

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的香港集體投資計劃)
(股份代號：778)



由置富資產管理有限公司管理

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月的中期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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。

置富產業信託持有香港 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,984 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、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、城中薈、凱帆薈、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。

管理人的董事會（「董事會」）宣佈，置富產業信託截至2013年6月30日止六個月（「報告期間」）的經審核業績如下：

財務摘要

	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%
可供分派予基金單位持有人之 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%

	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資產負債比率按總負債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。

分派

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），以剔除因應香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）之房地產投資信託基金守則而作出若干調整。

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2013年6月30日止六個月（「報告期間」），置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別較去年同期上升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。

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	63,108	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，以應零售及餐飲店鋪的強勁需求。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。

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 個基金單位。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從 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從 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、出售或贖回基金單位。

企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊，當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運及遵守適用香港法規及法律。由於置富產業信託是一家基金單位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或管理人在香港及新加坡適用的法律、法規及規例、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附錄 14 內所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（如適用）。管理人確認其一直符合合規手冊的重要規定，於整個報告期間亦已遵守置富產業信託及 / 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。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人的香港過戶登記將於 2013 年 7 月 29 日（星期一）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的香港過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於 2013 年 7 月 26 日（星期五）下午四時三十分前送抵置富產業信託的基金單位香港過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-16 室。有關分派將於 2013 年 8 月 29 日（星期四）支付予基金單位持有人。

中期業績審閱

置富產業信託有關報告期間的中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會根據彼等的職權範圍進行審閱。

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。

刊發 2013 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2013 年中期報告將於 2013 年 8 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

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)
董事
洪明發

香港，2013 年 7 月 15 日

於本公佈日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝女士；執行董事洪明發先生及趙宇女士；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士；以及馬勵志先生（為葉德銓先生之替任董事）。

損益及其他全面收入表

截至2013年6月30日止六個月

	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)
收益	5	609,220	537,381
物業營運開支		(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)
外幣兌換虧損		(139)	(11)
利息收入		1,230	3,614
信託開支	6	(5,397)	(25,336)
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	-
借貸成本	7	(76,390)	(69,322)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	2,391,419	1,199,903
所得稅開支	9	(63,402)	(54,522)
期間溢利（未計與基金單位持有人之交易）		2,328,017	1,145,381
向基金單位持有人分派		(306,965)	(268,327)
期間溢利（計入與基金單位持有人之交易）		2,021,052	877,054
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入			
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入/(虧損)		28,183	(17,137)
期間全面收入總額		2,049,235	859,917
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）	10	136.71	67.72

分派表

截至2013年6月30日止六個月

	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)
期間溢利 (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

附註:

- (i) 置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項: (a) 扣除適用費用後的100%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息, 如有, 有關分派由管理人酌情決定); 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)(以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響)。
- (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)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入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)。

綜合財務狀況表

於2013年6月30日

		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			
投資物業	11	22,188,000	20,208,000
衍生金融工具		71,159	-
非流動資產總值		22,259,159	20,208,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	55,290	55,245
銀行結餘及現金		552,506	578,022
流動資產總值		607,796	633,267
資產總值		22,866,955	20,841,267
非流動負債			
衍生金融工具		71,987	145,357
借貸	13	3,886,548	3,878,815
遞延稅項負債		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	14	423,546	410,827
借貸	13	840,000	940,000
衍生金融工具		9,130	-
應付分派		306,965	281,135
稅項撥備		65,805	14,538
流動負債總額		1,645,446	1,646,500
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
基金單位持有人應佔資產淨值		17,058,487	14,977,709
已發行及將發行基金單位（千個）	15	1,704,730	1,700,225
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	10.01	8.81

附註

(1) 一般資料

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司管理，作為置富產業信託的管理人與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日分別在新交所及香港聯交所上市。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司（連同置富產業信託統稱為「本集團」）的主要活動則包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，主要目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。

(2) 編製基準

綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

綜合財務報表乃按照由國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則，及根據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及證監會之房地產投資信託基金守則所載之相關披露規定編製。

管理人認為，考慮到投資物業公平值、現時可動用之銀行融資及本集團之內部財務資源，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

(3) 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，此等綜合財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至2012年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本期間，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於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（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

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*。會計詮釋委員會第12號*綜合 — 特殊目的實體*在頒佈國際財務報告準則第10號後撤回。國際財務報告準則第10號變更了控制的定義，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號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及/或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

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號並無對綜合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一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。

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

本集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則後的影響。迄今為止，管理人預期應用新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

(4) 分部報告

確認經營分部必須依從本集團個別實體的內部報告作為基準；該等內部報告乃定期由主要營運決策者，即管理人及管理層審議，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。

(5) 收益

	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)
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
	<u>609,220</u>	<u>537,381</u>

(6) 信託開支

	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)
受託人費用	3,564	3,164
收購費用	-	19,000
其他收費	1,833	3,172
	<u>5,397</u>	<u>25,336</u>

(7) 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	千港元
	(經審核)	(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
經現金流對沖之利息支出調撥	29,605	27,073
承諾費用	853	761
手續費用攤銷	9,780	8,404
	<u>76,390</u>	<u>69,322</u>

(8) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	千港元
	(經審核)	(未經審核)
核數費用	1,500	1,447
內部審核費用	165	165
估值費用（支付予主要估值師）	215	239
	<u>1,880</u>	<u>1,851</u>

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	千港元	千港元
	(經審核)	(未經審核)
當期稅項：		
— 香港	51,779	44,516
— 新加坡	154	311
— 過往年度超額撥備	(132)	—
	<u>51,801</u>	<u>44,827</u>
遞延稅項		
— 本年度	11,390	9,690
— 過往年度不足撥備	211	5
	<u>11,601</u>	<u>9,695</u>
	<u>63,402</u>	<u>54,522</u>

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2012年6月30日：16.5%）的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（2012年6月30日：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。由於投資物業不是以隨時間耗用大部份經濟效益的商業模式的目的持有，因此他們被假定為完全通過銷售收回投資物業的賬面值不被駁回。

(10) 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以期間溢利（未計與基金單位持有人的交易）2,328.0百萬港元（截至2012年6月30日止六個月：1,145.4百萬港元）除以期間已發行1,702,831,381（截至2012年6月30日止六個月：1,691,456,932）個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政期間或期末並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

(11) 投資物業

	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
期初/年初之公平值	20,208,000	16,388,000
在此期間/年內：		
收購投資物業	-	1,900,000
收購所產生的印花稅資本化	-	9,500
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
期末/年末之公平值	22,188,000	20,208,000

(12) 貿易及其他應收款項

	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	30,926	30,003
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
預付款項	455	1,083
	24,364	25,242
	55,290	55,245

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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

(13) 借貸

	2013年 6月30日 千港元 (經審核)	2012年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	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)
	<u>4,726,548</u>	<u>4,818,815</u>
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
	<u>4,726,548</u>	<u>4,818,815</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(840,000)	(940,000)
	<u>3,886,548</u>	<u>3,878,815</u>

(14) 貿易及其他應付款項

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

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。

(15) 已發行及將發行基金單位

	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
期間發行新基金單位：		
作為支付收購麗城薈及和富薈收購費用	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 12 月 31 日的基本費用	2,399	15,280
於 2013 年 1 月 1 日餘額	1,700,225	6,468,360
期間發行新基金單位：		
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 日的基本費用	2,310	16,595
於 2013 年 6 月 30 日餘額	1,704,730	6,499,903

(16) 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。

(17) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

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）。

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）。