



**置富產業信託
財務報表
2014年1月1日至2014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 17 個零售物業，包括面積約 311 萬平方呎零售樓面及 2,606 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、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、凱帆薈、城中薈、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
2014年1月1日至2014年6月30日期間
1 (a) (i) 損益表 (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 1/4/14 至 30/6/14 ^(a)	實際 1/4/13 至 30/6/13 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/14 至 30/6/14 ^(a)	
收益 ^(b)	334,829	249,451	34.2%	664,852	494,579	34.4%
代收費用 ^(c)	74,776	58,414	28.0%	148,603	114,641	29.6%
總收入	409,605	307,865	33.0%	813,455	609,220	33.5%
物業管理費	(9,473)	(7,121)	33.0%	(18,819)	(14,147)	33.0%
其他物業營運開支	(99,175)	(74,299)	33.5%	(195,515)	(143,950)	35.8%
物業營運開支	(108,648)	(81,420)	33.4%	(214,334)	(158,097)	35.6%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	300,957	226,445	32.9%	599,121	451,123	32.8%
管理人表現費用	(9,084)	(6,801)	33.6%	(18,072)	(13,543)	33.4%
物業收入淨額	291,873	219,644	32.9%	581,049	437,580	32.8%
利息收入	1,837	274	NM	3,287	319	NM
計入利息收入後物業收入淨額	293,710	219,918	33.6%	584,336	437,899	33.4%
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	-	897	(100.0%)
投資物業公平值變動 ^(e)	1,512,690	1,957,965	(22.7%)	1,512,690	1,957,965	(22.7%)
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(29,424)	77,748	(137.8%)	(21,200)	107,216	(119.8%)
扣除借貸成本前溢利	1,776,976	2,255,631	(21.2%)	2,075,826	2,503,977	(17.1%)
借貸成本	(53,867)	(33,888)	59.0%	(108,056)	(66,610)	62.2%
除稅前溢利	1,723,109	2,221,743	(22.4%)	1,967,770	2,437,367	(19.3%)
香港稅項：						
當期稅項	(34,936)	(25,694)	36.0%	(69,881)	(51,647)	35.3%
遞延稅項	(7,915)	(5,957)	32.9%	(15,429)	(11,601)	33.0%
香港稅項總額	(42,851)	(31,651)	35.4%	(85,310)	(63,248)	34.9%
物業公司溢利淨額	1,680,258	2,190,092	(23.3%)	1,882,460	2,374,119	(20.7%)
管理人基本費用	(23,097)	(16,595)	39.2%	(44,799)	(31,543)	42.0%
外幣兌換溢利/(虧損) ^(g)	86	(40)	(315.0%)	46	(139)	(133.1%)
不可扣稅信託開支 ^(h)	(18,840)	(6,710)	180.8%	(30,701)	(13,344)	130.1%
可扣稅信託開支	(1,001)	(889)	12.6%	(2,073)	(1,833)	13.1%
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	686	220	211.8%	1,873	911	105.6%
新加坡稅項	(115)	(37)	210.8%	(316)	(154)	105.2%
信託開支總額	(42,281)	(24,051)	75.8%	(75,970)	(46,102)	64.8%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	1,637,977	2,166,041	(24.4%)	1,806,490	2,328,017	(22.4%)
基金單位持有人的分派 ^(j)	(196,562)	(153,673)	27.9%	(390,454)	(306,965)	27.2%
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)^(k)	1,441,415	2,012,368	(28.4%)	1,416,036	2,021,052	(29.9%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) 加/(減)：	1,637,977	2,166,041	(24.4%)	1,806,490	2,328,017	(22.4%)
管理人基本費用	23,097	16,595	39.2%	44,799	31,543	42.0%
外幣兌換溢利/(虧損) ^(g)	(86)	40	(315.0%)	(46)	139	(133.1%)
不可扣稅信託開支 ^(h)	18,840	6,710	180.8%	30,701	13,344	130.1%
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	-	(897)	(100.0%)
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	29,424	(77,748)	(137.8%)	21,200	(107,216)	(119.8%)
投資物業公平值變動 ^(e)	(1,512,690)	(1,957,965)	(22.7%)	(1,512,690)	(1,957,965)	(22.7%)
可供分派予基金單位持有人之收益^(l)	196,562	153,673	27.9%	390,454	306,965	27.2%

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，出售置富第一城的5個車位。
- (e) 於2014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17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30,880百萬港元（2013年12月31日：29,338百萬港元）。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期及上限產生的淨虧損，於2014年6月30日該利率掉期及上限為無效之現金流對沖或並無指定以對沖會計法列賬。
- (g) 外幣兌換溢利/(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損益表。
- (h) 2014年1月1日至2014年6月30日增加的不可扣稅信託開支主要來自(一)用以收購置富嘉湖而於2013年10月7日訂立之5,025.0百萬港元有期貸款新融資協議之借貸手續費用的攤銷；(二)就有關於期內再融資前的一次性撇銷2012年訂立之融資之未攤銷手續費用9.8百萬港元。
- (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) 集團溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易於期間之減少）主要來自(一)投資物業公平值收益變動減少；(二)衍生金融工具公平值虧損變動增加(見上述註(f))。該等非現金項目不會影響可供分派予基金單位持有人之收益。
- (l) 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：(一)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(二)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。
- (m) 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) 損益及其他全面收入表（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 1/4/14 至 30/6/14	實際 1/4/13 至 30/6/13	增加/ (減少)	實際 1/1/14 至 30/6/14	實際 1/1/13 至 30/6/13	增加/ (減少)
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	1,441,415	2,012,368	(28.4%)	1,416,036	2,021,052	(29.9%)
其他全面收入- 可能分類為損益之項目：						
現金流量對沖						
- 衍生金融工具公平值變動	1,756	16,652	(89.5%)	7,011	25,278	(72.3%)
- 撥回損益表 ^(a)	1,244	1,245	(0.1%)	2,488	2,905	(14.4%)
	3,000	17,897	(83.2%)	9,499	28,183	(66.3%)
全面收入總額	1,444,415	2,030,265	(28.9%)	1,425,535	2,049,235	(30.4%)

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報表的利息支出之期間，於綜合收入報表撥回。在此期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為2.5百萬港元。

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 30/6/14	實際 31/12/13	實際 30/6/14	實際 31/12/13
流動資產				
現金及銀行結餘	430,447	514,978	941,014	858,175
貿易及其他應收款項	69,171	100,143	60,920	67,093
流動資產總額	499,618	615,121	1,001,934	925,268
非流動資產				
於物業公司的投資	6,429,319	6,293,502	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	30,880,000	29,338,000
衍生工具資產 ^(d)	-	-	43,992	66,906
非流動資產總值	6,429,319	6,293,502	30,923,992	29,404,906
資產總值	6,928,937	6,908,623	31,925,926	30,330,174
流動負債				
貿易及其他應付款項	5,724	9,559	562,728	540,665
應付分派 ^(c)	390,454	335,424	390,454	335,424
借貸	-	-	970,000	970,000
衍生工具負債 ^(d)	-	-	9,486	21,368
稅項撥備	320	547	144,202	105,842
流動負債總額	396,498	345,530	2,076,870	1,973,299
非流動負債				
借貸	-	-	8,866,121	8,860,372
遞延稅項負債	-	-	361,806	346,377
衍生工具負債 ^(d)	-	-	41,468	40,799
非流動負債總額	-	-	9,269,395	9,247,548
負債總額	396,498	345,530	11,346,265	11,220,847
基金單位持有人應佔資產淨額	6,532,439	6,563,093	20,579,661	19,109,327

財務報表公佈

2014年1月1日至2014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2014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2014年1月1日至2014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1(a)(i)段註(l)。
- (d) 衍生工具資產/負債指用以對沖利率風險之利率掉期及上限的公平價值。它們的公平值乃按工具剩餘年內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定及屬於公平值等級的第二級。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2014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 ^(a)
千港元	千港元
970,000	-
7,263,955	1,602,166
8,233,955	1,602,166

於2013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 ^(a)
千港元	千港元
970,000	-
7,261,212	1,599,160
8,231,212	1,599,160

註:

- (a) 置富產業信託之三筆信貸融資為2011年融資，2013年融資及2014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2014年6月30日，該融資已被提取3,798.0百萬港元（2013年12月31日：3,798.0百萬港元）。

2013年融資為年期由三年半至五年之5,025.0百萬港元有期貸款融資協議。於2014年6月30日，該融資已被提取5,025.0百萬港元。（2013年12月31日：5,025.0百萬港元）。

2014年融資為於2019年到期之五年有期貸款及循環信貸融資，合共1,800.0百萬港元，當中包括1,100.0百萬港元有期貸款融資及700.0百萬港元循環信貸融資。於2014年6月30日，該融資已被提取1,100.0百萬港元。2014年融資之有期貸款被用於再融資2012年所訂立之信貸融資

2011年融資及2014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。

借貸包括未攤銷借貸手續費用86.8百萬港元（2013年12月31日：92.6百萬港元）。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，2013年融資中的3,406.3百萬港元由（其中包括）都會駅及置富嘉湖作為抵押。而2014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
	1/4/14 至 30/6/14	1/4/13 至 30/6/13	1/1/14 至 30/6/14	1/1/13 至 30/6/13
經營活動				
除稅前溢利	1,680,943	2,197,729	1,892,116	2,391,419
就以下各項作出之調整:				
投資物業公平值變動	(1,512,690)	(1,957,965)	(1,512,690)	(1,957,965)
衍生金融工具公平值變動	29,424	(77,748)	21,200	(107,216)
借貸手續費用	17,190	4,890	26,449	9,780
出售投資物業收益	-	-	-	(897)
以基金單位計算已付基本費用	23,097	16,595	44,799	31,543
利息收入	(2,523)	(494)	(5,160)	(1,230)
借貸成本	52,912	33,888	107,101	66,610
營運資本變動前的經營溢利	288,353	216,895	573,815	432,044
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(1,707)	(1,736)	6,117	(466)
貿易及其他應付款項增加	27,484	10,759	23,362	13,155
經營活動所得現金	314,130	225,918	603,294	444,733
已繳付所得稅	(543)	(534)	(31,837)	(534)
來自經營活動的現金流量	313,587	225,384	571,457	444,199
投資活動				
投資物業的添置	(9,587)	(9,409)	(29,310)	(23,185)
投資物業的出售	-	-	-	2,047
利息收入	2,648	909	5,216	1,651
投資活動所用現金流量	(6,939)	(8,500)	(24,094)	(19,487)
融資活動				
已付分派	-	-	(335,256)	(281,047)
新增借貸	-	-	30,000	-
償還借貸	-	-	(30,000)	(102,047)
已付借貸成本	(54,530)	(33,973)	(108,568)	(67,134)
支付借貸手續費用	(20,700)	-	(20,700)	-
融資活動所用的現金流量	(75,230)	(33,973)	(464,524)	(450,228)
現金及現金等值物淨額增加/(減少)	231,418	182,911	82,839	(25,516)
期初現金及現金等值物	709,596	369,595	858,175	578,022
期末現金及現金等值物	941,014	552,506	941,014	552,506

財務報表公佈
2014年1月1日至2014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	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
2014年財政年度第二季度報表					
集團					
2014年4月1日結餘	7,594,058	(286,279)	(47,111)	11,851,481	19,112,149
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,637,977	1,637,977
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	1,756	-	1,756
—撥回損益表	-	-	1,244	-	1,244
基金單位持有人交易					
發行基金單位	-	-	-	-	-
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	23,097	-	-	-	23,097
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(196,562)	(196,562)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	23,097	-	-	(196,562)	(173,465)
2014年6月30日結餘	7,617,155	(286,279)	(44,111)	13,292,896	20,579,661
2013年4月1日結餘	6,483,308	(271,593)	(78,617)	8,878,529	15,011,627
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	2,166,041	2,166,041
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	16,652	-	16,652
—撥回損益表	-	-	1,245	-	1,245
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

	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
2014年財政年度上半年報表					
集團					
2014年1月1日結餘	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,806,490	1,806,490
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	7,011	-	7,011
—撥回損益表	-	-	2,488	-	2,488
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	44,799	-	-	-	44,799
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(390,454)	(390,454)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	44,799	-	-	(390,454)	(345,655)
2014年6月30日結餘	7,617,155	(286,279)	(44,111)	13,292,896	20,579,661
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	2,328,017	2,328,017
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	25,278	-	25,278
—撥回損益表	-	-	2,905	-	2,905
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

財務報表公佈
2014年1月1日至2014年6月30日期間
2014年財政年度第二季度報表
信託
2014年4月1日結餘

期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)

基金單位持有人交易

發行基金單位

一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)

2014年6月30日結餘
2013年4月1日結餘

期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)

基金單位持有人交易

發行基金單位

一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

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
7,594,058	(286,279)	(950,565)	6,357,214
-	-	348,690	348,690
23,097	-	-	23,097
-	-	(196,562)	(196,562)
23,097	-	(196,562)	(173,465)
7,617,155	(286,279)	(798,437)	6,532,439
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

2014年財政年度上半年報表
信託
2014年1月1日結餘

期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)

基金單位持有人交易

發行基金單位

一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)

2014年6月30日結餘
2013年1月1日結餘

期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)

基金單位持有人交易

發行基金單位

一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

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
7,572,356	(286,279)	(722,984)	6,563,093
-	-	315,001	315,001
44,799	-	-	44,799
-	-	(390,454)	(390,454)
44,799	-	(390,454)	(345,655)
7,617,155	(286,279)	(798,437)	6,532,439
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

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2014年4月1日	1,862,533,814	自上個財政期末以來基金單位總數
2014年4月4日	3,739,997	作為支付2014年1月1日至2014年3月31日期間管理費
於2014年6月30日	<u>1,866,273,811</u>	
2014年7月4日 ^(a)	3,415,184	作為支付2014年4月1日至2014年6月30日期間管理費
視為於2014年6月30日的基金單位	<u>1,869,688,995</u>	

緊接上一年度末(2013年12月31日)之總發行基金單位數目為1,858,891,124個。

註:

(a) 於2014年7月4日，向管理人額外發行3,415,184個基金單位，作為支付2014年4月1日至2014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2013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

2014年1月1日至2014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 1/4/14 至 30/6/14 港仙	實際 1/4/13 至 30/6/13 港仙	實際 1/1/14 至 30/6/14 港仙	實際 1/1/13 至 30/6/13 港仙
87.73	127.19	96.77	136.71
1,866.8	1,702.8	1,866.8	1,702.8
10.50	9.00	20.88	18.00
1,869.7	1,704.7	1,869.7	1,704.7

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 30/6/14 港元	實際 31/12/13 港元
11.01	10.26

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 1,869.7 百萬個計算個 (2013 年 12 月 31 日：1,862.5 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 1/4/14 至 30/6/14	實際 1/4/13 至 30/6/13	增加	實際 1/1/14 至 30/6/14	實際 1/1/13 至 30/6/13	增加
總收入	409,605	307,865	33.0%	813,455	609,220	33.5%
物業收入淨額	291,873	219,644	32.9%	581,049	437,580	32.8%
可供分派收益	196,562	153,673	27.9%	390,454	306,965	27.2%

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 2014 年上半年繼續錄得增長。

截至 2014 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 33.5% 及 32.8% 至 813.5 百萬港元及 581.0 百萬港元，創歷來新高，延續去年的增長勢頭。置富產業信託卓越的業績乃歸因於 (i) 擴大後的物業組合錄得強勁的租金調升率；(ii) 已完成的資產增值措施帶來理想回報；及 (iii) 於 2013 年 10 月收購置富嘉湖帶來額外的收入貢獻。

於報告期間，由於額外貸款融資於2013年10月被提取用作收購置富嘉湖的資金，借貸成本（不包括不可扣稅手續費用）較2013年上半年增加62.2%至108.1百萬港元。

報告期間的可供分派收益為390.5百萬港元，按年增長27.2%。報告期間的每基金單位分派為20.88港仙，較2013年同期的每基金單位分派18.00港仙上升16.0%。按置富產業信託基金單位於2014年6月30日在新加坡及香港兩地的平均收市價6.785港元計算，該分派相當於6.2%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20.88港仙，將於2014年8月29日（星期五）支付予於2014年8月11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獲得投資界的廣泛認同。在《FinanceAsia》舉辦的2014年亞洲最佳企業（香港）評選中，置富產業信託連奪七個項目的第一名：不僅獲選為「最佳管理公司」，更連續第三年獲選為「最佳中型企業」以及連續第二年取得「最致力維持優厚派息政策」殊榮，並在其他四個組別獲獎。

資本管理

於報告期間，置富產業信託的財務實力持續增強。管理人把握香港信貸市場流動性湧現之良機，主動提早為在2015年2月到期的1,400百萬港元貸款以較低成本進行再融資。新融資年息率降低至香港銀行同業拆息加1.4%（現有貸款之年息率為香港銀行同業拆息加2%）。該項新融資於2019年4月到期，亦將延長置富產業信託的加權平均債務到期日。此外，擴大後的700百萬港元循環信貸融資將為置富產業信託建立穩健基礎，以提供穩定回報及適時把握增長機會。

於2014年6月30日，承諾貸款融資總額為10,623.0百萬港元。置富產業信託於報告期間的資產負債比率及總槓桿比率為31.1%（2013年12月31日：32.7%），加權平均債務到期期限為2.8年，以及平均整體債務成本為2.20%（2013年12月31日：2.59%）。於2014年6月30日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比下降至35.5%（2013年12月31日：37.0%）。於2014年6月30日的流動負債淨額為1,074.9百萬港元。該等循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

該等融資由置富產業信託的15個投資物業作為抵押，該等投資物業於2014年6月30日的總估值為28,578百萬港元。信託人已就該等融資提供擔保。

於報告期間，管理人已為減少利率波動所帶來的影響作出部署。於2014年6月30日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約55%（2013年12月31日：37%）債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢，並會視乎市況考慮訂立額外對沖安排。

於2014年6月30日，每基金單位資產淨值為11.01港元，較2013年年底錄得的10.26港元增長7.3%，主要為投資物業估值上升所致。

物業估值

於2014年6月30日，獨立估值師仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）對置富產業信託旗下17個零售物業之估值為30,880百萬港元，較2013年12月31日的29,338百萬港元增長5.3%。在所用的資本化比率保持不變下，估值增加可歸因於整體資產表現改善。估值上升為報告期間帶來1,512.7百萬港元的重估收益。

營運回顧

儘管香港整體零售市況有所放緩，置富產業信託旗下的私人屋苑零售物業表現依然穩健，再度展現其資產組合的抗跌力。積極的租賃管理及已完成的資產增值措施繼續為物業組合帶來收益增長。於2014年6月30日，物業組合的出租率仍保持在99.1%的穩健水平（2013年6月30日：97.8%）。

於報告期間，在置富嘉湖強勁的租金增長帶動下，整體續租表現理想，續租租金調升率達21.2%。物業組合的平均租金為每平方呎34.2港元。若不計入置富嘉湖，原有物業組合的平均租金按年上升7.3%。

營運開支（不包括管理人表現費用）為214.3百萬港元，較去年同期上升35.6%，升幅主要來自置富嘉湖產生的額外開支。與此同時，成本對收益比率為26.3%（2013年上半年：26.0%）。

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。馬鞍山廣場及置富第一城·集的兩項資產增值措施已於去年第四季度順利完成，投資回報率分別為60%及27%。於報告期間，該兩項資產增值措施已開始為租金收益帶來全面貢獻。

展望未來，麗城薈的資產增值措施將於2014年下半年展開，並預期於2015年底前完工。麗城薈三期的可出租總面積約為133,750平方呎，物業將進行全面提升，以優化購物環境。該項目的資本開支約為80百萬港元，預期投資回報率為15%。

附加季度審閱

2014年第二季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲33.0%及32.9%，至409.6百萬港元及291.9百萬港元。財務表現較2013年第二季度有所改善，主要歸因於2013年10月收購置富嘉湖所產生的額外收入以及較高的出租率和整體物業組合強勁的租金增長。成本對收入比率為26.5%，去年同期為26.4%。第四季度的可供分派予基金單位持有人之收益為196.6百萬港元，較去年同季度增長約27.9%。

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2014年5月8公佈之2014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

香港經濟增長於2014年第一季度有所放緩，本地生產總值較去年上升2.5%，相比2013年第四季度錄得2.9%的增長有所下調。在全民就業的勞工市場支持下，2014年第一季度私人消費開支按年增長2.0%。於2014年首五個月，受主要貴價品銷售下跌影響，香港零售銷售總值較去年同期下降0.2%。另一方面，本地消費市場，如超級市場，餐飲則維持暢旺，反映在全民就業下，本地消費意欲仍然旺盛。由於置富產業信託擁有60%以上租戶提供日常所需及必需消費品，旗下由17個私人屋苑零售物業組成的資產組合將繼續受惠於穩健的本地零售環境。

財務報表公佈
2014年1月1日至2014年6月30日期間

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或會繼續上升，但管理人將繼續密切監察營運開支。落實置富產業信託的環保政策，管理人將繼續採取節能措施，以舒緩電費調升的影響。

管理人將繼續透過推行資產增值措施及有效的租賃和租戶重整策略，致力推動收益增長。展望未來，預期置富嘉湖及已完成資產增值措施的馬鞍山廣場及置富第一城·集的收入有所增加，將進一步帶動置富產業信託的收益增長。

11. 分派
(a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2014年1月1日至2014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20.88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	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

(c) 應付日期 2014年8月29日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2014年8月11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2014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、損益及其他全面收入表、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

2014年7月25日

The Board of Directors

ARA Asset Management (Fortune) Limited

(as Manager of Fortune REIT)

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

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

(as Trustee of Fortune REIT)

21 Collyer Quay
#10-02, HSBC Building
Singapore 049320

Dear Sirs

We have reviewed the accompanying interim condensed financial information of Fortune Real Estate Investment Trust ("Fortune REIT") and its subsidiaries (the "Group") which comprise the condensed statements of financial position of the Group and Fortune REIT as of June 30, 2014, and the condensed statements of changes in net assets attributable to unitholders of the Group and of Fortune REIT and the condensed statement of profit or loss and other comprehensive income and statement of cash flows of the Group for the six month period then ended, and selected explanatory notes as enumerated in sections 1, 4, 5, 6, 7, 11, 12 of the announcement ("interim condensed financial information").

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"). Such interim financial information has been prepared by Fortune REIT for announcement on the Singapore Exchange Securities Trading Limited. 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 Chartered Accountants
Singapore

July 25, 2014



2014年7月25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17個物業於2014年6月30日的獨立估值。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、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、凱帆薈、城中薈、麗都大道及海韻大道。

於2014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	6,648
天水圍發展有限公司	置富嘉湖	香港新界元朗天水圍天恩路第12號及第18號；天湖路第1號及第3號；天瑞路第8號；天龍路第2號及第9號及天葵路第3號	665,244	622	6,292

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)
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	4,629
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	2,869
Vision Million Limited	置富都會	香港九龍國際都會都會道6-10號	332,168	179	2,180
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	1,778
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	1,522
Genuine Joy Limited	映灣薈	香港新界東涌健東路1號	63,018	117	900
Maulden Investments Limited	和富薈	香港北角和富道21-53號	180,238	不適用	892
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	780
Quick Switch Limited	荃薈	香港新界荃灣荃華街16號	123,544	67	624

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)
Team Challenge Limited	青怡薈	香港新界青衣青綠街7-19號	78,836	27	547
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	423
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍海帆道11號	74,734	35	257
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	252
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	174
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	113
總計			3,110,696	2,606	30,880

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

2014年7月25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）（「**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 17 個零售物業，包括面積約 311 萬平方呎零售樓面及 2,606 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會馭、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、凱帆薈、城中薈、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

置富資產管理有限公司為亞騰資產管理有限公司（「**亞騰**」）的全資附屬公司。亞騰為新交所主板上市之房地產基金管理公司。

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



2014年7月25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**2014年8月11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**2014年1月1日至2014年6月30日期間每基金單位20.88港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2014年8月11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**2014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**2014年8月19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**2014年8月13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**2014年8月19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
2014年8月11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
2014年8月19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給CDP
2014年8月29日（星期五）	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

2014年7月25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）（「**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 17 個零售物業，包括面積約 311 萬平方呎零售樓面及 2,606 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、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、凱帆薈、城中薈、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

置富資產管理有限公司為亞騰資產管理有限公司（「**亞騰**」）的全資附屬公司。亞騰為新交所主板上市之房地產基金管理公司。

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