

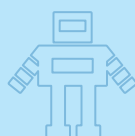
# FORTUNE

置富產業信託 REIT

股份代號 | 香港 778 | 新加坡 F25U

## 心繫社區 置富之旅

2018 年度報告



## 有關置富產業信託

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人(「**管理人**」))與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人(「**受託人**」))於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)組成。

置富產業信託於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)作第一上市，及在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)作第二上市。置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金，以及首家持有香港資產的房地產投資信託基金。於2018年12月31日，置富產業信託在香港持有16個私人住宅屋苑零售物業，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(其為亞騰資產管理有限公司(「**亞騰**」)的全資附屬公司)管理。亞騰為首屈一指的環球資產基金管理人，矢志成為最佳的資產基金管理公司。

於2018年12月31日，亞騰及其聯繫人在23個國家逾100個城市管理的資產總值約為801億新加坡元。

## 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。



## 心繫社區 • 置富之旅

置富產業信託旗下的私人屋苑商場一直致力照顧社區所需，時刻為顧客提供貼心的配套設施，商戶種類包羅萬有，全面照顧不同客戶群的需要，並營造舒適及多姿多采的購物環境和體驗。

旗下商場大多設有大型超級市場，雲集多國美食及特色美食肆，亦提供多元化的服務如教育機構、銀行、診所、美容院等，我們多年來一直力臻完美，與租戶攜手合作，帶領您們進入置富Malls的幸福快樂旅程。



## 目錄

- 2 財務摘要
- 3 基金單位表現
- 4 2018年企業里程碑
- 6 主席報告
- 10 三大增長策略
- 12 管理層討論及分析
- 16 物業組合主要數據
- 18 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
- 40 環境、社會及管治回顧
- 42 成就及獎項
- 46 董事會及高級管理層
- 54 企業管治政策
- 70 關連人士交易
- 74 權益披露
- 76 估值報告
- 98 受託人報告
- 99 管理人聲明
- 100 獨立核數師報告及財務報告
- 166 其他資料
- 168 公司資料



### 總收益(百萬港元)<sup>(1)</sup>



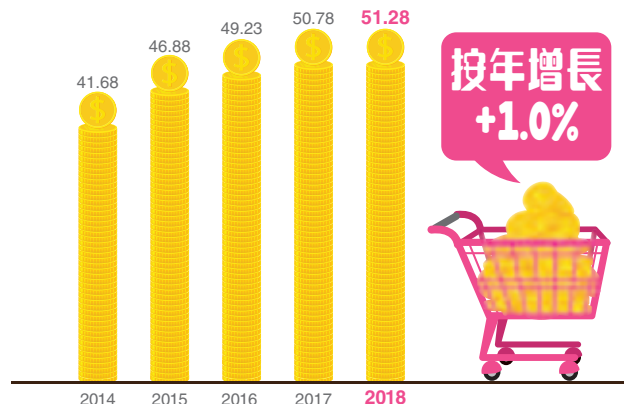
### 物業收入淨額(百萬港元)



### 可供分派予基金單位持有人的收益(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)



附註：

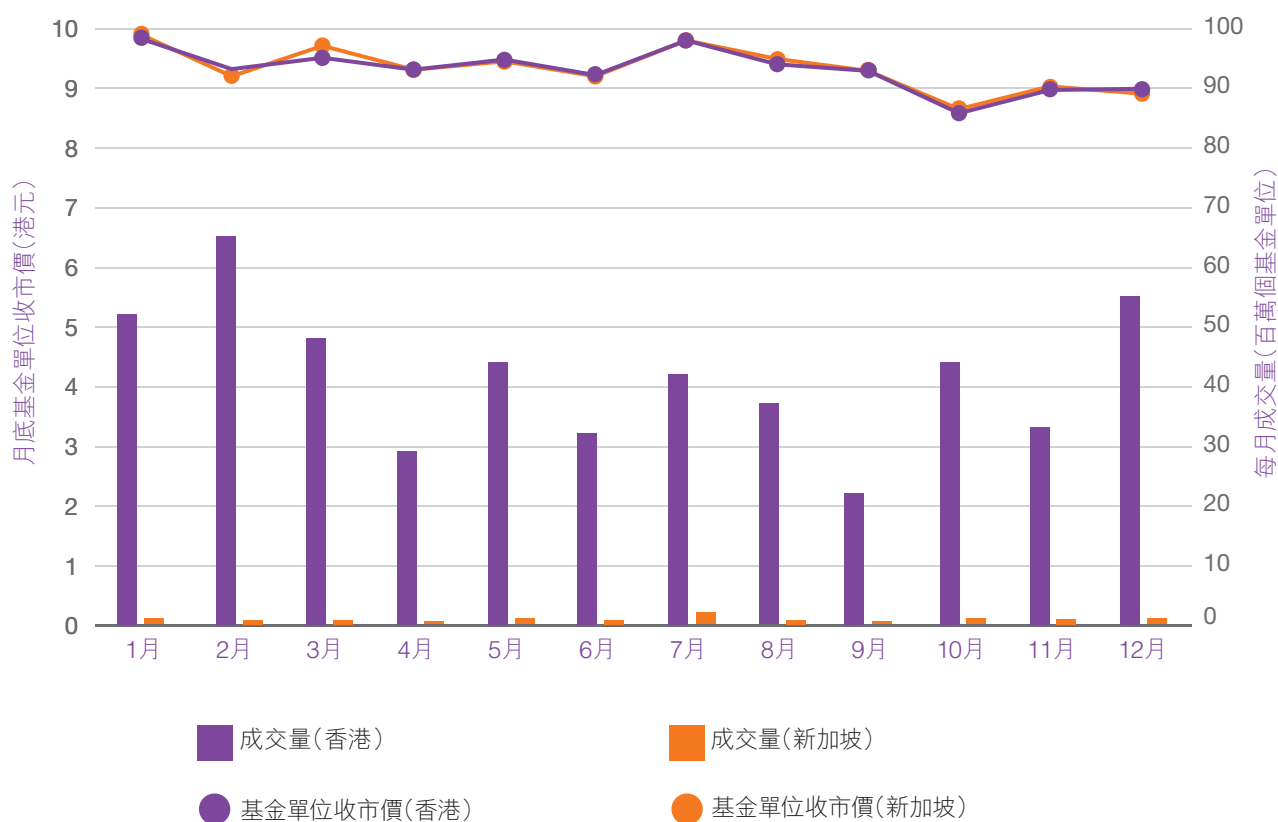
1. 「總收益」已予重新分類，以符合本期間的呈列方式。
2. 金額包括已於2018年2月28日出售的和富薈為1,061百萬港元的物業估值。



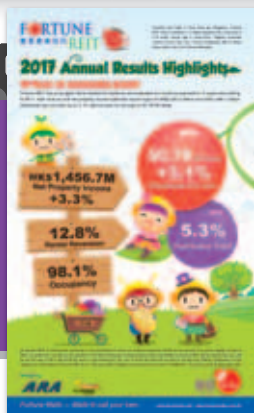
# 基金單位表現

	新加坡	香港
基金單位開市價(2018年1月2日)	9.65港元	9.66港元
基金單位收市價(2018年12月31日)	8.91港元	8.99港元
單日高位	9.90港元(2018年1月25日、 1月30日、1月31日及3月16日)	9.87港元(2018年1月22日及 2月1日)
單日低位	8.56港元(2018年10月25日)	8.58港元(2018年10月31日及 11月1日)
總成交量	12,761,500個基金單位	508,097,599個基金單位

## 2018年每月成交表現



# 2018年企業里程碑



1月23日

公佈2017年全年的財務業績。總收益及可分派收入分別按年增長2.8%及3.8%。

2月28日

支付截至2017年12月31日止六個月的末期每基金單位分派(「每基金單位分派」)25.25港仙。

5月22日

置富產業信託於香港投資者關係協會2018年投資者關係大獎中，榮獲中型股組別的整體最佳投資者關係公司大獎，以及其他七個獎項。



7月27日



公佈截至2018年6月30日止六個月的財務業績。總收益及可分派收入分別按年增長2.2%及3.7%。

2月28日

置富產業信託成功完成以20億港元出售和富薈。



4月19日

置富產業信託於「2018年亞洲最佳企業選舉」中囊括五大獎項。

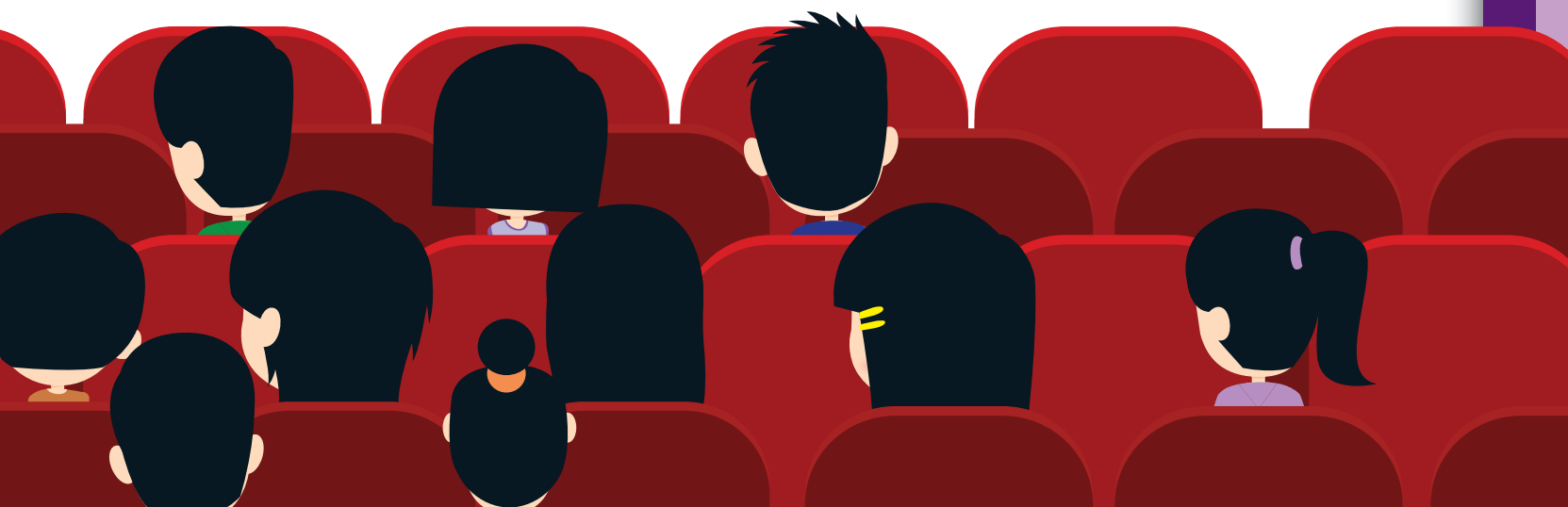
4月27日

2018年週年大會及特別大會於香港舉行，而新加坡的基金單位持有人亦可透過視像會議參與。所有決議案(包括就擴大置富產業信託之投資政策中多個範疇)均獲正式通過。



8月29日

支付截至2018年6月30日止六個月的中期每基金單位分派26.34港仙。





## 致基金單位持有人：

於全球貿易摩擦持續升溫及股市反覆波動的一年，本人樂見置富產業信託於截至2018年12月31日止年度（「**報告年度**」或「**2018年財政年度**」）繼續為基金單位持有人的回報帶來增長，並在其他營運及業務方面取得良好進展。



主席  
**徐勝來**





## 過去15年持續增長

置富產業信託在香港擁有300萬平方呎的優質零售商場及約2,700個車位的物業組合。於報告年度，物業組合的營運表現穩健，零售部分錄得令人滿意的續租租金調升率12.7%，而停車場收入亦有所增加。和富薈於2018年2月以20億港元出售，為置富產業信託帶來9.41億港元的可觀收益；而置富嘉湖已於2018年6月開展了一項耗資達1.5億港元的資產增值措施（「**資產**

**增值措施**」）。儘管上述出售事項及資產增值措施對收入略有影響，但在物業組合的內部增長推動下，收益及物業收入淨額按相同基準計算<sup>1</sup>分別按年上升3.9%及4.5%。2018年財政年度的每基金單位分派為51.28港仙，我們很榮幸於過去15年內一直為基金單位持有人帶來持續增長的回報。

於2018年財政年度，我們為物業組合及資產負債表增強實力，為達致未來更理想增長奠定了良好基礎。

<sup>1</sup> 按相同基準計算指於分析期內並不包括和富薈（其出售已於2018年2月28日完成）及置富嘉湖（自2018年6月起進行資產增值措施）。





## 資產增值措施提升旗下商場競爭力

積極的資產增值措施持續強化置富Malls在市場上的競爭力。我們最大規模的資產－置富嘉湖已於2018年6月展開翻新，定必成為置富產業信託標誌性的資產增值措施。置富嘉湖位於天水圍的核心地段，是香港其中少有人口仍在快速增長的住宅區，商場面積為665,244平方呎，將打造成更佳的休閒購物中心，讓一家大小及顧客歡度週末的好去處，進一步提升其作為天水圍區最大型零售商場的地位。

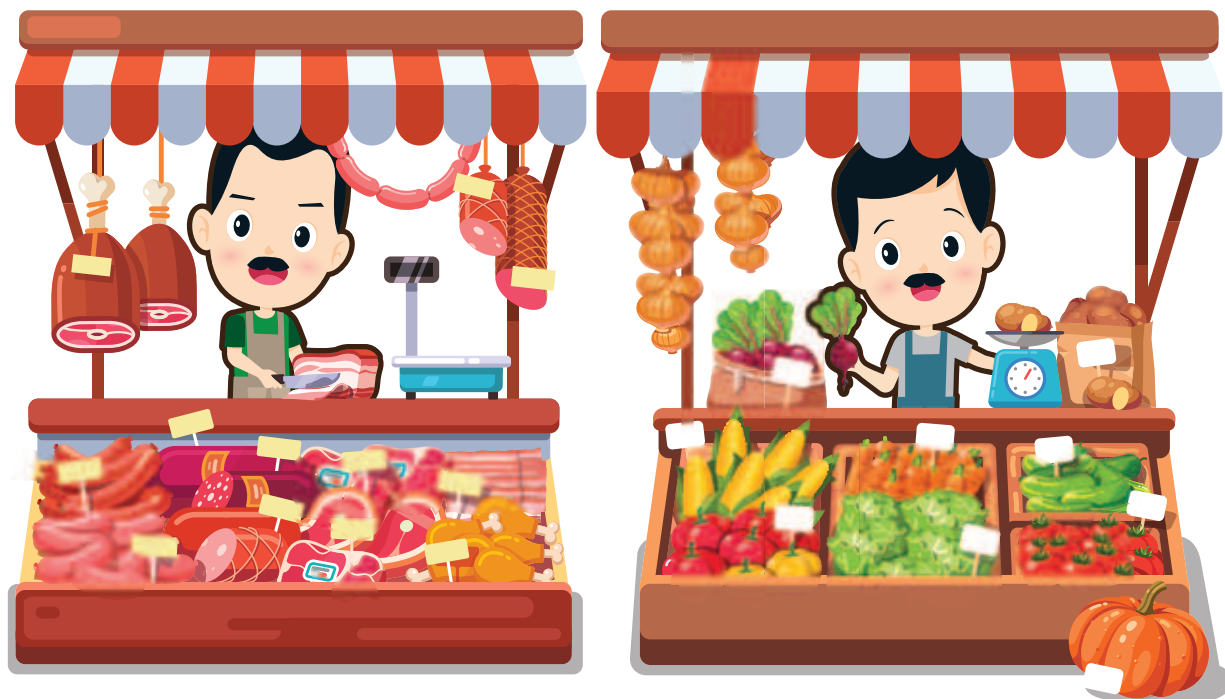
## 以更強大財務實力面對挑戰及抓緊機遇

我們一直秉承審慎的財務政策，此乃置富產業信託得以長期成功的關鍵。我們持續努力恪守此原則，正正體現於置富產業信託健康的借貸比率及審慎的對沖措施。於報告年度，來自和富蒼的出售所得款項中的

19.5億港元已用於提前償還若干銀行借款。債務減少讓利息有所減省，連同就57%利息成本作對沖的現有措施，在一定程度上緩解了我們於報告年度內所面臨的加息壓力。於2018年12月31日，資產負債比率減少至20.9%，且直至2020年前無再融資需要。我們擁有穩健的資產負債表及審慎的對沖，使置富產業信託足以應對來自外部不確定因素帶來的各種挑戰。

## 提倡環保推動業務可持續增長

一如既往，我們時刻謹記在不損害環境的情況下為置富產業信託實現持續增長。就此，我們把可持續發展理念融合於業務營運當中，以提升我們的環保意識並提高成本效益。例如，我們應用綠色科技及實踐環保建築已獲得不俗的回報。我們亦在可行的情況下提升





照明及空調系統以減少能源消耗。我們喜見過往數年電費開支持續有所減少，足證提升能源效率的努力帶來了令人鼓舞的成果。

### 推動租戶業務乃我們的任務

透過更有效地善用科技，置富Malls積極利用各電子平台以加強與客戶的聯繫。值得一提的是，置富Malls現已在中國內地最大的社交媒體上開設官方帳號，提供有關全線16個置富Malls的商舖、折扣優惠及節日推廣活動等資訊，積極吸引追隨者的關注。展望未來，我們將繼續透過社交媒體提升置富Malls的曝光度，與我們的租戶攜手為置富Malls營造最佳的營商環境。

### 展望及策略

在全球經濟增長放慢之大形勢下，香港經濟於2018年第三季較上年穩健增長2.9%。香港經濟的基調穩固，加上粵港澳大灣區的倡議可望帶動經濟進一步發展。新開通的高速鐵路及港珠澳大橋為本港帶來更多內地遊客，配合強韌的本地消費，相信可繼續支持香港零售市場的發展。

繼美國聯邦儲備局於2018年合共加息100基點後，金融市場普遍預期2019年利率將以較溫和的步伐上調。就此，我們將繼續採取審慎措施管理我們的利率風險。

我們在執行提升回報的收購方面擁有良好往績記錄，獲得了投資者的廣泛讚譽及堅定的信任。憑藉超過180億港元的債務空間，我們將繼續審慎地尋找並甄選合適的收購增長機會。

置富產業信託的抗跌力賴於我們以提供必需品為重心的優質商場組合。憑藉我們於切實地執行資產管理、資產增值和資產投資三大增長策略方面的優勢，我們相信置富產業信託已作好準備應對不同的經濟週期的挑戰，並為基金單位持有人實現可持續增長。

### 致謝

本人謹此對董事會同寅、管理層及員工為我們的成功而付出的熱誠工作與不懈努力致以衷心感謝。本人亦謹此感謝基金單位持有人、受託人、合作夥伴及客戶一直以來對置富產業信託的鼎力支持。

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**

# 三大增長策略



憑藉有效推行三大增長策略，置富產業信託15年來一直實現可持續增長。我們將繼續善用於多年來建立的穩健物業組合，以發揮所長，為基金單位持有人的分派帶來長遠增長。

## 積極的租賃管理

受惠於行之有效的市場推廣及積極的租賃策略，置富產業信託今年再度錄得理想的資產表現。於報告年度，零售及停車場收入均有所增加，續租租金調升率錄得12.7%。

## 資產增值措施

於2018年6月，置富產業信託在旗下最大資產置富嘉湖開展大型資產增值措施。目前在西座進行的資產增值措施耗資150百萬港元，預期將於2019年內竣工，而更大規模的東座翻新工程將會緊隨其後。

## 提升回報的收購

我們的物業組合由上市時僅五項物業擴大至迄今的16項物業，資產管理規模增加超過11倍達420億港元。多年來憑藉進行收購，為基金單位持有人帶來可觀的回報。置富產業信託現時擁有穩健的財政實力及187億港元的債務空間，並將繼續物色未來可拓展的機遇。





## 財務回顧

於2018年財政年度，置富產業信託的業績繼續保持穩健，創下連續15年持續增長的紀錄。儘管受和富蒼之出售及置富嘉湖之資產增值措施所影響，2018年財政年度的收益及物業收入淨額仍然創下歷史新高，分別達到1,940.1百萬港元及1,471.8百萬港元。增長主要來自零售物業理想的續租租金調升率以及停車場收入有所增加。按相同基準計算<sup>1</sup>，總收益及物業收入淨額則分別按年增長3.9%及4.5%。

2018年財政年度的物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)按年減少2.5%至422.6百萬港元。值得一提的是，縱然年內電費上調，電費開支仍能減少9.3%。在我們嚴謹的成本控制下，成本對收益比率進一步改善至21.8%(2017年：22.4%)。

於2018年財政年度，可供分派收益達986.2百萬港元，按年增長1.6%。於報告年度，每基金單位分派為51.28港仙，按年增長1.0%(2017年：50.78港仙)。按基金單位於2018年12月31日在香港之收市價8.99港元計算，2018年財政年度的每基金單位分派收益率為5.7%。

即使報告年度的香港銀行同業拆息率較去年為高，惟其升幅大部份影響因償還若干貸款所節省的利息支出而被抵銷。因此，融資成本(不包括衍生金融工具公平值變動)按年減少0.6%至266.6百萬港元。在債務總額基數減少下，報告年度的實際借貸成本為2.89%(2017年：2.47%)。

## 末期分派

置富產業信託截至2018年12月31日止六個月之末期每基金單位分派為24.94港仙，將於2019年3月1日支付予於2019年2月14日已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

## 更穩固的財務狀況

我們已於2018年2月28日完成出售和富蒼。出售所得款項20億港元中的19.5億港元已用於償還債務，包括於物業成交時償還的11億港元及其後於2018年7月償還的850百萬港元。置富產業信託的已承諾貸款融資總額因而減少至9,205.1百萬港元(2017年：11,155.1

<sup>1</sup> 按相同基準計算指於分析期內並不包括和富蒼(其出售已於2018年2月28日完成)及置富嘉湖(其自2018年6月起進行資產增值措施)。

物業收入淨額  
**1,471.8百萬港元**  
創下歷史新高  
連續15年持續增長





百萬港元)，並於2020年前無再融資需要。由於借貸水平有所下降而物業估值上升，資產負債比率及總槓桿比率因而下降至20.9%(2017年：27.4%)。於2018年12月31日，總負債佔總資產的百分比下降至24.9%(2017年：32.1%)。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。由於置富產業信託旗下16項投資物業中15項不帶產權負擔，令其擁有良好的財務靈活性。於2018年12月31日，已承諾債務總額當中約78%為無抵押貸款。唯一一項有抵押貸款融資以馬鞍山廣場作抵押，其於2018年12月31日的公平值為6,144百萬港元。受託人已就所有貸款融資提供擔保。

於2018年12月31日，可動用之流動資金為1,242.9百萬港元(2017年：1,216.0百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資700.0百萬港元(2017年：700.0百萬港元)以及現金及存款542.9百萬港元(2017年：516.0百萬港元)。置富產業信託目前擁有充裕的財務能力，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。

於2018年12月31日，置富產業信託以利率掉期及上限對沖約57%(2017年：60%)未償還債務的利率成本。

於2018年12月31日，每基金單位的資產淨值為16.61港元，較2017年底的14.05港元增長18.2%。

### 物業組合估值

儘管置富產業信託完成出售和富薈，惟其物業組合估值依然上升，由2017年12月31日的38,812百萬港元增長8.2%至2018年12月31日的42,000百萬港元。主要估值師萊坊測量師行有限公司採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法進行對照引證。於2018年12月31日，平均資本化率為4.28%(2017年：4.53%)。平均資本化率的下調加上相關資產表現有所改善，支持物業組合的估值向上，為報告年度帶來4,187.6百萬港元的重估收益。





### 業務回顧

於2018年，香港經濟維持穩健；而強勁的旅客增長及良好的消費者信心推動本地零售市場繼續蓬勃發展。我們把握零售市道上升趨勢，透過進行租戶重整及資產增值措施來增強我們物業組合的長期增長動力。

於2018年物業組合繼續有良好的表現，續租租金調升率於期內錄得12.7%的健康水平。儘管置富嘉湖現正進行一項大型資產增值措施，於2018年12月31日的物業組合出租率仍靠穩在93.1%（2017年：98.1%）。租戶續租率儘管受資產增值措施影響仍然達致68%的理想水平，反映置富Malls為租戶營商之選。

置富產業信託的物業組合目前擁有合共1,299個租戶。於2018年12月31日，首十大租戶合共佔租金收入總額約27.7%及可出租總面積（「可出租總面積」）約18.3%。提供日常所需之租戶如超級市場、餐飲以及服務及教育等佔可出租總面積約69%，為置富產業信託一直於不同經濟週期展現抗跌力的重要基石。管理人會繼續致力挽留優質租戶，並提早於租約期滿前與租戶續租，以及把握機遇優化租戶組合。

### 置富嘉湖的資產增值措施進展順利

進行資產增值以適時提升商場質量乃我們推動可持續租金增長整體策略中的重要一環。置富嘉湖西座耗資150百萬港元的增值工程已於2018年6月開展，旨在通過改善商場的整體佈局及購物氛圍並提供更豐富的餐飲及零售選擇，從而鞏固其作為鄰近社區內購物商場的首選。該項目進展順利，並計劃於2019年底分階段完成。

同時，我們正努力規劃東座的翻新工程，致力使其成為元朗區一站式生活及娛樂熱點。

### 躬行實踐，履行企業社會責任

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







## 展望

香港經濟於2018年第三季度按年穩健增長2.9%，增幅略較第二季度的3.5%緩和。本地需求保持堅穩，而勞工市場持續緊張，失業率穩靠於2.8%之20年低位。在強韌的本地消費以及入境遊客強勁復甦的支持下，香港零售業總銷貨額於2018年首十一個月錄得9.7%增長。置富Malls一向以提供日常生活用品及服務為主，我們相信，香港良好的就業環境及收入狀況將繼續有利於置富Malls的業務。然而，我們亦注意到略見疲軟的股市及房地產市場，以及美國與中國內地之間的貿易衝突等外圍不利因素，有可能削弱增長勢頭。

美國聯邦儲備局於2018年四度上調其基準利率，並於12月聯邦公開市場委員會會議後示意將採取較審慎並視經濟表現走向而定的利率政策。在審慎的資本管理下，我們已於報告年度降低借貸水平，並已為57%未償還債務的利率成本備有對沖，以控制利率波動的風險。

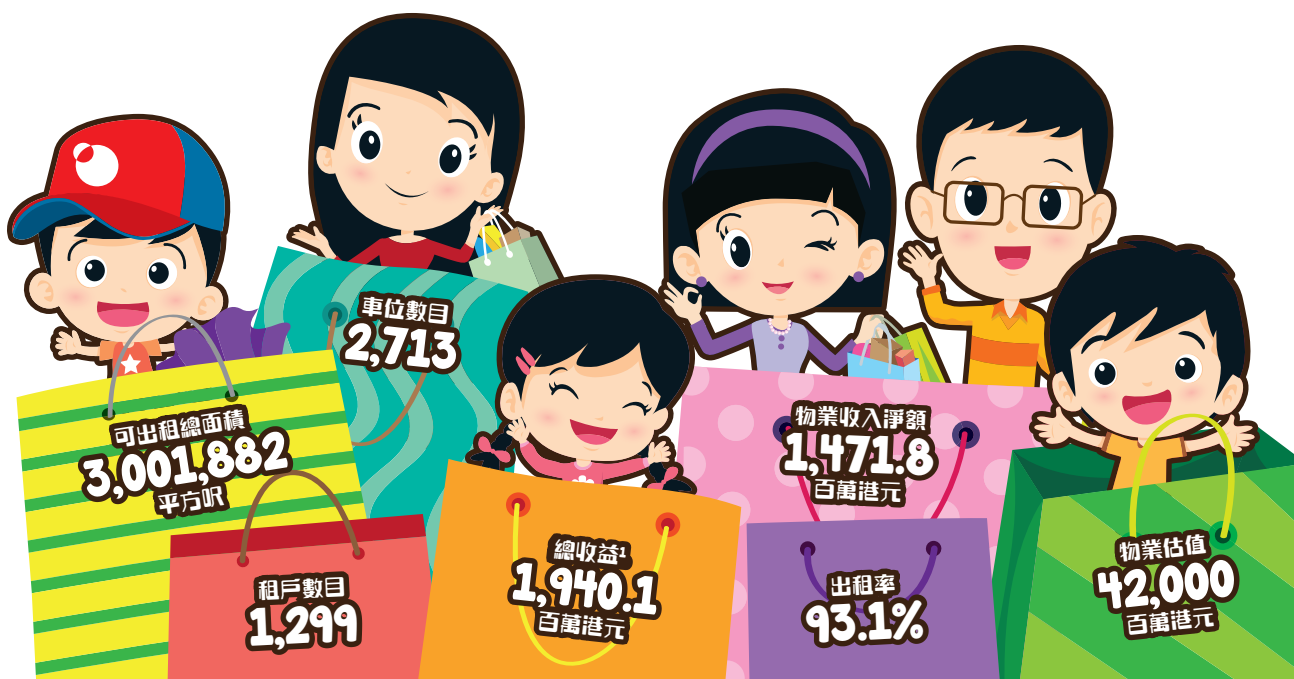
憑藉其穩健的香港零售商場物業組合及過去15年來的優秀往績，置富產業信託已作好準備，繼續為基金單位持有人帶來穩步增長的業績及可持續的回報。我們將繼續透過執行積極的租賃策略、進行資產增值措施為旗下商場增值、物色可提升回報的投資機會以及維持健康的資本結構來繼續強化我們的核心競爭力。



# 物業組合主要數據



於2018年12月31日



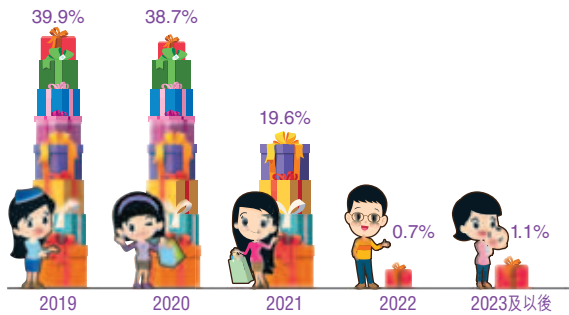
物業組合十大租戶	行業	佔總租金收入百分比²	佔可出租總面積百分比
1 百佳超級市場	超級市場	7.0%	9.8%
2 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	5.7%	0.7%
3 美聯物業	銀行及房地產服務	3.5%	0.5%
4 利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	2.6%	0.3%
5 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	2.2%	1.2%
6 大快活	餐飲	1.9%	1.5%
7 屈臣氏	服務及教育	1.3%	1.1%
8 7-Eleven	服務及教育	1.3%	0.6%
9 恒生銀行	銀行及房地產服務	1.2%	0.5%
10 豪宴海鮮酒家	餐飲	1.0%	2.1%
<b>合計</b>		<b>27.7%</b>	<b>18.3%</b>

附註：

1. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
2. 根據2018年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。



### 物業組合屆滿情況<sup>1, 2</sup>



### 物業組合營運開支明細<sup>3</sup>

- 3.8% 市場推廣及宣傳
- 51.7% 物業管理開支
- 7.0% 停車場營運開支
- 3.2% 政府地租及差餉
- 7.0% 租賃佣金及市場推廣服務費用
- 1.5% 法律及其他專業費用
- 11.2% 物業管理費
- 11.0% 水電費
- 3.6% 其他



### 物業組合租戶行業綜合分析<sup>1</sup>

- 21.5% 銀行及房地產服務
- 0.9% 社區服務
- 2.0% 電子及資訊科技
- 5.3% 服裝及鞋類
- 26.5% 餐飲
- 4.0% 特色禮品、精品、玩具及珠寶
- 3.1% 家居用品及傢俱
- 1.9% 休閒娛樂、體育及健體
- 22.6% 服務及教育
- 7.8% 超級市場
- 1.2% 街市
- 3.2% 其他



### 物業組合物業收入淨額分析<sup>3</sup>

- 18.5% 置富第一城
- 18.3% 置富嘉湖
- 15.7% 馬鞍山廣場
- 9.1% 都會駅
- 5.6% 置富都會
- 6.6% 麗港城商場
- 7.5% 麗城薈
- 5.1% 華都大道
- 3.9% 映灣薈
- 0.5% 和富薈<sup>4</sup>
- 2.5% 銀禧薈
- 1.8% 荃薈
- 2.1% 青怡薈
- 0.9% 城中薈
- 0.9% 凱帆薈
- 0.6% 麗都大道
- 0.4% 海韻大道



附註：

1. 根據2018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. 於2018年12月31日，置富產業信託的所有租約的加權平均屆滿期為1.5年。於2018年財政年度起租之新訂租約之以起租日計算的加權平均屆滿期為2.0年，佔2018年12月租金總額37.3%。
3. 截至2018年12月31日止財政年度。
4. 和富薈已於2018年2月28日出售。



置富產業信託透過舉辦一系列多姿多彩的市場推廣活動吸引顧客，致力為租戶營造更理想的營商及購物環境。「置富Malls」引入活潑可愛的卡通人物、繽紛的節日裝飾及活動，實乃鄰近居民與朋友家人歡聚的好去處。







# 媽咪在超級市場@置富嘉湖

2018年10月30日上午09:00 · 🌐



👍 😄 ❤️ 778

👍 讚好

💬 回應

➦ 分享

置富Malls內目前合共有14家超級市場及多間雜貨店，佔可出租總面積超過一成。因購物便利，吸引大量慣性客戶群光臨商場；加上其他家居用品及日常服務等一站式的豐富體驗，讓置富Malls成為周邊居民採購生活用品當然之選。





## 置富與您分享生活每一刻

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

## 置富MALLS的標誌

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



## 更盡情的購物環境

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







旗艦商場

置富第一城  
Fortune City One

置富嘉湖  
Fortune Kingswood

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，包括300萬平方呎零售空間及2,713個車位。

	於2018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)	2018年 財政年度 物業收入 淨額 (百萬港元)
1	置富第一城	沙田	414,469	99.3%	653	8,788	271.8
2	置富嘉湖	天水圍	665,244	88.4%	622	8,261	271.3
3	馬鞍山廣場	沙田	310,084	92.2%	290	6,144	231.5
4	都會駅	將軍澳	180,822	99.2%	74	3,926	134.3
5	置富都會	紅磡	332,168	73.1%	179	2,805	82.7
6	麗港城商場	觀塘	163,203	99.0%	150	2,683	96.4
7	麗城薈	荃灣	276,862	99.8%	329	2,670	109.7
8	華都大道	屯門	80,842	100%	73	1,832	74.5
9	映灣薈	東涌	63,018	100%	117	1,295	57.6
10	銀禧薈	沙田	170,616	97.2%	97	995	36.7
11	荃薈	荃灣	123,544	96.3%	67	809	26.9
12	青怡薈	青衣	78,836	100%	27	804	31.3
13	城中薈	觀塘	43,000	100%	不適用	339	12.7
14	凱帆薈	西九龍	74,734	100%	35	311	12.5
15	麗都大道	荃灣	9,836	100%	不適用	208	9.0
16	海韻大道	荃灣	14,604	100%	不適用	130	5.4
<b>合計／總平均值</b>			<b>3,001,882</b>	<b>93.1%</b>	<b>2,713</b>	<b>42,000</b>	<b>1,464.3<sup>1</sup></b>

附註：

1. 於2018年財政年度，總物業收入淨額(包括已於2018年2月28日出售的和富薈)為1,471.8百萬港元。



**1** 置富第一城

**2** 置富嘉湖

**5** 置富都會

**3** 馬鞍山廣場

**4** 都會駅

**6** 麗港城商場

**7** 麗城薈

**8** 華都大道

**9** 映灣薈

**10** 銀禧薈

**11** 荃薈

**12** 青怡薈

**13** 城中薈

**14** 凱帆薈

**15** 麗都大道

**16** 海韻大道



# 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。





**653**  
個車位



街市面積  
**27,532**  
平方呎

**置富**  
**第一園**



第一城  
港鐵站



可出租總面積  
**414,469**  
平方呎

於  
**1981-1989**  
年間落成



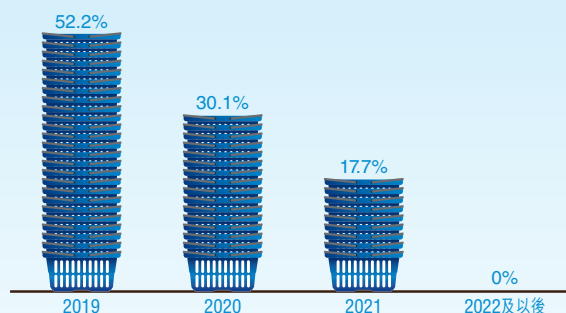
**257**  
個租戶



商場  
特色



## 租約屆滿概況<sup>2</sup>



## 主要統計數字 (於2018年12月31日)

出租率	99.3% (2017年：98.4%)
購入價	2,559百萬港元
市場估值	8,788百萬港元
總收益 <sup>1</sup>	362.4百萬港元 (2017年：351.8百萬港元)
物業收入淨額	271.8百萬港元

## 租戶行業綜合分析<sup>2</sup>

銀行及房地產服務	17.8%
社區服務	1.2%
電子及資訊科技	2.1%
服裝及鞋類	4.1%
餐飲	31.9%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	3.6%
家居用品及傢俱	3.1%
休閒娛樂、體育及健體	1.0%
服務及教育	23.8%
超級市場	5.8%
街市	4.2%
其他	1.4%

附註：

1. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
2. 根據2018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。



# 置富嘉湖

Fortune Kingswood



置富嘉湖位於新界元朗天水圍，為香港最大的新市鎮之一。置富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。乘坐輕鐵從置富嘉湖前往本地及海外遊客的重要觀光點濕地公園僅需15分鐘。





622  
個車位



毗鄰  
濕地公園



可出租總面積  
665,244  
平方呎



元朗區  
最大型  
超級市場

超過 40  
個上落  
貨區車位



連接  
兩座  
酒店大樓

於  
1999  
年落成

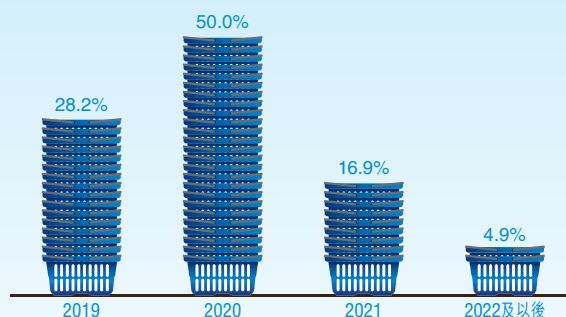
156  
個租戶

4 家  
影院

天水圍  
港鐵站

商場  
特色

## 租約屆滿概況<sup>2</sup>



## 主要統計數字 (於2018年12月31日)

出租率	88.4% (2017年：95.8%)
購入價	5,849百萬港元
市場估值	8,261百萬港元
總收益 <sup>1</sup>	351.8百萬港元 (2017年：358.7百萬港元)
物業收入淨額	271.3百萬港元

## 租戶行業綜合分析<sup>2</sup>

銀行及房地產服務	22.7%
社區服務	0.3%
電子及資訊科技	3.7%
服裝及鞋類	7.6%
餐飲	23.4%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	2.6%
家居用品及傢俱	4.5%
休閒娛樂、體育及健體	4.0%
服務及教育	21.4%
超級市場	6.2%
其他	3.6%

附註：

1. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
2. 根據2018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。



## 馬鞍山廣場

Ma On Shan Plaza



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

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







290  
個車位

連接  
馬鞍山公園

香港  
唯一室內  
旋轉木馬



可出租總面積  
310,084  
平方呎

馬鞍山  
港鐵站

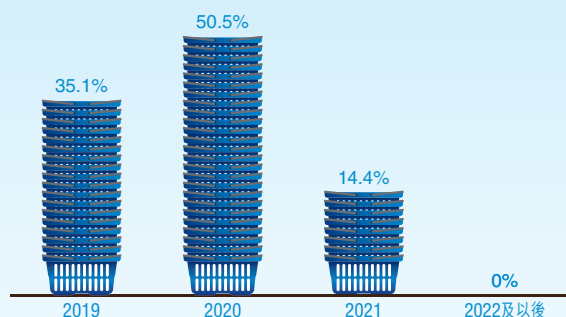
於  
1994  
年落成

137  
個租戶

商場  
特色



## 租約屆滿概況<sup>2</sup>



## 主要統計數字 (於2018年12月31日)

出租率	92.2% (2017年：99.0%)
購入價	934百萬港元
市場估值	6,144百萬港元
總收益 <sup>1</sup>	290.1百萬港元 (2017年：280.6百萬港元)
物業收入淨額	231.5百萬港元

## 租戶行業綜合分析<sup>2</sup>

銀行及房地產服務	36.8%
電子及資訊科技	2.3%
服裝及鞋類	6.6%
餐飲	19.8%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	5.0%
家居用品及傢俱	2.6%
休閒娛樂、體育及健體	0.8%
服務及教育	14.4%
超級市場	7.5%
其他	4.2%

附註：

1. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
2. 根據2018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。

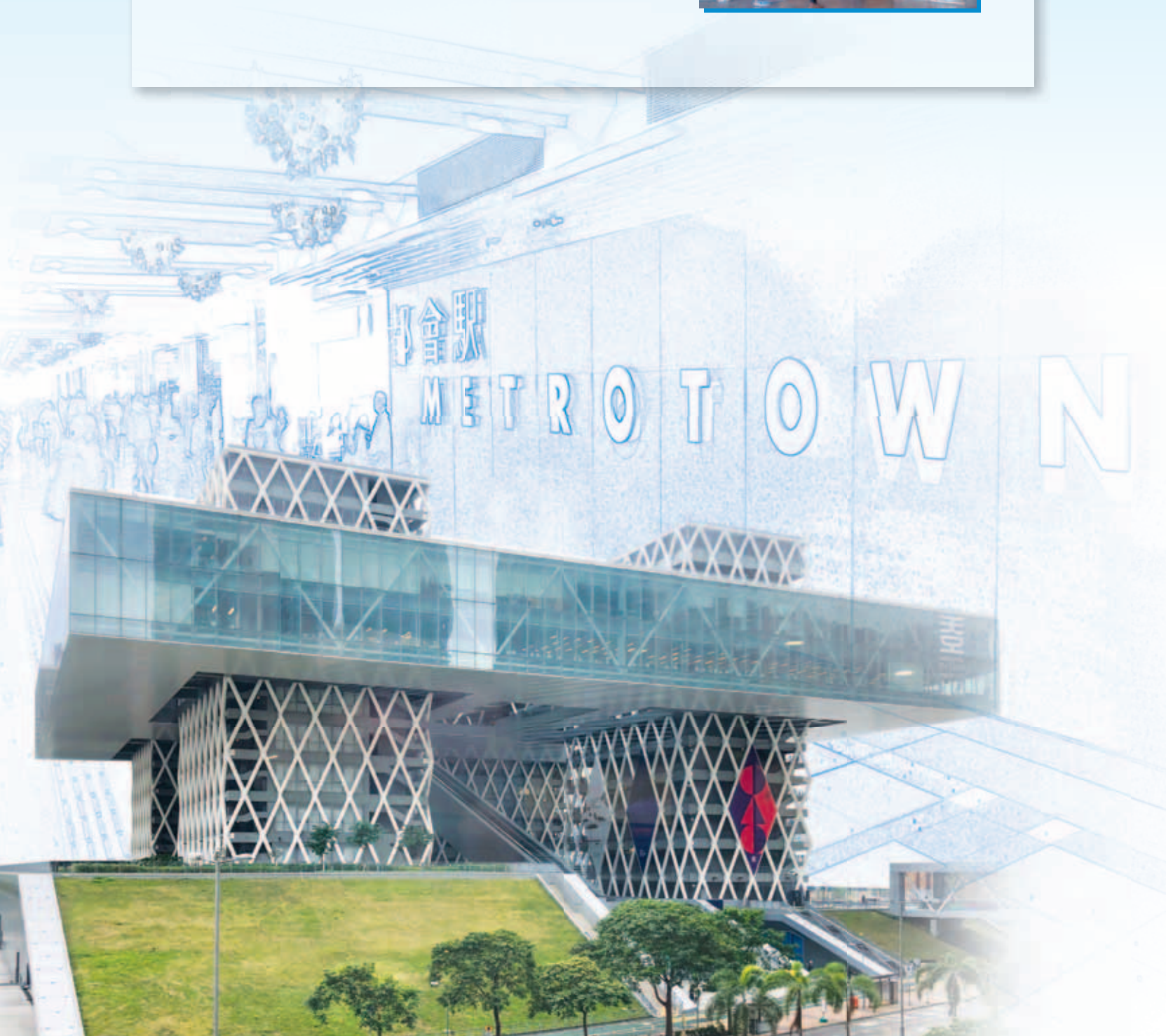


都會駅

Metro Town



都會駅位於調景嶺港鐵站上蓋，該站為觀塘線及將軍澳線  
的交匯處。都會駅透過數條行人天橋，與多個大型住宅發展項  
目相連，包括維景灣畔、健明邨、善明邨及彩明苑。都會駅  
同時亦有行人天橋連接香港知專設計學院及明愛白英奇專業  
學校。都會駅的地面亦與巴士總站連接，將調景嶺與將軍澳  
其他區域以及香港島及九龍主要市區連繫起來。





74  
個車位

連接  
香港知專  
設計學院



可出租總面積  
180,822  
平方呎



調景嶺  
港鐵站

於  
2006  
年落成



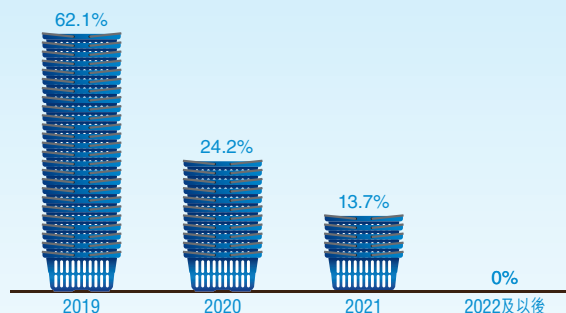
101  
個租戶



商場  
特色



## 租約屆滿概況<sup>2</sup>



## 主要統計數字 (於2018年12月31日)

出租率	99.2% (2017年：100%)
購入價	1,452百萬港元
市場估值	3,926百萬港元
總收益 <sup>1</sup>	170.0百萬港元 (2017年：165.8百萬港元)
物業收入淨額	134.3百萬港元

## 租戶行業綜合分析<sup>2</sup>

銀行及房地產服務	27.2%
電子及資訊科技	1.0%
服裝及鞋類	5.6%
餐飲	22.1%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	5.7%
家居用品及傢俱	1.6%
休閒娛樂、體育及健體	1.2%
服務及教育	23.0%
超級市場	10.8%
其他	1.8%

附註：

1. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
2. 根據2018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。



置富都會

Fortune Metropolis



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



**P**  
179  
個車位

700  
個座位的  
美食廣場

服務式  
住宅/辦公/  
酒店綜合大樓  
的一部分

毗鄰  
香港  
體育館

可出租總面積  
332,168  
平方呎

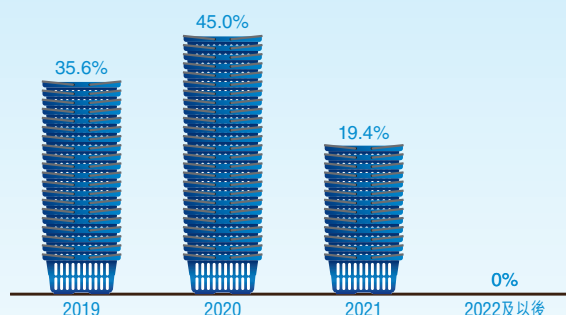
紅磡  
港鐵站

於  
2001  
年落成

113  
個租戶

商場  
特色

## 租約屆滿概況<sup>2</sup>



## 主要統計數字 (於2018年12月31日)

出租率	73.1% (2017年：98.4%)
購入價	1,464百萬港元
市場估值	2,805百萬港元
總收益 <sup>1</sup>	131.4百萬港元 (2017年：142.2百萬港元)
物業收入淨額	82.7百萬港元

## 租戶行業綜合分析<sup>2</sup>

銀行及房地產服務	13.2%
社區服務	2.6%
電子及資訊科技	0.1%
服裝及鞋類	1.3%
餐飲	50.6%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	6.9%
家居用品及傢俱	1.1%
休閒娛樂、體育及健身	2.4%
服務及教育	15.3%
超級市場	3.1%
其他	3.4%

附註：

1. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。
2. 根據2018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。

# 主要統計數字



(於2018年12月31日)

物業	出租率	購入價 (百萬港元)	市場估值 (百萬港元)	總收益 <sup>1</sup> (百萬港元)	物業收入淨額 (百萬港元)
  <p>麗港城商場</p>	99.0% (2017年：96.4%)	1,919	2,683	125.1 (2017年：121.8)	96.4
  <p>麗城薈</p>	99.8% (2017年：99.6%)	1,250	2,670	145.2 (2017年：135.1)	109.7
  <p>華都大道</p>	100% (2017年：100%)	400	1,832	88.8 (2017年：85.1)	74.5
  <p>映灣薈</p>	100% (2017年：100%)	428	1,295	71.9 (2017年：61.4)	57.6
  <p>銀禧薈</p>	97.2% (2017年：97.8%)	218	995	53.6 (2017年：49.9)	36.7
  <p>荃薈</p>	96.3% (2017年：97.5%)	258	809	47.5 (2017年：44.9)	26.9



物業	出租率	購入價 (百萬港元)	市場估值 (百萬港元)	總收益 <sup>1</sup> (百萬港元)	物業收入淨額 (百萬港元)
 <p>12 青怡薈</p>	100% (2017年：100%)	230	804	41.6 (2017年：37.3)	31.3
 <p>13 城中薈</p>	100% (2017年：98.9%)	135	339	16.9 (2017年：16.3)	12.7
 <p>14 凱帆薈</p>	100% (2017年：100%)	159	311	16.5 (2017年：10.6)	12.5
 <p>15 麗都大道</p>	100% (2017年：100%)	75	208	9.9 (2017年：9.5)	9.0
 <p>16 海韻大道</p>	100% (2017年：100%)	40	130	7.2 (2017年：6.9)	5.4

附註：

1. 包括基本租金、代收費用、許用合約費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。



# 嗲咁在美食廣場@置富都會

2018年10月30日下午01:00 · 🌐



👍 😄 ❤️ 778

👍 讚好

💬 回應

➦ 分享





餐飲業是置富Malls最大的收入來源，佔總租金收入達26.5%。作為置富Malls唯一一個的美食廣場，「起筷」是置富都會內最受顧客歡迎的熱點，其佔地14,000平方呎，設有11間食肆及700個座位。「起筷」已成為鄰近大學生、上班族以及演唱會觀眾享受既輕便快捷及物有所值的美食之選。

置富都會  
Fortune Metropolis

起筷  
The Feast

日式牛肉飯

BEEF BOWL RICE

地道煲仔飯  
CLAY POT RICE





## 可持續發展

多年來，可持續發展已融入置富產業信託的營運策略，有助我們推動業務增長、管理風險及創造價值。在氣溫上升、自然資源稀缺及能源昂貴之大環境下，置富產業信託致力在經營業務時關注該等問題。例如，我們透過減少電力消耗降低成本及碳足跡。透過改善室內空氣質素，我們為租戶及顧客創造更健康及理想的購物環境。





## 與主要持份者維持良好關係

置富產業信託重視與持份者之間保持公開、具建設性及有效之溝通，因為我們認為持份者積極的參與將引領我們走向未來，有助我們取得長遠成功。

### • 僱員

員工是我們最寶貴的資產。我們秉承「尊重、卓越、誠信及團隊合作」的核心價值，優化人力資源政策。我們致力創造公平公正的工作環境，鼓勵員工個人發展與員工之間的互信。

### • 租戶

置富產業信託積極與租戶合作，為顧客提供優質服務。我們定期走訪租戶並進行調查，確保租戶需求受到關注及得以滿足。我們的積極態度促進了與商戶的共贏合作及商場的持續改進。

### • 社區

我們堅持不懈與慈善機構及本地非牟利機構攜手舉辦各類活動，充分體現了我們關愛社區的理念，在置富產業信託與社區之間建立起緊密聯繫。

## 環境、社會及管治風險概覽

我們已經識別出我們認為對置富產業信託的業務及業績而言屬重大的環境、社會及管治風險。環境、社會及管治風險的識別過程與置富產業信託的持份者於報告年度透過管理層訪談、問卷調查及焦點小組討論進行的重大性評估結果一致。



置富義工隊於2018年積極參與企業社會責任活動。

# 成就及獎項

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

#### 2018年亞太區最佳房產信託大獎

- The Pinnacle Group International -
- 白金獎 — 香港零售組別

#### 2018年「亞洲最佳企業選舉」

- FinanceAsia -
- 最佳管理公司
- 最佳投資者關係
- 最佳行政總裁 — 趙宇女士
- 最致力維持企業管治
- 最佳企業社會責任

#### 2018年度上市企業大獎

- 《彭博商業周刊》／中文版



#### 2018年上市公司年度大獎

- 香港股票分析師協會 -



### 企業傳訊

年報於以下比賽中榮獲12個獎項，其中5項為金獎

- 2018年「國際年報大獎」
- 2017年Vision Awards
- 2018年Astrid Awards
- 2017/18年度Mercury Excellence Awards

#### 香港投資者關係協會第四屆投資者關係大獎

- 香港投資者關係協會 -
- 整體最佳投資者關係公司(中型股)
- 投資者關係大獎3年傑出企業
- 最佳投資者關係(行政總裁) — 趙宇女士(中型股)
- 最佳投資者關係專員 — 孔元真女士(中型股)
- 最佳投資者關係(企業交易)(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)
- 最佳年報(中型股)



### 企業可持續發展

#### 低碳關懷®ESG標籤(第二級)

- 低碳想創坊 -



#### 5年Plus「商界展關懷」標誌

- 香港社會服務聯會

#### 創新節能企業大獎2018

- 中華電力有限公司 -
- 節能方案卓越大獎 — 馬鞍山廣場

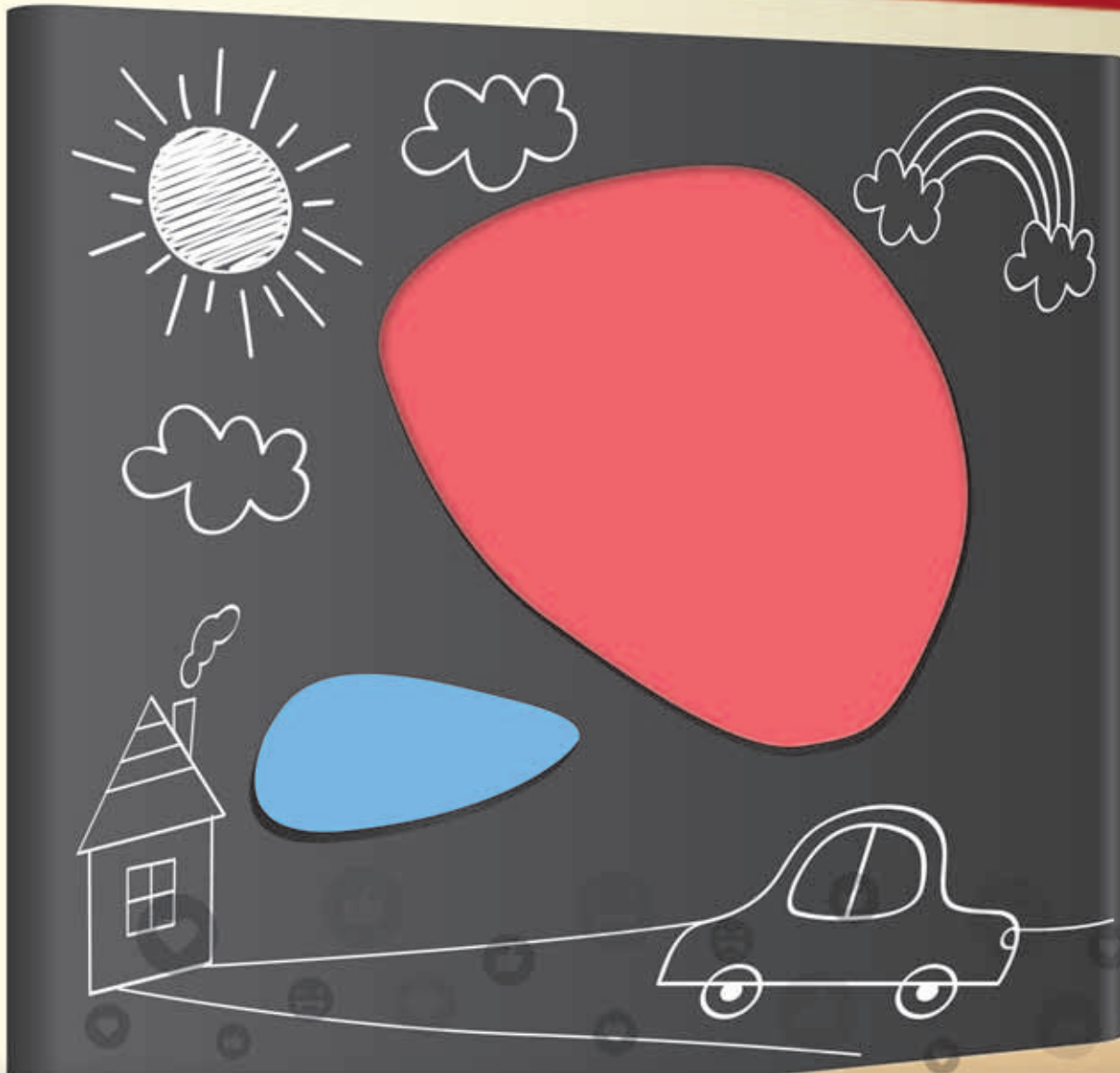


媽咪在幼稚園@都會駅

2018年10月30日下午05:00 · 地球



Kindergarten - Tseun



778

讚好

回應

分享

置富Malls一直積極引進受歡迎的優質教育機構並取得莫大成功，因而在吸納有小孩的家庭客戶群獨具優勢。置富Malls內有多達16間幼稚園及超過100間教育機構，佔地超過400,000平方呎，為小孩提供各種課外活動。配備多項親子設施及服務，置富Malls為家庭客戶帶來前所未有的稱心體驗。



## 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，70歲，自2017年1月1日起出任管理人主席兼獨立非執行董事及審核委員會成員。於加盟管理人前，徐先生以工程師及公務員身份參與新加坡樟宜機場的開發工程，從初步籌劃直至機場於1981年啟用為止。彼為公共工程局轄下樟宜機場開發部機械及電機科主管，並參與負責管理新機場機械設備的國有公司 Indeco Engineers Pte. Ltd. (「IEPL」)。彼其後辭任公職，出任IEPL副總經理，後更獲委任為總經理。數年之間，IEPL業務已拓展至包括新加坡最大兩家醫院的設備管理；以及向新加坡地鐵系統及北京中國國際貿易中心提供及安裝樓宇服務系統。

於1992年6月至1997年12月期間，徐先生出任Suntec City Development Pte. Ltd. 項目經理，領導跨領域項目管理團隊，直接管理當時新加坡最大的商業發展項目新達城的開發工程。

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

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

徐先生持有香港大學工程學理學士學位。

#### 趙國雄

##### 非執行董事

趙博士，68歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人主席及董事。趙博士自2017年1月1日起退任管理人主席，但留任管理人非執行董事一職。趙博士同時任泓富資產管理有限公司的主席(泓富產業信託的管理人，泓富產業信託在香港聯交所主板上市)。趙博士現任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited的董事。彼亦任管理人的控股公司亞騰的創始主席及董事。趙博士曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委。趙博士現任皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會理事會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大特倫特大學工商管理學系名譽院士及新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員。趙博士亦為劍橋大學土地經濟學系高級客席院士、中山大學藥學院名譽教授，以及香港浸會大學工商管理學院客席教授。



趙博士於香港及多個國家的房地產市場擁有逾30年跨國工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙博士於1997年加入長江集團，現為香港聯交所主板上市公司長江實業集團有限公司(「**長江實業**」)的執行董事、執行委員會委員及提名委員會成員，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。趙博士加入長江集團前，曾於1994年至1997年間在信和置業有限公司任職，以及於1979年至1994年間在恒隆有限公司(現稱恒隆集團有限公司)任職，於該兩間公司負責租賃業務和物業管理業務。信和置業有限公司和恒隆集團有限公司均於香港聯交所主板上市。

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

### 林惠璋

#### 非執行董事

林惠璋先生，62歲，自管理人於2003年註冊成立以來一直擔任管理人的董事。彼亦為管理人的控股公司亞騰(已於2017年4月19日從新加坡證券交易所退市)的聯合創始人、集團行政總裁兼執行董事且自亞騰成立以來一直擔任其董事。彼亦為亞騰(新達城)管理有限公司(於新加坡上市的新達產業信託之管理人)、泓富資產管理有限公司及滙賢房託管理有限公司(於香港上市的泓富產業信託及滙賢產業信託之管理人)的非執行董事。林先生亦為APM Property Management Pte. Ltd.和新達新加坡國際會展中心有限公司的主席。林先生曾為ARA Trust Management (Cache) Limited(於新加坡上市)的非執行董事。

林先生為亞太房地產協會(「**亞太房地產協會**」)、新加坡國立大學房地產系顧問委員會、Straits Real Estate及林雲基金會主席。彼為Jurong Spring Citizens' Consultative Committee及Securities Investors Association of Singapore(「**SIAS**」)的贊助人。彼亦為物業管理委員會主席、新加坡中華總商會理事會成員以及德華工業控股有限公司(於新加坡上市)的獨立董事及薪酬委員會之主席。

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



## 董事會及高級管理層

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

### 楊逸芝

#### 非執行董事

楊小姐，58歲，自2003年起出任管理人董事。彼為管理人的披露委員會成員。楊小姐同時任長江實業執行委員會委員兼公司秘書及公司秘書處總經理。彼亦為長江基建集團有限公司(「**長江基建**」)的公司秘書及集團董事總經理的替任董事及長江生命科技集團有限公司(「**長江生命科技**」)的公司秘書。

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

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

楊小姐為財務匯報局署理主席及成員、香港證券及期貨事務監察委員會之證監會(香港交易所上市)委員會委員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員及香港上市公司商會常務委員會副主席。楊小姐曾任香港聯交所主板及GEM上市委員會成員。

楊小姐為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會士，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，50歲，2015年6月起獲委任為管理人董事及專責委員會成員，自2008年4月至2015年5月曾擔任管理人董事葉德銓先生的替任董事，馬先生於1996年加入長江集團，現出任長江實業執行委員會委員兼企業業務發展部總經理，他亦為泓富資產管理有限公司（泓富產業信託的管理人）的非執行董事及專責（財務）委員會成員。馬先生亦為和記電訊香港控股有限公司（「和記電訊香港控股」）非執行董事黎啟明先生的替任董事。長江實業、泓富產業信託及和記電訊香港控股均於香港聯交所主板上市。

馬先生亦擔任飛機租賃公司 Accipiter Holdings Designated Activity Company、Accipiter Investments Holdings Designated Activity Company 及 Vermillion Aviation Holdings Limited（均為長江實業之成員）之董事。

馬先生於金融業務、投資及投資組合管理、房地產開發及市場推廣，以及資訊技術相關投資及服務管理方面累積逾29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，38歲，2015年2月起出任管理人之行政總裁及2010年起出任管理人之執行董事。她於2008年獲管理人聘任。

她同時為管理人之負責人員，及分別為披露委員會及專責委員會的主席。她負責置富產業信託的整體表現和發展方向。

在此之前，趙女士自2010年至2015年2月1日出任管理人的副行政總裁，負責置富產業信託的日常管理，以及自2009年至2010年任職管理人的營運總裁，負責監督策略性規劃、投資、資產管理及投資者關係。

趙女士持有房地產經濟學和金融學理碩士學位、會計及財務理學士學位、法學專業證書及法學專業文憑。她亦是一名香港特區高等法院律師、特許財務分析師、美國會計師協會會員和皇家特許測量師學會會員。趙女士為管理人非執行董事趙國雄博士的女兒。



### 鄭愛萍

#### 獨立非執行董事

鄭女士，61歲，自2017年1月1日起出任管理人之獨立非執行董事、審核委員會主席、披露委員會成員及專責委員會成員。她同時為提供顧問服務之GIG Consulting Pte. Ltd. 之執行董事及成員及為Aric Partners LLP之非執行合夥人，其為一所提供稅務、會計、企業及顧問服務之會計公司。

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

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

鄭女士現正於新加坡之政府機關及專業協會擔任多個職位。彼目前為新加坡會計準則理事會成員、新加坡全國職工總會教育及培訓基金受託人董事會成員、會計及企業管理局之技術諮詢小組成員以及新交所紀律委員會成員。

自2012年起，鄭女士獲委任為ISCA財務匯報委員會成員，並於2016年成為其調查及紀律小組成員。

鄭女士持有新加坡國立大學會計學學士學位。

### 楊美安

#### 獨立非執行董事

楊女士，72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，62歲，自2017年8月1日獲委任為管理人獨立非執行董事。自2018年5月2日起，彼亦為管理人審核委員會成員。彼在營運管理、科技、財務和業務重組領域擁有超過30年的工作經驗。

從2012年至2015年，高女士曾經擔任Alpha International，一間非牟利機構亞太地區的區域會計師，在此期間，高女士全權負責Alpha亞太地區、Alpha新加坡及AAP Publishing Pte. Ltd.的財務營運。於Alpha International任職之前，高女士曾於Future Positive Pte. Ltd.及Minds@Work Ventures擔任董事，在資訊科技及業務重組諮詢方面累積了豐富的經驗。高女士於1986年至2000年期間，在AIA Co. Ltd.任職15年，離開前的職位為品質支援及營運管理副總裁。在此之前，高女士曾分別於Singapore Bus Service Co. Ltd.、Singapore Computer Systems Co. Ltd.及Malvern & Co. Chartered Accountants (UK)擔任行政職位。

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

### 高級管理層

#### 趙宇

#### 行政總裁

趙女士為管理人的行政總裁。趙女士的履歷資料載於上文董事會一節，她亦為董事會成員。趙女士負責與董事會共同釐定置富產業信託的策略。她同時負責管理人於香港及新加坡的業務，包括置富產業信託的日常營運、投資建議、策略規劃及市場推廣。

#### 孔元真

#### 投資及投資者關係部總監

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

孔女士同時負責物色及評估與管理人投資策略一致之潛在收購或出售機會。

孔女士於房地產業界擁有逾16年的經驗，涉足香港及中國市場。孔女士在加入管理人前，曾於長江集團任職六年。孔女士持有香港大學頒發的測量(一級榮譽)理學學士學位。她是一位合資格產業測量師及香港測量師學會附屬會員。



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

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

置富產業信託是一家在香港聯交所作第一上市及在新交所作第二上市的房地產投資信託基金。置富產業信託及／或管理人須遵守於香港及新加坡適用的法律、法規及規例(「**適用法規**」)，其中包括香港聯交所證券上市規則(「**香港上市規則**」)企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的守則條文(如適用)及新加坡2012年企業管治守則(「**新加坡守則**」)。

管理人確認其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及新加坡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。

於報告年度，已修訂合規手冊及信託契約以反映置富產業信託就地理範圍、物業發展及相關活動以及相關投資的投資政策範疇作出的變更，以加強明確性和一致性。有關擴大置富產業信託投資政策範疇的詳情，請參閱刊載於置富產業信託網站www.fortunereit.com及香港聯交所網站www.hkexnews.hk日期分別為2018年3月21日及2018年4月27日的通函及投票表決公告。

## 認可架構

置富產業信託為獲以下機構認可的集體投資計劃：

- (i) 新加坡金融管理局根據第289章證券及期貨法(「**證券及期貨法**」)第286條，並受根據證券及期貨法第284條及第321條而頒佈的集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)條文的規管；及
- (ii) 香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)根據第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第104條，受房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)條文的規管。





管理人已獲證監會發牌可從事證券及期貨條例第V部下第9類受規管活動(資產管理)。根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章規定，趙宇女士、孔元真女士及吳玉婷女士為管理人的負責人員，其中趙宇女士為管理人的執行董事。

管理人亦已獲新加坡金管局發牌可根據證券及期貨法從事房地產投資信託基金管理的受規管活動。根據證券及期貨法規(發牌及業務操守)(「發牌及業務操守」)第10條，趙宇女士、孔元真女士、張維恩先生及林委燕女士為管理人的獲委任代表。

受託人為按房地產投資信託基金守則合資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃受託人的人士。受託人根據證券及期貨法獲認可的集體投資計劃亦為合資格擔任受託人。

### 受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人須根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管置富產業信託的資產。管理人於信託契約下的職責為根據信託契約管理置富產業信託，尤其為確保置富產業信託下資產的財務及經濟事宜，僅以基金單位持有人的利益為依歸進行專業化管理。管理人依照置富產業信託訂明的投資策略向受託人作出有關收購、出售變現及強化置富產業信託資產的建議。





### 管理人的董事會

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

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

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

董事會現時由九名成員組成，其中八名為非執行董事。非執行董事中有四名為獨立非執行董事。董事會

須按以下原則組成：

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

董事會由具備核心才能的人士組成，包括就達到管理人目標而言屬必要和關鍵的業務及管理經驗、財務、法律和基金管理經驗。這亦使管理層能夠汲取在置富產業信託及其附屬公司(「**本集團**」)之方針及發展方面共同擁有核心才能的董事的外部及專家意見。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、經驗及多元化的意見。

於檢討董事會組成時，董事會將不時考慮在各方面多元化之裨益，包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景及專業經驗，以使董事會在專長、經驗及背景方面維持適當之範疇及平衡。董事會認為，經計及本集團業務的性質及範圍，現有董事會由九名成員組成乃屬恰當。

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。在對管理層的建議或決策提出質疑時，彼等會對涉及利益衝突及其他複雜狀況的業務活動及交易作出獨立判斷。

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，進行審核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2018年12月31日止年度的獨立性。董事會確認，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。董事會將繼續檢視董事會的組成，以符合適用法規規定下董事會獨立性的規定，並將持續致力逐步更替董事會成員（倘需要）。

倘一名董事按發牌及業務操守所載標準為(a)獨立於管理人及置富產業信託之管理及業務關係（發牌及業務操守第13F及13G條）及(b)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（發牌及業務操守第13H條），及倘獨立非執行董事於董事會任期未超過九年或更長時間，則該董事被視為具獨立性。董事會已根據發牌及業務操守審核各董事的獨立性，並獲各獨立董事確認，彼等與置富產業信託、受託人或管理人（或其相關法團、其持有5%股權的股東或其高級人員（可能干擾或有理由認為可能干擾彼等作出獨立判斷））概無任何關係。

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

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

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

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。



新加坡守則建議如主席並非由獨立董事擔任則需委任一位獨立董事為首席獨立董事。有鑑於主席並非管理層其中一員，而身份為獨立董事，主席及行政總裁並非由同一人擔任，亦並非直系親屬，因此管理人現時並無任何首席獨立董事。

所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的最新資料，讓他們能夠在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。董事獲鼓勵參與合適的持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，確保彼等向董事會作出知情及恰當的貢獻。管理人向董事提供相關外部培訓課程的資料、安排及資助其培訓(如有需要)，而管理人須獲提供並備存董事出席外部培訓的紀錄(如適用法規適用)。各董事有系統地獲安排參與就職／迎新／培訓機會如透過實地考察、董事會會議簡報及專為董事舉辦的培訓工作坊等。於2018年財政年度，所有董事已參加持續專業發展課程。所有董事均獲提供正式的委任函，當中規定其任期、職責及義務。

董事會認為，董事會具備足夠的保障及制衡，以確保董事會的決策過程獨立，並以董事集體作出的決策為依據。

董事會正履行提名委員會的職責，因此管理人並未成立提名委員會。董事會履行提名委員會的職責，包括審核董事會之架構、規模、組成、表現及更替以及檢討董事會成員之獨立性。

在考慮董事委任或重新委任人選時，董事會將按適當人選標準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(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。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。

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將出席所有董事會及董事委員會會議並作會議記錄。彼協助主席確保董事會程序獲遵循並獲定期審閱，從而確保董事會的職能得以



有效履行並符合相關規則及規例。公司秘書亦協助主席及董事會執行及鞏固企業管治常規及過程，以此為基金單位持有人提升長期價值。

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

在置富產業信託的2018年中期報告獲刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 林惠璋先生自2019年1月1日起不再擔任ARA Trust Management (Cache) Limited (於新加坡上市的Cache Logistics Trust之管理人)董事。彼

管理人於報告年度召開四次董事會會議，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	4/4
非執行董事	趙國雄博士	4/4
	林惠璋先生	4/4
	楊逸芝小姐	3/4
	馬勵志先生	4/4
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	4/4
獨立非執行董事	鄭愛萍女士	4/4
	楊美安女士	4/4
	高寶華女士	4/4

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非執行董事(包括獨立非執行董事)會議。

根據發牌及業務操守進行有關董事會獨立性之修訂後，要求董事會之組成至少(a)半數為獨立董事；或(b)三分之一為獨立董事，倘基金單位持有人有投票委任董事之權利。由於董事會超過三分之一但不足一半的董事為獨立董事，為遵守發牌及業務操守之修訂，各基金單位持有人自2017年起於各屆週年大會(「週年大會」)上有權贊同委任相關董事。

亦獲委任為Jurong Spring Citizen's Consultative Committee 及 Securities Investors Association of Singapore的贊助人，並辭任Management Corporation Strata Title Plan No. 2197(新達城)管理委員會主席。

- 趙國雄博士自2019年1月1日起獲委任為長江實業提名委員會成員。
- 楊逸芝小姐自2018年12月1日起獲委任為財務匯報局署理主席。

### 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。

審核委員會的職責亦為(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)及與「有關方」的交易(定義見集體投資計劃守則附錄六—投資：物業基金)而制訂的程序及監察物業管理公司之物業管理服務。

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)建議於應屆基金單位持有人週年大會上重新委聘德勤會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行為外部核數師；

- (v) 已根據董事或管理人買賣基金單位之守則(「**基金單位買賣守則**」)按每半年基準檢討管理人及董事進行基金單位交易之事宜，以及檢討於置富產業信託之特別目的投資工具出任之規管機關董事或成員的行為及表現；及
- (vi) 已審閱關連人士交易。

審核委員會於報告年度召開三次會議。審核委員會會議的出席記錄如下：

審核委員會成員	出席次數
鄭愛萍女士	3/3
徐勝來先生	3/3
楊美安女士	3/3
高寶華女士(於2018年5月2日獲委任)	2/2



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。

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一次會議，以討論置富產業信託的對沖策略及再融資需求。所有成員均有出席該會議。

非執行董事於報告年度的薪酬情況如下：

非執行董事姓名	薪金 (%)	花紅 (%)	董事袍金 <sup>(1)</sup> (%)	其他 (%)	總計 (%)
<b>250,000新加坡元以下</b>					
趙國雄博士 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—
林惠璋先生 <sup>(3)</sup>	—	—	—	—	—
楊逸芝小姐 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—
馬勵志先生 <sup>(2)</sup>	—	—	—	—	—
徐勝來先生	—	—	100	—	100
鄭愛萍女士	—	—	100	—	100
楊美安女士	—	—	100	—	100
高寶華女士	—	—	100	—	100

<sup>(1)</sup> 獨立非執行董事的年度董事固定袍金為60,000新加坡元（自彼等各自獲委任日期起或直至彼等辭任日期），並僅以現金支付。執行董事並不收取董事袍金。

<sup>(2)</sup> 趙國雄博士、楊逸芝小姐及馬勵志先生為長江實業集團有限公司（被視為置富產業信託重大持有人）的全職僱員，願意放棄其於2018年財政年度的董事袍金。

<sup>(3)</sup> 林惠璋先生為管理人控股公司亞騰資產管理有限公司的全職僱員，願意放棄其於2018年財政年度的董事袍金。

## 薪酬事宜

由於管理人採納其控股公司亞騰之薪酬政策及慣例，因此並未自設薪酬委員會。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。

該薪酬架構遵循正規且具透明度的程序，涵蓋有關薪酬各方面的政策，務求符合基金單位持有人長遠利益，吸引並挽留有才之士，對員工履行職責及給予相應獎勵。





根據管理人採納的薪酬政策及常規，管理人之行政總裁及行政人員每年接受全面且結構分明的表現評核。年初討論並協定對行政總裁及行政人員評核的主要表現指標，以確保該等指標準確、可計量、以效果為依據及有時限。該等主要表現指標反映組織目標，並與置富產業信託及個人表現掛鈎。

年中將檢討監控該等指標的表現及相關性，而年終則檢討主要表現指標及實際表現。基於該等檢討，釐定行政總裁及行政人員各自的年終花紅。

行政總裁及最高薪的五名行政人員根據表現評核，獲發以現金形式支付的月薪及浮動年終花紅。此外，管理人之行政總裁及特定行政人員（「**參加者**」）亦參與根據亞騰集團薪酬委員會批准的亞騰集團績效花紅計劃（「**計劃**」），可共享按與獨立第三方交易之若干績效指標而設立的獎勵金。計劃下的獎勵金按參加者的資歷、服務年期及其對置富產業信託的表現及貢獻分配。亞騰集團或置富產業信託現時並無任何股權認購計劃或持股計劃。

基於薪酬事宜的保密性及敏感性，董事會相信具名披露執行董事及最高薪的五名行政人員的薪酬（不論以實際數字披露或按每250,000新加坡元分級披露）損害置富產業信託及其基金單位持有人的最佳利益。現時的團隊已服務管理人及置富產業信託一段頗長時間，為一支穩定的團隊。管理人須為置富產業信託及其基金單位持有人的長遠利益著想保留人才，以及確保有

稱職有經驗的管理團隊維持業務的穩定及持續性尤為重要。考慮房地產及基金管理行業競爭激烈，披露管理團隊的薪酬可能會導致員工變動。因此，董事會相信不披露彼等薪酬將符合置富產業信託的最佳利益，基金單位持有人的權益亦不會因此而受損。目前，除以上所披露者外，管理人之僱員中概無彼等之薪酬於2018年財政年度超過100,000新加坡元且與董事或行政總裁有直系親屬關係。

### 內部監控

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

管理人已委聘獨立第三方德豪財務顧問有限公司（為德豪國際的成員公司）對置富產業信託之營運進行內部審核及檢討。內部核數師的職能包括審閱及向董事會或審核委員會（視乎情況而定）作出建議，以確保管



理人的職責和營運功能有效分開，並確保管理人營運與合規程序的違規和失責情況之報告的有效性及準確性。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。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(在審核委員會的同意下)考慮經濟環境及房地產行業的風險。管理層定期開會，以審閱置富產業信託的營運及討論持續披露事宜。

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

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

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



根據內部及外部核數師建立的架構及所進行的審閱，董事會同意審核委員會，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助理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助理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香港上市規則附錄10所載上市公司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香港上市規則第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)；
- (b) 緊接公佈季度業績及中期業績的日期前30日的期間，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)；
- (c) 擁有可影響價格的資料的任何時間；及
- (d) 作為短期考慮，

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、管理人的主要行政人員(「**主要行政人員**」)及管理人披露權益的程序。證券及期貨條例的有關條文被視為適用於管理人、董事、主要行政人員及每名基金單位持有人，以及透過其或在其下提出索償的所有人士。



根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、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。

### 置富產業信託的 香港和新加坡辦事處 之間的溝通

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

### 與基金單位持有人的溝通

適用法規規定一家上市實體須向市場披露對其證券價格有著重大影響的事宜。管理人一直奉行持續披露及與基金單位持有人和投資者保持具透明度溝通的文化。行政總裁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及新交所刊發新聞稿或公告的方式及時和全面披露有關置富產業信託的所有重要資料，及之後在置富產業信託的網站www.fortunereit.com刊發上述新聞稿或公告。

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

### 基金單位持有人大會

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

根據信託契約，受託人或管理人可(而管理人須在不少於50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%的基金單位持有人的書面要求召開)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。上述任何大會須於香港或新加坡召開(可能由管理人決定)，並可使用視像會議等替代方式參會。

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	0/1	0/1
	馬勵志先生	0/1	0/1
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。

### 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)罷免外部核數師並委任其他核數師；(h)罷免受託人；及(i)置富產業信託的投資政策變動。

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。

### 報告

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

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



### 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2018年12月31日止年度的財務報表。彼等並不知悉任何可能引致重大質疑置富產業信託能否繼續經營的重大不確定的事宜或情況。

外部核數師有關其對財務報表的申報責任的聲明載於獨立核數師報告。

### 遵守合規手冊

管理人一直遵守合規手冊的重要規定，於報告年度亦已遵守所有適用的企業管治常規。

### 審閱年報

置富產業信託截至2018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2018年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,924,399,370個基金單位。與2017年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共13,123,263個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2018年1月2日，3,072,278個新基金單位已按每基金單位9.5526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2017年10月1日至2017年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.3百萬港元。

- 於2018年4月6日，2,946,649個新基金單位已按每基金單位9.4770港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2018年1月1日至2018年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約27.9百萬港元。
- 於2018年11月9日，7,104,336個新基金單位已按每基金單位8.6334港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於2018年4月1日至2018年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約61.3百萬港元。

### 回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售13,569,000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2018年12月31日，基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。



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2018年 12月31日止年度 的收入 千港元	於2018年 12月31日 已收的租金按金 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	許用合約交易	886	241
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用合約交易	37,130	2,859
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃交易	2,448	–
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	31,091	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	租賃交易	2,102	633
和記電訊服務有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃交易	136	–
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃交易	2,990	–
和記電話有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	許用合約交易	9,339	1,662
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用合約交易	144,505	7,936
信澤企業有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	18	5
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	70	19
<b>合計</b>			<b>230,715</b>	<b>13,355</b>

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2018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 <sup>1</sup>	物業管理及營運	1,018
進達車場管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	停車場租賃代理費用	9,243
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	75,839
高衛物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業管理及營運	177
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	廣告及宣傳開支	736
黃埔物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業管理及營運	108
<b>合計</b>			<b>87,121</b>

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2018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	176,730
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	13,930
萊坊測量師行有限公司	主要估值師	估值費用	524
<b>合計</b>			<b>191,184</b>

### 與受託人關連人士進行的關連人士交易

#### 租賃／許用合約交易

下表載列於報告年度內有關置富產業信託和受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(各定義均見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團<sup>1</sup>(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2018年 12月31日止年度 的收入 千港元	於2018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	19,975	5,403
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	9,871	2,138
<b>合計</b>			<b>29,846</b>	<b>7,541</b>

附註：

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



## 提供一般銀行及金融服務

置富產業信託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70至73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)。



## 基金單位本金

於2018年12月31日，已發行基金單位總數為1,924,399,370個。

## 重大及其他基金單位持有人的持有量

於2018年12月31日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比
Focus Eagle <sup>1</sup>	413,074,684	21.46%	—	—
長江實業	—	—	525,630,684	27.31%
Schroders Plc <sup>2</sup>	—	—	208,898,448	10.86%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2018年12月31日，持有或被視為持有已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比
Ballston Profits Limited <sup>1</sup>	112,556,000	5.85%	—	—

附註：

- Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長江實業的間接全資附屬公司。因此，長江實業被視為持有525,630,684個基金單位，其中：(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；及(ii)112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited持有。
- Schroders Plc被視為擁有208,898,448個基金單位的權益，其中：
  - 72,925,400個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
  - 66,081,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
  - 69,094,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
  - 798,048個基金單位由Schroder & Co (Asia) Limited持有。



## 管理人的權益

於2018年12月31日，管理人持有置富產業信託3,043,074個基金單位，或已發行基金單位約0.16%。

## 董事及高級行政人員的權益

於2018年12月31日，董事及高級行政人員於置富產業信託的基金單位持有權益的詳情如下：

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

附註：

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

## 其他關連人士的持有量

於2018年12月31日，滙豐集團(置富產業信託的受託人關連人士)並無持有任何置富產業信託基金單位的任何實益權益。

除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2018年12月31日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除所披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2018年12月31日及2017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：

- Schroders Plc於2018年12月31日實益擁有208,898,448個基金單位的權益及於2017年12月31日實益擁有227,613,698個基金單位的權益；
- 管理人於2018年12月31日實益擁有3,043,074個基金單位的權益及於2017年12月31日實益擁有3,488,811個基金單位的權益；
- 滙豐集團於2018年12月31日並無持有任何基金單位的任何實益權益，但於2017年12月31日實益持有5,159,000個基金單位；及
- Focus Eagle的一名董事陳維志先生及其聯繫人於2018年12月31日及2017年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益。



參考編號：GV/TL/CF/CH/ck/03-0446/10142(134)

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited  
(以置富產業信託受託人的身份)(「**受託人**」)  
21 Collyer Quay  
#03-01, HSBC Building  
Singapore 049320

置富資產管理有限公司  
(以置富產業信託管理人的身份)(「**管理人**」)  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
55樓5508–5510室

2019年1月11日

## 有關「置富產業信託」16個零售物業的估值

### 指示

根據閣下向吾等提供的評估置富產業信託所擁有的該等物業價值的指示，吾等確認，吾等已進行檢驗，作出相關查詢及蒐集，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於2018年12月31日(指「**估值日**」)市值的意見，作會計用途。

### 該等物業

- 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 置富嘉湖  
香港新界元朗天水圍的嘉湖發展項目內的商業發展項目以及其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間(包括卸貨區及外牆)及保留部分及公用地方(「**嘉湖銀座商場**」、「**樂湖居物業**」、「**賞湖居物業**」、「**翠湖居物業**」、「**美湖居物業**」、「**景湖居物業**」及「**麗湖居物業**」)
- 3 馬鞍山廣場  
香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場



- 4 都會駅  
香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心
- 5 置富都會  
香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會
- 6 麗港城商場  
香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場的商業發展項目
- 7 麗城薈  
香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期；多間商舖、診所、幼兒園、市場、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方
- 8 華都大道  
香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個車位
- 9 映灣薈  
香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈
- 10 銀禧薈  
香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈
- 11 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

(統稱「該等物業」)



## 估值基準

吾等對該等物業的估值為吾等對物業市值的意見。吾等對該市值所下的定義擬定為「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物業交易款額」。

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

吾等乃按照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第6.8章及香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2017年版)」編製本估值報告。

## 估值方法

吾等根據該等物業各自之租約對該等物業估值。在吾等對該等物業進行估值時，吾等已採用收益法及市場法。收益法被視為評估出租物業市場價值的最合適方法，尤其考慮物業之用途及狀況。除收益法外，市場法亦被採用以供相互對照。

## 收益法

透過此方法，物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額，即租金減除差餉、政府地租、管理費、空調費及其他租戶之雜項開支後之淨額，於租約尚餘年期內予以資本化。於物業歸還時，即現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日之市值租金出租，並按投資者就每類物業之預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續之預期作出審慎考慮。任何空置單位將被假設按有關單位於估值日之市值租金出租。

每項物業所有可出租單位的市場租金乃參照該項物業其他單位所取得的租金及參照鄰近類似物業的租務情況釐定。所採用的資本化比率乃參照分析市場銷售交易所得的收益率及吾等就物業投資者對市場預測的認識而釐訂。此預期回報間接反映投資項目的質素、日後租金增長潛力的預期，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

各項該等物業之市場價值為該等物業於租期內所得收入之已資本化價值與物業因適當遞延的復歸收入之已資本化價值兩者的總和。

## 市場法

此方法通過收集商場及泊車位交易紀錄之銷售證據，並分別按每平方呎之單位價格及每個車位之單位價格進行分析，然後作相互對照。由於商場交易宗數有限，吾等亦參考分層業權交易(倘適用)。





### 估值假設及條件

吾等的估值受下列假設及條件所規限。

#### 業權文件及產權負擔

吾等並無獲提供任何該等物業之業權文件或其摘要，惟吾等已向土地註冊處抽樣查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等之估值並無就該等物業之任何抵押、按揭或欠款作出撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、土地補價、限制、業權瑕疵及支銷。

儘管吾等已合理小心調查進行估值之該等估價物業之業權，惟吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任；此乃閣下之法律顧問的責任範圍。

#### 資料來源

吾等很大程度上依賴管理人或其代表所提供之資料，並接納提供予吾等有關圖則批准或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況、收入、支出、地盤及樓面面積及所有其他有關事項之意見。吾等並無核實提供予吾等之資料，並假設該等資料屬實。吾等並無證明提供予吾等之資料乃屬真確，惟吾等並無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲管理人告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等對提供予吾等之不準確數據及由該等數據得出之結論概不承擔任何責任。

### 視察及測量

吾等已視察該等物業之外部，亦於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地量度以核實進行估值之該等物業地盤及／或樓面面積之準確性，並假設吾等接收之文件所述之地盤及樓面面積乃屬正確。

#### 租約及租金資料

吾等之估值乃按現有租賃安排及租賃重續協議進行。根據管理人所提供之租約附表，大部分租約均不包括差餉、政府地租、管理費、推廣徵費及空調費。

根據標準租賃協議，業主負責對該等物業之結構進行維修，同時業主須對該等物業屬於業主之固定裝置與裝修及喉管進行維修，以適合租賃，而租戶則負責對該等物業之內部進行維修。

吾等並無查核每項特定租約之租約文件，吾等之評估乃基於假設所有租約均已簽署並按照提供予吾等之租約附表所列之條款進行。

估計淨物業收益率乃基於該等物業於估值日之每月租金收入淨額、許用費及雜項收入，以及自2018年1月至2018年12月期間自車位及營業額租金等應收之平均每月收入淨額，另外說明除外。

#### 結構狀況

吾等並無對該等物業進行任何結構測量或設施測試。因此，吾等之估值乃基於該等物業處於良好之維修狀況、設施運作理想，且並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞之基準下進行。



## 估值報告

### 污染

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該等物業時有否使用任何有害或危險物料，因此，吾等在估值過程中乃假設該等物業不含上述物料。

### 遵守相關條例及規章

吾等假設該等物業之開發、興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例(惟另有說明者除外)。吾等進一步假設已取得使用該等物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書及授權(惟另有說明者除外)。

### 估值師之權益

吾等謹此確認，處理是次估值之估值師均為獲授權進行估值之執業估值師，並擁有於相若類型物業估值之必要專業知識及經驗。

以上報告之分析、意見及結論受前述的假設及限制條件規限，並僅代表吾等之個人、客觀之專業分析、意見及結論。吾等於該等物業中概無現有或預期之權益，且並非有關連機構，亦無與管理人、受託人或置富產業信託與之訂約之任何其他人士存在任何關係。

### 估值概要

於估值日吾等對該等物業連租約的市值的意見概述如下：

物業	約可出租總面積 (平方呎)	車位數目	於2018年 12月31日 現況下的市值
1 置富第一城	414,469	653	8,788,000,000港元
2 置富嘉湖	665,244	622	8,261,000,000港元
3 馬鞍山廣場	310,084	290	6,144,000,000港元
4 都會駅	180,822	74	3,926,000,000港元
5 置富都會	332,168	179	2,805,000,000港元
6 麗港城商場	163,203	150	2,683,000,000港元
7 麗城薈	276,862	329*	2,670,000,000港元
8 華都大道	80,842	73	1,832,000,000港元
9 映灣薈	63,018	117	1,295,000,000港元
10 銀禧薈	170,616	97	995,000,000港元
11 荃薈	123,544	67	809,000,000港元
12 青怡薈	78,836	27	804,000,000港元
13 城中薈	43,000	不適用	339,000,000港元



物業	約可出租總面積 (平方呎)	車位數目	於2018年 12月31日 現況下的市值
14 凱帆薈	74,734	35	311,000,000港元
15 麗都大道	9,836	不適用	208,000,000港元
16 海韻大道	14,604	不適用	130,000,000港元
<b>合計</b>	<b>3,001,882</b>	<b>2,713*</b>	<b>42,000,000,000港元</b>

\* 包括15個電單車泊車位

有關每項該等物業的物業資料，請參閱隨附的估值概要。

### 限制條件

代表萊坊並負責本報告的估值師為Cyrus Fong (MRICS MHKIS RICS註冊估值師)。吾等確認該估值師符合香港測量師學會估值準則及英國皇家特許測量師學會估價—全球標準，對特定市場具備足夠的現行知識及勝任進行估值的技巧。

吾等的估值乃由具備相關經驗的獨立合資格估值師負責及秉承公正專業的態度進行。

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

本報告及估值乃根據2018年12月31日所獲得之資料而編製。萊坊測量師行有限公司概不就有關收入、支出或市況之資料之其後變動承擔任何責任。

未經吾等事先書面批准所示形式及內容，本估值報告全部或任何部分內容或對其作出任何提述均不得載入任何刊發文件、通函或陳述或以紙質或電子形式(包括於任何網站)以任何方式刊發。

萊坊測量師行有限公司並無授權管理人及受託人以外人士使用或依賴本文件，倘因未獲授權使用或依賴本文件而蒙受任何損失，萊坊測量師行有限公司連同估值師概不負責。未經萊坊測量師行有限公司事先書面授權不得轉載本文件。

**萊坊測量師行有限公司**

予以審閱(但無參與編製)：

董事、估值及諮詢部

**方耀明**

MRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師

謹啟

執行董事、估值及諮詢部主管

**林浩文**

FRICS FHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師

謹啟

附註：

方耀明為特許測量師，擁有在香港、澳門及中國之物業估值及諮詢服務經驗。

林浩文為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區之豐富市場研究、估值及諮詢經驗。



## 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。

<b>概況</b>	<p>沙田第一城是一個於1981年至1989年間分階段建成的住宅及商用發展物業。</p> <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 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)；</li> <li>— 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)；</li> <li>— 位於住宅大廈第34至36座地下的街市及幼稚園；及</li> <li>— 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。</li> </ul> <p>該物業可出租總面積約38,505.11平方米(414,469平方呎)。</p> <p>該物業亦包括發展項目內的653個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<p>物業包括沙田市地段第1號及B、C、L段部分及沙田市地段第1號A段餘段。</p> <p>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，其後法定延至2047年6月30日。物業的應繳政府地租為物業當時應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的月租收入及許用收入</b>	約26,167,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均營業額租金及中庭收入</b>	約141,000港元
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均停車場收入</b>	約1,110,000港元
<b>於2018年12月31日現況下的市值</b>	8,788,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	3.7%



## 置富嘉湖

置富嘉湖是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(「**嘉湖銀座商場**」)

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及幼稚園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「**置富嘉湖**」)

### 概況

嘉湖山莊是一個於九十年代建成的大型私人住宅發展項目，由六期組成，配備商業、酒店、娛樂及泊車設施。

置富嘉湖包括一個稱為嘉湖銀座的商業發展項目(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、上落貨位、外牆及保留份額。

物業的詳情載列如下：

#### 嘉湖銀座商場

包括稱為嘉湖銀座的商業發展項目，嘉湖銀座包括地下、首層及第2層的購物商場、第3層及第5層的附屬設施、及地庫第1至第2層604個泊車位及若干上落貨區及公用地方與公共服務設施。此物業不包括所有該等公用地方及酒店發展項目。

#### 樂湖居物業

包括一個稱為地下A部分的零售商舖連同該發展項目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**

包括該發展項目賞湖居內一個幼稚園物業、5個地面幼稚園泊車位及2個地面幼稚園上落貨位及公用地方與公共服務設施。

**翠湖居物業**

包括該發展項目翠湖居內一個幼稚園物業及公用地方與公共服務設施。

**美湖居物業**

包括該發展項目美湖居內稱為幼稚園A及幼稚園B的兩個幼稚園物業及地庫的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**

包括該發展項目景湖居內一個幼稚園物業及地面的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**

包括該發展項目樂湖居內的公用地方及公共服務設施。

該物業可出租總面積約61,802.68平方米(665,244平方呎)。

**土地年期**

物業包括天水圍市地段第1號部分及餘段；天水圍市地段第2號餘段；天水圍市地段第3號餘段；天水圍市地段第4號；天水圍市地段第5號餘段；天水圍市地段第6號及天水圍市地段第7號餘段。

天水圍市地段第1、2、3、4、5、6及7號乃根據新批租約第YL3466號持有，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。

於2018年12月31日的 月租收入及許用收入	約22,969,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及公用設施費用。
於2018年1月至2018年12月的 每月平均營業額租金及中庭收入	約342,000港元
於2018年1月至2018年12月的 每月平均停車場收入	約1,572,000港元
於2018年12月31日 現況下的市值	8,261,000,000港元
估計淨物業收益率	3.6%



## 馬鞍山廣場

香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場。

<b>概況</b>	<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及3層的整個商場。</p> <p>該物業可出租總面積約28,807.51平方米(310,084平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於商場平台地庫的290個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<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。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的 月租收入及許用收入</b>	約20,404,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的 每月平均營業額租金及中庭收入</b>	約79,000港元
<b>於2018年1月至2018年12月的 每月平均停車場收入</b>	約773,000港元
<b>於2018年12月31日 現況下的市值</b>	6,144,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	4.2%



## 都會駅

香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心。

<b>概況</b>	<p>都會駅是一個於2006至2007年間分兩個階段建成的綜合型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層的整個零售物業及有蓋行人天橋。</p> <p>該物業可出租總面積約16,798.77平方米(180,822平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於該發展項目商場平台第2層的74個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<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日起計至2053年2月10日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的月租收入及許用收入</b>	約12,104,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均營業額租金及中庭收入</b>	約134,000港元
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均停車場收入</b>	約305,000港元
<b>於2018年12月31日現況下的市值</b>	3,926,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	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

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。

該物業包括位於該發展項目多層平台L7、L8及L9層的三層零售物業。

該物業可出租總面積約30,859.16平方米(332,168平方呎)。

該物業亦包括位於該發展項目商場平台L5層及L6層的179個車位。

### 土地年期

物業包括九龍內地段第11077號部分。

九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號持有，年期由1997年2月14日起計至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

### 於2018年12月31日的 月租收入及許用收入

約6,283,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。

### 於2018年1月至2018年12月的 每月平均營業額租金及中庭收入

約109,000港元

### 於2018年1月至2018年12月的 每月平均停車場收入

約544,000港元

### 於2018年12月31日 現況下的市值

2,805,000,000港元

### 估計淨物業收益率

3.0%



## 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。

<b>概況</b>	<p>麗港城商場是一個於1991年建成，名為「麗港城」的綜合性私人住宅發展項目的商業中心之一。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個5層高商場／停車平台。</p> <p>該物業可出租總面積約15,161.93平方米(163,203平方呎)。</p> <p>該物業亦包括商場平台地庫1層及地庫2層的150個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<p>物業包括新九龍內地段第6055號部分。</p> <p>新九龍內地段第6055號乃根據換地條件第UB12004號持有，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的 月租收入及許用收入</b>	約7,757,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的 每月平均營業額租金及中庭收入</b>	約332,000港元
<b>於2018年1月至2018年12月的 每月平均停車場收入</b>	約689,000港元
<b>於2018年12月31日 現況下的市值</b>	2,683,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	3.9%



## 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；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年分三期建成之私人住宅及商用發展項目，配備商業、娛樂及泊車設施。

該物業零售部分包括麗城花園之多個商業面積。上述商業面積的概況載列如下：

**麗城花園第一期**

該發展項目第一期商場平台地下第1至7號商舖、閣樓第1-4號診所及幼稚園。

**麗城花園第二期**

該發展項目第二期商場平台地下第1至10號及12號商舖及幼稚園；1樓及2樓商舖。

**麗城花園第三期**

該發展項目第三期商場平台地庫2層商舖、地下商舖及街市及平台之幼稚園。

該物業可出租總面積約25,721.11平方米(276,862平方呎)。

該物業亦包括合共329個車位，位於該發展項目商場平台地庫2層、地庫1層及地下。

## 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號及第316號乃分別根據新批租約第TW6583號及第TW6639號持有，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於2018年12月31日的  
月租收入及許用收入

約9,846,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。

於2018年1月至2018年12月的  
每月平均營業額租金及中庭收入

約88,000港元

於2018年1月至2018年12月的  
每月平均停車場收入

約689,000港元

於2018年12月31日  
現況下的市值

2,670,000,000港元

## 估計淨物業收益率

4.8%



## 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。

<b>概況</b>	<p>華都花園是一個於1982年建成的私人住宅及商用發展項目。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個4層高商場／泊車／娛樂平台內第3層的商舖樓層。</p> <p>該物業可出租總面積約7,510.41平方米(80,842平方呎)。</p> <p>該物業亦包括商場平台第1及第2層73個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<p>物業包括屯門市地段第194號部分。</p> <p>屯門市地段第194號乃根據新批租約第2344號持有，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日屆滿。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的月租收入及許用收入</b>	約6,565,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均營業額租金收入</b>	約5,000港元
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均停車場收入</b>	約191,000港元
<b>於2018年12月31日現況下的市值</b>	1,832,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	4.4%



## 映灣薈

香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈。

<b>概況</b>	<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一個3層高商場平台(包括兩層地庫)地下的整個零售物業、街市及幼稚園。</p> <p>該物業可出租總面積約5,854.52平方米(63,018平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於該發展項目商場平台第1層117個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<p>該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。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的月租收入及許用收入</b>	約5,179,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均營業額租金收入</b>	約21,000港元
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均停車場收入</b>	約232,000港元
<b>於2018年12月31日現況下的市值</b>	1,295,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	5.0%



## 銀禧薈

香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈。

<b>概況</b>	<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業中心。</p> <p>該物業主要包括一個獨立7層高商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。</p> <p>該物業可出租總面積約15,850.61平方米(170,616平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內的97個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<p>該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，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的月租收入及許用收入</b>	約3,127,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均營業額租金及中庭收入</b>	約39,000港元
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均停車場收入</b>	約423,000港元
<b>於2018年12月31日現況下的市值</b>	995,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	4.3%



## 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

荃薈是一個於1981年建成，名為「東亞花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目一個4層高平台(連地庫)地下及1樓多個商舖部分、2樓全層、3樓的保留平台屋頂、外牆的部分(不包括地下A101的部分)。

該物業可出租總面積約11,477.52平方米(123,544平方呎)。

該物業亦包括該發展項目內的商場平台地庫67個車位。

### 土地年期

該物業包括荃灣市地段第247號部分。

荃灣市地段第247號乃根據新批租約第TW5591號持有，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

### 於2018年12月31日的 月租收入及許用收入

約2,964,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。

### 於2018年1月至2018年12月的 每月平均營業額租金收入

約16,000港元

### 於2018年1月至2018年12月的 每月平均停車場收入

約222,000港元

### 於2018年12月31日 現況下的市值

809,000,000港元

### 估計淨物業收益率

4.8%



## 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。

<b>概況</b>	<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購物中心地下及1樓的多個商舖。</p> <p>該物業可出租總面積約7,324.04平方米(78,836平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內的27個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<p>該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，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的月租收入</b>	約3,049,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均停車場收入</b>	約50,000港元
<b>於2018年12月31日現況下的市值</b>	804,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	4.6%





## 城中薈

香港九龍觀塘茶果嶺道93號城中薈、茶果嶺道99號地下的幼稚園。

### 概況

城中薈是一個於1992年建成，名為「麗港城」的綜合型私人住宅及商用發展項目的商業中心之一。

該物業包括位於該發展項目第32至38座商業中心地下及地下高層的商業面積及該發展項目第32至38座地下的幼稚園。

該物業可出租總面積約3,994.80平方米(43,000平方呎)。

### 土地年期

該物業包括新九龍內地段第6100號部分。

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。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

### 於2018年12月31日的 月租收入及許用收入

約1,219,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。

### 於2018年12月31日 現況下的市值

339,000,000港元

### 估計淨物業收益率

4.3%



## 凱帆薈

香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈。

<b>概況</b>	<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商場平台5樓及6樓的整個零售物業。</p> <p>該物業可出租總面積約6,942.96平方米(74,734平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目商場平台1樓的35個車位。</p>
<b>土地年期</b>	<p>該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，年期由1999年12月13日起計至2049年12月12日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
<b>於2018年12月31日的月租收入及許用收入</b>	約1,095,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年1月至2018年12月的每月平均停車場收入</b>	約104,000港元
<b>於2018年12月31日現況下的市值</b>	311,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	4.6%



## 麗都大道

香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖。

<b>概況</b>	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商舖。  該物業可出租總面積約913.79平方米(9,836平方呎)。
<b>土地年期</b>	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，於1997年6月27日屆滿，已予續期至2047年6月30日。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
<b>於2018年12月31日的月租收入</b>	約837,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年12月31日 現況下的市值</b>	208,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	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。

<b>概況</b>	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多個商舖及平台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)。
<b>土地年期</b>	該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。應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
<b>於2018年12月31日的月租收入</b>	約501,000港元，不包括差餉及政府地租、管理費及公用設施費用。
<b>於2018年12月31日 現況下的市值</b>	130,000,000港元
<b>估計淨物業收益率</b>	4.6%

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



HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(「**受託人**」)的責任乃以信託方式為置富產業信託(「**置富產業信託**」)的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)託管及持有置富產業信託及其附屬公司的資產。

置富產業信託由管理人與受託人於2003年7月4日訂立的信託契約組成，該契約經日期為2005年6月29日的第一份經修訂及重訂契約、2006年4月20日的第二份補充契約、2009年10月12日的第三份補充契約、2010年2月26日的第四份補充契約、2010年3月26日的第五份補充契約、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及2018年6月8日的第三版修訂及重述契約修訂及／或補充以及可能不時進一步修訂或補充(統稱「**信託契約**」)。

根據(其中包括)新加坡法例第289章證券及期貨法、其附屬法例及集體投資計劃守則，受託人會監察管理人於每一會計年度所進行的活動是否遵循信託契約內所列的投資與借貸權限，並於該年度的年報向基金單位持有人報告。

根據香港證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則，受託人須(其中包括)監察管理人的活動是否遵循信託契約及適用於置富產業信託的監管規定，並就受託人對於管理人有否在所有重大方面根據信託契約條文管理置富產業信託的意見，向基金單位持有人發表將於年報內刊載的報告。

據受託人所知，管理人於該等財務報表涵蓋之財政年度內已在各重大方面根據信託契約所列的投資與借貸權限管理置富產業信託及其附屬公司。受託人進一步確認，其認為管理人於截至2018年12月31日止財政年度已在所有重大方面根據信託契約條文管理置富產業信託。

承受託人命

**HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited**

新加坡

2019年1月28日



置富資產管理有限公司(「**管理人**」)的董事認為，第106頁至第165頁所載的置富產業信託及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表及置富產業信託的獨立財務報表，其中包括於2018年12月31日的綜合及置富產業信託的財務狀況表，以及截至該日止年度 貴集團及置富產業信託之損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及 貴集團之分派表，以及財務報表附註(包括重大會計政策概要)乃根據國際財務報告準則及信託契約妥善編製，以真實而公平地反映 貴集團及置富產業信託於2018年12月31日的財務狀況，以及其截至該日止年度之財務交易和現金流量。於本聲明日期，我們合理相信置富產業信託於財務承擔出現時將可履行其財務責任。

管理人於2019年1月28日批准及授權刊發第106頁至第165頁所載之綜合及獨立財務報表。

承管理人命  
**置富資產管理有限公司**

董事  
**趙宇**

2019年1月28日



# Deloitte.

# 德勤

致置富產業信託列位基金單位持有人

## 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106頁至第165頁的綜合財務報表及置富產業信託的獨立財務報表，包括於2018年12月31日的綜合及置富產業信託財務狀況表及截至該日止年度 貴集團及置富產業信託的損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及 貴集團之分派表，以及財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

本核數師認為，該等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置富產業信託及 貴集團於2018年12月31日的財務狀況以及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

### 意見基準

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



## 關鍵審核事宜

根據本核數師的專業判斷，關鍵審核事宜乃為本核數師審核本期間財務報表中最為重要的事項。本核數師在審核整體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。

### 審核 貴集團綜合財務報表之關鍵審核事宜

### 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2018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。

誠如財務報表附註14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2018年12月31日，投資物業的賬面值為42,000百萬港元，其計入年內溢利的公平值變動為4,188百萬港元。誠如財務報表附註14(ii)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。

誠如財務報表附註4(a)及14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、政府地租及管理費)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商用物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整以反映本集團投資物業的相關因素後，作出若干假設及使用有關資本化利率的估計。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。

本核數師就投資物業估值執行的程序包括：

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

本核數師確認，審核有關置富產業信託之單獨財務報表並無關鍵審核事宜須於本核數師報告中商討。



## 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，而不包括財務報表及本核數師就此編製的核數師報告。

本核數師就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財務報表，並須負責管理人認為就編製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。

於編製財務報表時，管理人須負責評估 貴集團及置富產業信託持續經營之能力，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 貴集團或置富產業信託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(經修訂)(「**信託契約**」)的有關條文、新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)的有關規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈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財務報表。

管治人員負責監管 貴集團財務申報程序。





### 核數師就審核財務報表須承擔的責任

本核數師的目標，是對整體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，並按照雙方所協議之應聘條款發佈包括本核數師意見的核數師報告，僅向全體基金單位持有人報告本行之意見，而不可用作其他用途。本行概不就本報告內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按國際審計準則進行審核時總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其個別或總滙起來可能影響集團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、集體投資計劃守則的有關規定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 貴集團或置富產業信託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 貴集團或置富產業信託無法繼續持續經營。
- 評估財務報表的整體列報方式、架構及內容，包括披露資料，以及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 貴集團的財務報表發表意見。本核數師負責指導、監督和執行 貴集團之審核工作，並對審核意見承擔全部責任。



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

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

從與管治人士溝通的事宜中，本核數師決定對本期間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、集體投資計劃守則的有關規定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，財務報表已於所有重大方面根據信託契約的有關條文、集體投資計劃守則的有關規定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張頌賢及卓猷荃。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師  
香港

2019年1月28日

**德勤會計師事務所**

專業會計師及特許會計師  
新加坡

2019年1月28日

# 財務報告

- 106 損益及其他全面收入表
- 107 分派表
- 108 財務狀況表
- 109 基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 111 現金流量表
- 112 財務報表附註



# 損益及其他全面收入表



截至2018年12月31日止年度

	附註	本集團		置富產業信託	
		2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註33)	2018年 千港元	2017年 千港元
收益	6	<b>1,940,106</b>	1,935,440	<b>990,237</b>	974,853
物業營運開支	7	<b>(422,616)</b>	(433,618)		
<b>物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)</b>		<b>1,517,490</b>	1,501,822		
管理人表現費用		<b>(45,711)</b>	(45,076)		
<b>物業收入淨額</b>		<b>1,471,779</b>	1,456,746		
管理人基本費用		<b>(121,019)</b>	(112,654)	<b>(121,019)</b>	(112,654)
外幣兌換(虧損)/收益		<b>(38)</b>	397	<b>(38)</b>	397
利息收入		<b>6,370</b>	706	<b>152</b>	–
信託開支	8	<b>(18,197)</b>	(17,109)	<b>(28,197)</b>	(21,961)
投資物業公平值變動	14	<b>4,187,648</b>	2,391,549	–	–
出售一間物業公司所得收益	14	<b>941,060</b>	–	–	–
融資成本	9	<b>(255,612)</b>	(299,298)	–	–
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	10	<b>6,211,991</b>	3,420,337	<b>841,135</b>	840,635
所得稅開支	11	<b>(221,224)</b>	(219,347)	<b>(26)</b>	–
<b>年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)</b>		<b>5,990,767</b>	3,200,990	<b>841,109</b>	840,635
向基金單位持有人分派		<b>(986,188)</b>	(970,760)	<b>(986,188)</b>	(970,760)
<b>年度溢利/(虧損)(計入與基金單位持有人之交易)</b>		<b>5,004,579</b>	2,230,230	<b>(145,079)</b>	(130,125)
<b>年度全面收入/(開支)總額</b>		<b>5,004,579</b>	2,230,230	<b>(145,079)</b>	(130,125)
<b>可供分派予基金單位持有人之收益</b>		<b>986,188</b>	970,760		
每基金單位基本盈利(港仙)	12	<b>311.78</b>	167.70		



截至2018年12月31日止年度

## 本集團

附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)</b>	<b>5,990,767</b>	3,200,990
<b>調整：</b>		
管理人基本費用	<b>121,019</b>	112,654
出售一間物業公司所得收益	<b>(941,060)</b>	-
投資物業公平值變動	<b>(4,187,648)</b>	(2,391,549)
衍生金融工具公平值變動	<b>(10,949)</b>	31,210
借貸手續費用	-	4,852
外幣兌換虧損／(收益)	<b>38</b>	(397)
其他不可扣稅信託開支	<b>14,021</b>	13,000
<b>可供分派收入</b>	<b>986,188</b>	970,760
<b>向基金單位持有人分派</b>		
截至6月30日止六個月每基金單位26.34港仙 (2017年：25.53港仙)	<b>505,181</b>	487,324
截至12月31日止六個月每基金單位24.94港仙 (2017年：25.25港仙)	<b>481,007</b>	483,436
<b>可供分派收入</b>	<b>986,188</b>	970,760
<b>每基金單位分派(港仙)</b>	<b>51.28</b>	50.78

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

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已根據為令置富產業信託遵守有關香港監管規定(包括香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」))於2010年3月26日通過的特別決議案而修訂。當前的分派政策(經修訂)是規定置富產業信託每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由置富資產管理有限公司(「管理人」)酌情決定)(「免稅收入淨額」)；及(b)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人的交易)(以剔除因應房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響)(「除稅後純利」)。
- 截至2018年12月31日止年度的免稅收入淨額及除稅後純利分別為986.2百萬港元(2017年：970.8百萬港元)及912.5百萬港元(2017年：901.4百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額986.2百萬港元(2017年：970.8百萬港元)計算得出，將分派予截至2018年12月31日止年度的基金單位持有人。
- (ii) 截至2018年6月30日止六個月分派26.34港仙之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入505.2百萬港元除以2018年6月30日1,917,295,034個已發行基金單位計算。截至2018年6月30日止六個月的分派505.2百萬港元於2018年8月29日支付。
- 截至2017年6月30日止六個月每基金單位分派25.53港仙之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入487.3百萬港元除以1,908,173,581個基金單位計算，即於2017年6月30日之1,905,208,839個已發行基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2017年第二季度之基本費用而向其發行之2,964,742個基金單位。截至2017年6月30日止六個月分派487.3百萬港元已於2017年8月29日支付。
- (iii) 截至2018年12月31日止六個月每基金單位分派24.94港仙(截至2017年12月31日止六個月：25.25港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入481.0百萬港元(截至2017年12月31日止六個月：483.4百萬港元)除以1,927,905,503個基金單位(2017年12月31日：1,914,348,385個基金單位)計算，即於2018年12月31日之1,924,399,370個已發行基金單位(2017年12月31日：1,911,276,107個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2018年第四季度之基本費用而向其發行之3,506,133個基金單位(於2017年第四季度：3,072,278個基金單位)。分派481.0百萬港元(截至2017年12月31日止六個月：483.4百萬港元)將於2019年3月1日支付(截至2017年12月31日止六個月：2018年2月28日)。

# 財務狀況表



於2018年12月31日

	附註	本集團		置富產業信託	
		2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司之投資	13	—	—	<b>6,817,589</b>	6,817,589
投資物業	14	<b>42,000,000</b>	37,751,000	—	—
衍生金融工具	15	<b>18,816</b>	19,279	—	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>42,018,816</b>	37,770,279	<b>6,817,589</b>	6,817,589
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收款項	16	<b>64,459</b>	266,958	<b>4,869</b>	2,253
銀行結餘及現金	17	<b>542,899</b>	516,036	<b>488,641</b>	485,638
衍生金融工具	15	<b>6,290</b>	668	—	—
分類為待出售之公司資產	18	<b>613,648</b>	783,662	<b>493,510</b>	487,891
		—	1,068,187	—	—
<b>流動資產總值</b>		<b>613,648</b>	1,851,849	<b>493,510</b>	487,891
<b>資產總值</b>		<b>42,632,464</b>	39,622,128	<b>7,311,099</b>	7,305,480
<b>非流動負債</b>					
衍生金融工具	15	—	5,790	—	—
借貸	19	<b>8,459,456</b>	9,286,423	—	—
遞延稅項負債	20	<b>471,334</b>	444,146	—	—
<b>非流動負債總額</b>		<b>8,930,790</b>	9,736,359	—	—
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	21	<b>790,411</b>	967,726	<b>44,853</b>	12,771
借貸	19	<b>400,000</b>	1,496,788	—	—
應付分派		<b>481,007</b>	483,436	<b>481,007</b>	483,436
稅項撥備		<b>16,891</b>	11,324	<b>43</b>	17
與分類為待出售之公司資產 直接相關之負債	18	—	38,728	—	—
<b>流動負債總額</b>		<b>1,688,309</b>	2,959,274	<b>525,903</b>	496,224
<b>負債總額(未計基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>		<b>10,619,099</b>	12,734,361	<b>525,903</b>	496,224
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>32,013,365</b>	26,887,767	<b>6,785,196</b>	6,809,256
<b>已發行及將發行基金單位(千個)</b>	22	<b>1,927,905</b>	1,914,348		
<b>基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港元)</b>	23	<b>16.61</b>	14.05		



# 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2018年12月31日止年度

## 本集團

	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
<b>於2017年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	7,879,828	(286,279)	16,951,334	24,544,883
<b>營運</b>				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	—	—	3,200,990	3,200,990
截至2017年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位25.53港仙	—	—	(487,324)	(487,324)
截至2017年12月31日止六個月 應付的分派每基金單位25.25港仙	—	—	(483,436)	(483,436)
年度全面收入總額	—	—	2,230,230	2,230,230
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
—以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	112,654	—	—	112,654
基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	112,654	—	—	112,654
<b>於2017年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	7,992,482	(286,279)	19,181,564	26,887,767
<b>營運</b>				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	—	—	<b>5,990,767</b>	<b>5,990,767</b>
截至2018年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位26.34港仙	—	—	<b>(505,181)</b>	<b>(505,181)</b>
截至2018年12月31日止六個月 應付的分派每基金單位24.94港仙	—	—	<b>(481,007)</b>	<b>(481,007)</b>
年度全面收入總額	—	—	<b>5,004,579</b>	<b>5,004,579</b>
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
—以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	<b>121,019</b>	—	—	<b>121,019</b>
基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	<b>121,019</b>	—	—	<b>121,019</b>
<b>於2018年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	<b>8,113,501</b>	<b>(286,279)</b>	<b>24,186,143</b>	<b>32,013,365</b>



## 基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2018年12月31日止年度

### 置富產業信託

	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	累計虧損 千港元	總計 千港元
<b>於2017年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	7,879,828	(286,279)	(766,822)	6,826,727
<b>營運</b>				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	—	—	840,635	840,635
截至2017年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位25.53港仙	—	—	(487,324)	(487,324)
截至2017年12月31日止六個月 應付的分派每基金單位25.25港仙	—	—	(483,436)	(483,436)
年內全面開支總額	—	—	(130,125)	(130,125)
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
—以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	112,654	—	—	112,654
基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	112,654	—	—	112,654
<b>於2017年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	7,992,482	(286,279)	(896,947)	6,809,256
<b>營運</b>				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	—	—	<b>841,109</b>	<b>841,109</b>
截至2018年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位26.34港仙	—	—	<b>(505,181)</b>	<b>(505,181)</b>
截至2018年12月31日止六個月 應付的分派每基金單位24.94港仙	—	—	<b>(481,007)</b>	<b>(481,007)</b>
年內全面開支總額	—	—	<b>(145,079)</b>	<b>(145,079)</b>
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位				
—以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	<b>121,019</b>	—	—	<b>121,019</b>
基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	<b>121,019</b>	—	—	<b>121,019</b>
<b>於2018年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	<b>8,113,501</b>	<b>(286,279)</b>	<b>(1,042,026)</b>	<b>6,785,196</b>





# 現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>經營活動</b>				
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	<b>6,211,991</b>	3,420,337	<b>841,135</b>	840,635
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	<b>121,019</b>	112,654	<b>121,019</b>	112,654
投資物業公平值變動	<b>(4,187,648)</b>	(2,391,549)	-	-
出售一間物業公司所得收益	<b>(941,060)</b>	-	-	-
利息收入	<b>(6,370)</b>	(706)	<b>(152)</b>	-
融資成本	<b>266,561</b>	268,088	-	4,852
衍生金融工具公平值變動	<b>(10,949)</b>	31,210	-	-
營運資本變動前營運現金流量	<b>1,453,544</b>	1,440,034	<b>962,002</b>	958,141
貿易及其他應收款項減少／(增加)	<b>3,344</b>	(4,571)	<b>(2,616)</b>	4,735
貿易及其他應付款項增加／(減少)	<b>7,725</b>	39,489	<b>31,853</b>	(6,115)
營運所得現金	<b>1,464,613</b>	1,474,952	<b>991,239</b>	956,761
已付所得稅	<b>(187,707)</b>	(193,090)	-	-
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>1,276,906</b>	1,281,862	<b>991,239</b>	956,761
<b>投資活動</b>				
投資物業的提升	<b>(61,352)</b>	(52,451)	-	-
出售一間物業公司所得款項	<b>1,985,005</b>	-	-	-
已收利息	<b>6,370</b>	708	<b>152</b>	-
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>1,930,023</b>	(51,743)	<b>152</b>	-
<b>融資活動</b>				
新增借貸	<b>790,000</b>	2,530,000	-	-
償還借貸	<b>(2,740,000)</b>	(2,626,300)	-	-
已付分派	<b>(988,388)</b>	(952,788)	<b>(988,388)</b>	(952,788)
已付利息	<b>(243,972)</b>	(235,918)	-	-
支付借貸手續費用	-	(12,000)	-	-
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(3,182,360)</b>	(1,297,006)	<b>(988,388)</b>	(952,788)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	<b>24,569</b>	(66,887)	<b>3,003</b>	3,973
年初現金及現金等值物	<b>518,330</b>	585,217	<b>485,638</b>	481,665
<b>年末現金及現金等值物</b>	<b>542,899</b>	518,330	<b>488,641</b>	485,638
<b>分別為：</b>				
銀行存款及現金	<b>514,899</b>	516,036	<b>488,641</b>	485,638
計入分類為待出售資產的銀行存款	-	2,294	-	-
原有到期日少於三個月之定期存款	<b>28,000</b>	-	-	-
	<b>542,899</b>	518,330	<b>488,641</b>	485,638



截至2018年12月31日止年度

## 1 一般資料

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人(「**管理人**」))與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人(「**受託人**」))於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)組成。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司作第一上市及於新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)作第二上市。

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及香港皇后大道中99號中環中心55樓5508-5510室。

受託人的註冊辦事處及主要營業地點位於21 Collyer Quay #13-02, HSBC Building, Singapore 049320。

綜合及置富產業信託的獨立財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

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

第106頁至165頁的綜合及獨立財務報表已於2019年1月28日獲管理人批准刊發。

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

### (a) 物業管理費

#### 物業管理費

根據物業管理協議(「**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。

就2018年出售的和富薈而言，物業管理人聘請黃埔物業管理有限公司(為置富產業信託的關連人士)，以提供部分物業管理服務。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收入。

#### 市場推廣服務費用

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；



## 1 一般資料(續)

### (a) 物業管理費(續)

市場推廣服務費用(續)

- 不論租賃續約期多久，就取得一份續約支付半個月基本租金；及
- 就取得少於12個月的許用合約支付總許用費的10.0%。

### (b) 受託人費用

受託人費用為按物業價值計算每年0.035%(最低為每月50,000港元)。受託人費用根據信託契約每日計算，並於每月月底支付。

### (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

根據信託契約第15.1.1條所界定，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。基本費用於每季季末支付，並在基金單位於新交所上市後首五年以置富產業信託的基金單位方式支付。其後，基本費用將由管理人選擇以現金或基金單位的方式支付予管理人。

表現費用

根據信託契約第15.1.2條所界定，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

根據信託契約第15.2.1條所界定，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

根據信託契約第15.2.1條所界定，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出售價的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



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 1 一般資料(續)

#### (d) 收購費用及出售費用(續)

收購費用(續)

##### (a) (續)

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

### 2 採納新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)

#### 本年度強制生效的新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則(修訂本)

本集團已於本年度首次應用下列國際會計準則委員會頒佈的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

於本年度應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露內容並無重大影響。

#### 國際財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相應修訂。國際財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類及計量、(2)金融資產及其他項目(如租賃應收款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計法引入新要求。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下的減值)追溯應用於在2018年1月1日(初始應用日期)並無取消確認的工具，且並無將有關規定應用於已在2018年1月1日取消確認的工具。2017年12月31日與2018年1月1日的賬面值差額(如有)於期初保留溢利及權益之其他部分確認，並無重列比較資料。

管理人根據當日存在的事實及情況審閱及評估本集團於2018年1月1日及2018年12月31日的金融資產及負債。由於所有金融資產及金融負債繼續按先前根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量所採用的相同基準進行計量及於初始應用日期2018年1月1日並不需要確認減值，故初始應用國際財務報告準則第9號並無重大影響。

應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策變動於附註3披露。



## 2 採納新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)(續)

### 本年度強制生效的新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則(修訂本)(續)

#### 國際財務報告準則第15號客戶合約收益

本集團已於本年度首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而初次應用該準則的累計影響於初始應用日期(即2018年1月1日)確認。於初始應用日期的任何差異於期初保留溢利(或權益的其他部分(如適用))確認，而並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對該準則追溯應用於在2018年1月1日尚未完成的合約。國際財務報告準則第15號適用於所有與客戶訂立的合約，惟國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃除外。

本集團現投資位於香港的一系列零售商場以賺取經營租賃項下的穩定租金收入。本集團收取租賃租金收入、代收費用及來自租戶的其他收入。國際財務報告準則第15號不適用於國際會計準則第17號範圍內的基本租金及其他租金的租賃部分。代收費用(如管理費收入及空調費收入)屬國際財務報告準則第15號範圍內的非租賃部分。該等各項收入按租賃合約項下可觀察服務的獨立售價計算，其僅於履約責任獲履行時方確認為收益。

本集團應用國際財務報告準則第15號所產生的會計政策及履約責任的資料分別於附註3及6披露。

#### 已頒佈惟尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)

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新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)：

國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理方法的不確定性 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

管理人預期尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)於生效時不會對本集團的綜合及置富產業信託的獨立財務報表造成任何重大影響。

#### 國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。國際財務報告準則第16號將於其生效時取代國際會計準則第17號及相關詮釋。

除亦適用於出租人的若干規定外，國際財務報告準則第16號大致承襲國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃歸類為經營租賃或融資租賃。



### 3 主要會計政策

#### (a) 財務報表的編製基準

於每一個報告期末，除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，綜合及置富產業信託的獨立財務報表乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所給予代價的公平值計算。

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

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。

綜合及置富產業信託的獨立財務報表乃按國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製，並按信託契約的有關條文、新加坡金融管理局（「新加坡金管局」）頒佈的集體投資計劃守則（「集體投資計劃守則」）的有關規定及香港證券及期貨事務監察委員會（「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」）編製。

管理人認為，考慮到投資物業公平值之空間、現時可動用之銀行融資及本集團及置富產業信託之內部財務資源，本集團及置富產業信託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，財務報表已按持續經營之基準編製。



### 3 主要會計政策(續)

#### (b) 綜合賬目基準

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

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

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

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

在收購時，相關附屬公司的資產及負債均按收購日期的公平值計量。年內收購或出售的附屬公司的收入及開支乃自收購生效日期起至出售生效日期止(倘適用)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所採納者一致。

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

#### 本集團於現有附屬公司權益之變動

倘本集團失去附屬公司之控制權，則終止確認該附屬公司之資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，按(i)收取代價總公平值與任何保留權益之公平值及(ii)資產(包括商譽)之賬面值，與公司擁有人應佔附屬公司負債之間的差額計算得出。所有過往就該附屬公司於其他全面收入確認之金額應予入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債(即根據適用國際財務報告準則指定/允許之方式重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。前附屬公司失去控制權之日保留任何投資的公平值被視為初始確認國際財務報告準則第9號/國際會計準則第39號項下後續會計處理之公平值或倘適用，初始確認聯營公司或合營企業投資的成本。

#### (c) 收購並不構成業務的資產

於本集團收購不構成業務的一項資產或一組資產及負債時，本集團透過先將購買價分配至其後按公平值模式計量的投資物業及按其各自之公平值分配至金融資產/金融負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，餘下之購買價餘額其後則以於收購日期之公平值分配至其它個別可識別資產及負債。該項交易並無產生商譽或議價購買收益。



### 3 主要會計政策(續)

#### (d) 於附屬公司之投資

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

當置富產業信託收取付款的權利已經確立時，方會確認來自附屬公司的股息收入。

#### (e) 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模式計量。本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之全部物業權益，均分類及入賬為投資物業，並以公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損乃於產生期內計入損益表。

投資物業乃於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與資產賬面值之差計算)乃於項目終止確認期間計入損益表。

#### (f) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具的合約條款一方時確認。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自2018年1月1日起最初根據國際財務報告準則第15號計量除外。直接歸屬收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)的交易成本(包括借貸手續費用及承諾費用)乃自於首次確認時在金融資產或金融負債(倘適用)的公平值增加或減少。直接歸屬收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債的交易成本乃即時於損益表中確認。

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。





### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

(i) 根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第9號

##### **金融資產**

##### 金融資產的分類及計量

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。

符合下列條件之金融資產其後以按公平值計入其他全面收益(「**按公平值計入其他全面收益**」)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出售；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

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

倘屬下列情況，金融資產乃分類為持作買賣：

- 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或按公平值計入其他全面收益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。



## 3 主要會計政策(續)

### (f) 金融工具(續)

#### (i) 根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第9號(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產的分類及計量(續)

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

#### (ii) 按公平值計入損益的金融資產

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

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

##### 金融資產減值

本集團就根據國際財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金)的預期信貸虧損確認虧損撥備。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就應收賬款單獨評估。

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。



### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

##### (l) 根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第9號(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

##### (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；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

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

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

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



### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

##### (i) 根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第9號(續)

##### **金融資產(續)**

##### 金融資產減值(續)

##### (ii) 違約的定義

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

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

##### (iii) 信貸減值金融資產

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

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

##### (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。



### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

##### (i) 根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第9號(續)

##### **金融資產(續)**

##### 金融資產減值(續)

##### (v) 計量及確認預期信貸虧損

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

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

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**

債務根據所訂立之合約安排內容及其對金融負債之界定進行分類。

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。



### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

##### (i) 根據附註2按過渡條文應用國際財務報告準則第9號(續)

#### **股本工具**

股本工具是任何可證明集團實體在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

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。

#### **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。

#### **解除確認金融負債／金融負債的非重大修訂**

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

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

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

#### **金融負債的非重大修訂**

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



### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

(II) 於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前

##### **金融資產**

金融資產的分類及後續計量

金融資產分類為「按公平值計入損益之金融資產」以及「貸款及應收款項」。分類視乎金融資產之性質及目的並於初始確認時釐定。

##### **按公平值計入損益之金融資產**

按公平值計入損益之金融資產為持作買賣之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之主要目的為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而重新計量產生的公平值變動將於其產生期間直接於損益表內確認。於損益表確認的盈虧淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息。

##### **貸款及應收款項**

貸款及應收款項乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金)乃以實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損計量。(請參閱下述有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

利息收入使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

##### **金融資產減值**

在每個報告期結束時會評估金融資產(不包括按公平值計入損益之金融資產)是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於首次確認金融資產後發生的事項，投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產會予以減值。

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

應收款項組合之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項逾期有關之國家或本地經濟狀況明顯改變。



### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

##### (II) 於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前(續)

##### **貸款及應收款項(續)**

##### **金融資產減值(續)**

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入損益內。

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可能與確認減值後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益表中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

##### **金融負債及股本工具**

已發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及其對金融負債及股本工具之界定進行分類。股本工具是任何可證明集團實體在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

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。

本集團的金融負債以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**

當金融負債持作買賣時，按公平值計入損益入賬。

倘出現下列情況，金融負債乃分類為持作買賣：

- 主要作為近期內購回用途而產生；或
- 於初始確認時，金融負債為本集團一併管理之已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，而於重新計量時產生之公平值變動於其產生期間直接於損益表確認。在損益表確認之盈虧淨額不包括就金融負債支付之任何利息。





### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

(ii) 於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前(續)

##### **其他金融負債**

債務根據所訂立之合約安排內容及其對金融負債之界定進行分類。

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，根據國際會計準則第32號金融工具：呈報(「國際會計準則第32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。

##### **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，其後於各報告期末重新計算至公平值。由此產生之損益於損益表確認。

##### **解除確認**

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益表內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益表內確認。



### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 金融工具(續)

(ii) 於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前(續)

##### **衍生金融工具(續)**

##### **解除確認(續)**

有關不造成解除確認的金融負債之非重大修訂，於修訂時，相關金融負債之賬面值乃就直接應佔交易成本及已付或已收對手方的任何代價作出修訂。實際利率則調整至攤銷經修訂賬面值及修訂工具年期的預期現金流量之間的差額。

當經考慮所有相關事實及情況(包括定量因素)後，金融負債的合約條款被修訂以致經修訂條款導致對原有條款的大幅修訂，該修訂入賬列為解除確認原金融負債及確認新金融負債。解除確認的金融負債賬面值與已支付或應付的代價公平值(包括任何所承擔負債及已確認的衍生工具部份)之間的差額於損益內確認。

#### (g) 租賃

當租約條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租約被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

##### **本集團作為出租人**

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。產生自本集團日常業務過程的租金收入乃作為收益呈列。

經營租賃下的租金收入(或然租金除外)乃以直線法於相關租約期內在損益表內確認。倘訂立經營租賃可以獲得租賃優惠(包括免租期)，該等優惠作為累計應收租金確認。優惠整體利益以直線法沖減租金收入，惟如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

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



### 3 主要會計政策(續)

#### (h) 客戶合約收益(於根據附註2的過渡條文應用國際財務報告準則第15號後)

根據國際財務報告準則第15號，本集團於達成履約責任時(即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

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

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

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

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

#### **按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度**

##### 輸出法

完全達成代收費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。

#### (i) 收益確認(於2018年1月1日前)

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

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入本集團，而本集團各項業務均符合特定標準時(如下文所述)，即確認收益。

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

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

當置富產業信託收取付款的權利已經確立時，方會確認來自附屬公司的股息收入。



### 3 主要會計政策(續)

#### (j) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的貨幣)是港元。

在編製每個獨立實體的財務報表時，以港元以外貨幣結算的交易以港元按交易當日之現行匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之現行匯率重新換算。

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。

#### (k) 借貸成本

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

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表確認。

借貸手續費用於獨立財務報表中以直線法按借貸的合約期攤銷。該等費用被當作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。

#### (l) 於附屬公司之投資減值

本集團於報告期末會審閱其於附屬公司之投資之賬面值，以決定有關投資是否出現減值虧損之跡象。倘顯示出現減值虧損跡象，則會估計該於附屬公司之投資之可收回款項，以釐定減值虧損(如有)之數目。倘估計於附屬公司之投資之可收回款項低於其賬面值，則該於附屬公司之投資之賬面值將降至其可收回款項，而減值虧損須隨即列作開支。

倘減值虧損其後撥回，則該於附屬公司之投資之賬面值將增至重新估計之可收回款項，而減值虧損之撥回隨即列作收入。

#### (m) 稅項

所得稅開支包括即期應付稅項及遞延稅項。

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



### 3 主要會計政策(續)

#### (m) 稅項(續)

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

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

遞延稅項資產及負債乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率按報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)計量。

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

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

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

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

#### (n) 持作出售之非流動資產

當非流動資產及出售組合之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，則會分類為持作出售。此條件僅於該資產(或出售組合)可於其現況下即時出售(並僅受該等資產(或出售組合)之一般及慣常出售條款規限)，且出售可能性相當高時，方被視為達成。管理層必須已承諾進行出售，且出售應預計於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### (n) 持作出售之非流動資產(續)

當本集團承諾進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃，不論本集團會否於出售後保留於有關附屬公司之非控股權益，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述有關分類為持作出售之條件時會分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)按其賬面值與公平價值減出售成本之較低者計量，惟國際財務報告準則第9號/國際會計準則第39號範圍內的金融資產及投資物業繼續根據有關章節所載的會計政策計量除外。

### 4 估計不明朗因素之主要來源

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

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

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

#### (a) 投資物業估值

誠如附註3(e)及14所述，公平值乃以獨立合資格外部估值師採用收益資本化法作出之估值為基準。收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額(即不包括差餉、政府地租及管理費)於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日的市值租金出租。此乃涉及參考分析香港同類商用物業銷售交易所得收益，並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整以反映本集團投資物業的相關因素後，作出若干假設及使用有關資本化利率的估計。於2018年12月31日，投資物業的賬面值為42,000百萬港元(2017年：38,812百萬港元，其中1,061百萬港元計入附註18披露之分類為待出售之公司資產內)。

#### (b) 衍生金融工具估值

誠如附註15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2018年12月31日，衍生金融工具的賬面值指資產25.1百萬港元(2017年：19.9百萬港元)及負債零(2017年：5.8百萬港元)。



## 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業績評估。

於2018年12月31日，本集團擁有16項（2017年：17項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

## 6 收益

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註33)	2018年 千港元	2017年 千港元
基本租金	1,508,126	1,480,874	—	—
其他租金(附註(i))	186,565	196,361	—	—
其他收入	1,527	3,994	—	—
租金收入總額	1,696,218	1,681,229	—	—
代收費用(附註(ii))	243,888	254,211	—	—
來自附屬公司的股息收入	—	—	990,237	974,853
	1,940,106	1,935,440	990,237	974,853

附註：

- (i) 其他租金主要包括或然租金7.9百萬港元(2017年：12.2百萬港元)、許可使用費58.2百萬港元(2017年：70.2百萬港元)及停車場收益112.5百萬港元(2017年：105.9百萬港元)。
- (ii) 客戶合約收益指代收費用，包括租戶及許用合約持有人應付有關營運位於香港之物業的款項，乃於提供服務及設施的時間內確認為收入。由於本集團可依據相關租賃條款每月提前收取固定金額，故本集團應用國際財務報告準則第15號中實際可行的權宜之策，確認本集團有權開立發票當中的金額為收益。根據國際財務報告準則第15號所批准，分配至未履行合約的交易價格的總額並未披露。



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 7 物業營運開支

	本集團	
	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註33)
市場推廣及宣傳	16,214	16,634
物業管理開支	218,218	218,921
停車場營運開支	29,693	28,092
政府地租及差餉	13,390	12,602
租賃佣金及市場推廣服務費用	29,389	36,204
法律及其他專業費用	6,521	8,730
物業管理費	47,512	47,277
水電費	46,561	51,350
其他	15,118	13,808
	<b>422,616</b>	<b>433,618</b>

### 8 信託開支

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
受託人費用	13,930	13,000	13,930	13,000
出售費用(附註14(i))	—	—	10,000	—
借貸手續費用攤銷(附註)	—	—	—	4,852
其他收費	4,267	4,109	4,267	4,109
	<b>18,197</b>	<b>17,109</b>	<b>28,197</b>	<b>21,961</b>

附註：截至2017年12月31日止年度，借貸手續費用攤銷4.9百萬港元包括於該年度提早償還定期貸款時註銷的借貸手續費用4.2百萬港元內。置富產業信託並無向有關附屬公司收取就其附屬公司的銀行借貸而產生的借貸手續費用。

### 9 融資成本

	本集團	
	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註33)
銀行借貸的利息開支	227,884	184,576
借貸手續費用	26,245	31,544
承諾費用	1,727	3,292
已變現利率掉期及上限開支	10,705	48,676
	<b>266,561</b>	<b>268,088</b>
衍生金融工具公平值變動	(10,949)	31,210
	<b>255,612</b>	<b>299,298</b>





## 10 除稅前及與基金單位持有人交易前溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
支付外部核數師核數費用	1,689	1,845	309	451
支付外部核數師非核數費用	1,229	1,136	—	—
內部核數師費用	350	330	—	—
估值費用(支付予主要估值師)	524	640	—	—
銀行手續費	484	406	8	10
公共關係開支及非交易路演費用	1,162	1,215	327	454

## 11 所得稅開支

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
當期稅項：				
— 香港	195,352	189,036	—	—
— 新加坡	26	—	26	—
— 過去年度超額撥備	(1,830)	(431)	—	—
	193,548	188,605	26	—
遞延稅項(附註20)				
— 本年度	26,471	30,711	—	—
— 過去年度撥備不足	1,205	31	—	—
	27,676	30,742	—	—
	221,224	219,347	26	—

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「草案」)，其引入兩級利得稅制度。草案於2018年3月28日簽署成為法律且於翌日刊登憲報。根據兩級利得稅制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將以8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元之溢利將以16.5%的稅率徵稅。不符合兩級利得稅制度資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

董事認為，實施兩級利得稅制度後涉及金額對綜合財務報表而言並不重大。兩個年度的香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算。

新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%(2017年：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。由於2017年置富產業信託並無應課稅溢利，故該年度並未就新加坡所得稅作出撥備。

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

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



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 11 所得稅開支(續)

#### (i) 免稅收入

置富產業信託可就收取附屬公司的股息(有關股息乃自須按不少於15%的稅率繳交香港利得稅的收入(包括利息收入及出售物業的收益)中分派)免繳新加坡所得稅。

#### (ii) 應課稅收入

置富產業信託須就收取附屬公司的股息(有關股息乃自無須繳付香港利得稅的收入或收益中撥付,惟不包括出售於該等物業公司的投資且屬資本性質的收益),以及所有源自或於新加坡產生,或於新加坡收取來自新加坡境外的所有收入,繳付新加坡所得稅。

#### (iii) 非應課稅資本收益

置富產業信託毋須就因出售其附屬公司投資所得並經新加坡財政部確認為資本性質的收益繳付新加坡所得稅。

因以下差異,本集團與置富產業信託分別按適用香港利得稅率16.5%(2017年:16.5%)及新加坡所得稅率17%(2017年:17%)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:

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	<b>6,211,991</b>	3,420,337	<b>841,135</b>	840,635
按適用所得稅率計算的稅項	<b>1,024,979</b>	564,356	<b>142,993</b>	142,908
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	<b>45,938</b>	49,202	<b>25,373</b>	22,817
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	<b>(849,068)</b>	(394,789)	<b>(168,340)</b>	(165,725)
過往年度之超額撥備	<b>(625)</b>	(400)	—	—
其他	—	978	—	—
年度稅項	<b>221,224</b>	219,347	<b>26</b>	—

採用香港利得稅率因為香港是本集團主要營運的司法權區。



## 12 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)除以年內已發行基金單位的加權平均數目計算：

	本集團	
	2018年 千港元	2017年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	5,990,767	3,200,990
年內基金單位數目(千個)已發行基金單位的加權平均數目	1,921,476	1,908,732
每基金單位基本盈利(港仙)	311.78	167.70

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2019年1月4日(2017年：2018年1月2日)發行3,506,133個(2017年：3,072,278個)基金單位予管理人作為2018年10月1日至2018年12月31日(2017年：2017年10月1日至2017年12月31日)之管理人基本費用。

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

## 13 於附屬公司之投資

	置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元
非上市普通股，按成本	3,033,109	3,033,109
非上市優先股，按成本	3,784,270	3,784,270
非上市遞延股，按成本	210	210
	6,817,589	6,817,589



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 13 於附屬公司之投資(續)

於2018年及2017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
		2018年 %	2017年 %	普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
<b>直接附屬公司</b>							
Ace Courage Limited	英屬處女群島	100	100	8	56,058,600	-	於城中薈的物業投資
Brilliant Crystal Enterprises Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
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
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	100	100	8	394,690,000	-	於映灣薈的物業投資
Lion Year Holdings Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
Max Dynamic Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
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
Prolific Rainbow Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
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
Quick Switch Limited	英屬處女群島	100	100	8	79,000,000	-	於荃薈的物業投資
Smart Growth Enterprises Limited	英屬處女群島	100	100	8	872,625,000	-	投資控股
Team Challenge Limited	英屬處女群島	100	100	8	95,620,200	-	於青怡薈的物業投資
Vision Million Limited	英屬處女群島	100	100	8	810,000,000	-	於置富都會的物業投資
華都地產有限公司	香港	100	100	210,000	-	210,000	於華都大道的物業投資
宜賓地產有限公司	香港	100	100	10,000	8,000,000	-	於銀禧薈的物業投資
<b>間接附屬公司</b>							
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



## 13 於附屬公司之投資(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
		2018年 %	2017年 %	普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
				港元	港元	港元	
Fullforce Limited	香港	100	100	2	-	-	於麗城薈的部分物業投資
LGF Investment Limited	香港	100	100	807,000,000	-	-	於麗港城商場的物業投資 (於2017年3月21日轉讓 予俊堡投資有限公司)
Maulden Investments Limited	英屬處女群島	-	100	8	-	-	於和富薈的物業投資 (於2018年2月28日 出售)
百盈資源有限公司	香港	100	100	1	436,400,000	-	於都會站的物業投資
福江發展有限公司	香港	100	100	2	-	-	於置富第一城的物業投資
喬星有限公司	香港	100	100	100,000	-	-	於麗城薈的部分物業投資
Swinley Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
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	-	-	於置富嘉湖的物業投資

附註：

- (i) 於報告期末，本集團的組成資料如下：

主要業務	註冊成立地點	全資附屬公司數目	
		2018年	2017年
物業投資	香港	16	16
物業投資	英屬處女群島	9	10
融資	香港	1	1
融資	英屬處女群島	5	5
投資控股或暫無營業	開曼群島	1	1
投資控股或暫無營業	香港	6	6
投資控股或暫無營業	英屬處女群島	9	9
		<b>47</b>	<b>48</b>

- (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；



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 13 於附屬公司之投資(續)

附註：(續)

- (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) 若干附屬公司之權益如附註19所披露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。

### 14 投資物業

#### 本集團

	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>公平值</b>		
年初	37,751,000	36,368,000
年內：		
提升投資物業所產生的資產開支	61,352	52,451
轉撥至分類為待出售之公司資產(附註18)	—	(1,061,000)
投資物業公平值變動	4,187,648	2,391,549
年末	42,000,000	37,751,000

本集團投資物業為香港的零售物業，包括零售空間及車位。於報告期末，投資物業之詳情載列如下：



## 14 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2018年 千港元	2017年 千港元
置富第一城	批租土地	149年	28.5年	香港新界沙田銀城街1號及2號、樂城街8號	<b>8,788,000</b>	7,939,000
置富嘉湖	批租土地	149年	28.5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	<b>8,261,000</b>	7,462,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	28.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	<b>6,144,000</b>	5,489,000
都會駅	批租土地	50年	34年	香港將軍澳景嶺路8號	<b>3,926,000</b>	3,590,000
置富都會	批租土地	50.5年	28.5年	香港九龍都會道6-10號	<b>2,805,000</b>	2,557,000
麗港城商場	批租土地	149年	28.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道88號	<b>2,683,000</b>	2,450,000
麗城薈	批租土地	149年	28.5年	香港新界荃灣青山公路530-590號、620號及625號	<b>2,670,000</b>	2,370,000
華都大道	批租土地	149年	28.5年	香港新界屯門屯利街1號	<b>1,832,000</b>	1,651,000
映灣薈	批租土地	50年	28.5年	香港新界東涌健東路1號	<b>1,295,000</b>	1,080,000
和富薈	批租土地	150年	53年	香港北角和富路21-53號	不適用	1,061,000
銀禧薈	批租土地	149年	28.5年	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	<b>995,000</b>	892,000
荃薈	批租土地	149年	28.5年	香港新界荃灣荃華街16號	<b>809,000</b>	723,000



截至2018年12月31日止年度

14 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2018年 千港元	2017年 千港元
青怡薈	批租土地	149年	28.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	804,000	656,000
城中薈	批租土地	58年	28.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道 93/99號	339,000	299,000
凱帆薈	批租土地	50年	31年	香港九龍海帆道11號	311,000	283,000
麗都大道	批租土地	149年	28.5年	香港新界荃灣深井青山公路 41-63號	208,000	190,000
海韻大道	批租土地	57年	28.5年	香港新界荃灣深井青山公路 38號	130,000	120,000
					42,000,000	38,812,000
減：分類為待出售之公司資產					-	(1,061,000)
					42,000,000	37,751,000

- (i) 於2018年2月28日，置富產業信託完成透過以代價2,000.0百萬港元(減於出售完成日期的負債淨額調整12.4百萬港元)出售Maulden Investments Limited的全部股權，向一名獨立第三方出售和富薈。

銷售所得款項(減開支)已如附註19(i)所披露用作償還部分銀行融資。出售產生約941.1百萬港元的收益。

- (a) 失去控制權的資產及負債分析：

	千港元
投資物業	1,061,000
貿易及其他應收款項	4,048
銀行結餘及現金	2,603
貿易及其他應付款項	(19,043)
稅項撥備	(274)
遞延稅項負債	(13,886)
所出售的資產淨值	1,034,448





## 14 投資物業(續)

(i) (續)

(b) 出售一間物業公司的收益按以下項目釐定：

	千港元
已收代價	1,987,608
減：所產生的交易成本	(2,100)
減：出售費用	(10,000)
減：所出售的資產淨值	(1,034,448)
	941,060

(c) 出售產生的現金流入淨額如下：

	千港元
已收代價	1,987,608
減：出售現金及現金等值物	(2,603)
	1,985,005

(ii) 於估算投資物業(包括2017年12月31日的分類為待出售公司之投資物業)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2018年及2017年12月31日，由萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行獨立估值，為與本集團並無相關的獨立合資格外部估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。物業的估值乃主要採用收益資本化法達致。收益資本化法是一種估值方法，透過此方法，每項物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額(即不包括差餉、政府地租及管理費)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。在估值時，其公平值等級為第三級，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業的可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的市場收益(即資本化利率)乃經參考分析香港類似物業銷售交易所得收益並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整後得出，以反映本集團投資物業的相關因素。於估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等當前的使用情況。

估值採納的資本化利率介乎4.0%至4.8%(2017年：4.3%至5.0%)。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，彼等涉及有關估值師的所作調整的專業判斷。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。

(iii) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以中期租賃(其性質屬融資租賃)持有。該等物業已根據經營租賃出租，大部分租賃的租期為兩至三年。其後續約將與承租人按當時市價討論。

(iv) 於2018年12月31日，總公平值為6,144百萬港元(2017年：10,283百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款，有關詳情於附註19披露。



截至2018年12月31日止年度

## 15 衍生金融工具

	本集團	
	2018年 千港元	2017年 千港元
衍生金融工具分析如下：		
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期及上限	25,106	14,157
根據剩餘合約年期於綜合財務狀況表中呈列為：		
流動資產	6,290	668
非流動資產	18,816	19,279
非流動負債	—	(5,790)
	<b>25,106</b>	<b>14,157</b>

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

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2018年12月31日並未按對沖會計法處理總面值為5,048.2百萬港元(2017年12月31日：6,463.2百萬港元)的合約將於2019年3月至2021年4月到期(2017年12月31日：2018年4月至2021年4月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎0.665%至1.85%(2017年12月31日：0.665%至1.85%)，及可按香港銀行同業一個月或三個月拆息率收取浮動利息或倘香港銀行同業拆息在預先確定的範圍內(如適用)每三個月重訂，則按香港銀行同業三個月拆息率減1.50%收取。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動為收益10,949百萬港元(2017年：虧損31.2百萬港元)已於截至2018年12月31日止年度的損益表內確認。

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



## 16 貿易及其他應收款項

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>(a) 貿易應收款項</b>				
外方	29,469	29,849	—	—
相關人士(附註32)	822	4,880	—	—
	<b>30,291</b>	<b>34,729</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>(b) 其他應收款項及預付款項</b>				
抵押按金	25,669	25,669	—	—
其他應收款項	5,901	204,431	4,841	2,223
預付款項	2,598	2,129	28	30
	<b>34,168</b>	<b>232,229</b>	<b>4,869</b>	<b>2,253</b>
	<b>64,459</b>	<b>266,958</b>	<b>4,869</b>	<b>2,253</b>

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2018年 千港元	2017年 千港元
0-30日	29,531	34,548
31-90日	760	170
超過90日	—	11
	<b>30,291</b>	<b>34,729</b>

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。對於逾期超過10日的金額將按年利率12%收取利息。貿易應收款項的結餘包括免租期內的應計租金為數27.4百萬港元(2017年：27.8百萬港元)。

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

於2017年12月31日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為7.0百萬港元的應收賬款。該等應收賬款於報告期末已逾期，但本集團並未有作出呆賬撥備，因為其信貸質素並無出現重大改變，而且該等金額仍被視為可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。此外，本集團其他應收款項包括管理人律師(作為保管人)持有有關出售和富薈之所有權益之按金200百萬港元。



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 16 貿易及其他應收款項(續)

已逾期但未減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	本集團
	2017年 千港元
1-30日	6,790
31-90日	170
超過90日	11
	6,971

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：

	本集團及置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元
以下述貨幣計值： 新加坡元	4,359	2,020

### 17 銀行結餘及現金

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行存款及現金	514,899	516,036	488,641	485,638
原到期日少於三個月之定期存款	28,000	-	-	-
現金及現金等值物	542,899	516,036	488,641	485,638
實際年利率	0.13%	-	-	-

並非以有關本集團實體的功能貨幣計值的現金及現金等值物如下：

	本集團及置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元
以下述貨幣計值： 新加坡元	3,737	3,852



## 18 分類為待出售之公司資產及相關負債

於2017年12月19日，置富產業信託(透過其特別目的投資工具)與一名獨立第三方(「買方」)訂立關於出售(透過出售置富產業信託附屬公司Maulden Investments Limited之銷售股份)和富薈之所有權益的協議。買方應付代價為經調整資產價值，即收購價值2,000百萬港元加上或減去載列公司於成交時之淨流動資產／負債(視乎情況而定)。管理人認為，收購價值2,000百萬港元當中包括和富薈於2017年12月31日之公平值約88.5%之大幅溢價。因此，誠如附註14所披露的採用收益資本化法評估和富薈之公平值實屬反映和富薈於2017年12月31日之價值的可靠計量。

管理人律師(作為保管人)已收取並持有200百萬港元款項作為按金(已包括在按金中)，而相應金額包括在附註21所載的其他應付款項中。鑒於出售極有可能進行，因此，管理人認為根據國際財務報告準則第5號待出售的非流動資產及已終止經營業務，於2017年12月31日，Maulden Investments Limited之資產及負債應歸類為待出售。出售已於2018年完成。

於2017年12月31日，Maulden Investments Limited歸類為「分類為待出售之公司資產」及「與分類為待出售之公司資產直接相關之負債」的資產及負債詳情載列如下：

分類為待出售之公司資產：

	千港元
<b>非流動資產</b>	
投資物業	1,061,000
<b>流動資產</b>	
貿易及其他應收款項	4,893
銀行結餘及現金	2,294
	7,187
分類為待出售之公司資產總額	1,068,187

與分類為待出售之公司資產直接相關之負債：

	千港元
<b>非流動負債</b>	
遞延稅項負債	13,398
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	25,330
與分類為待出售之公司資產直接相關之負債總額	38,728

附註：上述款項不包括應付集團公司的款項(已於合併賬日時抵銷)，並將於交易完成後由買方支付。



截至2018年12月31日止年度

## 19 借貸

	本集團	
	2018年 千港元	2017年 千港元
有抵押有期貸款	2,000,000	3,100,000
無抵押有期貸款	6,505,060	7,355,060
無抵押循環貸款	400,000	400,000
	<b>8,905,060</b>	10,855,060
減：未攤銷借貸手續費	(45,604)	(71,849)
	<b>8,859,456</b>	10,783,211
應償還賬面值：		
一年內	400,000	1,496,788
超過一年，但少於兩年	3,491,056	–
超過兩年，但少於五年	4,968,400	9,286,423
	<b>8,859,456</b>	10,783,211
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(400,000)	(1,496,788)
	<b>8,459,456</b>	9,286,423

- (i) 誠如附註14(i)所披露，現有有抵押貸款融資1,100百萬港元及850百萬港元已以出售和富薈的銷售所得款項分別於2018年2月及7月獲提早償還。

於2018年12月31日，承擔貸款融資總額為10,055.1百萬港元(2017年：11,155.1百萬港元)，按香港銀行同業拆息另加0.98%至1.30%(2017年：香港銀行同業拆息另加0.98%至1.40%的息差)的息差計息。總額為4,355.1百萬港元、4,500.0百萬港元及1,200.0百萬港元之承擔貸款融資將分別於2020年、2021年及2022年到期。

有抵押有期貸款融資由(其中包括)附註13及14分別披露的置富產業信託若干附屬公司權益及本集團若干投資物業按揭作抵押。此外，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。



## 19 借貸(續)

- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，本集團已向銀行支付借貸手續費用12.0百萬港元以獲得貸款融資。借貸手續費用在相關貸款期內攤銷。借貸手續費用及累計攤銷變動如下：

本集團		
	2018年 千港元	2017年 千港元
於年初	116,088	130,000
增加	—	12,000
年內撥回	(23,275)	(25,912)
於年末	92,813	116,088
累計攤銷變動：		
於年初	(44,239)	(38,607)
年內攤銷	(20,445)	(24,940)
年內撥回	17,475	19,308
於年末	(47,209)	(44,239)
賬面淨值	45,604	71,849

- (iii) 實際利率：

	實際利率的加權平均數		本金額	
	2018年 %	2017年 %	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>附息借貸</b>				
固定利率*	2.65	2.60	4,086,150	5,501,150
浮動利率	2.70	1.68	4,818,910	5,353,910
			8,905,060	10,855,060

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



截至2018年12月31日止年度

## 20 遞延稅項負債

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

以下為年內所確認的遞延稅項負債／(資產)主要部分及其變動：

	加速稅項折舊		稅項虧損		總額	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>本集團</b>						
於年初	<b>447,513</b>	430,169	<b>(3,367)</b>	(3,367)	<b>444,146</b>	426,802
年內計入損益	<b>27,676</b>	30,742	–	–	<b>27,676</b>	30,742
	<b>475,189</b>	460,911	<b>(3,367)</b>	(3,367)	<b>471,822</b>	457,544
出售一間物業公司／ 轉撥至分類為持作 待售之出售公司資產 直接相關之負債 (附註14(i)) (2017年：附註18)	<b>(488)</b>	(13,398)	–	–	<b>(488)</b>	(13,398)
於年末	<b>474,701</b>	447,513	<b>(3,367)</b>	(3,367)	<b>471,334</b>	444,146

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





## 21 貿易及其他應付款項

	本集團		置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>(a) 貿易應付款項</b>				
租戶按金				
—外方	495,195	495,950	—	—
—相關人士(附註32)	20,896	15,184	—	—
預收租金				
—外方	29,384	27,247	—	—
	545,475	538,381	—	—
<b>(b) 其他應付款項</b>				
受託人費用	2,422	2,232	2,422	2,232
就待出售之公司資產應收按金	—	200,000	—	—
其他開支				
—外方	127,142	120,053	8,765	3,423
—相關人士(附註32)	66,345	55,719	—	—
—管理人(附註32)	45,711	45,076	—	—
—附屬公司	—	—	30,570	4,726
應付利息	219	3,875	—	—
其他	3,097	2,390	3,096	2,390
	244,936	429,345	44,853	12,771
<b>合計</b>	<b>790,411</b>	<b>967,726</b>	<b>44,853</b>	<b>12,771</b>

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

按租期，於2018年12月31日，租戶按金323.3百萬港元(2017年：308.7百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。

置富產業信託其他應付結餘包括應付附屬公司款項30.6百萬港元(2017年：4.7百萬港元)，該款項無抵押、免息及須於要求時償還。

以各有關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	本集團及置富產業信託	
	2018年 千港元	2017年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	5,909	1,636



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 22 已發行及將發行基金單位

於2010年3月26日修訂信託契約之前，置富產業信託並無合約責任支付或宣派分派。支付或宣派分派的責任是由管理人根據信託契約酌情批准的。因此，已發行的基金單位乃根據國際會計準則分類為股本。

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

因此，根據國際會計準則第32號，於2018年及2017年12月31日的已發行基金單位均為複合金融工具。管理人認為，已發行基金單位的權益部分並不重大，以及於2018年及2017年12月31日的財務狀況報表所呈列的基金單位持有人應佔資產淨值主要代表金融負債。

	基金單位數目 千個	千港元
於2017年1月1日已發行基金單位結餘	1,902,128	7,879,828
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2017年1月1日至9月30日期間的基本費用	9,148	83,306
於2017年12月31日已發行基金單位結餘	1,911,276	7,963,134
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2017年10月1日至12月31日期間的 基本費用(附註(i))	3,072	29,348
於2017年12月31日已發行基金單位結餘	1,914,348	7,992,482
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,051	89,260
於2018年12月31日已發行基金單位結餘	1,924,399	8,081,742
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年10月1日至12月31日期間的 基本費用(附註(i))	3,506	31,759
於2018年12月31日餘額	1,927,905	8,113,501

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2019年1月4日，置富產業信託以每基金單位9.0581港元發行價發行3,506,133個基金單位予管理人，作為由2018年10月1日至2018年12月31日期間的基本費用。於2018年1月2日，置富產業信託以每基金單位9.553港元發行價發行3,072,278個基金單位予管理人，作為由2017年10月1日至2017年12月31日期間的基本費用。



## 23 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值32,013.4百萬港元(2017年：26,887.8百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,927,905,503個(2017年：1,914,348,385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。

## 24 流動負債淨值

於2018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1,074.7百萬港元(2017年：1,146.2百萬港元)。

## 25 資產總值減流動負債

於2018年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為40,944.2百萬港元(2017年：36,624.1百萬港元)。

## 26 資本風險管理政策及目標

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

本集團的資本架構包括債務(包括借貸)、現金及現金等值物及基金單位持有人應佔資產淨值(包括已發行及可發行基金單位、儲備及保留溢利)。根據分別由新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，置富產業信託及本集團須維持總借貸不超過本集團總資產價值的45%(2017年：45%)及45%(2017年：45%)。於2018年12月31日，本集團之總借貸本金額為8,905百萬港元(2017年：10,855百萬港元)，佔本集團總資產價值的21%(2017年：27%)。

管理層的策略自前一年度起維持不變。於2018年及2017年12月31日，本集團及置富產業信託均已遵守外在環境施加的資本要求。



截至2018年12月31日止年度

## 27 金融工具

### (a) 金融工具類別

於2018年12月31日

	本集團 千港元	置富產業信託 千港元
<b>金融資產</b>		
貿易及其他應收款項	61,861	4,841
銀行結餘及現金	542,899	488,641
按攤銷成本	604,760	493,482
衍生金融工具	25,106	—
<b>金融負債</b>		
其他應付款項	126,347	5,522
應付分派	481,007	481,007
借貸	8,859,456	—
按攤銷成本	9,466,810	486,529

於2017年12月31日

	本集團 千港元	置富產業信託 千港元
<b>金融資產</b>		
貿易及其他應收款項	264,829	2,223
銀行結餘及現金	516,036	485,638
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	780,865	487,861
衍生金融工具	19,947	—
<b>金融負債</b>		
其他應付款項	115,783	4,623
應付分派	483,436	483,436
借貸	10,783,211	—
按攤銷成本	11,382,430	488,059
衍生金融工具	5,790	—



## 27 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

有關本集團及置富產業信託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。本集團面臨之該等風險或其管理該等風險之方式及措施並無變動。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

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

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

#### 利率敏感度分析

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

倘利率上升或降低50基點(2017年：50基點)而所有其他可變動因素維持不變，則本集團之年度除稅前溢利將分別減少或增加24.1百萬港元(2017年：減少／增加26.8百萬港元)。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及置富產業信託定期存款的利率敏感度分析，因為管理人認為利率風險對本年度損益的影響將甚微。

#### 信貸風險及減值評估

於2018年12月31日，除該等賬面值最能代表所面對最大信貸風險之金融資產外，本集團及置富產業信託並無就與該等金融資產有關的信貸風險持有任何抵押品或採取其他信用增級措施。

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



### 27 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)

貿易應收款項包括來自租戶或對手方的應收租金收入及代收費用。管理人持續管理它們的結餘。物業管理人在與租戶訂立租賃協議前代表管理人進行信貸評估。此外，本集團在採用國際財務報告準則第9號後按預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)，對貿易結餘單獨進行減值評估。就此而言，管理人認為本集團的信貸風險大幅減小。

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

本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的流動資金虧損撥備。流動資金的信貸風險有限，因為現金及定期存款已存於國際信貸評級機構給予至少A1的外部信貸評級且信譽良好的銀行。

衍生金融工具的信貸風險有限，因為對手方為由國際信貸評級機構給予至少A1的外部信貸評級的銀行。

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

##### 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2018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銀行結餘及存款、其他應收款項及其他應付款項，達2.2百萬港元(2017年：4.2百萬港元)。管理人持續管理外幣風險以及降低以新加坡元計算的銀行結餘。

倘港元兌新加坡元升值10%(2017年：10%)，本集團及置富產業信託於年內的稅前溢利將減少0.2百萬港元(2017年：0.4百萬港元)。



## 27 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險(續)

相反地，倘港元兌新加坡元貶值，年內本集團及置富產業信託的稅前溢利將受到相等但相反的影響。

#### 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及置富產業信託的經營。此外，管理人亦監察及遵守有關總借貸限制的集體投資計劃守則及房地產投資信託基金守則。

考慮到投資物業公平值42,000百萬港元的空間、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。

#### 流通性風險分析

下表呈列本集團及置富產業信託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，下表乃根據本集團及置富產業信託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，已呈列未貼現淨現金流出。當應付款項並非固定時，所披露金額乃參考報告日期的回報曲線所呈現的預期利率決定。衍生金融工具的流通性分析乃按照合約到期日編製，因為管理層認為合約到期日對了解衍生工具的現金流量的時間性十分重要。

於2018年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達5,048百萬港元(2017年：6,463百萬港元)的利率掉期及上限，以及已訂合約將於生效期起計五年(2017年：五年)內到期的流動現金淨額。



## 財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

### 27 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流通性風險(續)

##### 流通性風險分析(續)

##### 本集團

	加權平均 利率 %	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至 一年 千港元	一至兩年 千港元	超過兩年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2018年 12月31日之 賬面值 千港元
<b>2018年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
租戶按金	-	62,486	130,352	204,015	119,238	516,091	<b>516,091</b>
其他應付款項	-	126,347	-	-	-	126,347	<b>126,347</b>
應付分派	-	481,007	-	-	-	481,007	<b>481,007</b>
銀行借貸	3.41	472,063	219,862	3,784,719	5,127,461	9,604,105	<b>8,859,456</b>
現金流出		1,141,903	350,214	3,988,734	5,246,699	10,727,550	<b>9,982,901</b>
<b>2017年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
租戶按金	-	67,912	134,501	170,139	138,582	511,134	511,134
其他應付款項	-	115,783	-	-	-	115,783	115,783
應付分派	-	483,436	-	-	-	483,436	483,436
銀行借貸	2.33	1,559,062	164,962	218,949	9,630,583	11,573,556	10,783,211
現金流出		2,226,193	299,463	389,088	9,769,165	12,683,909	11,893,564
<b>衍生負債—結算淨額</b>							
衍生金融工具·現金 流出/(流入)		2,527	6,780	2,299	(588)	11,018	5,790



**27 金融工具(續)****(b) 財務風險管理目標及政策(續)****流通性風險(續)**

## 流通性風險分析(續)

**置富產業信託**

	按要求或 少於三個月 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2018年 12月31日之 賬面值 千港元
<b>2018年</b>			
其他應付款項	5,522	5,522	<b>5,522</b>
應付分派	481,007	481,007	<b>481,007</b>
	<b>486,529</b>	<b>486,529</b>	<b>486,529</b>
	按要求或 少於三個月 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於2017年 12月31日之 賬面值 千港元
<b>2017年</b>			
其他應付款項	4,623	4,623	4,623
應付分派	483,436	483,436	483,436
	<b>488,059</b>	<b>488,059</b>	<b>488,059</b>

**(c) 公平值**

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

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。



截至2018年12月31日止年度

## 28 經營租賃安排

	本集團	
	2018年 千港元	2017年 千港元
計入收益的經營租賃下之最低租金收入	<b>1,508,126</b>	1,480,874

於報告期末，根據已承諾購物商場物業租約支付未來最低租賃款額如下：

	外方		相關人士		合計	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
一年內	<b>1,116,143</b>	1,145,974	<b>108,580</b>	153,816	<b>1,224,723</b>	1,299,790
第二年至第五年(包括首 尾兩年)	<b>794,998</b>	946,507	<b>63,020</b>	90,712	<b>858,018</b>	1,037,219
超過五年	<b>3,359</b>	7,574	<b>—</b>	1,557	<b>3,359</b>	9,131
	<b>1,914,500</b>	2,100,055	<b>171,600</b>	246,085	<b>2,086,100</b>	2,346,140

本集團以經營租賃方式出租其於香港的投資物業。經營租賃收入代表本集團就其投資物業的應收租金。租約期商定為兩至三年，除若干租約的或然租金乃主要按照銷售百分比1%至30%(2017年：1%至30%)計算外，租約每月附帶固定租金。

## 29 資本承擔

於2018年12月31日，本集團就添置投資物業擁有已訂約但未作出撥備的資本承擔為208.6百萬港元(2017年：67.2百萬港元)。

## 30 主要的非現金交易

自2018年1月1日至9月30日期間管理人基本費用89.3百萬港元及自2018年10月1日至12月31日期間管理人基本費用31.8百萬港元分別已經透過發行10,050,985個基金單位及將透過發行3,056,133個基金單位償付。

去年，截至2017年12月31日止年度之管理人基本費用為112.7百萬港元已經透過發行12,220,438個基金單位償付。

**31 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已經或將會於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量。

	借貸 (附註19) 千港元	應付分派 千港元	應付利息 (附註21) 千港元	合計 千港元
<b>於2017年1月1日</b>	10,859,967	465,183	3,249	11,328,399
融資現金流量	(108,300)	(952,788)	(235,918)	(1,297,006)
融資成本	31,544	–	236,544	268,088
分派予基金單位持有人	–	970,760	–	970,760
其他變動	–	281	–	281
<b>於2018年1月1日</b>	<b>10,783,211</b>	<b>483,436</b>	<b>3,875</b>	<b>11,270,522</b>
融資現金流量	(1,950,000)	(988,388)	(243,972)	(3,182,360)
融資成本	26,245	–	240,316	266,561
分派予基金單位持有人	–	986,188	–	986,188
其他變動	–	(229)	–	(229)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>8,859,456</b>	<b>481,007</b>	<b>219</b>	<b>9,340,682</b>

與置富產業信託有關的融資活動所產生的負債對賬透過上表所示的應付分派呈列。



截至2018年12月31日止年度

### 32 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	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>來自以下公司的租金及與租金相關收入</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	886	844
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	37,130	36,009
BIGBOXX.com Limited	(c)	2,448	2,417
長江實業地產發展有限公司	(b)	31,091	43,099
港基物業管理有限公司	(b)	2,102	2,311
恒生銀行有限公司	(d)	19,975	19,334
和記環球電訊有限公司	(c)	—	1,165
和記電訊服務有限公司	(c)	136	24
和記企業有限公司	(c)	2,990	2,957
和記電話有限公司	(c)	9,339	9,382
信澤企業有限公司	(b)	18	17
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	144,505	152,415
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	9,871	9,856
Towerich Limited	(b)	70	68
<b>就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用</b>			
進達車場管理有限公司	(b)	9,243	8,856
<b>物業管理及項目管理費用</b>			
港基物業管理有限公司	(b)	1,018	1,017
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	47,404	46,441
高衛物業管理有限公司	(b)	177	163
黃埔物業管理有限公司	(b)	108	836
<b>市場推廣服務費用</b>			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	28,435	35,417



## 32 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
<b>廣告及宣傳開支</b>			
新城廣播有限公司	(c)	736	861
<b>受託人費用</b>			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		13,930	13,000
<b>管理人出售費用</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	10,000	—
<b>管理人基本費用</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	121,019	112,654
<b>管理人表現費用</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	45,711	45,076
<b>後勤服務費用</b>			
長江實業集團有限公司	(b)	—	19
<b>估值及其他費用</b>			
萊坊	(f)	524	640

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	2018年 千港元	2017年 千港元
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	—	1
長江實業地產發展有限公司	(b)	822	4,619
和記電話有限公司	(c)	—	50
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	—	210
		<b>822</b>	<b>4,880</b>



截至2018年12月31日止年度

### 32 關連人士及相關人士交易(續)

#### 其他應付款項

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
置富資產管理有限公司	(e)	45,711	45,076
港基物業管理有限公司	(b)	27,853	26,261
進達車場管理有限公司	(b)	1,479	765
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	14,495	10,249
高衛物業管理有限公司	(b)	22,518	18,444
		66,345	55,719
		112,056	100,795

#### 租賃本集團物業而繳付予本集團之按金

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
置富資產管理有限公司	(e)	241	240
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	2,859	2,472
港基物業管理有限公司	(b)	633	599
恒生銀行有限公司	(d)	5,403	5,138
滙豐	(d)	2,138	2,132
和記電訊服務有限公司	(c)	–	36
和記電話有限公司	(c)	1,662	1,531
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	7,936	3,013
信澤企業有限公司	(b)	5	5
Towerich Limited	(b)	19	18
		20,896	15,184



### 32 關連人士及相關人士交易(續)

#### 與分類為待出售之公司資產直接相關之負債

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	—	2
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	—	122
和記電話有限公司	(c)	—	61
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	—	26
黃埔物業管理有限公司	(b)	—	5,572
		—	5,783

附註：

- 置富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited(「**重大持有人**」)，於2018年12月31日，其持有置富產業信託基金單位約21%。
- 該等公司為長江實業集團有限公司(「**長江實業**」)的附屬公司，而長江實業為重大持有人的控股公司。
- 該等公司為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- 該公司為置富產業信託的管理人。
- 萊坊為投資物業的主要估值師。

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

### 33 比較數字

為符合本年度的呈列方式，若干比較數字已於該等綜合財務報表中重新分類，有關重新分類對以往已報告溢利並無重大影響。

於截至2018年12月31日止年度，(i)管理人審閱及重新評估收益性質，並認為88.3百萬港元(2017年：94.7百萬港元)的收入與本集團報銷的開支有關，且與本集團進行一般業務活動換取代價的結果並無關連，因此，該金額與相關開支所抵銷；及(ii)衍生金融工具公平值變動根據附註9於綜合損益及其他全面收入表中合併分類為融資成本，而非作為細列項目呈列。



## 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	139.2	32.8%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	106.7	25.1%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	94.5	22.3%
騰達工程有限公司	工程及維修	26.3	6.2%
進達車場管理有限公司	樓宇管理	9.2	2.2%
<b>合計</b>		<b>375.9</b>	<b>88.6%</b>

## 應付管理人費用

管理人的主要職責為管理及維護所有基金單位持有人的長期利益，同時亦致力為置富產業信託持份者體現應有的價值。

管理人就管理置富產業信託可獲取以下費用，管理的工作範疇廣泛，包括但不限於資產管理(包括資產增值)、融資、投資管理、營銷及投資者關係：

- (1) 每年按置富產業信託物業價值計0.3%之基本費用(定義見信託契約第15.1.1條)。基本費用現時以基金單位方式支付。基本費用乃基於置富產業信託資產價值固定百分比計算，相當於管理人管理置富產業信託的複雜程度及必要投入。
- (2) 按置富產業信託或任何相關特別目的投資工具(定義見信託契約第15.1.2條)每個財政年度所產生之物業收入淨額之3%計算之表現費用。此費用以現金支付。表現費用之計算方式旨在把管理人與基金單位持有人的利益掛鉤，從而鼓勵管理人加強提升置富產業信託收益率之動力，同時推動管理人定期檢視旗下物業組合內所持有的資產增長潛力，鼓勵管理人通過積極的資產管理，包括有效的租賃策略及資產增值或資產定位重塑等措施，務求可持續地提升該等資產的長遠表現，避免旗下資產過度承受短線風險，同時達致更佳成本效益。





此外，管理人於收購事項完成後可獲得收購費用<sup>1</sup>，管理人可選擇以現金或基金單位方式收取。出售事項完成後，管理人亦可以現金方式收取出售費用<sup>1</sup>。收購費用及出售費用的費用架構詳情載於本報告財務報表附註1（及信託契約第15.2.1條）。應付管理人收購費用及出售費用旨在肯定管理人在積極尋找收購新物業及／或通過出售現有組合中的資產以釋放相關價值所作的努力，從而為基金單位持有人提升回報。管理人在提供日常的管理服務以外，同時提供上述服務，目的是為基金單位持有人爭取長遠的利益。

附註：

1. 如屬有關方交易，費用是按當時市價計算以基金單位方式支付，而該等基金單位不得於發行日期起一年內出售（按集體投資計劃守則的規定）。

## 表現概覽

	截至2018年 12月31日 止年度	截至2017年 12月31日 止年度	截至2016年 12月31日 止年度	截至2015年 12月31日 止年度	截至2014年 12月31日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值 <sup>1</sup> (千港元)	<b>32,013,365</b>	26,887,767	24,544,883	24,106,324	22,375,537
每基金單位資產淨值(港元)	<b>16.61</b>	14.05	12.90	12.76	11.93
年內最高成交價(港元)	<b>9.87</b>	9.82	10.18	9.05	7.84
成交價相對資產淨值的最高溢價 <sup>2</sup>	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
年內最低成交價(港元)	<b>8.58</b>	8.52	7.30	7.25	5.60
成交價相對資產淨值的最高折讓	<b>48.3%</b>	39.4%	43.4%	43.2%	53.1%
每基金單位淨收益率 <sup>3</sup>	<b>5.7%</b>	5.3%	5.5%	5.9%	5.3%

附註：

1. 截至2018年12月31日止年度，置富產業信託的總營運開支(包括已付管理人及有關方(定義見附錄六—物業基金)所有費用及收費)為613.3百萬港元，相當於2018年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值之1.9%。
2. 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。
3. 每基金單位淨收益率乃根據各報告期的每基金單位分派除以各自報告期的最後成交價計算。



## 管理人

### 置富資產管理有限公司

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
55樓5508-5510室  
電話：+852 2169 0928  
傳真：+852 2169 0968

新加坡(郵區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  
鄭會郛

## 受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore)  
Limited

## 有關香港法例的法律顧問

胡關李羅律師行

## 有關新加坡法例的法律顧問

艾倫格禧有限責任合夥律師事務所

## 香港基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

## 新加坡基金單位登記處

寶德隆有限公司  
新加坡(郵區048623)  
萊佛士坊50號  
新置地大廈#32-01

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
德勤會計師事務所

## 股份代號

香港：778  
新加坡：F25U

## 網址與電郵

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

管理人



置富資產管理有限公司



[www.fortunemalls.com.hk](http://www.fortunemalls.com.hk)  
[www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com)

