明綜合財務狀況表
 - 33 簡明綜合資產淨值變動表
 - 34 分派表
 - 36 簡明綜合現金流量表
 - 37 簡明綜合中期財務報表附註
- 57 中期業績審閱
- 58 中期財務資料審閱報告
- 59 投資物業組合

公司資料

富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司
〔產業信託管理人〕

產業信託管理人之董事

非執行董事

羅旭瑞(主席)
范統
羅俊圖
Kai Ole Ringenson

執行董事

趙韋嘉
文偉江

獨立非執行董事

高來福，JP
林焯偉
石禮謙，SBS，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

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

DB Trustees (Hong Kong) Limited〔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

高力國際物業顧問(香港)有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司澳門分行
東亞銀行有限公司
東方匯理銀行
國泰世華商業銀行香港分行
中國建設銀行香港分行
中信銀行國際有限公司
大新銀行有限公司
德意志銀行香港分行
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
Malayan Banking Berhad
華僑銀行香港分行
蘇格蘭皇家銀行
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行
大豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

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

主席報告

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零一零年中期報告。

截至二零一零年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得約港幣308,200,000元之未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前盈利淨額，而於二零零九年同期則錄得港幣187,500,000元之盈利。根據截至半年度結算日進行之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值增加約港幣104,500,000元。此估值之上升對中期期間錄得之盈利增長有正面貢獻。

中期期間可供分派予基金單位持有人之可供分派收入約為港幣299,600,000元，而去年同期則為港幣280,500,000元，相等於中期期間有權收取分派之每基金單位約為港幣0.093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決議向基金單位持有人宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之分派為每基金單位港幣0.086元(截至二零零九年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.085元)，佔中期期間可供分派收入約92.5%。

於二零一零年上半年，全球經濟從二零零八年之金融海嘯及二零零九年之人類豬流感大流行逐漸復甦。由於失業率高企，美國及歐洲之復甦步伐仍然相對緩慢。中國及亞洲主要國家之經濟體系受全球經濟不景氣之影響似乎較少並持續錄得強勁經濟增長。香港繼續顯示其迅速反彈能力，預計其二零一零年之本地生產總值增長率將達至6.0%，扭轉於二零零九年之本地生產總值下降2.8%之劣勢。

於回顧期間，訪港旅客總人數達至約16,900,000人次，即按年增加23.1%並創出上半年訪港旅客新記錄。儘管所有主要市場之旅客均錄得增長，但中國及亞洲地區旅客人數增長最為顯著。單是來自內地之旅客在此期間已超過1,000萬人次，佔總數超過62.2%。

受惠於訪港旅客人數激增，香港酒店業於中期期間之表現頗為理想，特別是相對於去年同期較弱之表現而言。由於美國及歐洲經濟情況普遍失色，故長途市場業務仍受影響。這對富豪機場酒店之業績產生負面影響，因其主要顧客對象為個人旅客及長途市場。富豪機場酒店已調整其業務策略以適應轉變之需求情況，旨在提高其入住率及酒店總收益。同時，由於暫時關閉部分酒店客房以進行升級工程，富豪香港酒店，富豪九龍酒店及麗豪酒店於中期期間之業務亦受到影響。然而，香港之五間富豪酒店於二零一零年上半年整體仍能達致理想業績，總物業收入淨額較去年同期增加17.4%。

富豪產業信託將會繼續投放資源以提升其投資物業組合，包括酒店之客房與套房、行政樓層、餐飲場所、配套設施以至資訊科技啟動作業系統，務求以最大限度地提高空間使用率及產生收益能力。就二零一零年而言，富豪產業信託已預算約港幣56,000,000元進行此等改革計劃下之資本性增值項目。

如早前所報告，位於灣仔富豪薈大廈內之富豪薈酒店一直大受歡迎。富豪產業信託現擁有其75%權益，並擁有認購權收購其餘25%權益。涉及將該大廈其餘10個寫字樓樓層改建從而增加額外49間客房及套房之翻新工程已經展開，並預計於本年底前完成。該別緻時髦兼融合資訊科技之業務模式已證實深受商務旅客歡迎，並可作為於其他合適地點作進一步擴展之原型。

與富豪酒店集團訂立之香港五間富豪酒店現行租約將一直維持至二零一五年十二月三十一日，但每年租金組合僅訂至本年底。至於二零一一年及以後，租金組合將由富豪產業信託及富豪酒店集團共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。就此而言，獨立專業物業估值師已獲委任為二零一一年年度之市場租金進行檢討，而有關租金檢討程序將於二零一零年九月三十日前完成。

根據目前之預測，預計香港之富豪酒店於本年下半年(酒店業傳統旺季)之表現將超越上半年。宏觀而言，展望未來進一步放寬內地個人遊限制、香港發展為離岸人民幣中心，以及香港與珠江三角洲地區不斷融合，將有助把香港旅遊業推至新高。儘管全球經濟可能仍然波動，但產業信託管理人對香港酒店業前景仍然充滿信心。產業信託管理人會繼續監察市場變化及發展，並會密切評估任何潛在之擴展機遇。

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，二零一零年八月十九日

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」）於二零一零年一月一日至二零一零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」）提供穩定及增長之分派，並達致長遠之資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為持續增強由富豪機場酒店、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」）及富豪薈大廈所組成之香港投資物業之現有組合，並成為四及五星級酒店之卓越擁有人，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、百利保承租人、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。

初步酒店乃根據長期租賃協議（「富豪租賃協議」）出租予Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）之全資附屬公司Favour Link International Limited（「富豪承租人」），直至二零一五年十二月三十一日。富豪承租人負責酒店業務之日常營運，並已為此根據長期酒店管理協議（「富豪酒店管理協議」）委聘富豪之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司為酒店管理人（「酒店管理人」），而富豪連同其相關附屬公司統稱為「富豪集團」。

於二零零九年十月二十日完成向Paliburg Holdings Limited（「百利保」）（百利保連同其相關附屬公司，統稱「百利保集團」）之全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited收購直接持有Sonnix Limited之Twentyfold Investments Limited之75%股本權益（而Sonnix Limited則持有富豪薈大廈之主要部分）後，富豪薈大廈已根據租賃協議（「百利保租賃協議」）就物業租賃及富豪薈酒店經營業務出租予百利保之全資附屬公司顯澤投資有限公司（作為承租人）（「百利保承租人」），租賃年期由二零零九年十月二十一日至二零一零年十二月三十一日。百利保承租人亦已根據酒店管理協議（「百利保酒店管理協議」）委任酒店管理人經營及管理富豪薈酒店直至二零一零年十二月三十一日止。

富豪產業信託之受託人為德意志銀行之全資附屬公司DB Trustees (Hong Kong) Limited。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是否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及於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約所修訂）（統稱「信託契約」）及監管規定。

租金架構

初步酒店－租金架構及市場租金方案

富豪產業信託就初步酒店收取之租金由：(i)基本租金；(ii)浮動租金；及(iii)傢俬、裝置及設備儲備供款三大元素組成。

基本租金

直至二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託於各年以固定現金基本租金方式向各初步酒店收取租金。二零一零年之基本租金總額釐定為港幣780,000,000元。此外，富豪產業信託就由富豪承租人建議，並獲富豪產業信託批准及撥款的資本性增值（「資本性增值」）項目收取現金額外基本租金（「額外基本租金」），旨在提高相關初步酒店的收入與支付租金能力。於中期期間，富豪產業信託已就相關資本性增值項目收取約港幣4,900,000元之額外基本租金。

浮動租金

富豪產業信託在富豪承租人支付基本租金後透過分佔初步酒店業務盈利總額而收取浮動租金。超出之盈利（即初步酒店業務之全部物業收入淨額（「物業收入淨額」）之超出部分）於二零一零年分配50%予富豪產業信託。

富豪承租人保證由富豪產業信託之上市日期至二零一零年十二月三十一日之浮動租金總額將不少於港幣220,000,000元，條件為期內並無出售任何初步酒店。至今為止，已收取浮動租金約港幣101,600,000元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下之最低保證浮動租金約為港幣118,400,000元。

基本租金重新分配

於二零一零年二月十二日，富豪產業信託透過初步酒店之擁有公司（「富豪出租人」）訂立修訂協議，並根據包括已更新之市況評估之二零零八年年底估值，調整富豪承租人根據相關富豪租賃協議分別於二零零九年及二零一零年就各初步酒店應付之年度基本租金金額（「基本租金重新分配」），從而充分反映出各初步酒店之盈利能力，而不影響(i)富豪承租人應付之年度基本租金總額；(ii)計算浮動租金之基準，其按年度總額計算將維持不變；及(iii)富豪承租人應付之保證浮動租金總額港幣220,000,000元。基本租金重新分配分別於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日起生效。

傢俬、裝置及設備儲備供款

根據富豪租賃協議，富豪產業信託有責任設立儲備為更換初步酒店之傢俬、裝置及設備之開支提供資金（「傢俬、裝置及設備儲備」）。為維持此儲備，富豪承租人以支付額外租金方式每月向富豪產業信託作出相等於上一個月酒店收入總額（即客房收入、餐飲收入及酒店業務其他收入之總和）2%（直至二零一零年十二月三十一日止）之金額作供款。於中期期間，已向儲備供款約港幣12,600,000元，而約港幣9,100,000元已用作擬定用途。

二零一一年至二零一五年市場租金方案之租金檢討

由二零一零年至二零一四年各年度，將由共同委任之獨立專業物業估值師進行租金檢討（費用將由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔），以釐定市場租金方案，包括各初步酒店由二零一一年至二零一五年各有關年度之適用市場租金金額（包括各初步酒店之基本租金金額、浮動租金分擔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備儲備之供款）連同所需抵押按金金額（統稱「市場租金方案」）。

獨立專業物業估值師已於二零一零年六月獲委任為進行二零一一年之租金檢討，而二零一一年之市場租金方案將需於二零一零年九月三十日前釐定。

富豪薈大廈－租金架構

根據百利保租賃協議，百利保承租人有責任向富豪產業信託之附屬公司支付由二零零九年十月二十一日起至二零一零年十二月三十一日（百利保租賃協議之屆滿日期）止期間之月租金額港幣2,000,000元。產業信託管理人將於百利保租賃協議屆滿後考慮經營富豪薈酒店的各種可行選擇。

業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於第29至第56頁之簡明綜合中期財務報表內。

來自酒店業務之租金收入

富豪產業信託之租金收入(即基本租金及浮動租金)均來自出租予富豪承租人並由酒店管理人管理之初步酒店之酒店業務。自二零零九年十月收購富豪薈大廈之75%股權以來，富豪產業信託之應收租金收入(即根據百利保租賃協議之百利保承租人應付全額租金)於每月增加港幣2,000,000元。

宏觀經濟環境概覽

於二零一零年上半年，全球經濟開始從二零零八年之金融海嘯及二零零九年人類豬流感大流行逐漸復甦。根據國際貨幣基金組織更新之世界經濟展望，全球生產總值預期將於二零一零年全年增加4.6%¹。全球經濟活動強烈反彈有賴中國國內生產總值增長強勁支持，估計將上升10.5%¹，而亞洲地區之國內生產總值預測將會上升7.5%¹，而美國經濟的國內生產總值預計輕微增長3.3%¹，而歐洲只緩慢增長1.0%¹。

於二零一零年，香港本地生產總值展現正面好轉跡象，增長預測為6.0%¹，相比之下，二零零九年之本地生產總值則下跌2.8%¹。於二零一零年四月，冰島火山爆發造成國際航空交通及進出歐洲之長途航班短暫中斷，間接影響訪港之長途旅客。歐洲主權債務危機於二零一零年四月席捲歐洲銀行界，因而使歐元經濟體系之銀行信貸緊張及資金成本上升。這些因素尤其對於歐洲長途的商務旅客帶來負面情緒。

於二零一零年上半年，中國國內生產總值達到約人民幣173,000億元或按年增長11.1%²，而中國城鎮居民每年人均可支配收入達至人民幣9,757元或按年增長10.2%²。中國經濟改善提高內地富裕商人對出國旅遊之正面情緒。

¹ 資料來源：國際貨幣基金組織，「世界經濟展望報告」更新(二零一零年預測)，二零一零年七月八日。

² 資料來源：盛來運，「國民經濟運行態勢總體良好」，中國國家統計局，二零一零年七月十五日。

香港之酒店業情況

二零一零年上半年與二零零九年同期比較之訪港旅客數目³

以地域／市場分類 之訪港旅客數目	二零一零年	二零一零年	二零零九年	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)	(旅客數目)	變動
中國內地	62.2%	10,487,199	8,261,925	+2,225,274	+26.9%
南亞及東南亞	9.9%	1,669,299	1,328,236	+341,063	+25.7%
北亞	6.3%	1,062,771	845,764	+217,007	+25.7%
台灣	6.3%	1,056,139	942,566	+113,573	+12.0%
歐洲、非洲及中東	6.2%	1,040,271	934,737	+105,534	+11.3%
美洲	4.9%	836,253	752,378	+83,875	+11.1%
澳洲、新西蘭及南太平洋	2.2%	368,287	336,279	+32,008	+9.5%
澳門特區	2.0%	335,797	294,894	+40,903	+13.9%
合共	100.0%	16,856,016	13,696,779	+3,159,237	+23.1%

地域劃分

於二零一零年上半年，全球經濟反彈，約有16,900,000名訪港旅客，按年急升23.1%。訪港旅客數目於二零一零年六月達到合共2,600,000人次，按年增長43.5%。訪港旅客總數於二零一零年上半年創下香港旅遊業歷來最高紀錄⁴。

在二零一零年上半年之約16,900,000名訪港旅客當中，約10,500,000名為中國內地人士，佔旅客總數62.2%。亞洲區(包括北亞、南亞及東南亞和台灣)旅客約有3,800,000人或佔旅客總數之22.5%³。其中部分原因為該等地區之國內生產總值增加及亞洲部分貨幣升值，提高了亞洲旅客到訪香港旅遊之意欲。

³ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一零年六月份訪港旅客統計」，二零一零年七月；產業信託管理人。

⁴ 資料來源：香港旅遊發展局新聞稿，「上半年旅客逾一千六百萬人次創歷年紀錄」，二零一零年七月二十七日。

來自美洲之旅客於六個月內錄得約800,000人次(或旅客總數的4.9%)，較二零零九年上升11.1%。而來自歐洲、非洲及中東之旅客合共達到約1,000,000人次或佔旅客總數6.2%，增長11.3%。

根據Visa與亞太旅遊協會(PATA)進行之亞太地區旅遊意向調查，香港為中國休閒旅客考慮於二零一零年至二零一二年到訪城市之第三位，僅次於澳洲及日本⁵。基於酒店及旅遊業於二零一零年及往後之發展形勢改變，中國內地之富裕旅客將會成為酒店及旅遊貿易同業計劃把握可持續業務增長之其中一個最大之組別。

業務策略

鑑於旅遊業前景不斷變遷，酒店管理人制定了收益管理策略，以增加預訂並提升每名旅客之消費。透過增加資源分配以擴大富豪獎勵忠誠計劃、於策略地區發展區域及全球銷售辦事處，使資訊科技及網上訂房系統更具競爭力及在產業信託管理人與酒店管理人之間引入共同積極之酒店產品改進策略以提升酒店客房及套房、行政樓層、餐飲場所及設施以及資訊科技運作系統等酒店產品，以符合旅客愈來愈高之期望。

根據香港旅遊發展局(「旅發局」)，18.0%之訪港旅客為商務會議旅客，而56.0%則屬休閒或度假旅客⁶。為增強收入產生能力及酒店物業之空間使用率，若干客房樓層已改裝為行政樓層及配合有資訊科技功能的設備、新傢俬及裝置來迎合商務旅客的需求；同時亦重新裝修食肆以迎合全球旅客組合及本地顧客之多元化餐飲偏好。多個資本性增值項目亦正進行中，以提升富豪產業信託之投資物業組合競爭力。

酒店管理人運用之業務策略吸引了更多來自歐洲及美國之長途及／或商務旅客。此舉使初步酒店之分部收入組合得以改善，於二零一零年上半年錄得商務旅客佔總數之33.7%，相比之下，旅發局於二零零九年年錄得之商務旅客則佔整體之18.0%。休閒旅客分部於二零一零年首六個月佔初步酒店之53.2%，略低於旅發局二零零九年報告之全年數字56.0%。

⁵ 資料來源：Visa與亞太旅遊協會(PATA)，「Visa二零一零年旅遊展望報告」，二零一零年七月七日。

⁶ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「訪港旅客分析報告—二零零九」，二零一零年五月。

酒店供應

於二零一零年上半年，六間新酒店物業於香港開業⁷，令酒店客房供應量增加至477間或增加市場上酒店客房存量總額之0.8%⁷。香港之酒店物業數目亦由167間增至173間或增加約3.6%⁷。

富豪產業信託之六項投資物業，酒店客房存量將於二零一零年底於富豪薈大廈之其餘10層寫字樓樓層改裝工程完成後，增加至約3,930間。

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(一月至六月)⁷

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	78	68	1,896	1,816	1,479	1,235
乙級高價	86	77	879	782	756	602
中價	89	75	541	481	481	361
所有酒店	84	74	1,105	1,026	928	759

於二零一零年上半年，酒店業整體表現出色，全港所有酒店的房間入住率由74%增加至84%，按年增加約10個百分點。同時，平均房租由港幣1,026元增加至港幣1,105元，即每個住宿晚數增加港幣79元或7.7%⁷。平均可出租客房收入由港幣759元增至港幣928元，即每個住宿晚數增加港幣169元或22.3%⁷。二零一零年之酒店市場強烈反彈已顯示香港的迅速反彈能力，仍為區內其中一個最受青睞之旅遊目的地。

⁷ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一零年六月份酒店入住率報告」，二零一零年七月；產業信託管理人。

初步酒店之表現

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日與去年同期作比較

	初步酒店總計		變動 (港幣百萬元)	變動 (%)
	由二零一零年 一月一日至 二零一零年 六月三十日 (港幣百萬元)	由二零零九年 一月一日至 二零零九年 六月三十日 (港幣百萬元)		
經營業績				
客房收入	416.9	349.6	67.3	19.3
餐飲收入	194.6	182.9	11.7	6.4
其他收入	20.5	18.9	1.6	8.5
酒店收入總額	632.0	551.4	80.6	14.6
經營業務支出	(352.4)	(313.1)	(39.3)	12.6
經營業務毛利	279.6	238.3	41.3	17.3
其他支出	(21.9)	(21.0)	(0.9)	4.3
租金收入淨額	11.6	12.0	(0.4)	(3.3)
物業收入淨額	269.3	229.3	40.0	17.4
統計數字				
平均房租	港幣729.23元	港幣740.87元	港幣(11.64)元	(1.6)
入住率	82.5%	73.5%	9.0%	12.2
平均可出租客房收入	港幣601.40元	港幣544.18元	港幣57.22元	10.5
可供出租客房總晚數	693,230	642,502	50,728	7.9
已出租客房晚數	571,688	471,931	99,757	21.1

於中期期間，初步酒店之酒店收入總額由港幣551,400,000元增加至港幣632,000,000元或按年增加14.6%，而經營業務毛利則由港幣238,300,000元急增至港幣279,600,000元或按年增加17.3%。同樣地，物業收入淨額錄得由港幣229,300,000元增至港幣269,300,000元，或上升17.4%。

初步酒店之表現摘要

為集中改善服務水平及回報組合，酒店管理人採用多項收益管理策略，初步酒店之入住率因此而按年由73.5%增長9個百分點至82.5%，而平均可出租客房收入則每個住宿晚數增加港幣57.22元，相當於由港幣544.18元增加10.5%至港幣601.40元。於中期期間，因暫時減少可供出租客房數目以進行改建客房及其他升級工程，富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店之業務表現均受到影響。由於本地競爭劇烈及採用收益管理策略以提高整體收益，令平均房租由港幣740.87元按年略跌1.6%至港幣729.23元。

初步酒店之整體業務表現屬正面。隨著麗豪酒店之酒店擴充計劃於二零零九年完成，新增之280間客房已投入營運，使成為初步酒店已出租客房晚數上升21.1%的部份原因。初步酒店之餐飲收入於中期期間改善6.4%，主因是富豪九龍酒店及富豪東方酒店新開之中菜廳，其產品質素及裝潢大幅改善，以及酒店管理人在綜合市場推廣傳訊方面作出努力所致。

富豪薈大廈之表現

自二零零九年十二月開幕以來，於富豪薈大廈營運的富豪薈酒店獲得顧客正面評價。於中期期間，富豪薈酒店之入住率達到89.5%，平均房租每晚港幣820.54元，及平均可出租客房收入達到港幣734.66元。此別緻時髦兼融合資訊科技之業務模式證實廣受商務旅客及MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)市場之歡迎。作為對企業可持續發展之環保措施，酒店管理人在營運中推行有效的減碳措施，從而建立目標使富豪薈酒店打造成为香港首座碳中和之酒店物業。

鑒於成果正面，富豪產業信託決定再將其餘10層寫字樓樓面改裝成為酒店用途，從而增添額外49間客房及套房以應付日益增加的需求。改裝項目已於二零一零年六月展開並預計將於二零一零年年底前完成。

整體而言，富豪產業信託之投資物業組合之表現較二零零九年按年有所改善。產業信託管理人的管理層預期此趨勢將於二零一零年下半年持續。

富豪產業信託之表現

租金收入總額及租金收入淨額

於中期期間之租金收入總額及租金收入淨額與去年同期比較之分析載列如下：

	由二零一零年一月一日至 二零一零年六月三十日		由二零零九年 一月一日至 二零零九年 六月三十日
	港幣百萬元	%	港幣百萬元
基本租金			
現金基本租金	390.0	100.0	375.0
現金額外基本租金	4.9	1.2	3.4
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	(33.3)	(8.5)	(18.2)
其他租金相關收入			
傢俬、裝置及設備儲備供款	12.6	3.2	11.0
其他	3.9	1.0	3.7
租金－富豪薈大廈	12.0	3.1	—
租金收入總額	390.1	100.0	374.9
物業經營業務支出	(5.0)	(1.3)	(4.7)
租金收入淨額	385.1	98.7	370.2

於中期期間內，經扣除物業經營業務支出後，租金收入淨額佔租金收入總額約98.7%。富豪產業信託之有關初步酒店之物業管理職能由酒店管理人根據富豪酒店管理協議提供，而有關富豪薈大廈之物業管理職能則由百利保承租人根據百利保租賃協議提供。因此，有關初步酒店之相關支出會由富豪承租人承擔，而有關富豪薈大廈之相關支出則由百利保承租人承擔，而非由富豪產業信託直接支付。

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富豪產業信託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之最低金額為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約為港幣299,600,000元，相當於每個有權收取中期分派基金單位約港幣0.093元。

二零一零年中期分派

產業信託管理人之董事議決宣派中期期間之中期分派為每基金單位港幣0.086元。中期分派將派付予於二零一零年九月十七日登記在基金單位持有人名冊內之基金單位持有人。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一零年九月十五日(星期三)至二零一零年九月十七日(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。為確保享有二零一零年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一零年九月十四日(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二零一零年十月十二日或前後寄出。

投資物業之估值

截至二零一零年六月三十日，富豪產業信託之投資物業組合估值為港幣14,435,000,000元，而截至二零零九年十二月三十一日止之估值則為港幣14,290,000,000元。

於二零一零年六月三十日，投資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。高力為富豪產業信託之主要估值師，並由受託人根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文所委任。

高力(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」、《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，並按租賃協議及酒店管理協議項下之投資物業組合作市價評估。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。

按相關香港財務報告準則要求，有關富豪產業信託位於香港之投資物業重估盈餘之遞延稅項負債需載於簡明綜合中期財務報表內。然而，產業信託管理人之董事認為即使最終出售相關物業，任何有關收益將被視為資本性質，而根據香港之現行稅法，無須在香港繳付資本增值稅項。

資產淨值

於二零一零年六月三十日，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2.597元，較二零零九年十二月三十一日之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值增加港幣0.004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增加所致。

倘加回於簡明綜合中期財務報表內就投資物業重估盈餘而撥備之遞延稅項負債，則按此基準編撰於二零一零年六月三十日之備考資產淨值將為每基金單位港幣2.920元(於二零零九年十二月三十一日為每基金單位港幣2.913元)。

資本性增值項目

於二零一零年，富豪產業信託將投放港幣56,000,000元之預算以進行資本性增值項目。於中期期間內，已為全部初步酒店承擔進行資本性增值項目，估計最終成本約為港幣39,800,000元，其中約港幣25,200,000元乃關於賺取收入項目。於中期期間內，收取約港幣4,900,000元作為額外基本租金。

財務回顧及融資策略

產業信託管理人採納穩健之方法，將確保富豪產業信託之槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則及相關財務融資規定之限額。

產業信託管理人持續監察香港銀行同業拆息（「HIBOR」）之利率變動，並作出遏止波動風險觀點之判斷。產業信託管理人擬繼續採納穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

於二零一零年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,711,000,000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元及一項由富豪薈大廈作出抵押之貸款融資港幣211,000,000元。

由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元，按浮動利率三個月HIBOR另加60個基點計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託透過其附屬公司訂立利率對沖安排，名義本金總額為港幣4,350,000,000元。根據該等安排，富豪產業信託就港幣4,350,000,000元定期貸款實際承擔之利率，至二零一二年一月十八日止之年利率上限及下限分別為7.15%及3.80%。而此港幣4,500,000,000元定期貸款中餘下之港幣150,000,000元並無進行對沖。

於二零一零年六月三十日，利率對沖安排之總公平淨值在簡明綜合財務狀況表上呈報為非流動負債約港幣189,700,000元。

於二零一零年六月三十日，此定期貸款之貸款與估值比率為32.3%（即定期貸款之尚未償還結存港幣4,500,000,000元與初步酒店按於二零一零年六月三十日進行之獨立估值所得之總市值港幣13,950,000,000元比較之比率）。此貸款與估值比率乃低於與貸款人訂立之融資協議所准許之40%。

於二零零九年十月，富豪產業信託一間附屬公司（作為借款人）就由富豪薈大廈作出抵押之貸款融資總額港幣211,000,000元訂立貸款協議，當中包括一項定期貸款港幣141,000,000元及一項循環信貸融資港幣70,000,000元。定期貸款已於二零零九年十月全數提取，並須連續十一季每季償還港幣1,500,000元及於第十二季期末最終償還港幣124,500,000元。循環信貸融資為期三年。於二零一零年六月三十日，定期貸款之尚未償還結存為港幣138,000,000元，亦已從循環信貸融資中提取港幣3,000,000元。

於二零一零年六月三十日，該港幣211,000,000元貸款融資之貸款與估值比率為42.9%（即貸款之尚未償還總額及未提取融資合共港幣208,000,000元與富豪薈大廈按於二零一零年六月三十日進行之獨立估值所得之市值港幣485,000,000元比較之比率）。此貸款與估值比率乃低於與貸款人訂立之貸款協議所准許之65%。

於二零一零年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為31.6%（即全部尚未償還貸款總額港幣4,641,000,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣14,677,800,000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。

於二零一零年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制之現金結存及銀行存款分別約為港幣83,100,000元及港幣64,100,000元，因此，產業信託管理人之董事認為，富豪產業信託擁有足夠財政資源應付其短期及中期財務負擔及營運資金需求。

於二零一零年六月三十日，富豪產業信託之投資物業之總賬面值為港幣14,435,000,000元，並已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

二零一零年展望

二零一零年下半年的前景一片樂觀。香港為全球排名第四之國際金融中心，僅次於紐約、倫敦和東京⁸。香港政府的策略是矢志將香港打造為亞洲的盛事之都，於財政司司長之二零零九／二零一零年度之預算案中為設立盛事基金預留港幣100,000,000元以舉辦多種具吸引力之藝術、文化及體育項目。七項盛事已於二零一零年上半年獲得批准。所有該等活動將推動遊客訪港並使香港成為全球旅客之焦點。

為發展綠色旅遊，香港地質公園已增加多項新宣傳項目，使其成為香港另一珍貴旅遊景點⁹。麗豪酒店將會因其鄰近位於香港東北面之地質公園景點而受惠。為使香港成為國際郵輪樞紐，香港政府已於二零一零年五月授出首份啟德郵輪碼頭大樓之設計及建造合約，而首個泊位預期將於二零一三年中投入服務，並將能夠容納全世界最大型之郵輪¹⁰。位於郵輪樞紐附近之富豪東方酒店將可從這個顧客來源區得益。

富豪薈酒店及富豪香港酒店與香港會議及展覽中心近在咫尺，並可能繼續受惠於MICE旅客之增長。MICE旅客於二零一零年首季超過280,000人次，較去年同期增加30%。倘目前之增長動力持續，旅發局預期此上升趨勢將能於未來數季持續¹¹，而使香港經濟直接受惠。估計訪港商務旅客整體花費較休閒旅客高出40%¹²。

總括而言，酒店及旅遊業之基本因素強而有力，並在多項利好經濟指標指出到訪旅客增長強勁而得到支持。隨著訪港旅客量增加，以及預測於二零一零年底時新增之每晚酒店客房供應量僅增加2,948間¹³或增加約4.9%¹³，預計香港的入住率及每日平均房租均會於二零一零年餘下時間錄得溫和(若非更高)增長。

⁸ 資料來源：Wang Y, [Shanghai shines bright on the financial front] 新華網，二零一零年七月九日。

⁹ 資料來源：旅遊事務署新聞稿，「商務及經濟發展局局長：地質公園成為吸引旅客新景點」，二零一零年二月六日。

¹⁰ 資料來源：旅遊事務署新聞稿，「政府批出啟德郵輪碼頭大樓設計及建造工程合約」，二零一零年五月八日。

¹¹ 資料來源：香港旅遊發展局新聞稿，「首季訪港會展旅客上升近三成」，二零一零年五月十二日。

¹² 資料來源：郝君兒，「港首4月會展商務客增27%」文匯報，二零一零年六月二十八日。

¹³ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一零年三月酒店供應情況」，二零一零年四月；產業信託管理人。

前景

於二零一零年，由於中華人民共和國經濟快速發展¹⁴及大量有利的國家政策及地區經濟合作安排，香港之酒店業務主要受中國內地之富裕旅客增多驅動。香港經濟預計將進一步受惠於與珠江三角洲地區之融合。香港成為區域金融中心之潛力應可擴展至包括成為人民幣離岸中心、展覽業發展與廣東省相輔相成，以及向內地市場輸出專業服務，這將會為香港帶來更多到訪旅客¹⁵。再者，香港與深圳交易所之潛在合作、發展為財富管理中心，以及中國與東盟自由貿易協議之區內貿易合作將提升香港作為區內重要船運中心的競爭力¹⁶。這將對香港作為旅客目的地及亞洲主要金融中心之重要性帶來正面影響，為二零一零年下半年及往後香港正面及美好的酒店及旅遊業增長前景奠下基礎。

¹⁴ 資料來源：中華人民共和國商務部，「Level of Chinese Urbanization in “the 12th Five-Year Plan” estimated to exceed 50%」，二零一零年三月三十一日。

¹⁵ 資料來源：香港中華總商會，「會長的話：藉國家「十二五」規劃契機應對香港深層次問題」，二零一零年四月五日 <www.cgcc.org.hk>。

¹⁶ 資料來源：香港總商會，「十二五規劃建議書」，二零一零年二月二十六日。

其他資料及披露事項

公眾持有量

於二零一零年六月三十日，已發行在外之基金單位總數為3,230,563,800個。請參閱第50頁之簡明綜合中期財務報表附註十八。

於二零一零年六月三十日，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彙報之資料，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

除向產業信託管理人配發及發行26,169,616個新基金單位作為支付產業信託管理人費用外，於中期期間內概無發行新基金單位。

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。

企業管治

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、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

Kai Ole Ringenson先生於二零一零年三月一日辭任產業信託管理人之行政總裁兼執行董事，並調任為產業信託管理人之非執行董事。於同日，趙韋嘉先生及文偉江先生（均任職為產業信託管理人之負責人員）獲委任為產業信託管理人之執行董事。

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(「富豪」)持有或控制之其他公司或實體(統稱「富豪關連人士集團」);
- (ii) 由Paliburg Holdings Limited(「百利保」)持有或控制之公司及實體(統稱「百利保關連人士集團」);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,均由富豪承租人持有。

此外,富豪承租人保證由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日期間向初步酒店-物業公司支付合共最少港幣220,000,000元之浮動租金。

於二零一零年二月十二日,富豪產業信託已透過初步酒店-物業公司訂立修訂協議,並根據包括以更新之市況評估之二零零八年年底估值,調整富豪承租人根據相關富豪租賃協議分別於二零零九年及二零一零年就各初步酒店應付之年度基本租金金額,從而充分反映出各初步酒店之盈利能力,而不影響(i)富豪承租人應付之年度基本租金總額;(ii)計算浮動租金之基準,其按年度總額計算將維持不變;及(iii)富豪承租人應付之保證浮動租金總額港幣220,000,000元。基本租金重新分配分別於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日起生效。

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,現金額外基本租金,傢俬、裝置及設備儲備供款及其他租金收入)總額約為港幣411,400,000元。

(ii) 富豪酒店管理協議

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)富豪之間訂立於二零零七年三月十六日生效為期二十年之富豪酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。

各初步酒店－物業公司為富豪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，酒店管理人將根據富豪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)亦為富豪酒店管理協議之訂約方。於富豪租賃協議年內，Regal Asset Holdings Limited須由二零零七年三月三十日起至二零一零年十二月三十一日就初步酒店之傢俬、裝置及設備設立現金儲備，有關現金儲備則由富豪承租人每月作出供款，若根據年度租金檢討仍應就傢俬、裝置及設備儲備供款，則可能於二零一零年十二月三十一日後需繼續供款。

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。

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34,300,000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。

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、富豪酒店管理協議、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(「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。

百利保關連人士集團

(i) 百利保買賣協議

於二零零九年九月十日，富豪產業信託(透過受託人)已與Paliburg Development BVI Holdings Limited(「百利保賣方」)(為百利保關連人士集團成員公司)、百利保及產業信託管理人訂立買賣協議(「百利保買賣協議」)。據此，受託人有條件同意以總代價約港幣198,000,000元收購(其中包括)直接持有Sonnix Limited(「富豪薈大廈一物業公司」)之Twentyfold Investments Limited之全部已發行股本之75%，而Sonnix Limited則持有位於香港灣仔莊士敦道211號之商業大廈之主要部分，包括該大廈合共26層中之22層全層、地面之一部分、3樓平台及上層天台，連同該大廈外牆之東西立面及天台之特色建築結構(「富豪薈大廈」)。

根據百利保買賣協議之條款，作為買方之受託人(按產業信託管理人之指示)根據若干預先協定之條款擁有自行酌情之認購權，並可於二零一零年十一月一日起至二零一一年二月二十八日止(包括首尾兩日)期間內根據已協定之條款隨時購入Twentyfold Investments Limited之餘下25%已發行股本。受託人應付之總額受整體限額港幣98,000,000元所限。

上述收購事項已於二零零九年十月二十日完成。百利保買賣協議載有百利保賣方完成將富豪薈大廈部分樓層改裝為(a)50間酒店客房之「富豪薈酒店」及(b)一間名為「iCafé」之餐廳之酒店擴充計劃(「百利保AEP」)之承諾。百利保AEP已於二零零九年十二月完成，而根據百利保買賣協議由百利保賣方提供有關之必要承諾亦已於二零一零年六月正式解除。

(ii) 百利保租賃協議

富豪薈大廈一物業公司已與百利保承租人於二零零九年十月二十日就富豪薈大廈訂立百利保租賃協議。百利保承租人為百利保關連人士集團之成員公司。百利保租賃協議年期於二零一零年十二月三十一日屆滿。

根據百利保租賃協議之條款，百利保承租人需向富豪薈大廈一物業公司支付租金並擁有經營權及管理由富豪薈大廈一物業公司所持有之富豪薈大廈及富豪薈酒店之租賃業務，因此，於百利保租賃協議之年期內來自富豪薈大廈租賃業務及經營富豪薈酒店取得之所有收入，均由百利保承租人持有。

於中期期間內，百利保租賃協議項下之合約租金收入總額為港幣12,000,000元。

(iii) 百利保租賃擔保

根據於二零零九年十月二十日訂立之租賃擔保，百利保已擔保：(a)百利保承租人向富豪薈大廈一物業公司及受託人(按富豪薈大廈一物業公司之要求)或受託人(代表富豪產業信託及按產業信託管理人之指示)支付根據百利保租賃協議不時欠負或應付富豪薈大廈一物業公司之所有金額(包括但不限於所有租金、其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任，及(b)妥為遵守及履行而百利保承租人則將遵守及履行百利保租賃協議載列之所有條款、條件、契諾、協議及責任。

(iv) 百利保AEP代理契約

於二零零九年十月二十日，為促成百利保AEP進行，富豪薈大廈－物業公司、百利保關連人士集團之成員公司培利投資有限公司（「百利保AEP代理」）與百利保已訂立百利保AEP代理契約，據此，富豪薈大廈－物業公司委任百利保AEP代理代其訂立百利保AEP合約。百利保AEP代理已承諾就富豪薈大廈－物業公司因百利保AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償，並同意（其中包括）於到期或應付時代表富豪薈大廈－物業公司支付所有款項以及促使項目經理、顧問及其他專業顧問履行彼等根據百利保AEP合約之職責。百利保AEP已於二零零九年十二月完成。

(v) 百利保發展顧問協議

於二零一零年五月三十一日，富豪薈大廈－物業公司與百利保關連人士集團之成員公司百利保發展顧問有限公司訂立發展顧問協議，據此，百利保發展顧問有限公司就將富豪薈大廈其餘10層寫字樓樓層改裝，從而增添額外49間客房及套房之改裝項目向富豪薈大廈－物業公司提供發展顧問服務（包括建築及內部裝修工程顧問、合約管理及地盤監督），總代價為港幣850,000元。詳情請參閱產業信託管理人於二零一零年五月三十一日就關連人士交易刊發之公佈。

(vi) 百利保註冊承建商協議

於二零一零年五月三十一日，富豪薈大廈－物業公司與百利保關連人士集團之成員公司正宏工程有限公司訂立註冊承建商協議，總代價為港幣3,500,000元，據此，正宏工程有限公司已同意承建富豪薈大廈其餘10層寫字樓樓層改裝，從而增添額外49間客房及套房之工程，以及統籌與其他承建商合作。詳情請參閱產業信託管理人於二零一零年五月三十一日就關連人士交易刊發之公佈。

受託人關連人士集團

公司融資交易

富豪產業信託集團成員公司Rich Day Investments Limited及紫荊酒店有限公司已與若干貸款銀行訂立貸款融資協議，貸款總額為港幣45億元，包括一項定期貸款港幣43.5億元及一項循環信貸融資港幣150,000,000元。港幣150,000,000元之循環信貸融資已於二零零九年三月提取及其後於二零零九年內將其轉換為定期貸款。由於將新定期貸款與港幣43.5億元之現有定期貸款合計，故定期貸款總額為港幣45億元。港幣45億元之定期貸款融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息另加0.6%計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已透過其附屬公司就富豪產業信託上市與受託人關連人士集團成員公司德意志銀行就定期貸款訂立利率對沖安排，於二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之名義本金總額為港幣20億元。

一般銀行服務

Regal Asset Holdings Limited已按一般商業條款委聘受託人關連人士集團成員公司德意志銀行於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。

受託人費用

受託人關連人士集團成員公司DB Trustees (Hong Kong) Limited已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1,300,000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

於二零一零年六月三十日，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	佔於二零一零年 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」)	2,406,682,350 (附註i)	74.50%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,406,682,350 (附註i及ii)	74.50%
Paliburg Holdings Limited (「百利保」)	2,401,395,350 (附註iii及iv)	74.33%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,401,395,350 (附註iii及v)	74.33%
Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)	2,401,395,350 (附註iii及vi)	74.33%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,401,395,350 (附註iii及vii)	74.33%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註viii)	56.24%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註viii)	11.55%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,406,682,350個基金單位之權益為由CCBVI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) 上述名下各基金單位持有人持有之2,401,395,350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。
- (iv) 百利保為世紀城市之上市附屬公司，世紀城市於二零一零年六月三十日持有百利保59.09%股權，而百利保於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (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) 富豪為PDBVI之上市聯營公司，PDBVI於二零一零年六月三十日持有富豪49.03%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (vii) 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。
- (viii) 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，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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	佔於二零一零年
		六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	2,406,682,350 (附註i)	74.50%
富豪資產管理有限公司	93,514,209 (附註ii)	2.89%

附註：

- (i) 於2,406,682,350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，而羅旭瑞先生於二零一零年六月三十日持有世紀城市50.66%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之產業信託管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。

除本文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日

		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	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月	由二零零六年 十二月十一日 (成立日期) 至二零零七年 六月三十日 期間
基金單位持有人應佔資產淨值(港幣百萬元)		8,390.1	8,118.1	10,927.7	10,402.7
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港幣)		2.597	2.546	3.488	3.350
期內之最高成交價(港幣)	—	1.98	1.28	2.37	2.79
期內之最低成交價(港幣)		1.65	0.84	1.50	2.52
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		36.47%	67.01%	57.00%	24.78%
每基金單位之分派收益率	二	4.70%	7.59%	5.16%	2.14%

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、 截至二零一零年六月三十日止期間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0.086元除以於二零一零年六月三十日(即期內之最後交易日)之收市價港幣1.83元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第34頁「分派表」一節內。

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合收益表

截至二零一零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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
	附註		
租金收入總額	四	390,142	374,850
物業經營業務支出		(5,020)	(4,682)
租金收入淨額		385,122	370,168
其他收入	四	30	200
投資物業公平值之變動	十	104,506	—
產業信託管理人費用	五	(34,253)	(32,386)
信託及其他支出	六	(3,783)	(5,444)
衍生金融工具公平值之變動		9,282	2,626
衍生金融工具之利息支出淨額		—	(169)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	七	(88,688)	(87,672)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		372,216	247,323
所得稅開支	八	(61,084)	(59,815)
未計及非控股股東權益及基金單位持有人分派前之期內盈利		311,132	187,508
非控股股東權益		(2,968)	—
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		308,164	187,508
融資成本—基金單位持有人分派		(274,289)	(256,033)
計及基金單位持有人分派後之期內盈利／(虧損)		33,875	(68,525)
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	港幣0.096元	港幣0.059元

簡明綜合全面收益表

截至二零一零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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及非控股股東權益及基金單位持有人分派前之期內盈利	311,132	187,508
期內其他全面收益：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖公平值之變動	(51,787)	(47,908)
自對沖儲備轉撥至收益表	66,173	45,360
	<u>14,386</u>	<u>(2,548)</u>
未計及非控股股東權益及基金單位持有人分派前之期內全面收益總額	<u>325,518</u>	<u>184,960</u>
代表：		
基金單位持有人	322,550	184,960
非控股股東權益	2,968	—
	<u>325,518</u>	<u>184,960</u>

簡明綜合財務狀況表

截至二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	十	14,435,000	14,290,000
商譽		5,940	5,940
遞延稅項資產	十七	48,794	64,433
非流動總資產		14,489,734	14,360,373
流動資產			
應收賬項	十二	29,470	63,370
預付款項、按金及其他應收賬項		4,931	2,496
可收回稅項		6,484	12,855
有限制現金	十三	64,122	56,454
現金及現金等值項目		83,068	68,305
流動總資產		188,075	203,480
總資產		14,677,809	14,563,853
流動負債			
應付賬項	十四	7,569	7,595
已收按金		5,289	5,855
其他應付賬項及應計費用		55,145	46,448
付息之銀行債項	十五	5,413	5,413
應付稅項		17,117	8,564
流動總負債		90,533	73,875
流動資產淨值		97,542	129,605
扣除流動負債後總資產		14,587,276	14,489,978

第37頁至第56頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債(不包括資產淨值)			
付息之銀行債項	十五	4,618,602	4,614,033
衍生金融工具	十六	189,697	213,365
已收按金		2,034	540
應付－關連公司款項		64,429	64,429
遞延稅項負債	十七	1,303,462	1,272,941
		<u>6,178,224</u>	<u>6,165,308</u>
非流動總負債			
		<u>6,268,757</u>	<u>6,239,183</u>
總負債(不包括資產淨值)			
		<u>8,409,052</u>	<u>8,324,670</u>
資產淨值			
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值		8,390,145	8,308,731
非控股股東權益		18,907	15,939
		<u>8,409,052</u>	<u>8,324,670</u>
已發行基金單位數目			
	十八	<u>3,230,563,800</u>	<u>3,204,394,184</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
	十九	<u>港幣2.597元</u>	<u>港幣2.593元</u>

第37頁至第56頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	基金單位持有人應佔				非控股 股東權益 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
		基金單位 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (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		
		於二零一零年一月一日之 資產淨值		8,362,016	(198,396)		
未計及基金單位持有人 分派前之期內全面收益總額		—	14,386	308,164	322,550	2,968	325,518
融資成本—基金單位持有人分派 作為支付產業信託管理人費用：		—	—	(274,289)	(274,289)	—	(274,289)
已發行基金單位	五	13,874	—	—	13,874	—	13,874
將發行基金單位	五	19,279	—	—	19,279	—	19,279
於二零一零年六月三十日之 資產淨值		<u>8,395,169</u>	<u>(184,010)</u>	<u>178,986</u>	<u>8,390,145</u>	<u>18,907</u>	<u>8,409,052</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	基金單位持有人應佔				非控股 股東權益 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
		基金單位 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利/ (累計虧損) (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元		
		於二零零九年一月一日之 資產淨值		8,296,809	(172,667)		
未計及基金單位持有人 分派前之期內全面收益 /(虧損)總額		—	(2,548)	187,508	184,960	—	184,960
融資成本—基金單位持有人分派 作為支付產業信託管理人費用：		—	—	(256,033)	(256,033)	—	(256,033)
已發行基金單位	五	13,726	—	—	13,726	—	13,726
將發行基金單位	五	18,660	—	—	18,660	—	18,660
於二零零九年六月三十日之 資產淨值		<u>8,329,195</u>	<u>(175,215)</u>	<u>(35,890)</u>	<u>8,118,090</u>	<u>—</u>	<u>8,118,090</u>

分派表

截至二零一零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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 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	308,164	187,508
調整：		
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	33,286	18,286
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(12,640)	(11,027)
以基金單位形式已付／應付產業信託管理人費用	33,153	32,386
發債成本之攤銷	4,495	4,078
投資物業公平值之變動	(103,256)	—
衍生金融工具公平值之變動	(9,282)	(2,626)
遞延稅項	45,680	51,891
期內可供分派收入 ^{(2)及(4)}	<u>299,600</u>	<u>280,496</u>
每基金單位分派 ^{(3)及(4)}	<u>港幣0.086元</u>	<u>港幣0.085元</u>

附註：

1. 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之最低金額為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。產業信託管理人議決作出截至二零一零年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.086元（截至二零零九年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.085元）。

2. 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的分派權利之日期（「記錄日期」）。就截至二零一零年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一零年九月十七日。此中期分派將於二零一零年十月十二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的可供分派總額約為港幣278,200,000元，乃如下文詳述根據每基金單位中期分派港幣0.086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。
3. 根據於二零零七年三月二日訂立之分派契約，Regal Hotels International Holdings Limited之全資附屬公司Great Prestige Investments Limited同意放棄其持有之373,134,326個基金單位（「富豪AEP基金單位」）之分派權利，以待有關初步酒店（定義見下文）之酒店擴充計劃（「富豪AEP」）完成。隨著麗豪酒店之280間新增客房完成並於二零零九年六月二十六日交付予富豪產業信託後，所有富豪AEP承擔已完成，故所有富豪AEP基金單位將有權收取於二零零九年七月一日起計期間之任何分派。

預期有權收取就二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間之分派之基金單位數目計算如下：

	基金單位數目
於二零一零年六月三十日已發行	3,230,563,800
於二零一零年七月三十日發行付予產業信託管理人 作為二零一零年五月份之產業信託管理人基本費用	2,069,317
將發行付予產業信託管理人 作為二零一零年六月份之產業信託管理人基本費用	<u>1,895,324</u>
預期於記錄日期已發行及有權收取分派之基金單位	<u><u>3,234,528,441</u></u>

上述計算並無考慮可能於簡明綜合中期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。

4. 產業信託管理人於二零一零年八月十九日議決及宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.086元，涉及可供分派總額約港幣278,200,000元。因此，此分派並未於簡明綜合中期財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

第37頁至第56頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 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	336,485	304,903
投資活動所用現金流量淨額	(41,790)	(51,525)
融資活動所用現金流量淨額	(279,932)	(100,968)
現金及現金等值項目增加淨額	14,763	152,410
於期初之現金及現金等值項目	68,305	173,789
於期末之現金及現金等值項目	83,068	326,199
現金及現金等值項目結存之分析：		
現金及銀行結存	83,068	326,199

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一零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DB Trustees (Hong Kong) Limited(「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及二零一零年七月二十三日訂立之第四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基金單位持有人應佔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室及香港皇后大道中2號長江集團中心48樓。

二、 編製基準

二.一 合規聲明

本簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。此外，本簡明綜合中期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

本簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及衍生金融工具按公平值計算除外。本簡明綜合中期財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣。

編製本簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致，惟採納以下對本集團於二零一零年一月一日或之後開始年度期間生效之新訂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（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號（修訂）	香港財務報告準則第1號之修訂 首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂）	香港財務報告準則第2號之修訂 股份形式之付款 —集團現金結算股份形式之付款交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂）	香港會計準則第39號之修訂 金融工具： 確認及計量—合資格對沖項目
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號 於二零零八年十月頒佈之香港財務報告 準則之改進所載之香港財務報告 準則第5號之修訂	向擁有人分派非現金資產 香港財務報告準則第5號之修訂 持作待售 非流動資產及已終止經營業務 —計劃出售於一間附屬公司之控股權益
香港詮釋第4號（於二零零九年十二月經修訂） 二零零九年香港財務報告準則改進	租賃—釐定香港土地租賃之租期 多項香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業務及財務狀況並無影響。

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投資物業（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」，個別亦稱「初步酒店」）上）及(ii)混合用途物業分類（即投資在富豪薈大廈上）。

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團所有投資物業均為酒店物業，因此，歸納為酒店物業分類。而截至二零零九年六月三十日止六個月之分類業績相等於該期間之租金收入淨額。

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 港幣千元	混合用途物業 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入			
來自承租人之租金收入總額	378,142	12,000	390,142
分類業績*	472,628	17,000	489,628
銀行利息收入			30
產業信託管理人費用			(34,253)
信託及其他支出			(3,783)
衍生金融工具公平值之變動			9,282
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(88,688)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			372,216

* 分類業績包括個別業務分類之投資物業公平值之變動。

分類資產及負債

於二零一零年六月三十日，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公平值分別為港幣13,950,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣13,810,000,000元）及港幣485,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣480,000,000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

	截至二零一零年六月三十日止六個月		
	酒店物業 港幣千元	混合用途物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支	40,494	—	40,494

	截至二零零九年十二月三十一日止年度		
	酒店物業 港幣千元	混合用途物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支	72,275	479,000	551,275

資本開支包括新增之預付建築成本及投資物業，包括自業務合併之添置。

有關一主要客戶資料

約港幣378,142,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約港幣374,850,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人。

地域資料

本集團之投資物業全部位於香港。

四、 租金收入總額及其他收入

收入亦為本集團之營業額，指期內來自其投資物業之租金收入總額及其他已收及應收租金相關收入。

租金收入總額及其他收入之分析如下：

	附註	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 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)	361,639	360,117
— 富豪薈大廈	(b)	12,000	—
其他租金相關收入	(c)	12,640	11,027
其他		3,863	3,706
		390,142	374,850
其他收入			
銀行利息收入		30	200

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金：		
現金基本租金	390,000	375,000
現金額外基本租金	4,925	3,403
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	(33,286)	(18,286)
	361,639	360,117

根據與承租人就初步酒店訂立之租賃協議之條款，本集團有權收取：

- (i) 現金基本租金（「基本租金」），以每年預定固定現金款項之方式於每月預先支付，直至二零一零年十二月三十一日止年度止。於二零一零年，年度現金基本租金固定為港幣780,000,000元（二零零九年：港幣750,000,000元）。根據本集團之會計政策，來自經營租賃之基本租金乃於有關租約年期內以直線法在收益表確認，導致以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金出現差異；
- (ii) 現金額外基本租金（「額外基本租金」），由有關資本性增值（「資本性增值」）項目產生。該等資本性增值項目須由承租人提議並由本集團審批及支付，並預期會增加任何一間初步酒店之收入及租金支付能力。承租人須於該等資本性增值項目完成時，並獲本集團接納及滿意情況下授權經營當日，就有關之已審批資本性增值項目開始支付額外基本租金。此等額外基本租金須支付至截至二零一零年十二月三十一日止年度。各財政年度之額外基本租金將根據本集團所支付之已審批資本性增值項目成本，按本集團與承租人協定之有關百分比計算。就任何財政年度之任何已審批資本性增值項目而言，倘有關期間之應付額外基本租金不足整個財政年度，則該額外基本租金將以有關期間之日數，按一年365日之比例計算；及
- (iii) 浮動租金（「浮動租金」），按初步酒店業務年度總盈利之預定百分比計算，並就現金基本租金及現金額外基本租金付款作出調整，直至截至二零一零年十二月三十一日止年度止，須每半年支付一次。富豪產業信託於二零零七年有權分佔100%，二零零八年有權分佔70%，二零零九年有權分佔60%，二零一零年有權分佔50%。截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止年度並無浮動租金收入。

由二零一一年至二零一五年度，初步酒店之基本租金及浮動租金乃由獨立物業估值師進行年度租金檢討予以釐定。

- (b) 根據與承租人就富豪薈大廈訂立之租賃協議之條款，富豪產業信託之附屬公司每曆月可向承租人收取租金港幣2,000,000元（不包括管理開支、差餉、地租及承租人根據租賃協議應付之其他款項）直至二零一零年十二月三十一日為止。其他有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註二十中。
- (c) 其他租金相關收入指對傢俬、裝置及設備儲備（「傢俬、裝置及設備儲備」）之供款，乃根據租賃協議之條款向初步酒店之承租人收取。傢俬、裝置及設備儲備供款乃為初步酒店添置及更換傢俬、裝置及設備而設。

五、 產業信託管理人費用

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用：		
以基金單位形式	20,926	20,703
以現金形式	740	—
浮動費用：		
以基金單位形式	12,227	11,683
以現金形式	360	—
	<u>34,253</u>	<u>32,386</u>
產業信託管理人費用總額：		
以基金單位形式	33,153	32,386
以現金形式	1,100	—
	<u>34,253</u>	<u>32,386</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(就初步酒店而言以基金單位形式及就富豪薈大廈而言以現金形式)，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大廈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。

於截至二零一零年六月三十日止六個月，約港幣13,900,000元之產業信託管理人費用(截至二零零九年六月三十日止六個月：約港幣13,700,000元)已以7,546,005個基金單位(截至二零零九年六月三十日止六個月：13,794,678個基金單位)償付。產業信託管理人費用約港幣19,300,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約港幣18,700,000元)，包括二零一零年五月及二零一零年六月之相關基本費用以及二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間之相關浮動費用，將根據信託契約之條款於報告期末後以基金單位償付。

六、 信託及其他支出

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	600	600
法律及其他專業費用	1,355	3,480
受託人費用	1,347	870
其他支出	481	494
	<u>3,783</u>	<u>5,444</u>

七、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項之利息開支	17,898	38,153
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)	66,173	45,360
發債成本之攤銷	4,569	4,078
貸款承諾費	48	81
	<u>88,688</u>	<u>87,672</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%撥備。

	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	14,924	7,924
遞延(附註十七)	46,160	51,891
期內稅項總支出	<u>61,084</u>	<u>59,815</u>

九、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約港幣308,164,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：約港幣187,508,000元)及期內3,214,791,176個已發行基金單位(截至二零零九年六月三十日止六個月：3,160,869,813個基金單位)之加權平均數計算。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣0.096元(截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣0.059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。

十、投資物業

	已完成 港幣千元	翻新中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年一月一日	13,020,000	—	13,020,000
自在建工程轉撥	—	16,743	16,743
透過業務合併添置(附註二十)	404,000	—	404,000
公平值之變動	271,982	—	271,982
自預付建築成本轉撥(附註十一)	505,000	—	505,000
於年內之資本開支	54,979	17,296	72,275
於建築工程完成時轉撥	34,039	(34,039)	—
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	14,290,000	—	14,290,000
公平值之變動	104,506	—	104,506
於期內之資本開支	40,494	—	40,494
於二零一零年六月三十日	14,435,000	—	14,435,000

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師及富豪產業信託之主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按公開市值現時用途基準進行評估，於二零一零年六月三十日估值為港幣14,435,000,000元。投資物業乃根據經營租賃租予關連人士，其他詳情載於簡明綜合中期財務報表附註二十一(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(附註十五)。

本集團投資物業之詳情載於第59頁至第60頁。

十一、預付建築成本

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初	—	430,000
透過業務合併添置(附註二十)	—	75,000
轉撥至投資物業(附註十)	—	(505,000)
於期／年末	—	—

十二、應收賬項

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異	27,374	60,660
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	2,096	2,710
	29,470	63,370

以會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異，乃根據本集團之會計政策，於租約年內以直線法在收益表確認為收入。

應收傢俬、裝置及設備儲備供款為應收一關連公司款項。該等款項為無抵押及須根據各自協議之條款於一年內償還。

本集團之應收賬項概無逾期末付或減值，且與並無近期拖欠記錄之一關連公司有關。

十三、有限制現金

於二零一零年六月三十日，本集團有限制現金約為港幣64,100,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣56,500,000元)，此等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、提供初步酒店使用之傢俬、裝置及設備儲備及有關富豪薈大廈若干租戶之按金之用途。預期所有有限制現金將由報告期末起計一年內使用，因此分類為流動資產。

十四、應付賬項

應付賬項為應付關連公司款項，該等款項為無抵押、免息及應要求償還。

十五、 附息之銀行債項

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項	4,641,000	4,641,000
發債成本	(16,985)	(21,554)
	4,624,015	4,619,446
分類為流動負債之部分	(5,413)	(5,413)
非流動部分	4,618,602	4,614,033
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	5,413	5,413
於第二年	4,489,778	5,413
於第三至第五年(包括首尾兩年)	128,824	4,608,620
	4,624,015	4,619,446

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之融資(「初步融資」)。初步融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加年利率0.6%計息。於報告期末，本集團已全數動用初步融資。初步融資須於二零一二年三月三十日全數償還。本集團已訂立利率掉期安排對沖名義金額為港幣43.5億元之初步融資之利率風險，有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註十六。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團獲授總額港幣211,000,000元之另一項銀行融資，包括港幣141,000,000元之定期貸款及港幣70,000,000元之循環信貸融資(「新融資」)。於報告期末，定期貸款已全數提取並須按季償還，而最後付款日期為二零一二年十月二十二日。此外，於報告期末，數額為港幣3,000,000元之款項已從循環信貸融資中提取。新融資按利率HIBOR另加介乎215至230個基點計息，當中可由借款人選擇一、二或三個月之HIBOR。

初步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，而新融資項下之銀行債項則由富豪產業信託及Paliburg Holdings Limited分別按75%及25%之比例個別作出擔保。

初步融資及新融資亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關投資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)及相關投資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) 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) 集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

十六、衍生金融工具

	負債	
	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	189,697	213,365

本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對名義金額為港幣43.5億元之一項浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十五)。由於對沖項目之餘下到期日超過十二個月，故該等現金流量對沖之全數公平值乃分類為非流動項目。利率掉期之主要條款載列如下。

名義金額	到期日	掉期
港幣2,350,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.53%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%
港幣2,000,000,000元	二零一二年 一月十八日	由三個月HIBOR另加年利率0.6%之利率掉期為平利率4.55%，直至二零零八年一月十七日；及由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間為三個月HIBOR浮動利率另加年利率0.6%，而年利率上限為7.15%及下限為3.8%

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。

十七、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／年內之變動如下：

	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	重估投資 物業產生之 公平值調整 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
於二零零九年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(180,002)	(964,832)	84,638	(1,060,196)
透過業務合併添置(附註二十)	(2,466)	(22,110)	10,130	(14,446)
年內於收益表扣除之遞延稅項	(59,528)	(44,877)	(29,461)	(133,866)
於二零零九年十二月三十一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額(經審核)	<u>(241,996)</u>	<u>(1,031,819)</u>	<u>65,307</u>	<u>(1,208,508)</u>
於二零一零年一月一日之				
遞延稅項資產／(負債)總額	(241,996)	(1,031,819)	65,307	(1,208,508)
期內於收益表扣除之遞延稅項	(14,188)	(17,243)	(14,729)	(46,160)
於二零一零年六月三十日之				
遞延稅項資產／(負債) 總額(未經審核)	<u>(256,184)</u>	<u>(1,049,062)</u>	<u>50,578</u>	<u>(1,254,668)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債經已於簡明綜合財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務申報而言之遞延稅項結存分析：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於簡明綜合財務狀況表內確認：		
遞延稅項資產淨額	48,794	64,433
遞延稅項負債淨額	(1,303,462)	(1,272,941)
	<u>(1,254,668)</u>	<u>(1,208,508)</u>

上文所載之遞延稅項負債及資產主要與根據香港會計準則第12號所得稅計算投資物業之重估盈餘／虧損之遞延稅項有關。然而，根據香港之現行稅法，出售投資物業無須繳納資本增值稅。

十八、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
已發行基金單位：		
於期／年初	3,204,394,184	3,142,196,102
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	26,169,616	62,198,082
於期／年末	<u>3,230,563,800</u>	<u>3,204,394,184</u>

十九、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二零一零年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣8,390,145,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣8,308,731,000元)除以截至該日之3,230,563,800個已發行基金單位(二零零九年十二月三十一日：3,204,394,184)數目計算。

二十、業務合併

於二零零九年十月二十日，富豪產業信託以總代價約港幣198,000,000元向Paliburg Holdings Limited(「百利保」)之全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited(「百利保賣方」)收購Twentyfold Investments Limited(「Twentyfold」)之全部已發行股本75%(「收購事項」)。Twentyfold連同其附屬公司(「Twentyfold集團」)持有富豪薈大廈。根據買賣協議，富豪產業信託(按產業信託管理人之指示)擁有自行酌情購買Twentyfold已發行股本餘下25%之認購權。代價將相等於Twentyfold集團之經調整資產淨值25%(可作出若干協定調整)。

此外，百利保賣方承諾以代價港幣75,000,000元完成富豪薈大廈之酒店擴充計劃(「百利保AEP」)，包括在富豪薈大廈內改建50間酒店房間之翻新及裝修費用，並承擔有關百利保AEP之其他成本。百利保已為百利保賣方就百利保AEP之責任向富豪產業信託作出保證。

於完成收購事項之日期，Twentyfold集團之可辨認資產及負債之公平值概述如下：

	港幣千元
投資物業(附註十)	404,000
百利保AEP所預付之建築成本(附註十一)	75,000
流動資產	3,384
其他流動負債	(1,504)
其他非流動負債	(401)
應付一關連公司款項	(46,929)
遞延稅項負債(附註十七)	(14,446)
付息之銀行債項	(209,945)
非控股股東權益	(17,093)
	<hr/>
	192,066
收購事項所產生之商譽	5,940
	<hr/>
收購事項之總成本	198,006
	<hr/> <hr/>

上述收購成本乃以現金支付並包括於完成收購事項時承擔應付一關連公司75%股東債項約港幣140,786,000元及收購事項直接應佔之成本約港幣3,355,000元。

二十一、經營租賃安排

(a) 作為出租人

誠如附註十所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零一零年六月三十日，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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	528,854	935,222
於第二至第五年(包括首尾兩年)	10,129	1,004
五年後	1,048	—
	<u>540,031</u>	<u>936,226</u>

若干租約載有額外基本租金及浮動租金條文，有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註四。

若干經營租賃乃由本集團代表一關連公司訂立。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產，年期由二零一零年至二零二二年。於二零一零年六月三十日，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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	157	835
於第二至第五年(包括首尾兩年)	629	—
五年後	1,048	—
	<u>1,834</u>	<u>835</u>

於截至二零一零年六月三十日止六個月，物業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約港幣887,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣3,706,000元)已在簡明綜合收益表內扣除。

二十二、承擔

除於上文附註二十一(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團就投資物業有以下資本承擔：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	37,851	775
已批准但尚未訂約	13,135	21,062
	50,986	21,837

二十三、關連交易及關連人士交易

除於本簡明綜合中期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
DB Trustees (Hong Kong) Limited (「受託人」)	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 (「產業信託管理人」)	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
高力國際物業顧問(香港)有限公司 (「估值師」)	本集團之主要估值師

(a) 與關連人士之交易：

	附註	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零九年 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及租金相關收入	(i)	411,428	393,136
已收／應收百利保集團之合約租金及租金相關收入	(ii)	12,000	—
德意志銀行集團收取之利息支出	(iii)	(30,421)	(20,874)
產業信託管理人費用	(iv)	(34,253)	(32,386)
受託人費用	(v)	(1,347)	(870)
已付／應付估值師之估值費	(vi)	(180)	—

附註：

- (i) 本集團之租金及租金相關收入乃根據初步酒店之相關協議賺取，包括條款之有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註四。
- (ii) 本集團之租金及租金相關收入乃根據有關富豪薈大廈之租約賺取，包括條款之有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註四。
- (iii) 利息支出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之利率掉期。利息支出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。
- (iv) 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中期財務報表附註五。
- (v) 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），年率介乎於0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。
- (vi) 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	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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：			
應收現金額外基本租金、應收傢俬、 裝置及設備儲備供款及其他應收賬項	(i)	2,206	2,739
應付關連公司賬項	(ii)	(7,569)	(7,595)
應付一關連公司款項	(ii)	—	(89)
應收／(應付)百利保集團之淨額：			
一關連公司之墊款	(iii)	(64,429)	(64,429)
已付按金	(ii)	1,212	1,212
已收按金	(iv)	(4,689)	(4,689)
其他	(ii)	137	—
應付之淨額：			
受託人	(v)	(634)	(679)
估值師	(vi)	(180)	(660)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制短期存款及銀行結存			
	(vii)	12,557	24,782

附註：

- (i) 結存詳情載於簡明綜合中期財務報表附註十二。
 - (ii) 該金額為無抵押、免息及須按要求償還。
 - (iii) 該金額為無抵押、免息及無須於一年內償還。
 - (iv) 該金額由承租人就富豪薈大廈之租約支付及須於一年內償還。
 - (v) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (vi) 該金額按相關協議之條款償還。
 - (vii) 短期存款之期限介乎一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定。結存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，富豪集團已承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元並促成以本集團及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保。此外，根據租賃協議之條款，富豪集團已保證由二零零七年三月三十日至二零一零年十二月三十一日期間支付最少港幣220,000,000元之浮動租金總額。
- (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) 根據富豪薈大廈之租約，百利保集團已擔保(i)承租人應富豪產業信託附屬公司或受託人(代表富豪產業信託並按產業信託管理人之指示)之要求向富豪產業信託之附屬公司或受託人支付根據富豪薈大廈之租約不時欠負或應付富豪產業信託附屬公司之所有金額(包括但不限於所有租金、其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本)之責任，及(ii)承租人將會遵守及履行富豪薈大廈之租約載列之所有條款、條件、契諾、協議及責任。

二十四、報告期後事項

- (a) 於二零一零年七月三十日，按每個基金單位港幣1.732元向產業信託管理人發行2,069,317個新基金單位，以支付二零一零年五月之產業信託管理人基本費用約港幣3,600,000元。
- (b) 根據信託契約之條款，將按每個基金單位港幣1.83元向產業信託管理人發行1,895,324個新基金單位，以支付二零一零年六月之產業信託管理人基本費用約港幣3,500,000元。

二十五、或然事項

富豪產業信託之一家擁有富豪香港酒店之全資附屬公司於二零零七年在高等法院以原告人(「原告人」)身份向被告(為鄰近商業大廈的擁有人)就恢復該商業大廈一樓及地庫之地役權及通道權以及該商業大廈裝修期間所造成之干擾而帶來損害之申索(「申索」)展開法律訴訟程序。被告人則就使用富豪香港酒店地下之若干車道區向原告人提出反申索(「反申索」)。

於二零一零年二月一日，高等法院作出判決撤銷原告人之申索以及被告人之反申索，並作出訟費之暫准命令，判令原告人須向被告支付申索之訟費，而被告人則須向原告支付反申索之訟費(「判決」)。原告人目前正研究被告人於二零一零年七月十九日提出申索的律師訟費賬單，本集團承擔的金額(如有)目前仍未能可靠釐定。

經考慮本集團律師之意見後，董事認為，該附屬公司有合理理據就上述判決提出上訴。於二零一零年二月二十六日，原告人已就高等法院對申索作出之判決提出上訴。上訴聆訊排期至二零一一年初。倘原告人上訴得值，預料上訴庭會將訟費申索判予原告人。因此，本集團除其相關法律及其他成本外，並沒有就判決可能產生之任何損失作出撥備。

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二零二零年一月一日至二零二零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58頁。

中期財務資料審閱報告



致富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)之董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)列載於第29頁至第56頁之中期財務資料，包括於二零一零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、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、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」)。

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

香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

二零一零年八月十九日

投資物業組合

於二零一零年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方呎)	概約有蓋 樓面面積 (平方呎)	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	774,880	897,900	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	269,988	343,900	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	341,714	468,400	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	254,279	294,200	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方呎)	概約有蓋 樓面面積 (平方呎)	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	642,263	743,500	100
(6) 富豪薈大廈 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／ 寫字樓／ 商業	長期	58,196	59,600	75

www.RegalREIT.com