



**置富產業信託  
財務報表  
2010年1月1日至2010年9月30日財政期間**

該等數字未經審核亦未由核數師審閱。

置富產業信託（「置富產業信託」）是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「管理人」））與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人（「受託人」））於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於 2003 年 8 月 12 日及 2010 年 4 月 20 日分別在新加坡證券交易所有限公司及香港聯交所上市。

置富產業信託持有香港 14 個零售物業，遍佈九龍及新界，包括面積約 200 萬平方呎零售樓面及 1,660 個車位。該等零售物業分別為沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅、都會商場、華都花園物業、映灣坊、創意無限商場、青怡廣場物業、銀禧閣商場、盈暉家居城、麗港城中城物業、凱帆薈、麗都花園物業及海韻花園物業。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

1 (a) (i) 全面收入表 (集團) 連同緊接上一財政年度相應期間的比較報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/7/10 至 30/9/10 <sup>(a)</sup>	實際 1/7/09 至 30/9/09 <sup>(a)</sup>	增加/ (減少)	實際 1/1/10 至 30/9/10 <sup>(a)</sup>	實際 1/1/09 至 30/9/09 <sup>(a)</sup>	增加/ (減少)
收益 <sup>(b)</sup>	165,200	135,272	22.1%	500,099	406,183	23.1%
代收費用 <sup>(c)</sup>	40,510	32,170	25.9%	119,420	95,572	25.0%
<b>總收入</b>	<b>205,710</b>	<b>167,442</b>	<b>22.9%</b>	<b>619,519</b>	<b>501,755</b>	<b>23.5%</b>
物業管理費	(4,692)	(3,849)	21.9%	(14,241)	(11,583)	22.9%
其他物業營運開支 <sup>(d)</sup>	(54,464)	(41,333)	31.8%	(147,076)	(122,124)	20.4%
物業營運開支	(59,156)	(45,182)	30.9%	(161,317)	(133,707)	20.6%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	146,554	122,260	19.9%	458,202	368,048	24.5%
管理人表現費用	(4,397)	(3,668)	19.9%	(13,746)	(11,041)	24.5%
<b>物業收入淨額</b>	<b>142,157</b>	<b>118,592</b>	<b>19.9%</b>	<b>444,456</b>	<b>357,007</b>	<b>24.5%</b>
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	-	-	NM	912,910	281,282	224.6%
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	(20,140)	-	NM	(76,370)	-	NM
扣除借貸成本前物業收入淨額	122,017	118,592	2.9%	1,280,997	638,289	100.7%
借貸成本	(27,068)	(20,839)	29.9%	(83,371)	(64,781)	28.7%
除稅前溢利	94,949	97,753	(2.9%)	1,197,625	573,508	108.8%
香港稅項:						
當期稅項	(14,917)	(12,003)	24.3%	(46,275)	(36,587)	26.5%
遞延稅項	(3,309)	(3,981)	(16.9%)	(11,825)	(10,816)	9.3%
香港稅項總額	(18,226)	(15,984)	14.0%	(58,100)	(47,403)	22.6%
該等物業公司溢利淨額	76,723	81,769	(6.2%)	1,139,525	526,105	116.6%
管理人基本費用	(9,392)	(6,730)	39.6%	(27,189)	(19,750)	37.7%
外幣兌換收益 / (虧損) <sup>(g)</sup>	138	26	429.3%	76	69	9.3%
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	(6,132)	(1,681)	264.8%	(50,071)	(4,985)	904.5%
可扣稅信託開支	(862)	(618)	39.4%	(2,672)	(2,519)	6.1%
非稅項豁免收入 <sup>(i)</sup>	306	73	316.8%	617	728	(15.3%)
新加坡稅項	(52)	(12)	334.2%	(104)	(122)	(15.1%)
信託開支總額	(15,994)	(8,942)	78.9%	(79,343)	(26,579)	198.5%
<b>集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)</b>	<b>60,729</b>	<b>72,827</b>	<b>(16.6%)</b>	<b>1,060,182</b>	<b>499,526</b>	<b>112.2%</b>
基金單位持有人的分派 <sup>(j)</sup>						
轉撥自過往季度	79	-	NM	79	-	NM
當期	(96,255)	-	NM	(300,826)	-	NM
集團溢利 / (虧損) 淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	<b>(35,447)</b>	<b>72,827</b>	<b>(148.7%)</b>	<b>759,435</b>	<b>499,526</b>	<b>52.0%</b>
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	60,729	72,827	(16.6%)	1,060,182	499,526	112.2%
加 / (減) :						
管理人基本費用	9,392	6,730	39.6%	27,189	19,750	37.7%
外幣兌換 (收益) / 虧損 <sup>(g)</sup>	(138)	(26)	429.3%	(76)	(69)	9.3%
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	6,132	1,681	264.8%	50,071	4,985	904.5%
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	20,140	-	NM	76,370	-	NM
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	-	-	NM	(912,910)	(281,282)	224.6%
<b>可供分派予基金單位持有人之收益<sup>(k)</sup></b>	<b>96,255</b>	<b>81,212</b>	<b>18.5%</b>	<b>300,826</b>	<b>242,910</b>	<b>23.8%</b>

註：

- (a) 集團的財務資料包括信託及14家該等物業公司的財務報表。
- (b) 收益包括租金收入、停車場收入、許用收入、中庭收入及其他收入。
- (c) 代收費用包括由承租人及許用合約持有人應付的經營物業相關費用，包括空調費、管理費、推廣費、政府地租、水電費、清潔費及差餉。
- (d) 2010年7月1日至2010年9月30日期間，並無呆壞賬撥備（2009年：0.0008百萬港元），而2010年1月1日至2010年9月30日期間，呆壞賬撥備為0.003百萬港元（2009年：2.1百萬港元）。
- (e) 於2010年6月30日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行獨立估值。該公司是一家獨立估值公司，在估值所處地點及類別的物業方面具有適當專業資格及經驗。該等14個物業的估值乃同時根據投資法及直接比較法進行。得出的估值為12,421百萬港元（2009年12月31日：11,500百萬港元）。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的虧損，於2010年9月30日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (g) 外幣兌換虧損／收益指已變現與未變現匯兌差額。未變現匯兌差額乃由於按報告期末的匯率，將以外幣計價的貨幣資產及負債兌換成港元所產生。已變現匯兌差額源於於兌換日按外幣結算的應付款項。所有匯兌差額均計入全面收入表。
- (h) 2010年1月1日至2010年9月30日期間的不可扣稅信託開支包括在香港聯合交易所有限公司雙重第一上市的費用撥備30.0百萬港元（2009年：無），以及借貸手續費用的攤銷17.1百萬港元（2009年：3.0百萬港元）。
- (i) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (j) 基金單位持有人的分派已於財務狀況表分派及／或應計為應付分派。基於雙重第一上市，全面收益表的披露有所變更以符合證監會所刊發之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之要求。
- (k) 置富產業信託的分派政策將為每半年向基金單位持有人分派，分派數額以下列較高者為準：(i)扣除適用的費用後的100.0%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人批准下酌情決定）；及(ii)有關財政年度90.0%的已調整綜合經審核除稅後純利（以剔除因應房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響）。
- (l) 於本財政期間和上年度相應的財政期間，概無投資收入、庫存報廢撇銷、投資價值減值、出售投資項目、物業或廠房及設備溢利、非經常及特殊項目。

1 (a) (ii) 其他全面收益表（集團）連同緊接上一財政年度相應期間的比較報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/7/10至 30/9/10	實際 1/7/09至 30/9/09	增加/ (減少)	實際 1/1/10至 30/9/10	實際 1/1/09至 30/9/09	增加/ (減少)
集團溢利 / (虧損) 淨額	(35,447)	72,827	(148.7%)	759,435	499,526	52.0%
其他全面收入:						
現金流量對沖 <sup>(a)</sup>	-	(392)	(100.0%)	27,097	24,637	10.0%
全面收入 / (虧損) 總額	(35,447)	72,435	(148.9%)	786,532	524,163	50.1%

註:

(a) 並無與其他全面收入組成部份的相關稅項影響。

1 (b)(i) 財務狀況表，連同截至緊接上一財政年度末的比較報表

	信託 千港元		集團 <sup>(a)</sup> 千港元	
	實際 30/9/10	實際 31/12/09	實際 30/9/10	實際 31/12/09
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	260,451	473,233	393,053	515,341
貿易及其他應收款項	63,078	85,721	59,399	47,619
流動資產總額	323,529	558,954	452,452	562,960
<b>非流動資產</b>				
於該等物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 <sup>(b)</sup>	-	-	12,436,686	11,500,000
機器及設備	-	-	-	44
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	12,436,686	11,500,044
<b>資產總值</b>	<b>5,793,663</b>	<b>6,029,088</b>	<b>12,889,138</b>	<b>12,063,004</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	9,406	16,946	281,543	276,474
應付分派 <sup>(c)</sup>	96,255	-	96,255	-
借貸	-	-	-	2,786,286
衍生金融工具負債 <sup>(d)</sup>	-	-	-	27,097
稅項撥備	1,569	2,849	52,074	7,079
流動負債總額	107,230	19,795	429,872	3,096,936
<b>非流動負債</b>				
借貸	-	-	2,767,410	-
遞延稅項負債	-	-	144,817	132,991
衍生金融工具負債 <sup>(d)</sup>	-	-	76,784	415
非流動負債總額	-	-	2,989,011	133,406
<b>負債總額</b>	<b>107,230</b>	<b>19,795</b>	<b>3,418,883</b>	<b>3,230,342</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨額</b>	<b>5,686,433</b>	<b>6,009,293</b>	<b>9,470,255</b>	<b>8,832,662</b>
<b>基金單位持有人資金</b>				
股本及儲備 <sup>(1)</sup>	-	6,009,293	-	8,832,662

註：

(1) 基於在香港雙重第一上市，財務狀況表的披露有所變更以符合房地產投資信託守則之要求。

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及14家該等物業公司的財務資料。
- (b) 投資物業乃由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，於2010年6月30日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。期間，投資物業價值產生及包括少數資本費用支出。
- (c) 應付分派為2010年7月1日至2010年9月30日期間應計可分派收入金額。此乃在香港雙重第一上市後為符合房地產投資信託守則之要求，而分派政策請參閱第1(a)(i)段註(j)。
- (d) 衍生金融工具負債指按有期貨款的對沖利率風險的基本型利率掉期的公平價值。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2010年9月30日

一年或一年內或按要求應付款項  
一年以上應付款項

有抵押 <sup>(a)</sup>	無抵押
千港元	千港元
-	-
2,767,410	-
2,767,410	-

於2009年12月31日

一年或一年內或按要求應付款項  
一年以上應付款項

有抵押 <sup>(a)</sup>	無抵押
千港元	千港元
2,786,286	-
-	-
2,786,286	-

註:

- (a) 置富產業信託的有期貨款及循環貸款融資合共為3,100.0百萬港元。於2010年9月30日，已支取2,828.7百萬港元。

一年以上應付款項包括借貸手續費用61.3百萬港元(2009年12月31日: 78.4百萬港元)。有關貸款融資由(其中包括)沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會商場、創意無限商場、青怡廣場物業、盈暉家居城、麗港城中城物業、麗都花園物業及海韻花園物業作為抵押。

1 (c) 現金流量表

	集團		集團	
	千港元	千港元	千港元	千港元
	實際 1/7/10至 30/9/10	實際 1/7/09至 30/9/09	實際 1/1/10至 30/9/10	實際 1/1/09至 30/9/09
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	79,007	88,823	1,118,386	547,051
就以下各項作出之調整:				
投資物業公平值變動	-	-	(912,910)	(281,282)
衍生金融工具負債公平值變動	20,140	-	76,370	-
借貸手續費用攤銷	5,038	1,006	17,125	3,018
折舊	6	18	44	55
呆賬撥備	-	-	3	2,138
以基金單位計算已付基本費用	9,392	6,730	27,189	19,750
利息收入	(306)	(73)	(617)	(728)
借貸成本	27,068	20,838	83,371	64,781
營運資本變動前的經營溢利	140,345	117,342	408,961	354,784
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(422)	2,443	(11,784)	2,973
貿易及其他應付款項增加	547	3,461	5,069	11,029
經營活動所得現金	140,470	123,246	402,246	368,786
已繳付所得稅	-	-	(1,383)	-
<b>來自經營活動的現金流量</b>	<b>140,470</b>	<b>123,246</b>	<b>400,863</b>	<b>368,786</b>
<b>投資活動</b>				
投資物業的添置	(15,686)	(7,201)	(23,776)	(23,919)
利息收入	306	73	617	728
<b>投資活動所用現金流量</b>	<b>(15,380)</b>	<b>(7,128)</b>	<b>(23,159)</b>	<b>(23,191)</b>
<b>融資活動</b>				
已付分派	(204,492)	(161,676)	(380,621)	(313,610)
償還借貸	(15,000)	(30,000)	(51,000)	-
新增借貸	-	-	15,000	-
已付借貸成本	(27,068)	(20,838)	(83,371)	(64,781)
<b>融資活動所用現金流量</b>	<b>(246,560)</b>	<b>(212,514)</b>	<b>(499,992)</b>	<b>(378,391)</b>
<b>現金及現金等值物淨額減少</b>	<b>(121,470)</b>	<b>(96,396)</b>	<b>(122,288)</b>	<b>(32,796)</b>
期初現金及現金等值物	514,523	306,961	515,341	243,361
期末現金及現金等值物	393,053	210,565	393,053	210,565

1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

**2010年財政年度第三季度報表**

**集團**

**2010年7月1日結餘**

全面虧損總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加

**2010年9月30日結餘**

**2009年7月1日結餘**

全面收入／（虧損）總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加

**2009年9月30日結餘**

實際				
已發行 基金單位	基金單位 發行成本	對沖儲備	收入儲備	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>6,326,137</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>3,442,180</b>	<b>9,496,309</b>
-	-	-	(35,447)	(35,447)
9,392	-	-	-	9,392
9,392	-	-	-	9,392
<b>6,335,529</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>3,406,733</b>	<b>9,470,254</b>
<b>4,383,551</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(39,890)</b>	<b>2,298,614</b>	<b>6,469,178</b>
-	-	(392)	72,827	72,435
6,730	-	-	-	6,730
-	-	-	(161,676)	(161,676)
6,730	-	-	(161,676)	(154,946)
<b>4,390,281</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(40,282)</b>	<b>2,209,765</b>	<b>6,386,667</b>

**2010年財政年度年初至今報表**

**集團**

**2010年1月1日結餘**

全面收入總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加（減少）

**2010年9月30日結餘**

**2009年1月1日結餘**

全面收入總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加（減少）

**2009年9月30日結餘**

實際				
已發行 基金單位	基金單位 發行成本	對沖儲備	收入儲備	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>6,308,340</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(27,512)</b>	<b>2,823,427</b>	<b>8,832,662</b>
-	-	27,097	759,435	786,532
27,189	-	-	-	27,189
-	-	-	(176,129)	(176,129)
27,189	-	-	(176,129)	(148,940)
<b>6,335,529</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>3,406,733</b>	<b>9,470,254</b>
<b>4,370,531</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(64,919)</b>	<b>2,023,849</b>	<b>6,156,364</b>
-	-	24,637	499,526	524,163
19,750	-	-	-	19,750
-	-	-	(313,610)	(313,610)
19,750	-	-	(313,610)	(293,860)
<b>4,390,281</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(40,282)</b>	<b>2,209,765</b>	<b>6,386,667</b>



**2010年財政年度第三季度報表**

**信託**

**2010年7月1日結餘**

全面虧損總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加

**2010年9月30日結餘**

**2009年7月1日結餘**

全面虧損總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加

**2009年9月30日結餘**

實際			
已發行 基金單位	基金單位 發行成本	收入儲備	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
<b>6,326,137</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(265,334)</b>	<b>5,789,210</b>
-	-	(112,169)	(112,169)
9,392	-	-	9,392
9,392	-	-	9,392
<b>6,335,529</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(377,503)</b>	<b>5,686,433</b>
<b>4,383,551</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(5,268)</b>	<b>4,205,186</b>
-	-	(8,942)	(8,942)
6,730	-	-	6,730
-	-	(161,676)	(161,676)
6,730	-	(161,676)	(154,946)
<b>4,390,281</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(175,886)</b>	<b>4,041,298</b>

**2010年財政年度年初至今報表**

**信託**

**2010年1月1日結餘**

全面虧損總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加（減少）

**2010年9月30日結餘**

**2009年1月1日結餘**

全面收入總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加（減少）

**2009年9月30日結餘**

實際			
已發行 基金單位	基金單位 發行成本	收入儲備	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
<b>6,308,340</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(27,454)</b>	<b>6,009,293</b>
-	-	(173,920)	(173,920)
27,189	-	-	27,189
-	-	(176,129)	(176,129)
27,189	-	(176,129)	(148,940)
<b>6,335,529</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(377,503)</b>	<b>5,686,433</b>
<b>4,370,531</b>	<b>(173,097)</b>	<b>1,224</b>	<b>4,198,658</b>
-	-	136,500	136,500
19,750	-	-	19,750
-	-	(313,610)	(313,610)
19,750	-	(313,610)	(293,860)
<b>4,390,281</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(175,886)</b>	<b>4,041,298</b>

1 (d)(ii) 於以下日期報告的上期期末以來基金單位變動詳情

日期	已發行基金單位	目的
於2010年7月1日	1,663,952,387	自上個財政期末以來總基金單位
2010年7月8日	2,645,356	作為支付2010年4月1日至 2010年6月30日期間管理費
於2010年9月30日	<u>1,666,597,743</u>	
2010年10月7日 <sup>(a)</sup>	2,434,504	作為支付2010年7月1日至 2010年9月30日期間管理費
視為於2010年9月30日的基金單位	<u>1,669,032,247</u>	

註:

(a) 於2010年10月7日，向管理人額外發行2,434,504個基金單位，作為支付2010年7月1日至2010年9月30日期間管理費。

2. 數字是否已經審核或審閱，以及符合其標準（如新加坡審閱委聘準則第2400號（委聘審閱財務報表），或同等標準）

該等數字未經審核亦未由核數師審閱。

3. 倘該等數字已審核或審閱，核數師報告書（包括任何資格或重點事宜）

不適用。

4. 會計政策及計算方法是否與發行人最近經審核財務報表所採用的相同

根據第五次修訂的信託契約，置富產業信託自2010年財政年度第一季度起採用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）。在2010年之前，置富產業信託的財務報表乃根據新加坡財務報告準則（「新加坡財務報告準則」）而編製。採用國際財務報告準則後，集團及信託之會計政策並沒有任何轉變。

5. 倘會計政策及計算方法發生任何變化（包括會計準則的任何規定），發生了什麼變化，以及有關改變的原因和影響

見第4段。

## 6. 財政期間的每基金單位盈利及每基金單位分派

2010年1月1日至2010年9月30日期間	實際 1/7/10至 30/9/10 港仙	實際 1/7/09至 30/9/09 港仙	實際 1/1/10至 30/9/10 港仙	實際 1/1/09至 30/9/09 港仙
基於已發行基金單位加權平均數量 計算的期間每基金單位盈利 (未計與基金單位持有人之交易)	3.64	8.80	63.62	60.53
已發行基金單位加權平均數量(百萬)	1,666.6	825.2	1,666.6	825.2
期間每基金單位分派	5.76	9.75	18.03	29.35
已發行基金單位總數(百萬)	1,669.0	827.5	1,669.0	827.5

### 註:

- a) 分別於2009年10月15日及2009年10月16日以供股方式發行824.9百萬個基金單位及6.4百萬個基金單位(作為收購費)。2010年第三季度及2010年9月年初至今每基金單位盈利及每基金單位分派按已發行已擴大總基金單位計算。

## 7. 按本期末按已發行基金單位計算每基金單位資產淨值

	實際 30/9/10 港元	實際 31/12/09 港元
每基金單位資產淨值 <sup>(a)</sup>	5.67	5.32

### 註:

- (a) 每基金單位資產淨值乃根據本集團淨資產價值除以基金單位總數 1,669.0 百萬個計算。每基金單位資產淨值增加乃主要由於投資物業之公平價值增加所致。

## 8. 表現回顧

收入報表	千港元		%	千港元		%
	實際 1/7/10至 30/9/10	實際 1/7/09至 30/9/09	增加	實際 1/1/10至 30/9/10	實際 1/1/09至 30/9/09	增加
總收益	205,710	167,442	22.9%	619,519	501,755	23.5%
物業收入淨額	142,157	118,592	19.9%	444,456	357,007	24.5%
可供分派予基金單位持有人之收益	96,255	81,212	18.5%	300,826	242,910	23.8%

**2010年年初至今與2009年年初至今**

截至2010年9月30日止期間（「2010年年初至今」），總收益較去年同期高出23.5%，為619.5百萬港元。收益增長主要由於2009年10月收購之3個新物業。另外，都會商場、馬鞍山廣場及銀禧閣商場表現均有改善。

物業營運開支為161.3百萬港元，按年增長20.6%，主要由於置富產業信託投資組合增加之3個新物業。成本對收益比率為26.0%。物業收入淨額為444.5百萬港元，較去年同期增長24.5%。

2010年年初至今的借貸成本為83.4百萬港元，較去年同期增長28.7%。2010年年初至今的加權平均借貸成本為3.94%，不包括攤銷借貸手續費用。

該等物業公司淨利潤上漲116.6%，主要由於收益增加及於2010年6月30日的重估收益。然而，物業估值增加將不會對可供分派予基金單位持有人之收益產生任何影響。

總括而言，2010年年初至今的可供分派予基金單位持有人之收益為300.8百萬港元，較2009年同期高出23.8%，主要由於如上所述之收益增加。

**季度審閱**

於2010年第三季度總收益為205.7百萬港元，較去年同季度增長約22.9%。收益增長主要由於2009年10月收購之3個新物業。另外，都會商場、馬鞍山廣場及銀禧閣商場表現均有改善。然而，由於資產提升工程，沙田第一城物業收益較去年同季度有所下降。

截至2010年9月30日，物業出租率及現時租金均錄得新高，分別為98.0%及每平方呎27.7港元。

物業營運開支為59.2百萬港元，而去年同期則為45.2百萬港元。成本對收益比率為28.8%。物業收入淨額為142.2百萬港元，較去年同期增長19.9%。

於第三季度的借貸成本為27.1百萬港元，較去年同季度增長約29.9%，主要由於2009年10月收購之3個新物業所產生額外貸款。

於第三季度的可分派予基金單位持有人之收益為96.3百萬港元，較去年同季度增長約18.5%。

**9. 2010年1月1日至2010年9月30日期間實際業績與預測業績的差異**

不適用。

**10. 闡述本集團經營所在行業的競爭條件，以及下個報告期間及未來十二個月可能影響本集團的任何已知因素或事件**

香港經濟繼續呈現全面復甦，主要受惠於內地強勁的增長勢頭。香港第二季度的本地生產總值按年上升6.5%。鑑於2010年上半年強勁的本地生產總值增長7.2%，香港政府修改其全年增長預測至5-6%，高於其先前預測的4-5%。

2010年首九個月零售銷售總值較上年同期增長17.9%。在收入增加、較好的就業前景及股市復甦的支持下，本地消費意欲保持堅穩。日常生活消費類別，如餐飲業及超市持續錄得增長。

第一太平戴維斯公佈的商場租金指數顯示，2010年第三季度香港商場租金連續五個季度上升。置富產業信託的14個城郊零售物業主要針對各物業周邊地區龐大人口的日常購物需求。置富產業信託過去多年的資產表現充份顯示其穩健特質，既能在嚴峻經濟環境下穩守抗跌，亦能在經濟向好時實現平穩增長。隨著香港經濟復甦，預期置富產業信託將繼續受惠於香港強勁的內需。

根據2010年首九個月資產組合的表現，置富產業信託管理人預期，在沒有出現不可預見事件的前提下，截至2010年12月31日止年度的資產表現將與市場相若。

資料來源：香港政府統計處，第一太平戴維斯研究。

**11. 分派****(a) 本財政期間**

本期間有否分派？ 無

**(b) 緊接上一財政年度相應期間**

本期間有否分派？ 無

**(c) 應付日期** 不適用

**(d) 暫停辦理過戶登記日期** 不適用

**12. 倘並無任何宣派／（建議）分派，請加以說明**

不適用。

### 13. 根據上市手冊第705(5)條規則確認

就我們所知，置富產業信託管理人（「管理人」）的董事會並無發現截至2010年9月30日止本集團及信託未經審核中期財務業績（包括財務狀況表、綜合全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表及綜合現金流量表，連同附註）及截至該日止九個月本集團的業務業績、基金單位持有人應佔資產淨值變動及現金流量的有關材料存在欺詐或誤導。

承管理人董事會命

洪明發  
董事

趙宇  
董事

本公佈可能載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。實際未來表現、成果及結果或會基於多種風險、不確定因素及假設而與前瞻性陳述所表達者有重大出入。該等因素的代表性例子包括（但不限於）普遍行業及經濟狀況、利率趨勢、資本成本及資本可用性、與其他發展項目或公司的競爭、租用率預期水平的變動、物業租金收入、代收費用、包括僱員工資在內的營運開支變動、物業開支以及支持未來業務的政府及公共政策的變動及融資的持續可用性。閣下切勿過份倚賴基於管理層目前對未來事件的觀點而作出的此等前瞻性陳述。

承董事會命  
置富資產管理有限公司  
作為置富產業信託的管理人

洪明發  
董事

2010年11月8日