

FORTUNE 置富產業信託 REIT

股份代號 | 香港: 778 | 新加坡: F25U

Interim Report 2010 中期報告





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在香港持有資產的房地產投資信託基金。其目前在香港持有14個城郊零售商場及物業。於2010年6月30日，物業組合包括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管理業務。



目錄



我們的使命

管理人的目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產及收購可為基金單位持有人帶來長遠利益的物業，為置富產業信託的基金單位持有人提供定期及穩定的回報。

54 財務摘要

56 公司資料

管理層討論及分析

57 分派

58 財務回顧

59 物業組合摘要

60 營運回顧

60 展望

企業管治

62 企業管治

64 關連人士交易

68 權益披露

72 其他資料

財務資料

73 報告及財務報表

100 表現概覽



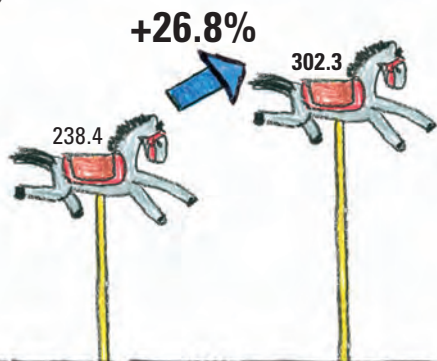


財務摘要

財務摘要

物業收入淨額

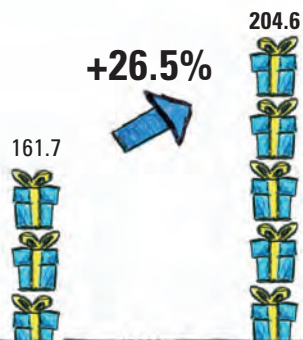
(百萬元)



截至2009年6月30日止六個月 截至2010年6月30日止六個月

可供分派予基金單位持有人的收益

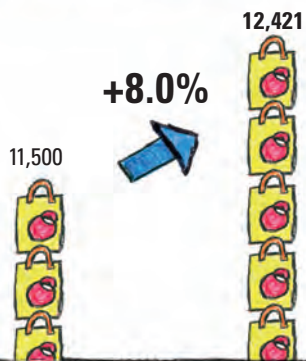
(百萬元)



截至2009年6月30日止六個月 截至2010年6月30日止六個月

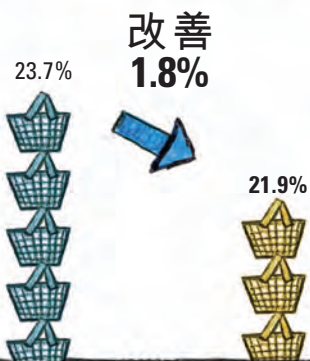
物業估值

(百萬元)



2009年12月31日 2010年6月30日

資產負債比率



2009年12月31日 2010年6月30日



財務摘要 (續)

	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	7.1%
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。



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)
鄭慕智(獨立非執行董事)
* 藍鴻震(獨立非執行董事)
孫潘秀美(獨立非執行董事)
馬勵志(葉德銓先生之替任董事)

*自2010年7月29日起生效

管理人的公司秘書

朱儀文
林秀珠

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

www.fortunereit.com
www.fortunereitmalls.com





管理層討論與分析



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(以剔除因應證券及期貨事務監察委員會(「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

置富產業信託截至2010年6月30日止六個月(「報告期間」)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

凡於2010年8月12日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2010年8月27日星期五獲支付中期分派；每基金單位的中期分派為12.27港仙。

管理層討論與分析 (續)

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已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7.1%，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的循環貸款約255.0百萬港元，擁有充裕資金以應付財務及營運上之需求。

管理層討論與分析 (續)



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(「第一太平戴維斯」)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增值收益。

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

管理層討論與分析 (續)

營運回顧

承接2010年首季的強勁資產表現，置富產業信託的物業組合持續於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。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。

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。



管理層討論與分析 (續)

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物業組合可出租總面積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。



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，於報告期間亦已遵守所有適用之企業管治常規。

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，以及董事的提名和評審有關的事宜。董事會已建立一個管理人和置富產業信託的管治框架，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。

於報告期間內，董事會由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。此外，於2010年7月29日，董事會新增一名獨立非執行董事。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、審閱為納入管理人所發佈的財務報告而編製的資料的質素和可靠性及提名外聘和內部核數師。
- 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。



審閱中期報告

置富產業信託截至2010年6月30日止六個月之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。

董事及管理人於基金單位之權益及交易

管理人已採納關於其董事及管理人買賣置富產業信託證券的守則(「基金單位買賣守則」)。該守則之應用亦已擴大至管理人的高級行政人員、職員及其他僱員。

管理人已向其董事、管理人及其高級行政人員、職員及其他僱員作出具體查詢，彼等已確認其於報告期間內已遵守基金單位買賣守則所要求的標準。

董事資料的變更

於置富產業信託在香港刊發上市文件後，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2009年10月15日起已擔任ARA-CWT Trust Management(Cache)Limited(凱詩物流信託的管理人)的非執行董事，凱詩物流信託於2010年4月12日在新加坡上市。

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。



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的所有關連人士交易產生的收入資料：

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至	於
			2010年6月30日止 六個月的收入 千港元	2010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	主要持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	3,073	1,639
A.S. Watson Group (HK) Limited	主要持有人聯營公司的 附屬公司 ²	租賃及許用 合約交易	41,413	242
Big Sky Resources Limited	主要持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	24	8
長江實業地產發展有限公司	主要持有人的附屬公司 ¹	租賃及許用 合約交易	7,959	—
港基物業管理有限公司	主要持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	1,841	839
和記電話有限公司	主要持有人聯營公司的 附屬公司 ²	許用合約交易	2,703	700
和記電訊服務有限公司	主要持有人聯營公司的 附屬公司 ²	許用合約交易	7	44
Perfect Idea Limited	主要持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	2,233	1,155
Towerich Limited	主要持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	43	23
總計			59,296	4,650

附註：

1. 主要持有人為長江實業(集團)有限公司(「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主要持有人(即長實)的聯營公司。



關連人士交易 (續)

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：

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至 2010年6月30日止 六個月的開支 千港元
長實	主要持有人	後勤支援服務費用	252
港基物業管理有限公司	主要持有人的附屬公司 ¹	物業管理及營運	367
E-Park Parking Management Limited	主要持有人的附屬公司 ¹	停車場租賃代理費用	1,079
Goodwell-Fortune Property Services Limited	主要持有人的附屬公司 ¹	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	16,310
高衛物業管理有限公司	主要持有人的附屬公司 ¹	物業管理及營運	61
佳定物業管理有限公司	主要估值師的聯營公司 ²	物業管理及營運	631
總計			18,700

附註：

1. 主要持有人為長實。
2. 主要估值師為第一太平戴維斯。

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：

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至 2010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	27,146
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	1,852
第一太平戴維斯	主要估值師	估值及其他費用	781
總計			29,779

關連人士交易 (續)

與受託人關連人士進行的關連交易

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、控制實體、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¹(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：

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2010年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2010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	1,502	413
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用 合約交易	1,366	711
總計			2,868	1,124

附註：

1. 滙豐集團指滙豐銀行及其附屬公司，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、貸款融資及其有關利息及費用)。

關連人士交易 (續)



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：

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	年度收入總額 ¹ 千港元
尚乘策略資本有限公司	主要持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	3,442
A.S. Watson Group (HK) Limited	主要持有人聯營公司的附屬公司 ³	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	55,647
長江實業地產發展有限公司	主要持有人的附屬公司 ²	都會商場的租賃	12,635
港基物業管理有限公司	主要持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	2,479
和記電話有限公司	主要持有人聯營公司的附屬公司 ³	馬鞍山廣場的許用合約	1,759
Perfect Idea Limited	主要持有人的附屬公司 ²	都會商場的租賃	2,136
滙豐	受託人關連人士	沙田第一城物業的租賃	2,225
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	1,291
總計			81,614

附註：

1. 上表載列的總年度收入指根據有關租賃／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. 主要持有人為長實。
3. 關連人士為和黃的附屬公司；和黃為置富產業信託的主要持有人(即長實)的聯營公司。



權益披露

基金單位本金

於2010年6月30日，已發行基金單位總數為1,663,952,387個。

主要及其他基金單位持有人的持有量

於2010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「主要基金單位持有人」，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(L)	基金單位 持有量所佔 百分比	所持有基金 單位數目 好倉(L)	基金單位 持有量所佔 百分比
Focus Eagle Investments Limited ¹	(L) 413,074,684	24.82%	—	—
長實 ¹	—	—	(L) 525,630,684	31.58%
Schroder Investment Management Group ²	—	—	(L) 180,845,000	10.87%



除上文所披露的主要基金單位持有人外，以下各人士於2010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(L)	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目好倉(L)／淡倉(S)／可供借出的股份(P)	基金單位持有量所佔百分比
Ballston Profits Limited ¹	(L) 112,556,000	6.76%	—	—
和黃 ¹	—	—	(L) 112,556,000	6.76%
DBS Bank Ltd. ³	(L) 92,013,000	5.52%	—	—
DBS Group Holdings Ltd. ³	—	—	(L) 92,013,000	5.52%
JPMorgan Chase & Co. ⁴	—	—	(L) 122,568,257	7.37%
JPMorgan Chase & Co. ⁴	—	—	(S) 27,500,000	1.65%
JPMorgan Chase & Co. ⁴	—	—	(P) 94,998,257	5.71%

附註：

- Focus Eagle Investments Limited為長實の間接全資附屬公司；而Ballston Profits Limited為和黃の間接全資附屬公司，和黃則由長實擁有49.9%權益。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。
- Schroder Investment Management Group被視為擁有180,845,000個基金單位的權益，其中：
 - 98,782,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 73,994,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；及
 - 8,069,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有。
- DBS Group Holdings Ltd.被視為擁有92,013,000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。
- JPMorgan Chase & Co.被視為擁有122,568,257個基金單位的權益，其中：
 - 27,500,000個基金單位由J.P. Morgan Securities Ltd持有；
 - 70,000個基金單位由JF Asset Management Limited以投資管理人身份持有；及
 - 94,998,257個基金單位由JPMorgan Chase Bank, N.A.以託管公司／核准借出代理人身份持有。

管理人的權益

於2010年6月30日，管理人持有6,372,091個基金單位，或置富產業信託已發行基金單位的約0.38%。

董事及高級行政人員的權益

於2010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：

姓名	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金 單位數目 好倉(L)	基金單位 持有量所佔 百分比	所持有基金 單位數目 好倉(L)	基金單位 持有量所佔 百分比
董事				
林惠璋 ¹	—	—	(L) 10,454,091	0.63%
孫潘秀美	(L) 220,000	0.01%	—	—
高級行政人員				
王瑞恩 ²	—	—	(L) 3,000	0.0002%

附註：

- 林惠璋先生被視為擁有合共10,454,091個基金單位的權益，其中：
 - 6,372,091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ARA股本中所擁有的0.24%股權以及其擁有JL Investment Group Limited(其於ARA股本中持有36.45%已發行股份)股本的100%，被視為擁有該等基金單位的權益；
 - 1,982,000個基金單位由ARA Asian Income Master Fund(「AAAIMF」)持有。ARA Strategic Capital I Pte. Ltd.(為AAAIMF的基金管理人(「基金管理人」))被視為擁有該等基金單位的權益。林先生藉通過其擁有JL Investment Group Limited(其持有有多家公司(包括基金管理人)三分之一或以上股權)的100%股權而間接擁有基金管理人33%或以上投票權的控制性權益，被視為擁有該等基金單位的權益；及
 - 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 Philanthropy Ltd.是JL Charitable Settlement的受益人及林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。
- 王瑞恩先生被視為擁有3,000個基金單位的權益，該等基金單位由其關連人士持有。

權益披露 (續)



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2010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2010年6月30日及2009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) Schroder Investment Management Group於2010年6月30日實益擁有180,845,000個基金單位的權益及於2009年12月31日實益擁有197,234,300個基金單位的權益；
- (b) 管理人於2010年6月30日實益擁有6,372,091個基金單位的權益及於2009年12月31日實益擁有6,372,739個基金單位的權益；及
- (c) 管理人的董事林惠璋先生於2010年6月30日實益擁有10,454,091個基金單位的權益及於2009年12月31日實益擁有21,168,739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。

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。



Deloitte. 德勤

致置富資產管理有限公司董事會
(前稱為ARA ASSET MANAGEMENT (SINGAPORE) LIMITED)

緒言

本核數師已審閱刊載於第74頁至第99頁之中期財務資料，當中包括置富產業信託於2010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所頒佈的國際會計準則第34號—「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)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。中期財務報告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

2010年7月28日

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	6	(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	7	(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	8	(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	9	(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)	10	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)	204,571	161,698
每基金單位分派(港仙)	(ii)	12.27	19.60

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(「房地產投資信託基金守則」))而於2010年3月26日通過的特別決議案，於同日經修訂。當前的分派政策(經修訂)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90.0%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」)。

分派表(續)

截至2010年6月30日止六個月

截至2010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204.6百萬港元及191.8百萬港元。因此，可供分派予基金單位持有人之收益(根據免稅收入淨額204.6百萬港元計算得出)將分派予截至2010年6月30日止六個月的基金單位持有人。

於2010年3月26日修訂分派政策前，置富產業信託的分派政策是分派100%免稅收入淨額。管理人已酌情決定分派其之前已決定將予分派的任何額外金額(包括資本)(該等金額可能為負值)，或如管理人認為合適，將把任何上述額外金額轉撥至未分派收入儲備賬或自未分派收入儲備賬轉撥任何額外金額。截至2009年6月30日止六個月的可供分派予基金單位持有人之收益為161.7百萬港元。

- (ii) 每基金單位分派0.1227港元(截至2009年6月30日止六個月：0.1960港元)之計算乃根據置富產業信託之可供分派予基金單位持有人之收益204.6百萬港元計算(截至2009年6月30日止六個月：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)(附註16)。

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	11	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	12	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	13	56,645	415
借貸	14	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

簡明綜合財務狀況報表(續)

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)
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	280,996	276,474
借貸	14	15,000	2,786,286
衍生金融工具	13	—	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
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)	16	1,666,597	1,661,595
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	17	5.70	5.32



基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至2010年6月30日止六個月

	已發行 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日的結餘(經審核)	6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662
營運					
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	—	—	—	999,453	999,453
截至2010年6月30日止六個月的應付分派 每基金單位0.1227港元	—	—	—	(204,571)	(204,571)
	—	—	—	794,882	794,882
就在現金流對沖下衍生金融工具作出的 重新分類調整	—	—	27,097	—	27,097
期內全面收入總額	—	—	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及應付管理費用	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 0.1060港元	—	—	—	(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)
於2010年6月30日的結餘(未經審核)	6,326,137	(271,593)	(415)	3,442,180	9,496,309

基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至2009年6月30日止六個月

	已發行 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2009年1月1日的結餘(經審核)	4,370,531	(173,097)	(64,919)	2,023,849	6,156,364
營運					
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	—	—	—	426,699	426,699
在現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	25,029	—	25,029
期內全面收入總額	—	—	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及應付管理費用	13,020	—	—	—	13,020
截至2008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 0.1851港元	—	—	—	(151,934)	(151,934)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值 增加／(減少)	13,020	—	—	(151,934)	(138,914)
於2009年6月30日的結餘(未經審核)	4,383,551	(173,097)	(39,890)	2,298,614	6,469,178



簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	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)
經營活動所得現金淨額	260,393	245,540
投資活動所用現金淨額	(7,779)	(16,063)
融資活動所用現金淨額		
向基金單位持有人分派	(176,129)	(151,934)
其他融資現金流量	(77,303)	(13,943)
	(253,432)	(165,877)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(818)	63,600
期初現金及現金等值物	515,341	243,361
期末現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	514,523	306,961

簡明綜合財務報表附註

截至2010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管理（前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited，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」編製，及證監會頒佈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，本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2009年12月31日止年度的年度財務報表所應用者相同。



簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

3 主要會計政策(續)

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附屬公司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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

4 收益

	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)
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
	413,809	334,314

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010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	
	2010年 千港元 (未經審核)	2009年 千港元 (未經審核)
水電費	14,503	11,826
政府地租及差餉	14,973	10,212
屋苑公共費用	10,289	9,234
員工成本	16,022	11,664
服務合約及維修	12,048	14,619
管理人表現費用	9,349	7,374
物業管理費	9,549	7,734
停車場開支	4,843	3,913
廣告及宣傳	3,426	3,456
向以下人士支付的核數費用		
— 附屬公司的核數師	465	375
— 附屬公司的內部核數師	240	160
呆賬撥備	3	2,138
機器及設備折舊	38	37
法律及其他專業費用	1,228	2,881
銀行支出	146	137
租賃佣金	7,588	5,166
估值費用(支付予主要估值師)	160	103
其他經營開支	6,640	4,870
	111,510	95,899

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

7 信託開支

	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)
向置富產業信託的核數師支付核數費用	486	252
專業費用	308	912
非交易路演費用	10	75
受託人費用	1,852	1,292
在香港進行雙重第一上市的上市費用	30,000	—
其他收費	1,006	661
	33,662	3,192

8 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
	68,390	45,955

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月



9 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
	31,410	24,694
遞延稅項	8,516	6,835
	39,926	31,529

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

10 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。

11 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

附註：

- 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值租金，並就投資者對該類形物業市場回報資本化。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分析銷售交易及估值師所知物業投資者的市場預期參考回報得出。
- 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以中期租約持有。該等物業均根據經營租約出租，大部分租約的租期為2至3年。其後將與業主按當時市價討論續約。
- 於報告期間結束時，總公平值為8,902.0百萬港元(2009年12月31日：10,386.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月



12 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 減：呆賬撥備	23,946 (3,073)	25,871 (4,216)
	20,873	21,655
其他應收款項 抵押訂金 其他應收款項 商品及服務稅應收款項 預付款項	17,118 841 2,637 17,508	17,119 54 7,296 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
	20,873	21,655

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

13 衍生金融工具

	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)
現金流對沖—利率掉期		
— 流動	—	27,097
— 非流動	56,645	415
	56,645	27,512

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2010年6月30日面值為614.5百萬港元(2009年12月31日：614.5百萬港元)的合約將於2014年3月到期，而面值為800.5百萬港元(2009年12月31日：無)的合約將於2014年12月到期。於2009年12月31日面值為1,734.2百萬港元的合約已於2010年6月28日到期。該等合約具固定利息支出，截至2010年6月30日止期間的年利率介乎2.44%至2.91%(2009年12月31日：2.38%至5.12%)，及可按每3個月重訂的香港銀行同業3個月拆息率收取浮動利息。本期，來自該等衍生金融工具的虧損為數56.2百萬港元(2009年：無)已於簡明綜合全面收入表的損益內確認。

衍生金融工具的公平值於報告期間結束時乃按公平值計量。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決定。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月



14 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)
	2,777,373	2,786,286
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	—
	2,777,373	2,786,286
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(15,000)	(2,786,286)
	2,762,373	—

- (i) 有關自2005年6月28日起為期5年的融資協議下的有期貨款及循環信貸融資2,650.0百萬港元(「2005年融資」)，於2009年12月31日已提取的總融資額為2,384.7百萬港元。2005年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，並按香港銀行同業拆息另加息差計息。於2009年12月31日，有期貨款2,348.7百萬港元在對沖後的實際年利率為3.64%，而36.0百萬港元循環貸款的實際年利率則為0.48%。期內，2005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2010年6月30日止六個月

14 借貸(續)

- (ii) 有關自2009年10月15日起為期四年的融資協議下的有期貸款及循環信貸融資3,100.0百萬港元(「2009年融資」)，於2010年6月30日已提取的總融資額為2,843.7百萬港元(2009年12月31日：480.0百萬港元)。2009年融資用來再融資2005年融資。2009年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，並按香港銀行同業拆息另加2.00%的年息差計息。此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2009年融資提供擔保。

先決費用及累計攤銷變動如下：

	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)
起/年初	100,725	20,125
增加	—	80,600
期內到期	(20,125)	—
期/年末	80,600	100,725
累計攤銷變動：		
起/年初	(22,311)	(14,088)
期內到期	20,125	—
期/年內攤銷	(12,087)	(8,223)
期/年末	(14,273)	(22,311)
賬面淨值	66,327	78,414

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月



15 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(附註20)	4,650	7,875
預收租金— 外方	11,292	10,158
	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(附註20)	26,339	19,255
應付利息	832	2,176
其他		
— 外方	11,878	12,223
— 關連人士(附註20)	—	3,147
	73,018	79,831
	280,996	276,474

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

15 貿易及其他應付款項(續)

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。

16 已發行及將發行基金單位

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。

於在香港聯交所進行雙重第一上市後，置富產業信託必須遵守證監會頒佈的房地產投資信託基金守則所載的分派規定。根據經修訂信託契約，置富產業信託當前的分派政策規定，基金單位持有人有權收取置富產業信託擁有合約責任須按免稅收入淨額或除稅後純利(定義見分派表附註(ii))兩者中的較高者分派予基金單位持有人的分派。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月



16 已發行及將發行基金單位(續)

因此，根據國際會計準則第32號—「金融工具：呈列」，於2010年6月30日的已發行基金單位均為複合金融工具。管理人認為，已發行基金單位的權益部分並不重大，因此，於2010年6月30日的簡明綜合財務狀況表所呈列的基金單位持有人應佔資產淨值均為金融負債。

	基金單位數目 千個	千港元
於2009年1月1日的結餘	820,819	4,370,531
供股	824,879	1,888,973
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人基本費用	6,695	19,750
作為支付管理人收購費用	6,372	20,390
於2009年12月31日的結餘	1,658,765	6,299,644
將發行新基金單位：		
作為支付管理人由2009年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註)	2,830	8,696
於2010年1月1日的餘額	1,661,595	6,308,340
期內發行新基金單位：		
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(附註)	2,645	9,290
於2010年6月30日的餘額	1,666,597	6,326,137

附註：應付予管理人的管理人基本費用將以基金單位形式支付。於2010年7月8日，置富產業信託已發行2,645,356個基金單位予管理人，作為由2010年4月1日至2010年6月30日期間的基本費用。於2010年1月7日，置富產業信託已發行2,830,232個基金單位予管理人，作為由2009年10月1日至2009年12月31日期間的基本費用。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

17 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。

18 流動資產淨額

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)。

19 資產總值減流動負債

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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月



20 關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行以下交易：

	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)
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)	3,073	—
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	41,413	32,000
Big Sky Resources Limited	(a)	24	—
長江實業地產發展有限公司	(a)	7,959	7,853
港基物業管理有限公司	(a)	1,841	476
和記電話有限公司	(b)	2,703	2,194
和記電訊服務有限公司	(b)	7	—
Perfect Idea Limited	(a)	2,233	—
Towerich Limited	(a)	43	23
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)	1,079	777
物業管理費用			
港基物業管理有限公司	(a)	367	228
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	9,006	7,734
高衛物業管理有限公司	(a)	61	61
佳定物業管理有限公司	(e)	631	631
租賃佣金			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	7,304	4,876
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		1,852	1,292
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(d)	17,797	13,020
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(d)	9,349	7,374
後勤支援服務費用			
長江實業(集團)有限公司	(c)	252	198

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月

20 關連人士交易(續)

與關連人士的結餘如下：

	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)
應付關連公司款項			
置富資產管理有限公司	(d)	2,978	—
港基物業管理有限公司	(a)	10,986	8,536
E-Park Parking Management Limited	(a)	354	331
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	6,202	4,910
高衛物業管理有限公司	(a)	5,819	5,478
		26,339	19,255
Mcbride International Limited	(a)	—	3,147
		26,339	22,402
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)	1,639	1,639
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	242	3,280
Big Sky Resources Limited	(a)	8	8
港基物業管理有限公司	(a)	839	839
和記電話有限公司	(b)	700	920
和記電訊服務有限公司	(b)	44	—
Perfect Idea Limited	(a)	1,155	1,155
Towerich Limited	(a)	23	34
		4,650	7,875

簡明綜合財務報表附註(續)

截至2010年6月30日止六個月



20 關連人士交易(續)

附註：

- (a) 該等公司為置富產業信託的一名主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則，作為持有已發行基金單位10%或以上的持有人)長實的附屬公司。
- (b) 該等公司為長實的關連人士及置富產業信託的一名基金單位持有人和記黃埔有限公司的附屬公司。
- (c) 該公司為置富產業信託的一名主要基金單位持有人。
- (d) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (e) 該公司是主要估值師的聯營公司。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2009年融資提供擔保。

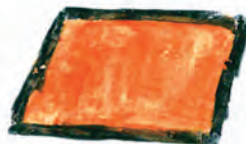
表現概覽

	2010年6月30日 (未經審核)	2009年12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	9,496,309	8,832,662
每基金單位資產淨值(港元)	5.70	5.32
期／年內最高成交價(港元)	4.15	4.20
成交價相對資產淨值的最高溢價 ¹	不適用	不適用
期／年內最低成交價(港元)	2.92	2.02
成交價相對資產淨值的最高折讓	48.77%	62.03%
每基金單位淨收益率 ²	7.01%	9.65%

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2010年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃屬根據截至2010年6月30日止六個月的每基金單位分派0.1227港元以及基金單位於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之年度化收益率。截至2009年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據2009年度的分派0.3020港元及於2009年12月31日的收市價3.13港元計算。



enquiries@fortunereit.com
www.fortunereit.com
www.fortunereitmalls.com





Portfolio Summary 物業總覽

As at 30 June 2010, 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.



Portfolio Summary 物業總覽 (continued 續)

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。

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	3,883	89.6%	658
2	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	2,166	100.0%	290
3	Metro Town	都會駅	180,822	1,666	99.0%	74
4	The Metropolis Mall	都會商場	332,168	1,489	95.1%	179
5	Waldorf Garden Property	華都花園物業	80,842	869	100.0%	73
6	Caribbean Bazaar	映灣坊	63,018	483	100.0%	117
7	Smartland	創意無限商場	123,544	389	98.7%	67
8	Tsing Yi Square Property	青怡廣場物業	78,836	340	100.0%	27
9	Jubilee Court Shopping Centre	銀禧閣商場	170,616	328	93.7%	97
10	The Household Center	盈暉家居城	91,779	286	98.7%	43
11	Centre de Laguna Property	麗港城中城物業	43,000	175	100.0%	N.A. / 不適用
12	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	173	100.0%	35
13	Lido Garden Property	麗都花園物業	9,836	105	100.0%	N.A. / 不適用
14	Rhine Garden Property	海韻花園物業	14,604	69	100.0%	N.A. / 不適用
Total / Overall average		合計 / 總平均值	1,988,352	12,421	96.2%	1,660



enquiries@fortunereit.com
www.fortunereit.com
www.fortunereitmalls.com



Hong Kong Stock Code

778

香港

Singapore Stock Code

F25U

新加坡

Hong Kong Stock Code

778

Singapore Stock Code

F25U



Manager 管理人

ARA
(An Affiliate of Cheung Kong Group)

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