

FORTUNE 置富產業信託 REIT

股份代號
香港 778 | 新加坡 F25U

穩步發展
精益求精

2015
年度報告





穩步發展 精益求精

鐵甲紅戰士銅頭鐵臂，威力無窮，永不言敗，
面對任何處境均能應付裕餘，是置富產業信託的最佳寫照。

縱然面對2015年波動不穩的環境，置富產業信託連續12年
錄得穩定增長。我們將一如以往，展現強韌的抗跌力，
繼續悉力以赴，克服重重挑戰，為持份者
實現長遠的可持續發展。

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及亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託目前在香港持有17個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約318萬平方呎零售空間及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。亞騰自2007年11月起在新交所主板上市，乃亞洲區首屈一指的綜合房地產基金管理人。

亞騰目前管理多個房地產投資信託基金及房地產私募基金(該等基金投資於亞太區的辦公室、零售、物流／工業、酒店及住宅物業)，與內部之物業管理服務及顧問服務相輔相成。

亞騰於2002年成立，時至今日在15個城市聘用超過1,200名專業人士，管理資產總值約300億新加坡元。

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。

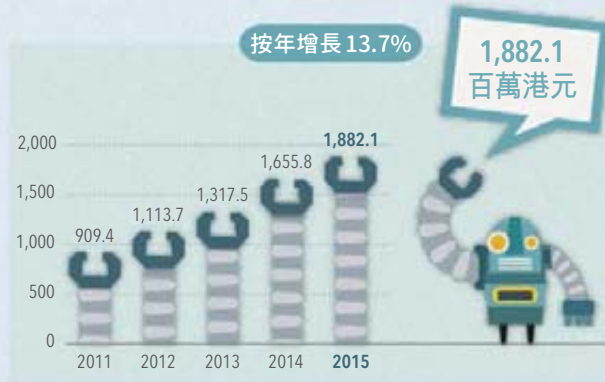
目錄

2	財務摘要
3	基金單位表現
4	2015年企業里程碑
7	主席報告
10	三大增長策略
16	管理層討論及分析
24	兩宗提升回報之交易為基金單位持有人創造價值
26	物業組合主要數據
28	資產增值措施展示
30	市場推廣及宣傳
36	我們的品牌
38	置富產業信託的物業組合
56	成就及獎項
58	置富產業信託的公益事業
60	董事會及高級管理層
70	企業管治政策
86	關連人士交易
90	權益披露
92	估值報告
112	受託人報告
113	管理人聲明
114	獨立核數師報告
115	財務報告
175	其他資料
178	公司資料

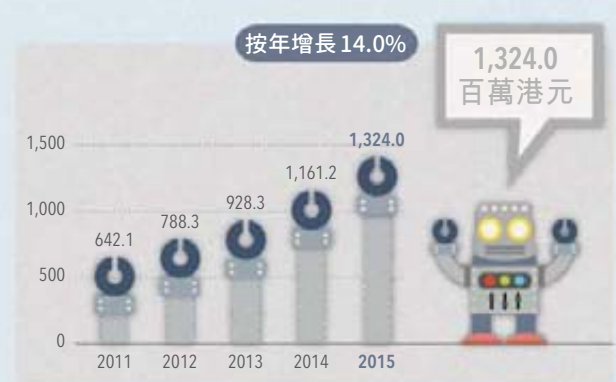


財務摘要

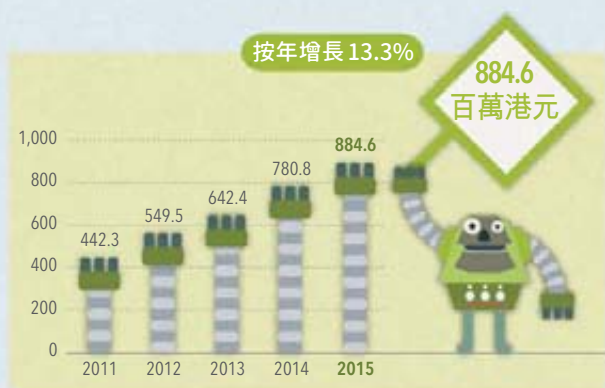
總收益 (百萬港元)



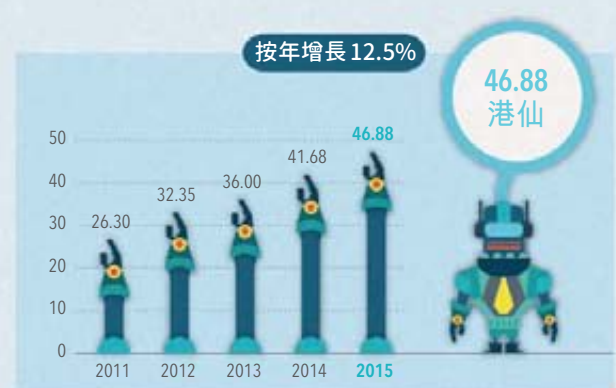
物業收入淨額 (百萬港元)



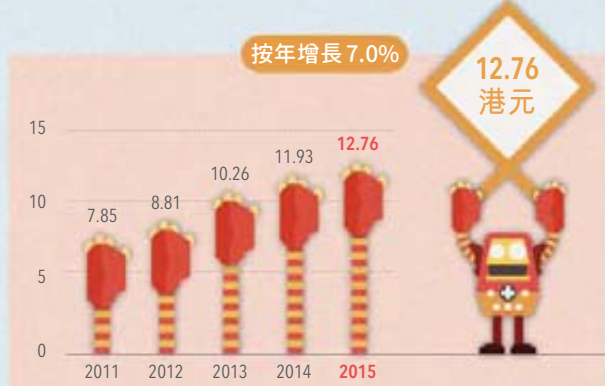
可供分派予基金單位持有人的收益 (百萬港元)



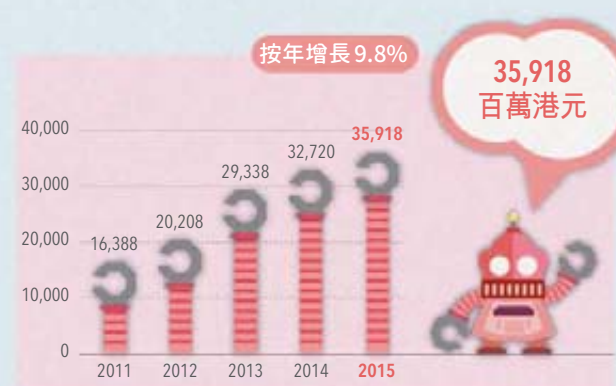
每基金單位分派 (港仙)



每基金單位資產淨值 (港元)



物業估值 (百萬港元)

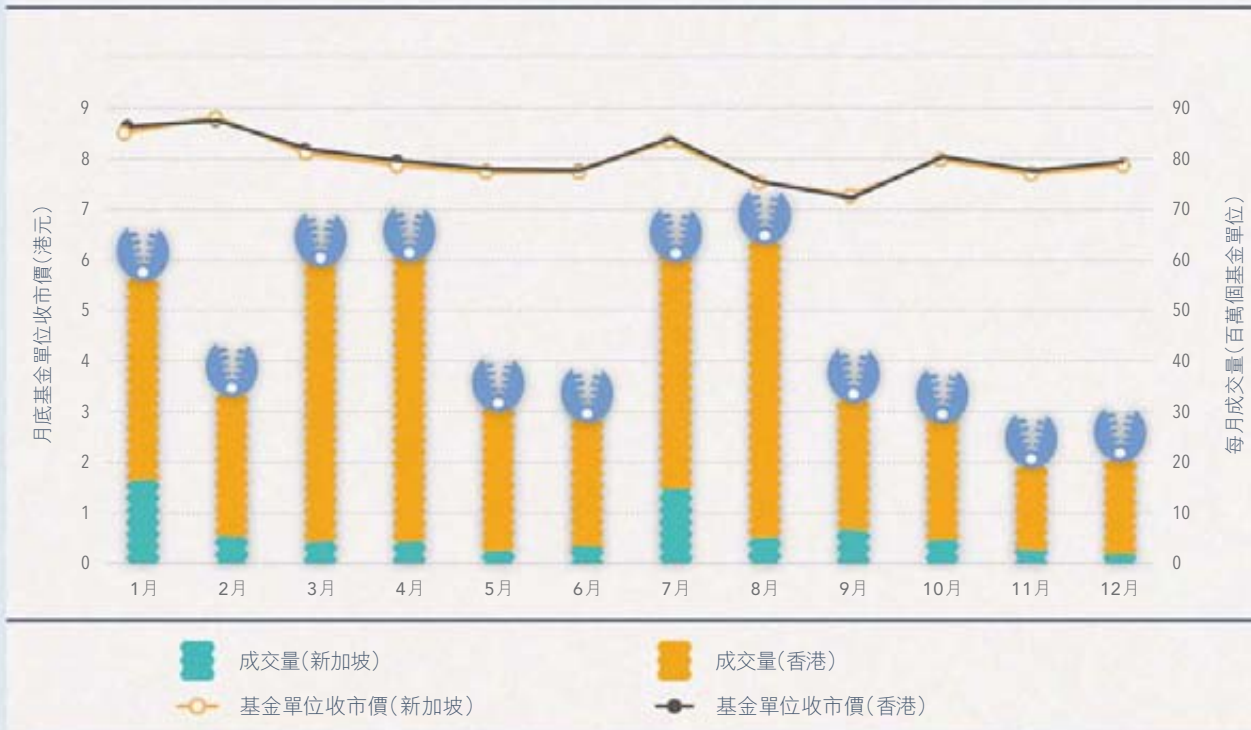


基金單位表現



	新加坡	香港
基金單位開市價(2015年1月2日)	7.75港元	7.80港元
基金單位收市價	7.90港元(2015年12月30日)	7.98港元(2015年12月31日)
單日高位(2015年1月28日)	8.98港元	9.05港元
單日低位(2015年9月29日)	7.26港元	7.25港元
總成交量	69,757,500個基金單位	551,542,857個基金單位

每月成交表現



2015年企業里程碑



收購

以1,918.5百萬港元完成收購麗港城商場，回報率為4.7%。



支付截至2015年6月30日止六個月的中期每基金單位分派23.38港仙。



所有決議案已於2015年基金單位持有人週年大會及特別大會獲正式通過。



隆重開幕

麗城薈完成資產增值措施，以全新形象隆重開幕。





21

一月



公佈2014年全年的財務業績。每基金單位分派按年上升15.8%。

支付截至2014年12月31日止六個月的末期每基金單位分派20.80港仙。

27

二月



2

四月

完成出售盈暉薈，作價648百萬港元，較賬面值高出48%。

置富產業信託於「FinanceAsia」舉辦的「2015年亞洲最佳企業選舉」中，在五個組別中奪冠而回。

1

四月



新交所
作第二上市

21

十二月

置富產業信託於新交所之上市地位已轉換作第二上市。

置富產業信託新訂本金3,200百萬港元的5年有期貨款融資，作為現有融資的再融資。

22

十二月



主席
趙國雄博士

本人謹代表置富產業信託的管理人置富資產管理有限公司之董事會(「董事會」)，欣然向各位報告置富產業信託截至2015年12月31日止財政年度(「2015年財政年度」或「報告年度」)的全年業績。

置富產業信託通過精確執行**資產投資、資產管理及資產增值**三大核心策略，於2015年在營運與財務表現再度取得卓越成果。有效提升回報的資產置換，整體物業組合穩健的續租租金調升率，加上麗城薈的資產增值措施之圓滿竣工，均帶動置富產業信託之每基金單位分派連續四年錄得雙位數增長。

於報告年度內，受內地遊客訪港數目下降所影響，香港零售業首當其衝面臨考驗。內地遊客消費急跌，對奢侈品零售業打擊尤其嚴重，但由於本地就業情況良好，市民收入持續上升，本地日常必需用品的消費仍持續錄得溫和增長。

面對挑戰重重的經營環境，置富產業信託的私人屋苑零售物業組合展現強勁抗跌力，於2015年財政年度再創佳績。收益及物業收入淨額分別按年上升13.7%及14.0%至1,882.1百萬港元及1,324.0百萬港元。2015年財政年度可供分派收益為884.6百萬港元，每基金單位分派為46.88港仙，較去年上升12.5%。

資產投資

報告年度內，置富產業信託成功完成資產置換，包括以1,918.5百萬港元收購麗港城商場，及以648.0百萬港元出售盈暉薈。麗港城商場是置富產業信託首項向獨立第三方收購的物業。盈暉薈以高於賬面值48%出售，是置富產業信託自2003年上市以來出售的首項資產。上述兩宗交易均為置富產業信託持續擴展規模、不斷優化資產組合的重要里程碑。

資產管理

在整體香港零售市場趨向疲弱下，置富產業信託旗下的私人屋苑零售物業組合於報告年度仍繼續展示穩健的營運績效，並錄得強勁的內部增長，報告年度的續租租金調升率達到20.3%。於2015年12月31日，物業組合的平均租金為每平方呎40.0港元，按年上升6.8%¹。物業組合出租率進一步提升至98.8%。上述理想業績充分反映了我們積極管理物業所取得的顯著成效。

資產增值

麗城薈的重大資產增值措施已按計劃妥善執行，整個項目已於報告年度內分階段順利完成。該項目涉及資本開支約為80百萬港元，投資回報率達20.3%。此外，經優化後的麗城薈，外觀更具時代感和活力，周邊社區顯得愈發朝氣蓬勃，消費者前往購物也感到煥然一新，更加稱心滿意。麗城薈的資產增值措施所取得的成功，再次展示我們在執行資產增值措施方面領先業界的卓越成績。

1. 為原有物業組合(不包括麗港城商場及盈暉薈)。

下一步，我們將計劃在組合內最大型的資產—置富嘉湖開展大規模資產增值措施。置富嘉湖是天水圍最大型的購物中心，具備重新定位為區內的嶄新購物與休閒娛樂中心的良好潛力。

審慎的財務管理

於報告年度內，管理人履行積極措施應對未來的再融資需求，以及可能出現的利率波動。

於2015年12月22日，置富產業信託新訂立本金總額為3,200.0百萬港元的5年有期貨款融資，作為2016年4月到期的現有融資的再融資。通過此項再融資安排，置富產業信託的整體債務到期期限得以延長，直至2017年並無再融資的需要。是次再融資獲得多間銀行大力支持，印證其對置富產業信託財政與營運實力的信心和認可。

此外，管理人為應對未來加息的可能，於報告年度新訂立利率對沖安排。於2015年12月31日，置富產業信託通過利率掉期及上限，為約68%（2014年12月31日：55%）的未償還債務利率成本作對沖。管理人將繼續密切留意利率走勢，適時優化置富產業信託的對沖組合。

卓越的企業管治備受推崇

2015年，置富產業信託勇奪多項企業管理和企業管治的獎項，進一步鞏固在投資界的聲譽。在區內機構投資者及分析員提名及推選下，置富產業信託在《FinanceAsia》舉辦的2015年亞洲最佳企業選舉中，囊括了五個組別的冠軍，包括蟬聯「香港最佳管理公司」榮譽，及連續四年奪得「最致力維持優厚派息政策」殊榮。置富產業信託在香港投資者關係協會舉行的首屆香港投資者關係大獎中，也獲得三個獎項，包括在中型股組別奪得最佳投資者關係公司。此外，置富產業信託也連續第三年獲得香港股票分析師協會頒發的上市公司年度大獎。這些獎項榮譽印證了我們持續無間地致力維持最嚴謹的企業管治。

於新加坡交易所上市地位由第一上市轉為第二上市

置富產業信託於新加坡交易所的上市地位由第一上市轉為第二上市（「轉換」），已於2015年12月21日生效。轉換將有助於置富產業信託簡化合規責任、降低相關合規成本、並且更有效地分配資源於置富產業信託業務之增長及經營等其他重大事項。

展望

展望未來，短期內全球經濟增長不均勻的格局料會持續，下行風險有增無減。於2015年12月16日，美國聯邦儲備局公開市場委員會議決將聯邦基金利率提高25個基點至0.25厘至0.5厘，結束了長達七年的零利率時代。加息決定消除若干市場不穩定因素，加強市場對美國經濟狀況的信心。然而，先進經濟體的復甦緩慢不穩，新興市場經濟面對的下行壓力仍然顯著。再者，鑑於美國利率料會調升，主要中央銀行貨幣政策走向背馳的情況料會更為顯著，加上地緣政治局勢緊張，國際金融市場往後仍會相當波動，對本已疲弱不振的全球經濟添加不穩定變數。

面對挑戰重重的外圍環境，香港經濟在2015年第三季增長放緩，按年實質增幅由第二季的2.8%減慢至2.3%。由於環球經濟疲弱，經濟增長減速是區內普遍現象，這亦反映外部需求欠佳對經濟的拖累日益加深。本地經濟表現雖較穩定，但增幅亦略有放緩。有賴近數季普遍較理想的就業及工資情況，2015年第三季度私人消費按年增幅達4.3%。與2014年同期比較，2015年首十一個月合計的零售業總銷貨價值下跌3.1%。零售業銷售短期內料仍會受制於訪港旅遊業的疲弱表現。我們將繼續密切注視訪港旅遊業放緩對零售業及本地經濟的影響。

置富產業信託的私人屋苑零售物業組合，以提供日常購物需求為主，自上市以來已連續12年錄得增長，縱使在經濟不明朗時期，依然不斷展現其強勁的抗跌力。我們決心繼續審慎專注地執行三大核心策略，致力推動置富產業信託長遠的可持續發展。

致謝

本人謹代表董事會熱烈歡迎馬勵志先生於報告年度加入董事會擔任非執行董事及專責委員會成員，及趙宇女士繼任為行政總裁。此外，葉德銓先生於報告年度辭任非執行董事，洪明發先生則辭任管理人行政總裁兼負責人員但留任為執行董事，兩位對管理人及置富產業信託貢獻良多，本人深表謝忱。本人亦對董事會各成員致力維持最高水平的企業管理及企業管治表示感謝。

最後，本人要感謝各位員工、受託人、投資者、租戶、顧客及業務夥伴一直以來對置富產業信託的支持。

主席
趙國雄博士

作為置富產業信託管理人之
置富資產管理有限公司

2016年1月21日

三大增長策略



提升回報的收購



置富產業信託的成功建基於三大核心增長策略，讓我們多年來穩健地發展，達致可持續增長。

置富產業信託完成收購麗港城商場，乃置富產業信託首個向獨立第三方收購的項目。連同出售盈暉薈，該資產置換成功為基金單位持有人創富增值。



積極的租賃管理



整體出租率由2014年12月31日的97.3%進一步提升至2015年12月31日的98.8%。物業組合於報告年度的續租租金調升率為20.3%。

資產增值措施



麗城薈的資產增值措施成功於2015年財政年度內分階段完成，投資回報率為20.3%，再一次證明我們執行資產增值措施的能力。



手握

**多元化
物業組合**

**17 個商場遍佈全港
租戶超過 1,300 間**



Malls

眾所周知，香港地少人多，對屋苑商場需求一向甚為殷切。置富產業信託旗下眾多私人屋苑商場均位於人口稠密的香港。此外，作為其中一個主要的私人屋苑商場營運商，置富產業信託的租戶組合十分多元化，主要從事各類與民生息息相關的行業，並充份在多個經濟週期展現強勁抗跌力。





麗港城商場

Laguna Plaza

FRUITS

新鮮生果

水果

管理層討論及分析

財務回顧

於2015年財政年度，置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別為1,882.1百萬港元及1,324.0百萬港元，分別較去年增長13.7%及14.0%。置富產業信託於2015年1月收購麗港城商場帶來額外收入貢獻，加上整體物業組合的續租租金調升率強勁達20.3%，以及麗城蒼資產增值措施錄得理想回報等利好因素帶動下，置富產業信託於報告年度再創佳績。

於2015年財政年度，物業營運開支(不包括管理人表現費用)總額為517.1百萬港元，較去年增加12.8%。成本對收益比率於報告年度內維持在27.5%的穩定水平(2014年：27.7%)。

報告年度之總借貸成本較去年增加4.8%至合共265.8百萬港元。借貸成本增加主要是由於：(i) 2015年1月提取新增貸款融資，作為收購麗港城商場的資金；及(ii) 2015年第三季度增加利率對沖綜合影響所致。2015年4月出售盈暉蒼之所得款項淨額已用作償還部分現有貸款融資，借貸成本增幅因而有所收窄。

置富產業信託於2015年財政年度錄得的可供分派收益為884.6百萬港元，較去年上升13.3%。於報告年度，每基金

單位分派為46.88港仙(2014年：41.68港仙)，當中包括中期及末期每基金單位分派23.38港仙及23.50港仙。2015年財政年度的每基金單位分派較去年增加12.5%，連續第四年錄得雙位數的增長。按基金單位在香港於2015年12月31日之收市價7.98港元計算，2015年財政年度的每基金單位分派收益率為5.9%。

末期分派

置富產業信託截至2015年12月31日止六個月之末期每基金單位分派為23.50港仙，將於2016年2月29日支付予於2016年2月5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。

通過資產置換提升回報，釋放價值

於2015年1月9日，置富產業信託完成以1,918.5百萬港元收購麗港城商場，淨物業收益率為4.7%。是次收購為置富產業信託首個向獨立第三方收購的項目，為置富產業信託全年業績帶來重要增長。其後，置富產業信託於2015年4月2日完成以648.0百萬港元出售盈暉蒼，淨物業收益率為2.9%。盈暉蒼以48%溢價出售，是置富產業信託成立以來首項出售的資產。該兩宗交易被視為一項成功為基金單位持有人提升回報並締造價值的資產置換。

總收益

+13.7%

實現12年的持續增長

積極而審慎的資本管理

於2015年1月，置富產業信託訂立新貸款融資，包括一項5年期有期貨款1,200.0百萬港元及另一項2年期循環信貸融資400.0百萬港元，作為收購麗港城商場的部分資金。其後，於2015年4月完成出售盈暉薈後，以所得款項淨額638.0百萬港元償還部分現有融資。

於2015年12月，置富產業信託訂立兩項總額為3,200.0百萬港元之5年期有期貨款融資，包括有抵押有期貨款融資2,000.0百萬港元及無抵押有期貨款融資1,200.0百萬港元(「**新訂融資**」)。新訂融資將於2016年3月左右提取，並作為2016年4月到期的現有貸款融資的再融資。通過上述再融資安排，置富產業信託的整體債務到期期限將得以延長，且於2017年之前並無再融資的需要。

於2015年12月31日，承諾貸款融資總額為11,534.0百萬港元。置富產業信託於報告年度末的資產負債比率及總槓桿比率為30.1%(2014年12月31日：29.4%)，平均實際借貨成本為2.15%(2014年12月31日：2.17%)。於2015年12月

31日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比增加至34.3%(2014年12月31日：33.4%)。於2015年12月31日的流動負債淨額為4,140.9百萬港元，主要來自2016年4月到期之現有融資3,154.0百萬港元。置富產業信託已經訂立再融資，可於現有融資到期前提取。

現有貸款融資乃以置富產業信託的15個投資物業作抵押，該等投資物業於2015年12月31日的總估值為33,445.6百萬港元。信託人已就所有貸款融資提供擔保。

於2015年12月31日，可動用之流動資金為1,180.3百萬港元，包括已承諾而未提取的融資470.0百萬港元及手頭現金710.3百萬港元。置富產業信託目前具備充裕財力，足以履行財務承諾及應付營運資金需求。

於報告年度，管理人已審慎地為減低利率波動所帶來的影響作出部署。於2015年12月31日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約68%(2014年12月31日：55%)債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢，定期審視置富產業信託的對沖組合。

每基金
單位分派 **+12.5%**

連續**4**年雙位數增長



46.88

港仙



管理層討論及分析

於2015年12月31日，每基金單位資產淨值為12.76港元，較2014年年底的11.93港元增長7.0%，主要為投資物業估值上升所致。

物業估值

於2015年12月31日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)對置富產業信託旗下17個零售物業的估值為35,918.0百萬港元，較2014年12月31日的32,720.0百萬港元及2015年6月30日的35,238.0百萬港元分別增長9.8%及1.9%。由於估值所採用之資本化比率維持不變，因此估值增加乃歸因於整體資產表現改善以及新收購之麗港城商場所貢獻，並受出售盈暉薈所抵銷。估值上升為報告年度帶來1,626.5百萬港元的重估收益。

營運回顧

於報告年度內，儘管香港整體零售銷售總額下降，置富產業信託旗下17個私人住宅屋苑零售物業組合仍保持穩定增長，經營表現於2015年財政年度大放異彩。2015年財政年度的物業組合續租租金調升率繼續維持於20.3%的高水平，

出租率則上升至98.8%(2014年12月31日：97.3%)，而物業組合的平均租金於2015年12月31日為每平方呎40.0港元。若不計及麗港城商場和盈暉薈，原有物業組合之平均租金則按年上升6.8%。

置富產業信託的投資組合目前共有1,396個租戶，其中十大租戶合共佔物業組合於2015年12月31日之租金收入總額約26.1%及可出租總面積約21.7%。物業組合內提供日常所需之零售租戶如超級市場、餐飲和服務及教育佔可出租總面積約60%，標示著置富產業信託對宏觀經濟周期性變動的強韌抗跌力。

管理人將繼續致力保留優質租戶，並提前與將屆滿的租戶續租，以及把握機遇優化租戶組合。

透過增值措施優化資產

於報告年度內，麗城薈的資產增值措施分階段圓滿竣工。整個資產增值項目的資本開支約為80百萬港元，投資回報率(「投資回報率」)達20.3%的理想水平，再次超越目標投資回報率15%。地面全層經全面修繕後創造更實用的購物區



域佈局，加上活化後的街市以及更豐富的租戶組合，均帶動麗城薈之平均租金按年增長12.8%。麗城薈資產增值措施的順利完成，再次彰顯我們優化置富產業信託物業組合的不懈努力。

接著，管理人將著手推行置富嘉湖的重大資產增值措施，把商場重新定位為區域性購物及娛樂熱點，為毗鄰居民以外更廣層面的購物人仕服務。

展望

香港經濟增長於2015年第三季度放緩，本地生產總值按年僅上升2.3%，與之前兩個季度分別按年增長2.8%及2.4%相比，增幅有所收窄。另一方面，儘管私人消費開支增長幅度有所放緩，但仍錄得4.3%的按年增長，顯示本地需求在全民就業和收入持續上升的支持下，抗跌力相對較強。穩健的本地經濟基本因素緩和了對外貿易疲弱對整體經濟的影響。香港零售銷售總值於2015年首11個月按年下跌3.1%，主要由於旅客對奢侈品的消費急跌。本地消費預期於短期內將成為零售市場的主要支柱。

面對零售氣氛疲弱、全球經濟增長前景欠佳等不明朗因素加上市場對持續加息的預期，管理人將繼續保持密切關注並保持警覺。儘管如此，由於置富產業信託的私人屋苑零售物業組合主要提供日常購物需要，因此可望在波動的市場和經濟環境中，保持較強的抗跌力。

由於今年成本有可能因工資上調及其他外部因素而繼續受壓，因此管理人將密切注視及監管營運開支。管理人將繼續在業務營運和設施中，採取節能減廢等有助於控制成本的措施，以舒緩成本上升的影響。

展望未來，管理人將繼續致力於執行有效的租賃和租戶重組策略及資產增值措施，以推動收益增長。同時，管理人將密切留意有利於置富產業信託長期可持續發展的投資機遇。



立足

**社區
穩健經營**

**雄踞主要屋苑
消費人群川流不息**





置富嘉湖
Fortune Kingswood

ICE CREAM

\$10

FRUITS

新鮮魚羊

「置富Malls」大多位於人口密集的私人住宅區，搭乘公共交通工具可直達門前。置富產業信託兩大旗艦商場為置富第一城及置富嘉湖，分別位於香港其中兩個最大型私人屋苑，住宅單位均各超過10,000伙，盡享策略性地理優勢。兩個商場的總收益共佔整體約37.3%。屋苑居民與鄰近上班族及學生，形成該等商場的固定消費客戶群，不論是平日或周末，全日均人流不斷。



兩宗提升回報之交易為基金單位持有人 創造價值

於報告年度內，置富產業信託完成兩宗提升回報之交易。麗港城商場是置富產業信託首項向獨立第三方收購的物業，而盈暉薈則是置富產業信託自2003年上市以來出售的首項資產。該兩宗交易標誌著置富產業信託發展的重要里程碑，亦成功為基金單位持有人創造增值。



資產收購

麗港城商場
Laguna Plaza



成交日期	2015年1月9日
可出租總面積	163,203平方呎
成交價 ¹	1,918.5百萬港元
物業回報率	4.7%
估值 ²	2,080百萬港元
與估值之比較	8%折讓

收購

出售

資產出售

盈暉薈
Nob Hill Square

成交日期	2015年4月2日
可出租總面積	91,779平方呎
成交價 ³	648百萬港元
物業回報率	2.9%
估值 ⁴	438百萬港元
與估值之比較	48%溢價



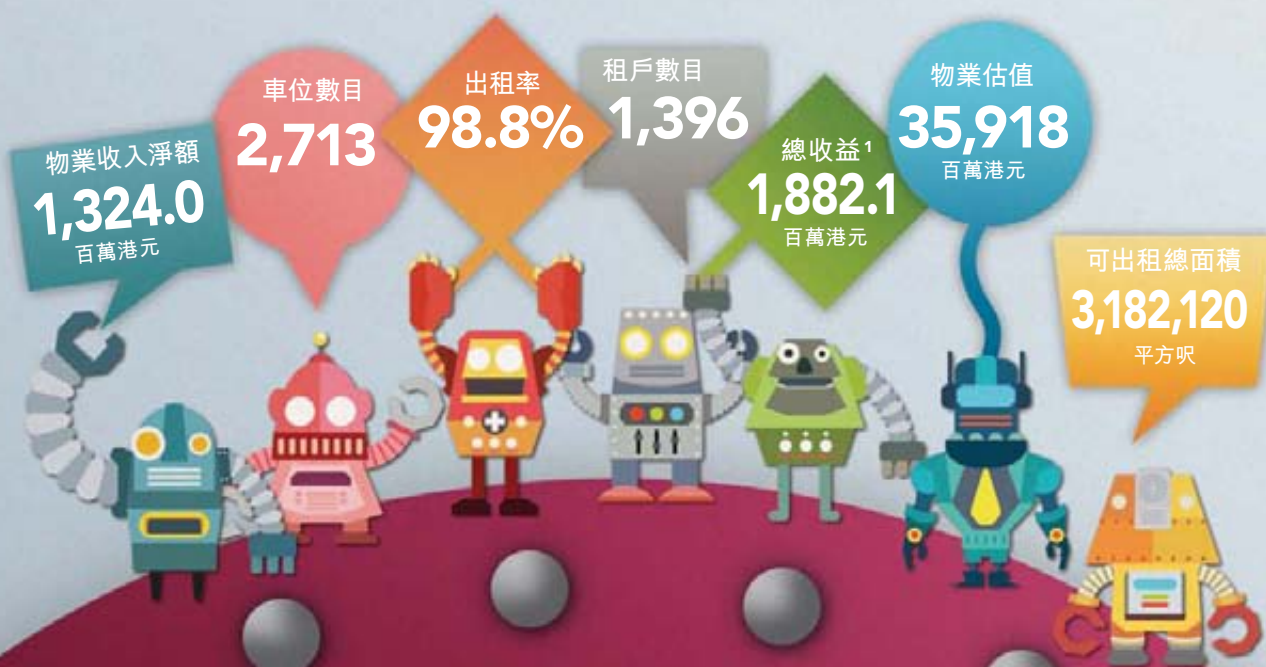
附註：

1. 麗港城商場的賣方為Jadeland Investment Ltd。
2. 估值日期為2014年10月31日並以收益資本化法及直接比較法進行。
3. 盈暉薈的買方為Tower Key Limited。
4. 估值日期為2014年12月31日並以收益資本化法及直接比較法進行。



物業組合主要數據

於2015年12月31日

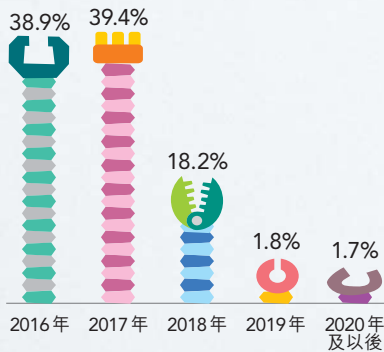


物業組合十大租戶	行業	佔總租金 收入百分比 ²	佔可出租 總面積 百分比
1 百佳超級市場	超級市場	7.9%	12.0%
2 中原地產代理有限公司	銀行及房地產服務	3.9%	0.5%
3 美聯物業	銀行及房地產服務	2.9%	0.4%
4 中國銀行(香港)有限公司	銀行及房地產服務	2.1%	1.1%
5 長江實業地產發展有限公司	銀行及房地產服務	2.1%	3.7%
6 利嘉閣地產有限公司	銀行及房地產服務	1.9%	0.3%
7 大快活	餐飲	1.7%	1.6%
8 屈臣氏	服務及教育	1.3%	1.0%
9 7-Eleven	服務及教育	1.2%	0.6%
10 恒生銀行有限公司	銀行及房地產服務	1.1%	0.5%
合計		26.1%	21.7%

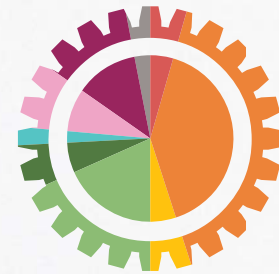
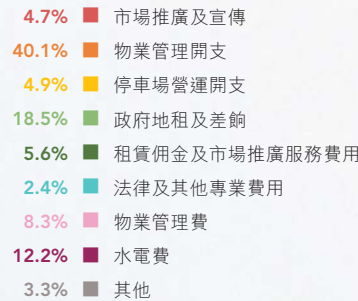
附註：

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2015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。

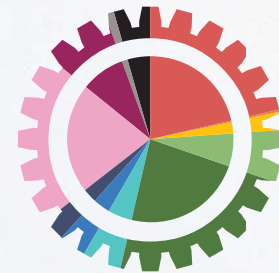
物業組合租約屆滿概況^{1,2}



物業組合營運開支明細³



物業組合租戶行業綜合分析¹



物業組合物業收入淨額分析³



附註：

- 根據2015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。
- 於2015年12月31日，置富產業信託的所有租約及租期於2015年財政年度起租之新訂租約的加權平均屆滿期分別為1.4年及1.9年。該等租期於2015年財政年度起租之新訂租約佔2015年12月租金總額39.4%。
- 截至2015年12月31日止財政年度。
- 麗港城商場之收購於2015年1月9日成交及盈暉薈之出售則於2015年4月2日成交。

資產增值措施展示



麗城薈位於荃灣青山公路，是服務區內約30,000居住人口唯一具規模的零售商場。麗城薈為麗城花園發展項目內之部份並分為三期，可出租總面積為276,862平方呎。

涉及麗城薈第三期內共130,000平方呎零售面積，該資產增值項目於2014年第三季展開，並已於2015年分階段完成。地面全層經過優化後煥然一新，零售區在重整間隔後更見實用舒適，經活化後的街市亦已全面投入服務。鮮明及更具活力的外牆設計，配以多個翻新後的商場入口、寬敞明亮的中庭及嶄新的服務櫃檯，大大提升購物氣氛。麗城薈更吸引更多新零售品牌進駐，為周邊居民提供更豐富多樣的購物選擇。我們預期全新的麗城薈能成功吸引附近社區以至青山公路沿線的購物人仕。

資本開支：
80 百萬
港元

投資回報率：
20.3%

翻新前



資產增值
措施



市場推廣及宣傳

「置富Malls」不僅為餐飲及購物好去處，亦為娛樂消閒及節日慶祝的理想地點。年內，我們舉辦了多項既有趣且令人雀躍的宣傳推廣活動，以卡通人物為主題的佈置裝飾廣受歡迎，老少皆宜，務求與社區共享佳節喜慶。





堅固後盾

多個經濟週期中
保持平穩增長

超過六成租戶
以提供日常必需品為主



置富 Fortune Malls

西式餐廳

酒樓

點心


超級市場

街市

麵包

幼童樂園





「置富Malls」主要滿足社區日常購物需要。超市、餐飲、服務及教育機構合共佔我們的商場面積超過60%，而經濟氣候的變化一般對這類商戶的影響較小。鑒於香港幾近全民就業，市民收入有所增長，因此2015年本地私人消費靠穩，為整體經濟帶來支持。

我們的品牌

置富與您分享生活每一刻

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

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渡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。



置富Malls的標誌



「置富Malls」與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，又代表了不同的社區圈子連結起來，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。

旗艦商場



商場組合



置富產業信託的物業組合



物業組合概要

置富產業信託目前在香港持有 17 個私人住宅屋苑零售物業，包括 318 萬平方呎零售空間及 2,713 個車位。

於 2015 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)	2015 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	7,422	248.5
2	置富嘉湖	天水圍	665,244	99.6%	622	6,828	255.2
3	馬鞍山廣場	沙田	310,084	100%	290	5,119	198.7
4	都會駅	將軍澳	180,822	100%	74	3,294	111.4
5	置富都會	紅磡	332,168	98.4%	179	2,410	91.9
6	麗港城商場	觀塘	163,203	98.7%	150	2,214	84.0
7	麗城薈	荃灣	276,862	97.4%	329	2,107	70.2
8	華都大道	屯門	80,842	99.5%	73	1,594	67.9
9	映灣薈	東涌	63,018	100%	117	969	41.9
10	和富薈	北角	180,238	91.7%	不適用	961	34.1
11	銀禧薈	沙田	170,616	99.6%	97	872	31.0
12	荃薈	荃灣	123,544	99.5%	67	684	25.1
13	青怡薈	青衣	78,836	100%	27	604	24.3
14	城中薈	觀塘	43,000	99.4%	不適用	271	10.6
15	凱帆薈	西九龍	74,734	100%	35	268	11.7
16	麗都大道	荃灣	9,836	100%	不適用	186	7.9
17	海韻大道	荃灣	14,604	100%	不適用	115	4.8
合計／總平均值			3,182,120	98.8%	2,713	35,918	1,319.2¹

附註：

1. 連同於 2015 年 4 月 2 日出售的盈暉薈，2015 年財政年度的總物業收入淨額為 1,324.0 百萬港元。





置富第一城



置富嘉湖



置富都會



馬鞍山廣場



都會駅



麗港城商場



麗城薈



華都大道



映灣薈



和富薈



銀禧薈



荃薈



青怡薈



城中薈



凱帆薈



麗都大道



海韻大道



置富第一城

Fortune City One



置富第一城

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。服務對象包括當地的年輕家庭、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。該物業策略性的位於第一城港鐵站附近，並鄰近沙田港鐵站。

主要統計數字 (於2015年12月31日)

出租率	99.3% (2014年：99.5%)
購入價	2,559 百萬港元
市場估值	7,422 百萬港元
總收益 ¹	347.5 百萬港元 (2014年：332.5 百萬港元)
物業收入淨額	248.5 百萬港元



置富第一城

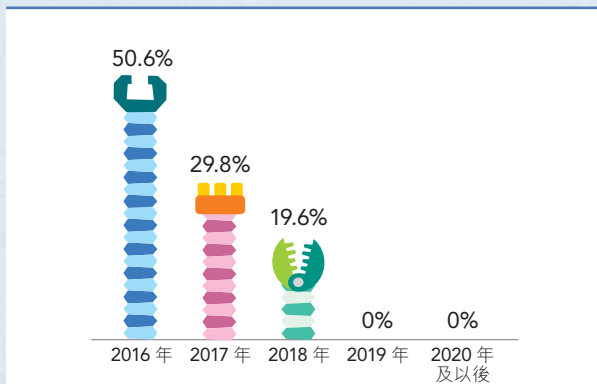
Fortune City One



租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	18.6%
社區服務	0.9%
電子及資訊科技	2.1%
服裝及鞋類	5.9%
餐飲	28.9%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.9%
家居用品及傢俱	3.1%
休閒娛樂、體育及健體	1.1%
服務及教育	23.0%
超級市場	5.7%
街市	3.8%
其他	2.0%

租約屆滿概況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2015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。

商場特色

於1981-1989年間落成

落成

可出租總面積為

414,469 平方呎

第一城港鐵站

653
個車位

街市面積

27,532 平方呎

259
個租戶

街市

置富嘉湖

Fortune Kingswood



置富嘉湖

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。

主要統計數字 (於 2015 年 12 月 31 日)

出租率	99.6% (2014 年：100%)
購入價	5,849 百萬港元
市場估值	6,828 百萬港元
總收益 ¹	354.0 百萬港元 (2014 年：312.0 百萬港元)
物業收入淨額	255.2 百萬港元



戲院



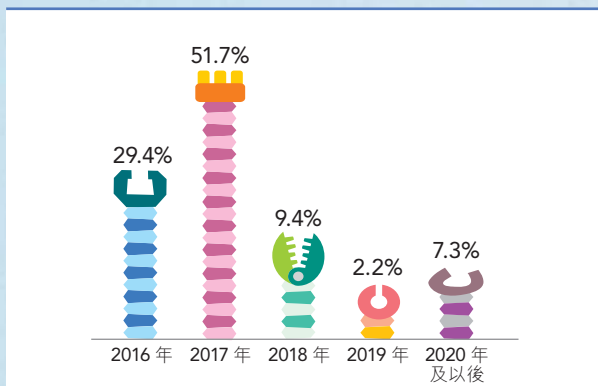
超級市場



租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	20.6%
社區服務	0.2%
電子及資訊科技	2.3%
服裝及鞋類	9.7%
餐飲	21.1%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	4.4%
家居用品及傢俱	4.7%
休閒娛樂、體育及健體	4.4%
服務及教育	19.1%
超級市場	8.5%
其他	5.0%

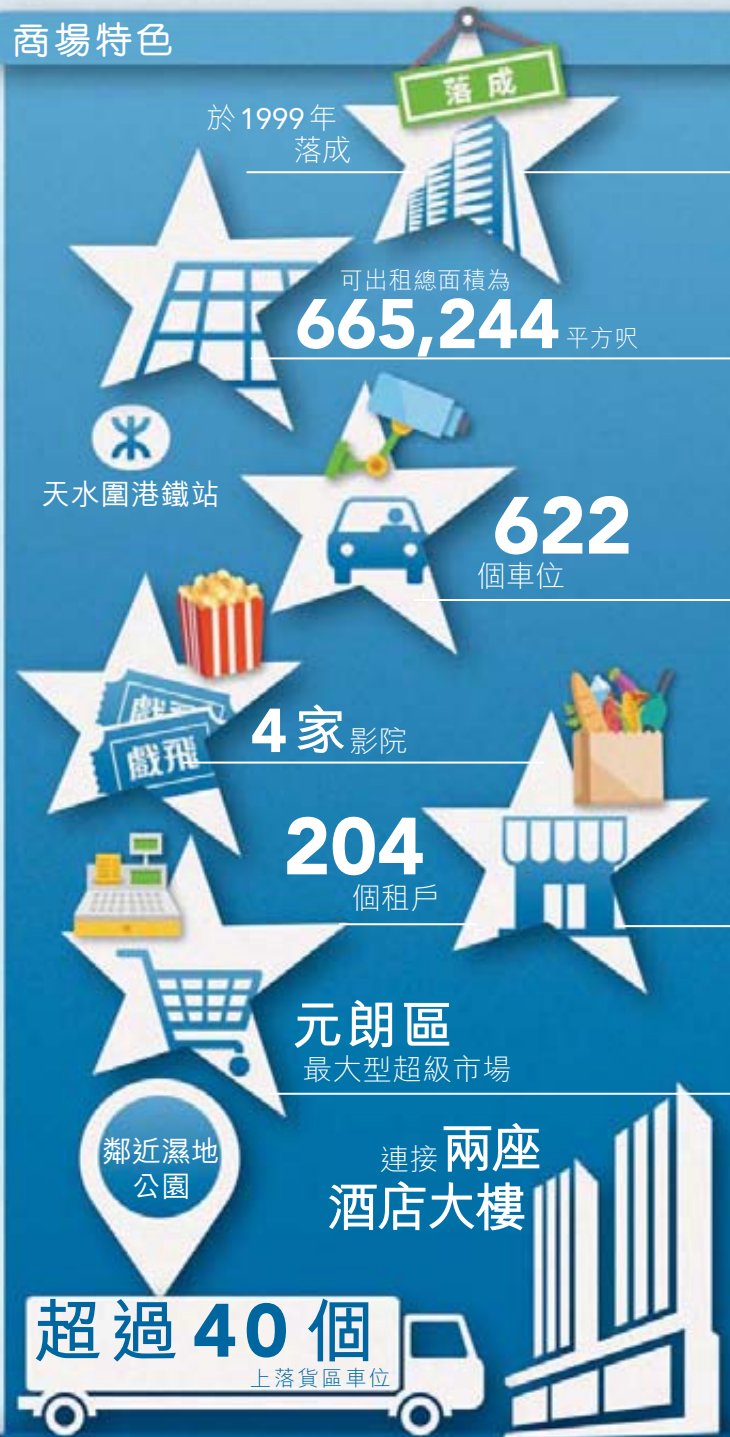
租約屆滿概況²



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2015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。

商場特色



馬鞍山廣場

Ma On Shan Plaza

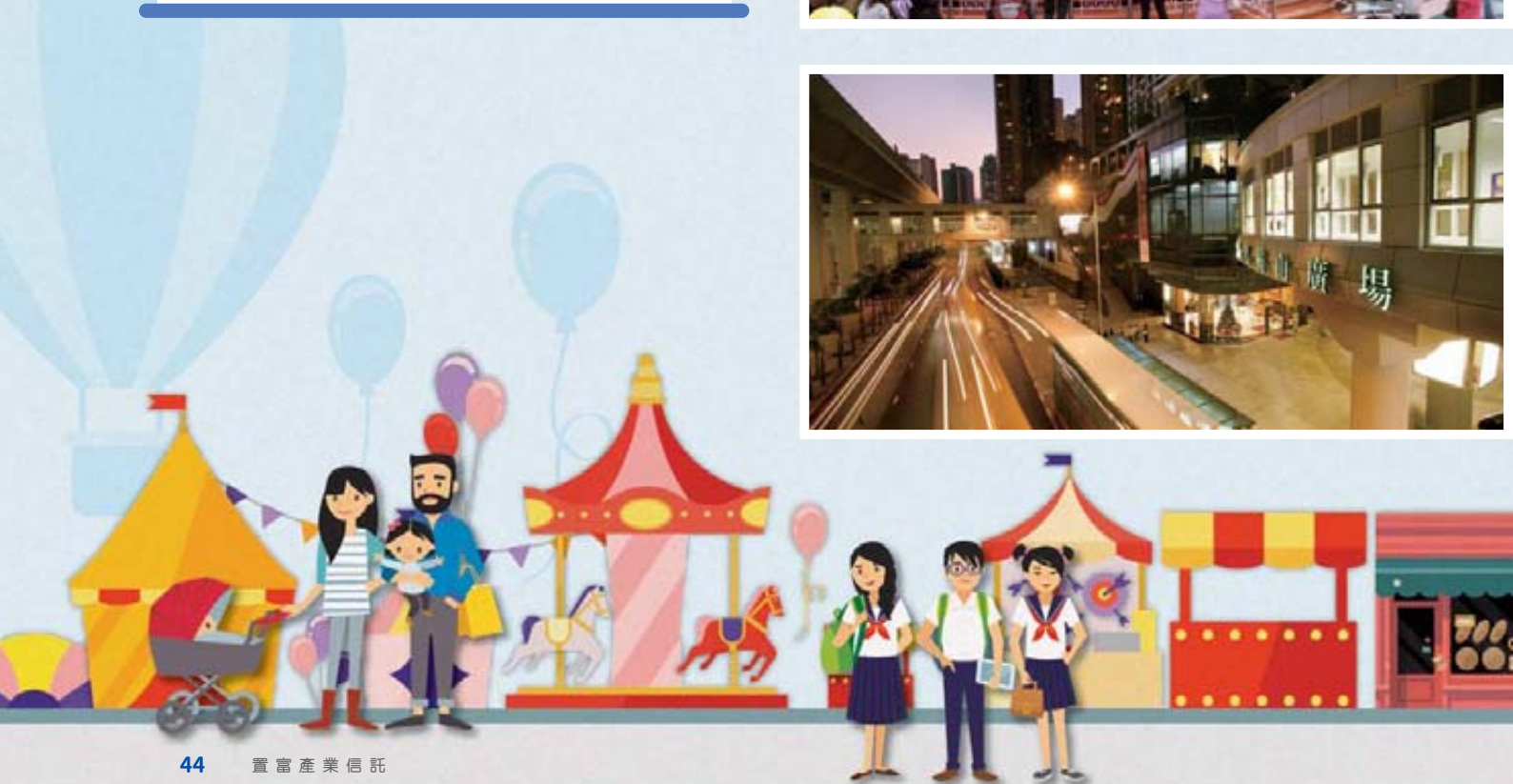


馬鞍山廣場

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。

主要統計數字 (於 2015 年 12 月 31 日)

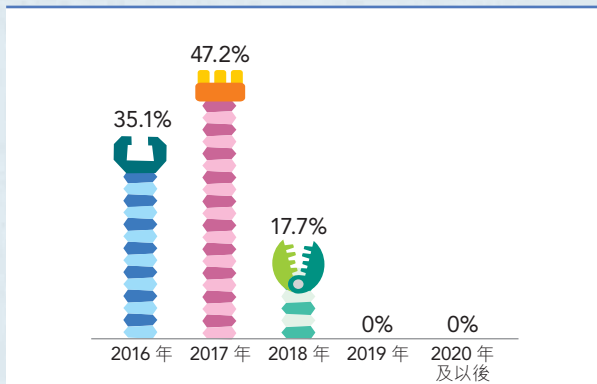
出租率	100% (2014 年：100%)
購入價	934 百萬港元
市場估值	5,119 百萬港元
總收益 ¹	264.1 百萬港元 (2014 年：249.0 百萬港元)
物業收入淨額	198.7 百萬港元



租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	35.8%
電子及資訊科技	2.2%
服裝及鞋類	7.7%
餐飲	16.1%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	5.1%
家居用品及傢俱	2.6%
休閒娛樂、體育及健體	4.3%
服務及教育	15.3%
超級市場	6.6%
其他	4.3%

租約屆滿概況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2015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。

商場特色

於1994年落成

可出租總面積為 **310,084** 平方呎

馬鞍山港鐵站

290 個車位

147 個租戶

香港唯一室內 **旋轉木馬**

連接馬鞍山公園



都會駅

Metro Town



都會駅

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的市區連繫起來。

主要統計數字 (於2015年12月31日)

出租率	100% (2014年：100%)
購入價	1,452 百萬港元
市場估值	3,294 百萬港元
總收益 ¹	154.8 百萬港元 (2014年：141.3 百萬港元)
物業收入淨額	111.4 百萬港元

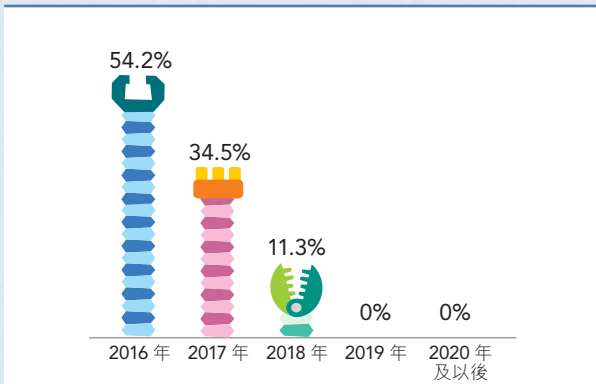
租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	30.8%
電子及資訊科技	1.3%
服裝及鞋類	7.7%
餐飲	17.9%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	7.4%
家居用品及傢俱	0.9%
休閒娛樂、體育及健體	1.1%
服務及教育	21.0%
超級市場	8.6%
其他	3.3%





租約屆滿概況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2015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。

商場特色

- 於2006年落成
- 可出租總面積為 **180,822** 平方呎
- 調景嶺港鐵站
- 74** 個車位
- 101** 個租戶
- 連接香港知專設計學院



置富都會

Fortune Metropolis



置富都會

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。

主要統計數字 (於 2015 年 12 月 31 日)

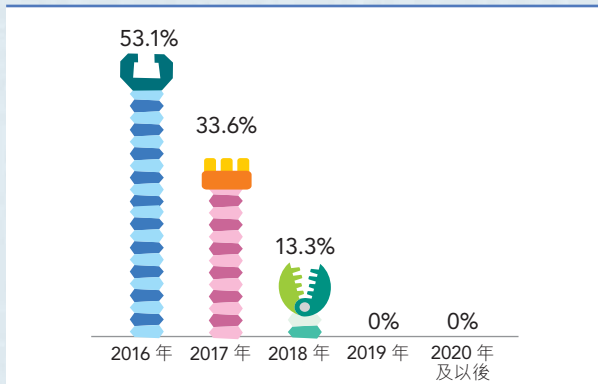
出租率	98.4% (2014 年：98.2%)
購入價	1,464 百萬港元
市場估值	2,410 百萬港元
總收益 ¹	144.9 百萬港元 (2014 年：136.3 百萬港元)
物業收入淨額	91.9 百萬港元

租戶行業綜合分析²

銀行及房地產服務	35.5%
電子及資訊科技	0.2%
服裝及鞋類	3.0%
餐飲	34.5%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	5.8%
家居用品及傢俱	1.5%
服務及教育	10.8%
超級市場	2.4%
其他	6.3%



租約屆滿概況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2015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。

商場特色

- 於2001年落成
- 可出租總面積為 **332,168** 平方呎
- 紅磡港鐵站
- 179** 個車位
- 700** 個座位的美食廣場
- 125** 個租戶
- 服務式住宅／辦公／酒店綜合大樓的一部分



主要統計數字 (於 2015 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 ¹ (百萬港元)	物業收入淨額 (百萬港元)
 麗港城商場	98.7% ²	1,919	2,214	120.9 ²	84.0
 麗城薈	97.4% (2014年：79.5%)	1,250	2,107	110.4 (2014年：99.0)	70.2
 華都大道	99.5% (2014年：100%)	400	1,594	85.0 (2014年：79.5)	67.9
 映灣薈	100% (2014年：100%)	428	969	56.6 (2014年：52.2)	41.9
 和富薈	91.7% (2014年：90.3%)	650	961	59.4 (2014年：58.3)	34.1
 銀禧薈	99.6% (2014年：100%)	218	872	49.2 (2014年：46.2)	31.0

物業	出租率	購入價 (百萬港元)	市場估值 (百萬港元)	總收益 ¹ (百萬港元)	物業收入淨額 (百萬港元)
 荃薈	99.5% (2014年：99.9%)	258	684	44.2 (2014年：41.3)	25.1
 青怡薈	100% (2014年：100%)	230	604	35.3 (2014年：33.3)	24.3
 城中薈	99.4% (2014年：99.4%)	135	271	15.7 (2014年：15.1)	10.6
 凱帆薈	100% (2014年：100%)	159	268	16.0 (2014年：15.8)	11.7
 麗都大道	100% (2014年：100%)	75	186	9.6 (2014年：9.1)	7.9
 海韻大道	100% (2014年：100%)	40	115	6.7 (2014年：6.3)	4.8

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. 置富產業信託於2015年1月9日完成收購麗港城商場。



獨具慧眼

**全力專注
核心優勢**

**投資、管理、增值三管齊下
帶動業務持續增長**







置富產業信託

在資產投資、管理及提升香港商場物業方面連續十二年取得持續增長。管理人將致力延續佳績，並確切執行其三大核心策略，全力專注於香港零售市場中發展較為均衡及平穩之屋苑商場。

成就及獎項

置富產業信託致力維持高水平的企業透明度，並確保與我們持份者積極及有效的溝通。此外，置富產業信託積極實踐企業社會責任，其企業管治的卓越表現及對社區的貢獻繼續受到廣泛認可，在報告年度內屢獲知名機構頒發獎項殊榮。



企業管治

最具投資價值上市公司

2015年「亞洲最佳企業選舉」

- 最佳管理上市公司(冠軍)
- 最致力維持優厚派息政策(冠軍)
- 最佳企業管治(冠軍)
- 最佳投資者關係(冠軍)
- 最佳行政總裁 — 趙宇女士(冠軍)

- FinanceAsia -

2015年上市公司年度大獎

- 香港股票分析師協會 -

企業傳訊

香港投資者關係協會首屆投資者關係大獎

- 最佳投資者關係公司(中型股)
- 最佳投資者關係行政總裁(中型股)
— 趙宇女士
- 最佳投資者關係推介材料(中型股)

- 香港投資者關係協會 -

2015年「國際年報大獎」

- 2014年年報獲得封面設計、內文設計、資訊圖像及印刷與生產四項金獎

2014年Vision Awards

- 2014年年報獲銀獎





企業社會責任

室內空氣質素檢定證書

- 環境保護署及室內空氣質素資訊中心 -

「2014/15年你想綠色生活選舉 U Green Awards」

• 傑出綠色貢獻大獎

- 香港經濟日報集團《U Magazine》 -

「Q 嘜環保管理計劃認證」及 2015 年 Q 嘜人氣品牌大獎

- 香港優質標誌局 -

香港商場體驗行銷大獎 2015

• 企業社會責任卓越表現

- 新城財經台及新城數碼財經台 -

5年Plus「商界展關懷」標誌

- 香港社會服務聯會 -



置富產業信託的公益事業

置富產業信託一直致力推動環保，珍惜資源。透過於日常運作中實行各種環保措施，置富產業信託提升了購物人士、租戶、僱員及服務供應商的環保意識，共建更美好的社區。

關懷社區早已深深植根於我們的企業文化。多年來，置富義工隊積極投入社區服務，努力為社會締造正能量。我們視企業公民為長期承諾，齊心協力關懷有需要人士。置富產業信託將繼續善用其優勢及資源，促進社會和諧。

環保措施



置富都會的走廊及天台滿種植物，為顧客和租戶提供綠色環境。

支持非牟利組織舉辦活動

置富 Malls 於年內不時向非牟利組織提供免費場地，舉辦有益身心的社區活動。



關愛活動

置富義工隊於報告年度內積極參與各類型的關愛活動。



於天水圍一社區中心與區內小朋友製作燈籠，歡慶中秋。



置富Malls於置富嘉湖為天水圍區兒童舉行聖誕聯歡聚餐及遊戲嘉年華。



於馬鞍山廣場招待小朋友乘坐旋轉木馬，共享聖誕佳節歡欣。



與都會海逸酒店合辦曲奇及木偶製作班，邀請黃大仙區基層家庭參與。

於旺角一社區中心內派發健康豐富的午餐予基層長者。



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。



趙國雄



林惠璋



楊逸芝



馬勵志



趙宇



洪明發



林理明



孫潘秀美



藍鴻震

董事會

趙國雄

主席兼非執行董事

趙博士，65歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人士席及董事。同時任管理人的控股公司亞騰的主席及非執行董事及泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的主席。亞騰在新交所主板上市，而泓富產業信託則在香港聯交所主板上市。趙博士並擔任ARA Asia Dragon Fund 管理人 ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited及ARA Asia Dragon Limited的董事。趙博士為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、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及香港浸會大學基金董事局成員。

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。趙博士為長江實業地產有限公司(香港聯交所主板上市公司)(「長實地產」)的執行董事及執行委員會委員，於1997年加入長江實業(集團)有限公司(「長江實業」)(其於香港聯交所主板的上市地位自2015年3月18日由長江和記實業有限公司(「長和」)取代)，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。

趙博士曾任長和(香港聯交所主板上市公司)及長江實業執行董事及執行委員會委員。趙博士加入長江實業前，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。

趙博士持有加拿大安大略省特倫特大學社會學及經濟學學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大安大略省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

林先生，59歲，自2003年4月起出任管理人董事。他同時任管理人的控股公司亞騰集團行政總裁及執行董事。他自亞騰成立以來一直擔任董事職務。他亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)、ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited(凱詩物流信託的管理人)及匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的管理人)的非執行董事。亞騰、新達產業信託及凱詩物流信託於新交所主板上市，泓富產業信託及匯賢產業信託於香港聯交所主板上市。

此外，林先生為APM Property Management Pte. Ltd.、新達新加坡國際會展中心有限公司和The Management Corporation Strata Title Plan No. 2197(新達城)管理委員會的主席。林先生亦為德華工業控股有限公司(「德華」)(新交所主板上市公司)的獨立董事。林先生亦為Chinese Chamber Realty Private Limited之董事、Singapore Chinese Chamber of Commerce財務董事會之理事、新加坡中華總商會之產業委員會主席及新加坡國立大學房地產系諮詢委員會委員。

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。該獎項包括新加坡2012年安永企業家獎、2012年安永企業家獎(金融服務)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。

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，55歲，自2003年起出任管理人董事。她為管理人的披露委員會成員。楊小姐同時任長實地產執行委員會委員、公司秘書處總經理兼公司秘書。她亦為長江基建集團有限公司(「長江基建」)及長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)的公司秘書。她曾任長江實業及長和執行委

員會委員及公司秘書。她亦為長江基建集團董事總經理的替任董事。楊小姐於1994年加入長江實業，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。長實地產、長和、長江基建及長江生命科技均於香港聯交所主板上市。

楊小姐加入長江實業前，於1984年至1994年間分別於私人律師事務所王惟翰律師樓及的近律師行工作10年，負責處理不同範疇之企業及商業法律事務。楊小姐於1986年成為香港特別行政區(「香港特區」)高等法院律師，並於1990年成為英格蘭和威爾斯高級法院律師。

楊小姐為財務匯報局成員、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、香港聯交所主板及創業板上市委員會成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員、香港上市公司商會常務委員會委員、香港中文大學(「中大」)工商管理碩士課程顧問委員會委員及中大工商管理學士—法學學士雙學位課程諮詢委員會委員。

楊小姐為香港董事學會、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員，持有中大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，47歲，2015年6月起獲委任為管理人董事，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，現出任長實地產執行委員會委員兼企業業務發展部總經理，曾任長江實業執行委員會委員兼企業業務發展部總經理，以及長和執行委員會委員。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。長實地產、長和、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 Limited 及 Vermillion Aviation Holdings Limited (均為長和集團之成員)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26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 成員、文學院院長顧問委員會委員及尚德商學院中國顧問委員會委員。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

執行董事兼行政總裁

趙女士，35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、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、特許財務分析師和美國會計師協會會員。趙女士為中華人民共和國中國人民政治協商會議常州市第十三屆委員會委員。趙女士為管理人主席趙國雄博士之女兒。

洪明發

執行董事

洪先生，60歲，2015年2月起出任管理人之執行董事。

洪先生於2010年3月至2015年2月期間曾出任管理人的行政總裁及負責人員。洪先生加入管理人前，為ARA Managers (Asia Dragon) Pte. Ltd行政總裁，該公司管理亞騰旗下11.5億美元的旗艦私人股本基金ARA Asia Dragon Limited，另外亦為泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的負責人員。洪先生亦出任IPS Securex Holdings Limited的獨立非執行董事及Eurotronic Group Limited的非執行及首席獨立董事(均為新交所主板上市公司)。洪先生亦為Yong Tai Berhad(馬來西亞交易所主板上市公司)的獨立非執行董事。洪先生於2006年加入亞騰前，曾先後於新加坡領先之精密工程公司力達工業集團、國際房地產基金管理公司GIC Real Estate Pte. Ltd、總部設於新加坡的環球風險投資公司Vertex Management Pte Ltd、環球商業網絡及顧問機構Majulah Connection Limited等擔任要職。洪先生的事業始於新加坡經濟發展局，服務該機構長達14年，當中包括6年於美國出任該局於北美業務的地區總監。

洪先生持有倫敦皇家學院(機械工程)理學士學位(一級榮譽)。1982年，洪先生獲得新加坡及法國政府獎學金，於歐洲工商管理學院(INSEAD)進修，並取得工商管理碩士學位。他亦於1992年修讀斯坦福大學為高級行政人員舉辦的策略營銷課程。洪先生是(英國)特許管理學會資深會員。

林理明

獨立非執行董事及首席獨立董事

林先生，60歲，自2003年起出任管理人董事，現為管理人之獨立非執行董事及首席獨立董事、審核委員會主席以及披露委員會及專責委員會成員。他現時亦為羅申美國際會計事務所集團成員RSM石林的高級合夥人(非執業)。林先生亦是新交所主板上市公司德華、大順有限公司、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託的管理人)及ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited(凱詩物流信託的管理人)的獨立董事。他同時任德華審核委員會主席。

林先生為英國特許秘書及行政人員公會會員及新加坡董事學會成員。他亦是宏茂橋市鎮理事會財務委員會主席。林先生亦為立化中學諮詢委員會副主席。他亦為中國江蘇省商務廳的顧問。

林先生畢業於新加坡南洋大學，於1980年5月取得商學士(會計)學位。他持有赫爾大學工商管理碩士學位(1992年)、新加坡國立大學商業法律文憑(1989年)及英國特許秘書及行政人員公會的ICSA資格。

孫潘秀美

獨立非執行董事

孫女士，74歲，自2003年起出任管理人董事。她為管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員，她亦任長江基建及泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的獨立非執行董事及審核委員會成員、Hutchison Port Holdings Management Pte Limited (和記港口控股信託(「和記港口信託」)的管理人)的首席獨立董事及審核委員會成員。和記港口信託於新交所主板上市，而長江基建及泓富產業信託則於香港聯交所主板上市。

於2004年至2013年間，孫女士為ARA Trust Management (Suntec) Limited (於新交所上市之新達產業信託的管理人)的獨立非執行董事及審核委員會成員。孫女士於2000年出任Singapore Technologies Pte Ltd特別項目(東北亞區)的董事及於2001年至2013年間擔任高級顧問(國際業務)之前，孫女士為CapitaLand Hong Kong Ltd的董事總經理，負責於香港及區內包括日本及台灣的投資。於2007年至2013年間，孫女士擔任INFA Systems Ltd之董事。於1983年至1997年間，孫女士曾先後擔任駐香港的新加坡經濟發展局署長及新加坡貿易發展局區域署長。於1990年至1997年間，孫女士亦曾出任駐香港的新加坡貿易專員。

孫女士持有新加坡南洋大學文學學士學位，於工業投資、商業發展、策劃及財務管理，尤其於物業投資及管理等各個方面擁有豐富經驗。孫女士於1996年獲頒授PPA(P) – Pingat Pentadbiran Awam (Perak)新加坡行政功績獎章(銀章)。

藍鴻震

獨立非執行董事

藍博士，75歲，自2010年起出任管理人董事。他為管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。他同時任泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人)的獨立非執行董事、審核委員會主席及專責(財務)委員會成員。藍博士亦為香港其他上市公司(包括長江基建(他於當中為審核委員會成員)、和記電訊香港控股(他於當中為審核委員會成員及薪酬委員會主席)及澳門博彩控股有限公司)之獨立非執行董事。藍博士現為藍鴻震顧問有限公司主席，並為南洋商業銀行(中國)之監事及南洋商業銀行有限公司之董事，同時擔任三井物產(香港)有限公司之高級顧問。藍博士亦為國際專業管理學會會長。

藍博士曾擔任香港特區政府民政事務局局長，直至2000年7月退休。任職公務員之39年間，藍博士曾於多個不同政府部門工作，並於2000年7月1日獲頒金紫荊星章(GBS)。藍博士曾任為中華人民共和國人民政治協商會議第十屆及第十一屆全國政協委員。藍博士為特許秘書，並為香港特許秘書公會資深會士及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

藍博士持有倫敦大學之文學學士學位，並於波士頓哈佛商學院完成Advanced Management Program (AMP)課程。他亦為牛津大學Queen Elizabeth House (Oxford)之院士。藍博士獲唐奧諾里科技國立大學頒授榮譽人文學博士，並獲比立勤國立大學及太歷國立大學客座教授。

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超過15年的經驗，涉足香港及中國市場。孔女士在加入管理人前，曾於長江實業任職六年。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。

我們是唯一

雙重上市

的房地產

投資信託基金

置富產業信託於
香港聯交所作第一上市
並於新交所作第二上市



香港

778

新加坡

F25U

企業管治政策

本著一貫的企業管理信念「REIT」
— 尊重、卓越、誠信及高透明度，
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」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用香港法規及法律。

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。於2015年12月21日，置富產業信託將其於新交所主板上市地位由第一上市轉為第二上市。置富產業信託及／或管理人須遵守新加坡及香港的適用的法律、法規及規例（「適用法規」），其中包括新

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」）、新交所上市手冊所載之相關上市規則及香港聯交所證券上市規則（「香港上市規則」）附錄14內所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（如適用）。

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接納適用於置富產業信託及／或管理人的新加坡2012年企業管治守則（「新加坡守則」）及企業管治守則所載的原則及指引，並在本報告內對偏差情況（如有）加以說明。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，信託契約已作出修訂：

- (i) 修訂出售費用架構，倘管理人就相關銷售或出售而聘用第三方代理或經紀，而向該代理或經紀之付款超過房地產售價的0.5%，則有關之出售費率將調整至該第三方代理或經紀實際收取的費率（惟不超過房地產售價的1%）；及
- (ii) 允許管理人根據信託契約條款及條件項下的基金單位回購授權購回置富產業信託的基金單位（「基金單位」），惟受任何適用法規並須獲得基金單位持有人以普通決議案方式批准之規限及給予管理人於回購授權項下回購基金單位時釐定回購價（不超過授出基金單位回購授權時基金單位持有人批准的最高價）的酌情權。

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) 新加坡金管局根據第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部下的第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，其中趙宇女士亦為管理人的執行董事。

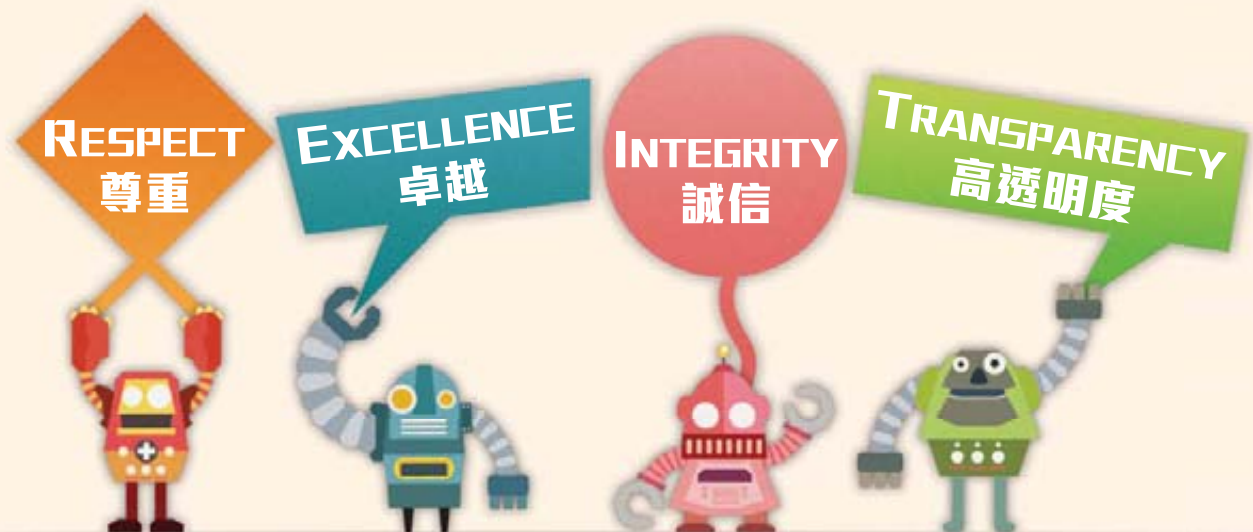
管理人亦已獲新加坡金管局發牌可根據證券及期貨法從事房地產投資信託基金管理的受規管活動。根據證券及期貨

法規(發牌及進行業務)第10條，趙宇女士、孔元真女士、洪明發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。除合規手冊指定須由董事會負責的事宜外，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，其中七名為非執行董事。非執行董事中，三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本集團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及適用法規所載的獨立性標準為依據。

董事會已根據合規手冊所載「獨立非執行董事的獨立性標準」接獲林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士有關其獨立性每年一度的書面確認。董事會確認，林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博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組人士主導董事會的決策過程。

林理明先生及孫潘秀美女士自首次獲委任日期起於董事會任職超過九年，彼等的獨立性須接受特別嚴格的審查。董事會認為，彼等在身份及判斷方面仍為獨立人士，並會對董事會程序作出一貫客觀及積極的貢獻。董事會承認及確認服務多年的董事可為董事會增添有用及相關的經驗和穩定性，且繼續承諾對其成員的逐步續聘。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。

儘管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期間，個別董事已投入足夠時間和精力履行董事責任及打理管理人及置富產業信託的事務。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。董事會主席由非執行董事趙國雄博士擔任。行政總裁由趙宇女士擔任，彼亦為管理人之執行董事兼負責人員。趙宇女士為管理人主席趙國雄博士之女兒。

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維持與基金單位持有人作有效溝通。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委任一位獨立董事為首席獨立董事。林理明先生於2013年7月15日獲委任為首席獨立董事。倘既定的管理層渠道並不合適，彼可為基金單位持有人充當替代的溝通渠道。在擔任此角色時，他亦可在管理層避席的情況下督促獨立非執行董事召開定期會議，並在會議後向主席提供反饋意見。

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記錄(如適用法規適用)。董事有系統地獲安排就職／迎新／培訓活動的機會，如透過實地考察、於董事會會議上的簡報及專為董事舉辦的工作坊等。

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，並由董事集體作出決策。

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。在考慮董事委任人選時，董事會將考慮多項因素來評估該等人士是否為董事的適當人選，包括在合規手冊中列出之(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。她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2015年中期報告獲刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 趙宇女士自2015年8月11日起獲委任為FRT Finance (HK) Limited的董事；自2015年12月4日起獲委任為星尊有限公司、泰勤有限公司、東新置業有限公司、天隆置業有限公司及星圖(香港)有限公司的董事，上述公司均為置富產業信託之特別目的投資工具。
- 洪明發先生自2016年1月1日起辭任ARA Asia Dragon Limited的董事及自2016年1月28日起辭任Am ARA REIT Managers Sdn Bhd的董事(馬來西亞交易所主板上市AmFIRST REIT的管理人)。洪先生獲委任為Yong Tai Berhad(馬來西亞交易所主版上市公司)的獨立非執行董事，由2016年1月15日起生效。他亦獲委任為Europtronic Group Limited的非執行董事及首席獨立董事以及IPS Securex Holdings Limited的獨立非執行董事。
- 林理明先生獲委任為ARA-CWT Management (Cache) Limited(於新交所主板上市之凱詩物流信託的管理人)的獨立董事，任命自2016年1月1日起生效。
- 藍鴻震博士自2015年10月8日起辭任奧柏中國集團有限公司(香港聯交所主板上市)的非執行董事及聯席主席。

管理人於報告年度召開五次董事會會議，董事會會議的出席記錄如下：

董事會成員		出席次數
主席兼非執行董事	趙國雄博士	5/5
非執行董事	林惠璋先生	3/5
	葉德銓先生 ⁽¹⁾	3/3
	楊逸芝小姐	5/5
	馬勵志先生 ⁽²⁾	2/2
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	5/5
執行董事	洪明發先生	5/5
首席獨立董事兼獨立非執行董事	林理明先生	5/5
獨立非執行董事	孫潘秀美女士	5/5
	藍鴻震博士	5/5

⁽¹⁾ 葉德銓先生自2015年6月1日起辭任非執行董事。

⁽²⁾ 馬勵志先生自2015年6月1日起獲委任為非執行董事。

除常規董事會會議外，主席於報告年度在執行董事避席的情況下召開了一次非執行董事(包括獨立非執行董事)會議。

審核委員會

董事會已成立一個訂有清晰職權範圍的審核委員會，負責協助董事會履行職務。審核委員會的職責為(其中包括)保障管理人及置富產業信託的資產、協助董事會履行其職責以維持足夠的會計記錄、建立及維持有效的內部監控及風險管理制度、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 — 物業基金)而制訂的程序。

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士。林理明先生為審核委員會主席。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) 已檢討內部及外部審核計劃，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季度會議，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、財務狀況報表、權益變動表、現金流量表及獨立核數師報告；
 - (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；及
- (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董事或其規管機關董事或成員的行為及表現。

審核委員會於報告年度召開四次會議。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
林理明先生	4/4
孫潘秀美女士	4/4
藍鴻震博士	4/4

於報告年度，審核委員會四次與外部核數師會晤，以審查置富產業信託的財務報告及賬目。

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包括管理人的職員在內的所有人士。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或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採取適當的跟進行動。

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

董事會亦已成立一個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)及林理明先生(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四次會議。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	4/4
趙宇女士	4/4
林理明先生	4/4

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)及林理明先生(獨立非執行董事)。趙宇女士為專責委員會主席。報告年度內並無正式召開專責委員會會議，但成員間有作關於對沖及再融資的需要之討論。

薪酬事宜

由於管理人採納其控股公司亞騰的薪酬政策及慣例，因此管理人尚未自設薪酬委員會，而亞騰設有薪酬委員會，負責制定董事及主要管理人員的薪酬架構。

亞騰按照新加坡守則，設有正規而具透明度的程序，制訂有關薪酬各方面的政策，且釐定亞騰集團個別董事及高級管理人員的薪酬待遇。亞騰的薪酬委員會監督行政人員的薪酬及發展、不時釐定及檢討薪酬政策、檢討執行董事及高級行政人員(包括與亞騰集團董事或控股股東有關的僱員)的服務合約和釐定酬金政策。亞騰的薪酬委員會在考慮亞騰集團的薪酬待遇時，盡可能適當地顧及亞騰集團於其經營業務所處各市場及國家面對的環境狀況。

非執行董事姓名	薪金 (%)	花紅 (%)	董事袍金 ⁽¹⁾ (%)	其他 (%)	總計 (%)
250,000 新加坡元以下					
趙國雄博士 ⁽²⁾	—	—	—	—	—
林惠璋先生 ⁽³⁾	—	—	—	—	—
楊逸芝小姐 ⁽²⁾	—	—	—	—	—
馬勵志先生 ⁽²⁾	—	—	—	—	—
林理明先生	—	—	100	—	100
孫潘秀美女士	—	—	100	—	100
藍鴻震博士	—	—	100	—	100

⁽¹⁾ 獨立非執行董事的董事袍金為60,000新加坡元，並僅以現金支付。執行董事並不收取董事袍金。

⁽²⁾ 趙國雄博士、楊逸芝小姐及馬勵志先生為長實地產(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2015年財政年度的董事袍金。

⁽³⁾ 林惠璋先生為管理人控股公司亞騰的全職僱員，願意放棄其於2015年財政年度的董事袍金。

執行董事(包括行政總裁)及最高薪的五名行政人員獲發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後而支付予管理人之收購／出售費用而設立的獎勵金。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。所有金額以現金支付。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(包括行政總裁)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。

內部監控

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制度的充足度及有效性，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,並已盡其最大努力履行其職責及獨立於所審核業務。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季召開一次會議或在有需要時更頻密地召開會議,並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。管理層每週開會一次,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個季度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重要財務、營運及遵例監控的有效性。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重大財務、營運及遵例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系統之效益。

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) 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聯交所證券上市規則附錄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。管理人士倘知悉任何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規定的詳情及記錄日期。受託人及任何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地址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新交所及香港聯交所刊發新聞稿或公告及之後在置富產業信託的網站 www.fortunereit.com 刊發公告的形式，及時和全面披露有關置富產業信託的所有重要資料。

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基金單位持有人週年大會。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。因此，鼓勵基金單位持有人參加週年大會。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問題。

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。上述任何大會須於新加坡或香港召開(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。

於報告年度曾召開兩次特別大會及一次週年大會。董事出席特別大會及週年大會的記錄如下：

董事姓名		出席次數 ⁽¹⁾	
		特別大會	週年大會
主席兼非執行董事	趙國雄博士	2/2	1/1
非執行董事	林惠璋先生	2/2	1/1
	楊逸芝小姐	2/2	1/1
	馬勵志先生 ⁽²⁾	1/1	-
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	2/2	1/1
執行董事	洪明發先生	2/2	1/1
首席獨立董事兼獨立非執行董事	林理明先生	2/2	1/1
獨立非執行董事	孫潘秀美女士	2/2	1/1
	藍鴻震博士	2/2	1/1

⁽¹⁾ 除葉德銓先生外(其於2015年6月1日起辭任非執行董事)，於報告年度內，所有董事均出席週年大會及特別大會。

⁽²⁾ 馬勵志先生自2015年6月1日起獲委任為非執行董事。

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。

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。

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。

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2015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2015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2015年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,886,372,042個基金單位。與2014年12月31日的基金單

位狀況相比較，於報告年度內，合共13,325,748個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2015年1月2日，3,243,664個新基金單位已按每基金單位7.6277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2014年10月1日至2014年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約24.7百萬港元。
- 於2015年4月2日，3,128,838個新基金單位已按每基金單位8.1893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2015年1月1日至2015年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約25.6百萬港元。
- 於2015年7月3日，3,386,932個新基金單位已按每基金單位7.7817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2015年4月1日至2015年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約26.4百萬港元。
- 於2015年10月5日，3,566,314個新基金單位已按每基金單位7.4715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2015年7月1日至2015年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約26.6百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售8,912,000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2015年12月31日，基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。

關連人士交易

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

關連人士交易 — 收入

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

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2015年 12月31日 止年度的收入 千港元	於2015年 12月31日 已收的租金按金 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	租賃交易	693	211
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	32,823	979
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	2,245	–
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃及許用合約交易	45,122	–
長江實業	重大持有人的有聯繫公司 ²	許用合約交易	52	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃交易	3,317	1,000
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	2,714	–
和記環球電訊有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	1,488	385
和記電話有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	9,310	1,549
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	880	–
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	153,650	2,578
信澤企業有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	4	4
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	61	17
合計			252,359	6,723

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle Investments Limited(「**Focus Eagle**」)。
2. 重大持有人為Focus Eagle。誠如長實地產於2015年5月8日刊發的上市文件所披露，長江實業及其附屬公司進行了一系列重組(「**重組**」)，有關重組於2015年6月3日完成。重組完成前，長江實業為Focus Eagle的控股公司。

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2015年 12月31日 止年度的開支 千港元
家利物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運 以及停車場租賃代理費用	269
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ²	物業管理及營運	1,108
進達車場管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ²	停車場租賃代理費用	7,402
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的有聯繫者 ²	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	69,501
高衛物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ²	物業管理及營運	158
佳定物業管理有限公司	主要估值師的有聯繫公司 ³	物業管理及營運	1,470
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ²	廣告及宣傳開支	782
第一太平戴維斯(香港)有限公司	主要估值師的有聯繫公司 ³	租賃佣金	99
第一太平戴維斯物業管理有限公司	主要估值師的有聯繫公司 ³	物業管理及營運	400
黃埔物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	725
合計			81,914

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle。重組完成前，該等公司為和記黃埔有限公司的附屬公司，而和記黃埔有限公司則由長江實業擁有49.9%權益，按照房地產投資信託基金守則的定義，和記黃埔有限公司的附屬公司為置富產業信託重大持有人的有聯繫者。
2. 重大持有人為Focus Eagle。
3. 主要估值師為第一太平戴維斯。

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2015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	169,255
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	12,241
第一太平戴維斯	主要估值師	估值費用	618
合計			182,114

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

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2015年 12月31日 止年度的收入 千港元	於2015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	16,693	4,534
滙豐人壽保險(國際)有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	24	–
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	14,068	2,650
合計			30,785	7,184

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

兼任審核委員會成員的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「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本年報第86頁至第89頁所披露涉及一般銀行及金融服務的交易之發現及結論。置富產業信託將向證監會提供核數師函件的副本。

管理人及受託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

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

權益披露

基金單位本金

於2015年12月31日，已發行基金單位總數為1,886,372,042個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2015年12月31日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，將被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比
Focus Eagle ¹	413,074,684	21.90%	–	–
長實地產 ¹	–	–	525,630,684	27.86%
Schroders Plc ²	–	–	243,485,158	12.91%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2015年12月31日，持有或被視為持有已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比
Ballston Profits Limited ^{1,3}	112,556,000	5.96%	–	–

附註：

- Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長實地產的間接全資附屬公司。因此，長實地產被視為持有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243,485,158個基金單位的權益，其中：
 - 91,469,400個基金單位由Schroder Investment Management Ltd持有；
 - 79,695,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Ltd持有；
 - 70,844,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；
 - 120,000個基金單位由Schroder Channel Island Limited持有；及
 - 1,356,758個基金單位由Schroder & Co (Asia) Limited持有。
- Ballston Profits Limited的董事孫振群先生為孫潘秀美女士的配偶。

管理人的權益

於2015年12月31日，管理人持有置富產業信託7,771,746個基金單位，或已發行基金單位約0.41%。

董事及高級行政人員的權益

於2015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如下：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比	所持有 基金單位數目 好倉	基金單位 持有量 所佔百分比
董事				
林惠璋 ¹	1,000,000	0.05%	2,100,000	0.11%
藍鴻震 ²	430,000	0.02%	100,000	0.01%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

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。
- 藍鴻震博士被視為於其聯繫人持有的100,000個基金單位中擁有權益。

其他關連人士的持有量

於2015年12月31日，滙豐集團(置富產業信託的受託人關連人士)持有置富產業信託11,931,156個基金單位，或已發行基金單位約0.63%。

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2015年12月31日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除上文所披露者外，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2015年12月31日及2014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：

- 長實地產於2015年12月31日實益擁有525,630,684個基金單位的權益及於2014年12月31日並無擁有任何基金單位實益權益；
- Schroders Plc於2015年12月31日實益擁有243,485,158個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有252,103,042個基金單位的權益；
- 管理人於2015年12月31日實益擁有7,771,746個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有3,357,998個基金單位的權益；
- 管理人的董事藍鴻震博士於2015年12月31日實益擁有530,000個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有400,000個基金單位的權益；
- 滙豐集團於2015年12月31日實益擁有11,931,156個基金單位的權益及於2014年12月31日實益擁有84,156個基金單位的權益；及
- Focus Eagle的一名董事陳維志先生及其有聯繫者於2015年12月31日及於2014年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益。

估值報告

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited
(置富產業信託受託人)
21 Collyer Quay
#03-01 HSBC Building
Singapore 049320

置富資產管理有限公司
(置富產業信託管理人)
香港
皇后大道中99號
中環中心
55樓5508-10室

2016年1月13日

敬啟者

- 關於：
- (1) 香港新界沙田銀城街1號第一城中心、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(「置富第一城」)
 - (2) 香港置富嘉湖以及新界元朗天水圍的嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間(包括卸貨區及外牆)及保留部份及公用地方(「置富嘉湖」)
 - (3) 香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場(「馬鞍山廣場」)
 - (4) 香港新界將軍澳景嶺路8號都會驛購物中心(「都會驛」)
 - (5) 香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會(「置富都會」)
 - (6) 香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場的商業發展項目(「麗港城商場」)
 - (7) 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(「麗城薈」)
 - (8) 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(「華都大道」)
 - (9) 香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈(「映灣薈」)
 - (10) 香港北角和富道21-53號部分地庫、部分地下及部分高層地下(但不包括其中之泊車位、車道及附屬區域、公用地方及設施)及下層地庫(「和富薈」)
 - (11) 香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈(「銀禧薈」)

第一太平戴維斯估值
及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

- (12) 香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分(「荃薈」)
 - (13) 香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡薈多個部分(「青怡薈」)
 - (14) 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(「城中薈」)
 - (15) 九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈(「凱帆薈」)
 - (16) 香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖(「麗都大道」)
 - (17) 香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖(「海韻大道」)
- (統稱「該等物業」)

指示

根據閣下向吾等提供評估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2015年12月31日(指「估值日」)市值的意見，作會計用途。

估值基準

吾等就各項物業的估值為吾等對市值的意見，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資產或負債交易款額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，而不考慮買賣(或交易)之成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據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(2012年版)」編製。

估值方法

在達致吾等的估值意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業的銷售及租賃交易進行研究。在吾等進行估值分析的過程中，吾等主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，鑒於該等物業具收入帶動性質，吾等認為收益資本化法乃評估該物業市值的最恰當估值方法。

收益資本化法

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。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日的市值租金出租，並按物業據其持有的政府租契尚未屆滿年期予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續的預測作出審慎考慮。每項物業的市值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入(即市值租金)資本化價值及空置部分的資本化價值的總和。

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。

直接比較法

作為對估值的輔助方法，吾等亦考慮採用直接比較法作為參考，檢查使用收益資本化法得出的估值結果。此方法透過收集估值日前後的可比較銷售交易，並對每宗銷售交易的每平方呎價格進行分析。其後，所收集的可比較銷售交易會作出調整，藉以計及該等物業與可比較項目在時間、地點、交通便利程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素方面的差異。

業權調查

吾等並無獲提供該等物業的業權文件摘要，但吾等已向土地註冊處進行查冊。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的修訂。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因為此屬閣下法律顧問的責任範圍。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、佔用情況、車位收益、平面圖、地盤及樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行詳細實地測量，以核證該等物業樓面面積的準確性，但已假設給予吾等的文件所載列的樓面面積為準。估值報告所載尺寸、量度及面積乃根據指示方提供予吾等的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在可能情況下視察物業的內部。吾等的視察由黃世僑先生(合資格測量師)於2015年12月進行。然而，吾等並無進行結構測量。惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等的報告並無計及任何抵押、按揭或該等物業的結欠款項，亦無計及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值

於估值日，我們對每項物業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2015年 12月31日 的市值
1 置富第一城	414,469	653	7,422,000,000 港元
2 置富嘉湖	665,244	622	6,828,000,000 港元
3 馬鞍山廣場	310,084	290	5,119,000,000 港元
4 都會駅	180,822	74	3,294,000,000 港元
5 置富都會	332,168	179	2,410,000,000 港元
6 麗港城商場	163,203	150	2,214,000,000 港元
7 麗城薈	276,862	329	2,107,000,000 港元
8 華都大道	80,842	73	1,594,000,000 港元
9 映灣薈	63,018	117	969,000,000 港元
10 和富薈	180,238	不適用	961,000,000 港元
11 銀禧薈	170,616	97	872,000,000 港元
12 荃薈	123,544	67	684,000,000 港元
13 青怡薈	78,836	27	604,000,000 港元
14 城中薈	43,000	不適用	271,000,000 港元
15 凱帆薈	74,734	35	268,000,000 港元
16 麗都大道	9,836	不適用	186,000,000 港元
17 海韻大道	14,604	不適用	115,000,000 港元
合計	3,182,120	2,713	35,918,000,000 港元

本報告的分析、意見及結論受估值報告所載的假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見的個人專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非與關連機構或與受託人、管理人及包銷商或置富產業信託已與之訂約的其他方有任何關係。估值師報酬並非視乎所呈報的價值是否有利於賣方動機的預定價值或估值方向、估計值的金額、預計的結果有否實現或隨後發生的事件而定。

吾等謹此證明負責是次估值之估值師獲准以估值師身份執

業，並擁有為類似物業種類估值所需之專業知識及經驗。

隨函附奉吾等之估值報告。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

資深董事

凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

附註：凌國維先生為合資格測量師，於評估香港物業價值方面累積約30年經驗。

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。

概況	<p>沙田第一城是一個於1981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">— 位於地下、4樓及天台名為置富第一城•樂薈的獨立商場平台(商場A座)；— 位於地下、1樓及部分天台、天台花園、中央花園及其涼亭名為置富第一城的獨立商場平台(商場B座)；— 位於住宅大廈第34至36座地下的街市及幼稚園；及— 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。 <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>
土地年期	<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號從政府持有，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%。</p>
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約24,425,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約355,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約912,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	7,422,000,000港元
估計淨物業收益率	4.1%

置富嘉湖

置富嘉湖是新界元朗天水圍天恩路12號至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」)

<p>概況</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>物業的詳情載列如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
------------------	---

置富嘉湖(續)

	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
	<p>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。</p>
	<p>該物業可出租總面積約61,802.68平方米(665,244平方呎)。</p>
	<p>該物業亦包括發展項目內的622個車位。</p>
土地年期	<p>物業包括天水圍市地段第1號餘段；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。</p> <p>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號從政府持有，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%。</p>
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約22,803,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約725,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約1,121,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	6,828,000,000港元
估計淨物業收益率	4.3%

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。

概況	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。
	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。
	該物業可出租總面積約28,807.51平方米(310,084平方呎)。
	該物業亦包括位於商場平台地庫的290個車位。
土地年期	物業包括沙田市地段第382號部分。
	沙田市地段第382號乃根據新批租約第12378號從政府持有，年期由1991年12月6日起計至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約18,422,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約268,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約570,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	5,119,000,000港元
估計淨物業收益率	4.5%

都會駅

香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心。

概況	<p>都會駅是一個於2006至2007年間分兩個階段建成的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>
土地年期	<p>物業包括將軍澳市地段第73號部分。</p> <p>將軍澳市地段第73號乃根據新批租約第SK9700號從政府持有，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應課差餉值之3%。</p>
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約11,166,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金收入	約52,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約242,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	3,294,000,000港元
估計淨物業收益率	4.2%

置富都會

香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會。

概況	<p>置富都會是一個於2001年建成，名為「國際都會」的商場／辦公室／酒店／服務式住宅發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目多層平台L7、L8及L9層的三層零售物業。</p> <p>該物業可出租總面積約30,859.16平方米(332,168平方呎)。</p> <p>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。</p>
土地年期	<p>物業包括九龍內地段第11077號部分。</p> <p>九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號從政府持有，年期由1997年2月14日起計至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約8,194,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約166,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約516,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	2,410,000,000港元
估計淨物業收益率	4.3%

麗港城商場

香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場。

概況	<p>麗港城商場是一個於1991年建成，名為「麗港城」的綜合性私人住宅發展項目的商業中心之一。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個5層高商場／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>
土地年期	<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號從政府持有，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%。</p>
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約8,052,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約260,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約562,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	2,214,000,000港元
估計淨物業收益率	4.7%

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；麗城薈、多間商舖、診所、幼稚園、市場、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、地下商舖及市場及平台之幼稚園

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

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號從政府持有，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%。

麗城薈(續)

於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約8,265,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約47,500港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約484,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	2,107,000,000港元
估計淨物業收益率	5.0%

華都大道

香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個車位。

概況	華都花園是一個於1982年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目一個4層高商場／泊車／娛樂平台內第3層的商舖樓層。 該物業可出租總面積約7,510.41平方米(80,842平方呎)。 該物業亦包括商場平台第1及第2層73個車位。
土地年期	物業包括屯門市地段第194號部分。 屯門市地段第194號乃根據新批租約第2344號從政府持有，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應課差餉值之3%。
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約5,917,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金收入	約1,900港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約179,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	1,594,000,000港元
估計淨物業收益率	4.6%

映灣薈

香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈。

概況	<p>映灣薈是一個於2002年至2008年間建成，名為「映灣園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個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>
土地年期	<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號從政府持有，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應課差餉值之3%。</p>
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約3,819,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金收入	約58,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約203,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	969,000,000港元
估計淨物業收益率	5.0%

和富薈

香港北角和富道21-53號和富中心部分地庫、部分地下及部分高層地下(但不包括其中之泊車位、車道及附屬區域、公用地方及設施)及下層地庫。

概況	和富中心為一個於1982年至1984年建成之私人住宅發展項目，配備商業／娛樂／泊車設施。 該物業包括位於該發展項目4層高商場／娛樂／泊車平台部分地庫、部分地下、部分高層地下及下層地庫的該發展項目整個零售物業。 該物業可出租總面積約16,744.52平方米(180,238平方呎)。
土地年期	該物業包括內地段第8465號部分。 內地段第8465號乃根據政府租契從政府持有，年期由1921年9月5日起計，為期75年，可續租75年。就該地段每年應付之政府地租為11,430,828港元。
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約3,699,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約42,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	961,000,000港元
估計淨物業收益率	4.6%

銀禧薈

香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈。

概況	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。
	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。
	該物業可出租總面積約15,850.61平方米(170,616平方呎)。
	該物業亦包括該發展項目內的97個車位。
土地年期	該物業包括沙田市地段第87號部分。
	沙田市地段第87號乃根據新批租約第ST11326號從政府持有，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2015年12月31日的月租收入及許用收入	約2,862,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金收入	約5,100港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約355,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	872,000,000港元
估計淨物業收益率	4.5%

荃薈

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部份。

概況	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>該物業可出租總面積約11,477.52平方米(123,544平方呎)。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內的商場平台地庫67個車位。</p>
土地年期	<p>該物業包括荃灣市地段第247號部分。</p> <p>荃灣市地段第247號乃根據新批租約第TW5591號從政府持有，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%。</p>
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約2,676,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金收入	約10,000港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約160,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	684,000,000港元
估計淨物業收益率	4.9%

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份。

概況	<p>青怡薈是一個於1986年建成，名為「青怡花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目購物中心地下及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>
土地年期	<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號從政府持有，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%。</p>
於2015年12月31日的月租收入	約2,452,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年1月至2015年12月的每月平均營業額租金收入	約5,400港元
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約38,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	604,000,000港元
估計淨物業收益率	4.9%

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號從政府持有，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應課差餉值之3%。
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約1,091,200港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年12月31日現況下的市值	271,000,000港元
估計淨物業收益率	4.8%

凱帆薈

香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈。

概況	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。 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。 該物業可出租總面積約6,942.96平方米(74,734平方呎)。 該物業亦包括該發展項目商場平台1樓的35個車位。
土地年期	該物業包括九龍內地段第11107號部分。 九龍內地段第11107號乃根據賣地條件第12554號從政府持有，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應課差餉值之3%。
於2015年12月31日的月租收入及許用收入	約971,800港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
2015年1月至2015年12月的每月平均停車場收入	約76,000港元
於2015年12月31日現況下的市值	268,000,000港元
估計淨物業收益率	4.7%

麗都大道

香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖。

概況	麗都花園是一個於1989年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目地下的多個商舖。 該物業可出租總面積約913.79平方米(9,836平方呎)。
土地年期	物業包括荃灣海傍地段第4號部分。 荃灣海傍地段第4號乃根據賣地條件第2309號從政府持有，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2015年12月31日的月租收入	約761,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年12月31日現況下的市值	186,000,000港元
估計淨物業收益率	4.9%

海韻大道

香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖。

概況	海韻花園是一個於1992年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目地下的多個商舖及平台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)。
土地年期	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號從政府持有，年期由1990年9月1日起計至2047年6月30日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。
於2015年12月31日的月租收入	約455,000港元，大部分不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施費用。
於2015年12月31日現況下的市值	115,000,000港元
估計淨物業收益率	4.6%

受託人報告

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修訂及2015年5月8日的第二版修訂及重述契約及／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可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2015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

高級副總裁，受託人服務

方淑菁

新加坡

2016年1月21日

管理人聲明

置富資產管理有限公司(「**管理人**」)的董事認為，第116頁至第174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2015年12月31日的綜合及置富產業信託的財務狀況報表，以及截至該日止年度之全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他說明資料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2015年12月31日的資產及負債狀況，以及其截至該日止年度之業績和現金流量。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2016年1月21日批准及授權刊發第116頁至第174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

2016年1月21日

獨立核數師報告

致置富產業信託列位基金單位持有人

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116頁至第174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2015年12月31日的綜合及置富產業信託財務狀況報表及截至該日止年度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、現金流量表及分派表，以及重大會計政策概要及其他附註資料。

管理人就財務報表須承擔的責任

置富資產管理有限公司(置富產業信託的「管理人」)須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則、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」)編製及真實並公平列報財務報表。管理人亦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由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

本核數師的責任是根據審核的結果，對該等財務報表作出意見，並僅向基金單位持有人(作為全體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師已根據國際審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範並規劃及執行審核，以合理確定財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實並公平列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價管理人所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

意見

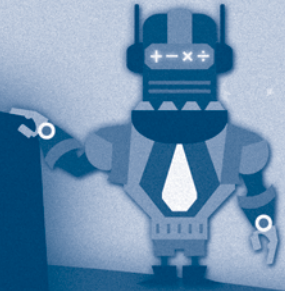
本核數師認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映置富產業信託及貴集團於2015年12月31日的資產及負債狀況以及截至該日止年度的財務表現及現金流量。

其他法律及監管規定報告

本核數師認為，該等財務報表已根據信託契約的有關條文及集體投資計劃守則及房地產投資信託基金守則的有關規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2016年1月21日

德勤會計師事務所
專業會計師及特許會計師
新加坡
2016年1月21日



財務報告

目錄

- 116 損益及其他全面收入表
- 117 分派表
- 118 財務狀況報表
- 119 基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 121 現金流量表
- 122 財務報表附註

損益及其他全面收入表

截至2015年12月31日止年度

	附註	本集團		置富產業信託	
		2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
收益	6	1,882,148	1,655,774	891,231	782,822
物業營運開支	7	(517,076)	(458,414)		
物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)		1,365,072	1,197,360		
管理人表現費用		(41,045)	(36,136)		
物業收入淨額		1,324,027	1,161,224		
管理人基本費用		(105,785)	(92,891)	(105,785)	(92,891)
外幣兌換虧損		(468)	(315)	(468)	(315)
利息收入		3,467	9,662	378	2,501
信託開支	8	(42,379)	(14,926)	(68,606)	(53,338)
投資物業公平值變動		1,626,470	3,321,779	–	–
衍生金融工具公平值變動		(75,500)	(29,233)	–	–
出售物業公司收益	14 (ii)	218,598	–	412,525	–
借貸成本	9	(265,784)	(253,498)	–	–
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	10	2,682,646	4,101,802	1,129,275	638,779
所得稅開支	11	(196,460)	(170,896)	(64)	(420)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		2,486,186	3,930,906	1,129,211	638,359
向基金單位持有人分派		(884,570)	(780,770)	(884,570)	(780,770)
年度溢利/(虧損)(計入與基金單位持有人之交易)		1,601,616	3,150,136	244,641	(142,411)
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入					
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入		23,386	23,183	–	–
年度全面收入/(開支)總額		1,625,002	3,173,319	244,641	(142,411)
可供分派予基金單位持有人之收益		884,570	780,770		
每基金單位基本盈利(港仙)	12	132.00	210.19		

分派表

截至2015年12月31日止年度

		本集團	
	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)		2,486,186	3,930,906
調整：			
管理人基本費用		105,785	92,891
收購費用		19,185	–
投資物業公平值變動		(1,626,470)	(3,321,779)
衍生金融工具公平值變動		75,500	29,233
出售物業公司收益		(218,598)	–
借貸手續費用		26,227	38,412
外幣兌換虧損		468	315
其他不可扣稅信託開支		16,287	10,792
可供分派收入	(i)	884,570	780,770
基金單位持有人的分派			
截至6月30日止六個月每基金單位23.38港仙(2014年：20.88港仙)	(ii)	440,258	390,454
截至12月31日止六個月每基金單位23.50港仙(2014年：20.80港仙)	(iii)	444,312	390,316
可供分派收入		884,570	780,770
每基金單位分派(港仙)		46.88	41.68

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2015年12月31日止年度的免稅收入淨額及除稅後純利分別為884.6百萬港元(2014年：780.8百萬港元)及824.7百萬港元(2014年：731.4百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額884.6百萬港元(2014年：780.8百萬港元)計算得出，將分派予截至2015年12月31日止年度的基金單位持有人。

- (ii) 截至2015年6月30日止六個月每基金單位分派23.38港仙(截至2014年6月30日止六個月：20.88港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入440.3百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元)除以1,882,805,728個基金單位(2014年6月30日：1,869,688,995個基金單位)計算，即於2015年6月30日之1,879,418,796個基金單位(2014年6月30日：1,866,273,811個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2015年第二季度之基本費用而向其發行之3,386,932個基金單位(於2014年第二季度：3,415,184個基金單位)。分派440.3百萬港元(截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元)已於2015年8月28日支付(截至2014年6月30日止六個月：2014年8月29日)。

- (iii) 截至2015年12月31日止六個月每基金單位分派23.50港仙(截至2014年12月31日止六個月：20.80港仙)之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入444.3百萬港元(截至2014年12月31日止六個月：390.3百萬港元)除以1,889,899,303個基金單位(2014年12月31日：1,876,289,958個基金單位)計算，即於2015年12月31日之1,886,372,042個基金單位(2014年12月31日：1,873,046,294個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2015年第四季度之基本費用而向其發行之3,527,261個基金單位(於2014年第四季度：3,243,664個基金單位)。分派444.3百萬港元(截至2014年12月31日止六個月：390.3百萬港元)將於2016年2月29日支付(截至2014年12月31日止六個月：2015年2月27日)。

財務狀況報表

於2015年12月31日

		本集團		置富產業信託	
		2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
	附註				
資產及負債					
非流動資產					
於附屬公司之投資	13	-	-	6,817,589	6,429,319
投資物業	14	35,918,000	32,720,000	-	-
衍生金融工具	15	5,884	32,306	-	-
收購物業公司按金		-	95,925	-	-
非流動資產總值		35,923,884	32,848,231	6,817,589	6,429,319
流動資產					
貿易及其他應收款項	16	73,441	60,853	30,826	56,710
銀行結餘及現金	17	710,339	688,407	468,863	424,418
流動資產總值		783,780	749,260	499,689	481,128
資產總值		36,707,664	33,597,491	7,317,278	6,910,447
非流動負債					
衍生金融工具	15	52,837	33,617	-	-
借貸	18	7,228,970	8,881,110	-	-
遞延稅項負債	19	394,867	378,235	-	-
非流動負債總額		7,676,674	9,292,962	-	-
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	673,984	588,627	8,886	6,135
借貸	18	3,780,054	940,000	-	-
衍生金融工具	15	6,472	-	-	-
應付分派		444,312	390,316	444,312	390,316
稅項撥備		19,844	10,049	81	423
流動負債總額		4,924,666	1,928,992	453,279	396,874
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		12,601,340	11,221,954	453,279	396,874
基金單位持有人應佔資產淨值		24,106,324	22,375,537	6,863,999	6,513,573
已發行及將發行基金單位(千個)	21	1,889,899	1,876,290		
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	22	12.76	11.93		

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2015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	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日基金單位 持有人應佔資產淨值	7,572,356	(286,279)	(53,610)	11,876,860	19,109,327
營運					
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	—	—	—	3,930,906	3,930,906
截至2014年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位20.88港仙	—	—	—	(390,454)	(390,454)
截至2014年12月31日止六個月應付的 分派每基金單位20.80港仙	—	—	—	(390,316)	(390,316)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	11,264	—	11,264
轉撥至損益	—	—	11,919	—	11,919
年度全面收入總額	—	—	23,183	3,150,136	3,173,319
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
— 以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	92,891	—	—	—	92,891
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	92,891	—	—	—	92,891
於2014年12月31日基金單位 持有人應佔資產淨值	7,665,247	(286,279)	(30,427)	15,026,996	22,375,537
營運					
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	—	—	—	2,486,186	2,486,186
截至2015年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位23.38港仙	—	—	—	(440,258)	(440,258)
截至2015年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位23.50港仙	—	—	—	(444,312)	(444,312)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	—	—	9,506	—	9,506
轉撥至損益	—	—	13,880	—	13,880
年度全面收入總額	—	—	23,386	1,601,616	1,625,002
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
— 以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	105,785	—	—	—	105,785
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	105,785	—	—	—	105,785
於2015年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	7,771,032	(286,279)	(7,041)	16,628,612	24,106,324

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2015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
於2014年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值	7,572,356	(286,279)	(722,984)	6,563,093
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	–	–	638,359	638,359
截至2014年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位20.88港仙	–	–	(390,454)	(390,454)
截至2014年12月31日止六個月應付的分派 每基金單位20.80港仙	–	–	(390,316)	(390,316)
年度全面開支總額	–	–	(142,411)	(142,411)
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
一 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	92,891	–	–	92,891
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	92,891	–	–	92,891
於2014年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	7,665,247	(286,279)	(865,395)	6,513,573
營運				
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	–	–	1,129,211	1,129,211
截至2015年6月30日止六個月已付及應付的分派 每基金單位23.38港仙	–	–	(440,258)	(440,258)
截至2015年12月31日止六個月應付的分派每基金 單位23.50港仙	–	–	(444,312)	(444,312)
年度全面收入總額	–	–	244,641	244,641
基金單位持有人交易				
發行基金單位				
一 以基金單位計算已付/應付管理人基本費用	105,785	–	–	105,785
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	105,785	–	–	105,785
於2015年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值	7,771,032	(286,279)	(620,754)	6,863,999

現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
經營活動				
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	2,682,646	4,101,802	1,129,275	638,779
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	105,785	92,891	105,785	92,891
投資物業公平值變動	(1,626,470)	(3,321,779)	–	–
衍生金融工具公平值變動	75,500	29,233	–	–
出售物業公司收益	(218,598)	–	(412,525)	–
利息收入	(3,467)	(9,662)	(378)	(2,501)
借貸成本	265,784	253,498	26,227	38,412
營運資本變動前營運現金流量	1,281,180	1,145,983	848,384	767,581
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(6,707)	5,944	50,139	25,615
貿易及其他應付款項增加／(減少)	55,999	50,146	(5,087)	(3,655)
營運所得現金	1,330,472	1,202,073	893,436	789,541
已付所得稅	(154,757)	(164,614)	(406)	(544)
經營活動所得現金淨額	1,175,715	1,037,459	893,030	788,997
投資活動				
收購物業公司，扣除收購之現金(附註14(i))	(1,783,205)	–	–	–
收購物業公司所支付的按金	–	(95,925)	–	–
於一間附屬公司之投資(附註13)	–	–	–	(135,817)
投資物業的添置	(97,765)	(60,221)	–	–
已繳付稅款	–	(70,217)	–	–
出售物業公司所得款項(附註14(ii))	640,439	–	–	–
利息收入	3,473	9,958	378	2,607
投資活動(所用)／所得現金淨額	(1,237,058)	(216,405)	378	(133,210)
融資活動				
新增借貸	2,105,060	630,000	–	–
償還借貸	(933,962)	(660,000)	–	–
已付分派	(830,525)	(725,647)	(830,525)	(725,647)
已付利息	(238,860)	(214,475)	–	–
支付借貸手續費用	(18,438)	(20,700)	(18,438)	(20,700)
融資活動所得／(所用)現金淨額	83,275	(990,822)	(848,963)	(746,347)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	21,932	(169,768)	44,445	(90,560)
年初現金及現金等值物	688,407	858,175	424,418	514,978
年末現金及現金等值物	710,339	688,407	468,863	424,418
分別為：				
銀行存款及現金	523,339	270,556	468,863	108,567
原有到期日少於三個月之定期存款	187,000	417,851	–	315,851
	710,339	688,407	468,863	424,418

財務報表附註

截至2015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038986)淡馬錫林蔭道6號新達第四大廈#16-02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。

置富產業信託的綜合及個別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116頁至174頁的綜合及個別財務報表已於2016年1月21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。

就和富薈而言，物業管理人已聘請黃埔物業管理有限公司(為置富產業信託的關連人士)，以提供部份物業管理服務。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收入。

1 一般資料^(續)

(a) 物業管理費^(續)

市場推廣服務費用

就市場推廣服務而言，該等物業公司將向物業管理人支付以下租賃及其他佣金：

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

(b) 受託人費用

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，並每月於月底支付。

(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。基本費用每季於季末支付，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。

1 一般資料(續)

(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

(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收購價的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 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈並於2015年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）修訂本：

國際財務報告準則（修訂本）	2010年至2012年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
國際財務報告準則（修訂本）	2011年至2013年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
國際會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款

於本年度應用國際財務報告準則之修訂本並無對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等財務報表所載的披露產生任何重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用合併例外規定 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
國際財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同營運權益之會計安排 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ⁴
國際會計準則第1號（修訂本）	披露方案 ¹
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號（修訂本）	可接受之折舊及攤銷方法之澄清 ¹
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ¹
國際會計準則第27號（修訂本）	單獨財務報表之權益法 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始之首份年度國際財務報告準則財務報表生效

⁴ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 待確定生效日期或之後開始之年度期間

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。其後於2010年經修訂的國際財務報告準則第9號以包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求，其於2013年進一步修訂以包括新的對沖會計規定。國際財務報告準則第9號的另一個修訂版本於2014年發行，主要包括：a) 金融資產減值準備的要求及b) 通過引入「按公平值計入其他綜合收益」此計量分類從而就某類簡單的債務工具的分類和計量要求作出了有限修訂。

國際財務報告準則第9號的主要要求：

- 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認的金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日的公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他綜合收益內呈列股權投資(並非持作買賣者)其後的公平值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。

2 採納新訂及經修訂國際財務報告準則^(續)

國際財務報告準則第9號金融工具^(續)

- 就計量指定於損益賬按公平值處理的金融負債而言，國際財務報告準則第9號規定，金融負債因其信貸風險變動引致的公平值變動數額於其他綜合收益呈列，除非於其他綜合收益確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益的會計錯配則作別論。金融負債因其信貸風險變動而引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定於損益賬按公平值處理的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。
- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算，相反國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計處理規定保留現時國際會計準則第39號的三類對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號，同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，追溯效力定量測試已經刪除。有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

管理人將評估應用國際財務報告準則第9號的影響。直至集團進行詳細評估前，現時對於國際財務報告準則第9號的影響未能作出合理估計。

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可觀察或估計。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號範圍內的以股份為基礎的付款交易、國際會計準則第17號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號的可變現淨值或國際會計準則第36號的使用價值）的計量除外。

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、第二及第三級，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不可觀察輸入數據。

置富產業信託的綜合及個別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」）編撰。

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

3 主要會計政策(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，期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，以使其會計政策與置富產業信託所採納者一致。

所有集團內資產及負債、收入、開支及現金流乃於綜合賬目時全額撇銷。

(c) 於附屬公司的投資

於附屬公司的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報表。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。

(d) 投資物業

投資物業包括持有以賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業乃首次以成本(包括交易成本)計量。在首次確認後，投資物業乃按公平值模式計量。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。

3 主要會計政策(續)

(d) 投資物業(續)

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。

(e) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具的合約條款一方時確認。

金融資產及金融負債最初按公平值計算。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。

金融資產

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首次確認時釐定。

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。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

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)。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率法是按金融資產的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來所得現金收入至於首次確認時的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

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，由於一個或多個於初始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算。

貿易應收款項及資產被評估為非個別減值之若干金融資產類別，並按整體基準進行減值評估。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。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先前已撇銷之金額乃計入撥備賬中。撥備賬之賬面值變動於損益表中確認。

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。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

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。

本集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

按公平值計入損益之金融負債

持作買賣時按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，金融負債乃分類為持作買賣：

- 主要作為近期内購回用途而產生；或
- 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。

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。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

其他金融負債(續)

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。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，精確貼現至估計未來現金付款至於首次確認時的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

衍生金融工具及對沖

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。由此產生之損益立即於損益表確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並行之有效則除外，在該情況下，於損益表確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

本集團採用利率掉期以對沖利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動，而該變動或會影響損益表時，即分類為現金流量對沖。

於對沖關係成立時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行多項對沖交易之策略。此外，於對沖成立時並按持續進行之基準，本集團記錄於對沖關係所用之對沖工具，在抵銷對沖風險應佔被對沖項目之現金流量變動時是否高度有效。

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收入確認。與無效部分有關之損益即時在損益表確認。

以往在其他全面收入確認並於對沖儲備累積的金額乃於對沖項目在損益表中確認時重新分類至損益表。

3 主要會計政策(續)

(e) 金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

當本集團撤回對沖關係、對沖工具已期滿或出售、終止或行使或不再符合對沖會計之資格時，即會終止對沖會計。任何於此時在其他全面收入確認及在對沖儲備累計之任何累積盈虧繼續保留於權益中，並在預測交易在損益表中最終此時確認。當預測交易預期不再發生，於對沖儲備累積之盈虧即時於損益表中確認。

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。

(f) 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。

(g) 收益確認

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

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)

(g) 收益確認(續)

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。

來自財務資產的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。

置富產業信託收取付款的權利已經確立(惟經濟效益可能長期流入置富產業信託及收益金額能可靠地計量)時，方會確認來自附屬公司的股息收入。

(h) 外幣

置富產業信託及其附屬公司的功能貨幣(實體經營的主要經濟環境的貨幣)是港元。

在編製每個獨立實體的財務報表時，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。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益表確認。

(i) 借貸成本

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

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益表確認。

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

3 主要會計政策(續)

(j) 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，但所增加之賬面值，不得超過於附屬公司之投資於過去年度出現減值虧損前所釐定之賬面值，而減值虧損之撥回隨即列作收入。

(k) 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，亦撇除永遠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。

遞延稅項以資產及負債於財務狀況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。

3 主要會計政策(續)

(k) 稅項(續)

遞延稅項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)計算。

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。

就計算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。

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。

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。

4 估計不明朗因素之主要來源

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

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

4 估計不明朗因素之主要來源(續)

在應用本集團會計政策的過程中，管理人認為，並不存在應用判斷或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) 投資物業的估值

誠如附註3(d)及14所述，投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。估值師利用包括若干假設及若干估計的淨收入的資本化基準釐定公平值。在依賴專業估值師的估值報告之餘，管理人已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。於2015年12月31日，投資物業的賬面值為35,918百萬港元(2014年12月31日：32,720百萬港元)。

(b) 衍生金融工具的估值

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2015年12月31日，衍生金融工具的賬面值指資產5.9百萬港元(2014年12月31日：32.3百萬港元)及負債59.3百萬港元(2014年12月31日：33.6百萬港元)。

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，即管理人審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2015年12月31日，本集團擁有17項(2014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。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

6 收益

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
來自附屬公司的股息收入	-	-	891,231	782,822
基本租金	1,362,286	1,191,055	-	-
代收費用	333,838	300,182	-	-
其他租金	184,246	162,429	-	-
其他收入	1,778	2,108	-	-
	1,882,148	1,655,774	891,231	782,822

其他租金主要包括或然租金18.4百萬港元(2014年：17.6百萬港元)、許可使用費69.8百萬港元(2014年：64.0百萬港元)及停車場收益90.5百萬港元(2014年：77.6百萬港元)。

7 物業營運開支

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
物業管理開支	207,324	179,874
水電費	63,260	60,778
政府地租及差餉	95,500	73,786
物業管理費	42,760	38,339
停車場營運開支	25,152	22,412
市場推廣及宣傳	24,190	20,807
法律及其他專業費用	12,653	12,321
租賃佣金及市場推廣服務費用	28,845	27,501
其他	17,392	22,596
	517,076	458,414

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

8 信託開支

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
受託人費用	12,241	10,721	12,241	10,721
收購費用	19,185	–	19,185	–
借貸手續費用攤銷(附註)	–	–	26,227	38,412
收購所產生的開支	4,046	70	4,046	70
其他收費	6,907	4,135	6,907	4,135
	42,379	14,926	68,606	53,338

附註：

借貸手續費用攤銷26,227,000港元(2014年：38,412,000港元)包括於本年度提早償還定期貸款時註銷的借貸手續費用1,444,000港元(2014年：9,776,000港元)。置富產業信託並無向有關附屬公司收取就其銀行借貸而攤銷的手續費用。

9 借貸成本

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
以下的利息開支		
— 有期貸款	149,282	138,515
— 循環貸款	21,024	11,064
經利率掉期之利息支出調撥	58,537	60,793
承諾費用	1,687	1,688
借貸手續費用		
— 攤銷	33,810	31,662
— 因提早償還的有期貸款而註銷	1,444	9,776
	265,784	253,498

10 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元 (附註)	2014年 千港元 (附註)
支付外部核數師核數費用	2,182	1,913	768	683
支付外部核數師非核數費用	951	705	–	–
內部審核費用	330	330	–	–
估值費用(支付予主要估值師)	618	777	–	–
銀行手續費	392	334	12	8
公共關係開支及非交易路演費用	1,853	1,336	946	335

附註：

相關開支於附註8分類為信託開支。

11 所得稅開支

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
當期稅項：				
— 香港	164,674	138,641	–	–
— 新加坡	64	423	64	423
— 過去年度不足/(超額)撥備	3	(26)	–	(3)
	164,741	139,038	64	420
遞延稅項(附註19)				
— 本年度	31,742	32,045	–	–
— 過去年度超額撥備	(23)	(187)	–	–
	31,719	31,858	–	–
	196,460	170,896	64	420

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(2014年：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。

新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%(2014年：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。

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。

11 所得稅開支(續)

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：

(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，按香港利得稅率16.5%(2014年：16.5%)計算的所得稅與按除稅前及與基金單位持有人交易前溢利計算的所得稅有所不同：

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	2,682,646	4,101,802	1,129,275	638,779
按適用所得稅率計算的稅項	442,637	676,797	186,330	105,398
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	58,787	43,295	28,851	24,179
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(304,946)	(548,995)	(215,119)	(129,166)
海外營運業務不同稅率的影響	2	12	2	12
過往年度之超額撥備	(20)	(213)	-	(3)
年度稅項	196,460	170,896	64	420

使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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人的交易)	2,486,186	3,930,906
年內已發行基金單位的加權平均數基金單位數目(千個)	1,883,489	1,870,212
每基金單位之基本盈利(港仙)	132.00	210.19

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2016年1月5日(2014年：2015年1月2日)發行3,527,261個(2014年：3,243,664個)基金單位予管理人作為2015年10月1日至2015年12月31日(2014年：2014年10月1日至2014年12月31日)之管理人基本費用。

由於於財政年間或年度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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
非上市普通股，按成本	3,033,109	3,103,540
非上市優先股，按成本	3,784,270	3,325,569
非上市遞延股，按成本	210	210
	6,817,589	6,429,319

截至2015年12月31日止年度，置富產業信託向其附屬公司認購及繳足可贖回優先股518.7百萬港元(2014年：135.8百萬港元)。

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

13 於附屬公司之投資(續)

於2015年及2014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		已發行及繳足股本			主要業務
		實際股本權益		普通股	可贖回優先股	無投票權 遞延股份	
		2015年 %	2014年 %	港元	港元	港元	
直接附屬公司							
Ace Courage Limited	英屬處女群島	100	100	8	56,058,600	-	於城中薈的物業投資
雅富資源有限公司(「雅富」)	香港	-	100	2	60,000,000	-	於盈暉薈的物業投資 (已於2015年4月2日出售)
Brilliant Crystal Enterprises Limited	英屬處女群島	100	100	8	-	-	融資
FRT Finance (HK) Limited	香港	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

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		已發行及繳足股本			主要業務
		實際股本權益		普通股	可贖回優先股	無投票權 遞延股份	
		2015年 %	2014年 %	港元	港元	港元	
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	–	於荃蔴的物業投資
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	–	於青怡蔴的物業投資
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	–	於銀禧蔴的物業投資
間接附屬公司							
拜仙有限公司	香港	100	100	2	–	–	於麗城蔴的部份物業投資
Bsky Limited	香港	100	100	2	–	–	於麗城蔴的部份物業投資
Fullforce Limited	香港	100	100	2	–	–	於麗城蔴的部份物業投資

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

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	
			普通股	可贖回優先股	無投票權 遞延股份		
		2015年 %	2014年 %	港元	港元	港元	
LGF Investment Limited (「LGF」)	香港	100	–	807,000,000	–	–	於麗港城商場的物業投資 (於2015年1月9日收購)
Maulden Investments Limited	英屬處女群島	100	100	8	–	–	於和富薈的物業投資
百盈資源有限公司	香港	100	100	1	436,400,000	–	於都會駅的物業投資
福江發展有限公司	香港	100	100	2	–	–	於置富第一城的物業投資
喬星有限公司	香港	100	100	100,000	–	–	於麗城薈的部份物業投資
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	–	–	於麗城薈的部份物業投資
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

13 於附屬公司之投資(續)

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	
		2015年	2014年
物業投資	香港	16	11
物業投資	英屬處女群島	10	10
融資	香港	1	—
融資	英屬處女群島	5	3
投資控股或暫無營業	開曼群島	1	—
投資控股或暫無營業	香港	5	5
投資控股或暫無營業	英屬處女群島	9	11
		47	40

(ii) 附屬公司發行的所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。

附屬公司發行的可贖回優先股可按附屬公司的選擇贖回，它們均附帶以下條款：

- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
- (b) 它們沒有參與權(即它們沒有權利參與支付普通股持有人的股息後附屬公司的剩餘溢利)；
- (c) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；
- (d) 倘附屬公司清盤，可贖回優先股持有人可優先於普通股持有人獲退回就發行該等可贖回優先股已付股本及溢價，但可贖回優先股持有人不得參與附屬公司的剩餘資產(如有)；及
- (e) 每股可贖回優先股可於任何時間按附屬公司的決定以相等於其發行價的贖回價贖回。

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

- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
- (b) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；及
- (c) 於清盤或其他情況下交還資產時，須予交還的附屬公司資產的首100,000,000,000,000港元應按普通股持有人各自所持的普通股面值的比例分派予彼等，而該等資產餘額的一半應屬於並分派予無投票權遞延股份的持有人，另一半則屬於並分派予普通股持有人，於各情況下，比例為彼等各自所持股份的面值。

(iv) 以上物業投資附屬公司的營運地點均在香港。

(v) 所有附屬公司之權益如附註18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。

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

14 投資物業

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
公平值		
年初	32,720,000	29,338,000
年內：		
收購投資物業(附註(i))	1,912,254	–
添置投資物業所產生的資本開支	97,765	60,221
出售投資物業(附註(ii))	(438,489)	–
投資物業公平值變動	1,626,470	3,321,779
年末	35,918,000	32,720,000

報告期末，投資物業之詳情載列如下：

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2015年 千港元	2014年 千港元
置富第一城	批租土地	149年	31.5年	香港新界沙田銀城街1號及2號、樂城街8號	7,422,000	7,124,000
置富嘉湖	批租土地	149年	31.5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	6,828,000	6,652,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	31.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	5,119,000	4,896,000
都會駅	批租土地	50年	37年	香港將軍澳景嶺路8號	3,294,000	3,026,000
置富都會	批租土地	50.5年	31.5年	香港九龍都會道6-10號	2,410,000	2,311,000
麗港城商場	批租土地	149年	31.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道88號	2,214,000	不適用
麗城薈	批租土地	149年	31.5年	香港新界荃灣青山公路530-590號、620號及625號	2,107,000	1,914,000

14 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2015年 千港元	2014年 千港元
華都大道	批租土地	149年	31.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,594,000	1,582,000
映灣蒼	批租土地	50年	31.5年	香港新界東涌健東路1號	969,000	943,000
和富蒼	批租土地	150年	56年	香港北角和富路21-53號	961,000	922,000
銀禧蒼	批租土地	149年	31.5年	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	872,000	863,000
荃蒼	批租土地	149年	31.5年	香港新界荃灣荃華街16號	684,000	658,000
青怡蒼	批租土地	149年	31.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	604,000	574,000
盈暉蒼	批租土地	50年	32.5年	香港新界葵涌景荔徑8號	不適用	438,000
城中蒼	批租土地	58年	31.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道93/99號	271,000	264,000
凱帆蒼	批租土地	50年	34年	香港九龍海帆道11號	268,000	258,000
麗都大道	批租土地	149年	31.5年	香港新界荃灣深井青山公路41-63號	186,000	182,000
海韻大道	批租土地	57年	31.5年	香港新界荃灣深井青山公路38號	115,000	113,000
					35,918,000	32,720,000

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

14 投資物業(續)

- (i) 於2015年1月9日，置富產業信託透過收購Aqualand Investment Ltd全部股權完成從一名獨立第三方收購麗港城商場，現金代價為1,918.5百萬港元減於收購完成日的流動負債淨值調整11.9百萬港元。

上述收購以提取新增銀行貸款(如附註18所披露)及動用現有融資的循環信貸融資支付。

於收購日的已收購資產及已確認負債如下：

	千港元
投資物業	1,912,254
貿易及其他應收款項	7,301
銀行結餘及現金	27,435
貿易及其他應付款項	(39,679)
稅項撥備	(746)
總代價，以現金支付	<u>1,906,565</u>

收購產生的淨現金流出如下：

	千港元
已付現金代價	1,906,565
減：已收購現金及現金等值物	<u>(27,435)</u>
	1,879,130
減：收購物業公司按金	<u>(95,925)</u>
本年度進行收購產生的淨現金流出	<u>1,783,205</u>

14 投資物業(續)

- (ii) 於2015年4月2日，置富產業信託透過出售雅富全部股權完成向一名獨立第三方出售盈暉薈，現金代價為648.0百萬港元另加於出售完成日的資產淨值調整1.0百萬港元。

出售所得款項(扣除開支)已用於償還部分銀行融資(如附註18(i)所披露)。出售產生約218.6百萬港元的收益。

失去控制權的資產及負債分析：

	千港元
投資物業	438,489
貿易及其他應收款項	1,414
銀行結餘及現金	8,515
貿易及其他應付款項	(8,040)
稅項撥備	(935)
遞延稅項負債	(15,087)
已出售資產淨值	<u>424,356</u>

出售物業公司的收益如下：

	千港元
已收代價	648,954
減：已產生交易成本	(2,760)
減：出售費用	(3,240)
減：已出售資產淨值	(424,356)
	<u>218,598</u>

出售產生的淨現金流入如下：

	千港元
已收代價	648,954
減：已出售現金及現金等值物	(8,515)
	<u>640,439</u>

14 投資物業 (續)

- (iii) 於估算投資物業的公平值時，本集團之政策為委聘第三方合資格外部估值師進行估值。管理人會與合資格外部估值師緊密合作，以制定合適的估值方法及數據輸入模式。

於2015年及2014年12月31日，分別由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)進行獨立估值。該等公司為與本集團並無相關的獨立合資格專業估值師，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。物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。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4.3%至5.0%(2014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，彼等涉及有關獨立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。

- (iv) 所有本集團位於香港的物業的物業權益均以長期或中期租賃(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。其後續約將與業主按當時市價討論。

上列投資物業的賬面值包括：

	2015年 千港元	2014年 千港元
位於香港的土地：		
長期租賃	961,000	922,000
中期租賃	34,957,000	31,798,000
	35,918,000	32,720,000

- (v) 於2015年12月31日，總公平值為33,445.6百萬港元(2014年：30,275.0百萬港元)的若干物業已抵押作抵押品以取得銀行的融資貸款。

15 衍生金融工具

		本集團	
		2015年 千港元	2014年 千港元
衍生金融工具分析如下：			
按對沖會計法處理的衍生工具：			
現金流對沖 – 利率掉期		(3,256)	(25,347)
並未按對沖會計法處理的衍生工具：			
利率掉期及上限		(50,169)	24,036
		(53,425)	(1,311)
根據剩餘合約年期於綜合財務狀況報表中呈列為：			
非流動資產		5,884	32,306
非流動負債		(52,837)	(33,617)
流動負債		(6,472)	–
		(53,425)	(1,311)

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。

按對沖會計法處理的衍生工具：

於2015年12月31日面值為708.2百萬港元(2014年：708.2百萬港元)的合約將於2016年4月到期且高度有效。該等合約具固定利息支出，截至2015年12月31日止年度的年利率為2.017%(2014年：2.017%)，及可按每三個月重訂的香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息。

該等衍生金融工具公平值變動有效部份的收益為9.5百萬港元(2014年：收益11.3百萬港元)已於截至2015年12月31日止年度的其他全面收入內確認。衍生金融工具公平值變動不再高度有效對沖，收益為4.1百萬港元，於截至2014年12月31日止年度的綜合全面收入表確認。

15 衍生金融工具(續)

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2015年12月31日並未按對沖會計法處理總面值為6,797.8百萬港元(2014年：4,719.8百萬港元)的合約將於2016年4月至2020年4月到期(2014年：2016年4月至2019年8月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎0.21%至2.00%(2014年：0.21%至2.91%)，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。面值為1,208.1百萬港元的合約的利息支出/收入將於2016年4月開始計算。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動虧損為61.6百萬港元(2014年：虧損21.4百萬港元)已於截至2015年12月31日止年度的損益表內確認。此外，由於之前指定按對沖會計法處理的若干利率掉期合約不再高度有效，對沖開始至之前於對沖儲備確認的相關累計虧損維持於權益內及於利率掉期合約的利息支出影響損益的期間內轉撥至損益。年內，自對沖儲備轉撥的該等累計虧損為13.9百萬港元(2014年：11.9百萬港元)。因此，於損益表確認的衍生金融工具公平值變動總額為淨虧損75.5百萬港元(2014年：淨虧損29.2百萬港元)。

於2015年12月31日，衍生金融工具的公平值佔置富產業信託資產淨值的0.22%(2014年：0.01%)。

衍生金融工具於報告期末乃按公平值計量。它們的公平值乃按工具剩餘年期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二級，此乃根據對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手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	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
(a) 貿易應收款項				
外方	35,417	29,812	–	–
相關人士(附註30)	3,836	2,578	–	–
	39,253	32,390	–	–
(b) 其他應收款項及預付款項				
抵押訂金	28,078	23,846	–	–
其他應收款項	4,288	2,917	2,870	2,475
預付款項	1,822	1,700	27,956	54,235
	34,188	28,463	30,826	56,710
	73,441	60,853	30,826	56,710

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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
0–30日	38,954	31,495
31–90日	251	885
超過90日	48	10
	39,253	32,390

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34.2百萬港元(2014年：28.8百萬港元)。

計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為5.0百萬港元(2014年：3.6百萬港元)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壞賬撥備，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。本集團未有就該等結餘持有任何抵押品。

財務報表附註

截至2015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		
	2015年 千港元	2014年 千港元
1-30日	4,723	2,665
31-90日	251	885
超過90日	48	10
	5,022	3,560

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，倘尚有結餘逾期超過90日，則會全額撥備。據此，管理人相信除呆壞賬撥備外無須進一步作出信貸撥備。

於2015年12月31日，置富產業信託的預付款項包括有關其附屬公司的銀行借貸手續費用27.9百萬港元(2014年：54.2百萬港元)。

並非以有關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		
	2015年 千港元	2014年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	2,870	2,551

截至2015年12月31日止年度

17 銀行結餘及現金

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行存款及現金	523,339	270,556	468,863	108,567
原到期日少於三個月之定期存款	187,000	417,851	–	315,851
現金及現金等值物	710,339	688,407	468,863	424,418
實際年利率	0.26%	0.40%	不適用	0.37%

並非以有關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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	2,963	4,403

18 借貸

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
有抵押有期貨款	7,845,351	7,334,253
無抵押有期貨款	1,618,700	1,618,700
有抵押循環貸款	1,470,000	940,000
無抵押循環貸款	130,000	–
減：未攤銷借貸手續費	(55,027)	(71,843)
	11,009,024	9,821,110
應償還賬面值：		
按要求或一年內	3,780,054	940,000
超過一年，但少於兩年	3,940,320	2,817,265
超過兩年，但少於五年	3,288,650	6,063,845
	11,009,024	9,821,110
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,780,054)	(940,000)
	7,228,970	8,881,110

18 借貸(續)

- (i) 有關日期為2011年4月11日為期五年的融資協議下的有期貸款2,830.0百萬港元及循環信貸融資970.0百萬港元(「**2011年融資**」)，於2015年12月31日由若干附屬公司提取的未償還款項為3,154.0百萬港元(2014年：3,268.0百萬港元)。部分有期貸款為數約638百萬港元因於2015年4月出售盈暉薈而提早償還(於附註14(ii)披露)。2011年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押。2011年融資按香港銀行同業拆息另加0.91%的年息差計息。

於2015年12月22日，置富產業信託透過其全資附屬公司訂立兩項為期五年總額為3,200.0百萬港元的有期貸款融資協議(「**新訂融資**」)，包括一項為期五年的有抵押有期貸款融資2,000百萬港元及一項為期五年的無抵押有期貸款融資1,200百萬港元。新訂融資將於2016年3月前提取，為2011年融資的未償還款項再融資，以及作其他一般企業用途。

- (ii) 有關日期為2013年10月7日為期3.5年至五年的融資協議下的有期貸款總額5,025.0百萬港元(「**2013年融資**」)，於2015年12月31日由若干附屬公司提取的未償還款項為5,025.0百萬港元(2014年：5,025百萬港元)。2013年融資項下的3,406.3百萬港元有期貸款由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押。2013年融資按香港銀行同業拆息另加1.30%至1.70%的年息差計息。
- (iii) 有關日期為2014年4月8日為期五年的融資協議下的有期貸款1,100.0百萬港元及循環信貸融資700.0百萬港元(「**2014年融資**」)，於2015年12月31日由一間附屬公司提取的未償還款項為1,600.0百萬港元(2014年：1,600.0百萬港元)。2014年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押。2014年融資按香港銀行同業拆息另加1.40%的年息差計息。
- (iv) 有關日期為2015年1月2日為期2年至五年的融資協議下的有期貸款總額1,200.0百萬港元及循環信貸融資400百萬港元(「**2015年融資**」)，於2015年12月31日由若干附屬公司提取的未償還款項為1,285.1百萬港元。2015年融資項下的1,155.1百萬港元有期貸款由(其中包括)麗港城商場的按揭抵押。2015年融資按香港銀行同業拆息另加1.45%至1.75%的年息差計息。2015年融資部分已用於附註14(i)所披露的收購附屬公司融資。
- (v) 受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就上述所有融資提供擔保。
- (vi) 上述各項融資(不包括新訂融資)總額為3,154.0百萬港元、4,088.7百萬港元、1,066.3百萬港元、1,600.0百萬港元及1,155.1百萬港元分別將於2016年、2017年、2018年、2019年及2020年到期。

18 借貸(續)

- (vii) 年內，本集團已向銀行支付借貸手續費用18.4百萬港元(2014年：20.7百萬港元)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	
	2015年 千港元	2014年 千港元
於年初	127,825	140,725
增加	18,438	20,700
年內撥回	(7,018)	(33,600)
於年末	139,245	127,825
累計攤銷變動：		
於年初	(55,982)	(48,144)
年內攤銷	(33,810)	(31,662)
年內撥回	5,574	23,824
於年末	(84,218)	(55,982)
賬面淨值	55,027	71,843

- (viii) 實際利率：

	實際利率的加權平均數		本金額	
	2015年 %	2014年 %	2015年 千港元	2014年 千港元
付息借貸				
固定利率*	2.56	2.57	5,708,000	3,630,000
浮動利率	1.54	1.87	5,356,051	6,262,953
			11,064,051	9,892,953

- * 實際利率已計及利率掉期(包括並未按對沖會計法處理的衍生工具)的影響，利率掉期已被計入以將本集團的部份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。

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

19 遞延稅項負債

遞延稅項負債及資產的計算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)的主要部分及其變動：

	加速稅項折舊		稅務虧損		總額	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
本集團						
於年初	381,602	349,744	(3,367)	(3,367)	378,235	346,377
年內出售附屬公司 (附註14(ii))	(15,087)	–	–	–	(15,087)	–
年內計入損益	31,719	31,858	–	–	31,719	31,858
於年末	398,234	381,602	(3,367)	(3,367)	394,867	378,235

由於投資物業不是以隨時間持續耗用大部份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。

20 貿易及其他應付款項

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
(a) 貿易應付款項				
租戶按金				
— 外方	453,704	410,128	—	—
— 相關人士(附註30)	13,907	10,500	—	—
預收租金				
— 外方	22,110	15,995	—	—
	489,721	436,623	—	—
(b) 其他應付款項				
受託人費用	2,081	1,943	2,081	1,943
其他開支				
— 外方	106,142	69,599	3,237	1,993
— 相關人士(附註30)	62,103	68,173	—	—
— 管理人(附註30)	6,949	6,011	—	—
應付利息	3,420	4,079	—	—
其他	3,568	2,199	3,568	2,199
	184,263	152,004	8,886	6,135
合計	673,984	588,627	8,886	6,135

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2015年12月31日，租戶按金299.6百萬港元(2014年：262.3百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。

以各有關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	本集團及置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元
以下述貨幣計值：		
新加坡元	1,002	891

21 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2015年及2014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2015年及2014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2014年1月1日已發行基金單位餘額	1,862,534	7,572,356
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2014年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,512	68,149
於2014年12月31日已發行基金單位餘額	1,873,046	7,640,505
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2014年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	3,244	24,742
於2014年12月31日餘額	1,876,290	7,665,247
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,082	78,625
於2015年12月31日已發行基金單位餘額	1,886,372	7,743,872
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	3,527	27,160
於2015年12月31日餘額	1,889,899	7,771,032

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2016年1月5日，置富產業信託以每基金單位7.780港元發行價發行3,527,261個基金單位予管理人，作為由2015年10月1日至12月31日期間的基本費用。於2015年1月2日，置富產業信託以每基金單位7.6277港元發行價發行3,243,664個基金單位予管理人，作為由2014年10月1日至2014年12月31日期間的基本費用。

22 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24,106.3百萬港元(2014年：22,375.5百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,889,899,303個(2014年：1,876,289,958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。

23 流動負債淨值

於2015年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動資產減流動負債計算)為4,140.9百萬港元(2014年：1,179.7百萬港元)。

24 資產總值減流動負債

於2015年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為31,783.0百萬港元(2014年：31,668.5百萬港元)。

25 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35%(2014年：35%)及45%(2014年：45%)。於2015年12月31日，本集團之總借貸本金額為11,064百萬港元(2014年：9,893百萬港元)。

於前一年度起，管理層的策略維持不變。於2015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。

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

26 金融工具

(a) 金融工具類別

	本集團		置富產業信託	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	71,619	59,153	2,870	2,475
銀行結餘及現金	710,339	688,407	468,863	424,418
	781,958	747,560	471,733	426,893
公平值				
衍生金融工具				
— 並未被指定為對沖會計	5,884	32,306	—	—
金融負債				
攤銷成本				
其他應付款項	85,277	86,700	5,649	4,142
應付分派	444,312	390,316	444,312	390,316
借貸	11,009,024	9,821,110	—	—
	11,538,613	10,298,126	449,961	394,458
公平值				
衍生金融工具				
— 被指定為有對沖會計關係	3,256	12,762	—	—
— 並未被指定為對沖會計	56,053	20,855	—	—
	59,309	33,617	—	—

26 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。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，假設變動於上一個財政年度開始時發生並於整個上一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25至75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隨之減少或增加。這主要因為本集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作對沖。以下分析顯示本集團對利率風險的敏感度：

倘利率按基點計上升：

	本集團溢利減少	
	2015年 千港元	2014年 千港元
25基點	13,390	15,657
50基點	26,780	31,315
75基點	40,170	46,972

並無呈列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甚微。

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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違約產生的金融虧損風險。

貿易應收款項包括來自租戶或對手方的應收租金收入。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。

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質的對手方持有重大信貸風險。

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高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高信貸評級的銀行。

本集團及置富產業信託的最高信貸風險為記錄於其財務狀況報表的各金融資產的賬面值。

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2015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4.8百萬港元(2014年：6.1百萬港元)。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5%、10%及15%(2014年：5%、10%及15%)，本集團於年內的業績將有以下幅度減少：

本集團及置富產業信託業績減少		
	2015年 千港元	2014年 千港元
5%	242	303
10%	483	606
15%	725	909

相反地，倘港元兌新加坡元貶值，年內本集團的溢利將受到相等但相反的影響。

26 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險

管理人監察及維持其認為合適水平的現金及現金等值物以支持本集團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35,918百萬港元、目前可獲得的銀行融資470百萬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2015年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達7,506百萬港元(2014年：5,428百萬港元)的利率掉期及上限，以及已訂合約將於生效期起計五年(2014年：五年)內到期的流動現金淨額。

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

26 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				未貼現現金 流量總額	於2015年
		於三個月	三個月 至一年	一年至兩年	超過兩年		12月31日 之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2015年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	48,922	119,089	191,163	108,437	467,611	467,611
其他應付款項	-	85,277	-	-	-	85,277	85,277
銀行借貸—浮動利率	1.52	41,955	3,255,367	4,170,033	3,907,683	11,375,038	11,009,024
應付分派	-	444,312	-	-	-	444,312	444,312
現金流出		620,466	3,374,456	4,361,196	4,016,120	12,372,238	12,006,224
衍生負債—結算淨額							
衍生金融工具，現金流出		12,503	34,187	29,625	31,617	107,932	59,309

	加權平均利率	按要求或少				未貼現現金 流量總額	於2014年
		於三個月	三個月至一年	一年至兩年	超過兩年		12月31日 之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2014年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	48,105	110,188	141,695	120,640	420,628	420,628
其他應付款項	-	86,700	-	-	-	86,700	86,700
銀行借貸—浮動利率	1.50	136,621	111,601	3,290,364	6,735,435	10,274,021	9,821,110
應付分派	-	390,316	-	-	-	390,316	390,316
現金流出		661,742	221,789	3,432,059	6,856,075	11,171,665	10,718,754
衍生負債—結算淨額							
衍生金融工具，現金流出		7,806	21,983	12,437	11,213	53,439	33,617

26 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	未貼現現金 流量總額	於2015年 12月31日 之賬面值
	千港元	千港元	千港元
2015年			
其他應付款項	5,649	5,649	5,649
應付分派	444,312	444,312	444,312
	449,961	449,961	449,961

	按要求或 少於三個月	未貼現現金 流量總額	於2014年 12月31日 之賬面值
	千港元	千港元	千港元
2014年			
其他應付款項	4,142	4,142	4,142
應付分派	390,316	390,316	390,316
	394,458	394,458	394,458

(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。

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

27 經營租賃安排

	本集團	
	2015年 千港元	2014年 千港元
計入收益的經營租賃下之最低租金收入	1,362,286	1,191,055

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	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
一年內	1,056,752	910,536	156,426	160,338	1,213,178	1,070,874
第二年至第五年(包括首尾兩年)	821,799	808,282	95,892	116,969	917,691	925,251
超過五年	21,009	13,724	–	630	21,009	14,354
	1,899,560	1,732,542	252,318	277,937	2,151,878	2,010,479

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。租約期商定為一至三年，除若干租約的或然租金乃主要按照銷售百分比1%至18%計算外，租約每月附帶固定租金。

28 資本承擔

於2015年12月31日，本集團就投資物業擁有已批准但未訂約的資本承擔為349.6百萬港元(2014年：216.0百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔為78.8百萬港元(2014年：107.3百萬港元)。

29 主要的非現金交易

年內，截至2015年12月31日止年度的管理人基本費用為105.8百萬港元已經透過發行10,082,084個基金單位及將透過發行3,527,261個基金單位償付。

去年，過往銀行貸款1,100百萬港元部份被2014年融資再融資。由於過往銀行貸款由相關銀行直接結算，再融資並無涉及本集團以現金結算。此外，截至2014年12月31日止年度的管理人基本費用為92.9百萬港元已經透過發行13,756,144個基金單位償付。

30 關連人士及相關人士交易

於年內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
來自以下公司的租金及與租金相關收入			
尚乘策略資本有限公司	(f)	–	5,320
置富資產管理有限公司	(h)	693	582
屈臣氏零售(香港)有限公司	(d)	32,823	30,373
BIGBOXX.com Limited	(d)	2,245	2,023
長江實業地產發展有限公司	(b)	45,122	43,778
長江實業(集團)有限公司(「長江實業」)	(c)	52	153
港基物業管理有限公司	(b)	3,317	3,262
恒生銀行有限公司	(g)	16,693	15,253
滙豐人壽保險(國際)有限公司	(g)	24	–
和記環球電訊有限公司	(d)	1,488	1,383
和記企業有限公司	(d)	2,714	2,670
和記電話有限公司	(d)	9,310	8,954
和記電訊服務有限公司	(d)	–	12
信澤企業有限公司	(b)	4	–
嘉湖置業服務有限公司	(b)	–	145
新城廣播有限公司	(d)	880	–
百佳超級市場(香港)有限公司	(d)	153,650	133,402
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(g)	14,068	13,427
Towerich Limited	(b)	61	56
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
家利物業管理有限公司	(e)	64	237
進達車場管理有限公司	(b)	7,402	6,332
物業管理及項目管理費用			
家利物業管理有限公司	(e)	205	637
港基物業管理有限公司	(b)	1,108	951
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	41,430	37,003
高衛物業管理有限公司	(b)	158	141
佳定物業管理有限公司	(i)	1,470	–
第一太平戴維斯物業管理有限公司	(i)	400	–
黃埔物業管理有限公司	(e)	725	698

財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易 (續)

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	28,071	26,159
第一太平戴維斯(香港)有限公司	(i)	99	–
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(d)	782	809
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		12,241	10,721
管理人收購費用及出售費用			
置富資產管理有限公司	(h)	22,425	–
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(h)	105,785	92,891
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(h)	41,045	36,136
估值及其他費用			
仲量聯行	(j)	–	777
第一太平戴維斯	(k)	618	–

與關連人士及相關人士的貿易應收款項如下：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
屈臣氏零售(香港)有限公司	(d)	3	19
長江實業地產發展有限公司	(b)	3,608	2,483
和記電話有限公司	(d)	3	–
百佳超級市場(香港)有限公司	(d)	222	76
		3,836	2,578

30 關連人士及相關人士交易(續)

與關連人士及相關人士的其他應付款項如下：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
置富資產管理有限公司	(h)	6,949	6,011
家利物業管理有限公司	(e)	–	2,509
港基物業管理有限公司	(b)	24,102	24,046
港信物業管理有限公司	(b)	41	–
進達車場管理有限公司	(b)	1,320	1,059
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	13,267	13,103
高衛物業管理有限公司	(b)	20,314	23,507
黃埔物業管理有限公司	(e)	3,059	3,949
		62,103	68,173
		69,052	74,184

租賃本集團物業而繳付予本集團的按金

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
置富資產管理有限公司	(h)	211	161
屈臣氏零售(香港)有限公司	(d)	979	751
港基物業管理有限公司	(b)	1,000	982
恒生銀行有限公司	(g)	4,534	4,139
滙豐	(g)	2,650	2,356
和記環球電訊有限公司	(d)	385	370
和記電話有限公司	(d)	1,549	1,470
百佳超級市場(香港)有限公司	(d)	2,578	255
信澤企業有限公司	(b)	4	–
Towerich Limited	(b)	17	16
		13,907	10,500

30 關連人士及相關人士交易 (續)

附註：

- (a) 置富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited(「重大持有人」)，於2015年12月31日，其持有置富產業信託已發行基金單位約21%。
- (b) 誠如長江實業地產有限公司(「長實地產」)於2015年5月8日刊發的上市文件所披露者，長江實業及其附屬公司已進行一系列重組(「重組」)，並於2015年6月3日完成。重組完成前，該等公司以及重大持有人為長江實業的附屬公司，而重組完成後，彼等為長實地產的附屬公司，而長實地產為重大持有人的控股公司。
- (c) 重組完成前，長江實業為重大持有人的控股公司，而重組完成後，長江實業為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (d) 該等公司為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)。
- (e) 重組完成前，該等公司為和記黃埔有限公司的附屬公司，乃重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)的有聯繫公司。重組完成後，該等公司成為長實地產之附屬公司。
- (f) 該公司為長江實業截至2014年12月31日止年度的附屬公司。
- (g) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (h) 該公司為置富產業信託的管理人。向管理人支付3,240,000港元的出售費用已計入出售投資物業的收益。
- (i) 該等公司為第一太平戴維斯的同系附屬公司。
- (j) 仲量聯行為截至2014年12月31日止年度的投資物業主要估值師。
- (k) 第一太平戴維斯為截至2015年12月31日止年度的投資物業主要估值師。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就上述所有貸款融資提供擔保。

主要地產代理及承包商

五大地產代理及承包商以及彼等各自的服務合約價值載列如下：

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	117.3	27.0%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	94.4	21.7%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	89.2	20.5%
華聯建築有限公司	工程及維修	62.1	14.3%
黃埔物業管理有限公司	樓宇管理	15.8	3.6%
合計		378.8	87.1%

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。
- (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¹，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¹。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2015年 12月31日 止年度	截至2014年 12月31日 止年度	截至2013年 12月31日 止年度	截至2012年 12月31日 止年度	截至2011年 12月31日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元) ¹	24,106,324	22,375,537	19,109,327	14,977,709	13,227,770
每基金單位資產淨值(港元)	12.76	11.93	10.26	8.81	7.85
年內最高成交價(港元)	9.05	7.84	8.61	6.96	4.23
成交價相對資產淨值的最高溢價 ²	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
年內最低成交價(港元)	7.25	5.60	5.89	3.70	3.19
成交價相對資產淨值的最高折讓	43.18%	53.06%	42.59%	58.00%	59.36%
每基金單位淨收益率 ³	5.9%	5.3%	5.8%	5.1%	7.0%

附註：

- 截至2015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698.6百萬港元，相當於2015年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值之2.9%。
- 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。
- 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。

有關方交易

於財政年度內，與「有關方」(定義見集體投資計劃守則附錄六 — 物業基金)進行的交易如下：

有關方名稱	所有於財政回顧期內的有關方交易總值 (不包括各少於100,000新加坡元 (相當於583,090港元) ¹ 的交易) 百萬港元
基本租金及代收費用	
置富資產管理有限公司	1.6
屈臣氏零售(香港)有限公司	13.0
長江實業地產發展有限公司	48.8
恒生銀行有限公司	19.7
和記電話有限公司	9.9
百佳超級市場(香港)有限公司	115.9
香港上海滙豐銀行有限公司	15.0
合計	223.9

除上述所披露者外，截至2015年12月31日止年度概無進行其他有關方交易(不包括各少於100,000新加坡元(相當於583,090港元)¹的交易)。

附註：

1. 於2015年1月1日的匯率。

亦請參閱財務報表附註30所載之關連人士及相關人士交易。

公司資料

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038986)
淡馬錫林蔭道6號
新達第四大廈#16-02
電話：+65 6835 9232
電話：+65 6835 9672

管理人的董事

趙國雄(主席兼非執行董事)
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(執行董事兼行政總裁)
洪明發(執行董事)
林理明(獨立非執行董事兼首席獨立董事)
孫潘秀美(獨立非執行董事)
藍鴻震(獨立非執行董事)

管理人的公司秘書

楊嘉珠

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

新加坡：F25U
香港：778

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.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk

