

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的香港集體投資計劃)  
(股份代號: 778)



由置富資產管理有限公司管理

## 截至 2012 年 12 月 31 日止年度的末期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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

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。

管理人的董事會（「董事會」）宣佈，置富產業信託截至 2012 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」）的經審核業績如下：

## 財務摘要

	截至 2012 年 12 月 31 日 止年度	截至 2011 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	1,113.7	909.4	+22.5%
物業收入淨額（百萬港元）	788.3	642.1	+22.8%
成本對收益比率	27.0%	27.2%	-0.2%
可供分派予基金單位持有人之 收益（百萬港元）	549.5	442.3	+24.2%
每基金單位分派（港仙）	32.35	26.30	+23.0%

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

附註：

<sup>1</sup>資產負債比率按總負債佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於 2012 年 12 月 31 日，置富產業信託並無遞延付款。

## 分派

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），以剔除因應香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）之房地產投資信託基金守則而作出若干調整。

## 財務回顧

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

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

### 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有效地運用收購融資成本，並即時提升基金單位持有人的回報。

### 資本管理措施

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

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

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

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

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

## 基金單位表現強勁

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

## 物業估值

於2012年12月31日，萊坊測計師行有限公司對置富產業信託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。

## 零售物業組合摘要

置富產業信託於2012年12月31日在香港擁有一個地域分佈廣泛的零售物業組合（包含16個零售商場及物業），其中包括面積約245萬平方呎零售樓面及1,989個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
置富第一城	414,469	5,365	95.1%	658
馬鞍山廣場	310,084	3,801	99.8%	290
都會駅	180,822	2,380	100.0%	74
置富都會	332,168	1,839	98.5%	179
麗城薈	276,862	1,431	99.4%	329
華都大道	80,842	1,268	100.0%	73
和富薈	180,238	786	99.8%	不適用
映灣薈	63,018	716	100.0%	117
銀禧薈	170,616	551	83.2%	97
荃薈	123,544	516	99.5%	67
青怡薈	78,836	463	100.0%	27
盈暉薈	91,779	381	100.0%	43
城中城薈	43,000	229	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	222	100.0%	35
麗都大道	9,836	153	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	107	100.0%	不適用
合計／總平均值	2,445,452	20,208	97.7%	1,989

## 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約60%，鞏固置富產業信託在經濟週期更替過程中的抗跌力。

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

## 資產增值措施

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

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

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

## 展望

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

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

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

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

- 於2012年1月4日，3,321,723個新基金單位已按每基金單位3.7306港元的價格（即置富產業信託的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從2011年10月1日至2011年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約12.4百萬港元。
- 於2012年2月17日，4,809,152個新基金單位已按每基金單位3.9508港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託收購麗城薈及和富薈應付予管理人的全數收購費用19.0百萬港元。
- 於2012年4月2日，3,360,308個新基金單位已按每基金單位4.0727港元的價格（即置富產業信託的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從2012年1月1日至2012年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約13.7百萬港元。
- 於2012年7月4日，3,150,378個新基金單位已按每基金單位4.5745港元的價格（即置富產業信託的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從2012年4月1日至2012年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約14.4百萬港元。

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

## 回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售 15,720,000 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

## 企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊（「合規手冊」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用香港法規及法律。由於置富產業信託為一間於新加坡及香港雙重第一上市的房地產信託基金，置富產業信託及其管理人須遵守適用的新加坡及香港法規及法律，以及適用新加坡 2005 年企業管治守則（「新加坡守則」）及在香港聯交所證券上市規則附錄 14 所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）的適用守則條文。在整個報告年度，管理人確定符合在合規手冊中的重要條款，並遵守在新加坡守則及企業管治守則中適用於置富產業信託及管理人的原則和準則。

## 分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人的香港過戶登記將於 2013 年 2 月 7 日（星期四）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的香港過戶登記手續。為符合享有末期分派的資格，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於 2013 年 2 月 6 日（星期三）下午四時三十分前送抵置富產業信託的基金單位香港過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-16 室。有關分派將於 2013 年 2 月 28 日（星期四）支付予基金單位持有人。

## 末期業績審閱

置富產業信託有關報告年度的末期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會審閱

## 公眾持有量

據管理人所悉，於 2012 年 12 月 31 日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過 25% 乃由公眾人士持有。

## 刊發 2012 年年度報告

置富產業信託有關報告期間的 2012 年年度報告將於 2013 年 3 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

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)  
董事  
**洪明發**

香港，2013 年 1 月 24 日

於本公佈日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝女士；執行董事洪明發先生及趙宇女士；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生；以及馬勵志先生（為葉德銓先生之替任董事）。



## 綜合全面收入表

截至2012年12月31日止年度

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

## 分派表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		2,238,379	3,363,101
<b>調整：</b>			
管理人基本費用		57,947	45,827
收購費用		19,000	-
投資物業公平值變動		(1,796,263)	(3,043,804)
衍生金融工具公平值變動		4,613	(3,038)
借貸手續費用		18,184	62,283
外幣兌換收益		(205)	(52)
其他不可扣稅信託開支		7,807	17,966
可供分派收入	(i)	<b>549,462</b>	<b>442,283</b>
<b>基金單位持有人的分派</b>			
截至6月30日止六個月每基金單位 15.82 港仙 （2011年：12.80 港仙）	(ii)	268,327	214,805
截至12月31日止六個月每基金單位 16.53 港仙 （2011年：13.50 港仙）	(iii)	281,135	227,478
		<b>549,462</b>	<b>442,283</b>
<b>每基金單位分派（港仙）</b>		<b>32.35</b>	<b>26.30</b>

附註：

- (i) 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下列兩項金額中較高的一項：(a) 扣除適用費用後的100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(b) 有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響）。
- (ii) 截至2012年6月30日止六個月每基金單位分派15.82港仙（截至2011年6月30日止六個月：12.80港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入268.3百萬港元（截至2011年6月30日止六個月：214.8百萬港元）除以1,695,337,503個基金單位（2011年6月30日：1,677,297,276個基金單位）計算，即於2012年6月30日之1,692,187,125個基金單位（2011年6月30日：1,674,182,145個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2012年第二季度之基本費用而向其發行之3,150,378個基金單位（於2011年第二季度：3,115,131個基金單位）。分派268.3百萬港元（截至2011年6月30日止六個月：214.8百萬港元）已於2012年8月29日支付（截至2011年6月30日止六個月：2011年8月29日）。

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

## 綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 千港元	2011年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	20,208,000	16,388,000
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	55,245	49,809
銀行結餘及現金		578,022	881,721
<b>流動資產總值</b>		633,267	931,530
<b>資產總值</b>		20,841,267	17,319,530
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		145,357	124,819
借貸	13	3,878,815	2,794,231
遞延稅項負債		192,886	170,067
<b>非流動負債總額</b>		4,217,058	3,089,117
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	410,827	347,940
借貸	13	940,000	420,000
應付分派		281,135	227,478
稅項撥備		14,538	7,225
<b>流動負債總額</b>		1,646,500	1,002,643
<b>負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		5,863,558	4,091,760
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>14,977,709</b>	<b>13,227,770</b>
已發行及將發行基金單位（千個）	15	1,700,225	1,684,018
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	8.81	7.85

## 附註

### (1) 一般資料

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司管理，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日分別在新交所及香港聯交所上市。

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。

### (2) 編製基準

綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

綜合財務報表乃按照由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，根據信託契約的有關規定，亦符合新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則及證監會頒佈之房地產投資信託基金守則相關要求。

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

### (3) 主要會計政策

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈的修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第7號（修訂本）

披露—轉讓金融資產

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

採納此等修訂並不會對本集團於當前會計期間的披露產生重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則（修訂本）	2009年至2011年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露一抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	國際財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號、第11號及第12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益的披露：過渡指引 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號、第12號及國際會計準則第27號（修訂本）	投資實體 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益的披露 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號（2011年重訂本）	僱員福利 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號（2011年重訂本）	獨立財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號（2011年重訂本）	於聯營公司及合營公司的投資 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號（修訂本）	其他綜合收益項目的列報 <sup>4</sup>
國際會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2015年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之國際財務報告準則之影響作出評估。到目前為止，管理人預期應用新訂及經修訂之國際財務報告準則將不會對綜合財務報表有重大影響。

## (4) 收益

	2012年	2011年
	千港元	千港元
基本租金	808,339	652,818
代收費用	208,820	173,420
其他租金	94,426	82,210
其他收入	2,111	977
	<u>1,113,696</u>	<u>909,425</u>

## (5) 分部報告

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

於2012年12月31日，本集團擁有16項（2011年：14項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

## (6) 信託開支

	2012年 千港元	2011年 千港元
受託人費用	6,592	5,166
收購費用	19,000	-
收購所產生的開支	1,215	10,000
其他收費	3,812	6,859
	<u>30,619</u>	<u>22,025</u>

## (7) 借貸成本

	2012年 千港元	2011年 千港元
以下的利息開支		
—有期貸款	60,054	42,308
—循環貸款	11,082	2,869
經利率調期之利息支出調撥	56,240	50,890
承諾費用	1,558	15,760
手續費用		
—攤銷	18,184	11,665
—提前償還有期貸款之撇銷	-	50,618
	<u>147,118</u>	<u>174,110</u>

#### (8) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2012年 千港元	2011年 千港元
支付核數師核數費用	1,757	1,843
支付核數師非核數費用	824	487
內部審核費用	330	330
估值費用（支付予主要估值師）	303	419
銀行手續費	485	389

#### (9) 所得稅開支

	2012年 千港元	2011年 千港元
當期稅項		
— 香港	89,341	70,347
— 新加坡	533	528
— 過往年度超額撥備	(615)	(374)
	89,259	70,501
遞延稅項		
— 本年度	22,415	21,902
— 過往年度不足撥備	404	—
	112,078	92,403

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2011年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（2011年：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。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。

#### (10) 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以年度溢利（未計與基金單位持有人的交易）2,238.4百萬港元（2011年：3,363.1百萬港元）除以年度已發行1,694,841,888（2011年：1,678,044,294）個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政年間或年度並無潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。



(11) 投資物業

	2012年 千港元	2011年 千港元
年初之公平值	16,388,000	13,300,000
在此年度：		
收購投資物業	1,900,000	-
收購所產生的印花稅	9,500	-
提升投資物業所產生的資本開支	114,237	44,196
投資物業公平值變動	1,796,263	3,043,804
年末之公平值	<u>20,208,000</u>	<u>16,388,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2012年 千港元	2011年 千港元
貿易應收款項		
外方	28,188	25,337
相關人士	1,815	-
	<u>30,003</u>	<u>25,337</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	21,704	17,456
其他應收款項	2,455	6,114
預付款項	1,083	902
	<u>25,242</u>	<u>24,472</u>
	<u>55,245</u>	<u>49,809</u>

本集團於報告年末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2012年 千港元	2011年 千港元
0 — 30日	29,356	25,251
31 — 90日	594	43
超過90日	53	43
	<u>30,003</u>	<u>25,337</u>

**(13) 借貸**

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

**(14) 貿易及其他應付款項**

	2012年 千港元	2011年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金		
—外方	287,244	229,797
—相關人士	7,416	5,398
預收租金 —外方	14,762	12,435
	<u>309,422</u>	<u>247,630</u>
其他應付款項		
受託人費用	1,728	938
其他開支		
—外方	45,680	44,204
—相關人士	40,084	35,147
—管理人	4,328	3,365
應付利息	5,901	1,818
其他	3,684	14,838
	<u>101,405</u>	<u>100,310</u>
	<u>410,827</u>	<u>347,940</u>

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金及持續成本的剩餘金額。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，租戶按金181.4百萬港元(2011年：145.3百萬港元)將於報告年度起計12個月後結算。

(15) 已發行及將發行基金單位

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

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值14,977.7百萬港元(2011年: 13,227.8百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,700,225,414個(2011年: 1,684,017,665個)計算,包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(17) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

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

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