

股份代號：778

強韌應變
潛力盡顯





有關置富產業信託

置富產業信託於2003年成立，是一家由信託契約（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。其為首家持有香港資產的房地產投資信託基金，現於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。置富產業信託在香港持有16個零售物業，物業組合包括約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的全資附屬公司。亞騰業務網絡遍佈全球，也是亞太區首屈一指的不動產資產管理公司。

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。





強韌應變 潛力盡顯

於2020年，疫情大流行給全球經濟帶來嚴重衝擊，同時亦帶來長遠影響，人們的生活作息以及各行各業的經營模式因而改變。儘管電子商貿為零售業帶來衝擊，我們認為實體店舖將屹立不倒，並與線上平台結合營運，為消費者提供全面的購物體驗，創造更大的協同效應。

我們在2020年積極把數碼技術引進旗下商場，以提升置富Malls的競爭力，期望在新常態下能為顧客提供更佳的設施及服務，致力鞏固置富Malls的品牌及提升顧客的忠誠度。為提升顧客的購物體驗，我們在2020年6月推出「置富Malls」手機應用程式，隨時隨地連繫及取悅顧客，讓購物消閒更輕鬆寫意。我們並將不斷優化業務，以回應顧客需要及為租戶提供理想的營商環境。



目錄

04 企業里程碑

06 財務摘要

08 主席報告

12 管理層討論及分析

16 物業組合主要數據

20 市場推廣及宣傳

22 我們的品牌

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

40 董事會及高級管理層

48 企業管治政策

60 關連人士交易

64 權益披露

66 估值報告

88 受託人報告

89 獨立核數師報告

94 財務報告

143 其他資料

144 公司資料

歡迎來到
置富產業信託！



2020年企業里程碑

1月10日

於香港舉行的特別大會上，因應基金單位從新加坡自願除牌後建議修訂信託契約的決議案獲通過。

3月6日

支付截至2019年12月31日止六個月的末期每基金單位分派25.15港仙。

2月4日

公佈2019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1,959.7百萬港元及1,480.9百萬港元。



4月24日

2020年週年大會於香港舉行，董事親身出席及透過電話會議參與。所有決議案均獲正式通過。



5月29日

置富產業信託獲納入MSCI香港小型股指數，自2020年5月29日收市後起生效。



6月22日

推出「置富Malls」手機應用程式，功能包括全新的Fortune+會員計劃，並匯集旗下全部16家商場的購物、餐飲的商戶及泊車資訊及推廣優惠詳情。



10月23日

置富產業信託與星展銀行簽訂首筆10億港元為期五年的可持續發展表現掛鈎貸款。

7月24日

公佈截至2020年6月30日止六個月的財務業績，總收益為951.8百萬港元。中期每基金單位分派22.60港仙，年度化息率為6.5%。

9月18日

支付截至2020年6月30日止六個月的中期每基金單位分派22.60港仙。

9月23日

置富產業信託於2020年第六屆「香港投資者關係大獎」囊括13個獎項，並勇奪「整體最佳投資者關係公司大獎」及「ESG卓越大獎」。

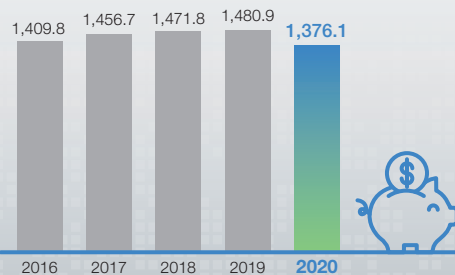


財務摘要

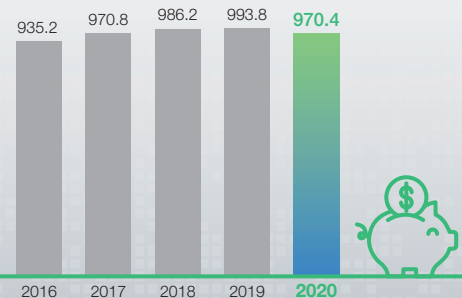
總收益 (百萬港元)



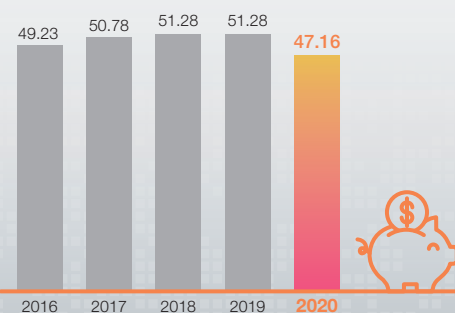
物業收入淨額 (百萬港元)



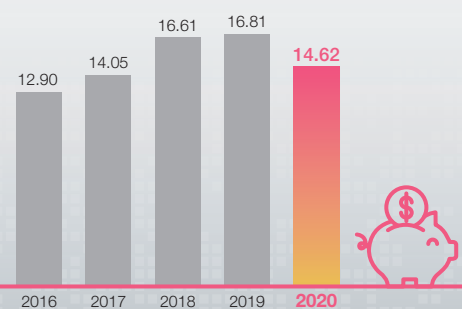
可供分派收入 (百萬港元)



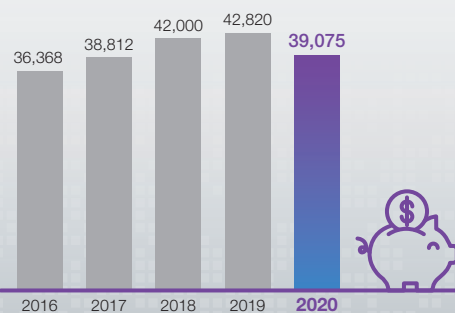
每基金單位分派 (港仙)



每基金單位資產淨值 (港元)



物業估值 (百萬港元)





積極的租賃管理

在零售市場疲弱的環境下，我們專注於挽留優質租戶。因此，於2020年12月31日，物業組合出租率為95.8%，報告年度錄得高達84%的租戶續租率。



資產增值措施

2021年，我們期盼將+WOO嘉湖一期資產增值措施的成功擴展至二期，進一步提升+WOO嘉湖在天水圍的領先地位。

提升回報的收購

自2003年首次公開上市起，置富產業信託物業組合估值擴大11倍，現達至391億港元。置富產業信託當前資產負債比率為22.4%，擁有充裕的可借貸額度用於未來擴張。



三大
增長策略





致基金單位持有人：

本人欣然提呈置富產業信託截至2020年12月31日止財政年度（「**2020年財政年度**」或「**報告年度**」）的年報。

於2020年，2019冠狀病毒全球大流行對大眾的健康及日常活動做成重大威脅，導致香港以至全球的經濟經歷前所未有的低潮。於報告年度內，本地消費意欲受到政府實施的社交距離措施所打擊，置富產業信託於2020年財政年度的財務表現亦因而受到影響，其中續租租金調升率錄得負增長，而停車場收入減少及為租戶提供若干租金優惠等，均導致總收益及物業收入淨額分別按年下跌5.9%及7.1%至1,843.8百萬港元及1,376.1百萬港元。可供分派之收益為970.4百萬港元，按年下跌2.4%。於報告年度，每基金單位分派合共為47.16港仙，按基金單位於2020年12月31日之收市價7.39港元計算，2020年財政年度的每基金單位分派收益率為6.4%。

主席
徐勝來

積極的資產管理為租戶提供可持續發展平台

面對挑戰重重的經營環境，置富產業信託矢志與租戶並肩而行。我們為部份租戶提供租金優惠，並以中小企優先為原則，以減輕他們的經營壓力。

另外，置富產業信託憑藉其資產管理專長，積極管理租賃及續租事宜，於2020年財政年底的物業組合出租率達95.8%。我們於報告年度內，為超過1,200,000平方呎(或佔物業組合總面積的40%)達成租賃合約，而租戶續租率高達84%，彰顯我們多年來與租戶建立的穩固關係。

置富產業信託於2020年6月推出「置富Malls」手機應用程式，整合旗下16個置富Malls的購物、餐飲及泊車資訊和推廣優惠；另外，Fortune+會員計劃亦有助我們適時及有效地推出推廣活動。未來，我們計劃優化「置富Malls」手機應用程式及擴展其功能；在數碼措施輔助下，讓顧客在置富Malls享有更佳的購物體驗。

穩健的資產負債表及靈活的財務管理，進一步推動增長

疫情當下，置富產業信託於2020年財政年度維持穩健的流動資金，包括透過取得總額共40億港元的新融資成功完成債務再融資。上述新融資亦包括首筆總額達10億港元的可持續發展表現掛鈎貸款，為我們在推動業務可持續發展方面開啟重要里程碑。

我們透過審慎理財及致力維持穩健的資產負債表，讓置富產業信託擁有靈活的財務彈性，以抓緊未來增長機遇。其中，完成再融資後債務到期日得以延長及進一步分散，加上所有資產物業已轉為無抵押，令我們的財務狀況更見穩健。按2020年12月31日的資產負債比率22.4%及經修訂房地產投資信託基金守則項下的經擴大負債比率上限計算，我們享有高達217億港元的債務空間備作擴展。

對可持續發展的承諾

2019冠狀病毒疫情響起及時警號，提醒我們以負責任及可持續方式經營業務。於2020年財政年度，董事會繼續監督置富產業信託的可持續發展策略及進度，同時審閱及落實最新的風險評估框架，確納與旗下業務相關的環境、社會及管治風險。我們將繼續提高持份者的參與度，專注旗下資產的長期可持續發展，以推動置富產業信託繼續茁壯成長。

展望

面對反覆的疫情，零售市場短期前景未見明朗，預期營商環境於未來數月將仍然充滿挑戰。縱然我們的業務無可避免亦受到疫情影響，但憑藉一直以來審慎的投資及資金管理策略，加上擁有具抗跌力的社區商場組合及穩固的置富Malls品牌，為我們奠定結實的基礎應對未來重重挑戰。

為推動業務長遠增長，我們計劃於2021年為+WOO嘉湖二期開展大規模翻新工程。+WOO嘉湖作為區內領先的商場，加上早前已於商場一期成功完成的資產增值措施後，+WOO嘉湖可望把握天水圍人口增長所帶來的商機，前景令人樂觀。

置富產業信託旗下的社區商場組合一直以日常必需品為重心，並展現強韌的抗跌力，我們將繼續密切注視市場風險，並積極推動業務可持續發展。

致謝

本人謹此感謝董事會同寅作出的貢獻及提供寶貴指導，並感謝管理團隊及同事的努力及貢獻。本人亦謹此對租戶、購物人士及合作夥伴一直以來對置富產業信託的鼎力支持致以謝意，同時衷心感謝基金單位持有人自置富產業信託上市以來給予我們充分信任及信心。謹祝各位身體健康。

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

積極應對
市場挑戰

「請問銀座站在哪裡？」

這邊請



銀座站
步行300米

服務台



洗手間

一期1樓



自助櫃員機

一期地下



戲院

二期1樓

管理層討論及分析

財務回顧

在2019冠狀病毒病疫情(「疫情」)的衝擊下，置富產業信託的零售物業組合無可避免受到影響；其收益於截至2020年12月31日止財政年度按年下跌5.9%至1,843.8百萬港元(2019年：1,959.7百萬港元)，主要由於續租租金調升率錄得負增長、停車場收入減少及為租戶提供若干租金優惠所致。

物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)按年下跌1.8%至425.1百萬港元(2019年：433.0百萬港元)，因年內租賃佣金及水電費有所減少，但部份減幅被市場推廣費用增加以及為信貸虧損作出撥備而抵銷。因此，物業收入淨額按年下跌7.1%至1,376.1百萬港元(2019年：1,480.9百萬港元)，而報告年度成本對收益比率則錄得23.1%(2019年：22.1%)。

融資成本(不包括衍生金融工具公平值變動)按年下跌7.9%至245.8百萬港元(2019年：266.9百萬港元)，主要受惠於2020年下半年香港銀行同業拆息率向下所致。報告年度的實際借貸成本為2.80%(2019年：3.12%)。

報告年度可供分派的收益為970.4百萬港元(2019年：993.8百萬港元)，按年下跌2.4%。報告年度的派息比率為95%，每基金單位分派為47.16港仙(2019年：51.28港仙)，按2020年12月31日的收市價7.39港元計算，每基金單位分派收益率為6.4%。

截至2020年12月31日止年度末期每基金單位分派24.56港仙將於2021年3月18日支付予2021年2月24日已在置富產業信託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2020年12月31日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為9,200百萬港元(2019年：8,900百萬港元)。由於物業估值下降，資產負債比率升至22.4%(2019年：19.8%)。於2020年12月31日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比上升至27.2%(2019年：24.2%)。

於2020年10月，置富產業信託取得新貸款總額共4,000百萬港元作再融資及其他一般企業用途。新貸款包括(i)1,500百萬港元的三年期貸款；(ii)1,500百萬港元的五年期貸款；及(iii)1,000百萬港元的五年期可持續發展表現掛鈎貸款。是次再融資不單延長了平均債務到期日，而餘下被抵押的物業亦轉為無抵押，大大提高未來的財務靈活性。

置富產業信託目前擁有充裕的財務實力，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於2020年12月31日，可動用之流動資金為877.2百萬港元(2019年：530.4百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資額度700.0百萬港元(2019年：394.0百萬港元)以及現金及銀行存款177.2百萬港元(2019年：136.4百萬港元)。

於2020年12月31日，置富產業信託以利率掉期對沖約50%(2019年：53%)未償還債務的利息成本。

於2020年12月31日，每基金單位的資產淨值為14.62港元，較2019年底的16.81港元減少13.0%。



每基金單位分派47.16 港仙
分派收益率6.4%

物業組合估值

於2020年12月31日，置富產業信託的16個零售物業估值為39,075百萬港元，較2019年12月31日的估值減少8.7%，主要由於零售市道疲弱因而調低對未來租金估算。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4.3%，而估值下降則為報告年度帶來3,799.9百萬港元的重估虧損。

業務回顧

疫情自2020年初爆發以來，持續為香港經濟帶來史無前例的沉重挑戰，年內大部分時間更需要收緊入境控制，並實施不同程度的社交距離政策，以致遊客數量銳減，同時打擊本地消費。香港的零售業銷售額於2020年全年按年下跌24.3%，而超市類別則是唯一亮點，銷售按年增長9.7%。

管理層討論及分析

儘管置富Malls專注為社區內的居民提供日常需要，但社交距離措施不免導致人流減少，並在不同程度上影響了旗下租戶的業務。當中食肆、教育機構、美容院、健身中心及娛樂場所等行業受到政府實施的強制社交距離措施所限制；同時，零售業的租戶亦普遍受到消費需求疲弱所打擊。可幸的是，超級市場、便利店、雜貨店、家居用品及健康產品表現較優，上述租戶大部份在報告年度均錄得營業增長。

面對疲軟的零售市道，管理人專注於保留優質租戶，致力在租金水平與出租率之間取得平衡，使穩定的收益得以持續。儘管續租租金調升率無可避免錄得負增長，但物業組合的出租率在全年保持穩定，出租率於2020年12月31日為95.8%。租戶續租率更錄得84%的高水平。

為支持旗下租戶的業務，置富Malls推出一連串市場推廣活動及獎賞計劃刺激消費，包括以現金券及禮品兌換推動對食肆外賣、娛樂中心、教育中心及一般商店的整體需求。其中最大亮點為於2020年10月至12月期間推出的「秋日置尊升級賞」，購物人士消費達到指定金額，便可兌換高達其消費額200%的現金券。我們樂見各項市場推廣活動反應理想，並增加了商場人流。

「置富Malls」手機應用程式及會員計劃

疫情重塑了整個社會至更趨數碼化及本地化。而置富產業信託亦致力提高其市場競爭力，並透過加強數碼化體驗及優化旗下商場，建立顧客的忠誠度，以及在新常態下為他們提供更優質的服務。

置富產業信託於2020年6月適時推出的「置富Malls」手機應用程式取得成功。置富Malls所提供的多元化生活必需品和服務一向吸引著固定的消費群，而該應用程式的目的是透過整合旗下16個商場的購物、餐飲及泊車資訊及推廣優惠，進一步增強我們的核心競爭力。此外，Fortune+會員計劃讓會員可以將消費轉換成獎賞，有助我們針對目標顧客推出有效的推廣活動。由於實地推廣活動受限於社交距離措施，我們靈活地轉至透過手機應用程式推出多項成功的市場推廣活動，有助推動置富Malls內商戶、食肆及娛樂中心的業務。

+WOO嘉湖二期的資產增值措施推動下一階段的增長

在我們積極推動業務發展的策略中，資產增值措施將仍是旗下物業組合達致增長的主要動力。於2021年，我們計劃把+WOO嘉湖一期資產增值措施的成功經驗傳承至商場二期。我們已為該項目預留一筆3億港元的資本開支，並計劃分階段推行項目，藉此審慎管理施工期間對租金收入的影響。除了優化購物環境外，我們一直致力為顧客帶來愉快體驗，並藉此與我們的品牌價值聯繫起來。+WOO嘉湖一期是置富Malls最新的品牌重塑項目，除展現了嶄新的面貌，包括引入可愛吉祥物「Woolu」外，亦配置了多項專為家長、兒童及傷健人士而建的設施。未來，我們致力於透過不同的方式與消費者建立更緊密的聯繫，以提升購物人士在商場二期的購物體驗。我們深信+WOO嘉湖作為香港其中一個最大型住宅社區的領先購物商場，未來將潛力無限。

促進業務可持續發展

於2020年，置富產業信託在促進業務可持續發展方面，取得多項進展。在營運方面，我們推行多項數碼項目，包括推出「置富Malls」手機應用程式。我們並將不斷優化業務，以回應顧客需要及為租戶提供理想的營商環境。

作為商場營運商，我們時刻把團隊、顧客、業務夥伴及社區的健康及安全置於首位。自疫情爆發以來，我們一直緊遵本港衛生部門的建議，適時於置富Malls推行最高規格的衛生防疫措施。其中，我們為所有前線員工提供合適保護裝備，並為可能出現的緊急狀況制定應對計劃。此外，我們亦在全線置富Malls實施多項防禦措施，包括在人流地方進行頻繁及徹底的清潔，並在適當位置提供消毒潔手液方便經常清潔雙手，以及廣泛張貼資訊性海報提醒公眾保持良好衛生習慣。

置富產業信託於2020年10月簽訂首筆為期五年、總額達10億港元的可持續發展表現掛鈎貸款，只要達到若干預先設定的環境目標，置富產業信託將可獲得貸款利率減省。這項交易不僅標誌著我們邁向綠色金融的重要里程碑，更展示我們矢志將可持續發展融入日常業務，並緊遵以負責任方式達致業務增長的堅定承諾。

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」及「環境、社會及管治回顧」章節中。

展望

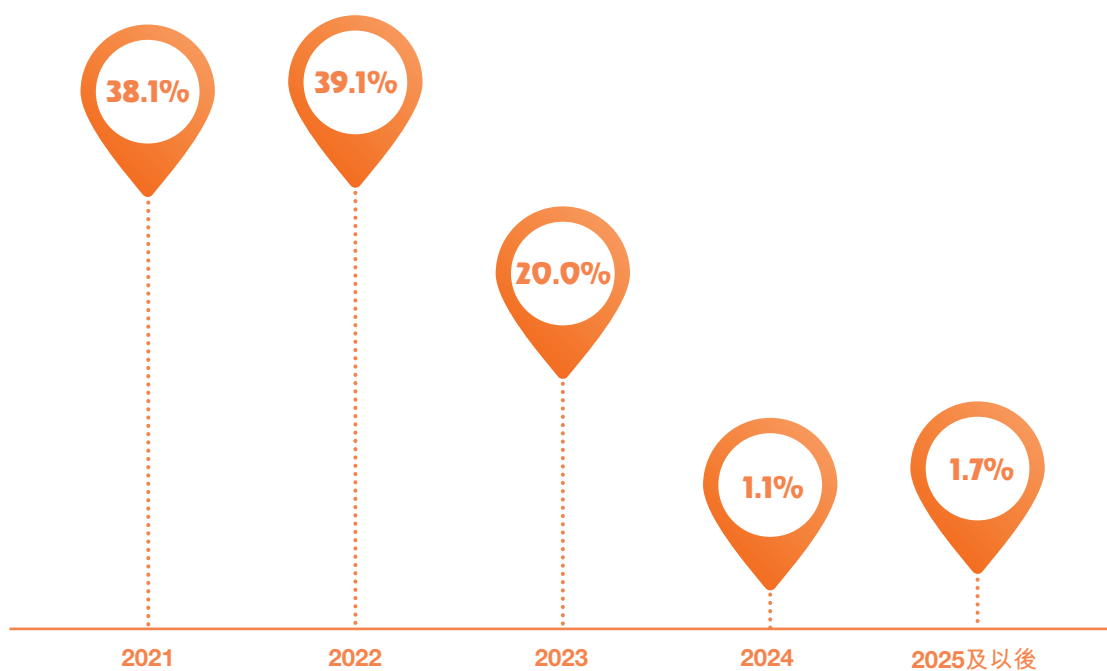
在疫情影響下，香港正面對重大挑戰；本地生產總值已連續六季錄得按年下跌，而私人消費於2020年全年亦下跌10.2%。然而，本地經濟已有逐步改善的跡象，本地生產總值的按年跌幅由2020年第二季度的9.0%大幅收窄至第三季度之3.6%及第四季度之3.0%。相信本港零售市場復甦的步伐及力度將很大程度上取決於能否在不久將來通過推出接種2019冠狀病毒疫苗來有效控制疫情。

置富產業信託的強韌抗跌力及保持十多年的增長往績一直讓我們引以為傲。儘管短期內仍將面對不少挑戰，我們將繼續專注透過積極的資產管理、有效的成本控制、穩健的資產負債表及審慎的收購，維護基金單位持有人的長期價值。

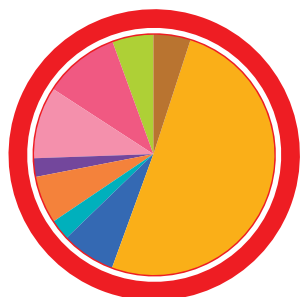
物業組合主要數據

於2020年12月31日

物業組合租約屆滿情況¹



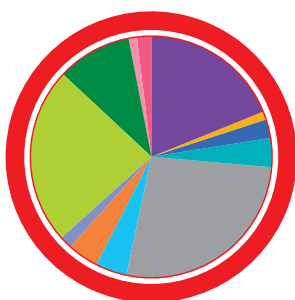
物業組合營運開支明細²



- 5.1% • 市場推廣及宣傳
- 50.5% • 物業管理開支
- 7.2% • 停車場營運開支
- 3.0% • 政府地租及差餉

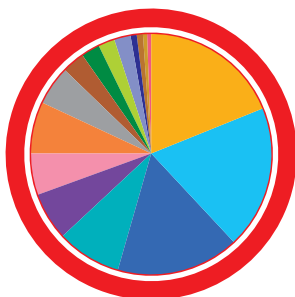
- 6.4% • 租賃佣金及市場推廣服務費用
- 2.5% • 法律及其他專業費用
- 9.7% • 物業管理費
- 10.3% • 水電費
- 5.3% • 其他

物業組合租戶行業綜合分析¹



19.1%	• 銀行及房地產服務	4.2%	• 家居用品及傢俱
1.1%	• 社區服務	1.7%	• 休閒娛樂、體育及健體
2.3%	• 電子及資訊科技	23.6%	• 服務及教育
4.0%	• 服裝及鞋類	10.0%	• 超級市場
27.1%	• 餐飲	1.3%	• 街市
3.9%	• 特色禮品、精品、玩具及珠寶	1.7%	• 其他

物業組合物業收入淨額分析²



18.9%	• 置富第一城	3.2%	• 映灣薈
19.3%	• +WOO嘉湖	2.4%	• 銀禧薈
16.3%	• 馬鞍山廣場	2.3%	• 青怡薈
8.7%	• 都會駅	2.1%	• 荃薈
7.1%	• 麗城薈	0.8%	• 城中薈
6.5%	• 麗港城商場	0.8%	• 凱帆薈
5.3%	• 置富都會	0.7%	• 麗都大道
5.2%	• 華都大道	0.4%	• 海韻大道

附註：

1. 根據2020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2020年12月31日止財政年度。

租戶組合主要
迎合本地顧客的
日常消費，具有
一定的抗跌力

「爸爸，我們午餐
吃薄餅好嗎？」

薄餅
😊 108 OK 60 A1

地庫一樓



2樓



酒樓

😊 88 OK 38 📞



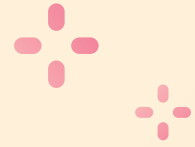
麵食

😊 208 OK 80 A1 📞

地下



市場推廣及宣傳



置富產業信託於2020年6月適時推出的「置富Malls」手機應用程式取得成功。由於商場內的實地推廣活動不時受限於社交距離措施，我們仍可靈活地透過手機應用程式推出多項市場推廣活動並成功推動租戶的業務。此外，為吸引人流及刺激消費，置富Malls於報告年度推出一連串市場推廣活動及獎賞計劃。其中最大亮點為「秋日置尊升級賞」，購物人士可兌換高達其消費額200%的現金券。



秋日即抽即中扭扭賞活動



於置富第一城街市的
禮品換領



秋日置尊升級賞

福



新春活動



推出「置富Malls」手機應用程式



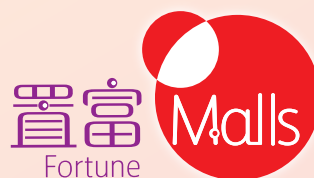
聖誕節抽獎活動



+WOO嘉湖「森」動遊樂園主題裝飾



我們的品牌



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。

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。

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



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2020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	98.1%	653	8,087	2,559
2	+WOO嘉湖	天水圍	665,244	93.2%	622	7,880	5,849
3	馬鞍山廣場	沙田	310,084	97.8%	290	5,622	934
4	都會駅	將軍澳	180,822	99.6%	74	3,585	1,452
5	置富都會	紅磡	332,168	88.7%	179	2,544	1,464
6	麗城薈	荃灣	276,862	91.4%	329	2,514	1,250
7	麗港城商場	觀塘	163,203	100%	150	2,455	1,919
8	華都大道	屯門	80,842	99.0%	73	1,738	400
9	映灣薈	東涌	63,018	100%	117	1,150	428
10	銀禧薈	沙田	170,616	100%	97	926	218
11	荃薈	荃灣	123,544	98.9%	67	795	258
12	青怡薈	青衣	78,836	96.6%	27	790	230
13	城中薈	觀塘	43,000	99.0%	不適用	330	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	97.6%	不適用	134	40
合計／總平均值			3,001,882	95.8%	2,713	39,075	17,370



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 麗城薈

7 麗港城商場

8 華都大道

9 映灣薈

10 銀禧薈

11 荃薈

12 青怡薈

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
- ❖ 街市面積 **27,532** 平方呎
- ❖ 置富第一園
- ❖ 第一城港鐵站
- ❖ 於 **1981-1989** 年間落成
- ❖ **653** 個車位



2



+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熱門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
- ❖ 於 **1999** 年落成
- ❖ 天水圍區**最大型**超級市場
- ❖ 天水圍港鐵站
- ❖ **622** 個車位
- ❖ 超過 **40** 個上落貨區車位
- ❖ 連接兩座酒店大樓
- ❖ 4家影院



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相連接。



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**
- ❖ **1994** 年落成
- ❖ 連接**馬鞍山公園**
- ❖ **馬鞍山港鐵站**
- ❖ **290** 個車位



置富產業信託的物業組合

4 都會駅



7 麗港城商場



5 置富都會



8 華都大道



6 麗城薈



9 映灣薈



10 銀禧薈



14 凱帆薈



11 荃薈



15 麗都大道



12 青怡薈



16 海韻大道



13 城中薈



制定嚴格措施，
確保置富Malls
安全衛生

「佩戴口罩，
齊心抗疫！」



置富第一城
Fortune City One



安心出行

我們支持「安心出行」應用程式

每2小時消毒一次



這裡有消毒液可供使用



顧客服務
Customer Services

環境、社會及管治回顧

全球爆發的2019冠狀病毒疫情為我們的日常生活及經營方式帶來了前所未有的挑戰及不確定性。置富產業信託迅速應對2019冠狀病毒病所造成的威脅，以確保所有置富Malls對我們的顧客及租戶而言安全可靠。健康安全是我們的首要目標。此次疫情為置富產業信託提供機會檢討我們應對危機及緊急情況下的風險所作之準備工作，而我們穩健的業務模式使我們順利渡過報告年度所面臨的挑戰。

2020年讓我們反思，於我們而言何為最重要之事。在釐定可持續發展工作的優先次序及為我們的可持續發展進程作好準備時，置富產業信託的可持續發展委員會協助董事會管理可持續發展事宜，專注於加強置富產業信託的可持續發展策略及管治。在此過程中，可持續發展委員會考慮內外部持份者的反饋、行業大趨勢、基準指數及市場慣例，並基於現有環境政策指導我們的業務實現長期可持續增長。

在明確的可持續發展目標下，我們正盡全力成為負責任的房地產投資信託基金管理人，並進一步努力成為一名良好的企業公民。我們為獲得首筆可持續發展表現掛鈎貸款而倍感自豪，這標誌著我們致力推動可持續發展的承諾。



重點關注方面



我們的足跡

- 能源效率
- 減少浪費
- 節約用水
- 氣候變化



我們的社區

- 回饋（企業社會責任）
- 建立共融社區
- 持份者參與



我們的員工

- 僱員健康及福祉
- 培訓及發展



我們的空間

- 客戶健康及安全
- 融合創新



我們的行為

- 商業誠信及可持續發展管治（反貪污、防止反競爭行為、勞工常規及人權）
- 可持續發展風險管理



與主要持份者的可持續發展成就摘要

為達致卓越的可持續發展，我們將繼續踴躍參與並透過不同的溝通渠道與持份者保持有效的聯繫，以確保符合我們的可持續發展策略。

僱員

- 促進僱員健康及福祉，包括設有工作坊，關注心理健康及壓力管理問題
- 通過培訓及培養人才為我們的僱員增值，平均每名僱員接受27小時的培訓，包括可持續發展及反貪污培訓課程

租戶及顧客

- 採取預防措施確保租戶及顧客的衛生及安全
- 引入創新元素並加以實踐，包括置富Malls手機應用程式以提升顧客的購物體驗，並推出Fortune+會員計劃
- 改善商場的無障礙設施，滿足不同需求，為長者、家庭成員、殘疾人士及視力受損者提供安全及便利
- 通過向租戶提供一定的租金寬免支持租戶渡過艱難時期，並推出促銷活動刺激租戶的業務

物業管理人及承包商

- 為物業管理人及承包商提供環境、社會及管治培訓以推動我們的可持續發展目標並推廣最佳實踐方法

本地社區及非政府組織

- 投資社區項目，以促進環保及社會進步及合辦社區活動



可持續發展管治

穩健的管治架構為置富產業信託奠定堅實基礎，為我們的持份者帶來價值並推動長期可持續發展。我們已經識別出對置富產業信託的業務至關重要的環境、社會及管治風險，並已採取措施減輕該等風險。所識別的環境、社會及管治風險與持份者於報告年度進行的重大性評估結果大體一致。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。

有關報告年度置富產業信託可持續發展進程的進一步詳情，請參閱2020年環境、社會及管治報告。

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

2020年上市公司年度大獎

— 香港股票分析師協會 —



MSCI香港小型股指數

- 置富產業信託於2020年5月29日獲納入該指數

企業可持續發展

低碳關懷®ESG標籤

— 低碳想創坊 —



香港無煙領先企業大獎2019 – 金獎

10年Plus「商界展關懷」標誌

— 香港社會服務聯會 —

企業傳訊

躋身全球100大最佳年報，年報於以下比賽中獲得1項至尊大獎及7項金獎

- 2020年「國際年報大獎」
- 2019年Vision Awards
- 2019/2020年Mercury Excellence Awards

香港投資者關係協會第六屆香港投資者關係大獎

2項最高榮譽

- 整體最佳投資者關係公司大獎(中型股)
- ESG卓越大獎(中型股)

11個獎項組別

- 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)
- 最佳投資者關係公司(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ESG(環境)(中型股)
- 最佳ESG(社會)(中型股)
- 最佳ESG(企業管治)(中型股)

— 香港投資者關係協會 —



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。



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，72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任，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，70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(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)的主席。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。趙博士曾為劍橋大學土地經濟學系高級客席院士。趙博士曾任中華人民共和國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委。

董事會及高級管理層

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」）的執行董事及執行委員會委員，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，64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）的聯合創始人兼副主席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及LOGOS Group的主席及非執行董事。林先生曾為ARA Trust Management (Cache) Limited（為Cache Logistics Trust（於2020年4月更名為ARA LOGOS Logistics Trust）的管理人，於新加坡上市）的非執行董事及德華工業控股有限公司（於2020年11月24日於新加坡證券交易所除牌）的獨立董事及薪酬委員會主席。

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。

在擔任亞騰副主席之前，林先生自聯合創立亞騰起已擔任集團行政總裁達18年。林先生於房地產方面擁有40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2020及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

楊女士，60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。楊女士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及可持續發展委員會成員。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。

楊女士於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。

楊女士於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。

楊女士為香港聯交所主板及GEM上市覆核委員會成員、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常務副主席。楊女士曾任香港聯交所主板及GEM上市委員會成員。

楊女士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，53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。馬先生於2020年7月23日至2020年10月9日曾擔任高銀金融（集團）有限公司（「**高銀**」）的副主席及非執行董事。長江實業、泓富產業信託、和記電訊香港控股及高銀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，40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。

董事會及高級管理層

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資深會員。趙女士為管理人非執行董事趙國雄博士的女兒。

鄭愛萍

獨立非執行董事

鄭女士，63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。她亦為Citibank Singapore Limited的獨立董事、審核委員會主席以及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。鄭女士亦為亞洲基礎設施投資銀行審核及風險委員會的外部成員。

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會員。

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、會計及企業管理局之財務匯報技術諮詢小組成員、新交所紀律委員會成員及新交所上訴委員會成員。自2012年起，鄭女士獲委任為ISCA財務匯報委員會成員。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，74歲，自2017年2月1日起出任管理人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

獨立非執行董事

高女士，64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.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

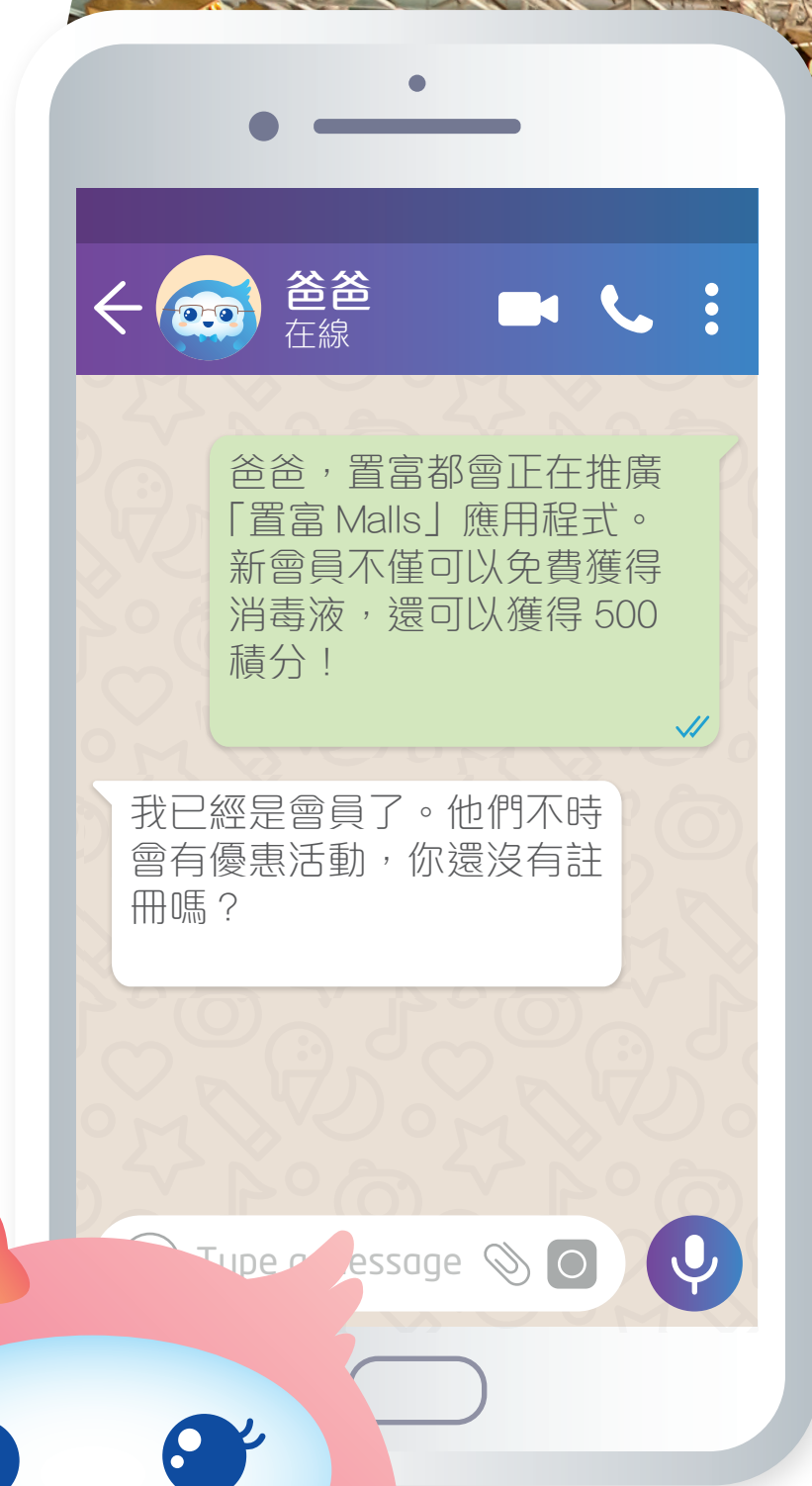
投資及投資者關係部總監

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20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。

融入數碼化措施
確保零售物業組合
與時並進





Fortune+新會員

快閃禮遇

置富 Fortune

Malls

企業管治政策

本著一貫的企業管理信念「REIT」— 尊重、卓越、誠信及團隊合作，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。

於報告期間，合規手冊及信託契約已進行修訂。於新交所除牌、新加坡金管局取消授權及受託人變更後，構成置富產業信託的信託契約的修訂已自2020年1月10日起生效。此後，管理人董事會已於2020年2月4日批准經修訂合規手冊，以刪除新加坡規定並更新對獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）的獨立性標準。

證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）已修訂房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」），自2020年12月4日起生效。房地產投資信託基金守則的修訂包括：

- (i) 容許房地產投資信託基金在符合各項條件的情況下投資於少數權益物業；
- (ii) 容許房地產投資信託基金在取得單位持有人的批准及符合其他條件的情況下，在投資物業發展項目時，可超過現有的資產總值（「**資產總值**」）10%的上限；
- (iii) 將房地產投資信託基金的借款限額由資產總值的45%提高至50%；及
- (iv) 將適用於房地產投資信託基金的關連人士交易和須予公佈的交易的規定，與上市公司的規定大致看齊，以符合現行的政策和慣例。

認可架構

置富產業信託為獲證監會根據第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可的集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則條文的規管。

管理人已獲證監會發牌可從事證券及期貨條例第V部下第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

受託人與管理人彼此獨立。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、環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)、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。



企業管治政策

董事會亦審閱重要的財務決策和管理人的表現。除合規手冊所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團隊及董事會委員會。

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2020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(「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。趙宇女士為管理人非執行董事趙國雄博士的女兒。

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。所有董事均獲發正式的委任函，以訂明其任期、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。

董事會定期檢討其架構、規模、組成及表現以及其成員之獨立性。

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董事會及董事委員會定期會議並作會議記錄。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。

企業管治政策

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2020年中期報告刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 自2020年11月25日起，林惠璋先生不再擔任德華工業控股有限公司的獨立董事，乃由於該公司於2020年11月24日在新加坡證券交易所有限公司除牌。林先生已獲委任為LOGOS Group主席及Minterest Group諮詢委員會的主席；
- 於2020年11月30日，趙國雄博士不再擔任長江

實業提名委員會成員，其擔任劍橋大學土地經濟學系高級客席院士任期已屆滿；

- 於2020年10月9日，馬勵志先生已辭任於香港上市之高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530)的非執行董事；
- 自2020年12月1日起，楊逸芝小姐已獲委任為長江實業可持續發展委員會成員，其擔任財務匯報局非執行董事的任期於2020年9月30日屆滿；及
- 趙宇女士已成為皇家特許測量師學會資深會員。

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	5/5
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缺席的情況下召開一次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)建議於基金單位持有人應屆週年大會上重新委聘德勤•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；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兩次，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。

企業管治政策

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

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。

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兩次會議，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。

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及財務申報工作的資源充足度、管理人員工的資歷及工作經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

管理人已委聘獨立第三方德豪財務顧問有限公司(為德豪國際的成員公司)對置富產業信託之營運進行內部審核及檢討。內部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及準確性。內部核數師直接向審核委員會報告有關審核的結果，另外直接向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(包括環境、社會及管治風險)、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。

企業管治政策

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況下，因應受託人代表置富產業信託與下述人士訂立的任何交易或協議，代表置富產業信託採取法律行動或展開法律程序，包括向管理人或其他關連人士採取法律行動或(應管理人的書面要求)向任何其他人士(包括向下文「與受託人關連人士訂立的關連人士交易」一節界定的受託人關連人士)採取法律行動。然而，受託人經諮詢管理人後，如全權酌情認為有關法律行動並不符合基金單位持有人的最佳利益，則受託人可酌情放棄採取法律行動或展開法律程序。

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

董事、管理人或重大基金單位持有人於基金單位之權益及交易

管理人已採納條款不比上市規則附錄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。

企業管治政策

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及一次特別大會(「特別大會」)。董事出席週年大會及特別大會的記錄如下：

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

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。

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

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

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

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

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2020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2020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2020年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,954,817,025個基金單位。與2019年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共17,274,799個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2020年1月3日，3,574,231個新基金單位已按每基金單位9.059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10月1日至2019年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約32.4百萬港元。
- 於2020年4月1日，4,746,852個新基金單位已按每基金單位6.747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2020年1月1日至2020年3月31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2020年7月10日，4,314,459個新基金單位已按每基金單位6.991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2020年4月1日至2020年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約30.2百萬港元。
- 於2020年10月6日，4,639,257個新基金單位已按每基金單位6.573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2020年7月1日至2020年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約30.5百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售3,000,000個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回其基金單位。

公眾持有量

根據管理人從公開途徑所得資料及據董事所知，於2020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2020年	於2020年
			12月31日止年度的收入 千港元	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	5,204	1,463
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃及許用合約交易	31,890	1,227
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	27,062	97
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	2,291	638
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃交易	3,249	—
和記電話有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	9,403	1,628
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃及許用合約交易	152,095	3,299
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	73	20
合計			231,267	8,372

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2020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	1,060
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	8,765
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	70,473
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	200
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	廣告及宣傳開支	138
合計			80,636

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2020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	164,796
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	12,411
仲量聯行有限公司	主要估值師 ¹	估值費用	520
合計			177,727

附註：

- 自2020年12月4日起，於修訂房地產投資信託基金守則後，主要估值師不再被視作置富產業信託的關連人士

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及受託人(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(定義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2020年 12月31日 止年度的收入 千港元	於2020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	21,417	5,878
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	9,943	2,106
合計			31,360	7,984

附註：

- 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(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60至63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2020年12月31日，已發行基金單位總數為1,954,817,025個。

重大基金單位持有人的持有量

於2020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	413,074,684	21.13%	–	–
長江實業 ¹	–	–	525,630,684	26.89%

附註：

1. 長江實業被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；而(ii)112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有。Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長江實業的間接全資附屬公司。

管理人的權益

於2020年12月31日，管理人持有置富產業信託20,405,025個基金單位，或已發行基金單位約1.04%。

董事的權益

於2020年12月31日，董事於置富產業信託的基金單位持有權益的詳情如下：

姓名	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量所佔 百分比	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量所佔 百分比
林惠璋 ¹	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

滙豐集團(置富產業信託的受託人關連人士)於2020年12月31日擁有置富產業信託386,300個基金單位(或已發行基金單位約0.02%)。

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2020年12月31日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除已披露者外,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2020年12月31日及2019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) 管理人於2020年12月31日實益擁有20,405,025個基金單位的權益及於2019年12月31日實益擁有6,130,226個基金單位的權益;及
- (b) 滙豐集團於2020年12月31日實益擁有386,300個基金單位的權益及於2019年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益。

估值報告

參考編號：2/20/00388
DC/KEL/JW/BY/JYY/cn

2021年1月15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

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2020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2020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

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

7 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

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 荃薈

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分

12 青怡薈

香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡薈多個部分

13 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

估值報告

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（二零二零年版）》、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》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》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2020年10月31日、2020年11月30日及2020年12月31日的租冊副本；
- (2) 2020年1月至2020年12月的其他零售及停車場收入與停車場開支副本；
- (3) 物業組合佈局計劃副本；及
- (4) +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2020年11月23日至2020年11月24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估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2020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2020年12月31日 的市價
1	置富第一城	414,469	653	8,087,000,000港元
2	+WOO嘉湖	665,244	622	7,880,000,000港元
3	馬鞍山廣場	310,084	290	5,622,000,000港元
4	都會駅	180,822	74	3,585,000,000港元
5	置富都會	332,168	179	2,544,000,000港元
6	麗城薈	276,862	329	2,514,000,000港元
7	麗港城商場	163,203	150	2,455,000,000港元
8	華都大道	80,842	73	1,738,000,000港元
9	映灣薈	63,018	117	1,150,000,000港元
10	銀禧薈	170,616	97	926,000,000港元
11	荃薈	123,544	67	795,000,000港元
12	青怡薈	78,836	27	790,000,000港元
13	城中薈	43,000	0	330,000,000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	39,075,000,000港元

吾等認為，物業組合無產權負擔的租賃權益於2020年12月31日在現有租約下的市值為**39,075,000,000**港元(叁佰玖拾億柒仟伍佰萬港元)。

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

周若瑜

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

高級董事

牌照號碼：E-182969

估值報告

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

物業包括沙田市地段第1號部分。

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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於2020年12月31日的月租收入及
許用收入 約24,862,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2020年1月至2020年12月的每
月平均營業額租金及中庭收入 約78,600港元

於2020年1月至2020年12月的每
月平均停車場收入 約971,300港元

於2020年12月31日現況下的市值 8,087,000,000港元
(捌拾億捌仟柒佰萬港元)

估計淨物業收益率 3.8%

+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。

估值報告

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

物業包括天水圍市地段第1、2、3、4、5、6及7號部分。

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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於2020年12月31日的月租收入及 許用收入

約21,935,600港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2020年1月至2020年12月的每月 平均營業額租金及中庭收入

約158,600港元

於2020年1月至2020年12月的每月 平均停車場收入

約1,189,300港元

於2020年12月31日現況下的市值

7,880,000,000港元
(柒拾捌億捌仟萬港元)

估計淨物業收益率

3.5%

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	<p>物業包括沙田市地段第382號部分。</p> <p>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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及 許用收入	約19,633,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年1月至2020年12月的每月 平均營業額租金及中庭收入	約17,300港元
於2020年1月至2020年12月的每月 平均停車場收入	約732,900港元
於2020年12月31日現況下的市值	5,622,000,000港元 (伍拾陸億貳仟貳佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.4%

估值報告

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>物業包括將軍澳市地段第73號部分。</p> <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。物業每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及 許用收入	約11,085,600港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年1月至2020年12月的每月 平均營業額租金收入	約14,500港元
於2020年1月至2020年12月的每月 平均停車場收入	約312,100港元
於2020年12月31日現況下的市值	3,585,000,000港元 (叁拾伍億捌仟伍佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.8%

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	<p>物業包括九龍內地段第11077號部分。</p> <p>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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及 許用收入	約7,158,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年1月至2020年12月的每月 平均營業額租金及中庭收入	約27,000港元
於2020年1月至2020年12月的每月 平均停車場收入	約375,200港元
於2020年12月31日現況下的市值	2,544,000,000港元 (貳拾伍億肆仟肆佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.5%

估值報告

麗城薈

香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期的多間商舖、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

物業包括荃灣市地段第308號及第316號部分。

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。

每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於**2020年12月31日**的月租收入及 許用收入 約8,497,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於**2020年1月至2020年12月**的每月 平均營業額租金及中庭收入 約41,300港元

於**2020年1月至2020年12月**的每月 平均停車場收入 約629,200港元

於**2020年12月31日**現況下的市值 2,514,000,000港元
(貳拾伍億壹仟肆佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.4%

麗港城商場

香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場。

概況

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。

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。

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)。

土地年期

物業包括新九龍內地段第6055號部分。

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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於**2020年12月31日**的月租收入及 許用收入 約7,412,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於**2020年1月至2020年12月**的每月 平均營業額租金及中庭收入 約128,300港元

估值報告

於2020年1月至2020年12月的每月 約655,200港元

平均停車場收入

於2020年12月31日現況下的市值 2,455,000,000港元
(貳拾肆億伍仟伍佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.0%

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

物業包括屯門市地段第194號部分。

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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於2020年12月31日的月租收入及 約6,284,200港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
許用收入

於2020年1月至2020年12月的每月 約28,700港元

平均營業額租金收入

於2020年1月至2020年12月的每月 約146,100港元

平均停車場收入

於2020年12月31日現況下的市值 1,738,000,000港元
(拾柒億叁仟捌佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.5%

映灣薈

香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈。

概況	<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	<p>物業包括東涌市地段第5號部分。</p> <p>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。物業每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及許用收入	約3,982,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年1月至2020年12月的每月平均營業額租金收入	約11,500港元
於2020年1月至2020年12月的每月平均停車場收入	約250,400港元
於2020年12月31日現況下的市值	1,150,000,000港元 (拾壹億伍仟萬港元)
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	<p>物業包括沙田市地段第87號部分。</p> <p>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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及 許用收入	約3,110,400港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年1月至2020年12月的每月 平均營業額租金收入	約8,400港元
於2020年1月至2020年12月的每月 平均停車場收入	約383,800港元
於2020年12月31日現況下的市值	926,000,000港元 (玖億貳仟陸佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.5%

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	<p>物業包括荃灣市地段第247號部分。</p> <p>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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及許用收入	約2,891,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年1月至2020年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約9,700港元
於2020年1月至2020年12月的每月平均停車場收入	約223,700港元
於2020年12月31日現況下的市值	795,000,000港元 (柒億玖仟伍佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.7%

估值報告

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	<p>物業包括青衣市地段第101號部分。</p> <p>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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入	約3,041,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年1月至2020年12月的每月平均停車場收入	約55,200港元
於2020年12月31日現況下的市值	790,000,000港元 (柒億玖仟萬港元)
估計淨物業收益率	4.7%

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业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>物業包括九龍內地段第6100號部分。</p> <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。物業每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及許用收入	約1,150,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020年12月31日現況下的市值	330,000,000港元 (叁億叁仟萬港元)
估計淨物業收益率	4.2%

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	<p>物業包括九龍內地段第11107號部分。</p> <p>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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2020年12月31日的月租收入及 許用收入	約1,188,100港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2020年1月至2020年12月的每月 平均停車場收入	約69,100港元
於2020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	4.8%

麗都大道

香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖。

概況	麗都花園是一個於1989年建成的私人住宅及商用發展項目。 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	物業包括荃灣海傍地段第4號部分。 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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
於2020年12月31日的月租收入	約839,700港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2020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	物業包括丈量約份第390號地段第261號部分。 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。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
於2020年12月31日的月租收入	約446,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2020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	4.0%

受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為截至2020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、日期為2019年9月19日的受託人退任及委任補充契約及日期為2020年1月10日的第四版修訂及重述契約修訂及／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

2021年2月4日

獨立核數師報告

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95頁至第142頁的綜合財務報表，包括於2020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、分派表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表及綜合現金流量表，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2020年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務交易及綜合現金流量。

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國際專業會計師道德守則(包括國際獨立性準則)(「**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。

獨立核數師報告

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

本核數師的審核如何處理關鍵審核事宜

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，此乃由於其佔 貴集團於2020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2020年12月31日，投資物業的賬面值為39,075百萬港元，其計入年內虧損的公平值變動為3,800百萬港元。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；
- 了解估值師所用的估值程序、主要假設及關鍵判斷範疇以評估所用方法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、物業詳情及規模)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。

獨立核數師報告

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核數師之意見，而不可用作其他用途。本核數師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(包括內部控制的任何重大缺失)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)為消除威脅而採取的行動或相關保障措施,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

2021年2月4日

財務報告

- 95 綜合損益及其他全面收入表
- 96 分派表
- 97 綜合財務狀況表
- 98 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 99 綜合現金流量表
- 100 綜合財務報表附註



綜合損益及其他全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	6	1,843,824	1,959,697
物業營運開支	7	(425,123)	(432,994)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		1,418,701	1,526,703
管理人表現費用		(42,566)	(45,846)
物業收入淨額		1,376,135	1,480,857
管理人基本費用		(122,230)	(127,714)
外幣兌換淨虧損		(78)	(111)
利息收入		159	1,613
信託開支	8	(14,477)	(23,566)
投資物業公平值變動	13	(3,799,917)	662,591
融資成本	9	(426,612)	(298,115)
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	10	(2,987,020)	1,695,555
所得稅開支	11	(205,938)	(218,751)
年度(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)		(3,192,958)	1,476,804
向基金單位持有人分派		(921,890)	(993,763)
年度全面(開支)/收入淨額		(4,114,848)	483,041
每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)	12	(163.66)	76.33

分派表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
年度(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)		(3,192,958)	1,476,804
調整：			
管理人基本費用		122,230	127,714
投資物業公平值變動	13	3,799,917	(662,591)
衍生金融工具公平值變動	9	180,789	31,172
非現金融資成本		30,434	-
遞延稅項	11	29,999	-
外幣兌換淨虧損		-	111
其他不可扣稅信託開支		-	20,553
可供分派收入(附註(i))		970,411	993,763
向基金單位持有人分派			
中期分派		440,745	505,449
末期分派		481,145	488,314
		921,890	993,763
分派比率(附註(ii))		95%	100%
每基金單位分派(港仙)			
每基金單位中期分派(附註(iii))		22.60	26.13
每基金單位末期分派(附註(iv))		24.56	25.15
		47.16	51.28

附註：

- (i) 置富產業信託已於2019年10月從新加坡交易所有限公司自願除牌，並於2020年1月10日對日期為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」)相應修訂後，自截至2020年12月31日止財政年度起，置富產業信託的分派政策為分派有關財政期間不少於90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人之交易)(以剔除因應信託契約而作出若干調整後的影響)(「除稅後純利」)。截至2020年12月31日止年度的可供分派收入為970.4百萬港元。

就於2019年12月31日之前之財政年度及截至2019年12月31日止財政年度而言，置富產業信託的分派政策為分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定)(「免稅收入淨額」)；及(b)90%的除稅後純利。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993.8百萬港元及920.2百萬港元。因此，根據免稅收入淨額計算得出的截至2019年12月31日止年度可供分派收入為993.8百萬港元。

- (ii) 截至2020年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為921.9百萬港元(2019年：993.8百萬港元)，派息比率佔置富產業信託截至2020年12月31日止年度可供分派收入970.4百萬港元(2019年：993.8百萬港元)的95%(2019年：100%)。
- (iii) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位分派22.60港仙(截至2019年6月30日止六個月：26.13港仙)乃根據中期分派予基金單位持有人金額440.7百萬港元(截至2019年6月30日止六個月：505.4百萬港元)除以1,950,177,768個基金單位(2019年6月30日：1,933,977,332個基金單位)計算，即於2020年6月30日已發行之1,945,863,309個基金單位(2019年6月30日：1,930,988,000個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2020年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之4,314,459個基金單位(2019年第二季度：2,989,332個基金單位)。中期分派已於2020年9月18日支付(2019年中期分派：2019年8月29日)。
- (iv) 截至2020年12月31日止六個月每基金單位分派24.56港仙(截至2019年12月31日止六個月：25.15港仙)乃根據末期分派予基金單位持有人金額481.1百萬港元(截至2019年12月31日止六個月：488.3百萬港元)除以1,958,886,876個基金單位(2019年12月31日：1,941,116,457個基金單位)計算，即於2020年12月31日已發行之1,954,817,025個基金單位(2019年12月31日：1,937,542,226個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2020年第四季度所提供服務之基本費用而向其發行之4,069,851個基金單位(2019年第四季度：3,574,231個基金單位)。末期分派將於2021年3月18日支付(2019年末期分派：2020年3月6日)。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	39,075,000	42,820,000
衍生金融工具	14	-	1,327
非流動資產總值		39,075,000	42,821,327
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	84,094	85,496
銀行結餘	16	177,167	136,375
衍生金融工具	14	-	6,291
流動資產總值		261,261	228,162
資產總值		39,336,261	43,049,489
非流動負債			
衍生金融工具	14	180,256	13,684
借貸	17	5,164,705	4,979,800
遞延稅項負債	18	530,770	500,771
非流動負債總額		5,875,731	5,494,255
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	717,317	750,586
借貸	17	3,594,667	3,499,379
應付分派		481,996	488,314
衍生金融工具	14	6,599	-
稅項撥備		28,449	192,835
流動負債總額		4,829,028	4,931,114
負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)		10,704,759	10,425,369
基金單位持有人應佔資產淨值		28,631,502	32,624,120
已發行及將發行基金單位(千個)	20	1,958,887	1,941,116
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	21	14.62	16.81

第95頁至第142頁所載之綜合財務報表已於2021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代理人)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2020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2019年1月1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之 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管理人 基本費用	127,714	-	-	127,714
因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
營運				
年度虧損(未計與基金單位持有人之 交易)	-	-	(3,192,958)	(3,192,958)
截至2020年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位22.60港仙	-	-	(440,745)	(440,745)
截至2020年12月31日止六個月應付的 分派每基金單位24.56港仙	-	-	(481,145)	(481,145)
年度全面開支淨額	-	-	(4,114,848)	(4,114,848)
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	122,230	-	-	122,230
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	122,230	-	-	122,230
於2020年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	8,363,445	(286,279)	20,554,336	28,631,502

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營活動		
除稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	(2,987,020)	1,695,555
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	122,230	127,714
投資物業公平值變動	3,799,917	(662,591)
利息收入	(159)	(1,613)
其他融資成本	245,823	266,943
衍生金融工具公平值變動	180,789	31,172
信貸虧損撥備	5,996	-
營運資本變動前營運現金流量	1,367,576	1,457,180
貿易及其他應收款項增加	(4,594)	(20,956)
貿易及其他應付款項減少	(42,659)	(37,981)
營運所得現金	1,320,323	1,398,243
已付所得稅	(340,325)	(13,370)
經營活動所得現金淨額	979,998	1,384,873
投資活動		
投資物業的提升	(54,917)	(157,409)
已收利息	159	1,532
投資活動所用現金淨額	(54,758)	(155,877)
融資活動		
提取借貸	5,839,000	1,176,000
償還借貸	(5,545,000)	(1,575,060)
已付分派	(929,059)	(987,222)
已付利息	(215,389)	(249,238)
支付借貸手續費用	(34,000)	-
融資活動所用現金淨額	(884,448)	(1,635,520)
現金及現金等值物淨額增加/(減少)	40,792	(406,524)
年初現金及現金等值物	136,375	542,899
年末現金及現金等值物	177,167	136,375
分別為：		
銀行存款	177,167	46,375
原有到期日少於三個月之定期存款	-	90,000
	177,167	136,375

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1 一般資料

置富產業信託(「置富產業信託」)是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃並於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。置富產業信託受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」)以及置富資產管理有限公司(「管理人」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)訂立的信託契約規管。

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。受託人的註冊辦事處位於香港皇后大道中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。

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%。

1 一般資料(續)

(b) 受託人費用

受託人收取的受託人費用按房地產物業價值每年0.03%(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。

(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

(b) 倘若管理人就銷售或出售委託第三方代理或經紀，且就此應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%。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

2 應用經修訂之國際財務報告準則

本年度強制生效的經修訂之國際財務報告準則(「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2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂國際財務報告準則概念框架之提述準則以及下列經修訂之國際財務報告準則編製綜合財務報表：

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

於本年度應用經修訂國際財務報告準則概念框架之提述準則及經修訂之國際財務報告準則並無對本集團本年度及之前年度的財務狀況及表現及／或載列於該等綜合財務報表的披露造成任何重大影響。

應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)重大的定義之影響

本集團已於本年度首次應用國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)。修訂本為重大提供新的定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要用戶基於該等提供有關特定報告實體的財務資料的財務報表作出之決策，則該資料屬重大」。修訂本亦澄清，在整體財務報表中，重大性取決於資料的性質或程度(單獨或與其他資料結合而論)。

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：

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、 利率指標變革(第二階段)¹

國際財務報告準則第7號、第4號及第16號
(修訂本)

國際財務報告準則第3號(修訂本)

概念框架之提述²

國際財務報告準則(修訂本)

國際財務報告準則年度改進(2018-2020年度)²

國際會計準則第1號(修訂本)

負債分類為流動或非流動³

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

管理人預期應用以上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 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

3.1 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、根據國際財務報告準則第16號入賬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。

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，考慮到為取得額外銀行融資之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，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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策

(a) 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量乃於綜合賬目時全額撇銷。

(b) 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。投資物業公平值變動所產生的收益及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 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 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號客戶合約收益(「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(「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計量，惟在初始確認金融資產時，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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 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(「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 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 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號金融工具(「**國際財務報告準則第9號**」)面臨減值評估的金融資產(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。

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；

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 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)

- 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。

(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。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(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) 撇銷政策

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)，則本集團撇銷金融資產。撇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)。撇銷構成解除確認事件。任何其後追回款項於損益確認。

(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歷史數據及前瞻性資料作出。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號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 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(續)

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。

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。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

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。

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

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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

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。

(d) 租賃

租賃的定義

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。

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。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。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(d) 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

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

不屬於原始條款及條件的租賃合約的代價變動入賬列作租賃修改，包括透過減免或減少租金提供的租賃獎勵。

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。

(e) 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或服務(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。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(e) 客戶合約收益(續)

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。

(f) 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。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(g) 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。

(h) 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。因為其他年度應課稅或可扣減的收入及開支以及不應課稅或不可扣減的項目，應課稅溢利與除稅前的(虧損)/溢利不同。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於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根據報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)按預期於償還負債或資產變現期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所導致之稅務後果。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(h) 稅項(續)

就計量使用公平值模型計量的投資物業的遞延稅項而言，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。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別會在其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因初次入賬業務合併而產生，有關稅務影響計入業務合併入賬。

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。

4 估計不明朗因素之主要來源(續)

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

投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值涉及若干市場狀況(載於附註13)的假設。在依賴估值報告時，管理人已行使其判斷，並信納估值法及估值所用的主要參數能反映當前市況。管理人認為本集團投資物業的估值為最佳估計。該等假設變動會導致本集團投資物業公平值變動及綜合損益及其他全面收入表所呈報收益或虧損金額相應調整。

於2020年12月31日，本集團的投資物業的賬面值為39,075百萬港元(2019年：42,820百萬港元)。

(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2020年12月31日，衍生金融工具的賬面值指資產零(2019年：7.6百萬港元)及負債186.9百萬港元(2019年：13.7百萬港元)。

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表現評估。

於2020年12月31日，本集團擁有16項(2019年：16項)位於香港的物業。每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額乃為呈報予管理人的計量項目，以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及相似的性質。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分析。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

6 收益

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營租賃收益：		
固定	1,491,590	1,589,679
浮動	3,205	5,848
代收費用	244,162	246,548
停車場收益	102,088	113,519
其他收入	2,779	4,103
	1,843,824	1,959,697

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。

7 物業營運開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
市場推廣及宣傳	21,335	18,308
物業管理開支	212,607	215,729
停車場營運開支	30,405	31,504
政府地租及差餉	12,644	12,988
租賃佣金及市場推廣服務費用	26,977	34,425
法律及其他專業費用	10,557	7,036
物業管理費	44,927	47,989
水電費	43,498	48,023
其他	22,173	16,992
	425,123	432,994

8 信託開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
受託人費用	12,411	14,448
其他收費	2,066	9,118
	14,477	23,566

9 融資成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行借貸的利息開支	192,415	257,880
攤銷借貸手續費用	20,193	18,783
承諾費用	1,126	1,471
已變現利率掉期開支／(收入)	32,089	(11,191)
	245,823	266,943
衍生金融工具公平值變動	180,789	31,172
	426,612	298,115

10 除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)／溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)／溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2020年 千港元	2019年 千港元
外部核數師費用		
– 核數服務	1,580	1,592
– 非核數服務	1,379	1,337
內部核數師費用	350	450
估值費用(支付予主要估值師)	520	532
銀行手續費	596	554
信貸虧損撥備	5,996	–
公共關係開支及非交易路演費用	884	1,025

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

11 所得稅開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
當期稅項：		
– 香港	175,939	190,127
– 新加坡	–	22
– 過往年度超額撥備	–	(835)
	175,939	189,314
遞延稅項(附註18)		
– 本年度	29,999	29,480
– 過往年度超額撥備	–	(43)
	29,999	29,437
	205,938	218,751

截至2020年12月31日止年度，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(2019年：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。截至2019年12月31日止年度，新加坡的稅項乃按17%計算。

因以下差異，本集團按適用香港利得稅率16.5%(2019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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利	(2,987,020)	1,695,555
按適用所得稅率計算的稅項	(492,858)	279,767
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	698,822	61,915
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(26)	(122,053)
過往年度超額撥備	–	(878)
年度稅項	205,938	218,751

12 每基金單位(虧損)/盈利

每基金單位之基本(虧損)/盈利乃以年度(虧損)/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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
年度(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人的交易)	(3,192,958)	1,476,804
年內基金單位數目(千個)已發行基金單位的加權平均數目	1,950,980	1,934,837
每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)	(163.66)	76.33

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2021年1月8日(2019年：2020年1月3日)發行4,069,851個(2019年：3,574,231個)可發行的基金單位予管理人作為2020年10月1日至2020年12月31日(2019年：2019年10月1日至2019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的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄(虧損)/盈利。

13 投資物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
公平值		
年初	42,820,000	42,000,000
年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	54,917	157,409
投資物業公平值變動	(3,799,917)	662,591
年末	39,075,000	42,820,000

綜合財務報表附註

截至2020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	
					2020年 千港元	2019年 千港元
置富第一城	批租土地	149年	26.5年	香港新界沙田銀城街 1號及2號、樂城街8號	8,087,000	8,860,000
+WOO嘉湖	批租土地	149年	26.5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	7,880,000	8,794,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	26.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路 608號	5,622,000	6,225,000
都會駅	批租土地	50年	32年	香港將軍澳景嶺路8號	3,585,000	3,975,000
置富都會	批租土地	50.5年	26.5年	香港九龍都會道6-10號	2,544,000	2,841,000
麗城薈	批租土地	149年	26.5年	香港新界荃灣青山公路 530-590號、620號及625號	2,514,000	2,637,000
麗港城商場	批租土地	149年	26.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道88號	2,455,000	2,702,000
華都大道	批租土地	149年	26.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,738,000	1,847,000

13 投資物業(續)

物業	土地 使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2020年 千港元	2019年 千港元
映灣薈	批租土地	50年	26.5年	香港新界東涌健東路1號	1,150,000	1,263,000
銀禧薈	批租土地	149年	26.5年	香港新界沙田火炭樂景街 2-18號	926,000	1,011,000
青怡薈	批租土地	149年	26.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	790,000	831,000
荃薈	批租土地	149年	26.5年	香港新界荃灣荃華街16號	795,000	830,000
城中薈	批租土地	58年	26.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道 93/99號	330,000	345,000
凱帆薈	批租土地	50年	29年	香港九龍海帆道11號	316,000	316,000
麗都大道	批租土地	149年	26.5年	香港新界荃灣深井青山公路 41-63號	209,000	209,000
海韻大道	批租土地	57年	26.5年	香港新界荃灣深井青山公路 38號	134,000	134,000
					39,075,000	42,820,000

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2020年及2019年12月31日，獨立估值由仲量聯行(「仲量聯行」)進行。該公司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。投資物業的公平值等級為第三級。年內，第三級並無任何轉入或轉出。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。於2020年12月31日，每月租金收入淨額介於0.4百萬港元至24.9百萬港元(2019年：0.5百萬港元至25.8百萬港元)。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業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)乃經參考香港類似物業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%(2019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，其涉及作出有關估值師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) 由於所有租賃以有關集團實體的功能貨幣計值，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2020年12月31日，概無抵押投資物業以取得向本集團授予的銀行融資。於2019年12月31日，總公平值為6,225百萬港元的物業已抵押作抵押品，以取得銀行的融資貸款。

14 衍生金融工具

	2020年 千港元	2019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	(186,855)	(6,066)
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
非流動資產	-	1,327
流動負債	(6,599)	-
非流動負債	(180,256)	(13,684)
	(186,855)	(6,066)

本集團利用利率掉期作為對沖工具，藉將銀行借貸的一部分由浮動利率掉期至固定利率，以管理該等借貸的利率變動風險。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2020年12月31日並未按對沖會計法處理總面值為4,408.2百萬港元(2019年：4,486.2百萬港元)的合約將於2021年4月至2027年8月到期(2019年：2020年7月至2024年3月)。該等合約具固定利息支付，年利率介乎1.535%至2.245%(2019年：1.5075%至2.245%)，並按一個月或三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)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180.8百萬港元(2019年：31.2百萬港元)已於截至2020年12月31日止年度的損益表內確認為融資成本。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二級，此乃根據對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手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。年內第一級與第二級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

15 貿易及其他應收款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應收款項	58,612	42,881
減：信貸虧損撥備	(5,996)	—
	52,616	42,881
其他應收款項及預付款項		
– 抵押按金	25,666	25,671
– 其他應收款項	1,986	13,620
– 預付款項	3,826	3,324
	31,478	42,615
	84,094	85,496

以下為按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析。

	2020年 千港元	2019年 千港元
0–30日	44,386	40,554
31–90日	8,230	2,327
	52,616	42,881

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。貿易應收款項的總賬面值包括免租期內的應計租金為數33.2百萬港元(2019年：29.7百萬港元)。

於2020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19.4百萬港元(2019年：13.2百萬港元)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，總賬面值6.0百萬港元(2019年12月31日：無)已逾期90日或以上，且被視為違約，並已就此作出信貸虧損撥備。

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。任何個別超出相關租戶按金的餘額已作出信貸虧損撥備。

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	-	10,406

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註25。

16 銀行結餘

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行存款	177,167	46,375
原到期日少於三個月之定期存款	-	90,000
現金及現金等值物	177,167	136,375
實際年利率	-	0.11%

銀行結餘的減值評估詳情載於附註25。

17 借貸

	2020年 千港元	2019年 千港元
有抵押有期貨款	-	2,000,000
無抵押有期貨款	8,500,000	6,200,000
無抵押循環貸款	300,000	306,000
	8,800,000	8,506,000
減：未攤銷借貸手續費	(40,628)	(26,821)
	8,759,372	8,479,179
應償還賬面值：		
一年內	3,594,667	3,499,379
超過一年，但少於兩年	1,197,200	3,785,000
超過兩年，但少於五年	3,967,505	1,194,800
	8,759,372	8,479,179
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,594,667)	(3,499,379)
	5,164,705	4,979,800

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

17 借貸(續)

- (i) 於2020年10月23日，置富產業信託透過其全資附屬公司訂立一筆1,500百萬港元的三年期無抵押有期貸款融資、一筆1,500百萬港元的五年期無抵押有期貸款融資及一筆1,000百萬港元的五年期與持續發展有關的無抵押有期貸款融資。該等融資部分用於於2020年到期的現有貸款融資的再融資，結餘則用於撥付本集團企業資金需求。

於2020年12月31日，承擔貸款融資總額為9,200百萬港元(2019年：8,900百萬港元)，每年按香港銀行同業拆息另加0.98%至1.30%(2019年：香港銀行同業拆息另加0.98%至1.30%的息差)的息差計息。

於2019年12月31日，有抵押有期貸款融資由(其中包括)附註13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。

於2019年及2020年12月31日，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。借貸手續費用變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	26,821	45,604
年內添置	34,000	—
年內攤銷	(20,193)	(18,783)
於年末	40,628	26,821

- (iii) 實際利率：

	年內實際利率的 加權平均數		本金額	
	2020年 %	2019年 %	2020年 千港元	2019年 千港元
附息借貸				
固定利率*	2.91	2.93	4,408,150	4,486,150
浮動利率	2.19	2.86	4,391,850	4,019,850
			8,800,000	8,506,000

* 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

主要因投資物業的加速稅項折舊產生的遞延稅項負債的計量反映於報告期末本集團預期收回投資物業的公平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主要部分及其變動：

	加速稅項折舊	
	2020年 千港元	2019年 千港元
於年初	500,771	471,334
年內計入損益	29,999	29,437
於年末	530,770	500,771

由於投資物業不是以隨時間耗用其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

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應付款項		
– 租戶按金	477,712	505,062
– 預收租金	50,602	27,931
	528,314	532,993
其他應付款項		
– 受託人費用	996	1,091
– 管理人表現費用	6,108	7,639
– 營運開支	167,504	201,773
– 應付利息	9,382	86
– 其他	5,013	7,004
	189,003	217,593
	717,317	750,586

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2020年12月31日租戶按金263.4百萬港元(2019年：266.5百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

19 貿易及其他應付款項(續)

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	-	107

20 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目 千個	千港元
於2019年1月1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
年內發行新基金單位：		
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
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2020年1月1日至9月30日期間的 基本費用	13,701	92,683
於2020年12月31日已發行基金單位餘額	1,954,817	8,333,898
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2020年10月1日至12月31日期間的 基本費用(附註(i))	4,070	29,547
於2020年12月31日餘額	1,958,887	8,363,445

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2021年1月8日，置富產業信託以每基金單位7.26港元發行價發行4,069,851個基金單位予管理人，作為由2020年10月1日至2020年12月31日期間的基本費用。於2020年1月3日，置富產業信託以每基金單位9.059港元發行價發行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。

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28,631.5百萬港元(2019年：32,624.1百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,958,886,876個(2019年：1,941,116,457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2020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4,567.8百萬港元(2019年：4,703.0百萬港元)。

23 資產總值減流動負債

於2020年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為34,507.2百萬港元(2019年：38,118.4百萬港元)。

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，為基金單位持有人帶來最大回報，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)、現金及現金等值物以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50%(2019年：45%)。於2020年12月31日，本集團之總借貸本金額為8,800百萬港元(2019年：8,506百萬港元)，佔本集團總資產價值的22%(2019年：20%)。

管理層的策略自前一年度起維持不變。於2020年及2019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2020年12月31日止年度

25 金融工具

(a) 金融工具類別

	2020年 千港元	2019年 千港元
金融資產		
貿易及其他應收款項	80,268	82,172
銀行結餘	177,167	136,375
按攤銷成本	257,435	218,547
衍生金融工具	—	7,618
金融負債		
租戶按金	477,712	505,062
其他應付款項	82,924	102,607
應付分派	481,996	488,314
借貸	8,759,372	8,479,179
按攤銷成本	9,802,004	9,575,162
衍生金融工具	186,855	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

本集團面對與定息衍生金融工具有關的公平值利率風險。本集團亦面對與浮息銀行結餘及浮息銀行借貸有關的現金流量利率風險。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息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。此外，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(2019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虧損將分別增加或減少22.0百萬港元(2019年：除稅前溢利減少或增加20.1百萬港元)。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及浮息銀行結餘的利率敏感度分析，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

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財務及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。

賬面值總額為58.6百萬港元(2019年：42.9百萬港元)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。

就貿易應收款項而言，本公司應用香港財務報告準則第9號內的簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。本公司根據逾期情況對該等項目進行單獨評估釐定其預期信貸虧損。於2020年12月31日，計入本集團貿易應收款項總額為6.0百萬港元(2019年：無)，該款項逾期超過90日並分類為信貸減值。於截至2020年12月31日止年度，本集團於損益內確認的6.0百萬港元計提虧損撥備(2019年：無)。餘下的貿易應收款項總額乃分類為低風險，預期信貸虧損甚微。

綜合財務報表附註

截至2020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。

就其他應收款項及抵押按金而言，管理人基於歷史結算記錄、過往經驗及合理定量及定性資料(即合理及有理據支持的前瞻性資料)定期對其他應收款項及按金的可收回性作個別評估。管理人相信，自首次確認以來該等款項的信貸風險並無大幅上升，且本集團基於12個月預期信貸虧損計提減值撥備。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團評估其他應收款項及按金的預期信貸虧損屬不重大，故並無確認虧損撥備。

本集團評估流動資金的12個月預期信貸虧損。流動資金總額177.2百萬港元(2019年：136.4百萬港元)的信貸風險有限，因為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。

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。管理人持續管理外幣風險。

倘截至2019年12月31日止年度，港元兌新加坡元升值10%，本集團於年內的除稅前溢利將減少1.0百萬港元。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。

於截至2020年12月31日止年度，由於本集團面臨的新加坡元風險甚微，故並無呈列敏感度分析。

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。

考慮到投資物業公平值39,075百萬港元的空間可取得額外的銀行融資、目前可獲得的銀行融資700百萬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其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。

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

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2020年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達4,408.2百萬港元(2019年：4,486.2百萬港元)的利率掉期，以及已訂合約將於生效日期起計七年(2019年：五年)內到期的現金流量淨額。

	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2020年 12月31日 之賬面值 千港元
2020年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	42,026	172,286	156,194	107,206	477,712	477,712
其他應付款項	-	82,924	-	-	-	82,924	82,924
應付分派	-	481,996	-	-	-	481,996	481,996
銀行借貸	1.37	329,592	3,370,732	1,259,424	4,119,758	9,079,506	8,759,372
現金流出		936,538	3,543,018	1,415,618	4,226,964	10,122,138	9,802,004
衍生金融負債-結算淨額							
衍生金融工具，現金流出		11,041	37,711	47,603	128,922	225,277	186,855
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
銀行借貸	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

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

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、租戶按金、其他應付款項及應付分派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。租約經磋商釐定，租期主要介乎兩至三年，每月租金固定，惟若干租約除外，該等租約按基本租金或或然租金(以較高者為準)收取可變租金，或然租金根據銷售額的百分比計算，主要介乎1%至30%(2019年：1%至30%)。

租約的應收未貼現租賃付款如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	1,177,284	1,318,015
第二年	598,765	706,630
第三年	219,822	227,105
第四年	38,841	30,433
第五年	27,662	14,696
五年後	15,849	9,641
	2,078,223	2,306,520

27 資本承擔

於2020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60.2百萬港元(2019年：102.4百萬港元)。

28 主要的非現金交易

自2020年1月1日至9月30日期間的管理人基本費用92.7百萬港元及自2020年10月1日至12月31日期間的管理人基本費用29.5百萬港元已分別透過於年內發行13,700,568個基金單位及其後發行4,069,851個基金單位償付。

去年，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。

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
融資現金流量	260,000	(929,059)	(215,389)	(884,448)
融資成本	20,193	–	225,630	245,823
分派予基金單位持有人	–	921,890	–	921,890
其他變動	–	851	(945)	(94)
於2020年12月31日	8,759,372	481,996	9,382	9,250,750

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

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	2020年 千港元	2019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)	5,204	5,231
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	31,890	36,115
BIGBOXX.com Limited	(c)	–	1,643
長江實業地產發展有限公司	(b)	27,062	22,012
港基物業管理有限公司	(b)	2,291	2,289
恒生銀行有限公司	(d)	21,417	21,352
和記電訊服務有限公司	(c)	–	12
和記企業有限公司	(c)	3,249	3,249
和記電話有限公司	(c)	9,403	9,364
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	152,095	148,634
信澤企業有限公司	(b)	–	14
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	9,943	9,962
Towerich Limited	(b)	73	72
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)	8,765	9,586
物業管理及項目管理費用			
港基物業管理有限公司	(b)	1,060	1,108
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	44,927	47,989
高衛物業管理有限公司	(b)	200	181
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	25,546	33,500
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(c)	138	508
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	(g)	–	12,022
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(g)	12,411	2,426
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(e)	122,230	127,714
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(e)	42,566	45,846
後勤服務費用			
長江實業集團有限公司(「長江實業」)	(b)	–	21
估值及其他費用			
仲量聯行	(f)	520	532

30 關連人士及相關人士交易(續)

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	2020年 千港元	2019年 千港元
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	-	70
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	20	20
		20	90

其他應付款項

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
置富資產管理有限公司	(e)	6,107	7,639
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(g)	996	1,091
港基物業管理有限公司	(b)	20,872	34,110
進達車場管理有限公司	(b)	1,616	1,571
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	15,217	13,033
高衛物業管理有限公司	(b)	15,197	25,480
		52,902	74,194
		60,005	82,924

租賃本集團物業而繳付予本集團之按金

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
置富資產管理有限公司	(e)	1,463	1,463
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	1,227	1,445
長江實業地產發展有限公司	(b)	97	-
港基物業管理有限公司	(b)	638	638
恒生銀行有限公司	(d)	5,878	5,722
滙豐	(d)	2,106	2,183
和記電話有限公司	(c)	1,628	1,614
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	3,299	2,297
Towerich Limited	(b)	20	20
		16,356	15,382

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易(續)

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(「**Focus Eagle**」)(「**重大持有人**」)，於2020年12月31日，其持有置富產業信託基金單位逾10%。在房地產投資信託基金守則於2020年12月4日修訂前，Focus Eagle被定義為置富產業信託的重大持有人。
- (b) 該等公司為長江實業的附屬公司，而長江實業為Focus Eagle的控股公司。
- (c) 該等公司為長江實業的有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (d) 該等公司為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) 仲量聯行為截至2020年及2019年12月31日止年度投資物業的主要估值師。主要估值師在房地產投資信託基金守則的修訂自2020年12月4日生效後，不再被視為置富產業信託的關連人士。
- (g) 自2019年10月24日起，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，於2019年及2020年12月31日，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就提供予本集團的所有銀行貸款融資提供擔保。

31 置富產業信託的主要附屬公司詳情

於2020年及2019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2020年		於2019年		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	
%	%	%	%								
Ace Courage Limited	英屬處女群島 (「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		
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嘉湖的物業投資		

綜合財務報表附註

截至2020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)

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2020年 12月31日		於2019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	
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	

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) 於2019年12月31日，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。

概無附屬公司於年末已發行任何債務證券。

其他資料

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	141.2	34.3%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	104.8	25.5%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	90.1	21.9%
騰達工程有限公司	工程及維修	21.1	5.1%
進達車場管理有限公司	停車場管理	8.8	2.1%
合計		366.0	88.9%

表現概覽

	截至2020年 12月31日 止年度	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
基金單位持有人應佔資產淨值 ¹ (千港元)	28,631,502	32,624,120	32,013,365	26,887,767	24,544,883
每基金單位資產淨值(港元)	14.62	16.81	16.61	14.05	12.90
年內最高成交價(港元)	9.40	11.28	9.87	9.82	10.18
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)	6.20	8.70	8.58	8.52	7.30
成交價相對資產淨值的最高折讓	57.6%	48.2%	48.3%	39.4%	43.4%
每基金單位淨收益率 ²	6.4%	5.6%	5.7%	5.3%	5.5%

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。

公司資料

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)

管理人的公司秘書

楊嘉珠
鄭會鄺

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
註冊公眾利益實體核數師

網址與電郵

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



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司

管理人

ARA

置富資產管理有限公司



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

