

Deloitte.

德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就置富產業信託（「置富產業信託」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度（「相關期間」）之財務資料（「財務資料」），以載入置富產業信託將發行日期為2010年3月31日之上市文件（「上市文件」），內容有關建議以介紹形式將置富產業信託於香港聯合交易所有限公司主板上市。

置富產業信託是一間根據2003年7月4日的信託契約（經修訂）（「信託契約」）建立的於新加坡註冊的基金單位信託，受新加坡共和國的法律監管，並根據第377章受託人法宣誓成為認可基金單位信託計劃。置富產業信託於2003年8月12日獲批准加入新加坡證券交易所有限公司的正式上市名單。

置富產業信託的主要活動包括透過其主要目的為操控或持有地產物業的附屬公司，或直接操控或持有地產物業以擁有及投資位於香港的一系列零售商場，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個基金單位的資產淨值的目的。

截至本報告日期，置富產業信託直接或間接於以下於香港經營的附屬公司持有權益。除典翠投資有限公司採納6月30日作為財務年結日外，所有附屬公司已採納12月31日作為它們的財務年結日。

公司名稱	註冊國家/ 註冊日期	置富產業信託持有 之實際股本權益			已發行及繳足		主要業務
		2007年	2008年	2009年	普通股	可贖回 優先股 ¹	
		%	%	%	港元	港元	
Ace Courage Limited	英屬處女群島/ 2005年4月26日	100	100	100	8	56,059	於麗港城中城的 物業投資

公司名稱	註冊國家/ 註冊日期	置富產業信託持有 之實際股本權益			已發行及繳足		主要業務
		2007年	2008年	2009年	普通股	可贖回 優先股 ¹	
		%	%	%	港元	港元	
雅富資源有限公司	香港/ 2002年10月23日	100	100	100	2	60,000	於盈暉家居城的 物業投資
彩霞國際有限公司 ²	香港/ 2002年10月23日	100	100	100	2	—	不活躍 ³
Full Belief Limited	英屬處女群島/ 2006年10月6日	100	100	100	8	109,000	於凱帆蒼的 物業投資 ⁴
Genuine Joy Limited	英屬處女群島/ 2006年9月22日	100	100	100	8	328,000	於映灣坊的 物業投資 ⁴
Marvel Point Investments Limited	英屬處女群島/ 2006年7月28日	—	—	100	78	—	投資控股
典翠投資有限公司 ²	香港/ 1990年6月5日	100	100	100	2	—	融資 ⁵
百盈投資有限公司 ²	香港/ 2006年7月29日	—	—	100	1	436,400	於都會駅的 物業投資
Mightypattern Limited	香港/ 1979年10月26日	100	100	100	800	—	投資控股
福江發展有限公司 ²	香港/ 2002年7月31日	100	100	100	2	—	於沙田第一城 的物業投資
Partner Now Limited	英屬處女群島/ 2005年5月3日	100	100	100	8	30,810	於麗都花園的物業投資
Pinlink Investment Limited ²	英屬處女群島/ 2002年9月12日	100	100	100	8	—	投資控股
Poko Shine Limited	香港/ 1991年8月22日	100	100	100	2	336,000	於馬鞍山廣場的物業投資
Prostar Resources Limited ²	英屬處女群島/ 2002年7月15日	100	100	100	8	—	投資控股 ³
Proven Effort Limited	英屬處女群島/ 2005年5月3日	100	100	100	8	17,495	於海韻花園的物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島/ 1995年7月5日	100	100	100	8	79,000	於創意無限商場的 物業投資
Team Challenge Limited	英屬處女群島/ 2005年5月3日	100	100	100	8	95,620	於青怡廣場的物業投資
Vision Million Limited	英屬處女群島/ 2001年8月22日	100	100	100	8	810,000	於都會商場的物業投資
華都地產有限公司	香港/ 1972年9月8日	100	100	100	420,000	—	於華都花園的物業投資

公司名稱	註冊國家/ 註冊日期	置富產業信託持有 之實際股本權益			已發行及繳足		主要業務
		2007年	2008年	2009年	普通股	可贖回 優先股 ¹	
		%	%	%	港元	港元	
宜賓地產有限公司	香港/ 1973年3月16日	100	100	100	10,000	8,000	於銀禧閣商場的物業投資

¹ 所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。

² 置富產業信託於該等附屬公司中持有間接權益。所有其他附屬公司均由置富產業信託直接持有。

³ 該等附屬公司於截至本報告日期為止正進行清盤。

⁴ 凱帆薈及映灣坊乃於2009年分別由 Full Belief Limited 及 Genuine Joy Limited 購入。

置富產業信託截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度的綜合財務報表乃根據信託契約及新加坡會計準則協會頒佈的新加坡財務報告準則(包括所有新加坡財務報告準則及新加坡財務報告詮釋)(「相關財務報表」)而編製，並根據新加坡核數準則由新加坡的專業會計師及執業會計師Deloitte & Touche LLP審核。並未有為Marvel Point Investments Limited、Prostar Resources Limited及Pinelink Investment Limited編製經審核財務報表，原因是英屬處女群島並無法定審核要求，以及該等公司為不活躍或只作為投資控股公司。就本報告而言，吾等已審閱該等公司的所有交易，並就管理賬目進行認為必要的審核程序，以將財務資料載入本報告。其他附屬公司(包括在英屬處女群島及香港註冊成立的附屬公司)在相關期間的財務報表，乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則編製，並經香港的執業會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。載於本報告的財務資料根據相關財務報表編製。另外，相關期間的財務資料乃根據符合國際財務報告準則的會計政策編製，並按照證券及期貨事務監察委員會公佈的房地產投資信託基金守則附錄C所載的有關披露規定而妥為製備。

為編製本報告，吾等已按香港會計師公會的建議根據審計指引第3.340號「章程及申報會計師」審核相關財務報表，進行吾等認為有需要的額外程序。在編製吾等之報告時，並無需要為載入上市文件而對相關財務報表作出調整。

置富產業信託的管理人置富資產管理有限公司(前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)負責編製相關財務報表以及載入本報告的上市文件的內容。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載財務資料，並就財務資料提供獨立意見及向閣下呈報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料以及當中所載附註真實公平反映置富產業信託及 貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日之財政狀況，以及 貴集團於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年之溢利(虧損)及現金流量。

(I) 財務資料

全面收入綜合報表

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
收益.....	6	614,757	637,038	701,354
物業營運開支.....	7	(164,702)	(173,894)	(206,694)
物業收入淨額		450,055	463,144	494,660
管理人基本費用.....		(28,069)	(28,299)	(28,446)
外幣兌換收益(虧損).....		1,243	(172)	25
出售持作轉售投資物業虧損.....		—	(225)	—
利息收入.....		7,671	7,712	728
信託(開支)收入.....	8	(7,688)	(13,599)	2,521
投資物業公平值增加(減少).....		460,507	(1,130,590)	806,283
衍生金融工具公平值(增加)減少.....	19	(3,496)	5,729	—
信貸成本.....	9	(116,707)	(104,736)	(96,382)
除稅前溢利(虧損)		763,516	(801,036)	1,179,389
所得稅開支.....	10	(59,814)	(53,839)	(66,201)
年度溢利(虧損)		703,702	(854,875)	1,113,188
其他全面(開支)收入				
在現金流對沖下衍生金融工具公平值變動.....		(12,893)	(30,900)	37,407
年度全面收入(開支)總額		690,809	(885,775)	1,150,595
可供分派給基金單位持有人的收入.....		284,876	302,855	337,841
每基金單位基本盈利(虧損)(港仙)				
—加權平均.....	11	86.88	(104.74)	110.95
已調整每基金單位基本盈利(港仙)				
—賬面.....	11	30.03	33.78	30.59

分派賬目

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
年度溢利(虧損)		703,702	(854,875)	1,113,188
非現金項目調整：				
管理人基本費用		28,069	28,299	28,446
投資物業公平值(增加)減少		(460,507)	1,130,590	(806,283)
衍生金融工具公平值增加(減少)		3,496	(5,729)	—
先決費用攤銷		4,025	4,025	8,223
外幣兌換(收益)虧損		(1,243)	172	(25)
其他不可扣稅信託開支(收入)		5,650	6,082	(5,708)
非稅項豁免收入		(3,574)	(5,709)	—
過往年度之非稅項豁免收入		5,258	—	—
可分發收入		<u>284,876</u>	<u>302,855</u>	<u>337,841</u>
每基金單位持有人可得分派：				
2007年：17.70港仙；2008年：18.51港仙； 2009年：19.60港仙截至6月30日止6個月 (附註(a))		143,322	150,916	161,698
2007年：17.42港仙；2008年：18.51港仙； 2009年：10.60港仙截至12月31日止6個月 (附註(b))		141,554	151,939	176,143
		<u>284,876</u>	<u>302,855</u>	<u>337,841</u>
每基金單位可分派總額(港仙)(附註(c))		<u>35.12</u>	<u>37.02</u>	<u>30.20</u>
基金單位持有人所得分派	12	<u>278,382</u>	<u>292,409</u>	<u>313,610</u>

附註：

- (a) 截至2007年、2008年及2009年6月30日止6個月每基金單位分派之計算乃根據 貴集團截至2007年、2008年及2009年6月30日止6個月可供分派收入一億四千三百三十萬港元、一億五千零九十萬港元及一億六千一百七十萬港元計算(於2007年6月30日共809,641,049個基金單位、於2008年6月30日共815,301,841個基金單位及於2009年6月30日共824,879,427個基金單位)。
- (b) 截至2007年、2008年及2009年12月31日止6個月每基金單位分派之計算乃根據 貴集團截至2007年、2008年及2009年12月31日止6個月可供分派收入一億四千一百五十萬港元、一億五千一百九十萬港元及一億七千六百一十萬港元計算(於2007年12月31日共812,266,047個基金單位、於2008年12月31日共820,818,975個基金單位及於2009年12月31日共1,661,595,267個基金單位)。
- (c) 每基金單位分派乃根據相關分派期間可供分派數額以及於各分派期間結束時已發行基金單位加上分派期間之後將發行予管理人作為相關分派期間最後一期的基本費用的基金單位數目。

財務狀況綜合報表

貴集團

	附註	於12月31日		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	14	9,713,000	8,602,000	11,500,000
機器及設備	15	191	117	44
非流動資產總值		9,713,191	8,602,117	11,500,044
流動資產				
持作轉售投資物業	14	904	—	—
貿易及其他應收款項	16	35,808	36,914	47,619
銀行結餘及現金	17	242,118	243,361	515,341
流動資產總值		278,830	280,275	562,960
資產總值		9,992,021	8,882,392	12,063,004
非流動負債				
借貸	18	2,338,638	2,342,663	—
衍生金融工具	19	38,726	53,446	415
遞延稅項負債	20	109,426	114,777	132,991
非流動負債總額		2,486,790	2,510,886	133,406
流動負債				
貿易及其他應付款項	21	191,966	194,460	276,474
借貸	18	—	—	2,786,286
衍生金融工具	19	1,022	11,473	27,097
稅項撥備		5,994	9,209	7,079
流動負債總額		198,982	215,142	3,096,936
負債總額		2,685,772	2,726,028	3,230,342
基金單位持有人應佔資產淨值		7,306,249	6,156,364	8,832,662
基金單位持有人資本				
股本及儲備				
股本	22	4,342,232	4,370,531	6,308,340
基金單位發行成本	23	(173,097)	(173,097)	(271,593)
對沖儲備		(34,019)	(64,919)	(27,512)
保留溢利		3,171,133	2,023,849	2,823,427
基金單位持有人淨資本		7,306,249	6,156,364	8,832,662
已發行及將發行基金單位(千個)	22	812,266	820,819	1,661,595
每基金單位資產淨值(港元)	24	8.99	7.50	5.32
已調整每基金單位資產淨值(港元)	24	9.04	7.58	5.33

財務狀況報表

置富產業信託

	附註	於12月31日		
		2007年	2008年	2009年
		千港元	千港元	千港元
資產及負債				
非流動資產				
投資於附屬公司.....	13	3,939,224	3,939,224	5,470,134
流動資產				
貿易及其他應收款項.....	16	142,867	162,156	85,721
銀行結餘及現金.....	17	119,229	105,675	473,233
流動資產總值		<u>262,096</u>	<u>267,831</u>	<u>558,954</u>
資產總值		<u>4,201,320</u>	<u>4,207,055</u>	<u>6,029,088</u>
非流動負債				
衍生金融工具.....	19	5,729	—	—
流動負債				
貿易及其他應付款項.....	21	6,448	5,671	16,946
稅項撥備.....		1,371	2,726	2,849
流動負債總額		<u>7,819</u>	<u>8,397</u>	<u>19,795</u>
負債總額		<u>13,548</u>	<u>8,397</u>	<u>19,795</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>4,181,772</u>	<u>4,198,658</u>	<u>6,009,293</u>
基金單位持有人資本				
股本及儲備				
股本.....	22	4,342,232	4,370,531	6,308,340
基金單位發行成本.....	23	(173,097)	(173,097)	(271,593)
保留溢利.....		18,637	1,224	(27,454)
基金單位持有人淨資本		<u>4,187,772</u>	<u>4,198,658</u>	<u>6,009,293</u>

綜合基金單位持有人資本變動報表

貴集團

	股本	基金單位 發行成本	對沖 儲備	保留 溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年1月1日之結餘	4,314,163	(173,097)	(21,126)	2,745,813	6,865,753
營運					
年度溢利	—	—	—	703,702	703,702
在現金流對沖下衍生金融 工具公平值變動	—	—	(12,893)	—	(12,893)
年度全面(開支)收入總額	—	—	(12,893)	703,702	690,809
基金單位持有人交易					
以基金單位計算已付及應付 管理人基本費用	28,069	—	—	—	28,069
向基金單位持有人分派(附註12) .	—	—	—	(278,382)	(278,382)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	28,069	—	—	(278,382)	(250,313)
於2007年12月31日之結餘	4,342,232	(173,097)	(34,019)	3,171,133	7,306,249
營運					
年度虧損	—	—	—	(854,875)	(854,875)
在現金流對沖下衍生 金融工具公平值變動	—	—	(30,900)	—	(30,900)
年度全面開支總額	—	—	(30,900)	(854,875)	(885,775)
基金單位持有人交易					
以基金單位計算已付及 應付管理人基本費用	28,299	—	—	—	28,299
向基金單位持有人分派(附註12) .	—	—	—	(292,409)	(292,409)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	28,299	—	—	(292,409)	(264,110)
於2008年12月31日之結餘	4,370,531	(173,097)	(64,919)	2,023,849	6,156,364

	股本	基金單位 發行成本	對沖 儲備	保留 溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營運					
年度溢利	—	—	—	1,113,188	1,113,188
在現金流對沖下衍生 金融工具公平值變動	—	—	37,407	—	37,407
年度全面收入總額	—	—	37,407	1,113,188	1,150,595
基金單位持有人交易					
發行新基金單位	1,888,973	—	—	—	1,888,973
基金單位發行成本	—	(98,496)	—	—	(98,496)
以基金單位計算已付及 應付管理人基本費用	28,446	—	—	—	28,446
以基金單位計算已付收購費	20,390	—	—	—	20,390
向基金單位持有人分派 (附註12) .	—	—	—	(313,610)	(313,610)
因基金單位持有人交易而導致					
淨資產增加(減少)	1,937,809	(98,496)	—	(313,610)	1,525,703
於2009年12月31日之結餘	<u>6,308,340</u>	<u>(271,593)</u>	<u>(27,512)</u>	<u>2,823,427</u>	<u>8,832,662</u>

基金單位持有人資金變動報表

置富產業信託

	股本	基金單位 發行成本	保留 溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年1月1日之結餘	4,314,163	(173,097)	53,020	4,194,086
營運				
年度溢利及全面收入總額	—	—	243,999	243,999
基金單位持有人交易				
以基金單位計算已付及應付管理人基本費用	28,069	—	—	28,069
向基金單位持有人分派(附註12)	—	—	(278,382)	(278,382)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	28,069	—	(278,382)	(250,313)
於2007年12月31日之結餘	4,342,232	(173,097)	18,637	4,187,772
營運				
年度溢利及全面收入總額	—	—	274,996	274,996
基金單位持有人交易				
以基金單位計算已付及應付 管理人基本費用	28,299	—	—	28,299
向基金單位持有人分派(附註12)	—	—	(292,409)	(292,409)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	28,299	—	(292,409)	(264,110)
於2008年12月31日之結餘	4,370,531	(173,097)	1,224	4,198,658
營運				
年度溢利及全面收入總額	—	—	284,932	284,932
基金單位持有人交易				
發行新基金單位	1,888,973	—	—	1,888,973
基金單位發行成本	—	(98,496)	—	(98,496)
以基金單位計算已付及應付 管理人基本費用	28,446	—	—	28,446
以基金單位計算已付收購費	20,390	—	—	20,390
向基金單位持有人分派(附註12)	—	—	(313,610)	(313,610)
因基金單位持有人交易而導致 淨資產增加(減少)	1,937,809	(98,496)	(313,610)	1,525,703
於2009年12月31日之結餘	6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
經營活動			
除稅前溢利(虧損)	763,516	(801,036)	1,179,389
經以下調整:			
呆賬撥備	121	2,078	2,138
投資物業公平值之(增加)減少	(460,507)	1,130,590	(806,283)
管理人基本費用	28,069	28,299	28,446
衍生金融工具公平值增加(減少)	3,496	(5,729)	—
出售持作轉售投資物業虧損	—	225	—
機器及設備折舊	79	74	74
利息收入	(7,671)	(7,712)	(728)
借貸成本	116,707	104,736	96,382
營運資本變動前營運現金流	443,810	451,525	499,418
貿易及其他應收款項(增加)減少	(5,974)	(3,568)	1,861
貿易及其他應付款項增加	2,297	2,494	47,221
營運產生現金	440,133	450,451	548,500
已付所得稅	(48,653)	(44,889)	(66,286)
經營活動所得現金淨額	391,480	405,562	482,214
投資活動			
收購附屬公司	14(a) —	—	(1,415,743)
收購投資物業	14(a) —	—	(587,000)
提升投資物業	(17,493)	(20,054)	(52,717)
來自出售投資物業收益	—	1,143	—
所得利息	7,671	7,712	728
投資物業所用現金淨額	(9,822)	(11,199)	(2,054,732)
融資活動			
發行新基金單位收益, 扣除發行成本	—	—	1,810,867
已付分派	(278,382)	(292,409)	(313,610)
已付借貸成本	(112,682)	(100,711)	(88,159)
提取借貸	—	—	516,000
支付先決費用	—	—	(80,600)
所用(用於)融資活動現金淨額	(391,064)	(393,120)	1,844,498
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(9,406)	1,243	271,980
年初之現金及現金等值物	251,524	242,118	243,361
年末之現金及現金等值物	242,118	243,361	515,341
銀行結餘及現金	242,118	243,361	515,341

財務資料附註

1. 一般資料

置富產業信託是一間根據2003年7月4日的信託契約(經修訂)(「信託契約」)建立的於新加坡註冊的基金單位信託，受新加坡共和國的法律監管，並根據第377章受託人約章宣誓成為認可基金單位信託計劃。置富產業信託於2003年8月12日獲批准加入新加坡證券交易所有限公司的正式上市名單。

基金管理人及受託人分別為置富資產管理有限公司(前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)(「管理人」)及HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(「受託人」)。它們的註冊辦事處及主要營業地點分別為新加坡(郵區038986)淡馬錫林蔭道新達第四大廈#16-02及21 Collyer Quay, #10-01 HSBC Building, Singapore 049320。

置富產業信託及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的主要活動包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，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個基金單位的資產淨值的目的。

於相關期間的財務資料乃以港元呈列，與置富產業信託的功能貨幣相同。

貴集團就置富產業信託的管理及其物業營運訂立若干服務協議。該等服務的收費架構如下：

(a) 物業管理費

物業管理費

在物業管理協議下，置富產業信託的主要基金單位持有人長江實業(集團)有限公司(「長實」)的附屬公司Goodwell-Fortune Property Services Limited(「物業管理人」)將就提供物業管理服務及租務管理服務每年收取每間持有物業的附屬公司(「該等物業公司」)物業收益總額3%的費用。

就有關沙田第一城物業，其物業管理服務乃由與主要基金單位持有人無關的百得物業管理有限公司提供，該公司將每年收取物業收益總額3%的費用。沙田第一城物業的租務管理服務及推廣服務乃由物業管理人提供。

物業收益總額指總收益的金額減去代收費用及停車場收益。

推廣服務

就有關推廣服務，該等物業公司將向物業管理人支付以下佣金：

- 就取得3年或以上租約支付1個月基本租金；
- 就取得3年以下租約支付半個月基本租金；
- 不論租賃續約期多久，就取得一份續約支付半個月基本租金；及
- 就取得少於12個月的許用證支付總許用費10.0%。

(b) 受託人費用

受託人費用為按物業價值計算每年0.03%(下限為每月50,000港元)，按每日計算，並根據信託契約每月於月底支付。

(c) 管理人費用

管理人有權就提供資產管理服務取得以下報酬：

基本費用

在信託契約下，管理人將就收取置富產業信託基本費用，每年按物業價值0.3%計算。基本費用每季於季度結束時支付，並在基金單位於新加坡證券交易所有限公司上市後首五年以置富產業信託的基金單位支付。其後，基本費用將以現金／或基金單位的方式（由管理人選擇）支付予管理人。

表現費用

在信託契約下，管理人將從每間該等物業公司以現金方式收取表現費用，按物業收入淨額3%現金計算。

(d) 收購費用及出售費用

管理人有權收取下列費用：

收購費用

根據信託契約，管理人將會收取收購費用，款額不超過置富產業信託直接或間接購入的任何房地產收購價的1%（在適用情況下，可為按置富產業信託於所收購房地產的權益比例計算的百分比），而管理人可選擇以現金或基金單位收取有關費用。

出售費用

根據信託契約，管理人將會收取出售費用，款額不超過置富產業信託直接或間接出售或售出的任何房地產出售價的0.5%（在適用情況下，可為按置富產業信託於所出售房地產的權益比例計算的百分比），而管理人會以現金收取有關費用。

2. 採納新訂及經修訂的國際財務報告準則

國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈若干新訂及經修訂國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、修訂及相關詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋文件」）（以下統稱為「新國際財務報告準則」）。該等新國際財務報告準則於2009年1月1日起開始的財政年度生效。就編製及準備相關期間之財務資料，貴集團已於相關期間持續採納所有該等新國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則委員會已頒佈以下尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則（經修訂）	修改香港財務報告準則第5號使成為香港財務報告準則 於2008年5月頒佈之改進 ¹
國際財務報告準則（經修訂）	於2009年4月頒佈之國際財務報告準則之改進 ²
國際會計準則第24號（修訂本）	關連方披露 ³
國際會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號（經修訂）	供股之分類 ⁴
國際會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納者之額外豁免 ⁵
國際財務報告準則第1號（經修訂）	無需按照國際財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ⁶
國際財務報告準則第2號（經修訂）	集團現金結算以股份為基礎付款之交易 ⁵
國際財務報告準則第3號（修訂本）	業務合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
國際財務報告詮釋委員會詮釋 文件第14號（經修訂）	最低資本要求之預付款項 ³

國際財務報告詮釋委員會詮釋文件第17號 向擁有人分派非現金資產¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋文件第19號 以權益工具消除金融負債⁶

- ¹ 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效。
- ² 修訂於2009年7月1日及2010年1月1日(倘適用)或之後開始之年度期間生效。
- ³ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。
- ⁵ 於2010年1月1日或之後開始之年度期間生效。
- ⁶ 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效。
- ⁷ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效。

管理人預期應用該等準則、修訂及詮釋對財務資料並沒有重大影響。

3. 重要會計政策

除投資物業及若干金融工具乃按公平值計值外，財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料乃按以下與國際財務報告準則一致之會計政策編製。此外，財務資料包括香港證券及期貨事務監察委員會頒佈載於房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C及香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

(a) 綜合賬目基準

財務資料包括置富產業信託及由置富產業信託控制的附屬公司的財務報表。置富產業信託在監管一個實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時取得控制。

在收購時，相關附屬公司的資產及負債均按收購日期的公平值計算。年內收購或出售的附屬公司的業績乃自收購生效日期起至出售生效日期止(倘適用)載於全面收入綜合報表。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，使與置富產業信託所採納的會計政策一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支乃於綜合時撇除。

(b) 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本扣除任何可識別減值虧損載入置富產業信託的財務狀況報表。附屬公司之業績乃按年內已收或應收股息計入置富產業信託的賬目中。

(c) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，相等於日常活動中已售貨物或已提供服務應收金額扣除折扣。

經營租賃下的租金收入乃以直線法於相關租約期內在損益賬內確認。

或然租金包括總租金營業額，乃於會計期間以收取基準於收入確認。倘若已收金額可能會退回，則不會確認或然租金。

代收費用主要包括空調開支、管理開支、宣傳開支、租戶及許用合約持有人應付政府差餉及政府地租，乃於提供服務或設施時確認。

來自財務資產的利息收入乃按時間基準以首次確認時將估計未來現金收益通過財務資產的預期壽命貼現至該資產的賬面淨值的實際利率，參考未償還本金計入。

(d) 投資物業

投資物業包括持有作賺取租金的物業以及資本升值。

在首次確認時，投資物業乃以成本計算，包括直接歸屬開支。在首次確認後，投資物業乃按公平值模式計算。投資物業公平值變動的收益或虧損乃於產生期內計入損益賬。

投資物業乃於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損（按出售收益淨額與資產賬面值之差計算）乃於項目終止確認期間計入損益賬。

(e) 機器及設備

機器及設備乃按成本減去其後的累計折舊及累積減值虧損列賬。

機器及設備在預計可使用年限內將扣除殘值後的原值按直線法計提折舊。

機器及設備乃於出售時或於預期未來不能自持續使用資產產生經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損（按出售收益淨額與資產賬面值之差計算）乃於項目終止確認期間計入損益賬。

(f) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具的合約條款一方時於財務狀況報表中確認。金融資產及金融負債最初按公平值計算。直接歸屬收購或發行金融資產或金融負債（按公平值計入損益賬的金融資產及金融負債除外）的交易成本乃自於首次確認時在金融資產及金融負債（倘適用）的公平值增加或減少。直接歸屬收購按公平值計入損益賬的金融資產及金融負債的交易成本乃即時於損益賬中確認。

金融資產

分類為借貸及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個匯報日期，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的借貸及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損入賬。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率法是按金融資產的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，貼現至估計未來所得現金收入的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

金融資產減值

在每個報告期結束時會評估金融資產是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

貿易應收款項及資產被評估為非個別減值之若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項之客觀減值證據可包括 貴集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項逾期有關之經濟狀況明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撤銷。隨後收回先前已撤銷之金額乃計入損益賬中。

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可能與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益賬中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排及其對金融負債及股本工具之界定進行分類。

股本工具是指任何可證明集團實體在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。置富產業信託發行的基金單位乃按所得收益記錄。基金單位亦會以支付向管理人已付或應付基本費用的方式發行。應付予管理人以置富產業信託的基金單位形式支付的基本費用乃確認為開支，並在基金單位變成應付時記錄於基金單位持有人資金。

基金單位發行成本乃有關發行置富產業信託的基金單位的交易成本，乃扣除收入直至它們成為直接歸屬原可迴避交易的調高成本。其他交易成本乃作為開支確認。

由附屬公司發行且可由附屬公司選擇贖回的可贖回優先股，乃分類為股本，並按所得收益在置富產業信託的財務狀況報表入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款項及借貸)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率法是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，貼現至預期未來所得現金付款的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

衍生金融工具及對沖

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於各報告期末重新計算至公平值。由此產生之損益立即於損益賬確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並行之有效則除外，在該情況下，於損益賬確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

貴集團採用利率掉期以對沖利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流變動，而該變動或會影響損益賬時，即分類為現金流對沖。

於對沖關係成立時，貴集團記錄對沖工具與被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行多項對沖交易之策略。此外，於對沖成立時並按持續進行之基準，貴集團記錄於對沖關係所用之對沖工具，在抵銷被對沖項目之公平值時是否有效。

被指定並符合資格作為現金流對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收入確認。與無效部分有關之損益即時在損益賬確認。

以往在其他全面收入確認並於對沖儲備累積的金額乃於對沖項目在損益賬中確認時重新分類至損益賬。

當貴集團撤回對沖關係、對沖工具已期滿或出售、終止或行使或不再符合對沖會計之資格時，即會終止對沖會計。任何於此時在對沖儲備累計之任何累積盈虧繼續保留於權益中，並在預測交易確認時重新分類至損益賬。當預測交易預期不再發生，於對沖儲備累積之盈虧即時於損益賬中確認。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及貴集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已直接於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益賬內確認。

(g) 租賃

當租約條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租約被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

(h) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的功能貨幣)是港元。

在編製每個獨立實體的財務報表時，以港元以外貨幣結算的交易以港元按交易當日之匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之匯率換算，而按公平值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入所產生期間的盈虧。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平值計入期間之盈虧，惟換算有關盈虧直接在其他全面收入確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關差額亦直接在其他全面收入確認。

(i) 借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產(需要一段時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本,直至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止。

等待用於合資格資產的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入乃自合適作資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益賬確認。

(j) 有形資產減值

貴集團於每一個報告期末均會審閱有形資產之賬面值,以決定有關資產是否出現減值虧損。倘顯示出現減值虧損,則會估計該資產之可收回款項,以釐定減值虧損(如有)之數目。倘估計資產之可收回款項低於其賬面值,則該資產之賬面值將降至其可收回款項,而減值虧損須隨即列作開支。

倘減值虧損其後撥回,則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回款項,但所增加之可收回款項,不得超過資產於過去數年出現減值虧損前所釐定之可收回款項,而減值虧損之撥回隨即列作收入。

(k) 稅項

利得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於全面收入綜合報表的溢利不同,因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支,亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。貴集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務狀況報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之差額確認,並使用資產負債表負債法入賬。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債,惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因商譽或初次確認交易(企業合併除外)中之其他資產或負債所產生,且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響之資產及負債則不予確認。

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率按報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產的計算反映貴集團預期於報告期末會跟隨而來的稅務後果,以收回或結算其資產及負債的賬面值。除與其他全面收入內的項目有關時計入其他全面收入內,遞延稅項乃扣除或計入損益賬。

當有依法可強制執行權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷,而遞延稅項涉及同一稅務機關,以及貴集團打算以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時,則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

(l) 持作轉售投資物業

投資物業如其賬面值主要可透過出售交易而非透過持續使用而收回,則分類為持作轉售投資物業。此條件必需具備很高的出售可能性,且該資產可以現狀即時出售方可作此分類。

4. 估計不明朗因素之主要來源

在應用 貴集團之會計政策時，管理人需就其他資料並沒有透露的資產及負債的賬面值作出預計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

貴集團持續審閱估計數字及假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

以下為報告期末的估計不明朗因素的主要來源，將對下一個財政年度的資產及負債的賬面值產生重大調整。

i) 投資物業的估值

誠如附註3(d)及14所述，投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師利用包括若干假設及若干估計的淨收入的資本化基準釐定公平值。在依賴專業估值師的估值報告之餘，管理人已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

ii) 衍生金融工具的估值

誠如附註19所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核准並定期檢討。所有模式使用前均經核證，並調整模式以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。

5. 分部資料

按國際財務報告準則第8號要求，確認經營分類必須依從 貴集團個別實體之內部呈報分類作為基準；該等內部呈報分類乃定期由主要營運決策者，即管理人審議，並對各分類進行資源分配及業績評估。

於2007年、2008年及2009年12月31日， 貴集團分別擁有11、11及14項位於香港的物業。每間物業(組成一個營運分部)的收入及物業收入淨額乃計算及向管理人報告，目的是分配資源及評估表現。管理人認為所有 貴集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似租戶出租以收取租金收入的租務服務上有相似的經濟特質。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營運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. 收益

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
基本租金	421,327	454,786	498,939
代收費用	120,904	121,838	133,527
短期租金	67,157	57,865	67,530
其他收入	5,369	2,549	1,358
總額	614,757	637,038	701,354

短期租金包括截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的或然租金一百一十萬港元、一百三十萬港元及一百一十萬港元。

7. 物業營運開支

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
水電費	31,104	30,541	28,549
政府地租及差餉	18,841	17,537	23,189
屋苑公共費用	17,196	18,123	20,305
員工成本	13,822	14,171	25,253
服務合約及維修	17,344	18,313	32,040
管理人表現費	13,911	14,324	15,299
物業管理費	14,039	14,641	16,190
停車場開支	8,018	7,916	8,388
廣告及宣傳	5,291	7,296	8,435
向以下人士支付的核數費用			
—附屬公司的核數師			
本年度	750	760	890
過往年度核數費用撥備不足	2	10	—
—附屬公司的內部核數師			
本年度	330	340	340
過往年度核數費用超額撥備	—	(30)	—
呆賬撥備	121	2,078	2,138
機器及設備折舊	79	74	74
法律及其他專業費用	2,643	3,770	4,581
銀行支出	259	268	270
租賃佣金	11,553	14,555	10,451
估值費用(支付予主要估值師)	175	197	328
其他經營開支	9,224	9,010	9,974
總數	164,702	173,894	206,694

8. 信託開支(收入)

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
向置富產業信託的核數師支付核數費用	513	553	503
專業費用	161	1,184	1,029
非交易路演費用	71	107	95
受託人費用	2,783	2,893	2,812
商品及服務稅開支(退款)(附註)	2,867	3,188	(8,521)
其他收費	1,293	5,674	1,561
總數	7,688	13,599	(2,521)

附註：2009年的金額代表新加坡稅務局就過往年度的商品及服務稅開支而於2009年因應過往年度支付的商品及服務稅開支向合資格的新加坡房地產投資信託基金支付的退款。

9. 借貸成本

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
以下的利息開支：			
— 有期貸款	111,424	74,567	25,932
— 循環貸款	245	—	15
因通過現金流對沖之利率掉期而自股本重新分類之公平值	621	25,752	61,819
承諾費用	392	392	393
先決費用攤銷	4,025	4,025	8,223
總數	116,707	104,736	96,382

10. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
所得稅開支包括：			
即期稅項：			
— 香港	44,346	47,426	50,528
— 新加坡	1,371	1,355	122
過往年度撥備不足(超額撥備)	217	(293)	—
	45,934	48,488	50,650
遞延稅項(附註20)	13,880	5,351	15,551
	59,814	53,839	66,201

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，置富產業信託於香港的附屬公司須分別按17.5%、16.5%及16.5%的稅率繳交香港利得稅。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，於新加坡註冊成立的置富產業信託須分別按18%、18%及17%的稅率繳交新加坡所得稅。

目前，置富產業信託並未獲得稅務透明度對待，所賺得收益將按當時的企業稅率繳交新加坡所得稅。

新加坡財政部(「新加坡財政部」)就置富產業信託於2003年8月12日上市後所賺得的收入及開支制定稅項措施。由於須遵守該稅項措施的條款及條件，置富產業信託的新加坡稅務內容如下：

(i) 免稅收入

置富產業信託可就其附屬公司收取自收益分派的股息收入(包括利息收入及出售房地產的收益)免繳新加坡所得稅。該等收入須按不少於15%的稅率繳交香港利得稅。

(ii) 應課稅收入

置富產業信託須就收取附屬公司的股息(有關股息為就無須繳付香港利得稅的收入或收益所作的分派)，以及所有源自或於新加坡產生，或於新加坡收取來自新加坡境外的所有收入，繳付新加坡所得稅。

(iii) 非應課稅資本收益

置富產業信託毋須就附屬公司因出售投資所得並經新加坡財政部確認為資本性質的收益繳付新加坡所得稅。

因以下差異，截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度按香港利得稅率17.5%、16.5%及16.5%計算的所得稅開支與除稅前溢利(虧損)計算的所得稅開支有所不同：

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
除稅前溢利(虧損)	763,516	(801,036)	1,179,389
按適用所得稅率計算的稅項	133,615	(132,171)	194,599
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	6,999	193,224	5,651
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(81,412)	(781)	(134,053)
海外營運業務不同稅率的影響	39	113	4
適用所得稅率下降產生的遞延稅項負債減少	—	(6,253)	—
過往期間之不足撥備(超額撥備)	217	(293)	—
其他	356	—	—
總額	59,814	53,839	66,201

使用香港利得稅率因為香港是 貴集團主要營運的司法權區。

11. 每基金單位盈利(虧損)

(i) 加權平均每基金單位基本盈利(虧損)

加權平均每基金單位基本盈利(虧損)乃以年度溢利(虧損)除以年內已發行及將發行的基金單位的加權平均數目計算如下：

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
年度溢利(虧損)	703,702	(854,875)	1,113,188
年內已發行及將發行的基金單位的加權平均數			
基金單位數目(千個)	809,934	816,186	1,003,312
加權平均每基金單位盈利(虧損)(港仙)	86.88	(104.74)	110.95

截至2007年12月31日止年度的基金單位加權平均數目已計入2007年10月1日至2007年12月31日的1,412,396個基金單位作為於2008年1月15日發行予管理人的基本費用。

截至2008年12月31日止年度的基金單位加權平均數目已計入2008年10月1日至2008年12月31日的3,075,716個基金單位作為於2009年1月9日發行予管理人的基本費用。

截至2009年12月31日止年度的基金單位加權平均數目已計入2009年10月1日至2009年12月31日的2,830,232個基金單位作為於2010年1月7日發行予管理人的基本費用。

(ii) 已調整每基金單位賬面基本盈利

已調整每基金單位賬面基本盈利乃以除投資物業公平值收益(虧損)外的年度溢利(虧損)淨額除以計算每基金單位基本盈利(虧損)的基金單位數目。

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
年度溢利(虧損)	703,702	(854,875)	1,113,188
加: 投資物業公平值之(增加)減少	(460,507)	1,130,590	(806,283)
已調整年度溢利	243,195	275,715	306,905
年內已發行及將發行的基金單位的加權平均數			
基金單位數目(千個)	809,934	816,186	1,003,312
已調整每基金單位賬面基本盈利(港仙)	30.03	33.78	30.59

12. 分派政策

置富產業信託的分派政策是將扣除適用開支後的免稅收入(除可在管理人酌情批准下分派的物業重估收益及從利息收入及收益分派的股息)的100%作為分派。免稅收入包括在新加坡從其附屬公司收取的股息,該等股息乃從須支付不少於15%香港利得稅的收入中支付的。管理人可酌情分派任何額外金額(包括資本),該金額可為負數,並向管理人釐定須予分派或倘其認為適合,將轉撥至或構成一個未分派收入儲備賬。收入將每半年一次向基金單位持有人分派,並將根據信託契約由管理人在分派期末後60天內支付。

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
向基金單位持有人的分派包括:			
就2006年7月1日至2006年12月 31日止期間分派每基金單位16.73 港仙,於2007年2月28日支付	135,076	—	—
就2007年1月1日至2007年6月 30日止期間分派每基金單位17.70 港仙,於2007年8月29日支付	143,306	—	—
就2007年7月1日至2007年12月 31日止期間分派每基金單位17.42 港仙,於2008年2月29日支付	—	141,497	—
就2008年1月1日至2008年6月 30日止期間分派每基金單位18.51 港仙,於2008年8月29日支付	—	150,912	—
就2008年7月1日至2008年12月 31日止期間分派每基金單位18.51 港仙,於2009年2月27日支付	—	—	151,934
就2009年1月1日至2009年6月 30日止期間分派每基金單位19.60 港仙,於2009年8月28日支付	—	—	161,676
總額	278,382	292,409	313,610

13. 於附屬公司之投資

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
置富產業信託			
非上市普通股，按成本	2,446,240	2,446,240	3,103,750
非上市優先股，按成本	1,492,984	1,492,984	2,366,384
總額	3,939,224	3,939,224	5,470,134

於附屬公司之投資已抵押予銀行以取得該等銀行授予附屬公司的融資貸款，詳情已披露於附註18。

可贖回優先股可按附屬公司的選擇贖回，它們均附帶以下條款：

- 它們不可獲派任何股息；
- 它們沒有參與權（即是，它們沒有權利參與支付普通股持有人的股息後附屬公司的剩餘溢利）；
- 它們在附屬公司的股東大會上並沒有投票權；
- 倘附屬公司倒閉，可贖回優先股持有人可優先於普通股持有人獲退回就發行該等可贖回優先股已付股本及溢價，但可贖回優先股持有人不得參與附屬公司的剩餘資產（如有）；及
- 每股可贖回優先股可於任何時間按附屬公司的決定以相等於其發行價的贖回價贖回。

如附註14(a)所披露，於附屬公司的投資於2009年增加，原因是收購Marvel Point Investments Limited及其附屬公司百盈資源有限公司，以及為於2009年收購兩項投資物業的融資而增加於兩間現有附屬公司Full Belief Limited及Genuine Joy Limited的投資。

14. 投資物業

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
公平值			
年初	9,235,904	9,713,904	8,602,000
年內：			
收購投資物業（附註(a)）	—	—	2,039,000
出售投資物業	—	(1,368)	—
所產生資本開支	17,493	20,054	52,717
投資物業公平值之增加（減少）	460,507	(1,130,590)	806,283
年末	9,713,904	8,602,000	11,500,000
就申報目的的分析：			
非流動資產	9,713,000	8,602,000	11,500,000
流動資產（附註(b)）	904	—	—
	9,713,904	8,602,000	11,500,000

附註：

- (a) 於2009年10月15日，置富產業信託收購香港的三間投資物業。凱帆薈、映灣坊及都會駅。凱帆薈及映灣坊乃分別由Full Belief Limited及Genuine Joy Limited收購，總代價為五億八千七百萬港元（「收購投資物業」），而都會駅則透過以現金代價十四億二千一百萬港元購買Marvel Point Investments Limited及其附屬公司百盈資源有限公司已發行股本100%權益收購，在收購完成日期已就流動資產／負債淨額作出調整（「收購附屬公司」）。由於收購附屬公司的行動不符合業務合併的定義，它們已作為收購資產及負債入賬。

上述收購的資金部分來自十五億二千八百萬港元的供股淨收益，部分來自自有期貸款四億八千萬港元，詳情如下：

	收購 投資物業	收購 附屬公司	總額
	千港元	千港元	千港元
投資物業	587,000	1,452,000	2,039,000
機器及設備	—	1	1
現金及現金等值物	—	5,450	5,450
貿易及其他應收款項	—	14,829	14,829
貿易及其他應付款項	—	(34,793)	(34,793)
稅項撥備	—	(13,631)	(13,631)
遞延稅項負債	—	(2,663)	(2,663)
總代價，以現金支付	587,000	1,421,193	2,008,193
收購所產生現金流出淨額：			
已付現金代價	(587,000)	(1,421,193)	(2,008,193)
收購的現金及現金等值物	—	5,450	5,450
	(587,000)	(1,415,743)	(2,002,743)

- (b) 若干計入持作轉售投資物業的停車場車位於2008年出售。尚未出售的停車場車位重新分類為投資物業，並已列入由萊坊測計師行有限公司進行獨立估值。
- (c) 於2009年12月31日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行獨立估值，而於2007年12月31日及2008年12月31日，則由萊坊測計師行有限公司進行獨立估值。兩家公司均為獨立估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及經驗。物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市值租金，並就投資者對該類形物業市場回報資本化。評估市場租金時已考慮物業其他可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的資本化利率乃經分析銷售交易及估值師所知物業投資者的市場預期參考回報得出。
- (d) 所有 貴集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃持有。大部分租賃的租期為2至3年。其後將與業主按當時市價討論續約。
- (e) 於2007年、2008年及2009年12月31日，總公平值為八十六億二千三百萬港元、七十五億七千四百萬港元及一百零三億八千六百萬港元的投資物業（華都花園物業及銀禧閣商場除外）已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

15. 機器及設備

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
成本：			
年初	411	411	411
收購物業(附註14(a))	—	—	1
年末	411	411	412
累計折舊：			
年初	141	220	294
年內折舊	79	74	74
年末	220	294	368
賬面值：			
年末	191	117	44

機器及設備包括辦公室設備、傢俬及設施，以直線法以年率20%至33%折舊。

16. 貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
貿易應收款項			
外方	18,994	22,270	25,871
減：呆賬撥備	(321)	(2,380)	(4,216)
	18,673	19,890	21,655
其他應收款項			
抵押訂金	15,089	15,115	17,119
其他應收款項	291	359	54
商品及服務稅應收款項	—	—	7,296
預付款項	1,755	1,550	1,495
	17,135	17,024	25,964
總額	35,808	36,914	47,619
置富產業信託			
應收股息	132,795	155,862	—
其他應收款項			
其他應收款項	—	220	11
商品及服務稅應收款項	—	—	7,296
預付款項	10,072	6,074	78,414
	10,072	6,294	85,721
總額	142,867	162,156	85,721

於報告日期，貴集團的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
1 — 30日	17,213	16,102	17,936
30 — 90日	117	1,250	3,715
超過90日	1,343	2,538	4
	<u>18,673</u>	<u>19,890</u>	<u>21,655</u>

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10天不會就貿易應收款項收取利息。對於逾期超過10天的金額將按年利率12%收取利息。

計入2007年、2008年及2009年12月31日貴集團貿易應收款項的結餘包括賬面金額分別為一千八百七十萬港元、一千九百九十萬港元及二千一百七十萬港元的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期，但貴集團並未有作出呆賬撥備，因為其信貸質素並無出現重大改變，而且該等金額仍被視為可收回。貴集團未有就該等結餘持有任何抵押品。在相關期間內，該等應收款項的平均賬齡是30天。

置富產業信託其他應收款項內分別包括於2007年、2008年及2009年12月31日的預付先決費用一千萬港元、六百萬港元及七千八百四十萬港元。

在決定貿易應收款項的可收回性時，貴集團會於報告期間結束時審閱各貿易應收賬款的可收回金額，以確保不可收回金額已作出合適的減值虧損。由於已收取租戶按金，面對的信貸風險有限。在抵銷相關租戶的按金後，倘尚有結餘逾期超過90日，則會全額撥備。據此，管理人相信除呆賬撥備外無須進一步作出信貸撥備。

計入2007年、2008年及2009年12月31日呆賬撥備總結餘包括分別為三十萬港元、二百四十萬港元及四百二十萬港元的個別貿易應收款項。

呆賬撥備變動：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
年初	200	321	2,380
年內撇銷金額	—	(19)	(302)
於損益中確認的撥備增加	121	2,078	2,138
年末	<u>321</u>	<u>2,380</u>	<u>4,216</u>

所有貿易及其他應收款項均以港元計值。

17. 銀行結餘及現金

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
銀行存款及現金	59,415	23,985	515,341
存放於銀行之定期存款	182,703	219,376	—
總額	242,118	243,361	515,341
置富產業信託			
銀行存款及現金	20,673	2,468	473,233
存放於銀行之定期存款	98,556	103,207	—
總額	119,229	105,675	473,233

利率分析：

	實際平均年利率			總額			1至3個月內		
	截至12月31日止年度			於12月31日			於12月31日		
	2007年 %	2008年 %	2009年 %	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團									
存放於銀行之定期存款	3.17	0.87	—	182,703	219,376	—	182,703	219,376	—
置富產業信託									
存放於銀行之定期存款	3.17	0.87	—	98,556	103,207	—	98,556	103,207	—

於2007年、2008年及2009年12月31日，上述定期存款的存款期分別為1日至33日、1日至90日及1日至90日。

並非以 貴集團的功能貨幣計值的銀行結餘及現金等值物如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團及置富產業信託			
以下述貨幣計值：			
新加坡元	18,256	683	3,143

18. 借貸

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
已抵押有期貸款	2,348,700	2,348,700	2,828,700
已抵押循環貸款	—	—	36,000
減：未攤銷先決費用	(10,062)	(6,037)	(78,414)
	<u>2,338,638</u>	<u>2,342,663</u>	<u>2,786,286</u>
應償還賬面金額：			
按要求或一年內	—	—	2,786,286
超過一年，但少於五年	2,338,638	2,342,663	—
	<u>2,338,638</u>	<u>2,342,663</u>	<u>2,786,286</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	—	—	(2,786,286)
	<u>2,338,638</u>	<u>2,342,663</u>	<u>—</u>

- (i) 有關自2005年6月28日起為期5年的融資協議下的有期貸款及循環信貸融資二十六億一千三百七十萬港元（「現有融資」），於2007年、2008年及2009年12月31日已提取的總融資額分別為二十三億四千八百七十萬港元、二十三億四千八百七十萬港元及二十三億八千四百七十萬港元，當中於2009年12月31日已提取的循環貸款三千六百萬港元按實際年利率0.48%計息，須於2010年1月29日償還。

它按香港銀行同業拆息（「銀行同業拆息」）另加差價計息。第一年的差價是0.28%、第二年0.30%、第三年0.34%、第四年0.36%及第五年0.42%。

貸款融資由（其中包括）於2007年、2008年及2009年12月31日公平值分別為八十六億二千三百萬港元、七十五億七千四百萬港元及八十二億二千九百萬港元的投資物業抵押。

- (ii) 於2009年10月15日，貴集團訂立為期4年三十一億港元的有期貸款及循環信貸融資（「新融資」），於2009年12月31日已提取當中四億八千萬港元，該金額須於2010年6月28日償還。自新融資提取的四億八千萬港元貸款已由（當中包括）於2009年12月31日公平值為二十一億五千七百萬港元的若干投資物業抵押。現有融資及四億八千萬港元的貸款將於2010年6月28日以新融資再融資。新融資按銀行同業拆息加2.00%的年利率計息。此外，受託人（作為置富產業信託的受託人的身份）已就新融資提供擔保。

計入2007年、2008年及2009年12月31日的貸款責任包括支付予銀行已就貸款融資作擔保的先決費用分別為二千一十萬港元、二千一十萬港元及一億零七十萬港元。先決費用在相關貸款期內攤銷。先決費用及累計攤銷變動如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
年初	20,125	20,125	20,125
增加	—	—	80,600
年末	<u>20,125</u>	<u>20,125</u>	<u>100,725</u>
累計攤銷變動：			
年初	(6,038)	(10,063)	(14,088)
年內攤銷	(4,025)	(4,025)	(8,223)
年末	<u>(10,063)</u>	<u>(14,088)</u>	<u>(22,311)</u>
賬面淨值	<u>10,062</u>	<u>6,037</u>	<u>78,414</u>

貴集團已訂立利率掉期合約以將若干浮動利率有期貸款掉期至固定利率借貸。於2007年、2008年及2009年12月31日，在掉期後的固定利率分別為年利率3.93%至5.12%、2.38%至5.12%及2.38%至5.12%不等。利率每三個月重新調整一次。

於2007年、2008年及2009年12月31日，有期貸款十八億四千三百五十萬港元、二十三億四千八百七十萬港元及二十三億四千八百七十萬港元在對沖後的實際年利率分別為4.78%、4.53%及3.64%。餘下於2007年及2009年12月31日並未作對沖的有期貸款五億五百二十萬港元及四億八千萬港元的實際年利率分別為4.74%及2.15%。

19. 衍生金融工具

貴集團承諾的衍生金融工具的總賬面資本及其公平值如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
賬面金額			
利率掉期	1,843,500	2,348,700	2,348,700
結構利率掉期	614,500	—	—
總額	2,458,000	2,348,700	2,348,700
公平值			
利率掉期	34,019	64,919	27,512
結構利率掉期	5,729	—	—
總額	39,748	64,919	27,512
置富產業信託			
賬面金額			
結構利率掉期	614,500	—	—
公平值			
結構利率掉期	5,729	—	—

於財務狀況綜合報表中呈列作：

貴集團			
流動	1,022	11,473	27,097
非流動	38,726	53,446	415
總額	39,748	64,919	27,512
計入：			
其他全面收入	34,019	64,919	27,512
損益賬	5,729	—	—
總額	39,748	64,919	27,512
置富產業信託			
非流動	5,729	—	—
計入：			
損益賬	5,729	—	—

貴集團利用利率掉期作為高效的對沖工具，藉將銀行借貸的一部分由浮動利率掉期至固定利率，以管理該等借貸的利率變動風險。於2007年12月31日面值為十八億四千三百五十萬港元、於2008年12月31日面值為二十三億四千八百七十萬港元及於2009年12月31日面值為十七億三千四百二十萬港元的合約將於2010年6月到期，而於2009年12月31日的六億一千四百五十萬港元將於2014年3月到期。該等合約具固定利息支出，截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度利率分別介乎3.93%至5.12%、2.38%至5.12%及2.38%至5.12%，及可按每3個月重訂的香港銀行同業3個月拆息率收取浮動利息。

結構性利率掉期並無指定以對沖會計法列賬。截至2007年12月31日止年度結構性利率掉期公平值增加的三百四十萬港元及截至2008年12月31日止年度結構性利率掉期公平值減少的五百七十萬港元，均在相關報告期間的損益內確認。

衍生金融工具的公平值於報告期末乃按公平值計量。它們的公平值乃按工具期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流決定。

衍生金融負債的公平值屬於公平值等級的第2級，乃按直接或間接可觀察的輸入資料（報價除外）計算。

20. 遞延稅項負債

遞延稅項負債及資產的計算反映於報告期末 貴集團預期將會出現的稅務後果以收回或結算其資產或負債的賬面值。

以下為相關期間所確認的遞延稅項負債（資產）的主要部分及其變動：

	加速稅項折舊			稅務虧損			總額		
	於12月31日			於12月31日			於12月31日		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貴集團									
年初	102,167	114,717	120,046	(6,621)	(5,291)	(5,269)	95,546	109,426	114,777
收購附屬公司 （附註14(a）	—	—	2,663	—	—	—	—	—	2,663
稅率變動	—	(6,555)	—	—	302	—	—	(6,253)	—
計入損益賬	12,550	11,884	15,551	1,330	(280)	—	13,880	11,604	15,551
年末	<u>114,717</u>	<u>120,046</u>	<u>138,260</u>	<u>(5,291)</u>	<u>(5,269)</u>	<u>(5,269)</u>	<u>109,426</u>	<u>114,777</u>	<u>132,991</u>

管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，遞延稅項乃經參考物業出售後對稅務的影響而決定。

21. 貿易及其他應付款項

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
貿易應付款項			
租戶按金			
—外方	133,836	142,938	178,610
—關連人士(附註28)	377	749	7,875
預收租金			
—外方	5,598	4,775	10,158
	<u>139,811</u>	<u>148,462</u>	<u>196,643</u>
其他應付款項			
受託人費用	1,256	491	564
管理人費用	514	624	—
其他開支			
—外方	27,162	24,755	42,466
—關連人士(附註28)	18,851	15,963	19,255
應付利息	990	783	2,176
其他			
—外方	3,382	3,382	12,223
—關連人士(附註28)	—	—	3,147
	<u>52,155</u>	<u>45,998</u>	<u>79,831</u>
總額	<u>191,966</u>	<u>194,460</u>	<u>276,474</u>
置富產業信託			
其他應付款項			
受託人費用	1,256	491	564
管理人費用	514	624	—
其他開支	1,296	1,174	1,768
其他			
—外方	3,382	3,382	11,467
—關連人士(附註28)	—	—	3,147
	<u>6,448</u>	<u>5,671</u>	<u>16,946</u>

貿易應付款項及其他應付款項包括於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。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。

於2007年、2008年及2009年12月31日，租戶按金七千四百八十萬港元、八千八百二十萬港元及一億一千一百六十萬港元按租約及於報告期起計12個月後結算。

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團及置富產業信託			
以下述貨幣計值：			
新加坡元	550	1,505	547

22. 股本

	於12月31日					
	2007年		2008年		2009年	
	基金單位 數目	千港元	基金單位 數目	千港元	基金單位 數目	千港元
年初	806,218	4,314,163	812,266	4,342,232	820,819	4,370,531
供股(附註 a)	—	—	—	—	824,879	1,888,973
年內發行新基金單位：						
作為支付管理人基本費用	4,636	20,724	5,477	21,794	6,695	19,750
作為支付管理人收購費用(附註 b)	—	—	—	—	6,372	20,390
年末已發行基金單位結餘	810,854	4,334,887	817,743	4,364,026	1,658,765	6,299,644
將發行新基金單位：						
作為支付管理人由10月1日至12月31日 的基本費用(附註 c)	1,412	7,345	3,076	6,505	2,830	8,696
年末結餘	812,266	4,342,232	820,819	4,370,531	1,661,595	6,308,340

附註：

- (a) 於2009年10月15日，置富產業信託通過供股發行824,879,427個基金單位，發行價每基金單位2.29港元。
- (b) 於2009年10月16日，置富產業信託向管理人發行6,371,875個基金單位，發行價每基金單位3.20港元，作為支付附註14(a)披露的收購事項的收購費。
- (c) 於2008年1月15日、2009年1月9日及2010年1月7日，置富產業信託分別發行1,412,396個基金單位、3,075,716個基金單位及2,830,232個基金單位予管理人，每基金單位價格5.2006港元、2.1148港元及3.0725港元，分別作為2007年10月1日至2007年12月31日、2008年10月1日至2008年12月31日及2009年10月1日至2009年12月31日的基本費用。

置富產業信託每基金單位代表一份於置富產業信託不可分割的權益。基金單位持有人的權利及權益已載於信託契約，且包括以下權利：

- 收取收入及其他歸屬所持有基金單位的分派；
- 收取置富產業信託經審核財務報表及年報；及
- 按彼等於置富產業信託的權益比例，藉收取一股價值包含所有來自計算置富產業信託的資產變現減任何負債的淨現金收益，參與置富產業信託的終止。然而，基金單位持有人無權要求獲轉讓置富產業信託任何資產。

雖然基金單位持有人有權根據附註12提及的分派政策收取分派，但是置富產業信託並無合約責任支付或宣派分派。支付或宣派分派的責任是由管理人根據信託契約酌情批准的。因此，已發行的基金單位乃根據國際會計準則第32號「金融工具——披露與呈列」分類為股本。

此外，基金單位持有人不得向受託人或管理人發出任何指示（不論是在基金單位持有人大會上或其他情況下），致使受託人或管理人作出或不作出任何事項而引致以下後果：

- 置富產業信託終止遵守適用法律及規則；或
- 信託契約明顯地授予受託人或管理人的任何酌情權，或在信託契約下，需要受託人及管理人單方面或雙方面協議而決定的任何事情。

基金單位持有人的負債僅限於就置富產業信託任何基金單位的已付或應付款項。信託契約的條款訂明概無基金單位持有人須在置富產業信託的負債超過其資產時，個人向受託人或任何受託人的債權人作出彌償。

23. 基金單位發行成本

截至2009年12月31日止年度的基金單位發行成本包括供股開支及以現金及基金單位支付之管理人的收購費用。

24. 每基金單位資產淨值及已調整每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃根據於2007年、2008年及2009年12月31日基金單位持有人資金分別為七十三億六百二十萬港元、六十一億五千六百四十萬港元及八十八億三千二百七十萬港元除以於各報告日期已發行及將發行的基金單位數目計算。

已調整每基金單位資產淨值乃根據基金單位持有人資金(除對沖儲備外)除以於各報告日期已發行及將發行的基金單位數目計算。這包括：

- i) 於2007年12月31日、2008年12月31日及2009年12月31日分別已發行的基金單位810,853,651個、817,743,259個及1,658,765,035個；及
- ii) 於2008年1月15日、2009年1月9日及2010年1月7日應付予管理人的基金單位1,412,396個、3,075,716個及2,830,232個，作為2007年10月1日至2007年12月31日、2008年10月1日至2008年12月31日及2009年10月1日至2009年12月31日的基本費用。

25. 資本風險管理政策及目標

貴集團管理其資本以確保 貴集團的實體可以持續經營方式運作，同時通過優化債務及基金單位持有人資金以加大基金單位持有人回報，以及確保已遵守所有外在環境施加的資金要求。

貴集團的資本架構包括債務(包括借貸)、現金及現金等值物及基金單位持有人資本(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。置富產業信託及 貴集團需要維持一定水平的總借貸，在任何時候均不得超過 貴集團總資產價值的35%，以遵守新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則。

於相關期間內，管理層的策略維持不變。截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度，置富產業信託已遵守外在環境施加的資本要求。

26. 金融工具

a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
金融資產			
貸款及應收款項			
貿易及其他應收款項	34,053	35,364	46,124
銀行結餘及現金	242,118	243,361	515,341
	<u>276,171</u>	<u>278,725</u>	<u>561,465</u>
金融負債			
攤銷成本			
其他應付款項	52,155	45,998	79,831
借貸	2,338,638	2,342,663	2,786,286
	<u>2,390,793</u>	<u>2,388,661</u>	<u>2,866,117</u>
公平值			
衍生金融工具	39,748	64,919	27,512
	<u>2,430,541</u>	<u>2,453,580</u>	<u>2,893,629</u>
置富產業信託			
金融資產			
貸款及應收款項			
貿易及其他應收款項	132,795	156,082	7,307
銀行結餘及現金	119,229	105,675	473,233
	<u>252,024</u>	<u>261,757</u>	<u>480,540</u>
金融負債			
攤銷成本			
其他應付款項	6,448	5,671	16,946
公平值			
衍生金融工具	5,729	—	—
	<u>12,177</u>	<u>5,671</u>	<u>16,946</u>

b. 財務風險管理目標及政策

有關置富產業信託及貴集團的金融工具詳情已披露於各附註。與該等金融工具相關的風險包括利率風險、信貸風險、外幣風險及流通性風險。

以下載列減低該等風險的政策。管理人管理及監管該等風險以確保能適時有效地執行相應措施。

利率風險

置富產業信託及貴集團面對的利率變動風險主要來自賺取利息的金融資產及附帶利息的金融負債。管理人持續管理利率風險以減低利率開支淨額受利率變動帶來的不利影響。

在需要時，貴集團採納適當的對沖政策以減低利率風險。這可能包括通過金融衍生工具或其他合適的金融產品將應付利率相關的債務責任的若干部分固定。

利率敏感度分析

以下的敏感度分析乃根據貴集團於每個報告期末衍生工具的利率風險而決定，而就附帶浮動利率的金融工具而言，已制定的變動於每個財政年度開始時生效並於財政期內維持不變。在內部向主要管理人員報告利率風險時，會

使用增加或減少 25-75 基點，代表管理層從利率的可能變動評估影響。

倘利率提升或降低而所有其他可變動因素維持不變，則 貴集團下一年度的溢利將隨之減少或增加。這主要因為 貴集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作對沖。以下分析顯示 貴集團對利率風險的敏感度。

倘以下利率基點提升：

	貴集團業績下降		
	截至 12 月 31 日止年度		
	2007 年	2008 年	2009 年
	千港元	千港元	千港元
25 基點	1,262	1,317	253
50 基點	2,526	2,634	506
75 基點	3,789	3,951	759

相反地，倘利率下降， 貴集團所受影響則為業績按以上金額增加。

並未呈列有關置富產業信託的衍生工具的利率敏感度分析，因為管理人認為衍生工具所面對的利率風險甚微。

並未呈列有關 貴集團及置富產業信託附息金融資產的利率敏感度分析，因為管理人認為附息金融資產所面對的利率風險甚微。

信貸風險

信貸風險是租戶或對手方在對該等物業公司的合約責任到期時未能解除其財務或合約責任而產生的潛在金融虧損。貴集團已採納收取按金的政策以減低違約產生的金融虧損風險。

貿易應收款項包括來自租戶或對手方的應收租金收入。管理人持續管理它們的結餘。物業管理人在與租戶訂立租賃協議前代表管理人進行信貸評估。

置富產業信託承受倚賴應收股息的集中性的信貸風險，而 貴集團並沒有對單一對手方或一組有相似特質的對手方持有重大信貸風險。

流動資金的信貸風險有限，因為現金及定期存款已存於國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好的銀行。衍生金融工具的信貸風險有限，因為對手方為由國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

於 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日，置富產業信託及 貴集團的最高信貸風險分別為記錄於其財務狀況表及綜合財務狀況報表的金融資產的賬面值。

外幣風險

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣是港元（「港元」）。

以 貴集團功能貨幣以外貨幣作為面值的金融資產的賬面值來自於 2007 年、2008 年及 2009 年 12 月 31 日以新加坡元（「新加坡元」）作為面值的銀行結餘及存款達三百三十六萬七千新加坡元、十二萬六千新加坡元及五十六萬九千新加坡元。管理人持續管理外幣風險以及降低以新加坡元計算的銀行結餘。

倘港元兌新加坡元升值5%、10%及15%，貴集團的稅後溢利（虧損）將減少／增加以及置富產業信託的溢利將下降至以下幅度：

	置富產業信託及貴集團業績下降		
	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
5%	913	34	157
10%	1,826	68	314
15%	2,738	102	471

相反來說，倘港元兌新加坡元貶值，年內置富產業信託及貴集團的溢利（虧損）將受到相等但相反的影響。

流通性風險

管理人監察及維持其認為合適水平的現金及現金等值物以支持置富產業信託及貴集團的經營。此外，管理人亦就新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則監察及遵守總借貸的限制。

於2009年12月31日，貴集團的流動負債淨額達二十五億三千四百萬港元。管理人認為，貴集團有能力應付到期的財務責任，原因是貴集團已於2009年10月15日訂立三十一億港元的新融資，詳情披露於附註18(ii)。

流通性風險分析

貴集團的衍生金融工具為於2007年、2008年及2009年12月31日賬面總值達十八億四千三百五十萬港元、二十三億四千八百七十萬港元及二十三億四千八百七十萬港元的利率掉期，以及已訂合約將於生效期起計4年內到期的流動現金淨額。

於2007年12月31日，置富產業信託及貴集團賬面值為六億一千四百五十萬港元的結構掉期以及已訂合約於生效期起計4年內到期的流動現金總額已於2008年平倉，於2008年及2009年12月31日概沒有持有結構掉期。

下表呈列置富產業信託及貴集團根據同意的償還條款就其金融負債的餘下合約到期日。就非衍生金融負債而言，下表乃根據置富產業信託及貴集團可能被要求的最早還款日的金融負債未貼現現金流編列。就以淨額基準結算的衍生工具，已呈列未貼現淨現金（流入）流出。當應付款項並非固定時，所披露金額乃參考報告日期的回報曲線所呈現的預期利率決定。衍生金融工具的流通性分析乃按照合約到期日編製，因為管理層認為合約到期日對了解衍生工具的現金流時間性十分重要。

貴集團

	加權 平均利率 %	按要求 及少於 3個月 千港元	3個月 至1年 千港元	1年 至2年 千港元	超過 2年 千港元	未貼現 現金流 總額 千港元	於2007年 12月31日 之賬面值 千港元
2007年							
非衍生金融負債							
其他應付款項.....	—	52,155	—	—	—	52,155	52,155
租戶按金.....	—	15,628	43,744	46,990	27,851	134,213	134,213
銀行借貸 — 浮動利率.....	3.86	22,346	68,280	90,626	2,393,144	2,574,396	2,338,638
現金流出.....		90,129	112,024	137,616	2,420,995	2,760,764	2,525,006
衍生金融工具—結算淨額							
衍生金融工具							
現金流出							
— 利率掉期.....		4,332	12,997	13,857	4,639	35,825	34,019
— 結構性利率掉期.....		573	1,719	2,292	1,145	5,729	5,279
總數.....		4,905	14,716	16,149	5,784	41,554	39,748
2008年							
非衍生金融負債							
其他應付款項.....	—	45,998	—	—	—	45,998	45,998
租戶按金.....	—	12,699	42,822	46,431	41,735	143,687	143,687
銀行借貸 — 浮動利率.....	1.36	7,868	24,041	2,364,348	—	2,396,257	2,342,663
現金流出.....		66,565	66,863	2,410,779	41,735	2,585,942	2,532,348
衍生金融工具 — 結算淨額							
衍生金融工具							
現金流出(流入).....		12,413	37,239	39,686	(5,932)	83,406	64,919

貴集團

	加權 平均利率	按要求 及少於 3個月	3個月 至1年	1年 至2年	超過 2年	未貼現 現金流 總額	於2009年 12月31日 之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2009年							
非衍生金融負債							
其他應付款項.....	—	79,831	—	—	—	79,831	79,831
租戶按金.....	—	27,135	47,712	67,437	44,201	186,485	186,485
銀行借貸 — 浮動利率.....	0.81	41,706	2,834,328	—	—	2,876,034	2,786,286
現金流出.....		148,672	2,882,040	67,437	44,201	3,142,350	3,052,602
衍生金融工具 — 結算淨額							
衍生金融工具							
現金流出(流入).....		17,526	24,630	6,309	(12,241)	36,224	27,512
置富產業信託							
		按要求 及少於 3個月	3個月 至1年	1年 至2年	超過 2年	未貼現 現金流 總額	於 12月31日 之賬面值
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2007年							
非衍生金融負債							
其他應付款項.....		6,448	—	—	—	6,448	6,448
衍生金融工具 — 結算淨額							
衍生金融工具							
現金流出.....		573	1,719	2,292	1,145	5,729	5,729
2008年							
非衍生金融負債							
其他應付款項.....		5,671	—	—	—	5,671	5,671
2009年							
非衍生金融負債							
其他應付款項.....		16,946	—	—	—	16,946	16,946

c. 公平值

現金及現金等值物、貿易及其他應收款項及其他應付款項由於屬較短時間到期，該等金融工具的賬面值與其公平值相約。長期貸款為按市場利率計算的浮動利率貸款，因此它們的賬面值與公平值相約。

金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值，乃按照一般公認之定價模式，採用現時觀察可得市場交易之價格進行之貼現現金流量分析及以類似工具的交易商報價釐定。

27. 經營租賃承擔

	截至12月31日止年度		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
貴集團			
計入收益的經營租賃下之最低租金收入.....	576,624	576,624	632,466

在各報告期末，貴集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	於12月31日		
	2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
1年內.....	351,539	429,230	481,760
第2年至第5年.....	266,601	410,518	376,791
超過5年.....	15,886	21,081	19,391
總額.....	634,026	860,829	877,942

貴集團以經營租賃方式出租其於香港的投資物業。經營租賃收入代表貴集團就其投資物業的應收租金。租約期為1至3年，除若干租約的或然租金乃按照銷售百分比4%至15%計算外，租約每月附帶固定租金。

28. 關連人士交易

在相關期間內，貴集團與關連人士進行以下交易：

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
來自租金及與租金相關收入				
尚乘策略資本有限公司.....	(a)	—	—	1,289
A.S. Watson Group (HK) Limited.....	(b)	59,593	63,316	68,049
Bermington Investment Limited.....	(a)	430	—	—
Big Sky Resources Limited.....	(a)	—	—	10
長江實業地產發展有限公司.....	(a)	675	4,469	15,626
港基物業管理有限公司.....	(a)	919	943	1,539
Diamond Jubilee Investment Limited.....	(a)	5,265	273	—
Flying Snow Limited.....	(a)	205	—	—
和記電話有限公司.....	(b)	3,849	4,365	4,547
Perfect Idea Limited.....	(a)	—	—	1,489
Towerich Limited.....	(a)	27	61	67
Union Food Investments Limited.....	(a)	10,399	—	—
就經營 貴集團停車場的停車場租賃代理費用				
E-Park Parking Management Limited.....	(a)	2,415	1,745	1,665
物業管理費用				
Goodwell-Fortune Property Services Limited.....	(a)	12,987	13,664	15,145
租賃佣金				
Goodwell-Fortune Property Services Limited.....	(a)	10,620	13,735	9,922
受託人費用				
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		2,783	2,893	2,812

	附註	截至12月31日止年度		
		2007年 千港元	2008年 千港元	2009年 千港元
管理人基本費用				
置富資產管理有限公司 (前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)		28,069	28,299	28,446
管理人表現費用				
置富資產管理有限公司 (前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)		13,911	14,324	15,299
後勤支援服務費用				
長江實業(集團)有限公司	(c)	396	396	419
港基物業管理有限公司	(a)	5,907	5,912	8,536
E-Park Parking Management Limited	(a)	763	260	331
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	5,908	4,461	4,910
高衛物業管理有限公司	(a)	6,273	5,330	5,478
		18,851	15,963	19,255
Mcbride International Limited	(a)	—	—	3,147
		18,851	15,963	22,402
置富產業信託				
Mcbride International Limited	(a)	—	—	3,147
租賃 貴集團物業而繳付予 貴集團的按金				
尚乘策略資本有限公司	(a)	—	—	1,639
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	78	202	3,280
Big Sky Resources Limited	(a)	—	—	8
港基物業管理有限公司	(a)	—	—	839
和記電話有限公司	(b)	299	507	920
Perfect Idea Limited	(a)	—	—	1,155
Towerich Limited	(a)	—	40	34
		377	749	7,875

附註：

- (a) 該等公司為置富產業信託的一名基金單位持有人長實的附屬公司。
- (b) 該等公司為長實的關連人士及置富產業信託的一名基金單位持有人和記黃埔有限公司的附屬公司。
- (c) 該公司為置富產業信託的一名基金單位持有人。

除附註14(a)所述外，已向管理人支付價值二千零四十萬港元的6,371,875個基金單位作為於2009年10月15日收購三間新物業的收購價。

管理人聲明，上述交易乃在 貴集團的日常業務過程中進行。

(II) 結算日後財務報表

貴集團概無編製2009年12月31日之後任何期間的組成 貴集團各公司的經審核財務報表。

此 致

置富資產管理有限公司
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
星展亞洲融資有限公司
J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited
董事會 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2010年3月31日