



置富產業信託
財務報表
2012年1月1日至2012年12月31日財政期間

該等數字未經審核但已由核數師審閱。

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）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及香港聯合交易所有限公司上市。

置富產業信託持有香港 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

財務報表公佈

2012年1月1日至2012年12月31日期間

1 (a) (i) 全面收入表 (集團) 連同緊接上一財政年度相應期間的比較報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/10/12 至 31/12/12 ^(a)	實際 1/10/11 至 31/12/11 ^(a)		增加/ (減少)	實際 1/1/12 至 31/12/12 ^(a)	
收益 ^(b)	237,526	189,265	25.5%	904,875	736,005	22.9%
代收費用 ^(c)	54,061	42,680	26.7%	208,821	173,420	20.4%
總收入	291,587	231,945	25.7%	1,113,696	909,425	22.5%
物業管理費	(6,757)	(5,515)	22.5%	(25,807)	(21,152)	22.0%
其他物業營運開支	(71,530)	(59,347)	20.5%	(275,146)	(226,122)	21.7%
物業營運開支	(78,287)	(64,862)	20.7%	(300,953)	(247,274)	21.7%
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)	213,300	167,083	27.7%	812,743	662,151	22.7%
管理人表現費用	(6,412)	(5,128)	25.0%	(24,468)	(20,025)	22.2%
物業收入淨額	206,888	161,955	27.7%	788,275	642,126	22.8%
利息收入	415	3,827	NM	2,852	5,336	NM
計入利息收入後物業收入淨額	207,303	165,782	25.0%	791,127	647,462	22.2%
投資物業公平值變動 ^(d)	863,418	662,562	30.3%	1,796,263	3,043,804	(41.0%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	(1,374)	(10,081)	(86.4%)	(4,613)	3,038	(251.8%)
扣除借貸成本前溢利	1,069,347	818,263	30.7%	2,582,777	3,694,304	(30.1%)
借貸成本	(34,301)	(25,026)	37.1%	(128,934)	(111,827)	15.3%
除稅前溢利	1,035,046	793,237	30.5%	2,453,843	3,582,477	(31.5%)
香港稅項：						
當期稅項	(22,932)	(17,161)	33.6%	(88,726)	(69,973)	26.8%
遞延稅項	(7,082)	(8,304)	(14.7%)	(22,819)	(21,902)	4.2%
香港稅項總額	(30,014)	(25,465)	17.9%	(111,545)	(91,875)	21.4%
物業公司溢利淨額	1,005,032	767,772	30.9%	2,342,298	3,490,602	(32.9%)
管理人基本費用	(15,280)	(12,392)	23.3%	(57,947)	(45,827)	26.4%
外幣兌換收益 ^(f)	47	3	NM	205	52	294.2%
不可扣稅信託開支 ^(g)	(6,618)	(13,494)	(51.0%)	(44,991)	(80,249)	(43.9%)
可扣稅信託開支	(912)	(878)	3.9%	(3,812)	(4,059)	(6.1%)
非稅項豁免收入 ^(h)	480	879	(45.4%)	3,159	3,110	1.6%
新加坡稅項	(82)	(150)	(45.3%)	(533)	(528)	0.9%
信託開支總額	(22,365)	(26,032)	(14.1%)	(103,919)	(127,501)	(18.5%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	982,667	741,740	32.5%	2,238,379	3,363,101	(33.4%)
基金單位持有人的分派 ⁽ⁱ⁾	(142,474)	(115,142)	23.7%	(549,462)	(442,283)	24.2%
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	840,193	626,598	34.1%	1,688,917	2,920,818	(42.2%)
集團溢利淨額 (未計與基金單位持有人之交易)	982,667	741,740	32.5%	2,238,379	3,363,101	(33.4%)
加/ (減)：						
管理人基本費用	15,280	12,392	23.3%	57,947	45,827	26.4%
外幣兌換(收益) ^(f)	(47)	(3)	NM	(205)	(52)	294.2%
不可扣稅信託開支 ^(g)	6,618	13,494	(51.0%)	44,991	80,249	(43.9%)
衍生金融工具公平值變動 ^(e)	1,374	10,081	(86.4%)	4,613	(3,038)	(251.8%)
投資物業公平值變動 ^(d)	(863,418)	(662,562)	30.3%	(1,796,263)	(3,043,804)	(41.0%)
可供分派予基金單位持有人之收益⁽ⁱ⁾	142,474	115,142	23.7%	549,462	442,283	24.2%

註：

- (a) 集團的財務資料包括信託及物業公司的財務報表。
- (b) 收益包括租金收入、停車場收入、許用收入、中庭收入及其他收入。
- (c) 代收費用包括由承租人及許用合約持有人應付的經營物業相關費用，包括空調費、管理費、推廣費、政府地租、水電費、清潔費及差餉。
- (d) 於2012年12月31日，萊坊測計師行有限公司進行獨立估值。該公司是一家獨立估值公司，在估值所處地點及類別的物業方面具有適當專業資格及經驗。該等16個物業的估值乃同時根據投資法及直接比較法進行。得出的估值為 20,208 百萬港元（2011年12月31日：16,388百萬港元）。
- (e) 該款項涉及由於重新計量基本型利率掉期產生之淨虧損，於2012年12月31日該款項為無效之現金流對沖或並無指定以對沖會計法列賬。
- (f) 外幣兌換收益指已變現與未變現匯兌差額。未變現匯兌差額乃由於按報告年度期末的匯率，將以外幣計價的貨幣資產及負債兌換成港元所產生。已變現匯兌差額源於於兌換日按外幣結算的應付款項。所有匯兌差額均計入全面收入表。
- (g) 2012年1月1日至2012年12月31日期間（「報告年度」）的不可扣稅信託開支19.0百萬港元以基金單位形式支付管理人作為收購麗城薈及和富薈的收購費用。2011年1月1日至2011年12月31日期間的不可扣稅信託開支包括就有關於再融資前總額為3,100百萬港元的定期貸款融資及循環信貸融資的一次性未攤銷手續費用50.6百萬港元進行撇銷以及10.0百萬港元收購麗城薈及和富薈的收購費用。
- (h) 非稅項豁免收入主要是指定期存款的利息收入。
- (i) 基金單位持有人的分派數額已於財務狀況表分派及/或計入為應付分派。
- (j) 置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派，分派數額以下列兩項金額中較高的一項為準：(i) 扣除適用費用後的100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(ii)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易），以剔除因應房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響。
- (k) 於本財政期間和上年度相應的財政期間，概無投資收入、庫存報廢撇銷、投資價值減值、出售投資項目、物業或廠房及設備溢利、非經常性及特殊項目。

1 (a) (ii) 其他全面收益表（集團）連同緊接上一財政年度相應期間的比較報表

	千港元		%	千港元		%
	實際 1/10/12 至 31/12/12	實際 1/10/11 至 31/12/11	增加/ (減少)	實際 1/1/12 至 31/12/12	實際 1/1/11 至 31/12/11	增加/ (減少)
集團溢利淨額 (計入與基金單位持有人之交易)	840,193	626,598	34.1%	1,688,917	2,920,818	(42.2%)
其他全面收入/(虧損):						
現金流量對沖	3,859	16,125	(76.1%)	(15,925)	(72,563)	(78.1%)
全面收入總額	844,052	642,723	31.3%	1,672,992	2,848,255	(41.3%)

1 (b)(i) 財務狀況表，連同緊接上一財政年度末的比較報表

	信託		集團 ^(a)	
	千港元		千港元	
	實際 31/12/12	實際 31/12/11	實際 31/12/12	實際 31/12/11
流動資產				
現金及銀行結餘	438,309	434,237	578,022	881,721
貿易及其他應收款項	53,306	39,615	55,245	49,809
流動資產總額	491,615	473,852	633,267	931,530
非流動資產				
於物業公司的投資	5,470,134	5,470,134	-	-
投資物業 ^(b)	-	-	20,208,000	16,388,000
非流動資產總值	5,470,134	5,470,134	20,208,000	16,388,000
資產總值	5,961,749	5,943,986	20,841,267	17,319,530
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,906	18,055	410,827	347,940
應付分派 ^(c)	281,135	227,478	281,135	227,478
借貸	-	-	940,000	420,000
稅項撥備	1,515	1,472	14,538	7,225
流動負債總額	290,556	247,005	1,646,500	1,002,643
非流動負債				
借貸	-	-	3,878,815	2,794,231
遞延稅項負債	-	-	192,886	170,067
衍生工具負債 ^(d)	-	-	145,357	124,819
非流動負債總額	-	-	4,217,058	3,089,117
負債總額	290,556	247,005	5,863,558	4,091,760
基金單位持有人應佔資產淨額	5,671,193	5,696,981	14,977,709	13,227,770

財務報表公佈

2012年1月1日至2012年12月31日期間

註:

- (a) 集團的財務資料包括信託及物業公司的財務資料。
- (b) 投資物業乃由獨立估值師萊坊測計師行有限公司，於2012年12月31日以獨立專業估價為基準，按估值列賬。物業的一些資本費用亦於期內產生及包括在投資物業價值內。
- (c) 應付分派為2012年1月1日至2012年12月31日期間應計可供分派收入金額。此乃在香港雙重第一上市後為符合房地產投資信託基金守則之要求，而分派政策請參閱第1(a)(i)段註(j)。
- (d) 衍生工具負債指按貸款的對沖利率風險的基本型利率掉期的公平價值。

1 (b)(ii) 借貸總額

於2012年12月31日

一年或一年內或按要求應付款項
一年以上應付款項

有抵押 ^(a)	無抵押
千港元	千港元
940,000	-
3,878,815	-
4,818,815	-

於2011年12月31日

一年或一年內或按要求應付款項
一年以上應付款項

有抵押 ^(a)	無抵押
千港元	千港元
420,000	-
2,794,231	-
3,214,231	-

註:

- (a) 置富產業信託已有的有期貸款及循環貸款融資合共為3,800.0百萬港元(「2011年融資」)。於2012年12月31日，該融資已被提取3,770.0百萬港元(2011年12月31日: 3,250.0百萬港元)。

於2012年2月14日置富產業信託訂立新信貸協議涉及本金總額達1,400.0百萬港元的三年有期貸款及循環信貸融資，當中包括1,100.0百萬港元有期貸款融資及300.0百萬港元循環信貸融資(「2012年融資」)。2012年融資的有期貸款及2011年融資部份循環信貸融資已被提取用作收購麗城薈及和富薈。該循環信貸融資賦予續期選擇權，直至融資到期日為止。

一年以上應付款項包括未攤銷借貸手續費用51.1百萬港元(2011年12月31日: 35.8百萬港元)。有關2011年融資由(其中包括)置富第一城、馬鞍山廣場、置富都會、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、麗都大道及海韻大道作為抵押，而2012年融資由(其中包括)麗城薈、和富薈、映灣薈及凱帆薈作為抵押。

1 (c) 現金流量表

	集團		集團	
	千港元	千港元	千港元	千港元
	實際	實際	實際	實際
	1/10/12 至 31/12/12	1/10/11 至 31/12/11	1/1/12 至 31/12/12	1/1/11 至 31/12/11
經營活動				
除稅前溢利	1,012,763	767,355	2,350,457	3,455,504
就以下各項作出之調整：				
投資物業公平值變動	(863,418)	(662,562)	(1,796,263)	(3,043,804)
衍生金融工具公平值變動	1,374	10,081	4,613	(3,038)
借貸手續費用	4,889	2,090	18,184	62,283
以基金單位計算已付基本費用	15,280	12,392	57,947	45,827
以基金單位計算已付收購費用			19,000	-
利息收入	(895)	(4,706)	(6,011)	(8,446)
借貸成本	34,301	25,026	128,934	111,827
營運資本變動前的經營溢利	204,294	149,676	776,861	620,153
貿易及其他應收款項(增加)/減少	2,279	1,156	(626)	16,516
貿易及其他應付款項增加	19,306	53,162	39,487	77,286
經營活動所得現金	225,879	203,994	815,722	713,955
已繳付所得稅	(83,983)	(71,952)	(84,473)	(72,253)
來自經營活動的現金流量	141,896	132,042	731,249	641,702
投資活動				
收購物業公司/物業，扣除收購之現金	-	-	(1,896,231)	-
投資物業的添置	(28,726)	(27,978)	(114,237)	(44,196)
減少/(增加)銀行定期存款	-	50,000	150,000	(70,000)
利息收入	1,190	4,113	9,516	5,362
投資活動(所用)/所得現金流量	(27,536)	26,135	(1,850,952)	(108,834)
融資活動				
新增借貸	100,000	300,000	2,040,000	821,300
償還借貸	(120,000)	(400,000)	(420,000)	(479,000)
已付分派	-	-	(495,545)	(416,623)
支付借貸手續費用	-	-	(33,600)	(41,800)
已付借貸成本	(39,188)	(39,665)	(124,851)	(111,097)
融資活動(所用)/所得的現金流量	(59,188)	(139,665)	966,004	(227,220)
現金及現金等值物淨額(減少)/增加	55,172	18,512	(153,699)	305,648
期初現金及現金等值物	522,850	713,209	731,721	426,073
期末現金及現金等值物^(a)	578,022	731,721	578,022	731,721

註：

(a) 2011年12月31日現金及現金等值物不包括150.0百萬港元到期日超過三個月之定期存款。

1 (d)(i) 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

2012年財政年度第四季度報表
集團

2012年10月1日結餘

全面收入總額

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/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年12月31日結餘

2011年10月1日結餘

全面收入總額

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/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年12月31日結餘

	實際				淨值 千港元
	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	
2012年10月1日結餘	6,453,080	(271,593)	(92,762)	8,029,652	14,118,377
全面收入總額	-	-	3,859	982,667	986,526
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/應付管理人費用	15,280	-	-	-	15,280
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(142,474)	(142,474)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	15,280	-	-	(142,474)	(127,194)
2012年12月31日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
2011年10月1日結餘	6,379,021	(271,593)	(89,103)	6,554,330	12,572,655
全面收入總額	-	-	16,125	741,740	757,865
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/應付管理人費用	12,392	-	-	-	12,392
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(115,142)	(115,142)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	12,392	-	-	(115,142)	(102,750)
2011年12月31日結餘	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770

2012年財政年度年初至今報表
集團

2012年1月1日結餘

全面(虧損)/收入總額

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收購費用

一以基金單位計算已付/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年12月31日結餘

2011年1月1日結餘

全面(虧損)/收入總額

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/應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年12月31日結餘

	實際				淨值 千港元
	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	
2012年1月1日結餘	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770
全面(虧損)/收入總額	-	-	(15,925)	2,238,379	2,222,454
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收購費用	19,000	-	-	-	19,000
一以基金單位計算已付/應付管理人費用	57,947	-	-	-	57,947
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(549,462)	(549,462)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	76,947	-	-	(549,462)	(472,515)
2012年12月31日結餘	6,468,360	(271,593)	(88,903)	8,869,845	14,977,709
2011年1月1日結餘	6,345,586	(271,593)	(415)	4,260,110	10,333,688
全面(虧損)/收入總額	-	-	(72,563)	3,363,101	3,290,538
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/應付管理人費用	45,827	-	-	-	45,827
已付及應付予基金單位持有人的分派	-	-	-	(442,283)	(442,283)
因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)	45,827	-	-	(442,283)	(396,456)
2011年12月31日結餘	6,391,413	(271,593)	(72,978)	7,180,928	13,227,770

財務報表公佈
2012年1月1日至2012年12月31日期間
2012年財政年度第四季度報表
信託
2012年10月1日結餘

全面收入總額

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／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年12月31日結餘
2011年10月1日結餘

全面收入總額

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／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年12月31日結餘

已發行基金單位	實際			淨值
	基金單位發行成本	累積虧損		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
6,453,080	(271,593)	(642,627)		5,538,860
-	-	259,527		259,527
15,280	-	-		15,280
-	-	(142,474)		(142,474)
15,280	-	(142,474)		(127,194)
6,468,360	(271,593)	(525,574)		5,671,193
6,379,021	(271,593)	(509,692)		5,597,736
-	-	201,995		201,995
12,392	-	-		12,392
-	-	(115,142)		(115,142)
12,392	-	(115,142)		(102,750)
6,391,413	(271,593)	(422,839)		5,696,981

2012年財政年度年初至今報表
信託
2012年1月1日結餘

全面收入總額

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收購費用

一以基金單位計算已付／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2012年12月31日結餘
2011年1月1日結餘

全面收入總額

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／應付管理人費用

已付及應付予基金單位持有人的分派

因基金單位持有人交易而導致淨資產增加/(減少)

2011年12月31日結餘

已發行基金單位	實際			淨值
	基金單位發行成本	累積虧損		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
6,391,413	(271,593)	(422,839)		5,696,981
-	-	446,727		446,727
19,000	-	-		19,000
57,947	-	-		57,947
-	-	(549,462)		(549,462)
76,947	-	(549,462)		(472,515)
6,468,360	(271,593)	(525,574)		5,671,193
6,345,586	(271,593)	(296,830)		5,777,163
-	-	316,274		316,274
45,827	-	-		45,827
-	-	(442,283)		(442,283)
45,827	-	(442,283)		(396,456)
6,391,413	(271,593)	(422,839)		5,696,981

1 (d)(ii) 於以下日期報告的上期期末以來基金單位變動詳情

日期	已發行基金單位	目的
於2012年10月1日	1, 695, 337, 503	自上個財政期末以來基金單位總數
2012年10月4日	2, 488, 475	作為支付2012年7月1日至2012年9月30日期間管理費
於2012年12月31日	<u>1, 697, 825, 978</u>	
2013年1月3日 ^(a)	2, 399, 436	作為支付2012年10月1日至2012年12月31日期間管理費
視為於2012年12月31日的基金單位	<u>1, 700, 225, 414</u>	

緊接上一年度末(2011年12月31日)之總發行基金單位數目為1,680,695,942個。

註:

- (a) 於2013年1月3日，向管理人額外發行2,399,436個基金單位，作為支付2012年10月1日至2012年12月31日期間管理費。

2. 數字是否已經審核或審閱，以及符合其標準（如新加坡審閱委聘準則第2400號（委聘審閱財務報表），或同等標準）

該等數字未經審核，但已由核數師根據新加坡審閱委聘準則第2400號審閱。

3. 倘該等數字已審核或審閱，核數師報告書（包括任何保留意見或重點事宜）

請參閱隨附的審閱報告。

4. 會計政策及計算方法是否與發行人最近經審核財務報表所採用的相同

本財政期間會計政策及計算方法均與截至2011年12月31日止年度經審核財務報表所採用的相同。

5. 倘會計政策及計算方法發生任何變化（包括會計準則的任何規定），發生了什麼變化，以及有關改變的原因和影響

不適用。

6. 財政期間的每基金單位盈利及每基金單位分派

2012年1月1日至2012年12月31日期間

	實際 1/10/12 至 31/12/12 港仙	實際 1/10/11 至 31/12/11 港仙	實際 1/1/12 至 31/12/12 港仙	實際 1/1/11 至 31/12/11 港仙
基於已發行基金單位加權平均數量計算的期間每基金單位盈利 (未計與基金單位持有人之交易)	57.91	44.15	132.07	200.42
已發行基金單位加權平均數量 (百萬)	1,694.8	1,678.0	1,694.8	1,678.0
期間每基金單位分派	8.37	6.82	32.35	26.30
視為已發行基金單位總數 (百萬)	1,700.2	1,684.0	1,700.2	1,684.0

7. 按本期末已發行基金單位計算每基金單位資產淨值

	實際 31/12/12 港元	實際 31/12/11 港元
每基金單位資產淨值 ^(a)	8.81	7.85

註:

(a) 每基金單位資產淨值乃根據本集團淨資產價值除以被視為基金單位總數 1,700.2 百萬個計算(2011年: 1,684.0 百萬個)。每基金單位資產淨值增加乃主要由於投資物業之公平價值增加所致。

8. 表現回顧

收入報表	千港元		%	千港元		%
	實際 1/10/12 至 31/12/12	實際 1/10/11 至 31/12/11	增加	實際 1/1/12 至 31/12/12	實際 1/1/11 至 31/12/11	增加
總收入	291,587	231,945	25.7%	1,113,696	909,425	22.5%
物業收入淨額	206,888	161,955	27.7%	788,275	642,126	22.8%
可供分派收益	142,474	115,142	23.7%	549,462	442,283	24.2%

財務回顧

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

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

即時帶來增值效益的收購

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

資本管理措施

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

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

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

管理人繼續就利率成本波動採取審慎的風險管理。於2012年12月31日，置富產業信託已透過多項基本型利率掉期作對沖，固定約75%債務的利率成本。於報告年度，經計及利率對沖安排和從2011年融資所減省之利息，置富產業信託之加權平均實際借貸成本調低87個基點至2.78%（2011年：3.65%）。管理人將繼續密切監察利率變動，並會視乎市況考慮訂立額外利率掉期合約。

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

基金單位表現強勁

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

物業估值

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

營運回顧

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

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

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

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

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

資產增值措施

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

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

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

附加季度審閱

2012年第四季度的收益及物業收入淨額分別按年上漲25.7%及27.7%，至291.6百萬港元及206.9百萬港元。財務表現較2011年第四季度有所改善，主要由於現時租金及於2012年2月兩項物業收購均錄得上漲。成本對收益比率於第四季度為26.8%（2011年第四季：28.0%）。於第四季度的可供分派予基金單位持有人之收益為142.5百萬港元，較去年同季度增長23.7%。

9. 2012年1月1日至2012年12月31日期間實際業績與預測業績的差異

不適用。

10. 闡述本集團經營所在行業的競爭條件，以及下個報告期間及未來十二個月可能影響本集團的任何已知因素或事件

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

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

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

11. 分派

(a) 本財政期間

本期間有否分派？	有
分派名稱	2012年7月1日至2012年12月31日期間末期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位16.53 港仙

基金單位面值	NM
稅率	該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅

(b) 緊接上一財政年度相應期間

本期間有否分派?	有
分派名稱	2011年7月1日至2011年12月31日期間末期分派
分派類型	稅項豁免收入
分派率	每基金單位13.50港仙
基金單位面值	NM
稅率	該等分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅

(c) 應付日期 2013年2月28日

(d) 暫停辦理過戶登記日期 2013年2月7日

註：
NM — 沒有意義

12. 倘並無任何宣派／（建議）分派，請加以說明

不適用。

13. 相關人士交易授權

置富產業信託沒有從基金單位持有人取得對於相關人士交易的一般授權。

14. 總收入明細

	千港元		%
	實際 1/1/12 至 31/12/12	實際 1/1/11 至 31/12/11	
於上半年報告的總收入	537,381	446,837	20.3%
上半年除稅後純利	1,145,381	2,524,413	(54.6%)
於下半年報告的總收入	576,315	462,588	24.6%
下半年除稅後純利	1,092,998	838,688	30.3%

15. 截至2012年12月31日止財政年度的分派明細

基金單位持有人的分派	千港元	
	實際 1/1/12 至 31/12/12	實際 1/1/11 至 31/12/11
2012年1月1日至2012年6月30日期間	268,327	
2012年7月1日至2012年12月31日期間	281,135	
2011年1月1日至2011年6月30日期間		214,805
2011年7月1日至2011年12月31日期間		227,478

16. 根據第704(13)條，為發行人的董事、行政總裁或主要股東的親屬並擔任發行人或其任何主要附屬公司管理職位的人士的披露

姓名	年齡	與任何董事及 / 或主要股東的親屬關係	現時職位及職務，以及出任該職位的年份	年內職務及職位的變動詳情（如有）
趙宇	32	趙國雄博士（主席兼非執行董事）的女兒	自2010年3月1日起出任副行政總裁。趙女士在置富產業信託的整體管理上協助行政總裁，包括策略規劃、投資者關係、資產管理及投資活動。	概無變動。

本公佈可能載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。實際未來表現、成果及結果或會基於多種風險、不確定因素及假設而與前瞻性陳述所表達者有重大出入。該等因素的代表性例子包括（但不限於）普遍行業及經濟狀況、利率趨勢、資本成本及資本可用性、與其他發展項目或公司的競爭、租用率預期水平的變動、物業租金收入、代收費用、包括僱員工資在內的營運開支變動、物業開支以及支持未來業務的政府及公共政策的變動及融資的持續可用性。閣下切勿過份倚賴基於管理層目前對未來事件的觀點而作出的此等前瞻性陳述。

承董事會命
置富資產管理有限公司
作為置富產業信託的管理人

洪明發
董事

2013年1月24日

ARA Asset Management (Fortune) Limited
(as Manager of Fortune REIT)
6 Temasek Boulevard
#16-02 Suntec Tower 4
Singapore 038986

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(as Trustee of Fortune REIT)
21 Collyer Quay
#10-02, HSBC Building
Singapore 049320

Attention: Mr Anthony Ang / Ms Justina Chiu

Dear Sirs

We have reviewed the accompanying financial information of Fortune Real Estate Investment Trust ("Fortune REIT") and its subsidiaries (the "Group") which comprise the statements of financial position of the Group and Fortune REIT as of December 31, 2012, and the statements of comprehensive income, statements of changes in net assets attributable to unitholders of the Group and of Fortune REIT and statements of cash flows of the Group for the financial year from January 1, 2012 to December 31, 2012 and other explanatory notes. The accompanying financial information has been prepared for the purpose of complying with Appendix 7.2 of the Singapore Exchange Listing Manual in accordance with the accounting policies of the REIT.

ARA Asset Management (Fortune) Limited ("The Manager of Fortune REIT") and HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited ("The Trustee of Fortune REIT") are responsible for the preparation and fair presentation of the financial information in accordance with the accounting policies of the REIT. Our responsibility is to express a conclusion on the financial information based on our review.

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. This Standard requires that we plan and perform the review to obtain moderate assurance as to whether the financial information are free of material misstatement. A review is limited primarily to inquiries of company personnel and analytical procedures applied to financial data and thus provide less assurance than an audit. We have not performed an audit and, accordingly, we do not express an audit opinion.

Deloitte.

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information are not presented fairly, in all material respects, in accordance with the accounting policies of the REIT.

Yours faithfully

Deloitte & Touche LLP

Public Accountants and
Certified Public Accountants
Singapore

January 24, 2013

2013年1月24日

之管理人

**置富產業信託
物業估值**

置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人）的董事會宣佈，萊坊測計師行有限公司，完成對由置富產業信託通過物業公司所擁有十六個物業於2012年12月31日的獨立估值。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。

於2012年12月31日的估值如下：

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
福江發展有限公司	置富第一城	香港新界沙田銀城街1及2號、樂城街8號	414,469	658	5,365
Poko Shine Limited	馬鞍山廣場	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	310,084	290	3,801
百盈資源有限公司	都會駅	香港新界將軍澳景嶺路8號	180,822	74	2,380
Vision Million Limited	置富都會	香港九龍國際都會都會道6-10號	332,168	179	1,839

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
拜仙有限公司/ Bysky Limited / Fullforce Limited/ 喬星有限公司/ Tidmarsh Investments Limited	麗城薈	香港新界荃灣 青山公路530- 590, 620及625 號	276,862	329	1,431
華都地產有限公司	華都大道	香港新界屯門屯 利街1號	80,842	73	1,268
Maulden Investments Limited	和富薈	香港北角和富道 21-53 號	180,238	不適用	786
Genuine Joy Limited	映灣薈	香港新界東涌健 東路1號	63,018	117	716
宜賓地產有限公司	銀禧薈	香港新界沙田火 炭樂景街2-18號	170,616	97	551
Quick Switch Limited	荃薈	香港新界荃灣荃 華街16號	123,544	67	516
Team Challenge Limited	青怡薈	香港新界青衣青 綠街7-19號	78,836	27	463
雅富資源有限 公司	盈暉薈	香港新界葵涌景 荔徑8號	91,779	43	381
Ace Courage Limited	城中薈	香港九龍觀塘茶 果嶺道93及99號	43,000	不適用	229

物業公司	物業	地址	可出租 總面積 (平方呎)	車位 數目	估值 (百萬港元)
Full Belief Limited	凱帆薈	香港九龍海帆道 11號	74,734	35	222
Partner Now Limited	麗都大道	香港新界荃灣深 井青山公路41- 63號	9,836	不適用	153
Proven Effort Limited	海韻大道	香港新界荃灣深 井青山公路38號	14,604	不適用	107
總計			2,445,452	1,989	20,208

承董事會命
置富資產管理有限公司
作為置富產業信託之管理人

洪明發
董事

2013年1月24日

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）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）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上市。

置富產業信託持有香港 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 www.fortunereit.com。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司（其為新交所主板上市公司ARA Asset Management Limited的全資附屬公司）管理。詳情可登入www.ara-asia.com。

媒體與投資者聯繫人

洪明發
行政總裁
anthonyang@ara.com.hk

趙宇
副行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
董事，投資及投資者關係
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928



置富資產管理有限公司



2013年1月24日

之管理人

暫停辦理基金單位過戶登記及支付分派日期的通告

茲通告將於**2013年2月7日下午5時正**暫停辦理置富產業信託基金單位持有人的基金單位過戶登記，以確定基金單位持有人享有置富產業信託於**2012年7月1日至2012年12月31日期間每基金單位16.53港仙**的分派權利（「分派」）。

於**2013年2月7日下午5時正**在The Central Depository (Pte) Limited（「**CDP**」）開設有證券賬戶且已登記為基金單位持有人，將有權享有於**2013年2月28日**支付的分派。

有關置富產業信託分派的新加坡所得稅

基金單位持有人**毋須**就從免稅的總收入分派繳納任何新加坡所得稅。

貨幣選擇目的

透過**CDP**直接持有基金單位的基金單位持有人將收到相等於已宣派港元分派的等值新加坡元分派。如選擇港元分派，該等基金單位持有人必須於**2013年2月19日下午5時正前**填妥指定表格（「**選擇表格**」）。至於將以新加坡元分派的部分，管理人將作出一切必需安排及兌換成本有關的任何溢價或折讓後，兌換為新加坡元。

除經批准的託存代理（作為其客戶的代名人）外，基金單位持有人均只可選擇以新加坡元或港元收取所述分派，而**不得**選擇部分以港元而部分以新加坡元收取分派。

置富產業信託的基金單位登記處寶德隆有限公司將於**2013年2月13日**或前後將選擇表格寄出。

重要提示

欲以港元收取分派的基金單位持有人必須於**2013年2月19日**下午**5時正**之前填妥選擇表格及將表格交回。

欲以新加坡元收取分派的基金單位持有人毋須採取任何行動。

重要日期及時間

日期／截止時間	事件
2013年2月7日（星期四）下午5時正	置富產業信託暫停辦理基金單位過戶登記
2013年2月19日（星期二）下午5時正	如基金單位持有人欲以港元收取分派，則彼等須填妥及交回選擇表格
2013年2月28日（星期四）	支付分派

欲知詳情，請致電（+65 68359232）或電郵（donovanng@ara.com.hk）聯繫黃文華先生或登入我們的網站（www.fortunereit.com）。

承董事會命
置富資產管理有限公司
作為置富產業信託之管理人

洪明發
董事

2013年1月24日

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）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）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上市。

置富產業信託持有香港 16 個零售物業，包括面積約 245 萬平方呎零售樓面及 1,989 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、華都大道、和富薈、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

有關置富產業信託的更多資料，可登入 www.fortunereit.com。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司（其為新交所主板上市公司 ARA Asset Management Limited 的全資附屬公司）管理。

詳情可登入 www.ara-asia.com。

媒體與投資者聯繫人

洪明發
行政總裁
anthonyang@ara.com.hk

趙宇
副行政總裁
justinachiu@ara.com.hk

孔元真
董事，投資及投資者關係
jennyhung@ara.com.hk

新加坡辦公室電話：
+65 6835 9232

香港辦公室電話：
+852 2169 0928