

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

二零一一年中期業績公佈

財務及業務摘要

	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核及 重列) 港幣百萬元
租金收入總額	326.9	390.1
酒店收入總額	19.5	—
租金及酒店收入淨額	333.3	385.1
未計及基金單位持有人分派前之 期內盈利	1,957.6	325.2
基金單位持有人應佔期內可供分派收入	<u>186.5</u>	<u>299.6</u>
^基金單位持有人應佔每基金單位盈利	<u>港幣 0.603 元</u>	<u>港幣 0.101 元</u>
*每基金單位可供分派收入	<u>港幣 0.0572 元</u>	<u>港幣 0.093 元</u>
*每基金單位分派	<u>港幣 0.057 元</u>	<u>港幣 0.086 元</u>
	截至二零一一年 六月三十日 (未經審核)	截至二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	<u>港幣 3.586 元</u>	<u>港幣 3.060 元</u>

^ 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

- 期間內達致之盈利約為港幣**1,957,600,000**元，較去年同期大幅增長五倍，主要來自投資物業組合公平值重大增加所致
- 每基金單位資產淨值增加港幣**0.526**元至港幣**3.586**元
- 預期二零一二年年度市場租金檢討將較二零一一年租金水平顯著上升
- 預期香港之旅遊及酒店業持續興旺，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
- 積極物色收購機會以進一步鞏固及擴大富豪產業信託之物業組合

中期期間之盈利

截至二零一一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1,957,600,000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(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」）以及富豪薈酒店之其他部分)之公平值增加約港幣1,782,600,000元。此公平值升幅對二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日之期間（「中期期間」）錄得之盈利增長有重大貢獻。

二零一一年可供分派收入及中期分派

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 186,500,000 元，而去年同期則約為港幣 299,600,000 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 0.0572 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，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%。

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。

業務回顧

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之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，初步酒店之市場租金方案(「市場租金方案」)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方案作出釐定)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。

前景

展望將來，香港之旅遊基建設施改善、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。產業信託管理人之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。

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」）收取總額約港幣281,100,000元，當中包括出租初步酒店之現金基本租金（「基本租金」）約為港幣280,000,000元及去年之現金額外基本租金（「額外基本租金」）約為港幣1,100,000元。於中期期間內，由於來自初步酒店業務之物業收入淨額（「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（「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。

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，乃計及經營業務成本及支出約為港幣7,500,000元。於回顧期間，由富豪薈酒店－其他部分所產生之租金收入約為港幣2,300,000元。

租金及酒店收入總額於中期期間內分別約為港幣326,900,000元及港幣19,500,000元，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額約為港幣333,300,000元，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額約96.2%。富豪產業信託之初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分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。

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（「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。與客房收入相符，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改善，均帶動全部五間初步酒店之預訂項目及住宿需求不斷上升。

於回顧期間內，佔總組合內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（企業會議、獎勵旅遊、會議及展覽）市場分部，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，並以上佳中式菜餚款待各位美食家。

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，產業信託管理人之管理層預計，此趨勢可於二零一一年下半年延續。

財務回顧

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。

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》（「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之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而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。

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止之估值則為港幣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。

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（「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。

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	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	—
		<u>346,387</u>	<u>390,142</u>
物業及酒店經營業務支出		(13,056)	(5,020)
租金及酒店收入淨額	五	333,331	385,122
其他收入		71	30
折舊	十	(2,527)	—
投資物業公平值之變動	十一	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		(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	七	(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	八	(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		<u>1,618,837</u>	<u>50,912</u>
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	九	<u>港幣 0.603 元</u>	<u>港幣 0.101 元</u>

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	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	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
		44,852	14,386
物業、廠房及設備之重估	十	116,433	—
重估物業、廠房及設備之遞延稅項	十六	(19,212)	—
期內其他全面收益		142,073	14,386
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
代表:			
基金單位持有人		2,099,683	339,587
非控股股東權益		—	3,174
		2,099,683	342,761

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	551,000	—
投資物業	十一	16,236,000	14,880,000
非流動總資產		16,787,000	14,880,000
流動資產			
應收賬項	十二	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		78,908	71,979
現金及現金等值項目		7,798	27,151
流動總資產		133,816	227,343
總資產		16,920,816	15,107,343
流動負債			
應付賬項	十三	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
付息之銀行債項		4,528,745	75,413
衍生金融工具		93,830	—
應付稅項		22,135	15,758
流動總負債		4,745,827	187,669
流動資產／(負債) 淨值		(4,612,011)	39,674
扣除流動負債後總資產		12,174,989	14,919,674
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		211,794	4,617,241
衍生金融工具		—	142,423
已收按金		2,486	2,034
遞延稅項負債	十六	280,188	238,365
非流動總負債		494,468	5,000,063
總負債		5,240,295	5,187,732
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
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	十四	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	十五	港幣 3.586 元	港幣 3.060 元

分派表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	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) 預期有權收取就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（「傢俬、裝置及設備儲備」）賬目之金額合共港幣15,700,000元。於去年同期，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。

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、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、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（「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、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。

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 <i>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</i>
香港會計準則第 24 號 (經修訂)	<i>關連人士披露</i>
香港會計準則第 32 號 (修訂)	香港會計準則第 32 號之修訂 <i>金融工具: 呈列 – 供股之分類</i>
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 <i>最低資金要求之預付款項</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 19 號	<i>以股本工具抵銷金融負債</i>
二零一零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。

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財務報表中提早採用該修訂。

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

截至六月三十日止六個月簡明綜合收益表

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
基金單位持有人應佔每基金單位基本及 攤薄盈利增加	<u>港幣 0.005 元</u>

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（即投資在由酒店部分及其他部分組成之富豪薈酒店上）。

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			<u>(90,926)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u><u>1,990,977</u></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	378,142	12,000	390,142
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			<u>(88,688)</u>
除稅及基金單位持有人分派前 之盈利			<u><u>372,216</u></u>

分類資產及負債

於二零一一年六月三十日，本集團分類資產所包括之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	<u>10,431</u>	<u>94</u>	<u>10,525</u>

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	<u>86,358</u>	<u>25,000</u>	<u>111,358</u>

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。

五、 租金及酒店收入淨額

	附註	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	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) 租金收入分析如下：

	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	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，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，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，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。

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。

六、 產業信託管理人費用

	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	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

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一一年財政年度之基本費用及浮動費用。

七、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
須於五年內償還之付息銀行債項之利息 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
	90,926	88,688

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。

	二零一一年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	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	22,611	28,917
期內稅項總支出	<u>33,367</u>	<u>43,841</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 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、 物業、廠房及設備

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

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。

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，則其賬面值將約為港幣434,567,000元。

十一、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	<u>111,358</u>
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	(437,000)
公平值之變動	1,782,569
於期內之資本開支	<u>10,431</u>
於二零一一年六月三十日	<u><u>16,236,000</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。

十二、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	<u>536</u>	<u>—</u>
	<u><u>39,603</u></u>	<u><u>121,359</u></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	<u>32</u>	<u>—</u>
	<u><u>39,603</u></u>	<u><u>121,359</u></u>

除賬期限

應收浮動租金及應收傢俬、裝置及設備儲備供款為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。

十三、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>

十四、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	<u>15,871,088</u>	<u>37,165,917</u>
於期／年末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,241,560,101</u>

十五、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。

十六、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)	<u>—</u>	<u>(268,975)</u>	<u>30,610</u>	<u>(238,365)</u>
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)	<u>(19,212)</u>	<u>(280,914)</u>	<u>19,938</u>	<u>(280,188)</u>

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。

僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及富豪產業信託之受託人管理。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 15,871,088 個新基金單位作為支付截至二零一零年十二月三十一日止年度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%。

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二零一一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二零一一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，二零一一年八月二十四日

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林萬鏞先生；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、林炯偉先生及石禮謙先生，SBS，JP。