

共同迎增長!

二零一二年年報



有關置富產業信託

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)(「**信託契約**」)組成。

置富產業信託於2003年8月12日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)上市，並於2010年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)進行雙重第一上市。置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金及亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託目前在香港持有16個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約245萬平方呎零售空間及1,989個車位。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司(其為新加坡上市公司ARA Asset Management Limited(「**ARA**」)的全資附屬公司)管理。ARA屬長實集團之聯屬公司，乃一間亞洲房地產基金管理公司，專門從事公開上市之房地產投資信託基金及房地產私募基金的管理業務。

我們的使命

管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來長遠利益的物業，為置富產業信託基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



招財貓

招財貓象徵幸運和財富。商人喜歡把招財貓放在店舖的櫥窗或近入口處，可愛的招財貓高舉前爪，猶如向途人打招呼，既招來客人又為主人帶來福氣。置富產業信託旗下商場遍佈香港各區，透過投資、管理及增值三大增長策略，置富產業信託為租戶和顧客帶來福氣，同時為基金單位持有人創造堅實的價值和穩定回報。

目錄

4	財務摘要
5	基金單位表現
10	主席報告
12	管理層討論及分析
18	2012年企業里程碑
22	物業組合回顧
26	成就及獎項
28	置富產業信託的公益事業
30	置富產業信託的物業組合
31	物業組合概要
44	我們的品牌
46	物業組合地圖
50	董事會及高級管理層
58	企業管治政策
70	關連人士交易
76	權益披露
78	估值報告
90	受託人報告
91	管理人聲明
92	獨立核數師報告
93	財務報告
142	主要地產代理及承包商
143	表現概覽
144	基金單位持有人之統計數據
147	相關人士交易
148	公司資料

總回報高達 **77.6%**
創造價值，分享回報

在2012年，我們為基金單位持有人帶來高達77.6%的總回報，包括基金單位價格上升69%，及全年每基金單位分派32.35港仙。

齊分享回報!



財務摘要

財政年度全面收入表	2012年	2011年	百分比變動
收益(百萬港元)	1,113.7	909.4	22.5%
物業收入淨額(百萬港元)	788.3	642.1	22.8%
成本對收益比率	27.0%	27.2%	(0.2%)
可供分派予基金單位持有人之收益(百萬港元)	549.5	442.3	24.2%
每基金單位分派(港仙)	32.35	26.30	23.0%

於12月31日的財務狀況報表	2012年	2011年	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	8.81	7.85	12.2%
物業估值(百萬港元)	20,208	16,388	23.3%
資產負債比率/總槓桿比率 ¹	23.4%	18.8%	4.6%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸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。於2012年12月31日，置富產業信託並無遞延付款債務。



基金單位表現

	新加坡	香港
基金單位開市價(2012年1月2日)	3.76港元	3.79港元
基金單位收市價(2012年12月31日)	6.37港元	6.39港元
單日高位	2012年11月30日 — 6.85港元	2012年11月23日 — 6.96港元
單日低位	2012年1月3日 — 3.70港元	2012年1月3日 — 3.79港元
總成交量	279,246,000個基金單位	675,886,633個基金單位

每月成交表現



置富產業信託的基金單位價格於2012年表現特別強勁，跑贏富時海峽時報指數、富時海峽時報房地產投資信託指數、恒生指數、恆生房地產基金指數及恆生地產分類指數等地區主要指數。憑藉基金單位價格上漲69.0%¹及每基金單位之全年分派，置富產業信託於2012年為基金單位持有人帶來77.6%的總回報。成交金額亦較去年大幅上升2.4倍，反映儘管全球經濟不明朗下，仍不減置富產業信託對投資者的吸引力。隨著市值超越100億港元，置富產業信託亦同時成為香港及新加坡2012年表現最佳的地產股之一，足以印證投資者對置富產業信託的雄厚實力及增長潛力的肯定。

附註：

1. 按每基金單位分別於2012年12月31日及2011年12月30日之新加坡及香港兩地之平均收市價6.38港元及3.775港元計算。



跨越新里程！



三大 增長策略

我們的成功
有賴準確執行三大核心增長策略：
有效提升回報的收購、積極的租務管理及
資產增值措施。

三大增長策略



投資

置富產業信託憑藉收購物業的成功往績，物業組合估值由2003年的34億港元增加至2012年12月31日的202億港元。最近期的一項收購為麗城薈及和富薈，於2012年2月完成收購後，置富產業信託的可出租總面積增加23%至合共245萬平方呎。

最令我們鼓舞的是，該項收購令基金單位分派得以即時提升，2012年的物業收入淨額更因而大幅增加**12.4%**。



管理

積極的租賃管理是我們能增強競爭力的要素。儘管香港整體零售銷售增長放緩，但置富產業信託旗下的16個私人屋苑零售物業仍表現強勁。於2012年12月31日，物業組合的出租率為97.7%。於2012年的續租租金調升率達19.8%，為置富產業信託成立以來錄得的最高增長率之一。

強勁的租金增長加上已完成的資產增值項目所帶來的可觀回報，合共為置富產業信託在2012年的物業收入淨額帶來**10.4%**的增長。



增值

資產增值措施已成為置富產業信託近年來不可或缺的主要增長動力。資產增值措施在創造更加舒適精彩的購物環境的同時，亦成功釋放物業的潛在價值，更為置富產業信託的基金單位持有人帶來可觀回報。

已完成的資產增值措施的投資回報率均超過**20%**，最高更達**87%**。

主席報告

趙國雄博士
主席



本人謹代表置富產業信託的管理人置富資產管理有限公司之董事會(「董事會」)，欣然向各位報告置富產業信託截至2012年12月31日止財政年度(「2012年財政年度」或「報告年度」)的全年業績。

表現卓越的一年

於2012年，環球經濟政治大事頻仍，導致投資市場劇烈波動。在此大環境下，我們再次成功推行置富產業信託的三個核心策略：積極的租賃管理、進行提升回報的收購及實行資產增值措施，致使置富產業信託在市況極不明朗期間仍有非常突出的表現。

實際上，2012年亦標誌著置富產業信託發展歷程中非常重要的一年。

置富產業信託旗下由16個零售物業組成的物業組合營運表現大幅提升。此外，成功完成收購麗城薈及和富薈之交易以及置富第一城及馬鞍山廣場的資產增值措施，有效推動置富產業信託錄得自2003年成立以來最強勁的收入增長。

於報告年度，置富產業信託的收益上升22.5%至1,113.7百萬港元。可供分派收益亦相應創出549.5百萬港元的新高，較去年上升24.2%。2012年財政年度每基金單位分派為32.35港仙，較去年上升23.0%。

盡顯在零售物業的投資、管理及增值的卓越表現

投資、管理及增值為我們三大核心競爭力所在。我們致力在該三方面達致卓越表現，令置富產業信託多年來取得多項傑出成就。在九年前上市時僅有五個零售商場，至今置富產業信託之收益已幾近當時的十倍。同時，投資組合的物業數目已增加至超過原先的三倍，包括合共16個零售物業。置富產業信託於2012年12月31日的物業組合估值為20,208百萬港元，較去年上升23.3%。

資產投資 — 收購麗城薈及和富薈的交易已於2012年2月完成。收購資金全部來自債務融資，這兩項物業已即時提升對基金單位持有人的回報。儘管該兩項物業僅帶來十個半月的貢獻，但已佔報告年度物業收入淨額

增幅的約12.4%。這兩項物業被置富產業信託收購後，資產表現大幅提升。管理人相信，未來這兩項物業將繼續為置富產業信託帶來龐大的增長空間。

資產管理 — 受本地強勁的消費意欲帶動，旗下零售商場的租務需求繼續保持良好勢頭。於報告年度，續租租金調升率為19.8%，創置富產業信託營運以來之新高。儘管資產增值措施帶來短暫空置，物業組合的整體出租率維持在97.7%，而租金則進一步攀升至每平方呎32.0港元。

資產增值 — 資產增值措施一直是置富產業信託提升其物業組合回報的主要策略。於2011年年底完成的馬鞍山廣場資產增值措施表現優秀，其投資回報為73%，已於報告年度內全面反映。再者，置富第一城已完成歷來最大型的資產增值措施，投資回報超過20%，將有助物業組合在2013年及往後保持理想的表現。

資本管理更加穩健

置富產業信託訂立了一筆新定期貸款（「2012年融資」），為其2012年2月的收購提供資金。相較以往只有一項貸款，2012年融資令置富產業信託之債務期限更具靈活性，並達致更穩健的資本管理。於2012年12月31日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期合約作對沖，固定約75%債務的利率成本。報告年度的實際利率成本為2.78%，較去年的實際利率成本減少87個基點。鑑於利息開支已大致鎖定及於2015年2月之前並無再融資需要，置富產業信託的資本架構對未來增長十分有利。

贏得投資界殊榮

置富產業信託憑藉卓越企業管理及優良管治，加上能為基金單位持有人創造最佳回報，於報告年度內深受認同，贏得多個獎項。當中，於《FinanceAsia》舉辦的2012年亞洲最佳企業選舉中，置富產業信託獲選為「香港最佳中型企業」，並在「香港最致力維持優厚派息政策的公司」組別中排名第三。於2012年，置富產業信託基金單位價格飆升69%，報告年度內為基金單位持有人帶

來77.6%的總回報，是香港及新加坡兩地表現最佳的地產股之一。由於日益受到投資者青睞及認同，置富產業信託之總成交金額亦較去年顯著上升2.4倍。按照基金單位於2012年12月31日之平均收市價6.38港元計算，置富產業信託市值已突破100億港元。

展望

在充滿經濟政治挑戰的環境下，香港2012年經濟增長溫和。由於受制於歐元區衰退、環球經濟增長放緩、美國即將增加稅收和削減支出的潛在影響以及亞洲消費者情緒、生產及貿易流向受挫，外圍需求仍然疲弱。我們對香港經濟前景持審慎態度，尤其是自2011年起明顯放緩的零售銷售增長。展望未來，考慮到內地遊客及其消費支出之增長愈趨溫和，預計零售銷售增長將會放緩。中期而言，由於公用事業收費上調、通脹及香港法定最低工資提高及其他外在因素均會對營運開支持續構成壓力，管理人正密切監管營運開支，並計劃推行可行的節能措施以減輕影響。

然而，置富產業信託旗下服務市民日常需要的商場組合，在市況不明朗期間往往錄得增長。憑藉更強大的物業組合及更鮮明的品牌形象、加上更穩健及更多元化的資產負債表和良好的資產增值措施往績，置富產業信託的基礎較以往更為強健，更有能力去面對任何不利的經濟情況。在無不可預見的情況下，預期置富產業信託2013年表現理想。

致謝

本人衷心感謝董事會成員致力維持高水平的企業管理及企業管治。本人謹代表董事會對員工、受託人、投資者、租戶、顧客及業務夥伴一直以來的支持致以深切謝意。

主席
趙國雄博士

作為置富產業信託管理人之
置富資產管理有限公司
2013年1月24日

管理層討論及 分析

財務回顧

於2012年財政年度，置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別為1,113.7百萬港元及788.3百萬港元，較去年同期分別增長22.5%及22.8%。業績出色乃歸因於我們成功推行三項核心策略。於報告年度，整體物業組合錄得之強勁租金增長，與置富第一城及馬鞍山廣場的資產增值措施所帶來之可觀回報，合共為置富產業信託帶來10.4%物業收入淨額增長；而餘下的12.4%物業收入淨額增長則來自麗城薈及和富薈所提供的新增收入。儘管通脹壓力持續、電費調高及香港推行最低工資法例的影響，置富產業信託的成本對收益比率仍稍為下降至27.0%(2011年：27.2%)。

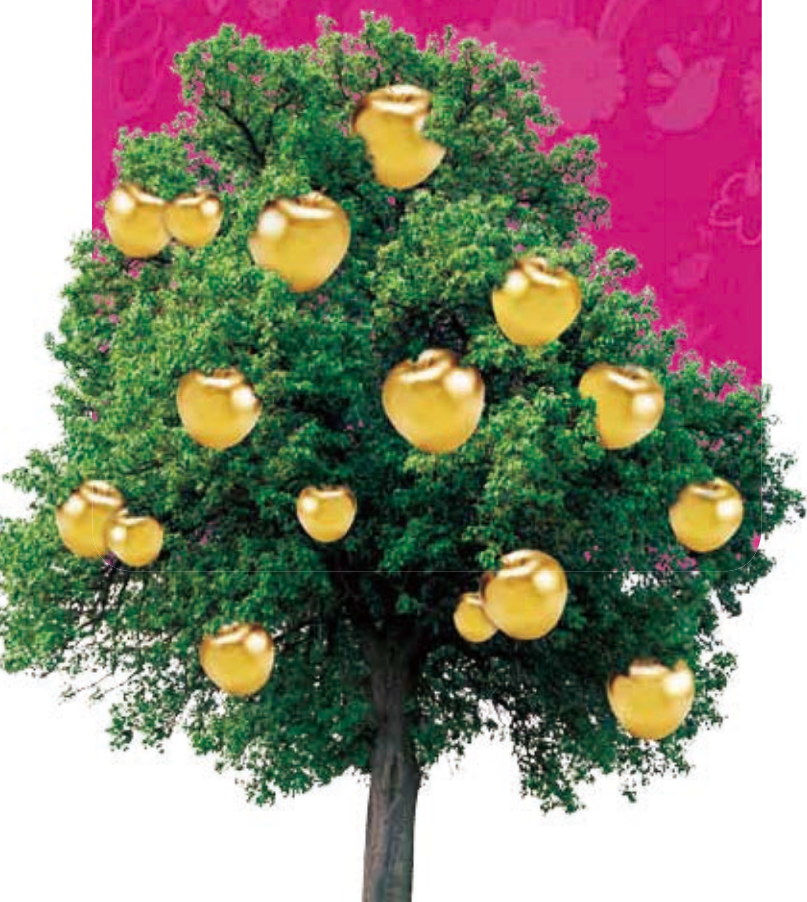
置富產業信託於2012年財政年度的可供分派收益為549.5百萬港元，較去年上升24.2%。於報告年度，每基金單位分派為32.35港仙(2011年：26.30港仙)，當中包括中期每基金單位分派15.82港仙及末期每基金單位分派16.53港仙。每基金單位分派增加乃受惠於資產表現改善、審慎的資本和成本管理及一項能提升回報的收購。按基金單位於2012年12月31日在香港及新加坡兩地之平均收市價6.38港元計算，2012年財政年度的每基金單位分派收益率為5.1%。

末期分派

置富產業信託截至2012年12月31日止六個月之末期每基金單位分派為16.53港仙，將於2013年2月28日支付予於2013年2月7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。

即時帶來增值效益的收購

於2012年2月17日，置富產業信託以總代價約為1,900百萬港元成功收購香港兩項零售物業麗城薈及和富薈。該等收購全數以銀行融資撥付，有效運用置富產業信託的可借貸上限及有效地運用收購融資成本，並即時提升基金單位持有人的回報。



資本管理措施

於2012年12月31日，置富產業信託的承諾貸款融資總額為5,200百萬港元，包括現有貸款融資3,800百萬港元（「2011年融資」）及於2012年2月新簽訂的三年期貸款融資1,400百萬港元（「2012年融資」）。於報告年度，置富產業信託分別從2011年融資及2012年融資提取840百萬港元及1,100百萬港元，以全數支付收購兩項新物業的代價。於2012年12月31日，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率遂上升至23.4%（2011年12月31日：18.8%）。於2012年12月31日，總負債佔置富產業信託總資產的百分比上升至28.1%（2011年12月31日：23.6%）。於2012年12月31日的流動負債淨額為1,013.2百萬港元，主要是由於提取2011年融資的循環信貸融資以作新收購的部份融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

整體而言，2011年融資及2012年融資的加權平均債務年期為3年，而債務期限已進一步分散。兩項融資由置富產業信託的13個投資物業作為抵押，該13個投資物業於2012年12月31日的總公平值為16,009百萬港元。信託人已就兩項融資提供擔保。

於2012年12月31日，可動用之流動資金為908百萬港元，包括已承諾而未提取的融資330百萬港元及手頭現金578百萬港元。置富產業信託擁有充足財務資源以滿足財務承諾及營運資金需求。

管理人繼續就利率成本波動採取審慎的風險管理。於2012年12月31日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期作對沖，固定約75%債務的利率成本。於報告

年度，經計及利率對沖安排和從2011年融資所減省之利息，置富產業信託之加權平均實際借貸成本調低87個基點至2.78%（2011年：3.65%）。管理人將繼續密切監察利率變動，並會視乎市況考慮訂立額外利率掉期合約。

於2012年12月31日，每基金單位資產淨值為8.81港元，較2011年年底錄得的7.85港元增長12.2%，主要為投資物業估值增加所致。

基金單位表現強勁

受惠於能提升回報之收購及物業組合強勁的資產表現，置富產業信託之基金單位價格於報告年度內飆升69.0%，兩地之平均收市價為6.38港元。置富產業信託的市值更於2012年6月達到10億美元之重要里程碑，並於2012年9月突破100億港元大關。憑藉基金單位價格飆升，置富產業信託領先所有其他主要地區指數及同業，並於報告年度為基金單位持有人帶來77.6%的總回報。與2011年相比，每日成交金額上升逾2.4倍至約為19百萬港元，反映投資者對置富產業信託的興趣日增。

物業估值

於2012年12月31日，萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）對置富產業信託16個零售物業的估值為20,208百萬港元，較2011年12月31日的16,388百萬港元及2012年6月30日的19,268百萬港元分別增長23.3%及4.9%。雖然所採用之資本化比率維持不變，但估值增加可歸因於整體資產表現改善及兩項新增物業。估值上升亦為報告年度帶來1,796.3百萬港元的重估收益。

管理層討論及分析

營運回顧

於2012年12月31日，置富產業信託的物業組合由16個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約245萬平方呎的零售樓面及1,989個車位。

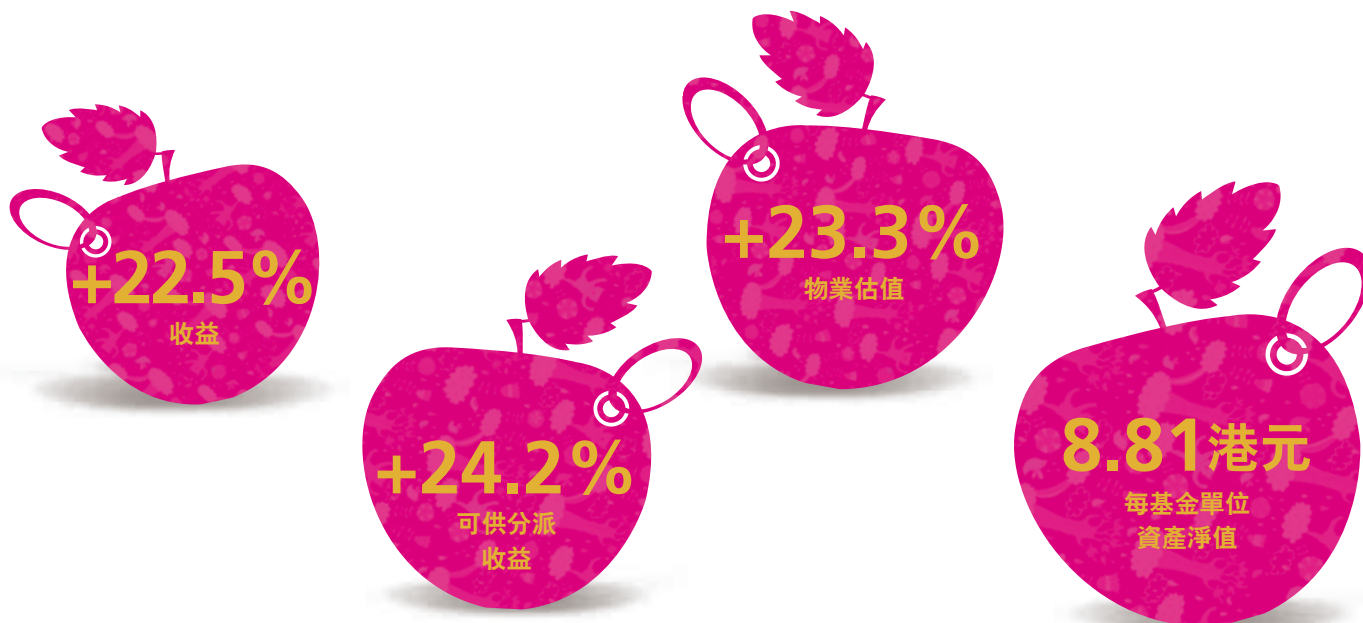
儘管香港整體零售銷售增長放緩，但置富產業信託旗下的私人住宅屋苑零售物業仍表現強勁。積極租賃策略的成功實施及已完成資產增值措施的物業帶來的正面貢獻推動了收益增長。儘管置富第一城及銀禧薈持續進行資產增值措施導致短暫商舖空置，於2012年12月31日，物業組合的出租率仍保持在97.7%的穩健水平(2011年12月31日：97.0%)。於報告年度，續租租金調升率達19.8%，為置富產業信託成立以來錄得的最高增長率之一。物業組合的租金隨之攀升至每平方呎32.0港元。若不計入兩個新物業，原有物業組合的平均租金較去年同期亦上升8.3%。

馬鞍山廣場是物業組合中第二大規模之物業，項目的資產增值措施經已完成，成為報告年度收益增長的主要動力。馬鞍山廣場的資產增值措施於2011年10月完成，所帶來的收入增長已於2012年財政年度的財務數據中全面反映。按資本開支約12百萬港元計算，該資產增值措施的投資回報率為73%。馬鞍山廣場的物業收入淨額較去年顯著上升24.1%。

自麗城薈及和富薈於2012年2月被置富產業信託收購後，兩物業的營運數據錄得改善。服務區內約30,000名居民的麗城薈，過去集中吸納售賣生活必需品及從事服務性行業的商戶。適逢有約44.2%租約於報告年度內屆滿，管理人已積極透過引入新租戶改善商戶組合。另一方面，和富薈為置富產業信託旗下首個位於香港島的物業，其零售面積目前已幾近全部租罄，而項目於2011年9月30日的出租率為92.3%。

於2012年年底，置富產業信託的物業組合有1,172個來自不同行業的租戶。整體來說，於2012年財政年度，十大租戶佔物業組合租金收入總額約26.6%，佔可出租總面積約23.0%。物業組合內提供日常所需之零售租戶如超級市場、餐飲和服務及教育佔整體租金收入約60%，鞏固置富產業信託在經濟週期更替過程中的抗跌力。

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

於報告年度，管理人致力完成於置富第一城的資產增值措施，並已於銀禧薈展開新項目。

置富第一城推行的資產增值措施於2011年10月展開，並於報告年度分期完成。多個現有租戶對商場的發展前景充滿信心，並以更高的租金續租。另一方面，為提升購物體驗，置富第一城更引入銀行、餐飲及零售等行業的新租戶。有關資產增值措施的資本開支約1億港元，投資回報率超過20%，成績令人滿意。

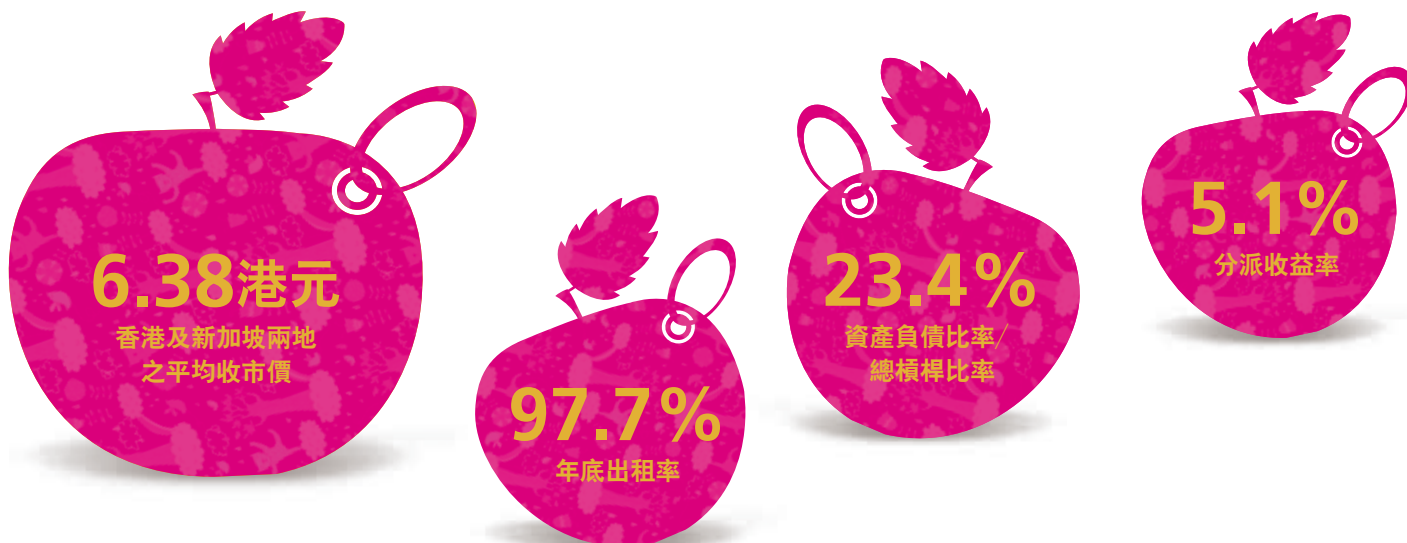
隨著銀禧薈服務地區之人口不斷增加，耗資15百萬港元修繕銀禧薈三個樓層之計劃已於2012年第二季度展開，以應增長迅速的需求。商場三樓、六樓及七樓的工程經已開展，旨在提升整體形象及引入更多元化的商舖種類。是項資產增值措施的目標投資回報率為15%，預期於2013年上半年完成。

展望

於2012年首三個季度，香港經濟增長溫和，本地生產總值較去年微升1.1%。在就業情況穩定及住戶收入增加的支持下，私人消費開支較去年第三季同期增長2.8%，令內需表現較優，2012年1月至11月期間的香港零售銷售總值錄得增長9.9%。

由於明年若干成本項目因法定最低工資和電費上調、通脹及其他外在因素而繼續受壓，管理人將密切監管營運開支。基於置富產業信託的環保政策，管理人將繼續採取節能等措施，這亦有助緩和電費調升的影響。

管理人依然密切注視市場環境及市場機遇，亦將繼續就新收購機會進行評估。管理人將繼續致力透過推行資產增值措施及有效的租賃和租戶重整策略，推動收益增長。展望未來，預期麗城薈及和富薈的全年收入貢獻及已完成的置富第一城資產增值措施將進一步帶動置富產業信託的增長。



邁向 豐盛十年

建基於多年的努力，
置富產業信託的市值現已
超過一百億港元，更在《FinanceAsia》2012年
亞洲最佳企業選舉中獲選為「香港最佳中型企業」。



燦爛展豐盛！



2012年企業里程碑



19

在特別股東大會獲得全數獨立基金單位持有人批准收購麗城薈及和富薈。

30

公佈2011年全年的財務業績。總收益及可供分派收益分別較去年同期上升8.6%及8.8%。



17

完成麗城薈及和富薈的收購。



16

於週年大會所載的3項決議案全部獲正式通過。



10

公佈2012年第一季度的財務業績。總收益及可供分派收益分別較去年同期上升18.5%及16.9%。

28

於《FinanceAsia》舉辦的2012年亞洲最佳企業選舉中，置富產業信託獲選為「香港最佳中型企業」，並在「香港最致力維持優厚派息政策的公司」組別中名列第三。

FORTUNE 置富產業信託 REIT

聯席代辦 (香港) 778 | 新加坡: F25U

受惠於三大核心增長策略的成效

- 精確租賃管理
- 提升回報的收購
- 資產增值措施

置富產業信託 中期派息 創九年以來最高增長

- 派息5.4億港元 按年升20.3%
- 每基金單位派息15.82港仙 按年升23.6%
- 分派收益率0.9%
- 物業出租率96.5%

置富Mail 與你分享生活每一刻



25

置富產業信託的市值超越10億美元。



16

置富產業信託慶祝置富第一園隆重開幕。



20

公佈2012年上半年的財務業績。總收益及可供分派收益分別較去年同期上升20.3%及24.9%。



29

支付2012年上半年每基金單位分派15.82港仙。



28

置富產業信託的市值超越100億港元。



30

公佈2012年第三季度的財務業績。總收益及可供分派收益分別較去年同期上升22.6%及23.4%。



05

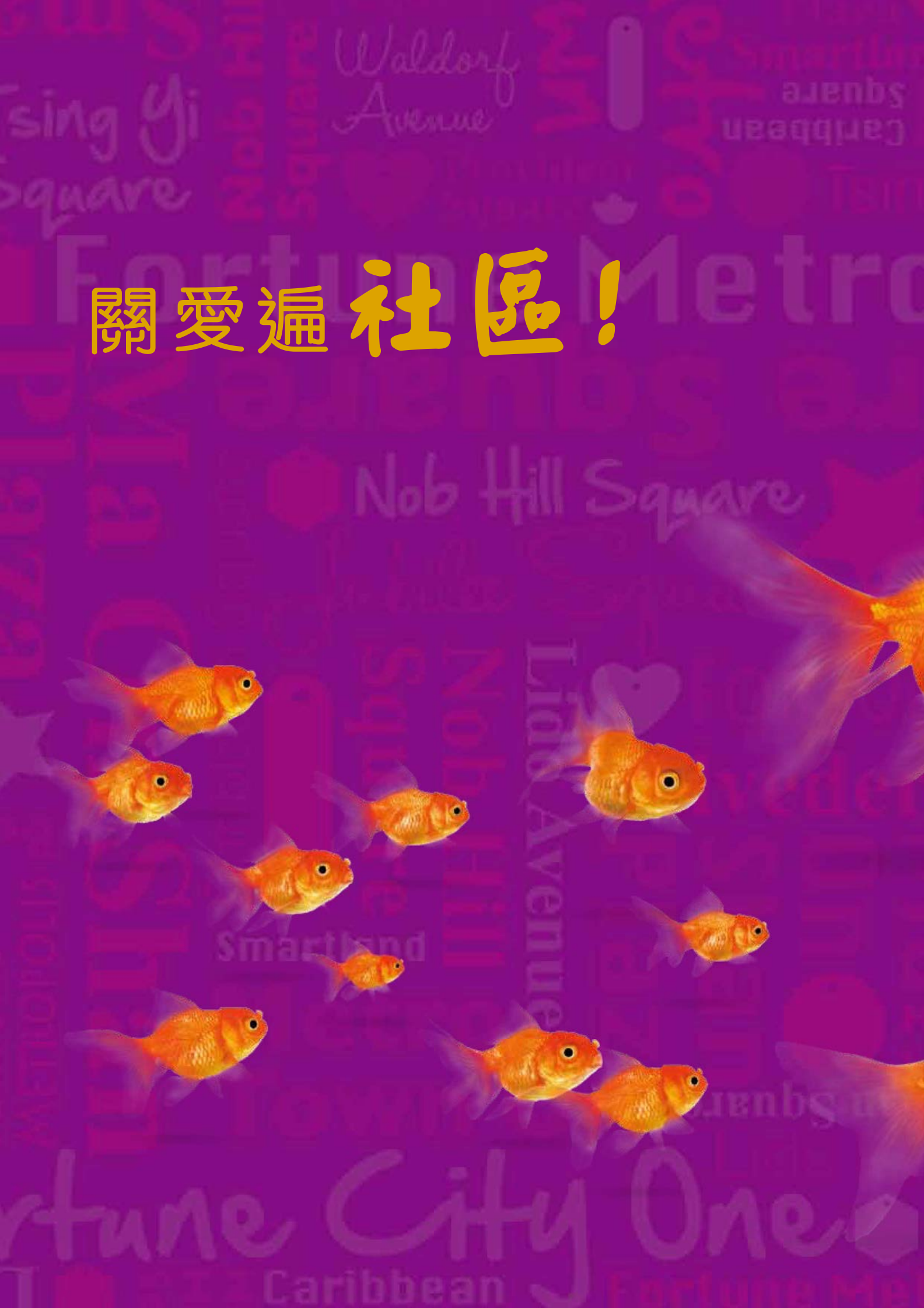
於香港上市公司百強評選中，置富產業信託在「2012年最佳信託基金」組別中名列第三。



13

置富產業信託在2012年度香港公司管治卓越獎評選中獲得評獎委員嘉許。

關愛遍社區!





置富與你
分享生活每一刻

置富產業信託不只著眼商場的管理，我們更積極參與建立和諧的社區關係。置富Malls為鄰近社區居民提供一個購物及休閒的好去處，更為社區可持續發展提供良好的環境。

物業組合回顧

2012年物業組合摘要



置富第一城其中一個中庭翻新後配以全新的服務櫃台。

置富第一城

憑藉於2010年成功推行置富第一城•樂薈地下部分的資產增值措施所積累的經驗，管理人就置富第一城的主要商業部份推行更大規模的翻新工程。資產增值措施已於2011年10月展開，且已於報告年度分階段完成。資產增值措施帶來的租金收入增長將於2013年全面反映，預期會帶動來年的收益進一步增長。該項目的資本開支約為1億港元，而投資回報超過20%，再次較我們的目標投資回報15%優勝，並將進一步鞏固置富產業信託透過資產增值措施實現理想回報的優勢。

該項目涉及可出租面積超過200,000平方呎的兩層零售樓面，以及位於商場中心位置的一個戶外公園。為強調該公園屬置富第一城不可或缺的一部份，該公園已被重新命名為置富第一園。翻新工程完成後，給公眾使用的綠化面積、休閒空間及座椅數量均有所增加，使置富第一園成為鄰近社區的公共休閒中心。

商場內的中庭現更添現代感，天然光線從天窗透進商場內。新增的走廊進一步推動商場一樓的客流量。翻新工程受到社區的一致好評。



翻新工程建造了新的通道後，引入了新的商戶，人流亦顯著增加。



置富第一園已成為鄰近區民享受休閒的好去處。

銀禧薈

隨著銀禧薈服務地區之人口不斷增加及擴大，管理人於報告年度就該物業展開資產增值措施，以應需求。租戶重整計劃所涉面積包括銀禧薈三樓、六樓及七樓，旨在改善租戶組合及引入較多元化的商舖種類。部份新零售商戶及中式酒樓已進駐三樓，而服務及教育行業的商戶將進駐六樓及七樓。重整範圍的租賃需求極為強勁，於2012年12月31日，銀禧薈的承諾出租率為93.0%。該項目預期將於2013年上半年完成。資本開支約為15百萬港元，目標投資回報為15%。



在銀禧薈建造新的服務櫃台提升顧客購物體驗。

麗城薈

麗城薈將成為置富產業信託下一個推行大規模資產增值措施的目標。於2012年2月收購麗城薈以來，管理人一直採取積極的租賃策略、推出置富Malls品牌及更為精彩的節日促銷活動以及提高服務標準，成效顯著。自收購以來的十個月內，麗城薈的每月租金收入增加約10%。該商場於80年代初落成以來並無進行任何重大翻新，因此一直局限於吸引服務及教育行業的租戶，對零售店舖的吸引力相對較小。然而，作為青山公路周邊及沿線居民唯一一個規模較大的商場，管理人相信透過重新進行準確定位及引入更多零售商戶，麗城薈擁有巨大潛力可抓住所有該等家庭的休閒購物需求。管理人目前正在進行詳細的可行性研究，以實現未來增長潛力。

馬鞍山廣場

馬鞍山廣場一直是置富產業信託的物業組合增長的主要貢獻。受益於管理人於2011年推行12百萬港元的資產增值措施拆分一個50,000平方呎的中式酒樓實現73%的投資回報，馬鞍山廣場於2012年的物業收入淨額較去年上升24.1%。我們相信，馬鞍山廣場未來在租戶重整及間隔拆分方面仍有回報理想的機會。



物業組合回顧

物業組合主要數據

(於2012年12月31日)

可出租總面積
2,445,452
平方呎

出租率
97.7%

車位數目
1,989

物業估值¹
20,208
百萬港元

總收益²
1,113.7
百萬港元

物業收入淨額
788.3
百萬港元

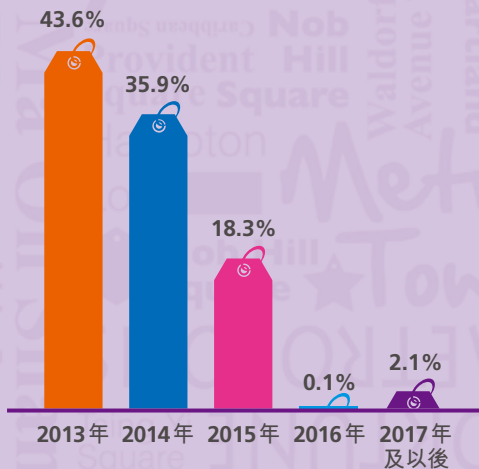
物業組合十大租戶	行業	佔總租金收入百分比 ³	佔可出租總面積百分比
1 百佳超級市場	超級市場	8.0%	12.7%
2 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	4.1%	0.6%
3 美聯物業	銀行及房地產服務	2.9%	0.4%
4 長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	2.7%	4.1%
5 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	2.5%	1.1%
6 利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	1.5%	0.3%
7 大快活	餐飲	1.3%	1.0%
8 世紀21	銀行及房地產服務	1.3%	0.2%
9 屈臣氏	服務及教育	1.2%	1.0%
10 豪宴海鮮酒家	餐飲	1.1%	1.6%
合計		26.6%	23.0%

附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2012年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

租戶數目
1,172

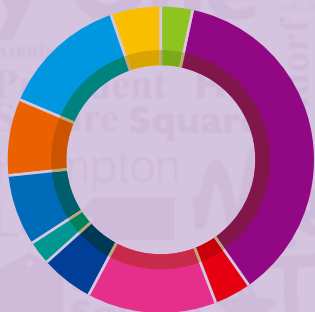
物業組合租約到期情況¹



物業組合租戶行業分析¹

銀行及房地產服務	21.5%
社區服務	0.7%
電子及資訊科技	1.9%
服裝及鞋類	7.4%
餐飲	22.8%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.3%
家居用品及傢俱	3.0%
休閒娛樂、體育及健體	2.1%
服務及教育	21.7%
超級市場	8.5%
街市	1.7%
其他	4.4%

物業組合營運開支明細²



3.6%	廣告及宣傳
36.7%	物業管理開支
4.1%	停車場營運開支
13.5%	政府地租及差餉
5.8%	租賃佣金及市場推廣服務費用
2.5%	法律及其他專業費用
7.5%	管理人表現費用
7.9%	物業管理人費用
13.3%	水電費
5.1%	其他

物業組合物業收入淨額分析²

置富第一城	24.9%
馬鞍山廣場	21.1%
都會駅	11.2%
置富都會	9.6%
麗城薈	6.4%
華都大道	6.7%
和富薈	3.6%
映灣薈	3.5%
銀禧薈	2.2%
荃薈	2.5%
青怡薈	2.5%
盈暉薈	2.1%
城中薈	1.1%
凱帆薈	1.3%
麗都大道	0.8%
海韻大道	0.5%

附註：

- 根據2012年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。
- 截至2012年12月31日止財政年度。

成就及獎項

我們深信，對我們的持份者和商場所在的社區負責，會為我們帶來可持續的營商環境。多年來，置富產業信託一直致力於多方面爭取認同，包括企業管治、企業社會責任、顧客服務、品牌管理及企業傳訊。我們積極踏步向前，不斷備受嘉許。

企業管治

- 於香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心舉辦的「2012年度香港公司管治卓越獎」中，置富產業信託在其他主板公司及創業板公司組別中獲得「評獎委員嘉許」，以肯定置富產業信託在達致企業管治最高標準方面作出的努力。
- 於《FinanceAsia》舉辦的2012年亞洲最佳企業選舉中，置富產業信託獲選為「香港最佳中型企業」，並在「香港最致力維持優厚派息政策的公司」組別中排名第三。
- 於香港權威財經媒體財華社與中國最大的中文門戶網站騰訊網聯合主辦的香港上市公司百強評選中，置富產業信託在「2012年最佳投資信託」組別中排名第三。





企業社會責任

- 連續三年榮獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以肯定管理人對關懷社區、僱員及環境所作出的努力。
- 榮獲香港吸煙與健康委員會頒發「香港無煙領先企業 — 領先大獎」，以表彰置富產業信託於推廣無煙文化方面作出的貢獻。
- 置富都會及和富薈榮獲「室內空氣質素檢定證書」，此證書根據環境保護署及室內空氣質素資訊中心管理的室內空氣質素檢定計劃頒發。
- 榮獲《U Magazine》頒發的「2011/12 U Green Awards — 傑出綠色貢獻大獎」，表揚置富產業信託於推廣環保方面的成就。

顧客服務與品牌管理

- 榮獲由南華傳媒有限公司出版的《資本壹週》雜誌頒發的「2012年資本壹週服務大獎 — 物業管理界別」。

企業傳訊

- 置富產業信託2011年年報在2011年League of American Communications Professionals LLC Vision Award年報比賽中獲得銀獎。
- 置富產業信託2011年中期報告在Mercury Excellence Awards中榮獲「設計：中期報告」銀獎。
- 置富產業信託2011年年報在2012年International Annual Report Competition Awards「內頁設計 — 房地產投資信託基金：零售購物中心」組別中榮獲銅獎。

置富產業信託的 公益事業



置富 Malls 旗下的私人住宅屋苑零售物業，照顧該等社區的住戶/家庭的日常需要。除滿足他們的購物需要外，置富產業信託致力成為該等私人住宅屋苑的積極社區夥伴，為社區帶來正面的改變。多年來，置富產業信託積極支持各項慈善事業、文化藝術活動及環保措施，以提倡慈善事業，並創造經濟及社會機會，從而促進該等社區的和諧及可持續發展關係。



支持僱用聾啞員工的餐廳。



農曆新年後於置富都會舉辦回收紅封包行動。





為非牟利組織及視障鋼琴家於置富Malls提供免費表演場地。



員工參與由嶺南大學舉辦的慈善百萬行。



為公眾提供更多綠化設施是置富第一城資產增值措施其中一個重點。





置富產業信託的 物業組合

管理人的主要目標是通過實施積極的租賃管理和資產增值措施而提高物業組合的租金回報率。

置富產業信託的物業組合

物業組合概要

	(於2012年 12月31日)	位置	可出租 總面積 (平方呎)	出租率	車位數目	估值 (百萬港元)	2012年 財政年度物業 收入淨額 (百萬港元)
1	置富第一城	沙田	414,469	95.1%	658	5,365	196.0
2	馬鞍山廣場	沙田	310,084	99.8%	290	3,801	166.1
3	都會駅	將軍澳	180,822	100.0%	74	2,380	88.3
4	置富都會	紅磡	332,168	98.5%	179	1,839	75.5
5	麗城薈	荃灣	276,862	99.4%	329	1,431	50.8
6	華都大道	屯門	80,842	100.0%	73	1,268	52.5
7	和富薈	北角	180,238	99.8%	不適用	786	28.5
8	映灣薈	東涌	63,018	100.0%	117	716	27.9
9	銀禧薈	沙田	170,616	83.2%	97	551	17.6
10	荃薈	荃灣	123,544	99.5%	67	516	19.9
11	青怡薈	青衣	78,836	100.0%	27	463	19.6
12	盈暉薈	葵涌	91,779	100.0%	43	381	16.2
13	城中薈	觀塘	43,000	100.0%	不適用	229	9.1
14	凱帆薈	西九龍	74,734	100.0%	35	222	10.1
15	麗都大道	荃灣	9,836	100.0%	不適用	153	6.1
16	海韻大道	荃灣	14,604	100.0%	不適用	107	4.1
合計/總平均值			2,445,452	97.7%	1,989	20,208	788.3

1 置富第一城

Fortune City One



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界沙田銀城街1號及2號、樂城街8號以及沙田第一城住宅大廈多間地舖		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	2,559百萬港元
落成年份	1981 – 1989年	市場估值 ¹	5,365百萬港元
可出租總面積	414,469平方呎	出租率	95.1% (2011年：94.7%)
車位數目	658	總收益 ²	270.5百萬港元 (2011年：258.3百萬港元)
租戶數目	259	物業收入淨額	196.0百萬港元

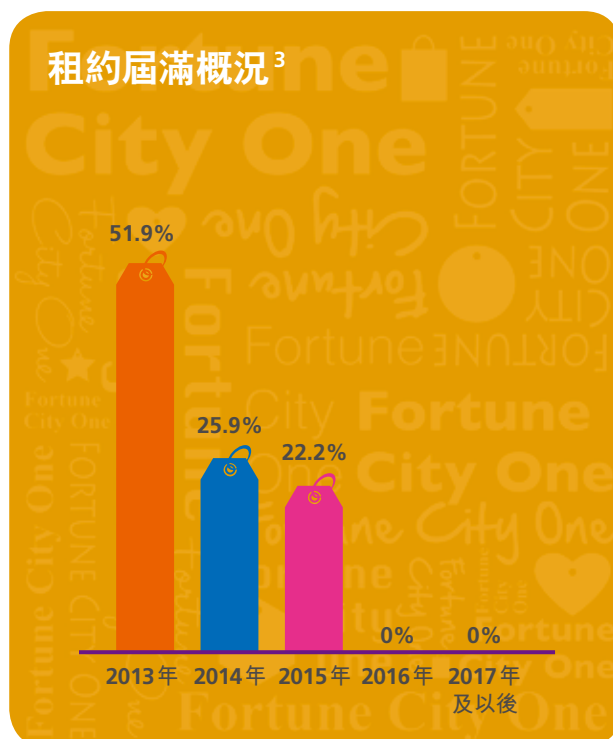
租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	19.6%	家居用品及傢俱	2.9%
社區服務	0.9%	休閒娛樂、體育及健體	0.4%
電子及資訊科技	2.8%	服務及教育	23.5%
服裝及鞋類	6.4%	超級市場	6.2%
餐飲	26.7%	街市	4.3%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.3%	其他	2.0%

置富第一城，位於新界沙田，坐落城門河以南，乃提供10,642個單位的沙田第一城住宅發展項目之商業組成部分。沙田第一城住宅發展項目於1980年代落成，為香港最大型的住宅發展項目之一。置富第一城為沙田第一城的住戶及周邊地區其他發展項目的居民提供日常必需品。服務對象包括當地的年輕家庭、學生及在職人士。

置富第一城可便利乘私人及公共交通工具前往。該物業策略性的位於第一城港鐵站附近，並鄰近沙田港鐵站。

五大租戶	行業	佔租金 總額 百分比 ³
1 百佳超級市場	超級市場	4.8%
2 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	4.4%
3 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	3.7%
4 福彩海鮮酒家	餐飲	2.8%
5 劍橋護老院(第一城)有限公司	服務及教育	2.7%



附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2012年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

2 馬鞍山廣場

Ma On Shan Plaza



主要統計數字(於2012年12月31日)

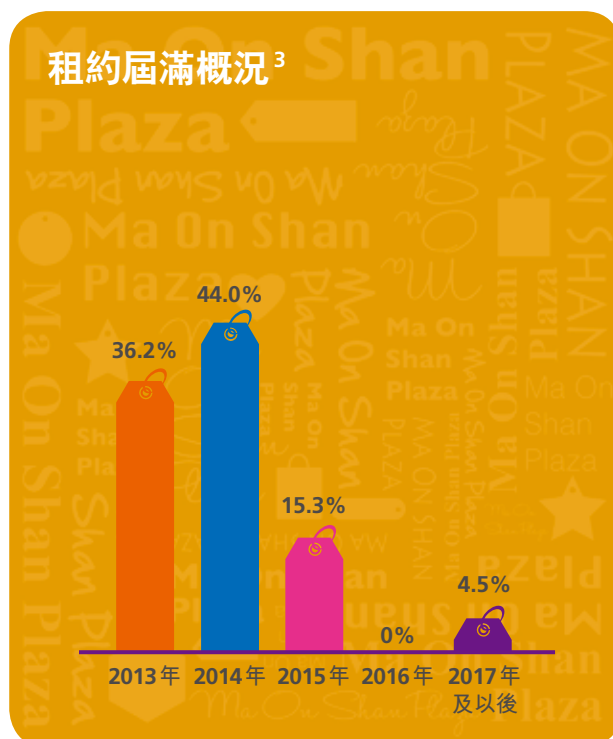
位置	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	934百萬港元
落成年份	1994年	市場估值 ¹	3,801百萬港元
可出租總面積	310,084平方呎	出租率	99.8%(2011年:98.0%)
車位數目	290	總收益 ²	218.5百萬港元 (2011年:182.5百萬港元)
租戶數目	150	物業收入淨額	166.1百萬港元

租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	39.9%	家居用品及傢俱	1.5%
電子及資訊科技	2.2%	休閒娛樂、體育及健體	4.8%
服裝及鞋類	9.1%	服務及教育	13.7%
餐飲	13.9%	超級市場	6.3%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	3.8%	其他	4.8%

馬鞍山廣場位於新界沙田馬鞍山，馬鞍山為一個發展完備的新市鎮，人口約20.6萬。馬鞍山廣場與馬鞍山港鐵站直接相連，馬鞍山廣場地下設有巴士總站、公共小巴總站及的士站，交通十分便捷。馬鞍山廣場為提供1,102個單位的海柏花園住宅綜合項目的一部分，與附近提供4,760個單位的新港城住宅發展項目，以及面積達5.5公頃的馬鞍山公園以多條有蓋行人天橋連接。

五大租戶	行業	佔租金總額百分比 ³
1 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	6.7%
2 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	6.1%
3 百佳超級市場	超級市場	6.1%
4 世紀21	銀行及房地產服務	4.5%
5 舒適堡	休閒娛樂、體育及健體	4.3%



附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2012年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

3 都會駅

Metro Town



主要統計數字(於2012年12月31日)

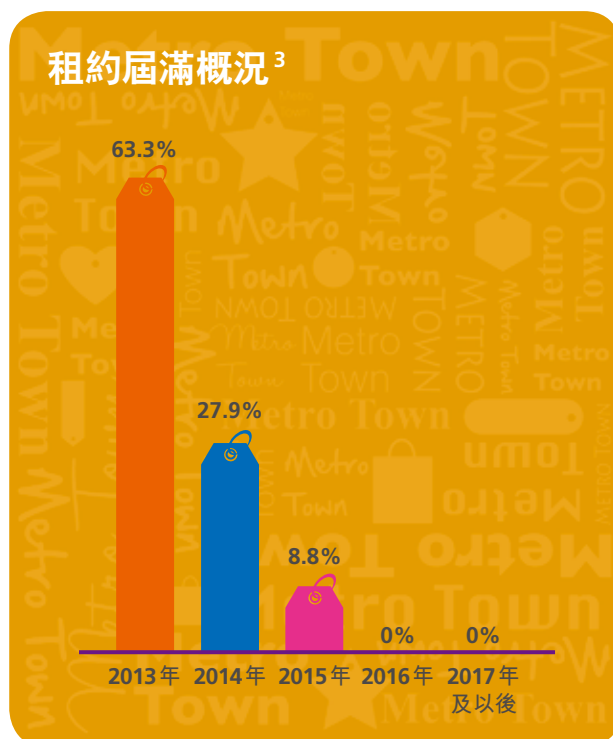
位置	香港新界將軍澳景嶺路8號		
土地所有權	政府批租土地 2053年2月10日屆滿	購入價	1,452百萬港元
落成年份	2006年	市場估值 ¹	2,380百萬港元
可出租總面積	180,822平方呎	出租率	100.0%(2011年:99.4%)
車位數目	74	總收益 ²	116.8百萬港元 (2011年:108.4百萬港元)
租戶數目	103	物業收入淨額	88.3百萬港元

租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	22.8%	家居用品及傢俱	1.0%
電子及資訊科技	1.2%	休閒娛樂、體育及健體	1.2%
服裝及鞋類	10.6%	服務及教育	22.0%
餐飲	20.8%	超級市場	9.2%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	5.6%	其他	5.6%

都會駅位於調景嶺港鐵站上蓋，該站為觀塘線及將軍澳線的交匯處。都會駅透過數條行人天橋，與幾個大型住宅發展項目相連，包括維景灣畔、健明邨、善明邨及彩明苑。都會駅同時亦有行人天橋接連香港知專設計學院及明愛白英奇專業學校。都會駅的地面亦與巴士總站連接，將調景嶺與將軍澳其他區域以及香港島及九龍主要的市區連繫起來。

五大租戶	行業	佔租金總額百分比 ³
1 百佳超級市場	超級市場	9.2%
2 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	5.4%
3 美聯物業	銀行及房地產服務	5.0%
4 利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	4.7%
5 豪宴海鮮酒家	餐飲	4.4%

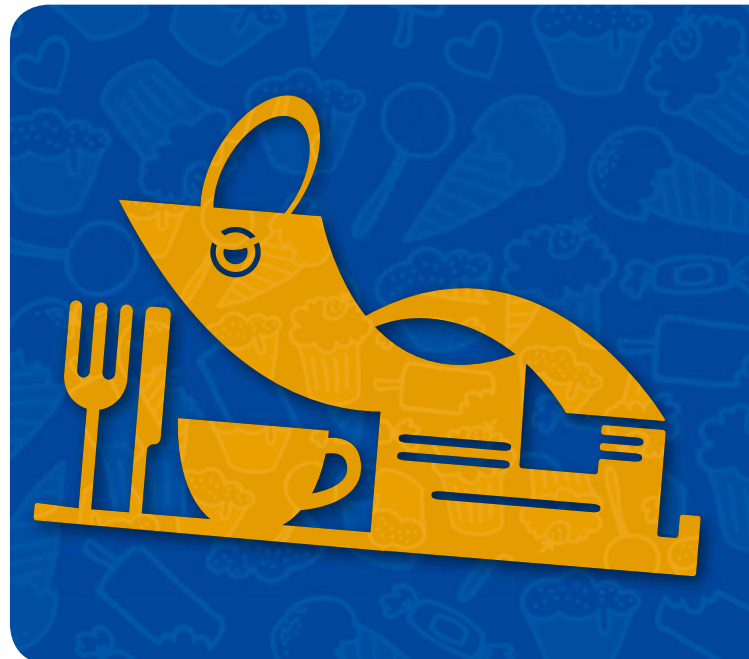


附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2012年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

4 置富都會

Fortune Metropolis



主要統計數字(於2012年12月31日)

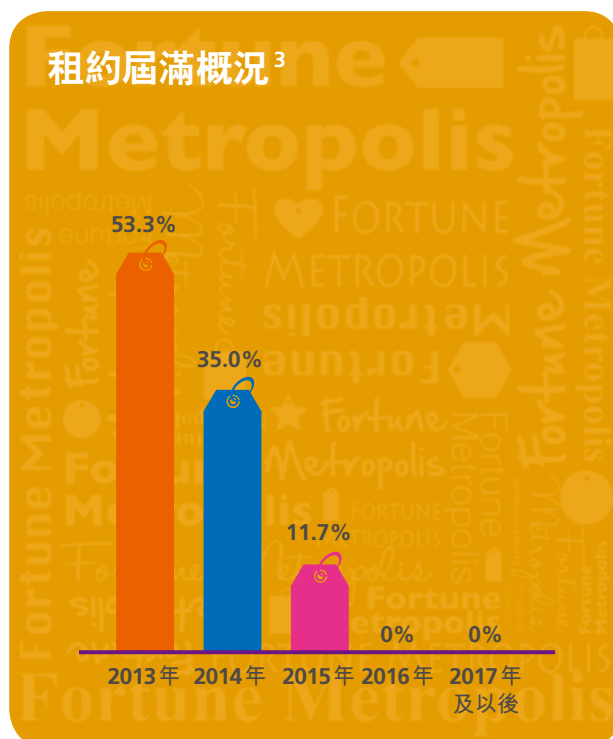
位置	香港九龍國際都會都會道6-10號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	1,464百萬港元
落成年份	2001年	市場估值 ¹	1,839百萬港元
可出租總面積	332,168平方呎	出租率	98.5%(2011年:92.0%)
車位數目	179	總收益 ²	118.4百萬港元 (2011年:108.8百萬港元)
租戶數目	129	物業收入淨額	75.5百萬港元

租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	31.2%	家居用品及傢俱	2.1%
服裝及鞋類	2.4%	服務及教育	17.4%
餐飲	32.4%	超級市場	2.6%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	5.9%	其他	6.0%

置富都會位於南九龍紅磡的住宅及商業交匯點。置富都會是國際都會的零售部分。國際都會為一個1.4百萬平方呎的綜合設施，當中包括零售商場、辦公室大樓、酒店及服務式住宅。置富都會與紅磡港鐵站相連，並鄰近尖東港鐵站。此外，置富都會設有紅磡巴士站及的士站，距離海底隧道的九龍入口僅數分鐘路程。

五大租戶	行業	佔租金總額百分比 ³
1 長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	29.4%
2 彩福皇宴	餐飲	8.7%
3 香港專業進修學校	服務及教育	5.8%
4 煌府海景宴會廳	餐飲	3.6%
5 International	超級市場	2.5%



附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2012年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

置富產業信託的物業組合

5 麗城薈

Belvedere Square



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界荃灣青山公路530-590號、620號及625號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	1,250百萬港元
落成年份	1987 - 1991年	市場估值 ¹	1,431百萬港元
可出租總面積	276,862平方呎	出租率	99.4%
車位數目	329	總收益 ^{2,3}	76.3百萬港元
租戶數目	100	物業收入淨額 ³	50.8百萬港元

主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界屯門屯利街1號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	400百萬港元
落成年份	1982年	市場估值 ¹	1,268百萬港元
可出租總面積	80,842平方呎	出租率	100.0% (2011年: 100.0%)
車位數目	73	總收益 ²	67.4百萬港元 (2011年: 63.5百萬港元)
租戶數目	48	物業收入淨額	52.5百萬港元

6 華都大道

Waldorf Avenue



7 和富薈

Provident Square



主要統計數字(於2012年12月31日)

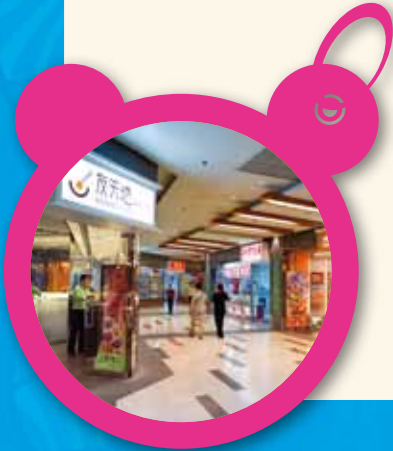
位置	香港北角和富道21-53號		
土地所有權	政府批租土地 2071年9月4日屆滿	購入價	650百萬港元
落成年份	1982 - 1984年	市場估值 ¹	786百萬港元
可出租總面積	180,238平方呎	出租率	99.8%
車位數目	-	總收益 ^{2,3}	46.9百萬港元
租戶數目	48	物業收入淨額 ³	28.5百萬港元

附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 指由2012年2月18日至2012年12月31日止期間。

8 映灣薈

Caribbean Square



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界東涌健康路1號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	428百萬港元
落成年份	2003年	市場估值 ¹	716百萬港元
可出租總面積	63,018平方呎	出租率	100.0% (2011年: 100.0%)
車位數目	117	總收益 ²	40.3百萬港元 (2011年: 37.5百萬港元)
租戶數目	41	物業收入淨額	27.9百萬港元

主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界沙田火炭樂景街2-18號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	218百萬港元
落成年份	1986年	市場估值 ¹	551百萬港元
可出租總面積	170,616平方呎	出租率	83.2% (2011年: 98.0%)
車位數目	97	總收益 ²	31.3百萬港元 (2011年: 30.7百萬港元)
租戶數目	40	物業收入淨額	17.6百萬港元

9 銀禧薈

Jubilee Square



10 荃薈

Smartland



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界荃灣荃華街16號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	258百萬港元
落成年份	1981年	市場估值 ¹	516百萬港元
可出租總面積	123,544平方呎	出租率	99.5% (2011年: 99.3%)
車位數目	67	總收益 ²	34.0百萬港元 (2011年: 32.1百萬港元)
租戶數目	93	物業收入淨額	19.9百萬港元

附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。

置富產業信託的物業組合

11 青怡薈

Tsing Yi Square



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界青衣青綠街7-19號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	230百萬港元
落成年份	1986年	市場估值 ¹	463百萬港元
可出租總面積	78,836平方呎	出租率	100.0% (2011年: 100.0%)
車位數目	27	總收益 ²	28.1百萬港元 (2011年: 26.6百萬港元)
租戶數目	62	物業收入淨額	19.6百萬港元



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界葵涌景荔徑8號		
土地所有權	政府批租土地 2048年7月16日屆滿	購入價	233百萬港元
落成年份	2002年	市場估值 ¹	381百萬港元
可出租總面積	91,779平方呎	出租率	100.0% (2011年: 99.8%)
車位數目	43	總收益 ²	25.3百萬港元 (2011年: 23.0百萬港元)
租戶數目	61	物業收入淨額	16.2百萬港元

12 盈暉薈

Nob Hill Square



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港九龍觀塘茶果嶺道93號及99號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	135百萬港元
落成年份	1992年	市場估值 ¹	229百萬港元
可出租總面積	43,000平方呎	出租率	100.0% (2011年: 100.0%)
車位數目	-	總收益 ²	13.2百萬港元 (2011年: 12.7百萬港元)
租戶數目	21	物業收入淨額	9.1百萬港元

13 城中薈

Centre de Laguna



附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。

14 凱帆薈

Hampton Loft



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港九龍海帆道 11 號		
土地所有權	政府批租土地 2049年12月12日屆滿	購入價	159百萬港元
落成年份	2003年	市場估值 ¹	222百萬港元
可出租總面積	74,734平方呎	出租率	100.0% (2011年: 100.0%)
車位數目	35	總收益 ²	13.4百萬港元 (2011年: 13.1百萬港元)
租戶數目	3	物業收入淨額	10.1百萬港元

主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界荃灣深井青山公路41-63號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	75百萬港元
落成年份	1989年	市場估值 ¹	153百萬港元
可出租總面積	9,836平方呎	出租率	100.0% (2011年: 100.0%)
車位數目	-	總收益 ²	7.6百萬港元 (2011年: 6.8百萬港元)
租戶數目	10	物業收入淨額	6.1百萬港元

15 麗都大道

Lido Avenue



16 海韻大道

Rhine Avenue



主要統計數字(於2012年12月31日)

位置	香港新界荃灣深井青山公路38號		
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿	購入價	40百萬港元
落成年份	1992年	市場估值 ¹	107百萬港元
可出租總面積	14,604平方呎	出租率	100.0% (2011年: 100.0%)
車位數目	-	總收益 ²	5.7百萬港元 (2011年: 5.4百萬港元)
租戶數目	4	物業收入淨額	4.1百萬港元

附註：

1. 於2012年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。

置富產業信託的物業組合

我們的品牌



置富與您分享生活每一刻

置富 Malls 深信每個人都應該有屬於自己的空間。為此，我們立志打造一個溫馨舒適的環境，提供周到並令人稱心的細緻服務，使我們的顧客可以遠離都市喧囂，享受生活的溫馨片刻。

更盡情的購物環境

置富 Malls 希望在滿足顧客日常購物需要的同時，為鄰近社區提供一個歡渡週末及假日的好去處。各商場不時舉辦節日推廣活動及提供各項消費獎賞，務求帶給置富 Malls 的顧客更難忘及有趣的購物體驗。

置富 Malls 的標誌

置富 Malls 與置富產業信託共享同一個標誌 — 「紅色星球」，這個兩圓緊扣的圖案，好比小星球與大星球，又代表了不同的社區圈子連結起來，正正道出我們品牌的主理念 — 「分享您的世界」。而品牌名稱用上新的紫色，則表達出我們品牌對大眾的款待及溫暖的感覺。我們亦以不同的顏色來表達旗下商場各自的特色。在更明確的品牌架構之下，置富產業信託是品牌架構的主品牌，而「置富 Malls」資產品牌將成為聯繫旗下 16 個商場的新橋樑。另外，所有商場亦已換上同樣的標誌，並配以不同顏色以突出「置富 Malls」的新形象。

兩個旗艦商場在名字中冠上「置富」的稱號 — 「置富都會」和「置富第一城」。通過分享著同一個紅色標誌，各個商場將肩負起置富 Malls 的精神 — 讓家庭生活更豐盛，並在社區發揮更正面而積極的影響力。

物業組合地圖

旗艦商場

4
置富都會
Fortune Metropolis

1
置富第一城
Fortune City One

商場組合

2
馬鞍山廣場
Ma On Shan Plaza

3
都會駅
Metro Town

5
麗城薈
Belvedere Square

6
華都大道
Waldorf Avenue

7
和富薈
Provident Square

8
映灣薈
Caribbean Square

9
銀禧薈
Jubilee Square

10
荃薈
Smartland

11
青怡薈
Tsing Yi Square

12
盈暉薈
Nob Hill Square

13
城中薈
Centre de Laguna

14
凱帆薈
Hampton Loft

15
麗都大道
Lido Avenue

16
海韻大道
Rhine Avenue



董事會及高級管理層



董事會及高級管理層



董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。

林理明

趙宇

趙國雄

孫潘秀美

楊逸芝



董事會

趙國雄

主席兼非執行董事

趙博士，62歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人董事。趙博士為管理人主席，同時任管理人的控股公司ARA Asset Management Limited(「ARA」)的主席及非執行董事、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的主席及泓富資產管

理有限公司(泓富產業信託的管理人)的主席。ARA及新達產業信託均在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市，而泓富產業信託則在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。趙博士並擔任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited的董事。趙博士為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委、香港董事學會資深會員、香港地產行政師學會資深會員及香港浸會大學基金董事局成員。

葉德銓

藍鴻震

林惠璋

洪明發

馬勵志



董事會及高級管理層

趙博士於香港及多個國家的房地產市場擁有逾30年跨國工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙博士為香港聯交所主板上市公司長江實業(集團)有限公司(「長實」)的執行董事，於1997年加入長實，2000年起出任執行董事，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。趙博士加入長實前，曾於1994年至1997年間在信和置業有限公司任職，以及於1979年至1994年間在恒隆有限公司(現稱恒隆集團有限公司)任職，於該兩間公司負責租賃業務和物業管理業務。信和置業有限公司和恒隆集團有限公司均於香港聯交所主板上市。

趙博士持有加拿大安大略省特倫特大學社會學及經濟學學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位。趙博士為管理人董事趙宇女士之父親。

林惠璋

非執行董事

林先生，56歲，自2003年4月起出任董事。他同時任管理人的控股公司ARA集團行政總裁及執行董事。他自ARA成立以來一直擔任董事職務。他亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)、ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited(凱詩物流信託的管理人)、Am ARA REIT Managers Sdn Bhd(AmFIRST REIT的管理人)及滙賢房託管理有限公司(滙賢產業信託的管理人)的董事。ARA、新達產業信託及凱詩物流信託於新交所主板上市，泓富產業信託及滙賢產業信託於香港聯交所主板上市，而AmFIRST REIT於馬來西亞交易所主板上市。

此外，林先生為APM Property Management Pte. Ltd.、新達新加坡國際會展中心有限公司和Management Corporation Strata Title Plan No. 2197

(新達城)管理委員會的主席。林先生亦為德華工業控股有限公司(「德華」)(新交所主板上市公司)的獨立董事及澳洲上市公司APN Property Group Limited的非執行董事。林先生亦為新加坡中華總商會的理事和其物業管理委員會主席及新加坡財政部估值檢討委員會委員。

林先生於房地產方面擁有逾30年經驗，並屢獲殊榮。近期獲頒獎項包括新加坡2012年安永企業家獎、2012年安永企業家獎(金融服務)及2012年新加坡商業大獎之2011年傑出行政總裁。聯同ARA董事會，他亦獲頒2012年新加坡企業大獎之最佳管理董事會金獎。

林先生持有新加坡國立大學頒授機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

葉德銓

非執行董事

葉先生，60歲，自2003年起出任董事。他為管理人專責委員會成員。他同時任管理人的控股公司ARA的非執行董事，亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的董事及滙賢房託管理有限公司(滙賢產業信託的管理人)的非執行董事。ARA及新達產業信託均於新交所主板上市，而滙賢產業信託於香港聯交所主板上市。

葉先生自1993年起出任長實執行董事，2005年起出任副董事總經理，負責監督長實及其附屬公司的所有財務及庫務事務，特別是企業及項目融資方面的事宜。葉先生自長江基建集團有限公司(「長江基建」)於1996年註冊成立以來一直擔任該公司的執行董事，並自2003年

起出任副主席。葉先生自2002年起擔任長江生命科技集團有限公司(「**長江生命科技**」)的高級副總裁及投資總監，並自2001年起出任執行董事，同時監督長江基建及長江生命科技兩家公司有關企業融資、策略收購及投資事務。葉先生同時任TOM集團有限公司(「**TOM**」)、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「**中國航空工業**」)、瑞年國際有限公司(「**瑞年國際**」)及首長國際企業有限公司(「**首長國際**」)的非執行董事。長實、長江基建、長江生命科技、TOM、中國航空工業、瑞年國際及首長國際均於香港聯交所主板上市。

葉先生加入長實前，曾任數間主要金融機構的高級財務職位，擁有豐富的香港金融市場經驗，涉足多項活動，如銀行業務、資本市場、企業融資、證券經紀業務及組合投資。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

楊逸芝

非執行董事

楊小姐，52歲，自2003年起出任管理人董事。她為管理人的披露委員會成員。楊小姐同時任長實企業策略部總監及公司秘書，並為長江基建及長江生命科技的公司秘書。她亦為長江基建集團董事總經理甘慶林先生的替任董事。楊小姐於1994年加入長實，專責就企業策略事務向董事會提供意見，目前掌管企業法律及公司秘書部門，該部門負責上市條例、法規及企業融資監管事宜，所涉範疇包括公司收購合併、物業投資及收購、證券配售及投資、私募股本投資、基金投資、債券及票據發行及其他融資活動，以及衍生及掉期交易及投資結構性產品。長實、長江基建及長江生命科技均於香港聯交所主板上市。

楊小姐加入長實前，於1984年至1994年間分別於私人律師事務所王惟翰律師樓及的近律師行工作10年，負責處理不同範疇之企業及商業法律事務。楊小姐於1986年成為香港特別行政區(「**香港特區**」)高等法院律師，並於1990年成為英格蘭和威爾斯最高法院律師。

楊小姐為稅務上訴委員會委員、香港聯交所主板及創業板上市委員會委員、重寫《公司條例》諮詢小組成員、香港中文大學(「**中大**」)工商管理碩士課程諮詢委員會委員及中大工商管理學士—法學學士雙學位課程諮詢委員會委員。

楊小姐為香港董事學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員，持有中大財務學理學碩士學位及工商管理碩士學位，以及香港大學法律學士學位。

洪明發

執行董事兼行政總裁

洪先生，57歲，自2010年起出任管理人之執行董事，同時任管理人的行政總裁及負責人員。

洪先生加入管理人前，為ARA Managers (Asia Dragon) Pte. Ltd行政總裁，該公司管理ARA旗下11.5億美元的旗艦私人股本基金ARA Asia Dragon Limited，另外亦為泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的負責人員。洪先生目前為ARA Asia Dragon Limited的董事會成員。他同時任Am ARA REIT Managers Sdn Bhd(馬來西亞交易所主板上市公司AmFIRST REIT的管理人)的董事，以及於新交所主板上市的領先精密工程公司力達工業集團(「**力達**」)的獨立非執行董事。洪先生於2006年加入ARA前，曾任職GIC Real Estate Pte. Ltd(一間國際房地產基金管理公司)、以新加坡為總部的環球風險投資公司Vertex

董事會及高級管理層

Management Pte Ltd、環球商業網絡及顧問機構 Majulah Connection Limited 及力達中多個高級職位。洪先生的事業始於新加坡經濟發展局，服務該機構長達 14 年，當中包括 6 年於美國出任該局於北美業務的地區總監。

洪先生持有倫敦皇家學院(機械工程)理學士學位(一級榮譽)。1982 年，洪先生獲得新加坡及法國政府獎學金，於歐洲工商管理學院(INSEAD)進修，並取得工商管理碩士學位。他亦於 1992 年修讀斯坦福大學為高級行政人員舉辦的策略營銷課程。洪先生是(英國)特許管理學會資深會員。

趙宇

執行董事兼副行政總裁

趙女士，32 歲，於 2008 年獲管理人聘任，2010 年起出任執行董事，她同時任管理人副行政總裁及負責人員，以及披露委員會及專責委員會的主席。她負責置富產業信託的整體表現和發展方向。在此之前，她任職管理人的營運總裁，監督策略規劃、投資、資產管理和投資者關係。

趙女士於 2003 年至 2006 年為管理人的一份子，參與了管理人中的各種職務，包括金融、研究和投資、資產管理和投資者關係。

趙女士持有房地產經濟學和金融學碩士學位、會計及財務學士學位、法學專業證書及法學專業文憑。她亦是一名香港特區高等法院律師、特許財務分析師和美國會計師協會會員。趙女士為中華人民共和國中國人民政治協商會議常州市第十三屆委員會委員。趙女士為管理人主席趙國雄博士之女兒。

林理明

獨立非執行董事

林先生，56 歲，自 2003 年起出任管理人的董事，現為獨立非執行董事、審核委員會主席以及披露委員會及專責委員會成員。他現時亦為羅申美國國際會計事務所集團成員 RSM 石林的高級合夥人。林先生亦是德華工業控股有限公司(「德華」)、大順有限公司(「大順」)及 ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的獨立董事。德華、大順及新達產業信託均為新交所主板上市公司。他同時任德華審核委員會主席。林先生為新加坡會計師協會執業成員、英國特許秘書及行政人員公會附屬會員，及新加坡董事學會成員。他亦是楊厝港公民諮詢委員會主席及宏茂橋 — 楊厝港市鎮理事會財務委員會主席。林先生亦為新加坡賭場管制局董事會成員。

林先生畢業於新加坡南洋大學，於 1980 年 5 月取得商學士(會計)學位。他持有赫爾大學工商管理碩士學位(1992 年)、新加坡國立大學商業法律文憑(1989 年)及英國特許秘書及行政人員公會的 ICSA 資格。

孫潘秀美

獨立非執行董事

孫女士，71 歲，自 2003 年起出任管理人董事。她為獨立非執行董事及審核委員會成員，她亦任長江基建、Hutchison Port Holdings Management Pte Limited(和記港口控股信託(「和記港口信託」)的管理人)及泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的獨立非執行董事及審核委員會成員，亦為 ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的獨立董事及審核委員會成員。和記港口信託及新達產業信託均於新交所主板上市，而長江基建及泓富產業信託則於香港聯交所主板上市。自 2001 年起，孫

女士擔任Singapore Technologies Electronics Ltd的高級顧問(國際業務)，並同時擔任INFA Systems Ltd的董事。

孫女士於2000年出任Singapore Technologies Pte Ltd特別項目(東北亞區)的董事，於2001年出任顧問之前，孫女士為CapitalLand Hong Kong Ltd的董事總經理，負責於香港及區內包括日本及台灣的投資。於1983年至1997年間，孫女士曾先後擔任駐香港的新加坡經濟發展局署長及新加坡貿易發展局區域署長。於1990年至1997年間，孫女士亦曾出任駐香港的新加坡貿易專員。

孫女士持有新加坡南洋大學文學學士學位，於工業投資、商業發展、策劃及財務管理，尤其於物業投資及管理各個方面擁有豐富經驗。孫女士於1996年獲頒授PPA(P) — Pingat Pentadbiran Awam (Perak)新加坡行政功績獎章(銀章)。

藍鴻震

獨立非執行董事

藍先生，72歲，自2010年起出任管理人董事。他為獨立非執行董事及審核委員會成員。他同時任泓富資產管理有限公司(香港聯交所主板上市公司泓富產業信託的管理人)的獨立非執行董事、審核委員會主席及專責(財務)委員會成員。藍先生亦為香港其他上市公司(包括長江基建(他於當中為審核委員會成員)、和記電訊香港控股有限公司(「和記電訊香港控股」)(他於當中為審核委員會及薪酬委員會成員)、和記港陸有限公司及澳門博彩控股有限公司)之獨立非執行董事。藍先生現為藍鴻震顧問有限公司主席，並為南洋商業銀行(中國)之主管及南洋商業銀行有限公司之董事，同時擔任三井物產(香港)有限公司之高級顧問。

藍先生曾擔任香港特別行政區政府民政事務局局長，直至2000年7月退休。任職公務員之39年間，藍先生曾於多個不同政府部門工作，並於2000年7月1日獲頒金紫荊星章(GBS)。於2003年1月，藍先生獲委任為中華人民共和國人民政治協商會議全國政協委員。藍先生為特許秘書，並為香港特許秘書公會資深會士及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

藍先生持有倫敦大學之文學學士學位，並於波士頓哈佛商學院完成Advanced Management Program (AMP)。他亦為牛津大學Queen Elizabeth House (Oxford)之院士。

馬勵志

葉德銓先生之替任董事

馬先生，45歲，2008年4月起擔任管理人董事葉德銓先生的替任董事，現出任長實企業策略部總監及企業業務發展首席經理。他亦為泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的非執行董事及專責(財務)委員會成員。馬先生同時任ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)董事葉德銓先生的替任董事，以及和記電訊香港控股非執行董事黎啟明先生的替任董事。

馬先生於銀行業務、投資及投資組合管理、房地產發展、市場推廣及資訊科技相關項目及服務管理方面累積超過23年經驗。馬先生為香港明愛賓館及餐飲服務委員會成員。他亦為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle成員、其文學院院長顧問委員會委員及尚德商學院中國顧問委員會委員。馬先生持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。

董事會及高級管理層

高級管理層

洪明發

行政總裁

洪先生為管理人的行政總裁。洪先生的履歷資料載於上文董事會一節，他亦為董事會成員。

趙宇

副行政總裁

趙女士為管理人的副行政總裁。趙女士的履歷資料載於上文董事會一節，她亦為董事會成員。

管理人的行政總裁及副行政總裁共同負責與董事會共同釐定置富產業信託的策略。他們同時負責置富產業信託的日常營運、投資建議、策略規劃及市場推廣。行政總裁及副行政總裁將分別於新加坡和香港的管理人辦事處履行職務，並將與管理人中負責資產管理、投資、投資者關係、法律事務、財務及遵例方面的其他人員合作，達至置富產業信託的投資目標。

孔元真

投資及投資者關係部董事

孔女士於2006年加入管理人，為管理人的投資及投資者關係部董事及負責人員，負責與基金單位持有人及置富產業信託的投資者溝通及聯繫。孔女士同時負責物色及評估與管理人投資策略一致之潛在收購或出售機會。

孔女士於房地產業界擁有超過10年的經驗，涉足香港及中華人民共和國（「中國」）市場。孔女士在加入管理人前，曾於2000年至2006年任職長實，擔任市場研究助理經理，從事市場分析和為新推出住宅項目制定市場營銷策略，並就香港和中國富潛力的投資項目進行磋商，並研究投資項目的可行性及交易結構。於1999年至2000年間，孔女士出任仲量聯行估價諮詢服務經理。

孔女士持有香港大學頒發的測量（一級榮譽）理學學士學位。她是一位合資格產業測量師及香港測量師學會附屬會員。

劉詠嫻

高級資產管理經理

劉女士於2009年加入管理人，為管理人的高級資產管理經理及負責人員，負責該等物業的物業管理及策略規劃。

劉女士在加入管理人前，曾擔任本地一家地產發展商的助理總經理，負責香港物業組合的整體表現，包括商場及零售商舖、商業寫字樓和服務式住宅。她亦曾於恒生銀行有限公司工作超過8年，任職房地產部並出任抵押評估部主管，獲得銀行和非銀行物業的物業管理、建築裝修、市場推廣和租賃，以及抵押估價的工作經驗。

劉女士持有房屋管理碩士學位，是一位合資格產業測量師、香港測量師學會附屬會員及香港房屋經理學會會員。

葉思廉

高級財務經理

葉先生於2012年加入管理人，負責領導財務團隊及監管與置富產業信託的會計、財務及庫務事宜有關的所有職能部門。

於2008年至2012年，葉先生擔任一家於香港聯交所上市的公司的副財務總監，該公司主要從事物業發展、物業投資、投資及經營酒店與餐廳。葉先生曾於1997年至2008年在德勤•關黃陳方會計師行擔任核數師一職。

葉先生為香港會計師公會會員，彼持有香港浸會大學頒發的工商管理學學士學位，主修會計學。

企業管治政策

本著一貫的企業管理信念「REIT」——尊重、卓越、誠信及高透明度，董事會將繼續秉持最高水平的企業管治、商業道德及企業社會責任，確保置富產業信託在卓越的領導能力下，為持份者締造長遠回報。

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。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以及遵守適用香港法規及法律。由於置富產業信託是一家基金單位同時在新加坡及香港進行雙重第一上市的房地產投資信託基金，置富產業信託及/或管理人須遵守置富產業信託及/或管理人在香港及新加坡適用的法律、法規及規例（「**適用法規**」）、新加坡2005年企業管治守則（「**新加坡守則**」）所述的企業管治常規和政策及香港聯交所證券上市規則（「**香港上市規則**」）附錄14內所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文（如適用）。管理人確認其一直遵守合規手冊的



重要規定，於整個報告年度亦已接納置富產業信託及/或管理人適用的新加坡守則及企業管治守則所載的原則及指引。以下為管理人及/或置富產業信託所採納並已遵循的企業管治政策主要部分之概要。

於報告年度，合規手冊及信託契約作出了修訂，以明確地允許(其中包括)利用電子形式及置富產業信託的網站與基金單位持有人進行公司通訊，以符合香港上市規則第2.07A條的規定，猶如彼等適用於獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可的房地產投資信託基金。合規手冊亦作出下列修訂：(i)新增管理人的董事會(「董事會」)有關企業管治職能的職權範圍條款，以符合適用的企業管治守則；及(ii)新增有關管理人的獨立非執行董事獨立性的評估標準及修改管理人的審核委員會的職權範圍條款，以符合新加坡金融管理局(「新加坡金管局」)於2012年5月2日修訂且於置富產業信託及管理人2013年1月1日起財政年度生效的新加坡守則(「2012年新加坡守則」)的推薦建議。

認可架構

置富產業信託為獲以下機構認可的集體投資計劃：

- (i) 新加坡金管局根據第289章證券及期貨法第321條，受集體投資計劃守則條文的規管；及
- (ii) 證監會根據第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條，受房地產投資信託基金守則條文的規管。

管理人已獲證監會發牌可從事證券及期貨條例第V部下的第9類受規管活動(資產管理)。根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章規定，洪明發先生、趙宇女士、孔元真女士及劉詠嫻女士為管理人的負責人員。根據證券及期貨條例第125條的規定，洪明發先生及趙宇女士為管理人的執行董事。

受託人為按房地產投資信託基金守則合資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃受託人的人士。

受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人須根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管置富產業信託的資產。管理人於信託契約下的職責為根據信託契約管理置富產業信託，尤其為確保置富產業信託下資產的財務及經濟事宜僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。管理人依照置富產業信託訂明的投資策略向受託人作出有關收購、出售變現及強化置富產業信託資產的建議。

管理人的董事會

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及董事的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

企業管治政策

董事會會議將審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次(或如有需要,則更頻密地召開會議),以討論及檢討置富產業信託的策略和政策,包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現,以及審批季度、中期及全年度業績之公佈。董事會亦審閱置富產業信託的資產所涉及的風險,並根據置富產業信託的核數師(「核數師」)提出的意見採取行動。如有需要,董事會將召開額外的會議以處理重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會批准,以代替舉行現場會議。

董事會亦審閱重要的財務決策和管理人的表現。除合規手冊所載特別為董事會保留的事宜外,董事會將日常管理和若干監察職能轉授予有關的管理隊伍及董事會委員會。

董事會現時由九名成員組成,其中七名為非執行董事。非執行董事中有三名為獨立非執行董事。董事會須按以下原則組成:

- 董事會主席(「主席」)須為非執行董事;
- 董事會董事須具備廣泛的營商經驗,包括基金管理及物業行業的專業知識;及
- 董事會的成員中至少三分之一須為獨立非執行董事,而獨立非執行董事的人數最少須為三名。

董事會由具備核心才能的人士組成,包括就達到管理人目標而言屬必要和關鍵的業務及管理經驗、財務、法律和基金管理經驗。董事會定期檢討其成員的組成,以確保董事會具備適當的專業知識和經驗。

董事的獨立性於其獲委任時予以檢討,其後董事會亦每年審閱獨立非執行董事的獨立性,進行審核時以合規手冊及適用法規所載的獨立性標準為依據。董事會已根據

合規手冊所載「獨立非執行董事的獨立性標準」接獲林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生有關其獨立性的書面年度確認。董事會確認,林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生在身份及判斷方面均為獨立人士,且概不存在可能影響或可能出現影響彼等之判斷的關係或情況及並無任何個人或一小組人士主導董事會的決策過程。

林理明先生及孫潘秀美女士自首次獲委任日期起於董事會任職超過九年,彼等的獨立性須接受特別嚴格的審查。董事會已確認,彼等在身份及判斷方面仍為獨立人士,並會對董事會程序一貫的客觀、積極貢獻。董事會承認及確認服務多年的董事可為董事會增添經驗和穩定性,且繼續承諾對其成員的逐步續聘。

儘管董事於其他上市公司擔任董事會成員及負有主要承諾,但董事會確定,在對董事會的表現進行非正式評估期間,個別董事已投入足夠時間和精力履行董事責任及打理管理人事務。董事會認為,有關委任並不妨礙董事履行其作為管理人董事的職責,故相信毋須規定一名董事可出任上市公司董事會成員的最大數目。

主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任,以維持有效的職權分立。董事會主席由非執行董事趙國雄博士擔任。行政總裁及副行政總裁分別由洪明發先生及趙宇女士擔任,兩人均為執行董事兼負責人員。

主席領導董事會進行討論及審議,並負責訂定董事會會議的議程,以及確保可在有需要的情況下召開董事會會議。主席並須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁連同副行政總裁負責管理人及置富產業信託的日常管理,以及執行董事會制訂的策略性計劃,並確保董事可透過管理報告獲知置富產業信託業務的最新資料。

所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的最新資料，讓他們能夠在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。董事獲鼓勵參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，確保彼等向董事會作出知情及恰當的貢獻。管理人向董事提供相關外部培訓課程的資料，如有需要，管理人須獲提供並備存董事出席外部培訓的記錄。

董事會認為，董事會具備足夠的保障及制衡，以確保董事會的決策過程獨立，並由董事集體作出決策，當中並無出現任何權力集中的情況或不受任何個人的影響。

在考慮董事委任人選時，董事會將參考多項事宜來評估該等人士是否為董事的適當人選，包括在合規手冊中列出之(a)學歷或其他資歷或與執行職能性質有關的經驗；(b)稱職、誠實而公正地履行其職責的能力；及(c)信譽、性格、可靠性及誠信度。

由於管理人本身並非一家上市公司，因此管理人認為董事會毋須成立提名委員會。董事會董事的委任須按本報告內前述原則及其在管理置富產業信託時對管理人作出適當指引作出貢獻的能力進行。

管理人相信，各董事所作貢獻超過其出席董事會及董事委員會會議的次數。

管理層適時及充分地向董事會提供需由董事會審議的事宜及事務的資料。管理層亦向董事會提供置富產業信託每月的最新表現情況。全體董事亦獲提供與置富產業信託的營運及財務表現有關的持續報告，使其能夠對置富產業信託的營運及財務表現進行有效監督。

每年的董事會會議均會預先作出安排，以方便各董事就持續承諾作出個人行政安排。董事會會議文件通常至少在各會議召開前三天進行傳閱，並載入背景說明資料，

以讓董事作出知情決策。有關說明資料亦可能以簡報的形式向董事呈報或由高級管理人員在出席董事會會議時正式呈報或由外部專業人士呈報。

董事會可隨時單獨及獨立接觸公司秘書及高級管理人員。至少一名公司秘書或其授權代表將出席所有董事會及董事委員會會議並作會議記錄。他們協助主席確保董事會程序獲遵循並獲定期審閱，從而確保董事會的職能得以有效履行並符合相關規則及規例。公司秘書亦協助主席及董事會執行及鞏固企業管治常規及過程，以期為基金單位持有人提升長期價值。

若董事在履行其職責的過程中需要尋求獨立專業意見，有關意見將予提供，費用由管理人承擔。

在置富產業信託的2012年中期報告獲刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

1. 趙國雄博士獲委任為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委及香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位。
2. 林惠璋先生成為新加坡中華總商會物業管理委員會的主席。
3. 楊逸芝小姐成為中大工商管理碩士課程顧問委員會成員。
4. 洪明發先生自2012年6月16日起不再出任新加坡特許管理學會委員會會員。
5. 林理明先生成為新加坡賭場管制局董事會成員。
6. 馬勵志先生自2012年11月7日起不再出任香港童軍總會財務委員會成員，且自2012年11月12日起獲委任成為加拿大英屬哥倫比亞大學尚德商學院中國顧問委員會委員。

企業管治政策

管理人於截至2012年12月31日止年度召開了四次董事會會議，董事會會議的出席記錄如下：

董事會成員		出席次數
主席兼非執行董事	趙國雄博士	4/4
行政總裁兼執行董事	洪明發先生	4/4
副行政總裁兼執行董事	趙宇女士	4/4
非執行董事	林惠璋先生	4/4
	葉德銓先生	3/4
	楊逸芝小姐	4/4
獨立非執行董事	林理明先生	4/4
	孫潘秀美女士	4/4
	藍鴻震先生	4/4

葉德銓先生的替任董事代其出席會議的記錄如下：

替任董事姓名	出席次數
馬勵志先生	1/4

除常規董事會會議外，主席於報告年度亦在執行董事避席的情況下召開一次非執行董事(包括獨立非執行董事)會議。

審核委員會

董事會已成立一個訂有清晰職權範圍的審核委員會，負責協助董事會履行職務。審核委員會的職權範圍已作出修訂，以符合2012年新加坡守則的推薦建議。審核委員會的職責為(其中包括)保障管理人及置富產業信託的資產、維持足夠的會計記錄、建立及維持有效的內部監控及風險管理制度、確保財務報表的完整性及作出相關安排以調查「舉報者」就財務失當或其他事宜提出的關注及採取適當的跟進措施。審核委員會每年最少一次在

管理層避席的情況下與內部及外部核數師會面。外部核數師與內部核數師均確認，彼等於報告年度內獲得管理層的鼎力合作，且於審核範圍內並無受到任何限制。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生。林理明先生為審核委員會主席。審核委員會全體成員均積累多年擔任高級管理職務的經驗。董事會認為，考慮到審核委員會成員所擁有的會計和相關財務管理專業知識或經驗，他們均能勝任有餘。

審核委員會已就於報告年度向外部核數師支付之費用總額及合共就審核和非審核服務支付之費用明細進行審閱。審核委員會之意見認為有關非審核服務不會影響外部核數師之獨立性。外部核數師亦已就此向審核委員會確定其獨立性。審核委員會(在董事會的同意下)建議於置富產業信託應屆基金單位持有人週年大會(「週年大會」)上重新委聘德勤會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行為外部核數師。置富產業信託遵守新交所上市規則第712條及715條有關外部核數師的規定。由於置富

產業信託及其附屬公司委聘同一間審核公司，故新交所上市規則第716條並不適用。

此外，審核委員會亦已承諾，每半年將根據董事或管理人買賣基金單位之守則（「**基金單位買賣守則**」）檢討管理人及董事進行基金單位交易之事宜，以及檢討於置富產業信託的特殊目的公司（「**特殊目的公司**」）出任之董事或其規管機關董事或成員的行為及表現。

審核委員會亦每年評估獨立非執行董事的獨立性。審核委員會已審閱獨立非執行董事於報告年度的獨立性，並信納該等董事與管理人或其關連公司或其職員概無關連及任何關係，導致可抵觸或合理理解為抵觸彼等行使獨立判斷。

審核委員會於報告年度召開四次會議。審核委員會會議的出席記錄如下：

審核委員會成員	出席次數
林理明先生	4/4
孫潘秀美女士	4/4
藍鴻震先生	4/4

於報告年度，審核委員會四次與外部核數師會晤，以審查置富產業信託的財務報告及賬目。

根據證監會授出的毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)條的豁免，審核委員會確認，公共關係相關開支（「**公關開支**」）的產生符合管理人的內部監控程序，且該等公關開支的性質僅為信託契約第4.3條所載的用途而產生。

審核委員會根據2012年新加坡守則的建議設有舉報政策，該政策擴大至適用於包括管理人的職員在內的所有人士。根據上述政策，審核委員會負責檢討管理人的職員及任何其他人士可就財務報告或其他事宜可能存在的缺失以保密方式提出關注的安排。該政策為管理人的所有員工及就管理人可能存在的當或不當或不利行動以保密方式提出關注的任何其他人士提供交流渠道。該政策亦保護舉報者免因公正無詐地舉報而遭受報復或迫害。該政策的目的是確保可就關注事宜進行獨立調查並採取適當的跟進行動。管理人的所有員工均獲提供有關該舉報制度和安排的詳情。該政策的概況亦可於管理人的網站上查閱，以便其他人士參與。於報告年度內並無呈報任何舉報事件。

披露委員會

董事會亦已成立一個訂有清晰職權範圍的披露委員會，負責協助審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。

披露委員會目前由三名成員組成，分別為楊逸芝小姐（非執行董事）、趙宇女士（副行政總裁兼執行董事）及林理明先生（獨立非執行董事）。趙宇女士為披露委員會主席。

披露委員會於報告年度召開四次會議。披露委員會會議的出席記錄如下：

披露委員會成員	出席次數
楊逸芝小姐	4/4
趙宇女士	4/4
林理明先生	4/4

企業管治政策

專責委員會

董事會亦已成立一個訂有清晰職權範圍的專責委員會，負責協助審閱與對沖策略、融資及再融資安排有關的事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。

專責委員會目前由三名成員組成，分別為葉德銓先生（非執行董事）、趙宇女士（副行政總裁兼執行董事）及林理明先生（獨立非執行董事）。趙宇女士為專責委員會主席。

專責委員會於報告年度召開一次會議。所有委員均有出席是次會議。

薪酬事宜

置富產業信託（作為信託基金）乃由管理人進行外部管理，管理人擁有富有經驗及合資格的管理人士管理管理人及置富產業信託的營運事宜。置富產業信託並無直接僱用任何員工。

董事及管理人員僱員及職員的薪酬並非以置富產業信託的信託財產支付，而是由管理人以其收取的費用直接支付。管理人採納其控股公司ARA Asset Management Limited的薪酬政策及慣例，而ARA Asset Management Limited設有薪酬委員會，負責制定董事及主要管理人員的薪酬架構及就此向管理人的董事會提供建議。

內部監控

管理人設有一個內部監控制度及為保障置富產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險而執行的相關程序和過程。董事會透過審核委員會檢討管理人及置富產業信託內部監控制度的充足度及有效性，包括財務、

營運、遵例及資訊科技控制以及風險管理政策及制度。審核委員會亦負責審查置富產業信託會計及財務申報工作的資源充足度、管理人員工的資歷及工作經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

管理人的內部審核職能外判予獨立第三方德豪會計師事務所（為德豪國際的成員公司）。內部審核職能包括審閱及向董事會或審核委員會（視乎情況而定）作出建議，以確保管理人的職責和營運功能有效分開，並確保管理人營運與合規程序的違規和失責情況之報告的有效性及準確性。內部核數師直接向審核委員會報告有關審核的事宜，另外直接向董事會報告有關行政的事宜。

審核委員會負責審閱和審批年度內部審核計劃，以及檢討內部審核報告和活動。審核委員會認為，內部核數師擁有足夠資源履行其職能，並已盡其最大努力保持所審核業務的獨立性。內部核數師已根據內部審計師協會制定的內部審計專業實務標準履行其職能。

風險評估及業務風險管理

有效的風險管理是置富產業信託業務策略的基本元素。識辨和管理風險是業務營運以及保障基金單位持有人利益及價值的核心。置富產業信託根據董事會制定的整體指引和具體規限運作。每項交易均須經過全面的分析，以瞭解所涉及的風險。管理風險的職責由有關的業務單位在董事會制定的整體策略及風險容量下執行。

董事會每季召開一次會議或在有需要時更頻密地召開會議，並審閱置富產業信託的財務表現。董事會亦審閱置富產業信託的資產及運作所涉及的風險，並根據核數師提出的意見採取行動。在評估業務風險時，董事會考慮經濟環境及房地產行業的風險。管理層每週開會一次，以審閱置富產業信託的營運及討論持續披露事宜。

作為置富產業信託的整體企業風險管理架構的一環，管理層不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。上述框架已於報告年度進行優化，以遵守2012年新加坡守則的風險管理及內部控制指引。內部核數師協助及引導管理層制定風險政策及程序，以有效查找、評估及管理重大風險。

管理層已建立一套風險識別及管理架構。置富產業信託積極識別及解決風險。董事會屬下的各業務及企業行政主管須負責管理此等風險。

管理該等風險的行動計劃由管理層及董事會持續監管及改良。內部核數師進行審核以測試置富產業信託重要內部監控制度包括重要財務、營運及遵例監控的有效性。內部監控的任何重大違規或失效連同改正措施均會向審核委員會匯報。此外，外部聘核數師於進行財務報表審核時，會對核數師擬倚賴並與置富產業信託編製其財務報表相關的若干監控的營運有效性進行測試。外部核數師向審核委員會匯報該等內部監控的任何重大不足之處。

根據內部及外部核數師建立的架構及所進行的審閱，董事會同意審核委員會，認為本集團有足夠的內部監控及風險管理系統可解決本集團當前業務環境中存在的重大財務、營運及遵例及資訊科技控制風險。

董事會已接獲管理人之行政總裁及高級財務經理確認已妥善管理財務記錄及財務報表真實而中肯地反映管理人之營運及財政狀況。董事會亦已接獲管理人之行政總裁

及高級財務經理確認管理人之風險管理及內部監控系統之效益。

利益衝突

管理層已訂立以下程序，以處理管理人在管理置富產業信託的過程中可能遇到的利益衝突問題：

- (a) 管理層為置富產業信託的專責管理層，不會管理任何其他與置富產業信託擁有相同類別物業投資的房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- (b) 置富產業信託訂立的任何關連人士交易必須由審核委員會審閱及/或以大多數票通過。
- (c) 董事會最少三分之一的成員為獨立非執行董事。

根據信託契約，管理層及其聯繫人不得於基金單位持有人召開以批准管理層或其任何聯繫人於將開展的業務中擁有重大權益的任何事宜的任何大會上投票或充當法定人數的一部分。

信託契約亦訂明，如房地產投資信託基金守則或證監會就房地產投資信託基金守則的運作不時給予的豁免及免除條件有所規定，受託人可在有需要的情況下，因應受託人代表置富產業信託與下述人士訂立的任何交易或協議，代表置富產業信託採取法律行動或展開法律程序，包括向管理層或其他關連人士採取法律行動或(應管理層的書面要求)向任何其他人士(包括向下文「與受託人關連人士訂立的關連人士交易」一節界定的受託人關連人士)採取法律行動。然而，受託人經諮詢管理層後，如全權酌情認為有關法律行動並不符合基金單位持有人的最佳利益，則受託人可酌情放棄採取法律行動或展開法律程序。

根據信託契約，任何基金單位持有人將不得於將處理其於當中擁有重大權益並且其權益乃有別於其他基金單位持有人的事務(如有關的基金單位持有人並非管理人的

企業管治政策

關連人士，由管理人全權決定，或如有關的基金單位持有人並非受託人的關連人士，由受託人全權決定(如適用))的大會上就本身的基金單位投票或被計入有關大會的法定人數內。該等事務包括發行新基金單位，以致該基金單位持有人可按超出其比例的百分比增加其於基金單位的擁有權。

董事、管理人或重大基金單位持有人於基金單位之權益及交易

管理人已採納條款不比香港上市規則附錄 10 所載上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定準則寬鬆的關於其董事、管理人及管理人的高級行政人員、職員或其他僱員(統稱為「**管理人士**」)買賣置富產業信託證券的基金單位買賣守則。根據基金單位買賣守則，有意買賣任何置富產業信託證券的管理人士須首先考慮證券及期貨條例第 XIII 及 XIV 部關於內幕交易及市場失當行為的條文，猶如證券及期貨條例適用於置富產業信託證券。此外，管理人士在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己、公司或他人牟利。

管理人士倘知悉任何就擬進行且根據香港上市規則第 14 章屬重要交易的收購或出售而作出的任何磋商或協定或房地產投資信託基金守則下的任何關連人士交易或任何可影響價格的資料，必須在知悉有關情況時即避免買賣置富產業信託證券，直至根據適用法規就有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料的管理人士，應提醒並不同樣知情的管理人士，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及他們務必不得在相若期間買賣置富產業信託證券。

同樣地，當管理人擁有任何尚未公佈而可影響價格的資料，須在知悉該等資料時即避免買賣置富產業信託證券，直至根據適用法規就該等資料作適當披露為止。

除特別情況(如合規手冊所載的特別情況)外，根據基金單位買賣守則，管理人士不得於公佈置富產業信託財務業績的任何日期及下列期間內買賣任何置富產業信託證券：

- (a) 緊接公佈年度業績的日期前的 60 日期間，或自有關財政年度結束日起至公佈業績的日期為止的期間(以較短者為準)；及
- (b) 緊接公佈季度業績及中期業績的日期前 30 日的期間，或自有關季度或中期期間結束日起至公佈業績的日期止的期間(以較短者為準)。

除非情況特殊，例如在合規手冊中描述的情況，在任何情況下，管理人士必須遵守基金單位買賣守則所載的程序。

經向管理人士作出特定查詢後，彼等確認於報告年度內一直遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

管理人亦已根據新交所上市規則的條文採納一項買賣置富產業信託基金單位的政策，該項政策須同時符合基金單位買賣守則。管理人士不得於以下情況下買賣置富產業信託基金單位：

- (i) 自刊發置富產業信託的年度、半年度及(如適用)季度業績以及(如適用)物業估值前一個月起至公佈相關業績日期止期間；
- (ii) 擁有可影響價格的資料的任何時間；及
- (iii) 作為短期考慮。

管理人已遵守新交所上市規則第 1207(19)條。

此外，管理人已向新加坡金管局作出承諾：

- (i) 其將於收購或出售任何基金單位(視情況而定)日期後兩個營業日內向新交所公佈其持有基金單位及任何有關變動的詳情；及
- (ii) 自公佈置富產業信託的年度、半年度及(如適用)季度業績以及(如適用)物業估值前一個月起至公佈相關業績日期止期間，其將不會買賣基金單位。

自2012年11月19日起，管理人須於可行的情況下盡快及不遲於其購入或賣出(視乎情況而定)任何基金單位之下一個營業日之終結前向新交所就其所持有基金單位之變動發出公告。

管理人亦已採納監察董事、管理人的主要行政人員(「**主要行政人員**」)及管理人披露權益的程序。證券及期貨條例的有關條文及適用的新加坡規例和規則被視為適用於管理人、董事、主要行政人員及每名基金單位持有人，以及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、受托人及管理人其於置富產業信託的權益。倘若管理人接獲該等基金持有人的書面通知，管理人須就該書面通知向新交所發出公告。管理人須就此等目的存置登記冊，並須在登記冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內於受託人及管理人之註冊地址隨時查閱上述的登記冊。

置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

由於置富產業信託的管理和營運是由管理人位於香港和新加坡的管理層團隊及員工負責監察和進行，管理人將確保兩個辦事處的團隊完全整合，並定期溝通和緊密合作，以達到置富產業信託的投資目標。

與基金單位持有人的溝通

適用法規規定一家上市實體須向市場披露對其證券價格有著重大影響的事宜。管理人一直奉行持續披露及與基金單位持有人和投資者保持具透明度溝通的文化。行政總裁、副行政總裁連同投資及投資者關係部董事肩負監察此項功能的職責。管理人的披露政策規定首先透過新交所及香港聯交所刊發新聞稿或公佈及之後在置富產業信託的網站www.fortunereit.com刊發公佈的形式，及時和全面披露有關置富產業信託的所有重要資料。

管理人亦定期為分析員和傳媒代表舉行簡介會，通常會在刊發置富產業信託的業績之時舉行。於此等簡介會上，管理層將檢討置富產業信託最近期的表現以及討論置富產業信託的業務前景。

基金單位持有人大會

除該年度內任何其他基金單位持有人大會外，置富產業信託亦將每年舉行基金單位持有人週年大會。週年大會將為基金單位持有人提供一個與管理人溝通的正式渠道。因此，鼓勵基金單位持有人參加週年大會。大部份董事、董事會主席、各董事委員會的主席及外部核數師將出席週年大會回答基金單位持有人的問題。

根據信託契約，受託人或管理人可(而管理人須在不少於50名基金單位持有人或持有置富產業信託已發行基金單位不少於10%的基金單位持有人的書面要求召開)隨時於大會召開方認為適當的有關時間及地點召開基金單位持有人大會，並可於會上提呈決議案以供審議。上述任何大會須於新加坡或香港召開(由管理人決定)。

為確保表決程序更加透明公正，在基金單位持有人大會上作出的表決須以點票方式進行，親身或委派代表出席大會的所有基金單位持有人可按一基金單位一表決權原則投票。贊成或反對各個決議案的所有票數的表決結果將於會上分類並於會後公佈。

企業管治政策

於報告年度已召開了一次基金單位持有人特別大會(「特別大會」)及一次週年大會。董事出席特別大會及週年大會的記錄如下：

董事姓名	出席次數		
	特別大會	週年大會	
主席兼非執行董事	趙國雄博士	1/1	1/1
行政總裁兼執行董事	洪明發先生	1/1	1/1
副行政總裁兼執行董事	趙宇女士	1/1	1/1
非執行董事	林惠璋先生	1/1	1/1
	葉德銓先生	0/1	0/1
	楊逸芝小姐	1/1	1/1
獨立非執行董事	林理明先生	1/1	1/1
	孫潘秀美女士	1/1	1/1
	藍鴻震先生	1/1	1/1

葉德銓先生的替任董事代其出席會議的記錄如下：

替任董事姓名	出席次數	
	特別大會	週年大會
馬勵志先生	1/1	0/1

置富產業信託的外部核數師已出席特別大會及週年大會回答基金單位持有人的問題。

報告

置富產業信託按照國際財務報告準則編製其賬目，財政年度結算日期為12月31日，中期結算日期為6月30日。根據適用法規及信託契約，置富產業信託的年報及賬目將於每個財政年度結束後不超過三個月內公佈及向基金單位持有人寄發，以及於每個半年財政年度結束後不超過兩個月內公佈及向基金單位持有人寄發中期報告。

董事會的目標是就置富產業信託的財務狀況及前景向基金單位持有人提供一份平衡及全面的評估報告。管理層將及時向董事會提供完備及充足的資料，方式是定期更新置富產業信託的財務業績、涉及置富產業信託的市場趨勢及業務發展。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案獲得基金單位持有人特別批准。該等事項包括：(a) 於收購置富產業信託土地後兩年內出售構成置富產業信託資產一部分的任何土地或任何土地的權益、選擇權或權利或持有置富產業信託的該等土地或任何土地的選擇權或權利的任何物業公司的股份；(b) 管理人管理費費率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(c) 受託人費用率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(d) 信託契約的若干修改；(e) 終止置富產業信託(惟不包括若干有限的情況)；(f) 置富產業信託進行合併；(g) 罷免外部核數師並委任其他核數師；(h) 罷免受託人；及(i) 置富產業信託的投資政策變動。

任何除上文事宜以外透過基金單位持有人的決議案作出的決定，均須以普通決議案提呈，除非是按適用法規須以特別決議案提呈。

董事對財務報表的責任

董事明白須負責真實公平地編製截至2012年12月31日止年度的財務報表。彼等並不知悉任何可能引致重大質疑置富產業信託能否繼續經營的重大不確定的事宜或情況。

外部核數師有關其對財務報表的申報責任的聲明載於獨立核數師報告。

遵守合規手冊

管理人一直遵守合規手冊的重要規定，於2012年亦已遵守所有適用的企業管治常規。

審閱年報

置富產業信託截至2012年12月31日止年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱。

發行新基金單位

於2012年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,697,825,978個基金單位。與2011年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共17,130,036個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2012年1月4日，3,321,723個新基金單位已按每基金單位3.7306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2011年10月1日至2011年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約12.4百萬港元。

- 於2012年2月17日，4,809,152個新基金單位已按每基金單位3.9508港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為應付予管理人的收購費用19百萬港元。

- 於2012年4月2日，3,360,308個新基金單位已按每基金單位4.0727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2012年1月1日至2012年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約13.7百萬港元。

- 於2012年7月4日，3,150,378個新基金單位已按每基金單位4.5745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2012年4月1日至2012年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約14.4百萬港元。

- 於2012年10月4日，2,488,475個新基金單位已按每基金單位5.8549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2012年7月1日至2012年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約14.6百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售15,720,000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。

公眾持有量

根據管理人從公開途徑所得資料及據董事所知，於2012年12月31日，基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。

關連人士交易

以下載列有關置富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行的關連人士交易的資料：

關連人士交易 — 收入

除「與受託人關連人士進行的關連人士交易」一節所披露者外，下表載列於報告年度內有關置富產業信託產生收入的所有關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2012年 12月31日止 年度的收入	於2012年 12月31日 已收的 租金按金
			千港元	千港元
尚乘策略資本有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	6,195	1,643
置富資產管理有限公司	管理人	租賃交易	220	147
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的 附屬公司 ²	租賃及許用合約 交易	115,848	435
BIGBOXX.com Limited	重大持有人聯營公司的 附屬公司 ²	租賃交易	1,642	–
Big Sky Resources Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	24	–
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃及許用合約 交易	29,126	–
長實	重大持有人	租賃及許用合約 交易	513	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	3,423	972
和記環球電訊有限公司	重大持有人聯營公司的 附屬公司 ²	許用合約交易	994	–
Hutchison International Limited	重大持有人聯營公司的 附屬公司 ²	租賃交易	1,977	–
Hutchison Telecommunications Services Limited	重大持有人聯營公司的 附屬公司 ²	許用合約交易	174	–
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的 附屬公司 ²	租賃及許用合約交易	6,079	907
新城廣播有限公司	重大持有人的聯營公司 ³	許用合約交易	15	–
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	71	13
合計			166,301	4,117

附註：

1. 重大持有人為長實。
2. 關連人士為和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司；和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。
3. 關連人士為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

關連人士交易 — 開支

下表載列於報告年度內有關由關連人士為置富產業信託物業提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2012年12月31日止年度的開支 千港元
家利物業管理有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	物業管理及營運以及停車場租賃代理費用	573
長實	重大持有人	後勤支援服務費用	605
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	物業管理及營運	810
E-Park Parking Management Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	停車場租賃代理費用	3,692
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	物業和租賃管理費用及市場推廣服務費用	41,553
高衛物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	物業管理及營運	129
新城廣播有限公司	重大持有人的聯營公司 ¹	廣告及宣傳開支	736
黃埔物業管理有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	物業管理及營運	575
合計			48,673

附註：

1. 重大持有人為長實。
2. 關連人士為和黃的附屬公司；和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

關連人士交易

關連人士交易 — 其他

下表載列於報告年度內有關由關連人士為置富產業信託提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2012年12月31日止 年度的開支 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	管理人費用及收購費用	101,415
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	6,592
萊坊測計師行有限公司	主要估值師	估值費用	303
合計			108,310

關連人士交易 — 資產收購

於2011年12月28日，置富產業信託宣佈，建議透過直接收購部份物業及收購Recoup Investments Limited全部股份權益及喬星有限公司35%股份權益，向長實及和黃之附屬公司以及置富產業信託的一名獨立第三方收購麗城薈及和富薈（「收購事項」）。收購事項構成置富產業信託的一項主要收購及關連人士交易。

收購事項已於2012年1月19日舉行的特別大會獲得親身出席或持代表委任表格出席並投票的獨立基金單位持有人一致批准。

收購事項已於2012年2月17日完成。最終購買代價總額為1,931,779,000港元，並以現金支付。支付予和黃及長實之附屬公司及獨立第三方的金額分別為1,774,183,000港元、67,541,000港元及90,055,000港元。

與受託人關連人士進行的關連人士交易

租賃/許用合約交易

下表載列於報告年度內有關置富產業信託和受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(各定義均見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團¹(統稱為「受託人關連人士」)之間所進行租賃/許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2012年 12月31日止 年度的收入 千港元	於2012年 12月31日 已收的租金按金 千港元
香港上海滙豐銀行 有限公司(「滙豐」)	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	5,879	629
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	5,114	2,670
合計			10,993	3,299

附註：

1. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身份所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司。

提供一般銀行及金融服務

置富產業信託已於報告年度內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息)。

關連人士交易

關連人士交易 — 年度收入超過一百萬港元的租賃/許用合約交易

下表載列有關與關連人士進行的年度收入超過一百萬港元的租賃/許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	年度收入總額 ¹ 千港元
尚乘策略資本有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	5,121
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈及海韻大道的租賃	83,744
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	2,486
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	置富都會的租賃	20,879
Hutchison International Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	麗城薈的許用合約	1,216
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	馬鞍山廣場的許用合約	1,540
滙豐	受託人關連人士	置富第一城的租賃	5,400
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	置富第一城的租賃	3,323
合計			123,709

附註：

1. 上表載列的年度收入總額指根據有關租賃/許用合約協議於12個月期間原應收取的總基本租金收入/許用合約收入(代收費用除外)。
2. 重大持有人為長實。
3. 關連人士為和黃的附屬公司；和黃為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

獨立非執行董事的確認

兼任審核委員會成員的獨立非執行董事確認，彼等已審核所有相關關連人士交易的條款，包括該等與滙豐集團進行的關連人士交易，而彼等信納該等交易乃於下列情況下訂立：

- (a) 置富產業信託的一般及正常業務範圍；
- (b) 根據一般商業條款(倘為可比較交易)訂立，或倘無足夠的可比較交易以判斷該等交易是否屬一般商業條款，則根據對置富產業信託而言不遜於向或由(倘適用)獨立第三方提供之條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及監管管理人的內部程序(如有)，按對基金單位持有人而言屬公平合理，且符合其整體利益的條款訂立。

置富產業信託核數師報告

置富產業信託的核數師德勤•關黃陳方會計師行獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」及實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易進行匯報。核數師已發出無保留意見函件，當中載有本集團獲豁免嚴格遵守根據房地產投資信託基金守則第八章的披露規定，就租賃/許用合約交易、物業管理安排、第三方服務及其他營運交易以及本年報第70頁至第75頁所披露涉及一般銀行及金融服務的交易的發現及結論。置富產業信託將向證監會提供核數師函件的副本。

管理人及受託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

管理人及受託人均確認，於報告年度內，概無與滙豐集團進行任何企業融資交易及其他關連人士交易(上文所披露者除外)。

權益披露

基金單位本金

於2012年12月31日，已發行基金單位總數為1,697,825,978個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2012年12月31日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，將被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比
Focus Eagle Investments Limited ¹	413,074,684	24.33%	–	–
長實 ¹	–	–	525,630,684	30.96%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2012年12月31日，持有或被視為持有已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比
Ballston Profits Limited ^{1, 3}	112,556,000	6.63%	–	–
和黃 ¹	–	–	112,556,000	6.63%
Schroders Plc ²	–	–	162,586,000	9.58%

附註：

- Focus Eagle Investments Limited為長實の間接全資附屬公司；而Ballston Profits Limited為和黃の間接全資附屬公司，和黃則由長實擁有其49.9%權益。因此，長實被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited持有；而(ii)112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有；和黃被視為持有112,556,000個基金單位，該等基金單位均由其間接全資附屬公司Ballston Profits Limited持有。
- Schroders Plc被視為擁有162,586,000個基金單位的權益，其中：
 - 96,858,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 16,843,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 48,869,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - 16,000個基金單位由Schroder Investment Management North America Limited持有。
- Ballston Profits Limited的董事Robin Cheng Khoong Sng先生為孫潘秀美女士的配偶。

管理人的權益

於2012年12月31日，管理人持有置富產業信託4,809,682個基金單位，或已發行基金單位約0.28%。

董事及高級行政人員的權益

於2012年12月31日，董事及高級行政人員於置富產業信託的基金單位持有權益如下：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比
董事				
林惠璋	–	–	6,909,682	0.41%
孫潘秀美	220,000	0.01%	–	–

附註：

- 林惠璋先生被視為擁有合共6,909,682個基金單位的權益，其中：
 - 4,809,682個基金單位由管理人(ARA的全資附屬公司)持有。林先生藉其於多家公司(包括ARA)直接及間接持有三分之一或以上股份的權益而被視為擁有該等基金單位的權益；及
 - 2,100,000個基金單位由Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.(作為JL Philanthropy Ltd的代理人)持有。JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd的受益人，而林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。

除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2012年12月31日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除上文所披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2012年12月31日及2011年12月31日的實益權益的比較後，根據房地產投資信託基金守則8.2(a)而作出：

- Schroders Plc於2012年12月31日實益擁有162,586,000個基金單位的權益及於2011年12月31日實益擁有175,116,000個基金單位的權益；
- 管理人於2012年12月31日實益擁有4,809,682個基金單位的權益及於2011年12月31日實益擁有3,399,646個基金單位的權益；及
- 管理人的董事林惠璋先生於2012年12月31日實益擁有6,909,682個基金單位的權益及於2011年12月31日實益擁有5,499,646個基金單位的權益。

估值報告

編號：GV/CHC/MC/CT/bl/03-0446 / 10142(61)

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(置富產業信託受託人)
21 Collyer Quay
#03-01 HSBC Building
Singapore 049320

置富資產管理有限公司(置富產業信託管理人)
香港皇后大道中99號
中環中心
55樓5508 – 5510室

敬啟者：

有關置富產業信託(「置富產業信託」)16個零售物業的市場估值

指示

我們謹遵照閣下的指示，對置富產業信託擁有的該等物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業於2012年12月31日(以下稱為「估值日」)的市值的意見，作會計用途。

- 1 置富第一城**
香港新界沙田銀城街1號第一城中心、銀城街2號置富第一城•樂薈、樂城街8號置富第一城街市以及沙田第一城住宅大廈多間地舖
- 2 馬鞍山廣場**
香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場
- 3 都會駅**
香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心
- 4 置富都會**
香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會
- 5 麗城薈**
香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期；多間商舖、診所、幼兒園、市場、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方
- 6 華都大道**
香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個車位
- 7 和富薈**
香港北角和富道21-53號部分地庫、部分地下及部分高層地下(但不包括其中之泊車位、車道及附屬區域、公用地方及設施)及下層地庫
- 8 映灣薈**
香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈
- 9 銀禧薈**
香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈
- 10 荃薈**
香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分
- 11 青怡薈**
香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡薈多個部分
- 12 盈暉薈**
香港新界葵涌景荔徑8號盈暉台盈暉薈
- 13 城中薈**
香港九龍觀塘茶果嶺道93號城中薈、茶果嶺道99號地下的幼稚園
- 14 凱帆薈**
香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈
- 15 麗都大道**
香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖
- 16 海韻大道**
香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖

(統稱「該等物業」)

估值基準

我們就物業的估值為我們對物業市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的估計物業交易款額」。

市值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

我們乃按照香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則「房地產投資信託基金守則」第6.8章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2005年第1版)編製本估值報告。

估值方法

我們根據該等物業各自之租約對該等物業估值。在我們對該等物業進行估值時，我們已採用收益資本化法及直接比較法。收益資本化法被視為評估出租物業市場價值的最合適方法，尤其考慮該等物業之用途及狀況。除收益資本化法外，直接比較法亦被採用以供相互對照。

收益資本化法

透過此方法，物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額，即租金減除差餉、政府地租、管理費、空調費及其他租戶之雜項開支後之淨額，於租約尚餘年期內予以資本化。於物業歸還時，即現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日之市值租金出租，並按投資者就每類物業之預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續之預期作出審慎考慮。任何空置單位將被假設按有關單位於估值日之市值租金出租。物

業之市場價值為該物業於租期內所得收入之已資本化價值與物業因適當遞延的復歸收入之已資本化價值兩者的總和。

直接比較法

此方法通過收集商場及泊車位之大宗銷售證據，並分別按每平方米之單位價格及每個車位之單位價格進行分析，然後作相互對照。由於商場交易宗數有限，我們亦參考分層業權交易(倘適用)。

估值假設及條件

我們的估值受下列假設及條件所規限。

資料來源

我們很大程度上依賴管理人或其代表所提供之資料，並接納提供予我們有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況、收入、支出、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。我們並無核實提供予我們之資料，並假設該等資料屬實。我們並無證實提供予我們之資料乃屬真確，惟我們並無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。我們亦獲管理人告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。我們對提供予我們之不準確數據及由該等數據得出之結論概不承擔任何責任。

視察及測量

我們已視察該等物業之外部，亦於可行情況下視察其內部。然而，我們並無進行實地量度以核實該等物業地盤及樓面面積之準確性，並假設我們接收之文件所述之地盤及樓面面積乃屬正確。

業權文件及產權負擔

我們並無獲提供任何該等物業之業權文件副本，惟我們已向土地註冊處抽樣查冊。然而，我們並無查閱文件正

估值報告

本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於我們所獲提供副本之修訂。

我們之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款。除另有說明者外，我們假設該等物業概不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、土地補價、限制、業權瑕疵及支銷。

儘管我們已合理小心調查該等估價物業之業權，惟我們不會就我們對該等資料之任何詮釋承擔任何責任；此乃閣下之法律顧問的責任範圍。

租約及租金資料

我們之估值乃按現有租賃安排及租賃重續協議進行。根據管理人所提供之租約附表，大部分租約均不包括差餉、政府地租、管理費、推廣徵費及空調費。

根據標準租賃協議，業主負責對該等物業之結構進行維修，同時業主須對該等物業屬於業主之固定裝置與裝修及喉管進行維修，以適合租賃，而租戶則負責對該等物業之內部進行維修。

我們並無查核每項特定租約之租約文件，我們之評估乃基於假設所有租約均已簽署並按照提供予我們之租約附表所列之條款進行。

估計淨物業收益率乃基於該等物業於估值日期之每月租金收入淨額、許用費及雜項收入，以及自2012年1月至2012年12月期間自車位及營業額租金等應收之平均每月收入淨額，另外說明除外。

結構狀況

我們並無對該等物業進行任何結構測量或設施測試。因此，我們之估值乃基於該等物業處於良好之維修狀況、設施操作理想，且並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞之基準下進行。

污染

我們並無安排進行任何調查，以確定興建該等物業時是否使用任何有害或危險物料，因此，我們在估值過程中乃假設該等物業不含上述物料。

遵守相關條例及規章

我們假設該等物業之開發、興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例(惟另有說明者除外)。我們進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據之一切所需牌照、許可證、證書及授權(惟另有說明者除外)。

估值師之權益

我們謹此確認，處理是次估值之估值師均為獲授權進行估值之執業估值師，並擁有於相若類型物業估值之必要專業知識及經驗。

以上報告之分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並僅代表我們之個人、客觀之專業分析、意見及結論。我們於該等物業中概無現有或預期之權益，且並非有關連機構，亦無與管理人、受託人或置富產業信託與之訂約之任何其他人士存在任何關係。

估值概要

於估值日我們對該等物業連租約的市值的意見概述如下：

物業	概約可出租總面積 (平方呎)	車位數目	於2012年12月31日 現況下的市值
置富第一城	414,469	658	5,365,000,000 港元
馬鞍山廣場	310,084	290	3,801,000,000 港元
都會駅	180,822	74	2,380,000,000 港元
置富都會	332,168	179	1,839,000,000 港元
麗城薈	276,862	329*	1,431,000,000 港元
華都大道	80,842	73	1,268,000,000 港元
和富薈	180,238	不適用	786,000,000 港元
映灣薈	63,018	117	716,000,000 港元
銀禧薈	170,616	97	551,000,000 港元
荃薈	123,544	67	516,000,000 港元
青怡薈	78,836	27	463,000,000 港元
盈暉薈	91,779	43	381,000,000 港元
城中薈	43,000	不適用	229,000,000 港元
凱帆薈	74,734	35	222,000,000 港元
麗都大道	9,836	不適用	153,000,000 港元
海韻大道	14,604	不適用	107,000,000 港元
合計	2,445,452	1,989*	20,208,000,000 港元

* 包括 15 個電單車泊車位

有關每項該等物業的物業資料，請參閱隨附的估值概要。

限制條件

《房地產投資信託基金守則》規定，本報告乃供管理人、管理人的董事會及受託人就該等物業的估值使用。我們概不就本報告的全部或任何部分內容對任何其他人士承擔任何責任。

本報告及估值乃根據 2012 年 12 月 31 日所獲得之資料而編製。萊坊概不就有關收入、支出或市況之資料之其後變動承擔任何責任。

換算因素

本報告所用之換算因素為：

1 平方米 = 10.764 平方呎

1 米 = 3.2808 呎

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事

陳致馨

FRICS FHKIS RPS(GP)

謹啟

2013 年 1 月 14 日

附註：

陳致馨，FRICS FHKIS RPS(GP)，自 1997 年起為萊坊的合資格估值師，於香港物業估值方面擁有 26 年經驗。

估值報告

置富第一城

香港新界沙田銀城街1號置富第一城、銀城街2號置富第一城•樂薈、樂城街8號置富第一城街市以及沙田第一城住宅大廈多間地舖。

概況	沙田第一城是一個於1981至1989年間分階段建成的住宅及商用發展物業。 該物業包括沙田第一城內多個商業部分及車位。上述部分概述如下：— – 位於地下、4樓及天台名為置富第一城•樂薈的獨立商場平台(商場A座)； – 位於地下、1樓及部分天台、天台花園、中央花園及其涼亭名為置富第一城的獨立商場平台(商場B座)； – 位於住宅大廈第34至36座地下的街市及幼稚園； – 散佈於12幢單幢式大廈地下範圍的多個商舖及非住宅單位；及 – 合共658個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約38,505.11平方米(414,469平方呎)。
土地年期	沙田市地段第1號乃根據新批租約第ST11064號持有，自1898年7月1日起計為期99年，其後法定延至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約19,867,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約493,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	5,365,000,000港元
估計淨物業收益率	4.6%

馬鞍山廣場

香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場。

概況	馬鞍山廣場是一個於1994年建成，名為海柏花園的私人住宅及商用發展項目的商場部分。 該物業包括位於該發展項目一個5層高平台(連地庫、地下及第1層)第2及3層的整個商場以及位於地庫的290個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約28,807.51平方米(310,084平方呎)。
土地年期	沙田市地段第382號乃根據新批租約第12378號持有，年期由1991年12月6日起計至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約15,266,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約432,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	3,801,000,000港元
估計淨物業收益率	5.0%

都會駅

香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心。

概況	都會駅是一個於2006至2007年間分兩個階段建成的私人住宅及商用發展物業。 該物業包括位於該發展項目一個5層高商場平台地下、第1層、第2層、第3層及第5層的商場平台及有蓋行人天橋。該物業亦包括位於該發展項目第2層商場平台的合共74個商場車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約16,798.77平方米(180,822平方呎)。
土地年期	將軍澳市地段第73號乃根據新批租約第SK9700號持有，年期由2003年2月11日起計，為期50年。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約8,225,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約190,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	2,380,000,000港元
估計淨物業收益率	4.2%

置富都會

香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會。

概況	置富都會是一個於2001年建成，名為國際都會的商場/辦公室/酒店/服務式住宅發展項目的商場部分。 該物業包括位於該發展項目L7、L8及L9層的三層零售物業以及位於L5層及L6層的179個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約30,859.16平方米(332,168平方呎)。
土地年期	九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號持有，年期由1997年2月14日起計至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約6,830,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約440,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	1,839,000,000港元
估計淨物業收益率	4.7%

估值報告

麗城薈

香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期；多間商舖、診所、幼稚園、市場、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方。

概況

麗城花園為一個於1987年至1991年分三期建成之住宅及商用發展項目。

該物業包括麗城花園之多個商業面積、診所、幼稚園、市場及多個泊車位，統稱麗城花園物業。詳情載列如下：—

麗城花園第一期

地下第1至7號商舖、閣樓第1、2、3及4號診所、閣樓之幼稚園、地下第16、22、23、24、25、26、27、28、29、32、34、35、37、38、39、40、41、42、43、44、45、47及50至68號泊車位及地庫2層第12、13、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、33、34、35、36、37、40、41、43、44、47、48、49及51號泊車位以及地下15個電單車泊車位。

麗城花園第二期

地下第1至10號及12號商舖及幼稚園、1樓之商舖及2樓之商舖以及地下第51至77、114、117、118、121、126至135及137至147號泊車位及公用地方。

麗城花園第三期

麗城薈地下之商舖及市場、地庫2層之商舖、平台之幼稚園及地庫2層第298、303至306、308至310、324至326、375至380及384至385號泊車位、地庫1層第1至36、50至53、55至116及118至192號泊車位及公用地方。

該物業可出租總面積(不包括泊車位)約25,721.11平方米(約276,862平方呎)。

土地年期

荃灣市地段第308號乃根據新批租約第TW6583號持有，年期由1898年7月1日起計，為期99年(減最後3日)，其後法定延至2047年6月30日。

荃灣市地段第316號乃根據新批租約第6639號持有，年期由1898年7月1日起計，為期99年(減最後3日)，其後法定延至2047年6月30日。

物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。

於2012年12月31日的月租收入及其他收入

約5,768,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2012年3月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額

約219,000港元

於2012年12月31日現況下的市值

1,431,000,000 港元

估計淨物業收益率

5.0%

華都大道

香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個車位。

概況	華都花園是一個於1982年建成的私人住宅及商場發展項目。 該物業包括位於該發展項目一個4層高平台內第3層的商舖樓層及第1層及第2層的73個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約7,510.41平方米(80,842平方呎)。
土地年期	屯門市地段第194號乃根據新批租約第2344號持有，自1898年7月1日起計為期99年，其後法定延至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約4,727,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約162,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	1,268,000,000港元
估計淨物業收益率	4.6%

和富薈

香港北角和富道21-53號和富中心部分地庫、部分地下及部分高層地下(但不包括其中之泊車位、車道及附屬區域、公用地方及設施)及下層地庫。

概況	和富薈為一個於1982年至1984年建成，名為和富中心之私人住宅及商場發展項目之商場部分。 該物業包括和富中心之部分地庫、部分地下、部分高層地下及下層地庫。 該物業可出租總面積約16,744.52平方米(約180,238平方呎)。
土地年期	內地段第8465號乃根據政府租契持有，年期由1921年9月5日起計，為期75年，可續租75年。就該地段每年應付之政府地租為11,430,828港元。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約3,246,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2012年12月31日現況下的市值	786,000,000港元
估計淨物業收益率	5.0%

估值報告

映灣薈

香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈。

概況	映灣薈是一個於2002年至2008年間建成，名為映灣園的私人住宅及商場發展項目的商場部分。 該物業包括位於該發展項目地下的商業住宅、街市及幼稚園。該物業亦包括位於該發展項目第6期地下(即土地查冊所載的第1層)合共117個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約5,854.51平方米(63,018平方呎)。
土地年期	東涌市地段第5號乃根據新批租約第IS8102號持有，年期由1997年6月26日起計至2047年6月30日屆滿。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約2,861,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約49,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	716,000,000港元
估計淨物業收益率	4.9%

銀禧薈

香港新界沙田火炭樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈。

概況	銀禧薈是一個於1986年建成，名為銀禧花園的私人住宅及商場發展項目的商場部分。 該物業包括一個獨立7層高商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。該物業亦包括該發展項目內1樓的97個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約15,850.61平方米(170,616平方呎)。
土地年期	沙田市地段第87號乃根據新批租約第ST11326號持有，自1898年7月1日起計為期99年，其後法定延至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約1,898,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約277,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	551,000,000港元
估計淨物業收益率	4.7%

荃薈

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈。

概況	荃薈是一個於1981年建成，名為東亞花園的住宅及商場發展項目的商場部分。 該物業包括位於該發展項目一個4層高平台(連地庫)地下及1樓多個商舖部分、2樓全層、3樓的保留平台屋頂、外牆的部分(不包括地下A101的部分)以及地庫的67個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約11,477.52平方米(123,544平方呎)。
土地年期	荃灣市地段第247號乃根據新批租約第5591號持有，自1898年7月1日起計為期99年，其後法定延至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約2,107,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約117,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	516,000,000港元
估計淨物業收益率	5.2%

青怡薈

香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡薈。

概況	青怡薈是一個於1986年建成，名為青怡花園的私人住宅及商場發展項目的商場部分。 該物業包括位於該發展項目地下及1樓的多個商舖及27個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約7,324.04平方米(78,836平方呎)。
土地年期	青衣市地段第101號乃根據新批租約第TW6229號持有，自1898年7月1日起計為期99年，其後法定延至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約1,885,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約26,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	463,000,000港元
估計淨物業收益率	5.0%

估值報告

盈暉薈

香港新界葵涌景荔徑8號盈暉台盈暉薈。

概況	盈暉薈是一個於2002年建成，名為盈暉台的私人住宅及商場發展項目的商場部分。該物業包括位於該發展項目一個4層高商場平台地下、1樓及2樓的3層商場及商場平台閣樓的43個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約8,526.48平方米(91,779平方呎)。
土地年期	葵涌市地段第474號乃根據新批租約第7071號持有，年期由1998年7月17日起計為期50年。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約1,467,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約71,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	381,000,000港元
估計淨物業收益率	4.8%

城中薈

香港九龍觀塘茶果嶺道93號城中薈、茶果嶺道99號地下的幼稚園。

概況	城中薈是一個於1992年建成，名為麗港城的私人住宅及商場發展項目的商場發展項目。 該物業包括位於商場發展項目地下及地下高層的商業住宅及該發展項目第32至38座地下的幼稚園。 該物業可出租總面積約3,994.80平方米(43,000平方呎)。
土地年期	九龍內地段第6100號乃根據換地條件第12071號持有，年期由1989年10月31日起計至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約899,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2012年12月31日現況下的市值	229,000,000港元
估計淨物業收益率	4.7%

凱帆薈

香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈。

概況	凱帆薈是一個於2003年建成，名為凱帆軒的私人住宅及商場發展項目的商場部分。該物業包括位於該發展項目商場平台5樓及6樓的多個商舖及該發展項目商場平台1樓的35個車位。 該物業可出租總面積(車位除外)約6,942.96平方米(74,734平方呎)。
土地年期	九龍內地段第11107號乃根據賣地條件第12554號持有，由1999年12月13日起計為期50年。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約804,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2012年1月至2012年12月的每月平均停車場收入淨額	約64,000港元
於2012年12月31日現況下的市值	222,000,000港元
估計淨物業收益率	4.7%

麗都大道

香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖。

概況	麗都花園是一個於1989年建成的私人住宅及商場發展項目。該物業包括位於該發展項目地下的多個商舖。 該物業可出租總面積約913.79平方米(9,836平方呎)。
土地年期	荃灣海傍地段第4號乃根據賣地條件第2309號持有，自1898年7月1日起計為期75年，可予續期24年，其後法定延至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約646,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2012年12月31日現況下的市值	153,000,000港元
估計淨物業收益率	5.1%

海韻大道

香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖。

概況	海韻花園是一個於1992年建成的私人住宅及商場發展項目。該物業包括位於該發展項目地下的4個商舖。 該物業可出租總面積約1,356.74平方米(14,604平方呎)。
土地年期	丈量約份第390號地段第261號乃根據新批租約第TW6771號持有，年期由1990年9月1日起計至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2012年12月31日的月租收入及其他收入	約380,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2012年12月31日現況下的市值	107,000,000港元
估計淨物業收益率	4.3%

本報告所載的估值報告乃為概要。估值報告之英文全文於管理人的註冊辦事處可供公眾查閱。

受託人報告

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(「**受託人**」)的責任乃以信託方式為置富產業信託(「**置富產業信託**」)的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)託管及持有置富產業信託及其附屬公司的資產。

置富產業信託由管理人與受託人於2003年7月4日訂立的信託契約組成，該契約經日期為2005年6月29日的第一份經修訂及重訂契約、2006年4月20日的第二份補充契約、2009年10月12日的第三份補充契約、2010年2月26日的第四份補充契約、2010年3月26日的第五份補充契約、2010年7月23日的第六份補充契約及2012年1月12日的第七份補充契約修訂及/或補充以及可能不時進一步修訂或補充(統稱「**信託契約**」)。

根據(其中包括)新加坡法例第289章證券及期貨法、其附屬法例及集體投資計劃守則，受託人會監察管理人於每一會計年度所進行的活動是否遵循信託契約內所列的投資與借貸權限，並於該年度的年報向基金單位持有人報告。

根據香港證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則，受託人須(其中包括)監察管理人的活動是否遵循信託契約及適用於置富產業信託的監管規定，並就受託人對於管理人有否在所有重大方面根據信託契約條文管理置富產業信託的意見，向基金單位持有人發表將於年報內刊載的報告。

據受託人所知，管理人於該等財務報表涵蓋之財政年度內已在各重大方面根據信託契約所列的投資與借貸權限管理置富產業信託及其附屬公司。受託人進一步確認，其認為管理人於截至2012年12月31日止財政年度已在所有重大方面根據信託契約條文管理置富產業信託。

承受託人命

董事

Antony Wade Lewis

新加坡

2013年1月24日

管理人聲明

置富資產管理有限公司(「**管理人**」)的董事認為，第94至第141頁所載的置富產業信託及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表及置富產業信託的獨立財務報表，其中包括於2012年12月31日的綜合及置富產業信託的財務狀況報表，以及截至該日止年度之全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明資料乃根據國際財務報告準則及信託契約妥善編製，以真實而公平地反映 貴集團及置富產業信託於2012年12月31日的資產及負債狀況，以及其截至該日止年度之業績和現金流量。於本聲明日期，我們合理相信置富產業信託於財務承擔出現時將可履行其財務責任。

管理人於2013年1月24日批准及授權刊發第94至第141頁所載之綜合及獨立財務報表。

承管理人命

置富資產管理有限公司

董事

洪明發

2013年1月24日

獨立核數師報告

致置富產業信託列位基金單位持有人

本核數師已審核置富產業信託及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)刊載於第94頁至第141頁的綜合財務報表及置富產業信託的獨立財務報表，包括於2012年12月31日的綜合及置富產業信託財務狀況報表及截至該日止年度的全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他附註資料。

管理人就財務報表須承擔的責任

置富資產管理有限公司(置富產業信託的「**管理人**」)須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則、日期為2003年7月4日的信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)的有關條文、新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)的有關規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)編製及真實並公平列報財務報表。管理人亦須負責管理人認為就編製財務報表而言屬必要的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師的責任是根據審核的結果，對該等財務報表作出意見，並根據房地產投資信託基金守則附錄C僅向基金單位持有人(作為全體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據國際審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範並規劃及執行審核，以合理確定財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實並公平列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價管理人所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映置富產業信託及 貴集團於2012年12月31日的資產及負債狀況以及截至該日止年度的業績及現金流量。

其他法律及監管規定報告

本核數師認為，該等財務報表已根據信託契約的有關條文及集體投資計劃守則及房地產投資信託基金守則的有關規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2013年1月24日

德勤會計師事務所

專業會計師及執業會計師

新加坡

2013年1月24日

全面收入表

截至2012年12月31日止年度

	附註	本集團		置富產業信託	
		2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
收益	6	1,113,696	909,425	550,646	443,775
物業營運開支	7	(325,421)	(267,299)		
物業收入淨額		788,275	642,126		
管理人基本費用		(57,947)	(45,827)	(57,947)	(45,827)
外幣兌換收益		205	52	205	52
利息收入		6,011	8,446	3,159	3,110
信託開支	8	(30,619)	(22,025)	(48,803)	(84,308)
投資物業公平值變動		1,796,263	3,043,804	–	–
衍生金融工具公平值變動		(4,613)	3,038	–	–
借貸成本	9	(147,118)	(174,110)	–	–
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	10	2,350,457	3,455,504	447,260	316,802
所得稅開支	11	(112,078)	(92,403)	(533)	(528)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		2,238,379	3,363,101	446,727	316,274
向基金單位持有人分派		(549,462)	(442,283)	(549,462)	(442,283)
年度溢利/(虧損)(計入與基金單位持有人之交易)		1,688,917	2,920,818	(102,735)	(126,009)
其他全面收入/(開支)					
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動		(15,925)	(72,563)	–	–
年度全面收入/(開支)總額		1,672,992	2,848,255	(102,735)	(126,009)
可供分派予基金單位持有人之收益		549,462	442,283		
每基金單位基本盈利(港仙)	12	132.07	200.42		

分派表

截至2012年12月31日止年度

	附註	本集團	
		2012年 千港元	2011年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		2,238,379	3,363,101
調整：			
管理人基本費用		57,947	45,827
收購費用		19,000	–
投資物業公平值變動		(1,796,263)	(3,043,804)
衍生金融工具公平值變動		4,613	(3,038)
借貸手續費用		18,184	62,283
外幣兌換收益		(205)	(52)
其他不可扣稅信託開支		7,807	17,966
可供分派收入	(i)	549,462	442,283
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15.82港仙 (2011年：12.80港仙)	(ii)	268,327	214,805
截至12月31日止六個月每基金單位16.53港仙 (2011年：13.50港仙)	(iii)	281,135	227,478
		549,462	442,283
每基金單位分派(港仙)		32.35	26.30

由於基金單位持有人的分派金額乃根據本集團的綜合業績釐定，故並無列報置富產業信託的分派表。

附註：

(i) 置富產業信託的分派政策已根據為令置富產業信託遵守有關香港監管規定(包括香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」))於2010年3月26日通過的特別決議案而修訂。當前的分派政策(經修訂)是規定置富產業信託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%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由置富資產管理有限公司(「管理人」)酌情決定(「免稅收入淨額」)；及(b)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)(「除稅後純利」)。

截至2012年12月31日止年度的免稅收入淨額及除稅後純利分別為549.5百萬港元(截至2011年12月31日止年度：442.3百萬港元)及515.1百萬港元(截至2011年12月31日止年度：417.8百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額549.5百萬港元(截至2011年12月31日止年度：442.3百萬港元)計算得出，將分派予截至2012年12月31日止年度的基金單位持有人。

(ii) 截至2012年6月30日止六個月每基金單位分派15.82港仙(截至2011年6月30日止六個月：12.80港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入268.3百萬港元(截至2011年6月30日止六個月：214.8百萬港元)除以1,695,337,503個基金單位(2011年6月30日：1,677,297,276個基金單位)計算，即於2012年6月30日之1,692,187,125個基金單位(2011年6月30日：1,674,182,145個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2012年第二季度之基本費用而向其發行之3,150,378個基金單位(於2011年第二季度：3,115,131個基金單位)。分派268.3百萬港元(截至2011年6月30日止六個月：214.8百萬港元)已於2012年8月29日支付(截至2011年6月30日止六個月：2011年8月29日)。

(iii) 截至2012年12月31日止六個月每基金單位分派16.53港仙(截至2011年12月31日止六個月：13.50港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入281.1百萬港元(截至2011年12月31日止六個月：227.5百萬港元)除以1,700,225,414個基金單位(2011年12月31日：1,684,017,665個基金單位)計算，即於2012年12月31日之1,697,825,978個基金單位(2011年12月31日：1,680,695,942個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2012年第四季度之基本費用而向其發行之2,399,436個基金單位(於2011年第四季度：3,321,723個基金單位)。截至2012年12月31日止六個月，分派281.1百萬港元(截至2011年12月31日止六個月：227.5百萬港元)將於2013年2月28日(截至2011年12月31日止六個月：2012年2月29日)支付。

財務狀況報表

於2012年12月31日

	附註	本集團		置富產業信託	
		2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司之投資	13	–	–	5,470,134	5,470,134
投資物業	14	20,208,000	16,388,000	–	–
非流動資產總值		20,208,000	16,388,000	5,470,134	5,470,134
流動資產					
貿易及其他應收款項	15	55,245	49,809	53,306	39,615
銀行結餘及現金	16	578,022	881,721	438,309	434,237
流動資產總值		633,267	931,530	491,615	473,852
資產總值		20,841,267	17,319,530	5,961,749	5,943,986
非流動負債					
衍生金融工具	17	145,357	124,819	–	–
借貸	18	3,878,815	2,794,231	–	–
遞延稅項負債	19	192,886	170,067	–	–
非流動負債總額		4,217,058	3,089,117	–	–
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	410,827	347,940	7,906	18,055
借貸	18	940,000	420,000	–	–
應付分派		281,135	227,478	281,135	227,478
稅項撥備		14,538	7,225	1,515	1,472
流動負債總額		1,646,500	1,002,643	290,556	247,005
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		5,863,558	4,091,760	290,556	247,005
基金單位持有人應佔資產淨值		14,977,709	13,227,770	5,671,193	5,696,981
已發行及將發行基金單位(千個)	21	1,700,225	1,684,018		
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	22	8.81	7.85		

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2012年12月31日止年度

本集團

	已發行及 將發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2011年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
營運					
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	3,363,101	3,363,101
截至2011年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位12.80港仙	—	—	—	(214,805)	(214,805)
截至2011年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位13.50港仙	—	—	—	(227,478)	(227,478)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	(72,563)	—	(72,563)
年度全面收入總額	—	—	(72,563)	2,920,818	2,848,255
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
— 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	45,827	—	—	—	45,827
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	45,827	—	—	—	45,827
於2011年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770
營運					
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	2,238,379	2,238,379
截至2012年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位15.82港仙	—	—	—	(268,327)	(268,327)
截至2012年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位16.53港仙	—	—	—	(281,135)	(281,135)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	(15,925)	—	(15,925)
年度全面收入總額	—	—	(15,925)	1,688,917	1,672,992
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
— 收購費用	19,000	—	—	—	19,000
— 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	57,947	—	—	—	57,947
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	76,947	—	—	—	76,947
於2012年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2012年12月31日止年度

置富產業信託

	已發行及 將發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2011年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值	6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	316,274	316,274
截至2011年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位12.80港仙	-	-	(214,805)	(214,805)
截至2011年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位13.50港仙	-	-	(227,478)	(227,478)
年度全面開支總額	-	-	(126,009)	(126,009)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
— 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	45,827	-	-	45,827
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	45,827	-	-	45,827
於2011年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	6,391,413	(271,593)	(422,839)	5,696,981
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	446,727	446,727
截至2012年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位15.82港仙	-	-	(268,327)	(268,327)
截至2012年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位16.53港仙	-	-	(281,135)	(281,135)
年度全面開支總額	-	-	(102,735)	(102,735)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
— 收購費用	19,000	-	-	19,000
— 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	57,947	-	-	57,947
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	76,947	-	-	76,947
於2012年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	6,468,360	(271,593)	(525,574)	5,671,193

現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
經營活動				
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	2,350,457	3,455,504	447,260	316,802
就以下各項作出之調整：				
以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	57,947	45,827	57,947	45,827
以基金單位計算已付收購費用	19,000	–	19,000	–
投資物業公平值變動	(1,796,263)	(3,043,804)	–	–
衍生金融工具公平值變動	4,613	(3,038)	–	–
利息收入	(6,011)	(8,446)	(3,159)	(3,110)
利息開支	128,934	111,827	–	–
手續費用	18,184	62,283	18,184	62,283
營運資本變動前營運現金流量	776,861	620,153	539,232	421,802
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(626)	16,516	(33,745)	(42,030)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	39,487	77,286	(10,409)	11,971
營運所得現金	815,722	713,955	495,078	391,743
已付所得稅	(84,473)	(72,253)	(490)	(300)
經營活動所得現金淨額	731,249	641,702	494,588	391,443
投資活動				
收購物業公司/物業，扣除收購之現金(附註14(i))	(1,896,231)	–	–	–
投資物業的添置	(114,237)	(44,196)	–	–
存入銀行定期存款	–	(150,000)	–	(150,000)
提取銀行定期存款	150,000	80,000	150,000	80,000
利息收入	9,516	5,362	5,029	1,661
投資活動(所用)/所得現金淨額	(1,850,952)	(108,834)	155,029	(68,339)
融資活動				
新增借貸	2,040,000	821,300	–	–
償還借貸	(420,000)	(479,000)	–	–
已付分派	(495,545)	(416,623)	(495,545)	(416,623)
已付利息	(124,851)	(111,097)	–	–
支付手續費用	(33,600)	(41,800)	–	–
融資活動所得/(所用)現金淨額	966,004	(227,220)	(495,545)	(416,623)
現金及現金等值物淨額(減少)/增加	(153,699)	305,648	154,072	(93,519)
年初現金及現金等值物	731,721	426,073	284,237	377,756
年末現金及現金等值物	578,022	731,721	438,309	284,237
分別為：				
銀行存款及現金	156,127	103,721	16,414	6,237
原有到期日少於三個月之定期存款	421,895	628,000	421,895	278,000
	578,022	731,721	438,309	284,237

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

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(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)(「**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(「**新交所**」)及香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市。

管理人在新加坡及香港的註冊辦事處及主要營業地點分別位於新加坡(郵區038986)淡馬錫林蔭道6號新達第四大廈#16-02及香港皇后大道中99號中環中心55樓5508-5510室。

受託人的註冊辦事處及主要營業地點位於21 Collyer Quay #10-02, HSBC Building, Singapore 049320。

置富產業信託的綜合及個別財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司(連同置富產業信託統稱為「**本集團**」)的主要活動則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。

第94頁至141頁的綜合及個別財務報表已於2013年1月24日獲管理人批准刊發。

本集團已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

根據物業管理協議，Goodwell-Fortune Property Services Limited(為最大基金單位持有人的附屬公司(見附註30(a))，「**物業管理人**」)將就提供物業管理服務及租賃管理服務每年按物業收入總額3.0%的費用向每間持有物業的附屬公司(「**該等物業公司**」)收取費用。

就置富第一城而言，物業管理人已聘請百得物業管理有限公司(並非置富產業信託的相關人士)，以提供部份物業管理服務。

就於2012年2月收購的麗城薈及和富薈而言，物業管理人已分別聘請家利物業管理有限公司及黃埔物業管理有限公司(均為置富產業信託的相關人士)，以提供部份物業管理服務。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收入。

1 一般資料(續)

(a) 物業管理費(續)

市場推廣服務費用

就市場推廣服務而言，該等物業公司將向物業管理人支付以下租賃及其他佣金：

- 就取得三年或以上租約支付一個月基本租金；
- 就取得三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的10.0%。

(b) 受託人費用

受託人費用為按物業價值計算每年0.035%（最低為每月50,000港元）。受託人費用根據信託契約每日計算，並每月於月底支付。

(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

根據信託契約，管理人將每年按不多於物業價值的0.3%向置富產業信託收取基本費用。基本費用每季於季末支付，並在基金單位於新交所上市後首五年以置富產業信託的基金單位方式支付。其後，基本費用將由管理人選擇以現金及/或基金單位的方式支付予管理人。

表現費用

根據信託契約，管理人每年將按該等物業公司物業收入淨額的3.0%向每間該等物業公司以現金方式收取表現費用，惟可進行若干調整。

(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，管理人將按最高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1.0%（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）收取收購費用，而管理人可選擇以現金及/或基金單位方式收取有關費用。

出售費用

根據信託契約，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接售出或出售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），以現金方式收取出售費用。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈的修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)：

國際財務報告準則第7號(修訂本) 披露 — 轉讓金融資產

國際財務報告準則第7號(修訂本)增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂本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。該等修訂本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。

採納此等修訂並不會對本集團於當前會計期間的披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

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)	2009年至2011年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	國際財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 ³
國際財務報告準則第10號、第11號及第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益的披露：過渡指引 ¹
國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司的投資 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	其他綜合收益項目的列報 ⁴
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ¹

1. 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

2. 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

3. 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

4. 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於2010年經修訂的國際財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求。

國際財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

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)的信貨風險變動引起的金融負債公平值變動的會計處理有關。

國際財務報告準則第9號於2015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，本集團的財務報表將於2015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，惟應用國際財務報告準則第9號可能不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

新訂及經修訂綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則

於2011年5月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(2011年重訂本)及國際會計準則第28號(2011年重訂本)。

於本集團適用的該準則主要要求概述如下。

國際財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表。會計詮釋委員會第12號綜合 — 特殊目的實體在頒佈國際財務報告準則第10號後撤回。國際財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力；(b)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

新訂及經修訂綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則(續)

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及/或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於2012年6月，國際財務報告準則第10號、第11號及第12號(修訂本)已經獲頒佈以釐清首次應用該等國際財務報告準則的若干過渡指引。

該準則以及有關過渡指引的修訂本於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該準則須同時提早應用。

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該準則。然而，管理人預期應用該準則將不會對綜合財務報表所呈報的金額造成重大影響。

國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號(修訂本)投資實體

國際財務報告準則第10號修訂本引入為投資實體綜合附屬公司的例外情況，惟該等附屬公司提供與投資實體之投資活動相關的服務則作別論。根據國際財務報告準則第10號修訂本，投資實體須按公平值計入損益計量其於附屬公司的權益。

成為投資實體必須符合若干標準。尤其是，實體須：

- 獲得一名或多名投資者的資金支持，用於為彼等提供專業的投資管理服務；
- 向投資者承諾，業務所投資金將全部用於帶來資本升值、投資收益回報或兼顧兩者之目的；及
- 按公平值基準計量及評估其幾乎所有投資的表現。

國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號的其後修訂本已經獲頒佈，以引入有關投資實體的新披露規定。國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號(修訂本)於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。管理人預期應用該修訂本將不會對本集團造成影響，因為置富產業信託並非投資實體。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則^(續)

國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，國際財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限國際財務報告準則第7號金融工具：披露項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露將藉國際財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13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13號，而應用新準則可能對財務報表所呈報的金額造成影響，並導致財務報表的披露更為全面。

管理人預期應用其他修訂本及詮釋將不會對綜合財務報表有重大影響。

3 主要會計政策

(a) 財務報表的編製基準

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，置富產業信託的綜合及個別財務報表乃按歷史成本基準編製。

置富產業信託的綜合及個別財務報表乃按國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製，並按信託契約的有關條文、新加坡金融管理局(「**新加坡金管局**」)頒佈的集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)的有關規定及香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)編撰。

管理人認為，考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及本集團之內部財務資源，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

3 主要會計政策(續)

(b) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括置富產業信託及由置富產業信託控制的附屬公司截至2012年12月31日的財務報表。當置富產業信託擁有權力管理某實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時，即取得控制權。

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量。年內收購或出售的附屬公司的收入及開支乃自收購生效日期起至出售生效日期止(倘適用)計入綜合全面收益表。

在需要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與置富產業信託所採納者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支乃於綜合賬目時撇銷。

(c) 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資乃按成本扣除任何已識別減值虧損計入置富產業信託的財務狀況表。附屬公司的業績乃按年內已收或應收股息計入置富產業信託的賬目。

(d) 投資物業

投資物業包括持有以賺取租金及/或資本升值的物業。

投資物業乃首次以成本(包括交易成本)計量。在首次確認後，投資物業乃按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損乃於產生期內計入損益表。

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。從終止確認物業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表。

3 主要會計政策(續)

(e) 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及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)的交易成本(包括手續費用及承諾費用)乃自於首次確認時在金融資產或金融負債(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的金融資產或金融負債的交易成本乃即時於損益表中確認。

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，精確貼現至估計未來所得現金收入至於首次確認時的利率。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量受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來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，並按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括本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國家或本地經濟狀況明顯改變。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融資產減值(續)

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先已撇銷之金額乃計入撥備賬中。撥備賬之賬面值變動於損益表中確認。

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後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益表中撥回，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

已發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及其對金融負債及股本工具之界定進行分類。股本工具是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。

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。

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付分派及借貸)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。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來現金付款至於首次確認時的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

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表確認，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，於損益表確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

本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量變動，而該變動或會影響損益表時，即分類為現金流量對沖。

於對沖關係成立時，本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，本集團記錄於對沖關係所用之對沖工具，在抵銷對沖風險應佔被對沖項目之現金流量變動時是否高度有效。

被指定並符合資格作為現金流量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表確認。

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表中確認時重新分類至損益表。

當本集團撤回對沖關係、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。任何於此時在其他全面收入確認及在對沖儲備累計之任何累積盈虧繼續保留於權益中，並在預測交易在損益表中最終此時確認。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表中確認。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

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本集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，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，於損益表內確認。

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，於損益表內確認。

(f) 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。

(g) 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(或然租金除外)乃以直線法於相關租約期內在損益表內確認。

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。

代收費用包括租戶及許用合約持有人應付有關營運該等物業的款項，乃於提供服務及設施時確認為收入。

來自財務資產的利息收入乃按時間基準於首次確認時採用實際利率法將估計未來現金收益通過財務資產的預期壽命精確貼現至該資產的賬面淨值的利率，參考未償還本金計入。

當置富產業信託收取付款的權利已經確立(惟經濟效益可能長期流入置富產業信託及收益金額能可靠地計量)時，方會確認來自附屬公司的股息收入。

3 主要會計政策(續)

(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現行匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之現行匯率重新換算。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於產生期間於損益表確認。

(i) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長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。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表確認。

置富產業信託產生的手續費用於各財務報表中以直線法按借貸的合約期攤銷。該等費用被當作為本集團借貸的交易成本處理，並在借貸於綜合財務報表中首次確認時釐定實際利率時包括在內。

(j) 於附屬公司之投資減值

本集團於報告期末會審閱其於附屬公司之投資之賬面值，以決定有關投資是否出現減值虧損之跡象。倘顯示出現減值虧損跡象，則會估計該於附屬公司之投資之可收回款項，以釐定減值虧損(如有)之數目。倘估計於附屬公司之投資之可收回款項低於其賬面值，則該於附屬公司之投資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，則該於附屬公司之投資之賬面值將增至重新估計之可收回款項，但所增加之賬面值，不得超過於附屬公司之投資於過去年度出現減值虧損前所釐定之賬面值，而減值虧損之撥回隨即列作收入。

3 主要會計政策(續)

(k) 稅項

所得稅開支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表的「除稅前溢利」不同，因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本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暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項資產，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。倘暫時性差額乃因商譽或初次確認交易(業務合併除外)中之其他資產及負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該等遞延資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產的賬面值會於每個報告期末作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分資產時作出相應調低。

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本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。

就計算使用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面值乃假設透過出售全數收回，除非該假設被推翻。當投資物業可以折舊並按特定業務模型(該模型之目的並非是透過出售而是隨時間推移實現投資物業所包含的絕大部分經濟利益)持有時，該假設被推翻。

除與其他全面收入內或直接於權益中確認的項目有關時亦分別計入其他全面收入內或直接計入權益中，即期及遞延稅項乃於損益表確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生的即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併的會計處理內。

當有依法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項涉及同一稅務機關，以及本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。

4 估計不明朗因素之主要來源

在應用本集團之會計政策(如附註3所述)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。

本集團持續審閱估計數字及相關假設。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。

在應用本集團會計政策的過程中，管理人認為，並不存在應用判斷或使用估計技術會對於財務報表內確認的款項產生重大影響的情況，惟下列各項除外：

(a) 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。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。

(b) 衍生金融工具的估值

誠如附註17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。所有模式均經調整以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。

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2012年12月31日，本集團擁有16項(2011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。此外，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。

本集團超過10%的收益乃來自主要客戶，當中包括附註30所披露的最大基金單位持有人的聯營公司和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司。截至2012年12月31日止年度，本集團來自和黃附屬公司的租金收入及代收費用收益合共為126.7百萬港元(2011年：93.4百萬港元)。

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

6 收益

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
股息收入	–	–	550,646	443,775
基本租金	808,339	652,818	–	–
代收費用	208,820	173,420	–	–
其他租金	94,426	82,210	–	–
其他收入	2,111	977	–	–
	1,113,696	909,425	550,646	443,775

其他租金包括或然租金7.7百萬港元(2011年：3.7百萬港元)、許可使用費38.7百萬港元(2011年：35.6百萬港元)及停車場收益43.3百萬港元(2011年：36.0百萬港元)。

7 物業營運開支

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
物業管理開支	119,573	94,339
水電費	43,255	35,377
政府地租及差餉	43,772	36,659
管理人表現費用	24,468	20,025
物業管理人費用	25,808	21,152
停車場營運開支	13,177	10,252
廣告及宣傳	11,706	9,745
法律及其他專業費用	8,078	8,200
租賃佣金及市場推廣服務費用	18,961	16,202
其他	16,623	15,348
	325,421	267,299

8 信託開支

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
受託人費用	6,592	5,166	6,592	5,166
收購費用	19,000	–	19,000	–
手續費用(附註(i))	–	–	18,184	62,283
收購開支	1,215	10,000	1,215	10,000
其他收費	3,812	6,859	3,812	6,859
	30,619	22,025	48,803	84,308

附註：

(i) 並無向有關附屬公司收取由置富產業信託就其附屬公司的銀行借貸而產生的手續費用。

9 借貸成本

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
以下的利息開支		
— 有期貨款	60,054	42,308
— 循環貸款	11,082	2,869
經利率掉期之利息開支調撥	56,240	50,890
承諾費用	1,558	15,760
手續費用		
— 攤銷	18,184	11,665
— 提前償還定期貸款而撇銷	–	50,618
	147,118	174,110

10 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除/計入以下項目後列賬：

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
支付核數師核數費用				
— 本年度	1,799	1,635	666	673
— 過去年度	(42)	208	7	–
支付核數師非核數費用	824	487	40	37
內部審核費用	330	330	–	–
估值費用(支付予主要估值師)	303	419	–	–
銀行手續費	485	389	13	–
公共關係開支及非交易路演費用	1,554	1,365	700	464

11 所得稅開支

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
當期稅項：				
— 香港	89,341	70,347	—	—
— 新加坡	533	528	533	528
— 過往年度超額撥備	(615)	(374)	—	—
	89,259	70,501	533	528
遞延稅項(附註19)				
— 本年度	22,415	21,902	—	—
— 過去年度不足撥備	404	—	—	—
	112,078	92,403	533	528

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(2011年：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。

新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%(2011年：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，所賺得收入將按當時的企業稅率繳交新加坡所得稅。

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

置富產業信託可就收取附屬公司的股息(有關股息乃自須按不少於15%的稅率繳交香港利得稅的收入(包括利息收入及出售物業的收益)中分派)免繳新加坡所得稅。

(ii) 應課稅收入

置富產業信託須就收取附屬公司的股息(有關股息乃自無須繳付香港利得稅的收入或收益中撥付，惟不包括出售於該等物業公司的投資且屬資本性質的收益)，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因出售其附屬公司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。

11 所得稅開支(續)

因以下差異，按香港所得稅率 16.5% (2011 年：16.5%) 計算的所得稅開支與按除稅前及與基金單位持有人交易前溢利計算的所得稅開支有所不同：

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	2,350,457	3,455,504	447,260	316,802
按適用所得稅率計算的稅項	387,825	570,158	73,798	52,272
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	21,401	26,763	17,576	21,463
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(296,953)	(504,160)	(90,857)	(73,223)
海外營運業務不同稅率的影響	16	16	16	16
過往年度之超額撥備	(211)	(374)	–	–
年度稅項	112,078	92,403	533	528

使用香港利得稅率因為香港是本集團主要營運的司法權區。

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

12 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)除以年內已發行基金單位的加權平均數目計算：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
本年度溢利，未計與基金單位持有人的交易	2,238,379	3,363,101
年內已發行基金單位的加權平均數基金單位數目(千個)	1,694,842	1,678,044
每基金單位之基本盈利(港仙)	132.07	200.42

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2013年1月3日(2011年：2012年1月4日)發行2,399,436個(2011：3,321,723個)基金單位予管理人作為2012年10月1日至2012年12月31日(2011年：2011年10月1日至2011年12月31日)之管理人基本費用。

由於於財政年間或年度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。

13 於附屬公司之投資

	置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元
非上市普通股，按成本	3,103,540	3,103,540
非上市優先股，按成本	2,366,384	2,366,384
非上市遞延股，按成本	210	210
	5,470,134	5,470,134

13 於附屬公司之投資(續)

於2012年及2011年12月31日，以下公司為置富產業信託的附屬公司：

公司名稱	註冊國家/ 地點	置富產業信託 持有之實際 股本權益		已發行及繳足股本之面值			主要業務
				普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
		2012年	2011年	港元	港元	港元	
		%	%				
直接附屬公司							
Ace Courage Limited	英屬處女群島	100	100	8	56,059	–	於城中薈的物業投資
雅富資源有限公司	香港	100	100	2	60,000	–	於盈暉薈的物業投資
Elveden Enterprises Limited	英屬處女群島	100	–	8	–	–	投資控股
Full Belief Limited	英屬處女群島	100	100	8	109,000	–	於凱帆薈的物業投資
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	100	100	8	328,000	–	於映灣薈的物業投資
Marvel Point Investments Limited	英屬處女群島	100	100	78	–	–	投資控股
Mightypattern Limited	香港	100	100	800	–	–	投資控股
Partner Now Limited	英屬處女群島	100	100	8	30,810	–	於麗都大道的物業投資
Poko Shine Limited	香港	100	100	2	336,000	–	於馬鞍山廣場的物業投資
Proven Effort Limited	英屬處女群島	100	100	8	17,495	–	於海韻大道的物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島	100	100	8	79,000	–	於荃薈的物業投資
Team Challenge Limited	英屬處女群島	100	100	8	95,620	–	於青怡薈的物業投資
Vision Million Limited	英屬處女群島	100	100	8	810,000	–	於置富都會的物業投資
華都地產有限公司	香港	100	100	210,000	–	210,000	於華都大道的物業投資
宜實地產有限公司	香港	100	100	10,000	8,000	–	於銀禧薈的物業投資

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

13 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊國家/ 地點	置富產業信託 持有之實際 股本權益		已發行及繳足股本之面值			主要業務
				普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
		2012年 %	2011年 %	港元	港元	港元	
間接附屬公司							
Beachcross Investments Limited	英屬處女群島	100	—	8	—	—	投資控股
拜仙有限公司	香港	100	—	2	—	—	於麗城薈的部份物業投資
Bysky Limited	香港	100	—	2	—	—	於麗城薈的部份物業投資
Caratal Company Limited	香港	100	—	100,000	—	—	暫無營業
Fullforce Limited	香港	100	—	2	—	—	於麗城薈的部份物業投資
Giftmyth Investments Limited	英屬處女群島	100	—	8	—	—	投資控股
凌峰發展有限公司	香港	100	—	10,000	—	—	暫無營業
Maulden Investments Limited	英屬處女群島	100	—	8	—	—	於和富薈的物業投資
百盈資源有限公司	香港	100	100	1	436,400	—	於都會匯的物業投資
福江發展有限公司	香港	100	100	2	—	—	於置富第一城的物業投資
Pinelink Investment Limited	英屬處女群島	100	100	8	—	—	投資控股
喬寶有限公司	香港	100	—	2	—	—	投資控股
喬星有限公司	香港	100	—	10,000	—	—	於麗城薈的部份物業投資
Quintoll Investments Limited	英屬處女群島	100	—	8	—	—	投資控股
Recoup Investments Limited	英屬處女群島	100	—	8	—	—	投資控股
Swinley Investments Limited	英屬處女群島	100	—	8	—	—	融資
Tidmarsh Investments Limited	英屬處女群島	100	—	8	—	—	於麗城薈的部份物業投資
Wilmington Land Company Limited	香港	100	—	350,000	—	—	暫無營業

13 於附屬公司之投資(續)

附註：

- (i) 所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。
- 附屬公司發行的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：
- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
 - (b) 它們沒有參與權(即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)；
 - (c) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；
 - (d) 倘附屬公司清盤，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
 - (e) 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。
- (ii) 置富產業信託持有的無投票權遞延股份須受以下限制及條文所規限：
- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
 - (b) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；及
 - (c) 於清盤或其他情況下交還資產時，須予交還的附屬公司資產的首100,000,000,000港元應按普通股持有人各自所持的普通股面值的比例分派予彼等，而該等資產餘額的一半應屬於並分派予無投票權遞延股份的持有人，另一半則屬於並分派予普通股持有人，於各情況下，比例為彼等各自所持股份的面值。
- (iii) 以上物業投資附屬公司的營運地點均在香港。
- (iv) 除Marvel Point Investments Limited及百盈資源有限公司(2011年：Marvel Point Investments Limited、Full Belief Limited、Genuine Joy Limited及百盈資源有限公司)之權益外，餘下附屬公司之權益如附註18(i)及(ii)所披露均被質押作為銀行向附屬公司提供貸款及信貸融資之抵押。

14 投資物業

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
公平值		
年初	16,388,000	13,300,000
年內：		
收購投資物業(附註(i))	1,900,000	–
收購所產生的印花稅	9,500	–
添置投資物業所產生的資本開支	114,237	44,196
投資物業公平值變動	1,796,263	3,043,804
年末	20,208,000	16,388,000

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

14 投資物業(續)

報告期末，投資物業之詳情載列如下：

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2012年 千港元	2011年 千港元
置富第一城	批租土地	149年	34.5年	香港新界沙田樂城街6號、 銀城街1號及2號	5,365,000	4,895,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	34.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路 608號	3,801,000	3,302,000
都會駅	批租土地	50年	40年	香港將軍澳景嶺路8號	2,380,000	2,200,000
置富都會	批租土地	50.5年	34.5年	香港九龍都會道6-10號	1,839,000	1,728,000
麗城薈	批租土地	149年	34.5年	香港新界荃灣青山公路 530-590號、620號及625號	1,431,000	—
華都大道	批租土地	149年	34.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,268,000	1,164,000
和富薈	批租土地	150年	59年	香港北角和富路21-53號	786,000	—
映灣薈	批租土地	50年	34.5年	香港新界東涌健東路1號	716,000	680,000

14 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2012年 千港元	2011年 千港元
銀禧薈	批租土地	149年	34.5年	香港新界沙田火炭樂景街 2-18號	551,000	479,000
荃薈	批租土地	149年	34.5年	香港新界荃灣荃華街16號	516,000	485,000
青怡薈	批租土地	149年	34.5年	香港新界青衣青綠街 7-19號	463,000	439,000
盈暉薈	批租土地	50年	35.5年	香港新界葵涌景荔徑8號	381,000	359,000
城中薈	批租土地	58年	34.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道 93/99號	229,000	217,000
凱帆薈	批租土地	50年	37年	香港九龍海帆道11號	222,000	211,000
麗都大道	批租土地	149年	34.5年	香港新界荃灣深井青山公路 41-63號	153,000	133,000
海韻大道	批租土地	57年	34.5年	香港新界荃灣深井青山公路 38號	107,000	96,000
					20,208,000	16,388,000

14 投資物業(續)

- (i) 於2012年2月17日，置富產業信託透過直接收購投資物業及收購 Recoup Investments Limited (「Recoup」)的全部股本權益及喬星有限公司(「喬星」)的35%股本權益，以總現金代價19億港元(經調整 Recoup 及喬星於收購完成日期的流動資產淨值/流動負債淨額)向和黃及長江實業(集團)有限公司(「長實」)之附屬公司以及置富產業信託之一名獨立第三方完成收購麗城薈及和富薈。

由於收購 Recoup 及喬星並不符合業務合併的定義，故被列作收購資產及負債。

誠如附註18所披露，上述收購以新增銀行貸款及日期為2011年4月11日的融資協議下的循環信貸融資支付。收購詳情如下：

	直接收購投資物業	收購附屬公司	總額
	千港元	千港元	千港元
投資物業	714,456	1,185,544	1,900,000
現金及現金等值物	–	45,048	45,048
貿易及其他應收款項	–	8,315	8,315
貿易及其他應付款項	–	(19,057)	(19,057)
稅項撥備	–	(2,527)	(2,527)
總代價，以現金支付	714,456	1,217,323	1,931,779
收購產生的淨現金流出			
已付現金代價	(714,456)	(1,217,323)	(1,931,779)
已收購現金及現金等值物	–	45,048	45,048
收購所產生的印花稅	(9,500)	–	(9,500)
	(723,956)	(1,172,275)	(1,896,231)

已分別付和黃和長實之附屬公司及該獨立第三方的金額為1,774,183,000港元、67,541,000港元及90,055,000港元。

- (ii) 於2012年及2011年12月31日，由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行獨立估值。該公司為與本集團並無相關的獨立合資格專業估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。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場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業的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參考分析銷售交易所得收益及估值師對物業投資者市場預期的認知後得出。

14 投資物業(續)

- (iii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以長期或中期租賃(其性質屬融資租賃)持有。該等物業已根據經營租賃出租，大部分租賃的租期為兩至三年。其後續約將與業主按當時市價討論。

上列投資物業的賬面值包括：

	2012年 千港元	2011年 千港元
位於香港的土地：		
長期租賃	786,000	–
中期租賃	19,422,000	16,388,000
	20,208,000	16,388,000

- (iv) 於2012年12月31日，總公平值為16,009.0百萬港元(2011年：11,654.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

15 貿易及其他應收款項

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
(a) 貿易應收款項				
外方	28,188	25,337	–	–
相關人士(附註30)	1,815	–	–	–
	30,003	25,337	–	–
(b) 其他應收款項及預付款項				
抵押訂金	21,704	17,456	–	–
其他應收款項	2,455	6,114	2,061	3,691
預付款項	1,083	902	51,245	35,924
	25,242	24,472	53,306	39,615
	55,245	49,809	53,306	39,615

本集團於報告年末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
0 – 30日	29,356	25,251
31 – 90日	594	43
超過90日	53	43
	30,003	25,337

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

15 貿易及其他應收款項(續)

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。對於逾期超過10日的金額將按年利率12%收取利息。貿易應收款項的結餘包括免租期內的應計租金。

計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為3.3百萬港元(2011年：1.0百萬港元)的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期，但本集團並未有作出呆壞賬撥備，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。本集團未有就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
1 – 30日	2,687	883
31 – 90日	594	43
超過90日	53	43
	3,334	969

在決定貿易應收款項的可收回性時，本集團會於報告期末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，管理人相信除呆壞賬撥備外無須進一步作出信貸撥備。

於2012年12月31日，置富產業信託的預付款項包括有關其附屬公司的銀行借貸手續費用51.2百萬港元(2011年：35.8百萬港元)。

並非以有關集團實體的功能貨幣計值的其他應收款項及預付款項如下：

	本集團及 置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	1,638	1,400

16 銀行結餘及現金

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
銀行存款及現金	156,127	103,721	16,414	6,237
原到期日少於三個月之定期存款	421,895	628,000	421,895	278,000
現金及現金等值物	578,022	731,721	438,309	284,237
原到期日超過三個月之定期存款	–	150,000	–	150,000
	578,022	881,721	438,309	434,237
實際年利率	0.57%	1.73%	0.75%	1.31%

並非以有關集團實體的功能貨幣計值的現金及現金等值物如下：

	本集團及置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	3,712	1,006

17 衍生金融工具

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
衍生金融工具分析如下：		
按對沖會計法處理的衍生工具：		
現金流對沖 — 利率掉期	70,697	80,735
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期	74,660	44,084
	145,357	124,819

本集團利用利率掉期作為對沖工具，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。

17 衍生金融工具(續)

按對沖會計法處理的衍生工具：

於2012年12月31日面值為1,415.0百萬港元(2011年：1,415.0百萬港元)的合約將於2016年4月到期且高度有效。年內，對將於2014年12月到期面值為480百萬港元的合約的對沖會計法處理已終止，因為有關對沖不再高度有效。該等合約具固定利息支出，截至2012年12月31日止年度的年利率介乎2.00%至2.62%，及可按每三個月重訂的香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息。

該等衍生金融工具公平值變動的有效對沖部分之虧損為15.9百萬港元(2011年：虧損72.6百萬港元)已於截至2012年12月31日止年度的其他全面收入表內確認。進行對沖不再有效的衍生金融工具公平值變動之收益為數4.7百萬港元已於截至2012年12月31日止年度的綜合全面收入表中確認。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

除上述面值480.0百萬港元的合約外，於2012年12月31日並未按對沖會計法處理面值為614.5百萬港元(2011年：614.5百萬港元)、320.5百萬港元(2011年：320.5百萬港元)、614.5百萬港元(2011年：無)、800.5百萬港元(2011年：無)及800.0百萬港元(2011年：無)的合約將分別於2014年3月、2014年12月、2018年4月、2018年4月及2019年8月到期。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.08%至2.91%(2011年：2.44%至2.91%)，及可按每三個月重訂的香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息。面值為614.5百萬港元及800.5百萬港元的合約的利息支出/收入將分別於2014年3月及2015年1月開始計算。

該等衍生金融工具(包括年內進行對沖不再有效的衍生金融工具)公平值變動之虧損為數4.6百萬港元(2011年：收益3.0百萬港元)已於截至2012年12月31日止年度的綜合全面收入表中確認。

於2012年12月31日，衍生金融工具的公平值佔置富產業信託資產淨值的1.0%(2011年：0.9%)。

衍生金融工具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量決定。

衍生金融負債的公平值屬於公平值等級的第二級，乃按直接或間接可觀察的輸入資料(報價除外)計算。

18 借貸

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
有抵押有期貨款	3,930,000	2,830,000
有抵押循環貸款	940,000	420,000
減：未攤銷手續費用	(51,185)	(35,769)
	4,818,815	3,214,231
應償還賬面值：		
按要求或一年內	940,000	420,000
超過兩年，但少於五年	3,878,815	2,794,231
	4,818,815	3,214,231
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(940,000)	(420,000)
	3,878,815	2,794,231

- (i) 有關日期為2011年4月11日為期五年的融資協議下的有期貨款2,830.0百萬港元及循環信貸融資970.0百萬港元(「**2011年融資**」)，於2012年12月31日由若干附屬公司提取的未償還款項為3,770.0百萬港元(2011年12月31日：3,250.0百萬港元)。2011年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2011年融資提供擔保。2011年融資按香港銀行同業拆息另加0.91%的年息差計息。
- (ii) 有關日期為2012年2月14日為期三年的融資協議下的有期貨款1,100.0百萬港元及循環信貸融資300.0百萬港元(「**2012年融資**」)，於2012年12月31日由一間附屬公司提取的未償還款項為1,100.0百萬港元。2012年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2012年融資提供擔保。2012年融資按香港銀行同業拆息另加2.00%的年息差計息。2012年融資之有期貨款已用於附註14所披露的收購投資物業及附屬公司融資。
- (iii) 年內，本集團已向銀行支付手續費用33.6百萬港元(2011年12月31日：41.8百萬港元)以獲得貸款融資。手續費用在相關貸款期內攤銷。手續費用及累計攤銷變動如下：

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
於年初	41,800	80,600
增加	33,600	41,800
年內撥回	–	(80,600)
於年末	75,400	41,800
累計攤銷變動：		
於年初	(6,031)	(24,348)
年內撥回	–	29,982
年內攤銷	(18,184)	(11,665)
於年末	(24,215)	(6,031)
賬面淨值	51,185	35,769

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

18 借貸(續)

實際利率及重新訂價分析：

	實際利率的加權平均數		賬面值		三個月內重新訂價	
	2012年 %	2011年 %	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
付息借貸 — 本集團						
固定利率*	2.95*	2.31*	3,630,000	2,830,000	3,630,000	2,830,000
浮動利率	2.26	1.20	1,240,000	420,000	1,240,000	420,000
			4,870,000	3,250,000	4,870,000	3,250,000

* 實際利率已計及利率調期的影響，利率調期已被計入以將本集團的部份借貸由浮動利率調至固定利率，故貸款乃以固定利率作分析。

19 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本集團預期收回或結算其資產及負債的賬面值而將引致的稅務影響。

以下為年內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	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
本集團						
於年初	173,434	151,532	(3,367)	(3,367)	170,067	148,165
計入年內損益	22,415	21,902	—	—	22,415	21,902
過去年度撥備不足	404	—	—	—	404	—
於年末	196,253	173,434	(3,367)	(3,367)	192,886	170,067

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。

20 貿易及其他應付款項

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
(a) 貿易應付款項				
租戶按金				
— 外方	287,244	229,797	—	—
— 相關人士(附註30)	7,416	5,398	—	—
預收租金				
— 外方	14,762	12,435	—	—
	309,422	247,630	—	—
(b) 其他應付款項				
受託人費用	1,728	938	1,728	938
其他開支				
— 外方	45,680	44,204	2,494	2,280
— 相關人士(附註30)	40,084	35,147	—	—
— 管理人(附註30)	4,328	3,365	—	—
應付利息	5,901	1,818	—	—
其他	3,684	14,838	3,684	14,837
	101,405	100,310	7,906	18,055
合計	410,827	347,940	7,906	18,055

貿易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。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2012年12月31日，租戶按金181.4百萬港元(2011年：145.3百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

以各有關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：

	本集團及置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	1,907	1,326

21 已發行及將發行基金單位

於2010年3月26日修訂信託契約之前，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：呈列分類為股本（「國際會計準則第32號」）。

於在香港聯交所進行雙重第一上市後，置富產業信託必須遵守證監會頒佈的房地產投資信託基金守則所載的分派規定。根據經修訂信託契約，置富產業信託當前的分派政策規定，基金單位持有人有權收取置富產業信託擁有合約責任須按免稅收入淨額或90%的綜合除稅後純利（定義見分派表附註(i)）兩者中的較高者分派予基金單位持有人的分派。

因此，根據國際會計準則第32號 — 金融工具：呈列，於2011年及2012年12月31日的已發行基金單位均為複合金融工具。管理人認為，已發行基金單位的權益部分並不重大，以及於2011年及2012年12月31日的財務狀況報表所呈列的基金單位持有人應佔資產淨值主要代表金融負債。

	基金單位數目	
	千個	千港元
於2011年1月1日已發行基金單位餘額	1,671,600	6,345,586
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2011年1月1日至9月30日期間的基本費用	9,096	33,435
於2011年12月31日已發行基金單位餘額	1,680,696	6,379,021
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2011年10月1日至12月31日期間的基本費用（附註(i)）	3,322	12,392
於2012年1月1日已發行基金單位餘額	1,684,018	6,391,413
年內發行新基金單位：		
作為支付收購麗城薈及和富薈的收購費用（附註(ii)）	4,809	19,000
作為支付管理人於2012年1月1日至9月30日期間的基本費用	8,999	42,667
於2012年12月31日已發行基金單位餘額	1,697,826	6,453,080
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2012年10月1日至12月31日期間的基本費用（附註(i)）	2,399	15,280
於2012年12月31日已發行基金單位餘額	1,700,225	6,468,360

附註：

- (i) 應支付予管理人的管理人基本費用以基金單位形式支付。於2013年1月3日，置富產業信託以每基金單位6.3684港元發行價發行2,399,436個基金單位予管理人，作為由2012年10月1日至12月31日期間的基本費用。於2012年1月4日，置富產業信託以每基金單位3.7306港元發行價發行3,321,723個基金單位予管理人，作為由2011年10月1日至12月31日期間的基本費用。
- (ii) 於2012年2月17日，置富產業信託以每基金單位3.9508港元發行4,809,152個基金單位予管理人，作為附註14所披露的收購投資物業及附屬公司的收購費用。收購費用乃按已付所收購物業1,900百萬港元代價之1.0%計算，並以基金單位支付。

22 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14,977.7百萬港元(2011年：13,227.8百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,700,225,414個(2011年：1,684,017,665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。

23 流動負債淨值

於2012年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動資產減流動負債計算)為1,013.2百萬港元(2011年：71.1百萬港元)。

24 資產總值減流動負債

於2012年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為19,194.8百萬港元(2011年：16,316.9百萬港元)。

25 資本風險管理政策及目標

本集團及置富產業信託管理其資本以確保本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應佔資產淨值以提高基金單位持有人回報，以及確保已遵守所有其他外在環境施加的資本要求。

本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應佔資產淨值(包括已發行及可發行基金單位、儲備及保留溢利)。根據分別由新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，置富產業信託及本集團於須維持總借貸不超過本集團總資產價值的35%(2011年：35%)及45%(2011年：45%)於2012年12月31日本集團之總借貸為4,870百萬港元(2011年：3,250.0百萬港元)。

於前一年度起，管理層的策略維持不變。截至2012年12月31日止年度，置富產業信託與本集團均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

	本集團		置富產業信託	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	54,162	48,907	2,061	3,691
銀行結餘及現金	578,022	881,721	438,309	434,237
	632,184	930,628	440,370	437,928
金融負債				
攤銷成本				
其他應付款項	62,001	58,971	4,042	7,875
應付分派	281,135	227,478	281,135	227,478
借貸	4,818,815	3,214,231	—	—
	5,161,951	3,500,680	285,177	235,353
公平值				
衍生金融工具				
— 被指定為有對沖會計關係	70,697	80,735	—	—
— 並未被指定為對沖會計	74,660	44,084	—	—
	145,357	124,819	—	—

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

有關置富產業信託及本集團金融工具的詳情已於有關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險、利率風險、外幣風險及流通性風險。

以下載列減低該等風險的政策。管理人管理及監察該等風險以確保能適時及有效地執行適當措施。

利率風險

置富產業信託及本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的主要目標為減低利率開支淨額受利率變動帶來的不利影響。

在需要時，本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相關債務責任應付利率的若干部分予以固定。

利率敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據本集團於上一個報告期末非衍生工具的利率風險而確定，而就浮息金融工具而言，假設變動於上一個財政年度開始時發生並於整個上一個財政期間內維持不變。在內部向主要管理人員報告利率風險時，使用25至75基點的上升或下降幅度，這代表管理層從利率的合理可能變動所評估的影響。

倘利率上升或降低而所有其他可變動因素維持不變，則本集團之年度溢利將隨之減少或增加。這主要因為本集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作對沖。以下分析顯示本集團對利率風險的敏感度：

倘利率按基點計上升：

	本集團業績減少	
	2012年 千港元	2011年 千港元
25基點	2,850	—
50基點	5,700	—
75基點	8,550	—

上一年度並未呈列有關本集團及置富產業信託定期存款及循環貸款的利率敏感度分析，因為管理人認為損益所面對的利率風險影響甚微。

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

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及合約責任而產生的潛在金融虧損。本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。

本集團及置富產業信託並沒有對任何單一對手方或任何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。

置富產業信託及本集團的最高信貸風險分別為記錄於其財務狀況報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。

於2012年12月31日，以本集團功能貨幣以外貨幣作為面值的貨幣資產的賬面淨值來自以新加坡元作為面值的銀行結餘及存款、其他應收款項及其他應付款項，達3.4百萬港元(2011年：1.1百萬港元)。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%(2011年：5%、10%及15%)，置富產業信託及本集團於年內的溢利將有以下幅度減少：

	置富產業信託及 本集團業績減少	
	2012年 千港元	2011年 千港元
5%	172	54
10%	344	108
15%	516	162

相反地，倘港元兌新加坡元貶值，年內置富產業信託及本集團的溢利將受到相等但相反的影響。

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

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本集團的經營。此外，管理人亦監察及遵守有關總借貸限制的集體投資計劃守則及房地產投資信託基金守則。

於2012年12月31日，本集團的銀行貸款融資達5,200.0百萬港元，包括有期貸款3,930.0百萬港元及循環信貸融資1,270.0百萬港元。有期貸款已悉數提取，而循環信貸融資940.0百萬港元已於2012年12月31日提取。2011年融資及2012年融資須分別自2011年4月11日起計五年內及自2012年2月14日起計三年內償還。循環信貸融資將於各到期日償還及可於到期後再次提取。賬面總值16,009.0百萬港元之投資物業已抵押予銀行，以獲取授予本集團之銀行融資。經計及於2012年12月31日之現金結餘578.0百萬港元及可動用之尚未動用循環信貸融資330.0百萬港元，儘管本集團之流動負債淨值於2012年12月31日達1,013.2百萬港元(2011年：流動負債淨值71.1百萬港元)，本集團擁有足夠財務資源以償付其承諾及營運資金要求。

流通性風險分析

下表呈列置富產業信託及本集團根據同意的償還條款就其金融負債(已發行及可發行基金單位除外)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本集團可能被要求的最早還款日的金融負債未貼現現金流量編列。

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量的時間性十分重要。

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險(續)

流通性風險分析(續)

於2012年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達5,045.0百萬港元(2011年：2,830.0百萬港元)的利率掉期，以及已訂合約將於生效期起計七年(2011年：五年)內到期的流動現金淨額。

本集團

	加權平均 利率 %	按要求或 少於 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至兩年 千港元	超過兩年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於 12月31日 之賬面值 千港元
2012年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	29,663	83,581	100,635	80,781	294,660	294,660
其他應付款項	-	62,001	-	-	-	62,001	62,001
銀行借貸 — 浮動利率	1.39	118,834	57,375	76,152	4,835,198	5,087,559	4,818,815
應付分派	-	281,135	-	-	-	281,135	281,135
現金流出		491,633	140,956	176,787	4,915,979	5,725,355	5,456,611
衍生工具 — 結算淨額							
衍生金融工具， 現金流出		14,926	45,408	53,357	71,751	185,442	145,357
2011年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	37,231	52,695	95,817	49,452	235,195	235,195
其他應付款項	-	58,971	-	-	-	58,971	58,971
銀行借貸 — 浮動利率	1.28	429,753	28,888	38,447	2,917,638	3,414,726	3,214,231
應付分派	-	227,478	-	-	-	227,478	227,478
現金流出		753,433	81,583	134,264	2,967,090	3,936,370	3,735,875
衍生工具 — 結算淨額							
衍生金融工具， 現金流出		13,641	43,634	57,796	75,645	190,716	124,819

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險(續)

流通性風險分析(續)

置富產業信託

	按要求或少於三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至兩年 千港元	超過兩年 千港元	未貼現現金流量總額 千港元	於12月31日之賬面值 千港元
2012年						
非衍生金融負債						
其他應付款項	4,042	-	-	-	4,042	4,042
應付分派	281,135	-	-	-	281,135	281,135
	285,177	-	-	-	285,177	285,177
2011年						
非衍生金融負債						
其他應付款項	7,875	-	-	-	7,875	7,875
應付分派	227,478	-	-	-	227,478	227,478
	235,353	-	-	-	235,353	235,353

(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。長期借貸為按市場利率計算的浮動利率貸款，因此它們的賬面值與其公平值相約。

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，根據貼現現金流量分析釐定。

衍生工具之公平值乃根據工具期年期適用之收益率曲線，按折算現金流量分析釐定。

27 經營租賃安排

	本集團	
	2012年 千港元	2011年 千港元
計入收益的經營租賃下之最低租金收入	808,339	652,818

27 經營租賃安排(續)

於報告期末，根據已承諾購物商場物業租約支付未來最低租賃款額如下：

	外方		相關人士		合計	
	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元	2012年 千港元	2011年 千港元
一年內	621,071	520,212	96,241	85,107	717,312	605,319
第二年至第五年(包括首尾兩年)	453,235	402,683	70,431	52,120	523,666	454,803
超過五年	9,876	7,459	264	–	10,140	7,459
	1,084,182	930,354	166,936	137,227	1,251,118	1,067,581

本集團以經營租賃方式出租其於香港的投資物業。經營租賃收入代表本集團就其投資物業的應收租金。租約期商定為一至三年，除若干租約的或然租金乃主要按照銷售百分比2%至18%計算外，租約每月附帶固定租金。

28 資本承擔

於2012年12月31日，本集團就投資物業擁有已批准但未訂約的資本承擔116.7百萬港元(2011年：49.0百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔33.2百萬港元(2011年：102.9百萬港元)。

29 主要的非現金交易

年內，截至2012年12月31日止年度的管理人基本費用及收購費用分別為57.9百萬港元和19.0百萬港元已經透過發行11,398,597個基金單位及4,809,152個基金單位償付。

去年，先前銀行貸款2,828.7百萬港元乃由2011年融資再融資。由於先前銀行貸款乃由2011年融資的相關銀行直接結算，故再融資並不涉及由本集團現金結算。此外，截至2011年12月31日止年度的管理人基本費用45,827,000港元已透過發行12,417,765個基金單位償付。

30 關連人士及相關人士交易

除附註14(i)所披露的收購投資物業及附屬公司外，於年內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易：

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
來自以下公司的租金及與租金相關收入			
尚乘策略資本有限公司	(a)	6,195	6,195
置富資產管理有限公司	(f)	220	–
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	115,848	88,726
BIGBOXX.com Limited	(b)	1,642	–
Big Sky Resources Limited	(a)	24	48
長江實業地產發展有限公司	(a)	29,126	22,932
長實	(c)	513	286
港基物業管理有限公司	(a)	3,423	4,273

財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
恒生銀行有限公司	(d)	5,114	3,236
和記環球電訊有限公司	(b)	994	–
Hutchison International Limited	(b)	1,977	–
和記電話有限公司	(b)	6,079	4,696
Hutchison Telecommunication Services Limited	(b)	174	–
新城廣播有限公司	(e)	15	–
Perfect Idea Limited	(a)	–	2,563
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	5,879	6,012
Towerich Limited	(a)	71	85
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	133	–
E-Park Parking Management Limited	(a)	3,692	2,720
物業管理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	440	–
港基物業管理有限公司	(a)	810	767
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	23,616	20,116
高衛物業管理有限公司	(a)	129	125
黃埔物業管理有限公司	(b)	575	–
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	17,937	15,937
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(e)	736	416
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		6,592	5,166
管理人收購費用			
置富資產管理有限公司	(f)	19,000	–
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(f)	57,947	45,827
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(f)	24,468	20,025
後勤支援服務費用			
長實	(c)	605	571
估值及其他費用			
萊坊	(g)	303	453

30 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
與關連人士及相關人士的貿易應收款項如下：			
A.S Watson Group (HK) Limited	(b)	37	–
長江實業地產發展有限公司	(a)	1,735	–
和記電話有限公司	(b)	43	–
		1,815	–
與關連人士及相關人士的其他應付款項如下：			
置富資產管理有限公司	(f)	4,328	3,365
家利物業管理有限公司	(b)	3,976	–
港基物業管理有限公司	(a)	8,645	9,485
港信物業管理有限公司	(a)	685	1,171
E-Park Parking Management Limited	(a)	730	465
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	7,812	8,514
高衛物業管理有限公司	(a)	14,565	15,512
黃埔物業管理有限公司	(b)	3,371	–
新城廣播有限公司	(e)	300	–
		44,412	38,512
租賃本集團物業而繳付予本集團的按金			
尚乘策略資本有限公司	(a)	1,643	1,643
置富資產管理有限公司	(f)	147	–
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	435	418
Big Sky Resources Limited	(a)	–	9
港基物業管理有限公司	(a)	972	972
恒生銀行有限公司	(d)	2,670	964
滙豐	(d)	629	649
和記電話有限公司	(b)	907	720
Towerich Limited	(a)	13	23
		7,416	5,398

附註：

- (a) 該等公司為長實的附屬公司(見附註(c))。
- (b) 該等公司為置富產業信託的一名基金單位持有人和黃的附屬公司，和黃為長實的聯營公司。
- (c) 於報告期末，該公司為置富產業信託最大基金單位持有人(約持有31%已發行基金單位)。
- (d) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (e) 該公司為長實的聯營公司。
- (f) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (g) 萊坊為截至2012年12月31日止年度及截至2011年12月31日止年度的投資物業主要估值師。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2012年融資及2011年融資提供擔保。

主要地產代理及承包商

五大地產代理及承包商

五大地產代理及承包商以及彼等各自的服務合約價值載列如下：

承包商	服務性質	合約價值 百萬港元	百分比
嘉順承造有限公司	項目及維修保養	80.4	24.6%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	56.3	17.2%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	52.8	16.2%
港基物業管理有限公司	樓宇管理	48.9	15.0%
百得物業管理有限公司	樓宇管理	19.9	6.1%
合計		258.3	79.1%

表現概覽

	截至2012年 12月31日止 年度	截至2011年 12月31日止 年度	截至2010年 12月31日止 年度	截至2009年 12月31日止 年度	截至2008年 12月31日止 年度
基金單位持有人應佔資產 淨值(千港元)	14,977,709	13,227,770	10,333,688	8,832,662	6,156,364
每基金單位資產淨值(港元)	8.81	7.85	6.18	5.32	7.50
年內最高成交價(港元)	6.96	4.23	4.15	4.20	5.65
成交價相對資產淨值的 最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
年內最低成交價(港元)	3.70	3.19	2.92	2.02	1.58
成交價相對資產淨值的 最高折讓	58.00%	59.36%	52.75%	62.03%	78.93%
每基金單位淨收益率 ²	5.07%	6.97%	6.08%	9.65%	18.65%

附註：

1. 於各期內之最高成交價均低於該期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 每基金單位淨收益率乃根據各報告期的每基金單位分派除以各自報告期的最後成交價計算。

基金單位持有人之統計數據

已發行及繳足基金單位

於2013年2月18日

日期	事件	基金單位數目	金額 (港元)	價格 (港元)
2003年8月12日	首次公開招股	473,000,000	2,234,045,650 ¹	4.7500
2003年10月16日	管理人基本費用	285,275	1,318,969	4.6235
2004年1月13日	管理人基本費用	508,329	2,562,639	5.0413
2004年4月1日	管理人基本費用	491,656	2,534,746	5.1556
2004年7月2日	管理人基本費用	471,649	2,534,783	5.3743
2004年10月1日	管理人基本費用	411,900	2,562,636	6.2215
2005年1月12日	管理人基本費用	501,966	3,163,791	6.3028
2005年4月6日	管理人基本費用	460,047	3,095,012	6.7276
2005年6月28日	股本集資	318,796,148	1,986,100,002	6.2300
2005年7月18日	收購費用	5,520,064	34,389,999	6.2300
2005年7月18日	管理人基本費用	496,797	3,189,039	6.4192
2005年10月3日	管理人基本費用	977,811	5,907,152	6.0412
2006年1月16日	管理人基本費用	1,124,236	6,496,960	5.7790
2006年4月6日	管理人基本費用	995,742	6,355,722	6.3829
2006年7月5日	管理人基本費用	1,088,288	6,426,341	5.9050
2006年10月3日	管理人基本費用	1,087,740	6,496,962	5.9729
2007年1月16日	管理人基本費用	1,168,830	6,983,175	5.9745
2007年4月9日	管理人基本費用	1,173,532	6,831,364	5.8212
2007年7月4日	管理人基本費用	1,081,039	6,907,947	6.3901
2007年10月5日	管理人基本費用	1,212,602	6,983,860	5.7594
2008年1月15日	管理人基本費用	1,412,396	7,345,307	5.2006
2008年4月10日	管理人基本費用	1,424,193	7,185,628	5.0454
2008年7月7日	管理人基本費用	1,611,601	7,264,617	4.5077
2008年10月8日	管理人基本費用	2,441,418	7,344,274	3.0082
2009年1月9日	管理人基本費用	3,075,716	6,504,526	2.1148
2009年4月6日	管理人基本費用	2,299,231	6,363,123	2.7675
2009年7月10日	管理人基本費用	1,761,221	6,656,712	3.7796
2009年10月8日	管理人基本費用	2,634,306	6,729,863	2.5547
2009年10月15日	供股 ²	824,879,427	1,888,973,888	2.2900
2009年10月16日	收購費用	6,371,875	20,390,000	3.2000
2010年1月7日	管理人基本費用	2,830,232	8,695,890	3.0725
2010年4月12日	管理人基本費用	2,357,120	8,506,849	3.6090
2010年7月8日	管理人基本費用	2,645,356	9,290,227	3.5119
2010年10月7日	管理人基本費用	2,434,504	9,392,318	3.8580
2011年1月5日	管理人基本費用	2,567,653	10,056,986	3.9168
2011年4月4日	管理人基本費用	2,582,245	9,838,356	3.8100
2011年7月5日	管理人基本費用	3,115,131	11,733,764	3.7667
2011年10月3日	管理人基本費用	3,398,666	11,862,707	3.4904
2012年1月4日	管理人基本費用	3,321,723	12,392,022	3.7306
2012年2月17日	收購費用	4,809,152	19,000,000	3.9508
2012年4月2日	管理人基本費用	3,360,308	13,685,527	4.0727
2012年7月4日	管理人基本費用	3,150,378	14,411,408	4.5745
2012年10月4日	管理人基本費用	2,488,475	14,569,775	5.8549
2013年1月3日	管理人基本費用	2,399,436	15,280,570	6.3684
	已發行基金單位總數	1,700,225,414		

已發行及繳足基金單位(續)

附註：

- 數量折讓後。
- 截至2012年12月31日止年度，供股所得款項淨額餘款中的約51.1百萬港元已全部用於置富第一城之資產改善工程。供股所得款項是按照2009年9月17日之供股文件中所指定的用途使用。

於2013年2月18日，本公司已發行1,700,225,414個基金單位(表決權：每基金單位一票)。置富產業信託只有一個類別的基金單位。

二十大基金單位持有人

於2013年2月18日

排名	名稱	股份數目	百分比
1	香港中央結算(代理人)有限公司	942,458,593	55.43
2	FOCUS EAGLE INVESTMENTS LIMITED	230,774,684	13.57
3	DBSN SERVICES PTE LTD	112,483,040	6.62
4	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	82,349,469	4.84
5	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	72,832,484	4.28
6	DBS NOMINEES PTE LTD	71,151,588	4.18
7	MEREN PTE LTD	17,500,000	1.03
8	UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	7,518,000	0.44
9	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	6,210,434	0.37
10	RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	5,766,294	0.34
11	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE	4,824,000	0.28
12	DBS VICKERS SECURITIES (S) PTE LTD	4,391,345	0.26
13	DB NOMINEES (S) PTE LTD	3,533,400	0.21
14	MERRILL LYNCH (SINGAPORE) PTE LTD	3,262,170	0.19
15	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	2,969,070	0.17
16	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	2,954,120	0.17
17	ABN AMRO CLEARING BANK N.V.	2,799,000	0.16
18	TO CHING WAI	2,490,000	0.15
19	BANK OF SINGAPORE NOMINEESS PTE LTD	2,436,000	0.14
20	MIGAN SDN BHD	2,001,100	0.12
		1,580,704,791	92.95

* Focus Eagle Investments Limited另透過香港中央結算(代理人)有限公司持有182,300,000個基金單位。

主要基金單位持有人

於2013年2月18日

	基金單位數目	
	直接權益	被視為擁有權益
1 Focus Eagle Investments Limited	413,074,684	—
2 Ballston Profits Limited	112,556,000	—
3 Schroders Plc	—	171,549,000 ²
4 長江實業(集團)有限公司(「長實」)	—	525,630,684 ³
5 和記黃埔有限公司	—	112,556,000 ⁴

基金單位持有人的統計數據

主要基金單位持有人(續)

附註：

1. 本節所載之基金單位持有權益乃根據相關人士於2012年12月31日的確認書，以及管理人於2013年2月18日或之前所收取之任何其後權益變動通知。
2. Schroders Plc被視為於171,549,000個基金單位中擁有權益，其中：
 - (a) 96,858,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - (b) 17,507,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - (c) 57,168,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - (d) 16,000個基金單位由Schroder Investment Management North America Limited持有。
3. 長實被視為於525,630,684個基金單位中擁有權益，其中：
 - (a) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited(長實的全資附屬公司)持有；及
 - (b) 112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited(和記黃埔有限公司的全資附屬公司，和記黃埔有限公司則由長實擁有49.9%權益)持有。
4. 和記黃埔有限公司被視為於其全資附屬公司Ballston Profits Limited所持有的112,556,000個基金單位中擁有權益。

所持基金單位分佈

於2013年2月18日

持有量	基金單位持有人數目	基金單位持有人百分比	基金單位數目	基金單位百分比
1 – 999	100	4.15	4,002	0.00
1,000 – 10,000	1,031	42.74	5,329,119	0.31
10,001 – 1,000,000	1,246	51.66	92,364,833	5.43
1,000,001及以上	35	1.45	1,602,527,460	94.26
合計	2,412	100.00	1,700,225,414	100.00

董事所持基金單位

於2013年1月21日，董事所持基金單位登記冊內所示如下

	基金單位數目	
	直接權益	被視為擁有權益
1 林惠璋	–	9,309,118
2 孫潘秀美	220,000	–

附註：

1. 林惠璋先生被視為於9,309,118個基金單位中擁有權益，其中：
 - (i) 7,290,118個基金單位由管理人(ARA的全資附屬公司)持有。林先生由於直接及間接持有多家公司(包括ARA)三分之一或以上股份的權益，故被視為擁有該等基金單位的權益；
 - (ii) 2,100,000個基金單位由Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.(作為JL Philanthropy Ltd的代理人)持有。JL Philanthropy Ltd是JL Charitable Settlement的受益人及林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。

公眾持有量

根據管理人於2013年2月18日所獲得的資料，約58.4%的置富產業信託基金單位由公眾持有。根據新交所上市規則第723條，上市發行人須確保於任何時間其上市證券中最少10%由公眾持有。

相關人士交易

於財政年度內，與「有關人士」或「有關方」(分別符合新交所上市規則及物業基金附錄的定義)進行的交易如下：

相關人士名稱	所有於財政回顧期內的相關人士交易總值 (不包括各少於100,000新加坡元 (相當於598,780港元)的交易 ¹) 百萬港元
基本租金及代收費用	
置富資產管理有限公司	1.1
A.S. Watson Group (HK) Limited	77.6
長江實業地產發展有限公司	26.1
港基物業管理有限公司	20.5
和記電話有限公司	2.4
合計	127.7

除上述所披露者外，截至2012年12月31日止年度概無進行其他相關人士交易(不包括各少於100,000新加坡元(相當於598,780港元)的交易¹)。

附註：

1. 於2012年1月2日的匯率。

公司資料

管理人

置富資產管理有限公司

香港

皇后大道中99號中環中心

55樓5508-5510室

電話：+852 2169 0928

傳真：+852 2169 0968

新加坡(郵區038986)

淡馬錫林蔭道6號

新達第四大廈#16-02

電話：+65 6835 9232

傳真：+65 6835 9672

管理人的董事

趙國雄(主席兼非執行董事)

林惠璋(非執行董事)

葉德銓(非執行董事)

楊逸芝(非執行董事)

洪明發(執行董事兼行政總裁)

趙宇(執行董事兼副行政總裁)

林理明(獨立非執行董事)

孫潘秀美(獨立非執行董事)

藍鴻震(獨立非執行董事)

馬勵志(葉德銓先生之替任董事)

管理人的公司秘書

朱儀文

KOHSIKAPORN Busarakham

受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

有關香港法例的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

有關新加坡法例的法律顧問

艾倫格禧有限責任合夥律師事務所

香港基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716室

新加坡基金單位登記處

寶德隆有限公司

新加坡(郵區048623)

萊佛士坊50號

新置地大廈#32-01

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

項目合伙人：陳偉銘

於2012年12月18日獲委任

德勤會計師事務所

項目合伙人：卓猷荃

於2008年8月16日獲委任

股份代號

新加坡：F25U

香港：778

網址與電郵

www.fortunereit.com

www.fortunemalls.com.hk

enquiries@fortunereit.com

管理人

ARA
(An Affiliate of Cheung Kong Group)

置富資產管理有限公司



www.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk

