



REGAL REIT  
富豪產業信託

Regal Real Estate Investment Trust

(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)

2009 中期報告



管理人



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



## 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

#### 執行董事

Kai Ole Ringenson(行政總裁)

### 獨立非執行董事

高來福, J.P.  
林焯偉  
石禮謙, SBS, J.P.

### 產業信託管理人之審核委員會

高來福, J.P.(主席)  
林焯偉  
石禮謙, SBS, J.P.

### 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

世邦魏理仕有限公司

### 主要往來銀行

荷蘭銀行·香港  
中國銀行股份有限公司澳門分行  
東亞銀行有限公司  
東方匯理銀行香港分行  
中信嘉華銀行  
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  
渣打銀行(香港)有限公司  
三井住友銀行  
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16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

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二零零九年中中期報告。

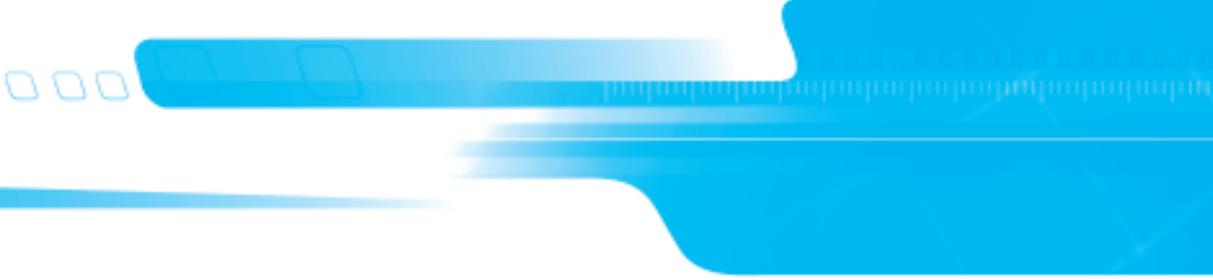
截至二零零九年六月三十日止六個月，富豪產業信託共獲得未經審核綜合盈利約為港幣187,500,000元。於回顧期間錄得之盈利較二零零八年同期錄得之盈利港幣278,300,000元相對為低，主要因為回顧期間內產生遞延稅項支出約港幣51,900,000元，而去年同期則錄得遞延稅項抵免淨額約港幣53,900,000元。

於中期期間，可供分派予基金單位持有人之可供分派收入約為港幣280,500,000元，而去年比較期間則為港幣247,400,000元，相等於本中期期間有權收取分派之每基金單位約為港幣0.092元。根據基金單位持有人於二零零九年五月批准分派可供分派收入不少於90%之經修改政策，產業信託管理人及董事議決向基金單位持有人宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之分派為每基金單位港幣0.085元(二零零八年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.083元)，約為中期期間可供分派收入之92.4%。

正如先前所預計，二零零九年度迄今為香港及全球旅遊及酒店業充滿挑戰之一年。於中期期間首數個月，香港之酒店較世界各地其他主要地區表現相對出色，主要有賴中國內地訪港旅客持續強勁增長所致。自五月初以來，H1N1(人類豬型流感)大流行已嚴重影響所有主要客源市場之旅客到訪香港，包括來自美國、歐洲、日本及中國內地之旅客。因此，在市場競爭非常劇烈造成之壓力下，本集團旗下酒店之酒店入住率及平均房租均告下跌。儘管面對市場環境相對疲弱，富豪酒店整體已致力增加其市場佔有率，尤其是與市場上之豪華酒店比較，平均可出租客房收入錄得較市場平均跌幅為低。

然而，儘管市況波動對酒店業構成影響，富豪酒店之現有租賃安排架構具備來自承租人之保證基本租金，並為富豪產業信託提供抵禦該等市場波動之強勁保護。

產業信託管理人主要策略為維持及擴大強勁而平衡之酒店及旅遊相關物業之投資組合。雖然中國內地之擴充計劃因市場環境惡劣(尤其在北京、上海、廣州及深圳等主要城市)而延遲，惟產業信託管理人同時正在審慎考慮香港之若干其他與酒店相關之投資機會。



由於全球經濟環境波動，加上經濟何時復甦及H1N1流感大流行之未來影響並不明朗，香港旅遊業於二零零九年餘下時間之營商環境將繼續充滿挑戰。全球各地經濟活動放緩已持續影響酒店業務，因各公司及企業對旅遊預算保持謹慎，而若干消閒旅客因擔心H1N1流感大流行而仍傾向減少外遊。然而，最近美國經濟有趨向穩定之跡象，加上中國內地逐漸放寬對抗H1N1流感大流行擴散之措施，商務及消閒訪港旅客存在之積壓需求均可能被釋放。

展望將來，預期中國內地經濟可維持高度增長，而其龐大及正增長之外遊市場將繼續為香港旅遊相關行業帶來強勁支持。產業信託管理人董事預期，隨著H1N1流感大流行之影響逐漸減弱，而商務旅行及旅遊活動重拾其勢頭時，香港之酒店業應與全球經濟整體復甦同步穩定復原。

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，二零零九年八月二十日



## 香港酒店物業(「初步酒店」)之地點



- 1 富豪機場酒店
- 4 富豪東方酒店
- 2 富豪香港酒店
- 5 麗豪酒店
- 3 富豪九龍酒店

## 酒店設施圖示

-  客房數量
-  開業年度
-  有蓋樓面面積(平方呎)
-  總樓面面積(平方呎)
-  餐廳
-  酒吧/酒廊
-  宴會廳
-  會議室
-  商務中心
-  游泳池
-  水療設施
-  會所酒廊

# 富豪機場酒店

## ■ OM Spa



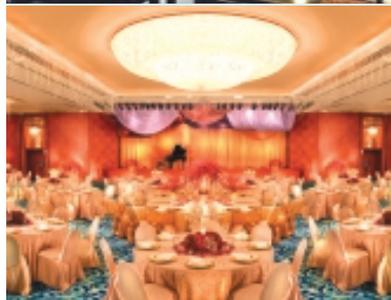
- 唯一與機場客運大樓直接相連的酒店
- 嶄新先進之 36,000 平方呎會議場地
- 方便前往亞洲國際博覽館、香港迪士尼樂園及天壇大佛
- 獲 Business Traveller UK Magazine 評為全球最佳機場酒店（二零零八年）
- 獲 Business Traveller Asia-Pacific Magazine 連續八年（二零零一年至二零零八年）評為亞太區最佳機場酒店
- 獲 TTG Asia Media Pte Ltd 連續四年（二零零五年至二零零八年）評為亞太區最佳機場酒店
- 全球酒店論壇全球最佳會議酒店五星金鑽獎（二零零八年）
- 獲 TravelWeekly (Asia) Magazine 評為亞洲最佳機場酒店（二零零七年）
- 獲 Capital CEO Magazine 雜誌評為最佳會議酒店（二零零七年）
- 獲中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店大獎（二零零七年至二零零八年）
- 獲中國酒店星光獎之中國最佳國際機場酒店大獎（二零零七年）
- OM Spa 獲 Travel+Leisure 雜誌選為全球最佳機場設施之一（二零零八年）



■ 行政會議中心



■ 空港居酒屋



■ 宴會廳

 1,171	 10,333 平方呎
 1999	 25
 897,864 平方呎	 1
 774,880 平方呎	 2
 5	 1
 2	 1

香港赤鱗角香港國際機場  
暢達路 9 號

電話：(852) 2286 8888

圖文傳真：(852) 2286 8686

電子郵件：rah.info@RegalHotel.com

網址：http://RegalHotel.com

# 富豪香港酒店

## ■ 御富豪客房



## ■ 聚賢廳



## ■ 商務中心



## ■ 富豪金殿

- 位於香港最繁忙之購物及商業區銅鑼灣中心地帶，可步行前往維多利亞公園、香港大球場（年度盛事香港國際七人欖球賽之舉行場地）及跑馬地馬場（緊張刺激之跑馬賽事定期舉行）
- 方便前往香港會議展覽中心
- 會議中心－聚賢廳，提供全面設施迎合商務旅客、出席會議及展覽代表之需要
- 於改建 34 樓後，御富豪客房共設 81 間極具品味、佈置典雅的客房及套房，均可俯瞰港島區景緻。31 樓為專用休憩室，附設一系列豪華尊貴配套及設施，御富豪客房更添「酒店中的酒店」的獨特體驗
- 全球酒店論壇全球最佳商務酒店五星金鑽獎（二零零八年）
- 富豪金殿－米芝蓮星級廣東食府

香港銅鑼灣怡和街 88 號  
 電話：(852) 2890 6633  
 圖文傳真：(852) 2881 0777  
 電子郵件：rhk.info@RegalHotel.com  
 網址：http://RegalHotel.com

	482 (改建 34 樓後)		2,560 平方呎
	1993		14
	343,864 平方呎		1
	269,988 平方呎		1
	3		1
	1		

# 富豪九龍酒店

## ■ 新御富豪套房



- 位於商業及旅遊區—尖沙咀東部，位置方便
- 可步行至尖沙咀、尖東及紅磡港鐵站，來往中國內地交通方便
- 鄰近尖沙咀之購物中心及娛樂地帶
- 鄰近設有海濱長廊之海旁
- 鄰近著名旅遊勝地，包括星光大道、香港科學館、香港太空館、香港藝術館及天星碼頭等
- 全球酒店論壇國際遊客最喜愛的品牌酒店五星金鑽獎（二零零八年）



■ 新富豪行政客房



■ 富豪行政酒廊



■ 富豪軒

 600	 3,761 平方呎
 1982	 12
 468,355 平方呎	 1
 341,714 平方呎	 1
 5	
 2	

香港九龍尖沙咀麼地道 71 號  
 電話：(852) 2722 1818  
 圖文傳真：(852) 2369 6950  
 電子郵件：rkh.info@RegalHotel.com  
 網址：http://RegalHotel.com

# 富豪東方酒店

## ■ 富豪薈客房



## ■ 富豪薈 電梯大堂



## ■ 會議中心



## ■ 儷廊咖啡室



- 位於九龍城，面向 328 公頃 (810 英畝) 之啟德發展地皮，計劃將包括郵輪碼頭及相關遊客設施之新市鎮
- 鄰近黃大仙祠等歷史地標
- 方便前往旺角、九龍灣及觀塘
- 外牆已翻新，為物業外觀帶來清新形象
- 富豪薈 (Regal iClub) 專為迎合要求時尚格調、裝飾及友善服務，同時要求物有所值的繁忙旅客而設。尊貴配套設施包括專用休憩室、健身室及商務中心，環境簡潔舒適
- 中國酒店星光獎之中國十佳新銳酒店大獎（二零零八年）

香港九龍九龍城沙浦道 30 至 38 號  
 電話：(852) 2718 0333  
 圖文傳真：(852) 2718 4111  
 電子郵件：roh.info@RegalHotel.com  
 網址：<http://RegalHotel.com>

 439	 3,696 平方呎
 1982	 18
 294,154 平方呎	 1
 254,279 平方呎	 1
 3	
 2	

# 麗豪酒店

## ■ 新富豪薈客房



- 沙田區最大酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及內地口岸
- 鄰近香港科技園、香港中文大學及萬佛寺
- 鄰近沙田馬場（緊張刺激之跑馬賽事定期舉行）
- 富豪薈為商務旅客精明之選。時尚客房感覺醒目時髦，配以全套文娛及現代化設施。富豪薈酒廊以簡單當代設計為主，提供專用商務服務及會議室，帶來真正舒適及方便之享受
- 香港二零零九年東亞運動會總部酒店及二零零八年奧運會馬術比賽官方酒店



■ 宴會廳



■ 味房居食屋



■ 游泳池

 1,138	 5,104 平方呎
 1986	 13
 743,529 平方呎	 1
 642,263 平方呎	 1
 8	 1
 2	

香港新界沙田大涌橋路 34 至 36 號

電話：(852) 2649 7878

圖文傳真：(852) 2637 4748

電子郵件：rrh.info@RegalHotel.com

網址：http://RegalHotel.com

## 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」)於二零零九年一月一日至二零零九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使命

富豪產業信託及產業信託管理人之主要目標為透過積極管理酒店資產及策略性投資於酒店及旅遊相關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使命為增強香港五間酒店組成之酒店物業(統稱「初步酒店」)之現有組合，並使其成為大中華(專注於香港、澳門及中國內地)4及5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、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(「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(「承租人」)直至二零一五年十二月三十一日，而富豪連同其相關附屬公司統稱為「富豪集團」。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(「酒店管理協議」)委聘富豪之另一間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」)。

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。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而組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及二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約修訂)(統稱「信託契約」)及監管規定。有關富豪產業信託之組織及架構之其他詳情，可參考富豪產業信託網址www.RegalREIT.com。

### 業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於第28至第50頁之簡明綜合中期財務報表內。

#### 來自酒店業務之租金收入

富豪產業信託絕大部分租金收入(即基本租金(「基本租金」)及浮動租金(「浮動租金」))均來自出租予承租人及由酒店管理人管理及營運之初步酒店業務。

## 酒店業情況

繼二零零八年第四季令人失望之表現後，全球之旅遊及酒店業務均受到美國及世界金融體系扭曲之嚴重影響，而香港來自主要海外市場之需求亦告減少，此趨勢在香港延續至二零零九年第一季，幸被中國內地旅客人數增長所大幅抵銷(請參閱下表)。因此，香港全部酒店之平均客房入住率下跌約6%。透過中國內地市場之增長，初步酒店得以擴大其市場佔有率，從而輕微增加其入住率以抵銷部分因較低酒店房租而出現之影響。

於二零零九年第二季，因與H1N1(人類豬型流感)大流行相關之風險及問題以及其對抗措施令旅客不願出外旅遊，市場情況受到包括中國內地在內所有客源市場之訪港旅客大幅減少之嚴重影響令市場情況更加惡化。

### 訪港旅客人數

二零零九年一月至三月、二零零九年四月至六月及二零零九年一月至六月與二零零八年同期比較<sup>(1)</sup>

	二零零九年 一月至三月 增長%	二零零九年 四月至六月 增長%	二零零九年 一月至六月 增長%
<b>市場地區</b>			
美洲	-18.3	-11.3	-14.8
歐洲、非洲及中東	-18.9	-8.9	-14.2
澳洲、紐西蘭及南太平洋	-13.4	-10.0	-11.6
北亞	-20.7	-30.6	-25.4
南亞及東南亞	-1.8	-10.5	-6.6
台灣	-9.2	-16.9	-13.1
澳門特別行政區	+2.7	-4.4	-0.8
小計	-12.6	-14.6	-13.6
中國內地	+12.6	-4.1	+4.6
總計	+1.8	-8.9	-3.4

於二零零九年上半年，酒店供應<sup>(2)</sup>共增加9項物業，尤其是沙田凱悅酒店之567間客房及北角海逸君綽酒店之829間客房。富豪產業信託本身之物業，位於沙田之麗豪酒店已於本年六月擴建新增280間客房(全部均為富豪薈客房)。香港酒店客房於中期期間之總供應量增加2,555間額外客房或約增加4.7%。

<sup>(1)</sup> 資料來源：「二零零九年三月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零九年四月；「二零零九年六月訪港旅客統計」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零九年七月及產業信託管理人。

<sup>(2)</sup> 資料來源：「截至二零零九年六月酒店供應情況」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零九年八月及產業信託管理人。

結合海外經濟持續疲弱、訪港旅客人數因H1N1流感大流行而減少及客房供應量增加之影響，已導致全部類別酒店於中期期間之客房入住率及平均房租大幅下跌，當中以頂級酒店仍然最受影響。

甲級高價酒店之平均可出租客房收入下跌27.9%；乙級高價酒店下跌27.6%及中價酒店下跌25.8%，而市場整體則錄得平均可出租客房收入下跌26.2%。

### 客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入<sup>(3)</sup>

#### 酒店市場表現(一月至六月)

類別 <sup>(4)</sup>	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 港幣	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零零八年 港幣
甲級高價	<b>68</b>	79	<b>1,816</b>	2,167	<b>1,235</b>	1,712
乙級高價	<b>77</b>	86	<b>782</b>	967	<b>602</b>	832
中價	<b>75</b>	84	<b>481</b>	579	<b>361</b>	486
全部酒店	<b>74</b>	83	<b>1,026</b>	1,238	<b>759</b>	1,028

### 初步酒店之表現

由於初步酒店之表現跟隨主要市場走勢，並於第二季錄得嚴重放緩，惟合併計算，中期期間之平均可出租客房收入跌幅僅限於約22.9%，較整體市場平均跌幅低約3.3個百分點。

本集團相信，H1N1流感大流行對旅遊之負面影響屬暫時性，酒店營運之焦點在於節省成本及維持市場佔有率之短期策略。酒店管理人已實施節省成本措施，同時亦為市場復甦做好準備，首先是中國內地之消閒旅遊，其後是回復至先前水平的主要海外市場旅客。

<sup>(3)</sup> 資料來源：「二零零九年六月訪港旅客統計」及「二零零九年六月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零九年七月及產業信託管理人。

<sup>(4)</sup> 按香港旅遊發展局之甲級高價酒店，乙級高價酒店及中價酒店之酒店分類類別(約相等於在市場中定位為「高級及高價」至「豪華」，「中級」至「高價」及「經濟」至「中級」分類之酒店)。

## 酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日與去年同期作對比

### 初步酒店總計

	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)	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日 (港幣百萬元)	變動 (%)
<b>經營業績</b>			
客房收入	349.6	455.1	-23.2
餐飲收入	182.9	209.6	-12.7
其他收入	18.9	23.8	-20.6
酒店收入總額	551.4	688.5	-19.9
經營業務支出	(313.1)	(347.6)	-9.9
經營業務毛利	238.3	340.9	-30.1
其他支出	(21.0)	(21.0)	0.0
租金收入淨額	12.0	12.8	-6.3
物業收入淨額	229.3	332.7	-31.1
<b>統計數字</b>			
平均房租	港幣740.87元	港幣886.36元	-16.4%
入住率	73.45%	79.64%	-7.8%
平均可出租客房收入	港幣544.18元	港幣705.93元	-22.9%
可供出租住宿總晚數	642,502	644,644	-0.3%
已出租客房住宿晚數	471,931	513,419	-8.1%

餐飲銷售受到較少訪港旅客及較低酒店入住率之影響，亦受到香港經濟整體疲弱及香港居民於經濟不景時不願消費之影響。惟麗豪酒店則屬例外，其於二零零八年夏季舉行之奧運馬術項目前開設之三間新餐廳，持續為餐飲銷售帶來正面增長。

## 富豪產業信託之表現

### 租金收入總額及租金收入淨額

於中期期間內賺取之現金基本租金及額外基本租金為港幣378,400,000元。由於來自酒店業務之物業收入淨額（「物業收入淨額」）約為港幣229,300,000元，較現金基本租金為低，故中期期間並無向富豪產業信託支付浮動租金。

	由二零零九年一月一日至 二零零九年六月三十日		由二零零八年 一月一日至 二零零八年 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	375.0	100.0	350.0
現金額外基本租金	3.4	0.9	—
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	(18.2)	(4.8)	8.7
浮動租金	—	—	—
其他租金相關收入			
傢俬、裝置及設備儲備供款	11.0	2.9	13.7
其他	3.7	1.0	2.3
租金收入總額	374.9	100.0	374.7
物業經營業務支出	(4.7)	(1.3)	(3.4)
租金收入淨額	370.2	98.7	371.3

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%。富豪產業信託之物業管理職能由酒店管理人根據酒店管理協議提供，相關支出則在酒店業務內扣除，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%。產業信託管理人現時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280,500,000元，相當於每基金單位約港幣0.092元。

## 二零零九年中分派

根據分派可供分派收入總額不少於90%之經修改政策，產業信託管理人之董事議決宣派中期間之中期分派為每基金單位港幣0.085元。中期分派將派付予於二零零九年九月十八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二零零九年九月十六日(星期三)至二零零九年九月十八日(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。為確保享有二零零九年中分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零零九年九月十五日(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二零零九年十月八日或前後寄出。

## 投資物業之估值

富豪產業信託每年為其物業進行估值，並根據相關香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，已就投資物業記錄採納公平價值模式之公平值。世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)(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》(「房地產投資信託基金守則」)評估根據租賃協議及酒店管理協議項下之初步酒店於二零零八年十二月三十一日之市值。初步酒店(包括麗豪酒店酒店擴充計劃(「AEP」)之公平值)於二零零八年十二月三十一日之估值為港幣13,490,000,000元。世邦魏理仕乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，再採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

根據上文所述，富豪產業信託將對其物業於二零零九年十二月三十一日之公平值進行估值，並根據此估值對有關賬面值作出相關調整。

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，任何收益將被視為資本性質，並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

於二零零九年六月三十日，每基金單位資產淨值(「資產淨值」)為港幣2.546元，較二零零八年十二月三十一日之資產淨值減少港幣0.050元，主要由於以基金單位形式支付產業信託管理人費用而導致已發行基金單位數目增加所致(請參閱第46頁之已發行基金單位數目)。

倘加回於簡明綜合中期財務報表內就初步酒店重估盈餘而撥備之遞延稅項負債，則按此基準編撰於二零零九年六月三十日之備考資產淨值將為每基金單位港幣2.849元(於二零零八年十二月三十一日為每基金單位港幣2.903元)。

## 酒店擴充計劃

認可人士<sup>(5)</sup>因應惡劣天氣、路政署要求暫停拆卸工程以便進行奧運馬術項目而進行街道美化之行人道重鋪工程、進行可提升價值之客房佈置及規格變動、以及增加1間行政樓層專用會所及6間客房而將麗豪酒店之第二階段AEP之目標竣工日期由二零零八年十二月三十一日延長至二零零九年六月二十六日。

隨著麗豪酒店之第二階段AEP於二零零九年六月二十六日竣工後，其酒店之房間供應已增加280間新富豪薈客房，現可供出租客房合共為1,138間。富豪薈乃專為繁忙之旅客而設，提供時尚之格調及裝潢和親切服務，價格物超所值。優待包括可享用雅緻而舒適之私人酒廊、健身室及商務中心。

## 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17,900,000元，其中約港幣10,200,000元乃關於賺取收入項目。於中期期間內，收取約港幣3,400,000元之額外基本租金。

除於二零零八年年報所述之該等資本性增值項目外，於中期期間內完成之資本性增值項目包括全面翻新富豪東方酒店之儷廊咖啡室及富豪九龍酒店之全新中菜廳富豪軒。為富豪九龍酒店之一層客房樓層共51間客房進行翻新並已於本年度七月初完成。

## 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其貸款人規定之限額。

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。

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中期期間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，故於二零零九年六月三十日，富豪產業信託之定期貸款合共為港幣45億元，並須於二零一二年三月三十日全數償還。

定期貸款按浮動利率三個月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43.5億元。根據該等安排，富豪產業信託就港幣43.5億元實際承擔之利率，由二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之年利率上限及下限分別為7.15%及3.80%。而港幣45億元定期貸款中餘下之港幣150,000,000元並無進行對沖。

<sup>(5)</sup> 認可人士之定義見香港法例第123章《建築物條例》。

於二零零九年六月三十日，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196,500,000元。

於二零零九年六月三十日，貸款與估值比率為33.3% (即尚未償還貸款總額港幣45億元與初步酒店按於二零零八年十二月三十一日進行之獨立估值所得之總市值約港幣135億元 (並包括中期期間內產生之額外資本開支) 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%。

於二零零九年六月三十日，資產負債比率為31.9% (即尚未償還貸款總額港幣45億元與總資產約港幣141億元比較之比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零零九年六月三十日，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約為港幣326,200,000元及港幣44,600,000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。

於二零零九年六月三十日，總賬面值約港幣135億元之初步酒店已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

## 酒店業之前景

由於全球經濟環境波動，加上經濟何時復甦及H1N1流感大流行之未來影響並不明朗，香港旅遊業於二零零九年餘下時間之營商環境將繼續充滿挑戰。全球各地經濟活動放緩已持續影響酒店業務，因各公司及企業對旅遊預算保持謹慎，而若干消閒旅客因擔心H1N1流感大流行而仍傾向減少外遊。然而，最近美國經濟有趨向穩定之跡象，加上中國內地逐漸放寬對抗H1N1流感大流行擴散之措施，商務及消閒訪港旅客存在之積壓需求均可能被釋放。

展望將來，預期中國內地經濟可維持高度增長，而其龐大及正增長之外遊市場將繼續為香港旅遊相關行業帶來強勁支持。產業信託管理人董事預期，隨著H1N1流感大流行之影響逐漸減弱，而商務旅行及旅遊活動重拾其勢頭時，香港之酒店業應與全球經濟整體復甦同步穩定復原。

## 增長策略

產業信託管理人之主要策略為維持及擴大強勁而平衡之酒店及旅遊相關物業之投資組合。產業信託管理人擬結合以下兩個核心策略，務求達致其分派及每基金單位資產淨值達到長遠增長之目標：

- 內部增長策略：酒店組合之核心增長策略為透過積極資產管理盡量提升基金單位持有人之價值，達致更佳之酒店收入總額、平均可出租客房收入及物業收入淨額之表現。
- 外部增長策略：擴大酒店組合之核心增長策略為選擇性收購符合產業信託管理人之投資標準之額外酒店物業。

產業信託管理人將針對下列標準，評估潛在之收購機會：

- 預期收益可提升基金單位持有人之回報；
- 目標為大中華（專注於香港、澳門及中國內地）以及位於市中心及受歡迎渡假區之具增長潛力之市場及位置；
- 4及5星級評級（中國之星級評級制度）之全面服務酒店；
- 設有約200間以上客房之較大型酒店；
- 增值機會，即可能因管理不善或需要資本投資及／或可受惠於市場重新定位及能引入富豪品牌及／或可擴建或有其他資產增值機會之物業；
- 大多數收購資產之擁有權；及
- 目標為產生收入及現金流量之物業。

當富豪產業信託將專注於在大中華發展酒店及旅遊相關物業，其投資範圍包括服務式住宅、寫字樓以及零售及娛樂綜合大樓，以及在地理範圍上擴大至大中華以外地區。富豪產業信託之投資範圍將透過如收購附有酒店之「多用途」發展項目及其他海外投資機會賦予其增長上之靈活性。

目標物業可為未完成並需要裝修及裝置。然而，未完成物業之價值應相當於富豪產業信託於收購時之總資產淨值10%以下。

產業信託管理人已積極審閱多個酒店投資計劃。然而，區內酒店需求轉弱且中國內地主要城市出現過量建造，遂令物業價值持續下跌。由於提呈發售酒店之需求偏軟且利潤低微或毫無利潤，而賣家仍然未主動將價格降低至合理水平，故在主要目標市場中國內地為資產定價愈來愈困難。

### **富豪薈**

與此同時，在產業信託管理人繼續留意目標市場以尋求符合上述投資標準機遇之同時，並新增適合富豪薈品牌之物業作為補充增長策略。

富豪薈為精品式酒店概念，適合位於大型市區中心之繁忙商業或娛樂地區的小型物業。該概念以時尚摩登設計及舒適客房為特色，但只提供有限服務。富豪薈可由擁有50間客房以上，位於寫字樓大廈部份樓層之酒店，或以單獨一幢之樓宇型式之規模經營並獲取利潤。

富豪薈品牌之投資標準包括：

- 位於市區之黃金地段而酒店管理人經營一個或以上之較大型物業，藉此透過集合銷售及市場推廣、行政及管理功能支持富豪薈。
- 其他投資標準類似上文所述提供全面服務之酒店。

富豪產業信託擬長期持有其物業。然而，倘任何酒店物業於日後不再符合其投資目標或在現行之市況下接獲具吸引力之要約，則產業信託管理人可能考慮出售有關物業以換取現金，使其投資資本可根據上述投資策略再予調配。

## 其他資料及披露事項

### 公眾持有量

於二零零九年六月三十日，已發行在外之基金單位總數為3,188,459,544個。請參閱第46頁之簡明綜合中期財務報表附註十九。

於二零零九年六月三十日，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46,263,442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。

產業信託管理人已採納循規手冊所載之「董事或產業信託管理人進行基金單位買賣之守則」（「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，於中期期間內，彼等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

#### (i) 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「物業公司」)於二零零七年三月十六日與Favour Link International Limited(「承租人」)就初步酒店訂立個別租賃協議。承租人為富豪關連人士集團之成員公司。租賃協議年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各租賃協議之條款,承租人需向物業公司支付租金並有權經營及管理物業公司擁有之初步酒店,因此,於租賃協議期內來自經營有關初步酒店之收入,均由承租人持有。

此外,承租人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向物業公司支付總額最少港幣220,000,000元之浮動租金。

於中期期間內,租賃協議項下之合約租金收入總額約為港幣393,100,000元。

#### (ii) 酒店管理協議

根據各租賃協議之條款,承租人已於二零零七年三月十六日透過由(1)有關物業公司、(2)承租人、(3)酒店管理人、(4)Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立為期二十年之酒店管理協議,委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。

各物業公司為酒店管理協議之訂約方,其中條款包括於任何租賃協議屆滿或終止後,酒店管理人將根據酒店管理協議繼續管理相關初步酒店。

Regal Asset Holdings Limited(為各物業公司之間接控股公司)，亦為酒店管理協議之訂約方。於租賃協議期內，Regal Asset Holdings Limited須由上市日期起至二零一零年十二月三十一日為各初步酒店之傢俬、裝置及設備設立現金儲備，有關現金儲備由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。

承租人與酒店管理人為富豪關連人士集團之其中一員。

### (iii) 租賃擔保

富豪已擔保支付承租人根據租賃協議不時欠付或應付物業公司之所有金額，在上述欠付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。租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

### (iv) 買賣協議

於二零零七年三月二日，受託人已與Regal International (BVI) Holdings Limited(「賣方」)(為富豪關連人士集團之成員公司)及富豪訂立買賣協議，據此，受託人有條件同意以總代價約港幣125億元收購(其中包括)Regal Asset Holdings Limited之全部已發行股本，而Regal Asset Holdings Limited間接持有擁有初步酒店之物業公司。

買賣協議載有賣方完成酒店擴充計劃之承諾。富豪已就賣方根據買賣協議須履行之責任作出擔保。

### (v) 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。Regal International Limited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。

### (vi) AEP代理契約

於二零零七年三月二日，為促成AEP進行，有關之物業公司、富豪關連人士集團之成員公司Regal Contracting Agency Limited(「AEP代理」)與富豪訂立AEP代理契約，據此，各物業公司委任AEP代理代其訂立AEP合約。AEP代理已承諾就(其中包括)物業公司因AEP合約而產生之所有成本、損失及負債作出彌償。

### 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，已根據信託契約就獲提供之有關服務以發行13,794,678個新基金單位償付合共約港幣13,700,000元之產業信託管理人費用。

## 豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就上述租賃協議、酒店管理協議、租賃擔保、買賣協議、商標特許契約及AEP代理契約，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。

## 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中期期間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。

富豪產業信託亦已透過其附屬公司與受託人關連人士集團成員公司德意志銀行訂立五項為期一年的利率對沖安排，名義本金總額為港幣20億元並作二零零八年一月十八日起生效。

### 一般銀行服務

Regal Asset Holdings Limited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

受託人為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900,000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

於二零零九年六月三十日，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	佔於二零零九年 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」）	2,364,578,094 (附註i)	74.16%
Century City BVI Holdings Limited（「CCBVI」）	2,364,578,094 (附註i及ii)	74.16%
Paliburg Holdings Limited（「百利保」）	2,359,291,094 (附註iii及iv)	73.99%
Paliburg Development BVI Holdings Limited（「PDBVI」）	2,359,291,094 (附註iii及v)	73.99%
Regal Hotels International Holdings Limited（「富豪」）	2,359,291,094 (附註iii及vi)	73.99%
Regal International (BVI) Holdings Limited（「RBVI」）	2,359,291,094 (附註iii及vii)	73.99%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註viii)	56.99%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註viii)	11.70%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,364,578,094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2,359,291,094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，世紀城市於二零零九年六月三十日持有百利保57.66%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於二零零九年六月三十日持有富豪47.20%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，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，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	佔於二零零九年 六月三十日
		已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	2,364,578,094 (附註i)	74.16%
富豪資產管理有限公司	51,409,953 (附註ii)	1.61%

附註：

- (i) 於2,364,578,094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，而羅旭瑞先生於二零零九年六月三十日持有世紀城市51.86%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。

除本文所披露者外，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日

		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)		<b>8,118.1</b>	10,927.7	10,402.7
每基金單位資產淨值(港幣)		<b>2.546</b>	3.488	3.350
期內之最高成交價(港幣)	—	<b>1.28</b>	2.37	2.79
期內之最低成交價(港幣)		<b>0.84</b>	1.50	2.52
成交價對每基金單位資產淨值之最高折讓		<b>67.01%</b>	57.00%	24.78%
每基金單位之分派收益率	二	<b>7.59%</b>	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每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 截至二零零九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0.085元除以於二零零九年六月三十日(即期內之最後交易日)之收市價港幣1.12元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第32頁「分派表」一節內。

## 簡明綜合中期財務報表

### 簡明綜合收益表

截至二零零九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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
租金收入總額	四	<b>374,850</b>	374,737
物業經營業務支出		<b>(4,682)</b>	(3,435)
租金收入淨額		<b>370,168</b>	371,302
其他收入	四	<b>200</b>	2,786
產業信託管理人費用	五	<b>(32,386)</b>	(37,597)
信託及其他支出	六	<b>(5,444)</b>	(6,035)
衍生金融工具公平值之變動		<b>2,626</b>	(6,263)
衍生金融工具之利息支出淨額		<b>(169)</b>	(11,763)
融資成本－不包括基金單位持有人分派	七	<b>(87,672)</b>	(88,009)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		<b>247,323</b>	224,421
稅項	八	<b>(59,815)</b>	53,864
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		<b>187,508</b>	278,285
融資成本－基金單位持有人分派		<b>(256,033)</b>	(264,756)
計及基金單位持有人分派後之期內(虧損)/盈利		<b>(68,525)</b>	13,529
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	<b>港幣0.059元</b>	港幣0.089元

第35頁至第50頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
計及基金單位持有人分派後之期內(虧損)/盈利	<b>(68,525)</b>	13,529
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	<b>(47,908)</b>	(24,332)
自對沖儲備轉撥至收益表	<b>45,360</b>	(6,905)
	<b>(2,548)</b>	(31,237)
計及基金單位持有人分派後之期內全面虧損總額	<b>(71,073)</b>	(17,708)

第35頁至第50頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

## 簡明綜合財務狀況表

截至二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	十	13,495,311	13,020,000
預付建築成本	十一	—	430,000
在建工程	十二	17,300	16,743
遞延稅項資產	十八	90,128	116,455
非流動總資產		<u>13,602,739</u>	<u>13,583,198</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十三	74,605	96,144
預付款項及其他應收賬項		784	10,272
可收回稅項		1,335	5,062
有限制現金	十四	44,573	47,673
現金及現金等值項目		326,199	173,789
流動總資產		<u>447,496</u>	<u>332,940</u>
<b>總資產</b>		<u>14,050,235</u>	<u>13,916,138</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十五	6,349	6,887
其他應付賬項及應計費用		46,931	57,370
應付稅項		4,197	—
流動總負債		<u>57,477</u>	<u>64,257</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>390,019</u>	<u>268,683</u>
<b>扣除流動負債後總資產</b>		<u>13,992,758</u>	<u>13,851,881</u>
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
付息之銀行債項	十六	4,475,944	4,321,866
衍生金融工具	十七	196,509	196,587
遞延稅項負債	十八	1,202,215	1,176,651
非流動總負債		<u>5,874,668</u>	<u>5,695,104</u>
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>5,932,145</u>	<u>5,759,361</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>8,118,090</u>	<u>8,156,777</u>
已發行基金單位數目	十九	<u>3,188,459,544</u>	<u>3,142,196,102</u>
每基金單位資產淨值	二十	<u>港幣2.546元</u>	<u>港幣2.596元</u>

第35頁至第50頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

## 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	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					
基金單位持有人應佔資產淨值		8,296,809	(172,667)	32,635	8,156,777
計及基金單位持有人分派後之期內全面虧損總額		—	(2,548)	(68,525)	(71,073)
作為支付產業信託管理人費用：					
已發行基金單位	五	13,726	—	—	13,726
將發行基金單位	五	18,660	—	—	18,660
於二零零九年六月三十日之					
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,329,195</u>	<u>(175,215)</u>	<u>(35,890)</u>	<u>8,118,090</u>

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	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
於二零零八年一月一日之					
基金單位持有人應佔資產淨值		8,245,211	(24,382)	2,694,247	10,915,076
計及基金單位持有人分派後之					
期內全面(虧損)/收益總額		—	(31,237)	13,529	(17,708)
作為支付產業信託管理人費用：					
已發行基金單位	五	16,842	—	—	16,842
將發行基金單位	五	18,402	—	—	18,402
購回之基金單位		(4,850)	—	—	(4,850)
購回支出		(22)	—	—	(22)
於二零零八年六月三十日之					
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,275,583</u>	<u>(55,619)</u>	<u>2,707,776</u>	<u>10,927,740</u>

第35頁至第50頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

## 分派表

截至二零零九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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 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	187,508	278,285
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	18,286	(8,684)
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(11,027)	(13,769)
以基金單位形式已付/應付產業信託管理人費用	32,386	35,244
發債成本之攤銷	4,078	3,901
衍生金融工具公平值之變動	(2,626)	6,263
遞延稅項	51,891	(53,864)
期內可供分派收入 <sup>(2)及(4)</sup>	<u>280,496</u>	<u>247,376</u>
每基金單位分派 <sup>(3)及(4)</sup>	<u>港幣0.085元</u>	<u>港幣0.083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%。產業信託管理人現時之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入總額不少於90%之最低金額。

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。根據現時分派不少於可供分派收入總額90%之政策，產業信託管理人議決作出截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期分派為每基金單位港幣0.085元（截至二零零八年六月三十日止期間：每基金單位港幣0.083元）。

第35頁至第50頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

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之分派權利之日期（「記錄日期」）。就截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期分派而言，記錄日期已設定為二零零九年九月十八日。此中期分派將於二零零九年十月八日或前後支付予基金單位持有人。本期間將支付予基金單位持有人之可供分派總額約港幣258,300,000元，乃如下文詳述根據每基金單位分派港幣0.085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（「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（「AEP」）完成。於二零零六年十二月十一日（富豪產業信託成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間內，富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店之AEP及麗豪酒店之第一階段AEP已完成，因此，有關該等已完成AEP之AEP基金單位有權收取截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期分派。預期有權收取期內分派之基金單位數目計算如下：

	基金單位數目
於二零零九年六月三十日已發行	3,188,459,544
於二零零九年七月三十日發行付予產業信託管理人 作為二零零九年五月份之產業信託管理人基本費用	3,056,685
將發行付予產業信託管理人 作為二零零九年六月份之產業信託管理人基本費用	2,927,795
	<hr/>
預期於記錄日期已發行之基金單位	3,194,444,024
根據於二零零七年三月二日訂立之分派契約之AEP基金單位	(373,134,326)
於截至二零零七年十二月三十一日止期間內已完成AEP之AEP基金單位	217,455,222
	<hr/>
	(155,679,104)
	<hr/>
預期於記錄日期有權收取分派之基金單位	3,038,764,920
	<hr/> <hr/>

餘下155,679,104個AEP基金單位乃關於麗豪酒店之第二階段AEP。於二零零九年六月二十六日完成及向富豪產業信託交付麗豪酒店之第二階段AEP後，該等餘下155,679,104個AEP基金單位將有權收取由二零零九年七月一日開始期間之任何分派。

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. 產業信託管理人於二零零九年八月二十日議決及宣派截至二零零九年六月三十日止六個月期間之中期分派為每基金單位港幣0.085元，涉及可供分派總額約港幣258,300,000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，而將於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

第35頁至第50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

截至二零零九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 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	304,903	365,850
投資活動之現金流出淨額	(51,525)	(14,504)
融資活動之現金流出淨額	(100,968)	(250,922)
現金及現金等值項目增加淨額	152,410	100,424
於期初之現金及現金等值項目	173,789	140,412
於期末之現金及現金等值項目	326,199	240,836
現金及現金等值項目結存之分析：		
現金及銀行結存	326,199	8,836
於存放時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	—	232,000
	326,199	240,836

第35頁至第50頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九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及二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約修訂)(「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及旅遊相關物業，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供穩定及增長之分派並達致每基金單位資產淨值之長遠增長。

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室及香港皇后大道中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，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二零零八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二零零九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號及 香港會計準則第27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及香港會計準則第27號之修訂綜合及獨立財務報表—於附屬公司、共同控權合資公司或聯營公司之投資成本
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—生效條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露—改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號（經修訂） 香港會計準則第23號（經修訂） 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂）	業務分類 財務報表之呈列 借貸成本 香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列及香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列—於清盤時產生之可沽金融工具及責任
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號及 香港會計準則第39號（修訂）	香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號之修訂重新評估嵌藏衍生工具及香港會計準則第39號之修訂金融工具：確認及計量—嵌藏衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第13號 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第15號 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號 香港財務報告準則之改進（二零零八年）	客戶忠誠計劃 房地產建造協議 對沖海外業務的淨投資

除香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號（經修訂）及香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂）外，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。

### 香港財務報告準則第8號業務分類

此準則取代了香港會計準則第14號分類報告，說明實體應如何根據主要營運決策者就分配資源至分類及評估其表現所獲得有關實體組成部分之資料而呈報其業務分類之資料。準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料、本集團經營業務所在之地域位置及來自本集團主要客戶之收入。採納此香港財務報告準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。本集團釐定業務分類與先前根據香港會計準則第14號業務呈報識別之業務分類並無分別。因此，並無按業務分類呈列分類資料。

### 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

此經修訂準則引入財務報表呈列及披露之變動。基金單位持有人應佔資產淨值變動表包括與擁有人進行交易及非擁有人於基金單位持有人應佔資產淨值之變動之詳情。此外，此準則亦引入全面收益表，當中所有收入及開支項目在收益表內確認，連同所有其他已確認收入及開支項目則直接在基金單位持有人應佔資產淨值變動表內確認，均以單一報表或兩份關聯報表呈列。本集團已選擇呈列兩份報表。

### 香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列及香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列－於清盤時產生之可沽金融工具及責任

此等經修訂準則規定可沽金融工具及施加清盤時產生之特定責任之工具之有限度例外情況，而香港會計準則第1號(修訂)規定，倘該等可沽金融工具及責任符合多項特定標準，則須披露有關該等分類為股權之可沽金融工具及責任之若干資料。產業信託管理人已考慮此等修訂，並基於將分類為股權之基金單位組成部分不多而釐定修訂對發行予基金單位持有人之基金單位之會計處理方法並無重大影響。因此，基金單位將繼續分類為金融負債，代表富豪產業信託須向基金單位持有人分派富豪產業信託可供分派收入不少於90%之責任。

## 三、 分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一主要業務為酒店物業投資。就資源分配及評估表現而言，向主要營運決策者產業信託管理人呈報之資料專注於所有投資物業之整體經營業務業績，原因為所有投資物業均出租予單一承租人。因此，並無按業務及地域分類呈列分類資料。

#### 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	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入	(a)	<b>360,117</b>	358,684
其他租金相關收入	(b)	<b>11,027</b>	13,769
其他		<b>3,706</b>	2,284
		<b>374,850</b>	<b>374,737</b>
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		<b>200</b>	2,786

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

	港幣千元	港幣千元
<b>基本租金：</b>		
現金基本租金	<b>375,000</b>	350,000
現金額外基本租金	<b>3,403</b>	—
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	<b>(18,286)</b>	8,684
	<b>360,117</b>	358,684
浮動租金	—	—
	<b>360,117</b>	<b>358,684</b>

根據與承租人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。於二零零九年，年度現金基本租金固定為港幣750,000,000元（二零零八年：港幣700,000,000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，並預期會增加富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店或麗豪酒店（統稱「初步酒店」，個別亦稱「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%。

由二零一一年至二零一五年度，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) 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

	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 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	20,703	25,331
以現金形式	—	2,353
浮動費用—以基金單位形式	11,683	9,913
	<b>32,386</b>	<b>37,597</b>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用(「基本費用」)，現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付(以基金單位形式)，並可按富豪產業信託於相關財政年度財務狀況表刊發日期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。

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間內，約港幣13,700,000元之產業信託管理人費用(截至二零零八年六月三十日止期間：約港幣16,800,000元)已以13,794,678個基金單位(截至二零零八年六月三十日止期間：8,652,315個基金單位)償付。餘下產業信託管理人費用約港幣18,700,000元(截至二零零八年六月三十日止期間：約港幣18,400,000元)，包括二零零九年五月及二零零九年六月之基本費用以及二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日期間之浮動費用，將根據信託契約之條款於財務狀況表刊發日期後以基金單位償付。

## 六、 信託及其他支出

	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	600	750
法律及其他專業費用	3,480	2,997
受託人費用	870	1,473
其他支出	494	815
	<u>5,444</u>	<u>6,035</u>

## 七、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 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	38,153	90,826
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)	45,360	(6,905)
發債成本之攤銷	4,078	3,901
貸款承諾費	81	187
	<u>87,672</u>	<u>88,009</u>

## 八、 稅項

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。由於本集團於過往期間有自其收購持有初步酒店之公司附帶之可動用稅項虧損作抵銷該等期間之應課稅盈利，故在過往期間並無就香港利得稅作出撥備。

	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	7,924	—
遞延稅項支出/(抵免)	51,891	(53,864)
期內稅項總支出/(抵免)	<u>59,815</u>	<u>(53,864)</u>

## 九、 基金單位持有人應佔每基金單位盈利

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187,508,000元(截至二零零八年六月三十日止期間：約港幣278,285,000元)及期內3,160,869,813個已發行基金單位(截至二零零八年六月三十日止期間：3,122,146,304個基金單位)之加權平均數計算。本期間之每基金單位基本盈利為港幣0.059元(截至二零零八年六月三十日止期間：港幣0.089元)。

由於期內並無發行基金單位攤薄工具，故每基金單位攤薄盈利與每基金單位基本盈利相同。

## 十、 投資物業

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期/年初	13,020,000	16,080,000
公平值之變動	—	(3,133,715)
自預付建築成本轉撥(附註十一)	430,000	—
期/年內之資本開支	45,311	73,715
於期/年末	<u>13,495,311</u>	<u>13,020,000</u>

本集團之投資物業乃由獨立專業估值師及富豪產業信託之主要估值師世邦魏理仕有限公司按公開市值現時用途基準進行評估，於二零零八年十二月三十一日估值為港幣13,020,000,000元。產業信託管理人認為，投資物業之公平值於截至二零零九年六月三十日止中期期間內並無出現重大變動。投資物業乃根據經營租賃租予一名關連人士，其他詳情載於簡明綜合中期財務報表附註二十一(a)。

本集團位於香港並以中期至長期租約持有之投資物業已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十六)。

## 十一、預付建築成本

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期/年初	430,000	430,000
轉撥至投資物業(附註十)	(430,000)	—
於期/年末	—	430,000

於二零零八年十二月三十一日，預付建築成本指餘下酒店擴充計劃(「AEP」或「酒店擴充計劃」)之預付項目成本，包括麗豪酒店280間新增客房建築成本、裝置及配套設施、相關翻新、地價及有關酒店擴充計劃之任何其他成本。

於截至二零零九年六月三十日止期間內，預付建築成本總額港幣430,000,000元已於麗豪酒店之酒店擴充計劃完成後轉撥至投資物業(附註十)。

## 十二、在建工程

在建工程指初步酒店於財務狀況表刊發日期尚未完成之翻新工程產生之金額。

## 十三、應收賬項

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	73,034	91,320
應收現金額外基本租金	—	1,888
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	1,571	2,936
	<b>74,605</b>	<b>96,144</b>

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，並於租約年期內以直線法在收益表確認為收入。

應收現金額外基本租金及應收傢俬、裝置及設備儲備供款為應收關連公司款項。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未付或減值，且與並無近期拖欠記錄之關連公司有關。

#### 十四、有限制現金

於二零零九年六月三十日，本集團有限制之現金約為港幣44,600,000元(二零零八年十二月三十一日：約為港幣47,700,000元)，此等有限制現金主要限定用作支付有關於附息之銀行債項之融資成本及提供初步酒店使用之傢俬、裝置及設備儲備之用途。預期所有有限制現金將由財務狀況表刊發日期起計一年內使用，因此分類為流動資產。

#### 十五、應付賬項

應付賬項指應付關連公司款項，乃無抵押、免息及應要求償還。

#### 十六、附息之銀行債項

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項	4,500,000	4,350,000
發債成本	(24,056)	(28,134)
	<u>4,475,944</u>	<u>4,321,866</u>

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之貸款，包括港幣43.5億元之定期貸款融資及港幣150,000,000元之循環信貸融資。總貸款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。於財務狀況表刊發日期，本集團已全數動用達港幣43.5億元之定期貸款融資，並已提取港幣150,000,000元之循環信貸融資及將其與定期貸款合計。貸款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43.5億元之定期貸款之利率風險，有關詳情載於附註十七。

在定期貸款融資下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團個別公司共同及個別作出擔保，亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 投資物業之法定抵押及債券；
- (ii) 有關投資物業產生之租金收入及所有其他所得款項，包括有關投資物業所有酒店管理協議及租賃協議項下之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 各租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記；
- (iv) 本集團旗下各公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 本集團旗下公司之股份之衡平法押記。

## 十七、衍生金融工具

	負債	
	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	<u>196,509</u>	<u>196,587</u>

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43.5億元之浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十六)。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%

上述衍生工具於財務狀況表刊發日期按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

## 十八、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	重估初步 酒店產生之 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
於二零零八年一月一日之				
遞延稅項資產/(負債)總額	(166,547)	(1,571,707)	142,134	(1,596,120)
年內於收益表計入/(扣除) 之遞延稅項	(13,455)	606,875	(57,496)	535,924
於二零零八年十二月三十一日之				
遞延稅項資產/(負債)總額(經審核)	(180,002)	(964,832)	84,638	(1,060,196)
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)
期內於收益表扣除之遞延稅項	(34,836)	—	(17,055)	(51,891)
於二零零九年六月三十日之				
遞延稅項資產/(負債) 總額(未經審核)	(214,838)	(964,832)	67,583	(1,112,087)

就財務狀況表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債經已抵銷。以下為本集團就財務報告而言之遞延稅項結存分析：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
在綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產淨額	90,128	116,455
在綜合財務狀況表內確認之遞延稅項負債淨額	(1,202,215)	(1,176,651)
	<u>(1,112,087)</u>	<u>(1,060,196)</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號所得稅計算初步酒店之重估盈餘/虧損之遞延稅項有關。然而，根據香港之現行稅法，出售初步酒店無須繳納資本增值稅。

## 十九、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零零九年 六月三十日 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 (經審核)
已發行基金單位：		
於期/年初	<b>3,142,196,102</b>	3,115,512,324
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	<b>46,263,442</b>	40,075,778
	<b>3,188,459,544</b>	3,155,588,102
購回之基金單位	—	(13,392,000)
於期/年末	<b>3,188,459,544</b>	3,142,196,102

## 二十、每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃按於二零零九年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣8,118,090,000元(二零零八年十二月三十一日：約港幣8,156,777,000元)除以截至該日之3,188,459,544個已發行基金單位(二零零八年十二月三十一日：3,142,196,102)數目計算。

## 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。於二零零九年六月三十日，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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	775,720	759,094
於第二至第五年(包括首尾兩年)	393,721	784,921
	<u>1,169,441</u>	<u>1,544,015</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(a)。

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。有關租約將於二零一零年三月一日屆滿，可選擇續期十二年。於租約期內，租金須每三年檢討一次。於二零零九年六月三十日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，日後須支付之最低租金總額如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	3,338	5,008
於第二至第五年(包括首尾兩年)	—	835
	<u>3,338</u>	<u>5,843</u>

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間內，計入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為港幣3,706,000元(截至二零零八年六月三十日止期間：港幣2,284,000元)已在綜合收益表內扣除。

## 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，於二零零九年六月三十日，本集團就初步酒店有以下資本承擔：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	8,992	19,598
已批准但尚未訂約	21,309	28,332
	<u>30,301</u>	<u>47,930</u>

## 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
世邦魏理仕有限公司 (「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 二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零八年 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)	<b>393,136</b>	366,053
德意志銀行集團收取之利息支出淨額	(ii)	<b>(20,874)</b>	(13,843)
產業信託管理人費用	(iii)	<b>(32,386)</b>	(37,597)
受託人費用	(iv)	<b>(870)</b>	(1,473)

附註：

- (i) 本集團之租金及租金相關收入乃根據相關協議 (包括條款) 賺取，詳情載於簡明綜合中期財務報表附註四。
- (ii) 利息支出淨額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。利息支出淨額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。
- (iii) 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。
- (iv) 受託人有權按富豪產業信託於財務狀況表刊發日期之所有資產價值收取受託人費用 (於每季計算及支付)，年率介於0.015%至0.025%之間，包括但不限於初步酒店，下限為每月港幣66,000元。

(b) 與關連人士之結存如下：

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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、應收浮動租金及			
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	(i)	1,571	4,824
應收產業信託管理人基本費用調整	(ii)	—	9,192
應付關連公司賬項	(iii)	(6,349)	(6,887)
應付一關連公司款項	(iv)	(714)	(103)
應付之淨額：			
受託人	(v)	(612)	(702)
估值師	(vi)	—	(650)
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)	41,031	174,303

附註：

- (i) 結存詳情載於簡明綜合中期財務報表附註十三。
  - (ii) 該金額為無抵押、免息及須於一年內償還。
  - (iii) 結存詳情載於簡明綜合中期財務報表附註十五。
  - (iv) 該金額為無抵押、免息及須按的要求償還。
  - (v) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
  - (vi) 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。餘額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。

#### 二十四、財務狀況表刊發日期後事項

- (a) 於二零零九年七月三十日，按每個基金單位港幣1.16元向產業信託管理人發行3,056,685個新基金單位，以支付二零零九年五月之產業信託管理人基本費用約港幣3,500,000元。
- (b) 根據信託契約之條款，將按每個基金單位港幣1.172元向產業信託管理人發行2,927,795個新基金單位，以支付二零零九年六月之產業信託管理人基本費用約港幣3,400,000元。



## 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二零零九年一月一日至二零零九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52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28頁至第50頁之中期財務資料，包括於二零零九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

二零零九年八月二十日

