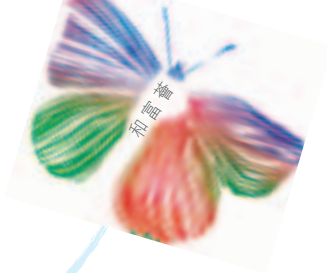


FORTUNE

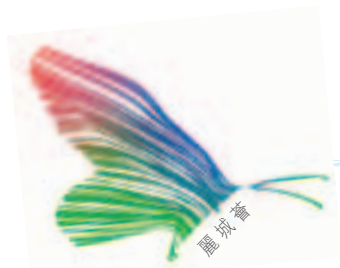
股份代號 | 香港 Hong Kong 778
Stock Code | 新加坡 Singapore F25U

Annual Report **2011**年報

有關置富產業信託



已於二零一二年二月十七日完成



收購兩項新物業

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。連同於2012年2月17日購入的兩個新物業，麗城薈及和富薈，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組合。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。



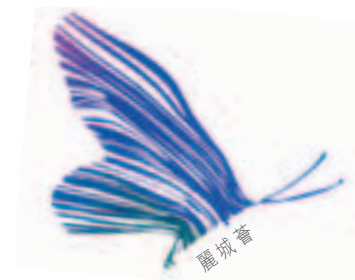


目 錄

- 2** 收購優質物業、締造長遠增長
- 4 財務摘要
- 5 基金單位表現
- 6 主席報告
- 9 管理層討論及分析
- 14** 全新品牌投入下一個增長階段
- 16** 2011 年年度回顧
- 18** 2012 年美好的開端
- 19 物業組合回顧
- 26** 成就及獎項
- 28 置富產業信託的公益事業
- 29 置富產業信託的物業組合
- 47 董事會及高級管理層
- 56 企業管治政策
- 67 關連人士交易
- 72 權益披露
- 74 估值報告
- 86 受託人報告
- 87 管理人聲明
- 88 獨立核數師報告
- 90 財務報表
- 152 主要地產代理及承包商
- 153 表現概覽
- 154 基金單位持有人的統計數據
- 159 相關人士交易
- 160 公司資料

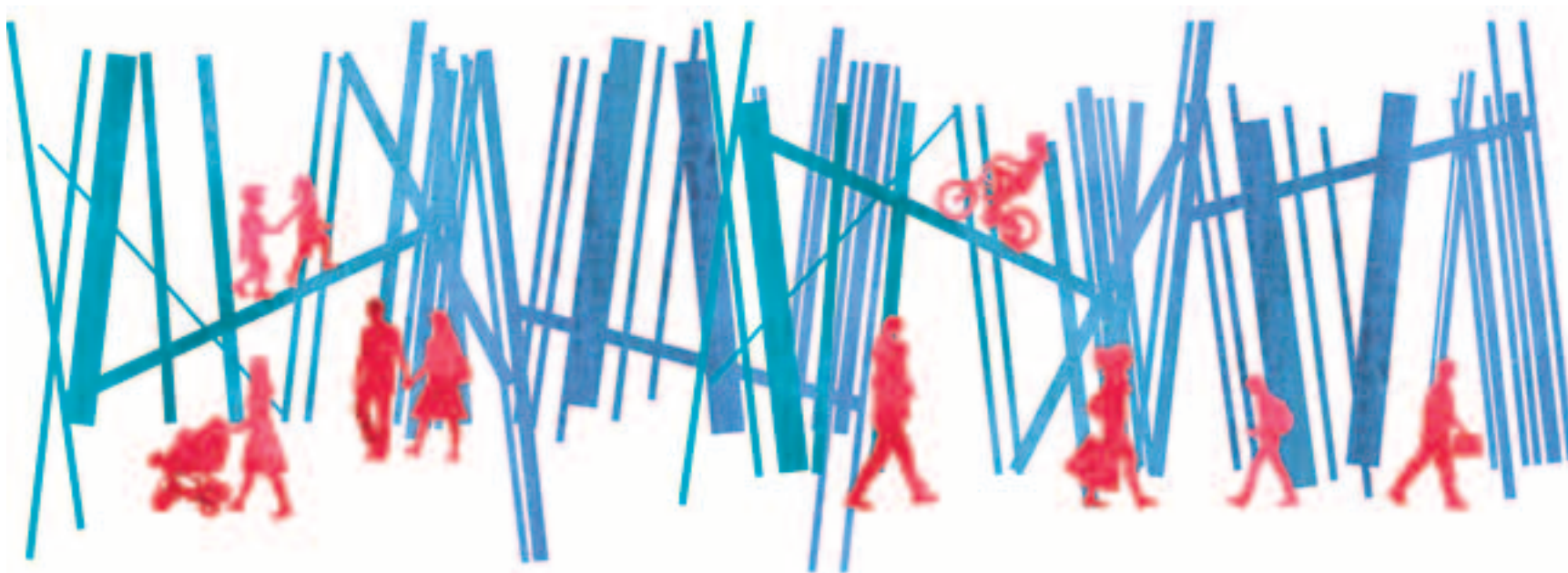


收購優質物業、締造長遠增長



置富產業信託以19億港元(須對物業持有公司流動資產淨值／流動負債淨額於完成時(如適用)進行常規調整)從長江實業(集團)有限公司(長實)及和記黃埔有限公司(和黃)之附屬公司及一名獨立第三方收購麗城花園物業和和富中心物業(定義見2011年12月28日刊發之通函)。是項收購已於2012年1月19日舉行的特別股東大會獲得全數出席及持代表委任表格出席並投票的獨立基金單位持有人批准，並於2012年2月17日完成交易。兩項物業隨後已分別改名為麗城薈及和富薈。

置富產業信託由最初於2003年只持有5個零售商場到現在擴大至16個零售商場，這次收購再次顯示管理人於這些年保持增長的承諾。是次19億港元的收購全數以銀行融資支付，透過有效運用可借貸上限，從而降低收購的融資成本，為基金單位持有人帶來更佳回報。新物業可為置富產業信託帶來額外增長的租金收入、更多元化的收入以及租戶組合。



麗城薈 — 擁有30,000名居民的龐大人口。麗城薈位於荃灣，是該區唯一具有此規模的零售商場，服務區內約30,000名居民的龐大人口。管理人認為該物業具有資產增值的潛力，可透過調整其租戶組合，以及改造形象，以集中滿足附近居民採購必需品的需要。

有關麗城薈

位置	香港荃灣
可出租總面積 (不包括停車位)	276,862平方呎
停車位數目	329個
購買代價	12.5億港元
獨立物業估值師之評估值 (於2011年9月30日)	分別為13.0億港元 ^{1,2} 及13.4億港元 ^{1,3}

附註：

1. 估值方法是採用收益資本化法及直接比較法
2. 萊坊測計師行有限公司之估值
3. 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值



麗城薈

Belvedere Square



和富薈 — 首度進軍香港島。作為置富產業信託在香港島首個收購的物業，和富薈不僅令物業組合的地區覆蓋更多元化，更有助置富產業信託把握北角鄰近地區日漸上升的消費力。長遠而言，管理人相信隨著油街及前北角邨地皮即將再發展，北角區將有全新面貌，帶動和富薈的收入增長。

有關和富薈

位置	香港北角
可出租總面積 (不包括停車位)	180,238平方呎
購買代價	6.5億港元
獨立物業估值師之評估值 (於2011年9月30日)	6.8億港元 ^{1,2}

附註：

1. 估值方法是採用收益資本化法及直接比較法
2. 萊坊測計師行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值



和富薈

Provident Square



財務摘要

財政年度全面收入表	2011年	2010年	百分比變動
收益(百萬港元)	909.4	837.3	8.6%
物業收入淨額(百萬港元)	642.1	596.8	7.6%
成本對收益比率	27.2%	26.5%	0.7%
可供分派予基金單位持有人之收益(百萬港元)	442.3	406.5	8.8%
每基金單位分派(港仙)	26.30	24.35	8.0%

於12月31日的財務狀況報表	2011年	2010年	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	7.85	6.18	27.0%
物業估值(百萬港元)	16,388	13,300	23.2%
資產負債比率/總槓桿比率 ¹	18.8%	21.0%	(2.2%)

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2011年12月31日，置富產業信託並無遞延付款債務。

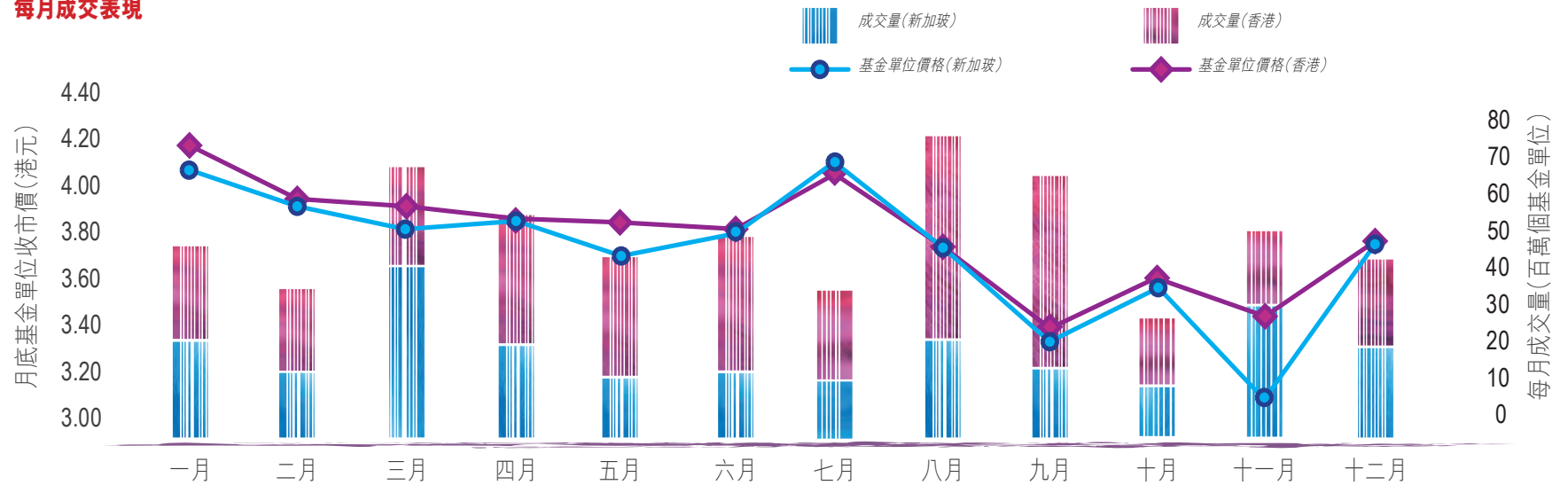


基金單位表現



基金單位開市價(2011年1月3日)	4.00港元	4.03港元
基金單位收市價(2011年12月30日)	3.76港元	3.79港元
單日高位	2011年2月7日 — 4.18港元	2011年2月7日 — 4.23港元
單日低位	2011年11月30日 — 3.19港元	2011年10月4日 — 3.29港元
總成交量	221,227,000個基金單位	300,638,679個基金單位

每月成交表現





主席

報告

趙國雄
主席

主席報告

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2011年12月31日止財政年度（「2011年財政年度」或「報告年度」）的年度業績。

再創佳績表現卓越的一年

2011年標誌著置富產業信託成立以來連續第八年錄得盈利增長。隨著總收益、物業收入淨額及可供分派收益在過去七年平穩增長，我們憑藉穩健的資產表現及強健的資產負債表，於2011年財政年度再次錄得強勁業績。

於報告年度，置富產業信託的物業收入淨額上升7.6%至642.1百萬港元。可供分派收益亦相應創出442.3百萬港元的新高，較去年上升8.8%。2011年財政年度每基金單位分派為26.30港仙，較去年上升8.0%。

準備邁進增長新里程

置富產業信託由具抗跌力的私人住宅屋苑商場組成，表現繼續強勁。置富產業信託的物業組合於2011年12月31日的估值為16,388百萬港元，較去年上升23.2%。

租務表現方面繼續保持良好勢頭。儘管推行資產增值措施帶來些短暫空置，惟於2011年12月31日，出租率仍維持在97.0%的高水平。隨著租金攀升至每平方呎32.2港元的歷史新高，續租租金調升率亦上升至15.2%。置富第一城•樂薈於2010年9月進行翻新工程後帶來的卓越收益增長已於2011年財政年度全面反映，帶動整體物業組合的優秀表現。

我們積極於旗下物業推行資產增值措施，以提高回報。於報告年度，旗下兩個最大型物業—置富第一城及馬鞍山廣場已推出能提高回報的資產增值措施。其中，置富第一城推行物業組合歷來最大型的資產增值措施，投資額達1億港元。工程於2011年10月展開，預期在2012年年底分階段完成，目標投資回報約為15%。於工程期間，租戶可照常營業，而商場亦已把對租戶造成的影響減至最低。另一方面，馬鞍山廣場已完成佔地50,000平方呎的拆分工程，並錄得73%的可觀投資回報。

審慎資本管理為持續增長奠定基礎

審慎的資本管理一直為置富產業信託取得持續增長之強大基礎。為建立更強大的資本架構以保持置富產業信託的增長勢頭，我們已預先在唯一的一筆貸款於2013年10月到期前，按更優惠的條款成功進行再融資。

於2011年4月，我們把握信貸市場機遇，以更優惠的利率提早完成再融資，新貸款融資額為38億港元。新融資的年息率由按香港銀行同業拆息加2.0%顯著降低至香港銀行同業拆息加0.91%。貸款到期日亦延長至2016年4月。此外，經擴大的循環信貸融資額最高可達9億7千萬港元，為未來進行收購及推行其他能提高回報的資產增值措施提供更大的資金靈活性。完成是次再融資後，2011年財政年度的實際利率成本降至3.65%。

全新「置富Malls」品牌彰顯承諾

在慶祝置富產業信託成立八週年的同時，我們推出全新「置富Malls」資產品牌，以彰顯我們提供優質服務的承諾。「置富Malls」的面世，讓我們建立更清晰的品牌形象及標誌，加上配合優質服務，進一步鞏固置富產業信託在物業市場及消費者心目中的地位。

主席報告 (續)

全新「置富Malls」的品牌定位，把置富產業信託旗下商場塑造成為令居民有歸屬感及經常流連選購日常所需的場所。藉此，我們旨在吸引更多人流，並為置富Malls的租戶締造一個更佳的經營環境。

企業管治續獲認同

繼本人於去年獲香港董事學會頒發非執行董事組別「2010年度傑出董事獎」，置富產業信託連續兩年在該評選中脫穎而出，董事會於今年同樣獲頒「2011年度傑出董事獎」（為非恆生指數成份股組別兩名得獎者之一），表揚全體董事會「透過董事會自我表現評估，加強董事的專業精神」。在該獎項的推動下，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，確保穩健領導，以為持份者包括投資者、商場租戶和顧客帶來長遠回報。

展望

香港在2011年上半年經濟增長強勁，隨著外圍經濟環境於2011年第四季度開始顯著惡化，增長前景已見緩和。儘管現時本地消費意欲仍然健康，惟歐元區債務問題及美國經濟復甦疲弱拖累地區經濟，我們對香港經濟前景持審慎態度。儘管如此，置富產業信託旗下服務市民日常需要的商場組合，在全球金融危機期間已顯示其抗跌特質。憑藉更強健的資本架構、更具規模及更多元化的物業組合、更清晰的品牌形象以及資產增值措施帶來的新增長動力，置富產業信託現時更為強健，並處於更有利位置，去克服任何不利的經濟情況。

於2011年12月28日，置富產業信託宣佈建議收購香港兩項零售物業——和富中心物業及麗城花園物業。是次收購能提升置富產業信託的表現，深受投資者歡迎，並於2012年1月19日的股東特別大會獲得通過。完成收購後，置富產業信託的物業組合將擴大超過23%。其中，和富中心物業乃置富產業信託首個位於香港島的物業投資，令物業組合之地域分佈更為廣泛。

致謝

本人再一次衷心感謝董事會成員致力維持高水平的企業管治。本人謹代表董事會對員工、受託人、投資者、租戶、顧客及業務夥伴的一直以來支持致以深切謝意。

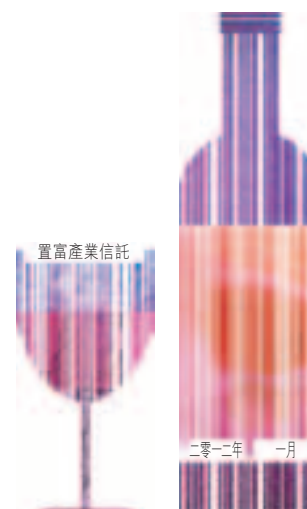
主席

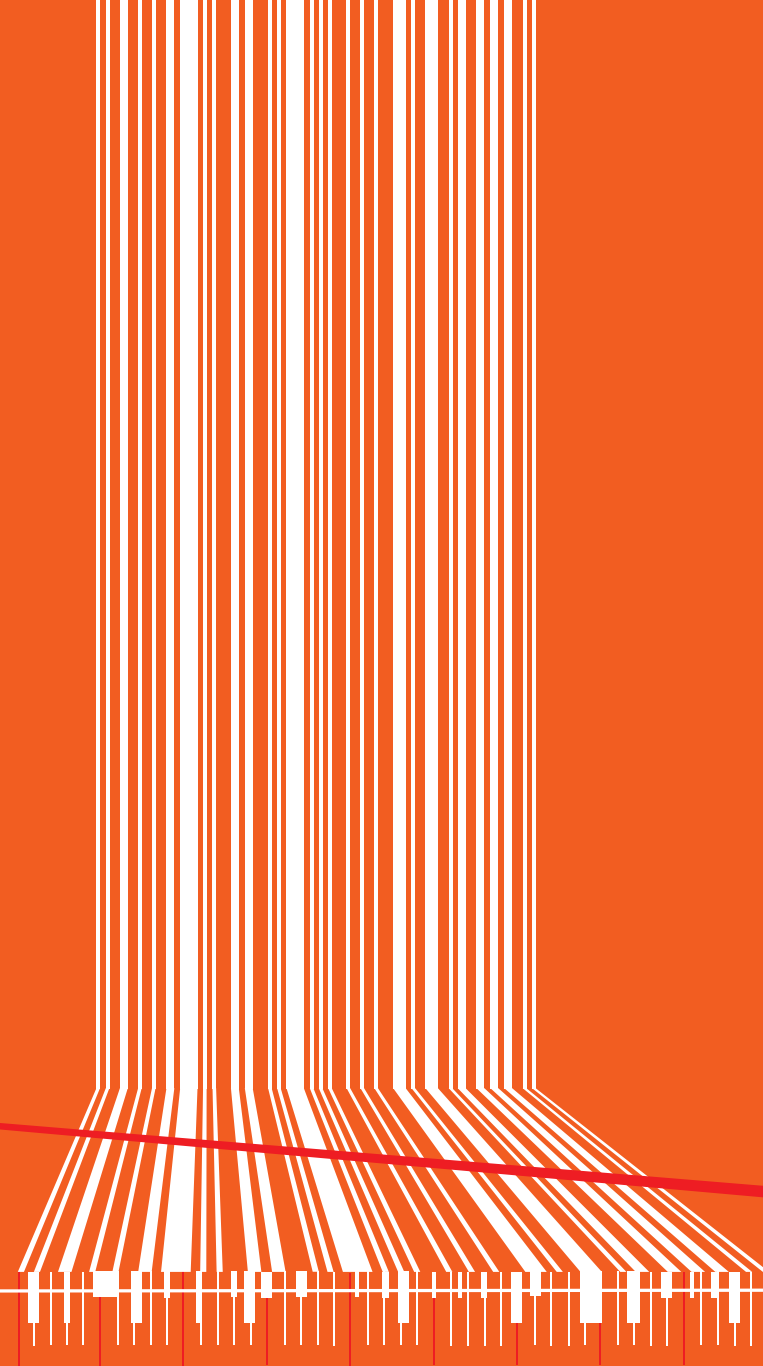
趙國雄

作為置富產業信託管理人之

置富資產管理有限公司

2012年1月30日





管理層討論及分析



管理層討論及分析

財務回顧

於2011年財政年度，置富產業信託的總收益為909.4百萬港元，較去年同期增長8.6%，此乃由於零售市道持續暢旺以及相關資產的表現有所改善。儘管下半年外圍環境惡化，不過本地消費需求強勁，消費氣氛向好，令零售銷售全年仍錄得雙位數增長。14個零售物業的表現提升，亦有助於2011年財政年度取得出色業績。尤其是置富第一城•樂薈的翻新工程於2010年9月順利完成，令置富第一城帶來更龐大收入。

2011年財政年度的物業收入淨額為642.1百萬港元，較去年同期上升7.6%。儘管通脹壓力持續及香港實施最低工資法例，惟成本對收益比率仍維持在27.2%的穩健水平。置富產業信託於2011年財政年度的可供分派收益為442.3百萬港元，較去年上升8.8%。於報告年度，每基金單位分派為26.30港仙（2010年：24.35港仙），當中包括中期每基金單位分派12.80港仙及末期每基金單位分派13.50港仙。每基金單位分派增加乃受惠於資產表現改善及審慎的資本管理。按基金單位於2011年12月30日在新加坡及香港兩地之平均收市價3.775港元計算，2011年財政年度的每基金單位分派收益率為7.0%。

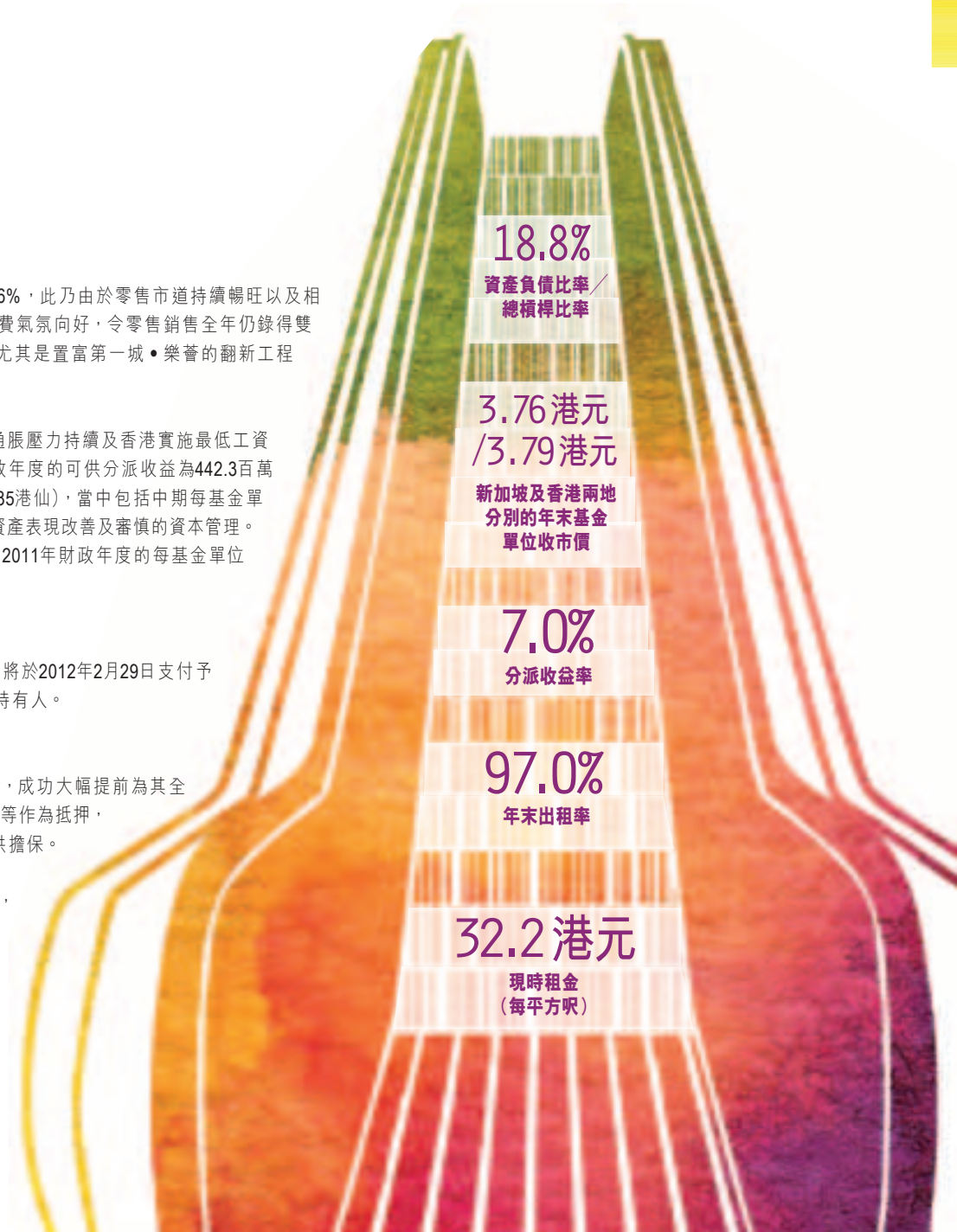
末期分派

置富產業信託截至2011年12月31日止六個月之末期每基金單位分派為13.50港仙，將於2012年2月29日支付予於2012年2月13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。

資本管理措施

2011年上半年市場持續處於低息環境，置富產業信託利用信貸市場內短暫的機會，成功大幅提前為其全部現有合共31億港元的貸款融資進行再融資。新融資由置富產業信託其中九個物業等作為抵押，該九個物業於2011年12月31日的總值為11,654百萬港元。信託人已就該等融資提供擔保。

獲得新融資後，置富產業信託尚未償還債務之期限延長至2016年4月。借貸成本方面，年息率大幅降至按香港銀行同業拆息加0.91%。此外，循環信貸融資部分已由270百萬港元增加至970百萬港元，為收購機會及其他提高回報的資產增值措施的資金增強靈活性。



管理層討論及分析 (續)

管理人繼續就利率成本波動採取審慎的風險管理。截至2011年12月31日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期，固定置富產業信託100%的有期貸款的利率成本。管理人重申其降低利率成本的承諾。置富產業信託在2011年財政年度的實際利率成本降至3.65%。

於2011年12月31日，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率降至18.8% (2010年12月31日：21.0%)。有關跌幅乃由於投資物業估值上升所致。置富產業信託仍為香港及新加坡區內負債比率最低的房地產信託之一。

物業估值

於2011年12月31日，萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)對置富產業信託14個零售物業的估值為16,388百萬港元，較去年的13,300百萬港元增長23.2%。與2011年6月30日的估值相比則增長4.5%，此乃主要由於相關資產表現改善所致。估值上升亦為報告年度帶來3,043.8百萬港元的重估收益。

營運回顧

於2011年12月31日，置富產業信託持有一個由14個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成之組合，其中包括面積約200萬平方呎的零售樓面及1,660個車位。

有賴租賃活動於整年均保持良好勢頭，加上資產增值措施中已完成的重新定位策略順利執行，置富產業信託於報告年度的營運表現繼續強勁。於2011年12月31日，物業組合的出租

率保持在97.0%的穩健水平，而租金則比去年增加超過12.2%至每平方呎32.2港元的新高。續租租金調升率於2011年財政年度亦錄得15.2%的穩健水平。

已完成的多項資產增值措施相繼於報告年度帶來回報。置富第一城•樂薈資產增值措施於2010年9月竣工，30百萬港元的資本開支帶來22%的投資回報，所帶來的額外收入已於2011年財政年度全面反映。置富第一城的物業收入淨額較去年顯著增加14.9%，帶動置富產業信託物業組合的增長。

於2011年年底，置富產業信託的物業組合有1,031個不同類別的租戶。整體來說，於2011年財政年度，十大租戶佔物業組合租金收入總額約26.8%，佔可出租總面積約21.3%。物業組合內提供日常用品業務的租戶如超級市場、餐飲業和服務及教育業佔整體租金多於54%，鞏固置富產業信託具抗跌力的特質。

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

兩個最大型物業置富第一城及馬鞍山廣場已實施可提高回報的資產增值措施，並因而令2011年第三季開始出現若干短期空置。於2011年12月31日，置富第一城及馬鞍山廣場的出租率已分別回升至94.7%及98.0%。

於2011年第三季，管理人將馬鞍山廣場中先前用作中式酒樓的50,000平方呎空間有效地拆分，為社區引入更多元化的零售種類，提供更優質的服務。在有關工程完成前，100%的面積已成功預租。是項工程的資本開支約12百萬港元，達到73%的投資回報。

管理層討論及分析 (續)



置富第一城的資產增值措施已於2011年10月展開，並將在2012年年底前分階段進行。該商場將轉型至一個更理想的零售環境，並設有舒適的新中央公園，設計及區劃亦更臻完美，樓宇設施全面提升，以提供更精彩的嶄新購物體驗。工程成本估計約為1億港元，目標投資回報為15%。

置富產業信託為物業進行資產增值措施的成果昭著，每次均錄得理想回報。管理人擬透過進行更多可提高回報的資產增值措施，致力提升租金收入及物業組合的價值。

展望

隨著香港零售銷售於2011年首十一個月的總額較去年增長25%，置富產業信託於報告年度的表現繼續強勁。零售銷售至今已連續27個月錄得上升。香港特區政府預期本地人均收入及消費意欲仍然向好，在短期內應繼續對零售銷售有利。置富產業信託的私人住宅屋苑零售物業組合主要提供日常購物需要，將繼續受惠於普遍造好的日常零售消費市場。

管理人仍致力透過實施各種資產增值措施以及有效的租賃及租戶重整策略，尤其於置富第一城，以推動收益增長，而有關資產增值措施將繼續於2012年分階段進行。

於2011年12月28日，置富產業信託宣佈建議收購香港兩項零售物業——麗城花園物業及和富中心物業。此項收購由債務全數撥付，可即時提升回報，已於2012年1月19日舉行的股東特別大會獲得全數出席及持代表委任表格出席並投票的獨立基金單位持有人批准。該收購事項將置富產業信託的物業組合擴大23%，並進一步令收入更多元化，預期於2012年3月28日前完成。

由於若干成本項目或因通脹及外在因素（如公共服務收費於明年增加）而繼續受壓，管理人將密切監管營運開支。作為置富產業信託綠色政策的一部分，置富產業信託將採用持續節能等措施，以減少電費上升的影響。

管理人今年將持續密切留意市場環境及機遇，亦將不斷物色收購機會。管理人將繼續提升及加強資產價值，以發揮物業組合的潛在價值。在2012年，於建議收購麗城花園物業及和富中心物業交易完成後，管理人預期置富產業信託的基金單位持有人將因物業組合擴大而享有更多分派、收益以及更穩定的收入來源。

全新品牌投入下一個增長階段

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。而個別商場亦即將換上同樣的標誌，並配以不同顏色以突出「置富Malls」的新形象。

兩個旗艦商場將會在名字中冠上「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。

天天置富
Be you. Be at Fortune

置富
Fortune
Malls



主要品牌



資產品牌



旗艦商場



商場組合



2011年年度回顧

01/2011

1月25日

置富產業信託公佈2010年財政年度的財務業績。總收益及可供分派收益分別較2009年財政年度上升19.4%及20.3%。



04/2011

4月11日

再融資

- 將借貸到期日延長至2016年4月
- 年息率大幅降至按香港銀行同業拆息加0.91%
- 循環信貸融資擴大至970百萬港元

4月18日

於周年大會所載的4項決議案全部獲正式通過。



1月

2月

3月

03/2011

3月1日

支付2010年下半年每基金單位分派12.08港仙。

4月

5月

05/2011

5月3日

置富產業信託公佈2011年第一季度的財務業績。總收益及可供分派收益分別較2010年第一季度上升4.6%及6.2%。

6月

12/2011

12月28日

置富產業信託公佈建議收購麗城薈及和富薈。

11月

12月

11/2011

11月11日

置富產業信託公佈2011年第三季度的財務業績。總收益及可供分派收益分別較2010年第三季度上升12.9%及16.7%。

11月13日

置富產業信託榮獲「資本傑出環保大獎2011」。

11月29日

置富資產管理有限公司董事會榮獲「2011年度傑出董事獎」。



9月

08/2011

8月29日

支付2011年上半年每基金單位分派12.80港仙。

8月

07/2011

7月13日

置富產業信託宣佈為「置富Malls」品牌推出令人耳目一新的品牌重塑計劃。

7月22日

置富產業信託公佈2011年上半年的財務業績。總收益及可供分派收益分別較2010年上半年上升8.0%及5.0%。

7月



2012年美好的開端

2012年

1月19日

在特別股東大會獲得全數獨立基金單位持有人批准建議收購項目。



1月30日

置富產業信託公佈2011年財政年度的財務業績。總收益及可供分派收益分別較2010年財政年度上升8.6%及8.8%。



2月17日

完成麗城薈及和富薈的收購。





物業組合 | 回顧

物業組合回顧

2011年物業組合摘要

增值工程前



置富第一城

憑藉置富第一城·樂薈於2010年的資產增值措施帶來的22%投資回報成果，管理人在2011年第三季度開始推行一項1億港元的物業增值計劃，為置富第一城進行全面改造及翻新。

置富第一城首階段翻新工程覆蓋面積約74,000平方呎，分佈三個樓層。工程包括在一樓重新劃分一條接駁通道，通道兩旁將開設新商舖。此舉將令置富第一城提供更多零售商舖，為顧客提升購物體驗。兩個現有餐飲租戶亦已翻新商舖設計，以配合置富第一城的新定位。約98%翻新樓面於工程完成前已承租。

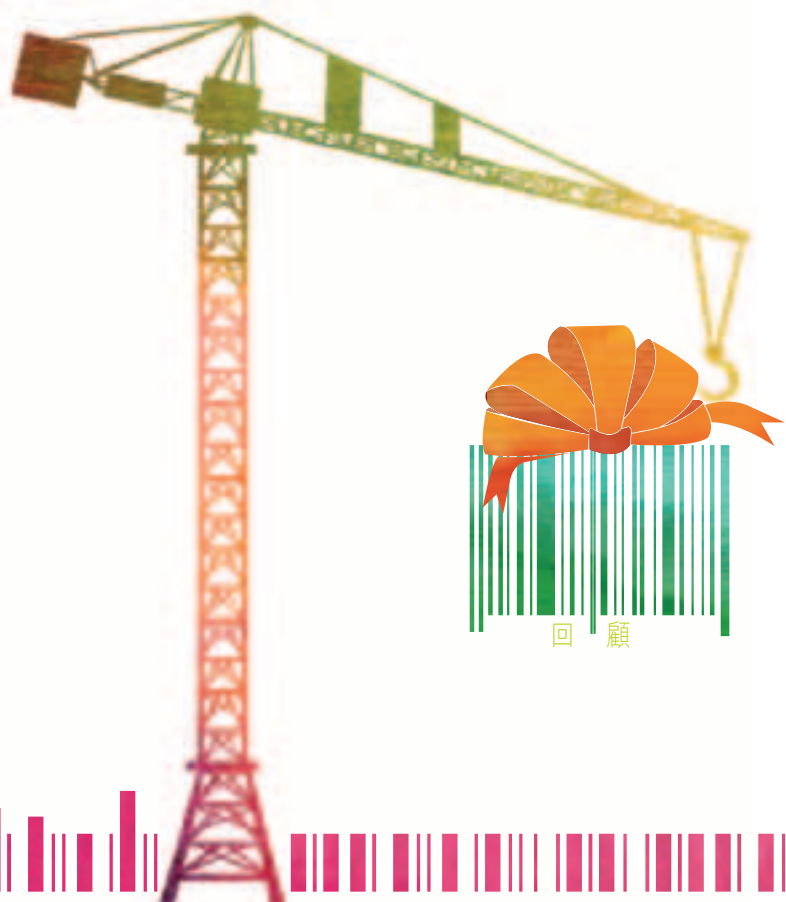
增值工程後



1.-3. 置富第一城首階段的資產增值工程已完成。加上LED燈光效果後，商場中庭及新走廊讓人耳目一新。



置富第一城餘下的資產增值措施將於來年繼續進行，預期可於2012年年底分階段完成。此項目的目標投資回報約為15%。



回 顧

物業組合回顧 - 2011年物業組合摘要(續)

馬鞍山廣場

自2004年馬鞍山鐵路通車以來，物業組合旗下第二大物業馬鞍山廣場的出租率一直維持全部租出。鑑於市場對此物業的空間需求殷切，管理人已於現有面積為約50,000平方呎的中菜館位置進行資產增值措施工程。資產增值措施工程包括縮小中菜館的面積，開設一條新的通道以提供更多零售及餐飲商舖。更光亮的環境、經改良的廊道及更寬闊的零售環境令整體購物體驗得以提升。

此資產增值措施工程已於4個月內完成，耗用資本開支總額約12百萬港元。翻新區域的租金收入顯著上升，而翻新樓面於工程完成前已全部獲承租，為此項目帶來73%的可觀投資回報。



4.及5. 馬鞍山廣場的前酒樓重新間分工程已竣工，全新零售商舖及食肆已相繼進駐。



6. 隨著周邊人口不斷增加，都會駅經常錄得大量人流。



都會駅

都會駅因鄰近地區人流量增加帶來租戶重新定位的契機而持續錄得卓越增長。除位於調景嶺香港鐵路(「港鐵」)站上蓋的絕對優勢外，兩條新建的有蓋行人天橋亦直接將都會駅連接至：1)香港知專設計學院(於2010年下半年啟用，逾6,500名學生)；及2)善明邨(2,000戶)及明愛白英奇專業學校—調景嶺校舍(約900名學生)。去年的人流顯著增加達5百萬人次，且全日均錄得大量人流。

有見更多年輕人到訪都會駅，都會駅於過去兩年引入承租能力更強的零售商戶。特別是，都會駅來自服裝及鞋履類別的收入貢獻增加至11.4%。都會駅於2011年財政年度的物業收入淨額較去年顯著增加10.8%。

物業組合回顧 - 2011年物業組合摘要(續)



7. 置富都會的美食廣場旁邊新引入的多間零售商舖。
8. 置富都會的中庭新引入的咖啡店。

置富都會

管理人於報告年度內持續提升置富都會的商戶組合。就餐飲方面而言，置富都會已引入連鎖咖啡店及乳酪店，為鄰近的顧客、學生及住戶提供新的休閒地點。此外，於報告年度，「起筷」的相鄰已開設新的零售商舖，充份利用來自美食廣場的大量人流。

管理人透過吸引零售商戶如珠寶店、藥房、化妝品店及超級市場進駐商場，繼而致力吸引內地顧客到訪置富都會。購物團定期舉辦，為置富都會帶來固定的內地顧客。此舉在5月勞動節假期及10月黃金週尤其成功。

增值工程後



銀禧薈

鑑於銀禧薈50%的租約將於2012年屆滿，管理人已翻新商場的主要出入口，以創造全新的外貌及提升商場定位。商場亦安裝了新的燈箱增加額外收入來源。

連同2010年升級的街市，管理人旨在從主要輻射商圈獲取大量顧客群，並把握於未來數年租約屆滿後的機會，逐步將銀禧薈轉型。



增值工程前

- 9.及10. 銀禧薈的主入口已全面翻新以提升商場定位。

物業組合回顧

物業組合主要數據

(於2011年12月31日)



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	7.6%	11.6%
2	中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	3.4%	0.6%
3	中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	3.1%	1.3%
4	長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	2.6%	3.9%
5	利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	2.4%	0.5%
6	美聯物業	銀行及房地產服務	2.2%	0.5%
7	世紀21	銀行及房地產服務	1.6%	0.2%
8	大快活	餐飲	1.6%	1.2%
9	屈臣氏	服務及教育	1.3%	1.0%
10	東亞銀行有限公司	銀行及房地產服務	1.0%	0.5%
合計			26.8%	21.3%

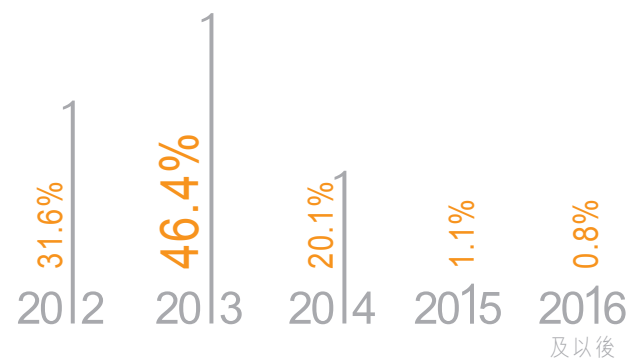
附註：

- 於2011年12月31日由萊坊估值。
- 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。
- 根據2011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。

物業組合回顧 - 物業組合主要數據 (續)

(於2011年12月31日的主要數據)

物業組合租約到期情況¹



物業組合營運開支明細²



廣告及宣傳	3.6%
物業管理開支	35.3%
停車場營運開支	3.8%
政府地租及差餉	13.7%
租賃佣金及市場推廣服務費用	6.1%
管理人表現費用	7.5%
物業管理人費用	7.9%
水電費	13.2%
其他	8.9%

物業組合租戶行業分析¹

銀行及房地產服務	22.4%
社區服務	0.8%
電子及資訊科技	2.0%
服裝及鞋類	7.0%
餐飲	24.1%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.4%
家居用品及傢俱	2.3%
休閒娛樂、體育及健體	0.9%
服務及教育	22.2%
超級市場	8.1%
街市	1.5%
其他	4.3%

物業組合物業收入淨額分析²

置富第一城	28.9%
馬鞍山廣場	20.8%
都會駅	12.7%
置富都會	10.4%
華都大道	7.6%
映灣薈	4.1%
荃薈	3.0%
銀禧薈	3.0%
青怡薈	2.9%
盈暉薈	2.2%
城中薈	1.3%
凱帆薈	1.6%
麗都大道	0.9%
海韻大道	0.6%

附註：

1. 根據2011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. 截至2011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

- 董事會榮獲香港董事學會頒發「2011年度傑出董事獎」，以嘉許董事會於謹遵一套清晰界定和穩健的企業管治架構、內部監控及風險管理制度中表現卓越。

企業社會責任

- 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《資本雜誌》頒發「資本傑出環保大獎2011」，肯定置富產業信託在履行企業社會責任的同時對推廣環保所作出的努力。

顧客服務與品牌管理

- 首次入選亞太顧客服務協會舉辦的「2011亞太傑出顧客關係服務獎選舉」，置富產業信託於兩個類別中榮獲獎項：年度最佳知識管理(物業管理)及年度最佳顧客服務中心—優異獎。

企業傳訊

- 置富產業信託2010年年報在備受權威的2011年International Annual Report Competition Awards獲得認許。我們的年報榮獲「整體年報：房地產投資信託基金」金獎及「封面設計：房地產」銅獎。
- 置富產業信託2011年中期報告榮獲International Mercury Awards銅獎。
- 置富產業信託網站榮獲2011年iNOVA Awards榮譽獎項。

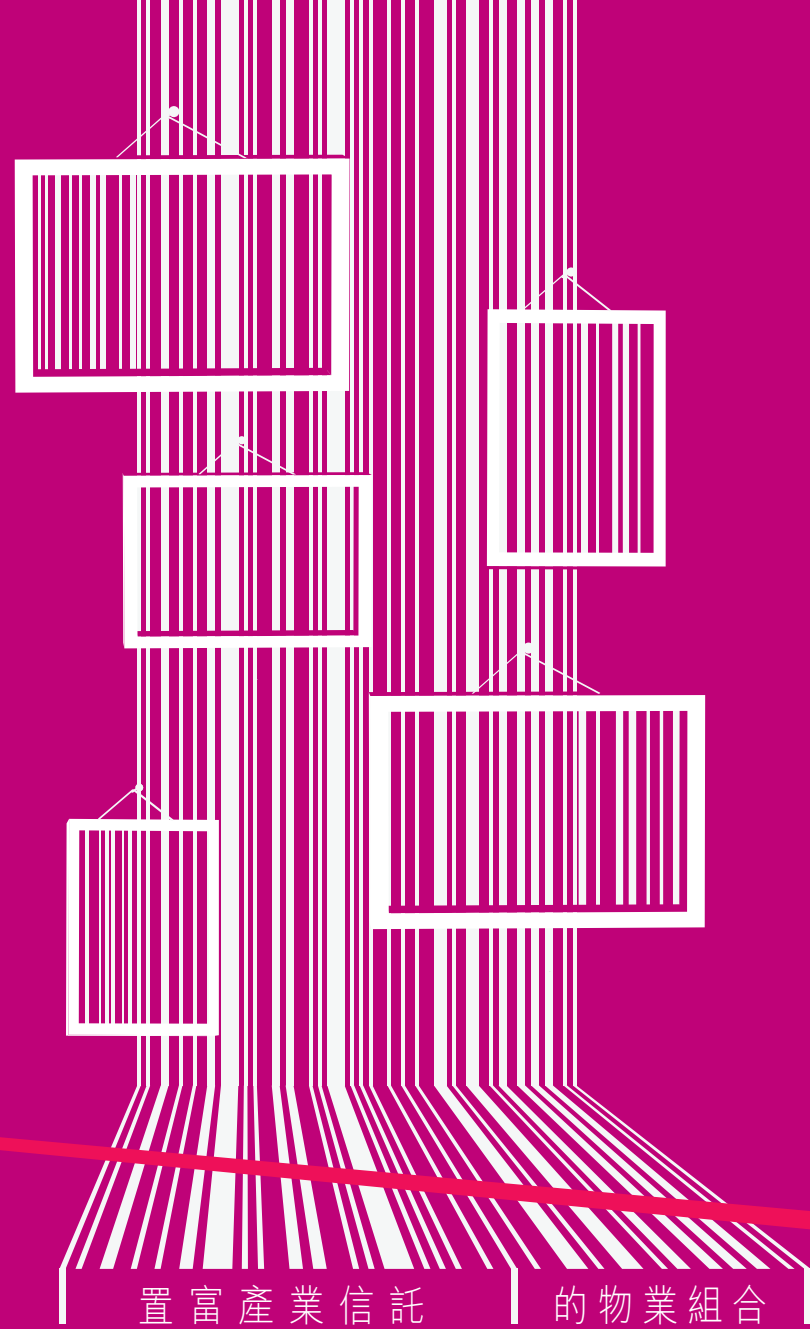
置富產業信託的公益事業

公益事業

置富Malls為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。



1. 將廚餘循環再用製成肥料，用作於商場內種植植物。
2. 置富Malls鼓勵員工參與社區服務活動。圖為員工參與由扶康會舉辦的慈善百萬行。
3. 農曆新年後於置富都會的收集紅封包活動。
4. 作為提倡負責任的廚餘管理的試驗計劃，置富Malls與若干餐飲業的租戶合作，採用並測試廚餘分解器。
5. 置富Malls於聖誕節期間宣傳環保。





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。

物業組合 地圖及概要



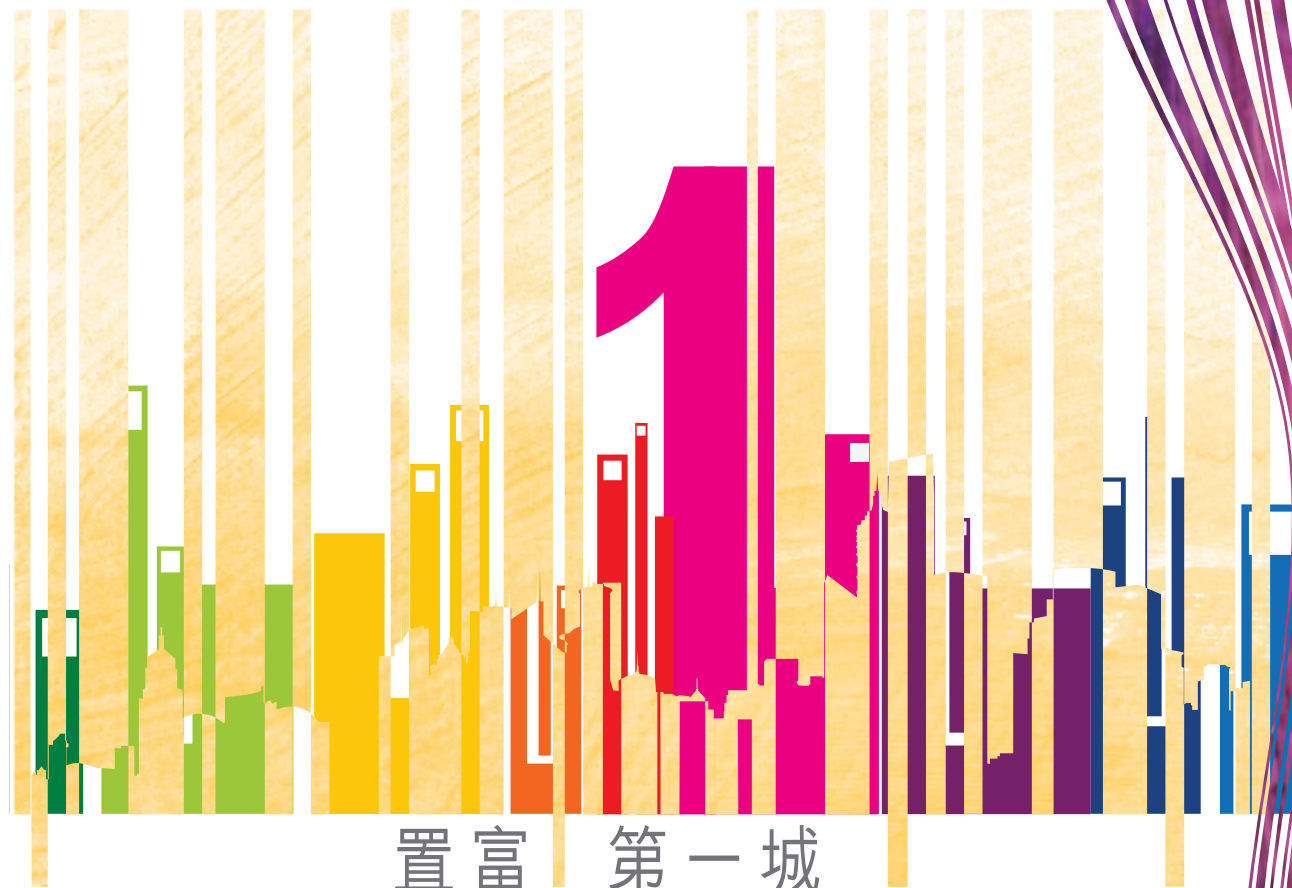


物業組合概要

(於2011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)	2011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	94.7%	658	4,895	186.1
2. 馬鞍山廣場	沙田	310,084	98.0%	290	3,302	133.8
3. 都會駅	將軍澳	180,822	99.4%	74	2,200	81.3
4. 置富都會	紅磡	332,168	92.0%	179	1,728	66.6
5. 華都大道	屯門	80,842	100.0%	73	1,164	48.6
6. 映灣薈	東涌	63,018	100.0%	117	680	26.6
7. 荃薈	荃灣	123,544	99.3%	67	485	19.4
8. 銀禧薈	沙田	170,616	98.0%	97	479	19.3
9. 青怡薈	青衣	78,836	100.0%	27	439	18.4
10. 盈暉薈	葵涌	91,779	99.8%	43	359	14.2
11. 城中薈	觀塘	43,000	100.0%	不適用	217	8.4
12. 凱帆薈	西九龍	74,734	100.0%	35	211	10.1
13. 麗都大道	荃灣	9,836	100.0%	不適用	133	5.6
14. 海韻大道	荃灣	14,604	100.0%	不適用	96	3.7
合計／總平均值		1,988,352	97.0%	1,660	16,388	642.1

於2012年2月17日
完成麗城薈及和富薈
的收購後，置富產業信託
的物業組合已擴大超過
23%至245萬平方呎。

置富第一城 
Fortune City One



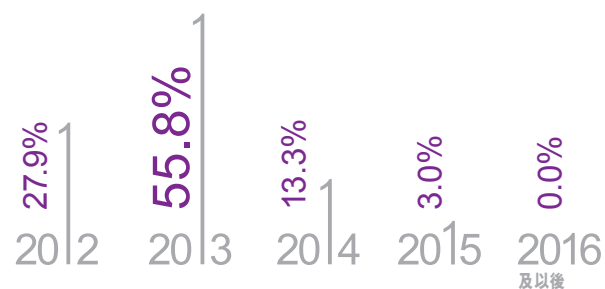
置富 第一城

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	5.2%
2	中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	4.8%
3	福彩海鮮酒家	餐飲	3.6%
4	中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	3.2%
5	劍橋護老院(第一城)有限公司	服務及教育	2.6%

租約屆滿概況³



附註：

- 於2011年12月31日由萊坊估值。
- 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
- 根據2011年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。

租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	18.5%
社區服務	1.0%
電子及資訊科技	3.0%
服裝及鞋類	4.7%
餐飲	25.6%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.6%
家居用品及傢俱	2.8%
休閒娛樂、體育及健體	0.3%
服務及教育	25.8%
超級市場	6.6%
街市	4.7%
其他	2.4%

主要統計數字 (於2011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
落成年份	1981-1989年
可出租總面積	414,469平方呎
車位數目	658
租戶數目	252
購入價	2,559百萬港元
估值 ¹	4,895百萬港元
出租率	94.7% (2010年：96.0%)
總收益 ²	258.3百萬港元 (2010年：230.7百萬港元)
物業收入淨額	186.1百萬港元



馬鞍山廣場

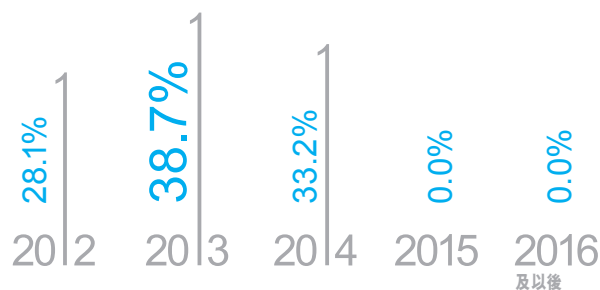
馬鞍山廣場 
Ma On Shan Plaza



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	7.3%
2 百佳超級市場	超級市場	6.7%
3 世紀21	銀行及房地產服務	5.0%
4 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	3.7%
5 大新銀行	銀行及房地產服務	3.5%

租約屆滿概況³



租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	42.1%
電子及資訊科技	2.3%
服裝及鞋類	8.4%
餐飲	15.1%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.0%
家居用品及傢俱	1.4%
休閒娛樂、體育及健體	1.7%
服務及教育	12.7%
超級市場	6.9%
其他	5.4%

附註:

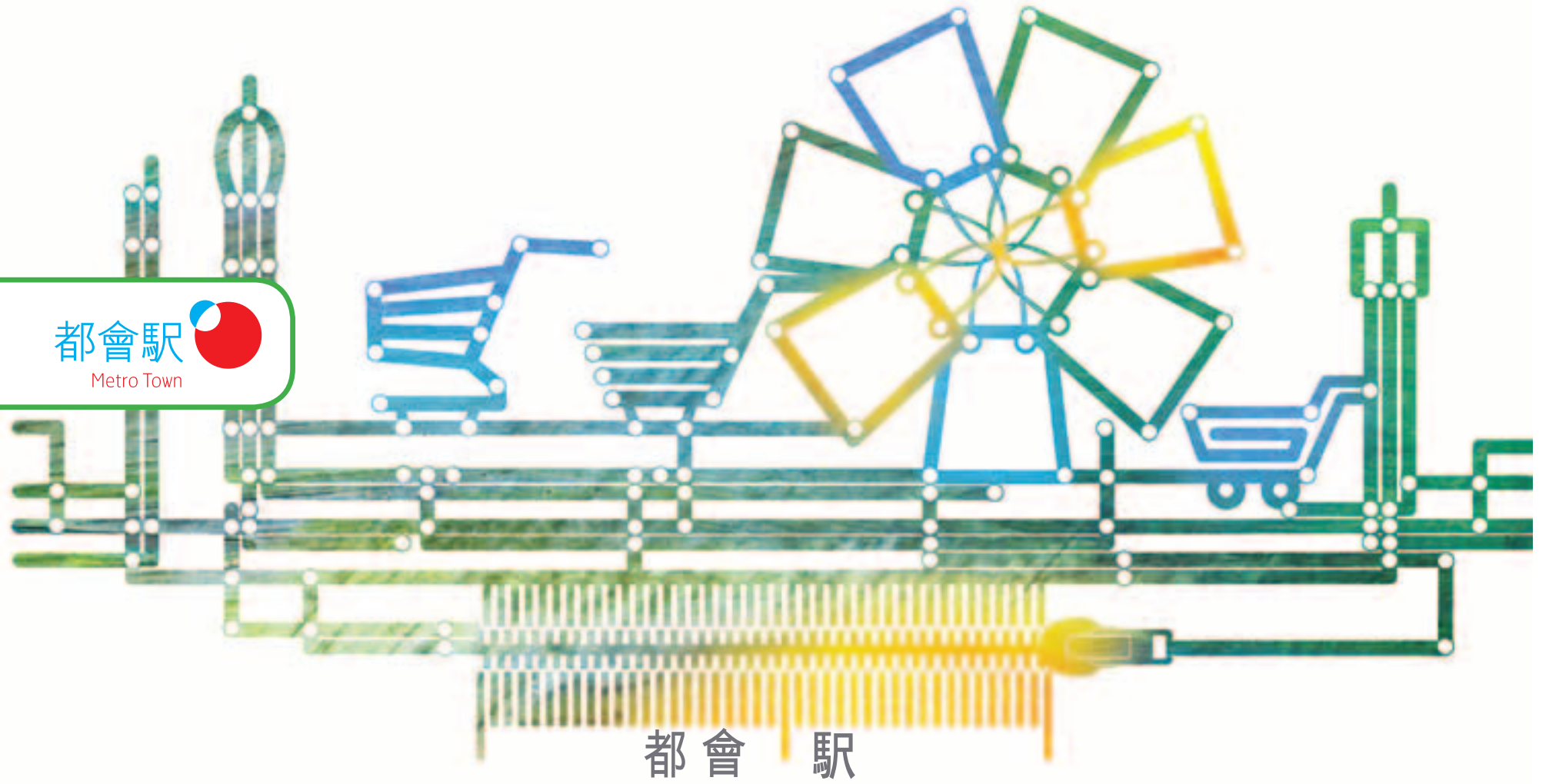
1. 於2011年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2011年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。

主要統計數字 (於2011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
落成年份	1994年
可出租總面積	310,084平方呎
車位數目	290
租戶數目	150
購入價	934百萬港元
估值 ¹	3,302百萬港元
出租率	98.0% (2010年: 100.0%)
總收益 ²	182.5百萬港元 (2010年: 166.1百萬港元)
物業收入淨額	133.8百萬港元



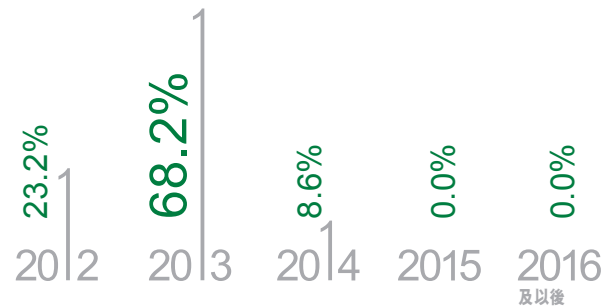
都會駅
Metro Town



都會駅位於調景嶺港鐵站上蓋，該站為觀塘線及將軍澳線之交匯處。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	9.9%
2	利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	5.0%
3	豪宴海鮮酒家	餐飲	4.8%
4	中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	4.2%
5	大快活	餐飲	4.1%

租約屆滿概況³



租戶行業綜合分析³

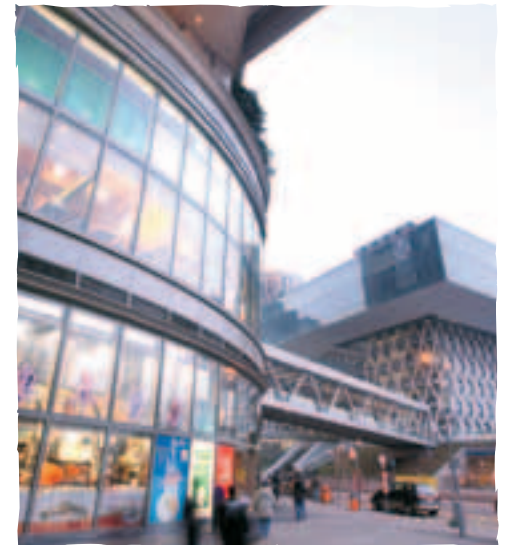
銀行及房地產服務	18.8%
電子及資訊科技	1.5%
服裝及鞋類	11.4%
餐飲	22.7%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.1%
家居用品及傢俱	2.3%
休閒娛樂、體育及健體	1.1%
服務及教育	23.9%
超級市場	9.9%
其他	4.3%

附註：

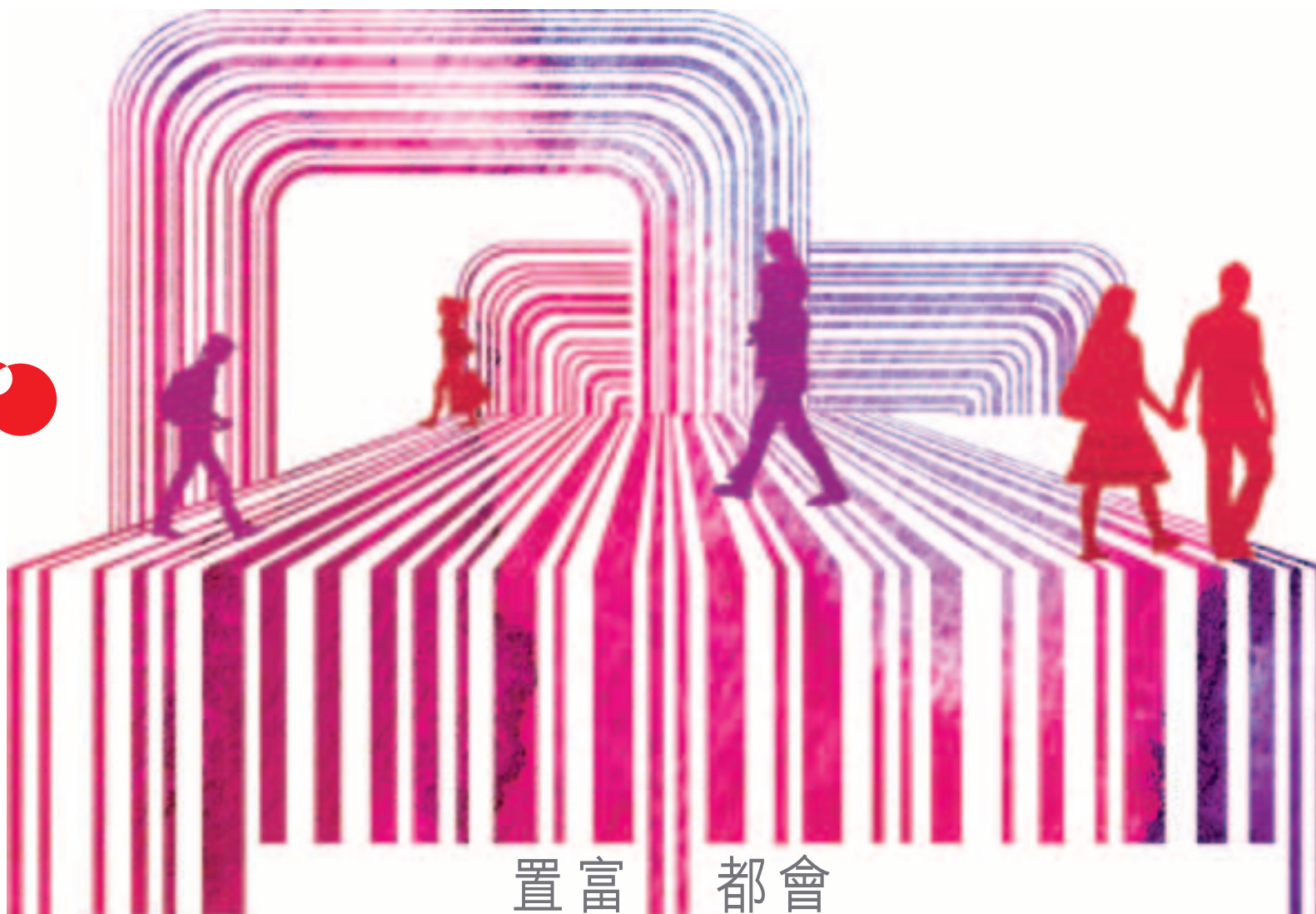
1. 於2011年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2011年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。

主要統計數字 (於2011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
落成年份	2006年
可出租總面積	180,822平方呎
車位數目	74
租戶數目	104
購入價	1,452百萬港元
估值 ¹	2,200百萬港元
出租率	99.4% (2010年：100.0%)
總收益 ²	108.4百萬港元 (2010年：98.7百萬港元)
物業收入淨額	81.3百萬港元



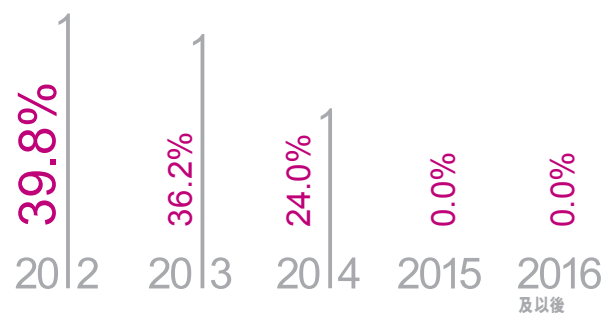
置富都會 
Fortune Metropolis



置富 都會

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	25.4%
2	彩福皇宴	餐飲	9.7%
3	香港專業進修學校	服務及教育	6.4%
4	煌府海景宴會廳	餐飲	3.8%
5	佳能	服務及教育	3.1%

租約屆滿概況³租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	26.9%
服裝及鞋類	2.3%
餐飲	34.1%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	6.1%
家居用品及傢俱	0.9%
服務及教育	23.7%
超級市場	2.9%
其他	3.1%

主要統計數字 (於2011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
落成年份	2001年
可出租總面積	332,168平方呎
車位數目	179
租戶數目	125
購入價	1,464百萬港元
估值 ¹	1,728百萬港元
出租率	92.0% (2010年: 98.4%)
總收益 ²	108.8百萬港元 (2010年: 106.4百萬港元)
物業收入淨額	66.6百萬港元



附註:

1. 於2011年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2011年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。

華都大道
Waldorf Avenue

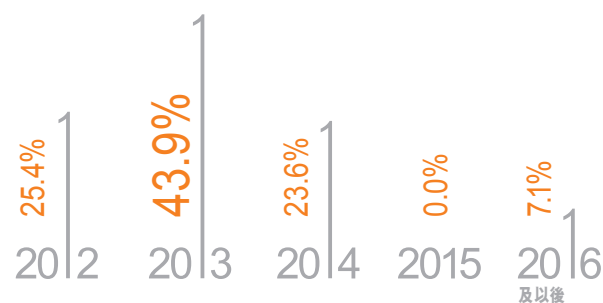


華都大道

華都大道位於屯門區中心地帶，屬華都花園住宅發展項目的一部分，包括5幢建築在商業平台上的住宅。華都大道通過有蓋天橋連接新界西北其中一個最大的購物商場屯門市廣場。它位於屯門高速公路旁，擁有龐大的巴士、輕鐵及的士網絡，與新界、九龍及香港島不同地區連接。此外，屯門港鐵站亦為華都大道帶來更多購物人流。

五大租戶		行業	佔租金總額百分比 ³
1	季季紅風味酒家	餐飲	9.2%
2	必勝客	餐飲	8.7%
3	百佳超級市場	超級市場	7.3%
4	上海金滿軒菜館	餐飲	4.8%
5	金裝焗奶佬	餐飲	3.9%

租約屆滿概況³



租戶行業綜合分析³

電子及資訊科技	4.3%
服裝及鞋類	24.7%
餐飲	41.5%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	7.9%
家居用品及傢俱	2.9%
服務及教育	8.8%
超級市場	7.3%
其他	2.6%

主要統計數字 (於2011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
落成年份	1982年
可出租總面積	80,842平方呎
車位數目	73
租戶數目	48
購入價	400百萬港元
估值 ¹	1,164百萬港元
出租率	100.0% (2010年: 100.0%)
總收益 ²	63.5百萬港元 (2010年: 60.5百萬港元)
物業收入淨額	48.6百萬港元



附註:

1. 於2011年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2011年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。



主要統計數字 (於2011年12月31日)

位置	香港新界 東涌健東路1號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	2003年
可出租總面積	63,018平方呎
車位數目	117
租戶數目	42
購入價	428百萬港元
估值 ¹	680百萬港元
出租率	100.0% (2010年：100.0%)
總收益 ²	37.5百萬港元 (2010年：33.8百萬港元)
物業收入淨額	26.6百萬港元



主要統計數字 (於2011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
落成年份	1981年
可出租總面積	123,544平方呎
車位數目	67
租戶數目	99
購入價	258百萬港元
估值 ¹	485百萬港元
出租率	99.3% (2010年：99.5%)
總收益 ²	32.1百萬港元 (2010年：29.9百萬港元)
物業收入淨額	19.4百萬港元



主要統計數字 (於2011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
落成年份	1986年
可出租總面積	170,616平方呎
車位數目	97
租戶數目	51
購入價	218百萬港元
估值 ¹	479百萬港元
出租率	98.0% (2010年：100.0%)
總收益 ²	30.7百萬港元 (2010年：27.0百萬港元)
物業收入淨額	19.3百萬港元

附註：

1. 於2011年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。

青怡薈

Tsing Yi Square



主要統計數字 (於2011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
落成年份	1986年
可出租總面積	78,836平方呎
車位數目	27
租戶數目	62
購入價	230百萬港元
估值 ¹	439百萬港元
出租率	100.0% (2010年: 98.4%)
總收益 ²	26.6百萬港元 (2010年: 25.7百萬港元)
物業收入淨額	18.4百萬港元

附註:

- 於2011年12月31日由萊坊估值。
- 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。

盈暉薈

Nob Hill Square



主要統計數字 (於2011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
落成年份	2002年
可出租總面積	91,779平方呎
車位數目	43
租戶數目	60
購入價	233百萬港元
估值 ¹	359百萬港元
出租率	99.8% (2010年: 96.8%)
總收益 ²	23.0百萬港元 (2010年: 22.2百萬港元)
物業收入淨額	14.2百萬港元

城中薈

Centre de Laguna



主要統計數字 (於2011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
落成年份	1992年
可出租總面積	43,000平方呎
車位數目	—
租戶數目	21
購入價	135百萬港元
估值 ¹	217百萬港元
出租率	100.0% (2010年: 99.5%)
總收益 ²	12.7百萬港元 (2010年: 12.0百萬港元)
物業收入淨額	8.4百萬港元

凱帆薈

Hampton Loft



主要統計數字 (於2011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
落成年份	2003年
可出租總面積	74,734平方呎
車位數目	35
租戶數目	3
購入價	159百萬港元
估值 ¹	211百萬港元
出租率	100.0% (2010年: 100.0%)
總收益 ²	13.1百萬港元 (2010年: 12.8百萬港元)
物業收入淨額	10.1百萬港元

麗都大道

Lido Avenue



主要統計數字 (於2011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
落成年份	1989年
可出租總面積	9,836平方呎
車位數目	—
租戶數目	10
購入價	75百萬港元
估值 ¹	133百萬港元
出租率	100.0% (2010年: 100.0%)
總收益 ²	6.8百萬港元 (2010年: 6.3百萬港元)
物業收入淨額	5.6百萬港元

海韻大道

Rhine Avenue

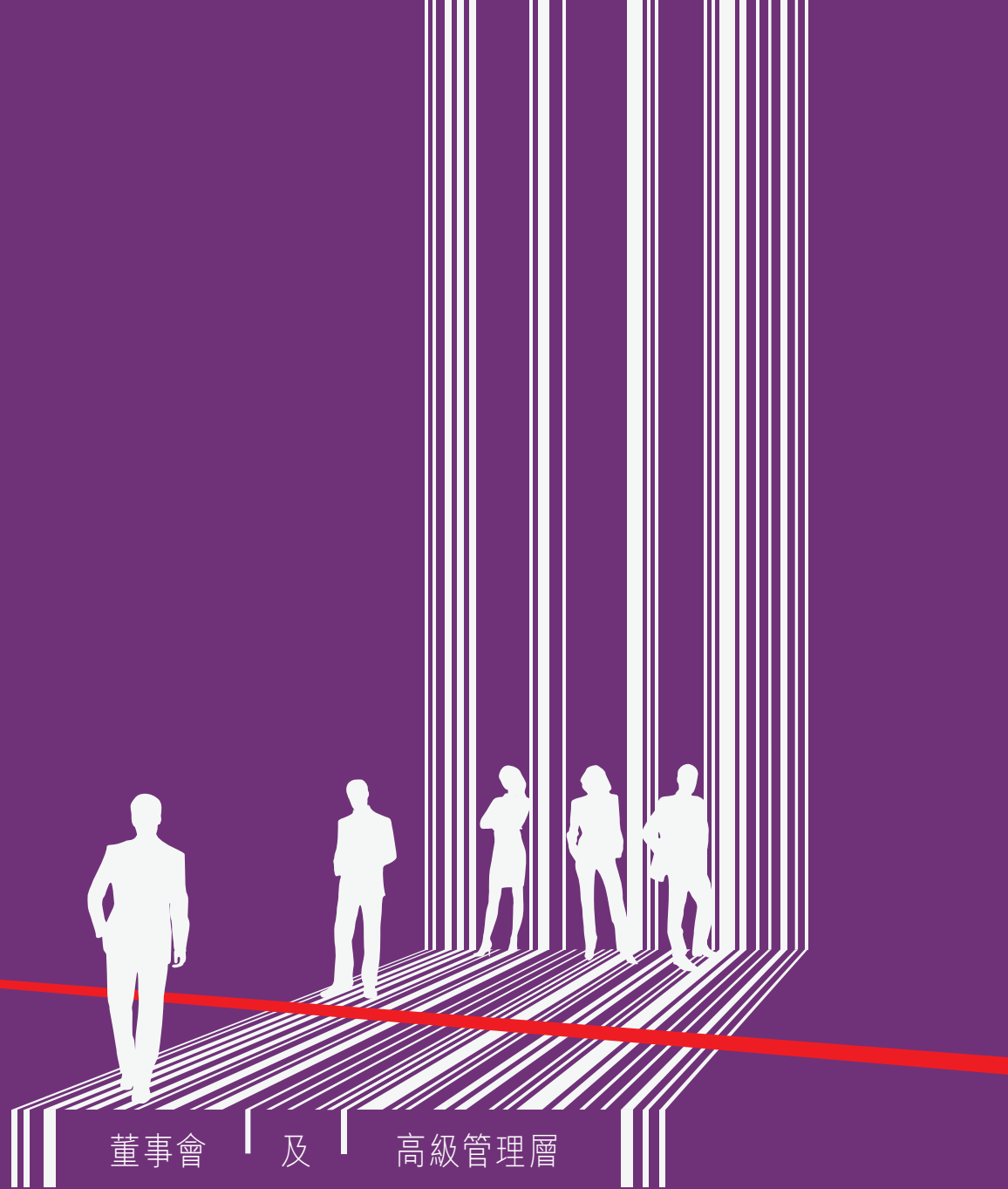


主要統計數字 (於2011年12月31日)

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
落成年份	1992年
可出租總面積	14,604平方呎
車位數目	—
租戶數目	4
購入價	40百萬港元
估值 ¹	96百萬港元
出租率	100.0% (2010年: 100.0%)
總收益 ²	5.4百萬港元 (2010年: 5.2百萬港元)
物業收入淨額	3.7百萬港元

附註:

1. 於2011年12月31日由萊坊估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。



董事會 及 高級管理層

董事會及高級管理層



8 孫潘秀美

7 林理明

6 趙宇

4 楊逸芝

1 趙國柱

2 林惠璋

3 葉德銓

5 洪明發

9 藍鴻慶

10 馬勵志

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。

董事會及高級管理層 (續)

董事會

1 趙國雄

主席兼非執行董事

趙先生，61歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人董事。趙先生為管理人主席，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。趙先生並擔任ARA Asia Dragon Fund 管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited的董事。趙先生為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十一屆委員會委員、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。

趙先生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。趙先生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。趙先生加入長實前，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。

趙先生持有加拿大西安大略省特倫特大學社會學及經濟學學士學位。趙先生為管理人董事趙宇女士之父親。

2 林惠璋

非執行董事

林先生，55歲，自2003年4月起出任董事。他同時任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的職務。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。林先生亦為香港新加坡商會副主席、亞太房地產協會高級副總裁、新加坡中華總商會的事務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。創辦ARA前，他曾於1997年至2002年間，擔任GRA (Singapore) Pte. Ltd. (Prudential (US) Real Estate Investors的全資附屬公司)的執行董事。於1996年至1997年間，他創辦了The Land Managers (S) Pte. Ltd.（一間新加坡物業及顧問公司，專門在新加坡、香港及中國從事可行性研究、市場推廣及租賃管理），並擔任董事總經理。他曾於1991年至1995年間擔任Singapore Labour Foundation Management Services Pte. Ltd.的總經理，並於1981年至1990年間任職DBS Land Limited（現為CapitaLand Limited一部分）。

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。

董事會及高級管理層 (續)

3 葉德銓

非執行董事

葉先生，59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)的董事及匯賢房託管理有限公司(匯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，而匯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，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**」)、志鴻科技國際控股有限公司(「**志鴻科技**」)、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，志鴻科技則於香港聯交所創業板上市。

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。

4 楊逸芝

非執行董事

楊小姐，51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，以及長江基建集團董事總經理甘慶林先生的替任董事，並為長江基建及長江生命科技的公司秘書。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年間分別於兩家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、重寫《公司條例》諮詢小組成員、香港中文大學(「**中大**」)工商管理學士—法學學士雙學位課程諮詢委員會委員，以及香港特區民政事務局公共事務論壇成員。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。

董事會及高級管理層 (續)

5 洪明發

執行董事兼行政總裁

洪先生，56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 (AmFIRST REIT的管理人)的董事，以及於新交所主板上市的力達工業集團（「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 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。他是（英國）特許管理學會資深會員及新加坡特許管理學會委員會會員。

6 趙宇

執行董事兼副行政總裁

趙女士，31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十二屆委員會委員。趙女士為管理人主席趙國雄先生之女。

董事會及高級管理層 (續)

7 林理明

獨立非執行董事

林先生，55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、Datapulse Technology Limited (「Datapulse」)、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、Datapulse、大順及新達產業信託均為新交所主板上市公司。他同時任德華及 Datapulse 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。

8 孫潘秀美

獨立非執行董事

孫女士，70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 CapitaLand 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)。

董事會及高級管理層 (續)

9 藍鴻震

獨立非執行董事

藍先生·71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(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)之主管及為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长,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。

10 馬勵志

葉德銓先生之替任董事

馬先生·43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22年經驗。馬先生為香港明愛賓館及餐飲服務委員會成員、香港童軍總會財務委員會成員、加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle成員及其文學院院長顧問委員會委員。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 (續)

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。

梁偉雄

財務董事

梁先生於 2011 年加入管理人，領導財務團隊，並監管所有有關置富產業信託的會計、財務及庫務事宜。

梁先生擁有 22 年工作經驗。加入管理人前，梁先生於 2006 年至 2010 年曾擔任方圓地產控股有限公司的副總裁及首席財務官。他於 2005 年至 2006 年曾任職泓富資產管理有限公司（泓富產業信託的管理人）的財務經理。於 1994 年至 2005 年，他曾為長江實業（集團）有限公司的會計主任。

梁先生持有香港中文大學頒發的工商管理學士學位，主修會計學及副修經濟學。

孔元真

投資及投資者關係高級經理

孔女士於 2006 年加入管理人，為管理人的投資及投資者關係高級經理及負責人員，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、研究和評估與管理人投資策略一致之潛在收購或出售機會，務求提高置富產業信託給予基金單位持有人的回報。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 年任職長江實業（集團）有限公司，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，從事資產評估和發展的諮詢工作。孔女士於香港大學取得測量（一級榮譽）理學學士學位後，於 1997 年在香港特區政府地政總署開展其事業。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

資產高級經理

劉女士於 2009 年加入管理人，為管理人的資產高級經理及負責人員，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。

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，為我們的持份者締造長遠回報



企業管治政策 (續)

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。管理人亦須遵守適用新加坡法規及法律以及新加坡2005年企業管治守則(「**新加坡守則**」)所述的企業管治常規及政策，且管理人確認其已遵守新加坡守則所載的適用原則及指引。由於置富產業信託是一家上市房地產投資信託基金，因此並非所有新加坡守則的原則及指引均適用於置富產業信託及管理人。未遵守原則及指引之處已作出說明。置富產業信託在香港和新加坡適用的法律、法規及規例於下文稱為「**適用法規**」。以下為管理人及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2012年1月12日，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，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**」)香港聯合交易所有限公司證券上市規則認可的房地產投資信託基金。

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) 新加坡金融管理局(「**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。董事會已建立一個管理人和置富產業信託的管治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

企業管治政策 (續)

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。

董事會亦每年審閱獨立非執行董事的獨立性,進行審核時乃以合規手冊及適用法規所載的獨立性標準為依據。管理人已根據合規手冊所載的「獨立非執行董事的獨立性標準」接獲各獨立非執行董事有關其獨立性的書面年度確認。董事會認為,全體獨立非執行董事均具獨立性,並無任何個人或一小組人士主導董事會的決策過程。

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先生擔任。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。

企業管治政策 (續)

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。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2011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. 孫潘秀美女士於2011年12月1日不再出任InfoWave Pte Ltd的顧問。
2. E3 Holdings Limited (洪明發先生為獨立非執行董事)已於2011年5月31日從新交所除牌。

管理人於截至2011年12月31日止年度召開了五次董事會會議，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	趙國雄先生	5/5
行政總裁兼執行董事	洪明發先生	5/5
副行政總裁兼執行董事	趙宇女士	5/5
非執行董事	林惠璋先生	5/5
	葉德銓先生 (替任 — 馬勵志先生)	4/5
	楊逸芝小姐	4/5
獨立非執行董事	林理明先生	5/5
	孫潘秀美女士	5/5
	藍鴻震先生	5/5

企業管治政策 (續)

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。審核委員會的職責為(其中包括)保障置富產業信託及管理人的資產、維持足夠的會計記錄、建立及維持有效的內部監控制度以及確保財務報表及根據管理人的舉報制度作出的調查報告均是完整的。審核委員會每年最少一次在管理層避席的情況下與外部核數師和內部核數師會面。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。

審核委員會已就外部核數師於報告年度內所提供之所有非審核服務進行審閱，審核委員會之意見認為有關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，每半年將根據置富產業信託證券的買賣守則(「**基金單位買賣守則**」)檢討管理人及其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，導致可抵觸或合理解為抵觸彼等行使獨立判斷。

審核委員會於報告年度召開五次會議。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	5/5
孫潘秀美女士	5/5
藍鴻震先生	5/5

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。

審核委員會根據新加坡守則的建議設有舉報制度。根據上述制度，審核委員會負責檢討管理人的職員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。這個制度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。於報告年度內並無呈報任何舉報事件。

企業管治政策 (續)

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五次會議。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	4/5
趙宇女士	5/5
林理明先生	5/5

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。專責委員會會議的出席記錄如下：

專責委員會成員	出席次數
葉德銓先生(替任 — 馬勵志先生)	1/1
趙宇女士	1/1
林理明先生	1/1

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。

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置富產業信託及管理人的內部財務監控、營運和遵例監控以及風險管理政策及制度的充足度，包括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經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

企業管治政策 (續)

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。審核委員會信納內部核數師已符合國際認可專業機構的標準，包括內部審計師協會制定的內部審計專業實務標準。

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。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。

管理人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。

於2011年，管理人進行了一項行動，以綜合及審核置富產業信託的風險資料冊，該風險資料冊識別置富產業信託面對的主要風險以及找出可管理該等風險的內部監控。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。外聘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。

根據所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可解決重大財務、營運及遵例風險。

企業管治政策 (續)

利益衝突

管理人已訂立以下程序，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) 管理人為置富產業信託的專責管理人，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，管理人及其聯繫人不得於基金單位持有人召開以批准管理人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，包括向管理人或其他關連人士採取法律行動或(應管理人的書面要求)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，受託人經諮詢管理人後，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十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十四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。

企業管治政策 (續)

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第1207(19)條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) 自刊登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(視乎情況而定)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。

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。

企業管治政策 (續)

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、新交所及管理人其於置富產業信託的權益。管理人其後須將其接獲的該等通知的副本寄發予受託人。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高級經理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」）。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。董事、董事會主席、各董事委員會的主席及管理人的核數師將出席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。

企業管治政策 (續)

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2011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2011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2011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2011年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,680,695,942個基金單位。與2010年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共11,663,695個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2011年1月5日，2,567,653個新基金單位已按每基金單位3.9168港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託於2010年10月1日至2010年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約10.1百萬港元。

- 於2011年4月4日，2,582,245個新基金單位已按每基金單位3.8100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1月1日至2011年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約9.8百萬港元。
- 於2011年7月5日，3,115,131個新基金單位已按每基金單位3.7667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4月1日至2011年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約11.7百萬港元。
- 於2011年10月3日，3,398,666個新基金單位已按每基金單位3.4904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7月1日至2011年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約11.9百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售8,265,000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2011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2011年 12月31日止 年度的收入 千港元	於2011年 12月31日已收 的租金按金 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
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	88,726	418
Big Sky Resources Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	48	9
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	22,932	—
長江實業(集團)有限公司(「長實」)	重大持有人	租賃及許用合約交易	286	—
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	4,273	972
和記電話有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	許用合約交易	4,696	720
Perfect Idea Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	2,563	—
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	85	23
合計			129,804	3,785

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。

關連人士交易 (續)

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2011年 12月31日止 年度的開支 千港元
長實	重大持有人	後勤支援服務費用	571
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	767
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	2,720
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	36,053
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	125
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	416
合計			40,652

附註：

¹ 重大持有人為長實。

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2011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	65,852
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	5,166
萊坊測計師行有限公司	主要估值師	估值費用	453
合計			71,471

關連人士交易 (續)

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2011年 12月31日止 年度的收入 千港元	於2011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	6,012	649
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	3,236	964
合計			9,248	1,613

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 (續)

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	關連人士交易的性質	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、華都大道、映灣薈、荃薈、銀禧薈、青怡薈、盈暉薈及海韻大道的租賃	66,040
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	15,855
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	2,712
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
Perfect Idea Limited	重大持有人的附屬公司 ²	置富都會的租賃	1,883
滙豐	受託人關連人士	置富第一城的租賃	5,269
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	置富第一城的租賃	2,664
合計			101,084

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。

關連人士交易 (續)

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67頁至第70頁所披露涉及一般銀行及金融服務的交易之發現及結論。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2011年12月31日，已發行基金單位總數為1,680,695,942個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2011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	24.58%	—	—
長實 ¹	—	—	525,630,684	31.27%
Schroders Plc ²	—	—	175,116,000	10.42%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2011年12月31日，持有或被視為持有當時已發行基金單位的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	6.70%	—	—
和黃 ¹	—	—	112,556,000	6.70%
DBS Bank Ltd. ⁴	90,356,000	5.38%	—	—
DBS Group Holdings Ltd ⁴	—	—	90,356,000	5.38%
The Real Return Group Limited ⁵	—	—	96,406,961	5.74%

附註：

- Focus Eagle Investments Limited 為長實的間接全資附屬公司；而 Ballston Profits Limited 為和黃的間接全資附屬公司，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175,116,000個基金單位的權益，其中：
 - 94,440,000個基金單位由 Schroder Investment Management Limited 持有；
 - 54,643,000個基金單位由 Schroder Investment Management (Singapore) Limited 持有；
 - 25,824,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - 209,000個基金單位由 Schroders Channel Islands 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。
- DBS Group Holdings Ltd 被視為擁有90,356,000個基金單位的權益，該等基金單位由其全資附屬公司 DBS Bank Ltd. 持有。
- The Real Return Group Limited 被視為擁有96,406,961個基金單位的權益，其中：
 - 94,979,961個基金單位由 Veritas Asset Management (UK) Ltd 持有；及
 - 1,427,000個基金單位由 Veritas Asset Management AG 持有。

權益披露 (續)

管理人的權益

於2011年12月31日，管理人持有置富產業信託3,399,646個基金單位，或已發行基金單位約0.20%。

董事及高級行政人員的權益

於2011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 ¹	—	—	5,499,646	0.33%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

¹ 林惠璋先生被視為擁有合共5,499,646個基金單位的權益，其中：

- (a) 3,399,646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
- (b) 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，而林惠璋先生是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2011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2011年12月31日及2010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：

- (a) Schroders Plc於2011年12月31日實益擁有175,116,000個基金單位的權益及於2010年12月31日實益擁有188,244,000個基金單位的權益；
- (b) 管理人於2011年12月31日實益擁有3,399,646個基金單位的權益及於2010年12月31日實益擁有951個基金單位的權益；
- (c) 管理人的董事林惠璋先生於2011年12月31日實益擁有5,499,646個基金單位的權益及於2010年12月31日實益擁有2,100,951個基金單位的權益。

估值報告

敬啟者：

有關置富產業信託(「置富產業信託」)14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2011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
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	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
6	映灣薈	香港新界大嶼山東涌健東路 1 號映灣園映灣薈
7	荃薈	香港新界荃灣荃華街 16 號東亞花園荃薈多個部分
8	銀禧薈	香港新界沙田樂景街 2-18 號銀禧花園銀禧薈
9	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
10	盈暉薈	香港新界葵涌景荔徑 8 號盈暉台盈暉薈
11	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
12	凱帆薈	香港九龍大角咀海帆路 11 號凱帆軒凱帆薈

估值報告 (續)

13 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

14 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《房地產投資信託基金守則》第6.8章及香港測量師學會頒布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

我們的估值受下列主要假設及條件所規限。

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

估值報告 (續)

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、土地補償、限制、業權瑕疵及支銷。

儘管我們已合理小心調查該等估值物業之業權，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我們等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2011年1月至2011年12月期間自車位等應收之平均每月收入淨額。

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)。

估值報告 (續)

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

於估值日我們根據有關租戶對該等物業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 2011 年 12 月 31 日 現況下的市值
置富第一城	414,469	658	4,895,000,000 港元
馬鞍山廣場	310,084	290	3,302,000,000 港元
都會駅	180,822	74	2,200,000,000 港元
置富都會	332,168	179	1,728,000,000 港元
華都大道	80,842	73	1,164,000,000 港元
映灣蒼	63,018	117	680,000,000 港元
荃蒼	123,544	67	485,000,000 港元
銀禧蒼	170,616	97	479,000,000 港元
青怡蒼	78,836	27	439,000,000 港元
盈暉蒼	91,779	43	359,000,000 港元
城中蒼	43,000	不適用	217,000,000 港元
凱帆蒼	74,734	35	211,000,000 港元
麗都大道	9,836	不適用	133,000,000 港元
海韻大道	14,604	不適用	96,000,000 港元
合計	1,988,352	1,660	16,388,000,000 港元

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年度估值使用。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2011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

此 致

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(置富產業信託受託人)

21 Collyer Quay
#14-01 HSBC Building
Singapore 049320

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

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

附註：陳致馨，FRICS FHKIS RPS(GP)，自一九九七年為萊坊的合資格估值師，於香港物業估值方面擁有24年經驗。

2012年1月14日

估值報告 (續)

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約18,540,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約470,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

4,895,000,000港元

估計淨物業收益率

4.7%

估值報告 (續)

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約13,758,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約383,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

3,302,000,000港元

估計淨物業收益率

5.1%

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約7,465,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約169,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

2,200,000,000港元

估計淨物業收益率

4.2%

估值報告 (續)

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一個多層平台L7、L8及L9層的商場以及位於該發展項目商場平台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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約5,848,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約409,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

1,728,000,000港元

估計淨物業收益率

4.3%

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約4,446,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約160,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

1,164,000,000港元

估計淨物業收益率

4.7%

估值報告 (續)

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約2,601,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約65,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

680,000,000港元

估計淨物業收益率

4.7%

荃薈

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分。

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約1,844,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約84,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

485,000,000港元

估計淨物業收益率

4.8%

估值報告 (續)

銀禧薈

香港新界沙田樂景街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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約1,766,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約271,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

479,000,000港元

估計淨物業收益率

5.1%

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。

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商場地下及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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約1,771,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約26,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

439,000,000港元

估計淨物業收益率

4.9%

估值報告 (續)

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約1,392,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約69,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

359,000,000港元

估計淨物業收益率

4.9%

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約870,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

於2011年12月31日現況下的市值

217,000,000港元

估計淨物業收益率

4.8%

估值報告 (續)

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約791,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2011年1月至2011年12月的每月平均停車場收入淨額

約62,000港元

於2011年12月31日現況下的市值

211,000,000港元

估計淨物業收益率

4.9%

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約583,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

於2011年12月31日現況下的市值

133,000,000港元

估計淨物業收益率

5.3%

估值報告 (續)

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之估定價值之3%。

於2011年12月31日的月租收入及其他收入

約374,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

於2011年12月31日現況下的市值

96,000,000港元

估計淨物業收益率

4.7%

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是否有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2011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

2012年1月30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91至第151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2011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，以真實公平地反映 貴集團及置富產業信託於2011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2012年1月30日批准及授權刊發第91至第151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

2012年1月30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91頁至第151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2011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。

獨立核數師報告 (續)

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。

審核涉及執行情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2011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

2012年1月30日

德勤會計師事務所

專業會計師及執業會計師

新加坡

2012年1月30日

財務報表

全面收入表	91
分派表	92
財務狀況報表	94
基金單位持有人應佔資產淨值變動表	96
現金流量表	100
財務報表附註	102

全面收入表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	附註	本集團		置富產業信託	
		2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
收益	6	909,425	837,263	443,775	409,198
物業營運開支	7	(267,299)	(240,439)		
物業收入淨額		642,126	596,824		
管理人基本費用		(45,827)	(37,246)	(45,827)	(37,246)
外幣兌換收益		52	190	52	190
利息收入		8,446	923	3,110	923
信託開支	8	(22,025)	(37,507)	(84,308)	(59,669)
投資物業公平值變動		3,043,804	1,760,977	—	—
衍生金融工具公平值變動		3,038	(54,879)	—	—
借貸成本	9	(174,110)	(131,912)	—	—
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	10	3,455,504	2,097,370	316,802	313,396
所得稅開支	11	(92,403)	(78,071)	(528)	(156)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		3,363,101	2,019,299	316,274	313,240
向基金單位持有人分派		(442,283)	(406,487)	(442,283)	(406,487)
年度溢利／(虧損)(計入與基金單位持有人之交易)		2,920,818	1,612,812	(126,009)	(93,247)
其他全面收入					
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動		(72,563)	27,097	—	—
年度全面收入總額		2,848,255	1,639,909	(126,009)	(93,247)
可供分派予基金單位持有人之收益		442,283	406,487		
每基金單位基本盈利(港仙)	12	200.42	121.13		

分派表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	附註	本集團	
		2011年 千港元	2010年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		3,363,101	2,019,299
調整：			
管理人基本費用		45,827	37,246
投資物業公平值變動		(3,043,804)	(1,760,977)
衍生金融工具公平值變動		(3,038)	54,879
借貸手續費用		62,283	22,162
外幣兌換收益		(52)	(190)
其他不可扣稅信託開支		17,966	34,068
可供分派收入	(i)	442,283	406,487
基金單位持有人的分派			
截至6月30日止六個月每基金單位12.80港仙(2010年：12.27港仙)	(ii)	214,805	204,571
截至12月31日止六個月每基金單位13.50港仙(2010年：12.08港仙)	(iii)	227,478	201,916
		442,283	406,487
每基金單位分派(港仙)		26.30	24.35

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100.0%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由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2011年12月31日止年度的免稅收入淨額及除稅後純利分別為442.3百萬港元(截至2010年12月31日止年度：406.5百萬港元)及417.8百萬港元(截至2010年12月31日止年度：379.5百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額442.3百萬港元(截至2010年12月31日止年度：406.5百萬港元)計算得出，將分派予截至2011年12月31日止年度的基金單位持有人。

- (ii) 截至2011年6月30日止六個月每基金單位分派12.80港仙(截至2010年6月30日止六個月：12.27港仙)之計算乃根據本集團之期間可供分派收入214.8百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元)除以1,677,297,276個基金單位(2010年6月30日：1,666,597,743個基金單位)計算，即於2011年6月30日之1,674,182,145個基金單位(2010年6月30日：1,663,952,387個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2011年第二季度之基本費用而向其發行之3,115,131個基金單位(於2010年第二季度：2,645,356個基金單位)。分派214.8百萬港元(截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元)已於2011年8月29日支付(截至2010年6月30日止六個月：2010年8月27日)。
- (iii) 截至2011年12月31日止六個月每基金單位分派13.50港仙(截至2010年12月31日止六個月：12.08港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入227.5百萬港元(截至2010年12月31日止六個月：201.9百萬港元)除以1,684,017,665個基金單位(2010年12月31日：1,671,599,900個基金單位)計算，即於2011年12月31日之1,680,695,942個基金單位(2010年12月31日：1,669,032,247個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2011年第四季度之基本費用而向其發行之3,321,723個基金單位(於2010年第四季度：2,567,653個基金單位)。截至2011年12月31日止六個月，分派227.5百萬港元(截至2010年12月31日止六個月：201.9百萬港元)將於2012年2月29日(截至2010年12月31日止六個月：2011年3月1日)支付。

財務狀況報表

於2011年12月31日

	附註	本集團		置富產業信託	
		2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010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	16,388,000	13,300,000	—	—
非流動資產總值		16,388,000	13,300,000	5,470,134	5,470,134
流動資產					
貿易及其他應收款項	15	49,809	63,241	39,615	58,419
銀行結餘及現金	16	881,721	506,073	434,237	457,756
流動資產總值		931,530	569,314	473,852	516,175
資產總值		17,319,530	13,869,314	5,943,986	5,986,309
非流動負債					
衍生金融工具	17	124,819	55,294	—	—
借貸	18	2,794,231	2,772,448	—	—
遞延稅項負債	19	170,067	148,165	—	—
非流動負債總額		3,089,117	2,975,907	—	—

	附註	本集團		置富產業信託	
		2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	347,940	269,747	18,055	5,907
借貸	18	420,000	79,000	—	—
應付分派		227,478	201,995	227,478	201,995
稅項撥備		7,225	8,977	1,472	1,244
流動負債總額		1,002,643	559,719	247,005	209,146
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		4,091,760	3,535,626	247,005	209,146
基金單位持有人應佔資產淨值		13,227,770	10,333,688	5,696,981	5,777,163
已發行及將發行基金單位(千個)	21	1,684,018	1,671,600		
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	22	7.85	6.18		

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2011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2010年1月1日基金單位持有人資本	6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662
營運					
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	2,019,299	2,019,299
截至2010年6月30日止六個月已付及應付的分派每基金單位12.27港仙(附註(ii))	—	—	—	(204,571)	(204,571)
截至2010年12月31日止六個月應付的分派每基金單位12.08港仙(附註(ii))	—	—	—	(201,916)	(201,916)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	27,097	—	27,097
年度全面收入總額	—	—	27,097	1,612,812	1,639,909
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	37,246	—	—	—	37,246
截至2009年12月31日止六個月已付予基金單位持有人 (作為擁有人)的分派每基金單位10.60港仙(附註(i))	—	—	—	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加/(減少)	37,246	—	—	(176,129)	(138,883)
於2010年12月31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

	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
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(附註(ii))	—	—	—	(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(附註(ii))	—	—	—	(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

基金單位持有人應佔資產淨值變動表 (續)

截至2011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	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2010年1月1日基金單位持有人資本	6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	313,240	313,240
截至2010年6月30日止六個月已付及應付的分派每基金單位12.27港仙(附註(ii))	—	—	(204,571)	(204,571)
截至2010年12月31日止六個月應付的分派每基金單位12.08港仙(附註(ii))	—	—	(201,916)	(201,916)
年度全面虧損總額	—	—	(93,247)	(93,247)
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	37,246	—	—	37,246
截至2009年12月31日止六個月已付予基金單位持有人 (作為擁有人)的分派每基金單位10.60港仙(附註(i))	—	—	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加/(減少)	37,246	—	(176,129)	(138,883)
於2010年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163

	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	保留溢利 千港元	總計 千港元
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(附註(ii))	—	—	(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(附註(ii))	—	—	(227,478)	(227,478)
年度全面虧損總額	—	—	(126,009)	(126,009)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
一 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

附註：

- (i) 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」(「國際會計準則第32號」)分類為股本。
- (ii) 在香港聯合交易所有限公司進行雙重第一上市後，置富產業信託必須遵守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所載的分派規定。信託契約因此獲修訂，而根據經修訂的信託契約，基金單位持有人有權收取分派，而置富產業信託擁有責任須按免稅收入淨額或90%的綜合除稅後純利兩者中的較高者分派予基金單位持有人。因此，於2010年及2011年12月31日已發行的基金單位根據國際會計準則第32號不再分類為股本工具。

現金流量表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
經營活動				
除稅前溢利及與基金單位持有人之交易	3,455,504	2,097,370	316,802	313,396
就以下各項作出之調整：				
呆壞賬撥備	—	3	—	—
管理人基本費用	45,827	37,246	45,827	37,246
投資物業公平值變動	(3,043,804)	(1,760,977)	—	—
衍生金融工具公平值變動	(3,038)	54,879	—	—
機器及設備折舊	—	44	—	—
利息收入	(8,446)	(923)	(3,110)	(923)
利息開支	111,827	109,750	—	—
手續費用	62,283	22,162	62,283	22,162
營運資本變動前營運現金流量	620,153	559,554	421,802	371,881
貿易及其他應收款項減少／(增加)	16,516	(15,625)	(42,030)	5,140
貿易及其他應付款項增加／(減少)	77,286	(6,727)	11,971	(11,039)
營運所得現金	713,955	537,202	391,743	365,982
已付所得稅	(72,253)	(60,999)	(300)	(1,761)
經營活動所得現金淨額	641,702	476,203	391,443	364,221

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
投資活動				
存入銀行定期存款	(150,000)	(80,000)	(150,000)	(80,000)
提取銀行定期存款	80,000	—	80,000	—
投資物業的添置	(44,196)	(39,023)	—	—
利息收入	5,362	923	1,661	923
投資活動所用現金淨額	(108,834)	(118,100)	(68,339)	(79,077)
融資活動				
償還借貸	(479,000)	(51,000)	—	—
新增借貸	821,300	94,000	—	—
已付分派	(416,623)	(380,621)	(416,623)	(380,621)
已付利息	(111,097)	(109,750)	—	—
支付手續費用	(41,800)	—	—	—
融資活動所用現金淨額	(227,220)	(447,371)	(416,623)	(380,621)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	305,648	(89,268)	(93,519)	(95,477)
年初現金及現金等值物	426,073	515,341	377,756	473,233
年末現金及現金等值物	731,721	426,073	284,237	377,756
分別為：				
銀行存款及現金	103,721	307,073	6,237	277,756
到期日少於三個月之原有定期存款	628,000	119,000	278,000	100,000
	731,721	426,073	284,237	377,756

財務報表附註

截至 2011 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）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 #14-01, 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（「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 91 頁至 151 頁的綜合及個別財務報表已於 2012 年 1 月 30 日獲管理人批准刊發。

1 一般資料 (續)

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 (為其中一個最大基金單位持有人的附屬公司(見附註29(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。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收入。

市場推廣服務

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

於2010年4月19日及之前，受託人費用為按物業價值計算每年0.03%(最低為每月50,000港元)，而自2010年4月20日起則升至每年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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

1 一般資料 (續)

(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／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

本集團已首次應用國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的若干新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)，該等新訂及經修訂國際財務報告準則於本集團於2011年1月1日開始的財政年度生效。

國際財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈的國際財務報告準則的改進
國際會計準則第24號(2009年重訂本)	相關人士披露
國際會計準則第32號(修訂本)	供股之分類
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)	最低資本要求之預付款項
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以權益工具消除金融負債

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

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。

國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 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 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第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	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	共同安排 ²
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
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19號(2011年重訂本)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
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 ²

¹ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2013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

⁵ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

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7號的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。

管理人預期該等國際財務報告準則第7號的修訂本將不會對本集團於本年度的披露有重大影響。然而，倘本集團日後訂立金融資產轉讓，則可能影響該等轉讓的披露。

於2009年11月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10月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)的信貸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。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則 (續)

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於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。

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。

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。

該準則於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，應用該準則可能不會對綜合財務報表所呈報的金額造成重大影響。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

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及置富產業信託的獨立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2011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業績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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

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。

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。

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。隨後收回先前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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

3 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

金融負債及股本工具 (續)

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。

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。

3 主要會計政策 (續)

(e) 金融工具 (續)

衍生金融工具及對沖 (續)

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。

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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

3 主要會計政策 (續)

(g) 收益確認 (續)

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。

(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，而按公平值以外幣入賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之現行匯率重新換算。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。重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平值計入期間之損益，惟換算有關盈虧直接在其他全面收入確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關差額亦直接在其他全面收入確認。

3 主要會計政策 (續)

(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。

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

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。

(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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

3 主要會計政策 (續)

(k) 稅項 (續)

遞延稅項以資產及負債於財務狀況報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。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。除與其他全面收入內或直接於權益中確認的項目有關時計入其他全面收入內或直接計入權益中，即期及遞延稅項乃扣除或計入損益表。

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：

4 估計不明朗因素之主要來源 (續)

(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2011年12月31日，本集團擁有14項(2010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29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2011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93百萬港元(2010年：87百萬港元)。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

6 收益

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
股息收入	—	—	443,775	409,198
基本租金	652,818	593,128	—	—
代收費用	173,420	160,806	—	—
短期租金	82,210	81,702	—	—
其他收入	977	1,627	—	—
	909,425	837,263	443,775	409,198

短期租金包括或然租金3.7百萬港元(2010年：3.3百萬港元)、許可使用費35.6百萬港元(2010年：36.3百萬港元)及停車場收益36.0百萬港元(2010年：33.8百萬港元)。

7 物業營運開支

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
物業管理開支	94,339	79,046
水電費	35,377	34,038
政府地租及差餉	36,659	31,390
管理人表現費用	20,025	18,458
物業管理人費用	21,152	19,265
停車場營運開支	10,252	9,868
廣告及宣傳	9,745	8,089
法律及其他專業費用	8,200	5,586
租賃佣金及市場推廣服務費用	16,202	20,284
其他	15,348	14,415
	267,299	240,439

8 信託開支

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
受託人費用	5,166	4,068	5,166	4,068
在香港進行雙重第一上市的上市費用(附註(i))	—	30,000	—	30,000
手續費用(附註(ii))	—	—	62,283	22,162
收購費用(附註(i))(附註30)	10,000	—	10,000	—
其他收費	6,859	3,439	6,859	3,439
	22,025	37,507	84,308	59,669

附註：

- (i) 截至2011年12月31日止年度的金額包括向申報會計師支付的0.8百萬港元(2010年：1.0百萬港元)非核數費用。
(ii) 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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
以下的利息開支		
— 有期貨款	42,308	46,540
— 循環貸款	2,869	59
經現金流對沖之利息開支調撥	50,890	55,081
承諾費用	15,760	8,070
手續費用		
— 攤銷	11,665	22,162
— 撇銷提前償還期貨款	50,618	—
	174,110	131,912

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

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以下項目後列賬：

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
支付核數師核數費用				
— 本年度	1,635	1,276	673	636
— 過去年度	208	—	—	—
支付核數師非核數費用	487	490	37	40
內部審核費用	330	400	—	—
估值費用(支付予主要估值師)	419	312	—	—
呆壞賬撥備	—	3	—	—
機器及設備折舊	—	44	—	—
銀行手續費	389	447	—	—
公共關係開支及非交易路演費用	1,365	460	464	2

11 所得稅開支

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
當期稅項：				
— 香港	70,347	62,747	—	—
— 新加坡	528	156	528	156
— 過往年度超額撥備	(374)	(6)	—	—
	70,501	62,897	528	156
遞延稅項(附註19)	21,902	15,174	—	—
	92,403	78,071	528	156

11 所得稅開支 (續)

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(2010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%(2010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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

11 所得稅開支 (續)

(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。

因以下差異，按香港所得稅率 16.5% (2010 年：16.5%) 計算的所得稅開支與按除稅前溢利及與基金單位持有人的交易計算的所得稅開支有所不同：

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	3,455,504	2,097,370	316,802	313,396
按適用所得稅率計算的稅項	570,158	346,066	52,272	51,710
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	26,763	26,109	21,463	15,990
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(504,160)	(294,103)	(73,223)	(67,549)
海外營運業務不同稅率的影響	16	5	16	5
過往年度之超額撥備	(374)	(6)	—	—
年度稅項	92,403	78,071	528	156

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。

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
本年度溢利，未計與基金單位持有人的交易	3,363,101	2,019,299
年內已發行基金單位的加權平均數 基金單位數目(千個)	1,678,044	1,666,986
每基金單位之基本盈利(港仙)	200.42	121.13

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入2011年10月1日至2011年12月31日(2010年：2010年10月1日至2010年12月31日)期間的3,321,723個(2010年：2,567,653個)可發行管理人基金單位作為於2012年1月4日(2010年：2011年1月5日)發行予管理人的基本費用。

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	
	2011年 千港元	2010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

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

13 於附屬公司之投資 (續)

除下文附註(iv)所披露者外，於2011年及2010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
		2011年	2010年	普通股	可贖回優先股	無投票權 遞延股份	
		%	%	港元	港元	港元	
直接附屬公司							
Mightypattern Limited	香港	100	100	800	—	—	投資控股
Marvel Point Investments Limited	英屬處女群島	100	100	78	—	—	投資控股
Poko Shine Limited	香港	100	100	2	336,000	—	於馬鞍山廣場的物業投資
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
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	100	100	8	328,000	—	於映灣薈的物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島	100	100	8	79,000	—	於荃薈的物業投資
宜賓地產有限公司	香港	100	100	10,000	8,000	—	於銀禧薈的物業投資
Team Challenge Limited	英屬處女群島	100	100	8	95,620	—	於青怡薈的物業投資
雅富資源有限公司	香港	100	100	2	60,000	—	於盈暉薈的物業投資
Ace Courage Limited	英屬處女群島	100	100	8	56,059	—	於城中薈的物業投資
Full Belief Limited	英屬處女群島	100	100	8	109,000	—	於凱帆薈的物業投資
Partner Now Limited	英屬處女群島	100	100	8	30,810	—	於麗都大道的物業投資
Proven Effort Limited	英屬處女群島	100	100	8	17,495	—	於海韻大道的物業投資
間接附屬公司							
Pinelink Investment Limited	英屬處女群島	100	100	8	—	—	投資控股
福江發展有限公司	香港	100	100	2	—	—	於置富第一城的物業投資
Prostar Resources Limited (附註(iv))	英屬處女群島	—	100	8	—	—	已註銷
百盈資源有限公司	香港	100	100	1	436,400	—	於都會站的物業投資

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100,000,000,000.00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) Prostar Resources Limited已於2011年註銷。

(v) 如附註18所披露，除Marvel Point Investments Limited、Genuine Joy Limited、Full Belief Limited及百盈資源有限公司之權益外，餘下附屬公司之權益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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

14 投資物業

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
公平值		
年初	13,300,000	11,500,000
年內：		
所產生的資本開支	44,196	39,023
投資物業公平值變動	3,043,804	1,760,977
年末	16,388,000	13,300,000

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	
					2011年 千港元	2010年 千港元
置富第一城	批租土地	99年	35.5年	香港新界沙田樂城街6號、銀城街1號及2號	4,895,000	4,146,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	35.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	3,302,000	2,376,000
都會駅	批租土地	50年	41年	香港將軍澳景嶺路8號	2,200,000	1,775,000
置富都會	批租土地	50.5年	35.5年	香港九龍都會道6-10號	1,728,000	1,589,000
華都大道	批租土地	99年	35.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,164,000	925,000

14 投資物業 (續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2011年 千港元	2010年 千港元
映灣薈	批租土地	50年	35.5年	香港新界東涌健東路1號	680,000	511,000
荃薈	批租土地	149年	35.5年	香港新界荃灣荃華街16號	485,000	411,000
銀禧薈	批租土地	149年	35.5年	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	479,000	355,000
青怡薈	批租土地	99年	35.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	439,000	364,000
盈暉薈	批租土地	50年	36.5年	香港新界葵涌景荔徑8號	359,000	302,000
城中薈	批租土地	58年	35.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道93/99號	217,000	185,000
凱帆薈	批租土地	50年	38年	香港九龍海帆道11號	211,000	177,000
麗都大道	批租土地	149年	35.5年	香港新界荃灣深井青山公路41-63號	133,000	111,000
海韻大道	批租土地	57年	35.5年	香港新界荃灣深井青山公路38號	96,000	73,000
					16,388,000	13,300,000

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

14 投資物業 (續)

- (i) 於 2011 年及 2010 年 12 月 31 日，分別由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行獨立估值。兩間公司均為與本集團並無關聯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。
- (ii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃(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。
- (iii) 於 2011 年 12 月 31 日，總公平值為 11,654.0 百萬港元(2010 年：9,557.0 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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
(a) 貿易應收款項				
外方	25,337	27,794	—	—
減：呆壞賬撥備	—	(3)	—	—
	25,337	27,791	—	—

15 貿易及其他應收款項 (續)

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
(b) 其他應收款項及預付款項				
抵押訂金	17,456	17,404	—	—
其他應收款項	6,114	2,089	3,691	2,082
預付款項	902	15,957	35,924	56,337
	24,472	35,450	39,615	58,419
	49,809	63,241	39,615	58,419

本集團於報告年末按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
1-30日	25,251	27,772
31-90日	43	5
超過90日	43	14
	25,337	27,791

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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

15 貿易及其他應收款項 (續)

計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為25.3百萬港元(2010年：27.8百萬港元)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。

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。

計入2010年12月31日呆壞賬撥備包括總結餘為0.003百萬港元的個別貿易應收款項。

呆壞賬撥備變動：

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	3	4,216
年內撇銷金額	(3)	(4,216)
於損益表中確認的撥備增加	—	3
於年末	—	3

於2011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35.8百萬港元(2010年：56.3百萬港元)。

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
以下貨幣計值：		
新加坡元	1,400	—

16 銀行結餘及現金

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
銀行存款及現金	103,721	307,073	6,237	277,756
原到期日少於三個月之定期存款	628,000	119,000	278,000	100,000
現金及現金等值物	731,721	426,073	284,237	377,756
原到期日超過三個月之定期存款	150,000	80,000	150,000	80,000
	881,721	506,073	434,237	457,756
實際年利率	1.73%	0.68%	1.31%	0.68%

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
以下貨幣計值：		
新加坡元	1,006	1,481

財務報表附註 (續)

截至2011年12月31日止年度

17 衍生金融工具

	本集團	
	2011年 千港元	2010年 千港元
現金流對沖 — 利率掉期	124,819	55,294

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。

於2011年12月31日面值為614.5百萬港元(2010年：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2010年：800.5百萬港元)及1,415.0百萬港元(2010年：無)的合約將分別於2014年3月、2014年12月及2016年4月到期。該等合約具固定利息支出，截至2011年12月31日止年度的年利率介乎2.00%至2.91%(2010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。該等衍生金融工具公平值變動的無效對沖部分之收益為數3.0百萬港元(2010：虧損54.9百萬港元)已於截至2011年12月31日止年度的綜合全面收入表內確認。該等衍生金融工具公平值變動的有效對沖部分之虧損為數72.6百萬港元(2010年：收益27.1百萬港元)已於截至2011年12月31日止年度的其他全面收入中確認。於2011年12月31日，衍生金融工具的公平淨值佔置富產業信託資產淨值的0.9%(2010年：0.5%)。

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

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
有抵押有期貨款	2,830,000	2,828,700
有抵押循環貸款	420,000	79,000
減：未攤銷手續費用	(35,769)	(56,252)
	3,214,231	2,851,448
應償還賬面值：		
按要求或一年內	420,000	79,000
超過兩年，但少於五年	2,794,231	2,772,448
	3,214,231	2,851,448
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(420,000)	(79,000)
	2,794,231	2,772,448

- (i) 有關日期為2009年10月15日為期四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270.0百萬港元(「2009年融資」)，於2010年12月31日由若干附屬公司提取的融資的未償還款項為2,907.7百萬港元。2009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2009年融資提供擔保。2009年融資按香港銀行同業拆息另加2.0%的年息差計息。於截至2011年12月31日止年度，2009年融資已提取的款項已全數以下文附註(ii)所載的新貸款融資再融資。
- (ii) 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2011年12月31日由若干附屬公司提取的2011年融資的未償還款項為3,250百萬港元。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。2011年融資之有期貨款用於再融資2009年融資的有期貨款。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

18 借貸 (續)

(iii) 本集團已向銀行支付手續費用41.8百萬港元(2010年12月31日：80.6百萬港元)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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	80,600	100,725
增加	41,800	—
年內撥回／到期	(80,600)	(20,125)
於年末	41,800	80,600
累計攤銷變動：		
於年初	(24,348)	(22,311)
年內撥回／到期	29,982	20,125
年內攤銷	(11,665)	(22,162)
於年末	(6,031)	(24,348)
賬面淨值	35,769	56,252

18 借貸 (續)

(iv) 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	
	2011年 %	2010年 %	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
附息借貸 — 本集團						
有期貸款 — 固定利率*	2.31*	3.96*	2,830,000	1,415,000	2,830,000	1,415,000
有期貸款 — 浮動利率	—	3.67	—	1,413,700	—	1,413,700
循環貸款	1.20	2.41	420,000	79,000	420,000	79,000
			3,250,000	2,907,700	3,250,000	2,907,700

* 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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
本集團						
於年初	151,532	138,260	(3,367)	(5,269)	148,165	132,991
計入年內損益	21,902	13,272	—	1,902	21,902	15,174
於年末	173,434	151,532	(3,367)	(3,367)	170,067	148,165

管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，對於出售後對稅務的影響投資物業之累計公平值增加，並無確認遞延稅項。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

20 貿易及其他應付款項

	本集團		置富產業信託	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
(a) 貿易應付款項				
租戶按金				
— 外方	229,797	189,909	—	—
— 相關人士(附註29)	5,398	6,616	—	—
預收租金				
— 外方	12,435	7,572	—	—
	247,630	204,097	—	—
(b) 其他應付款項				
受託人費用	938	753	938	753
其他開支				
— 外方	44,204	35,889	2,280	1,864
— 相關人士(附註29)	35,147	21,164	—	—
— 管理人(附註29)	3,365	3,188	—	—
應付利息	1,818	1,089	—	—
其他	14,838	3,567	14,837	3,290
	100,310	65,650	18,055	5,907
合計	347,940	269,747	18,055	5,907

20 貿易及其他應付款項 (續)

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2011年12月31日，租戶按金145.3百萬港元(2010年：122.3百萬港元)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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	1,326	1,125

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，於2010年及2011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，因此，於2010年及2011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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

21 已發行及將發行基金單位 (續)

	置富產業信託			
	2011年 基金單位數目 千個	2010年 基金單位數目 千個	2011年 千港元	2010年 千港元
於年初	1,671,600	1,661,595	6,345,586	6,308,340
年內發行新基金單位： 作為支付管理人基本費用	9,096	7,437	33,435	27,189
已發行基金單位	1,680,696	1,669,032	6,379,021	6,335,529
將發行基金單位： 作為支付管理人由2011年10月1日至12月31日的基本費用 (2010年：2010年10月1日至12月31日)	3,322	2,568	12,392	10,057
於年末	1,684,018	1,671,600	6,391,413	6,345,586

附註：

已支付予管理人的管理人基本費用以基金單位形式支付。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。於2011年1月5日，置富產業信託以每基金單位3.9168港元發行價發行2,567,653個基金單位予管理人，作為由2010年10月1日至12月31日期間的基本費用。

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13,227.8百萬港元(2010年：10,333.7百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,684,017,665個(2010年：1,671,599,900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／資產淨值

於2011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71.1百萬港元(2010年：流動資產淨值9.6百萬港元)。

24 資產總值減流動負債

於2011年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為16,316.9百萬港元(2010年：13,309.6百萬港元)。

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於2011年12月31日達3,250.0百萬港元(2010年：2,907.7百萬港元)不超過本集團總資產價值的35%(2010年：35%)及45%(2010年：45%)。

於前一年度起，管理層的策略維持不變。截至2011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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	48,907	47,284	3,691	2,082
銀行結餘及現金	881,721	506,073	434,237	457,756
	930,628	553,357	437,928	459,838
金融負債				
攤銷成本				
其他應付款項	58,971	38,120	7,875	5,732
應付分派	227,478	201,995	227,478	201,995
借貸	3,214,231	2,851,448	—	—
	3,500,680	3,091,563	235,353	207,727
公平值				
衍生金融工具	124,819	55,294	—	—

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

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衍生及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。

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

利率敏感度分析 (續)

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
25基點	—	3,534
50基點	—	7,069
75基點	—	10,603

由於於2011年12月31日之定期存款及循環貸款均為固定利率，而有期貸款於本年度透過利率掉期對沖，故本年度並未呈列有關本集團及置富產業信託付息金融資產及負債的利率敏感度分析，因為管理人認為損益所面對的利率風險影響甚微。

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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

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2011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0.2百萬新加坡元(2010年：0.2百萬新加坡元)。管理人持續管理外幣風險以及降低以新加坡元計算的銀行結餘。

倘港元兌新加坡元升值5%、10%及15%(2010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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
5%	54	74
10%	108	148
15%	162	222

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

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。

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2011年12月31日，本集團的銀行貸款融資達3,800,000,000港元，包括有期貸款2,830,000,000港元及循環信貸融資970,000,000港元。有期貸款已於2011年4月15日悉數提取，而循環信貸融資420,000,000港元已於2011年12月31日提取。有期貸款須自2011年4月11日起計五年內償還。循環信貸融資將於到期日償還及可於到期後再次提取。賬面總值11,654,000,000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2011年12月31日之現金結餘881,721,000港元及可動用之尚未動用循環信貸融資約550,000,000港元，儘管本集團之流動負債淨值於2011年12月31日達71.1百萬港元(2010年：流動資產淨值9.6百萬港元)，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

於2011年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達2,830.0百萬港元(2010年：1,415.0百萬港元)的利率掉期，以及已訂合約將於生效期起計五年內到期的流動現金淨額。

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。

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

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2011年 12月31日之 賬面值 千港元
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)

	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2010年 12月31日之 賬面值 千港元
2010年							
非衍生金融負債							
租戶按金	—	21,753	52,427	66,290	56,055	196,525	196,525
其他應付款項	—	38,120	—	—	—	38,120	38,120
銀行借貸 — 浮動利率	2.32	95,640	50,461	66,976	2,881,547	3,094,624	2,851,448
應付分派	—	201,995	—	—	—	201,995	201,995
現金流出		357,508	102,888	133,266	2,937,602	3,531,264	3,288,088
衍生工具 — 結算淨額							
衍生金融工具 · 現金流出		8,236	23,022	27,233	15,443	73,934	55,294

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

26 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (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2011年 12月31日之 賬面值 千港元
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
	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2010年 12月31日之 賬面值 千港元
2010年						
非衍生金融負債						
其他應付款項	5,732	—	—	—	5,732	5,732
應付分派	201,995	—	—	—	201,995	201,995
	207,727	—	—	—	207,727	207,727

26 金融工具 (續)

(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	
	2011年 千港元	2010年 千港元
計入收益的經營租賃下之最低租金收入	652,818	593,128

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	
	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
一年內	520,212	465,586	85,107	89,186	605,319	554,772
第二年至第五年(包括首尾兩年)	402,683	374,917	52,120	96,434	454,803	471,351
超過五年	7,459	7,361	—	—	7,459	7,361
	930,354	847,864	137,227	185,620	1,067,581	1,033,484

財務報表附註 (續)

截至2011年12月31日止年度

27 經營租賃安排 (續)

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按照銷售百分比4%至15%計算外，租約每月附帶固定租金。

28 主要的非現金交易

年內，來自2009年融資的現有銀行貸款2,828.7百萬港元已由附註18所述的新2011年融資再融資。由於現有銀行貸款乃由相關銀行直接結算，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服務費用45,827,000港元已償付，並將透過發行12,417,765個基金單位償付。

去年，現有銀行貸款2,348.7百萬港元乃由2009年融資再融資。由於現有銀行貸款乃由相關銀行直接結算，故再融資並不涉及由本集團現金結算。此外，截至2010年12月31日止年度的管理人基本服務費用37,246,000港元已透過發行10,004,633個基金單位償付。

29 關連人士及相關人士交易

年內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易：

	附註	2011年 千港元	2010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	5,946
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	88,726	81,641
Big Sky Resources Limited	(a)	48	48
長江實業地產發展有限公司	(a)	22,932	18,502
長江實業(集團)有限公司(「長實」)	(c)	286	—
港基物業管理有限公司	(a)	4,273	3,950
恒生銀行有限公司	(d)	3,236	2,732
和記電話有限公司	(b)	4,696	5,086
和記電訊服務有限公司	(b)	—	44
Perfect Idea Limited	(a)	2,563	4,467
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	6,012	2,982
Towerich Limited	(a)	85	85

29 關連人士及相關人士交易 (續)

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
E-Park Parking Management Limited	(a)	2,720	2,228
物業管理費用			
港基物業管理有限公司	(a)	767	733
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	20,116	18,183
高衛物業管理有限公司	(a)	125	122
佳定物業管理有限公司	(h)	—	1,261
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	15,937	19,773
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(e)	416	1,010
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		5,166	4,068
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(g)	45,827	37,246
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(g)	20,025	18,458
後勤支援服務費用			
長實	(c)	571	521

財務報表附註 (續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

29 關連人士及相關人士交易 (續)

	附註	2011年 千港元	2010年 千港元
估值及其他費用			
萊坊	(f)	453	—
第一太平戴維斯	(f)	—	1,026
與關連人士及相關人士的結餘如下：			
本集團			
置富資產管理有限公司	(g)	3,365	3,188
港基物業管理有限公司	(a)	9,485	10,603
港信物業管理有限公司	(a)	1,171	—
E-Park Parking Management Limited	(a)	465	212
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	8,514	3,532
高衛物業管理有限公司	(a)	15,512	6,657
新城廣播有限公司	(e)	—	160
		38,512	24,352
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	1,592
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	418	679
Big Sky Resources Limited	(a)	9	8
港基物業管理有限公司	(a)	972	839
恒生銀行有限公司	(d)	964	711
滙豐	(d)	649	935
和記電話有限公司	(b)	720	675
Perfect Idea Limited	(a)	—	1,154
Towerich Limited	(a)	23	23
		5,398	6,616

29 關連人士及相關人士交易 (續)

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) 萊坊及第一太平戴維斯分別為截至2011年12月31日止年度及截至2010年12月31日止年度的投資物業主要估值師。
- (g) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (h) 該公司為第一太平戴維斯的附屬公司。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2011年融資及2009年融資提供擔保。

30 結算日後事項

置富產業信託於2011年12月28日宣佈建議以總代價1,900百萬港元(須對物業持有公司流動資產淨值/流動負債淨額於完成日期(如適用)進行常規調整)從長實及和黃之附屬公司及一名獨立第三方收購麗城花園物業及和富中心物業(定義見2011年12月28日刊發之通函)。

於報告年度結束後，該收購建議交易已於2012年1月19日舉行的股東特別大會獲得全數出席及持代表委任表格出席並投票的獨立基金單位持有人批准。於財務報表簽發授權的日期前，該交易尚未完成。

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
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	49.6	17.7%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	48.6	17.3%
港基物業管理有限公司	樓宇管理	38.2	13.7%
百得物業管理有限公司	樓宇管理	18.1	6.4%
嘉順承造有限公司	項目及維修保養	15.0	5.4%
合計		169.5	60.5%

表現概覽

	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	截至2007年 12月31日止年度
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	13,227,770	10,333,688	8,832,662	6,156,364	7,306,249
每基金單位資產淨值(港元)	7.85	6.18	5.32	7.50	8.99
年內最高成交價(港元)	4.23	4.15	4.20	5.65	6.80
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)	3.19	2.92	2.02	1.58	5.00
成交價相對資產淨值的最高折讓	59.36%	52.75%	62.03%	78.93%	44.38%
每基金單位淨收益率 ²	6.97%	6.08%	9.65%	18.65%	6.74%

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。

基金單位持有之統計數據

已發行及繳足基金單位

於2012年2月16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

日期	事件	基金單位數目	金額(港元)	價格(港元)
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
已發行基金單位總數		1,684,017,665		

附註：

1. 數量折讓後。

2. 截至2011年12月31日止年度，供股所得款項淨額中的約20.0百萬港元用於置富第一城之資產改善工程。供股所得款項淨額的餘額為51.1百萬港元。

於2012年2月16日，本公司已發行1,684,017,665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。

基金單位持有人的統計數據 (續)

二十大基金單位持有人

於2012年2月16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	758,069,579	45.02
2	FOCUS EAGLE INVESTMENTS LIMITED	230,774,684	13.70
3	DBS NOMINEES PTE LTD	137,980,273	8.19
4	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	133,711,623	7.94
5	DBSN SERVICES PTE LTD	112,364,257	6.67
6	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	72,154,899	4.28
7	UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	56,180,000	3.34
8	BANK OF SINGAPORE NOMINEESS PTE LTD	10,007,000	0.59
9	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	6,963,000	0.41
10	RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	5,529,737	0.33
11	DBS VICKERS SECURITIES (S) PTE LTD	5,051,345	0.30
12	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	4,814,120	0.29
13	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE	4,075,000	0.24
14	DB NOMINEES (S) PTE LTD	3,712,453	0.22
15	ABN AMRO CLEARING BANK N.V.	3,017,000	0.18
16	MERRILL LYNCH (SINGAPORE) PTE LTD	2,789,159	0.17
17	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	2,063,070	0.12
18	MIGAN SDN BHD	2,001,100	0.12
19	TAN CHEE JIN	2,000,000	0.12
20	BANK OF EAST ASIA NOMINEES PTE LTD	1,971,000	0.12
		1,555,229,299	92.35

* 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2012年2月16日¹

	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 DBS Bank Ltd	90,356,000	—
4 Schroder Plc	—	175,116,000 ²
5 長江實業(集團)有限公司(「長實」)	—	525,630,684 ³
6 和記黃埔有限公司	—	112,556,000 ⁴
7 The Real Return Group Limited	—	96,406,961 ⁵
8 DBS Group Holdings Ltd	—	90,356,000 ⁶
9 Temasek Holdings (Private) Limited	—	90,356,000 ⁷

附註：

- 本節所載之基金單位持有權益乃根據相關人士於2011年12月31日的確認書，以及管理人於2012年2月16日或之前所收取之任何其後權益變動通知。
- Schroder Plc 被視為於175,116,000個基金單位中擁有權益，其中：
 - 94,440,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 56,643,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 25,824,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - 209,000個基金單位由Schroders Channel Islands Limited持有。
- 長實被視為於525,630,684個基金單位中擁有權益，其中：
 - 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
 - 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。
- 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。
- The Real Return Group Limited 被視為於96,406,961個基金單位中擁有權益，其中：
 - 94,979,961個基金單位由Veritas Asset Management (UK) Ltd持有；及
 - 1,427,000個基金單位由Veritas Asset Management AG持有。
- DBS Group Holdings Ltd被視為於其全資附屬公司DBS Bank Ltd.所持有的90,356,000個基金單位中擁有權益。
- Temasek Holdings (Private) Limited被視為於DBS Group Holdings Limited間接持有的90,356,000個基金單位中擁有權益(Temasek Holdings (Private) Limited直接及間接持有DBS Group Holdings Limited全部已發行股本約28%)。

基金單位持有人的統計數據 (續)

所持基金單位分佈

於2012年2月16日

持有量	基金單位持有人數目	百分比	基金單位數目	百分比
1 – 999	97	3.73	4,426	0.00
1,000 – 10,000	1,045	40.22	5,493,719	0.33
10,001 – 1,000,000	1,426	54.89	109,947,221	6.53
1,000,001 及以上	30	1.16	1,568,572,299	93.14
合計	2,598	100.00	1,684,017,665	100.00

董事所持基金單位

於2012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	—	8,821,369
2 孫潘秀美	220,000	—

附註：

- 林惠璋先生被視為於8,821,369個基金單位中擁有權益，其中：
 - 6,721,369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；
 - 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的受益人及林惠璋先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。

公眾持有量

根據管理人於2012年2月16日所獲得的資料，約46.8%的置富產業信託基金單位由公眾持有。根據新交所上市手冊第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手冊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604,820港元)的交易 ¹) 百萬港元
基本租金及代收費用	
A.S. Watson Group (HK) Limited	46.4
長江實業地產發展有限公司	36.0
和記電話有限公司	1.6
Perfect Idea Limited	1.4
合計	85.4

除上述所披露者外，截至2011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604,820 港元)的交易¹)。

附註：

1. 於2011年1月3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：林慧明
於2011年12月30日獲委任

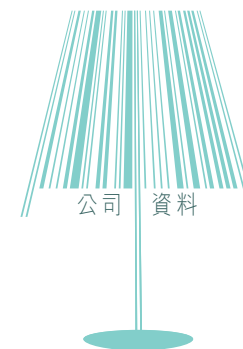
德勤會計師事務所
項目合伙人：卓猷荃
於2008年8月16日獲委任

股份代號

香港：778
新加坡：F25U

網址與電郵

www.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk
enquiries@fortunereit.com



設計及製作：genPartners Group Limited



FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

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

