

佔盡先機 穩健前行

年度報告 2022



有關置富產業信託

置富產業信託(「置富產業信託」)於2003年成立，是一家由信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「信託契約」)所組成的房地產投資信託基金。其為首家持有香港資產的房地產投資信託基金，現於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

置富產業信託持有17個零售物業(包括於香港的16個私人住宅屋苑零售物業及於新加坡的1個社區商場)，物業組合包括300萬平方呎零售空間及2,793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(為ESR集團(「ESR」)旗下公司)管理。ESR是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司，總資產管理規模逾1,560億美元。ESR打造全面一體化的開發及投資管理平台，足跡遍佈亞太區主要市場，包括大中華區、日本、韓國、澳洲、新加坡、印度、新西蘭和東南亞，佔亞太區生產總值95%以上，亦正不斷擴大在歐洲及美國的業務覆蓋。ESR透過旗下私募基金業務，提供全面的不動產投資方案及新經濟地產開發機會，讓資本合作夥伴及客戶把握到亞太區最主要的長期趨勢。ESR作為亞太區最大的房地產投資信託基金發起人及管理人，總資產管理規模達460億美元。秉承「面向可持續未來的空間及投資方案」的宗旨，ESR以可持續和具影響力的方式管理企業，並且將環境和經營所在的社區視為業務的主要持份者。ESR在香港聯交所主板上市，現為富時全球股票指數系列(大型股)、恒生綜合指數及MSCI香港指數的成份股。詳情可登入 www.esr.com。

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	2022年企業里程碑
4	財務摘要
5	三大增長策略
6	主席報告
10	管理層討論及分析
15	收購
16	物業組合主要數據
18	資產增值措施一覽
20	市場推廣及宣傳
22	我們的品牌
24	置富產業信託的物業組合
34	成就及獎項
38	環境、社會及管治回顧
42	董事會及高級管理層
48	企業管治報告
78	關連人士交易
82	估值報告
103	受託人報告
104	獨立核數師報告
108	財務報告
156	其他資料

2022年企業里程碑

1月28日

簽訂其第三筆綠色融資，是次為一筆12億港元的
五年期可持續發展表現掛鈎銀團貸款。



3月

佔地15,000平方呎的置富都會美食廣場經近期翻
新後重新開幕，並推出智能數碼點餐系統。



3月1日

公佈2021年全年的財務業績。總收益及物業收入
淨額分別達到1,806.4百萬港元及1,381.6百萬港元。

4月22日

支付截至2021年12月31日止六個月的末期每基金
單位分派19.87港仙。

5月27日

2022年週年大會於香港舉行，董事親身出席及透
過電話會議參與。所有決議案均獲正式通過。



6月25日

於天水圍+WOO嘉湖舉辦首個「eSquare元宇坊」活動，推出全港獨有的社區共享體驗平台。



8月5日

公佈截至2022年6月30日止六個月的財務業績，總收益為867.5百萬港元。

置富產業信託2022年中期業績

FORTUNE
置富產業信託 REIT



9月16日

支付截至2022年6月30日止六個月的中期每基金單位分派23.05港仙。

9月30日

置富產業信託完成其首個海外收購事項，以88百萬新加坡元收購新加坡高文之星物業(Stars of Kovan Property)。



10月18日

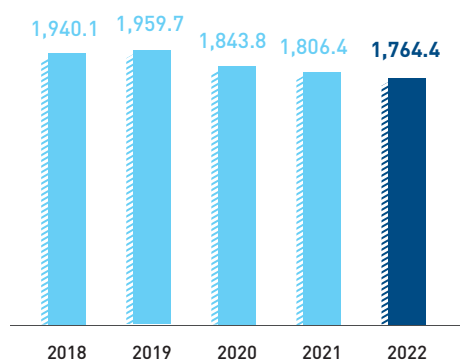
於2022年全球房地產可持續標準評估中，置富產業信託再次榮獲五星最高級別。



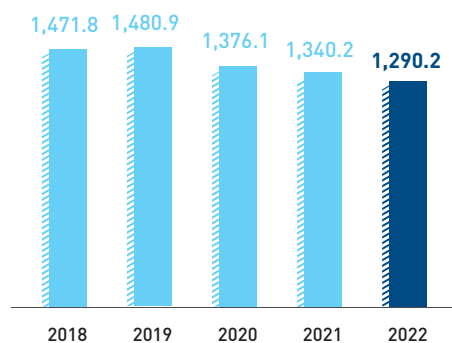
GRESB
★★★★★ 2022

財務摘要

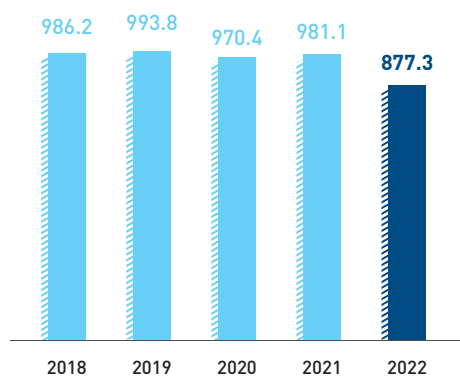
總收益
(百萬港元)



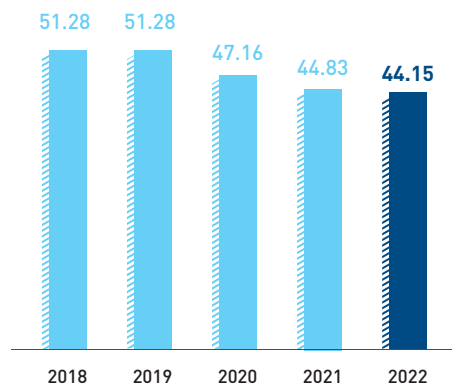
物業收入淨額
(百萬港元)



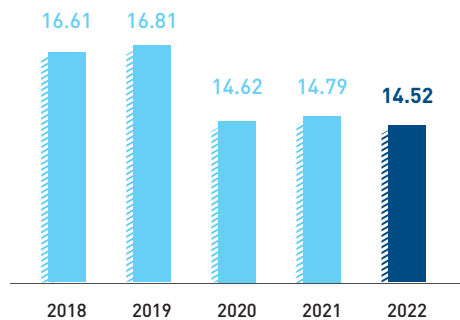
可供分派收入
(百萬港元)



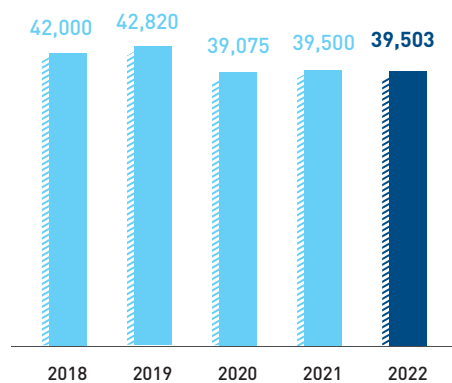
每基金單位分派
(港仙)



每基金單位資產淨值
(港元)



物業估值
(百萬港元)



三大 增長策略



積極的租賃管理

我們積極的資產管理策略讓置富產業信託的出租率維持高企，並與優質租戶成功續租。於2022年財政年度，租戶續租率及物業組合出租率分別為78%及93.9%。



提升回報的收購

於2022年9月，置富產業信託將其業務拓展至香港以外的地區，並收購了新加坡高文之星物業(Stars of Kovan Property)。自2003年成立以來，置富產業信託通過收購14項物業，使其物業組合價值擴大11倍至395億港元，從而為基金單位持有人帶來穩定回報。



資產增值措施

置富產業信託繼續實施為旗下資產增值的核心策略，以釋放物業組合的潛在價值。於2022年，耗資3億港元的+W00嘉湖資產增值措施取得良好進展。該工程的第一階段(覆蓋+W00嘉湖二期達40%以上的面積)經已完成，並成功吸引來自各行各業的新租戶。

主席報告

致基金單位持有人：

本人欣然提呈置富產業信託截至2022年12月31日止財政年度（「**2022年財政年度**」或「**報告年度**」）的年報。

2022年是充滿挑戰和艱辛的一年，我們經歷了香港疫情最嚴峻的時期。香港經濟在2021年錄得6.4%的顯著增長後，經濟於2022年收縮3.5%。2022年初受香港第五波疫情拖累，及後遇上金融狀況收緊，令本地需求有所放緩。儘管如此，自第二季起，尤其是在接近年底時，隨著本地疫情形勢趨穩、政府逐步放寬社交距離措施、就業市場狀況改善，加上推出消費券計劃，私人消費漸見回暖。

在此大環境下，我們為租戶提供多項過渡支援措施；另一方面，物業平均出租率因正在進行的資產增值措施而有所下調，加上續租租金調升率錄得負增長，以上均對2022年財政年度的業績造成影響。置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別為1,764.4百萬港元及1,290.2百萬港元，按年減少2.3%及3.7%。我們堅守回饋基金單位持有人的承諾，派息率恢復100%；2022年的每基金單位分派為44.15港仙。而按基金單位於2022年12月30日之收市價6.34港元計算，分派收益率為7.0%。

續租率高企及出租率平穩彰顯營運韌力

2022年對旗下租戶而言是非常不容易的一年，上半年大部分時間受限於多項嚴格的社交距離措施；其中零售、餐飲、服務及娛樂行業均受到沉重的打擊。我們積極協助受影響的租戶，審視租約協議並按個別情況制定合適的紓困方案。此外，我們為零售及餐飲業的租戶提供市場推廣支援，協助他們透過置富產業信託的網上平台以電子方式提高銷售，並利用針對性的推廣活動吸引消費者。

我們在致力挽留優質租戶並同時按最新市況及零售趨勢更新租戶組合，置富產業信託於2022年簽訂超過120萬平方呎的租約（包括續租及新租）。受惠於積極而靈活的租賃策略，於2022年12月31日的租戶續租率高達78.0%，出租率則穩定維持於93.9%的水平。



徐勝來
主席

資產增值措施創造價值

有見於天水圍區內的住宅人口持續增長，+WOO嘉湖二期開展了耗資3億港元的資產增值措施項目，以嶄新的商店組合為顧客提供更多選擇及更豐富的消費體驗。隨著該項目分階段逐步竣工，經翻新的區域大部分已於2022年重新投入服務。翻新後的區域設有多部新扶手電梯、室外兒童遊樂場、經過重新規劃的中庭及全新的共融設施，已成功吸引較翻新前更多的人流，並吸引不少餐飲行業的商戶。該項目於2024年上半年竣工後，+WOO嘉湖將煥然一新，換上明亮及現代化的氛圍，配合場內各種智能和數碼化的互動裝置，以更精彩的禮遇接待顧客。

置富產業信託將會持續專注於加強其物業組合，同時率先透過提高收益率的資產增值措施以及採用創新科技提高購物體驗並持續創造價值。

審慎的資本管理

我們繼續採取審慎的資本管理方針，致力維持穩健的資產負債表及財務靈活性，以把握增長機遇。於2022年12月31日，置富產業信託的資產負債比率錄得23.9%穩健水平，利息覆蓋率為4.8倍。62%的總借貸以固定利率對沖，減輕在高息環境下的潛在影響。我們的債務到期狀況保持良好分佈，平均到期期限約為三年的穩健水平，少於16%的債務將於2023年到期。置富產業信託擁有210億港元充裕的債務空間，具有穩健且富靈活性的財務能力，可迅速把握未來機遇。

首度涉足海外併購項目

儘管香港仍將會是我們的主要市場，但我們很高興看到置富產業信託的物業組合於2022年首度進軍海外市場。收購新加坡高文之星物業(Stars of Kovan Property)符合置富產業信託專注於具抗跌力的社區商場行業的投資及資產管理策略。除帶來多元化的收入來源外，拓展海外市場亦可鞏固物業組合之韌性，讓我們能夠善用香港及新加坡不同市場週期的優勢。

引領可持續發展

置富產業信託致力為我們經營所在的社區帶來積極的社會及環境影響。在推動脫碳的過程中，我們已就綠色建築認

證、綠色金融及綠色租賃等多個範疇訂立宏大的目標，亦欣然在下列範疇取得良好進展：

- 位於香港的全數16項資產均已獲得「綠建環評管理」環保認證。
- 於2022年新增總額1,777百萬港元的可持續發展表現掛鈎貸款，令綠色金融佔貸款組合的比例增加至45%。
- 榮獲GRESB最高五星評級，並在公開披露範疇中取得「A」評級。
- 我們亦連續六年獲納入為恒生可持續發展企業基準指數的成份股。

儘管我們已在實現上述綠色目標方面取得實質性進展，但我們亦深明持續推行更多可持續發展措施的迫切性。置富產業信託將繼續加強應對氣候變化的抗逆能力、減少環境足跡，並加大力度鼓勵租戶參與及實踐環保工作，攜手為構建更環保的物業組合出一分力。

2023年展望

隨著旅遊限制自2023年初起逐步放寬，香港於2023年2月6日與中國及海外恢復全面通關。經濟活動已從疫情中恢復正常將有助提振本地消費，強勁的就業市場亦將提供進一步支持，香港經濟料可望於2023年復甦。然而，全球地緣政治環境依然脆弱、主要經濟體的增長放緩，加上能源價格及利率高企，可能會阻礙復甦步伐。

憑藉穩健基礎及優質社區商場的物業組合，置富產業信託具備良好優勢把握復甦浪潮帶來的機遇。強勁的資產負債表亦將為置富產業信託奠定更穩固的市場地位，以實現未來增長。我們一直堅守承諾，致力向基金單位持有人提供穩定分派及可持續回報。

致謝

儘管年內面對2019冠狀病毒病所帶來的重重挑戰，本人謹此感謝董事會同寅作出的指導，帶領置富產業信託建立一個更強大的基礎。本人亦謹此對全體員工、租戶、客戶、基金單位持有人及受託人一直以來的充分信任及支持致以衷心的謝意。

作為置富產業信託管理人之
置富資產管理有限公司

主席
徐勝來



置富都會 Fortune Metropolis



	置富都會	自在·識生活	#LYJS
置富都會	置富都會	多元化戶層 · 樂享優悠	



審慎管理資本， 提升韌性推動增長



管理層討論及分析

財務回顧

儘管2022年初爆發的第五波2019冠狀病毒病疫情為香港零售市場帶來沉重打擊，但至年底時，市況已大致恢復穩定。

置富產業信託於截至2022年12月31日止年度錄得收益1,764.4百萬港元，按年減少2.3%（2021年：1,806.4百萬港元）。跌幅乃由於因第五波2019冠狀病毒病疫情向租戶提供的租金寬減，物業組合的平均出租率因受+WOO嘉湖資產增值措施持續進行影響而有所下降，以及續租租金調升率錄得負增長所致。由於本地疫情於2022年3月初見頂後，抗疫相關之社交距離措施亦逐步放寬，故於2022年下半年毋須再提供任何的租金寬減。因此，2022年下半年的收益有所改善，較2022年上半年增長3.4%。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加2.2%至434.2百萬港元（2021年：424.8百萬港元），主要由於物業管理開支與2021年的低基數比較下有所增加所致。因此，物業收入淨額按年減少3.7%至1,290.2百萬港元（2021年：1,340.2百萬港元），而於報告年度的成本對收益比率則為24.6%（2021年：23.5%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年上升25.1%至241.6百萬港元（2021年：193.1百萬港元），主要由於香港銀行同業拆息於2022年下半年急升所致，置富產業信託於2022年9月提取了一筆新貸款作為收購高文之星物業（Stars of Kovan Property）的融資，因此借貸水平上升亦導致融資成本增加。報告年度內，實際借貸成本為2.7%（2021年：2.2%）。

報告年度內，可供分派之收益為877.3百萬港元（2021年：981.1百萬港元），按年減少10.6%。報告年度的派息比率為100%（2021年：90%），全年每基金單位分派為44.15港仙，而2021年則為44.83港仙。按基金單位於2022年12月30日之收市價6.34港元計算，2022年全年每基金單位分派的分派收益率為7.0%。

截至2022年12月31日止年度末期每基金單位分派21.10港仙將於2023年4月21日支付予2023年3月24日已在置富產業信託基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

100%
派息率

44.15
港仙
每基金單位分派

7.0%
分派收益率

資本管理

於2022年12月31日，置富產業信託的已提取貸款融資總額為9,636.7百萬港元(2021年：8,900.0百萬港元)，資產負債比率因此達23.9%(2021年：22.4%)。於2022年12月31日，總負債佔總資產的百分比為28.3%(2021年：26.5%)。

報告年度內，置富產業信託取得兩項新融資，包括(i) 1,200百萬港元的五年期可持續發展表現掛鈎貸款及(ii) 200百萬港元非承諾循環貸款，作再融資及其他一般企業用途。此外，置富產業信託亦已取得一項100百萬新加坡元的五年期可持續發展表現掛鈎貸款，為收購高文之星物業(Stars of Kovan Property)提供資金。

置富產業信託目前擁有充裕的財務實力，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於2022年12月31日，可動用之流動資金為447.3百萬港元(2021年：418.0百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資額度240.4百萬港元(2021年：300.0百萬港元)以及銀行存款206.9百萬港元(2021年：118.0百萬港元)。此外，於報告年度完結時尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為400.0百萬港元(2021年：300.0百萬港元)。

於2022年12月31日，債務中採用固定利率的部分佔約62%(2021年：約70%)，在加息周期下對利率風險作出合理的緩衝。

於2022年12月31日，每基金單位資產淨值為14.52港元(2021年：14.79港元)。

物業組合估值

置富產業信託已於2022年9月完成其首個海外投資，成功收購於新加坡的高文之星物業(Stars of Kovan Property)。連同原有的16個香港私人住宅屋苑零售物業，置富產業信託旗下物業組合已擴大至合共17個零售物業。於2022年12月31日，香港物業組合的估值為38,955百萬港元(2021年：39,500百萬港元)，按年減少1.4%。香港資產的平均資本化率維持不變，仍為4.3%。另一方面，作為物業組合中的新增項目，該新加坡資產於2022年12月31日的估值為95百萬新加坡元。

主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法對照引證。

業務回顧

於2022年初爆發的第五波2019冠狀病毒病疫情對香港造成沉重打擊，政府因而將所有相關防疫措施收緊至史無前例的水平。於2022年第一季度末，隨著相關防疫措施有所放寬及疫情逐漸緩和，加上受到就業市場情況有所改善及政府推出消費券計劃(「消費券計劃」)等支援措施的帶動，零售市場逐步回穩。然而，由於政府自2022年9月起撤銷對入境旅客需接受酒店檢疫的要求，觸發抑壓已久外遊需求的釋放，香港居民於第四季度的出境人數因而有所增加，並對本地消費造成壓力，令零售市場的復甦一度受阻。整體而言，2022年全年的零售業銷售總額按年下跌0.9%。其中，百貨公司(-9.9%)及衣物及鞋類(-9.1%)持續受壓，而超市(+1.3%)、電器(+2.1%)及藥物及化妝品(+2.7%)，則表現較為理想。

踏入2022年，隨著商業風險急升，我們的當務之急是迅速地將租金收款比率恢復至穩健水平及維持穩定的收入來源。為此，我們以包括租金寬減、購入租戶現金券及其他相關租戶紓困措施向部分租戶提供及時支援。隨著疫情漸趨緩和，2022年全年的租金收款比率迅速反彈並持續改善下，2022年全年的租金收款比率為98.6%。整體而言，置富Malls於2022年實現穩定的資產表現。租戶續租率於全年維持平穩的78%；而儘管持續進行資產增值措施導致短暫商舖空置，物業組合的出租率於2022年12月31日為93.9%的健康水平。踏入租金下行週期的第三個年頭，整體續租租金的減幅於2022年期間大致呈收窄之勢。儘管各行各業的業務表現不一，但逐漸有更多來自若干個別行業之租戶的續租租金得以持平或錄得溫和增長。

管理層討論及分析

隨著2022年下半年社交距離措施放寬，我們亦加大市場推廣力度，推出一系列針對性活動，包括免費泊車優惠、禮品換領及租戶現金券換領等，以把握消費券計劃所帶來的消費力。此外，為慶祝「置富Malls」手機應用程式推出兩周年紀念，我們於2022年在該手機應用程式上推出置富Malls電子禮券，讓顧客以Fortune Point+積分兌換電子現金券於旗下商場消費，為租戶帶來更多商機。隨著我們不斷擴大電子禮遇的覆蓋範圍，「置富Malls」手機應用程式將作為一個綜合電子平台以提高生產力及效益、加強我們的競爭優勢，並提升顧客體驗。

首度進軍海外的收購

於2022年9月30日，置富產業信託完成收購新加坡高文之星物業(Stars of Kovan Property)，代價為88百萬新加坡元(約505百萬港元)。此項收購標誌著置富產業信託首度進軍海外市場，使其收入來源更趨多元化並提高收入穩定性。高文之星物業(Stars of Kovan Property)的可出租總面積為22,638平方呎，包括36個商舖單位及80個車位。高文之星物業(Stars of Kovan Property)的租戶組合以必需品行業為主，出租率達100%，體現了與我們在香港現有16個社區零售資產組合相互配合的商業策略。

APM Property Management Pte Ltd (「APM」) 為一家經驗豐富的知名物業管理公司，在新加坡擁有亮麗往績(包括管理具標誌性的新達城)，該公司已獲委任處理高文之星物業(Stars of Kovan Property)的日常營運、物業管理、租賃管理及市場推廣服務。在APM的協助下，我們冀望在新加坡零售市場正處於上升勢頭下，把握租約在到期時的商機，提高該物業的租金回報率。

推行資產增值措施以帶動自然增長

+WOO嘉湖座落天水圍市中心，設有區內最大型的超級市場、唯一的電影院並提供各類日常生活便利服務，乃區內首選的購物商場。為鞏固+WOO嘉湖的領先地位，並把握政府推行北部都會區發展計劃刺激人口增長所帶來的新需求，管理人已投入300百萬港元的資本開支在+WOO嘉湖二期開展重點資產增值措施。分三個階段進行的翻新工程於2021年7月動工，並於2022年取得良好進展。

該翻新工程的首階段以毗鄰銀座輕鐵站的商場入口作為起始點，施工範圍覆蓋+WOO嘉湖二期達44%的面積。首階段的翻新工程已於2022年7月完成，翻新後的商場入口採光充沛且富現代感，配以中庭舒適溫暖的氣氛格局，給到訪顧客煥然一新的感覺。多部扶手電梯已拆除重置務求更流暢地把地下的人流帶動到一樓及二樓。於二樓新增設兒童遊樂區「+WOO嘉湖遊樂場」，更成功將一個閒置的室外空間打造成全新熱點。遊樂場成功為二樓帶來更多人流，同層的毗鄰商戶也因而受惠。翻新工程已成功吸引來自各行各業的新租戶進駐+WOO嘉湖，包括從事餐飲、體育健身及消閒娛樂業的商戶。預期+WOO嘉湖的資產增值工程將於2023年取得更大進展並於2024年上半年竣工。

締造綠色未來

可持續發展一直是我們營商之道重要的一環。我們釐定及落實環境、社會及管治措施，並考慮所有業務範疇在五個關鍵領域的表現，即我們的員工、我們的足跡、我們的社區、我們的空間及我們的操守。該等價值讓我們在符合高水平的業務標準及常規方面取得穩定進展，繼而對我們的業務表現及經營所在社區產生正面影響。我們堅定不移地追求可持續發展，並以此為中心制定企業的整體策略。

置富產業信託於報告年度在環境、社會及管治的不同層面均取得顯著進展：

- **綠色金融**—我們於2022年新取得總額合共1,777.1百萬港元的可持續發展表現掛鈎貸款，加強了我們履行將可持續發展融入業務經營的承諾。鑒於接近45%的貸款與可持續發展表現掛鈎，而貸款利率減省可直接提升純利，因此以綠色融資為重下將鼓勵我們在作出商業決定時一併考慮環境保護因素。
- **綠色建築**—香港物業組合內的全部資產均在物業管理方面獲得「綠建環評管理」環保認證。然而我們並不滿足於在單個項目上的認證，我們以置富都會為試點，參予更為全面的綜合評估計劃，並榮獲綠建環評的最高評級鉑金級認證。綜合評估計劃旨在測量樓宇在多方面的綜合表現，包括物業管理、廢物管理、用水、能源使用、室內空氣質素等。
- **綠色營運**—我們已為旗下的六個商場安裝智能物業管理平台，並陸續在2023年內擴展至共九個商場，屆時將覆蓋物業組合中達85%的可出租總面積。改用智能物業管理平台可為我們提供物業的實時數據，讓我們有效提高能源效益及調節空氣質素。我們不斷在物業管理及樓宇設備上推動創新，努力實現脫碳及邁向淨零排放等目標。
- **綠色樓宇改裝**—我們相信為旗下物業組合以合乎環保為前提下進行相關樓宇改裝並成為市場先驅，可讓物業在應對未來新形勢及挑戰上保持競爭力，從而吸納更多有著相同綠色理念的租戶。作為置富產業信託史上最大型的資產增值措施項目，+WOO嘉湖的翻新工程從規劃階段即以實現脫碳為目標。例如，我們於停車場增設六個電動車充電位，並於商場中庭屋頂上安裝面積達220平方米的太陽能板。在客戶方面，我們已增添更多及優化為傷健人士及兒童而設的設施；為配合更加注重健康衛生的大環境，我們採用了多項免觸式裝置及技術；另外也加裝了多個數碼互動屏幕及於洗手間安裝智能感應器，加強與訪客的聯繫互動並帶來更佳的購物體驗。

我們在報告年度內落實多項措施，確切履行環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）責任。有關我們對環境政策、與關鍵持份者的關係，以及遵守與置富產業信託有重大關係的法律法規之討論載於本年報的「企業管治報告」一節及環境、社會及管治報告中。

管理層討論及分析

展望

自2020年以來，為遏制2019冠狀病毒病擴散而實施的嚴格社交距離措施及檢疫要求，對香港經濟造成嚴重打擊。商業活動歷經三年的嚴重干擾後，終見香港與內地及世界各地重新接軌的路線圖。自2022年12月中旬起，大部分針對訪港旅客的旅遊限制經已撤銷，並已於2023年1月8日與中國恢復通關。免檢疫的旅遊安排使訪港旅客入境時更為便捷，這將為2023年的經濟增長注入動力。於疫情前，旅客消費佔香港零售銷售額約三分之一，故旅客重臨將為零售市場的全面復甦奠定基礎。香港最新一份財政預算案公佈再度於2023年推出消費券計劃，首三千港元將於2023年4月發放，而餘下二千港元將於今年年中發放。承接先前分別於2021年及2022年推出的首兩輪消費券計劃，是次消費券計劃預期將惠及超過六百萬名合資格市民並提振本地消費。

另一方面，市場對通脹、加息、經濟增長放緩及多變的地緣政治局勢等方面的憂慮揮之不去，持續令全球宏觀經濟前景蒙上陰霾。物價普遍上漲（尤其是在能源及勞工方面）將對置富產業信託2023年的經營成本造成壓力。節約能源及優化能源效益將成為日常營運的優先考慮，藉以減輕水電費上升所造成的影響。幸而我們在早前已開始在置富Malls安裝智能物業管理平台，目前已覆蓋物業組合超過一半的總樓面面積，為節能工作提供可靠的基礎。我們在樓宇自動化系統方面的持續開發及投入，將有助提升整體營運效率及成本效益。

審慎的資本管理是置富產業信託得以保持長期平穩及韌性的基礎。置富產業信託財務狀況穩健，資產負債比率在23.9%的健康水平且利息償付比率達4.8倍。債務中採用固定利率對沖的部分達62%，將繼續使置富產業信託在預期的加息周期下緩衝利率上調風險。

儘管面對上述的種種挑戰，我們仍將致力於2023年扭轉過往三年的跌勢，在收益方面，我們看到明朗的前景。隨著旗下物業組合中三分之一面積的租約於2023年到期，我們冀望能把握經濟復甦所帶來的機遇，實現租金增長。鑑於+WOO嘉湖的資產增值措施的推進，預期可在2023年為我們的租金收入帶來正面貢獻，同時高文之星物業(Stars of Kovan Property)亦將帶來全年的收入貢獻。作為領先的社區商場營運者，旗下租戶組合主要為日常消費類別，因而具備充分優勢可受惠於零售市場的復甦。管理人將繼續加強物業組合之韌性及積極管理物業組合，以鞏固置富產業信託之核心競爭力，繼而為基金單位持有人創造長遠價值及可持續回報。

收購

高文之星物業(STARS OF KOVAN PROPERTY)

新加坡實龍崗路上段988號



新加坡高文之星物業(Stars of Kovan Property)的收購事項已於2022年9月30日順利完成，標誌著置富產業信託首度進軍海外市場。新加坡作為亞太地區財富和資產管理中心，具備透明度高及友善的營商環境，加上健全的法律和監管體系，吸引了眾多資金流入。

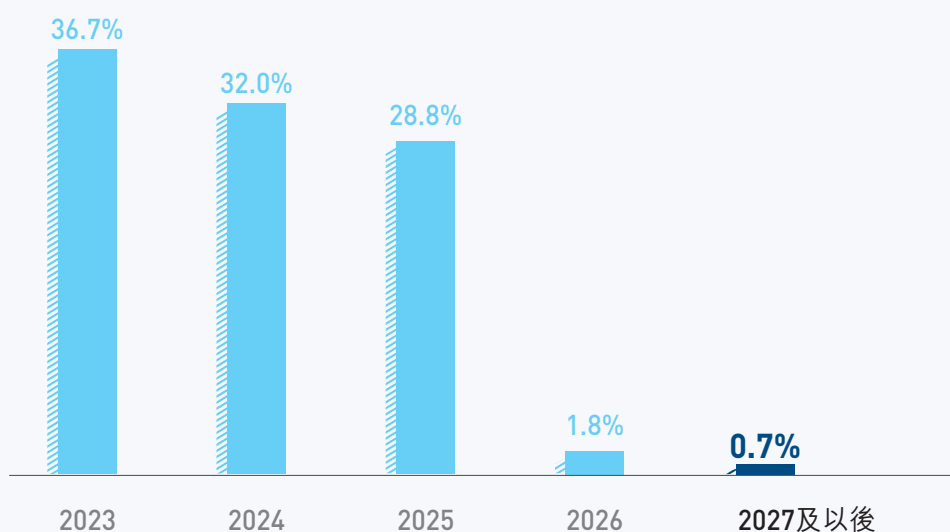
該物業由位於名為高文之星的發展項目內的36個商舖單位及一個公共停車場組成，並位於新加坡東北部後港區的一個住宅區內。

該物業與我們目前在香港持有的社區零售資產物業組合相配合。是次項目的收購代價為8,800萬新加坡元，較估值有7.4%折讓。憑藉其100%的出租率，及日常必需品零售為重心的穩定收入來源，該物業有望提升置富產業信託的收益及派息。

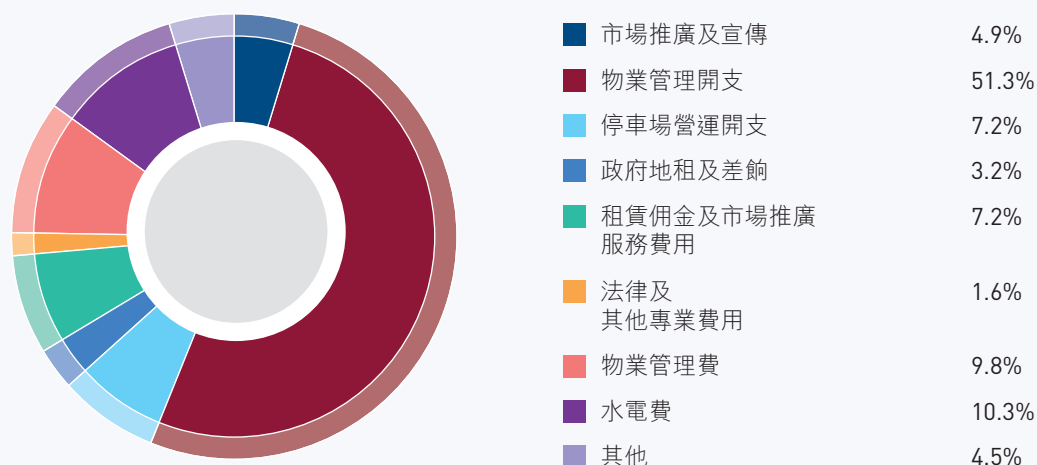
物業組合主要數據

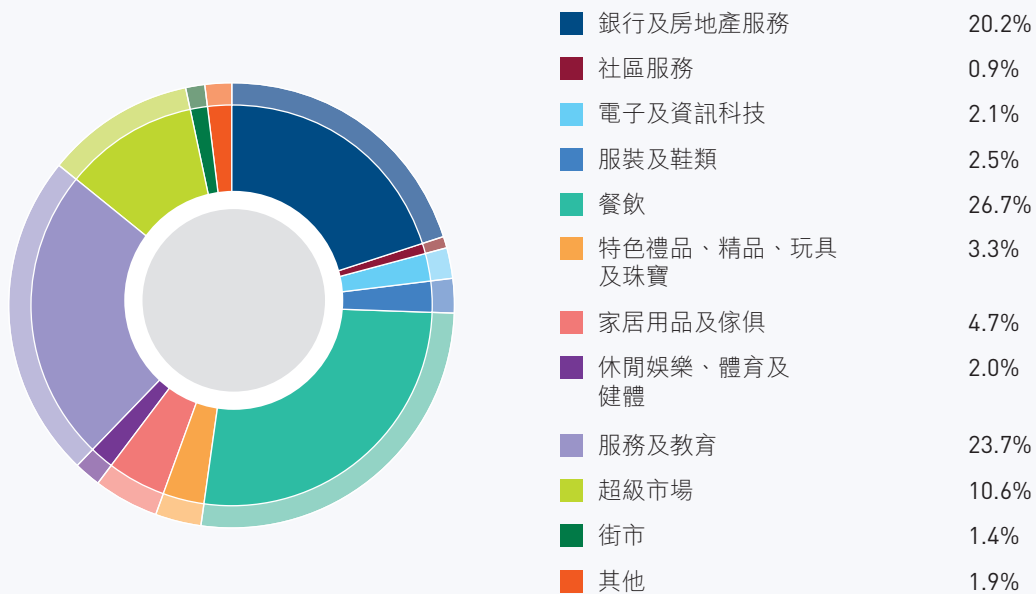
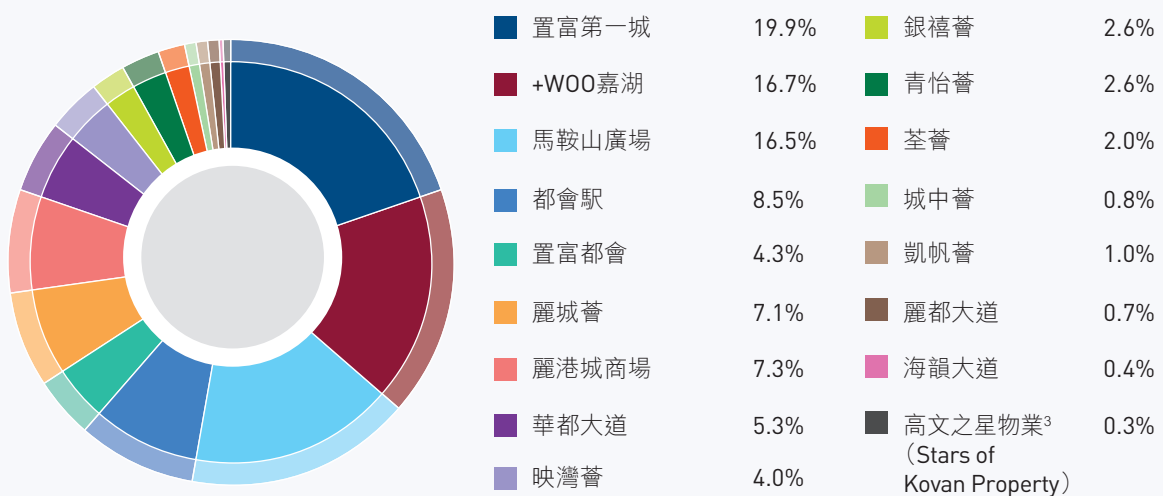
於2022年12月31日

物業組合租約屆滿情況¹



物業組合營運開支明細²



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²

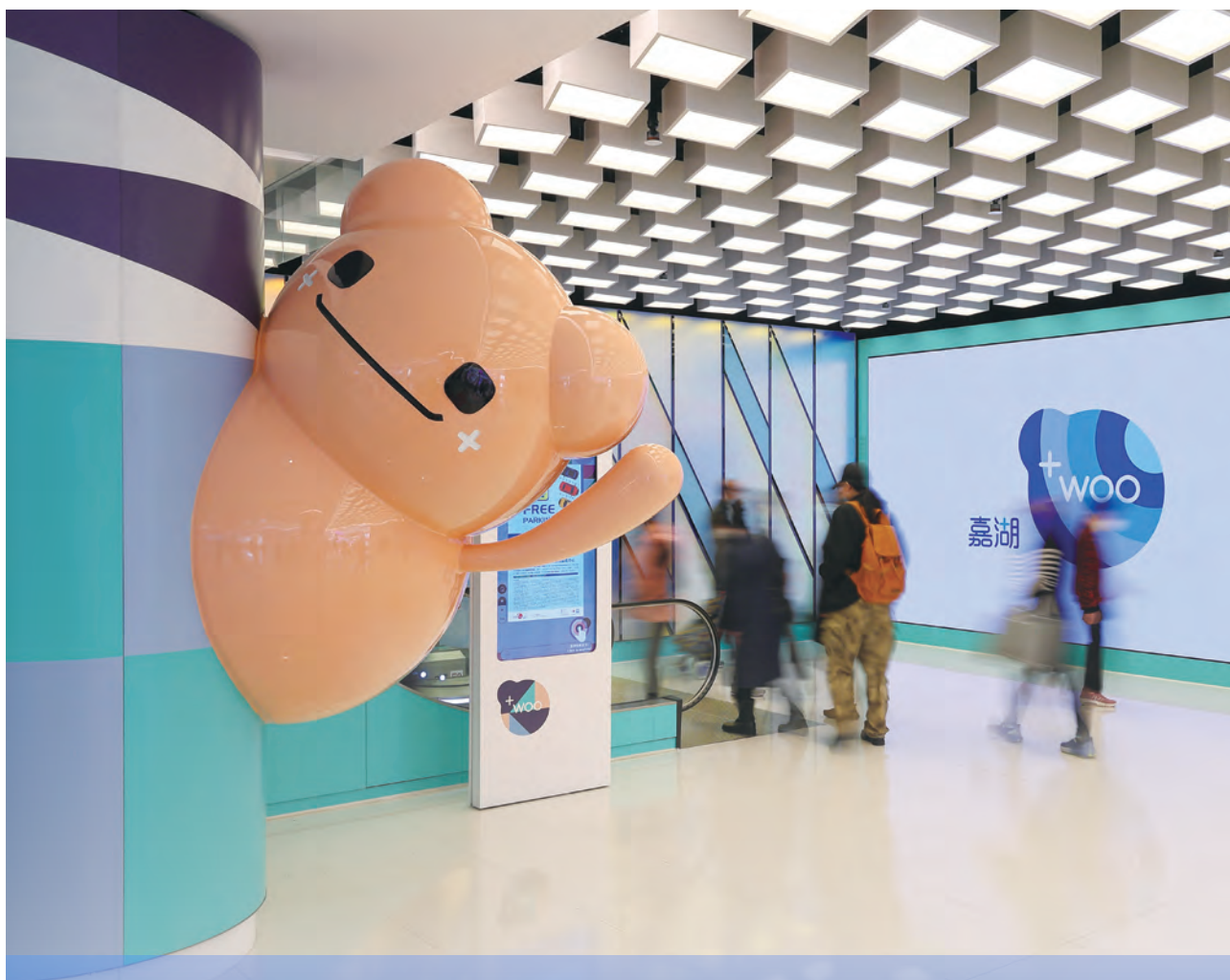
附註：

1. 根據2022年12月的租金總額計算。租金總額包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

2. 截至2022年12月31日止財政年度。

3. 高文之星物業(Stars of Kovan Property)收購於2022年9月30日。

資產增值措施一覽



+WOO 嘉湖

有見於天水圍區內的住宅人口持續增長，+WOO 嘉湖二期開展了耗資3億港元的資產增值措施項目，以嶄新的商店組合為顧客提供更多選擇及更豐富的消費體驗。該項目於2021年7月動工，並於2022年取得良好進展。經翻新的區域大部分已重新投入服務。

翻新後的區域設有多部新扶手電梯、經過重新規劃的中庭及全新的共融設施，已成功吸引較翻新前更多的人流，並吸引不少餐飲行業的商戶。此外，我們增設+WOO 嘉湖遊樂場，將一個閒置的室外空間打造成全新熱點。遊樂場成功為二樓帶來更多人流，同層的毗鄰商戶也因而受惠。

預期該項目將於2023年取得更大進展並於2024年上半年竣工。

通往銀座輕鐵站的商場入口煥然一新



翻新前



翻新後



增設更多適合家庭及兒童遊樂的設施，迎合各年齡層顧客的需要



進行資產增值項目後，帶來更多元化的租戶組合

市場推廣及宣傳

除了商場活動及節日裝飾外，我們亦透過數碼媒體，包括Facebook及Instagram等社交媒體以及「置富Malls」手機應用程式，持續加大市場推廣及宣傳力度。舉例而言，置富Malls為慶祝手機應用程式兩周年紀念，於2022年6月推出全新置富Malls電子禮券，獎勵參與會員計劃的會員。於2022年，該手機應用程式的會員數目增加了44%。





2



3



4



5

- 1 與可愛卡通人物共渡節日活動
- 2 教育行業的租戶舉行開放日，為新學期招收學生
- 3 +WOO 嘉湖「eSquare 元宇坊」啟動禮
- 4 置富Malls的互動娛樂遊戲攤位
- 5 換領熱門禮品有助帶動租戶銷量

我們的品牌



置富Malls的標誌

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

置富與您分享生活每一刻

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

更盡情的購物環境

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

旗艦商場



旗下商場



置富產業信託的物業組合

物業組合概要

置富產業信託現時持有16個香港私人住宅屋苑零售物業及1個新加坡社區商場，物業組合包括300萬平方呎零售空間及2,793個車位。

於2022年12月31日	位置	可出租 總面積 (平方呎)	出租率	車位數目	估值 (百萬港元)	購入價 (百萬港元)	
香港物業組合							
1	置富第一城	沙田	414,469	98.0%	653	8,073	2,559
2	+WOO嘉湖	天水圍	665,244	89.4%	622	7,821	5,849
3	馬鞍山廣場	沙田	310,084	99.4%	290	5,610	934
4	都會駅	將軍澳	180,822	93.7%	74	3,590	1,452
5	置富都會	紅磡	332,168	82.3%	179	2,413	1,464
6	麗港城商場	觀塘	163,203	99.1%	150	2,479	1,919
7	麗城薈	荃灣	276,862	92.1%	329	2,465	1,250
8	華都大道	屯門	80,842	100%	73	1,768	400
9	映灣薈	東涌	63,018	100%	117	1,209	428
10	銀禧薈	沙田	170,616	97.0%	97	925	218
11	荃薈	荃灣	123,544	97.5%	67	778	258
12	青怡薈	青衣	78,836	100%	27	830	230
13	城中薈	觀塘	43,000	96.7%	不適用	326	135
14	凱帆薈	西九龍	74,734	100%	35	323	159
15	麗都大道	荃灣	9,836	100%	不適用	211	75
16	海韻大道	荃灣	14,604	100%	不適用	134	40
新加坡物業組合							
17	高文之星物業 (Stars of Kovan Property)	新加坡	22,638	100%	80	548	505
合計／總平均值			3,024,520	93.9%	2,793	39,503	17,875



- | | | |
|----------------|--|----------------|
| 1 置富第一城 | 2 +WOO嘉湖 | 3 馬鞍山廣場 |
| 4 都會駅 | 5 置富都會 | 6 麗港城商場 |
| 7 麗城薈 | 8 華都大道 | 9 映灣薈 |
| 10 銀禧薈 | 11 荃薈 | 12 青怡薈 |
| 13 城中薈 | 14 凱帆薈 | 15 麗都大道 |
| 16 海韻大道 | 17 高文之星物業 (Stars of Kovan Property) | |



置富產業信託的物業組合



商場特色

置富第一城 
Fortune City One

- 可出租總面積**414,469**平方呎
- 街市面積 **27,532** 平方呎
- 置富第一園
- 第一城港鐵站
- 於**1981-1989**年間落成
- **653** 個車位



1 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。服務對象包括該區的年輕家庭、學生及在職人士。

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

置富產業信託的物業組合

商場特色



- 可出租總面積**665,244**平方呎
- 毗鄰濕地公園
- 天水圍港鐵站
- 超過**40**個上落貨區車位
- 於**1999**年落成
- **622**個車位
- 連接兩座酒店大樓
- **4**家影院
- 元朗最大型超級市場





2 +WOO 嘉湖

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

置富產業信託的物業組合



商場特色

馬鞍山廣場 
Ma On Shan Plaza

- 可出租總面積**310,084**平方呎
- 連接馬鞍山公園
- 馬鞍山港鐵站
- **290**個車位
- **1994**年落成
- 香港唯一室內旋轉木馬



3 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相連接。

置富產業信託的物業組合

4 都會駅



5 置富都會



6 麗港城商場



7 麗城薈



8 華都大道



9 映灣薈



10 銀禧薈



11 荃薈



12 青怡薈



13 城中薈



14 凱帆薈



15 麗都大道



16 海韻大道



17 高文之星物業 (Stars of Kovan Property)



成就及獎項

於2022年，置富產業信託榮獲多個知名獎項，管理人在企業管治、企業傳訊及企業可持續發展等方面的持續努力得到充份認可。



企業管治

2022年上市公司年度大獎

- 香港股票分析師協會 -

傑出上市企業大獎2021—企業管治大獎

- 資本壹週 -

2022年金紫荊女企業家獎

- 卓越企業管理獎—行政總裁趙宇
- 金紫荊女企業家協會 -

企業傳訊

年報於以下比賽中獲得全球最佳年報總大獎(最高榮譽)、3項至尊大獎、1項白金獎、10項金獎、3項銀獎及3項銅獎，並躋身全球100大最佳年報

- 2022「國際年報大獎」
- Vision Awards
- 2022年Galaxy Awards
- 香港管理專業協會最佳年報獎

香港投資者關係協會第七屆香港投資者關係大獎

- 最佳投資者關係(行政總裁)—行政總裁趙宇
 - 最佳投資者關係公司
 - 最佳ESG(企業管治)
 - 最佳投資者會議
 - 最佳年報
- 香港投資者關係協會 -

企業可持續發展

2022年全球房地產可持續標準評估

- 五星評級
- 東亞區零售物業上市企業第二位

恆生可持續發展企業指數系列

- 連續6年獲納入成份股

2021年ESG領先企業大獎

- 彭博商業周刊／中文版及德勤 -

香港可持續發展獎

- 傑出可持續發展領袖獎—行政總裁趙宇
 - 香港可持續發展獎—傑出獎
- 香港管理專業協會 -

灣區企業可持續發展大獎2022

- 環境可持續發展獎(可負擔的清潔能源)
 - 社會可持續發展獎(可持續社區)
 - 最佳企業管治大獎
- 新城財經台及香港品質保證局 -

低碳關懷®星級標籤及ESG標籤(第四級)

- 低碳想創坊 -

10年Plus「商界展關懷」標誌

- 香港社會服務聯會 -



實現綠色營運，
保持領先優勢



環境、社會及管治回顧

為持份者創造價值及推動長期可持續增長是置富產業信託商業願景的核心。可持續發展理念是我們的核心理念並已深深植根於企業基因之中，我們正盡全力成為負責任的房地產投資信託基金管理人，並竭力成為一名良好的企業公民。於報告年度，我們在可持續發展方面的努力為置富產業信託贏得多項來自本地及全球知名機構的嘉獎。

置富產業信託的可持續發展委員會負責執行可持續發展策略及管理可持續發展表現，並由管理人的董事會監管。管理人積極與置富產業信託的主要持份者接觸，以識別於報告年度內重要的環境、社會及管治風險及已將重要風險納入現有風險管理系統，並已制定相關緩解措施以有效管理該等風險。已識別的可持續發展風險推動我們實踐可持續發展策略，令管理人能夠分配資源並執行措施，為持份者創造價值。

可持續發展成就摘要

主要認證



GRESB
★★★★★ 2022

全球房地產
可持續標準一連續兩年
保持五星最高評級



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2021-2022

恒生可持續發展
企業基準指數系列一
連續6年獲納入成份股



HONG KONG
SUSTAINABILITY
AWARD 2022
Merit Award

香港管理專業協會
2022年香港可持續發展獎
一卓越獎



關鍵可持續發展目標／指標及2022年的進度

環境		
關鍵議題	關鍵目標／指標(中長期)	2022年進度
我們的足跡 	能源效益 <ul style="list-style-type: none"> 達致能源密度目標 改善建築物能源效益 增加太陽能發電 	<ul style="list-style-type: none"> 已於6個置富Malls安裝建築管理及建築優化系統，從而提高營運效益，以實現節約能源 與租戶合作，以減少能源消耗 3個置富Malls已安裝太陽能板，預期每年將減少107.16噸溫室氣體排放
	減少廢物 <ul style="list-style-type: none"> 達致廢棄物密度目標 	<ul style="list-style-type: none"> 於2021年在置富第一城設立Farm@Fortune，該項目持續提高社區環保意識及有助解決食物浪費問題 於商場安裝回收基金推出的「紙包飲品盒智慧回收及膠樽回收機」 通過參與環境保護署的廚餘收集先導計劃，解決商場廚餘問題，並於2022年12月回收4.48噸廚餘，相當於2.1噸二氧化碳
	節約用水 <ul style="list-style-type: none"> 達致減少用水目標 	<ul style="list-style-type: none"> 安裝節水水龍頭 使用循環再用水灌溉園林
	氣候變化 <ul style="list-style-type: none"> 加強應對氣候變化的彈性 將綠色租約範本納入標準租賃協議中 增加綠色建築認證 增加綠色融資 達致溫室氣體減少目標 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色租約範本已納入標準租賃協議 香港物業組合100%獲綠色建築認證 45%貸款為可持續發展表現掛鈎貸款 發起淨零策略計劃

環境、社會及管治回顧



	關鍵議題	關鍵目標／指標(中長期)	2022年進度
我們的社區 	回饋社區 (企業社會責任)	<ul style="list-style-type: none"> 將企業社會責任滲入企業文化 增加社區參與及慈善事業 	<ul style="list-style-type: none"> 於置富第一城之Farm@Fortune，作為綜合社會價值鏈，持續增強社區環保意識且已種植及捐獻逾103公斤農產品 年內，舉辦22次企業社會責任活動，置富產業信託作出社區投資，重點「培育年青人」、「創建更好的社區」及「關懷長者」
	建立共融社區	<ul style="list-style-type: none"> 提升置富Malls暢達度，以提供安全及便利 	<ul style="list-style-type: none"> +WOO嘉湖翻新優先考慮客戶體驗 +WOO嘉湖樂園揭幕，安裝互動牆及綠化牆，以提高客戶體驗及增強環保意識
	持份者參與	<ul style="list-style-type: none"> 讓持份者參與，並回應其需求及關注 	<ul style="list-style-type: none"> 通過持份者調查及企業社會責任活動等多種方式，讓持份者參與
我們的員工 	僱員健康及福祉	<ul style="list-style-type: none"> 促進僱員福祉及提升僱員滿意度 保持零死亡及工傷 	<ul style="list-style-type: none"> 引入可持續發展表現作為僱員績效評值的指標，以推廣可持續發展文化 舉辦工作坊以促進員工健康及福祉
	培訓及發展	<ul style="list-style-type: none"> 栽培及培訓人才 	<ul style="list-style-type: none"> 每個員工平均44小時培訓時長，其中包括可持續發展、合規及網絡安全議題
我們的空間 	客戶健康及安全	<ul style="list-style-type: none"> 獲室內空氣質素證書(良好級別) 我們的商場優先考慮健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> 11間商場獲室內空氣質素證書並定期檢查商場設施 於更多的商場添置清潔/消毒機械人
	創新技術的整合運用	<ul style="list-style-type: none"> 在營運中採納創新技術 透過培訓提升私隱及網絡安全意識 	<ul style="list-style-type: none"> 於+WOO嘉湖二期停車場安裝電動車充電設備 在置富Malls手機應用程式上推出電子禮券 4個置富Malls已引入清潔及消毒機械人


 管治

關鍵議題	關鍵目標／指標(中長期)	2022年進度
我們的操守 	商業誠信及可持續發展管治 <ul style="list-style-type: none"> 透過內部及外部持份者培訓提升商業誠信及穩健的企業管治 開設查詢、回饋及投訴渠道(包括舉報) 	<ul style="list-style-type: none"> 承辦商須遵守《承辦商環境規例》及《承辦商安全規例》 向內部及外部持份者提供社會、環境及管治培訓(包括董事會、僱員及物業管理人的員工) 全體員工均已完成可持續發展、反貪污及合規培訓
	可持續發展相關的風險管理 <ul style="list-style-type: none"> 檢討影響行業的可持續發展趨勢 	<ul style="list-style-type: none"> 重大風險已納入現有風險管理框架 發佈2021年度首份氣候披露報告，其與TCFD報告框架一致

可持續發展管治

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

有關報告年度置富產業信託可持續發展進程的進一步詳情，請參閱2022年環境、社會及管治報告。



董事會及高級管理層

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。



徐勝來



趙國雄



林惠璋



楊逸芝



馬勵志



趙宇



鄭愛萍



楊美安



高寶華

董事會

徐勝來

主席兼獨立非執行董事

徐先生，74歲，自2017年1月1日起出任管理人獨立非執行董事兼董事會主席及審核委員會成員，並自2022年5月27日起出任管理人的提名委員會主席。於加盟管理人前，徐先生以工程師及公務員身份參與新加坡樟宜機場的開發工程，從初步籌劃直至機場於1981年啟用為止。彼為公共工程局轄下樟宜機場開發部機械及電機科主任，並參與負責管理新機場機械設備的國有公司Indeco Engineers Pte. Ltd. (「IEPL」)。彼其後辭任公職，出任IEPL副總經理，後更獲委任為總經理。數年之間，IEPL業務已拓展至包括新加坡最大兩家醫院的設備管理；以及向新加坡地鐵系統及北京中國國際貿易中心提供及安裝樓宇服務系統。

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

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

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

徐先生持有香港大學工程學理學士學位。

趙國雄

非執行董事

趙博士，72歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人的主席及董事。彼自2017年1月1日起退任管理人的主席，但留任管理人非執行董事一職，並自2022年5月27日起獲委任為管理人的提名委員會成員。趙博士同時任泓富資產管理有限公司(泓富產業信託的管理人，泓富產業信託於香港聯交所主板上市)的主席及ESR Group Limited (前稱ESR Cayman Limited，於香港聯交所主板上市)的非執行董事，該公司間接擁有管理人100%權益。趙博士亦為德運控股有限公司(於香港聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

趙博士現任皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大特倫特大學工商管理學系名譽院士及新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員。趙博士為香港浸會大學工商管理學院客席教授及諮詢委員會成員，以及英國劍橋大學土地經濟學系高級學系院士。趙博士曾為中山大學藥學院名譽教授及中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委。

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

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

董事會及高級管理層

林惠璋

非執行董事

林先生，66歲，自管理人於2003年註冊成立以來一直擔任管理人的董事。彼為JL家族企業集團(JL Family Office)主席。彼亦為ESR Group Limited(前稱ESR Cayman Limited，於香港聯合交易所有限公司上市)之高級顧問及非執行董事。彼為匯賢房託管理有限公司(於香港聯合交易所有限公司上市的匯賢產業信託之管理人)、亞騰(新達城)管理有限公司(於新加坡上市的新達產業信託之管理人)及泓富資產管理有限公司(於香港上市的泓富產業信託之管理人)的非執行董事。

林先生為亞太房地產協會(「亞太房地產協會」)及新加坡國立大學房地產系顧問委員會主席。彼亦為新加坡證券投資者協會(「新加坡證券投資者協會」)的贊助人及新加坡中華總商會理事會成員。

林先生於2002年共同創立亞騰資產管理有限公司，並擔任集團行政總裁達18年，並於2021年2月至2022年1月擔任副主席。

林先生於房地產方面擁有逾40年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項。該等獎項包括PERE全球大獎2020及2016年度業界人物：亞洲、新加坡2012年安永企業家獎及2012年新加坡商業大獎之2011年傑出行政總裁。林先生亦連同亞騰董事會榮獲2012年新加坡企業大獎之最佳管理董事會金獎。於2017年，林先生獲新加坡總統授予公共服務獎章(PBM)，以表彰其對社區的貢獻。

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

楊逸芝

非執行董事

楊女士，62歲，自2003年起出任管理人董事。彼為管理人的披露委員會成員。楊女士同時任長江實業執行委員會委員、公司秘書、公司秘書處總經理及可持續發展委員會成員。彼亦為長江基建集團有限公司(「長江基建」)的公司秘書及集團董事總經理的替任董事及長江生命科技集團有限公司(「長江生命科技」)的公司秘書。

楊女士於1994年加入長江集團，專責就企業策略及投資事務向董事會提供意見，掌管企業法律及公司秘書部門，該部門負責交易、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、海外物業投資、證券配售、私募股本及基金投資、債券及票據發行及其他融資及企業活動。長江實業、長江基建及長江生命科技均於香港聯交所主板上市。

楊女士自1986年起成為香港特別行政區(「香港特區」)高等法院執業律師，並自1990年起成為英格蘭及威爾斯高級法院非執業律師。

楊女士為香港聯交所主板及GEM上市覆核委員會成員、香港上市公司商會常務委員會常務副主席，以及個人資料(私隱)諮詢委員會委員。

楊女士為香港公司治理公會及特許公司治理公會資深會士。彼持有香港中文大學財務學理學碩士學位、工商管理碩士學位，以及香港大學法律學士學位。

馬勵志

非執行董事

馬先生，55歲，2015年6月起獲委任為管理人董事及專責委員會成員，自2008年4月至2015年5月曾擔任管理人董事葉德銓先生的替任董事。馬先生於1996年加入長江集團，現出任長江實業執行委員會委員兼企業業務發展部總經理。彼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。彼於2020年7月23日至2020年10月9日曾擔任高銀金融(集團)有限公司(「**高銀**」)的副主席及非執行董事。長江實業、泓富產業信託、和記電訊香港控股及高銀均於香港聯交所主板上市。

馬先生於不同行業的業務管理累積逾30年經驗。彼為香港明愛賓館及餐飲服務委員會成員。彼亦為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle成員、其文學院以及其商學院諮詢委員會之委員。彼持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。

趙宇

行政總裁兼執行董事

趙女士，42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。彼於2008年獲管理人聘任。

彼同時為管理人之負責人員，以及披露委員會、專責委員會及可持續發展委員會的主席。彼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。彼亦為一名香港特區高等法院律師、特許財務分析師、美國會計師協會會員和皇家特許測量師學會資深會員。趙女士為管理人非執行董事趙國雄博士的女兒。

董事會及高級管理層

鄭愛萍

獨立非執行董事

鄭女士，65歲，自2017年1月1日起出任管理人之獨立非執行董事、審核委員會主席、披露委員會成員及專責委員會成員。彼亦為Citibank Singapore Limited的獨立董事、審核委員會主席以及風險及管理委員會成員。此外，鄭女士為全國職工總會教育及培訓基金受託人董事會成員。鄭女士曾為Prime US REIT Management Pte. Ltd (前稱KBS US Prime Property Management Pte. Ltd，於新加坡上市之Prime US REIT的管理人)之獨立董事。鄭女士亦為亞洲基礎設施投資銀行審核及風險委員會的外部成員。

於退休之前，鄭女士曾為一間國際四大會計師行之審計高級合夥人達36年，在該會計師行服務期間，曾擔任環球金融服務、房地產、公營機構、銀行及複雜金融工具之主管，並為該等行業之本地及海外大型上市及非上市客戶提供服務。於退休前數年，鄭女士同時亦為該會計師行之企業管治委員會主席。彼現為新加坡特許會計師協會(「ISCA」)之資深特許會計師及澳洲會計師公會之資深會員。

鄭女士現正於新加坡之政府機關及專業協會擔任多個職位，包括擔任新交所紀律委員會及上訴委員會成員，以及ISCA財務報告核心小組委員會成員。鄭女士持有新加坡國立大學會計學學士學位。

楊美安

獨立非執行董事

楊女士，76歲，自2017年2月1日起出任管理人獨立非執行董事及審核委員會成員，並自2022年5月27日起出任管理人的提名委員會成員。

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

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

楊女士擁有豐富及專業的物業發展及投資管理經驗。

楊女士持有新加坡國立大學榮譽經濟學士學位，並於哈佛商學院完成高級管理課程。

高寶華

獨立非執行董事

高女士，66歲，自2017年8月1日獲委任為管理人的獨立非執行董事。自2018年5月2日及2022年5月27日起，彼亦分別為管理人的審核委員會及提名委員會成員。高女士亦為港燈電力投資有限公司(於香港聯交所上市)及港燈電力投資管理人有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，以及電能實業有限公司(於香港聯交所上市)之獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼在營運管理、科技、財務和業務重組領域擁有超過30年的工作經驗。

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

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

高級管理層

趙宇

行政總裁

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

孔元真

投資及投資者關係部高級總監

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高級總監及負責人員，負責與基金單位持有人及置富產業信託的投資者溝通及聯繫。

孔女士同時負責物色及評估與管理人投資策略一致之潛在收購或出售機會。

孔女士於房地產業界擁有逾20年的經驗，涉足香港及中國市場。孔女士在加入管理人前，曾於長江集團任職六年。孔女士持有香港大學頒發的測量(一級榮譽)理學學士學位。彼是一位合資格產業測量師及香港測量師學會附屬會員。

企業管治報告

為建立及維持高水準企業管治的目標，董事會已建立企業管治架構，且已制定內部監控、系統、政策及程序已制定，以促使置富產業信託以問責及具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡，藉以確保遵守相關規例。

監管框架及企業管治

置富產業信託是一家在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市的房地產投資信託基金。置富產業信託及／或管理人須遵守於香港適用的法律、法規及規例（「適用法規」），其中包括香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載的強制披露規定及守則條文。管理人已採用一套合規手冊（「合規手冊」），當中載列適用的主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用法規。

完善有效的管治常規乃構成置富產業信託的營運之基礎，及企業成功的重要元素。在願景、使命及價值的支撐下，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，確保置富產業信託藉卓越的基礎，為置富產業信託及其持份者締造長遠可持續回報。

願景

董事會的願景是成為領先的房地產投資信託基金管理公司，為置富產業信託的投資者及合作夥伴提供定制解決方案及持久價值。

使命

置富產業信託矢志透過積極管理置富產業信託旗下的資產組合，及收購可為基金單位持有人（「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。

價值

<p>1. 卓越 我們在業務各方面皆力求卓越。我們保持高水準的表現和承擔，並追求持續學習、探索和進步。</p>	<p>2. 包容性 我們重視工作場所的多樣性、平等性和包容性。我們相信與同事、合作夥伴和持份者之間建立信任和相互尊重是成長及達致成功的基石。</p>
<p>3. 企業家精神 企業家精神反映我們對追求成功的熱情、勇氣和渴望，並最終推動我們在競爭激烈的市場中創造機會和取得卓越成果。</p>	<p>4. 可持續發展 可持續發展是我們使命的核心，因為我們期望改善地球的未來環境。我們對持份者、當地社區以及整個世界肩負的責任與公司業務拓展同步。因此，我們致力引領和採用最高的管治標準，邁向成為碳中和企業。</p>

企業管治架構

在足夠及有效的內部監控制度、政策及風險管理的支持下，企業管治架構藉動用必要資源滿足董事會設定的戰略目標以監督置富產業信託之表現。作為本企業管治架構之一部分，管理人已建立健全的流程及營運程序，以管理風險、作出有效決策和創造價值，同時對置富產業信託的投資者及持份者維持透明度及問責性，承擔其受信責任。



就置富產業信託的整體企業管治而言，董事會負責以下企業管治職責：

- (i) 制定、檢討及更新置富產業信託有關企業管治的政策及常規；
- (ii) 審閱及監督管理人的董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監督置富產業信託有關遵守適用法律及監管規定的政策及常規；
- (iv) 制定、檢討及監督管理人的董事及僱員適用的合規手冊及任何其他操守守則；

- (v) 審閱置富產業信託遵守房地產投資信託基金守則及企業管治守則項下的適用企業管治常規及披露規定的情況；及
- (vi) 有關載於房地產投資信託基金守則及企業管治守則（經不時修訂）由董事會負責的其他適用企業管治職責及職能。

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，連同董事會及董事委員會於報告年度為履行其企業管治職責而進行的工作，已於本企業管治報告中載列。

認可架構

置富產業信託為獲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條認可的集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則條文的規管。

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

受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為按房地產投資信託基金守則合資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃受託人的人士。

合規確認

董事會確認，置富產業信託及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則及信託契約，並在重大方面遵守合規手冊的條文。董事會亦確認置富產業信託及管理人於整個報告年度已遵守適用於置富產業信託及／或管理人的企業管治守則所載的強制披露規定及守則條文，並在本報告內對偏差情況（如有）加以說明。

企業管治報告

此外，置富產業信託及／或管理人已遵守對彼具有重大影響之相關法律及法規，包括僱傭條例、個人資料(私隱)條例、最低工資條例、職業安全及健康條例及競爭條例，且於報告年度概無發生違反對置富產業信託構成重大影響的相關法律及法規。

於報告年度，信託契約並無修訂，而合規手冊已修訂，以擴大合規手冊的範圍以納入海外物業，及與房地產投資信託基金守則對海外投資的要求一致，以及其他雜項修訂。

受託人及管理人的職責

受託人與管理人彼此獨立。受託人須根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管置富產業信託的資產。管理人於信託契約下的職責為根據信託契約管理置富產業信託，尤其為確保置富產業信託下資產的財務及經濟事宜，僅以基金單位持有人的利益為依歸進行專業化管理。

受託人藉維護置富產業信託資產的合法完整性以基金單位持有人的最佳利益行事。受託人持有並須根據房地產投資信託基金守則，勤勉審慎地履行其職責。管理人負責執行置富產業信託的投資政策，並須根據房地產投資信託基金守則遵守高標準的誠信、市場操守、公平交易及企業管治。

管理人的董事會

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)、財務表現，以及管理人的董事(「**董事**」)的委任、重新委任及罷免有關的事宜。董事會已建立一個企業管治架構以管理置富產業信託和管理人，包括內部監控制度及業務風險管理程序。董事會已制定置富產業信託的願景、使命及價值，其已深入管理人的文化中。董事通過以身作則、誠信行事及提供監督塑造及提升管理人的文化，以確保在置富產業信託及管理人的營運中體現合法、合乎道德及負責任的行為價值。

董事會現時由九名成員組成，其中八名為非執行董事。非執行董事中有四名為獨立非執行董事（「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，包括基金管理及物業方面的專業知識；
- 至少一名獨立非執行董事應具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識；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。

董事會成員

主席兼獨立非執行董事	徐勝來先生
非執行董事	趙國雄博士 林惠璋先生 楊逸芝女士 馬勵志先生
行政總裁兼執行董事	趙宇女士
獨立非執行董事	鄭愛萍女士 楊美安女士 高寶華女士

董事的履歷詳情載於本年報，其刊登於置富產業信託網站 (www.fortunereit.com) 及香港聯交所，包括彼等的職責、職能及職銜。披露董事姓名之公司通訊中已披露所有董事之身份。

主席及行政總裁（「行政總裁」）的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。董事會主席由徐勝來先生擔任，彼為獨立非執行董事。行政總裁由趙宇女士擔任，彼亦為管理人的執行董事及負責人員。趙宇女士為管理人非執行董事趙國雄博士的女兒。

主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程，以及確保可在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及與基金單位持有人保持有效溝通。此外，主席提倡開放的文化，並促進所有董事做出有效、建設性的貢獻，所有董事均可將事項列入議程。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。

企業管治報告

所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的最新資料，使其能夠在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。鼓勵董事參與合適的持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能，確保彼等向董事會作出知情及恰當的貢獻。管理人向董事提供相關培訓課程的資料、安排及資助其培訓(如有需要)，而管理人須獲提供並備存董事出席培訓的記錄(如適用法規適用)。各董事有系統地獲安排參與就職／迎新／培訓機會，如透過實地考察、董事會會議簡報及專為董事舉辦的培訓工作坊等。於報告年度，管理人就反貪污及可持續發展議題向所有董事提供持續專業發展課程。

遵守持續 專業發展

董事會成員

主席兼獨立非執行董事	徐勝來先生	✓
非執行董事	趙國雄博士	✓
	林惠璋先生	✓
	楊逸芝女士	✓
	馬勵志先生	✓
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	✓
獨立非執行董事	鄭愛萍女士	✓
	楊美安女士	✓
	高寶華女士	✓

根據管理人的組織章程大綱及細則，三分之一的董事應於管理人的每屆週年大會上退任，若彼等的人數並非三或三的倍數，則為最接近三分之一的人數退任。所有董事均獲發正式的委任函，以訂明其任期、職責及義務。

管理人已就其董事可能會面對的法律訴訟作出適當的投保安排。

管理層適時及充分地向董事會提供需由董事會審議的事宜及事務的資料。於報告年度，管理層亦向董事會提供置富產業信託每月的最新表現情況。全體董事亦獲提供與置富產業信託的營運及財務表現有關的報告，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。如有需要，管理層會滿足董事的額外資料要求及／或查詢。

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。議程及隨附的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。管理層會及時解決董事提出的任何疑問。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層在出席董事會及／或董事委員會會議時正式呈報或由外部專業人士呈報。對於不定期董事會會議，董事將獲發合理通知，以鼓勵所有董事出席並作出貢獻。

在置富產業信託的2022年中期報告刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 趙國雄博士於2022年9月30日獲委任為德運控股有限公司(於香港聯交所上市)之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。趙博士亦獲委任為泓富資產管理有限公司提名委員會成員，自2022年5月26日起生效。
- 林惠璋先生已於2022年4月20日辭任Suntec Singapore International Convention & Exhibition Services Pte. Ltd. 之主席。
- 鄭愛萍女士已於2022年12月31日退任KBS US Prime Property Management Pte. Ltd. (Prime US REIT的管理人)之獨立董事。

- 高寶華女士於2022年5月18日獲委任為電能實業有限公司(於香港聯交所上市)薪酬委員會主席。

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目標、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。

管理人於報告年度召開五次董事會會議(四次定期董事會會議及一次不定期董事會會議)，董事會會議的出席記錄如下：

董事會成員		出席次數
主席兼獨立非執行董事	徐勝來先生	5/5
非執行董事	趙國雄博士	5/5
	林惠璋先生	5/5
	楊逸芝女士	5/5
	馬勵志先生	5/5
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	5/5
獨立非執行董事	鄭愛萍女士	5/5
	楊美安女士	4/5
	高寶華女士	5/5

除常規董事會會議外，主席於報告年度在其他董事避席的情況下召開一次獨立非執行董事會議。

董事會亦確保在中期及年度報告中進行適當及充分的報告，包括財務報表、環境、社會及管治、董事會常規的披露(例如董事委員會的職權範圍)以及各種政策和程序。

董事會亦審閱重要的財務決策和管理人的表現。除下文所載及合規手冊所指定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管理層及董事委員會。

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。

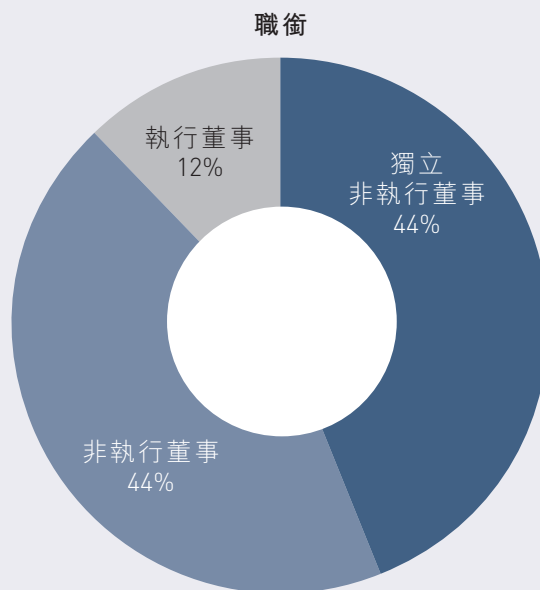
企業管治報告

加強董事會獨立性

根據普通法，董事具有誠信的首要受信責任，以公司的整體最佳利益行事並做出獨立判斷。非執行董事具備足夠的才能，並透過根據置富產業信託及／或管理人之目標及目的監控及檢討管理層的表現對董事會程序作出貢獻。彼等的觀點及意見為置富產業信託的業務提供不同見解。董事會主要由非執行董事組成，在檢討管理層的建議或決策時，非執行董事會對業務活動及交易作出獨立判斷，尤其是涉及利益衝突及複雜的狀況。

加強董事會獨立性的主要機制如下：

- 董事會主席由獨立非執行董事擔任；
- 根據上市規則的規定，審核委員會及提名委員會由獨立非執行董事擔任主席，且大部分成員為獨立非執行董事；
- 倘管理人的一名獨立非執行董事已在董事會任職逾九年，彼的進一步委任應藉個別決議案獲置富產業信託基金單位持有人的批准；
- 非執行董事及獨立非執行董事不獲授予與業績相關的基於股權的薪酬；
- 獨立非執行董事的嚴格招聘標準，考慮了(其中包括)獨立非執行董事的時間投入及專業資格或會計或相關財務管理專業知識；
- 董事會至少三分之一的成員應由獨立非執行董事組成；
- 董事會的大多數成員由非執行董事及獨立非執行董事組成，彼等就策略、政策、表現、問責性、資源、主要委任及行為準則等問題作出獨立判斷，審查置富產業信託在實現商定的企業目標及目的方面的表現，監察表現報告並於出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 所有董事(包括獨立非執行董事及非執行董事)已投入足夠時間和精力履行董事職責，以及處理管理人及置富產業信託的業務，並已作出與彼等職責及董事會責任相稱的貢獻；
- 董事在必要時可獲得外部獨立專業意見；及
- 獨立非執行董事須於獲委任時及其後每年作出獨立性聲明，由董事會授權提名委員會檢討，並有持續職責披露影響其獨立性之情況之任何轉變。



提名委員會定期檢討董事會之架構、規模、組成及表現。提名委員會亦每年審閱獨立非執行董事的獨立性，進行審閱時以合規手冊所載的獨立性標準(「獨立性標準」)及適用法規為依據。董事的獨立性於其獲委任時及其後予以檢討。

提名委員會已接獲徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士的年度書面確認，根據獨立性標準確認彼等截至2022年12月31日止年度的獨立性。提名委員會確定，所有現任獨立非執行董事(即徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士)在身份及判斷方面均為獨立人士，且概不存在可能影響或可能出現影響彼等之判斷的關係或情況，及並無任何個人或一小批人士主導董事會的決策過程。

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

根據企業管治守則之規定，倘獨立非執行董事已於董事會任職超過9年，彼之進一步續任將須於週年大會(「週年大會」)上以個別決議案形式獲基金單位持有人批准。決議案隨附文件應指明董事會(或提名委員會)認為該等獨立非執行董事仍屬獨立及應予以重選之原因。倘董事會(或提名委員會)提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，決議案隨附之基金單位持有人適用之文件應包括：(a)用以識別該等獨立非執行董事的程序，及董事會認為彼仍屬獨立及應予以重選之原因；(b)如擬委任的獨立非執行董事將擔任其第七家(或以上)上市公司之董事，董事會認為該等獨立非執行董事仍將能夠有充足時間擔任董事的原因；(c)該等獨立非執行董事可向董事會提供之觀點、技能及經驗；及(d)該等獨立非執行董事對董事會多元化的貢獻。

董事於彼等獲委任時及其後的每次董事會議上及不時向管理人披露彼等於交易/合約、物業及事務所中之直接或間接權益。董事於彼等獲委任時，其後每年兩次及不時向管理人披露出任公眾公司或組織所擔任職位的數目及職務性質，及其他重要承擔並指出所涉及之公眾公司或組織。

儘管各董事於其他上市公司擔任董事會成員及負有主要承諾，但董事會確定，在對董事會的表現進行評估後，各董事已投入足夠時間和精力履行董事職責，以及處理管理人及置富產業信託的業務，並已至少作出與彼等職責及董事會責任相稱的貢獻。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。

在考慮董事委任或重新委任人選時，提名委員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，包括在合規手冊及董事會多元化政策中列出之因素，如：

- (a) 學歷或其他資歷或與執行職能性質有關的經驗；
- (b) 稱職、誠實而公正地履行其職責的能力；及
- (c) 信譽、性格、可靠性及誠信度。

董事會每年均對上述機制的實施及成效進行審閱，確保董事會可獲得獨立觀點及意見。董事會認為，董事會具備足夠的保障及制衡，以確保董事會的決策過程獨立，並以董事集體作出的決策為依據。

企業管治報告

公司秘書及獨立專業意見

劉美美女士及鄭會鄺女士均為董事會委任的管理人的公司秘書。劉女士及鄭女士均為外部服務供應商，並向管理人行政總裁趙宇女士匯報，趙宇女士亦擔任置富產業信託之主要企業聯絡人士。

於報告年度，董事會(包括董事委員會)可隨時單獨及獨立接觸公司秘書、其授權代表及管理層。公司秘書或其授權代表已出席董事會及董事委員會定期會議並作會議記錄。董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書或其授權代表草擬，並包含審議、討論及達成決定事宜之詳情。公司秘書或其授權代表於每次董事會及董事委員會會議後的合理時間內將會議記錄草擬本發送予全體董事。董事有機會對會議記錄草擬本提出意見。會議記錄定稿由公司秘書或其授權代表保存，並向董事開放以供查閱。公司秘書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。

若董事或董事委員會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。

明確劃分董事會與董事委員會之間的職責

董事會由審核委員會、披露委員會、專責委員會及提名委員會協助。各董事委員會均向董事會匯報，並擁有彼等自身的職權範圍，其由董事會批准並不時進行審閱。除協助董事會處理營運事宜外，已成立可持續發展委員會及風險管理委員會等工作委員會，協助董事會處理與置富產業信託有關之可持續發展工作及風險管理。

董事會

董事會獲賦予企業管治、業務運營及風險、環境、社會及管治、財務表現及委任董事的整體責任。董事會提供整體監督及領導、推動置富產業信託及管理人的戰略導向(包括收購及關鍵企業行動)。

保留予董事會的事項

若干事項保留予董事會，以批准，包括但不限於：

- 置富產業信託的中期及末期分派
- 致基金單位持有人之年度及中期報告及賬目以及通函
- 管理人章程文件及企業管治政策之變動
- 任免董事
- 建議基金單位持有人批准修訂信託契約條文
- 建議基金單位持有人知悉置富產業信託核數師之任免並批准審計費用
- 財務、稅務、金融風險管理及資本政策以及會計政策的重大變動
- 收購及處置超過置富產業信託資產總值15%之物業
- 發行新基金單位
- 資本開支、收購及處置超過管理人相關工作人員(如有)酌情範圍之事宜
- 任何對置富產業信託財務狀況、負債、未來戰略或聲譽產生重大影響之事項
- 非日常業務過程中的重大合約
- 委任董事會委員會之權利及權限
- 潛在衝突範圍

董事會已授權審核委員會、披露委員會、專責委員會及提名委員會協助審查具體事宜。審核委員會、披露委員會、專責委員會及提名委員會各自均有明確的職權範圍，並向董事會匯報其調查結果及建議。

審核委員會

主要職責：

- 審核財務報告並確保財務報表的完整性
- 審核內部控制、風險管理系統
- 審核關連人士交易
- 審核有關外部核數師之事宜
- 審核舉報報告

披露委員會

主要職責：

- 審核公司披露及公佈
- 審核有關財務資料、收購等方面的新聞發佈

董事會

專責委員會

主要職責：

- 審核對沖策略
- 審核融資及再融資安排
- 審核基金單位回購活動

提名委員會

主要職責：

- 審核董事會構成
- 推薦潛在董事會成員
- 審核董事會多元化政策
- 評估獨立非執行董事之獨立性

企業管治報告

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。審核委員會的職權範圍之條款不遜於企業管治守則之守則條文第D.3.3.條及D.3.7.條所載之規定標準。

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

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

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

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

於報告年度，審核委員會履行以下職責：

外部審核

- (i) 已與本集團內部及外部核數師舉行半年一度會議，於審核開始前討論工作性質及範圍以及討論內部及外部審核計劃的效率；
- (ii) 已與本集團內部及外部核數師舉行半年一度會議，討論彼等各自報告中所載的結論；
- (iii) 已審閱外部核數師之獨立性；
- (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核數和非核數服務支付之費用明細進行審閱；

財務資料及報告

- (v) 已審閱及批准綜合財務報表及獨立外部核數師報告、年度及中期報告及賬目，監督及評估財務報表的完整性以及披露的透明度及一致性；

風險管理及內部控制

- (vi) 已審閱置富產業信託財務監控、政策及程序以及風險管理及內部控制系統；
- (vii) 已審閱管理人的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、資歷及經驗、培訓課程及預算是否足夠，以及環境、社會及管治表現及報告；
- (viii) 已審閱置富產業信託的風險狀況；
- (ix) 已審閱企業管治報告中有關風險管理及內部控制的部分；

其他職責

- (x) 已審閱管理人的舉報計劃及報告；
- (xi) 已審閱關連人士交易及持續關連人士交易以及其披露情況；
- (xii) 已根據董事或管理人買賣基金單位之守則(「基金單位買賣守則」)按每半年基準檢討管理人及董事進行基金單位交易之事宜；及
- (xiii) 已審閱公共關係相關費用及其內部監控程序。

審核委員會於報告年度召開三次會議，審核委員會會議的出席記錄如下：

審核委員會成員**出席次數**

鄭愛萍女士(審核委員會主席)	3/3
徐勝來先生	3/3
楊美安女士	3/3
高寶華女士	3/3

審核委員會擔任監督與外部核數師關係的主要代表，於報告年度內與外部核數師舉行兩次會議，審核置富產業信託之審計計劃、半年度及全年財務報告及賬目。審核委員會與外部核數師討論彼等在各自報告中載列之結果及主要審計事宜，外部核數師對此進行解釋及處理，以令審核委員會信納。

審核委員會確信，非核數服務將不會影響外部核數師之獨立性。外部核數師亦向審核委員會確認其獨立性。審核委員會(在董事會的同意下)建議於應屆週年大會上重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為外部核數師，並批准外部核數師之薪酬及職權範圍。

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。

披露委員會

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

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

- (i) 審閱並向董事會就公司披露事宜及公佈、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇提供意見；

企業管治報告

- (ii) 監督置富產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性及檢視適用法律規定的循規情況；
- (iii) 於向公眾發佈前或向適用的監管機構存檔前(按適用者而定)，審閱及批准置富產業信託或其代表作出的
- 所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔，包括業績公告及新聞稿；及
- (iv) 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料，包括置富產業信託的中期及年度報告以及環境、社會及管治報告。

披露委員會於報告年度召開兩次會議，披露委員會會議的出席記錄如下：

披露委員會成員	出席次數
趙宇女士(披露委員會主席)	2/2
楊逸芝女士	2/2
鄭愛萍女士	2/2

專責委員會

董事會亦已成立一個訂有清晰職權範圍的專責委員會，負責協助審閱與對沖策略、融資及再融資安排有關的事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。

專責委員會目前由三名成員組成，分別為馬勵志先生(非執行董事)、趙宇女士(行政總裁兼執行董事)及鄭愛萍女士(獨立非執行董事)。趙宇女士為專責委員會主席。專責委員會主要負責檢討置富產業信託的對沖策略及再融資需求，並於報告年度批准一項決議案。

提名委員會

董事會亦已成立一個訂有清晰職權範圍的提名委員會，負責協助定期檢討董事會架構、規模、組成並就董事會組成的任何建議變動向董事會作出建議。提名委員會目前由

四名成員組成，分別為徐勝來先生(主席兼獨立非執行董事)、趙國雄博士(非執行董事)、高寶華女士(獨立非執行董事)及楊美安女士(獨立非執行董事)。徐勝來先生為提名委員會主席。提名委員會於報告年度召開一次會議。於報告年度，提名委員會履行以下職責：

- (i) 檢討董事會架構、規模、多元化狀況及技能矩陣以及董事會需求，並考量董事會所需以實現企業策略及提升基金單位持有人價值而對董事會的任何建議變動；
- (ii) 檢討獨立非執行董事獨立性之年度確認；及
- (iii) 檢討管理人董事會多元化政策、其實施及有效性，並考量任何建議修訂相關之建議。

所有成員均有出席該會議。提名委員會亦考量及討論董事之委任或重新委任，包括任何適合董事候選人以及董事繼任計劃。

提名委員會成員

出席次數

徐勝來先生(提名委員會主席)	1/1
趙國雄博士	1/1
高寶華女士	1/1
楊美安女士	1/1

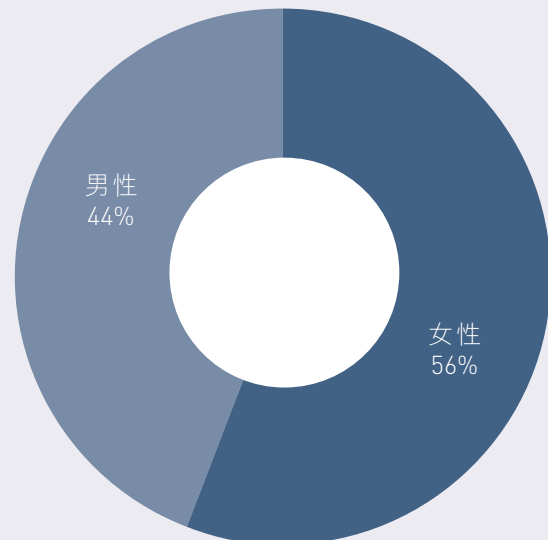
董事會多元化

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

誠如董事會多元化政策所述，提名委員會負責檢討董事會架構、規模、多元化狀況及技能矩陣，並不時就董事之委任向董事會提出建議。在此過程中，根據董事會的授權，提名委員會應計及多元化各方面之裨益，以確保董事會具備適當的專業知識和經驗，從而達致均衡的技能、經驗及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化、種族、教育背景及專業經驗)的意見。

管理人認同董事會成員均衡地具備配合管理人戰略所需之才能、經驗、專業知識與多元化觀點。管理人相信，董事會的多元化可提高決策能力，從而提高董事會於實現可持續發展業務營運及提升基金單位持有人價值方面的整體效率。於報告年度，董事會設定目標，即到2025年於董事會中維持至少25%的女性代表，該目標已於報告年度實現。

董事會層面之性別多元化



根據董事會授權，提名委員會每年就管理人之董事會多元化政策及其實施及有效性進行檢討。提名委員會經董事會同意，信納董事會多元化政策並認為董事會層面已實現性別多元化。

員工多元化

包容是管理人的價值之一，管理人歡迎工作場所多元化，並建基於僱用擁有不同背景、文化及語言的人才。管理人尊重種族、性別、年齡、國籍、殘障、性取向、教育及宗教方面的差異，致力打造在薪酬、招聘、培訓、晉升、健康及安全，以及其他福利和權利方面，提供公平的工作環境。

企業管治報告

管理人認可工作場所多元化之裨益，其員工由65%的女性及35%的男性組成，於2022年12月31日，女性擔任所有高級管理層職位。

薪酬事宜

由於置富產業信託不用支付管理人的董事及僱員薪酬，管理人認為其董事及主要行政人員的薪酬資料毋須於本報告內披露。管理人已採納其公司辦事處之薪酬政策及慣例，並為其僱員採納與可持續發展掛鈎之薪酬。因此，管理人已評估ESR之薪酬政策及慣例，認為該等薪酬政策及慣例屬適當，並已據此採納為管理人董事及僱員之薪酬架構。

舉報及反貪污政策

管理人致力於保持高標準的商業道德及透明度，並認為有效的合規政策、程序及流程是良好企業管治的基本要素。

根據董事會授權，審核委員會設有舉報政策，該政策擴大至適用於除管理人的僱員以外的所有人士。根據上述政策，審核委員會負責檢討管理人的僱員及任何其他人士可就財務報告或其他事宜可能存在的缺失以保密方式提出關注的安排。該政策為管理人的所有員工及就管理人可能存在的不當及不利行動以保密方式提出關注的任何其他人士提供交流渠道。該政策亦保護舉報者免因公正無詐地舉報而遭受報復或迫害。該政策的目的是確保可就關注事宜進行獨立調查並就適當的跟進行動作出安排。

管理人的所有員工均獲提供有關該舉報政策和安排的詳情。該政策的概況亦可於管理人的網站上查閱，以便外部人士舉報匯報。於報告年度內並無呈報任何舉報報告／事件。

與公司辦事處類似，ESR及管理人對賄賂腐敗保持零容忍的態度。管理人的所有僱員均須遵守ESR合規政策，包括：

- (i) 操守守則及商業道德體現了涵蓋廣泛商業常規及程序的基本原則，並強調和推進對ESR的成功及福祉至關重要的紀律、良好操守、專業精神、忠誠、誠信及凝聚力原則；
- (ii) 利益衝突原則，僱員應當以本集團的最佳利益為出發點做出商業決策，而不受任何外部影響。每個個體均可代表本集團履行職責並作出判斷，而不受利益衝突或有關衝突出現的影響；
- (iii) 反賄賂、反貪污及處理禮品、差旅及娛樂政策，明確劃分賄賂及貪污等違禁行為，並載列具體的司法要求；及
- (iv) 反洗錢(「反洗錢」)及反恐怖主義融資(「反恐怖主義融資」)政策，概述ESR遵守反洗錢及反恐怖主義融資法規之期望。

除管理人關於僱員交易及內幕資料以及舉報之政策外，以下ESR政策亦適用於管理人的所有僱員：

- (v) 僱員交易及處理內幕資料，乃基於香港上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)制定。管理人亦為其僱員制定相關政策；
- (vi) 舉報政策，概述ESR所有僱員及任何其他人士的溝通渠道，彼等可能就可能存在的~~不當及不利行動~~以保密方式提出關注。

為設立高水平的商業標準及誠信，管理人的所有僱員均須遵守ESR合規政策，並通過電子學習課程提供所有基本政策的培訓。倘本集團的政策與管理人的政策相互抵觸，應實施更嚴格的政策。管理人的所有僱員均須每年提供一份遵守ESR合規政策之證明。

內部監控

管理人知悉其須對風險管理及內部監控制度負責，該等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。管理人設有一個內部監控制度及為保障置富產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險而執行的相關程序和過程。董事會透過審核委員會每年檢討管理人及置富產業信託重大內部監控的充足度及有效性，包括財務、營運、遵例及資訊科技控制以及風險管理政策及制度。

審核委員會亦負責審查置富產業信託會計及財務申報工作以及與置富產業信託環境、社會及管治表現及報告工作有關的資源充足度、管理人僱員的資歷及工作經驗，以及培訓計劃及財政預算。管理人已委聘外部環境、社會及管治顧問，協助管理人進行可持續性報告及評估。審核委員會認為，管理人所委聘之環境、社會及管治顧問經驗豐富，具備適當資格，並有足夠資源履行其職能。

管理人已委聘獨立第三方立信德豪風險管理諮詢服務有限公司(為德豪國際的成員公司)每年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，該計劃審查處理已識別風險之內部監控制度、檢討內部審核報告和活動。審核委員會認為，內部核數師擁有足夠資源履行其職能，且獨立於所審核業務。內部核數師已根據內部審計師協會制定的國際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。

企業管治報告

管理人採納四個步驟的風險管理流程，旨在識別、評估、管理、監控及報告不同類型的風險。

1. 風險識別

管理人採納自上而下及自下而上的風險審核流程，以全面識別置富產業信託的主要風險並對其進行優先排序。風險識別流程包括建立風險背景、識別風險因素、分析評估風險水平及其對置富產業信託業務表現之相關影響。置富產業信託的風險狀況，包括主要風險，由風險管理小組委員會及風險管理委員會每半年審查更新一次。風險管理小組委員會由各部門主管及／或管理人代表及行政總裁（作為風險負責人）組成，向風險管理委員會報告其結論。風險管理委員會由各部門主管及／或財務、法律合規部門代表、行政總裁及ESR集團的管治及可持續發展主管組成。

風險概況登記冊保存並記錄有關資料，風險被細分為戰略、營運、財務、合規及環境、社會及管治。

風險管理小組委員會及風險管理委員會考量風險發生的可能性及影響程度。影響程度包括對財務、監管、聲譽、營運及可持續性影響的考量。此項工作監控任何風險變化及趨勢，以及相關監控機制及／或控制活動在整體風險概況中的有效性。

風險管理小組委員會及風險管理委員會與風險負責人合作，確定主要風險、評估其可能性及對置富產業信託業務的影響，並建立相應緩解控制措施管理有關風險。

2. 風險評估

對置富產業信託所面臨的主要風險進行深入風險評估，考慮潛在驅動因素、發生風險的可能性及後果以及為管理風險而採取的緩解控制措施。其後確定行動計劃，必要時進一步管理風險。風險評估亦由審核委員會每半年審核一次，確保與置富產業信託持續相關。對過程及其結果進行記錄，以促進溝通並為決策提供資料。



3. 風險管理

管理人已根據董事會及管理層的風險偏好及承受能力制定多項政策及程序，將主要風險降至可接受的剩餘水平。該等政策及程序旨在推動工作流程的一致性並促進理解及有效實施營運中的控制。所有政策及程序均獲定期審核，確保彼等持續相關。對政策及程序的重要更新及修訂將得到批准，並傳達予所有相關方。該等政策及程序均須接受內部核數師的定期審查。

4. 持續的風險監控及報告

為確保風險管理保持專注及有效，管理人已執行機制以定期監控及報告風險。管理層負責持續監控彼等各自的風險。彼等根據既定的風險管治架構及程序於識別、評估、管理、監察及匯報主要風險方面採取迭代的綜合方法。所發現的關鍵問題會及時向有關人士強調。風險及監控的主要更新將每半年提交予審核委員會進行審查及討論，其後向董事會報告。

防線與監督

 防禦	第一道	經營與內部監控	<p>流程、系統及風險負責人構成第一道防線。風險管理應納入日常運作中，並通過相關政策及程序管理風險至可接受剩餘水平來實現業務目標。為所有僱員組織培訓以更新彼等的知識，所有僱員均須遵守ESR的操守守則和商業道德規範，並提供遵守及遵從ESR合規政策的年度證明。</p>
	第二道	風險管理及合規	<p>此道防線包括隸屬於管理人的管理與合規職能。該等職能的主要職責乃確保風險管理、合規及相關框架獲充分界定並在整個組織內貫徹應用。</p>
	第三道	獨立鑒證(內部核數師)	<p>此道防線中的職能為風險管理和內部監控的效能提供獨立鑒證，並針對多變的內外部業務和控制環境提出變更或改進建議。管理人已委聘內部核數師檢討風險管理框架及程序，並評估置富產業信託內部監控制度的效能，包括主要財務、營運及合規監控。</p>
 監督	第四道	董事會及董事委員會監督	<p>在審核委員會的支持下，董事會全面負責風險管理及內部控制制度的管治與監察，藉以保障置富產業信託及其基金單位持有人的整體權益。董事會由在監督置富產業信託營運方面經驗豐富的人士組成。</p>
	第五道	受託人監督	<p>置富產業信託的受託人透過其於信託契約內規定的責任與定期視察進行監督。</p>
	第六道	監管機構監督	<p>證監會透過是否遵守房地產投資信託基金守則及適用法規進行監督。</p>
	第七道	獨立鑒證(外部核數師)	<p>外部核數師於進行財務報表審核時，會對彼等擬倚賴並與編製置富產業信託財務報表相關的若干監控的營運有效性進行測試。</p>

企業管治報告

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

管理層定期開會，以審閱置富產業信託的營運。作為置富產業信託的企業風險管理（「**企業風險管理**」）框架的一環，管理層不斷查找、審閱及監察主要風險（包括環境、社會及管治風險）、監控措施及管理行動。內部核數師協助及引

導管理層制定風險政策及程序，以有效查找、評估及管理重大風險。企業風險管理框架提供識別、評估、監察及匯報風險的全面系統性方法，該框架的設計旨在能靈活地建立合適的風險文化。

置富產業信託積極識別及解決風險，有助管理人預測風險，實施緩解措施應對威脅並貫徹其目的。審核委員會及董事會每半年均會獲得有關風險評估報告登記冊，以作出風險評估轉變、量化及質化固有風險之影響因素及提出有效控制殘餘風險之措施。各業務功能單位須應對此等風險，由董事會負責整體監管。

重大風險類別及可能影響

緩解措施

策略風險

有關可持續長期發展的策略風險乃通過成功收購及積極資產增值措施。管理人對市場上交易的入門價格及收益進行市場評估，包括取得按揭貸款所需的監管措施。於資產增值措施方面，管理人評估已委任合資格承包商的項目所需的成本。

- 經計及當前經濟與金融市場狀況，所有投資建議均須根據相關投資標準（包括但不限於與置富產業信託投資之一致性以及環境、社會與管治目標、資產質素、位置、預期總回報、發展潛力及資產表現的可持續性）採取嚴格、規範及徹底的評估流程。
- 如有需要，我們將啟動資產提升、開發及／或重新開發措施，以確保置富產業信託之物業保持競爭力。

重大風險類別及可能影響

緩解措施

營運風險

管理人已建立一套政策及程序，以識別、監測及管理與置富產業信託物業之日常管理、可持續發展目標及維護相關之營運風險。該等政策及程序獲定期審閱以確保相關性及有效性，並符合行業最佳慣例。此外，通過僱員培訓及內部核數師定期檢查以加強遵守標準作業程序。為減輕租賃風險，管理人採用積極租賃策略，包括積極吸引租戶提前續約、主動推銷空置空間以盡量減少租賃空缺，分散物業組合租約屆滿情況以及獲取多元化租戶群以降低集中度風險。

置富產業信託亦視人力資本為業務關鍵所在。通過維持健全人力資源政策減輕人力資本風險，包括對選定候選人進行面試評估、提供符合行業條件之公平且具競爭力之薪酬及福利，以及提供個人發展及培訓機會以促進僱員在有所助益之工作環境中的晉升及留任。

管理人認識到網絡攻擊所構成的威脅日益增加，該等威脅已變得越發普遍及複雜。在ESR集團資訊科技的支持下，置富產業信託持續評估電腦系統的充足性，並由於對技術的依賴增加而對平台進行改進，以提高營運效率及提供優質的內部管治。在整個資訊科技環境中納入多層安全措施，並持續監控內部網關以偵測潛在安全事件，亦定期進行網絡漏洞評估及入侵測試以識別任何潛在安全漏洞。

- 已設立合適的政策，以確保員工獲得合理的薪酬待遇、健康及安全、社會保障、發展及培訓。
- 管理人制定了「業務恢復計劃」，並採取措施進一步改善工作場所衛生及安全，以應對2019冠狀病毒疫情。
- 管理人已採取措施進一步改善衛生及安全，並加強各商場的應急計劃程序。
- 由公司辦事處所實施之災害復甦計劃定期進行測試以確保於發生災害時達到業務恢復目標，包括確保資訊專有權得到安全保障。
- 管理人已採納ESR集團的資訊科技政策及程序，當中涵蓋管控資訊的可用性、機密性及安全性以防止洩露任何機密資料(例如價格敏感資料、財務表現)。

企業管治報告

重大風險類別及可能影響

緩解措施

財務風險

管理人積極並密切監察置富產業信託於日常及壓力情景下的財務風險及資本架構。管理人確保融資來源多元化，且借款到期情況分佈合理。

利率風險獲持續監察，旨在限制置富產業信託對利率變動之風險敞口。管理人通過利率掉期管理置富產業信託對利率波動之風險。信貸風險通過進行租戶信貸評估而緩解。

- 如有可能，將於借款到期前進行再融資，以降低再融資風險並延長債務期限。管理人亦嚴格遵守貸款協議中的銀行契約，並遵守房地產投資信託基金守則所載要求。
- 管理人積極力圖減輕利率風險，及於報告年度末，約62%之置富產業信託借款已獲對沖。
- 就新訂租賃而言，物業管理人將持續進行信貸評估，密切監察租戶之信貸評核及欠款，並對所有租戶協議採取預先收取金額相等於三個月租金之抵押按金等緩解措施。

合規風險

置富產業信託須遵守其經營所在司法管轄區之適用法律及規例。獲證監會發牌之管理人須遵守證券及期貨條例。未能遵守對置富產業信託營運具有重大影響之相關法律及規例或會導致眾多後果。

- 管理人已制定政策及程序，並附帶必要檢查清單，以促進遵守適用之法規
- 管理人已對其僱員及關鍵承包商進行培訓，以了解監管方面之進展並及時獲知會有關情況

重大風險類別及可能影響

緩解措施

環境、社會及管治風險

未能減低及舒緩氣候變化所帶來的問題仍然是被認為是最重要的全球風險之一，也是房地產行業的大趨勢之一。資產或物業承受多種氣候變化影響的顧慮日趨增加。由於規管、披露愈益嚴謹及持份者的期望提高，置富產業信託監察其經營所在各國司法管轄區於氣候監管的持續轉變。管理人繼續緩解、適應及加強置富產業信託資產組合應對氣候變化及極端天氣的韌性。

- 置富產業信託與其物業管理人合作應對極端天氣狀況
- 與置富產業信託有關的實際過渡性氣候風險已獲納入其風險情況
- 為應對氣候變化，管理人已制定了一套長期節能目標，定期監測目標的環境表現，並採納能源效益及行業最佳慣例(如使用可再生能源)

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評估置富產業信託內部監控制度(包括關鍵財務、營運、合規及資訊科技監控)的有效性。內部監控的任何重大違規或失效連同改正措施均會向審核委員會匯報。此外，外部核數師於進行財務報表審核時，會對彼等擬倚賴並與置富產業信託編製其財務報表相關的若干監控的營運有效性進行測試。外部核數師向審核委員會匯報該等內部監控的任何重大不足之處。

根據內部及外部核數師建立的架構及所進行的審閱，董事會與審核委員會一致認為置富產業信託有足夠及有效的內部監控及風險管理系統，且該等內部監控就財務報告及對適用法規之合規而言屬有效，可解決本集團當前業務環境中存在的關鍵財務、營運、合規及資訊科技控制風險。

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

利益衝突

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

- (a) 管理人為置富產業信託的專責管理人，不會管理任何其他與置富產業信託擁有相同類別物業投資的房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。

企業管治報告

- (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／或由審核委員會以大多數票通過(如需)。
- (c) 新任董事已具備關連人士交易意識，並須於發生利益衝突或潛在利益衝突時就有關利益向管理人作出所需披露。
- (d) 董事會最少三分之一的成員為獨立非執行董事。

根據信託契約，管理人及其聯繫人不得於基金單位持有人召開以批准管理人或其任何聯繫人於將開展的業務中擁有重大權益的任何事宜的任何大會上投票或充當法定人數的一部分。

信託契約亦訂明，如房地產投資信託基金守則或證監會就房地產投資信託基金守則的運作不時給予的豁免及免除條件有所規定，受託人可在有需要的情況下，因應受託人代表置富產業信託與下述人士訂立的任何交易或協議，代表置富產業信託採取法律行動或展開法律程序，包括向管理人或其他關連人士採取法律行動或(應管理人的書面要求)向任何其他人士(包括向下文「與受託人關連人士進行的關連人士交易」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。

誠如管理人組織章程大綱及細則所規定，董事須就董事會會議上要審議的事項披露其利益(如有)。於任何交易、合約或安排擁有權益的董事均應放棄投票。已根據上市規則及房地產投資信託基金守則作出適當披露，聲明董事及／或重大基金單位持有人持有的權益及／或於交易中放棄投票。

倘重大基金單位持有人或董事於董事會要審議的事項中存在利益衝突，而董事會認為該事項屬重要，則該事項將按照適用法規處理，倘適當且適用法規要求，獨立董事委員會將獲成立以處理該事項。

遵守基金單位交易守則

管理人已採納條款不比標準守則所規定準則寬鬆的關於其董事、管理人及管理人的高級行政人員、職員或其他僱員(統稱為「**管理人士**」)買賣置富產業信託證券的基金單位買賣守則。根據基金單位買賣守則，有意買賣任何置富產業信託證券的管理人士須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的條文，猶如證券及期貨條例適用於置富產業信託證券。此外，管理人士在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己、公司或他人牟利。管理人士倘知悉就擬進行且根據上市規則第14章屬重要交易的收購或出售而作出的任何磋商或協定或房地產投資信託基金守則下的任何關連人士交易或任何內幕消息，必須在知悉有關情況時即避免買賣置富產業信託證券，直至根據適用法規就有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何內幕消息的管理人士，應提醒並不同樣知情的管理人士，指出或會有內幕消息，以及他們務必不得在相若期間買賣置富產業信託證券。同樣地，當管理人擁有任何內幕消息，須在知悉該等資料時即避免買賣置富產業信託證券，直至根據適用法規

就該等資料作適當披露為止。根據基金單位買賣守則，管理人士不得於公佈置富產業信託財務業績的任何日期及下列期間內買賣任何置富產業信託證券：

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

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

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

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

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、受託人及管理人士其於置富產業信託的權益。管理人士須就此等目的存置登記冊，並須在登記冊內在該名人士的名義下記錄該項通知提供的詳情及記錄日期。基金單位持有人可於向管理人士發出合理通知後於營業時間內於受託人及管理人士之註冊辦事處隨時查閱上述的登記冊。

遵守內幕消息規定

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。管理人士已按照適用法規制定有關機密及內幕消息(包括價格敏感消息)處理之書面程序。該等程序構成合規手冊之一部分，適用於管理人士之全體僱員。此外，就危機事件之升級及處理設有既定常規及條款，涉及董事會、管理層、披露委員會等(如適用)。

與基金單位持有人及持份者的溝通

置富產業信託堅持與投資界(包括基金單位持有人、潛在散戶及機構投資者、分析員及媒體記者)進行積極主動、及時和清晰溝通的文化。

基金單位持有人溝通政策可在置富產業信託的網站上獲取。該政策要求及時、全面地披露與置富產業信託相關的所有重大資料，並概述置富產業信託為徵求和了解投資界意見而採取的渠道及措施。

置富產業信託的網站乃令投資者及時了解置富產業信託最新消息的重要平台。除及時在香港聯交所上傳監管公告外，所有新聞稿、演示文稿及公告亦於置富產業信託網站上刊發。投資者可選擇註冊電子郵件提醒以接收置富產業信託的最新資料。

管理人士開展年度持份者調查，以與其持份者接觸並評估其持份者對若干事項的看法，並提供渠道令持份者以匿名方式向管理人士提供反饋。除持份者調查外，我們亦歡迎持份者透過置富產業信託的查詢電郵提供意見、反饋或查詢，該渠道是與持份者溝通的有效渠道。專門團隊將會及時回覆，以促進透明度及持份者參與。

企業管治報告

週年大會、投資者／分析員／媒體簡報會及電郵查詢被認為是置富產業信託與投資界溝通、聽取彼等反饋及回應評論的有效渠道。透過簡報會，管理人亦介紹業務最新情況，並就置富產業信託的財務表現、業務策略及市場前景進行積極討論。

於置富產業信託基金單位持有人溝通政策的指引下，以下基金單位持有人參與計劃已於2022年開展：

渠道	2022年財政年度摘要
週年大會	<ul style="list-style-type: none"> 基金單位持有人可親身出席並投票 所有審議的決議案均獲得高投票支持率
投資者會議	<ul style="list-style-type: none"> 參加非交易路演推介會並與來自香港、新加坡、英國等地的投資者會面 出席香港聯交所走進公司系列－香港房地產投資信託基金市場的未來發展，並就置富產業信託進行路演推介 提供有關業務表現、前景及策略的最新資料
分析員簡報	<ul style="list-style-type: none"> 報道包括置富產業信託財務業績及收購高文之星物業(Stars of Kovan Property)等事宜
媒體簡報	<ul style="list-style-type: none"> 報道置富產業信託財務業績
報告及公告	<ul style="list-style-type: none"> 已刊發年度報告、中期報告以及環境、社會及管治報告 重要公告(包括收購高文之星物業(Stars of Kovan Property))
置富產業信託網址 (www.fortunereit.com)	<ul style="list-style-type: none"> 網站更新主要包括： <ul style="list-style-type: none"> — 2021年氣候披露報告 — 財務資料及投資者資料 — 置富產業信託投資組合 — 投資者簡報介紹材料
查詢電郵 (enquiries@fortunereit.com)	<ul style="list-style-type: none"> 通過電郵收到的意見、建議及問題已獲適當注意並及時回覆。

通過報告年度內與基金單位持有人進行的上述交流，董事會認為，置富產業信託的基金單位持有人溝通政策已得到有效實施，並有效促進與基金單位持有人的有效溝通。該政策確保及時及透明的公開披露，並為基金單位持有人提供適當的渠道，以便彼等在知情的情況下表達觀點並行使作為基金單位持有人的權利。

股東大會

除該年度內任何其他基金單位持有人大會外，置富產業信託將每年舉行週年大會。週年大會為基金單位持有人提供一個與管理人及其董事對話的平台，同時為非執行董事提供一個對基金單位持有人的意見建立公正的了解的機會。

管理人確保基金單位持有人能有效地參加週年大會。基金單位持有人的提問尚未在週年大會上得到解決，將由管理層於週年大會後解決。董事、各董事委員會的主席(包括獨立董事委員會(如需要)及外部核數師將出席週年大會回答基金單位持有人的提問。基金單位持有人亦可透過電郵發送至enquiries@fortunereit.com以與管理人分享其觀點／問題。

根據信託契約，受託人或管理人可(且管理人須在不少於兩名基金單位持有人或持有置富產業信託已發行基金單位不少於10%的基金單位持有人發出書面要求後)隨時於大會召開方認為適當的有關時間及地點召開基金單位持有人大會，並可於會上提呈決議案以供審議。

召開週年大會或基金單位持有人大會之通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則之要求寄發予基金單位持有人。於置富產業信託基金單位持有人大會上，就各重大獨立事項提呈個別決議案。週年大會之通告應於大會前至少20個營業日寄發，所有其他基金單位持有人大會的通告應於大會前至少10個完整營業日寄發。

通過普通決議案所需的法定人數，須為親身或以委派代表出席且合共登記持有當時不少於10%已發行及流通的基金單位的不少於兩名基金單位持有人。通過特別決議案所需

的法定人數，須為親身或以委派代表出席且合共登記持有當時不少於25%已發行及流通的基金單位的兩名或多名基金單位持有人。

為確保表決程序更加透明公正，週年大會或基金單位持有人大會的主席將確保向基金單位持有人提供基金單位持有人大會上表決須以點票方式進行的解釋。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。

於報告年度曾召開一次週年大會。董事出席週年大會的記錄如下：

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

置富產業信託的外部核數師出席週年大會回答基金單位持有人關於進行審核、編製核數師報告及有關核數師報告之內容、會計政策以及核數師獨立性等問題。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案獲得基金單位持有人特別批准。該等事項包括：(a)於收購置富產業信託土地後兩年內出售構成置富產業信託資產一部分的任何土地或任何土地的權益、選擇權或權利或持

有置富產業信託的該等土地或任何土地的選擇權或權利的任何物業公司的股份；(b)管理人管理費費率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(c)受託人費用率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(d)信託契約的若干修改；(e)終止置富產業信託(惟不包括若干有限的情況)；(f)置富產業信託進行合併；(g)罷免外部核數師；(h)罷免受託人；及(i)置富產業信託的投資政策變動。

任何除上文事宜以外透過基金單位持有人的決議案作出的決定，均須以普通決議案提呈，除非是按適用法規須以特別決議案提呈。

企業管治報告

報告

置富產業信託按照國際財務報告準則編製其賬目，財政年度結算日期為12月31日，中期結算日期為6月30日。根據適用法規及信託契約，置富產業信託的年報及賬目將於每個財政年度結束後不超過四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三個月內公佈及向基金單位持有人寄發中期報告。所有重要交易及內幕消息已根據上市規則於年內作出公佈及披露。因此，置富產業信託的基金單位持有人就置富產業信託之業務表現、財務狀況及發展前景作出評估。

董事會的目標是在年報及中期報告以及適用法規所要求的其它財務披露中，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、清晰及合理的評估報告。管理層將及時向董事會提供完備及充足的資料，方式是定期更新置富產業信託的財務業績、涉及置富產業信託的市場趨勢及業務發展。

董事會知悉及獲更新適用法規中有關適時披露置富產業信託相關資料或事宜的規定，並將在適當時批准刊發有關公告。管理人與法律顧問緊密合作(如需要)，就交易事項及交易建議的重要性及敏感程度諮詢其意見，並據此向董事會提出建議。

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2022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。

核數師之續聘、薪酬與非核數服務

審核委員會已檢討並向董事會建議續聘現任，德勤•關黃陳方會計師行(註冊公眾利益實體核數師)。在作出其建議時，審核委員會已考慮外部核數師的工作質素及成效、現時酬金水平與市場趨勢之比較、外部核數師處理關鍵審計事項的效能以及獨立性。外部核數師已向審核委員會作出書面確認，就置富產業信託而言其保持的獨立性以及其(作為外部核數師)與置富產業信託之間並無存在可合理地影響其獨立性的關係。

審核委員會與外部核數師舉行兩次會面，以審閱置富產業信託於報告年度的審核計劃、半年度及全年財務報告及賬目。審核委員會與外部核數師討論彼等各自報告中列出的經由外部核數師及時有效地解釋和處理的調查結果和關鍵審計事項。審核委員會信納外部核數師採用之縝密的審計程序及實施之符合法律、法規和適用標準的質量控制程序。此外，審核委員會在管理層避席的情況下與外部核數師舉行了兩次會面，為外部核數師提供了開誠布公的討論，以解釋任何分歧或未決議題。

外部核數師自2003年起擔任置富產業信託的核數師，審計項目合夥人自2019年起擔任該職位，根據外部核數師的公司政策，將於2025年進行輪換審計項目合夥人。

審核委員會亦已考慮並審閱由外部核數師所提供非核數服務的範圍，及評估其獨立性及客觀性有否及會否因提供該等非核數服務而可能受到影響。董事會認為，且審核委員會亦認同，外部核數師對中期業績及報告的審閱及以稅務代表身份為置富產業信託多個實體進行的年度稅項申報服務屬於經常性項目，而外部核數師提供該等經常性服務並不會影響其審核置富產業信託財務報表時的客觀性或任何認知的獨立性。本年度的非核數服務主要包括收購相關服務、稅務諮詢及環境、社會及管治服務。有關截至2022年12月31日止年度已付／應付外部核數師之核數及非核數服務費用分析載列於綜合財務報表附註10。

審閱年報

置富產業信託截至2022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，及經董事會批准。

收購及出售房地產

於報告年度內，置富產業信託以88百萬新加坡元之代價收購高文之星物業(Stars of Kovan Property)，包括36個零售店舖及1個公共停車場。該收購於2022年9月30日在新加坡完成，且為置富產業信託之首次海外投資。根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章之規定，該收購構成置富產業信託之關連人士交易。該投資詳情已於日期為2022年8月5日及2022年9月30日之公告內披露。

相關投資及物業發展

於2022年12月31日，置富產業信託並未於相關投資及物業發展及相關活動中持有投資，且於報告年度內並未參與任何該等投資。

發行新基金單位

於2022年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,987,625,212個基金單位。與2021年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共17,581,632個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2022年1月4日，3,760,827個新基金單位已按每基金單位7.942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2021年10月1日至2021年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.9百萬港元。
- 於2022年4月8日，4,143,388個新基金單位已按每基金單位7.052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2022年1月1日至2022年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.2百萬港元。
- 於2022年7月8日，4,530,315個新基金單位已按每基金單位6.472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2022年4月1日至2022年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.3百萬港元。
- 於2022年10月7日，5,147,102個新基金單位已按每基金單位5.83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2022年7月1日至2022年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約30.0百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售3,600,000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。

企業管治報告

有關基金單位持有人的資料

按類別及基金單位持有總數劃分的基金單位持有人的詳情—

置富產業信託於2022年12月31日之基金單位持有量

已登記之基金單位持有量	基金單位 持有人數目	佔基金單位 持有人百分比	基金單位數目	佔已發行股本 百分比
1,000或以下	317	25.65	143,505	0.01
1,001–5,000	290	23.46	998,865	0.05
5,001–10,000	206	16.67	1,778,410	0.09
10,001–100,000	359	29.05	12,847,379	0.65
100,000以上	64	5.17	1,971,857,053	99.20
合計	1,236 ¹	100.00	1,987,625,212 ²	100.00

附註：

- 由於大部分基金單位乃通過中介機構持有，當中包括香港中央結算系統，因此基金單位持有人實際數目遠高於此數字。
- 全部已發行基金單位中，98.10%乃通過香港中央結算系統持有。

投資者日誌

置富產業信託之財務業績日誌及基金單位持有人2023年重要日期。

(可由管理人予以更改，無須事先通知)

2023年3月

- 2022年末期業績公告

2023年4月

- 2022年末期股息派付
- 2022年報刊發
- 2022年環境、社會及管治報告刊發

2023年5月

- 2023年週年大會

2023年8月

- 2023年中期業績公告

2023年9月

- 2023年中期股息派付
- 2023年中期報告刊發

分派政策

根據房地產投資信託基金守則及信託契約的規定，置富產業信託的分派政策為分派有關財政期間不少於90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人之交易)(以剔除因應信託契約作出若干調整後的影響)。

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2022年12月31日，基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。

權益披露

基金單位本金

於2022年12月31日，已發行基金單位總數為1,987,625,212個。

重大基金單位持有人的持有量

於2022年12月31日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言被視為「主要持有人」，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 Investments Limited (「Focus Eagle」)	413,074,684	20.78%	—	—
長江實業 ¹	—	—	525,630,684	26.45%

附註：

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

管理人的權益

於2022年12月31日，管理人持有置富產業信託22,640,902個基金單位，或已發行基金單位約1.14%。

董事的權益

於2022年12月31日，管理人之董事於置富產業信託的基金單位持有權益的詳情如下：

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

附註：

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

其他關連人士的持有量

滙豐集團¹(置富產業信託的受託人關連人士)於2022年12月31日並無實益擁有置富產業信託任何基金單位的權益。

除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2022年12月31日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除已披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2022年12月31日及2021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：

- 管理人於2022年12月31日實益擁有22,640,902個基金單位的權益及於2021年12月31日實益擁有3,822,650個基金單位的權益；及
- 滙豐集團於2022年12月31日及2021年12月31日並無持有實益擁有置富產業信託任何基金單位的權益。

附註：

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

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2022年 12月31日 止年度的收入 千港元	於2022年 12月31日 已收的 租金按金 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	租賃及許用合約交易	5,204	1,463
長江實業地產發展有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	24,366	97
港基物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	租賃交易	2,338	710
Towerich Limited	主要持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	73	20
合計			31,981	2,290

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle。

關連人士交易—開支

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

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2022年
			12月31日止年度的開支 千港元
APM Property Management Pte Ltd.	管理人的有聯繫者	物業和租賃管理費用	96
港基物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	1,092
進達車場管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	停車場租賃代理費用	9,619
Goodwell-Fortune Property Services Limited	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業和租賃管理費用及市場推廣服務費用	73,355
高衛物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	200
合計			84,362

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle。

關連人士交易—其他**管理人費用及受託人費用**

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2022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	163,152
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	5,306
合計			168,458

關連人士交易

收購投資物業

於報告年度，置富產業信託以88百萬新加坡元之代價收購高文之星物業(Stars of Kovan Property)，包括36個零售店舖及1個公共停車場，該收購於2022年9月30日在新加坡完成(「收購事項」)。收購事項的賣方作為長江實業的間接全資附屬公司，乃長江實業的聯營公司，故為置富產業信託的關連人士。因此，收購事項構成房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章項下置富產業信託的關連人士交易。有關交易的詳情已於日期為2022年8月5日及2022年9月30日的公告內披露。

與受託人關連人士進行的關連人士交易

租賃／許用合約交易

下表載列於報告年度內有關置富產業信託及受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)與滙豐集團(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2022年	於2022年
			12月31日 止年度的收入 千港元	12月31日 已收的 租金按金 千港元
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	13,324	3,578
滙豐	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	9,889	2,355
合計			23,213	5,933

提供一般銀行及金融服務

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

獨立非執行董事的確認

獨立非執行董事確認，彼等已審核所有相關關連人士交易的條款，包括該等與滙豐集團進行的關連人士交易，而彼等信納該等交易乃於下列情況下訂立：

- (a) 置富產業信託的一般及正常業務範圍；
- (b) 根據一般商業條款(倘為可比較交易)訂立，或倘無足夠的可比較交易以判斷該等交易是否屬一般商業條款，則根據對置富產業信託而言不遜於向或由(倘適用)獨立第三方提供之條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及監管管理人的內部程序(如有)，按對獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體而言屬公平合理，且符合其利益的條款訂立。

置富產業信託核數師報告

根據上市規則及證監會授予嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下規定的豁免，置富產業信託的核數師德勤•關黃陳方會計師行獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘」及實務說明第740號(經修訂)「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，當中載有本集團根據上市規則第14A.56條(如適用於置富產業信託)及證監會授出的豁免，就本年報第78至81頁所披露的租賃/許用合約交易、物業管理安排、第三方服務及其他營運交易以及涉及一般銀行及金融服務的持續關連交易的發現及結論。置富產業信託已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)。

估值報告

參考編號：CIP2100140 (21-1065a_14)

2023年2月8日

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
(作為置富產業信託的受託人)
香港
九龍
深旺道1號
滙豐中心
一座6樓

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

置富產業信託一於2022年12月31日的年終估值

指示

吾等謹遵照置富資產管理有限公司(「置富資產管理」)(作為置富產業信託(「置富產業信託」)的管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)的指示，按照香港證券及期貨事務監察委員會(證監會)頒佈的房地產投資信託基金守則、置富產業信託的信託契約及(倘適用)香港聯交所上市規則就年報對置富產業信託於2022年12月31日的物業組合(「物業組合」)進行物業估值(「估值」)。

吾等就是次估值所識別的物業組合列於下文第3.0節。

吾等確認，吾等已對物業組合進行視察、作出相關調查及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等就物業組合於2022年12月31日(「估值日」)在現有租約下的市值的意見以用作年度申報。

權益披露

吾等謹此證明，根據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，高力國際物業顧問(香港)有限公司獨立於計劃、受託人、管理公司及計劃的各主要持有人。

物業

物業組合包括下列物業權益：

香港物業

- 置富第一城
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

- 2 **+WOO嘉湖**
香港新界元朗天水圍的嘉湖發展項目內的+WOO嘉湖一期及二期以及其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間(包括落貨區及外牆)、保留份額及公用地方
- 3 **馬鞍山廣場**
香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場
- 4 **都會駅**
香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心
- 5 **麗港城商場**
香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場的商業發展項目
- 6 **麗城薈**
香港新界荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期；荃灣青山公路620號麗城花園第二期；荃灣青山公路625號麗城花園第三期的多間商舖、診所、幼稚園、街市、多個泊車位、電單車泊車位及公用地方
- 7 **置富都會**
香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會
- 8 **華都大道**
香港新界屯門屯利街1號華都花園第3層商舖及多個車位
- 9 **映灣薈**
香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈
- 10 **銀禧薈**
香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈
- 11 **青怡薈**
香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡薈多個部分
- 12 **荃薈**
香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分
- 13 **城中薈**
香港九龍觀塘茶果嶺道93號城中薈、茶果嶺道99號地下的幼稚園
- 14 **凱帆薈**
香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈
- 15 **麗都大道**
香港新界荃灣深井青山公路41-63號麗都花園地舖
- 16 **海韻大道**
香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖

估值報告

新加坡物業

- 1 高文之星(Stars of Kovan)
新加坡實龍崗路上段988號高文之星(Stars of Kovan)
(郵編534733)的36個商用單位及2個地庫停車場

估值基準

除另有說明外，吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(最新版)》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》估值準則編製，當中納入國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及新加坡測量師與估價師學會頒佈的新加坡測量師與估價師估值準則及實務指引，並可作出變動，以配合本地法律、習慣、慣例及市場情況。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定的外聘估值師進行估值。

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

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

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

估值方法

吾等依賴收益資本化法作為評估該等物業市值的主要方法，並以直接比較法進行交叉核對。

收益資本化法

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

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

直接比較法

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

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

估值結論

估值方法的結果將予以概述，而評估價值將按照初始回報率以每平方呎呎價或每平方米的價值進行分析。

估值假設及調查

估值假設

吾等的估值乃假設該等物業將按現況在公開市場上出售，但須受現有租約規限或享有空置管有權益，且並無可影響該等物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等已就各該等物業進行獨立評估，未有就將該等物業作為物業組合出售予單方的任何批量折扣反映於評估之中，亦無考慮倘將所有該等物業作為一個組合同時提呈出售可能對價值產生的任何影響。

吾等的估值並無就任何與該等物業有關的抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能產生的費用或稅項作出撥備。吾等假設該等物業並無附帶且不存在任何及所有可能影響價值的繁重費用、留置權及產權負擔。

吾等已假設該等物業在建造、佔用及使用方面已完全遵守所有條例。吾等亦進一步假設，本報告所依據該等物業的任何用途均已取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

本報告應遵循並包括本報告附錄一所載的標準警告及假設。

業權調查及產權負擔

吾等已在土地註冊處進行查詢及相關查冊。然而，吾等並未查閱正本以核實所有權或確認任何並未於吾等接收的副本內出現的地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用，故所有尺寸、量度及面積均為約數。

資料來源

吾等所有調查均為獨立進行且不受任何第三方的影響。吾等很大程度上依賴置富資產管理所提供的資料，並接納提供予吾等有關該等物業的識別、圖則批准詳情、法定通告、地役權、年期、佔用情況、平面圖及面積、租賃時間表及所有其他相關事宜的意見。

於估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)置富資產管理提供的下列資料：

- (1) 於2022年10月31日、2022年11月30日及2022年12月31日的租冊副本；
- (2) 2022年1月至2022年12月的其他零售及停車場收入與停車場開支副本；
- (3) 物業組合佈局計劃副本；及
- (4) +WOO嘉湖的未償付資本支出。

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

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

物業視察

吾等於2022年11月24日至2022年12月2日期間對該等物業進行內部及外部視察。

估值報告

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

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

實地勘察

吾等並無進行任何調查以確定下層土壤狀況，亦未有測試該等物業的公用服務設施。吾等的估值乃基於上述各方面條件均令人滿意及適用於各自的發展情況的假設而編製。吾等未有進行結構調查，但於實地考察中，吾等並未有發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否存在腐爛、侵擾或任何其他結構缺陷。吾等已假設概無任何污染會影響該等物業。

廠房及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝備部份的全部廠房及機器。然而，吾等的估值不包括可能完全為佔用者的工業及商業用途而安裝的廠房、機器及設備以及傢俬及租戶裝置。

電信設備

吾等已假設該等物業內的所有電信設備均在建造、佔用及使用方面完全遵守所有條例並已從有關機構取得所有必需之批准。

估值**香港物業**

吾等有關各物業於2022年12月31日在現有租約下的市價的意見概要如下：

編號	物業名稱	可出租總面積 (平方呎)	車位數目	於2022年 12月31日的市值
1	置富第一城	414,469	653	8,073,000,000港元
2	+WOO嘉湖	665,244	622	7,821,000,000港元
3	馬鞍山廣場	310,084	290	5,610,000,000港元
4	都會駅	180,822	74	3,590,000,000港元
5	麗港城商場	163,203	150	2,479,000,000港元
6	麗城薈	276,862	329	2,465,000,000港元
7	置富都會	332,168	179	2,413,000,000港元
8	華都大道	80,842	73	1,768,000,000港元
9	映灣薈	63,018	117	1,209,000,000港元
10	銀禧薈	170,616	97	925,000,000港元
11	青怡薈	78,836	27	830,000,000港元
12	荃薈	123,544	67	778,000,000港元
13	城中薈	43,000	0	326,000,000港元
14	凱帆薈	74,734	35	323,000,000港元
15	麗都大道	9,836	0	211,000,000港元
16	海韻大道	14,604	0	134,000,000港元
合計		3,001,882	2,713	38,955,000,000港元

吾等認為，物業組合中香港物業無產權負擔的租賃權益於2022年12月31日在現有租約下的市值為：

38,955,000,000港元
(叁佰捌拾玖億伍仟伍佰萬港元)

估值報告

新加坡物業

吾等有關物業於2022年12月31日在現有租約下的市價的意見概要如下：

編號	物業名稱	可出租總面積		於2022年 12月31日的市值
		(平方呎)	泊車位	
1	高文之星	22,638	停車場位於地庫 ²	95,000,000新加坡元
合計		22,638		95,000,000新加坡元

吾等認為，物業組合內新加坡物業無產權負擔的租賃權益於2022年12月31日在現有租約下的市值為：

95,000,000新加坡元
(玖仟伍佰萬新加坡元)

有關各該等物業的物業詳情，請參閱隨附的估值報告。

換算系數

1平方米 = 10.764平方呎
1米 = 3.2808英呎

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

周若瑜
MSc FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP)
行政董事
亞洲估價及諮詢服務

個人牌照編號：E-182969

香港物業

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年至1989年間分階段建成的綜合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； — 散佈於12幢單幢式大廈地下範圍的多個商舖及非住宅單位；及 — 合共653個車位。 <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約38,505.11平方米(414,469平方呎)。</p>
土地年期	<p>土地年期物業包括沙田市地段第1號部分。</p> <p>沙田市地段第1號乃根據新批租約第ST11064號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入及 許用收入	約24,161,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2022年1月至2022年12月的 每月平均營業額租金及中庭收入	約146,700港元
於2022年1月至2022年12月的 每月平均停車場收入	約1,230,200港元
於2022年12月31日現況下的市值	8,073,000,000港元(捌拾億柒仟叁佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.8%

估值報告

+WOO 嘉湖

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

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

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

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

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

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

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

(以下統稱為「+WOO 嘉湖」)

概況

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

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

置富嘉湖的詳情載列如下：

+WOO 嘉湖一期及二期

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

樂湖居物業

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

賞湖居物業

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

翠湖居物業

包括嘉湖山莊翠湖居內一個幼稚園及公用地方與公共服務設施。

美湖居物業

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

景湖居物業

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

麗湖居物業

包括麗湖居內的公用地方及公共服務設施。

+W00嘉湖可出租總面積約61,802.68平方米(665,244平方呎)。泊車位為622個。

土地年期

物業包括天水圍市地段第1、2、3、4、5、6及7號部分。

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

於2022年12月31日的月租收入及許用收入 約20,398,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2022年1月至2022年12月的每月平均營業額租金及中庭收入 約210,700港元

於2022年1月至2022年12月的每月平均停車場收入 約1,643,600港元

於2022年12月31日現況下的市值 7,821,000,000港元(柒拾捌億貳仟壹佰萬港元)

估計淨物業收益率 3.4%

估值報告

馬鞍山廣場

香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海柏花園馬鞍山廣場。

概況	<p>馬鞍山廣場是一個於1994年建成，名為「海柏花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個5層高平台(連地庫、地下及第1層)第2層(包括中庭)及第3層的整個商場以及地庫的290個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約28,807.51平方米(310,084平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括沙田市地段第382號部分。</p> <p>沙田市地段第382號乃根據新批租約第12378號持有，年期由1991年12月6日起計至2047年6月30日。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入及 許用收入	約19,050,700港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2022年1月至2022年12月的 每月平均營業額租金及中庭收入	約92,700港元
於2022年1月至2022年12月的 每月平均停車場收入	約798,500港元
於2022年12月31日現況下的市值	5,610,000,000港元(伍拾陸億壹仟萬港元)
估計淨物業收益率	4.3%

都會駅

香港新界將軍澳景嶺路8號都會駅購物中心。

概況	<p>都會駅是一個於2006至2007年間分兩個階段建成的私人住宅及商用發展物業。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個5層高商場平台地下、第1層、第2層、第3層及第5層的商場平台及有蓋行人天橋。其亦包括位於該發展項目商場平台第2層的合共74個商用車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約16,798.77平方米(180,822平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括將軍澳市地段第73號部分。</p> <p>將軍澳市地段第73號乃根據新批租約第SK9700號持有，年期由2003年2月11日起計50年。物業每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入及 許用收入	約10,287,200港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2022年1月至2022年12月的 每月平均營業額租金收入	約27,900港元
於2022年1月至2022年12月的 每月平均停車場收入	約348,800港元
於2022年12月31日現況下的市值	3,590,000,000港元(叁拾伍億玖仟萬港元)
估計淨物業收益率	3.6%

估值報告

麗港城商場

香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場。

概況	<p>麗港城商場是一個於1991年建成，名為「麗港城」的綜合性私人住宅發展項目的商業中心之一。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個5層高商場平台地下、第1層及第2層的購物中心以及地庫1層及地庫2層的150個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約15,161.93平方米(163,203平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括新九龍內地段第6055號部分。</p> <p>新九龍內地段第6055號乃根據換地條件第UB12004號持有，剩餘年期為1898年7月1日起計99年減3日。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入及 許用收入	約7,477,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2022年1月至2022年12月的 每月平均營業額租金及中庭收入	約139,400港元
於2022年1月至2022年12月的 每月平均停車場收入	約696,000港元
於2022年12月31日現況下的市值	2,479,000,000港元(貳拾肆億柒仟玖佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.0%

麗城薈

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

概況

麗城花園為一個於1987年至1991年分三期建成的綜合住宅及商用發展項目。

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

麗城花園第一期

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

麗城花園第二期

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

麗城花園第三期

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

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

土地年期

物業包括荃灣市地段第308號及第316號部分。

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

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

每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

估值報告

於2022年12月31日的月租收入及
許用收入 約8,348,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2022年1月至2022年12月的
每月平均營業額租金及中庭收入 約33,100港元

於2022年1月至2022年12月的
每月平均停車場收入 約634,600港元

於2022年12月31日現況下的市值 2,465,000,000港元(貳拾肆億陸仟伍佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.4%

置富都會

香港九龍紅磡都會道6-10號國際都會置富都會。

概況 置富都會是一個於2001年建成，名為「國際都會」的商場／辦公室／酒店／服務式住宅發展項目的商場部分。

該物業包括位於該發展項目L7、L8及L9層的三層零售物業以及第5層及第6層的179個車位。

該物業(不包括車位)可出租總面積約30,859.16平方米(332,168平方呎)。

土地年期 物業包括九龍內地段第11077號部分。

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

於2022年12月31日的月租收入及
許用收入 約6,713,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2022年1月至2022年12月的
每月平均營業額租金及中庭收入 約88,700港元

於2022年1月至2022年12月的
每月平均停車場收入 約478,200港元

於2022年12月31日現況下的市值 2,413,000,000港元(貳拾肆億壹仟叁佰萬港元)

估計淨物業收益率 3.3%

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	<p>華都花園是一個於1982年建成的私人住宅及商用發展項目。</p> <p>該物業包括位於該發展項目一個4層高平台內第3層的商舖樓層、第1層的自行車停車區以及第1及第2層的73個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約7,510.41平方米(80,842平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括屯門市地段第194號部分。</p> <p>屯門市地段第194號乃根據新批租約第2344號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入及 許用收入	約6,152,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2022年1月至2022年12月的 每月平均營業額租金收入	約29,200港元
於2022年1月至2022年12月的 每月平均停車場收入	約154,400港元
於2022年12月31日現況下的市值	1,768,000,000港元(拾柒億陸仟捌佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.3%

映灣薈

香港新界大嶼山東涌健東路1號映灣園映灣薈。

概況	<p>映灣薈是一個於2002年至2008年間建成，名為「映灣園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目地下的商業處所、街市及幼稚園。其亦包括位於該發展項目第六期地下(即土地查冊記錄所訂明的1樓)的合共117個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約5,854.52平方米(63,018平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括東涌市地段第5號部分。</p> <p>東涌市地段第5號乃根據新批租約第IS8102號持有，年期由1997年6月26日起計至2047年6月30日屆滿。物業每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>

估值報告

於2022年12月31日的月租收入及
許用收入 約4,581,900港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2022年1月至2022年12月的
每月平均營業額租金收入 約75,000港元

於2022年1月至2022年12月的
每月平均停車場收入 約269,300港元

於2022年12月31日現況下的市值 1,209,000,000港元(拾貳億零玖佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.9%

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場部分。

該物業包括一個獨立7層高商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。其亦包括該發展項目1樓的合共97個車位。

該物業(不包括車位)可出租總面積約15,850.61平方米(170,616平方呎)。

土地年期

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號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於2022年12月31日的月租收入及
許用收入 約3,043,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2022年1月至2022年12月的
每月平均營業額租金收入 約24,700港元

於2022年1月至2022年12月的
每月平均停車場收入 約410,600港元

於2022年12月31日現況下的市值 925,000,000港元(玖億貳仟伍佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.5%

青怡蒼

香港新界青衣青綠街7-19號青怡花園青怡蒼多個部分。

概況	<p>青怡蒼是一個於1986年建成，名為「青怡花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目地下及1樓的多個零售商舖及27個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約7,324.04平方米(78,836平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括青衣市地段第101號部分。</p> <p>青衣市地段第101號乃根據新批租約第TW6229號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入	約3,344,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2022年1月至2022年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約2,200港元
於2022年1月至2022年12月的每月平均停車場收入	約48,900港元
於2022年12月31日現況下的市值	830,000,000港元(捌億叁仟萬港元)
估計淨物業收益率	4.9%

荃蒼

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃蒼多個部分。

概況	<p>荃蒼是一個於1981年建成，名為「東亞花園」的住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於一個4層高平台(連地庫)地下及1樓多個零售物業、2樓全層、3樓的保留平台屋頂、外牆的部分(不包括地下A101的部分)及地庫的67個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約11,477.52平方米(123,544平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括荃灣市地段第247號部分。</p> <p>荃灣市地段第247號乃根據新批租約第5591號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租期已予延長至2047年6月30日。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>

估值報告

於2022年12月31日的月租收入及
許用收入 約2,623,700港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2022年1月至2022年12月的
每月平均營業額租金及中庭收入 約40,400港元

於2022年1月至2022年12月的
每月平均停車場收入 約256,800港元

於2022年12月31日現況下的市值 778,000,000港元(柒億柒仟捌佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.5%

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」的私人住宅及商用發展項目內的商用發展項目。

該物業包括位於該商用發展項目地下及地下高層的商業處所及該發展項目第32至38座地下的幼稚園。

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 物業包括九龍內地段第6100號部分。

九龍內地段第6100號乃根據換地條件第12071號持有，年期由1989年10月31日起計至2047年6月30日。物業每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於2022年12月31日的月租收入及
許用收入 約1,123,600港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2022年12月31日現況下的市值 326,000,000港元(叁億貳仟陸佰萬港元)

估計淨物業收益率 4.1%

凱帆薈

香港九龍大角咀海帆路11號凱帆軒凱帆薈。

概況	<p>凱帆薈是一個於2003年建成，名為「凱帆軒」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於該發展項目5樓及6樓的商用單位及該發展項目1樓的合共35個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約6,942.96平方米(74,734平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括九龍內地段第11107號部分。</p> <p>九龍內地段第11107號乃根據賣地條件第12554號持有，自1999年12月13日起計為期50年。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入及 許用收入	約1,206,600港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2022年1月至2022年12月的 每月平均停車場收入	約100,200港元
於2022年12月31日現況下的市值	323,000,000港元(叁億貳仟叁佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.9%

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	<p>麗都花園是一個於1989年建成的私人住宅及商用發展項目。</p> <p>該物業包括位於該發展項目地下的多個零售單位。</p> <p>該物業可出租總面積約913.79平方米(9,836平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括荃灣海傍地段第4號部分。</p> <p>荃灣海傍地段第4號乃根據賣地條件第2309號持有，自1898年7月1日起計為期75年，可續期24年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2022年12月31日的月租收入	約830,900港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2022年12月31日現況下的市值	211,000,000港元(貳億壹仟壹佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.7%

估值報告

海韻大道

香港新界荃灣深井青山公路38號海韻花園地舖。

概況	海韻花園是一個於1992年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目地下的四個零售單位及平台1樓的空氣調節機房。 該物業可出租總面積約1,356.74平方米(14,604平方呎)。
土地年期	物業包括丈量約份第390號地段第261號部分。 丈量約份第390號地段第261號乃根據新批租約第TW6771號持有，年期由1990年9月1日起計至2047年6月30日。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
於2022年12月31日的月租收入	約508,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2022年12月31日現況下的市值	134,000,000港元(壹億叁仟肆佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.6%

新加坡物業

高文之星(Stars of Kovan)

新加坡實龍崗路上段988號高文之星(Stars of Kovan)(郵編534733)的36個商用單位及2個地庫停車場。

概況	該物業包括位於名為高文之星(Stars of Kovan)的商業及住宅發展項目內的1樓36個商用單位及地庫2層的停車場。 主題發展項目於2019年完成。 該物業的零售及停車場部分的可出租總面積分別約為2,103平方米及2,440平方米。
土地年期	該物業乃根據租賃權益持有，自2015年2月25日起計為期99年。
於2022年12月31日的月租收入	約273,400新加坡元
於2022年9月至2022年12月的每月平均停車場收入	約9,600新加坡元
於2022年12月31日現況下的市值	95,000,000新加坡元(玖仟伍佰萬新加坡元)
估計物業收益率	3.6%

本報告所載的估值報告乃為概要。估值報告之英文全文於管理人的香港辦事處可供查閱。

受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為截至2022年12月31日止財政年度，置富產業信託的管理人已根據日期為2003年7月4日的信託契約（經日期為2005年6月29日的第一份經修訂及重訂契約、2006年4月20日的第二份補充契約、2009年10月12日的第三份補充契約、2010年2月26日的第四份補充契約、2010年3月26日的第五份補充契約、2010年7月23日的第六份補充契約、2012年1月12日的第七份補充契約、2015年5月8日的第二版修訂及重述契約、2018年6月8日的第三版修訂及重述契約、日期為2019年9月19日的受託人退任及委任補充契約、日期為2020年1月10日的第四版修訂及重述契約、日期為2021年3月31日的第五版修訂及重述契約及日期為2021年5月31日的第八份補充契約修訂及／或補充）的條文在所有重大方面管理置富產業信託。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
(作為置富產業信託受託人)

香港
2023年3月2日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致置富產業信託列位基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

意見

本核數師已審核置富產業信託(「置富產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊載於第109頁至第155頁的綜合財務報表，包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度 貴集團的綜合損益及其他全面收入表、分派表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策概要)。

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務交易及綜合現金流量。

意見基準

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

關鍵審核事宜

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

關鍵審核事宜

本核數師的審核如何處理關鍵審核事宜

投資物業估值

本核數師將投資物業估值識別為關鍵審核事宜，此乃由於其佔 貴集團於2022年12月31日資產總值的98%，且於釐定其公平值時須作出重大判斷。

誠如綜合財務報表附註13所披露，貴集團之投資物業為香港及新加坡的零售物業，包括零售空間與車位。於2022年12月31日，投資物業的賬面值為39,503百萬港元，其計入年內溢利的公平值變動為696百萬港元。誠如綜合財務報表附註13所披露，於估計投資物業公平值時，置富資產管理有限公司(置富產業信託的「**管理人**」)聘用一名獨立合資格外部估值師(「**估值師**」)進行估值，並與估值師合作確立估值模式之輸入數據。

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

本核數師就投資物業估值執行的程序包括：

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

獨立核數師報告

其他資料

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

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

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

管理人及負責綜合財務報表管治人士之責任

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

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

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

管治人員負責監管 貴集團財務申報程序。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足及適當的審核憑證，作為本核數師意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，故未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險比因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估管理人所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露資料的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的合理性作出結論。根據所得的審核憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不明朗因素，則有必要在核數師報告中提請使用者留意綜合財務報表中的相關披露資料。倘有關披露資料不足，則修訂本核數師的意見。本核數師的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法繼續持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、架構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師負責指導、監督和執行 貴集團之審核工作，並對審核意見承擔全部責任。

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

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

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

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

本核數師認為，綜合財務報表已於所有重大方面根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文妥為編製。

本獨立核數師報告的審核項目合夥人為陳偉銘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2023年3月2日

財務報告

109	綜合損益及其他全面收入表
110	分派表
111	綜合財務狀況表
112	綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
113	綜合現金流量表
114	綜合財務報表附註

綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	6	1,764,355	1,806,397
物業營運開支	7	(434,240)	(424,770)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		1,330,115	1,381,627
管理人表現費用		(39,904)	(41,450)
物業收入淨額		1,290,211	1,340,177
管理人基本費用		(118,418)	(117,193)
利息收入		32	55
信託開支	8	(5,910)	(14,100)
投資物業公平值變動	13	(696,068)	357,971
融資成本	9	307,358	(45,766)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	10	777,205	1,521,144
所得稅開支	11	(274,569)	(203,630)
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		502,636	1,317,514
向基金單位持有人分派		(877,261)	(883,031)
年度(虧損)/溢利(已計及與基金單位持有人之交易)		(374,625)	434,483
其他全面收入：			
可能重新分類至損益的項目：			
海外營運折算所產生的匯兌差額		330	-
年度全面(開支)/收入淨額		(374,295)	434,483
每基金單位基本盈利(港仙)	12	25.34	66.98

分派表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)		502,636	1,317,514
調整：			
管理人基本費用		118,418	117,193
投資物業公平值變動	13	696,068	(357,971)
衍生金融工具公平值變動	9	(548,992)	(147,366)
非現金融資成本		(12,129)	20,084
遞延稅項	11	121,260	31,691
可供分派收入(附註(ii))		877,261	981,145
向基金單位持有人分派			
中期分派		456,911	490,847
末期分派		420,350	392,184
		877,261	883,031
分派比率(附註(iii))		100%	90%
每基金單位分派(港仙)			
每基金單位中期分派(附註(iii))		23.05	24.96
每基金單位末期分派(附註(iv))		21.10	19.87
		44.15	44.83

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策為分派有關財政期間不少於90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人之交易)(以剔除因應日期為2003年7月4日的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)〔信託契約〕而作出若干調整後的影響)。
- (ii) 截至2022年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為877.3百萬港元(2021年：883.0百萬港元)，派息比率佔置富產業信託截至2022年12月31日止年度可供分派收入877.3百萬港元(2021年：981.1百萬港元)的100%(2021年：90%)。
- (iii) 截至2022年6月30日止六個月每基金單位分派23.05港仙(截至2021年6月30日止六個月：24.96港仙)乃根據中期分派予基金單位持有人金額456.9百萬港元(截至2021年6月30日止六個月：490.8百萬港元)除以1,982,478,110個基金單位(2021年6月30日：1,966,220,930個基金單位)計算，即於2022年6月30日已發行之1,977,947,795個基金單位(2021年6月30日：1,962,764,632個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2022年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之4,530,315個基金單位(2021年第二季度：3,456,298個基金單位)。中期分派已於2022年9月16日支付(2021年中期分派：2021年9月17日)。
- (iv) 截至2022年12月31日止六個月每基金單位分派21.10港仙(截至2021年12月31日止六個月：19.87港仙)乃根據末期分派予基金單位持有人金額420.4百萬港元(截至2021年12月31日止六個月：392.2百萬港元)除以1,992,461,832個基金單位(2021年12月31日：1,973,804,407個基金單位)計算，即於2022年12月31日已發行之1,987,625,212個基金單位(2021年12月31日：1,970,043,580個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2022年第四季度所提供服務之基本費用而向其發行之4,836,620個基金單位(2021年第四季度：3,760,827個基金單位)。末期分派將於2023年4月21日支付(2021年末期分派：2022年4月22日)。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	39,503,270	39,500,000
衍生金融工具	14	509,503	21,012
非流動資產總值		40,012,773	39,521,012
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	115,546	76,782
可收回稅項		-	8,955
現金及現金等值物	16	206,864	117,962
流動資產總值		322,410	203,699
資產總值		40,335,183	39,724,711
非流動負債			
衍生金融工具	14	-	60,501
借貸	17	7,480,197	7,240,917
遞延稅項負債	18	683,721	562,461
非流動負債總額		8,163,918	7,863,879
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	706,944	685,870
借貸	17	2,097,565	1,599,600
應付分派		420,350	392,184
稅項撥備		19,105	-
流動負債總額		3,243,964	2,677,654
負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)		11,407,882	10,541,533
基金單位持有人應佔資產淨值		28,927,301	29,183,178
已發行及將發行基金單位(千個)	20	1,992,462	1,973,804
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	21	14.52	14.79

第109頁至第155頁所載之綜合財務報表已於2023年3月2日經置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

林惠璋
董事

趙宇
董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2022年12月31日止年度

	已發行及 將發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值	8,363,445	(286,279)	-	20,554,336	28,631,502
營運					
年度溢利 (未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	1,317,514	1,317,514
截至2021年6月30日止六個月已付 及應付的分派每基金單位24.96港仙	-	-	-	(490,847)	(490,847)
截至2021年12月31日止六個月應付 的分派每基金單位19.87港仙	-	-	-	(392,184)	(392,184)
年度全面收入淨額	-	-	-	434,483	434,483
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	117,193	-	-	-	117,193
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	117,193	-	-	-	117,193
於2021年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	8,480,638	(286,279)	-	20,988,819	29,183,178
營運					
年度溢利 (未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	502,636	502,636
截至2022年6月30日止六個月已付 及應付的分派每基金單位23.05港仙	-	-	-	(456,911)	(456,911)
截至2022年12月31日止六個月應付 的分派每基金單位21.10港仙	-	-	-	(420,350)	(420,350)
海外營運折算所產生的匯兌差額	-	-	330	-	330
年度全面收入/(開支)淨額	-	-	330	(374,625)	(374,295)
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	118,418	-	-	-	118,418
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	118,418	-	-	-	118,418
於2022年12月31日基金單位持有人 應佔資產淨值	8,599,056	(286,279)	330	20,614,194	28,927,301

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營活動		
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	777,205	1,521,144
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	118,418	117,193
投資物業公平值變動	696,068	(357,971)
利息收入	(32)	(55)
其他融資成本	241,634	193,132
衍生金融工具公平值變動	(548,992)	(147,366)
信貸虧損撥備	319	631
營運資本變動前營運現金流量	1,284,620	1,326,708
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(18,992)	6,681
貿易及其他應付款項增加／(減少)	31,383	(33,237)
營運所得現金	1,297,011	1,300,152
已付所得稅	(125,249)	(209,343)
經營活動所得現金淨額	1,171,762	1,090,809
投資活動		
投資物業的提升	(168,000)	(67,029)
收購投資物業	(504,962)	-
已收利息	32	55
投資活動所用現金淨額	(672,930)	(66,974)
融資活動		
提取借貸	2,585,416	4,450,000
償還借貸	(1,875,000)	(4,350,000)
已付分派	(849,095)	(971,992)
已付利息	(253,763)	(173,048)
支付借貸手續費用	(17,488)	(38,000)
融資活動所用現金淨額	(409,930)	(1,083,040)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	88,902	(59,205)
年初現金及現金等值物	117,962	177,167
年末現金及現金等值物	206,864	117,962
分別為：		
銀行存款	206,864	117,962

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1 一般資料

置富產業信託(「置富產業信託」)是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃並於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。置富產業信託受香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)以及置富資產管理有限公司(「管理人」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)訂立的信託契約規管。

管理人在新加坡及香港的註冊辦事處及主要營業地點分別位於新加坡(郵區038985)淡馬錫林蔭道5號新達第五大廈#12-01及香港九龍紅磡都會道6號置富都會9樓901室。受託人的註冊辦事處位於香港皇后大道中1號。

綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

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

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

(a) 物業管理費

物業管理費

根據物業管理協議，Goodwell-Fortune Property Services Limited(為置富產業信託的關連人士)(「香港物業管理人」)，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%的費用向每間於香港持有物業的附屬公司(「該等香港物業公司」)收取費用。

物業收入總額指總收入減代收費用及停車場收益。

就高文之星(Stars of Kovan)而言，APM Property Management Pte Ltd(為置富產業信託的關聯人士)已獲受聘以在新加坡提供慣常物業管理服務，包括租賃管理及營銷服務。

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，該等香港物業公司將向香港物業管理人支付以下租賃及其他佣金：

香港物業

- 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

受託人收取的受託人費用按房地產物業價值每年不超過0.25% (最低為每月50,000港元) 計算。受託人費用根據信託契約每日計算，並於每月月底支付。

(c) 管理人費用

管理人有權就提供資產管理服務取得以下報酬：

基本費用

根據信託契約所界定，管理人將每年按不多於物業價值的0.3%向置富產業信託收取基本費用。基本費用將於每季季末按由管理人選擇以現金或基金單位的方式支付予管理人。

表現費用

根據信託契約所界定，管理人每年將按該等物業公司物業收入淨額的3.0%向每間該等物業公司以現金方式收取表現費用，惟可進行若干調整。

(d) 收購費用及出售費用

管理人有權收取下列費用：

收購費用

根據信託契約所界定，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接購入的任何房地產收購價的1.0% (在適用情況下，可為按置富產業信託於所收購房地產的權益比例計算的百分比) 收取收購費用，而管理人可選擇以現金或基金單位方式收取有關費用。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1 一般資料(續)

(d) 收購費用及出售費用(續)

出售費用

根據信託契約所界定，管理人將按最高不超過置富產業信託直接或間接售出或出售的任何房地產售價的1.0%(在適用情況下，可為按置富產業信託於所出售房地產的權益比例計算的百分比)，以現金方式收取出售費用，惟：

(a) 倘屬銷售或出售，而管理人就此：

(A) 未有委託任何第三方代理或經紀；或

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

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

2 應用經修訂之國際財務報告準則

本年度強制生效的經修訂之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團首次應用由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈與本集團直接相關及本集團於2022年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之下列經修訂之國際財務報告準則編製綜合財務報表：

國際財務報告準則(修訂本)

國際財務報告準則年度改進(2018-2020年度)

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

2 應用經修訂之國際財務報告準則(續)

已頒佈惟尚未生效的經修訂之國際財務報告準則

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

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告 第2號(修訂本)	會計政策之披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

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

國際會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)

2022年修訂本修訂於2020年頒佈的國際會計準則第1號(修訂本)將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)所引入的要求，內容有關實體如何將附帶契諾的債務及其他金融負債分類為流動或非流動。該等修訂本訂明，實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利。僅須於報告期後遵守的契諾對該權利於報告期末是否存在並無影響。

該等修訂本亦訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者了解在該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

該等修訂本亦將2020年修訂本的生效日期推遲到2024年1月1日或之後開始的年度報告期間。該等修訂本與2020年修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈2022年修訂本後的早期應用2020年修訂本，該實體亦應在該期間應用2022年修訂本。

根據本集團於2022年12月31日的未償還負債，應用該等修訂本將不會導致本集團負債重新分類。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘可合理預期資料將影響主要使用者作出的決定，則該資料視作重大資料。此外，綜合財務報表包含香港聯交所證券上市規則規定的適用披露、信託契約的相關條文及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則。

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

歷史成本一般根據交換貨品及服務時所給予代價的公平值計算。

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

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

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

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

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的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。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表的編製基準(續)

管理人認為，考慮到為取得額外銀行融資之投資物業公平值之空間、本集團之內部財務資源及現時可動用之未提取的銀行融資，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

3.2 主要會計政策

(a) 綜合賬目基準

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

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

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

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

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

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

(b) 投資物業

投資物業包括持有以賺取租金及／或資本升值的物業。

投資物業乃首次以成本(包括任何直接應佔開支)計量。在初始確認後，投資物業乃按公平值計量，經調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。投資物業公平值變動所產生的收益及虧損乃於產生期內計入損益。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(b) 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額計算)乃於項目終止確認期間計入損益。

(c) 金融工具

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

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

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

金融資產

金融資產的分類及後續計量

滿足以下條件的金融資產以攤銷成本進行後續計量：

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

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

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

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

攤銷成本及利息收入

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

金融資產減值(須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估)

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估)(續)

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

(i) 信貸風險大幅增加

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

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估)(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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

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

(ii) 違約的定義

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

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估)(續)

(iii) 信貸減值金融資產

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

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

(iv) 撤銷政策

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

(v) 計量及確認預期信貸虧損

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

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

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估)(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

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

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

解除確認金融資產

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

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

金融負債及股本

分類為債務或股本

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

股本工具

股本工具是任何可證明集團實體在扣除其所有負債後的資產的剩餘權益的合約。

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

金融負債

所有金融負債按攤銷成本使用實際利率法或按公平值計入損益進行後續計量。

按攤銷成本計量之金融負債

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

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

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

解除確認金融負債

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

利率基準改革導致合約現金流量釐定基礎變更

就應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流量之釐定基礎因利率基準改革而出現變更而言，本集團應用可行權宜方法，通過更新實際利率來列賬該等變動，有關實際利率變動一般並不會對相關金融資產或金融負債之賬面值造成重大影響。

當且僅當滿足以下兩項條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

- 因利率基準改革的直接結果而有必要進行變更；及
- 釐定合約現金流量之新基礎在經濟上等同於先前之基礎(即緊接變更前的基礎)。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(c) 金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於報告期末重新計量至公平值。由此產生之收益或虧損於損益確認。

(d) 租賃

租賃的定義

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

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

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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

產生自本集團日常業務過程的利息及租金收入乃作為收益呈列。

分配代價至合約部分

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

可退還租金按金

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(d) 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃修改

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

經營租賃

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

對於本集團依法免除承租人支付特定租賃付款義務的租金優惠，其中部分租賃付款已按合約約定到期惟尚未支付，部分租賃付款則尚未按合約約定到期，本集團透過應用預期信貸虧損及國際財務報告準則第9條終止確認規定將已獲確認的部分入賬列作經營租賃應收款項(即按合約約定到期惟尚未支付的租賃付款)，並就本集團於修改生效日期尚未確認的獲豁免的租賃付款(即按合約約定尚未到期的租賃付款)應用租賃修改規定。

(e) 客戶合約收益

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

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

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

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

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(e) 客戶合約收益(續)

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

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法

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

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

(f) 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以該實體之功能貨幣(外幣)以外貨幣結算的交易按交易當日之現行匯率確認。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

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確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債乃按報告期末的現行匯率換算為本集團的呈報貨幣(即港元)。收入及開支則按期內的平均匯率換算，除非匯率於該期間出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認及於匯兌儲備項下之權益累計。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(g) 借貸成本

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

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益確認。

(h) 稅項

所得稅開支包括即期應付稅項及遞延稅項。

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

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

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

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

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

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

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

(h) 稅項(續)

當有依法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，及當遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關對同一應納稅實體徵收的所得稅時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

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

(i) 現金及現金等值物

現金及現金等值物於綜合財務報表呈列，包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值物，其包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等值物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括上文定義的現金及現金等值物。

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4 估計不明朗因素之主要來源(續)

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

(a) 投資物業估值

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

於2022年12月31日，本集團的投資物業的賬面值為39,503.3百萬港元(2021年：39,500.0百萬港元)。

(b) 衍生金融工具估值

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

於2022年12月31日，衍生金融工具的賬面值指資產509.5百萬港元(2021年：21.0百萬港元)及負債零港元(2021年：60.5百萬港元)。

5 分部報告

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

本集團分別擁有16項(2021年：16項)及1項(2021年：沒有)位於香港及新加坡的投資物業。每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額乃為呈報予管理人的計量項目，以分配資源及評估表現。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質及相似的性質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料分析。

截至2022年12月31日止年度，來自香港投資物業租戶的收益為1,759.2百萬港元(2021年：1,806.4百萬港元)，而來自新加坡投資物業租戶的收益為5.2百萬港元(2021年：無)。於2022年12月31日，38,955.0百萬港元(2021年：39,500.0百萬港元)的投資物業位於香港，而548.3百萬港元(2021年：無)則位於新加坡。

6 收益

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營租賃收益：(附註(i))		
固定	1,405,644	1,443,102
浮動	8,273	6,461
代收費用(附註(ii))	231,953	239,269
停車場收益(附註(iii))	116,420	115,765
其他收入	2,065	1,800
	1,764,355	1,806,397

附註：

- (i) 經營租賃付款主要包括基本租金、許可使用費及或然租金。除基於銷售百分比可變的或然租金外，租約租期商定主要介乎兩至四年，每月租金固定。
- (ii) 代收費用及停車場收益為客戶合約收益，包括租戶、許用合約持有人及客戶應付有關營運位於香港及新加坡之物業的付款，乃於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團選擇應用可行權宜方法，方式為確認本集團有權就直接對應本集團迄今已完成履約之客戶價值開立發票的金額為收益。誠如國際財務報告準則第15號所批准，並無披露分配至該等未履行合約的交易價格。

7 物業營運開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
市場推廣及宣傳	21,229	22,488
物業管理開支	222,845	213,305
停車場營運開支	31,215	32,413
政府地租及差餉	13,862	13,406
租賃佣金及市場推廣服務費用	31,358	28,436
法律及其他專業費用	6,902	6,723
物業管理費	42,428	43,540
水電費	44,795	46,652
其他	19,606	17,807
	434,240	424,770

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

8 信託開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
受託人費用	5,306	11,698
其他收費	604	2,402
	5,910	14,100

9 融資成本

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行借貸的利息開支	221,501	107,214
攤銷借貸手續費用	18,283	19,145
承諾費用	852	1,770
已變現利率掉期開支	998	65,003
	241,634	193,132
衍生金融工具公平值變動	(548,992)	(147,366)
	(307,358)	45,766

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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
外部核數師費用		
- 核數服務	1,670	1,580
- 非核數服務	1,492	1,262
內部核數師費用	450	350
估值費用(支付予主要估值師)	520	520
銀行手續費	810	671
信貸虧損撥備	319	631
公共關係開支及非交易路演費用	888	760

11 所得稅開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
當期稅項：		
- 香港	154,034	171,918
- 過往年度(超額)不足撥備	(725)	21
	153,309	171,939
遞延稅項(附註18)		
- 本年度	121,260	31,951
- 過往年度超額撥備	-	(260)
	121,260	31,691
	274,569	203,630

截至2022年12月31日止年度，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(2021年：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。

截至2022年12月31日止年度，置富產業信託於新加坡的附屬公司須按17%(2021年：不適用)的稅率繳交新加坡所得稅。

因以下差異，本集團按適用香港利得稅率16.5%(2021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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	777,205	1,521,144
按適用所得稅率計算的稅項	128,239	250,989
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	159,784	36,270
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(12,719)	(83,390)
海外業務不同稅率的影響	(10)	-
過往年度超額撥備	(725)	(239)
年度稅項	274,569	203,630

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

12 每基金單位盈利

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

	2022年 千港元	2021年 千港元
年度溢利(未計與基金單位持有人之交易)	502,636	1,317,514
年內已發行基金單位的加權平均數目 基金單位數目(千個)	1,983,619	1,967,001
每基金單位基本盈利(港仙)	25.34	66.98

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2023年1月6日(2021年：2022年1月4日)發行4,836,620個(2021年：3,760,827個)可發行的基金單位予管理人作為2022年10月1日至2022年12月31日(2021年：2021年10月1日至2021年12月31日)期間之管理人基本費用。

由於於財政年間並無已發行的潛在基金單位或於財政年末可能導致發行潛在基金單位的已發行基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

13 投資物業

	2022年 千港元	2021年 千港元
公平值		
年初	39,500,000	39,075,000
年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	168,000	67,029
投資物業公平值變動	(696,068)	357,971
收購(附註(ii))	504,962	-
匯兌調整(附註(ii))	26,376	-
年末	39,503,270	39,500,000

13 投資物業(續)

物業	土地 使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2022年 千港元	2021年 千港元
香港 置富第一城	批租土地	149年	24.5年	香港新界沙田銀城街 1號及2號、樂城街8號	8,073,000	8,178,000
+WOO嘉湖	批租土地	149年	24.5年	香港新界元朗天水圍天恩路 12號及18號；天湖路1號及 3號；天瑞路8號；天龍路2號 及9號及天葵路3號	7,821,000	7,868,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	24.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路 608號	5,610,000	5,741,000
都會駅	批租土地	50年	30年	香港將軍澳景嶺路8號	3,590,000	3,673,000
麗港城商場	批租土地	149年	24.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道88號	2,479,000	2,512,000
麗城薈	批租土地	149年	24.5年	香港新界荃灣青山公路 530-590號、620號及625號	2,465,000	2,526,000
置富都會	批租土地	50.5年	24.5年	香港九龍都會道6-10號	2,413,000	2,469,000
華都大道	批租土地	149年	24.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,768,000	1,777,000
映灣薈	批租土地	50年	24.5年	香港新界東涌健東路1號	1,209,000	1,196,000

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

13 投資物業(續)

物業	土地 使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2022年 千港元	2021年 千港元
銀禧薈	批租土地	149年	24.5年	香港新界沙田火炭樂景街 2-18號	925,000	926,000
青怡薈	批租土地	149年	24.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	830,000	827,000
荃薈	批租土地	149年	24.5年	香港新界荃灣荃華街16號	778,000	814,000
城中薈	批租土地	58年	24.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道 93/99號	326,000	330,000
凱帆薈	批租土地	50年	27年	香港九龍海帆道11號	323,000	318,000
麗都大道	批租土地	149年	24.5年	香港新界荃灣深井青山公路 41-63號	211,000	211,000
海韻大道	批租土地	57年	24.5年	香港新界荃灣深井青山公路 38號	134,000	134,000
					38,955,000	39,500,000
新加坡						
高文之星	批租土地	99年	92年	新加坡實龍崗路上段988號	548,270	-
					39,503,270	39,500,000

13 投資物業(續)

附註：

- (i) 於估算投資物業的公平值時，本集團之政策為委聘獨立合資格外部估值師進行估值。管理人會與估值師緊密合作，以制定合適的估值數據輸入模式。
- 於2022年及2021年12月31日，獨立估值分別由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)及仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)進行。該等公司為與本集團並無相關的獨立合資格外聘估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。投資物業的公平值屬於公平值等級第三級。年內，第三級並無任何轉入或轉出。物業的估值主要採用收益資本化法達致，該估值方法以各物業所有可供租用單位的現有租金收入淨額(即不包括差餉、政府地租、管理費及空調費)就各自的未到期租約期資本化進行，並假設現有租賃合約到期時以各自的市值租金出租，而空置單位於估值日期以各自的市值租金出租。於2022年12月31日，香港物業的每月租金收入淨額介乎0.5百萬港元至23.8百萬港元(2021年：0.5百萬港元至24.1百萬港元)，而新加坡物業的每月租金收入淨額則為1.6百萬港元(2021年：不適用)。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業的可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的市場收益(即資本化利率)乃參考類似物業所得收益並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整，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。
- 香港物業估值所採納的資本化利率介乎4.0%至4.8%(2021年：4.0%至4.8%)，而新加坡物業估值所採納的資本化利率為3.0%(2021年：不適用)。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，其涉及作出有關估值師所作調整的專業判斷。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。
- (ii) 於2022年9月30日，置富產業信託向長江實業有限公司(「長江實業」)的間接全資附屬公司收購位於新加坡名為「高文之星」的發展項目的36個零售分契土地及1個公共停車場分契土地的權益，現金代價為88百萬新加坡元(「新加坡元」)(「代價」)(「收購事項」)。根據日期為2022年9月9日的融資協議(「新融資」)附註17所披露，收購事項乃透過提取新銀行借貸以融資。從新融資中提取總額93百萬新加坡元(相當於536.7百萬港元)以支付代價，以及與收購事項相關的一次性費用及開支。根據房地產投資信託基金守則，除非基金單位持有人以根據信託契約通過特別決議案方式批准建議出售，否則置富產業信託自收購該等物業起至少2年內不得出售其物業(透過特殊目的公司持有)。位於新加坡的投資物業應佔的匯兌收益計入匯兌儲備。
- (iii) 所有本集團位於香港及新加坡的物業(包括零售空間及停車場)權益均以租賃持有。該等物業已根據經營租賃出租，大部分租賃的租期為兩至四年。其後續約將與承租人按當時市價討論。
- (iv) 租賃合約並無包含剩餘價值擔保及/或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。
- (v) 於2022年及2021年12月31日，概無抵押投資物業以取得向本集團授予的銀行融資。

14 衍生金融工具

	2022年 千港元	2021年 千港元
衍生金融工具分析如下：		
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期	509,503	(39,489)
根據剩餘合約年期於綜合財務狀況表中呈列為：		
非流動資產	509,503	21,012
非流動負債	-	(60,501)
	509,503	(39,489)

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

14 衍生金融工具(續)

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2022年12月31日並未按對沖會計法處理總面值為6,000.0百萬港元(2021年：6,000.0百萬港元)的合約將於2024年3月至2028年12月到期(2021年：2024年3月至2028年12月)。該等合約具固定利息支付，年利率介乎0.900%至2.245%(2021年：0.900%至2.245%)，並按三個月(2021年：三個月)香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)收取浮動利息。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動為收益549.0百萬港元(2021年：收益147.4百萬港元)已於截至2022年12月31日止年度的損益內確認為融資成本。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二級，此乃根據對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手方信貸風險的利率貼現)等可觀察市場數據得出的利率釐定。年內第一級與第二級之間並無轉撥。

15 貿易及其他應收款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
貿易應收款項	65,601	52,380
減：信貸虧損撥備	(5,219)	(6,627)
	60,382	45,753
其他應收款項及預付款項		
– 抵押按金	25,670	25,672
– 應收利息	20,357	–
– 其他應收款項	1,034	1,076
– 預付款項	8,103	4,281
	55,164	31,029
	115,546	76,782

以下為按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析。

	2022年 千港元	2021年 千港元
0–30日	51,760	45,030
31–90日	3,967	723
超過90日	4,655	–
	60,382	45,753

15 貿易及其他應收款項(續)

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。貿易應收款項的賬面值包括免租期內的應計租金為數41.1百萬港元(2021年：44.0百萬港元)。

於2022年12月31日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括總賬面值為19.3百萬港元(2021年：1.7百萬港元)的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期。已逾期結餘中，總賬面值9.9百萬港元(2021年：6.6百萬港元)已逾期90日或以上，且被視為違約，並已就此作出超出相關租戶按金的信貸虧損撥備。

在決定貿易應收款項的可收回性時，本集團會於報告期末審閱各貿易應收賬款的可收回金額，以確保不可收回金額已作出合適的減值虧損。由於已收取租戶按金，面對的信貸風險有限。任何個別超出相關租戶按金的餘額已作出信貸虧損撥備。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註25。

16 現金及現金等值物

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行存款	206,864	117,962

銀行結餘的減值評估詳情載於附註25。

17 借貸

	2022年 千港元	2021年 千港元
無抵押有期貨款	7,200,000	7,200,000
無抵押循環貸款	2,436,727	1,700,000
	9,636,727	8,900,000
減：未攤銷借貸手續費	(58,965)	(59,483)
	9,577,762	8,840,517
應償還賬面值：		
一年內	2,097,565	1,599,600
超過一年，但少於兩年	-	1,494,564
超過兩年，但少於五年	7,480,197	5,746,353
	9,577,762	8,840,517
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(2,097,565)	(1,599,600)
	7,480,197	7,240,917

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

17 借貸(續)

- (i) 於2022年1月28日，置富產業信託透過其全資附屬公司訂立一筆1,200百萬港元的五年期貸款融資協議(「新融資」)。新融資用於於2022年3月到期的有期貸款1,200百萬港元的未償還款項的再融資以及作其他一般企業用途。於2022年12月31日，承擔貸款融資總額為9,577.1百萬港元(2021年：9,000.0百萬港元)，當中9,336.7百萬港元(2021年：8,840.5百萬港元)已提取及未償還。除以新加坡元計值的銀行借貸536.7百萬港元(2021年：零元)每年按新加坡隔夜平均利率(「SORA」)浮動利率另加1.05%的息差計息外；所有餘下銀行借貸則以港元計值，每年按1個月香港銀行同業拆息另加0.98%至1.25%(2021年：0.98%至1.25%)的息差計息。

於2022年12月31日，本集團的非承諾循環信貸融資額度為400.0百萬港元(2021年：300.0百萬港元)尚未提取。

於2022年及2021年12月31日，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就所有貸款融資提供擔保。

- (ii) 借貸手續費用在相關貸款期內攤銷。借貸手續費用變動如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
於年初	59,483	40,628
年內添置	17,488	38,000
年內攤銷	(18,283)	(19,145)
匯兌調整	277	-
於年末	58,965	59,483

- (iii) 實際利率：

	年內實際利率的加權平均數		本金額	
	2022年 %	2021年 %	2022年 千港元	2021年 千港元
附息借貸				
固定利率*	2.60	2.63	6,000,000	6,000,000
浮動利率	1.82	1.17	3,636,727	2,900,000
			9,636,727	8,900,000

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

18 遞延稅項負債

主要因投資物業及衍生金融工具的加速稅項折舊產生的遞延稅項負債的計量反映於報告期末本集團預期收回投資物業及衍生金融工具的公平值而將引致的稅務影響。

以下為年內所確認的遞延稅項負債主要部分及其變動：

	衍生金融工具 千港元	加速折舊撥備 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日	-	530,770	530,770
年內計入損益	-	31,691	31,691
於2021年12月31日	-	562,461	562,461
年內計入損益	84,068	37,192	121,260
於2022年12月31日	84,068	599,653	683,721

19 貿易及其他應付款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
貿易應付款項		
- 租戶按金	474,150	458,400
- 預收租金	42,973	36,025
	517,123	494,425
應計費用及其他應付款項		
- 受託人費用	616	1,006
- 管理人表現費用	6,835	3,465
- 營運開支	176,690	170,359
- 應付利息	266	10,321
- 其他	5,414	6,294
	189,821	191,445
	706,944	685,870

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。預收租金包括與非預訂停車場及代收費用有關的合約負債8.2百萬港元(2021年：6.8百萬港元)。

截至2022年12月31日止年度，已確認收益6.8百萬港元(2021年：6.8百萬港元)已計入年初合約負債餘額。

按租期，於2022年12月31日租戶按金277.0百萬港元(2021年：275.2百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

20 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目 千個	千港元
於2021年1月1日餘額	1,958,887	8,363,445
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2021年1月1日至9月30日期間的基本費用	11,156	87,324
於2021年12月31日已發行基金單位餘額	1,970,043	8,450,769
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2021年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	3,761	29,869
於2021年12月31日餘額	1,973,804	8,480,638
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年1月1日至9月30日期間的基本費用	13,821	88,547
於2022年12月31日已發行基金單位餘額	1,987,625	8,569,185
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	4,837	29,871
於2022年12月31日餘額	1,992,462	8,599,056

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2023年1月6日，置富產業信託以每基金單位6.176港元發行價發行4,836,620個基金單位予管理人，作為由2022年10月1日至2022年12月31日期間的基本費用。於2022年1月4日，置富產業信託以每基金單位7.942港元發行價發行3,760,827個基金單位予管理人，作為由2021年10月1日至2021年12月31日期間的基本費用。

21 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值28,927.3百萬港元(2021年：29,183.2百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,992,461,832個(2021年：1,973,804,407個)計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

22 流動負債淨值

於2022年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動負債減流動資產計算)為2,921.6百萬港元(2021年：2,474.0百萬港元)。

23 資產總值減流動負債

於2022年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為37,091.2百萬港元(2021年：37,047.1百萬港元)。

24 資本風險管理政策及目標

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

本集團的資本架構包括債務(包括借貸)、現金及現金等值物以及基金單位持有人應佔資產淨值(包括已發行及可發行基金單位、儲備及保留溢利)。根據由證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，本集團須維持總借貸不超過本集團總資產價值的50%(2021年：50%)。於2022年12月31日，本集團之總借貸本金額為9,636.7百萬港元(2021年：8,900.0百萬港元)，佔本集團總資產價值的24%(2021年：22%)。

管理層的策略自前一年度起維持不變。於2022年及2021年12月31日，本集團已遵守外在環境施加的資本要求。

25 金融工具

(a) 金融工具類別

	2022年 千港元	2021年 千港元
金融資產		
貿易及其他應收款項	66,329	28,467
銀行結餘	206,864	117,962
按攤銷成本	273,193	146,429
衍生金融工具	509,503	21,012
金融負債		
租戶按金	474,150	458,400
其他應付款項	84,880	80,072
應付分派	420,350	392,184
借貸	9,577,762	8,840,517
按攤銷成本	10,557,142	9,771,173
衍生金融工具	-	60,501

(b) 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具的詳情已於有關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括利率風險、利率基準改革導致的風險、信貸風險及流通性風險。

以下載列減低該等風險的政策。本集團面臨之該等財務風險或其管理及衡量風險之方式並無變動。管理人管理及監察該等風險以確保能適時及有效地執行適當措施。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團面對與定息衍生金融工具有關的公平值利率風險。本集團亦面對與浮息銀行結餘及浮息銀行借貸有關的現金流量利率風險。管理人持續管理利率風險的主要目標為減低利率開支淨額受利率變動帶來的不利影響。

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

利率敏感度分析

下文的敏感度分析已計及利率掉期的經濟影響，利率掉期已被計入以將本集團的部分借貸由浮動利率調至固定利率，故貸款乃以固定利率作分析。此外，敏感度分析乃根據本集團於報告期末衍生及非衍生工具的利率風險而確定，而就浮息金融工具而言，假設變動於財政年度開始時發生並於整個財政期間內維持不變。在內部向主要管理人員報告利率風險時，使用100基點(2021年：50基點)的上升或下降幅度，這代表管理層從利率的合理可能變動所評估的影響。

經考慮2022年最後一個季度金融市場狀況波動的影響後，本集團管理層將評估利率風險的敏感度由50基點調整至100基點。

倘利率上升或降低100基點(2021年：50基點)而所有其他可變動因素維持不變，則本集團之年度除稅前溢利將分別增加或減少36.4百萬港元(2021年：除稅前溢利增加或減少14.5百萬港元)。這主要因為本集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作經濟對沖。

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

利率基準改革

誠如附註17所述，本集團若干按香港銀行同業拆息的銀行貸款已進行利率基準改革。本集團正密切關注市場並管理向新基準利率的過渡，包括香港金融管理局發佈的公告。

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

利率基準改革(續)

香港銀行同業拆息

儘管港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已被確定為香港銀行同業拆息的替代方案，惟監管機構並無計劃終止香港銀行同業拆息。香港採用多利率方式，香港銀行同業拆息和港元隔夜平均指數將並存。本集團與香港銀行同業拆息掛鈎的銀行借貸將持續至到期日，因此毋須轉換。

信貸風險及減值評估

除該等賬面值最能代表所面對最大信貸風險之金融資產外，本集團並無就與該等金融資產有關的信貸風險持有任何抵押品或採取其他信用增級措施(下文所述的貿易應收款項除外)。

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

賬面值總額為65.6百萬港元(2021年：52.4百萬港元)的貿易應收款項包括來自租戶或對手方的應收租金收入及代收費用。管理人持續管理結餘。物業管理人在與租戶訂立租賃協議前代表管理人進行信貸評估。此外，本集團按預期信貸虧損模式對貿易結餘單獨進行減值評估。就此而言，管理人認為本集團的信貸風險大幅減小。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號內的簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團根據逾期情況對該等項目進行單獨評估釐定其預期信貸虧損。於2022年12月31日，計入本集團貿易應收款項總額為9.9百萬港元(2021年：6.6百萬港元)，該款項逾期超過90日並分類為信貸減值。於截至2022年12月31日止年度，本集團於損益內確認0.3百萬港元信貸虧損撥備(2021年：0.6百萬港元)。餘下的貿易應收款項總額乃分類為低風險，預期信貸虧損甚微。

若存在資料表明債務人處於嚴重的財務困難且現時無恢復的希望，則本集團撤銷貿易應收款項。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表列示出現信貸減值的貿易應收款項根據簡化法確認的全期預期信貸虧損的變動。

	2022年 千港元	2021年 千港元
年初	6,627	5,996
於損益確認的信貸虧損撥備增加	319	631
年內撇銷	(1,727)	-
年末	5,219	6,627

本集團並沒有對任何單一對手方或任何一組有相似特徵的對手方持有重大信貸風險。

就其他應收款項及抵押按金總額47.1百萬港元而言，管理人基於歷史結算記錄、過往經驗及合理定量及定性資料(即合理及有理據支持的前瞻性資料)定期對其他應收款項及按金的可收回性作個別評估。管理人相信，自首次確認以來該等款項的信貸風險並無大幅上升，且本集團基於12個月預期信貸虧損計提減值撥備評估。截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團評估其他應收款項及抵押按金的預期信貸虧損屬不重大，故並無確認虧損撥備。

本集團評估流動資金的12個月預期信貸虧損。流動資金總額206.9百萬港元(2021年：118.0百萬港元)的信貸風險有限，因為存款已存於國際信貸評級機構給予至少A1的外部信貸評級且信譽良好的銀行。衍生金融工具的信貸風險有限，因為對手方為由國際信貸評級機構給予至少A1的外部信貸評級的銀行。

流通性風險

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

考慮到投資物業公平值39,503.3百萬港元的空間可取得額外的銀行融資、目前可獲得的銀行融資240.4百萬港元及本集團內部財務資源，管理人認為，本集團擁有足夠營運資金應付其由報告期末起計一年內之目前需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

流通性風險分析

下表詳列本集團根據同意的償還條款就其金融負債(已發行及可發行基金單位除外)的餘下合約到期日。就非衍生金融負債而言，下表乃根據本集團可能被要求的最早還款日的金融負債未貼現現金流量編列。

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險(續)

流通性風險分析(續)

就以淨額基準結算的衍生工具而言，未貼現淨現金流出乃根據預期利息支出呈列。當應付款項並非固定時，所披露金額乃參考報告日期的回報曲線所呈現的預期利率決定。

於2022年12月31日，本集團的衍生金融工具為賬面總值達6,000.0百萬港元(2021年：6,000.0百萬港元)的利率掉期，以及已訂合約將於生效日期起計七年(2021年：七年)內到期的現金流量淨額。

	加權 平均利率 %	按要求或 少於三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至兩年 千港元	超過兩年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	於2022年 12月31日 之賬面值 千港元
2022年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	26,180	170,979	142,653	134,338	474,150	474,150
其他應付款項	-	84,880	-	-	-	84,880	84,880
應付分派	-	420,350	-	-	-	420,350	420,350
銀行借貸	5.38	721,497	1,850,183	405,554	8,564,594	11,541,828	9,577,762
現金流出		1,252,907	2,021,162	548,207	8,698,932	12,521,208	10,557,142
2021年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	68,883	114,357	159,507	115,653	458,400	458,400
其他應付款項	-	80,072	-	-	-	80,072	80,072
應付分派	-	392,184	-	-	-	392,184	392,184
銀行借貸	1.28	1,626,628	72,057	1,592,058	5,970,653	9,261,396	8,840,517
現金流出		2,167,767	186,414	1,751,565	6,086,306	10,192,052	9,771,173
衍生金融負債 - 結算淨額							
衍生金融工具，現金流出		8,857	37,635	42,673	32,489	121,654	60,501

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25 金融工具(續)

(c) 公平值

現金及現金等值物、貿易及其他應收款項、租戶按金、其他應付款項及應付分派由於屬較短時間到期，該等金融工具的賬面值與其各自的公平值相若。長期借貸為按市場利率計算的浮動利率貸款，因此彼等的賬面值與其公平值相若。

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

26 經營租賃安排

本集團以經營租賃方式出租其於香港及新加坡的投資物業。經營租賃收入代表本集團就其投資物業的應收租金。租約經磋商釐定，租期主要介乎兩至四年，每月租金固定，惟若干租約除外，該等租約按基本租金或然租金(以較高者為準)收取可變租金，或然租金根據銷售額的百分比計算，主要介乎1%至30%(2021年：1%至30%)。

租約的應收未貼現租賃付款如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
一年內	1,205,965	1,125,441
第二年	686,674	635,250
第三年	229,243	203,157
第四年	25,979	38,477
第五年	9,919	23,759
五年後	9,731	2,448
	2,167,511	2,028,532

27 資本承擔

於2022年12月31日，本集團就提升投資物業擁有已訂約但未作出撥備的資本承擔為204.3百萬港元(2021年：287.0百萬港元)。

28 主要的非現金交易

自2022年1月1日至9月30日期間的管理人基本費用88.5百萬港元及自2022年10月1日至12月31日期間的管理人基本費用29.9百萬港元已分別透過於年內發行13,820,805個基金單位及其後發行4,836,620個基金單位償付。

去年，自2021年1月1日至9月30日期間的管理人基本費用87.3百萬港元及自2021年10月1日至12月31日期間的管理人基本費用29.9百萬港元已分別透過去年內發行11,156,704個基金單位及其後於本年內發行3,760,827個基金單位償付。

29 融資活動所產生的負債對賬

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

	借貸 (附註17) 千港元	應付分派 千港元	應付 (應收)利息 (附註19及15) 千港元	合計 千港元
於2021年1月1日	8,759,372	481,996	9,382	9,250,750
融資現金流量	62,000	(971,992)	(173,048)	(1,083,040)
融資成本	19,145	-	173,987	193,132
分派予基金單位持有人	-	883,031	-	883,031
其他變動	-	(851)	-	(851)
於2021年12月31日	8,840,517	392,184	10,321	9,243,022
融資現金流量	692,928	(849,095)	(253,763)	(409,930)
融資成本	18,283	-	223,351	241,634
分派予基金單位持有人	-	877,261	-	877,261
外匯換算	26,034	-	-	26,034
於2022年12月31日	9,577,762	420,350	(20,091)	9,978,021

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易

於年內，除來自關連人士的收購投資物業(附註13(iii))外，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易。

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
來自以下公司的租金及租金相關收入			
置富資產管理有限公司	(a)	5,204	5,204
長江實業地產發展有限公司	(b)	24,366	30,230
港基物業管理有限公司	(b)	2,338	2,291
恒生銀行有限公司	(c)	13,324	20,762
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	9,889	9,809
Towerich Limited	(b)	73	73
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
進達車場管理有限公司	(b)	9,619	8,802
物業管理及項目管理費用			
港基物業管理有限公司	(b)	1,092	1,064
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	42,428	43,540
高衛物業管理有限公司	(b)	200	200
APM Property Management Pte Ltd	(e)	96	-
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	30,927	26,941
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	5,306	11,698
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(a)	118,418	117,193
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(a)	39,904	41,450
管理人收購費用			
置富資產管理有限公司	(a)	4,830	-
後勤服務費用			
長江實業	(b)	-	30

30 關連人士及相關人士交易(續)

與關連人士及相關人士的年末結餘如下：

其他應付款項

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
置富資產管理有限公司	(a)	6,835	3,465
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	616	1,006
港基物業管理有限公司	(b)	17,523	21,838
進達車場管理有限公司	(b)	849	1,567
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	8,104	12,238
高衛物業管理有限公司	(b)	21,971	17,605
		48,447	53,248
		55,898	57,719

貿易應收款項

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
長江實業地產發展有限公司	(b)	3,931	-

租賃本集團物業而繳付予本集團之按金

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
置富資產管理有限公司	(a)	1,463	1,463
長江實業地產發展有限公司	(b)	97	97
港基物業管理有限公司	(b)	710	638
恒生銀行有限公司	(c)	3,578	5,655
滙豐	(c)	2,355	2,106
Towerich Limited	(b)	20	20
		8,223	9,979

附註：

- (a) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (b) 置富產業信託的主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited(「Focus Eagle」)，於2022年12月31日，其持有置富產業信託基金單位逾10%。該等公司為長江實業的附屬公司，而長江實業為Focus Eagle的控股公司。
- (c) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (d) 該公司為置富產業信託的受託人。
- (e) 該公司為置富產業信託管理人的有聯繫者。

此外，於2022年及2021年12月31日，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就提供予本集團的所有銀行貸款融資提供擔保。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

31 置富產業信託的主要附屬公司詳情

於2022年及2021年12月31日，置富產業信託的主要全資附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立 國家/地點	置富產業信託持有之實際股本權益				已發行及繳足股本			主要業務
		於2022年12月31日		於2021年12月31日		普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	
		直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	港元	港元	港元	
Ace Courage Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	-	100	-	100	8	56,058,600	-	於城中薈的物業投資
俊堡投資有限公司	香港	-	100	-	100	1	-	-	於麗港城商場的物業投資
拜仙有限公司	香港	-	100	-	100	2	-	-	於麗城薈的部分物業投資
Bysky Limited	香港	-	100	-	100	2	-	-	於麗城薈的部分物業投資
FRT Finance (HK) Limited	香港	100	-	100	-	2	-	-	融資
Full Belief Limited	英屬處女群島	-	100	-	100	8	109,000,000	-	於凱帆薈的物業投資
Fullforce Limited	香港	-	100	-	100	2	-	-	於麗城薈的部分物業投資
Genuine Joy Limited	英屬處女群島	-	100	-	100	8	394,690,000	-	於映灣薈的物業投資
百盈資源有限公司	香港	-	100	-	100	1	436,400,000	-	於都會駅的物業投資
福江發展有限公司	香港	-	100	-	100	2	-	-	於置富第一城的物業投資
Partner Now Limited	英屬處女群島	-	100	-	100	8	30,810,000	-	於麗都大道的物業投資
Poko Shine Limited	香港	100	-	100	-	2	874,570,000	-	於馬鞍山廣場的物業投資
Proven Effort Limited	英屬處女群島	-	100	-	100	8	17,495,400	-	於海韻大道的物業投資
喬星有限公司	香港	-	100	-	100	100,000	-	-	於麗城薈的部分物業投資
Quick Switch Limited	英屬處女群島	-	100	-	100	8	79,000,000	-	於荃薈的物業投資
SOK Investment Pte. Ltd.	新加坡	-	100	-	-	6	-	-	於高文之星的物業投資 (1新加坡元)

31 置富產業信託的主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立 國家/地點	置富產業信託持有之實際股本權益							已發行及繳足股本			主要業務
		於2022年12月31日		於2021年12月31日		普通股	可贖回 優先股	無投票權 遞延股份	港元	港元	港元	
		直接 %	間接 %	直接 %	間接 %							
Team Challenge Limited	英屬處女群島	—	100	—	100	8	95,620,200	—	—	—	於青怡薈的物業投資	
Tidmarsh Investments Limited	英屬處女群島	—	100	—	100	8	—	—	—	—	於麗城薈的部分物業投資	
天水圍發展有限公司	香港	—	100	—	100	1,000	—	—	—	—	於+WOO嘉湖的物業投資	
Vision Million Limited	英屬處女群島	—	100	—	100	8	810,000,000	—	—	—	於置富都會的物業投資	
華都地產有限公司	香港	100	—	100	—	210,000	—	210,000	—	—	於華都大道的物業投資	
宜賓地產有限公司	香港	100	—	100	—	10,000	8,000,000	—	—	—	於銀禧薈的物業投資	

附註：

- (i) 上表載列管理人認為對本集團業績或資產造成重大影響的置富產業信託附屬公司。管理人認為，詳列其他附屬公司的資料將會使有關資料過於冗長。
- (ii) 附屬公司發行的所有可贖回優先股均由置富產業信託持有。
- 附屬公司發行的可贖回優先股可按附屬公司的選擇贖回，它們均附帶以下條款：
- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
- (b) 它們沒有參與權(即它們沒有權利參與支付普通股持有人的股息後附屬公司的剩餘溢利)；
- (c) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；
- (d) 倘附屬公司清盤，可贖回優先股持有人可優先於普通股持有人獲退回就發行該等可贖回優先股已付股本及溢價，但可贖回優先股持有人不得參與附屬公司的剩餘資產(如有)；及
- (e) 每股可贖回優先股可於任何時間按附屬公司的決定以相等於其發行價的贖回價贖回。
- (iii) 由附屬公司發行及置富產業信託持有的所有無投票權遞延股份須受以下限制及條文所規限：
- (a) 它們不附帶任何收取股息的權利；
- (b) 它們在附屬公司的股東大會上並沒有任何投票權；及
- (c) 於清盤或其他情況下交還資產時，須予交還的附屬公司資產的首100,000,000,000,000港元應按普通股持有人各自所持的普通股面值的比例分派予彼等，而該等資產餘額的一半應屬於並分派予無投票權遞延股份的持有人，另一半則屬於並分派予普通股持有人，於各情況下，比例為彼等各自所持股份的面值。
- (iv) 以上物業投資附屬公司的營運地點均在香港及新加坡。
- 概無附屬公司於年末已發行任何債務證券。

其他資料

主要地產代理及承包商

承包商	服務性質	合約價值 百萬港元	百分比
港基物業管理有限公司	樓宇管理	147.1	27.3%
嘉順承造有限公司	工程及維修	126.9	23.5%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	106.3	19.7%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	96.3	17.9%
安樂機電設備工程有限公司	工程及維修	10.2	1.9%
合計		486.8	90.3%

表現概覽

	截至2022年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度
基金單位持有人應佔資產淨值 ¹ (千港元)	28,927,301	29,183,178	28,631,502	32,624,120	32,013,365
每基金單位資產淨值(港元)	14.52	14.79	14.62	16.81	16.61
年內最高成交價(港元)	8.30	8.88	9.40	11.28	9.87
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)	4.93	6.93	6.20	8.70	8.58
成交價相對資產淨值的最高折讓	66.0%	53.1%	57.6%	48.2%	48.3%
每基金單位淨收益率 ²	7.0%	5.6%	6.4%	5.6%	5.7%

附註：

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

公司資料

管理人

置富資產管理有限公司

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

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

管理人的董事

徐勝來
(主席兼獨立非執行董事)

趙國雄
(非執行董事)

林惠璋
(非執行董事)

楊逸芝
(非執行董事)

馬勵志
(非執行董事)

趙宇
(行政總裁兼執行董事)

鄭愛萍
(獨立非執行董事)

楊美安
(獨立非執行董事)

高寶華
(獨立非執行董事)

管理人的公司秘書

劉美美
鄭會郿

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

股份代號

778

管理人的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

網址與電郵

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

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**



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

