



攜手置富 豐盛十載

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

二零一三年年報

股份代號：香港778 | 新加坡F25U



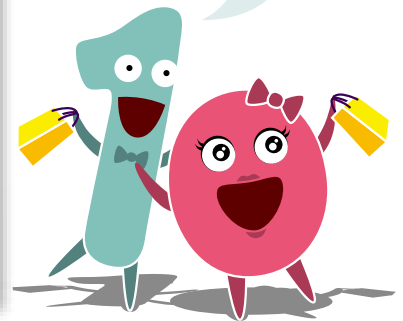


封面故事

您好，我們是您的「10」年好拍檔！在本年度的年報中，我們很高興充當嚮導，帶您細看置富產業信託成立十年的輝煌成就。

豐盛十年

置富產業信託成立十年，成績斐然，在達致可持續增長之餘，更為基金單位持有人帶來卓越價值。我們在香港的商場及物業市場累積豐富的投資、管理及資產增值經驗，繼續致力為基金單位持有人提供穩定及可持續的回報，並為租戶及購物人士提供充滿繽紛活力的購物環境。



有關置富產業信託

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

置富產業信託於2003年8月12日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)上市，並於2010年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)進行雙重第一上市。置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金及亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金。

置富產業信託目前在香港持有17個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約311萬平方呎零售空間及2,606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亞騰資產管理有限公司(「**亞騰**」)的全資附屬公司)管理。亞騰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

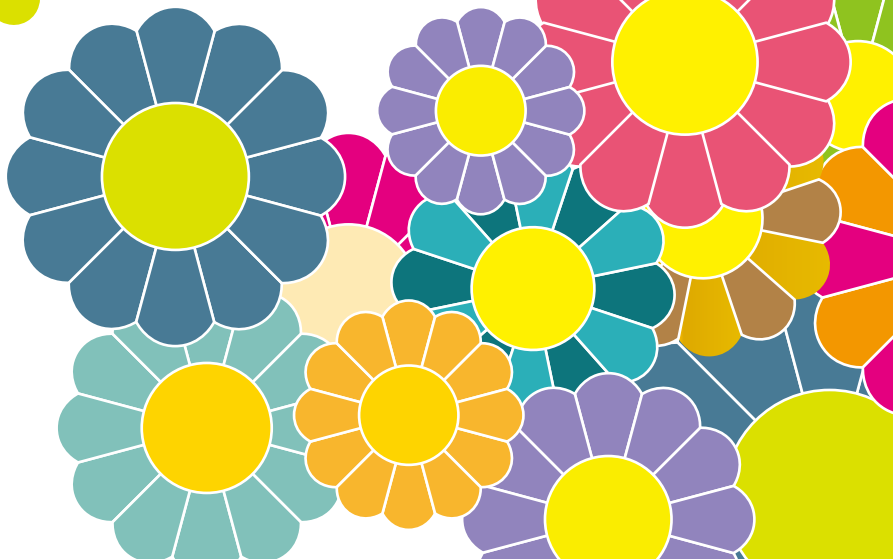
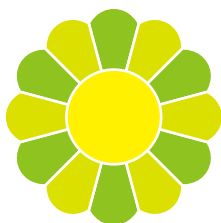
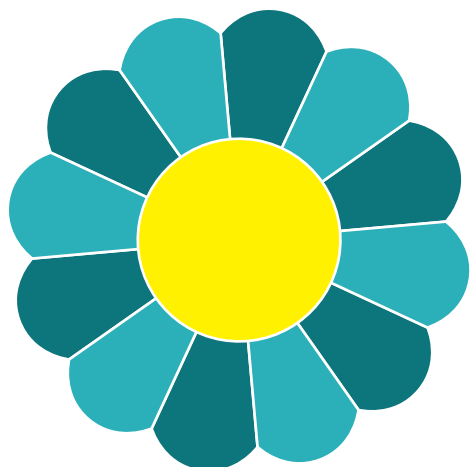
管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來長遠利益的物業，為置富產業信託基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



目錄



2	財務摘要	52	企業管治政策
3	基金單位表現	65	關連人士交易
4	十年里程碑	70	權益披露
6	主席報告	72	估值報告
10	三大增長策略	86	受託人報告
12	管理層討論及分析	87	管理人聲明
16	物業組合主要數據	88	獨立核數師報告
18	資產增值措施展示	89	財務報告
22	市場推廣及宣傳	141	主要地產代理及承包商
24	我們的品牌	142	表現概覽
26	置富產業信託的物業組合	143	基金單位持有人之統計數據
40	成就及獎項	147	相關人士交易
42	置富產業信託的公益事業	148	公司資料
44	董事會及高級管理層		

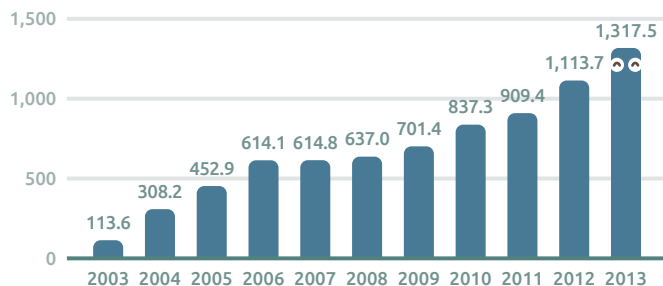


財務摘要

1,317.5 百萬港元

總收益(百萬港元)

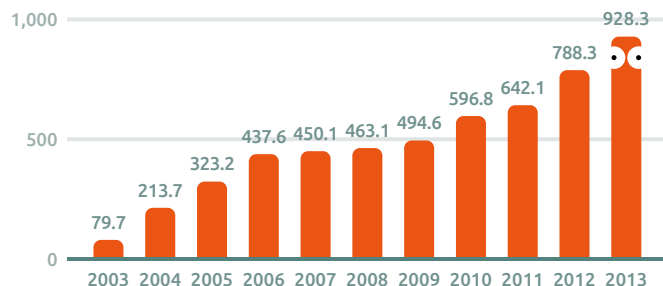
按年增長 18.3%



928.3 百萬港元

物業收入淨額(百萬港元)

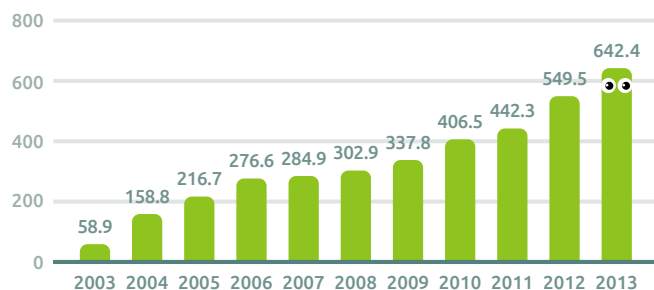
按年增長 17.8%



642.4 百萬港元

可供分派予基金單位持有人之收益(百萬港元)

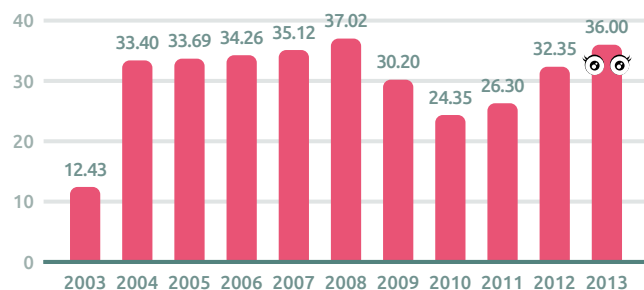
按年增長 16.9%



36.00 港仙

每基金單位分派(港仙)

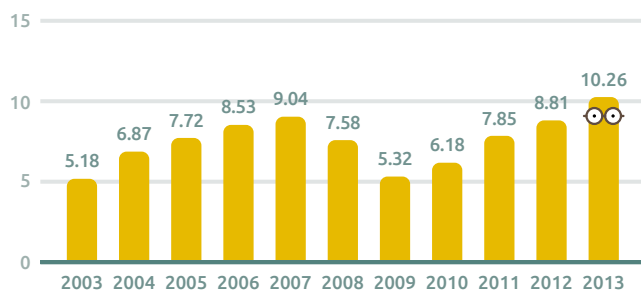
按年增長 11.3%



10.26 港元

每基金單位資產淨值(港元)

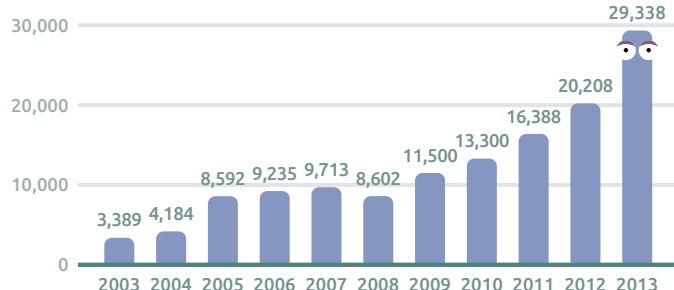
按年增長 16.5%



29,338 百萬港元

物業估值(百萬港元)

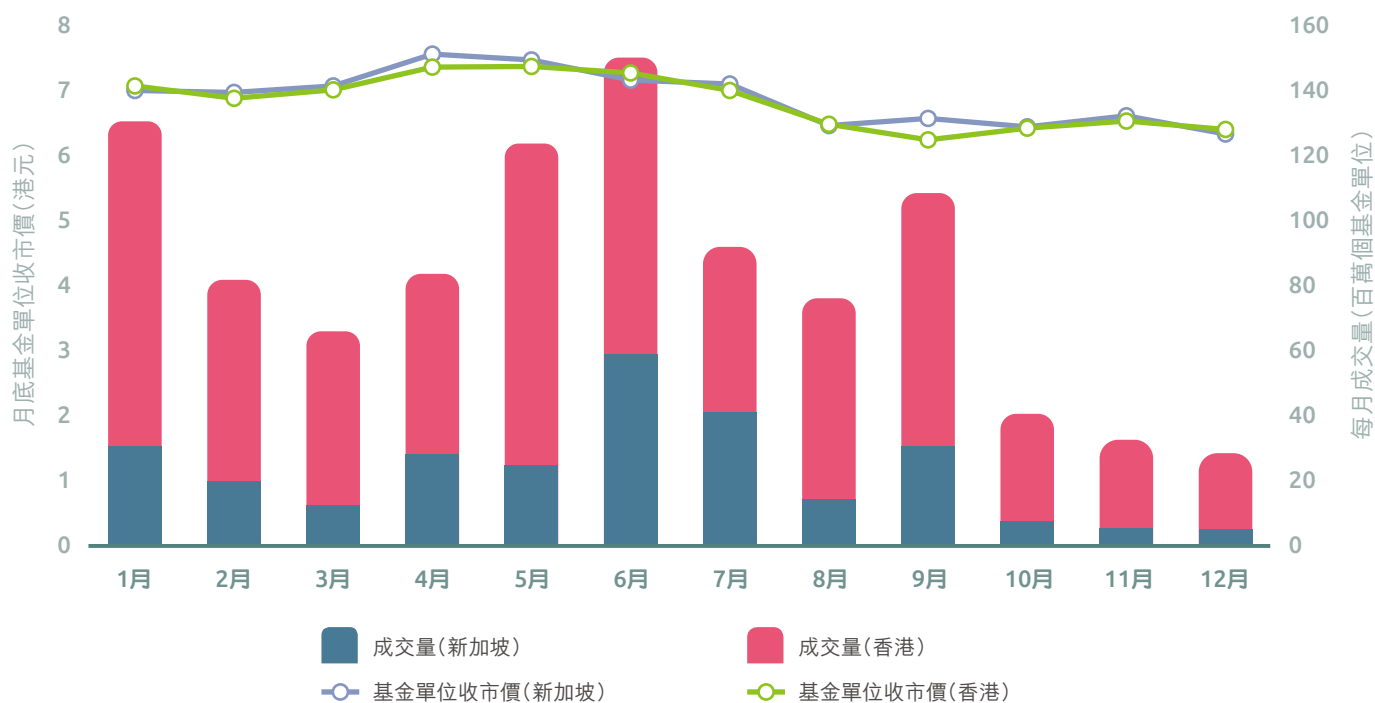
按年增長 45.2%



基金單位表現

	新加坡	香港
基金單位開市價(2013年1月2日)	6.39 港元	6.36 港元
基金單位收市價(2013年12月31日)	6.24 港元	6.19 港元
單日高位(2013年5月16日)	8.59 港元	8.61 港元
單日低位(2013年9月9日)	5.93 港元	5.89 港元
總成交量	279,192,000 個基金單位	736,690,090 個基金單位

每月成交表現







十項非凡成就陶鑄
置富產業信託的豐盛十年





我們是唯一雙重上市 的房地產投資信託基金

於2003年在新交所上市，置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金及亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託於2010年在香港聯交所進行雙重第一上市實屬明智之舉。此舉不僅提高了置富產業信託的交易流通量及基金單位價格，亦使我們得到更多投資者的認同。



2003年
新交所

2010年
香港聯交所



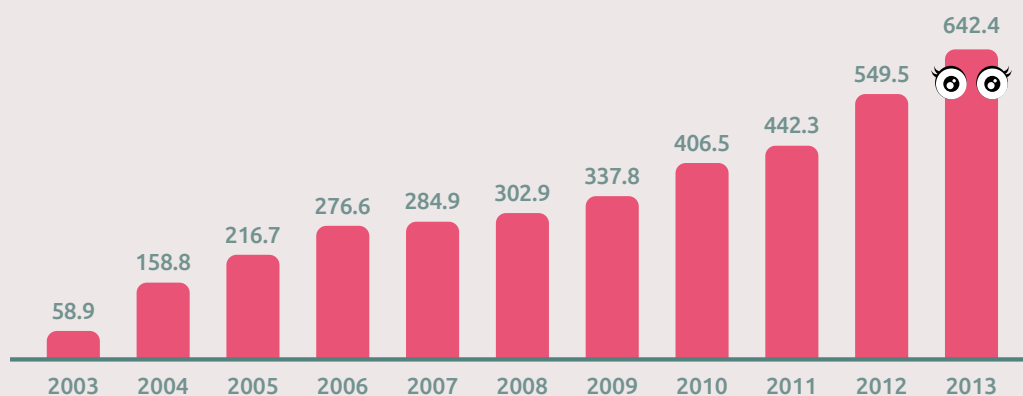


我們創造了十年的 持續增長

憑藉置富產業信託為基金單位持有人提供定期及穩定回報的使命，自2003年上市以來，我們已實現十年的持續增長，對此我們深感自豪。



可供分派予基金單位持有人之收益(百萬港元)



我們的物業組合規模 擴大九倍

我們的物業組合由2003年的五項物業擴大至目前的17項物業，從收購表現來衡量，置富產業信託無疑是香港最成功的房地產投資信託基金。成功有賴遇上機會時貫徹縝密、專注及一致的投資策略。



目前共17項
物業，估值達
293億港元

在十年內進行了
四次收購，共購入
12項物業

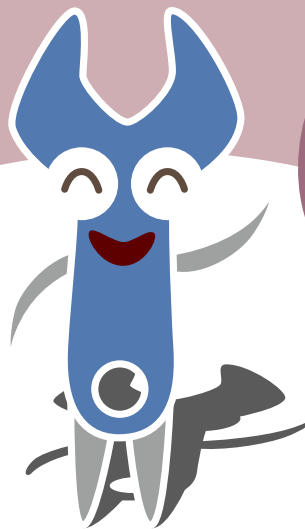
上市時的組合共
五項物業，估值達
33億港元

商場

商場

商場

商場



已完成五個項目，
投資回報率均
超過 20%

我們一直以資產增值實力 領導市場

除了收購以外，資產增值對置富產業信託的發展亦同樣重要。置富產業信託迄今所有資產增值措施的投資回報率均超過 20%，於業界奠定領導地位。



置富第一城的資產增值措施是置富產業信託歷來最大規模的
資產增值措施項目，投資回報率超過 25%。



我們秉持嚴謹的理財方針，盡握機遇

審慎的資本管理一直是置富產業信託可持續增長的堅實基礎。多年來，我們採取了多項適時的措施，包括股權融資及提早再融資，積極鞏固我們的資產負債表。全賴我們持續穩健的資產負債表，置富產業信託方能於過去持續創造回報並適時把握擴張機會。



藉穩健的資產
負債表，實現可
持續增長



主席趙國雄博士獲頒「2010年傑出董事獎」



董事會獲頒「2011年傑出董事獎」



我們致力貫徹 最高水平的企業管治

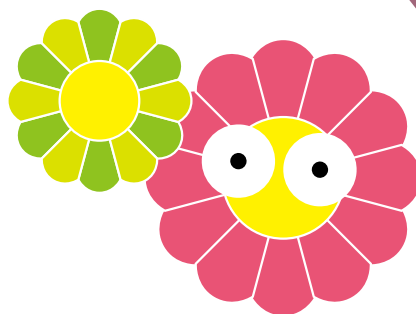
我們遵循香港及新加坡兩地體制之較嚴格者並本著一貫的企業管理信念「REIT」— 尊重、卓越、誠信及高透明度，致力維持最高水平的企業管治。主席趙國雄博士及董事會分別於2010年及2011年獲「香港董事學會」頒授相關類別之「傑出董事獎」。





我們是香港最佳中型企業

置富產業信託致力保持公司的透明度，確保投資者及公眾人士瞭解其最新發展情況。週年大會於香港及新加坡以視像會議之形式同步進行，使得兩地之基金單位持有人均可直接參予。多年來，我們的年報及公司網站屢獲殊榮。置富產業信託於2012年及2013年連續兩年獲《FinanceAsia》評選為「香港最佳中型企業」。



我們創立 「置富Malls」品牌

置富Malls深信每個人都應該有屬於自己的空間。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繁囂，享受生活的溫馨片刻。





我們與租戶共同成長， 同步邁進

過去十年來，我們與租戶攜手共迎增長，租戶對我們的成功舉足輕重。不少租戶從開業起便與我們並肩發展，分店數目亦隨著置富Malls的版圖一起增長。





我們努力不懈，造福社群

置富產業信託積極履行其企業社會責任。除為基金單位持有人創造財富外，置富產業信託致力在維護所有持份者權益的同時，大力扶持各類社會企業，並在旗下的商場向非牟利組織提供至少每年180日的免費活動場地。



豐盛十年的歷程

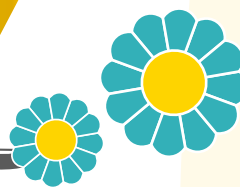


企業



F25U

於2013年8月12日
在新交所上市



收購



首次公開發售

5個物業
33億元港元

收購

6個物業
36億元港元

收購

3個物業
20億港元

資本管理



新債務融資

11億港元

股本融資

22億港元

新債務及再融資

27億港元

股本融資

20億港元

新債務及再融資

31億港元

股本融資

19億港元

資產增值措施



工程進行中



華都大道項目的
投資回報率達87%

年底市值

23億港元

年底物業估值

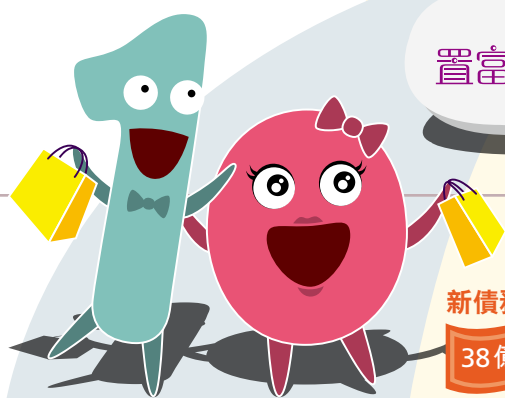
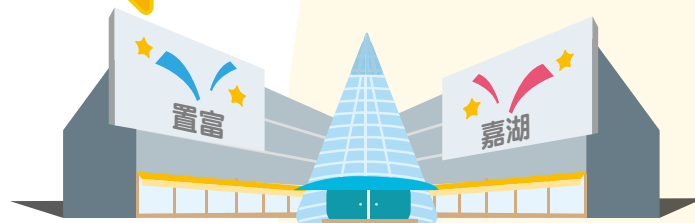
34億港元



778

於2010年4月20日
在香港聯交所上市作
為雙重第一上市。

創立全新的資產品牌
「置富Malls」



新債務及再融資
38億港元

收購

2個物業
19億港元

收購

置富嘉湖
58.5億港元

新債務融資
14億港元

新債務融資
50億港元

股本融資
975百萬港元

置富第一城·
樂薈項目的
投資回報率
達22%

馬鞍山廣場項目的
投資回報率達73%

置富第一城項目的
投資回報率達25%

馬鞍山廣場項目的投資
回報率達60%

置富第一城·集項目的投資
回報率達25%

銀禧薈項目的投資
回報率達25%

116億港元

293億港元

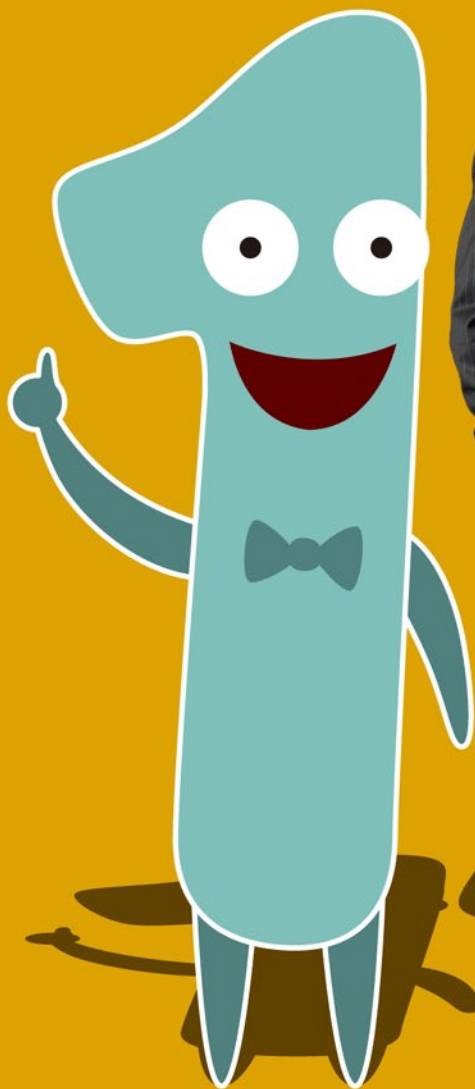
2003-
2013

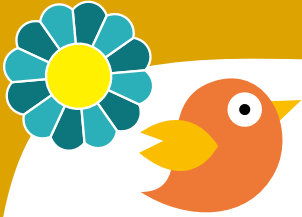
主席報告

本人欣然透過本主席報告祝賀置富產業信託十週年，並藉此機會回顧我們迅速發展的重要歷程，同時亦滿懷信心及興奮心情放眼未來。



趙國雄博士
主席





歡慶十週年

2013年對置富產業信託而言是別具意義的一年，標誌著我們為基金單位持有人帶來豐碩成果的首個十年。本人欣然透過本主席報告祝賀置富產業信託十週年，並藉此機會回顧我們迅速發展的重要歷程，同時亦滿懷信心及興奮心情放眼未來。

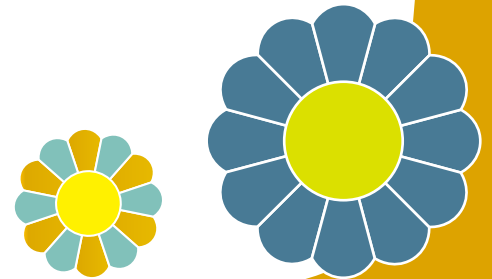
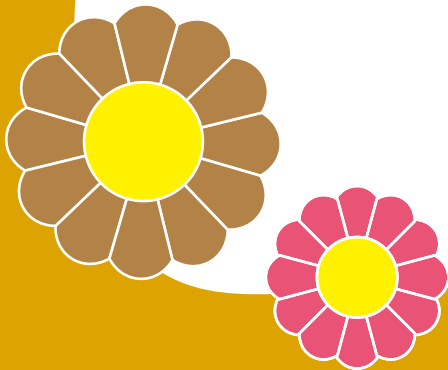
十年卓越表現

自2003年在新交所上市後，過去十年置富產業信託在各方面均取得了重大進展，並持續為基金單位持有人創造財富。旗下物業組合的資產數目由最初的五項增加至十七項，資產總值激增近九倍至2013年12月31日的29,338百萬港元。從收購表現來衡量，置富產業信託無疑是香港最成功的房地產投資信託基金。

與此同時，置富產業信託旗下的香港私人屋苑商場組合在多個經濟週期展現強勁抗跌力。置富產業信託在收益、物業收入淨額及可供分派收益等各方面已連續十年錄得穩健增長。

除了資產收購以外，資產增值對置富產業信託的發展亦同樣重要。隨著我們的物業組合已擴大至相當規模，近年我們亦相應地增加在資產增值方面的投資。置富產業信託迄今所有資產增值措施的投資回報率均超過20%，於業界奠定領導地位。

回顧過去，置富產業信託於2010年在香港聯交所進行雙重第一上市實屬明智之舉。此舉不僅提高了置富產業信託的交易流通量及基金單位價格，亦使我們得到更多投資者的認同。



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2013年12月31日止財政年度(「**2013年財政年度**」或「**報告年度**」)的業績再創歷史佳績。

零售物業的投資、管理及增值持續取得卓越表現

於報告年度，置富產業信託的收益及物業收入淨額分別上升18.3%及17.8%至1,317.5百萬港元及928.3百萬港元，物業組合內的各項資產均表現出色。可供分派收益亦創新高至642.4百萬港元，較去年上升16.9%。2013年財政年度每基金單位分派為36.00港仙，較去年上升11.3%。

資產投資 — 於報告年度，我們完成置富產業信託歷來最重大的收購事項，以總額5,849百萬港元收購置富嘉湖。有關交易令置富產業信託的可出租總面積增加27.2%至311萬平方呎。置富嘉湖為元朗區最大的購物中心，大大增加了置富Malls在新界西北部的市場佔有率。置富嘉湖的策略性位置具備龐大潛力以吸納內地遊客及區內人口不斷增長而帶來的購物需求。

資產管理 — 於2013年財政年度，儘管香港的零售銷售增長放緩，置富產業信託的物業組合表現卻非常出色。全賴有效的市場推廣及積極的租賃策略，於2013年12月31日，出租率及續租租金調升率分別為98.7%及20.4%，反映市場對旗下商場樓面的需求殷切。

資產增值 — 置富產業信託推行策略性翻新計劃，定期檢視旗下物業組合，以發掘資產增值機會，從而維持競爭優勢及提升回報。於報告年度，我們已按計劃於銀禧薈、置富第一城及馬鞍山廣場進行資產增值工程。該三個項目已如期竣

工並取得空前成功，進一步確立我們在資產增值措施方面的優良往績及行業領先地位。

善用財務優勢

置富產業信託一直致力維持優厚派息，並承諾派發其全部可供分派收入。因此，發展所需的部份資金需來自資本市場，並有賴基金單位持有人的支持，及取決於他們對置富產業信託發展的想法。過去十年，我們堅守謹慎的資本及風險管理，以提供穩定的回報及維持穩健的財務狀況，同時亦保持財政靈活性以把握市場機遇。

踏入2013年財政年度之初，置富產業信託當時(2012年12月31日)的資產負債比率為23.4%，及擁有總值約24億港元無抵押資產，我們遂訂立以財務優勢壯大發展規模為目標。當遇上收購置富嘉湖的難得機會時，我們把握資本市場的良好氣氛及債務市場的充裕資金作出迅速回應。為籌集收購置富嘉湖所需的資金，我們按每基金單位6.82港元的發行價進行基金單位配售，所得款項總額為975百萬港元，是項配售已於2013年8月6日完成。此外，我們亦以優惠的利率(按香港銀行同業拆息加148個基點)獲得總額達5,025百萬港元之貸款融資，用以支付餘下的收購成本。在上述交易完成後，置富產業信託於2013年12月31日的資本架構仍然穩健，資產負債比率及總槓桿比率維持在32.7%，而債務的平均總成本降低至2.59%。置富產業信託在2015年2月之前並無再融資的需要。

享譽投資界

2013年對置富產業信託而言是成就與榮耀相伴的一年。承接去年佳績，我們於《FinanceAsia》舉辦的2013年亞洲最佳企業選舉中，在七個組別取得殊榮。該等獎項是對我們致力奉行良好企業管理的認同，當中包括企業管治、投資者關係、企業社會責任及為基金單位持有人提供最佳回報等範疇，特別值得一提的是，我們連續兩年獲選為「香港最佳中型企業」，並在「香港最致力維持優厚派息政策的公司」組別中從去年的第三名躍居首位。

展望

香港的經濟動力逐漸恢復，於2013年錄得溫和增長。展望未來，本地經濟可維持穩定，但外圍不穩定因素卻可能繼續打壓消費者信心。鑒於美國需求重陷疲勢，美國聯儲局縮減債券購買計劃，加上內地經濟增長趨勢放緩，使我們對前景抱審慎態度。香港的零售銷售在過去三年錄得近60%的強勁增幅後，預期於2014年的增長速度將明顯放緩，而內地遊客的數量及其消費支出之增速亦會減慢。然而，香港經濟基調良好，加上失業率低企，預期將有助零售業保持暢旺。中期而言，由於公用事業收費上調、通脹及香港法定最低工資提高及其他外在因素均會對營運開支持續構成壓力，管理人正密切注視及監管營運開支，並計劃推行節能措施以減輕影響。

置富產業信託過去十年不斷在挑戰中把握機遇，適時的應變能力是成功的關鍵。置富產業信託的財務根基穩健，並已準備就緒以應付未來更多挑戰及迎接新機遇。

在沒有不可預見的情況下，預期置富產業信託於2014年將表現理想。

致謝

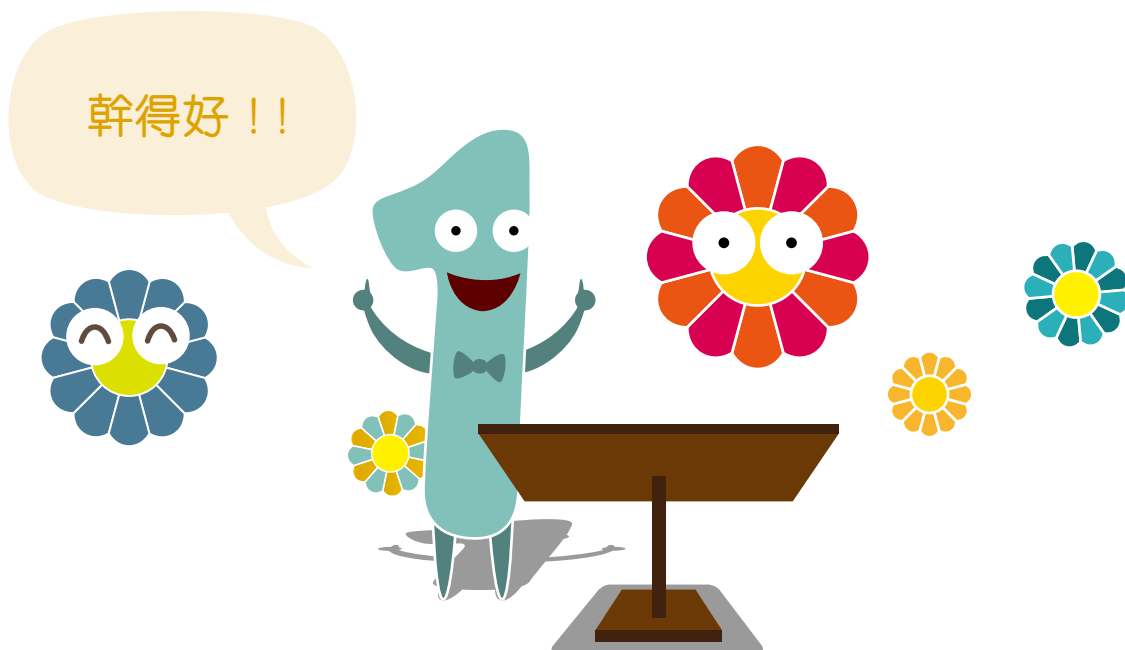
本人衷心感謝各董事會成員致力維持置富產業信託高水平的企業管理及企業管治。本人謹代表董事會對員工、受託人、投資者、租戶、顧客及商業夥伴一直以來的支持致以深切謝意。

十週年標誌著一個里程碑，我們對此引以為傲，並昂首期盼下一個十年。

主席
趙國雄博士

作為置富產業信託管理人之
置富資產管理有限公司

2014年1月24日





三大增長策略

致力實踐三大核心增長策略的卓越表現，讓我們於2013年再創歷史佳績。

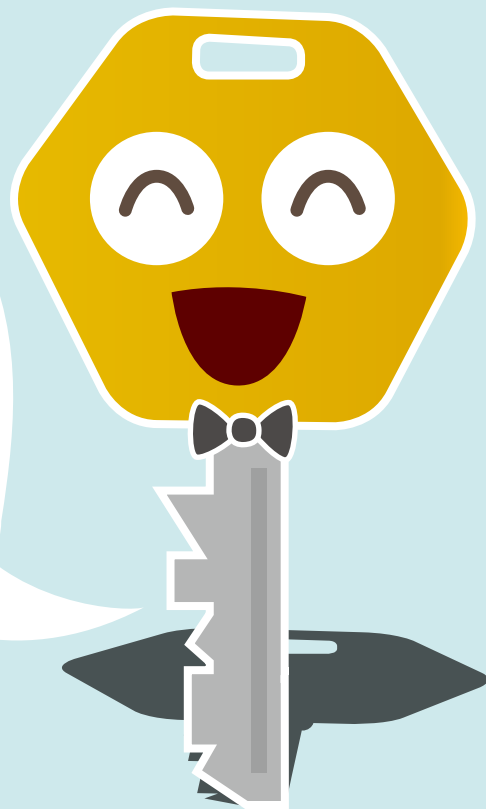


有效提升回報 的收購

置富產業信託完成歷來最重大的收購。以5,849百萬港元購入置富嘉湖使置富產業信託的總物業面積增加27.2%至311萬平方呎。

積極的租賃管理

有賴於我們有效的市場推廣及積極的租賃策略，置富產業信託物業組合於2013年財政年度表現卓越。於2013年12月31日，出租率為98.7%，而續租租金調升率保持穩定，達20.4%。



資產增值措施

我們在2013年已按計劃地執行在銀禧薈、置富第一城及馬鞍山廣場的資產增值措施。三個項目均已如期完成，投資回報率介乎25%至60%，鞏固了我們一貫領先市場的往績。

管理層討論及分析

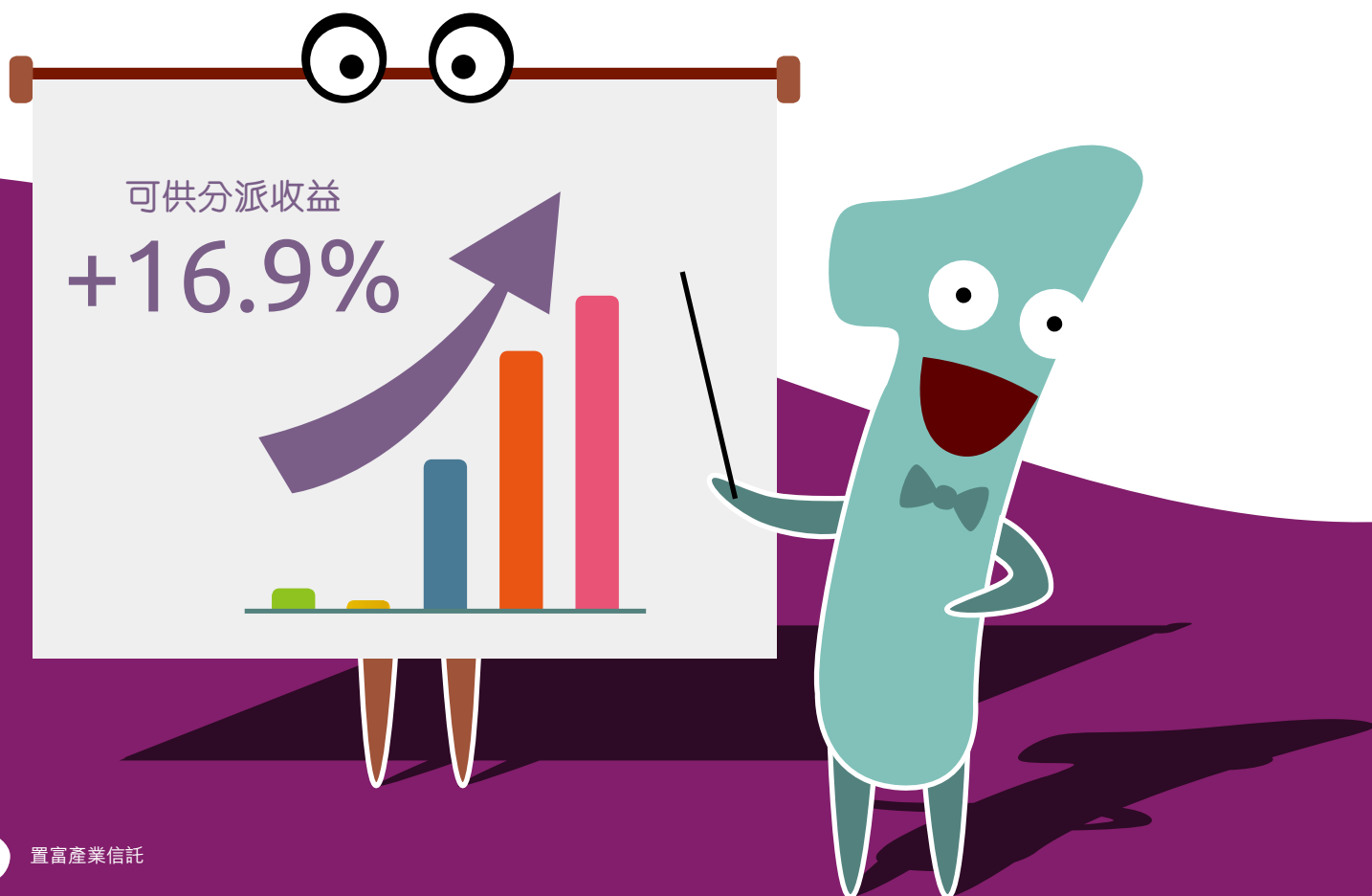
財務回顧

於2013年財政年度，置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別為1,317.5百萬港元及928.3百萬港元，較去年分別增長18.3%及17.8%，實現連續十年持續增長。置富產業信託業績理想乃歸因於我們行之有效的三項核心策略——投資、資產管理及資產增值。於報告年度，(一)出租率上升；(二)整體物業組合租金增長強勁；(三)已完成的資產增值措施帶來卓越回報；(四)由於2013年10月收購的置富嘉湖之額外收入；以及(五)麗城薈及和富薈於報告年度提供全年收入貢獻等有利因素，均有助置富產業信託取得出色的財務業績。

於2013年財政年度，物業營運開支(不包括管理人表現費用)總額為360.4百萬港元，較去年增加19.7%，主要由於新購入置富嘉湖產生之額外開支，以及麗城薈及和富薈在報告年度產生全年開支。儘管受通脹環境影響，成本對收益比率於報告年度內仍穩定維持在27.4%(2012年：27.0%)。

於報告年度，由於額外的貸款融資被提取用作支付收購置富嘉湖的成本，總借貸成本(不包括手續費用)較去年呈現19.3%之增幅至153.8百萬港元。

置富產業信託於2013年財政年度的可供分派收益為642.4百萬港元，較去年上升16.9%。於報告年度，每基金單位分派為36.00港仙(2012年：32.35港仙)，當中包括中期及



末期每基金單位分派各 18.00 港仙。儘管於報告年度因進行基金單位配售而額外發行 142,962,000 個新基金單位，每基金單位分派仍較去年增加 11.3%。按基金單位於 2013 年 12 月 31 日在新加坡及香港兩地之平均收市價 6.215 港元計算，2013 年財政年度的每基金單位分派收益率為 5.8%。

末期分派

置富產業信託截至 2013 年 12 月 31 日止六個月之末期每基金單位分派為 18.00 港仙，將於 2014 年 2 月 28 日支付予於 2014 年 2 月 11 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。

置富產業信託作自成立以來最大規模收購

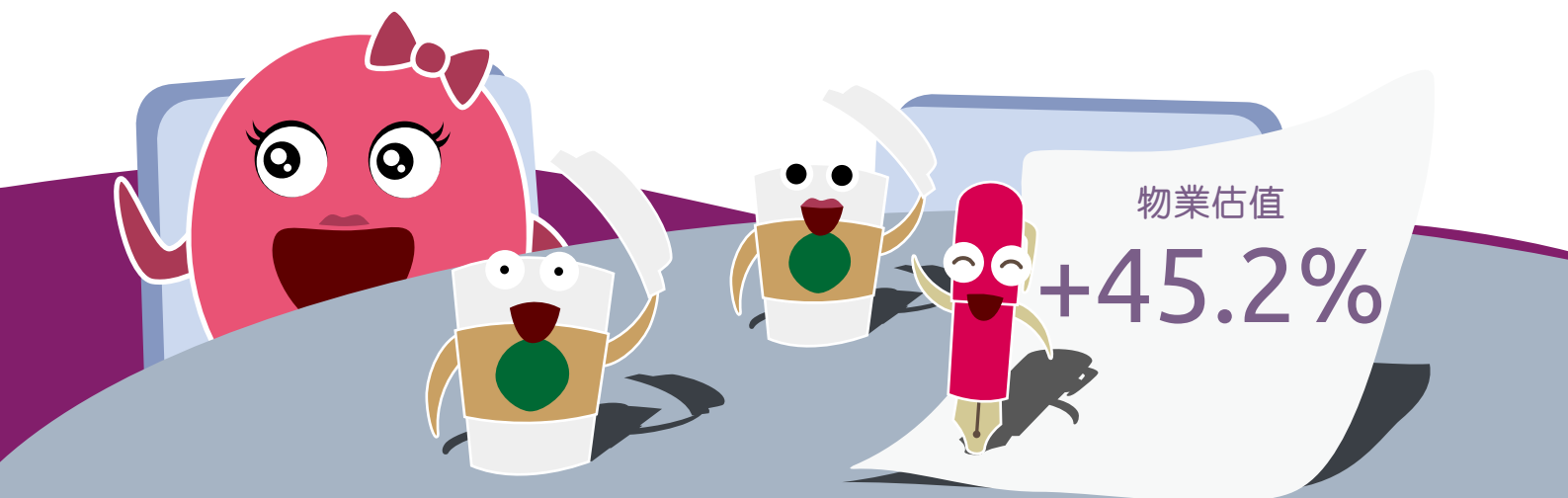
置富產業信託把握良機，收購元朗區最大型購物中心置富嘉湖，藉以受惠新界西北部零售樓面需求的強勁增長。置富嘉湖位於天水圍住宅區中心的策略性地段，目前主要服務區內約 288,000 人口及嘉湖海逸酒店共 1,102 房間之住客，並因毗鄰內地邊境而同時服務內地遊客。根據特區政府規劃署之估算，在 2011 年至 2021 年期間，包括天水圍在內的元朗區預期將成為香港人口增長最快的地區。此外，置富嘉湖亦預期可受惠於天水圍與中國內地邊境及香港其他地區日趨完善的基建連接。

管理人專注投資於位處策略性地段、服務區內龐大人口、出租率高及具備中長期資產增值潛力的零售物業，是次收購置富嘉湖符合管理人的投資策略。購入該物業後，置富產業信託的組合估值增加 25.9% 至 29,338 百萬港元（按於 2013 年 12 月 31 日的所有物業估值計算）。置富產業信託的可出租總面積亦增加 27.2% 至 311 萬平方呎。

謹慎的資本管理

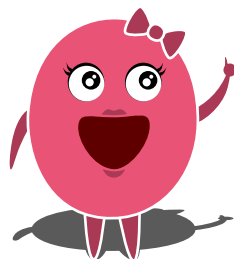
管理人致力達致最佳的債務/權益混合財務安排以實現最高分派，同時亦維持充足的財務靈活性為收購及資產增值措施提供資金。管理人貫徹上述資本管理策略，於 2013 年 8 月 6 日成功完成一項基金單位配售，以每基金單位 6.82 港元發行了 142,962,000 個新基金單位，集資總額為 975 百萬港元，作為收購置富嘉湖的部分資金。基金單位配售得到新及現有機構投資者踴躍參與。此外，管理人已訂立總金額為 5,025 百萬港元為期 3.5 年及 5 年的有期貨款，以極優惠的平均息差按香港銀行同業拆息加 148 個基點，用於支付餘下收購成本。此交易反映置富產業信託具備雄厚實力可進行資本市場融資，並利用有利的債務市場狀況把握不時湧現的機會。

收購完成後，於 2013 年 12 月 31 日，承諾貸款融資總額增加至 10,223 百萬港元。置富產業信託於報告年度的資產負債比率及總槓桿比率為 32.7%（2012 年 12 月 31 日：23.4%），加權平均債務到期期限為 2.8 年，以及平均整體債務成本為 2.59%（2012 年 12 月 31 日：2.78%）。於 2013 年 12 月 31 日，總負債佔置富產業信託總資產的百分比上升至 37.0%



管理層討論及分析

98.7% 年底
出租率



續租租金調升率

20.4%

(2012年12月31日：28.1%)。於2013年12月31日的流動負債淨額為1,048.0百萬港元，大部份為過往年度提取的一項循環信貸融資。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資於2016年到期為止。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。前者乃以置富產業信託的15個投資物業作抵押，該等投資物業於2013年12月31日的總估值為27,135百萬港元。信託人已就所有貸款融資提供擔保。

於2013年12月31日，可動用之流動資金為1,158.2百萬港元，包括已承諾而未提取的融資300百萬港元及手頭現金858.2百萬港元。置富產業信託擁有充足財務資源以滿足財務承諾及營運資金需求。

由於報告年度內新增融資的利率成本仍按浮動利率計算，於2013年12月31日，置富產業信託對沖為固定利率的債務減少至約總債務的37%。管理人將繼續密切監察利率變動，並會視乎市況考慮訂立額外對沖安排。

於2013年12月31日，每基金單位資產淨值為10.26港元，較2012年年底錄得的8.81港元增長16.5%，主要為投資物業估值增加所致。

物業估值

於2013年12月31日，仲量聯行有限公司(「**仲量聯行**」)對置富產業信託旗下17個零售物業的估值為29,338百萬港元，

較2012年12月31日的20,208百萬港元及2013年6月30日的22,188百萬港元分別增長45.2%及32.2%。由於所採用之資本化比率大致維持不變，故估值增加可歸因於整體資產表現改善及新收購的置富嘉湖。估值上升為報告年度帶來3,088.7百萬港元的重估收益。

營運回顧

於2013年12月31日，置富產業信託的物業組合由17個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約311萬平方呎的零售樓面及2,606個車位。

儘管香港整體零售銷售增長放緩，但置富產業信託旗下的私人住宅屋苑零售物業仍錄得出色的表現。管理人繼續採取積極租賃策略，帶動置富產業信託所有物業於2013年財政年度的平均租金均有所上升。於2013年12月31日，物業組合的出租率進一步上升至98.7%(2012年12月31日：97.7%)。繼去年錄得強勁續租租金調升率後，儘管在2013年財政年度到期的租約按較高基數續租，報告年度內的續租租金調升率仍達20.4%。於2013年12月31日，物業組合的平均租金為每平方呎33.5港元。若不計及新購入的置富嘉湖，原有物業組合的平均租金按年上升9.4%。

受惠於管理人採取的積極租賃策略及與置富產業信託物業組合的順利整合，置富嘉湖於2013年10月收購後三個月內已見營運上之改善。於2013年12月31日，出租率大幅上升至99.0%，而於2013年6月30日的出租率則為95.5%。

於報告年度，置富產業信託收購置富嘉湖，遂令物業組合進一步擴大及趨多元化，旗下 17 項資產的租戶數目增加至 1,376 個。整體而言，十大租戶分別佔物業組合之租金收入總額約 26.5% 及可出租總面積約 28.4%。物業組合內提供日常所需之零售租戶如超級市場、餐飲和服務及教育佔整體租金收入約 60%，鞏固置富產業信託在多個經濟週期的抗跌力。

管理人將繼續致力保留優質租戶，並盡早與到期租戶續租，以及把握優化租戶組合的機遇。

資產增值措施取得成效

資產增值方面，我們成功於報告年度完成置富第一城、馬鞍山廣場及銀禧薈的資產增值項目。該等項目的表現均超越我們的目標投資回報率，並已開始為物業組合增長帶來貢獻。

置富第一城·集翻新工程為置富第一城資產增值措施的最後階段，已於 2013 年 10 月完成。置富第一城·集的出租率由原先的 75% 大幅提升至接近 100%。街市的間隔經已得到改善並引入更多產品種類。該項 20 百萬港元的資產增值措施為我們帶來逾 25% 投資回報率，標誌著我們首次在街市進行的資產增值措施取得圓滿成果。隨著置富第一城·集的資產增值措施完滿竣工，宣告置富產業信託在置富第一城進行歷來最大規模的資產增值措施亦取得全面成功。總投資額為 150 百萬港元的置富第一城的翻新工程，為置富第一城提供更為現代化的購物環境及更豐富的零售店舖。我們深信，置富第一城將繼續成為置富產業信託重要的增長動力。

銀禧薈三個樓層的翻新工程已於 2013 年 6 月完成。該項 15 百萬港元的資產增值措施項目為我們帶來超過 25% 的投資回報率。銀禧薈的客戶服務櫃檯已煥然一新，並引入多個承租能力更高的租戶，為居民提供豐富的購物體驗。於報告年度，銀禧薈的物業收入淨額因而大幅增長 57.4%。

馬鞍山廣場的 15 百萬港元資產增值措施亦已於 2013 年 12 月完成，成績令人鼓舞。該項工程包括對旗艦商戶所租用面積進行間隔重整，以優化三樓的使用空間。當中約 12,000 平

方呎面積已轉化為租金收益較高的優質零售樓面，並引入新零售及飲食租戶。整個翻新樓面的面積為 59,000 平方呎，每月租金總額增加逾 70%，遂為項目帶來 60% 的可觀投資回報率。

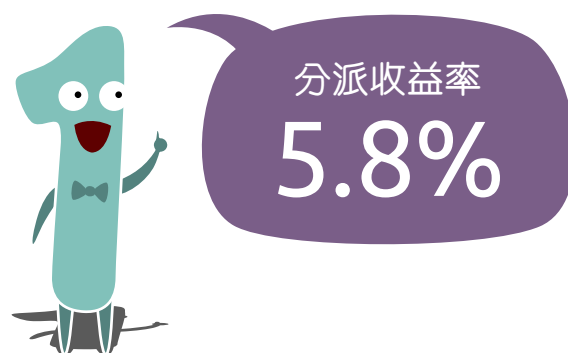
除成功完成上述項目外，管理人亦計劃於 2014 年著手對麗城薈推行下一個重大的資產增值措施。麗城薈三期的可出租總面積約為 133,750 平方呎，物業將進行全面提升，以優化購物環境，從而吸引更多顧客及零售商戶。計劃資本開支約為 80 百萬港元，而目標投資回報率則為 15%。

展望

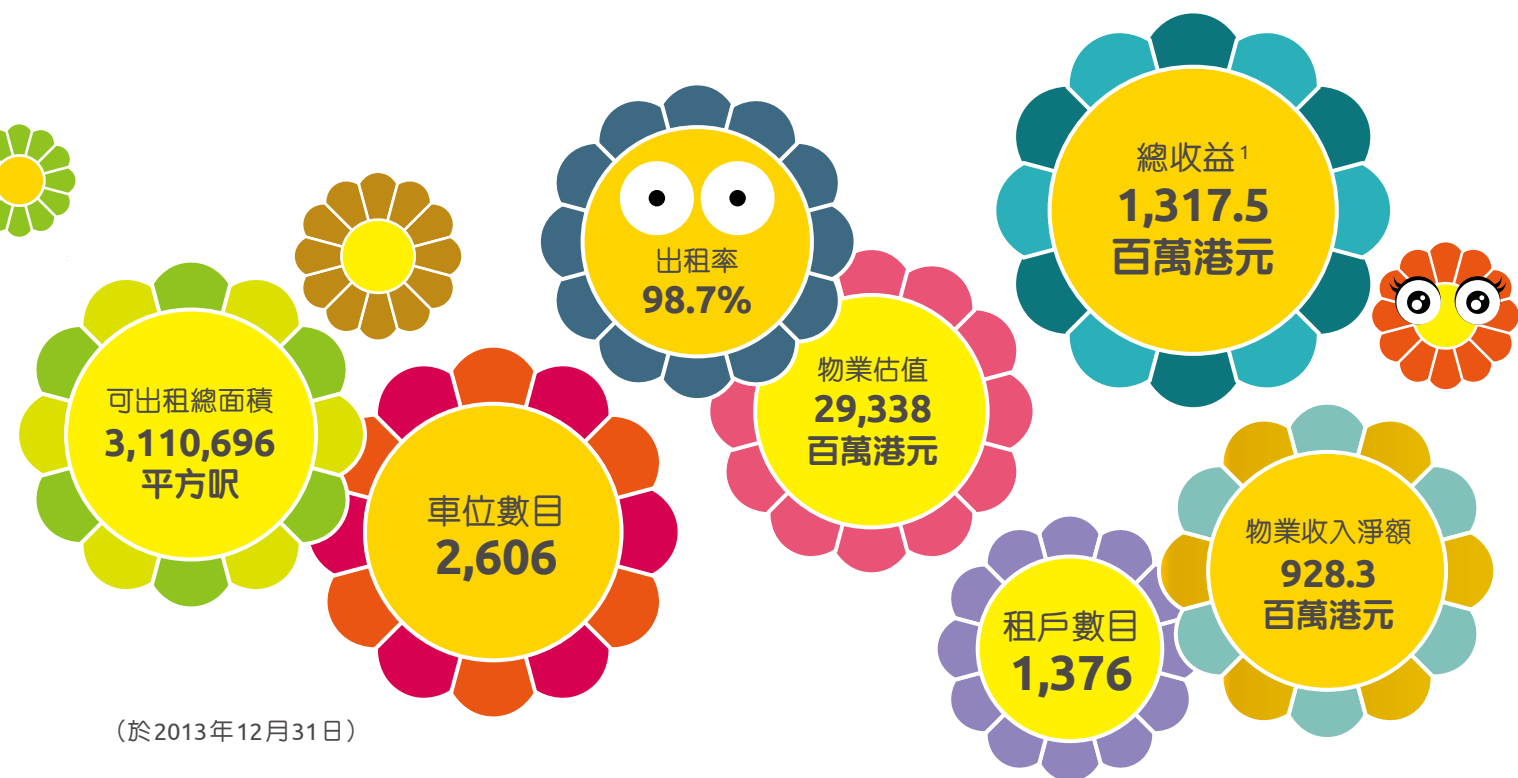
於 2013 年首三個季度，香港經濟增長溫和，本地生產總值較去年增長 3.0%。在就業環境造好及住戶收入增加的支持下，私人消費開支較去年同期增長 2.8%，令內需表現在平穩中見升勢。2013 年首 11 月期間的香港零售銷售總值增長 11.6%。

由於來年成本因工資和電費上調將繼續受壓，管理人將密切注視及監管營運開支。基於置富產業信託的環保政策，管理人將繼續採取節能等措施，幫助舒緩電費調升的影響。

儘管有復甦的良好跡象，全球經濟環境依然脆弱及不明朗。即使面對各種不明朗因素，管理人有信心藉着置富產業信託強大的香港零售物業組合及穩健的財務狀況，將可繼續為投資者實現穩定回報提供鞏固基礎。



物業組合主要數據



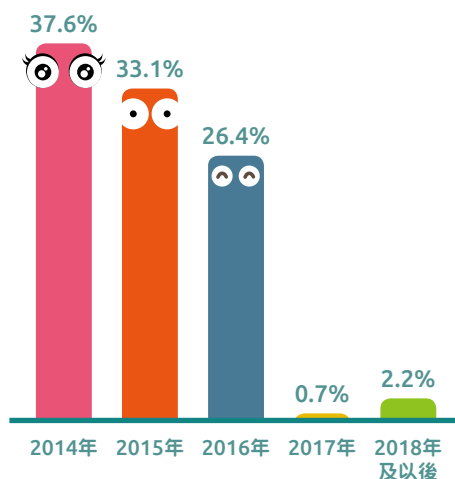
物業組合十大租戶	行業	佔總租金 收入百分比 ²	佔可出租 總面積百分比
1 百佳超級市場	超級市場	7.9%	15.8%
2 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	3.8%	0.7%
3 美聯物業	銀行及房地產服務	3.2%	0.5%
4 長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	2.5%	5.0%
5 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	2.3%	1.5%
6 利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	1.9%	0.4%
7 大快活	餐飲	1.3%	1.3%
8 香港賽馬會	其他	1.3%	1.7%
9 7-Eleven	服務及教育	1.2%	0.8%
10 恒生銀行有限公司	銀行及房地產服務	1.1%	0.7%
合計		26.5%	28.4%

附註：

1. 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。
2. 根據2013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。



物業組合租約屆滿概況¹



物業組合營運開支明細²

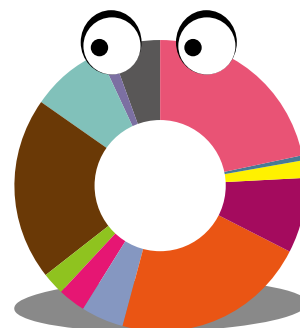
市場推廣及宣傳	4.2%
物業管理開支	36.9%
停車場營運開支	4.1%
政府地租及差餉	14.0%
租賃佣金及市場推廣服務費用	6.4%
法律及其他專業費用	2.0%
管理人表現費用	7.4%
物業管理人費用	7.8%
水電費	12.4%
其他	4.8%



物業組合租戶行業綜合分析¹

銀行及房地產服務	21.8%
社區服務	0.5%
電子及資訊科技	1.9%
服裝及鞋類	8.4%
餐飲	21.7%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.6%

家居用品及傢俱	3.3%
休閒娛樂、體育及健體	2.4%
服務及教育	20.2%
超級市場	8.5%
街市	1.3%
其他	5.4%



物業組合物業收入淨額分析²

置富第一城	22.4%
置富嘉湖 ³	5.0%
馬鞍山廣場	18.7%
都會駅	10.8%
置富都會	8.8%
麗城薈	7.5%
華都大道	6.0%
映灣薈	3.9%
和富薈	3.9%

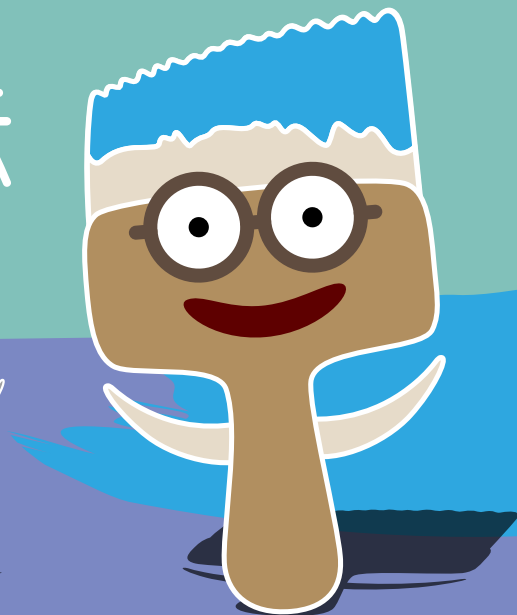
銀禧薈	3.0%
荃薈	2.4%
青怡薈	2.3%
盈暉薈	1.9%
凱帆薈	1.1%
城中薈	1.0%
麗都大道	0.8%
海韻大道	0.5%



附註：

1. 根據2013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2013年12月31日止財政年度。
3. 置富嘉湖乃於2013年10月9日購入。

資產增值措施展示



置富第一城

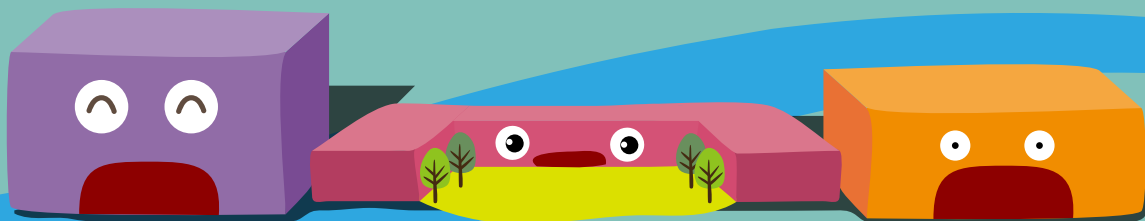
置富第一城是置富產業信託物業組合中估值最高的購物商場，建於80年代初，當中包括三大核心建築 — (1)置富第一城，(2)置富第一城·樂薈及(3)置富第一城·集。為發揮該物業之最大潛力，管理人已實施全方位的資產增值措施，全面翻新整個置富第一城。置富第一城·樂薈、置富第一城及置富第一城·集的翻新工程已分別於2010年、2012年及2013年完成。該三期項目之總資本開支達150百萬港元，每期的投資回報率均超過20%。鑒於超級市場已由置富第一城遷往置富第一城·樂薈，置富第一城·樂薈的客流量於資產增值後增加了三倍。置富第一城則引入更多樣化的零售商及特色餐飲店。置富第一城內的中央公園已翻新成為鄰近社區的公共休閒中心。置富第一城標誌著置富產業信託最大規模的資產增值措施及我們首個街市資產增值措施的圓滿成功。

置富第一城·樂薈
Fortune City One Plus



置富第一城·樂薈 | 資本開支：30百萬港元 | 投資回報率：22%





置富第一城·樂薈

置富第一城

置富第一城·集

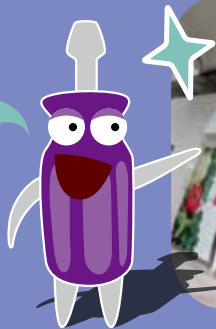


置富第一城 | 資本開支：100百萬港元 | 投資回報率>25%



置富第一城·集 | 資本開支：20百萬港元 | 投資回報率>25%

太棒了!



資產增值措施展示

馬鞍山廣場
Ma On Shan Plaza

馬鞍山廣場

馬鞍山廣場乃物業組合中之第三大物業，建於90年代中期，為沿馬鞍山鐵路最大的商場之一。鑒於市場零售需求殷切，管理人一直著重更有效地利用商場空間及提升租戶組合。馬鞍山廣場三樓已完兩項資產增值措施，涉及於2011年及2013年縮減兩個大型租戶(分別為面積50,000平方呎的中式酒樓及面積59,000平方呎的超級市場)的佔地空間並分隔餘下空間，引進承租能力更高的零售租戶。該兩個項目的資本開支分別為12百萬港元及15百萬港元，於2011年及2013年各自完工後的投資回報率分別為73%及60%。隨著馬鞍山廣場整體的租戶組合大大改善，加上兩項資產增值措施成功推動租金收入增長，馬鞍山廣場的平均租金自2011年起調升逾40%。



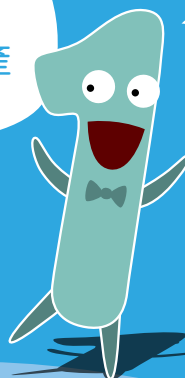
之前



於2011年及
2013年
完成兩項資產
增值措施

自2011年起，
平均租金上升
40%

投資回報率達
**73%及
60%**



銀禧薈

銀禧薈位於火炭港鐵站對面，是一座七層高的零售物業，乃於80年代中期建成提供2,260單位的銀禧花園發展項目的零售部分。隨著銀禧薈服務地區之人口不斷增加，已就銀禧薈的其中三個樓層展開資產增值措施，以應需求。之前佔用低層的服務及教育行業商戶已遷往較高樓層，同時引進更多承租能力較高的新商戶，為顧客帶來更多選擇。此外，走廊變得更加明亮，禮賓櫃台煥然一新且商場亦配以一個更受歡迎的入口。已投放資本開支為15百萬港元，實現投資回報率超過25%。該項目已於2013年6月完成，銀禧薈的物業收入淨額按年增長57.4%。



投資回報率
超過
25%

2013年財政年度
物業收入淨額按年增長
57.4%

市場推廣及宣傳

我們於年內在置富Malls內舉行了多項精彩的市場推廣及宣傳活動，吸引了大量人流及顧客，亦大大加強了社區鄰里間的和諧關係。



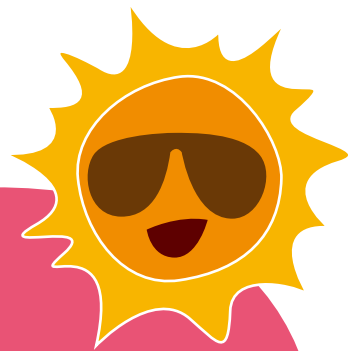


置富Malls於2013年8月在置富都會舉辦十週年慶典，推出一連串以「置今十載、富足同行」為主題的推廣活動，與鄰里分享喜悅。多項精彩的節目包括「夢想職業體驗館」、「我心目中的理想社區環境繪畫比賽」及「沙田友小知識問答比賽」，該等活動旨在啟發青少年的創意思維，建立社區的歸屬感。



我們的品牌





置富與您分享生活每一刻

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

更盡情的購物環境

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

置富 Malls 的標誌

置富 Malls 與置富產業信託共享同一個標誌 — 「紅色星球」，這個兩圓緊扣的圖案，好比小星球與大星球，又代表了不同的社區圈子連結起來，正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。



旗艦商場



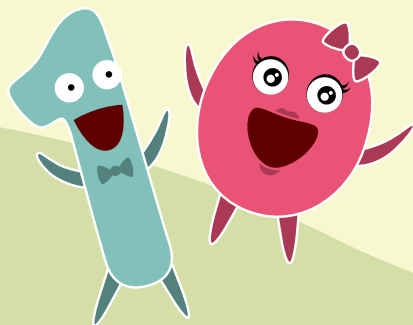
商場組合



置富產業信託的物業組合

物業組合概要

於2013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)	2013年財政年度 物業收入淨額 (百萬港元)
1	置富第一城	414,469	99.2%	653	6,253	208.6
2	置富嘉湖	665,244	99.0%	622	6,028	47.3 ¹
3	馬鞍山廣場	310,084	98.5%	290	4,342	173.5
4	都會駅	180,822	100.0%	74	2,726	100.1
5	置富都會	332,168	97.8%	179	2,059	81.4
6	麗城薈	276,862	94.5%	329	1,693	69.5
7	華都大道	80,842	100.0%	73	1,435	55.6
8	映灣薈	63,018	100.0%	117	875	36.3
9	和富薈	180,238	99.9%	不適用	856	36.4
10	銀禧薈	170,616	100.0%	97	768	27.6
11	荃薈	123,544	99.3%	67	599	22.2
12	青怡薈	78,836	100.0%	27	524	21.1
13	盈暉薈	91,779	99.1%	43	406	17.3
14	凱帆薈	74,734	100.0%	35	250	10.6
15	城中薈	43,000	100.0%	不適用	245	9.5
16	麗都大道	9,836	100.0%	不適用	169	7.1
17	海韻大道	14,604	100.0%	不適用	110	4.2
合計/總平均值		3,110,696	98.7%	2,606	29,338	928.3



附註：

1. 置富嘉湖乃於2013年10月9日購入。



新界

九龍

大嶼山

香港島

旗艦商場



置富第一城



置富嘉湖



置富都會

商場組合



馬鞍山廣場



都會駅



麗城薈



華都大道



映灣薈



和富薈



銀禧薈



荃薈



青怡薈



盈暉薈



凱帆薈



城中薈



麗都大道



海韻大道



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。

置富第一城交通方便，可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。

主要統計數字(於2013年12月31日)

出租率	99.2% (2012年：95.1%)
購入價	2,559 百萬港元
市場估值	6,253 百萬港元
總收益 ¹	297.0 百萬港元 (2012年：270.5 百萬港元)
物業收入淨額	208.6 百萬港元



商場特色



於1981年至1989年間落成



營業中 263個租戶



可出租總面積為414,469平方呎



27,532平方呎的街市



653個車位



置富第一園



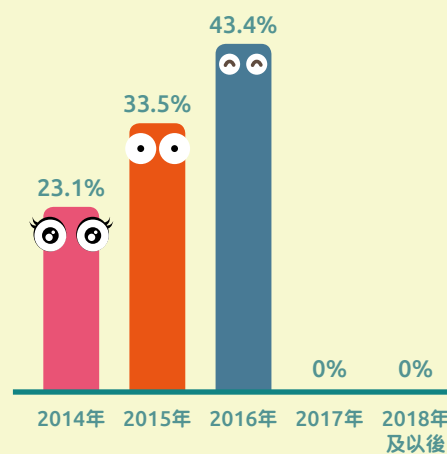
第一城港鐵站



租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	18.4%
社區服務	0.8%
電子及資訊科技	2.5%
服裝及鞋類	7.3%
餐飲	26.7%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.0%
家居用品及傢俱	3.0%
休閒娛樂、體育及健體	1.2%
服務及教育	23.5%
超級市場	6.2%
街市	4.2%
其他	2.2%

租約屆滿概況²



附註：

1. 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。
2. 根據2013年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。



置富嘉湖

置富嘉湖，位於新界元朗天水圍，為香港最大的新市鎮之一。置富嘉湖為元朗區最大的購物中心。該物業主要服務區內約288,000人口及嘉湖海逸酒店共1,102房間之住客，並因毗鄰內地邊境而同時服務內地遊客。乘坐輕鐵從置富嘉湖前往本地及海外遊客的重要觀光點濕地公園僅需15分鐘。

主要統計數字(於2013年12月31日)

出租率	99.0%
購入價	5,849百萬港元
市場估值	6,028百萬港元
總收益 ^{1,3}	67.1百萬港元
物業收入淨額 ³	47.3百萬港元



商場特色



於1999年落成



4家影院



可出租總面積為665,244平方呎



連接兩座酒店大樓



622個車位



超過40個上落貨區車位



天水圍港鐵站



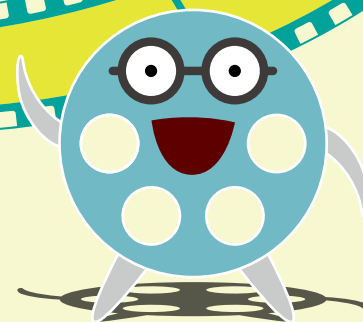
元朗區的最大型超級市場



208個租戶



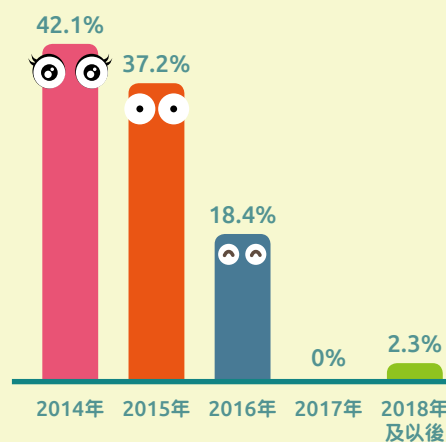
鄰近濕地公園



租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	19.8%
社區服務	0.3%
電子及資訊科技	2.3%
服裝及鞋類	11.6%
餐飲	18.2%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	3.8%
家居用品及傢俱	5.0%
休閒娛樂、體育及健體	3.3%
服務及教育	16.9%
超級市場	8.3%
其他	10.5%

租約屆滿概況²



附註：

1. 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。
2. 根據2013年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。
3. 置富嘉湖乃於2013年10月9日購入。



馬鞍山廣場

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。

主要統計數字(於2013年12月31日)

出租率	98.5%(2012年：99.8%)
購入價	934百萬港元
市場估值	4,342百萬港元
總收益 ¹	231.3百萬港元 (2012年：218.5百萬港元)
物業收入淨額	173.5百萬港元



太精彩了！

商場特色



於1994年落成



營業中 152個租戶



可出租總面積為310,084平方呎



香港唯一室內旋轉木馬



290個車位



連接馬鞍山公園



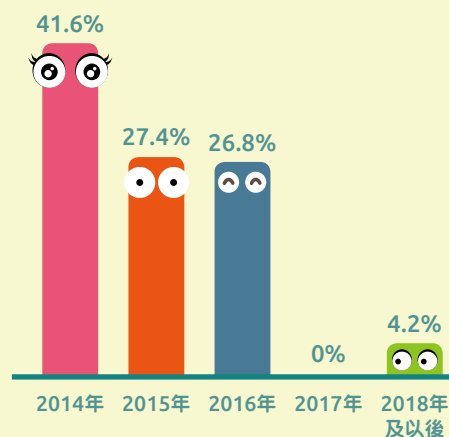
馬鞍山港鐵站



租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	36.1%
電子及資訊科技	2.7%
服裝及鞋類	8.5%
餐飲	13.6%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	5.2%
家居用品及傢俱	1.7%
休閒娛樂、體育及健體	4.7%
服務及教育	15.0%
超級市場	8.1%
其他	4.4%

租約屆滿概況²



附註：

1. 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。
2. 根據2013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。



都會駅

都會駅位於調景嶺港鐵站上蓋，該站為觀塘線及將軍澳線的交匯處。都會駅透過數條行人天橋，與多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連接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。

主要統計數字(於2013年12月31日)

出租率	100.0%(2012年：100.0%)
購入價	1,452 百萬港元
市場估值	2,726 百萬港元
總收益 ¹	134.7 百萬港元 (2012年：116.8 百萬港元)
物業收入淨額	100.1 百萬港元



噢，我可以乘港鐵回家。

調景嶺站 

商場特色



於2006年落成



調景嶺港鐵站



可出租總面積 180,822 平方呎



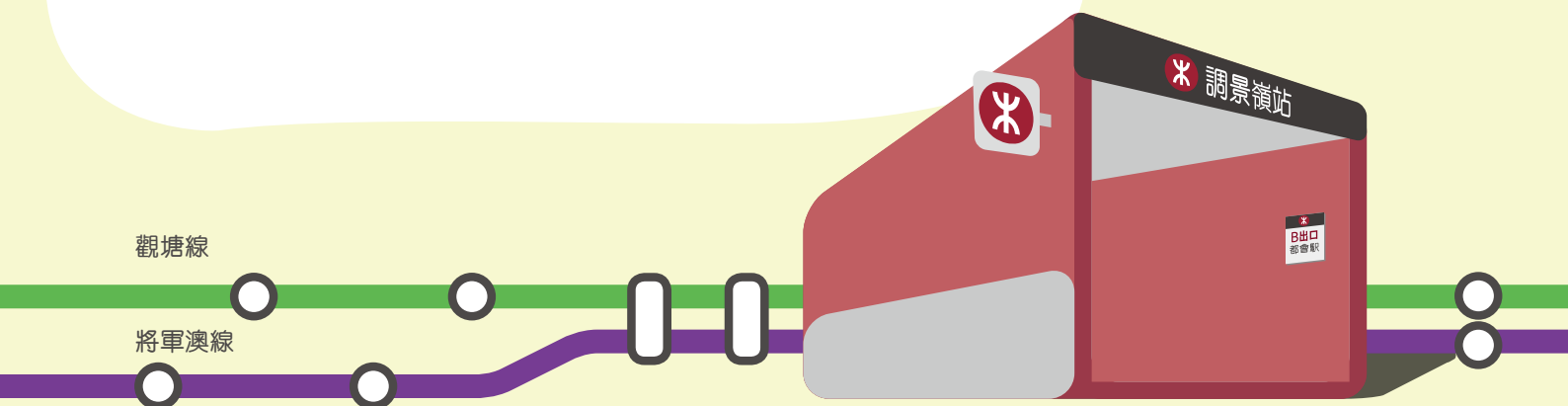
營業中 102 個租戶



74 個車位



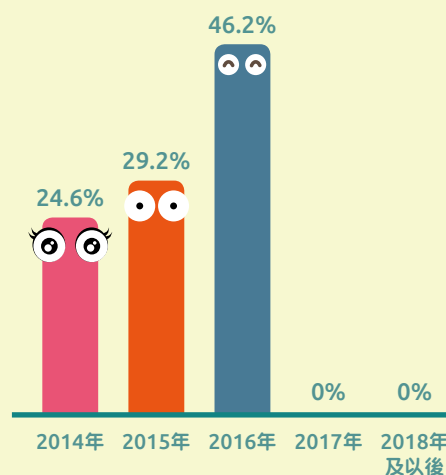
連接香港知專設計學院



租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	24.6%
電子及資訊科技	1.1%
服裝及鞋類	8.7%
餐飲	21.0%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	6.7%
家居用品及傢俱	1.1%
休閒娛樂、體育及健體	1.1%
服務及教育	21.8%
超級市場	10.1%
其他	3.8%

租約屆滿概況²



附註：

1. 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。
2. 根據2013年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。



置富都會

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發展項目，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。

主要統計數字(於2013年12月31日)

出租率	97.8%(2012年：98.5%)
購入價	1,464百萬港元
市場估值	2,059百萬港元
總收益 ¹	129.4百萬港元 (2012年：118.4百萬港元)
物業收入淨額	81.4百萬港元



香港體育館
就在那邊。

商場特色



於2001年落成



住宅/辦公/酒店綜合大樓的一部分



可出租總面積332,168平方呎



毗連香港體育館



179個車位



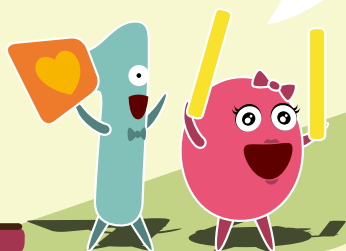
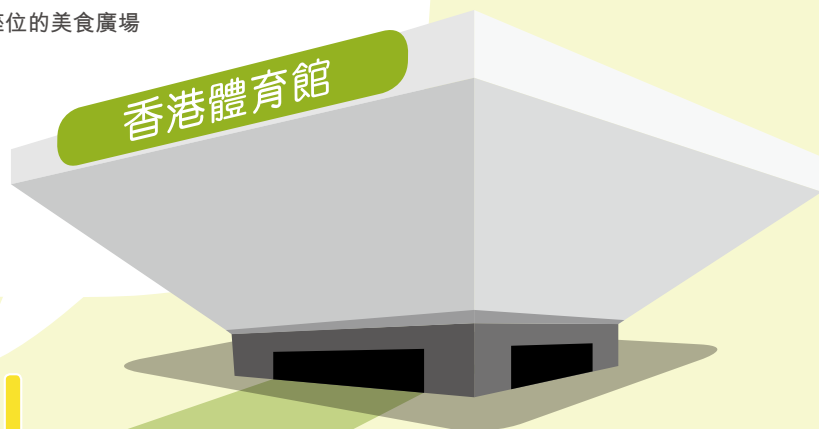
700個座位的美食廣場



紅磡港鐵站



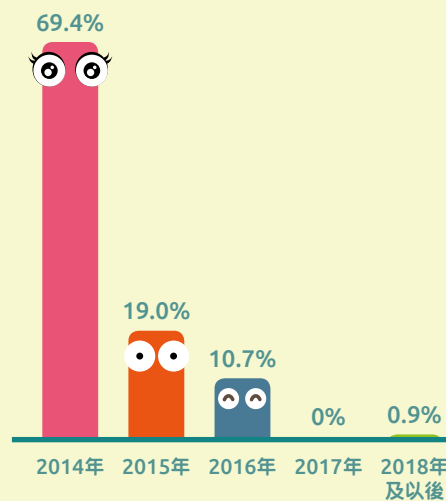
123個租戶



租約屆滿概況²

租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	36.9%
服裝及鞋類	2.6%
餐飲	32.1%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	6.3%
家居用品及傢俱	1.3%
服務及教育	11.6%
超級市場	2.4%
其他	6.8%



附註：

1. 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。
2. 根據2013年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

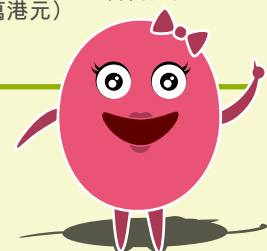
置富產業信託的物業組合

主要統計數字(於2013年12月31日)

物業	出租率	購入價	市場估值	總收益 ¹	物業收入淨額
 麗城薈 	94.5% (2012年：99.4%)	1,250 百萬港元	1,693 百萬港元	98.2百萬港元 (2012年： 76.3百萬港元)	69.5 百萬港元
 華都大道 	100.0% (2012年：100.0%)	400 百萬港元	1,435 百萬港元	72.0百萬港元 (2012年： 67.4百萬港元)	55.6 百萬港元
 映灣薈 	100.0% (2012年：100.0%)	428 百萬港元	875 百萬港元	48.9百萬港元 (2012年： 40.3百萬港元)	36.3 百萬港元
 和富薈 	99.9% (2012年：99.8%)	650 百萬港元	856 百萬港元	57.3百萬港元 (2012年： 46.9百萬港元)	36.4 百萬港元
 銀禧薈 	100.0% (2012年：83.2%)	218 百萬港元	768 百萬港元	43.2百萬港元 (2012年： 31.3百萬港元)	27.6 百萬港元
 荃薈 	99.3% (2012年：99.5%)	258 百萬港元	599 百萬港元	38.1百萬港元 (2012年： 34.0百萬港元)	22.2 百萬港元

附註：

1. 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。



物業	出租率	購入價	市場估值	總收益 ¹	物業收入淨額
 青怡薈 	100.0% (2012年：100.0%)	230 百萬港元	524 百萬港元	30.5百萬港元 (2012年： 28.1百萬港元)	21.1 百萬港元
 盈暉薈 	99.1% (2012年：100.0%)	233 百萬港元	406 百萬港元	27.0百萬港元 (2012年： 25.3百萬港元)	17.3 百萬港元
 凱帆薈 	100.0% (2012年：100.0%)	159 百萬港元	250 百萬港元	14.3百萬港元 (2012年： 13.4百萬港元)	10.6 百萬港元
 城中薈 	100.0% (2012年：100.0%)	135 百萬港元	245 百萬港元	14.1百萬港元 (2012年： 13.2百萬港元)	9.5 百萬港元
 麗都大道 	100.0% (2012年：100.0%)	75 百萬港元	169 百萬港元	8.6百萬港元 (2012年： 7.6百萬港元)	7.1 百萬港元
 海韻大道 	100.0% (2012年：100.0%)	40 百萬港元	110 百萬港元	5.8百萬港元 (2012年： 5.7百萬港元)	4.2 百萬港元

附註：

1. 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。

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。我們積極踏步向前，不斷備受嘉許。

企業管治

- 1 獲香港股票分析師協會頒發 2013 年《上市公司年度大獎》
- 2 在 2013 年第九屆「亞洲企業管治表彰大獎」中獲得「亞洲卓越企業管治公司」獎
- 3 在《FinanceAsia》舉辦的 2013 年亞洲最佳企業選舉中，在下列七個組別中獲獎：「最佳中型企業」、「最致力維持優厚派息政策」、「最佳企業管治」、「最佳企業社會責任」、「最佳管理公司」、「最佳投資者關係」、「最佳行政總裁」
- 4 在《Euromoney》舉辦的 2013 年度亞洲最佳管理公司選舉中獲選「2013 年度亞洲最佳管理公司：物業/地產類第三位」



企業社會責任

- 5 在 2013 年「滙豐營商新動力」獎勵計劃中，置富都會、荃薈及盈暉薈獲得「綠色成就獎」及「社區參與獎」
- 6 獲香港優質標誌局納入「香港 Q 嘜環保管理計劃」
- 7 獲得「2012/13 U Green Awards — 傑出綠色貢獻大獎」

企業傳訊

- 8 獲 2013 年「資本傑出投資者關係榮譽大獎」
- 9 在 2013 年 International Annual Report Competition Awards 中榮獲銀獎



7



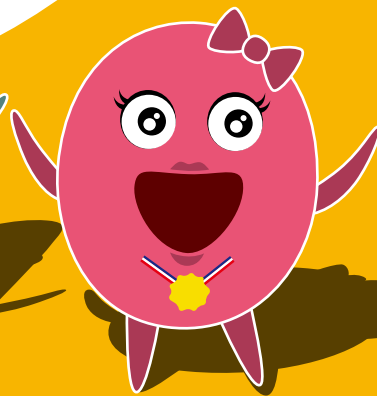
8



5



3



置富產業信託的公益事業

我們積極支持各項慈善事業、文化體育活動、環保及企業可持續發展措施，承諾建設更美好的和諧社區。

在置富Malls執行一系列環保措施，向租戶、周邊社區及社會大眾傳遞環保理念。

我們一如既往支持非牟利組織，在置富Malls免費提供活動場地。

1



2



3



1. 推動回收廚餘。
2. 為旗下租戶提供「置富綠化區」。
3. 在置富Malls免費提供活動場地予非牟利組織。

成立置富義工隊旨在鼓勵員工參與義工活動，關愛與關懷社區。



 置富關懷你
Our care, your fortune

4. 在社區中心與一群長者同慶聖誕。
5. 參與惜食堂愛心飯製作活動，向有需要的群體作出捐贈。

6. 與成長希望基金會在馬鞍山廣場聯合舉辦慈善用餐活動，一群弱勢兒童及其家人獲邀參加。
7. 置富義工隊與膳動衡之我敢上路香港陸上鐵人挑戰賽大使一起推廣運動及健康生活。

董事會及高級管理層

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



孫潘秀美

林理明

楊逸芝

趙宇

趙國雄

董事會

趙國雄

主席兼非執行董事

趙博士，63歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人董事。趙博士為管理人主席，同時任管理人的控股公司亞騰資產管理有限公司（「亞騰」）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。亞騰及新達產業信託均在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市，而泓富產業信託則在香港聯合交易所

有限公司（「香港聯交所」）主板上市。趙博士並擔任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited的董事。趙博士為中華人民共和國（「中國」）中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委、香港董事學會資深會員、香港地產行政師學會資深會員及香港浸會大學基金董事局成員。

趙博士於香港及多個國家的房地產市場擁有逾30年跨國工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙博士為香港聯交所主板上市公司長江實業（集團）有限公司（「長實」）的執行委員會成員兼執行董事，於1997年加入長實，2000年起出任執行董事，以及2013年起出任執行委員會委員，



林惠璋

葉德銓

洪明發

藍鴻震

馬勵志

董事會及高級管理層

主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。趙博士加入長實前，曾於1994年至1997年間在信和置業有限公司任職，以及於1979年至1994年間在恒隆有限公司(現稱恒隆集團有限公司)任職，於該兩間公司負責租賃業務和物業管理業務。信和置業有限公司和恒隆集團有限公司均於香港聯交所主板上市。

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

林惠璋

非執行董事

林先生，57歲，自2003年4月起出任董事。他同時任管理人的控股公司亞騰集團行政總裁及執行董事。他自亞騰成立以來一直擔任董事職務。他亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託的管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)、ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited (凱詩物流信託的管理人)、Am ARA REIT Managers Sdn Bhd (AmFIRST REIT的管理人)及滙賢房託管理有限公司(滙賢產業信託的管理人)的董事。亞騰、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The Management Corporation Strata Title Plan No. 2197 (新達城)管理委員會的主席。林先生現為德華工業控股有限公司(「德華」)(新

交所主板上市公司)的獨立董事及薪酬委員會主席。林先生亦為Chinese Chamber Realty Private Limited之董事、Singapore Chinese Chamber of Commerce財務董事會之理事、新加坡中華總商會之產業委員會主席及新加坡國立大學房地產系諮詢委員會委員。

林先生於房地產方面擁有逾30年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項。近期獲頒獎項包括新加坡2012年安永企業家獎、2012年安永企業家獎(金融服務)及2012年新加坡商業大獎之2011年傑出行政總裁。林先生亦連同亞騰董事會榮獲2012年新加坡企業大獎之最佳管理董事會金獎。

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

葉德銓

非執行董事

葉先生，61歲，自2003年起出任管理人董事。他為管理人專責委員會成員。他同時任管理人的控股公司亞騰的非執行董事，亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託的管理人)的董事及滙賢房託管理有限公司(滙賢產業信託的管理人)的非執行董事。亞騰及新達產業信託均於新交所主板上市，而滙賢產業信託於香港聯交所主板上市。

葉先生自1993年起出任長實執行董事，2005年起出任副董事總經理以及2013年起出任執行委員會委員，負責監督長實及其附屬公司的所有財務及庫務事務，特別是企業及項目融資方面的事宜。葉先生自長江基建集團有限公司(「**長江基建**」)於1996年註冊成立以來一直擔任該公司的執行董事，並自2003年起出任副主席。葉先生自2002年起擔任長江生命科技集團有限公司(「**長江生命科技**」)的高級副總裁及投資總監，並自2001年起出任執行董事，同時監督長江基建及長江生命科技兩家公司有關企業融資、策略收購及投資事務。葉先生同時任TOM集團有限公司(「**TOM**」)、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「**中國航空工業**」)、瑞年國際有限公司(「**瑞年國際**」)及首長國際企業有限公司(「**首長國際**」)的非執行董事。長實、長江基建、長江生命科技、TOM、中國航空工業、瑞年國際及首長國際均於香港聯交所主板上市。

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

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

楊逸芝

非執行董事

楊小姐，53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。楊小姐同時任長實執行委員會委員兼公司秘書，並為長江基建及長江生命科技的公司秘書。她亦為長江基建集團董事總經理的替任董事。楊小姐於1994年加入長實，專責就企業策略事務向董事會提供意見，目前掌管企業法律及公司秘書部門，該部門負責上市條例、法規及企業融資監管事宜，所涉範疇包括公司收購合併、物業投資及收購、證券配售及投資、私募股本投資、基金投資、債券及票據發行及其他融資活動，以及衍生及掉期交易及投資結構性產品。長實、長江基建及長江生命科技均於香港聯交所主板上市。

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

董事會及高級管理層

楊小姐為香港聯交所主板及創業板上市委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會之證監會(香港交易所上市)委員會委員、重寫《公司條例》諮詢小組成員、香港中文大學(「中大」)工商管理碩士課程諮詢委員會委員及中大工商管理學士一法學學士雙學位課程諮詢委員會委員。

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

洪明發

執行董事兼行政總裁

洪先生，58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，該公司管理亞騰旗下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的董事會成員及AmARA REIT Managers Sdn Bhd(馬來西亞交易所主板上市公司AmFIRST REIT的管理人)的董事。洪先生於2006年加入亞騰前，曾任職於新加坡上市的領先精密工程公司力達工業集團、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以及環球商業網絡及顧問機構Majulah Connection Limited中多個高級職位。洪先生的事業始於新加坡經濟發展局，服務該機構長達14年，當中包括6年於美國出任該局於北美業務的地區總監。

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

趙宇

執行董事兼副行政總裁

趙女士，33歲，於2008年獲管理人聘任，2010年起出任執行董事，她同時任管理人副行政總裁及負責人員，以及披露委員會及專責委員會的主席。她負責置富產業信託的整體表現和發展方向。在此之前，她任職管理人的營運總裁，監督策略規劃、投資、資產管理和投資者關係。

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

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

林理明

獨立非執行董事兼首席獨立董事

林先生，57歲，自2003年起出任管理人的董事，現為獨立非執行董事及首席獨立董事、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、大順有限公司(「大順」)及ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的獨立董事。德華、大順及新達產業信託均為新交所主板上市公司。他同時任德華審核委員會主席。林先生為新加坡特許會計師協會執業成員、英國特許秘書及行政人員公會會員，及新加坡董事學會成員。他亦是宏茂橋市鎮理事會財務委員會主席。林先生亦為新加坡賭場管制局董事會成員及立化中學諮詢委員會副主席。

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。

孫潘秀美

獨立非執行董事

孫女士，72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，以及Hutchison Port Holdings Management Pte Limited(和記港口控股信託(「和記港口信託」)的管理人)的首席獨立董事及審核委員會成員。和記港口信託於新交所主板上市，而長江基建及泓富產業信託則於香港聯交所主板上市。

於2004年至2013年間，孫女士為ARA Trust Management (Suntec) Limited(於新交所主板上市的新達產業信託的管理人)的獨立非執行董事及審核委員會成員。孫女士於2000年出任Singapore Technologies Pte Ltd特別項目(東北亞區)的董事及於2001年至2013年出任Singapore Technologies Electronics Limited高級顧問(國際業務)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，並於2007年至2013年間出任INFA Systems Ltd的董事。於1990年至1997年間，她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等等各個方面擁有豐富經驗。孫女士於1996年獲頒授PPA(P) – Pingat Pentadbiran Awam (Perak)新加坡行政功績獎章(銀章)。

藍鴻震

獨立非執行董事

藍博士，73歲，自2010年起出任管理人董事。他為獨立非執行董事及審核委員會成員。他同時任泓富資產管理有限公司(香港聯交所主板上市公司泓富產業信託的管理人)的獨立非執行董事、審核委員會主席及專責(財務)委員會成員。藍博士亦為香港其他上市公司(包括長江基建(彼為審核委員會成員)、和記電訊香港控股有限公司(「和記電訊香港控股」)(彼為審核委員會成員及薪酬委員會主席)、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。藍博士現為藍鴻震顧問有限公司主席，並為南洋商業銀行(中國)之主管及南洋商業銀行有限公司之董事，同時擔任三井物產(香港)有限公司之高級顧問。藍博士亦為國際專業管理學會會長。

董事會及高級管理層

藍博士曾擔任香港特區政府民政事務局局長，直至2000年7月退休。任職公務員之39年間，藍先生曾於多個不同政府部門工作，並於2000年7月1日獲頒金紫荊星章(GBS)。藍博士曾獲委任為中華人民共和國人民政治協商會議第十及第十一屆全國政協委員。藍博士為特許秘書，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。

藍博士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。藍博士獲唐奧諾諾裡科技國立大學頒授榮譽人文學博士學位，並為比立勤國立大學及太歷國立大學客座教授。

馬勵志

葉德銓先生之替任董事

馬先生，45歲，2008年4月起擔任管理人董事葉德銓先生的替任董事，現出任長實執行委員會委員兼企業業務發展部首席經理。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。長實、泓富產業信託及和記電訊香港控股均於香港聯交所主板上市，而新達產業信託則於新交所主板上市。

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24年經驗。馬先生為香港明愛賓館及餐飲服務委員會成員。他亦為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle成員、其文學院院長顧問委員會委員及尚德商學院中國顧問委員會委員。馬先生持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。

高級管理層

洪明發

行政總裁

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

趙宇

副行政總裁

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

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

孔元真

投資及投資者關係部董事

孔女士於2006年加入管理人，為管理人的投資及投資者關係部董事及負責人員，負責與基金單位持有人及置富產業信託的投資者溝通及聯繫。孔女士同時負責物色及評估與管理人投資策略一致之潛在收購或出售機會。孔女士於房地產業界擁有超過15年的經驗，涉足香港及中國市場。孔女士在加入管理人前，曾於長實任職六年。

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

劉詠嫻

高級資產管理經理

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

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

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

葉思廉

高級財務經理

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

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

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

企業管治政策

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

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊（「**合規手冊**」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用香港法規及法律。由於置富產業信託是一家基金單位同時在新加坡及香港進行雙重第一上市的房地產投資信託基金，置富產業信託及／或管理人須遵守置富產業信託及／或管理人在香港及新加坡適用的法律、法規及規例（「**適用法規**」）、新交所上市規則（「**新交所上市規則**」）內所載新加坡2012年企業管治守則（「**新加坡守則**」）所述的企業管治常規和政策及香港聯交所證券上市規則（「**香港上市規則**」）附錄14內所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文（如適用）。管理人確認其一直遵守合規手冊的規定，於報告年度內亦已接納置富產業信託及／或管理人適用的新加坡守則及企業管治守則所載的原則及指引，並在本報告內對偏差情況

（如有）加以說明。以下為管理人及／或置富產業信託所採納並已遵循的企業管治政策主要部分之概要。

於報告年度，合規手冊作出下列修訂：(1)在其企業管治政策內加入檢討董事會組成時維持董事會成員多元化的目標，以符合已於2013年9月1日實施的企業管治守則的新守則條文第A.5.6條；及(2)採納香港上市規則所載用於現時發行人證券短暫停牌之「短暫停牌」一詞。

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) 證券及期貨事務監察委員會（「**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

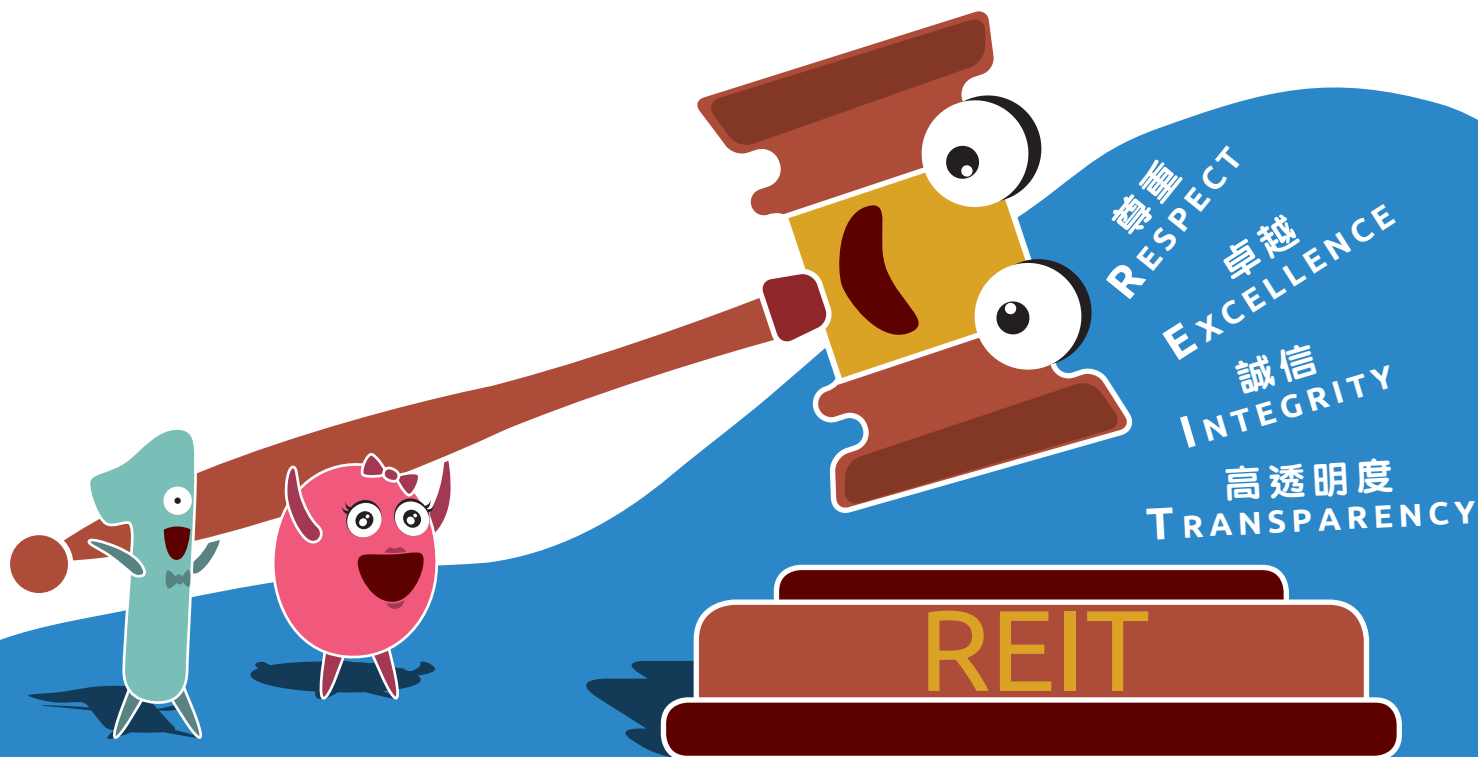
受託人與管理人互相獨立。受託人須根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管置富產業信託的資產。管理人於信託契約下的職責為根據信託契約管理置富產業信託，尤其為確保置富產業信託下資產的財務及經濟事宜僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。管理人依照置富產業信託訂明的投資策略向受託人作出有關收購、出售變現及強化置富產業信託資產的建議。

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

及管理人董事(「董事」)的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

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，董事會將召開不定期會議以處理定期會議中間發生的重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會批准，以代替舉行現場會議。



企業管治政策

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。這亦使管理層能夠汲取在置富產業信託及其附屬公司(「**本集團**」)之方針及發展方面共同擁有核心才能的董事的外部及專家意見。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，從而達致均衡的技能、經驗及意見的多元化。

於檢討董事會組成時，董事會將不時考慮多元化在各方面之裨益，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景及專業經驗，以使董事會在專長、經驗及背景方面維持適當之範疇及平衡。董事會認為，經計及本集團業務的性質及範圍，現有董事會由九名成員組成乃屬恰當。

非執行董事乃透過根據置富產業信託及／或管理人之目標及目的監控及檢討管理層的表現對董事會程序作出貢獻。彼等的觀點及意見為本集團的業務提供不同見解。在對管理層的建議或決策提出質疑時，彼等會對涉及利益衝突及其他複雜狀況的業務活動及交易作出獨立判斷。

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

董事會已根據合規手冊所載「獨立非執行董事的獨立性標準」接獲林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士有關其獨立性每年一度的書面確認。董事會確認，林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士在身份及判斷方面均為獨立人士，且概不存在可能影響或可能出現影響彼等之判斷的關係或情況及並無任何個人或一小組人士主導董事會的決策過程。

林理明先生及孫潘秀美女士自首次獲委任日期起於董事會任職超過九年，彼等的獨立性須接受特別嚴格的審查。董事會認為，彼等在身份及判斷方面仍為獨立人士，並會對董事會程序作出一貫客觀及積極的貢獻。董事會承認及確認服務多年的董事可為董事會增添經驗和穩定性，且繼續承諾對其成員的逐步續聘。

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

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

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。

新加坡守則建議如主席並非由獨立董事擔任則委任一位獨立董事為首席獨立董事。林理明先生於2013年7月15日獲委任為首席獨立董事。倘既定的管理層渠道並不合適，彼可為基金單位持有人充當替代的溝通渠道。在擔任此角色時，他亦可在管理層避席的情況下督促獨立非執行董事召開定期會議，並在會議後向主席提供反饋意見。

所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的最新資料，讓他們能夠在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。董事獲鼓勵參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，確保彼等向董事會作出知情及恰當的貢獻。管理人向董事提供相關外部培訓課程的資料，如有需要，管理人須獲提供並備存董事出席外部培訓的記錄。董事會有系統地獲安排不同機會，如透過實地考察、於董事會會議上的簡報及專為董事舉辦的培訓班等活動。

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。

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及作出貢獻的能力進行。

管理人相信，各董事所作貢獻遠超過其對董事會及董事委員會會議的參予。

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

企業管治政策

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。

管理人於報告年度召開了六次董事會會議，董事會會議的出席記錄如下：

在置富產業信託的2013年中期報告獲刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 林惠璋先生自2013年11月28日起辭任澳洲上市公司APN Property Group Limited的非執行董事及成為新加坡國立大學房地產系諮詢委員會委員。
- 楊逸芝小姐成為香港證券及期貨事務監察委員會之證監會(香港交易所上市)委員會委員及不再為稅務上訴委員會委員。
- 趙宇女士自2013年9月16日起出任Brilliant Crystal Enterprises Limited、Max Dynamic Investments Limited及Smart Growth Enterprises Limited的董事，並自2013年10月9日起出任天水圍發展有限公司的董事。所有上述公司均為置富產業信託之特殊目的公司。
- 林理明先生獲委任為立化中學諮詢委員會副主席及辭任楊厝港公民諮詢委員會主席。
- 孫潘秀美女士自2013年12月31日起辭任ARA Trust Management (Suntec) Limited(於新交所上市的新達產業信託的管理人)的獨立非執行董事及審核委員會成員。孫女士亦分別自2013年12月31日及2013年9月5日起不再擔任Singapore Technologies Electronics Ltd的高級顧問(國際業務)及INFA Systems Ltd的董事。

董事會成員

出席次數

董事會成員		出席次數
主席兼非執行董事	趙國雄博士	6/6
行政總裁兼執行董事	洪明發先生	6/6
副行政總裁兼執行董事	趙宇女士	6/6
非執行董事	林惠璋先生	6/6
	葉德銓先生	4/6
	楊逸芝小姐	6/6
首席獨立董事兼獨立非執行董事	林理明先生	6/6
獨立非執行董事	孫潘秀美女士	6/6
	藍鴻震博士	6/6

葉德銓先生的替任董事代其出席會議的記錄如下：

替任董事

出席次數

馬勵志先生

2/6

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

審核委員會

董事會已成立一個訂有清晰職權範圍的審核委員會，負責協助董事會履行職務。審核委員會的職責為(其中包括)保障管理人及置富產業信託的資產、維持足夠的會計記錄、建立及維持有效的內部監控及風險管理制度、確保財務報表的完整性及作出相關安排以調查「舉報者」就財務失當或其他事宜提出的關注及採取適當的跟進措施。審核委員會每年最少一次在管理層避席的情況下與內部及外部核數師會面。外部核數師與內部核數師均確認，彼等於報告年度內獲得管理層的鼎力合作，且於審核範圍內並無受到任何限制。審核委員會的職責亦為(其中包括)監察為監管與「關連人士」的交易(定義見房地產投資信託基金守則)及與「有關人士／有關方」的交易(定義見新交所上市規則及集體投資計劃守則附錄六—物業基金)而制訂的程序。

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博士。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。

於報告年度，審核委員會：

- (i) 已檢討內部及外部審核計劃，包括該等審核開始前的工作性質及範圍；
- (ii) 已與本集團內部及外部核數師舉行季度會議，討論彼等各自報告中所載的結論；
- (iii) 已審閱及批准綜合損益及其他全面收入表、財務狀況報表、權益變動表、現金流量表及獨立核數師報告；
- (iv) 已就於報告年度向外部核數師支付之費用總額及合共就審核和非審核服務支付之費用明細進行審閱。審核委員會信納有關非審核服務不會影響外部核數師之獨立性。外部核數師亦已就此向審核委員會確定其獨立性。審核委員會(在董事會的同意下)建議於應屆基金單位持有人週年大會(「週年大會」)上重新委聘德勤會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行為外部核數師。置富產業信託遵守新交所上市規則第712條及715條有關外部核數師的規定。由於置富產業信託及其附屬公司委聘同一間審核公司，故新交所上市規則第716條並不適用；
- (v) 已根據董事或管理人買賣基金單位之守則(「基金單位買賣守則」)按每半年基準檢討管理人及董事進行基金單位交易之事宜，以及檢討於置富產業信託之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；及
- (vi) 已對獨立非執行董事的獨立性進行年度評估，並信納該等董事與管理人或其關連公司或其職員概無關連及任何關係，導致可抵觸或合理理解為抵觸彼等行使獨立判斷。

企業管治政策

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
藍鴻震博士	5/5

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

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

於報告年度，審核委員會亦獲外部核數師告知最新情況，並在每次審核委員會會議上知悉對置富產業信託的財務報表產生直接影響的會計準則變動及事宜。

審核委員會設有舉報政策，該政策擴大至適用於包括管理人的職員在內的所有人士。根據上述政策，審核委員會負責檢討管理人的職員及任何其他人士可就財務報告或其他事宜可能存在的缺失以保密方式提出關注的安排。該政策為管理人的所有員工及就管理人可能存在的不當或不利行動以保密方式提出關注的任何其他人士提供交流渠道。該政策亦保護舉

報者免因公正無詐地舉報而遭受報復或迫害。該政策的目的是確保可就關注事宜進行獨立調查並採取適當的跟進行動。管理人的所有員工均獲提供有關該舉報制度和安排的詳情。該政策的概況亦可於管理人的網站上查閱，以便其他人士參與。於報告年度內並無呈報任何舉報事件。

披露委員會

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

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

披露委員會於報告年度召開五次會議。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	5/5
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並無召開會議。

薪酬事宜

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

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

內部監控

管理人設有一個內部監控制度及為保障置富產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險而執行的相關程序和過程。董事會透過審核委員會檢討管理人及置富產業信託內部監控制度的充足度及有效性，包括財務、營運、遵例及資訊科技控制以及風險管理政策及制度。審核委員會亦負責審查置富產業信託會計及財務申報工作的資源充足度、管理人員工的資歷及工作經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

管理人已委聘獨立第三方德豪財務顧問有限公司(為德豪國際的成員公司)對置富產業信託之營運進行內部審核及檢討。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結果，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，並已盡其最大努力履行其職責及獨立於所審核業務。內部核數師已根據內部審計師協會制定的內部審計專業實務標準履行其職能。

風險評估及業務風險管理

有效的風險管理是置富產業信託業務策略的基本元素。識辨和管理風險是業務營運以及保障基金單位持有人利益及價值的核心理。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會同審核委員會制定的整體策略及風險容量下執行。

審核委員會及董事會每季召開一次會議或在有需要時更頻密地召開會議，並審閱置富產業信託的財務表現。董事會亦審閱置富產業信託的資產及運作所涉及的風險，並根據核數師提出的意見採取行動。在評估業務風險時，董事會(在審核委員會的同意下)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程序。置富產業信託積極識別及解決風險。審核委員會及董事會每個季度均會獲得有關風險評估報告，以作出風險評估轉變、量化及質化潛在風險之影響因素及提出有效控制固有風險之措施。董事會屬下的各業務及企業行政主管須負責管理此等風險。

管理該等風險的行動計劃由管理層及董事會持續監管及改良。內部核數師進行審核以測試置富產業信託重要內部監控制度包括重要財務、營運及遵例監控的有效性。內部監控的任何重大違規或失效連同改正措施均會向審核委員會匯報。

企業管治政策

此外，外部聘核數師於進行財務報表審核時，會對核數師擬倚賴並與置富產業信託編製其財務報表相關的若干監控的營運有效性進行測試。外部核數師向審核委員會匯報該等內部監控的任何重大不足之處。

根據內部及外部核數師建立的架構及所進行的審閱，董事會同意審核委員會，認為按照新交所上市規則第1207(10)條的規定，本集團有足夠的內部監控及風險管理系統可解決本集團當前業務環境中存在的重大財務、營運及遵例及資訊科技控制風險。

董事會已接獲管理人之行政總裁及高級財務經理確認已妥善管理財務記錄及財務報表真實而中肯地反映置富產業信託之營運及財政狀況。董事會亦已接獲管理人之行政總裁及高級財務經理確認管理人之風險管理及內部監控系統之效益。

利益衝突

管理人已訂立以下程序，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10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定準則寬鬆的關於其董事、管理人及管理人的高級行政人員、職員或其他僱員(統稱為「管理人士」)買賣置富產業信託證券的基金單位買賣守則。根據基金單位買賣守則，有意買賣任何置富產業信託證

券的管理人士須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的條文，猶如證券及期貨條例適用於置富產業信託證券。此外，管理人士在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己、公司或他人牟利。

管理人士倘知悉任何就擬進行且根據香港上市規則第14章屬重要交易的收購或出售而作出的任何磋商或協定或房地產投資信託基金守則下的任何關連人士交易或任何內幕消息，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內幕消息的管理人士，應提醒並不同樣知情的管理人士，指出或會有內幕消息尚未公佈，以及他們務必不得在相若期間買賣置富產業信託證券。

同樣地，當管理人擁有任何尚未公佈的內幕消息，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。

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

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

管理人亦已遵守新交所上市規則第1207(19)條。

透過向新加坡金管局作出承諾，管理人將：

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

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

管理人已設立監察董事、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、

企業管治政策

主要行政人員及每名基金單位持有人，以及透過其或在其下提出索償的所有人士。

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

置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

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

與基金單位持有人的溝通

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

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

基金單位持有人大會

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

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

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

置富產業信託已獲豁免遵守新交所上市規則第730A(1)條的規定。此項豁免可讓置富產業信託在香港及新加坡按年輪流舉行其基金單位持有人週年大會。

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

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

葉德銓先生的替任董事代其出席會議的記錄如下：

替任董事姓名	出席次數	
	特別大會	週年大會
馬勵志先生	1/1	1/1

置富產業信託的外部核數師已出席特別大會及週年大會回答基金單位持有人的問題。

報告

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

董事會的目標是就置富產業信託的財務狀況及前景向基金單位持有人提供一份平衡及全面的評估報告。管理層將及時向

董事會提供完備及充足的資料，方式是定期更新置富產業信託的財務業績、涉及置富產業信託的市場趨勢及業務發展。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

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

企業管治政策

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2013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，於報告年度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2013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2013年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,858,891,124個基金單位。與2012年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共161,065,146個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2013年1月3日，2,399,436個新基金單位已按每基金單位6.3684港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託於2012年10月1日至2012

年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約15.2百萬港元。

- 於2013年4月2日，2,195,067個新基金單位已按每基金單位6.8096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2013年1月1日至2013年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約14.9百萬港元。
- 於2013年7月2日，2,310,051個新基金單位已按每基金單位7.184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2013年4月1日至2013年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約16.6百萬港元。
- 於2013年8月6日，142,962,000個新基金單位已根據基金單位配售事項(如日期為2013年7月30日的公佈所載)按每基金單位6.82港元的價格發行。
- 於2013年10月4日，2,622,346個新基金單位已按每基金單位6.398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2013年7月1日至2013年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約16.8百萬港元。
- 於2013年10月9日，8,576,246個新基金單位已按每基金單位6.82港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託收購置富嘉湖而應付予管理人的全數收購費用58.49百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售6,120,000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2013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 2013年 12月31日 止年度的收入 千港元	於2013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	6,523	1,877
置富資產管理有限公司	管理人	租賃交易	562	149
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	78,493	–
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃及許用合約交易	9,446	247
BIGBOXX.com Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃交易	1,932	–
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	38,021	–
長江實業(集團)有限公司	重大持有人	許用合約交易	99	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	3,074	982
和記環球電訊有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	許用合約交易	1,192	32
和記企業有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃交易	2,670	–
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	6,950	1,467
嘉湖置業服務有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	145	–
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	租賃及許用合約交易	43,873	232
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	51	13
合計			193,031	4,999

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，而和黃由長實擁有49.9%權益，按照房地產投資信託基金守則的定義為聯營公司。
3. 關連人士為置富產業信託的重大持有人(即長實)的聯營公司。

關連人士交易

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2013年12月31日止 年度的開支 千港元
家利物業管理有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	物業管理及營運、項目管理費用以及 停車場租賃代理費用	834
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	870
進達車場管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	停車場租賃代理費用	4,472
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	53,881
高衛物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	物業管理及營運	129
新城廣播有限公司	重大持有人的聯營公司 ¹	廣告及宣傳開支	736
黃埔物業管理有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ²	物業管理及營運以及項目管理費用	869
合計			61,791

附註：

1. 重大持有人為長實。
2. 關連人士為和黃的附屬公司，而和黃由長實擁有49.9%權益，按照房地產投資信託基金守則的定義為聯營公司。

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2013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	157,745
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	8,033
仲量聯行	主要估值師	估值費用	777
合計			166,555

關連人士交易 – 資產收購

於2013年10月9日，置富產業信託透過收購天水圍發展有限公司(「天水圍」)的全部股權，以總現金代價5,849百萬港元(及後經調整天水圍於收購完成日期的流動資產淨值／流動負債淨額)向長實的一間附屬公司完成收購置富嘉湖。

上述收購之代價分別以於2013年8月6日完成的配售新基金單位(「基金單位配售事項」)所得款項淨額以及提取日期為2013年10月7日的融資協議下新訂之銀行貸款支付。

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2013年12月31日 止年度的收入 千港元	於2013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	7,675	2,224
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	9,615	3,873
滙豐人壽保險(國際)有限公司	受託人關連人士	許用合約交易	17	—
合計			17,307	6,097

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

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

關連人士交易

關連人士交易 – 年度收入超過一百萬港元的租賃／許用合約交易

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

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	年度收入總額 ¹ 千港元
尚乘策略資本有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	5,405
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、映灣薈、和富薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈及海韻大道的租賃	55,127
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	置富第一城、馬鞍山廣場及都會駅的租賃	3,008
BIGBOXX.com Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	麗城薈的租賃	1,091
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	置富都會的許用合約	27,377
港基物業管理有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	凱帆薈的租賃	2,486
和記企業有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	麗城薈的租賃	1,751
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	1,698
滙豐	受託人關連人士	置富第一城及置富嘉湖的租賃	6,989
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	置富第一城及馬鞍山廣場的租賃	6,979
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、麗城薈、華都大道、映灣薈、和富薈、荃薈及海韻大道的租賃	29,938
合計			141,849

附註：

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

獨立非執行董事的確認

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

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

置富產業信託核數師報告

置富產業信託的核數師德勤•關黃陳方會計師行獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」及實務說明第740號「關

於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易進行匯報。核數師已發出無保留意見函件，當中載有本集團獲豁免嚴格遵守根據房地產投資信託基金守則第八章的披露規定，就租賃／許用合約交易、物業管理安排、第三方服務及其他營運交易以及本年報第70頁至第75頁所披露涉及一般銀行及金融服務的交易的發現及結論。置富產業信託將向證監會提供核數師函件的副本。

管理人及受託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

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

權益披露

基金單位本金

於2013年12月31日，已發行基金單位總數為1,858,891,124個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2013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	22.22%	–	–
長實 ¹	–	–	525,630,684	28.28%
Schroders Plc ²	–	–	238,863,000	12.85%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2013年12月31日，持有或被視為持有已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位 數目好倉	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金單位 數目好倉	基金單位持有量 所佔百分比
Ballston Profits Limited ^{1,3}	112,556,000	6.06%	–	–
和黃 ¹	–	–	112,556,000	6.06%

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238,863,000個基金單位的權益，其中：
 - 97,403,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 77,411,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 63,886,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；
 - 120,000個基金單位由Schroders Channel Islands Limited持有；及
 - 43,000個基金單位由Schroder Investment Management North America Limited持有。
- Ballston Profits Limited的董事Robin Cheng Khoong Sng先生為孫潘秀美女士的配偶。

管理人的權益

於2013年12月31日，管理人持有置富產業信託16,792,828個基金單位，或已發行基金單位約0.90%。

董事及高級行政人員的權益

於2013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
林惠璋 ¹	–	–	2,100,000	0.11%
孫潘秀美	220,000	0.01%	–	–
藍鴻震	100,000	0.005%	–	–

附註：

1. 林惠璋先生被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為JL Philanthropy Ltd的代理人)所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人，而JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd的受益人。

其他關連人士的持有量

於2013年12月31日，HSBC Bank PLC (受託人之聯繫公司)被視為置富產業信託的關連人士持有置富產業信託1,530,000個基金單位，或已發行基金單位約0.08%。

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2013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2013年12月31日及2012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2013年12月31日實益擁有238,863,000個基金單位的權益及於2012年12月31日實益擁有162,586,000個基金單位的權益；
- (b) 管理人於2013年12月31日實益擁有16,792,828個基金單位的權益及於2012年12月31日實益擁有4,809,682個基金單位的權益；
- (c) 管理人的董事林惠璋先生於2013年12月31日實益擁有2,100,000個基金單位的權益及於2012年12月31日實益擁有6,909,682個基金單位的權益；
- (d) 管理人的董事藍鴻震博士於2013年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益，而於2012年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益；及
- (e) HSBC Bank PLC於2013年12月31日實益擁有1,530,000個基金單位的權益，而於2012年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益。

估值報告

編號：2/13/00268

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

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

敬啟者：

有關置富產業信託(「置富產業信託」) 17個零售物業的市場估值

指示

吾等謹遵照置富資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為置富產業信託的管理人)及HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(「**受託人**」)的指示，根據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所載的相關規定、置富產業信託的信託契約及(如適用)香港聯交所上市規則對置富產業信託於2013年12月31日的物業組合(「**物業組合**」)進行物業估值(「**估值**」)，以供載入年終報告。

本次估值所涵蓋之物業組合如下。

吾等確認曾就物業組合進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便提供吾等對物業組合於2013年12月31日(「**估值日**」)根據現有租約的市值的意見。

物業組合

物業組合包括以下物業權益：

- 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 置富嘉湖**
置富嘉湖以及新界元朗天水圍的嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間（包括卸貨區及外牆）及保留部份及公用地方
- 3 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
- 4 都會駅**
香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心
- 5 置富都會**
香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會
- 6 麗城薈**
香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期；多間商舖、診所、幼兒園、市場、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方
- 7 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
- 8 映灣薈**
香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈
- 9 和富薈**
香港北角和富道21-53號部分地庫、部分地下及部分高層地下（但不包括其中之泊車位、車道及附屬區域、公用地方及設施）及下層地庫
- 10 銀禧薈**
香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈
- 11 荃薈**
香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分
- 12 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
- 13 盈暉薈**
香港新界葵涌景荔徑8號盈暉台盈暉薈
- 14 凱帆薈**
香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈
- 15 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
- 16 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
- 17 海韻大道**
香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖

估值報告

估值基準

吾等的所有工作乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所公佈之《香港測量師學會估值準則(2012年版)》進行。如《香港測量師學會估值準則》沒有就需要指引的事項提供指引，吾等將酌情參考英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)所公佈的《英國皇家特許測量師學會估值—專業準則》以及國際評價準則委員會(「國際評價準則委員會」)公佈的《國際評價準則》，並可作出變動，以配合本地法律、習慣、慣例及市場情況；《英國皇家特許測量師學會估值—專業準則》與《國際評價準則》如有任何不一致之處，將以前者為準。除另有說明外，吾等乃以《香港測量師學會物業估值準則》所界定的外聘估值師身份進行估值。

吾等的估值乃根據香港測量師學會採納的市值基準進行，載列為：

「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資產或負債交易款額。」

吾等於報告呈列的估值指物業組合的100%權益，而非指持有物業組合權益的公司的股權。

估值方法

吾等已採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照。

收益資本化法

收益資本化法乃按照從估值日起之餘下租賃期內的現時收入及潛在未來收入以適當的資本化率進行資本化，以達致物業的資本價值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整／扣減。

收益資本化法透過分析市場現象而作出各種假設，運用時更能準確反映該等物業之特性。因此，收益資本化法更適合應用於投資者最重視回報的投資物業之估值。

直接比較法

直接比較法為香港運用最廣泛的估值方法，乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手或出租)直接比較。該等物業一般位於周邊地區或於其他可資比較市場。然而，由於產業物業的特殊性質，通常需要就可能影響估值物業價格／租金的任何定性與定量差異進行適當調整。

可資比較對象的整體單位價值中各種因素，如租戶契約、行業組合等難以量化。此外，市場上可能並無現成的較佳可資比較對象。鑒於物業組合的性質，吾等在得出估值結論時，主要依賴收益資本化法。

估值綜合

兩種估值方法的結果將會進行綜合，估計價值將按照估計淨物業收益率進行分析。

估值假設

吾等的報告受到若干假設、界定及限制條件的限制。

吾等的估值並無就任何與物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設物業組合並無附帶可影響物業組合資本價值之重大產權負擔及限制及支出。

業權調查及產權負擔

吾等已向土地註冊處對物業組合進行土地查冊。然而，吾等並未查閱正本以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現的地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用及所有尺寸、量度及面積均為約數。

資料來源

吾等很大程度上倚賴管理人提供的資料，並已接納就有關物業組合的識別、規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面圖則、樓面面積、租賃賬目等相關事項及所有其他相關事宜所給予吾等的資料。

於估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)下列由管理人提供的資料：

1. 於2013年10月31日、2013年11月30日及2013年12月31日的租賃賬目副本；
2. 2013年1月至2013年12月的其他零售以及車位收入及車位開支副本；及
3. 物業組合的佈局圖副本。

本報告所連載的尺寸、量度及面積均基於提供予吾等的文件所載的資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地度量。吾等並未獲指示對提供予吾等的資料進行獨立核實。吾等的估值完全依賴所獲提供的資料的充足性及準確性及／或作出的假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，估值的準確性或會受到影響。

吾等並無查閱規劃及／或發展及佔用同意書正本。吾等已假物業組合已根據該等同意書建設、佔用及使用，以及並無未處理的法定通告。

物業視察

吾等已於2013年11月26日至2013年11月28日視察物業組合的外部及(倘可行)內部情況。

吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告物業組合是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等沒有進行屋宇測量，亦沒有視察物業組合被遮蓋、隱蔽或不可通往之部分，並假設該部分維修狀況良好。吾等不能就未視察部分的情況提出意見或作出提議，因此本報告不能視作對這些部分有任何暗示之聲明或陳述。吾等沒有對任何設施進行測試。

吾等沒有安排進行任何有關物業組合在建造時或此後是否曾經使用有毒或有害物質的調查，因此吾等不能指出物業組合沒有這方面的危險。就本次估值而言，吾等假設該等視察並無發現物業組合存在任何高度危險之物質。

實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備是否適合未來重新發展的用途。且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間招致特殊費用或延誤。於吾等估值過程中，吾等已假設無任何污染會影響物業組合或相鄰土地。然而，倘若其後確定物業組合或任何相鄰土地有污染，或該等物業經已或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報的估值的權利。

機械及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部機械及機器。然而，吾等的估值不包括可能為佔用者的工業或商用工序而作全面裝置的機械、機器與設備、傢俬裝修及租戶的裝置。

電信設備

吾等已假設物業組合內之所有電信設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需之批准。

權益披露

仲量聯行並無知悉其任何業務、關係或權益與履行上述要求的任務有實際、潛在或明顯衝突。

遵守房地產投資信託基金守則物業估值師標準

仲量聯行及本行董事的資格符合並充分遵守房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第6.4、6.5、6.6及6.7段的規定。

估值報告

估值

於2013年12月31日，我們對每項物業連現有租約的市值的意見概述如下：

編號	物業名稱	可出租總面積 (平方呎)	車位數目	於2013年12月31日 的市值
1	置富第一城	414,469	653	6,253,000,000港元
2	置富嘉湖	665,244	622	6,028,000,000港元
3	馬鞍山廣場	310,084	290	4,342,000,000港元
4	都會駅	180,822	74	2,726,000,000港元
5	置富都會	332,168	179	2,059,000,000港元
6	麗城薈	276,862	329*	1,693,000,000港元
7	華都大道	80,842	73	1,435,000,000港元
8	映灣薈	63,018	117	875,000,000港元
9	和富薈	180,238	不適用	856,000,000港元
10	銀禧薈	170,616	97	768,000,000港元
11	荃薈	123,544	67	599,000,000港元
12	青怡薈	78,836	27	524,000,000港元
13	盈暉薈	91,779	43	406,000,000港元
14	凱帆薈	74,734	35	250,000,000港元
15	城中薈	43,000	不適用	245,000,000港元
16	麗都大道	9,836	不適用	169,000,000港元
17	海韻大道	14,604	不適用	110,000,000港元
	合計	3,110,696	2,606	29,338,000,000港元

* 包括15個電單車泊車位

吾等認為物業組合根據現有租約在無產權負擔下之批租權益的總市值於2013年12月31日為**29,338,000,000港元**(港幣二百九十三億三千八百萬元)。

有關每項該等物業的物業資料，請參閱隨附的估值報告。

換算因素

1平方米 = 10.764平方呎

1米 = 3.2808呎

代表

仲量聯行有限公司

港區董事

周若瑜

BSc (Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS (GP)

牌照號碼：E-182969

謹啟

2014年1月8日

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•集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座地下名為置富第一城•集街市及幼稚園； - 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653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。租約已延至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約22,162,900港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約646,400港元
於2013年12月31日現況下的市值	6,253,000,000港元
估計淨物業收益率	4.4%

置富嘉湖

置富嘉湖是新界元朗天水圍天恩路12號至18號嘉湖銀座1期及2期的商業發展項目(包括上落貨區)、地庫1層及地庫2層604個泊車位及公用地方與公共服務設施(「嘉湖銀座商場」)
新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居的商業發展項目地下A部分及地下A部分的外牆、商業發展項目外牆的餘下部分、保留份額及公用地方與公共服務設施(「樂湖居物業」)
新界元朗天水圍天湖路3號嘉湖山莊賞湖居的幼稚園物業、5個幼稚園泊車位(第K1至K5號)、地下2個幼稚園的上落貨位及公用地方與公共服務設施(「賞湖居物業」)
新界元朗天水圍天瑞路8號嘉湖山莊翠湖居的幼稚園及公用地方與公共服務設施(「翠湖居物業」)
新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居的幼稚園A及幼稚園B、地庫幼稚園泊車位第1、2、3、4、5、6、7及8號及公用地方與公共服務設施(「美湖居物業」)
新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居的幼稚園物業、地下的5個幼稚園泊車位、地庫的2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共設施(「景湖居物業」)
新界元朗天水圍天葵路3號嘉湖山莊麗湖居的公用地方及公共服務設施(「麗湖居物業」)
(以下統稱為「置富嘉湖」)

估值報告

置富嘉湖(續)

概況

嘉湖山莊(「該發展項目」)是一個於九十年代建成的綜合住宅發展項目，配備商業、酒店、娛樂及泊車設施。

置富嘉湖包括一個稱為嘉湖銀座的商業發展項目(包括上落貨區)，該發展項目內的一個零售商舖及5間幼稚園，附屬泊車位、外牆及保留份額。

置富嘉湖的詳情載列如下：

嘉湖銀座商場

包括稱為嘉湖銀座的商業發展項目(包括上落貨區)，嘉湖銀座包括地下、首層及第2層的購物商場、第3層及第5層的附屬設施、及地庫第1至第2層604個泊車位及公用地方與公共服務設施。此物業不包括所有該等公用地方及酒店發展項目。

樂湖居物業

包括一個稱為地下A部分的零售商舖連同樂湖居的商業發展項目外牆的兩個部分。此物業亦包括樂湖居的保留份額及公用地方與公共服務設施。

賞湖居物業

包括一個幼稚園物業、5個地面幼稚園泊車位及賞湖居內2個地面幼稚園上落貨位及公用地方與公共服務設施。

翠湖居物業

包括一個幼稚園物業及公用地方與公共服務設施。

美湖居物業

包括稱為幼稚園A及幼稚園B的兩個幼稚園物業及美湖居內地庫的8個幼稚園泊車位及公用地方與公共服務設施。

景湖居物業

包括一個幼稚園物業及景湖居內地面的5個幼稚園泊車位及2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共設施。

樂湖居物業

包括樂湖居的公用地方及公共服務設施。

置富嘉湖可出租總面積約665,244平方呎(61,802.7平方米)。合共有622個車位。

土地年期

天水圍市地段第1、2、3、4、5、6及7號乃根據新批租約第3466號持有，年期由1898年7月1日起計為期99年，並已延至2047年6月30日屆滿。置富嘉湖目前每年應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。

於2013年12月31日的月租收入及其他收入

約19,048,200港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額

約624,400港元

於2013年12月31日現況下的市值

6,028,000,000港元

估計淨物業收益率

3.9%

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(包括中庭)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應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約16,252,700港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約453,700港元
於2013年12月31日現況下的市值	4,342,000,000港元
估計淨物業收益率	4.6%

都會駅

香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心。

概況	都會駅是一個於2006至2007年間分兩個階段建成的私人住宅及商用發展物業。該物業包括位於該發展項目一個5層高商場平台地下、第1層、第2層、第3層及第5層的商場平台及有蓋行人天橋。該物業亦包括位於該發展項目第2層商場平台的合共74個商場車位。該物業可出租總面積(車位除外)約16,798.77平方米(180,822平方呎)。
土地年期	將軍澳市地段第73號乃根據新批租約第SK9700號持有，年期由2003年2月11日起計，為期50年。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約9,458,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約237,300港元
於2013年12月31日現況下的市值	2,726,000,000港元
估計淨物業收益率	4.3%

置富都會

香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會。

概況	置富都會是一個於2001年建成，名為國際都會的商場/辦公室/酒店/服務式住宅發展項目的商場部分。該物業包括位於該發展項目L7、L8及L9層的三層零售物業以及位於L5層及L6層的179個車位。該物業可出租總面積(車位除外)約30,859.16平方米(332,168平方呎)。
土地年期	九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號持有，年期由1997年2月14日起計至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約7,162,200港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約446,500港元
於2013年12月31日現況下的市值	2,059,000,000港元
估計淨物業收益率	4.4%

估值報告

麗城薈

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

概況

麗城花園為一個於1987年至1991年分三期建成之住宅及商用發展項目。

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

麗城花園第一期

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

麗城花園第二期

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

麗城花園第三期

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

該物業可出租總面積(不包括泊車位)約25,721.11平方米(約276,862平方呎)。該物業亦包括合共329個車位，其中314個為私家車位及15個為電單車車位。

土地年期

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

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

應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。

於2013年12月31日的月租收入及其他收入

約6,255,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。

2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額

約346,800港元

於2013年12月31日現況下的市值

1,693,000,000港元

估計淨物業收益率

4.7%

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、第1層的自行車泊車區及第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。租約已延至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約5,242,200港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約171,300港元
於2013年12月31日現況下的市值	1,435,000,000港元
估計淨物業收益率	4.5%

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158102號持有，年期由1997年6月26日起計至2047年6月30日屆滿。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約3,427,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約76,600港元
於2013年12月31日現況下的市值	875,000,000港元
估計淨物業收益率	4.8%

估值報告

和富薈

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

概況	和富薈為一個於1982年至1984年建成，名為和富中心之私人住宅及商場發展項目之商場部分。該物業包括和富中心之部分地庫、部分地下、部分高層地下及下層地庫。該物業可出租總面積約16,744.52平方米(約180,238平方呎)。
土地年期	內地段第8465號乃根據政府租契持有，年期由1921年9月5日起計，為期75年，可續租75年。就該地段每年應付之政府地租為11,430,828港元。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約3,437,900港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2013年12月31日現況下的市值	856,000,000港元
估計淨物業收益率	4.8%

銀禧薈

香港新界沙田火炭樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈。

概況	銀禧薈是一個於1986年建成，名為銀禧花園的私人住宅及商場發展項目的商場部分。該物業包括一個獨立7層高商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。該物業亦包括該發展項目內1樓的97個車位。該物業可出租總面積(車位除外)約15,850.61平方米(170,616平方呎)。
土地年期	沙田市地段第87號乃根據新批租約第ST11326號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已延至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約2,625,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約305,700港元
於2013年12月31日現況下的市值	768,000,000港元
估計淨物業收益率	4.6%

荃薈

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部份。

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。租約已延至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約2,302,400港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約163,700港元
於2013年12月31日現況下的市值	599,000,000港元
估計淨物業收益率	4.9%

青怡薈

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份。

概況	青怡薈是一個於1986年建成，名為青怡花園的私人住宅及商場發展項目的商場部分。該物業包括位於該發展項目地下及1樓的多個商舖及27個車位。該物業可出租總面積(車位除外)約7,324.04平方米(78,836平方呎)。
土地年期	青衣市地段第101號乃根據新批租約第TW6229號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已延至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約2,090,190港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約33,400港元
於2013年12月31日現況下的市值	524,000,000港元
估計淨物業收益率	4.9%

估值報告

盈暉薈

香港新界葵涌景荔徑8號盈暉台盈暉薈。

概況	盈暉薈是一個於2002年建成，名為盈暉台的私人住宅及商場發展項目的商場部分。該物業包括位於該發展項目一個4層高商場平台地下商舖、商場平台閣樓、1樓及2樓及商場平台閣樓的第C1至C43號車位。該物業可出租總面積(車位除外)約8,526.48平方米(91,779平方呎)。
土地年期	葵涌市地段第474號乃根據新批租約第7071號持有，年期由1998年7月17日起計為期50年。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約1,527,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約90,100港元
於2013年12月31日現況下的市值	406,000,000港元
估計淨物業收益率	4.8%

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。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約953,400港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
2013年1月至2013年12月的每月平均停車場收入淨額	約71,500港元
於2013年12月31日現況下的市值	250,000,000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應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約979,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2013年12月31日現況下的市值	245,000,000港元
估計淨物業收益率	4.8%

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。租約已延至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約693,200港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2013年12月31日現況下的市值	169,000,000港元
估計淨物業收益率	4.9%

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個商舖及平台1樓的空氣調節機房。 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應課差餉值之3%。
於2013年12月31日的月租收入及其他收入	約387,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費。
於2013年12月31日現況下的市值	110,000,000港元
估計淨物業收益率	4.2%

受託人報告

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

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

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

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

據受託人所知，管理人於該等財務報表涵蓋之財政年度內已在各重大方面根據信託契約所列的投資與借貸權限管理置富產業信託及其附屬公司。受託人進一步確認，其認為管理人於截至2013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

2014年1月24日

管理人聲明

置富資產管理有限公司(「**管理人**」)的董事認為，第90至第140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2013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損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明資料乃根據國際財務報告準則及信託契約妥善編製，以真實而公平地反映 貴集團及置富產業信託於2013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2014年1月24日批准及授權刊發第90至第140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

2014年1月24日

獨立核數師報告

致置富產業信託列位基金單位持有人

本核數師已審核置富產業信託及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)刊載於第90頁至第140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2013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損益及其他全面收入表、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所認為就編製財務報表而言屬必要的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

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

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

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映置富產業信託及**貴集團**於2013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
2014年1月24日

德勤會計師事務所
專業會計師及特許會計師
新加坡
2014年1月24日

財務報告

- 90 損益及其他全面收入表
- 91 分派表
- 92 財務狀況報表
- 93 基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 95 現金流量表
- 96 財務報表附註



損益及其他全面收入表

截至2013年12月31日止年度

	附註	本集團		置富產業信託	
		2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
收益	6	1,317,463	1,113,696	641,518	550,646
物業營運開支	7	(389,132)	(325,421)		
物業收入淨額		928,331	788,275		
管理人基本費用		(70,505)	(57,947)	(70,505)	(57,947)
外幣兌換收益		92	205	92	205
利息收入		4,465	6,011	3,223	3,159
信託開支	8	(107,127)	(30,619)	(131,056)	(48,803)
投資物業公平值變動		3,088,725	1,796,263	-	-
衍生金融工具公平值變動		114,803	(4,613)	-	-
出售投資物業收益		897	-	-	-
借貸成本	9	(177,761)	(147,118)	-	-
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	10	3,781,920	2,350,457	443,272	447,260
所得稅(開支)/撥回	11	(132,516)	(112,078)	1,707	(533)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		3,649,404	2,238,379	444,979	446,727
向基金單位持有人分派		(642,389)	(549,462)	(642,389)	(549,462)
年度溢利/(虧損)(計入與基金單位持有人之交易)		3,007,015	1,688,917	(197,410)	(102,735)
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入					
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入/(虧損)		35,293	(15,925)	-	-
年度全面收入/(開支)總額		3,042,308	1,672,992	(197,410)	(102,735)
可供分派予基金單位持有人之收益		642,389	549,462		
每基金單位基本盈利(港仙)	12	206.71	132.07		

分派表

截至2013年12月31日止年度

	附註	本集團	
		2013年 千港元	2012年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		3,649,404	2,238,379
調整：			
管理人基本費用		70,505	57,947
收購費用		58,490	19,000
投資物業公平值變動		(3,088,725)	(1,796,263)
衍生金融工具公平值變動		(114,803)	4,613
出售投資物業收益		(897)	-
借貸手續費用		23,929	18,184
外幣兌換收益		(92)	(205)
其他不可扣稅信託開支		44,578	7,807
可供分派收入	(i)	642,389	549,462
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18.00港仙(2012年：15.82港仙)	(ii)	306,965	268,327
截至12月31日止六個月每基金單位18.00港仙(2012年：16.53港仙)	(iii)	335,424	281,135
可供分派收入		642,389	549,462
每基金單位分派(港仙)		36.00	32.35

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%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2013年12月31日止年度的免稅收入淨額及除稅後純利分別為642.4百萬港元(2012年：549.5百萬港元)及601.6百萬港元(2012年：515.1百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額642.4百萬港元(2012年：549.5百萬港元)計算得出，將分派予截至2013年12月31日止年度的基金單位持有人。

(ii) 截至2013年6月30日止六個月每基金單位分派18.00港仙(截至2012年6月30日止六個月：15.82港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入307.0百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：268.3百萬港元)除以1,704,730,532個基金單位(2012年6月30日：1,695,337,503個基金單位)計算，即於2013年6月30日之1,702,420,481個基金單位(2012年6月30日：1,692,187,125個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2013年第二季度之基本費用而向其發行之2,310,051個基金單位(於2012年第二季度：3,150,738個基金單位)。分派307.0百萬港元(截至2012年6月30日止六個月：268.3百萬港元)已於2013年8月29日支付(截至2012年6月30日止六個月：2012年8月29日)。

(iii) 截至2013年12月31日止六個月每基金單位分派18.00港仙(截至2012年12月31日止六個月：16.53港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入335.4百萬港元(截至2012年12月31日止六個月：281.1百萬港元)除以1,862,533,814個基金單位(2012年12月31日：1,700,225,414個基金單位)計算，即於2013年12月31日之1,858,891,124個基金單位(2012年12月31日：1,697,825,978個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2013年第四季度之基本費用而向其發行之3,642,690個基金單位(於2012年第四季度：2,399,436個基金單位)。分派335.4百萬港元(截至2012年12月31日止六個月：281.1百萬港元)將於2014年2月28日支付(截至2012年12月31日止六個月：2013年2月28日)。

財務狀況報表

於2013年12月31日

	附註	本集團		置富產業信託	
		2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司之投資	13	–	–	6,293,502	5,470,134
投資物業	14	29,338,000	20,208,000	–	–
衍生金融工具	15	66,906	–	–	–
非流動資產總值		29,404,906	20,208,000	6,293,502	5,470,134
流動資產					
貿易及其他應收款項	16	67,093	55,245	100,143	53,306
銀行結餘及現金	17	858,175	578,022	514,978	438,309
流動資產總值		925,268	633,267	615,121	491,615
資產總值		30,330,174	20,841,267	6,908,623	5,961,749
非流動負債					
衍生金融工具	15	40,799	145,357	–	–
借貸	18	8,860,372	3,878,815	–	–
遞延稅項負債	19	346,377	192,886	–	–
非流動負債總額		9,247,548	4,217,058	–	–
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	540,665	410,827	9,559	7,906
借貸	18	970,000	940,000	–	–
衍生金融工具	15	21,368	–	–	–
應付分派		335,424	281,135	335,424	281,135
稅項撥備		105,842	14,538	547	1,515
流動負債總額		1,973,299	1,646,500	345,530	290,556
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,220,847	5,863,558	345,530	290,556
基金單位持有人應佔資產淨值		19,109,327	14,977,709	6,563,093	5,671,193
已發行及將發行基金單位(千個)	21	1,862,534	1,700,225		
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	22	10.26	8.81		

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2013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2012年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770
營運					
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	2,238,379	2,238,379
截至2012年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位15.82港仙	-	-	-	(268,327)	(268,327)
截至2012年12月31日止六個月應付的 分派每基金單位16.53港仙	-	-	-	(281,135)	(281,135)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	(15,925)	-	(15,925)
年度全面收入總額	-	-	(15,925)	1,688,917	1,672,992
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
- 以基金單位計算已付管理人收購費用	19,000	-	-	-	19,000
- 以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	57,947	-	-	-	57,947
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	76,947	-	-	-	76,947
於2012年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
營運					
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	3,649,404	3,649,404
截至2013年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位18.00港仙	-	-	-	(306,965)	(306,965)
截至2013年12月31日止六個月應付的 分派每基金單位18.00港仙	-	-	-	(335,424)	(335,424)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	29,898	-	29,898
轉撥至損益	-	-	5,395	-	5,395
年度全面收入總額	-	-	35,293	3,007,015	3,042,308
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
- 以基金單位計算已付管理人收購費用	58,490	-	-	-	58,490
- 發行新基金單位	975,001	-	-	-	975,001
- 以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	70,505	-	-	-	70,505
基金單位發行成本	-	(14,686)	-	-	(14,686)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	1,103,996	(14,686)	-	-	1,089,310
於2013年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2013年12月31日止年度

置富產業信託

	已發行及 將發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2012年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值	6,391,413	(271,593)	(422,839)	5,696,981
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	446,727	446,727
截至2012年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位15.82港仙	-	-	(268,327)	(268,327)
截至2012年12月31日止六個月應付的分派每基金單位16.53港仙	-	-	(281,135)	(281,135)
年度全面開支總額	-	-	(102,735)	(102,735)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
- 以基金單位計算已付管理人收購費用	19,000	-	-	19,000
- 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	57,947	-	-	57,947
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	76,947	-	-	76,947
於2012年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	6,468,360	(271,593)	(525,574)	5,671,193
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	444,979	444,979
截至2013年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位18.00港仙	-	-	(306,965)	(306,965)
截至2013年12月31日止六個月應付的分派每基金單位18.00港仙	-	-	(335,424)	(335,424)
年度全面開支總額	-	-	(197,410)	(197,410)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
- 以基金單位計算已付管理人收購費用	58,490	-	-	58,490
- 發行新基金單位	975,001	-	-	975,001
- 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	70,505	-	-	70,505
基金單位發行成本	-	(14,686)	-	(14,686)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	1,103,996	(14,686)	-	1,089,310
於2013年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	7,572,356	(286,279)	(722,984)	6,563,093

現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
經營活動				
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	3,781,920	2,350,457	443,272	447,260
就以下各項作出之調整：				
以基金單位計算已付／應付管理人基本費用	70,505	57,947	70,505	57,947
以基金單位計算已付收購費用	58,490	19,000	58,490	19,000
投資物業公平值變動	(3,088,725)	(1,796,263)	–	–
衍生金融工具公平值變動	(114,803)	4,613	–	–
出售投資物業收益	(897)	–	–	–
利息收入	(4,465)	(6,011)	(3,223)	(3,159)
利息開支	153,832	128,934	–	–
借貸手續費用	23,929	18,184	23,929	18,184
營運資本變動前營運現金流量	879,786	776,861	592,973	539,232
貿易及其他應收款項減少／(增加)	19,606	(626)	(71,042)	(33,745)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	16,515	39,487	4,131	(10,409)
營運所得現金	915,907	815,722	526,062	495,078
(已付)／退回所得稅	(111,750)	(84,473)	739	(490)
經營活動所得現金淨額	804,157	731,249	526,801	494,588
投資活動				
收購物業公司／物業，扣除收購之現金(附註14)	(5,668,686)	(1,896,231)	–	–
於一間附屬公司之投資	–	–	(823,368)	–
投資物業的添置	(66,037)	(114,237)	–	–
提取銀行定期存款	–	150,000	–	150,000
出售投資物業所得款項	2,047	–	–	–
利息收入	4,546	9,516	3,499	5,029
投資活動(所用)／所得現金淨額	(5,728,130)	(1,850,952)	(819,869)	155,029
融資活動				
新增借貸	5,155,000	2,040,000	–	–
發行新基金單位所得款項(扣除發行成本)	957,635	–	957,635	–
償還借貸	(102,047)	(420,000)	–	–
已付分派	(587,898)	(495,545)	(587,898)	(495,545)
已付利息	(153,239)	(124,851)	–	–
支付借貸手續費用	(65,325)	(33,600)	–	–
融資活動所得／(所用)現金淨額	5,204,126	966,004	369,737	(495,545)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	280,153	(153,699)	76,669	154,072
年初現金及現金等值物	578,022	731,721	438,309	284,237
年末現金及現金等值物	858,175	578,022	514,978	438,309
分別為：				
銀行存款及現金	104,698	156,127	16,501	16,414
原有到期日少於三個月之定期存款	753,477	421,895	498,477	421,895
	858,175	578,022	514,978	438,309

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

1 一般資料

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

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

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

置富產業信託的綜合及個別財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

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

第90頁至140頁的綜合及個別財務報表已於2014年1月24日獲管理人批准刊發。

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

(a) 物業管理費

物業管理費

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

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

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收入。

市場推廣服務費用

就市場推廣服務而言，該等物業公司將向物業管理人支付以下租賃及其他佣金：

- 就取得三年或以上租約支付一個月基本租金；
- 就取得三年以下租約支付半個月基本租金；
- 不論租賃續約期多久，就取得一份續約支付半個月基本租金；及
- 就取得少於12個月的許用合約支付總許用費的10.0%。

(b) 受託人費用

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

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（「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

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈並於2013年1月1日或之後開始的會計期間強制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」）：

國際財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
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
國際財務報告準則第10號、 第11號及第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益的披露：過渡指引
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表
國際會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司的投資
國際會計準則第1號(修訂本)	其他綜合收益項目的列報
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

財務報表附註

截至2013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)

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等財務報表所載的披露產生任何重大影響。

新訂及經修訂綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則

於2011年5月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括國際財務報告準則第10號*綜合財務報表*、國際財務報告準則第11號*共同安排*、國際財務報告準則第12號*於其他實體的權益的披露*、國際會計準則第27號(2011年重訂本)*獨立財務報表*及國際會計準則第28號(2011年重訂本)*於聯營公司及合營公司的投資*。在該等準則頒佈後，國際財務報告準則第10號、第11號及第12號的修訂本亦獲頒佈以釐清首次應用該等準則的過渡指引。

於本年度，本集團已首次應用國際財務報告準則第10號、第11號、第12號及國際會計準則第28號(2011年重訂本)，連同國際財務報告準則第10號、第11號及第12號有關過渡指引的修訂本。國際會計準則第27號(2011年重訂本)僅為獨立財務報表進行會計處理，故不適用於本集團。

應用該等準則對本集團的影響載列如下。

應用國際財務報告準則第10號的影響

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*及會計詮釋委員會第12號*綜合 – 特殊目的實體*。國際財務報告準則第10號變更了控制的定義，當投資者在(a)其可對被投資方行使權力；(b)其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及(c)有能力使用其權力影響其回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。國際財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者在何時視為控制被投資方。國際財務報告準則第10號有關擁有被投資方的投票權股份不足50%的投資者對被投資方是否擁有控制權之若干指引乃與本集團相關。

應用該等準則並無對財務報表中所呈報的金額造成重大影響。

應用國際財務報告準則第12號的影響

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(如附註13所披露)。

國際財務報告準則第13號公平值計量

於本年度，本集團已首次應用國際財務報告準則第13號。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。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其公平值計量規定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。

國際財務報告準則第13號將公平值界定為在現時市況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格。根據國際財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，國際財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第13號公平值計量(續)

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號要求提前自2013年1月1日開始應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體不需要在就首次應用此項準則前之期間提供的比較資料中應用該項準則所載的披露規定。除額外的披露外，應用國際財務報告準則第13號並無對財務報表內確認的金額造成任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)其他綜合收益項目的列報

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則第1號(修訂本)其他綜合收益項目的列報。此等修訂為全面收入表引入新名稱，但不強制使用。根據國際會計準則第1號(修訂本)，「全面收入表」更名為「損益及其他全面收入表」。國際會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收入之選擇。然而，國際會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收入項目在其他全面收入部分中分成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配——該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈列其他全面收入項目之選擇。此等修訂本已追溯應用，據此其他全面收入項目的列報將予修訂以反映變動。除上述列報方式的變動外，應用國際會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	國際財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 ³
國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產的可收回金額 ¹
國際會計準則第39號(修訂本)	更新衍生工具及對沖會計的延續 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵收 ¹
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
國際財務報告準則(修訂本)	2010年至2012年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ⁴
國際財務報告準則(修訂本)	2011年至2013年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ²

1 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

3 可供採納 – 強制生效日期將待國際財務報告準則第9號於餘下各期完成時釐定

4 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況

國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於2010年經修訂的國際財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求。國際財務報告準則第9號於2013年進一步修訂以包括新的對沖會計規定。

財務報表附註

截至2013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9號金融工具(續)

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。

管理人預期，應用國際財務報告準則第9號可能不會對所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號(修訂本)投資實體

國際財務報告準則修訂本對投資實體作出定義，規定符合投資實體定義的呈報實體不得綜合其附屬公司，而應於其綜合及獨立財務報表中按公平值計入損益計量其附屬公司。

成為投資實體必須符合若干標準。尤其是，實體須：

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

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

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，綜合及置富產業信託的獨立財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所給予代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎的付款交易、國際財務報告準則第17號範圍內的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值(如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第36號的使用價值)的計量除外。

3 主要會計政策(續)

(a) 財務報表的編製基準(續)

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價(未調整)；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

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。

(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及其附屬公司控制的實體的財務報表。當置富產業信託擁有以下權力時，即取得控制權。

- 對被投資方行使權力；
- 自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，置富產業信託將重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合一間附屬公司於置富產業信託獲得該附屬公司的控制權時開始，並於置富產業信託失去該附屬公司之控制權時終止。具體而言，期內所收購或出售的附屬公司收入及開支自置富產業信託獲得該附屬公司的控制權之日起至失去控制權之日止計入綜合損益及其他全面收入表。

損益及其他全面收入的各部分歸屬於置富產業信託之擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於置富產業信託之基金單位持有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益產生虧絀結餘。

在收購時，相關附屬公司的資產及負債均按收購日期的公平值計量。年內收購或出售的附屬公司的收入及開支乃自收購生效日期起至出售生效日期止(倘適用)計入綜合損益及其他全面收入表。

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。

所有集團內資產及負債、收入、開支及現金流乃於綜合賬目時全額撇銷。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(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報表。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。

(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(包括借貸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

金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」以及「貸款及應收款項」。分類視乎金融資產之性質及目的並於首次確認時釐定。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產為持作買賣之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之主要目的為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而重新計量產生的公平值變動將於其產生期間直接於損益表內確認。於損益表確認的盈虧淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項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。首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金)乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量。(請參閱下述有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

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(不包括按公平值計入損益之金融資產)是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產會予以減值。

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

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

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。

本集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

按公平值計入損益之金融負債

持作買賣時按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，金融負債乃分類為持作買賣：

- 主要作為近期內購回用途而產生；或
- 金融負債為本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，而於重新計量時產生之公平值變動於其產生期間直接於損益表確認。在損益表確認之盈虧淨額不包括就金融負債支付之任何利息。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付分派及借貸)其後乃使用實際利率法按攤銷成本計算。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來現金付款至於首次確認時的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

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。

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。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠(包括免租期)，該等優惠作為累計應收租金確認。優惠整體利益以直線法沖減租金收入，惟如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

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

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

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

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

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(h) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的貨幣)是港元。

在編製每個獨立實體的財務報表時，以港元以外貨幣結算的交易以港元按交易當日之現行匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。

(i) 借貸成本

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

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表確認。

置富產業信託產生的借貸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損益及其他全面收入表的「除稅前溢利」不同，因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務狀況報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項資產，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。倘暫時性差額乃因商譽或初次確認交易(業務合併除外)中之其他資產及負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該等遞延資產及負債將不予確認。

3 主要會計政策(續)

(k) 稅項(續)

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

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率按報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末會跟隨而來的稅務後果，以收回或結算其資產及負債的賬面值。

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

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

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

4 估計不明朗因素之主要來源

在應用本集團之會計政策(如附註3所述)時，管理人需就其他資料並沒有透露的資產及負債的賬面值作出預計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

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

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

(a) 投資物業的估值

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

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

4 估計不明朗因素之主要來源(續)

(b) 衍生金融工具的估值

誠如附註15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，即管理人審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2013年12月31日，本集團擁有17項(2012年：16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，當中包括和記黃埔有限公司(「和黃」)的附屬公司，和黃由長江實業(集團)有限公司(「長實」)擁有49.9%股權，且於長實已刊發的2013年中期報告中被呈列為長實的聯營公司(如附註30所披露)。截至2013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144.6百萬港元(2012年：126.7百萬港元)。

6 收益

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
來自附屬公司的股息收入	—	—	641,518	550,646
基本租金	950,715	808,339	—	—
代收費用	247,311	208,820	—	—
其他租金	116,051	94,426	—	—
其他收入	3,386	2,111	—	—
	1,317,463	1,113,696	641,518	550,646

其他租金主要包括或然租金10.5百萬港元(2012年：7.7百萬港元)、許可使用費49.2百萬港元(2012年：38.7百萬港元)及停車場收益54.6百萬港元(2012年：43.3百萬港元)。

7 物業營運開支

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
物業管理開支	143,721	119,573
水電費	48,313	43,255
政府地租及差餉	54,607	43,772
管理人表現費用	28,750	24,468
物業管理人費用	30,481	25,808
停車場營運開支	16,047	13,177
市場推廣及宣傳	16,520	11,706
法律及其他專業費用	7,648	8,078
租賃佣金及市場推廣服務費用	24,841	18,961
其他	18,204	16,623
	389,132	325,421

8 信託開支

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
受託人費用	8,033	6,592	8,033	6,592
收購費用	58,490	19,000	58,490	19,000
借貸手續費用攤銷(附註)	–	–	23,929	18,184
收購開支	36,545	1,215	36,545	1,215
其他收費	4,059	3,812	4,059	3,812
	107,127	30,619	131,056	48,803

附註：

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攤銷的手續費用。

9 借貸成本

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
以下的利息開支		
– 有期貸款	81,269	60,054
– 循環貸款	10,856	11,082
經利率掉期之利息開支調撥	59,980	56,240
承諾費用	1,727	1,558
借貸手續費用攤銷	23,929	18,184
	177,761	147,118

財務報表附註

截至2013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／計入以下項目後列賬：

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元 (附註)	2012年 千港元 (附註)
支付核數師核數費用				
– 本年度	2,901	1,799	805	666
– 過去年度	–	(42)	–	7
支付核數師非核數費用	1,749	824	1,177	40
內部審核費用	330	330	–	–
估值費用(支付予主要估值師)	777	303	201	–
銀行手續費	268	485	14	13
公共關係開支及非交易路演費用	1,538	1,554	624	700

附註：

相關開支於附註8分類為信託開支。

11 所得稅(開支)／撥回

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
當期稅項：				
– 香港	(108,464)	(89,341)	–	–
– 新加坡	(545)	(533)	(545)	(533)
– 過往年度超額撥備	2,596	615	2,252	–
	(106,413)	(89,259)	1,707	(533)
遞延稅項(附註19)				
– 本年度	(25,662)	(22,415)	–	–
– 過去年度不足撥備	(441)	(404)	–	–
	(26,103)	(22,819)	–	–
	(132,516)	(112,708)	1,707	(533)

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5% (2012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% (2012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。

11 所得稅(開支)／撥回(續)

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

(i) 免稅收入

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

(ii) 應課稅收入

置富產業信託須就收取附屬公司的股息(有關股息乃自無須繳付香港利得稅的收入或收益中撥付，惟不包括出售於該等物業公司的投資且屬資本性質的收益)，以及所有源自或於新加坡產生，或於新加坡收取來自新加坡境外的所有收入，繳付新加坡所得稅。

(iii) 非應課稅資本收益

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

因以下差異，按香港所得稅率16.5% (2012年：16.5%)計算的所得稅與按除稅前及與基金單位持有人交易前溢利計算的所得稅有所不同：

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	3,781,920	2,350,457	443,272	447,260
按適用所得稅率計算的稅項	624,017	387,825	73,140	73,798
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	39,616	21,401	33,239	17,576
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(528,978)	(296,953)	(105,850)	(90,857)
海外營運業務不同稅率的影響	16	16	16	16
過往年度之超額撥備	(2,155)	(211)	(2,252)	-
年度稅項	132,516	112,078	(1,707)	533

使用香港利得稅率因為香港是本集團主要營運的司法權區。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

12 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以本年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)除以年內已發行基金單位的加權平均數目計算：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	3,649,404	2,238,379
年內已發行基金單位的加權平均數 基金單位數目(千個)	1,765,444	1,694,842
每基金單位之基本盈利(港仙)	206.71	132.07

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2014年1月3日(2012年：2013年1月3日)發行3,642,690個(2012年：2,399,436個)基金單位予管理人作為2013年10月1日至2013年12月31日(2012年：2012年10月1日至2012年12月31日)之管理人基本費用。

由於於財政年間或年度並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

13 於附屬公司之投資

	置富產業信託	
	2013年 千港元	2012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	3,189,752	2,366,384
非上市遞延股，按成本	210	210
	6,293,502	5,470,134

13 於附屬公司之投資(續)

於2013年及2012年12月31日，置富產業信託的主要全資附屬公司詳情如下：

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
		2013年	2012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							
Ace Courage Limited	英屬處女群島	100	100	8	56,059	-	於城中薈的物業投資
雅富資源有限公司	香港	100	100	2	60,000	-	於盈暉薈的物業投資
Brilliant Crystal Enterprises Limited	英屬處女群島	100	-	8	-	-	融資
Full Belief Limited	英屬處女群島	100	100	8	109,000	-	於凱帆薈的物業投資
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	100	100	8	328,000	-	於映灣薈的物業投資
Max Dynamic Investments Limited	英屬處女群島	100	-	8	-	-	融資
Partner Now Limited	英屬處女群島	100	100	8	30,810	-	於麗都大道的物業投資
Poko Shine Limited	香港	100	100	2	336,000	-	於馬鞍山廣場的物業投資
Proven Effort Limited	英屬處女群島	100	100	8	17,495	-	於海韻大道的物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島	100	100	8	79,000	-	於荃薈的物業投資
Smart Growth Enterprises Limited	英屬處女群島	100	-	8	823,368	-	投資控股
Team Challenge Limited	英屬處女群島	100	100	8	95,620	-	於青怡薈的物業投資
Vision Million Limited	英屬處女群島	100	100	8	810,000	-	於置富都會的物業投資
華都地產有限公司	香港	100	100	210,000	-	210,000	於華都大道的物業投資
宜賓地產有限公司	香港	100	100	10,000	8,000	-	於銀禧薈的物業投資

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

13 於附屬公司之投資(續)

公司名稱	註冊國家/ 地點	置富產業信託 持有之實際 股本權益		已發行及繳足股本之面值			主要業務
		2013年 %	2012年 %	普通股	可贖回 優先股	無投票權遞 延股份	
				港元	港元	港元	
間接附屬公司							
拜仙有限公司	香港	100	100	2	-	-	於麗城薈的 部份物業投資
Bysky Limited	香港	100	100	2	-	-	於麗城薈的 部份物業投資
Fullforce Limited	香港	100	100	2	-	-	於麗城薈的 部份物業投資
Maulden Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	於和富薈的 物業投資
百盈資源有限公司	香港	100	100	1	436,400	-	於都會馭的 物業投資
福江發展有限公司	香港	100	100	2	-	-	於置富第一城的 物業投資
喬星有限公司	香港	100	100	100,000	-	-	於麗城薈的 部份物業投資
Swinley Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
Tidmarsh Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	於麗城薈的 部份物業投資
天水圍發展有限公司	香港	100	-	1,000	-	-	於置富嘉湖的 物業投資

13 於附屬公司之投資(續)

附註：

(i) 於報告期末，本集團的組成資料如下：

主要業務	註冊成立地點	全資附屬公司數目	
		2013年	2012年
物業投資	香港	11	10
物業投資	英屬處女群島	10	10
融資	英屬處女群島	3	1
投資控股或暫無營業	香港	5	5
投資控股或暫無營業	英屬處女群島	8	7
		37	33

(ii) 附屬公司發行的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：

- 它們不附帶任何收取股息的權利；
- 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)；
- 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；
- 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
- 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。

(iii) 由附屬公司發行及置富產業信託持有的所有無投票權遞延股份須受以下限制及條文所規限：

- 它們不附帶任何收取股息的權利；
- 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；及
- 於清盤或其他情況下交還資產時，須予交還的附屬公司資產的首100,000,000,000港元應按普通股持有人各自所持的普通股面值的比例分派予彼等，而該等資產餘額的一半應屬於並分派予無投票權遞延股份的持有人，另一半則屬於並分派予普通股持有人，於各情況下，比例為彼等各自所持股份的面值。

(iv) 以上物業投資附屬公司的營運地點均在香港。

(v) 所有附屬公司(2012年：除Marvel Point Investments Limited及百盈資源有限公司以外的所有附屬公司)之權益如附註18所披露均被質押作為銀行向附屬公司提供貸款及信貸融資之抵押。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

14 投資物業

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
公平值		
年初	20,208,000	16,388,000
年內：		
收購投資物業(附註(i)及(ii))	5,976,388	1,900,000
收購所產生的印花稅	–	9,500
添置投資物業所產生的資本開支	66,037	114,237
出售投資物業	(1,150)	–
投資物業公平值變動	3,088,725	1,796,263
年末	29,338,000	20,208,000

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	
					2013年 千港元	2012年 千港元
置富第一城	批租土地	149年	33.5年	香港新界沙田樂城街6號、 銀城街1號及2號	6,253,000	5,365,000
置富嘉湖	批租土地	149年	33.5年	香港新界元朗天水圍天恩路 12號及18號；天湖路 1號及3號；天瑞路 8號；天龍路2號及9號及 天葵路3號	6,028,000	–
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	33.5年	香港新界沙田馬鞍山 西沙路608號	4,342,000	3,801,000
都會駅	批租土地	50年	39年	香港將軍澳景嶺路8號	2,726,000	2,380,000

14 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2013年 千港元	2012年 千港元
置富都會	批租土地	50.5年	33.5年	香港九龍都會道6-10號	2,059,000	1,839,000
麗城薈	批租土地	149年	33.5年	香港新界荃灣青山公路 530-590號、620號及625號	1,693,000	1,431,000
華都大道	批租土地	149年	33.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,435,000	1,268,000
映灣薈	批租土地	50年	33.5年	香港新界東涌健東路1號	875,000	716,000
和富薈	批租土地	150年	58年	香港北角和富路21-53號	856,000	786,000
銀禧薈	批租土地	149年	33.5年	香港新界沙田火炭樂景街 2-18號	768,000	551,000
荃薈	批租土地	149年	33.5年	香港新界荃灣荃華街16號	599,000	516,000
青怡薈	批租土地	149年	33.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	524,000	463,000
盈暉薈	批租土地	50年	34.5年	香港新界葵涌景荔徑8號	406,000	381,000

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

14 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2013年 千港元	2012年 千港元
凱帆薈	批租土地	50年	36年	香港九龍海帆道11號	250,000	222,000
城中薈	批租土地	58年	33.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道 93/99號	245,000	229,000
麗都大道	批租土地	149年	33.5年	香港新界荃灣深井青山公路 41-63號	169,000	153,000
海韻大道	批租土地	57年	33.5年	香港新界荃灣深井青山公路 38號	110,000	107,000
					29,338,000	20,208,000

- (i) 於2013年10月9日，置富產業信託透過收購天水圍發展有限公司(「**天水圍**」)的全部股權，以總現金代價5,849.0百萬港元(及後經調整天水圍於收購完成日的流動負債淨額176.5百萬港元)向長實的一間附屬公司完成收購置富嘉湖。

上述收購之代價分別以於2013年8月6日完成的配售新基金單位(「**基金單位配售事項**」)所得款項淨額以及提取日期為2013年10月7日的融資協議下新訂之銀行貸款(如附註18所披露)支付。收購詳情如下：

	千港元
投資物業	5,976,388
現金及現金等值物	3,809
貿易及其他應收款項	31,535
貿易及其他應付款項	(115,208)
稅項	(224,029)
總代價，以現金支付	<u>5,672,495</u>
收購產生的淨現金流出	
已付／應付現金代價	(5,672,495)
已收購現金及現金等值物	<u>3,809</u>
	<u>(5,668,686)</u>

14 投資物業(續)

- (ii) 於2012年2月17日，置富產業信託透過直接收購投資物業及收購Recoup Investments Limited (「**Recoup**」)的全部股本權益及喬星有限公司(「**喬星**」)的35%股本權益，以現金代價19億港元(經調整Recoup及喬星於收購完成日期的流動資產淨值31.8百萬港元)向和黃及長實之附屬公司以及置富產業信託之一名獨立第三方完成收購麗城薈及和富薈。

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

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

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

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

14 投資物業(續)

- (iii) 於估算投資物業的公平值時，本集團之政策為委聘第三方合資格外部估值師進行估值。管理人會與合資格外部估值師緊密合作，以制定合適的估值方法及數據輸入模式。

於2013年及2012年12月31日，分別由仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)及萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行獨立估值。該等公司為與本集團並無相關的獨立合資格專業估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。在估值時，其公平值等級為第二級，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。所採納的市場收益(即資本化利率)乃經參考分析香港同類商用物業銷售交易所得收益並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整後得出，以反映本集團投資物業的相關因素。於估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等當前的使用情況。

估值採納的資本化利率介乎4.3%至5.0%。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，彼等涉及有關獨立估值師的所作調整的專業判斷。

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

上列投資物業的賬面值包括：

	2013年 千港元	2012年 千港元
位於香港的土地：		
長期租賃	856,000	786,000
中期租賃	28,482,000	19,422,000
	29,338,000	20,208,000

- (v) 於2013年12月31日，總公平值為27,135.0百萬港元(2012年：16,009.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

15 衍生金融工具

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
衍生金融工具分析如下：		
按對沖會計法處理的衍生工具：		
現金流對沖－利率掉期	(40,799)	(70,697)
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期	45,538	(74,660)
	4,739	(145,357)
根據剩餘合約年期於綜合財務狀況報表中呈列為：		
非流動資產	66,906	–
非流動負債	(40,799)	(145,357)
流動負債	(21,368)	–
	4,739	(145,357)

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。

按對沖會計法處理的衍生工具：

於2013年12月31日面值為1,415.0百萬港元(2012年：1,415.0百萬港元)的合約將於2016年4月到期且高度有效。該等合約具固定利息支出，截至2013年12月31日止年度的年利率介乎2.000%至2.017%，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收益29.9百萬港元(2012年：虧損15.9百萬港元)已於截至2013年12月31日止年度的其他全面收入內確認。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2013年12月31日並未按對沖會計法處理面值為614.5百萬港元(2012年：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2012年：800.5百萬港元)、614.5百萬港元(2012年：614.5百萬港元)、800.5百萬港元(2012年：800.5百萬港元)及800.0百萬港元(2012年：800.0百萬港元)的合約將分別於2014年3月、2014年12月、2018年4月、2018年4月及2019年8月到期。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.08%至2.91%(2012年：1.08%至2.91%)，及可按每三個月重訂的香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息。面值為614.5百萬港元及800.5百萬港元的合約的利息支出／收入將分別於2014年3月及2015年1月開始計算。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

15 衍生金融工具(續)

並未按對沖會計法處理的衍生工具：(續)

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動收益為數120.2百萬港元(2012年：虧損4.6百萬港元)已於截至2013年12月31日止年度的損益表內確認。此外，由於之前指定按對沖會計法處理的若干利率掉期合約不再高度有效，對沖開始至之前於對沖儲備確認的相關累計虧損於利率掉期合約的利息支出影響損益的期間內轉撥至損益。年內，自對沖儲備轉撥的該等累計虧損為5.4百萬港元(2012年：無)。因此，於損益表確認的衍生金融工具公平值變動總額為淨收益114.8百萬港元(2012年：淨虧損4.6百萬港元)。

於2013年12月31日，衍生金融工具的公平值佔置富產業信託資產淨值的0.02%(2012年：1.0%)。

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

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二級，此乃根據對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手信貸風險的利率貼現)等可觀察市場數據得出的利率釐定。

16 貿易及其他應收款項

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
(a) 貿易應收款項				
外方	31,690	28,188	—	—
相關人士(附註30)	3,480	1,815	—	—
	35,170	30,003	—	—
(b) 其他應收款項及預付款項				
抵押訂金	23,154	21,704	—	—
其他應收款項	7,028	2,455	6,182	2,061
預付款項	1,741	1,083	93,961	51,245
	31,923	25,242	100,143	53,306
	67,093	55,245	100,143	53,306

16 貿易及其他應收款項(續)

本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
0 – 30日	35,130	29,356
31 – 90日	10	594
超過90日	30	53
	35,170	30,003

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

計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為5.3百萬港元(2012年：3.3百萬港元)的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期，但本集團並未有作出呆壞賬撥備，因為其信貸質素並無出現重大改變，而且該等金額仍被視為可收回。本集團未有就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
1 – 30日	5,221	2,687
31 – 90日	10	594
超過90日	30	53
	5,261	3,334

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

於2013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92.6百萬港元(2012年：51.2百萬港元)。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

16 貿易及其他應收款項(續)

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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
以下述貨幣計值： 新加坡元	6,098	1,638

17 銀行結餘及現金

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
銀行存款及現金	104,698	156,127	16,501	16,414
原到期日少於三個月之定期存款	753,477	421,895	498,477	421,895
現金及現金等值物	858,175	578,022	514,978	438,309
實際年利率	1.33%	0.57%	1.22%	0.75%

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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
以下述貨幣計值： 新加坡元	2,889	3,712

18 借貸

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
有抵押定期貸款	7,334,253	3,930,000
無抵押定期貸款	1,618,700	–
有抵押循環貸款	970,000	940,000
減：未攤銷借貸手續費用	(92,581)	(51,185)
	9,830,372	4,818,815
應償還賬面值：		
按要求或一年內	970,000	940,000
超過一年，但少於兩年	1,087,424	–
超過兩年，但少於五年	7,772,948	3,878,815
	9,830,372	4,818,815
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(970,000)	(940,000)
	8,860,372	3,878,815

- (i) 有關日期為2011年4月11日為期五年的融資協議下的定期貸款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2013年12月31日由若干附屬公司提取的未償還款項為3,798.0百萬港元(2012年：3,770.0百萬港元)。2011年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2011年融資提供擔保。2011年融資按香港銀行同業拆息另加0.91%的年息差計息。
- (ii) 有關日期為2012年2月14日為期三年的融資協議下的定期貸款1,100.0百萬港元及循環信貸融資300.0百萬港元(「**2012年融資**」)，於2013年12月31日由一間附屬公司提取的未償還款項為1,100.0百萬港元(2012年：1,100.0百萬港元)。2012年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，且受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2012年融資提供擔保。2012年融資按香港銀行同業拆息另加2.00%的年息差計息。2012年融資之定期貸款已用於附註14(ii)所披露的收購投資物業及附屬公司融資。
- (iii) 有關日期為2013年10月7日為期3.5年至5年的融資協議下的定期貸款總額5,025.0百萬港元(「**2013年融資**」)，於2013年12月31日由若干附屬公司提取的未償還款項為5,025.0百萬港元(2012年：無)。2013年融資項下的3,406.3百萬港元定期貸款由(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2013年融資提供擔保。2013年融資按香港銀行同業拆息另加1.30%至1.70%的年息差計息。2013年融資部分已用於附註14(i)所披露的收購附屬公司融資。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

18 借貸(續)

(iv) 年內，本集團已向銀行支付借貸手續費用65.3百萬港元(2012年：33.6百萬港元)以獲得貸款融資。借貸手續費用在相關貸款期內攤銷。借貸手續費用及累計攤銷變動如下：

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
於年初	75,400	41,800
增加	65,325	33,600
於年末	140,725	75,400
累計攤銷變動：		
於年初	(24,215)	(6,031)
年內攤銷	(23,929)	(18,184)
於年末	(48,144)	(24,215)
賬面淨值	92,581	51,185

(v) 實際利率：

	實際利率的加權平均數		賬面值	
	2013年 %	2012年 %	2013年 千港元	2012年 千港元
付息借貸				
固定利率*	2.95	2.95	3,630,000	3,630,000
浮動利率	1.76	2.26	6,292,953	1,240,000
			9,922,953	4,870,000

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

19 遞延稅項負債

遞延稅項負債及資產的計算反映於報告期末本集團預期收回或結算其資產及負債的賬面值而將引致的稅務影響。

19 遞延稅項負債(續)

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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
本集團						
於年初	196,253	173,434	(3,367)	(3,367)	192,886	170,067
年內變動	153,491	22,819	-	-	153,491	22,819
於年末	349,744	196,253	(3,367)	(3,367)	346,377	192,886

年內變動包括自本年度損益扣除的26,103,000港元(2012年：22,819,000港元)。

由於投資物業不是以隨時間持續耗用大部份經濟效益的商業模式的目的持有，因此它們被假定為完全透過銷售收回投資物業的賬面值不被駁回。

20 貿易及其他應付款項

	本集團		置富產業信託	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
(a) 貿易應付款項				
租戶按金				
- 外方	383,324	287,244	-	-
- 相關人士(附註30)	11,096	7,416	-	-
預收租金				
- 外方	17,101	14,762	-	-
	411,521	309,422	-	-
(b) 其他應付款項				
受託人費用	2,512	1,728	2,512	1,728
其他開支				
- 外方	50,612	45,680	2,092	2,494
- 相關人士(附註30)	58,789	40,084	-	-
- 管理人(附註30)	5,782	4,328	-	-
應付利息	6,494	5,901	-	-
其他	4,955	3,684	4,955	3,684
	129,144	101,405	9,559	7,906
合計	540,665	410,827	9,559	7,906

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

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30-45日內退回給租戶。

按租期，於2013年12月31日，租戶按金239.7百萬港元(2012年：181.4百萬港元)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	
	2013年 千港元	2012年 千港元
以下述貨幣計值： 新加坡元	1,536	1,907

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。

21 已發行及將發行基金單位(續)

因此，根據國際會計準則第32號，於2013年及2012年12月31日的已發行基金單位均為複合金融工具。管理人認為，已發行基金單位的權益部分並不重大，以及於2013年及2012年12月31日的財務狀況報表所呈列的基金單位持有人應佔資產淨值主要代表金融負債。

	基金單位數目 千個	千港元
於2012年1月1日已發行基金單位餘額	1,684,018	6,391,413
年內發行新基金單位：		
作為支付收購麗城薈及和富薈的收購費用(附註(i))	4,809	19,000
作為支付管理人於2012年1月1日至9月30日期間的基本費用	8,999	42,667
於2012年12月31日已發行基金單位餘額	1,697,826	6,453,080
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2012年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(ii))	2,399	15,280
於2013年1月1日餘額	1,700,225	6,468,360
年內發行新基金單位：		
基金單位配售事項(附註(iii))	142,962	975,001
作為支付收購置富嘉湖的收購費用(附註(iv))	8,576	58,490
作為支付管理人於2013年1月1日至9月30日期間的基本費用	7,128	48,321
於2013年12月31日已發行基金單位餘額	1,858,891	7,550,172
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2013年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(ii))	3,643	22,184
於2013年12月31日餘額	1,862,534	7,572,356

附註：

- (i) 於2012年2月17日，置富產業信託以每基金單位3.9508港元發行4,809,152個基金單位予管理人，作為附註14所披露的收購投資物業及附屬公司的收購費用。收購費用19.00百萬港元乃按已付所收購物業1,900百萬港元代價之1.0%計算，並以基金單位支付。
- (ii) 應支付予管理人的管理人基本費用以基金單位形式支付。於2014年1月3日，置富產業信託以每基金單位6.0901港元發行價發行3,642,690個基金單位予管理人，作為由2013年10月1日至12月31日期間的基本費用。於2013年1月3日，置富產業信託以每基金單位6.3684港元發行價發行2,399,436個基金單位予管理人，作為由2012年10月1日至12月31日期間的基本費用。
- (iii) 於2013年8月6日，142,962,000個基金單位根據基金單位配售事項以每基金單位6.82港元發行價發行。
- (iv) 於2013年10月9日，置富產業信託以每基金單位6.82港元發行8,576,246個基金單位予管理人，作為附註14所披露的收購附屬公司的收購費用。收購費用58.49百萬港元乃按已付所收購物業5,849百萬港元代價之1.0%計算，並以基金單位支付。

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

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19,109.3百萬港元(2012年：14,977.7百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,862,533,814個(2012年：1,700,225,414個)計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

23 流動負債淨值

於2013年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動資產減流動負債計算)為1,048.0百萬港元(2012年：1,013.2百萬港元)。

24 資產總值減流動負債

於2013年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為28,356.9百萬港元(2012年：19,194.8百萬港元)。

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)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須維持總借貸不超過本集團總資產價值的35%(2012年：35%)及45%(2012年：45%)。於2013年12月31日，本集團之總借貸為9,923百萬港元(2012年：4,870百萬港元)。

於前一年度起，管理層的策略維持不變。於2013年12月31日及2012年12月31日，本集團及置富產業信託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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	65,352	54,162	6,182	2,061
銀行結餘及現金	858,175	578,022	514,978	438,309
	923,527	632,184	521,160	440,370
公平值				
衍生金融工具				
- 並未被指定為對沖會計	66,906	-	-	-
金融負債				
攤銷成本				
其他應付款項	85,870	62,001	7,465	4,042
應付分派	335,424	281,135	335,424	281,135
借貸	9,830,372	4,818,815	-	-
	10,251,666	5,161,951	342,889	285,177
公平值				
衍生金融工具				
- 被指定為有對沖會計關係	40,799	70,697	-	-
- 並未被指定為對沖會計	21,368	74,660	-	-
	62,167	145,357	-	-

(b) 財務風險管理目標及政策

有關本集團及置富產業信託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。

財務報表附註

截至2013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)

利率風險

本集團及置富產業信託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，假設變動於財政年度開始時發生並於整個財政期間內維持不變。在內部向主要管理人員報告利率風險時，使用25至75基點的上升或下降幅度，這代表管理層從利率的合理可能變動所評估的影響。

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

倘利率按基點計上升：

	本集團溢利減少	
	2013年 千港元	2012年 千港元
25基點	15,738	2,850
50基點	31,475	5,700
75基點	47,212	8,550

並無呈列有關本集團及置富產業信託定期存款的利率敏感度分析，因為管理人認為損益所面對的利率風險影響甚微。

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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

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

本集團及置富產業信託並沒有對任何單一對手方或任何一組有相似特質的對手方持有重大信貸風險。

流動資金的信貸風險有限，因為現金及定期存款已存於國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好的銀行。

衍生金融工具的信貸風險有限，因為對手方為由國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

本集團及置富產業信託的最高信貸風險為記錄於其財務狀況報表的各金融資產的賬面值。

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2013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7.5百萬港元(2012年：3.4百萬港元)。管理人持續管理外幣風險以及降低以新加坡元計算的銀行結餘。

倘港元兌新加坡元升值5%、10%及15% (2012年：5%、10%及15%)，本集團及置富產業信託於年內的業績將有以下幅度減少：

	本集團及 置富產業信託業績減少	
	2013年 千港元	2012年 千港元
5%	373	172
10%	745	344
15%	1,118	516

相反地，倘港元兌新加坡元貶值，年內本集團及置富產業信託的業績將受到相等但相反的影響。

財務報表附註

截至2013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)

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本集團及置富產業信託的經營。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2013年12月31日，本集團的銀行貸款融資達10,223.0百萬港元，包括有期貨款8,953.0百萬港元及循環信貸融資1,270.0百萬港元。有期貨款已悉數提取，而循環信貸融資970.0百萬港元已於2013年12月31日提取。2011年融資、2012年融資及2013年融資須於2015年至2018年期間內償還。循環信貸融資將於各到期日償還及可於到期後再次提取。經計及投資物業公平值29,338.0百萬港元、目前可獲得的銀行融資300.0百萬港元及本集團內部財務資源，管理人認為，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。

流通性風險分析

下表呈列本集團及置富產業信託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，下表乃根據本集團及置富產業信託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。

於2013年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達5,045百萬港元(2012年：5,045百萬港元)的利率掉期，以及已訂合約將於生效期起計六年(2012年：七年)內到期的流動現金淨額。

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	兩年至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2013年 12月31日 之賬面值 千港元
2013年							
非衍生工具 - 結算淨額							
租戶按金	-	51,435	103,278	141,498	98,209	394,420	394,420
其他應付款項	-	85,870	-	-	-	85,870	85,870
銀行借貸 - 浮動利率	1.70	171,592	126,222	1,243,291	8,853,429	10,394,534	9,830,372
應付分派	-	335,424	-	-	-	335,424	335,424
現金流出		644,321	229,500	1,384,789	8,951,638	11,210,248	10,646,086
衍生負債 - 結算淨額							
衍生金融工具，現金流出		13,661	30,099	19,364	4,037	67,161	62,167

	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	兩年至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2012年 12月31日 之賬面值 千港元
2012年								
非衍生工具 - 結算淨額								
租戶按金	-	29,663	83,581	100,635	74,828	5,953	294,660	294,660
其他應付款項	-	62,001	-	-	-	-	62,001	62,001
銀行借貸 - 浮動利率	1.39	118,834	57,375	76,152	4,835,198	-	5,087,559	4,818,815
應付分派	-	281,135	-	-	-	-	281,135	281,135
現金流出		491,633	140,956	176,787	4,910,026	5,953	5,725,355	5,456,611
衍生負債 - 結算淨額								
衍生金融工具，現金流出		14,926	45,408	53,357	66,365	5,386	185,442	145,357

財務報表附註

截至2013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	未貼現現金 流量總額 千港元	於2013年 12月31日 之賬面值 千港元
2013年			
其他應付款項	7,465	7,465	7,465
應付分派	335,424	335,424	335,424
	342,889	342,889	342,889

	按要求或 少於 三個月 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2012年 12月31日 之賬面值 千港元
2012年			
其他應付款項	4,042	4,042	4,042
應付分派	281,135	281,135	281,135
	285,177	285,177	285,177

(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。

衍生工具的公平值乃根據對手銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手方信貸風險的利率貼現)等可觀察市場數據得出的利率釐定。

27 經營租賃安排

	本集團	
	2013年 千港元	2012年 千港元
計入收益的經營租賃下之最低租金收入	950,175	808,339

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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
一年內	897,577	621,071	144,280	96,241	1,041,858	717,312
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	707,083	453,235	131,818	70,431	838,901	523,666
超過五年	15,057	9,876	–	264	15,057	10,140
	1,619,717	1,084,182	276,098	166,936	1,895,816	1,251,118

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

28 資本承擔

於2013年12月31日，本集團就投資物業擁有已批准但未訂約的資本承擔為150.0百萬港元(2012年：116.7百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔為43.7百萬港元(2012年：33.2百萬港元)。

29 主要的非現金交易

年內，截至2013年12月31日止年度的管理人基本費用及收購費用分別為70.5百萬港元和58.49百萬港元已經透過發行10,770,154個基金單位及8,576,246個基金單位償付。

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

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易

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

	附註	2013年 千港元	2012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)	6,523	6,195
置富資產管理有限公司	(f)	562	220
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	78,493	115,848
屈臣氏零售(香港)有限公司	(b)	9,446	-
BIGBOXX.com Limited	(b)	1,932	1,642
Big Sky Resources Limited	(a)	-	24
長江實業地產發展有限公司	(a)	38,021	29,126
長實	(c)	99	513
港基物業管理有限公司	(a)	3,074	3,423
恒生銀行有限公司	(d)	9,615	5,114
滙豐人壽保險(國際)有限公司	(d)	17	-
和記環球電訊有限公司	(b)	1,192	994
和記企業有限公司	(b)	2,670	1,977
和記電話有限公司	(b)	6,950	6,079
和記電訊服務有限公司	(b)	-	174
嘉湖置業服務有限公司	(a)	145	-
百佳超級市場(香港)有限公司	(b)	43,873	-
新城廣播有限公司	(e)	-	15
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	7,675	5,879
Towerich Limited	(a)	51	71
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	203	133
進達車場管理有限公司	(a)	4,472	3,692
物業管理及項目管理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	631	440
港基物業管理有限公司	(a)	870	810
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	29,178	23,616
高衛物業管理有限公司	(a)	129	129
黃埔物業管理有限公司	(b)	869	575
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	24,703	17,937
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(e)	736	736
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		8,033	6,592
管理人收購費用			
置富資產管理有限公司	(f)	58,490	19,000
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(f)	70,505	57,947
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(f)	28,750	24,468
後勤支援服務費用			
長實	(c)	-	605
估值及其他費用			
仲量聯行	(g)	777	-
萊坊	(g)	-	303

30 關連人士及相關人士交易(續)

與關連人士及相關人士的貿易應收款項如下：

		2013年 千港元	2012年 千港元
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	–	37
屈臣氏零售(香港)有限公司	(b)	95	–
長江實業地產發展有限公司	(a)	2,897	1,735
恒生銀行有限公司	(d)	15	–
和記電話有限公司	(b)	205	43
嘉湖置業服務有限公司	(a)	48	–
百佳超級市場(香港)有限公司	(b)	220	–
		3,480	1,815

與關連人士及相關人士的其他應付款項如下：

		2013年 千港元	2012年 千港元
置富資產管理有限公司	(f)	5,782	4,328
家利物業管理有限公司	(b)	2,909	3,976
港基物業管理有限公司	(a)	19,354	8,645
港信物業管理有限公司	(a)	532	685
進達車場管理有限公司	(a)	890	730
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	10,914	7,812
高衛物業管理有限公司	(a)	21,581	14,565
黃埔物業管理有限公司	(b)	2,609	3,371
新城廣播有限公司	(e)	–	300
		64,571	44,412

財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易(續)

		2013年 千港元	2012年 千港元
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)	1,877	1,643
置富資產管理有限公司	(f)	149	147
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	–	435
屈臣氏零售(香港)有限公司	(b)	247	–
港基物業管理有限公司	(a)	982	972
恒生銀行有限公司	(d)	3,873	2,670
滙豐	(d)	2,224	629
和記環球電訊有限公司	(b)	32	–
和記電話有限公司	(b)	1,467	907
百佳超級市場(香港)有限公司	(b)	232	–
Towerich Limited	(a)	13	13
		11,096	7,416

附註：

- (a) 該等公司為長實的附屬公司(見附註(c))。
- (b) 該等公司為和黃的附屬公司，和黃由長實擁有49.9%股權，且於長實已刊發的2013年中期報告中被呈列為長實的聯營公司。
- (c) 於報告年度末，該公司為置富產業信託最大基金單位持有人(約持有28%已發行基金單位)。
- (d) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (e) 該公司為長實的聯營公司。
- (f) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (g) 仲量聯行及萊坊分別為於2013年及2012年12月31日的投資物業主要估值師。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2011年融資、2012年融資及2013年融資提供擔保。

主要地產代理及承包商

五大地產代理及承包商

五大地產代理及承包商以及彼等各自的服務合約價值載列如下：

承包商	服務性質	合約價值 百萬港元	百分比
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	79.9	25.3%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	68.6	21.7%
港基物業管理有限公司	樓宇管理	60.5	19.2%
嘉順承造有限公司	項目及維修保養	25.6	8.1%
黃埔物業管理有限公司	樓宇管理	14.5	4.6%
合計		249.1	78.9%

表現概覽

	截至2013年 12月31日 止年度	截至2012年 12月31日 止年度	截至2011年 12月31日 止年度	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	19,109,327	14,977,709	13,227,770	10,333,688	8,832,662
每基金單位資產淨值(港元)	10.26	8.81	7.85	6.18	5.32
年內最高成交價(港元)	8.61	6.96	4.23	4.15	4.20
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)	5.89	3.70	3.19	2.92	2.02
成交價相對資產淨值的最高折讓 ¹	42.59%	58.00%	59.36%	52.75%	62.03%
每基金單位淨收益率 ²	5.79%	5.07%	6.97%	6.08%	9.65%

附註：

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

基金單位持有人之統計數據

已發行及繳足基金單位

於2014年2月21日

日期	事件	基金單位數目	金額 (港元)	價格 (港元)
2003年8月12日	首次公開招股	473,000,000	2,234,045,650 ¹	4.7500
2003年10月16日	管理人基本費用	285,275	1,318,969	4.6235
2004年1月13日	管理人基本費用	508,329	2,562,639	5.0413
2004年4月1日	管理人基本費用	491,656	2,534,746	5.1556
2004年7月2日	管理人基本費用	471,649	2,534,783	5.3743
2004年10月1日	管理人基本費用	411,900	2,562,636	6.2215
2005年1月12日	管理人基本費用	501,966	3,163,791	6.3028
2005年4月6日	管理人基本費用	460,047	3,095,012	6.7276
2005年6月28日	股本集資	318,796,148	1,986,100,002	6.2300
2005年7月18日	收購費用	5,520,064	34,389,999	6.2300
2005年7月18日	管理人基本費用	496,797	3,189,039	6.4192
2005年10月3日	管理人基本費用	977,811	5,907,152	6.0412
2006年1月16日	管理人基本費用	1,124,236	6,496,960	5.7790
2006年4月6日	管理人基本費用	995,742	6,355,722	6.3829
2006年7月5日	管理人基本費用	1,088,288	6,426,341	5.9050
2006年10月3日	管理人基本費用	1,087,740	6,496,962	5.9729
2007年1月16日	管理人基本費用	1,168,830	6,983,175	5.9745
2007年4月9日	管理人基本費用	1,173,532	6,831,364	5.8212
2007年7月4日	管理人基本費用	1,081,039	6,907,947	6.3901
2007年10月5日	管理人基本費用	1,212,602	6,983,860	5.7594
2008年1月15日	管理人基本費用	1,412,396	7,345,307	5.2006
2008年4月10日	管理人基本費用	1,424,193	7,185,628	5.0454
2008年7月7日	管理人基本費用	1,611,601	7,264,617	4.5077
2008年10月8日	管理人基本費用	2,441,418	7,344,274	3.0082
2009年1月9日	管理人基本費用	3,075,716	6,504,526	2.1148
2009年4月6日	管理人基本費用	2,299,231	6,363,123	2.7675
2009年7月10日	管理人基本費用	1,761,221	6,656,712	3.7796
2009年10月8日	管理人基本費用	2,634,306	6,729,863	2.5547
2009年10月15日	供股	824,879,427	1,888,973,888	2.2900
2009年10月16日	收購費用	6,371,875	20,390,000	3.2000
2010年1月7日	管理人基本費用	2,830,232	8,695,890	3.0725
2010年4月12日	管理人基本費用	2,357,120	8,506,849	3.6090
2010年7月8日	管理人基本費用	2,645,356	9,290,227	3.5119
2010年10月7日	管理人基本費用	2,434,504	9,392,318	3.8580
2011年1月5日	管理人基本費用	2,567,653	10,056,986	3.9168
2011年4月4日	管理人基本費用	2,582,245	9,838,356	3.8100
2011年7月5日	管理人基本費用	3,115,131	11,733,764	3.7667
2011年10月3日	管理人基本費用	3,398,666	11,862,707	3.4904
2012年1月4日	管理人基本費用	3,321,723	12,392,022	3.7306
2012年2月17日	收購費用	4,809,152	19,000,000	3.9508
2012年4月2日	管理人基本費用	3,360,308	13,685,527	4.0727
2012年7月7日	管理人基本費用	3,150,378	14,411,408	4.5745
2012年10月4日	管理人基本費用	2,488,475	14,569,775	5.8549
2013年1月3日	管理人基本費用	2,399,436	15,280,570	6.3684
2013年4月2日	管理人基本費用	2,195,067	14,947,532	6.8096
2013年7月2日	管理人基本費用	2,310,051	16,595,408	7.1840
2013年8月6日	基金單位配售 ²	142,962,000	975,000,840	6.8200
2013年10月4日	管理人基本費用	2,622,346	16,777,775	6.3980
2013年10月9日	收購費用	8,576,246	58,490,000	6.8200
2014年1月3日	管理人基本費用	3,642,690	22,184,351	6.0901
	已發行基金單位總數	1,862,533,814		

基金單位持有之統計數據

已發行及繳足基金單位(續)

附註：

1. 數量折讓後。
2. 所得款項乃根據日期為2013年7月30日的公佈中所載之用途使用。基金單位配售所得款項淨額餘款已於2013年10月9日悉數用於收購置富嘉湖。

於2014年2月21日，本公司已發行1,862,533,814個基金單位(表決權：每基金單位一票)。置富產業信託只有一個類別的基金單位。

二十大基金單位持有人

於2014年2月21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	1,116,486,757	59.94
2	Focus Eagle Investments Limited	230,774,684	12.39
3	DBSN Services Pte Ltd	133,886,932	7.19
4	DBS Nominees (Private) Limited	70,648,489	3.79
5	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	69,306,276	3.72
6	HSBC (Singapore) Nominees Pte Ltd	56,320,007	3.02
7	Raffles Nominees (Pte) Limited	12,898,467	0.69
8	United Overseas Bank Nominees (Private) Limited	9,822,000	0.53
9	Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd	6,635,000	0.36
10	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	4,459,722	0.24
11	ABN AMRO Clearing Bank N.V.	3,890,000	0.21
12	DBS Vickers Securities (Singapore) Pte Ltd	3,792,845	0.20
13	Phillip Securities Pte Ltd	3,505,211	0.19
14	BNP Paribas Securities Services Singapore Branch	3,275,553	0.18
15	To Ching Wai	3,100,000	0.17
16	ABM AMRO Clearing Hong Kong Limited	3,000,000	0.16
17	Meren Pte Ltd	2,750,000	0.15
18	OCBC Securities Private Limited	2,025,120	0.11
19	Tan Chee Jin	2,000,000	0.11
20	The Bank of East Asia Nominees Pte Ltd	1,971,000	0.11
		1,740,548,063	93.46

附註：

1. 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2014年2月21日

	基金單位數目	
	直接權益	被視為擁有權益
1 Focus Eagle Investments Limited	413,074,684	—
2 Ballston Profits Limited	112,556,000	—
3 Schroders Plc ²	—	238,863,000
4 長江實業(集團)有限公司(「長實」) ³	—	525,630,684
5 和記黃埔有限公司 ⁴	—	112,556,000

附註：

- 本節所載之基金單位持有權益乃根據相關人士於2013年12月31日的確認書，以及管理人於2014年2月21日或之前所收取之任何其後權益變動通知。
- Schroders Plc被視為於238,863,000個基金單位中擁有權益，其中：
 - 97,403,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 77,411,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 63,886,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；
 - 120,000個基金單位由Schroders Channel Islands Limited持有；及
 - 43,000個基金單位由Schroder Investment Management North America 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。

所持基金單位分佈

於2014年2月21日

持有量	基金單位 持有人數目	基金單位 持有人 百分比	基金單位 數目	基金單位 百分比
1-999	102	4.06	4,588	0.00
1,000-10,000	1,132	45.05	5,982,128	0.32
10,001-1,000,000	1,243	49.46	93,533,339	5.02
1,000,001及以上	36	1.43	1,763,013,759	94.66
合計	2,513	100.00	1,862,533,814	100.00

基金單位持有之統計數據

董事所持基金單位

於2014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 ¹	–	2,100,000
2 孫潘秀美	220,000	–
3 藍鴻震	100,000	–

附註：

1. 林惠璋先生被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為JL Philanthropy Ltd的代理人)所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人，而JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd的受益人。

公眾持有量

根據管理人於2014年2月21日所獲得的資料，約58.8%的置富產業信託基金單位由公眾持有。根據新交所上市規則第723條，上市發行人須確保於任何時間其上市證券中最少10%由公眾持有。

相關人士交易

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

相關人士名稱	所有於財政回顧期內的相關人士交易總值 (不包括各少於100,000新加坡元 (相當於634,610港元)的交易) ¹ 百萬港元
基本租金及代收費用	
尚乘策略資本有限公司	22.4
屈臣氏零售(香港)有限公司	45.9
長江實業地產發展有限公司	43.2
嘉湖置業服務有限公司	1.2
和記企業有限公司	8.1
和記電話有限公司	18.1
百佳超級市場(香港)有限公司	221.6
物業管理服務	
Goodwell-Fortune Property Services Limited	268.5
合計	629.0

除上述所披露者外，截至2013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634,610港元)的交易)。

附註：

1. 於2013年1月2日的匯率。

公司資料

管理人

置富資產管理有限公司

香港
皇后大道中99號中環中心
55樓5508-5510室
電話：+852 2169 0928
傳真：+852 2169 0968

新加坡(郵區038986)
淡馬錫林蔭道6號
新達第四大廈#16-02
電話：+65 6835 9232
傳真：+65 6835 9672

管理人的董事

趙國雄(主席兼非執行董事)
林惠璋(非執行董事)
葉德銓(非執行董事)
楊逸芝(非執行董事)
洪明發(執行董事兼行政總裁)
趙宇(執行董事兼副行政總裁)
林理明(首席獨立董事兼獨立非執行董事)
孫潘秀美(獨立非執行董事)
藍鴻震(獨立非執行董事)
馬勵志(葉德銓先生之替任董事)

管理人的公司秘書

朱儀文
KOHSIKAPORN Busarakham

受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

有關香港法例的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

有關新加坡法例的法律顧問

艾倫格禧有限責任合夥律師事務所

香港基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

新加坡基金單位登記處

寶德隆有限公司
新加坡(郵區048623)
萊佛士坊50號
新置地大廈#32-01

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
項目合伙人：陳偉銘
於2012年12月18日獲委任

德勤會計師事務所
項目合伙人：鄭愛萍
於2013年12月10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

管理人

ARA
(An Affiliate of Cheung Kong Group)

置富資產管理有限公司





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

