

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 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 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。

管理人的董事會宣佈，置富產業信託截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的未經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2014 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2013 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	813.5	609.2	+33.5%
物業收入淨額（百萬港元）	581.0	437.6	+32.8%
成本對收益比率	26.3%	26.0%	+0.3%
可供分派予基金單位持有人 之收益（百萬港元）	390.5	307.0	+27.2%
每基金單位分派（港仙）	20.88	18.00	+16.0%

	於 2014 年 6 月 30 日	於 2013 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	11.01	10.26	+7.3%
物業估值（百萬港元）	30,880	29,338	+5.3%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	31.1%	32.7%	-1.6%

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 2014 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 2014 年上半年繼續錄得增長。

截至 2014 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 33.5% 及 32.8% 至 813.5 百萬港元及 581.0 百萬港元，創歷來新高，延續去年的增長勢頭。置富產業信託卓越的業績乃歸因於 (i) 擴大後的物業組合錄得強勁的租金調升率；(ii) 已完成的資產增值措施帶來理想回報；及 (iii) 於 2013 年 10 月收購置富嘉湖帶來額外的收入貢獻。

於報告期間，由於額外貸款融資於 2013 年 10 月被提取用作收購置富嘉湖的資金，借貸成本（不包括不可扣稅手續費用）較 2013 年上半年增加 62.2%至 108.1 百萬港元。

報告期間的可供分派收益為 390.5 百萬港元，按年增長 27.2%。報告期間的每基金單位分派為 20.88 港仙，較 2013 年同期的每基金單位分派 18.00 港仙上升 16%。按置富產業信託基金單位於 2014 年 6 月 30 日在新加坡及香港兩地的平均收市價 6.785 港元計算，該分派相當於 6.2%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 20.88 港仙，將於 2014 年 8 月 29 日(星期五)支付予於 2014 年 8 月 11 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獲得投資界的廣泛認同。在《FinanceAsia》舉辦的 2014 年亞洲最佳企業(香港)評選中，置富產業信託連奪七個項目的第一名：不僅獲選為「最佳管理公司」，更連續第三年獲選為「最佳中型企業」以及連續第二年取得「最致力維持優厚派息政策」殊榮，並在其他四個組別獲獎。

資本管理

於報告期間，置富產業信託的財務實力持續增強。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 百萬港元貸款以較低成本進行再融資。新融資年息率降低至香港銀行同業拆息加 1.4% (現有貸款之年息率為香港銀行同業拆息加 2%)。該項新融資於 2019 年 4 月到期，亦將延長置富產業信託的加權平均債務到期日。此外，擴大後的 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 6 月 30 日，承諾貸款融資總額為 10,623.0 百萬港元。置富產業信託於報告期間的資產負債比率及總槓桿比率為 31.1% (2013 年 12 月 31 日：32.7%)，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 2.20% (2013 年 12 月 31 日：2.59%)。於 2014 年 6 月 30 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比下降至 35.5% (2013 年 12 月 31 日：37.0%)。於 2014 年 6 月 30 日的流動負債淨額為 1,074.9 百萬港元。該等循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

該等融資由置富產業信託的 15 個投資物業作為抵押，該等投資物業於 2014 年 6 月 30 日的總估值為 28,578 百萬港元。信託人已就該等融資提供擔保。

於報告期間，管理人已為減少利率波動所帶來的影響作出部署。於 2014 年 6 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。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 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 11.01 港元，較 2013 年年底錄得的 10.26 港元增長 7.3%，主要為投資物業估值上升所致。

物業估值

於 2014 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 17 個零售物業之估值為 30,880 百萬港元，較 2013 年 12 月 31 日的 29,338 百萬港元增長 5.3%。在所用的資本化比率保持不變下，估值增加可歸因於整體資產表現改善。估值上升為報告期間帶來 1,512.7 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

於 2014 年 6 月 30 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。

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	6,648	99.6%	653
置富嘉湖	665,244	6,292	98.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	4,629	99.9%	290
都會駅	180,822	2,869	98.7%	74
置富都會	332,168	2,180	98.8%	179
麗城薈	276,862	1,778	99.6%	329
華都大道	80,842	1,522	100.0%	73
映灣薈	63,108	900	100.0%	117
和富薈	180,238	892	100.0%	不適用
銀禧薈	170,616	780	96.5%	97
荃薈	123,544	624	99.6%	67
青怡薈	78,836	547	100.0%	27
盈暉薈	91,779	423	100.0%	43
凱帆薈	74,734	257	100.0%	35
城中薈	43,000	252	100.0%	不適用
麗都大道	9,836	174	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	30,880	99.1%	2,606

營運回顧

儘管香港整體零售市況有所放緩，置富產業信託旗下的私人屋苑零售物業表現依然穩健，再度展現其資產組合的抗跌力。積極的租賃管理及已完成的資產增值措施繼續為物業組合帶來收益增長。於 2014 年 6 月 30 日，物業組合的出租率仍保持在 99.1% 的穩健水平（2013 年 6 月 30 日：97.8%）。

於報告期間，在置富嘉湖強勁的租金增長帶動下，整體續租表現理想，續租租金調升率達 21.2%。物業組合的平均租金為每平方呎 34.2 港元。若不計入置富嘉湖，原有物業組合的平均租金按年上升 7.3%。

營運開支（不包括管理人表現費用）為 214.3 百萬港元，較去年同期上升 35.6%，升幅主要來自置富嘉湖產生的額外開支。與此同時，成本對收益比率為 26.3%（2013 年上半年：26.0%）。

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。馬鞍山廣場及置富第一城·集的兩項資產增值措施已於去年第四季度順利完成，投資回報率分別為 60% 及 27%。於報告期間，該兩項資產增值措施已開始為租金收益帶來全面貢獻。

展望未來，麗城薈的資產增值措施將於 2014 年下半年展開，並預期於 2015 年底前完工。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。該項目的資本開支約為 80 百萬港元，預期投資回報率為 15%。

展望

香港經濟增長於 2014 年第一季度有所放緩，本地生產總值較去年上升 2.5%，相比 2013 年第四季度錄得 2.9% 的增長有所下調。在全民就業的勞工市場支持下，2014 年第一季度私人消費開支按年增長 2.0%。於 2014 年首五個月，受主要貴價品銷售下跌影響，香港零售銷售總值較去年同期下降 0.2%。另一方面，本地消費市場，如超級市場，餐飲則維持暢旺，反映在全民就業下，本地消費意欲仍然旺盛。由於置富產業信託擁有 60% 以上租戶提供日常所需及必需消費品，旗下由 17 個私人屋苑零售物業組成的資產組合將繼續受惠於穩健的本地零售環境。

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或會繼續上升，但管理人將繼續密切監察營運開支。落實置富產業信託的環保政策，管理人將繼續採取節能措施，以舒緩電費調升的影響。

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，預期置富嘉湖及已完成資產增值措施的馬鞍山廣場及置富第一城·集的收入有所增加，將進一步帶動置富產業信託的收益增長。

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 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,866,273,811 個基金單位。與 2013 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 7,382,687 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。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售 12,368,000 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，於整個報告期間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 2014 年 8 月 11 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 2014 年 8 月 8 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 2014 年 8 月 29 日（星期五）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未經審核中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會進行審閱。未經審核中期業績亦已由置富產業信託的核數師根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2014 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 2014 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2014 年中期報告將於 2014 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)
執行董事兼行政總裁
洪明發

香港，2014 年 7 月 25 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）。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
收益	5	813,455	609,220
物業營運開支		(232,406)	(171,640)
物業收入淨額		581,049	437,580
管理人基本費用		(44,799)	(31,543)
外幣兌換收益/(虧損)		46	(139)
利息收入		5,160	1,230
信託開支	6	(7,280)	(5,397)
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		(21,200)	107,216
出售投資物業收益		-	897
借貸成本	7	(133,550)	(76,390)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	1,892,116	2,391,419
所得稅開支	9	(85,626)	(63,402)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,806,490	2,328,017
向基金單位持有人分派		(390,454)	(306,965)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		1,416,036	2,021,052
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		9,499	28,183
期間全面收入總額		1,425,535	2,049,235
可供分派予基金單位持有人之收益		390,454	306,965
每基金單位基本盈利(港仙)	10	96.77	136.71

分派表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,806,490	2,328,017
調整:			
管理人基本費用		44,799	31,543
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		21,200	(107,216)
出售投資物業收益		-	(897)
不可扣稅之借貸手續費用		25,494	9,780
外幣兌換(收益)/虧損		(46)	139
其他不可扣稅信託開支		5,207	3,564
可供分派收入	(i)	<u>390,454</u>	<u>306,965</u>
每基金單位分派(港仙)	(ii)	<u>20.88</u>	<u>18.00</u>

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)。

簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013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	30,880,000	29,338,000
衍生金融工具		43,992	66,906
非流動資產總值		30,923,992	29,404,906
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	60,920	67,093
銀行結餘及現金		941,014	858,175
流動資產總值		1,001,934	925,268
資產總值		31,925,926	30,330,174
非流動負債			
衍生金融工具		41,468	40,799
借貸	13	8,866,121	8,860,372
遞延稅項負債		361,806	346,377
非流動負債總額		9,269,395	9,247,548
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	562,728	540,665
借貸	13	970,000	970,000
衍生金融工具		9,486	21,368
應付分派		390,454	335,424
稅項撥備		144,202	105,842
流動負債總額		2,076,870	1,973,299
負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,346,265	11,220,847
基金單位持有人應佔資產淨值		20,579,661	19,109,327
已發行及將發行基金單位 (千個)	15	1,869,689	1,862,534
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	16	11.01	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

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明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，簡明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，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，此等簡明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。

於本期間，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新訂及經修訂國際財務報告準則：

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

於本期間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。

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 ¹
國際會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
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（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 ³
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 ¹
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
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ⁵

¹ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 可供應用 – 強制生效日期將待國際財務報告準則第9號於餘下各期完成時釐定

³ 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

⁴ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

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。其後於2010年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。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。

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。

(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，即管理人之管理層審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2014年6月30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

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
基本租金	584,874	440,756
代收費用	148,602	114,641
其他租金	78,927	51,431
其他收入	1,052	2,392
	<hr/>	<hr/>
	813,455	609,220
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(6) 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
受託人費用	5,136	3,564
其他收費	2,144	1,833
	<hr/>	<hr/>
	7,280	5,397
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(7) 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
以下的利息開支：		
- 有期貸款	70,489	30,672
- 循環貸款	5,396	5,480
經現金流對沖之利息支出調撥	30,413	29,605
承諾費用	803	853
借貸手續費用		
- 攤銷	16,673	9,780
- 因提早償還的有期貸款而註銷	9,776	-
	<hr/>	<hr/>
	133,550	76,390
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(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	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
支付予核數師費用	1,352	1,500
支付內部審核費用	165	165
估值費用 (支付予主要估值師)	308	215

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
當期稅項：		
– 香港	69,881	51,647
– 新加坡	316	154
	<u>70,197</u>	<u>51,801</u>
遞延稅項	15,429	11,601
	<u>85,626</u>	<u>63,402</u>

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2013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%（2013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）1,806.5百萬港元（截至2013年6月30日止六個月：2,328.0百萬港元）除以期間已發行1,866,799,364（截至2013年6月30日止六個月：1,702,831,381）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

	2014 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2013 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
公平值		
期/年初	29,338,000	20,208,000
期/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	29,310	66,037
出售投資物業	-	(1,150)
投資物業公平值變動	1,512,690	3,088,725
期/年末	<u>30,880,000</u>	<u>29,338,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2014 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2013 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>33,624</u>	<u>35,170</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	23,669	23,154
其他應收款項	2,734	7,028
預付款項	893	1,741
	<u>27,296</u>	<u>31,923</u>
	<u>60,920</u>	<u>67,093</u>

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:

	2014 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2013 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
0 — 30 日	33,507	35,130
31 — 90 日	112	10
超過 90 日	5	30
	<u>33,624</u>	<u>35,170</u>

(13) 借貸

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
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	970,000	970,000
減：未攤銷借貸手續費用	(86,832)	(92,581)
	<u>9,836,121</u>	<u>9,830,372</u>
應償還賬面值：		
按要求或一年內	970,000	970,000
超過一年，但少於兩年	2,813,085	1,087,424
超過兩年，但少於五年	6,053,036	7,772,948
	<u>9,836,121</u>	<u>9,830,372</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(970,000)	(970,000)
	<u>8,866,121</u>	<u>8,860,372</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金		
- 外方	394,476	383,324
- 相關人士	12,582	11,096
預收租金		
- 外方	19,899	17,101
	<u>426,957</u>	<u>411,521</u>
其他應付款項		
受託人費用	1,760	2,512
其他開支		
- 外方	59,291	50,612
- 相關人士	61,178	58,789
- 管理人	6,042	5,782
應付利息	5,243	6,494
其他	2,257	4,955
	<u>135,771</u>	<u>129,144</u>
	<u>562,728</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6月30日租戶按金243.0百萬港元(2013年12月31日：239.7百萬港元)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 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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
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 3 月 31 日期間的基 本費用	3,740	21,702
	<hr/>	<hr/>
於 2014 年 6 月 30 日已發行基金單位餘額	1,866,274	7,594,058
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2014 年 4 月 1 日至 6 月 30 日期間的基 本費用	3,415	23,097
	<hr/>	<hr/>
於 2014 年 6 月 30 日餘額	<u>1,869,689</u>	<u>7,617,155</u>

(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20,579.7百萬港元（2013年12月31日：19,109.3百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,869,688,995個（2013年12月31日：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1,074.9百萬港元（2013年12月31日：1,048.0百萬港元）。

於2014年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為29,849.1百萬港元（2013年12月31日：28,356.9百萬港元）。