



置富產業信託
財務報表

截至 2010 年 3 月 31 日止第一季度

該等數字未經核數師審核或審閱。

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管理（作為置富產業信託的代理人）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（經修訂）訂立的信託契約組成。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及香港聯合交易所有限公司上市。

置富產業信託通過所擁有的物業公司（「該等物業公司」）持有香港 14 個零售物業，遍及九龍及新界，總值約 115 億港元。該等物業分別為沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅、都會商場、華都花園物業、映灣坊、創意無限商場、青怡廣場物業、銀禧閣商場、盈暉家居城、麗港城中城物業、凱帆薈、麗都花園物業及海韻花園物業。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲、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 1/3/10 至 31/3/10 ^(a)	實際 1/3/09 至 31/3/09 ^(a)	增加/ (下降)
收益 ^(b)	169,844	137,081	23.9%
代收費用 ^(c)	39,303	31,168	26.1%
總收入	209,147	168,249	24.3%
物業管理費	(4,844)	(3,917)	23.7%
其他物業營運開支 ^(d)	(43,638)	(37,391)	16.7%
物業營運開支	(48,482)	(41,308)	17.4%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	160,665	126,941	26.6%
管理人表現費用	(4,820)	(3,808)	26.6%
物業收入淨額	155,845	123,133	26.6%
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	(6,649)	-	NM
扣除借貸成本前物業收入淨額	149,196	123,133	21.2%
借貸成本	(28,387)	(23,500)	20.8%
除稅前溢利	120,809	99,633	21.3%
香港稅項:			
當期稅項	(16,084)	(12,365)	30.1%
遞延稅項	(4,615)	(3,500)	31.8%
香港稅項總額	(20,699)	(15,865)	30.5%
該等物業公司溢利淨額	100,110	83,768	19.5%
管理人基本費用	(8,507)	(6,363)	33.7%
外幣兌換虧損 ^(f)	(96)	(13)	638.5%
不可扣稅信託開支 ^(g)	(36,896)	(1,644)	NM
可扣稅信託開支	(645)	(1,280)	(49.7%)
非稅項豁免收入 ^(h)	113	398	(71.6%)
新加坡當期稅項	(19)	(58)	(67.3%)
信託開支總額	(46,050)	(8,960)	413.9%
集團溢利淨額	54,060	74,808	(27.7%)
加:			
管理人基本費用	8,507	6,363	33.7%
外幣兌換虧損 ^(f)	96	13	638.5%
不可扣稅信託開支 ^(g)	36,896	1,644	NM
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	6,649	-	NM
可予分派收入⁽ⁱ⁾	106,208	82,828	28.2%

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及 14 家該等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) 2010年1月1日至2010年3月31日期間，其他物業營運開支並無呆壞賬撥備（2009年：200萬港元）。
- (e) 該款項涉及由於重新計量一個普通利率掉期產生的虧損，於 2010 年 3 月 31 日該款項並無指定以對沖會計法列賬。
- (f) 外幣兌換虧損/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。
- (g) 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 3 月 31 日期間的不可扣稅信託開支包括通過介紹形式在香港聯合交易所有限公司雙重第一上市的費用撥備 3,000 萬港元（2009 年：無）。
- (h) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (i) 置富產業信託的分派政策將為每半年向基金單位持有人分派，置富產業信託須按以下較高者分派：
 - (i) 扣除適用的費用後免稅收入的 100.0%（不包括管理人酌情派發的、以利息收入及收益派付的股息（如有））；及
 - (ii) 有關財政年度已調整經審核綜合除稅後純利的 90%（剔除根據證券及期貨事務監察委員會所刊發房地產投資信託守則（“房地產投資信託守則”）作出若干調整的影響）。
- (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、出售投資項目溢利、物業或廠房及設備、非經常及特殊項目。

1 (a) (ii) 其他全面收益表（集團）連同緊接上一財政年度前相應期間的比較報表

	千港元		%
	實際 1/1/10 至 31/3/10	實際 1/1/09 至 31/3/09	增加/ (下降)
集團溢利淨額	54,060	74,808	(27.7%)
其他全面收入：			
現金流量對沖 ^(a)	(4,466)	8,573	(152.1%)
全面收入總額	49,594	83,381	(40.5%)

註：

(a) 並無與其他全面收入組成部份的相關稅項影響。

1 (b) (i) 財務狀況表，連同截至緊接上一財政年度末的比較報表

	信託		集團 ^(a)	
	千港元		千港元	
	實際 31/3/10	實際 31/12/09	實際 31/3/10	實際 31/12/09
流動資產				
現金及銀行存款	289,064	473,233	410,732	515,341
貿易及其他應收款項	73,857	85,721	44,817	47,619
流動資產總額	362,921	558,954	455,549	562,960
非流動資產				
於該等物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	11,504,930	11,500,000
機器及設備	-	-	24	44
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	11,504,954	11,500,044
資產總值	5,833,055	6,029,088	11,960,503	12,063,004
流動負債				
貿易及其他應付款項	35,937	16,946	291,496	276,474
應付分派 ^(c)	106,208	-	106,208	-
借貸 ^(d)	-	-	2,756,329	2,786,286
衍生金融工具負債 ^(d)	-	-	13,847	27,097
稅項撥備	1,497	2,849	21,811	7,079
流動負債總額	143,642	19,795	3,189,691	3,096,936
非流動負債				
遞延稅項負債	-	-	137,606	132,991
衍生金融工具負債 ^(d)	-	-	24,780	415
非流動負債總額	-	-	162,386	133,406
負債總額	143,642	19,795	3,352,077	3,230,342
基金單位持有人應佔資產淨值	5,689,413	6,009,293	8,608,426	8,832,662

附註：

(1) 置富產業信託於2009年10月15日訂立一份為期4年的貸款協議，為有期貸款及循環貸款再融資。請參閱第1(b)(ii)段註(a)。

(2) 基於雙重第一上市，財務狀況表的披露有所變更以符合房地產投資信託守則之要求。

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及14家該等物業公司的財務資料。
- (b) 投資物業乃由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，於2009年12月31日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。期內，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2010年1月1日至2010年3月31日第一季度應計可分派收入金額。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(i)。
- (d) 衍生金融工具負債指按有期貸款的對沖利率風險的普通利率掉期的公平價值。
- (e) 基金單位發行成本包括上市及審閱費、專業費和其他費用、包銷和銷售佣金及雜項費用。包括一筆於2010年3月31日支付的約26,850萬港元款項(2009年12月31日: 26,330萬港元)以及應計費用約310萬港元(2009年12月31日: 830萬港元)。

1 (b) (ii) 借貸總額

於2010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

抵押 (a)	無抵押
千港元	千港元
2,756,329	-
-	-
2,756,329	-

於2009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

抵押 (a)	無抵押
千港元	千港元
2,786,286	-
-	-
2,786,286	-

註:

- (a) 置富產業信託授予一項綜合貸款融資(「貸款融資」)261,370萬港元(2009年: 261,370萬港元)，包括234,870萬港元(2009年: 234,870萬港元)有期貸款融資及26,500萬港元(2009年: 26,500萬港元)的循環貸款。

置富產業信託已於2009年8月24日訂立一項為期4年的貸款承諾，為有期貸款及循環貸款再融資(「新融資」)。該信貸協議包括一項於2009年10月15日訂立的有期貸款及循環信貸融資310,000萬港元。於2010年3月31日，已動用貸款48,000萬港元。

一年或一年內應付款項包括借貸手續費用7,240萬港元(2009年12月31日: 7,840萬港元)，其中7,140萬港元乃關於總額為310,000萬港元的新融資。現有貸款融資由(其中包括)沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會商場、創意無限商場、青怡廣場物業、盈暉家居城、麗港城中城物業、麗都花園物業及海韻花園物業作為抵押，而新融資48,000萬港元之抵押物業為都會駅、映灣坊及凱帆薈。

1 (c) 現金流量表

	集團	
	千港元	千港元
	實際 1/1/10 至 31/3/10	實際 1/1/09 至 31/3/09
經營活動		
除稅前溢利	74,778	90,731
就以下各項作出之調整：		
衍生金融工具負債公平值變動	6,649	-
借貸手續費用攤銷	6,044	1,006
折舊	19	19
呆賬撥備	-	1,955
以基金單位計算已付基本費用	8,507	6,363
利息收入	(113)	(398)
借貸成本	28,387	23,500
營運資本變動前的經營溢利	124,271	123,176
貿易及其他應收款項減少/(增加)	2,802	(556)
貿易及其他應付款項增加	15,022	1,917
經營活動所得現金	142,095	124,537
已繳付所得稅	(1,371)	-
來自經營活動的現金流量	140,724	124,537
投資活動		
投資物業的添置	(4,930)	(10,485)
利息收入	113	398
投資活動所用現金流量	(4,817)	(10,087)
融資活動		
已付分派	(176,129)	(151,934)
償還借款	(36,000)	-
已付借貸成本	(28,387)	(23,500)
融資活動所用現金流量	(240,516)	(175,434)
現金及現金等價物淨額下降	(104,609)	(60,984)
期初現金及現金等值物	515,341	243,361
期末現金及現金等值物	410,732	182,377

1 (d) (i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

第一季度報表	實際				
	已發行基金單位	基金單位發行成本	對沖儲備	收入儲備	淨值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
集團					
2010年1月1日結餘	6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662
全面收入總額	-	-	(4,466)	54,060	49,594
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
-以基金單位計算已付及應付管理人基本費用	8,507	-	-	-	8,507
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(282,337)	(282,337)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	8,507	-	-	(282,337)	(273,830)
2010年3月31日結餘	6,316,847	(271,593)	(31,978)	2,595,150	8,608,426
2009年1月1日結餘	4,370,531	(173,097)	(64,919)	2,023,849	6,156,364
全面收入總額	-	-	8,573	74,808	83,381
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
-以基金單位計算已付及應付管理人基本費用	6,363	-	-	-	6,363
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(151,934)	(151,934)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	6,363	-	-	(151,934)	(145,571)
2009年3月31日結餘	4,376,894	(173,097)	(56,346)	1,946,723	6,094,174

第一季度報表	實際			
	已發行基金單位	基金單位發行成本	收入儲備	淨值
	千港元	千港元	千港元	千港元
信託				
2010年1月1日結餘	6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293
全面收入總額	-	-	(46,050)	(46,050)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
-以基金單位計算已付及應付管理人基本費用	8,507	-	-	8,507
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(282,337)	(282,337)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	8,507	-	(282,337)	(273,830)
2010年3月31日結餘	6,316,847	(271,593)	(355,841)	5,689,413
2009年1月1日結餘	4,370,531	(173,097)	1,224	4,198,658
全面收入總額	-	-	(8,960)	(8,960)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
-以基金單位計算已付及應付管理人基本費用	6,363	-	-	6,363
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	(151,934)	(151,934)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	6,363	-	(151,934)	(145,571)
2009年3月31日結餘	4,376,894	(173,097)	(159,670)	4,044,127

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 2010 年 1 月 1 日	1,658,765,035	自上個財政期末以來總基金單位
2010 年 1 月 7 日	2,830,232	作為支付 2009 年 10 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期間管理費
於 2010 年 3 月 31 日	<u>1,661,595,267</u>	
2010 年 4 月 12 日 ^(a)	2,357,120	作為支付 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 3 月 31 日期間管理費
視為於 2010 年 3 月 31 日的基金單位	<u>1,663,952,387</u>	

註:

(a) 於 2010 年 4 月 12 日，向管理人額外發行 2,357,120 個基金單位，作為支付 2010 年 1 月 1 日至 2010 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（如新加坡審閱委託標準第2400號（委託審閱財務報表），或同等標準）

該等數字未經核數師審核或審閱。

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）

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

根據第五次修訂的信託契約，置富產業信託自 2010 年財政年度第一季度起採用國際財務報告準則。在 2010 年財政年度之前，置富產業信託的財務報表乃根據新加坡財務報告準則而編製。採用國際財務報告準則後，集團及信託之會計政策並沒有任何轉變。

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

見第 4 段。

6. 財政期間的每基金單位盈利及每基金單位分派

2010年1月1日至2010年3月31日期間

	實際 1/1/10 至 31/3/10 ^(a) 港仙	實際 1/1/09 至 31/3/09 港仙
基於已發行基金單位加權平均數量計算的 期內每基金單位盈利	3.25	9.09
已發行基金單位加權平均數量（百萬）	1,663.8	823.0
期內每基金單位分派	6.38	10.06
已發行基金單位總數（百萬）	1,664.0	823.1

註:

- a) 分別於2009年10月15日及2009年10月16日以供股方式發行824.9百萬個基金單位及6.4百萬個基金單位（作為收購費）。2010年第一季度每基金單位盈利及每基金單位分派按已發行已擴大總基金單位計算。

7. 按本期末按已發行基金單位計算每基金單位資產淨值

	實際 31/3/10 港元	實際 31/12/09 港元
每基金單位資產淨值 ^(a)	5.19	5.33

註:

- (a) 資產淨值乃根據本集團淨資產（不包括對沖儲備）計算。於2010年3月31日，用於計算每個基金單位資產淨價值的被視為基金單位總數為1,664百萬個（2009年12月31日：1,661.6百萬個）。每基金單位淨資產價值的下降主要是由於2009年的末期分派於2010年2月支付、第一季度應付累計分派以及發行與管理人的基金單位數量增加（作為2010年1月1日至2010年3月31日期間的基本費用）。

8. 表現回顧

收入報表

	千港元		%
	實際 1/1/10 至 31/3/10	實際 1/1/09 至 31/3/09	增加
總收益	209,147	168,249	24.3%
物業收入淨額	155,845	123,133	26.6%
可供分派收入	106,208	82,828	28.2%

2010年第一季度（「報告期間」）與2009年第一季度比較

報告期間總收入為20,910萬港元，較去年同期高24.3%。收入增加主要是來自於2009年10月15日新收購物業（即都會駅、映灣坊及凱帆薈）的貢獻，以及沙田第一城物業及馬鞍山廣場表現的改善。

於2010年3月31日的組合出租率為97.3%。現時租金為每平方呎27.4港元，於報告期間續租的租金調升率為13.1%。

物業營運開支為4,850萬港元，對比去年同期為4,130萬港元，主要由於新收購物業產生額外費用。成本與收益比率維持在23.2%的穩定水平。

由於租金收入的強勁增長，物業收入淨額為15,580萬港元，較去年同期增長26.6%。

期內借貸成本為2,840萬港元，較去年同期增加約20.8%，主要是因為於2009年10月15日動用新融資48,000萬港元，於報告期間加權平均借貸成本為4.07%。

該等物業公司純利為10,010萬港元，較去年同期增長19.5%。於報告期間可供分派收入為10,620萬港元，較去年同期增加28.2%。

9. 2010年1月1日至2010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

保持著2009年下半年的勢頭，經濟繼續於2010年首季強勁復甦。本地及各行業實現廣泛增長。2010年第一季度的按年增長將特別強勁，部份原因是由於2009年年初基數較低。只要全球經濟及金融行業沒有出現重大不利因素，香港經濟將在年內維持穩步回升趨勢。在此背景下，香港政府預期2010年本地生產總值之全年增長約4%至5%。

就業市場狀況隨著經濟復甦而改善，消費者信心因而增強。根據香港統計處提供的資料，2010年1月至3月期間的零售銷售總值較去年同期增長18.8%。

香港商場租金於2010年首季連續第三個季度上升。第一太平戴維斯公佈的商場租金指數顯示，九龍及新界區的商場租金較一年前分別上升11%和7%。

資料來源：香港統計處、第一太平戴維斯。

截至2010年12月31日止財政年度展望

受惠於2009年10月完成的再融資及供股，置富產業信託直至2013年並無再融資需要，財務狀況更鞏固。此外，於2009年10月15日收購都會馭、映灣坊及凱帆薈為置富產業信託提供更穩固的現金流量，從而提升其業務收入能力。

此外，除新加坡資本市場外，成功完成在香港雙重第一上市為置富產業信託打開進入香港資本市場的途徑，對信託基金的成長及長期發展非常重要。

根據截至2010年3月31日止季度資產組合的表現，置富產業信託管理人預期，在沒有出現不可預見事件的前提下，截至2010年12月31日止年度的資產表現將與市場相若。

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

分派名稱 NA

分派類型 NA

分派率 NA

基金單位面值 NM

稅率 NA

(c) 應付日期 NA

(d) 暫停辦理過戶登記日期 NA

附註：

NM - 沒有意義

NA - 不適用

12. 倘並無任何宣派/（建議）分派，請加以說明

2010年1月1日至2010年3月31日的本財政期間並無任何宣派或建議分派。

13. 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2010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）及截至該日止三個月本集團的業務業績、基金單位持有人資本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

趙國雄
董事

林惠璋
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
作為置富產業信託管理人

林惠璋
董事

2010年5月4日