

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 2015 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 318 萬平方呎零售樓面及 2,713 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、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。

管理人的董事會宣佈，置富產業信託截至 2015 年 6 月 30 日止六個月（「報告期間」）的未經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2015 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2014 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	922.6	813.5	+13.4%
物業收入淨額（百萬港元）	654.4	581.0	+12.6%
成本對收益比率	26.9%	26.3%	+0.6%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	440.3	390.5	+12.8%
每基金單位分派（港仙）	23.38	20.88	+12.0%

	於 2015 年 6 月 30 日	於 2014 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	12.49	11.93	+4.7%
物業估值（百萬港元）	35,238	32,720	+7.7%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	30.6%	29.4%	+1.2%

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 2015 年 6 月 30 日，置富產業信託並無遞延付款。

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

置富產業信託於 2015 年上半年繼續錄得卓越的財務表現及穩健的增長。

於報告期間，置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別按年上升 13.4% 及 12.6% 至 922.6 百萬港元及 654.4 百萬港元。增長主要是由於物業組合的續租租金調升率錄得理想的 22.1%，以及於 2015 年 1 月收購麗港城商場帶來額外的收入貢獻。

於報告期間，由於新增的貸款融資於 2015 年 1 月被提取用作收購麗港城商場的資金，借貸成本（不包括不可扣稅的借貸手續費用）較 2014 年上半年上升 6.3% 至 114.8 百萬港元。

報告期間的可供分派收益為 440.3 百萬港元，按年增長 12.8%。報告期間的每基金單位分派為 23.38 港仙，較 2014 年同期的每基金單位分派 20.88 港仙上升 12.0%。按置富產業信託基金單位於 2015 年 6 月 30 日在新加坡及香港兩地的平均收市價 7.795 港元計算，該分派相當於 6.0% 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 23.38 港仙，將於 2015 年 8 月 28 日支付予於 2015 年 8 月 13 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。

兩宗提升回報的交易，為基金單位持有人創造價值

於報告期間，置富產業信託完成兩宗交易，分別為以 1,918.5 百萬港元收購麗港城商場，淨物業收益率為 4.7%，及以 648.0 百萬港元出售盈暉薈，淨物業收益率為 2.9%。麗港城商場乃置富產業信託首個向獨立第三方收購的項目並於報告期間為置富產業信託帶來額外收入貢獻；而以 48% 溢價售出的盈暉薈則是置富產業信託自 2003 年上市以來出售的首個資產。該兩宗交易標誌著置富產業信託發展的重要里程碑，亦成功為基金單位持有人提升價值。

資本管理

於報告期間，置富產業信託訂立新貸款融資，當中包括一項五年期之 1,200.0 百萬港元有期貸款，及另一項兩年期之 400.0 百萬港元循環信貸融資，該兩項新融資均用作在 2015 年 1 月收購麗港城商場的資金。

此外，於 2015 年 4 月完成出售盈暉薈後，638.0 百萬港元已用於償還現有貸款融資。置富產業信託的資產負債比率亦隨之下降，現時財務狀況更為靈活，有利置富產業信託適時地把握收益更高的投資機遇。

於 2015 年 6 月 30 日，承諾貸款融資總額為 11,540.0 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 30.6%（2014 年 12 月 31 日：29.4%），加權平均債務到期期限為 2.2 年，以及平均整體債務成本為 2.04%（2014 年 12 月 31 日：2.17%）。於 2015 年 6 月 30 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比增加至 35.0%（2014 年 12 月 31 日：33.4%）。於 2015 年 6 月 30 日的流動負債淨額為 4,115.2 百萬港元，主要包括 (i) 將於 2016 年 4 月 12 個月內到期之五年期貸款融資 3,114.5 百萬港元 及 (ii) 可選擇續期直至融資到期日為止的循環貸款 677.0 百萬港元。

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 個投資物業作為抵押，該等投資物業於 2015 年 6 月 30 日的總估值為 32,777.0 百萬港元。信託人已就所有融資提供擔保。

於 2015 年 6 月 30 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 49%（2014 年 12 月 31 日：55%）債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢並考慮訂立額外對沖安排。

於 2015 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 12.49 港元，較 2014 年年底錄得的 11.93 港元增加 4.7%，主要為投資物業估值上升所致。

物業估值

於 2015 年 6 月 30 日，獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）對置富產業信託旗下 17 個零售物業之估值為 35,238.0 百萬港元，較 2014 年 12 月 31 日的 32,720.0 百萬港元增長 7.7%，由資產表現提升及新收購之麗港城商場所貢獻，並受出售盈暉薈所抵銷。估值上升為報告期間帶來 992.0 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

於 2015 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 318 萬平方呎的零售樓面及 2,713 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	7,348	99.6%	653
置富嘉湖	665,244	6,783	99.9%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,057	99.3%	290
都會駅	180,822	3,131	99.9%	74
置富都會	332,168	2,369	98.1%	179
麗港城商場	163,203	2,100	97.2%	150
麗城薈	276,862	1,978	81.5%	329
華都大道	80,842	1,594	100.0%	73
映灣薈	63,018	963	100.0%	117
和富薈	180,238	945	90.5%	不適用
銀禧薈	170,616	867	99.3%	97
荃薈	123,544	676	99.8%	67
青怡薈	78,836	591	100.0%	27
城中薈	43,000	270	99.4%	不適用
凱帆薈	74,734	265	100.0%	35
麗都大道	9,836	186	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	115	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,182,120	35,238	97.3%	2,713

營運回顧

儘管香港整體零售市況有所放緩，置富產業信託零售物業資產組合依然表現穩健，展現良好的抗跌力。於 2015 年 6 月 30 日，物業組合的出租率為 97.3%（2014 年 6 月 30 日：99.1%）。

續租租金調升率於 2015 年上半年錄得理想的 22.1%。物業組合的平均租金為每平方呎 38.4 港元，若不計及麗港城商場和盈暉薈，原有物業組合的平均租金按年上升 9.5%。

營運開支（不包括管理人表現費用）按年上升 15.7%至 247.9 百萬港元，升幅主要來自麗港城商場產生的額外開支。與此同時，成本對收益比率為 26.9%（2014 年上半年：26.3%）。

資產增值措施

於報告期間，麗城薈的資產增值措施進度良好。首期翻新工程已告完成，第二期翻新工程已於 2015 年 3 月動工。已關閉約 80,000 平方呎樓面以進行第二期工程，預期將於 2015 年底前分階段完工。該項目的資本開支總額約為 80 百萬港元，預期投資回報率為 15%。

展望

香港經濟於 2015 年首季錄得溫和增長，本地生產總值按年上升 2.1%。2015 年首季的私人消費開支持續增長，並錄得 3.5% 的按年升幅，而 2015 年 3 月至 5 月的失業率則維持在 3.2% 的低水平。儘管 2015 年首 5 個月零售銷售總額較去年同期減少 1.8%，但平穩的就業趨勢仍持續為本地消費帶來支持。

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，再加上內需放緩及潛在加息等前景，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，往往會比整體市場及經濟狀況維持相對較穩定之表現。

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。管理人將繼續在營運及設備採取包括節能等成本控制措施，以舒緩通脹對成本增加帶來之壓力。

展望將來，管理人將繼續推行有效的租賃和租戶重整策略及資產增值措施，致力推動收益增長。儘管在 2015 年 4 月完成出售盈暉薈，麗港城商場所得的額外收入將繼續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 2015 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,879,418,796 個基金單位。與 2014 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 6,372,502 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2015 年 1 月 2 日，3,243,664 個新基金單位已按每基金單位 7.6277 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 10 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 24.7 百萬港元。
- 於 2015 年 4 月 2 日，3,128,838 個新基金單位已按每基金單位 8.1893 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 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 25.6 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 348,000 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 2015 年 8 月 13 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 2015 年 8 月 12 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 8 月 28 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 2015 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 2015 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2015 年中期報告將於 2015 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)
行政總裁
趙宇

香港，2015 年 7 月 27 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、楊逸芝小姐及馬勵志先生；執行董事趙宇女士及洪明發先生；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年	2014年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	5	922,592	813,455
物業營運開支		(268,229)	(232,406)
物業收入淨額		654,363	581,049
管理人基本費用		(51,979)	(44,799)
外幣兌換(虧損)/收益		(126)	46
利息收入		2,406	5,160
信託開支	6	(32,777)	(7,280)
投資物業公平值變動		992,020	1,512,690
衍生金融工具公平值變動		(36,511)	(21,200)
出售物業公司收益		218,598	-
借貸成本	7	(128,859)	(133,550)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	1,617,135	1,892,116
所得稅開支	9	(98,120)	(85,626)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,519,015	1,806,490
向基金單位持有人分派		(440,258)	(390,454)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		1,078,757	1,416,036
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		11,131	9,499
期間全面收入總額		1,089,888	1,425,535
可供分派予基金單位持有人之收益		440,258	390,454
每基金單位基本盈利(港仙)	10	80.80	96.77

分派表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年	2014年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
期間溢利 (未計與基金單位持有人之交易)		1,519,015	1,806,490
調整:			
管理人基本費用		51,979	44,799
收購費用		19,185	-
投資物業公平值變動		(992,020)	(1,512,690)
衍生金融工具公平值變動		36,511	21,200
出售物業公司收益		(218,598)	-
不可扣稅之借貸手續費用		14,011	25,494
外幣兌換虧損/(收益)		126	(46)
其他不可扣稅信託開支		10,049	5,207
可供分派收入	(i)	440,258	390,454
每基金單位分派 (港仙)	(ii)	23.38	20.88

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2015年6月30日止六個月每基金單位分派23.38港仙 (截至2014年6月30日止六個月: 20.88港仙) 之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入440.3百萬港元 (截至2014年6月30日止六個月: 390.5百萬港元) 除以1,882,805,728個基金單位 (2014年6月30日: 1,869,688,995個基金單位) 計算, 即於2015年6月30日之1,879,418,796個基金單位 (2014年6月30日: 1,866,273,811個基金單位), 另加於分派期間後作為管理人於2015年第二季度之基本費用而向其發行之3,386,932個基金單位 (於2014年第二季度: 3,415,184個基金單位)。

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

		2015 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2014 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	35,238,000	32,720,000
衍生金融工具		9,073	32,306
收購物業公司按金		-	95,925
非流動資產總值		35,247,073	32,848,231
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	71,251	60,853
銀行結餘及現金		836,165	688,407
流動資產總值		907,416	749,260
資產總值		36,154,489	33,597,491
非流動負債			
衍生金融工具		18,732	33,617
借貸	13	7,216,718	8,881,110
遞延稅項負債		378,987	378,235
非流動負債總額		7,614,437	9,292,962
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	682,381	588,627
借貸	13	3,791,539	940,000
衍生金融工具		17,032	-
應付分派		440,258	390,316
稅項撥備		91,438	10,049
流動負債總額		5,022,648	1,928,992
負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		12,637,085	11,221,954
基金單位持有人應佔資產淨值		23,517,404	22,375,537
已發行及將發行基金單位 (千個)	15	1,882,806	1,876,290
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	16	12.49	11.93

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根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

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2014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2015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 (「國際財務報告準則」) 修訂本：

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
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
國際會計準則第19號 (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

於本期間應用國際財務報告準則之修訂本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（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 ¹
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 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 ¹
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 ¹
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
國際財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ³
國際財務報告準則第 15 號	客戶合約收入 ⁴
國際會計準則第 1 號（修訂本）	披露方案 ¹
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號（修訂本）	可接受之折舊及攤銷方法之澄清 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：生產性植物 ¹
國際會計準則第 27 號（修訂本）	單獨財務報表之權益法 ¹

¹於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

²於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之首份年度國際財務報告準則財務報表生效

⁴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 號的另一個修訂版本於 2014 年發行，主要包括：a) 金融資產減值準備的要求及 b) 通過引入「按公平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。

國際財務報告準則第 9 號的主要要求概述如下：

- 國際會計準則第 39 號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認的金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日的公平值計量。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綜合收益內呈列股權投資（並非持作買賣者）其後的公平值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。
- 就計量指定於損益賬按公平值處理的金融負債而言，國際財務報告準則第 9 號規定，金融負債因其信貸風險變動引致的公平值變動數額於其他綜合收益呈列，除非於其他綜合收益確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益

的會計錯配則作別論。金融負債因金融負債信貸風險變動而引致的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，指定於損益賬按公平值處理的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。

- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計處理規定保留三類對沖會計處理，但已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。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。

管理人將評估應用國際財務報告準則第9號的影響。直至集團進行詳細評估前，現時對於國際財務報告準則第9號的影響未能作出合理估計。

(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2015年6月30日，本集團擁有17項（2014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	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
基本租金	667,385	584,874
代收費用	166,766	148,602
其他租金	87,125	78,927
其他收入	1,306	1,052
	922,592	813,455

(6) 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
受託人費用	6,003	5,136
收購費用	19,185	-
收購相關支出	4,046	-
其他收費	3,543	2,144
	<hr/>	<hr/>
	32,777	7,280
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(7) 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下的利息開支：		
- 有期貸款	74,835	70,489
- 循環貸款	10,955	5,396
經現金流對沖之利息支出調撥	23,825	30,413
承諾費用	719	803
借貸手續費用		
- 攤銷	17,081	16,673
- 因提早償還的有期貸款而註銷	1,444	9,776
	<hr/>	<hr/>
	128,859	133,550
	<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	
	2015年	2014年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數費用	1,604	1,352
內部審核費用	165	165
估值費用 (支付予主要估值師)	304	308
	<hr/>	<hr/>

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
當期稅項:		
- 香港	82,231	69,881
- 新加坡	50	316
	<hr/>	<hr/>
	82,281	70,197
遞延稅項	15,839	15,429
	<hr/>	<hr/>
	98,120	85,626
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2014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%（2014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）1,519.0百萬港元（截至2014年6月30日止六個月：1,806.5百萬港元）除以期間已發行1,880,036,064（截至2014年6月30日止六個月：1,866,799,364）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

	2015年	2014年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期/年初	32,720,000	29,338,000
期/年內:		
收購投資物業	1,912,254	-
提升投資物業所產生的資本開支	52,215	60,221
出售投資物業	(438,489)	-
投資物業公平值變動	992,020	3,321,779
期/年末	<hr/>	<hr/>
	35,238,000	32,720,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(12) 貿易及其他應收款項

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	42,371	32,390
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	23,796	23,846
其他應收款項	4,351	2,917
預付款項	733	1,700
	28,880	28,463
	71,251	60,853

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：

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
0 — 30日	40,842	31,495
31 — 90日	1,491	885
超過90日	38	10
	42,371	32,390

(13) 借貸

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貨款	7,851,313	7,334,253
無抵押有期貨款	1,618,700	1,168,700
有抵押循環貸款	1,430,000	940,000
無抵押循環貸款	180,000	-
減：未攤銷借貸手續費用	(71,756)	(71,843)
	11,008,257	9,821,110
應償還賬面值：		
按要求或一年內	3,791,539	940,000
超過一年，但少於兩年	3,932,968	2,817,265
超過兩年，但少於五年	3,283,750	6,063,845
	11,008,257	9,821,110
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,791,539)	(940,000)
	7,216,718	8,881,110

(14) 貿易及其他應付款項

	2015年 6月30日 千港元 (未經審核)	2014年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金		
- 外方	450,864	410,128
- 相關人士	18,897	10,500
預收租金		
- 外方	31,628	15,995
	<u>501,389</u>	<u>436,623</u>
其他應付款項		
受託人費用	2,030	1,943
其他開支		
- 外方	88,297	69,599
- 相關人士	77,271	68,173
- 管理人	6,785	6,011
應付利息	3,921	4,079
其他	2,688	2,199
	<u>180,992</u>	<u>152,004</u>
	<u>682,381</u>	<u>588,627</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2015年6月30日租戶按金296.6百萬港元(2014年12月31日：262.3百萬港元)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2014年1月1日已發行基金單位餘額	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	<u>1,873,046</u>	<u>7,640,505</u>
期間發行新基金單位：		
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2015年1月1日餘額	<u>1,876,290</u>	<u>7,665,247</u>
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,129	25,623
於2015年6月30日已發行基金單位餘額	<u>1,879,419</u>	<u>7,690,870</u>
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年4月1日至6月30日期間的基本費用	3,387	26,356
於2015年6月30日餘額	<u>1,882,806</u>	<u>7,717,226</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 23,517.4百萬港元（2014年12月31日：22,375.5百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,882,805,728個（2014年12月31日：1,876,289,958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2015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 4,115.2百萬港元（2014年12月31日：1,179.7百萬港元）。

於2015年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為 31,131.8百萬港元（2014年12月31日：31,668.5百萬港元）。