



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)

2011年中期報告



金融樞紐的資產優勢

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
- 17 其他資料及披露事項
- 18 企業管治
- 19 關連人士交易
- 23 權益披露
- 25 表現概覽
- 26 簡明綜合中期財務報表
 - 26 簡明綜合收益表
 - 27 簡明綜合全面收益表
 - 28 簡明綜合財務狀況表
 - 30 簡明綜合資產淨值變動表
 - 32 分派表
 - 34 簡明綜合現金流量表
 - 35 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／酒店物業組合

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
林萬鏞

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

德意志信託(香港)有限公司〔受託人〕

富豪產業信託之核數師

安永會計師事務所

主要估值師

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二零一一年中期報告。

截至二零一一年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得約港幣1,957,600,000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，而於二零一零年同期則錄得約港幣325,200,000元(重列)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1,782,600,000元。此公平值升幅對中期期間錄得之盈利增長有重大貢獻。

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186,500,000元，而去年同期則約為港幣299,600,000元，相等於每個基金單位有權收取中期期間分派約港幣0.0572元。期內可供分派收入較去年同期下跌，主要由於初步酒店之租金方案根據由二零一一年起之市場租金檢討有所變動，以及早前預定之二零一零年基本租金過高所致。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二零一一年六月三十日止六個月之分派為每基金單位港幣0.057元(截至二零一零年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.086元)，佔中期期間可供分派收入約99.6%。

於二零一一年上半年，全球經濟已整體回升。然而，復甦速度仍然出現不平衡之情況，新興市場經濟體系之增長速度遠較已發展國家為快。面對第二季結束前，對美國主權債務上限及信貸評級之憂慮加深，而歐洲主權債務危機亦加劇。美國於六月逐步停止第二輪之量化寬鬆政策，其影響仍有待觀察。在中國，政府繼續實施審慎之貨幣政策，連同加強之宏觀調控，旨在打擊上升中之資產價格及上調之通脹壓力。中國十二·五規劃開始之初，國內生產總值之增長率於二零一一年上半年仍然維持在9.6%之高水平。

於二零一一年上半年，訪港旅客總人數攀升至19,300,000人次或按年增長14.7%。來自長途及短途市場之訪港旅客延續上升趨勢，其中以來自內地市場之訪港旅客更錄得21.1%之最強勁增長，並達致12,700,000人次，即相等於訪港旅客總人數65.7%，可持續經濟增長及人民幣兌港幣升值均繼續吸引內地旅客前往香港購物及娛樂。

富豪產業信託之六間酒店物業目前合共擁有3,929間優質客房及套房，佔香港甲級高價及乙級高價酒店之酒店客房總數量約10%。

於二零一一年六月三十日，富豪產業信託之物業估值總額達港幣16,787,000,000元，與於二零一零年十二月三十一日之估值比較增加約12.8%。

於二零一一年至二零一五年度，初步酒店之租金方案須進行年度檢討，並需由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師釐定。同一獨立專業物業估值師(彼亦為二零一一年市場租金檢討作出釐定)已於二零一一年六月共同委任，以進行釐定二零一二年之租金檢討程序，此程序將於二零一一年九月三十日前完成。根據現時之市場趨勢及商業估計，預期二零一二年市場租金方案將較二零一一年所定之租金水平顯著上升。

展望將來，香港之旅遊基礎設施改善、長途旅客逐漸回歸、香港作為離岸人民幣中心之定位、與內地更緊密關係、中國十二·五規劃推出，尤其內地旅客人數增加及愈趨富裕，預期將不斷為香港旅遊業帶來更多業務。

董事對香港之旅遊及酒店業持續興旺充滿信心，而此將為富豪產業信託提升其未來資本價值及賺取盈利方面帶來正面效益。富豪產業信託將於未來數年繼續積極物色適當收購機會，以擴大其投資組合。

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，二零一一年八月二十四日

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」)於二零一一年一月一日至二零一一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」)提供長遠、穩定及增長之分派及資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為強化由富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)及富豪薈酒店所組成之香港物業之現有組合，並成為優質國際酒店之卓越擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

產業信託管理人、富豪承租人、酒店管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行提供資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理初步酒店或富豪薈酒店。

與Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」，連同其附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資附屬公司訂立之初步酒店現行租約將持續至二零一五年十二月三十一日止。於二零一一年至二零一五年度，租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定(費用將由Favour Link International Limited(「富豪承租人」)及富豪產業信託平均分擔)。釐定將包括各初步酒店由二零一一年至二零一五年各相關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「市場租金方案」)。

於二零一零年十二月三十一日，富豪產業信託完成收購Twentyfold Investments Limited(直接持有Sonnix Limited)餘下之25%股權，而Sonnix Limited則持有位於香港灣仔莊士敦道211號之物業(即富豪薈酒店)之主要部分。富豪產業信託已委任富豪酒店國際有限公司為酒店管理人(「酒店管理人」)，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日為期十年，營運富豪薈酒店包括99間客房及套房之酒店部分。由二零一一年一月一日起，該酒店已由酒店管理人根據酒店管理協議(「富豪薈酒店管理協議」)管理，而富豪產業信託已直接將該酒店之經營業務業績入賬。

富豪產業信託之受託人(「受託人」)為德意志銀行之全資附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人符合資格擔任香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃之受託人。擔任此角色，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益而持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動須符合於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)及所有監管規定。

租金架構

初步酒店－租金架構及市場租金方案

二零一一年之市場租金方案

霍嘉禮先生(作為獨立專業物業估值師)已獲出租人及富豪承租人共同委任，為初步酒店進行二零一一年度之租金檢討。根據二零一一年度之市場租金方案釐定，富豪承租人就初步酒店應付之基本租金總額已釐定為港幣560,000,000元，而浮動租金則按五間初步酒店自經營業務之集體物業收入淨額(「物業收入淨額」)超出二零一一年基本租金總額之50%。根據二零一一年之市場租金方案，富豪承租人毋須作出傢俬、裝置及設備儲備供款，而有關供款之責任則由富豪產業信託承擔。富豪承租人已透過由香港持牌銀行發出之第三方擔保港幣280,000,000元(相等於二零一一年度六個月之基本租金)作為抵押按金。二零一一年市場租金方案之詳情載於二零一零年十月二十九日刊發之公佈內。

基本租金

富豪產業信託每月以現金方式收取各初步酒店之基本租金。於中期期間內，富豪產業信託收取合共約港幣281,100,000元，即現金基本租金港幣280,000,000元及去年之現金額外基本租金(「額外基本租金」)約港幣1,100,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。由於中期期間內初步酒店之酒店經營業務物業收入淨額約為港幣358,200,000元，根據二零一一年之市場租金方案，浮動租金，即物業收入淨額超出基本租金之款項之50%，約為港幣39,100,000元將付予富豪產業信託。

傢俬、裝置及設備儲備

根據有關租賃初步酒店之租賃協議，富豪產業信託有責任維持儲備為更換初步酒店之傢俬、裝置及設備之開支提供資金。為維持此儲備，有關出租人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)之2%金額之供款。於中期期間內，已向儲備作出約港幣15,300,000元之供款，而約港幣8,800,000元已按擬定用途支銷。

二零一二年市場租金方案之租金檢討

租金檢討將由共同委任之獨立專業物業估值師進行(費用將由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔)，以釐定二零一二年度之市場租金方案。同一獨立專業物業估值師霍嘉禮先生(彼亦為二零一一年市場租金方案作出釐定)已於二零一一年六月獲共同委任，以進行釐定二零一二年之租金檢討程序，此程序將於二零一一年九月三十日前完成。

富豪薈酒店－租金架構

酒店部分

截至二零一一年六月三十日止六個月，富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額約為港幣19,500,000元，並產生經營業務成本及支出約港幣7,500,000元。

其他部分

於回顧期間，富豪薈酒店－其他部分產生之租金收入約港幣2,300,000元。

傢俬、裝置及設備儲備

根據富豪薈酒店管理協議，富豪產業信託有責任為富豪薈酒店酒店部分動用之廠房及設備維持傢俬、裝置及設備儲備。為維持此儲備，富豪產業信託作出相等於上一個月酒店收入總額之2%金額之供款。於中期期間內，已向儲備作出約港幣400,000元之供款，而約港幣100,000元已按擬定用途支銷。

業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於第26至第56頁之簡明綜合中期財務報表內。

經濟環境回顧

於二零一一年第一季，全球經濟繼續復甦，惟先進與新興經濟體系之間仍然存在不平衡情況¹。然而，先進經濟體系之增長於第二季已見放緩。鑑於商品價格不斷上升，全球通脹已上升至約4%²，而發展中經濟體系之通脹壓力已逐漸普及各層面。對美國主權債務上限及信貸評級之憂慮已震盪全球經濟並引發市場波動。由於美國於六月逐步停止第二輪之量化寬鬆措施，故一般預計資金流動性將會收緊。於二零一一年上半年，歐洲之主權債務危機亦為經濟前景增添不明朗因素，並導致歐元區之投資風險意欲降低。三月發生之日本大地震短暫干擾了該區之旅客旅遊模式。

1 資料來源：國際貨幣基金組織刊物，「世界經濟展望更新－二零一一年第一季全球增長達到年度化比率4.3%」，二零一一年六月十七日。

2 資料來源：國際貨幣基金組織刊物，「世界經濟展望更新－全球通脹由二零一零年最後一季之3.5%上升至二零一一年第一季之4%」，二零一一年六月十七日。

與此同時，中國於二零一一年上半年之國內生產總值增長9.6%³。中國宣佈十二·五規劃，作為其經濟目標之一部分，將使國內生產總值每年平均增長7%；而城镇化率將提高到51.5%，提高4個百分點以調整經濟結構⁴。所有該等目標均可能對內地居民之財富帶來正面影響，並進而令香港之旅遊業受惠。於二零一一年第二季，香港之經濟維持其增長動力，實質本地生產總值繼第一季上升7.5%後再上升5.1%⁵。香港與中國內地之經濟融合繼續使香港作為國際金融樞紐、資產管理中心及離岸人民幣中心之定位受惠。透過交通網絡方面之改善，如興建跨境公路、橋樑等基建項目以及日後興建香港國際機場之第三條跑道，均將進一步提升香港之長遠競爭力。

香港之酒店業情況

二零一一年上半年與二零一零年上半年比較之訪港旅客數目⁶

按地域劃分之訪港旅客	二零一一年	二零一一年	二零一零年	變動 (旅客數目)	變動 (%)
	上半年 (佔旅客總數 之百分比)	上半年 (旅客數目)	上半年 (旅客數目)		
中國內地	65.7	12,697,366	10,487,199	2,210,167	21.1
南亞及東南亞	9.2	1,787,617	1,669,299	118,318	7.1
北亞	5.7	1,096,571	1,062,771	33,800	3.2
歐洲、非洲及中東	5.5	1,054,228	1,040,271	13,957	1.3
台灣	5.4	1,053,701	1,056,139	(2,438)	(0.2)
美洲	4.6	886,383	836,253	50,130	6.0
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.9	370,734	368,287	2,447	0.7
澳門特區	2.0	384,581	335,797	48,784	14.5
總計	100.0	19,331,181	16,856,016	2,475,165	14.7

自二零一零年經濟復甦以來，香港之旅遊業增長相對強勁。於二零一一年上半年，訪港旅客人數攀升至逾19,300,000人次，打破了香港之歷史記錄，較去年同期增加14.7%。

由於自二零零三年起中國之旅遊限制進一步放寬，包括《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（「安排」）公佈之個人遊計劃⁷，來自多個中國城市之內地旅客人數錄得顯著增長。

3 資料來源：盛來運，中國國家統計局，「上半年國民經濟保持平穩較快增長」，二零一一年七月十三日。

4 資料來源：新華社，「十二·五」規劃綱要（草案）提出今後五年經濟社會發展主要目標」，二零一一年三月五日。

5 資料來源：新聞稿，政府統計處，「二零一一年第二季的本地生產總值」，二零一一年八月十二日。

6 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一一年六月份訪港旅客統計」，二零一一年七月；產業信託管理人。

7 資料來源：旅客資料，旅遊事務署，「個人遊計劃—在《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》下，個人遊計劃自二零零三年起推行。在49個城市的居民，均可向有關內地當局申請個人遊簽注。約兩億七千萬內地人口可透過個人遊計劃來港旅遊」，二零一一年八月十一日。

短途市場方面，中國內地旅客人數錄得理想增長，由約10,500,000人次增加至約12,700,000人次，較去年同期增加21.1%。整體上，訪港旅客總人數之65.7%乃來自中國內地，而去年則為62.2%，即增加3.5個百分點。在日本，三月十一日發生之東北地區大地震打擊該國渡假人士之旅遊意欲，然而，影響僅屬短暫，訪港日本旅客整體人數並無出現大幅下跌之情況。

長途市場方面，期內錄得改善。於二零一一年，來自美洲之旅客達約900,000名或佔旅客總人數約4.6%，按年增加約6.0%。來自歐洲、非洲及中東之旅客合共約為1,100,000名或佔旅客總人數約5.5%，較去年同期增加1.3%。

二零一一年上半年香港之酒店客房供應回顧

截至二零一一年第一季末，香港之酒店客房供應由60,104間增加至60,730間，相當於增加626間客房或1.0%之增幅。香港之酒店物業數目由173間增加至177間，增幅約為2.3%。展望二零一一年下半年，15間新酒店計劃在香港開業，將新增2,764間酒店客房或增長率約為4.6%，於二零一一年底，酒店客房合共為63,494間⁸。酒店客房數量增加將有助應付訪港旅客人數之預期增長。

酒店行業表現

客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入

香港酒店市場表現(二零一一年上半年與二零一零年上半年比較)⁹

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一一年 上半年	二零一零年 上半年	二零一一年 上半年	二零一零年 上半年	二零一一年 上半年	二零一零年 上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	83	78	2,164	1,896	1,796	1,479
乙級高價	89	86	1,054	879	938	756
中價	91	89	656	541	597	481
所有酒店	88	84	1,291	1,105	1,136	928

於二零一一年上半年，香港所有酒店達致88%之平均入住率，與去年同期比較，增長率約為4個百分點。平均房租攀升至港幣1,291元，按年急升16.8%。香港所有酒店之平均可出租客房收入平均錄得港幣1,136元，較去年同期躍升22.4%⁹。

8 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一一年三月酒店供應情況」，二零一一年四月；「截至二零一零年六月酒店供應情況」，二零一零年八月；產業信託管理人。

9 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一一年六月份酒店入住率報告」，二零一一年七月；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 將初步酒店由二零一一年上半年與二零一零年上半年作比較

	二零一一年 上半年 (港幣百萬元)	二零一零年 上半年 (港幣百萬元)	變動 (港幣百萬元)	變動 (%)
經營業績				
客房收入	535.4	416.9	118.5	28.4
餐飲收入	208.0	194.6	13.4	6.9
其他收入	22.1	20.5	1.6	7.8
酒店收入總額	765.5	632.0	133.5	21.1
經營業務支出	(392.5)	(352.4)	(40.1)	11.4
經營業務毛利	373.0	279.6	93.4	33.4
其他支出	(26.9)	(21.9)	(5.0)	22.8
租金收入淨額	12.1	11.6	0.5	4.3
物業收入淨額	358.2	269.3	88.9	33.0
統計數字				
平均房租	港幣866.58元	港幣729.23元	港幣137.35元	18.8
入住率	89.1%	82.5%	6.6%	8.0
平均可出租客房收入	港幣772.29元	港幣601.40元	港幣170.89元	28.4
可供出租客房總晚數	693,230	693,230	—	—
已出租客房晚數	617,804	571,688	46,116	8.1

於中期期間，初步酒店之酒店收入總額由港幣632,000,000元增加至港幣765,500,000元或按年增加21.1%，而經營業務毛利則由港幣279,600,000元增至港幣373,000,000元或按年上升33.4%。同樣地，物業收入淨額錄得由港幣269,300,000元增加港幣88,900,000元至港幣358,200,000元，或上升33.0%。

於首六個月內，五間初步酒店達致89.1%之平均入住率，相當於按年增長6.6個百分點，而平均可出租客房收入則增加28.4%。

初步酒店之表現摘要

初步酒店之酒店管理人不斷採取多項收益管理策略以提升收入利潤組合及改善服務水平。因此，初步酒店之平均入住率由82.5%按年增加6.6個百分點至89.1%；而平均可出租客房收入則由港幣601.40元增加至港幣772.29元，相當於每個出租客房晚數增加港幣170.89元或增長28.4%。於中期期間內，由於香港整體酒店市場之酒店客房市場需求均保持強勁，故全部五間初步酒店之客房收入均錄得令人滿意的增長。與客房收入同步，初步酒店之餐飲收入亦上升6.9%。此有賴於包括翻新之宴會廳、功能廳及用餐設施在內之設施改善，帶動全部五間初步酒店之預訂項目及住宿需求不斷上升。

富豪薈酒店之表現

自二零一零年十二月底展開全面營運以來，於中期期間內，富豪薈酒店之99間客房及套房已錄得逾93%之平均入住率，平均房租更超逾每晚港幣1,100元，而平均可出租客房收入則約為港幣1,060元。此別緻時髦兼融合資訊科技之業務模式證實廣受商務、休閒及MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)市場之歡迎。富豪薈酒店之酒店管理人已在營運中推行有效之減碳措施，使富豪薈酒店成為香港首座碳中和酒店物業。此項環保措施及其可持續發展之企業之概念廣受市場歡迎。

總括而言，富豪產業信託之物業組合表現與二零一零年按年比較錄得理想之改善，產業信託管理人及管理層預計，此趨勢可於二零一一年下半年延續。

富豪產業信託之表現

富豪產業信託之六間酒店物業目前合共擁有3,929間優質客房及套房。佔香港甲級高價及乙級高價酒店之酒店客房總數量約10%⁹。於二零一一年六月三十日，富豪產業信託之物業估值總額達港幣16,787,000,000元，與於二零一零年十二月三十一日比較增加約12.8%。

租金及酒店收入淨額

於中期期間之租金及酒店收入淨額與去年同期比較之分析載列如下：

	由二零一一年一月一日至 二零一一年六月三十日		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	%	港幣百萬元
基本租金			
現金基本租金	280.0	80.8	390.0
現金額外基本租金	1.1	0.3	4.9
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	—	—	(33.3)
浮動租金	39.1	11.3	—
其他租金相關收入			
傢俬、裝置及設備儲備供款	—	—	12.6
其他	4.4	1.3	3.9
富豪薈酒店			
酒店收入總額	19.5	5.6	—
租金收入	2.3	0.7	12.0
租金及酒店收入總額	346.4	100.0	390.1
物業經營業務支出	(5.6)	(1.6)	(5.0)
酒店經營業務支出	(7.5)	(2.2)	—
租金及酒店收入淨額	333.3	96.2	385.1

於中期期間內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額約96.2%。富豪產業信託之物業管理由酒店管理人根據有關初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分之相關酒店管理協議管理。

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186,500,000元，相當於每個基金單位有權收取中期分派約港幣0.0572元。

二零一一年中期分派

產業信託管理人之董事議決宣派中期期間之分派為每基金單位港幣0.057元。中期分派將派付予於二零一一年九月十六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二零一一年九月十四日(星期三)至二零一一年九月十六日(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。為確保享有二零一一年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一一年九月十二日(星期一)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二零一一年十月十二日或前後寄出。

投資物業之估值

截至二零一一年六月三十日，富豪產業信託之投資物業組合，包括初步酒店及富豪薈酒店之其他部分，連同業主自用之富豪薈酒店－酒店部分之物業、廠房及設備，估值為港幣16,787,000,000元，而截至二零一零年十二月三十一日之估值則為港幣14,880,000,000元。

截至二零一一年六月三十日，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之市值評估。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。

根據房地產投資信託基金守則之條文，計劃下持有之所有房地產須每年進行估值，而估值報告必須遵從房地產投資信託基金守則。誠如早前在富豪產業信託之年報內報告，於二零一一年一月一日前，其酒店物業乃按現時用途每年進行之公開市場估值列值，並不計算折舊。於二零一零年十二月三十一日完成收購Twentyfold Investments Limited(間接擁有莊士敦道211號之主要部分)之餘下25%權益後，物業由富豪產業信託全資擁有。根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備，在富豪薈酒店酒店部分經營之物業、廠房及設備被重新分類為業主自用物業。富豪產業信託已選擇採用重估模式將該物業入賬。

初步酒店

於二零一一年六月三十日，五間初步酒店物業之公平值總額為港幣16,100,000,000元，而於二零一零年十二月三十一日之估值則為港幣14,310,000,000元。

富豪薈酒店

於二零一一年六月三十日，富豪薈酒店(由投資物業與物業、廠房及設備組成)之公平值總額為港幣687,000,000元，而於二零一零年十二月三十一日之估值則為港幣570,000,000元。物業之公平值乃如上文概述採用折現現金流量法達致。物業、廠房及設備則採用重估模式，以確保富豪產業信託就有關其計劃下持有之所有房地產估值之方面全面遵守房地產投資信託基金守則，並與二零一零年及二零零九年(即自物業由富豪產業信託收購起)採納之方法一致。

在本報告呈列之財務報表內，就回顧期間之折舊總計約港幣2,500,000元已根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備在中期期間之收益表內扣除，惟對經營現金流量並無實際影響。

資產淨值

於二零一一年六月三十日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣3.586元，較二零一零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0.526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。

資本性增值項目

於回顧期間內，佔總組合3,929間客房及套房逾11%之451間客房已翻新，以提升資本價值及其市場競爭力。為吸引MICE市場各分部，已將多個宴會廳及功能廳升級增加其功能及改善室內裝飾，藉以帶動富豪香港酒店、富豪九龍酒店及麗豪酒店需求持續不斷上升之預定項目。位於富豪香港酒店之米芝蓮星級粵式餐館富豪金殿亦已翻新，並以上佳中式菜餚吸引各位美食家。

財務回顧及融資策略

於二零一一年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,780,000,000元，當中包括一項由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及由富豪薈酒店作出抵押之貸款融資港幣280,000,000元。

由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元（「初步融資」），按浮動利率三個月香港銀行同業拆息（「HIBOR」）另加60個基點計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託於二零零七年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。

於二零一零年十二月三十一日完成收購富豪薈酒店之餘下25%權益後，富豪薈酒店由富豪產業信託全資擁有。於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託就貸款融資合共港幣280,000,000元訂立新貸款協議以替代之前港幣211,000,000元之融資，當中包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元（「新融資」）。新融資按HIBOR計息，但並無安排利率對沖。於報告期末，定期貸款融資之未償還金額為港幣218,500,000元，並已自循環信貸融資提取港幣30,000,000元。

於二零一一年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為28.1%（即全部尚未償還貸款總額港幣4,748,500,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣16,920,800,000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。

於二零一一年六月三十日，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7,800,000元及港幣78,900,000元。

於二零一一年六月三十日，由於港幣4,500,000,000元之初步融資須於二零一二年三月三十日全數償還，以及相關之衍生金融工具均於報告期末分類為流動負債，故本集團之流動負債超出其流動資產約港幣4,612,000,000元。產業信託管理人正與銀行進行磋商各項再融資方案。產業信託管理人相信，將於初步融資屆滿前達成再融資安排。

除上述者外，本集團維持充足現金儲備並按時收取租金收入，以應付其流動資金需求。產業信託管理人認為，將會獲得充足資源滿足有關本集團經營業務之資金責任。

於二零一一年六月三十日，富豪產業信託之物業之總賬面值為港幣16,787,000,000元已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

二零一一年展望

由於香港之基建發展繼續與珠江三角洲融合，並隨着香港兩個主題公園之旅遊基建設施持續擴充，導致公園入場人數刷新記錄，預期旅客人數將會增加。香港旅遊發展局全年致力推廣香港之盛事，亦將吸引世界各地更多旅客到港觀光及體驗香港之文化及傳統。人民幣相對港幣升值亦應鼓勵內地旅客在其到港之購物娛樂休閒旅程中作出更多消費。來自美洲及歐元區之旅客可能因債務危機而暫時受到影響，並可能對二零一一年下半年之整體經濟環境帶來挑戰。

展望二零一一年下半年，鑑於內地旅客之增長趨勢及透過個人遊計劃旅遊之靈活性，預期香港酒店及旅遊業之增長動力將會延續。二零一一年之預測訪港旅客人數約為40,000,000人次，與二零一零年之36,000,000名旅客比較，預計按年增長逾10%¹⁰。於二零一一年上半年，香港錄得創新記錄之19,300,000名訪港旅客。由於不斷上升之需求仍然超越客房供應之新來源，故預計香港酒店之入住率及平均房租將見進一步增長。隨着目前之酒店及旅遊趨勢延續至二零一一年下半年，富豪產業信託之投資物業之整體使用率將會繼續受惠。

10 資料來源：新聞稿，香港旅遊發展局，「900名業界及旅遊學生參與「2011香港旅業展望」」，二零一一年二月十六日。

其他資料及披露事項

公眾持有量

於二零一一年六月三十日，已發行在外之基金單位總數為3,257,431,189個。請參閱第51頁之簡明綜合中期財務報表附註十九。

於二零一一年六月三十日，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15,871,088個新基金單位作為支付有關截至二零一零年十二月三十一日止年度之產業信託管理人費用外，於中期期間內概無進一步發行新基金單位。

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。

於二零一一年四月一日，林萬鏞先生（擔任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租賃協議(「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。

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、浮動租金及其他租金相關收入)總額約為港幣324,600,000元。

(ii) 初步酒店管理協議

根據各富豪租賃協議之條款，富豪承租人已透過由(1)有關初步酒店－物業公司、(2)富豪承租人、(3)酒店管理人、(4) Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立由二零零七年三月十六日起計為期二十年之酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)，委託富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)經營及管理有關初步酒店。

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

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

富豪承租人与酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員公司。

(iii) 富豪租賃擔保

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

(iv) 富豪商標特許契約

於二零零七年三月二日，富豪關連人士集團之成員公司Regal International Limited已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約(「富豪商標特許契約」)。Regal International Limited已就為說明各初步酒店之擁有權及／或與各初步酒店業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各初步酒店－物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

(v) 富豪薈酒店管理協議

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富豪薈酒店－物業公司」))與富豪關連人士集團之成員公司酒店管理人就管理富豪薈酒店之營運訂立為期十年之新酒店管理協議(「富豪薈酒店管理協議」)，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿，管理費包括相等於富豪薈酒店產生之酒店收入總額2%之基本費用及相等於富豪薈酒店經營業務毛利超出基本費用與若干固定費用部分5%之獎勵費用(就經營年期各財政年度而言)。茲提述產業信託管理人於二零一零年十二月二十三日就此關連人士交易刊發之公佈。

產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司已獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於中期期間內，就提供有關服務合共約港幣32,700,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就上述富豪租賃協議、初步酒店管理協議、富豪租賃擔保及富豪商標特許契約，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定，惟受產業信託管理人於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「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

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)已與百利保關連人士集團之成員公司Paliburg Development BVI Holdings Limited(「百利保賣方」)、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)直接持有富豪薈酒店－物業公司之Twentyfold Investments Limited之全部已發行股本75%，而富豪薈酒店－物業公司則擁有莊士敦道211號之主要部分。上述收購事項已於二零零九年十月二十日完成。

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)，擁有自行酌情之選擇權，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(首尾兩日包括在內)期間內根據若干預先協定之條款隨時收購Twentyfold Investments Limited之餘下25%已發行股本。於二零一零年十二月十日，受託人向百利保賣方發出認購通知書按初步代價約港幣90,100,000元行使認購選擇權。根據行使認購選擇權收購Twentyfold Investments Limited之餘下25%已發行股本已於二零一零年十二月三十一日進行。於二零一一年三月一日，根據Twentyfold Investments Limited之審核綜合賬目落實認購代價報表(定義見百利保買賣協議)，最終認購代價協定及釐定約為港幣90,500,000元。有關該交易之其他詳情可參閱產業信託管理人於二零一零年十二月十日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年三月一日刊發之相關公佈。

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4,500,000,000元，包括一項定期貸款港幣4,350,000,000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。港幣4,500,000,000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2,000,000,000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德意志信託(香港)有限公司獲委任為富豪產業信託之受託人。於中期期間，富豪產業信託已根據信託契約就此方面獲提供之服務向受託人支付合共約港幣1,200,000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

於二零一一年六月三十日，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	佔於二零一一年 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」)	2,433,549,739 (附註i)	74.71%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,433,549,739 (附註i及ii)	74.71%
Paliburg Holdings Limited (「百利保」)	2,428,262,739 (附註iii及iv)	74.55%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,428,262,739 (附註iii及v)	74.55%
Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)	2,428,262,739 (附註iii及vi)	74.55%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,428,262,739 (附註iii及vii)	74.55%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註viii)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註viii)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,433,549,739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2,428,262,739個基金單位之權益為由RBVI之全資附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (iv) 百利保為世紀城市之上市附屬公司，世紀城市截至二零一一年六月三十日持有百利保約58.62%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，而其截至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截至二零一一年六月三十日持有富豪約49.37%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，截至二零一一年六月三十日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

截至二零一一年六月三十日，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	佔於二零一一年
		六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	2,433,549,739 (附註i)	74.71%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,433,549,739個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生截至二零一一年六月三十日持有世紀城市約56.44%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，截至二零一一年六月三十日，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

於二零一一年六月三十日

	附註	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 (重列)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 (重列)	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 (重列)	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 (重列)
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)		11,680.5	9,427.5	9,082.9	12,409.6	11,798.7
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)		3.586	2.918	2.849	3.961	3.798
期內之最高成交價(港幣)	—	2.66	1.98	1.28	2.37	2.79
期內之最低成交價(港幣)		2.24	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		37.53%	43.45%	70.52%	62.13%	33.65%
每基金單位之分派收益率	二	2.25%	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、 截至二零一一年六月三十日止六個月之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位之中期分派港幣0.057元除以於二零一一年六月三十日(即期內之最後交易日)之收市價港幣2.53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

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核 及重列) 港幣千元
收入			
租金收入總額		326,865	390,142
酒店收入總額		19,522	—
		346,387	390,142
物業及酒店經營業務支出		(13,056)	(5,020)
租金及酒店收入淨額	四	333,331	385,122
其他收入	五	71	30
折舊	十一	(2,527)	—
投資物業公平值之變動	十二	1,782,569	104,506
產業信託管理人費用	六	(32,701)	(34,253)
信託、專業及其他支出	七	(2,581)	(3,783)
衍生金融工具公平值之變動		3,741	9,282
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	(90,926)	(88,688)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		1,990,977	372,216
所得稅開支	九	(33,367)	(43,841)
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		1,957,610	328,375
非控股股東權益		—	(3,174)
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		1,957,610	325,201
融資成本—基金單位持有人分派		(338,773)	(274,289)
計及基金單位持有人分派後之期內盈利		1,618,837	50,912
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十	港幣0.603元	港幣0.101元

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核 及重列) 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		1,957,610	328,375
其他全面收益			
現金流量對沖：			
現金流量對沖公平值之變動		(18,951)	(51,787)
自對沖儲備轉撥至收益表		63,803	66,173
		<hr/>	<hr/>
		44,852	14,386
物業、廠房及設備之重估	十一	116,433	—
重估物業、廠房及設備之遞延稅項	十八	(19,212)	—
		<hr/>	<hr/>
期內其他全面收益		142,073	14,386
		<hr/>	<hr/>
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		2,099,683	342,761
		<hr/>	<hr/>
代表：			
基金單位持有人		2,099,683	339,587
非控股股東權益		—	3,174
		<hr/>	<hr/>
		2,099,683	342,761
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表

截至二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十一	551,000	—
投資物業	十二	16,236,000	14,880,000
非流動總資產		<u>16,787,000</u>	<u>14,880,000</u>
流動資產			
應收賬項	十三	39,603	121,359
預付款項、按金及其他應收賬項		7,507	6,854
有限制現金	十四	78,908	71,979
現金及現金等值項目		7,798	27,151
流動總資產		<u>133,816</u>	<u>227,343</u>
總資產		<u>16,920,816</u>	<u>15,107,343</u>
流動負債			
應付賬項	十五	45,856	9,685
已收按金		306	—
應付關連公司款項		418	432
其他應付賬項及應計費用		54,537	86,381
附息之銀行債項	十六	4,528,745	75,413
衍生金融工具	十七	93,830	—
應付稅項		22,135	15,758
流動總負債		<u>4,745,827</u>	<u>187,669</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(4,612,011)</u>	<u>39,674</u>
扣除流動負債後總資產		<u>12,174,989</u>	<u>14,919,674</u>

第35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	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
付息之銀行債項	十六	211,794	4,617,241
衍生金融工具	十七	—	142,423
已收按金		2,486	2,034
遞延稅項負債	十八	280,188	238,365
非流動總負債		494,468	5,000,063
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		5,240,295	5,187,732
基金單位持有人應佔資產淨值		11,680,521	9,919,611
已發行基金單位數目	十九	3,257,431,189	3,241,560,101
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	二十	港幣3.586元	港幣3.060元

第35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

截至二零一一年六月三十日止六個月

	基金單位持有人應佔					
	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零一一年一月一日之						
資產淨值	8,432,356	15,876	(138,677)	—	1,610,056	9,919,611
期內盈利	—	—	—	—	1,957,610	1,957,610
期內其他全面收益：						
現金流量對沖公平值之變動	—	—	(18,951)	—	—	(18,951)
自對沖儲備轉撥至收益表	—	—	63,803	—	—	63,803
物業、廠房及設備之重估	—	—	—	116,433	—	116,433
重估物業、廠房及設備 之遞延稅項	—	—	—	(19,212)	—	(19,212)
未計及基金單位持有人分派前 之期內全面收益總額	—	—	44,852	97,221	1,957,610	2,099,683
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(338,773)	(338,773)
於二零一一年六月三十日之						
資產淨值	8,432,356	15,876	(93,825)	97,221	3,228,893	11,680,521

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	
		基金單位	對沖儲備	保留盈利	總計	股東權益	總計
		(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(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)	145,111	8,308,731	15,939	8,324,670
會計政策變動	二.二	—	—	1,020,310	1,020,310	5,569	1,025,879
於二零一零年一月一日(重列)		8,362,016	(198,396)	1,165,421	9,329,041	21,508	9,350,549
期內盈利		—	—	325,201	325,201	3,174	328,375
期內其他全面收益：							
現金流量對沖公平值之變動		—	(51,787)	—	(51,787)	—	(51,787)
自對沖儲備轉撥至收益表		—	66,173	—	66,173	—	66,173
未計及基金單位持有人							
分派前之期內全面收益總額		—	14,386	325,201	339,587	3,174	342,761
融資成本—基金單位持有人分派		—	—	(274,289)	(274,289)	—	(274,289)
作為支付產業信託管理人費用：							
已發行基金單位		13,874	—	—	13,874	—	13,874
將發行基金單位		19,279	—	—	19,279	—	19,279
於二零一零年六月三十日之							
資產淨值(重列)		8,395,169	(184,010)	1,216,333	9,427,492	24,682	9,452,174

分派表

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核 及重列) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		1,957,610	325,201
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
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(e)	(15,701)	(12,640)
以基金單位形式已付／應付產業信託管理人費用		—	33,153
發債成本之攤銷		5,731	4,495
投資物業公平值之變動		(1,782,569)	(103,256)
衍生金融工具公平值之變動		(3,741)	(9,282)
折舊		2,527	—
遞延稅項		22,611	28,643
期內可供分派收入	(b)及(d)	186,468	299,600
每基金單位分派	(a)、(c)及(d)	港幣0.057元	港幣0.086元

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入（「可供分派收入總額」）（定義見信託契約）總額之90%。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派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二零一一年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.057元（截至二零一零年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.086元）。

- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人的分派權利之日期（「記錄日期」）。就截至二零一一年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一一年九月十六日。此中期分派將於二零一一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185,700,000元，乃如下文詳述根據每基金單位中期分派港幣0.057元及預期於記錄日期有權收取分派之已發行基金單位數目計算得出。
- (c) 預期有權收取二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日期間之分派之基金單位數目為3,257,431,189。此計算並無考慮可能於簡明綜合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。
- (d) 產業信託管理人於二零一一年八月二十四日議決及宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.057元，涉及可供分派總額約為港幣185,700,000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，而將於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。
- (e) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店（統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」）及富豪薈酒店作出供款撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額合共為港幣15,700,000元。於上年度同期，有關初步酒店之傢俬、裝置及設備儲備金額則由承租人作出供款。

第35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

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 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	294,586	336,485
投資活動所用現金流量淨額	(29,841)	(41,790)
融資活動所用現金流量淨額	(284,098)	(279,932)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	(19,353)	14,763
於期初之現金及現金等值項目	27,151	68,305
於期末之現金及現金等值項目	7,798	83,068
現金及現金等值項目結存之分析：		
現金及銀行結存	7,798	83,068

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

一、 一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零零六年十二月十一日(成立日期)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約所修訂)(「信託契約」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)所規管。

富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、服務式住宅及商用物業(包括辦公室物業)，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供穩定及增長之分派並達致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室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

二、 編製基準

二.一 合規聲明

本簡明綜合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、物業、廠房及設備及衍生金融工具按公平值計算除外。本簡明綜合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二零一零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二零一一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(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—首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號之比較披露資料的有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列—供股之分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號之修訂 最低資金要求之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號 二零一零年香港財務報告準則改進	以股本工具抵銷金融負債 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。

香港會計準則第12號之修訂 所得稅—遞延稅項：收回相關資產

於二零一零年十二月頒佈之香港會計準則第12號(修訂)引入反駁推定，使用香港會計準則第40號投資物業之公平值模式計量之投資物業遞延稅項應按賬面值將透過銷售收回之基準釐定。該修訂亦規定非須予折舊資產遞延稅項(使用香港會計準則第16號物業、廠房及設備之重估模式計量)應經常按銷售基準計量。由於該等修訂，香港(詮釋常務委員會)第21號所得稅—收回重估非須予折舊資產將於修訂生效後取消。儘管該修訂於二零一二年一月一日或之後之年度期間生效，本集團在其截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表中提早採用該等修訂。

於二零一零年十二月三十一日前，本集團於早前就其投資物業公平值變動遞延稅項作出撥備，假設該等物業之賬面值將透過使用予以收回。於採用香港會計準則第12號(修訂)後，本集團計量投資物業遞延稅項時假設其賬面值將透過銷售予以收回。

上述變動對簡明綜合中期財務報表之影響如下概述。

	二零一零年 港幣千元
<i>截至六月三十日止六個月之簡明綜合收益表</i>	
所得稅開支減少	17,243
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增加	17,243
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利增加	17,037
計及基金單位持有人分派後之期內盈利增加	17,037
非控股股東權益增加	206
	<hr/> <hr/>
基金單位持有人應佔每基金單位基本及攤薄盈利增加	港幣0.005元
	<hr/> <hr/>

三、業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為上述用途而向本集團主要營運決策者呈報之資料乃主要集中於與物業（即酒店物業及混合用途物業）性質有關之分類業績。為用作管理用途，兩個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類（即投資在初步酒店上）及(ii)混合用途物業分類（即投資在富豪薈酒店（由酒店部分及其他部分組成）上）。

本集團於截至二零一一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	324,567	2,298	326,865
來自外部客戶之酒店收入總額	—	19,522	19,522
總計	<u>324,567</u>	<u>21,820</u>	<u>346,387</u>
分類業績	<u>319,227</u>	<u>14,104</u>	<u>333,331</u>
銀行利息收入			71
折舊	—	(2,527)	(2,527)
投資物業公平值之變動	1,779,569	3,000	1,782,569
產業信託管理人費用			(32,701)
信託、專業及其他支出			(2,581)
衍生金融工具公平值之變動			3,741
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(90,926)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>1,990,977</u>

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	<u>378,142</u>	<u>12,000</u>	<u>390,142</u>
分類業績	<u>373,122</u>	<u>12,000</u>	<u>385,122</u>
銀行利息收入			30
投資物業公平值之變動	99,506	5,000	104,506
產業信託管理人費用			(34,253)
信託、專業及其他支出			(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			<u>372,216</u>

分類資產及負債

於二零一一年六月三十日，本集團分類資產包括酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備之公平值分別為港幣16,100,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣14,310,000,000元)及港幣687,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣570,000,000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

	截至二零一一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	10,431	94	10,525

	截至二零一零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	86,358	25,000	111,358

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

約港幣324,567,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約港幣378,142,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

四、 租金及酒店收入淨額

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

租金及酒店收入淨額指以下兩項之總和：

- (a) 租金收入淨額，即租金收入總額之淨額減物業經營業務支出，及
- (b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入淨額之分析如下：

		截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 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)	320,145	361,639
－富豪薈酒店－其他部分	(b)	2,298	12,000
其他租金相關收入	(c)	—	12,640
其他		4,422	3,863
		326,865	390,142
物業經營業務支出		(5,524)	(5,020)
租金收入淨額		321,341	385,122
酒店收入總額	(d)	19,522	—
酒店經營業務支出		(7,532)	—
酒店收入淨額		11,990	—
租金及酒店收入淨額		333,331	385,122

附註：

(a) 租金收入之分析如下：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 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	280,000	390,000
現金額外基本租金	1,078	4,925
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)
	281,078	361,639
浮動租金	39,067	—
	320,145	361,639

於截至二零一零年十二月三十一日止年度前，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；(ii)現金額外基本租金(「額外基本租金」)，由有關資本性增值項目產生。該等資本性增值項目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；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。

於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。根據二零一一年之市場租金方案(「市場租金方案」)釐定，本集團有權收取(i)港幣560,000,000元之基本租金；及(ii)浮動租金，按初步酒店之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額超出基本租金款項之50%計算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，富豪產業信託按月以現金方式收取每間初步酒店之基本租金。截至二零一一年六月三十日止六個月，富豪產業信託收取總額約港幣281,100,000元，即現金基本租金約港幣280,000,000元及二零一零年十二月之現金額外基本租金約港幣1,100,000元。

- (b) 根據與承租人就富豪薈酒店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。

截至二零一一年六月三十日止六個月，富豪薈酒店－其他部分產生之租金收入約為港幣2,300,000元。

- (c) 過往期間之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，直至二零一零年十二月三十一日為止。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。根據二零一一年之市場租金方案，承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，而有關供款之責任則由各初步酒店之出租人承擔。

- (d) 截至二零一一年六月三十日止六個月，富豪薈酒店－酒店部分帶來酒店收入總額約港幣19,500,000元，乃計及經營業務成本及支出約為港幣7,500,000元。

五、 其他收入

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	<u>71</u>	<u>30</u>

六、 產業信託管理人費用

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 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
以現金形式	22,475	740
浮動費用：		
以基金單位形式	—	12,227
以現金形式	10,226	360
	32,701	34,253
產業信託管理人費用總額：		
以基金單位形式	—	33,153
以現金形式	32,701	1,100
	32,701	34,253

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

於二零一一年財政年度，產業信託管理人已選擇以現金方式收取其基本費用及浮動費用。詳情可參閱分別於二零一一年一月十四日及二零一一年七月二十一日刊發之公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	590	600
法律及其他專業費用	323	1,355
受託人費用	1,189	1,347
其他支出	479	481
	<u>2,581</u>	<u>3,783</u>

八、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 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	21,363	17,898
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)	63,803	66,173
發債成本之攤銷	5,731	4,569
貸款承諾費	29	48
	<u>90,926</u>	<u>88,688</u>

九、 所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按16.5%撥備。

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 (未經審核 及重列) 港幣千元
期內支出	10,756	14,924
遞延稅項(附註十八)	22,611	28,917
期內稅項總支出	<u>33,367</u>	<u>43,841</u>

十、基金單位持有人應佔每基金單位盈利

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之期內盈利約港幣1,957,610,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約港幣325,201,000元(重列))及期內3,248,600,370個已發行基金單位(截至二零一零年六月三十日止六個月：3,214,791,176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0.603元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣0.101元(重列))。

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。

十一、物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
自投資物業轉撥(附註十二)	437,000
添置	94
重估盈餘	116,433
期內折舊撥備	(2,527)
	<hr/>
於二零一一年六月三十日	551,000
	<hr/> <hr/>

本集團之物業、廠房及設備指富豪薈酒店之酒店部分之土地、樓宇及設備之價值。物業、廠房及設備由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按現時用途基準及公開市值進行重估，於二零一一年六月三十日估值為港幣551,000,000元。二零一一年六月三十日重估產生之重估盈餘約港幣116,433,000元已計入其他全面收益。

富豪薈酒店位於香港並以長期租約持有，已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押。

倘本集團之物業、廠房及設備在簡明綜合中期財務報表中按成本減累計折舊及減值虧損列賬，則該等資產之賬面值將約為港幣434,567,000元。

本集團之酒店物業之詳情載於第59頁至第60頁。

十二、投資物業

	港幣千元
於二零一零年一月一日	14,290,000
公平值之變動	478,642
於年內之資本開支	111,358
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	14,880,000
轉撥至業主自用物業(附註十一)	(437,000)
公平值之變動	1,782,569
於期內之資本開支	10,431
	<hr/>
於二零一一年六月三十日	<u>16,236,000</u>

本集團之投資物業由富豪產業信託之獨立專業合資格估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司於二零一一年六月三十日乃按現時用途基準及公開市值所作之估值為港幣16,236,000,000元。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連人士及其他商業租戶，其他詳情載於簡明綜合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(附註十六)。

本集團之投資物業之詳情載於第59頁至第60頁。

十三、應收賬項

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收浮動租金	39,067	118,384
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	—	2,975
其他應收賬項	536	—
	<u>39,603</u>	<u>121,359</u>

該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
三個月內	39,571	121,359
超過三個月	32	—
	<u>39,603</u>	<u>121,359</u>

除賬期

應收浮動租金及應收傢俬、裝置及設備儲備供款指應收一並無近期拖欠記錄之關連公司之款項。該等款項為無抵押並須根據各自協議之條款於一年內償還。

其他應收賬項之除賬期限一般為30日。本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之風險分散於多名交易對手及客戶，故本集團之除賬風險並無過分集中。

十四、有限制現金

於二零一一年六月三十日，本集團有限制現金約為港幣78,900,000元(二零一零年十二月三十一日：約港幣72,000,000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、提供初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分使用之傢俬、裝置及設備儲備及有關富豪薈酒店－其他部分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。

十五、應付賬項

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	45,603	9,685
其他應付賬項	253	—
	<u>45,856</u>	<u>9,685</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為無抵押、免息及一般於90日內償還。

該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
三個月內	<u>45,856</u>	<u>9,685</u>

十六、 附息之銀行債項

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項	4,748,500	4,705,000
發債成本	(7,961)	(12,346)
	4,740,539	4,692,654
分類為流動負債之部分	(4,528,745)	(75,413)
非流動部分	211,794	4,617,241
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	4,528,745	75,413
於第二年	5,551	4,617,241
於第三至第五年(包括首尾兩年)	206,243	—
	4,740,539	4,692,654

根據銀行融資協議，本集團獲授總額港幣4,500,000,000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。初步融資將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4,350,000,000元之初步融資之利率風險，有關詳情載於附註十七。

於二零一零年十二月三十一日完成收購富豪薈酒店之餘下25%權益後，富豪薈酒店現由富豪產業信託全資擁有。於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託就貸款融資總額港幣280,000,000元訂立一項新貸款協議以替代之前港幣211,000,000元之融資，當中包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元(「新融資」)。新融資按HIBOR計息，但並無安排利率對沖。於報告期末，定期貸款之尚未償還金額為港幣218,500,000元，並已自循環信貸融資提取港幣30,000,000元。

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。新融資由富豪產業信託作出擔保，而上年度替代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。

本集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)及相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 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。

於二零一一年六月三十日，由於港幣4,500,000,000元之初步融資須於二零一二年三月三十日全數償還，以及相關之衍生金融工具均於報告期末分類為流動負債，故本集團之流動負債超出其流動資產約港幣4,612,000,000元。產業信託管理人正與銀行進行磋商各項再融資方案。產業信託管理人相信，將於初步融資屆滿前達成再融資安排，而本集團將具備充足資源應付其承擔及營運資金需求。

十七、衍生金融工具

	負債	
	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 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>93,830</u>	<u>142,423</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4,350,000,000元之一項浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十六)。由於對沖項目之餘下到期日少於十二個月，故該等現金流量對沖之全數公平值乃分類為流動項目。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。

十八、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及 設備產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	—	(241,996)	65,307	(176,689)
年內於收益表扣除之遞延稅項	—	(26,979)	(34,697)	(61,676)
於二零一零年十二月三十一日之遞延稅項 資產／(負債)總額(經審核)	—	(268,975)	30,610	(238,365)
於二零一一年一月一日之遞延 稅項資產／(負債)總額	—	(268,975)	30,610	(238,365)
期內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(19,212)	—	—	(19,212)
期內於收益表扣除之遞延稅項	—	(11,939)	(10,672)	(22,611)
於二零一一年六月三十日之遞延 稅項資產／(負債)總額(未經審核)	(19,212)	(280,914)	19,938	(280,188)

就呈列而言，遞延稅項資產及負債經已於簡明綜合財務狀況表抵銷，並顯示為非流動負債。

十九、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初	3,241,560,101	3,204,394,184
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	15,871,088	37,165,917
於期／年末	3,257,431,189	3,241,560,101

二十、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二零一一年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣11,680,521,000元(二零一零年十二月三十一日：約港幣9,919,611,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一零年十二月三十一日：3,241,560,101)數目計算。

二十一、經營租賃安排

(a) 作為出租人

誠如附註十二所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零一一年六月三十日，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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	291,035	569,645
於第二至第五年(包括首尾兩年)	33,110	32,385
五年後	34,891	37,969
	<u>359,036</u>	<u>639,999</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。

上年度之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，有關租賃經商議之年期為十二年。於二零一一年六月三十日，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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	6,157	6,157
於第二至第五年(包括首尾兩年)	24,629	24,629
五年後	34,891	37,969
	<u>65,677</u>	<u>68,755</u>

於截至二零一一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3,078,600元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣887,000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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	2,800	3,008
已批准但尚未訂約	21,120	30,284
	<u>23,920</u>	<u>33,292</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
德意志信託(香港)有限公司(「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：

		截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一零年 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)	324,567	411,428
富豪集團收取之酒店管理費	(ii)	(1,021)	—
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	(195)	—
已收／應收百利保集團之合約租金及租金相關收入	(iv)	—	12,000
百利保集團收取之樓宇管理費	(v)	(179)	—
德意志銀行集團收取之利息支出	(vi)	(29,332)	(30,421)
產業信託管理人費用	(vii)	(32,701)	(34,253)
受託人費用	(viii)	(1,189)	(1,347)
已付／應付估值師之估值費	(ix)	(170)	(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) 根據相關酒店管理協議，酒店管理費包括(a)基本費用，金額相等於酒店收入總額之2%，及(b)獎勵費用，相等於經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，市場推廣費用按富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (iv) 本集團於上年度之租金及租金相關收入乃根據有關富豪薈酒店之租約賺取，包括條款之有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註四。
- (v) 樓宇管理費乃就富豪薈酒店－其他部分每月一次性收取。
- (vi) 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。
- (vii) 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六。
- (viii) 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。
- (ix) 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	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收浮動租金及應收傢俬、 裝置及設備儲備供款	(i)	39,067	121,359
其他應收賬項	(ii)	4,440	5,000
應付關連公司賬項	(ii)	(45,603)	(9,685)
應付關連公司款項	(iii)	(428)	—
應收／(應付)百利保集團之淨額：			
應收／(應付)一關連公司之款項	(iii)	10	(432)
其他應付賬項及應計費用	(iii)	—	(418)
已付按金	(ii)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iv)	(1,189)	(646)
估值師	(v)	(85)	(611)
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	(vi)	32,385	31,253

附註：

- (i) 結存詳情載於簡明綜合中期財務報表附註十三。
 - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求償還。
 - (iii) 該等金額為無抵押、免息及須於一年內償還。
 - (iv) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (v) 該金額按相關協議之條款償還。
 - (vi) 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，富豪集團已承諾截至二零一一年六月三十日止期間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。

根據二零一一年之市場租金方案，富豪承租人已交付截至二零一二年六月三十日止期間以本集團及受託人為受益人為數港幣280,000,000元(相等於二零一一年度六個月之基本租金)由香港持牌銀行發出之替代第三方擔保作為抵押按金。

- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就富豪薈酒店酒店部分之管理訂立酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日屆滿為期十年。

二十四、報告期後事項

除附註六所披露如二零一一年七月二十一日所公佈選擇以現金方式收取浮動費用外，並無任何重大報告期後事項。

二十五、或然事項及撥備

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」）身份向被告入（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入支付申索之訟費，而被告人則須向原告人支付反申索之訟費（「判決」）。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，而上訴聆訊已重新排期於二零一一年十一月舉行。有關上訴之結果於現階段尚未明朗。

被告人於二零一零年七月十九日呈遞申索之訟費單，亦於二零一零年十月二十六日傳達反申索之訟費單。根據於二零一一年五月舉行之訟費評定聆訊，兩份訟費單已獲評定。於二零一一年七月，本集團向被告入支付相當於兩份經評定訟費單淨額之金額。就判決可能產生之預期費用作出之撥備已計入於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表之「其他應付賬項及應計費用」內，而董事認為於二零一一年六月三十日毋須對有關撥備作出任何調整。

本集團並無對有關撥備作出進一步披露，原因為董事相信有關披露可能損害本集團於訴訟中之法律地位。

中期業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已與富豪產業信託之外界核數師審閱富豪產業信託由二零一一年一月一日至二零一一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26頁至第56頁之中期財務資料，包括於二零一一年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合收益表、全面收益表、資產淨值變動表、現金流量表及分派表以及說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合其相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

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

二零一一年八月二十四日

投資／酒店物業組合

於二零一一年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,083	31,900	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖，包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	23,623	27,300	100

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	59,668	69,000	100
(6) 富豪薈酒店 香港灣仔莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／ 寫字樓／ 商業	長期	5,326	5,530	100

www.RegalREIT.com