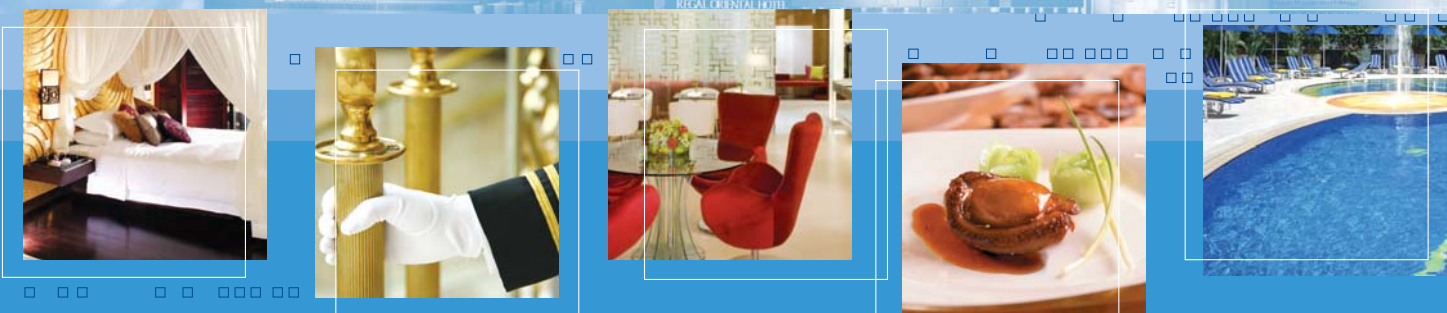




Regal Real Estate Investment Trust

(a Hong Kong collective investment scheme authorized 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 2008 中期報告



Managed by



CONTENTS

2	Corporate Information
3	Chairman's Statement
6	Investment Properties Portfolio
12	Management Discussion and Analysis
22	Growth Strategy
23	Other Information and Disclosures
24	Corporate Governance
25	Connected Party Transactions
28	Disclosure of Interests
30	Performance Table
31	Condensed Consolidated Interim Financial Statements
31	Condensed Consolidated Income Statement
32	Condensed Consolidated Balance Sheet
33	Condensed Consolidated Statement of Changes in Net Assets Attributable to Unitholders
35	Distribution Statement
37	Condensed Consolidated Cash Flow Statement
38	Notes to the Condensed Consolidated Interim Financial Statements
54	Review of Interim Results
55	Report on Review of Interim Financial Information

目錄

56	公司資料
57	主席報告
60	投資物業組合
66	管理層之討論及分析
76	增長策略
77	其他資料及披露事項
78	企業管治
79	關連人士交易
82	權益披露
84	表現概覽
85	簡明綜合中期財務報表
85	簡明綜合收益表
86	簡明綜合資產負債表
87	簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
89	分派表
91	簡明綜合現金流量表
92	簡明綜合中期財務報表附註
107	中期業績審閱
108	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(「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二零零八年中期報告。

截至二零零八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港幣278,300,000元。於二零零七年比較期間(涵蓋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)，富豪產業信託錄得盈利港幣2,165,000,000元，此盈利包括於二零零七年三月富豪產業信託上市時以較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港幣2,044,400,000元一次性收益。

可供分派予基金單位持有人之可供分派收入約為港幣247,400,000元，而根據分派可供分派收入100%之政策，產業信託管理人之董事議決向基金單位持有人宣派截至二零零八年六月三十日止期間之分派為每個基金單位港幣0.083元。

於回顧期間內，全球經濟整體受到由美國次級按揭貸款危機引發之金融波動的不良影響。然而，與香港經濟緊密聯繫之中國內地經濟卻持續增長，儘管其增長步伐已較受到更多控制。香港亦繼續受惠於其作為受歡迎旅遊及觀光目的地以及通向內地門戶之地位。於二零零八年上半年，訪港旅客總人數已超逾1,400萬人次，與二零零七年同期比較，整體增長達8.9%。有鑑於本期間香港旅遊業務受到大部分主要海外市場經濟放緩、中國四川大地震及中國政府實施收緊簽證限制之影響，訪港旅客數字之升幅已是相當不俗。

香港之酒店業方面，香港旅遊發展局旅遊研究公佈，二零零八年首六個月期間全部不同類別酒店之平均客房入住率為83%，與去年比較期間之水平相同，而達致之平均房租則上升4.8%。錄得之客房入住率升幅平平，主要由於期內香港之新酒店客房供應量增加所致。

■ 整體而言，於回顧六個月期間內，富豪產業信託組合內之五間富豪酒店表現較業內平均表現相對出色，平均房租達到9.7%之增幅，而平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)則增加7.8%。較佳的平均房租和平均可出租客房收入表現，反映成功執行透過積極資產管理內部增長策略及酒店管理人將酒店重新定位以爭取高收益酒店市場分類之持續努力成果。

■ 富豪產業信託於二零零八年初展開港幣85,000,000元之增資計劃，目標為提升各間酒店之競爭力。計劃之項目包括將其中三間酒店之可用空間改裝為會議室，目標是吸引MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)市場，以提高入住率及更高房租。該等計劃亦包括在麗豪酒店新增三間特色餐廳，並設置面向街道直接出入口，以及將富豪東方酒店之外牆粉飾，以為物業帶來煥然一新之感覺。

香港舉辦奧運馬術項目已為本地酒店業帶來正面影響，而位於沙田之麗豪酒店尤其受惠。由於年度下半年通常為香港酒店業之繁忙季節，故預計各間酒店之表現將持續增長。

富豪產業信託之計劃業務擴充方面，產業信託管理人自去年已積極審閱多個中國內地酒店物業收購建議，並就若干該等建議進行多次認真磋商。然而，由於在奧運熱潮下物業業主對售價抱持過高預期，管理層亦考慮到收緊之貨幣市場及中國政府實施之宏觀調控措施等因素，管理層堅持嚴格遵守審慎之評估標準，因此延遲計劃業務之進度。

於過去期間，為迎接本年度八月北京奧運會開幕，中國內地(尤其是北京)落成之酒店數量大幅增加。預期於奧運過後，短期內之酒店客房供應量將無可避免出現暫時過剩情況，特別是北京。然而，就中至長期而言，舉辦二零零八年北京奧運會肯定將為中國帶來正面影響，而其對經濟帶來之效益將逐漸顯現，尤其對旅遊業所帶來的刺激作用。

在後者之效益下，延遲實行收購酒店物業之擴充計劃顯然是明智的策略。產業信託管理人已於最近數月獲得愈來愈多在不同地區以較合理價格酒店及多用途物業之銷售建議，並正積極進行審閱。儘管如此，在全球貨幣市場不斷緊縮及中國實施宏觀調控措施之情況下，預計將可能出現更多更具吸引力之收購機會。

正當富豪產業信託將繼續主要專注於大中華之酒店及旅遊相關物業之同時，富豪產業信託已於二零零八年五月獲得基金單位持有人批准擴大其投資範圍，以賦予富豪產業信託在資產類別以及日後收購物業地理位置方面之靈活性。

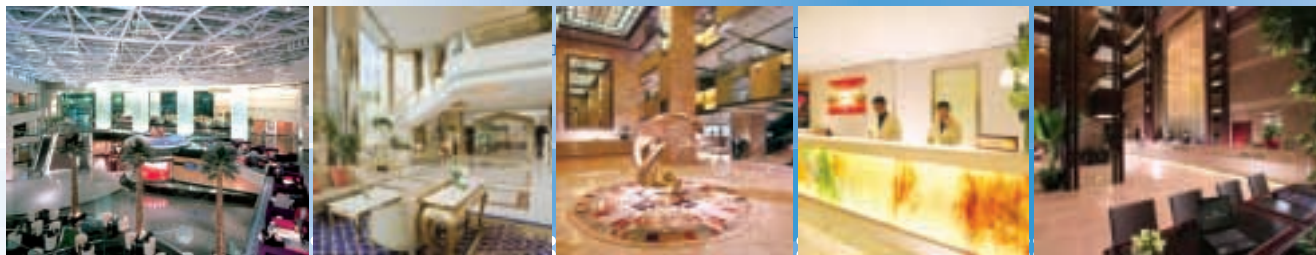
總括而言，產業信託管理人各董事對富豪產業信託增強其現有酒店組合之能力充滿信心，並有信心成為大中華4及5星級酒店之卓越擁有人。

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，二零零八年八月二十五日

投資物業組合



香港初步酒店之地點



- 1 Yi Hao Airport Hotel
- 2 Fu Hao Hong Kong Hotel
- 3 Fu Hao Kowloon Hotel

- 4 Fu Hao Eastern Hotel
- 5 Fu Hao Hotel

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

■ 會議室



■ OM Spa



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



■ 總統套房



- 與機場客運大樓方便連接
- 嶄新先進之36,000平方呎會議中心
- 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 Asia-Pacific連續七年(二零零一年至二零零七年)評為亞太區最佳機場酒店
- 獲TTG Asia連續三年(二零零五年至二零零七年)評為亞太區最佳機場酒店
- 獲Travel Weekly (Asia) 評為亞洲最佳機場酒店(二零零七年)
- 獲Capital CEO評為最佳會議酒店(二零零七年)
- 獲Business Traveller UK評為全球最佳機場酒店第二名(二零零七年)
- 名列Forbes Traveller.com全球最佳機場酒店之一(二零零七年)
- 獲第三屆中國酒店星光獎之中國十佳會議會展酒店(二零零七年)
- 獲第三屆中國酒店星光獎之中國最佳國際機場酒店(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)

■ 游泳池



	1,171		10,333 平方呎
	1999		25
	897,545 平方呎		1
	774,880 平方呎		2
	5		1
	2		1

富豪香港酒店

酒店大堂



客房



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



宴會廳



- 位於銅鑼灣心臟地帶，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(緊張刺激的跑馬賽事定期舉行)
- 方便前往香港會議展覽中心
- 全面設施迎合商務旅客與會議及展覽出席代表之需要
- 御富豪之特色為酒店頂層44間別出心裁之客房及套房，全部均可飽覽香港景色。31樓設有私人酒廊，並具備一系列豪華特權及設施。御富豪提供「酒店中之酒店」之獨特體驗

Topform



 474	 2,560 平方呎
 1993	 9
 343,864 平方呎	 1
 270,016 平方呎	 1
 3	 1
 1	

富豪九龍酒店

Regala Café & Dessert Bar



客房



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



會議室



- 位於商業及旅遊區—尖沙咀東部
- 鄰近能接駁至深圳之港鐵尖沙咀東站
- 鄰近尖沙咀之購物中心(包括海洋中心及海港城)及娛樂地帶
- 鄰近海旁，設有海濱長廊及「星光大道」
- 鄰近多間博物館，包括香港太空館、香港科學館、香港歷史博物館及香港藝術館

Zeffirino 風情畫意大利餐廳



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

富豪東方酒店

■ 富豪薈接待處



■ 客房



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



■ 華岸吧



- 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
- 外牆正進行粉飾工程，將於二零零八年第四季為物業帶來煥然一新之感覺
- 專為繁忙之旅客而設的富豪薈，提供時尚之格調及裝潢和親切服務，價格物超所值。特權包括可享用雅緻而舒適之私人酒廊、健身室及商務中心

■ 富豪薈健身中心



 439	 3,696 平方呎
 1982	 18
 294,154 平方呎	 1
 243,273 平方呎	 1
 3	
 2	

麗豪酒店

■ 龍門客棧



■ 新客房



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



■ 河夢



- 沙田區最大酒店，俯瞰城門河
- 方便前往香港島、九龍及邊境口岸
- 獲指定為於沙田舉行之二零零八年奧運會馬術項目之官方酒店
- 鄰近香港中文大學、香港科技園及萬佛寺
- 鄰近沙田馬場(緊張刺激之跑馬賽事定期舉行)
- 預期於二零零九年增添274間新客房

■ 紫荊廳



 858	 5,104 平方呎
 1986	 13 (包括一個面積達6,265 平方呎之會議及展覽廳)
 662,123 平方呎	 1
 519,046 平方呎	 1
 8	 1
 2	

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」）及其附屬公司於二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日期間（「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由第60至第65頁所載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）四及五星級酒店之卓越擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

擴大投資策略

正當富豪產業信託將繼續專注於大中華之酒店及旅遊相關物業之同時，基金單位持有人已於二零零八年五月十五日舉行之股東特別大會上批准擴大其投資範圍。批准乃為有效撤銷任何過往限制，以擴大資產類別範圍至包括服務式公寓、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。擴大富豪產業信託之投資範圍將賦予其更靈活性，透過收購如包括酒店在內之「多用途」發展項目，並利用海外投資機會及選擇其資本化比率可能較香港及/或大中華為高之市場以達致增長。

產業信託管理人

產業信託管理人為富豪產業信託之資產管理人，並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。

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。受託人根據《房地產投資信託基金守則》（「房地產投資信託基金守則」），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及於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約修訂）（「信託契約」）及監管規定。

業務回顧及財務業績

富豪產業信託及其附屬公司(「本集團」)於中期期間之業績載於第85至第106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Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)(富豪連同其相關附屬公司,統稱「富豪集團」)之一間全資附屬公司及由富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)管理初步酒店之酒店業務營運。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(「餐飲收入」),主要由宴會預訂、本地顧客及客房賓客惠顧餐廳及酒吧所帶動;及
- 其他收入,包括酒店配套及其他收入,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、泊車及乾洗/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、銷售及市場推廣部以及維修保養部)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,而銷售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(「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,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,即平均可出租客房收入比率僅包括客房收入)

酒店業情況

於二零零八年上半年，以訪港旅客形式之旅遊需求及過夜留宿需求持續強勁(分別增加8.9%及4.7%)⁽¹⁾，儘管期末之增長步伐逐漸放緩。

繼二零零七年之強勁增長(平均可出租客房收入達到雙位數字增長)及二零零八年初之理想表現後，酒店之市場情況不斷轉變，導致二零零八年首六個月香港全部酒店之平均可出租客房收入之增長步伐輕微放緩，僅錄得4.8%⁽¹⁾，而二零零七年同期之增長則為9.0%。

香港酒店市場情況出現轉變之原因眾多，例如酒店客房供應量增加；金融市場放緩；中國內地旅客於二零零八年五月十二日四川發生毀滅性大地震後暫緩外遊(特別影響五月)；及由本年度較早期間起對外籍人士到訪內地實施嚴謹之簽證要求，均影響香港之酒店市場。

於中期期間內，香港酒店新增客房之供應量約1,000間。可出租客房之此新增數量已被留宿旅客增長4.7%有效吸納，使本年度首六個月香港全部酒店之客房入住率保持平穩^{(1)及(2)}(請參閱下表)。

於二零零八年初，甲級高價^{(2)及(3)}酒店之供應量隨著中環麗嘉酒店結業後減少216間客房。於中期期間內，此類別酒店之客房入住率由81%下跌至79%，平均可出租客房收入則保持平穩，甲級高價酒店為最容易受世界經濟放緩以及香港金融界之公開發售及其他活動減少影響之類別。乙級高價^{(1)及(3)}酒店之表現較佳，客房入住率由85%上升至86%，平均房租增加8.2%，而平均可出租客房收入則增長9.4%。

客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入⁽¹⁾

酒店市場表現(一月至六月)

類別 ⁽³⁾	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	79	81	2,167	2,107	1,712	1,707
乙級高價	86	85	967	894	832	760
中價	84	82	579	542	486	444
全部酒店	83	83	1,238	1,181	1,028	980

⁽¹⁾ 資料來源：「二零零八年六月訪港旅客統計數字」及「二零零八年六月酒店客房入住率報告」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零八年七月及產業信託管理人。

⁽²⁾ 資料來源：「截至二零零八年六月酒店供應情況」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零八年八月。

⁽³⁾ 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「高級至高價」至「豪華」，「中級」至「高價」及「經濟」至「中級」分類之酒店)。

初步酒店之表現

概括而言，初步酒店之表現跟隨整體市場走勢，增長率放緩，但從已達至之平均可出租客房收入增長看，總體而言亦較市場表現出色。由於成功實施增加平均房租之策略(特別是富豪機場酒店及富豪香港酒店)，儘管犧牲客房入住額，導致整體客房入住率輕微下跌，惟平均房租增長強勁，上升了9.7%，亦令初步酒店之平均可出租客房收入整體平均增加7.8%。

將初步酒店在市場上重新定位為吸引更多個人遊旅客之策略繼續保持成功，富豪東方酒店尤其受惠，客房入住率達到91.8%，而平均可出租客房收入則增長12.3%。倘以客房收入增幅計算，此項得益更為顯著，達到27.1%之強勁增長，惟此增長額亦計及二零零七年第四季新增之額外49間客房，使酒店客房數目增至439間。整體而言，初步酒店因其中四間新增194間客房，亦令客房收入增加14.7%，而平均可出租客房收入總增長達到7.8%。

中國內地市場現時之需求趨勢轉移至個人遊分類對麗豪酒店繼續產生影響，惟麗豪酒店部分仍須依賴團體消閒市場。然而，酒店管理人專注於以個人遊旅客及海外團體以及MICE(企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽)分類為目標正得到回報，酒店於中期期間內之客房入住率及平均房租均錄得增長，使平均可出租客房收入溫和增加2.5%。麗豪酒店於二零零八年一月啟用之全新佔地6,265平方呎會議及展覽廳，亦有助酒店爭取新業務。

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額

將初步酒店由二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日與去年同期作對比

初步酒店總計

經營業績	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)	由二零零七年 一月一日至 二零零七年 六月三十日*	變動 (%)
客房收入	455.1	396.7	14.7
餐飲收入	209.6	187.8	11.6
其他收入	23.8	51.1	(53.4)
酒店收入總額	688.5	635.6	8.3
經營業務支出	(347.6)	(311.1)	11.7
經營業務毛利	340.9	324.5	5.1
其他支出	(21.0)	(17.0)	23.5
租金收入淨額	12.8	12.5	2.4
物業收入淨額	332.7	320.0	4.0
統計數字			
平均房租	港幣886.36元	港幣807.78元	9.7%
入住率	79.64%	81.04%	(1.7%)
平均可出租客房收入	港幣705.93元	港幣654.64元	7.8%
可供出租住宿總晚數	644,644	605,988	6.4%
已出租客房住宿晚數	513,419	491,098	4.5%

* 僅供比較用途。富豪產業信託於二零零七年三月三十日就富豪產業信託上市而收購初步酒店。

餐飲銷售表現持續強勁，於中期期間內達到雙位數字增長。額外需求部分來自初步酒店之較高客房入住率，而部分則來自轉變中之市場組合，當中市場分類中較多酒店賓客更樂意使用餐廳，而部分來自成功實施向本地居民推廣各種飲食優惠之計劃。

其他收入減少乃由於酒店管理人贊助之企業市場推廣計劃規模較去年同期(主要為富豪產業信託上市後初期)縮減所致。

經營業務支出受到成本通脹之不利影響，尤其銷售成本及能源價格上漲之影響。此外，酒店管理人致力逐步提升服務及營運標準之增加亦影響經營業務支出，對經營業務成本構成輕微上調壓力。但提升營運標準是為酒店管理人以增加初步酒店競爭力所執行之較長遠計劃之一部分，並獲得產業信託管理人之支持。

其他支出亦受到中期期間之政府地稅及差餉較二零零七年同期增加逾25%之不利影響。

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為港幣350,000,000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332,700,000元，較現金基本租金少約港幣17,300,000元，故本中期期間並無向富豪產業信託支付浮動租金。

	由二零零八年一月一日至 二零零八年六月三十日		由二零零七年 三月三十日*至 二零零七年 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	350.0	93.4	160.9
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	8.7	2.3	22.4
浮動租金	—	—	13.9
其他租金相關收入			
傢俬、裝置及設備儲備供款	13.7	3.7	6.9
其他租金收入	2.3	0.6	0.8
租金收入總額	374.7	100.0	204.9
物業經營業務支出	(3.4)	(0.9)	(4.4)
租金收入淨額	371.3	99.1	200.5

* 富豪產業信託上市日期

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99.1%。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相等於富豪產業信託可供分派收入總額100%之金額。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。

中期期間之未經審核可供分派收入約為港幣247,400,000元。可供分派收入相當於每基金單位分派港幣0.083元。

二零零八年中期分派

根據分派可供分派收入100%之政策，產業信託管理人之董事議決宣派由二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日期間之中期分派每個基金單位港幣0.083元。中期分派將派付予於二零零八年九月十九日登記在基金單位持有人名冊內之基金單位持有人。

資產淨值

於二零零八年六月三十日，每基金單位資產淨值（「資產淨值」）為港幣3.488元，較二零零七年十二月三十一日之資產淨值減少港幣0.015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101頁之已發行基金單位數目）。

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二零零八年九月十七日（星期三）至二零零八年九月十九日（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。為確保享有二零零八年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零零八年九月十六日（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約於二零零八年十月九日或前後寄出。

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評估根據租賃協議及酒店管理協議項下之初步酒店之市值。初步酒店於二零零七年十二月三十一日之估值為港幣16,080,000,000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）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二零零八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值盈餘之遞延稅項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，毋須繳付任何香港稅項。

酒店擴充計劃

根據初步酒店買賣協議之條款，Regal International (BVI) Holdings Limited (「賣方」) 承諾承擔費用 (包括超支費用及地價) 完成酒店擴充計劃 (「AEP」)。AEP 包括增加其中四間初步酒店之酒店客房住客數量，將新增合共 468 間客房並在富豪香港酒店新建一個游泳池。

於二零零七年合共完成 194 間客房及游泳池。AEP 之餘下部分涉及在麗豪酒店之現有構築物頂層上加建三層，當中包括 274 間新增酒店客房。就基金單位首次公開發售而於二零零七年三月十九日刊發之發售通函 (「發售通函」) 載列，完成此項目之目標日期為二零零八年十二月三十一日。

麗豪酒店第二段 AEP，其認可人士⁽⁴⁾ 因應惡劣天氣及路政署要求暫停清拆工程以進行奧運馬術項目道路改善工程計劃一部分之行人道重鋪工程，而將擴充計劃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二月十九日。根據 AEP 代理⁽⁵⁾ 之報告及產業信託管理人之觀察，預期麗豪酒店餘下 AEP 工程可能進一步延遲至約二零零九年中完成。預期延遲之主要因為引入可提升價值之客房組合及規格設計改變及因進行有關奧運馬術項目道路改善工程計劃而使建築時間表進一步受到干預。

增資項目

於中期期間內，已為全部初步酒店承擔進行增資項目，估計最終成本約為港幣 45,300,000 元，其中約港幣 31,500,000 元為賺取收入項目，預期最終將透過現金基金租金調整而收回成本。

財務回顧及融資策略

於二零零八年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣 45 億元，當中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三十一日期間內可供提取，屆時其可轉換為定期貸款。截至二零零八年六月三十日，尚未提取循環信貸融資。

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 (「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%。

⁽⁴⁾ 認可人士之定義見香港法例第 123 章《建築物條例》。

⁽⁵⁾ AEP 代理之定義見發售通函。

產業信託管理人持續監察三個月HIBOR利率之利率變動，並對富豪產業信託及其基金單位持有人承擔之利率風險作出判斷。於二零零七年下旬，富豪產業信託透過其附屬公司訂立五項利率介乎4.33%至4.50%之一年期利率對沖安排，名義總本金額為港幣20億元並於二零零八年一月十八日起生效。產業信託管理人將繼續審閱利率上下限安排及富豪產業信託可能不時訂立之任何其他利率對沖安排之有效性。產業信託管理人將繼續採納穩健之對沖策略，以盡量減低利率波動之影響。

於二零零八年六月三十日，利率對沖安排之總公平值在簡明綜合資產負債表上呈報為負債約港幣61,900,000元，其中流動部分為港幣20,100,000元，而非流動部分為港幣41,800,000元。

於二零零八年六月三十日，貸款與估值比率為26.3% (即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與初步酒店按於二零零七年十二月三十一日進行之獨立估值所得之總市值約港幣165億元 (並包括AEP及期內產生之額外資本開支) 比較之比率)。貸款與估值比率大幅低於與貸款人訂立之融資協議所准許之40%。

於二零零八年六月三十日，資產負債比率為25.7% (即尚未償還貸款總額港幣43.5億元與總資產約港幣169億元比較之比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零零八年六月三十日，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240,800,000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。

於二零零八年六月三十日，本集團之投資物業已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

在採納穩健方法 (即產業信託管理人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) 之同時，富豪產業信託擁有額外借貸能力可用作為日後之酒店物業收購提供資金。

酒店業之前景

儘管香港與中國內地之經濟持續強勁，相對地不受現時全球信貸市場之不穩定及世界經濟放緩影響，但預期香港之酒店客房需求增長率將較緩和，有別過去數年錄得之高紀錄平均可出租客房收入增長率。預期新增酒店客房供應量⁽⁶⁾，加上甲級高價酒店因香港金融界活動減少而面對客房價格上升動力放緩，短期內香港之平均房租增幅將進一步收窄。

展望將來，憑藉中國內地之持續高經濟增長、內地外遊市場之不斷增長、人民幣呈現強勢以及香港及內地之更緊密經貿夥伴關係，預期未來數年訪港旅客人數持續增長，實屬合理。

⁽⁶⁾ 香港之酒店客房供應量估計將由二零零七年十二月之51,581間增加至二零一二年年底之65,919間。資料來源：「截至二零零八年六月酒店供應情況」，香港旅遊發展局旅遊研究，二零零八年八月。

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，從而達致應付富豪產業信託來自初步酒店之更高浮動租金。
- 外部增長策略為透過選擇性收購符合產業信託管理人之投資標準之額外酒店、旅遊相關或多用途物業擴大資產組合，該等標準例如：
 - 預期收益提升基金單位持有人之回報；
 - 專注於大中華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；
 - 目標為4及5星級評級⁽⁷⁾之全面服務酒店；
 - 目標為設有約200間以上客房之酒店；
 - 增值機會；
 - 所收購資產之大多數擁有權；及
 - 目標為產生收入及現金流量之物業。

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

自富豪產業信託上市以來，管理層已審閱中國內地多個酒店投資計劃。然而，面對來自激烈競爭及賣家對物業價格抱持過高預期之挑戰下，產業信託管理人已採取審慎態度並嚴守紀律以確保前景符合設定之投資標準。

富豪產業信託擬長期持有其物業。然而，倘一項酒店物業於日後不再適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。

⁽⁷⁾ 中國之星級評級制度

其他資料及披露事項

公眾持有量

於二零零八年六月三十日，已發行基金單位總數為3,136,018,239個。請參閱第101頁之簡明綜合中期財務報表附註十九。

於二零零八年六月三十日，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，獨立公眾基金單位持有人持有已發行及發行在外基金單位逾25%。

發行新基金單位

除向產業信託管理人配發及發行20,505,915個新基金單位作為支付基本費用及浮動費用外，於中期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

於中期期間內，富豪產業信託以購回價總額港幣4,849,890元在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共3,069,000個基金單位。購回該等基金單位之詳情載列如下：

購回之月份	購回之 基金單位數目	每個基金單位價格		購回價 總額 (港幣)
		最高 (港幣)	最低 (港幣)	
二零零八年六月	3,069,000	1.61	1.56	4,849,890
總計	3,069,000			4,849,890
購回基金單位之總支出				22,122
				4,872,012

上述購回乃由產業信託管理人根據基金單位持有人之授權進行。3,069,000個購回基金單位已於二零零八年六月三十日後全部正式註銷。

除上文所披露者外，於中期期間內概無購回、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366,100,000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)富豪於二零零七年三月十六日訂立為期20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，受託人與富豪關連人士集團之成員公司賣方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

富豪關連人士集團之成員公司Regal International Limited於二零零七年三月二日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

為促成AEP進行，有關物業公司、富豪關連人士集團之成員公司Regal Contracting Agency Limited(「AEP代理」)與富豪於二零零七年三月二日訂立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新基金單位償付合共約港幣16,800,000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。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總本金額為港幣20億元。

富豪產業信託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，名義總本金額為港幣20億元，自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支付受託人費用合共約港幣1,500,000元。

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

於二零零八年六月三十日，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記錄於須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	佔於二零零八年 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」)	2,283,459,289 (附註i)	72.81%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,283,459,289 (附註i及ii)	72.81%
Paliburg Holdings Limited (「百利保」)	2,278,172,289 (附註iii及iv)	72.65%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,278,172,289 (附註iii及v)	72.65%
Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)	2,278,172,289 (附註iii及vi)	72.65%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,278,172,289 (附註iii及vii)	72.65%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註viii)	57.94%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註viii)	11.90%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,283,459,289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2,278,172,289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，世紀城市於二零零八年六月三十日持有百利保54.44%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於二零零八年六月三十日持有富豪46.18%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，於二零零八年六月三十日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而記錄於須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

於二零零八年六月三十日，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)記錄於須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、產業信託管理人之董事及主要行政人員之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零零八年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	2,283,459,289 (附註i)	72.81%
Kai Ole Ringenson	254,600	0.01%
富豪資產管理有限公司	2,209,221 (附註ii)	0.07%

附註：

- (i) 於2,283,459,289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，而羅旭瑞先生於二零零八年六月三十日持有世紀城市53.65%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，於二零零八年六月三十日，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

於二零零八年六月三十日

	附註	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間	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)		10,927.7	10,402.7
每基金單位資產淨值(港幣)		3.488	3.350
期內之最高成交價(港幣)	一及三	2.37	2.79
期內之最低成交價(港幣)	三	1.50	2.52
成交價對每基金單位資產淨值之最高折讓	三	57.00%	24.78%
每基金單位之分派收益率	二及三	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、 截至二零零八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中期分派港幣0.083元除以於二零零八年六月三十日(即期內之最後交易日)之收市價港幣1.61元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第89頁「分派表」一節內。

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之中期分派港幣0.057元除以於二零零七年六月二十九日(即期內之最後交易日)之收市價港幣2.66元計算。

- 三、 富豪產業信託之業務營運及富豪產業信託基金單位之買賣於富豪產業信託基金單位在聯交所上市之日期二零零七年三月三十日開始。因此，比較數字乃關於二零零七年三月三十日至二零零七年六月三十日期間。

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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
租金收入總額	四	374,737	204,851
物業經營業務支出		(3,435)	(4,334)
租金收入淨額		371,302	200,517
其他收入	四	2,786	1,661
超逾業務合併成本	二十一	—	2,044,441
產業信託管理人費用	五	(37,597)	(17,398)
信託及其他支出	六	(6,035)	(1,432)
衍生金融工具公平值之變動		(6,263)	—
衍生金融工具之利息支出淨額		(11,763)	—
融資成本	七	(88,009)	(53,246)
除稅前盈利		224,421	2,174,543
稅項	八	53,864	(9,511)
期內盈利		278,285	2,165,032
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	港幣0.089元	港幣0.697元

第92頁至第106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

截至二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	十	16,093,062	16,080,000
預付建築成本	十一	430,000	430,000
在建工程	十二	5,149	—
遞延稅項資產	十八	13,517	21,765
非流動總資產		<u>16,541,728</u>	<u>16,531,765</u>
流動資產			
應收賬項	十三	81,187	161,500
預付款項及其他應收賬項		1,876	14,537
有限制現金	十四	62,533	85,465
現金及現金等值項目		240,836	140,412
流動總資產		<u>386,432</u>	<u>401,914</u>
總資產		<u>16,928,160</u>	<u>16,933,679</u>
流動負債			
應付賬項	十五	14,267	3,885
其他應付賬項及應計費用		50,575	58,429
衍生金融工具	十七	20,115	—
流動總負債		<u>84,957</u>	<u>62,314</u>
流動資產淨值		<u>301,475</u>	<u>339,600</u>
扣除流動負債後總資產		<u>16,843,203</u>	<u>16,871,365</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	十六	4,317,923	4,314,022
衍生金融工具	十七	41,767	24,382
遞延稅項負債	十八	1,555,773	1,617,885
非流動總負債		<u>5,915,463</u>	<u>5,956,289</u>
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>6,000,420</u>	<u>6,018,603</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>10,927,740</u>	<u>10,915,076</u>
已發行基金單位數目	十九	<u>3,132,949,239</u>	<u>3,115,512,324</u>
每基金單位資產淨值	二十	<u>港幣3.488元</u>	<u>港幣3.503元</u>

第92頁至第106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
現金流量對沖之公平值變動		—	(24,332)	—	(24,332)
由對沖儲備轉撥至收益表		—	(6,905)	—	(6,905)
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
已付分派		—	—	(264,756)	(264,756)
購回之基金單位	十九	(4,850)	—	—	(4,850)
購回支出		(22)	—	—	(22)
期內盈利		—	—	278,285	278,285
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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92頁至第106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(續)

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	五	4,182	—	—	4,182
將發行基金單位	五	13,216	—	—	13,216
期內盈利		—	—	2,165,032	2,165,032
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92頁至第106頁之附註屬此簡明綜合中期財務報表之一部分。

分派表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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	278,285	2,165,032
調整：		
超逾業務合併成本	—	(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	(8,684)	(22,386)
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(13,769)	(6,880)
以基金單位形式已付/應付產業信託管理人費用	35,244	17,398
發債成本之攤銷	3,901	1,916
衍生金融工具公平值之變動	6,263	—
遞延稅項	(53,864)	9,511
期內可供分派收入	247,376	120,150
額外分派	—	35,801
期內將付予基金單位持有人的分派金額 ^{(2)及(4)}	247,376	155,951
每基金單位分派 ^{(3)及(4)}	港幣0.083元	港幣0.057元

附註：

- 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度可供分派予基金單位持有人的總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%（「可供分派收入總額」）（定義見信託契約），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相等於富豪產業信託可供分派收入總額100%之金額。

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。產業信託管理人議決作出截至二零零八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0.083元（截至二零零七年六月三十日止期間：每基金單位港幣0.057元）。

第92頁至第106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」）。就截至二零零八年六月三十日止六個月期間之中期分派而言，記錄日期已設定為二零零八年九月十九日。此中期分派將約於二零零八年十月九日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247,400,000元，乃根據每基金單位分派港幣0.083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（或「AEP」，定義見下文）完成。於截至二零零七年十二月三十一日止期間內，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二零零八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
於二零零八年六月三十日已發行	3,132,949,239
於二零零八年七月三十日發行付予產業信託管理人作為二零零八年五月份之產業信託管理人基本費用	2,451,482
於二零零八年八月十五日發行付予產業信託管理人作為二零零八年六月份之產業信託管理人基本費用	2,593,433
購回及註銷之基金單位*	(9,912,000)
	<hr/>
於記錄日期已發行	3,128,082,154
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/>
預期於記錄日期有權收取分派之基金單位	<u>2,972,403,050</u>

* 於二零零八年六月三十日後，在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回額外9,912,000個基金單位，並已於簡明綜合中期財務報表獲批准前全部正式註銷。

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. 產業信託管理人於二零零八年八月二十五日議決及宣派截至二零零八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0.083元，涉及可供分派總額約港幣247,400,000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，而將於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

第92頁至第106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

截至二零零八年六月三十日止六個月

	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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	365,850	164,264
投資活動之現金流出淨額	(14,504)	(6,512,220)
融資活動之現金流入/(流出)淨額	(250,922)	6,450,560
現金及現金等值項目增加淨額	100,424	102,604
於期初之現金及現金等值項目	140,412	—
於期末之現金及現金等值項目	240,836	102,604
現金及現金等值項目結餘之分析：		
現金及銀行結存	8,836	2,500
於存放時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	232,000	100,104
	240,836	102,604

第92頁至第106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

截至二零零八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及二零零八年五月十五日訂立之第二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(「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。

本簡明綜合中期財務報表涵蓋富豪產業信託截至二零零八年六月三十日止六個月期間之財務報表。由於富豪產業信託在本集團於二零零七年三月三十日收購持有初步酒店之各公司時開始營業，故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簡明綜合收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、簡明綜合現金流量表及相關附註所示之相關比較數字未必可與本期間所示之數字比較。

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。

本簡明綜合中期財務報表採納之會計政策乃與本集團截至二零零七年十二月三十一日止期間之經審核年度財務報表所載者一致。

就本簡明綜合中期財務報表而言，本集團已應用香港會計師公會頒佈並於本集團於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效之以下詮釋。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號 服務特許權安排
 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係

採納上述詮釋對本集團之經營業務業績及財務狀況並無重大影響。

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。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	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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
租金收入總額			
租金收入	(a)	358,684	197,196
其他租金相關收入	(b)	13,769	6,880
其他		2,284	775
		374,737	204,851
其他收入			
銀行利息收入		2,786	1,661
附註：			
(a) 租金收入之分析如下：			
		港幣千元	港幣千元
基本租金			
現金基本租金		350,000	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		8,684	22,386
		358,684	183,286
浮動租金		-	13,910
		358,684	197,196

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。二零零八年之年度現金基本租金固定為港幣700,000,000元。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」），按富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店（統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」）業務之年度總盈利超出基本租金之預定百分比計算，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。富豪產業信託有權於二零零七年分佔100%、於二零零八年分佔70%、於二零零九年分佔60%及於二零一零年分佔50%。

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；而對於初步酒店，年度最低租金為港幣400,000,000元。

- (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

	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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
基本費用		
以基金單位形式	25,331	12,154
以現金形式	2,353	—
浮動費用—以基金單位形式	9,913	5,244
	37,597	17,398

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結算日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。

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間內，約港幣16,800,000元之產業信託管理人費用(截至二零零七年六月三十日止期間：約港幣4,200,000元)已以8,652,315個基金單位(截至二零零七年六月三十日止期間：1,560,054個基金單位)償付。餘下之產業信託管理人費用約港幣18,400,000元(截至二零零七年六月三十日止期間：約港幣13,200,000元)，包括二零零八年五月及二零零八年六月之基本費用以及二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日期間之浮動費用，將根據信託契約之條款於結算日後以基金單位償付。

六、 信託及其他支出

	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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
核數師酬金	750	180
法律及其他專業費用	2,997	150
受託人費用	1,473	868
其他支出	815	234
	<u>6,035</u>	<u>1,432</u>

七、 融資成本

	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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
須於五年內償還之付息銀行債項之利息開支	83,921	51,237
發債成本之攤銷	3,901	1,916
貸款承諾費	187	93
	<u>88,009</u>	<u>53,246</u>

八、 稅項

稅項抵免指本期間之遞延稅項抵免(截至二零零七年六月三十日止期間：遞延稅項支出約港幣9,500,000元)。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。

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278,285,000元(截至二零零七年六月三十日止期間：約港幣2,165,032,000元)及期內之3,122,146,304個已發行基金單位(截至二零零七年六月三十日止期間：3,104,670,640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0.089元(截至二零零七年六月三十日止期間：港幣0.697元)。

由於期內並無已發行攤薄工具，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

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初	16,080,000	—
於上市時透過業務合併添置(附註二十一)	—	14,900,000
公平值增加	—	591,841
自預付建築成本轉撥(附註十一)	—	570,000
本期間之資本開支	13,062	18,159
於期末	<u>16,093,062</u>	<u>16,080,000</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，於二零零七年十二月三十一日估值為港幣16,080,000,000元。產業信託管理人認為，投資物業之公平值於二零零八年六月三十日止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二十二(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

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初	430,000	—
於上市時透過業務合併添置(附註二十一)	—	1,000,000
轉撥至投資物業(附註十)	—	(570,000)
於期末	<u>430,000</u>	<u>430,000</u>

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，包括建築成本及麗豪酒店274間新增客房及配套設施之裝置工程、相關翻新、地價及任何其他相關成本。

於截至二零零七年十二月三十一日止期間內，預付建築成本總額港幣570,000,000元(附註十)已於若干初步酒店之酒店擴充計劃完成後轉撥至投資物業。

十二、在建工程

在建工程指初步酒店於結算日尚未完成之翻新工程產生之金額。

十三、應收賬項

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 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	78,694	70,010
應收浮動租金	—	87,705
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	2,397	3,785
其他應收賬項	96	—
	<u>81,187</u>	<u>161,500</u>

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

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

本集團之應收賬項概無逾期未付或減值，且與並無近期拖欠記錄之關連公司有關。

十四、有限制現金

於二零零八年六月三十日，本集團有使用限制之現金約為港幣62,500,000元(二零零七年十二月三十一日：約為港幣85,500,000元)。預期所有有限制現金將由結算日起計一年內解除，因此分類為流動資產。

十五、應付賬項

應付賬項指應付一關連公司款項，乃無抵押、免息及應要求償還。

十六、附息之銀行債項

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 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	4,350,000	4,350,000
發債成本	(32,077)	(35,978)
	<u>4,317,923</u>	<u>4,314,022</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。於結算日，本集團已全數動用達港幣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，有關詳情載於附註十七。

在定期貸款融資及循環信貸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

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 負債 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 負債 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖		
－流動部分	20,115	—
－非流動部分	41,767	24,382
	<u>61,882</u>	<u>24,382</u>

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%
港幣2,000,000,000元	二零零九年 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4.33%至4.5%，有效期由二零零八年一月十八日至二零零九年一月十八日

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。

十八、遞延稅項

於二零零八年六月二十六日，香港特別行政區立法會批准利得稅率由17.5%削減至16.5%。根據香港會計準則第12號所得稅，遞延稅項資產及遞延稅項負債乃於變現資產或償付負債時按預期期內適用之稅率計算。因此，新頒佈之利得稅率16.5%已用作釐定本集團之遞延稅項。

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 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
收購附屬公司 於期內在收益表扣除之 遞延稅項	(141,941)	(1,396,019)	182,404	(1,355,556)
	(24,606)	(175,688)	(40,270)	(240,564)
於二零零七年十二月三十一日之 遞延稅項資產/(負債)總額(經審核)	<u>(166,547)</u>	<u>(1,571,707)</u>	<u>142,134</u>	<u>(1,596,120)</u>
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)
於期內計入收益表/(在收益表扣除) 之遞延稅項	<u>(1,040)</u>	<u>89,812</u>	<u>(34,908)</u>	<u>53,864</u>
於二零零八年六月三十日之 遞延稅項資產/(負債) 總額(未經審核)	<u>(167,587)</u>	<u>(1,481,895)</u>	<u>107,226</u>	<u>(1,542,256)</u>

就資產負債表之呈列而言，若干遞延稅項資產及負債經已抵銷。以下為本集團就財務申報而言之遞延稅項結存分析：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產淨額	13,517	21,765
在綜合資產負債表內確認之遞延稅項負債淨額	(1,555,773)	(1,617,885)
	<u>(1,542,256)</u>	<u>(1,596,120)</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。

十九、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零零八年 六月三十日 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 (經審核)
已發行基金單位		
於期初	3,115,512,324	—
於二零零七年三月三十日上市時發行新基金單位 以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	— 20,505,915	3,104,605,748 10,906,576
	<u>3,136,018,239</u>	<u>3,115,512,324</u>
購回之基金單位	(3,069,000)	—
於期末	<u><u>3,132,949,239</u></u>	<u><u>3,115,512,324</u></u>

於截至二零零八年六月三十日止六個月期間內，富豪產業信託在聯交所購回價總額港幣4,849,890元購回3,069,000個基金單位。購回該等基金單位之詳情載列如下：

購回之月份	購回之基金單位數目	每基金單位價格		購回價總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年六月	3,069,000	1.61	1.56	4,849,890
購回基金單位之總支出				<u>22,122</u>
				<u><u>4,872,012</u></u>

上述之購回乃由產業信託管理人根據基金單位持有人之授權進行。3,069,000個購回基金單位已於二零零八年六月三十日後全部正式註銷。

於結算日後，於二零零八年七月二日至二零零八年七月二十三日期間內，以購回價總額約港幣15,700,000元在聯交所購回額外9,912,000個基金單位。該等9,912,000個基金單位已於簡明綜合中期財務報表獲批准前註銷。

二十、每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃按於二零零八年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣10,927,740,000元(二零零七年十二月三十一日：約港幣10,915,076,000元)除以截至該日之3,132,949,239個(二零零七年十二月三十一日：3,115,512,324個)已發行基金單位數目計算。

二十一、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（「RBVI」）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。因此，本集團確認超逾業務合併成本約港幣2,044,400,000元，主要為初步酒店評估值之折讓額。RBVI承諾以代價港幣10億元完成AEP，而富豪已就此項責任向富豪產業信託作出保證，其他詳情載列於簡明綜合中期財務報表附註十一。

RAHL可辨認資產及負債於收購日期之公平值概述如下：

	港幣千元
投資物業(附註十)	14,900,000
預付建築成本(附註十一)	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
在收益表確認之超逾業務合併成本	(2,044,441)
	<hr/>
總代價	<u>12,500,003</u>
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。

二十二、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。於二零零八年六月三十日，根據於下列期間與其租戶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：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	727,184	702,396
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,156,456	1,532,548
	<u>1,883,640</u>	<u>2,234,944</u>

若干租約載有浮動租金條文，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。租賃安排經商議達成之租期介乎兩至六年。於二零零八年六月三十日，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：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	2,184	2,396
於第二至第五年(包括首尾兩年)	1,456	2,548
	<u>3,640</u>	<u>4,944</u>

於截至二零零八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港幣2,283,000元(截至二零零七年六月三十日止期間：約港幣775,000元)已在綜合收益表內扣除。

二十三、承擔

除於上文附註二十二(b)所詳述之經營租賃承擔外，於二零零八年六月三十日，本集團就初步酒店有以下資本承擔：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	27,838	3,485
已批准但尚未訂約	24,261	23,735
	<u>52,099</u>	<u>27,220</u>

二十四、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	由二零零八年 一月一日至 二零零八年 六月三十日期間 (未經審核) 港幣千元	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
已收/應收富豪集團之合約租金及租金相關收入	(i)	366,053	182,465
自德意志銀行集團賺取之利息收入/ (由德意志銀行集團收取之利息支出)	(ii)	(13,843)	2,677
產業信託管理人費用	(iii)	(37,597)	(17,398)
受託人費用	(iv)	(1,473)	(868)

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) 利息收入/(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合約，而利息收入/(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賺取/(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結算日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0.025%至0.015%之間，包括但不限於初步酒店，下限為每月港幣66,000元。於前期，有關費用須自富豪產業信託收購初步酒店之日起支付予受託人。

(b) 與關連人士之結存如下：

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 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、應收傢俬、裝置及 設備儲備供款及其他應收賬項	(i)	2,493	91,490
應付一關連公司賬項	(ii)	(14,267)	(3,885)
應付一關連公司款項	(iii)	(2,632)	—
應收一主要基金單位持有人賬項	(iii)	—	728
應付之淨額：			
受託人	(iv)	(697)	(678)
估值師	(v)	—	(670)
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)	250,639	142,469

附註：

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

二十五、 結算日後事項

- (a) 於二零零八年七月三十日，按每個基金單位港幣1.76元向產業信託管理人發行2,451,482個新基金單位，以支付二零零八年五月之產業信託管理人基本費用約港幣4,300,000元。
- (b) 於二零零八年八月十五日，按每個基金單位港幣1.61元向產業信託管理人發行2,593,433個新基金單位，以支付二零零八年六月之產業信託管理人基本費用約港幣4,200,000元。
- (c) 於二零零八年七月二日至二零零八年七月二十三日期間內，以購回價總額約港幣15,700,000元在聯交所購回額外9,912,000個基金單位。該等9,912,000個基金單位已於簡明綜合中期財務報表獲批准前註銷。

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二零零八年一月一日至二零零八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108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85頁至第106頁之中期財務資料，包括於二零零八年六月三十日之簡明綜合資產負債表以及截至該日止六個月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

二零零八年八月二十五日

