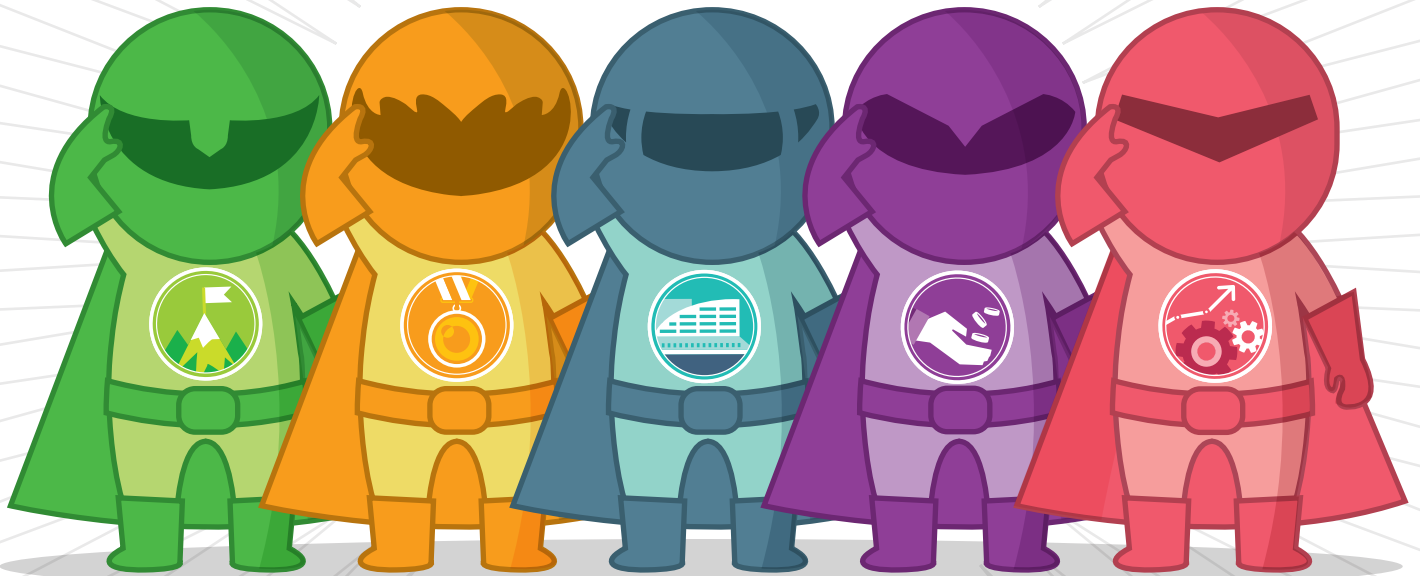


THE POWER OF

FORTUNE

中期報告 2015 Interim Report

FORTUNE
置富產業信託 REIT



股份代號 | 香港 Hong Kong 778
Stock Code | 新加坡 Singapore F25U

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（「**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日在新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）上市，並於2010年4月20日在香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）進行雙重第一上市。置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金及亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託目前在香港持有17個私人住宅屋苑零售物業，物業組合包括約318萬平方呎零售樓面及2,713個車位。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司（其為亞騰資產管理有限公司（「**亞騰**」）的全資附屬公司）管理。亞騰自2007年11月起在新交所主板上市，乃亞洲區首屈一指的綜合房地產基金管理人。

亞騰目前管理多個房地產投資信託基金及房地產私募基金（該等基金投資於亞太區的辦公室、零售、物流／工業、酒店及住宅物業），與內部之物業管理服務及顧問服務相輔相成。

亞騰於2002年成立，在15個城市聘用超過1,100名專業人士，於2015年6月30日，管理資產總值超過270億新加坡元。

我們的使命

管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為置富產業信託的基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）帶來長遠利益的物業，為基金單位持有人提供定期及穩定的回報。





目錄

- 62 財務摘要
- 64 積極管理資產組合從而釋放價值
- 66 管理層討論及分析
- 70 企業管治
- 75 關連人士交易
- 79 權益披露
- 83 其他資料
- 84 公司資料
- 85 中期財務資料的審閱報告
- 86 財務報告
- 116 表現概覽

財務摘要

收益

(百萬港元)



截至2014年6月30日止
六個月

截至2015年6月30日止
六個月

物業收入淨額

(百萬港元)



截至2014年6月30日止
六個月

截至2015年6月30日止
六個月

	截至 2015年6月30日止六個月	截至 2014年6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	922.6	813.5	+13.4%
物業收入淨額(百萬港元)	654.4	581.0	+12.6%
成本對收益比率	26.9%	26.3%	+0.6%
可供分派予基金單位持有人之收益(百萬港元)	440.3	390.5	+12.8%
每基金單位分派(港仙)	23.38	20.88	+12.0%

每基金單位資產淨值

(港元)

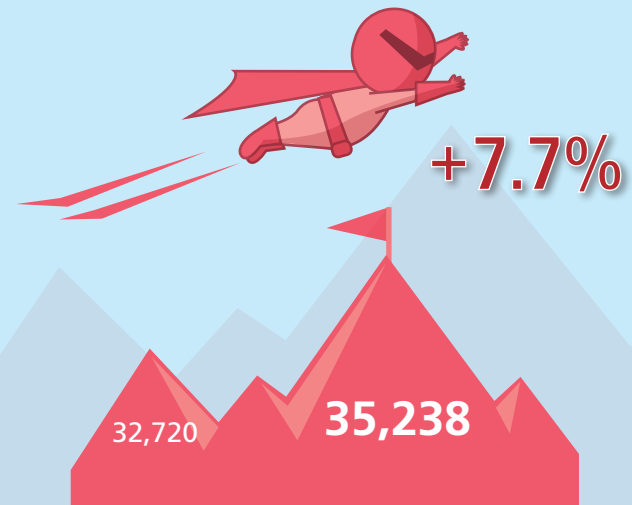


於2014年12月31日

於2015年6月30日

物業估值

(百萬港元)



於2014年12月31日

於2015年6月30日

	於2015年6月30日	於2014年12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	12.49	11.93	+4.7%
物業估值(百萬港元)	35,238	32,720	+7.7%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	30.6%	29.4%	+1.2%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸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2015年6月30日，置富產業信託並無遞延付款。

積極管理資產組合從而釋放價值



提升單位分派

以較估值折讓的代價進行可提升回報的收購，推動長遠增長。



麗港城商場
Laguna Plaza

資產收購

成交日期 : 2015年1月9日
可出租總面積 : 163,203平方呎

成交價 **1,918.5百萬港元**

物業回報率 : 4.7%
與估值之比較 : 8%折讓



提升資產淨值

以溢價出售物業，為基金單位持有人帶來最大的回報，釋放豐厚價值。



盈暉薈
Nob Hill Square

資產出售

成交日期	2015年4月2日
可出租總面積	91,779平方呎

成交價 648百萬港元

物業回報率	2.9%
與估值之比較	48% 溢價

管理層討論及分析

財務回顧

置富產業信託於2015年上半年繼續錄得卓越的財務表現及穩健的增長。

於2015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按年上升13.4%及12.6%至922.6百萬港元及654.4百萬港元。增長主要是由於物業組合的續租租金調升率錄得理想的22.1%，以及於2015年1月收購麗港城商場帶來額外的收入貢獻。

於報告期間，由於新增的貸款融資於2015年1月被提取用作收購麗港城商場的資金，借貸成本(不包括不可扣稅的借貸手續費用)較2014年上半年上升6.3%至114.8百萬港元。

報告期間的可供分派收益為440.3百萬港元，按年增長12.8%。報告期間的每基金單位分派為23.38港仙，較2014年同期的每基金單位分派20.88港仙上升12.0%。按置富產業信託基金單位於2015年6月30日在新加坡及香港兩地的平均收市價7.795港元計算，該分派相當於6.0%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23.38港仙，將於2015年8月28日支付予於2015年8月13日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。

兩宗提升回報的交易，為基金單位持有人創造價值

於報告期間，置富產業信託完成兩宗交易，分別為以1,918.5百萬港元收購麗港城商場，淨物業收益率為4.7%，及以648.0百萬港元出售盈暉薈，淨物業收益率為2.9%。麗港城商場乃置富產業信託首個向獨立第三方收購的項目並於報告期間為置富產業信託帶來額外收入貢獻；而以48%溢價售出的盈暉薈則是置富產業信託自2003年上市以來出售的首個資產。該兩宗交易標誌著置富產業信託發展的重要里程碑，亦成功為基金單位持有人提升價值。



資本管理

於報告期間，置富產業信託訂立新貸款融資，當中包括一項五年期之1,200.0百萬港元有期貸款，及另一項兩年期之400.0百萬港元循環信貸融資，該兩項新融資均用作在2015年1月收購麗港城商場的資金。

此外，於2015年4月完成出售盈暉薈後，638.0百萬港元已用於償還現有貸款融資。置富產業信託的資產負債比率亦隨之下降，現時財務狀況更為靈活，有利置富產業信託適時地把握收益更高的投資機遇。

於2015年6月30日，承諾貸款融資總額為11,540.0百萬港元。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30.6%（2014年12月31日：29.4%），加權平均債務到期期限為2.2年，以及平均整體債務成本為2.04%（2014年12月31日：2.17%）。於2015年6月30日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比增加至35.0%（2014年12月31日：33.4%）。於2015年6月30日的流動負債淨額為4,115.2百萬港元，主要包括(i)將於2016年4月12個月內到期之五年期貸款融資3,114.5百萬港元及(ii)可選擇續期直至融資到期日為止的循環貸款677.0百萬港元。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。前者乃以置富產業信託的15個投資物業作為抵押，該等投資物業於2015年6月30日的總估值為32,777.0百萬港元。信託人已就所有融資提供擔保。

於2015年6月30日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約49%（2014年12月31日：55%）債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢並考慮訂立額外對沖安排。

於2015年6月30日，每基金單位資產淨值為12.49港元，較2014年年底錄得的11.93港元增加4.7%，主要為投資物業估值上升所致。

物業估值

於2015年6月30日，獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）對置富產業信託旗下17個零售物業之估值為35,238.0百萬港元，較2014年12月31日的32,720.0百萬港元增長7.7%，由資產表現提升及新收購之麗港城商場所貢獻，並受出售盈暉薈所抵銷。估值上升為報告期間帶來992.0百萬港元的重估收益。

管理層討論及分析

物業組合摘要

於2015年6月30日，置富產業信託的物業組合由17個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約318萬平方呎的零售樓面及2,713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	7,348	99.6%	653
置富嘉湖	665,244	6,783	99.9%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,057	99.3%	290
都會駅	180,822	3,131	99.9%	74
置富都會	332,168	2,369	98.1%	179
麗港城商場	163,203	2,100	97.2%	150
麗城薈	276,862	1,978	81.5%	329
華都大道	80,842	1,594	100.0%	73
映灣薈	63,018	963	100.0%	117
和富薈	180,238	945	90.5%	不適用
銀禧薈	170,616	867	99.3%	97
荃薈	123,544	676	99.8%	67
青怡薈	78,836	591	100.0%	27
城中薈	43,000	270	99.4%	不適用
凱帆薈	74,734	265	100.0%	35
麗都大道	9,836	186	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	115	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,182,120	35,238	97.3%	2,713

營運回顧

儘管香港整體零售市況有所放緩，置富產業信託零售物業資產組合依然表現穩健，展現良好的抗跌力。於2015年6月30日，物業組合的出租率為97.3% (2014年6月30日：99.1%)。

續租租金調升率於2015年上半年錄得理想的22.1%。物業組合的平均租金為每平方呎38.4港元，若不計及麗港城商場和盈暉薈，原有物業組合的平均租金按年上升9.5%。

營運開支(不包括管理人表現費用)按年上升15.7%至247.9百萬港元，升幅主要來自麗港城商場產生的額外開支。與此同時，成本對收益比率為26.9%(2014年上半年：26.3%)。

資產增值措施

於報告期間，麗城薈的資產增值措施進度良好。首期翻新工程已告完成，第二期翻新工程已於2015年3月動工。已關閉約80,000平方呎樓面以進行第二期工程，預期將於2015年底前分階段完工。該項目的資本開支總額約為80百萬港元，預期投資回報率為15%。

展望

香港經濟於2015年首季錄得溫和增長，本地生產總值按年上升2.1%。2015年首季的私人消費開支持續增長，並錄得3.5%的按年升幅，而2015年3月至5月的失業率則維持在3.2%的低水平。儘管2015年首5個月零售銷售總額較去年同期減少1.8%，但平穩的就業趨勢仍持續為本地消費帶來支持。

面對訪港旅客消費模式轉變及不穩定的外圍環境對本地經濟所帶來的不明朗因素，再加上內需放緩及潛在加息等前景，管理人會繼續密切注視並保持警覺。儘管如此，由於置富產業信託的私人屋苑零售物業組合主要提供日常購物需要，往往會比整體市場及經濟狀況維持相對較穩定之表現。

由於來年成本因工資和電費上調、通脹及其他外在因素將繼續受壓，管理人將密切注視及監管營運開支。管理人將繼續在營運及設備採取包括節能等成本控制措施，以舒緩通脹對成本增加帶來之壓力。

展望將來，管理人將繼續推行有效的租賃和租戶重整策略及資產增值措施，致力推動收益增長。儘管在2015年4月完成出售盈暉薈，麗港城商場所得的額外收入將繼續帶動置富產業信託進一步的收益增長。

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（「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的香港法規及法律。由於置富產業信託是一家同時在新加坡及香港進行雙重第一上市的房地產投資信託基金，置富產業信託及／或管理人須遵守置富產業信託及／或管理人在香港及新加坡適用的法律、法規及規例（「適用法規」）、新交所上市規則（「新交所上市規則」）內所載新加坡2012年企業管治守則（「新加坡守則」）所述的企業管治常規和政策及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）附錄14內所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（如適用）。管理人確認於報告期間已遵守合規手冊的重要規定及已採納適用於置富產業信託及／或管理人的新加坡守則及企業管治守則所載的原則及指引。

於報告期間，信託契約已作出修訂，(i)修訂出售費用架構，倘管理人就相關銷售或出售而聘用第三方代理或經紀，而向該代理或經紀之付款超過房地產售價的0.5%，則有關之出售費率將調整至該第三方代理或經紀實際收取的費率（惟不超過房地產售價的1%）；及(ii)允許管理人根據信託契約條款及條件項下的基金單位回購授權購回置富產業信託的基金單位（「基金單位」），惟受任何適用法規並須獲得基金單位持有人以普通決議案方式批准之規限及給予管理人於回購授權項下回購基金單位時釐定回購價（不超過授出基金單位回購授權時基金單位持有人批准的最高價）的酌情權。



管理人的董事會

管理人的董事會(「**董事會**」)負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及管理人的董事(「**董事**」)的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會會議將審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次(或如有需要，則更頻密地召開會議)，以討論及檢討置富產業信託的策略和政策，包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現，以及審批季度、中期及全年業績之公佈。董事會亦審閱置富產業信託的資產所涉及的風險，並根據置富產業信託的核數師(「**核數師**」)提出的意見採取行動。如有需要，董事會將召開不定期會議以處理定期會議中間發生的重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會傳閱批准，以代替舉行現場會議。

董事會現時由九名成員組成，其中四名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。

董事會已成立一個審核委員會、一個披露委員會及一個專責委員會，以負責協助董事會履行職務。各委員會均訂有清晰的職權範圍。

- 審核委員會的職責為(其中包括)保障管理人及置富產業信託的資產、協助董事會履行其職責，如維持足夠的會計記錄、建立及維持有效的內部監控及風險管理制度、確保財務報表的完整性及作出相關安排以調查「舉報者」就財務失當或其他事宜提出的關注及採取適當的跟進措施。審核委員會的職責亦為(其中包括)監察為監管與「關連人士」的交易(定義見房地產投資信託基金守則)及與「有關人士／有關方」的交易(定義見新交所上市手冊及集體投資計劃守則附錄六－物業基金)而制訂的程序。

企業管治

- 披露委員會的職責為協助董事會審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。
- 專責委員會的職責為協助董事會審閱與對沖策略、融資及再融資安排有關的事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。

董事、管理人或重大基金單位持有人於基金單位之權益及交易

管理人已採納條款不比香港上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定準則寬鬆的關於其董事、管理人及管理人的高級行政人員、職員或其他僱員(統稱為「**管理人士**」)買賣置富產業信託證券的基金單位買賣守則。經向管理人士作出特定查詢後，彼等確認於報告期間內一直遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

管理人亦已根據新交所上市規則的規定採納一項買賣置富產業信託基金單位的政策，該項政策須同時符合基金單位買賣守則。

置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

由於置富產業信託的管理和營運是由管理人位於香港和新加坡的管理層團隊及員工負責監察和進行，管理人將確保兩個辦事處的團隊完全整合，並定期溝通和緊密合作，以達到置富產業信託的投資目標。

董事資料的變更

在置富產業信託的2014年年報刊發後，管理人收到有關下列董事於報告期間內資料變更的通知：

1. 趙國雄博士分別於2015年1月9日及2015年2月26日獲委任為長江和記實業有限公司(於2015年3月18日在香港上市的公司)(「長和」)的執行董事及執行委員會委員。他於2015年6月3日同時辭任長江實業(集團)有限公司(其上市地位於2015年3月18日由長和取代)(「長江實業」)及長和之執行董事，並不再擔任執行委員會委員。趙博士分別於2015年2月26日及2015年6月3日亦獲委任為長江實業地產有限公司(於2015年6月3日在香港上市的公司)(「長實地產」)的執行董事及執行委員會委員。
2. 楊逸芝小姐分別於2014年12月11日及2015年3月18日獲委任為長和的公司秘書及執行委員會委員。她於2015年6月3日同時辭任長江實業及長和之公司秘書，並不再擔任執行委員會委員。楊小姐於2015年6月3日亦獲委任為長實地產的執行委員會委員、公司秘書處總經理兼公司秘書。
3. 馬勵志先生自2015年6月1日起於董事會實際上已不再擔任葉德銓先生的替任董事，並獲委任為管理人的非執行董事及管理人專責委員會成員。他亦分別於2015年2月26日及2015年3月18日獲委任為長和的執行委員會委員兼企業業務發展部總經理，並同時於2015年6月3日不再擔任長江實業及長和之執行委員會委員兼企業業務發展部總經理。馬先生於2015年6月3日亦獲委任為長實地產的執行委員會委員兼企業業務發展部總經理。
4. 趙宇女士自2015年2月2日起獲委任為管理人的行政總裁。她自2015年4月2日起亦辭任雅富資源有限公司之董事。

企業管治

5. 洪明發先生自2015年2月2日起辭任管理人的行政總裁，並亦不再擔任管理人的負責人員，但留任為管理人的非執行董事。他自2015年2月18日起由管理人的非執行董事調任為執行董事。
6. 藍鴻震博士自2015年3月6日起獲委任為香港上市公司奧栢中國集團有限公司的非執行董事及聯席主席。

審閱中期報告

置富產業信託截至2015年6月30日止六個月的中期報告已由管理人之審核委員會及披露委員會審閱。中期財務報表亦已由核數師根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之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。

關連人士交易

以下載列有關置富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行的關連人士交易的資料：

關連人士交易 – 收入

除「與受託人關連人士進行的關連人士交易」一節所披露者外，下表載列於報告期間內有關置富產業信託產生收入的所有關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2015年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2015年 6月30日已收 的租金按金 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	租賃交易	307	163
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	16,721	1,231
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,123	–
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	22,279	–
長江實業	重大持有人的有聯繫公司 ²	許用合約交易	52	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃交易	1,536	1,000
和記環球電訊有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	744	385
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,357	–
和記電話有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	4,070	1,482
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	34	–
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	78,197	7,446
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	14	16
合計			126,434	11,723

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle Investments Limited (「Focus Eagle」)。
2. 重大持有人為Focus Eagle。誠如長實地產於2015年5月8日刊發的上市文件所披露，長江實業及其附屬公司進行了一系列重組(「重組」)，有關重組於2015年6月3日完成。重組完成前，長江實業為Focus Eagle的控股公司。

關連人士交易

關連人士交易 – 開支

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託物業提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2015年 6月30日止 六個月的開支 千港元
家利物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運以及停車場租賃代理費用	221
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ²	物業管理及營運	476
進達車場管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ²	停車場租賃代理費用	3,513
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的有聯繫者 ²	物業和租賃管理費用及市場推廣服務費用	31,869
高衛物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ²	物業管理及營運	79
佳定物業管理有限公司	主要估值師的有聯繫公司 ³	物業管理及營運	749
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ²	廣告及宣傳開支	316
第一太平戴維斯(香港)有限公司	主要估值師的有聯繫公司 ³	租賃佣金	99
第一太平戴維斯物業管理有限公司	主要估值師的有聯繫公司 ³	物業管理及營運	400
黃埔物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	325
合計			38,047

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle。重組完成前，該等公司為和記黃埔有限公司的附屬公司，而和記黃埔有限公司則由長江實業擁有49.9%權益，按照房地產投資信託基金守則的定義，和記黃埔有限公司的附屬公司為置富產業信託重大持有人的有聯繫者。
2. 重大持有人為Focus Eagle。
3. 主要估值師為第一太平戴維斯。

關連人士交易 – 其他

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2015年 6月30日止 六個月的開支 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	管理人費用	94,707
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	6,003
第一太平戴維斯	主要估值師	估值費用	304
合計			101,014

關連人士交易

與受託人關連人士進行的關連人士交易

租賃／許用合約交易

下表載列於報告期間內有關置富產業信託和受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(各定義均見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團¹(統稱為「受託人關連人士」)之間所進行租賃／許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2015年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2015年 6月30日已收 的租金按金 千港元
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	8,145	4,524
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	6,818	2,650
合計			14,963	7,174

附註：

1. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身份所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司。

提供一般銀行及金融服務

置富產業信託於報告期間內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息以及貸款融資，包括就此支付的利息及費用)。

權益披露

基金單位本金

於2015年6月30日，已發行基金單位總數為1,879,418,796個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2015年6月30日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，將被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金	基金單位	所持有基金	基金單位
	單位數目 好倉	持有量 所佔百分比	單位數目 好倉	持有量 所佔百分比
Focus Eagle ¹	413,074,684	21.98%	–	–
長實地產 ¹	–	–	525,630,684	27.97%
Schroders Plc ²	–	–	248,587,006	13.23%

權益披露

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2015年6月30日，持有或被視為持有當時已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金 單位數目	基金單位 持有量	所持有基金 單位數目	基金單位 持有量
	好倉	所佔百分比	好倉	所佔百分比
Ballston Profits Limited ^{1,3}	112,556,000	5.99%	—	—

附註：

- Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長實地產的間接全資附屬公司。因此，長實地產被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；而(ii) 112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有。
- Schroders Plc被視為擁有248,587,006個基金單位的權益，其中：
 - 88,606,000個基金單位由Schroder Investment Management Ltd持有；
 - 84,557,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Ltd持有；
 - 73,868,400個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；
 - 120,000個基金單位由Schroder Channel Island Limited持有；
 - 43,000個基金單位由Schroder Investment Management North America Limited持有；及
 - 1,392,606個基金單位由Schroder & Co (Asia) Limited持有。
- Ballston Profits Limited的董事孫振群先生為孫潘秀美女士的配偶。

管理人的權益

於2015年6月30日，管理人持有置富產業信託9,382,500個基金單位，或已發行基金單位約0.50%。

董事及高級行政人員的權益

於2015年6月30日，董事及高級行政人員於置富產業信託的基金單位持有權益如下：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金 單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比	所持有基金 單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比
董事				
林惠璋 ¹	1,000,000	0.05%	2,100,000	0.11%
藍鴻震 ²	430,000	0.02%	100,000	0.01%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

- 林惠璋先生被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為JL Philanthropy Ltd的代理人)所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人，而JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd的受益人。
- 藍鴻震博士被視為於其有聯繫者持有的100,000個基金單位中擁有權益。

權益披露

其他關連人士的持有量

於2015年6月30日，HSBC Bank PLC(受託人之有聯繫公司)被視為置富產業信託的關連人士持有置富產業信託14,156個基金單位，或已發行基金單位約0.0008%。

於2015年6月30日，恒生保險有限公司(憑藉其作為滙豐集團)被視為置富產業信託的關連人士持有置富產業信託17,629,000個基金單位，或已發行基金單位約0.94%。

除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2015年6月30日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除上文所披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2015年6月30日及2014年12月31日的實益權益的比較後，根據房地產投資信託基金守則8.2(a)而作出：

- (a) 長實地產於2015年6月30日實益擁有525,630,684個基金單位的權益及於2014年12月31日並無擁有任何基金單位實益權益；
- (b) Schroders Plc於2015年6月30日實益擁有248,587,006個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有252,103,042個基金單位的權益；
- (c) 管理人於2015年6月30日實益擁有9,382,500個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有3,357,998個基金單位的權益；
- (d) 管理人的董事藍鴻震博士於2015年6月30日實益擁有530,000個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有400,000個基金單位的權益；
- (e) HSBC Bank PLC於2015年6月30日實益擁有14,156個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有84,156個基金單位的權益；
- (f) 恒生保險有限公司於2015年6月30日實益擁有17,629,000個基金單位的權益及於2014年12月31日並無擁有任何基金單位實益權益；及
- (g) Focus Eagle的一名董事陳維志先生及其有聯繫者於2015年6月30日及2014年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益。

其他資料

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2015年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,879,418,796個。與2014年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共6,372,502個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2015年1月2日，3,243,664個新基金單位已按每基金單位7.6277港元的價格(即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2014年10月1日至2014年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約24.7百萬港元。
- 於2015年4月2日，3,128,838個新基金單位已按每基金單位8.1893港元的價格(即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2015年1月1日至2015年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約25.6百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售348,000個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回其基金單位。

公眾持有量

據管理人所悉，於2015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。

公司資料

管理人

置富資產管理有限公司

香港

皇后大道中99號

中環中心

55樓5508-5510室

電話：+852 2169 0928

傳真：+852 2169 0968

新加坡(郵區038986)

淡馬錫林蔭道6號

新達第四大廈#16-02

電話：+65 6835 9232

傳真：+65 6835 9672

管理人的董事

趙國雄(主席兼非執行董事)

林惠璋(非執行董事)

楊逸芝(非執行董事)

馬勵志(非執行董事)

趙宇(執行董事兼行政總裁)

洪明發(執行董事)

林理明(獨立非執行董事兼首席獨立董事)

孫潘秀美(獨立非執行董事)

藍鴻震(獨立非執行董事)

管理人的公司秘書

陳珊如

受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

有關香港法例的法律顧問

胡關李羅律師行

有關新加坡法例的法律顧問

艾倫格禧有限責任合夥律師事務所

香港基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

新加坡基金單位登記處

實德隆有限公司

新加坡(郵區048623)

萊佛士坊50號

新置地大廈#32-01

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

德勤會計師事務所

股份代號

香港：778

新加坡：F25U

網址與電郵

www.fortunereit.com

www.fortunemalls.com.hk

enquiries@fortunereit.com

中期財務資料的審閱報告

Deloitte. 德勤

致置富資產管理有限公司董事會

緒言

本核數師已審閱置富產業信託刊載於第87頁至第115頁的中期財務資料，包括於2015年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、簡明綜合現金流量表及分派表，以及若干附註資料。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則的有關條文及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」（「國際會計準則第34號」）。置富資產管理有限公司（置富產業信託的管理人）須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。本核數師的責任是根據審閱的結果，對本中期財務資料作出結論，並根據本核數師的協定委聘條款僅向貴董事會（作為全體）報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師乃根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱中期財務資料包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據國際核數準則進行審核的範圍為小，故本核數師無法保證本核數師會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

根據本核數師審閱的結果，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年7月27日



財務報告

- 87 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 88 分派表
- 89 簡明綜合財務狀況表
- 90 簡明綜合基金單位持有人應佔
資產淨值變動表
- 91 簡明綜合現金流量表
- 92 簡明綜合財務報表附註



簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
收益	4	922,592	813,455
物業營運開支	6	(268,229)	(232,406)
物業收入淨額		654,363	581,049
管理人基本費用		(51,979)	(44,799)
外幣兌換(虧損)/收益		(126)	46
利息收入		2,406	5,160
信託開支	7	(32,777)	(7,280)
投資物業公平值變動		992,020	1,512,690
衍生金融工具公平值變動		(36,511)	(21,200)
出售物業公司收益	12(ii)	218,598	-
借貸成本	8	(128,859)	(133,550)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	1,617,135	1,892,116
所得稅開支	10	(98,120)	(85,626)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,519,015	1,806,490
向基金單位持有人分派		(440,258)	(390,454)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		1,078,757	1,416,036
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入			
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入		11,131	9,499
期間全面收入總額		1,089,888	1,425,535
可供分派予基金單位持有人之收益		440,258	390,454
每基金單位基本盈利(港仙)	11	80.80	96.77

分派表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,519,015	1,806,490
調整：			
管理人基本費用		51,979	44,799
收購費用		19,185	–
投資物業公平值變動		(992,020)	(1,512,690)
衍生金融工具公平值變動		36,511	21,200
出售物業公司收益		(218,598)	–
不可扣稅之借貸手續費用		14,011	25,494
外幣兌換虧損／(收益)		126	(46)
其他不可扣稅信託開支		10,049	5,207
可供分派收入	(i)	440,258	390,454
每基金單位分派(港仙)	(ii)	23.38	20.88

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已根據為令置富產業信託遵守有關香港監管規定(包括香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)於2010年3月26日通過的特別決議案而於同日經修訂。當前的分派政策(經修訂)是規定置富產業信託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，有關分派由置富資產管理有限公司(「管理人」)酌情決定)(「免稅收入淨額」)；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)(以剔除因應房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響)(「除稅後純利」)。

截至2015年6月30日止六個月的免稅收入淨額及除稅後純利分別為440.3百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元)及410.5百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：365.3百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額440.3百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元)計算得出，將分派予截至2015年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (ii) 截至2015年6月30日止六個月每基金單位分派23.38港仙(截至2014年6月30日止六個月：20.88港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入440.3百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元)除以1,882,805,728個基金單位(2014年6月30日：1,869,688,995個基金單位)計算，即於2015年6月30日之1,879,418,796個基金單位(2014年6月30日：1,866,273,811個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2015年第二季度之基本費用而向其發行之3,386,932個基金單位(於2014年第二季度：3,415,184個基金單位)。分派440.3百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元)將於2015年8月28日支付(截至2014年6月30日止六個月：2014年8月29日)。



簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014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	12	35,238,000	32,720,000
衍生金融工具	13	9,073	32,306
收購物業公司按金		-	95,925
非流動資產總值		35,247,073	32,848,231
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	71,251	60,853
銀行結餘及現金		836,165	688,407
流動資產總值		907,416	749,260
資產總值		36,154,489	33,597,491
非流動負債			
衍生金融工具	13	18,732	33,617
借貸	15	7,216,718	8,881,110
遞延稅項負債		378,987	378,235
非流動負債總額		7,614,437	9,292,962
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	682,381	588,627
借貸	15	3,791,539	940,000
衍生金融工具	13	17,032	-
應付分派		440,258	390,316
稅項撥備		91,438	10,049
流動負債總額		5,022,648	1,928,992
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		12,637,085	11,221,954
基金單位持有人應佔資產淨值		23,517,404	22,375,537
已發行及將發行基金單位(千個)	17	1,882,806	1,876,290
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	18	12.49	11.93

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2015年6月30日止六個月

	已發行及 將發行基金 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	總計 千港元
於2015年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值(經審核)	7,665,247	(286,279)	(30,427)	15,026,996	22,375,537
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,519,015	1,519,015
截至2015年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位23.38港仙	-	-	-	(440,258)	(440,258)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	4,191	-	4,191
轉撥至損益	-	-	6,940	-	6,940
期間全面收入總額	-	-	11,131	1,078,757	1,089,888
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
-以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	51,979	-	-	-	51,979
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	51,979	-	-	-	51,979
於2015年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值(未經審核)	7,717,226	(286,279)	(19,296)	16,105,753	23,517,404
於2014年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值(經審核)	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,806,490	1,806,490
截至2014年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位20.88港仙	-	-	-	(390,454)	(390,454)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	7,011	-	7,011
轉撥至損益	-	-	2,488	-	2,488
期間全面收入總額	-	-	9,499	1,416,036	1,425,535
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
-以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	44,799	-	-	-	44,799
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	44,799	-	-	-	44,799
於2014年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值(未經審核)	7,617,155	(286,279)	(44,111)	13,292,896	20,579,661



簡明綜合現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		672,730	571,457
投資活動所用現金淨額：			
收購物業公司	12(i)	(1,783,205)	–
投資物業的添置		(52,215)	(29,310)
出售物業公司所得款項	12(ii)	640,508	–
其他投資現金流		2,450	5,216
		(1,192,462)	(24,094)
融資活動所得／(所用)現金淨額：			
新增借貸		1,865,060	30,000
償還借貸		(678,000)	(30,000)
已付分派		(390,267)	(335,256)
支付借貸手續費用		(18,438)	(20,700)
已付借貸成本		(110,865)	(108,568)
		667,490	(464,524)
現金及現金等值物淨額增加		147,758	82,839
期初現金及現金等值物		688,407	858,175
期末現金及現金等值物，代表銀行結餘及現金		836,165	941,014
分別為：			
銀行存款及現金		836,165	93,543
原有到期日少於三個月之定期存款		–	847,471
		836,165	941,014

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

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(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根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

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2014年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。



3 主要會計政策 (續)

於本期間，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於2015年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本：

國際財務報告準則(修訂本)	2010年至2012年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
國際財務報告準則(修訂本)	2011年至2013年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

於本期間應用國際財務報告準則之修訂本並無對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等財務報表所載的披露產生任何重大影響。

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)	2012年至2014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9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併例外規定 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計安排 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	披露方案 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方法之澄清 ¹
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號(修訂本)	單獨財務報表之權益法 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始之首份年度國際財務報告準則財務報表生效

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

3 主要會計政策(續)

國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年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。其後於2010年經修訂的國際財務報告準則第9號以包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求，其於2013年進一步修訂以包括新的對沖會計規定。國際財務報告準則第9號的另一個修訂版本於2014年發行，主要包括：(a)金融資產減值準備的要求及(b)通過引入「按公平值計入其他綜合收益」此計量分類從而就某類簡單的債務工具的分類和計量要求作出了有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

- 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認的金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日的公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他綜合收益內呈列股權投資(並非持作買賣者)其後的公平值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。
- 就計量指定於損益賬按公平值處理的金融負債而言，國際財務報告準則第9號規定，金融負債因其信貸風險變動引致的公平值變動數額於其他綜合收益呈列，除非於其他綜合收益確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益的會計錯配則作別論。金融負債因金融負債信貸風險變動而引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定於損益賬按公平值處理的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。



3 主要會計政策 (續)

國際財務報告準則第9號金融工具 (續)

- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計處理規定保留三類對沖會計處理，但已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性亦不再需要追溯評估。同時，有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

管理人將評估應用國際財務報告準則第9號的影響。直至集團進行詳細評估前，現時對於國際財務報告準則第9號的影響未能作出合理估計。

4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
基本租金	667,385	584,874
代收費用	166,776	148,602
其他租金	87,125	78,927
其他收入	1,306	1,052
	922,592	813,455

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

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2015年6月30日，本集團擁有17項(2014年12月31日：17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 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
樓宇管理開支	101,455	87,252
水電費	26,778	24,796
政府地租及差餉	41,024	35,050
管理人表現費用	20,303	18,072
物業管理費用	20,739	18,819
停車場營運開支	12,446	11,033
市場推廣及宣傳	12,498	10,541
法律及其他專業費用	7,230	6,262
租賃佣金及市場推廣服務費用	12,723	10,367
其他	13,033	10,214
	268,229	232,406



7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
受託人費用	6,003	5,136
收購費用	19,185	–
收購相關支出	4,046	–
其他收費	3,543	2,144
	32,777	7,280

8 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
以下利息的開支		
– 有期貸款	74,835	70,489
– 循環貸款	10,955	5,396
經現金流對沖之利息支出調撥	23,825	30,413
承諾費用	719	803
借貸手續費用		
– 攤銷	17,081	16,673
– 因提早償還的有期貸款而註銷	1,444	9,776
	128,859	133,550

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

9 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	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
外部核數師費用	1,604	1,352
內部核數師費用	165	165
估值費用(支付予主要估值師)	304	308

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
– 香港	82,231	69,881
– 新加坡	50	316
	82,281	70,197
遞延稅項	15,839	15,429
	98,120	85,626

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2014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2014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。由於投資物業不是以隨時間耗用大部份經濟效益的商業模式的目的持有，因此他們被假定為完全通過銷售收回投資物業的賬面值不被駁回。



11 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)1,519.0百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：1,806.5百萬港元)除以期間已發行1,880,036,064(截至2014年6月30日止六個月：1,866,799,364)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。

12 投資物業

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
公平值		
期／年初	32,720,000	29,338,000
期／年內：		
收購投資物業(附註(i))	1,912,254	—
提升投資物業所產生的資本開支	52,215	60,221
出售投資物業(附註(ii))	(438,489)	—
投資物業公平值變動	992,020	3,321,779
期／年末	35,238,000	32,720,000

附註：

- (i) 於2015年1月9日，置富產業信託透過收購Aqualand Investment Ltd及其全資附屬公司LGF Investment Limited全部股權完成從一名獨立第三方收購麗港城商場，現金代價為1,918.5百萬港元另加於收購完成日的流動負債淨值調整11.9百萬港元。

上述收購以提取新增銀行貸款(如附註15(iv)所披露)及動用現有融資的循環信貸融資支付。

於收購日的已收購資產及已確認負債如下：

	千港元 (未經審核)
投資物業	1,912,254
貿易及其他應收款項	7,301
銀行結餘及現金	27,435
貿易及其他應付款項	(39,679)
稅項撥備	(746)
總代價，以現金支付	1,906,565

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

12 投資物業(續)

附註：(續)

(i) (續)

收購產生的淨現金流出如下：

	千港元 (未經審核)
已付現金代價	1,906,565
減：已收購現金及現金等值物	(27,435)
	1,879,130
減：收購物業公司按金	(95,925)
本期間進行收購產生的淨現金流出	1,783,205

(ii) 於2015年4月2日，置富產業信託透過出售雅富資源有限公司全部股權完成向一名獨立第三方出售盈暉薈，現金代價為648.0百萬港元另加於出售完成日的資產淨值調整1.0百萬港元。

出售所得款項(扣除開支)已用於償還部分銀行融資(如附註15(i)所披露)。出售產生約218.6百萬港元的收益。

失去控制權的資產及負債分析：

	千港元 (未經審核)
投資物業	438,489
貿易及其他應收款項	1,414
銀行結餘及現金	8,515
貿易及其他應付款項	(8,040)
稅項撥備	(935)
遞延稅項負債	(15,018)
已出售資產淨值	424,425



12 投資物業(續)

附註：(續)

(ii) (續)

出售物業公司的收益如下：

	千港元 (未經審核)
已收代價	649,023
減：已產生交易成本	(2,760)
減：出售費用	(3,240)
減：已出售資產淨值	(424,425)
	218,598

出售產生的淨現金流入如下：

	千港元 (未經審核)
已收代價	649,023
減：已出售現金及現金等值物	(8,515)
	640,508

(iii) 於估算投資物業的公平值時，本集團會委聘第三方合資格外部估值師進行估值。管理人會與合資格外部估值師緊密合作，以制定合適的估值方法及模型輸入數據。

於2015年6月30日及2014年12月31日，分別由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)進行獨立估值。該等公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。在估值時，物業所有可出租單位的市場租金按乃投資者對該類型物業的預期市場收益進行評估及資本化。評估市場租金時已考慮物業的可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的市場收益(即資本化利率)乃經參考分析香港同類商用物業買賣交易所得收益並根據估值師對物業投資者之市場預期的認知作出調整後得出，以反映本集團投資物業的相關因素。於估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等當前使用情況。

資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，彼等涉及有關獨立估值師的所作調整的專業判斷。

(iv) 於2015年6月30日，總公平值為32,777.0百萬港元(2014年12月31日：30,275.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

13 衍生金融工具

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
衍生金融工具分析如下：		
按對沖會計法處理的衍生工具：		
現金流對沖－利率掉期	(8,572)	(25,347)
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期及上限	(18,119)	24,036
	(26,691)	(1,311)
根據剩餘合約年期於簡明綜合財務狀況表中呈列為：		
非流動資產	9,073	32,306
非流動負債	(18,732)	(33,617)
流動負債	(17,032)	-
	(26,691)	(1,311)

本集團利用利率掉期作為對沖工具，藉將銀行借貸的一部分由浮動利率掉期至固定利率，以管理該等借貸的利率變動風險。

按對沖會計法處理的衍生工具：

於2015年6月30日面值為708.2百萬港元(2014年12月31日：708.2百萬港元)的合約將於2016年4月到期且高度有效。該等合約具固定利息支出，截至2015年6月30日止六個月的年利率為2.017%(2014年12月31日：2.017%)，及可按每三個月重訂的香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息。

該等衍生金融工具公平值變動的收益為4.2百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：收益7.0百萬港元)已於截至2015年6月30日止六個月的其他全面收入內確認。



13 衍生金融工具(續)

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2015年6月30日並未按對沖會計法處理面值為706.8百萬港元(2014年12月31日：706.8百萬港元)、836.0百萬港元(2014年12月31日：836.0百萬港元)、614.5百萬港元(2014年12月31日：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2014年12月31日：800.5百萬港元)、962.0百萬港元(2014年12月31日：962.0百萬港元)及800.0百萬港元(2014年12月31日：800.0百萬港元)的合約將分別於2016年4月、2017年3月、2018年4月、2018年4月、2019年3月及2019年8月到期。該等合約具固定利息支出，年利率介乎0.21%至2.00%(2014年12月31日：0.21%至2.91%)，及可按香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息或倘香港銀行同業拆息在預先確定的範圍內(如適用)每三個月重訂，則按香港銀行同業三個月拆息率減1.50%收取。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動虧損為29.6百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：虧損18.7百萬港元)已於截至2015年6月30日止六個月的損益表內確認。此外，由於若干利率掉期合約不再高度有效，對沖開始至之前於對沖儲備確認的相關累計虧損於利率掉期合約的利息支出影響損益的期間內轉撥至損益。期內，自對沖儲備轉撥的該等累計虧損為6.9百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：2.5百萬港元)。因此，於損益表確認的衍生金融工具公平值變動總額為淨虧損36.5百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：淨虧損21.2百萬港元)。

衍生金融工具於報告期末乃按公平值計量。它們的公平值乃按工具剩餘年期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二級，此乃根據對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手信貸風險的利率貼現)等可觀察市場數據得出的利率釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

14 貿易及其他應收款項

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應收款項：		
外方	37,556	29,812
相關人士(附註22)	4,815	2,578
	42,371	32,390
(b) 其他應收款項及預付款項：		
抵押訂金	23,796	23,846
其他應收款項	4,351	2,917
預付款項	733	1,700
	28,880	28,463
	71,251	60,853

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：

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
0-30日	40,842	31,495
31-90日	1,491	885
超過90日	38	10
	42,371	32,390



15 借貸

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	7,851,313	7,334,253
無抵押有期貸款	1,618,700	1,618,700
有抵押循環貸款	1,430,000	940,000
無抵押循環貸款	180,000	–
減：未攤銷借貸手續費用	(71,756)	(71,843)
	11,008,257	9,821,110
應償還賬面值：		
按要求或一年內	3,791,539	940,000
超過一年，但少於兩年	3,932,968	2,817,265
超過兩年，但少於五年	3,283,750	6,063,845
	11,008,257	9,821,110
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,791,539)	(940,000)
	7,216,718	8,881,110

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

15 借貸(續)

- (i) 有關日期為2011年4月11日為期五年的融資協議下的有期貸款2,830.0百萬港元及循環信貸融資970.0百萬港元(「**2011年融資**」)，於2015年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為3,120.0百萬港元(2014年12月31日：3,268.0百萬港元)。由於在2015年4月出售盈暉薈(如附註12(ii)披露)，部分有期貸款約638.0百萬港元已提早償還。2011年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2011年融資提供擔保。2011年融資按香港銀行同業拆息另加0.91%的年息差計息。
- (ii) 有關日期為2013年10月7日為期3.5年至5年的融資協議下的有期貸款總額5,025.0百萬港元(「**2013年融資**」)，於2015年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為5,025.0百萬港元(2014年12月31日：5,025.0百萬港元)。2013年融資項下的3,406.3百萬港元有期貸款由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2013年融資提供擔保。2013年融資按香港銀行同業拆息另加1.30%至1.70%的年息差計息。
- (iii) 有關日期為2014年4月8日為期五年的融資協議下的有期貸款1,100.0百萬港元及循環信貸融資700.0百萬港元(「**2014年融資**」)，於2015年6月30日由一間附屬公司提取的未償還款項為1,600.0百萬港元(2014年12月31日：1,600百萬港元)。2014年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2014年融資提供擔保。2014年融資按香港銀行同業拆息另加1.40%的年息差計息。
- (iv) 有關日期為2015年1月2日為期2年至5年的融資協議下的有期貸款總額1,200.0百萬港元及循環信貸融資400.0百萬港元(「**2015年融資**」)，於2015年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為1,355.1百萬港元。2015年融資項下的1,155.1百萬港元有期貸款由(其中包括)麗港城商場的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2015年融資提供擔保。2015年融資按香港銀行同業拆息另加1.45%至1.75%的年息差計息。2015年融資部分已用於附註12(i)所披露的收購附屬公司融資。



15 借貸(續)

- (v) 本集團已向銀行支付借貸手續費用18.4百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：20.7百萬港元)以獲得貸款融資。借貸手續費用在相關貸款期內攤銷。借貸手續費用及累計攤銷變動如下：

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
期／年初	127,825	140,725
增加	18,438	20,700
期／年內撥回	(7,018)	(33,600)
期／年末	139,245	127,825
累計攤銷變動：		
期／年初	(55,982)	(48,144)
期／年內攤銷	(17,081)	(31,662)
期／年內撥回	5,574	23,824
期／年末	(67,489)	(55,982)
賬面淨值	71,756	71,843

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

16 貿易及其他應付款項

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應付款項：		
租戶按金		
– 外方	450,864	410,128
– 相關人士(附註22)	18,897	10,500
預收租金		
– 外方	31,628	15,995
	501,389	436,623
(b) 其他應付款項：		
受託人費用	2,030	1,943
其他開支		
– 外方	88,297	69,599
– 相關人士(附註22)	77,271	68,173
– 管理人(附註22)	6,785	6,011
應付利息	3,921	4,079
其他	2,688	2,199
	180,992	152,004
	682,381	588,627

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，於2015年6月30日，租戶按金296.6百萬港元(2014年12月31日：262.3百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。



17 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目 千個	千港元
於2014年1月1日已發行基金單位餘額	1,862,534	7,572,356
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2014年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,512	68,149
於2014年12月31日已發行基金單位餘額	1,873,046	7,640,505
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2014年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	3,244	24,742
於2015年1月1日餘額	1,876,290	7,665,247
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,129	25,623
於2015年6月30日已發行基金單位餘額	1,879,419	7,690,870
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註(i))	3,387	26,356
於2015年6月30日餘額	1,882,806	7,717,226

附註：

- (i) 應支付予管理人的管理人基本費用以基金單位形式支付。於2015年7月3日，置富產業信託以每基金單位7.7817港元發行價發行3,386,932個基金單位予管理人，作為由2015年4月1日至2015年6月30日期間的基本費用。於2015年1月2日，置富產業信託以每基金單位7.6277港元發行價發行3,243,664個基金單位予管理人，作為由2014年10月1日至2014年12月31日期間的基本費用。

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

18 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23,517.4百萬港元(2014年12月31日: 22,375.5百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,882,805,728個(2014年12月31日: 1,876,289,958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。

19 流動負債淨值

於2015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4,115.2百萬港元(2014年12月31日: 1,179.7百萬港元)。

20 資產總值減流動負債

於2015年6月30日,本集團的資產總值減流動負債為31,131.8百萬港元(2014年12月31日: 31,668.5百萬港元)。

21 資本承擔

於2015年6月30日,本集團就投資物業擁有已批准但未訂約的資本承擔227.6百萬港元(2014年12月31日: 216.0百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔88.0百萬港元(2014年12月31日: 107.3百萬港元)。



22 關連人士及相關人士交易

於期內，本集團與關連人士及相關人士亦進行以下交易：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
來自以下公司的租金及與租金相關收入			
尚乘策略資本有限公司	(f)	–	3,547
置富資產管理有限公司	(h)	307	281
屈臣氏零售(香港)有限公司	(d)	16,721	14,438
BIGBOXX.com Limited	(d)	1,123	966
長江實業地產發展有限公司	(b)	22,279	21,547
長江實業(集團)有限公司	(c)	52	121
港基物業管理有限公司	(b)	1,536	1,499
恒生銀行有限公司	(g)	8,145	7,400
和記環球電訊有限公司	(d)	744	668
和記電訊服務有限公司	(d)	–	12
和記企業有限公司	(d)	1,357	1,335
和記電話有限公司	(d)	4,070	4,547
嘉湖置業服務有限公司	(b)	–	145
新城廣播有限公司	(d)	34	–
百佳超級市場(香港)有限公司	(d)	78,197	67,163
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(g)	6,818	6,713
Towerich Limited	(b)	14	27
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
家利物業管理有限公司	(e)	64	118
進達車場管理有限公司	(b)	3,513	3,099

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
物業管理費用			
家利物業管理有限公司	(e)	157	302
港基物業管理有限公司	(b)	476	476
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	19,570	18,196
高衛物業管理有限公司	(b)	79	71
佳定物業管理有限公司	(i)	749	–
第一太平戴維斯物業管理有限公司	(i)	400	–
黃埔物業管理有限公司	(e)	325	321
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	12,299	10,228
第一太平戴維斯(香港)有限公司	(i)	99	–
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(d)	316	218
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		6,003	5,136
管理人收購費用及出售費用			
置富資產管理有限公司	(h)	22,425	–
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(h)	51,979	44,799
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(h)	20,303	18,072
估值及其他費用			
仲量聯行	(j)	–	308
第一太平戴維斯	(k)	304	–



22 關連人士及相關人士交易 (續)

以下為報告期末與關連人士及相關人士的結餘：

	附註	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
與關連人士及相關人士的貿易應收款項如下：			
屈臣氏零售(香港)有限公司	(d)	27	19
長江實業地產發展有限公司	(b)	4,744	2,483
滙豐	(g)	2	–
和記電話有限公司	(d)	41	–
百佳超級市場(香港)有限公司	(d)	1	76
		4,815	2,578
與關連人士及相關人士的其他應付款項如下：			
置富資產管理有限公司	(h)	6,785	6,011
家利物業管理有限公司	(e)	1,508	2,509
港基物業管理有限公司	(b)	23,163	24,046
進達車場管理有限公司	(b)	1,170	1,059
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	19,297	13,103
高衛物業管理有限公司	(b)	28,249	23,507
百佳超級市場(香港)有限公司	(d)	59	–
黃埔物業管理有限公司	(e)	3,825	3,949
		77,271	68,173
		84,056	74,184

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易 (續)

	附註	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
租賃本集團物業而繳付予本集團的按金			
置富資產管理有限公司	(h)	163	161
屈臣氏零售(香港)有限公司	(d)	1,231	751
港基物業管理有限公司	(b)	1,000	982
恒生銀行有限公司	(g)	4,524	4,139
滙豐	(g)	2,650	2,356
和記環球電訊有限公司	(d)	385	370
和記電話有限公司	(d)	1,482	1,470
百佳超級市場(香港)有限公司	(d)	7,446	255
Towerich Limited	(b)	16	16
		18,897	10,500

附註：

- (a) 置富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited(「重大持有人」)，該公司於2015年6月30日持有置富產業信託已發行基金單位約21%。
- (b) 誠如長江實業地產有限公司(「長實地產」)於2015年5月8日刊發的上市文件所披露，長江實業(集團)有限公司(「長江實業」)及其附屬公司進行一系列重組(「重組」)，有關重組已於2015年6月3日完成。於重組完成前，該等公司為長江實業的附屬公司，而於重組完成後，該等公司成為長實地產的附屬公司，長實地產則為重大持有人的控股公司。



22 關連人士及相關人士交易 (續)

附註：(續)

- (c) 於重組完成前，長江實業為重大持有人的控股公司，而於重組完成後，長江實業成為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (d) 該等公司成為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (e) 於重組完成前，該等公司為和記黃埔有限公司的附屬公司，和記黃埔有限公司為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。於重組完成後，該等公司成為長實地產的附屬公司。
- (f) 截至2014年6月30日止六個月，該公司為長江實業的附屬公司。
- (g) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (h) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (i) 該等公司為第一太平戴維斯的同系附屬公司。
- (j) 仲量聯行為截至2014年12月31日止年度的投資物業主要估值師。
- (k) 第一太平戴維斯為截至2015年6月30日止六個月的投資物業主要估值師。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2011年融資、2013年融資、2014年融資及2015年融資提供擔保。

表現概覽

	2015年 6月30日 (未經審核)	2014年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	23,517,404	22,375,537
每基金單位資產淨值(港元)	12.49	11.93
期/年內最高成交價(港元)	9.05	7.84
成交價相對資產淨值的最高溢價 ¹	不適用	不適用
期/年內最低成交價(港元)	7.65	5.60
成交價相對資產淨值的最高折讓	38.75%	53.06%
每基金單位淨收益率 ²	6.00%	5.34%

附註：

- 於各期內之最高成交價均低於該期末之每基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
- 截至2015年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2015年6月30日止六個月的每基金單位分派23.38港仙以及基金單位於2015年6月30日在新加坡及香港兩地分別為7.78港元及7.81港元之平均收市價計算之年度化收益率。
截至2014年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2014年12月31日止年度的每基金單位分派41.68港仙以及基金單位於2014年12月31日在新加坡及香港兩地分別為7.76港元及7.84港元之平均收市價計算。



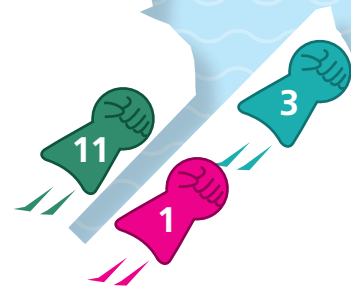
PORTFOLIO MAP & SUMMARY

物業組合分佈及總覽

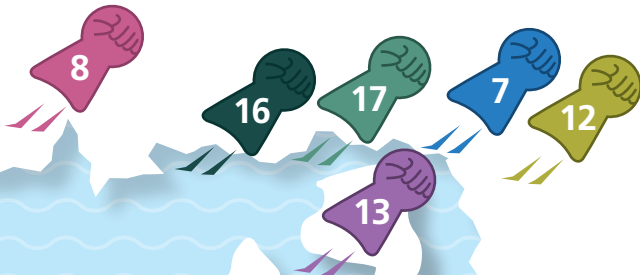
Portfolio Summary 物業總覽



新界
New Territories



九龍
Kowloon



九龍
Kowloon



香港島
Hong Kong



大嶼山
Lantau
Island



香港島
Hong Kong



香港島
Hong Kong

As at 30 June 2015, Fortune REIT owns a geographically diverse portfolio of 17 retail malls and properties in Hong Kong, comprising approximately 3.18 million sq.ft. of retail space and 2,713 car parking lots.

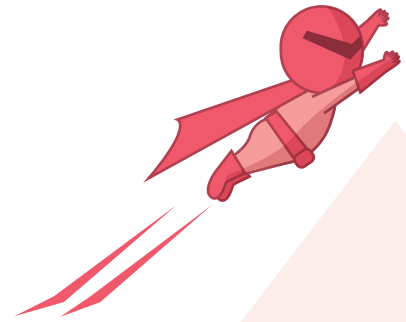
於2015年6月30日，置富產業信託的物業組合由17個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約318萬平方呎的零售樓面及2,713個車位。

	Property	物業	Gross Rentable Area 可出租總面積 (Sq. ft.) (平方呎)	Valuation 估值 (HK\$ million) (百萬港元)	Occupancy 出租率	No. of Car Parking Lots 車位數目
1	Fortune City One	置富第一城	414,469	7,348	99.6%	653
2	Fortune Kingswood	置富嘉湖	665,244	6,783	99.9%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,057	99.3%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,131	99.9%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,369	98.1%	179
6	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,100	97.2%	150
7	Belvedere Square	麗城薈	276,862	1,978	81.5%	329
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,594	100.0%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	963	100.0%	117
10	Provident Square	和富薈	180,238	945	90.5%	N.A.
11	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	867	99.3%	97
12	Smartland	荃薈	123,544	676	99.8%	67
13	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	591	100.0%	27
14	Centre de Laguna	城中薈	43,000	270	99.4%	N.A.
15	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	265	100.0%	35
16	Lido Avenue	麗都大道	9,836	186	100.0%	N.A.
17	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	115	100.0%	N.A.
	Total / Overall Average	合計／總平均值	3,182,120	35,238	97.3%	2,713

Manager 管理人

ARA

ARA Asset Management (Fortune) Limited
置富資產管理有限公司



Design And Produced By: EDICO Financial Press Services Limited



www.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk

