

# FORTUNE

置富產業信託 REIT

股份代號 | 香港 Hong Kong 778  
Stock Code | 新加坡 Singapore F25U



## 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(「**受託人**」))於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)組成。

置富產業信託於2003年8月12日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)上市，並於2010年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)進行雙重第一上市。置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金及亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金。其目前在香港持有14個私人住宅屋苑零售物業。於2011年6月30日，物業組合包括約200萬平方呎零售空間及1,660個車位。

## 有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司(其為新加坡上市公司ARA Asset Management Limited(「**ARA**」)的全資附屬公司)管理。ARA屬長實集團之聯屬公司，乃一間亞洲房地產基金管理公司，專門從事公開上市之房地產投資信託基金及房地產私募基金的管理業務。

## 我們的使命

管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來長遠利益的物業，為置富產業信託基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



# 有關 置富產業信託



# 目錄

## 摘要及公司資料

- 56 財務摘要
- 58 公司資料

## 管理層討論與分析

- 59 財務回顧
- 61 零售物業組合摘要
- 62 營運回顧
- 63 展望

## 企業管治

- 64 企業管治
- 67 關連人士交易
- 72 權益披露
- 76 其他資料

## 財務資料

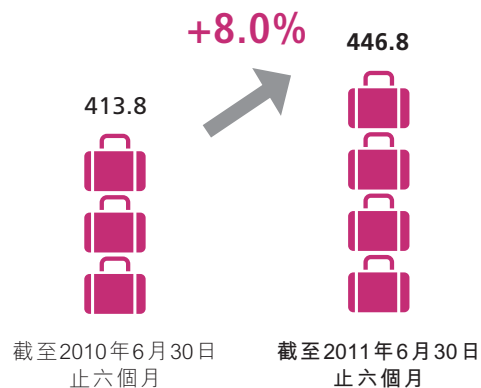
- 77 報告及財務報表
- 104 表現概覽

# 財務摘要



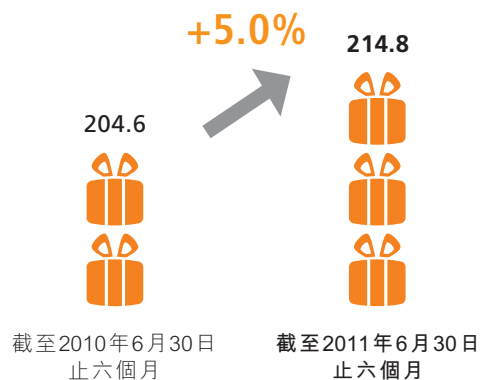
## 收益

(百萬港元)



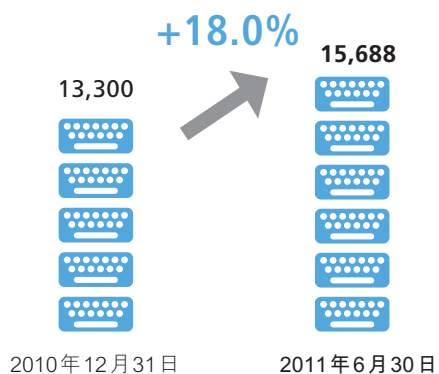
## 可供分派收益

(百萬港元)

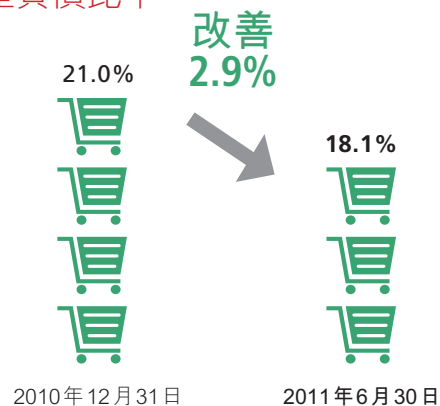


## 物業估值

(百萬港元)



## 資產負債比率



	截至2011年 6月30日止六個月	截至2010年 6月30日止六個月	百分比 變動
收益(百萬港元)	<b>446.8</b>	413.8	8.0%
物業收入淨額(百萬港元)	<b>319.5</b>	302.3	5.7%
成本對收益比率	<b>26.3%</b>	24.7%	1.6%
可供分派收益(百萬港元)	<b>214.8</b>	204.6	5.0%
每基金單位分派(港仙)	<b>12.80</b>	12.27	4.3%

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日	百分比 變動
每基金單位資產淨值(港元)	<b>7.52</b>	6.18	21.7%
物業估值(百萬港元)	<b>15,688</b>	13,300	18.0%
資產負債比率／總槓桿比率 <sup>1</sup>	<b>18.1%</b>	21.0%	(2.9%)

附註：

- 1 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於2011年6月30日，並無遞延付款債務。

# 公司 資料



## 管理人

置富資產管理有限公司

香港  
皇后大道中99號中環中心  
55樓5508-5510室  
電話：+852 2169 0928  
傳真：+852 2169 0968

新加坡(郵區038986)  
淡馬錫林蔭道6號  
新達第四大廈#16-02  
電話：+65 6835 9232  
傳真：+65 6835 9672

## 管理人的董事

趙國雄(主席兼非執行董事)  
林惠璋(非執行董事)  
葉德銓(非執行董事)  
楊逸芝(非執行董事)  
洪明發(執行董事兼行政總裁)  
趙宇(執行董事兼副行政總裁)  
林理明(獨立非執行董事)  
孫潘秀美(獨立非執行董事)  
藍鴻震(獨立非執行董事)  
馬勵志(葉德銓先生之替任董事)

## 管理人的公司秘書

朱儀文  
KOHSIKAPORN Busarakham

## 受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

## 有關香港法例的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

## 有關新加坡法例的法律顧問

艾倫格禧有限責任合夥律師事務所

## 香港基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

## 新加坡基金單位過戶登記處

寶德隆有限公司  
新加坡(郵區048623)  
萊佛士坊50號  
新置地大廈#32-01

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
德勤會計師事務所

## 股份代號

香港：778  
新加坡：F25U

## 網址與電郵

www.fortunereit.com  
www.fortunemalls.com.hk  
enquiries@fortunereit.com

# 管理層 討論與分析



## 財務回顧

置富產業信託於2011年上半年繼續錄得強勁業績，反映持續增長的能力。

截至2011年6月30日止六個月（「報告期間」），置富產業信託的收益較上年同期增長8.0%至446.8百萬港元；物業收入淨額亦較上年同期上升5.7%至319.5百萬港元。與2010年上半年比較，報告期間的財務表現有所提升，主要受惠於香港零售行業的強勁勢頭支持，物業組合整體的出租率及租金進一步改善。此外，銀城商場翻新工程於2010年9月圓滿竣工，相比去年，有效提升沙田第一城物業的整體表現。

報告期間的借貸成本（不包括手續費用）為62.7百萬港元，較2010年上半年增加6.4百萬港元，增幅為11.4%。借貸成本上升主要歸因於置富產業信託於2011年4月提前償還貸款，因而需就一筆12.9百萬港元的一次性未攤銷承諾費用進行撇銷。然而，受惠於較低的新造貸款息率，置富產業信託的借貸成本亦在2011年4月起相應減少。

儘管在報告期間需承擔一筆一次性的承諾費用，惟置富產業信託的可供分派收益仍保持一貫的增長趨勢。未經審核可供分派收益為214.8百萬港元，按年增長5.0%。每基金單位的中期分派為12.80港仙，較2010年同期的12.27港仙上升4.3%。

置富產業信託基金單位於2011年6月30日在新加坡及香港的收市價分別為3.82港元及3.85港元。按兩地之平均收市價計算，每基金單位12.80港仙的中期分派之年度化分派收益率為6.7%。

凡於2011年8月5日（星期五）已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人，將於2011年8月29日（星期一）獲支付中期分派；每基金單位的中期分派為12.80港仙。

## 管理層討論與分析

### 資本管理

於報告期間，置富產業信託的財務狀況顯著加強。於2011年4月15日，管理人把握香港信貸市場之良機，成功以更優惠的條款為置富產業信託全部總值31億港元的貸款進行再融資。新融資本金總值38億港元，包括28億3千萬港元的有期貸款融資及9億7千萬港元的循環信貸融資，年息率為按香港銀行同業拆息加0.91%。新融資貸款年期為五年，置富產業信託的貸款到期日將延長至2016年4月11日(原貸款到期日為2013年10月15日)。鑒於新融資息率較原貸款息率(香港銀行同業拆息加年息2%)為低，置富產業信託遂可即時節省利息開支。擴大後的循環貸款額將可為潛在收購機會及計劃中的資產增值措施提供較大的財務靈活性。於2011年6月30日，整項有期貸款及120百萬港元循環貸款經已提取。

有關融資由置富產業信託的九個投資物業作為抵押。該九個物業於2011年6月30日的總公平價值為11,157百萬港元。受託人已就該融資提供擔保。

在利率成本的風險管理方面，管理人繼續採取審慎的方針。於2011年6月30日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期，固定全部有期貸款(2,830百萬港元)的利率成本。於報告期間，計及利率對沖及原貸款的一次性撇銷未攤銷承諾費用，置富產業信託的實際借貸成本為4.44%(2010年上半年：4.01%)。

受投資物業升值所帶動，置富產業信託於2011年6月30日的資產負債比率及總槓桿比率均為18.1%(2010年12月31日：21.0%)。同期之總負債佔總資產的百分比為22.8%(2010年12月31日：25.5%)。

於2011年6月30日，每基金單位資產淨值為7.52港元，較2010年年底錄得的6.18港元增長21.7%。有關增幅主要是由於投資物業升值。

置富產業信託於2011年6月30日的現金結餘為592.4百萬港元，未提取的已承諾循環貸款約850百萬港元，擁有充裕資金以應付財務及營運上之需求。





## 物業估值

於2011年6月30日，獨立估值師萊坊測計師行有限公司對置富產業信託旗下14個零售物業之估值為15,688百萬港元，較2010年12月31日的估值13,300百萬港元增長18.0%。估值增加可歸因於資本化比率下降及資產表現改善，並在報告期間為置富產業信託帶來2,381.2百萬港元的重估收益。

## 零售物業組合摘要

置富產業信託於2011年6月30日在香港擁有一個地域分佈廣泛的零售物業組合(包含14個零售商場及物業)，其中包括面積約200萬平方呎零售樓面及1,660個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率 (%)	車位數目
沙田第一城物業	414,469	4,772	98.2%	658
馬鞍山廣場	310,084	2,998	100.0%	290
都會駅	180,822	2,128	100.0%	74
都會商場	332,168	1,700	92.1%	179
華都花園物業	80,842	1,108	99.7%	73
映灣坊	63,018	639	100.0%	117
創意無限商場	123,544	477	99.2%	67
銀禧閣商場	170,616	450	100.0%	97
青怡廣場物業	78,836	426	100.0%	27
盈暉家居城	91,779	348	97.5%	43
麗港城中城物業	43,000	212	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	206	100.0%	35
麗都花園物業	9,836	130	100.0%	不適用
海韻花園物業	14,604	94	100.0%	不適用
<b>合計／總平均值</b>	<b>1,988,352</b>	<b>15,688</b>	<b>98.1%</b>	<b>1,660</b>

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

置富產業信託的資產表現持續強勁，物業組合於2011年6月30日錄得98.1%的理想出租率（2010年6月30日：96.2%）。受惠於香港本地消費強勁及蓬勃的經濟環境，報告期內置富產業信託物業的續租租金調升率達到13.8%，而物業組合於2011年6月30日的租金則較上年同期上升10.2%至每平方呎30.3港元。

管理人積極尋求推動內部增長，並為置富產業信託物業組合策劃及執行資產增值措施，以發揮各物業的最大潛力。沙田第一城物業的第一城中心之資產增值措施正在規劃中，進展順利。預期有關工程將於2011年第三季展開，並將在2012年年底前分期進行。待翻新工程完成後，屆時該商場將展現更理想的零售環境及全新的中央公園，佈局及區劃亦更臻完美，樓宇設施全面提升，以提供更精彩的購物體驗。工程成本約為1億港元，目標投資回報為15%。

置富產業信託為物業進行資產增值後錄得理想回報的往績昭著，尤其是去年銀城商場之資產增值措施達到22%投資回報。管理人將利用這些資產增值的成功經驗，繼續於旗下其他物業推行能提高回報的資產增值措施。當中，為配合馬鞍山廣場殷切的租賃需求，管理人正計劃將50,000平方呎的空間重新佈局改造，縮減酒樓面積並將騰出的空間為社區引入更多元化的零售種類，並且讓顧客享有更優質的服務。在2011年8月有關工程展開前，已有逾50%的面積成功預租。拆分工程需時約3個月，預期於2011年年底完工。



## 展望

於2011年第一季，香港經濟持續蓬勃。本地生產總值較去年增長7.2%，與2010年7.0%的強勁增長相若。隨著勞工市場全面改善，消費意欲向好刺激本土需求上升。2011年1月至5月期間的香港零售銷售總值較上年同期增長23.6%。私人消費增長強勁，於2011年第一季進一步急升，按年增長達7.6%。置富產業信託旗下14個私人住宅屋苑零售物業將繼續受惠於暢旺的零售市道。

於2011年下半年屆滿的租約佔置富產業信託物業組合可出租總面積及租金收入總額的百分比分別為25.5%及22.1%。管理人將繼續有效地實行租賃及租戶重整策略，並專注執行各項資產增值措施，以推動旗下零售物業的收益增長。

透過降低息率、延長債務期限及擴大循環信貸融資，置富產業信託的財務狀況已大幅增強。憑藉這些新增的財務彈性及更為強大的資本架構，管理人將繼續審慎物色能符合其投資目標的收購機遇，務求為置富產業信託的基金單位持有人帶來長遠利益。

# 企業 管治



為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊（「**合規手冊**」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用香港法規及法律。管理人亦須遵守適用新加坡法規及法律以及新加坡2005年企業管治守則（「**新加坡守則**」）所述的企業管治常規及政策。管理人確認於報告期間已遵守合規手冊的重要規定及採納新加坡守則中適用於置富產業信託及管理人之原則及指引。

## 管理人的董事會

管理人的董事會（「**董事會**」）負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及董事的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管治框架，包括內部監控及業務風險管理程序。

董事會會議將審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次（如有需要，則更頻密地召開會議），以討論及檢討置富產業信託的策略和政策，包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現，以及審批季度、中期及全年度業績之公佈。董事會亦會審閱置富產業信託的資產所涉及的風險，並根據置富產業信託的核數師提出的意見採取行動。如有需要，董事會將召開額外的會議以處理重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會批准，以代替舉行現場會議。

董事會現時由九名成員組成，其中七名為非執行董事。非執行董事中有三名為獨立非執行董事。主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。

管理人已成立一個審核委員會、一個披露委員會及一個專責委員會，以負責協助董事會履行職務。各委員會均訂有清晰的職權範圍。

- 審核委員會的職責為(其中包括)監控及評估管理人內部控制的有效性、審閱為納入財務報告而編製的資料的質素和可靠性、提名外聘和內部核數師、檢討成本、範圍及表現諸方面之現有審核(內部及外部)是否足夠以及監察為監管與「關連人士」的交易(定義見房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」))及與「有關人士／有關方」的交易(定義見新交所上市手冊及集體投資計劃守則附錄二—物業基金)。
- 披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。
- 專責委員會的職責為審閱與對沖策略、融資及再融資安排有關的事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。

## 董事、管理人或重大基金單位持有人於基金單位之權益及交易

管理人已採納條款不比香港聯交所證券上市規則(「**香港上市規則**」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定準則寬鬆的關於其董事、管理人及管理人的高級行政人員、職員或其他僱員(統稱為「**管理人士**」)買賣置富產業信託基金單位的守則(「**基金單位買賣守則**」)。經向管理人士作出特定查詢後，彼等確認於報告期間內一直遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

管理人亦已根據新交所上市規則的規定採納一項買賣置富產業信託基金單位的政策，該項政策須同時符合基金單位買賣守則。



### 置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

由於置富產業信託的管理和營運是由管理人位於香港和新加坡的管理層團隊及員工負責監察和進行，管理人將確保兩個辦事處的團隊完全整合，並定期溝通和緊密合作，以達到置富產業信託的投資目標。

### 董事資料的變更

在2010年年報刊發後，管理人收到有關下列董事於報告期間內資料變更的通知：

1. 林惠璋先生自2010年12月21日起擔任匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的管理人)的非執行董事，匯賢產業信託於2011年4月29日在香港上市。林先生亦獲委任為一間澳洲上市公司APN Property Group Limited的非執行董事，於2011年5月2日起生效。
2. 葉德銓先生自2010年12月21日起擔任匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的管理人)的非執行董事，匯賢產業信託於2011年4月29日在香港上市。
3. 林理明先生自2011年6月30日起不再出任一間新加坡上市公司Eurotronic Group Limited的獨立董事。
4. 孫潘秀美女士自2011年2月23日起擔任Hutchison Port Holdings Management Pte Limited(和記港口控股信託的管理人)的獨立非執行董事，和記港口控股信託於2011年3月18日在新加坡上市。
5. 由於置富產業信託的特殊目的公司Prostar Resources Limited於2011年6月23日因自願清盤而解散，趙宇女士不再出任該公司的董事。

### 審閱中期報告

置富產業信託截至2011年6月30日止六個月的中期報告已由審核委員會及披露委員會審閱。中期財務報表亦已由置富產業信託之核數師根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

# 關連 人士交易



以下載列有關置富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行的關連人士交易的資料：

## 關連人士交易一收入

除「與受託人關連人士進行的關連人士交易」一節所披露者外，下表載列於報告期間內有關置富產業信託產生收入的所有關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2011年 6月30日 止六個月的收入 千港元	於2011年 6月30日已收 的租金按金 千港元
尚乘策略資本有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	租賃交易	3,097	1,594
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 <sup>2</sup>	租賃及許用合約 交易	43,775	399
Big Sky Resources Limited	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	租賃交易	24	8
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	租賃及許用合約 交易	10,943	—
長江實業(集團)有限公司 (「長實」)	重大持有人	租賃及許用合約 交易	101	—
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	租賃交易	2,133	859
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 <sup>2</sup>	許用合約交易	2,286	678
Perfect Idea Limited	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	租賃交易	2,563	1,412
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	許用合約交易	43	23
合計			64,965	4,973

附註：

1 重大持有人為長實。

2 關連人士為和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司；和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

## 關連人士交易

### 關連人士交易—開支

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託物業提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2011年
			6月30日 止六個月的開支 千港元
長實	重大持有人	後勤支援服務費用	277
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	物業管理及營運	383
E-Park Parking Management Limited	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	停車場租賃代理費用	1,343
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	16,707
高衛物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>1</sup>	物業管理及營運	61
新城廣播有限公司	重大持有人的聯營公司 <sup>1</sup>	廣告及宣傳開支	358
合計			19,129

附註：

1 重大持有人為長實。





## 關連人士交易—其他

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託物業提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2011年
			6月30日 止六個月的開支 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	管理人費用	31,454
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	2,377
萊坊測計師行有限公司	主要估值師	估值費用	227
合計			34,058

## 關連人士交易

### 與受託人關連人士進行的關連人士交易

#### 租賃／許用合約交易

下表載列於報告期間內有關置富產業信託和受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(各定義均見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團<sup>1</sup>(統稱為「受託人關連人士」)之間所進行租賃／許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2011年 6月30日 止六個月的收入 千港元	於2011年 6月30日已收 的租金按金 千港元
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	受託人關連人士	租賃及許用合約 交易	3,054	642
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約 交易	1,618	849
合共			4,672	1,491

附註：

- 1 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身份所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司。

#### 提供一般銀行及金融服務

置富產業信託已於報告期間內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息)。



## 關連人士交易一年度收入超過一百萬港元的租賃／許用合約交易

下表載列有關與關連人士進行的年度收入超過一百萬港元的租賃／許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	年度收入總額 <sup>1</sup> 千港元
尚乘策略資本有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	凱帆薈的租賃	5,121
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 <sup>3</sup>	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、盈暉家居城及海韻花園物業的租賃	64,590
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	凱帆薈的租賃	2,712
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	都會商場的租賃	18,979
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 <sup>3</sup>	馬鞍山廣場的許用合約	1,540
Perfect Idea Limited	重大持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	都會商場的租賃	1,883
滙豐	受託人關連人士	沙田第一城物業的租賃	5,269
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	沙田第一城物業的租賃	2,664
合計			102,758

附註：

- 1 上表載列的年度收入總額指根據有關租賃／許用合約協議於12個月期間原應收取的總基本租金收入／許用合約收入(代收費用除外)。
- 2 重大持有人為長實。
- 3 關連人士為和黃的附屬公司；和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

# 權益披露



## 基金單位本金

於2011年6月30日，已發行基金單位總數為1,674,182,145個。

## 重大及其他基金單位持有人的持有量

於2011年6月30日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，將被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比
Focus Eagle Investments Limited <sup>1</sup>	413,074,684	24.67%	—	—
長實 <sup>1</sup>	—	—	525,630,684	31.40%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2011年6月30日，持有或被視為持有當時已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比
Ballston Profits Limited <sup>1</sup>	112,556,000	6.72%	—	—
和黃 <sup>1</sup>	—	—	112,556,000	6.72%
DBS Bank Ltd. <sup>2</sup>	90,070,000	5.38%	—	—
DBS Group Holdings Ltd <sup>2</sup>	—	—	90,070,000	5.38%
Schroder Investment Management Group <sup>3</sup>	—	—	154,585,000	9.23%
The Real Return Group Limited <sup>4</sup>	—	—	91,950,961	5.49%

附註：

- 1 Focus Eagle Investments Limited為長實的間接全資附屬公司；而Ballston Profits Limited為和黃的間接全資附屬公司，和黃為長實的聯營公司。因此，長實被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited持有；而(ii)112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有；和黃被視為持有112,556,000個基金單位，該等基金單位均由其間接全資附屬公司Ballston Profits Limited持有。
- 2 DBS Group Holdings Ltd被視為擁有90,070,000個基金單位的權益，該等基金單位由其全資附屬公司DBS Bank Ltd.持有。
- 3 Schroder Investment Management Group被視為擁有154,585,000個基金單位的權益，其中：
  - (a) 88,502,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
  - (b) 58,974,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
  - (c) 6,940,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
  - (d) 169,000個基金單位由Schroders Channel Islands Limited持有。
- 4 The Real Return Group Limited被視為擁有91,950,961個基金單位的權益，其中：
  - (a) 90,523,961個基金單位由Veritas Asset Management (UK) Ltd持有；及
  - (b) 1,427,000個基金單位由Veritas Asset Management AG持有。

## 權益披露

### 管理人的權益

於2011年6月30日，管理人持有置富產業信託849個基金單位，或已發行基金單位約0.00005%。

### 董事及高級行政人員的權益

於2011年6月30日，董事及高級行政人員於置富產業信託的基金單位持有權益如下：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比
<b>董事</b>				
林惠璋 <sup>1</sup>	—	—	2,100,849	0.13%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

1 林惠璋先生被視為擁有合共2,100,849個基金單位的權益，其中：

- (a) 849個基金單位由管理人(ARA的全資附屬公司)持有，林先生藉其於多家公司(包括ARA)直接及間接持有三分之一或以上股份的權益而被視為擁有該等基金單位的權益；及
- (b) 2,100,000個基金單位由Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.(作為JL Philanthropy Ltd的代理人)持有。JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd的受益人，而林惠璋先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。



除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2011年6月30日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除上文所披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2011年6月30日及2010年12月31日的實益權益的比較後，根據房地產投資信託基金守則8.2(a)而作出：

- a) 管理人於2011年6月30日實益擁有849個基金單位的權益及於2010年12月31日實益擁有951個基金單位的權益；及
- b) 管理人的董事林惠璋先生於2011年6月30日實益擁有2,100,849個基金單位的權益及於2010年12月31日實益擁有2,100,951個基金單位的權益。

## 其他 資料



### 僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

### 發行新基金單位

於2011年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,674,182,145個基金單位。與2010年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共5,149,898個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2011年1月5日，2,567,653個新基金單位已按每基金單位3.9168港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2010年10月1日至2010年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約10.1百萬港元。
- 於2011年4月4日，2,582,245個新基金單位已按每基金單位3.8100港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2011年1月1日至2011年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約9.8百萬港元。

### 回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售5,150,000個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回其基金單位。

### 公眾持有量

據管理人所悉，於2011年6月30日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。



# 審閱中期財務資料報告



致置富資產管理有限公司董事會

## 緒言

本核數師已審閱刊載於第78頁至第103頁之中期財務資料，當中包括置富產業信託於2011年6月30日之簡明綜合財務狀況報表及截至上述日期止六個月之相關簡明綜合全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，上市公司必須以符合上市規則中相關規定及由國際會計準則委員會所頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製有關中期財務資料之報告。置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)須負責根據國際會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。本核數師的責任是根據審閱的結果，對本中期財務資料作出結論，並根據協定聘任條款僅向貴董事會(作為全體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

本核數師已根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照國際審計準則進行審核之範圍為小，因此不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此本核數師不會發表任何審核意見。

## 結論

根據本核數師的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信中期財務資料在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號的規定編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2011年7月22日

# 簡明綜合全面收入表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
收益	4	<b>446,837</b>	413,809
物業營運開支	6	<b>(127,310)</b>	(111,510)
<b>物業收入淨額</b>		<b>319,527</b>	302,299
管理人基本費用		<b>(21,572)</b>	(17,797)
外幣兌換收益／(虧損)		<b>100</b>	(62)
利息收入		<b>1,435</b>	311
信託開支	7	<b>(7,313)</b>	(33,662)
投資物業公平值變動		<b>2,381,242</b>	912,910
衍生金融工具公平值變動	14	<b>13,119</b>	(56,230)
借貸成本	8	<b>(120,809)</b>	(68,390)
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	9	<b>2,565,729</b>	1,039,379
所得稅開支	10	<b>(41,316)</b>	(39,926)
<b>期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)</b>		<b>2,524,413</b>	999,453
向基金單位持有人分派		<b>(214,805)</b>	(204,571)
<b>期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)</b>		<b>2,309,608</b>	794,882
<b>其他全面收入</b>			
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	14	<b>(52,592)</b>	27,097
<b>期間全面收入總額</b>		<b>2,257,016</b>	821,979
<b>可供分派予基金單位持有人之收益</b>		<b>214,805</b>	204,571
<b>每基金單位基本盈利(港仙)</b>	11	<b>150.62</b>	60.01

# 分派表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		2,524,413	999,453
調整：			
管理人基本費用		21,572	17,797
投資物業公平值變動		(2,381,242)	(912,910)
衍生金融工具公平值變動		(13,119)	56,230
借貸手續費用		58,103	12,087
外幣兌換(收益)/虧損		(100)	62
其他不可扣稅信託開支		5,178	31,852
可供分派收入	(i)	214,805	204,571
每基金單位分派(港仙)	(ii)	12.80	12.27

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已根據為令置富產業信託遵守有關香港監管規定(包括香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則於2010年3月26日通過的特別決議案而於同日經修訂。當前的分派政策(經修訂)是規定置富產業信託每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由置富資產管理有限公司(「管理人」)酌情決定)(「免稅收入淨額」)；及(b)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人之交易)(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)(「除稅後純利」)。

截至2011年6月30日止六個月的免稅收入淨額及除稅後純利分別為214.8百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元)及199.2百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：191.8百萬港元)。因此，可供分派收入(根據免稅收入淨額214.8百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元)計算得出)將分派予截至2011年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (ii) 截至2011年6月30日止六個月每基金單位分派12.80港仙(截至2010年6月30日止六個月：12.27港仙)乃根據期間可供分派收入214.8百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元)除以1,677,297,276個基金單位(2010年6月30日：1,666,597,743個基金單位)，即於2011年6月30日之1,674,182,145個已發行基金單位(2010年6月30日：1,663,952,387個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2011年第二季度之管理人基本服務費用而向其發行之3,115,131個基金單位(如附註17所披露)(於2010年第二季度：2,645,356個基金單位)計算。

# 簡明綜合財務狀況報表

於2011年6月30日

	附註	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	<b>15,688,000</b>	13,300,000
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	<b>50,684</b>	63,241
銀行結餘及現金		<b>592,409</b>	506,073
<b>流動資產總值</b>		<b>643,093</b>	569,314
<b>資產總值</b>		<b>16,331,093</b>	13,869,314
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	14	<b>94,767</b>	55,294
借貸	15	<b>2,790,051</b>	2,772,448
遞延稅項負債		<b>154,747</b>	148,165
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,039,565</b>	2,975,907
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	<b>300,907</b>	269,747
借貸	15	<b>120,000</b>	79,000
應付分派		<b>214,805</b>	201,995
稅項撥備		<b>43,540</b>	8,977
<b>流動負債總額</b>		<b>679,252</b>	559,719
<b>負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>3,718,817</b>	3,535,626
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>12,612,276</b>	10,333,688
<b>已發行及將發行基金單位(千個)</b>			
	17	<b>1,677,297</b>	1,671,600
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)</b>			
	18	<b>7.52</b>	6.18

# 基金單位持有人應佔 資產淨值簡明綜合變動表

截至2011年6月30日止六個月

	已發行及將 發行基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2011年1月1日的基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
<b>營運</b>					
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	—	—	—	2,524,413	2,524,413
截至2011年6月30日止六個月					
已付及應付的分派每基金單位12.80港仙(附註(ii))	—	—	—	(214,805)	(214,805)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	(52,592)	—	(52,592)
期內全面收入總額	—	—	(52,592)	2,309,608	2,257,016
<b>基金單位持有人交易</b>					
發行基金單位					
— 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	21,572	—	—	—	21,572
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	21,572	—	—	—	21,572
於2011年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	6,367,158	(271,593)	(53,007)	6,569,718	12,612,276

# 基金單位持有人應佔 資產淨值簡明綜合變動表 (續)

截至2011年6月30日止六個月

	已發行及將 發行基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2010年1月1日基金單位持有人資本(經審核)	6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662
<b>營運</b>					
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	999,453	999,453
截至2010年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位12.27港仙(附註(ii))	—	—	—	(204,571)	(204,571)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	27,097	—	27,097
期內全面收入總額	—	—	27,097	794,882	821,979
<b>基金單位持有人交易</b>					
發行基金單位					
一以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	17,797	—	—	—	17,797
截至2009年12月31日止六個月已付予基金單位持有人 (作為擁有人)的分派每基金單位10.60港仙(附註(i))	—	—	—	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加/(減少)	17,797	—	—	(176,129)	(158,332)
<b>於2010年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)</b>	<b>6,326,137</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>3,442,180</b>	<b>9,496,309</b>

附註：

- (i) 於2010年3月26日修訂信託契約之前，置富產業信託並無合約責任支付或宣派分派。支付或宣派分派的責任是由管理人根據信託契約酌情批准的。因此，已發行的基金單位乃根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」分類為股本。
- (ii) 在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)進行雙重第一上市後，置富產業信託必須遵守香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則所載的分派規定。根據經修訂的置富產業信託的信託契約，基金單位持有人有權收取分派，而置富產業信託擁有責任須按免稅收入淨額或90%的綜合除稅後純利兩者中的較高者分派予基金單位持有人。因此，於2010年及2011年6月30日已發行的基金單位根據國際會計準則第32號不再分類為股本工具。

# 簡明綜合現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		<b>341,049</b>	260,393
投資活動所用現金淨額：			
銀行定期存款增加		<b>(120,000)</b>	—
其他投資活動之現金流量		<b>(5,509)</b>	(7,779)
		<b>(125,509)</b>	(7,779)
融資活動所用現金淨額：			
向基金單位持有人分派		<b>(201,929)</b>	(176,129)
其他融資現金流量		<b>(47,275)</b>	(77,303)
		<b>(249,204)</b>	(253,432)
現金及現金等值物減少淨額		<b>(33,664)</b>	(818)
期初現金及現金等值物		<b>426,073</b>	515,341
期末現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金	(i)	<b>392,409</b>	514,523

附註：

(i) 於2011年6月30日現金及現金等值物不包括200百萬港元原到期日超過三個月及分類為銀行結餘及現金之定期存款。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 1 一般資料

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。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司(連同置富產業信託統稱為「**本集團**」)的主要活動則包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，主要目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。

## 2 編製基準

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃按香港聯交所證券上市規則附錄十六的適用披露規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

管理人認為，考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及本集團之內部財務資源，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營之基準編製。



### 3 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，此等簡明綜合財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至2010年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本期間，本集團已首次應用以下由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「**新訂及經修訂國際財務報告準則**」）。

國際財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈的國際財務報告準則的改進
國際會計準則第24號(2009年重訂本)	相關人士披露
國際會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)	最低資本要求之預付款項
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以權益工具消除金融負債

採納新訂及經修訂國際財務報告準則並不會對本集團於當前或以往會計期間的業績或財務狀況產生重大影響。因此，毋須為前一期間作出調整。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至2011年6月30日止六個月

## 3 主要會計政策 (續)

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則或修訂。

國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第11號	共同安排 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	其他綜合收益項目的列報 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 <sup>3</sup>
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 <sup>3</sup>
國際會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估此等新訂及經修訂準則及修訂首次應用時的影響，惟現時未能衡量此等新訂及經修訂準則及修訂會否對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
基本租金	318,877	294,284
代收費用	86,996	78,910
短期租金	40,507	39,887
其他收入	457	728
	<b>446,837</b>	413,809

## 5 分部報告

確認經營分部必須依從本集團各實體的內部報告作為基準，該等內部報告乃定期由主要營運決策者，即管理人之管理層審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2011年6月30日，本集團擁有14項(2010年6月30日：14項)位於香港的物業。管理人乃根據每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至2011年6月30日止六個月

### 6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
物業管理開支	45,506	38,359
水電費	14,205	14,503
政府地租及差餉	17,784	14,973
管理人表現費用	9,882	9,349
物業管理人費用	10,257	9,549
停車場營運開支	5,098	4,843
廣告及宣傳	4,551	3,426
法律及其他專業費用	6,149	1,228
租賃佣金	6,934	7,588
其他	6,944	7,692
	<b>127,310</b>	111,510

## 7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
受託人費用	2,377	1,852
在香港進行雙重第一上市的上市費用(附註(i))	—	30,000
其他	4,936	1,810
	<b>7,313</b>	33,662

附註：

- (i) 截至2010年6月30日止六個月的金額包括支付予核數師的1.0百萬港元非核數費用。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至2011年6月30日止六個月

## 8 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
以下的利息開支		
— 有期貨款	25,432	11,986
— 循環貸款	177	17
經現金流對沖之利息支出調撥	21,857	39,500
承諾費用	15,240	4,800
手續費用		
— 攤銷	7,485	12,087
— 撇銷提前償還定期貸款	50,618	—
	<b>120,809</b>	<b>68,390</b>

## 9 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
核數費用	1,298	951
內部審核費用	171	240
估值費用(支付予主要估值師)	227	160
呆壞賬撥備	—	3
機器及設備折舊	—	38
銀行手續費	179	146

## 10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
當期稅項		
— 香港	34,493	31,358
— 新加坡	241	52
遞延稅項	34,734	31,410
	6,582	8,516
	41,316	39,926

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2010年6月30日止六個月：16.5%)的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%(截至2010年6月30日止六個月：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，遞延稅項乃經參考物業出售後對稅務的影響而決定。

## 11 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以期間溢利(未計與基金單位持有人的交易)2,524.4百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：999.5百萬港元)除以期間已發行1,676,058,306(截至2010年6月30日止六個月：1,665,532,127)個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政期間或期末並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至2011年6月30日止六個月

## 12 投資物業

	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
期初／年初之公平值	13,300,000	11,500,000
所產生的資本開支	6,758	39,023
投資物業公平值變動	2,381,242	1,760,977
期末／年末之公平值	15,688,000	13,300,000

附註：

- (i) 於2011年6月30日及2010年12月31日，分別由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行獨立估值。兩間公司均為與本集團並無關聯的獨立合資格專業估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業其他可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的資本化利率乃經參考分析銷售交易所得收益及估值師對物業投資者市場預期的認知後得出。
- (ii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃(其性質屬融資租賃)持有。該等物業已根據經營租賃出租，大部分租賃的租期為兩至三年。其後續約將與業主按當時市價討論。
- (iii) 於報告期末，總公平值為11,157.0百萬港元(2010年12月31日：9,557.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。



### 13 貿易及其他應收款項

	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	28,900	27,794
減：呆壞賬撥備	(3)	(3)
	<b>28,897</b>	27,791
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	17,456	17,404
其他應收款項	3,527	2,089
預付款項	804	15,957
	<b>21,787</b>	35,450
	<b>50,684</b>	63,241

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
1-30日	28,820	27,772
31-90日	54	5
超過90日	23	14
	<b>28,897</b>	27,791

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至2011年6月30日止六個月

### 14 衍生金融工具

	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
現金流對沖—利率掉期 —非流動負債	94,767	55,294

本集團利用利率掉期作為對沖工具，藉將銀行借貸的一部分由浮動利率掉期至固定利率，以管理該等借貸的利率變動風險。

於2011年6月30日面值為614.5百萬港元(2010年12月31日：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2010年12月31日：800.5百萬港元)及1,415.0百萬港元(2010年12月31日：無)的合約將分別於2014年3月、2014年12月及2016年4月到期。該等合約具固定利息支出，截至2011年6月30日止六個月的年利率介乎2.00%至2.91%(2010年12月31日：2.44%至2.91%)，及可按每三個月重訂的香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息。該等衍生金融工具公平值變動的無效對沖部分之收益為數13.1百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：虧損56.2百萬港元)已於截至2011年6月30日止六個月的簡明綜合全面收入表內確認。該等衍生金融工具公平值變動的有效對沖部分之虧損為數52.6百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：收益27.1百萬港元)已於截至2011年6月30日止六個月的其他全面收入中確認。

衍生金融工具的公平值於報告期末乃按公平值計量。它們的公平值乃按工具期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定。

## 15 借貸

	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	2,830,000	2,828,700
有抵押循環貸款	120,000	79,000
減：未攤銷手續費用	(39,949)	(56,252)
	<b>2,910,051</b>	2,851,448
應償還賬面值：		
按要求或一年內	120,000	79,000
超過一年，但少於五年	2,790,051	2,772,448
	<b>2,910,051</b>	2,851,448
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(120,000)	(79,000)
	<b>2,790,051</b>	2,772,448

- (i) 有關日期為2009年10月15日為期四年的融資協議下的有期貸款2,830.0百萬港元及循環信貸融資270.0百萬港元（「**2009年融資**」），於2010年12月31日由若干附屬公司提取的融資的未償還款項為2,907.7百萬港元。2009年融資由（其中包括）若干投資物業的按揭抵押，且受託人（作為置富產業信託的受託人的身份）已就2009年融資提供擔保。2009年融資按香港銀行同業拆息另加2.0%的年息差計息。於本中期期間內，2009年融資已提取的款項已全數以下文附註(ii)所載的新貸款融資再融資。

# 簡明綜合財務報表附註(續)

截至2011年6月30日止六個月

## 15 借貸(續)

- (ii) 有關日期為2011年4月11日為期五年的融資協議下的有期貸款2,830.0百萬港元及循環信貸融資970.0百萬港元(「**2011年融資**」)，於2011年6月30日由若干附屬公司提取的融資的未償還款項為2,950.0百萬港元。2011年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2011年融資提供擔保。2011年融資按香港銀行同業拆息另加0.91%的年息差計息。2011年融資之有期貸款用於再融資2009年融資。
- (iii) 本集團已向銀行支付手續費用41.8百萬港元(2010年12月31日：80.6百萬港元)以獲得貸款融資。手續費用在相關貸款期內攤銷。手續費用及累計攤銷變動如下：

	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
於期初／年初	80,600	100,725
增加	41,800	—
期內／年內撥回／到期	(80,600)	(20,125)
於期末／年末	41,800	80,600
累計攤銷變動：		
於期初／年初	(24,348)	(22,311)
期內／年內撥回／到期	29,982	20,125
期內／年內攤銷	(7,485)	(22,162)
於期末／年末	(1,851)	(24,348)
賬面淨值	39,949	56,252

## 16 貿易及其他應付款項

	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>		
租戶按金		
— 外方	211,926	189,909
— 相關人士(附註21)	6,464	6,616
預收租金—外方	9,368	7,572
	<b>227,758</b>	204,097
<b>其他應付款項</b>		
受託人費用	847	753
其他開支		
— 外方	33,418	35,889
— 相關人士(附註21)	30,016	21,164
— 管理人(附註21)	3,187	3,188
應付利息	779	1,089
其他	4,902	3,567
	<b>73,149</b>	65,650
	<b>300,907</b>	269,747

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金及持續成本的剩餘金額。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，租戶按金148.1百萬港元(2010年12月31日：122.3百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至2011年6月30日止六個月

## 17 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目	
	千個	千港元
於2010年1月1日已發行基金單位餘額	1,661,595	6,308,340
年度內發行新基金單位：		
作為支付管理人基本費用	7,437	27,189
於2010年12月31日已發行基金單位餘額	1,669,032	6,335,529
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2010年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	2,568	10,057
於2011年1月1日已發行基金單位餘額	1,671,600	6,345,586
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2011年1月1日至3月31日期間的基本費用	2,582	9,838
於2011年6月30日已發行基金單位餘額	1,674,182	6,355,424
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2011年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註(i))	3,115	11,734
於2011年6月30日已發行基金單位餘額	1,677,297	6,367,158

附註：

- (i) 應支付予管理人的管理人基本費用以基金單位形式支付。於2011年7月5日，置富產業信託發行3,115,131個基金單位予管理人，作為於2011年4月1日至2011年6月30日期間的基本費用。於2011年1月5日，置富產業信託發行2,567,653個基金單位予管理人，作為於2010年10月1日至2010年12月31日期間的基本費用。

## 18 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值12,612.3百萬港元(2010年12月31日：10,333.7百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,677,297,276個(2010年12月31日：1,671,599,900個)計算，包括將發行作為支付管理人基本費用之新基金單位。

## 19 流動負債淨值

於2011年6月30日，本集團的流動負債淨值(按流動資產減流動負債計算)為36.2百萬港元(2010年12月31日：流動資產淨值9.6百萬港元)。

## 20 資產總值減流動負債

於2011年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為15,651.8百萬港元(2010年12月31日：13,309.6百萬港元)。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至2011年6月30日止六個月

## 21 關連人士及相關人士交易

期內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
來自以下公司的租金及與租金相關收入			
尚乘策略資本有限公司	(a)	3,097	3,073
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	43,775	41,413
Big Sky Resources Limited	(a)	24	24
長江實業地產發展有限公司	(a)	10,943	7,959
長江實業(集團)有限公司(「長實」)	(c)	101	—
港基物業管理有限公司	(a)	2,133	1,841
恒生銀行有限公司	(d)	1,618	1,366
和記電話有限公司	(b)	2,286	2,703
和記電訊服務有限公司	(b)	—	7
Perfect Idea Limited	(a)	2,563	2,233
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	3,054	1,502
Towerich Limited	(a)	43	43
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
E-Park Parking Management Limited	(a)	1,343	1,079
物業管理費用			
港基物業管理有限公司	(a)	383	367
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	9,777	9,006
高衛物業管理有限公司	(a)	61	61
佳定物業管理有限公司	(f)	—	631



## 21 關連人士及相關人士交易(續)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2011年 千港元 (未經審核)	2010年 千港元 (未經審核)
租賃佣金			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	<b>6,930</b>	7,304
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(e)	<b>358</b>	—
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		<b>2,377</b>	1,852
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(g)	<b>21,572</b>	17,797
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(g)	<b>9,882</b>	9,349
後勤支援服務費用			
長實	(c)	<b>277</b>	252
估值及其他費用			
萊坊	(h)	<b>227</b>	—
第一太平戴維斯	(h)	—	781

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至2011年6月30日止六個月

### 21 關連人士及相關人士交易 (續)

與關連人士及相關人士的結餘如下：

	附註	2011年 6月30日 千港元 (未經審核)	2010年 12月31日 千港元 (經審核)
置富資產管理有限公司	(g)	3,187	3,188
港基物業管理有限公司	(a)	8,412	10,603
港信物業管理有限公司	(a)	395	—
E-Park Parking Management Limited	(a)	449	212
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	7,562	3,532
高衛物業管理有限公司	(a)	13,198	6,657
新城廣播有限公司	(e)	—	160
		<b>33,203</b>	24,352
租賃本集團物業而繳付予本集團的按金			
尚乘策略資本有限公司	(a)	1,594	1,592
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	399	679
Big Sky Resources Limited	(a)	8	8
港基物業管理有限公司	(a)	859	839
恒生銀行有限公司	(d)	849	711
滙豐	(d)	642	935
和記電話有限公司	(b)	678	675
Perfect Idea Limited	(a)	1,412	1,154
Towerich Limited	(a)	23	23
		<b>6,464</b>	6,616

## 21 關連人士及相關人士交易(續)

附註：

- (a) 該等公司為長實的附屬公司(見附註(c))。
- (b) 該等公司為置富產業信託的一名基金單位持有人和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司，和黃為長實的聯營公司。
- (c) 該公司為置富產業信託其中一個最大基金單位持有人(約持有31%已發行基金單位)。
- (d) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (e) 該公司為長實的聯營公司。
- (f) 該公司為截至2010年12月31日止年度投資物業主要估值師第一太平戴維斯的附屬公司。
- (g) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (h) 萊坊及第一太平戴維斯分別為截至2011年6月30日止六個月及截至2010年12月31日止年度的投資物業主要估值師。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2009年融資及2011年融資提供擔保。

# 表現概覽

	2011年 6月30日 (未經審核)	2010年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	<b>12,612,276</b>	10,333,688
每基金單位資產淨值(港元)	<b>7.52</b>	6.18
期/年內最高成交價(港元)	<b>4.23</b>	4.15
成交價相對資產淨值的最高溢價 <sup>1</sup>	不適用	不適用
期/年內最低成交價(港元)	<b>3.66</b>	2.92
成交價相對資產淨值的最高折讓	<b>51.33%</b>	52.75%
每基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	<b>6.73%</b>	6.08%

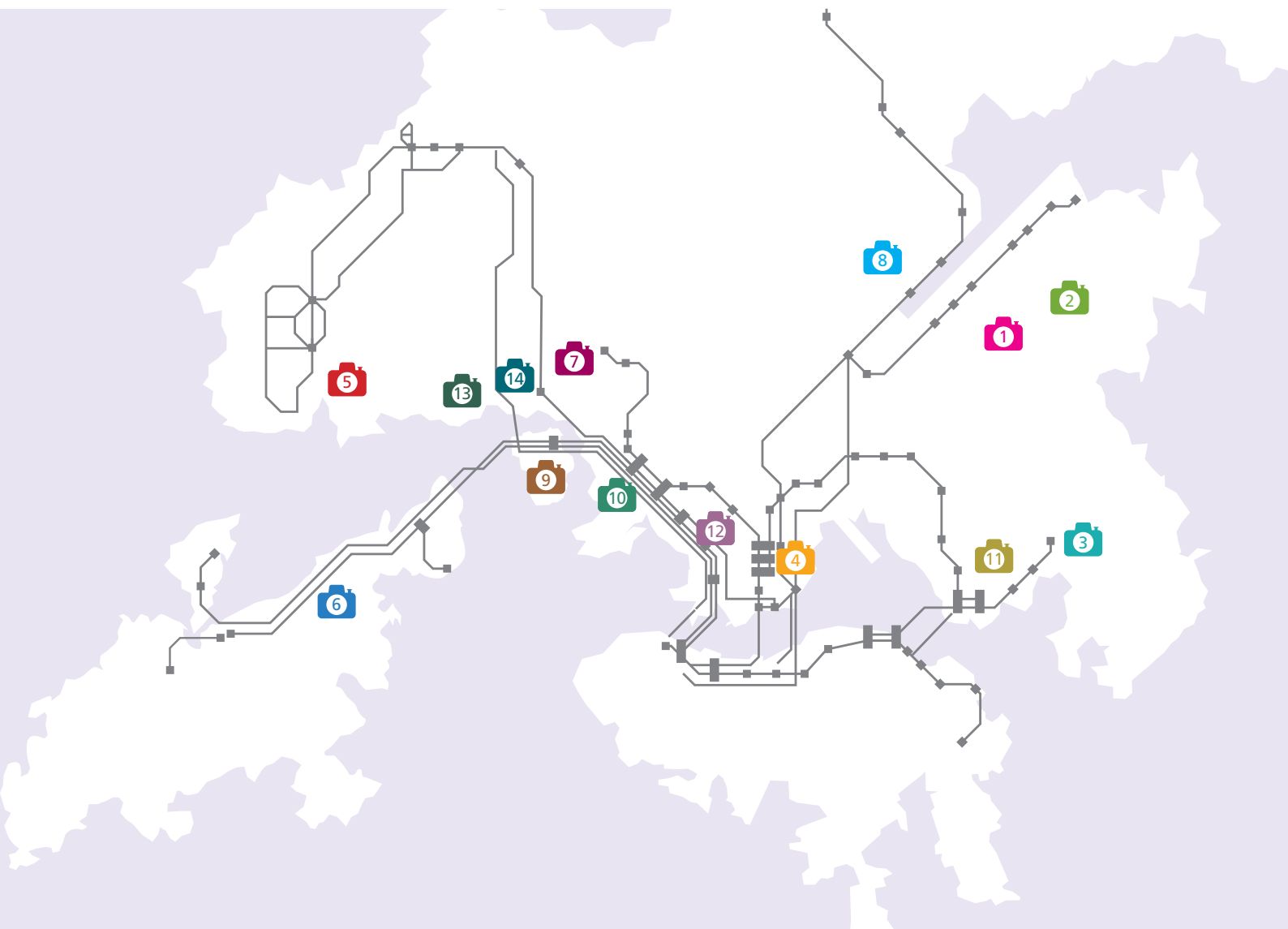
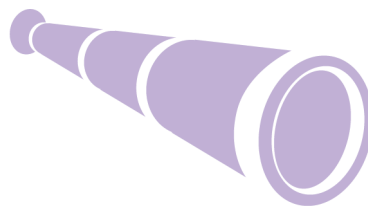
1 於各期內之最高成交價均低於該期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。

2 截至2011年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2011年6月30日止六個月的每基金單位分派12.80港仙以及基金單位於2011年6月30日新加坡及香港兩地分別為3.82港元及3.85港元之平均收市價計算之年度化收益率。

截至2010年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2010年12月31日止年度的每基金單位分派24.35港仙以及基金單位於2010年12月31日新加坡及香港兩地分別為4.00港元及4.01港元之平均收市價計算。

# Portfolio Summary

## 物業總覽



As at 30 June 2011, Fortune REIT owns a geographically diverse portfolio of 14 retail malls and properties in Hong Kong, comprising approximately 2.0 million Sq. ft. of retail space and 1,660 car parking lots.

置富產業信託於2011年6月30日在香港持有一個地域分佈廣泛的零售物業組合(包含14個零售商場及物業)，其中包括面積約200萬平方呎零售樓面及1,660個車位。

Property	物業	Gross Rentable Area 可出租總面積 (Sq. ft.) (平方呎)	Valuation 估值 (HK\$ million) (百萬港元)	Occupancy 出租率	No. of car parking lots 車位數目	
1	City One Shatin Property	沙田第一城物業	414,469	4,772	98.2%	658
2	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	2,998	100.0%	290
3	Metro Town	都會駅	180,822	2,128	100.0%	74
4	The Metropolis Mall	都會商場	332,168	1,700	92.1%	179
5	Waldorf Garden Property	華都花園物業	80,842	1,108	99.7%	73
6	Caribbean Bazaar	映灣坊	63,018	639	100.0%	117
7	Smartland	創意無限商場	123,544	477	99.2%	67
8	Jubilee Court Shopping Centre	銀禧閣商場	170,616	450	100.0%	97
9	Tsing Yi Square Property	青怡廣場物業	78,836	426	100.0%	27
10	The Household Center	盈暉家居城	91,779	348	97.5%	43
11	Centre de Laguna Property	麗港城中城物業	43,000	212	100.0%	N.A./不適用
12	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	206	100.0%	35
13	Lido Garden Property	麗都花園物業	9,836	130	100.0%	N.A./不適用
14	Rhine Garden Property	海韻花園物業	14,604	94	100.0%	N.A./不適用
<b>Total/Overall average 合計/總平均值</b>		<b>1,988,352</b>	<b>15,688</b>	<b>98.1%</b>	<b>1,660</b>	

Manager 管理人



ARA Asset Management (Fortune) Limited  
置富資產管理有限公司

[www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com)  
[www.fortunemalls.com.hk](http://www.fortunemalls.com.hk)

