



**置富產業信託
財務報表
2013年1月1日至2013年6月30日財政期間**

該等數字經核數師審核。

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 1,984 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、映灣薈、和富薈、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
2013年1月1日至2013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 1/4/13 至 30/6/13 ^(a)	實際 1/4/12 至 30/6/12 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/13 至 30/6/13 ^(a)	
收益 ^(b)	249,451	225,672	10.5%	494,579	435,899	13.5%
代收費用 ^(c)	58,414	52,490	11.3%	114,641	101,482	13.0%
總收入	307,865	278,162	10.7%	609,220	537,381	13.4%
物業管理費	(7,121)	(6,430)	10.7%	(14,147)	(12,465)	13.5%
其他物業營運開支	(74,299)	(68,821)	8.0%	(143,950)	(130,934)	9.9%
物業營運開支	(81,420)	(75,251)	8.2%	(158,097)	(143,399)	10.2%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	226,445	202,911	11.6%	451,123	393,982	14.5%
管理人表現費用	(6,801)	(6,112)	11.3%	(13,543)	(11,873)	14.1%
物業收入淨額	219,644	196,799	11.6%	437,580	382,109	14.5%
利息收入	274	823	(66.7%)	319	1,772	(82.0%)
計入利息收入後物業收入淨額	219,918	197,622	11.3%	437,899	383,881	14.1%
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	897	-	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	1,957,965	932,845	109.9%	1,957,965	932,845	109.9%
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	77,748	3,761	NM	107,216	4,101	NM
扣除借貸成本前溢利	2,255,631	1,134,228	98.9%	2,503,977	1,320,827	89.6%
借貸成本	(33,888)	(32,824)	3.2%	(66,610)	(60,918)	9.3%
除稅前溢利	2,221,743	1,101,404	101.7%	2,437,367	1,259,909	93.5%
香港稅項：						
當期稅項	(25,693)	(22,564)	13.9%	(51,647)	(44,516)	16.0%
遞延稅項	(5,958)	(5,278)	12.9%	(11,601)	(9,695)	19.7%
香港稅項總額	(31,651)	(27,842)	13.7%	(63,248)	(54,211)	16.7%
物業公司溢利淨額	2,190,092	1,073,562	104.0%	2,374,119	1,205,698	96.9%
管理人基本費用	(16,595)	(14,411)	15.2%	(31,543)	(28,097)	12.3%
外幣兌換虧損 ^(g)	(40)	(39)	2.6%	(139)	(11)	NM
不可扣稅信託開支 ^(h)	(6,710)	(6,515)	3.0%	(13,344)	(31,784)	(58.0%)
可扣稅信託開支	(889)	(966)	(8.0%)	(1,833)	(1,956)	(6.3%)
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	220	658	(66.6%)	911	1,842	(50.5%)
新加坡稅項	(37)	(110)	(66.4%)	(154)	(311)	(50.5%)
信託開支總額	(24,051)	(21,383)	12.5%	(46,102)	(60,317)	(23.6%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	2,166,041	1,052,179	105.9%	2,328,017	1,145,381	103.3%
基金單位持有人的分派 ^(j)	(153,673)	(136,538)	12.5%	(306,965)	(268,327)	14.4%
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	2,012,368	915,641	119.8%	2,021,052	877,054	130.4%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) 加/ (減)：	2,166,041	1,052,179	105.9%	2,328,017	1,145,381	103.3%
管理人基本費用	16,595	14,411	15.2%	31,543	28,097	12.3%
外幣兌換虧損 ^(g)	40	39	2.6%	139	11	NM
不可扣稅信託開支 ^(h)	6,710	6,515	3.0%	13,344	31,784	(58.0%)
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	(897)	-	NM
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(77,748)	(3,761)	NM	(107,216)	(4,101)	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	(1,957,965)	(932,845)	109.9%	(1,957,965)	(932,845)	109.9%
可供分派予基金單位持有人之收益^(k)	153,673	136,538	12.5%	306,965	268,327	14.4%

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) 集團於2013年第一季期間，把置富第一城的5個車位出售。
- (e) 於2013年6月30日，仲量聯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收入資本法及直接比較法進行。得出的估值為22,188百萬港元（2012年12月31日：20,208百萬港元）。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的淨收益，於2013年6月30日該利率掉期為無效之現金流對沖或並無指定以對沖會計法列賬。
- (g) 外幣兌換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) 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。
- (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) 除上述披露外，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 1/4/13 至 30/6/13	實際 1/4/12 至 30/6/12	增加/ (減少)	實際 1/1/13 至 30/6/13	實際 1/1/12 至 30/6/12	增加/ (減少)
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	2,012,368	915,641	119.8%	2,021,052	877,054	130.4%
其他全面收入/(虧損)：						
現金流量對沖						
- 衍生金融工具公平值變動	16,652	(9,145)	(282.1%)	25,278	(17,137)	(247.5%)
- 撥回收入表 ^(a)	1,245	-	NM	2,905	-	NM
	17,897	(9,145)	295.7%	28,183	(17,137)	264.5%
全面收入總額	2,030,265	906,496	124.0%	2,049,235	859,917	138.3%

註：

- (a) 由於某些利率掉期合約不再高度有效，自對沖開始計入對沖儲備為止，其累計虧損按有關利率掉期影響綜合收入表的利息支出之期間，於綜合收入表撥回。於2013年6月30日止六個月期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為2.9百萬港元。

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		集團 ^(a)	
	千港元		千港元	
	實際 30/6/13	實際 31/12/12	實際 30/6/13	實際 31/12/12
流動資產				
現金及銀行結餘	459,756	438,309	552,506	578,022
貿易及其他應收款項	43,086	53,306	55,290	55,245
流動資產總額	502,842	491,615	607,796	633,267
非流動資產				
於物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	22,188,000	20,208,000
衍生工具資產 ^(d)	-	-	71,159	-
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	22,259,159	20,208,000
資產總值	5,972,976	5,961,749	22,866,955	20,841,267
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,166	7,906	423,546	410,827
應付分派 ^(c)	306,965	281,135	306,965	281,135
借貸	-	-	840,000	940,000
衍生工具負債 ^(d)	-	-	9,130	-
稅項撥備	1,135	1,515	65,805	14,538
流動負債總額	315,266	290,556	1,645,446	1,646,500
非流動負債				
借貸	-	-	3,886,548	3,878,815
遞延稅項負債	-	-	204,487	192,886
衍生工具負債 ^(d)	-	-	71,987	145,357
非流動負債總額	-	-	4,163,022	4,217,058
負債總額	315,266	290,556	5,808,468	5,863,558
基金單位持有人應佔資產淨額	5,657,710	5,671,193	17,058,487	14,977,709

財務報表公佈

2013年1月1日至2013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仲量聯行有限公司，於2013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2013年1月1日至2013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(k)。
- (d) 衍生工具資產/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2013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
840,000	-
3,886,548	-
4,726,548	-

於2012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
940,000	-
3,878,815	-
4,818,815	-

註:

- (a) 置富產業信託有兩筆有期貸款及循環信貸融資，為2011年融資及2012年融資。2011年融資為於2016年到期之五年有期貸款及循環信貸融資，合共3,800.0百萬港元，當中包括2,830.0百萬港元有期貸款融資及970.0百萬港元循環信貸融資。於2013年6月30日，該融資已被提取3,668.0百萬港元（2012年12月31日：3,770.0百萬港元）。

2012年融資為於2015年到期之三年有期貸款及循環信貸融資，合共1,400.0百萬港元，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。於2013年6月30日，該融資已被提取1,100.0百萬港元（2012年12月31日：1,100.0百萬港元）。2011年融資及2012年融資的循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用41.4百萬港元（2012年12月31日：51.1百萬港元）。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
	1/4/13 至 30/6/13	1/4/12 至 30/6/12	1/1/13 至 30/6/13	1/1/12 至 30/6/12
經營活動				
除稅前溢利	2,197,729	1,080,131	2,391,419	1,199,903
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	(1,957,965)	(932,845)	(1,957,965)	(932,845)
衍生金融工具公平值變動	(77,748)	(3,761)	(107,216)	(4,101)
借貸手續費用	4,890	4,889	9,780	8,404
出售投資物業收益	-	-	(897)	-
以基金單位計算已付基本費用	16,595	14,411	31,543	28,097
以基金單位計算已付收購費用	-	-	-	19,000
利息收入	(494)	(1,481)	(1,230)	(3,614)
借貸成本	33,888	32,824	66,610	60,918
營運資本變動前的經營溢利	216,895	194,168	432,044	375,762
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(1,736)	(656)	(466)	2,587
貿易及其他應付款項增加	10,759	6,682	13,155	10,184
經營活動所得現金	225,918	200,194	444,733	388,533
已繳付所得稅	(534)	(490)	(534)	(490)
來自經營活動的現金流量	225,384	199,704	444,199	388,043
投資活動				
投資物業的添置	(9,409)	(24,491)	(23,185)	(37,655)
收購物業公司/物業，扣除收購之現金	-	(409)	-	(1,896,231)
投資物業的出售	-	-	2,047	-
利息收入	909	4,365	1,651	6,939
減少銀行定期存款	-	-	-	150,000
投資活動所用現金流量	(8,500)	(20,535)	(19,487)	(1,776,947)
融資活動				
新增借貸	-	-	-	1,940,000
已付分派	-	-	(281,047)	(227,342)
償還借貸	-	-	(102,047)	(300,000)
已付借貸成本	(33,973)	(32,952)	(67,134)	(56,900)
支付借貸手續費用	-	-	-	(33,600)
融資活動所得/(所用)的現金流量	(33,973)	(32,952)	(450,228)	1,322,158
現金及現金等值物淨額增加/(減少)	182,911	146,217	(25,516)	(66,746)
期初現金及現金等值物	369,595	518,758	578,022	731,721
期末現金及現金等值物	552,506	664,975	552,506	664,975

財務報表公佈

2013年1月1日至2013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				
	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	淨值 千港元
2013年財政年度第二季度報表					
集團					
2013年4月1日結餘	6,483,308	(271,593)	(78,617)	8,878,529	15,011,627
全面收入總額	-	-	17,897	2,166,041	2,183,938
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	16,595	-	-	-	16,595
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(153,673)	(153,673)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	16,595	-	-	(153,673)	(137,078)
2013年6月30日結餘	6,499,903	(271,593)	(60,720)	10,890,897	17,058,487
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

	實際				
	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	淨值 千港元
2013年財政年度上半年報表					
集團					
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
全面收入總額	-	-	28,183	2,328,017	2,356,200
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	31,543	-	-	-	31,543
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(306,965)	(306,965)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	31,543	-	-	(306,965)	(275,422)
2013年6月30日結餘	6,499,903	(271,593)	(60,720)	10,890,897	17,058,487
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

財務報表公佈

2013年1月1日至2013年6月30日期間

2013年財政年度第二季度報表

信託

2013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)

2013年6月30日結餘

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

實際			
已發行基金單位	基金單位發行成本	累積虧損	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
6,483,308	(271,593)	(700,917)	5,510,798
-	-	283,990	283,990
16,595	-	-	16,595
-	-	(153,673)	(153,673)
16,595	-	(153,673)	(137,078)
6,499,903	(271,593)	(570,600)	5,657,710
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

2013年財政年度上半年報表

信託

2013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)

2013年6月30日結餘

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收購費用

—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

實際			
已發行基金單位	基金單位發行成本	累積虧損	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
6,468,360	(271,593)	(525,574)	5,671,193
-	-	261,939	261,939
31,543	-	-	31,543
-	-	(306,965)	(306,965)
31,543	-	(306,965)	(275,422)
6,499,903	(271,593)	(570,600)	5,657,710
6,391,413	(271,593)	(422,839)	5,696,981
-	-	208,434	208,434
19,000	-	-	19,000
28,097	-	-	28,097
-	-	(268,327)	(268,327)
47,097	-	(268,327)	(221,230)
6,438,510	(271,593)	(482,732)	5,684,185

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2013年4月1日	1,700,225,414	自上個財政期末以來基金單位總數
2013年4月2日	2,195,067	作為支付2013年1月1日至2013年3月31日期間管理費
於2013年6月30日	<u>1,702,420,481</u>	
2013年7月2日 ^(a)	2,310,051	作為支付2013年4月1日至2013年6月30日期間管理費
視為於2013年6月30日的基金單位	<u>1,704,730,532</u>	

註:

(a) 於2013年7月2日，向管理人額外發行2,310,051個基金單位，作為支付2013年4月1日至2013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）

該等數字已由核數師根據國際審核準則審核。

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）

請參閱隨附的核數師報告書。

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2012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。

6. 財政期間的每基金單位盈利及每基金單位分派

2013年1月1日至2013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 1/4/13 至 30/6/13 港仙	實際 1/4/12 至 30/6/12 港仙	實際 1/1/13 至 30/6/13 港仙	實際 1/1/12 至 30/6/12 港仙
127.19	62.21	136.71	67.72
1,702.8	1,691.5	1,702.8	1,691.5
9.00	8.04	18.00	15.82
1,704.7	1,695.3	1,704.7	1,695.3

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 30/6/13 港元	實際 31/12/12 港元
10.01	8.81

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 1,704.7 百萬個計算個 (2012 年：1,700.2 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 1/4/13 至 30/6/13	實際 1/4/12 至 30/6/12		增加	實際 1/1/13 至 30/6/13	
總收入	307,865	278,162	10.7%	609,220	537,381	13.4%
物業收入淨額	219,644	196,799	11.6%	437,580	382,109	14.5%
可供分派收益	153,673	136,538	12.5%	306,965	268,327	14.4%

財務回顧

受惠於三大核心增長策略的成功 – 積極租賃管理、能提升回報的收購以及資產增值措施，置富產業信託於 2013 年上半年再創歷史佳績。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月（「報告期間」），置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別較去年同期上升 13.4% 及 14.5% 至 609.2 百萬港元及 437.6 百萬港元，創歷來新高，延續去年的強勁增長趨勢。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 月收購的麗城薈及和富薈提供整個報告期間六個月的收入貢獻；及 (iii) 已完成的資產增值措施所帶來的可觀回報。

報告期間的借貸成本（不包括手續費用）合共為 66.6 百萬港元，較 2012 年上半年增加 9.3%。

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307.0百萬港元，按年增長14.4%。報告期間的每基金單位分派為18.00港仙，較2012年同期的每基金單位分派15.82港仙上升13.8%。按置富產業信託基金單位於2013年6月28日在新加坡及香港兩地的平均收市價7.10港元計算，中期每基金單位分派18.00港仙乃相當於5.1%年度化分派收益率。

置富產業信託之中期每基金單位分派為18.00港仙，將於2013年8月29日（星期四）支付予於2013年7月29日（星期一）已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。

置富產業信託的卓越表現亦獲業界及商界廣泛認同。置富產業信託於《FinanceAsia》舉辦的2013年亞洲最佳企業選舉中，連續第二年獲選為「香港最佳中型企業」，並在「最致力維持優厚派息政策的公司」組別中從去年的第三名躍居首位。

資本管理

於2013年6月30日，置富產業信託的承諾貸款融資總額為5,200百萬港元，包括2011年融資所得之3,800百萬港元及2012年融資所得之1,400百萬港元。於報告期間，置富產業信託從兩項融資中提取合共4,768百萬港元。於2013年6月30日，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率為20.9%（2012年12月31日：23.4%）。總負債佔置富產業信託總資產的百分比為25.4%（2012年12月31日：28.1%）。於2013年6月30日的流動負債淨額為1,037.7百萬港元，主要是由於提取2011年融資的循環信貸融資以作收購麗城薈及和富薈的部份融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

2011年融資及2012年融資的加權平均債務年期為2.5年。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2013年6月30日的總公平值為17,381百萬港元。信託人已就兩項融資提供擔保。

管理人繼續就利率成本波動採取審慎的風險管理。截至2013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76%債務的利率成本。於報告期間，置富產業信託之加權平均實際借貸成本為2.81%（2012年上半年：2.77%）。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2013年6月30日，每基金單位資產淨值為10.01港元，較2012年年底錄得的8.81港元增長13.6%，主要投資物業估值增加所致。

物業估值

於2013年6月30日，獨立估值師仲量聯行有限公司對置富產業信託旗下16個零售物業之估值為22,188百萬港元，較2012年12月31日的估值20,208百萬港元增長9.8%。估值增加主要歸因於整體資產表現改善。估值上升為報告期間帶來1,958.0百萬港元的重估收益。

營運回顧

雖然經濟增長放緩，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續為物業組合帶來收益增長。由於置富第一城及銀禧薈的出租率在完成資產增值措施後迅速回升，於2013年6月30日，物業組合的出租率仍保持在97.8%的穩健水平（2012年6月30日：96.5%）。於報告期間，續租租金的表現強勁，續租租金調升率達18.2%。所以物業組合的平均租金亦隨之按年上升7.0%。

營運開支（不包括管理人表現費用）為158.1百萬港元，較去年同期上升10.2%。與此同時，成本對收益比率下降至26.0%（2012年上半年：26.7%）。

資產增值措施

置富產業信託繼續成功執行資產增值措施，並錄得豐厚回報。於報告期間，置富第一城及銀禧薈的資產增值措施均已全面完成，投資回報率分別錄得逾25%。銀禧薈三個樓層的翻新工程帶動整個物業的每月租金收入比較2012年3月的租金收入即實施資產增值措施前大幅上升34%，該物業於2013年6月30日的出租率快速回升至97.3%。

管理人將繼續按計劃開展其他資產增值措施。置富第一城街市的資產增值措施已於2013年6月展開，預期於2013年年底完成。項目的資本開支約為18百萬港元，目標投資回報率為15%。

馬鞍山廣場推行的資產增值措施，涉及可租用的面積約59,000平方呎，目前由旗艦商戶所租用，預期有關工程於2013年8月展開，並於2013年年底完成。部份出租面積將被收回並分間成多間較小商舖，以應零售及餐飲店舖的強勁需求。資本開支約為17百萬港元，預期投資回報率最少達15%。

附加季度審閱

2013年第二季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲10.7%及11.6%，至307.9百萬港元及219.6百萬港元。財務表現較2012年第二季度有所改善，主要由於整體物業組合每平方呎租金及出租百分率增加。成本對收益比率為26.4%相對於2012年第二季度為27.1%。於第二季度的可供分派予基金單位持有人之收益為153.7百萬港元，較去年同季度增長12.5%。

9. 實際業績與之前已向股東披露之預測業績或展望聲明的差異

今季的資產表現大致與於2013年5月9公佈之2013年第一季度的第10段之闡述相符。

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2013年第一季繼續增長緩慢，本地生產總值較去年上升2.8%，與2012年第四季度增長幅度相同。儘管外圍環境不明朗，但本地需求仍然強勁及富有活力，私人消費開支於2013年第一季按年增長7.0%。2013年1月至5月期間的香港零售銷售總值較去年同期增長15.0%，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。

由於未來若干成本項目或因法定最低工資和電費上調、通脹及其他外在因素影響繼續受壓，管理人將密切監管營運開支。基於置富產業信託的環保政策，管理人將繼續採取節能等措施，這亦有助緩和電費調升的影響。

管理人一直密切注視市場環境及機遇，並就新收購機會進行評估。管理人將繼續致力透過推行資產增值措施及有效的租賃和租戶重整策略，推動收益增長。展望未來，預期麗城薈及和富薈帶來的全年收入貢獻，以及已完成資產增值措施的置富第一城和銀禧薈將進一步帶動置富產業信託的增長。

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派?	有
分派名稱	2013年1月1日至2013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18.00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	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

(c) 應付日期 2013年8月29日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2013年7月29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2013年6月30日止本集團及信託中期財務業績（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

2013年7月15日

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

TO THE UNITHOLDERS OF FORTUNE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

We have audited the consolidated financial statements of Fortune Real Estate Investment Trust ("**Fortune REIT**") and its subsidiaries (collectively referred to as the "**Group**") and separate financial statements of Fortune REIT, which comprise the consolidated and Fortune REIT's statements of financial position as at 30 June 2013, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in net assets attributable to unitholders, statements of cash flows and distribution statement for the six-month period then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Manager's Responsibility for the Financial Statements

ARA Asset Management (Fortune) Limited (the "**Manager**" of Fortune REIT) is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board, the relevant provisions of the Trust Deed dated 4 July 2003 (as amended) (the "**Trust Deed**"), the relevant requirements of the Code on Collective Investment Schemes (the "**CIS Code**") issued by the Monetary Authority of Singapore and the Code on Real Estate Investment Trusts (the "**REIT Code**") issued by the Securities and Futures Commission of Hong Kong. The Manager is also responsible for such internal control as the Manager determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit and to report our opinion solely to you, as a body, in accordance with Appendix C of the REIT Code, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Manager, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the disposition of the assets and liabilities of Fortune REIT and of the Group as at 30 June 2013 and of their results and cash flows for the six-month period then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Without qualifying our opinion, we draw attention to the fact that we have not carried out audit procedures in accordance with International Standards on Auditing on the comparative amounts disclosed in the statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in net assets attributable to unitholders, statements of cash flows, distribution statement and relevant explanatory notes.

Report under Other Legal and Regulatory Requirements

In our opinion, the financial statements have been properly prepared in accordance with the relevant provisions of the Trust Deed and the relevant requirements of the CIS Code and REIT Code.

Deloitte Touche Tohmatsu

Certified Public Accountants
Hong Kong
15 July 2013

Deloitte & Touche LLP

Public Accountants and Chartered Accountants
Singapore
15 July 2013

2013年7月15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，仲量聯行有限公司，已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2013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、映灣薈、和富薈、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2013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	653	5,747
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	4,172
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	2,666
Vision Million Limited	置富都會	香港九龍國際都會都會道6-10號	332,168	179	1,927

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	1,648
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	1,385
Genuine Joy Limited	映灣薈	香港新界東涌健 東路1號	63,018	117	855
Maulden Investments Limited	和富薈	香港北角和富道 21-53 號	180,238	不適用	820
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	756
Quick Switch Limited	荃薈	香港新界荃灣荃 華街16號	123,544	67	563
Team Challenge Limited	青怡薈	香港新界青衣青 綠街7-19號	78,836	27	508
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	394
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	244

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	229
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	167
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	107
總計			2,445,452	1,984	22,188

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

2013年7月15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 1,984 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、映灣薈、和富薈、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
董事，投資及投資者關係
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



2013年7月15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**2013年7月29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**2013年1月1日至2013年6月30日期間每基金單位18.00港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2013年7月29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**2013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**2013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**2013年7月31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**2013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
2013年7月29日（星期一）下午5時正	置富產業信託暫停辦理基金單位過戶登記
2013年8月14日（星期三）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
2013年8月29日（星期四）	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

2013年7月15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 1,984 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、映灣薈、和富薈、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
董事，投資及投資者關係
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