



**置富產業信託
財務報表
2012年1月1日至2012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 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。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
2012年1月1日至2012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 1/4/12 至 30/6/12 ^(a)	實際 1/4/11 至 30/6/11 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/12 至 30/6/12 ^(a)	
收益 ^(b)	225,672	183,833	22.8%	435,899	359,841	21.1%
代收費用 ^(c)	52,490	44,162	18.9%	101,482	86,996	16.7%
總收入	278,162	227,995	22.0%	537,381	446,837	20.3%
物業管理費	(6,430)	(5,246)	22.6%	(12,465)	(10,257)	21.5%
其他物業營運開支	(68,821)	(59,366)	15.9%	(130,934)	(107,171)	22.2%
物業營運開支	(75,251)	(64,612)	16.5%	(143,399)	(117,428)	22.1%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	202,911	163,383	24.2%	393,982	329,409	19.6%
管理人表現費用	(6,112)	(4,901)	24.7%	(11,873)	(9,882)	20.1%
物業收入淨額	196,799	158,482	24.2%	382,109	319,527	19.6%
利息收入	823	-	NM	1,772	-	NM
計入利息收入後物業收入淨額	197,622	158,482	24.7%	383,881	319,527	20.1%
投資物業公平值變動 ^(d)	932,845	2,381,242	(60.8%)	932,845	2,381,242	(60.8%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	3,761	1,936	94.3%	4,101	13,119	(68.7%)
扣除借貸成本前溢利	1,134,228	2,541,660	(55.4%)	1,320,827	2,713,888	(51.3%)
借貸成本	(32,824)	(36,350)	(9.7%)	(60,918)	(62,706)	(2.9%)
除稅前溢利	1,101,404	2,505,310	(56.0%)	1,259,909	2,651,182	(52.5%)
香港稅項:						
當期稅項	(22,564)	(16,173)	39.5%	(44,516)	(34,493)	29.1%
遞延稅項	(5,278)	(3,317)	59.1%	(9,695)	(6,582)	47.3%
香港稅項總額	(27,842)	(19,490)	42.9%	(54,211)	(41,075)	32.0%
物業公司溢利淨額	1,073,562	2,485,820	(56.8%)	1,205,698	2,610,107	(53.8%)
管理人基本費用	(14,411)	(11,734)	22.8%	(28,097)	(21,572)	30.2%
外幣兌換(虧損)/收益 ^(f)	(39)	84	(146.4%)	(11)	100	(111.0%)
不可扣稅信託開支 ^(g)	(6,515)	(57,096)	(88.6%)	(31,784)	(63,281)	(49.8%)
可扣稅信託開支	(966)	(1,254)	(23.0%)	(1,956)	(2,135)	(8.4%)
非稅項豁免收入 ^(h)	658	767	(14.2%)	1,842	1,435	28.4%
新加坡稅項	(110)	(128)	(14.1%)	(311)	(241)	29.0%
信託開支總額	(21,383)	(69,361)	(69.2%)	(60,317)	(85,694)	(29.6%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	1,052,179	2,416,459	(56.5%)	1,145,381	2,524,413	(54.6%)
基金單位持有人的分派 ⁽ⁱ⁾	(136,538)	(102,027)	33.8%	(268,327)	(214,805)	24.9%
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	915,641	2,314,432	(60.4%)	877,054	2,309,608	(62.0%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) 加/ (減):	1,052,179	2,416,459	(56.5%)	1,145,381	2,524,413	(54.6%)
管理人基本費用	14,411	11,734	22.8%	28,097	21,572	30.2%
外幣兌換虧損/(收益) ^(f)	39	(84)	(146.4%)	11	(100)	(111.0%)
不可扣稅信託開支 ^(g)	6,515	57,096	(88.6%)	31,784	63,281	(49.8%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	(3,761)	(1,936)	94.3%	(4,101)	(13,119)	(68.7%)
投資物業公平值變動 ^(d)	(932,845)	(2,381,242)	(60.8%)	(932,845)	(2,381,242)	(60.8%)
可供分派予基金單位持有人之收益⁽ⁱ⁾	136,538	102,027	33.8%	268,327	214,805	24.9%

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及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) 於2012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16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19,268百萬港元（2011年12月31日：16,388百萬港元）。
- (e) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的收益，於2012年6月30日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (f) 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。
- (g) 2012年1月1日至2012年6月30日期間的不可扣稅信託開支19.0百萬港元以基金單位形式支付管理人作為收購麗城薈及和富薈的收購費用。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。
- (h) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (i) 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。
- (j) 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。
- (k) 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。

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 1/4/12 至 30/6/12	實際 1/4/11 至 30/6/11	增加/ (減少)	實際 1/1/12 to 30/6/12	實際 1/1/11 to 30/6/11	增加/ (減少)
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	915,641	2,314,432	(60.4%)	877,054	2,309,608	(62.0%)
其他全面虧損:						
現金流量對沖	(9,145)	(52,592)	(82.6%)	(17,137)	(52,592)	(67.4%)
全面收入總額	906,496	2,261,840	(59.9%)	859,917	2,257,016	(61.9%)

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 30/6/12	實際 31/12/11	實際 30/6/12	實際 31/12/11
流動資產				
現金及銀行結餘	427,990	434,237	664,975	881,721
貿易及其他應收款項	63,137	39,615	52,212	49,809
流動資產總額	491,127	473,852	717,187	931,530
非流動資產				
於物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	19,268,000	16,388,000
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	19,268,000	16,388,000
資產總值	5,961,261	5,943,986	19,985,187	17,319,530
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,457	18,055	381,335	347,940
應付分派 ^(c)	268,327	227,478	268,327	227,478
借貸	-	-	960,000	420,000
稅項撥備	1,292	1,472	54,089	7,225
流動負債總額	277,076	247,005	1,663,751	1,002,643
非流動負債				
借貸	-	-	3,869,035	2,794,231
遞延稅項負債	-	-	179,762	170,067
衍生工具負債 ^(d)	-	-	137,855	124,819
非流動負債總額	-	-	4,186,652	3,089,117
負債總額	277,076	247,005	5,850,403	4,091,760
基金單位持有人應佔資產淨額	5,684,185	5,696,981	14,134,784	13,227,770

財務報表公佈

2012年1月1日至2012年6月30日期間

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及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2012年6月30日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。物業的一些資本費用亦於期內產生及包括在投資物業價值內。
- (c) 應付分派為2012年1月1日至2012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基金守則之要求，而分派政策請參閱第I(a)(i)段註(j)。
- (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2012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
960,000	-
3,869,035	-
4,829,035	-

於2011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
420,000	-
2,794,231	-
3,214,231	-

註:

- (a) 置富產業信託已有的有期貸款及循環貸款融資合共為3,800.0百萬港元(「2011年融資」)。於2012年6月30日，該融資已被提取3,790.0百萬港元(2011年12月31日: 3,250.0百萬港元)。

於2012年2月14日置富產業信託訂立新信貸協議涉及本金總額達1,400.0百萬港元的三年有期貸款及循環信貸融資，當中包括1,100.0百萬港元有期貸款融資及300.0百萬港元循環信貸融資(「2012年融資」)。2012年融資的有期貸款及2011年融資部份循環信貸融資已被提取用作收購麗城薈及和富薈。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用61.0百萬港元(2011年12月31日: 35.8百萬港元)。有關2011年融資由(其中包括)置富第一城、馬鞍山廣場、置富都會、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、麗都大道及海韻大道作為抵押，而2012年融資由(其中包括)麗城薈、和富薈、映灣薈及凱帆薈作為抵押。

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	實際	實際	實際
	1/4/12 至 30/6/12	1/4/11 至 30/6/11	1/1/12 至 30/6/12	1/1/11 至 30/6/11
經營活動				
除稅前溢利	1,080,131	2,436,077	1,199,903	2,565,729
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	(932,845)	(2,381,242)	(932,845)	(2,381,242)
衍生金融工具公平值變動	(3,761)	(1,936)	(4,101)	(13,119)
借貸手續費用	4,889	53,066	8,404	58,103
以基金單位計算已付基本費用	14,411	11,734	28,097	21,572
以基金單位計算已付收購費用	-	-	19,000	-
利息收入	(1,481)	(767)	(3,614)	(1,435)
借貸成本	32,824	36,350	60,918	62,706
營運資本變動前的經營溢利	194,168	153,282	375,762	312,314
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(656)	10,839	2,587	12,743
貿易及其他應付款項增加	6,682	5,741	10,184	16,163
經營活動所得現金	200,194	169,862	388,533	341,220
已繳付所得稅	(490)	(171)	(490)	(171)
來自經營活動的現金流量	199,704	169,691	388,043	341,049
投資活動				
收購物業公司/物業，扣除收購之現金	(409)	-	(1,896,231)	-
投資物業的添置	(24,491)	(2,006)	(37,655)	(6,758)
(增加)/減少銀行定期存款	-	(50,000)	150,000	(120,000)
利息收入	4,365	1,249	6,939	1,249
投資活動所用現金流量	(20,535)	(50,757)	(1,776,947)	(125,509)
融資活動				
新增借貸	-	121,300	1,940,000	121,300
償還借貸	-	-	(300,000)	(79,000)
已付分派	-	-	(227,342)	(201,929)
支付借貸手續費用	-	(41,800)	(33,600)	(41,800)
已付借貸成本	(32,952)	(21,630)	(56,900)	(47,775)
融資活動所得/(所用)的現金流量	(32,952)	57,870	1,322,158	(249,204)
現金及現金等值物淨額增加/(減少)	146,217	176,804	(66,746)	(33,664)
期初現金及現金等值物	518,758	215,605	731,721	426,073
期末現金及現金等值物^(a)	664,975	392,409	664,975	392,409

註：

(a) 2011年6月30日現金及現金等值物不包括200.0百萬港元到期日超過三個月之定期存款。

1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

實際					
已發行基金單位	基金單位發行成本	對沖儲備	保留溢利	淨值	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
2012年財政年度第二季度報表					
集團					
2012年4月1日結餘	6,424,099	(271,593)	(80,970)	7,142,341	13,213,877
全面(虧損)/收入總額	-	-	(9,145)	1,052,179	1,043,034
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	14,411	-	-	-	14,411
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(136,538)	(136,538)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	14,411	-	-	(136,538)	(122,127)
2012年6月30日結餘	6,438,510	(271,593)	(90,115)	8,057,982	14,134,784
2011年4月1日結餘					
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)	2,416,459	2,363,867
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
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(102,027)	(102,027)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	11,734	-	-	(102,027)	(90,293)
2011年6月30日結餘	6,367,158	(271,593)	(53,007)	6,569,718	12,612,276

實際					
已發行基金單位	基金單位發行成本	對沖儲備	保留溢利	淨值	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
2012年財政年度上半年報表					
集團					
2012年1月1日結餘	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770
全面(虧損)/收入總額	-	-	(17,137)	1,145,381	1,128,244
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
—以基金單位計算已付收購費用	19,000	-	-	-	19,000
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	28,097	-	-	-	28,097
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(268,327)	(268,327)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	47,097	-	-	(268,327)	(221,230)
2012年6月30日結餘	6,438,510	(271,593)	(90,115)	8,057,982	14,134,784
2011年1月1日結餘					
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)	2,524,413	2,471,821
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
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(214,805)	(214,805)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	21,572	-	-	(214,805)	(193,233)
2011年6月30日結餘	6,367,158	(271,593)	(53,007)	6,569,718	12,612,276

財務報表公佈
2012年1月1日至2012年6月30日期間
2012年財政年度第二季度報表
信託
2012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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年6月30日結餘
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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011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
6,424,099	(271,593)	(593,563)	5,558,943
-	-	247,369	247,369
14,411	-	-	14,411
-	-	(136,538)	(136,538)
14,411	-	(136,538)	(122,127)
6,438,510	(271,593)	(482,732)	5,684,185
6,355,424	(271,593)	(425,941)	5,657,890
-	-	146,387	146,387
11,734	-	-	11,734
-	-	(102,027)	(102,027)
11,734	-	(102,027)	(90,293)
6,367,158	(271,593)	(381,581)	5,713,984

2012年財政年度上半年報表
信託
2012年1月1日結餘

全面收入總額

基金單位持有人交易

發行基金單位

—以基金單位計算已付/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年6月30日結餘
2011年1月1日結餘

全面收入總額

基金單位持有人交易

發行基金單位

—以基金單位計算已付/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011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
6,391,413	(271,593)	(422,839)	5,696,981
-	-	208,434	208,434
19,000	-	-	19,000
28,097	-	(268,327)	(240,230)
47,097	-	(268,327)	(221,230)
6,438,510	(271,593)	(482,732)	5,684,185
6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
-	-	130,054	130,054
21,572	-	-	21,572
-	-	(214,805)	(214,805)
21,572	-	(214,805)	(193,233)
6,367,158	(271,593)	(381,581)	5,713,984

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2012年4月1日	1, 688, 826, 817	自上個財政期末以來基金單位總數
2012年4月2日	3, 360, 308	作為支付2012年1月1日至2012年3月31日期間管理費
於2012年6月30日	<u>1, 692, 187, 125</u>	
2012年7月4日 ^(a)	3, 150, 378	作為支付2012年4月1日至2012年6月30日期間管理費
視為於2012年6月30日的基金單位	<u>1, 695, 337, 503</u>	

緊接上一年度末(2011年12月31日)之總發行基金單位數目為1,680,695,942個。

註:

(a) 於2012年7月4日，向管理人額外發行3,150,378個基金單位，作為支付2012年4月1日至2012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（包括任何保留意見或重點事宜）

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2011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

2012年1月1日至2012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

2012年1月1日至2012年6月30日期間

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)

已發行基金單位加權平均數量 (百萬)

期間每基金單位分派

視為已發行基金單位總數 (百萬)

實際 1/4/12 至 30/6/12 港仙	實際 1/4/11 至 30/6/11 港仙	實際 1/1/12 至 30/6/12 港仙	實際 1/1/11 至 30/6/11 港仙
62.21	144.17	67.72	150.62
1,691.5	1,676.1	1,691.5	1,676.1
8.04	6.07	15.82	12.80
1,695.3	1,677.3	1,695.3	1,677.3

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 30/6/12 港元	實際 31/12/11 港元
8.34	7.85

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為基金單位總數 1,695.3 百萬個計算 (2011 年: 1,684.0 百萬個)。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 1/4/12 至 30/6/12	實際 1/4/11 至 30/6/11		增加	實際 1/1/12 至 30/6/12	
總收入	278,162	227,995	22.0%	537,381	446,837	20.3%
物業收入淨額	196,799	158,482	24.2%	382,109	319,527	19.6%
可供分派收益	136,538	102,027	33.8%	268,327	214,805	24.9%

財務回顧

受惠於三大核心增長策略的成功，置富產業信託於 2012 年上半年再創歷史佳績。

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，置富產業信託的收益及物業收入淨額分別較去年同期大幅飆升 20.3% 及 19.6% 至 537.4 百萬港元及 382.1 百萬港元，創歷來新高，同時亦標誌著置富產業信託經營九年以來最高增長紀錄之一。置富產業信託卓越的財務表現歸因於 (i) 擴大後的物業組合錄得強勁的租金調升率; (ii) 於 2012 年 2 月新收購的兩項物業所得的額外收入; 及 (iii) 已完成的資產增值措施所帶來的可觀回報。置富產業信託續創佳績，有賴成功推行三個核心增長策略：積極租賃管理、能提升回報的收購及資產增值措施。

報告期間的借貸成本（不包括手續費用）合共為 60.9 百萬港元，較 2011 年上半年下跌 2.9%。

強勁的財務業績令可供分派收益保持理想增長。報告期間的未經審核可供分派收益為 268.3 百萬港元，按年增長 24.9%。報告期間的每基金單位分派為 15.82 港仙，較 2011 年同期的每基金單位分派 12.80 港仙上升 23.6%。

按置富產業信託基金單位於 2012 年 6 月 29 日在新加坡及香港兩地的平均收市價 4.60 港元計算，中期每基金單位分派 15.82 港仙乃相當於 6.9% 的年度化分派收益率。憑藉第一季的理想業績及置富產業信託強韌的抗跌力，儘管面對宏觀經濟下滑的趨勢，基金單位價格表現於報告期間仍相當強勁。置富產業信託的基金單位價格於報告期間增長 21.9%，單位價格表現較同業及其他具指標性的市場指數表現更優勝。

置富產業信託的卓越表現亦獲業界廣泛認同。於《FinanceAsia》舉辦的 2012 年亞洲最佳企業選舉中，置富產業信託獲選為香港「最佳中型企業」，並在「香港最致力維持優厚派息政策的企業」組別中排名第三。

於2012年2月完成的收購

置富產業信託斥資約 1,932 百萬港元向長江實業（集團）有限公司與和記黃埔有限公司之附屬公司以及一名獨立第三方成功收購麗城薈及和富薈。是項收購已於 2012 年 1 月 19 日舉行的特別大會獲得全數親身出席或持代表委任表格出席並投票的獨立基金單位持有人一致批准，並已於 2012 年 2 月 17 日完成交易。

是次收購全數以銀行融資撥付，有效運用置富產業信託的可借貸上限及降低收購的融資成本，亦從而提高基金單位持有人的回報。

於報告期間，麗城薈及和富薈並非提供全期之收益貢獻，惟該兩項物業的收益貢獻已佔置富產業信託的整體收益增長約 11.2%。於 2012 年 6 月 30 日，麗城薈及和富薈的估值分別為 1,398 百萬港元及 737 百萬港元，較於 2011 年 9 月 30 日的估值分別上升 7.5% 及 8.4%。

資本管理

於 2012 年 6 月 30 日，承諾貸款融資總額為 5,200 百萬港元，包括現有貸款融資 3,800 百萬港元（「2011 年融資」）及於 2012 年 2 月新簽訂的三年期貸款融資 1,400 百萬港元（「2012 年融資」）。於報告期間，置富產業信託分別從 2011 年融資及 2012 年融資提取 840 百萬港元及 1,100 百萬港元，以全數支付收購兩項新物業的代價。於 2012 年 6 月 30 日，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率遂上升至 24.5%（2011 年 12 月 31 日：18.8%）。於 2012 年 6 月 30 日，總負債佔置富產業信託總資產的百分比為 29.3%（2011 年 12 月 31 日：23.6%）。於 2012 年 6 月 30 日的流動負債淨額為 946.6 百萬港元，主要是由於提取 2011 年融資的循環信貸融資以作新收購的部份融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

整體而言，2011年融資及2012年融資的加權平均債務年期為3.5年，而債務期限已進一步分散。兩項融資由置富產業信託的13個投資物業作為抵押，該13個投資物業於2012年6月30日的總公平值為15,251百萬港元。信託人已就兩項融資提供擔保。

於2012年6月30日，可動用之流動資金為975百萬港元，包括已承諾而未提取的融資310百萬港元及手頭現金665百萬港元。置富產業信託擁有充足財務資源以滿足財務承諾及營運資金需求。

截至2012年6月30日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期作對沖，固定約58%債務的利率成本。於報告期間，經計及利率對沖安排和從2011年融資所減省之利息，置富產業信託之加權平均實際借貸成本調低167基點至2.77%（2011年上半年：4.44%）。管理人將繼續密切監察利率變動，並會視乎市況考慮訂立額外利率掉期合約。

於2012年6月30日，每基金單位資產淨值為8.34港元，較2011年年底錄得的7.85港元增長6.2%，主要為物業估值增加所致。

物業估值

於2012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16個零售物業之估值為19,268百萬港元，較2011年12月31日的估值16,388百萬港元增長17.6%。估值增加乃歸因於整體資產表現改善及新增的兩項物業。估值上升為報告期間帶來932.8百萬港元的重估收益。

營運回顧

即使經濟增長放緩，置富產業信託的資產表現依然穩健，再一次展現其私人屋苑零售物業組合的抗跌力。積極的租賃管理及已完成的資產增值措施持續為物業組合帶來收益增長。儘管置富第一城及銀禧薈正在進行資產增值措施導致短暫商舖空置，於2012年6月30日，物業組合的出租率仍保持在96.5%的穩健水平（2011年6月30日：98.1%）。於報告期間，續租租金的表現強勁，續租租金調升率達20.6%，較去年同期的13.8%顯著改善。原有物業組合的平均租金亦隨之按年上升11.5%。

營運開支（不包括管理人表現費用）為143.4百萬港元，較去年同期上升22.1%，主要是由於兩項新增物業帶來額外營運開支以及於收購新物業時涉及若干一次性初期開支。與此同時，成本對收益比率處於26.7%的穩健水平（2011年上半年：26.3%）。

自麗城薈及和富薈被置富產業信託收購後，兩物業之營運表現錄得顯著改善。服務區內約30,000名居民的麗城薈，以往集中吸納售賣生活必需品及從事服務性行業的商戶。鑑於超過30%之租約將於2012年年底到期，管理人正積極擴闊商戶及行業組合。自2012年2月起，麗城薈已引入多間零售店及一間新餐飲商舖。另一方面，和富薈為置富產業信託旗下首個位於香港島的物業，出租率大幅增長至2012年6月30日的99.6%（2011年9月30日：92.3%）。該兩項新增物業將繼續為置富產業信託帶來增長機遇。

資產增值措施

馬鞍山廣場為物業組合內第二大規模之物業，項目於去年年底完成資產增值措施，資本開支總額約為 12 百萬港元。當中涉及把原有佔地 50,000 平方呎的中式酒樓縮少，騰出空間開設一條新通道，以提供更多零售及餐飲商舖。馬鞍山廣場的物業收入淨額按年躍升 20.7%，有關資產增值帶來 73%的卓越投資回報。

耗資 1 億港元的置富第一城全面翻新工程已在 2011 年 10 月展開。於報告期間，首階段工程經已完成，並開始提高更高的租金收益。置富第一城餘下的資產增值措施進度理想，預期可於 2012 年年底前完成。管理人有信心此資產增值措施可取得最少 15%的投資回報。

隨著銀禧薈服務地區之人口不斷增加及擴大，管理人就該物業現正推行資產增值措施，以應需求。適逢約 40%的租約將於 2012 年下半年屆滿，管理人已把握機遇，制定一套租戶重整計劃，旨在為商場三樓、六樓及七樓改善租戶組合及引入較多元化的商舖種類。是項資產增值措施的資本開支預算為 15 百萬港元，目標投資回報率為 15%，預期將於 2013 年上半年完成。

附加季度審閱

2012 年第二季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲 22.0%及 24.2%，至 278.2 百萬港元及 196.8 百萬港元。財務表現較 2011 年第二季度有所改善，主要由於包括兩項新物業及物業組合單位租金上升。2012 年第二季度的借貸成本為 32.8 百萬港元。於第二季度的可供分派予基金單位持有人之收益為 136.5 百萬港元，較去年同期增長 33.8%。

9. 2012年1月1日至2012年6月30日期間實際業績與預測業績的差異

不適用。

10. 闡述本集團經營所在行業的競爭條件，以及下個報告期間及未來十二個月可能影響本集團的任何已知因素或事件

香港經濟於 2012 年第一季進一步放緩。本地生產總值僅較去年微升 0.4%，較 2011 年的 5%增長率顯著下跌。然而，內部經濟仍然強勁及富有活力，私人消費開支於 2012 年第一季按年增長 5.6%。2012 年 1 月至 5 月期間的香港零售銷售總值較去年同期增長 13.5%，可見零售市道仍然興旺。置富產業信託旗下由 16 個私人屋苑零售物業組成的物業組合將繼續受惠於暢旺的零售環境。

於 2012 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 18.2%及 16.7%。管理人將繼續執行有效的租賃及租戶重整策略，並計劃推行多項資產增值措施，以推動置富產業信託旗下零售物業的收益增長。此外，管理人正研究為兩個新收購物業創造協同效應及改善營運效率。

憑藉新增的2012年融資，置富產業信託的財務狀況更趨多元化且進一步鞏固。中期而言，再融資風險已降至最低水平，並無貸款融資於2015年前到期。鑑於實際利息成本處於2.77%的低水平，加上約30億港元的借貸上限及可動用資金975百萬港元，置富產業信託雄厚及靈活的資本結構，將繼續為管理人提供有利條件，於未來把握收購機遇以強化投資目標，並為置富產業信託基金單位持有人提供長遠利益。

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2012年1月1日至2012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15.82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	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

(c) 應付日期 2012年8月29日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2012年8月3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. 相關人士交易授權

置富產業信託沒有從基金單位持有人取得對於相關人士交易的一般授權。

14. 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2012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

2012年7月20日

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
#14-01, 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, 2012, 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

July 20, 2012

2012年7月20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十六個物業於2012年6月30日的獨立估值。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。

於2012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	置富第一城	香港新界沙田銀城街1及2號、樂城街8號	414,469	658	5,090
Poko Shine Limited	馬鞍山廣場	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	310,084	290	3,549
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	2,300
Vision Million Limited	置富都會	香港九龍國際都會都會道6-10號	332,168	179	1,763

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)
拜仙有限公司/ Bysky Limited / Fullforce Limited/ 喬星有限公司/ Tidmarsh Investments Limited	麗城薈	香港新界荃灣 青山公路530- 590, 620及625 號	276,862	329	1,398
華都地產有限公司	華都大道	香港新界屯門屯 利街1號	80,842	73	1,215
Maulden Investments Limited	和富薈	香港北角和富道 21-53 號	180,238	不適用	737
Genuine Joy Limited	映灣薈	香港新界東涌健 東路1號	63,018	117	707
宜賓地產有限公司	銀禧薈	香港新界沙田火 炭樂景街2-18號	170,616	97	502
Quick Switch Limited	荃薈	香港新界荃灣荃 華街16號	123,544	67	495
Team Challenge Limited	青怡薈	香港新界青衣青 綠街7-19號	78,836	27	454
雅富資源有限 公司	盈暉薈	香港新界葵涌景 荔徑8號	91,779	43	374
Ace Courage Limited	城中薈	香港九龍觀塘茶 果嶺道93及99號	43,000	不適用	224

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)
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍海帆道 11號	74,734	35	215
Partner Now Limited	麗都大道	香港新界荃灣深 井青山公路41- 63號	9,836	不適用	143
Proven Effort Limited	海韻大道	香港新界荃灣深 井青山公路38號	14,604	不適用	102
總計			2,445,452	1,989	19,268

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

2012年7月20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 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。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



2012年7月20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**2012年8月3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**2012年1月1日至2012年6月30日期間每基金單位15.82港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2012年8月3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**2012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**2012年8月14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**2012年8月7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**2012年8月14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
2012年8月3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
2012年8月14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
2012年8月29日（星期三）	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

2012年7月20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 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。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