

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



置富產業信託

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃）

（股份代號：778）



由置富資產管理有限公司管理

截至2010年12月31日止年度的末期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「**管理人**」））與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人（「**受託人**」））於2003年7月4日訂立的信託契約（經修訂）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交所上市。

置富產業信託持有香港14個零售物業，遍佈九龍及新界，包括面積約200萬平方呎零售樓面及1,660個車位。該等零售物業分別為沙田第一城物業、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、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

管理人的董事會（「董事會」）欣然宣佈，置富產業信託截至2010年12月31日止年度（「2010財政年度」或「報告年度」）的業績如下：

財務摘要

	截至 2010 年 12 月 31 日止年度	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	837.3	701.4	19.4
物業收入淨額（百萬港元）	596.8	494.7	20.7
成本對收益比率	26.5%	27.2%	-0.7
可供分派收益（百萬港元）	406.5	337.8	20.3
每基金單位分派（港仙）	24.35	30.20	-19.4
	於 2010 年 12 月 31 日	於 2009 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	6.18	5.32	16.2
物業估值（百萬港元）	13,300	11,500	15.7
資產負債比率 / 總槓桿比率 ¹	21.0%	23.7%	-2.7

附註：

1. 資產負債比率按總負債佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。

財務回顧

截至 2010 年 12 月 31 日止年度，置富產業信託的總收益為 837.3 百萬港元，較上年同期增長 19.4%。年內物業營運開支為 240.4 百萬港元，物業收入淨額增加至 596.8 百萬港元，較去年錄得的 494.7 百萬港元上升 20.7%。成本對收益比率維持在 26.5% 的穩健水平。儘管受到沙田第一城物業翻新工程的短期影響，置富產業信託的物業組合整體表現較去年錄得改善。財務表現之改善，主要是歸因於 2009 年 10 月購入三個新物業帶來的收入貢獻，以及 11 個原有物業的整體出租率和租金增長所致。

置富產業信託於 2010 年財政年度的可供分派收益為 406.5 百萬港元，較去年上升 20.3%。於報告年度，每基金單位分派為 24.35 港仙（2009 年：30.20 港仙），當中包括中期每基金單位分派 12.27 港仙及末期每基金單位分派 12.08 港仙。每基金單位分派減少，乃由於 2009 年 10 月進行之供股擴大了已發行基金單位數量。根據基金單位於 2010 年 12 月 31 日新加坡及香港兩地之平均收市價 4.01 港元計算，2010 年財政年度的每基金單位分派收益率為 6.1%。

資本管理

於 2010 年 12 月 31 日，置富產業信託的貸款融資總額為 3,100 百萬港元，其中 2,828.7 百萬港元有期貸款融資及 79.0 百萬港元循環貸款經已提取。兩項融資均將於 2013 年 10 月 14 日到期。有關融資由置富產業信託其中九個物業作為抵押。該九個物業於 2010 年 12 月 31 日的總公平價值為 9,557 百萬港元。受託人已就該等融資提供擔保。

管理人於報告年度繼續審慎管理利率成本波動的風險。於 2010 年 12 月 31 日，置富產業信託 50% 之有期貸款的利率成本已通過多項基本型利率掉期得以固定。於 2010 年財政年度，置富產業信託的實際利率成本為 3.88%。 管理人重申將致力降低利率成本。

於 2010 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 21.0%（2009 年 12 月 31 日：23.7%）。有關跌幅乃由於投資物業估值上升所致。與同業相比，置富產業信託為區內負債比率最低的房地產信託之一。尚餘約 30 億港元的可借貸上限為舉債提供靈活性，有助於未來進行收購。

置富產業信託於 2010 年 12 月 31 日的每基金單位資產淨值上升至 6.18 港元，較 2009 年底錄得的 5.32 港元增長 16.2%，主要是受到投資物業的價值增長所帶動。於 2010 年 12 月 31 日，總負債佔總資產的百分比為 25.5%。

置富產業信託於 2010 年 12 月 31 日的現金結餘為 506.1 百萬港元及可供動用的循環貸款約 191.0 百萬港元，擁有充裕資金以應付財務及營運上之需求。

物業估值

於 2010 年 12 月 31 日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**第一太平戴維斯**」）對置富產業信託 14 個零售物業的估值為 13,300 百萬港元，較去年的 11,500 百萬港元增長 15.7%。與 2010 年 6 月 30 日的估值相比則增長 7.1%，此乃由於資本化比率下降及資產表現改善所致。估值上升為報告年度帶來 1,761.0 百萬港元的重估收益。

提高市值及基金單位價格

置富產業信託自 2010 年 4 月 20 日起在香港聯交所雙重第一上市。自宣佈雙重第一上市以來，置富產業信託的基金單位價格上升超過 33.1%。置富產業信託的市值自其於 2003 年首次上市以來第一次超過 6,000 百萬港元。

物業組合摘要

置富產業信託於 2010 年 12 月 31 日在香港擁有一個地域分佈廣泛的物業組合（包含 14 個零售商場及物業），其中包括面積約 200 萬平方呎零售樓面及 1,660 個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
沙田第一城物業	414,469	4,146	96.0%	658
馬鞍山廣場	310,084	2,376	100.0%	290
都會駅	180,822	1,775	100.0%	74
都會商場	332,168	1,589	98.4%	179
華都花園物業	80,842	925	100.0%	73
映灣坊	63,018	511	100.0%	117
創意無限商場	123,544	411	99.5%	67
青怡廣場物業	78,836	364	98.4%	27
銀禧閣商場	170,616	355	100.0%	97
盈暉家居城	91,779	302	96.8%	43
麗港城中城物業	43,000	185	99.5%	不適用
凱帆薈	74,734	177	100.0%	35
麗都花園物業	9,836	111	100.0%	不適用
海韻花園物業	14,604	73	100.0%	不適用
合計／總平均值	1,988,352	13,300	98.6%	1,660

營運回顧

於 2010 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。

於報告年度，租賃活動相當活躍。儘管沙田第一城因租戶重整而出現短暫的空置，惟置富產業信託的物業組合出租率於年內持續改善，並於 2010 年 12 月 31 日攀升至 98.7% 的歷史新高。租金亦於 2010 年 12 月 31 日錄得每平方米 28.7 港元的新高。於報告年度內，續租租金調升率亦處於 10.8% 的穩健水平。

置富產業信託於 2010 年 12 月 31 日共有 1,017 名租戶。於 2010 年財政年度，十大租戶佔物業組合租金收入總額約 23.9%，並佔出租總面積約 21.8%。該等數字顯示物業組合具備多元化之租戶。

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

資產增值措施

沙田第一城物業內之銀城商場於 2010 年 5 月開始實施資產增值措施，並於 2010 年 9 月順利竣工。置富產業信託積極的租賃及市場推廣策略奏效，已翻新樓面於工程竣工前經已全部出租。於 2011 年，管理人將於沙田第一城物業的另一部份第一城中心實施資產增值措施。

整體策略及展望

隨著香港整體經濟日益改善，置富產業信託於 2010 年財政年度的表現突出。香港零售銷售於 2010 年頭 11 個月錄得增長，總額較去年增長 18.2%。主要由中國內地旅客購買高級奢侈品所帶動，而本地消費亦維持強勁，超級市場與餐飲業均錄得平穩增長。置富產業信託之私人住宅屋苑零售物業組合，主要提供日常購物需要，預計將繼續受惠於普遍做好的日常生活零售消費市場。

展望未來，於 2011 年屆滿的租約將分別佔已租出的可出租總面積及租金收入總額之 37.6% 及 35.7%。管理人將繼續有效地實行其租賃及租戶重整策略，特別在馬鞍山廣場及都會商場，該兩個商場約 50% 租戶的租約將於 2011 年到期續租。除保持高水平的出租率和可觀的租金水平外，管理人仍致力透過實施各種資產增值措施以推動收益增長。憑藉穩健的資產負債表及資本架構，管理人將繼續尋求符合置富產業信託基金單位持有人長遠利益的收購機會。

置富產業信託於香港聯交所進行雙重第一上市為一項非常重大的發展。此舉不僅標誌著一個重要的里程碑，亦提供一個新平台，讓置富產業信託可同時涉足新加坡及香港資本市場，對其未來的增長及長遠發展相當有利。管理人相信透過積極、全面及高效率的管理，置富產業信託將能繼續為基金單位持有人提供理想回報。

僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

發行新基金單位

於2010年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,669,032,247個基金單位。與2009年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共10,267,212個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2010年1月7日，2,830,232個新基金單位已按每基金單位3.0725港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2009年10月1日至2009年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約8.7百萬港元。
- 於2010年4月12日，2,357,120個新基金單位已按每基金單位3.6090港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2010年1月1日至2010年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約8.5百萬港元。
- 於2010年7月8日，2,645,356個新基金單位已按每基金單位3.5119港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2010年4月1日至2010年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約9.3百萬港元。
- 於2010年10月7日，2,434,504個新基金單位已按每基金單位3.8580港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2010年7月1日至2010年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約9.4百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售16,639,000個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回其基金單位。

企業管治

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

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人的香港過戶登記將於2011年2月10日（星期四）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的香港過戶登記手續。為符合享有末期分派的資格，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於2011年2月9日（星期三）下午四時三十分前送抵置富產業信託的基金單位香港過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。有關分派將於2011年3月1日（星期二）支付予基金單位持有人。

末期業績審閱

置富產業信託有關報告年度的末期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會審閱。

公眾持有量

據管理人所悉，於2010年12月31日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。

刊發2010年年度報告

置富產業信託的2010年年度報告將於2011年3月31日或之前寄發予基金單位持有人。

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

香港，2011年1月25日

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

綜合全面收入表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
收益	4	837,263	701,354
物業營運開支		(240,439)	(206,694)
物業收入淨額		596,824	494,660
管理人基本費用		(37,246)	(28,446)
外幣兌換收益		190	25
利息收入		923	728
信託（開支）／收入		(37,507)	2,521
投資物業公平值變動		1,760,977	806,283
衍生金融工具公平值變動		(54,879)	-
借貸成本	6	(131,912)	(96,382)
除稅前溢利及與基金單位持有人之交易		2,097,370	1,179,389
所得稅開支	7	(78,071)	(66,201)
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		2,019,299	1,113,188
向基金單位持有人分派		(406,487)	-
年度溢利（計入與基金單位持有人之交易）		1,612,812	1,113,188
其他全面收入			
現金流量對沖下衍生金融工具公平值變動		27,097	37,407
年度全面收入總額		1,639,909	1,150,595
可供分派予基金單位持有人之收益		406,487	337,841
每基金單位基本盈利（港仙）	8	121.13	110.95

分派表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		2,019,299	1,113,188
調整：			
管理人基本費用		37,246	28,446
投資物業公平值變動		(1,760,977)	(806,283)
衍生金融工具公平值變動		54,879	-
手續費用攤銷		22,162	8,223
外幣兌換收益		(190)	(25)
其他不可扣稅信託開支 / (收入) 信託		34,068	(5,708)
可供分派收入	(i)	<u>406,487</u>	<u>337,841</u>
基金單位持有人的分派			
截至6月30日止六個月每基金單位12.27港仙（2009年： 19.60港仙）	(ii)	204,571	161,698
截至12月31日止六個月每基金單位12.08港仙（2009 年：10.60港仙）	(iii)	201,916	176,143
		<u>406,487</u>	<u>337,841</u>
每基金單位分派（港仙）		<u>24.35</u>	<u>30.20</u>

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已於2010年3月26日經修訂。當前的分派政策是，每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a) 扣除適用費用後的100.0%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(b) 有關財政期間90.0%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）而作出若干調整後的影響）。
- (ii) 截至2010年6月30日六個月每基金單位分派12.27港仙（截至2009年6月30日六個月：19.60港仙）之計算乃根據本集團之期間可供分派收入204.6百萬港元計算（截至2009年6月30日六個月：161.7百萬港元）除以已發行1,666,597,743個基金單位（2009年6月30日：824,879,427個基金單位），即於2010年6月30日之1,663,952,387個基金單位（2009年6月30日：823,118,206個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2010年第二季度之管理人基本服務費用而向其發行之2,645,356個基金單位（於2009年第二季度：1,761,221個基金單位）。該分派總數為204.5百萬港元（截止2009年6月30日六個月止：161.7百萬港元）於2010年8月27日（2009年6月30日六個月止：2009年8月28日）支付。

- (iii) 截至2010年12月31日六個月每基金單位分派12.08港仙（截至2009年12月31日六個月：10.60港仙）之計算乃根據本集團之期間可供分派收入201.9百萬港元計算（截至2009年12月31日六個月：176.1百萬港元）除以已發行1,671,599,900個基金單位（2009年12月31日：1,661,595,267個基金單位），即於2010年12月31日之1,669,032,247個基金單位（2009年12月31日：1,658,765,035個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2010年第四季度之管理人基本服務費用而向其發行之2,567,653個基金單位（於2009年第四季度：2,830,232個基金單位）。2009年12月31日六個月止分派總數為176.1百萬港元於2010年2月26日支付。

綜合財務狀況報表

於2010年12月31日

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	13,300,000	11,500,000
機器及設備		-	44
非流動資產總值		<u>13,300,000</u>	<u>11,500,044</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	63,241	47,619
銀行結餘及現金		506,073	515,341
流動資產總值		<u>569,314</u>	<u>562,960</u>
資產總值		<u>13,869,314</u>	<u>12,063,004</u>
非流動負債			
衍生金融工具		55,294	415
借貸	11	2,772,448	-
遞延稅項負債		148,165	132,991
非流動負債總額		<u>2,975,907</u>	<u>133,406</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	269,747	276,474
借貸	11	79,000	2,786,286
衍生金融工具		-	27,097
應付分派		201,995	-
稅項撥備		8,977	7,079
流動負債總額		<u>559,719</u>	<u>3,096,936</u>
負債總額（未計基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>3,535,626</u>	<u>3,230,342</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u><u>10,333,688</u></u>	<u><u>8,832,662</u></u>

	附註	2010年 千港元	2009年 千港元
基金單位持有人資本			
股本及儲備		-	8,832,662
已發行及將發行基金單位（千個）	13	1,671,600	1,661,595
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	6.18	5.32

附註

(1) 一般資料

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited，作為置富產業信託的管理人）與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託受託人）於2003年7月4日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於2003年8月12日及2010年4月20日分別在新加坡證券交易所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

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

(2) 編製基準

綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

綜合財務報表乃按照由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，亦根據由新加坡金融管理局所頒佈的集體投資計劃守則及信託契約而符合相關要求。

同時，綜合財務報表亦包括證監會頒佈之房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定及香港聯交所證券上市規則編製。

根據經修訂的信託契約，置富產業信託自2010年第一季度起採用國際財務報告準則。在2010年之前，置富產業信託的財務報表乃根據新加坡財務報告準則的條款編製。採用國際財務報告準則後，本集團之會計政策並沒有任何轉變及沒有就以前或目前的會計期間作出調整。此外，本集團的股本和全面收入總額沒有因國際財務報告準則第1號「首次採納國際財務報告準則」而作出調節。

(3) 主要會計政策

本集團已首次應用多項新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂國際財務報告準則」），該等新訂及經修訂國際財務報告準則於本集團於2010年1月1日起計之財政年度生效。

新訂及經修訂國際財務報告準則

下列新訂及經修訂國際財務報告準則亦已於該等綜合財務報表中採納。應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本年度及以往年度所呈報的金額產生任何重大影響，惟可能影響未來交易或安排的會計處理。

國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併及國際會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表

本集團根據未來適用法將國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併應用於收購日期為2010年1月1日或之後的業務合併。本集團亦根據未來適用法採用國際會計準則第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表處理於2010年1月1日或之後有關本集團於附屬公司取得控制權及喪失對附屬公司控制權後附屬公司的所有權變動所牽涉的會計處理事宜。

由於本期間並無交易應用於國際財務報告準則第3號（經修訂）及國際會計準則第27號（經修訂），因此對於國際財務報告準則第3號（經修訂）、國際會計準則第27號（經修訂）及隨之修訂的其他國際財務報告準則的採納，並無對本集團於當前或以往會計期間的綜合財務報表造成影響。

本集團於往後期間的業績，可能因未來的交易採納國際財務報告準則第3號（經修訂）、國際會計準則第27號（經修訂）及隨之修訂的其他國際財務報告準則而受到影響。

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

對國際會計準則第12號遞延稅項收回相關資產的修訂

對國際會計準則第12號遞延稅項收回相關資產的修訂於2010年12月頒佈，並於2012年1月1日或以後開始的年度期間生效。根據該等修訂，按國際會計準則第40號使用公平值模式計量的投資物業乃假設透過銷售收回，倘於若干情況下有關假設被否定則除外。於該等修訂頒佈前，本集團按管理人預期透過銷售收回投資物業賬面值的方式而將引致的稅務後果，計量投資物業的遞延稅項負債。據此，本集團的會計處理方法已符合該等修訂的規定。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則（修訂本）	2010年頒佈的國際財務報告準則的改進 ¹
國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者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 ²
國際財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重通貨膨脹和為首次採納者去除固定的日期 ³
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露一轉讓金融資產 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ⁵
國際會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ⁶
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號（修訂本）	最低資本要求之預付款項 ⁵
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以權益工具消除金融負債 ²

¹於2010年7月1日及2011年1月1日（倘適用）或之後開始之年度期間生效。

²於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效。

³於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁶於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。

於2009年11月頒佈並於2010年10月經修訂的國際財務報告準則第9號金融工具引入了分類及計量金融資產及金融負債以及終止確認的新要求。

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

國際財務報告準則第9號對分類與計量金融負債的最主要影響與由金融負債（指定為按公平值計入損益）的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動的會計處理有關。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，對於指定為按公平值計入損益的金融負債，由金融負債的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動金額於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認該項金融負債信貸風險變動的影響將會導致或擴大損益的會計錯配。由金融負債的信貸風險引起的公平值變動其後不會於損益重列。而之前根據國際會計準則第39號的規定，指定為按公平值計入損益的金融負債的所有公平值變動金額均於損益表中確認。

國際財務報告準則第9號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納國際財務報告準則第9號，而應用新準則將對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額不會造成重大影響。

國際財務報告準則第7號（修訂本）披露一轉讓金融資產增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產的轉讓並非均衡分佈時作出披露。

到目前為止，本集團並無訂立任何屬於修訂範圍的安排。然而，倘本集團日後訂立其他類型的金融資產轉讓，則將會影響該等轉讓的披露。

管理人預期應用其他準則及詮釋將不會對本集團所呈報的綜合財務報表有重大影響。

(4) 收益

	2010年 千港元	2009年 千港元
基本租金	593,128	498,939
代收費用	160,806	133,527
短期租金	81,702	67,530
其他收入	1,627	1,358
	<u>837,263</u>	<u>701,354</u>

(5) 分部報告

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

於2010年12月31日，本集團擁有14項（2009年：14項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

(6) 借貸成本

	2010年 千港元	2009年 千港元
以下的利息開支：		
— 有期貸款	46,540	25,932
— 循環貸款	59	15
經現金流量對沖之利息開支調撥	55,081	61,819
承諾費用攤銷	8,070	393
手續費用攤銷	22,162	8,223
	<u>131,912</u>	<u>96,382</u>

(7) 所得稅開支

	2010年 千港元	2009年 千港元
當期稅項：		
— 香港	62,747	50,528
— 新加坡	156	122
— 過往年度超額撥備	(6)	-
	<u>62,897</u>	<u>50,650</u>
遞延稅項	15,174	15,551
	<u>78,071</u>	<u>66,201</u>

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2009年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅，而於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（2009年：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，遞延稅項乃經參考物業出售後對稅務的影響而決定。

(8) 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以本年度溢利（未計與基金單位持有人的交易2,019.3百萬港元（2009年：1,113.2百萬港元））除以截至2010年12月31日止年度已發行1,666,986,350（2009年：1,003,312,084）個基金單位的加權平均數目計算。

由於財政年度內或財政年度末並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

(9) 投資物業

	2010年 千港元	2009年 千港元
年初之公平值	11,500,000	8,602,000
收購投資物業	-	2,039,000
產生的資本支出	39,023	52,717
投資物業公平值變動	1,760,977	806,283
年末之公平值	<u>13,300,000</u>	<u>11,500,000</u>

(10) 貿易及其他應收款項

	2010年 千港元	2009年 千港元
貿易應收款項	27,794	25,871
減：呆壞賬撥備	(3)	(4,216)
	<u>27,791</u>	<u>21,655</u>
其他應收款項		
抵押訂金	17,404	17,119
其他應收款項	930	54
商品及服務稅應收款項	1,159	7,296
預付款項	15,957	1,495
	<u>35,450</u>	<u>25,964</u>
合計	<u>63,241</u>	<u>47,619</u>

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2010年 千港元	2009年 千港元
1 - 30日	27,772	17,936
31 - 90日	5	3,715
超過90日	14	4
	<u>27,791</u>	<u>21,655</u>

(11) 借貸

	2010年 千港元	2009年 千港元
有抵押有期貸款	2,828,700	2,828,700
有抵押循環貸款	79,000	36,000
減：未攤銷手續費用	(56,252)	(78,414)
	<u>2,851,448</u>	<u>2,786,286</u>
應償還賬面值：		
按要求或一年內	79,000	2,786,286
超過一年，但少於五年	2,772,448	-
	<u>2,851,448</u>	<u>2,786,286</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(79,000)	(2,786,286)
	<u>2,772,448</u>	<u>-</u>

(12) 貿易及其他應付款項

	2010年 千港元	2009年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金		
— 外方	189,909	177,197
— 關連人士	6,616	9,288
預收租金—外方	7,572	10,158
	<u>204,097</u>	<u>196,643</u>
其他應付款項		
受託人費用	753	564
其他開支		
— 外方	35,889	42,466
— 關連人士	24,352	19,255
應付利息	1,089	2,176
其他		
— 外方	3,567	12,223
— 關連人士	—	3,147
	<u>65,650</u>	<u>79,831</u>
合計	<u>269,747</u>	<u>276,474</u>

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

於2010年12月31日，租戶按金122.3百萬港元（2009年：111.6百萬港元）按租期及於報告期起計12個月後結算。

(13) 已發行及將發行基金單位

	2010 基金單位 數目 '000	2009 基金單位 數目 '000	2010 千港元	2009 千港元
於年初	1,661,595	820,819	6,308,340	4,370,531
期內發行新基金單位：				
— 供股	—	824,879	—	1,888,973
— 作為支付管理人基本費用	7,437	6,695	27,189	19,750
— 作為支付管理人收購費用	—	6,372	—	20,390
已發行基金單位	<u>1,669,032</u>	<u>1,658,765</u>	<u>6,335,529</u>	<u>6,299,644</u>
將發行基金單位：				
作為支付管理人由2010年10月1日至12月31日的基本費用（2009年10月1日至12月31日）	2,568	2,830	10,057	8,696
於年末	<u>1,671,600</u>	<u>1,661,595</u>	<u>6,345,586</u>	<u>6,308,340</u>

(14) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值10,333.7百萬港元（2009年：基金單位持有人資本8,832.7百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數目1,671,599,900（2009年：1,661,595,267）個計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(15) 流動資產淨額及資產總值減流動負債

於2010年12月31日，本集團的流動資產淨額（按流動資產減流動負債計算）為9.6百萬港元（2009年：流動負債淨額2,534.0百萬港元）。

於2010年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為13,309.6百萬港元（2009年：8,966.1百萬港元）。