

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

海外監管公佈

本海外監管公佈乃根據證券及期貨事務監察委員會所刊發房地產投資信託守則10.3段而刊發。
請參閱下一頁隨附於2015年7月27日置富產業信託在新加坡證券交易所有限公司作出的公佈。

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。



置富產業信託
財務報表
2015年1月1日至2015年6月30日財政期間

該等數字未經審核但已由核數師審閱。

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 1/4/15 至 30/6/15 ^(a)	實際 1/4/14 至 30/6/14 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/15 至 30/6/15 ^(a)	
收益 ^(b)	382,074	334,829	14.1%	755,816	664,852	13.7%
代收費用 ^(c)	81,696	74,776	9.3%	166,776	148,603	12.2%
總收入	463,770	409,605	13.2%	922,592	813,455	13.4%
物業管理費	(10,633)	(9,473)	12.2%	(20,739)	(18,819)	10.2%
其他物業營運開支	(113,569)	(99,175)	14.5%	(227,187)	(195,515)	16.2%
物業營運開支	(124,202)	(108,648)	14.3%	(247,926)	(214,334)	15.7%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	339,568	300,957	12.8%	674,666	599,121	12.6%
管理人表現費用	(10,221)	(9,084)	12.5%	(20,303)	(18,072)	12.3%
物業收入淨額	329,347	291,873	12.8%	654,363	581,049	12.6%
利息收入	1,136	1,837	NM	2,110	3,287	NM
計入利息收入後物業收入淨額	330,483	293,710	12.5%	656,473	584,336	12.3%
出售物業公司收益 ^(d)	218,598	-	NM	218,598	-	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	992,020	1,512,690	(34.4%)	992,020	1,512,690	(34.4%)
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(3,263)	(29,424)	(88.9%)	(36,511)	(21,200)	72.2%
扣除借貸成本前溢利	1,537,838	1,776,976	(13.5%)	1,830,580	2,075,826	(11.8%)
借貸成本	(57,342)	(53,867)	6.5%	(114,848)	(108,056)	6.3%
除稅前溢利	1,480,496	1,723,109	(14.1%)	1,715,732	1,967,770	(12.8%)
香港稅項:						
當期稅項	(40,321)	(34,936)	15.4%	(82,232)	(69,881)	17.7%
遞延稅項	(8,892)	(7,915)	12.3%	(15,838)	(15,429)	2.7%
香港稅項總額	(49,213)	(42,851)	14.8%	(98,070)	(85,310)	15.0%
物業公司溢利淨額	1,431,283	1,680,258	(14.8%)	1,617,662	1,882,460	(14.1%)
管理人基本費用	(26,356)	(23,097)	14.1%	(51,979)	(44,799)	16.0%
外幣兌換溢利/(虧損) ^(g)	132	86	53.5%	(126)	46	NM
不可扣稅信託開支 ^(h)	(11,562)	(18,840)	(38.6%)	(43,245)	(30,701)	40.9%
可扣稅信託開支	(2,427)	(1,001)	142.5%	(3,543)	(2,073)	70.9%
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	19	686	(97.2%)	296	1,873	(84.2%)
新加坡稅項	(3)	(115)	(97.4%)	(50)	(316)	(84.2%)
信託開支總額	(40,197)	(42,281)	(4.9%)	(98,647)	(75,970)	29.8%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)^(k)	1,391,086	1,637,977	(15.1%)	1,519,015	1,806,490	(15.9%)
基金單位持有人的分派 ^(j)	(221,517)	(196,562)	12.7%	(440,258)	(390,454)	12.8%
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	1,169,569	1,441,415	(18.9%)	1,078,757	1,416,036	(23.8%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易) 加/(減):	1,391,086	1,637,977	(15.1%)	1,519,015	1,806,490	(15.9%)
管理人基本費用	26,356	23,097	14.1%	51,979	44,799	16.0%
外幣兌換(溢利)/虧損 ^(g)	(132)	(86)	53.5%	126	(46)	NM
不可扣稅信託開支 ^(h)	11,562	18,840	(38.6%)	43,245	30,701	40.9%
出售物業公司收益 ^(d)	(218,598)	-	NM	(218,598)	-	NM
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	3,263	29,424	(88.9%)	36,511	21,200	72.2%
投資物業公平值變動 ^(e)	(992,020)	(1,512,690)	(34.4%)	(992,020)	(1,512,690)	(34.4%)
可供分派予基金單位持有人之收益	221,517	196,562	12.7%	440,258	390,454	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，於2015年6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) 外幣兌換溢利/(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6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)）。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、庫存報廢撇銷、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 1/4/15 至 30/6/15	實際 1/4/14 至 30/6/14		增加/ (減少)	實際 1/1/15 至 30/6/15	
集團溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易）	1,169,569	1,441,415	(18.9%)	1,078,757	1,416,036	(23.8%)
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	2,286	1,756	30.2%	4,191	7,011	(40.2%)
- 撥回損益表 ^(a)	3,470	1,244	178.9%	6,940	2,488	178.9%
	5,756	3,000	91.9%	11,131	9,499	17.2%
全面收入總額	1,175,325	1,444,415	(18.6%)	1,089,888	1,425,535	(23.5%)

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。在此期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為 6.9 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 30/6/15	實際 31/12/14	實際 30/6/15	實際 31/12/14
流動資產				
現金及銀行結餘	470,110	424,418	836,165	688,407
貿易及其他應收款項	43,358	56,710	71,251	60,853
流動資產總額	513,468	481,128	907,416	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)	-	-	35,238,000	32,720,000
衍生工具資產 (d)	-	-	9,073	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	35,247,073	32,848,231
資產總值	7,331,057	6,910,447	36,154,489	33,597,491
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,865	6,135	682,381	588,627
應付分派 (c)	440,258	390,316	440,258	390,316
借貸	-	-	3,791,539	940,000
衍生工具負債 (d)	-	-	17,032	-
稅項撥備	68	423	91,438	10,049
流動負債總額	448,191	396,874	5,022,648	1,928,992
非流動負債				
借貸	-	-	7,216,718	8,881,110
遞延稅項負債	-	-	378,987	378,235
衍生工具負債 (d)	-	-	18,732	33,617
非流動負債總額	-	-	7,614,437	9,292,962
負債總額	448,191	396,874	12,637,085	11,221,954
基金單位持有人應佔資產淨額	6,882,866	6,513,573	23,517,404	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期內產生及包括在投資物業價值內。
- (c) 應付分派為2015年1月1日至2015年6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)(i)段註(l)。
- (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值。它們的公平值乃按工具剩餘年期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定及屬於公平值等級的第二級。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2015年6月30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
3,614,539	177,000
5,608,540	1,608,178
9,223,079	1,785,178

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

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6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6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6月30日，該融資已被提取1,600.0百萬港元（2014年12月31日：1,600.0百萬港元）。

2015年融資當中包括於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6月30日，該融資已被提取1,335.1百萬港元。

2011年融資，2014年融資及2015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（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 1/4/15 至 30/6/15	實際 1/4/14 至 30/6/14	實際 1/1/15 至 30/6/15	實際 1/1/14 至 30/6/14
經營活動				
除稅前溢利	1,440,302	1,680,943	1,617,135	1,892,116
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	(992,020)	(1,512,690)	(992,020)	(1,512,690)
衍生金融工具公平值變動	3,263	29,424	36,511	21,200
借貸手續費用攤銷	9,810	17,190	18,525	26,449
出售物業公司收益	(218,598)	-	(218,598)	-
以基金單位計算已付基本費用	26,356	23,097	51,979	44,799
利息收入	(1,155)	(2,523)	(2,406)	(5,160)
借貸成本	55,085	52,912	110,334	107,101
營運資本變動前的經營溢利	323,043	288,353	621,460	573,815
貿易及其他應收款項減少/(增加)	14,679	(1,707)	(4,556)	6,117
貿易及其他應付款項增加	24,866	27,484	56,529	23,362
經營活動所得現金	362,588	314,130	673,433	603,294
已繳付所得稅	(405)	(543)	(703)	(31,837)
來自經營活動的現金流量	362,183	313,587	672,730	571,457
投資活動				
收購物業公司	2,635	-	(1,783,205)	-
出售物業公司所得款項	575,708	-	640,508	-
投資物業的添置	(24,347)	(9,587)	(52,215)	(29,310)
利息收入	1,839	2,648	2,450	5,216
投資活動所得/(所用)現金流量	555,835	(6,939)	(1,192,462)	(24,094)
融資活動				
新增借貸	-	-	1,865,060	30,000
償還借貸	(678,000)	-	(678,000)	(30,000)
已付分派	-	-	(390,267)	(335,256)
已付借貸成本	(59,541)	(54,530)	(110,865)	(108,568)
支付借貸手續費用	-	(20,700)	(18,438)	(20,700)
融資活動(所用)/所得的現金流量	(737,541)	(75,230)	667,490	(464,524)
現金及現金等值物淨額增加	180,477	231,418	147,758	82,839
期初現金及現金等值物	655,688	709,596	688,407	858,175
期末現金及現金等值物	836,165	941,014	836,165	941,014

財務報表公佈
2015年1月1日至2015年6月30日期間
1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

2015年財政年度第二季度報表	實際				
	已發行基金單位 千港元	基金單位發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	淨值 千港元
集團					
2015年4月1日結餘	7,690,870	(286,279)	(25,052)	14,936,184	22,315,723
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,391,086	1,391,086
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	2,286	-	2,286
—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	26,356	-	-	-	26,356
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(221,517)	(221,517)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	26,356	-	-	(221,517)	(195,161)
2015年6月30日結餘	7,717,226	(286,279)	(19,296)	16,105,753	23,517,404
2014年4月1日結餘	7,594,058	(286,279)	(47,111)	11,851,481	19,112,149
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,637,977	1,637,977
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	1,756	-	1,756
—撥回損益表	-	-	1,244	-	1,244
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	23,097	-	-	-	23,097
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(196,562)	(196,562)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	23,097	-	-	(196,562)	(173,465)
2014年6月30日結餘	7,617,155	(286,279)	(44,111)	13,292,896	20,579,661
2015年財政年度上半年報表					
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)	-	-	-	1,519,015	1,519,015
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	4,191	-	4,191
—撥回損益表	-	-	6,940	-	6,940
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	51,979	-	-	-	51,979
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(440,258)	(440,258)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	51,979	-	-	(440,258)	(388,279)
2015年6月30日結餘	7,717,226	(286,279)	(19,296)	16,105,753	23,517,404
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)	-	-	-	1,806,490	1,806,490
現金流量對沖					
—衍生金融工具公平值變動	-	-	7,011	-	7,011
—撥回損益表	-	-	2,488	-	2,488
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	44,799	-	-	-	44,799
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(390,454)	(390,454)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	44,799	-	-	(390,454)	(345,655)
2014年6月30日結餘	7,617,155	(286,279)	(44,111)	13,292,896	20,579,661

財務報表公佈
2015年1月1日至2015年6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年財政年度第二季度報表				
信託				
2015年4月1日結餘	7,690,870	(286,279)	(1,142,586)	6,262,005
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	816,022	816,022
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	26,356	-	-	26,356
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(221,517)	(221,517)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	26,356	-	(221,517)	(195,161)
2015年6月30日結餘	7,717,226	(286,279)	(548,081)	6,882,866
2014年4月1日結餘	7,594,058	(286,279)	(950,565)	6,357,214
期內溢利(未計入與基金單位持有人之交易)	-	-	348,690	348,690
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	23,097	-	-	23,097
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(196,562)	(196,562)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	23,097	-	(196,562)	(173,465)
2014年6月30日結餘	7,617,155	(286,279)	(798,437)	6,532,439

	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年財政年度上半年報表				
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)	-	-	757,572	757,572
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	51,979	-	-	51,979
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(440,258)	(440,258)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	51,979	-	(440,258)	(388,279)
2015年6月30日結餘	7,717,226	(286,279)	(548,081)	6,882,866
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)	-	-	315,001	315,001
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	44,799	-	-	44,799
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(390,454)	(390,454)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	44,799	-	(390,454)	(345,655)
2014年6月30日結餘	7,617,155	(286,279)	(798,437)	6,532,439

財務報表公佈

2015年1月1日至2015年6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4月1日	1,876,289,958	自上個財政期末以來基金單位總數
2015年4月2日	3,128,838	作為支付2015年1月1日至2015年3月31日期間管理費用
於2015年6月30日	<u>1,879,418,796</u>	
2015年7月3日 ^(a)	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
視為於2015年6月30日的基金單位	<u>1,882,805,728</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7月3日, 向管理人額外發行3,386,932個基金單位, 作為支付2015年4月1日至2015年6月30日期間管理費用。

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, 但已由核數師根據國際審閱委聘準則第2410號審閱。

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)

請參閱隨附的審閱報告。

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。

財務報表公佈

2015年1月1日至2015年6月30日期間

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6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 1/4/15 至 30/6/15 港仙	實際 1/4/14 至 30/6/14 港仙	實際 1/1/15 至 30/6/15 港仙	實際 1/1/14 至 30/6/14 港仙
73.99	87.73	80.80	96.77
1,880.0	1,866.8	1,880.0	1,866.8
11.75	10.50	23.38	20.88
1,882.8	1,869.7	1,882.8	1,869.7

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 30/6/15 港元	實際 31/12/14 港元
12.49	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為基金單位總數 1,882.8 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值增加所致。

8. 表現回顧

收入報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/4/15 至 30/6/15	實際 1/4/14 至 30/6/14	增加	實際 1/1/15 至 30/6/15	實際 1/1/14 至 30/6/14	增加
總收入	463,770	409,605	13.2%	922,592	813,455	13.4%
物業收入淨額	329,347	291,873	12.8%	654,363	581,049	12.6%
可供分派收益	221,517	196,562	12.7%	440,258	390,454	12.8%

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。

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%。

附加季度審閱

2015年第二季度的收益及物業收入淨額分別按年上升13.2%及12.8%，至463.8百萬港元及329.3百萬港元。財務表現較2014年第二季度有所改善，主要歸因於2015年1月收購麗港城商場所產生的額外收入以及整體物業組合強勁的租金增長。成本對收入比率為26.8%，去年同期為26.5%。第四季度的可供分派予基金單位持有人之收益為221.5百萬港元，較去年同季度增長約12.7%。

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5月8日公佈之2015年第一季度的第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支持持續增長，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。

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2015年1月1日至2015年6月30日期間中期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位23.38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	2014年1月1日至2014年6月30日期間中期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位20.88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8月28日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2015年8月13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. 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6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）及截至該日止六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7月27日

The Board of Directors
ARA Asset Management (Fortune) Limited
(as Manager of Fortune REIT) (the "Manager")
6 Temasek Boulevard
#16-02 Suntec Tower 4
Singapore 038986

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(in its capacity as trustee of Fortune REIT) (the "Trustee")
21 Collyer Quay
#10-02, HSBC Building
Singapore 049320

Attention: SVP, REITs

Dear Sirs

Introduction

We have reviewed the accompanying interim condensed financial information of Fortune Real Estate Investment Trust ("Fortune REIT") and its subsidiaries (the "Group") which comprise the condensed statements of financial position of the Group and Fortune REIT as of June 30, 2015, and the condensed statements of changes in net assets attributable to unitholders of the Group and of Fortune REIT and the condensed statement of profit or loss and other comprehensive income and statement of cash flows of the Group for the six month period then ended, and selected explanatory notes as enumerated in sections 1, 4, 5, 6, 7, 11, 12 of the announcement ("interim condensed financial information").

The management of ARA Asset Management (Fortune) Limited is responsible for the preparation and fair presentation of this interim financial information in accordance with the International Accounting Standard 34 *Interim Financial Reporting* ("IAS 34"). Such interim financial information has been prepared by Fortune REIT for announcement on the Singapore Exchange Securities Trading Limited. Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.





Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed financial information of Fortune REIT and the Group are not presented fairly, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Yours faithfully

Deloitte & Touche LLP
Public Accountants and
Chartered Accountants
Singapore

July 27, 2015





2015年7月27日



之管理人

**置富產業信託
物業估值**

置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人）的董事會宣佈，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，已完成對由置富產業信託通過物業公司所擁有17個物業於2015年6月30日的獨立估值。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。

於2015年6月30日的估值如下：

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
福江發展有限公司	置富第一城	香港新界沙田銀城街1及2號、樂城街8號	414,469	653	7,348
天水圍發展有限公司	置富嘉湖	香港新界元朗天水圍天恩路第12號及第18號；天湖路第1號及第3號；天瑞路第8號；天龍路第2號及第9號及天葵路第3號	665,244	622	6,783

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
Poko Shine Limited	馬鞍山廣場	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	310,084	290	5,057
百盈資源有限公司	都會駅	香港新界將軍澳景嶺路8號	180,822	74	3,131
Vision Million Limited	置富都會	香港九龍國際都會都會道6-10號	332,168	179	2,369
LGF Investment Limited	麗港城商場	香港九龍觀塘茶果嶺道88號	163,203	150	2,100
拜仙有限公司/ Bysky Limited / Fullforce Limited/ 喬星有限公司/ Tidmarsh Investments Limited	麗城薈	香港新界荃灣青山公路530-590, 620及625號	276,862	329	1,978
華都地產有限公司	華都大道	香港新界屯門屯利街1號	80,842	73	1,594
Genuine Joy Limited	映灣薈	香港新界東涌健東路1號	63,018	117	963
Maulden Investments Limited	和富薈	香港北角和富道21-53號	180,238	不適用	945
宜賓地產有限公司	銀禧薈	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	170,616	97	867

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港 元)
Quick Switch Limited	荃薈	香港新界荃灣荃華街16號	123,544	67	676
Team Challenge Limited	青怡薈	香港新界青衣青綠街7-19號	78,836	27	591
Ace Courage Limited	城中薈	香港九龍觀塘茶果嶺道93及99號	43,000	不適用	270
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍大角咀海帆道11號	74,734	35	265
Partner Now Limited	麗都大道	香港新界荃灣深井青山公路41-63號	9,836	不適用	186
Proven Effort Limited	海韻大道	香港新界荃灣深井青山公路38號	14,604	不適用	115
總計			3,182,120	2,713	35,238

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

趙宇
董事

2015年7月27日

有關置富產業信託

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）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（「**新交所**」）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。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 www.fortunereit.com。

有關管理人

置富資產管理有限公司為亞騰資產管理有限公司（「**亞騰**」）的全資附屬公司。亞騰為新交所主板上市之房地產基金管理公司。

詳情可登入 www.ara-asia.com。

媒體與投資者聯繫人

趙宇
行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
董事，投資及投資者關係
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928



2015年7月27日

暫停辦理基金單位過戶登記及支付分派日期的通告

茲通告將於**2015年8月13日下午5時正**暫停辦理置富產業信託基金單位持有人的基金單位過戶登記，以確定基金單位持有人享有置富產業信託於**2015年1月1日至2015年6月30日期間每基金單位23.38港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2015年8月13日下午5時正**在The Central Depository (Pte) Limited（「**CDP**」）開設有證券賬戶且已登記為基金單位持有人，將有權享有於**2015年8月28日**支付的分派。

有關置富產業信託分派的新加坡所得稅

基金單位持有人**毋須**就從免稅的總收入分派繳納任何新加坡所得稅。

貨幣選擇目的

透過**CDP**直接持有基金單位的基金單位持有人將收到相等於已宣派港元分派的等值新加坡元分派。如選擇港元分派，該等基金單位持有人必須於**2015年8月21日下午5時正前**填妥指定表格（「**選擇表格**」）。至於將以新加坡元分派的部分，管理人將作出一切必需安排及兌換成本有關的任何溢價或折讓後，兌換為新加坡元。

除經批准的託存代理（作為其客戶的代名人）外，基金單位持有人均只可選擇以新加坡元或港元收取所述分派，而**不得**選擇部分以港元而部分以新加坡元收取分派。

置富產業信託的基金單位登記處寶德隆有限公司將於**2015年8月17日**或前後將選擇表格寄出。

重要提示

欲以港元收取分派的基金單位持有人必須於**2015年8月21日下午5時正**之前填妥選擇表格及將表格交回。

欲以新加坡元收取分派的基金單位持有人毋須採取任何行動。

重要日期及時間

日期／截止時間	事件
2015年8月13日（星期四）下午5時正	置富產業信託暫停辦理基金單位過戶登記
2015年8月21日（星期五）下午5時正	如基金單位持有人欲以港元收取分派，則彼等須填妥及交回選擇表格給CDP
2015年8月28日（星期五）	支付分派

欲知詳情，請致電（+65 68359232）或電郵（olivialim@ara.com.hk）聯繫林委燕小姐或登入置富產業信託的網站（www.fortunereit.com）。

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

趙宇
董事

2015年7月27日

有關置富產業信託

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）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（「**新交所**」）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。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 www.fortunereit.com。

有關管理人

置富資產管理有限公司為亞騰資產管理有限公司（「**亞騰**」）的全資附屬公司。亞騰為新交所主板上市之房地產基金管理公司。

詳情可登入 www.ara-asia.com。

媒體與投資者聯繫人

趙宇
行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
董事，投資及投資者關係
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928