



**置富產業信託
財務報表
2012年1月1日至2012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 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、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

2012年1月1日至2012年9月30日期間

1 (a) (i) 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 1/7/12 至 30/9/12 ^(a)	實際 1/7/11 至 30/9/11 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/12 至 30/9/12 ^(a)	
收益 ^(b)	231,450	188,408	22.8%	667,349	548,249	21.7%
代收費用 ^(c)	53,278	43,744	21.8%	154,760	130,740	18.4%
總收入	284,728	232,152	22.6%	822,109	678,989	21.1%
物業管理費	(6,585)	(5,380)	22.4%	(19,050)	(15,637)	21.8%
其他物業營運開支	(72,682)	(59,604)	21.9%	(203,616)	(166,775)	22.1%
物業營運開支	(79,267)	(64,984)	22.0%	(222,666)	(182,412)	22.1%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	205,461	167,168	22.9%	599,443	496,577	20.7%
管理人表現費用	(6,183)	(5,015)	23.3%	(18,056)	(14,897)	21.2%
物業收入淨額	199,278	162,153	22.9%	581,387	481,680	20.7%
利息收入	665	-	NM	2,437	-	NM
計入利息收入後物業收入淨額	199,943	162,153	23.3%	583,824	481,680	21.2%
投資物業公平值變動 ^(d)	-	-	NM	932,845	2,381,242	(60.8%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	(7,340)	-	NM	(3,239)	13,119	(124.7%)
扣除借貸成本前溢利	192,603	162,153	18.8%	1,513,430	2,876,041	(47.4%)
借貸成本	(33,715)	(24,095)	39.9%	(94,633)	(86,801)	9.0%
除稅前溢利	158,888	138,058	15.1%	1,418,797	2,789,240	(49.1%)
香港稅項:						
當期稅項	(21,278)	(18,319)	16.2%	(65,794)	(52,812)	24.6%
遞延稅項	(6,042)	(7,016)	(13.9%)	(15,737)	(13,598)	15.7%
香港稅項總額	(27,320)	(25,335)	7.8%	(81,531)	(66,410)	22.8%
物業公司溢利淨額	131,568	112,723	16.7%	1,337,266	2,722,830	(50.9%)
管理人基本費用	(14,570)	(11,863)	22.8%	(42,667)	(33,435)	27.6%
外幣兌換收益/(虧損) ^(f)	169	(51)	431.4%	158	49	222.4%
不可扣稅信託開支 ^(g)	(6,589)	(3,474)	89.7%	(38,373)	(66,755)	(42.5%)
可扣稅信託開支	(944)	(1,046)	(9.8%)	(2,900)	(3,181)	(8.8%)
非稅項豁免收入 ^(h)	837	796	5.2%	2,679	2,231	20.1%
新加坡稅項	(140)	(137)	2.2%	(451)	(378)	19.3%
信託開支總額	(21,237)	(15,775)	34.6%	(81,554)	(101,469)	(19.6%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	110,331	96,948	13.8%	1,255,712	2,621,361	(52.1%)
基金單位持有人的分派 ⁽ⁱ⁾	(138,661)	(112,336)	23.4%	(406,988)	(327,141)	24.4%
集團(虧損)/溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(28,330)	(15,388)	84.1%	848,724	2,294,220	(63.0%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	110,331	96,948	13.8%	1,255,712	2,621,361	(52.1%)
加/(減):						
管理人基本費用	14,570	11,863	22.8%	42,667	33,435	27.6%
外幣兌換收益/(虧損) ^(f)	(169)	51	431.4%	(158)	(49)	222.4%
不可扣稅信託開支 ^(g)	6,589	3,474	89.7%	38,373	66,755	(42.5%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	7,340	-	NM	3,239	(13,119)	(124.7%)
投資物業公平值變動 ^(d)	-	-	NM	(932,845)	(2,381,242)	(60.8%)
可供分派予基金單位持有人之收益⁽ⁱ⁾	138,661	112,336	23.4%	406,988	327,141	24.4%

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) 於2012年6月30日，萊坊測計師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16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19,268百萬港元（2011年12月31日：16,388百萬港元）。
- (e) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的虧損，於2012年9月30日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (f) 外幣兌換收益／(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全面收入表。
- (g) 2012年1月1日至2012年9月30日期間的不可扣稅信託開支包括19.0百萬港元以基金單位形式支付管理人作為收購麗城薈及和富薈的收購費用。2011年1月1日至2011年9月30日期間的不可扣稅信託開支包括就有關於再融資前總額為3,100百萬港元的定期貸款融資及循環信貸融資的一次性未攤銷手續費用50.6百萬港元進行撇銷。
- (h) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (i) 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。
- (j) 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。
- (k) 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 1/7/12 至 30/9/12	實際 1/7/11 至 30/9/11		增加/ (減少)	實際 1/1/12 至 30/9/12	
集團(虧損)/溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(28,330)	(15,388)	84.1%	848,724	2,294,220	(63.0%)
其他全面虧損: 現金流量對沖	(2,647)	(36,096)	(92.7%)	(19,784)	(88,688)	(77.7%)
全面(虧損)/收入總額	(30,977)	(51,484)	(39.8%)	828,940	2,205,532	(62.4%)

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 30/9/12	實際 31/12/11	實際 30/9/12	實際 31/12/11
流動資產				
現金及銀行結餘	158,065	434,237	522,850	881,721
貿易及其他應收款項	58,408	39,615	57,819	49,809
流動資產總額	216,473	473,852	580,669	931,530
非流動資產				
於物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	19,315,856	16,388,000
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	19,315,856	16,388,000
資產總值	5,686,607	5,943,986	19,896,525	17,319,530
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,654	18,055	396,408	347,940
應付分派 ^(c)	138,661	227,478	138,661	227,478
借貸	-	-	960,000	420,000
稅項撥備	1,432	1,472	75,507	7,225
流動負債總額	147,747	247,005	1,570,576	1,002,643
非流動負債				
借貸	-	-	3,873,926	2,794,231
遞延稅項負債	-	-	185,803	170,067
衍生工具負債 ^(d)	-	-	147,843	124,819
非流動負債總額	-	-	4,207,572	3,089,117
負債總額	147,747	247,005	5,778,148	4,091,760
基金單位持有人應佔資產淨額	5,538,860	5,696,981	14,118,377	13,227,770

財務報表公佈

2012年1月1日至2012年9月30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) 投資物業乃由獨立估值師萊坊測計師行有限公司，於2012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2012年7月1日至2012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)(i)段註(j)。
- (d) 衍生工具負債指按有期貸款的對沖利率風險的基本型利率掉期的公平價值。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2012年9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
千港元	千港元
960,000	-
3,873,926	-
4,833,926	-

於2011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
千港元	千港元
420,000	-
2,794,231	-
3,214,231	-

註:

- (a) 置富產業信託已有的有期貸款及循環貸款融資合共為3,800.0百萬港元(「2011年融資」)。於2012年9月30日，該融資已被提取3,790.0百萬港元(2011年12月31日: 3,250.0百萬港元)。

於2012年2月14日置富產業信託訂立新信貸協議涉及本金總額達1,400.0百萬港元的三年有期貸款及循環信貸融資，當中包括1,100.0百萬港元有期貸款融資及300.0百萬港元循環信貸融資(「2012年融資」)。2012年融資的有期貸款及2011年融資部份循環信貸融資已被提取用作收購麗城薈及和富薈。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用56.1百萬港元(2011年12月31日: 35.8百萬港元)。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，而2012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 (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
	1/7/12 至 30/9/12	1/7/11 至 30/9/11	1/1/12 至 30/9/12	1/1/11 至 30/9/11
經營活動				
除稅前溢利	137,791	122,420	1,337,694	2,688,149
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	-	-	(932,845)	(2,381,242)
衍生金融工具公平值變動	7,340	-	3,239	(13,119)
借貸手續費用	4,891	2,090	13,295	60,193
以基金單位計算已付基本費用	14,570	11,863	42,667	33,435
以基金單位計算已付收購費用	-	-	19,000	-
利息收入	(1,502)	(796)	(5,116)	(2,231)
借貸成本	33,715	24,095	94,633	86,801
營運資本變動前的經營溢利	196,805	159,672	572,567	471,986
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(5,492)	1,108	(2,905)	13,851
貿易及其他應付款項增加	9,997	7,961	20,181	24,124
經營活動所得現金	201,310	168,741	589,843	509,961
已繳付所得稅	-	(130)	(490)	(301)
來自經營活動的現金流量	201,310	168,611	589,353	509,660
投資活動				
收購物業公司/物業，扣除收購之現金	-	-	(1,896,231)	-
投資物業的添置	(47,856)	(9,460)	(85,511)	(16,218)
減少/(增加)銀行定期存款	-	-	150,000	(120,000)
利息收入	1,387	-	8,326	1,249
投資活動所用現金流量	(46,469)	(9,460)	(1,823,416)	(134,969)
融資活動				
新增借貸	-	400,000	1,940,000	521,300
償還借貸	-	-	(300,000)	(79,000)
已付分派	(268,203)	(214,694)	(495,545)	(416,623)
支付借貸手續費用	-	-	(33,600)	(41,800)
已付借貸成本	(28,763)	(23,657)	(85,663)	(71,432)
融資活動(所用)/所得的現金流量	(296,966)	161,649	1,025,192	(87,555)
現金及現金等值物淨額(減少)/增加	(142,125)	320,800	(208,871)	287,136
期初現金及現金等值物	664,975	392,409	731,721	426,073
期末現金及現金等值物^(a)	522,850	713,209	522,850	713,209

註：

(a) 2011年9月30日現金及現金等值物不包括200.0百萬港元到期日超過三個月之定期存款。

財務報表公佈

2012年1月1日至2012年9月30日期間

1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

2012年財政年度第三季度報表

集團

2012年7月1日結餘

全面(虧損)/收入總額

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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年9月30日結餘

2011年7月1日結餘

全面(虧損)/收入總額

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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年9月30日結餘

	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	
2012年7月1日結餘	6,438,510	(271,593)	(90,115)	8,057,982	14,134,784
全面(虧損)/收入總額	-	-	(2,647)	110,331	107,684
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	14,570	-	-	-	14,570
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(138,661)	(138,661)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	14,570	-	-	(138,661)	(124,091)
2012年9月30日結餘	6,453,080	(271,593)	(92,762)	8,029,652	14,118,377
2011年7月1日結餘	6,367,158	(271,593)	(53,007)	6,569,718	12,612,276
全面(虧損)/收入總額	-	-	(36,096)	96,948	60,852
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	11,863	-	-	-	11,863
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(112,336)	(112,336)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	11,863	-	-	(112,336)	(100,473)
2011年9月30日結餘	6,379,021	(271,593)	(89,103)	6,554,330	12,572,655

2012年財政年度年初至今報表

集團

2012年1月1日結餘

全面(虧損)/收入總額

基金單位持有人交易

發行基金單位

—以基金單位計算已付收購費用

—以基金單位計算已付/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年9月30日結餘

2011年1月1日結餘

全面(虧損)/收入總額

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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年9月30日結餘

	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	
2012年1月1日結餘	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770
全面(虧損)/收入總額	-	-	(19,784)	1,255,712	1,235,928
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
—以基金單位計算已付收購費用	19,000	-	-	-	19,000
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	42,667	-	-	-	42,667
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(406,988)	(406,988)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	61,667	-	-	(406,988)	(345,321)
2012年9月30日結餘	6,453,080	(271,593)	(92,762)	8,029,652	14,118,377
2011年1月1日結餘	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
全面(虧損)/收入總額	-	-	(88,688)	2,621,361	2,532,673
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	33,435	-	-	-	33,435
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(327,141)	(327,141)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	33,435	-	-	(327,141)	(293,706)
2011年9月30日結餘	6,379,021	(271,593)	(89,103)	6,554,330	12,572,655

2012年財政年度第三季度報表

信託

2012年7月1日結餘

全面虧損總額

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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年9月30日結餘

2011年7月1日結餘

全面虧損總額

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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年9月30日結餘

實際			
已發行基金單位	基金單位發行成本	保留溢利	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
6,438,510	(271,593)	(482,732)	5,684,185
-	-	(21,234)	(21,234)
14,570	-	-	14,570
-	-	(138,661)	(138,661)
14,570	-	(138,661)	(124,091)
6,453,080	(271,593)	(642,627)	5,538,860
6,367,158	(271,593)	(381,581)	5,713,984
-	-	(15,775)	(15,775)
11,863	-	-	11,863
-	-	(112,336)	(112,336)
11,863	-	(112,336)	(100,473)
6,379,021	(271,593)	(509,692)	5,597,736

2012年財政年度年初至今報表

信託

2012年1月1日結餘

全面收入總額

基金單位持有人交易

發行基金單位

—以基金單位計算已付收購費用

—以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年9月30日結餘

2011年1月1日結餘

全面收入總額

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

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年9月30日結餘

實際			
已發行基金單位	基金單位發行成本	保留溢利	淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
6,391,413	(271,593)	(422,839)	5,696,981
-	-	187,200	187,200
19,000	-	-	19,000
42,667	-	-	42,667
-	-	(406,988)	(406,988)
61,667	-	(406,988)	(345,321)
6,453,080	(271,593)	(642,627)	5,538,860
6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
-	-	114,279	114,279
33,435	-	-	33,435
-	-	(327,141)	(327,141)
33,435	-	(327,141)	(293,706)
6,379,021	(271,593)	(509,692)	5,597,736

財務報表公佈

2012年1月1日至2012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2012年7月1日	1, 692, 187, 125	自上個財政期末以來基金單位總數
2012年7月4日	3, 150, 378	作為支付2012年4月1日至2012年6月30日期間管理費
於2012年9月30日	<u>1, 695, 337, 503</u>	
2012年10月4日 ^(a)	2, 488, 475	作為支付2012年7月1日至2012年9月30日期間管理費
視為於2012年9月30日的基金單位	<u>1, 697, 825, 978</u>	

緊接上一年度末(2011年12月31日)之總發行基金單位數目為1,680,695,942個。

註:

(a) 於2012年10月4日，向管理人額外發行2,488,475個基金單位，作為支付2012年7月1日至2012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2011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

2012年1月1日至2012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 1/7/12 至 30/9/12 港仙	實際 1/7/11 至 30/9/11 港仙	實際 1/1/12 至 30/9/12 港仙	實際 1/1/11 至 30/9/11 港仙
6.44	5.65	74.16	156.27
1,693.3	1,677.5	1,693.3	1,677.5
8.16	6.68	23.98	19.48
1,697.8	1,680.7	1,697.8	1,680.7

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 30/9/12 港元	實際 31/12/11 港元
8.32	7.85

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 1,697.8 百萬個計算(2011年: 1,684.0 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 1/7/12 至 30/9/12	實際 1/7/11 至 30/9/11	增加	實際 1/1/12 至 30/9/12	實際 1/1/11 至 30/9/11	增加
總收入	284,728	232,152	22.6%	822,109	678,989	21.1%
物業收入淨額	199,278	162,153	22.9%	581,387	481,680	20.7%
可供分派收益	138,661	112,336	23.4%	406,988	327,141	24.4%

財務回顧

2012年年初至9月與2011年年初至9月

截至2012年9月30日止期間(「報告期間」), 置富產業信託之收益較去年同期高出21.1%, 至822.1百萬港元; 物業收入淨額亦較上年同期上升20.7%至581.4百萬港元。置富產業信託卓越的財務表現歸因於2012年2月新收購的兩項物業所得的額外收入及擴大後的物業組合錄得強勁的租金調升率, 此有賴成功推行三個核心增長策略: 積極租賃管理、能提升回報的收購及資產增值措施。

物業營運開支為 222.7 百萬港元，主要是由於兩項新增物業帶來額外營運開支以及於收購新物業時涉及若干一次性初期開支，按年增長 22.1%。與此同時，成本對收益比率為 27.1%，上年同期為 26.9%。

借貸成本(不包括手續費用)較去年同期增長 9.0%。當中包括於 2011 年融資及 2012 年融資被提取用作收購兩項物業所致，分別為 840.0 百萬及 1,100.0 百萬港元。

物業公司溢利淨額較去年同期下跌 50.9%，主要由於投資物業重估公平值變動減少。然而，物業估值增加將不會對可供分派予基金單位持有人之收益產生任何影響。

總括而言，報告期間的可供分派予基金單位持有人之收益上漲至 407.0 百萬港元，較 2011 年同期高出 24.4%。

附加季度審閱

2012 年第三季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲 22.6% 及 22.9%，至 284.7 百萬港元及 199.3 百萬港元。財務表現較 2011 年第三季度有所改善，主要由於增加兩項新物業及物業組合的平均租金上升所致。

物業組合出租率於 2012 年 9 月 30 日為 96.1%，租金為每平方呎 31.62 港元。報告期內的續租租金調升率達 20.1%。

物業營運開支為 79.3 百萬港元，較去年同季度增加 22.0%，主要由於新收購之兩項物業。成本對收益比率於第三季度保持在 27.8% 的水平（2011 年第三季：28.0%）。

2012 年第三季度的借貸成本 (不包括手續費用) 為 33.7 百萬港元，較去年同季度上升約 39.9%，此乃由於提取額外融資以收購兩項新物業所致。

第三季度的可分派予基金單位持有人之收益為 138.7 百萬港元，較去年同季度增長約 23.4%。

資本管理

截至 2012 年 9 月 30 日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期作對沖，固定約 75% 債務的利率成本。於報告期間，經計及利率對沖安排和從 2011 年融資所減省之利息，置富產業信託之加權平均實際借貸成本調低 120 基點至 2.76%（2011 年首三季：3.96%）。管理人將繼續採納審慎方針密切監察利率變動。

由於於 2012 年 2 月收購之兩項新物業全數透過債務融資，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率於 2012 年 9 月 30 日調升至 24.6%（2011 年 12 月 31 日：18.8%）。淨流動負債於 2012 年 9 月 30 日為 990.0 百萬港元，主要是由於提取 2011 年融資的循環信貸融資以作新收購的部份融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

供股所得款項用途

繼管理人於早前就有關 2009 年 10 月以供股新發行 824,879,427 個基金單位所得款項淨額 1,802.4 百萬港元之用途的公告，於 2012 年 1 月 30 日所披露之供股所得款項餘額 51.1 百萬港元已用於置富第一城的資產增值工程。供股所得款項是按照 2009 年 9 月 17 日之供股文件中所指定的用途使用。

9. 2012年1月1日至2012年9月30日期間實際業績與預測業績的差異

不適用。

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2012年第二季錄得輕微增長，本地生產總值按年上升1.1%。本土經濟表現相對較為穩定，在就業情況穩定和收入增加的推動下，私人消費開支按年增長3.7%。2012年1月至8月期間的香港零售銷售總值較上年同期增長10.8%。縱使零售銷售總值維持雙位數字增長，但增長速度已顯然從2011年回落。展望未來，由於來自中國的旅客及其消費增長持續放緩，零售銷售預期將只適度增長。置富產業信託旗下16個私人住宅屋苑零售物業主要顧及地區居民的日常需要，將繼續受惠於依然良好的就業市場及強勁的本地消費意慾。

在2012年，置富產業信託將受惠於2012年2月17日收購的麗城薈及和富薈的額外收入，以及在置富第一城和馬鞍山廣場已完成的資產增值措施的成果。

於2012年第四季屆滿的租約佔置富產業信託物業組合約6.9%。管理人將繼續有效地實行租賃及租戶重整策略，並專注執行各項資產增值措施，以推動旗下零售物業的收益增長。

由於若干成本項目或因通脹（如公共服務收費）、於香港實施之法定最低工資及其他外在因素而繼續受壓，管理人將密切監管營運開支並盡可能採用節能等措施，以減少支出上升的影響。

按截至2012年9月30日止財政期間資產組合的表現，在沒有出現不可預見事件的前提下，管理人預期截至2012年12月31日止年度的資產表現將與市場相若。

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2012年7月1日至2012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2012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、綜合全面收入報表、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

洪明發
董事

趙宇
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

洪明發
董事

2012年10月30日