

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號: 778)



由置富資產管理有限公司管理

截至 2011 年 12 月 31 日止年度的末期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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）（「**信託契約**」）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（「**新交所**」）及香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）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置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、華都大道、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。

管理人的董事會（「董事會」）宣佈，置富產業信託截至 2011 年 12 月 31 日止年度（「報告期間」）的業績如下：

財務摘要

| | 截至 2011 年 12 月 31 日 止年度 | 截至 2010 年 12 月 31 日 止年度 | 百分比變動 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 收益（百萬港元） | 909.4 | 837.3 | 8.6% |
| 物業收入淨額（百萬港元） | 642.1 | 596.8 | 7.6% |
| 成本對收益比率 | 27.2% | 26.5% | 0.7% |
| 可供分派予基金單位持有人之 收益（百萬港元） | 442.3 | 406.5 | 8.8% |
| 每基金單位分派（港仙） | 26.30 | 24.35 | 8.0% |

| | 於 2011 年 12 月 31 日 | 於 2010 年 12 月 31 日 | 百分比變動 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| 每基金單位資產淨值（港元） | 7.85 | 6.18 | 27.0% |
| 物業估值（百萬港元） | 16,388 | 13,300 | 23.2% |
| 資產負債比率／總槓桿比率 ¹ | 18.8% | 21.0% | (2.2%) |

附註：

¹資產負債比率按總負債佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於 2011 年 12 月 31 日，置富產業信託並無遞延付款債務。

分派

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），以剔除因應香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）之房地產投資信託基金守則而作出若干調整。

財務回顧

於 2011 年財政年度，置富產業信託的總收益為 909.4 百萬港元，較去年同期增長 8.6%，此乃由於零售市道持續暢旺以及相關資產的表現有所改善。儘管下半年外圍環境惡化，不過本地消費需求強勁，消費氣氛向好，令零售銷售全年仍錄得雙位數增長。14 個零售物業的表現提升，亦有助於 2011 年財政年度取得出色業績。尤其是置富第一城·樂薈的翻新工程順利完成，令是置富第一城帶來更龐大收入。

2011年財政年度的物業收入淨額為642.1百萬港元，較去年同期上升7.6%。儘管通脹壓力持續及香港實施最低工資法例，惟成本對收益比率仍維持在27.2%的穩健水平。置富產業信託於2011年財政年度的可供分派收益為442.3百萬港元，較去年上升8.8%。於報告年度，每基金單位分派為26.30港仙（2010年：24.35港仙），當中包括中期每基金單位分派12.80港仙及末期每基金單位分派13.50港仙。每基金單位分派增加乃受惠於資產表現改善及審慎的資本管理。按基金單位於2011年12月31日在新加坡及香港兩地之平均收市價3.775港元計算，2011年財政年度的每基金單位分派收益率為7.0%。

置富產業信託截至2011年12月31日止六個月之末期每基金單位分派為13.50港仙，將於2012年2月29日支付予於2012年2月13日已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

資本管理措施

2011年首季市場持續處於低息環境，置富產業信託利用信貸市場內短暫的機會，成功大幅提前為其全部現有合共31億港元的貸款融資進行再融資。新融資由置富產業信託其中九個物業等作為抵押，該九個物業於2011年12月31日的總值為11,654百萬港元。信託人已就該等融資提供擔保。

獲得新融資後，置富產業信託尚未償還債務之期限延長至2016年4月。借貸成本方面，年息率大幅降至按香港銀行同業拆息加0.91%。此外，循環信貸融資部分已由270百萬港元增加至970百萬港元，為收購機會及其他提高回報的資產增值措施的資金增強靈活性。

管理人繼續就利率成本波動採取審慎的風險管理。截至2011年12月31日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期，固定置富產業信託100%的有期貸款的利率成本。管理人重申其降低利率成本的承諾。置富產業信託在2011年財政年度的實際利率成本降至3.65%。

於2011年12月31日，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率降至18.8%（2010年12月31日：21.0%）。有關跌幅乃由於投資物業估值上升所致。置富產業信託仍為區內負債比率最低的房地產信託之一。

物業估值

於2011年12月31日，萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）對置富產業信託14個零售物業的估值為16,388百萬港元，較去年的13,300百萬港元增長23.2%。與2011年6月30日的估值相比則增長4.5%，此乃主要由於相關資產表現改善所致。估值上升亦為報告年度帶來3,043.8百萬港元的重估收益。

零售物業組合摘要

置富產業信託於 2011 年 12 月 31 日在香港擁有一個地域分佈廣泛的零售物業組合（包含 14 個零售商場及物業），其中包括面積約 200 萬平方呎零售樓面及 1,660 個車位。

| 物業 | 可出租總面積 (平方呎) | 估值 (百萬港元) | 出租率 | 車位數目 |
|----------------|------------------|---------------|--------------|--------------|
| 置富第一城 | 414,469 | 4,895 | 94.7% | 658 |
| 馬鞍山廣場 | 310,084 | 3,302 | 98.0% | 290 |
| 都會駅 | 180,822 | 2,200 | 99.4% | 74 |
| 置富都會 | 332,168 | 1,728 | 92.0% | 179 |
| 華都大道 | 80,842 | 1,164 | 100.0% | 73 |
| 映灣薈 | 63,018 | 680 | 100.0% | 117 |
| 荃薈 | 123,544 | 485 | 99.3% | 67 |
| 銀禧薈 | 170,616 | 479 | 98.0% | 97 |
| 青怡薈 | 78,836 | 439 | 100.0% | 27 |
| 盈暉薈 | 91,779 | 359 | 99.8% | 43 |
| 城中薈 | 43,000 | 217 | 100.0% | 不適用 |
| 凱帆薈 | 74,734 | 211 | 100.0% | 35 |
| 麗都大道 | 9,836 | 133 | 100.0% | 不適用 |
| 海韻大道 | 14,604 | 96 | 100.0% | 不適用 |
| 合計／總平均值 | 1,988,352 | 16,388 | 97.0% | 1,660 |

營運回顧

於2011年12月31日，置富產業信託持有一個由14個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成之組合，其中包括面積約200萬平方呎的零售樓面及1,660個車位。

有賴租賃活動於整年均保持良好勢頭，加上資產增值措施中已完成的重新定位策略順利執行，置富產業信託於報告期間的營運表現繼續強勁。於2011年12月31日，物業組合的出租率保持在97.0%的穩健水平，而租金則比去年增加超過12.2%至每平方呎32.2港元的新高。續租租金調升率於2011年財政年度亦錄得15.2%的穩健水平。

已完成的多項資產增值措施相繼於報告年度帶來回報。置富第一城·樂薈資產增值措施於2010年9月竣工，30百萬港元的資本開支帶來22%的投資回報，所帶來的額外收入已於2011年財政年度全面反映。置富第一城的物業收入淨額較去年顯著增加14.9%，帶動置富產業信託物業組合的增長。

於2011年年底，置富產業信託的物業組合有1,031個不同類別的租戶。整體來說，於2011年財政年度，十大租戶佔物業組合租金收入總額約26.8%，佔可出租總面積約21.3%。物業組合內提供日常用品業務的租戶如超級市場、餐飲業和服務及教育業佔整體租金多於54%，鞏固置富產業信託具抗跌力的特質。

管理人將繼續致力保留優質租戶，並盡早與到期租戶續租，以及把握機會優化租戶組合。

資產增值措施

兩個最大型物業置富第一城及馬鞍山廣場已實施可提高回報的資產增值措施，並因而令2011年第三季開始出現若干短期空置。於2011年12月31日，置富第一城及馬鞍山廣場的出租率已分別回升至94.7%及98.0%。

於2011年第三季，管理人將馬鞍山廣場中先前用作中式酒樓的50,000平方呎空間有效地拆分，為社區引入更多元化的零售種類，提供更優質的服務。在有關工程完成前，100%的面積已成功預租。是項工程的資本開支約12百萬港元，達到73%的投資回報。

置富第一城的資產增值措施已於2011年10月展開，並將在2012年年底分階段進行。該商場將轉型至一個更理想的零售環境，並設有舒適的新中央公園，設計及區劃亦更臻完美，樓宇設施全面提升，以提供更精彩的嶄新購物體驗。工程成本估計約為1億港元，目標投資回報為15%。

置富產業信託為物業進行資產增值措施的成果顯著，每次均錄得理想回報。管理人擬透過進行更多可提高回報的資產增值措施，致力提升租金收入及物業組合的價值。

展望

隨著香港零售銷售於2011年首十一個月的總額較去年增長25.0%，置富產業信託於報告年度的表現繼續強勁。零售銷售至今已連續27個月錄得上升。香港特區政府預期本地人均收入及消費意欲仍然向好，在短期內應繼續對零售銷售有利。置富產業信託的私人住宅屋苑零售物業組合主要提供日常購物需要，將繼續受惠於普遍造好的日常零售消費市場。

管理人仍致力透過實施各種資產增值措施以及有效的租賃及租戶重整策略，尤其於置富第一城及馬鞍山廣場，以推動收益增長，而有關資產增值措施將繼續於2012年分階段進行。

於2011年12月28日，置富產業信託宣佈建議收購香港兩項零售物業—和富中心物業及麗城花園物業。此項收購由債務全數撥付，可即時提升回報，已於2012年1月19日舉行的股東特別大會獲得全數出席及持代表委任表格出席並投票的獨立基金單位持有人批准。該收購事項將置富產業信託的物業組合擴大23%，並進一步令收入更多元化，預期於2012年3月28日前完成。

由於若干成本項目或因通脹及外在因素（如公共服務收費於明年增加）而繼續受壓，管理人將密切監管營運開支。作為置富產業信託綠色政策的一部分，置富產業信託將採用持續節能等措施，以減少電費上升的影響。

管理人今年將持續密切留意市場環境及機遇，亦將不斷物色收購機會。管理人將繼續提升及加強資產價值，以發揮物業組合的潛在價值。在2012年，於建議收購麗城花園物業及和富中心物業交易完成後，管理人預期置富產業信託的基金單位持有人將因物業組合擴大而享有更多分派、收益以及更穩定的收入來源。

僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

發行新基金單位

於 2011 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,680,695,942 個基金單位。與 2010 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 11,663,695 個基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2011 年 1 月 5 日，2,567,653 個新基金單位已按每基金單位 3.9168 港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2010 年 10 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 10.1 百萬港元。
- 於 2011 年 4 月 4 日，2,582,245 個新基金單位已按每基金單位 3.8100 港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 9.8 百萬港元。
- 於 2011 年 7 月 5 日，3,115,131 個新基金單位已按每基金單位 3.7667 港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2011 年 4 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 11.7 百萬港元。
- 於 2011 年 10 月 3 日，3,398,666 個新基金單位已按每基金單位 3.4904 港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2011 年 7 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 11.9 百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售 8,265,000 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊（「**合規手冊**」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用香港法規及法律。管理人亦須遵守適用新加坡法規及法律以及新加坡 2005 年企業管治守則（「**新加坡守則**」）所述的企業管治常規及政策。管理人自置富產業信託於香港上市以來一直遵守合規手冊的規定，報告年度亦已遵守所有適用之企業管治常規。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人的香港過戶登記將於 2012 年 2 月 13 日（星期一）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的香港過戶登記手續。為符合享有末期分派的資格，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於 2012 年 2 月 10 日（星期五）下午四時三十分前送抵置富產業信託的基金單位香港過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-16 室。有關分派將於 2012 年 2 月 29 日（星期三）支付予基金單位持有人。

末期業績審閱

置富產業信託有關報告年度的末期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會審閱。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2011 年 12 月 31 日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過 25% 乃由公眾人士持有。

刊發 2011 年年度報告

置富產業信託的 2011 年年度報告將於 2012 年 3 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
董事
洪明發

香港，2012 年 1 月 30 日

於本文件日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝女士；執行董事洪明發先生及趙宇女士；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生；以及馬勵志先生（為葉德銓先生之替任董事）。

綜合全面收入表

截至2011年12月31日止年度

| | 附註 | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|----------------------------|----|------------------|------------------|
| 收益 | 4 | 909,425 | 837,263 |
| 物業營運開支 | | (267,299) | (240,439) |
| 物業收入淨額 | | 642,126 | 596,824 |
| 管理人基本費用 | | (45,827) | (37,246) |
| 外幣兌換收益 | | 52 | 190 |
| 利息收入 | | 8,446 | 923 |
| 信託開支 | | (22,025) | (37,507) |
| 投資物業公平值變動 | | 3,043,804 | 1,760,977 |
| 衍生金融工具公平值變動 | | 3,038 | (54,879) |
| 借貸成本 | 6 | (174,110) | (131,912) |
| 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利 | 7 | 3,455,504 | 2,097,370 |
| 所得稅開支 | 8 | (92,403) | (78,071) |
| 年度溢利（未計與基金單位持有人之交易） | | 3,363,101 | 2,019,299 |
| 向基金單位持有人分派 | | (442,283) | (406,487) |
| 年度溢利（計入與基金單位持有人之交易） | | 2,920,818 | 1,612,812 |
| 其他全面收入 | | | |
| 現金流對沖下衍生金融工具公平值變動 | | (72,563) | 27,097 |
| 年度全面收入總額 | | 2,848,255 | 1,639,909 |
| 可供分派予基金單位持有人之收益 | | 442,283 | 406,487 |
| 每基金單位基本盈利（港仙） | 9 | 200.42 | 121.13 |

分派表

截至2011年12月31日止年度

| | 附註 | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|---|-------|----------------|----------------|
| 年度溢利（未計與基金單位持有人之交易） | | 3,363,101 | 2,019,299 |
| 調整： | | | |
| 管理人基本費用 | | 45,827 | 37,246 |
| 投資物業公平值變動 | | (3,043,804) | (1,760,977) |
| 衍生金融工具公平值變動 | | (3,038) | 54,879 |
| 借貸手續費用 | | 62,283 | 22,162 |
| 外幣兌換收益 | | (52) | (190) |
| 其他不可扣稅信託開支 | | 17,966 | 34,068 |
| 可供分派收入 | (i) | 442,283 | 406,487 |
| 基金單位持有人的分派 | | | |
| 截至6月30日止六個月每基金單位12.80港仙 （2010年：12.27港仙） | (ii) | 214,805 | 204,571 |
| 截至12月31日止六個月每基金單位13.50港仙 （2010年：12.08港仙） | (iii) | 227,478 | 201,916 |
| | | 442,283 | 406,487 |
| 每基金單位分派（港仙） | | 26.30 | 24.35 |

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已於2010年3月26日經修訂。當前的分派政策是，每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a) 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(b) 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）（以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響）。
- (ii) 截至2011年6月30日止六個月每基金單位分派12.80港元（截至2010年6月30日止六個月：12.27港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入214.8百萬港元（截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元）除以1,677,297,276個基金單位（2010年6月30日：1,666,597,743個基金單位）計算，即於2011年6月30日之1,674,182,145個基金單位（2010年6月30日：1,663,952,387個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2011年第二季度之基本費用而向其發行之3,115,131個基金單位（於2010年第二季度：2,645,356個基金單位）。分派214.8百萬港元（截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元）已於2011年8月29日支付（截至2010年6月30日止六個月：2010年8月27日）。

- (iii) 截至2011年12月31日止六個月每基金單位分派13.50港元（截至2010年12月31日止六個月：12.08港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入227.5百萬港元（截至2010年12月31日止六個月：201.9百萬港元）除以1,684,017,665個基金單位（2010年12月31日：1,671,599,900個基金單位）計算，即於2011年12月31日之1,680,695,942個基金單位（2010年12月31日：1,669,032,247個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2011年第四季度之基本費用而向其發行之3,321,723個基金單位（於2010年第四季度：2,567,653個基金單位）。截至2010年12月31日止六個月，分派201.9百萬港元已於2011年3月1日支付。

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

| | 附註 | 2011年 12月31日 千港元 | 2010年 12月31日 千港元 |
|-------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 16,388,000 | 13,300,000 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 49,809 | 63,241 |
| 銀行結餘及現金 | | 881,721 | 506,073 |
| 流動資產總值 | | 931,530 | 569,314 |
| 資產總值 | | 17,319,530 | 13,869,314 |
| 非流動負債 | | | |
| 衍生金融工具 | | 124,819 | 55,294 |
| 借貸 | 12 | 2,794,231 | 2,772,448 |
| 遞延稅項負債 | | 170,067 | 148,165 |
| 非流動負債總額 | | 3,089,117 | 2,975,907 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 13 | 347,940 | 269,747 |
| 借貸 | 12 | 420,000 | 79,000 |
| 應付分派 | | 227,478 | 201,995 |
| 稅項撥備 | | 7,225 | 8,977 |
| 流動負債總額 | | 1,002,643 | 559,719 |
| 負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值） | | 4,091,760 | 3,535,626 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | 13,227,770 | 10,333,688 |
| 已發行及將發行基金單位（千個） | 14 | 1,684,018 | 1,671,600 |
| 基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元） | 15 | 7.85 | 6.18 |

附註

(1) 一般資料

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管理，作為置富產業信託的管理人與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託受託人）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日分別在新交所及香港聯交所上市。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司（連同置富產業信託統稱為「**本集團**」）的主要活動則包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，主要目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。

(2) 編製基準

綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

綜合財務報表乃按照由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）編製，根據信託契約的有關規定，亦符合新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則及證監會頒佈之房地產投資信託基金守則相關要求。

管理人認為，考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及本集團之內部財務資源，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

(3) 主要會計政策

本集團已首次應用國際會計準則委員會頒佈的若干新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「**新訂及經修訂國際財務報告準則**」），該等新訂及經修訂國際財務報告準則於本集團於2011年1月1日開始的財政年度生效。

| | |
|------------------------|---------------------|
| 國際財務報告準則（修訂本） | 2010年頒佈的國際財務報告準則的改進 |
| 國際會計準則第24號（2009年重訂本） | 相關人士披露 |
| 國際會計準則第32號（修訂本） | 供股之分類 |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號（修訂本） | 最低資本要求之預付款項 |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號 | 以權益工具消除金融負債 |

採納新訂及經修訂國際財務報告準則並不會對本集團於當前或以往會計期間的業績或財務狀況產生重大影響。因此，毋須為前一期間作出調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 國際財務報告準則第7號（修訂本） | 披露—轉讓金融資產 ¹ |
| 國際財務報告準則第7號（修訂本） | 披露—抵銷金融資產及金融負債 ² |
| 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本） | 國際財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 ³ |
| 國際財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ² |
| 國際財務報告準則第11號 | 共同安排 ² |
| 國際財務報告準則第12號 | 於其他實體之權益之披露 ² |
| 國際財務報告準則第13號 | 公平值計量 ² |
| 國際會計準則第1號（修訂本） | 其他全面收入項目的列報 ⁴ |
| 國際會計準則第19號（2011年重訂本） | 僱員福利 ² |
| 國際會計準則第27號（2011年重訂本） | 獨立財務報表 ² |
| 國際會計準則第28號（2011年重訂本） | 於聯營公司及合營公司之投資 ² |
| 國際會計準則第32號（修訂本） | 抵銷金融資產及金融負債 ⁵ |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號 | 露天礦場生產階段的剝採成本 ² |

¹ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第7號的修訂本增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂本旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂本亦要求於該期間內金融資產的轉讓並非均衡分佈時作出披露。

管理人預期該等國際財務報告準則第7號的修訂本將不會對本集團於本年度的披露有重大影響。然而，倘本集團日後訂立金融資產轉讓，則可能影響該等轉讓的披露。

於2009年11月頒佈的國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於2010年10月經修訂的國際財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求。

國際財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

國際財務報告準則第9號規定，於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。

國際財務報告準則第9號對分類與計量金融負債的最主要影響與由金融負債（指定為按公平值計入損益）的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動的會計處理有關。

國際財務報告準則第9號於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於2015年1月1日開始的年度期間採納國際財務報告準則第9號，惟應用國際財務報告準則第9號可能不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

於2011年5月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號（2011年重訂本）及國際會計準則第28號（2011年重訂本）。

於本集團適用的該準則主要要求概述如下。

國際財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份國際會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*。會計詮釋委員會第12號*綜合—特殊目的實體*在頒佈國際財務報告準則第10號後撤回。國際財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力；(b)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及 / 或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該準則須同時提早應用。

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納該準則。然而，應用該準則可能不會對綜合財務報表所呈報的金額造成重大影響。

國際財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，國際財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限國際財務報告準則第7號*金融工具：披露*項下的金融工具的二級公平值等級的量化及定性披露將藉國際財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納國際財務報告準則第13號，而應用新準則可能對財務報表所呈報的金額造成影響，並導致財務報表的披露更為全面。

管理人預期應用其他修訂本及詮釋將不會對綜合財務報表及置富產業信託的獨立財務報表有重大影響。

(4) 收益

| | 2011年 | 2010年 |
|------|----------------|----------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 基本租金 | 652,818 | 593,128 |
| 代收費用 | 173,420 | 160,806 |
| 短期租金 | 82,210 | 81,702 |
| 其他收入 | 977 | 1,627 |
| | <u>909,425</u> | <u>837,263</u> |

(5) 分部報告

確認經營分部必須依從本集團個別實體的內部報告作為基準，該等內部報告乃定期由主要營運決策者，即管理人之管理層審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2011年12月31日，本集團擁有14項（2010年：14項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

(6) 借貸成本

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 以下的利息開支 | | |
| — 有期貸款 | 42,308 | 46,540 |
| — 循環貸款 | 2,869 | 59 |
| 經現金流對沖之利息支出調撥 | 50,890 | 55,081 |
| 承諾費用 | 15,760 | 8,070 |
| 手續費用 | | |
| — 攤銷 | 11,665 | 22,162 |
| — 撇銷提前償還定期貸款 | 50,618 | — |
| | <u>174,110</u> | <u>131,912</u> |

(7) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 支付核數師核數費用 | | |
| — 本年度 | 1,635 | 1,276 |
| — 過去年度 | 208 | — |
| 支付核數師非核數費用 | 487 | 490 |
| 內部審核費用 | 330 | 400 |
| 估值費用（支付予主要估值師） | 419 | 312 |
| 呆壞賬撥備 | — | 3 |
| 機器及設備折舊 | — | 44 |
| 銀行手續費 | 389 | 447 |
| | <u>389</u> | <u>447</u> |

(8) 所得稅開支

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 當期稅項： | | |
| — 香港 | 70,347 | 62,747 |
| — 新加坡 | 528 | 156 |
| — 過往年度超額撥備 | (374) | (6) |
| | <hr/> 70,501 | <hr/> 62,897 |
| 遞延稅項 | 21,902 | 15,174 |
| | <hr/> 92,403 | <hr/> 78,071 |

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2010年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。

新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（2010年：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，對於出售後對稅務的影響投資物業之累計公平值增加，並無確認遞延稅項。

(9) 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以年度溢利（未計與基金單位持有人的交易）3,363.1百萬港元（2010年：2,019.3百萬港元）除以年度已發行1,678,044,294（2010年：1,666,986,350）個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政年間或年度並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

(10) 投資物業

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 年初之公平值 | 13,300,000 | 11,500,000 |
| 所產生的資本開支 | 44,196 | 39,023 |
| 投資物業公平值變動 | 3,043,804 | 1,760,977 |
| 年初之公平值 | <hr/> 16,388,000 | <hr/> 13,300,000 |

(11) 貿易及其他應收款項

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 貿易應收款項 | 25,337 | 27,794 |
| 減：呆壞賬撥備 | - | (3) |
| | <u>25,337</u> | <u>27,791</u> |
| 其他應收款項及預付款項 | | |
| 抵押訂金 | 17,456 | 17,404 |
| 其他應收款項 | 6,114 | 2,089 |
| 預付款項 | 902 | 15,957 |
| | <u>24,472</u> | <u>35,450</u> |
| | <u>49,809</u> | <u>63,241</u> |

本集團於報告年末按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析如下：

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 1 — 30日 | 25,251 | 27,772 |
| 31 — 90日 | 43 | 5 |
| 超過90日 | 43 | 14 |
| | <u>25,337</u> | <u>27,791</u> |

(12) 借貸

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 有抵押有期貸款 | 2,830,000 | 2,828,700 |
| 有抵押循環貸款 | 420,000 | 79,000 |
| 減：未攤銷手續費用 | (35,769) | (56,252) |
| | <u>3,214,231</u> | <u>2,851,448</u> |
| 應償還賬面值： | | |
| 按要求或一年內 | 420,000 | 79,000 |
| 超過兩年，但少於五年 | 2,794,231 | 2,772,448 |
| | <u>3,214,231</u> | <u>2,851,448</u> |
| 減：呈列於流動負債下於一年內到期款項 | (420,000) | (79,000) |
| | <u>2,794,231</u> | <u>2,772,448</u> |

(13) 貿易及其他應付款項

| | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | | |
| 租戶按金 | | |
| —外方 | 229,797 | 189,909 |
| —相關人士 | 5,398 | 6,616 |
| 預收租金 —外方 | 12,435 | 7,572 |
| | <u>247,630</u> | <u>204,097</u> |
| 其他應付款項 | | |
| 受託人費用 | 938 | 753 |
| 其他開支 | | |
| —外方 | 44,204 | 35,889 |
| —相關人士 | 35,147 | 21,164 |
| —管理人 | 3,365 | 3,188 |
| 應付利息 | 1,818 | 1,089 |
| 其他 | 14,838 | 3,567 |
| | <u>100,310</u> | <u>65,650</u> |
| | <u>347,940</u> | <u>269,747</u> |

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金及持續成本的剩餘金額。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2011年12月31日，租戶按金145.3百萬港元(2010年：122.3百萬港元)將於報告年度起計12個月後結算。

(14) 已發行及將發行基金單位

| | 2011年 基金單位 數目 '000 | 2010年 基金單位 數目 '000 | 2011年 千港元 | 2010年 千港元 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------|------------------|
| 年初 | 1,671,600 | 1,661,595 | 6,345,586 | 6,308,340 |
| 年內發行新基金單位： | | | | |
| — 作為支付管理人基本費用 | 9,096 | 7,437 | 33,435 | 27,189 |
| 已發行基金單位餘額 | <u>1,680,696</u> | <u>1,669,032</u> | <u>6,379,021</u> | <u>6,335,529</u> |
| 將發行基金單位： | | | | |
| 作為支付管理人由2011年10月1日至12月31日的基本費用(2010：2010年10月1日至12月31日) | 3,322 | 2,568 | 12,392 | 10,057 |
| 年末 | <u>1,684,018</u> | <u>1,671,600</u> | <u>6,391,413</u> | <u>6,345,586</u> |

(15) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值13,227.8 百萬港元（2010年：10,333.7 百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數目1,684,017,665 個（2010年：1,671,599,900個）計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(16) 流動負債/資產淨值及資產總值減流動負債

於2011年12月31日，本集團的流動負債淨值（按流動資產減流動負債計算）為71.1百萬港元（2010年：流動資產淨值9.6百萬港元）。

於2011年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為16,316.9 百萬港元（2010年：13,309.6百萬港元）。

(17) 結算日後事項

置富產業信託於2011年12月28日宣佈建議以總代價1,900百萬港元（須對物業持有公司流動資產淨值 / 流動負債淨額於完成時（如適用）進行常規調整）從長江實業（集團）有限公司及和記黃埔有限公司之附屬公司及一名獨立第三方收購麗城花園物業及和富中心物業（定義見2011年12月28日刊發之通函）。

於報告年度結束後，該收購建議交易已於2012年1月19日舉行的股東特別大會獲得全數出席及持代表委任表格出席並投票的獨立基金單位持有人批准。於財務報表簽發授權的日期前，該交易尚未完成。