



**置富產業信託
財務報表
2014年1月1日至2014年9月30日財政期間**

該等數字未經審核亦未由核數師審閱。

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。

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。

財務報表公佈
2014年1月1日至2014年9月30日期間
1 (a) (i) 損益表 (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 1/7/14 至 30/9/14 ^(a)	實際 1/7/13 至 30/9/13 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/14 至 30/9/14 ^(a)	
收益 ^(b)	342,041	256,268	33.5%	1,006,893	750,847	34.1%
代收費用 ^(c)	74,592	59,416	25.5%	223,195	174,057	28.2%
總收入	416,633	315,684	32.0%	1,230,088	924,904	33.0%
物業管理費	(9,727)	(7,267)	33.9%	(28,546)	(21,414)	33.3%
其他物業營運開支	(111,308)	(86,151)	29.2%	(306,823)	(230,101)	33.3%
物業營運開支	(121,035)	(93,418)	29.6%	(335,369)	(251,515)	33.3%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	295,598	222,266	33.0%	894,719	673,389	32.9%
管理人表現費用	(8,936)	(6,675)	33.9%	(27,008)	(20,218)	33.6%
物業收入淨額	286,662	215,591	33.0%	867,711	653,171	32.8%
利息收入	2,258	241	NM	5,545	560	NM
計入利息收入後物業收入淨額	288,920	215,832	33.9%	873,256	653,731	33.6%
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	-	897	(100.0%)
投資物業公平值變動 ^(e)	-	-	NM	1,512,690	1,957,965	(22.7%)
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	13,034	(3,889)	(435.2%)	(8,166)	103,327	(107.9%)
扣除借貸成本前溢利	301,954	211,943	42.5%	2,377,780	2,715,920	(12.5%)
借貸成本	(53,307)	(34,108)	56.3%	(161,363)	(100,718)	60.2%
除稅前溢利	248,647	177,835	39.8%	2,216,417	2,615,202	(15.2%)
香港稅項：						
當期稅項	(34,416)	(24,414)	41.0%	(104,297)	(76,061)	37.1%
遞延稅項	(7,503)	(6,563)	14.3%	(22,932)	(18,164)	26.2%
香港稅項總額	(41,919)	(30,977)	35.3%	(127,229)	(94,225)	35.0%
物業公司溢利淨額	206,728	146,858	40.8%	2,089,188	2,520,977	(17.1%)
管理人基本費用	(23,350)	(16,778)	39.2%	(68,149)	(48,321)	41.0%
外幣兌換(虧損)/溢利 ^(g)	(100)	236	(142.4%)	(54)	97	(155.7%)
不可扣稅信託開支 ^(h)	(9,184)	(19,847)	(53.7%)	(39,885)	(33,191)	20.2%
可扣稅信託開支	(1,078)	(1,055)	2.2%	(3,151)	(2,888)	9.1%
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	589	1,681	(65.0%)	2,462	2,592	(5.0%)
新加坡稅項	(96)	1,969	(104.9%)	(412)	1,815	(122.7%)
信託開支總額	(33,219)	(33,794)	(1.7%)	(109,189)	(79,896)	36.7%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	173,509	113,064	53.5%	1,979,999	2,441,081	(18.9%)
基金單位持有人的分派 ^(j)	(193,109)	(153,342)	25.9%	(583,563)	(460,307)	26.8%
集團(虧損)/溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)^(k)	(19,600)	(40,278)	(51.3%)	1,396,436	1,980,774	(29.5%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	173,509	113,064	53.5%	1,979,999	2,441,081	(18.9%)
加/ (減)：						
管理人基本費用	23,350	16,778	39.2%	68,149	48,321	41.0%
外幣兌換虧損/(溢利) ^(g)	100	(236)	(142.4%)	54	(97)	(155.7%)
不可扣稅信託開支 ^(h)	9,184	19,847	(53.7%)	39,885	33,191	20.2%
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	-	(897)	(100.0%)
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(13,034)	3,889	(435.2%)	8,166	(103,327)	(107.9%)
投資物業公平值變動 ^(e)	-	-	NM	(1,512,690)	(1,957,965)	(22.7%)
可供分派予基金單位持有人之收益^(l)	193,109	153,342	25.9%	583,563	460,307	26.8%

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，出售置富第一城的5個車位。
- (e) 於2014年6月30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收入資本法及直接比較法進行。得出的估值為30,880百萬港元（2013年12月31日：29,338百萬港元）。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期及上限產生的淨溢利/（虧損），於2014年9月30日該利率掉期及上限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）/溢利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損益表。
- (h) 2014年1月1日至2014年9月30日的不可扣稅信託開支包括（一）用以收購置富嘉湖而於2013年10月7日訂立之5,025.0百萬港元有期貨款新融資協議之13.1百萬港元借貸手續費用的攤銷；（二）就有關於期內再融資前的一次性撤銷2012年訂立之融資之未攤銷借貸手續費用9.8百萬港元，而2013年1月1日至2013年9月30日期間包括收購置富嘉湖的13.0百萬港元之收購費用預提。
- (i) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (j) 基金單位持有人的分派數額已於財務狀況表計入為應付分派。
- (k) 集團於2014年1月1日至2014年9月30日期間溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易於期間）之減少，主要來自（一）投資物業公平值收益變動減少；（二）衍生金融工具公平值溢利變動減少（見上述註(f)）。該等非現金項目不會影響可供分派予基金單位持有人之收益。
- (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：（一）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（二）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、庫存報廢撤銷、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) 損益及其他全面收入表（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 1/7/14 至 30/9/14	實際 1/7/13 至 30/9/13	增加/ (減少)	實際 1/1/14 至 30/9/14	實際 1/1/13 至 30/9/13	增加/ (減少)
集團(虧損)/溢利淨額	(19,600)	(40,278)	(51.3%)	1,396,436	1,980,774	(29.5%)
其他全面收入-可能重分類為損益之項目：						
現金流量對沖						
- 衍生金融工具公平值變動	5,527	1,733	218.9%	12,538	27,011	(53.6%)
- 撥回損益表 ^(a)	1,245	1,245	-	3,733	4,150	(10.0%)
	6,772	2,978	127.4%	16,271	31,161	(47.8%)
全面(虧損)/收入總額	(12,828)	(37,300)	(65.6%)	1,412,707	2,011,935	(29.8%)

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報表的利息支出之期間，於綜合收入報表撥回。在此期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為3.7百萬港元。

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 ^(a) 千港元	
	實際 30/9/14	實際 31/12/13	實際 30/9/14	實際 31/12/13
流動資產				
現金及銀行結餘	35,659	514,978	798,925	858,175
貿易及其他應收款項	63,461	100,143	63,077	67,093
流動資產總額	99,120	615,121	862,002	925,268
非流動資產				
於物業公司的投資	6,429,319	6,293,502	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	30,886,332	29,338,000
衍生工具資產 ^(d)	-	-	50,056	66,906
非流動資產總值	6,429,319	6,293,502	30,936,388	29,404,906
資產總值	6,528,439	6,908,623	31,798,390	30,330,174
流動負債				
貿易及其他應付款項	5,454	9,559	586,249	540,665
應付分派 ^(c)	193,109	335,424	193,109	335,424
借貸	-	-	970,000	970,000
衍生工具負債 ^(d)	-	-	4,752	21,368
稅項撥備	415	547	178,713	105,842
流動負債總額	198,978	345,530	1,932,823	1,973,299
非流動負債				
借貸	-	-	8,873,615	8,860,372
遞延稅項負債	-	-	369,309	346,377
衍生工具負債 ^(d)	-	-	32,460	40,799
非流動負債總額	-	-	9,275,384	9,247,548
負債總額	198,978	345,530	11,208,207	11,220,847
基金單位持有人應佔資產淨額	6,329,461	6,563,093	20,590,183	19,109,327

財務報表公佈

2014年1月1日至2014年9月30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) 投資物業乃由獨立估值師仲量聯行有限公司，於2014年6月30日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。物業的一些資本費用亦於期內產生及包括在投資物業價值內。
- (c) 應付分派為2014年7月1日至2014年9月30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(l)。
- (d) 衍生工具資產/負債指用以對沖利率風險之利率掉期及上限的公平價值。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2014年9月30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 ^(a)	無抵押 ^(a)
千港元	千港元
970,000	-
7,269,946	1,603,669
8,239,946	1,603,669

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 ^(a)	無抵押 ^(a)
千港元	千港元
970,000	-
7,261,212	1,599,160
8,231,212	1,599,160

註:

- (a) 置富產業信託之三筆信貸融資為2011年融資、2013年融資及2014年融資。

2011年融資為於2016年到期之五年有期貸款及循環信貸融資，合共3,800.0百萬港元，當中包括2,830.0百萬港元有期貸款融資及970.0百萬港元循環信貸融資。於2014年9月30日，該融資已被提取3,798.0百萬港元（2013年12月31日：3,798.0百萬港元）。

2013年融資為年期由三年半至五年之5,025.0百萬港元有期貸款融資協議。於2014年9月30日，該融資已被提取5,025.0百萬港元。（2013年12月31日：5,025.0百萬港元）。

2014年融資為於2019年到期之五年有期貸款及循環信貸融資，合共1,800.0百萬港元，當中包括1,100.0百萬港元有期貸款融資及700.0百萬港元循環信貸融資。於2014年9月30日，該融資已被提取1,100.0百萬港元。2014年融資之有期貸款被用於再融資2012年所訂立之信貸融資。

2011年融資及2014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。

借貸包括未攤銷借貸手續費用79.4百萬港元（2013年12月31日：92.6百萬港元）。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，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。而2014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。

1 (c) 現金流量表

	集團		集團	
	千港元 實際 1/7/14 至 30/9/14	千港元 實際 1/7/13 至 30/9/13	千港元 實際 1/1/14 至 30/9/14	千港元 實際 1/1/13 至 30/9/13
經營活動				
除稅前溢利	215,524	142,072	2,107,640	2,533,491
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	-	-	(1,512,690)	(1,957,965)
衍生金融工具公平值變動	(13,034)	3,889	8,166	(103,327)
借貸手續費用	7,494	4,890	33,943	14,670
出售投資物業收益	-	-	-	(897)
以基金單位計算已付基本費用	23,350	16,778	68,149	48,321
利息收入	(2,847)	(1,922)	(8,007)	(3,152)
借貸成本	52,273	34,108	159,374	100,718
營運資本變動前的經營溢利	282,760	199,815	856,575	631,859
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(1,867)	(2,065)	4,250	(2,531)
貿易及其他應付款項增加	23,625	1,721	46,987	14,876
經營活動所得現金	304,518	199,471	907,812	644,204
已(繳付)/退還所得稅	(1)	1,273	(31,838)	739
來自經營活動的現金流量	304,517	200,744	875,974	644,943
投資活動				
投資物業的添置	(6,332)	(21,854)	(35,642)	(45,039)
投資物業的出售	-	-	-	2,047
利息收入	2,557	646	7,773	2,297
投資活動所用現金流量	(3,775)	(21,208)	(27,869)	(40,695)
融資活動				
從發行新基金單位所得款項(扣除發行費用)	-	957,691	-	957,691
已付分派	(390,391)	(306,851)	(725,647)	(587,898)
新增借貸	-	-	30,000	-
償還借貸	-	-	(30,000)	(102,047)
已付借貸成本	(52,440)	(34,434)	(161,008)	(101,568)
支付借貸手續費用	-	-	(20,700)	-
融資活動(所用)/所得的現金流量	(442,831)	616,406	(907,355)	166,178
現金及現金等值物淨額(減少)/增加	(142,089)	795,942	(59,250)	770,426
期初現金及現金等值物	941,014	552,506	858,175	578,022
期末現金及現金等值物	798,925	1,348,448	798,925	1,348,448

財務報表公佈
2014年1月1日至2014年9月30日期間
1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

2014年財政年度第三季度報表	實際				
	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	淨值 千港元
集團					
2014年7月1日結餘	7,617,155	(286,279)	(44,111)	13,292,896	20,579,661
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	173,509	173,509
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	5,527	-	5,527
—撥回損益表	-	-	1,245	-	1,245
基金單位持有人交易					
發行基金單位	-	-	-	-	-
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	23,350	-	-	-	23,350
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(193,109)	(193,109)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	23,350	-	-	(193,109)	(169,759)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(37,339)	13,273,296	20,590,183
2013年7月1日結餘	6,499,903	(271,593)	(60,720)	10,890,897	17,058,487
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	113,064	113,064
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	1,733	-	1,733
—撥回損益表	-	-	1,245	-	1,245
基金單位持有人交易					
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/應付管理人費用	16,778	-	-	-	16,778
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(153,342)	(153,342)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	991,779	(14,630)	-	(153,342)	823,807
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(57,742)	10,850,619	17,998,336

2014年財政年度年初至今報表	實際				
	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	淨值 千港元
集團					
2014年1月1日結餘	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,979,999	1,979,999
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	12,538	-	12,538
—撥回損益表	-	-	3,733	-	3,733
基金單位持有人交易					
發行基金單位	-	-	-	-	-
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	68,149	-	-	-	68,149
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(583,563)	(583,563)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	68,149	-	-	(583,563)	(515,414)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(37,339)	13,273,296	20,590,183
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	2,441,081	2,441,081
現金流量對沖	-	-	-	-	-
—衍生金融工具公平值變動	-	-	27,011	-	27,011
—撥回損益表	-	-	4,150	-	4,150
基金單位持有人交易					
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/應付管理人費用	48,321	-	-	-	48,321
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(460,307)	(460,307)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	1,023,322	(14,630)	-	(460,307)	548,385
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(57,742)	10,850,619	17,998,336

實際				
已發行基金單位	基金單位發行成本	累積虧損	淨值	
千港元	千港元	千港元	千港元	
2014年財政年度第三季度報表				
信託				
2014年7月1日結餘	7,617,155	(286,279)	(798,437)	6,532,439
期內虧損(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	(33,219)	(33,219)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	23,350	-	-	23,350
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(193,109)	(193,109)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	23,350	-	(193,109)	(169,759)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(1,024,765)	6,329,461
2013年7月1日結餘				
2013年7月1日結餘	6,499,903	(271,593)	(570,600)	5,657,710
期內虧損(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	(33,794)	(33,794)
基金單位持有人交易				
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/應付管理人費用	16,778	-	-	16,778
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(153,342)	(153,342)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	991,779	(14,630)	(153,342)	823,807
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(757,736)	6,447,723

實際				
已發行基金單位	基金單位發行成本	累積虧損	淨值	
千港元	千港元	千港元	千港元	
2014年財政年度年初至今報表				
信託				
2014年1月1日結餘	7,572,356	(286,279)	(722,984)	6,563,093
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	281,782	281,782
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	68,149	-	-	68,149
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(583,563)	(583,563)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	68,149	-	(583,563)	(515,414)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(1,024,765)	6,329,461
2013年1月1日結餘				
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(525,574)	5,671,193
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	228,145	228,145
基金單位持有人交易				
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/應付管理人費用	48,321	-	-	48,321
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(460,307)	(460,307)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	1,023,322	(14,630)	(460,307)	548,385
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(757,736)	6,447,723

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2014年7月1日	1,866,273,811	自上個財政期末以來基金單位總數
2014年7月4日	3,415,184	作為支付2014年4月1日至2014年6月30日期間管理費
於2014年9月30日	<u>1,869,688,995</u>	
2014年10月3日 ^(a)	3,357,299	作為支付2014年7月1日至2014年9月30日期間管理費
視為於2014年9月30日的基金單位	<u>1,873,046,294</u>	

緊接上一年度末(2013年12月31日)之總發行基金單位數目為1,858,891,124個。

註:

(a) 於2014年10月3日，向管理人額外發行3,357,299個基金單位，作為支付2014年7月1日至2014年9月30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）

該等數字未經審核亦未由核數師審閱。

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）

不適用。

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12月31日止年度經審核財務報表所採用的相同。

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

2014年1月1日至2014年9月30日期間

	實際 1/7/14 至 30/9/14 港仙	實際 1/7/13 至 30/9/13 港仙	實際 1/1/14 至 30/9/14 港仙	實際 1/1/13 至 30/9/13 港仙
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）	9.20	4.12	105.97	140.83
已發行基金單位加權平均數量（百萬）	1,868.5	1,733.4	1,868.5	1,733.4
期間每基金單位分派	10.30	8.28	31.18	26.28
視為已發行基金單位總數（百萬）	1,873.0	1,850.3	1,873.0	1,850.3

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^(a)

實際 30/9/14 港元	實際 31/12/13 港元
10.99	10.26

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作為基金單位總數 1,873.0 百萬個計算 (2013年12月31日: 1,862.5 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 1/7/14 至 30/9/14	實際 1/7/13 至 30/9/13		增加	實際 1/1/14 至 30/9/14	
總收入	416,633	315,684	32.0%	1,230,088	924,904	33.0%
物業收入淨額	286,662	215,591	33.0%	867,711	653,171	32.8%
可供分派收益	193,109	153,342	25.9%	583,563	460,307	26.8%

2014年年初至9月與2013年年初至9月

截至 2014 年 9 月 30 日九個月（「報告期間」），置富產業信託之總收入為 1,230.1 百萬港元，按年上升 33.0%。業績較去年同期有所增長乃歸因於（一）整體物業組合錄得強勁租金調升率；（二）已完成的資產增值措施帶來理想回報；及（三）於 2013 年 10 月收購置富嘉湖所帶來額外的收入貢獻。

於 2014 年 9 月 30 日，物業組合出租率為 97.1%，出租率受麗城薈的資產增值措施開始施工所影響而略為下降。租金為每平方呎 35.7 港元。而報告期內的續租租金調升率達 24.6%。

物業營運開支為 335.4 百萬港元，按年增長 33.3%。成本對收益比率為 27.3%（2013 年 9 月 30 日止九個月：27.2%）。物業收入淨額為 867.7 百萬港元，按年增加 32.8%。可供分派予基金單位持有人之收益為 583.6 百萬港元，按年增長 26.8%。

於報告期間，借貸成本總額（不包括不可扣稅借貸手續費用）為 161.4 百萬港元，按年增加 60.2%，主要由於於 2013 年 10 月 9 日因收購置富嘉湖提取的銀行借貸。截至 2014 年 9 月 30 日，實際利率成本則為 2.17%（2013 年 9 月 30 日止九個月：2.82%）。截至 2014 年 9 月 30 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 55%（2013 年 12 月 31 日：37%）債務的利率成本。

資產負債比率及總槓桿比率於報告期末為 31.2%（2013 年 12 月 31 日：32.7%）。於 2014 年 9 月 30 日的流動負債淨額為 1,070.8 百萬港元，主要是由於提取 2011 年融資的循環信貸融資作為 2012 年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。加權平均債務到期的期限為 2.5 年。

附加季度審閱

2014 年第三季度的收益及物業收入淨額分別按年上升 32.0% 及 33.0%，至 416.6 百萬港元及 286.7 百萬港元。財務表現較 2013 年第三季度有所改善，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整體物業組合強勁的租金增長。物業營運開支及借貸成本分別較去年同季度增加 29.6% 及 56.3%。第三季度的可供分派予基金單位持有人之收益為 193.1 百萬港元，較去年同季度增長約 25.9%。

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 2014 年 7 月 25 日公佈之 2014 年第二季度的第 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

香港經濟進一步放緩，於 2014 年第二季的按年增幅僅 1.8%，低於首季的 2.6%，此為 2012 年第三季以來的最慢增長。經濟表現疲弱，主要是受到旅客消費下跌，以及內部需求同步放緩所累。2014 年首八個月的零售銷售總值累跌 1.0%。零售業表現預期或會因去年高基數效應逐步消退而趨向穩定；但旅客消費顯著下滑，加上近期「佔領活動」產生的不利影響以及內需放緩，都為整體經濟前景增添了新的不明朗因素。儘管如此，由於置富產業信託的私人屋苑零售物業組合主要提供日常購物需要，因此將可繼續受惠於抗跌力較高的日常零售消費市場。

鑑於若干成本項目未來因法定最低工資和電費上調、通脹及其他外在因素影響或會繼續上升，管理人將密切監管營運開支。與此同時，作為置富產業信託環保政策的一部份，管理人將繼續採取節能措施，以舒緩電費調升的影響。

於2014年第四季屆滿的租約分別佔置富產業信託物業組合可出租面積及租金收入總額的13.1%及10.5%。管理人已成功為大部分於2014年內到期的租約續租。管理人將繼續透過推行資產增值措施及有效的租賃和租戶重整策略，致力推動收益增長。展望未來，麗城薈的資產增值措施已在2014年9月動工，預算資本開支約為80百萬港元，預計於2015年分階段完成，預期將為置富產業信託帶來進一步的收益增長。

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派？ 無

(b) 緊接上一財政年度相應期間

本期間有否分派？ 無

(c) 應付日期 不適用

(d) 暫停辦理過戶登記日期 不適用

12. 倘並無任何宣派／（建議）分派，請加以說明

由2014年7月1日至2014年9月30日本財政期間並無任何宣派或建議分派。

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. 根據上市手冊第705(5)條規則確認

就我們所知，置富產業信託管理人（「管理人」）的董事會並無發現截至2014年9月30日止本集團及信託未經審核中期財務業績（包括財務狀況表、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及綜合現金流量表，連同附註）及截至該日止九個月本集團的業務業績、基金單位持有人應佔資產淨值變動及現金流量在任何重大方面存在欺詐或誤導。

承管理人董事會命

洪明發
董事

趙宇
董事

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11月11日