



REGAL REIT 富豪產業信託

Regal Real Estate Investment Trust 富豪產業信託

(a Hong Kong collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong))

(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)

(Stock Code 股份代號: 1881)

INTERIM REPORT 2007 中期報告



REGAL REIT owns 5 hotel properties with 3,348 rooms in strategic locations across Hong Kong
五項優質酒店物業策略性地分佈於香港各區共提供3,348個房間

Managed by 管理人



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

CONTENTS

| | |
|----|---|
| 2 | Corporate Information |
| 3 | First Hotel REIT in Hong Kong |
| 5 | Chairman's Statement |
| 6 | Investment Properties Portfolio |
| 12 | Distribution |
| 13 | Management Discussion and Analysis |
| 18 | Strategic Growth Plans |
| 19 | Other Information and Disclosures |
| 20 | Corporate Governance |
| 21 | Connected Party Transactions |
| 24 | Disclosure of Interests |
| 26 | Performance Table |
| 27 | Condensed Consolidated Interim Financial Statements |
| 27 | Condensed Consolidated Income Statement |
| 28 | Condensed Consolidated Balance Sheet |
| 29 | Condensed Consolidated Statement of Changes in Net Assets Attributable to Unitholders |
| 30 | Distribution Statement |
| 32 | Condensed Consolidated Cash Flow Statement |
| 33 | Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements |
| 49 | Review of Interim Results |
| 50 | Report on Review of Interim Financial Information |

目錄

| | |
|-----|----------------------|
| 51 | 公司資料 |
| 52 | 香港首個酒店產業信託 |
| 54 | 主席報告書 |
| 55 | 投資物業組合 |
| 61 | 分派 |
| 62 | 管理層之討論及分析 |
| 67 | 策略增長計劃 |
| 68 | 其他資料及披露事項 |
| 69 | 企業管治 |
| 70 | 關連人士交易 |
| 73 | 權益披露 |
| 75 | 表現概覽 |
| 76 | 簡明綜合中期財務報表 |
| 76 | 簡明綜合收益表 |
| 77 | 簡明綜合資產負債表 |
| 78 | 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表 |
| 79 | 分派表 |
| 81 | 簡明綜合現金流量表 |
| 82 | 簡明綜合中期財務報表附註 |
| 99 | 中期業績審閱 |
| 100 | 中期財務資料審閱報告 |

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，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，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

富豪產業信託之核數師

安永會計師事務所

總估值師

世邦魏理仕有限公司

主要往來銀行

荷蘭銀行
東亞銀行有限公司
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
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
孖士打律師行

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

香港首個酒店產業信託

富豪產業信託

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為香港首個酒店房地產投資信託基金。富豪產業信託於二零零六年十二月十一日由富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)(「產業信託管理人」)與DB Trustees (Hong Kong) Limited(作為富豪產業信託之受託人)(「受託人」)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之補充契約修訂)(統稱「信託契約」)所組成。富豪產業信託為根據香港法例以基金單位信託形式成立之集體投資計劃，主要投資於高回報之酒店及旅遊相關物業。

富豪產業信託受香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)、《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)規管。

富豪產業信託於二零零七年三月三十日(「上市日期」)向Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited(「賣方」)收購持有初步酒店物業(包括富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)(「初步酒店」)之公司及富豪產業信託之基金單位(「基金單位」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1881)時開始營業。

產業信託管理人

產業信託管理人於上市日期獲委任為富豪產業信託及初步酒店之資產管理人。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。

承租人及酒店管理人

於二零零七年三月三十日收購初步酒店之同時，初步酒店亦根據長期租賃協議回租予富豪之全資附屬公司Favour Link International Limited(「承租人」)。承租人負責酒店業務之日常營運，並根據長期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作為初步酒店之酒店管理人(「酒店管理人」)(富豪連同其相關附屬公司，統稱為「富豪集團」)。(有關富豪產業信託組織及架構之詳情，可參閱就基金單位上市而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」))。

受託人

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。根據房地產投資信託基金守則，受託人符合資格擔任根據證券及期貨條例獲認可之集體投資計劃之受託人。作為一位受託人，則需以信託形式為富豪產業信託之基金單位持有人(「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信託契約及監管規定。

中期報告期間

本中期報告涵蓋由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年六月三十日期間。

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增持酒店及策略性投資於酒店及旅遊相關物業而向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。

中國地圖



主席報告書

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，欣然向基金單位持有人提呈富豪產業信託之首份報告。

由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年六月三十日期間，富豪產業信託共獲得港幣2,165,000,000元之未經審核綜合盈利，其中包括以與市場估值有所折讓之價格向富豪集團收購初步酒店產生之收益港幣2,044,400,000元。

根據發售通函所載之指示性每基金單位分派，董事會已通過於截至二零零七年六月三十日期間向基金單位持有人作出每個基金單位港幣0.057元之分派。

此二零零七年之中期業績反映受到香港作為旅遊樞紐之發展地位，並得到香港及中國內地之強勢經濟支持下，香港旅遊業擁有持續有利之市場環境。訪港旅客總人數持續上升，以致香港酒店客房之需求繼續龐大，房租亦以穩健之比率增長。

由於傳統上每年下半年為香港酒店業之旺季，富豪產業信託預期，初步酒店之物業收入淨額將會進一步上升，從而提升富豪產業信託之租金收入。

富豪產業信託之主要目標為向基金單位持有人提供穩定及增長之分派，並在基金單位之價值方面達致長遠之資本增值。富豪產業信託擬透過積極增持酒店及策略性投資於酒店及旅遊相關物業以達致該等目標。在過去數個月，管理層已積極審閱中國內地多個酒店投資建議，並將繼續物色符合富豪產業信託設定投資標準之其他潛在目標，以於可見將來展開外部增長計劃。

美國次級按揭貸款危機無疑已於近期引起國際金融及資本市場日益波動且添加不明朗因素。雖然富豪產業信託將因此而採取更審慎之整體策劃，然而，由於信貸市場緊縮，此亦為富豪產業信託提供更吸引之收購良機，且競爭更為有限。

整體而言，富豪產業信託對其能力充滿信心，並承諾致力達成使命，增強現有之酒店組合並成為大中華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。

本人謹藉此機會對全體董事之寶貴建議及支持致謝，並代表董事會感謝所有為富豪產業信託上市出力及作出貢獻之人士。

承董事會命

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之管理人)

主席

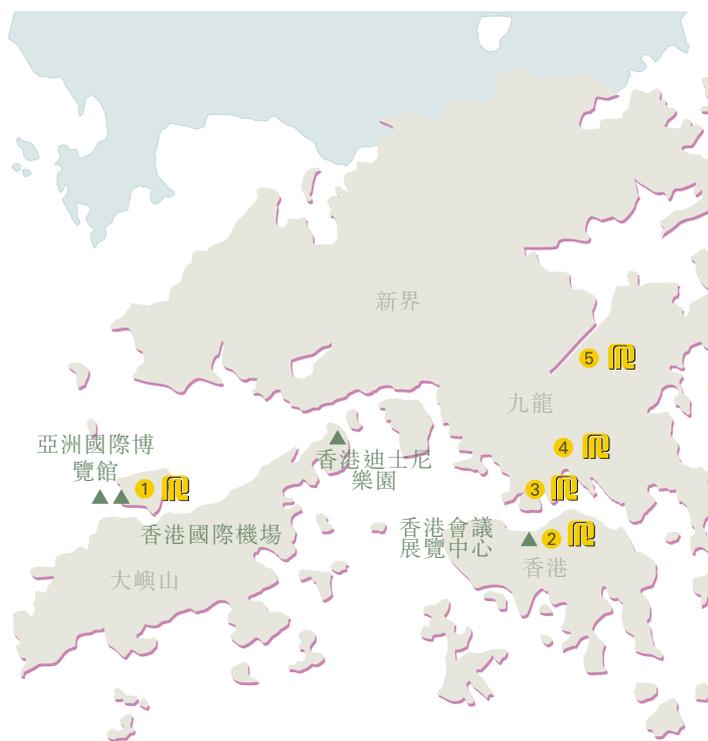
羅旭瑞

香港，二零零七年八月二十七日

投資物業組合



初步酒店地點

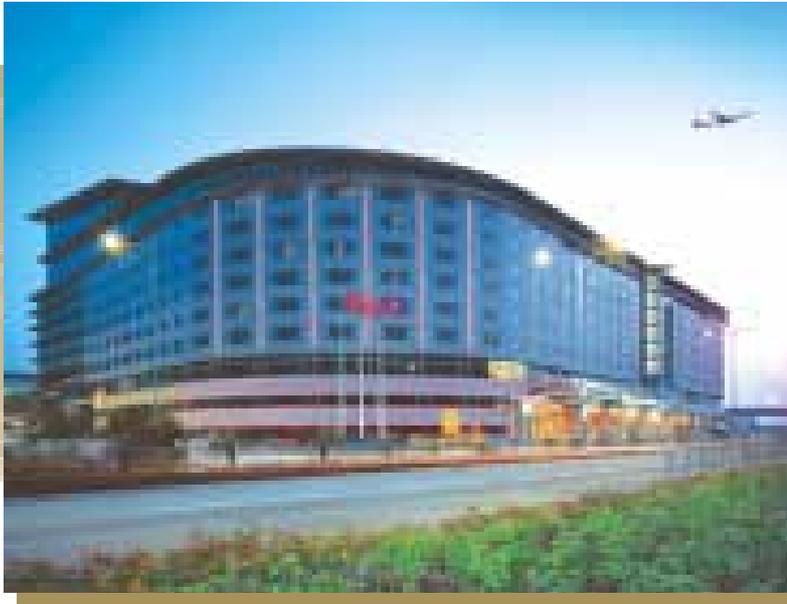


- 1 富豪機場酒店
- 4 富豪東方酒店
- 2 富豪香港酒店
- 5 麗豪酒店
- 3 富豪九龍酒店

酒店設施圖示

-  客房數量
-  開業年度
-  有蓋樓面面積 (平方呎)
-  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



香港赤鱘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

- 唯一連接香港國際機場客運大樓之酒店
- 鄰近亞洲國際博覽館與主要旅遊景點如迪士尼樂園及天壇大佛
- 被Business Traveller Asia-Pacific連續七年(二零零一年至二零零七年)及被TTG Asia連續兩年(二零零五年至二零零六年)評為亞太區最佳機場酒店，以及被Capital CEO評為香港最佳會議酒店(二零零七年)
- 預期將於二零零七年第四季增添67間新客房

| | |
|---|------------|
|  | 1,104 |
|  | 1999 |
|  | 897,034平方呎 |
|  | 5 |
|  | 2 |
|  | 10,333平方呎 |
|  | 25 |
|  | 1 |
|  | 2 |
|  | 1 |
|  | 1 |



宴會廳



龍門客棧



OM Spa 客房



游泳池

富豪香港酒店



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

- 位於銅鑼灣，香港主要商業及購物區之一
- 鄰近維多利亞公園、香港大球場及跑馬地馬場
- 預期在酒店頂層增添之50間新客房將於二零零七年第四季啟用

| | |
|---|------------|
|  | 424 |
|  | 1993 |
|  | 320,417平方呎 |
|  | 3 |
|  | 2 |
|  | 2,300平方呎 |
|  | 10 |
|  | 1 |
|  | 1 |
|  | 1 |



宴會廳



客房

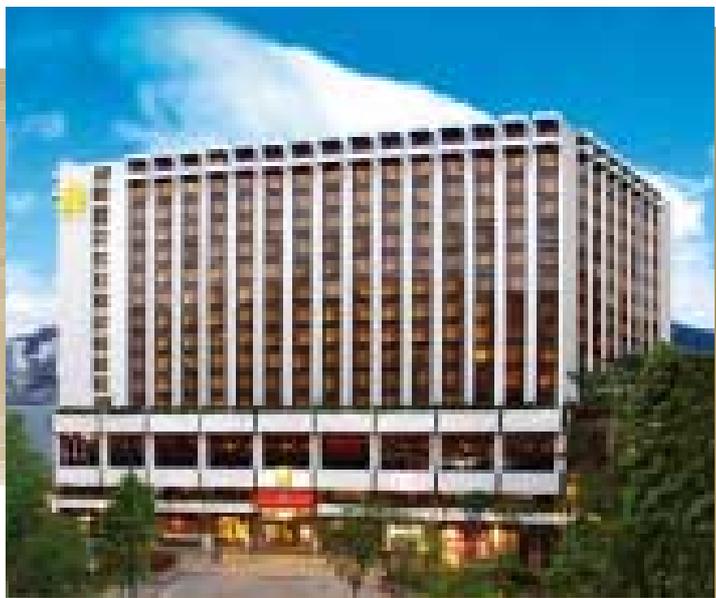


Zeffirino風情畫
意大利餐廳



富豪金殿

富豪九龍酒店



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

- 位於尖沙咀東部，正進行重建之市區
- 鄰近能接駁至深圳之九廣東鐵之尖沙咀東站
- 鄰近尖沙咀之零售及娛樂地帶
- 鄰近海旁及多間博物館

| | |
|---|------------|
|  | 600 |
|  | 1982 |
|  | 468,355平方呎 |
|  | 5 |
|  | 2 |
|  | 3,500平方呎 |
|  | 12 |
|  | 1 |
|  | 1 |



宴會廳



客房



會議室



Regala Café &
Dessert Bar

富豪東方酒店



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

- 位於九龍城，面向328公頃之啟德發展地皮
- 預期將於二零零七年第四季前完成所有酒店客房之翻新工程
- 將於二零零七年第四季前增添49間新客房，吸引更多商務及消閒旅客
- 容易到達旺角、九龍灣及觀塘

| | |
|---|------------|
|  | 390 |
|  | 1982 |
|  | 294,154平方呎 |
|  | 3 |
|  | 2 |
|  | 3,400平方呎 |
|  | 13 |
|  | 1 |
|  | 1 |



客房



五洲餐廳

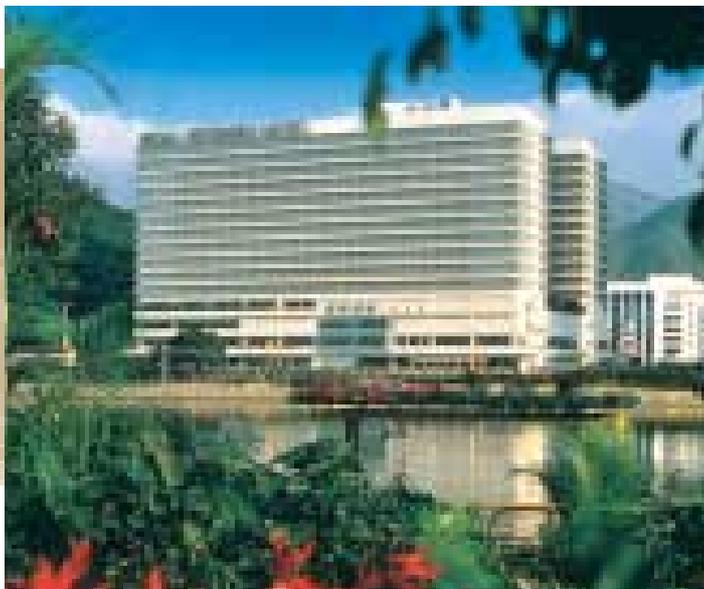


豪苑海鮮酒家



視佳廊

麗豪酒店



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

- 沙田區最大酒店，俯瞰城門河
- 預期將於二零零七年第四季前增添28間新客房
- 預期將於二零零八年年底前增添274間新客房
- 二零零八年奧運馬術比賽將於沙田舉行
- 沙田蘇豪區

| | |
|---|------------|
|  | 830 |
|  | 1986 |
|  | 662,123平方呎 |
|  | 5 |
|  | 2 |
|  | 4,750平方呎 |
|  | 12 |
|  | 1 |
|  | 1 |
|  | 1 |



客房



會議室



意廊



游泳池

分派

可供分派收入及分派政策

產業信託管理人之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於富豪產業信託年度可供分派收入100%之金額。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年度可供分派收入之90%。

由二零零七年三月三十日至二零零七年六月三十日期間(「營運期間」)之未經審核可供分派收入淨額約為港幣120,200,000元，即預期有權收取分派之基金單位之每基金單位分派為港幣0.0439元。根據發售通函所載之指示性每基金單位分派，並經計及酒店業務之季節性，產業信託管理人之董事已通過於截至二零零七年六月三十日期間作出每個基金單位港幣0.057元之分派。由二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日期間之分派將調整以反映由上市日期至二零零七年十二月三十一日之實際可供分派收入淨額。倘浮動租金收入不足以符合盈利預測，例如：因二零零七年之酒店收入總額波動，則任何有關差額將由富豪集團就富豪產業信託上市而提供由上市日期至二零零七年十二月三十一日期間不少於港幣420,300,000元之可供分派收入保證涵蓋。

二零零七年中期分派

產業信託管理人之董事已宣佈派付截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之首次中期分派每個基金單位港幣0.057元，並將於二零零七年九月二十一日派付予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二零零七年九月十九日(星期三)至二零零七年九月二十一日(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，必須於二零零七年九月十八日(星期二)下午四時正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二零零七年十月十一日或前後寄出。

管理層之討論及分析

產業信託管理人之主要策略為專注於酒店及旅遊相關物業，並透過專業知識及積極增持酒店物業以達致最佳之現金流量及價值。

產業信託管理人並非直接管理初步酒店。初步酒店乃根據長期租賃協議出租予承租人，設有按年遞增之基本租金，並透過浮動租金架構以分享富豪產業信託之增長表現。

業務回顧

富豪產業信託以每間初步酒店之預先釐定之固定現金基本租金（「基本租金」）及於彼等支付基本租金後，透過分佔初步酒店業務盈利總額之浮動租金（「浮動租金」）之形式收取租金。超出之盈利（即初步酒店業務之集體物業收入淨額之超出部分）乃於二零零七年以100%分配予富豪產業信託，其後則以按年遞減之比率分配。

於營運期間內賺取之現金基本租金及浮動租金分別為港幣160,900,000元及約港幣13,900,000元。

富豪產業信託大部分之租金收入（即基本租金及浮動租金）均來自酒店業務。特別是，酒店收入總額包括以下各項：

- 客房收入，主要由入住率及平均房租帶動。
- 餐飲收入，主要由入住率、宴會預訂以及酒吧及餐廳之本地顧客所帶動。
- 其他收入，包括酒店配套收入及其他項目，乃主要由入住率帶動，例如電話及互聯網使用、水療及健身中心、泊車以及乾洗及洗衣服務。其他收入亦包括酒店管理人實施之企業市場推廣計劃產生之保證收入。

酒店經營業務成本及支出包括各營運部門（如客房部及餐飲部等）應佔之直接成本及支出，以及一般部門（如行政部、銷售及市場推廣部及工程部）應佔之成本及支出。

浮動支出之大部分類別如打掃客房之若干勞工成本及公用事業成本乃隨著酒店客房之入住率變動而波動，而售貨成本如食品及飲料則隨著餐廳、酒吧及宴會之賓客人流情況而波動。因此，平均房租上升帶動之平均可出租客房收入及酒店收入總額改善對經營業務利潤之改善有顯著影響。

以下為酒店業常用之表現指標：

- 入住率
- 平均房租
- 平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」），為入住率乘以平均房租之積（平均可出租客房收入並不包括餐飲收入或其他收入，即只計及客房收入）

於營運期間內，初步酒店之酒店業務相關表現顯示出利好市況及初步酒店之整體為滿意表現。於期內，訪港旅客總人數持續上升，以致香港酒店客房之需求繼續龐大，房租亦以穩健之比率增長。

於二零零七年四月、五月及六月，訪港旅客總人數較去年同期分別增長2.3%、8.3%及7.7% (資料來源：香港旅遊發展局 (「香港旅遊發展局」))。

由二零零七年四月至六月，香港整體酒店之入住率較二零零六年輕微下跌，由約84%下跌至約82% (資料來源：香港旅遊發展局及產業信託管理人)，部分原因為香港之酒店客房供應量上升所致。

酒店客房入住率—香港整體酒店

| | 二零零七年 | 二零零六年 |
|----|------------|-------|
| 四月 | 82% | 86% |
| 五月 | 81% | 82% |
| 六月 | 82% | 84% |

資料來源：香港旅遊發展局

於營運期間內，初步酒店之入住率與去年同期比較由80.8%下跌2.0個百分點至78.8%。

富豪機場酒店實施增加入住率之策略成功，因此，於營運期間內，入住率及平均可出租客房收入分別較去年同期上升5.6個百分點及增長15.1%。

將初步酒店在市場上重新定位為吸引更多個人遊旅客、海外消閒團體及MICE團體(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)之政策將繼續實施並證實為有效。

由二零零七年四月至六月，香港整體酒店之平均房租與去年同期比較由約港幣1,067元上升至約港幣1,192元或11.7% (資料來源：香港旅遊發展局及產業信託管理人)。

富豪九龍酒店顯示出強勁之平均房租增長，增幅為11.4%，主要由於成功實施透過旅遊代理把握海外個人旅遊需求之策略。富豪香港酒店及富豪東方酒店亦顯示出強勁之平均房租增長，分別為10.3%及9.8%。

於春季至初夏期間，來自中國內地消閒團體之需求下降，此對富豪東方酒店及麗豪酒店之入住率將構成不利影響，惟同時，以其他旅客分類取代此等影響價格團體之策略證實為有效。專注於吸引個人遊旅客及海外團體，從而減低中國內地消閒團體之重要性及對其之依賴。

由於上述原因，富豪東方酒店及麗豪酒店分別錄得入住率下跌至81.4%及83.5%，惟因餐飲銷售之強勁表現(麗豪酒店及富豪東方酒店分別增加43%及15%)而大幅抵銷。然而，預期兩間酒店只需要繼續將市場定位轉變，將為日後帶來正面影響。

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由上市日期至二零零七年六月三十日與去年同期作對比

初步酒店總計

| 經營業績 | 二零零七年 | 二零零六年 | 變動 (%) |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| | 三月三十日至 二零零七年 六月三十日 (港幣百萬元) | 三月三十日至 二零零六年 六月三十日 (港幣百萬元) | |
| 客房收入 | 209.5 | 196.1 | 6.8% |
| 餐飲收入 | 93.9 | 75.5 | 24.4% |
| 其他收入 | 40.7 | 14.5 | 180.7% |
| 酒店收入總額 | 344.1 | 286.1 | 20.3% |
| 經營業務支出 | (164.9) | (139.5) | 18.2% |
| 經營業務毛利 | 179.2 | 146.6 | 22.2% |
| 其他支出 | (10.2) | (9.9) | 3.0% |
| 租金收入淨額 | 5.8 | 6.9 | (15.9%) |
| 物業收入淨額 | 174.8 | 143.6 | 21.7% |
| 統計數字 | | | |
| 平均房租 | 港幣853.40元 | 港幣781.94元 | 9.1% |
| 入住率 | 78.83% | 80.83% | (2.5%) |
| 平均可出租客房收入 | 港幣672.69元 | 港幣632.05元 | 6.4% |
| 可供出租之住宿總晚數 | 311,364 | 310,247 | 0.4% |
| 已出租客房 | 245,434 | 250,777 | (2.1%) |

於營運期間內，餐飲銷售及其他收入增長強勁。初步酒店之整體餐飲收入增加24.4%，主要由MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)分類之宴會銷售帶動及來自較多更傾向於使用餐廳及酒吧之個人酒店賓客。麗豪酒店、富豪機場酒店及富豪九龍酒店尤其錄得餐飲銷售大幅增長，分別較上年度增加逾43%、31%及19%。

本期間部分其他收入乃由於酒店管理人實施及贊助旨在提升品牌知名度及長遠就擴充初步酒店市場網絡而言之企業市場推廣計劃所致，從而有助改善經營業務利潤及物業收入淨額之表現。

財務回顧

於上市時，富豪產業信託發行合共3,104,605,748個基金單位。每個基金單位之發行價為港幣2.68元，而集資款項總額連同銀行融資所得款項已用作收購初步酒店及支付上市連同債務之相關費用。

於二零零七年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣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，兩者均為期五年。

定期貸款已於二零零七年三月二十九日全數提取，並須於二零一二年三月三十日全數償還。循環信貸融資於二零零七年三月二十九日至二零零九年三月三十日期間內可供提取。截至二零零七年六月三十日，尚未動用任何循環信貸融資。

定期貸款及循環信貸融資均按浮動利率三個月香港銀行同業拆息另加60個基點計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已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，富豪產業信託實際承擔之利率經已釐定，直至二零零八年一月十七日止，平均年利率為4.54%，而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將分別為7.15%及3.8%。

於二零零七年六月三十日，以富豪產業信託為受益人之利率對沖安排總公平值約為港幣28,600,000元。

於二零零七年六月三十日，貸款與估值比率為27.36% (即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與初步酒店根據於二零零六年十二月三十一日進行之獨立估值為基準之總市值約港幣159億元以及包括酒店擴充計劃(「酒店擴充計劃」)及於期內產生之額外資本開支比較之比率)，乃大幅低於與貸款人訂立之融資協議所准許之40%。

於二零零七年六月三十日，資產負債比率為26.85% (即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與總資產約港幣162億元比較之比率)，此低於房地產投資信託基金守則所訂明之45%上限。

於二零零七年六月三十日，富豪產業信託之無限制現金結存及銀行存款合共約為港幣102,600,000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及中期財務負擔及營運資金需求。

傢俬、裝置及設備儲備

富豪產業信託須根據其租賃協議設立儲備以為更換初步酒店之傢俬、裝置及設備之支出提供資金(「傢俬、裝置及設備儲備」)。為維持此儲備，承租人每月需向富豪產業信託作出相等於前一個月之酒店收入總額2%金額之供款，直至二零一零年十二月三十一日止。於二零零七年六月三十日，承租人已向儲備供款約港幣6,900,000元。該儲備已就擬定用途支出約港幣900,000元。



酒店擴充計劃

酒店擴充計劃包括為其中4間初步酒店新增468間客房，現階段進展順利，194間新客房將可於二零零七年第四季內出租，詳情如下：

- 富豪東方酒店、麗豪酒店及富豪機場酒店將於二零零七年九月底前分別新增49、28及35間客房。
- 富豪香港酒店及富豪機場酒店將於二零零七年十月底前分別新增50及32間客房。

完成酒店擴充計劃為買方向賣方購買初步酒店協議之條款，因此，此計劃為富豪集團之責任。

展望

根據過往初步酒店出現季節性變動及需求波動之經驗，顯示每年下半年會錄得較高之平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）及餐飲銷售。酒店管理人之預測及產業信託管理人之盈利預測已計及該等因素，因此，產業信託管理人預期初步酒店由二零零七年七月至十二月期間之平均可出租客房收入將進一步鞏固。

自上市日期以來之表現連同由二零零七年十月起之新客房對物業收入淨額帶來之正面影響（尤其是富豪香港酒店及富豪東方酒店）、酒店管理人持續以廣告、市場推廣及宣傳方面工作以及酒店管理人成功及持續實施平衡初步酒店之市場組合至包括更多個人遊旅客及海外消閒團體之政策，預期將使租金收入增長。

策略增長計劃

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及旅遊相關物業而向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。

內部增長

透過產業信託管理人與酒店管理人緊密合作，為各初步酒店在主要方面(如銷售組合、成本效益及地方運用)制定策略，以擴大平均可出租客房收入、利潤及市場佔有率。產業信託管理人評估及批准將提高初步酒店價值及帶來營運收入及盈利之資本開支。例如，將麗豪酒店之未發展地方改裝成為會議室，預期可支持平均可出租客房收入，並增加餐飲收入及其他收入。從而提升物業收入淨額，最終提高富豪產業信託之租金收入。

酒店擴充計劃包括為其中4間初步酒店新增468間客房，預期可提升酒店收入總額及物業收入淨額，最終可提高浮動租金，使基金單位持有人得益。

外部增長

富豪產業信託及產業信託管理人之使命為增強香港之現有初步酒店組合，並使富豪產業信託成為大中華(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。

產業信託管理人現正在大中華尋求符合產業信託管理人投資標準之合適收購機會，該等投資標準包括收益限額、在市場上之增值機會及具有發展潛力之地點等。富豪產業信託及產業信託管理人與富豪集團有強大之策略關係。產業信託管理人之主要策略為將初步酒店之現有業務模式重覆運用於新收購事項。產業信託管理人之策略為尋求適合富豪品牌之酒店物業目標，並於收購後出租予富豪集團。進行該等收購之同時，酒店管理人將獲委任管理該等新酒店業務。

富豪產業信託現已準備就緒積極拓展，而產業信託管理人有意取得所需監管機構及基金單位持有人之批准，以能於適當時機收購及經營合適之中國內地資產。

富豪產業信託及產業信託管理人為富豪產業信託於未來四至五年訂下有關富豪產業信託之目標為收購十至二十間4及5星級酒店，主要迎合中國內地主要城市及旅遊中心之商務及消閒市場。在過去數個月，管理層已積極審閱中國內地多個酒店投資建議，並將繼續物色其他符合富豪產業信託投資標準之潛在目標，以於可見將來展開外部增長計劃。

美國次級按揭貸款危機無疑已於近期引起國際金融及資本市場日益波動且添加不明朗因素。雖然富豪產業信託將因此而採取更加審慎之整體策劃，然而，由於信貸市場緊縮，此亦為富豪產業信託提供更吸引之收購良機，且競爭更為有限。

其他資料及披露事項

公眾持有量

於二零零七年六月三十日，已發行基金單位總數為3,106,165,802個。

於二零零七年六月三十日，根據產業信託管理人所得之公開資料及向產業信託管理人之董事所報告之資料，公眾人士持有已發行及發行在外基金單位逾25%。

發行新基金單位

於二零零七年三月三十日，3,104,605,748個基金單位已在首次公開發售中發行，而除於營運期間內向產業信託管理人配發及發行之1,560,054個新基金單位作為支付基本費用外，於營運期間內概無發行其他新基金單位。

僱員

富豪產業信託由產業信託管理人管理，由DB Trustees (Hong Kong) Limited擔任受託人。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

根據信託契約之條款，產業信託管理人不可代表富豪產業信託購回或贖回任何基金單位，直至證監會不時發出之有關守則及指引准許購回或贖回為止。於營運期間內，概無購回、出售或贖回任何基金單位。

房地產銷售及購買

除本中期報告「投資物業組合」一節所披露者外，自上市日期至二零零七年六月三十日營運期間內，富豪產業信託並無進行任何其他房地產銷售或購買。



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、規例以及提名獨立及優秀之董事會成員，確保良好之企業管治。

產業信託管理人已實行循規手冊(「循規手冊」)，以監管富豪產業信託之管理及營運。循規手冊載列指引營運之主要過程、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)至二零零七年六月三十日期間內，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，於上市日期至二零零七年六月三十日期間內，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

於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年六月三十日有關富豪產業信託之基金單位首次公開發售期間內，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」)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」)已與承租人就初步酒店訂立個別租賃協議(「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其中一間初步酒店，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。

於上市日期至二零零七年六月三十日期間內，租賃協議項下之合約租金收入總額約為港幣182,500,000元。

(ii) 酒店管理協議

根據各租賃協議之條款，承租人已透過簽訂一項由(1)有關物業公司、(2)承租人、(3)酒店管理人、(4)Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪訂立為期20年之協議(「酒店管理協議」)，委託酒店管理人經營及管理有關初步酒店。

各物業公司為各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。於各租賃協議期內，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，有關現金儲備由承租人供款，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

受託人已與賣方及富豪訂立一項買賣協議，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

富豪之全資附屬公司Regal International Limited已與產業信託管理人、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

為促成酒店擴充計劃進行，有關之物業公司、富豪之全資附屬公司Regal Contracting Agency Limited(「AEP代理」)與富豪已訂立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)至二零零七年六月三十日期間內，富豪產業信託已根據信託契約以發行新基金單位向產業信託管理人支付約港幣17,400,000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，惟受發售通函所載之條款及條件所限(「富豪集團豁免」)。

於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年六月三十日期間內，富豪產業信託已遵守富豪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。定期貸款及循環信貸融資均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與受託人關連人士德意志銀行就定期貸款訂立利率對沖安排，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德意志銀行於上市日期至二零零七年六月三十日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。

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(「受託人豁免」)。

於二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年六月三十日期間內，富豪產業信託已遵守受託人豁免之條款及條件。

受託人

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。因此，由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年六月三十日期間，富豪產業信託已根據信託契約向受託人支付約港幣870,000元之費用。

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)須披露彼等於富豪產業信託基金單位之權益。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富豪產業信託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

於二零零七年六月三十日，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)於富豪產業信託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 | 佔於二零零七年 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」) | 2,203,622,452 (附註i) | 70.94% |
| Century City BVI Holdings Limited | 2,203,622,452 (附註i及ii) | 70.94% |
| Paliburg Holdings Limited (「百利保」) | 2,203,622,452 (附註i及iii) | 70.94% |
| Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」) | 2,203,622,452 (附註i及iv) | 70.94% |
| Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」) | 2,203,622,452 (附註i及v) | 70.94% |
| Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」) | 2,203,622,452 (附註i及vi) | 70.94% |
| Complete Success Investments Limited | 1,817,012,072 (附註vii) | 58.50% |
| Great Prestige Investments Limited | 373,134,326 (附註vii) | 12.01% |

附註：

- (i) 上述名下各基金單位持有人持有之2,203,622,452個富豪產業信託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。
- (ii) Century City BVI Holdings Limited為世紀城市之全資附屬公司，而其於富豪產業信託基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之權益。
- (iii) 百利保為世紀城市之上市附屬公司，世紀城市於二零零七年六月三十日持有百利保53%股權，而百利保於富豪產業信託基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之權益。
- (iv) PDBVI為百利保之全資附屬公司，而其於富豪產業信託基金單位之權益乃被視為百利保持有之權益。
- (v) 富豪為PDBVI之上市聯營公司，PDBVI於二零零七年六月三十日持有富豪44.75%股權，而其於富豪產業信託基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之權益。
- (vi) RBVI為富豪之全資附屬公司，而其於富豪產業信託基金單位之權益乃被視為富豪持有之權益。
- (vii) 該等公司為RBVI之全資附屬公司，而彼等各自於富豪產業信託基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之權益。

除本文所披露者外，於二零零七年六月三十日，概無其他人士於富豪產業信託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。

產業信託管理人及產業信託管理人之董事之持有量

於二零零七年六月三十日，產業信託管理人及產業信託管理人之董事於富豪產業信託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)按上市規則所規定之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「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 | 佔於二零零七年 |
|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| | | 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 |
| 羅旭瑞 | 2,203,622,452 (附註i) | 70.94% |
| 富豪資產管理有限公司 | 1,560,054 (附註ii) | 0.05% |

附註：

- (i) 於2,203,622,452個富豪產業信託基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生於二零零七年六月三十日持有世紀城市55.68%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，於二零零七年六月三十日，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富豪產業信託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

| 於二零零七年六月三十日 | 附註 | 港幣 |
|---------------------------|----|----------------|
| 資產淨值 | | 10,402,687,000 |
| 每基金單位資產淨值 | | 3.35 |
| 於上市日期至二零零七年六月三十日期間內之最高成交價 | — | 2.79 |
| 於上市日期至二零零七年六月三十日期間內之最低成交價 | | 2.52 |
| 成交價對每基金單位資產淨值之最高折讓 | | 24.78% |
| 每基金單位之分派收益率 | 二 | 2.14% |

附註：

- 一 於上市日期至二零零七年六月三十日期間內，最高成交價為港幣2.79元，此較於二零零七年六月三十日(基金單位根據全球發售之發售價為港幣2.68元)之每基金單位資產淨值為低。因此，並無呈列成交價對每基金單位資產淨值之溢價。
- 二 截至二零零七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分派港幣0.057元除以於二零零七年六月二十九日(即本期間之最後交易日)之收市價港幣2.66元計算。每基金單位分派之計算方式載於第79頁「分派表」一節內。

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合收益表

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

| | 附註 | (未經審核) 港幣千元 |
|----------------------------------|----|-------------------------|
| 租金收入總額 | 五 | 204,851 |
| 物業經營業務支出 | | (4,334) |
| 租金收入淨額 | | <u>200,517</u> |
| 利息收入 | | 1,661 |
| 被收購方可辨認資產淨值之公平值 權益超逾業務合併成本之部分 | 十九 | 2,044,441 |
| 產業信託管理人費用 | 六 | (17,398) |
| 受託人費用 | | (868) |
| 行政費用 | | (564) |
| 融資成本 | 七 | (53,246) |
| 除稅前盈利 | | <u>2,174,543</u> |
| 稅項 | 八 | (9,511) |
| 期內盈利 | | <u><u>2,165,032</u></u> |
| 每基金單位盈利 | 九 | <u><u>港幣0.697元</u></u> |

第82頁至第98頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

| | 附註 | (未經審核) 港幣千元 |
|--------------------------------|----|-----------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 十 | 14,900,935 |
| 預付建築成本 | 十一 | 1,000,000 |
| 衍生金融工具 | 十二 | 28,571 |
| 遞延稅項資產 | 八 | 39,752 |
| 非流動總資產 | | <u>15,969,258</u> |
| 流動資產 | | |
| 應收賬項 | 十三 | 38,782 |
| 預付款項及其他應收款項 | | 3,974 |
| 有限制現金 | 十四 | 57,694 |
| 現金及銀行結存 | | 102,604 |
| 流動總資產 | | <u>203,054</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付賬項及費用 | 十五 | 54,574 |
| 流動總負債 | | <u>54,574</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>148,480</u> |
| 扣除流動負債後總資產 | | <u>16,117,738</u> |
| 非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | |
| 付息之銀行債項 | 十六 | 4,310,232 |
| 遞延稅項負債 | 八 | 1,404,819 |
| 非流動總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值) | | <u>5,715,051</u> |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | <u>10,402,687</u> |
| 已發行基金單位數目 | 十七 | <u>3,106,165,802</u> |
| 每基金單位資產淨值 | 十八 | <u>港幣3.35元</u> |

第82頁至第98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

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

| | 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 |
|----------------|----|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| 於二零零七年三月三十日之 | | | | | |
| 已發行基金單位 | | 8,320,343 | — | — | 8,320,343 |
| 基金單位發行成本 | | (128,657) | — | — | (128,657) |
| 現金流量對沖之公平值變動 | | — | 32,257 | — | 32,257 |
| 由對沖儲備轉撥至收益表 | | — | (3,686) | — | (3,686) |
| 作為支付產業信託管理人費用： | | | | | |
| 已發行基金單位 | 六 | 4,182 | — | — | 4,182 |
| 將發行基金單位 | 六 | 13,216 | — | — | 13,216 |
| 期內盈利 | | — | — | 2,165,032 | 2,165,032 |
| | | <u>8,209,084</u> | <u>28,571</u> | <u>2,165,032</u> | <u>10,402,687</u> |
| 於二零零七年六月三十日之 | | | | | |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | <u>8,209,084</u> | <u>28,571</u> | <u>2,165,032</u> | <u>10,402,687</u> |

第82頁至第98頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

分派表

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

(未經審核)
港幣千元

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| 期內盈利 | 2,165,032 |
| 調整： | |
| 被收購方可辨認資產淨值之公平值權益超逾業務合併成本之部分 | (2,044,441) |
| 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 | (22,386) |
| 撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額 | (6,880) |
| 已付／應付產業信託管理人費用 | 17,398 |
| 發債成本之攤銷 | 1,916 |
| 遞延稅項費用 | 9,511 |
| | <hr/> |
| 期內可供分派收入 | 120,150 |
| | |
| 額外分派 ⁽¹⁾ | 35,801 |
| | <hr/> |
| 期內將付予基金單位持有人的分派金額 ^{(2)及(3)} | 155,951 |
| | <hr/> <hr/> |
| 每基金單位分派 ^{(2)及(3)} | 港幣0.057元 |
| | <hr/> <hr/> |

附註：

1. 根據信託契約(定義見下文)，富豪產業信託(定義見下文)須確保於每個財政年度或相關期間可供分派予基金單位持有人(定義見下文)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(定義見下文)目前之政策為於每個財政年度或相關期間向基金單位持有人分派相等於富豪產業信託可供分派收入100%之金額。

於每個財政年度首六個月之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。根據發售通函(定義見下文)所載之指示性每基金單位分派(定義見下文)並經計及酒店業務之季節性，產業信託管理人(定義見下文)之董事通過就截至二零零七年六月三十日止期間分派每個基金單位港幣0.057元。按預計有權分派之基金單位之數目，此將涉及約港幣35,800,000元作為額外可供分派金額，將以富豪產業信託之可動用現金資源撥付。倘浮動租金付款因二零零七年之酒店收入總額波動而不足以符合盈利預測，例如：因於二零零七年酒店總收入波動，則任何差額將由富豪集團就富豪產業信託上市而提供由上市日期至二零零七年十二月三十一日期間之可供分派收入保證不少於港幣420,300,000元涵蓋。

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」）。就截至二零零七年六月三十日止期間之分派而言，記錄日期已設定為二零零七年九月二十一日。首次分派將於二零零七年十月十一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港幣156,000,000元乃根據每基金單位分派港幣0.057元與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。

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）之酒店擴充計劃完成。於適用期間內之可供分派收入將可供分派予其他基金單位持有人。有權收取分派之基金單位數目計算如下：

| | 基金單位數目 |
|---|----------------------|
| 於二零零七年六月三十日已發行 | 3,106,165,802 |
| 於二零零七年七月三十日發行予產業信託管理人作為二零零七年五月份之產業信託管理人費用 | 1,481,796 |
| 於二零零七年八月十六日發行予產業信託管理人作為二零零七年六月份之產業信託管理人費用 | 1,473,890 |
| | <hr/> |
| 於記錄日期已發行 | 3,109,121,488 |
| 減：AEP基金單位 | (373,134,326) |
| | <hr/> |
| 預期於記錄日期有權收取分派之基金單位 | <u>2,735,987,162</u> |

3. 產業信託管理人於二零零七年八月二十七日議決及宣派截至二零零七年六月三十日止期間之分派每個基金單位港幣0.057元，涉及可供分派總額約港幣156,000,000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，而將於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

第82頁至第98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

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

| | (未經審核) 港幣千元 |
|-----------------|-----------------------|
| 經營業務之現金流入淨額 | 164,264 |
| 投資業務之現金流出淨額 | (6,512,220) |
| 融資活動之現金流入淨額 | <u>6,450,560</u> |
| 現金及現金等值項目增加淨額 | 102,604 |
| 於期初之現金及現金等值項目 | <u>—</u> |
| 於期末之現金及現金等值項目 | <u><u>102,604</u></u> |
| 現金及現金等值項目結餘之分析： | |
| 現金及銀行結存 | <u><u>102,604</u></u> |

第82頁至第98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

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

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訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之補充信託契約修訂)(「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」)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55樓。

二、 編製基準

二.一 合規聲明

本簡明綜合中期財務報表乃根據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之適用披露規定之適用披露。

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，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量除外。此等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。

綜合賬目之基準

本綜合簡明中期財務報表包括富豪產業信託及其附屬公司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之財務報表。附屬公司之業績由收購日期(即富豪產業信託取得控制之日)起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。集團內公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬目內予以對銷。

於期內附屬公司之收購已使用收購會計法入賬。此方法涉及將業務合併之成本分配至所收購可辨認資產之公平值以及於收購日期所承擔之負債及或然負債。收購成本按所得資產公平值、已發行富豪產業信託基金單位或股本工具及於交換日期所產生或承擔之負債加上收購直接應佔成本之總額計算。

二.三 主要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司乃富豪產業信託直接或間接控制其財政及經營政策之實體，藉以從該附屬公司之業務取得利益。

超逾業務合併成本之部分

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司之成本之任何部分，在經重新評估後，即時在收益表內予以確認。

基金單位持有人的基金

根據信託契約，富豪產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計八十年減一日，並須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於其年度可供分派收入之90%。因此，富豪產業信託有合約責任向基金單位持有人支付現金股息，並於富豪產業信託終止時，根據富豪產業信託終止日期基金單位持有人於富豪產業信託所佔權益比例，分佔出售或變現富豪產業信託之資產減任何負債所得之所有現金所得款項淨額。因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人的基金乃分歸為金融負債。

非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產（金融資產、投資物業及遞延稅項資產除外）進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值（以較高者為準）減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產（商譽除外）先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額（扣除任何折舊）則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表。

投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益，而該等土地及建築物乃擁有或持有作賺取租金及／或資本增值，而非作供應服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本（包括交易成本）計算。於首次確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

金融工具

本集團於初始時視乎收購資產或產生負債之目的將其金融工具分類為下列類別。購買及銷售金融資產乃使用貿易日會計法確認。

(a) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融工具。該等資產初步按公平值加直接應佔交易成本記錄，其後乃使用實際利息法按攤銷成本減減值準備列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。當貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

倘有客觀跡象顯示貸款或貸款組合出現減值，本集團會迅速就減值貸款確認虧損。減值準備乃就個別重大貸款個別作出評估，或就具有類似信貸風險特性之貸款組合(包括該等個別作出評估而並無按個別基準作出減值撥備之結存)共同作出評估。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損可於貸款準備減值賬內扣減予以撥回。任何撥回數額將於收益表內確認。

金融資產(或一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分(如適用))在下列情況將還原確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三者之情況下，已就有關權利全數承擔付款之責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(b)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

(b) 按攤銷成本計算之金融負債

金融負債包括應付賬項及付息之銀行債項，初步以公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計算。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。

收益及虧損於負債還原確認時及以透過攤銷過程在中會收益表內確認。

金融負債於負債責任獲解除、取消或屆滿時還原確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之還原確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

(c) 衍生金融工具及對沖

本集團使用如利率掉期等衍生金融工具對沖其有關利率波動之風險。該等衍生金融工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初步確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公平值為負數時列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損倘若不符合作對沖會計處理，則會直接計入收益表。

利率掉期合約之公平值乃經參考估計未來現金流量現值後釐定。

就對沖會計而言，於對沖所承受之現金流量變動風險，而此風險乃屬於一項與已確認資產或負債或極可能進行之預測交易有關之特定風險時，對沖乃分類為現金流量對沖。

於對沖關係之始，本集團正式指定及以文件記載對沖關係，就此本集團擬採用對沖會計處理方法、風險管理目標及其進行對沖之策略。記載文件包括識別對沖工具、對沖項目或交易、對沖之風險性質及本集團如何評估對沖工具於抵銷歸屬對沖風險之對沖項目現金流量變動風險之有效程度。預期該等對沖於抵銷現金流量變動方面將極為有效，且將以持續基準予以評估，以釐定實際上其於指定之財務申報期間是否一貫高度有效。

對沖工具盈虧之有效部分乃直接於資本中確認，而無效部分則即時在收益表中確認。

於對沖交易影響收益表時，如確認對沖財務收入或財務支出時或預測銷售發生時，則計入資本中之金額乃轉撥至收益表。倘若對沖項目為非金融資產或非金融負債之成本，計入資本中之金額乃於同一期間或於所收購資產或所承擔負債影響收益表之期間內轉撥至收益表。

倘預期預測交易或確定承擔將不再發生，則先前在資本中確認之金額將轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被出售、終止或獲行使而無其他替代工具或展期，或倘撤銷指定其作為對沖，則先前在資本中確認之金額維持於資本內，直至預測交易或確定承擔發生為止。

(d) 公平值

在管理有序之金融市場中交投活躍之金融工具之公平值乃參考於結算日營業時間結束時之市場買入報價釐定。就並無活躍市場之投資而言，其公平值乃運用估價方法釐定。該等估價方法包括利用近期之公平市場交易；參考另一項大致相同之工具之現行市值；折現現金流量分析及期權定價模式。

租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表內記賬。倘若本集團為承租人，於經營租賃之應付租金將按照租約年期以直線法在收益表扣除。

收入確認

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (a) 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。
- (b) 浮動租金及傢俬、裝置及設備儲備（「傢俬、裝置及設備儲備」）供款乃根據有關協議之年期於賺取該等收入之會計期間確認為收入。
- (c) 利息收入乃以應計基準按金融工具之估計年期使用實際利息法將估計之日後現金收入扣減至金融資產之賬面淨值予以確認。

融資成本

融資成本於其產生期間在收益表確認為支出。

發債成本（包括預付費用與法律及專業費用）乃於作出債項安排時產生，該等費用將須於有關債項期限內予以攤銷。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項及其賬面值間之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初次確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司之投資中產生之應課稅暫時性差額，可控制轉撥暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會轉撥。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初次確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司之投資中產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可轉撥及可能有足夠可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產乃於每個結算日重新評估並當可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量，根據於結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率及稅務法例計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

外幣交易

該等財務報表乃以富豪產業信託之功能及呈報貨幣港幣呈列。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算，所有差額列入收益表。

關連人士

任何人士如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(a)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(b)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(c)共同控制本集團；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控權合資公司；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；
- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或(iv)或(v)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合資產負債表而言，現金及銀行結存包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款。

重大會計估計及判斷

編製簡明綜合中期財務報表時，已作出有關未來之假設及判斷。該等假設及判斷影響本集團會計政策之應用、呈報之資產、負債、收入及支出金額以及披露附註。該等假設及判斷乃持續作出評估，並根據經驗及相關因素為基準，包括對未來事件在情況下相信為合理之預期。實際結果或會與該等估計有別。

三、 財務風險管理之目標及政策

本集團金融工具所產生之主要風險為信貸風險、利率風險及流動資金風險。產業信託管理人審閱及協定管理各該等風險之政策，該等風險概述如下：

信貸風險

信貸風險乃租戶或交易對手於到期時未能償付其對本集團之財務及合約責任而產生之潛在財務損失。產業信託管理人持續監察其承租人之結存。目前，富豪產業信託持有之所有投資物業（分別為富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）（「初步酒店」）均出租予同一名承租人。現金及定期存款均存放於受監管之認可機構。涉及金融工具之交易僅與信用評級良好之認可機構進行。

信貸風險之最高風險，乃每項金融資產於結算日之賬面值。

利率風險

本集團面對之利率變動風險主要與賺取利息之金融資產及付息之金融負債有關。產業信託管理人持續對利率風險進行管理，主要目標為限制利率不利變動對利息淨支出可能造成影響之幅度。

本集團已訂立利率掉期安排，以盡量減低現金流量因利率變動而出現之波幅。此涉及透過衍生金融工具固定其相關債務負債應付利息之部分。有關利率掉期之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註十二。

流動資金風險

產業信託管理人監察並維持被視為足夠撥付本集團營運所需之現金及現金等值項目水平。此外，產業信託管理人遵守證監會頒佈之房地產投資信託基金守則有關債項總額之限制，並監察富豪產業信託之債項水平維持在許可限制內。如簡明綜合中期財務報表附註十六所披露，循環信貸融資已就或有需要作出準備。

公平值

產業信託管理人認為，於簡明綜合中期財務報表記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

四、 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。因此，並無按業務及地域分類呈列分類資料。

五、 租金收入總額

| | 附註 | (未經審核) 港幣千元 |
|----------|-----|----------------|
| 租金收入 | (a) | 197,196 |
| 其他租金相關收入 | (b) | 6,880 |
| 其他 | | 775 |
| | | <u>204,851</u> |

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

| | (未經審核) 港幣千元 |
|---------------------------|----------------|
| 基本租金 | |
| 現金基本租金 | 160,900 |
| 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 | 22,386 |
| | <u>183,286</u> |
| 浮動租金 | 13,910 |
| | <u>197,196</u> |

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。於二零零七年，年度現金基本租金固定為港幣630,000,000元，並由上市日期至二零零七年十二月三十一日按比例計算。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；及
- (ii) 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。於二零零七年，富豪產業信託有權分佔100%。

由二零一一年至二零一五年度，基金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。

六、 產業信託管理人費用

| | (未經審核) 港幣千元 |
|------|----------------|
| 基本費用 | 12,154 |
| 浮動費用 | 5,244 |
| | <hr/> |
| | 17,398 |
| | <hr/> <hr/> |

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於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)所披露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，並可按富豪產業信託於財政年度或相關期間之經審核總資產價值作出調整；及
- 浮動費用，現時按每間初步酒店之物業收入淨額(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。

於期間內，約港幣4,200,000元之產業信託管理人費用已以1,560,054個基金單位償付。餘下截至二零零七年六月三十日止賺取之產業信託管理人費用約港幣13,200,000元將根據信託契約之條款於結算日後以基金單位償付。

七、 融資成本

| | (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 | 51,237 |
| 發債成本之攤銷 | 1,916 |
| 貸款承諾費 | 93 |
| | <hr/> |
| | 53,246 |
| | <hr/> <hr/> |

八、 稅項

稅項支出指本期間之遞延稅項支出。由於本集團於期內有自其於基金單位首次公開發售時所收購持有初步酒店之控股公司附帶之可動用稅項虧損作抵銷產生之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

遞延稅項資產及負債於期內之變動如下：

| | 折舊準備 超出相關 折舊之部分 (未經審核) 港幣千元 | 重估初步 酒店產生之 公平值調整 (未經審核) 港幣千元 | 可供用作 抵銷未來 應課稅收入 之虧損 (未經審核) 港幣千元 | 總計 (未經審核) 港幣千元 |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| 收購附屬公司 | (141,941) | (1,396,019) | 182,404 | (1,355,556) |
| 於期內在收益表扣除之遞延稅項 | (6,312) | — | (3,199) | (9,511) |
| 於二零零七年六月三十日之 遞延稅項資產／(負債)總額 | <u>(148,253)</u> | <u>(1,396,019)</u> | <u>179,205</u> | <u>(1,365,067)</u> |

於二零零七年六月三十日經作出適當抵銷後在簡明綜合資產負債表呈列之遞延稅項資產及負債如下：

| | |
|----------------------|--------------------|
| | (未經審核) 港幣千元 |
| 遞延稅項資產 | 39,752 |
| 遞延稅項負債 | <u>(1,404,819)</u> |
| 於二零零七年六月三十日之遞延稅項負債淨額 | <u>(1,365,067)</u> |

上文所載之遞延稅項負債主要與根據相關會計準則計算初步酒店自業務合併產生之估值盈餘之遞延稅項有關。然而，根據香港之現行稅法，出售初步酒店毋須繳納資本增值稅。

富豪產業信託之附屬公司向其股東派付股息並無任何所得稅影響。

九、 每基金單位盈利

每基金單位基本盈利乃根據本集團期內盈利約港幣22億元及期內3,104,670,640個已發行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0.697元。

由於期內並無發生攤薄事件，故並無呈列本期間之每基金單位攤薄盈利。

十、 投資物業

| | |
|--------------------|----------------|
| | (未經審核) 港幣千元 |
| 於上市時透過業務合併添置(附註十九) | 14,900,000 |
| 本期間之資本開支 | 935 |
| | <hr/> |
| 於二零零七年六月三十日 | 14,900,935 |
| | <hr/> <hr/> |

透過業務合併收購之投資物業乃按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於二零零六年十二月三十一日就基金單位首次公開發售所作估值之公平值列賬。產業信託管理人認為，投資物業於截至二零零七年六月三十日止中介期間內之公平值並無重大變動。

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

預付建築成本指酒店擴充計劃(「AEP」)之預付項目成本，包括建築成本、裝置468間新增客房及配套設施、相關翻新、地價、超支費用及有關擴充計劃之任何其他成本。

十二、 衍生金融工具

| | |
|------|----------------|
| | (未經審核) 港幣千元 |
| 利率掉期 | 28,571 |
| | <hr/> <hr/> |

本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十六)。利率掉期與相關定期貸款之年期相同，產業信託管理人認為利率掉期為有效之對沖工具。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 | 由三個月香港銀行同業拆息(「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% |

上述衍生工具於結算日按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

十三、應收賬項

已計入本集團之應收賬項約港幣22,400,000元為會計方法處理基本租金及實際合約現金基本租金之差異，乃根據上文附註二.三所載之會計政策，並於租約年期內以直線法在收益表確認為收入。

餘額約港幣16,400,000元，包括約港幣13,900,000元之應收浮動租金及約港幣2,500,000元之應收傢俬、裝置及設備儲備供款為應收關連公司款項。該等款項乃無抵押及須根據各自協議之條款償還。

十四、有限制現金

於二零零七年六月三十日，本集團有使用限制之現金約為港幣57,700,000元。預期所有有限制現金將由二零零七年六月三十日起計一年內解除，因此分類為流動資產。

十五、應付賬項及費用

已計入結存內約港幣1,400,000元(包括應付一關連公司款項約港幣900,000元)為本集團之貿易應付賬項，全部均於收到發票後應要求償還。

餘額包括應付關連公司款項合共約港幣3,100,000元，乃無抵押、免息及應要求時償還。

十六、附息之銀行債項

| | (未經審核) 港幣千元 |
|----------------|------------------|
| 須於五年內償還之附息銀行債項 | 4,350,000 |
| 發債成本 | (39,768) |
| | <u>4,310,232</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HIBOR另加年利率0.6%計息。於結算日，本集團已動用達港幣43.5億元之定期貸款融資。定期貸款融資為期五年，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定期貸款之利率風險，有關詳情載於附註十二。

定期貸款及循環信貸融資項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各別作出擔保，亦由(其中包括)以下各項作出抵押，

- (i) 投資物業之押記；
- (ii) 轉讓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；及
- (iii) 各租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記。

十七、已發行基金單位數目

| | 基金單位數目 |
|--------------------|----------------------|
| 於二零零七年三月三十日上市時 | 3,104,605,748 |
| 以基金單位支付之產業信託管理人費用： | |
| 於二零零七年五月三十日 | 97,163 |
| 於二零零七年六月二十九日 | 1,462,891 |
| | <hr/> |
| | 1,560,054 |
| | <hr/> |
| 於二零零七年六月三十日 | <u>3,106,165,802</u> |

十八、每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃按於二零零七年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣104億元除以截至該日之3,106,165,802個已發行基金單位數目計算。

十九、業務合併

於二零零七年三月三十日，富豪產業信託以代價約港幣125億元向Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited(「賣方」)收購Regal Asset Holdings Limited(「RAHL」)之全部股本，而RAHL之主要業務為間接持有初步酒店。賣方承諾完成AEP，而富豪已就其責任向富豪產業信託作出保證。

RAHL可辨認資產及負債於收購日期之公平值概述如下：

| | 收購時確認 之公平值 (未經審核) 港幣千元 |
|------------------------------|---------------------------------|
| 投資物業 | 14,900,000 |
| 預付建築成本 | 1,000,000 |
| 遞延稅項資產 | 31,899 |
| 遞延稅項負債 | (1,387,455) |
| | <hr/> |
| 購入之淨資產 | 14,544,444 |
| 被收購方可辨認資產淨值之公平值權益超逾業務合併成本之部分 | (2,044,441) |
| | <hr/> |
| 總代價 | <u>12,500,003</u> |
| | <hr/> |
| 以下列方式支付代價： | |
| 現金 | 6,509,354 |
| 2,235,316,748個已發行基金單位之公平值 | 5,990,649 |
| | <hr/> |
| | <u>12,500,003</u> |

自其被收購以來，截至二零零七年六月三十日止期間，RAHL及其附屬公司為本集團帶來約港幣204,900,000元之租金收入總額及約港幣120,600,000元之綜合盈利。

二十、經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零零七年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，日後可收取之最低租金總額如下：

| | (未經審核) 港幣千元 |
|-----------------|------------------|
| 於一年內 | 667,821 |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 1,883,640 |
| | <u>2,551,461</u> |

若干租約載有浮動租金條款，有關詳情載於附註五。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產。於二零零七年六月三十日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，日後須支付之最低租金總額如下：

| | (未經審核) 港幣千元 |
|-----------------|----------------|
| 於一年內 | 2,821 |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 3,640 |
| | <u>6,461</u> |

二十一、資本承擔

於結算日，本集團並無尚未結清之資本承擔。

二十二、 關連交易及關連人士交易

除於簡明綜合中期財務報表其他地方披露之交易及結存外，本集團於期內與關連人士訂立以下重大交易：

| 與關連／相關人士 | 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 (統稱為「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 |

(a) 與關連人士之交易：

| | 附註 | (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) | 182,465 |
| 已收／應收德意志銀行集團之利息收入 | (ii) | 2,677 |
| 產業信託管理人費用 | (iii) | (17,398) |
| 受託人費用 | (iii) | (868) |

附註：

- (i) 此等交易乃根據相關協議之條款進行。
- (ii) 利息收入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訂立之利率掉期合約，而利息乃根據與德意志銀行集團訂立之銀行協議及掉期合約賺取。
- (iii) 此等交易乃根據信託契約之相關條款進行。

(b) 於二零零七年六月三十日，與關連人士之結存如下：

| | 附註 | (未經審核) 港幣千元 |
|---------------------------------|------|----------------|
| 應收／(應付)之淨額： | | |
| 富豪集團 | (i) | 12,426 |
| DB Trustees (Hong Kong) Limited | (ii) | (668) |
| 於德意志銀行集團之短期存款及銀行結存 | | 106,933 |

附註：

- (i) 結存詳情載於附註十三及十五。
- (ii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
- (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) 就基金單位首次公開發售而言，富豪集團已就富豪產業信託由上市日期至二零零七年十二月三十一日期間之可供分派收入總額將不少於港幣420,300,000元作出保證。
- (e) 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。

二十三、結算日後事項

- (a) 於二零零七年七月三十日，按每個基金單位港幣2.734元向產業信託管理人發行1,481,796個新基金單位，以支付二零零七年五月之產業信託管理人費用約港幣4,100,000元。
- (b) 於二零零七年八月十六日，按每個基金單位港幣2.66元向產業信託管理人發行1,473,890個新基金單位，以支付二零零七年六月之產業信託管理人費用約港幣3,900,000元。

二十四、比較數字

本簡明綜合中期財務報表為富豪產業信託編製之首份財務報表，因此，並無呈列比較數字。



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之中期報告。外界核數師之審閱報告載於本報告第100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76頁至第98頁之中期財務資料,包括於二零零七年六月三十日之簡明綜合資產負債表以及由二零零六年十二月十一日(富豪產業信託成立日期)至二零零七年六月三十日期間之有關簡明綜合收益表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及現金流量表以及主要會計政策摘要與其他說明附註。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

二零零七年八月二十七日

