

INTERIM
REPORT
2012
中期報告

Stock Code | 香港 Hong Kong 778
股份代號 | 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16個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約245萬平方呎零售空間及1,989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(其為新加坡上市公司ARA Asset Management Limited(「**ARA**」)的全資附屬公司)管理。ARA屬長實集團之聯屬公司，乃一間亞洲房地產基金管理公司，專門從事公開上市之房地產投資信託基金及房地產私募基金的管理業務。

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基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來長遠利益的物業，為置富產業信託基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



66	財務摘要
68	公司資料
69	開拓增長潛力
70	資產增值摘要
72	獎項

管理層討論與分析

73	財務回顧
76	零售物業組合摘要
77	營運回顧
77	資產增值措施
78	展望

企業管治

79	企業管治
83	關連人士交易
88	權益披露
91	其他資料

財務資料

93	報告及財務報表
124	表現概覽

目錄

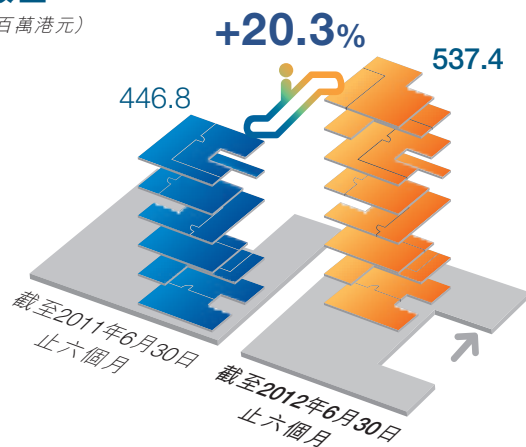


財務摘要



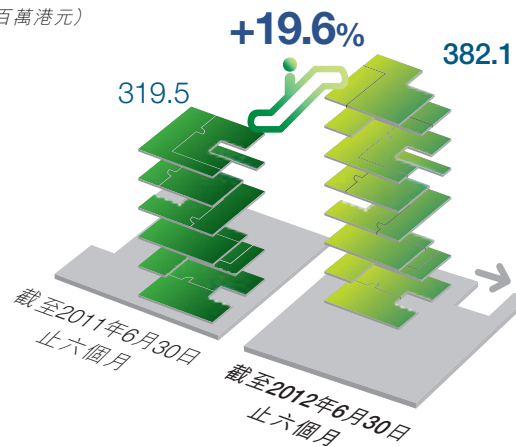
收益

(百萬港元)



物業收入淨額

(百萬港元)

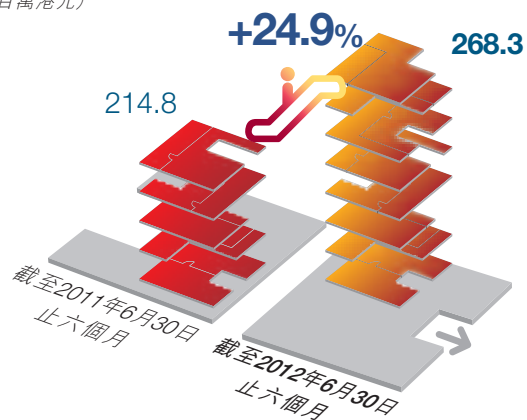


	截至 2012年6月30日 止六個月	截至 2011年6月30日 止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	537.4	446.8	+20.3%
物業收入淨額(百萬港元)	382.1	319.5	+19.6%
成本對收益比率	26.7%	26.3%	+0.4%
可供分派收益(百萬港元)	268.3	214.8	+24.9%
每基金單位分派(港仙)	15.82	12.80	+23.6%



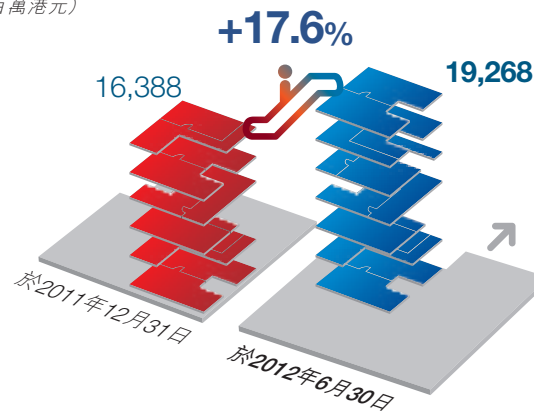
可供分派收益

(百萬港元)



物業估值

(百萬港元)



	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2012年6月30日，置富產業信託並無遞延付款債務。

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)

葉德銓 (非執行董事)

楊逸芝 (非執行董事)

洪明發 (執行董事兼行政總裁)

趙宇 (執行董事兼副行政總裁)

林理明 (獨立非執行董事)

孫潘秀美 (獨立非執行董事)

藍鴻震 (獨立非執行董事)

馬勵志 (葉德銓先生之替任董事)

管理人的公司秘書

朱儀文

KOHSIKAPORN Busarakham

受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

有關香港法例的法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

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室

新加坡基金單位登記處

寶德隆有限公司

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

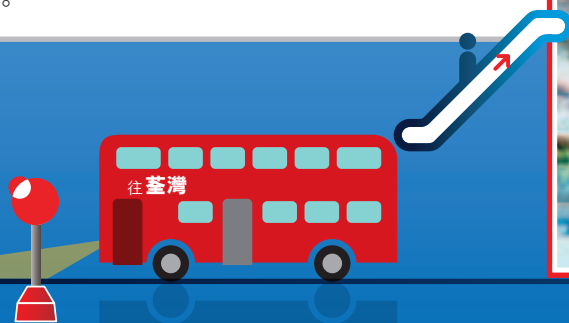
www.fortunemalls.com.hk

enquiries@fortunereit.com

開拓增長潛力

自於2012年2月完成收購麗城薈及和富薈後，該兩項物業於2012年上半年之收益貢獻佔物業組合收益增長的11.2%。該兩項物業將繼續為置富產業信託帶來增長機遇。

麗城薈 
Belvedere Square



和富薈 
Provident Square



資產增值摘要



置富第一城·樂薈

Fortune City One Plus



置富第一城·樂薈

投資額為3千萬港元的置富第一城·樂薈增值工程項目已於2010年完成，帶來22%的投資回報。



置富第一園

Fortune City One Piazza



置富第一園

置富第一園於2012年7月16日隆重開幕。



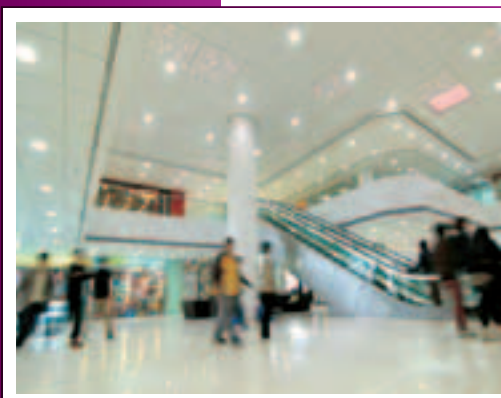


置富第一城 
Fortune City One



置富第一城

置富產業信託
歷來最大型項目



投資 回報目標 不少於15%

投資額達1億港元的置富第一城全面翻新工程項目於2011年10月展開。置富第一城餘下的資產增值措施工程進度良好，預期於2012年底完成。



獎項

香港最佳中型企業



於著名亞洲財經雜誌《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。

這表揚我們致力達致卓越企業管理及企業管治同時為基金單位持有人創造最佳回報。



最致力維持優厚派息政策的公司

香港第三名

管理層討論與分析



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

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

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

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

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

置富產業信託之中期每基金單位分派為15.82港仙，將於2012年8月29日（星期三）支付予於2012年8月3日（星期五）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。

管理層討論與分析



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。

管理層討論與分析



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年年底前到期，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年年底前完成。管理人有信心此資產增值措施可取得最少15%的投資回報。

管理層討論與分析



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，管理人正研究為兩項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。

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**」)所述的企業管治常規及政策。管理人承諾盡其最大努力應用該等守則，及在適用的範圍內遵守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內所載企業管治守則(「**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。

於報告期間，合規手冊及信託契約作出了修訂，以明確地允許(其中包括)利用電子形式及置富產業信託的網站與基金單位持有人進行公司通訊，符合香港上市規則第2.07A條的規定，猶如彼等適用於獲證券及期貨事務監察委員會認可的房地產投資信託基金。管理人的董事會(「**董事會**」)就有關企業管治職能的職權範圍載於合規手冊內，以遵守適用的企業管治守則。

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。

附註：

(1) 新加坡金融管理局於2012年5月2日對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日起開始之財政年度生效。

企業管治



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(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、中期及全年度業績之公佈。董事會亦會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提出的意見採取行動。如有需要,董事會將召開額外的會議以處理重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會批准,以代替舉行現場會議。

董事會現時由九名成員組成,其中七名為非執行董事。非執行董事中有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。

管理人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)保障置富產業信託及管理人的資產、維持足夠的會計記錄、建立及維持有效的內部監控制度以及確保財務報表的完整性及就根據管理人的舉報制度而作出的調查報告進行調查。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。
- 披露委員會的職責為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十所載上市發行人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守則（「**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2011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. 林惠璋先生分別自2012年1月31日及2012年6月15日起不再出任亞太房地產協會的高級副總裁及香港新加坡商會的副主席。
2. 林理明先生自2012年1月6日起不再出任Datapulse Technology Limited的獨立董事及審核委員會主席。
3. 葉德銓先生自2012年7月3日起不再出任志鴻科技國際控股有限公司的非執行董事。
4. 楊逸芝女士成為香港聯交所主板及創業板上市委員會委員。

企業管治



5. 趙宇女士自2012年1月19日起出任置富產業信託特殊目的公司Elveden Enterprises Limited、Maulden Investments Limited、Swinley Investments Limited及Tidmarsh Investments Limited的董事，以及自2012年2月17日起出任置富產業信託特殊目的公司Beachcross Investments Limited、拜仙有限公司、Bysky Limited、Caratal Company Limited、Fullforce Limited、Giftmyth Investments Limited、凌峰發展有限公司、喬寶有限公司、喬星有限公司、Quintoll Investments Limited、Recoup Investments Limited及Wilmington Land Company Limited的董事。

審閱中期報告

置富產業信託截至2012年6月30日止六個月的中期報告已由審核委員會及披露委員會審閱。中期財務報表亦已由置富產業信託之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2012年 6月30日 止六個月的收入 千港元	於2012年 6月30日 已收的租金按金 千港元
尚乘策略資本有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	3,097	1,643
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃及許用合約交易	55,866	419
BIGBOXX.com Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃交易	696	—
Big Sky Resources Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	24	9
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃及許用合約交易	13,075	—
長江實業(集團)有限公司 (「長實」)	重大持有人	許用合約交易	483	—
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	1,785	972
和記環球電訊有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	許用合約交易	423	—
Hutchison International Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃交易	839	—
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	許用合約交易	2,874	1,013
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	44	24
合計			79,206	4,080

附註:

- 1 重大持有人為長實。
- 2 關連人士為和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司;和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

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2012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	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	物業管理及營運以及 停車場租賃代理費用	194
長實	重大持有人	後勤支援服務費用	302
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	物業管理及營運	405
E-Park Parking Management Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	停車場租賃代理費用	1,777
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	20,062
高衛物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	物業管理及營運	65
新城廣播有限公司	重大持有人的聯營公司 ¹	廣告及宣傳開支	168
黃埔物業管理有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	物業管理及營運	187
合計			23,160

附註：

- 1 重大持有人為長實。
- 2 關連人士為和黃的附屬公司；和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。



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2012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	管理人費用及收購費用	58,970
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	3,164
萊坊測計師行有限公司	主要估值師	估值費用	239
合計			62,373

關連人士交易 — 資產收購

於2011年12月28日，置富產業信託宣佈，建議透過直接收購部份麗城薈及和富薈及收購Recoup Investments Limited全部股份權益及喬星有限公司35%股份權益，向和黃及長實之附屬公司以及一名獨立第三方收購麗城薈及和富薈（「收購事項」）。收購事項構成置富產業信託的一項主要收購及關連人士交易。

收購事項已於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。

收購事項已於2012年2月17日完成。最終購買代價總額為1,931,779,000港元，並以現金支付。支付予和黃及長實之附屬公司及獨立第三方的金額分別為1,774,183,000港元、67,541,000港元及90,055,000港元。

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2012年6月30日 止六個月的收入 千港元	於2012年6月30日 已收的租金按金 千港元
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	2,947	636
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	2,269	2,346
合計			5,216	2,982

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

置富產業信託已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)。



關連人士交易 — 年度收入超過一百萬港元的租賃／許用合約交易

下表載列有關與關連人士進行年度收入超過一百萬港元的租賃／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	年度收入總額 ¹ 千港元
尚乘策略資本有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	5,121
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	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、盈暉薈及 海韻大道的租賃	84,492
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	2,486
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	置富都會的租賃	14,874
Hutchison International Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	麗城薈的租賃	1,216
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	馬鞍山廣場的許用合約	1,647
滙豐	受託人關連人士	置富第一城的租賃	5,400
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	置富第一城的租賃	4,077
合計			119,313

附註：

- 1 上表載列的年度收入總額指根據有關租賃／許用合約協議於12個月期間原應收取的總基本租金收入／許用合約收入(代收費用除外)。
- 2 重大持有人為長實。
- 3 關連人士為和黃的附屬公司；和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

權益披露



基金單位本金

於2012年6月30日，已發行基金單位總數為1,692,187,125個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2012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」，及／或置富產業信託的「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
Focus Eagle Investments Limited ¹	413,074,684	24.41%	—	—
長實 ¹	—	—	525,630,684	31.06%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2012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 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
Ballston Profits Limited ^{1,2}	112,556,000	6.65%	—	—
和黃 ¹	—	—	112,556,000	6.65%
Schroders Plc ³	—	—	154,912,000	9.15%
The Real Return Group Limited ⁴	—	—	96,488,961	5.70%

附註：

- Focus Eagle Investments Limited為長實的間接全資附屬公司；而Ballston Profits Limited為和黃的間接全資附屬公司，和黃則由長實擁有其49.9%權益。因此，長實被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited持有；而(ii)112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有；和黃被視為持有112,556,000個基金單位，該等基金單位均由其間接全資附屬公司Ballston Profits Limited持有。



- 2 Ballston Profits Limited的董事Robin Cheng Khoong Sng先生為孫潘秀美女士的配偶。
- 3 Schroders Plc被視為擁有154,912,000個基金單位的權益，其中：
 - (a) 108,993,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - (b) 6,654,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - (c) 39,244,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - (d) 21,000個基金單位由Schroder Investment Management North America Limited持有。
- 4 The Real Return Group Limited被視為擁有96,488,961個基金單位的權益，其中：
 - (a) 94,979,961個基金單位由Veritas Asset Management (UK) Ltd持有；及
 - (b) 1,509,000個基金單位由Veritas Asset Management AG持有。

管理人的權益

於2012年6月30日，管理人持有置富產業信託4,809,829個基金單位，或已發行基金單位約0.28%。

董事及高級行政人員的權益

於2012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	—	—	6,909,829	0.41%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

- 1 林惠璋先生被視為擁有合共6,909,829個基金單位的權益，其中：
 - (a) 4,809,829個基金單位由管理人(ARA的全資附屬公司)持有。林先生藉其於多家公司(包括ARA)直接及間接持有三分之一或以上股份的權益而被視為擁有該等基金單位的權益；及
 - (b) 2,100,000個基金單位由Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.(作為JL Philanthropy Ltd的代理人)持有。JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd的受益人，而林惠璋先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。

權益披露



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2012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2012年6月30日及2011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) Schroders Plc於2012年6月30日實益擁有154,912,000個基金單位的權益及於2011年12月31日實益擁有175,116,000個基金單位的權益；
- b) 管理人於2012年6月30日實益擁有4,809,829個基金單位的權益及於2011年12月31日實益擁有3,399,646個基金單位的權益；及
- c) 管理人的董事林惠璋先生於2012年6月30日實益擁有6,909,829個基金單位的權益及於2011年12月31日實益擁有5,499,646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。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個新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、出售或贖回其基金單位。

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。

財務資料

- 93 審閱中期財務資料報告
- 95 簡明綜合全面收入表
- 96 分派表
- 97 簡明綜合財務狀況表
- 98 基金單位持有人應佔資產淨值
簡明綜合變動表
- 100 簡明綜合現金流量表
- 101 簡明綜合財務報表附註

審閱中期 財務資料報告



Deloitte. 德勤

致

置富資產管理有限公司董事會

緒言

本核數師已審閱載於第95至第123頁之中期財務資料，當中包括置富產業信託於2012年6月30日之簡明綜合財務狀況表與截至上述日期止六個月之相關簡明綜合全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定須按照其相關規定及由國際會計準則委員會所頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製有關中期財務資料之報告。置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)須負責根據國際會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。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，並根據協定聘任條款僅向貴董事會(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。



審閱中期 財務資料報告(續)

審閱範圍

本核數師已根據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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照國際審計準則進行審核之範圍為小，因此不能保證本核數師會注意到在審核中可能會被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

根據本核數師的審閱工作，本核數師並沒有注意到任何事項，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年7月20日

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	6	(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	7	(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	14	4,101	13,119
借貸成本	8	(69,322)	(120,809)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	1,199,903	2,565,729
所得稅開支	10	(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	14	(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)	11	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 千港元 (未經審核)	2011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)		1,145,381	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)	268,327	214,805
每基金單位分派(港仙)	(ii)	15.82	12.80

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中若干調整的影響)(「**除稅後純利**」)。分派政策遵守有關監管規定(包括房地產投資信託基金守則)。

截至2012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268.3百萬港元(截至2011年6月30日止六個月：214.8百萬港元)及250.2百萬港元(截至2011年6月30日止六個月：199.2百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額268.3百萬港元(截至2011年6月30日止六個月：214.8百萬港元)計算得出，將分派予截至2012年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (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(如附註17所披露)(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

	附註	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	12	19,268,000	16,388,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	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	14	137,855	124,819
借貸	15	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	16	381,335	347,940
借貸	15	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)	17	1,695,337	1,684,018
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	18	8.34	7.85

基金單位持有人應佔資產淨值 簡明綜合變動表



截至2012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2012年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770
營運					
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	1,145,381	1,145,381
截至2012年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位15.82港仙	—	—	—	(268,327)	(268,327)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	(17,137)	—	(17,137)
期內全面收入總額	—	—	(17,137)	877,054	859,917
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
— 收購費用	19,000	—	—	—	19,000
— 以基金單位計算已付/ 應付管理人基本費用	28,097	—	—	—	28,097
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	47,097	—	—	—	47,097
於2012年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值 (未經審核)	6,438,510	(271,593)	(90,115)	8,057,982	14,134,784



	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2011年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	2,524,413	2,524,413
截至2011年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位12.80港仙	—	—	—	(214,805)	(214,805)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	(52,592)	—	(52,592)
期內全面收入總額	—	—	(52,592)	2,309,608	2,257,016
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	21,572	—	—	—	21,572
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	21,572	—	—	—	21,572
於2011年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值 (未經審核)	6,367,158	(271,593)	(53,007)	6,569,718	12,612,276

簡明綜合 現金流量表



截至2012年6月30日止六個月

	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)
經營活動所得現金淨額	388,043	341,049
投資活動所用現金淨額：		
收購物業公司／物業(扣除現金)(附註12)	(1,886,731)	—
提出銀行定期存款	150,000	—
存入銀行定期存款	—	(120,000)
其他投資現金流量	(40,216)	(5,509)
	(1,776,947)	(125,509)
融資活動所得／(所用)現金淨額：		
新增貸款	1,940,000	121,300
償還貸款	(300,000)	(79,000)
向基金單位持有人分派	(227,342)	(201,929)
其他融資現金流量	(90,500)	(89,575)
	1,322,158	(249,204)
現金及現金等值物減少	(66,746)	(33,664)
期初現金及現金等值物	731,721	426,073
期末現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	664,975	392,409
即為：		
現金及銀行存款	156,225	51,409
原到期日少於三個月之定期存款	508,750	341,000
	664,975	392,409

簡明綜合 財務報表附註



截至2012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管理，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，及香港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。



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

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 — 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。



3 主要會計政策(續)

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 ⁴
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日或之後開始的年度期間生效

² 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

3 主要會計政策(續)

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)。



3 主要會計政策(續)

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。



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012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 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (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
	537,381	446,837



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 物業營運開支

	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)
物業管理開支	56,801	45,506
水電費	18,090	14,205
政府地租及差餉	21,282	17,784
管理人表現費用	11,873	9,882
物業管理人費用	12,465	10,257
停車場營運開支	6,238	5,098
廣告及宣傳	5,020	4,551
法律及其他專業費用	5,279	6,149
租賃佣金及市場推廣服務費用	9,254	6,934
其他	8,970	6,944
	155,272	127,310



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

7 信託開支

	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)
受託人費用	3,164	2,377
收購費用(附註17(ii))	19,000	—
其他收費	3,172	4,936
	25,336	7,313

8 借貸成本

	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)
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
	69,322	120,809



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	
	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

10 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



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

10 所得稅開支(續)

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。

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）1,145.4百萬港元（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。

由於在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

	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(附註(i))	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

附註：

- (i) 於2012年2月17日，置富產業信託透過直接收購投資物業及收購Recoup Investments Limited(「**Recoup**」)的全部股本權益及喬星有限公司(「**喬星**」)的35%股本權益，以總現金代價19億港元(經調整Recoup及喬星於收購完成日期的流動資產淨值／流動負債淨額)向和記黃埔有限公司(「**和黃**」)及長江實業(集團)有限公司(「**長實**」)之附屬公司以及置富產業信託之一名獨立第三方完成收購麗城薈及和富薈。

由於收購Recoup及喬星並不符合業務合併的定義，故被列作收購資產及負債。



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

12 投資物業(續)

附註：(續)

(i) (續)

誠如附註15所披露，上述收購以新增銀行貸款及日期為2011年4月11日的融資協議下的循環信貸融資支付。收購詳情如下：

	直接收購投資物業 千港元	收購附屬公司 千港元	總額 千港元
投資物業	714,456	1,185,544	1,900,000
現金及現金等值物	—	45,048	45,048
貿易及其他應收款項	—	8,315	8,315
貿易及其他應付款項	—	(19,057)	(19,057)
稅項撥備	—	(2,527)	(2,527)
總代價，以現金支付	714,456	1,217,323	1,931,779
收購產生的淨現金流出			
已付現金代價	(714,456)	(1,217,323)	(1,931,779)
已收購現金及現金等值物	—	45,048	45,048
	(714,456)	(1,172,275)	(1,886,731)

已分別付和黃和長實之附屬公司及該獨立第三方的金額為1,774,183,000港元、67,541,000港元及90,055,000港元。

- (ii) 於2012年6月30日及2011年12月31日，由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行獨立估值。該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，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。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。所採納的資本化利率乃經參考分析銷售交易所得收益及估值師對物業投資者市場預期的認知後得出。
- (iii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃(其性質屬融資租賃)持有。該等物業已根據經營租賃出租，大部分租賃的租期為兩至三年。其後續約將與業主按當時市價討論。
- (iv) 於報告期末，總公平值為15,251.0百萬港元(2011年12月31日：11,654.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。



13 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		
外方	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



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

14 衍生金融工具

	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)
現金流對沖 — 利率掉期	137,855	124,819

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。

於2012年6月30日面值為614.5百萬港元(2011年12月31日：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2011年12月31日：800.5百萬港元)及1,415.0百萬港元(2011年12月31日：1,415.0百萬港元)的合約將分別於2014年3月、2014年12月及2016年4月到期。該等合約具固定利息支出，截至2012年6月30日止六個月的年利率介乎2.00%至2.91%(2011年12月31日：2.00%至2.91%)，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無效對沖部分之收益為4.1百萬港元(截至2011年6月30日止六個月：收益13.1百萬港元)已於截至2012年6月30日止六個月的簡明綜合全面收入表內確認。該等衍生金融工具公平值變動的有效對沖部分之虧損為數17.1百萬港元(截至2011年6月30日止六個月：虧損52.6百萬港元)已於截至2012年6月30日止六個月的其他全面收入中確認。

衍生金融工具的公平值於報告期末乃按公平值計量。彼等的公平值乃按工具期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定。

衍生金融負債的公平值屬於公平值等級的第二級，乃按直接或間接可觀察的輸入資料(報價除外)計算。



15 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)
	4,829,035	3,214,231
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
	4,829,035	3,214,231
減：呈列予流動負債下於一年內到期款項	(960,000)	(420,000)
	3,869,035	2,794,231

- (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2,830百萬港元及循環信貸融資970百萬港元(「**2011年融資**」)，於2012年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為3,790百萬港元(2011年12月31日：3,250百萬港元)。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2012年2月14日為期三年的融資協議下的有期貸款1,100百萬港元及循環信貸融資300百萬港元(「**2012年融資**」)，於2012年6月30日由一間附屬公司提取的未償還款項為1,100百萬港元。2012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2012年融資提供擔保。2012年融資按香港銀行同業拆息另加2.00%的年息差計息。2012年融資之有期貸款用於附註12所披露的收購投資物業及附屬公司融資。



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

15 借貸(續)

- (iii) 本集團已向銀行支付手續費用75.4百萬港元(2011年12月31日:41.8百萬港元)以獲得貸款融資。手續費用在相關貸款期內攤銷。手續費用及累計攤銷變動如下:

	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)
於期初/年初	41,800	80,600
增加	33,600	41,800
期內/年內撥回	—	(80,600)
於期末/年末	75,400	41,800
累計攤銷變動:		
於期初/年初	(6,031)	(24,348)
期內/年內撥回	—	29,982
期內/年內攤銷	(8,404)	(11,665)
於期末/年末	(14,435)	(6,031)
賬面淨值	60,965	35,769



16 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(附註22)	7,062	5,398
預收租金 — 外方	9,110	12,435
	276,295	247,630
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(附註22)	45,185	35,147
— 管理人(附註22)	4,071	3,365
應付利息	5,836	1,818
其他	3,618	14,838
	105,040	100,310
	381,335	347,940

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。



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

17 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(附註(i))	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：		
作為支付收購麗城薈及和富薈的收購費用(附註(ii))	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日期間的基本費用(附註(i))	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

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2012年7月4日，置富產業信託以每基金單位4.5745港元發行價發行3,150,378個基金單位予管理人，作為由2012年4月1日至6月30日期間的基本費用。於2012年1月4日，置富產業信託以每基金單位3.7306港元發行價發行3,321,723個基金單位予管理人，作為由2011年10月1日至12月31日期間的基本費用。
- (ii) 於2012年2月17日，置富產業信託以每基金單位3.9508港元發行4,809,152個基金單位予管理人，作為附註12所披露的收購投資物業及附屬公司的收購費用。收購費用乃按已付所收購物業1,900百萬港元代價之1.0%計算，並以基金單位支付。



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14,134.8百萬港元(2011年12月31日：13,227.8百萬港元)及已發行或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。

19 流動負債淨值

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)。

20 資產總值減流動負債

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)。

21 資本承擔

於2012年6月30日，本集團擁有以下承擔：

	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)
就投資物業的資本開支		
— 已訂約但尚未於簡明綜合財務報表中作出撥備	70,613	102,905



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易

除附註12所披露的收購投資物業及附屬公司外，於期內，本集團與關連人士及相關人士亦進行以下交易：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2012年 千港元 (未經審核)	2011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	(a)	3,097	3,097
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	55,866	43,775
BIGBOXX.com Limited	(b)	696	—
Big Sky Resources Limited	(a)	24	24
長江實業地產發展有限公司	(a)	13,075	10,943
長實	(c)	483	101
港基物業管理有限公司	(a)	1,785	2,133
恒生銀行有限公司	(d)	2,269	1,618
和記環球通訊有限公司	(b)	423	—
Hutchison International Limited	(b)	839	—
和記電話有限公司	(b)	2,874	2,286
Perfect Idea Limited	(a)	—	2,563
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	2,947	3,054
Towerich Limited	(a)	44	43
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	(b)	51	—
E-Park Parking Management Limited	(a)	1,777	1,343
物業管理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	143	—
港基物業管理有限公司	(a)	405	383
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	11,553	9,777
高衛物業管理有限公司	(a)	65	61
黃埔物業管理有限公司	(b)	187	—



22 關連人士及相關人士交易(續)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2012年 千港元 (未經審核)	2011年 千港元 (未經審核)
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	8,509	6,930
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(e)	168	358
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		3,164	2,377
管理人收購費用			
置富資產管理有限公司	(f)	19,000	—
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(f)	28,097	21,572
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(f)	11,873	9,882
後勤支援服務費用			
長實	(c)	302	277
估值及其他費用			
萊坊	(g)	239	227



簡明綜合 財務報表附註(續)

截至2012年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	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)
計入貿易及其他應付款項與關連人士及相關人士的結餘如下：			
置富資產管理有限公司	(f)	4,071	3,365
家利物業管理有限公司	(b)	2,286	—
港基物業管理有限公司	(a)	9,817	9,485
港信物業管理有限公司	(a)	1,025	1,171
E-Park Parking Management Limited	(a)	593	465
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	8,283	8,514
高衛物業管理有限公司	(a)	19,975	15,512
黃埔物業管理有限公司	(b)	3,206	—
		49,256	38,512
租賃本集團物業而繳付予本集團的按金			
尚乘策略資本有限公司	(a)	1,643	1,643
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	419	418
Big Sky Resources Limited	(a)	9	9
港基物業管理有限公司	(a)	972	972
恒生銀行有限公司	(d)	2,346	964
滙豐	(d)	636	649
和記電話有限公司	(b)	1,013	720
Towerich Limited	(a)	24	23
		7,062	5,398



22 關連人士及相關人士交易(續)

附註：

- (a) 該等公司為長實的附屬公司(見附註(c))。
- (b) 該等公司為置富產業信託的一名基金單位持有人和黃的附屬公司，和黃為長實的聯營公司。
- (c) 於報告期末，該公司為置富產業信託最大基金單位持有人(約持有31%(2011年12月31日：31%)已發行基金單位)。
- (d) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (e) 該公司為長實的聯營公司。
- (f) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (g) 萊坊為截至2012年6月30日止六個月及截至2011年12月31日止年度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年融資及2012年融資提供擔保。

表現概覽



	2012年6月30日 (未經審核)	2011年12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	14,134,784	13,227,770
每基金單位資產淨值(港元)	8.34	7.85
期／年內最高成交價(港元)	4.64	4.23
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)	3.70	3.19
成交價相對資產淨值的最高折讓	55.64%	59.36%
每基金單位淨收益率 ²	6.92%	6.97%

附註：

1. 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。
2. 截至2012年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2012年6月30日止六個月的每基金單位分派15.82港仙以及基金單位於2012年6月29日在新加坡及香港兩地分別為4.56港元及4.64港元之平均收市價計算之年度化收益率。

截至2011年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2011年12月31日止年度的每基金單位分派26.30港仙以及基金單位於2011年12月30日在新加坡及香港兩地分別為3.76港元及3.79港元之平均收市價計算。

Portfolio Map & Summary

物業總覽

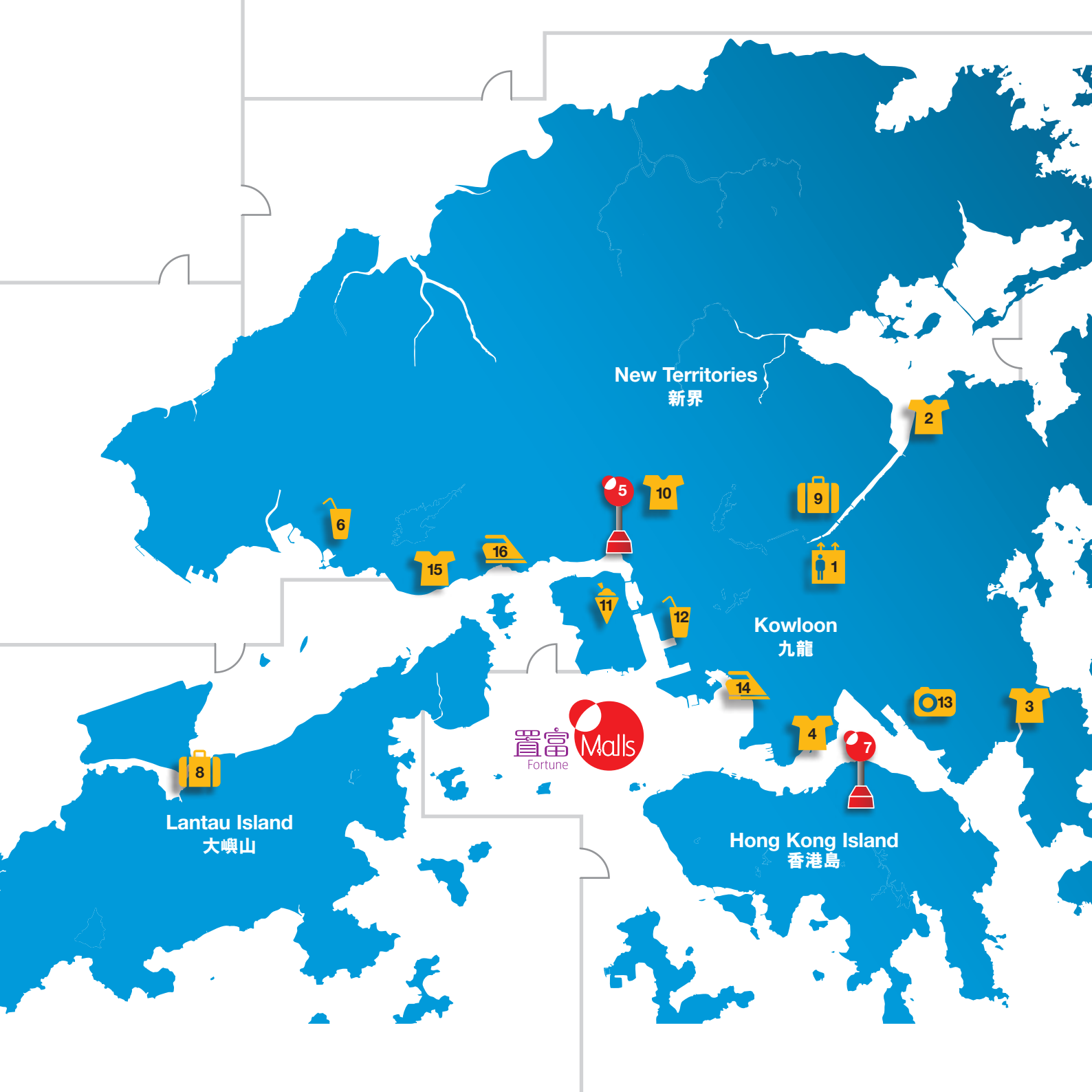


Portfolio Summary 物業總覽

As at 30 June 2012, Fortune REIT owns a geographically diverse portfolio of 16 retail malls and properties in Hong Kong, comprising approximately 2.45 million Sq. ft. of retail space and 1,989 car parking lots.

置富產業信託於 2012 年 6 月 30 日在香港持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。

Property	物業	Gross Rentable Area 可出租總面積	Valuation 估值	Occupancy 出租率	No. of car parking lots 車位數目
		(Sq.ft.) (平方呎)	(HK\$ million) (百萬港元)		
1	Fortune City One 置富第一城	414,469	5,090	95.7%	658
2	Ma On Shan Plaza 馬鞍山廣場	310,084	3,549	99.7%	290
3	Metro Town 都會駅	180,822	2,300	100.0%	74
4	Fortune Metropolis 置富都會	332,168	1,763	91.5%	179
5	Belvedere Square 麗城薈	276,862	1,398	98.6%	329
6	Waldorf Avenue 華都大道	80,842	1,215	100.0%	73
7	Provident Square 和富薈	180,238	737	99.1%	N.A. / 不適用
8	Caribbean Square 映灣薈	63,018	707	100.0%	117
9	Jubilee Square 銀禧薈	170,616	502	81.6%	97
10	Smartland 荃薈	123,544	495	98.5%	67
11	Tsing Yi Square 青怡薈	78,836	454	100.0%	27
12	Nob Hill Square 盈暉薈	91,779	374	99.4%	43
13	Centre de Laguna 城中薈	43,000	224	100.0%	N.A. / 不適用
14	Hampton Loft 凱帆薈	74,734	215	100.0%	35
15	Lido Avenue 麗都大道	9,836	143	100.0%	N.A. / 不適用
16	Rhine Avenue 海韻大道	14,604	102	100.0%	N.A. / 不適用
Total/Overall average 合計 / 總平均值		2,445,452	19,268	96.5%	1,989



New Territories
新界

2

5

10

9

6

1

15

16

11

12

Kowloon
九龍

14

13

3



4

7

Lantau Island
大嶼山

8

Hong Kong Island
香港島

7

Manager 管理人



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



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

