



**置富產業信託  
財務報表  
截至2011年12月31日止財政年度**

該等數字未經審核但已由核數師審閱。

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。

**財務報表公佈**
**2011年1月1日至2011年12月31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 1/10/11 至 31/12/11 <sup>(a)</sup>	實際 1/10/10 至 31/12/10 <sup>(a)</sup>		增加/ (減少)	實際 1/1/11 至 31/12/11 <sup>(a)</sup>	
收益 <sup>(b)</sup>	189,265	176,358	7.3%	736,005	676,457	8.8%
代收費用 <sup>(c)</sup>	42,680	41,386	3.1%	173,420	160,806	7.8%
<b>總收入</b>	<b>231,945</b>	<b>217,744</b>	<b>6.5%</b>	<b>909,425</b>	<b>837,263</b>	<b>8.6%</b>
物業管理費	(5,515)	(5,024)	9.8%	(21,152)	(19,265)	9.8%
其他物業營運開支 <sup>(d)</sup>	(59,347)	(55,640)	6.7%	(226,122)	(202,716)	11.5%
物業營運開支	(64,862)	(60,664)	6.9%	(247,274)	(221,981)	11.4%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	167,083	157,080	6.4%	662,151	615,282	7.6%
管理人表現費用	(5,128)	(4,712)	8.8%	(20,025)	(18,458)	8.5%
<b>物業收入淨額</b>	<b>161,955</b>	<b>152,368</b>	<b>6.3%</b>	<b>642,126</b>	<b>596,824</b>	<b>7.6%</b>
利息收入	3,827	-	NM	5,336	-	NM
<b>計入利息收入後物業收入淨額</b>	<b>165,782</b>	<b>152,368</b>	<b>8.8%</b>	<b>647,462</b>	<b>596,824</b>	<b>8.5%</b>
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	662,562	848,067	(21.9%)	3,043,804	1,760,977	72.8%
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	(10,081)	21,491	(146.9%)	3,038	(54,879)	105.5%
扣除借貸成本前溢利	818,263	1,021,926	(19.9%)	3,694,304	2,302,922	60.4%
借貸成本	(25,026)	(26,379)	(5.1%)	(111,827)	(109,750)	1.9%
除稅前溢利	793,237	995,547	(20.3%)	3,582,477	2,193,172	63.3%
香港稅項:						
當期稅項	(17,161)	(16,466)	4.2%	(69,973)	(62,741)	11.5%
遞延稅項	(8,304)	(3,349)	148.0%	(21,902)	(15,174)	44.3%
香港稅項總額	(25,465)	(19,815)	28.5%	(91,875)	(77,915)	17.9%
<b>物業公司溢利淨額</b>	<b>767,772</b>	<b>975,732</b>	<b>(21.3%)</b>	<b>3,490,602</b>	<b>2,115,257</b>	<b>65.0%</b>
管理人基本費用	(12,392)	(10,057)	23.2%	(45,827)	(37,246)	23.0%
外幣兌換收益 <sup>(g)</sup>	3	114	(97.4%)	52	190	(72.6%)
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	(13,494)	(6,159)	119.1%	(80,249)	(56,230)	42.7%
可扣稅信託開支	(878)	(767)	14.5%	(4,059)	(3,439)	18.0%
非稅項豁免收入 <sup>(i)</sup>	879	306	187.3%	3,110	923	236.9%
新加坡稅項	(150)	(52)	188.5%	(528)	(156)	238.5%
信託開支總額	(26,032)	(16,615)	56.7%	(127,501)	(95,958)	32.9%
<b>集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)</b>	<b>741,740</b>	<b>959,117</b>	<b>(22.7%)</b>	<b>3,363,101</b>	<b>2,019,299</b>	<b>66.5%</b>
基金單位持有人的分派 <sup>(j)</sup>	(115,142)	(105,661)	9.0%	(442,283)	(406,487)	8.8%
<b>集團溢利淨額</b>	<b>626,598</b>	<b>853,456</b>	<b>(26.6%)</b>	<b>2,920,818</b>	<b>1,612,812</b>	<b>81.1%</b>
(計入與基金單位持有人之交易)						
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	741,740	959,117	(22.7%)	3,363,101	2,019,299	66.5%
加/ (減):						
管理人基本費用	12,392	10,057	23.2%	45,827	37,246	23.0%
外幣兌換(收益) <sup>(g)</sup>	(3)	(114)	(97.4%)	(52)	(190)	(72.6%)
不可扣稅信託開支 <sup>(h)</sup>	13,494	6,159	119.1%	80,249	56,230	42.7%
衍生金融工具公平值變動 <sup>(f)</sup>	10,081	(21,491)	(146.9%)	(3,038)	54,879	105.5%
投資物業公平值變動 <sup>(e)</sup>	(662,562)	(848,067)	(21.9%)	(3,043,804)	(1,760,977)	72.8%
<b>可供分派予基金單位持有人之收益<sup>(i)</sup></b>	<b>115,142</b>	<b>105,661</b>	<b>9.0%</b>	<b>442,283</b>	<b>406,487</b>	<b>8.8%</b>

## 財務報表公佈

2011年1月1日至2011年12月31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12月31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12月31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16,388百萬港元(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12月31日該款項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) 2011年1月1日至2011年12月31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以及10.0百萬港元，作為建議收購麗城花園物業及和富中心物業的部分收購費用。2010年1月1日至2010年12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。
- (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或已分派。
- (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12月31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 1/10/11 至 31/12/11	實際 1/10/10 至 31/12/10		增加/ (減少)	實際 1/1/11 至 31/12/11	
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	626,598	853,456	(26.6%)	2,920,818	1,612,812	81.1%
其他全面(虧損)/收入:						
現金流量對沖 <sup>(a)</sup>	16,125	-	NM	(72,563)	27,097	(367.8%)
全面收入總額	642,723	853,456	(24.7%)	2,848,255	1,639,909	73.7%

**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12月31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 31/12/11	實際 31/12/10	實際 31/12/11	實際 31/12/10
<b>流動資產</b>				
現金及銀行結餘	434,237	457,756	881,721	506,073
貿易及其他應收款項	39,615	58,419	49,809	63,241
流動資產總額	473,852	516,175	931,530	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>	-	-	16,388,000	13,300,000
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	16,388,000	13,300,000
<b>資產總值</b>	<b>5,943,986</b>	<b>5,986,309</b>	<b>17,319,530</b>	<b>13,869,314</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	18,055	5,907	347,940	269,747
應付分派 <sup>(c)</sup>	227,478	201,995	227,478	201,995
借貸	-	-	420,000	79,000
稅項撥備	1,472	1,244	7,225	8,977
流動負債總額	247,005	209,146	1,002,643	559,719
<b>非流動負債</b>				
借貸	-	-	2,794,231	2,772,448
遞延稅項負債	-	-	170,067	148,165
衍生工具負債 <sup>(d)</sup>	-	-	124,819	55,294
非流動負債總額	-	-	3,089,117	2,975,907
<b>負債總額</b>	<b>247,005</b>	<b>209,146</b>	<b>4,091,760</b>	<b>3,535,626</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨額</b>	<b>5,696,981</b>	<b>5,777,163</b>	<b>13,227,770</b>	<b>10,333,688</b>

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年12月31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12月31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一些資本費用支出。
- (c) 應付分派為2011年7月1日至2011年12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
420,000	-
2,794,231	-
3,214,231	-

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12月31日，已支取3,250.0百萬港元（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35.8百萬港元（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、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、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12月31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 1/10/11 至 31/12/11	實際 1/10/10 至 31/12/10	實際 1/1/11 至 31/12/11	實際 1/1/10 至 31/12/10
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	767,355	978,984	3,455,504	2,097,370
就以下各項作出之調整:				
投資物業公平值變動	(662,562)	(848,067)	(3,043,804)	(1,760,977)
衍生金融工具公平值變動	10,081	(21,491)	(3,038)	54,879
借貸手續費用	2,090	5,037	62,283	22,162
折舊	-	-	-	44
呆壞賬撥備	-	-	-	3
以基金單位計算已付基本費用	12,392	10,057	45,827	37,246
利息收入	(4,706)	(306)	(8,446)	(923)
借貸成本	25,026	26,379	111,827	109,750
營運資本變動前的經營溢利	149,676	150,593	620,153	559,554
貿易及其他應收款項減少/(增加)	1,156	(3,841)	16,516	(15,625)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	53,162	(11,796)	77,286	(6,727)
經營活動所得現金	203,994	134,956	713,955	537,202
已繳付所得稅	(71,952)	(59,616)	(72,253)	(60,999)
<b>來自經營活動的現金流量</b>	<b>132,042</b>	<b>75,340</b>	<b>641,702</b>	<b>476,203</b>
<b>投資活動</b>				
存入銀行定期存款	-	-	(150,000)	(80,000)
提取銀行定期存款	50,000	-	80,000	-
投資物業的添置	(27,978)	(15,247)	(44,196)	(39,023)
利息收入	4,113	306	5,362	923
<b>投資活動所得/(所用)現金流量</b>	<b>26,135</b>	<b>(14,941)</b>	<b>(108,834)</b>	<b>(118,100)</b>
<b>融資活動</b>				
已付分派	-	-	(416,623)	(380,621)
償還借貸	(400,000)	-	(479,000)	(51,000)
新增借貸	300,000	79,000	821,300	94,000
支付借貸手續費用	-	-	(41,800)	-
已付借貸成本	(39,665)	(26,379)	(111,097)	(109,750)
<b>融資活動(所用)/所得現金流量</b>	<b>(139,665)</b>	<b>52,621</b>	<b>(227,220)</b>	<b>(447,371)</b>
<b>現金及現金等值物淨額增加/(減少)</b>	<b>18,512</b>	<b>113,020</b>	<b>305,648</b>	<b>(89,268)</b>
<b>期初現金及現金等值物</b>	<b>713,209</b>	<b>313,053</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>731,721</b>	<b>426,073</b>	<b>731,721</b>	<b>426,073</b>

註:

(a) 現金及現金等值物於2011年12月31日不包括150百萬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12月31日期間**
**1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表**
**2011年財政年度第四季度報表**
**集團**
**2011年10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／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）

**2011年12月31日結餘**
**2010年10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／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）

**2010年12月31日結餘**

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>6,379,021</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(89,103)</b>	<b>6,554,330</b>	<b>12,572,655</b>
-	-	16,125	741,740	757,865
12,392	-	-	-	12,392
-	-	-	(115,142)	(115,142)
12,392	-	-	(115,142)	(102,750)
<b>6,391,413</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(72,978)</b>	<b>7,180,928</b>	<b>13,227,770</b>
<b>6,335,529</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>3,406,733</b>	<b>9,470,254</b>
-	-	-	959,038	959,038
10,057	-	-	-	10,057
-	-	-	(105,661)	(105,661)
10,057	-	-	(105,661)	(95,604)
<b>6,345,586</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>4,260,110</b>	<b>10,333,688</b>

**2011年財政年度年初至今報表**
**集團**
**2011年1月1日結餘**

全面(虧損)/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／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）

**2011年12月31日結餘**
**2010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／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）

**2010年12月31日結餘**

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>6,345,586</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>4,260,110</b>	<b>10,333,688</b>
-	-	(72,563)	3,363,101	3,290,538
45,827	-	-	-	45,827
-	-	-	(442,283)	(442,283)
45,827	-	-	(442,283)	(396,456)
<b>6,391,413</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(72,978)</b>	<b>7,180,928</b>	<b>13,227,770</b>
<b>6,308,340</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(27,512)</b>	<b>2,823,427</b>	<b>8,832,662</b>
-	-	27,097	2,019,299	2,046,396
37,246	-	-	-	37,246
-	-	-	(582,616)	(582,616)
37,246	-	-	(582,616)	(545,370)
<b>6,345,586</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(415)</b>	<b>4,260,110</b>	<b>10,333,688</b>

**財務報表公佈**
**2011年1月1日至2011年12月31日期間**
**2011年財政年度第四季度報表**
**信託**
**2011年10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

—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）

**2011年12月31日結餘**
**2010年10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

—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）

**2010年12月31日結餘**

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>6,379,021</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(509,692)</b>	<b>5,597,736</b>
-	-	201,995	201,995
12,392	-	-	12,392
-	-	(115,142)	(115,142)
12,392	-	(115,142)	(102,750)
<b>6,391,413</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(422,839)</b>	<b>5,696,981</b>
<b>6,335,529</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(377,503)</b>	<b>5,686,433</b>
-	-	186,334	186,334
10,057	-	-	10,057
-	-	(105,661)	(105,661)
10,057	-	(105,661)	(95,604)
<b>6,345,586</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(296,830)</b>	<b>5,777,163</b>

**2011年財政年度年初至今報表**
**信託**
**2011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

—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）

**2011年12月31日結餘**
**2010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

—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）

**2010年12月31日結餘**

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>6,345,586</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(296,830)</b>	<b>5,777,163</b>
-	-	316,274	316,274
45,827	-	-	45,827
-	-	(442,283)	(442,283)
45,827	-	(442,283)	(396,456)
<b>6,391,413</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(422,839)</b>	<b>5,696,981</b>
<b>6,308,340</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(27,454)</b>	<b>6,009,293</b>
-	-	313,240	313,240
37,246	-	-	37,246
-	-	(582,616)	(582,616)
37,246	-	(582,616)	(545,370)
<b>6,345,586</b>	<b>(271,593)</b>	<b>(296,830)</b>	<b>5,777,163</b>

財務報表公佈

2011年1月1日至2011年12月31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10月1日	1,677,297,276	自上個財政期末以來總基金單位
2011年10月3日	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
於2011年12月31日	<u>1,680,695,942</u>	
2012年1月4日(a)	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
視為於2011年12月31日的基金單位	<u>1,684,017,665</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2012年1月4日，向管理人額外發行3,321,723個基金單位，作為支付2011年10月1日至2011年12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，但已由核數師根據新加坡審閱委聘準則第2400號審閱。

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）

請參閱隨附的審閱報告。

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12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 1/10/11 至 31/12/11 港仙	實際 1/10/10 至 31/12/10 港仙	實際 1/1/11 至 31/12/11 港仙	實際 1/1/10 至 31/12/10 港仙
44.15	57.52	200.42	121.13
1,678.0	1,667.0	1,678.0	1,667.0
6.82	6.32	26.30	24.35
1,684.0	1,671.6	1,684.0	1,671.6

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 31/12/11 港元	實際 31/12/10 港元
7.85	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作為基金單位總數 1,684,017,665 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 1/10/11 至 31/12/11	實際 1/10/10 31/12/10		增加	實際 1/1/11 至 31/12/11	
總收益	231,945	217,744	6.5%	909,425	837,263	8.6%
物業收入淨額	161,955	152,368	6.3%	642,126	596,824	7.6%
可供分派予基金單位持有人之收益	115,142	105,661	9.0%	442,283	406,487	8.8%

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%。

### 末期分派

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。

### 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年年底前分階段進行。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。

### 附加季度審閱

2011年第四季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲6.5%及6.3%，至231.9百萬港元及162.0百萬港元。財務表現較2010年第四季度有所改善，主要由於物業現時租金均錄得上漲。成本對收益比率為28.0%，而去年同期則為27.9%。於第四季度的可派予基金單位持有人之收益為115.1百萬港元，較去年同季度增長約9.0%。

### 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。

## 9. 2011年1月1日至2011年12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

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，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—麗城花園物業及和富中心物業。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。

## 11. 分派

### (a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2011年7月1日至2011年12月31日期間末期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位13.50港仙
基金單位面值	NM

稅率 該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入及稅後利息收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅。

**(b) 緊接上一財政年度相應期間**

本期間有否分派? 有

分派名稱 2010年7月1日至2010年12月31日期間末期分派

分派類型 稅項豁免收入

分派率 每基金單位12.08港仙

基金單位面值 NM

稅率 該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入及稅後利息收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅。

**(c) 應付日期** 2012年2月29日

**(d) 暫停辦理過戶登記日期** 2012年2月13日

**附註:**

NM – 無意義

**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. 總收入明細**

	千港元		%
	實際 1/1/11 至 31/12/11	實際 1/1/10 至 31/12/10	增加/(減少)
於上半年報告的總收入	446,837	413,809	8.0%
上半年除稅後純利	2,524,413	999,453	152.6%
於下半年報告的總收入	462,588	423,454	9.2%
下半年除稅後純利	838,688	1,019,846	(17.8%)

## 15. 截至2011年12月31日止財政年度的分派明細

基金單位持有人的分派	千港元	
	實際 1/1/11 至 31/12/11	實際 1/1/10 至 31/12/10
2011年1月1日至2011年6月30日期間	214,805	
2011年7月1日至2011年12月31日期間	227,478	
2010年1月1日至2010年6月30日期間		204,571
2010年7月1日至2010年12月31日期間		201,916

## 16. 根據第704(13)條，為發行人的董事、行政總裁或主要股東的親屬並擔任發行人或其任何主要附屬公司管理職位的人士的披露

姓名	年齡	與任何董事及 / 或主要股東的親屬關係	現時職位及職務，以及出任該職位的年份	年內職務及職位的變動詳情（如有）
趙宇	31	趙國雄先生（主席兼非執行董事）的女兒	自2010年3月1日起出任副行政總裁。趙女士在置富產業信託的整體管理上協助行政總裁，包括策略規劃、投資者關係、資產管理及投資活動。	概無變動。

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1月30日