

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：778)



由置富資產管理有限公司管理

海外監管公佈

本海外監管公佈乃根據證券及期貨事務監察委員會所刊發房地產投資信託守則10.3段而刊發。
請參閱下一頁隨附於2011年1月25日置富產業信託在新加坡證券交易所有限公司作出的公佈。

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
執行董事兼行政總裁
洪明發

香港，2011年1月25日

於本公佈日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝女士；執行董事洪明發先生及趙宇女士；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生；以及馬勵志先生（為葉德銓先生之替任董事）。



置富產業信託
財務報表
2010年1月1日至2010年12月31日財政期間

該等數字未經審核但已由核數師審閱。

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合交易所有限公司（「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 1/10/10 至 31/12/10 ^(a)	實際 1/10/09 至 31/12/09 ^(a)	增加/ (減少)	實際 1/1/10 至 31/12/10 ^(a)	實際 1/1/09 至 31/12/09 ^(a)	增加/ (減少)
收益 ^(b)	176,358	161,644	9.1%	676,457	567,827	19.1%
代收費用 ^(c)	41,386	37,955	9.0%	160,806	133,527	20.4%
總收入	217,744	199,599	9.1%	837,263	701,354	19.4%
物業管理費	(5,024)	(4,607)	9.1%	(19,265)	(16,190)	19.0%
其他物業營運開支 ^(d)	(55,640)	(53,081)	4.8%	(202,716)	(175,205)	15.7%
物業營運開支	(60,664)	(57,688)	5.2%	(221,981)	(191,395)	16.0%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	157,080	141,911	10.7%	615,282	509,959	20.7%
管理人表現費用	(4,712)	(4,258)	10.7%	(18,458)	(15,299)	20.7%
物業收入淨額	152,368	137,653	10.7%	596,824	494,660	20.7%
投資物業公平值變動 ^(e)	848,067	525,001	61.5%	1,760,977	806,283	118.4%
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	21,491	-	NM	(54,879)	-	NM
扣除借貸成本前物業收入淨額	1,021,926	662,654	54.2%	2,302,922	1,300,943	77.0%
借貸成本	(26,379)	(23,378)	12.8%	(109,750)	(88,159)	24.5%
除稅前溢利	995,547	639,276	55.7%	2,193,172	1,212,784	80.8%
香港稅項:						
當期稅項	(16,466)	(13,941)	18.1%	(62,741)	(50,528)	24.2%
遞延稅項	(3,349)	(4,735)	(29.3%)	(15,174)	(15,551)	(2.4%)
香港稅項總額	(19,815)	(18,676)	6.1%	(77,915)	(66,079)	17.9%
該等物業公司溢利淨額	975,732	620,600	57.2%	2,115,257	1,146,705	84.5%
管理人基本費用	(10,057)	(8,696)	15.7%	(37,246)	(28,446)	30.9%
外幣兌換收益/(虧損) ^(g)	114	(44)	(358.1%)	190	25	657.1%
不可扣稅信託開支 ^(h)	(6,159)	2,470	(349.3%)	(56,230)	(2,515)	NM
可扣稅信託開支	(767)	(668)	14.7%	(3,439)	(3,187)	7.9%
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	306	-	NM	923	728	26.7%
新加坡稅項	(52)	-	NM	(156)	(122)	27.1%
信託開支總額	(16,615)	(6,938)	139.5%	(95,958)	(33,517)	186.3%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	959,117	613,662	56.3%	2,019,299	1,113,188	81.4%
基金單位持有人的分派 ^(j)						
轉撥自過往季度	(79)	-	NM	-	-	NM
當期	(105,661)	-	NM	(406,487)	-	NM
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	853,377	613,662	39.1%	1,612,812	1,113,188	44.9%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	959,117	613,662	56.3%	2,019,299	1,113,188	81.4%
加/(減):						
管理人基本費用	10,057	8,696	15.7%	37,246	28,446	30.9%
外幣兌換 (收益)/虧損 ^(g)	(114)	44	(358.1%)	(190)	(25)	657.1%
不可扣稅信託開支 ^(h)	6,159	(2,470)	(349.3%)	56,230	2,515	NM
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(21,491)	-	NM	54,879	-	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	(848,067)	(525,001)	61.5%	(1,760,977)	(806,283)	118.4%
可供分派予基金單位持有人之收益^(k)	105,661	94,931	11.3%	406,487	337,841	20.3%

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1月1日至2010年12月31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12月31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13,300百萬港元（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收益／虧損，於2010年12月31日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (g) 外幣兌換收益／虧損，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12月31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22.2百萬港元（2009年：8.0百萬港元）。
- (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 1/10/10至 31/12/10	實際 1/10/09至 31/12/09	增加/ (減少)	實際 1/1/10至 31/12/10	實際 1/1/09至 31/12/09	增加/ (減少)
集團溢利淨額	853,377	613,662	39.1%	1,612,812	1,113,188	44.9%
其他全面收入:						
現金流量對沖 ^(a)	-	12,770	(100.0%)	27,097	37,407	(27.6%)
全面收入總額	853,377	626,432	36.2%	1,639,909	1,150,595	42.5%

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		集團 ^(a)	
	千港元		千港元	
	實際 31/12/10	實際 31/12/09	實際 31/12/10	實際 31/12/09
流動資產				
現金及銀行結餘	457,756	473,233	506,073	515,341
貿易及其他應收款項	58,419	85,721	63,241	47,619
流動資產總額	516,175	558,954	569,314	562,960
非流動資產				
於該等物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	13,300,000	11,500,000
機器及設備	-	-	-	44
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	13,300,000	11,500,044
資產總值	5,986,309	6,029,088	13,869,314	12,063,004
流動負債				
貿易及其他應付款項	5,907	16,946	269,747	276,474
應付分派 ^(c)	201,995	-	201,995	-
借貸	-	-	79,000	2,786,286
衍生金融工具負債 ^(d)	-	-	-	27,097
稅項撥備	1,244	2,849	8,977	7,079
流動負債總額	209,146	19,795	559,719	3,096,936
非流動負債				
借貸	-	-	2,772,448	-
遞延稅項負債	-	-	148,165	132,991
衍生金融工具負債 ^(d)	-	-	55,294	415
非流動負債總額	-	-	2,975,907	133,406
負債總額	209,146	19,795	3,535,626	3,230,342
基金單位持有人應佔資產淨額	5,777,163	6,009,293	10,333,688	8,832,662
基金單位持有人資金				
股本及儲備 ⁽¹⁾	-	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12月31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12月31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 ^(a)	無抵押
千港元	千港元
79,000	-
2,772,448	-
2,851,448	-

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 ^(a)	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12月31日，已支取2,907.7百萬港元。

一年以上應付款項包括借貸手續費用56.3百萬港元(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 1/10/10至 31/12/10	實際 1/10/09至 31/12/09	實際 1/1/10至 31/12/10	實際 1/1/09至 31/12/09
經營活動				
除稅前溢利	978,984	632,338	2,097,370	1,179,389
就以下各項作出之調整:				
投資物業公平值變動	(848,067)	(525,001)	(1,760,977)	(806,283)
衍生金融工具負債公平值變動	(21,491)	-	54,879	-
借貸手續費用攤銷	5,037	5,205	22,162	8,223
折舊	-	19	44	74
呆賬撥備	-	-	3	2,138
以基金單位計算已付基本費用	10,057	8,696	37,246	28,446
利息收入	(306)	-	(923)	(728)
借貸成本	26,379	23,378	109,750	88,159
營運資本變動前的經營溢利	150,593	144,635	559,554	499,418
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(3,841)	(1,112)	(15,625)	1,861
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(11,796)	36,192	(6,727)	47,221
經營活動所得現金	134,956	179,715	537,202	548,500
已繳付所得稅	(59,616)	(66,286)	(60,999)	(66,286)
來自經營活動的現金流量	75,340	113,429	476,203	482,214
投資活動				
投資物業的添置	(15,247)	(28,798)	(39,023)	(52,717)
利息收入	306	-	923	728
新增銀行定期存款	-	-	(80,000)	-
收購附屬公司/投資物業,收購淨現金及現金等值物	-	(2,002,743)	-	(2,002,743)
投資活動所用現金流量	(14,941)	(2,031,541)	(118,100)	(2,054,732)
融資活動				
發行新基金單位收益,扣除發行成本	-	1,810,867	-	1,810,867
已付分派	-	-	(380,621)	(313,610)
償還借貸	-	-	(51,000)	-
新增借貸	79,000	516,000	94,000	516,000
支付先決費用	-	(80,600)	-	(80,600)
已付借貸成本	(26,379)	(23,378)	(109,750)	(88,159)
融資活動所用現金流量	52,621	2,222,889	(447,371)	1,844,498
現金及現金等值物淨額增加/(減少)	113,020	304,777	(89,268)	271,980
期初現金及現金等值物	313,053	210,564	515,341	243,361
期末現金及現金等值物	426,073	515,341	426,073	515,341
分別為:				
銀行存款及現金	307,073	515,341	307,073	515,341
存放於銀行之定期存款少於三個月	119,000	-	119,000	-
	426,073	515,341	426,073	515,341

1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

2010年財政年度第四季度報表

集團

2010年10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

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加

2010年12月31日結餘

2009年10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

—發行新基金單位

—基金單位發行成本

—以基金單位計算已付收購費

—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

2009年12月31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
6,335,529	(271,593)	(415)	3,406,733	9,470,254
-	-	-	853,377	853,377
10,057	-	-	-	10,057
10,057	-	-	-	10,057
6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
4,390,281	(173,097)	(40,282)	2,209,765	6,386,667
-	-	12,770	613,662	626,432
1,888,973	-	-	-	1,888,973
-	(98,496)	-	-	(98,496)
20,390	-	-	-	20,390
8,696	-	-	-	8,696
1,918,059	(98,496)	-	-	1,819,563
6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662

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12月31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

—發行新基金單位

—基金單位發行成本

—以基金單位計算已付收購費

—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12月31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
6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662
-	-	27,097	1,612,812	1,639,909
37,246	-	-	-	37,246
-	-	-	(176,129)	(176,129)
37,246	-	-	(176,129)	(138,883)
6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
4,370,531	(173,097)	(64,919)	2,023,849	6,156,364
-	-	37,407	1,113,188	1,150,595
1,888,973	-	-	-	1,888,973
-	(98,496)	-	-	(98,496)
20,390	-	-	-	20,390
28,446	-	-	-	28,446
-	-	-	(313,610)	(313,610)
1,937,809	(98,496)	-	(313,610)	1,525,703
6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662

2010年財政年度第四季度報表

信託

2010年10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

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加

2010年12月31日結餘

2009年10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

—發行新基金單位

—基金單位發行成本

—以基金單位計算已付收購費

—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（減少）

2009年12月31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
6,335,529	(271,593)	(377,503)	5,686,433
-	-	80,673	80,673
10,057	-	-	10,057
10,057	-	-	10,057
6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
4,390,281	(173,097)	(175,886)	4,041,298
-	-	148,432	148,432
1,888,973	-	-	1,888,973
-	(98,496)	-	(98,496)
20,390	-	-	20,390
8,696	-	-	8,696
1,918,059	(98,496)	-	1,819,563
6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293

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12月31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

—發行新基金單位

—基金單位發行成本

—以基金單位計算已付收購費

—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12月31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
6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293
-	-	(93,247)	(93,247)
37,246	-	-	37,246
-	-	(176,129)	(176,129)
37,246	-	(176,129)	(138,883)
6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
4,370,531	(173,097)	1,224	4,198,658
-	-	284,932	284,932
1,888,973	-	-	1,888,973
-	(98,496)	-	(98,496)
20,390	-	-	20,390
28,446	-	-	28,446
-	-	(313,610)	(313,610)
1,937,809	(98,496)	(313,610)	1,525,703
6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293

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10月1日	1,666,597,743	自上個財政期末以來總基金單位
2010年10月7日	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
於2010年12月31日	<u>1,669,032,247</u>	
2011年1月5日 ^(a)	2,567,653	作為支付2010年10月1日至 2010年12月31日期間管理費
視為於2010年12月31日的基金單位	<u>1,671,599,900</u>	

註:

(a) 於2011年1月5日，向管理人額外發行2,567,653個基金單位，作為支付2010年10月1日至2010年12月31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，但已由核數師根據國際審閱委聘準則第2400號審閱。

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）

請參閱隨附的審閱報告。

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12月31日期間

	實際 1/10/10至 31/12/10 港仙	實際 1/10/09至 31/12/09 港仙	實際 1/1/10至 31/12/10 港仙	實際 1/1/09至 31/12/09 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)	57.52	61.16	121.13	110.95
已發行基金單位加權平均數量(百萬)	1,667.0	1,003.3	1,667.0	1,003.3
期間每基金單位分派	6.32	5.71	24.35	30.20
已發行基金單位總數(百萬)	1,671.6	1,661.6	1,671.6	1,661.6

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)。每基金單位盈利及每基金單位分派按2009年第四季度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 31/12/10 港元	實際 31/12/09 港元
每基金單位資產淨值 ^(a)	6.18	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1,671.6百萬個計算。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 1/10/10至 31/12/10	實際 1/10/09至 31/12/09	增加	實際 1/1/10至 31/12/10	實際 1/1/09至 31/12/09	增加
總收益	217,744	199,599	9.1%	837,263	701,354	19.4%
物業收入淨額	152,368	137,653	10.7%	596,824	494,660	20.7%
可供分派予基金單位持有人之收益	105,661	94,931	11.3%	406,487	337,841	20.3%

財務回顧

截至2010年12月31日止年度(「報告年度」)，置富產業信託的總收益為837.3百萬港元，較上年同期增長19.4%。年內物業營運開支為240.4百萬港元，物業收入淨額增加至596.8百萬港元，較去年錄得的494.7百萬港元上升20.7%。成本對收益比率維持在26.5%的穩健水平。儘管受到沙田第一城物業翻新工程的短期影響，置富產業信託的物業組合整體表現較去年錄得改善。財務表現之改善，主要是歸因於2009年10月購入三個新物業帶來的收入貢獻，以及11個原有物業的整體出租率和租金增長所致。

置富產業信託於2010年財政年度的可供分派收入為406.5百萬港元，較去年上升20.3%。於報告年度，每基金單位分派為24.35港仙(2009年：30.20港仙)，當中包括中期每基金單位分派12.27港仙及末期每基金單位分派12.08港仙。每基金單位分派減少，乃由於2009年10月進行之供股擴大了已發行基金單位數量。根據基金單位於2010年12月31日新加坡及香港兩地之平均收市價4.01港元計算，2010年財政年度的每基金單位分派收益率為6.1%。

資本管理

於2010年12月31日，置富產業信託的貸款融資總額為3,100百萬港元，其中2,828.7百萬港元有期貨款融資及79.0百萬港元循環貸款經已提取。兩項融資均將於2013年10月14日到期。有關融資由置富產業信託其中九個物業作為抵押。該九個物業於2010年12月31日的總公平價值為9,557百萬港元。受託人已就該等融資提供擔保。

管理人於報告年度繼續審慎管理利率成本波動的風險。於2010年12月31日，置富產業信託50%之有期貨款的利率成本已通過多項基本型利率掉期得以固定。於2010年財政年度，置富產業信託的實際利率成本為3.88%。管理人重申將致力降低利率成本。

於2010年12月31日，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率降至21.0%(2009年12月31日：23.7%)。有關跌幅乃由於投資物業估值上升所致。與同業相比，置富產業信託為區內負債比率最低的房地產信託之一。尚餘約30.0億港元的可借貸上限為舉債提供靈活性，有助於未來進行收購。

置富產業信託於2010年12月31日的每基金單位資產淨值上升至6.18港元，較2009年底錄得的5.32港元增長16.2%，主要是受到投資物業的價值增長所帶動。於2010年12月31日，總負債佔總資產的百分比為25.5%。

置富產業信託於2010年12月31日的現金結餘為506.1百萬港元及可供動用的循環貸款約191.0百萬港元，擁有充裕資金以應付財務及營運上之需求。

營運回顧

於2010年12月31日，置富產業信託持有一個由14個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成之組合，其中包括面積約200萬平方呎的零售樓面及1,660個車位。

於報告年度，租賃活動相當活躍。儘管沙田第一城因租戶重整而出現短暫的空置，惟置富產業信託的物業組合出租率於年內持續改善，並於2010年12月31日攀升至98.7%的歷史新高。租金亦於2010年12月31日錄得每平方呎28.7港元的新高。於報告年度內，續租租金調升率亦處於10.8%的穩健水平。

置富產業信託於2010年12月31日共有1,017名租戶。於2010年財政年度，十大租戶佔物業組合租金收入總額約23.9%，並佔已出租總面積約21.8%。該等數字顯示物業組合具備多元化之租戶。

管理人將繼續致力保留優質租戶，並盡早與到期租戶續租，以及把握機會提升租戶組合。

資產增值措施

沙田第一城物業內之銀城商場於2010年5月開始實施資產增值措施，並於2010年9月順利竣工。置富產業信託積極的租賃及市場推廣策略奏效，已翻新樓面於工程竣工前經已全部出租。於2011年，管理人將於沙田第一城物業的另一部份第一城中心實施資產增值措施。

季度審閱

2010年第四季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲9.1%及10.7%，至217.7百萬港元及152.4百萬港元。財務表現較2009年第四季度有所改善，主要由於物業出租率及現時租金均錄得上漲。成本對收益比率為27.9%，而去年同期則為28.9%。於第四季度的可分派予基金單位持有人之收益為105.7百萬港元，較去年同季度增長約11.3%。

9. 2010年1月1日至2010年12月31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

隨著香港整體經濟日益改善，置富產業信託於 2010 年財政年度的表現突出。香港零售銷售於 2010 年頭 11 個月錄得增長，總額較去年增長 18.2%。主要由中國內地旅客購買高級奢侈品所帶動，而本地消費亦維持強勁，超級市場與餐飲業均錄得平穩增長。置富產業信託之私人住宅屋苑零售物業組合，主要提供日常購物需要，預計將繼續受惠於普遍做好的日常生活零售消費市場。

展望未來，於 2011 年屆滿的租約將分別佔已租出的可出租總面積及租金收入總額之 37.6% 及 35.7%。管理人將繼續有效地實行其租賃及租戶重整策略，特別在馬鞍山廣場及都會商場，該兩個商場約 50% 租戶的租約將於 2011 年到期續租。除保持高水平的出租率和可觀的租金水平外，管理人仍致力透過實施各種資產增值措施以推動收益增長。憑藉穩健的資產負債表及資本架構，管理人將繼續尋求符合置富產業信託基金單位持有人長遠利益的收購機會。

置富產業信託於香港聯交所進行雙重第一上市為一項非常重大的發展。此舉不僅標誌著一個重要的里程碑，亦提供一個新平台，讓置富產業信託可同時涉足新加坡及香港資本市場，對其未來的增長及長遠發展相當有利。管理人相信透過積極、全面及高效率的管理，置富產業信託將能繼續為基金單位持有人提供理想回報。

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2010年7月1日至2010年12月31日期間末期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位12.08港仙
基金單位面值	NM
稅率	該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅。

(b) 緊接上一財政年度相應期間

本期間有否分派?	有
分派名稱	2009年7月1日至2009年12月31日期間中期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位10.60港仙
基金單位面值	NM
稅率	該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅。

(c) 應付日期 2011年3月1日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2011年2月10日

註：
NM — 沒有意義

12. 倘並無任何宣派／（建議）分派，請加以說明

不適用。

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

2011年1月25日

ARA Asset Management (Fortune) Limited
(as Manager of Fortune REIT)
6 Temasek Boulevard
#16-02 Suntec City Tower 4
Singapore 038986

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(as Trustee of Fortune REIT)
21 Collyer Quay
#16-02, HSBC Building
Singapore 049320

Attention: Mr Anthony Ang / Ms Justina Chiu

Dear Sirs

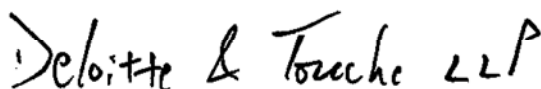
We have reviewed the accompanying financial information of Fortune Real Estate Investment Trust ("Fortune REIT") and its subsidiaries (the "Group") which comprise the statements of financial position of the Group and Fortune REIT as of December 31, 2010, and the statements of comprehensive income, statements of changes in net assets attributable to unitholders of the Group and of Fortune REIT and statement of cash flow of the Group for the financial year from January 1, 2010 to December 31, 2010 and other explanatory notes. The accompanying financial information has been prepared for the purpose of complying with Appendix 7.2 of the Singapore Exchange Listing Manual and accordingly, does not have the full disclosures required under the Singapore Financial Reporting Standards.

ARA Asset Management (Fortune) Limited ("The Manager of Fortune REIT") is responsible for the preparation and fair presentation of the financial information in accordance with the recognition and measurement criteria of the Singapore Financial Reporting Standards. Our responsibility is to express a conclusion on the financial information based on our review.

We conducted our review in accordance with Singapore Standard on Review Engagements 2400 *Engagement to Review Financial Statements*. This Standard requires that we plan and perform the review to obtain moderate assurance as to whether the financial information are free of material misstatement. A review is limited primarily to inquiries of company personnel and analytical procedures applied to financial data and thus provides less assurance than an audit. We have not performed an audit and, accordingly, we do not express an audit opinion.

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information are not presented fairly, in all material respects, in accordance with the recognition and measurement criteria of the Singapore Financial Reporting Standards.

Yours faithfully



Public Accountants and
Certified Public Accountants
Singapore

January 25, 2011



2011年1月25日

即時發佈



之管理人

**置富產業信託
物業估值**

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」））的董事會宣佈，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，完成對由置富產業信託通過物業公司所擁有十四個物業於2010年12月31日的獨立估值。該等十四個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。

於2010年12月31日的估值如下：

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
福江發展有限公司	沙田第一城物業	香港新界沙田銀城街1&2號、樂城街6號	414,469	658	4,146
Poko Shine Limited	馬鞍山廣場	香港新界沙田馬鞍山山西沙路608號	310,084	290	2,376
百盈資源有限公司	都會駅	香港將軍澳景嶺路8號	180,822	74	1,775
Vision Million Limited	都會商場	香港九龍都會道6-10號	332,168	179	1,589

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
華都地產有限公司	華都花園物業	香港新界屯門屯利街1號	80,842	73	925
Genuine Joy Limited	映灣坊	香港新界大嶼山東涌健東路1號	63,018	117	511
Quick Switch Limited	創意無限商場	香港新界荃灣荃華街16號	123,544	67	411
Team Challenge Limited	青怡廣場物業	香港新界青衣青綠街7-19號	78,836	27	364
宜賓地產有限公司	銀禧閣商場	香港新界沙田樂景街2-18號	170,616	97	355
雅富資源有限公司	盈暉家居城	香港新界葵涌景荔徑8號	91,779	43	302
Ace Courage Limited	麗港城中城物業	香港九龍觀塘茶果嶺道93&99號	43,000	不適用	185
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍大角咀海帆路11號	74,734	35	177
Partner Now Limited	麗都花園物業	香港新界荃灣深井青山公路41-63號	9,836	不適用	111

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
Proven Effort Limited	海韻花園物業	香港新界荃灣深井 青山公路38號	14,604	不適用	73
總計			1,988,352	1,660	13,300

承董事會命
置富資產管理有限公司
作為置富產業信託之管理人

洪明發
董事

2011年1月25日

有關置富產業信託

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）與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人）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（「新交所」）及香港聯合交易所有限公司雙重第一上市。

置富產業信託持有香港 14 個零售物業，遍及九龍及新界，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。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 www.fortunereit.com。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司（其為新交所主板上市公司 ARA Asset Management Limited 的全資附屬公司）管理。詳情可登入 www.ara-asia.com。

媒體與投資者聯繫人

洪明發
行政總裁
anthonyang@ara.com.hk

趙宇
副行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
投資及投資者關係高級經理
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928



置富資產管理有限公司



2011年1月25日

之管理人

暫停辦理基金單位過戶登記及支付分派日期的通告

茲通告將於**2011年2月10日下午5時正**暫停辦理置富產業信託基金單位持有人的基金單位過戶登記，以確定基金單位持有人享有置富產業信託於**2010年7月1日至2010年12月31日期間每基金單位12.08港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2011年2月10日下午5時正**在The Central Depository (Pte) Limited（「CDP」）開設有證券賬戶且已登記為基金單位持有人，將有權享有於**2011年3月1日**支付的分派。

有關置富產業信託分派的新加坡所得稅

基金單位持有人**毋須**就從免稅的總收入分派繳納任何新加坡所得稅。

貨幣選擇目的

透過CDP直接持有基金單位的基金單位持有人將收到相等於已宣派港元分派的等值新加坡元分派。如選擇港元分派，該等基金單位持有人必須於**2011年2月17日下午5時正前**填妥指定表格（「選擇表格」）。至於將以新加坡元分派的部分，管理人將作出一切必需安排及兌換成本有關的任何溢價或折讓後，兌換為新加坡元。

除經批准的託存代理（作為其客戶的代名人）外，基金單位持有人均只可選擇以新加坡元或港元收取所述分派，而**不得**選擇部分以港元而部分以新加坡元收取分派。

置富產業信託的基金單位登記處寶德隆有限公司將於**2011年2月11日**或前後將選擇表格寄出。

重要提示

欲以港元收取分派的基金單位持有人必須於**2011年2月17日下午5時正**之前填妥選擇表格及將表格交回。

欲以新加坡元收取分派的基金單位持有人毋須採取任何行動。

重要日期及時間

日期／截止時間	事件
2011年2月10日（星期四）下午5時正	置富產業信託暫停辦理基金單位過戶登記
2011年2月17日（星期四）下午5時正	如基金單位持有人欲以港元收取分派，則彼等須填妥及交回選擇表格
2011年3月1日（星期二）	支付分派

欲知詳情，請致電（+65 68359232）或電郵（donovanng@ara.com.hk）聯繫黃文華先生或登入我們的網站（www.fortunereit.com）。

承董事會命
置富資產管理有限公司
作為置富產業信託之管理人

洪明發
董事

2011年1月25日

有關置富產業信託

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）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（「新交所」）及香港聯合交易所有限公司雙重第一上市。

置富產業信託持有香港 14 個零售物業，遍及九龍及新界，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。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 www.fortunereit.com。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司（其為新交所主板上市公司 ARA Asset Management Limited 的全資附屬公司）管理。詳情可登入 www.ara-asia.com。

媒體與投資者聯繫人

洪明發
行政總裁
anthonyang@ara.com.hk

趙宇
副行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
投資及投資者關係高級經理
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928