

香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）對本文件的內容概不負責，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文件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

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的中期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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。

管理人的董事會（「**董事會**」）宣佈，置富產業信託截至 2010 年 6 月 30 日止六個月（「**報告期間**」）的未經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2010 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2009 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	413.8	334.3	23.8%
物業收入淨額（百萬港元）	302.3	238.4	26.8%
成本對收益比率	24.7%	26.5%	(1.8%)
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	204.6	161.7	26.5%
每基金單位分派（港仙）	12.27	19.60	(37.4%)

	於 2010 年 6 月 30 日	於 2009 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	5.70	5.32	6.9%
物業估值（百萬港元）	12,421	11,500	8.0%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	21.9%	23.7%	(1.8%)

附註：

¹資產負債比率按總負債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。

分派

置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派收入，分派數額以下列較高者為準：(i) 扣除適用費用後的 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）。

中期分派

置富產業信託於 2010 年上半年度的未經審核可供分派收入為 204.6 百萬港元，按年增長 26.5%。於報告期間，每基金單位分派（「**每基金單位分派**」）為 12.27 港仙，較 2009 年同期的 19.60 港仙下調 37.4%。每基金單位分派減少，原因在於 2009 年 10 月進行之供股擴大了已發行基金單位數量。

報告期間之可供分派收入乃根據置富產業信託及其附屬公司的綜合純利計算，並按管理人基本費用、外幣兌換虧損、不可扣稅信託開支及金融工具和投資物業公平值變動作出調整。

每基金單位之中期分派為 12.27 港仙。根據基金單位於 2010 年 6 月 30 日新加坡及香港兩地分別為 3.55 港元及 3.51 港元之平均收市價計算，年度化分派收益率為 7.0%。中期分派的支付日期將為 2010 年 8 月 27 日（星期五）。

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。

物業估值

於 2010 年 6 月 30 日，獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對置富產業信託的 14 個零售物業之估值為 12,421.0 百萬港元，較 2009 年 12 月 31 日的估值（11,500.0 百萬港元）增長 8.0%。重估價值增加可歸因於資本化比率下降及資產表現改善兩個原因所致。估值上升帶來 912.9 百萬港元的重估值收益。

零售物業組合摘要

置富產業信託於 2010 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	3,883	89.6	658
馬鞍山廣場	310,084	2,166	100.0	290
都會駅	180,822	1,666	99.0	74
都會商場	332,168	1,489	95.1	179
華都花園物業	80,842	869	100.0	73
映灣坊	63,018	483	100.0	117
創意無限商場	123,544	389	98.7	67
青怡廣場物業	78,836	340	100.0	27
銀禧閣商場	170,616	328	93.7	97
盈暉家居城	91,779	286	98.7	43
麗港城中城物業	43,000	175	100.0	不適用
凱帆薈	74,734	173	100.0	35
麗都花園物業	9,836	105	100.0	不適用
海韻花園物業	14,604	69	100.0	不適用
合計／總平均值	1,988,352	12,421	96.2	1,660

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禧閣商場於 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。

展望

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 日收購都會駅、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。

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 2010 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,663,952,387 個基金單位。與 2009 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 5,187,352 個基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2010 年 1 月 7 日，2,830,232 個新基金單位已按每基金單位 3.0725 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從 2009 年 10 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 8.70 百萬港元。
- 於 2010 年 4 月 12 日，2,357,120 個新基金單位已按每基金單位 3.6090 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從 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 8.51 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 5,188,000 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

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。尤其是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，藉以監管置富產業信託之管理及營運，及為遵守所有適用法規及法律及若干企業管治政策及程序。管理人自置富產業信託於香港上市以來一直遵守合規手冊的規定，報告期間亦已遵守所有適用之企業管治常規。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人的香港過戶登記將於 2010 年 8 月 12 日（星期四）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的香港過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於 2010 年 8 月 11 日（星期三）下午四時三十分前送抵置富產業信託的基金單位香港過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-16 室。有關分派將於 2010 年 8 月 27 日（星期五）支付予基金單位持有人。

中期業績審閱

置富產業信託有關報告期間的未經審核中期業績已由管理人的披露委員會及審核委員會根據彼等的職權範圍進行審閱。未經審核中期業績亦已由置富產業信託的核數師根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的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。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2010 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。

刊發 2010 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2010 年中期報告將於 2010 年 8 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

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)
主席
趙國雄

香港，2010 年 7 月 28 日

於本文件日期，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）。

簡明綜合全面收入表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
收益	4	413,809	334,314
物業營運開支		(111,510)	(95,899)
物業收入淨額		302,299	238,415
管理人基本費用		(17,797)	(13,020)
外幣兌換(虧損)收益		(62)	43
利息收入		311	655
信託開支		(33,662)	(3,192)
投資物業公平值變動		912,910	281,282
衍生金融工具公平值變動		(56,230)	-
借貸成本	6	(68,390)	(45,955)
除稅前溢利及與基金單位持有人之交易		1,039,379	458,228
所得稅開支	7	(39,926)	(31,529)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		999,453	426,699
向基金單位持有人分派		(204,571)	-
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		794,882	426,699
其他全面收入			
就現金流量對沖作出重新分類調整		27,097	-
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動		-	25,029
期間全面收入總額		821,979	451,728
可供分派予基金單位持有人之收益		204,571	161,698
每基金單位基本盈利(港仙)	8	60.01	51.78

分派表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 千港元 (未經審核)	2009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）		999,453	426,699
調整：			
管理人基本費用		17,797	13,020
投資物業公平值變動		(912,910)	(281,282)
衍生金融工具公平值變動		56,230	-
先決費用攤銷		12,087	2,012
外幣兌換虧損（收益）		62	(43)
其他不可扣稅信託開支		31,852	1,292
可分派收入	(i)	<u>204,571</u>	<u>161,698</u>
每基金單位分派（港仙）	(ii)	<u>12.27</u>	<u>19.60</u>

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已於2010年3月26日經修訂。當前的分派政策是，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100.0%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）（「免稅收入淨額」）；及 (b) 有關財政期間90.0%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應證監會之房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響）。
- (ii) 每基金單位分派0.1227港元（截止2009年6月30日：0.1960港元）之計算乃根據置富產業信託之可供分派收入204.6百萬港元計算（截止2009年6月30日：161.7百萬港元）除以已發行1,666,597,743個基金單位（2009年6月30日：824,879,427個基金單位），即於2010年6月30日之1,663,952,387個基金單位（2009年6月30日：823,118,206個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2010年第二季度之基本費用而向其發行之2,645,356個基金單位（於2009年第二季度：1,761,221個基金單位）。

簡明綜合財務狀況報表

於2010年6月30日

	附註	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	12,421,000	11,500,000
機器及設備		6	44
非流動資產總值		12,421,006	11,500,044
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	58,977	47,619
銀行結餘及現金		514,523	515,341
流動資產總值		573,500	562,960
資產總值		12,994,506	12,063,004
非流動負債			
衍生金融工具		56,645	415
借貸	11	2,762,373	-
遞延稅項負債		141,507	132,991
非流動負債總額		2,960,525	133,406
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	280,996	276,474
借貸	11	15,000	2,786,286
衍生金融工具		-	27,097
應付分派		204,571	-
稅項撥備		37,105	7,079
流動負債總額		537,672	3,096,936
負債總額（未計與基金單位持有人應佔 資產淨值）		3,498,197	3,230,342
基金單位持有人應佔資產淨值		9,496,309	8,832,662

	附註	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
基金單位持有人資本			
股本及儲備		-	8,832,662
已發行及將發行基金單位 (千個)	13	1,666,597	1,661,595
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	14	5.70	5.32

附註

(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管理（前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited，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。

置富產業信託及其附屬公司（「本集團」）的主要活動包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，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個基金單位的資產淨值的目的。

(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照香港聯合交易所有限公司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」編製，及證監會之房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定。

根據經修訂的信託契約，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，本集團之會計政策並沒有任何轉變及沒有就以前或目前的會計期間作出調整。此外，集團的股本和利潤或虧損沒有因國際財務報告準則第 1號 首次採納國際財務報告準則而作出調節。

(3) 主要會計政策

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

期間，本集團已首次應用由國際會計準則委員及國際會計準則委員轄下的國際財務報告詮釋委員會頒佈的多項新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂國際財務報告準則」），該等新訂及經修訂國際財務報告準則於本集團於2010年1月1日起計之財政年度生效。除下述者外，該等簡明綜合財務報表遵循的會計政策、呈列及計算方法與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者相同。

國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併及國際會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表

本集團應用國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的採用或會影響本集團對收購日為2010年1月1日或以後期間的企業合併的會計處理。國際會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表將影響本集團於子公司2010年1月1日或以後期間所有者權益變動的會計處理。

由於期間並無交易應用於國際財務報告準則第3號（經修訂）及國際會計準則第27號（經修訂）會計準則，因此對於國際財務報告準則第3號（經修訂）及國際會計準則第27號（經修訂）及隨之修訂的會計準則的採納，並無對期間或以前的簡明綜合財務報表造成影響。

本集團業績於採納國際財務報告準則第3號（經修訂）及國際會計準則第27號（經修訂）後及隨之修訂的會計準則，可能因將來的交易帶來影響。

採納其餘新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任何重大影響。因此，無需確認前一期間調整。

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、修訂或詮釋。管理人正在評估對本集團業績及財務狀況的潛在影響。

國際財務報告準則（修訂本）	2010年國際財務報告準則的改進 ¹
國際會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ⁴
國際會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ²
國際財務報告準則第1號（修訂本）	無需按照國際財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
國際財務報告詮釋委員會詮釋文件第14號（修訂本）	最低資本要求之預付款項 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋文件第19號	以權益工具消除金融負債 ³

¹於2010年7月1日及2011年1月1日（倘適用）或之後開始之年度期間生效。

²於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。

³於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效。

(4) 收益

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
基本租金	294,284	238,184
代收費用	78,910	63,402
短期租金	39,887	31,855
其他收入	728	873
	<u>413,809</u>	<u>334,314</u>

(5) 分部報告

確認經營分部必須依從本集團個別實體的內部呈報分部作為基準，該等內部呈報分部乃定期由主要營運決策者，即管理人審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2010年6月30日，本集團擁有14項（2009年6月30日：11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）的收入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，在向類似租戶出租以收取租金收入的租務服務上有相似的經濟特質。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。

(6) 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
以下的利息開支：		
— 有期貸款	11,986	14,959
— 循環貸款	17	3
經現金流對沖之利息支出調撥	39,500	28,784
承諾費用	4,800	197
先決費用攤銷	12,087	2,012
	<u>68,390</u>	<u>45,955</u>

(7) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
— 香港	31,358	24,584
— 新加坡	52	110
	<u>31,410</u>	<u>24,694</u>
遞延稅項	<u>8,516</u>	<u>6,835</u>
	<u>39,926</u>	<u>31,529</u>

期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2009年1月1日至2009年6月30日：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%（2009年1月1日至2009年6月30日：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。

(8) 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999.5百萬港元（2009年1月1日至2009年6月30日：426.7百萬港元））除以期間已發行1,665,523,127（2009年1月1日至2009年6月30日：824,110,019）個基金單位的加權平均數目計算。

由於財政期間或期末並無每基金單位之潛在攤薄盈利，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

(9) 投資物業

	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 6月30日 千港元 (未經審核)
期初之公平值	11,500,000	8,602,000
額外支出	8,090	16,718
投資物業公平值變動	912,910	281,282
期末之公平值	12,421,000	8,900,000

(10) 貿易及其他應收款項

	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	23,946	25,871
減：呆賬撥備	(3,073)	(4,216)
其他應收款項	20,873	21,655
抵押訂金	17,118	17,119
其他應收款項	841	54
商品及服務稅應收款項	2,637	7,296
預付款項	17,508	1,495
	38,104	25,964
	58,977	47,619

本集團於報告期間結束時按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
1 — 30日	16,748	17,936
31 — 90日	4,112	3,715
超過90日	13	4
	<u>20,873</u>	<u>21,655</u>

(11) 借貸

	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
已抵押有期貨款	2,828,700	2,828,700
已抵押循環貸款	15,000	36,000
減：未攤銷先決費用	(66,327)	(78,414)
	<u>2,777,373</u>	<u>2,786,286</u>
應償還賬面金額：		
按要求或一年內	15,000	2,786,286
超過一年，但少於五年	2,762,373	-
	<u>2,777,373</u>	<u>2,786,286</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(15,000)	(2,786,286)
	<u>2,762,373</u>	<u>-</u>

(12) 貿易及其他應付款項

	2010年 6月30日 千港元 (未經審核)	2009年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金		
—外方	192,036	178,610
—關連人士	4,650	7,875
預收租金		
—外方	11,292	10,158
	<hr/>	<hr/>
	207,978	196,643
其他應付款項		
受託人費用	699	564
其他開支		
—外方	33,270	42,466
—關連人士	26,339	19,255
應付利息	832	2,176
其他		
—外方	11,878	12,223
—關連人士	-	3,147
	<hr/>	<hr/>
	73,018	79,831
	<hr/>	<hr/>
	280,996	276,474

貿易應付款項及其他應付款項包括於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。

租戶按金124.5百萬港元(2009年12月31日：111.6百萬港元)按租約及於報告期起計12個月後結算。

(13) 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 日的餘額	1,661,595	6,308,340
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人基本費用	2,357	8,507
於 2010 年 6 月 30 日已發行基金單位餘額	1,663,952	6,316,847
將發行新基金單位：		
作為支付管理人由 2010 年 4 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日 期間的基本費用	2,645	9,290
於 2010 年 6 月 30 日的餘額	1,666,597	6,326,137

(14) 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9,496.3百萬港元（2009年12月31日：8,832.7百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數目1,666,597,743（2009年12月31日之基金單位持有人資本：1,661,595,267）個計算，包括將作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(15) 流動資產淨額及資產總值減流動負債

於2010年6月30日，本集團的流動資產淨額（按流動資產減流動負債計算）為35.8百萬港元（2009年12月31日：流動負債淨額2,534.0百萬港元）。

於2010年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為12,456.8百萬港元（2009年12月31日：8,966.1百萬港元）。