



**置富產業信託  
財務報表  
2011年1月1日至2011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。

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。

## 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<br>1/7/11 至<br>30/9/11 <sup>(a)</sup> | 實際<br>1/7/10 至<br>30/9/10 <sup>(a)</sup> |                | 增加/<br>(減少)      | 實際<br>1/1/11 至<br>30/9/11 <sup>(a)</sup> |               |
| 收益 <sup>(b)</sup>                    | 188,408                                  | 165,200                                  | 14.0%          | 548,249          | 500,099                                  | 9.6%          |
| 代收費用 <sup>(c)</sup>                  | 43,744                                   | 40,510                                   | 8.0%           | 130,740          | 119,420                                  | 9.5%          |
| <b>總收入</b>                           | <b>232,152</b>                           | <b>205,710</b>                           | <b>12.9%</b>   | <b>678,989</b>   | <b>619,519</b>                           | <b>9.6%</b>   |
| 物業管理費                                | (5,380)                                  | (4,692)                                  | 14.7%          | (15,637)         | (14,241)                                 | 9.8%          |
| 其他物業營運開支 <sup>(d)</sup>              | (59,604)                                 | (54,464)                                 | 9.4%           | (166,775)        | (147,076)                                | 13.4%         |
| 物業營運開支                               | (64,984)                                 | (59,156)                                 | 9.9%           | (182,412)        | (161,317)                                | 13.1%         |
| 物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)                  | 167,168                                  | 146,554                                  | 14.1%          | 496,577          | 458,202                                  | 8.4%          |
| 管理人表現費用                              | (5,015)                                  | (4,397)                                  | 14.1%          | (14,897)         | (13,746)                                 | 8.4%          |
| <b>物業收入淨額</b>                        | <b>162,153</b>                           | <b>142,157</b>                           | <b>14.1%</b>   | <b>481,680</b>   | <b>444,456</b>                           | <b>8.4%</b>   |
| 投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>             | -  | -  | NM             | 2,381,242        | 912,910                                  | 160.8%        |
| 衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>           | -  | (20,140)                                 | 100.0%         | 13,119           | (76,370)                                 | 117.2%        |
| 扣除借貸成本前溢利                            | 162,153                                  | 122,017                                  | 32.9%          | 2,876,041        | 1,280,996                                | 124.5%        |
| 借貸成本                                 | (24,095)                                 | (27,068)                                 | (11.0%)        | (86,801)         | (83,371)                                 | 4.1%          |
| 除稅前溢利                                | 138,058                                  | 94,949                                   | 45.4%          | 2,789,240        | 1,197,625                                | 132.9%        |
| 香港稅項:                                |  |  |                |                  |  |               |
| 當期稅項                                 | (18,319)                                 | (14,917)                                 | 22.8%          | (52,812)         | (46,275)                                 | 14.1%         |
| 遞延稅項                                 | (7,016)                                  | (3,309)                                  | 112.0%         | (13,598)         | (11,825)                                 | 15.0%         |
| 香港稅項總額                               | (25,335)                                 | (18,226)                                 | 39.0%          | (66,410)         | (58,100)                                 | 14.3%         |
| <b>物業公司溢利淨額</b>                      | <b>112,723</b>                           | <b>76,723</b>                            | <b>46.9%</b>   | <b>2,722,830</b> | <b>1,139,525</b>                         | <b>138.9%</b> |
| 管理人基本費用                              | (11,863)                                 | (9,392)                                  | 26.3%          | (33,435)         | (27,189)                                 | 23.0%         |
| 外幣兌換收益/(虧損) <sup>(g)</sup>           | (51)                                     | 138                                      | (137.0%)       | 49               | 76                                       | (35.5%)       |
| 不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>              | (3,474)                                  | (6,132)                                  | (43.3%)        | (66,755)         | (50,071)                                 | 33.3%         |
| 可扣稅信託開支                              | (1,046)                                  | (862)                                    | 21.3%          | (3,181)          | (2,672)                                  | 19.0%         |
| 非稅項豁免收入 <sup>(i)</sup>               | 796                                      | 306                                      | 160.1%         | 2,231            | 617                                      | 261.6%        |
| 新加坡稅項                                | (137)                                    | (52)                                     | 163.5%         | (378)            | (104)                                    | 263.5%        |
| 信託開支總額                               | (15,775)                                 | (15,994)                                 | (1.4%)         | (101,469)        | (79,343)                                 | 27.9%         |
| <b>集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)</b>        | <b>96,948</b>                            | <b>60,729</b>                            | <b>59.6%</b>   | <b>2,621,361</b> | <b>1,060,182</b>                         | <b>147.3%</b> |
| 基金單位持有人的分派 <sup>(j)</sup>            | (112,336)                                | (96,255)                                 | 16.7%          | (327,141)        | (300,826)                                | 8.7%          |
| 集團 (虧損)/溢利淨額<br>(計入與基金單位持有人之交易)      | <b>(15,388)</b>                          | <b>(35,526)</b>                          | <b>(56.7%)</b> | <b>2,294,220</b> | <b>759,356</b>                           | <b>202.1%</b> |
| 集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)<br>加/(減):     | 96,948                                   | 60,729                                   | 59.6%          | 2,621,361        | 1,060,182                                | 147.3%        |
| 管理人基本費用                              | 11,863                                   | 9,392                                    | 26.3%          | 33,435           | 27,189                                   | 23.0%         |
| 外幣兌換(收益)/虧損 <sup>(g)</sup>           | 51                                       | (138)                                    | (137.0%)       | (49)             | (76)                                     | (35.5%)       |
| 不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>              | 3,474                                    | 6,132                                    | (43.3%)        | 66,755           | 50,071                                   | 33.3%         |
| 衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>           | -  | 20,140                                   | 100.0%         | (13,119)         | 76,370                                   | 117.2%        |
| 投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>             | -  | -  | NM             | (2,381,242)      | (912,910)                                | 160.8%        |
| <b>可供分派予基金單位持有人之收益<sup>(j)</sup></b> | <b>112,336</b>                           | <b>96,255</b>                            | <b>16.7%</b>   | <b>327,141</b>   | <b>300,826</b>                           | <b>8.7%</b>   |

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

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) 2011年1月1日至2011年9月30日期間，其他物業營運開支中並無呆壞賬撥備(2010年：0.003百萬港元)。
- (e) 於2011年6月30日，萊坊測計師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14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15,688百萬港元(2010年12月31日：13,300百萬港元)。
- (f) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生的收益／虧損，於2011年9月30日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (g) 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。
- (h) 2011年1月1日至2011年9月30日期間的不可扣稅信託開支包括就有關於再融資前總額為3,100百萬港元的定期貸款融資及循環信貸融資的一次性未攤銷手續費用50.6百萬港元進行撇銷。2010年1月1日至2010年9月30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。
- (i) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (j) 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。
- (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) 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。

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

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<br>1/7/11 至<br>30/9/11 | 實際<br>1/7/10 至<br>30/9/10 |         | 增加/<br>(減少) | 實際<br>1/1/11 至<br>30/9/11 |          |
| 集團(虧損)/溢利淨額<br>(計入與基金單位持有人之交易) | (15,388)                  | (35,526)                  | (56.7%) | 2,294,220   | 759,356                   | 202.1%   |
| 其他全面(虧損)/收入:                   |                           |                           |         |             |                           |          |
| 現金流量對沖 <sup>(a)</sup>          | (36,096)                  | -                         | NM      | (88,688)    | 27,097                    | (427.3%) |
| 全面(虧損)/收入總額                    | (51,484)                  | (35,526)                  | 44.9%   | 2,205,532   | 786,453                   | 180.4%   |

註:

(a) 並無與其他全面收入組成部份的相關稅項影響。

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

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               |                  | 集團 <sup>(a)</sup> |                   |
|-----------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                       | 千港元              |                  | 千港元               |                   |
|                       | 實際<br>30/9/11    | 實際<br>31/12/10   | 實際<br>30/9/11     | 實際<br>31/12/10    |
| <b>流動資產</b>           |                  |                  |                   |                   |
| 現金及銀行結餘               | 208,402          | 457,756          | 913,209           | 506,073           |
| 貿易及其他應收款項             | 41,071           | 58,419           | 50,372            | 63,241            |
| 流動資產總額                | 249,473          | 516,175          | 963,581           | 569,314           |
| <b>非流動資產</b>          |                  |                  |                   |                   |
| 於物業公司的投資              | 5,470,134        | 5,470,134        | -                 | -                 |
| 投資物業 <sup>(b)</sup>   | -                | -                | 15,697,460        | 13,300,000        |
| 非流動資產總值               | 5,470,134        | 5,470,134        | 15,697,460        | 13,300,000        |
| <b>資產總值</b>           | <b>5,719,607</b> | <b>5,986,309</b> | <b>16,661,041</b> | <b>13,869,314</b> |
| <b>流動負債</b>           |                  |                  |                   |                   |
| 貿易及其他應付款項             | 8,214            | 5,907            | 309,416           | 269,747           |
| 應付分派 <sup>(c)</sup>   | 112,336          | 201,995          | 112,336           | 201,995           |
| 借貸                    | -                | -                | 520,000           | 79,000            |
| 稅項撥備                  | 1,321            | 1,244            | 61,867            | 8,977             |
| 流動負債總額                | 121,871          | 209,146          | 1,003,619         | 559,719           |
| <b>非流動負債</b>          |                  |                  |                   |                   |
| 借貸                    | -                | -                | 2,792,141         | 2,772,448         |
| 遞延稅項負債                | -                | -                | 161,763           | 148,165           |
| 衍生工具負債 <sup>(d)</sup> | -                | -                | 130,863           | 55,294            |
| 非流動負債總額               | -                | -                | 3,084,767         | 2,975,907         |
| <b>負債總額</b>           | <b>121,871</b>   | <b>209,146</b>   | <b>4,088,386</b>  | <b>3,535,626</b>  |
| <b>基金單位持有人應佔資產淨額</b>  | <b>5,597,736</b> | <b>5,777,163</b> | <b>12,572,655</b> | <b>10,333,688</b> |

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

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萊坊測計師行有限公司，於2011年6月30日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。於本期間，投資物業價值產生及包括少數資本費用支出。
- (c) 應付分派為2011年7月1日至2011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守則之要求，而分派政策請參閱第1(a)(i)段註(k)。
- (d) 衍生工具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。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2011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 <sup>(a)</sup> | 無抵押 |
|--------------------|-----|
| 千港元                | 千港元 |
| 520,000            | -   |
| 2,792,141          | -   |
| 3,312,141          | -   |

於2010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 <sup>(a)</sup> | 無抵押 |
|--------------------|-----|
| 千港元                | 千港元 |
| 79,000             | -   |
| 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3,800百萬港元。於2011年9月30日，已支取3,350.0百萬港元（2010年12月31日：2,907.7百萬港元）。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用37.9百萬港元（2010年12月31日：56.3百萬港元）。總借貸手續費用41.8百萬港元已由置富產業信託內部資金於2011年4月支付。有關貸款融資由（其中包括）置富第一城、馬鞍山廣場、置富都會、荃菁、青怡菁、盈暉菁、城中菁、麗都大道及海韻大道作為抵押。

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

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<br>1/7/11 至<br>30/9/11 | 實際<br>1/7/10 至<br>30/9/10 | 實際<br>1/1/11 至<br>30/9/11 | 實際<br>1/1/10 至<br>30/9/10 |
| <b>經營活動</b>                     |                           |                           |                           |                           |
| 除稅前溢利                           | 122,420                   | 79,007                    | 2,688,149                 | 1,118,386                 |
| 就以下各項作出之調整：                     |                           |                           |                           |                           |
| 投資物業公平值變動                       | -                         | -                         | (2,381,242)               | (912,910)                 |
| 衍生金融工具公平值變動                     | -                         | 20,140                    | (13,119)                  | 76,370                    |
| 借貸手續費用                          | 2,090                     | 5,038                     | 60,193                    | 17,125                    |
| 折舊                              | -                         | 6                         | -                         | 44                        |
| 呆壞賬撥備                           | -                         | -                         | -                         | 3                         |
| 以基金單位計算已付基本費用                   | 11,863                    | 9,392                     | 33,435                    | 27,189                    |
| 利息收入                            | (796)                     | (306)                     | (2,231)                   | (617)                     |
| 借貸成本                            | 24,095                    | 27,068                    | 86,801                    | 83,371                    |
| 營運資本變動前的經營溢利                    | 159,672                   | 140,345                   | 471,986                   | 408,961                   |
| 貿易及其他應收款項減少／（增加）                | 1,108                     | (422)                     | 13,851                    | (11,784)                  |
| 貿易及其他應付款項增加                     | 7,961                     | 547                       | 24,124                    | 5,069                     |
| 經營活動所得現金                        | 168,741                   | 140,470                   | 509,961                   | 402,246                   |
| 已繳付所得稅                          | (130)                     | -                         | (301)                     | (1,383)                   |
| <b>來自經營活動的現金流量</b>              | <b>168,611</b>            | <b>140,470</b>            | <b>509,660</b>            | <b>400,863</b>            |
| <b>投資活動</b>                     |                           |                           |                           |                           |
| 新增銀行定期存款                        | -                         | -                         | (120,000)                 | -                         |
| 投資物業的添置                         | (9,460)                   | (15,686)                  | (16,218)                  | (23,776)                  |
| 利息收入                            | -                         | 306                       | 1,249                     | 617                       |
| <b>投資活動所用現金流量</b>               | <b>(9,460)</b>            | <b>(15,380)</b>           | <b>(134,969)</b>          | <b>(23,159)</b>           |
| <b>融資活動</b>                     |                           |                           |                           |                           |
| 已付分派                            | (214,694)                 | (204,492)                 | (416,623)                 | (380,621)                 |
| 償還借貸                            | -                         | (15,000)                  | (79,000)                  | (51,000)                  |
| 新增借貸                            | 400,000                   | -                         | 521,300                   | 15,000                    |
| 支付借貸手續費用                        | -                         | -                         | (41,800)                  | -                         |
| 已付借貸成本                          | (23,657)                  | (27,068)                  | (71,432)                  | (83,371)                  |
| <b>融資活動所得/(所用)現金流量</b>          | <b>161,649</b>            | <b>(246,560)</b>          | <b>(87,555)</b>           | <b>(499,992)</b>          |
| <b>現金及現金等值物淨額增加／（減少）</b>        | <b>320,800</b>            | <b>(121,470)</b>          | <b>287,136</b>            | <b>(122,288)</b>          |
| <b>期初現金及現金等值物</b>               | <b>392,409</b>            | <b>514,523</b>            | <b>426,073</b>            | <b>515,341</b>            |
| <b>期末現金及現金等值物<sup>(a)</sup></b> | <b>713,209</b>            | <b>393,053</b>            | <b>713,209</b>            | <b>393,053</b>            |

註：

(a) 現金及現金等值物於2011年9月30日不包括200百萬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**

| 實際                     |                  |                  |                 |                  |                   |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 已發行基金單位                | 基金單位發行成本         | 對沖儲備             | 保留溢利            | 淨值               |                   |
| 千港元                    | 千港元              | 千港元              | 千港元             | 千港元              |                   |
| <b>2011年財政年度第三季度報表</b> |                  |                  |                 |                  |                   |
| <b>集團</b>              |                  |                  |                 |                  |                   |
| <b>2011年7月1日結餘</b>     | <b>6,367,158</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(53,007)</b> | <b>6,569,718</b> | <b>12,612,276</b> |
| 全面虧損總額                 | -                | -                | (36,096)        | (15,388)         | (51,484)          |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |                  |                  |                 |                  |                   |
| 發行基金單位                 |                  |                  |                 |                  |                   |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 11,863           | -                | -               | -                | 11,863            |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加     | 11,863           | -                | -               | -                | 11,863            |
| <b>2011年9月30日結餘</b>    | <b>6,379,021</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(89,103)</b> | <b>6,554,330</b> | <b>12,572,655</b> |
| <b>2010年7月1日結餘</b>     |                  |                  |                 |                  |                   |
| <b>2010年7月1日結餘</b>     | <b>6,326,137</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(415)</b>    | <b>3,442,180</b> | <b>9,496,309</b>  |
| 全面虧損總額                 | -                | -                | -               | (35,447)         | (35,447)          |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |                  |                  |                 |                  |                   |
| 發行基金單位                 |                  |                  |                 |                  |                   |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 9,392            | -                | -               | -                | 9,392             |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加     | 9,392            | -                | -               | -                | 9,392             |
| <b>2010年9月30日結餘</b>    | <b>6,335,529</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(415)</b>    | <b>3,406,733</b> | <b>9,470,254</b>  |

| 實際                     |                  |                  |                 |                  |                   |
|------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 已發行基金單位                | 基金單位發行成本         | 對沖儲備             | 保留溢利            | 淨值               |                   |
| 千港元                    | 千港元              | 千港元              | 千港元             | 千港元              |                   |
| <b>2011年財政年度年初至今報表</b> |                  |                  |                 |                  |                   |
| <b>集團</b>              |                  |                  |                 |                  |                   |
| <b>2011年1月1日結餘</b>     | <b>6,345,586</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(415)</b>    | <b>4,260,110</b> | <b>10,333,688</b> |
| 全面(虧損)/收入總額            | -                | -                | (88,688)        | 2,294,220        | 2,205,532         |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |                  |                  |                 |                  |                   |
| 發行基金單位                 |                  |                  |                 |                  |                   |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 33,435           | -                | -               | -                | 33,435            |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加     | 33,435           | -                | -               | -                | 33,435            |
| <b>2011年9月30日結餘</b>    | <b>6,379,021</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(89,103)</b> | <b>6,554,330</b> | <b>12,572,655</b> |
| <b>2010年1月1日結餘</b>     |                  |                  |                 |                  |                   |
| <b>2010年1月1日結餘</b>     | <b>6,308,340</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(27,512)</b> | <b>2,823,427</b> | <b>8,832,662</b>  |
| 全面收入總額                 | -                | -                | 27,097          | 759,435          | 786,532           |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |                  |                  |                 |                  |                   |
| 發行基金單位                 |                  |                  |                 |                  |                   |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 27,189           | -                | -               | -                | 27,189            |
| 已付及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     | 27,189           | -                | -               | (176,129)        | (148,940)         |
| <b>2010年9月30日結餘</b>    | <b>6,335,529</b> | <b>(271,593)</b> | <b>(415)</b>    | <b>3,406,733</b> | <b>9,470,254</b>  |

| 實際                     |           |           |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 已發行基金單位                | 基金單位發行成本  | 保留溢利      | 淨值        |           |
| 千港元                    | 千港元       | 千港元       | 千港元       |           |
| <b>2011年財政年度第三季度報表</b> |           |           |           |           |
| <b>信託</b>              |           |           |           |           |
| 2011年7月1日結餘            | 6,367,158 | (271,593) | (381,581) | 5,713,984 |
| 全面虧損總額                 | -         | -         | (128,111) | (128,111) |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |           |           |           |           |
| 發行基金單位                 |           |           |           |           |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 11,863    | -         | -         | 11,863    |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加     | 11,863    | -         | -         | 11,863    |
| 2011年9月30日結餘           | 6,379,021 | (271,593) | (509,692) | 5,597,736 |
| <b>2010年7月1日結餘</b>     |           |           |           |           |
| 2010年7月1日結餘            | 6,326,137 | (271,593) | (265,334) | 5,789,210 |
| 全面虧損總額                 | -         | -         | (112,169) | (112,169) |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |           |           |           |           |
| 發行基金單位                 |           |           |           |           |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 9,392     | -         | -         | 9,392     |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加     | 9,392     | -         | -         | 9,392     |
| 2010年9月30日結餘           | 6,335,529 | (271,593) | (377,503) | 5,686,433 |
| <b>2011年財政年度年初至今報表</b> |           |           |           |           |
| 實際                     |           |           |           |           |
| 已發行基金單位                | 基金單位發行成本  | 保留溢利      | 淨值        |           |
| 千港元                    | 千港元       | 千港元       | 千港元       |           |
| <b>信託</b>              |           |           |           |           |
| 2011年1月1日結餘            | 6,345,586 | (271,593) | (296,830) | 5,777,163 |
| 全面虧損總額                 | -         | -         | (212,862) | (212,862) |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |           |           |           |           |
| 發行基金單位                 |           |           |           |           |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 33,435    | -         | -         | 33,435    |
| 因基金單位持有人交易而導致淨資產增加     | 33,435    | -         | -         | 33,435    |
| 2011年9月30日結餘           | 6,379,021 | (271,593) | (509,692) | 5,597,736 |
| <b>2010年1月1日結餘</b>     |           |           |           |           |
| 2010年1月1日結餘            | 6,308,340 | (271,593) | (27,454)  | 6,009,293 |
| 全面虧損總額                 | -         | -         | (173,920) | (173,920) |
| <b>基金單位持有人交易</b>       |           |           |           |           |
| 發行基金單位                 |           |           |           |           |
| —以基金單位計算已付／應付管理人費用     | 27,189    | -         | -         | 27,189    |
| 已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） | 27,189    | -         | (176,129) | (148,940) |
| 2010年9月30日結餘           | 6,335,529 | (271,593) | (377,503) | 5,686,433 |

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

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7月1日                | 1,674,182,145        | 自上個財政期末以來總基金單位                |
| 2011年7月5日                 | 3,115,131            | 作為支付2011年4月1日至2011年6月30日期間管理費 |
| 於2011年9月30日               | <u>1,677,297,276</u> |                               |
| 2011年10月3日 <sup>(a)</sup> | 3,398,666            | 作為支付2011年7月1日至2011年9月30日期間管理費 |
| 視為於2011年9月30日的基金單位        | <u>1,680,695,942</u> |                               |

緊接上一年度末(2010年12月31日)之總發行基金單位數目為 1,669,032,247。

**註:**

(a) 於2011年10月3日，向管理人額外發行3,398,666個基金單位，作為支付2011年7月1日至2011年9月30日期間管理費。

- 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。

- 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。

- 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。

- 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<br>1/7/11 至<br>30/9/11<br>港仙 | 實際<br>1/7/10 至<br>30/9/10<br>港仙 | 實際<br>1/1/11 至<br>30/9/11<br>港仙 | 實際<br>1/1/10 至<br>30/9/10<br>港仙 |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 5.65                            | 3.64                            | 156.27                          | 63.62                           |
| 1,677.5                         | 1,666.6                         | 1,677.5                         | 1,666.6                         |
| 6.68                            | 5.76                            | 19.48                           | 18.03                           |
| 1,680.7                         | 1,669.0                         | 1,680.7                         | 1,669.0                         |

## 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<sup>(a)</sup>

| 實際<br>30/9/11<br>港元 | 實際<br>31/12/10<br>港元 |
|---------------------|----------------------|
| 7.48                | 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被視為基金單位總數 1,680,695,942 個計算。每基金單位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<br>1/7/11 至<br>30/9/11 | 實際<br>1/7/10 至<br>30/9/10 |       | 增加      | 實際<br>1/1/11 至<br>30/9/11 |      |
| 總收益             | 232,152                   | 205,710                   | 12.9% | 678,989 | 619,519                   | 9.6% |
| 物業收入淨額          | 162,153                   | 142,157                   | 14.1% | 481,680 | 444,456                   | 8.4% |
| 可供分派予基金單位持有人之收益 | 112,336                   | 96,255                    | 16.7% | 327,141 | 300,826                   | 8.7% |

### 2011 年年初至 9 月與 2010 年年初至 9 月

截至 2011 年 9 月 30 日止期間 (「2011 年年初至今」)，置富產業信託之收益較去年同期高出 9.6%，至 679.0 百萬港元；物業收入淨額亦較上年同期上升 8.4% 至 481.7 百萬港元。報告期間的財務表現有所提升，主要受惠於香港零售行業的強勁勢頭支持，物業組合整體的租金進一步改善。

物業營運開支為 182.4 百萬港元，按年增長 13.1%。成本對收益比率為 26.9%。物業收入淨額為 481.7 百萬港元，較去年同期增長 8.4%。

## 財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

借貸成本(不包括手續費用)為 86.8 百萬港元，較去年同期增長 4.1%。借貸成本上升主要歸因於於 2011 年 4 月提前償還貸款，因而需就一筆 12.9 百萬港元的一次性未攤銷承諾費用進行撇銷。

該等物業公司淨利潤上升 138.9%，主要由於收益及物業重估公平值增加。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。

總括而言，2011 年年初至今的可供分派予基金單位持有人之收益為 327.1 百萬港元，較 2010 年同期高出 8.7%。

### 附加季度審閱

2011 年第三季度，總收益為 232.2 百萬港元，較去年同季度增長約 12.9%。收益增長主要由於物業租金繼續調升。此外，與去年比較，因樂薈（前稱銀城商場）的翻新工程使有效地提升了置富產業信託的整體表現。

截至 2011 年 9 月 30 日，物業出租率及現時租金，分別為 93.5%及每平方呎 31.8 港元。出租率下跌主要受馬鞍山廣場及置富第一城的資產增值工程開展之影響。

物業營運開支為 65.0 百萬港元，而去年同季度增加 9.9%。成本對收益比率於第三季度保持 28.0%水平。物業收入淨額為 162.2 百萬港元，較去年同季度增長 14.1%，主要由於收益增加。

第三季度的借貸成本為 24.1 百萬港元，較去年同季度減少約 11.0%，受惠於較低的新造貸款息率，置富產業信託的借貸成本亦在 2011 年 4 月起相應減少。

第三季度的可分派予基金單位持有人之收益為 112.3 百萬港元，較去年同季度增長約 16.7%。

### 資本管理

在利率成本的風險管理方面，管理人繼續採取審慎的方針。於2011年9月30日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期，固定全部有期貸款的利率成本。置富產業信託的實際借貸成本為3.96%。於2011年9月30日的資產負債比率及總槓桿比率均為20.1%。

## 9. 2011年1月1日至2011年9月30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

於 2011 年第二季，香港經濟增長放緩。本地生產總值較去年增長 5.1%，從第一季度的 7.5%的強勁增長放緩。2011 年 1 月至 9 月期間的香港零售銷售總值較上年同期增長 25.4%。在第二季，私人消費開支按年增長 9.2%。置富產業信託旗下 14 個私人住宅屋苑零售物業將繼續受惠於香港暢旺的零售市道。

## 財務報表公佈

2011年1月1日至2011年9月30日期間

於2011年第四季屆滿的租約佔置富產業信託物業組合可出租面積及租金收入總額的百分比分別為11.7%及9.6%。管理人已成功將大部分在2011年到期的租約續租。管理人將繼續有效地實行租賃及租戶重整策略，並專注執行各項資產增值措施，以推動旗下置富產業信託物業組合零售物業的收益增長。

透過降低利息成本、延長債務期限及擴大循環信貸融資，置富產業信託的財務狀況已大幅增強。憑藉這些新增的財務彈性及更為強大的資本架構，管理人將繼續審慎物色能符合其投資目標的收購機遇，務求為置富產業信託的基金單位持有人帶來長遠利益。

### 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

不適用。

### 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2011年9月30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的有關材料存在欺詐或誤導。

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11月11日