

FORTUNE
置富產業信託 REIT

股份代號：778

毗鄰互惠
穩健置富



有關置富產業信託

置富產業信託是一家由於2003年7月4日訂立的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「**信託契約**」)所組成的房地產投資信託基金。

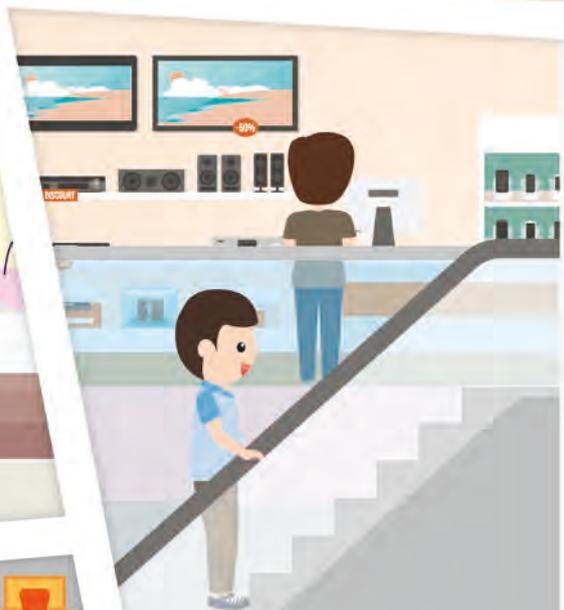
置富產業信託於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市，其基金單位於2019年10月21日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)自願除牌。置富產業信託是首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託現時在香港持有16個私人住宅屋苑零售物業，物業組合包括300萬平方呎零售空間及2,713個車位。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人(「**管理人**」))管理。管理人為亞騰資產管理有限公司(「**亞騰**」)——一間擁有全球網絡，亞太區首屈一指的不動產資產管理公司的全資附屬公司。

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置富產業信託的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來長遠利益的物業，為基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



毗鄰互惠 穩健置富

置富產業信託旗下的私人屋苑商場致力照顧毗鄰居民的日常生活所需。商場匯聚了大型超級市場、不同類型的零售、休閒餐飲美食，亦提供多元化的服務如銀行、興趣班、幼稚園及醫療服務等，為毗鄰居民打造一個和諧舒適的社區。

繼+WOO嘉湖誕生可愛的吉祥物Woolu之後，這嶄新的卡通人物將為我們呈現置身於商場的溫馨歡樂體驗。置富產業信託竭力把租戶及毗鄰社區連繫一起。置富產業信託以及其出色的管理團隊旨在實現持續增長並為我們的基金單位持有人創造長期價值。

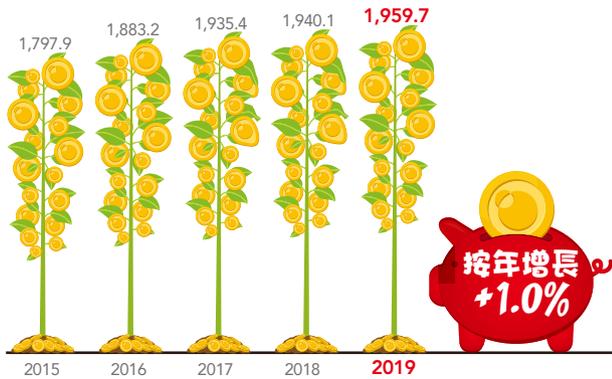


目錄

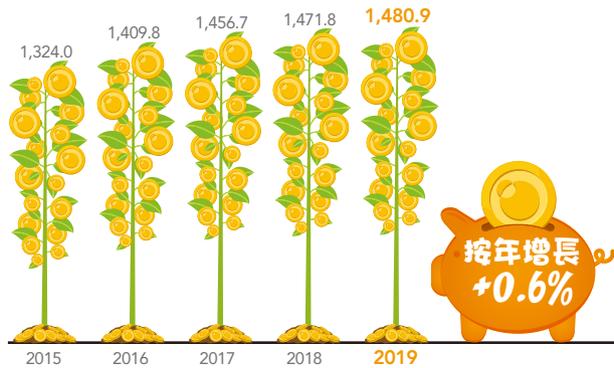
- 2 財務摘要
- 3 基金單位表現
- 4 2019年企業里程碑
- 6 主席報告
- 10 管理層討論及分析
- 14 物業組合主要數據
- 16 市場推廣及宣傳
- 20 我們的品牌
- 22 +WOO嘉湖的資產增值措施
- 24 置富產業信託的物業組合
- 36 環境、社會及管治回顧
- 38 成就及獎項
- 42 董事會及高級管理層
- 50 企業管治政策
- 64 關連人士交易
- 68 權益披露
- 70 估值報告
- 92 受託人報告
- 93 獨立核數師報告及財務報告
- 155 其他資料
- 156 公司資料

財務摘要

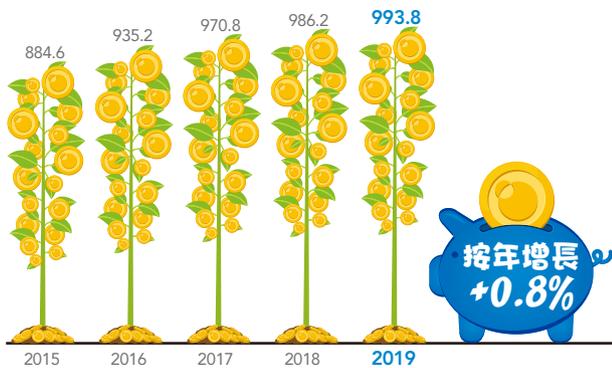
總收益(百萬港元)



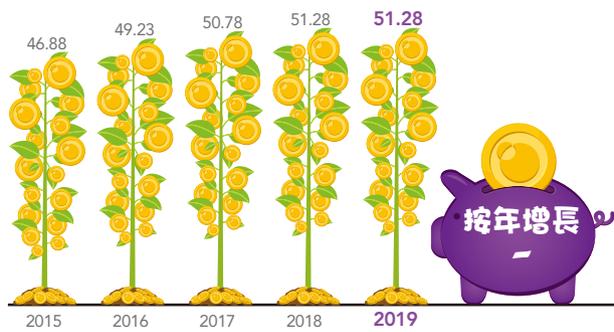
物業收入淨額(百萬港元)



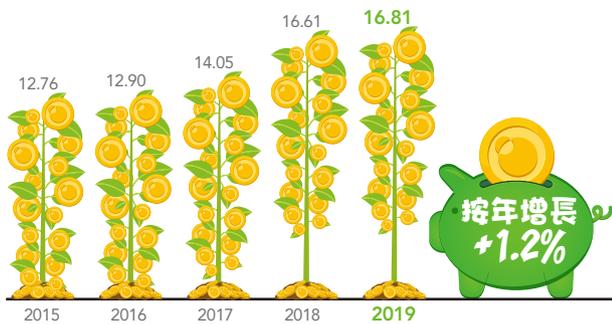
可供分派收入(百萬港元)



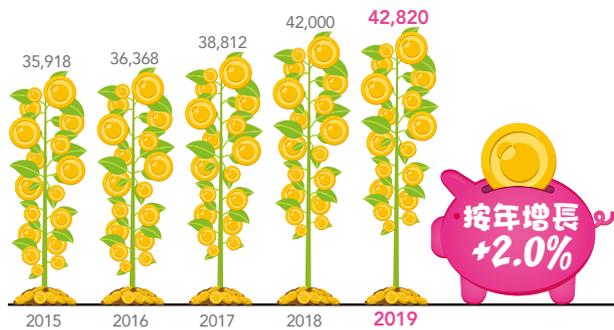
每基金單位分派(港仙)



每基金單位資產淨值(港元)



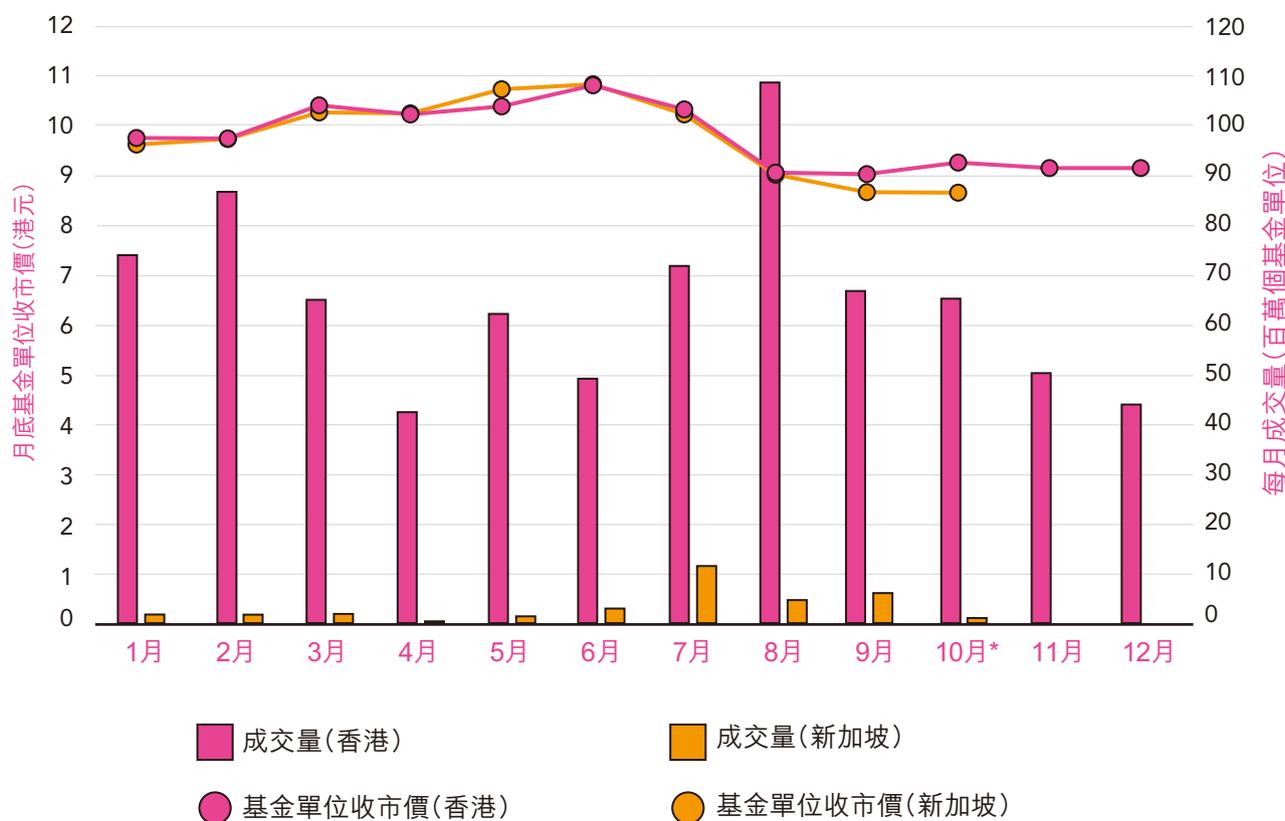
物業估值(百萬港元)



基金單位表現

	香港	新加坡
基金單位開市價(2019年1月2日)	8.99港元	9.06港元
基金單位收市價(2019年12月31日)	9.09港元	不適用*
單日高位	11.32港元(2019年7月5日)	11.20港元 (2019年7月4日、5日及8日)
單日低位	8.68港元(2019年9月3日)	8.60港元(2019年9月3日)
總成交量	785,100,190個基金單位	33,109,100個基金單位

2019年每月成交表現



* 基金單位於2019年10月21日在新交所除牌，最後交易日為2019年10月10日。

1月
28日



公佈2018年全年的財務業績。總收益及物業收入淨額創下歷史新高，分別達到1,940.1百萬港元及1,471.8百萬港元。

3月
1日

支付截至2018年12月31日止六個月的末期每基金單位分派(「每基金單位分派」)24.94港仙。

公佈截至2019年6月30日止六個月的財務業績，物業收入淨額為748.7百萬港元。



支付截至2019年6月30日止六個月的中期每基金單位分派26.13港仙。

7月
26日

8月
29日

於一期資產增值措施(「資產增值措施」)完成後，推出「+WOO嘉湖」，作為其旗艦商場(前稱置富嘉湖)的新名稱。



10月
9日

4月
30日

2019年週年大會於新加坡舉行，而香港的基金單位持有人亦透過視像會議參與。所有決議案均獲正式通過。



置富產業信託於香港投資者關係協會之「2019年第五屆香港投資者關係大獎」中榮獲合共9個獎項。

5月
30日

置富產業信託於新交所正式除牌，維持於香港聯交所上市。

10月
21日



主席報告

致基金單位持有人：

本人欣然提呈置富產業信託截至2019年12月31日止財政年度（「**2019年財政年度**」或「**報告年度**」）的年報。

於報告年度，置富產業信託錄得收益增長1.0%及物業收入淨額增長0.6%。這令人滿意的表現乃歸因於物業組合出租率提升、新訂租約及續租租金有所提升以及+WOO嘉湖資產增值措施所帶來的理想表現。於2019年財政年度，儘管受到經濟及社會環境的重大影響，我們樂見置富產業信託仍能夠將每基金單位分派維持穩定於51.28港仙。



主席
徐勝來





香港零售市場於2019年創下近數十年來最差的表現。由於人民幣貶值及內需減弱，市場自2019年初開始走軟。本地社會事件於2019年6月爆發，緊隨之全港性示威活動對2019年下半年的入境旅遊及非必需品消費造成沉重打擊。於2019年首11個月，香港零售銷售價值及訪港旅客人數分別較2018年同期下跌10.3%及10.0%。

置富產業信託佔地三百萬平方呎的社區零售物業組合主要以日常必需品為重心，於報告年度錄得理想的續租租金調升率及強勁的出租率。於2019年年中，物業組合出租率亦強勁回升至97%以上，並一直維持相若高位直至年末。

於2019年，我們繼續致力提升現有物業組合的購物環境及設施，並提供更多選擇以提升顧客體驗。旗下最大的購物商場+WOO嘉湖一期的大型資產增值措施現已完成，且錄得理想的租賃反應。我們現正籌備+WOO嘉湖二期的翻新工程，其有望與完成翻新的第一期產生協同效應。由於天水圍的人口仍在增長，我們相信翻新工程將有助+WOO嘉湖把握伴隨該區人口增長的消費力，並鞏固其作為區內領先購物商場的地位。

可持續發展

我們致力實現可持續增長，從而為持份者創造長期價值。置富產業信託於環境、社會責任及管治常規方面的良好表現繼續獲得認可，並連續第三年被納入恒生可持續發展企業基準指數，充份體現其於可持續發展方面的卓越表現。

展望

展望未來，儘管近日中美貿易磋商取得積極進展，2020年仍可能是充滿挑戰的一年。放眼全球，預期經濟增長將會放緩，而中東緊張局勢及石油價格上漲等地緣政治問題將繼續影響宏觀環境。香港方面，在新型冠狀病毒疫情及本地社會事件未完全解決下，預期經濟將面臨下行壓力。

置富產業信託憑藉其強大的社區購物商場組合帶來穩定可靠的現金流，其九成以上的收益來自固定的合約基本租金及代收費用收入。過去十數年來，穩定的收入來源讓其安然渡過了經濟不景氣，抗跌力有目共睹。儘管市場不確定性仍可能於短期內為置富產業信託帶來挑戰，但管理人認為，其積極的資產增值策略、強大的置富Malls品牌、於物業及租賃管理方面的實力連同穩健的資產負債表將有助置富產業信託克服未來挑戰及實現其長期目標。

致謝

本人謹此感謝董事會同寅、管理層及員工的付出及貢獻。本人亦謹此對基金單位持有人、受託人、合作夥伴及客戶一直以來對置富產業信託的鼎力支持致以謝意。

作為置富產業信託管理人之
置富資產管理有限公司

主席
徐勝來



**成為社區內購物、
餐飲及休閒的
首選之地**



我們的物業組合
由16個社區商場組
成，周邊均環繞
香港大型私人住宅
發展項目。



管理層討論及分析

財務回顧

於2019年財政年度，置富產業信託的業績保持穩健。收益及物業收入淨額分別按年增長1.0%及0.6%至1,959.7百萬港元(2018年：1,940.1百萬港元)及1,480.9百萬港元(2018年：1,471.8百萬港元)。增長主要反映來自+WOO嘉湖一期進行重大翻新後的租金增長，物業組合較高的平均出租率以及物業組合的續租租金有所調升。然而，部分增長卻因2018年2月出售和富薈而損失的收入所抵銷。

2019年財政年度的物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)按年增長2.5%至433.0百萬港元(2018年：422.6百萬港元)。自2019年5月1日起，隨著法定最低工資由每小時34.5港元增加至每小時37.5港元，我們於2019年下半年的開支亦因而受到影響。物業管理開支於2019年下半年按年增加3.2%，而全年仍能夠節省1.1%。此外，由於租賃活動(包括來自+WOO嘉湖的新租賃)有所增加，租賃佣金及市場推廣服務費用亦按年增長17.1%。成本對收益比率仍維持穩定於22.1%(2018年：21.8%)。

於2019年財政年度，可供分派之收益達993.8百萬港元(2018年：986.2百萬港元)，按年增加0.8%。因此，於報告年度，每基金單位分派為51.28港仙(2018年：51.28港仙)。按基金單位於2019年12月31日之收市價9.09港元計算，2019年財政年度的每

基金單位分派收益率(包括中期及末期每基金單位分派26.13港仙及25.15港仙)為5.6%。

融資成本(不包括衍生金融工具公平值變動)為266.9百萬港元(2018年：266.6百萬港元)，維持與2018年水平相若。由於2019年一個月的平均香港銀行同業拆息率較2018年高出50個基點以上，從而導致浮息部分的債務成本增加。然而，該等升幅因2018年償還貸款19.5億港元的利息減省而有所抵銷。報告年度的實際借貸成本為3.12%(2018年：2.89%)。

末期分派

置富產業信託截至2019年12月31日止六個月之末期每基金單位分派為25.15港仙，將於2020年3月6日支付予於2020年2月20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2019年12月31日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額減少至8,900.0百萬港元(2018年：9,205.1百萬港元)。由於借貸水平有所下降而物業估值上升，資產負債比率因而輕微下降至19.8%(2018年：20.9%)。於2019年12月31日，置富產業信託的





總負債佔總資產的百分比下降至24.2%(2018年：24.9%)。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。由於置富產業信託旗下16項投資物業中15項不帶產權負擔，令其擁有良好的財務靈活性。於2019年12月31日，已承諾債務總額當中約78%為無抵押貸款。唯一一項有抵押貸款融資以馬鞍山廣場作抵押，其於2019年12月31日的公平值為6,225百萬港元。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為置富產業信託的受託人(「受託人」))已就所有貸款融資提供擔保。

置富產業信託目前擁有充裕的財務能力，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於2019年12月31日，可動用之流動資金為530.4百萬港元(2018年：1,242.9百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資額度394.0百萬港元(2018年：700.0百萬港元)以及現金及銀行存款136.4百萬港元(2018年：542.9百萬港元)。

於2019年12月31日，置富產業信託以利率掉期對沖約53%(2018年：57%)未償還債務的利息成本。

於2019年12月31日，每基金單位的資產淨值為16.81港元，較2018年底的16.61港元增長1.2%。



物業組合估值

於2019年12月31日，置富產業信託的物業組合估值較去年同期增長2.0%至42,820百萬港元(2018年：42,000百萬港元)。主要估值師仲量聯行有限公司採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法對照引證。平均資本化率維持在4.28%(2018年：4.28%)，而估值增加則為報告年度帶來662.6百萬港元的重估收益。

業務回顧

於報告年度，儘管受香港內需疲軟以及經濟及社會負面因素所影響，置富Malls仍取得令人滿意的營運業績。有賴我們以必需品為重心的租戶組合及積極的租賃策略，置富Malls充分展現其抗跌力。整體物業組合的續租租金仍然向上，而物業組合的出租率及續租率亦保持穩健。

自2019年初以來，管理人已加大力度改善物業組合的出租率，物業組合出租率自2018年底的93.1%提升至2019年6月底的97.4%。這大大加強我們於2019年下半年零售市場下滑的應對能力。物業組合出租率於2019年12月31日依然站穩在96.9%。雖然續租率強韌地保持在77%，但2019年下半年新訂立租約的租金難免受零售市場疲軟所拖累。儘管如此，2019年下半年的續租租金調升率仍屬正面，惟全年數字略為放緩至7.2%。

2019年下半年持續的全港性示威活動廣泛地影響了商場的營運，惟各區所受的影響亦有所不同。在某些日子當附近有公眾活動進行下，我們旗下的部分商場亦受到干擾，惟影響並不嚴重。我們確保以顧客、租戶及前線員工的安全為先，同時努力維持旗下商場的正常營運。於此困難時期，我們已加大市場推廣力度以刺激旗下商場消費，並投入更多資源協助受影響的租戶在切實可行的情況下盡快恢復營業。

置富Malls定位為照顧鄰近社區的日常便利所需，並成為社區餐飲、購物及聚會的首選之地。租戶組合

將繼續以日常必需品為重心，此於過往各經濟週期中已展示其抗跌力。提供日常所需之租戶如超級市場、餐飲以及服務及教育等佔可出租總面積約70%。

+WOO嘉湖的資產增值措施獲得理想回報

我們不斷為旗下購物商場的長期發展投放資源，並致力為我們的租戶提供可持續發展的營商環境。於2019年，+WOO嘉湖近期完成的資產增值措施獲得理想回報，並繼續延續我們的成功往績。耗資150百萬港元的+WOO嘉湖一期翻新工程於2018年6月展開並已完工，現提供更豐富的零售、餐飲、家居用品及教育服務。配合商場一期全新的品牌形象、歡愉的氛圍及優化的設施，+WOO嘉湖將為天水圍社區帶來全新的購物體驗。



相鄰於+WOO嘉湖的天榮站附近一個擁有逾1,500個單位的大型住宅發展項目將於2021年落成。我們預計人口增加將繼續有利於+WOO嘉湖的業務。至於+WOO嘉湖二期的資產增值措施目前正處於規劃階段，並將進一步鞏固+WOO嘉湖作為天水圍一站式休閒購物中心的領先地位。

躬行實踐，履行企業社會責任

我們在報告年度內落實多項措施，確切履行環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)責任。有關我們對環境政策、與關鍵持份者的關係，以及遵守與置富產業信託有重大關係的法律法規之討論載於本年報的「企業管治政策」、「獨立核數師報告」及「環境、社會及管治回顧」章節中。

展望

本地社會事件及隨後爆發的全港性示威活動，導致香港經濟步入技術性衰退。2019年本地生產總值按

年下跌1.2%，是自2009年以來首次錄得年度跌幅。本地社會事件沉重地打擊市場信心並抑制消費。零售銷售自2019年6月以來迅速惡化，並於2019年10月錄得其有紀錄以來最差的表現，銷售價值按年下降24.3%。至於訪港旅客(尤其是來自中國內地的旅客)先於2019年7月即時按年下跌5.5%，並於其後四個月錄得介乎35.0%至58.4%之更大跌幅。

展望未來，儘管中美貿易關係可能暫時趨於穩定，惟往後發展仍存在不確定性。此外，新型冠狀病毒、香港本地社會事件及中國經濟增長放緩將於短期內對零售市場帶來負面影響，並對就業市場造成壓力。由於租戶的負擔能力被削弱，普遍會延緩訂立較長期租約及業務擴充計劃。業主難免要承受減租壓力，這將會影響短期內租金的增長前景。

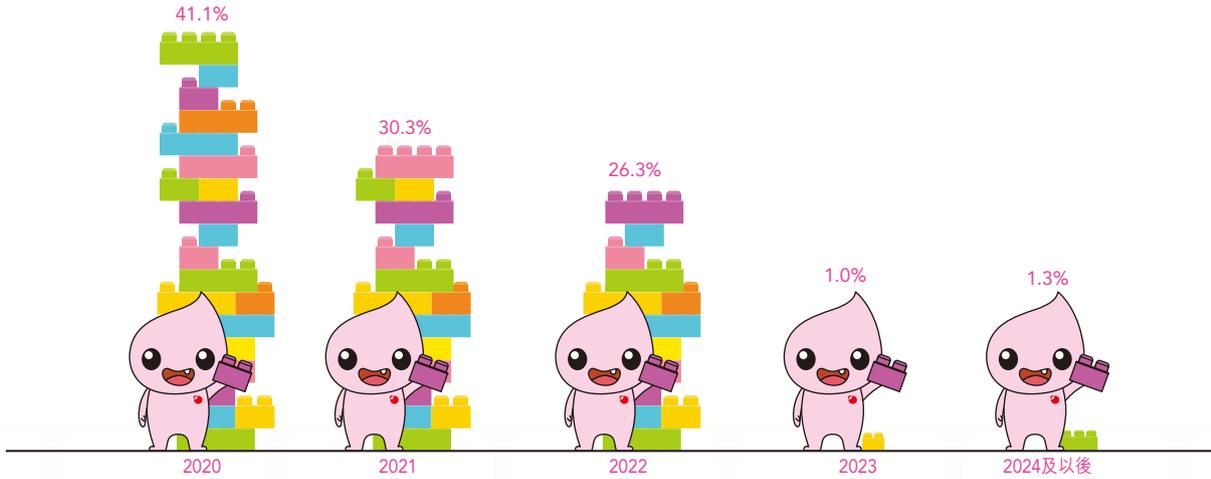
儘管短期內面臨各種挑戰，置富產業信託將不忘其長遠目標及可持續發展。我們將繼續積極的資產管理，透過資產增值措施為置富Malls增值並審慎尋求收購機會。



物業組合主要數據

於2019年12月31日

物業組合租約屆滿情況¹



物業組合營運開支明細²

4.2%	市場推廣及宣傳	1.6%	法律及其他專業費用
49.8%	物業管理開支	11.1%	物業管理費
7.3%	停車場營運開支	11.1%	水電費
3.0%	政府地租及差餉	3.9%	其他
8.0%	租賃佣金		



物業組合租戶行業綜合分析¹

19.2%	銀行及房地產服務	3.8%	家居用品及傢俱
0.6%	社區服務	1.9%	休閒娛樂、體育及健體
1.6%	電子及資訊科技	22.8%	服務及教育
4.8%	服裝及鞋類	8.4%	超級市場
27.1%	餐飲	1.2%	街市
4.3%	特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.3%	其他



物業組合物業收入淨額分析²

18.9%	置富第一城	3.7%	映灣薈
18.9%	+WOO嘉湖	2.5%	銀禧薈
15.8%	馬鞍山廣場	2.3%	青怡薈
8.7%	都會駅	2.1%	荃薈
5.4%	置富都會	0.9%	城中薈
7.5%	麗城薈	0.9%	凱帆薈
6.5%	麗港城商場	0.6%	麗都大道
4.9%	華都大道	0.4%	海韻大道



附註：

1. 根據2019年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。
2. 截至2019年12月31日止財政年度。

市場推廣及宣傳

置富 Malls 在節日期間以受歡迎的卡通人物擺設、節日裝飾及充滿樂趣的活動，為顧客營造歡愉和節日的氛圍。為提高顧客的互動及參與，我們亦已有效利用社交媒體平台宣傳置富 Malls。



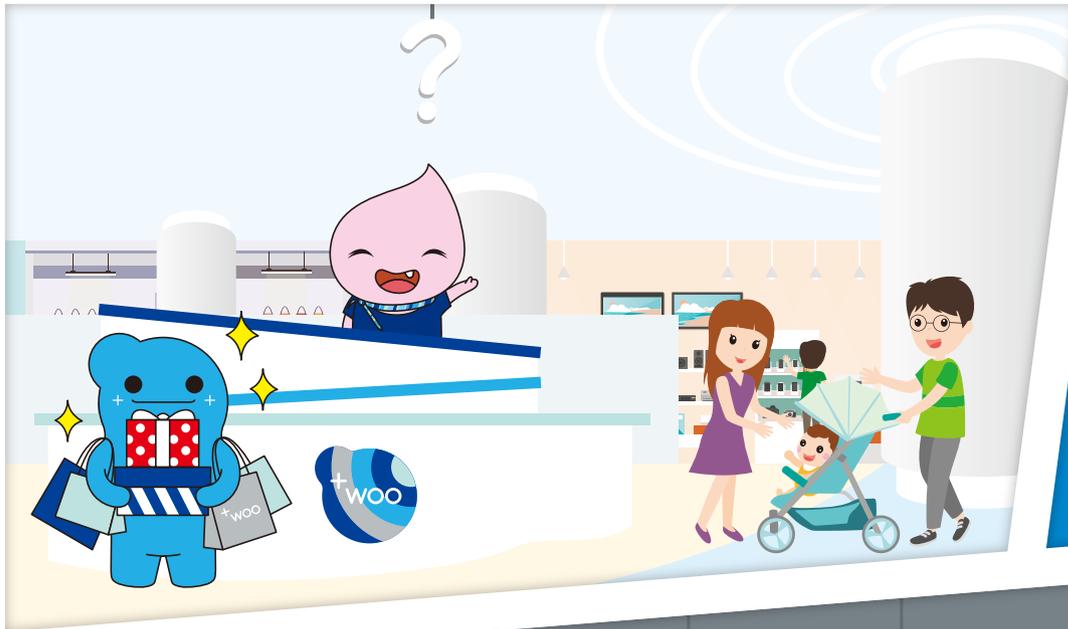


擴大社交媒體的覆蓋率
於2019年8月推出置富Malls Instagram

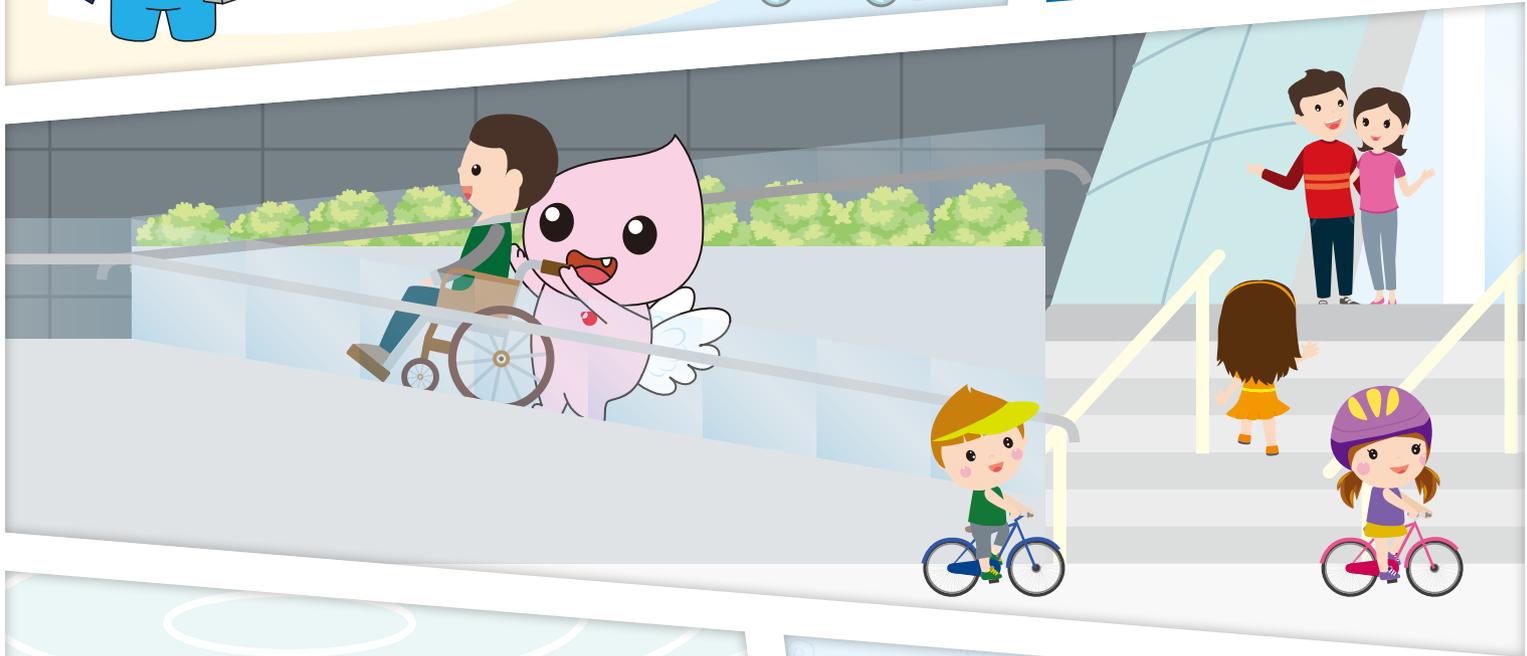




不斷優化
我們的
購物商場



我們致力為
租戶營造可持續的
營商環境並為
顧客提供
優化的設施。



我們的品牌

置富與您 分享生活每一刻

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

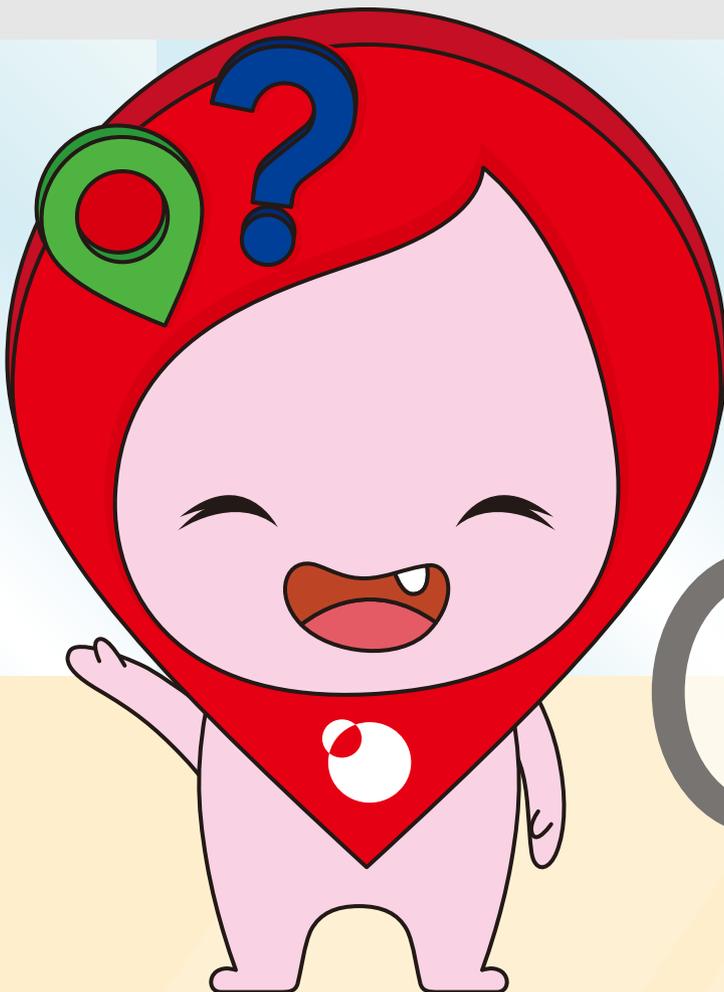
置富Malls的標誌

置富Malls與其母品牌「置富產業信託」共享同一個標誌—「紅色星球」，這個兩圓緊扣的圖案，好比小星球與大星球，正道出我們品牌的主理念—「分享您的世界」。而品牌名稱用上新的紫色，則表達出我們品牌對大眾的款待及溫暖的感覺。我們亦以不同的顏色來表達旗下商場各自的特色。



更盡情的 購物環境

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



旗艦商場



置富第一城
Fortune City One

置富都會
Fortune Metropolis

旗下商場

馬鞍山廣場
Ma On Shan Plaza

都會駅
Metro Town

麗港城商場
Laguna Plaza

麗城薈
Belvedere Square

華都大道
Waldorf Avenue

映灣薈
Caribbean Square

銀禧薈
Jubilee Square

荃薈
Smartland

青怡薈
Tsing Yi Square

城中薈
Centre de Laguna

凱帆薈
Hampton Loft

麗都大道
Lido Avenue

海韻大道
Rhine Avenue



+WOO嘉湖的資產增值措施

+WOO嘉湖一期的資產增值措施

耗資150百萬港元的+WOO嘉湖一期翻新工程於2018年6月展開，並已於2019年10月完工，為顧客提供歡愉的氛圍、優化的設施、更激動人心的產品選擇及全新的購物體驗。



室內設計以天空輪廓線和蕩漾湖泊樣式裝潢

優化設施配合更合理佈局



巨型的LED屏幕為商戶
創造一個場內推廣的平台



新+WOO嘉湖品牌

於資產增值措施完成後，置富產業信託於2019年10月9日推出「+WOO嘉湖」，作為其位於天水圍的旗艦商場的新名稱。

+WOO嘉湖參照了母品牌置富Malls的標誌，仿塑原有的綜合一體化社區圈的概念。



Woolu—吉祥物

可愛的品牌吉祥物的誕生，喜迎賓客。Woolu形似葫蘆，代表福氣和幸運，水藍色的可愛外型展現+WOO嘉湖充滿活力的嶄新形象。

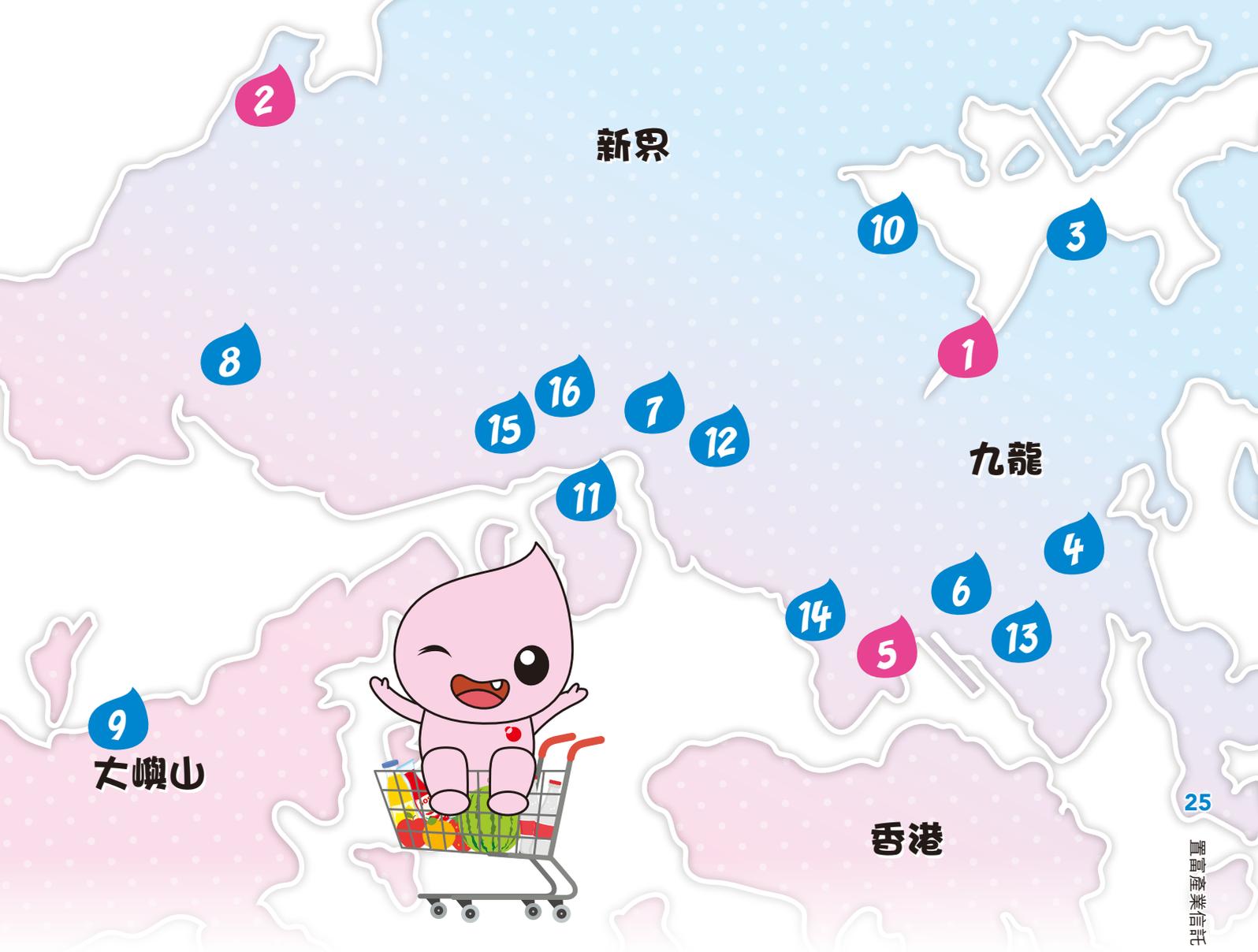


置富產業信託的物業組合

物業組合概要

置富產業信託現時在香港持有16個私人住宅屋苑零售物業，物業組合包括300萬平方呎零售空間及2,713個車位。

	於2019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)	購入價 (百萬港元)
1	置富第一城	沙田	414,469	97.6%	653	8,860	2,559
2	+WOO嘉湖	天水圍	665,244	96.2%	622	8,794	5,849
3	馬鞍山廣場	沙田	310,084	99.0%	290	6,225	934
4	都會駅	將軍澳	180,822	100%	74	3,975	1,452
5	置富都會	紅磡	332,168	91.1%	179	2,841	1,464
6	麗港城商場	觀塘	163,203	98.8%	150	2,702	1,919
7	麗城薈	荃灣	276,862	94.4%	329	2,637	1,250
8	華都大道	屯門	80,842	99.3%	73	1,847	400
9	映灣薈	東涌	63,018	100%	117	1,263	428
10	銀禧薈	沙田	170,616	100%	97	1,011	218
11	青怡薈	青衣	78,836	98.4%	27	831	230
12	荃薈	荃灣	123,544	95.4%	67	830	258
13	城中薈	觀塘	43,000	100%	不適用	345	135
14	凱帆薈	西九龍	74,734	100%	35	316	159
15	麗都大道	荃灣	9,836	100%	不適用	209	75
16	海韻大道	荃灣	14,604	100%	不適用	134	40
合計／總平均值			3,001,882	96.9%	2,713	42,820	17,370



新界

九龍

香港

9 大嶼山

25
置富產業信託

1 置富第一城

2 +WOO嘉湖

5 置富都會

- | | | |
|---------|--------|---------|
| 3 馬鞍山廣場 | 4 都會駅 | 6 麗港城商場 |
| 7 麗城薈 | 8 華都大道 | 9 映灣薈 |
| 10 銀禧薈 | 11 青怡薈 | 12 荃薈 |
| 13 城中薈 | 14 凱帆薈 | 15 麗都大道 |
| 16 海韻大道 | | |

1 置富第一城

Fortune City One



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

置富第一城交通方便，可乘私人及公共交通工具前往。該物業策略性地位於第一城港鐵站附近，並鄰近沙田港鐵站。

商場特色

可出租總面積 414,469 平方呎

置富第一園

246 個租戶

於 1981-1989 年聯落成

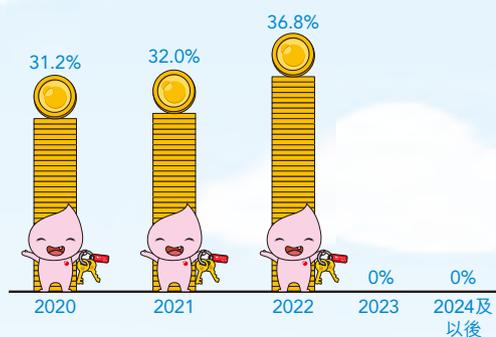
街市面積 27,532 平方呎

第一城港鐵站

653 個車位



租約屆滿概況¹



附註：

- 根據2019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。

租戶行業綜合分析¹

銀行及房地產服務	16.9%
社區服務	1.3%
電子及資訊科技	2.0%
服裝及鞋類	3.9%
餐飲	32.4%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	3.6%
家居用品及傢俱	3.1%
休閒娛樂、體育及健體	1.1%
服務及教育	23.7%
超級市場	6.3%
街市	4.6%
其他	1.1%



2

嘉湖



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

商場特色

可出租總面積 665,244 平方呎

毗鄰濕地公園

171 個租戶

於 1999 年落成

元朗區 最大型 超級市場

天水圍港鐵站

超過 40 個上落貨區車位

622 個車位

連接兩座酒店大樓

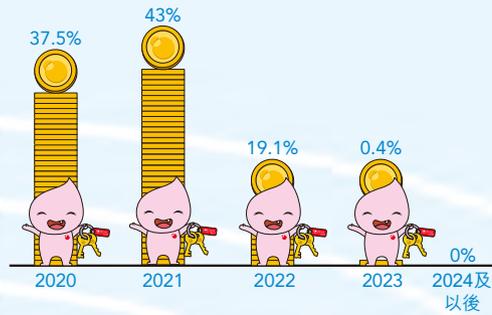
4 家影院

28

2019 年年報



租約屆滿概況¹

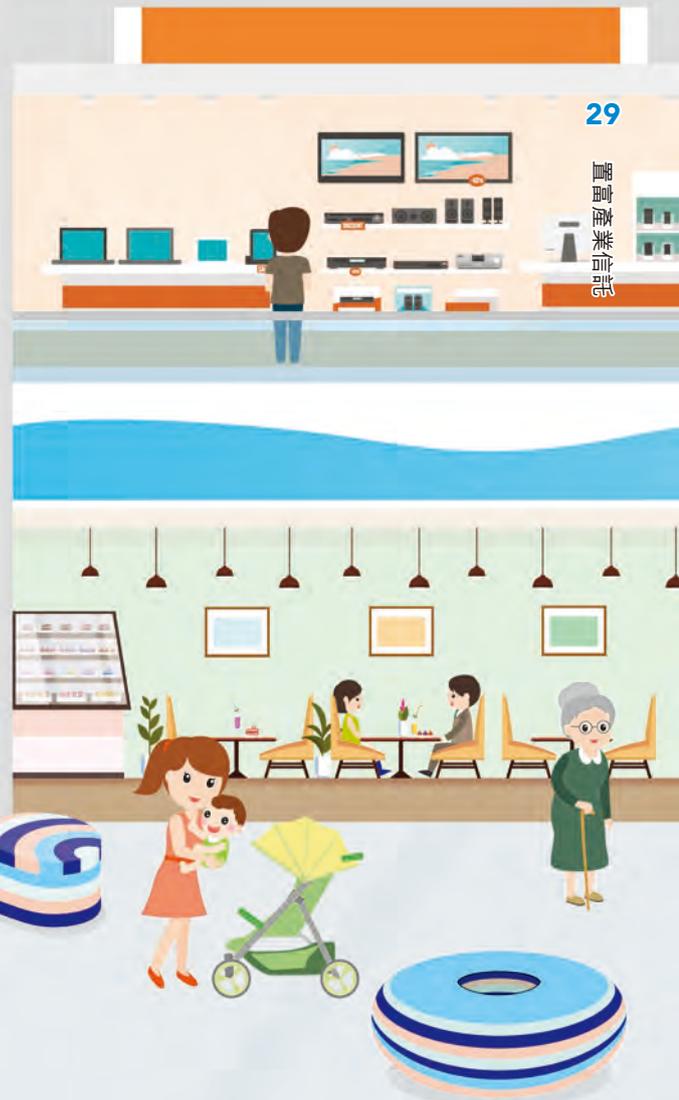


附註：

- 根據2019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。

租戶行業綜合分析¹

銀行及房地產服務	21.2%
社區服務	0.3%
電子及資訊科技	2.4%
服裝及鞋類	6.3%
餐飲	23.4%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	2.6%
家居用品及傢俱	5.7%
休閒娛樂、體育及健體	4.9%
服務及教育	21.2%
超級市場	7.9%
其他	4.1%



3

馬鞍山廣場

Ma On Shan Plaza



馬鞍山廣場位於新界沙田馬鞍山，馬鞍山為一個發展完備的新市鎮，人口約20.6萬。

馬鞍山廣場與馬鞍山港鐵站直接相連，毗鄰巴士總站、公共小巴總站及的士站，交通十分便捷。馬鞍山廣場為提供1,102個單位的海柏花園住宅綜合項目的一部分，與附近提供4,760個單位的新港城住宅發展項目，以及面積達5.5公頃的馬鞍山公園以多條有蓋行人天橋連接。

30

2019年年報

商場特色

可出租總面積 **310,084** 平方呎

香港唯一室內
旋轉木馬

140 個租戶

1994 年落成

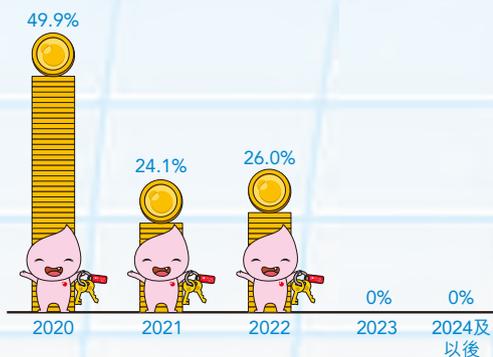
連接馬鞍山公園

馬鞍山港鐵站

290 個車位



租約屆滿概況¹



附註：

- 根據2019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。

租戶行業綜合分析¹

銀行及房地產服務	35.6%
電子及資訊科技	2.1%
服裝及鞋類	5.9%
餐飲	22.5%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.7%
家居用品及傢俱	2.4%
休閒娛樂、體育及健體	0.8%
服務及教育	14.5%
超級市場	7.7%
其他	3.8%



置富產業信託的物業組合

4. 都會駅



5. 置富都會



6. 麗港城商場



7. 麗城薈



8. 華都大道



9. 映灣薈



10. 銀禧薈



11. 青怡薈



12. 荃菁



13. 城中菁



14. 凱帆菁



15. 麗都大道



16. 海韻大道





為持份者 積累財富

我們致力為
构建和谐社會
作出貢獻。



環境、社會及管治回顧

近期的極端事件加劇了解決全球面臨的氣候危機的迫切需求。置富產業信託及管理人謹記我們須在營運上履行保護環境的責任並提升其表現。我們已經制定了相關的環境政策，讓我們向可持續的長期增長方向發展。同樣地，我們亦積極地於我們的僱員、租戶、供應商及社區中培養可持續發展的文化。



36

2019年報

展望未來，置富產業信託將繼續致力於滿足不同持份者的需求，並減少環境足跡，以實現可持續發展目標。我們努力成為模範企業公民，並堅信以負責任和可持續的方式開展業務可確保企業長久發展並創造長期價值。



與主要持份者維持良好關係

鑒於業務環境不斷轉變及持份者的期望，置富產業信託與持份者進行了公開對話，聽取其對改善我們的策略及開展業務的方式的意見，以致我們能夠實現可持續發展目標，取得有意義的成果。

• 僱員

我們是一家以人為本的企業；我們認真工作，也不忘放鬆，力爭創建一個積極包容的工作場所，促進多元化、平等、個人發展，推動創新、團隊合作及信任，同時推廣均衡健康的工作場所，並成為關愛家庭的首選僱主。

• 租戶及顧客

置富產業信託已於今年完成 +WOO 嘉湖的資產增值措施。自 1996 年以來，該商場一直服務於天水圍社區，並憑藉其嶄新品牌及氛圍營造充滿活力的零售環境，為當地社區提供一個涵蓋飲食、購物、學習、聚會、工作及娛樂的首選之地！我們將繼續完善我們的商場，為顧客及毗鄰居民打造精彩體驗。

• 物業管理人及承包商

我們已採取措施，確保我們積極改進及負責任地採購。為力求進步，置富產業信託積極與供應商及承包商進行焦點小組討論，以尋求可予改善之處。

• 本地社區及非政府組織

我們的座右銘「置富關懷你」一直支撐著我們回饋社區的信念。由組織並參與企業社會責任活動到進行捐贈，置富產業信託希望繼續為我們的社區作出正面而持久的貢獻。

環境、社會及管治風險概覽

我們已經識別出與置富產業信託的業務及業績相關而較為重要的環境、社會及管治風險。環境、社會及管治風險的識別過程與置富產業信託的持份者於報告年度透過管理層訪談、問卷調查及焦點小組討論進行的重大性評估結果大體一致。



置富義工隊於2019年繼續積極參與義工活動

成就及獎項

作為一家負責任的企業，置富產業信託致力於與持份者及投資界維持雙向溝通。多年來，我們致力維持最高水平的企業管治，置富產業信託自不同機構贏取多個獎項及榮譽，充份認可我們付出的努力。



企業管治

2019年上市公司年度大獎

—香港股票分析師協會—



上市公司卓越大獎2019

—信報—



企業傳訊

年報於以下比賽中榮獲7個獎項，其中2項為金獎

- 2019年「國際年報大獎」
- 2018年Vision Awards

2019年第五屆投資者關係大獎

—香港投資者關係協會—

- 最佳投資者關係公司(中型股)
- 最佳投資者關係(行政總裁)—趙宇女士(中型股)
- 最佳投資者關係(財務總監)—吳玉婷小姐(中型股)
- 最佳投資者關係專員—孔元真女士(中型股)
- 最佳投資者關係團隊(中型股)
- 最佳年報(中型股)
- 最佳投資者會議(中型股)
- 最佳投資者關係推介素材(中型股)
- 最佳數碼投資者關係(中型股)

企業可持續發展

低碳關懷®ESG標籤(第三級)

—低碳想創坊—



環境、社會及管治年度大獎2019

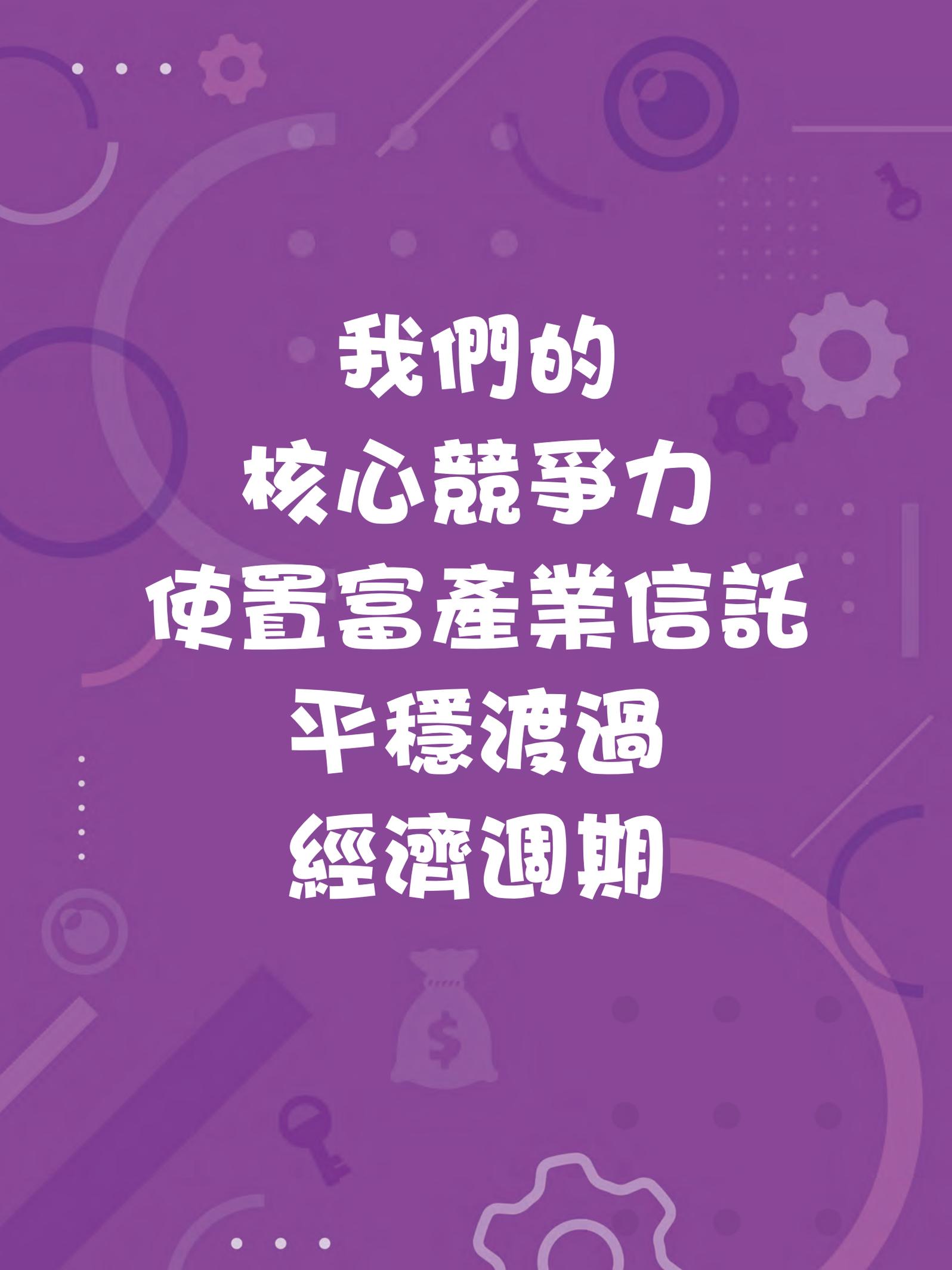
—BDO Limited—

- ESG最佳表現大獎(主板中市值)



5年Plus「商界展關懷」標誌

—香港社會服務聯會—



**我們的
核心競爭力
使置富產業信託
平穩渡過
經濟週期**

三大增長 策略

積極的租賃管理

置富產業信託積極的租賃策略大大加強了我們於 2019 年下半年市場挑戰的應對能力。於 2019 年 12 月 31 日，物業組合出租率站穩在 96.9%。

資產增值措施

置富產業信託不斷為旗下購物商場的長期發展投放資源。耗資 150 百萬港元的 +WOO 嘉湖一期資產增值措施已完成並獲得理想回報。

提升回報的收購

自 2003 年首次公開上市起，置富產業信託收購達 11 項物業，物業組合估值由 33 億港元增加至目前的 428 億港元，多年來為基金單位持有人帶來可觀回報。我們將繼續為基金單位持有人尋求具有增值機會的優質資產。

天天置富
Be you. Be at Fortune



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。

42

2019年年報





徐勝來



趙國雄



林惠璋



楊逸芝



馬勵志



趙宇



鄭愛萍



楊美安



高寶華

董事會

徐

勝來

主席兼獨立非執行董事

徐先生，71歲，自2017年1月1日起出任管理人主席兼獨立非執行董事及審核委員會成員。於加盟管理人前，徐先生以工程師及公務員身份參與新加坡樟宜機場的開發工程，從初步籌劃直至機場於1981年啟用為止。彼為公共工程局轄下樟宜機場開發部機械及電機科主管，並參與負責管理新機場機械設備的國有公司Indeco Engineers Pte. Ltd.（「IEPL」）。彼其後辭任公職，出任IEPL副總經理，後更獲委任為總經理。數年之間，IEPL業務已拓展至包括新加坡最大兩家醫院的設備管理；以及向新加坡地鐵系統及北京中國國際貿易中心提供及安裝樓宇服務系統。

於1992年6月至1997年12月期間，徐先生出任Suntec City Development Pte. Ltd.項目經理，領導

跨領域項目管理團隊，直接管理當時新加坡最大的商業發展項目新達城的開發工程。

徐先生曾參與多項地產發展項目及設備管理，如Thomson 800、Costa Del Sol、Cairnhill Crest、萊佛士碼頭一號及濱海灣金融中心等。萊佛士碼頭一號及濱海灣金融中心為位於新加坡新商業區的超大型發展項目，設有甲級辦公室、零售面積及高級住宅大樓。

徐先生擁有豐富及專業的物業發展、投資及設施管理經驗。彼因參與新加坡樟宜機場開發工程而獲授公共服務獎章(銅獎)。

徐先生持有香港大學工程學理學士學位。



趙國雄

非執行董事

趙博士，69歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人主席及董事。趙博士自2017年1月1日起退任管理人主席，但留任管理人非執行董事一職。趙博士同時任泓富資產管理有限公司的主席（泓富產業信託的管理人，泓富產業信託在香港聯交所主板上市）。趙博士現任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited 的董事。彼亦擔任管理人的控股公司亞騰的創始主席及董事。趙博士曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委。趙博士現任皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大特倫特大學工商管理學系名譽院士及新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員。趙博士亦為劍橋大學土地經濟學系高級客席院士、中山大學藥學院名譽教授，以及香港浸會大學工商管理學院客席教授。

趙博士於香港及多個國家的房地產市場擁有逾40年跨國工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙博士於1997年加入長江集團，現為香港聯交所主板上市公司長江實業集團有限公司（「**長江實業**」）的執行董事、執行委員會委員及提名委員會成員，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。趙博士加入長江集團前，曾於1994年至1997年間在信和置業有限公司任職，以及於1979年至1994年間在恒隆有限公司（現稱恒隆集團有限公司）任職，於該兩間公司負責租賃業務和物業管理業務。信和置業有限公司和恒隆集團有限公司均於香港聯交所主板上市。

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

林 惠璋 非執行董事

林惠璋先生，63歲，自管理人於2003年註冊成立以來一直擔任管理人的董事。彼亦為管理人的控股公司亞騰(已於2017年4月19日從新加坡證券交易所退市的)聯合創始人、集團行政總裁兼執行董事且自亞騰成立以來一直擔任其董事。彼亦為亞騰(新達城)管理有限公司(於新加坡上市的新達產業信託之管理人)、泓富資產管理有限公司及滙賢房託管理有限公司(於香港上市的泓富產業信託及滙賢產業信託之管理人)的非執行董事。林先生亦為新達新加坡國際會展中心有限公司的主席。林先生曾為ARA Trust Management (Cache) Limited(於新加坡上市)的非執行董事。

林先生為亞太房地產協會(「**亞太房地產協會**」)、新加坡國立大學房地產系顧問委員會、Straits Real Estate及林雲基金會主席。彼為Jurong Spring Citizens' Consultative Committee及Securities Investors

Association of Singapore(「**SIAS**」)的贊助人。彼亦為新加坡中華總商會理事會成員以及德華工業控股有限公司(於新加坡上市)的獨立董事及薪酬委員會之主席。

林先生於房地產方面擁有逾30年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項。該等獎項包括PERE全球大獎2016年度業界人物：亞洲、新加坡2012年安永企業家獎及2012年新加坡商業大獎之2011年傑出行政總裁。林先生亦連同亞騰董事會榮獲2012年新加坡企業大獎之最佳管理董事會金獎。於2017年，林先生獲新加坡總統授予公共服務獎章(PBM)，以表彰其對社區的貢獻。

林先生持有新加坡國立大學頒授機械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。

楊 逸芝 非執行董事

楊小姐，59歲，自2003年起出任管理人董事。彼為管理人的披露委員會成員。楊小姐同時任長江實業執行委員會委員兼公司秘書及公司秘書處總經理。彼亦為長江基建集團有限公司(「**長江基建**」)的公司秘書及集團董事總經理的替任董事及長江生命科技集團有限公司(「**長江生命科技**」)的公司秘書。

楊小姐於1994年加入長江集團，專責就企業策略事務向董事會提供意見，目前掌管企業法律及公司秘書部門，該部門負責上市條例、法規及企業融資監管事宜，所涉範疇包括公司收購合併、物業投資及收購、證券配售及投資、私募股本投資、基金投資、債券及票據發行及其他融資活動，以及衍生及掉期交易及結構性產品投資。長江實業、長江基建及長江生命科技均於香港聯交所主板上市。

楊小姐於1986年成為香港特別行政區(「**香港特區**」)高等法院執業律師，並於1990年成為英格蘭及威爾斯高級法院非執業律師。

楊小姐為財務匯報局非執行董事、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員，以及香港上市公司商會常務委員會副主席。楊小姐曾任香港聯交所主板及GEM上市委員會成員。

楊小姐為香港特許秘書公會及特許公司治理公會資深會士，持有香港中文大學財務學理學碩士學位、工商管理碩士學位，以及香港大學法律學士學位。



馬勵志 非執行董事

馬先生，52歲，2015年6月起獲委任為管理人董事及專責委員會成員，自2008年4月至2015年5月曾擔任管理人董事葉德銓先生的替任董事，馬先生於1996年加入長江集團，現出任長江實業執行委員會委員兼企業業務發展部總經理，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。馬先生亦為和記電訊香港控股有限公司(「和記電訊香港控股」)非執行董事黎啟明先生的替任董事。長江實業、泓富產業信託及和記電訊香港控股均於香港聯交所主板上市。

馬先生於不同行業的業務管理累積逾30年經驗。馬先生為香港明愛賓館及餐飲服務委員會成員。他亦為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle、其文學院以及其商學院諮詢委員會之委員。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。

趙宇 行政總裁兼執行董事

趙女士，39歲，2015年2月起出任管理人之行政總裁及2010年起出任管理人之執行董事。她於2008年獲管理人聘任。

她同時為管理人之負責人員，及分別為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，趙女士自2010年至2015年2月1日出任管理人的副行政總裁，負責置富產業信託的日常管

理，以及自2009年至2010年任職管理人的營運總裁，負責監督策略性規劃、投資、資產管理及投資者關係。

趙女士持有房地產經濟學和金融學理碩士學位、會計及財務理學士學位、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、美國會計師協會會員和皇家特許測量師學會會員。趙女士為管理人非執行董事趙國雄博士的女兒。

董事會及高級管理層

鄭 愛萍 獨立非執行董事

鄭女士，62歲，自2017年1月1日起出任管理人之獨立非執行董事、審核委員會主席、披露委員會成員及專責委員會成員。她同時為提供顧問服務之GIG Consulting Pte. Ltd.之董事及成員及為KBS US Prime Property Management Pte. Ltd(於新加坡上市之Prime US REIT的管理人)之獨立董事。

於2015年退休之前，鄭女士曾為一間國際四大會計師行之審計高級合夥人達36年，在該會計師行服務期間，曾擔任環球金融服務、房地產、公營機構、銀行及複雜金融工具之主管，並為該等行業之本地及海外大型上市及非上市客戶提供服務。於退休前

數年，她同時亦為該會計師行之企業管治委員會主席。

鄭女士現為新加坡特許會計師協會(「ISCA」)之資深特許會計師及澳洲會計師公會之資深執業會計師。

鄭女士現正於新加坡之政府機關及專業協會擔任多個職位。彼目前為新加坡會計準則理事會成員及新交所紀律委員會成員。自2012年起，鄭女士獲委任為ISCA財務匯報委員會成員，並於2016年成為其調查及紀律小組成員。鄭女士持有新加坡國立大學會計學學士學位。

楊 美安 獨立非執行董事

楊女士，73歲，自2017年2月1日起出任管理獨立非執行董事及審核委員會成員。

楊女士曾於2009年至2011年期間，為Joonghak PFV於韓國首爾的綜合辦公室及商業物業發展之顧問，以及於1995年至2005年期間，為Property Enterprises Development Pte. Ltd.及其有聯繫公司之董事兼行政總裁。楊女士亦於1983年至2015年期間，出任Hunwin Enterprises (S) Pte. Ltd.之董事，該公司為一間位於亞洲的酒店設施供應商。

楊女士現正於新加坡政府及宗教團體擔任不同職位，彼為人民協會轄下之經禧民眾俱樂部之婦女執行委員會司庫，亦是衛理公會教堂之財政事工部成員。

楊女士擁有豐富及專業的物業發展及投資管理經驗。

楊女士持有新加坡國立大學榮譽經濟學士學位，並於哈佛商學院完成高級管理課程。

高寶華女士 獨立非執行董事

高女士，63歲，自2017年8月1日獲委任為管理人獨立非執行董事。自2018年5月2日起，彼亦為管理人審核委員會成員。彼在營運管理、科技、財務和業務重組領域擁有超過30年的工作經驗。

從2012年至2015年，高女士曾經擔任Alpha International，一間非牟利機構亞太地區的區域會計師，在此期間，高女士全權負責Alpha亞太地區、Alpha新加坡及AAP Publishing Pte. Ltd.的財務營運。於Alpha International任職之前，高女士曾於Future Positive Pte. Ltd. 及 Minds@Work Ventures擔任董事，在資訊科技及業務重組諮詢方面累積了豐富的經驗。高女士於1986年至2000年期間，在

American International Assurance Co. Ltd.任職15年，離開前的職位為品質支援及營運管理副總裁。在此之前，高女士曾分別於Singapore Bus Service Co. Ltd.、Singapore Computer Systems Co. Ltd.及Malvern & Co. Chartered Accountants (UK)擔任行政職位。

高女士持有科學管理及運籌學理學碩士學位、會計文學士(榮譽)學位，並於Institute for the Management of Information Systems(前身為英國Institute of Data Processing Management)獲得文憑。高女士同時為美國Life Management Organization的壽險管理師及客戶服務師。

高級管理層

趙宇 行政總裁

趙女士為管理人的行政總裁。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。趙女士負責與董事會共同釐定置富產業信託的策略。她同時負責管理人於香港及新加坡的業務，包括置富產業信託的日常營運、投資建議、策略規劃及市場推廣。

孔元真 投資及投資者關係部總監

孔女士於2006年加入管理人，為管理人的投資及投資者關係部總監及負責人員，負責與基金單位持有人及置富產業信託的投資者溝通及聯繫。

孔女士同時負責物色及評估與管理人投資策略一致之潛在收購或出售機會。

孔女士於房地產業界擁有逾17年的經驗，涉足香港及中國市場。孔女士在加入管理人前，曾於長江集團任職六年。孔女士持有香港大學頒發的測量(一級榮譽)理學學士學位。她是一位合資格產業測量師及香港測量師學會附屬會員。

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

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊(「**合規手冊**」)，當中載列適用的主要程序、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的香港法規及法律。

置富產業信託是一家在香港聯交所上市的房地產投資信託基金。其基金單位於2019年10月21日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)自願除牌，並自新加坡金融管理局(「**新加坡金管局**」)取消授權。置富產業信託及／或管理人須遵守於香港適用的法律、法規及規例(「**適用法規**」)，其中包括香港聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的守則條文。

管理人確認，置富產業信託及管理人一直遵守合規手冊的規定，於整個報告年度內亦已遵守適用於置富產業信託及／或管理人的企業管治守則所載的原則及指引，並在本報告內對偏差情況(如有)加以說明。此外，置富產業信託及／或管理人已遵守對彼具有重大影響之相關法律及法規，包括僱員條例、個人資料(私隱)條例、最低工資條例、職業安全及健康條例及競爭條例，且於報告年度概無發生違反

對置富產業信託構成重大影響的相關法律及法規。以下為管理人及／或置富產業信託所採納並已遵循的企業管治政策主要部分之概要。

於報告日期，自2018年企業管治報告起的主要事項載列如下：

信託契約的修訂

於新交所除牌、新加坡金管局取消授權及受託人變更後，管理人已對信託契約作出若干修訂，以：(i)刪除或修訂於置富產業信託不再為根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可的集體投資計劃後不再適用於置富產業信託的條文；(ii)使信託契約更切合適用於香港房地產投資信託基金的法律、法規及規則；及(iii)反映香港房地產投資信託基金的最新市場發展。信託契約的修訂已獲通過為特別決議案，自2020年1月10日起生效。

合規手冊的修訂

管理人已根據上市規則的最新規定修訂合規手冊以更新對獨立非執行董事的獨立性標準，並刪除於置富產業信託不再為根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可的集體投資計劃後不再適用於置富產業信託的新加坡規定。

認可架構

置富產業信託為獲證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)根據第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第104條認可的集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則(「**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部下第9類受規管活動(資產管理)。根據房地產投資信託基金守則第5.4章，趙宇女士、孔元真女士及吳玉婷女士為管理人的負責人員，其中根據證券及期貨條例第125條規定，趙宇女士為管理人的執行董事。

受託人匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司已於2019年10月24日獲委任，並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為依歸進行專業化管理。管理人依照置富產業信託訂明的投資策略向受託人作出有關收購、出售變現及強化置富產業信託資產的建議。

管理人的董事會

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及管理人的董事（「**董事**」）的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會會議將審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次（或如有需要，則更頻密地召開會議），以討論及檢討置富產業信託的策略和政策，包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現，以及審批財務業績之公佈。董事會亦審閱置富產業信託的資產所涉及的風險，並根據置富產業信託的核數師（「**核數師**」）提出的意見採取行動。如有需要，董事會將召開不定期會議以處理定期會議中間發生的重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會批准，以代替舉行現場會議。

董事會亦審閱重要的財務決策和管理人的表現。除合規手冊所指定由董事會負責的事宜（如審批任何重大收購及出售事項、年度預算及財務業績之公佈）外，董事會將日常管理和若干監察職能轉授予有關的管理隊伍及董事會委員會。

董事會現時由九名成員組成，其中八名為非執行董事。非執行董事中有四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，包括基金管理的專業知識及物業行業的經驗；及
- 董事會的成員中至少三分之一須為獨立非執行董事，而獨立非執行董事的人數最少須為三名。

董事會由具備核心才能的人士組成，包括就達到管理人目標而言屬必要和關鍵的業務及管理經驗、財務、法律和基金管理經驗。這亦使管理層能夠汲取在置富產業信託及其附屬公司（「**本集團**」）之方針及發展方面共同擁有核心才能的董事的認識及深厚知識。董事會負責不時檢討其架構、規模、組成以及委任董事的事宜，以確保董事會具備適當的專業知識和經驗，從而達致均衡的技能、經驗及多元化（包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景及專業經驗）的意見。

非執行董事乃透過根據置富產業信託及／或管理人之目標及目的監控及檢討管理層的表現對董事會程序作出貢獻。彼等的觀點及意見為置富產業信託的業務提供不同見解。在檢討管理層的建議或決策時，彼等會對業務活動及交易作出獨立判斷，尤其是涉及利益衝突及複雜的狀況。

董事的獨立性於其獲委任時予以檢討。其後董事會亦每年審閱獨立非執行董事的獨立性，進行審閱時以合規手冊所載的獨立性標準(「**獨立性標準**」)及適用法規為依據。

董事會已接獲徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士的年度書面確認，根據獨立性標準確認彼等截至2019年12月31日止年度的獨立性。董事會確定，所有現任獨立非執行董事(即徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士)在身份及判斷方面均為獨立人士，且概不存在可能影響或可能出現影響彼等之判斷的關係或情況，及並無任何個人或一小撮人士主導董事會的決策過程。

董事會認為徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士獨立於管理人及置富產業信託之管理及業務關係，且獨立於管理人之主要股東及置富產業信託之主要基金單位持有人。所有獨立非執行董事於董事會任職的時間均未超過9年。

儘管各董事於其他上市公司擔任董事會成員及負有主要承諾，但董事會確定，在對董事會的表現進行評估後，各董事已投入足夠時間和精力履行董事職責，以及處理管理人及置富產業信託的業務。董事會認為，有關委任並不妨礙董事履行其作為管理人董事的職責，故相信毋須規定一名董事可出任上市公司董事會成員及負有主要承諾的最大數目。

主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。董事會主席由徐勝來先生擔任，彼為獨立非執行董事。行政總裁由趙宇女士擔任，彼亦為管理人的執行董事及負責人員。

主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程，以及確保可在有需要的情況下召開董事會會議。主席並須促使保持高水平的企業管治及與基金單位持有人保持有效溝通。行政總裁負責管理人及置富產業信託的日常管理，以及執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知置富產業信託業務的最新資料。

所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的最新資料，讓他們能夠在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。董事獲鼓勵參與合適的持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，確保彼等向董事會作出知情及恰當的貢獻。管理人向董事提供相關外部培訓課程的資料、安排及資助其培訓(如有需要)，而管理人須獲提供並備存董事出席外部培訓的紀錄(如適用法規適用)。各董事有系統地獲安排參與就職／迎新／培訓機會，如透過實地考察、董事會會議簡報及專為董事舉辦的培訓工作坊等。於報告年度，所有董事已獲提供持續專業發展課程。所有董事均獲提供正式的委任函，當中規定其任期、職責及義務。

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，並以董事集體作出的決策為依據。

董事會定期檢討董事會之架構、規模、組成及表現以及董事會成員之獨立性。

在考慮董事委任或重新委任人選時，董事會將考慮多項因素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因素，如(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。

管理人相信，各董事所作貢獻遠超過出席董事會及董事委員會會議。

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。於報告年度，管理層亦向董事會提供置富產業信託每月的最新表現情況。全體董事亦獲提供與置富產業信託的營運及財務表現有關的持續報告，使其能夠對置富產業信託的營運及財務表現進行有效監督。

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。

於報告年度，董事會可隨時單獨及獨立接觸公司秘書及高級管理人員。公司秘書或其授權代表已出席所有董事會及董事委員會會議並作會議記錄。彼協助主席確保董事會程序獲遵循並獲定期審閱，從而確保董事會的職能得以有效履行並符合相關規則及規例。公司秘書亦協助主席及董事會執行及鞏固企業管治常規及過程，以此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2019年中期報告刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 自2019年10月1日起，楊逸芝小姐於財務匯報局中的職務已由署理主席及成員變更為非執行董事。
- 鄭愛萍女士於2019年10月16日及2019年10月31日分別完成全國職工總會教育及培訓基金受託人董事會成員及會計及企業管理局之技術諮詢小組成員的任期。

管理人於報告年度召開五次董事會會議，董事會會議的出席記錄如下：

董事會成員		出席次數
主席兼獨立非執行董事	徐勝來先生	5/5
非執行董事	趙國雄博士	5/5
	林惠璋先生	5/5
	楊逸芝小姐	5/5
	馬勵志先生	2/5
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	5/5
獨立非執行董事	鄭愛萍女士	5/5
	楊美安女士	5/5
	高寶華女士	5/5

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

審核委員會

董事會已成立一個訂有清晰職權範圍的審核委員會，負責協助董事會履行職務。審核委員會的職責為(其中包括)保障管理人及置富產業信託的資產、協助董事會履行其職責以維持足夠的會計記錄、建立、維持及審閱有效的財政報告系統、內部監控及風險管理系統及內部審核職能，確保財務報表的完整性及作出相關安排以調查「舉報者」就財務失當或其他事宜提出的關注及採取適當的跟進措施。

審核委員會每年最少一次在管理層避席的情況下與內部及外部核數師會面。外部核數師與內部核數師均確認，彼等於報告年度內獲得管理層的鼎力合作，且於審核範圍內並無受到任何限制。

審核委員會亦(其中包括)監察為監管與「關連人士」的交易(定義見房地產投資信託基金守則)而制訂的程序。

審核委員會目前由四名獨立非執行董事組成，分別為鄭愛萍女士、徐勝來先生、楊美安女士及高寶華女士。鄭愛萍女士為審核委員會主席。審核委員會全體成員均積累多年擔任高級管理職務的經驗。董事會認為，考慮到審核委員會成員所擁有的會計和相關財務管理專業知識或經驗，他們均能勝任有餘。

於報告年度，審核委員會：

- (i) 已檢討風險管理及內部控制系統，內部及外部審核計劃的效率，包括該等審核開始前的工作性質及範圍；
- (ii) 已與本集團內部及外部核數師舉行半年一度會議，討論彼等各自報告中所載的結論；

- (iii) 已審閱及批准綜合損益及其他全面收入表、財務狀況表、權益變動表、現金流量表及獨立外部核數師報告；
- (iv) 已就於報告年度向外部核數師支付之費用總額及合共就審核和非審核服務支付之費用明細進行審閱。審核委員會信納有關非審核服務不會影響外部核數師之獨立性。外部核數師亦已就此向審核委員會確定其獨立性。審核委員會(在董事會的同意下)建議重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為外部核數師；
- (v) 已根據董事或管理人買賣基金單位之守則(「**基金單位買賣守則**」)按每半年基準檢討管理人及董事進行基金單位交易之事宜，以及檢討置富產業信託特別目的投資工具之規管機關董事或成員的行為及表現；及
- (vi) 已審閱關連人士交易。

審核委員會於報告年度召開三次會議，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
鄭愛萍女士	3/3
徐勝來先生	3/3
楊美安女士	3/3
高寶華女士	3/3

於報告年度，審核委員會與外部核數師會晤一次，以審查置富產業信託的審核計劃、半年度及全年財務報告及賬目。

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

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

審核委員會設有舉報政策，該政策擴大至適用於除管理人的職員以外的所有人士。根據上述政策，審核委員會負責檢討管理人的職員及任何其他人士可就財務報告或其他事宜可能存在的缺失以保密方式提出關注的安排。該政策為管理人的所有員工及就管理人可能存在的~~不當~~及不利行動以保密方式提出

關注的任何其他人士提供交流渠道。該政策亦保護舉報者免因公正無詐地舉報而遭受報復或迫害。該政策的目的是確保可就關注事宜進行獨立調查並就適當的跟進行動作出安排。

管理人的所有員工均獲提供有關該舉報政策和安排的詳情。該政策的概況亦可於管理人的網站上查閱，以便其他人士參與。於報告年度內並無呈報任何舉報事件。

披露委員會於報告年度召開兩次會議，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
鄭愛萍女士	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，分別為馬勵志先生（非執行董事）、趙宇女士（行政總裁兼執行董事）及鄭愛萍女士（獨立非執行董事）。趙宇女士為專責委員會主席。專責委員會於報告年度召開一次會議，以討論置富產業信託的對沖策略及再融資需求。所有成員均有出席該會議。

披露委員會

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

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

薪酬事宜

由於置富產業信託不用支付管理人的董事會成員及僱員薪酬，管理人認為其董事及主要行政人員的薪酬資料毋須於本報告內披露。管理人已採納其控股公司亞騰集團之薪酬政策及慣例。管理人已評估亞騰之薪酬政策及慣例，認為該等薪酬政策及慣例屬適當，並已據此採納為管理人董事及主要管理人員之薪酬架構。

內部監控

管理人知悉其須對風險管理及內部監控制度負責，該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。管理人設有一個內部監控制度及為保障置富產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險而執行的相關程序和過程。董事會透過審核委員會檢討管理人及置富產業信託內部監控的充足度及有效性，包括財務、營運、遵例及資訊科技控制以及風險管理政策及制度。審核委員會亦負責審查置富產業信託會計、合規及財務申報工作的資源充足度、管理人員的資歷及工作經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

管理人已委聘獨立第三方德豪財務顧問有限公司(為德豪國際的成員公司)對置富產業信託之營運進行內部審核及檢討。內部核數師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與準確性。內部核數師直接向審核委員會報告有關審核的結果，另外直接向管理層報告有關行政的事宜。

審核委員會負責審閱和審批年度內部審核計劃，以及檢討內部審核報告和活動。審核委員會認為，內部核數師擁有足夠資源履行其職能，且獨立於所審核業務。內部核數師已根據內部審計師協會制定的內部審計專業實務標準履行其職能。

風險評估及業務風險管理

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

審核委員會及董事會每半年召開一次會議或在有需要時更頻密地召開會議，以審閱置富產業信託的財務表現及內部監控。董事會亦審閱置富產業信託的資產及運作所涉及的風險，並根據內部及外部核數師提出的意見採取行動。在評估業務風險時，董事會連同審核委員會考慮經濟環境及房地產行業的風險。管理層定期開會，以審閱置富產業信託的營運及討論持續披露事宜。

作為置富產業信託的整體企業風險管理架構的一環，管理層不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。內部核數師協助及引導管理層制定風險政策及程序，以有效查找、評估及管理重大風險。

管理人已建立一套風險識別及管理程序。置富產業信託積極識別及解決風險。審核委員會及董事會每半年均會獲得有關風險評估報告，以作出風險評估轉變、量化及質化潛在風險之影響因素及提出有效控制固有風險之措施。各業務功能單位須應對此等風險，由董事會負責整體監管。

管理該等風險的行動計劃由管理層及董事會持續監管及改良。內部核數師進行審核以審閱風險管理框架以及程序及測試置富產業信託內部監控制度(包括關鍵財務、營運及合規監控)的有效性。內部監控的任何重大違規或失效連同改正措施均會向審核委員會匯報。此外，外部核數師於進行財務報表審核時，會對彼等擬倚賴並與置富產業信託編製其財務報表相關的若干監控的營運有效性進行測試。外部核數師向審核委員會匯報該等內部監控的任何重大不足之處。

根據內部及外部核數師建立的架構及所進行的審閱，董事會與審核委員會一致認為本集團有足夠及有效的內部監控及風險管理系統，可解決本集團當前業務環境中存在的關鍵財務、營運、合規及資訊科技控制風險。

董事會已接獲管理人之行政總裁及財務總監確認已妥善管理財務記錄及財務報表真實而公平地反映置富產業信託之營運及財政狀況。董事會亦已接獲管理人之行政總裁及財務總監確認管理人之風險管理及內部監控制度之有效性。

利益衝突

管理人已訂立以下程序，以處理管理人在管理置富產業信託的過程中可能遇到的利益衝突問題：

- (a) 管理人為置富產業信託的專責管理人，不會管理任何其他與置富產業信託擁有相同類別物業投資的房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- (b) 置富產業信託訂立的任何關連人士交易必須由審核委員會審閱及／或以大多數票通過。
- (c) 新任董事已具備關連人士交易意識，並須於發生利益衝突或潛在利益衝突時就有關利益向管理人作出所需披露。
- (d) 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况下，因應受託人代表置富產業信託與下述人士訂立的任何交易或協議，代表置富產業信託採取法律行動或展開法律程序，包括向管理人或其他關連人士採取法律行動或(應管理人的書面要求)向任何其他人士(包括向下文「與受託人關連人士訂立的關連人士交易」一節界定的受託人關連人士)採取法律行動。然而，受託人經諮詢管理人後，如全權酌情認為有關法律行動並不符合基金單位持有人的最佳利益，則受託人可酌情放棄採取法律行動或展開法律程序。

根據信託契約，任何基金單位持有人將不得於將處理其於當中擁有重大權益並且其權益乃有別於其他基金單位持有人的事務(如有關的基金單位持有人並非管理人的關連人士，由管理人全權決定，或如有關的基金單位持有人並非受託人的關連人士，由受託人全權決定(如適用))的大會上就本身的基金單位投票或被計入有關大會的法定人數內。該等事務包括發行新基金單位，以致該基金單位持有人可按超出其比例的百分比增加其於基金單位的擁有權。

董事、管理人或重大基金單位持有人於基金單位之權益及交易

管理人已採納條款不比上市規則附錄10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基金單位買賣守則。根據基金單位買賣守則，有意買賣任何置富產業信託證券的管理人士須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的條文，猶如證券及期貨條例適用於置富產業信託證券。此外，管理人士在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己、公司或他人牟利。管理人士倘知悉就擬進行且根據上市規則第14章屬重要交易的收購或出售而作出的任何磋商或協定或房地產投資信託基金守則下的任何關連人士交易或任何內幕消息，必須在知悉有關情況時即避免買賣置富產業信託證券，直至根據適用法規就有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何內幕消息的管理人士，應提醒並不同樣知情的管理人士，指出或會有內幕消息，以及他們務必不得在相若期間買賣置富產業信託證券。同樣地，當管理人擁有任何內幕消息，須在知悉該等資料時即避免買賣置富產業信託證券，直至根據適用法規就該等資料作適當披露為止。根據基金單位買賣守則，管理人士不得於公佈置富產業信託財務業績的任何日期及下列期間內買賣任何置富產業信託證券：

- (a) 緊接公佈年度業績的日期前的60日期間，或自有關財政年度結束日起至公佈業績的日期為止的期間(以較短者為準)；及
- (b) 緊接公佈季度業績及中期業績的日期前的30日期間，或自有關季度或中期期間結束日起至公佈業績的日期止的期間(以較短者為準)。

除非情況特殊，例如在合規手冊中描述的特殊情況，在任何情況下，管理人士必須遵守基金單位買賣守則所載的程序。

經向管理人士作出特定查詢後，彼等確認於報告年度內一直遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

管理人已設立監察董事、行政總裁及管理人披露權益的程序。證券及期貨條例的有關條文被視為適用於管理人、董事、行政總裁及每名基金單位持有人，以及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、受託人及管理人其於置富產業信託的權益。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提供的詳情及記錄日期。基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內於受託人及管理人之註冊辦事處隨時查閱上述的登記冊。

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。行政總裁連同投資及投資者關係部總監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香港聯交所刊發新聞稿或公告的方式及時和全面披露有關置富產業信託的所有重要資料，及之後在置富產業信託的網站www.fortunereit.com刊發上述新聞稿或公告。

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，置富產業信託將每年舉行週年大會。週年大會將為基金單位持有人提供一個與管理人對話的平台。管理人確保基金單位持有人能有效參加基金單位持有人大會。董事、各董事委員會的主席及外部核數師將出席週年大會回答基金單位持有人的提問。

根據信託契約，受託人或管理人可(且管理人須在不少於2名基金單位持有人或持有置富產業信託已發行基金單位不少於10%的基金單位持有人發出書面要求後)隨時於大會召開方認為適當的有關時間及地點召開基金單位持有人大會，並可於會上提呈決議案以供審議。

為確保表決程序更加透明公正，在基金單位持有人大會上作出的表決須以點票方式進行，親身或委派代表出席大會的所有基金單位持有人可按一基金單位一票表決權原則投票。贊成或反對各個決議案的所有票數的表決結果將於會後公佈。

於報告年度曾召開一次週年大會。董事出席週年大會的記錄如下：

董事姓名		出席次數
主席兼獨立非執行董事	徐勝來先生	1/1
非執行董事	趙國雄博士	1/1
	林惠璋先生	1/1
	楊逸芝小姐	1/1
	馬勵志先生	0/1
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	1/1
獨立非執行董事	鄭愛萍女士	1/1
	楊美安女士	1/1
	高寶華女士	1/1

置富產業信託的外部核數師出席週年大會回答基金單位持有人的提問。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

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

報告

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

董事會的目標是就置富產業信託的財務狀況及前景向基金單位持有人提供一份平衡及全面的評估報告。管理層將及時向董事會提供完備及充足的資料，方式是定期更新置富產業信託的財務業績、涉及置富產業信託的市場趨勢及業務發展。

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2019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。

審閱年報

置富產業信託截至2019年12月31日止年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱。

發行新基金單位

於2019年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,937,542,226個基金單位。與2018年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共13,142,856個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2019年1月4日，3,506,133個新基金單位已按每基金單位9.0581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2018年10月1日至2018年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約31.8百萬港元。

- 於2019年4月1日，3,082,497個新基金單位已按每基金單位10.0790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2019年1月1日至2019年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約31.1百萬港元。
- 於2019年7月3日，2,989,332個新基金單位已按每基金單位10.6905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2019年4月1日至2019年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約32.0百萬港元。
- 於2019年10月4日，3,564,894個新基金單位已按每基金單位9.0630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2019年7月1日至2019年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約32.3百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售10,055,704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2019年12月31日，基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。

關連人士交易

以下載列有關置富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行的關連人士交易的資料：

關連人士交易－收入

除「與受託人關連人士進行的關連人士交易」一節所披露者外，下表載列於報告年度內有關置富產業信託產生收入的所有關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019年 12月31日止 年度的收入 千港元	於2019年 12月31日 已收的租金按金 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	租賃及許用合約交易	5,231	1,463
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	36,115	1,445
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,643	–
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	22,012	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃交易	2,289	638
和記電訊服務有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	12	–
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	3,249	–
和記電話有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	9,364	1,614
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	148,634	2,297
信澤企業有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	14	–
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	72	20
合計			228,635	7,477

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle Investments Limited(「Focus Eagle」)。

關連人士交易－開支

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

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019年 12月31日止 年度的開支 千港元
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	1,108
進達車場管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	停車場租賃代理費用	9,586
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業和租賃管理費用及市場推廣服務費用	81,489
高衛物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	181
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	廣告及宣傳開支	508
長江實業集團有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	後勤支持服務	21
合計			92,893

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle。

關連人士交易

關連人士交易－其他

下表載列於報告年度內有關由關連人士為置富產業信託提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019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	173,560
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(「 退任受託人 」)	退任受託人	受託人費用	12,022
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「 受託人 」)	受託人	受託人費用	2,426
仲量聯行有限公司	主要估值師	估值費用	532
合計			188,540

66

2019年年報

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、附屬公司及有聯繫公司(各定義均見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團¹(統稱為「**受託人關連人士**」)之間所進行租賃／許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019年 12月31日止 年度的收入 千港元	於2019年 12月31日 已收的租金按金 千港元
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	21,352	5,722
香港上海滙豐銀行有限公司(「 滙豐 」)	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	9,962	2,183
合計			31,314	7,905

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，不包括退任受託人及受託人及其專有附屬公司(即退任受託人及受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身份所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司。

提供一般銀行及金融服務

置富產業信託於報告年度內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息以及貸款融資，包括就此支付的利息及費用)。

獨立非執行董事的確認

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(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」及實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易進行匯報。核數師已發出無保留意見函件，當中載有本集團獲豁免嚴格遵守根據房地產投資信託基金守則第八章的披露規定，就本年報第64至67頁所披露的租賃／許用合約交易、物業管理安排、第三方服務及其他營運交易以及涉及一般銀行及金融服務的交易之發現及結論。置富產業信託將向證監會提供核數師函件的副本。

管理人及受託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

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

權益披露

基金單位本金

於2019年12月31日，已發行基金單位總數為1,937,542,226個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2019年12月31日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比
Focus Eagle ¹	413,074,684	21.32%	—	—
長江實業	—	—	525,630,684	27.13%
Schroders Plc ²	—	—	208,798,400	10.78%

68

2019年年報

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2019年12月31日持有或被視為持有已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比
Ballston Profits Limited ¹	112,556,000	5.81%	—	—

附註：

- Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長江實業的間接全資附屬公司。因此，長江實業被視為持有525,630,684個基金單位，其中：
(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；及(ii)112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited持有。
- Schroders Plc被視為擁有208,798,400個基金單位的權益，其中：
 - 73,256,400個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 65,757,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；及
 - 69,785,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有。

管理人的權益

於2019年12月31日，管理人持有置富產業信託6,130,226個基金單位，或已發行基金單位約0.32%。

董事及高級行政人員的權益

於2019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的詳情如下：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量所佔百分比
董事				
林惠璋 ¹	1,000,000	0.05%	2,100,000	0.11%

附註：

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

其他關連人士的持有量

於2019年12月31日，滙豐集團(置富產業信託的受託人關連人士)並無持有任何置富產業信託基金單位的任何實益權益。

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2019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2019年12月31日及2018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第8.2(a)條而作出：

- (a) Schroders Plc於2019年12月31日實益擁有208,798,400個基金單位的權益及於2018年12月31日實益擁有208,898,448個基金單位的權益；
- (b) 管理人於2019年12月31日實益擁有6,130,226個基金單位的權益及於2018年12月31日實益擁有3,043,074個基金單位的權益；及
- (c) Focus Eagle的一名董事陳維志先生及其聯繫人於2019年12月31日並無持有任何基金單位的任何實益權益，而於2018年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益。

估值報告

參考編號：2/19/00412
RW/JAC/SAL/BY/cn

2020年1月14日

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
(作為置富產業信託的受託人)
九龍深旺道1號
滙豐中心
二座及三座17樓

置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託的管理人)
香港
九龍
都會道6號
置富都會
9樓901室

70

2019年年報

有關「置富產業信託」16個零售物業的估值

指示

吾等謹遵照置富資產管理有限公司(「**置富資產管理**」)(作為置富產業信託的管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「**受託人**」)的指示，按照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、置富產業信託的信託契約及(倘適用)香港聯交所上市規則就年報對置富產業信託於2019年12月31日的物業組合(「**物業組合**」)進行物業估值(「**估值**」)。

吾等就是次估值所識別的物業組合列於下文第2.0節。

吾等確認，吾等已對物業組合進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以提供吾等就物業組合於2019年12月31日(「**估值日**」)在現有租約下的市值的意見。

物業組合

物業組合包括下列物業權益：

1 置富第一城

香港新界沙田銀城街1號第一城廣場、銀城街2號置富第一城•樂薈、樂城街8號置富第一城•集以及沙田第一城住宅大廈多間地舖

2 +WOO嘉湖

香港新界元朗天水圍的嘉湖發展項目內的+WOO嘉湖一期及二期以及其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間(包括落貨區及外牆)、保留份額及公用地方

- 3 馬鞍山廣場
香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場
- 4 都會駅
香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心
- 5 置富都會
香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會
- 6 麗港城商場
香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場的商業發展項目
- 7 麗城薈
香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期的多間商舖、診所、幼稚園、街市、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方
- 8 華都大道
香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個車位
- 9 映灣薈
香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈
- 10 銀禧薈
香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈
- 11 青怡薈
香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡薈多個部分
- 12 荃薈
香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分
- 13 城中薈
香港九龍觀塘茶果嶺道93號城中薈、茶果嶺道99號地下的幼稚園
- 14 凱帆薈
香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈
- 15 麗都大道
香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖
- 16 海韻大道
香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖

估值基準

除另有說明外，吾等的估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》、國際估值準則委員會(「**國際估值準則委員會**」)頒佈的《國際估值準則(二零一七年版)》及皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則(二零一七年版)》編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定的外聘估值師進行估值。

吾等的估值乃根據國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的市值基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日進行交易的估計資產或負債交易款額。」

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

估值方法

吾等已採用收益資本化法，並參照直接比較法。

收益資本化法

收益資本化法乃按照從估值日起物業組合餘下租期內的現時租金收入及潛在復歸收入以適當的投資收益率進行資本化，以達致資本值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間的不可收回支出，估值時已作適當調整／扣減。

收益資本化法透過分析市場現象而作出各種具體假設，運用時更能準確反映該等物業的特性。迄今，資本化法中應用該等假設的能力更適合於對投資者著重回報的投資物業進行估值。

直接比較法

直接比較法為香港最廣泛運用的估值方法，乃基於將予估值的物業與其他可資比較物業(近期轉手或出租)直接比較。該等物業一般位於周邊地區或有關物業的其他可資比較市場。然而，由於房地產物業的特殊性質，通常需作出適當調整，以顧及可能影響考量中物業或會達至的價格／租金的任何定性與定量差異。

租賃契約及租戶組合等因素在可資比較物業的整體單位價值中難以量化。另外，市場上未必有恰當的可資比較物業。鑒於物業組合的特性，吾等因而更加依賴收益資本化法以得出估值結論。

估值綜論

兩種估值方法的結果將予以綜合，而評估價值將按照估計淨物業收益率進行分析。

估值假設

估值假設

吾等的報告受一般估值原則(其副本隨附為附錄一)所載的若干假設、釋義及限制條件所限。

吾等的估值並無就任何與物業組合有關的抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能產生的費用或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業組合並無附帶可影響物業組合資本值的重大產權負擔、限制及支出。

業權調查及產權負擔

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

資料來源

吾等很大程度上依賴置富資產管理所提供的資料，並接納提供予吾等有關物業組合的識別、圖則批准、法定通告、地役權、年期、佔用情況、平面圖、樓面面積、租賃時間表及所有其他相關事宜的意見。

於估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)置富資產管理提供的下列資料：

- (1) 於2019年10月31日、2019年11月30日及2019年12月31日的租冊副本；及
- (2) 2019年1月至2019年12月的其他零售及停車場收入與停車場開支副本；及
- (3) +WOO嘉湖的未償付資本支出。

報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供的文件副本內所載資料為基準，因此僅為約數。並無進行任何實地量度。吾等亦未獲指示對吾等所獲提供的資料進行獨立核證。吾等的估值完全倚賴於所提供資料及／或所作出假設的充分性及準確性。倘該等資料及假設屬不正確或不充分，估值的準確性或會受到影響。

吾等未獲提供規劃及／或發展及佔用同意函正本。吾等假設物業組合已根據有關同意函建立、佔用及使用，以及並無任何尚未公佈的法定通知。

物業視察

吾等已於2019年11月20日至2019年11月26日視察該等物業的外部及內部(倘可能)。

吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告物業組合是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行屋宇測量，亦無視察物業組合被遮蓋、隱蔽或不可通往的部分，並假設該等部分維修狀況良好。吾等無法就未視察部分的情況提出意見或作出提議，因此本報告不能視作對該等部分有任何暗示的聲明或陳述。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何有關物業組合在建造時或其後是否曾經使用有毒或有害物質的調查，因此，吾等不能指出物業組合沒有此方面的危險。就是次估值而言，吾等假設該等視察不會發現物業組合存在任何高度危險的物質。

實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備等是否適合作未來重新發展之用，吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是該等方面均令人滿意，且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間產生特殊費用或引致延誤。於評估過程中，吾等假設並無任何污染影響物業組合或相鄰土地。然而，倘若其後確定物業組合或任何相鄰土地有污染，或該等物業已經或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報估值的權利。

估值報告

廠房及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部廠房及機器。然而，吾等的估值不包括可能完全為佔用者的商用工序而安裝的加工廠房、機器及設備以及傢俬及租戶裝置。

電信設備

吾等已假設物業組合內所有電信設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需的批文。

權益披露

仲量聯行概不知悉吾等的任何業務、關係或權益與履行上述委聘的職責構成實際、潛在或明顯利益衝突。

遵守房地產投資信託基金守則所載的物業估值師標準

仲量聯行及吾等公司董事的資歷符合並完全遵守房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)第6.4、6.5、6.6、6.7、6.10及6.11段的規定。

估值

吾等有關各物業於2019年12月31日在現有租約下的市價的意見概要如下：

編號	物業名稱	約可出租總面積 (平方呎)	車位數目	於2019年12月31日 的市值
1	置富第一城	414,469	653	8,860,000,000港元
2	+WOO嘉湖	665,244	622	8,794,000,000港元
3	馬鞍山廣場	310,084	290	6,225,000,000港元
4	都會駅	180,822	74	3,975,000,000港元
5	置富都會	332,168	179	2,841,000,000港元
6	麗港城商場	163,203	150	2,702,000,000港元
7	麗城薈	276,862	329	2,637,000,000港元
8	華都大道	80,842	73	1,847,000,000港元
9	映灣薈	63,018	117	1,263,000,000港元

編號	物業名稱	約可出租總面積 (平方呎)	車位數目	於2019年12月31日 的市值
10	銀禧薈	170,616	97	1,011,000,000港元
11	青怡薈	78,836	27	831,000,000港元
12	荃薈	123,544	67	830,000,000港元
13	城中薈	43,000	0	345,000,000港元
14	凱帆薈	74,734	35	316,000,000港元
15	麗都大道	9,836	0	209,000,000港元
16	海韻大道	14,604	0	134,000,000港元
合計		3,001,882	2,713	42,820,000,000港元

吾等認為，物業組合無產權負擔的租賃權益於2019年12月31日在現有租約下的市值為**42,820,000,000港元(肆佰貳拾捌億貳仟萬港元)**。

有關各物業的物業詳情，請參閱隨附的估值報告。

換算系數

1平方米	=	10.764平方呎
1米	=	3.2808英呎

代表

仲量聯行有限公司

黃新明

MHKIS, MRICS, AAPI, RPS (GP)

執行董事

牌照號碼：E-130557

置富第一城

香港新界沙田銀城街1號置富第一城、銀城街2號置富第一城•樂薈、樂城街8號置富第一城•集以及沙田第一城住宅大廈多間地舖。

概況

沙田第一城是一個於1981年至1989年間分階段建成的綜合住宅及商用發展物業。

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樓及天台名為置富第一城•樂薈的獨立商場平台(商場A座)；
- 位於地下、1樓及部分天台、天台花園、中央花園及其涼亭名為置富第一城的獨立商場平台(商場B座)；
- 位於住宅大廈第34至36座地下的街市及幼稚園；
- 散佈於12幢單幢式大廈地下範圍的多個商舖及非住宅單位；及
- 合共653個車位。

該物業(不包括車位)可出租總面積約38,505.11平方米(414,469平方呎)。

土地年期

沙田市地段第1號乃根據新批租約第ST11064號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。

於2019年12月31日的月租收入及許用收入

約25,784,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入

約107,400港元

於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入

約1,059,900港元

於2019年12月31日現況下的市值

8,860,000,000港元(捌拾捌億陸仟萬港元)

估計淨物業收益率

3.7%

+WOO嘉湖

新界元朗天水圍天恩路12號及18號嘉湖銀座1期及2期的商業發展項目(包括上落貨區)、地庫1層及地庫2層604個泊車位及公用地方與公共服務設施(「+WOO嘉湖一期及二期」)

新界元朗天水圍天湖路1號嘉湖山莊樂湖居的商業發展項目地下A部分及地下A部分的外牆、商業發展項目外牆的餘下部分、保留份額及公用地方與公共服務設施(「樂湖居物業」)

新界元朗天水圍天湖路3號嘉湖山莊賞湖居的幼稚園物業、5個幼稚園泊車位(第K1至K5號)、地下2個幼稚園的上落貨位及公用地方與公共服務設施(「賞湖居物業」)

新界元朗天水圍天瑞路8號嘉湖山莊翠湖居的幼稚園及公用地方與公共服務設施(「翠湖居物業」)

新界元朗天水圍天龍路9號嘉湖山莊美湖居的幼稚園A、幼稚園B、地庫幼稚園泊車位第1、2、3、4、5、6、7及8號及公用地方與公共服務設施(「美湖居物業」)

新界元朗天水圍天龍路2號嘉湖山莊景湖居的幼稚園物業、地下的5個幼稚園泊車位、地下的2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共設施(「景湖居物業」)

新界元朗天水圍天葵路3號嘉湖山莊麗湖居的公用地方及公共服務設施(「麗湖居物業」)

(以下統稱為「+WOO嘉湖」)

概況

嘉湖山莊(「該發展項目」)是一個於1990年代建成的綜合住宅發展項目，配備相關的商業、酒店、娛樂及泊車設施。

+WOO嘉湖包括一個稱為+WOO嘉湖一期及二期的商業發展項目(包括上落貨區)，該發展項目內的一個零售商舖及5間幼稚園，附屬泊車位、外牆及保留份額。

置富嘉湖的詳情載列如下：

+WOO嘉湖一期及二期

包括稱為+WOO嘉湖一期及二期的商業發展項目(包括上落貨區)，+WOO嘉湖一期及二期包括地下、首層及第2層的購物商場、第3層及第5層的附屬區域、地庫第1及第2層604個泊車位及公用地方與公共服務設施。此物業不包括所有該等公用地方及酒店發展項目。

樂湖居物業

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

賞湖居物業

包括嘉湖山莊賞湖居內一個幼稚園物業、地下5個幼稚園泊車位及2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共服務設施。

翠湖居物業

包括嘉湖山莊翠湖居內一個幼稚園及公用地方與公共服務設施。

美湖居物業

包括嘉湖山莊美湖居內稱為幼稚園A及幼稚園B的兩個幼稚園、地庫的8個幼稚園泊車位及公用地方與公共服務設施。

景湖居物業

包括嘉湖山莊景湖居內一個幼稚園物業、地下的5個幼稚園泊車位及2個幼稚園上落貨位及公用地方與公共設施。

樂湖居物業

包括樂湖居內的公用地方及公共服務設施。

+WOO嘉湖可出租總面積約61,802.68平方米(665,244平方呎)。泊車位為622個。

土地年期

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

於2019年12月31日的月租收入及許用收入

約24,855,600港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入

約269,200港元

於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入

約1,497,800港元

於2019年12月31日現況下的市值

8,794,000,000港元(捌拾柒億玖仟肆佰萬港元)

估計淨物業收益率

3.6%

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	<p>馬鞍山廣場是一個於1994年建成，名為「海柏花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>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層(包括中庭)及第3層的整個商場以及地庫的290個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約28,807.51平方米(310,084平方呎)。</p>
土地年期	沙田市地段第382號乃根據新批租約第12378號持有，年期由1991年12月6日起計至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約21,318,600港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約34,200港元
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約795,700港元
於2019年12月31日現況下的市值	6,225,000,000港元(陸拾貳億貳仟伍佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.3%

都會駅

香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心。

概況	<p>都會駅是一個於2006至2007年間分兩個階段建成的私人住宅及商用發展物業。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個5層高商場平台地下、第1層、第2層、第3層及第5層的商場平台及有蓋行人天橋。其亦包括位於該發展項目商場平台第2層的合共74個商用車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約16,798.77平方米(180,822平方呎)。</p>
土地年期	<p>將軍澳市地段第73號乃根據新批租約第SK9700號持有，年期由2003年2月11日起計50年。物業應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	<p>約11,805,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。</p>
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	<p>約42,400港元</p>
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	<p>約320,000港元</p>
於2019年12月31日現況下的市值	<p>3,975,000,000港元(叁拾玖億柒仟伍佰萬港元)</p>
估計淨物業收益率	<p>3.7%</p>

置富都會

香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會。

概況	<p>置富都會是一個於2001年建成，名為「國際都會」的商場／辦公室／酒店／服務式住宅發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目L7、L8及L9層的三層零售物業以及第5層及第6層的179個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約30,859.16平方米(332,168平方呎)。</p>
土地年期	九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號持有，年期由1997年2月14日起計至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約7,871,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約71,600港元
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約544,400港元
於2019年12月31日現況下的市值	2,841,000,000港元(貳拾捌億肆仟壹佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.6%

估值報告

麗港城商場

香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場。

概況	<p>麗港城商場是一個於1991年建成，名為「麗港城」的綜合性私人住宅發展項目的商業中心之一。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個5層高商場平台地下、第1層及第2層的購物中心以及地庫1層及地庫2層的150個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約15,161.93平方米(163,203平方呎)。</p>
土地年期	<p>新九龍內地段第6055號乃根據換地條件第UB12004號持有，剩餘年期為1898年7月1日起計99年減3日。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	<p>約7,648,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。</p>
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	<p>約170,300港元</p>
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	<p>約698,000港元</p>
於2019年12月31日現況下的市值	<p>2,702,000,000港元(貳拾柒億零貳佰萬港元)</p>
估計淨物業收益率	<p>3.8%</p>

麗城薈

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

概況

麗城花園為一個於1987年至1991年分三期建成的綜合住宅及商用發展項目。

該物業包括麗城花園內多個商業面積、診所、幼稚園、街市及多個泊車位(統稱為麗城花園物業)。詳情載列如下：

麗城花園第一期

地下第1至7號商舖、閣樓第1、2、3及4號診所、閣樓幼稚園、地下第16、22-29、32、34、35、37-45、47及50至68號泊車位及地庫2層第12、13、16-25、33-37、40、41、43、44、47-49及51號泊車位。

麗城花園第二期

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

麗城花園第三期

麗城薈地下商舖及街市、地庫2層商舖、平台幼稚園以及公用地方地庫2層第298、303-306、308-310、324-326、375-380及384-385號泊車位及地庫1層第1-36、50-53、55-116及118-192號泊車位。

該物業(不包括車位)可出租總面積約25,721.11平方米(276,862平方呎)。該物業亦包括合共329個車位，其中包括314個私家車泊車位及15個電單車泊車位。

土地年期

荃灣市地段第308號乃根據新批租約第TW6583號持有，自1898年7月1日起計為期99年減最後3日。租期已予延長至2047年6月30日屆滿。

荃灣市地段第316號乃根據新批租約第TW6639號持有，自1898年7月1日起計為期99年減最後3日。租期已予延長至2047年6月30日屆滿。

應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

估值報告

於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約8,977,700港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約71,900港元
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約691,500港元
於2019年12月31日現況下的市值	2,637,000,000港元(貳拾陸億叁仟柒佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.4%

華都大道

香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個車位。

概況	華都花園是一個於1982年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目一個4層高平台內第3層的商舖樓層、第1層的自行車停車區以及第1及第2層的73個車位。 該物業(不包括車位)可出租總面積約7,510.41平方米(80,842平方呎)。
土地年期	屯門市地段第194號乃根據新批租約第2344號持有，自1898年7月1日起計為期99年。 租約已予延長至2047年6月30日屆滿。租期已予延長至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約6,580,400港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金收入	約100港元
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約178,800港元
於2019年12月31日現況下的市值	1,847,000,000港元(拾捌億肆仟柒佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.4%

映灣薈

香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈。

概況	<p>映灣薈是一個於2002年至2008年間建成，名為「映灣園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目地下的商業處所、街市及幼稚園。其亦包括位於該發展項目第六期地下(即土地查冊記錄所訂明的1樓)的合共117個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約5,854.52平方米(63,018平方呎)。</p>
土地年期	東涌市地段第5號乃根據新批租約第IS8102號持有，年期由1997年6月26日起計至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約4,317,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金收入	約17,400港元
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約250,400港元
於2019年12月31日現況下的市值	1,263,000,000港元(拾貳億陸仟叁佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.4%

估值報告

銀禧薈

香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈。

概況	<p>銀禧薈是一個於1986年建成，名為「銀禧花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括一個獨立7層高商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。其亦包括該發展項目1樓的合共97個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約15,850.61平方米(170,616平方呎)。</p>
土地年期	沙田市地段第87號乃根據新批租約第ST11326號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約3,174,600港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金收入	約41,900港元
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約429,800港元
於2019年12月31日現況下的市值	1,011,000,000港元(拾億壹仟壹佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.3%

青怡薈

香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡薈多個部分。

概況	<p>青怡薈是一個於1986年建成，名為「青怡花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目地下及1樓的多個零售商舖及27個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約7,324.04平方米(78,836平方呎)。</p>
土地年期	青衣市地段第101號乃根據新批租約第TW6229號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入	約3,150,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的 每月平均停車場收入	約54,000港元
於2019年12月31日現況下的市值	831,000,000港元(捌億叁仟壹佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.6%

估值報告

荃薈

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分。

概況	<p>荃薈是一個於1981年建成，名為「東亞花園」的住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於一個4層高平台(連地庫)地下及1樓多個零售物業、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)及地庫的67個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約11,477.52平方米(123,544平方呎)。</p>
土地年期	荃灣市地段第247號乃根據新批租約第5591號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租期已予延長至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約2,899,900港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年1月至2019年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約64,600港元
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約226,500港元
於2019年12月31日現況下的市值	830,000,000港元(捌億叁仟萬港元)
估計淨物業收益率	4.6%

城中薈

香港九龍觀塘茶果嶺道93號城中薈、茶果嶺道99號地下的幼稚園。

概況	<p>城中薈是一個於1992年建成，名為「麗港城」的私人住宅及商用發展項目內的商用發展項目。</p> <p>該物業包括位於該商用發展項目地下及地下高層的商業處所及該發展項目第32至38座地下的幼稚園。</p> <p>該物業可出租總面積約3,994.80平方米(43,000平方呎)。</p>
土地年期	<p>九龍內地段第6100號乃根據換地條件第12071號持有，年期由1989年10月31日起計至2047年6月30日。物業應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	<p>約1,249,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。</p>
於2019年12月31日現況下的市值	<p>345,000,000港元(叁億肆仟伍佰萬港元)</p>
估計淨物業收益率	<p>4.4%</p>

估值報告

凱帆薈

香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈。

概況	<p>凱帆薈是一個於2003年建成，名為「凱帆軒」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目5樓及6樓的商用單位及該發展項目1樓的合共35個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約6,942.96平方米(74,734平方呎)。</p>
土地年期	九龍內地段第11107號乃根據賣地條件第12554號持有，自1999年12月13日起計為期50年。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入及許用收入	約1,136,700港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2019年1月至2019年12月的每月平均停車場收入	約87,600港元
於2019年12月31日現況下的市值	316,000,000港元(叁億壹仟陸佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.6%

麗都大道

香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖。

概況	麗都花園是一個於1989年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目地下的多個零售單位。 該物業可出租總面積約913.79平方米(9,836平方呎)。
土地年期	荃灣海傍地段第4號乃根據賣地條件第2309號持有，自1898年7月1日起計為期75年，可續期24年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入	約829,100港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2019年12月31日現況下的市值	209,000,000港元(貳億零玖佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.8%

海韻大道

香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖。

概況	海韻花園是一個於1992年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目地下的四個零售單位及平台1樓的空氣調節機房。 該物業可出租總面積約1,356.74平方米(14,604平方呎)。
土地年期	丈量約份第390號地段第261號乃根據新批租約第TW6771號持有，年期由1990年9月1日起計至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2019年12月31日的月租收入	約500,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2019年12月31日現況下的市值	134,000,000港元(壹億叁仟肆佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.5%

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香港辦事處可供查閱。

受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為截至2019年12月31日止財政年度，置富產業信託的管理人已根據日期為2003年7月4日的信託契約(經日期為2005年6月29日的第一份經修訂及重訂契約、2006年4月20日的第二份補充契約、2009年10月12日的第三份補充契約、2010年2月26日的第四份補充契約、2010年3月26日的第五份補充契約、2010年7月23日的第六份補充契約、2012年1月12日的第七份補充契約、2015年5月8日的第二版修訂及重述契約、2018年6月8日的第三版修訂及重述契約及日期為2019年9月19日的受託人退任及委任補充契約修訂及/或補充)的條文在所有重大方面管理置富產業信託。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(作為置富產業信託受託人)

香港

2020年2月4日

Deloitte.

德勤

致置富產業信託列位基金單位持有人

(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)

財務報表審核報告

意見

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99頁至第154頁的綜合財務報表，包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度 貴集團的綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合現金流量表及分派表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2019年12月31日的財務狀況以及其截至該日止年度的財務交易及現金流量。

意見基準

本核數師已根據國際審計及簽證準則委員會頒佈的國際審計準則進行審核。本核數師於該等準則項下的責任乃於本核數師報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中詳述。根據國際會計師職業道德準則理事會頒佈的專業會計師道德守則(「**守則**」)，本核數師獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得的審核證據充足和適當地為本核數師的意見提供基準。

關鍵審核事宜

根據本核數師的專業判斷，關鍵審核事宜乃為本核數師審核本期間綜合財務報表中最為重要的事項。本核數師在審核整體綜合財務報表及就此形成意見時已處理該等事宜，並不會就該等事宜單獨發表意見。

關鍵審核事宜

投資物業估值

本核數師將投資物業估值識別為關鍵審核事宜，此乃由於其估 貴集團於2019年12月31日資產總值的99%，且於釐定其公平值時須作出重大判斷。

誠如綜合財務報表附註13所披露， 貴集團之投資物業為香港的零售物業，包括零售空間與車位。於2019年12月31日，投資物業的賬面值為42,820百萬港元，其計入年內溢利的公平值變動為663百萬港元。誠如綜合財務報表附註13所披露，於估計投資物業公平值時，置富資產管理有限公司(置富產業信託的「**管理人**」)聘用一名獨立合資格外部估值師(「**估值師**」)進行估值，並與估值師合作確立估值模式之輸入數據。

誠如綜合財務報表附註4(a)及13所披露，公平值乃以估值師採用收益資本化法作出之估值為基準。收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額(即不包括差餉、政府地租、管理費及空調費)於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日的市值租金出租。此乃涉及參考分析香港同類商用物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整以反映本集團投資物業的相關因素後，作出若干假設及使用有關資本化利率的估計。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。

本核數師的審核如何處理關鍵審核事宜

本核數師就投資物業估值執行的程序包括：

- 評估估值師的資歷、能力及客觀性；
- 了解評估所用的估值程序、主要假設及關鍵判斷範疇是否與相關會計規定及行規相符；
- 評估管理人及估值師所作判斷的合理性，尤其是基於對香港物業市場了解所採用的估值模式及資本化利率；及
- 運用抽樣基準評估估值模式中其他主要參數(包括市場租金)的合理性，方式為將該等參數與市場數據及實體特定資料(如租金收入、租賃概要、資本開支詳情及物業規模)進行比較。

其他資料

管理人須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，而不包括綜合財務報表及本核數師就此編製的核數師報告。

本核數師就綜合財務報表發表的意見並未考慮其他資料，且本核數師並未就其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，本核數師的責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或與本核數師在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在其他重大錯誤陳述。倘本核數師基於已完成的工作認為，該其他資料出現重大錯誤陳述，本核數師須報告該項事實。本核數師就此並無報告事項。

管理人及負責綜合財務報表管治人士之責任

管理人負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製及真實並公平列報綜合財務報表，並須負責管理人認為就編製綜合財務報表而言屬必要的內部監控，以使財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，管理人須負責評估 貴集團持續經營之能力，並於適用情況下披露與持續經營相關的事宜，以及使用持續經營會計基準，惟管理人擬對 貴集團進行清盤或停止營業，或別無其他實際替代方案除外。

此外，管理人須負責確保，根據日期為2003年7月4日的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「**信託契約**」)的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)附錄C的相關披露條文妥為編製綜合財務報表。

管治人員負責監管 貴集團財務申報程序。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本核數師的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並按照房地產投資信託基金守則附錄C發佈包括本核數師意見的核數師報告，僅向全體基金單位持有人報告本行之意見，而不可用作其他用途。本行概不就本報告內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按國際審計準則進行審核時總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其個別或總匯起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，本核數師須評估綜合財務報表是否已於所有重大方面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的相關披露條文妥為編製。

本核數師在根據國際審計準則進行審核的過程中，運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，故未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險比因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估管理人所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露資料的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的合理性作出結論。根據所得的審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不明朗因素，則有必要在核數師報告中提請使用者留意綜合財務報表中的相關披露資料。倘有關披露資料不足，則修訂本核數師的意見。本核數師的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法繼續持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、架構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師負責指導、監督和執行 貴集團之審核工作，並對審核意見承擔全部責任。

本核數師就(其中包括)審核工作的計劃範圍和時間及在審核過程中的重大審核發現(包括內部控制的重大缺失)與管治人士進行溝通。

本核數師亦向管治人士作出聲明，說明本核數師已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響本核數師獨立性的關係及其他事宜以及(倘適用)相關保障措施，與管治人士進行溝通。

從與管治人士溝通的事宜中，本核數師決定對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事宜，即關鍵審核事宜。本核數師會於核數師報告中闡述該等事宜，除非法律法規不允許對某事宜作出公開披露，或在極端罕見的情況下，本核數師認為於報告中溝通某事宜造成的不利後果在合理預期下可能將會超過其產生的公眾利益，本核數師將不會於此等情況下在報告中闡述該等事宜。

有關信託契約相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文項下事宜的報告

本核數師認為，綜合財務報表已於所有重大方面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的相關披露條文妥為編製。

本獨立核數師報告的審核項目合夥人為陳偉銘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師
香港

2020年2月4日

財務報告

99 綜合損益及其他全面收入表

100 分派表

101 綜合財務狀況表

102 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

103 綜合現金流量表

104 綜合財務報表附註



綜合損益及其他全面收入表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	6	1,959,697	1,940,106
物業營運開支	7	(432,994)	(422,616)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		1,526,703	1,517,490
管理人表現費用		(45,846)	(45,711)
物業收入淨額		1,480,857	1,471,779
管理人基本費用		(127,714)	(121,019)
外幣兌換淨虧損		(111)	(38)
利息收入		1,613	6,370
信託開支	8	(23,566)	(18,197)
投資物業公平值變動	13	662,591	4,187,648
出售一間物業公司所得收益	13(v)	–	941,060
融資成本	9	(298,115)	(255,612)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	10	1,695,555	6,211,991
所得稅開支	11	(218,751)	(221,224)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,476,804	5,990,767
向基金單位持有人分派		(993,763)	(986,188)
年度全面收入淨額		483,041	5,004,579
可供分派予基金單位持有人之收益		993,763	986,188
每基金單位基本盈利(港仙)	12	76.33	311.78

分派表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)		1,476,804	5,990,767
調整：			
管理人基本費用		127,714	121,019
出售一間物業公司所得收益		-	(941,060)
投資物業公平值變動		(662,591)	(4,187,648)
衍生金融工具公平值變動		31,172	(10,949)
外幣兌換淨虧損		111	38
其他不可扣稅信託開支		20,553	14,021
可供分派收入	(i)	993,763	986,188
向基金單位持有人分派			
截至6月30日止六個月每基金單位26.13港仙 (2018年：26.34港仙)	(ii)	505,449	505,181
截至12月31日止六個月每基金單位25.15港仙 (2018年：24.94港仙)	(iii)	488,314	481,007
可供分派收入		993,763	986,188
每基金單位分派(港仙)		51.28	51.28

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。截至2019年12月31日止年度的分派政策是規定置富產業信託每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由置富資產管理有限公司(「管理人」)酌情決定)(「免稅收入淨額」)；及(b)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人的交易)(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2019年12月31日止年度的免稅收入淨額及除稅後純利分別為993.8百萬港元(2018年：986.2百萬港元)及920.2百萬港元(2018年：912.5百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額993.8百萬港元(2018年：986.2百萬港元)計算得出，將分派予截至2019年12月31日止年度的基金單位持有人。

- (ii) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派26.13港仙之計算乃根據期間可供分派收入505.4百萬港元除以1,933,977,332個基金單位計算，即於2019年6月30日之1,930,988,000個已發行基金單位，另加於分派期間後作為結付管理人於2019年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之2,989,332個基金單位。截至2019年6月30日止六個月的分派505.4百萬港元已於2019年8月29日支付。

截至2018年6月30日止六個月分派26.34港仙之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入505.2百萬港元除以2018年6月30日1,917,295,034個已發行基金單位計算。截至2018年6月30日止六個月的分派505.2百萬港元已於2018年8月29日支付。

- (iii) 截至2019年12月31日止六個月每基金單位分派25.15港仙(截至2018年12月31日止六個月:24.94港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入488.3百萬港元(截至2018年12月31日止六個月:481.0百萬港元)除以1,941,116,457個基金單位(2018年12月31日:1,927,905,503個基金單位)計算，即於2019年12月31日之1,937,542,226個已發行基金單位(2018年12月31日:1,924,399,370個基金單位)，另加於分派期間後作為結付管理人於2019年第四季度所提供服務之基本費用而向其發行之3,574,231個基金單位(於2018年第四季度:3,506,133個基金單位)。分派488.3百萬港元(截至2018年12月31日止六個月:481.0百萬港元)將於2020年3月6日支付(截至2018年12月31日止六個月:2019年3月1日)。

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	42,820,000	42,000,000
衍生金融工具	14	1,327	18,816
非流動資產總值		42,821,327	42,018,816
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	85,496	64,459
銀行結餘及現金	16	136,375	542,899
衍生金融工具	14	6,291	6,290
流動資產總值		228,162	613,648
資產總值		43,049,489	42,632,464
非流動負債			
衍生金融工具	14	13,684	–
借貸	17	4,979,800	8,459,456
遞延稅項負債	18	500,771	471,334
非流動負債總額		5,494,255	8,930,790
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	750,586	790,411
借貸	17	3,499,379	400,000
應付分派		488,314	481,007
稅項撥備		192,835	16,891
流動負債總額		4,931,114	1,688,309
負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)		10,425,369	10,619,099
基金單位持有人應佔資產淨值		32,624,120	32,013,365
已發行及將發行基金單位(千個)	20	1,941,116	1,927,905
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	21	16.81	16.61

第99頁至第154頁所載之綜合財務報表已於2020年2月4日經置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

林惠璋
董事

趙宇
董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2019年12月31日止年度

	已發行及將發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值	7,992,482	(286,279)	19,181,564	26,887,767
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	-	-	5,990,767	5,990,767
截至2018年6月30日止六個月已付及應付 的分派每基金單位26.34港仙	-	-	(505,181)	(505,181)
截至2018年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位24.94港仙	-	-	(481,007)	(481,007)
年度全面收入淨額	-	-	5,004,579	5,004,579
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
—以基金單位計算已付管理人基本費用	121,019	-	-	121,019
基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	121,019	-	-	121,019
於2018年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	8,113,501	(286,279)	24,186,143	32,013,365
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	-	-	1,476,804	1,476,804
截至2019年6月30日止六個月已付及應付 的分派每基金單位26.13港仙	-	-	(505,449)	(505,449)
截至2019年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位25.15港仙	-	-	(488,314)	(488,314)
年度全面收入淨額	-	-	483,041	483,041
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	127,714	-	-	127,714
基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	127,714	-	-	127,714
於2019年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	8,241,215	(286,279)	24,669,184	32,624,120

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營活動		
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	1,695,555	6,211,991
就以下各項作出之調整：		
以基金單位計算已付／應付管理人基本費用	127,714	121,019
投資物業公平值變動	(662,591)	(4,187,648)
出售一間物業公司所得收益	–	(941,060)
利息收入	(1,613)	(6,370)
融資成本	266,943	266,561
衍生金融工具公平值變動	31,172	(10,949)
營運資本變動前營運現金流量	1,457,180	1,453,544
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(20,956)	3,344
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(37,981)	7,725
營運所得現金	1,398,243	1,464,613
已付所得稅	(13,370)	(187,707)
經營活動所得現金淨額	1,384,873	1,276,906
投資活動		
投資物業的提升	(157,409)	(61,352)
出售一間物業公司所得款項	–	1,985,005
已收利息	1,532	6,370
投資活動(所用)／所得現金淨額	(155,877)	1,930,023
融資活動		
提取借貸	1,176,000	790,000
償還借貸	(1,575,060)	(2,740,000)
已付分派	(987,222)	(988,388)
已付利息	(249,238)	(243,972)
融資活動所用現金淨額	(1,635,520)	(3,182,360)
現金及現金等值物淨額(減少)／增加	(406,524)	24,569
年初現金及現金等值物	542,899	518,330
年末現金及現金等值物	136,375	542,899
分別為：		
銀行存款及現金	46,375	514,899
原有到期日少於三個月之定期存款	90,000	28,000
	136,375	542,899

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1 一般資料

置富產業信託是一家由於2003年7月4日訂立的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「**信託契約**」)所組成的房地產投資信託基金。置富產業信託原於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)作第一上市及於新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)作第二上市。於2019年10月21日，置富產業信託之基金單位從新交所主板自願除牌(「**新交所除牌**」)，置富產業信託成為只於香港聯交所上市。

於2019年9月19日，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退任受託人(「**退任受託人**」))及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為置富產業信託的新受託人(「**新受託人**」))訂立受託人退任及委任補充契約(「**補充契約**」)。退任受託人的退任及新受託人的委任已於2019年10月24日起生效。

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038985)淡馬錫林蔭道5號新達第五大廈#12-01及香港九龍紅磡都會道6號置富都會9樓901室。

退任受託人及新受託人的註冊辦事處分別位於21 Collyer Quay #13-02, HSBC Building, Singapore 049320及香港皇后大道中1號。

綜合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。

1 一般資料(續)

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

(a) 物業管理費

物業管理費

根據物業管理協議，Goodwell-Fortune Property Services Limited(為置富產業信託的關連人士)(「**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。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收益。

市場推廣服務費用

就市場推廣服務而言，該等物業公司將向物業管理人支付以下租賃及其他佣金：

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

(b) 受託人費用

新受託人及退任受託人收取的受託人費用分別按物業價值每年0.03%及每年0.035%(最低為每月50,000港元)計算。受託人費用根據信託契約每日計算，並於每月月底支付。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1 一般資料(續)

(c) 管理人費用

管理人有權就提供資產管理服務取得以下報酬：

基本費用

根據信託契約所界定，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。基本費用將於每季季末按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

根據信託契約所界定，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

根據信託契約所界定，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

根據信託契約所界定，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售價的1.0%(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，惟：

(a) 倘屬銷售或出售，而管理人就此：

(A) 未有委託任何第三方代理或經紀；或

(B) 已委託第三方代理或經紀，且就此應付該等第三方代理或經紀的費用總額不超過售價的0.5%，則該出售費用不得超過售價的0.5%；及

1 一般資料(續)

(d) 收購費用及出售費用(續)

出售費用(續)

- (b) 倘若管理人就銷售或出售委託第三方代理或經紀，且就此支付該等第三方代理或經紀的費用總額超過售價0.5%的銷售或出售，則該等出售費用應為就此應付該等第三方代理或經紀的實際費用總額，而於任何情況下，該等費用不得超過售價的1.0%。

2 應用新訂及經修訂之國際財務報告準則

本年度強制生效的新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團首次應用由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈與本集團直接相關及於2019年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的國際財務報告準則第16號租賃(「國際財務報告準則第16號」)編製本集團綜合財務報表。應用國際財務報告準則第16號導致會計政策、所呈報金額及／或披露出現下述變動。

國際財務報告準則第16號租賃

於本年度，本集團首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團採用可行權宜方法，對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會-詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。

因此，本集團並無重新評估於初始應用日期之前已存在的合約。就於2019年1月1日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據國際財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。應用新的租賃的定義導致本集團將車位收益分配為非租賃收益。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2 應用新訂及經修訂之國際財務報告準則(續)

本年度強制生效的新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡調整，但自初始應用日期根據國際財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用國際財務報告準則第16號後，涉及現有租賃合約項下相同相關資產的已訂立但於初始應用日期之後開始的新租賃合約已入賬，猶如現有租賃於2019年1月1日修改。有關應用並無對本集團於2019年1月1日的綜合財務狀況表產生影響。然而，於2019年1月1日生效後，與修改後的經修訂租期有關的租賃付款按直線基準於經延長租期內確認為收入。
- (b) 於應用國際財務報告準則第16號之前，貿易及其他應付款項項下的所收取的可退還租金按金被視作應用國際會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。基於國際財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產有關的付款。
- (c) 於2019年1月1日生效後，本集團已應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益(「國際財務報告準則第15號」)，將合約代價分配至各租賃及非租賃部分。

與根據國際會計準則第17號入賬的金額相比，作為出租人應用國際財務報告準則第16號對本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表及其截至2019年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表及現金流量表的影響甚微。

2 應用新訂及經修訂之國際財務報告準則(續)

已頒佈惟尚未生效的經修訂之國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈且與本集團營運直接相關但尚未生效的經修訂國際財務報告準則：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

管理人預期應用尚未生效的經修訂之國際財務報告準則於可見將來將不會對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

3 主要會計政策

(a) 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦按香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露、信託契約的相關條文及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則編製。

除於每一個報告期末按公平值計量的投資物業及若干金融工具外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製(如下文所載會計政策所闡釋)。

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所給予代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍內的以股份為基礎的付款交易、國際財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或國際會計準則第17號(於應用國際財務報告準則第16號之前)範圍內的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值(如國際會計準則第2號存貨的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值的使用價值)的計量除外。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(a) 綜合財務報表的編製基準(續)

非金融資產公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途，或透過將資產出售予將使用該資產最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

就按公平值轉讓的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公平值時使用涉及不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準以使初始確認的估值技術結果與交易價格相等。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

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

管理人認為，考慮到投資物業公平值之空間、本集團之內部財務資源及現時可動用之未提取的銀行融資連同為一年內到期的現有貸款與銀行商討獲得新的銀行貸款及／或審視為現有銀行貸款作再融資安排，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。

主要會計政策載列如下。

3 主要會計政策(續)

(b) 綜合賬目基準

綜合財務報表包括置富產業信託及由置富產業信託以及其附屬公司控制的實體的財務報表。當置富產業信託擁有以下權力時，即取得控制權：

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

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

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

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。

在需要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

所有集團內資產及負債、收入、開支及有關本集團成員公司間交易的現金流乃於綜合賬目時全額撇銷。

本集團於現有附屬公司權益之變動

倘本集團失去附屬公司之控制權，則終止確認該附屬公司之資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，按(i)收取代價總公平值與任何保留權益之公平值及(ii)資產(包括商譽)之賬面值，與公司擁有人應佔附屬公司負債之間的差額計算得出。所有過往就該附屬公司於其他全面收入確認之金額應予入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債(即根據適用國際財務報告準則指定／允許之方式重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。前附屬公司失去控制權之日保留任何投資的公平值被視為初始確認國際財務報告準則第9號項下後續會計處理之公平值或倘適用，初始確認聯營公司或合營企業投資的成本。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(c) 收購並不構成業務的附屬公司

於本集團收購不構成業務的一組資產及負債時，本集團透過先將購買價分配至其後按公平值模式計量的投資物業及按其各自之公平值分配至金融資產／金融負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，餘下之購買價餘額其後則以於收購日期之公平值分配至其它個別可識別資產及負債。該項交易並無產生商譽或議價購買收益。

(d) 投資物業

投資物業包括持有以賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業乃首次以成本(包括任何直接應佔開支)計量。在初始確認後，投資物業乃按公平值計量，經調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之全部物業權益，均分類及入賬為投資物業，並以公平值模式計量。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。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具的合約條款一方時確認。所有以常規方式購買或出售的金融資產以交易日基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售指當購買或出售金融資產時，須按市場規例或慣例設定的時限內交付有關資產。

金融資產及金融負債最初按公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收款項最初根據國際財務報告準則第15號計量除外。直接歸屬收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)的交易成本(包括借貸手續費用及承諾費用)乃自於首次確認時在金融資產或金融負債(倘適用)的公平值增加或減少。直接歸屬收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債的交易成本乃即時於損益確認。

實際利率法是計算金融資產或金融負債的攤銷成本，及將利息收入及利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是透過金融資產或金融負債的預期壽命，或(倘適用)一段較短時間，精確貼現估計未來現金收入及付款(包括屬於實際利率整體部分的所有已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓)至於初始確認時賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件的金融資產以攤銷成本進行後續計量：

- 目的為持有金融資產以收回合約現金流量的業務模式中持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)計量，惟在初始應用國際財務報告準則第9號／初始確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在國際財務報告準則第3號業務合併所應用之業務合併中確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資公平值之其後變動。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

倘屬下列情況，金融資產為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要是在不久將來出售；或
- 於初始確認時，該金融資產為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為非指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

此外，本集團可不可撤回地指定一項須按攤銷成本計量之金融資產以按公平值計入損益計量，前提為有關指定可消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

對於隨後以攤銷成本計量的金融資產，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃根據對金融資產的總賬面值應用實際利率計算，惟隨後出現信貸減值的金融資產(見下文)除外。對於隨後出現信貸減值的金融資產，利息收入自下個報告期起根據對金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險有所好轉，使該金融資產不再信貸減值，利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起，根據對金融資產的總賬面值應用實際利率確認。

(ii) 按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入融資成本。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團按預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式對根據國際財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項、銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損，而該等資產的預期信貸虧損乃單獨進行評估。

就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃根據自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加而定。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外界(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果，本集團推定，倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初始確認起已大幅增加，除非本集團擁有合理有據資料證明並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有較低的信貸風險，本集團假設債務工具的信貸風險自初始確認起並未顯著增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本集團會視該債務工具的信貸風險偏低。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得之資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有之任何抵押品)，則發生違約事件。

本集團認為，倘工具逾期超過90日，則發生違約，除非本集團有合理有據資料能說明更寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或債務人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 債務人之放款人因與債務人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予債務人在其他情況下放款人不予考慮之優惠條件；或
- (d) 債務人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

若存在資料表明對手方處於嚴重的財務困難且現時無恢復的希望(例如對手方已清盤或進入破產程序)，則本集團撤銷金融資產。撤銷的金融資產仍可能受本集團追收程序所規定的強制執行活動的制約(在適用情況下計及法律意見)。撤銷構成解除確認事件。任何其後追回款項於損益確認。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估計反映將發生違約的相應風險作為權重時，確定的公正的可能性加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照國際財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或國際會計準則第17號(於2019年1月1日前)計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

利息收入乃根據金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整。

解除確認金融資產

僅當從資產收取現金流量之合約權利失效或金融資產已轉讓，及本集團已將其於資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓至其他實體，則解除確認金融資產。

在解除確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產的賬面值與已收和應收代價總額之間的差額於損益確認。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據合約安排的內容及金融負債和股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具是任何可證明集團實體在扣除其所有負債後的資產的剩餘權益的合約。

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

金融負債

所有金融負債按攤銷成本使用實際利率法或按公平值計入損益進行後續計量。

按公平值計入損益之金融負債

當金融負債為(i)應用國際財務報告準則第3號的業務合併收購方的或然代價、(ii)持作買賣或(iii)指定按公平值計入損益，則將金融負債分類為按公平值計入損益。

倘屬下列情況，金融負債為持作買賣：

- 收購該金融負債之目的主要是在不久將來購回；或
- 於初始確認時，該金融負債為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融負債為衍生工具，惟作財務擔保合約或已指定的有效對沖工具的衍生工具除外。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融負債(續)

按攤銷成本計量之金融負債

根據信託契約，置富產業信託須向基金單位持有人分派其各財政期間不少於90%之可分派收入。此信託契約之條文訂明基金單位持有人有權收取分派，而置富產業信託則有支付或宣派其可分派收入最少90%之合約責任。

因此，根據國際財務報告準則第9號，基金單位持有人資金為複合工具。由於其權益組成部分被視為輕微，基金單位持有人資金於綜合財務狀況表上呈列的基金單位持有人應佔資產淨值，應分類為金融負債。

除置富產業信託基金單位持有人應佔之資產淨值外，非衍生金融負債包括貿易及其他應付款項、應付分派及借貸。其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

解除確認金融負債／金融負債的重大修訂

只有當本集團之責任被解除、註銷或到期時，本集團才會解除確認金融負債。解除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益中確認。

本集團與借貸方交換條款有重大差異的金融負債將入賬列作取消原金融負債及確認新金融負債。對現有金融負債或其部分條款之重大修訂(無論是否歸因於本集團的財政困難)均入賬列作取消原金融負債及確認新金融負債。

本集團認為，倘根據新條款現金流量經貼現現值(包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率貼現的費用)與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值的差額為至少10%，則有關條款存在重大差異。因此，債務工具的有關交換或條款修訂均入賬列作取消，由此產生的任何成本或費用於取消時確認為收益或虧損的一部分。倘有關差額少於10%，則交換或修訂被視為非重大修訂。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

金融負債(續)

金融負債的非重大修訂

對於不導致解除確認的金融負債的非重大修訂，相關金融負債的賬面值將按照修訂後的合約現金流量的現值計算，並按照金融負債的原實際利率貼現。產生的交易成本或費用調整為修訂後的金融負債的賬面值，並在餘下年期內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修訂日期在損益中確認。

衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於報告期末重新計量至公平值。由此產生之損益於損益表確認。

(f) 租賃

租賃的定義(根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第16號)

倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修改或自業務合併產生的合約而言，本集團於開始、修改日期或收購日期(如適用)基於國際財務報告準則第16號項下的定義，評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件隨後發生變動，否則將不會重新評估有關合約。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，合約乃分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(f) 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃的分類及計量(續)

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益表內確認。於磋商及安排經營租約產生的初步直接成本加入至被租賃資產的賬面值，除按公平值模式計量的投資物業外，有關成本於租期內按直線基準確認為開支。於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號後，取決於指數或利率的經營租賃可變租賃付款已予估計並計入將於租期內以直線法確認的租賃付款總額。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於其產生時確認為收入。

產生自本集團日常業務過程的利息及租金收入乃作為收益呈列。

本集團作為出租人(根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第16號)

分配代價至合約部分

當合約包括租賃及非租賃部分，本集團應用國際財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃部分。基於彼等相對獨立的售價，非租賃部分有別於租賃部分。

可退還租金按金

所收取的可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬及初始按公平值計量。初始確認時對公平值作出的調整被視作承租人的額外租賃付款。

租賃修改

鑒於與原租約相關的任何預付或累計租賃付款為新租約租賃付款的一部分，本集團自修改生效日期起將經營租賃修改入賬列作新租賃。

3 主要會計政策(續)

(g) 客戶合約收益

本集團於達成履約責任時(即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

合約負債指本集團因本集團已自客戶收取代價(或代價金額已到期)而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法

完全達成車位及代收費用履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的服務價值與該合約項下承諾的餘下服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移服務控制權的履約情況。

作為可行權宜方法，倘本集團有權收取直接對應本集團迄今已完成履約價值之代價金額(租賃合約中本集團就已提供的服務收取以每小時/每月計的有關車位及代收費用的固定金額開立發票)，則本集團確認本集團有權開立發票的金額為收益。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3 主要會計政策(續)

(h) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的貨幣)是港元。

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，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確認。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。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。

(i) 借貸成本

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

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表確認。

借貸手續費用於獨立財務報表中以直線法按借貸的合約期攤銷。該等費用被當作為本集團借貸的交易成本處理，並在借貸於綜合財務報表中首次確認時釐定實際利率時包括在內。

(j) 稅項

所得稅開支包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於損益及其他全面收入表的除稅前溢利不同，因為它撇除其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦撇除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。

3 主要會計政策(續)

(j) 稅項(續)

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

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

遞延稅項資產及負債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)計量。

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

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

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，及當遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關對同一應納稅實體徵收的所得稅時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

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

於評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用的不確定的稅務處理。如有可能，即期及遞延稅項的確定與所得稅申報中的稅務處理一致。如相關稅務機關並無可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映每個不確定性的影響。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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，並不存在使用估計技術會對於綜合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) 投資物業估值

誠如附註3(d)及13所述，公平值乃以獨立合資格外部估值師採用收益資本化法作出之估值為基準。收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額(即不包括差餉、政府地租、管理費及空調費)於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日的市值租金出租。此乃涉及參考分析香港同類商用物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整以反映本集團投資物業的相關因素後，作出若干假設及使用有關資本化利率的估計。於2019年12月31日，投資物業的賬面值為42,820百萬港元(2018年：42,000百萬港元)。

(b) 衍生金融工具估值

誠如附註14所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核准並定期檢討。所有模式均經調整以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。

於2019年12月31日，衍生金融工具的賬面值指資產7.6百萬港元(2018年：25.1百萬港元)及負債13.7百萬港元(2018年：零)。

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(管理人的管理層)審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2019年12月31日，本集團擁有16項(2018年：16項)位於香港的物業。管理人乃根據每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。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 收益

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營租賃收益：		
固定	1,589,679	1,574,354
浮動	5,848	7,852
代收費用	246,548	243,888
停車場收益	113,519	112,485
其他收入	4,103	1,527
	1,959,697	1,940,106

附註：

- (i) 經營租賃付款主要包括基本租金、許可使用費及或然租金。除基於銷售百分比可變的或然租金外，租約租期商定主要介乎兩至三年，每月租金固定。
- (ii) 代收費用及停車場收益為客戶合約收益，包括租戶、許用合約持有人及客戶應付有關營運位於香港之物業的付款，乃於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團選擇應用可行權宜方法，方式為確認本集團有權就直接對應本集團迄今已完成履約之客戶價值開立發票的金額為收益。誠如國際財務報告準則第15號所批准，並無披露分配至該等未履行合約的交易價格。為進行比較，車位收益的比較數字已呈列於停車場收益(而非經營租賃收益)項下，而過往年度的停車場收益於採用國際財務報告準則第16號前確認為租賃收入。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

7 物業營運開支

	2019年 千港元	2018年 千港元
市場推廣及宣傳	18,308	16,214
物業管理開支	215,729	218,218
停車場營運開支	31,504	29,693
政府地租及差餉	12,988	13,390
租賃佣金及市場推廣服務費用	34,425	29,389
法律及其他專業費用	7,036	6,521
物業管理費	47,989	47,512
水電費	48,023	46,561
其他	16,992	15,118
	432,994	422,616

8 信託開支

	2019年 千港元	2018年 千港元
受託人費用	14,448	13,930
其他收費	9,118	4,267
	23,566	18,197

9 融資成本

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行借貸的利息開支	257,880	227,884
借貸手續費用	18,783	26,245
承諾費用	1,471	1,727
已變現利率掉期及上限(收入)/開支	(11,191)	10,705
	266,943	266,561
衍生金融工具公平值變動	31,172	(10,949)
	298,115	255,612

10 除稅前及與基金單位持有人交易前溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2019年 千港元	2018年 千港元
外部核數師核數費用	1,592	1,689
外部核數師非核數費用	1,337	1,229
內部核數師費用	450	350
估值費用(支付予主要估值師)	532	524
銀行手續費	554	484
公共關係開支及非交易路演費用	1,025	1,162

11 所得稅開支

	2019年 千港元	2018年 千港元
當期稅項：		
— 香港	190,127	195,352
— 新加坡	22	26
— 過往年度超額撥備	(835)	(1,830)
	189,314	193,548
遞延稅項(附註18)		
— 本年度	29,480	26,471
— 過往年度(超額撥備)/撥備不足	(43)	1,205
	29,437	27,676
	218,751	221,224

置富產業信託於香港的附屬公司截至2019年12月31日止年度須按16.5%(2018年：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。新加坡產生的稅項截至2019年12月31日止年度須按17%(2018年：17%)的稅率繳交。

因以下差異，本集團按適用香港利得稅率16.5%(2018年：16.5%)計算的所得稅與按除稅前及與基金單位持有人交易前溢利計算的所得稅有所不同：

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	1,695,555	6,211,991
按適用所得稅率計算的稅項	279,767	1,024,979
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	61,915	45,938
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(122,053)	(849,068)
過往年度之超額撥備	(878)	(625)
年度稅項	218,751	221,224

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

12 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以年度溢利(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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	1,476,804	5,990,767
年內基金單位數目(千個)已發行基金單位的加權平均數目	1,934,837	1,921,476
每基金單位基本盈利(港仙)	76.33	311.78

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2020年1月3日(2018年：2019年1月4日)發行3,574,231個(2018年：3,506,133個)可發行的基金單位予管理人作為2019年10月1日至2019年12月31日(2018年：2018年10月1日至2018年12月31日)期間之管理人基本費用。

由於於財政年間或財政年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。

130

2019年年報

13 投資物業

	2019年 千港元	2018年 千港元
公平值		
年初	42,000,000	37,751,000
年內：		
提升投資物業所產生的資產開支	157,409	61,352
投資物業公平值變動	662,591	4,187,648
年末	42,820,000	42,000,000

13 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2019年 千港元	2018年 千港元
置富第一城	批租土地	149年	27.5年	香港新界沙田銀城街1號及2號、 樂城街8號	8,860,000	8,788,000
+WOO嘉湖(前稱為 置富嘉湖)	批租土地	149年	27.5年	香港新界元朗天水圍天恩路12號 及18號；天湖路1號及3號；天 瑞路8號；天龍路2號及9號及天 葵路3號	8,794,000	8,261,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	27.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	6,225,000	6,144,000
都會駅	批租土地	50年	33年	香港將軍澳景嶺路8號	3,975,000	3,926,000
置富都會	批租土地	50.5年	27.5年	香港九龍都會道6-10號	2,841,000	2,805,000
麗港城商場	批租土地	149年	27.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道88號	2,702,000	2,683,000
麗城薈	批租土地	149年	27.5年	香港新界荃灣青山公路530-590 號、620號及625號	2,637,000	2,670,000
華都大道	批租土地	149年	27.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,847,000	1,832,000
映灣薈	批租土地	50年	27.5年	香港新界東涌健東路1號	1,263,000	1,295,000

綜合財務報表附註

截至2019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	
					2019年 千港元	2018年 千港元
銀禧薈	批租土地	149年	27.5年	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	1,011,000	995,000
青怡薈	批租土地	149年	27.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	831,000	804,000
荃薈	批租土地	149年	27.5年	香港新界荃灣荃華街16號	830,000	809,000
城中薈	批租土地	58年	27.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道93/99號	345,000	339,000
凱帆薈	批租土地	50年	30年	香港九龍海帆道11號	316,000	311,000
麗都大道	批租土地	149年	27.5年	香港新界荃灣深井青山公路41-63號	209,000	208,000
海韻大道	批租土地	57年	27.5年	香港新界荃灣深井青山公路38號	134,000	130,000
					<u>42,820,000</u>	<u>42,000,000</u>

13 投資物業(續)

- (i) 於估算投資物業的公平值時，本集團之政策為委聘獨立合資格外部估值師進行估值。管理人會與估值師緊密合作，以制定合適的估值數據輸入模式。

於2019年及2018年12月31日，獨立估值分別由仲量聯行(「**仲量聯行**」)及萊坊測量師行有限公司(「**萊坊**」)進行。該等公司均為與本集團並無相關的獨立合資格外部估值師，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。物業的估值乃主要採用收益資本化法達致。收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額(即不包括差餉、政府地租、管理費及空調費)於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日的市值租金出租。在估值時，其公平值等級為第三級，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業的可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的市場收益(即資本化利率)乃經參考分析香港類似物業銷售交易所得收益並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整後得出，以反映本集團投資物業的相關因素。於估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等當前的使用情況。

估值採納的資本化利率介乎4.0%至4.8%(2018年：4.0%至4.8%)。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，彼等涉及有關估值師的所作調整的專業判斷。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。

- (ii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃(其性質屬融資租賃)持有。該等物業已根據經營租賃出租，大部分租賃的租期為兩至三年。其後續約將與承租人按當時市價討論。
- (iii) 由於所有租賃以集團實體各自的功能貨幣計值，本集團不會因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並無包含剩餘價值擔保及/或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。
- (iv) 於2019年12月31日，總公平值為6,225百萬港元(2018年：6,144百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款，有關詳情於附註17披露。
- (v) 於2018年2月28日，置富產業信託完成透過以代價2,000.0百萬港元(減於出售完成日期的負債淨額調整12.4百萬港元)出售Maulden Investments Limited的全部股權，向一名獨立第三方出售和富薈。銷售所得款項(扣減開支)已用作償還部分銀行融資。出售產生約941.1百萬港元的收益。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

14 衍生金融工具

	2019年 千港元	2018年 千港元
衍生金融工具分析如下：		
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期及上限	(6,066)	25,106
根據剩餘合約年期於綜合財務狀況表中呈列為：		
流動資產	6,291	6,290
非流動資產	1,327	18,816
非流動負債	(13,684)	—
	(6,066)	25,106

本集團利用利率掉期及上限作為對沖工具，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。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2019年12月31日並未按對沖會計法處理總面值為4,486.2百萬港元(2018年：5,048.2百萬港元)的合約將於2020年7月至2024年3月到期(2018年：2019年3月至2021年4月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.5075%至2.245%(2018年：0.665%至1.85%)，及可按一個月或三個月香港銀行同業拆息率收取浮動利息。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動為虧損31.2百萬港元(2018年：收益10.9百萬港元)已於截至2019年12月31日止年度的損益表內確認。

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

15 貿易及其他應收款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應收款項	42,881	30,291
其他應收款項及預付款項		
– 抵押按金	25,671	25,669
– 其他應收款項	13,620	5,901
– 預付款項	3,324	2,598
	42,615	34,168
	85,496	64,459

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0–30日	40,554	29,531
31–90日	2,327	760
	42,881	30,291

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。對於逾期超過10日的金額將按年利率12%收取利息。貿易應收款項的結餘包括免租期內的應計租金為數29.7百萬港元(2018年：27.4百萬港元)。

於2019年12月31日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括總賬面值為13.2百萬港元(2018年：2.9百萬港元)的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期。已逾期結餘中，並無款項已逾期90日或以上。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。在決定貿易應收款項的可收回性時，本集團會於報告期末審閱各貿易應收賬款的可收回金額，以確保不可收回金額已作出合適的減值虧損。由於已收取租戶按金，面對的信貸風險有限。在抵銷相關租戶的按金後，倘尚有結餘逾期90日，則會全額撥備。據此，管理人相信除呆賬撥備外無須進一步作出信貸撥備。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

15 貿易及其他應收款項(續)

並非以有關本集團實體的功能貨幣計值的其他應收款項及預付款項如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	10,406	4,359

16 銀行結餘及現金

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行存款及現金	46,375	514,899
原到期日少於三個月之定期存款	90,000	28,000
現金及現金等值物	136,375	542,899
實際年利率	0.11%	0.13%

並非以有關本集團實體的功能貨幣計值的現金及現金等值物如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	-	3,737

17 借貸

	2019年 千港元	2018年 千港元
有抵押定期貸款	2,000,000	2,000,000
無抵押定期貸款	6,200,000	6,505,060
無抵押循環貸款	306,000	400,000
	8,506,000	8,905,060
減：未攤銷借貸手續費	(26,821)	(45,604)
	8,479,179	8,859,456
應償還賬面值：		
一年內	3,499,379	400,000
超過一年，但少於兩年	3,785,000	3,491,056
超過兩年，但少於五年	1,194,800	4,968,400
	8,479,179	8,859,456
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,499,379)	(400,000)
	4,979,800	8,459,456

- (i) 於2019年12月31日，承擔貸款融資總額為8,900百萬港元(2018年：9,205.1百萬港元)，按香港銀行同業拆息另加0.98%至1.30%(2018年：香港銀行同業拆息另加0.98%至1.30%的息差)的息差計息。

有抵押定期貸款融資由(其中包括)附註13及31分別披露的本集團若干投資物業按揭及置富產業信託若干附屬公司權益作抵押。此外，新受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就所有貸款融資提供擔保。

- (ii) 借貸手續費用在相關貸款期內攤銷。借貸手續費用及累計攤銷變動如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於年初	92,813	116,088
年內撥回	(3,813)	(23,275)
於年末	89,000	92,813
累計攤銷變動：		
於年初	(47,209)	(44,239)
年內攤銷	(18,529)	(20,445)
年內撥回	3,559	17,475
於年末	(62,179)	(47,209)
賬面淨值	26,821	45,604

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17 借貸(續)

(iii) 實際利率：

	實際利率的加權平均數		本金額	
	2019年 %	2018年 %	2019年 千港元	2018年 千港元
付息借貸				
固定利率*	2.93	2.65	4,486,150	4,086,150
浮動利率	2.86	2.70	4,019,850	4,818,910
			8,506,000	8,905,060

* 實際利率已計及利率掉期的經濟影響，利率掉期已被計入以將本集團的部分借貸由浮動利率調至固定利率，故貸款乃以固定利率作分析。

18 遞延稅項負債

就綜合財務狀況表的呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已予以抵銷。

遞延稅項負債及資產的計量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)主要部分及其變動：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於年初	471,334	444,146
年內計入損益	29,437	27,676
	500,771	471,822
出售一間物業公司	-	(488)
於年末	500,771	471,334

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

19 貿易及其他應付款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應付款項		
– 租戶按金	505,062	516,091
– 預收租金	27,931	29,384
	532,993	545,475
其他應付款項		
– 受託人費用	1,091	2,422
– 管理人表現費用	7,639	45,711
– 其他開支	201,773	193,487
– 應付利息	86	219
– 其他	7,004	3,097
	217,593	244,936
	750,586	790,411

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

按租期，於2019年12月31日，租戶按金266.5百萬港元(2018年：323.3百萬港元)將於報告期末起計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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	107	5,909

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

20 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目 千個	千港元
於2018年1月1日餘額	1,914,348	7,992,482
年內發行新基金單位： 作為支付管理人於2018年1月1日至9月30日期間 的基本費用	10,051	89,260
於2018年12月31日已發行基金單位餘額	1,924,399	8,081,742
年內發行新基金單位： 作為支付管理人於2018年10月1日至12月31日期間 的基本費用(附註(i))	3,506	31,759
於2018年12月31日餘額	1,927,905	8,113,501
年內發行新基金單位： 作為支付管理人於2019年1月1日至9月30日期間 的基本費用	9,637	95,335
於2019年12月31日已發行基金單位餘額	1,937,542	8,208,836
將發行新基金單位： 作為支付管理人於2019年10月1日至12月31日期間 的基本費用(附註(i))	3,574	32,379
於2019年12月31日餘額	1,941,116	8,241,215

附註：

- (i) 支付予管理人的管理人基本費用以基金單位方式支付。於2020年1月3日，置富產業信託以每基金單位9.059港元的發行價發行3,574,231個基金單位予管理人，作為由2019年10月1日至2019年12月31日期間的基本費用。於2019年1月4日，置富產業信託以每基金單位9.0581港元的發行價發行3,506,133個基金單位予管理人，作為由2018年10月1日至2018年12月31日期間的基本費用。

21 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32,624.1百萬港元(2018年：32,013.4百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,941,116,457個(2018年：1,927,905,503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。

22 流動負債淨值

於2019年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動負債減流動資產計算)為4,703.0百萬港元(2018年：1,074.7百萬港元)。

23 資產總值減流動負債

於2019年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為38,118.4百萬港元(2018年：40,944.2百萬港元)。

24 資本風險管理政策及目標

本集團管理其資本以確保本集團的實體可以持續經營方式運作，同時通過優化債務及基金單位持有人應佔資產淨值以提高基金單位持有人回報，以及確保已遵守所有其他外在環境施加的資本要求。

本集團的資本架構包括債務(包括借貸)、現金及現金等值物及基金單位持有人應佔資產淨值(包括已發行及可發行基金單位、儲備及保留溢利)。根據由證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，本集團須維持總借貸不超過本集團總資產價值的45%(2018年：45%)。於2019年12月31日，本集團之總借貸本金額為8,506百萬港元(2018年：8,905百萬港元)，佔本集團總資產價值的20%(2018年：21%)。

管理層的策略自前一年度起維持不變。於2019年及2018年12月31日，本集團已遵守外在環境施加的資本要求。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

25 金融工具

(a) 金融工具類別

	2019年 千港元	2018年 千港元
金融資產		
貿易及其他應收款項	82,172	61,861
銀行結餘及現金	136,375	542,899
按攤銷成本	218,547	604,760
衍生金融工具	7,618	25,106
金融負債		
租戶按金	505,062	516,091
其他應付款項	102,607	126,347
應付分派	488,314	481,007
借貸	8,479,179	8,859,456
按攤銷成本	9,575,162	9,982,901
衍生金融工具	13,684	—

(b) 財務風險管理目標及政策

有關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利率風險、信貸風險、外幣風險及流通性風險。

以下載列減低該等風險的政策。本集團面臨之該等財務風險或其管理及衡量風險之方式並無變動。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

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，本集團採納適當的經濟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。

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

利率敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據本集團於報告期末衍生及非衍生工具的利率風險而確定，而就浮息金融工具而言，假設變動於財政年度開始時發生並於整個財政期間內維持不變。在內部向主要管理人員報告利率風險時，使用50基點的上升或下降幅度，這代表管理層從利率的合理可能變動所評估的影響。

倘利率上升或降低50基點(2018年：50基點)而所有其他可變動因素維持不變，則本集團之年度除稅前溢利將分別減少或增加20.1百萬港元(2018年：減少或增加24.1百萬港元)。這主要因為本集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作經濟對沖。

並無作出有關本集團定期存款的利率敏感度分析，因為管理人認為利率風險對本年度損益的影響將甚微。

信貸風險及減值評估

於2019年12月31日，除該等賬面值最能代表所面對最大信貸風險之金融資產外，本集團並無就與該等金融資產有關的信貸風險持有任何抵押品或採取其他信用增級措施。

債務人的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租戶違約產生的金融虧損風險。

總額為42.9百萬港元(2018年：30.3百萬港元)的貿易應收款項包括來自租戶或對手方的應收租金收入及代收費用。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。此外，本集團按預期信貸虧損模式對貿易結餘單獨進行減值評估。就此而言，管理人認為本集團的信貸風險大幅減小。

本集團並沒有對任何單一對手方或任何一組有相似特徵的對手方持有重大信貸風險。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的流動資金虧損撥備。流動資金總額136.4百萬港元(2018年：542.9百萬港元)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至少A1的外部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至少A1的外部信貸評級的銀行。

根據預期信貸虧損評估，所有金融資產的信貸風險(包括貿易及其他應收款項及銀行結餘)(受限於預期信貸虧損評估)被認為較低風險，因為對手方違約的風險較低，且概無擁有重大逾期款項。於截至2019年12月31日止年度內，概無就本集團確認的金額計提虧損撥備(2018年：無)。

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2019年12月31日，以本集團功能貨幣以外貨幣作為面值的貨幣資產的賬面淨值來自以新加坡元作為面值的其他應收款項及其他應付款項，達10.3百萬港元(2018年：2.2百萬港元)。管理人持續管理外幣風險。於新交所除牌後，所有以新加坡元計值的銀行賬戶均已關閉，且概無於新加坡保留任何銀行賬戶。

倘港元兌新加坡元升值10%(2018年：10%)，本集團於年內的除稅前溢利將減少1.0百萬港元(2018年：0.2百萬港元)。

相反地，倘港元兌新加坡元貶值，年內本集團的除稅前溢利將受到相等但相反的影響。

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險

管理人監察及維持其認為合適水平的現金及現金等值物以支持本集團的經營。此外，管理人亦監察及遵守有關總借貸限制的房地產投資信託基金守則。

管理人亦審閱本集團的借貸情況，且現正與銀行磋商以獲得新銀行融資及/或擬重續將於報告期末起計一年內到期的現有銀行借貸。考慮到投資物業公平值42,820百萬港元的空間、目前可獲得的銀行融資394百萬港元及本集團內部財務資源，管理人認為，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期末起計一年內之目前需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

流通性風險分析

下表詳列本集團根據同意的償還條款就其金融負債(已發行及可發行基金單位除外)的餘下合約到期日。就非衍生金融負債而言，下表乃根據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而言，未貼現淨現金流出乃根據預期利息支出呈列。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。

於2019年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達4,486百萬港元(2018年：5,048百萬港元)的利率掉期及上限，以及已訂合約將於生效日期起計五年(2018年：五年)內到期的現金流量淨額。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險(續)

流通性風險分析(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2019年 12月31日之 賬面值 千港元
2019年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	61,887	176,718	155,371	111,086	505,062	505,062
其他應付款項	-	102,607	-	-	-	102,607	102,607
應付分派	-	488,314	-	-	-	488,314	488,314
借貸	3.81	385,270	3,433,700	3,933,018	1,208,511	8,960,499	8,479,179
現金流出		1,038,078	3,610,418	4,088,389	1,319,597	10,056,482	9,575,162
衍生金融負債—結算淨額							
衍生金融工具·現金(流入)/流出		(45)	1,900	4,135	14,103	20,093	13,684

	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2018年 12月31日之 賬面值 千港元
2018年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	62,486	130,352	204,015	119,238	516,091	516,091
其他應付款項	-	126,347	-	-	-	126,347	126,347
應付分派	-	481,007	-	-	-	481,007	481,007
借貸	3.41	472,063	219,862	3,784,719	5,127,461	9,604,105	8,859,456
現金流出		1,141,903	350,214	3,988,734	5,246,699	10,727,550	9,982,901

25 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各自的公平值相若。長期借貸為按市場利率計算的浮動利率貸款，因此彼等的賬面值與其公平值相若。

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

26 經營租賃安排

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。租約期商定為兩至三年，除若干租約的或然租金乃主要按照銷售百分比1%至30%(2018年：1%至30%)計算外，租約每月附帶固定租金。

租約的應收最低租賃付款如下：

	2019年 千港元
一年內	1,318,015
第二年	706,630
第三年	227,105
第四年	30,433
第五年	14,696
五年後	9,641
	2,306,520

本集團已就下列未來最低租賃付款與承租人訂約：

	2018年 千港元
一年內	1,224,723
第二年至第五年(包括首尾兩年)	858,018
超過五年	3,359
	2,086,100

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

27 資本承擔

於2019年12月31日，本集團就提升投資物業擁有已訂約但未作出撥備的資本承擔為102.4百萬港元（2018年：208.6百萬港元）。

28 主要的非現金交易

自2019年1月1日至9月30日期間的管理人基本費用95.3百萬港元及自2019年10月1日至12月31日期間的管理人基本費用32.4百萬港元已分別透過於年內發行9,636,723個基金單位及其後發行3,574,231個基金單位償付。

去年，自2018年1月1日至9月30日期間的管理人基本費用89.3百萬港元及自2018年10月1日至12月31日期間的管理人基本費用31.8百萬港元已分別透過發行10,050,985個基金單位及3,056,133個基金單位償付。

29 融資活動所產生的負債對賬

下表詳述本集團融資活動所產生之負債變動（包括現金及非現金變動）。融資活動所產生的負債為其現金流量已或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量的負債。

	借貸 (附註17) 千港元	應付分派 千港元	應付利息 (附註19) 千港元	合計 千港元
於2018年1月1日	10,783,211	483,436	3,875	11,270,522
融資現金流量	(1,950,000)	(988,388)	(243,972)	(3,182,360)
融資成本	26,245	–	240,316	266,561
分派予基金單位持有人	–	986,188	–	986,188
其他變動	–	(229)	–	(229)
於2019年1月1日	8,859,456	481,007	219	9,340,682
融資現金流量	(399,060)	(987,222)	(249,238)	(1,635,520)
融資成本	18,783	–	248,160	266,943
分派予基金單位持有人	–	993,763	–	993,763
其他變動	–	766	945	1,711
於2019年12月31日	8,479,179	488,314	86	8,967,579

30 關連人士及相關人士交易

於年內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易。

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
來自以下公司的租金及租金相關收入			
置富資產管理有限公司	(e)	5,231	886
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	36,115	37,130
BIGBOXX.com Limited	(c)	1,643	2,448
長江實業地產發展有限公司	(b)	22,012	31,091
港基物業管理有限公司	(b)	2,289	2,102
恒生銀行有限公司	(d)	21,352	19,975
和記電訊服務有限公司	(c)	12	136
和記企業有限公司	(c)	3,249	2,990
和記電話有限公司	(c)	9,364	9,339
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	148,634	144,505
信澤企業有限公司	(b)	14	18
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	9,962	9,871
Towerich Limited	(b)	72	70
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
進達車場管理有限公司	(b)	9,586	9,243
物業管理及項目管理費用			
港基物業管理有限公司	(b)	1,108	1,018
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	47,989	47,404
高衛物業管理有限公司	(b)	181	177
黃埔物業管理有限公司	(b)	—	108
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	33,500	28,435
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(c)	508	736
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	(g)	12,022	13,930
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(g)	2,426	—
管理人出售費用			
置富資產管理有限公司	(e)	—	10,000

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(e)	127,714	121,019
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(e)	45,846	45,711
後勤服務費用			
長江實業集團有限公司	(b)	21	–
估值及其他費用			
仲量聯行	(f)	532	–
萊坊	(f)	–	524

與關連人士及相關人士的年末結餘如下：

貿易應收款項

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	70	–
長江實業地產發展有限公司	(b)	–	822
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	20	–
		90	822

其他應付款項

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
置富資產管理有限公司	(e)	7,639	45,711
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(g)	1,091	–
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	(g)	–	2,422
港基物業管理有限公司	(b)	34,110	27,853
進達車場管理有限公司	(b)	1,571	1,479
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	13,033	14,495
高衛物業管理有限公司	(b)	25,480	22,518
		74,194	66,345
		82,924	114,478

30 關連人士及相關人士交易(續)

租賃本集團物業而繳付予本集團之按金

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
置富資產管理有限公司	(e)	1,463	241
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	1,445	2,859
港基物業管理有限公司	(b)	638	633
恒生銀行有限公司	(d)	5,722	5,403
滙豐	(d)	2,183	2,138
和記電話有限公司	(c)	1,614	1,662
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	2,297	7,936
信澤企業有限公司	(b)	–	5
Towerich Limited	(b)	20	19
		15,382	20,896

附註：

- (a) 置富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited (「**重大持有人**」)，於2019年12月31日，其持有置富產業信託基金單位約21%。
- (b) 該等公司為長江實業集團有限公司(「**長江實業**」)的附屬公司，而長江實業為重大持有人的控股公司。
- (c) 該等公司為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (d) 該等公司為退任受託人及新受託人的同系附屬公司。
- (e) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (f) 仲量聯行及萊坊分別為截至2019年及2018年12月31日止年度投資物業的主要估值師。
- (g) 於2019年10月24日，HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited退任置富產業信託的受託人，而滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司獲委任為置富產業信託的受託人。

此外，新受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就授予本集團的所有銀行貸款融資提供擔保。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

31 置富產業信託的主要附屬公司詳情

於2019年及2018年12月31日，置富產業信託的主要全資附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立 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			主要業務
		於2019年12月31日		於2018年12月31日		普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
		直接 %	間接 %	直接 %	間接 %				
Ace Courage Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8	56,058,600	-	於城中薈的物業投資
俊堡投資有限公司	香港	-	100	-	100	1	-	-	於麗港城商場的 物業投資
拜仙有限公司	香港	-	100	-	100	2	-	-	於麗城薈的部分 物業投資
Bysky Limited	香港	-	100	-	100	2	-	-	於麗城薈的部分 物業投資
FRT Finance (HK) Limited	香港	100	-	100	-	2	-	-	融資
Full Belief Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8	109,000,000	-	於凱帆薈的物業投資
Fullforce Limited	香港	-	100	-	100	2	-	-	於麗城薈的部分 物業投資
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8	394,690,000	-	於映灣薈的物業投資
百盈資源有限公司	香港	-	100	-	100	1	436,400,000	-	於都會駅的物業投資
福江發展有限公司	香港	-	100	-	100	2	-	-	於置富第一城的 物業投資
Partner Now Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8	30,810,000	-	於麗都大道的物業投資

31 置富產業信託的主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立 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			主要業務
		於2019年12月31日		於2018年12月31日		普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
		直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	港元	港元	港元	
Poko Shine Limited	香港	100	-	100	-	2 874,570,000	-	-	於馬鞍山廣場的物業投資
Proven Effort Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8 17,495,400	-	-	於海韻大道的物業投資
喬星有限公司	香港	-	100	-	100	100,000	-	-	於麗城薈的部分物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8 79,000,000	-	-	於荃薈的物業投資
Team Challenge Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8 95,620,200	-	-	於青怡薈的物業投資
Tidmarsh Investments Limited	英屬處女群島	-	100	-	100	8	-	-	於麗城薈的部分物業投資
天水圍發展有限公司	香港	-	100	-	100	1,000	-	-	於+WOO嘉湖(前稱置富嘉湖)的物業投資
Vision Million Limited	英屬處女群島	-	100	100	-	8 810,000,000	-	-	於置富都會的物業投資
華都地產有限公司	香港	100	-	100	-	210,000	-	210,000	於華都大道的物業投資
宜賓地產有限公司	香港	100	-	100	-	10,000	8,000,000	-	於銀禧薈的物業投資

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

31 置富產業信託的主要附屬公司詳情(續)

附註：

(i) 上表載列董事認為對本集團業績或資產造成重大影響的置富產業信託附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司的資料將會使有關資料過於冗長。

(ii) 附屬公司發行的所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。

附屬公司發行的可贖回優先股可按附屬公司的選擇贖回，它們均附帶以下條款：

(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。

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

(a) 它們不附帶任何收取股息的權利；

(b) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；及

(c) 於清盤或其他情況下交還資產時，須予交還的附屬公司資產的首100,000,000,000,000港元應按普通股持有人各自所持的普通股面值的比例分派予彼等，而該等資產餘額的一半應屬於並分派予無投票權遞延股份的持有人，另一半則屬於並分派予普通股持有人，於各情況下，比例為彼等各自所持股份的面值。

(iv) 以上所有物業投資附屬公司的營運地點均在香港。

(v) 如附註17所披露，若干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。

主要地產代理及承包商

承包商	服務性質	合約價值 百萬港元	百分比
港基物業管理有限公司	樓宇管理	143.6	27.1%
騰達工程有限公司	工程及維修	110.6	20.9%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	107.6	20.3%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	99.0	18.7%
大道建築公司	工程及維修	11.7	2.2%
合計		472.5	89.2%

表現概覽

	截至2019年 12月31日止年度	截至2018年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度	截至2016年 12月31日止年度	截至2015年 12月31日止年度
基金單位持有人應佔資產淨值 ¹ (千港元)	32,624,120	32,013,365	26,887,767	24,544,883	24,106,324
每基金單位資產淨值(港元)	16.81	16.61	14.05	12.90	12.76
年內最高成交價(港元)	11.28	9.87	9.82	10.18	9.05
成交價相對資產淨值的最高溢價 ²	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
年內最低成交價(港元)	8.70	8.58	8.52	7.30	7.25
成交價相對資產淨值的最高折讓	48.2%	48.3%	39.4%	43.4%	43.2%
每基金單位淨收益率 ²	5.6%	5.7%	5.3%	5.5%	5.9%

附註：

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

管理人

置富資產管理有限公司

香港九龍紅磡
都會道6號
置富都會
9樓901室
電話：+852 2169 0928
傳真：+852 2169 0968

新加坡(郵區038985)
淡馬錫林蔭道5號
新達第五大廈#12-01
電話：+65 6835 9232
傳真：+65 6835 9672

管理人的董事

徐勝來(主席兼獨立非執行董事)
趙國雄(非執行董事)
林惠璋(非執行董事)
楊逸芝(非執行董事)
馬勵志(非執行董事)
趙宇(行政總裁兼執行董事)
鄭愛萍(獨立非執行董事)
楊美安(獨立非執行董事)
高寶華(獨立非執行董事)

網址與電郵

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

管理人的公司秘書

楊嘉珠
鄭會郡

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

股份代號

778

管理人的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

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號舖

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

管理人



置富資產管理有限公司



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

