

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)



(An Affiliate of Cheung Kong Group)

由置富資產管理有限公司管理

海外監管公佈

本海外監管公佈乃根據證券及期貨事務監察委員會所刊發房地產投資信託守則10.3段而刊發。
請參閱下一頁隨附於2011年7月22日置富產業信託在新加坡證券交易所有限公司作出的公佈。

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

香港，2011年7月22日

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



置富產業信託
財務報表
2011年1月1日至2011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、銀禧閣商場、青怡廣場物業、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。

財務報表公佈
2011年1月1日至2011年6月30日期間
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 1/4/11 至 30/6/11 ^(a)	實際 1/4/10 至 30/6/10 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/11 至 30/6/11 ^(a)	
收益 ^(b)	183,833	165,055	11.4%	359,841	334,899	7.4%
代收費用 ^(c)	44,162	39,607	11.5%	86,996	78,910	10.2%
總收入	227,995	204,662	11.4%	446,837	413,809	8.0%
物業管理費	(5,246)	(4,705)	11.5%	(10,257)	(9,549)	7.4%
其他物業營運開支 ^(d)	(59,366)	(48,974)	21.2%	(107,171)	(92,612)	15.7%
物業營運開支	(64,612)	(53,679)	20.4%	(117,428)	(102,161)	14.9%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	163,383	150,983	8.2%	329,409	311,648	5.7%
管理人表現費用	(4,901)	(4,529)	8.2%	(9,882)	(9,349)	5.7%
物業收入淨額	158,482	146,454	8.2%	319,527	302,299	5.7%
投資物業公平值變動 ^(e)	2,381,242	912,910	160.8%	2,381,242	912,910	160.8%
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	1,936	(49,581)	103.9%	13,119	(56,230)	123.3%
扣除借貸成本前溢利	2,541,660	1,009,783	151.7%	2,713,888	1,158,979	134.2%
借貸成本	(36,350)	(27,916)	30.2%	(62,706)	(56,303)	11.4%
除稅前溢利	2,505,310	981,867	155.2%	2,651,182	1,102,676	140.4%
香港稅項:						
當期稅項	(16,173)	(15,274)	5.9%	(34,493)	(31,358)	10.0%
遞延稅項	(3,317)	(3,901)	(15.0%)	(6,582)	(8,516)	(22.7%)
香港稅項總額	(19,490)	(19,175)	1.6%	(41,075)	(39,874)	3.0%
物業公司溢利淨額	2,485,820	962,692	158.2%	2,610,107	1,062,802	145.6%
管理人基本費用	(11,734)	(9,290)	26.3%	(21,572)	(17,797)	21.2%
外幣兌換收益 / (虧損) ^(g)	84	34	147.1%	100	(62)	261.3%
不可扣稅信託開支 ^(h)	(57,096)	(7,043)	710.7%	(63,281)	(43,939)	44.0%
可扣稅信託開支	(1,254)	(1,165)	7.6%	(2,135)	(1,810)	18.0%
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	767	198	287.4%	1,435	311	361.4%
新加坡稅項	(128)	(33)	287.9%	(241)	(52)	363.5%
信託開支總額	(69,361)	(17,299)	301.0%	(85,694)	(63,349)	35.3%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	2,416,459	945,393	155.6%	2,524,413	999,453	152.6%
基金單位持有人的分派 ^(j)	(102,027)	(98,363)	3.7%	(214,805)	(204,571)	5.0%
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	2,314,432	847,030	173.2%	2,309,608	794,882	190.6%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) 加 / (減) :	2,416,459	945,393	155.6%	2,524,413	999,453	152.6%
管理人基本費用	11,734	9,290	26.3%	21,572	17,797	21.2%
外幣兌換 (收益) / 虧損 ^(g)	(84)	(34)	147.1%	(100)	62	261.3%
不可扣稅信託開支 ^(h)	57,096	7,043	710.7%	63,281	43,939	44.0%
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(1,936)	49,581	103.9%	(13,119)	56,230	123.3%
投資物業公平值變動 ^(e)	(2,381,242)	(912,910)	160.8%	(2,381,242)	(912,910)	160.8%
可供分派予基金單位持有人之收益^(k)	102,027	98,363	3.7%	214,805	204,571	5.0%

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年6月30日期間

註：

- (a) 集團的財務資料包括信託及14家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) 2011年1月1日至2011年6月30日期間，其他物業營運開支中並無呆壞賬撥備(2010年：0.003百萬港元)。
- (e) 於2011年6月30日，萊坊測計師行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15,688百萬港元(2010年12月31日：13,300百萬港元)。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的收益／虧損，於2011年6月30日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (g) 外幣兌換收益／虧損指已變現與未變現匯兌差額。未變現匯兌差額乃由於按報告期末的匯率，將以外幣計價的貨幣資產及負債兌換成港元所產生。已變現匯兌差額源於於兌換日按外幣結算的應付款項。所有匯兌差額均計入全面收入表。
- (h) 2011年1月1日至2011年6月30日期間的不可扣稅信託開支包括就有關於再融資前總額為3,100百萬港元的定期貸款融資及循環信貸融資的一次性未攤銷手續費用50.6百萬港元進行撇銷。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。
- (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數額已於財務狀況表計入為應付分派。
- (k) 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，分派數額以下列兩項金額中較高的一項為準：(i)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，有關分派由管理人酌情決定)；及(ii)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。
- (l) 於本財政期間和上年度相應的財政期間，概無投資收入、庫存報廢撇銷、投資價值減值、出售投資項目、物業或廠房及設備溢利、非經常性及特殊項目。

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年6月30日期間

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 1/4/11 至 30/6/11	實際 1/4/10 至 30/6/10	增加/ (減少)	實際 1/1/11 至 30/6/11	實際 1/1/10 至 30/6/10	增加/ (減少)
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	2,314,432	847,030	173.2%	2,309,608	794,882	190.6%
其他全面(虧損)/收入:						
現金流量對沖 ^(a)	(52,592)	31,563	(266.6%)	(52,592)	27,097	(294.1%)
全面收入總額	2,261,840	878,593	157.4%	2,257,016	821,979	174.6%

註:

(a) 並無與其他全面收入組成部份的相關稅項影響。

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年6月30日期間

1 (b)(i) 財務狀況表，連同緊接上一財政年度末的比較報表

	信託 千港元		集團 ^(a) 千港元	
	實際 30/6/11	實際 31/12/10	實際 30/6/11	實際 31/12/10
流動資產				
現金及銀行結餘	423,856	457,756	592,409	506,073
貿易及其他應收款項	43,501	58,419	50,684	63,241
流動資產總額	467,357	516,175	643,093	569,314
非流動資產				
於物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	15,688,000	13,300,000
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	15,688,000	13,300,000
資產總值	5,937,491	5,986,309	16,331,093	13,869,314
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,389	5,907	300,907	269,747
應付分派 ^(c)	214,805	201,995	214,805	201,995
借貸	-	-	120,000	79,000
稅項撥備	1,313	1,244	43,540	8,977
流動負債總額	223,507	209,146	679,252	559,719
非流動負債				
借貸	-	-	2,790,051	2,772,448
遞延稅項負債	-	-	154,747	148,165
衍生工具負債 ^(d)	-	-	94,767	55,294
非流動負債總額	-	-	3,039,565	2,975,907
負債總額	223,507	209,146	3,718,817	3,535,626
基金單位持有人應佔資產淨額	5,713,984	5,777,163	12,612,276	10,333,688

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年6月30日期間

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及14家物業公司的財務資料。
- (b) 投資物業乃由獨立估值師萊坊測計師行有限公司，於2011年6月30日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。於本期間，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2011年1月1日至2011年6月30日期間應計可供分派收入金額。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(k)。
- (d) 衍生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2011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

有抵押 ^(a)	無抵押
千港元	千港元
120,000	-
2,790,051	-
2,910,051	-

於2010年12月31日

一年或一年內或按要求應付款項
一年以上應付款項

有抵押 ^(a)	無抵押
千港元	千港元
79,000	-
2,772,448	-
2,851,448	-

註:

- (a) 置富產業信託的有期貸款及循環貸款融資合共為3,800百萬港元。於2011年6月30日，已支取2,950.0百萬港元（2010年12月31日：2,907.7百萬港元）。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用39.9百萬港元（2010年12月31日：56.3百萬港元）。總借貸手續費用41.8百萬港元已由置富產業信託內部資金於2011年4月支付。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 1/4/11至 30/6/11	實際 1/4/10至 30/6/10	實際 1/1/11至 30/6/11	實際 1/1/10至 30/6/10
經營活動				
除稅前溢利	2,436,077	964,601	2,565,729	1,039,379
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	(2,381,242)	(912,910)	(2,381,242)	(912,910)
衍生金融工具公平值變動	(1,936)	49,581	(13,119)	56,230
借貸手續費用	53,066	6,043	58,103	12,087
折舊	-	19	-	38
呆壞賬撥備	-	3	-	3
以基金單位計算已付基本費用	11,734	9,290	21,572	17,797
利息收入	(767)	(198)	(1,435)	(311)
借貸成本	36,350	27,916	62,706	56,303
營運資本變動前的經營溢利	153,282	144,345	312,314	268,616
貿易及其他應收款項減少／（增加）	10,839	(14,164)	12,743	(11,362)
貿易及其他應付款項增加／（減少）	5,741	(10,500)	16,163	4,522
經營活動所得現金	169,862	119,681	341,220	261,776
已繳付所得稅	(171)	(12)	(171)	(1,383)
來自經營活動的現金流量	169,691	119,669	341,049	260,393
投資活動				
新增銀行定期存款	(50,000)	-	(120,000)	-
投資物業的添置	(2,006)	(3,160)	(6,758)	(8,090)
利息收入	1,249	198	1,249	311
投資活動所用現金流量	(50,757)	(2,962)	(125,509)	(7,779)
融資活動				
已付分派	-	-	(201,929)	(176,129)
償還借貸	-	-	(79,000)	(36,000)
新增借貸	121,300	15,000	121,300	15,000
支付借貸手續費用	(41,800)	-	(41,800)	-
已付借貸成本	(21,630)	(27,916)	(47,775)	(56,303)
融資活動所得/(所用)現金流量	57,870	(12,916)	(249,204)	(253,432)
現金及現金等值物淨額增加／（減少）	176,804	103,791	(33,664)	(818)
期初現金及現金等值物	215,605	410,732	426,073	515,341
期末現金及現金等值物^(a)	392,409	514,523	392,409	514,523

註：

(a) 現金及現金等值物不包括200百萬港元到期日超過三個月之定期存款。

財務報表公佈
2011年1月1日至2011年6月30日期間
1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

	實際				淨值 千港元
	已發行 基金單位	基金單位 發行成本	對沖儲備	保留溢利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
2011年財政年度第二季度報表					
集團					
2011年4月1日結餘	6,355,424	(271,593)	(415)	4,255,286	10,338,702
全面(虧損)/收入總額	-	-	(52,592)	2,314,432	2,261,840
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	11,734	-	-	-	11,734
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加	11,734	-	-	-	11,734
2011年6月30日結餘	6,367,158	(271,593)	(53,007)	6,569,718	12,612,276
2010年財政年度上半年報表					
集團					
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
2010年財政年度上半年報表					
集團					
2011年1月1日結餘	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
全面(虧損)/收入總額	-	-	(52,592)	2,309,608	2,257,016
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	21,572	-	-	-	21,572
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	21,572	-	-	-	21,572
2011年6月30日結餘	6,367,158	(271,593)	(53,007)	6,569,718	12,612,276
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
已付及應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	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

財務報表公佈
2011年1月1日至2011年6月30日期間
2011年財政年度第二季度報表
信託
2011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

2011年6月30日結餘
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

實際			
已發行 基金單位	基金單位 發行成本	保留溢利	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
6,355,424	(271,593)	(425,941)	5,657,890
-	-	44,360	44,360
11,734	-	-	11,734
11,734	-	-	11,734
6,367,158	(271,593)	(381,581)	5,713,984
6,316,847	(271,593)	(355,841)	5,689,413
-	-	90,507	90,507
9,290	-	-	9,290
9,290	-	-	9,290
6,326,137	(271,593)	(265,334)	5,789,210

2011年財政年度上半年報表
信託
2011年1月1日結餘

全面虧損總額

基金單位持有人交易

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加

2011年6月30日結餘
2010年1月1日結餘

全面虧損總額

基金單位持有人交易

發行基金單位

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加（減少）

2010年6月30日結餘

實際			
已發行 基金單位	基金單位 發行成本	保留溢利	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
-	-	(84,751)	(84,751)
21,572	-	-	21,572
-	-	-	-
21,572	-	-	21,572
6,367,158	(271,593)	(381,581)	5,713,984
6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293
-	-	(61,751)	(61,751)
17,797	-	-	17,797
-	-	(176,129)	(176,129)
17,797	-	(176,129)	(158,332)
6,326,137	(271,593)	(265,334)	5,789,210

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2011年4月1日	1,671,599,900	自上個財政期末以來總基金單位
2011年4月4日	2,582,245	作為支付2011年1月1日至 2011年3月31日期間管理費
於2011年6月30日	<u>1,674,182,145</u>	
2011年7月5日 ^(a)	3,115,131	作為支付2011年4月1日至 2011年6月30日期間管理費
視為於2011年6月30日的基金單位	<u>1,677,297,276</u>	

緊接上一年度末(2010年12月31日)之總發行基金單位數目為 1,669,032,247 個。

註:

(a) 於2011年7月5日，向管理人額外發行 3,115,131 個基金單位，作為支付2011年4月1日至2011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

本財政期間會計政策及計算方法均與截至2010年12月31日止年度經審核財務報表所採用的相同。

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

不適用。

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年6月30日期間

6. 財政期間的每基金單位盈利及每基金單位分派

2011年1月1日至2011年6月30日期間

	實際 1/4/11至 30/6/11 港仙	實際 1/4/10至 30/6/10 港仙	實際 1/1/11至 30/6/11 港仙	實際 1/1/10至 30/6/10 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)	144.17	56.76	150.62	60.01
已發行基金單位加權平均數量(百萬)	1,676.1	1,665.5	1,676.1	1,665.5
期間每基金單位分派	6.07	5.89	12.80	12.27
視為已發行基金單位總數(百萬)	1,677.3	1,666.6	1,677.3	1,666.6

7. 按本期末已發行基金單位計算每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值^(a)

實際 30/6/11 港元	實際 31/12/10 港元
7.52	6.18

註:

(a) 每基金單位資產淨值乃根據本集團淨資產價值除以被視作為基金單位總數 1,677,297,276 個計算。每基金單位資產淨值增加乃主要由於投資物業之公平價值增加所致。

8. 表現回顧

收入報表	千港元		%	千港元		%
	實際 1/4/11至 30/6/11	實際 1/4/10至 30/6/10	增加	實際 1/1/11至 30/6/11	實際 1/1/10至 30/6/10	增加
總收益	227,995	204,662	11.4%	446,837	413,809	8.0%
物業收入淨額	158,482	146,454	8.2%	319,527	302,299	5.7%
可供分派予基金單位持有人之收益	102,027	98,363	3.7%	214,805	204,571	5.0%

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%。中期分派的支付日期將為2011年8月29日（星期一）。

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。

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。

附加季度審閱

2011年第二季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲11.4%及8.2%，至228.0百萬港元及158.5百萬港元。財務表現較2010年第二季度有所改善，主要由於物業出租率及現時租金均錄得上漲。於2011年第二季度的借貸成本為36.4百萬港元。借貸成本上升歸因於2011年4月有關原貸款提前清還的未攤銷承諾費用12.9百萬港元進行一次性撇銷。於第二季度的可供分派予基金單位持有人之收益為102.0百萬港元，較去年同季度增長3.7%。

9. 2011年1月1日至2011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

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。

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2011年1月1日至2011年6月30日期間中期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位12.80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	2010年1月1日至2010年6月30日期間中期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位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。

(c) 應付日期 2011年8月29日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2011年8月5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2011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、基金單位持有人應佔資產淨值變動及現金流量在任何重大方面存在欺詐或誤導。

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

2011年7月22日



Deloitte & Touche LLP
Certified Public Accountants
Unique Entity No. T08LL0721A
6 Shenton Way #32-00
DBS Building Tower Two
Singapore 068809

Tel: +65 6224 8288
Fax: +65 6538 6166
www.deloitte.com/sg

ARA Asset Management (Fortune) Limited

(as Manager of Fortune REIT)

6 Temasek Boulevard
#16-02 Suntec City Tower 4
Singapore 038986

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

(as Trustee of Fortune REIT)

21 Collyer Quay
#10-01, HSBC Building
Singapore 049320

Attention: Mr Anthony Ang/ Ms Justina Chiu

Dear Sirs

We have reviewed the accompanying interim financial information of Fortune Real Estate Investment Trust ("Fortune REIT") and its subsidiaries (the "Group") which comprise the statements of financial position of the Group and Fortune REIT as of June 30, 2011, and the statements of changes in unitholders' funds of the Group and of Fortune REIT and the statement of comprehensive income and statement of cash flows of the Group for the six-month period then ended and other explanatory notes.

The management of ARA Asset Management (Fortune) Limited is responsible for the preparation and fair presentation of this interim financial information in accordance with the International Accounting Standard 34 *Interim Financial Reporting* ("IAS 34"). Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410 – *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial information of Fortune REIT and the Group are not presented fairly, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Yours faithfully

Deloitte & Touche LLP

Public Accountants and
Certified Public Accountants
Singapore

22 July 2011

2011年7月22日

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）的董事會宣佈，萊坊測計師行有限公司，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2011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、銀禧閣商場、青怡廣場物業、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2011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及2號、樂城街8號	414,469	658	4,772
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	2,998
百盈資源有限公司	都會駅	香港新界將軍澳景嶺路8號	180,822	74	2,128
Vision Million Limited	都會商場	香港九龍國際都會都會道6-10號	332,168	179	1,700

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	1,108
Genuine Joy Limited	映灣坊	香港新界東涌健東路1號	63,018	117	639
Quick Switch Limited	創意無限商場	香港新界荃灣荃華街16號	123,544	67	477
宜賓地產有限公司	銀禧閣商場	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	170,616	97	450
Team Challenge Limited	青怡廣場物業	香港新界青衣青綠街7-19號	78,836	27	426
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	348
Ace Courage Limited	麗港城中城物業	香港九龍觀塘茶果嶺道93及99號	43,000	不適用	212
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍海帆路11號	74,734	35	206
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	130

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	94
總計			1,988,352	1,660	15,688

承董事會命
置富資產管理有限公司
作為置富產業信託之管理人

洪明發
董事

2011年7月22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、銀禧閣商場、青怡廣場物業、盈暉家居城、麗港城中城物業、凱帆薈、麗都花園物業及海韻花園物業。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

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

有關管理人

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

媒體與投資者聯繫人

洪明發
行政總裁
anthonyang@ara.com.hk

趙宇
副行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
投資及投資者關係高級經理
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928



置富資產管理有限公司



2011年7月22日

之管理人

暫停辦理基金單位過戶登記及支付分派日期的通告

茲通告將於**2011年8月5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**2011年1月1日至2011年6月30日期間每基金單位12.80港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2011年8月5日下午5時正**在The Central Depository (Pte) Limited（「**CDP**」）開設有證券賬戶且已登記為基金單位持有人，將有權享有於**2011年8月29日**支付的分派。

有關置富產業信託分派的新加坡所得稅

基金單位持有人**毋須**就從免稅的總收入分派繳納任何新加坡所得稅。

貨幣選擇目的

透過CDP直接持有基金單位的基金單位持有人將收到相等於已宣派港元分派的等值新加坡元分派。如選擇港元分派，該等基金單位持有人必須於**2011年8月16日下午5時正前**填妥指定表格（「**選擇表格**」）。至於將以新加坡元分派的部分，管理人將作出一切必需安排及兌換成本有關的任何溢價或折讓後，兌換為新加坡元。

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

置富產業信託的基金單位登記處寶德隆有限公司將於**2011年8月10日**或前後將選擇表格寄出。

重要提示

欲以港元收取分派的基金單位持有人必須於**2011年8月16日下午5時正**之前填妥選擇表格及將表格交回。

欲以新加坡元收取分派的基金單位持有人毋須採取任何行動。

重要日期及時間

日期／截止時間	事件
2011年8月5日（星期五）下午5時正	置富產業信託暫停辦理基金單位過戶登記
2011年8月16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
2011年8月29日（星期一）	支付分派

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

承董事會命
置富資產管理有限公司
作為置富產業信託之管理人

洪明發
董事

2011年7月22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、銀禧閣商場、青怡廣場物業、盈暉家居城、麗港城中城物業、凱帆薈、麗都花園物業及海韻花園物業。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

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

有關管理人

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

媒體與投資者聯繫人

洪明發
行政總裁
anthonyang@ara.com.hk

趙宇
副行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
投資及投資者關係高級經理
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928