



**置富產業信託  
財務報表  
2013年1月1日至2013年12月31日財政期間**

截至 2013 年 12 月 31 日止年度財務報表已經核數師審核。

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「管理人」））與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人（「受託人」））於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於 2003 年 8 月 12 日及 2010 年 4 月 20 日分別在新加坡證券交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司上市。

於 2013 年 10 月 9 日，置富產業信託完成收購嘉湖銀座物業（重新命名為置富嘉湖）。收購完成後，置富產業信託目前持有位於香港 17 個零售物業，包括面積約 311 萬平方呎零售樓面及 2,606 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、映灣薈、和富薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、凱帆薈、城中薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

財務報表公佈

2013年1月1日至2013年12月31日期間

1 (a) (i) 全面收入表 (集團) 連同緊接上一財政年度相應期間的比較報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/10/13 至 31/12/13 <sup>(a)</sup>	實際 1/10/12 至 31/12/12 <sup>(a)</sup>		增加/ (減少)	實際 1/1/13 至 31/12/13 <sup>(a)</sup>	
收益 <sup>(b)</sup>	319,305	237,526	34.4%	1,070,152	904,875	18.3%
代收費用 <sup>(c)</sup>	73,254	54,061	35.5%	247,311	208,821	18.4%
<b>總收入</b>	<b>392,559</b>	<b>291,587</b>	<b>34.6%</b>	<b>1,317,463</b>	<b>1,113,696</b>	<b>18.3%</b>
物業管理費	(9,067)	(6,757)	34.2%	(30,481)	(25,807)	18.1%
其他物業營運開支	(99,800)	(71,530)	39.5%	(329,901)	(275,146)	19.9%
物業營運開支	(108,867)	(78,287)	39.1%	(360,382)	(300,953)	19.7%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	283,692	213,300	33.0%	957,081	812,743	17.8%
管理人表現費用	(8,532)	(6,412)	33.1%	(28,750)	(24,468)	17.5%
<b>物業收入淨額</b>	<b>275,160</b>	<b>206,888</b>	<b>33.0%</b>	<b>928,331</b>	<b>788,275</b>	<b>17.8%</b>
利息收入	682	415	64.3%	1,242	2,852	(56.5%)
<b>計入利息收入後物業收入淨額</b>	<b>275,842</b>	<b>207,303</b>	<b>33.1%</b>	<b>929,573</b>	<b>791,127</b>	<b>17.5%</b>
出售投資物業收益 <sup>(d)</sup>	-	-	NM	897	-	NM
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	1,130,760	863,418	31.0%	3,088,725	1,796,263	72.0%
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	11,476	(1,374)	(935.2%)	114,803	(4,613)	NM
扣除借貸成本前溢利	1,418,078	1,069,347	32.6%	4,133,998	2,582,777	60.1%
借貸成本	(53,114)	(34,301)	54.8%	(153,832)	(128,934)	19.3%
除稅前溢利	1,364,964	1,035,046	31.9%	3,980,166	2,453,843	62.2%
香港稅項:						
當期稅項	(32,058)	(22,932)	39.8%	(108,120)	(88,726)	21.9%
遞延稅項	(7,940)	(7,082)	12.1%	(26,103)	(22,819)	14.4%
香港稅項總額	(39,998)	(30,014)	33.3%	(134,223)	(111,545)	20.3%
<b>物業公司溢利淨額</b>	<b>1,324,966</b>	<b>1,005,032</b>	<b>31.8%</b>	<b>3,845,943</b>	<b>2,342,298</b>	<b>64.2%</b>
管理人基本費用	(22,184)	(15,280)	45.2%	(70,505)	(57,947)	21.7%
外幣兌換(虧損)/收益 <sup>(g)</sup>	(5)	47	(110.6%)	92	205	(55.1%)
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	(93,806)	(6,618)	NM	(126,997)	(44,991)	182.3%
可扣稅信託開支	(1,171)	(912)	28.4%	(4,059)	(3,812)	6.5%
非稅項豁免收入 <sup>(i)</sup>	631	480	31.5%	3,223	3,159	2.0%
新加坡稅項 <sup>(j)</sup>	(108)	(82)	31.7%	1,707	(533)	(420.3%)
信託開支總額	(116,643)	(22,365)	421.5%	(196,539)	(103,919)	89.1%
<b>集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)</b>	<b>1,208,323</b>	<b>982,667</b>	<b>23.0%</b>	<b>3,649,404</b>	<b>2,238,379</b>	<b>63.0%</b>
基金單位持有人的分派 <sup>(k)</sup>	(182,082)	(142,474)	27.8%	(642,389)	(549,462)	16.9%
<b>集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)</b>	<b>1,026,241</b>	<b>840,193</b>	<b>22.1%</b>	<b>3,007,015</b>	<b>1,688,917</b>	<b>78.0%</b>
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) 加/(減):	1,208,323	982,667	23.0%	3,649,404	2,238,379	63.0%
管理人基本費用	22,184	15,280	45.2%	70,505	57,947	21.7%
外幣兌換虧損/(收益) <sup>(g)</sup>	5	(47)	(110.6%)	(92)	(205)	(55.1%)
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	93,806	6,618	NM	126,997	44,991	182.3%
出售投資物業收益 <sup>(d)</sup>	-	-	NM	(897)	-	NM
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	(11,476)	1,374	(935.2%)	(114,803)	4,613	NM
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	(1,130,760)	(863,418)	31.0%	(3,088,725)	(1,796,263)	72.0%
<b>可供分派予基金單位持有人之收益<sup>(l)</sup></b>	<b>182,082</b>	<b>142,474</b>	<b>27.8%</b>	<b>642,389</b>	<b>549,462</b>	<b>16.9%</b>

## 註：

- (a) 集團的財務資料包括信託及物業公司的財務報表。
- (b) 收益包括租金收入、停車場收入、許用收入、中庭收入及其他收入。
- (c) 代收費用包括由承租人及許用合約持有人應付的經營物業相關費用，包括空調費、管理費、推廣費、政府地租、水電費、清潔費及差餉。
- (d) 集團於2013年第一季期間，把置富第一城的5個車位出售。
- (e) 於2013年12月31日，仲量聯行有限公司進行獨立估值。該公司是一家獨立估值公司，在估值所處地點及類別的物業方面具有適當專業資格及經驗。該等17個物業的估值乃同時根據投資法及直接比較法進行。得出的估值為29,338百萬港元（2012年12月31日：20,208百萬港元）。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的淨收益，於2013年12月31日該利率掉期為無效之現金流對沖或並無指定以對沖會計法列賬。
- (g) 外幣兌換（虧損）/收益指已變現與未變現匯兌差額。未變現匯兌差額乃由於按報告期末的匯率，將以外幣計價的貨幣資產及負債兌換成港元所產生。已變現匯兌差額源於於兌換日按外幣結算的應付款項。所有匯兌差額均計入全面收入表。
- (h) 2013年1月1日至2013年12月31日期間（「2013年財政年度」或「報告年度」）不可扣稅信託開支包括58.5百萬港元以基金單位形式支付管理人作為收購置富嘉湖的收購費用及36.5百萬港元用於收購置富嘉湖的收購開支，及2012年1月1日至2012年12月31日期間的不可扣稅信託開支包括19.0百萬港元以基金單位形式支付管理人作為收購麗城薈及和富薈的收購費用。
- (i) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (j) 稅務評估監理對2007年度至2009年度所得稅落實後，在2013年第三季度新加坡稅項包括退稅1.3百萬港元及撥備回撥為0.9百萬港元。
- (k) 基金單位持有人的分派數額已分派及/或於財務狀況表計入為應付分派。
- (l) 置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派，分派數額以下列兩項金額中較高的一項為準：(i) 扣除適用費用後的100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(ii) 有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易），以剔除因應房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響。
- (m) 除上述披露外，於本財政期間和上年度相應的財政期間，概無投資收入、庫存報廢撇銷、投資價值減值、出售投資項目、物業或廠房及設備溢利、非經常性及特殊項目。

1(a)(ii) 其他全面收益表（集團）連同緊接上一財政年度相應期間的比較報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/10/13 至 31/12/13	實際 1/10/12 至 31/12/12		增加/ (減少)	實際 1/1/13 至 31/12/13	
集團溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易）	1,026,241	840,193	22.1%	3,007,015	1,688,917	78.0%
其他全面收入/(虧損)-可能分類為損益之項目：						
現金流量對沖						
- 衍生金融工具公平值變動	2,887	3,859	(25.2%)	29,898	(15,925)	(287.7%)
- 撥回收入表 <sup>(a)</sup>	1,245	-	NM	5,395	-	NM
	4,132	3,859	7.1%	35,293	(15,925)	(321.6%)
全面收入總額	1,030,373	844,052	22.1%	3,042,308	1,672,992	81.8%

**註：**

- (a) 由於某些利率掉期合約不再高度有效，自對沖開始計入對沖儲備為止，其累計虧損按有關利率掉期影響綜合收入表的利息支出之期間，於綜合收入表撥回。於2013年12月31日12個月止期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為5.4百萬港元。

## 1(b)(i) 財務狀況表，連同緊接上一財政年度末的比較報表

	信託 千港元		集團 <sup>(a)</sup> 千港元	
	實際 31/12/13	實際 31/12/12	實際 31/12/13	實際 31/12/12
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	514,978	438,309	858,175	578,022
貿易及其他應收款項	100,143	53,306	67,093	55,245
流動資產總額	615,121	491,615	925,268	633,267
<b>非流動資產</b>				
於物業公司的投資 <sup>(b)</sup>	6,293,502	5,470,134	-	-
投資物業 <sup>(c)</sup>	-	-	29,338,000	20,208,000
衍生工具資產 <sup>(e)</sup>	-	-	66,906	-
非流動資產總值	6,293,502	5,470,134	29,404,906	20,208,000
<b>資產總值</b>	<b>6,908,623</b>	<b>5,961,749</b>	<b>30,330,174</b>	<b>20,841,267</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	9,559	7,906	540,665	410,827
應付分派 <sup>(d)</sup>	335,424	281,135	335,424	281,135
借貸	-	-	970,000	940,000
衍生工具負債 <sup>(e)</sup>	-	-	21,368	-
稅項撥備	547	1,515	105,842	14,538
流動負債總額	345,530	290,556	1,973,299	1,646,500
<b>非流動負債</b>				
借貸	-	-	8,860,372	3,878,815
遞延稅項負債	-	-	346,377	192,886
衍生工具負債 <sup>(e)</sup>	-	-	40,799	145,357
非流動負債總額	-	-	9,247,548	4,217,058
<b>負債總額</b>	<b>345,530</b>	<b>290,556</b>	<b>11,220,847</b>	<b>5,863,558</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨額</b>	<b>6,563,093</b>	<b>5,671,193</b>	<b>19,109,327</b>	<b>14,977,709</b>

財務報表公佈

2013年1月1日至2013年12月31日期間

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及物業公司的財務資料。
- (b) 於年內物業公司的投資之增加為有關收購置富嘉湖而對一間附屬公司所作出之投資。
- (c) 投資物業乃按獨立估值師仲量聯行有限公司於2013年12月31日之獨立專業估價之估值而列賬。物業的一些資本費用亦於年內產生及包括在投資物業價值內。
- (d) 應付分派為2013年7月1日至2013年12月31日期間應計可供分派收入金額。此乃在香港雙重第一上市後為符合房地產投資信託基金守則之要求，而分派政策請參閱第1(a)(i)段註(i)。
- (e) 衍生工具資產/負債指按有期貨款的對沖利率風險的基本型利率掉期的公平價值。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2013年12月31日

一年或一年內或按要求應付款項  
一年以上應付款項

有抵押 <sup>(a)</sup>	無抵押 <sup>(a)</sup>
千港元	千港元
970,000	-
7,261,212	1,599,160
8,231,212	1,599,160

於2012年12月31日

一年或一年內或按要求應付款項  
一年以上應付款項

有抵押 <sup>(a)</sup>	無抵押
千港元	千港元
940,000	-
3,878,815	-
4,818,815	-

註:

- (a) 置富產業信託之三筆信貸融資為2011年融資，2012年融資及2013年融資。

2011年融資為於2016年到期之五年有期貨款及循環信貸融資，合共3,800.0百萬港元，當中包括2,830.0百萬港元有期貨款融資及970.0百萬港元循環信貸融資。於2013年12月31日，該融資已被提取3,798.0百萬港元（2012年12月31日：3,770.0百萬港元）。

2012年融資為於2015年到期之三年有期貨款及循環信貸融資，合共1,400.0百萬港元，當中包括1,100.0百萬港元有期貨款融資及300.0百萬港元循環信貸融資。於2013年12月31日，該融資已被提取1,100.0百萬港元（2012年12月31日：1,100.0百萬港元）。2011年融資及2012年融資的循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

除了2011年融資及2012年融資，置富產業信託於2013年10月7日訂立年期由三年半至五年之5,025.0百萬港元有期貨款新融資協議（「2013年融資」）。於2013年12月31日，該融資已被提取5,025.0百萬港元。本集團已向銀行支付65.3百萬港元借貸手續費用，以取得貸款融資。借貸手續費用將於相關貸款期內攤銷。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用92.6百萬港元（2012年12月31日：51.1百萬港元）。有關2011年融資由（其中包括）置富第一城、馬鞍山廣場、置富都會、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、麗都大道及海韻大道作為抵押，而2012年融資由（其中包括）麗城薈、和富薈、映灣薈及凱帆薈作為抵押。2013年融資中的3,406.3百萬港元由（其中包括）都會駅及置富嘉湖作為抵押。

1 (c) 現金流量表

	集團		集團	
	千港元	千港元	千港元	千港元
	實際	實際	實際	實際
	1/10/13 至 31/12/13	1/10/12 至 31/12/12	1/1/13 至 31/12/13	1/1/12 至 31/12/12
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	1,248,429	1,012,763	3,781,920	2,350,457
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	(1,130,760)	(863,418)	(3,088,725)	(1,796,263)
衍生金融工具公平值變動	(11,476)	1,374	(114,803)	4,613
借貸手續費用	9,259	4,889	23,929	18,184
出售投資物業收益	-	-	(897)	-
以基金單位計算已付基本費用	22,184	15,280	70,505	57,947
以基金單位計算已付收購費用	58,490	-	58,490	19,000
利息收入	(1,313)	(895)	(4,465)	(6,011)
借貸成本	53,114	34,301	153,832	128,934
營運資本變動前的經營溢利	247,927	204,294	879,786	776,861
貿易及其他應收款項(增加)/減少	22,137	2,279	19,606	(626)
貿易及其他應付款項增加	1,639	19,306	16,515	39,487
經營活動所得現金	271,703	225,879	915,907	815,722
已繳付所得稅	(112,489)	(83,983)	(111,750)	(84,473)
<b>來自經營活動的現金流量</b>	<b>159,214</b>	<b>141,896</b>	<b>804,157</b>	<b>731,249</b>
<b>投資活動</b>				
投資物業的添置	(20,998)	(28,726)	(66,037)	(114,237)
收購物業公司/物業，扣除收購之現金	(5,668,686)	-	(5,668,686)	(1,896,231)
投資物業的出售	-	-	2,047	-
利息收入	2,249	1,190	4,546	9,516
減少銀行定期存款	-	-	-	150,000
<b>投資活動所用現金流量</b>	<b>(5,687,435)</b>	<b>(27,536)</b>	<b>(5,728,130)</b>	<b>(1,850,952)</b>
<b>融資活動</b>				
從發行新基金單位所得款項(扣除發行費用)	(56)	-	957,635	-
新增借貸	5,155,000	100,000	5,155,000	2,040,000
已付分派	-	-	(587,898)	(495,545)
償還借貸	-	(120,000)	(102,047)	(420,000)
已付借貸成本	(51,671)	(39,188)	(153,239)	(124,851)
支付借貸手續費用	(65,325)	-	(65,325)	(33,600)
<b>融資活動所得/(所用)的現金流量</b>	<b>5,037,948</b>	<b>(59,188)</b>	<b>5,204,126</b>	<b>966,004</b>
<b>現金及現金等值物淨額(減少)/增加</b>	<b>(490,273)</b>	<b>55,172</b>	<b>280,153</b>	<b>(153,699)</b>
<b>期初現金及現金等值物</b>	<b>1,348,448</b>	<b>522,850</b>	<b>578,022</b>	<b>731,721</b>
<b>期末現金及現金等值物</b>	<b>858,175</b>	<b>578,022</b>	<b>858,175</b>	<b>578,022</b>

**財務報表公佈**
**2013年1月1日至2013年12月31日期間**
**1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表**

	實際				淨值 千港元
	已發行基金單位 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	
<b>2013年財政年度第四季度報表</b>					
<b>集團</b>					
2013年10月1日結餘	7,491,682	(286,223)	(57,742)	10,850,619	17,998,336
全面收入總額	-	-	4,132	1,208,323	1,212,455
<b>基金單位持有人交易</b>					
發行基金單位					
—以基金單位計算已付收購費用	58,490	-	-	-	58,490
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	22,184	-	-	-	22,184
發行基金單位成本	-	(56)	-	-	(56)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(182,082)	(182,082)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	80,674	(56)	-	(182,082)	(101,464)
2013年12月31日結餘	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
2012年10月1日結餘	6,453,080	(271,593)	(92,762)	8,029,652	14,118,377
全面收入總額	-	-	3,859	982,667	986,526
<b>基金單位持有人交易</b>					
發行基金單位					
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	15,280	-	-	-	15,280
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(142,474)	(142,474)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	15,280	-	-	(142,474)	(127,194)
2012年12月31日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709

	實際				淨值 千港元
	已發行基金單位 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	
<b>2013年財政年度年初至今報表</b>					
<b>集團</b>					
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
全面收入總額	-	-	35,293	3,649,404	3,684,697
<b>基金單位持有人交易</b>					
發行基金單位					
—發行新基金單位	975,001	-	-	-	975,001
—以基金單位計算已付收購費用	58,490	-	-	-	58,490
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	70,505	-	-	-	70,505
發行基金單位成本	-	(14,686)	-	-	(14,686)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(642,389)	(642,389)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	1,103,996	(14,686)	-	(642,389)	446,921
2013年12月31日結餘	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
2012年1月1日結餘	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770
全面(虧損)/收入總額	-	-	(15,925)	2,238,379	2,222,454
<b>基金單位持有人交易</b>					
發行基金單位					
—以基金單位計算已付收購費用	19,000	-	-	-	19,000
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	57,947	-	-	-	57,947
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(549,462)	(549,462)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	76,947	-	-	(549,462)	(472,515)
2012年12月31日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709

**財務報表公佈**
**2013年1月1日至2013年12月31日期間**
**2013年財政年度第四季度報表**
**信託**
**2013年10月1日結餘**

全面收入總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

一以基金單位計算已付收購費用

一以基金單位計算已付/應付管理人費用

發行基金單位成本

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

**2013年12月31日結餘**
**2012年10月1日結餘**

全面收入總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

一以基金單位計算已付/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

**2012年12月31日結餘**

	實際			淨值 千港元
	已發行基金單位 千港元	基金單位發行成本 千港元	累積虧損 千港元	
<b>2013年10月1日結餘</b>	<b>7,491,682</b>	<b>(286,223)</b>	<b>(757,736)</b>	<b>6,447,723</b>
全面收入總額	-	-	216,834	216,834
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
一以基金單位計算已付收購費用	58,490	-	-	58,490
一以基金單位計算已付/應付管理人費用	22,184	-	-	22,184
發行基金單位成本	-	(56)	-	(56)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(182,082)	(182,082)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	80,674	(56)	(182,082)	(101,464)
<b>2013年12月31日結餘</b>	<b>7,572,356</b>	<b>(286,279)</b>	<b>(722,984)</b>	<b>6,563,093</b>
<b>2012年10月1日結餘</b>	<b>6,453,080</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(642,627)</b>	<b>5,538,860</b>
全面收入總額	-	-	259,527	259,527
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
一以基金單位計算已付/應付管理人費用	15,280	-	-	15,280
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(142,474)	(142,474)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	15,280	-	(142,474)	(127,194)
<b>2012年12月31日結餘</b>	<b>6,468,360</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(525,574)</b>	<b>5,671,193</b>

**2013年財政年度年初至今報表**
**信託**
**2013年1月1日結餘**

全面收入總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

一發行新基金單位

一以基金單位計算已付收購費用

一以基金單位計算已付/應付管理人費用

發行基金單位成本

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

**2013年12月31日結餘**
**2012年1月1日結餘**

全面收入總額

**基金單位持有人交易**

發行基金單位

一以基金單位計算已付收購費用

一以基金單位計算已付/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

**2012年12月31日結餘**

	實際			淨值 千港元
	已發行基金單位 千港元	基金單位發行成本 千港元	累積虧損 千港元	
<b>2013年1月1日結餘</b>	<b>6,468,360</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(525,574)</b>	<b>5,671,193</b>
全面收入總額	-	-	444,979	444,979
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
一發行新基金單位	975,001	-	-	975,001
一以基金單位計算已付收購費用	58,490	-	-	58,490
一以基金單位計算已付/應付管理人費用	70,505	-	-	70,505
發行基金單位成本	-	(14,686)	-	(14,686)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(642,389)	(642,389)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	1,103,996	(14,686)	(642,389)	446,921
<b>2013年12月31日結餘</b>	<b>7,572,356</b>	<b>(286,279)</b>	<b>(722,984)</b>	<b>6,563,093</b>
<b>2012年1月1日結餘</b>	<b>6,391,413</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(422,839)</b>	<b>5,696,981</b>
全面收入總額	-	-	446,727	446,727
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
一以基金單位計算已付收購費用	19,000	-	-	19,000
一以基金單位計算已付/應付管理人費用	57,947	-	-	57,947
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(549,462)	(549,462)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	76,947	-	(549,462)	(472,515)
<b>2012年12月31日結餘</b>	<b>6,468,360</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(525,574)</b>	<b>5,671,193</b>

## 1 (d)(ii) 於以下日期報告的上期期末以來基金單位變動詳情

日期	已發行基金單位	目的
於2013年10月1日	1, 847, 692, 532	自上個財政期末以來基金單位總數
2013年10月4日	2, 622, 346	作為支付2013年7月1日至2013年9月30日期間管理費
2013年10月9日 <sup>(a)</sup>	8, 576, 246	作為支付收購費用
於2013年12月31日	<u>1, 858, 891, 124</u>	
2014年1月3日 <sup>(b)</sup>	3, 642, 690	作為支付2013年10月1日至2013年12月31日期間管理費
視為於2013年12月31日的基金單位	<u>1, 862, 533, 814</u>	

緊接上一年度末(2012年12月31日)之總發行基金單位數目為1,697,825,978個。

**註:**

- (a) 於2013年10月9日，向管理人發行8,576,246個基金單位，作為支付置富嘉湖的收購費用。
- (b) 於2014年1月3日，向管理人額外發行3,642,690個基金單位，作為支付2013年10月1日至2013年12月31日期間管理費。

**2. 數字是否已經審核或審閱，以及符合其標準（如新加坡審閱委聘準則第2400號（委聘審閱財務報表），或同等標準）**

該財務報表已由核數師根據國際審核準則審核。

**3. 倘該等數字已審核或審閱，核數師報告書（包括任何保留意見或重點事宜）**

請參閱隨附的核數師報告書。

**4. 會計政策及計算方法是否與發行人最近經審核財務報表所採用的相同**

本財政期間會計政策及計算方法均與截至2013年6月30日止六個月經審核財務報表所採用的相同。

財務報表公佈

2013年1月1日至2013年12月31日期間

5. 倘會計政策及計算方法發生任何變化（包括會計準則的任何規定），發生了什麼變化，以及有關改變的原因和影響

不適用。

6. 財政期間的每基金單位盈利及每基金單位分派

2013年1月1日至2013年12月31日期間

基於已發行基金單位加權平均數量計算的期間每基金單位盈利  
（未計與基金單位持有人之交易）

已發行基金單位加權平均數量（百萬）

期間每基金單位分派

視為已發行基金單位總數（百萬）

實際 1/10/13 至 31/12/13 港仙	實際 1/10/12 至 31/12/12 港仙	實際 1/1/13 至 31/12/13 港仙	實際 1/1/12 至 31/12/12 港仙
65.88	57.91	206.71	132.07
1,765.4	1,694.8	1,765.4	1,694.8
9.72	8.37	36.00	32.35
1,862.5	1,700.2	1,862.5	1,700.2

7. 按本期末已發行基金單位計算每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值<sup>(a)</sup>

實際 31/12/13 港元	實際 31/12/12 港元
10.26	8.81

註：

(a) 每基金單位資產淨值乃根據本集團淨資產價值除以被視為基金單位總數 1,862.5 百萬個計算 (2012 年：1,700.2 百萬個)。每基金單位資產淨值增加乃主要由於投資物業之公平價值增加所致。

8. 表現回顧

收入報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/10/13 至 31/12/13	實際 1/10/12 至 31/12/12	增加	實際 1/1/13 至 31/12/13	實際 1/1/12 至 31/12/12	增加
總收入	392,559	291,587	34.6%	1,317,463	1,113,696	18.3%
物業收入淨額	275,160	206,888	33.0%	928,331	788,275	17.8%
可供分派收益	182,082	142,474	27.8%	642,389	549,462	16.9%

## 財務回顧

於2013年財政年度，置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別為1,317.5百萬港元及928.3百萬港元，較去年分別增長18.3%及17.8%，實現連續十年持續增長。置富產業信託業績理想乃歸因於我們行之有效的三項核心策略—投資、資產管理及資產增值。於報告年度，(一)出租率上升；(二)整體物業組合租金增長強勁；(三)已完成的資產增值措施帶來卓越回報；(四)由於2013年10月收購的置富嘉湖之額外收入；以及(五)麗城薈及和富薈於報告年度提供全年收入貢獻等有利因素，均有助置富產業信託取得出色的財務業績。

於2013年財政年度，物業營運開支(不包括管理人表現費用)總額為360.4百萬港元，較去年增加19.7%，主要由於新購入置富嘉湖產生之額外開支，以及麗城薈及和富薈在報告年度產生全年開支。儘管受通脹環境影響，成本對收益比率於報告年度內仍穩定維持在27.4% (2012年：27.0%)。

於報告年度，由於額外的貸款融資被提取用作支付收購置富嘉湖的成本，總借貸成本(不包括手續費用)較去年呈現19.3%之增幅至153.8百萬港元。

置富產業信託於2013年財政年度的可供分派收益為642.4百萬港元，較去年上升16.9%。於報告年度，每基金單位分派為36.00港仙(2012年：32.35港仙)，當中包括中期及末期每基金單位分派各18.00港仙。儘管於報告年度因進行基金單位配售而額外發行142,962,000個新基金單位，每基金單位分派仍較去年增加11.3%。按基金單位於2013年12月31日在新加坡及香港兩地之平均收市價6.215港元計算，2013年財政年度的每基金單位分派收益率為5.8%。

### 置富產業信託作自成立以來最大規模收購

置富產業信託把握良機，收購元朗區最大型購物中心置富嘉湖，藉以受惠新界西北部零售樓面需求的強勁增長。置富嘉湖位於天水圍住宅區中心的策略性地段，目前主要服務區內約288,000人口及嘉湖海逸酒店共1,102房間之住客，並因毗鄰內地邊境而同時服務內地遊客。根據特區政府規劃署之估算，在2011年至2021年期間，包括天水圍在內的元朗區預期將成為香港人口增長最快的地區。此外，置富嘉湖亦預期可受惠於天水圍與中國內地邊境及香港其他地區日趨完善的基建連接。

管理人專注投資於位處策略性地段、服務區內龐大人口、出租率高及具備中長期資產增值潛力的零售物業，是次收購置富嘉湖符合管理人的投資策略。購入該物業後，置富產業信託的組合估值增加25.9%至29,338百萬港元(按於2013年12月31日的所有物業估值計算)。置富產業信託的可出租總面積亦增加27.2%至311萬平方呎。

### 謹慎的資本管理

管理人致力達致最佳的債務/權益混合財務安排以實現最高分派，同時亦維持充足的財務靈活性為收購及資產增值措施提供資金。管理人貫徹上述資本管理策略，於2013年8月6日成功完成一項基金單位配售，以每基金單位6.82港元發行了142,962,000個新基金單位，集資總額為975百萬港元，作為收購置富嘉湖的部分資金。基金單位配售得到新及現有機構投資者踴躍參與。此外，管理人已訂立總金額為5,025百萬港元為期3.5年及5年的有期貸款，以極優惠的平均息差按香港銀行同業拆息加148個基點，用於支付餘下收購成本。此交易反映置富產業信託具備雄厚實力可進行資本市場融資，並利用有利的債務市場狀況把握不時湧現的機會。

收購完成後，於2013年12月31日，承諾貸款融資總額增加至10,223百萬港元。置富產業信託於報告年度的資產負債比率及總槓桿比率為32.7%（2012年12月31日：23.4%），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2.59%（2012年12月31日：2.78%）。於2013年12月31日，總負債佔置富產業信託總資產的百分比上升至37.0%（2012年12月31日：28.1%）。於2013年12月31日的流動負債淨額為1,048.0百萬港元，大部份為過往年度提取的一項循環信貸融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資於2016到期為止。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。前者乃以置富產業信託的15個投資物業作抵押，該等投資物業於2013年12月31日的總估值為27,135百萬港元。信託人已就所有貸款融資提供擔保。

於2013年12月31日，可動用之流動資金為1,158.2百萬港元，包括已承諾而未提取的融資300百萬港元及手頭現金858.2百萬港元。置富產業信託擁有充足財務資源以滿足財務承諾及營運資金需求。

由於報告年度內新增融資的利率成本仍按浮動利率計算，於2013年12月31日，置富產業信託對沖為固定利率的債務減少至約總債務的37%。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對沖安排。

於2013年12月31日，每基金單位資產淨值為10.26港元，較2012年年底錄得的8.81港元增長16.5%，主要為投資物業估值增加所致。

### 物業估值

於2013年12月31日，仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）對置富產業信託旗下17個零售物業的估值為29,338百萬港元，較2012年12月31日的20,208百萬港元及2013年6月30日的22,188百萬港元分別增長45.2%及32.2%。由於所採用之資本化比率大致維持不變，故估值增加可歸因於整體資產表現改善及新收購的置富嘉湖。估值上升為報告年度帶來3,088.7百萬港元的重估收益。

### 營運回顧

於2013年12月31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。

儘管香港整體零售銷售增長放緩，但置富產業信託旗下的私人住宅屋苑零售物業仍錄得出色的表現。管理人繼續採取積極租賃策略，帶動置富產業信託所有物業於2013年財政年度的平均租金均有所上升。於2013年12月31日，物業組合的出租率進一步上升至98.7%（2012年12月31日：97.7%）。繼去年錄得強勁續租租金調升率後，儘管在2013年財政年度到期的租約按較高基數續租，報告年度內的續租租金調升率仍達20.4%。於2013年12月31日，物業組合的平均租金為每平方呎33.5港元。若不計及新購入的置富嘉湖，原有物業組合的平均租金按年上升9.4%。

受惠於管理人採取的積極租賃策略及與置富產業信託物業組合的順利整合，置富嘉湖於2013年10月收購後三個月內已見營運上之改善。於2013年12月31日，出租率大幅上升至99.0%，而於2013年6月30日的出租率則為95.5%。

於報告年度，置富產業信託收購置富嘉湖，遂令物業組合進一步擴大及趨多元化，旗下17項資產的租戶數目增加至1,376個。整體而言，於2013年財政年度，十大租戶分別佔物業組合之租金收入總額約26.5%及可出租總面積約28.4%。物業組合內提供日常所需之零售租戶如超級市場、餐飲和服務及教育佔整體租金收入約60%，鞏固置富產業信託在多個經濟週期的抗跌力。

管理人將繼續致力保留優質租戶，並盡早與到期租戶續租，以及把握優化租戶組合的機遇。

### 資產增值措施取得成效

資產增值方面，我們成功於報告年度完成置富第一城、馬鞍山廣場及銀禧薈的資產增值項目。該等項目的表現均超越我們的目標投資回報率，並已開始為物業組合增長帶來貢獻。

置富第一城·集翻新工程為置富第一城資產增值措施的最後階段，已於2013年10月完成。置富第一城·集的出租率由原先的75%大幅提升至接近100%。街市的間隔經已得到改善並引入更多產品種類。該項20百萬港元的資產增值措施為我們帶來逾25%投資回報率，標誌著我們首次在街市進行的資產增值措施取得圓滿成果。隨著置富第一城·集的資產增值措施完滿竣工，宣告置富產業信託在置富第一城進行歷來最大規模的資產增值措施亦取得全面成功。總投資額為150百萬港元的置富第一城的翻新工程，為置富第一城提供更為現代化的購物環境及更豐富的零售店舖。我們深信，置富第一城將繼續成為置富產業信託重要的增長動力。

銀禧薈三個樓層的翻新工程已於2013年6月完成。該項15百萬港元的資產增值措施項目為我們帶來超過25%的投資回報率。銀禧薈的客戶服務櫃檯已煥然一新，並引入多個承租能力更高的租戶，為居民提供豐富的購物體驗。於報告年度，銀禧薈的物業收入淨額因而大幅增長57.4%。

馬鞍山廣場的15百萬港元資產增值措施亦已於2013年12月完成，成績令人鼓舞。該項工程包括對旗艦商戶所租用面積進行間隔重整，以優化三樓的使用空間。當中約12,000平方呎面積已轉化為租金收益較高的優質零售樓面，並引入新零售及飲食租戶。整個翻新樓面的面積為59,000平方呎，每月租金總額增加逾70%，遂為項目帶來60%的可觀投資回報率。

除成功完成上述項目外，管理人亦計劃於2014年著手對麗城薈推行下一個重大的資產增值措施。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，從而吸引更多顧客及零售商戶。計劃資本開支約為80百萬港元，而目標投資回報率則為15%。

### 附加季度審閱

2013年第四季度的收益及物業收入淨額分別按年上升34.6%及33.0%，至392.6百萬港元及275.2百萬港元。財務表現較2012年第四季度有所改善，主要歸因於2013年10月收購置富嘉湖所產生的額外收入以及較高的出租率和整體物業組合強勁的租金增長。成本對收入比率為27.7%，去年同期為26.8%。第四季度的可供分派予基金單位持有人之收益為182.1百萬港元，較去年同季度增長約27.8%。

**9. 實際業績與之前已向股東披露之預測業績或展望聲明的差異**

今季的資產表現大致與於2013年11月11日公佈之2013年第三季度的第10段之闡述相符。

**10. 闡述本集團經營所在行業的競爭條件，以及下個報告期間及未來十二個月可能影響本集團的任何已知因素或事件**

於2013年首三個季度，香港經濟增長溫和，本地生產總值較去年增長3.0%。在就業環境造好及住戶收入增加的支持下，私人消費開支較去年同期增長2.8%，令內需表現在平穩中見升勢。2013年首11月期間的香港零售銷售總值增長11.6%。

由於來年成本因工資和電費上調將繼續受壓，管理人將密切注視及監管營運開支。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，幫助舒緩電費調升的影響。

儘管有復甦的良好跡象，全球經濟環境依然脆弱及不明朗。即使面對各種不明朗因素，管理人有信心籍着置富產業信託強大的香港零售物業組合及穩健的財務狀況，將可繼續為投資者實現穩定回報提供鞏固基礎。

**11. 分派**

**(a) 本財政期間**

本期間有否分派？	有
分派名稱	2013年7月1日至2013年12月31日期間末期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位18.00港仙
基金單位面值	NM
稅率	該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅

**財務報表公佈**
**2013年1月1日至2013年12月31日期間**
**(b) 緊接上一財政年度相應期間**

本期間有否分派?	有
分派名稱	2012年7月1日至2012年12月31日期間末期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位16.53港仙
基金單位面值	NM
稅率	該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅

(c) 應付日期 2014年2月28日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2014年2月11日

註：  
NM — 沒有意義

**12. 倘並無任何宣派／（建議）分派，請加以說明**

不適用。

**13. 相關人士交易授權**

置富產業信託沒有從基金單位持有人取得對於相關人士交易的一般授權。

**14. 總收入明細**

	千港元		%
	實際 1/1/13 至 31/12/13	實際 1/1/12 至 31/12/12	增加
於上半年報告的總收入	609,220	537,381	13.4%
上半年除稅後純利	2,328,017	1,145,381	103.3%
於下半年報告的總收入	708,243	576,315	22.9%
下半年除稅後純利	1,321,387	1,092,998	20.9%

## 15. 截至2013年12月31日止財政年度的分派明細

基金單位持有人的分派	千港元	
	實際 1/1/13 至 31/12/13	實際 1/1/12 至 31/12/12
2013年1月1日至2013年6月30日期間	306,965	
2013年7月1日至2013年12月31日期間	335,424	
2012年1月1日至2012年6月30日期間		268,327
2012年7月1日至2012年12月31日期間		281,135

## 16. 根據第704(13)條，為發行人的董事、行政總裁或主要股東的親屬並擔任發行人或其任何主要附屬公司管理職位的人士的披露

姓名	年齡	與任何董事及 / 或主要股東的親屬關係	現時職位及職務，以及出任該職位的年份	年內職務及職位的變動詳情（如有）
趙宇	33	趙國雄博士（主席兼非執行董事）的女兒	自2010年3月1日起出任副行政總裁。趙女士在置富產業信託的整體管理上協助行政總裁，包括策略規劃、投資者關係、資產管理及投資活動。	概無變動。

本公佈可能載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。實際未來表現、成果及結果或會基於多種風險、不確定因素及假設而與前瞻性陳述所表達者有重大出入。該等因素的代表性例子包括（但不限於）普遍行業及經濟狀況、利率趨勢、資本成本及資本可用性、與其他發展項目或公司的競爭、租用率預期水平的變動、物業租金收入、代收費用、包括僱員工資在內的營運開支變動、物業開支以及支持未來業務的政府及公共政策的變動及融資的持續可用性。閣下切勿過份倚賴基於管理層目前對未來事件的觀點而作出的此等前瞻性陳述。

承董事會命  
置富資產管理有限公司  
作為置富產業信託的管理人

洪明發  
董事

2014年1月24日

## **INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

### **TO THE UNITHOLDERS OF FORTUNE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

We have audited the consolidated financial statements of Fortune Real Estate Investment Trust ("Fortune REIT") and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group") and separate financial statements of Fortune REIT, which comprise the consolidated and Fortune REIT's statements of financial position as at 31 December 2013, and the statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in net assets attributable to unitholders, statements of cash flows and distribution statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

#### **Manager's Responsibility for the Financial Statements**

ARA Asset Management (Fortune) Limited (the "Manager" of Fortune REIT) is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board and comply with, the relevant provisions of the Trust Deed dated 4 July 2003 (as amended) (the "Trust Deed"), the relevant requirements of the Code on Collective Investment Schemes (the "CIS Code") issued by the Monetary Authority of Singapore and the Code on Real Estate Investment Trusts (the "REIT Code") issued by the Securities and Futures Commission of Hong Kong. The Manager is also responsible for such internal control as the Manager determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

#### **Auditors' Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit and to report our opinion solely to you, as a body, in accordance with Appendix C of the REIT Code, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Manager, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

#### **Opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the disposition of the assets and liabilities of Fortune REIT and of the Group as at 31 December 2013 and of their results and cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

#### **Report under Other Legal and Regulatory Requirements**

In our opinion, the financial statements have been properly prepared in accordance with the relevant provisions of the Trust Deed and the relevant requirements of the CIS Code and REIT Code.

**Deloitte Touche Tohmatsu**  
*Certified Public Accountants*  
Hong Kong  
24 January 2014

**Deloitte & Touche LLP**  
*Public Accountants and Chartered Accountants*  
Singapore  
24 January 2014

2014年1月24日

之管理人

**置富產業信託  
物業估值**

置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人）的董事會宣佈，仲量聯行有限公司，已完成對由置富產業信託通過物業公司所擁有17個物業於2013年12月31日的獨立估值。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、映灣薈、和富薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、凱帆薈、城中薈、麗都大道及海韻大道。

於2013年12月31日的估值如下：

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
福江發展有限公司	置富第一城	香港新界沙田銀城街1及2號、樂城街8號	414,469	653	6,253
天水圍發展有限公司	置富嘉湖	新界元朗天水圍天恩路第12號及第18號；天湖路第1號及第3號；天瑞路第8號；天龍路第2號及第9號及天葵路第3號	665,244	622	6,028

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
Poko Shine Limited	馬鞍山廣場	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	310,084	290	4,342
百盈資源有限公司	都會駅	香港新界將軍澳景嶺路8號	180,822	74	2,726
Vision Million Limited	置富都會	香港九龍國際都會都會道6-10號	332,168	179	2,059
拜仙有限公司/ Bysky Limited / Fullforce Limited/ 喬星有限公司/ Tidmarsh Investments Limited	麗城薈	香港新界荃灣青山公路530-590, 620及625號	276,862	329	1,693
華都地產有限公司	華都大道	香港新界屯門屯利街1號	80,842	73	1,435
Genuine Joy Limited	映灣薈	香港新界東涌健東路1號	63,018	117	875
Maulden Investments Limited	和富薈	香港北角和富道21-53號	180,238	不適用	856
宜賓地產有限公司	銀禧薈	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	170,616	97	768
Quick Switch Limited	荃薈	香港新界荃灣荃華街16號	123,544	67	599

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
Team Challenge Limited	青怡薈	香港新界青衣青綠街7-19號	78,836	27	524
雅富資源有限公司	盈暉薈	香港新界葵涌景荔徑8號	91,779	43	406
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍海帆道11號	74,734	35	250
Ace Courage Limited	城中薈	香港九龍觀塘茶果嶺道93及99號	43,000	不適用	245
Partner Now Limited	麗都大道	香港新界荃灣深井青山公路41-63號	9,836	不適用	169
Proven Effort Limited	海韻大道	香港新界荃灣深井青山公路38號	14,604	不適用	110
<b>總計</b>			<b>3,110,696</b>	<b>2,606</b>	<b>29,338</b>

承董事會命  
置富資產管理有限公司  
作為置富產業信託之管理人

洪明發  
董事

2014年1月24日

## 有關置富產業信託

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人）（「管理人」）與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人）於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於 2003 年 8 月 12 日及 2010 年 4 月 20 日分別在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及香港聯合交易所有限公司上市。

置富產業信託持有香港 17 個零售物業，包括面積約 311 萬平方呎零售樓面及 2,606 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、映灣薈、和富薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、凱帆薈、城中薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 [www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com)。

## 有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司（其為新交所主板上市公司ARA Asset Management Limited的全資附屬公司）管理。詳情可登入[www.ara-asia.com](http://www.ara-asia.com)。

## 媒體與投資者聯繫人

洪明發  
行政總裁  
[anthonyang@ara.com.hk](mailto:anthonyang@ara.com.hk)

趙宇  
副行政總裁  
[justinachiu@ara.com.hk](mailto:justinachiu@ara.com.hk)

孔元真  
董事，投資及投資者關係  
[jennyhung@ara.com.hk](mailto:jennyhung@ara.com.hk)

新加坡辦公室電話：  
+65 6835 9232

香港辦公室電話：  
+852 2169 0928



置富資產管理有限公司



之管理人

2014年1月24日

### 暫停辦理基金單位過戶登記及支付分派日期的通告

茲通告將於**2014年2月11日下午5時正**暫停辦理置富產業信託基金單位持有人的基金單位過戶登記，以確定基金單位持有人享有置富產業信託於**2013年7月1日至2013年12月31日期間每基金單位18.00港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2014年2月11日下午5時正**在The Central Depository (Pte) Limited（「CDP」）開設有證券賬戶且已登記為基金單位持有人，將有權享有於**2014年2月28日**支付的分派。

### 有關置富產業信託分派的新加坡所得稅

基金單位持有人**毋須**就從免稅的總收入分派繳納任何新加坡所得稅。

### 貨幣選擇目的

透過CDP直接持有基金單位的基金單位持有人將收到相等於已宣派港元分派的等值新加坡元分派。如選擇港元分派，該等基金單位持有人必須於**2014年2月19日下午5時正前**填妥指定表格（「選擇表格」）。至於將以新加坡元分派的部分，管理人將作出一切必需安排及兌換成本有關的任何溢價或折讓後，兌換為新加坡元。

除經批准的託存代理（作為其客戶的代名人）外，基金單位持有人均只可選擇以新加坡元或港元收取所述分派，而**不得**選擇部分以港元而部分以新加坡元收取分派。

置富產業信託的基金單位登記處寶德隆有限公司將於**2014年2月13日**或前後將選擇表格寄出。

---

## 重要提示

欲以港元收取分派的基金單位持有人必須於**2014年2月19日**下午**5時正**之前填妥選擇表格及將表格交回。

欲以新加坡元收取分派的基金單位持有人毋須採取任何行動。

---

## 重要日期及時間

日期／截止時間	事件
2014年2月11日（星期二）下午5時正	置富產業信託暫停辦理基金單位過戶登記
2014年2月19日（星期三）下午5時正	如基金單位持有人欲以港元收取分派，則彼等須填妥及交回選擇表格
2014年2月28日（星期五）	支付分派

欲知詳情，請致電（+65 68359232）或電郵（[donovanng@ara.com.hk](mailto:donovanng@ara.com.hk)）聯繫黃文華先生或登入我們的網站（[www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com)）。

承董事會命  
置富資產管理有限公司  
作為置富產業信託之管理人

洪明發  
董事

2014年1月24日

## 有關置富產業信託

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人）（「**管理人**」）與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人）於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於 2003 年 8 月 12 日及 2010 年 4 月 20 日分別在新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）及香港聯合交易所有限公司上市。

置富產業信託持有香港 17 個零售物業，包括面積約 311 萬平方呎零售樓面及 2,606 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、映灣薈、和富薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、凱帆薈、城中薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 [www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com)。

## 有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司（其為新交所主板上市公司 ARA Asset Management Limited 的全資附屬公司）管理。

詳情可登入 [www.ara-asia.com](http://www.ara-asia.com)。

## 媒體與投資者聯繫人

洪明發  
行政總裁  
[anthonyang@ara.com.hk](mailto:anthonyang@ara.com.hk)

趙宇  
副行政總裁  
[justinachiu@ara.com.hk](mailto:justinachiu@ara.com.hk)

孔元真  
董事，投資及投資者關係  
[jennyhung@ara.com.hk](mailto:jennyhung@ara.com.hk)

新加坡辦公室電話：  
+65 6835 9232

香港辦公室電話：  
+852 2169 0928