

## 摘錄財務資料

### 8.1 摘錄財務資料

下文為置富產業信託於2007年、2008年及2009年財政年度的經審核綜合業績的概要，資料乃節錄自本文件附錄一（「會計師報告」）所載的會計師報告。有意投資的人士應連同會計師報告一併閱讀本概要，不應只依賴本概要所載的資料。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。

#### 全面收入綜合報表：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
收益.....	<b>614,757</b>	<b>637,038</b>	<b>701,354</b>
物業經營開支.....	(164,702)	(173,894)	(206,694)
<b>物業收入淨額.....</b>	<b>450,055</b>	<b>463,144</b>	<b>494,660</b>
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.....	(7,688)	(13,599)	2,521
投資物業公平值之增加(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	—
借貸成本.....	(116,707)	(104,736)	(96,382)
<b>除稅前溢利(虧損).....</b>	<b>763,516</b>	<b>(801,036)</b>	<b>1,179,389</b>
所得稅開支.....	(59,814)	(53,839)	(66,201)
<b>年度溢利(虧損).....</b>	<b>703,702</b>	<b>(854,875)</b>	<b>1,113,188</b>
<b>其他全面(開支)收入：</b>			
在現金流對沖下衍生金融工具公平值變動.....	(12,893)	(30,900)	37,407
<b>年度全面收入(開支)總額.....</b>	<b>690,809</b>	<b>(885,775)</b>	<b>1,150,595</b>
<b>可供向基金單位持有人分派的收入.....</b>	<b>284,876</b>	<b>302,855</b>	<b>337,841</b>
<b>每基金單位之分派總額(港仙)<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>35.12</b>	<b>37.02</b>	<b>30.20</b>

附註：

- (1) 2009年每基金單位的分派總額減少，主要是由於2009年10月15日置富產業信託以供股方式發行基金單位，以及於2009年10月16日以發行基金單位方式支付收購費用所致。

## 摘錄財務資料

### 財務狀況綜合報表：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業.....	9,713,000	8,602,000	11,500,000
機器及設備.....	191	117	44
非流動資產總值.....	<u>9,713,191</u>	<u>8,602,117</u>	<u>11,500,044</u>
<b>流動資產</b>			
持作轉售投資物業.....	904	—	—
貿易及其他應收款項.....	35,808	36,914	47,619
銀行結餘及現金.....	242,118	243,361	515,341
流動資產總值.....	<u>278,830</u>	<u>280,275</u>	<u>562,960</u>
<b>資產總值</b> .....	<b><u>9,992,021</u></b>	<b><u>8,882,392</u></b>	<b><u>12,063,004</u></b>
<b>非流動負債</b>			
借款.....	2,338,638	2,342,663	—
衍生金融工具.....	38,726	53,446	415
遞延稅項負債.....	109,426	114,777	132,991
非流動負債總額.....	<u>2,486,790</u>	<u>2,510,886</u>	<u>133,406</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	191,966	194,460	276,474
借款.....	—	—	2,786,286
衍生金融工具.....	1,022	11,473	27,097
稅項撥備.....	5,994	9,209	7,079
流動負債總額.....	<u>198,982</u>	<u>215,142</u>	<u>3,096,936</u>
<b>負債總額</b> .....	<b><u>2,685,772</u></b>	<b><u>2,726,028</u></b>	<b><u>3,230,342</u></b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b> .....	<b><u>7,306,249</u></b>	<b><u>6,156,364</u></b>	<b><u>8,832,662</u></b>
<b>每基金單位經調整資產淨值(港元)<sup>(1)</sup></b> .....	<b><u>8.99</u></b>	<b><u>7.50</u></b>	<b><u>5.32</u></b>

附註：

- (1) 每基金單位資產淨值按基金單位持有人淨資金除以每個報告日期已發行及將發行之基金單位數目計算。2009年每基金單位之資產淨值減少，主要是由於2009年10月15日置富產業信託以供股方式發行基金單位，以及於2009年10月16日以發行基金單位方式支付收購費用所致。

## 摘錄財務資料

### 綜合現金流報表：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額.....	391,480	405,562	482,214
投資活動所用現金淨額.....	(9,822)	(11,199)	(2,054,732)
(用於)所得融資活動現金淨額.....	(391,064)	(393,120)	1,844,498
現金及現金等值物淨之(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

## 8.2 管理層就財政狀況及經營業績所作討論及分析

### 8.2.1 討論基準及主要會計政策

管理人在下文載列置富產業信託於截至2007年、2008年及2009年12月31日止財政年度的過往經營業績論述。至於有關主要會計政策的詳情，請參閱本文件附錄一(「會計師報告」)所載的會計師報告。

### 8.2.2 影響置富產業信託經營業績的主要因素

一般來說，影響置富產業信託經營業績的主要因素包括(但不限於)：(a)本港市況；(b)租戶的財政狀況；(c)能否獲得債務或股本融資；(d)息率及其他經營開支；(e)環保法規、分區規劃法例及其他政府規則及財政政策；(f)市場租金；(g)其他物業擁有人就租戶展開的競爭；及(h)對零售物業的增長需求。至於本港的市況對零售及商業物業市場(包括該等物業)的供求的影響，詳情載於本文件第5節(「香港的零售及商業物業市場」)及附錄三(「香港零售市場概況及地區分析」)。

### 8.2.3 經營業績的構成

#### 8.2.3.1 收益總額

置富產業信託的收益總額來自該等物業基本租金、代收費用、短期租金及其他收入。於過往三個財政年度，大部分收益均來自該等物業的基本租金，包括都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。

## 摘錄財務資料

下表載列所示期間的收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	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
<b>總數</b> .....	<b>614,757</b>	<b>637,038</b>	<b>701,354</b>

附註：

- (1) **基本租金**：基本租金為就租賃而應收的租金收入，但不包括或然租金。基本租金乃來自所有租戶根據現行租約應付的款項總額。根據置富產業信託的租約支付的租金，釐定的年期一般為2至3年，而此亦是香港市場的一貫做法。
- (2) **代收費用**：置富產業信託的租約規定，有關營運該等物業的若干開支，大部分由租戶及若干許用合約持有人支付，有關開支包括空氣調節費、管理費、推廣費、政府地租及差餉、水電費、清潔及其他費用。
- (3) **短期租金**：短期租金包括來自營運該等物業的許用費、或然租金及停車場收益。
  - **許用費**：許用費包括來自許用零售商場物業、廣告及普通租賃的收入。
  - **或然租金**：若干租戶的租約訂有條文，規定支付的租金須為基本租金或其每月銷售營業額的某個固定百分比（以較高者為準）。
  - **停車場收益**：停車場收益包括來自營運該等物業內的泊車設施的收益。
- (4) **其他收入**：其他收入包括利息及行政收費、沒收的租戶按金及雜項收入。

## 摘錄財務資料

### 8.2.3.2 收益總額趨勢

下表載列每項該等物業於所示期間的收益總額資料：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
沙田第一城物業	221.5	230.1	238.4
馬鞍山廣場	137.6	145.7	156.7
都會駅 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	19.5
都會商場	95.2	86.7	100.9
華都花園物業	39.8	55.0	59.7
映灣坊 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	6.9
創意無限商場	29.5	29.0	27.0
青怡廣場物業	23.0	23.0	24.6
銀禧閣商場	23.3	22.9	20.9
盈暉家居城	22.8	21.6	21.2
麗港城中城物業	10.8	11.7	11.7
凱帆薈 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	2.7
麗都花園物業	6.5	6.3	6.1
海韻花園物業	4.8	5.0	5.1
<b>總數</b>	<b>614.8</b>	<b>637.0</b>	<b>701.4</b>

附註：

(1) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。

下表載列每項該等物業於所示期間的每已出租平方呎平均月租資料：

	截至12月31日止月份		
	2007年	2008年	2009年
	港元／平方呎	港元／平方呎	港元／平方呎
沙田第一城物業	37.2	39.8	40.1
馬鞍山廣場	28.2	31.6	32.7
都會駅 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	34.9
都會商場	16.1	17.7	17.6
華都花園物業	45.4	50.5	50.5
映灣坊 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	33.5
創意無限商場	15.4	15.1	13.9
青怡廣場物業	20.3	20.7	21.1
銀禧閣商場	8.5	9.6	8.8
盈暉家居城	17.7	16.5	16.1
麗港城中城物業	18.5	19.4	18.5
凱帆薈 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	9.9
麗都花園物業	55.8	51.8	48.2
海韻花園物業	21.6	23.4	23.2
<b>總數</b>	<b>25.2</b>	<b>27.0</b>	<b>27.5</b>

附註：

(1) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。

(2) 計算每已出租平方呎平均月租時，乃將12月的租金收入總額除以於12月31日的已出租面積。已出租面積為經出租率調整的可出租總面積。

## 摘錄財務資料

### 8.2.3.3 使用趨勢

下表載列該等物業於所示期間的使用率資料：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	%	%	%
沙田第一城物業 .....	95.7%	97.0%	98.2%
馬鞍山廣場 .....	100.0%	99.9%	100.0%
都會駅 <sup>(1)</sup> .....	不適用	不適用	100.0%
都會商場 .....	85.1%	95.9%	93.0%
華都花園物業 .....	92.7%	100.0%	100.0%
映灣坊 <sup>(1)</sup> .....	不適用	不適用	100.0%
創意無限商場 .....	89.6%	94.4%	94.4%
青怡廣場物業 .....	92.6%	97.6%	100.0%
銀禧閣商場 .....	87.9%	88.1%	81.5%
盈暉家居城 .....	82.2%	87.1%	97.0%
麗港城中城物業 .....	96.5%	100.0%	100.0%
凱帆薈 <sup>(1)</sup> .....	不適用	不適用	100.0%
麗都花園物業 .....	100.0%	100.0%	100.0%
海韻花園物業 .....	100.0%	100.0%	100.0%
<b>總數</b> .....	<b>92.1%</b>	<b>96.0%</b>	<b>96.4%</b>

附註：

- (1) 都會駅、映灣坊及凱帆薈乃於2009年10月15日購入。
- (2) 計算加權平均出租率時，乃將每項該等物業的已出租面積總和除以所有該等物業的可出租總面積。

## 摘錄財務資料

### 8.2.3.4 物業營運開支

置富產業信託的物業營運開支包括樓宇管理費、水電費、政府地租及差餉、物業管理費、管理人表現費用、停車場開支及其他營運開支。

下表載列於所示期間的物業營運開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	千港元	千港元	千港元
樓宇管理費 . . . . .	48,362	50,607	77,598
水電費 . . . . .	31,104	30,541	28,549
政府地租及差餉 . . . . .	18,841	17,537	23,189
物業管理費 . . . . .	14,039	14,641	16,190
管理人表現費用 . . . . .	13,911	14,324	15,299
停車場開支 . . . . .	8,018	7,916	8,388
其他營運開支 . . . . .	30,427	38,328	37,481
<b>總數 . . . . .</b>	<b>164,702</b>	<b>173,894</b>	<b>206,694</b>

附註：

- (1) **樓宇管理費**：樓宇管理費包括就屋苑公共費用、員工成本及該等物業公司的服務合約及維修保養工作而應付的款項。
- (2) **水電費**：水電費為該等物業公司直接成本的主要部分，包括空氣調節費、電費及水費。
- (3) **政府地租及差餉**：政府地租及差餉乃指就以下各項支付的款項淨額：(a) 該等物業公司根據政府租契支付的政府地租，每年的款額為有關物業應課差餉租值的3%；及(b) 該等物業公司就該等物業支付的政府差餉，款額為有關物業應課差餉租值的5%。有關可出租總面積的政府地租及差餉，大部分會按實付的基準向租戶計賬及收回。
- (4) **物業管理費**：根據物業管理協議，物業管理人有權就所提供的物業管理服務及租賃管理服務，因應每項物業向該等物業公司收取費用，每年款額為物業收益總額的3.0%。
- (5) **管理人表現費用**：根據信託契約，管理人有權向該等物業公司收取管理人表現費用，每年款額為每間該等物業公司淨物業收入總額的3.0%。
- (6) **停車場開支**：停車場開支包括與營運停車場有關的成本，計有停車場租賃代理費、停車場管理費及停車場管理人費用。
- (7) **其他經營開支**：其他經營開支主要包括宣傳推廣費用、核數費用、呆賬撥備、機器及設備折舊、法律及其他專業費用、租賃佣金及估值費用。

### **8.2.3.5 非物業開支**

非物業開支包括管理人基本費用、信託開支、受託人費用及匯兌損益。

#### *管理人基本費用*

根據信託契約，管理人有權收取基本費用，每年的款額為物業價值的0.3%，有關款項將以基金單位的方式於每季結束時支付。有關是項費用的其他詳情，請參閱本文件第12.7.1節（「管理人－管理人費用－管理費」）。

#### *信託開支*

信託開支包括經常性的營運開支，例如受託人費用、上市年費、註冊費、會計費、核數及稅務顧問費、有關編製報告及向基金單位持有人派發報告的費用以及其他一般開支。

#### *受託人費用*

置富產業信託目前向受託人每年支付相等於物業價值0.03%的費用，有關款項須按月支付，款額最少為每月50,000港元。由於受託人將於介紹形式上市完成後承擔更多責任，由上市日期起，每年的受託人費用將由物業價值的0.03%調升至物業價值的0.035%。根據信託契約每年應付的費用最高為物業價值的0.25%。有關是項費用的其他詳情，請參閱本文件第15.12節（「信託契約－受託人費用」）。

#### *匯兌損益*

匯兌損益乃指已變現及未變現的匯兌差額。未變現的匯兌差額來自將以外幣為單位的貨幣資產及負債按於結算日的匯率換算為港元。已變現的匯兌差額來自新加坡元定期存款於期滿時以及結算外幣應付款項時按於交易日期的匯率進行換算。

### **8.2.3.6 借款成本**

該等物業公司的借款成本包括銀行借款利息、承諾費用及先決費用攤銷。

### **8.2.3.7 所得稅開支**

#### *香港稅項*

稅項開支乃以負債法就稅務的入賬影響而釐定，有關開支分為兩個部分，即現行稅項開支及遞延稅項開支。現行稅項開支為就有關年度應課稅溢利向香港稅務局繳付的稅款，遞延稅項開支來



## 摘錄財務資料

自因資本申索準備而就日後向香港稅務局繳付的稅項所作的撥備。除非該等物業已經出售，否則一般毋須支付該等物業涉及的遞延稅項。現行稅率為16.5%。

### 新加坡稅項

由於受託人及管理人均駐於新加坡，財政部發出的稅規假定置富產業信託為新加坡的稅務居民。

置富產業信託的免稅收入毋須繳付新加坡所得稅。由於免稅收入獲豁免繳納新加坡所得稅，且不構成置富產業信託法定收入(就所得稅而言)的任何部分，置富產業信託可於扣除可扣稅開支後，在毋須扣稅的情況下，將有關收入分派予基金單位持有人。

置富產業信託的應課稅收入須繳納新加坡所得稅。置富產業信託的應課稅收入扣除部分可扣減開支後，將以受託人的名義，按當時適用的企業所得稅稅率(目前為17%)繳納新加坡所得稅。受託人繳納的稅款會歸類為由基金單位持有人支付的稅款，並可作為稅務扣減，以抵銷基金單位持有人的應付稅項。

置富產業信託的非課稅資本收益毋須就新加坡所得稅進行評稅，有關收益可在毋須扣稅的情況下向基金單位持有人分派。

## 8.2.4 截至2009年12月31日止財政年度與截至2008年12月31日止財政年度比較

### 8.2.4.1 收益總額

收益總額由截至2008年12月31日止年度的六億三千七百萬港元上升六千四百四十萬港元(或10.1%)至截至2009年12月31日止年度的七億一百四十萬港元，主要原因是於2009年10月15日購入的都會駅、映灣坊及凱帆薈帶來收益，以及該等物業的出租率上升。於2009年12月31日，該等物業的出租率上升至96.4%，為2005年9月以來的最高位。截至2009年12月31日為止，在14項物業中，其中9個(包括都會駅、映灣坊及凱帆薈)全部租出。

### 8.2.4.2 物業營運開支

物業營運開支由截至2008年12月31日止年度的一億七千三百九十萬港元上升三千二百八十萬港元(或18.9%)至截至2009年12月31日止年度的二億零六百七十萬港元，主要原因是購入都會駅、映灣坊及凱帆薈，以及維修保養開支、員工成本及宣傳推廣開支增加，但增加的開支部分被租賃佣金減少及管理人採取節能措施(包括更換沙田第一城物業的冷凍機組及將盈暉家居城兩台冷凍機組連接)而致減少的水電費用於部分抵銷。

#### **8.2.4.3 非物業開支**

非物業開支由截至2008年12月31日止年度的四千二百一十萬港元下降一千六百二十萬港元(或38.5%)至截至2009年12月31日止年度的二千五百九十萬港元，主要原因是截至2009年12月31日止年度的商品及服務稅(「GST」)退回款額為八百五十萬港元，而截至2008年12月31日止年度的GST則為開支三百二十萬港元。

#### **8.2.4.4 衍生金融工具的公平值(增加)／減少**

截至2008年12月31日止年度的衍生金融工具的公平值減少五百七十萬港元，而截至2009年12月31日止年度則為零港元，此乃由於結構性利率掉期於2008年平倉所致。該兩項結構性利率掉期分別與美國市政掉期指數以及美元利率掉期的息差掛鈎，據此，掉期交易對手會於每個季度，按照根據當時市況協定的條款，向置富產業信託作出付款或接獲由置富產業信託作出的付款。該等結構性利率掉期並無前期費用，亦無遞增的特性。2008及2009年年度的所有分派均以收入作出。衍生金融工具公平值的變動對截至2008年12月31日及2009年12月31日止年度的分派收入並無任何影響。

#### **8.2.4.5 投資物業公平值增加／(減少)**

截至2009年12月31日止年度的投資物業公平值增加八億六百三十萬港元，而截至2008年12月31日止年度則減少十一億三千零六十萬港元。截至2009年12月31日止年度的投資物業公平值增加的原因是香港經濟狀況好轉，推高了香港的物業價值及租金，而2008年的減少則顯示當年物業市道因香港經濟疲弱及全球經濟狀況欠佳而受不利影響。

#### **8.2.4.6 借款成本**

借款成本由截至2008年12月31日止年度的一億零四百七十萬港元下降八百三十萬港元(或7.9%)至截至2009年12月31日止年度的九千六百四十萬港元，原因是銀行借款的實際利息下降。

#### **8.2.4.7 所得稅開支**

香港的所得稅開支由截至2008年12月31日止年度的五千二百五十萬港元增加一千三百六十萬港元(或25.9%)至截至2009年12月31日止年度的六千六百一十萬港元，原因是香港的稅率由17.5%下調至16.5%，故一次過撥回2008年的遞延稅項六百三十萬港元。

新加坡的所得稅開支由截至2008年12月31日止年度的一百三十萬港元減少一百二十萬港元(或92.0%)至截至2009年12月31日止年度的十萬港元，主要原因是於截至2009年12月31日止年度源自新加坡的利息收入減少。

#### **8.2.4.8 年度溢利／(虧損)**

截至2009年12月31日止年度的年度溢利為十一億一千三百二十萬港元，而截至2008年12月31日止年度則為虧損八億五千四百九十萬港元，原因是上文所述因素的累計影響。

#### **8.2.5 截至2008年12月31日止財政年度與截至2007年12月31日止財政年度比較**

##### **8.2.5.1 收益總額**

收益總額由截至2007年12月31日止年度的六億一千四百八十萬港元上升二千二百二十萬港元(或3.6%)至截至2008年12月31日止年度的六億三千七百萬港元，主要原因是整體出租率及租金均告上升。物業組合的整體出租率由2007年12月31日的92.1%上升至2008年12月31日的96.0%。此外，每已出租平方呎平均月租由截至2007年12月31日止月份的25.2港元上升7.1%至截至2008年12月31日止月份的27.0港元。

##### **8.2.5.2 物業營運開支**

物業營運開支由截至2007年12月31日止年度的一億六千四百七十萬港元上升九百二十萬港元(或5.6%)至截至2008年12月31日止年度的一億七千三百九十萬港元，原因是租賃佣金、宣傳推廣開支及維修保養開支均告上升。

##### **8.2.5.3 非物業開支**

非物業開支由截至2007年12月31日止年度的三千四百五十萬港元上升七百六十萬港元(或22.0%)至截至2008年12月31日止年度的四千二百一十萬港元，主要原因是以三百萬港元將MINT掉期平倉、相關利息成本一百萬港元以及匯兌虧損增加一百四十萬港元。

##### **8.2.5.4 衍生金融工具的公平值(增加)／減少**

截至2008年12月31日止年度的衍生金融工具的公平值減少五百七十萬港元，而截至2007年12月31日止年度則增加三百五十萬港元。衍生金融工具的公平值變動對截至2007年12月31日及2008年12月31日止年度的分派收入並無任何影響。該等結構性利率掉期並無前期費用，亦無遞增的特性。2007及2008年年度的所有分派均以收入作出。衍生金融工具公平值的變動對截至2007年12月31日及2008年12月31日止年度的分派收入並無任何影響。

##### **8.2.5.5 投資物業公平值增加／(減少)**

截至2008年12月31日止年度的投資物業公平值減少十一億三千零六十萬港元，而截至2007年12月31日止年度則上升四億六千零五十萬港元。截至2008年12月31日止年度的投資物業公平值減

## 摘錄財務資料

少的原因是物業市場於2008年下半年放緩，導致資本化比率上升，而於截至2007年12月31日止年度的投資物業公平值上升則是由於香港的經濟狀況好轉所致。

### 8.2.5.6 借款成本

借款成本由截至2007年12月31日止年度的一億一千六百七十萬港元下降一千二百萬港元(或10.3%)至截至2008年12月31日止年度的一億零四百七十萬港元，原因是銀行借款的實際利息下降。

### 8.2.5.7 所得稅開支

香港的所得稅開支由截至2007年12月31日止年度的五千八百四十萬港元減少五百九十萬港元(或10.1%)至截至2008年12月31日止年度的五千二百五十萬港元，主要原因是香港的稅率由17.5%下調至16.5%，故一次過撥回2008年的遞延稅項六百三十萬港元。

與截至2007年12月31日止年度比較，於截至2008年12月31日止財政年度源自新加坡的所得稅開支並無重大變化。

### 8.2.5.8 年度溢利／(虧損)

截至2008年12月31日止年度為虧損八億五千四百九十萬港元，而截至2007年12月31日止年度則為溢利七億零三百七十萬港元，原因是上文所述因素的累計影響。

## 8.3 流動資金及資本來源

管理該等物業、資產增值措施及資產收購所需資金的主要來源，一直是內部產生的資金、集資所得及向不同銀行借取的貸款融資。有關置富產業信託的融資協議的詳情，載於本文件第16.3節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－2005年貸款融資」)及第16.4節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年貸款融資」)。

## 8.4 營運資金聲明

經計及置富產業信託的可供動用財政資源(包括其內部所得資金及融資協議)，管理人相信置富產業信託於上市日起計12個月的期間將有足夠的流動資產應付其營運資金及經營所需。倘置富產業信託進行任何收購或進行任何大型的資產增值行動，將須依賴向外借款及／或提呈發售基金單位或債務證券，以為該等收購或資產增值行動提供資金。發行額外基金單位或基金單位掛鈎證券可能導致攤薄基金單位持有人的權益。

## **8.5 債務**

截至2009年12月31日為止，該等物業公司已經提用的銀行借款總額為二十八億六千四百七十萬港元。有關置富產業信託的融資協議的詳情，載於本文件第16.3節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－2005年貸款融資」）及第16.4節（「有關置富產業信託的重大及其他協議－2009年貸款融資」）。

## **8.6 無重大不利變動**

管理人已經對置富產業信託及該等物業公司進行合理的盡職審查，置富產業信託的財務或經營狀況自2009年12月31日（即本文件附錄一（「會計師報告」）所載會計師報告涵蓋的財政期間結束之日）以來並無重大不利變動。