

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

由



管 理

二零一零年中期業績公佈

財務摘要

	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元
租金收入總額	390.1	374.9
租金收入淨額	385.1	370.2
未計及基金單位持有人分派前之 期內盈利	308.2	187.5
基金單位持有人應佔期內可供分派收入	<u>299.6</u>	<u>280.5</u>
[^] 基金單位持有人應佔每基金單位盈利	<u>港幣 0.096 元</u>	<u>港幣 0.059 元</u>
*每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.093 元</u>	<u>港幣 0.092 元</u>
*每基金單位分派	<u>港幣 0.086 元</u>	<u>港幣 0.085 元</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	截至二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣 2.597 元	截至二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣 2.593 元
[#] 備考基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值	(未經審核) 港幣 2.920 元	(未經審核) 港幣 2.913 元

[^] 根據已發行基金單位之加權平均數計算

* 根據有權收取分派之基金單位數目計算

[#] 此乃按加回在簡明綜合中期財務報表內就投資物業重估盈餘而撥備之遞延稅項負債之基準編撰

中期期間之盈利

截至二零一零年六月三十日止六個月，富豪產業信託（「富豪產業信託」）錄得約港幣308,200,000元之未經審核綜合未計及富豪產業信託基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派前盈利淨額，而於二零零九年同期則錄得港幣187,500,000元之盈利。根據截至半年度結算日進行之市場估值，富豪產業信託投資物業組合（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（統稱「初步酒店」）以及富豪薈大廈）之公平值增加約港幣104,500,000元。此估值之上升對二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日之期間（「中期期間」）錄得之盈利增長有正面貢獻。

可供分派收入及二零一零年中期分派

中期期間可供分派予基金單位持有人之可供分派收入約為港幣 299,600,000 元，而去年同期則為港幣 280,500,000 元，相等於中期期間有權收取分派之每富豪產業信託基金單位（「基金單位」）約為港幣 0.093 元。根據富豪產業信託分派不少於可供分派收入 90%之政策，富豪資產管理有限公司（「產業信託管理人」）之董事決議向基金單位持有人宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之分派為每基金單位港幣 0.086 元（截至二零零九年六月三十日止六個月：每基金單位港幣 0.085 元），佔中期期間可供分派收入約 92.5%。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一零年九月十五日（星期三）至二零一零年九月十七日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有二零一零年中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一零年九月十四日（星期二）下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將於二零一零年十月十二日或前後寄出。

業務回顧

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

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

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

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

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

與 Regal Hotels International Holdings Limited 之全資附屬公司（「富豪」（富豪連同其附屬公司），統稱「富豪集團」）訂立之初步酒店現行租約將一直維持至二零一五年十二月三十一日，但每年租金組合僅訂至本年底。至於二零一一年及以後，租金組合將由富豪產業信託及富豪集團共同委任之獨立專業物業估值師每年釐定。就此而言，獨立專業物業估值師已獲委任為二零一一年年度之市場租金進行檢討，而有關租金檢討程序將於二零一零年九月三十日前完成。

前景

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

管理層之討論及分析

營運回顧

於中期期間內，富豪產業信託已向 Favour Link International Limited（「富豪承租人」）收取有關出租初步酒店之現金基本租金及額外基本租金總額約為港幣394,900,000元。於二零一零年二月十二日，富豪產業信託已透過初步酒店之擁有公司（「富豪出租人」）訂立修訂協議，並根據包括以更新之市況評估之二零零八年年底估值，調整富豪承租人根據相關富豪租賃協議分別於二零零九年及二零一零年就各初步酒店應付之年度基本租金金額（「基本租金重新分配」），從而充分反映出各初步酒店之盈利能力，而不影響(i)富豪承租人應付之年度基本租金總額；(ii)計算浮動租金之基準，其按年度總額計算將維持不變；及(iii)富豪承租人應付之保證浮動租金總額港幣220,000,000元。基本租金重新分配分別於二零零九年一月一日及二零一零年一月一日起生效。於中期期間內，由於來自初步酒店業務之物業收入淨額約為港幣269,300,000元，較現金基本租金為低，故並無向富豪產業信託就中期期間支付浮動租金。

根據相關之租賃協議之條款，富豪產業信託之附屬公司已向顯澤投資有限公司（「百利保承租人」）收取中期期間內出租富豪薈大廈之租金總額為港幣12,000,000元。

租金收入總額於中期期間內約為港幣390,100,000元，經扣除物業經營業務支出後，租金收入淨額約為港幣385,100,000元，租金收入淨額佔租金收入總額約98.7%。富豪產業信託之有關初步酒店之物業管理職能由酒店管理人根據相關酒店管理協議提供，而有關富豪薈大廈之物業管理職能則由百利保承租人根據相關租賃協議提供。因此，有關初步酒店之相關支出會由富豪承租人承擔，而有關富豪薈大廈之相關支出則由百利保承租人承擔，而非由富豪產業信託直接支付。

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

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

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

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

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

財務回顧

於二零一零年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣4,711,000,000元，當中包括一項由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元及由富豪薈大廈作出抵押之貸款融資港幣211,000,000元。

由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣4,500,000,000元，按浮動利率三個月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。

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

於二零一零年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為31.6%（即全部尚未償還貸款總額港幣4,641,000,000元與富豪產業信託之全部資產總值約港幣14,677,800,000元之相對比率），乃低於《房地產投資信託基金守則》（「房地產投資信託基金守則」）所准許之45%上限。

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

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

投資物業之估值

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

於二零一零年六月三十日，投資物業組合已由高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力」）進行估值。高力為富豪產業信託之主要估值師，並由富豪產業信託之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（「折現現金流量」）法進行估值，再採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

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

資產淨值

於二零一零年六月三十日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（「資產淨值」）為港幣2.597元，較二零零九年十二月三十一日之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值增加港幣0.004元，主要由於在中期期間，富豪產業信託之投資物業組合之公平值增加所致。

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

簡明綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
租金收入總額	五	390,142	374,850
物業經營業務支出		<u>(5,020)</u>	<u>(4,682)</u>
租金收入淨額		385,122	370,168
其他收入	五	30	200
投資物業公平值之變動	十	104,506	—
產業信託管理人費用	六	(34,253)	(32,386)
信託及其他支出		(3,783)	(5,444)
衍生金融工具公平值之變動		9,282	2,626
衍生金融工具之利息支出淨額		—	(169)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	七	<u>(88,688)</u>	<u>(87,672)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		372,216	247,323
所得稅開支	八	<u>(61,084)</u>	<u>(59,815)</u>
未計及非控股股東權益及基金單位持有人 分派前之期內盈利		311,132	187,508
非控股股東權益		<u>(2,968)</u>	<u>—</u>
未計及基金單位持有人分派前之 期內盈利		308,164	187,508
融資成本—基金單位持有人分派		<u>(274,289)</u>	<u>(256,033)</u>
計及基金單位持有人分派後之 期內盈利／(虧損)		<u><u>33,875</u></u>	<u><u>(68,525)</u></u>
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	<u><u>港幣 0.096 元</u></u>	<u><u>港幣 0.059 元</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及非控股股東權益及基金單位持有人 分派前之期內盈利	311,132	187,508
期內其他全面收益：		
現金流量對沖：		
現金流量對沖公平值之變動	(51,787)	(47,908)
自對沖儲備轉撥至收益表	66,173	45,360
	<u>14,386</u>	<u>(2,548)</u>
未計及非控股股東權益及基金單位持有人 分派前之期內全面收益總額	<u>325,518</u>	<u>184,960</u>
代表：		
基金單位持有人	322,550	184,960
非控股股東權益	2,968	—
	<u>325,518</u>	<u>184,960</u>

簡明綜合財務狀況表

截至二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	十	14,435,000	14,290,000
商譽		5,940	5,940
遞延稅項資產	十五	48,794	64,433
非流動總資產		<u>14,489,734</u>	<u>14,360,373</u>
流動資產			
應收賬項	十一	29,470	63,370
預付款項、按金及其他應收賬項		4,931	2,496
可收回稅項		6,484	12,855
有限制現金		64,122	56,454
現金及現金等值項目		83,068	68,305
流動總資產		<u>188,075</u>	<u>203,480</u>
總資產		<u>14,677,809</u>	<u>14,563,853</u>
流動負債			
應付賬項	十二	7,569	7,595
已收按金		5,289	5,855
其他應付賬項及應計費用		55,145	46,448
附息之銀行債項		5,413	5,413
應付稅項		17,117	8,564
流動總負債		<u>90,533</u>	<u>73,875</u>
流動資產淨值		<u>97,542</u>	<u>129,605</u>
扣除流動負債後總資產		<u>14,587,276</u>	<u>14,489,978</u>
非流動負債 (不包括資產淨值)			
附息之銀行債項		4,618,602	4,614,033
衍生金融工具		189,697	213,365
已收按金		2,034	540
應付一關連公司款項		64,429	64,429
遞延稅項負債	十五	1,303,462	1,272,941
非流動總負債		<u>6,178,224</u>	<u>6,165,308</u>
總負債 (不包括資產淨值)		<u>6,268,757</u>	<u>6,239,183</u>
資產淨值		<u>8,409,052</u>	<u>8,324,670</u>
代表:			
基金單位持有人應佔資產淨值		8,390,145	8,308,731
非控股股東權益		18,907	15,939
		<u>8,409,052</u>	<u>8,324,670</u>
已發行基金單位數目	十三	<u>3,230,563,800</u>	<u>3,204,394,184</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	十四	<u>港幣 2.597 元</u>	<u>港幣 2.593 元</u>

分派表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利	308,164	187,508
調整：		
以會計方法處理基本租金及 實際合約現金基本租金之差異	33,286	18,286
撥入傢俬、裝置及設備儲備賬目之金額	(12,640)	(11,027)
以基金單位形式已付／應付 產業信託管理人費用	33,153	32,386
發債成本之攤銷	4,495	4,078
投資物業公平值之變動	(103,256)	—
衍生金融工具公平值之變動	(9,282)	(2,626)
遞延稅項	45,680	51,891
期內可供分派收入 ^{(b)及(d)}	<u>299,600</u>	<u>280,496</u>
每基金單位分派 ^{(c)及(d)}	<u>港幣 0.086 元</u>	<u>港幣 0.085 元</u>

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總額之 90%。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派之最低金額為不少於富豪產業信託可供分派收入總額之 90%。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人議決作出截至二零一零年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣 0.086 元(截至二零零九年六月三十日止六個月：每基金單位港幣 0.085 元)。

- (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之分派權利之日期（「記錄日期」）。就截至二零一零年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一零年九月十七日。此中期分派將於二零一零年十月十二日或前後支付予基金單位持有人。本期間將支付予基金單位持有人之可供分派總額約為港幣 278,200,000 元，乃如下文詳述根據每基金單位中期分派港幣 0.086 元及預期於記錄日期有權收取分派之已發行基金單位數目計算得出。
- (c) 根據於二零零七年三月二日訂立之分派契約，富豪之全資附屬公司 Great Prestige Investments Limited 同意放棄其持有之 373,134,326 個基金單位（「富豪 AEP 基金單位」）之分派權利，以待有關初步酒店之酒店擴充計劃（「富豪 AEP」）完成。隨著麗豪酒店之 280 間新增客房完成並於二零零九年六月二十六日交付予富豪產業信託後，所有富豪 AEP 承擔已完成，故所有富豪 AEP 基金單位將有權收取於二零零九年七月一日起計期間之任何分派。

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

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

上述計算並無考慮可能於簡明綜合中期財務報表獲批准後但於記錄日期前購回及註銷之任何基金單位。

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

附註：

一、 一般資料

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，其基金單位於二零零七年三月三十日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。富豪產業信託乃受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第一份補充信託契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約及於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約所修訂）（「信託契約」）及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。

二、 編製基準

本簡明綜合中期財務報表乃按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香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則及上市規則附錄 16 之適用披露規定。

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

三、 會計政策及應用新訂及經修訂香港財務報告準則

編製本簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致，惟採納以下對本集團於二零一零年一月一日或之後開始年度期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第 1 號(經修訂)	<i>首次採納香港財務報告準則</i>
香港財務報告準則第 1 號 (修訂)	<i>香港財務報告準則第 1 號之修訂 首次採納香港財務報告準則 – 首次採納者之額外豁免</i>
香港財務報告準則第 2 號 (修訂)	<i>香港財務報告準則第 2 號之修訂 股份形式之付款 – 集團現金結算股份形式之付款交易</i>
香港財務報告準則第 3 號(經修訂)	<i>企業合併</i>
香港會計準則第 27 號(經修訂)	<i>綜合及獨立財務報表</i>
香港會計準則第 39 號 (修訂)	<i>香港會計準則第 39 號之修訂 金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目</i>

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產
於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進所載之香港財務報告準則第 5 號之修訂	香港財務報告準則第 5 號之修訂持作待售非流動資產及已終止經營業務 - 計劃出售於一間附屬公司之控股權益
香港詮釋第 4 號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃 - 釐定香港土地租賃之租期
二零零九年香港財務報告準則改進	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。

四、 業務分類資料

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

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

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

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

* 分類業績包括個別業務分類之投資物業公平值之變動。

分類資產及負債

於二零一零年六月三十日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業公平值分別為港幣13,950,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣13,810,000,000元）及港幣485,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣480,000,000元）。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

截至二零一零年六月三十日止六個月

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支	40,494	—	40,494

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	酒店物業 港幣千元	混合用途 物業 港幣千元	總計 港幣千元
資本開支	72,275	479,000	551,275

資本開支包括新增之預付建築成本及投資物業，包括自業務合併之添置。

有關一主要客戶資料

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

地域資料

本集團之投資物業全部位於香港。

五、 租金收入總額及其他收入

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

附註：

(a) 租金收入分析如下：

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

於二零一零年六月三十日止六個月及二零零九年十二月三十一日止之年度並無浮動租金收入。

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

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

六、 產業信託管理人費用

	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用:		
以基金單位形式	20,926	20,703
以現金形式	740	—
浮動費用		
以基金單位形式	12,227	11,683
以現金形式	360	—
	<u>34,253</u>	<u>32,386</u>

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

七、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
須於五年內償還之付息銀行債項之利息開支	17,898	38,153
衍生金融工具公平值之變動		
－現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	66,173	45,360
發債成本之攤銷	4,569	4,078
貸款承諾費	48	81
	<u>88,688</u>	<u>87,672</u>

八、 所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按16.5%撥備。

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

九、 基金單位持有人應佔每基金單位盈利

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

由於本期間並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利相同。

十、 投資物業

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

十一、 應收賬項

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
以會計方法處理基本租金及實際合約現金 基本租金之差異	27,374	60,660
應收傢俬、裝置及設備儲備供款	<u>2,096</u>	<u>2,710</u>
	<u>29,470</u>	<u>63,370</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於租約年期內以直線法在收益表確認為收入。

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

本集團之應收賬項概無逾期未付或減值，且與並無近期拖欠記錄之一關連公司有關。

十二、 應付賬項

應付賬項為應付關連公司款項，該等款項為無抵押、免息及應要求償還。

十三、 已發行基金單位數目

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

十四、 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零一零年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣 8,390,145,000 元（二零零九年十二月三十一日：約港幣 8,308,731,000 元）除以截至該日之 3,230,563,800 個已發行基金單位（二零零九年十二月三十一日：3,204,394,184）數目計算。

十五、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／年內之變動如下：

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

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

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

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

十六、業務合併

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

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

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

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

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

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。

發行新基金單位

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

公眾持股量

於二零一零年六月三十日，根據產業信託管理人之可公開取得及向產業信託管理人之董事彙報之資料，公眾持有已發行及發行在外基金單位超過25%。

企業管治

產業信託管理人已採用載列主要流程、制度及政策與指引，從而設定高水平企業管治之循規手冊（「循規手冊」），以確保有關規例及法例得已遵守。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊，信託契約及房地產投資信託基金守則內之相關規定，以及香港法例第 571 章《證券及期貨條例》及上市規則之適用條文。

中期業績審閱

富豪產業信託之簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已經由富豪產業信託之外界核數師安永會計師事務所審閱，而外界核數師之審閱報告乃載於富豪產業信託將寄發予基金單位持有人之截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告內。

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中期期間之簡明綜合中期財務報表，其中包括富豪產業信託所採用之會計原則及慣例。

刊發中期報告

富豪產業信託中期期間之中期報告預期於二零一零年八月三十一日或前後寄發予基金單位持有人。

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，二零一零年八月十九日

於本公佈刊發日期，產業信託管理人之董事會包括主席兼非執行董事羅旭瑞先生；執行董事趙韋嘉先生及文偉江先生；非執行董事范統先生、羅俊圖先生及 Kai Ole Ringenson 先生；及獨立非執行董事高來福先生，JP、林焯偉先生及石禮謙先生，SBS，JP。