

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)



由置富資產管理有限公司管理

截至 2012 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（「**香港聯交所**」）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。

管理人的董事會（「董事會」）宣佈，置富產業信託截至 2012 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 2012 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2011 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	537.4	446.8	+20.3%
物業收入淨額（百萬港元）	382.1	319.5	+19.6%
成本對收益比率	26.7%	26.3%	+0.4%
可供分派予基金單位持有人之 收益（百萬港元）	268.3	214.8	+24.9%
每基金單位分派（港仙）	15.82	12.80	+23.6%

	於 2012 年 6 月 30 日	於 2011 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	8.34	7.85	+6.2%
物業估值（百萬港元）	19,268	16,388	+17.6%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	24.5%	18.8%	+5.7%

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。於 2012 年 6 月 30 日，置富產業信託並無遞延付款債務。

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，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），以剔除因應香港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而作出若干調整。

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。憑藉第一季度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公司」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。

零售物業組合摘要

置富產業信託於 2012 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 16 個零售商場及物業)，其中包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 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
置富第一城	414,469	5,090	95.7%	658
馬鞍山廣場	310,084	3,549	99.7%	290
都會駅	180,822	2,300	100.0%	74
置富都會	332,168	1,763	91.5%	179
麗城薈	276,862	1,398	98.6%	329
華都大道	80,842	1,215	100.0%	73
和富薈	180,238	737	99.6%	不適用
映灣薈	63,018	707	100.0%	117
銀禧薈	170,616	502	81.6%	97
荃薈	123,544	495	98.5%	67
青怡薈	78,836	454	100.0%	27
盈暉薈	91,779	374	99.4%	43
城中薈	43,000	224	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	215	100.0%	35
麗都大道	9,836	143	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	102	100.0%	不適用
合計／總平均值	2,445,452	19,268	96.5%	1,989

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 平方呎的中菜館縮少，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。

展望

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。

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 2012 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,692,187,125 個基金單位，與 2011 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 11,491,183 個基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2012 年 1 月 4 日，3,321,723 個新基金單位已按每基金單位 3.7306 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 2011 年 10 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 12.4 百萬港元。
- 於 2012 年 2 月 17 日，4,809,152 個新基金單位已按每基金單位 3.9508 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，作為置富產業信託收購麗城薈及和富薈應付予管理人的全數收購費用 19.0 百萬港元。
- 於 2012 年 4 月 2 日，3,360,308 個新基金單位已按每基金單位 4.0727 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 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 13.7 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 10,081,000 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。管理人已採用一套合規手冊，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⁽¹⁾（「新加坡守則」）。管理人承諾盡其最大努力應用，及在適用的範圍內，遵守載於香港聯交所上市規則附錄 14 內所載企業管治守則之守則條文。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及企業管治守則中適用於置富產業信託及管理人之原則及指引。

(1) 新加坡金融管理局於 2012 年 5 月 2 日為新加坡守則進行了修訂，並將於置富產業信託及管理人 2013 年 1 月 1 日以後開始之財政年度生效。

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 2012 年 8 月 3 日（星期五）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 2012 年 8 月 2 日（星期四）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 2012 年 8 月 29 日（星期三）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審核委員會及披露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 2012 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 2012 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2012 年中期報告將於 2012 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)
董事
洪明發

香港，2012 年 7 月 20 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）。

簡明綜合全面收入表

截至2012年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
收益	4	537,381	446,837
物業營運開支		(155,272)	(127,310)
物業收入淨額		382,109	319,527
管理人基本費用		(28,097)	(21,572)
外幣兌換(虧損)/收益		(11)	100
利息收入		3,614	1,435
信託開支	6	(25,336)	(7,313)
投資物業公平值變動		932,845	2,381,242
衍生金融工具公平值變動		4,101	13,119
借貸成本	7	(69,322)	(120,809)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	1,199,903	2,565,729
所得稅開支	9	(54,522)	(41,316)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,145,381	2,524,413
向基金單位持有人分派		(268,327)	(214,805)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		877,054	2,309,608
其他全面收入			
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動		(17,137)	(52,592)
期間全面收入總額		859,917	2,257,016
可供分派予基金單位持有人之收益		268,327	214,805
每基金單位基本盈利(港仙)	10	67.72	150.62

分派表

截至2012年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年	2011年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,145,381	2,524,413
調整:			
管理人基本費用		28,097	21,572
收購費用		19,000	-
投資物業公平值變動		(932,845)	(2,381,242)
衍生金融工具公平值變動		(4,101)	(13,119)
借貸手續費用		8,404	58,103
外幣兌換虧損/(收益)		11	(100)
其他不可扣稅信託開支		4,380	5,178
可供分派收入	(i)	<u>268,327</u>	<u>214,805</u>
每基金單位分派(港仙)	(ii)	<u>15.82</u>	<u>12.80</u>

附註:

- (i) 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, 有關分派由管理人酌情決定); 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)(以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響)。
- (ii) 截至2012年6月30日止六個月每基金單位分派15.82港仙(截至2011年6月30日止六個月: 12.80港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入268.3百萬港元(截至2011年6月30日止六個月: 214.8百萬港元)除以1,695,337,503個基金單位(2011年6月30日: 1,677,297,276個基金單位)計算, 即於2012年6月30日之1,692,187,125個基金單位(2011年6月30日: 1,674,182,145個基金單位), 另加於分派期間後作為管理人於2012年第二季度之基本費用而向其發行之3,150,378個基金單位(於2011年第二季度: 3,115,131個基金單位)。

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

		2012年 6月30日 千港元 (未經審核)	2011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	19,268,000	16,388,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	52,212	49,809
銀行結餘及現金		664,975	881,721
流動資產總值		717,187	931,530
資產總值		19,985,187	17,319,530
非流動負債			
衍生金融工具		137,855	124,819
借貸	13	3,869,035	2,794,231
遞延稅項負債		179,762	170,067
非流動負債總額		4,186,652	3,089,117
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	381,335	347,940
借貸	13	960,000	420,000
應付分派		268,327	227,478
稅項撥備		54,089	7,225
流動負債總額		1,663,751	1,002,643
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		5,850,403	4,091,760
基金單位持有人應佔資產淨值		14,134,784	13,227,770
已發行及將發行基金單位（千個）	15	1,695,337	1,684,018
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	8.34	7.85

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，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日分別在新交所及香港聯交所上市。

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，及證監會之房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定。

管理人認為，考慮到投資物業公平值、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2011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，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈的修訂國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）：

國際財務報告準則第7號（修訂本）

披露一轉讓金融資產

國際財務報告準則第7號(修訂本)增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂本旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂本亦要求於該期間內金融資產的轉讓並非均衡分佈時作出披露。

採納此等修訂並不會對本集團於當前會計期間的披露產生重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的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)	2009年至2011年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	國際財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 ³
國際財務報告準則第10號、第11號及第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益的披露：過渡指引 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	其他綜合收益項目的列報 ²
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司的投資 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ¹

¹ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

於2009年11月頒佈的國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於2010年10月經修訂的國際財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求。

國際財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

國際財務報告準則第9號規定，於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。

國際財務報告準則第9號對分類與計量金融負債的最主要影響與由金融負債（指定為按公平值計入損益）的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動的會計處理有關。

國際財務報告準則第9號於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於2015年1月1日開始的年度期間採納國際財務報告準則第9號，惟應用國際財務報告準則第9號將不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

於2011年5月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號（2011年經重訂）及國際會計準則第28號（2011年經重訂）。

於本集團適用的該準則主要要求概述如下。

國際財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份國際會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*。會計詮釋委員會第12號*綜合—特殊目的實體*在頒佈國際財務報告準則第10號後撤回。國際財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力；(b)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及 / 或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟所有該準則須同時提早應用。

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納該準則。然而，應用該準則將不會對綜合財務報表所呈報的金額造成重大影響。

國際財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，

其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，國際財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限國際財務報告準則第7號*金融工具：披露*項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露將藉國際財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納國際財務報告準則第13號，而應用新準則可能對財務報表所呈報的金額造成影響，並導致財務報表的披露更為全面。

管理人預期應用其他修訂本及詮釋將不會對綜合財務報表有重大影響。

(4) 收益

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
基本租金	389,716	318,877
代收費用	101,482	86,996
短期租金	45,051	40,507
其他收入	1,132	457
	<u>537,381</u>	<u>446,837</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2012年6月30日，本集團擁有16項（2011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。

(6) 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
受託人費用	3,164	2,377
收購費用	19,000	-
其他收費	3,172	4,936
	<u>25,336</u>	<u>7,313</u>

(7) 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下的利息開支：		
— 有期貸款	28,109	25,432
— 循環貸款	4,975	177
經現金流對沖之利息支出調撥	27,073	21,857
承諾費用	761	15,240
手續費用		
— 攤銷	8,404	7,485
— 撇銷提前償還定期貸款	-	50,618
	<u>69,322</u>	<u>120,809</u>

(8) 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	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
核數費用	1,447	1,298
內部審核費用	165	171
估值費用 (支付予主要估值師)	239	227
銀行手續費	247	179

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
— 香港	44,516	34,493
— 新加坡	311	241
	44,827	34,734
遞延稅項	9,695	6,582
	54,522	41,316

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2011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2011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。

(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）1,145.4百萬港元（截至2011年6月30日止六個月：2,524.4百萬港元）除以期間已發行1,691,456,932（截至2011年6月30日止六個月：1,676,058,306）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。

(11) 投資物業

	2012年 6月30日 千港元 (未經審核)	2011年 12月31日 千港元 (經審核)
期初/年初之公平值	16,388,000	13,300,000
在此期間/年內:		
收購投資物業	1,900,000	-
收購所產生的印花稅	9,500	-
所產生的資本開支	37,655	44,196
投資物業公平值變動	932,845	3,043,804
期末/年末之公平值	19,268,000	16,388,000

(12) 貿易及其他應收款項

	2012年 6月30日 千港元 (未經審核)	2011年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	26,431	25,337
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	21,712	17,456
其他應收款項	3,485	6,114
預付款項	584	902
	25,781	24,472
	52,212	49,809

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下:

	2012年 6月30日 千港元 (未經審核)	2011年 12月31日 千港元 (經審核)
1 — 30日	26,361	25,251
31 — 90日	47	43
超過90日	23	43
	26,431	25,337

(13) 借貸

	2012年 6月30日 千港元 (未經審核)	2011年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	3,930,000	2,830,000
有抵押循環貸款	960,000	420,000
減：未攤銷手續費用	(60,965)	(35,769)
	<u>4,829,035</u>	<u>3,214,231</u>
應償還賬面值：		
按要求或一年內	960,000	420,000
超過兩年，但少於五年	3,869,035	2,794,231
	<u>4,829,035</u>	<u>3,214,231</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(960,000)	(420,000)
	<u>3,869,035</u>	<u>2,794,231</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2012年 6月30日 千港元 (未經審核)	2011年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金		
—外方	260,123	229,797
—相關人士	7,062	5,398
預收租金 —外方	9,110	12,435
	<u>276,295</u>	<u>247,630</u>
其他應付款項		
受託人費用	1,625	938
其他開支		
—外方	44,705	44,204
—相關人士	45,185	35,147
—管理人	4,071	3,365
應付利息	5,836	1,818
其他	3,618	14,838
	<u>105,040</u>	<u>100,310</u>
	<u>381,335</u>	<u>347,940</u>

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155.0百萬港元(2011年12月31日：145.3百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

(15) 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目	
	千個	千港元
於 2011 年 1 月 1 日已發行基金單位餘額	1,671,600	6,345,586
年度內發行新基金單位：		
作為支付管理人基本費用	9,096	33,435
於 2011 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額	1,680,696	6,379,021
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2011 年 10 月 1 日至 12 月 31 日期間的基本費用	3,322	12,392
於 2012 年 1 月 1 日已發行基金單位餘額	1,684,018	6,391,413
期間發行新基金單位：		
作為支付收購麗城蒼及和富蒼收購費用	4,809	19,000
作為支付管理人於 2012 年 1 月 1 日至 3 月 31 日期間的基本費用	3,360	13,686
於 2012 年 6 月 30 日已發行基金單位餘額	1,692,187	6,424,099
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2012 年 4 月 1 日至 6 月 30 日的基本費用	3,150	14,411
於 2012 年 6 月 30 日已發行基金單位餘額	1,695,337	6,438,510

(16) 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14,134.8百萬港元（2011年12月31日：13,227.8百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,695,337,503個（2011年12月31日：1,684,017,665個）計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(17) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

於2012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946.6百萬港元（2011年12月31日：71.1百萬港元）。

於2012年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為18,321.4百萬港元（2011年12月31日：16,316.9百萬港元）。