



置富產業信託
財務報表
2015年1月1日至2015年9月30日財政期間

該等數字未經審核亦未由核數師審閱。

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、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。

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 1/7/15 至 30/9/15 ^(a)	實際 1/7/14 至 30/9/14 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/15 至 30/9/15 ^(a)	
收益 ^(b)	388,711	342,041	13.6%	1,144,527	1,006,893	13.7%
代收費用 ^(c)	81,740	74,592	9.6%	248,516	223,195	11.3%
總收入	470,451	416,633	12.9%	1,393,043	1,230,088	13.2%
物業管理費	(10,953)	(9,727)	12.6%	(31,692)	(28,546)	11.0%
其他物業營運開支	(120,411)	(111,308)	8.2%	(347,598)	(306,823)	13.3%
物業營運開支	(131,364)	(121,035)	8.5%	(379,290)	(335,369)	13.1%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	339,087	295,598	14.7%	1,013,753	894,719	13.3%
管理人表現費用	(10,189)	(8,936)	14.0%	(30,492)	(27,008)	12.9%
物業收入淨額	328,898	286,662	14.7%	983,261	867,711	13.3%
利息收入	523	2,258	NM	2,633	5,545	NM
計入利息收入後物業收入淨額	329,421	288,920	14.0%	985,894	873,256	12.9%
出售物業公司收益 ^(d)	-	-	-	218,598	-	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	-	-	-	992,020	1,512,690	(34.4%)
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(58,736)	13,034	NM	(95,247)	(8,166)	NM
扣除借貸成本前溢利	270,685	301,954	(10.4%)	2,101,265	2,377,780	(11.6%)
借貸成本	(61,357)	(53,307)	15.1%	(176,205)	(161,363)	9.2%
除稅前溢利	209,328	248,647	(15.8%)	1,925,060	2,216,417	(13.1%)
香港稅項:						
當期稅項	(40,834)	(34,416)	18.6%	(123,066)	(104,297)	18.0%
遞延稅項	(7,610)	(7,503)	1.4%	(23,448)	(22,932)	2.3%
香港稅項總額	(48,444)	(41,919)	15.6%	(146,514)	(127,229)	15.2%
物業公司溢利淨額	160,884	206,728	(22.2%)	1,778,546	2,089,188	(14.9%)
管理人基本費用	(26,646)	(23,350)	14.1%	(78,625)	(68,149)	15.4%
外幣兌換虧損 ^(g)	(315)	(100)	NM	(441)	(54)	NM
不可扣稅信託開支 ^(h)	(9,216)	(9,184)	0.3%	(52,461)	(39,885)	31.5%
可扣稅信託開支	(1,890)	(1,078)	75.3%	(5,433)	(3,151)	72.4%
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	82	589	(86.1%)	378	2,462	(84.6%)
新加坡稅項	(13)	(96)	(86.5%)	(63)	(412)	(84.7%)
信託開支總額	(37,998)	(33,219)	14.4%	(136,645)	(109,189)	25.1%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)^(k)	122,886	173,509	(29.2%)	1,641,901	1,979,999	(17.1%)
基金單位持有人的分派 ^(j)	(217,799)	(193,109)	12.8%	(658,057)	(583,563)	12.8%
集團(虧損)/溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(94,913)	(19,600)	384.3%	983,844	1,396,436	(29.5%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) 加/(減):	122,886	173,509	(29.2%)	1,641,901	1,979,999	(17.1%)
管理人基本費用	26,646	23,350	14.1%	78,625	68,149	15.4%
外幣兌換虧損 ^(g)	315	100	NM	441	54	NM
不可扣稅信託開支 ^(h)	9,216	9,184	0.3%	52,461	39,885	31.5%
出售物業公司收益 ^(d)	-	-	-	(218,598)	-	NM
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	58,736	(13,034)	NM	95,247	8,166	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	-	-	-	(992,020)	(1,512,690)	(34.4%)
可供分派予基金單位持有人之收益	217,799	193,109	12.8%	658,057	583,563	12.8%

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) 受託人於2015年2月11日與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售盈暉薈的合法及實益擁有着-雅富資源有限公司（「雅富」）的全部已發行股份（「該出售」）。2015年4月2日完成出售，出售所得款項扣除開支後，已用於償還部分2011年融資。該出售之收益約218.6百萬元。
- (e) 於2015年6月30日，第一太平戴維斯估值及專業顧問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收入資本法及直接比較法進行。得出的估值為35,238百萬港元。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基利率掉期及上限產生的淨（虧損）/溢利，於2015年9月30日該利率掉期及上限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損益表。
- (h) 2015年1月1日至2015年9月30日（「報告期間」）增加的不可扣稅信託開支主要來自19.2百萬港元向管理人以現金支付的收購費用及4.0百萬港元用以收購麗港城商場的收購開支。
- (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於財務狀況表計入為應付分派。
- (k) 期間集團溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易）之減少主要來自（一）投資物業公平值收益變動減少；（二）衍生金融工具公平值虧損變動增加（見上述註(f)）；及（三）出售雅富之收益（見上述註(d)）之淨影響。該等非現金項目不會影響可供分派予基金單位持有人之收益。
- (l) 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：（一）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（二）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。
- (m) 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) 其他全面收入表（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 1/7/15 至 30/9/15	實際 1/7/14 至 30/9/14	增加/ (減少)	實際 1/1/15 至 30/9/15	實際 1/1/14 至 30/9/14	增加/ (減少)
集團(虧損)/溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易）	(94,913)	(19,600)	384.3%	983,844	1,396,436	(29.5%)
其他全面收入- 可能分類為損益之項目：						
現金流量對沖						
- 衍生金融工具公平值變動	2,748	5,527	(50.3%)	6,939	12,538	(44.7%)
- 撥回損益表 ^(a)	3,470	1,245	178.7%	10,410	3,733	178.9%
	6,218	6,772	(8.2%)	17,349	16,271	6.6%
全面(虧損)/收入總額	(88,695)	(12,828)	591.4%	1,001,193	1,412,707	(29.1%)

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損益表的利息支出之期間，於損益表撥回。在此報告期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為10.4百萬港元。

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 30/9/15	實際 31/12/14	實際 30/9/15	實際 31/12/14
流動資產				
現金及銀行結餘	25,415	424,418	440,120	688,407
貿易及其他應收款項	36,989	56,710	76,938	60,853
流動資產總額	62,404	481,128	517,058	749,260
非流動資產				
於物業公司的投資	6,817,589	6,429,319	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	35,267,086	32,720,000
衍生工具資產 ^(d)	-	-	3,331	32,306
收購物業公司的按金	-	-	-	95,925
非流動資產總值	6,817,589	6,429,319	35,270,417	32,848,231
資產總值	6,879,993	6,910,447	35,787,475	33,597,491
流動負債				
貿易及其他應付款項	8,398	6,135	696,279	588,627
應付分派 ^(c)	217,799	390,316	217,799	390,316
借貸	-	-	3,593,776	940,000
衍生工具負債 ^(d)	-	-	11,572	-
稅項撥備	81	423	132,286	10,049
流動負債總額	226,278	396,874	4,651,712	1,928,992
非流動負債				
借貸	-	-	7,222,844	8,881,110
遞延稅項負債	-	-	386,596	378,235
衍生工具負債 ^(d)	-	-	70,968	33,617
非流動負債總額	-	-	7,680,408	9,292,962
負債總額	226,278	396,874	12,332,120	11,221,954
基金單位持有人應佔資產淨額	6,653,715	6,513,573	23,455,355	22,375,537

註：

- (a) 集團的財務資料包括信託及物業公司的財務資料。
- (b) 投資物業乃由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，於2015年6月30日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。物業的一些資本費用亦於報告期間產生及包括在投資物業價值內。
- (c) 應付分派為2015年7月1日至2015年9月30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1(a)(1)段註(1)。
- (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。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2015年9月30日	有抵押 ^(a)	無抵押 ^(a)
	千港元	千港元
一年或一年內或按要求應付款項	3,466,276	127,500
一年以上應付款項	5,613,163	1,609,681
	9,079,439	1,737,181

於2014年12月31日	有抵押 ^(a)	無抵押 ^(a)
	千港元	千港元
一年或一年內或按要求應付款項	940,000	-
一年以上應付款項	7,275,397	1,605,713
	8,215,397	1,605,713

註:

(a) 置富產業信託之四筆信貸融資為2011年融資、2013年融資、2014年融資及2015年融資。

2011年融資為於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2015年9月30日，該融資已被提取3,120.0百萬港元（2014年12月31日：3,268.0百萬港元）。

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2015年9月30日，該融資已被提取5,025.0百萬港元。（2014年12月31日：5,025.0百萬港元）。

2014年融資為於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2015年9月30日，該融資已被提取1,450.0百萬港元（2014年12月31日：1,600.0百萬港元）。

2015年融資為於2020年到期之1,200.0百萬港元五年期有期貸款及於2017年到期之400.0百萬港元兩年期循環信貸融資。於2015年9月30日，該融資已被提取1,285.1百萬港元。

2011年融資、2014年融資及2015年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63.4百萬港元（2014年12月31日：71.8百萬港元）。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、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。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。而2015年融資中的1,155.1百萬港元由（其中包括）麗港城商場作為抵押。

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	實際	實際	實際
	1/7/15 至 30/9/15	1/7/14 至 30/9/14	1/1/15 至 30/9/15	1/1/14 至 30/9/14
經營活動				
除稅前溢利	171,343	215,524	1,788,478	2,107,640
就以下各項作出之調整：				
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	58,736	(13,034)	95,247	8,166
借貸手續費用攤銷	8,363	7,494	26,888	33,943
出售物業公司收益	-	-	(218,598)	-
以基金單位計算已付基本費用	26,646	23,350	78,625	68,149
利息收入	(605)	(2,847)	(3,011)	(8,007)
借貸成本	59,100	52,273	169,434	159,374
營運資本變動前的經營溢利	323,583	282,760	945,043	856,575
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(5,352)	(1,867)	(9,908)	4,250
貿易及其他應付款項增加	21,489	23,625	78,018	46,987
經營活動所得現金	339,720	304,518	1,013,153	907,812
已繳付所得稅	-	(1)	(703)	(31,838)
來自經營活動的現金流量	339,720	304,517	1,012,450	875,974
投資活動				
收購物業公司	-	-	(1,783,205)	-
投資物業的添置	(29,086)	(6,332)	(81,301)	(35,642)
出售物業公司所得款項	(69)	-	640,439	-
利息收入	271	2,557	2,721	7,773
投資活動所用現金流量	(28,884)	(3,775)	(1,221,346)	(27,869)
融資活動				
新增借貸	-	-	1,865,060	30,000
償還借貸	(200,000)	-	(878,000)	(30,000)
已付分派	(440,258)	(390,391)	(830,525)	(725,647)
已付借貸成本	(66,623)	(52,440)	(177,488)	(161,008)
支付借貸手續費用	-	-	(18,438)	(20,700)
融資活動所用的現金流量	(706,881)	(442,831)	(39,391)	(907,355)
現金及現金等值物淨額減少	(396,045)	(142,089)	(248,287)	(59,250)
期初現金及現金等值物	836,165	941,014	688,407	858,175
期末現金及現金等值物	440,120	798,925	440,120	798,925

1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

2015年財政年度第三季度報表	實際				淨值 千港元
	已發行基金單位 千港元	基金單位發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	
集團					
2015年7月1日結餘	7,717,226	(286,279)	(19,296)	16,105,753	23,517,404
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	122,886	122,886
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	2,748	-	2,748
—撥回損益表	-	-	3,470	-	3,470
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	26,646	-	-	-	26,646
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(217,799)	(217,799)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	26,646	-	-	(217,799)	(191,153)
2015年9月30日結餘	7,743,872	(286,279)	(13,078)	16,010,840	23,455,355
2014年7月1日結餘	7,617,155	(286,279)	(44,111)	13,292,896	20,579,661
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	173,509	173,509
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	5,527	-	5,527
—撥回損益表	-	-	1,245	-	1,245
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	23,350	-	-	-	23,350
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(193,109)	(193,109)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	23,350	-	-	(193,109)	(169,759)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(37,339)	13,273,296	20,590,183

2015年財政年度年初至今報表	實際				淨值 千港元
	已發行基金單位 千港元	基金單位發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	
集團					
2015年1月1日結餘	7,665,247	(286,279)	(30,427)	15,026,996	22,375,537
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,641,901	1,641,901
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	6,939	-	6,939
—撥回損益表	-	-	10,410	-	10,410
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	78,625	-	-	-	78,625
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(658,057)	(658,057)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	78,625	-	-	(658,057)	(579,432)
2015年9月30日結餘	7,743,872	(286,279)	(13,078)	16,010,840	23,455,355
2014年1月1日結餘	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,979,999	1,979,999
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	12,538	-	12,538
—撥回損益表	-	-	3,733	-	3,733
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	68,149	-	-	-	68,149
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(583,563)	(583,563)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	68,149	-	-	(583,563)	(515,414)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(37,339)	13,273,296	20,590,183

財務報表公佈
2015年1月1日至2015年9月30日期間

	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
2015年財政年度第三季度報表				
信託				
2015年7月1日結餘	7,717,226	(286,279)	(548,081)	6,882,866
期內虧損(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	(37,998)	(37,998)
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	26,646	-	-	26,646
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(217,799)	(217,799)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	26,646	-	(217,799)	(191,153)
2015年9月30日結餘	7,743,872	(286,279)	(803,878)	6,653,715
2014年7月1日結餘	7,617,155	(286,279)	(798,437)	6,532,439
期內虧損(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	(33,219)	(33,219)
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	23,350	-	-	23,350
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(193,109)	(193,109)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	23,350	-	(193,109)	(169,759)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(1,024,765)	6,329,461

	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
2015年財政年度年初至今報表				
信託				
2015年1月1日結餘	7,665,247	(286,279)	(865,395)	6,513,573
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	719,574	719,574
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	78,625	-	-	78,625
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(658,057)	(658,057)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	78,625	-	(658,057)	(579,432)
2015年9月30日結餘	7,743,872	(286,279)	(803,878)	6,653,715
2014年1月1日結餘	7,572,356	(286,279)	(722,984)	6,563,093
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	281,782	281,782
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	68,149	-	-	68,149
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(583,563)	(583,563)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	68,149	-	(583,563)	(515,414)
2014年9月30日結餘	7,640,505	(286,279)	(1,024,765)	6,329,461

財務報表公佈

2015年1月1日至2015年9月30日期間

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

日期	已發行基金單位	目的
於2015年7月1日	1,879,418,796	自上個財政期末以來基金單位總數
2015年7月3日	3,386,932	作為支付2015年4月1日至2015年6月30日期間管理費用
於2015年9月30日	<u>1,882,805,728</u>	
2015年10月5日 ^(a)	3,566,314	作為支付2015年7月1日至2015年9月30日期間管理費用
視為於2015年9月30日的基金單位	<u>1,886,372,042</u>	

緊接上一年度末(2014年12月31日)之總發行基金單位數目為1,873,046,294個。

註:

(a) 於2015年10月5日, 向管理人額外發行3,566,314個基金單位, 作為支付2015年7月1日至2015年9月30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)

該等數字未經審核亦未由核數師審閱。

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)

不適用。

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2014年12月31日止年度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

2015年1月1日至2015年9月30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之交易）

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 1/7/15 至 30/9/15 港仙	實際 1/7/14 至 30/9/14 港仙	實際 1/1/15 至 30/9/15 港仙	實際 1/1/14 至 30/9/14 港仙
6.45	9.20	87.25	105.97
1,881.8	1,868.5	1,881.8	1,868.5
11.54	10.30	34.92	31.18
1,886.4	1,873.0	1,886.4	1,873.0

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 30/9/15 港元	實際 31/12/14 港元
12.43	11.93

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作為基金單位總數 1,886.4 百萬個計算（2014年12月31日：1,876.3 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 1/7/15 至 30/9/15	實際 1/7/14 至 30/9/14	增加	實際 1/1/15 至 30/9/15	實際 1/1/14 至 30/9/14	增加
總收入	470,451	416,633	12.9%	1,393,043	1,230,088	13.2%
物業收入淨額	328,898	286,662	14.7%	983,261	867,711	13.3%
可供分派收益	217,799	193,109	12.8%	658,057	583,563	12.8%

2015 年年初至 9 月與 2014 年年初至 9 月

於報告期間，置富產業信託之總收入為 1,393.0 百萬港元，按年上升 13.2%。業績較去年同期有所增長乃歸因於整體物業組合錄得理想的租金調升率及於 2015 年 1 月收購麗港城商場所帶來額外的收入貢獻。

於 2015 年 9 月 30 日，物業組合出租率為 98.0%。租金為每平方呎 39.7 港元。而報告期內的續租租金調升率達 21.8%。

物業營運開支為 379.3 百萬港元，按年上升 13.1%。成本對收益比率為 27.2%。物業收入淨額為 983.3 百萬港元，按年增加 13.3%。可供分派予基金單位持有人之收益為 658.1 百萬港元，按年增長 12.8%。

於報告期間，借貸成本總額（不包括不可扣稅借貸手續費用）為 176.2 百萬港元，按年增加 9.2%，主要由於 2015 年 1 月因支付麗港城商場的收購而額外提取的銀行借貸以及於本季度額外訂立之利率對沖。實際利率成本則按年由 2.17% 下降至 2.10%。於 2015 年 9 月 30 日，置富產業信託貸款利息開支中的 69%（2014 年 12 月 31 日：55%）已透過訂立利率掉期及上限作出對沖。

資產負債比率及總槓桿比率於報告期末為 30.4%（2014 年 12 月 31 日：29.4%）。於 2015 年 9 月 30 日的流動負債淨額為 4,134.7 百萬港元，主要是來自（一）將於 2016 年 4 月到期之五年期貸款融資 3,116.3 百萬港元；及（二）可選擇續期直至融資到期日為止的循環貸款 477.5 百萬港元。

附加季度審閱

2015 年第三季度的收益及物業收入淨額分別按年上升 12.9% 及 14.7%，至 470.5 百萬港元及 328.9 百萬港元。財務表現較 2014 年第三季度有所改善，主要歸因於整體物業組合理想的租金增長以及 2015 年 1 月收購麗港城商場所產生的額外收入。物業營運開支及借貸成本分別較去年同季度增加 8.5% 及 15.1%。第三季度的可供分派予基金單位持有人之收益為 217.8 百萬港元，較去年同季度增長約 12.8%。

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 2015 年 7 月 27 日公佈之 2015 年第二季度的第 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

香港經濟於 2015 年第二季錄得溫和增長，本地生產總值按年增長 2.8%，稍快於上一季 2.4% 的增幅。內部需求表現堅韌，大大紓緩了外貿不振對整體經濟的衝擊。全民就業及收入向好，帶動私人消費在第二季較去年同期增長 6.0%。2015 年首八個月零售總銷貨價值較去年同期下跌 2.2%，主要受訪港旅客對奢侈品消費大減所致。預期短期內本地消費為零售市場的主要支柱。

面對訪港旅客消費模式轉變及環球經濟增長負面展望對本地經濟帶來的不明朗因素，再加上潛在加息等前景，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。

按審慎理財之方針，管理人於 2015 年第三季內作出額外的對沖安排，以減低預期利率波動所帶來的影響。截至 2015 年 9 月 30 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 69% 債務的利率成本。此外，由於來年成本可能因工資和電費上調、通脹及其他外在因素繼續受壓，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；同時密切留意市場的投資機遇，為置富產業信託達致長遠可持續的發展。

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派? 無

(b) 緊接上一財政年度相應期間

本期間有否分派? 無

(c) 應付日期 不適用

(d) 暫停辦理過戶登記日期 不適用

12. 倘並無任何宣派／（建議）分派，請加以說明

由2015年7月1日至2015年9月30日本財政期間並無任何宣派或建議分派。

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. 根據上市手冊第705(5)條規則確認

就我們所知，置富產業信託管理人（「管理人」）的董事會並無發現截至2015年9月30日止本集團及信託未經審核中期財務業績（包括財務狀況表、損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表及綜合現金流量表，連同附註）及截至該日止九個月本集團的業務業績、基金單位持有人應佔資產淨值變動及現金流量在任何重大方面存在欺詐或誤導。

承管理人董事會命

趙宇
董事

洪明發
董事

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

趙宇
董事

2015年11月3日