



**置富產業信託
財務報表
2011年1月1日至2011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 14 個零售物業，遍佈九龍及新界，包括面積約 200 萬平方呎零售樓面及 1,660 個車位。該等零售物業分別為沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅、都會商場、華都花園物業、映灣坊、創意無限商場、青怡廣場物業、銀禧閣商場、盈暉家居城、麗港城中城物業、凱帆薈、麗都花園物業及海韻花園物業。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 1/1/11 至 31/3/11 ^(a)	實際 1/1/10 至 31/3/10 ^(a)	增加/ (減少)
收益 ^(b)	176,008	169,844	3.6%
代收費用 ^(c)	42,834	39,303	9.0%
總收入	218,842	209,147	4.6%
物業管理費	(5,011)	(4,844)	3.4%
其他物業營運開支	(47,805)	(43,638)	9.5%
物業營運開支	(52,816)	(48,482)	8.9%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	166,026	160,665	3.3%
管理人表現費用	(4,981)	(4,820)	3.3%
物業收入淨額	161,045	155,845	3.3%
衍生金融工具公平值變動 ^(d)	11,183	(6,649)	268.2%
扣除借貸成本前溢利	172,228	149,196	15.4%
借貸成本	(26,356)	(28,387)	(7.2%)
除稅前溢利	145,872	120,809	20.7%
香港稅項:			
當期稅項	(18,320)	(16,084)	13.9%
遞延稅項	(3,265)	(4,615)	(29.3%)
香港稅項總額	(21,585)	(20,699)	4.3%
物業公司溢利淨額	124,287	100,110	24.2%
管理人基本費用	(9,838)	(8,507)	15.6%
外幣兌換收益 / (虧損) ^(e)	16	(96)	(116.7%)
不可扣稅信託開支 ^(f)	(6,185)	(36,896)	(83.2%)
可扣稅信託開支	(881)	(645)	36.6%
非稅項豁免收入 ^(g)	668	113	491.2%
新加坡稅項	(113)	(19)	494.7%
信託開支總額	(16,333)	(46,050)	(64.5%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	107,954	54,060	99.7%
基金單位持有人的分派 ^(h)			
當期	(112,778)	(106,208)	6.2%
集團虧損淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(4,824)	(52,148)	(90.7%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	107,954	54,060	99.7%
加 / (減):			
管理人基本費用	9,838	8,507	15.6%
外幣兌換 (收益) / 虧損 ^(e)	(16)	96	(116.7%)
不可扣稅信託開支 ^(f)	6,185	36,896	(83.2%)
衍生金融工具公平值變動 ^(d)	(11,183)	6,649	268.2%
可供分派予基金單位持有人之收益⁽ⁱ⁾	112,778	106,208	6.2%

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及14家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) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的收益/虧損，於2011年3月31日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (e) 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。
- (f) 2010年1月1日至2010年3月31日期間的不可扣稅信託開支包括在香港聯合交易所有限公司雙重第一上市的費用撥備30.0百萬港元(2011年:無)。
- (g) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (h) 基金單位持有人的分派已於財務狀況表分派及/或應計為應付分派。
- (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，分派數額以下列較高者為準：(i)扣除適用的費用後的100.0%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人批准下酌情決定)；及(ii)有關財政年度90.0%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。
- (j) 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		%
	實際 1/1/11至 31/3/11	實際 1/1/10至 31/3/10	增加/ (減少)
集團虧損淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(4,824)	(52,148)	(90.7%)
其他全面收入:			
現金流量對沖 ^(a)	-	(4,466)	NM
全面收入總額	(4,824)	(56,614)	(91.5%)

註:

(a) 並無與其他全面收入組成部份的相關稅項影響。

NM - 沒有意義

1 (b)(i) 財務狀況表，連同截至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 31/3/11	實際 31/12/10	實際 31/3/11	實際 31/12/10
流動資產				
現金及銀行結餘	253,576	457,756	365,605	506,073
貿易及其他應收款項	54,848	58,419	62,005	63,241
流動資產總額	308,424	516,175	427,610	569,314
非流動資產				
於物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	13,304,752	13,300,000
衍生工具資產 ^(c)	-	-	6,700	-
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	13,311,452	13,300,000
資產總值	5,778,558	5,986,309	13,739,062	13,869,314
流動負債				
貿易及其他應付款項	6,533	5,907	280,446	269,747
應付分派 ^(d)	112,778	201,995	112,778	201,995
借貸	-	-	-	79,000
稅項撥備	1,357	1,244	27,410	8,977
流動負債總額	120,668	209,146	420,634	559,719
非流動負債				
借貸	-	-	2,777,485	2,772,448
遞延稅項負債	-	-	151,430	148,165
衍生工具負債 ^(c)	-	-	50,811	55,294
非流動負債總額	-	-	2,979,726	2,975,907
負債總額	120,668	209,146	3,400,360	3,535,626
基金單位持有人應佔資產淨額	5,657,890	5,777,163	10,338,702	10,333,688

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及14家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2010年12月31日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。期間，投資物業價值產生及包括少數資本費用支出。
- (c) 衍生工具資產/負債指按有期貨款的對沖利率風險的基本型利率掉期的公平價值。
- (d) 應付分派為2011年1月1日至2011年3月31日期間應計可分派收入金額。此乃在香港雙重第一上市後為符合房地產投資信託守則之要求，而分派政策請參閱第I(a)(i)段註(i)。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2011年3月31日	有抵押 ^(a)	無抵押
	千港元	千港元
一年或一年內或按要求應付款項	-	-
一年以上應付款項	2,777,485	-
	2,777,485	-

於2010年12月31日	有抵押 ^(a)	無抵押
	千港元	千港元
一年或一年內或按要求應付款項	79,000	-
一年以上應付款項	2,772,448	-
	2,851,448	-

註:

- (a) 置富產業信託的有期貨款及循環貸款融資合共為3,100.0百萬港元。於2011年3月31日，已支取2,828.7百萬港元。

一年以上應付款項包括借貸手續費用51.2百萬港元(2010年12月31日: 56.3百萬港元)。有關貸款融資由(其中包括)沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會商場、創意無限商場、青怡廣場物業、盈暉家居城、麗港城中城物業、麗都花園物業及海韻花園物業作為抵押。

1 (c) 現金流量表

	集團	
	千港元	千港元
	實際 1/1/11至 31/3/11	實際 1/1/10至 31/3/10
經營活動		
除稅前溢利	129,652	74,778
就以下各項作出之調整：		
衍生金融工具負債公平值變動	(11,183)	6,649
借貸手續費用攤銷	5,037	6,044
折舊	-	19
以基金單位計算已付基本費用	9,838	8,507
利息收入	(668)	(113)
借貸成本	26,356	28,387
營運資本變動前的經營溢利	159,032	124,271
貿易及其他應收款項減少	1,904	2,802
貿易及其他應付款項增加	10,422	15,022
經營活動所得現金	171,358	142,095
已繳付所得稅	-	(1,371)
來自經營活動的現金流量	171,358	140,724
投資活動		
定期存款增加	(70,000)	-
投資物業的添置	(4,752)	(4,930)
利息收入	-	113
投資活動所用現金流量	(74,752)	(4,817)
融資活動		
已付分派	(201,929)	(176,129)
償還借貸	(79,000)	(36,000)
已付借貸成本	(26,145)	(28,387)
融資活動所用現金流量	(307,074)	(240,516)
現金及現金等值物淨額減少	(210,468)	(104,609)
期初現金及現金等值物	426,073	515,341
期末現金及現金等值物	215,605	410,732
代表：		
銀行存款及現金	53,505	204,832
存於銀行到期日少於三個月之定期存款	162,100	205,900
期末現金及現金等值物^(a)	215,605	410,732

註：

(a) 現金及現金等值物不包括150.0百萬港元到期日超過三個月之定期存款。

財務報表公佈
2011年1月1日至2011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	基金單位 發行成本	對沖儲備	保留溢利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
2011年財政年度第一季度報表					
集團					
2011年1月1日結餘	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
全面收入總額	-	-	-	(4,824)	(4,824)
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	9,838	-	-	-	9,838
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加	9,838	-	-	-	9,838
2011年3月31日結餘	6,355,424	(271,593)	(415)	4,255,286	10,338,702
2010年1月1日結餘					
全面收入總額	-	-	(4,466)	(52,148)	(56,614)
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	8,507	-	-	-	8,507
已付／應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加（減少）	8,507	-	-	(176,129)	(167,622)
2010年3月31日結餘	6,316,847	(271,593)	(31,978)	2,595,150	8,608,426

	實際			淨值 千港元
	已發行 基金單位	基金單位 發行成本	保留溢利	
	千港元	千港元	千港元	
2011年財政年度第一季度報表				
信託				
2011年1月1日結餘	6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
全面收入總額	-	-	(129,111)	(129,111)
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	9,838	-	-	9,838
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加	9,838	-	-	9,838
2011年3月31日結餘	6,355,424	(271,593)	(425,941)	5,657,890
2010年1月1日結餘				
全面收入總額	-	-	(152,258)	(152,258)
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	8,507	-	-	8,507
已付／應付予基金單位持有人的分派	-	-	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加（減少）	8,507	-	(176,129)	(167,622)
2010年3月31日結餘	6,316,847	(271,593)	(355,841)	5,689,413

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2011年1月1日	1,669,032,247	自上個財政期末以來總基金單位
2011年1月5日	2,567,653	作為支付2010年10月1日至 2010年12月31日期間管理費
於2011年3月31日	<u>1,671,599,900</u>	
2011年4月4日 ^(a)	2,582,245	作為支付2011年1月1日至 2011年3月31日期間管理費
視為於2011年3月31日的基金單位	<u>1,674,182,145</u>	

註:

(a) 於2011年4月4日，向管理人額外發行2,582,245個基金單位，作為支付2011年1月1日至2011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）

該等數字未經核數師審核或審閱。

3. 倘該等數字已審核或審閱，核數師報告書（包括任何資格或重點事宜）

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2010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

2011年1月1日至2011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 1/1/11至 31/3/11 港仙	實際 1/1/10至 31/3/10 港仙
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)	6.45	3.25
已發行基金單位加權平均數量 (百萬)	1,674.0	1,663.8
期間每基金單位分派	6.73	6.38
視為已發行基金單位總數 (百萬)	1,674.2	1,664.0

7. 按本期末按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

	實際 31/3/11 港元	實際 31/12/10 港元
每基金單位資產淨值	6.18	6.18

註:

(a) 每基金單位資產淨值乃根據本集團淨資產價值除以視為基金單位總數1,674.2百萬(2010年: 1,671.6百萬)個計算。

8. 表現回顧

收入報表

總收益

物業收入淨額

可供分派予基金單位持有人之收益

	千港元		%
	實際 1/1/11至 31/3/11	實際 1/1/10至 31/3/10	增加
總收益	218,842	209,147	4.6%
物業收入淨額	161,045	155,845	3.3%
可供分派予基金單位持有人之收益	112,778	106,208	6.2%

2011年第一季度(「報告期內」)與2010年第一季度

報告期內的總收入為 218.8 百萬港元，按年上升 4.6%。收入增長主要由於物業組合表現有所改善所致。

於 2011 年 3 月 31 日，物業組合出租率為 97.8%，租金則進一步攀升至每平方呎 29.4 港元。報告期內的續租租金調升率達 17.4%。

物業營運開支為 52.8 百萬港元，按年增長 8.9%。成本對收益比率維持在 24.1%的穩健水平，物業收入淨額為 161.0 百萬港元，按年增加 3.3%。

物業公司溢利淨額達 124.3 百萬港元，按年上升 24.2%，上升主要原因為衍生金融工具之公平值增加 11.2 百萬港元(2010年：衍生金融工具之公平值減少 6.6 百萬港元)。可供分派予基金單位持有人之收益為 112.8 百萬港元，按年高 6.2%。

資本管理

管理人繼續審慎管理利率成本波動的風險。於 2011 年 3 月 31 日，置富產業信託 75%之有期貸款的利率成本已通過多項基本型利率掉期得以固定。於報告期內，置富產業信託的實際利率成本為 3.74%。資產負債比率及總槓桿比率於 2011 年 3 月 31 日為 20.6%。

9. 2011年1月1日至2011年3月31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

香港經濟繼續呈現全面復甦，主要受惠於內地強勁的增長勢頭。香港的本地生產總值於 2010 年全年增長 6.8%，並預期於 2011 年將進一步增長約 4-5%。尤其是香港就業和收入前景的改善，將繼續支持消費者的信心。綜合 2011 年首兩個月，整體零售銷售總值和銷貨量對比去年同期分別增長 18.8%和 14.7%。日常生活行業包括飲食業和超級市場持續錄得穩定增長¹。

置富產業信託致力把握來自日常生活零售行業持續向好所帶來的龐大機遇，旗下 14 個商場全為私人住宅屋苑零售物業，主要滿足區內住戶的日常購物需要。除了保持高出租率及理想的租金水平外，管理人亦矢志透過實行不同的資產增值措施及租戶重整策略以增加收入來源。

置富產業信託最近成功完成為期五年按香港銀行同業拆息加年息 0.91% 利率計息的再融資，並透過基本型利率掉期鎖定了額外 25% 之利息開支，大大加強其整體財務狀況。置富產業信託利息開支的確定性將透過基本型利率掉期得以提高，除此以外，於 2016 年 4 月前更沒有需要再融資的風險。基於新融資的息率較低而對可供分派收益造成的貢獻將在 2011 年下半年起顯現²。循環貸款額亦增加至 970 百萬港元，將為管理人提供彈性有效地進行資產增值措施及可迅速把握未來出現的收購機會。

- (1) 本地生產總值及零售銷售額收據來自香港統計處
(2) 利息開支因新融資息率較低而即時得以節省，但其對 2011 年財政年度可分派收益的貢獻將會因提前清還舊有融資而需對 12.9 百萬港元之未攤銷承諾費用於 2011 年第二季度作一次性撇銷而大部分被抵銷

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2011年1月1日至2011年3月31日本財政期間並無任何宣派或建議分派。

13. 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2011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

2011年5月3日