

A Flourishing Decade

攜手置富 豐盛十載



Interim Report 2014 中期報告

Stock Code 股份代號: Hong Kong 香港 778 | Singapore 新加坡 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311萬平方呎零售空間及2,606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亞騰資產管理有限公司(「**亞騰**」)的全資附屬公司)管理。亞騰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。

目錄



58 財務摘要

60 收購摘要

62 獎項

64 管理層討論及分析

68 企業管治

72 關連人士交易

77 權益披露

79 其他資料

80 公司資料

81 中期財務資料的審閱報告

82 財務報表

108 表現概覽

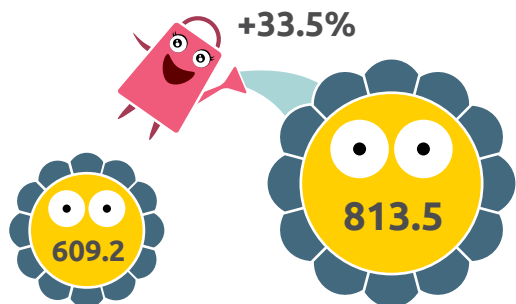


財務摘要



收益

(百萬港元)

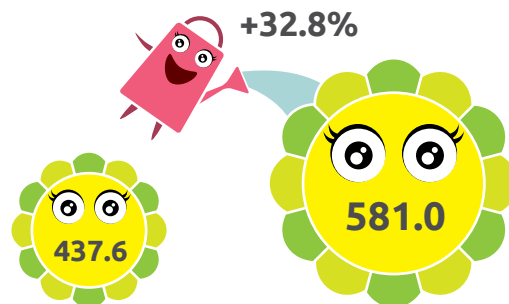


截至2013年6月30日止
六個月

截至2014年6月30日止
六個月

物業收入淨額

(百萬港元)

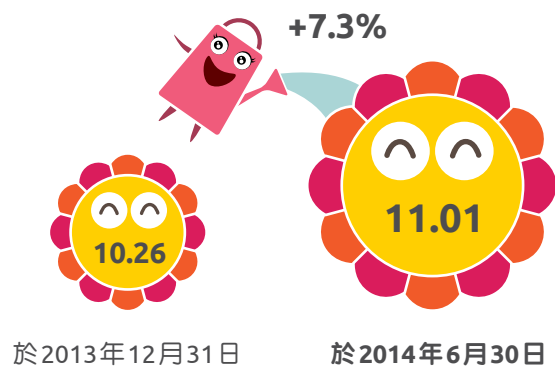


截至2013年6月30日止
六個月

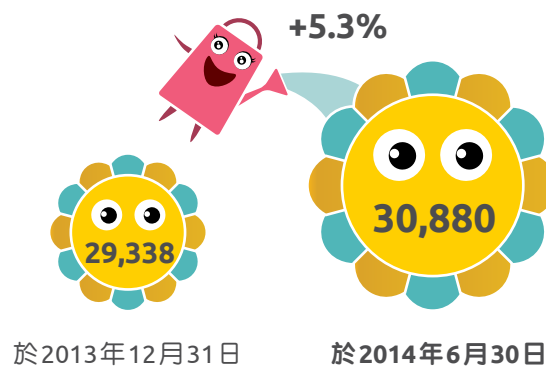
截至2014年6月30日止
六個月

	截至2014年 6月30日止六個月	截至2013年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	813.5	609.2	+33.5%
物業收入淨額(百萬港元)	581.0	437.6	+32.8%
成本對收益比率	26.3%	26.0%	+0.3%
可供分派收益(百萬港元)	390.5	307.0	+27.2%
每基金單位分派(港仙)	20.88	18.00	+16.0%

每基金單位資產淨值
(港元)



物業估值
(百萬港元)



	於2014年6月30日	於2013年12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	11.01	10.26	+7.3%
物業估值(百萬港元)	30,880	29,338	+5.3%
資產負債比率/總槓桿比率 ¹	31.1%	32.7%	-1.6%

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2014年6月30日，置富產業信託並無遞延付款債務。

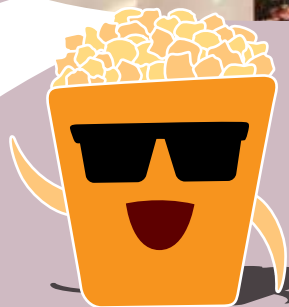
收購摘要



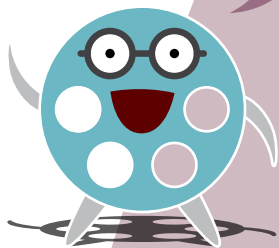
於2013年10月，置富產業信託成功完成收購置富嘉湖。該項總額為5,849百萬港元之收購為置富產業信託有史以來最重大的收購。置富嘉湖為元朗區最大的購物中心，大大增加了置富Malls在新界西北部的市場佔有率。置富嘉湖的策略性位置具備龐大潛力以吸納內地遊客及區內人口不斷增長而帶來的購物需求。

截至2014年6月30日止六個月（「報告期間」），置富嘉湖在積極的租賃策略下錄得強勁的營運表現，於2014年6月30日的出租率達98.0%。受惠於整體物業組合之內部增長及置富嘉湖帶來的額外收入貢獻，置富產業信託於2014年上半年之收益較去年同期上升33.5%。我們相信，置富嘉湖將繼續成為置富產業信託的重要增長動力。





晚飯後一起
看電影吧！



獎項



置富產業信託致力以為持份者及社會創造可持續價值為己任。於報告期間，我們在企業管理、企業管治及企業社會責任等各方面的努力及成就獲得廣泛認同。



1. 「傑出房地產投資信託基金大獎」

《華富財經傑出企業大獎》

2. 「最佳中型企業(冠軍)」
3. 「最致力維持優厚派息政策(冠軍)」
4. 「最佳企業管治(冠軍)」
5. 「最佳企業社會責任(冠軍)」
6. 「最佳管理公司(冠軍)」
7. 「最佳投資者關係(冠軍)」
8. 「最佳行政總裁 — 洪明發先生(冠軍)」

《FinanceAsia》舉辦的2014年亞洲最佳企業(香港)選舉



2-8

9. 「2013/14 U Green Awards — 傑出綠色貢獻大獎」

香港經濟日報集團《U Magazine》

10. 「香港無煙領先企業金獎」

香港吸煙與健康委員會

11. 室內空氣質素檢定證書

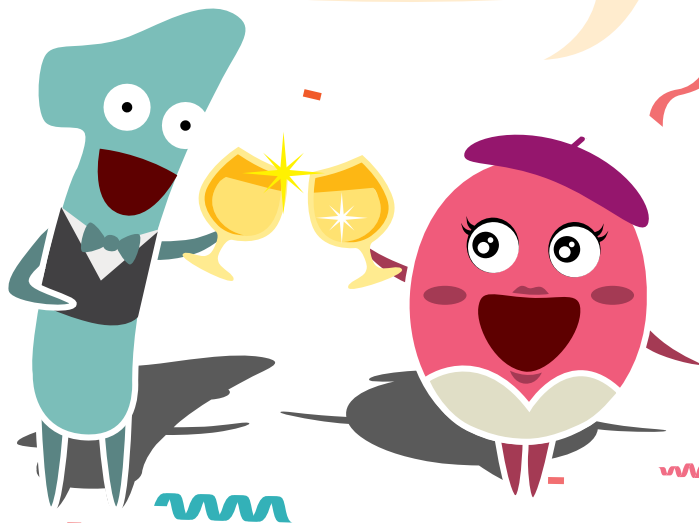
環境保護署及室內空氣質素資訊中心

12. 「2014最佳園林大獎 — 私人物業」 之「非住宅物業組優異獎」— 置富第一城

康樂及文化事務署



於2014年亞洲最佳企業
選舉囊括七大冠軍獎項!!



管理層討論 及分析



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。

於報告期間，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%。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。



管理層討論及分析

物業組合摘要

於2014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311萬平方呎的零售樓面及2,606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	6,648	99.6%	653
置富嘉湖	665,244	6,292	98.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	4,629	99.9%	290
都會駅	180,822	2,869	98.7%	74
置富都會	332,168	2,180	98.8%	179
麗城薈	276,862	1,778	99.6%	329
華都大道	80,842	1,522	100.0%	73
映灣薈	63,018	900	100.0%	117
和富薈	180,238	892	100.0%	不適用
銀禧薈	170,616	780	96.5%	97
荃薈	123,544	624	99.6%	67
青怡薈	78,836	547	100.0%	27
盈暉薈	91,779	423	100.0%	43
凱帆薈	74,734	257	100.0%	35
城中薈	43,000	252	100.0%	不適用
麗都大道	9,836	174	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	113	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,110,696	30,880	99.1%	2,606

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%。

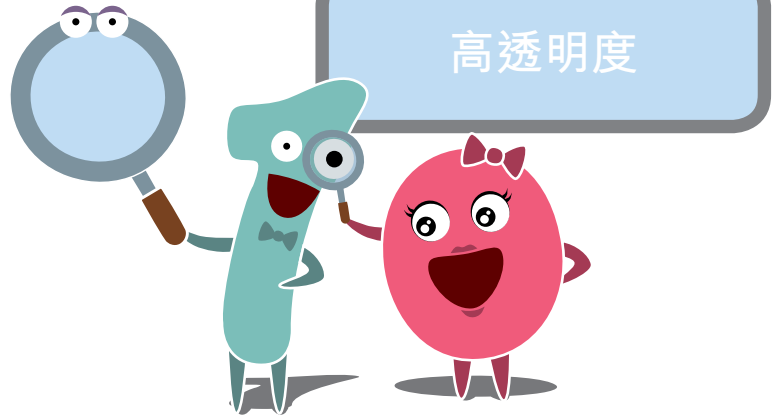
展望

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。

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。

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交所證券上市規則（「**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，合規手冊已作出下列修訂：(1)更新前《公司條例》為新《公司條例》(香港法例第622章)，其生效日期為2014年3月3日；及(2)以反映管理人的董事會（「**董事會**」）負責達致董事會組成多元化的責任，董事會將不時檢討其架構、規模、組成以及委任管理人的董事（「**董事**」）事宜。

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。

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、中期及全年度業績之公佈。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。

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、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。
- 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。

企業管治

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2013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. 趙國雄博士自2014年4月17日起不再擔任ARA Trust Management (Suntec) Limited (於新加坡上市的新達產業信託的管理人)的主席及辭任該公司的非執行董事。
2. 林惠璋先生自2014年8月1日起辭任Am ARA REIT Managers Sdn Bdn (於馬來西亞上市的AmFIRST REIT的管理人)的非執行董事。
3. 葉德銓先生自2014年4月17日起辭任ARA Trust Management (Suntec) Limited (於新加坡上市的新達產業信託的管理人)的非執行董事。
4. 楊逸芝小姐自2014年6月3日起獲委任為財務匯報局的成員，且已不再為重寫《公司條例》諮詢小組成員。
5. 林理明先生自2014年4月30日起不再擔任新加坡賭場管制局的董事會成員。
6. 馬勵志先生自2014年4月17日起於ARA Trust Management (Suntec) Limited (於新加坡上市的新達產業信託的管理人)董事會實際上已不再擔任葉德銓先生的替任董事。

審閱中期報告

置富產業信託截至2014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2014年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2014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	3,547	1,877
置富資產管理有限公司	管理人	租賃交易	281	149
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃及許用合約交易	14,438	1,686
BIGBOXX.com Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃交易	966	–
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	21,547	–
長江實業(集團)有限公司(「長實」)	重大持有人	許用合約交易	121	–
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	1,499	982
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	668	32
和記電訊服務有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	許用合約交易	12	–
和記企業有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃交易	1,335	–
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	4,547	1,495
嘉湖置業服務有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	145	–
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃及許用合約交易	67,163	247
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	27	14
合計			116,296	6,482

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，而和黃由長實擁有49.9%權益，按照房地產投資信託基金守則的定義為聯營公司。

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2014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	420
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	476
進達車場管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	停車場租賃代理費用	3,099
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	28,424
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	71
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	218
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	321
合計			33,029

附註：

- 1 重大持有人為長實。
- 2 關連人士為和黃的附屬公司，而和黃由長實擁有49.9%權益，按照房地產投資信託基金守則的定義為聯營公司。

關連人士交易

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2014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	62,871
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	5,136
仲量聯行	主要估值師	估值費用	308
合計			68,315

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2014年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2014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	7,400	3,876
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	6,713	2,224
合計			14,113	6,100

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)。

關連人士交易

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的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	5,974
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、麗城薈、華都大道、和富薈及荃薈的租賃	22,604
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	置富都會的許用合約	22,094
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	2,674
和記企業有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	麗城薈的租賃	1,751
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	馬鞍山廣場及置富嘉湖的許用合約	3,137
滙豐	受託人關連人士	置富第一城及置富嘉湖的租賃	12,142
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	置富第一城、馬鞍山廣場及置富嘉湖的租賃	10,572
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	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、盈暉薈及海韻大道的租賃	99,297
合計			180,245

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，而和黃由長實擁有49.9%權益，按照房地產投資信託基金守則的定義為聯營公司。

權益披露

基金單位本金

於2014年6月30日，已發行基金單位總數為1,866,273,811個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2014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	22.13%	–	–
長實 ¹	–	–	525,630,684	28.16%
Schroders Plc ²	–	–	237,713,000	12.74%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2014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, 3}	112,556,000	6.03%	–	–
和黃 ¹	–	–	112,556,000	6.03%

附註：

- Focus Eagle Investments Limited為長實の間接全資附屬公司；而Ballston Profits Limited為和黃の間接全資附屬公司，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。
- Schroders Plc被視為擁有237,713,000個基金單位的權益，其中：
 - 97,890,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 77,411,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 62,249,000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 Islands Limited持有；及
 - 43,000個基金單位由Schroder Investment Management North America Limited持有。
- Ballston Profits Limited的董事Robin Cheng Khoong Sng先生為孫潘秀美女士的配偶。

權益披露

管理人的權益

於2014年6月30日，管理人持有置富產業信託11,807,515個基金單位，或已發行基金單位約0.63%。

董事及高級行政人員的權益

於2014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	300,000	0.02%	100,000	0.01%
孫潘秀美	220,000	0.01%	–	–

附註：

- 1 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。
- 2 藍鴻震博士被視為於其聯繫人持有的100,000個基金單位中擁有權益。

其他關連人士的持有量

於2014年6月30日，HSBC Bank PLC (受託人之聯繫公司)被視為置富產業信託的關連人士持有置富產業信託1,038,000個基金單位，或已發行基金單位約0.06%。

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2014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2014年6月30日及2013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2014年6月30日實益擁有237,713,000個基金單位的權益及於2013年12月31日實益擁有238,863,000個基金單位的權益；
- b) 管理人於2014年6月30日實益擁有11,807,515個基金單位的權益及於2013年12月31日實益擁有16,792,828個基金單位的權益；
- c) 管理人的董事林惠璋先生於2014年6月30日實益擁有3,100,000個基金單位的權益及於2013年12月31日實益擁有2,100,000個基金單位的權益；
- d) 管理人的董事藍鴻震博士於2014年6月30日實益擁有400,000個基金單位的權益及於2013年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益；及
- e) HSBC Bank PLC於2014年6月30日實益擁有1,038,000個基金單位的權益及於2013年12月31日實益擁有1,530,000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2014年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,866,273,811個。與2013年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共7,382,687個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2014年1月3日，3,642,690個新基金單位已按每基金單位6.0901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2013年10月1日至2013年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約22.2百萬港元。
- 於2014年4月4日，3,739,997個新基金單位已按每基金單位5.8027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1月1日至2014年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約21.7百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售12,368,000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2014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)

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 (首席獨立董事兼獨立非執行董事)

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

曾曉雲

附註：曾曉雲女士自2014年7月31日起不再擔任管理人公司秘書，而陳珊如女士自2014年7月31日起獲委任為管理人公司秘書。

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號舖

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

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83頁至第107頁的中期財務資料，包括於2014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

2014年7月25日

財務報表

- 83 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 84 分派表
- 85 簡明綜合財務狀況表
- 86 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 87 簡明綜合現金流量表
- 88 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2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
收益	4	813,455	609,220
物業營運開支	6	(232,406)	(171,640)
物業收入淨額		581,049	437,580
管理人基本費用		(44,799)	(31,543)
外幣兌換收益／(虧損)		46	(139)
利息收入		5,160	1,230
信託開支	7	(7,280)	(5,397)
投資物業公平值變動		1,512,690	1,957,965
衍生金融工具公平值變動		(21,200)	107,216
出售投資物業收益		—	897
借貸成本	8	(133,550)	(76,390)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	1,892,116	2,391,419
所得稅開支	10	(85,626)	(63,402)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,806,490	2,328,017
向基金單位持有人分派		(390,454)	(306,965)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		1,416,036	2,021,052
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		9,499	28,183
期間全面收入總額		1,425,535	2,049,235
可供分派予基金單位持有人之收益		390,454	306,965
每基金單位基本盈利(港仙)	11	96.77	136.71

分派表

截至2014年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月		
附註	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	1,806,490	2,328,017
調整：		
管理人基本費用	44,799	31,543
投資物業公平值變動	(1,512,690)	(1,957,965)
衍生金融工具公平值變動	21,200	(107,216)
出售投資物業收益	-	(897)
不可扣稅之借貸手續費用	25,494	9,780
外幣兌換(收益)/虧損	(46)	139
其他不可扣稅信託開支	5,207	3,564
可供分派收入	390,454	306,965
每基金單位分派(港仙)	20.88	18.00

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2014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390.5百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：307.0百萬港元)及365.3百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：286.7百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額390.5百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：307.0百萬港元)計算得出，將分派予截至2014年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (ii) 截至2014年6月30日止六個月每基金單位分派20.88港仙(截至2013年6月30日止六個月：18.00港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入390.5百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：307.0百萬港元)除以1,869,688,995個基金單位(2013年6月30日：1,704,730,532個基金單位)計算，即於2014年6月30日之1,866,273,811個基金單位(2013年6月30日：1,702,420,481個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2014年第二季度之基本費用而向其發行之3,415,184個基金單位(於2013年第二季度：2,310,051個基金單位)。分派390.5百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：307.0百萬港元)將於2014年8月29日支付(截至2013年6月30日止六個月：2013年8月29日)。

簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013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	30,880,000	29,338,000
衍生金融工具	13	43,992	66,906
非流動資產總值		30,923,992	29,404,906
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	60,920	67,093
銀行結餘及現金		941,014	858,175
流動資產總值		1,001,934	925,268
資產總值		31,925,926	30,330,174
非流動負債			
衍生金融工具	13	41,468	40,799
借貸	15	8,866,121	8,860,372
遞延稅項負債		361,806	346,377
非流動負債總額		9,269,395	9,247,548
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	562,728	540,665
借貸	15	970,000	970,000
衍生金融工具	13	9,486	21,368
應付分派		390,454	335,424
稅項撥備		144,202	105,842
流動負債總額		2,076,870	1,973,299
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,346,265	11,220,847
基金單位持有人應佔資產淨值		20,579,661	19,109,327
已發行及將發行基金單位(千個)	17	1,869,689	1,862,534
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	18	11.01	10.26

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2014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
於2013年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	2,328,017	2,328,017
截至2013年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位18.00港仙	-	-	-	(306,965)	(306,965)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	25,278	-	25,278
轉撥至損益	-	-	2,905	-	2,905
期間全面收入總額	-	-	28,183	2,021,052	2,049,235
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	31,543	-	-	-	31,543
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	31,543	-	-	-	31,543
於2013年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	6,499,903	(271,593)	(60,720)	10,890,897	17,058,487

簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
經營活動所得現金淨額	571,457	444,199
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的添置	(29,310)	(23,185)
出售投資物業所得款項	-	2,047
利息收入	5,216	1,651
	(24,094)	(19,487)
融資活動所用現金淨額：		
新增借貸	30,000	-
償還借貸	(30,000)	(102,047)
已付分派	(335,256)	(281,047)
其他融資現金流量	(129,268)	(67,134)
	(464,524)	(450,228)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	82,839	(25,516)
期初現金及現金等值物	858,175	578,022
期末現金及現金等值物，代表銀行結餘及現金	941,014	552,506
分別為：		
銀行存款及現金	93,543	84,465
原有到期日少於三個月之定期存款	847,471	468,041
	941,014	552,506

簡明綜合財務報表附註

截至2014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佈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2013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並於2014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修訂本及詮釋：

國際財務報告準則第10號、第12號及 國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產的可收回金額
國際會計準則第39號(修訂本)	更新衍生工具及對沖會計的延續
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵收

於本期間應用國際財務報告準則之修訂本及詮釋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。

國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計安排 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及撤銷方法之澄清 ⁴
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 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 ²
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 ³
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 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：搬運機器 ⁴
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15號	客戶合約收入 ⁵

¹ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 可供應用 – 強制生效日期將待國際財務報告準則第9號於餘下各期完成時釐定

³ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況

⁴ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

簡明綜合財務報表附註

截至2014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。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全面收入呈列股本投資（並非持作買賣）的其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就按公平值計入損益的金融負債的計量而言，國際財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動的影響，會產生或增加損益之會計錯配，否則，因負債的信貸風險改變而導致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收入呈列。因金融負債的信貸風險而導致其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，指定為按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動款額均於損益中確認。

3 主要會計政策 (續)

新的一般對沖會計要求保留了三種類型對沖會計法。然而，符合對沖會計處理的交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖的工具類型及合資格進行對沖會計的非金融項目風險部分的類型。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。

管理人預期，日後採納國際財務報告準則第9號可能不會對所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
基本租金	584,874	440,756
代收費用	148,602	114,641
其他租金	78,927	51,431
其他收入	1,052	2,392
	813,455	609,220

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2014年6月30日，本集團擁有17項（2013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。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
物業管理開支	87,252	66,787
水電費	24,796	19,420
政府地租及差餉	35,050	24,370
管理人表現費用	18,072	13,543
物業管理費用	18,819	14,147
停車場營運開支	11,033	7,258
市場推廣及宣傳	10,541	6,136
法律及其他專業費用	6,262	2,660
租賃佣金及市場推廣服務費用	10,367	9,546
其他	10,214	7,773
	232,406	171,640

7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
受託人費用	5,136	3,564
其他收費	2,144	1,833
	7,280	5,397

8 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
以下的利息開支		
– 有期貸款	70,489	30,672
– 循環貸款	5,396	5,480
經現金流對沖之利息支出調撥	30,413	29,605
承諾費用	803	853
借貸手續費用		
– 攤銷	16,673	9,780
– 因提早償還的有期貸款而註銷	9,776	–
	133,550	76,390

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	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
支付予外部核數師費用	1,352	1,500
支付予內部核數師費用	165	165
估值費用(支付予主要估值師)	308	215

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
當期稅項：		
– 香港	69,881	51,647
– 新加坡	316	154
	70,197	51,801
遞延稅項	15,429	11,601
	85,626	63,402

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5% (截至2013年6月30日止六個月：16.5%) 的稅率繳交香港利得稅。新加坡註冊成立的置富產業信託須按17% (截至2013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) 1,806.5百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：2,328.0百萬港元)除以期間已發行1,866,799,364(截至2013年6月30日止六個月：1,702,831,381)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

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
公平值		
期／年初	29,338,000	20,208,000
期／年內：		
收購投資物業(附註(i))	—	5,976,388
提升投資物業所產生的資本開支	29,310	66,037
出售投資物業	—	(1,150)
投資物業公平值變動	1,512,690	3,088,725
期／年末	30,880,000	29,338,000

附註：

- (i) 於2013年10月9日，置富產業信託透過收購天水圍發展有限公司(「**天水圍**」)的全部股權，以總現金代價5,849.0百萬港元(及後經調整天水圍於收購完成日期的流動負債淨額176.5百萬港元)向長江實業(集團)有限公司(「**長實**」)的一間附屬公司完成收購置富嘉湖。上述收購之代價分別以於2013年8月6日完成的配售新基金單位(「**基金單位配售事項**」)所得款項淨額以及提取日期為2013年10月7日的融資協議下新訂之銀行貸款(如附註15所披露)支付。
- (ii) 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2014年6月30日及2013年12月31日，由仲量聯行有限公司(「**仲量聯行**」)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，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。
- (iii) 於報告期末，總公平值為28,578.0百萬港元(2013年12月31日：27,135.0百萬港元)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2014年6月30日止六個月

13 衍生金融工具

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013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	(33,788)	(40,799)
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期及上限	26,826	45,538
	(6,962)	4,739
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	43,992	66,906
非流動負債	(41,468)	(40,799)
流動負債	(9,486)	(21,368)
	(6,962)	4,739

本集團利用利率掉期及上限作為對沖工具，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2014年6月30日面值為1,415.0百萬港元(2013年12月31日：1,415.0百萬港元)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2014年6月30日止期間的年利率介乎2.000%至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7.0百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：收益25.3百萬港元)已於截至2014年6月30日止期間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2014年6月30日並未按對沖會計法處理面值為800.5百萬港元(2013年12月31日：800.5百萬港元)、836.0百萬港元(2013年12月31日：無)、614.5百萬港元(2013年12月31日：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2013年12月31日：800.5百萬港元)、962.0百萬港元(2013年12月31日：無)及800.0百萬港元(2013年12月31日：800.0百萬港元)的合約將分別於2014年12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2.91%(2013年12月31日：1.08%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。面值為800.5百萬港元的合約的利息支出／收入將於2015年1月開始計算。

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數18.7百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：收益110.1百萬港元)已於截至2014年6月30日止期間的損益表內確認。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2.5百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：虧損2.9百萬港元)。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21.2百萬港元(截至2013年6月30日止六個月：淨收益107.2百萬港元)。

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2014年6月30日止六個月

14 貿易及其他應收款項

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應收款項		
外方	29,694	31,690
相關人士(附註22)	3,930	3,480
	33,624	35,170
(b) 其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	23,669	23,154
其他應收款項	2,734	7,028
預付款項	893	1,741
	27,296	31,923
	60,920	67,093

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：

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
0-30日	33,507	35,130
31-90日	112	10
超過90日	5	30
	33,624	35,170

15 借貸

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	7,334,253	7,334,253
無抵押有期貸款	1,618,700	1,618,700
有抵押循環貸款	970,000	970,000
減：未攤銷借貸手續費用	(86,832)	(92,581)
	9,836,121	9,830,372
應償還賬面值：		
按要求或一年內	970,000	970,000
超過一年，但少於兩年	2,813,085	1,087,424
超過兩年，但少於五年	6,053,036	7,772,948
	9,836,121	9,830,372
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(970,000)	(970,000)
	8,866,121	8,860,372

- (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2014年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為3,798.0百萬港元(2013年12月31日：3,798.0百萬港元)。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2014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(2013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。2013年融資部分已用於附註12(i)所披露的收購附屬公司融資。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

15 借貸 (續)

- (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1,100百萬港元及循環信貸融資700百萬港元(「2014年融資」)，於2014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。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。2014年融資部分已用於為2012年訂立之融資進行再融資，而餘額則用撥付本集團企業資金所需之融資。
- (iv) 本集團已向銀行支付借貸手續費用20.7百萬港元(截至2013年12月31日止年度：65.3百萬港元)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：

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
期／年初	140,725	75,400
增加	20,700	65,325
期內撥回	(33,600)	–
期／年末	127,825	140,725
累計攤銷變動：		
期／年初	(48,144)	(24,215)
期內撥回	23,824	–
期／年內攤銷	(16,673)	(23,929)
期／年末	(40,993)	(48,144)
賬面淨值	86,832	92,581

16 貿易及其他應付款項

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金		
– 外方	394,476	383,324
– 相關人士(附註22)	12,582	11,096
預收租金		
– 外方	19,899	17,101
	426,957	411,521
其他應付款項		
受託人費用	1,760	2,512
其他開支		
– 外方	59,291	50,612
– 相關人士(附註22)	61,178	58,789
– 管理人(附註22)	6,042	5,782
應付利息	5,243	6,494
其他	2,257	4,955
	135,771	129,144
	562,728	540,665

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應付金額。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2014年6月30日租戶按金243.0百萬港元(2013年12月31日：239.7百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

簡明綜合財務報表附註

截至2014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2013年1月1日已發行基金單位餘額	1,700,225	6,468,360
年內發行新基金單位：		
基金單位配售事項(附註(i))	142,962	975,001
作為支付收購置富嘉湖的收購費用(附註(ii))	8,576	58,490
作為支付管理人於2013年1月1日至9月30日期間的基本費用	7,128	48,321
於2013年12月31日已發行基金單位餘額	1,858,891	7,550,172
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2013年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(iii))	3,643	22,184
於2014年1月1日已發行基金單位餘額	1,862,534	7,572,356
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2014年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,740	21,702
於2014年6月30日已發行基金單位餘額	1,866,274	7,594,058
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2014年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註(iii))	3,415	23,097
於2014年6月30日餘額	1,869,689	7,617,155

附註：

- (i) 於2013年8月6日，142,962,000個基金單位根據基金單位配售事項以每基金單位6.82港元發行價發行。
- (ii) 於2013年10月9日，置富產業信託以每基金單位6.82港元發行8,576,246個基金單位予管理人，作為附註12所披露的收購附屬公司的收購費用。收購費用58.49百萬港元乃按已付所收購物業5,849百萬港元代價之1.0%計算，並以基金單位支付。
- (iii) 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2014年7月4日，置富產業信託以每基金單位6.7629港元發行價發行3,415,184個基金單位予管理人，作為由2014年4月1日至2014年6月30日期間的基本費用。於2014年1月4日，置富產業信託以每基金單位6.0901港元發行價發行3,642,690個基金單位予管理人，作為由2013年10月1日至2013年12月31日期間的基本費用。

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20,579.7百萬港元(2013年12月31日：19,109.3百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,869,688,995個(2013年12月31日：1,862,533,814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2014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1,074.9百萬港元(2013年12月31日：1,048.0百萬港元)。

20 資產總值減流動負債

於2014年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為29,849.1百萬港元(2013年12月31日：28,356.9百萬港元)。

21 資本承擔

於2014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132.8百萬港元(2013年12月31日：150.0百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔29.0百萬港元(2013年12月31日：43.7百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

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：

		截至6月30日止六個月	
附註		2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (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)	3,547	3,119
置富資產管理有限公司	(f)	281	281
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	–	61,067
屈臣氏零售(香港)有限公司	(b)	14,438	–
BIGBOXX.com Limited	(b)	966	966
長江實業地產發展有限公司	(a)	21,547	16,975
長實	(c)	121	–
港基物業管理有限公司	(a)	1,499	1,424
恒生銀行有限公司	(d)	7,400	3,360
滙豐人壽保險(國際)有限公司	(d)	–	17
和記環球電訊有限公司	(b)	668	580
和記電訊服務有限公司	(b)	12	–
和記企業有限公司	(b)	1,335	1,335
和記電話有限公司	(b)	4,547	3,049
嘉湖置業服務有限公司	(a)	145	–
百佳超級市場(香港)有限公司	(b)	67,163	–
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	6,713	2,943
Towerich Limited	(a)	27	25
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)	118	101
進達車場管理有限公司	(a)	3,099	1,951

22 關連人士及相關人士交易 (續)

		截至6月30日止六個月	
		2014年	2013年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)
	附註		
物業管理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	302	237
港基物業管理有限公司	(a)	476	435
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	18,196	13,566
高衛物業管理有限公司	(a)	71	65
黃埔物業管理有限公司	(b)	321	340
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	10,228	9,456
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(e)	218	258
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		5,136	3,564
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(f)	44,799	31,543
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(f)	18,072	13,543
估值及其他費用			
仲量聯行	(g)	308	215

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易 (續)

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013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 (b)	19	95
長江實業地產發展有限公司 (a)	3,775	2,897
恒生銀行有限公司 (d)	–	15
滙豐 (d)	14	–
和記電話有限公司 (b)	48	205
嘉湖置業服務有限公司 (a)	–	48
百佳超級市場(香港)有限公司 (b)	74	220
	3,930	3,480
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 (f)	6,042	5,782
家利物業管理有限公司 (b)	2,463	2,909
港基物業管理有限公司 (a)	21,457	19,354
港信物業管理有限公司 (a)	–	532
進達車場管理有限公司 (a)	1,038	890
Goodwell-Fortune Property Services Limited (a)	10,586	10,914
高衛物業管理有限公司 (a)	21,901	21,581
黃埔物業管理有限公司 (b)	3,733	2,609
	61,178	58,789
	67,220	64,571

22 關連人士及相關人士交易 (續)

		2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013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			
尚乘策略資本有限公司	(a)	1,877	1,877
置富資產管理有限公司	(f)	149	149
屈臣氏零售(香港)有限公司	(b)	1,686	247
港基物業管理有限公司	(a)	982	982
恒生銀行有限公司	(d)	3,876	3,873
滙豐	(d)	2,224	2,224
和記環球電訊有限公司	(b)	32	32
和記電話有限公司	(b)	1,495	1,467
百佳超級市場(香港)有限公司	(b)	247	232
Towerich Limited	(a)	14	13
		12,582	11,096

附註：

- (a) 該等公司為長實的附屬公司(見附註(c))。
- (b) 該等公司為和黃的附屬公司，和黃由長實擁有49.9%股權，且於長實最新刊發的年度綜合財務報表中被呈列為長實的聯營公司。
- (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28%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) 仲量聯行為截至2014年6月30日止六個月及截至2013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、2013年融資及2014年融資提供擔保。

表現概覽

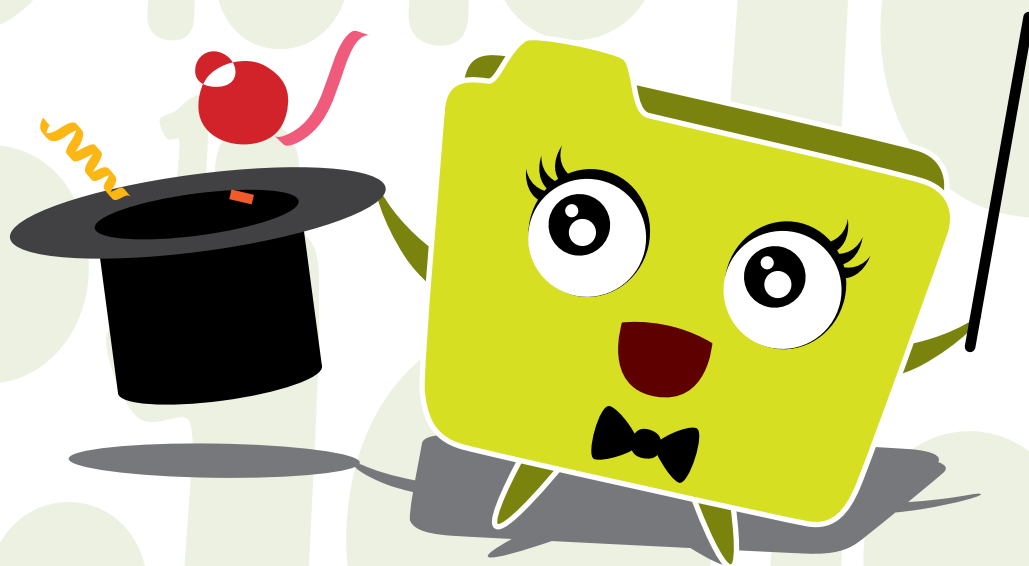
	2014年 6月30日 (未經審核)	2013年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	20,579,661	19,109,327
每基金單位資產淨值(港元)	11.01	10.26
期／年內最高成交價(港元)	6.95	8.61
成交價相對資產淨值的最高溢價 ¹	不適用	不適用
期／年內最低成交價(港元)	5.83	5.89
成交價相對資產淨值的最高折讓	47.0%	42.6%
每基金單位淨收益率 ²	6.21%	5.79%

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2014年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2014年6月30日止六個月的每基金單位分派20.88港仙以及基金單位於2014年6月30日在新加坡及香港兩地分別為6.77港元及6.80港元之平均收市價計算之年度化收益率。
截至2013年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2013年12月31日止年度的每基金單位分派36.00港仙以及基金單位於2013年12月31日在新加坡及香港兩地分別為6.24港元及6.19港元之平均收市價計算。

Portfolio Map & Summary

物業組合分佈及總覽



Portfolio Summary

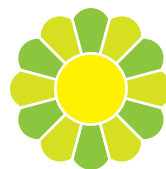
物業總覽

Property	物業	Gross Rentable Area (Sq.ft.) 可出租總面積 (平方呎)	Valuation (HK\$ million) 估值 (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	6,648	99.6%	653
2	Fortune Kingswood	置富嘉湖	665,244	6,292	98.0%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	4,629	99.9%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	2,869	98.7%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,180	98.8%	179
6	Belvedere Square	麗城薈	276,862	1,778	99.6%	329
7	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,522	100.0%	73
8	Caribbean Square	映灣薈	63,018	900	100.0%	117
9	Provident Square	和富薈	180,238	892	100.0%	N.A.
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	780	96.5%	97
11	Smartland	荃薈	123,544	624	99.6%	67
12	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	547	100.0%	27
13	Nob Hill Square	盈暉薈	91,779	423	100.0%	43
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	257	100.0%	35
15	Centre de Laguna	城中薈	43,000	252	100.0%	N.A.
16	Lido Avenue	麗都大道	9,836	174	100.0%	N.A.
17	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	113	100.0%	N.A.
Total/Overall Average		合計／總平均值	3,110,696	30,880	99.1%	2,606

As at 30 June 2014, Fortune REIT owns a geographically diverse portfolio of 17 private housing estate retail properties in Hong Kong, comprising approximately 3.11 million Sq.ft. of retail space and 2,606 car parking lots.

置富產業信託於2014年6月30日在香港持有一個地域廣泛的零售物業組合(包含17個私人住宅屋苑零售物業)，其中包括面積約311萬平方呎零售樓面及2,606個車位。

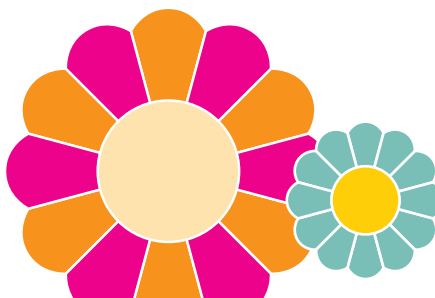
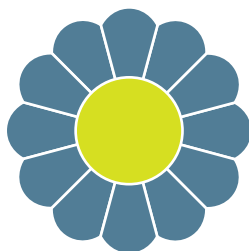




Manager 管理人

ARA

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





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

