

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1,984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。



目錄

102	財務摘要	125	獨立核數師報告
104	資產增值摘要	127	財務資料
106	獎項	196	表現概覽
108	管理層討論與分析		
112	企業管治		
115	關連人士交易		
120	權益披露		
122	其他資料		
123	公司資料		
124	管理人聲明		



財務摘要

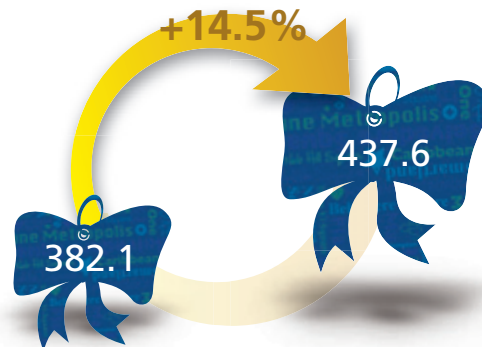
收益
(百萬港元)



截至2012年6月30日止
六個月

截至2013年6月30日止
六個月

物業收入淨額
(百萬港元)

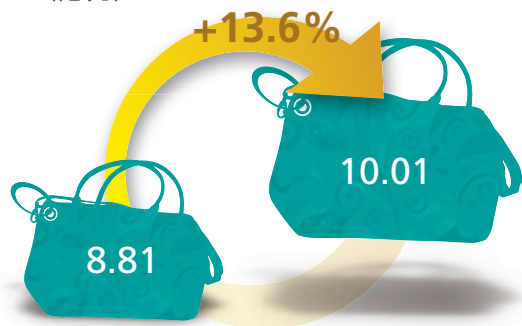


截至2012年6月30日止
六個月

截至2013年6月30日止
六個月

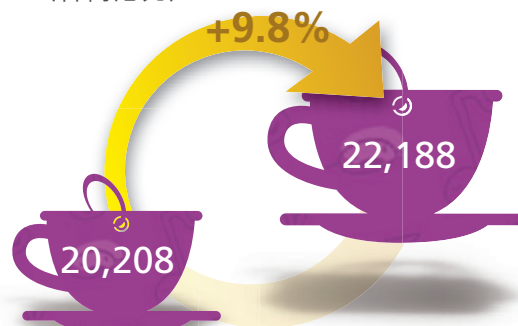
	截至2013年 6月30日止六個月	截至2012年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	609.2	537.4	+13.4%
物業收入淨額(百萬港元)	437.6	382.1	+14.5%
成本對收益比率	26.0%	26.7%	-0.7%
可供分派收益(百萬港元)	307.0	268.3	+14.4%
每基金單位分派(港仙)	18.00	15.82	+13.8%

每基金單位資產淨值
(港元)



於2012年12月31日 於2013年6月30日

物業估值
(百萬港元)



於2012年12月31日 於2013年6月30日

	於2013年6月30日	於2012年12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	10.01	8.81	+13.6%
物業估值(百萬港元)	22,188	20,208	+9.8%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	20.9%	23.4%	-2.5%

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2013年6月30日，置富產業信託並無遞延付款債務。



資產增值 摘要

資產增值措施已成為置富產業信託近年來不可或缺的主要增長動力。資產增值措施在創造更加舒適精彩的購物環境的同時，亦成功釋放物業的潛在價值，更為置富產業信託的基金單位持有人帶來可觀回報。

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。截至2013年6月30日止六個月（「報告期間」），置富第一城及銀禧薈的資產增值措施均已全面完成，投資回報率錄得逾25%。管理人將繼續按計劃開展其他資產增值措施，包括置富第一城街市的翻新工程以及馬鞍山廣場旗艦商戶所租用面積的重整工程。



銀禧薈

Jubilee Square



置富第一城

Fortune City One



馬鞍山廣場

Ma On Shan Plaza



獎 項

置富產業信託於報告期間榮獲多項殊榮。這些都是對我們致力奉行良好的企業管理、企業管治及企業社會責任的最佳認同。





《亞洲企業管治》雜誌

- 1 獲《亞洲企業管治》雜誌選為「亞洲卓越企業管治公司」

在《FinanceAsia》舉辦的2013年亞洲最佳企業選舉中獲評為

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

獲香港經濟日報集團《U Magazine》頒發

- 9 「2012/13 U Green Awards—傑出綠色貢獻大獎」


獲南華集團《資本》雜誌頒發

- 10 「資本傑出投資者關係榮譽大獎」

在《Euromoney》舉辦的2013年亞洲最佳管理企業選舉中獲評為

- 11 「2013年亞洲最佳管理企業：物業／地產組(季軍)」





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 – 積極租賃管理、能提升回報的收購以及資產增值措施，置富產業信託於2013年上半年再創歷史佳績。

截至報告期間，置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別較去年同期上升13.4%及14.5%至609.2百萬港元及437.6百萬港元，創歷來新高，延續去年的強勁增長趨勢。置富產業信託卓越的財務表現歸因於(i)擴大後的物業組合錄得強勁的租金調升率；(ii)於2012年2月收購的麗城薈及和富薈提供整個報告期間

六個月的收入貢獻；及(iii)已完成的資產增值措施所帶來的可觀回報。

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

強勁的財務業績令可供分派收益保持理想增長。報告期間的未經審核可供分派收益為307.0百萬港元，按年增長14.4%。報告期間的每基金單位分派為18.00港仙，較2012年同期的每基金單位分派15.82港仙上升13.8%。按置富產業信託基金單位於2013年6月28日在新加坡及香港兩地的平均收市價7.10港元計算，中期每基金單位分派18.00港仙乃相當於5.1%年度化分派收益率。

置富產業信託之中期每基金單位分派為18.00港仙，將於2013年8月29日(星期四)支付予於2013年7月29日(星期一)已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

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

資本管理

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

2011年融資及2012年融資的加權平均債務年期為2.5年。兩項融資由置富產業信託的13個投資物業作為抵押，該13個投資物業於2013年6月30日的總公平值為17,381百萬港元。信託人已就兩項融資提供擔保。

管理人繼續就利率成本波動採取審慎的風險管理。截至2013年6月30日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期作對沖，固定約76%債務的利率成本。於報告期間，置富產業信託之加權平均實際借貸成本

為2.81%（2012年上半年：2.77%）。管理人將繼續密切監察利率變動，並會視乎市況考慮訂立額外利率掉期合約。

於2013年6月30日，每基金單位資產淨值為10.01港元，較2012年年底錄得的8.81港元增長13.6%，主要投資物業估值增加所致。

物業估值

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

物業組合摘要

置富產業信託於2013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1,984個車位。

管理層討論與分析

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	5,747	91.4%	653
馬鞍山廣場	310,084	4,172	99.6%	290
都會駅	180,822	2,666	100.0%	74
置富都會	332,168	1,927	98.5%	179
麗城薈	276,862	1,648	100.0%	329
華都大道	80,842	1,385	100.0%	73
映灣薈	63,018	855	100.0%	117
和富薈	180,238	820	100.0%	不適用
銀禧薈	170,616	756	97.3%	97
荃薈	123,544	563	94.8%	67
青怡薈	78,836	508	100.0%	27
盈暉薈	91,779	394	99.6%	43
城中薈	43,000	244	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	229	100.0%	35
麗都大道	9,836	167	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	107	100.0%	不適用
合計／總平均值	2,445,452	22,188	97.8%	1,984

營運回顧

雖然經濟增長放緩，置富產業信託的資產表現依然穩健，再一次展現其私人屋苑零售物業組合的抗跌力。積極的租賃管理及已完成的資產增值措施續為物業組合帶來收益增長。由於置富第一城及銀禧薈的出租率在完成資產增值措施後迅速回升，於2013

年6月30日，物業組合的出租率仍保持在97.8%的穩健水平(2012年6月30日：96.5%)。於報告期間，續租租金的表現強勁，續租租金調升率達18.2%。所以物業組合的平均租金亦隨之按年上升7.0%。

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

資產增值措施

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

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

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

展望

香港經濟於2013年第一季繼續增長緩慢，本地生產總值較去年上升2.8%，與2012年第四季度增長幅度相同。儘管外圍環境不明朗，但本地需求仍然強勁及富有活力，私人消費開支於2013年第一季按年增長7.0%。2013年1月至5月期間的香港零售銷售總值較去年同期增長15.0%，可見零售市道仍然興旺。置富產業信託旗下由16個私人屋苑零售物業組成的物業組合將繼續受惠於暢旺的零售環境。

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

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



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**」）、新加坡2005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置富產業信託及／或管理人適用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，合規手冊作出下列修訂：(1)在其企業管治政策內加入檢討董事會組成時維持董事會成員多元化的目標，以符合將於2013年9月1日實施的企業管治守則的新守則條文第A.5.6條；及(2)採納香港上市規則所載用於現時發行人證券短暫停牌之「短暫停牌」一詞。

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。

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。

企業管治

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2012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. 林惠璋先生自2013年3月28日起出任中華總商會產業私人有限公司董事及新加坡中華總商會財政委員會主任。彼自2013年5月31日起辭任新加坡財政部估值檢討委員會董事會成員。
2. 藍鴻震博士於2013年3月起不再出任中華人民共和國人民政治協商會議全國政協委員。

3. 藍鴻震博士於2012年10月17日獲委任為國際專業管理學會會長，並獲唐奧諾裡科技國立大學頒授榮譽人文學博士學位及於2013年6月23日為菲律賓比立勤國立大學及菲律賓太歷國立大學客座教授。
4. 趙國雄博士於2013年6月5日獲加拿大特倫特大學頒授榮譽法學博士學位。
5. 趙國雄博士、葉德銓先生、楊逸芝小姐及馬勵志先生自2013年3月起獲委任為香港聯交所主板上市公司長江實業(集團)有限公司(「長實」)的執行委員會成員。
6. 林理明先生於2013年7月15日獲委任為管理人的首席獨立董事。

審核中期財務報表及審閱中期報告

置富產業信託截至2013年6月30日止六個月的中期財務報表已由核數師審核。置富產業信託的中期報告亦已由審核委員會及披露委員會審閱。

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2013年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2013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	3,119	1,663
置富資產管理有限公司	管理人	租賃交易	281	149
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	61,067	491
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	租賃及許用合約交易	16,975	-
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	1,424	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	580	-
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	3,049	1,076
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	25	13
合計			88,821	4,374

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

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2013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	338
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	435
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	1,951
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	23,022
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	258
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	340
合計			26,409

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 – 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2013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	13,543
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	3,564
仲量聯行	主要估值師	估值費用	215
合計			17,322

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、附屬公司及有聯繫公司(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2013年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2013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	2,943	632
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	3,360	2,694
滙豐人壽保險(國際)有限公司	受託人關連人士	許用合約交易	17	-
合計			6,320	3,326

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

於報告期間內，置富產業信託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、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	86,555
BIGBOXX.com Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	麗城薈的租賃	1,091
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	24,483
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
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	馬鞍山廣場的許用合約	1,540
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	置富第一城及馬鞍山廣場的租賃	5,708
合計			134,135

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2013年6月30日，已發行基金單位總數為1,702,420,481個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2013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	24.26%	–	–
長實 ¹	–	–	525,630,684	30.87%
Schroders Plc ²	–	–	225,524,000	13.24%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2013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	6.61%	–	–
和黃 ¹	–	–	112,556,000	6.61%

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。
- Schroders Plc被視為擁有225,524,000個基金單位的權益，其中：
 - 95,841,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 65,875,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 63,728,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - 80,000個基金單位由Schroders Channel Islands 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。

管理人的權益

於2013年6月30日，管理人持有置富產業信託3,284,185個基金單位，或已發行基金單位約0.19%。

董事及高級行政人員的權益

於2013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	–	–	5,384,185	0.31%
孫潘秀美	220,000	0.01%	–	–

附註：

1 林惠璋先生被視為擁有合共5,384,185個基金單位的權益，其中：

- 3,284,185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
- 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。

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2013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2013年6月30日及2012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：

- Schroders Plc於2013年6月30日實益擁有225,524,000個基金單位的權益及於2012年12月31日實益擁有162,586,000個基金單位的權益；
- 管理人於2013年6月30日實益擁有3,284,185個基金單位的權益及於2012年12月31日實益擁有4,809,682個基金單位的權益；及
- 管理人的董事林惠璋先生於2013年6月30日實益擁有5,384,185個基金單位的權益及於2012年12月31日實益擁有6,909,682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2013年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,702,420,481個。與2012年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共4,594,503個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2013年1月3日，2,399,436個新基金單位已按每基金單位6.3684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10月1日至2012年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約15.3百萬港元。
- 於2013年4月2日，2,195,067個新基金單位已按每基金單位6.8096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2013年1月1日至2013年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約14.9百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售6,120,000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2013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 (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)

* 林理明先生自2013年7月15日獲委任為管理人的首席獨立董事。

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



管理人聲明

置富資產管理有限公司(「**管理人**」)的董事認為，第128至第195頁所載的置富產業信託及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表及置富產業信託的獨立財務報表，其中包括於2013年6月30日的綜合及置富產業信託的財務狀況報表，以及截至該日止期間之損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明資料乃根據國際財務報告準則及信託契約妥善編製，以真實而公平地反映 貴集團及置富產業信託於2013年6月30日的資產及負債狀況，以及其截至該日止期間之業績和現金流量。於本聲明日期，我們合理相信置富產業信託於財務承擔出現時將可履行其財務責任。

管理人於2013年7月15日批准及授權刊發第128至第195頁所載之綜合及獨立財務報表。

承管理人命
置富資產管理有限公司

董事
洪明發

2013年7月15日

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致置富產業信託列位基金單位持有人

財務報表報告

本核數師已審核置富產業信託及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)刊載於第128頁至第195頁的綜合財務報表及置富產業信託的獨立財務報表，包括於2013年6月30日的綜合及置富產業信託財務狀況報表及截至該日止六個月的損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他附註資料。

管理人就財務報表須承擔的責任

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委員會頒佈的國際財務報告準則、日期為2003年7月4日的信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)的有關條文、新加坡金融管理局頒佈的

集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)的有關規定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(「**房地產投資信託基金守則**」)編製及真實並公平列報財務報表。管理人亦須負責管理人認為就編製財務報表而言屬必要的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師的責任是根據審核的結果，對該等財務報表作出意見，並根據房地產投資信託基金守則附錄C僅向基金單位持有人(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。本核數師已

獨立核數師報告

根據國際審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範並規劃及執行審核，以合理確定財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實並公平列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價管理人所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映置富產業信託及貴集團於

2013年6月30日的資產及負債狀況以及截至該日止六個月的業績及現金流量。

其他事項

我們謹請閣下注意，我們尚未根據國際審計準則審核損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表、分派表披露之比較金額及相關說明附註。

其他法律及監管規定報告

本核數師認為，該等財務報表已根據信託契約的有關條文及集體投資計劃守則及房地產投資信託基金守則的有關規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2013年7月15日

德勤會計師事務所

專業會計師及特許會計師

新加坡

2013年7月15日



財務資料

128 損益及其他全面收入表

129 分派表

130 財務狀況報表

131 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

135 現金流量表

137 財務報表附註

損益及其他全面收入表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	本集團		置富產業信託	
		截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
		2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
收益	6	609,220	537,381	308,041	268,751
物業營運開支	7	(171,640)	(155,272)		
物業收入淨額		437,580	382,109		
管理人基本費用		(31,543)	(28,097)	(31,543)	(28,097)
外幣兌換虧損		(139)	(11)	(139)	(11)
利息收入		1,230	3,614	911	1,842
信託開支	8	(5,397)	(25,336)	(15,177)	(33,740)
投資物業公平值變動		1,957,965	932,845	-	-
衍生金融工具公平值變動	15	107,216	4,101	-	-
出售投資物業收益		897	-	-	-
借貸成本	9	(76,390)	(69,322)	-	-
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	10	2,391,419	1,199,903	262,093	208,745
所得稅開支	11	(63,402)	(54,522)	(154)	(311)
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)		2,328,017	1,145,381	261,939	208,434
向基金單位持有人分派		(306,965)	(268,327)	(306,965)	(268,327)
期內溢利/(虧損)(計入與基金單位持有人之交易)		2,021,052	877,054	(45,026)	(59,893)
其他全面收入—其後可能重新分類為損益之項目					
現金流對沖下衍生金融工具收益/(虧損)淨額		28,183	(17,137)	-	-
期內全面收入/(開支)總額		2,049,235	859,917	(45,026)	(59,893)
可供分派予基金單位持有人之收益		306,965	268,327		
每基金單位基本盈利(港仙)	12	136.71	67.72		

分派表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	本集團	
		截至6月30日止六個月	
		2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)		2,328,017	1,145,381
調整：			
管理人基本費用		31,543	28,097
收購費用		-	19,000
投資物業公平值變動		(1,957,965)	(932,845)
衍生金融工具公平值變動		(107,216)	(4,101)
出售投資物業收益		(897)	-
借貸手續費用		9,780	8,404
外幣兌換虧損		139	11
其他不可扣稅信託開支		3,564	4,380
可供分派收入	(i)	306,965	268,327
每基金單位分派(港仙)	(ii)	18.00	15.82

由於基金單位持有人的分派金額乃根據本集團的綜合業績釐定，故並無列報置富產業信託的分派表。

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2013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307.0百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：268.3百萬港元)及286.7百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：250.2百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額307.0百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：268.3百萬港元)計算得出，將分派予截至2013年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (ii) 截至2013年6月30日止六個月每基金單位分派18.00港仙(截至2012年6月30日止六個月：15.82港仙)之計算乃根據期內可供分派收入307.0百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：268.3百萬港元)除以1,704,730,532個基金單位(2012年6月30日：1,695,337,503個基金單位)計算，即於2013年6月30日之1,702,420,481個已發行基金單位(2012年6月30日：1,692,187,125個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2013年第二季度之基本費用而向其發行之2,310,051個基金單位(於2012年第二季度：3,150,378個基金單位)。分派307.0百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：268.3百萬港元)將於2013年8月29日支付(截至2012年6月30日止六個月：2012年8月29日)。

財務狀況報表

於2013年6月30日

	附註	本集團		置富產業信託	
		2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司之投資	13	-	-	5,470,134	5,470,134
投資物業	14	22,188,000	20,208,000	-	-
衍生金融工具	15	71,159	-	-	-
非流動資產總值		22,259,159	20,208,000	5,470,134	5,470,134
流動資產					
貿易及其他應收款項	16	55,290	55,245	43,086	53,306
銀行結餘及現金	17	552,506	578,022	459,756	438,309
流動資產總值		607,796	633,267	502,842	491,615
資產總值		22,866,955	20,841,267	5,972,976	5,961,749
非流動負債					
衍生金融工具	15	71,987	145,357	-	-
借貸	18	3,886,548	3,878,815	-	-
遞延稅項負債	19	204,487	192,886	-	-
非流動負債總額		4,163,022	4,217,058	-	-
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	423,546	410,827	7,166	7,906
借貸	18	840,000	940,000	-	-
衍生金融工具	15	9,130	-	-	-
應付分派		306,965	281,135	306,965	281,135
稅項撥備		65,805	14,538	1,135	1,515
流動負債總額		1,645,446	1,646,500	315,266	290,556
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		5,808,468	5,863,558	315,266	290,556
基金單位持有人應佔資產淨值		17,058,487	14,977,709	5,657,710	5,671,193
已發行及將發行基金單位(千個)	21	1,704,730	1,700,225		
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	22	10.01	8.81		

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2013年6月30日止六個月

	本集團				
	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
營運					
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,092,998	1,092,998
截至2012年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位16.53港仙	-	-	-	(281,135)	(281,135)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	1,212	-	1,212
期內全面收入總額	-	-	1,212	811,863	813,075

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2013年6月30日止六個月

	本集團				
	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
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	29,850	-	-	-	29,850
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	29,850	-	-	-	29,850
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					
期內溢利(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
期內全面收入總額	-	-	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

置富產業信託

	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	累計虧損 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)	(422,839)	5,696,981
營運				
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	208,434	208,434
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)
期內全面開支總額	-	-	(59,893)	(59,893)
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)	(482,732)	5,684,185
營運				
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	238,293	238,293
截至2012年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位16.53港仙	-	-	(281,135)	(281,135)
期內全面開支總額	-	-	(42,842)	(42,842)

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2013年6月30日止六個月

	置富產業信託			
	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	累計虧損 千港元	總計 千港元
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	29,850	–	–	29,850
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	29,850	–	–	29,850
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)	(525,574)	5,671,193
營運				
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)	–	–	261,939	261,939
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)
期內全面開支總額	–	–	(45,026)	(45,026)
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)	(570,600)	5,657,710

現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	本集團		置富產業信託	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
經營活動				
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	2,391,419	1,199,903	262,093	208,745
就以下各項作出之調整：				
以基金單位計算已付／應付管理人基本費用	31,543	28,097	31,543	28,097
以基金單位計算已付收購費用	–	19,000	–	19,000
投資物業公平值變動	(1,957,965)	(932,845)	–	–
衍生金融工具公平值變動	(107,216)	(4,101)	–	–
出售投資物業收益	(897)	–	–	–
利息收入	(1,230)	(3,614)	(911)	(1,842)
利息開支	66,610	60,918	–	–
手續費用	9,780	8,404	9,780	8,404
營運資本變動前營運現金流量	432,044	375,762	302,505	262,404
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(466)	2,587	19	(50)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	13,155	10,184	(828)	(10,735)
營運所得現金	444,733	388,533	301,696	251,619
已付所得稅	(534)	(490)	(534)	(490)
經營活動所得現金淨額	444,199	388,043	301,162	251,129
投資活動				
收購物業公司／物業，扣除收購之現金(附註14(i))	–	(1,896,231)	–	–
投資物業的添置	(23,185)	(37,655)	–	–
提取銀行定期存款	–	150,000	–	–
出售投資物業所得款項	2,047	–	–	–
利息收入	1,651	6,939	1,332	3,566
投資活動(所用)／所得現金淨額	(19,487)	(1,776,947)	1,332	3,566

現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	本集團		置富產業信託	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
融資活動				
新增借貸	–	1,940,000	–	–
償還借貸	(102,047)	(300,000)	–	–
已付分派	(281,047)	(227,342)	(281,047)	(227,342)
已付利息	(67,134)	(56,900)	–	–
支付手續費用	–	(33,600)	–	(33,600)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(450,228)	1,322,158	(281,047)	(260,942)
現金及現金等值物淨額(減少)／增加	(25,516)	(66,746)	21,447	(6,247)
期初現金及現金等值物	578,022	731,721	438,309	434,237
期末現金及現金等值物	552,506	664,975	459,756	427,990
分別為：				
銀行存款及現金	84,465	156,225	11,715	9,240
原有到期日少於三個月之定期存款	468,041	508,750	448,041	418,750
	552,506	664,975	459,756	427,990

財務報表附註

截至2013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(「**新交所**」)及香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市。

管理人在新加坡及香港的註冊辦事處及主要營業地點分別位於新加坡(郵區038986)淡馬錫林蔭道6號新達第四大廈#16-02及香港皇后大道中99號中環中心55樓5508-5510室。

受託人的註冊辦事處及主要營業地點位於21 Collyer Quay #10-02, HSBC Building, Singapore 049320。

置富產業信託的綜合及個別財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

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。

第128頁至195頁的綜合及個別財務報表已於2013年7月15日獲管理人批准刊發。

本集團已就置富產業信託的管理及其物業營運訂立若干服務協議。該等服務的收費架構如下：

(a) 物業管理費

物業管理費

根據物業管理協議(「**物業管理協議**」)，Goodwell-Fortune Property Services Limited(為最大基金單位持有人的附屬公司(見附註30(a))，「**物業管理人**」)將就提供物業管理服務及租賃管理服務每年按物業收入總額3.0%的費用向每間持有物業的附屬公司(「**該等物業公司**」)收取費用。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

1 一般資料(續)

(a) 物業管理費(續)

物業管理費(續)

就麗城薈及和富薈而言，物業管理人已分別聘請家利物業管理有限公司及黃埔物業管理有限公司(均為置富產業信託的相關人士)，以提供部份物業管理服務。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收入。

市場推廣服務費用

就市場推廣服務而言，該等物業公司將向物業管理人支付以下租賃及其他佣金：

- 就取得三年或以上租約支付一個月基本租金；
- 就取得三年以下租約支付半個月基本租金；
- 不論租賃續約期多久，就取得一份續約支付半個月基本租金；及
- 就取得少於12個月的許用證支付總許用費的10.0%。

(b) 受託人費用

受託人費用為按物業價值計算每年0.035%(最低為每月50,000港元)。受託人費用根據信託契約每日計算，並每月於月底支付。

(c) 管理人費用

管理人有權就提供資產管理服務取得以下報酬：

基本費用

根據信託契約，管理人將每年按不多於物業價值的0.3%向置富產業信託收取基本費用。基本費用每季於季末支付，並在基金單位於新交所上市後首五年以置富產業信託的基金單位方式支付。其後，基本費用將由管理人選擇以現金或基金單位的方式支付予管理人。

1 一般資料^(續)

(c) 管理人費用^(續)

表現費用

根據信託契約，管理人每年將按該等物業公司物業收入淨額的3.0%向每間該等物業公司以現金方式收取表現費用，惟可進行若干調整。

(d) 收購費用及出售費用

管理人有權收取下列費用：

收購費用

根據信託契約，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接購入的任何房地產收購價的1.0%（在適用情況下，可為按置富產業信託於所收購房地產的權益比例計算的百分比）收取收購費用，而管理人可選擇以現金或基金單位方式收取有關費用。

出售費用

根據信託契約，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接售出或出售的任何房地產出售價的0.5%（在適用情況下，可為按置富產業信託於所出售房地產的權益比例計算的百分比），以現金方式收取出售費用。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團已應用以下由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈並於2013年1月1日或之後開始的會計期間強制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」）：

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
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
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
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第19號（2011年重訂本）	僱員福利
國際會計準則第27號（2011年重訂本）	獨立財務報表
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
國際會計準則第1號（修訂本）	其他綜合收益項目的列報
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

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則^(續)

新訂及經修訂綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則

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號綜合財務報表、國際財務報告準則第11號共同安排、國際財務報告準則第12號於其他實體的權益的披露、國際會計準則第27號(2011年重訂本)獨立財務報表及國際會計準則第28號(2011年重訂本)於聯營公司及合營公司的投資。在該等準則頒佈後，國際財務報告準則第10號、第11號及第12號的修訂本亦獲頒佈以釐清首次應用該等準則的過渡指引。

於本期間，本集團已首次應用國際財務報告準則第10號、第11號、第12號及國際會計準則第28號(2011年重訂本)，連同國際財務報告準則第10號、第11號及第12號有關過渡指引的修訂本。國際會計準則第27號(2011年重訂本)僅為獨立財務報表進行會計處理，故不適用於本集團。

應用該等準則對本集團的影響載列如下。

應用國際財務報告準則第10號的影響

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及會計詮釋委員會第12號綜合 – 特殊目的實體。國際財務報告準則第10號變更了控制的定義，當投資者在(a)其可對被投資方行使權力；(b)其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及(c)有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。國際財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者在何時視為控制被投資方。國際財務報告準則第10號有關擁有被投資方的投票權股份不足50%的投資者對被投資方是否擁有控制權之若干指引乃與本集團相關。

應用該等準則並無對綜合財務報表中所呈報的金額造成重大影響。

應用國際財務報告準則第12號的影響

國際財務報告準則第12號為一項新披露準則，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，應用國際財務報告準則第12號令財務報表的披露更為全面(如附註13所披露)。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則^(續)

國際財務報告準則第13號公平值計量

於本期間，本集團已首次應用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其公平值計量規定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。

國際財務報告準則第13號將公平值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有秩交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格。根據國際財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，國際財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

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。

國際財務報告準則第13號要求提前自2013年1月1日開始應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體不需要在就首次應用此項準則前之期間提供的比較資料中應用該項準則所載的披露規定。除額外的披露外，應用國際財務報告準則第13號並無對財務報表內確認的金額造成任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)其他綜合收益項目的列報

於本期間，本集團已首次應用國際會計準則第1號(修訂本)*其他綜合收益項目的列報*。此等修訂為全面收入表引入新名稱，但不強制使用。根據國際會計準則第1號(修訂本)，「全面收入表」更名為「損益及其他全面收入表」。國際會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收入之選擇。然而，國際會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收入項目在其他全面收入部分中分成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈列其他全面收入項目之選擇。此等修訂本已追溯應用，據此其他全面收入項目的列報將予修訂以反映變動。除上述列報方式的變動外，應用國際會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則^(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

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9號	金融工具 ²
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
國際財務報告準則第10號、第12號及 國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
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 ¹
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 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵收 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提早應用

² 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提早應用

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。於2010年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。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則^(續)

國際財務報告準則第9號金融工具^(續)

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，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。

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

國際財務報告準則修訂本對投資實體作出定義，規定符合投資實體定義的呈報實體不得綜合其附屬公司，而應於其綜合及獨立財務報表中按公平值計入損益計量其附屬公司。

成為投資實體必須符合若干標準。尤其是，實體須：

- 獲得一名或多名投資者的資金支持，用於為彼等提供專業的投資管理服務；
- 向投資者承諾，業務所投資金將全部用於帶來資本升值、投資收益回報或兼顧兩者之目的；及
- 按公平值基準計量及評估其幾乎所有投資的表現。

國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號的其後修訂本已經獲頒佈，以引入有關投資實體的新披露規定。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)於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。管理人預期應用該修訂本將不會對本集團造成影響，因為置富產業信託並非投資實體。

3 主要會計政策

(a) 財務報表的編製基準

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，綜合及置富產業信託的獨立財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所給予代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合及置富產業信託的獨立財務報表乃按國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製，並按信託契約的有關條文、新加坡金融管理局（「**新加坡金管局**」）頒佈的集體投資計劃守則（「**集體投資計劃守則**」）的有關規定及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**」）編撰。

3 主要會計政策(續)

(a) 財務報表的編製基準(續)

管理人認為，考慮到投資物業之公平值、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，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

(b) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括置富產業信託及由置富產業信託控制的附屬公司的財務報表。當置富產業信託符合以下各項時，即取得控制權：

- 對被投資方行使權力；
- 自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，置富產業信託將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合一間附屬公司於置富產業信託獲得該附屬公司的控制權時開始，並於置富產業信託失去該附屬公司之控制權時終止。具體而言，期內所收購或出售的附屬公司收入及開支自置富產業信託獲得該附屬公司的控制權之日起至失去控制權之日止計入綜合損益及其他全面收入表。

損益及其他全面收入的各部分歸屬於置富產業信託之擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於置富產業信託之擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益產生虧絀結餘。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3 主要會計政策 (續)

(b) 綜合賬目基準 (續)

在收購時，相關附屬公司的資產及負債均按收購日期的公平值計量。年內收購或出售的附屬公司的收入及開支乃自收購生效日期起至出售生效日期止(倘適用)計入綜合損益及其他全面收入表。

在需要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與置富產業信託所採納者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支乃於綜合賬目時撇銷。

(c) 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資乃按成本扣除任何已識別減值虧損計入置富產業信託的財務狀況報表。附屬公司的業績乃按期內已收或應收股息計入置富產業信託的賬目。

(d) 投資物業

投資物業包括持有以賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業乃首次以成本(包括交易成本)計量。在首次確認後，投資物業乃按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損乃於產生期內計入損益表。

投資物業乃於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與資產賬面值之差計算)乃於項目終止確認期間計入損益表。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具的合約條款一方時確認。

金融資產及金融負債最初按公平值計算。直接歸屬收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)的交易成本(包括手續費用及承諾費用)乃自於首次確認時在金融資產或金融負債(倘適用)的公平值增加或減少。直接歸屬收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債的交易成本乃即時於損益表中確認。

金融資產

金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」以及「貸款及應收款項」。分類視乎金融資產之性質及目的並於首次確認時釐定。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產分兩類，包括持作買賣之金融資產及於首次確認時指定按公平值計入損益之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之主要目的為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而重新計量產生的公平值變動將於其產生期間直接於損益表內確認。於損益表確認的盈虧淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息。

3 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

貸款及應收款項

分類為貸款及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。首次確認後，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的貸款及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量。(請參閱下述有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率法是按金融資產的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來所得現金收入至於首次確認時的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

金融資產減值

在每個報告期結束時會評估金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

貿易應收款項及資產被評估為非個別減值之若干財務資產類別，並按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項逾期有關之國家或本地經濟狀況明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先前已撇銷之金額乃計入撥備賬中。撥備賬之賬面值變動於損益表中確認。

3 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

金融資產減值 (續)

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可能與確認減值後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益表中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

金融負債及股本工具

已發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及其對金融負債及股本工具之界定進行分類。股本工具是任何可證明集團實體在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

基金單位發行成本乃有關發行置富產業信託的基金單位的交易成本，乃扣除收入直至它們成為直接歸屬原可迴避交易的調高成本。其他交易成本乃作為開支確認。

本集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

按公平值計入損益之金融負債

持作買賣或於首次確認時被指定按公平值計入損益之金融負債，按公平值計入損益列賬。

倘出現下列情況，金融負債乃分類為持作買賣：

- 主要作為近期內購回用途而產生；或
- 金融負債為本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

按公平值計入損益之金融負債 (續)

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，而於重新計量時產生之公平值變動於其產生期間直接於損益表確認。在損益表確認之盈虧淨額不包括就金融負債支付之任何利息。

其他金融負債

其他金融負債 (包括貿易及其他應付款項、應付分派及借貸) 其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來現金付款至於首次確認時的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

衍生金融工具及對沖

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於各報告期末重新計算至公平值。由此產生之損益立即於損益表確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並行之有效則除外，在該情況下，於損益表確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

本集團採用利率掉期以對沖利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動，而該變動或會影響損益表時，即分類為現金流量對沖。

於對沖關係成立時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行多項對沖交易之策略。此外，於對沖成立時並按持續進行之基準，本集團記錄於對沖關係所用之對沖工具，在抵銷對沖風險應佔被對沖項目之現金流量變動時是否高度有效。

3 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

衍生金融工具及對沖 (續)

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收入確認。與無效部分有關之損益即時在損益表確認。

以往在其他全面收入確認並於對沖儲備累積的金額乃於對沖項目在損益表中確認時重新分類至損益表。

當本集團撤回對沖關係、對沖工具已期滿或出售、終止或行使或不再符合對沖會計之資格時，即會終止對沖會計。任何於此時在其他全面收入確認及在對沖儲備累計之任何累積盈虧繼續保留於權益中，並在預測交易在損益表中最終此時確認。當預測交易預期不再發生，於對沖儲備累積之盈虧即時於損益表中確認。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益表內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益表內確認。

(f) 租賃

當租約條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租約被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3 主要會計政策 (續)

(g) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，相等於日常活動中已售貨物或已提供服務應收金額扣除折扣。

經營租賃下的租金收入(或然租金除外)乃以直線法於相關租約期內在損益表內確認。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠(包括免租期)，該等優惠作為累計應收租金確認。優惠整體利益以直線法沖減租金收入。然而如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

或然租金包括總租金營業額，乃於會計期間以收取基準於收入確認。倘若已收金額可能會退回，則不會確認或然租金。

代收費用包括租戶及許用合約持有人應付有關營運該等物業的款項，乃於提供服務及設施時確認為收入。

來自財務資產的利息收入乃按時間基準於首次確認時採用實際利率法將估計未來現金收益通過財務資產的預期壽命精確貼現至該資產的賬面淨值的利率，參考未償還本金計入。

當置富產業信託收取付款的權利已經確立(惟經濟效益可能流入置富產業信託及收益金額能可靠地計量)時，方會確認來自附屬公司的股息收入。

(h) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的貨幣)是港元。

3 主要會計政策 (續)

(h) 外幣 (續)

在編製每個獨立實體的財務報表時，以港元以外貨幣結算的交易以港元按交易當日之現行匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。

(i) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本，直至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表確認。

置富產業信託產生的手續費用於各財務報表中以直線法按借貸的合約期攤銷。該等費用被當作為本集團借貸的交易成本處理，並在借貸於綜合財務報表中首次確認時釐定實際利率時包括在內。

(j) 於附屬公司之投資減值

本集團於報告期末會審閱其於附屬公司之投資之賬面值，以決定有關投資是否出現減值虧損之跡象。倘顯示出現減值虧損跡象，則會估計該於附屬公司之投資之可收回款項，以釐定減值虧損(如有)之數目。倘估計於附屬公司之投資之可收回款項低於其賬面值，則該於附屬公司之投資之賬面值將降至其可收回款項，而減值虧損須隨即列作開支。

倘減值虧損其後撥回，則該於附屬公司之投資之賬面值將增至重新估計之可收回款項，但所增加之賬面值，不得超過於附屬公司之投資於過去年度出現減值虧損前所釐定之賬面值，而減值虧損之撥回隨即列作收入。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3 主要會計政策 (續)

(k) 稅項

所得稅開支包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於期內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於損益及其他全面收入表的「除稅前溢利」不同，因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務狀況報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項資產，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。倘暫時性差額乃因商譽或初次確認交易(業務合併除外)中之其他資產及負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該等遞延資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產的賬面值會於每個報告期末作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分資產時作出相應調低。

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率按報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末會跟隨而來的稅務後果，以收回或結算其資產及負債的賬面值。

就計算使用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面值乃假設透過出售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可以折舊並按特定業務模型(該模型之目的並非是透過出售而是隨時間推移實現投資物業所包含的絕大部分經濟利益)持有時，該假設被推翻。

3 主要會計政策 (續)

(k) 稅項 (續)

除與其他全面收入內或直接於權益中確認的項目有關時亦分別計入其他全面收入內或直接計入權益中，即期及遞延稅項乃於損益表確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生的即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併的會計處理內。

當有依法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項涉及同一稅務機關，以及本集團打算以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

4 估計不明朗因素之主要來源

在應用本集團之會計政策 (如附註3所述) 時，管理人需就其他資料並沒有透露的資產及負債的賬面值作出預計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

本集團持續審閱估計數字及相關假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

在應用本集團會計政策的過程中，管理人認為，並不存在應用判斷或使用估計技術會對於財務報表內確認的款項產生重大影響的情況，惟下列各項除外：

(a) 投資物業的估值

誠如附註3(d)及14所述，投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。估值師利用包括若干假設及若干估計的淨收入的資本化基準釐定公平值。在依賴專業估值師的估值報告之餘，管理人已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

4 估計不明朗因素之主要來源 (續)

(b) 衍生金融工具的估值

誠如附註15所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核准並定期檢討。所有模式均經調整以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。

5 分部報告

確認經營分部必須依從本集團各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2013年6月30日，本集團擁有16項(2012年12月31日：16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。

本集團超過10%的收益乃來自主要客戶，當中包括附註30所披露的和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司，和黃由長江實業(集團)有限公司(「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。截至2013年6月30日止六個月，本集團來自和黃附屬公司的租金收入及代收費用收益合共為67.1百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：60.7百萬港元)。

6 收益

	本集團		置富產業信託	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
股息收入	–	–	308,041	268,751
基本租金	440,756	389,716	–	–
代收費用	114,641	101,482	–	–
其他租金	51,431	45,051	–	–
其他收入	2,392	1,132	–	–
	609,220	537,381	308,041	268,751

其他租金包括或然租金4.7百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：3.6百萬港元)、許可使用費22.2百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：17.9百萬港元)及停車場收益23.9百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：20.4百萬港元)。

7 物業營運開支

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
物業管理開支	66,787	56,801
水電費	19,420	18,090
政府地租及差餉	24,370	21,282
管理人表現費用	13,543	11,873
物業管理人費用	14,147	12,465
停車場營運開支	7,258	6,238
廣告及宣傳	6,136	5,020
法律及其他專業費用	2,660	5,279
租賃佣金及市場推廣服務費用	9,546	9,254
其他	7,773	8,970
	171,640	155,272

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

8 信託開支

	本集團		置富產業信託	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
受託人費用	3,564	3,164	3,564	3,164
收購費用	–	19,000	–	19,000
手續費用	–	–	9,780	8,404
其他收費	1,833	3,172	1,833	3,172
	5,397	25,336	15,177	33,740

附註：

並無向有關附屬公司收取由置富產業信託就其附屬公司的銀行借貸而產生的手續費用。

9 借貸成本

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
以下的利息開支		
– 有期貸款	30,672	28,109
– 循環貸款	5,480	4,975
經利率掉期之利息開支調撥	29,605	27,073
承諾費用	853	761
手續費用攤銷	9,780	8,404
	76,390	69,322

10 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：

	本集團		置富產業信託	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
核數費用	1,500	1,447	353	353
內部審核費用	165	165	-	-
估值費用(支付予主要估值師)	215	239	-	-

11 所得稅開支

	本集團		置富產業信託	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
當期稅項：	-			
- 香港	51,779	44,516	-	-
- 新加坡	154	311	154	311
- 過去年度超額撥備	(132)	-	-	-
	51,801	44,827	154	311
遞延稅項(附註19)				
- 本期間	11,390	9,690	-	-
- 過去年度不足撥備	211	5	-	-
	11,601	9,695	-	-
	63,402	54,522	154	311

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

11 所得稅開支 (續)

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5% (2012年：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% (2012年：17%) 的稅率繳交新加坡所得稅。

目前，置富產業信託並未獲得稅務透明度對待，所賺得收入將按當時的企業稅率繳交新加坡所得稅。

新加坡財政部就置富產業信託於2003年8月12日上市後所賺得的收入及開支制定稅項措施。由於須遵守該稅項措施的條款及條件，置富產業信託的新加坡稅務內容如下：

(i) 免稅收入

置富產業信託可就收取附屬公司的股息 (有關股息乃自須按不少於15%的稅率繳交香港利得稅的收入 (包括利息收入及出售物業的收益) 中分派) 免繳新加坡所得稅。

(ii) 應課稅收入

置富產業信託須就收取附屬公司的股息 (有關股息乃自無須繳付香港利得稅的收入或收益中撥付，惟不包括出售於該等物業公司的投資且屬資本性質的收益)，以及所有源自或於新加坡產生，或於新加坡收取來自新加坡境外的所有收入，繳付新加坡所得稅。

(iii) 非應課稅資本收益

置富產業信託毋須就因出售其附屬公司投資所得並經新加坡財政部確認為資本性質的收益繳付新加坡所得稅。

11 所得稅開支 (續)

因以下差異，按香港所得稅率16.5% (2012年6月30日：16.5%) 計算的所得稅開支與按除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利計算的所得稅開支有所不同：

	本集團		置富產業信託	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	2,391,419	1,199,903	262,093	208,745
按適用所得稅率計算的稅項	394,584	197,984	43,245	34,443
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	9,690	11,419	7,731	10,203
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(340,956)	(154,895)	(50,827)	(44,344)
海外營運業務不同稅率的影響	5	9	5	9
過往年度之撥備不足	79	5	-	-
期內稅項	63,402	54,522	154	311

使用香港利得稅率因為香港是本集團主要營運的司法權區。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

12 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以本期間溢利(未計與基金單位持有人的交易)除以期內已發行基金單位的加權平均數目計算：

	本集團	
	截至6月30日止六個月	
	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
本期間溢利，未計與基金單位持有人的交易	2,328,017	1,145,381
期內已發行基金單位的加權平均數基金單位數目	1,702,831,381	1,691,456,932
每基金單位之基本盈利(港仙)	136.71	67.72

期內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2013年7月2日(2012年：2012年7月4日)發行2,310,051個(2012年：3,150,378個)基金單位予管理人作為2013年4月1日至2013年6月30日(2012年：2012年4月1日至2012年6月30日)之管理人基本費用。

由於於財政期間或財政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。

13 於附屬公司之投資

	置富產業信託	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
非上市普通股，按成本	3,103,540	3,103,540
非上市優先股，按成本	2,366,384	2,366,384
非上市遞延股，按成本	210	210
	5,470,134	5,470,134

13 於附屬公司之投資 (續)

於2013年6月30日及2012年12月31日，置富產業信託的主要全資附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊國家/地點	置富產業信託持有之 實際股本權益		已發行及繳足股本之面值			主要業務
		2013年 6月30日	2012年 12月31日	普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
		%	%	港元	港元	港元	
直接附屬公司							
Ace Courage Limited	英屬處女群島	100	100	8	56,059	-	於城中薈的物業投資
雅富資源有限公司	香港	100	100	2	60,000	-	於盈輝薈的物業投資
Full Belief Limited	英屬處女群島	100	100	8	109,000	-	於凱帆薈的物業投資
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	100	100	8	328,000	-	於映濤薈的物業投資
Partner Now Limited	英屬處女群島	100	100	8	30,810	-	於麗都大道的物業投資
Poko Shine Limited	香港	100	100	2	336,000	-	於馬鞍山廣場的物業投資
Proven Effort Limited	英屬處女群島	100	100	8	17,495	-	於海韻大道的物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島	100	100	8	79,000	-	於荃薈的物業投資
Team Challenge Limited	英屬處女群島	100	100	8	95,620	-	於青怡薈的物業投資
Vision Million Limited	英屬處女群島	100	100	8	810,000	-	於置富都會的物業投資
華都地產有限公司	香港	100	100	210,000	-	210,000	於華都大道的物業投資
宜實地產有限公司	香港	100	100	10,000	8,000	-	於銀禧薈的物業投資
間接附屬公司							
拜仙有限公司	香港	100	100	2	-	-	於麗城薈的部份物業投資
Bysky Limited	香港	100	100	2	-	-	於麗城薈的部份物業投資
Fullforce Limited	香港	100	100	2	-	-	於麗城薈的部份物業投資
Maulden Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	於和富薈的物業投資
百盈資源有限公司	香港	100	100	1	436,400	-	於都會駅的物業投資
福江發展有限公司	香港	100	100	2	-	-	於置富第一城的物業投資
喬星有限公司	香港	100	100	100,000	-	-	於麗城薈的部份物業投資
Swinley Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
Tidmarsh Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	於麗城薈的部份物業投資

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

13 於附屬公司之投資 (續)

附註：

(i) 於報告期末，本集團的組成資料如下：

主要業務	註冊成立地點	全資附屬公司數目	
		2013年 6月30日 (經審核)	2012年 12月31日 (經審核)
物業投資	香港	10	10
物業投資	英屬處女群島	10	10
融資	英屬處女群島	1	1
投資控股或暫無營業	香港	5	5
投資控股或暫無營業	英屬處女群島	7	7
		33	33

(ii) 所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。

附屬公司發行的可贖回優先股可按附屬公司的選擇贖回，它們均附帶以下條款：

- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
- (b) 它們沒有參與權(即它們沒有權利參與支付普通股持有人的股息後附屬公司的剩餘溢利)；
- (c) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；
- (d) 倘附屬公司清盤，可贖回優先股持有人可優先於普通股持有人獲退回就發行該等可贖回優先股已付股本及溢價，但可贖回優先股持有人不得參與附屬公司的剩餘資產(如有)；及
- (e) 每股可贖回優先股可於任何時間按附屬公司的決定以相等於其發行價的贖回價贖回。

(iii) 置富產業信託持有的無投票權遞延股份須受以下限制及條文所規限：

- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
- (b) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；及
- (c) 於清盤或其他情況下交還資產時，須予交還的附屬公司資產的首100,000,000,000港元應按普通股持有人各自所持的普通股面值的比例分派予彼等，而該等資產餘額的一半應屬於並分派予無投票權遞延股份的持有人，另一半則屬於並分派予普通股持有人，於各情況下，比例為彼等各自所持股份的面值。

(iv) 以上物業投資附屬公司的營運地點均在香港。

(v) 除Marvel Point Investments Limited及百盈資源有限公司(2012年12月31日：Marvel Point Investments Limited及百盈資源有限公司)之權益外，餘下附屬公司之權益如附註18(i)及(ii)所披露均被質押作為銀行向附屬公司提供貸款及信貸融資之抵押。

14 投資物業

	本集團	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
公平值		
期／年初	20,208,000	16,388,000
期／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
添置投資物業所產生的資本開支	23,185	114,237
出售投資物業	(1,150)	–
投資物業公平值變動	1,957,965	1,796,263
期／年末	22,188,000	20,208,000

- (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)向和黃及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。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

14 投資物業(續)

(i) (續)

誠如附註18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
收購所產生的印花稅	(9,500)	–	(9,500)
	(723,956)	(1,172,275)	(1,896,231)

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) 於估計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。

14 投資物業(續)

(ii) (續)

於2013年6月30日及2012年12月31日，分別由仲量聯行有限公司(「**仲量聯行**」)及萊坊測計師行有限公司(「**萊坊**」)進行獨立估值。該等公司為與本集團並無相關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銷售交易所得收益並根據估值師對物業投資者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。於估計物業的公平值時，最高及最好用的物業為彼等當前使用的物業。

估值採納的資本化利率介乎4.3%至5.0%。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，彼等涉及獨立估值師的專業調整。

- (iii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以長期或中期租賃(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。

上列投資物業的賬面值包括：

	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
位於香港的土地：		
長期租賃	820,000	786,000
中期租賃	21,368,000	19,422,000
	22,188,000	20,208,000

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

14 投資物業(續)

(iv) 於2013年6月30日，總公平值為17,381.0百萬港元(2012年12月31日：16,009.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

15 衍生金融工具

	本集團	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012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	(45,419)	(70,697)
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期	35,461	(74,660)
	(9,958)	(145,357)
根據剩餘合約年期於綜合財務狀況報表中呈列為：		
非流動資產	71,159	—
非流動負債	(71,987)	(145,357)
流動負債	(9,130)	—
	(9,958)	(145,357)

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2013年6月30日面值為1,415.0百萬港元(2012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2013年6月30日止六個月的年利率介乎2.00%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。

15 衍生金融工具 (續)

按對沖會計法處理的衍生工具：(續)

該等衍生金融工具公平值變動的收益25.3百萬港元(2012年6月30日：虧損17.1百萬港元)已於截至2013年6月30日止六個月的其他全面收入內確認。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2013年6月30日並未按對沖會計法處理面值為614.5百萬港元(2012年12月31日：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2012年12月31日：800.5百萬港元)、614.5百萬港元(2012年12月31日：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2012年12月31日：800.5百萬港元)及800.0百萬港元(2012年12月31日：800.0百萬港元)的合約將分別於2014年3月、2014年12月、2018年4月、2018年4月及2019年8月到期。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.08%至2.91%(2012年12月31日：1.08%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。面值為614.5百萬港元及800.5百萬港元的合約的利息支出／收入將分別於2014年3月及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收益為數110.1百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：收益4.1百萬港元)已於截至2013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2.9百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：無)。因此，於損益表確認的衍生金融工具公平值變動總額為淨收益107.2百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：淨收益4.1百萬港元)。

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，乃根據對手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(經反映各對手方信貸風險的利率貼現)等可觀察市場輸入數據得出的利率釐定。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

16 貿易及其他應收款項

	本集團		置富產業信託	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應收款項				
外方	29,281	28,188	–	–
相關人士(附註30)	1,645	1,815	–	–
	30,926	30,003	–	–
(b) 其他應收款項及預付款項				
抵押訂金	21,704	21,704	–	–
其他應收款項	2,205	2,455	1,621	2,061
預付款項	455	1,083	41,465	51,245
	24,364	25,242	43,086	53,306
	55,290	55,245	43,086	53,306

本集團於報告期末／年末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
0-30日	30,502	29,356
31-90日	394	594
超過90日	30	53
	30,926	30,003

16 貿易及其他應收款項 (續)

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。對於逾期超過10日的金額將按年利率12%收取利息。貿易應收款項的結餘包括免租期內的應計租金。

計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為2.9百萬港元(2012年12月31日：3.3百萬港元)的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期，但本集團並未有作出呆壞賬撥備，因為其信貸質素並無出現重大改變，而且該等金額仍被視為可收回。本集團未有就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
1-30日	2,486	2,687
31-90日	394	594
超過90日	30	53
	2,910	3,334

在決定貿易應收款項的可收回性時，本集團會於報告期末審閱各貿易應收賬款的可收回金額，以確保不可收回金額已作出合適的減值虧損。由於已收取租戶按金，面對的信貸風險有限。在抵銷相關租戶的按金後，倘尚有結餘逾期超過90日，則會全額撥備。據此，管理人相信除呆壞賬撥備外無須進一步作出信貸撥備。

於2013年6月30日，置富產業信託的預付款項包括有關其附屬公司的銀行借貸手續費用41.4百萬港元(2012年12月31日：51.2百萬港元)。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

16 貿易及其他應收款項 (續)

並非以有關集團實體的功能貨幣計值的其他應收款項及預付款項如下：

	本集團及置富產業信託	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
以下述貨幣計值： 新加坡元	1,683	1,638

17 銀行結餘及現金

	本集團		置富產業信託	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
銀行存款及現金	84,465	156,127	11,715	16,414
原到期日少於三個月之定期存款	468,041	421,895	448,041	421,895
現金及現金等值物	552,506	578,022	459,756	438,309
實際年利率	0.60%	0.57%	0.64%	0.75%

並非以有關集團實體的功能貨幣計值的現金及現金等值物如下：

	本集團及置富產業信託	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
以下述貨幣計值： 新加坡元	2,567	3,712

18 借貸

	本集團	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貨款	3,927,953	3,930,000
有抵押循環貸款	840,000	940,000
減：未攤銷手續費用	(41,405)	(51,185)
	4,726,548	4,818,815
應償還賬面值：		
按要求或一年內	840,000	940,000
超過一年，但少於兩年	1,081,824	–
超過兩年，但少於五年	2,804,724	3,878,815
	4,726,548	4,818,815
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(840,000)	(940,000)
	3,886,548	3,878,815

- (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貨款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2013年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為3,668.0百萬港元(2012年12月31日：3,770.0百萬港元)。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。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

18 借貸(續)

- (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貨款1,100.0百萬港元及循環信貸融資300.0百萬港元(「**2012年融資**」)，於2013年6月30日由一間附屬公司提取的未償還款項為1,100.0百萬港元(2012年12月31日：1,100.0百萬港元)。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年融資之有期貨款已用於附註14所披露的收購投資物業及附屬公司融資。
- (iii) 期內，本集團已向銀行支付手續費用零港元(截至2012年12月31日止年度：33.6百萬港元)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：

	本集團	
	2013年 6月30日	2012年 12月31日
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
於期／年初	75,400	41,800
增加	—	33,600
於期／年末	75,400	75,400
累計攤銷變動：		
於期／年初	(24,215)	(6,031)
期／年內攤銷	(9,780)	(18,184)
於期／年末	(33,995)	(24,215)
賬面淨值	41,405	51,185

18 借貸(續)

(iv) 實際利率及重新訂價分析：

	實際利率的加權平均數		賬面值		三個月內重新訂價	
	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日
	%	%	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
付息借貸						
固定利率*	2.95*	2.95*	3,627,953	3,630,000	3,627,953	3,630,000
浮動利率	2.36	2.26	1,140,000	1,240,000	1,140,000	1,240,000
			4,767,953	4,870,000	4,767,953	4,870,000

* 實際利率已計及利率調期的影響，利率調期已被計入以將本集團的部份借貸由浮動利率調至固定利率，故貸款乃以固定利率作分析。

19 遞延稅項負債

遞延稅項負債及資產的計算反映於報告期末本集團預期收回或結算其資產及負債的賬面值而將引致的稅務影響。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

19 遞延稅項負債(續)

以下為期內所確認的遞延稅項負債／(資產)的主要部分及其變動：

	加速稅項折舊		稅務虧損		總額	
	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2013年 6月30日	2012年 12月31日
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
本集團						
於期／年初	196,253	173,434	(3,367)	(3,367)	192,886	170,067
計入期／年內損益	11,390	22,415	–	–	11,390	22,415
過去期間／年度撥備不足	211	404	–	–	211	404
於期／年末	207,854	196,253	(3,367)	(3,367)	204,487	192,886

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。

20 貿易及其他應付款項

	本集團		置富產業信託	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應付款項				
租戶按金				
- 外方	297,208	287,244	-	-
- 相關人士(附註30)	7,700	7,416	-	-
預收租金				
- 外方	10,378	14,762	-	-
	315,286	309,422	-	-
(b) 其他應付款項				
受託人費用	1,820	1,728	1,820	1,728
其他開支				
- 外方	40,402	45,680	2,053	2,494
- 相關人士(附註30)	52,874	40,084	-	-
- 管理人(附註30)	4,494	4,328	-	-
應付利息	5,377	5,901	-	-
其他	3,293	3,684	3,293	3,684
	108,260	101,405	7,166	7,906
合計	423,546	410,827	7,166	7,906

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

20 貿易及其他應付款項 (續)

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2013年6月30日，租戶按金189.5百萬港元(2012年12月31日：181.4百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

以各有關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	本集團及置富產業信託	
	2013年 6月30日	2012年 12月31日
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
以下述貨幣計值：		
新加坡元	1,858	1,907

21 已發行及將發行基金單位

於2010年3月26日修訂信託契約之前，置富產業信託並無合約責任支付或宣派分派。支付或宣派分派的責任是由管理人根據信託契約酌情批准的。因此，已發行的基金單位乃根據國際會計準則第32號金融工具：呈列分類為股本(「國際會計準則第32號」)。

於在香港聯交所進行雙重第一上市後，置富產業信託必須遵守證監會頒佈的房地產投資信託基金守則所載的分派規定。根據經修訂信託契約，置富產業信託當前的分派政策規定，基金單位持有人有權收取置富產業信託擁有合約責任須按免稅收入淨額或90%的綜合除稅後純利(定義見分派表附註(i))兩者中的較高者分派予基金單位持有人的分派。

21 已發行及將發行基金單位 (續)

因此，根據國際會計準則第32號，於2013年6月30日及2012年12月31日的已發行基金單位均為複合金融工具。管理人認為，已發行基金單位的權益部分並不重大，以及於2013年6月30日及2012年12月31日的財務狀況報表所呈列的基金單位持有人應佔資產淨值主要代表金融負債。

	基金單位 數目 千個	千港元
於2012年1月1日已發行基金單位餘額	1,684,018	6,391,413
年內發行新基金單位：		
作為支付收購麗城蒼及和富蒼的收購費用(附註(i))	4,809	19,000
作為支付管理人於2012年1月1日至9月30日期間的基本費用	8,999	42,667
於2012年12月31日已發行基金單位餘額	1,697,826	6,453,080
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2012年10月1日至2012年12月31日期間的基本費用(附註(ii))	2,399	15,280
於2013年1月1日已發行基金單位餘額	1,700,225	6,468,360
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2013年1月1日至3月31日期間的基本費用	2,195	14,948
於2013年6月30日已發行基金單位餘額	1,702,420	6,483,308
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2013年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註(ii))	2,310	16,595
於2013年6月30日已發行基金單位餘額	1,704,730	6,499,903

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

21 已發行及將發行基金單位(續)

附註：

- (i) 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14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。
- (ii) 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2013年7月2日，置富產業信託以每基金單位7.1840港元發行價發行2,310,051個基金單位予管理人，作為由2013年4月1日至6月30日期間的基本費用。於2013年1月3日，置富產業信託以每基金單位6.3684港元發行價發行2,399,436個基金單位予管理人，作為由2012年10月1日至2012年12月31日期間的基本費用。

22 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17,058.5百萬港元(2012年12月31日：14,977.7百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,704,730,532個(2012年12月31日：1,700,225,414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。

23 流動負債淨值

於2013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1,037.7百萬港元(2012年12月31日：1,013.2百萬港元)。

24 資產總值減流動負債

於2013年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為21,221.5百萬港元(2012年12月31日：19,194.8百萬港元)。

25 資本風險管理政策及目標

本集團及置富產業信託管理其資本以確保本集團的實體可以持續經營方式運作，同時通過優化債務及基金單位持有人應佔資產淨值以提高基金單位持有人回報，以及確保已遵守所有其他外在環境施加的資本要求。

本集團的資本架構包括債務(包括借貸)、現金及現金等值物及基金單位持有人應佔資產淨值(包括已發行及可發行基金單位、儲備及保留溢利)。根據分別由新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，置富產業信託及本集團於須維持總借貸不超過本集團總資產價值的35%(2012年12月31日：35%)及45%(2012年12月31日：45%)於2013年6月30日本集團之總借貸為4,768百萬港元(2012年12月31日：4,870百萬港元)。

於前一年度起，管理層的策略維持不變。截至2013年6月30日止六個月，本集團與置富產業信託均已遵守外在環境施加的資本要求。

26 金融工具

(a) 金融工具類別

	本集團		置富產業信託	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
金融資產				
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	54,835	54,162	1,621	2,061
銀行結餘及現金	552,506	578,022	459,756	438,309
	607,341	632,184	461,377	440,370
公平值				
衍生金融工具				
- 並未被指定為對沖會計	71,159	-	-	-
金融負債				
攤銷成本				
其他應付款項	74,421	62,001	5,113	4,042
應付分派	306,965	281,135	306,965	281,135
借貸	4,726,548	4,818,815	-	-
	5,107,934	5,161,951	312,078	285,177
公平值				
衍生金融工具				
- 被指定為有對沖會計關係	45,419	70,697	-	-
- 並未被指定為對沖會計	35,698	74,660	-	-
	81,117	145,357	-	-

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

有關本集團及置富產業信託金融工具的詳情已於有關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險、利率風險、外幣風險及流通性風險。

以下載列減低該等風險的政策。管理人管理及監察該等風險以確保能適時及有效地執行適當措施。

利率風險

本集團及置富產業信託面對的利率變動風險主要來自賺取利息的金融資產及附帶利息的金融負債。管理人持續管理利率風險的主要目標為減低利率開支淨額受利率變動帶來的不利影響。

在需要時，本集團採納適當的對沖政策以減低利率風險。這可能包括通過金融衍生工具或其他合適的金融產品將相關債務責任應付利率的若干部分予以固定。

利率敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據本集團於上一個報告期末衍生工具及非衍生工具的利率風險而確定，而就浮息金融工具而言，假設變動於上一個財政年度開始時發生並於整個上一個財政期間內維持不變。在內部向主要管理人員報告利率風險時，使用25至75基點的上升或下降幅度，這代表管理層從利率的合理可能變動所評估的影響。

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

倘利率上升或降低而所有其他可變動因素維持不變，則本集團之期內溢利將隨之減少或增加。這主要因為本集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作對沖。以下分析顯示本集團對利率風險的敏感度：

倘利率按基點計上升：

	本集團溢利減少	
	截至2013年 6月30日 止六個月 千港元 (經審核)	截至2012年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
25基點	1,425	1,575
50基點	2,850	3,150
75基點	4,275	4,725

並未呈列有關本集團及置富產業信託定期存款的利率敏感度分析，因為管理人認為期內損益所面對的利率風險影響甚微。

信貸風險

信貸風險是租戶或對手方在對該等物業公司的合約責任到期時未能解除其財務及合約責任而產生的潛在金融虧損。本集團已採納收取按金的政策以減低違約產生的金融虧損風險。

貿易應收款項包括來自租戶或對手方的應收租金收入。管理人持續管理它們的結餘。物業管理人在與租戶訂立租賃協議前代表管理人進行信貸評估。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

本集團及置富產業信託並沒有對任何單一對手方或任何一組有相似特質的對手方持有重大信貸風險。

流動資金的信貸風險有限，因為現金及定期存款已存於國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好的銀行。

衍生金融工具的信貸風險有限，因為對手方為由國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

本集團及置富產業信託的最高信貸風險為記錄於財務狀況報表的各金融資產的賬面值。

外幣風險

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣是港元。

於2013年6月30日，以本集團功能貨幣以外貨幣作為面值的貨幣資產的賬面淨值來自以新加坡元作為面值的銀行結餘及存款、其他應收款項及其他應付款項，達2.4百萬港元(2012年12月31日：3.4百萬港元及2012年6月30日：7.4百萬港元)。管理人持續管理外幣風險以及降低以新加坡元計算的銀行結餘。

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

倘港元兌新加坡元升值5%、10%及15% (2012年6月30日：5%、10%及15%)，本集團於期內的溢利將有以下幅度減少：

	本集團及置富產業信託業績減少	
	截至2013年 6月30日 止六個月 千港元 (經審核)	截至2012年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
5%	60	185
10%	120	370
15%	180	555

相反地，倘港元兌新加坡元貶值，期內本集團的溢利將受到相等但相反的影響。

流通性風險

管理人監察及維持其認為合適水平的現金及現金等值物以支持本集團及置富產業信託的經營。此外，管理人亦監察及遵守有關總借貸限制的集體投資計劃守則及房地產投資信託基金守則。

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

於2013年6月30日，本集團的銀行貸款融資達5,200.0百萬港元，包括有期貨款3,930.0百萬港元及循環信貸融資1,270.0百萬港元。有期貨款已悉數提取，而循環信貸融資840.0百萬港元已於2013年6月30日提取。2011年融資及2012年融資須分別自2011年4月11日起計五年內及自2012年2月14日起計三年內償還。循環信貸融資將於各到期日償還及可於到期後再次提取。賬面總值17,381.0百萬港元之投資物業已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行融資。經計及於2013年6月30日之現金結餘552.5百萬港元及可動用之尚未動用循環信貸融資430.0百萬港元，儘管本集團之流動負債淨值於2013年6月30日達1,037.7百萬港元(2012年12月31日：流動負債淨值1,013.2百萬港元)，本集團擁有足夠財務資源以償付其承諾及營運資金要求。

流通性風險分析

下表呈列本集團及置富產業信託根據同意的償還條款就其金融負債(已發行及可發行基金單位除外)的餘下合約到期日。就非衍生金融負債而言，下表乃根據本集團及置富產業信託可能被要求的最早還款日的金融負債未貼現現金流量編列。

就以淨額基準結算的衍生工具，已呈列未貼現淨現金流出。當應付款項並非固定時，所披露金額乃參考報告日期的回報曲線所呈現的預期利率決定。衍生金融工具的流通性分析乃按照合約到期日編製，因為管理層認為合約到期日對了解衍生工具的現金流量的時間性十分重要。

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險分析(續)

於2013年6月30日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達5,045百萬港元(2012年12月31日：5,045百萬港元)的利率掉期，以及已訂合約將於生效期起計六年(2012年12月31日：七年)內到期的流動現金淨額。

本集團

	加權 平均利率 %	按要 求或 少於 三個月 千港元 (經審核)	三個月 至一年 千港元 (經審核)	一年 至兩年 千港元 (經審核)	兩年 至五年 千港元 (經審核)	超過 五年 千港元 (經審核)	未貼現 現金流 總額 千港元 (經審核)	於2013年 6月30日 之賬面值 千港元 (經審核)
2013年6月30日								
非衍生工具 - 結算淨額								
租戶按金	-	47,629	67,773	112,679	73,077	3,750	304,908	304,908
其他應付款項	-	74,421	-	-	-	-	74,421	74,421
銀行借貸 - 浮動利率	1.34	18,986	56,339	1,165,005	3,705,273	-	4,945,603	4,726,548
應付分派	-	306,965	-	-	-	-	306,965	306,965
現金流出		448,001	124,112	1,277,684	3,778,350	3,750	5,631,897	5,412,842
衍生工具 - 結算淨額								
衍生金融工具，現金流出		13,631	35,475	27,936	12,190	-	89,232	81,117
2012年12月31日								
非衍生工具 - 結算淨額								
租戶按金	-	29,663	83,581	100,635	74,828	5,953	294,660	294,660
其他應付款項	-	62,001	-	-	-	-	62,001	62,001
銀行借貸 - 浮動利率	1.39	118,834	57,375	76,152	4,835,198	-	5,087,559	4,818,815
應付分派	-	281,135	-	-	-	-	281,135	281,135
現金流出		491,633	140,956	176,787	4,910,026	5,953	5,725,355	5,456,611
衍生工具 - 結算淨額								
衍生金融工具，現金流出		14,926	45,408	53,357	66,365	5,386	185,442	145,357

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

置富產業信託

	按要求或 少於三個月 千港元 (經審核)	未貼現 現金流量 總額 千港元 (經審核)	於2013年 6月30日 之賬面值 千港元 (經審核)
2013年6月30日			
其他應付款項	5,113	5,113	5,113
應付分派	306,965	306,965	306,965
	312,078	312,078	312,078
2012年12月31日			
其他應付款項	4,042	4,042	4,042
應付分派	281,135	281,135	281,135
	285,177	285,177	285,177

(c) 公平值

現金及現金等值物、貿易及其他應收款項及其他應付款項由於屬較短時間到期，該等金融工具的賬面值與其公平值相約。長期借貸為按市場利率計算的浮動利率貸款，因此它們的賬面值與其公平值相約。

金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值，乃按照一般公認之定價模式，根據貼現現金流量分析釐定，其中最重要的輸入數據為反映對手方信貸風險的貼現利率。

26 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

衍生工具的公平值乃根據對手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(經反映各對手方信貸風險的利率貼現)等可觀察市場輸入數據得出的利率釐定。

27 經營租賃安排

	本集團	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
計入收益的經營租賃下之最低租金收入	440,756	808,339

於報告期末，根據已承諾購物商場物業租約支付未來最低租賃款額如下：

	外方		相關人士		合計	
	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	493,295	621,071	231,101	96,241	724,396	717,312
第二年至第五年(包括首 尾兩年)	373,854	453,235	176,787	70,431	550,641	523,666
超過五年	5,320	9,876	—	264	5,320	10,140
	872,469	1,084,182	407,888	166,936	1,280,357	1,251,118

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

27 經營租賃安排^(續)

本集團以經營租賃方式出租其於香港的投資物業。經營租賃收入代表本集團就其投資物業的應收租金。租約期商定為一至三年，除若干租約的或然租金乃主要按照銷售百分比2%至18%計算外，租約每月附帶固定租金。

28 資本承擔

於2013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80.8百萬港元(2012年12月31日：116.7百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔43.0百萬港元(2012年12月31日：33.2百萬港元)。

29 主要的非現金交易

期內，截至2013年6月30日止六個月的管理人基本費用為31.5百萬港元已經透過發行4,505,118個基金單位償付。

上一期間，截至2012年6月30日止六個月的管理人基本費用及收購費用分別為28.1百萬港元及19.0百萬港元已透過發行6,510,686個基金單位及4,809,152個基金單位償付。

30 關連人士及相關人士交易

除附註14(i)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進行以下交易：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 千港元 (經審核)	2012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)	3,119	3,097
置富資產管理有限公司	(f)	281	–
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	61,067	55,866
BIGBOXX.com Limited	(b)	966	696
Big Sky Resources Limited	(a)	–	24
長江實業地產發展有限公司	(a)	16,975	13,075
長實	(c)	–	483
港基物業管理有限公司	(a)	1,424	1,785
恒生銀行有限公司	(d)	3,360	2,269
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)	580	423
和記企業有限公司	(b)	1,335	839
和記電話有限公司	(b)	3,049	2,874
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	2,943	2,947
Towerich Limited	(a)	25	44
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)	101	51
進達車場管理有限公司	(a)	1,951	1,777
物業管理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	237	143

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

30 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
港基物業管理有限公司	(a)	435	405
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	13,566	11,553
高衛物業管理有限公司	(a)	65	65
黃埔物業管理有限公司	(b)	340	187
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	9,456	8,509
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(e)	258	168
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		3,564	3,164
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)	31,543	28,097
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(f)	13,543	11,873

30 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (未經審核)
後勤支援服務費用			
長實	(c)	-	302
估值及其他費用			
仲量聯行	(g)	215	-
萊坊	(g)	-	239

		2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012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：			
A.S Watson Group (HK) Limited	(b)	-	37
長江實業地產發展有限公司	(a)	1,645	1,735
和記電話有限公司	(b)	-	43
		1,645	1,815

財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

30 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
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)	4,494	4,328
家利物業管理有限公司	(b)	2,646	3,976
港基物業管理有限公司	(a)	8,957	8,645
港信物業管理有限公司	(a)	1,046	685
進達車場管理有限公司	(a)	666	730
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	7,430	7,812
高衛物業管理有限公司	(a)	29,484	14,565
黃埔物業管理有限公司	(b)	2,567	3,371
新城廣播有限公司	(e)	78	300
		57,368	44,412
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)	1,663	1,643
置富資產管理有限公司	(f)	149	147
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	491	435
港基物業管理有限公司	(a)	982	972
恒生銀行有限公司	(d)	2,694	2,670
滙豐	(d)	632	629
和記電話有限公司	(b)	1,076	907
Towerich Limited	(a)	13	13
		7,700	7,416

30 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) 仲量聯行及萊坊分別為於2013年6月30日及2012年12月31日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2012年融資及2011年融資提供擔保。

表現概覽

	2013年 6月30日 (經審核)	2012年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	17,058,487	14,977,709
每基金單位資產淨值(港元)	10.01	8.81
期／年內最高成交價(港元)	8.61	6.96
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)	6.43	3.70
成交價相對資產淨值的最高折讓	35.8%	58.0%
每基金單位淨收益率 ²	5.11%	5.07%

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2013年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2013年6月30日止六個月的每基金單位分派18.00港仙以及基金單位於2013年6月28日在新加坡及香港兩地分別為7.11港元及7.09港元之平均收市價計算之年度化收益率。
截至2012年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2012年12月31日止年度的每基金單位分派32.35港仙以及基金單位於2012年12月31日在新加坡及香港兩地分別為6.37港元及6.39港元之平均收市價計算。

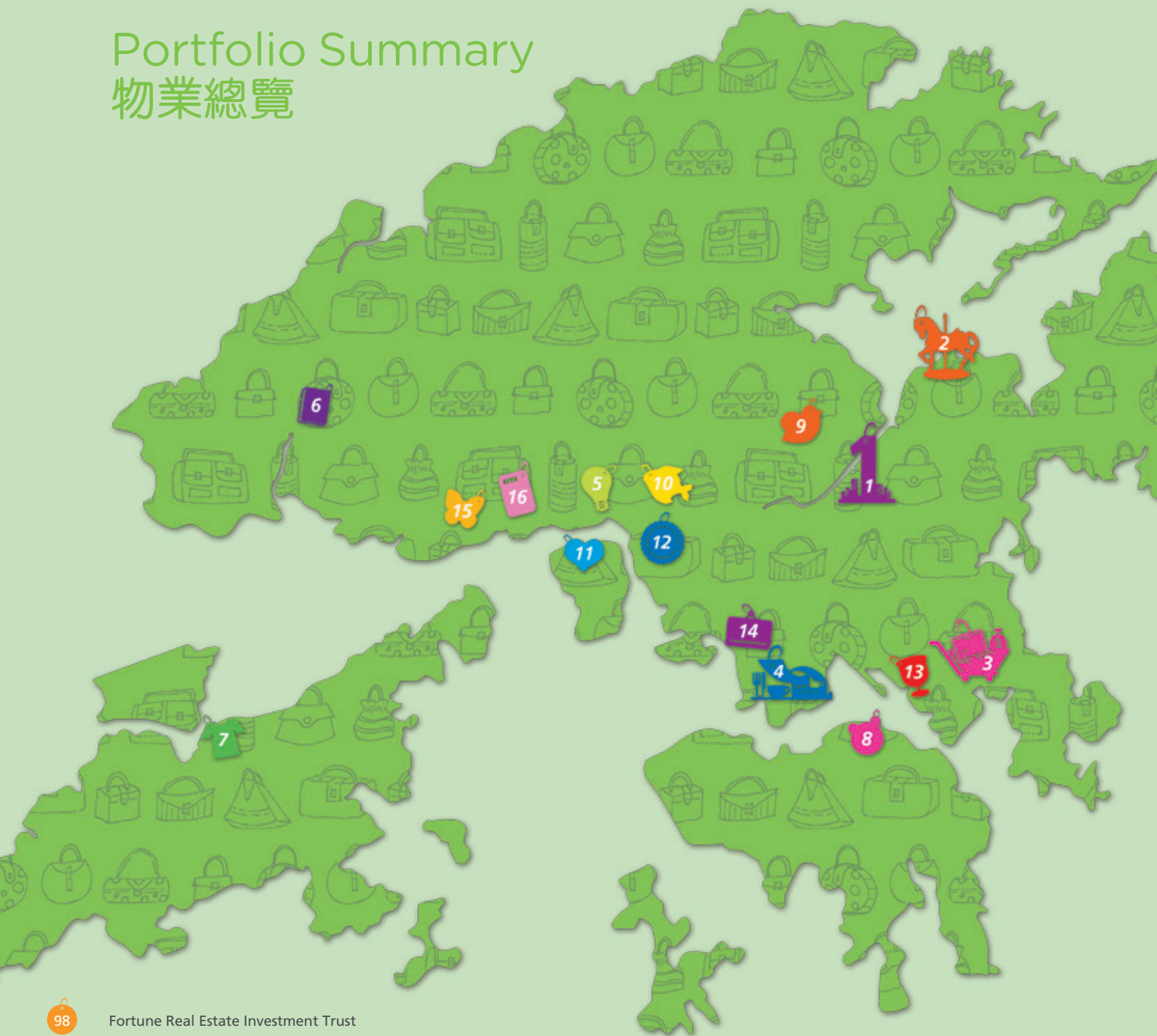


Portfolio Map & Summary

物業總覽

Portfolio Summary

物業總覽



As at 30 June 2013, 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 1,984 car parking lots.

置富產業信託於2013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1,984車位。

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	Number of Car Parking Lots 車位數目	
1	Fortune City One	置富第一城	414,469	5,747	91.4%	653
2	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	4,172	99.6%	290
3	Metro Town	都會駅	180,822	2,666	100.0%	74
4	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	1,927	98.5%	179
5	Belvedere Square	麗城薈	276,862	1,648	100.0%	329
6	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,385	100.0%	73
7	Caribbean Square	映灣薈	63,018	855	100.0%	117
8	Provident Square	和富薈	180,238	820	100.0%	N.A
9	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	756	97.3%	97
10	Smartland	荃薈	123,544	563	94.8%	67
11	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	508	100.0%	27
12	Nob Hill Square	盈暉薈	91,779	394	99.6%	43
13	Centre de Laguna	城中薈	43,000	244	100.0%	N.A
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	229	100.0%	35
15	Lido Avenue	麗都大道	9,836	167	100.0%	N.A
16	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	107	100.0%	N.A
Total/Overall Average		合計／總平均值	2,445,452	22,188	97.8%	1,984

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

