



FORTUNE
置富產業信託 **REIT**



二零一零年年報

股份 | 香港778
代號 | 新加坡F25U

有關 置富產業 信託

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。其目前在香港持有14個私人住宅屋苑零售物業組合。於2010年12月31日，物業組合包括約200萬平方呎零售空間及1,660個車位。

有關管理人

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

我們的使命

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

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⁽¹⁾(執行董事兼行政總裁)
趙宇⁽¹⁾(執行董事兼副行政總裁)
林理明(獨立非執行董事)
孫潘秀美(獨立非執行董事)
藍鴻震⁽²⁾(獨立非執行董事)
馬勵志(葉德銓先生之替任董事)
鄭慕智博士在2010年9月1日辭任前，於2010年1月1日至2010年8月31日止期間為其中一名獨立非執行董事。

(1) 於2010年3月30日獲委任

(2) 於2010年7月29日獲委任

管理人的公司秘書

朱儀文
KOHSIKAPORN Busarakham⁽³⁾
林秀珠女士在2010年12月1日辭任前，於2010年1月1日至2010年11月30日止期間為聯席公司秘書之一。

(3) 於2010年12月1日獲委任。

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：李炳志
於2010年10月4日獲委任

德勤會計師事務所
項目合伙人：卓猷荃
於2008年8月16日獲委任

股份代號

香港：778
新加坡：F25U

網址與電郵

www.fortunereit.com
www.fortunereitmalls.com
enquiries@fortunereit.com

置富產業信託的成功故事



置富產業信託於2003年8月12日在新加坡上市，成為亞洲首家跨境房地產投資信託基金。這是亞洲房地產市場發展的轉折點。



2003年

資產規模

3,389百萬港元

可出租總面積**100萬**平方呎

馬鞍山廣場
都會商場
創意無限商場
銀禧閣商場
盈暉家居城

2004年

資產規模

4,184百萬港元

可出租總面積**100萬**平方呎



置富產業信託於2005年6月首次進行收購，新購入六項香港零售物業令其物業組合的資產規模翻倍。該收購透過總額約36億港元的股本籌資及債務組合提供資金。



2005年

資產規模

8,592百萬港元

可出租總面積**170萬**平方呎

馬鞍山廣場
都會商場
創意無限商場
銀禧閣商場
盈暉家居城
沙田第一城物業
華都花園物業
青怡廣場物業
麗港城中城物業
麗都花園物業
海韻花園物業

2006年

資產規模

9,235百萬港元

可出租總面積**170萬**平方呎

置富產業信託的成功故事(續)



置富產業信託於華都花園物業完成其首個主要資產增值項目。項目總成本為12百萬港元，回本期少於一年。



2009年是置富產業信託又一個碩果累累的年度。透過收購位於香港的都會駅、映灣坊及凱帆薈，其私人住宅屋苑零售物業組合擴張約20%。同年，置富產業信託成功為其24億港元債務再融資，將貸款期限延長至2013年。我們的資產負債表亦透過19億港元的供股資本重整而更加強健。



2007年

資產規模

9,713百萬港元

可出租總面積**170萬**平方呎

2008年

資產規模

8,602百萬港元

可出租總面積**170萬**平方呎

2009年

資產規模

11,500百萬港元

可出租總面積**200萬**平方呎

馬鞍山廣場
都會商場
創意無限商場
銀禧閣商場
盈暉家居城
沙田第一城物業
華都花園物業
青怡廣場物業
麗港城中城物業
麗都花園物業
海韻花園物業
都會駅
映灣坊
凱帆薈



新的一章

置富產業信託於2010年4月20日在香港聯交所成功上市，
確立其雙重第一上市之地位。



2010年

資產規模

13,300 百萬港元

可出租總面積**200 萬平方呎**

目錄

主席報告及摘要

- 6 財務摘要
- 7 基金單位表現
- 8 主席報告

管理層討論及分析

- 13 財務回顧
- 15 營運回顧
- 16 整體策略及展望

物業組合回顧

- 18 2010年物業組合摘要
- 22 物業組合主要數據
- 24 置富產業信託的公益事業

置富產業信託的物業組合

- 25 物業組合地圖及概要
- 27 置富產業信託的物業組合

管理層

- 41 董事會及高級管理層

報告

- 47 企業管治政策
- 56 關連人士交易
- 61 權益披露
- 63 估值報告
- 75 受託人報告
- 76 管理人聲明

財務資料

- 78 獨立核數師報告
- 80 財務報表

附加資料

- 134 主要地產代理及承包商
- 135 表現概覽
- 136 基金單位持有人之統計數據
- 140 相關人士交易

財務摘要

財政年度全面收入表	2010年	2009年	百分比變動
收益(百萬港元)	837.3	701.4	19.4%
物業收入淨額(百萬港元)	596.8	494.7	20.7%
成本對收益比率	26.5%	27.2%	(0.7%)
可供分派收益(百萬港元)	406.5	337.8	20.3%
每基金單位分派(港仙)	24.35	30.20	(19.4%)

於12月31日的財務狀況報表	2010年	2009年	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	6.18	5.32	16.2%
物業估值(百萬港元)	13,300	11,500	15.7%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	21.0%	23.7%	(2.7%)

附註：

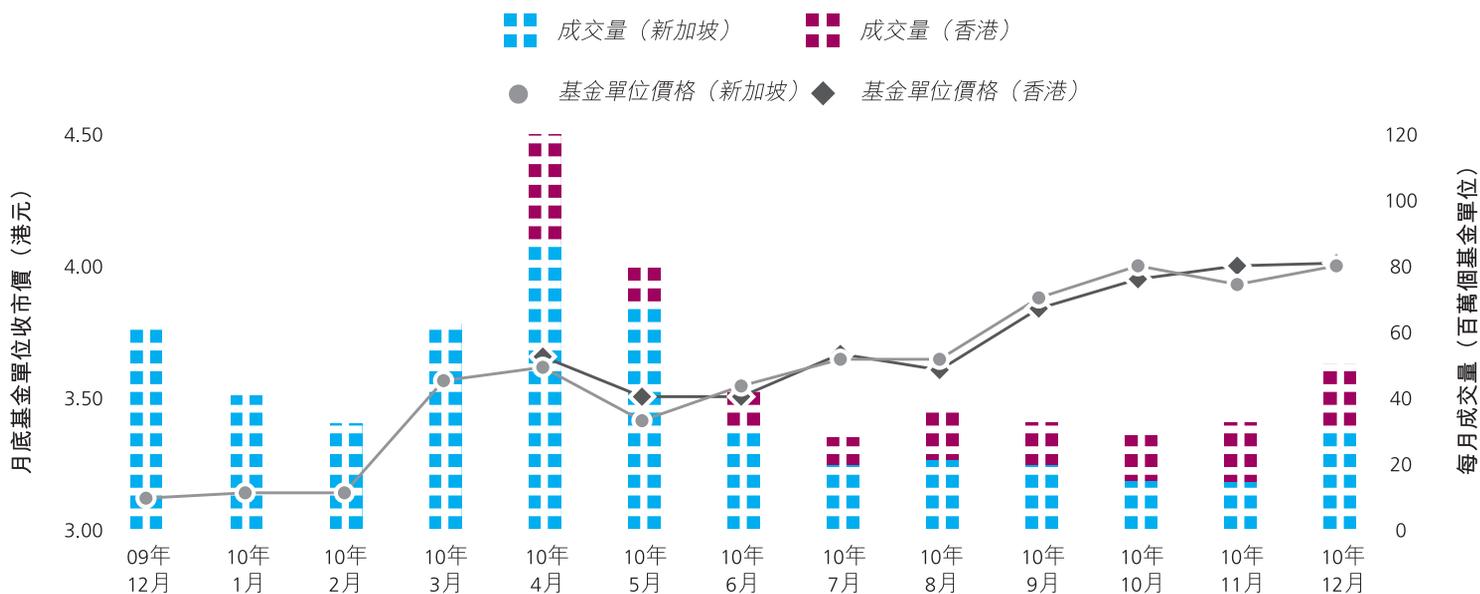
1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於2010年12月31日，置富產業信託並無遞延付款債務。

基金單位表現

	新加坡	香港
基金單位開市價 (2010年1月1日)	3.13 港元	2010年4月20日 — 3.84 港元
基金單位收市價 (2010年12月31日)	4.00 港元	4.01 港元
單日高位	2010年4月20日 — 4.14 港元	2010年4月20日 — 4.15 港元
單日低位	2010年2月4日 — 2.92 港元	2010年6月7日 — 3.36 港元
總成交量	426,903,000 個基金單位	144,422,440 個基金單位

附註：置富產業信託於2010年4月20日於香港聯交所雙重上市。香港的基金單位表現是自2010年4月20日至2010年12月31日止期間之表現。

每月成交表現





沙田第一城物業的中央公園

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2010年12月31日止財政年度(「2010年財政年度」或是「報告年度」)的年度業績。

實踐承諾

2010年對置富產業信託而言是十分重要的一年，標誌著我們的策略性蛻變。自於新交所上市經歷六個豐盛年頭後，置富產業信託於2010年4月20日透過介紹形式成功在香港聯交所作雙重第一上市。我們對於成功實現將置富產業信託帶回其植根地的承諾深感自豪。

置富產業信託於2003年8月12日於新交所上市，成為首家持有香港資產的房地產投資信託基金，亦為亞洲首家跨境房地產投資信託基金。過去數年，我們不僅達致穩定及可持續的內部增長，亦兩度進行重大收購，將置富產業信託的資產規模由3,389百萬港元大幅增加至13,300百萬港元及將其市值由2,234百萬港元大幅提升至6,684百萬港元。我們一直深信，不論面對如何艱鉅的挑戰都要堅毅不屈實現遠大目標。

我們其中一個目標是實踐對投資者作出將置富產業信託在香港上市的承諾。作為唯一一家在香港及新加坡雙重上市的房地產投資信託基金，置富產業信託享有獨特優勢，能同時參與新加坡蓬勃的房地產投資信託基金市場及流通性較高的香港股市。我們認為此優勢對置富產業信託的增長及長遠發展非常重要。

於2010年財政年度，置富產業信託的基金單位價格有所提升，反映投資者對其在香港上市的做法十分支持。置富產業信託的基金單位價格於年內上升27.8%，表現優於同期的恒生指數及海峽時報指數。交投量亦錄得重大改善，全年總交投量較去年增加20%至571百萬個單位。

卓越表現

於2010年，隨著全球主要經濟體系攜手推出史無前例的財政政策及刺激經濟措施，環球市場強勁反彈。中國內地及其他亞洲國家的復甦尤其強勁。受惠於消費信心的恢復，香港零售業銷售額於2010年大幅增長。

在市道好轉的環境下，加上於2009年收購的三項新資產的收入貢獻，置富產業信託於2010年財政年度再次錄得出色的表現。物業收入淨額達596.8百萬港元，按年增長20.7%。年內可供分派收益亦相應創出406.5百萬港元的新高，較去年上升20.3%。2010年財政年度每基金單位分派為24.35港仙，去年則為30.20港仙，每基金單位分派減少乃由於2009年下半年供股後的攤薄效應所致。

由於物業組合內多為抗跌力強的私人住宅屋苑商場，置富產業信託旗下的物業組合於年內繼續表現強勁。出租率繼續保持良好勢頭，並攀升至98.7%的歷史新高。在14項物業中，8項物業已全數租出。租金調升率上升至10.8%。

年內，位於沙田第一城物業內之銀城商場地下翻新工程亦已圓滿竣工，令銀城商場的潛力得以發揮。翻新工程成本約為30百萬港元，投資回報率為22%。

準備就緒把握增長機遇

我們於2010年底的資產負債表相當穩健。置富產業信託的物業組合於2010年12月31日的估值為13,300百萬港元，按年上升15.7%。全部14項物業均錄得重估盈餘，反映香港零售物業市場經已復甦以及置富產業信託的資產表現亦有所改善。由於物業組合估值增加，置富產業信託於2010年12月31日的資產負債比率進一步下降至21.0%。憑藉其穩健的資產負債表及低資產負債比率，置富產業信託具備足夠條件把握與時湧現的收購機遇。

企業管治持續改善

本人對於在2010年11月獲香港董事學會頒發「年度傑出董事獎」深感榮幸。鑑於置富產業信託在新加坡及香港雙重上市，我們十分重視企業管治，以確保符合兩家交易所的上市規定。我們持續提升企業管治水平，以加強置富產業信託的競爭力。對於能獲得地位崇高的香港董事學會認同，本人深感欣悅。我們將致力維持高水平的企業管治，藉以保持所有持份者包括我們的投資者、商場租戶和顧客的長遠利益。

展望

在中國內地的強勁增長動力帶動下，香港經濟繼續全面復甦。然而，來自西方經濟體系的熱錢持續流入，導致資產價值不斷上漲，或會為香港經濟帶來不明朗因素。然而，我們預期本地零售市場於來年將繼續蓬勃發展。撇除任何不可預見的情況，預期置富產業信託將於2011年取得理想表現。

致謝

本人謹代表董事會熱烈歡迎於年內獲委任為管理人行政總裁兼董事會執行董事的洪明發先生、調任副行政總裁及加入董事會擔任執行董事的趙宇女士，以及加入董事會擔任獨立非執行董事和審核委員會成員的藍鴻震先生。本人亦藉此機會衷心感謝於2010年9月1日離任獨立非執行董事的鄭慕智博士，鄭博士於在任期間對加強置富產業信託的企業管治及風險管理作出寶貴的貢獻。最後，本人向與我們秉持同一成功理念的各董事會成員、員工、受託人、投資者、租戶、顧客及業務夥伴的支持致以深切謝意。

作為置富產業信託管理人之
置富資產管理有限公司
主席
趙國雄

2011年1月25日

管理層

討論

及分析

財務回顧

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

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

末期分派

置富產業信託截至2010年12月31日止六個月之末期每基金單位分派12.08港仙，將於2011年3月1日支付予於2011年2月10日已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

資本管理

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

+ 20.7%
物業收入淨額

+ 20.3%
可供分派收益

+ 15.7%
物業估值

21.0%
資產負債比率／總槓桿比率

4.00港元/
4.01港元

新加坡及香港兩地分別的
年末基金單位收市價

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

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

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

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

物業估值

於2010年12月31日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)對置富產業信託14個零售物業的估值為13,300百萬港元，較去年的11,500百萬港元增長15.7%。與2010年6月30日的估值相比則增長7.1%，此乃由於資本化比率下降及資產表現改善所致。估值上升為報告年度帶來1,761百萬港元的重估收益。

提高市值及基金單位價格

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

營運回顧

於2010年12月31日，置富產業信託持有一個由14個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成之組合，其中包括面積約200萬平方呎的零售樓面及1,660個車位。

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

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

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

資產增值措施

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

6.1%
分派收益率

98.7%
年末出租率

28.7 港元

現時租金 (每平方呎)

6.18 港元

每基金單位資產淨值

整體策略及展望

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

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

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

物業組合

回顧



- P** 1. 翻新後的銀城商場 — 具有現代感的支柱設計，商舖門面視野更寬廣，設施更完善及中庭開闊
- 2. 翻新前的銀城商場
- 3. 管理人主席趙國雄先生親訪銀城商場的一間新商舖
- 4. 在都會駅引入的新零售概念
- 5. 年輕一族光顧都會駅新開業的奶茶店
- 6. 新建行人天橋直接連接香港知專設計學院與都會駅

2010年物業組合摘要

沙田第一城物業 **P ① ② ③**

沙田第一城物業是置富產業信託物業組合旗下最大的商場。為發揮該物業的最大潛力，管理人已籌備一項約100百萬港元的物業增值計劃，對該物業兩個主要組成部分—銀城商場及第一城中心進行全面改造及翻新。該等工程計劃將分期完成，以盡量減低置富產業信託的短期租金損失及減少對租戶及顧客帶來的不便。

隨著銀城商場的裝修工程在2010年如期於四個月內完成，沙田第一城物業的資產增值計劃取得顯著成果。翻新區域的租賃反應熱烈，翻新工程開始前已有逾90%的樓面獲承租。翻新工程已於2010年9月完成。

翻新工程包括公用通道、天花板及地板裝修，空間改造及租戶組合調整。資產增值計劃令物業整體外觀得以改善，並令其檔次提升至可媲美市場上的新型商場。原有兩間百佳超級市場（先前於銀城商場及第一城中心各有一間百佳超級市場）現已於銀城商場合併為一間新的百佳超級廣場，成為服務沙田第一城超過10,000個家庭的唯一一間超市。其不僅為沙田第一城的住戶提供更多種類的產品，亦為銀城商場帶來大量人流。銀城商場的翻新工程成本約為30百萬港元，投資回報率達20%以上。



銀城商場翻新工程的順利完工，足以證明管理人物色優秀商機及成功執行我們所承諾進行資產增值措施的能力，為我們將在第一城中心實施的下一階段資產增值計劃奠定了堅實基礎。該計劃將成為我們2011年的主要增值項目之一，亦將成為未來重要的收入增長動力。

馬鞍山廣場

馬鞍山廣場於2010年錄得強勁業績，全年出租率保持100%水平，續租租金調升率超過15%。回顧年內，管理人在中庭區域引進多個全新零售品牌，包括時裝店、鞋履店及一間紅酒店，以提升商場的商戶組合。展望2011年，約50%的可出租總面積將到期續約。管理人將把握香港強勁的零售租金趨勢以增加收入，馬鞍山廣場將定位為置富產業信託物業組合中最強勁的增長動力之一。

都會駅 **F** **4** **5** **6**

都會駅於2006年底落成啟用，經過一般為三年的租期，半數租約於2010年首次屆滿。該物業的租金調升率尤為強勁，超過組合平均表現。全年出租率維持100%水平。由於附近客源不斷增加，該物業持續顯示出色的增長潛力及商戶組合重新定位的契機。可容納逾6,500名學生的香港知專設計學院於2010年下半年啟用。連接香港知專設計學院與都會駅的新建行人天橋將大量年輕一族帶入商場。為了引進全新零售商以迎合年輕一族的策略，一家頗受歡迎的台式飲品店及其他新零售概念陸續在都會駅首次亮相。





- P** 7. 都會商場「起筷」新形象
- 8. 銀禧閣商場街市於2010年11月開幕
- 9. 馬鞍山廣場復活節推廣活動人頭湧湧
- 10. 置富產業信託與新城電台合作舉辦跨商場樂隊擂台賽
- 11. 置富產業信託 x MASHIMARO 的聖誕推廣活動
- 12. 可在www.fortunereitmall.com網站上分享在置富產業信託的商場內的資訊

都會商場 **P** **7**

都會商場美食廣場「起筷」一向吸引大量顧客。為改善整體飲食環境，管理人抓準時機對「起筷」進行翻新，以吸引更好的餐飲品牌及顧客。進行該翻新工程後，美食廣場餐飲環境顯著改善，選擇種類亦更為廣泛。

銀禧閣商場 **P** **8**

銀禧閣商場街市的出租率以往一直偏低。於2010年，管理人成功委聘一名營運商負責管理銀禧閣商場的街市。此舉改善了街市的管理，如市場推廣，溝通及營運。該營運商在租戶進駐前亦已完成街市的全面翻新工程。街市翻新後的租賃反應熱烈，大部分攤位於正式開幕前成功租出。



商場的市場推廣及宣傳 **P** **9** **10** **11** **12**

管理人致力透過積極的市場推廣計劃，宣傳及提升置富產業信託旗下物業的曝光率，以提高租戶的興趣。除了常規的市場推廣活動，管理人亦與各組織及品牌合作，在商場內舉辦節日主題活動。管理人亦與新城電台合作舉辦了首個跨商場樂隊表演擂台賽。優勝者獲邀於年底由置富產業信託獨家贊助的音樂會上表演。此項活動大大提升了置富產業信託於香港的形象，屬成功之舉。展望未來，管理人將繼續尋求富有創意且行之有效的方式來推廣宣傳置富產業信託的物業，以提升商場的客流量及租戶的銷售收益。

為增加人流及進一步提升公眾關注置富產業信託旗下的物業，置富產業信託的商場網站(www.fortunereitmall.com)已作出更新，具有更方便用戶的平台，並改善了餐飲及商場活動頁面。網站點擊率自此持續飆升。



物業組合回顧(續)

物業組合主要數據

於2010年12月31日的主要數據

可出租總面積	1,988,352平方呎
車位數目	1,660
租戶數目	1,017
市場估值 ¹	13,300百萬港元
出租率	98.7%
總收益 ²	837.3百萬港元
物業收入淨額	596.8百萬港元

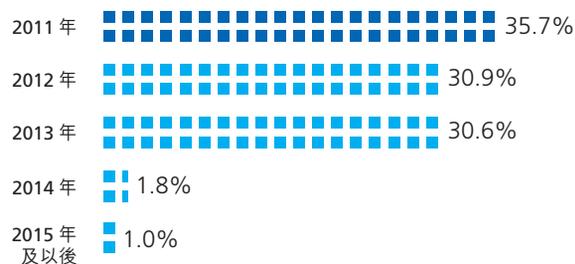
物業組合十大租戶	行業	佔總租金收入百分比 ³	佔可出租總面積百分比
1 百佳超級市場	超級市場	8.0%	11.1%
2 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	3.1%	1.3%
3 長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	2.4%	3.3%
4 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	1.8%	0.4%
5 大快活	餐飲	1.7%	1.1%
6 利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	1.6%	0.3%
7 美聯物業	銀行及房地產服務	1.4%	0.4%
8 屈臣氏	服務及教育	1.4%	0.9%
9 美心大酒樓	餐飲	1.3%	2.5%
10 香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	銀行及房地產服務	1.2%	0.5%
合計		23.9%	21.8%

附註:

1. 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 根據2010年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

物業組合回顧(續)

物業組合租約到期情況¹



物業組合營運開支明細²



物業組合租戶行業分析¹

銀行及房地產服務	19.1%
社區服務	1.2%
電子及資訊科技	1.7%
服裝及鞋類	6.3%
餐飲	25.8%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.0%
家居用品及傢俱	2.4%
休閒娛樂、體育及健體	1.2%
服務及教育	24.2%
超級市場	8.8%
街市	1.7%
其他	3.6%

物業組合物業收入淨額分析²

沙田第一城物業	27.1%
馬鞍山廣場	20.9%
都會駅	12.3%
都會商場	12.0%
華都花園物業	7.8%
映灣坊	4.0%
創意無限商場	3.2%
青怡廣場物業	3.0%
銀禧閣商場	2.9%
盈暉家居城	2.5%
麗港城中城物業	1.4%
凱帆薈	1.5%
麗都花園物業	0.8%
海韻花園物業	0.6%

附註：

- 根據2010年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。
- 截至2010年12月31日止財政年度。



13 馬鞍山廣場的Metro Arts創意文化藝術推廣計劃活動



14 向香港公益金捐款1百萬港元

置富產業信託的公益事業

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

置富產業信託旗下的商場，為非牟利及慈善組織以及教育機構開展各項社區活動及展覽提供場地贊助。我們於2010年為各組織提供逾180日的場地贊助。透過我們的「Metro Arts創意文化藝術推廣計劃」，置富產業信託為青少年藝術人才提供表演場所及賽事贊助，大力鼓勵及支持他們的文化藝術發展。我們還支持其他社區活動，包括於過去數年贊助沙田的節日燈飾活動。

於2010年，置富產業信託亦多次向慈善組織捐款，特別是置富產業信託在香港聯交所雙重第一上市時，向香港公益金捐款1百萬港元。此外，管理人於年內參與了香港公益金組織的多項活動，包括便服日及公益綠「識」日。

置富產業信託亦關注其服務社區的租戶、顧客及居民。於2010年中秋節，置富產業信託在旗下商場內向長者免費派發月餅。置富產業信託亦一直支持多間社會企業。例如，黑暗中對話(Dialogue in the Dark(DiD))是一家起源於德國的社會企業，自2009年起進駐盈暉家居城，為公眾以及學生和遊客提供在「黑暗中」的全新獨特體驗。盈暉家居城黑暗中對話體驗館的開業，為視障人士創造了就業機會。

置富產業信託亦透過在旗下商場推廣節約能源，以提倡綠色環境。已執行的多項措施包括：

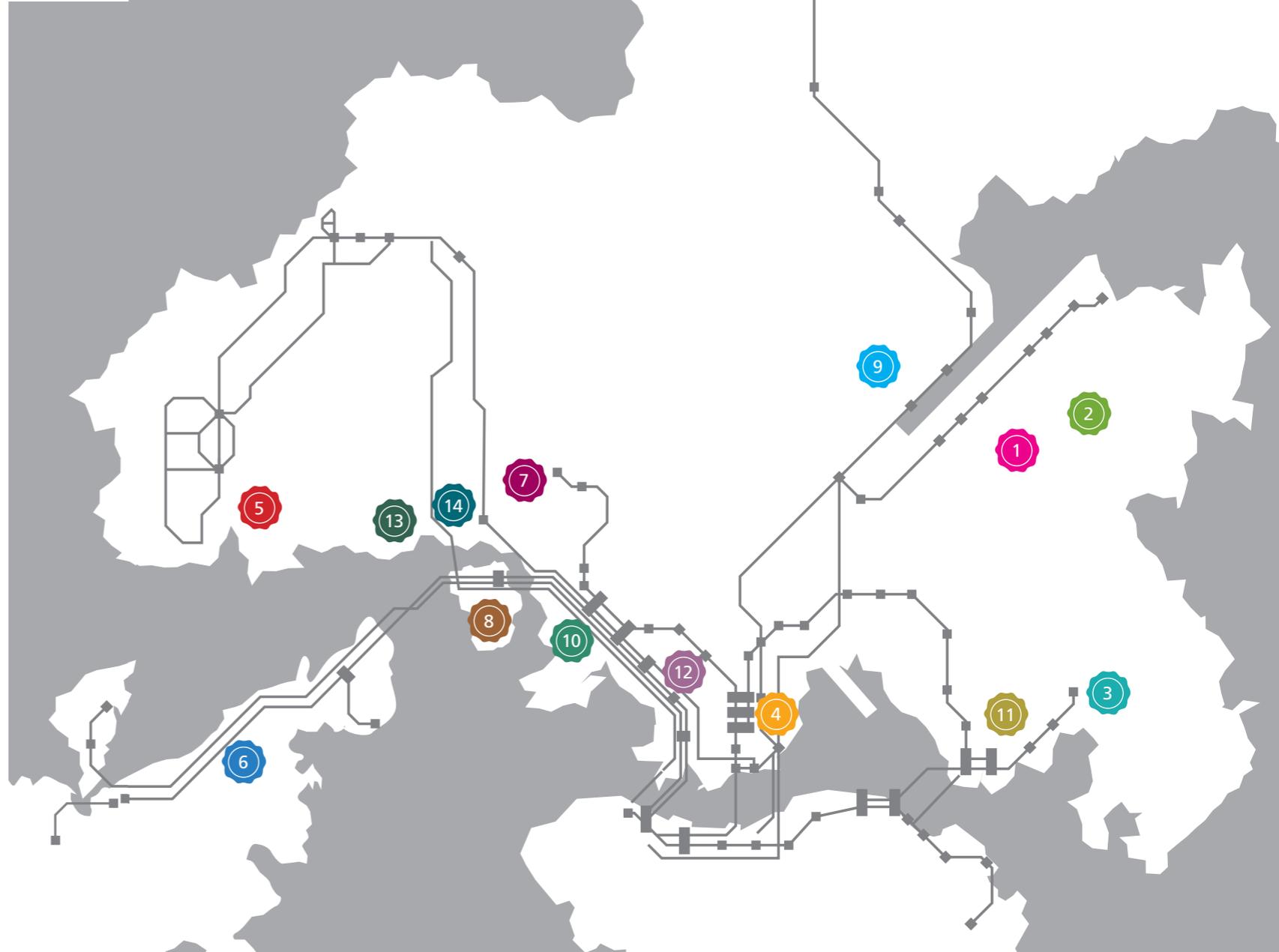
- 增加使用LED照明
- 為空氣處理機組安裝變頻器
- 在商場主要入口裝上新空氣簾幕，以減少冷氣流失
- 更換低效能的冷凝器風電機
- 於洗手間安裝配置電子感應器的水龍頭，以減少食水浪費

該等措施將繼續作為持續資產提升及環保措施的一部分，以為置富產業信託旗下商場的總能源效益增值，並提升其總能源效益。

物業組合地圖及概要

物業組合概要

(於2010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)	2010年財政 年度物業 收入淨額 (百萬港元)
1. 沙田第一城物業	沙田	414,469	96.0%	658	4,146	162.0
2. 馬鞍山廣場	沙田	310,084	100.0%	290	2,376	124.5
3. 都會駅	將軍澳	180,822	100.0%	74	1,775	73.4
4. 都會商場	紅磡	332,168	98.4%	179	1,589	71.4
5. 華都花園物業	屯門	80,842	100.0%	73	925	46.4
6. 映灣坊	東涌	63,018	100.0%	117	511	23.8
7. 創意無限商場	荃灣	123,544	99.5%	67	411	19.3
8. 青怡廣場物業	青衣	78,836	98.4%	27	364	17.7
9. 銀禧閣商場	沙田	170,616	100.0%	97	355	17.1
10. 盈暉家居城	葵涌	91,779	96.8%	43	302	15.0
11. 麗港城中城物業	觀塘	43,000	99.5%	不適用	185	8.1
12. 凱帆薈	西九龍	74,734	100.0%	35	177	9.6
13. 麗都花園物業	荃灣	9,836	100.0%	不適用	111	4.9
14. 海韻花園物業	荃灣	14,604	100.0%	不適用	73	3.6
合計		1,988,352	98.7%	1,660	13,300	596.8



- | | |
|------------|-------------|
| 1. 沙田第一城物業 | 8. 青怡廣場物業 |
| 2. 馬鞍山廣場 | 9. 銀禧閣商場 |
| 3. 都會駅 | 10. 盈暉家居城 |
| 4. 都會商場 | 11. 麗港城中城物業 |
| 5. 華都花園物業 | 12. 凱帆薈 |
| 6. 映灣坊 | 13. 麗都花園物業 |
| 7. 創意無限商場 | 14. 海韻花園物業 |

置富

產業信託的

物業組合

沙田第一城物業



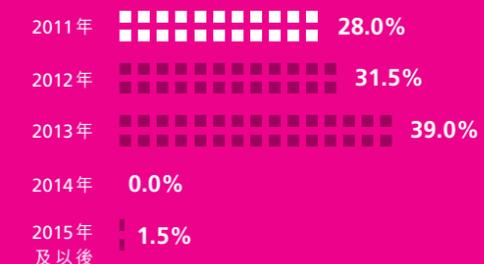
沙田第一城物業，位於新界沙田，坐落城門河以南，乃提供10,642個單位的沙田第一城住宅發展項目之商業組成部分。沙田第一城住宅發展項目於1980年代落成，為香港最大型的住宅發展項目之一。沙田第一城物業為一間零售商場，向沙田第一城的住戶及周邊地區其他發展項目的居民提供日常必需品。服務對象包括當地的年輕家庭、學生及在職人士。

沙田第一城物業可便利乘私人及公共交通工具前往。該物業策略性的位於第一城香港鐵路(「港鐵」)站附近，並鄰近沙田港鐵站。

租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	17.7%
社區服務	0.9%
電子及資訊科技	3.3%
服裝及鞋類	3.6%
餐飲	27.0%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	2.0%
家居用品及傢俱	2.9%
休閒娛樂、體育及健體	0.7%
服務及教育	28.1%
超級市場	7.5%
街市	5.2%
其他	1.1%

租約屆滿概況³



五大租戶	行業	佔租金總額百分比 ³
1 百佳超級市場	超級市場	5.6%
2 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	5.1%
3 滙豐	銀行及房地產服務	3.9%
4 福彩海鮮酒家	餐飲	3.5%
5 沙田劍橋護老院有限公司	服務及教育	2.8%

附註：

- 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
- 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
- 根據2010年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。



主要 統計數字 於2010年12月31日

1

位置	香港 新界 沙田 銀城街1號及2號、 樂城街6號 以及沙田第一城 住宅大廈多間地舖
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1981-1989年
可出租總面積	414,469平方呎
車位數目	658
租戶數目	241
購入價	2,559百萬港元
估值 ¹	4,146百萬港元
出租率	96.0% (2009年：98.2%)
總收益 ²	230.7百萬港元 (2009年：238.4百萬港元)
物業收入淨額	162.0百萬港元

都會駅

都會駅位於調景嶺港鐵車站上蓋，該站為觀塘線及將軍澳線的交匯處。都會駅透過數條行人天橋，與幾個大型住宅發展項目相連，包括提供5,728個單位的私人住宅發展項目維景灣畔、提供7,000個單位公共屋邨的健明邨及提供4,720個單位的公共屋邨／居者有其屋屋苑彩明苑等。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。

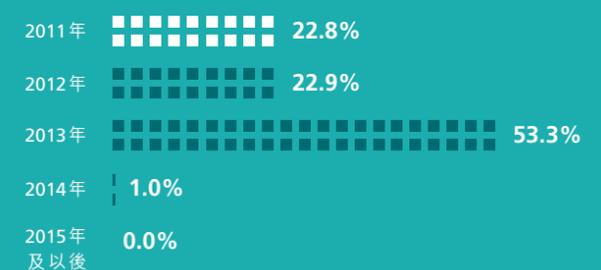
位於都會駅對面的香港知專設計學院新校區已於2010年11月啟用。這座可容納逾6,500名學生的大樓乃透過一條有蓋行人天橋與都會駅相連。

位置	香港 新界 將軍澳 景嶺路8號
土地所有權	政府批租土地 2053年2月10日屆滿
落成年份	2006年
可出租總面積	180,822平方呎
車位數目	74
租戶數目	106
購入價	1,452百萬港元
估值 ¹	1,775百萬港元
出租率	100.0% (2009年：100.0%)
總收益 ²	98.7百萬港元 (2009年：19.5百萬港元) ³
物業收入淨額	73.4百萬港元

租戶行業綜合分析⁴

銀行及房地產服務	14.5%
電子及資訊科技	1.0%
服裝及鞋類	10.7%
餐飲	24.9%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.4%
家居用品及傢俱	2.4%
休閒娛樂、體育及健體	1.9%
服務及教育	25.8%
超級市場	11.0%
其他	3.4%

租約屆滿概況⁴



五大租戶	行業	佔租金總額百分比 ⁴
1 百佳超級市場	超級市場	10.7%
2 豪宴海鮮酒家	餐飲	5.3%
3 大快活	餐飲	4.5%
4 麻酸樂米線專門店及Italian la dolce	餐飲	3.5%
5 東亞銀行	銀行及房地產服務	3.0%

附註：
 1. 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
 2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
 3. 自2009年10月16日至2009年12月31日期間。置富產業信託於2009年10月15日購入都會駅。
 4. 根據2010年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。



都會商場

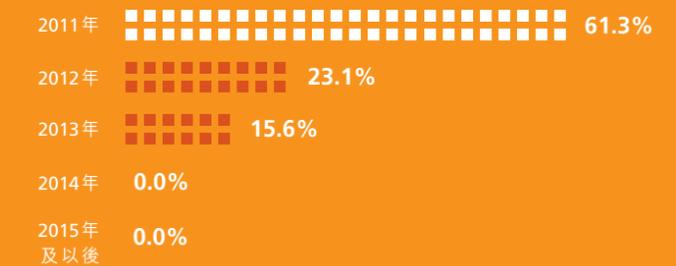
都會商場位於南九龍紅磡的住宅及商業交匯點。都會商場是國際都會的零售部分。國際都會為一個1.4百萬平方呎的綜合設施，當中包括零售商場、辦公室大樓、酒店及服務式住宅。都會商場與紅磡港鐵站相連，並鄰近尖東港鐵站。此外，都會商場設有紅磡巴士站及的士站，距離海底隧道的九龍入口僅數分鐘路程。

位置	香港 九龍 國際都會 都會道6-10號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	2001年
可出租總面積	332,168平方呎
車位數目	179
租戶數目	131
購入價	1,464百萬港元
估值 ¹	1,589百萬港元
出租率	98.4% (2009年: 93.0%)
總收益 ²	106.4百萬港元 (2009年: 100.9百萬港元)
物業收入淨額	71.4百萬港元

租戶行業綜合分析³

銀行及房地產服務	28.0%
社區服務	3.4%
服裝及鞋類	1.9%
餐飲	31.9%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.7%
家居用品及傢俱	1.3%
服務及教育	24.5%
超級市場	1.9%
其他	2.4%

租約屆滿概況³



五大租戶	行業	佔租金總額百分比 ³
1 長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	22.2%
2 彩福皇宴	餐飲	7.6%
3 香港專業進修學校	服務及教育	6.6%
4 Perfect Idea Limited	銀行及房地產服務	4.3%
5 中國基督教播道會尖福堂	社區服務	3.4%

附註：

- 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
- 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
- 根據2010年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。



華都花園物業

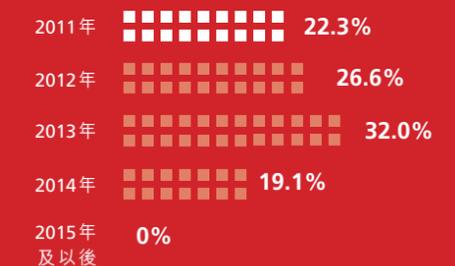
華都花園物業位於屯門區中心地帶，屬華都花園住宅發展項目的一部分，包括5幢建築在商業平台上的住宅。華都花園物業通過有蓋天橋連接新界西北其中一個最大的購物商場屯門市廣場。它位於屯門高速公路旁，擁有龐大的巴士、輕鐵及的士網絡，與新界、九龍及香港島不同地區連接。此外，屯門港鐵站亦為華都花園物業帶來更多購物人流。

位置	香港 新界 屯門 屯利街1號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1982年
可出租總面積	80,842平方呎
車位數目	73
租戶數目	47
購入價	400百萬港元
估值 ¹	925百萬港元
出租率	100.0% (2009年：100.0%)
總收益 ²	60.5百萬港元 (2009年：59.7百萬港元)
物業收入淨額	46.4百萬港元

租戶行業綜合分析³

電子及資訊科技	0.9%
服裝及鞋類	23.6%
餐飲	45.6%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	9.0%
家居用品及傢俱	3.3%
服務及教育	8.9%
超級市場	6.5%
其他	2.2%

租約屆滿概況³



五大租戶	行業	佔租金總額百分比 ³
1 季季紅風味酒家	餐飲	9.9%
2 必勝客	餐飲	8.2%
3 百佳超級市場	超級市場	6.5%
4 椰林閣餐廳	餐飲	4.9%
5 美心食品有限公司	餐飲	4.9%

附註：

- 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
- 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
- 根據2010年12月的租金總額。租金總額包括應向租戶收取的租金收入及許用收入，但不包括營業額租金。

置富產業信託的物業組合(續)



映灣坊

映灣坊位於東涌北岸，為映灣園5,336個單位的住宅發展項目的購物中心，毗鄰還有藍天海岸3,370個單位的住宅發展項目。東涌主要以東涌港鐵站與其他市區連繫，以及多條途經東涌的巴士路線連接香港國際機場與市區。



創意無限商場

創意無限商場位於人口稠密的新界荃灣區，位於擁有1,026間客房的悅來酒店對面。創意無限商場亦毗鄰大窩口港鐵站，購物人士、居民及遊客可乘搭公共及私人交通工具前往，方便快捷。該商場特設面積為32,000平方呎的超級市場及兩間中式酒樓，為荃灣區居民提供服務。



青怡廣場物業

青怡廣場物業位於港島西北之青衣島。青怡廣場物業於1986年完工，為提供約1,520個住宅單位的住宅發展項目——青怡花園的商業組成部分。青怡廣場物業可步行至青衣港鐵站，居民可輕易抵達香港島、九龍及香港國際機場，亦可以巴士、公共小巴及的士輕易抵達。

⑥

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 新界 東涌 健東路1號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	2003年
可出租總面積	63,018平方呎
車位數目	117
租戶數目	43
購入價	428百萬港元
估值 ¹	511百萬港元
出租率	100.0% (2009年：100.0%)
總收益 ²	33.8百萬港元 (2009年：6.9百萬港元) ³
物業收入淨額	23.8百萬港元

⑦

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 新界 荃灣 荃華街16號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1981年
可出租總面積	123,544平方呎
車位數目	67
租戶數目	100
購入價	258百萬港元
估值 ¹	411百萬港元
出租率	99.5% (2009年：94.4%)
總收益 ²	29.9百萬港元 (2009年：27.0百萬港元)
物業收入淨額	19.3百萬港元

⑧

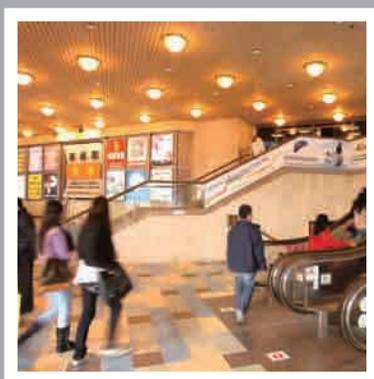
主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 新界 青衣 青綠街7-19號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1986年
可出租總面積	78,836平方呎
車位數目	27
租戶數目	60
購入價	230百萬港元
估值 ¹	364百萬港元
出租率	98.4% (2009年：100.0%)
總收益 ²	25.7百萬港元 (2009年：24.6百萬港元)
物業收入淨額	17.7百萬港元

附註：

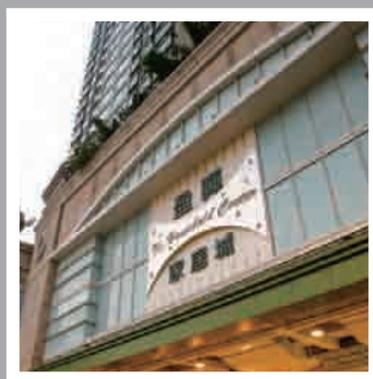
1. 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 自2009年10月16日至2009年12月31日期間。置富產業信託於2009年10月15日購入映灣坊。

置富產業信託的物業組合(續)



銀禧閣商場

銀禧閣商場位於火炭港鐵站對面，毗鄰沙田馬場，分別距香港中文大學及沙田市中心各一個港鐵站。該商場是銀禧花園2,260個住宅單位發展項目的零售平台，滿足鄰近社區對教育及家庭服務方面的強勁需求。



盈暉家居城

盈暉家居城位於新界葵涌已開發的市中心。盈暉家居城為提供696個單位的住宅發展項目盈暉台的居民，以及美孚新邨、荔欣苑、華荔邨、荔景邨、海峰花園、華景山莊及清麗苑等13,110個住宅單位的居民提供日常所需。盈暉家居城交通便利，地面為巴士總站，並位於美孚港鐵站的步程之內。



麗港城中城物業

麗港城中城物業位於東九龍觀塘區。該物業是麗港城項目第3期的商業平台。整個麗港城發展項目於1992年竣工，總佔地面積約為100萬平方呎，其38幢住宅大廈中約有8,000戶家庭。物業交通便利，包括巴士、小巴及的士等公共及私人交通工具均可到達，亦可步行至藍田港鐵站。

⑨

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 新界 沙田火炭 樂景街2-18號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1986年
可出租總面積	170,616平方呎
車位數目	97
租戶數目	54
購入價	218百萬港元
估值 ¹	355百萬港元
出租率	100.0% (2009年：81.5%)
總收益 ²	27.0百萬港元 (2009年：20.9百萬港元)
物業收入淨額	17.1百萬港元

⑩

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 新界 葵涌 景荔徑8號
土地所有權	政府批租土地 2048年7月16日屆滿
落成年份	2002年
可出租總面積	91,779平方呎
車位數目	43
租戶數目	55
購入價	233百萬港元
估值 ¹	302百萬港元
出租率	96.8% (2009年：97.0%)
總收益 ²	22.2百萬港元 (2009年：21.2百萬港元)
物業收入淨額	15.0百萬港元

⑪

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 九龍 觀塘 茶果嶺道93號及99號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1992年
可出租總面積	43,000平方呎
車位數目	—
租戶數目	21
購入價	135百萬港元
估值 ¹	185百萬港元
出租率	99.5% (2009年：100.0%)
總收益 ²	12.0百萬港元 (2009年：11.7百萬港元)
物業收入淨額	8.1百萬港元

附註：

- 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
- 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。

置富產業信託的物業組合(續)



凱帆薈

凱帆薈位於西九龍西北海濱，鄰近奧運港鐵站，是港鐵機場快線沿線項目的新發展區，為880個住宅單位發展項目——凱帆軒的零售平台。



麗都花園物業

麗都花園物業由麗都花園商業及住宅發展項目的12間地舖組成。該物業位於荃灣新市鎮西面的深井住宅區內。該物業沿着青馬大橋及汀九橋的海濱建成。深井因其主題餐廳名聞遐邇，吸引了眾多本地及旅遊顧客。麗都花園物業可輕易以巴士、小巴及的士到達。



海韻花園物業

於1992完工，海韻花園物業是海韻花園商業及住宅發展項目平台一樓的零售店舖。海韻花園物業位於麗都花園物業的對面，這兩項物業的交通便捷程度、人流及顧客群均相若。

12

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 九龍 海帆道11號
土地所有權	政府批租土地 2049年12月12日屆滿
落成年份	2003年
可出租總面積	74,734平方呎
車位數目	35
租戶數目	3
購入價	159百萬港元
估值 ¹	177百萬港元
出租率	100.0% (2009年: 100.0%)
總收益 ²	12.8百萬港元 (2009年: 2.7百萬港元) ³
物業收入淨額	9.6百萬港元

13

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 新界 荃灣 深井青山公路41-43號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1989年
可出租總面積	9,836平方呎
車位數目	—
租戶數目	10
購入價	75百萬港元
估值 ¹	111百萬港元
出租率	100.0% (2009年: 100.0%)
總收益 ²	6.3百萬港元 (2009年: 6.1百萬港元)
物業收入淨額	4.9百萬港元

14

主要統計數字 於2010年12月31日

位置	香港 新界 荃灣 深井青山公路38號
土地所有權	政府批租土地 2047年6月30日屆滿
落成年份	1992年
可出租總面積	14,604平方呎
車位數目	—
租戶數目	4
購入價	40百萬港元
估值 ¹	73百萬港元
出租率	100.0% (2009年: 100.0%)
總收益 ²	5.2百萬港元 (2009年: 5.1百萬港元)
物業收入淨額	3.6百萬港元

附註：

1. 於2010年12月31日由第一太平戴維斯估值。
2. 包括基本租金、代收費用、許用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
3. 自2009年10月16日至2009年12月31日期間。置富產業信託於2009年10月15日購入凱帆薈。

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。

董事會及高級管理層(續)

董事會

1 趙國雄

主席兼非執行董事

趙先生，60歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人董事。趙先生為管理人主席，同時任管理人的控股公司ARA Asset Management Limited (「ARA」) 的主席及非執行董事、ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託的管理人) 的主席及泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人) 的主席。ARA及新達產業信託均在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」) 主板上市，而泓富產業信託則在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」) 上市。趙先生並擔任ARA Asia Dragon Fund 管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited 的董事。趙先生為中國人民政治協商會上海第十一屆委員會委員、香港董事學會資深會員、香港地產行政師學會資深會員及香港浸會大學基金董事局成員。

趙先生於香港及多個國家的房地產市場擁有逾30年跨國工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙先生為香港聯交所主板上市公司長江實業(集團)有限公司(「長實」) 的執行董事，於1997年加入長實，2000年起出任執行董事，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。趙先生加入長實前，曾於1994年至1997年間

在信和置業有限公司任職，以及於1979年至1994年間在恒隆有限公司(現稱恒隆集團有限公司)任職，於該兩間公司負責租賃業務和物業管理業務。信和置業有限公司和恒隆集團有限公司均於香港聯交所主板上市。

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

2 林惠璋

非執行董事

林先生，54歲，自2003年4月起出任董事。他同時任ARA集團行政總裁及執行董事。他自ARA成立以來一直擔任董事的職務。他亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託的管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)、ARA – CWT Trust Management (Cache) Limited (凱詩物流信託的管理人、凱詩物流信託為新交所主板上市公司) 及Am ARA REIT Managers Sdn Bhd (AmFIRST REIT 的管理人、AmFIRST REIT 為馬來西亞交易所主板上市公司) 的董事。此外，林先生為APM Property Management Pte. Ltd.、新達新加坡國際會展中心有限公司和Management Corporation Strata Title Plan No. 2197 (新達城) 管理委員會的主席。林先生亦為德華工業控股有限公司(「德華」)(新交所主板上市公司) 的獨立董事及審核委員會成員。林先生亦為香港新加坡商會副主席、亞太

房地產協會高級副總裁、新加坡中華總商會的理事及新加坡財政部估值檢討委員會委員。

林先生於房地產方面擁有接近30年經驗。創辦ARA前，他曾於1997年至2002年間，擔任GRA (Singapore) Pte. Ltd. (Prudential (US) Real Estate Investors 的全資附屬公司) 的執行董事。於1996年至1997年間，他創辦了The Land Managers (S) Pte. Ltd. (一間新加坡物業及顧問公司，專門在新加坡、香港及中國從事可行性研究、市場推廣及租賃管理)，並擔任董事總經理。他曾於1991年至1995年間擔任Singapore Labour Foundation Management Services Pte. Ltd. 的總經理，並於1981年至1990年間任職DBS Land Limited (現為CapitaLand Limited 一部分)。

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

3 葉德銓

非執行董事

葉先生，58歲，自2003年起出任董事。他為管理人專責委員會成員。他同時任管理人的控股公司ARA的非執行董事，亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited (新達產業信託的管理人) 的董事。

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

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

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

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

4 楊逸芝

非執行董事

楊小姐，50歲，自2003年起出任管理人非執行董事。她為管理人的披露委員會成員。楊小姐同時任長實企業策略部總監及公司秘書，以及長江基建集團董事總經理甘慶林先生的替任董事，並為長江基建及長江生命科技的公司秘書，楊小姐於1994年加入長實，專責就企業策略事務向董事會提供意見，目前掌管企業法律及

董事會及高級管理層(續)

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、私募基金投資、基金投資、債券及票據發行及其他融資活動，以及衍生及掉期交易及投資結構性產品。長實、長江基建及長江生命科技均於香港聯交所主板上市。

楊小姐加入長實前，於1984年至1994年間分別於兩家私人律師事務所王惟翰律師樓及的近律師行工作10年，負責處理不同範疇之企業及商業法律事務。楊小姐於1986年成為香港特別行政區(「香港特區」)高等法院律師，並於1990年成為英格蘭和威爾斯最高法院律師。

楊小姐為證監會雙重存檔事宜顧問小組委員、稅務上訴委員會委員、重寫《公司條例》諮詢小組成員、香港中文大學(「中大」)工商管理學士一法學學士雙學位課程諮詢委員會委員，以及香港特區民政事務局香港董事學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員

會資深會員，持有中大財務學管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。

5 洪明發

執行董事兼行政總裁

洪先生，55歲，自2010年起出任管理人之執行董事，同時任管理人的行政總裁及負責人員。

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

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

洪先生持有倫敦皇家學院(機械工程)理學士學位(一級榮譽)。1982年，洪先生獲得新加坡及法國政府獎學金，於歐洲工商管理學院(INSEAD)進修，並取得工商管理碩士學位。他是(英國)特許管理學會資深會員及新加坡特許管理學會委員會會員。

6 趙宇

執行董事兼副行政總裁

趙女士，30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，參與了管理人的各種職務，包括金融、研究和投資、資產管理和投資者關係。

趙女士持有房地產經濟學和金融學碩士學位、會計及財務學士學位、法學專業證書及法學專業文憑。她亦是一名香港特區高等法院律師、特許財務分析師和美國會計師協會會員。趙女士為中華人民共和國中國人民政治協商會議常州市第十二屆委員會委員。趙女士為管理人主席趙國雄先生之女。

7 林理明

獨立非執行董事

林先生，54歲，自2003年起出任管理人的董事，現為獨立非執行董事、審核委員會主席以及披露委員會及專責委員會成員。他現時亦為羅申美國國際會計事務所集團成員RSM石林的高級合夥人。林先生亦是德華、Datapulse Technology Limited(「Datapulse」)、大順有限公司(「大順」)、Europtronic Group Ltd(「Europtronic」)及ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的獨立董事。德華、Datapulse、大順、Europtronic及新達產業信託均為新交所主板上市公司。他同時任德華、Datapulse及Europtronic審核委員會主席。林先生為新加坡會計師協會執業成員、英國特許秘書及行政人員公會附屬會員，及新加坡董事學會成員。他亦是楊厝港公民諮詢委員會主席及宏茂橋一楊厝港市鎮理事會財務委員會主席。

林先生畢業於新加坡南洋大學，於1980年5月取得商學士(會計)學位。他持有赫爾大學

董事會及高級管理層(續)

工商管理碩士學位(1992年)、新加坡國立大學商業法律文憑(1989年)及英國特許秘書及行政人員公會的ICSA資格。

8 孫潘秀美

獨立非執行董事

孫女士，69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，亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)的獨立董事及審核委員會成員。自2001年起，孫女士擔任Singapore Technologies Electronics Ltd的高級顧問(國際業務)，並同時擔任InfoWave Pte Ltd的顧問及INFA Systems Ltd的董事。

孫女士於2000年出任Singapore Technologies Pte Ltd東北亞區特別項目的董事，於2001年出任顧問之前，孫女士為CapitaLand Hong Kong Ltd的董事總經理，負責於香港及區內包括日本及台灣的投資。於1983年至1997年間，孫女士曾先後擔任駐香港的新加坡經濟發展局署長及

新加坡貿易發展局區域署長。於1990年至1997年間，孫女士亦曾出任駐香港的新加坡貿易專員。

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

9 藍鴻震

獨立非執行董事

藍先生，70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。他同時任長江基建的獨立非執行董事及審核委員會成員，以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主席。藍先生亦為香港其他上市公司(包括和記電訊香港控股有限公司(「和記電訊香港控股」)、和記港陸有限公司及澳門博彩控股有限公司)之獨立非執行董事。藍先生現為藍鴻震顧問有限公司主席，並為南洋商業銀行有限公司之董事，同時擔任三井物產(香港)有限公司之高級顧問。

藍先生曾擔任香港特別行政區政府民政事務局局長，直至2000年7月退休。任職公務員

之39年間，藍先生曾於多個不同政府部門工作，並於2000年7月1日獲頒金紫荊星章(GBS)。於2003年1月，藍先生獲委任為中華人民共和國人民政治協商會議全國政協委員。藍先生為特許秘書，並為香港特許秘書公會資深會士及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

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

10 馬勵志

葉德銓先生之替任董事

馬先生，42歲，2008年4月起擔任管理人董事葉德銓先生的替任董事，現出任長實企業策略部總監及企業業務發展首席經理。他亦為泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的非執行董事及專責(財務)委員會成員。馬先生同時任ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)董事葉德銓先生的替任董事，以及和記電訊香港控股非執行董事黎啟明先生的替任董事。

馬先生於銀行業務、投資及投資組合管理、房地產發展、市場推廣及資訊科技相關項目及服務管理方面累積超過20年經

驗。馬先生為香港明愛賓館及餐飲服務委員會成員、香港童軍總會財務委員會成員、加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle成員及其文學院院長顧問委員會委員。馬先生持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。

董事會及高級管理層(續)

高級管理層

洪明發

行政總裁

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

趙宇

副行政總裁

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

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

梁偉雄

財務董事

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

梁先生擁有21年工作經驗。加入管理人前，梁先生於2006年至2010年曾擔任方圓地產控股有限公司的副總裁及首席財務官。他於2005年至2006年曾任職泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的財務經理。於1994年至2005年，他曾為長江實業(集團)有限公司的會計主任。

梁先生持有香港中文大學頒發的工商管理學學士學位，主修會計學及副修經濟學。

梁銘輝

資產管理(項目)董事

梁先生於2010年加入管理人，擔任管理人資產管理(項目)董事。梁先生負責置富產業信託的策略規劃及資產增值項目。

梁先生擁有逾30年經驗。梁先生在加入管理人前，曾於偉信顧問集團有限公司擔任聯席董事兼大中華室內設計總監。在加入偉信顧問集團有限公司前，他亦曾於其他地產相關公司擔任多個高級職位。

梁先生持有澳大利亞項目管理協會證書；香港大學專業進修學院頒發的項目管理及營銷專業證書及大一藝術設計學院(香港)頒發的室內設計證書。

孔元真

投資及投資者關係高級經理

孔女士於2006年加入管理人，為管理人的投資及投資者關係高級經理及負責人員，負責與基金單位持有人及置富產業信託的投資者溝通及聯繫。孔女士同時負責物色、研究和評估與管理人投資策略一致之潛在收購或出售機會，務求提高置富產業信託給予基金單位持有人的回報。孔女士於房地產業界擁有超過10年的經驗，涉足香港及中華人民共和國(「中國」)市場。

孔女士在加入管理人前，曾於2000年至2006年任職長江實業(集團)有限公司，擔任市場研究助理經理，從事市場分析和為新推出住宅項目制定市場營銷策略，並就香港和中國富潛力的投資項目進行磋商，並研究投資項目的可行性及交易結構。於1999年至2000年間，孔女士出任仲量聯行估價諮詢服務經理，從事資產評估和發展

的諮詢工作。孔女士於香港大學取得測量(一級榮譽)理學學士學位後，於1997年在香港特區政府地政總署開展其事業。她是一位合資格產業測量師及香港測量師學會附屬會員。

劉詠嫻

資產高級經理

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

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

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

企業管治政策

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊（「**合規手冊**」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用香港法規及法律。管理人亦須遵守適用新加坡法規及法律以及新加坡2005年企業管治守則（「**新加坡守則**」）所述的企業管治常規及政策，且管理人確認其已遵守新加坡守則所載的適用原則及指引。由於置富產業信託是一家上市房地產投資信託基金，因此並非所有新加坡守則的原則及指引均適用於置富產業信託及管理人。未遵守原則及指引之處已作出說明。置富產業信託在香港和新加坡適用的法律、法規及規例於下文稱為「**適用法規**」。以下為管理人及置富產業信託所採納並已遵循的企業管治政策主要部分之概要。

合規手冊及信託契約已作出修訂，以遵守自2010年6月25日生效的房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）（修訂本），其中包括將公司收購、合併及股份購回守則的應用範圍擴展至證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）認可的房地產投資信託基金。

認可架構

置富產業信託為證監會根據第571章證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第104條認可的集體投資計劃，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。管理人依照訂明的投資策略向受託人作出有關收購、出售變現及強化置富產業信託資產的建議。

管理人的董事會

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及董事的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個管理人和置富產業信託的管治框架，包括內部監控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（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。董事會亦會審閱置富產業信託的資產所涉及的風險，並根據置富產業信託的核數師（「**核數師**」）提出的意見採取行動。如有需要，董事會將召開額外的會議以處理重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會批准，以代替舉行現場會議。

董事會亦會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任之委員會。

企業管治政策(續)

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

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

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

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

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

主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會議的議程，以及確保可在有需要的情況下召開董事會議。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的最新資料。

所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的更新資料，讓他們能夠在掌握有關資料的情況下在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。

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

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

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

管理人相信，各董事所作貢獻超過其出席董事會及董事委員會會議的次數。

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

企業管治政策(續)

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。公司秘書亦會協助主席及董事會執行及鞏固公司管治實務及過程，以期為基金單位持有人提升長期價值。

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

在置富產業信託的2010年中期報告獲刊發後，管理人收到下列董事資料變更通知：

1. 林惠璋先生成為新加坡中華總商會的董事會成員。
2. 楊逸芝小姐成為香港董事學會的資深會員。
3. 洪明發先生獲委任為一間新交所上市公司E3 Holdings Limited的獨立非執行董事。
4. 由於置富產業信託的特殊目的公司Colour Sky International Limited及Maxon Investment Limited已分別於2010年9月24日及2010年7月23日根據香港公司條例第291AA條撤銷註冊，趙宇女士不再出任為該兩間公司董事。

5. 馬勵志先生成為加拿大英屬哥倫比亞大學的President's Circle的成員。

管理人於2010年召開了六次董事會會議，董事會會議的出席記錄如下：

董事會成員	出席次數
主席兼非執行董事	
趙國雄先生	6/6
行政總裁兼執行董事	
洪明發先生 ¹	3/3
副行政總裁兼執行董事	
趙宇女士 ¹	3/3
非執行董事	
林惠璋先生	6/6
葉德銓先生(替任一馬勵志先生)	6/6
楊逸芝小姐	6/6
獨立非執行董事	
林理明先生	6/6
孫潘秀美女士	6/6
藍鴻震先生 ²	1/1
鄭慕智博士 ³	5/5

附註

1. 於2010年3月30日獲委任
2. 於2010年7月29日獲委任
3. 於2010年9月1日辭任

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)監控及評估管理人內部控制的有效性、審閱為納入財務報告而編製的資料的質素和可靠性、提名外聘和內部核數師、檢討成本、範圍及表現諸方面之現有審核(內部及外部)是否足夠以及監察為監管相關人士交易(定義見下文)而制定的程序，包括確保受託人(作為置富產業信託的受託人)與「有關人士」之間的交易符合新交所上市手冊的條文及受託人(作為置富產業信託的受託人)與「有關人士」之間的交易符合物業基金附錄的條文。上述兩種類型的交易均構成關連人士交易。審核委員會每年最少一次在管理層避席的情況下與外聘和內部核數師會面。

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

審核委員會已就外部核數師於回顧年度內所提供之所有非審核服務進行審閱，審核委員會之意見認為有關服務不會影響外部核數師之獨立性。

審核委員會於2010年召開四次會議。審核委員會會議的出席記錄如下：

審核委員會成員	出席次數
林理明先生	4/4
孫潘秀美女士	4/4
藍鴻震先生 ¹	1/1
鄭慕智博士 ²	3/3

附註

1. 於2010年7月29日獲委任
2. 於2010年9月1日辭任

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

審核委員會根據新加坡守則的建議設有舉報制度。根據上述制度，審核委員會負責檢討管理人的職員可就財務報告或其他事宜可能存在的缺失以保密方式提出關注的安排。這個制度的目的是確保可就關注事宜進行獨立調查並採取適當的跟進行動。管理人的所有員工均獲提供有關該舉報制度和安排的詳情。於2010年並無呈報任何舉報事件。

企業管治政策(續)

披露委員會

董事會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2010年召開兩次會議。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	2/2
趙宇女士	2/2
林理明先生	2/2

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2010年召開一次會議。專責委員會會議的出席記錄如下：

專責委員會成員	出席次數
葉德銓先生	1/1
趙宇女士	1/1
林理明先生	1/1

薪酬事宜

置富產業信託(作為信託基金)乃由管理人進行外部管理，管理人擁有富有經驗及合資格的管理人員管理管理人及置富產業信託的營運事宜。

董事及管理人員的薪酬並非以置富產業信託的信託財產支付，而是由管理人以其收取的費用直接支付。

內部監控

管理人設有一個內部監控制度及為保障置富產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險而執行的相關程序和過程。董事會透過審核委員會每年對置富產業信託的內部監控制度的有效性進行檢討，當中涵蓋所有重要的監控領域，包括財務、營運和遵例監控以及風險管理功能。年度檢討包括置富產業信託會計及財務申報工作的資源充足度、管理人員的資歷及經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

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

審核委員會負責審閱和審批年度內部審核計劃，以及檢討內部審核報告和活動。審核委員會認為，內部核數師擁有足夠資源履行其職能，並已盡其最大努力保持所審核業務的獨立性。審核委員會信納內部核數師已符合國際認可專業機構的標準，包括內部審計師協會制定的內部審計專業實務標準。

風險評估及業務風險管理

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

董事會將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。董事會亦會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提出的意見採取行動。在評估業務風險時，董事會將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，管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。內部核數師會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。

利益衝突

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

董事、管理⼈或重大基金單位持有人於基金單位之權益及交易

管理⼈已採納條款不比香港上市規則附錄十所載上市發行人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守則（「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

企業管治政策(續)

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

管理人士倘知悉任何就擬進行且根據香港上市規則第十四章屬重要交易的收購或出售而作出的任何磋商或協定或房地產投資信託基金守則下的任何關連人士交易或任何可影響價格的資料，必須在知悉有關情況時即避免買賣置富產業信託證券，直至根據適用法規就有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料的管理人士，應提醒並不同樣知情的管理人士，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及他們務必不得在相若期間買賣置富產業信託證券。

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

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

- (a) 緊接公佈其年度業績的日期前的60日期間，或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) 緊接公佈其季度業績及中期業績的日期前30日的期間，或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，彼等確認自置富產業信託在香港上市後一直遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

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

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

此外，管理人已向新加坡金融管理局作出承諾：

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

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

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、新交所及管理人其於置富產業信託的權益。管理人其後須將其收到的該等通知的副本寄發予受託人。管理人須就此等目的存置登記冊，並須在登記冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄日期。受託人及基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述的登記冊。

置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

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

與基金單位持有人的溝通

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

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

基金單位持有人大會

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

報告

置富產業信託按照國際財務報告準則編製其賬目，財政年度結算日為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業績。

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例外情況)；(f)置富產業信託進行合併；(g)罷免外部核數師並委任其他核數師；(h)罷免受託人；及(i)置富產業信託的投資政策變動。

企業管治政策(續)

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

董事對財務報表的責任

董事明白須負責真實公平地編製截至2010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

管理人自置富產業信託於香港上市以來一直遵守合規手冊的規定，於報告年度亦已遵守所有適用之企業管治常規。

年報審閱

置富產業信託截至2010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。

僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

發行新基金單位

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

- 一 於2010年1月7日，2,830,232個新基金單位已按每基金單位3.0725港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託於2009年10月1日至2009年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約8.7百萬港元。

- 一 於2010年4月12日，2,357,120個新基金單位已按每基金單位3.6090港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託於2010年1月1日至2010年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約8.5百萬港元。

- 一 於2010年7月8日，2,645,356個新基金單位已按每基金單位3.5119港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託於2010年4月1日至2010年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約9.3百萬港元。

- 一 於2010年10月7日，2,434,504個新基金單位已按每基金單位3.8580港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託於2010年7月1日至2010年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約9.4百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

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

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2010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:

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2010年 12月31日 止年度的收入 千港元	於2010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	5,946	1,592
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	81,641	679
Big Sky Resources Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	48	8
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃及許用合約交易	18,502	—
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	3,950	839
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	5,086	675
和記電訊服務有限公司	重大持有人聯營公司的 附屬公司 ²	許用合約交易	44	—
Perfect Idea Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	租賃交易	4,467	1,154
Towerich Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	許用合約交易	85	23
合計			119,769	4,970

附註:

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

關連人士交易(續)

關連人士交易—開支

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

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2010年 12月31日 止年度的開支 千港元
長實	重大持有人	後勤支援服務費用	521
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	733
E-Park Parking Management Limited	重大持有人的附屬公司 ¹	停車場租賃代理費用	2,228
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	37,956
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	122
佳定物業管理有限公司	重大估值師的聯營公司 ²	物業管理及營運	1,261
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	1,010
合計			43,831

附註：

1. 重大持有人為長實。
2. 主要估值師為第一太平戴維斯。

關連人士交易(續)

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物業提供其他服務的資料。

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2010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	55,704
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	4,068
第一太平戴維斯	主要估值師	估值及其他費用	1,026
合計			60,798

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：

關連方名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2010年 12月31日 止年度 的收入 千港元	於2010年 12月31日 已收的租金按金 千港元
滙豐	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	2,982	935
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	2,732	711
合計			5,714	1,646

附註：

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

提供一般銀行及金融服務

置富產業信託已於報告年度內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息，以及貸款融資(包括其有關利息及費用))。

關連人士交易(續)

關連人士交易一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：

關連方名稱	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	4,922
A.S. Watson Group (HK) Limited	重大持有人聯營公司的附屬公司 ³	沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅、都會商場、華都花園物業、映灣坊、創意無限商場、青怡廣場物業、銀禧閣商場、盈暉家居城及海韻花園物業的租賃	60,526
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的附屬公司 ²	都會商場的租賃	13,252
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	2,448
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	1,740
Perfect Idea Limited	重大持有人的附屬公司 ²	都會商場的租賃	3,178
滙豐	受託人關連人士	沙田第一城物業的租賃	2,201
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	沙田第一城物業的租賃	1,277
合計			89,544

附註：

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

關連人士交易(續)

獨立非執行董事的確認

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

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

置富產業信託核數師報告

置富產業信託的核數師德勤•關黃陳方會計師行獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」及實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易進行匯報。核數師已發出無保留意見函件，當中載有本集團獲豁免嚴格遵守根據香港證券及期貨事務監察委員會所授的房地產投資信託基金守則第八章的披露規定，就租賃及許用合約交易、物業管理安排、第三方服務及其他營運交易以及本年報第56頁至第59頁所披露涉及一般銀行及金融服務的持續關連交易的發現及結論。置富產業信託將向香港證券及期貨事務監察委員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)。

基金單位本金

於2010年12月31日，已發行基金單位總數為1,669,032,247個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2010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(L)	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉(L)	基金單位持有量 所佔百分比
Focus Eagle Investments Limited ¹	(L) 413,074,684	24.75%	—	—
長實 ¹	—	—	(L) 525,630,684	31.49%
Schroder Investment Management Group ²	—	—	(L) 188,244,000	11.28%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2010年12月31日，持有或被視為持有當時已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉(L)	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉(L)/淡倉(S)/ 可供借出的股份(P)	基金單位持有量 所佔百分比
Ballston Profits Limited ¹	(L) 112,556,000	6.74%	—	—
和黃 ¹	—	—	(L) 112,556,000	6.74%
DBS Bank Ltd. ³	(L) 92,395,000	5.54%	—	—
DBS Group Holdings Ltd ³	—	—	(L) 92,395,000	5.54%
JPMorgan Chase & Co. ⁴	—	—	(L) 122,640,257	7.35%
JPMorgan Chase & Co. ⁴	—	—	(S) 2,700,000	0.16%
JPMorgan Chase & Co. ⁴	—	—	(P) 119,863,257	7.18%

附註：

- Focus Eagle Investments Limited為長實の間接全資附屬公司；而Ballston Profits Limited為和黃の間接全資附屬公司，和黃則由長實擁有其49.9%權益。因此，長實被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited持有；而(ii) 112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有；和黃被視為持有112,556,000個基金單位，該等基金單位均由其間接全資附屬公司Ballston Profits Limited持有。
- Schroder Investment Management Group被視為擁有188,244,000個基金單位的權益，其中：
 - 103,754,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 75,986,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；及
 - 8,504,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有。
- DBS Group Holdings Ltd被視為擁有92,395,000個基金單位的權益，該等基金單位由其全資附屬公司DBS Bank Ltd. 持有。
- JPMorgan Chase & Co. 被視為擁有(L) 122,640,257個基金單位及(S) 2,700,000個基金單位的權益，其中：
 - (L) 2,707,000個基金單位及(S) 2,700,000個基金單位由J.P. Morgan Securities Ltd持有；
 - (L) 70,000個基金單位由JF Asset Management Limited以投資管理人身份持有；及
 - (L) 119,863,257個基金單位由JPMorgan Chase Bank, N.A. 以託管公司/核准借出代理人身份持有。

權益披露(續)

管理人的權益

於2010年12月31日，管理人持有951個基金單位，或置富產業信託已發行基金單位約0.00006%。

董事及高級行政人員的權益

於2010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(L)	基金單位 持有量 所佔百分比	所持有 基金單位數目 好倉(L)	基金單位 持有量 所佔百分比
董事				
林惠璋 ¹	—	—	(L) 2,100,951	0.13%
孫潘秀美	(L) 220,000	0.01%	—	—

附註：

1. 林惠璋先生被視為擁有合共2,100,951個基金單位的權益，其中：

- 951個基金單位由管理人(ARA的全資附屬公司)持有，林先生藉其於多家公司(包括ARA)直接及間接持有三分之一或以上股份的權益而被視為擁有該等股份的權益；及
- 2,100,000個基金單位由Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為JL Philanthropy Ltd的代理人)持有。JL Philanthropy Ltd是JL Charitable Settlement的受益人，而林惠璋先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。

除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2010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2010年12月31日及2009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：

- Schroder Investment Management Group於2010年12月31日實益擁有188,244,000個基金單位的權益及於2009年12月31日實益擁有197,234,300個基金單位的權益；
- 管理人於2010年12月31日實益擁有951個基金單位的權益及於2009年12月31日實益擁有6,372,739個基金單位的權益；
- 管理人的董事林惠璋先生於2010年12月31日實益擁有2,100,951個基金單位的權益及於2009年12月31日實益擁有21,168,739個基金單位的權益。
- 管理人的高級行政人員王瑞恩先生於2010年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益及於2009年12月31日被視為實益擁有3,000個基金單位的權益。

陳超國

電郵：ccchan@savills.com.hk

直線：(852) 2842 4523

傳真：(852) 2501 5810

香港中環

交易廣場二期

23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

電話：(852) 2801 6100

savills.com

敬啟者：

- 關於：(1) 香港新界沙田銀城街1號第一城中心、銀城街2號銀城商場、樂城街6號第一城街市以及沙田第一城住宅大廈多間地舖
(「沙田第一城物業」)
- (2) 香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場(「馬鞍山廣場」)
- (3) 新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心(「都會駅」)
- (4) 香港九龍都會道6-10號國際都會都會商場(「都會商場」)
- (5) 香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個停車位(「華都花園物業」)
- (6) 香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣坊(「映灣坊」)
- (7) 香港新界荃灣荃華街16號東亞花園創意無限商場多個部分(「創意無限商場」)
- (8) 香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡廣場多個部分(「青怡廣場物業」)
- (9) 香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧閣商場(「銀禧閣商場」)
- (10) 香港新界葵涌景荔徑8號盈暉台盈暉家居城(「盈暉家居城」)
- (11) 香港九龍觀塘茶果嶺道93號麗港城中城、茶果嶺道99號地下的幼稚園(「麗港城中城物業」)
- (12) 九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈(「凱帆薈」)
- (13) 香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖(「麗都花園物業」)
- (14) 香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖(「海韻花園物業」)
- (統稱「該等物業」)

估值報告(續)

我們謹遵照閣下的指示，對該等物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業於2010年12月31日(以下稱為「估值日」)的市值的意見，作會計用途。

估值基準

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

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

我們的估值乃按照《房地產投資信託基金守則》第6.8章及香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則進行。

估值方法

在達致我們的估值意見時，我們已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在我們進行估值的過程中，我們主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，鑒於該等物業具收入帶動性質，我們認為收益資本化法乃評估有關物業市值的最恰當估值方法。

收益資本化

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額(即租金減除差餉、政府地租及管理費後的淨額)，於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日當日的市值租金出租，並根據該物業的政府租契的尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業的市值將由該等租期內的出租部分的收入的資本化價值、作適當遞延的復歸收入資本化價值(即市值租金)及空置部分的資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位的市值租金乃參考有關物業其他出租單位的租金及鄰近類似物業的租務情況釐訂。所採用的資本化比率乃參考分析市場交易所得的收益率及我們就物業投資者對市場預測的認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目的質素、日後的預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

估值報告(續)

直接比較

作為協助進行估值的方法，我們亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法達致的估值。此方法透過收集約於估值日的可比較銷售交易，並對每平方呎的價格進行分析。接著將收集所得的可比較銷售交易作出調整以計及該等物業與可比較項目的差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

業權調查

我們並無獲提供有關該等物業業權文件的摘要，但我們已向土地註冊處查冊。然而，我們並無查閱文件正本以核實有關業權，或查核是否有任何未載於我們所獲提供副本的修訂。我們不會就我們對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因我們認為這屬閣下的法律顧問的責任範圍。

估值考慮

我們在頗大程度上依賴指示方所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予我們的意見。我們並無理由懷疑指示方提供予我們的資料的真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業的樓面面積的準確性，且我們假設送交我們的文件所示的樓面面積準確無誤。估值證書所載的量度、測量及面積乃按指示方提供予我們的文件內所載資料計算，因此僅為約數。

我們曾視察該等物業的外貌，以及在可能情況下視察各項物業的內部。然而，我們並無進行結構測量。惟在我們的視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞，但我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。我們亦無對任何樓宇設備進行測試。

我們的報告並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或款項或進行銷售時可能所生的任何費用或稅項。除另有訂明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

估值報告(續)

於估值日我們對每項物業市值的意見概述如下：

物業	概約總面積(平方呎)	車位數目	於2010年12月31日的市值
1 沙田第一城物業	414,469	658	4,146,000,000港元
2 馬鞍山廣場	310,084	290	2,376,000,000港元
3 都會駅	180,822	74	1,775,000,000港元
4 都會商場	332,168	179	1,589,000,000港元
5 華都花園物業	80,842	73	925,000,000港元
6 映灣坊	63,018	117	511,000,000港元
7 創意無限商場	123,544	67	411,000,000港元
8 青怡廣場物業	78,836	27	364,000,000港元
9 銀禧閣商場	170,616	97	355,000,000港元
10 盈暉家居城	91,779	43	302,000,000港元
11 麗港城中城物業	43,000	不適用	185,000,000港元
12 凱帆薈	74,734	35	177,000,000港元
13 麗都花園物業	9,836	不適用	111,000,000港元
14 海韻花園物業	14,604	不適用	73,000,000港元
合計	1,988,352	1,660	13,300,000,000港元

本報告的分析、意見及結論受我們估值證書所載的假設及規限條件所限制，並為我們無偏見的個人專業分析、意見及結論。我們於該等物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人及包銷商或置富產業信託已與的訂約的其他人士有任何關係。估值師的報酬並非與所呈報的價值或是否偏向對賣方有利的估值、估值的金額、預計的結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛鈎。

我們茲僅此證明，我們負責進行本次估值的估值師，乃認可執業估值師，具備就同類物業進行估值所需的專業知識及經驗。

估值報告(續)

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

隨函附奉我們的估值報告。

此 致

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

(置富產業信託受託人)

21 Collyer Quay

#14-01 HSBC Building

Singapore 049320

置富資產管理有限公司

(置富產業信託管理人)

香港

皇后大道中99號

中環中心

55樓5508-5510室

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

2011年1月14日

估值報告概要

沙田第一城物業

香港新界沙田銀城街1號第一城中心、銀城街2號銀城商場、樂城街8號第一城街市以及沙田第一城住宅大廈多間地舖

概況

沙田第一城是一個於1981至1989年間分階段建成的綜合型住宅屋苑。

該物業主要包括沙田第一城內多個商業部分。上述商業部分概述如下：

- 位於地下、4樓及天台名為銀城商場的獨立商場平台(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第一城中心的獨立商場平台(商場B座)；
- 位於住宅大廈第34至36座地下的街市及幼稚園；及
- 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。

該物業總面積約38,505.11平方米(414,469平方呎)。

該物業亦包括該發展項目內的658個車位。

土地年期

沙田市地段第1號乃根據新批租約第ST11064號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

17,140,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

419,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

4,146,000,000港元

估計淨物業收益率

5.1%

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發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目一個5層高平台(連地庫、地下及第1層)第2及3層的整個商場。

該物業總面積約28,807.51平方米(310,084平方呎)。

該物業亦包括位於商場平台地庫的290個車位。

土地年期

沙田市地段第382號乃根據新批租約第12378號從政府持有，年期由1991年12月6日起計至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

11,230,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

391,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

2,376,000,000港元

估計淨物業收益率

5.9%

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年建成的綜合型私人住宅發展物業。

該物業包括位於該發展項目一個4層高商場平台地下、第1層、第2層、第3層及第5層的整個商場及有蓋行人天橋。

該物業總面積約16,798.77平方米(180,822平方呎)。

該物業亦包括位於該發展項目商場平台第2層的74個車位。

土地年期

將軍澳市地段第73號乃根據新批租約第SK9700號從政府持有，年期由2003年2月11日起計至2053年2月10日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

6,810,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

154,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

1,775,000,000港元

估計淨物業收益率

4.7%

都會商場

香港九龍都會道6-10號國際都會都會商場

概況

都會商場是一個於2001年建成，名為國際都會的綜合發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目一個多層平台L7、L8及L9層的商場。

該物業總面積約30,859.16平方米(332,168平方呎)。

該物業亦包括位於該發展項目商場平台L5層的179個車位。

土地年期

九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號從政府持有，年期由1997年2月14日起計至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

6,000,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

354,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

1,589,000,000港元

估計淨物業收益率

4.8%

華都花園物業

香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個停車位

概況

華都花園是一個於1982年建成的私人住宅發展項目。

該物業包括位於該發展項目一個4層高商場／停車場／康樂設施平台第3層的商舖樓層。

該物業總面積約7,510.41平方米(80,842平方呎)。

該物業亦包括該商場平台第1層及第2層的73個車位。

土地年期

屯門市地段第194號乃根據新批租約第2344號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

4,140,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

155,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

925,000,000港元

估計淨物業收益率

5.6%

映灣坊

香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣坊

概況

映灣坊是一個於2003年建成，名為映灣園的私人住宅發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目一個3層高商場平台(連兩層地庫)1樓的整個商場、幼稚園及街市。

該物業總面積約5,854.52平方米(63,018平方呎)。

該物業亦包括位於該發展項目商場平台1樓的117個車位。

土地年期

東涌市地段第5號乃根據新批租約第IS8102號從政府持有，年期由1997年6月26日起計至2047年6月30日屆滿。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

2,260,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

69,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

511,000,000港元

估計淨物業收益率

5.5%

創意無限商場

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園創意無限商場多個部分

概況

創意無限商場是一個於1981年建成，名為東亞花園的私人住宅發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目一個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)。

該物業總面積約11,477.52平方米(123,544平方呎)。

該物業亦包括該發展項目商場平台地庫的67個車位。

土地年期

荃灣市地段第247號乃根據新批租約第5591號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

1,730,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

73,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

411,000,000港元

估計淨物業收益率

5.3%

青怡廣場物業

香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡廣場多個部分

概況

青怡廣場是一個於1986年建成，名為青怡花園的住宅發展項目的商場。

該物業包括位於該發展項目商場地下及1樓的多個商舖。

該物業總面積約7,324.04平方米(78,836平方呎)。

該物業亦包括該發展項目內的27個車位。

土地年期

青衣市地段第101號乃根據新批租約第6229號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

1,650,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

24,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

364,000,000港元

估計淨物業收益率

5.5%

銀禧閣商場

香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧閣商場

概況

銀禧閣商場是一個於1986年建成，名為銀禧花園的私人住宅發展項目的商場部分。

該物業主要包括一個7層高商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。

該物業總面積約15,850.61平方米(170,616平方呎)。

該物業亦包括該發展項目內的97個車位。

土地年期

沙田市地段第87號乃根據新批租約第ST11326號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

1,650,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

275,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

355,000,000港元

估計淨物業收益率

6.5%

盈暉家居城

香港新界葵涌景荔徑8號盈暉台盈暉家居城

概況

盈暉家居城是一個於2002年建成，名為盈暉台的私人住宅發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目一個4層高平台地下、1樓及2樓的3層商場。

該物業總面積約8,526.48平方米(91,779平方呎)。

該物業亦包括位於該發展項目商場平台閣樓的43個車位。

土地年期

葵涌市地段第474號乃根據新批租約第7071號從政府持有，年期由1998年7月17日起計至2048年7月16日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

1,230,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

62,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

302,000,000港元

估計淨物業收益率

5.1%

麗港城中城物業

香港九龍觀塘茶果嶺道93號麗港城中城、茶果嶺道99號地下的幼稚園

概況

麗港城中城是一個於1992年建成，名為麗港城的綜合型私人住宅發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目第32至38座商場地下的商用面積以及該發展項目第32至38座的幼稚園。

該物業總面積約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號從政府持有，年期由1989年10月31日起計至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

820,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

於2010年12月31日現況下的市值

185,000,000港元

估計淨物業收益率

5.3%

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樓的全層商場。

該物業總面積約6,942.96平方米(74,734平方呎)。

該物業亦包括位於該發展項目商場平台1樓的35個車位。

土地年期

九龍內地段第11107號乃根據賣地條件第12554號從政府持有，年期由1999年12月13日起計至2049年12月12日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

780,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

2010年1月至2010年12月的每月平均停車場收入

58,000港元，不包括經營開支、差餉及地租以及管理費。

於2010年12月31日現況下的市值

177,000,000港元

估計淨物業收益率

5.7%

麗都花園物業

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號從政府持有，年期於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

530,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

於2010年12月31日現況下的市值

111,000,000港元

估計淨物業收益率

5.7%

海韻花園物業

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號從政府持有，年期由1990年9月1日起計至2047年6月30日。

於2010年12月31日的月租收入及許用合約收入

340,000港元，不包括差餉及地租、管理費及公用事業開支。

於2010年12月31日現況下的市值

73,000,000港元

估計淨物業收益率

5.6%

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

受託人報告

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (「受託人」) 的責任乃以信託方式為置富產業信託基金單位的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及2010年7月23日的第六份補充契約修訂及／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2010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

Tony Lewis

新加坡

2011年1月25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80至第133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2010年12月31日綜合及置富產業信託的財務狀況報表，以及截至該日止年度之全面收入表、基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明資料乃根據國際財務報告準則及信託契約妥善編製，以真實公平地反映貴集團及置富產業信託於2010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能履行其財務責任。

管理人於2011年1月25日批准及授權刊發第80至133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

2011年1月25日

財務報表

獨立核數師報告	78
全面收入表	80
分派表	81
財務狀況報表	83
基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值變動表	85
現金流量表	89
財務報表附註	91

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80頁至第133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2010年12月31日的綜合及置富產業信託財務狀況報表及截至該日止年度的全面收入表、基金單位持有人資本／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的有關規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈載於房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)附錄C的有關披露規定編製及公平列報該等財務報表。管理人亦須負責管理人認為就編製及公平列報財務報表而言屬必要的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及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。

獨立核數師報告(續)

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2010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房地產投資信託基金守則附錄C所載的有關披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2011年1月25日

德勤會計師事務所

專業會計師及執業會計師

新加坡

2011年1月25日

全面收入表

截至2010年12月31日止年度

	附註	本集團		置富產業信託	
		2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009 千港元
收益	6	837,263	701,354	409,198	340,462
物業營運開支	7	(240,439)	(206,694)		
物業收入淨額		596,824	494,660		
管理人基本費用		(37,246)	(28,446)	(37,246)	(28,446)
外幣兌換收益		190	25	190	25
利息收入		923	728	923	728
信託(開支)/收入	8	(37,507)	2,521	(59,669)	(27,715)
投資物業公平值變動		1,760,977	806,283	—	—
衍生金融工具公平值變動		(54,879)	—	—	—
借貸成本	9	(131,912)	(96,382)	—	—
除稅前溢利及與基金單位持有人之交易		2,097,370	1,179,389	313,396	285,054
所得稅開支	10	(78,071)	(66,201)	(156)	(122)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		2,019,299	1,113,188	313,240	284,932
向基金單位持有人分派		(406,487)	—	(406,487)	—
年度溢利(計入與基金單位持有人之交易)		1,612,812	1,113,188	(93,247)	284,932
其他全面收入					
現金流量對沖下衍生金融工具公平值變動		27,097	37,407	—	—
年度全面收入總額		1,639,909	1,150,595	(93,247)	284,932
可供分派予基金單位持有人之收益		406,487	337,841		
每基金單位基本盈利(港仙)	11	121.13	110.95		

分派表

截至2010年12月31日止年度

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

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

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已根據為令置富產業信託遵守有關香港監管規定(包括香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」))於2010年3月26日通過的特別決議案而修訂。當前的分派政策(經修訂)是規定置富產業信託每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100.0%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由置富資產管理有限公司(前稱為ARA Asset Management (Singapore) Limited)(「管理人」)酌情決定(「免稅收入淨額」)；及(b)有關財政期間90.0%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人之交易)(以剔除因應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2010年12月31日止年度的免稅收入淨額及除稅後純利分別為406.5百萬港元及379.5百萬港元。因此，可供分派收入(根據免稅收入淨額406.5百萬港元計算得出)將分派予截至2010年12月31日止年度的基金單位持有人。

於2010年3月26日修訂分派政策前，置富產業信託的分派政策是分派100%免稅收入淨額。管理人已酌情決定分派其之前已決定將予分派的任何額外金額(包括資本)(該等金額可能為負值)，或如管理人認為合適，將把任何上述額外金額轉撥至未分派收入儲備賬或自未分派收入儲備賬轉撥任何額外金額。截至2009年12月31日止年度的可供分派收入為337.8百萬港元。

分派表(續)

截至2010年12月31日止年度

- (ii) 截至2010年6月30日止六個月每基金單位分派12.27港仙(截至2009年6月30日止六個月：19.60港仙)乃根據本集團之期間可供分派收入204.6百萬港元(截至2009年6月30日止六個月：161.7百萬港元)除以1,666,597,743個基金單位(於2009年6月30日：824,879,427個基金單位)，即於2010年6月30日之1,663,952,387個已發行基金單位(於2009年6月30日：823,118,206個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2010年第二季度之管理人基本服務費用而向其發行之2,645,356個已發行基金單位(於2009年第二季度：1,761,221個基金單位)計算。該分派總數為204.5百萬港元(截至2009年6月30日止六個月：161.7百萬港元)於2010年8月27日(截至2009年6月30日止六個月：2009年8月28日)支付。
- (iii) 截至2010年12月31日止六個月每基金單位分派12.08港仙(截至2009年12月31日止六個月：10.60港仙)乃根據本集團之期間可供分派收入201.9百萬港元(截至2009年12月31日止六個月：176.1百萬港元)除以1,671,599,900個基金單位(於2009年12月31日：1,661,595,267個基金單位)，即於2010年12月31日之1,669,032,247個已發行基金單位(於2009年12月31日：1,658,765,035個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2010年第四季度之管理人基本服務費用而向其發行之2,567,653個已發行基金單位(於2009年第四季度：2,830,232個基金單位)計算。截至2009年12月31日止六個月分派總數為176.1百萬港元於2010年2月26日支付。

財務狀況報表

於2010年12月31日

	附註	本集團		置富產業信託	
		2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司之投資	12	—	—	5,470,134	5,470,134
投資物業	13	13,300,000	11,500,000	—	—
機器及設備	14	—	44	—	—
非流動資產總值		13,300,000	11,500,044	5,470,134	5,470,134
流動資產					
貿易及其他應收款項	15	63,241	47,619	58,419	85,721
銀行結餘及現金	16	506,073	515,341	457,756	473,233
流動資產總值		569,314	562,960	516,175	558,954
資產總值		13,869,314	12,063,004	5,986,309	6,029,088
非流動負債					
衍生金融工具	17	55,294	415	—	—
借貸	18	2,772,448	—	—	—
遞延稅項負債	19	148,165	132,991	—	—
非流動負債總額		2,975,907	133,406	—	—
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	269,747	276,474	5,907	16,946
借貸	18	79,000	2,786,286	—	—
衍生金融工具	17	—	27,097	—	—
應付分派		201,995	—	201,995	—
稅項撥備		8,977	7,079	1,244	2,849
流動負債總額		559,719	3,096,936	209,146	19,795
負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)		3,535,626	3,230,342	209,146	19,795
基金單位持有人應佔資產淨值		10,333,688	8,832,662	5,777,163	6,009,293

財務狀況報表(續)

於2010年12月31日

	附註	本集團		置富產業信託	
		2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
基金單位持有人資本 股本及儲備		—	8,832,662	—	6,009,293
已發行及將發行基金單位(千個)	21	1,671,600	1,661,595		
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	22	6.18	5.32		

基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2010年12月31日止年度

	已發行 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	置富產業信託 基金單位 持有人應佔 資本總額 千港元
本集團					
2009年1月1日結餘	4,370,531	(173,097)	(64,919)	2,023,849	6,156,364
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	1,113,188	1,113,188
現金流量對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	37,407	—	37,407
年度全面收入總額	—	—	37,407	1,113,188	1,150,595
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
— 發行新基金單位	1,888,973	—	—	—	1,888,973
— 基金單位發行成本	—	(98,496)	—	—	(98,496)
— 以基金單位計算已付／應付管理人基本費用	28,446	—	—	—	28,446
— 以基金單位計算已付收購費用	20,390	—	—	—	20,390
截至2008年12月31日止六個月已付予 基金單位持有人(作為擁有人)的 分派每基金單位18.51港仙	—	—	—	(151,934)	(151,934)
截至2009年6月30日止六個月已付予 基金單位持有人(作為擁有人)的 分派每基金單位19.60港仙	—	—	—	(161,676)	(161,676)
因基金單位持有人交易而導致 資產淨值增加／(減少)	1,937,809	(98,496)	—	(313,610)	1,525,703
2009年12月31日結餘	6,308,340	(271,593)	(27,512)	2,823,427	8,832,662

基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值變動表(續)

截至2010年12月31日止年度

	已發行 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	置富產業信託 基金單位 持有人應佔 總額 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	—	2,019,299	2,019,299
截至2010年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位12.27港仙	—	—	—	(204,571)	(204,571)
截至2010年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位12.08港仙	—	—	—	(201,916)	(201,916)
現金流量對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	27,097	—	27,097
年度全面收入總額	—	—	27,097	1,612,812	1,639,909
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
一以基金單位計算已付／應付管理人基本費用	37,246	—	—	—	37,246
截至2009年12月31日止六個月已付予 基金單位持有人(作為擁有人)的 分派每基金單位10.60港仙					
	—	—	—	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加／(減少)	37,246	—	—	(176,129)	(138,883)
2010年12月31日結餘	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688

基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值變動表(續)

截至2010年12月31日止年度

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	保留溢利 千港元	置富產業信託 基金單位 持有人應佔 資本總額 千港元
置富產業信託				
2009年1月1日結餘	4,370,531	(173,097)	1,224	4,198,658
年度溢利及全面收入總額(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	284,932	284,932
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
— 發行新基金單位	1,888,973	—	—	1,888,973
— 基金單位發行成本	—	(98,496)	—	(98,496)
— 以基金單位計算已付／應付管理人基本費用	28,446	—	—	28,446
— 以基金單位計算已付收購費用	20,390	—	—	20,390
截至2008年12月31日止六個月已付予				
基金單位持有人(作為擁有人)的				
分派每基金單位18.51港仙	—	—	(151,934)	(151,934)
截至2009年6月30日止六個月已付予				
基金單位持有人(作為擁有人)的				
分派每基金單位19.60港仙	—	—	(161,676)	(161,676)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加／(減少)	1,937,809	(98,496)	(313,610)	1,525,703
2009年12月31日結餘	6,308,340	(271,593)	(27,454)	6,009,293

基金單位持有人資本／基金單位持有人應佔資產淨值變動表(續)

截至2010年12月31日止年度

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	保留溢利 千港元	置富產業信託 基金單位 持有人應佔 資產淨值總額 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	—	—	313,240	313,240
截至2010年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位12.27港仙	—	—	(204,571)	(204,571)
截至2010年12月31日止六個月應付的 分派每基金單位12.08港仙	—	—	(201,916)	(201,916)
年度全面收入總額	—	—	(93,247)	(93,247)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
— 以基金單位計算已付／應付管理人基本費用	37,246	—	—	37,246
截至2009年12月31日止六個月已付予基金單位持有人 (作為擁有人)的分派每基金單位10.60港仙	—	—	(176,129)	(176,129)
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加／(減少)	37,246	—	(176,129)	(138,883)
2010年12月31日結餘	6,345,586	(271,593)	(296,830)	5,777,163

現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	本集團		置富產業信託	
		2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
經營活動					
除稅前溢利及與基金單位持有人之交易		2,097,370	1,179,389	313,396	285,054
就以下各項作出之調整：					
呆壞賬撥備		3	2,138	—	—
管理人基本費用		37,246	28,446	37,246	28,446
投資物業公平值變動		(1,760,977)	(806,283)	—	—
衍生金融工具公平值變動		54,879	—	—	—
機器及設備折舊		44	74	—	—
利息收入		(923)	(728)	(923)	(728)
利息開支		109,750	88,159	—	—
手續費用攤銷		22,162	8,223	22,162	8,223
營運資本變動前營運現金流量		559,554	499,418	371,881	320,995
貿易及其他應收款項(增加)/減少		(15,625)	1,861	5,140	68,212
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(6,727)	47,221	(11,039)	11,276
營運所得現金		537,202	548,500	365,982	400,483
已付所得稅		(60,999)	(66,286)	(1,761)	—
經營活動所得現金淨額		476,203	482,214	364,221	400,483
投資活動					
銀行存款增加		(80,000)	—	(80,000)	—
投資物業的添置		(39,023)	(52,717)	—	—
利息收入		923	728	923	728
收購附屬公司	13 (i)	—	(1,415,743)	—	(1,530,910)
收購投資物業	13 (i)	—	(587,000)	—	—
投資活動所用現金淨額		(118,100)	(2,054,732)	(79,077)	(1,530,182)

現金流量表(續)

截至2010年12月31日止年度

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
融資活動				
已付分派	(380,621)	(313,610)	(380,621)	(313,610)
已付利息	(109,750)	(88,159)	—	—
償還借貸	(51,000)	—	—	—
新增借貸	94,000	516,000	—	—
發行新基金單位收益，扣除發行成本	—	1,810,867	—	1,810,867
支付手續費用	—	(80,600)	—	—
融資活動(所用)／所得現金淨額	(447,371)	1,844,498	(380,621)	1,497,257
現金及現金等值物淨額(減少)／增加	(89,268)	271,980	(95,477)	367,558
年初現金及現金等值物	515,341	243,361	473,233	105,675
年末現金及現金等值物	426,073	515,341	377,756	473,233
分別為：				
銀行存款及現金	307,073	515,341	277,756	473,233
到期日少於三個月之定期存款	119,000	—	100,000	—
	426,073	515,341	377,756	473,233

財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

1 一般資料

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(前稱ARA Asset Management (Singapore) Limited，作為置富產業信託的管理人(「管理人」))與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人)於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「信託契約」)組成。置富產業信託於2003年8月12日及2010年4月20日分別在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

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

受託人的註冊辦事處及主要營業地點位於21 Collyer Quay #14-01，HSBC Building，Singapore 049320。

置富產業信託的綜合及個別財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

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

第80頁至133頁的綜合及個別財務報表已於2011年1月25日獲管理人批准刊發。

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

(a) 物業管理費

物業管理費

根據物業管理協議，Goodwell - Fortune Property Services Limited(為其中一個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，惟沙田第一城除外。

就沙田第一城而言，其物業管理服務乃由百得物業管理有限公司提供，該公司並非置富產業信託的相關人士。其租賃管理服務及市場推廣服務乃由物業管理人提供。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收入。

市場推廣服務

就市場推廣服務而言，該等物業公司將向物業管理人支付以下租賃及其他佣金：

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

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

1 一般資料(續)

(b) 受託人費用

於2010年4月19日及之前，受託人費用為按物業價值計算每年0.03% (最低為每月50,000港元)，而自2010年4月20日起則升至每年0.035% (最低為每月50,000港元)。受託人費用根據信託契約每日計算，並每月於月底支付。

(c) 管理人費用

管理人有權就提供資產管理服務取得以下報酬：

基本費用

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

表現費用

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

(d) 收購費用及出售費用

管理人有權收取下列費用：

收購費用

根據信託契約，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接購入的任何房地產收購價的1.0% (在適用情況下，可為按置富產業信託於所收購房地產的權益比例計算的百分比) 收取收購費用，而管理人可選擇以現金或基金單位方式收取有關費用。

出售費用

根據信託契約，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接售出或出售的任何房地產出售價的0.5% (在適用情況下，可為按置富產業信託於所出售房地產的權益比例計算的百分比)，以現金方式收取出售費用。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團已首次應用國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的若干新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)，該等新訂及經修訂國際財務報告準則於本集團於2010年1月1日開始的財政年度生效。

新訂及經修訂國際財務報告準則

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

財務報表附註(續)

截至2010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)

新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

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

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

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

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

對國際會計準則第12號遞延稅項收回相關資產的修訂

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

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

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈的國際財務報告準則的改進 ¹
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者無需按照國際財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ²
國際財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重通貨膨脹和為首次採納者去除固定的日期 ³
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際會計準則第24號(經修訂)	相關人士披露 ⁵
國際會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁶
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)	最低資本要求之預付款項 ⁵
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以權益工具消除金融負債 ²

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

² 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效。

財務報表附註(續)

截至2010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)

新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

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

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

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

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

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

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

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

管理人預期應用其他準則及詮釋將不會對本集團所呈報的綜合財務報表及置富產業信託的個別財務報表有重大影響。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

3 主要會計政策

(a) 財務報表的編製基準

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

置富產業信託的綜合及個別財務報表乃按國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製，並按新加坡金融管理局(「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」)的適用規定及信託契約編撰。

此外，置富產業信託的綜合及個別財務報表亦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」)附錄C及香港聯交所證券上市規則所載的相關披露規定。

根據經修訂的信託契約，本集團自2010年第一季度起採用國際財務報告準則。在2010年之前，本集團的財務報表乃根據新加坡財務報告準則編製。採用國際財務報告準則並無導致本集團的會計政策出現任何變動，因此並無就過往或當前會計期間作出調整，亦無根據國際財務報告準則第1號「首次採納國際財務報告準則」編製本集團股本與全面收益總額的對賬。

(b) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括置富產業信託及由置富產業信託控制的附屬公司截至2010年12月31日的財務報表。當置富產業信託擁有權力管理某實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時，即取得控制權。

在收購時，相關附屬公司的資產及負債均按收購日期的公平值計量。年內收購或出售的附屬公司的業績乃自收購生效日期起至出售生效日期止(倘適用)計入綜合全面收益表。

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

所有集團內交易、結餘、收入及開支乃於綜合賬目時撇銷。

(c) 於附屬公司的投資

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

3 主要會計政策

(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。

在首次確認時，投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)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) 機器及設備

機器及設備乃按成本減去其後的累計折舊及累計減值虧損列賬。

機器及設備項目乃按估計可使用年限經計及殘值後，按直線法計提折舊以撇銷其成本。

機器及設備項目乃於出售時或於預期未來不能自持續使用資產產生經濟利益時終止確認。從終止確認資產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。

(f) 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於財務狀況報表中確認。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)的交易成本乃自於首次確認時在金融資產或金融負債(倘適用)的公平值增加或減少。直接歸屬收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債的交易成本乃即時於損益表中確認。

金融資產

分類為借貸及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個匯報日期，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的借貸及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損入賬。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率法是按金融資產的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來所得現金收入的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

金融資產減值

在每個報告期結束時會評估金融資產是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產會予以減值。

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

貿易應收款項及資產被評估為非個別減值之若干財務資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收款項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。撥備賬之賬面值變動於損益表中確認。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損益表中。

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。

於2010年3月26日修訂信託契約前，置富產業信託發行的基金單位乃分類為股本並按所得淨收益記錄。根據經修訂信託契約，已發行基金單位按照國際會計準則第32號「金融工具：呈列」均為複合工具。有關詳情載於附註21。

基金單位發行成本乃有關發行置富產業信託的基金單位的交易成本，乃扣除收入直至它們成為直接歸屬原可迴避交易的調高成本。其他交易成本乃作為開支確認。

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付分派及借貸)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

3 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來現金付款的利率。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，在抵銷被對沖項目之現金流量變動時是否高度有效。

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收入確認。與無效部分有關之損益即時在損益表確認。

以往在其他全面收入確認並於對沖儲備累積的金額乃於對沖項目在損益表中確認時重新分類至損益表。

當本集團撤回對沖關係、對沖工具已期滿或出售、終止或行使或不再符合對沖會計之資格時，即會終止對沖會計。任何於此時在對沖儲備累計之任何累積盈虧繼續保留於權益中，並在預測交易確認時重新分類至損益表。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，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。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(g) 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。

(h) 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計算，相等於日常活動中已售貨物或已提供服務應收金額扣除折扣。

經營租賃下的租金收入(或然租金除外)乃以直線法於相關租約期內在損益表內確認。

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

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

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

(i) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的貨幣)是港元。

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

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平值計入期間之損益，惟換算有關盈虧直接在其他全面收入確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關差額亦直接在其他全面收入確認。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(j) 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。

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

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表確認。

(k) 資產減值

本集團於報告期末會審閱其資產之賬面值，以決定有關資產是否出現減值虧損之跡象。倘顯示出現減值虧損跡象，則會估計該資產之可收回款項，以釐定減值虧損(如有)之數目。倘估計資產之可收回款項低於其賬面值，則該資產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，則該資產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，不得超過資產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。

(l) 稅項

所得稅開支包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於全面收入表的溢利不同，因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

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

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(i) 稅項(續)

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。具體而言，由於管理人預計可透過出售收回物業價值，且有關收益毋須繳稅，故並無就投資物業公平值變動計提遞延稅項負債撥備。除與其他全面收入內的項目有關時計入其他全面收入內，遞延稅項乃扣除或計入損益表。

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

4 估計不明朗因素之主要來源

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

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

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

(a) 投資物業的估值

誠如附註3(d)及13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。在釐定公平值時，估值師利用包括若干假設及若干估計的淨收入的資本化基準釐定公平值。在依賴專業估值師的估值報告之餘，管理人已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

(b) 衍生金融工具的估值

誠如附註17所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核准並定期檢討。所有模式使用前均經核證，並調整模式以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

5 分部報告

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

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

6 收益

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
股息收入	—	—	409,198	340,462
基本租金	593,128	498,939	—	—
代收費用	160,806	133,527	—	—
短期租金	81,702	67,530	—	—
其他收入	1,627	1,358	—	—
	837,263	701,354	409,198	340,462

短期租金包括或然租金3.3百萬港元(2009年：1.1百萬港元)、許可使用費及停車場收益。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

7 物業營運開支

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
水電費	34,038	28,549
政府地租及差餉	31,390	23,189
屋苑公共費用	21,156	20,305
員工成本	33,580	25,253
服務合約及維修	24,310	32,040
管理人表現費用	18,458	15,299
物業管理人費用	19,265	16,190
停車場開支	9,868	8,388
廣告及宣傳	8,089	8,435
向以下人士支付的核數費用		
— 附屬公司的核數師	1,090	890
— 附屬公司的內部核數師	400	340
呆壞賬撥備	3	2,138
機器及設備折舊	44	74
法律及其他專業費用	5,586	4,581
銀行支出	447	270
租賃佣金	20,284	10,451
估值費用(支付予主要估值師)	312	328
公共關係開支	458	—
其他營運開支	11,661	9,974
	240,439	206,694

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

8 信託開支／(收入)

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
向置富產業信託的核數師支付核數費用	676	503	676	503
專業費用	398	1,029	398	1,029
非交易路演費用	2	95	2	95
受託人費用	4,068	2,812	4,068	2,812
在香港進行雙重第一上市的上市費用(附註(i))	30,000	—	30,000	—
商品及服務稅退款(附註(ii))	—	(8,521)	—	(8,521)
收購物業的交易成本(附註(iii))	—	—	—	22,013
手續費用攤銷(附註(iii))	—	—	22,162	8,223
其他收費	2,363	1,561	2,363	1,561
	37,507	(2,521)	59,669	27,715

附註：

- (i) 該等金額包括支付予核數師的1.0百萬港元非核數費用。
- (ii) 2009年的金額代表新加坡稅務局就過往年度的商品及服務稅開支而於2009年因應過往年度支付的商品及服務稅開支向所有合資格的新加坡房地產投資信託基金支付的退款。
- (iii) 該等金額乃與由置富產業信託代表其附屬公司產生且並無向附屬公司收取的開支有關。

9 借貸成本

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

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

10 所得稅開支

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
當期稅項：				
— 香港	62,747	50,528	—	—
— 新加坡	156	122	156	122
— 過往年度超額撥備	(6)	—	—	—
	62,897	50,650	156	122
遞延稅項(附註19)	15,174	15,551	—	—
	78,071	66,201	156	122

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(2009年：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。

於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%(2009年：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。

目前，置富產業信託並未獲得稅務透明度對待，所賺得收入將按當時的企業稅率繳交新加坡所得稅。

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

(i) 免稅收入

置富產業信託可就收取附屬公司的股息(有關股息乃自須按不少於15%的稅率繳交香港利得稅的收入(包括利息收入及出售房地產的收益)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。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

10 所得稅開支(續)

因以下差異，按香港所得稅率16.5%(2009年：16.5%)計算的所得稅開支與按除稅前溢利及與基金單位持有人的交易計算的所得稅開支有所不同：

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
除稅前溢利及與基金單位持有人的交易	2,097,370	1,179,389	313,396	285,054
按適用所得稅率計算的稅項	346,066	194,599	51,710	47,034
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	26,109	5,651	15,990	9,261
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(294,103)	(134,053)	(67,549)	(56,177)
海外營運業務不同稅率的影響	5	4	5	4
過往年度之超額撥備	(6)	—	—	—
年度稅項	78,071	66,201	156	122

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。

11 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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
本年度溢利，未計與基金單位持有人的交易	2,019,299	1,113,188
年內已發行基金單位的加權平均數 基金單位數目(千個)	1,666,986	1,003,312
每基金單位之基本盈利(港仙)	121.13	110.95

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入2010年10月1日至2010年12月31日(2009年：2009年10月1日至2009年12月31日)期間的2,567,653個(2009年：2,830,232個)可發行基金單位作為於2011年1月5日(2009年：2010年1月7日)發行予管理人的基本費用。

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

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

12 於附屬公司之投資

	置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元
非上市普通股，按成本	3,103,750	3,103,750
非上市優先股，按成本	2,366,384	2,366,384
	5,470,134	5,470,134

除下文附註(iii)所披露者外，於2010年及2009年12月31日，以下公司為置富產業信託的附屬公司：

公司名稱	註冊國家／地點	置富產業信託持有 之實際股本權益		已發行及繳足 股本之面值			主要業務
		2010年 %	2009年 %	普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
				港元	港元	港元	
<i>直接附屬公司</i>							
Mightypattern Limited	香港	100	100	800	—	—	投資控股
Poko Shine Limited	香港	100	100	2	336,000	—	於馬鞍山廣場的 物業投資
Marvel Point Investments Limited	英屬處女群島	100	100	78	—	—	投資控股
Vision Million Limited	英屬處女群島	100	100	8	810,000	—	於都會商場的物業投資
華都地產有限公司	香港	100	100	210,000	—	210,000	於華都花園物業的 物業投資
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	100	100	8	328,000	—	於映灣坊的物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島	100	100	8	79,000	—	於創意無限商場的 物業投資

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

12 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
		2010年 %	2009年 %	普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
				港元	港元	港元	
<i>直接附屬公司(續)</i>							
Team Challenge Limited	英屬處女群島	100	100	8	95,620	—	於青怡廣場物業的 物業投資
宜賓地產有限公司	香港	100	100	10,000	8,000	—	於銀禧閣商場的 物業投資
雅富資源有限公司	香港	100	100	2	60,000	—	於盈暉家居城的 物業投資
Ace Courage Limited	英屬處女群島	100	100	8	56,059	—	於麗港城中城物業的 物業投資
Full Belief Limited	英屬處女群島	100	100	8	109,000	—	於凱帆薈的物業投資
Partner Now Limited	英屬處女群島	100	100	8	30,810	—	於麗都花園物業的 物業投資
Proven Effort Limited	英屬處女群島	100	100	8	17,495	—	於海韻花園物業的 物業投資
<i>間接附屬公司</i>							
典翠投資有限公司 (附註(iii))	香港	—	100	2	—	—	已註銷
Pinelink Investment Limited	英屬處女群島	100	100	8	—	—	投資控股

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

12 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		已發行及繳足股本之面值			主要業務
		之實際股本權益		普通股	可贖回優先股	無投票權遞延股份	
		2010年 %	2009年 %	港元	港元	港元	
間接附屬公司(續)							
福江發展有限公司	香港	100	100	2	—	—	於沙田第一城物業的物業投資
Prostar Resources Limited	英屬處女群島	100	100	8	—	—	投資控股
彩霞國際有限公司 (附註(iii))	香港	—	100	2	—	—	已註銷
百盈資源有限公司	香港	100	100	1	436,400	—	於都會駅的物業投資

附註：

(i) 所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。

附屬公司發行的可贖回優先股可按附屬公司的選擇贖回，它們均附帶以下條款：

(a) 它們不附帶任何收取股息的權利；

(b) 它們沒有參與權(即它們沒有權利參與支付普通股持有人的股息後附屬公司的剩餘溢利)；

(c) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；

(d) 倘附屬公司清盤，可贖回優先股持有人可優先於普通股持有人獲退回就發行該等可贖回優先股已付股本及溢價，但可贖回優先股持有人不得參與附屬公司的剩餘資產(如有)；及

(e) 每股可贖回優先股可於任何時間按附屬公司的決定以相等於其發行價的贖回價贖回。

(ii) 以上附屬公司的營運地點均在香港。

(iii) 典翠投資有限公司及彩霞國際有限公司已於2010年註銷。

(iv) 如附註18所披露，除Marvel Point Investments Limited、Genuine Joy Limited、Full Belief Limited及百盈資源有限公司之權益外，餘下附屬公司之權益均被質押作為銀行向附屬公司提供貸款及信貸融資之抵押。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

13 投資物業

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
公平值		
年初	11,500,000	8,602,000
年內：		
收購投資物業(附註(i))	—	2,039,000
所產生的資本開支	39,023	52,717
投資物業公平值變動	1,760,977	806,283
年末	13,300,000	11,500,000

於報告期末，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	
					2010年 千港元	2009年 千港元
沙田第一城物業	批租土地	99年	36.5年	香港新界 沙田樂城街 6號、銀城街1號及2號	4,146,000	3,548,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	36.5年	香港新界 沙田馬鞍山 西沙路608號	2,376,000	1,974,000
都會駅	批租土地	50年	42年	香港將軍澳 景嶺路8號	1,775,000	1,544,000
都會商場	批租土地	50.5年	36.5年	香港九龍 都會商場 都會道6-10號	1,589,000	1,413,000
華都花園物業	批租土地	99年	36.5年	香港新界 屯門 屯利街1號	925,000	810,000

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

13 投資物業(續)

物業	土地 使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2010年 千港元	2009年 千港元
映灣坊	批租土地	50年	36.5年	香港新界 東涌 健東路1號	511,000	449,000
創意無限商場	批租土地	149年	36.5年	香港新界 荃灣 荃華街16號	411,000	376,000
青怡廣場物業	批租土地	99年	36.5年	香港新界 青衣 青綠街7-19號	364,000	314,000
銀禧閣商場	批租土地	149年	36.5年	香港新界 沙田火炭 樂景街2-18號	355,000	304,000
盈暉家居城	批租土地	50年	37.5年	香港新界 葵涌 景荔徑8號	302,000	274,000
麗港城中城物業	批租土地	58年	36.5年	香港九龍 觀塘 茶果嶺道93/99號	185,000	166,000
凱帆薈	批租土地	50年	39年	香港九龍 海帆道11號	177,000	164,000

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

13 投資物業(續)

物業	土地 使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2010年 千港元	2009年 千港元
麗都花園物業	批租土地	149年	36.5年	香港新界 荃灣深井 青山公路41-63號	111,000	100,000
海韻花園物業	批租土地	57年	36.5年	香港新界 荃灣深井 青山公路38號	73,000	64,000
					13,300,000	11,500,000

附註：

- (i) 於2009年10月15日，置富產業信託向一名重大基金單位持有人的附屬公司收購凱帆薈、映灣坊及都會駅。凱帆薈及映灣坊乃分別由Full Belief Limited及Genuine Joy Limited收購，總代價為587百萬港元(「收購投資物業」)，而都會駅則透過以現金代價1,421百萬港元購買Marvel Point Investments Limited及其附屬公司百盈資源有限公司已發行股本100%權益收購，在收購完成日期已就流動資產/負債淨額作出調整(「收購附屬公司」)。由於收購附屬公司的行動不符合業務合併的定義，它們已作為收購資產及負債入賬。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

13 投資物業(續)

附註：(續)

上述收購的資金部分來自1,528百萬港元的供股淨收益，部分來自自有期貨款480百萬港元，詳情如下：

	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	587,000	1,452,000	2,039,000
機器及設備	—	1	1
現金及現金等值物	—	5,450	5,450
貿易及其他應收款項	—	14,829	14,829
貿易及其他應付款項	—	(34,793)	(34,793)
稅項撥備	—	(13,631)	(13,631)
遞延稅項負債	—	(2,663)	(2,663)
總代價，以現金支付	587,000	1,421,193	2,008,193
收購所產生現金流出淨額			
已付現金代價	(587,000)	(1,421,193)	(2,008,193)
收購的現金及現金等值物	—	5,450	5,450
	(587,000)	(1,415,743)	(2,002,743)

- (ii) 於2010年及2009年12月31日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行獨立估值。該公司為與本集團並無關聯的獨立合資格專業估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業其他可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的資本化利率乃經參考分析銷售交易所得收益及估值師對物業投資者市場預期的認知後得出。
- (iii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃(其性質屬融資租賃)持有。該等物業已根據經營租賃出租，大部分租賃的租期為兩至三年。其後將與業主按當時市價討論續約。
- (iv) 於2010年12月31日，總公平值為9,557.0百萬港元(2009年：10,386.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

14 機器及設備

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
成本：		
於年初	412	411
收購物業(附註13(i))	—	1
於年末	412	412
累計折舊：		
於年初	368	294
年內折舊	44	74
於年末	412	368
賬面值：		
於年末	—	44

機器及設備包括辦公室設備、傢俬及設施，以直線法以年率20%至33.3%折舊。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

15 貿易及其他應收款項

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
(a) 貿易應收款項				
外方	27,794	25,871	—	—
減：呆壞賬撥備	(3)	(4,216)	—	—
	27,791	21,655	—	—
(b) 其他應收款項及預付款項				
抵押訂金	17,404	17,119	—	—
其他應收款項	930	54	923	11
商品及服務稅應收款項	1,159	7,296	1,159	7,296
預付款項	15,957	1,495	56,337	78,414
	35,450	25,964	58,419	85,721
合計	63,241	47,619	58,419	85,721

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

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

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

15 貿易及其他應收款項(續)

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。對於逾期超過10日的金額將按年利率12%收取利息。

計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為27.8百萬港元(2009年：21.7百萬港元)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。該等應收款項的平均賬齡是30日(2009年：30日)。

於2010年12月31日，置富產業信託有關手續費用的預付款項為56.3百萬港元(2009年：78.4百萬港元)。

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

計入2010年12月31日呆壞賬撥備包括總結餘為0.003百萬港元(2009年：4.2百萬港元)的個別貿易應收款項。

呆壞賬撥備變動：

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
於年初	4,216	2,380
年內撤銷金額	(4,216)	(302)
於損益表中確認的撥備增加	3	2,138
於年末	3	4,216

所有貿易及其他應收款項均以港元計值。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

16 銀行結餘及現金

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
銀行存款及現金	307,073	515,341	277,756	473,233
到期日少於三個月之定期存款	119,000	—	100,000	—
現金及現金等值物	426,073	515,341	377,756	473,233
到期日超過三個月之定期存款	80,000	—	80,000	—
	506,073	515,341	457,756	473,233
實際年利率	0.68%	—	0.68%	—

並非以有關集團實體的功能貨幣計值的現金及現金等值物如下：

	本集團及置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	1,481	3,143

17 衍生金融工具

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
現金流量對沖—利率掉期		
— 流動	—	27,097
— 非流動	55,294	415
	55,294	27,512

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。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

17 衍生金融工具(續)

於2010年12月31日面值為614.5百萬港元(2009年：614.5百萬港元)的合約將於2014年3月到期，而面值為800.5百萬港元(2009年：無)的合約將於2014年12月到期。於2009年12月31日面值為1,734.2百萬港元的合約已於2010年6月28日到期。該等合約具固定利息支出，截至2010年12月31日止年度的年利率介乎2.44%至2.91%(2009年：2.38%至5.12%)，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。因該等衍生金融工具無效對沖產生的虧損為數54.9百萬港元(2009年：無)已於截至2010年12月31日止年度的全面收入表的損益內確認。該等衍生金融工具公平值變動的有效部分為數27.1百萬港元(2009年：37.4百萬港元)已於截至2010年12月31日止年度的其他全面收入中確認。於2010年12月31日，衍生工具淨公平值為置富產業信託之資產淨值之0.5%(2009年：0.3%)。

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

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

18 借貸

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

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

18 借貸(續)

- (i) 有關自2005年6月28日起為期五年的融資協議下的有期貸款及循環信貸融資2,650.0百萬港元(「2005年融資」)，於2009年12月31日由若干附屬公司提取的融資的未償還款項為2,384.7百萬港元。2005年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押，並按香港銀行同業拆息另加息差計息。於2010年內，2005年融資已提取的款項已全數以下文附註(ii)所載的新貸款融資再融資。
- (ii) 有關自2009年10月15日起為期四年的融資協議下的有期貸款及循環信貸融資3,100.0百萬港元(「2009年融資」)，於2010年12月31日由若干附屬公司提取的融資的未償還款項為2,907.7百萬港元(2009年：480.0百萬港元)。2009年融資用來再融資2005年融資。2009年融資由(其中包括)於若干附屬公司的權益及若干投資物業的按揭抵押，並按香港銀行同業拆息另加2.0%的年息差計息。此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2009年融資提供擔保。
- (iii) 計入2010年12月31日的貸款責任包括支付予銀行以就貸款融資作擔保的手續費用80.6百萬港元(2009年：100.7百萬港元)。手續費用在相關貸款期內攤銷。手續費用及累計攤銷變動如下：

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
於年初	100,725	20,125
增加	—	80,600
年內到期	(20,125)	—
於年末	80,600	100,725
累計攤銷變動：		
於年初	(22,311)	(14,088)
期內到期	20,125	—
年內攤銷	(22,162)	(8,223)
於年末	(24,348)	(22,311)
賬面淨值	56,252	78,414

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

18 借貸(續)

(iv) 實際利率及重新訂價分析：

	實際利率		賬面值		三個月內重新訂價	
	2010年 %	2009年 %	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
附息借貸—本集團						
有期貸款—固定利率	3.96	3.64	1,415,000	2,348,700	1,415,000	2,348,700
有期貸款—浮動利率	3.67	2.15	1,413,700	480,000	1,413,700	480,000
循環貸款	2.41	0.48	79,000	36,000	79,000	36,000
			2,907,700	2,864,700	2,907,700	2,864,700

19 遞延稅項負債

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

以下為年內所確認的遞延稅項負債／(資產)的主要部分及其變動：

	加速稅項折舊		稅務虧損		總額	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
本集團						
於年初	138,260	120,046	(5,269)	(5,269)	132,991	114,777
收購附屬公司(附註13(i))	—	2,663	—	—	—	2,663
計入年內損益	13,272	15,551	1,902	—	15,174	15,551
於年末	151,532	138,260	(3,367)	(5,269)	148,165	132,991

管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，遞延稅項乃經參考物業出售後對稅務的影響而決定。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

20 貿易及其他應付款項

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
(a) 貿易應付款項				
租戶按金				
— 外方	189,909	177,197	—	—
— 相關人士(附註30)	6,616	9,288	—	—
預收租金				
— 外方	7,572	10,158	—	—
	204,097	196,643	—	—
(b) 其他應付款項				
受託人費用	753	564	753	564
其他開支				
— 外方	35,889	42,466	1,864	1,768
— 相關人士(附註30)	21,164	19,255	—	—
— 管理人(附註30)	3,188	—	—	—
應付利息	1,089	2,176	—	—
其他				
— 外方	3,567	12,223	3,290	11,467
— 相關人士(附註30)	—	3,147	—	3,147
	65,650	79,831	5,907	16,946
合計	269,747	276,474	5,907	16,946

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。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。

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

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	
	2010年 千港元	2009年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	1,125	547

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

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。

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

因此，根據國際會計準則第32號—「金融工具：呈列」，於2010年12月31日的已發行基金單位均為複合金融工具。管理人認為，已發行基金單位的權益部分並不重大，因此，於2010年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。

	本集團及置富產業信託			
	2010年 基金單位數目 千個	2009年 基金單位數目 千個	2010年 千港元	2009年 千港元
於年初	1,661,595	820,819	6,308,340	4,370,531
年內發行新基金單位：				
供股	—	824,879	—	1,888,973
作為支付管理人基本費用	7,437	6,695	27,189	19,750
作為支付管理人收購費用	—	6,372	—	20,390
已發行基金單位	1,669,032	1,658,765	6,335,529	6,299,644
將發行基金單位：				
作為支付管理人由2010年10月1日至12月31日的基本費用 (2009年10月1日至12月31日)	2,568	2,830	10,057	8,696
於年末	1,671,600	1,661,595	6,345,586	6,308,340

附註：

- (i) 已支付予管理人的管理人基本費用以基金單位形式支付。於2011年1月5日，置富產業信託以每基金單位3.9168港元發行價發行2,567,653個基金單位予管理人，作為由2010年10月1日至2010年12月31日期間的基本費用。於2010年1月7日，置富產業信託以每基金單位3.0725港元發行價發行2,830,232個基金單位予管理人，作為由2009年10月1日至2009年12月31日期間的基本費用。
- (ii) 於2009年10月15日，置富產業信託通過供股發行824,879,427個基金單位，發行價每基金單位2.29港元。
- (iii) 於2009年10月16日，置富產業信託已發行6,371,875個基金單位予管理人，發行價每基金單位3.20港元，作為收購三個新物業的收購費用(附註13(i))。

財務報表附註(續)

截至2010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10,333.7百萬港元(2009年：基金單位持有人資本8,832.7百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,671,599,900個(2009年：1,661,595,267個)計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

23 基金單位發行成本

基金單位發行成本包括供股開支及以現金及基金單位支付之管理人的收購費用。

24 流動資產淨值

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

25 資產總值減流動負債

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

26 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／基金單位持有人資本以提高基金單位持有人回報，以及確保已遵守所有外在環境施加的資本要求。

本集團的資本架構包括債務(包括借貸)、現金及現金等值物及基金單位持有人應佔資產淨值／基金單位持有人資本(包括已發行基金單位、儲備及保留溢利)。根據信託契約，置富產業信託及本集團須維持總借貸2,907.7百萬港元(2009年：2,864.7百萬港元)不超過本集團投資物業總資產價值的35%(2009年：35%)。

於前一年度，管理層的策略維持不變。截至2010年12月31日止年度，置富產業信託與本集團均已遵守外在環境施加的資本要求。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

27 金融工具

(a) 金融工具類別

	本集團		置富產業信託	
	2010年 千港元	2009年 千港元	2010年 千港元	2009年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	47,284	46,124	2,082	7,307
銀行結餘及現金	506,073	515,341	457,756	473,233
	553,357	561,465	459,838	480,540
金融負債				
攤銷成本				
其他應付款項	38,120	50,018	5,732	16,772
應付分派	201,995	—	201,995	—
借貸	2,851,448	2,786,286	—	—
	3,091,563	2,836,304	207,727	16,772
公平值				
衍生金融工具	55,294	27,512	—	—

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

27 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

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

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

利率風險

置富產業信託及本集團面對的利率變動風險主要來自賺取利息的金融資產及附帶利息的金融負債。管理人持續管理利率風險的主要目標為減低利率開支淨額受利率變動帶來的不利影響。

在需要時，本集團採納適當的對沖政策以減低利率風險。這可能包括通過金融衍生工具或其他合適的金融產品將相關債務責任應付利率的若干部分予以固定。

利率敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據本集團於報告期末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(2009年：25至75基點)的上升或下降幅度，這代表管理層從利率的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，則本集團以下年度的溢利將隨之減少或增加。這主要因為本集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作對沖。以下分析顯示本集團對利率風險的敏感度：

倘利率按基點計上升：

	本集團業績減少	
	2010年 千港元	2009年 千港元
25基點	3,534	253
50基點	7,069	506
75基點	10,603	759

27 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

相反地，倘利率下降，本集團所受影響則為本集團業績按以上金額增加。

並未呈列有關本集團及置富產業信託附息金融資產的利率敏感度分析，因為管理人認為附息金融資產所面對的利率風險甚微。

信貸風險

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

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

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

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

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

置富產業信託及本集團的最高信貸風險分別為記錄於其財務狀況報表及綜合財務狀況報表的金融資產的賬面值。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

27 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

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2010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值來自以新加坡元作為面值的銀行結餘及存款，達0.2百萬新加坡元(2009年：0.6百萬新加坡元)。管理人持續管理外幣風險以及降低以新加坡元計算的銀行結餘。

倘港元兌新加坡元升值5%、10%及15%(2009年：5%、10%及15%)，置富產業信託及本集團於年內的溢利將有以下幅度減少：

	置富產業信託及本集團業績 減少	
	2010年 千港元	2009年 千港元
5%	74	157
10%	148	314
15%	222	471

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

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

27 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險

管理人監察及維持其認為合適水平的現金及現金等值物以支持置富產業信託及本集團的經營。此外，管理人亦監察及遵守有關總借貸限制的集體投資計劃守則及房地產投資信託基金守則。

流通性風險分析

於2010年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達1,415.0百萬港元(2009年：2,348.7百萬港元)的利率掉期，以及已訂合約將於生效期起計五年內到期的流動現金淨額。

下表呈列置富產業信託及本集團根據同意的償還條款就其金融負債(已發行基金單位除外)的餘下合約到期日。就非衍生金融負債而言，下表乃根據置富產業信託及本集團可能被要求的最早還款日的金融負債未貼現現金流量編列。就以淨額基準結算的衍生工具，已呈列未貼現淨現金(流入)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。

本集團

	加權平均利率 %	按要求或				未貼現現金 流量總額 千港元	於2010年 12月31日 之賬面值 千港元
		少於三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至兩年 千港元	超過兩年 千港元		
2010年							
非衍生金融負債							
租戶按金	—	21,753	52,427	66,290	56,055	196,525	196,525
其他應付款項	—	38,120	—	—	—	38,120	38,120
銀行借貸—浮動利率	2.32	95,640	50,461	66,976	2,881,547	3,094,624	2,851,448
應付分派	—	201,995	—	—	—	201,995	201,995
現金流出		357,508	102,888	133,266	2,937,602	3,531,264	3,288,088
衍生金融工具—結算淨額							
衍生金融工具·現金流出		8,236	23,022	27,233	15,443	73,934	55,294

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

27 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險(續)

	加權平均利率 %	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至兩年 千港元	超過兩年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於2010年 12月31日 之賬面值 千港元
2009年							
非衍生金融負債							
租戶按金	—	27,135	47,712	67,437	44,201	186,485	186,485
其他應付款項	—	50,018	—	—	—	50,018	50,018
銀行借貸—浮動利率	0.81	41,706	2,834,328	—	—	2,876,034	2,786,286
現金流出		118,859	2,882,040	67,437	44,201	3,112,537	3,022,789
衍生金融工具—結算淨額							
衍生金融工具， 現金流出(流入)		17,526	24,630	6,309	(12,241)	36,224	27,512

置富產業信託

	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至兩年 千港元	超過兩年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於2010年 12月31日 之賬面值 千港元
2010年						
非衍生金融負債						
其他應付款項	5,732	—	—	—	5,732	5,732
應付分派	201,995	—	—	—	201,995	201,995
	207,727	—	—	—	207,727	207,727

	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至兩年 千港元	超過兩年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於2010年 12月31日 之賬面值 千港元
2009年						
非衍生金融負債						
其他應付款項	16,772	—	—	—	16,772	16,772

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

27 金融工具(續)

(c) 公平值

現金及現金等值物、貿易及其他應收款項及其他應付款項由於屬較短時間到期，該等金融工具的賬面值與其公平值相約。長期借貸為按市場利率計算的浮動利率貸款，因此它們的賬面值與其公平值相約。

金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值，乃按照一般公認之定價模式，根據貼現現金流量分析釐定。

衍生工具之公平值乃根據工具期年期適用之收益率曲線，按折算現金流量分析釐定。

28 經營租賃安排

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
計入收益的經營租賃下之最低租金收入	593,128	498,939

於報告期末，根據購物商場物業租約支付未來最低租賃款額的承諾如下：

	本集團	
	2010年 千港元	2009年 千港元
一年內	554,772	481,760
第二年至第五年(包括首尾兩年)	471,351	376,791
超過五年	7,361	19,391
	1,033,484	877,942

本集團以經營租賃方式出租其於香港的投資物業。經營租賃收入代表本集團就其投資物業的應收租金。租約期商定為一至三年，除若干租約的或然租金乃按照銷售百分比4%至15%計算外，租約每月附帶固定租金。

29 主要的非現金交易

年內，2009年融資已提取2,348.7百萬港元，直接用於再融資2005年融資。

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易

年內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易：

	附註	2010年 千港元	2009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)	5,946	1,289
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	81,641	68,049
Big Sky Resources Limited	(a)	48	10
長江實業地產發展有限公司	(a)	18,502	15,626
港基物業管理有限公司	(a)	3,950	1,539
恒生銀行有限公司	(c)	2,732	2,732
和記電話有限公司	(b)	5,086	4,547
和記電訊服務有限公司	(b)	44	—
Perfect Idea Limited	(a)	4,467	1,489
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	2,982	2,780
Towerich Limited	(a)	85	67
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
E-Park Parking Management Limited	(a)	2,228	1,665
物業管理費用			
港基物業管理有限公司	(a)	733	707
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	18,183	15,145
高衛物業管理有限公司	(a)	122	122
佳定物業管理有限公司	(g)	1,261	1,261
租賃佣金			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	19,773	9,922
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(d)	1,010	—
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		4,068	2,812
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(e)	37,246	28,446
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(e)	18,458	15,299
後勤支援服務費用			
長江實業(集團)有限公司	(f)	521	419
估值及其他費用			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(h)	1,026	598

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易(續)

		2010年 千港元	2009年 千港元
與關連及相關公司集團的結餘如下：			
本集團			
置富資產管理有限公司	(e)	3,188	—
港基物業管理有限公司	(a)	10,603	8,536
E-Park Parking Management Limited	(a)	212	331
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(a)	3,532	4,910
高衛物業管理有限公司	(a)	6,657	5,478
新城廣播有限公司	(d)	160	—
Mcbride International Limited	(a)	—	3,147
		24,352	22,402
置富產業信託			
Mcbride International Limited	(a)	—	3,147
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)	1,592	1,639
A.S. Watson Group (HK) Limited	(b)	679	3,280
Big Sky Resources Limited	(a)	8	8
港基物業管理有限公司	(a)	839	839
恒生銀行有限公司	(c)	711	711
滙豐	(c)	935	702
和記電話有限公司	(b)	675	920
Perfect Idea Limited	(a)	1,154	1,155
Towerich Limited	(a)	23	34
		6,616	9,288

財務報表附註(續)

截至2010年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易(續)

附註：

- (a) 該等公司為長江實業(集團)有限公司(「長實」)的附屬公司(見附註(f))。
- (b) 該等公司為長實的聯營公司及置富產業信託的一名基金單位持有人和記黃埔有限公司的附屬公司。
- (c) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (d) 該公司為長實的聯營公司。
- (e) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (f) 該公司為置富產業信託其中一個最大基金單位持有人(約持有31%已發行基金單位)。
- (g) 該公司為投資物業主要估值師的附屬公司。
- (h) 該公司為投資物業主要估值師。

除附註13(i)所述外，已向管理人支付價值20.4百萬港元的6,371,875個基金單位作為於2009年10月15日收購三個新物業的收購費用。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就2009年融資提供擔保。

主要地產代理及承包商

五大地產代理及承包商

五大地產代理及承包商以及彼等各自的服務合約價值載列如下：

承包商	服務性質	合約價值 百萬港元	百分比
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	48.8	24.1%
港基物業管理有限公司	樓宇管理	43.5	21.5%
鴻業建築有限公司	項目及維修保養	27.5	13.6%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	27.0	13.4%
百得物業管理有限公司	樓宇管理	20.6	10.2%
合計		167.4	82.8%

表現概覽

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度	截至2008年 12月31日 止年度	截至2007年 12月31日 止年度	截至2006年 12月31日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	10,333,688	8,832,662	6,156,364	7,306,249	6,865,753
每基金單位資產淨值(港元)	6.18	5.32	7.50	8.99	8.50
年內最高成交價(港元)	4.15	4.20	5.65	6.80	6.50
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)	2.92	2.02	1.58	5.00	5.55
成交價相對資產淨值的最高折讓	52.75%	62.03%	78.93%	44.38%	34.71%
每基金單位淨收益率 ²	6.08%	9.65%	18.65%	6.74%	5.81%

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2011年2月28日

日期	事件	基金單位數目	金額 (港元)	價格 (港元)
03年8月12日	首次公開招股	473,000,000	2,234,045,650 ¹	4.7500
03年10月16日	管理人基本費用	285,275	1,318,969	4.6235
04年1月13日	管理人基本費用	508,329	2,562,639	5.0413
04年4月1日	管理人基本費用	491,656	2,534,746	5.1556
04年7月2日	管理人基本費用	471,649	2,534,783	5.3743
04年10月1日	管理人基本費用	411,900	2,562,636	6.2215
05年1月12日	管理人基本費用	501,966	3,163,791	6.3028
05年4月6日	管理人基本費用	460,047	3,095,012	6.7276
05年6月28日	股本集資	318,796,148	1,986,100,002	6.2300
05年7月18日	收購費用	5,520,064	34,389,999	6.2300
05年7月18日	管理人基本費用	496,797	3,189,039	6.4192
05年10月3日	管理人基本費用	977,811	5,907,152	6.0412
06年1月16日	管理人基本費用	1,124,236	6,496,960	5.7790
06年4月6日	管理人基本費用	995,742	6,355,722	6.3829
06年7月5日	管理人基本費用	1,088,288	6,426,341	5.9050
06年10月3日	管理人基本費用	1,087,740	6,496,962	5.9729
07年1月16日	管理人基本費用	1,168,830	6,983,175	5.9745
07年4月9日	管理人基本費用	1,173,532	6,831,364	5.8212
07年7月4日	管理人基本費用	1,081,039	6,907,947	6.3901
07年10月5日	管理人基本費用	1,212,602	6,983,860	5.7594
08年1月15日	管理人基本費用	1,412,396	7,345,307	5.2006
08年4月10日	管理人基本費用	1,424,193	7,185,628	5.0454
08年7月7日	管理人基本費用	1,611,601	7,264,617	4.5077
08年10月8日	管理人基本費用	2,441,418	7,344,274	3.0082
09年1月9日	管理人基本費用	3,075,716	6,504,526	2.1148
09年4月6日	管理人基本費用	2,299,231	6,363,123	2.7675
09年7月10日	管理人基本費用	1,761,221	6,656,712	3.7796
09年10月8日	管理人基本費用	2,634,306	6,729,863	2.5547
09年10月15日	供股 ²	824,879,427	1,888,973,888	2.2900
09年10月16日	收購費用	6,371,875	20,390,000	3.2000
10年1月7日	管理人基本費用	2,830,232	8,695,890	3.0725
10年4月12日	管理人基本費用	2,357,120	8,506,849	3.6090
10年7月8日	管理人基本費用	2,645,356	9,290,227	3.5119
10年10月7日	管理人基本費用	2,434,504	9,392,318	3.8580
11年1月5日	管理人基本費用	2,567,653	10,056,986	3.9168
已發行基金單位總數		1,671,599,900		

附註：

1. 數量折讓後
2. 於2010年12月31日止年度，供股所得款項淨額中的29.0百萬港元已用於支付雙重第一上市的費用，而30.5百萬港元用於沙田第一城物業之資產改善工程。供股所得款項淨額的餘額為71.1百萬港元。

於2011年2月28日，本公司已發行1,671,599,900個基金單位(表決權：每基金單位一票)。置富產業信託只有一個類別的基金單位。

基金單位持有之統計數據(續)

二十大基金單位持有人

於2011年2月28日

排名	名稱	基金單位數目	百分比
1	香港中央結算(代理人)有限公司	594,086,497	35.54
2	FOCUS EAGLE INVESTMENTS LIMITED	230,774,684	13.81
3	DBSN SERVICES PTE LTD	204,308,157	12.22
4	HSBC (SINGAPORE) NOMINEESS PTE LTD	123,387,642	7.38
5	DBS NOMINEES PTE LTD	123,022,273	7.36
6	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	89,693,739	5.36
7	UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	73,619,500	4.40
8	DB NOMINEES (S) PTE LTD	16,104,063	0.96
9	KIM ENG SECURITIES PTE. LTD.	12,481,000	0.75
10	BANK OF SINGAPORE NOMINEESS PTE LTD	9,678,000	0.58
11	DBS VICKERS SECURITIES (S) PTE LTD	8,742,345	0.52
12	G PANNIR SELVAM	6,200,000	0.37
13	RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	5,968,000	0.36
14	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE	5,227,000	0.31
15	OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	5,039,229	0.30
16	MERRILL LYNCH (SINGAPORE) PTE LTD	3,625,294	0.22
17	LIEW CHEE KONG	2,658,000	0.16
18	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	2,629,070	0.16
19	BNP PARIBAS NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	2,624,000	0.16
20	MIGAN SDN BHD	2,001,100	0.12
	合計	1,521,869,593	91.04

* 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。

基金單位持有人之統計數據(續)

主要基金單位持有人

於2011年2月28日¹

		基金單位數目	
		直接權益	被視為擁有權益
1	Focus Eagle Investments Limited	413,074,684	—
2	Ballston Profits Limited	112,556,000	—
3	DBS Bank Ltd.	92,395,000	—
4	Schroder Investment Management Group	—	183,350,000 ²
5	長江實業(集團)有限公司(「長實」)	—	525,630,684 ³
6	和記黃埔有限公司	—	112,556,000 ⁴
7	DBS Group Holdings Ltd	—	92,395,000 ⁵
8	Temasek Holdings (Private) Limited	—	92,395,000 ⁶

附註：

1. 本節所載之基金單位持有權益乃根據相關人士於2010年12月31日的確認書，以及管理人於2011年2月28日或之前所收取之任何其後權益變動通知。
2. Schroder Investment Management Group被視為於183,350,000個基金單位中擁有權益，其中：
 - (i) 98,860,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - (ii) 75,986,000個基金單位由Schroder Investment Management(Singapore)Limited持有；
 - (iii) 8,504,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有
3. 長實被視為於525,630,684個基金單位中擁有權益，其中：
 - (i) 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
 - (ii) 112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited(和記黃埔有限公司的全資附屬公司，和記黃埔有限公司則由長實擁有49.9%權益)持有
4. 和記黃埔有限公司被視為於其全資附屬公司Ballston Profits Limited所持有的112,556,000個基金單位中擁有權益。
5. DBS Group Holdings Ltd被視為於其全資附屬公司DBS Bank Ltd.所持有的92,395,000個基金單位中擁有權益。
6. Temasek Holdings (Private) Limited被視為於DBS Group Holdings Limited間接持有的92,395,000個基金單位中擁有權益(Temasek Holdings (Private) Limited直接及間接持有DBS Group Holdings Limited全部已發行股本約28%)。

基金單位持有之統計數據(續)

所持基金單位分佈

於2011年2月28日

持有量	基金單位		基金單位數目	百分比
	持有人數目	百分比		
1-999	94	3.44	3,725	0.00
1,000-10,000	1,117	40.84	5,792,419	0.35
10,001-1,000,000	1,482	54.19	114,085,163	6.82
1,000,001及以上	42	1.53	1,551,718,593	92.83
合計	2,735	100.00	1,671,599,900	100.00

董事所持基金單位

於2011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	—	4,668,604
2	孫潘秀美	220,000	—

附註：

1. 林惠璋先生被視為於4,668,604個基金單位中擁有權益，其中：

- 2,568,604個基金單位由管理人(ARA的全資附屬公司)持有，林先生由於直接及間接持有有多家公司(包括ARA)三分之一或以上股份的權益，故被視為擁有該等基金單位的權益；
- 2,100,000個基金單位由Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為JL Philanthropy Ltd的代理人)持有。JL Philanthropy Ltd.是JL Charitable Settlement的受益人及林惠璋先生是JL Charitable Settlement的財產授予人。

公眾持有量

根據管理人於2011年2月28日所獲得的資料，約52.1%的置富產業信託基金單位由公眾持有。根據新交所上市手冊第723條，上市發行人須確保於任何時間其上市證券中至少10%由公眾持有。

相關人士交易

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

相關人士名稱	所有於財政回顧期內的相關人士交易總值 (不包括各少於100,000新加坡元(相當於552,110港元)的交易 ¹)
	千港元
基本租金及代收費用	
A.S. Watson Group (HK) Limited	128,177
長江實業地產發展有限公司	11,401
尚乘策略資本有限公司	19,365
和記電話有限公司	7,930
合計	166,873

除上述所披露者外，截至2010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552,110港元)的交易¹)。

附註：

1. 於2010年1月1日的匯率

管理人



置富資產管理有限公司



本報告以環保紙印製

設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司

www.fortunereit.com
www.fortunereitmall.com