



**置富產業信託
財務報表
2013年1月1日至2013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。

於 2013 年 10 月 9 日，置富產業信託完成收購嘉湖銀座物業（重新命名為置富嘉湖）。收購完成後，置富產業信託目前持有位於香港 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嘉湖、置富第一城、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、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

2013年1月1日至2013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 1/7/13 至 30/9/13 ^(a)	實際 1/7/12 至 30/9/12 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/13 至 30/9/13 ^(a)	
收益 ^(b)	256,268	231,450	10.7%	750,847	667,349	12.5%
代收費用 ^(c)	59,416	53,278	11.5%	174,057	154,760	12.5%
總收入	315,684	284,728	10.9%	924,904	822,109	12.5%
物業管理費	(7,267)	(6,585)	10.4%	(21,414)	(19,050)	12.4%
其他物業營運開支	(86,151)	(72,682)	18.5%	(230,101)	(203,616)	13.0%
物業營運開支	(93,418)	(79,267)	17.9%	(251,515)	(222,666)	13.0%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	222,266	205,461	8.2%	673,389	599,443	12.3%
管理人表現費用	(6,675)	(6,183)	8.0%	(20,218)	(18,056)	12.0%
物業收入淨額	215,591	199,278	8.2%	653,171	581,387	12.3%
利息收入	241	665	(63.8%)	560	2,437	(77.0%)
計入利息收入後物業收入淨額	215,832	199,943	7.9%	653,731	583,824	12.0%
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	897	-	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	-	-	NM	1,957,965	932,845	109.9%
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	(3,889)	(7,340)	(47.0%)	103,327	(3,239)	NM
扣除借貸成本前溢利	211,943	192,603	10.0%	2,715,920	1,513,430	79.5%
借貸成本	(34,108)	(33,715)	1.2%	(100,718)	(94,633)	6.4%
除稅前溢利	177,835	158,888	11.9%	2,615,202	1,418,797	84.3%
香港稅項:						
當期稅項	(24,414)	(21,278)	14.7%	(76,061)	(65,794)	15.6%
遞延稅項	(6,563)	(6,042)	8.6%	(18,164)	(15,737)	15.4%
香港稅項總額	(30,977)	(27,320)	13.4%	(94,225)	(81,531)	15.6%
物業公司溢利淨額	146,858	131,568	11.6%	2,520,977	1,337,266	88.5%
管理人基本費用	(16,778)	(14,570)	15.2%	(48,321)	(42,667)	13.3%
外幣兌換收益 ^(g)	236	169	39.6%	97	158	(38.6%)
不可扣稅信託開支 ^(h)	(19,847)	(6,589)	201.2%	(33,191)	(38,373)	(13.5%)
可扣稅信託開支	(1,055)	(944)	11.8%	(2,888)	(2,900)	(0.4%)
非稅項豁免收入 ⁽ⁱ⁾	1,681	837	100.8%	2,592	2,679	(3.2%)
新加坡稅項 ^(j)	1,969	(140)	NM	1,815	(451)	(502.4%)
信託開支總額	(33,794)	(21,237)	59.1%	(79,896)	(81,554)	(2.0%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	113,064	110,331	2.5%	2,441,081	1,255,712	94.4%
基金單位持有人的分派 ^(k)	(153,342)	(138,661)	10.6%	(460,307)	(406,988)	13.1%
集團(虧損)/溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(40,278)	(28,330)	42.2%	1,980,774	848,724	133.4%
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	113,064	110,331	2.5%	2,441,081	1,255,712	94.4%
加/ (減):						
管理人基本費用	16,778	14,570	15.2%	48,321	42,667	13.3%
外幣兌換收益 ^(g)	(236)	(169)	39.6%	(97)	(158)	(38.6%)
不可扣稅信託開支 ^(h)	19,847	6,589	201.2%	33,191	38,373	(13.5%)
出售投資物業收益 ^(d)	-	-	NM	(897)	-	NM
衍生金融工具公平值變動 ^(f)	3,889	7,340	(47.0%)	(103,327)	3,239	NM
投資物業公平值變動 ^(e)	-	-	NM	(1,957,965)	(932,845)	109.9%
可供分派予基金單位持有人之收益^(l)	153,342	138,661	10.6%	460,307	406,988	13.1%

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，把置富第一城的5個車位出售。
- (e) 於2013年6月30日，仲量聯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22,188百萬港元（2012年12月31日：20,208百萬港元）。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的淨收益/（虧損），於2013年9月30日該利率掉期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。
- (h) 在本季度非扣稅信託開支包括於收購的置富嘉湖的13.0百萬港元之收購開支預提，及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。
- (i) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (j) 稅務評估監理對2007年度至2009年度所得稅落實後，在新加坡稅項包括退稅1.3百萬港元及在本季度的撥備回撥為0.9百萬港元。
- (k) 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。
- (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：(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。
- (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 1/7/13 至 30/9/13	實際 1/7/12 至 30/9/12		增加/ (減少)	實際 1/1/13 至 30/9/13	
集團(虧損)/溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	(40,278)	(28,330)	42.2%	1,980,774	848,724	133.4%
其他全面收入/(虧損):						
現金流量對沖						
- 衍生金融工具公平值變動	1,733	(2,647)	(165.5%)	27,011	(19,784)	(236.5%)
- 撥回收入表 ^(a)	1,245	-	NM	4,150	-	NM
	2,978	(2,647)	295.7%	31,161	(19,784)	264.5%
全面(虧損)/收入總額	(37,300)	(30,977)	20.4%	2,011,935	828,940	142.7%

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。於2013年9月30日止九個月期間，自對沖儲備撥回的該等累計虧損總額為4.2百萬港元。

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 30/9/13	實際 31/12/12	實際 30/9/13	實際 31/12/12
流動資產				
現金及銀行結餘	1,108,681	438,309	1,348,448	578,022
貿易及其他應收款項	39,377	53,306	58,631	55,245
流動資產總額	1,148,058	491,615	1,407,079	633,267
非流動資產				
於物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	22,209,854	20,208,000
衍生工具資產 ^(d)	-	-	61,225	-
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	22,271,079	20,208,000
資產總值	6,618,192	5,961,749	23,678,158	20,841,267
流動負債				
貿易及其他應付款項	16,687	7,906	422,375	410,827
應付分派 ^(c)	153,342	281,135	153,342	281,135
借貸	-	-	840,000	940,000
衍生工具負債 ^(d)	-	-	6,080	-
稅項撥備	440	1,515	89,523	14,538
流動負債總額	170,469	290,556	1,511,320	1,646,500
非流動負債				
借貸	-	-	3,891,438	3,878,815
遞延稅項負債	-	-	211,050	192,886
衍生工具負債 ^(d)	-	-	66,014	145,357
非流動負債總額	-	-	4,168,502	4,217,058
負債總額	170,469	290,556	5,679,822	5,863,558
基金單位持有人應佔資產淨額	6,447,723	5,671,193	17,998,336	14,977,709

財務報表公佈

2013年1月1日至2013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仲量聯行有限公司，於2013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2013年7月1日至2013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(1)。
- (d) 衍生工具資產/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2013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
840,000	-
3,891,438	-
4,731,438	-

於2012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
940,000	-
3,878,815	-
4,818,815	-

註:

(a) 置富產業信託有兩筆有期貸款及循環信貸融資，為2011年融資及2012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2013年9月30日，該融資已被提取3,668.0百萬港元（2012年12月31日：3,770.0百萬港元）。

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2013年9月30日，該融資已被提取1,100.0百萬港元（2012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。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用36.5百萬港元（2012年12月31日：51.1百萬港元）。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 (b)(iii) 期後資產負債表事項

於資產負債表報告期後，置富產業信託完成收購一項名為置富嘉湖之香港零售物業（「收購」）。收購乃部份透過於2013年8月6日完成單位配售（「配售事項」）所得款項淨額及提取有期貸款所支付。

於2013年10月7日，集團簽訂4份年期由3.5年至5年的信貸協議（「新訂融資」），該有期貸款總額為5,025.0百萬港元。於2013年10月9日，總額為5,025.0百萬港元之新訂融資已被提取用作支付部份收購代價，及就收購而產生的其他費用及開支（包括印花稅、諮詢費、專業費用及開支）。

收購完成後對資產負債表的重大影響

a. 投資物業

包括新收購之零售物業，投資物業估值將由22,188.0百萬港元上升至28,037.0百萬港元。

b. 借貸

包括額外有期貸款5,025.0百萬港元，借貸將由4,768.0百萬港元上升至9,793.0百萬港元。

c. 現金及銀行結餘

由於收購乃部份透過配售事項所得款項淨額所支付，現金及銀行結餘將減少約947.0百萬港元。

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
	1/7/13 至 30/9/13	1/7/12 至 30/9/12	1/1/13 至 30/9/13	1/1/12 至 30/9/12
經營活動				
除稅前溢利	142,072	137,791	2,533,491	1,337,694
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	-	-	(1,957,965)	(932,845)
衍生金融工具公平值變動	3,889	7,340	(103,327)	3,239
借貸手續費用	4,890	4,891	14,670	13,295
出售投資物業收益	-	-	(897)	-
以基金單位計算已付基本費用	16,778	14,570	48,321	42,667
以基金單位計算已付收購費用	-	-	-	19,000
利息收入	(1,922)	(1,502)	(3,152)	(5,116)
借貸成本	34,108	33,715	100,718	94,633
營運資本變動前的經營溢利	199,815	196,805	631,859	572,567
貿易及其他應收款項增加	(2,066)	(5,492)	(2,531)	(2,905)
貿易及其他應付款項增加	1,722	9,997	14,876	20,181
經營活動所得現金	199,471	201,310	644,204	589,843
已退還/(繳付)所得稅	1,273	-	739	(490)
來自經營活動的現金流量	200,744	201,310	644,943	589,353
投資活動				
投資物業的添置	(21,854)	(47,856)	(45,039)	(85,511)
收購物業公司/物業，扣除收購之現金	-	-	-	(1,896,231)
投資物業的出售	-	-	2,047	-
利息收入	646	1,387	2,297	8,326
減少銀行定期存款	-	-	-	150,000
投資活動所用現金流量	(21,208)	(46,469)	(40,695)	(1,823,416)
融資活動				
從發行新基金單位所得款項（扣除發行費用）	957,691	-	957,691	-
新增借貸	-	-	-	1,940,000
已付分派	(306,851)	(268,203)	(587,898)	(495,545)
償還借貸	-	-	(102,047)	(300,000)
已付借貸成本	(34,434)	(28,763)	(101,568)	(85,663)
支付借貸手續費用	-	-	-	(33,600)
融資活動(所用)/所得的現金流量	616,406	(296,966)	166,178	1,025,192
現金及現金等值物淨額增加/(減少)	795,942	(142,125)	770,426	(208,871)
期初現金及現金等值物	552,506	664,975	578,022	731,721
期末現金及現金等值物	1,348,448	522,850	1,348,448	522,850

財務報表公佈
2013年1月1日至2013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

2013年財政年度第三季度報表	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	
集團					
2013年7月1日結餘	6,499,903	(271,593)	(60,720)	10,890,897	17,058,487
全面收入總額	-	-	2,978	113,064	116,042
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
—發行新基金單位	975,001	-	-	-	975,001
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	16,778	-	-	-	16,778
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(153,342)	(153,342)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	991,779	(14,630)	-	(153,342)	823,807
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(57,742)	10,850,619	17,998,336
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

2013年財政年度年初至今報表	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	
集團					
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	-	-	31,161	2,441,081	2,472,242
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
—發行新基金單位	975,001	-	-	-	975,001
—以基金單位計算已付/應付管理人費用	48,321	-	-	-	48,321
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(460,307)	(460,307)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	1,023,322	(14,630)	-	(460,307)	548,385
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(57,742)	10,850,619	17,998,336
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

財務報表公佈
2013年1月1日至2013年9月30日期間
2013年財政年度第三季度報表
信託
2013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

一發行新基金單位

一以基金單位計算已付/應付管理人費用

發行基金單位成本

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)

2013年9月30日結餘
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

一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

	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	累積虧損 千港元	
2013年7月1日結餘	6,499,903	(271,593)	(570,600)	5,657,710
全面虧損總額	-	-	(33,794)	(33,794)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
一發行新基金單位	975,001	-	-	975,001
一以基金單位計算已付/應付管理人費用	16,778	-	-	16,778
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(153,342)	(153,342)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	991,779	(14,630)	(153,342)	823,807
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(757,736)	6,447,723
2012年7月1日結餘	6,438,510	(271,593)	(482,732)	5,684,185
全面虧損總額	-	-	(21,234)	(21,234)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
一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)	(642,627)	5,538,860

2013年財政年度年初至今報表
信託
2013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

一發行新基金單位

一以基金單位計算已付/應付管理人費用

發行基金單位成本

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)

2013年9月30日結餘
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

一以基金單位計算已付收購費用

一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

	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	累積虧損 千港元	
2013年1月1日結餘	6,468,360	(271,593)	(525,574)	5,671,193
全面收入總額	-	-	228,145	228,145
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
一發行新基金單位	975,001	-	-	975,001
一以基金單位計算已付/應付管理人費用	48,321	-	-	48,321
發行基金單位成本	-	(14,630)	-	(14,630)
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(460,307)	(460,307)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	1,023,322	(14,630)	(460,307)	548,385
2013年9月30日結餘	7,491,682	(286,223)	(757,736)	6,447,723
2012年1月1日結餘	6,391,413	(271,593)	(422,839)	5,696,981
全面收入總額	-	-	187,200	187,200
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
一以基金單位計算已付收購費用	19,000	-	-	19,000
一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)	(642,627)	5,538,860

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2013年7月1日	1, 702, 420, 481	自上個財政期末以來基金單位總數
2013年7月2日	2, 310, 051	作為支付2013年4月1日至2013年6月30日期間管理費
2013年8月6日 ^(a)	142, 962, 000	發行新基金單位
於2013年9月30日	<u>1, 847, 692, 532</u>	
2013年10月4日 ^(b)	2, 622, 346	作為支付2013年7月1日至2013年9月30日期間管理費
視為於2013年9月30日的基金單位	<u>1, 850, 314, 878</u>	

緊接上一年度末(2012年12月31日)之總發行基金單位數目為1,697,825,978個。

註:

(a) 於2013年8月6日，根據配售事項以每基金單位6.82港元發行142,962,000個基金單位。

(b) 於2013年10月4日，向管理人額外發行2,622,346個基金單位，作為支付2013年7月1日至2013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2012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

2013年1月1日至2013年9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

2013年1月1日至2013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 1/7/13 至 30/9/13 港仙	實際 1/7/12 至 30/9/12 港仙	實際 1/1/13 至 30/9/13 港仙	實際 1/1/12 至 30/9/12 港仙
4.12	6.44	140.83	74.16
1,733.4	1,693.3	1,733.4	1,693.3
8.28	8.16	26.28	23.98
1,850.3	1,697.8	1,850.3	1,697.8

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 30/9/13 港元	實際 31/12/12 港元
9.73	8.81

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 1,850.3 百萬個計算(2012年: 1,700.20 百萬個)。每基金單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 1/7/13 至 30/9/13	實際 1/7/12 至 30/9/12		增加	實際 1/1/13 至 30/9/13	
總收入	315,684	284,728	10.9%	924,904	822,109	12.5%
物業收入淨額	215,591	199,278	8.2%	653,171	581,387	12.3%
可供分派收益	153,342	138,661	10.6%	460,307	406,988	13.1%

財務回顧

2013年年初至9月與2012年年初至9月

截至2013年9月30日九個月(「報告期間」), 置富產業信託之總收益及物業收入淨額分別較去年同期上升12.5%及12.3%至924.9百萬港元及653.2百萬港元。置富產業信託卓越的財務表現歸因於(i)擴大後的物業組合錄得強勁的租金調升率; (ii)於2012年2月收購的麗城薈及和富薈提供整個報告期間九個月的收入貢獻; 及(iii)已完成的資產增值措施所帶來的可觀回報。

物業組合出租率於2013年9月30日為 98.3%, 租金為每平方呎 34.2 港元。報告期內的續租租金調升率達20.0%。

物業營運開支為 251.5 百萬港元，按年增長 13.0 %。與此同時，成本對收益比率維持於 27.2%，上年同期為 27.1%。

報告期間借貸成本(不包括手續費用) 為 100.7 百萬港元較去年同期增長 6.4%。

物業公司溢利淨額較去年同期上升 88.5%，主要由於投資物業重估公平值變動增加。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。

報告期間的可供分派予基金單位持有人之收益為 460.3 百萬港元，按年上升 13.1%。

附加季度審閱

2013 年第三季度的收益及物業收入淨額分別按年上升 10.9% 及 8.2%，至 315.7 百萬港元及 215.6 百萬港元。財務表現較 2012 年第三季度有所改善，主要由於整體物業組合每平方呎租金及出租率增加。物業營運開支及借貸成本分別較去年同季度增加 17.9% 及 1.2%，。第三季度的可供分派予基金單位持有人之收益為 153.3 百萬港元，較去年同季度增長約 10.6%。

資本管理

管理人繼續就利率成本波動採取審慎的風險管理。截至 2013 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 76% 債務的利率成本。於報告期間，置富產業信託之加權平均實際借貸成本為 2.82% (2012 年首三季：2.76%)。管理人將繼續密切監察利率變動，並會視乎市況考慮訂立額外利率掉期合約。

2011 年融資及 2012 年融資的加權平均債務年期為 2.3 年。兩項融資由置富產業信託的 13 個投資物業作為抵押，該 13 個投資物業於 2013 年 6 月 30 日的總公平值為 17,381 百萬港元。信託人已就兩項融資提供擔保。

於 2013 年 8 月 6 日，根據配售事項以每基金單位 6.82 港元發行 142,962,000 個基金單位。發行新基金單位所得款項淨額以現金接收約為 958 百萬港元。

於 2013 年 9 月 30 日，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率為 20.1% (2012 年 12 月 31 日：23.4%)。於 2013 年 9 月 30 日的流動負債淨額為 104.2 百萬港元，主要是由於於 2012 年提取 2011 年融資的循環信貸融資以作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。

於 2013 年 9 月 30 日，每基金單位資產淨值為 9.73 港元，較 2012 年年底錄得的 8.81 港元增長 10.4%，主要由於投資物業估值增加所致。

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 2013 年 7 月 15 日公佈之 2013 年第二季度的第 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2013年第二季增長溫和，本地生產總值較去年上升3.3%，較首季度2.9%的增長輕微上升。本地需求保持強勁並成為帶動本地生產總值增長的主要動力。受惠於良好的就業及收入狀況，私人消費開支於2013年第二季進一步按年增長4.2%。香港零售業仍是經濟上的亮點，2013年首九個月的香港零售銷售總值按年增長12.5%。置富產業信託旗下的私人屋苑零售物業組合將繼續受惠於暢旺的零售環境。

由於未來若干成本項目或因法定最低工資和電費上調、通脹及其他外在因素影響繼續受壓，管理人將密切監管營運開支。基於置富產業信託的環保政策，管理人將繼續採取節能等措施，這亦有助緩和電費調升的影響。

2013年第三季過後，置富嘉湖的收購已於2013年10月9日完成。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，置富嘉湖的新增收入將從第四季開始入賬、麗城薈及和富薈帶來的全年收入貢獻，以及已完成資產增值措施的置富第一城、銀禧薈及馬鞍山廣場將進一步帶動置富產業信託的增長。

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2013年7月1日至2013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2013年9月30日止本集團及信託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

2013年11月11日