



置富產業信託
財務報表
截至2014年12月31日財政年度

截至 2014 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。

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。

財務報表公佈
2014年1月1日至2014年12月31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 1/10/14 至 31/12/14 ^(a) | 實際 1/10/13 至 31/12/13 ^(a) | | 增加/ (減少) | 實際 1/1/14 至 31/12/14 ^(a) | |
| 收益 ^(b) | 348,699 | 319,305 | 9.2% | 1,355,592 | 1,070,152 | 26.7% |
| 代收費用 ^(c) | 76,987 | 73,254 | 5.1% | 300,182 | 247,311 | 21.4% |
| 總收入 | 425,686 | 392,559 | 8.4% | 1,655,774 | 1,317,463 | 25.7% |
| 物業管理費 | (9,793) | (9,067) | 8.0% | (38,339) | (30,481) | 25.8% |
| 其他物業營運開支 | (113,251) | (99,800) | 13.5% | (420,074) | (329,901) | 27.3% |
| 物業營運開支 | (123,044) | (108,867) | 13.0% | (458,413) | (360,382) | 27.2% |
| 物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前) | 302,642 | 283,692 | 6.7% | 1,197,361 | 957,081 | 25.1% |
| 管理人表現費用 | (9,129) | (8,532) | 7.0% | (36,137) | (28,750) | 25.7% |
| 物業收入淨額 | 293,513 | 275,160 | 6.7% | 1,161,224 | 928,331 | 25.1% |
| 利息收入 | 1,616 | 682 | NM | 7,161 | 1,242 | NM |
| 計入利息收入後物業收入淨額 | 295,129 | 275,842 | 7.0% | 1,168,385 | 929,573 | 25.7% |
| 出售投資物業收益 ^(d) | - | - | NM | - | 897 | (100.0%) |
| 投資物業公平值變動 ^(e) | 1,809,089 | 1,130,760 | 60.0% | 3,321,779 | 3,088,725 | 7.5% |
| 衍生金融工具公平值變動 ^(f) | (21,067) | 11,476 | NM | (29,233) | 114,803 | NM |
| 扣除借貸成本前溢利 | 2,083,151 | 1,418,078 | 46.9% | 4,460,931 | 4,133,998 | 7.9% |
| 借貸成本 | (53,722) | (53,114) | 1.1% | (215,085) | (153,832) | 39.8% |
| 除稅前溢利 | 2,029,429 | 1,364,964 | 48.7% | 4,245,846 | 3,980,166 | 6.7% |
| 香港稅項: | | | | | | |
| 當期稅項 | (34,321) | (32,059) | 7.1% | (138,618) | (108,120) | 28.2% |
| 遞延稅項 | (8,926) | (7,939) | 12.4% | (31,858) | (26,103) | 22.0% |
| 香港稅項總額 | (43,247) | (39,998) | 8.1% | (170,476) | (134,223) | 27.0% |
| 物業公司溢利淨額 | 1,986,182 | 1,324,966 | 49.9% | 4,075,370 | 3,845,943 | 6.0% |
| 管理人基本費用 | (24,742) | (22,184) | 11.5% | (92,891) | (70,505) | 31.8% |
| 外幣兌換(虧損)/溢利 ^(g) | (261) | (5) | NM | (315) | 92 | NM |
| 不可扣稅信託開支 ^(h) | (9,319) | (93,806) | (90.1%) | (49,204) | (126,997) | (61.3%) |
| 可扣稅信託開支 | (984) | (1,171) | (16.0%) | (4,135) | (4,059) | 1.9% |
| 非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾ | 39 | 631 | (93.8%) | 2,501 | 3,223 | (22.4%) |
| 新加坡稅項 | (8) | (108) | (92.6%) | (420) | 1,707 | (124.6%) |
| 信託開支總額 | (35,275) | (116,643) | (69.8%) | (144,464) | (196,539) | (26.5%) |
| 集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) | 1,950,907 | 1,208,323 | 61.5% | 3,930,906 | 3,649,404 | 7.7% |
| 基金單位持有人的分派 ^(j) | (197,207) | (182,082) | 8.3% | (780,770) | (642,389) | 21.5% |
| 集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易) | 1,753,700 | 1,026,241 | 70.9% | 3,150,136 | 3,007,015 | 4.8% |
| 集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) | 1,950,907 | 1,208,323 | 61.5% | 3,930,906 | 3,649,404 | 7.7% |
| 加/ (減): | | | | | | |
| 管理人基本費用 | 24,742 | 22,184 | 11.5% | 92,891 | 70,505 | 31.8% |
| 外幣兌換虧損/(溢利) ^(g) | 261 | 5 | NM | 315 | (92) | NM |
| 不可扣稅信託開支 ^(h) | 9,319 | 93,806 | (90.1%) | 49,204 | 126,997 | (61.3%) |
| 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) | 21,067 | (11,476) | NM | 29,233 | (114,803) | NM |
| 投資物業公平值變動 ^(e) | (1,809,089) | (1,130,760) | 60.0% | (3,321,779) | (3,088,725) | 7.5% |
| 可供分派予基金單位持有人之收益 ^(k) | 197,207 | 182,082 | 8.3% | 780,770 | 642,389 | 21.5% |

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2014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32,720百萬港元（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虧損，於2014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) 截至2014年12月31日（「報告年度」或「2014年財政年度」）的不可扣稅信託開支包括（一）2013年融資（於後文定義）之17.5百萬港元借貸手續費用的攤銷；（二）就有關於報告年度內提早再融資的一次性撤銷2012年訂立之融資之未攤銷借貸手續費用9.8百萬港元，截至2013年12月31日財政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。
- (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分派及/或於財務狀況表計入為應付分派。
- (k) 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。
- (l) 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) 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 1/10/14 至 31/12/14 | 實際 1/10/13 至 31/12/13 | | 增加/ (減少) | 實際 1/1/14 至 30/9/14 | |
| 集團溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易） | 1,753,700 | 1,026,241 | 70.9% | 3,150,136 | 3,007,015 | 4.8% |
| 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 | (1,274) | 2,887 | (144.1%) | 11,264 | 29,898 | (62.3%) |
| - 撥回損益表 ^(a) | 8,186 | 1,245 | 557.5% | 11,919 | 5,395 | 120.9% |
| | 6,912 | 4,132 | 67.3% | 23,183 | 35,293 | (34.3%) |
| 全面收入總額 | 1,760,612 | 1,030,373 | 70.9% | 3,173,319 | 3,042,308 | 4.3% |

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。在此年度，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為11.9百萬港元。

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 31/12/14 | 實際 31/12/13 | 實際 31/12/14 | 實際 31/12/13 |
| 流動資產 | | | | |
| 現金及銀行結餘 | 424,418 | 514,978 | 688,407 | 858,175 |
| 貿易及其他應收款項 | 56,710 | 100,143 | 60,853 | 67,093 |
| 流動資產總額 | 481,128 | 615,121 | 749,260 | 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) | - | - | 32,720,000 | 29,338,000 |
| 衍生工具資產 ^(d) | - | - | 32,306 | 66,906 |
| 收購物業公司的按金 | - | - | 95,925 | - |
| 非流動資產總值 | 6,429,319 | 6,293,502 | 32,848,231 | 29,404,906 |
| 資產總值 | 6,910,447 | 6,908,623 | 33,597,491 | 30,330,174 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 6,135 | 9,559 | 588,627 | 540,665 |
| 應付分派 ^(c) | 390,316 | 335,424 | 390,316 | 335,424 |
| 借貸 | - | - | 940,000 | 970,000 |
| 衍生工具負債 ^(d) | - | - | - | 21,368 |
| 稅項撥備 | 423 | 547 | 10,049 | 105,842 |
| 流動負債總額 | 396,874 | 345,530 | 1,928,992 | 1,973,299 |
| 非流動負債 | | | | |
| 借貸 | - | - | 8,881,110 | 8,860,372 |
| 遞延稅項負債 | - | - | 378,235 | 346,377 |
| 衍生工具負債 ^(d) | - | - | 33,617 | 40,799 |
| 非流動負債總額 | - | - | 9,292,962 | 9,247,548 |
| 負債總額 | 396,874 | 345,530 | 11,221,954 | 11,220,847 |
| 基金單位持有人應佔資產淨額 | 6,513,573 | 6,563,093 | 22,375,537 | 19,109,327 |

財務報表公佈
2014年1月1日至2014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) 投資物業乃按獨立估值師仲量聯行有限公司於2014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。
- (c) 應付分派為2014年7月1日至2014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I(a)(i)段註(k)。
- (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。

I (b)(ii) 借貸總額

於2014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 |
| 940,000 | - |
| 7,275,397 | 1,605,713 |
| 8,215,397 | 1,605,713 |

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年融資將於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12月31日，該融資已被提取3,268.0百萬港元（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12月31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年融資將於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12月31日，該融資已被提取1,600.0百萬港元。

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71.8百萬港元（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 (b)(iii) 期後資產負債表事項

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。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，該收購項目透過提取2015年融資及現有融資所支付。

收購完成後對資產負債表的重大影響

a. 投資物業

包括該收購項目，投資物業估值將由32,720.0百萬港元上升至34,638.5百萬港元。

b. 借貸

包括以支付該收購項目之額外銀行貸款，借貸將由9,821.1百萬港元上升至11,686.2百萬港元。

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 1/10/14 至 31/12/14 | 實際 1/10/13 至 31/12/13 | 實際 1/1/14 至 31/12/14 | 實際 1/1/13 至 31/12/13 |
| 經營活動 | | | | |
| 除稅前溢利 | 1,994,162 | 1,248,429 | 4,101,802 | 3,781,920 |
| 就以下各項作出之調整: | | | | |
| 投資物業公平值變動 | (1,809,089) | (1,130,760) | (3,321,779) | (3,088,725) |
| 衍生金融工具公平值變動 | 21,067 | (11,476) | 29,233 | (114,803) |
| 借貸手續費用攤銷 | 7,495 | 9,259 | 41,438 | 23,929 |
| 出售投資物業收益 | - | - | - | (897) |
| 以基金單位計算已付基本費用 | 24,742 | 22,184 | 92,891 | 70,505 |
| 以基金單位計算已付收購費用 | - | 58,490 | - | 58,490 |
| 利息收入 | (1,655) | (1,313) | (9,662) | (4,465) |
| 借貸成本 | 52,686 | 53,114 | 212,060 | 153,832 |
| 營運資本變動前的經營溢利 | 289,408 | 247,927 | 1,145,983 | 879,786 |
| 貿易及其他應收款項減少 | 1,694 | 22,137 | 5,944 | 19,606 |
| 貿易及其他應付款項增加 | 3,159 | 1,639 | 50,146 | 16,515 |
| 經營活動所得現金 | 294,261 | 271,703 | 1,202,073 | 915,907 |
| 已繳付所得稅 | (132,776) | (112,489) | (164,614) | (111,750) |
| 來自經營活動的現金流量 | 161,485 | 159,214 | 1,037,459 | 804,157 |
| 投資活動 | | | | |
| 收購物業公司的按金 | (95,925) | - | (95,925) | - |
| 投資物業的添置 | (24,579) | (20,998) | (60,221) | (66,037) |
| 收購物業公司/物業，淨現金的收購 | - | (5,668,686) | - | (5,668,686) |
| 已繳付稅款 | (70,217) | - | (70,217) | - |
| 投資物業的出售 | - | - | - | 2,047 |
| 利息收入 | 2,185 | 2,249 | 9,958 | 4,546 |
| 投資活動所用現金流量 | (188,536) | (5,687,435) | (216,405) | (5,728,130) |
| 融資活動 | | | | |
| 從發行新基金單位所得款項（扣除發行費用） | - | (56) | - | 957,635 |
| 已付分派 | - | - | (725,647) | (587,898) |
| 新增借貸 | 600,000 | 5,155,000 | 630,000 | 5,155,000 |
| 償還借貸 | (630,000) | - | (660,000) | (102,047) |
| 已付借貸成本 | (53,467) | (51,671) | (214,475) | (153,239) |
| 支付借貸手續費用 | - | (65,325) | (20,700) | (65,325) |
| 融資活動(所用)/所得的現金流量 | (83,467) | 5,037,948 | (990,822) | 5,204,126 |
| 現金及現金等值物淨額(減少)/增加 | (110,518) | (490,273) | (169,768) | 280,153 |
| 期初現金及現金等值物 | 798,925 | 1,348,448 | 858,175 | 578,022 |
| 期末現金及現金等值物 | 688,407 | 858,175 | 688,407 | 858,175 |

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

| 2014年財政年度第四季度報表 | 實際 | | | |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 已發行基金單位 千港元 | 基金單位發行成本 千港元 | 累積虧損 千港元 | 淨值 千港元 |
| 信託 | | | | |
| 2014年10月1日結餘 | 7,640,505 | (286,279) | (1,024,765) | 6,329,461 |
| 期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易) | - | - | 356,577 | 356,577 |
| 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 | 24,742 | - | - | 24,742 |
| 已付及應付予基金單位持有人的分派 | - | - | (197,207) | (197,207) |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少) | 24,742 | - | (197,207) | (172,465) |
| 2014年12月31日結餘 | 7,665,247 | (286,279) | (865,395) | 6,513,573 |
| 2013年10月1日結餘 | 7,491,682 | (286,223) | (757,736) | 6,447,723 |
| 期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易) | - | - | 216,834 | 216,834 |
| 基金單位持有人交易 | | | | |
| 發行基金單位 | | | | |
| —以基金單位支付收購費用 | 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) | (722,984) | 6,563,093 |

| 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 | 累積虧損 千港元 | 淨值 千港元 |
| 信託 | | | | |
| 2014年1月1日結餘 | 7,572,356 | (286,279) | (722,984) | 6,563,093 |
| 年內溢利(未計入與基金單位持有人之交易) | - | - | 638,359 | 638,359 |
| 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 | 92,891 | - | - | 92,891 |
| 已付及應付予基金單位持有人的分派 | - | - | (780,770) | (780,770) |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少) | 92,891 | - | (780,770) | (687,879) |
| 2014年12月31日結餘 | 7,665,247 | (286,279) | (865,395) | 6,513,573 |
| 2013年1月1日結餘 | 6,468,360 | (271,593) | (525,574) | 5,671,193 |
| 年內溢利(未計入與基金單位持有人之交易) | - | - | 444,979 | 444,979 |
| 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 |
| —以基金單位支付收購費用 | 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) | (722,984) | 6,563,093 |

財務報表公佈
2014年1月1日至2014年12月31日期間

| 日期 | 已發行基金單位 | 目的 |
|---------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 於2014年10月1日 | 1,869,688,995 | 自上個財政期末以來基金單位總數 |
| 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 |
| 於2014年12月31日 | <u>1,873,046,294</u> | |
| 2015年1月2日 ^(b) | 3,243,664 | 作為支付2014年10月1日至2014年12月31日期間管理費 |
| 視為於2014年12月31日的基金單位 | <u>1,876,289,958</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2015年1月2日，向管理人額外發行3,243,664個基金單位，作為支付2014年10月1日至2014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12月31日止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的交易）

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 1/10/14 至 31/12/14 港仙 | 實際 1/10/13 至 31/12/13 港仙 | 實際 1/1/14 至 31/12/14 港仙 | 實際 1/1/13 至 31/12/13 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的交易） | 104.22 | 65.88 | 210.19 | 206.71 |
| 已發行基金單位加權平均數量（百萬） | 1,870.2 | 1,765.4 | 1,870.2 | 1,765.4 |
| 期間每基金單位分派 | 10.50 | 9.72 | 41.68 | 36.00 |
| 視為已發行基金單位總數（百萬） | 1,876.3 | 1,862.5 | 1,876.3 | 1,862.5 |

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 31/12/14 港元 | 實際 31/12/13 港元 |
|----------------------|----------------------|
| 11.93 | 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為基金單位總數 1,876.3 百萬個計算 (2013 年: 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 1/10/14 至 31/12/14 | 實際 1/10/13 至 31/12/13 | | 增加 | 實際 1/1/14 至 31/12/14 | |
| 總收入 | 425,686 | 392,559 | 8.4% | 1,655,774 | 1,317,463 | 25.7% |
| 物業收入淨額 | 293,513 | 275,160 | 6.7% | 1,161,224 | 928,331 | 25.1% |
| 可供分派收益 | 197,207 | 182,082 | 8.3% | 780,770 | 642,389 | 21.5% |

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。

營運回顧

於2014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。

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年年底前分階段竣工。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圍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圈。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。

附加季度審閱

2014年第四季度的收益及物業收入淨額分別按年上升8.4%及6.7%，至425.7百萬港元及293.5百萬港元。財務表現較2013年第四季度有所改善，主要歸因於整體物業組合強勁的租金增長。2014年第四季度的物業經營開支和借貸成本分別比去年同季度高出13.0%和1.1%。可供分派予基金單位持有人之收益為197.2百萬港元，較去年同季度增長約8.3%。

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11月11日公佈之2014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

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。

11. 分派

(a) 本財政期間

| | |
|----------|---|
| 本期間有否分派? | 有 |
| 分派名稱 | 2014年7月1日至2014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20.80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 |

(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 | 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 |

(c) 應付日期 2015年2月27日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2015年2月5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 1/1/14 至 31/12/14 | 實際 1/1/13 至 31/12/13 | 增加/ (減少) |
| 於上半年報告的總收入 | 813,455 | 609,220 | 33.5% |
| 上半年除稅後純利 | 1,806,490 | 2,328,017 | (22.4%) |
| 於下半年報告的總收入 | 842,319 | 708,243 | 18.9% |
| 下半年除稅後純利 | 2,124,416 | 1,321,387 | 60.8% |

15. 截至2014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 1/1/14 至 31/12/14 | 實際 1/1/13 至 31/12/13 |
| 2014年1月1日至2014年6月30日期間 | 390,454 | |
| 2014年7月1日至2014年12月31日期間 | 390,316 | |
| 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 |

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 | 34 | 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

2015年1月21日

The auditors' report on the full financial statements of Fortune Real Estate Investment Trust for the financial year ended 31 December 2014 is as follows:

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 2014, 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 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 2014 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
21 January 2015

Deloitte & Touche LLP
Public Accountants and Chartered Accountants
Singapore
21 January 2015