



**置富產業信託
財務報表
2012年1月1日至2012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 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、荃薈、銀禧薈、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。

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 1/1/12 至 31/3/12 ^(a)	實際 1/1/11 至 31/3/11 ^(a)	增加/ (減少)
收益 ^(b)	210,227	176,008	19.4%
代收費用 ^(c)	48,992	42,834	14.4%
總收入	259,219	218,842	18.5%
物業管理費	(6,035)	(5,011)	20.4%
其他物業營運開支	(62,113)	(47,805)	29.9%
物業營運開支	(68,148)	(52,816)	29.0%
物業收入淨額（扣除管理人表現費用前）	191,071	166,026	15.1%
管理人表現費用	(5,761)	(4,981)	15.7%
物業收入淨額	185,310	161,045	15.1%
利息收入	949	-	NM
計入利息收入後物業收入淨額	186,259	161,045	15.7%
衍生金融工具公平值變動 ^(d)	340	11,183	(97.0%)
扣除借貸成本前溢利	186,599	172,228	8.3%
借貸成本	(28,094)	(26,356)	6.6%
除稅前溢利	158,505	145,872	8.7%
香港稅項：			
當期稅項	(21,952)	(18,320)	19.8%
遞延稅項	(4,417)	(3,265)	35.3%
香港稅項總額	(26,369)	(21,585)	22.2%
物業公司溢利淨額	132,136	124,287	6.3%
管理人基本費用	(13,686)	(9,838)	39.1%
外幣兌換收益 ^(e)	28	16	75.0%
不可扣稅信託開支 ^(f)	(25,269)	(6,185)	308.6%
可扣稅信託開支	(990)	(881)	12.4%
非稅項豁免收入 ^(g)	1,184	668	77.2%
新加坡稅項	(201)	(113)	77.9%
信託開支總額	(38,934)	(16,333)	138.4%
集團溢利淨額（未計與基金單位持有人之交易）	93,202	107,954	(13.7%)
基金單位持有人的分派 ^(h)	(131,789)	(112,778)	16.9%
集團虧損淨額（計入與基金單位持有人之交易）	(38,587)	(4,824)	699.9%
集團溢利淨額（未計與基金單位持有人之交易）	93,202	107,954	(13.7%)
加/（減）：			
管理人基本費用	13,686	9,838	39.1%
外幣兌換收益 ^(e)	(28)	(16)	75.0%
不可扣稅信託開支 ^(f)	25,269	6,185	308.6%
衍生金融工具公平值變動 ^(d)	(340)	(11,183)	(97.0%)
可供分派予基金單位持有人之收益⁽ⁱ⁾	131,789	112,778	16.9%

財務報表公佈

2012年1月1日至2012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) 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2012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) 2012年1月1日至2012年3月31日期間的不可扣稅信託開支包括為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。
- (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數額已於財務狀況表計入為應付分派或已分派。
- (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。
- (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		%
	實際 1/1/12 至 31/3/12	實際 1/1/11 至 31/3/11	增加/ (減少)
集團虧損淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(38,587)	(4,824)	699.9%
其他全面虧損:			
現金流量對沖	(7,992)	-	NM
全面虧損總額	(46,579)	(4,824)	865.6%

註:

NM — 沒有意義

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 31/3/12	實際 31/12/11	實際 31/3/12	實際 31/12/11
流動資產				
現金及銀行結餘	169,241	434,237	518,758	881,721
貿易及其他應收款項	69,533	39,615	51,765	49,809
流動資產總額	238,774	473,852	570,523	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)	-	-	18,310,664	16,388,000
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	18,310,664	16,388,000
資產總值	5,708,908	5,943,986	18,881,187	17,319,530
流動負債				
貿易及其他應付款項	16,504	18,055	372,605	347,940
應付分派 ^(c)	131,789	227,478	131,789	227,478
借貸	-	-	960,000	420,000
稅項撥備	1,672	1,472	31,816	7,225
流動負債總額	149,965	247,005	1,496,210	1,002,643
非流動負債				
借貸	-	-	3,864,146	2,794,231
遞延稅項負債	-	-	174,483	170,067
衍生工具負債 ^(d)	-	-	132,471	124,819
非流動負債總額	-	-	4,171,100	3,089,117
負債總額	149,965	247,005	5,667,310	4,091,760
基金單位持有人應佔資產淨額	5,558,943	5,696,981	13,213,877	13,227,770

財務報表公佈

2012年1月1日至2012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(麗城薈及和富薈除外)乃由獨立估值師萊坊測計師行有限公司, 於2011年12月31日以獨立專業估價為基準, 按估值列賬。於本期間, 完成了收購麗城薈及和富薈, 此兩項新增物業之收購成本已包括在投資物業價值內。此外, 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1月1日至2012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, 而分派政策請參閱第1(a)(i)段註(i)。
- (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
千港元	千港元
960,000	-
3,864,146	-
4,824,146	-

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3月31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65.9百萬港元(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	
	千港元	千港元
	實際 1/1/12 至 31/3/12	實際 1/1/11 至 31/3/11
經營活動		
除稅前溢利	119,772	129,652
就以下各項作出之調整：		
衍生金融工具公平值變動	(340)	(11,183)
借貸手續費用	3,515	5,037
以基金單位計算已付基本費用	13,686	9,838
以基金單位計算已付收購費用	19,000	-
利息收入	(2,133)	(668)
借貸成本	28,094	26,356
營運資本變動前的經營溢利	181,594	159,032
貿易及其他應收款項減少	3,243	1,904
貿易及其他應付款項增加	3,502	10,422
經營活動所得現金	188,339	171,358
已繳付所得稅	-	-
來自經營活動的現金流量	188,339	171,358
投資活動		
收購物業公司/物業，扣除收購之現金	(1,895,822)	-
投資物業的添置	(13,164)	(4,752)
減少／(增加)銀行定期存款	150,000	(70,000)
利息收入	2,574	-
投資活動所用現金流量	(1,756,412)	(74,752)
融資活動		
新增借貸	1,940,000	-
償還借貸	(300,000)	(79,000)
已付分派	(227,342)	(201,929)
支付借貸手續費用	(33,600)	-
已付借貸成本	(23,948)	(26,145)
融資活動所得/(所用)的現金流量	1,355,110	(307,074)
現金及現金等值物淨額減少	(212,963)	(210,468)
期初現金及現金等值物	731,721	426,073
期末現金及現金等值物	518,758	215,605

財務報表公佈
2012年1月1日至2012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

2012年財政年度第一季度報表	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					
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	-	-	(7,992)	93,202	85,210
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	13,686	-	-	-	13,686
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(131,789)	(131,789)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	32,686	-	-	(131,789)	(99,103)
2012年3月31日結餘	6,424,099	(271,593)	(80,970)	7,142,341	13,213,877
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	-	-	-	107,954	107,954
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
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(112,778)	(112,778)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	9,838	-	-	(112,778)	(102,940)
2011年3月31日結餘	6,355,424	(271,593)	(415)	4,255,286	10,338,702

2012年財政年度第一季度報表	實際			
	已發行基金單位 千港元	基金單位發行成本 千港元	保留溢利 千港元	淨值 千港元
信託				
2012年1月1日結餘	6,391,413	(271,593)	(422,839)	5,696,981
全面虧損總額	-	-	(38,935)	(38,935)
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	13,686	-	-	13,686
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(131,789)	(131,789)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	32,686	-	(131,789)	(99,103)
2012年3月31日結餘	6,424,099	(271,593)	(593,563)	5,558,943
2011年1月1日結餘	6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
全面虧損總額	-	-	(16,333)	(16,333)
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
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(112,778)	(112,778)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	9,838	-	(112,778)	(102,940)
2011年3月31日結餘	6,355,424	(271,593)	(425,941)	5,657,890

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1月1日	1,680,695,942	自上個財政期末以來基金單位總數
2012年1月4日	3,321,723	作為支付2011年10月1日至2011年12月31日期間管理費
2012年2月17日	4,809,152	作為支付收購費用
於2012年3月31日	<u>1,688,826,817</u>	
2012年4月2日 ^(a)	3,360,308	作為支付2012年1月1日至2012年3月31日期間管理費
視為於2012年3月31日的基金單位	<u>1,692,187,125</u>	

註:

(a) 於2012年4月2日，向管理人額外發行3,360,308個基金單位，作為支付2012年1月1日至2012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 1/1/12 至 31/3/12 港仙	實際 1/1/11 至 31/3/11 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)	5.51	6.45
已發行基金單位加權平均數量 (百萬)	1,691.3	1,674.0
期間每基金單位分派	7.78	6.73
視為已發行基金單位總數 (百萬)	1,692.2	1,674.2

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 31/3/12 港元	實際 31/12/11 港元
每基金單位資產淨值 ^(a)	7.81	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 1,692.2 百萬個(2011年: 1,684.0 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 1/1/12 至 31/3/12	實際 1/1/11 至 31/3/11	增加
總收入	259,219	218,842	18.5%
物業收入淨額	185,310	161,045	15.1%
可供分派收益	131,789	112,778	16.9%

2012年第一季(“報告期內”)與2011年第一季

報告期內的總收入為 259.2 百萬港元，按年上升 18.5%。收入增長主要由於於 2012 年 2 月 17 日新收購入之物業，即麗城薈及和富薈(“新收購”)帶來的收入貢獻，以及物業組合單位租金增加所致。

於 2012 年 3 月 31 日，物業組合出租率為 97.1%，租金為每平方呎 29.9 港元。報告期內的續租租金調升率達 20.8%。

物業營運開支為 68.1 百萬港元，按年增長 29.0%。成本對收益比率維持在 26.3% 的穩健水平，物業收入淨額為 185.3 百萬港元，按年增加 15.1%。

物業公司溢利淨額達 132.1 百萬港元，按年上升 6.3%。可供分派予基金單位持有人之收益為 131.8 百萬港元，按年增長 16.9%。

由於新收購全數透過債務支付，借貸成本因而從 26.4 百萬港元增至 28.1 百萬港元。但是，實際利率成本則由 3.65% 降至 2.87%。於 2012 年 3 月 31 日，資產負債比率及總槓桿比率為 25.9%。

於 2012 年 3 月 31 日的流動負債淨額為 925.7 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。

9. 2012年1月1日至2012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

香港經濟在 2011 年逐漸放緩，全年本地生產總值增長錄得 5%。外圍環境持續受到歐元區主權債務危機及先進國家的需求減少所困擾。雖然如此，本地行業仍然表現出色，2011 年全年的私人消費支出按年增長 8.6%。於 2012 年 1 月至 3 月期間，香港的零售總值較去年同期增加 15.9%。置富產業信託持有的 16 個私人屋苑零售物業組合可望繼續受惠於蓬勃的零售環境。

於 2012 年，置富產業信託將受惠於 2012 年 2 月 17 日完成收購的兩項新增物業 - 麗城薈及和富薈 - 所帶來的額外收入，以及置富第一城及馬鞍山廣場在其資產增值措施完成後的成果。

2012 年餘下季度到期的租約分別佔置富產業信託旗下物業組合的可出租總面積及總租金收入的 26.2% 及 25.2%。管理人計劃繼續實施有效的租務及租戶重整策略，以及持續推行資產增值措施，務求推動置富產業信託旗下零售物業的收益增長。

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2012年1月1日至2012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2012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
2012年5月10日