

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 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。

於 2013 年 10 月 9 日，置富產業信託完成收購嘉湖銀座物業（重新命名為置富嘉湖）。收購完成後，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、都會馭、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（「董事會」）宣佈，置富產業信託截至 2013 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2013 年財政年度」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2013 年 12 月 31 日 止年度	截至 2012 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	1,317.5	1,113.7	+18.3%
物業收入淨額（百萬港元）	928.3	788.3	+17.8%
成本對收益比率	27.4%	27.0%	+0.4%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	642.4	549.5	+16.9%
每基金單位分派（港仙）	36.00	32.35	+11.3%

	於 2013 年 12 月 31 日	於 2012 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	10.26	8.81	+16.5%
物業估值（百萬港元）	29,338	20,208	+45.2%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	32.7%	23.4%	+9.3%

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 2013 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 2013 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 1,317.5 百萬港元及 928.3 百萬港元，較去年分別增長 18.3% 及 17.8%，實現連續十年持續增長。置富產業信託業績理想乃歸因於我們行之有效的三項核心策略——投資、資產管理及資產增值。於報告年度，(一) 出租率上升；(二) 整體物業組合租金增長強勁；(三) 已完成的資產增值措施帶來卓越回報；(四) 由於 2013 年 10 月收購的置富嘉湖之額外收入；以及 (五) 麗城薈及和富薈於報告年度提供全年收入貢獻等有利因素，均有助置富產業信託取得出色的財務業績。

於 2013 年財政年度，物業營運開支（不包括管理人表現費用）總額為 360.4 百萬港元，較去年增加 19.7%，主要由於新購入置富嘉湖產生之額外開支，以及麗城薈及和富薈在報告年度產生全年開支。儘管受通脹環境影響，成本對收益比率於報告年度內仍穩定維持在 27.4%（2012 年：27.0%）。

於報告年度，由於額外的貸款融資被提取用作支付收購置富嘉湖的成本，總借貸成本(不包括手續費用)較去年呈現19.3%之增幅至153.8百萬港元。

置富產業信託於2013年財政年度的可供分派收益為642.4百萬港元，較去年上升16.9%。於報告年度，每基金單位分派為36.00港仙(2012年：32.35港仙)，當中包括中期及末期每基金單位分派各18.00港仙。儘管於報告年度因進行基金單位配售而額外發行142,962,000個新基金單位，每基金單位分派仍較去年增加11.3%。按基金單位於2013年12月31日在新加坡及香港兩地之平均收市價6.215港元計算，2013年財政年度的每基金單位分派收益率為5.8%。

置富產業信託作自成立以來最大規模收購

置富產業信託把握良機，收購元朗區最大型購物中心置富嘉湖，藉以受惠新界西北部零售樓面需求的強勁增長。置富嘉湖位於天水圍住宅區中心的策略性地段，目前主要服務區內約288,000人口及嘉湖海逸酒店共1,102房間之住客，並因毗鄰內地邊境而同時服務內地遊客。根據特區政府規劃署之估算，在2011年至2021年期間，包括天水圍在內的元朗區預期將成為香港人口增長最快的地區。此外，置富嘉湖亦預期可受惠於天水圍與中國內地邊境及香港其他地區日趨完善的基建連接。

管理人專注投資於位處策略性地段、服務區內龐大人口、出租率高及具備中長期資產增值潛力的零售物業，是次收購置富嘉湖符合管理人的投資策略。購入該物業後，置富產業信託的組合估值增加25.9%至29,338百萬港元(按於2013年12月31日的所有物業估值計算)。置富產業信託的可出租總面積亦增加27.2%至311萬平方呎。

謹慎的資本管理

管理人致力達致最佳的債務/權益混合財務安排以實現最高分派，同時亦維持充足的財務靈活性為收購及資產增值措施提供資金。管理人貫徹上述資本管理策略，於2013年8月6日成功完成一項基金單位配售，以每基金單位6.82港元發行了142,962,000個新基金單位，集資總額為975百萬港元，作為收購置富嘉湖的部分資金。基金單位配售得到新及現有機構投資者踴躍參與。此外，管理人已訂立總金額為5,025百萬港元為期3.5年及5年的有期貸款，以極優惠的平均息差按香港銀行同業拆息加148個基點，用於支付餘下收購成本。此交易反映置富產業信託具備雄厚實力可進行資本市場融資，並利用有利的債務市場狀況把握不時湧現的機會。

收購完成後，於2013年12月31日，承諾貸款融資總額增加至10,223百萬港元。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32.7%(2012年12月31日：23.4%)，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2.59%(2012年12月31日：2.78%)。於2013年12月31日，總負債佔置富產業信託總資產的百分比上升至37.0%(2012年12月31日：28.1%)。於2013年12月31日的流動負債淨額為1,048.0百萬港元，大部份為過往年度提取的一項循環信貸融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資於2016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2013年12月31日的總估值為27,135百萬港元。信託人已就所有貸款融資提供擔保。

於2013年12月31日，可動用之流動資金為1,158.2百萬港元，包括已承諾而未提取的融資300百萬港元及手頭現金858.2百萬港元。置富產業信託擁有充足財務資源以滿足財務承諾及營運資金需求。

由於報告年度內新增融資的利率成本仍按浮動利率計算，於2013年12月31日，置富產業信託對沖為固定利率的債務減少至約總債務的37%。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對沖安排。

於2013年12月31日，每基金單位資產淨值為10.26港元，較2012年年底錄得的8.81港元增長16.5%，主要為投資物業估值增加所致。

物業估值

於2013年12月31日，仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）對置富產業信託旗下17個零售物業的估值為29,338百萬港元，較2012年12月31日的20,208百萬港元及2013年6月30日的22,188百萬港元分別增長45.2%及32.2%。由於所採用之資本化比率大致維持不變，故估值增加可歸因於整體資產表現改善及新收購的置富嘉湖。估值上升為報告年度帶來3,088.7百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

置富產業信託於 2013 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	6,253	99.2%	653
置富嘉湖	665,244	6,028	99.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	4,342	98.5%	290
都會駅	180,822	2,726	100.0%	74
置富都會	332,168	2,059	97.8%	179
麗城薈	276,862	1,693	94.5%	329
華都大道	80,842	1,435	100.0%	73
映灣薈	63,108	875	100.0%	117
和富薈	180,238	856	99.9%	不適用
銀禧薈	170,616	768	100.0%	97
荃薈	123,544	599	99.3%	67
青怡薈	78,836	524	100.0%	27
盈暉薈	91,779	406	99.1%	43
凱帆薈	74,734	250	100.0%	35
城中薈	43,000	245	100.0%	不適用
麗都大道	9,836	169	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	110	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,110,696	29,338	98.7%	2,606

營運回顧

儘管香港整體零售銷售增長放緩，但置富產業信託旗下的私人住宅屋苑零售物業仍錄得出色的表現。管理人繼續採取積極租賃策略，帶動置富產業信託所有物業於 2013 年財政年度的平均租金均有所上升。於 2013 年 12 月 31 日，物業組合的出租率進一步上升至 98.7%（2012 年 12 月 31 日：97.7%）。繼去年錄得強勁續租租金調升率後，儘管在 2013 年財政年度到期的租約按較高基數續租，報告年度內的續租租金調升率仍達 20.4%。於 2013 年 12 月 31 日，物業組合的平均租金為每平方呎 33.5 港元。若不計及新購入的置富嘉湖，原有物業組合的平均租金按年上升 9.4%。

受惠於管理人採取的積極租賃策略及與置富產業信託物業組合的順利整合，置富嘉湖於 2013 年 10 月收購後三個月內已見營運上之改善。於 2013 年 12 月 31 日，出租率大幅上升至 99.0% 而於 2013 年 6 月 30 日的出租率則為 95.5%。

於報告年度，置富產業信託收購置富嘉湖，遂令物業組合進一步擴大及趨多元化，旗下 17 項資產的租戶數目增加至 1,376 個。整體而言，十大租戶分別佔物業組合之租金收入總額約 26.5%及可出租總面積約 28.4%。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。

資產增值措施取得成效

資產增值方面，我們成功於報告年度完成置富第一城、馬鞍山廣場及銀禧薈的資產增值項目。該等項目的表現均超越我們的目標投資回報率，並已開始為物業組合增長帶來貢獻。

置富第一城·集翻新工程為置富第一城資產增值措施的最後階段，已於 2013 年 10 月完成。置富第一城·集的出租率由原先的 75%大幅提升至接近 100%。街市的間隔經已得到改善並引入更多產品種類。該項 20 百萬港元的資產增值措施為我們帶來逾 25%投資回報率，標誌著我們首次在街市進行的資產增值措施取得圓滿成果。隨著置富第一城·集的資產增值措施完滿竣工，宣告置富產業信託在置富第一城進行歷來最大規模的資產增值措施亦取得全面成功。總投資額為 150 百萬港元的置富第一城的翻新工程，為置富第一城提供更為現代化的購物環境及更豐富的零售店舖。我們深信，置富第一城將繼續成為置富產業信託重要的增長動力。

銀禧薈三個樓層的翻新工程已於 2013 年 6 月完成。該項 15 百萬港元的資產增值措施項目為我們帶來超過 25%的投資回報率。銀禧薈的客戶服務櫃檯已煥然一新，並引入多個承租能力更高的租戶，為居民提供豐富的購物體驗。於報告年度，銀禧薈的物業收入淨額因而大幅增長 57.4%。

馬鞍山廣場的 15 百萬港元資產增值措施亦已於 2013 年 12 月完成，成績令人鼓舞。該項工程包括對旗艦商戶所租用面積進行間隔重整，以優化三樓的使用空間。當中約 12,000 平方呎面積已轉化為租金收益較高的優質零售樓面，並引入新零售及飲食租戶。整個翻新樓面的面積為 59,000 平方呎，每月租金總額增加逾 70%，遂為項目帶來 60%的可觀投資回報率。

除成功完成上述項目外，管理人亦計劃於 2014 年著手對麗城薈推行下一個重大的資產增值措施。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，從而吸引更多顧客及零售商戶。計劃資本開支約為 80 百萬港元，而目標投資回報率則為 15%。

展望

於 2013 年首三個季度，香港經濟增長溫和，本地生產總值較去年增長 3.0%。在就業環境造好及住戶收入增加的支持下，私人消費開支較去年同期增長 2.8%，令內需表現在平穩中見升勢。2013 年首 11 月期間的香港零售銷售總值增長 11.6%。

由於來年成本因工資和電費上調將繼續受壓，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，幫助舒緩電費調升的影響。

儘管有復甦的良好跡象，全球經濟環境依然脆弱及不明朗。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強大的香港零售物業組合及穩健的財務狀況，將可繼續為投資者實現穩定回報提供鞏固基礎。

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 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,858,891,124 個基金單位。與 2012 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 161,065,146 個新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。
- 於 2013 年 7 月 2 日，2,310,051 個新基金單位已按每基金單位 7.1840 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 4 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 16.6 百萬港元。
- 於 2013 年 8 月 6 日，142,962,000 個新基金單位已按每基金單位 6.8200 港元的價格發行及配售。按 2013 年 7 月 30 日所刊發之公佈之單位配售所得的款項淨額現金約 947 百萬港元。

- 於 2013 年 10 月 4 日，2,622,346 個新基金單位已按每基金單位 6.3980 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 7 月 1 日至 2013 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 16.8 百萬港元。
- 於 2013 年 10 月 9 日，8,576,246 個新基金單位已按每基金單位 6.8200 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，作為置富產業信託收購置富嘉湖應付予管理人的全數收購費用 58.49 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 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（「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、新加坡交易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）。管理人確認其一直符合合規手冊的重要規定，於整個報告年度亦已遵守置富產業信託及 / 或管理人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 2 月 11 日（星期二）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 2014 年 2 月 10 日（星期一）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 2 月 28 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 2013 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 2013 年年度報告

置富產業信託 2013 年年度報告將於 2014 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)
董事
洪明發

香港，2014 年 1 月 24 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2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	5	1,317,463	1,113,696
物業營運開支		(389,132)	(325,421)
物業收入淨額		928,331	788,275
管理人基本費用		(70,505)	(57,947)
外幣兌換收益		92	205
利息收入		4,465	6,011
信託開支	6	(107,127)	(30,619)
投資物業公平值變動		3,088,725	1,796,263
衍生金融工具公平值變動		114,803	(4,613)
出售投資物業收益		897	-
借貸成本	7	(177,761)	(147,118)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	3,781,920	2,350,457
所得稅開支	9	(132,516)	(112,078)
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		3,649,404	2,238,379
向基金單位持有人分派		(642,389)	(549,462)
年度溢利（計入與基金單位持有人之交易）		3,007,015	1,688,917
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)		35,293	(15,925)
年度全面收入總額		3,042,308	1,672,992
可供分派予基金單位持有人之收益		642,389	549,462
每基金單位基本盈利（港仙）	10	206.71	132.07

分派表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		3,649,404	2,238,379
調整：			
管理人基本費用		70,505	57,947
收購費用		58,490	19,000
投資物業公平值變動		(3,088,725)	(1,796,263)
衍生金融工具公平值變動		(114,803)	4,613
出售投資物業收益		(897)	-
借貸手續費用		23,929	18,184
外幣兌換收益		(92)	(205)
其他不可扣稅信託開支		44,578	7,807
可供分派收入	<i>(i)</i>	642,389	549,462
截至6月30日止6個月每基金單位18.00港仙 (2012年：15.82港仙)	<i>(ii)</i>	306,965	268,327
截至12月31日止6個月每基金單位18.00港仙 (2012年：16.53港仙)	<i>(iii)</i>	335,424	281,135
可供分派收入		642,389	549,462
每基金單位分派（港仙）		36.00	32.35

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）。分派307.0百萬港元（截至2012年6月30日止六個月：268.3百萬港元）已於2013年8月29日支付（截至2012年6月30日止六個月：2012年8月29日）。

- (iii) 截至2013年12月31日止六個月每基金單位分派18.00港仙（截至2012年12月31日止六個月：16.53港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入335.4百萬港元（截至2012年12月31日止六個月：281.1百萬港元）除以1,862,533,814個基金單位（2012年12月31日：1,700,225,414個基金單位）計算，即於2013年12月31日之1,858,891,124個基金單位（2013年12月31日：1,697,825,978個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2013年第四季度之基本費用而向其發行之3,642,690個基金單位（於2012年第四季度：2,399,436個基金單位）。分派335.4百萬港元（截至2012年12月31日止六個月：281.1百萬港元）將於2014年2月28日支付（截至2012年12月31日止六個月：2013年2月28日）。

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	29,338,000	20,208,000
衍生金融工具		66,906	-
非流動資產總值		29,404,906	20,208,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	67,093	55,245
銀行結餘及現金		858,175	578,022
流動資產總值		925,268	633,267
資產總值		30,330,174	20,841,267
非流動負債			
衍生金融工具		40,799	145,357
借貸	13	8,860,372	3,878,815
遞延稅項負債		346,377	192,886
非流動負債總額		9,247,548	4,217,058
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	540,665	410,827
借貸	13	970,000	940,000
衍生金融工具		21,368	-
應付分派		335,424	281,135
稅項撥備		105,842	14,538
流動負債總額		1,973,299	1,646,500
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		11,220,847	5,863,558
基金單位持有人應佔資產淨值		19,109,327	14,977,709
已發行及將發行基金單位（千個）	15	1,862,534	1,700,225
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	10.26	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。

於本年度，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。

於本年度，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

於本年度，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

於本年度，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 ³
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 ³
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
國際會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 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 ⁴

¹於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

²於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

³可供採納 – 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

⁴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

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，即管理人審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2013年12月31日，本集團擁有17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

	<i>2013年</i>	<i>2012年</i>
	<i>千港元</i>	<i>千港元</i>
基本租金	950,715	808,339
代收費用	247,311	208,820
其他租金	116,051	94,426
其他收入	3,386	2,111
	<u>1,317,463</u>	<u>1,113,696</u>

(6) 信託開支

	<i>2013年</i>	<i>2012年</i>
	<i>千港元</i>	<i>千港元</i>
受託人費用	8,033	6,592
收購費用	58,490	19,000
收購所產生的開支	36,545	1,215
其他收費	4,059	3,812
	<u>107,127</u>	<u>30,619</u>

(7) 借貸成本

	2013年 千港元	2012年 千港元
以下的利息開支：		
— 有期貸款	81,269	60,054
— 循環貸款	10,856	11,082
經現金流對沖之利息支出調撥	59,980	56,240
承諾費用	1,727	1,558
手續費用攤銷	23,929	18,184
	<u>177,761</u>	<u>147,118</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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
核數費用	2,901	1,757
內部審核費用	330	330
估值費用（支付予主要估值師）	777	303

(9) 所得稅開支

	2013年 千港元	2012年 千港元
當期稅項：		
— 香港	108,464	89,341
— 新加坡	545	533
— 過往年度超額撥備	(2,596)	(615)
	<u>106,413</u>	<u>89,259</u>
遞延稅項		
— 本年度	25,662	22,415
— 過往年度不足撥備	441	404
	<u>26,103</u>	<u>22,819</u>
	<u>132,516</u>	<u>112,078</u>

於本年度，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2012：16.5%）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%（2012：17%）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）3,649.4百萬港元（2012年：2,238.4百萬港元）除以年度已發行1,765,444,417（2012年：1,694,841,887）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

	2013年 千港元	2012年 千港元
年初之公平值	20,208,000	16,388,000
在此年內：		
收購投資物業	5,976,388	1,900,000
收購所產生的印花稅資本化	-	9,500
提升投資物業所產生的資本開支	66,037	114,237
出售投資物業	(1,150)	-
投資物業公平值變動	3,088,725	1,796,263
年末之公平值	<u>29,338,000</u>	<u>20,208,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2013年 千港元	2012年 千港元
貿易應收款項	<u>35,170</u>	<u>30,003</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	23,154	21,704
其他應收款項	7,028	2,455
預付款項	1,741	1,083
	<u>31,923</u>	<u>25,242</u>
	<u>67,093</u>	<u>55,245</u>

本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
0 — 30日	35,130	29,356
31 — 90日	10	594
超過90日	30	53
	<u>35,170</u>	<u>30,003</u>

(13) 借貸

	2013年 千港元	2012年 千港元
有抵押有期貸款	7,334,253	3,930,000
無抵押有期貸款	1,618,700	-
有抵押循環貸款	970,000	940,000
減：未攤銷手續費用	(92,581)	(51,185)
	<u>9,830,372</u>	<u>4,818,815</u>
應償還賬面值：		
按要求或一年內	970,000	940,000
超過一年，但少於兩年	1,087,424	-
超過兩年，但少於五年	7,772,948	3,878,815
	<u>9,830,372</u>	<u>4,818,815</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(970,000)	(940,000)
	<u>8,860,372</u>	<u>3,878,815</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2013年 千港元	2012年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金		
—外方	383,324	287,244
—相關人士	11,096	7,416
預收租金 —外方	17,101	14,762
	<u>411,521</u>	<u>309,422</u>
其他應付款項		
受託人費用	2,512	1,728
其他開支		
—外方	50,612	45,680
—相關人士	58,789	40,084
—管理人	5,782	4,328
應付利息	6,494	5,901
其他	4,955	3,684
	<u>129,144</u>	<u>101,405</u>
	<u>540,665</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12月31日租戶按金239.7百萬港元(2012：181.4百萬港元)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 2012 年 1 月 1 日已發行基金單位餘額	1,684,018	6,391,413
年度發行新基金單位：		
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
年度發行新基金單位：		
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 日的基本費用	3,643	22,184
於 2013 年 12 月 31 日餘額	1,862,534	7,572,356

(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 19,109.3 百萬港元（2012：14,977.7 百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 1,862,533,814 個（2012：1,700,225,414 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 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 1,048.0 百萬港元（2012 年：1,013.2 百萬港元）。

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的資產總值減流動負債為 28,356.9 百萬港元（2012 年：19,194.8 百萬港元）。