

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2010年7月28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，2010年7月28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、鄭慕智博士及孫潘秀美女士；以及馬勵志先生（為葉德銓先生之替任董事）。

# FORTUNE

置富產業信託 REIT

置富產業信託

財務報表

2010年1月1日至2010年6月30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 1/4/10至 30/6/10 <sup>(a)</sup>	實際 1/4/09至 30/6/09 <sup>(a)</sup>	增加/ (減少)	實際 1/1/10至 30/6/10 <sup>(a)</sup>	實際 1/1/09至 30/6/09 <sup>(a)</sup>	增加/ (減少)
收益 <sup>(b)</sup>	165,055	133,831	23.3%	334,899	270,912	23.6%
代收費用 <sup>(c)</sup>	39,607	32,233	22.9%	78,910	63,402	24.5%
<b>總收入</b>	<b>204,662</b>	<b>166,064</b>	<b>23.2%</b>	<b>413,809</b>	<b>334,314</b>	<b>23.8%</b>
物業管理費	(4,705)	(3,817)	23.3%	(9,549)	(7,734)	23.5%
其他物業營運開支 <sup>(d)</sup>	(48,974)	(43,400)	12.8%	(92,612)	(80,791)	14.6%
物業營運開支	(53,679)	(47,217)	13.7%	(102,161)	(88,525)	15.4%
物業收入淨額(扣除管理人 表現費用前)	150,983	118,847	27.0%	311,648	245,789	26.8%
管理人表現費用	(4,529)	(3,565)	27.1%	(9,349)	(7,374)	26.8%
<b>物業收入淨額</b>	<b>146,454</b>	<b>115,282</b>	<b>27.0%</b>	<b>302,299</b>	<b>238,415</b>	<b>26.8%</b>
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	912,910	281,282	224.6%	912,910	281,282	224.6%
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	(49,581)	—	NM	(56,230)	—	NM
扣除借貸成本前物業收入淨額	1,009,783	396,564	154.6%	1,158,979	519,697	123.0%
借貸成本	(27,916)	(20,443)	36.6%	(56,303)	(43,943)	28.1%
除稅前溢利	981,867	376,121	161.1%	1,102,676	475,754	131.8%
香港稅項：						
當期稅項	(15,274)	(12,219)	25.0%	(31,358)	(24,584)	27.6%
遞延稅項	(3,901)	(3,335)	17.0%	(8,516)	(6,835)	24.6%
香港稅項總額	(19,175)	(15,554)	23.3%	(39,874)	(31,419)	26.9%
<b>該等物業公司溢利淨額</b>	<b>962,692</b>	<b>360,567</b>	<b>167.0%</b>	<b>1,062,802</b>	<b>444,335</b>	<b>139.2%</b>
管理人基本費用	(9,290)	(6,657)	39.6%	(17,797)	(13,020)	36.7%
外幣兌換收益/(虧損) <sup>(g)</sup>	34	56	(39.2%)	(62)	43	(242.8%)
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	(7,043)	(1,660)	324.3%	(43,939)	(3,304)	1,229.8%
可扣稅信託開支	(1,165)	(620)	88.0%	(1,810)	(1,900)	(4.7%)
非稅項豁免收入 <sup>(i)</sup>	198	257	(22.9%)	311	655	(52.5%)
新加坡當期稅項	(33)	(52)	(35.7%)	(52)	(110)	(52.3%)
信託開支總額	(17,299)	(8,676)	99.4%	(63,349)	(17,636)	259.2%
<b>集團溢利淨額(未計與基金 單位持有人之交易)</b>	<b>945,393</b>	<b>351,891</b>	<b>168.7%</b>	<b>999,453</b>	<b>426,699</b>	<b>134.2%</b>
基金單位持有人的分派 <sup>(j)</sup>	(98,363)	—	NM	(204,571)	—	NM
<b>集團溢利淨額(計入與基金單位 持有人之交易)</b>	<b>847,030</b>	<b>351,891</b>	<b>140.7%</b>	<b>794,882</b>	<b>426,699</b>	<b>86.3%</b>
集團溢利淨額(未計與基金單位 持有人之交易)	945,393	351,891	168.7%	999,453	426,699	134.2%
加/(減)：						
管理人基本費用	9,290	6,657	39.6%	17,797	13,020	36.7%
外幣兌換(收益)/虧損 <sup>(g)</sup>	(34)	(56)	(39.2%)	62	(43)	(242.8%)
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	7,043	1,660	324.3%	43,939	3,304	1,229.8%
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	49,581	—	NM	56,230	—	NM
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	(912,910)	(281,282)	224.6%	(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>98,363</b>	<b>78,870</b>	<b>24.7%</b>	<b>204,571</b>	<b>161,698</b>	<b>26.5%</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4月1日至2010年6月30日(2009年：0.1百萬港元)及2010年1月1日至2010年6月30日(2009年：2.1百萬港元)期間，呆壞賬撥備為0.003百萬港元。
- (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12,421.0百萬港元(2009年12月31日：11,500.0百萬港元)。公平值增加912.9百萬港元已經計及期內的資本開支8.1百萬港元。
- (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6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6月30日期間的不可扣稅信託開支包括通過介紹形式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)。
- (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應計為應付分派。基於雙重第一上市，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。
- (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(以剔除因應證監會之所刊發房地產投資信託基金守則(「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、出售投資項目溢利、物業或廠房及設備、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 1/4/10至 30/6/10	實際 1/4/09至 30/6/09	增加/ (減少)	實際 1/1/10至 30/6/10	實際 1/1/09至 30/6/09	增加/ (減少)
集團溢利淨額	847,030	351,891	140.7%	794,882	426,699	86.3%
其他全面收入： 現金流量對沖 <sup>(a)</sup>	31,563	16,456	91.8%	27,097	25,029	8.3%
全面收入總額	878,593	368,347	138.5%	821,979	451,728	82.0%

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 30/6/10	實際 31/12/09	實際 30/6/10	實際 31/12/09
<b>流動資產</b>				
現金及銀行存款	469,781	473,233	514,523	515,341
貿易及其他應收款項	69,276	85,721	58,977	47,619
流動資產總額	539,057	558,954	573,500	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>	—	—	12,421,000	11,500,000
機器及設備	—	—	6	44
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	12,421,006	11,500,044
<b>資產總值</b>	<b>6,009,191</b>	<b>6,029,088</b>	<b>12,994,506</b>	<b>12,063,004</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	13,892	16,946	280,996	276,474
應付分派 <sup>(c)</sup>	204,571	—	204,571	—
借貸	—	—	15,000	2,786,286
衍生金融工具負債 <sup>(d)</sup>	—	—	—	27,097
稅項撥備	1,518	2,849	37,105	7,079
流動負債總額	219,981	19,795	537,672	3,096,936
<b>非流動負債</b>				
借貸	—	—	2,762,373	—
遞延稅項負債	—	—	141,507	132,991
衍生金融工具負債 <sup>(d)</sup>	—	—	56,645	415
非流動負債總額	—	—	2,960,525	133,406
<b>負債總額</b>	<b>219,981</b>	<b>19,795</b>	<b>3,498,197</b>	<b>3,230,342</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>	<b>5,789,210</b>	<b>6,009,293</b>	<b>9,496,309</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 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日上半年度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貸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 6 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

抵押 <sup>(a)</sup>	無抵押
千港元	千港元
15,000	—
2,762,373	—
2,777,373	—

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

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貸款及循環貸款融資合共為 3,100.0 百萬港元。於 2010 年 6 月 30 日，已支取 2,843.7 百萬港元 (2009 年 12 月 31 日：480.0 百萬港元)。

一年以上應付款項包括借貸手續費用 66.3 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 1/4/10至 30/6/10	實際 1/4/09至 30/6/09	實際 1/1/10至 30/6/10	實際 1/1/09至 30/6/09
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	964,601	367,497	1,039,379	458,228
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	(912,910)	(281,282)	(912,910)	(281,282)
衍生金融工具負債公平值變動	49,581	—	56,230	—
借貸手續費用攤銷	6,043	1,006	12,087	2,012
折舊	19	18	38	37
呆賬撥備	3	183	3	2,138
以基金單位計算已付基本費用	9,290	6,657	17,797	13,020
利息收入	(198)	(257)	(311)	(655)
借貸成本	27,916	20,443	56,303	43,943
營運資本變動前的經營溢利	144,345	114,265	268,616	237,441
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(14,164)	1,086	(11,362)	530
貿易及其他應付款項增加	(10,500)	5,652	4,522	7,569
經營活動所得現金	119,681	121,003	261,776	245,540
已繳付所得稅	(12)	—	(1,383)	—
<b>來自經營活動的現金流量</b>	<b>119,669</b>	<b>121,003</b>	<b>260,393</b>	<b>245,540</b>
<b>投資活動</b>				
投資物業的添置	(3,160)	(6,233)	(8,090)	(16,718)
利息收入	198	257	311	655
<b>投資活動所用現金流量</b>	<b>(2,962)</b>	<b>(5,976)</b>	<b>(7,779)</b>	<b>(16,063)</b>
<b>融資活動</b>				
已付分派	—	—	(176,129)	(151,934)
償還借貸	—	—	(36,000)	—
新增借貸	15,000	30,000	15,000	30,000
已付借貸成本	(27,916)	(20,443)	(56,303)	(43,943)
<b>融資活動(所用)/所得現金流量</b>	<b>(12,916)</b>	<b>9,557</b>	<b>(253,432)</b>	<b>(165,877)</b>
<b>現金及現金等價物淨額增加/(減少)</b>	<b>103,791</b>	<b>124,584</b>	<b>(818)</b>	<b>63,600</b>
<b>期初現金及現金等值物</b>	<b>410,732</b>	<b>182,377</b>	<b>515,341</b>	<b>243,361</b>
<b>期末現金及現金等值物</b>	<b>514,523</b>	<b>306,961</b>	<b>514,523</b>	<b>306,961</b>



## 1 (d) (i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

第二季度報表	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>集團</b>					
2010年4月1日結餘	6,316,847	(271,593)	(31,978)	2,595,150	8,608,426
全面收入總額	—	—	31,563	847,030	878,593
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	9,290	—	—	—	9,290
因基金單位持有人交易而 導致淨資產增加	9,290	—	—	—	9,290
2010年6月30日結餘	6,326,137	(271,593)	(415)	3,442,180	9,496,309
2009年4月1日結餘	4,376,894	(173,097)	(56,346)	1,946,723	6,094,174
全面收入總額	—	—	16,456	351,891	368,347
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	6,657	—	—	—	6,657
因基金單位持有人交易而 導致淨資產增加	6,657	—	—	—	6,657
2009年6月30日結餘	4,383,551	(173,097)	(39,890)	2,298,614	6,469,178

上半年度報表	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>集團</b>					
2010年1月1日結餘	6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662
全面收入總額	—	—	27,097	794,882	821,979
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	17,797	—	—	—	17,797
已付予基金單位持有人的分派	—	—	—	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而 導致淨資產增加(減少)	17,797	—	—	(176,129)	(158,332)
2010年6月30日結餘	6,326,137	(271,593)	(415)	3,442,180	9,496,309
2009年1月1日結餘	4,370,531	(173,097)	(64,919)	2,023,849	6,156,364
全面收入總額	—	—	25,029	426,699	451,728
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	13,020	—	—	—	13,020
已付及應付予基金單位 持有人的分派	—	—	—	(151,934)	(151,934)
因基金單位持有人交易而 導致淨資產增加(減少)	13,020	—	—	(151,934)	(138,914)
2009年6月30日結餘	4,383,551	(173,097)	(39,890)	2,298,614	6,469,178

**第二季度報表**

**信託**

2010年4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6月30日結餘

2009年4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

2009年6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>6,316,847</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(355,841)</b>	<b>5,689,413</b>
—	—	90,507	90,507
9,290	—	—	9,290
9,290	—	—	9,290
<b>6,326,137</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(265,334)</b>	<b>5,789,210</b>
<b>4,376,894</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(159,670)</b>	<b>4,044,127</b>
—	—	154,402	154,402
6,657	—	—	6,657
6,657	—	—	6,657
<b>4,383,551</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(5,268)</b>	<b>4,205,186</b>

**上半年度報表**

**信託**

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6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6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>
—	—	(61,751)	(61,751)
17,797	—	—	17,797
—	—	(176,129)	(176,129)
17,797	—	(176,129)	(158,332)
<b>6,326,137</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(265,334)</b>	<b>5,789,210</b>
<b>4,370,531</b>	<b>(173,097)</b>	<b>1,224</b>	<b>4,198,658</b>
—	—	145,442	145,442
13,020	—	—	13,020
—	—	(151,934)	(151,934)
13,020	—	(151,934)	(138,914)
<b>4,383,551</b>	<b>(173,097)</b>	<b>(5,268)</b>	<b>4,205,186</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4月1日	1,661,595,267	自上個財政期末以來總基金單位
2010年4月12日	2,357,120	作為支付2010年1月1日至 2010年3月31日期間管理費
於2010年6月30日	<u>1,663,952,387</u>	
2010年7月8日 <sup>(a)</sup>	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
視為於2010年6月30日的基金單位	<u>1,666,597,743</u>	

註：

(a) 於2010年7月8日，向管理人額外發行2,645,356個基金單位，作為支付2010年4月1日至2010年6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，但已由核數師根據國際審閱委聘準則第2410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。在2010年財政年度之前，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6月30日期間

	實際 1/4/10至 30/6/10 港仙	實際 1/4/09至 30/6/09 港仙	實際 1/1/10至 30/6/10 港仙	實際 1/1/09至 30/6/09 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)	56.76	42.70	60.01	51.78
已發行基金單位加權平均數量(百萬)	1,665.5	824.1	1,665.5	824.1
期間每基金單位分派	5.89	9.54	12.27	19.60
已發行基金單位總數(百萬)	1,666.6	824.9	1,666.6	824.9

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年第二季度及2010年上半年度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 30/6/10 港元	實際 31/12/09 港元
每基金單位資產淨值 <sup>(a)</sup>	5.70	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1,666.6百萬個計算。

8. 表現回顧

收入報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/4/10至 30/6/10	實際 1/4/09至 30/6/09		增加	實際 1/1/10至 30/6/10	
總收益	204,662	166,064	23.2%	413,809	334,314	23.8%
物業收入淨額	146,454	115,282	27.0%	302,299	238,415	26.8%
可供分派予基金單位 持有人之收益	98,363	78,870	24.7%	204,571	161,698	26.5%

## 財務回顧

截至2010年6月30日止六個月，置富產業信託的收益較上年同期增長23.8%至413.8百萬港元；物業收入淨額亦上升26.8%至302.3百萬港元。成本對收益比率維持在24.7%的穩定水平，而2009年上半年之比率為26.5%。儘管受到沙田第一城物業翻新工程的短期影響，物業組合的整體表現較去年錄得廣泛改善。與2009年上半年比較，報告期間的財務表現有所提升，主要源於2009年10月購入3個新物業帶來的收入貢獻及11個現有物業的整體出租率及租金有所增加所致。

於2010年6月30日，置富產業信託之貸款融資總額為3,100.0百萬港元，其中已提取2,828.7百萬港元有期貸款融資及15.0百萬港元循環貸款。有關有期貸款融資及循環貸款均將於2013年10月14日到期。有關融資由置富產業信託9個投資物業作為抵押，該等投資物業於2010年6月30日的估值總額為8,902.0百萬港元。受託人已就該等融資提供擔保。

管理人亦積極控制置富產業信託的利率風險。於2010年6月30日，約50%的債務總額已通過多項基本型利率掉期，以減低定期貸款之利率波動。由於提取了新融資貸款及其有關支出，置富產業信託經計及利率對沖後的實際借貸成本為4.01% (2009年上半年：3.73%)。

主要受投資物業的價值增長所帶動，置富產業信託於2010年6月30日的資產負債比率及總槓桿比率為21.9% (2009年12月31日：23.7%)；置富產業信託於2010年6月30日的總負債佔總資產的百分比為26.9%。

於2010年6月30日，每基金單位資產淨值為5.70港元，較2009年底的5.32港元增長6.9%，乃主要由於投資物業的價值有所增長。

置富產業信託於2010年6月30日的現金結餘為514.5百萬港元及可供動用約255.0百萬港元的循環貸款，擁有充裕的資金以應付其財務及營運上之需求。

## 營運回顧

承接2010年首季的強勁資產表現，置富產業信託的零售物業組合持續於2010年6月30日錄得96.2%的理想出租率 (2009年6月30日：92.1%)。受沙田第一城物業的翻新工程影響，物業組合的出租率因而較上季度的97.3%輕微下調，惟其餘13個零售物業持續表現理想，平均出租率錄得98.0%之高水平。零售物業組合的租金，於2010年6月30日達每平方呎27.5港元。

於2010年上半年到期的租約中，約66.5%可出租總面積已經續定新約予現有租戶；另外，續租的租金調升率為11.9%。

於報告期間內，管理人繼續執行資產增值措施，以改善資產表現。沙田第一城物業內之銀城商場於2010年5月開始進行翻新，預計將於2010年第三季末完工。翻新工程包括提升商場的整體形象、重新配置現有零售空間及改善物業內的各項設施。超過98.0%進行翻新中的零售樓面已按更高的租金獲預先承租，大部分新租約將於2010年9月起開始。翻新工程的支出將以置富產業信託之內部財務資源撥付。

### 季度審閱

2010年第二季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲23.2%及27.0%，至204.7百萬港元及146.5百萬港元。財務表現較2009年第二季度有所改善，主要是來自於2009年10月購入3個新物業帶來的收入貢獻，以及現有物業組合的自然增長。成本對收益比率為26.2%，而2009年第二季度則錄得28.4%。可供分派收入為98.4百萬港元，較去年同期高出24.7%。

### **9. 2010年1月1日至2010年6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**

香港經濟經歷了自2006年首季以來最急速的經濟擴張，2010年第一季度的本地生產總值按年增長8.2%。2010年1月至5月期間的香港零售銷售總值較上年同期增長18.3%。私人消費作為香港零售銷售的支柱，於2010第一季進一步急升，按年增長率達6.5%。

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。

置富產業信託早前於香港聯交所進行雙重第一上市。雙重第一上市的安排不僅樹立一個重要的里程碑，亦提供一個新的平台，讓置富產業信託可同時與新加坡及香港資本市場建立聯繫，有利於置富產業信託未來的增長及長遠發展。此外，置富產業信託於2009年10月15日收購都會馭、映灣坊及凱帆薈三項物業亦成功壯大其表現穩健的城郊零售物業之組合規模。有關收購使收入來源更趨多元化，並減少置富產業信託對任何單一資產的依賴，從而增加了管理人在規劃及執行資產增值措施上的靈活性。

於2010年下半年到期的租約分別佔零售物業組合可出租總面積的24.8%及總租金收入的25.4%。管理人將繼續採取積極主動的租賃策略，以保持高水平及可持續的出租率以及相當的租金水平。展望未來，管理人繼續專注於推動收入增長及執行資產增值措施，並將持續審慎尋求符合投資目標的收購機會，務求讓置富產業信託的基金單位持有人得以長遠獲益。

### **截至2010年12月31日止財政年度展望**

根據截至2010年6月30日止上半年度資產組合的表現，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。

## 11. 分派

## (a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2010年1月1日至2010年6月30日期間的中期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位12.27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1月1日至2009年6月30日期間的中期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位19.60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 2010年8月27日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2010年8月12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。

### 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6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、綜合全面收入報表、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）及截至該日止六個月本集團的業務業績、基金單位持有人資本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7月28日



2010年7月28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6月30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6月30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	3,883
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	2,166
百盈資源有限公司	都會駅	香港將軍澳景嶺路8號	180,822	74	1,666
Vision Million Limited	都會商場	香港九龍都會道6-10號	332,168	179	1,489

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	869
Genuine Joy Limited	映灣坊	香港新界大嶼山東涌健東路1號	63,018	117	483
Quick Switch Limited	創意無限商場	香港新界荃灣荃華街16號	123,544	67	389
Team Challenge Limited	青怡廣場物業	香港新界青衣青綠街7-19號	78,836	27	340
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	328
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	286
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	175
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍大角咀海帆路11號	74,734	35	173
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	105

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	69
<b>總計</b>			<b>1,988,352</b>	<b>1,660</b>	<b>12,421</b>

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  
董事及行政總裁

2010年7月28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](http://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](http://www.ara-asia.com)。

## 媒體與投資者聯繫人

洪明發  
行政總裁  
[anthonyang@ara.com.hk](mailto:anthonyang@ara.com.hk)

趙宇  
副行政總裁  
[justinachiu@ara.com.hk](mailto:justinachiu@ara.com.hk)

孔元真  
投資及投資者關係高級經理  
[jennyhung@ara.com.hk](mailto: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



之管理人

2010年7月28日

---

### 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**2010年8月12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1月1日至2010年6月30日期間每基金單位12.27港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2010年8月12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**2010年8月27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**2010年8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**2010年8月13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**2010年8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
2010年8月12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
2010年8月17日（星期二）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
2010年8月27日（星期五）	支付分派

欲知詳情，請致電（+65 68359232）或電郵（[simonlam@ara.com.hk](mailto:simonlam@ara.com.hk)）聯繫林偉文先生或登入我們的網站（[www.fortunereit.com](http://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  
董事及行政總裁

2010年7月28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](http://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](http://www.ara-asia.com)。

## 媒體與投資者聯繫人

洪明發  
行政總裁  
[anthonyang@ara.com.hk](mailto:anthonyang@ara.com.hk)

趙宇  
副行政總裁  
[justinachiu@ara.com.hk](mailto:justinachiu@ara.com.hk)

孔元真  
投資及投資者關係高級經理  
[jennyhung@ara.com.hk](mailto: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