



**置富產業信託
財務報表
2014年1月1日至2014年3月31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 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、都會駅、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。

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		%
	實際 1/1/14 至 31/3/14 ^(a)	實際 1/1/13 至 31/3/13 ^(a)	增加/ (減少)
收益 ^(b)	330,023	245,128	34.6%
代收費用 ^(c)	73,827	56,227	31.3%
總收入	403,850	301,355	34.0%
物業管理費	(9,346)	(7,026)	33.0%
其他物業營運開支	(96,340)	(69,651)	38.3%
物業營運開支	(105,686)	(76,677)	37.8%
物業收入淨額（扣除管理人表現費用前）	298,164	224,678	32.7%
管理人表現費用	(8,988)	(6,742)	33.3%
物業收入淨額	289,176	217,936	32.7%
利息收入	1,450	45	NM
計入利息收入後物業收入淨額	290,626	217,981	33.3%
出售投資物業收益 ^(d)	-	897	(100.0%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	8,224	29,468	(72.1%)
扣除借貸成本前溢利	298,850	248,346	20.3%
借貸成本	(54,189)	(32,722)	65.6%
除稅前溢利	244,661	215,624	13.5%
香港稅項：			
當期稅項	(34,945)	(25,953)	34.6%
遞延稅項	(7,514)	(5,644)	33.1%
香港稅項總額	(42,459)	(31,597)	34.4%
物業公司溢利淨額	202,202	184,027	9.9%
管理人基本費用	(21,702)	(14,948)	45.2%
外幣兌換虧損 ^(f)	(40)	(99)	(59.6%)
不可扣稅信託開支 ^(g)	(11,861)	(6,634)	78.8%
可扣稅信託開支	(1,072)	(944)	13.6%
非稅項豁免收入 ^(h)	1,187	691	71.8%
新加坡稅項	(201)	(117)	71.8%
信託開支總額	(33,689)	(22,051)	52.8%
集團溢利淨額（未計與基金單位持有人之交易）	168,513	161,976	4.0%
基金單位持有人的分派 ⁽ⁱ⁾	(193,892)	(153,292)	26.5%
集團（虧損）／溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易） ^(j)	(25,379)	8,684	(392.3%)
集團溢利淨額（未計與基金單位持有人之交易）	168,513	161,976	4.0%
加／（減）：			
管理人基本費用	21,702	14,948	45.2%
外幣兌換虧損 ^(f)	40	99	(59.6%)
不可扣稅信託開支 ^(g)	11,861	6,634	78.8%
出售投資物業收益 ^(d)	-	(897)	(100.0%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	(8,224)	(29,468)	(72.1%)
可供分派予基金單位持有人之收益 ^(k)	193,892	153,292	26.5%

財務報表公佈

2014年1月1日至2014年3月31日期間

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) 集團於2013年第一季期間，出售置富第一城的5個車位。
- (e) 該款項涉及由於重新計量利率掉期及上限產生的淨收益，於2014年3月31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。
- (f) 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全面收入表。
- (g) 於2014年1月1日至2014年3月31日增加的不可扣稅信託開支主要來自用以收購置富嘉湖而於2013年10月7日訂立之5,025.0百萬港元有期貸款新融資協議之借貸手續費用的攤銷。
- (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分派及/或於財務狀況表計入為應付分派。
- (j) 於2014年1月1日至2014年3月31日減少的集團(虧損)/溢利淨額(計入與基金單位持有人之交易)主要來自(一)按投資物業價值的0.3%所收取的管理人基本費用因2013年10月收購置富嘉湖而有所增加；及(二)衍生金融工具公平值收益變動減少(見上述註(e))。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。
- (k) 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。
- (l) 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		%
	實際 1/1/14 至 31/3/14	實際 1/1/13 至 31/3/13	減少
集團(虧損)/溢利淨額（計入與基金單位持有人之交易）	(25,379)	8,684	(392.3%)
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	5,255	8,626	(39.1%)
-撥回收入表 ^(a)	1,244	1,660	(25.1%)
	6,499	10,286	(36.8%)
全面(虧損)/收入總額	(18,880)	18,970	(199.5%)

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綜合收入表的利息支出之期間，於綜合收入表撥回。在此期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為1.2百萬港元。

1 (b)(i) 財務狀況報表，連同緊接上一財政年度末的比較報表

	信託		集團 ^(a)	
	千港元		千港元	
	實際 31/3/14	實際 31/12/13	實際 31/3/14	實際 31/12/13
流動資產				
現金及銀行結餘	179,207	514,978	709,596	858,175
貿易及其他應收款項	86,140	100,143	59,338	67,093
流動資產總額	265,347	615,121	768,934	925,268
非流動資產				
於物業公司的投資	6,293,502	6,293,502	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	29,357,723	29,338,000
衍生工具資產 ^(d)	-	-	71,314	66,906
非流動資產總值	6,293,502	6,293,502	29,429,037	29,404,906
資產總值	6,558,849	6,908,623	30,197,971	30,330,174
流動負債				
貿易及其他應付款項	6,995	9,559	536,862	540,665
應付分派 ^(c)	193,892	335,424	193,892	335,424
借貸	-	-	2,060,224	970,000
衍生工具負債 ^(d)	-	-	13,934	21,368
稅項撥備	748	547	109,694	105,842
流動負債總額	201,635	345,530	2,914,606	1,973,299
非流動負債				
借貸	-	-	7,779,407	8,860,372
遞延稅項負債	-	-	353,891	346,377
衍生工具負債 ^(d)	-	-	37,918	40,799
非流動負債總額	-	-	8,171,216	9,247,548
負債總額	201,635	345,530	11,085,822	11,220,847
基金單位持有人應佔資產淨額	6,357,214	6,563,093	19,112,149	19,109,327

財務報表公佈

2014年1月1日至2014年3月31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仲量聯行有限公司，於2013年12月31日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。期間，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2014年1月1日至2014年3月31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，而置富產業信託之分派政策請參閱第1(a)(i)段註(k)。
- (d) 衍生工具資產 / 負債指用以對沖貸款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2014年3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
2,060,224	-
6,178,744	1,600,663
8,238,968	1,600,663

於2013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
970,000	-
7,261,212	1,599,160
8,231,212	1,599,160

註:

- (a) 置富產業信託之三筆信貸融資為2011年融資，2012年融資及2013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2014年3月31日，該融資已被提取3,798.0百萬港元（2013年12月31日：3,798.0百萬港元）。

2012年融資為於2015年到期之三年有期貸款及循環信貸融資，合共1,400.0百萬港元，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。於2014年3月31日，該融資已被提取1,100.0百萬港元（2013年12月31日：1,100.0百萬港元）。

2011年融資及2012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。

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2014年3月31日，該融資已被提取5,025.0百萬港元。（2013年12月31日：5,025.0百萬港元）。

借貸包括未攤銷借貸手續費用83.3百萬港元（2013年12月31日：92.6百萬港元）。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。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。

1 (c) 現金流量表

	集團	
	千港元	千港元
	實際 1/1/14 至 31/3/14	實際 1/1/13 至 31/3/13
經營活動		
除稅前溢利	211,173	193,690
就以下各項作出之調整：		
衍生金融工具公平值變動	(8,224)	(29,468)
借貸手續費用攤銷	9,259	4,890
出售投資物業收益	-	(897)
以基金單位計算已付基本費用	21,702	14,948
利息收入	(2,637)	(736)
借貸成本	54,189	32,722
營運資本變動前的經營溢利	285,462	215,149
貿易及其他應收款項減少	7,824	1,270
貿易及其他應付款項增加/(減少)	(4,122)	2,396
經營活動所得現金	289,164	218,815
已繳付所得稅	(31,294)	-
來自經營活動的現金流量	257,870	218,815
投資活動		
投資物業的添置	(19,723)	(13,776)
投資物業的出售	-	2,047
利息收入	2,568	742
投資活動所用的現金流量	(17,155)	(10,987)
融資活動		
已付分派	(335,256)	(281,047)
償還借貸	(30,000)	(102,047)
新增借貸	30,000	-
已付借貸成本	(54,038)	(33,161)
融資活動所用的現金流量	(389,294)	(416,255)
現金及現金等值物淨額減少	(148,579)	(208,427)
期初現金及現金等值物	858,175	578,022
期末現金及現金等值物	709,596	369,595

財務報表公佈
2014年1月1日至2014年3月31日期間
1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

	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	
2014年財政年度第一季度報表					
集團					
2014年1月1日結餘	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
全面收入總額	-	-	6,499	168,513	175,012
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	21,702	-	-	-	21,702
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(193,892)	(193,892)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加／（減少）	21,702	-	-	(193,892)	(172,190)
2014年3月31日結餘	7,594,058	(286,279)	(47,111)	11,851,481	19,112,149
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
全面收入總額	-	-	10,286	161,976	172,262
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	14,948	-	-	-	14,948
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(153,292)	(153,292)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加／（減少）	14,948	-	-	(153,292)	(138,344)
2013年3月31日結餘	6,483,308	(271,593)	(78,617)	8,878,529	15,011,627

	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	累計虧損 千港元	
2014年財政年度第一季度報表				
信託				
2014年1月1日結餘	7,572,356	(286,279)	(722,984)	6,563,093
全面虧損總額	-	-	(33,689)	(33,689)
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	21,702	-	-	21,702
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(193,892)	(193,892)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加／（減少）	21,702	-	(193,892)	(172,190)
2014年3月31日結餘	7,594,058	(286,279)	(950,565)	6,357,214
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(525,574)	5,671,193
全面虧損總額	-	-	(22,051)	(22,051)
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	14,948	-	-	14,948
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(153,292)	(153,292)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加／（減少）	14,948	-	(153,292)	(138,344)
2013年3月31日結餘	6,483,308	(271,593)	(700,917)	5,510,798

1 (d)(ii) 於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2014年1月1日	1,858,891,124	自上個財政期末以來基金單位總數
2014年1月3日	3,642,690	作為支付2013年10月1日至2013年12月31日期間管理費
於2014年3月31日	<u>1,862,533,814</u>	
2014年4月4日 ^(a)	3,739,997	作為支付2014年1月1日至2014年3月31日期間管理費
視為於2014年3月31日的基金單位	<u>1,866,273,811</u>	

註:

(a) 於2014年4月4日，向管理人額外發行3,739,997個基金單位，作為支付2014年1月1日至2014年3月31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2013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

2014年1月1日至2014年3月31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 1/1/14 至 31/3/14 港仙	實際 1/1/13 至 31/3/13 港仙
9.04	9.52
1,865.0	1,701.7
10.38	9.00
1,866.3	1,702.4

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 31/3/14 港元	實際 31/12/13 港元
10.24	10.26

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已發行基金單位總數 1,866.3 百萬個(2013年12月31日: 1,862.5 百萬個)計算。

8. 表現回顧

收入報表

總收入

物業收入淨額

可供分派收益

千港元		%
實際 1/1/14 至 31/3/14	實際 1/1/13 至 31/3/13	增加
403,850	301,355	34.0%
289,176	217,936	32.7%
193,892	153,292	26.5%

2014年第一季度(“報告期內”)與2013年第一季度

報告期內的總收入為 403.9 百萬港元, 按年上升 34.0%。較去年同期增長由於(一) 於 2013 年 10 月收購的置富嘉湖所貢獻之收入; (二) 整體物業組合租金增長強勁; 及 (三) 已完成的資產增值措施帶來卓越回報。

於 2014 年 3 月 31 日, 物業組合出租率為 99.3%, 租金為每平方呎 33.9 港元。而報告期內的續租租金調升率達 26.5%。

物業營運開支為 105.7 百萬港元, 按年增長 37.8%。成本對收益比率維持於 26.2% (2013 年第一季度: 25.4%)。物業收入淨額為 289.2 百萬港元, 按年增加 32.7%。可供分派予基金單位持有人之收益為 193.9 百萬港元, 按年增長 26.5%。

於報告期內，借貸成本總額（不包括手續費用）為 54.2 百萬港元，按年增加 65.6%，主要由於於 2013 年 10 月 9 日提取因收購置富嘉湖的銀行借貸，實際利率成本則由 2.76% 降至 2.22%。資產負債比率及總槓桿比率於報告期末為 32.9%（2013 年 12 月 31 日：32.7%）。截至 2014 年 3 月 31 日，置富產業信託貸款利息開支中的 55%（2013 年 12 月 31 日：37%）已透過訂立利率掉期及上限作出對沖。

於 2014 年 3 月 31 日的流動負債淨額為 2,145.7 百萬港元，主要是由於（一）提取 2011 年融資的循環信貸融資作為 2012 年收購麗城薈及和富薈的部份融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止；及（二）2012 年融資將在未來十二個月內到期。本報告期後，於 2014 年 4 月 15 日提取一個新的五年期融資以全數償還 2012 年融資。在提取新貸款後，加權平均債務到期的期限延長至 3 年（2013 年 12 月 31 日：2.8 年）。

9. 2014年1月1日至2014年3月31日期間實際業績與預測業績的差異

今季的資產表現大致與於2014年1月24日公佈之2013年第四季度的第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

香港經濟在 2013 年持續穩步增長。2013 年全年的本地生產總值錄得 2.9% 的增長，較 2012 年全年的 1.5% 增長有所回升。受惠於全民就業的勞動市場，本地需求亦見平穩增長，2013 年的私人消費支出按年上升 4.2%。香港的零售總值在 2014 年首三個月較去年同期增長 4.2%。

受電費及工資上漲等因素所影響，若干成本將持續受壓，管理人將密切監控營運開支。管理人亦會持續執行各項節能措施，這不僅符合置富產業信託的環保政策，亦有助紓緩電費調升的影響。

管理人將繼續致力透過推行資產增值措施及有效的租賃和租戶重整策略，推動收益增長。展望未來，預期置富嘉湖的全年收入貢獻，以及馬鞍山廣場和置富第一城·集已完成的資產增值措施，將推動置富產業信託的收益進一步增長。

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2014年1月1日至2014年3月31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2014年3月31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）及截至該日止三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的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
2014年5月8日