

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 2014 年 12 月 31 日止年度的末期業績公告 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。

置富產業信託於 2015 年 1 月 9 日完成收購麗港城商場後，目前在香港持有 18 個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約 327 萬平方呎零售空間及 2,756 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、麗港城商場、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 2014 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2014 年財政年度」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	1,655.8	1,317.5	+25.7%
物業收入淨額（百萬港元）	1,161.2	928.3	+25.1%
成本對收益比率	27.7%	27.4%	+0.3%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	780.8	642.4	+21.5%
每基金單位分派（港仙）	41.68	36.00	+15.8%

	於 2014 年 12 月 31 日	於 2013 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	11.93	10.26	+16.3%
物業估值（百萬港元）	32,720	29,338	+11.5%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	29.4%	32.7%	-3.3%

附註：

¹資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於 2014 年 12 月 31 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

於 2014 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 1,655.8 百萬港元及 1,161.2 百萬港元，較去年分別增長 25.7% 及 25.1%，是自 2006 年以來最大幅之增長。業績理想主要有賴我們殷勤地執行三項核心策略—資產投資、資產管理及資產增值。於報告年度，出租率理想、整個物業組合破記錄的續租租金調升率及置富嘉湖的全年收入貢獻均為物業收入淨額帶來理想增長。置富嘉湖為整體物業收入淨額帶來 18.4% 的增長。

於 2014 年財政年度，物業營運開支（不包括管理人表現費用）總額為 458.4 百萬港元，較去年增加 27.2%，主要由於置富嘉湖新增之全年開支。儘管面對通脹壓力，成本對收益比率於報告年度內維持於 27.7%（2013 年：27.4%）。

由於新增的貸款融資於 2013 年 10 月被提取用作支付收購置富嘉湖的成本，報告年度之總借貸成本（不包括不可扣稅手續費用）較去年增長 39.8% 至合共 215.1 百萬港元。

置富產業信託於 2014 年財政年度錄得的可供分派收益為 780.8 百萬港元，較去年上升 21.5%。於報告年度，每基金單位分派為 41.68 港仙（2013 年：36.00 港仙），當中包括中期及末期每基金單位分派 20.88 港仙及 20.80 港仙。全年每基金單位分派較去年增加 15.8%，連續第三年錄得雙位數的增長。按基金單位於 2014 年 12 月 31 日在新加坡及香港兩地之平均收市價 7.80 港元計算，2014 年財政年度的每基金單位分派收益率為 5.3%。

末期分派

置富產業信託截至 2014 年 12 月 31 日止六個月之末期每基金單位分派為 20.80 港仙，將於 2015 年 2 月 27 日支付予於 2015 年 2 月 5 日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。

積極的資本管理

於報告年度，置富產業信託鞏固了其財務狀況。於 2014 年 4 月，管理人把握香港信貸市場流動性湧現之良機，主動提早為在 2015 年 2 月到期的 1,400 百萬港元貸款（「2014 年融資」）以較低成本進行再融資。2014 年融資年息率降低至香港銀行同業拆息加 1.4%（原有貸款之年息率為香港銀行同業拆息加 2%）。該項於 2019 年 4 月到期的 2014 年融資，延長置富產業信託的加權平均債務到期日。此外，擴大後達 700 百萬港元循環信貸融資將為置富產業信託建立穩健基礎，以提供穩定回報及適時把握增長機會。

於 2014 年 12 月 31 日，承諾貸款融資總額為 10,623 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 29.4%（2013 年 12 月 31 日：32.7%），加權平均債務到期期限為 2.4 年，以及平均整體債務成本為 2.17%（2013 年 12 月 31 日：2.59%）。於 2014 年 12 月 31 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比下降至 33.4%（2013 年 12 月 31 日：37.0%）。於 2014 年 12 月 31 日的流動負債淨額為 1,179.7 百萬港元主要來自循環信貸融資。該等循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期為止。

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 2014 年 12 月 31 日的總估值為 30,275 百萬港元。信託人已就所有貸款融資提供擔保。

於 2014 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 1,418.4 百萬港元，包括已承諾而未提取的融資 730.0 百萬港元及手頭現金 688.4 百萬港元。置富產業信託現擁有充足財務實力以滿足財務承諾及營運資金需求。

於報告年度，管理人已審慎地為減少利率波動所帶來的影響作出部署。於 2014 年 12 月 31 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 55%（2013 年 12 月 31 日：37%）債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢，並會視乎市況考慮訂立額外對沖安排。

於 2014 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 11.93 港元，較 2013 年年底的 10.26 港元增長 16.3%，主要為投資物業估值上升所致。

物業估值

於 2014 年 12 月 31 日，仲量聯行有限公司對置富產業信託旗下 17 個零售物業的估值為 32,720 百萬港元，較 2013 年 12 月 31 日的 29,338 百萬港元及 2014 年 6 月 30 日的 30,880 百萬港元分別增長 11.5% 及 6.0%。由於所採用之資本化比率維持不變，故估值增加乃歸因於整體資產表現改善。估值上升為報告年度帶來 3,321.8 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

置富產業信託於 2014 年 12 月 31 日在香港擁有一個地域分佈廣泛的零售物業組合（包含 17 個零售商場及物業），其中包括面積約 311 萬平方呎零售樓面及 2,606 個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
置富第一城	414,469	7,124	99.5%	653
置富嘉湖	665,244	6,652	100.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	4,896	100.0%	290
都會駅	180,822	3,026	100.0%	74
置富都會	332,168	2,311	98.2%	179
麗城薈	276,862	1,914	79.5%	329
華都大道	80,842	1,582	100.0%	73
映灣薈	63,018	943	100.0%	117
和富薈	180,238	922	90.3%	不適用
銀禧薈	170,616	863	100.0%	97
荃薈	123,544	658	99.9%	67
青怡薈	78,836	574	100.0%	27
盈暉薈	91,779	438	99.7%	43
城中薈	43,000	264	99.4%	不適用
凱帆薈	74,734	258	100.0%	35
麗都大道	9,836	182	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	113	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,110,696	32,720	97.3%	2,606

營運回顧

於報告年度，儘管香港整體零售銷售放緩，置富產業信託的私人屋苑零售物業組合的表現繼續大放異彩。積極的租賃策略再加上多項成功的資產增值措施推動了置富 Malls 的租賃需求。麗城薈因進行資產增值措施而導致短暫商舖空置，惟物業組合於 2014 年 12 月 31 日的出租率仍保持在 97.3% 的穩健水平（2013 年 12 月 31 日：98.7%）。儘管到期租約的租金水平基數較高，物業組合於報告年度錄得 23.8% 的續租租金調升率，創置富產業信託歷史新高。置富產業信託在持續發展下，續租租金調升率連續五年每年遞增。於 2014 年 12 月 31 日，物業組合的平均租金按年上升 8.7% 至每平方呎 36.4 港元的新高。

置富產業信託兩個旗艦商場，置富第一城及置富嘉湖，為物業組合的主要增長動力。於報告年度，置富嘉湖內超過 310,000 平方呎經已獲續租 / 再出租，並錄得 35% 以上的續租租金調升率。置富嘉湖平均租金按年上升 13.7%，同時引入了數間新特色食肆及兩間新的中式酒樓以提升餐飲選擇。置富第一城的翻新項目在 2013 年完滿竣工後開始展現成果，於報告年度繼續有良好的表現。憑藉更現代化的購物環境及更溫馨的佈局，置富第一城得以受到優質零售商的青睞及得以引進汽車展覽及銷售作為新的中庭收入來源。因此，置富第一城的物業收入淨額較去年顯著增加 14.6%。

置富產業信託的投資組合目前共有 1,378 個租戶。整體而言，十大租戶分別佔物業組合於 2014 年 12 月 31 日之租金收入總額約 25.9% 及可出租總面積約 21.4%。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。

透過增值措施優化資產

於報告年度，管理人專注於麗城薈展開的資產增值措施及規劃將於置富嘉湖開展的項目。

麗城薈的翻新工程已於 2014 年 9 月開展，預計將於 2015 年年底分階段竣工。資本開支估計約為 80 百萬港元，預期投資回報率為 15%。此項重大翻新工程旨在使商場在全面改造後，以更舒適的購物環境及更方便顧客的間格佈局，迎合承租能力較高的零售商戶並吸引就近商圏以外沿青山公路一帶的顧客。

另外，管理人已著手規劃下一項於置富嘉湖展開的重大資產增值措施，旨在把商場以區域性購物中心重新定位，為毗鄰居民以外更廣層面的顧客服務。

首次向第三方進行收購鞏固了我們作為香港物業投資者的領導地位

於 2014 年 12 月 5 日，置富產業信託訂立買賣協議，以 1,918.5 百萬港元收購位於香港觀塘的麗港城商場。麗港城商場與我們現有位於附近的城中薈將互補優勢並在麗港城內組成龐大的商圏。未來將透過更有效率的營運及優化租戶組合創造協同效益。繼於 2015 年 1 月 9 日完成收購後，置富產業信託現時旗下有 18 個私人屋苑零售物業，可出租總面積為 327 萬平方呎。

展望

香港經濟增長於 2014 年首三個季度放緩，本地生產總值按年僅上升 2.4%。經濟表現疲弱主要是受旅客消費下降及內需同步放緩所拖累。私人消費開支於同期按年增長 2.0%。香港零售銷售總值於 2014 年首 11 個月錄得按年 0.2% 的輕微增長。零售業表現預期或會因去年高比較基數效應逐步消退而趨向穩定；面對訪港旅客消費模式轉變及不穩定的外圍環境對本地經濟所帶來的不明朗因素，管理人會繼續密切注視並保持警覺。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。

由於來年成本因工資和電費上調、通脹及其他外在因素將繼續受壓，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，以舒緩電費調升的影響。

即使面對各種不明朗因素，管理人有信心藉着置富產業信託審慎的資本管理服務及以香港大眾市場和日常所需為主的零售物業組合，將可繼續為投資者帶來穩定回報。展望將來，除出現不可預見的情況，麗港城商場所得的額外收入及報告年度錄得理想的續租租金調升率之全年效應，將帶動置富產業信託進一步的收益增長。

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 2014 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,873,046,294 個基金單位。與 2013 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 14,155,170 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2014 年 1 月 3 日，3,642,690 個新基金單位已按每基金單位 6.0901 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2013 年 10 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 22.2 百萬港元。
- 於 2014 年 4 月 4 日，3,739,997 個新基金單位已按每基金單位 5.8027 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 21.7 百萬港元。
- 於 2014 年 7 月 4 日，3,415,184 個新基金單位已按每基金單位 6.7629 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 2014 年 4 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 23.1 百萬港元。
- 於 2014 年 10 月 3 日，3,357,299 個新基金單位已按每基金單位 6.9551 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 2014 年 7 月 1 日至 2014 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 23.4 百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售 27,590,000 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（「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及／或管理人在香港及新加坡適用的法律、法規及規例、新交所上市手冊內所載新加坡 2012 年企業管治守則（「新加坡守則」）所述的企業管治常規和政策及香港聯交所證券上市規則附錄 14 內所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（如適用）。管理人確認其一直遵守合規手冊的重要規定，於整個報告年度亦已接納適用於置富產業信託及／或管理人的新加坡守則及企業管治守則所載的原則及指引。

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2015年2月5日（星期四）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。為符合享有末期分派的資格，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於2015年2月4日（星期三）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2015年2月27日（星期五）支付予基金單位持有人。

末期業績審閱

置富產業信託有關報告年度的末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 2014 年 12 月 31 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 2014 年年度報告

置富產業信託 2014 年年度報告將於 2015 年 3 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)
執行董事兼行政總裁
洪明發

香港，2015 年 1 月 21 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小姐；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）。

綜合損益及其他全面收入表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
收益	5	1,655,774	1,317,463
物業營運開支		(494,550)	(389,132)
物業收入淨額		1,161,224	928,331
管理人基本費用		(92,891)	(70,505)
外幣兌換(虧損)/收益		(315)	92
利息收入		9,662	4,465
信託開支	6	(14,926)	(107,127)
投資物業公平值變動		3,321,779	3,088,725
衍生金融工具公平值變動		(29,233)	114,803
出售投資物業收益		-	897
借貸成本	7	(253,498)	(177,761)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	4,101,802	3,781,920
所得稅開支	9	(170,896)	(132,516)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		3,930,906	3,649,404
向基金單位持有人分派		(780,770)	(642,389)
年度溢利(計入與基金單位持有人之交易)		3,150,136	3,007,015
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		23,183	35,293
年度全面收入總額		3,173,319	3,042,308
可供分派予基金單位持有人之收益		780,770	642,389
每基金單位基本盈利(港仙)	10	210.19	206.71

分派表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		3,930,906	3,649,404
調整：			
管理人基本費用		92,891	70,505
收購費用		-	58,490
投資物業公平值變動		(3,321,779)	(3,088,725)
衍生金融工具公平值變動		29,233	(114,803)
出售投資物業收益		-	(897)
借貸手續費用		38,412	23,929
外幣兌換虧損/(收益)		315	(92)
其他不可扣稅信託開支		10,792	44,578
可供分派收入	<i>(i)</i>	780,770	642,389
截至6月30日止6個月每基金單位 20.88港仙（2013年：18.00港仙）	<i>(ii)</i>	390,454	306,965
截至12月31日止6個月每基金單位 20.80港仙（2013年：18.00港仙）	<i>(iii)</i>	390,316	335,424
可供分派收入		780,770	642,389
每基金單位分派（港仙）		41.68	36.00

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

- (iii) 截至2014年12月31日止六個月每基金單位分派20.80港仙（截至2013年12月31日止六個月：18.00港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入390.3百萬港元（截至2013年12月31日止六個月：335.4百萬港元）除以1,876,289,958個基金單位（2013年12月31日：1,862,533,814個基金單位）計算，即於2014年12月31日之1,873,046,294個基金單位（2013年12月31日：1,858,891,124個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2014年第四季度之基本費用而向其發行之3,243,664個基金單位（於2013年第四季度：3,642,690個基金單位）。分派390.3百萬港元（截至2013年12月31日止六個月：335.4百萬港元）將於2015年2月27日支付（截至2013年12月31日止六個月：2014年2月28日）。

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	32,720,000	29,338,000
衍生金融工具		32,306	66,906
收購物業公司按金	18	95,925	-
非流動資產總值		32,848,231	29,404,906
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	60,853	67,093
銀行結餘及現金		688,407	858,175
流動資產總值		749,260	925,268
資產總值		33,597,491	30,330,174
非流動負債			
衍生金融工具		33,617	40,799
借貸	13	8,881,110	8,860,372
遞延稅項負債		378,235	346,377
非流動負債總額		9,292,962	9,247,548
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	588,627	540,665
借貸	13	940,000	970,000
衍生金融工具		-	21,368
應付分派		390,316	335,424
稅項撥備		10,049	105,842
流動負債總額		1,928,992	1,973,299
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		11,221,954	11,220,847
基金單位持有人應佔資產淨值		22,375,537	19,109,327
已發行及將發行基金單位（千個）	15	1,876,290	1,862,534
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	11.93	10.26

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財務報告準則，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2013年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於2014年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的國際財務報告準則修訂本及詮釋：

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

於本年度應用國際財務報告準則之修訂本及詮釋並無對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等財務報表所載的披露產生任何重大影響。

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 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
國際財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同營運權益之會計安排 ¹
國際會計準則第1號（修訂本）	披露方案 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號（修訂本）	可接受之折舊及撤銷方法之澄清 ⁴
國際會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ³
國際財務報告準則（修訂本）	2010年至2012年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ⁵
國際財務報告準則（修訂本）	2011年至2013年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ³
國際財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ⁴
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號（修訂本）	農業：搬運機器 ⁴
國際會計準則第27號（修訂本）	單獨財務報表之權益法 ⁴
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用合併例外規定 ⁴

¹ 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於 2014 年 7 月 1 日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況

國際財務報告準則第 9 號 金融工具

於2009年11月頒佈的國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。其後於2010年10月經修訂的國際財務報告準則第9號以包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求，其於2013年11月進一步修訂以包括新的對沖會計規定。國際財務報告準則第9號的另一個修訂版本於2014年7月發行，的主要包括：a) 金融資產減值準備的要求和b) 通過引入“按公允價值計入其他綜合收益”此計量分類從而就某類簡單的債務工具的分類和計量要求作出了有限修訂引入了公允價值計量且通過其他綜合收益測量某類簡單的債務工具。

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。以通過收集合約現金流量和銷售金融資產取得為目的，以既有業務模式而持有的債務工具，以及通過合約條款中具有單靠支付本金和利息，因指定日期的現金流而產生的金融資產產生合條款中指定日期的現金流是單靠支付本金和利息，按公允價值計入其他綜合收益量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣）的其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

- 就按公平值計入損益的金融負債的計量而言，國際財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動的影響，會產生或增加損益之會計錯配，否則，因負債的信貸風險改變而導致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收入呈列。因金融負債的信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動款額均於損益中確認。
- 就金融資產的減值，國際財務報告準則第9號要求一與國際會計準則第39號所要求的已發生信貸損失模型相對立的預期信貸損失模型。預期信貸損失模型要求一實體計算預期信貸損失及其每一報告期間之變化以反映從初次確認的信貸風欠之變化。總括而言，在可能導致損失的信貸事件發生前已可以確認此信貸損失。
- 新的一般對沖會計要求保留了三種類型對沖會計法。然而，符合對沖會計處理的交易類型已引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作對沖的工具類型及合資格進行對沖會計的非金融項目風險部分的類型。此外，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性亦不再需要追溯評估。同時，有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

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

2011年至2013年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進

2011年至2013年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進涵蓋不同國際財務報告準則的修訂，其中包括修訂國際會計準則第40號以闡明國際會計準則第40號及國際財務報告準則第3號並非相互排斥的而是需要互相配合應用，因此，當一實體收購投資物業時必須確認：

- a) 該投資物業符合國際會計準則第40號對投資物業的定義；及
- b) 該交易符合國際財務報告準則第3號對企業合併的定義。

管理人預期，日後採納此類收訂不會對集團的合併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，即管理人審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2014年12月31日，本集團擁有17項（2013年12月31日：17項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

(5) 收益

	2014年 千港元	2013年 千港元
基本租金	1,191,055	950,715
代收費用	300,182	247,311
其他租金	162,429	116,051
其他收入	2,108	3,386
	<u>1,655,774</u>	<u>1,317,463</u>

(6) 信託開支

	2014年 千港元	2013年 千港元
受託人費用	10,721	8,033
收購費用	-	58,490
收購所產生的開支	70	36,545
其他收費	4,135	4,059
	<u>14,926</u>	<u>107,127</u>

(7) 借貸成本

	2014年 千港元	2013年 千港元
以下的利息開支：		
- 有期貸款	138,515	81,269
- 循環貸款	11,064	10,856
經現金流對沖之利息支出調撥	60,793	59,980
承諾費用	1,688	1,727
手續費用攤銷		
- 攤銷	31,662	23,929
- 因提早償還的有期貸款而註銷	9,776	-
	<u>253,498</u>	<u>177,761</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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
核數費用	1,913	2,901
內部審核費用	330	330
估值費用（支付予主要估值師）	777	777

(9) 所得稅開支

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
當期稅項：		
— 香港	138,641	108,464
— 新加坡	423	545
— 過往年度超額撥備	(26)	(2,596)
	<u>139,038</u>	<u>106,413</u>
遞延稅項		
— 本年度	32,045	25,662
— 過往年度(超額)/不足撥備	(187)	441
	<u>31,858</u>	<u>26,103</u>
	<u>170,896</u>	<u>132,516</u>

於本年度，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2013年：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%（2013年：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年度溢利（未計與基金單位持有人的交易）3,930.9百萬港元（2013年：3,649.4百萬港元）除以年度已發行1,870,211,546（2013年：1,765,444,417）個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政年度或年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

	2014 年 千港元	2013 年 千港元
年初之公平值	29,338,000	20,208,000
在此年內：		
收購投資物業	-	5,976,388
提升投資物業所產生的資本開支	60,221	66,037
出售投資物業	-	(1,150)
投資物業公平值變動	<u>3,321,779</u>	<u>3,088,725</u>
年末之公平值	<u>32,720,000</u>	<u>29,338,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2014年 千港元	2013年 千港元
貿易應收款項	32,390	35,170
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	23,846	23,154
其他應收款項	2,917	7,028
預付款項	1,700	1,741
	28,463	31,923
	60,853	67,093

本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0 — 30日	31,495	35,130
31 — 90日	885	10
超過90日	10	30
	32,390	35,170

(13) 借貸

	2014年 千港元	2013年 千港元
有抵押有期貸款	7,334,253	7,334,253
無抵押有期貸款	1,618,700	1,618,700
有抵押循環貸款	940,000	970,000
減：未攤銷手續費用	(71,843)	(92,581)
	9,821,110	9,830,372
應償還賬面值：		
按要求或一年內	940,000	970,000
超過一年，但少於兩年	2,817,265	1,087,424
超過兩年，但少於五年	6,063,845	7,772,948
	9,821,110	9,830,372
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(940,000)	(970,000)
	8,881,110	8,860,372

(14) 貿易及其他應付款項

	2014年 千港元	2013年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金		
—外方	410,128	383,324
—相關人士	10,500	11,096
預收租金 —外方	15,995	17,101
	<u>436,623</u>	<u>411,521</u>
其他應付款項		
受託人費用	1,943	2,512
其他開支		
—外方	69,599	50,612
—相關人士	68,173	58,789
—管理人	6,011	5,782
應付利息	4,079	6,494
其他	2,199	4,955
	<u>152,004</u>	<u>129,144</u>
	<u>588,627</u>	<u>540,665</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2014年12月31日租戶按金262.3百萬港元(2013年：239.7百萬港元)將於報告年度起計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2013年1月1日已發行基金單位餘額	1,700,225	6,468,360
期間發行新基金單位：		
配售事項	142,962	975,001
作為支付收購置富嘉湖收購費用	8,576	58,490
作為支付管理人於2013年1月1日至9月30日期間的基本費用	7,128	48,321
於2013年12月31日已發行基金單位餘額	1,858,891	7,550,172
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2013年10月1日至12月31日期間的基本費用	3,643	22,184
於2014年1月1日餘額	1,862,534	7,572,356
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2014年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,512	68,149
於2014年12月31日已發行基金單位餘額	1,873,046	7,640,505

將發行新基金單位：

作為支付管理人於 2014 年 10 月 1 日至 12 月 31 日期間的基本費用

3,244 24,742

於 2014 年 12 月 31 日餘額

1,876,290 7,665,247

(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 22,375.5 百萬港元（2013 年：19,109.3 百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 1,876,289,958 個（2013 年：1,862,533,814 個）計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(17) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨值（按流動資產減流動負債計算）為 1,179.7 百萬港元（2013 年：1,048.0 百萬港元）。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的資產總值減流動負債為 31,668.5 百萬港元（2013 年：28,356.9 百萬港元）。

(18) 結算日後事項

於 2014 年 12 月 5 日置富產業信託全資擁有的附屬公司訂立買賣協議以收購一間接全資擁有一投資物業麗港城商場之公司（以下簡稱“目標公司”，同時此公司及其附屬公司簡稱為“目標集團”）全部已發行股本並同意轉讓現有借款（以下簡稱“收購項目”），應付代價為 1,925,100,000 港元，其中 1,918,500,000 港元為收購物業之代價，另外 6,600,000 港元為收購目標集團其他資產淨值之代價，代價會於成交後進行常規調整。詳細收購事項置富產業信託已於 2014 年 12 月 8 日發出公告。於 2014 年 12 月 31 日，集團已就該收購項目支付按金 95,925,000 港元。

於報告期後，集團於 2015 年 1 月 2 日簽訂最高總額為 1,600 百萬港元之新信貸協議（以下簡稱“2015 年融資”）。2015 年融資包括總值 1,200 百萬港元 5 年期有抵押有期貸款融資；及 400 百萬港元 2 年期無抵押循環信貸融資。

於 2015 年 1 月 9 日，該收購項目因列載於收購協議之條件達成而完成，該收購透過提取 2015 年融資及現有融資所支付。